

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گزارش حسابرس مستقل

به انضمام صورت های مالی

برای دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

فهرست مندرجات

شماره صفحه	عنوان
۱ الی ۳	گزارش حسابرس مستقل
۱ الی ۲۲	صورت های مالی



گزارش حسابرس مستقل

به مجمع صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گزارش حسابرسی صورت های مالی

اظهار نظر

۱- صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن شامل صورت خالص دارایی ها به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ و صورت های سود و زیان، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن برای دوره مالی شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۴ توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

به نظر این مؤسسه، صورت های مالی یاد شده، وضعیت مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ و عملکرد مالی، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن را برای دوره مالی شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری و دستورالعمل اجرایی ثبت و گزارش دهی رویدادهای مالی صندوق های سرمایه گذاری مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار، به نحو منصفانه نشان می دهد.

مبنای اظهارنظر

۲- حسابرسی این مؤسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت های مؤسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیت های حسابرس در حسابرسی صورت های مالی توصیف شده است. این مؤسسه طبق الزامات آیین اخلاق و رفتار حرفه ای حسابداران رسمی، مستقل از صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن است و سایر مسئولیت های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده به عنوان مبنای اظهارنظر، کافی و مناسب است.

مسئولیت های مدیر صندوق در قبال صورت های مالی

۳- مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورت های مالی طبق استانداردهای حسابداری و الزامات مقرر توسط سازمان بورس و اوراق بهادار و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل های داخلی لازم برای تهیه صورت های مالی عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، بر عهده مدیر صندوق است.

در تهیه صورت های مالی، مدیر صندوق مسئول ارزیابی توانایی صندوق به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت است، مگر اینکه قصد انحلال صندوق یا توقف عملیات آن وجود داشته باشد، یا راهکار واقع بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

مسئولیت های حسابرس در حسابرسی صورت های مالی

۴- اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت های مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر وی می شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف های با اهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می باشند، زمانی با اهمیت تلقی می شوند که بطور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده کنندگان که بر مبنای صورت های مالی اتخاذ می شود، اثر بگذارند.

در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، بکارگیری قضاوت حرفه ای و حفظ نگرش تردید حرفه ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است، همچنین:

- خطرهای تحریف با اهمیت صورت‌های مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می‌شود، روش‌های حسابرسي در برخورد با این خطرهای طراحی و اجرا، و شواهد حسابرسي کافي و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می‌شود. از آنجا که تقلب می‌تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری کنترل‌های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از اشتباه است.
- از کنترل‌های داخلی مرتبط با حسابرسي به منظور طراحی روش‌های حسابرسي مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی صندوق، شناخت کافي کسب می‌شود.
- مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می‌شود.
- بر مبنای شواهد حسابرسي کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط صندوق و وجود یا نبود ابهامی با اهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می‌تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی صندوق به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه‌گیری می‌شود. اگر چنین نتیجه‌گیری شود که ابهامی با اهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرسي به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورت‌های مالی اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافي نبود، اظهارنظر حسابرسي تعدیل می‌گردد. نتیجه‌گیری‌ها مبتنی بر شواهد حسابرسي کسب‌شده تا تاریخ گزارش حسابرسي است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود صندوق، از ادامه فعالیت بازماند.
- کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورت‌های مالی، شامل موارد افشا، و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورت‌های مالی، به گونه‌ای در صورت‌های مالی منعکس شده‌اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می‌گردد.
- افزون بر این، زمان بندی اجرا و دامنه برنامه‌ریزی شده کار حسابرسي و یافته‌های عمده حسابرسي، شامل ضعف‌های با اهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسي مشخص شده است، به ارکان راهبري اطلاع‌رسانی می‌شود.
- همچنین این مؤسسه مسئولیت دارد، موارد عدم رعایت الزامات مقرر توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق‌های سرمایه گذاری، مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق و سایر موارد لازم را به مجمع صندوق گزارش کند.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرسي

- ۵- موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه و امید نامه صندوق و همچنین اطلاعیه‌ها و بخشنامه‌های مدیریت نظارت بر نهادهای مالی سازمان بورس و اوراق بهادار، به شرح زیر است:

الف- مفاد ماده ۳۸ اساسنامه در خصوص لزوم انعقاد قرارداد با مدیر بهره برداری. همچنین مفاد بندهای ۴، ۵، ۷ و ۸ ماده ۴۰ اساسنامه بابت وظایف و مسئولیت‌های مدیر بهره برداری در خصوص انعقاد قراردادهای اجاره و تعریف ساز و کار حسابداری معین برای جمع‌آوری اجاره‌بهای املاک و اعلام آن به مدیر صندوق و واریز اجاره بها به حساب صندوق (با توجه به تاخیر در انعقاد قراردادهای اجاره و عدم دریافت اجاره بها در مهلت‌های تعیین شده)، بررسی و معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری جدید در حوزه املاک و مستغلات و پیشنهاد سیاست‌های کلی نحوه بهره‌برداری از املاک و مستغلات تحت تملک صندوق.

ب- مفاد ماده ۵۲ اساسنامه در خصوص تشریفات تهیه و تایید صورت وضعیت‌های بهره‌برداری عملیاتی از املاک و مستغلات.

ج- الزامات مقرر در امیدنامه بابت گزارش ارزیابی هیئت کارشناسی در خصوص استفاده از دو رویکرد ارزش منصفانه مقایسه‌ای و ارزش جایگزینی مستهلک شده و افشای مفروضات هر کدام از دو رویکرد ارزش‌گذاری در ارزیابی املاک مورد بهره‌برداری صندوق.



مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز (حسابداران رسمی)
گزارش حسابرسی مستقل - ۱۴۱۵
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

د- مفاد ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۰۹۳ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی در خصوص افشای ماهانه پرتفوی صندوق ظرف مهلت مقرر در خصوص صورت وضعیت پرتفوی بهمن ۱۴۰۳.

۶- محاسبات ارزش خالص هر واحد سرمایه گذاری به بهای تمام شده و به ارزش روز در پایان دوره مالی مورد گزارش (مندرج در یادداشت توضیحی ۲۴) مورد رسیدگی قرار گرفته است. با در نظر گرفتن مورد مندرج در بند ۵-ج در خصوص ارزیابی املاک، این موسسه به مورد حائز اهمیتی حاکی از عدم صحت محاسبات انجام شده، برخورد نکرده است.

۷- در اجرای مفاد ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۲۶۰ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی، این موسسه در رسیدگی های خود به موردی حاکی از ایجاد محدودیت در دارایی های صندوق از قبیل تضمین و توثیق به نفع سایر اشخاص برخورد نکرده است.

۸- اصول و رویه های کنترل های داخلی صندوق جهت اجرای وظایف مندرج در اساسنامه و امید نامه، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. در این ارتباط، به استثنای موارد مندرج در سایر بندهای این گزارش، نظر این موسسه به موارد دیگری دال بر عدم رعایت اصول و رویه های کنترل های داخلی، جلب نشده است.

۹- گزارش مدیر صندوق، درباره وضعیت و عملکرد صندوق در دوره مورد گزارش، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده و در نظر داشتن موارد مندرج در سایر بندهای این گزارش، نظر این موسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده باشد، جلب نگردیده است.

۳ شهریور ۱۴۰۴

مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز
(حسابداران رسمی)

محمد جواد هدایتی املشی

۸۰۰۸۹۶

سید محمد نوریان رامشه

۹۲۲۰۴۸



تاریخ:
شماره:
پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت‌های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

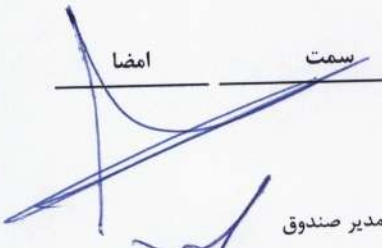
مجمع صندوق

با سلام

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل‌دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه	صورت سود و زیان
۲	صورت خالص دارایی‌ها
۳	گردش خالص دارایی‌ها
۴	صورت جریان‌های نقدی
۵	یادداشت‌های توضیحی
۶-۲۲	

صورت‌های مالی طبق استانداردهای حسابداری و با توجه به قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۳۰ به تایید ارکان صندوق رسیده است.

ارکان صندوق	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضا
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	رسول رئیس جعفری مطلق		
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرین	بهروز خدارحمی	مدیر صندوق	
	ابوالفضل بسطامی	متولی	



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات
مدیریت ارزش مسکن شماره ثبت ۵۴۳۶۱



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات
مدیریت ارزش مسکن شماره ثبت ۵۴۳۶۱



مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرین
(حسابداران رسمی)
ضمائم پیوست گزارش

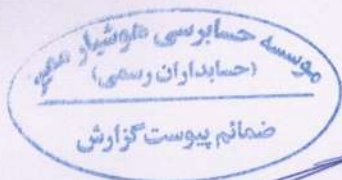
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت سود و زیان

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

تجدید ارائه شده	شش ماهه منتهی به	شش ماهه منتهی به	یادداشت
۳۱ خرداد ۱۴۰۳	۳۱ خرداد ۱۴۰۴		
ریال	ریال		
			درآمدهای عملیاتی
۲۲,۹۷۳,۷۵۰,۰۰۰	۵۴,۵۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۴	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۷,۴۵۳,۳۷۲,۳۸۴	۴۲,۰۹۶,۱۷۳,۹۴۲	۵	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵	۶۱۴,۵۰۴,۰۹۲	۶	سود فروش سرمایه گذاری ها
۵۰,۹۰۳,۹۹۳,۱۱۹	۹۷,۲۶۵,۶۷۸,۰۳۴		جمع درآمدهای عملیاتی
			هزینه های عملیاتی
(۸,۴۹۴,۷۵۶,۵۷۶)	(۹,۹۱۸,۳۱۹,۳۴۹)	۷	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۹,۱۳۱,۵۸۷,۸۱۶)	(۱۱,۶۵۳,۶۵۳,۳۴۴)	۸	سایر هزینه های عملیاتی
(۱۷,۶۲۶,۳۴۴,۳۹۲)	(۲۱,۵۷۱,۹۷۲,۶۹۳)		جمع هزینه های عملیاتی
۳۳,۲۷۷,۶۴۸,۷۲۷	۷۵,۶۹۳,۷۰۵,۳۴۱		سود (زیان) خالص
۲۰۲	۴۵۹	۹	سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

یادداشت	۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۳۰ آذر ۱۴۰۳
	ریال	ریال
سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۴۷۰,۸۳۷,۱۳۸,۵۱۰	۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵
سایر دارایی ها	۲۶,۷۵۵,۸۸۰	۶۲,۲۳۵,۹۲۰
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۶۷,۲۵۰,۱۰۵,۱۵۱	۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱
سایر سرمایه گذاری ها	۳۳۴,۸۹۸,۴۱۵,۶۷۱	۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸
موجودی نقد	۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲
جمع دارایی ها	۱,۸۷۵,۳۷۶,۳۴۴,۶۱۱	۱,۸۰۸,۳۶۹,۷۸۶,۹۹۶
بدهی ها		
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۳۸,۹۷۰,۹۱۰,۶۲۸	۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴
سود سهام پرداختنی	۱۲۷,۵۸۱,۱۲۹	۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹
جمع بدهی ها	۳۹,۰۹۸,۴۹۱,۷۵۷	۳۱,۲۸۵,۶۳۹,۴۸۳
خالص دارایی ها	۱,۸۳۶,۲۷۷,۸۵۲,۸۵۴	۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳

خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

۱۱,۱۲۹

۱۰,۷۷۰

یادداشت های توضیحی ، بخش جدائی ناپذیر صورت های مالی می باشد.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گردش خالص دارایی ها

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	
ریال	ریال	
۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	خالص داراییها در ۱ دی ۱۴۰۳
		تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴:
۷۵,۶۹۳,۷۰۵,۳۴۱	-	سود خالص
(۱۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	-	سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع
۱,۸۳۶,۲۷۷,۸۵۲,۸۵۴	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	خالص دارایی ها در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	خالص دارایی ها در ۱ دی ۱۴۰۲
		تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳:
۲۰,۰۷۰,۱۴۸,۷۲۷	-	سود خالص
۱۳,۲۰۷,۵۰۰,۰۰۰		اصلاح اشتباهات- اصلاح درآمد اجاره
۳۳,۲۷۷,۶۴۸,۷۲۷		سود خالص تجدید ارائه شده
(۵,۷۷۵,۰۰۰,۰۰۰)		سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع
۱,۷۳۵,۰۴۰,۵۷۴,۰۳۳	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	خالص دارایی ها در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت جریان های نقدی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	یادداشت
ریال	ریال	
۱۳,۸۲۷,۵۶۲,۹۱۹	۱۱,۴۸۸,۲۰۶,۹۱۰	۱۸
۱۳,۸۲۷,۵۶۲,۹۱۹	۱۱,۴۸۸,۲۰۶,۹۱۰	
۰	(۳۰,۰۰۰,۱۰۴,۳۱۲)	
۳۴,۳۹۷,۸۳۱	۴,۹۹۲,۹۲۰,۹۹۹	
۳۴,۳۹۷,۸۳۱	(۲۵,۰۰۷,۱۸۳,۳۱۳)	
۱۳,۸۶۱,۹۶۰,۷۵۰	(۱۳,۵۱۸,۹۷۶,۴۰۳)	
۰	(۲۰,۳۸۸,۱۵۱,۶۰۰)	
۰	(۲۰,۳۸۸,۱۵۱,۶۰۰)	
۱۳,۸۶۱,۹۶۰,۷۵۰	(۳۳,۹۰۷,۱۲۸,۰۰۳)	
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	
۳۳,۳۵۶,۸۴۰,۷۶۰	۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹	

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:

پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاری ها

دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری ها

جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری

جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:

پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری

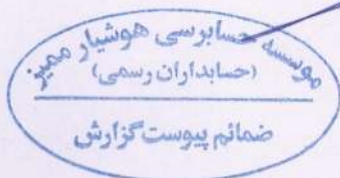
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی

خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای سال

مانده موجودی نقد در پایان دوره

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱. تاریخچه و فعالیت

۱.۱. تاریخچه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن به عنوان نهاد مالی از نوع صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله "ETF" با دریافت مجوز تأسیس از سازمان بورس و اوراق بهادار، از مصادیق صندوق های سرمایه گذاری موضوع بند ۲۰ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار، بند ۱ ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و بند ۱۵ ماده ۱ آیین نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از اعیان، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به شمار می رود و بر اساس ماده ۲ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید با شماره ۵۴۳۶۱ و شناسه ملی ۱۴۰۱۱۵۱۱۵۱۴ در تاریخ ۲۷ شهریور ۱۴۰۱ نزد مرجع ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری به ثبت رسیده، مجوز فعالیت صندوق نزد سازمان بورس اوراق بهادار شماره ۱۲۰۲۷ صادره در تاریخ ۴ مهر ۱۴۰۱ است. مرکز اصلی صندوق در تهران، خیابان مطهری، بعد از خیابان قائم مقام، شماره ۲۵۱ واقع شده است.

۱.۲. موضوع فعالیت صندوق

فعالیت اصلی صندوق، جمع آوری سرمایه از طریق انتشار گواهی سرمایه گذاری برای خرید و فروش واحدهای ساختمانی، سرمایه گذاری در پروژه های ساختمانی با هدف اجاره دهی، سرمایه گذاری در ابزارهای تأمین مالی بخش ساختمان به سرمایه گذاری مرتبط با بخش املاک و مستغلات است و به طور کلی شامل موارد زیر می باشد:

۱.۲.۱. فعالیت اصلی

- اجاره دادن دارایی های در تملک؛
- فروش دارایی های غیرمنقول موضوع سرمایه گذاری؛
- سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های املاک و مستغلات و صندوق های زمین و ساختمان؛
- سرمایه گذاری در اوراق بهادار شرکت های ساختمانی پذیرفته شده در بورس؛

۱.۲.۲. فعالیت های فرعی

- سرمایه گذاری در اوراق بهادار رهنی؛
- سرمایه گذاری واحدهای صندوق های در اوراق بهادار با درآمد ثابت؛
- سرمایه گذاری در سایر ابزارهای مالی در اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده های بانکی و گواهی سپرده بانکی؛
- دریافت تسهیلات.

۱.۳. اطلاع رسانی و گزارش دهی صندوق

کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مطابق با ماده ۵۸ اساسنامه در تارنمای صندوق به آدرس <https://reit.vvpf.ir> درج گردیده است، همچنین روزنامه منتخب صندوق برای انتشار اطلاعیه های آن روزنامه ایران است.

۱.۴. ارکان صندوق

منظور مجمع صندوق و ارکان اجرایی شامل مدیر صندوق و ارکان نظارتی شامل متولی و حسابرس است.

۱.۴.۱. مجمع صندوق

جلسه ای است که با حضور دارندگان واحدهای ممتاز که مطابق مفاد اساسنامه صندوق تشکیل می شود. در تاریخ صورت وضعیت مالی دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتازی که دارای حق رأی بوده اند به شرح یادداشت ۱۷ است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱.۴.۲. مدیر صندوق

شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری است که در تاریخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۵ با شماره ثبت ۴۷۰۰۵۵ نزد مرجع ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده و به عنوان شرکت مادر تخصصی / هلدینگ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است. نشانی مدیر صندوق تهران، خیابان شهید مطهری، نبش قائم مقام فراهانی، پلاک ۲۵۱ است.

۱.۴.۳. متولی صندوق

مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرین به شماره ثبت ۶۸۷۰ در اداره ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی صندوق تهران، خیابان شهید بهشتی، خیابان شهید علی میرزا حسن، خیابان قائم مقام، پلاک ۱۸۶ است.

۱.۴.۴. حسابرص صندوق

مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز است که با شماره ثبت ۱۱۰۲۱ نزد مرجع ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است. نشانی حسابرص صندوق تهران، ونک، خیابان برادران شریفی، خیابان گاندی شمالی پلاک ۸، طبقه پنجم، واحد ۱۹ است.

۲. اهم رویه های حسابداری

۲.۱. مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

صورت های مالی به استثنای سرمایه گذاری های جاری که طبق دستورالعمل " نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق های سرمایه گذاری " مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیئت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار به خالص ارزش فروش اندازه گیری می شود، بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۲.۲. درآمد عملیاتی

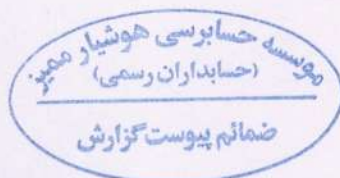
۲.۲.۱. درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.

۲.۲.۲. درآمد سرمایه گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می شود. و تابع تشریفات فروش املاک و مستغلات مندرج در اساسنامه و امیدنامه صندوق است.

۲.۲.۳. سود تضمین شده اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی های سپرده بانکی بر اساس مدت زمان و با توجه به مانده اصل سرمایه گذاری شناسایی می شود. همچنین سود سپرده بانکی به طور روزانه با توجه به کمترین مانده وجوه در حساب سپرده و نرخ سود علی الحساب محاسبه می گردد. مبلغ محاسبه شده سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی های سپرده بانکی با استفاده از نرخ سود همان اوراق و با در نظر گرفتن مدت باقی مانده تا دریافت سود با همان نرخ قبلی تنزیل شده و در حساب های صندوق سرمایه گذاری منعکس می شود

۲.۳. سرمایه گذاری در املاک

سرمایه گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه ای که از نظر سرمایه گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت های تجاری توسط صندوق نگهداری میشود، سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت ۲.۲.۲ شناسایی می شود.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۲.۴. سایر سرمایه گذاریها

۲.۴.۱. سرمایه گذاری در اوراق بهادار در هنگام تحصیل به بهای تمام شده و در اندازه گیریهای بعدی به خالص ارزش فروش طبق دستور العمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق های سرمایه گذاری اندازه گیری می شود. درآمد سرمایه گذاری در سهام شرکت ها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی) و درآمد سایر اوراق بهادار در زمان تحقق سود تضمین شده شناسایی می شود.

۲.۴.۲. اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی های سپرده بانکی به بهای تمام شده منعکس می گردد و سود آنها در حساب های دریافتی لحاظ می شود.

۲.۵. دارایی های نامشهود

دارایی های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ها ثبت می شود، استهلاک دارایی های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	استهلاک
نرم افزارها	متناسب با دوره قرارداد

۲.۶. زیان کاهش ارزش دارایی ها

در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی ها، آزمون کاهش ارزش انجام می گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد، در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل، افزایش می یابد.

۲.۷. مالیات بر درآمد

با توجه به تبصره (۱) ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیات های مستقیم صندوق های سرمایه گذاری از پرداخت هرگونه مالیات معاف می باشند.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

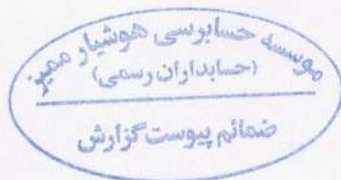
یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۳. هزینه های صندوق

طبق امیدنامه صندوق، آن قسمت از هزینه های قابل پرداخت از محل دارایی های صندوق که از قبل قابل پیش بینی است به شرح جدول زیر است:

ردیف	عنوان هزینه	نحوه محاسبه
۱	هزینه های تأسیس (شامل تبلیغ پذیره نویسی)	معادل ۰,۱ درصد از وجوه جذب شده در پذیره نویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت به تصویب متولی صندوق.
۲	هزینه های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۱۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یکسال مالی با ارائه مدارک مثبت به تصویب متولی صندوق.
۳	کارمزد مدیر صندوق	۰,۵ درصد از ارزش خالص دارایی های صندوق.
۴	کارمزد متعهد پذیره نویس	۱,۸ درصد از مبلغی که مقرر است در هر مرحله پذیره نویسی آن را بر عهده بگیرد.
۵	کارمزد بازارگردان	سالانه ۰,۱ درصد از متوسط ارزش روزانه خالص دارایی های صندوق، حداکثر تا مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال.
۶	کارمزد متولی	سالانه ۵ در هزار (۰/۰۰۵) از متوسط ارزش روزانه خالص دارایی های صندوق حداقل ۲,۴۰۰ میلیون ریال و حداکثر ۲,۵۵۰ میلیون ریال
۷	کارمزد حسابرس	حداکثر تا سقف ۲,۰۰۰ میلیون ریال به ازای هر سال مالی.
۸	کارمزد مدیر بهره برداری	۰,۲۵ درصد از ارزش خالص دارایی های صندوق.
۹	حق الزحمه مدیر تصفیه صندوق	معادل ۰,۱ درصد ارزش خالص دارایی های صندوق.
۱۰	حق پذیرش و عضویت در کانون ها	معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون های مذکور، مشروط بر این که عضویت در این کانون ها طبق مقررات اجباری باشد یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد.
۱۱	هزینه های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن ها	هزینه های دسترسی به نرم افزار صندوق، نصب و راه اندازی تارنمای آن و هزینه های پشتیبانی آنها تا سقف ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

تجدید ارائه شده	
شش ماهه منتهی به	شش ماهه منتهی به
۳۱ خرداد ۱۴۰۳	۳۱ خرداد ۱۴۰۴
ریال	ریال
۱۵,۷۸۳,۷۵۰,۰۰۰	۴۵,۱۵۵,۰۰۰,۰۰۰
۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۵,۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
<u>۲۲,۹۷۳,۷۵۰,۰۰۰</u>	<u>۵۴,۵۵۵,۰۰۰,۰۰۰</u>

اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا

شرکت آپاداناسرام

شرکت صبا آرمه

شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز

۵- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

شش ماهه منتهی به	شش ماهه منتهی به
۳۱ خرداد ۱۴۰۳	۳۱ خرداد ۱۴۰۴
ریال	ریال
۷,۴۵۳,۳۷۲,۳۸۴	۴۲,۰۹۶,۱۷۳,۹۴۲

سود تغییر ارزش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله

۶- سود فروش سرمایه گذاری ها

شش ماهه منتهی به	شش ماهه منتهی به
۳۱ خرداد ۱۴۰۳	۳۱ خرداد ۱۴۰۴
ریال	ریال
۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵	۶۱۴,۵۰۴,۰۹۲
<u>۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵</u>	<u>۶۱۴,۵۰۴,۰۹۲</u>

سود فروش سرمایه گذاری ها / ابطال واحدهای سرمایه گذاری

۷. حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

شش ماهه منتهی به	شش ماهه منتهی به
۳۱ خرداد ۱۴۰۳	۳۱ خرداد ۱۴۰۴
ریال	ریال
۴,۲۷۹,۷۸۷,۱۰۰	۴,۴۵۳,۸۵۲,۰۷۵
۲,۳۴۳,۴۳۲,۵۸۰	۲,۴۴۹,۶۱۸,۵۱۵
۴۷۸,۵۹۳,۲۶۰	۸۵۶,۰۴۵,۶۵۲
۸۵۵,۹۵۷,۳۴۴	۸۹۰,۷۷۰,۳۴۱
۵۳۶,۹۸۶,۲۹۲	۱,۲۶۸,۰۳۲,۷۶۶
<u>۸,۴۹۴,۷۵۶,۵۷۶</u>	<u>۹,۹۱۸,۳۱۹,۳۴۹</u>

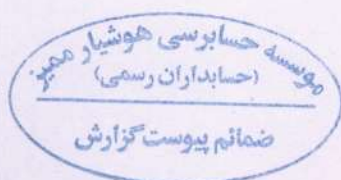
مدیر

مدیر بهره برداری

حسابرس

بازارگردان

متولی



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

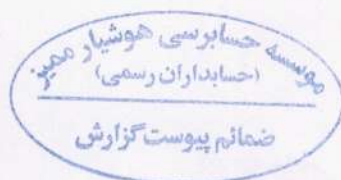
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۸. سایر هزینه های عملیاتی

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
۵,۵۳۲,۵۹۹,۷۴۵	۵,۵۶۳,۲۹۰,۶۶۵	هزینه استهلاک املاک و مستغلات
۱,۸۹۳,۲۱۰,۰۰۰	۲,۲۳۸,۱۴۴,۳۲۷	هزینه آبونمان نرم افزارها
۳۱۰,۶۰۳,۰۳۵	۳۲۴,۵۶۵,۲۹۳	هزینه تصفیه
۱,۲۶۶,۵۲۰,۵۲۸	۱,۲۳۴,۲۵۵,۲۳۶	هزینه نو سازی و بهسازی
۳۵,۲۸۶,۱۶۰	۳۵,۴۸۰,۰۴۰	هزینه تأسیس
۵۴,۸۴۹,۱۵۸	۵۴,۹۹۹,۹۱۸	هزینه برگزاری مجامع
۳۷,۵۱۱,۱۹۰	۹۳۷,۷۱۱	هزینه کارمزد کارگزار
۱,۰۰۸,۰۰۰	۳,۶۳۲,۱۴۰	هزینه کارمزد بانکی
.	۲,۱۹۸,۳۴۸,۰۱۴	سایر هزینه ها
<u>۹,۱۳۱,۵۸۷,۸۱۶</u>	<u>۱۱,۶۵۳,۶۵۳,۳۴۴</u>	

۹- سود هر واحد سرمایه گذاری

تجدید ارائه شده	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	
ریال	ریال	ریال	
۳۳,۲۷۷,۶۴۸,۷۲۷	۷۵,۶۹۳,۷۰۵,۳۴۱		سود خالص
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰		تعداد واحدهای سرمایه گذاری
<u>۲۰۲</u>	<u>۴۵۹</u>		سود هر واحد سرمایه گذاری



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۰. سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

(مبالغ به ریال)

جمع	ساختمان	زمین
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
.	.	.
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵	۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵	.
۵,۵۶۳,۲۹۰,۶۶۵	۵,۵۶۳,۲۹۰,۶۶۵	.
۲۹,۱۶۲,۸۶۱,۴۹۰	۲۹,۱۶۲,۸۶۱,۴۹۰	.
۱,۴۷۰,۸۳۷,۱۳۸,۵۱۰	۳۷۰,۸۳۷,۱۳۸,۵۱۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۳۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
.	.	.
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	.
۵,۵۳۲,۵۹۹,۷۴۵	۵,۵۳۲,۵۹۹,۷۴۵	.
۱۸,۰۴۴,۰۱۵,۲۷۰	۱۸,۰۴۴,۰۱۵,۲۷۰	.
۱,۴۸۱,۹۵۵,۹۸۴,۷۳۰	۳۸۱,۹۵۵,۹۸۴,۷۳۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

بهای تمام شده:

مانده در ۱ دی ۱۴۰۳

افزایش (کاهش)

مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

استهلاک انباشته:

مانده در ۱ دی ۱۴۰۳

استهلاک

مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

ارزش دفتری در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

ارزش دفتری در ۳۰ آذر ۱۴۰۳

بهای تمام شده:

مانده در ۱ دی ۱۴۰۲

افزایش (کاهش)

مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

استهلاک انباشته:

مانده در ۱ دی ۱۴۰۲

استهلاک

مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

ارزش دفتری در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۰.۱. بهای تمام شده سرمایه گذاری در املاک و مستغلات مربوط به ساختمان خیابان ملاصدرا است که بر اساس قیمت های کارشناسی شده به عنوان آورده سرمایه گذار توسط مؤسسين به صندوق انتقال داده شده است.

۱۰.۲. ساختمان صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی تا مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است.

۱۰.۳. استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۳۵ سال محاسبه گردیده است برآورد عمر مفید طی املاک شرکت طی دوره مورد گزارش نسبت به سال گذشته تغییری نداشته است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۱. سایر دارایی ها

مخارج انتقالی به دوره های آتی:

مانده ابتدای دوره	افزایش	کاهش	مانده پایان دوره	
۶۲,۲۳۵,۹۲۰	۰	(۳۵,۴۸۰,۰۴۰)	۲۶,۷۵۵,۸۸۰	(مبالغ به ریال)
۶۲,۲۳۵,۹۲۰	۰	(۳۵,۴۸۰,۰۴۰)	۲۶,۷۵۵,۸۸۰	مخارج تاسیس

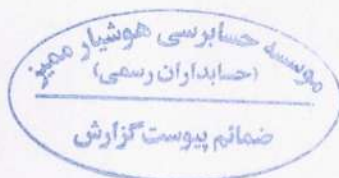
۱۲.۱. سایر داراییها شامل آن بخش از مخارج تأسیس صندوق و برگزاری مجامع میباشد که تا تاریخ ترازنامه مستهلک نشده و به عنوان دارایی به سالهای آتی منتقل میشود. بر اساس ماده ۳۵ اساسنامه مخارج تأسیس طی دوره فعالیت صندوق یا ظرف ۳ سال هر کدام کمتر باشد به صورت روزانه مستهلک شده و مخارج برگزاری مجامع نیز پس از تشکیل مجمع از محل داراییهای صندوق پرداخت و ظرف مدت یکسال یا تا پایان دوره فعالیت صندوق هر کدام کمتر باشد، به طور روزانه مستهلک میشود. در این صندوق مدت زمان استهلاك مخارج تأسیس ۳ سال و مخارج برگزاری مجامع ۱ سال میباشد.

۱۲. دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

یادداشت	۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۳۰ آذر ۱۴۰۳	
۱۲-۱	۳۱,۵۰۵,۰۰۰,۰۰۰	۲,۱۰۲,۲۸۴,۰۰۰	حساب های دریافتنی تجاری
۱۲-۱	۳۲,۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	اشخاص وابسته
			شرکت آپادانا سرام
			شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز
۱۲-۲	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	سایر دریافتنی ها:
			مالیات تکلیفی اجاره
	۴۱۸,۹۶۵	۳۲۱,۵۲۵	حساب های فی مابین با کارگزاری
	۶۷,۲۵۰,۱۰۵,۱۵۱	۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱	

۱۲-۱- با توجه به مذاکرات انجام شده در خصوص وصول مطالبات اجاره املاک شرکت های آپادانا سرام و مهندسی مشاوره صبا پی ریز، مدیر نسبت به تسویه مطالبات مزبور در تاریخ ۲۲ تیر ۱۴۰۴ جمعا به مبلغ ۳۸,۵۹۵ میلیون ریال اقدام نموده است.

۱۲-۲- مبلغ مزبور مربوط به مبالغ مالیات کسر شده بابت مالیات اجاره بوده که از طرف مستاجرین (شرکت های آپادانا سرام و صبا آرمه) کسر شده و با توجه به معافیت صندوق از پرداخت مالیات در حسابهای دریافتنی منظور شده است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

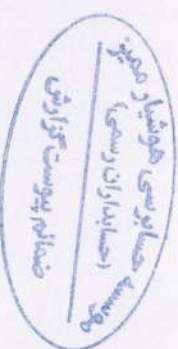
۱۳. سایر سرمایه گذاری ها

سایر سرمایه گذاری ها به شرح زیر تفکیک می شود:

(مبالغ به ریال)	۳۰ آذر ۱۴۰۳				۳۱ خرداد ۱۴۰۴			
	درصد به کل	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده	تعداد واحد سرمایه گذاری	درصد به کل	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده	تعداد واحد سرمایه گذاری
•	•	•	•	•	۵	۱۶,۷۸۸,۵۵۶,۵۵۵	۱۵,۰۰۱,۸۵۲,۳۱۹	۹۴۵,۰۰۰
•	•	•	•	•	۵	۱۶,۸۱۲,۳۲۱,۶۴۸	۱۴,۹۹۸,۲۵۱,۹۹۳	۲۲۵,۴۷۵
۱۳	۳۳,۷۶۰,۴۹۳,۷۲۰	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲	۱,۵۵۵,۰۰۰	۱۲	۳۸,۹۵۷,۸۸۴,۰۳۶	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲	۱,۵۵۵,۰۰۰	۱,۵۵۵,۰۰۰
کمتر از ۱ درصد	۱۱,۷۳۷,۸۷۸	۱۰,۰۰۰,۸۷۹,۵	۶۶۰	کمتر از ۱ درصد	۱۳,۵۸۵,۵۳۲	۱۰,۰۰۰,۸۷۹,۵	۶۶۰	۶۶۰
۸۷	۲۳۳,۴۱۶,۵۴۱,۱۹۰	۲۰۰,۰۱۵,۴۹۷,۸۷۴	۱۷,۶۱۲,۰۰۰	۷۸	۲۶۲,۳۲۶,۰۶۷,۹۱۰	۱۹۶,۲۵۶,۵۷۲,۷۹۲	۱۷,۲۸۱,۹۹۶	۱۷,۲۸۱,۹۹۶
۱۰۰	۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	۲۳۰,۰۷۴,۷۷۰,۳۰۱		۱۰۰	۳۳۴,۸۹۸,۴۱۵,۶۷۱	۲۴۶,۳۱۵,۹۵۰,۴۳۱		

واحدهای صندوق های سرمایه گذاری با درآمد ثابت قابل معامله

صندوق تداوم اطمینان تمدن
 صندوق س. با درآمد ثابت کبان
 صندوق س. ثبات ویستا
 صندوق س. لیخند فارابی
 صندوق س. بازده ملانا



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۴. موجودی نقد

(مبالغ به ریال)

۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۱ خرداد ۱۴۰۴
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹

موجودی نزد بانک ها

۱۵. پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

(مبالغ به ریال)

۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۱ خرداد ۱۴۰۴
-------------	---------------

سایر حساب های پرداختنی:

اشخاص وابسته:

۸,۶۴۱,۹۴۱,۷۸۴	۱۳,۱۲۵,۱۰۸,۲۱۵
۷۲۶,۰۰۰,۰۰۰	۸۵۶,۰۴۵,۶۵۲
۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰	۲,۶۱۸,۰۳۳,۳۹۱
۸,۳۲۶,۴۳۶,۵۸۲	۱۰,۸۴۲,۸۰۴,۷۵۵
۵۵۲,۵۰۰,۰۰۰	۱,۳۹۵,۵۳۲,۷۶۶
۱۹,۹۷۴,۱۴۱,۴۱۶	۲۸,۸۳۷,۵۲۴,۷۷۹

مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری

حسابرس صندوق - مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز

بازارگردان صندوق - ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتی کشوری

مدیر بهره برداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کشوری

متولی صندوق - مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین

ذخیره هزینه تصفیه صندوق

مخارج نویسی و بهسازی

ذخیره هزینه آیونمان نرم افزار صندوق

ذخیره هزینه های تحقق یافته پرداخت نشده

۱,۳۱۳,۹۹۶,۲۷۷	۱,۶۳۸,۵۶۱,۵۷۰
۴,۴۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۲۴,۲۵۵,۲۳۶
۱,۰۷۵,۹۳۴,۲۱۷	۲,۲۹۶,۳۹۹,۵۵۶
۴۱۵,۸۳۴,۸۴۴	۴۷۴,۱۶۹,۴۸۷
۷,۲۹۵,۷۶۵,۳۳۸	۱۰,۱۳۳,۳۸۵,۸۴۹
۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴	۳۸,۹۷۰,۹۱۰,۶۲۸

۱۶. سود سهام پرداختنی

(مبالغ به ریال)

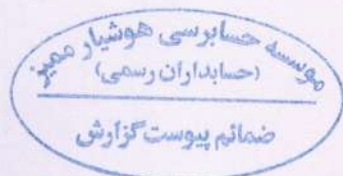
۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۱ خرداد ۱۴۰۴
۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	۶۶,۹۸۲,۷۲۹
.	۶۰,۵۹۸,۴۰۰
۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	۱۲۷,۵۸۱,۱۲۹

سنوات قبل

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۶,۱. سود تقسیمی هر واحد سرمایه گذاری موصوب مجمع سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳ مبلغ ۱۰۰ ریال و سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲ مبلغ ۳۵ ریال به ازای هر واحد سرمایه گذاری است.

۱۶,۲. مانده سود سهام پرداختنی عمدتاً مرتبط با مبالغ عودت شده توسط سجام است که به دلیل مشکلات بانکی و نیز عدم ثبت نام برخی از سرمایه گذاران صندوق در سامانه سجام پرداخت سود تکمیل نشده است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۷. خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۵ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰۰۰۰۰ ریالی و ۱۵۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰۰۰۰۰ ریالی می باشد.

۱۴۰۳/۰۹/۳۰		۱۴۰۴/۰۳/۳۱	
درصد	تعداد	درصد	تعداد
۴۵	۷۵۰٬۰۰۰٬۰۰۰	۲۴	۳۹٬۴۱۵٬۰۰۰
۱۵	۲۴٬۶۹۶٬۱۳۰	۲	۳٬۶۳۸٬۵۳۰
۳۰	۵۰٬۳۰۳٬۸۷۰	۶۵	۱۰۶٬۹۴۶٬۴۷۰
۹۱	۱۵۰٬۰۰۰٬۰۰۰	۹۱	۱۵۰٬۰۰۰٬۰۰۰
۵	۷٬۶۵۰٬۰۰۰	۵	۷٬۶۵۰٬۰۰۰
۳	۵۰۰٬۰۰۰	۳	۵۰۰٬۰۰۰
۱	۲٬۲۵۰٬۰۰۰	۱	۲٬۲۵۰٬۰۰۰
۹	۱۵۰٬۰۰۰٬۰۰۰	۹	۱۵۰٬۰۰۰٬۰۰۰
۱۰۰	۱۶۵۰۰۰٬۰۰۰	۱۰۰	۱۶۵۰۰۰٬۰۰۰

واحد های سرمایه گذاری عادی	صندوق بازنشستگی کشوری	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری
جمع		

واحدهای سرمایه گذاری عادی

صندوق بازنشتی کشوری

صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق بازنشتی کشوری

سایر

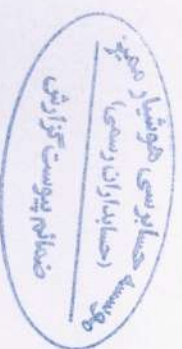
واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

صندوق بازنشتی کشوری

شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری

شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کشوری

جمع



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

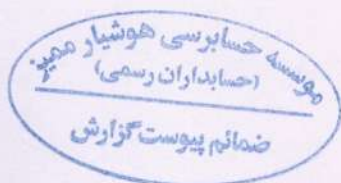
۱۸. نقد حاصل از عملیات

تجدید ارائه شده		
شش ماهه منتهی به	شش ماهه منتهی به	
۳۱ خرداد ۱۴۰۳	۳۱ خرداد ۱۴۰۴	
ریال	ریال	سود خالص
۳۳,۲۷۷,۶۴۸,۷۲۷	۷۵,۶۹۳,۷۰۵,۳۴۱	تعدیلات:
(۷,۴۵۳,۳۷۲,۳۸۴)	(۴۲,۰۹۶,۱۷۳,۹۴۲)	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری
(۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵)	(۶۱۴,۵۰۴,۰۹۲)	سود فروش سرمایه گذاری ها
۵,۵۳۲,۵۹۹,۷۴۵	۵,۵۶۳,۲۹۰,۶۶۵	استهلاک دارایی های غیر جاری
۱۰,۸۸۰,۰۰۵,۳۵۳	۳۸,۵۴۶,۳۱۷,۹۷۲	(افزایش) کاهش دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
(۹,۱۰۷,۶۶۷,۸۹۱)	(۳۸,۸۰۲,۸۱۳,۴۴۰)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۹۵۵,۵۵۵,۳۳۹	۳۵,۴۸۰,۰۴۰	افزایش پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۱۱,۰۹۹,۶۷۰,۱۱۸	۱۱,۷۰۹,۲۲۲,۳۳۸	نقد حاصل از عملیات
۱۳,۸۲۷,۵۶۲,۹۱۹	۱۱,۴۸۸,۲۰۶,۹۱۰	

۱۹. مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۹-۱. عوامل ریسک این نوع صندوق طبق امیدنامه صندوق

با توجه به ماهیت سرمایه گذاری های صندوق که غالباً قدرت نقدشوندگی پایینی دارند و نیازمند تعهد بلندمدت تری نسبت به معمول هستند، و باید توجه داشت که صندوق تضمین حداقل بازدهی ندارد لذا سرمایه گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. البته تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه گذاری در صندوق سودآور باشد ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه گذاری های صندوق همواره وجود دارد؛ با این وجود صندوق سرمایه خود را با هدف حداکثر کردن بازده ذینفعان، مدیریت می کند، استراتژی کلی صندوق برای تولید ارزش شامل خرید املاک و اجاره یا فروش مجدد آنها در یک بازه زمانی ۳ تا ۵ ساله است. بنابراین، سرمایه گذاران باید به همه ریسک های سرمایه گذاری در صندوق از جمله ریسک های صفحات بعد توجه ویژه مبذول دارند:



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۹-۱-۱. ریسک کاهش ارزش دارایی های صندوق:

صندوق در املاک و مستغلات مذکور در ماده (۱۱) امیدنامه حاضر سرمایه گذاری می کند و همچنین بخشی از دارایی های خود را در اوراق بهادار مرتبط با املاک و مستغلات سرمایه گذاری خواهد کرد. بنابراین بازده صندوق مشتمل بر عواید سرمایه ای و عواید عملکردی است. انتظار بر آن است که با توجه به افزایش عمومی قیمت ها در بازار املاک و مستغلات و همچنین مدیریت تخصصی سبد دارایی های صندوق، بازده مناسبی برای سرمایه گذاران ایجاد کند؛ اما این امکان وجود دارد که با کاهش عمومی قیمت املاک و مستغلات یا رکود در بازار در بازه ای از دوره فعالیت صندوق، ارزش دارایی های صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند.

۱۹-۱-۲. ریسک افزایش هزینه های بهره برداری:

مدیر بهره برداری، بهره برداری از مستغلات صندوق را با هزینه های قابل پیش بینی معین در امیدنامه تقبل نموده است. با این حال ممکن است در شرایط استثنایی، هزینه های بهره برداری و نیز هزینه های بازسازی دوره ای املاک و مستغلات از قبیل هزینه های تأسیسات، و تجهیزات ساختمانی به طور غیرمنتظره ای افزایش یابند. در این صورت ممکن است هزینه های بهره برداری به تأیید مدیر و مجمع صندوق افزایش یابند، در صورتی که قیمت مستغلات در تملک صندوق یا واحدهای سرمایه گذاری متناسب با این افزایش هزینه، افزوده نشود، بازده سرمایه گذاری در صندوق کاهش خواهد یافت.

۱۹-۱-۳. ریسک کاهش قیمت بازار واحدهای سرمایه گذاری:

هرچند بازارگردان صندوق با دادوستد واحدهای سرمایه گذاری، نقدشوندگی آن ها را افزایش می دهد اما این امکان وجود دارد که قیمت واحدهای سرمایه گذاری صندوق به دلیل کاهش ارزش خالص مستغلات یا شرایط خاص بازار، روندی کاهنده داشته باشد و بدین ترتیب باعث زیان سرمایه گذار شود.

۱۹-۱-۴. ریسک عدم تقاضا برای فروش / مزایده املاک و مستغلات صندوق:

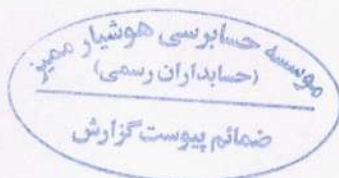
اگرچه صندوق در اوراق و املاک و مستغلاتی سرمایه گذاری می کند که در کمترین زمان ممکن بتواند با نقد کردن بخشی از آن به تعهدات خود عمل نماید، با این حال در شرایط بحرانی بازار این امکان وجود دارد که خریداران نیز از نهایی کردن معاملات خود اجتناب کنند.

۱۹-۱-۵. ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه گذاری با ارزش خالص محاسبه شده:

با توجه به اینکه، گزارش ارزش گذاری هیئت کارشناسی برای برآورد قیمت منصفانه مستغلات صندوق، هر شش ماه یک بار تهیه و افشا خواهد شد، ممکن است قیمت بازار با ارزش ذاتی متفاوت باشد، بدیهی است تغییرات روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق (به جز در مواعید شش ماهه) صرفاً منعکس کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق است، لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلاتی و انتظارات تحلیلگران از تغییرات قیمت در بازار املاک و مستغلات، انتظار می رود ارزش خالص دارایی های صندوق که در تواتر روزانه افشا می شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق نمی باشد لذا جهت رعایت مفاد اساسنامه صندوق گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق بر مبنای صورت های مالی حاضر تهیه و متعاقباً منتشر خواهد گردید.

۱۹-۱-۶. ریسک افزایش مطالبات:

اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره برداری همه تمهیدات حقوقی را در انعقاد قراردادها در نظر می گیرند ولی این ریسک در شرایطی مفروض است که برخی مستأجران در پرداخت اجاره بهای خود بیش از حد انتظار نکول کنند، یا تشریفات اداری برای وصول مطالبات از شرکت بیمه بعد از خسارت غیرمترقبه به طول بینجامد. و بخشی از منابع صندوق در صورت خالص داراییها، غیرمولد یا غیردرآمدزا احتساب شوند.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۹-۱-۷. ریسک نوسانات نرخ بهره

در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک (نظیر سود علی الحساب اوراق مشارکت دولتی) افزایش یابد، به احتمال زیاد قیمت اوراق مشارکت و سایر اوراق بهاداری که سود حداقل یا ثابتی برای آنها تعیین شده است، در بازار کاهش می یابد. اگر صندوق در این نوع اوراق بهادار سرمایه گذاری کرده باشد بازده آن تحت تاثیر قرار خواهد گرفت. همچنین نوسانات نرخ بهره در شرایطی که بخش قابل اعتنایی از ساختار سرمایه صندوق به تسهیلات بانکی اختصاص داشته باشد، و نرخ بهره بیشتر از بازدهی املاک و مستغلات شود، بازده سرمایه گذاری در صندوق را با عدم اطمینان مواجه خواهد کرد.

۱۹-۱-۸. ریسک نقدشوندگی:

پذیرش واحدهای سرمایه گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیت ها و وظایفی که بازارگردان صندوق پذیرفته است، خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق را تسهیل کرده و این امکان را برای سرمایه گذاران فراهم می کند تا در هر موقع که تمایل داشته باشند واحدهای سرمایه گذاری خود را به قیمت منصفانه، فروخته و تبدیل به نقد نمایند. با این حال، مسئولیت های بازارگردان علی الخصوص در شرایط ایجاد صف در سقف یا کف دامنه نوسان محدود است و امکان تبدیل به نقد کردن دارایی های صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود. از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق، تابع مقررات بورس می باشد و ممکن است براساس این مقررات، معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد، که در این شرایط، سرمایه گذاران نمی توانند واحدهای سرمایه گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

۱۹-۱-۹. ریسک نکول اوراق بهادار:

اوراق بهادار شرکت ها بخش کوچکی از دارایی های صندوق را تشکیل می دهد. گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه گذاری می کند که سود حداقل برای آن ها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه گذاری آن توسط یک مؤسسه معتبر تضمین شده است، یا برای پرداخت اصل و سود سرمایه گذاری در آن ها، وثایق معتبر و کافی وجود دارد؛ ولی این احتمال وجود دارد که ناشر و ضامن به تعهدات خود در پرداخت به موقع سود و اصل اوراق بهادار، عمل ننمایند یا ارزش وثایق به طرز قابل توجهی کاهش یابد به طوری که پوشش دهنده اصل سرمایه گذاری و سود متعلق به آن نباشند. وقوع این اتفاقات می تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه گذاران شوند.

۱۹-۱-۱۰. ریسک تغییر قوانین و مقررات:

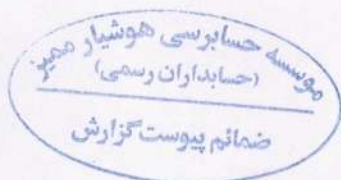
بدیهی است هر کسب و کاری با ریسک تغییر قوانین و مقررات مواجه باشد، گرچه تغییرات قوانین و مقررات می تواند در جهت منافع سرمایه گذاران باشد، لیکن سرمایه گذاران باید متوجه باشند که تغییرات قوانین می تواند بازده سرمایه گذاری در واحدهای صندوق را تحت تاثیر قرار دهد. از جمله قوانین و مقرراتی که می تواند بازده صندوق را تحت تاثیر قرار دهد، تغییر قوانین مالیات بر درآمد اجاره، قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات، قوانین مالیات بر سود سرمایه های این صندوق ها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکت های پیمانکاری، و ... و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با مقررات افشا، دستورالعمل معامله، و ... است.

۱۹-۱-۱۱. مدیریت ریسک نقدینگی

صندوق برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. صندوق ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و سرمایه گذاری در اوراق بهادار سریع معامله، از طریق نظارت مستمر بر جریان های نقدی پیش بینی شده و واقعی، و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی ها و بدهی های مالی، مدیریت می کند. لازم به ذکر است سررسید عمده بدهی های شرکت کمتر از ۳ ماه است.

۲۰. وضعیت مالیاتی

درآمدهای صندوق بر اساس تبصره یک ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیات های مستقیم از پرداخت مالیات بر درآمد و مالیات بر ارزش افزوده معاف می باشد. در این ارتباط مالیات سال ۱۴۰۲ بر اساس نرخ صفر مالیاتی تأیید شده است. در خصوص مالیات سال ۱۴۰۱ طبق برگ تشخیص و رای هیات حل اختلاف مالیاتی بدوی مالیات به مبلغ ۱,۹۷۰ میلیون ریال تعیین گردیده و با اعتراض صندوق به هیات حل اختلاف تجدید نظر ارجاع گردیده است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۲۱. معاملات با اشخاص وابسته

۲۱-۱. معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش

نام شخص وابسته	نوع وابستگی	ارائه خرید خدمات ریال	اجاره املاک ریال
ارکان صندوق:			
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	مدیر صندوق و سرمایه گذار	۴,۴۵۳,۸۵۲,۰۷۵	۰
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرین	متولی صندوق	۱,۲۶۸,۰۳۲,۷۶۶	۰
مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	حسابرس صندوق	۸۵۶,۰۴۵,۶۵۲	۰
سایر اشخاص:			
ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری	بازارگردان و سرمایه گذار	۸۹۰,۷۷۰,۳۴۱	۰
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری	مدیر بهره برداری و سرمایه گذار	۲,۴۴۹,۶۱۸,۵۱۵	۰
شرکت آپادانا سرام	تحت کنترل مشترک	۰	۴۵,۱۵۵,۰۰۰,۰۰۰
شرکت صبا آرمه	تحت کنترل مشترک	۰	۹,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		۹,۹۱۸,۳۱۹,۳۴۹	۵۴,۵۵۵,۰۰۰,۰۰۰



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۲-۳. مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته

۳۰ آذر ۱۴۰۳		۳۱ خرداد ۱۴۰۴		نام شخص وابسته	ارکان صندوق:
خالص طلب (بدهی)	خالص طلب (بدهی)	سود سهام پرداختی	پرداختی ها	دریافتی ها	
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	
(۸,۸۶۱,۲۴۱,۷۸۴)	(۱۳,۱۲۵,۱۰۸,۲۱۵)	.	۱۳,۱۲۵,۱۰۸,۲۱۵	.	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری
(۵۵۲,۵۰۰,۰۰۰)	(۱,۳۹۵,۵۳۲,۷۶۶)	.	۱,۳۹۵,۵۳۲,۷۶۶	.	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین
(۷۲۶,۰۰۰,۰۰۰)	(۸۵۶,۰۴۵,۶۵۲)	.	۸۵۶,۰۴۵,۶۵۲	.	موسسه حسابرسی هوشیار ممیز
	.	.		.	سایر اشخاص:
(۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰)	(۲,۶۱۸,۰۳۳,۳۹۱)	.	۲,۶۱۸,۰۳۳,۳۹۱	.	ص.اب. ارزش آفرین صندوق بازنشتی کشوری
(۸,۵۰۱,۹۳۶,۵۸۲)	(۱۱,۰۶۷,۸۰۴,۷۵۵)	۲۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۸۴۲,۸۰۴,۷۵۵	.	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کشوری
(۳,۲۲۵,۰۰۰,۰۰۰)	.	.	.	.	صندوق بازنشتی کشوری
۲,۹۶۶,۴۶۷,۹۳۶	۳۱,۵۰۵,۰۰۰,۰۰۰	.	.	۳۱,۵۰۵,۰۰۰,۰۰۰	شرکت آبادانا سرام
۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۲,۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰	.	.	۳۲,۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰	شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز
۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	.	.	.	.	شرکت صبا آرمه
۴,۸۵۳,۰۲۸,۷۷۰	۲۵,۳۶۲,۴۷۵,۲۲۱	۲۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۸,۸۳۷,۵۲۴,۷۷۹	۶۴,۴۲۵,۰۰۰,۰۰۰	

۲۲. تعهدات و بدهی های احتمالی

صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی فاقد تعهدات سرمایه ای، تعهدات موضوع ماده ۲۲۵ اصلاحیه قانون تجارت، بدهی های احتمالی و هر گونه دارایی های احتمالی است.

۲۳. رویدادهای پس از تاریخ پایان دوره گزارشگری

از تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تایید صورتهای مالی رویدادی که مستلزم تعدیل اقلام صورتهای مالی و یا افشا در آن باشد اتفاق نیفتاده است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۲۴. گزارش خالص ارزش واحدهای سرمایه گذاری صندوق

۲۴.۱. گزارش خالص ارزش واحدهای سرمایه گذاری صندوق به بهای تمام شده و ارزش روز (بر اساس گزارش هیات کارشناسی) در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ به شرح زیر است:

۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۳۱ خرداد ۱۴۰۴	
بهای تمام شده	ارزش روز	
ریال	ریال	دارایی ها
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۳۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۲۶,۷۵۵,۸۸۰	۲۶,۷۵۵,۸۸۰	سایر دارایی ها
۶۷,۲۵۰,۱۰۵,۱۵۱	۶۷,۲۵۰,۱۰۵,۱۵۱	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۲۴۶,۳۱۵,۹۵۰,۴۳۱	۳۳۴,۸۹۸,۴۱۵,۶۷۱	سایر سرمایه گذاری ها
۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹	۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹	موجودی نقد
<u>۱,۸۱۵,۹۵۶,۷۴۰,۸۶۱</u>	<u>۲,۷۴۴,۵۳۹,۲۰۶,۱۰۱</u>	جمع دارایی ها
		بدهی ها
۳۸,۹۷۰,۹۱۰,۶۲۸	۳۸,۹۷۰,۹۱۰,۶۲۸	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۱۲۷,۵۸۱,۱۲۹	۱۲۷,۵۸۱,۱۲۹	سود پرداختنی واحدهای سرمایه گذاری
<u>۳۹,۰۹۸,۴۹۱,۷۵۷</u>	<u>۳۹,۰۹۸,۴۹۱,۷۵۷</u>	جمع بدهی ها
<u>۱,۷۷۶,۸۵۸,۲۴۹,۱۰۴</u>	<u>۲,۷۰۵,۴۴۰,۷۱۴,۳۴۴</u>	خالص دارایی ها
		تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	
<u>۱۰,۷۶۹</u>	<u>۱۶,۳۹۷</u>	خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

مفروضات محاسبه خالص ارزش دارایی ها به ارزش روز به شرح زیر است:

* مبنای ارزش گذاری سرمایه گذاری در املاک و مستغلات گزارش ارزیابی هیات کارشناسی در خصوص ساختمان ملاصدرا به تاریخ ۳۰ تیر ۱۴۰۴ می باشد.

** مبنای ارزش گذاری سایر سرمایه گذاری ها، خالص ارزش فروش سرمایه گذاری ها بر اساس قیمت های تابلو معاملاتی بازار سرمایه در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ می باشد.

*** سایر دارایی ها و بدهی ها بر اساس ارزش دفتری در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ در نظر گرفته شده است.

