

شماره :
تاریخ :
پیوست :

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت‌های مالی

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

مجمع صندوق

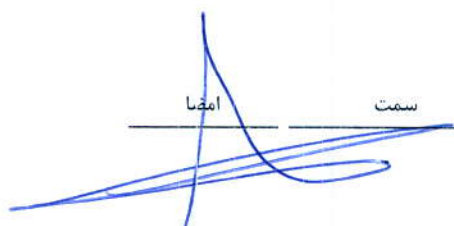
با سلام

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل‌دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه
۲
۳
۴
۵
۶-۲۳

صورت سود و زیان
صورت خالص دارایی‌ها
گردش خالص دارایی‌ها
صورت جریان‌های نقدی
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 ۱۴۰۵/۰۴/۳۰ به تایید ارکان صندوق رسیده است.

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

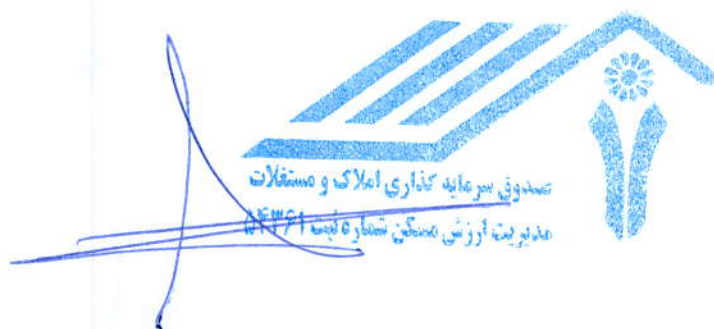
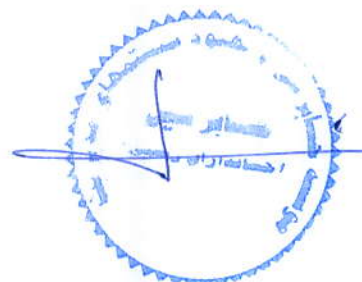
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت سود و زیان

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	یادداشت
ریال	ریال	
درآمدهای عملیاتی		
۵۴,۵۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴ درآمد اجاره املاک و مستغلات
۴۲,۰۹۶,۱۷۳,۹۴۲	۷۴,۹۹۸,۴۹۶,۱۹۹	۵ سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۶۱۴,۵۰۴,۰۹۲	.	۶ سود فروش سرمایه گذاری ها
۹۷,۲۶۵,۶۷۸,۰۳۴	۱۲۸,۹۹۸,۴۹۶,۱۹۹	جمع درآمدهای عملیاتی
هزینه های عملیاتی		
(۹,۹۱۸,۳۱۹,۳۴۹)	(۱۰,۸۴۰,۱۴۳,۱۰۸)	۷ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۱۱,۶۵۳,۶۵۳,۳۴۴)	(۱۵,۳۷۰,۹۶۴,۸۵۰)	۸ سایر هزینه های عملیاتی
(۲۱,۵۷۱,۹۷۲,۶۹۳)	(۲۶,۲۱۱,۱۰۷,۹۵۸)	جمع هزینه های عملیاتی
۷۵,۶۹۳,۷۰۵,۳۴۱	۱۰۲,۷۸۷,۳۸۸,۲۴۱	سود (زیان) خالص
<u>۴۵۹</u>	<u>۶۲۳</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

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

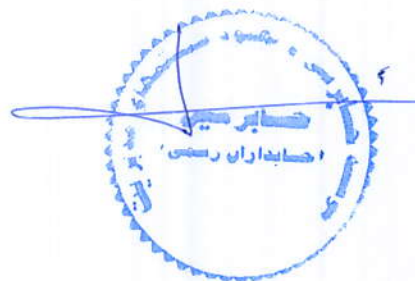
یادداشت	۳۱ خرداد ۱۴۰۵	۳۰ آذر ۱۴۰۴	دارایی ها
	ریال	ریال	
۱۰	۱,۴۵۹,۷۳۳,۵۱۲,۹۹۰	۱,۴۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۱۱	۲,۲۴۸,۸۳۸,۵۵۰	۷۱۳,۸۴۷,۰۸۴	سایر دارایی ها
۱۲	۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۱۳	۵۲۰,۰۱۵,۷۴۷,۳۶۴	۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵	سایر سرمایه گذاری ها
۱۴	۷۴,۶۷۴,۴۶۹,۶۲۶	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵	موجودی نقد
	۲,۱۰۷,۰۹۲,۲۵۴,۷۱۶	۱,۹۹۱,۴۷۴,۴۲۳,۸۸۵	جمع دارایی ها
			بدهی ها
۱۵	۸۱,۱۳۵,۱۳۷,۶۰۳	۶۸,۳۰۴,۶۹۵,۰۱۳	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۱۶	۵۱,۳۱۰,۰۵۰,۶۲۹	۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹	سود سهام پرداختنی
	۱۳۲,۴۴۵,۱۸۸,۲۳۲	۶۸,۴۶۴,۷۴۵,۶۴۲	جمع بدهی ها
۱۷	۱,۹۷۴,۶۴۷,۰۶۶,۴۸۴	۱,۹۲۳,۰۰۹,۶۷۸,۲۴۳	خالص دارایی ها

خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

۱۱,۹۶۸

۱۱,۶۵۵

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



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

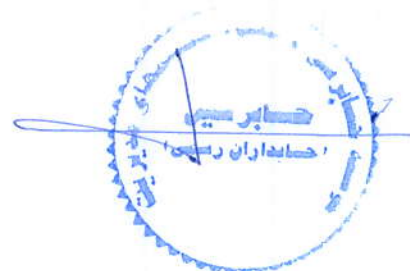
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
گردش خالص دارایی ها
شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ - ریال
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۹۲۳,۰۰۹,۶۷۸,۲۴۳
-	۱۰۲,۷۸۷,۳۸۸,۲۴۱
-	(۵۱,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰)
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۹۷۴,۶۴۷,۰۶۶,۴۸۴
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳
-	۷۵,۶۹۳,۷۰۵,۳۴۱
-	(۱۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۳۶,۲۷۷,۸۵۲,۸۵۴

خالص دارایی ها در ۱ دی ۱۴۰۴
 تغییرات خالص دارایی ها در دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵:
 سود خالص
 سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع
 خالص دارایی ها در ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

خالص داراییها در ۱ دی ۱۴۰۳
 تغییرات خالص دارایی ها در دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴:
 سود خالص
 سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع
 خالص دارایی ها در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت جریان های نقدی

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	یادداشت
ریال	ریال	
(۳۰,۰۰۰,۱۰۴,۳۱۲)	۳۵,۶۲۴,۶۷۸,۰۲۱	۱۸
۴,۹۹۲,۹۲۰,۹۹۹	۳۵,۶۲۴,۶۷۸,۰۲۱	
(۲۵,۰۰۷,۱۸۳,۳۱۳)		
(۱۳,۵۱۸,۹۷۶,۴۰۳)	.	
	.	
(۲۰,۳۸۸,۱۵۱,۶۰۰)	.	
(۲۰,۳۸۸,۱۵۱,۶۰۰)	۳۵,۶۲۴,۶۷۸,۰۲۱	
(۳۳,۹۰۷,۱۲۸,۰۰۳)		
۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹	.	
۳۸,۶۳۴,۹۸۶,۸۰۱	.	
(۳۳,۹۰۷,۱۲۸,۰۰۳)	۳۵,۶۲۴,۶۷۸,۰۲۱	
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵	
۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹	۷۴,۶۷۴,۴۶۹,۶۲۶	

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:

دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری ها

پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاری ها

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری

جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:

پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری

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

خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای سال

مانده موجودی نقد در پایان دوره

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

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

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱.۴.۲. مدیر صندوق

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

۱.۴.۳. متولی صندوق

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

۱.۴.۴. حسابرص صندوق

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

۲. اهم رویه های حسابداری

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

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

۲.۲. درآمد عملیاتی

۲.۲.۱. درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتنی 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 دریافتنی 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

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

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:

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 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 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

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

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 ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت به تصویب متولی صندوق،
۲	هزینه های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۱۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یکسال مالی با ارائه مدارک مثبت به تصویب متولی صندوق،
۳	کارمزد مدیر صندوق	۰,۵ درصد از ارزش خالص دارایی های صندوق،
۴	کارمزد متعهد پذیره نویس	۱,۸ درصد از مبلغی که مقرر است در هر مرحله پذیره نویسی آن را بر عهده بگیرد.
۵	کارمزد بازگردان	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 ۴,۴۰۰ میلیون ریال تا حداکثر ۴,۵۰۰ میلیون ریال
۷	کارمزد حسابرس	حداکثر تا سقف ۳,۵۰۰ 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 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

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

(مبالغ به ریال)	
شش ماهه منتهی به	شش ماهه منتهی به
۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۳۱ خرداد ۱۴۰۵
۴۵,۱۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
.	.
۹,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۵۴,۵۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

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)	
شش ماهه منتهی به	شش ماهه منتهی به
۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۳۱ خرداد ۱۴۰۵
ریال	ریال
۴۲,۰۹۶,۱۷۳,۹۴۲	۷۴,۹۹۸,۴۹۶,۱۹۹

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)	
شش ماهه منتهی به	شش ماهه منتهی به
۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۳۱ خرداد ۱۴۰۵
۳۳,۲۹۶,۱۶۲,۰۹۱	۴۹,۸۹۱,۹۹۹,۹۸۶
.	۸,۱۱۸,۷۷۰,۰۹۹
۱,۷۸۶,۷۰۴,۲۳۶	۳,۴۳۴,۷۵۲,۹۶۷
۱,۸۱۴,۰۶۹,۶۵۵	۳,۴۷۸,۶۹۷,۹۰۷
۵,۱۹۷,۳۹۰,۳۰۶	۵,۰۷۳,۵۹۹,۶۲۰
۱,۸۴۷,۶۵۴	۵,۰۰۰,۶۷۵,۶۲۰
۴۲,۰۹۶,۱۷۳,۹۴۲	۷۴,۹۹۸,۴۹۶,۱۹۹

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

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۶. سود فروش سرمایه گذاری ها

شش ماهه منتهی به	شش ماهه منتهی به
۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۳۱ خرداد ۱۴۰۵
ریال	ریال
۶۱۴,۵۰۴,۰۹۲	۰
۶۱۴,۵۰۴,۰۹۲	۰

سود فروش / ابطال واحدهای سرمایه گذاری

۷. حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

شش ماهه منتهی به	شش ماهه منتهی به
۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۳۱ خرداد ۱۴۰۵
۴,۴۵۳,۸۵۲,۰۷۵	۴,۸۴۸,۳۷۹,۴۱۸
۲,۴۴۹,۶۱۸,۵۱۵	۲,۶۶۶,۶۰۸,۵۳۳
۸۵۶,۰۴۵,۶۵۲	۱,۰۹۰,۹۵۸,۸۵۷
۸۹۰,۷۷۰,۳۴۱	۹۶۹,۶۷۵,۸۱۹
۱,۲۶۸,۰۳۲,۷۶۶	۱,۲۶۴,۵۲۰,۴۸۱
۹,۹۱۸,۳۱۹,۳۴۹	۱۰,۸۴۰,۱۴۳,۱۰۸

مدیر

مدیر بهره برداری

حسابرس

بازارگردان

متولی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۸. سایر هزینه های عملیاتی

(مبالغ به ریال)		
شش ماهه منتهی به	شش ماهه منتهی به	
۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۳۱ خرداد ۱۴۰۵	
۵,۵۶۳,۲۹۰,۶۶۵	۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۵	هزینه استهلاک املاک و مستغلات
۲,۲۳۸,۱۴۴,۳۲۷	۳,۰۸۱,۴۶۷,۵۶۸	هزینه آبونمان نرم افزارها
.	۱,۸۰۶,۸۳۰,۰۰۰	هزینه کارشناسی املاک و مستغلات
.	۷۶,۲۰۱,۱۲۵	هزینه بیمه ساختمان ملاصدرا
.	۳,۵۱۵,۵۴۰,۰۰۰	هزینه تعمیرات و نگهداری
۳۲۴,۵۶۵,۲۹۳	۳۴,۷۰۳,۴۴۲	هزینه تصفیه
۱,۲۳۴,۲۵۵,۲۳۶	۱,۱۰۸,۶۱۳,۸۹۷	هزینه نوسازی و بهسازی
۳۵,۴۸۰,۰۴۰	.	هزینه تأسیس
۵۴,۹۹۹,۹۱۸	۵۴,۵۴۷,۷۸۹	هزینه برگزاری مجامع
۹۳۷,۷۱۱	.	هزینه کارمزد کارگزار
۳,۶۳۲,۱۴۰	۲,۷۲۶,۱۷۴	هزینه کارمزد بانکی
.	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه توزیع سود توسط سپرده گذاری مرکزی
۲,۱۹۸,۳۴۸,۰۱۴	.	سایر هزینه ها
۱۱,۶۵۳,۶۵۳,۳۴۴	۱۵,۳۷۰,۹۶۴,۸۵۰	

۹. سود هر واحد سرمایه گذاری

(مبالغ به ریال)		
شش ماهه منتهی به	شش ماهه منتهی به	
۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۳۱ خرداد ۱۴۰۵	
۷۵,۶۹۳,۷۰۵,۳۴۱	۱۰۲,۷۸۷,۳۸۸,۲۴۱	سود خالص
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۴۵۹	۶۲۳	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱۰. سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

(مبالغ به ریال)

زمین	ساختمان	جمع
بهای تمام شده:		
مانده در ۱ دی ۱۴۰۴	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش (کاهش)	.	.
مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
استهلاک انباشته :		
مانده در ۱ دی ۱۴۰۴	۳۴,۷۲۶,۱۵۲,۱۵۵	۳۴,۷۲۶,۱۵۲,۱۵۵
استهلاک	۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۵	۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۵
مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	۴۰,۲۶۶,۴۸۷,۰۱۰	۴۰,۲۶۶,۴۸۷,۰۱۰
ارزش دفتری در ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	۳۵۹,۷۳۳,۵۱۲,۹۹۰	۱,۴۵۹,۷۳۳,۵۱۲,۹۹۰
ارزش دفتری در ۳۰ آذر ۱۴۰۴	۳۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵	۱,۴۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵
بهای تمام شده:		
مانده در ۱ دی ۱۴۰۳	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش (کاهش)	.	.
مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
استهلاک انباشته :		
مانده در ۱ دی ۱۴۰۳	۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵	۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵
استهلاک	۵,۵۶۳,۲۹۰,۶۶۵	۵,۵۶۳,۲۹۰,۶۶۵
مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۲۹,۱۶۲,۸۶۱,۴۹۰	۲۹,۱۶۲,۸۶۱,۴۹۰
ارزش دفتری در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۳۷۰,۸۳۷,۱۳۸,۵۱۰	۱,۴۷۰,۸۳۷,۱۳۸,۵۱۰
ارزش دفتری در ۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵

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 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

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱۱. سایر دارایی ها

مخارج انتقالی به دوره های آتی:

(مبالغ به ریال)				
مانده پایان دوره	کاهش	افزایش	مانده ابتدای دوره	
ریال	ریال	ریال	ریال	
۵۵,۴۵۲,۲۱۱	(۵۴,۵۴۷,۷۸۹)	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.	مخارج برگزاری مجامع
۲,۱۹۳,۳۸۶,۳۳۹	(۱,۱۰۸,۶۱۳,۸۹۷)	۳,۳۰۲,۰۰۰,۲۳۶	.	مخارج نوسازی بهسازی
.	(۱,۵۵۱,۴۲۵,۹۴۸)	۴۱۸,۷۸۹,۵۵۰	۱,۱۳۲,۶۳۶,۳۹۸	مخارج نرم افزار
۲,۲۴۸,۸۳۸,۵۵۰	(۲,۷۱۴,۵۸۷,۶۳۴)	۳,۸۳۰,۷۸۹,۷۸۶	۱,۱۳۲,۶۳۶,۳۹۸	

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

(مبالغ به ریال)			
۱۴۰۴ آذر ۳۰	۳۱ خرداد ۱۴۰۵	یادداشت	
			حساب های دریافتنی تجاری:
			اجاره دریافتنی:
۴,۶۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۶۵۵,۰۰۰,۰۰۰		شرکت آپادانا سرام (اشخاص وابسته)
۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰		شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز (اشخاص وابسته)
.	.		سایر دریافتنی ها:
			حساب های فی مابین با کارگزاری
۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	۱۲-۱	مالیات تکلیفی اجاره - شرکت های آپادانا سرام و صبا آرمه
۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶		

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

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱۳. سایر سرمایه گذاری ها

سایر سرمایه گذاری ها به شرح زیر تفکیک می شود:

(مبالغ به ریال)

۳۰ آذر ۱۴۰۴

۳۱ خرداد ۱۴۰۵

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٪	۱۹,۵۶۳,۷۳۳,۳۱۲	۱۵,۰۰۱,۸۵۲,۳۱۹	۹۴۵,۰۰۰	۴٪	۲۲,۹۹۸,۴۸۶,۱۷۹	۱۵,۰۰۱,۸۵۲,۳۱۹	۹۴۵,۰۰۰
۴٪	۱۹,۷۰۴,۴۳۳,۳۳۵	۱۴,۹۹۸,۲۵۱,۹۹۳	۲۲۵,۴۷۵	۴٪	۲۳,۱۸۳,۱۳۰,۱۴۲	۱۴,۹۹۸,۲۵۱,۹۹۳	۲۲۵,۴۷۵
۶٪	۲۸,۷۴۱,۶۸۲,۳۹۴	۲۶,۵۰۴,۶۱۸,۲۸۲	۴۰۲,۴۰۰	۷٪	۳۳,۸۱۵,۲۸۲,۰۱۴	۲۶,۵۰۴,۶۱۸,۲۸۲	۴۰۲,۴۰۰
۱۰٪	۴۵,۶۲۲,۴۲۰,۵۲۶	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲	۱,۵۵۵,۰۰۰	۱۰٪	۵۳,۷۴۱,۱۹۰,۶۲۵	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲	۱,۵۵۵,۰۰۰
۶٪	۲۸,۷۵۰,۶۱۴,۴۶۰	۲۶,۴۹۴,۰۰۰,۳۶۱۰	۱,۱۸۹,۶۶۰	۶٪	۳۳,۷۵۱,۲۹۰,۰۸۰	۲۶,۴۹۴,۰۰۰,۳۶۱۰	۱,۱۸۹,۶۶۰
۶۸٪	۳۰,۲,۶۳۴,۳۶۸,۳۳۸	۱۹۶,۲۵۶,۵۷۳,۷۹۲	۱۷,۲۸۱,۹۹۶	۶۸٪	۳۵,۲۵۶,۳۶۸,۳۲۴	۱۹۶,۲۵۶,۵۷۳,۷۹۲	۱۷,۲۸۱,۹۹۶
۱۰۰٪	۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵	۲۹۹,۳۰۴,۵۶۳,۵۲۸		۱۰۰٪	۵۲۰,۰۱۵,۷۴۷,۳۶۴	۲۹۹,۳۰۴,۵۶۳,۵۲۸	

سرمایه گذاری های 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. لیخند فارابی
ص. س. بازده مانا

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱۴. موجودی نقد

(مبالغ به ریال)	
۳۰ آذر ۱۴۰۴	۳۱ خرداد ۱۴۰۵
۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵	۷۴,۶۷۴,۴۶۹,۶۲۶

موجودی نزد بانکها

۱۵. پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

(مبالغ به ریال)	
۳۰ آذر ۱۴۰۴	۳۱ خرداد ۱۴۰۵
۴۷,۷۵۳,۹۲۴,۷۱۱	۵۲,۶۰۲,۳۰۴,۱۲۹
۱,۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۹۰,۹۵۸,۸۵۷
۱,۸۳۱,۷۸۴,۷۹۸	۲,۸۰۱,۴۶۰,۶۱۷
۵,۰۳۷,۴۰۸,۳۳۵	۷,۷۸۰,۲۱۷,۹۹۳
۸۱۹,۳۴۴,۲۷۲	۶۸۴,۴۹۹,۹۵۱
۵۶,۶۵۲,۴۶۲,۱۱۶	۶۴,۹۵۹,۴۴۱,۵۴۷
۱,۹۱۷,۳۰۶,۲۹۵	۱,۹۵۲,۰۰۹,۷۳۷
۲,۴۱۱,۲۳۷,۸۳۳	۳,۴۸۷,۹۹۷,۵۵۰
۷,۰۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۳۳۲,۰۰۰,۰۰۰
۲۹۳,۶۸۸,۷۶۹	۴۰۳,۶۸۸,۷۶۹
۱۱,۶۵۲,۲۳۲,۸۹۷	۱۶,۱۷۵,۶۹۶,۰۵۶
۶۸,۳۰۴,۶۹۵,۰۱۳	۸۱,۱۳۵,۱۳۷,۶۰۳

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

مخارج برگزاری مجمع

۱۶. سود سهام پرداختنی

(مبالغ به ریال)	
۳۰ آذر ۱۴۰۴	۳۱ خرداد ۱۴۰۵
۳۰,۹۳۸,۵۶۹	۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹
۱۲۹,۱۱۲,۰۶۰	۵۱,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹	۵۱,۳۱۰,۰۵۰,۶۲۹

سنوآت قبل

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۱۶.۱. سود تقسیمی هر واحد سرمایه گذاری مصوب مجمع سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴ مبلغ ۳۱۰ ریال و برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر

۱۴۰۳ مبلغ ۱۰۰ ریال به ازای هر واحد سرمایه گذاری بوده است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱۷. خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۵ میلیون واحد سرمایه گذاری ممتاز ۱۰,۰۰۰ ریالی و ۱۵۰ میلیون واحد سرمایه گذاری عادی ۱۰,۰۰۰ ریالی می باشد.
ترکیب سرمایه گذاران در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ به شرح زیر است:

(مبالغ به ریال)

۱۴۰۴/۰۹/۳۰		۱۴۰۵/۰۳/۳۱	
درصد	تعداد	درصد	تعداد
۲۴٪	۳۹,۴۱۵,۰۰۰	۱۴٪	۲۳,۴۱۵,۰۰۰
۲٪	۳,۶۳۸,۵۳۰	۸٪	۱۳,۸۰۹,۰۰۰
۶۵٪	۱۰۶,۹۴۶,۴۷۰	۶۸٪	۱۱۲,۷۷۶,۰۰۰
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
صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازرگانی 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

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱۸. نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به ریال)		
شش ماهه منتهی به	شش ماهه منتهی به	
۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۳۱ خرداد ۱۴۰۵	
۷۵,۶۹۳,۷۰۵,۳۴۱	۱۰۲,۷۸۷,۳۸۸,۲۴۱	سود خالص
		تعدیلات:
(۴۲,۰۹۶,۱۷۳,۹۴۲)	(۷۴,۹۹۸,۴۹۶,۱۹۹)	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری
(۶۱۴,۵۰۴,۰۹۲)	.	سود فروش سرمایه گذاری ها
۵,۵۶۳,۲۹۰,۶۶۵	۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۵	استهلاك دارایی های غیر جاری
۳۸,۵۴۶,۳۱۷,۹۷۲	۳۳,۳۲۹,۲۲۶,۸۹۷	
(۳۸,۸۰۲,۸۱۳,۴۴۰)	(۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(افزایش) کاهش دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۳۵,۴۸۰,۰۴۰	(۱,۵۳۴,۹۹۱,۴۶۶)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۱۱,۷۰۹,۲۲۲,۳۳۸	۱۲,۸۳۰,۴۴۲,۵۹۰	افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۱۱,۴۸۸,۲۰۶,۹۱۰	۳۵,۶۲۴,۶۷۸,۰۲۱	

۱۹. مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۹.۱. عوامل ریسک این نوع صندوق طبق امیدنامه صندوق

با توجه به ماهیت سرمایه گذاریهای صندوق که غالباً قدرت نقدشوندگی پایینی دارند و نیازمند تعهد بلندمدتتری 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 گذاریهای 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 ریسکهای صفحات بعد توجه ویژه مبذول دارند:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱۹.۱.۱. ریسک کاهش ارزش دارایی های صندوق:

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

۱۹.۱.۲. ریسک افزایش هزینه های بهره برداری:

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

۱۹.۱.۳. ریسک کاهش قیمت بازار واحدهای سرمایه گذاری:

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

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

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

۱۹.۱.۵. ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه گذاری با ارزش خالص محاسبه شده:

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

۱۹.۱.۶. ریسک افزایش مطالبات:

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱۹.۱.۷. ریسک نوسانات نرخ بهره

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

۱۹.۱.۸. ریسک نقدشوندگی:

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

۱۹.۱.۹. ریسک نکول اوراق بهادار:

اوراق بهادار شرکت ها بخش کوچکی از دارایی های صندوق را تشکیل می دهد. گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه گذاری می کند که سود حداقل برای 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 صندوق ها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکت های پیمانکاری، و ... و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با مقررات افشا، دستورالعمل معامله، و ... است.

۱۹.۱.۱۱. مدیریت ریسک نقدینگی

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

۲۰. وضعیت مالیاتی

درآمدهای صندوق بر اساس تبصره یک ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیات های مستقیم از پرداخت مالیات بر درآمد و مالیات بر ارزش افزوده معاف می باشد. در این ارتباط مالیات سال ۱۴۰۲ 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 ۱,۹۷۰ 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

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۳۱. معاملات با اشخاص وابسته

۳۱.۱. معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره گزارش:

جمع	درآمد اجاره املاک	خرید خدمات	نوع وابستگی	نام شخص وابسته
ریال	ریال	ریال		
ارکان صندوق:				
۴,۸۴۸,۳۷۹,۴۱۸	۰	۴,۸۴۸,۳۷۹,۴۱۸	مدیر صندوق و سرمایه گذار	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری
۱,۲۶۴,۵۲۰,۴۸۱	۰	۱,۲۶۴,۵۲۰,۴۸۱	متولی صندوق	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین
۱,۰۹۰,۹۵۸,۸۵۷	۰	۱,۰۹۰,۹۵۸,۸۵۷	حسابرس صندوق	مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز
سایر اشخاص:				
۹۶۹,۶۷۵,۸۱۹	۰	۹۶۹,۶۷۵,۸۱۹	بازارگردان و سرمایه گذار	ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشتی کشوری
۲,۶۶۶,۶۰۸,۵۳۳	۰	۲,۶۶۶,۶۰۸,۵۳۳	مدیر بهره برداری و سرمایه گذار	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کشوری
۵۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	تحت کنترل مشترک	شرکت آبادانا سرام
۰	۰	۰	تحت کنترل مشترک	شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز
۶۴,۸۴۰,۱۴۳,۱۰۸	۵۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۸۴۰,۱۴۳,۱۰۸		

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۳۱.۲. مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته

۳۱ خرداد ۱۴۰۴		۳۱ خرداد ۱۴۰۵		نام شخص وابسته	ارکان صندوق:
خالص	طلب (بدهی)	ریال	ریال		
ریال	ریال	ریال	ریال		
(۱۳,۱۲۵,۱۰۸,۳۱۵)	(۵۲,۶۰۲,۳۰۴,۱۲۹)	۰	۵۲,۶۰۲,۳۰۴,۱۲۹	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری	سایر اشخاص:
(۱,۳۹۵,۵۳۲,۷۶۶)	(۶۸۴,۴۹۹,۹۵۱)	۰	۶۸۴,۴۹۹,۹۵۱	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسی	
(۸۵۶,۰۴۵,۶۵۲)	(۱,۰۹۰,۹۵۸,۸۵۷)	۰	۱,۰۹۰,۹۵۸,۸۵۷	مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز	
۰	۰	۰	۰	ص.اب. ارزش آفرین صندوق بازنشتی کشوری	صندوق بازنشتی کشوری
(۳,۶۱۸,۰۳۳,۳۹۱)	(۲,۸۰۱,۴۶۰,۶۱۷)	۰	۲,۸۰۱,۴۶۰,۶۱۷	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کشوری	
(۱۱,۰۶۷,۸۰۴,۷۵۵)	(۷,۷۸۰,۳۱۷,۹۹۳)	۰	۷,۷۸۰,۳۱۷,۹۹۳	صندوق بازنشتی کشوری	
۰	۰	۰	۰	شرکت آپادانا سرام	شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز
۳۱,۵۰۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۵۱۹,۱۸۳,۹۳۶	۰	۱۴,۵۱۹,۱۸۳,۹۳۶	شرکت صبا آرمه (مبلغ کسر شده از اجاره بها بابت مالیات اجاره)	
۳۳,۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰		
۰	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	۰	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰		
۳۵,۳۶۲,۴۷۵,۳۲۱	(۱۴,۵۳۹,۷۵۵,۳۶۱)	۰	۶۴,۹۵۹,۴۴۱,۵۴۷	۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	

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 تأیید 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

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ به شرح زیر است:

۳۱ خرداد ۱۴۰۵	۳۱ خرداد ۱۴۰۵	
بهای تمام شده	ارزش روز	
ریال	ریال	
		دارایی ها
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۰۰,۵۱۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۲,۲۴۸,۸۳۸,۵۵۰	۲,۲۴۸,۸۳۸,۵۵۰	سایر دارایی ها
۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۲۹۹,۳۰۴,۵۶۳,۵۲۸	۵۲۰,۰۱۵,۷۴۷,۳۶۴	سایر سرمایه گذاری ها
۷۴,۶۷۴,۴۶۹,۶۲۶	۷۴,۶۷۴,۴۶۹,۶۲۶	موجودی نقد
۱,۹۲۶,۶۴۷,۵۵۷,۸۹۰	۳,۰۴۷,۸۶۸,۷۴۱,۷۲۶	جمع دارایی ها
		بدهی ها
۸۱,۱۳۵,۱۳۷,۶۰۳	۸۱,۱۳۵,۱۳۷,۶۰۳	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۵۱,۳۱۰,۰۵۰,۶۲۹	۵۱,۳۱۰,۰۵۰,۶۲۹	سود پرداختنی واحدهای سرمایه گذاری
۱۳۲,۴۴۵,۱۸۸,۲۳۲	۱۳۲,۴۴۵,۱۸۸,۲۳۲	جمع بدهی ها
۱,۷۹۴,۲۰۲,۳۶۹,۶۵۸	۲,۹۱۵,۴۲۳,۵۵۳,۴۹۴	خالص دارایی ها
۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۱۰,۸۷۴	۱۷,۶۶۹	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 ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ می باشد.

*** سایر دارایی ها و بدهی ها بر اساس ارزش دفتری در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ در نظر گرفته شده است.