

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

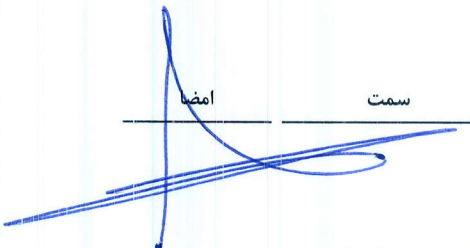
مجمع صندوق

با سلام

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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
۶-۲۳	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 ۱۴۰۴/۱۰/۲۹ به تایید ارکان صندوق رسیده است.

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
درآمدهای عملیاتی		
۵۷,۴۴۸,۷۵۰,۰۰۰	۱۰۹,۵۷۵,۰۰۰,۰۹۸	۴ درآمد اجاره املاک و مستغلات
۴۱,۳۲۲,۴۵۷,۱۷۹	۹۹,۲۲۶,۳۹۶,۳۳۹	۵ سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵	۶۱۳,۵۶۶,۳۵۴	۶ سود فروش سرمایه گذاری ها
۱۱۹,۲۴۸,۰۷۷,۹۱۴	۲۰۹,۴۱۴,۹۶۲,۷۹۱	جمع درآمدهای عملیاتی
هزینه های عملیاتی		
(۱۸,۱۲۳,۱۰۲,۴۴۵)	(۲۰,۷۷۸,۱۱۷,۸۴۴)	۷ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۲۵,۸۰۳,۷۵۳,۲۶۲)	(۲۶,۲۱۱,۳۱۴,۲۱۷)	۸ سایر هزینه های عملیاتی
(۴۳,۹۲۶,۸۵۵,۷۰۷)	(۴۶,۹۸۹,۴۳۲,۰۶۱)	جمع هزینه های عملیاتی
۷۵,۳۲۱,۲۲۲,۲۰۷	۱۶۲,۴۲۵,۵۳۰,۷۳۰	سود (زیان) خالص
<u>۴۵۶</u>	<u>۹۸۴</u>	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 شماره ثبت ۵۲۳۶۱

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

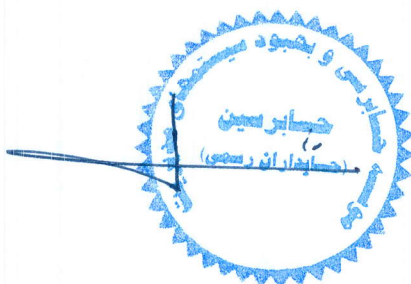
صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)

یادداشت	۳۰ آذر ۱۴۰۴	۳۰ آذر ۱۴۰۳
دارایی ها		
سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱۰	۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵
سایر دارایی ها	۱۱	۶۲,۲۳۵,۹۲۰
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۱۲	۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱
سایر سرمایه گذاری ها	۱۳	۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸
موجودی نقد	۱۴	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲
جمع دارایی ها		۱,۸۰۸,۳۶۹,۷۸۶,۹۹۶
بدهی ها		
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۱۵	۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴
سود سهام پرداختنی	۱۶	۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹
جمع بدهی ها		۳۱,۲۸۵,۶۳۹,۴۸۳
خالص دارایی ها	۱۷	۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳
خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری	۱۱,۶۵۵	۱۰,۷۷۰

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
گردش خالص دارایی ها
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶
.	(۵,۷۷۵,۰۰۰,۰۰۰)
.	۷۵,۳۲۱,۲۲۲,۲۰۷
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳
.	(۱۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
.	۱۶۲,۴۲۵,۵۳۰,۷۳۰
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۹۲۳,۰۰۹,۶۷۸,۲۴۳

(مبالغ به ریال)

خالص دارایی ها در ۱ دی ۱۴۰۲
 تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳:
 سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع
 سود خالص
 خالص دارایی ها در ۳۰ آذر ۱۴۰۳
 تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴:
 سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع
 سود خالص
 خالص دارایی ها در ۳۰ آذر ۱۴۰۴

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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
۱۴۰۳ آذر ۳۰	۱۴۰۴ آذر ۳۰	۱۴۰۳ آذر ۳۰	
۲۲,۳۸۷,۶۶۷,۵۰۱	۲۳,۱۳۴,۴۱۶,۳۰۳	۱۸	
۲۲,۳۸۷,۶۶۷,۵۰۱	۲۳,۱۳۴,۴۱۶,۳۰۳		
۲۰۰,۰۵۹,۹۰۴,۵۰۰	.		
(۲۰۰,۰۲۵,۵۰۶,۶۶۹)	.		
۳۴,۳۹۷,۸۳۱	.		
۲۲,۴۲۲,۰۶۵,۳۳۲	۲۳,۱۳۴,۴۱۶,۳۰۳		
(۵,۶۴۵,۸۸۷,۹۴۰)	(۲۰,۳۵۵,۶۸۲,۱۰۰)		
(۵,۶۴۵,۸۸۷,۹۴۰)	(۲۰,۳۵۵,۶۸۲,۱۰۰)		
۱۶,۷۷۶,۱۷۷,۳۹۲	۲,۷۷۸,۷۳۴,۲۰۳		
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲		
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵		

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 گذاریها

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

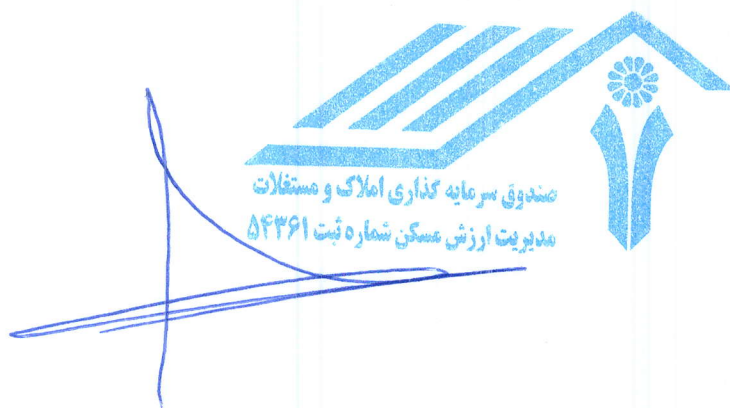
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای سال

مانده موجودی نقد در پایان دوره

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

[Handwritten signature]



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 ه 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

- 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://reit1.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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۱.۴.۲. مدیر صندوق

شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری است که در تاریخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۵ با شماره ثبت ۴۷۰۰۵۵ نزد مرجع ثبت شرکتها 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 حسابرسی به شماره ثبت ۶۸۷۰ در اداره ثبت شرکتها 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 شرکتها 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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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، استهلاك 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:

استهلاك	نوع دارایی
متناسب با دوره قرارداد	نرم افزارها

صورت های مالی طبق استانداردهای

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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 ۱۰,۰۰۰ 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 نویسی	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 ۰,۵ درصد متوسط ارزش روزانه خالص دارایی های صندوق حداقل ۲,۴۰۰ میلیون ریال تا 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 ی دسترسی به نرم افزار صندوق، نصب و راه اندازی تارنمای آن و هزینه های پشتیبانی آنها مطابق با قرارداد مدیر صندوق با شرکت نرم افزاری به صورت ثابت و متغیر به شرح زیر محاسبه می شود: هزینه ثابت : سالانه حداکثر مبلغ ۴,۰۰۰ میلیون ریال هزینه متغیر : مبلغ خالص ارزش دارایی صندوق در نرخ ۰,۰۰۰۴ ضرب می شود.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

(مبالغ به ریال)	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۴
۳۲,۶۱۸,۷۵۰,۰۰۰	۹۹,۱۵۵,۰۰۰,۰۰۰
۱,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰
.	۹۸
۵۷,۴۴۸,۷۵۰,۰۰۰	۱۰۹,۵۷۵,۰۰۰,۰۹۸

اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا:

شرکت آپادانا سرام

شرکت صبا آرمه

شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز

سایر درآمدها

۵- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

(مبالغ به ریال)	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۴
۴۱,۳۲۲,۴۵۷,۱۷۹	۹۹,۲۲۶,۳۹۶,۳۳۹

سود تغییر ارزش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله:

۵.۱. سود تغییر ارزش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله به شرح زیر است:

(مبالغ به ریال)		سال مالی منتهی به			
سال مالی منتهی به		۳۰ آذر ۱۴۰۴	ارزش بازار	ارزش دفتری	تعداد
۳۰ آذر ۱۴۰۳	سود تغییر ارزش	سود تغییر ارزش	ارزش بازار	ارزش دفتری	تعداد
.	سود تغییر ارزش	۴,۵۶۱,۸۸۰,۸۹۳	۱۹,۵۶۳,۷۳۳,۲۱۲	۱۵,۰۰۱,۸۵۲,۳۱۹	۹۴۵,۰۰۰
.		۴,۷۰۶,۱۸۰,۲۴۲	۱۹,۷۰۴,۴۳۲,۲۳۵	۱۴,۹۹۸,۲۵۱,۹۹۳	۲۲۵,۴۷۵
.		۱۱,۸۶۱,۹۲۶,۸۰۶	۲۸,۷۴۱,۶۸۲,۳۹۴	۲۶,۵۰۴,۶۱۸,۲۸۲	۴۰۲,۴۰۰
۷,۹۱۹,۶۸۴,۷۸۰		۲,۲۳۷,۰۶۴,۱۱۲	۴۵,۶۲۲,۴۲۰,۵۲۶	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲	۱,۵۵۵,۰۰۰
۱,۷۲۹,۰۸۳		۲,۲۵۴,۸۸۱,۷۶۷	۲۸,۷۵۰,۶۱۴,۴۶۰	۲۶,۴۹۴,۰۰۳,۶۱۰	۱,۱۸۹,۶۶۰
۳۳,۴۰۱,۰۴۳,۳۱۶		۷۳,۶۰۴,۴۶۲,۵۱۹	۳۰۲,۶۳۴,۳۶۸,۳۳۸	۱۹۶,۲۵۶,۵۷۳,۷۹۲	۱۷,۲۸۱,۹۹۶
۴۱,۳۲۲,۴۵۷,۱۷۹		۹۹,۲۲۶,۳۹۶,۳۳۹	۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵	۲۹۹,۳۰۴,۵۶۳,۵۲۸	

ص. س. تمدن

ص. س. کیان

ص. س. ارمغان فیروزه آسیا

ص. س. ثبات ویستا

ص. س. لبخند فارابی

ص. س. بازده مانا

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۶. سود فروش سرمایه گذاری ها

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴
۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵	۶۱۴,۵۰۴,۰۶۵
-	(۹۳۷,۷۱۱)
<u>۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵</u>	<u>۶۱۳,۵۶۶,۳۵۴</u>

سود فروش / ابطال واحدهای سرمایه گذاری
کارمزد کارگزار

۷. حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴
۸,۶۳۶,۳۱۵,۹۴۸	۹,۱۵۸,۹۲۴,۷۱۱
۴,۷۳۹,۵۲۳,۳۲۳	۵,۰۳۷,۴۰۸,۳۳۵
۱,۳۲۰,۰۰۰,۱۲۴	۲,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰	۱,۸۳۱,۷۸۴,۷۹۸
۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰
<u>۱۸,۱۲۳,۱۰۲,۴۴۵</u>	<u>۲۰,۷۷۸,۱۱۷,۸۴۴</u>

مدیر
مدیر بهره برداری
حسابرس
بازارگردان
متولی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۸. سایر هزینه های عملیاتی

(مبالغ به ریال)		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۴	
۱۱,۰۸۸,۱۵۵,۳۰۰	۱۱,۱۲۶,۵۸۱,۳۳۰	هزینه استهلاک املاک و مستغلات
۴,۱۸۶,۵۲۸,۶۵۸	۵,۰۶۹,۴۸۱,۰۵۲	هزینه آبونمان نرم افزارها
۳,۸۵۰,۴۹۴,۹۹۹	۲,۹۱۰,۲۴۰,۰۰۰	هزینه کارشناسی املاک و مستغلات
.	۳۳,۱۷۶,۰۰۰	هزینه بیمه ساختمان ملصدا
.	۱,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه تعمیرات و نگهداری
۶۳۰,۳۴۳,۳۵۲	۶۰۳,۳۱۰,۰۱۸	هزینه تصفیه
۲,۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۳۹,۹۹۹,۷۶۴	هزینه نوسازی و بهسازی
۷۰,۷۶۶,۲۰۰	۶۲,۲۳۵,۹۲۰	هزینه تأسیس
۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه برگزاری مجامع
۳۷,۵۱۱,۱۹۰	.	هزینه کارمزد کارگزار
۳,۶۷۵,۶۸۰	۷,۹۴۲,۱۱۹	هزینه کارمزد بانکی
۱۷۵,۶۶۴,۶۲۳	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه توزیع سود توسط سپرده گذاری مرکزی
۳,۱۱۰,۶۱۳,۲۶۰	۲,۱۹۸,۳۴۸,۰۱۴	سایر هزینه ها
۲۵,۸۰۳,۷۵۳,۲۶۲	۲۶,۲۱۱,۳۱۴,۲۱۷	

۹. سود هر واحد سرمایه گذاری

(مبالغ به ریال)		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۴	
۷۵,۳۲۱,۲۲۲,۲۰۷	۱۶۲,۴۲۵,۵۳۰,۷۳۰	سود خالص
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۴۵۶	۹۸۴	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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	بهای تمام شده:
.	.	.	مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش (کاهش)
.	.	.	مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش (کاهش)
.	.	.	مانده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰
۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	۱۲,۵۱۱,۴۱۵,۵۲۵	.	استهلاک انباشته :
۱۱,۰۸۸,۱۵۵,۳۰۰	۱۱,۰۸۸,۱۵۵,۳۰۰	.	مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱
۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵	۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵	.	استهلاک
۱۱,۱۲۶,۵۸۱,۳۳۰	۱۱,۱۲۶,۵۸۱,۳۳۰	.	مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
۳۴,۷۲۶,۱۵۲,۱۵۵	۳۴,۷۲۶,۱۵۲,۱۵۵	.	استهلاک
۱,۴۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵	۳۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰
۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۳۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ارزش دفتری در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

- 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 صندوق 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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۱۱. سایر دارایی ها

مخارج انتقالی به دوره های آتی:

مانده ابتدای دوره	افزایش	کاهش	مانده پایان دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۶۲,۲۳۵,۹۲۰	.	(۶۲,۲۳۵,۹۲۰)	.
.	۲,۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰	(۲,۵۳۹,۹۹۹,۷۶۴)	۲۳۶
.	۵,۵۸۷,۱۱۷,۶۲۸	(۴,۸۷۳,۲۷۰,۷۸۰)	۷۱۳,۸۴۶,۸۴۸
.	۸,۱۲۷,۱۱۷,۶۲۸	(۷,۴۱۳,۲۷۰,۵۴۴)	۷۱۳,۸۴۷,۰۸۴

مخارج تاسیس

مخارج نوسازی بهسازی

مخارج نرم افزار

۱۲. دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۱۴۰۳ آذر ۳۰	۱۴۰۴ آذر ۳۰
۲,۱۰۲,۲۸۴,۰۰۰	۴,۶۵۵,۰۰۰,۰۰۰
۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۳۲۱,۵۲۵	.
۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶
۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱	۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶

حساب های دریافتنی تجاری:

اجاره دریافتنی:

شرکت آپادانا سرام (اشخاص وابسته)

شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز (اشخاص وابسته)

سایر دریافتنی ها:

حساب های فی مابین با کارگزاری

مالیات تکلیفی اجاره - شرکت های آپادانا سرام و صبا آرمه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

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

(مبالغ به ریال)

۳۰ آذر ۱۴۰۳				۳۰ آذر 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
.	.	.	.	۴/۴	۱۹,۵۶۳,۷۳۳,۲۱۲	۱۵,۰۰۱,۸۵۲,۳۱۹	۹۴۵,۰۰۰
.	.	.	.	۴/۴	۱۹,۷۰۴,۴۳۲,۲۳۵	۱۴,۹۹۸,۲۵۱,۹۹۳	۲۲۵,۴۷۵
.	.	.	.	۶/۵	۲۸,۷۴۱,۶۸۲,۳۹۴	۲۶,۵۰۴,۶۱۸,۲۸۲	۴۰۲,۴۰۰
۱۳	۳۳,۷۶۰,۴۹۳,۷۲۰	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲	۱,۵۵۵,۰۰۰	۱۰/۲	۴۵,۶۲۲,۴۲۰,۵۲۶	۵۰,۰۲۶,۴۵۸,۳۰۱	۱,۵۵۵,۰۰۰
.	۱۱,۷۳۷,۸۷۸	۱۰,۰۰۸,۷۹۵	۶۶۰	۶/۵	۲۸,۷۵۰,۶۱۴,۴۶۰	۲۶,۴۹۴,۰۰۰,۳۶۱۰	۱,۱۸۹,۶۶۰
۸۷	۳۳۳,۴۱۶,۵۴۱,۱۹۰	۲۰,۰۱۵,۴۹۷,۸۷۴	۱۷,۶۱۳,۰۰۰	۶۸	۳۰,۲۶۳۴,۲۶۸,۳۳۸	۲۰,۰۰۱۵,۴۹۷,۸۷۴	۱۷,۲۸۱,۹۹۶
۱۰۰	۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	۲۲,۰۷۴,۷۷۰,۲۰۱		۱۰۰	۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵	۳۳۳,۴۰۶,۸۲۲,۲۷۹	

سرمایه گذاریهای جاری سریع معامله در بازار:
واحدهای صندوق های سرمایه گذاری:
ص. س. تداوم اطمینان تمدن
ص. س. کیان
ص. س. ارمغان فیروزه آسیا
ص. س. نبات ویستا
ص. س. لیخند فارابی
ص. س. بازده مانا

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۱۴. موجودی نقد

(مبالغ به ریال)	
۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۴
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵

موجودی نزد بانکها

۱۵. پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

(مبالغ به ریال)	
۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۴
۸,۶۴۱,۹۴۱,۷۸۴	۴۷,۷۵۳,۹۲۴,۷۱۱
۷۲۶,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰	۱,۸۳۱,۷۸۴,۷۹۸
۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰	۵,۰۳۷,۴۰۸,۳۳۵
۵۵۲,۵۰۰,۰۰۰	۸۱۹,۳۴۴,۲۷۲
۱۳,۳۷۴,۹۶۷,۸۸۴	۵۶,۶۵۲,۴۶۲,۱۱۶

سایر حساب های پرداختنی:

اشخاص وابسته:

مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری
حسابرس صندوق - مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز
بازارگردان صندوق - ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری
مدیر بهره برداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری
متولی صندوق - مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین

سایر اشخاص:

۱,۳۱۳,۹۹۶,۲۷۷	۱,۹۱۷,۳۰۶,۲۹۵
۱,۰۷۵,۹۳۴,۲۱۷	۲,۴۱۱,۲۳۷,۸۳۳
۴,۴۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۷,۰۳۰,۰۰۰,۰۰۰
۴۱۵,۸۳۴,۸۴۴	۲۹۳,۶۸۸,۷۶۹
۷,۲۹۵,۷۶۵,۳۳۸	۱۱,۶۵۲,۲۳۲,۸۹۷
۲۰,۶۷۰,۷۳۳,۲۲۲	۶۸,۳۰۴,۶۹۵,۰۱۳

۱۶. سود سهام پرداختنی

(مبالغ به ریال)	
۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۴
۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	۳۰,۹۳۸,۵۶۹
۱۲۹,۱۱۲,۰۶۰	۱۲۹,۱۱۲,۰۶۰
۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹

سنوات قبل

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

۱۶.۱. سود تقسیمی هر واحد سرمایه گذاری مصوب مجمع سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳ مبلغ ۱۰۰ ریال و برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲ مبلغ ۳۵ ریال به ازای هر واحد سرمایه گذاری بوده است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 ۳۰ آذر ۱۴۰۴ به شرح زیر است:

(مبالغ به ریال)

۱۴۰۳/۰۹/۳۰		۱۴۰۴/۰۹/۳۰	
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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۱۸. نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به ریال)		
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	
۷۵,۳۲۱,۲۲۲,۲۰۷	۱۶۲,۴۲۵,۵۳۰,۷۳۰	سود خالص
		تعدیلات:
(۴۱,۳۲۲,۴۵۷,۱۷۹)	.	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری
(۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵)	.	سود فروش سرمایه گذاری ها
۱۱,۰۸۸,۱۵۵,۳۰۰	۱۱,۱۲۶,۵۸۱,۳۳۰	استهلاک دارایی های غیر جاری
۲۴,۶۱۰,۰۴۹,۵۹۳	۱۷۳,۵۵۲,۱۱۲,۰۶۰	
(۱۶,۶۱۹,۷۶۴,۵۱۷)	(۱۲,۹۷۲,۳۹۴,۴۷۵)	(افزایش) کاهش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۹۹۱,۰۳۵,۳۷۹	(۶۵۱,۶۱۱,۱۶۴)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۱۳,۴۰۶,۳۴۷,۰۴۶	۴۱,۰۳۴,۷۸۸,۲۵۹	افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
.	(۱۷۷,۸۲۸,۴۷۸,۳۷۷)	سایر سرمایه گذاری ها
۲۲,۳۸۷,۶۶۷,۵۰۱	۲۳,۱۳۴,۴۱۶,۳۰۳	

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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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:

هر چند 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 مستاجران 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

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر 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 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 نمایند 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 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 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 ۱۴۰۱ بر اساس نرخ صفر مالیاتی تأیید شده است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۲۱. معاملات با اشخاص وابسته
۲۱.۱. معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش:

(مبالغ به ریال)

جمع	اجاره املاک	ارائه خرید خدمات	ریال	نام شخص وابسته
ریال	ریال	ریال	ریال	
۹,۱۵۸,۹۲۴,۷۱۱	.	۹,۱۵۸,۹۲۴,۷۱۱	مدیر صندوق و سرمایه گذار	ارکان صندوق:
۲,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۲,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰	متولی صندوق	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری
۲,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۲,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	حسابرس صندوق	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین
				مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز
۱,۸۳۱,۷۸۴,۷۹۸	.	۱,۸۳۱,۷۸۴,۷۹۸	بازار گردان و سرمایه گذار	سایر اشخاص:
۵,۰۳۷,۴۰۸,۳۳۵	.	۵,۰۳۷,۴۰۸,۳۳۵	مدیر بهره برداری و سرمایه گذار	ص.اب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری
۵۴,۱۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۴,۱۵۵,۰۰۰,۰۰۰	.	تحت کنترل مشترک	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری
۱۰,۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	.	تحت کنترل مشترک	شرکت آپادانا سرام
۸۵,۳۵۳,۱۱۷,۸۴۴	۶۴,۵۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۷۷۸,۱۱۷,۸۴۴		شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۲۱.۲. مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته

(مبالغ به ریال)

۱۴۰۳ آذر ۳۰	۱۴۰۴ آذر ۳۰			
خالص	طلب (بدهی)	طلب (بدهی)	سود سهام	دریافتی های تجاری و سایر
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
(۸,۸۶۱,۳۴۱,۷۸۴)	(۴۷,۷۵۳,۹۳۴,۷۱۱)	.	۴۷,۷۵۳,۹۳۴,۷۱۱	.
(۵۵۲,۵۰۰,۰۰۰)	(۸۱۹,۳۴۴,۳۷۲)	.	۸۱۹,۳۴۴,۳۷۲	.
(۷۲۶,۰۰۰,۰۰۰)	(۱,۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	۱,۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.
(۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰)	(۱,۸۳۱,۷۸۴,۷۹۸)	.	۱,۸۳۱,۷۸۴,۷۹۸	.
(۸,۵۰۱,۹۳۶,۸۵۲)	(۵,۰۳۷,۴۰۸,۳۳۵)	.	۵,۰۳۷,۴۰۸,۳۳۵	.
(۳,۲۲۵,۰۰۰,۰۰۰)	.	.	.	.
۲,۹۶۶,۴۶۷,۹۳۶	۵,۵۱۹,۱۸۳,۹۳۶	.	.	۵,۵۱۹,۱۸۳,۹۳۶
۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰	.	.	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	.	.	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰
۴,۸۵۳,۴۸,۵۰۰	(۱۵,۲۳۳,۷۷۵,۹۳۰)	.	۵۶,۶۵۲,۴۶۲,۱۱۶	۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶

ارکان صندوق:

گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری

مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسی

مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز

سایر اشخاص:

ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتی کشوری

شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کشوری

صندوق بازنشتی کشوری

شرکت آبادانا سرام

شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز

شرکت صبا آرمه (مبالغ کسر شده از اجازه بها بابت مالیات اجازه)

۲۲. تعهدات و بدهی های احتمالی

صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی فاقد تعهدات سرمایهای، 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.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۲۴. گزارش خالص 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 ۳۰ آذر ۱۴۰۴ به شرح زیر است:

۳۰ آذر ۱۴۰۴	۳۰ آذر ۱۴۰۴	
بهای تمام شده	ارزش روز	
ریال	ریال	
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۳۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	دارایی ها
۷۱۳,۸۴۷,۰۸۴	۷۱۳,۸۴۷,۰۸۴	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	سایر دارایی ها
۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵	۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵	سایر سرمایه گذاری ها
۲,۰۲۶,۲۰۰,۵۷۶,۰۴۰	۲,۸۶۶,۲۰۰,۵۷۶,۰۴۰	موجودی نقد
		جمع دارایی ها
۶۸,۳۰۴,۶۹۵,۰۱۳	۶۸,۳۰۴,۶۹۵,۰۱۳	بدهی ها
۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹	۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۶۸,۴۶۴,۷۴۵,۶۴۲	۶۸,۴۶۴,۷۴۵,۶۴۲	سود پرداختنی واحدهای سرمایه گذاری
۱,۹۵۷,۷۳۵,۸۳۰,۳۹۸	۲,۷۹۷,۷۳۵,۸۳۰,۳۹۸	جمع بدهی ها
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	خالص دارایی ها
۱۱,۸۶۵	۱۶,۹۵۶	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
		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 ۳۱ خرداد 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 ۳۰ آذر ۱۴۰۴ می باشد.

*** سایر دارایی ها و بدهی ها بر اساس ارزش دفتری در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴ در نظر گرفته شده است.