

تاریخ: .....  
شماره: .....  
پیوست: .....

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن  
صورت های مالی  
دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

مجمع صندوق  
با سلام

به پیوست صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ تقدیم می شود. اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه	
۲	صورت سود و زیان
۳	صورت خالص دارایی ها
۴	گردش خالص دارایی ها
۵	صورت جریان های نقدی
۶-۲۳	یادداشت های توضیحی

صورت های 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 ۱۴۰۵/۰۲/۰۵ به تایید ارکان صندوق رسیده است.

ارکان صندوق	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضا
-------------	-------------------------	-----	------

رسول رئیس جعفری مطلق	مدیر صندوق		
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری	محمد بختیار نصر آبادی		

مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابر سین	ابوالفضل بسطامی	متولی	
--	-----------------	-------	--



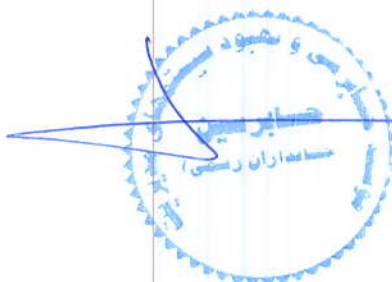
## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

### صورت سود و زیان

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

	سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	سه ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	
	ریال	ریال	یادداشت
درآمدهای عملیاتی			
درآمد اجاره املاک و مستغلات	۲۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۴
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها	۳۳,۳۶۰,۳۹۰,۳۹۶	۲۱,۷۵۰,۷۲۰,۰۲۸	۵
<b>جمع درآمدهای عملیاتی</b>	<b>۶۰,۳۶۰,۳۹۰,۳۹۶</b>	<b>۲۹,۹۴۰,۷۲۰,۰۲۸</b>	
هزینه‌های عملیاتی			
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۵,۳۰۰,۷۰۱,۷۵۰)	(۴,۷۶۲,۴۸۷,۵۷۰)	۶
سایر هزینه‌های عملیاتی	(۶,۴۹۲,۷۹۱,۱۷۲)	(۶,۸۹۳,۱۶۱,۸۷۰)	۷
<b>جمع هزینه‌های عملیاتی</b>	<b>(۱۱,۷۹۳,۴۹۲,۹۲۲)</b>	<b>(۱۱,۶۵۵,۶۴۹,۴۴۰)</b>	
<b>سود (زیان) خالص</b>	<b>۴۸,۵۶۶,۸۹۷,۴۷۴</b>	<b>۱۸,۲۸۵,۰۷۰,۵۸۸</b>	
<b>سود هر واحد سرمایه‌گذاری (ریال)</b>	<b>۲۹۴</b>	<b>۱۱۱</b>	<b>۸</b>

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.



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




صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

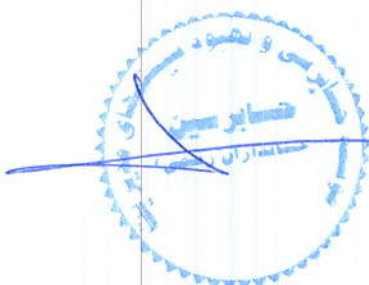
(مبالغ به ریال)	۲۹ اسفند ۱۴۰۴	یادداشت	دارایی ها
۱,۴۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵	۱,۴۶۲,۵۶۴,۵۶۳,۲۱۸	۹	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۷۱۳,۸۴۷,۰۸۴	۳,۳۷۳,۲۵۸,۷۹۸	۱۰	سایر دارایی ها
۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	۱۱	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵	۴۷۸,۳۷۷,۶۴۱,۵۶۱	۱۲	سایر سرمایه گذاری ها
۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵	۵۲,۹۸۱,۳۳۵,۱۵۸	۱۳	موجودی نقد
<b>۱,۹۹۱,۴۷۴,۴۲۳,۸۸۵</b>	<b>۲,۰۴۷,۷۱۶,۴۸۴,۹۲۱</b>		<b>جمع دارایی ها</b>
			بدهی ها
۶۸,۳۰۴,۶۹۵,۰۱۳	۷۵,۹۷۹,۸۵۸,۵۷۵	۱۴	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹	۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹	۱۵	سود سهام پرداختی
<b>۶۸,۴۶۴,۷۴۵,۶۴۲</b>	<b>۷۶,۱۳۹,۹۰۹,۲۰۴</b>		<b>جمع بدهی ها</b>
<b>۱,۹۲۳,۰۰۹,۶۷۸,۲۴۳</b>	<b>۱,۹۷۱,۵۷۶,۵۷۵,۷۱۷</b>	۱۶	<b>خالص دارایی ها</b>

۱۱,۶۵۵

۱۱,۹۴۹

خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

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



Handwritten signature in blue ink across the bottom of the page.

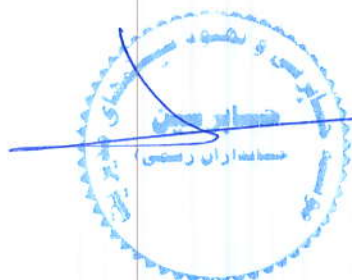
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گردش خالص دارایی ها

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	
۱,۹۲۳,۰۰۹,۶۷۸,۲۴۳	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	تغییرات خالص دارایی ها در سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴
.	.	خالص دارایی ها در ۱ دی ۱۴۰۴
۴۸,۵۶۶,۸۹۷,۴۷۴	.	سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع سود خالص
۱,۹۷۱,۵۷۶,۵۷۵,۷۱۷	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	خالص دارایی ها در ۲۹ اسفند ۱۴۰۴
۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	خالص دارایی ها در ۱ دی ۱۴۰۳
.	.	تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳:
(۱۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع سود خالص
۱۸,۲۸۵,۰۷۰,۵۸۸	.	خالص دارایی ها در ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
۱,۷۷۸,۸۶۹,۲۱۸,۱۰۱	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت جریان های نقدی

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به ریال)	سه ماهه منتهی به	یادداشت
سه ماهه منتهی به	۲۹ اسفند ۱۴۰۴	
۳۰ اسفند ۱۴۰۳		
۶,۰۲۲,۰۲۱,۳۸۱	۱۳,۹۳۱,۵۴۳,۵۵۳	۱۷
۶,۰۲۲,۰۲۱,۳۸۱	۱۳,۹۳۱,۵۴۳,۵۵۳	
.	.	
(۳۰,۰۰۰,۱۰۴,۳۰۴)	.	
(۳۰,۰۰۰,۱۰۴,۳۰۴)	.	
(۲۳,۹۷۸,۰۸۲,۹۲۳)	۱۳,۹۳۱,۵۴۳,۵۵۳	
.	.	
(۳,۵۵۳,۹۵۰,۰۰۰)	.	
(۳,۵۵۳,۹۵۰,۰۰۰)	.	
(۲۷,۵۳۲,۰۳۲,۹۲۳)	۱۳,۹۳۱,۵۴۳,۵۵۳	
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵	
۸,۷۳۹,۰۲۴,۴۷۹	۵۲,۹۸۱,۳۳۵,۱۵۸	

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 in blue ink.

## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 غیر منقول 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 های است که با حضور دارندگان واحدهای ممتاز که مطابق مفاد اساسنامه صندوق تشکیل می شود. در تاریخ صورت وضعیت مالی دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتازی که دارای حق رأی بوده اند به شرح یادداشت ۱۷ است.

## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 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

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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:

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 بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد، در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل، افزایش می یابد.

۲.۷. مالیات بر درآمد

با توجه به تبصره (۱) ماده ۱۴۳ مکرر قانون 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

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 پذیرهنویسی)	معادل ۰.۱ درصد از وجوه جذب شده در پذیرهنویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱,۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مشبته 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 مشبته با تصویب متولی صندوق.
۳	کارمزد مدیر صندوق	۰.۵ درصد از ارزش خالص دارایی های صندوق.
۴	کارمزد متعهد پذیرهنویس	۱.۸ درصد از مبلغی که مقرر است در هر مرحله پذیرهنویسی 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 های 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

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۶. حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

(مبالغ به ریال)	
سه ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴
۲,۱۷۰,۶۳۱,۳۱۵	۲,۳۶۷,۱۳۲,۹۷۹
۱,۱۹۳,۸۴۷,۱۶۶	۱,۳۰۱,۹۲۳,۰۸۵
۳۴۳,۸۰۰,۹۰۸	۵۳۶,۴۳۸,۳۳۳
۴۳۴,۱۲۶,۲۲۴	۴۷۳,۴۲۶,۵۶۴
۶۲۰,۰۸۱,۹۵۷	۶۲۱,۷۸۰,۷۸۹
<b>۴,۷۶۲,۴۸۷,۵۷۰</b>	<b>۵,۳۰۰,۷۰۱,۷۵۰</b>

مدیر  
مدیر بهره برداری  
حسابرس  
بازارگردان  
متولی

## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

#### ۷. سایر هزینه های عملیاتی

	سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	سه ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	
	۲,۷۰۹,۲۸۴,۶۲۷	۲,۷۳۲,۲۴۰,۴۳۷	هزینه اسنهلک املاک و مستغلات
	۱,۷۵۳,۰۳۱,۶۵۳	۱,۱۸۷,۱۱۷,۰۱۰	هزینه آبونمان نرم افزارها
	۱,۸۰۶,۸۳۰,۰۰۰	.	هزینه کارشناسی املاک و مستغلات
	۳۳,۴۸۱,۰۶۶	۱۵۷,۵۳۹,۲۶۱	هزینه تصفیه
	۱۱,۹۲۰,۸۱۳	۵۷۰,۶۸۰,۱۴۸	هزینه نوسازی و بهسازی
	.	۱۷,۴۴۹,۲۰۰	هزینه تأسیس
	۲۶,۸۲۱,۸۴۱	۲۷,۰۴۹,۱۴۰	هزینه برتزاری مجامع
	۱,۴۲۱,۱۷۲	۲,۷۳۸,۶۶۰	هزینه کارمزد بانکی
	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.	هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحد سرمایه گذاری
	.	۲,۱۹۸,۳۴۸,۰۱۴	سایز هزینه ها
	<b>۶,۴۹۲,۷۹۱,۱۷۲</b>	<b>۶,۸۹۳,۱۶۱,۸۷۰</b>	

#### ۸. سود هر واحد سرمایه گذاری

	سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	سه ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	
	۴۸,۵۶۶,۸۹۷,۴۷۴	۱۸,۲۸۵,۰۷۰,۵۸۸	سود خالص
	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
	<b>۲۹۴</b>	<b>۱۱۱</b>	

## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۹. سرمایه‌گذاری 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 ۱۴۰۳/۱۰/۰۱
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش (کاهش)
.	.	.	مانده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش (کاهش)
.	.	.	مانده در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵	۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵	.	استهلاک انباشته :
۱۱,۱۲۶,۵۸۱,۳۳۰	۱۱,۱۲۶,۵۸۱,۳۳۰	.	مانده در ۱۴۰۳/۱۰/۰۱
۳۴,۷۲۶,۱۵۲,۱۵۵	۳۴,۷۲۶,۱۵۲,۱۵۵	.	استهلاک
۲,۷۰۹,۲۸۴,۶۲۷	۲,۷۰۹,۲۸۴,۶۲۷	.	مانده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰
۳۷,۴۳۵,۴۳۶,۷۸۲	۳۷,۴۳۵,۴۳۶,۷۸۲	.	استهلاک
۱,۴۶۲,۵۶۴,۵۶۳,۲۱۸	۳۶۲,۵۶۴,۵۶۳,۲۱۸	.	مانده در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۱,۴۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵	۳۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ارزش دفتری در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
			ارزش دفتری در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

- ۹.۱. بهای تمام شده سرمایه گذاری در املاک و مستغلات مربوط به ساختمان خیابان ملاصدرا است که بر اساس قیمت‌های کارشناسی شده به عنوان آورده سرمایه گذار توسط مؤسسين به صندوق انتقال داده شده است.
- ۹.۲. 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 بیمه‌ای برخوردار است.
- ۹.۳. 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

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۰. سایر دارایی ها

مخارج انتقالی به دوره های آتی:

(مبالغ به ریال)	مانده پایان دوره	کاهش	افزایش	مانده ابتدای دوره	
	ریال	ریال	ریال	ریال	
	۸۳,۱۷۸,۱۵۹	(۲۶,۸۲۱,۸۴۱)	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	مخارج برگزاری مجمع
	۳,۲۹۰,۰۷۹,۴۲۳	(۱۱,۹۲۰,۸۱۳)	۳,۳۰۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۳۶	مخارج نوسازی بهسازی
	۱,۲۱۶	(۱,۱۳۲,۶۳۵,۱۸۲)	۰	۱,۱۳۲,۶۳۶,۳۹۸	مخارج نرم افزار
	<b>۳,۳۷۳,۲۵۸,۷۹۸</b>	<b>(۱,۱۷۱,۳۷۷,۸۳۶)</b>	<b>۳,۴۱۲,۰۰۰,۰۰۰</b>	<b>۱,۱۳۲,۶۳۶,۶۳۴</b>	

۱۱. دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

(مبالغ به ریال)	۲۹ اسفند ۱۴۰۴	۳۰ آذر ۱۴۰۴
	۱۳,۶۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۴,۶۵۵,۰۰۰,۰۰۰
	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰
	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶
	<b>۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶</b>	<b>۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶</b>

حساب های دریافتنی تجاری:

اجاره دریافتنی:

شرکت آپادانا سرام (اشخاص وابسته)

شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز (اشخاص وابسته)

سایر دریافتنی ها:

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

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

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

(مبالغ به ریال)

۳۰ آذر ۱۴۰۴

۲۹ اسفند 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	۱۹,۵۶۳,۷۳۳,۲۱۲	۱۵,۰۰۱,۸۵۲,۳۱۹	۹۴۵,۰۰۰	۴.۴	۲۱,۱۷۴,۳۶۴,۰۷۲	۱۵,۰۰۱,۸۵۲,۳۱۹	۹۴۵,۰۰۰
۴	۱۹,۷۰۴,۴۳۲,۲۳۵	۱۴,۹۹۸,۲۵۱,۹۹۳	۲۲۵,۴۷۵	۴.۵	۲۱,۳۵۸,۱۳۲,۲۸۳	۱۴,۹۹۸,۲۵۱,۹۹۳	۲۲۵,۴۷۵
۷	۲۸,۷۴۱,۶۸۲,۳۹۴	۲۶,۵۰۴,۶۱۸,۲۸۲	۴۰۲,۴۰۰	۶.۵	۳۱,۱۸۹,۳۸۳,۴۷۲	۲۶,۵۰۴,۶۱۸,۲۸۲	۴۰۲,۴۰۰
۱۰	۴۵,۶۲۲,۴۲۰,۵۲۶	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲	۱,۵۵۵,۰۰۰	۱۰.۳	۴۹,۴۵۰,۹۷۳,۲۲۶	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲	۱,۵۵۵,۰۰۰
۷	۲۸,۷۵۰,۶۱۴,۴۶۰	۲۶,۴۹۴,۰۰۰,۳۶۱۰	۱,۱۸۹,۶۶۰	۶.۵	۳۱,۱۶۵,۹۲۲,۹۲۶	۲۶,۴۹۴,۰۰۰,۳۶۱۰	۱,۱۸۹,۶۶۰
۶۸	۳۰,۲۳۴,۳۶۸,۳۳۸	۱۹۶,۲۵۶,۵۷۳,۷۹۲	۱۷,۲۸۱,۹۹۶	۶۸	۳۲۴,۰۳۸,۸۶۵,۵۶۲	۱۹۶,۲۵۶,۵۷۳,۷۹۲	۱۷,۲۸۱,۹۹۶
۱۰۰	۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵	۲۹۹,۳۰۴,۵۶۳,۵۲۸		۱۰۰	۴۷۸,۳۷۷,۶۴۱,۵۶۱	۲۹۹,۳۰۴,۵۶۳,۵۲۸	

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. ثبات ویستا  
ص.س. لیجنند فارابی  
ص.س. بازده مانا

## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

#### ۱۳. موجودی نقد

(مبالغ به ریال)	۲۹ اسفند ۱۴۰۴	۳۰ آذر ۱۴۰۴
	۵۲,۹۸۱,۳۳۵,۱۵۸	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵

موجودی نزد بانکها

#### ۱۴. پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

(مبالغ به ریال)	۲۹ اسفند ۱۴۰۴	۳۰ آذر ۱۴۰۴
	۵۰,۱۲۱,۰۵۷,۶۹۰	۸,۶۴۱,۹۴۱,۷۸۴
	۱,۷۴۶,۴۳۸,۳۳۳	۷۲۶,۰۰۰,۰۰۰
	۲,۳۰۵,۲۱۱,۳۶۲	۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰
	۶,۳۳۹,۳۳۱,۴۲۰	۱,۷۲۷,۲۶۳,۰۵۰
	۶۲۱,۷۸۰,۷۸۹	۵۵۳,۵۰۰,۰۰۰
	۶۱,۱۳۳,۸۱۹,۵۹۴	۱۳,۳۷۴,۹۶۷,۸۸۴
	۱,۹۵۰,۷۸۷,۳۶۱	۱,۹۱۷,۳۰۶,۲۹۵
	۲,۱۵۹,۵۶۲,۸۵۱	۲,۴۱۱,۲۳۷,۸۳۳
	۱۰,۳۳۲,۰۰۰,۰۰۰	۷,۰۳۰,۰۰۰,۰۰۰
	۴۰۳,۶۸۸,۷۶۹	۲۹۳,۶۸۸,۷۶۹
	۱۴,۸۴۶,۰۳۸,۹۸۱	۱۱,۶۵۲,۲۳۲,۸۹۷
	۷۵,۹۷۹,۸۵۸,۵۷۵	۶۸,۳۰۴,۶۹۵,۰۱۳

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:

ذخیره هزینه تصفیه صندوق

ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق

مخارج نوسازی و بهسازی

ذخایر هزینه های تعلق گرفته پرداخت نشده

#### ۱۵. سود سهام پرداختنی

(مبالغ به ریال)	۲۹ اسفند ۱۴۰۴	۳۰ آذر ۱۴۰۴
	۳۰,۹۳۸,۵۶۹	۳۰,۹۳۸,۵۶۹
	۱۲۹,۱۱۲,۰۶۰	۱۲۹,۱۱۲,۰۶۰
	۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹	۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹

سنوات قبل

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲

۱۵.۱. 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

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۶. 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 ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ به شرح زیر است:

(مبالغ به ریال)		۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
درصد	تعداد	درصد	تعداد
۲۴	۳۹,۴۱۵,۰۰۰	۲۴	۳۹,۴۱۵,۰۰۰
۲	۳,۶۳۸,۵۳۰	۲	۳,۶۳۸,۵۳۰
۶۵	۱۰۶,۹۴۶,۴۷۰	۶۵	۱۰۶,۹۴۶,۴۷۰
۹۱	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۱	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
<hr/>			
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 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

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۷. نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به ریال)	
سه ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴
۱۸,۲۸۵,۰۷۰,۵۸۸	۴۸,۵۶۶,۸۹۷,۴۷۴
(۲۱,۷۵۰,۷۲۰,۰۲۸)	(۳۳,۳۶۰,۳۹۰,۳۹۶)
۲,۷۳۲,۲۴۰,۴۳۷	۲,۷۰۹,۲۸۴,۶۲۷
(۷۳۳,۴۰۹,۰۰۳)	۱۷,۹۱۵,۷۹۱,۷۰۵
۲,۱۰۲,۳۸۸,۳۰۴	(۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
(۲,۰۳۴,۸۲۱,۵۱۲)	(۲,۶۵۹,۴۱۱,۷۱۴)
۶,۶۸۷,۸۶۳,۵۹۲	۷,۶۷۵,۱۶۳,۵۶۲
۶,۰۲۲,۰۲۱,۳۸۱	۱۳,۹۳۱,۵۴۳,۵۵۳

سود خالص

تعدیلات:

سود تغییر ارزش سرمایه گذاری

استهلاک دارایی های غیرجاری

(افزایش) کاهش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

(افزایش) کاهش سایر دارایی ها

افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۸. مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۸.۱. 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 گزاران باید به همه ریسک های سرمایه گذاری در صندوق از جمله ریسک های صفحات بعد توجه ویژه مبذول دارند:

## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۹.۱.۱. ریسک کاهش ارزش دارایی های صندوق:

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

۱۹.۱.۲. ریسک افزایش هزینه های بهره برداری:

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

۱۹.۱.۳. ریسک کاهش قیمت بازار واحدهای سرمایه گذاری:

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

۱۹.۱.۴. ریسک عدم تقاضا برای فروش / مزایده املاک و مستغلات صندوق:

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

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 مواعد 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

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۹.۱.۷. ریسک نوسانات نرخ بهره

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

۱۹.۱.۸. ریسک نقدشوندگی:

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

۱۹.۱.۹. ریسک نکول اوراق بهادار:

اوراق بهادار 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 بردرآمد 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 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

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۱. معاملات با اشخاص وابسته

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

(مبالغ به ریال)		ریال		ریال	
جمع	اجاره املاک	ارائه خرید خدمات	نوع وابستگی	نام شخصی وابسته	
۲,۳۶۷,۱۳۲,۹۷۹	۰	۲,۳۶۷,۱۳۲,۹۷۹	مدیر صندوق و سرمایه گذار		<b>ارکان صندوق:</b>
۶۲۱,۷۸۰,۷۸۹	۰	۶۲۱,۷۸۰,۷۸۹	متولی صندوق		گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری
۵۳۶,۴۳۸,۳۳۳	۰	۵۳۶,۴۳۸,۳۳۳	حسابرس صندوق		مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسی
					مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز
۴۷۳,۴۲۶,۵۶۴	۰	۴۷۳,۴۲۶,۵۶۴	بازارگردان و سرمایه گذار		<b>سایر اشخاص:</b>
۱,۳۰۱,۹۲۳,۰۸۵	۰	۱,۳۰۱,۹۲۳,۰۸۵	مدیر بهره برداری و سرمایه گذار		ص.اب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری
۲۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	تحت کنترل مشترک		شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری
۰	۰	۰	تحت کنترل مشترک		شرکت آپادانا سرام
۳۲,۳۰۰,۷۰۱,۷۵۰	۲۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۳,۳۰۰,۷۰۱,۷۵۰			شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز

## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۱.۲. مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته

(مبالغ به ریال)		۲۹ اسفند ۱۴۰۴	
ریال	ریال	ریال	ریال
خالص	خالص	سود سهام	دریافتی های تجاری و
(طلب بدهی)	(طلب بدهی)	پرداختی	سایر دریافتی ها
۴۷,۷۵۳,۹۲۴,۷۱۱	(۵۰,۱۲۱,۰۵۷,۶۹۰)	۰	۰
(۸۱۹,۳۴۴,۲۷۲)	(۶۲۱,۷۸۰,۷۸۹)	۰	۰
(۱,۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۱,۷۴۶,۴۳۸,۳۳۳)	۰	۰
۱,۸۳۱,۷۸۴,۷۹۸	(۲,۳۰۵,۲۱۱,۳۶۲)	۰	۲,۳۰۵,۲۱۱,۳۶۲
(۵۰,۳۷۴,۰۸۰,۳۳۵)	(۶,۳۳۹,۳۳۱,۴۲۰)	۰	۰
۰	۰	۰	۰
۵,۵۱۹,۱۸۳,۹۳۶	۱۴,۵۱۹,۱۸۳,۹۳۶	۰	۱۴,۵۱۹,۱۸۳,۹۳۶
۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	۰	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰
(۱۵,۲۳۲,۷۷۵,۹۳۰)	(۱۰,۷۱۴,۱۳۳,۴۰۸)	۰	۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶

#### ارکان صندوق:

گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری  
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسی  
مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز

#### سایر اشخاص:

ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتگی کشوری  
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری  
صندوق بازنشتگی کشوری  
شرکت آپادانا سرام  
شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز  
شرکت صبا آرمه (مبلغ کسر شده از اجاره بها بابت مالیات اجاره)

#### 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.

## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ به شرح زیر است:

۲۹ اسفند ۱۴۰۴	۲۹ اسفند ۱۴۰۴	
ارزش روز	ارزش روز	
ریال	ریال	
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۰۰,۵۱۰,۰۰۰,۰۰۰	<b>دارایی ها</b>
۳,۳۷۳,۲۵۸,۷۹۸	۳,۳۷۳,۲۵۸,۷۹۸	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	سایر دارایی ها
۴۷۸,۳۷۷,۶۴۱,۵۶۱	۴۷۸,۳۷۷,۶۴۱,۵۶۱	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۵۲,۹۸۱,۳۳۵,۱۵۸	۵۲,۹۸۱,۳۳۵,۱۵۸	سایر سرمایه گذاری ها
<b>۲,۰۸۵,۱۵۱,۹۲۱,۷۰۳</b>	<b>۲,۹۸۵,۶۶۱,۹۲۱,۷۰۳</b>	<b>موجودی نقد</b>
		<b>جمع دارایی ها</b>
۷۵,۹۷۹,۸۵۸,۵۷۵	۷۵,۹۷۹,۸۵۸,۵۷۵	<b>بدهی ها</b>
۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹	۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
<b>۷۶,۱۳۹,۹۰۹,۲۰۴</b>	<b>۷۶,۱۳۹,۹۰۹,۲۰۴</b>	<b>سود پرداختنی واحدهای سرمایه گذاری</b>
<b>۲,۰۰۹,۰۱۲,۰۱۲,۴۹۹</b>	<b>۲,۹۰۹,۵۲۲,۰۱۲,۴۹۹</b>	<b>جمع بدهی ها</b>
<b>۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰</b>	<b>۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰</b>	<b>خالص دارایی ها</b>
<b>۱۲,۱۷۶</b>	<b>۱۷,۶۳۳</b>	<b>تعداد واحدهای سرمایه گذاری</b>
		<b>خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری</b>

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 ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ در نظر گرفته شده است.