

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گزارش حسابرس مستقل

به انضمام صورت های مالی

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
فهرست مندرجات

شماره صفحه

عنوان

۱ الی ۳

۱ الی ۲۳

گزارش حسابرس مستقل

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 خلاص دارایی ها به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴ و صورت های سود و زیان، گردش خلاص دارایی ها و جریان های نقدی آن برای سال مالی 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 ۳۰ آذر ۱۴۰۴ و عملکرد مالی، گردش خلاص دارایی ها و جریان های نقدی آن را برای سال مالی 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 اظهار نظر

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 اظهار نظر، 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 اظهار نظر 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

- ج- مفاد بند ۱۶ ماده ۶۸ اساسنامه در خصوص انتشار گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق در پایان دوره شش ماهه ظرف مهلت ۴۵ روز پس از پایان دوره.
- د- الزامات مقرر در امیننامه بابت گزارش ارزیابی هیئت کارشناسی در خصوص استفاده از دو رویکرد ارزش منصفانه مقایسه ای و ارزش جایگزینی مستهلک شده و افشای مفروضات هر کدام از دو رویکرد ارزش گذاری در ارزیابی املاک مورد بهره برداری صندوق.
- ه- مفاد ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۰۹۳ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی در خصوص افشای ماهانه پرتفوی صندوق ظرف مهلت مقرر در خصوص صورت وضعیت پرتفوی بهمن ماه ۱۴۰۳.
- و- مفاد ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۲۲۱ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی در خصوص الزام مدیران صندوق های سرمایه گذاری به ایجاد زیر ساخت های لازم به منظور انجام کلیه پرداخت های صندوق به صورت الکترونیکی.
- ۶- محاسبات ارزش خالص هر واحد سرمایه گذاری به بهای تمام شده و به ارزش روز در پایان سال مالی مورد گزارش (مندرج در یادداشت توضیحی ۲۴) مورد رسیدگی قرار گرفته است. با در نظر گرفتن مورد مندرج در بند ۵-د 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 سال مورد گزارش، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده، 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.
- ۱۰- در اجرای مفاد ماده ۴ رویه اجرایی حسابرسان در ارزیابی اجرای مقررات مبارزه با پولشویی و تامین مالی تروریسم در شرکت های تجاری و موسسات غیر تجاری، موضوع ماده ۴۶ آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ الحاقی قانون مبارزه با پولشویی، رعایت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چک لیست ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است و موارد عدم رعایت مشاهده نگردیده است.

۲۵ بهمن ۱۴۰۴

مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز

(حسابداران رسمی)

محمدجواد هدایتی املشی

۸۰۰۸۹۶

سید محمد نوریان رامشه

۹۲۲۰۴۸



تاریخ:
شماره:
پیوست:

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	صورت سود و زیان
۲	صورت خالص دارایی‌ها
۳	گردش خالص دارایی‌ها
۴	صورت جریان‌های نقدی
۵	یادداشت‌های توضیحی
۶-۲۳	

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
	مدیر صندوق	رسول رئیس جعفری مطلق	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری
	متولی	ابوالفضل بسطامی	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرین

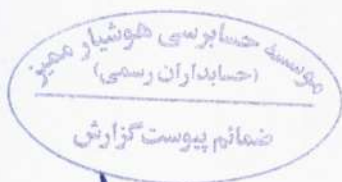
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	یادداشت	
ریال	ریال		
۵۷,۴۴۸,۷۵۰,۰۰۰	۱۰۹,۵۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۴	درآمدهای عملیاتی
۴۱,۳۲۲,۴۵۷,۱۷۹	۹۹,۲۲۶,۳۹۶,۳۳۹	۵	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵	۶۱۴,۵۰۴,۱۶۳	۶	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
<u>۱۱۹,۲۴۸,۰۷۷,۹۱۴</u>	<u>۲۰۹,۴۱۵,۹۰۰,۵۰۲</u>		سود فروش سرمایه گذاری ها
			جمع درآمدهای عملیاتی
(۱۸,۱۲۳,۱۰۲,۴۴۵)	(۲۰,۷۷۸,۱۱۷,۸۴۴)	۷	هزینه‌های عملیاتی
(۲۵,۸۰۳,۷۵۳,۲۶۲)	(۲۶,۲۱۲,۲۵۱,۹۲۸)	۸	حق‌الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
<u>(۴۳,۹۲۶,۸۵۵,۷۰۷)</u>	<u>(۴۶,۹۹۰,۳۶۹,۷۷۲)</u>		سایر هزینه‌های عملیاتی
<u>۷۵,۳۲۱,۲۲۲,۲۰۷</u>	<u>۱۶۲,۴۲۵,۵۳۰,۷۳۰</u>		جمع هزینه‌های عملیاتی
<u>۴۵۶</u>	<u>۹۸۴</u>	۹	سود (زیان) خالص
			سود هر واحد سرمایه‌گذاری (ریال)

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴

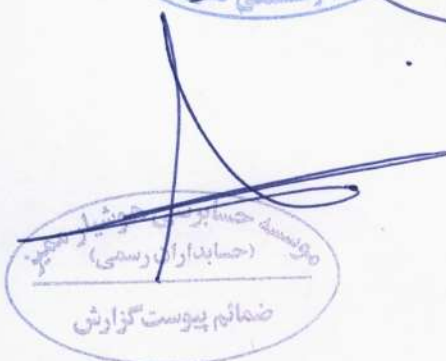
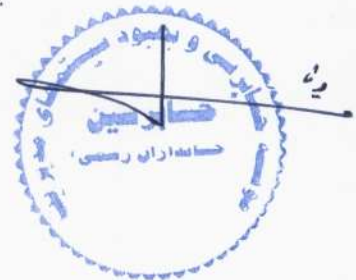
۱۴۰۳ آذر ۳۰	۱۴۰۴ آذر ۳۰	یادداشت	دارایی ها
ریال	ریال		
۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۱,۴۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵	۱۰	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۶۲,۲۳۵,۹۲۰	۷۱۳,۸۴۷,۰۸۴	۱۱	سایر دارایی ها
۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱	۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	۱۲	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵	۱۳	سایر سرمایه گذاری ها
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵	۱۴	موجودی نقد
۱,۸۰۸,۳۶۹,۷۸۶,۹۹۶	۱,۹۹۱,۴۷۴,۴۲۳,۸۸۵		جمع دارایی ها
			بدهی ها
۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴	۶۸,۳۰۴,۶۹۵,۰۱۳	۱۵	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹	۱۶	سود سهام پرداختی
۳۱,۲۸۵,۶۳۹,۴۸۳	۶۸,۴۶۴,۷۴۵,۶۴۲		جمع بدهی ها
۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳	۱,۹۲۳,۰۰۹,۶۷۸,۲۴۳	۱۷	خالص دارایی ها

۱۰,۷۷۰

۱۱,۶۵۵

خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

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



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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گردش خالص دارایی ها

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

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

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

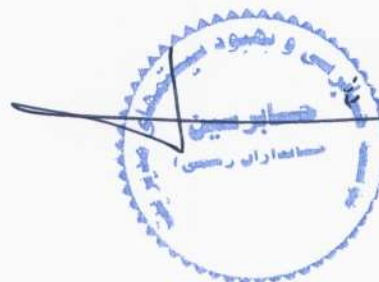
خالص دارایی ها در ۳۰ آذر ۱۴۰۳

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

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

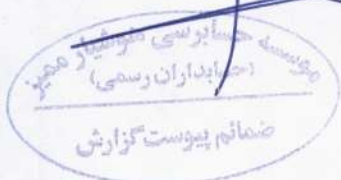
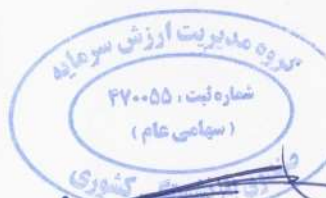
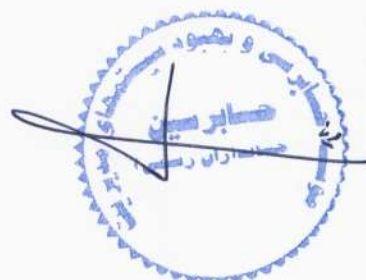
صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	یادداشت
ریال	ریال	۱۸
۲۲,۳۸۷,۶۶۷,۵۰۱	۱۰۱,۱۲۱,۹۹۴,۱۷۸	
۲۲,۳۸۷,۶۶۷,۵۰۱	۱۰۱,۱۲۱,۹۹۴,۱۷۸	
۲۰۰,۰۵۹,۹۰۴,۵۰۰	۵,۰۰۱,۱۳۹,۵۳۴	
(۲۰۰,۰۲۵,۵۰۶,۶۶۹)	(۸۲,۹۸۸,۷۱۷,۴۰۹)	
۳۴,۳۹۷,۸۳۱	(۷۷,۹۸۷,۵۷۷,۸۷۵)	
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.



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 احیاء، 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

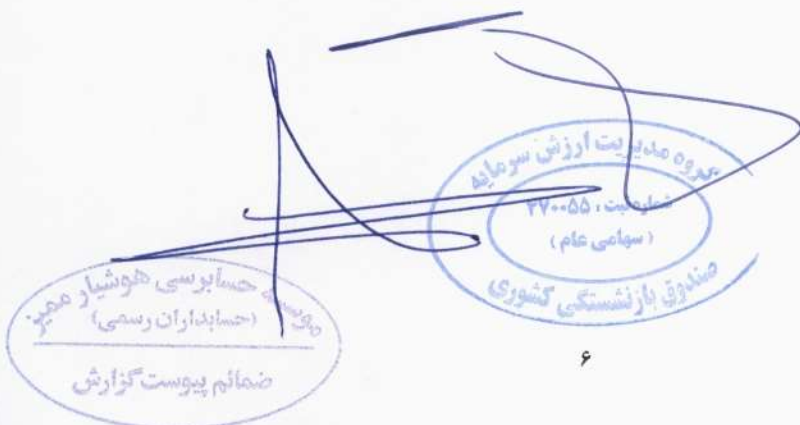
کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مطابق با ماده ۵۸ اساسنامه در تارنمای صندوق به آدرس <https://reit1.cvpf.ir> درج گردیده است، همچنین روزنامه منتخب صندوق برای انتشار اطلاعیه های آن روزنامه ایران است.

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 بازنشتگی 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 حسابرسین 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

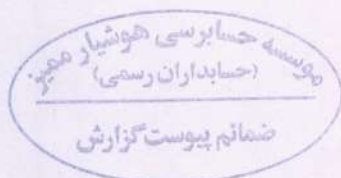
۲.۲.۱. درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.

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 شرکتها 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 حسابها 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 نرخها و روش های زیر محاسبه می شود:

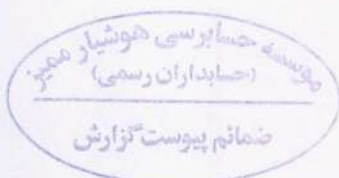
نوع دارایی	استهلاك
نرم افزارها	متناسب با دوره قرارداد

۲.۶. زیان کاهش ارزش داراییها

در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش داراییها، 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 مالیاتهای مستقیم صندوق های سرمایه گذاری از پرداخت هرگونه مالیات معاف می باشند.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

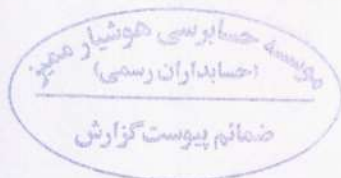
یادداشت های توضیحی صورت های مالی

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 ۱,۰۰۰ 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 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 آنها	هزینه 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 : خالص ارزش دارایی صندوق تا ۳۰ هزار میلیارد ریال با ضریب ۰,۰۰۰۰۴ بیش از ۳۰ هزار میلیارد ریال تا مبلغ ۵۰ هزار میلیارد ریال با ضریب ۰,۰۰۰۰۲۴ بیش از ۵۰ هزار میلیارد ریال با ضریب ۰,۰۰۰۰۰۳ سقف هزینه متغیر قابل پرداخت ۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال.



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
<u>۵۷,۴۴۸,۷۵۰,۰۰۰</u>	<u>۱۰۹,۵۷۵,۰۰۰,۰۰۰</u>

اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا:
 شرکت آپادانا سرام
 شرکت صبا آرمه
 شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز

۵- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

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

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 ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۴
۳۳,۴۰۱,۰۴۳,۳۱۶	۷۳,۶۰۴,۴۶۲,۵۱۹
.	۲,۲۳۷,۰۶۴,۱۱۲
.	۴,۵۶۱,۸۸۰,۸۹۳
.	۴,۷۰۶,۱۸۰,۲۴۲
۷,۹۱۹,۶۸۴,۷۸۰	۱۱,۸۶۱,۹۲۶,۸۰۶
۱,۷۲۹,۰۸۳	۲,۲۵۴,۸۸۱,۷۶۷
<u>۴۱,۳۲۲,۴۵۷,۱۷۹</u>	<u>۹۹,۲۲۶,۳۹۶,۳۳۹</u>

ص.س.بازده مانا
 ص.س.ارمغان فیروزه آسیا
 ص.س.تمدن
 ص.س.کیان
 ص.س.ثبات ویستا
 ص.س.لبخند فارابی

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

(مبالغ به ریال)	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۴
۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵	۶۱۴,۵۰۴,۱۶۳
۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵	۶۱۴,۵۰۴,۱۶۳

سود فروش / ابطال واحدهای سرمایه گذاری

۷. حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

(مبالغ به ریال)	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۳۰ آذر ۱۴۰۳	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
۱۸,۱۲۳,۱۰۲,۴۴۵	۲۰,۷۷۸,۱۱۷,۸۴۴

مدیر
مدیر بهره برداری
حسابرس
بازارگردان
متولی



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

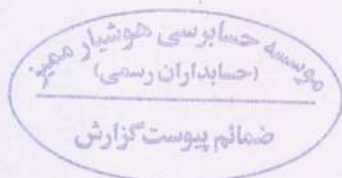
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۸. سایر هزینه های عملیاتی

(مبالغ به ریال)		
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به 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 ملاصدرا
.	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	۹۳۷,۷۱۱	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	۲۶,۲۱۲,۲۵۱,۹۲۸	

۹. سود هر واحد سرمایه گذاری

(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
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

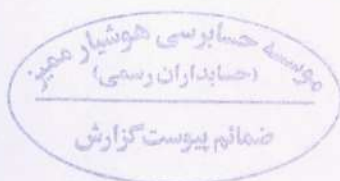
۱۰. سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

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

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 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 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	
۰	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰)	۰	مخارج برگزاری مجامع
۰	۰	(۶۲,۲۳۵,۹۲۰)	۶۲,۲۳۵,۹۲۰	مخارج تاسیس
۰	۲,۵۴۰,۰۰۰,۰۰۰	(۲,۵۳۹,۹۹۹,۷۶۴)	۲۳۶	مخارج نوسازی بهسازی
۰	۵,۵۸۷,۱۱۷,۶۲۸	(۴,۸۷۳,۲۷۰,۷۸۰)	۷۱۳,۸۴۶,۸۴۸	مخارج نرم افزار
۶۲,۲۳۵,۹۲۰	۸,۲۳۷,۱۱۷,۶۲۸	(۷,۵۸۵,۵۰۶,۴۶۴)	۷۱۳,۸۴۷,۰۸۴	

۱۱,۱. 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

۱۴۰۳ آذر ۳۰	۱۴۰۴ آذر ۳۰	یادداشت
۲,۱۰۲,۲۸۴,۰۰۰	۴,۶۵۵,۰۰۰,۰۰۰	
۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰	
۳۲۱,۵۲۵	۰	
۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	۱۲-۱
۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱	۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	

حساب های دریافتنی تجاری:

اجاره دریافتنی:

شرکت آپادانا سرام (اشخاص وابسته)

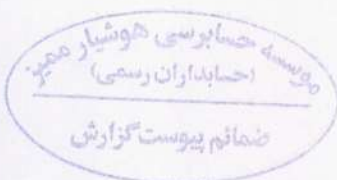
شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز (اشخاص وابسته)

سایر دریافتنی ها:

حساب های فی مابین با کارگزاری

مالیات تکلیفی اجاره - شرکت های آپادانا سرام و صبا آرمه

۱۲,۱. 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
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

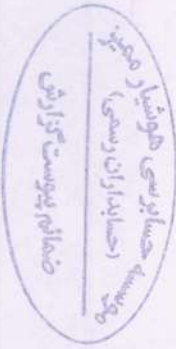
۱۳. سایر سرمایه گذاری ها

سایر سرمایه گذاری ها به شرح زیر تفکیک می شود:

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	۱۴۰۳ آذر ۳۰		۱۴۰۴ آذر ۳۰	
								بهای تمام شده	تعداد واحد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	تعداد واحد سرمایه گذاری
.	.	.	.	۴/۴	۱۹,۵۶۳,۷۳۳,۳۱۲	۱۵,۰۰۱,۸۵۲,۳۱۹	۹۴۵,۰۰۰	ص. س. تعاون اطمینان تمدن			
.	.	.	.	۴/۴	۱۹,۷۰۴,۳۳۲,۳۳۵	۱۴,۹۹۸,۲۵۱,۹۹۳	۲۲۵,۴۷۵	ص. س. کیان			
.	.	.	.	۶/۵	۲۸,۷۴۱,۶۸۲,۳۹۴	۲۶,۵۰۴,۶۱۸,۲۸۲	۴۰۲,۴۰۰	ص. س. ارمنان فیروزه آسیا			
۱۳	۳۳,۷۶۰,۴۹۳,۷۲۰	۲۰,۰۴۹,۳۶۳,۵۳۲	۱,۵۵۵,۰۰۰	۱۰-۱۳	۴۵,۶۲۲,۴۲۰,۵۲۶	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲	۱,۵۵۵,۰۰۰	ص. س. ثبات ویستا			
.	۱۱,۳۳۷,۸۷۸	۱۰,۰۰۰,۸۷۹,۵	۶۶۰	۶/۵	۲۸,۷۵۰,۶۱۴,۴۶۰	۲۶,۴۹۴,۰۰۳,۶۱۰	۱,۱۸۹,۶۶۰	ص. س. لیخند قارایی			
۸۷	۲۳۳,۴۱۶,۵۴۱,۱۹۰	۲۰۰,۰۱۵,۴۹۷,۸۷۴	۱۷,۶۱۳,۰۰۰	۶۸	۳۰۲,۶۳۴,۳۶۸,۳۳۸	۱۹۶,۲۵۶,۵۷۳,۷۹۲	۱۷,۲۸۱,۹۹۶	ص. س. پازوه مانا			
۱۰۰	۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	۲۲۰,۰۷۴,۷۷۰,۲۰۱		۱۰۰	۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵	۲۹۹,۳۰۴,۵۶۳,۵۲۸					

سرمایه گذاری بهای جاری سریع المعامله در بازار:

واحد های صندوق های سرمایه گذاری:



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 ۱۴۰۴	۳۰ آذر ۱۴۰۳
	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲

موجودی نزد بانکها

۱۵. پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

(مبالغ به ریال)	۳۰ آذر ۱۴۰۴	۳۰ آذر ۱۴۰۳
	۴۷,۷۵۳,۹۲۴,۷۱۱	۸,۶۴۱,۹۴۱,۷۸۴
	۱,۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۲۶,۰۰۰,۰۰۰
	۱,۸۳۱,۷۸۴,۷۹۸	۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰
	۵,۰۳۷,۴۰۸,۳۳۵	۸,۳۲۶,۴۳۶,۵۸۲
	۸۱۹,۳۴۴,۲۷۲	۵۵۲,۵۰۰,۰۰۰
	۵۶,۶۵۲,۴۶۲,۱۱۶	۱۹,۹۷۴,۱۴۱,۴۱۶
	۱,۹۱۷,۳۰۶,۲۹۵	۱,۳۱۳,۹۹۶,۲۷۷
	۲,۴۱۱,۲۳۷,۸۳۳	۱,۰۷۵,۹۳۴,۲۱۷
	۷,۰۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۴۹۰,۰۰۰,۰۰۰
	۲۹۳,۶۸۸,۷۶۹	۴۱۵,۸۳۴,۸۴۴
	۱۱,۶۵۲,۲۳۲,۸۹۷	۷,۲۹۵,۷۶۵,۳۳۸
	۶۸,۳۰۴,۶۹۵,۰۱۳	۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴

سایر حساب های پرداختنی:

اشخاص وابسته:

مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری
حسابرس صندوق - موسسه 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:

ذخیره هزینه تصفیه صندوق
ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق
مخارج نوسازی و بهسازی
ذخایر هزینه های تعلق گرفته پرداخت نشده

۱۶. سود سهام پرداختنی

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

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

واحد های سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۵ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰۰,۰۰۰ ریالی و ۱۵۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰۰,۰۰۰ ریالی می باشد.
ترکیب سرمایه گزاران 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
۴۵	۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۶۷	۱۱۰,۵۸۵,۰۰۰
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

سایر

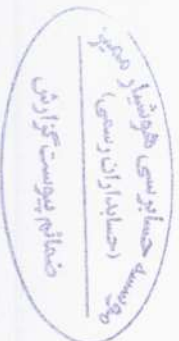
واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

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

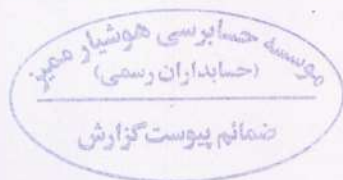
۱۸. نقد حاصل از عملیات

(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)	(۹۹,۲۲۶,۳۹۶,۳۳۹)	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری
(۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵)	(۶۱۴,۵۰۴,۱۶۳)	سود فروش سرمایه گذاری ها
۱۱,۰۸۸,۱۵۵,۳۰۰	۱۱,۱۲۶,۵۸۱,۳۳۰	استهلاک دارایی های غیر جاری
۲۴,۶۱۰,۰۴۹,۵۹۳	۷۳,۷۱۱,۲۱۱,۵۵۸	
(۱۶,۶۱۹,۷۶۴,۵۱۷)	(۱۲,۹۷۲,۳۹۴,۴۷۵)	(افزایش) کاهش دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۹۹۱,۰۳۵,۳۷۹	(۶۵۱,۶۱۱,۱۶۴)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۱۳,۴۰۶,۳۴۷,۰۴۶	۴۱,۰۳۴,۷۸۸,۲۵۹	افزایش پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۲۲,۳۸۷,۶۶۷,۵۰۱	۱۰۱,۱۲۱,۹۹۴,۱۷۸	

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 تائید 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

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 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 مسئولیتها 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 شرکتها 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 بر درآمد اجاره، قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات، قوانین مالیات بر سود سرمایه ای این صندوقها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکت های پیمانکاری، و ... و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با مقررات افشای 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

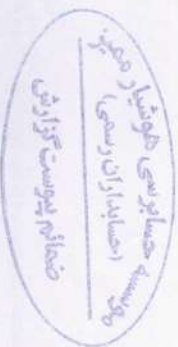
درآمدهای صندوق بر اساس تبصره یک ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیات های مستقیم از پرداخت مالیات بر درآمد و مالیات بر ارزش افزوده معاف می باشد. در این ارتباط مالیات سال ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳ بر اساس نرخ صفر مالیاتی تأیید شده است. در خصوص مالیات سال ۱۴۰۱ طبق برگ تشخیص و رای هیات های حل اختلاف مالیاتی بدوی و تجدید نظر، مالیات به مبلغ ۱۰۹۷۰ میلیون ریال تعیین گردیده و با اعتراض صندوق به شورای عالی مالیاتی ارجاع گردیده، ضمناً صندوق بابت مراتب فوق نیز نزد دیوان عدالت اداری طرح شکایت نموده 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:

جمع	درآمد اجاره املاک	خرید خدمات	نوع وابستگی	نام شخص وابسته
ریال	ریال	ریال		
۹,۱۵۸,۹۲۴,۷۱۱	.	۹,۱۵۸,۹۲۴,۷۱۱	مدیر صندوق و سرمایه گذار	ازگان صندوق:
۲,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۲,۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰	متولی صندوق	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازتستنگی کشوری
۲,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۲,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	حسابرس صندوق	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرین
				مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز
۱,۸۳۱,۷۸۴,۷۹۸	.	۱,۸۳۱,۷۸۴,۷۹۸	بازارگردان و سرمایه گذار	سایر اشخاص:
۵,۰۳۷,۴۰۸,۳۳۵	.	۵,۰۳۷,۴۰۸,۳۳۵	مدیر بهره برداری و سرمایه گذار	ص.اب. ارزش آفرین صندوق بازتستنگی کشوری
۹۹,۱۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۹۹,۱۵۵,۰۰۰,۰۰۰	.	تحت کنترل مشترک	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازتستنگی کشوری
۱۰,۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰	.	تحت کنترل مشترک	شرکت آبادانا سرام
۱۳۰,۲۵۳,۱۱۷,۸۴۴	۱۰۹,۵۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۷۷۸,۱۱۷,۸۴۴	تحت کنترل مشترک	شرکت مهندسی مشاور صبا سازه نی 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

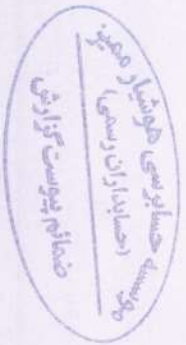
۳۰ آذر ۱۴۰۳		۳۰ آذر ۱۴۰۴		نام شخص وابسته	
خالص طلب (بدهی) ریال	خالص طلب (بدهی) ریال	سود سهام پرداختی ریال	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها ریال	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها ریال	
(۸,۸۶۱,۲۴۱,۷۸۴)	(۳۷,۷۵۳,۹۲۴,۷۱۱)	.	۴۷,۷۵۳,۹۲۴,۷۱۱	.	ارکان صندوق:
(۵۵۲,۵۰۰,۰۰۰)	(۸۱۹,۳۴۴,۲۷۲)	.	۸۱۹,۳۴۴,۲۷۲	.	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنیشنگی کتوری
(۷۲۶,۰۰۰,۰۰۰)	(۱,۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	۱,۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین
.	.	.	.	.	مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز
.	.	.	.	.	سایر اشخاص:
(۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰)	(۱,۸۳۱,۷۸۴,۷۹۸)	.	۱,۸۳۱,۷۸۴,۷۹۸	.	ص.اب. ارزش آفرین صندوق بازنیشنگی کتوری
(۸۵۰,۱۹۳,۸۵۲)	(۵,۰۳۷,۴۰۸,۳۳۵)	.	۵,۰۳۷,۴۰۸,۳۳۵	.	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنیشنگی کتوری
(۳,۲۲۵,۰۰۰,۰۰۰)	.	.	.	.	صندوق بازنیشنگی کتوری
۲,۹۶۶,۴۶۷,۹۳۶	۵,۵۱۹,۱۸۳,۹۳۶	.	.	۵,۵۱۹,۱۸۳,۹۳۶	شرکت آبادانا سرام
۲۳,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰	.	.	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰	شرکت مهندسی مشاور صبا سازه نی ریز
۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	.	.	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	شرکت صبا آرمه (مبلغ کسر شده از اجازه بپایه مالیات اجاره)
۴,۸۵۳,۰۲۸,۵۰۰	(۱۵,۲۳۲,۷۷۵,۹۳۰)	.	۵۶,۶۵۲,۴۶۲,۱۱۶	۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	

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 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:

۱۴۰۴ آذر ۳۰	۱۴۰۴ آذر ۳۰	
بهای تمام شده	ارزش روز	
ریال	ریال	
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۰۰,۵۱۰,۰۰۰,۰۰۰	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
۲۹۹,۳۰۴,۵۶۳,۵۲۸	۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵	سایر سرمایه گذاری ها
۱,۸۸۰,۴۸۷,۸۸۸,۴۰۳	۲,۹۲۶,۷۱۰,۵۷۶,۰۴۰	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
۱,۸۱۲,۰۲۳,۱۴۲,۷۶۱	۲,۸۵۸,۲۴۵,۸۳۰,۳۹۸	جمع بدهی ها
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	خالص دارایی ها
۱۰,۹۸۲	۱۷,۳۲۳	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 ۳۰ آذر 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.

