

تاریخ:
شماره:
پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت‌های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

مجمع صندوق

با سلام

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

شماره صفحه	
۲	صورت سود و زیان
۳	صورت خالص دارایی‌ها
۴	گردش خالص دارایی‌ها
۵	صورت جریان‌های نقدی
۶-۲۱	یادداشت‌های توضیحی

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 ۱۴۰۴/۰۷/۲۷ به تایید ارکان صندوق رسیده است.

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت سود و زیان

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

یادداشت	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳
	ریال	ریال
درآمدهای عملیاتی		
درآمد اجاره املاک و مستغلات	۸۲,۵۷۵,۰۰۰,۰۹۸	۱۲,۸۴۱,۲۵۰,۰۳۲
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها	۶۸,۱۷۸,۱۵۶,۷۱۵	۲۳,۷۵۹,۳۲۱,۰۶۵
سود فروش سرمایه گذاری ها	۶۱۳,۵۶۶,۳۵۴	۲۰,۴۳۹,۳۵۹,۵۱۳
جمع درآمدهای عملیاتی	۱۵۱,۳۶۶,۷۲۳,۱۶۷	۵۷,۰۳۹,۹۳۰,۶۱۰
هزینه‌های عملیاتی		
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۱۵,۲۲۱,۹۲۲,۱۹۷)	(۱۳,۴۹۴,۹۹۳,۹۱۳)
سایر هزینه‌های عملیاتی	(۲۰,۹۳۴,۵۰۴,۵۰۸)	(۱۹,۱۲۵,۳۳۳,۷۱۷)
جمع هزینه‌های عملیاتی	(۳۶,۱۵۶,۴۲۶,۷۰۵)	(۳۲,۶۲۰,۳۲۷,۶۳۰)
سود (زیان) خالص	۱۱۵,۲۱۰,۲۹۶,۴۶۲	۲۴,۴۱۹,۶۰۲,۹۸۰
سود هر واحد سرمایه‌گذاری (ریال)	۶۹۸	۱۴۸

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.




صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

یادداشت	۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴	۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳
	ریال	ریال
دارایی ها		
۱۰ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۴۶۸,۰۰۶,۰۸۸,۲۸۲	۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵
۱۱ سایر دارایی ها	۲,۵۳۷,۱۵۲,۲۸۸	۶۲,۲۳۵,۹۲۰
۱۲ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱
۱۳ سایر سرمایه گذاری ها	۴۱۳,۹۶۹,۰۱۱,۵۴۱	۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸
۱۴ موجودی نقد	۱۴,۳۷۷,۳۱۸,۸۸۷	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲
جمع دارایی ها	۱,۹۴۰,۳۰۹,۲۵۷,۱۸۴	۱,۸۰۸,۳۶۹,۷۸۶,۹۹۶
بدهی ها		
۱۵ پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۶۴,۳۵۴,۷۶۲,۵۸۰	۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴
۱۶ سود سهام پرداختنی	۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹	۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹
جمع بدهی ها	۶۴,۵۱۴,۸۱۳,۲۰۹	۳۱,۲۸۵,۶۳۹,۴۸۳
خالص دارایی ها	۱,۸۷۵,۷۹۴,۴۴۳,۹۷۵	۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳

۱۰,۷۷۰

۱۱,۳۶۸

خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

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



Handwritten signature in blue ink.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گرددش خالص دارایی ها

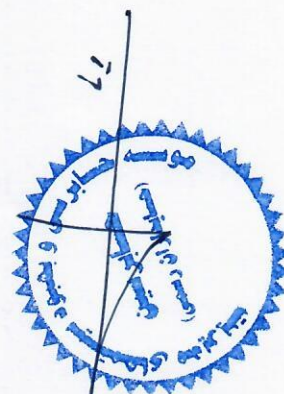
دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
ریال	ریال
۱,۷۷۷,۸۴,۱۴۷,۵۱۳	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
(۱۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	-
۱۱۵,۲۱۰,۲۹۶,۴۶۲	-
۱,۸۷۵,۷۹۴,۴۴۳,۹۷۵	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
(۵,۷۷۵,۰۰۰,۰۰۰)	-
۲۴,۴۱۹,۶۰۲,۹۸۰	-
۱,۷۲۶,۱۸۲,۵۲۸,۲۸۶	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰

خالص دارایی ها در ۱ دی ۱۴۰۳
تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴:
سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع
سود خالص
خالص دارایی ها در ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

خالص دارایی ها در ۱ دی ۱۴۰۲
تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳:
سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع
سود خالص
خالص دارایی ها در ۳۱ شهریور 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 نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

یادداشت	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ ریال	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ ریال
۱۸	(۱,۵۳۸,۰۵۶,۴۱۵)	۹۶۰,۴۵۲,۶۵۹
	(۱,۵۳۸,۰۵۶,۴۱۵)	۹۶۰,۴۵۲,۶۵۹
	.	۳۴,۳۹۷,۸۳۱
	.	.
	.	۳۴,۳۹۷,۸۳۱
	(۱,۵۳۸,۰۵۶,۴۱۵)	۹۹۴,۸۵۰,۴۹۰
	(۲۰,۳۵۵,۶۸۲,۱۰۰)	.
	(۲۰,۳۵۵,۶۸۲,۱۰۰)	.
	(۲۱,۸۹۳,۷۳۸,۵۱۵)	۹۹۴,۸۵۰,۴۹۰
	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰
	۱۴,۳۷۷,۳۱۸,۸۸۷	۲۰,۴۸۹,۷۳۰,۵۰۰

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:

دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری ها

پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاری ها

جریان خالص ورود (خروج) 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

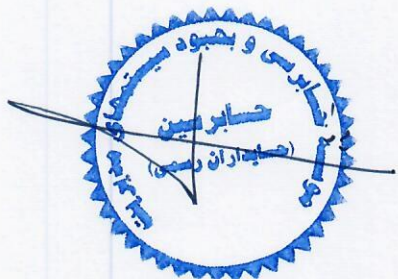
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی

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 میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 ۷ ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و بند ۱۵ ماده ۱ آیین نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از احياء، 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

- هر گونه خرید و تملک دارایی های غیرمنقول موضوع سرمایه گذاری؛

- 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.cvpf.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 میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 حسابرسین 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. حسابرس 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 حسابرس 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 میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 بازیافتی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد، در صورت افزایش مبلغ بازیافتی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتی 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 میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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	شرح 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 ۱,۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبته با 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 مثبته با 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 سال پنجم تا سقف ۴,۵۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبته و با تصویب مجمع صندوق،

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
ریال	ریال
۱۲,۸۴۱,۲۵۰,۰۰۰	۸۲,۵۷۵,۰۰۰,۰۰۰
۳۲	۹۸
۱۲,۸۴۱,۲۵۰,۰۳۲	۸۲,۵۷۵,۰۰۰,۰۹۸

اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا
سایر درآمدها

۵- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
ریال	ریال
۲۳,۷۵۹,۳۲۱,۰۶۵	۶۸,۱۷۸,۱۵۶,۷۱۵

سود تغییر ارزش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله

۶- سود فروش سرمایه گذاری ها

نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
ریال	ریال
۲۰,۴۳۹,۳۵۹,۵۱۳	۶۱۳,۵۶۶,۳۵۴
۲۰,۴۳۹,۳۵۹,۵۱۳	۶۱۳,۵۶۶,۳۵۴

سود فروش سرمایه گذاری ها/ ابطال واحدهای سرمایه گذاری

۷. حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
ریال	ریال
۶,۴۶۸,۷۰۵,۰۳۷	۶,۸۲۱,۵۱۳,۴۴۲
۳,۵۴۷,۳۳۷,۳۸۹	۳,۷۵۱,۸۳۲,۲۰۳
۹۰۴,۳۸۸,۷۳۸	۱,۳۶۸,۲۹۰,۳۹۶
۱,۲۹۳,۷۴۰,۸۹۹	۱,۳۶۴,۳۰۲,۵۸۱
۱,۲۸۰,۸۲۱,۸۵۰	۱,۹۱۵,۹۸۳,۵۷۵
۱۳,۴۹۴,۹۹۳,۹۱۳	۱۵,۲۲۱,۹۲۲,۱۹۷

مدیر
مدیر بهره برداری
حسابرس
بازارگردان
متولی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۸. سایر هزینه های عملیاتی

نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
۸,۳۵۵,۹۱۴,۸۶۳	۸,۳۹۴,۳۴۰,۸۹۳	هزینه استهلاک املاک و مستغلات
۱,۹۱۳,۶۹۸,۶۰۰	۱,۸۹۷,۸۳۰,۳۲۴	هزینه نوسازی و بهسازی
۲,۹۹۹,۴۱۱,۶۴۸	۳,۳۰۹,۱۱۹,۸۱۰	هزینه آبونمان نرم افزارها
۲,۰۹۵,۱۵۷,۴۹۹	۲,۹۱۰,۲۴۰,۰۰۰	هزینه کارشناسی املاک و مستغلات
۴۷۱,۲۴۳,۴۵۶	۴۹۸,۱۷۵,۰۵۱	هزینه تصفیه
۳,۶۳۷,۶۴۴	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری
۵۳,۳۱۷,۰۰۰	۵۳,۵۱۰,۸۸۰	هزینه تأسیس
.	۱,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه تعمیرات و نگهداری
.	۳۳,۱۷۶,۰۰۰	هزینه بیمه
۸۲,۸۷۶,۴۷۵	۸۲,۹۵۰,۶۹۶	هزینه برگزاری مجامع
۳۷,۵۱۱,۲۲۲	.	کارمزد کارگزار
۱,۹۷۲,۰۵۰	۶,۸۱۲,۸۴۰	هزینه کارمزد بانکی
۳,۱۱۰,۵۹۳,۲۶۰	۲,۱۹۸,۳۴۸,۰۱۴	سایر هزینه ها
۱۹,۱۲۵,۳۳۳,۷۱۷	۲۰,۹۳۴,۵۰۴,۵۰۸	

۹. سود هر واحد سرمایه گذاری

نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
۲۴,۴۱۹,۶۰۲,۹۸۰	۱۱۵,۲۱۰,۲۹۶,۴۶۲	سود خالص
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۱۴۸	۶۹۸	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۰. سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

جمع	ساختمان	زمین	
ریال	ریال	ریال	
			بهای تمام شده:
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۳/۱۰/۰۱
.	.	.	افزایش (کاهش)
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
			استهلاک انباشته :
۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵	۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵	.	مانده در ۱۴۰۳/۱۰/۰۱
۸,۳۹۴,۳۴۰,۸۹۳	۸,۳۹۴,۳۴۰,۸۹۳	.	استهلاک
۳۱,۹۹۳,۹۱۱,۷۱۸	۳۱,۹۹۳,۹۱۱,۷۱۸	.	مانده در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۱,۴۶۸,۰۰۶,۰۸۸,۲۸۲	۳۶۸,۰۰۶,۰۸۸,۲۸۲	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ارزش دفتری در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۳۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
			بهای تمام شده:
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱
.	.	.	افزایش (کاهش)
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
			استهلاک انباشته :
۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	.	مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱
۸,۳۵۵,۹۱۴,۸۶۳	۸,۳۵۵,۹۱۴,۸۶۳	.	استهلاک
۲۰,۸۶۷,۳۳۰,۳۸۸	۲۰,۸۶۷,۳۳۰,۳۸۸	.	مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۱,۴۷۹,۱۳۲,۶۶۹,۶۱۲	۳۷۹,۱۳۲,۶۶۹,۶۱۲	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

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، سيل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است.

۱۰,۳. استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۳۶ 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 ارزشی مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۱. سایر دارایی ها

محارج انتقالی به دوره های آتی:

مانده ابتدای دوره	افزایش	کاهش	مانده پایان دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۶۲,۲۳۵,۹۲۰	۰	(۵۳,۵۱۰,۸۸۰)	۸,۷۲۵,۰۴۰
۰	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	(۸۲,۹۵۰,۶۹۶)	۲۷,۰۴۹,۳۰۴
۰	۲,۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱,۸۹۷,۸۳۰,۳۲۴)	۶۴۲,۱۶۹,۶۷۶
۱,۱۸۷,۱۱۷,۶۲۸	۴,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۳,۷۲۷,۹۰۹,۳۶۰)	۱,۸۵۹,۲۰۸,۲۶۸
۱,۲۴۹,۳۵۳,۵۴۸	۷,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰	(۵,۷۶۲,۲۰۱,۲۶۰)	۲,۵۳۷,۱۵۲,۲۸۸

محارج تاسیس

محارج برگزاری مجامع

محارج نوسازی و بهسازی

محارج نرم افزار

۱۲. دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۳۱ شهریور ۱۴۰۴	۳۰ آذر ۱۴۰۳
ریال	ریال
۵,۶۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۲,۱۰۲,۲۸۴,۰۰۰
۳۲,۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۰	۳۲۱,۵۲۵
۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶
۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱

حساب های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی

اشخاص وابسته - شرکت آپادانا سرام

اشخاص وابسته - شرکت مهندسی مساور صبا سازه پی ریز

سایر دریافتنی ها:

حساب های فی مابین با کارگزاری

مالیات تکلیفی اجاره - شرکت های آپادانا سرام و صبا آرمه

۱-۱۲- 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.

۲-۱۲ - 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 میان دوره ای
دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۳. سایر سرمایه گذاری ها به شرح زیر تفکیک می شود:

۱۴۰۳ آذر ۳۰				۳۱ شهریور ۱۴۰۴			
درصد به کل	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده	تعداد واحد سرمایه گذاری	خالص ارزش فروش	افزایش/کاهش	بهای تمام شده	تعداد واحد سرمایه گذاری
.	.	.	.	۱۸,۱۲۶,۴۲۵,۶۵۷	.	۱۵,۰۰۰,۱۸۵,۲,۳۱۹	۹۴۵,۰۰۰
.	.	.	.	۱۸,۲۶۳,۳۰۶,۶۵۶	.	۱۴,۹۹۸,۲۵۱,۹۹۳	۳۲۵,۴۷۵
.	.	.	.	۲۶,۶۵۱,۵۸۷,۴۹۰	.	۲۶,۵۰۴,۶۱۸,۲۸۲	۴۰۳,۴۰۰
۱۳	۳۳,۷۶۰,۴۹۳,۷۳۰	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲	۱,۵۵۵,۰۰۰	۴۲,۲۹۲,۷۳۳,۶۲۵	.	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲	۱,۵۵۵,۰۰۰
کمتر از یک درصد	۱۱,۷۳۷,۸۷۸	۱۰,۰۰۰,۸۷۵	۶۶۰	۲۶,۶۴۵,۷۶۶,۳۰۱	.	۲۶,۴۹۴,۰۰۰,۳۶۱۰	۲۲,۹۳۰
۸۷	۲۳۳,۴۱۶,۵۴۱,۱۹۰	۲۰۰,۰۱۵,۴۹۷,۸۷۴	۱۷,۶۱۳,۰۰۰	۲۸۱,۹۸۹,۲۹۱,۸۱۲	۳,۷۵۸,۹۲۴,۰۰۸۲	۱۹۶,۲۵۶,۵۷۳,۷۹۲	۱۷,۲۸۱,۹۹۶
۱۰۰	۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	۲۲۰,۰۷۴,۷۷۰,۲۰۱		۴۱۳,۹۶۹,۰۱۱,۵۴۱	۳,۷۵۸,۹۲۴,۰۰۸۲	۳۹۹,۳۰۴,۵۶۳,۵۲۸	

واحدهای صندوق های سرمایه گذاری یا درآمد ثابت قابل معامله
 صندوق تاووم اطمینان تمدن
 صندوق س. با درآمد ثابت کیان
 صندوق س. با درآمد ثابت فیروزه آسیا
 صندوق س. ثبات و سستا
 صندوق س. لیخنند فارابی
 صندوق س. بازده مانا

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۴. موجودی نقد

۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۱ شهریور ۱۴۰۴
ریال	ریال
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۱۴,۳۷۷,۳۱۸,۸۸۷

موجودی نزد بانکها

۱۵. پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۱ شهریور ۱۴۰۴
ریال	ریال
۸,۶۴۱,۹۴۱,۷۸۴	۴۶,۱۱۴,۲۱۸,۴۶۰
۷۲۶,۰۰۰,۰۰۰	۳۷۸,۲۹۰,۳۹۶
۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰	۱,۳۶۴,۳۰۲,۵۸۱
۸,۳۲۶,۴۳۶,۵۸۲	۳,۷۵۱,۸۳۲,۲۰۳
۵۵۲,۵۰۰,۰۰۰	۱,۴۹۰,۹۸۳,۵۷۵
۱۹,۹۷۴,۱۴۱,۴۱۶	۵۳,۰۹۹,۶۲۷,۲۱۵

سایر حساب های پرداختنی:

اشخاص وابسته:

مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری

حسابرس صندوق - مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز

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

مدیر بهره برداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری

متولی صندوق - مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین

سایر اشخاص:

۱,۳۱۳,۹۹۶,۲۷۷	۱,۸۱۲,۱۷۱,۳۲۸
۱,۰۷۵,۹۳۴,۲۱۷	۲,۴۱۲,۹۶۴,۰۳۷
۴,۴۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۰۳۰,۰۰۰,۰۰۰
۴۱۵,۸۳۴,۸۴۴	.
۷,۲۹۵,۷۶۵,۳۳۸	۱۱,۲۵۵,۱۳۵,۳۶۵
۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴	۶۴,۳۵۴,۷۶۲,۵۸۰

ذخیره هزینه تصفیه صندوق

ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق

ذخیره مخارج نوسازی و بهسازی

ذخیره هزینه های تحقق یافته پرداخت نشده

۱۶. سود سهام پرداختنی

۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۱ شهریور ۱۴۰۴
ریال	ریال
۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	۹۹,۴۵۲,۲۲۹
۱۲۹,۱۱۲,۰۶۰	۶۰,۵۹۸,۴۰۰
۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹

سنوآت قبل

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۶,۱. سود تقسیمی هر واحد سرمایه گذاری مصوب 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.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۷. خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۵ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰,۰۰۰ ریالی و ۱۵۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰,۰۰۰ ریالی می باشد.
ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ به شرح زیر است:

۱۴۰۳/۰۹/۳۰		۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
درصد	تعداد	درصد	تعداد
۴۵	۷۵,۰۰۰,۰۰۰	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	۵,۱۰۰,۰۰۰	۳	۵,۱۰۰,۰۰۰
۱	۲,۲۵۰,۰۰۰	۱	۲,۲۵۰,۰۰۰
۹	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۹	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰

واحدهای سرمایه گذاری عادی

صندوق بازنشستگی کشوری

صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری
سایر

واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

صندوق بازنشستگی کشوری

شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری

شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری

جمع

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۸. نقد حاصل از عملیات

نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	
ریال		
۲۴,۴۱۹,۶۰۲,۹۸۰	۱۱۵,۲۱۰,۲۹۶,۴۶۲	سود خالص
		تعدیلات:
(۲۳,۷۵۹,۳۲۱,۰۶۵)	.	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری
(۲۰,۴۳۹,۳۵۹,۵۱۳)	.	سود فروش سرمایه گذاری ها
۸,۳۵۵,۹۱۴,۸۶۳	۸,۳۹۴,۳۴۰,۸۹۳	استهلاک دارایی های غیر جاری
(۱۱,۴۲۳,۱۶۲,۷۳۵)	۱۲۳,۶۰۴,۶۳۷,۳۵۵	
۳,۳۱۵,۵۳۲,۱۰۹	(۱۲,۹۷۲,۳۹۴,۴۷۵)	(افزایش) کاهش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
(۱,۷۴۴,۴۱۳,۳۱۳)	(۲,۴۷۴,۹۱۶,۳۶۸)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۱۰,۸۱۲,۴۹۶,۵۹۸	۳۷,۰۸۴,۸۵۵,۸۲۶	افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
-	(۱۴۶,۷۸۰,۲۳۸,۷۵۳)	سایر سرمایه گذاری ها
۹۶۰,۴۵۲,۶۵۹	(۱,۵۳۸,۰۵۶,۴۱۵)	

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 میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 دواستد 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 قراردادهای 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 میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 اعتنايي 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 آنها 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 آنها، 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 بردارآمد اجاره، قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات، قوانین مالیات بر سود سرمایه ای 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 افشاء 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. علیرغم معافیت مورد اشاره بر اساس برگ تشخیص صادره جهت عملکرد دوره مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱ مبلغ ۱,۹۷۰,۴۵۷,۲۲۵ ریال مالیات مطالبه گردیده که مورد اعتراض واقع گردیده در این رابطه پیگیری ها تاکنون منجر به صدور رای هیئت حل اختلاف مالیاتی نگردیده است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۳۱. معاملات با اشخاص وابسته

۳۱-۱. معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش

نام شخص وابسته	نوع وابستگی	ارائه خرید خدمات	اجاره املاک	جمع
		ریال	ریال	
ارکان صندوق:	مدیر صندوق و سرمایه گذار	۶,۸۲۱,۵۱۳,۴۴۲	۰	۶,۸۲۱,۵۱۳,۴۴۲
	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین	۱,۹۱۵,۹۸۳,۵۷۵	۰	۱,۹۱۵,۹۸۳,۵۷۵
	مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	۱,۳۶۸,۲۹۰,۳۹۶	۰	۱,۳۶۸,۲۹۰,۳۹۶
		۰	۰	۰
سایر اشخاص:	ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنگشتگی کشوری	۱,۳۶۴,۳۰۲,۵۸۱	۰	۱,۳۶۴,۳۰۲,۵۸۱
	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنگشتگی کشوری	۳,۷۵۱,۸۳۲,۲۰۳	۰	۳,۷۵۱,۸۳۲,۲۰۳
	شرکت آپادانا سرام	۰	۵۵,۱۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۵,۱۷۵,۰۰۰,۰۰۰
	شرکت صبا آرمه	۰	۹,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			۶۴,۵۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۶۴,۵۷۵,۰۰۰,۰۰۰
		۱۵,۲۲۱,۹۲۲,۱۹۷		۷۹,۷۹۶,۹۲۲,۱۹۷

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲-۲۱. مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته

نام شخص وابسته	۳۱ شهریور ۱۴۰۴				۳۰ آذر ۱۴۰۳
	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	سود سهام پرداختنی	خالص طلب (بدهی)	خالص طلب (بدهی)
	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
ارکان صندوق:					
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	۰	۴۶,۱۱۴,۲۱۸,۴۶۰	۰	(۴۶,۱۱۴,۲۱۸,۴۶۰)	۲۱۹,۳۰۰,۰۰۰
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین	۰	۱,۴۹۰,۹۸۳,۵۷۵	۰	(۱,۴۹۰,۹۸۳,۵۷۵)	۰
مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	۰	۳۷۸,۲۹۰,۳۹۶	۰	(۳۷۸,۲۹۰,۳۹۶)	۰
سایر اشخاص:					
ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری	۰	۱,۳۶۴,۳۰۲,۵۸۱	۰	(۱,۳۶۴,۳۰۲,۵۸۱)	۰
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری	۰	۳,۷۵۱,۸۳۲,۲۰۳	۰	(۳,۷۵۱,۸۳۲,۲۰۳)	۱۷۵,۵۰۰,۰۰۰
صندوق بازنشتگی کشوری	۰	۰	۰	۰	۳,۲۲۵,۰۰۰,۰۰۰
شرکت آپادانا سرام	۵,۶۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۵,۶۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۰
شرکت صبا آرمه	۳۲,۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۳۲,۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
	۳۸,۵۹۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۳,۰۹۹,۶۲۷,۲۱۵	۰	(۱۴,۵۰۴,۶۲۷,۲۱۵)	۳,۶۱۹,۸۰۰,۰۰۰

۲۲. تعهدات و بدهی های احتمالی

صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی فاقد تعهدات سرمایه ای، تعهدات موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت، بدهی های احتمالی و هرگونه دارایی های احتمالی است.

۲۳. رویدادهای پس از تاریخ پایان دوره گزارشگری

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