

تبت: ۲۰۳۵ تهران
تلفن: ۸۸۳۰۵۳۹۱-۲
۸۸۸۴۳۷۰۸-۱۰
فاکس: ۸۸۸۴۴۶۸۵

مؤسسه حسابرسی بهمن
عضو هیئت مدیره حسابرسی ایران

«بسمه تعالی»

تاریخ: ۱۴۰۵/۶/۴
شماره: ۳۹۱۳۲

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

به پیوست ۳ جلد گزارش حسابرس مستقل همراه با صورتهای مالی دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ آن شرکت ارسال می گردد.

خواهشمند است رسید آنرا در نسخه دوم همین نامه اعلام فرمائید.

با احترام
مؤسسه حسابرسی بهمن



دکتر حسن حسینی
رئیس هیئت مدیره

۱۴۰۵/۶/۴

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

مدیریت ارزش مسکن

گزارش حسابرس مستقل

همراه با صورتهای مالی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

فهرست مندرجات

شماره صفحات

(۱) تا (۵)

الف- گزارش حسابرس مستقل

(۱) تا (۲۳)

ب - صورتهای مالی دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

* * * * *



مؤسسه حسابرسی بهمن

Behmand

مسابداران رسمی

عضو جامعه مسابداران رسمی ایران

تلفن: ۸۸۸۴۳۷۰۸-۹ / ۸۸۳۰۵۳۹۱-۲

نمابر: ۸۸۸۴۴۶۸۵

«بسمه تعالی»

گزارش حسابرس مستقل

به مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

گزارش حسابرسی صورتهای مالی

اظهار نظر

۱- صورتهای مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن شامل صورت خالص دارایی ها به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ و صورتهای سود و زیان و گردش خالص دارایی ها و جریانهای نقدی برای دوره شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور، و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۴ توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

به نظر این مؤسسه، صورتهای مالی یاد شده در بالا وضعیت مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ و عملکرد مالی و گردش خالص دارایی ها و جریانهای نقدی آن را برای دوره شش ماهه 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 مشترک 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 صورتهای مالی توصیف شده است. این مؤسسه طبق الزامات آیین رفتار و اخلاق حرفه ای مسابداران 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 مدیر صندوق در قبال صورتهای مالی

۳- مسئولیت تهیه صورتهای مالی طبق استانداردهای حسابداری و دستورالعمل اجرایی ثبت و گزارش دهی رویدادهای مالی صندوقهای سرمایه گذاری مشترک سازمان بورس و اوراق بهادار و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترلهای داخلی لازم برای تهیه صورتهای مالی عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، بر عهده مدیر صندوق است.

در تهیه صورتهای 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 صورتهای مالی

- ۴- اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورتهای 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 تحریفهای با اهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریفها که ناشی از تقلب یا اشتباه می باشند، زمانی با اهمیت تلقی می شوند که به طور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده کنندگان که بر مبنای صورتهای مالی اتخاذ می شود، اثر بگذارند.
- در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، بکارگیری قضاوت حرفه ای و حفظ نگرش تردید حرفه ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است، همچنین:
- خطرهای تحریف با اهمیت صورتهای مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می شود، روش های حسابرسی در برخورد با این خطرهای طراحی و اجرا، و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهار نظر کسب می شود. از آنجا که تقلب می تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیر پا گذاری کنترل های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از اشتباه است.
 - از کنترل های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهار نظر نسبت به اثربخشی کنترل های داخلی صندوق، شناخت کافی کسب می شود.

- مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می‌شود.
- بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط صندوق و وجود یا نبود ابهامی با اهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می‌تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی صندوق به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه‌گیری می‌شود. اگر چنین نتیجه‌گیری شود که ابهامی با اهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورتهای مالی اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهار نظر حسابرس تعدیل می‌گردد. نتیجه‌گیری‌ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود صندوق، از ادامه فعالیت باز بماند.
- کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورتهای مالی، شامل موارد افشا، و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورتهای مالی، به گونه‌ای در صورتهای مالی منعکس شده‌اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می‌گردد.
- افزون بر این، زمان بندی اجرا و دامنه برنامه ریزی شده کار حسابرسی و یافته‌های عمده حسابرسی، شامل ضعف‌های با اهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع رسانی می‌شود.
- به علاوه، یادداشتی مبنی بر رعایت الزامات اخلاقی مربوط به استقلال به ارکان راهبری ارائه می‌شود، و همه روابط و سایر موضوعاتی که می‌توان انتظار معقولی داشت بر استقلال اثر گذار باشد، و در موارد مقتضی، تدابیر ایمن ساز مربوطه به اطلاع آنها می‌رسد.
- همچنین این مؤسسه مسئولیت دارد موارد عدم رعایت الزامات و مقررات ناظر بر فعالیت صندوق‌های سرمایه گذاری در املاک و مستغلات، مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق را گزارش کند.

سایر بندهای توضیحی

۵- حسابرسی سال گذشته

صورتهای مالی صندوق برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴ و دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ توسط مؤسسه حسابرسی دیگری مورد حسابرسی قرار گرفته و گزارش‌های مربوطه در تاریخ‌های ۲۵ بهمن ۱۴۰۴ و ۳ شهریور ۱۴۰۴ به صورت اظهار نظر "مقبول" صادر شده است.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

گزارش در مورد سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

۶- موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و

اوراق بهادار به شرح زیر است:

ردیف	مرجع	موضوع عدم رعایت الزامات و مقررات	نمونه موارد عدم رعایت
(۱)	ماده ۲۲ اساسنامه	الزامات مقرر در امیدنامه بابت گزارش کارشناسی درخصوص استفاده از دو رویکرد ارزش منصفانه مقایسه‌ای و ارزش جایگزینی مستهلك شده و افشای مفروضات هر کدام از دو رویکرد در ارزیابی املاک مورد بهره‌برداری صندوق	-
(۲)	ماده ۴۳ اساسنامه	لزوم انعقاد قرارداد با مدیره بهره‌برداری	عدم تنظیم قرارداد با شرکت هلدینگ عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری
(۳)	بند ۴، ۵ و ۸ ماده ۴۵ اساسنامه	انجام وظایف و مسئولیت‌های مقرر در بهره‌برداری شامل تعریف سازوکار حسابداری برای جمع‌آوری اجاره بهای املاک و دریافت و واریز به حساب صندوق و پیشنهاد سیاست‌های کلی در نحوه بهره‌برداری از املاک.	عدم انجام در طی دوره مورد گزارش
(۴)	ابلاغیه ۱۲۰۲۰۰۹۳	افشای پرتفوی ماهانه دارایی‌ها و اوراق بهادار صندوق حداکثر ۱۰ روز پس از پایان ماه قبل و اطلاع‌رسانی در سامانه کدال و تارنمای صندوق	تأخیر در ارسال پرتفوی یکماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
(۵)	کنترلی	عدم وصول مطالبات سررسید شده یا معوق	عدم تعیین تکلیف مبلغ ۲،۸۲۵ میلیون ریال (یادداشت ۱-۱۲) و اجاره‌های دریافتی

۷- محاسبات خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده و به ارزش روز در دوره میانی مورد گزارش (یادداشت توضیحی ۲۴) مورد رسیدگی قرار گرفته است. در این خصوص، بجز موارد مندرج در ردیف‌های ۱ و ۵ بند (۶) این گزارش به موارد عمده و اساسی دیگری در رابطه با عدم صحت محاسبات مذکور برخورد نگردیده است.

۸- اصول و رویه‌های کنترل‌های داخلی صندوق جهت اجرای وظایف مندرج در اساسنامه و امیدنامه مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. در این خصوص به جز موارد مندرج در بند (۶) بالا، به موارد حائز اهمیت دیگری برخورد نگردیده است.

۹- مفاد ابلاغیه ۱۲۰۲۰۲۶۰ مورخ ۱۴۰۲/۶/۷، درخصوص اظهارنظر نسبت به تضمین، توثیق یا هرگونه محدودیت نسبت به دارایی‌های صندوق به نفع اشخاص ثالث و ازجمله ارکان صندوق با رعایت ضوابط مربوطه در چارچوب استانداردهای حسابرسی انجام گرفته و به موردی که حاکی از وجود محدودیت ناشی از موارد فوق باشد، برخورد نشده است.

۱۰- گزارش فعالیت مدیر صندوق درباره وضعیت و عملکرد دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگیهای انجام شده، نظر این مؤسسه به موارد بااهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب مدیر صندوق باشد، جلب نگردیده است.

۱۱- در اجرای ماده (۴) رویه اجرایی حسابرسان در ارزیابی اجرای مقررات مبارزه با پولشویی و تأمین مالی تروریسم در شرکت‌های تجاری و موسسات غیرتجاری موضوع ماده (۴۶) آئین نامه اجرایی ماده (۱۴) الحاقی قانون مبارزه با پولشویی، رعایت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چک لیست‌های ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، در این مؤسسه مورد ارزیابی قرار گرفته که موارد عدم رعایت، به مرکز اطلاعات مالی وزارت امور اقتصادی و دارایی ارسال شده است.

۲۸ مرداد ۱۴۰۵

مؤسسه حسابرسی بهمند (حسابداران رسمی)

علی مشرقی
(۸۰۰۷۳۵)

احمد رضا شریفی
(۸۷۱۵۸۱)



شماره :
تاریخ :
پیوست :

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت های مالی میان دوره ای

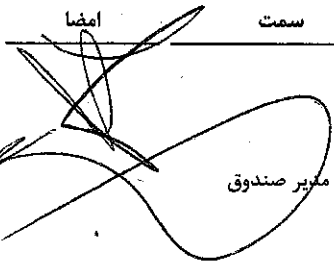
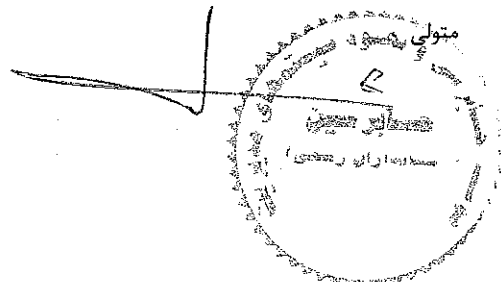
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

با سلام

به پیوست صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ 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 ۱۴۰۵/۰۴/۳۰ به تایید ارکان صندوق رسیده است.

ارکان صندوق	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضا
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازتشتگی کشوری	بهروز خدارحمی		
	محمد بختیار نصرآبادی		
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین	ابوالفضل بسطامی		

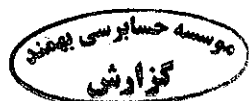
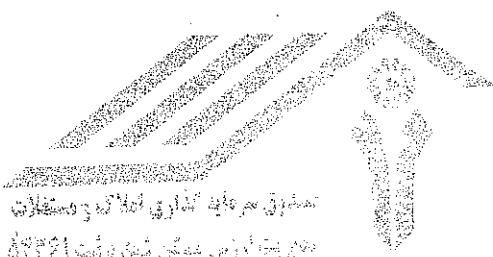
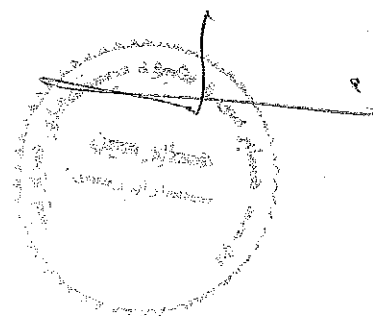
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت سود و زیان

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

(مبالغ به ریال)		(مبالغ به ریال)		
دوره شش ماهه منتهی به		دوره شش ماهه منتهی به		یادداشت
۳۱ خرداد ۱۴۰۴		۳۱ خرداد ۱۴۰۵		
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	
هزینه‌های عملیاتی				
(۹,۹۱۸,۳۱۹,۳۴۹)	(۱۰,۸۴۰,۱۴۳,۱۰۸)	۷	حق‌الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	
(۱۱,۶۵۳,۶۵۳,۳۴۴)	(۱۵,۳۷۰,۹۶۴,۸۵۰)	۸	سایر هزینه‌های عملیاتی	
(۲۱,۵۷۱,۹۷۲,۶۹۳)	(۲۶,۲۱۱,۱۰۷,۹۵۸)		جمع هزینه‌های عملیاتی	
۷۵,۶۹۳,۷۰۵,۳۴۱	۱۰۲,۷۸۷,۳۸۸,۲۴۱		سود خالص	
۴۵۹	۶۲۳	۹	سود هر واحد سرمایه‌گذاری (ریال)	

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.



Two handwritten signatures are present at the bottom right of the page.

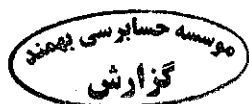
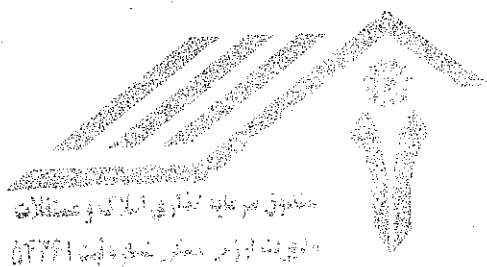
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

یادداشت	(مبالغ به ریال) ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	(مبالغ به ریال) ۳۰ آذر ۱۴۰۴	دارایی ها
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
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
	۱۱,۹۶۸	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

گرددش خالص دارایی ها

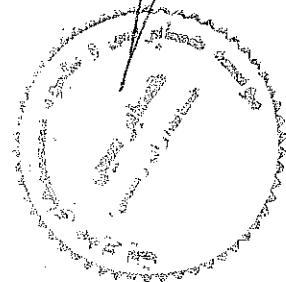
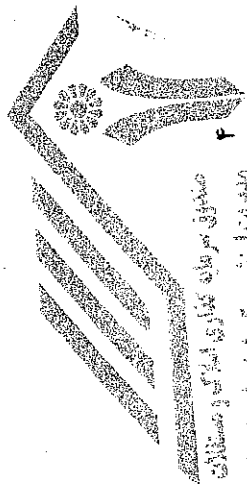
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

مبلغ-ریال	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	خالص دارایی ها در ۱ دی ۱۴۰۴
۱,۹۲۳,۰۰۹,۶۷۸,۲۴۳	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	تغییرات خالص دارایی ها در دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵:
۱۰۲,۷۸۷,۳۸۸,۳۴۱	-	سود خالص
(۵۱,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	-	سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع
۱,۹۷۴,۶۴۷,۶۶۶,۴۸۴	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	خالص دارایی ها در ۳۱ خرداد ۱۴۰۵
۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	خالص دارایی ها در ۱ دی ۱۴۰۳
۷۵,۶۹۳,۷۰۵,۳۴۱	-	تغییرات خالص دارایی ها در دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴:
(۱۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	-	سود خالص
۱,۸۳۶,۳۷۷,۸۵۲,۸۵۴	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع
		خالص دارایی ها در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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

[Handwritten signature]

موسسه حسابرسی بهمن
گزارش



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت جریان های نقدی

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

(مبالغ به ریال)	(مبالغ به ریال)	یادداشت
دوره شش ماهه منتهی به	دوره شش ماهه منتهی به	
۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۳۱ خرداد ۱۴۰۵	
ریال	ریال	۱۸
۱۱,۴۸۸,۲۰۶,۹۱۰	۳۵,۶۲۴,۶۷۸,۰۲۱	
۱۱,۴۸۸,۲۰۶,۹۱۰	۳۵,۶۲۴,۶۷۸,۰۲۱	
۴,۹۹۲,۹۲۰,۹۹۹	.	
(۳۰,۰۰۰,۱۰۴,۳۱۲)	.	
(۲۵,۰۰۷,۱۸۳,۳۱۳)	.	
(۱۳,۵۱۸,۹۷۶,۴۰۳)	۳۵,۶۲۴,۶۷۸,۰۲۱	
(۲۰,۳۸۸,۱۵۱,۶۰۰)	.	
(۲۰,۳۸۸,۱۵۱,۶۰۰)	.	
(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 گذاریها

پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاریها

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

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

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:

پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری

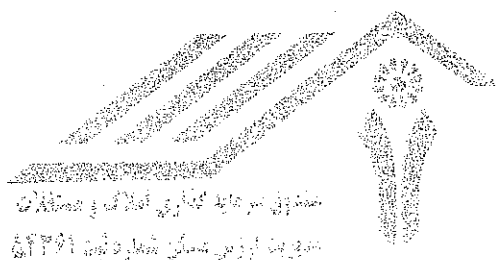
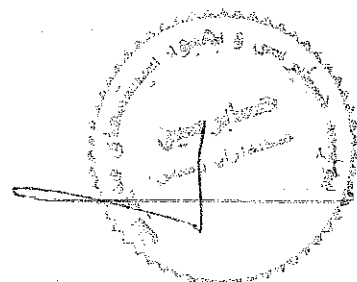
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی

خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای دوره

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 شماره ثبت: ۵۴۳۶۱

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره 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 بوده و تا تاریخ ۱۴۰۶/۰۶/۲۶ اعتبار دارد. 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 میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱.۴.۲. مدیر صندوق

شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری است که در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ 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 شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی صندوق تهران، خیابان شهید بهشتی، خیابان شهید علی میرزا حسن، خیابان قائم مقام، پلاک ۱۸۶ است.

۱.۴.۴. حسابرس صندوق

مؤسسه حسابرسی بهمند است که با شماره ثبت ۲۰۲۵ نزد مرجع ثبت شرکتها و مؤسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس صندوق تهران، خیابان قائم مقام فراهانی، پلاک ۱۱۴، طبقه چهارم، واحد ۱۸ است.

۲. یکارگیری استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده

۲.۱. استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده که در دوره جاری لازم الاجرا شده است:

۲.۱.۱. استانداردهای حسابداری ۴۳ "درآمدهای عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان":

این استاندارد جایگزین استانداردهای حسابداری ۴ "درآمدهای عملیاتی" استاندارد حسابداری ۹ "حسابداری پیمان های بلندمدت" و استاندارد ۲۹ "فعالیت های ساخت املاک" شده است و برای شناسایی تمام درآمدهای عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان کاربرد دارد.

۲.۲. استاندارد حسابداری جدید و تجدید نظر شده مصوب که هنوز لازم الاجرا نیستند:

۲.۲.۱. استاندارد حسابداری ۱۵ "حسابداری سرمایه گذاری ها" (تجدید نظر شده)

این استاندارد از ابتدای سال مالی ۱۴۰۵ لازم الاجرا می شود. مهمترین تغییر به عمل آمده، حذف روش اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش برای اندازه گیری سرمایه گذاری های جاری سریع معامله است و مقرر گردیده صرفاً از روش ارزش منصفانه برای اندازه گیری این سرمایه گذاری ها استفاده شود. با توجه به رویه قبلی شرکت مبنی بر ارزش بازار برای سرمایه گذاری های جاری سریع معامله، یکارگیری استاندارد حسابداری یاد شده بر صورت های مالی شرکت تاثیری ندارد.

۲.۲.۲. استاندارد حسابداری ۴۴ "اجاره ها":

این استاندارد از ابتدای سال ۱۴۰۵ لازم الاجرا می شود.

{یکارگیری این استاندارد اثر با اهمیتی بر صورت های مالی آتی شرکت ندارد}

۳. اهم رویه های حسابداری

۳.۱. 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.

۳.۲. درآمد عملیاتی

۳.۲.۱. درآمد اصلی و عملیاتی صندوق از محل دریافت اجاره ملک و سود حاصل از خرید و فروش املاک بوده و درآمد فرعی آن از محل سرمایه گذاری مانده وجوه مازاد در اوراق با درآمد ثابت بورسی می باشد.

۳.۲.۲. درآمد سرمایه گذاری در املاک این صندوق تابع تشریفات فروش املاک و مستغلات مندرج در اساسنامه و امیدنامه صندوق است.

۳.۲.۳. 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.

۳.۲. دارایی های حاصل از قرارداد با مشتریان و بدهی های ناشی از قرارداد با مشتریان

صندوق مانده های قراردادی خود را به تفکیک هر قرارداد، در طبقه دارایی های حاصل از قرارداد یا بدهی ناشی از قرارداد ارائه می کند. دارایی های حاصل از قرارداد جدا از حساب های دریافتی ارائه می شوند. هر دو طبقه دارایی های حاصل از قرارداد و حساب های دریافتی، نشان دهنده حق صندوق برای دریافت مابه از در قبال انتقال کالا یا خدمت به مشتری هستند. اما تفاوت آنها در زمان تحقق است، به گونه ای که حساب های دریافتی مشروط به گذر زمان می باشد، در حالی که دارایی های حاصل از قرارداد مشروط به ایفای تعهدات عملکردی بیشتر توسط شرکت طبق مفاد قرارداد است، به عبارت دیگر درآمد شناسایی شده ای هستند که هنوز صورتحساب آنها صادر نشده است و پس از صدور صورتحساب برای مشتری به دریافتی های تجاری تجدید طبقه بندی می شود. همچنین بدهی های ناشی از قرارداد شامل مبالغی است که تا کنون توسط شرکت دریافت شده یا قابل دریافت است لیکن میزان آن بیش از حق شرکت نسبت به مابه ازای مربوط به تعهدات عملکردی انجام شده است. مجموع خالص دارایی های حاصل از هر قرارداد و بدهی های ناشی از همان قرارداد بر حسب مورد سر فصل (دارایی حاصل از قرارداد) و (بدهی های حاصل از قرارداد) در صورت وضعیت مالی ارائه می شود.

۳.۴. سرمایه گذاری در املاک

سرمایه گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوای 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 می شود. سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت ۲-۲-۲ شناسایی می شود.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۳.۵. سایر سرمایه گذاریها

۳.۵.۱. 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.

۳.۵.۲. اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب سپرده و گواهی های سپرده بانکی به بهای تمام شده منعکس می گردد و سود تحقق یافته آنها در حساب های دریافتی لحاظ می شود.

۳.۶. دارایی های نامشهود

۳.۶.۱. دارایی های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ها ثبت می شود. مخارجی از قبیل مخارج معرفی یک محصول یا خدمت جدید مانند مخارج تبلیغات، مخارج انجام فعالیت تجاری در یک محل جدید یا با یک گروه جدید از مشتریان مانند مخارج آموزش کارکنان، و مخارج اداری، عمومی و فروش در بهای تمام شده دارایی نامشهود منظور نمی شود. شناسایی مخارج در مبلغ دفتری یک دارایی نامشهود، هنگامی که دارایی آماده بهره برداری است متوقف می شود. بنابراین، مخارج تحمل شده برای استفاده یا بکارگیری مجدد یک دارایی نامشهود، در مبلغ دفتری آن منظور نمی شود.

۳.۶.۲. استهلاک 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	استهلاک
نرم افزارها	متناسب با دوره قرارداد

۳.۷. زیان کاهش ارزش دارایی ها

۳.۷.۱. 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.

۳.۷.۲. آزمون کاهش ارزش دارایی های نامشهود با عمر مفید نامعین، بدون توجه به وجود یا عدم وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش، به طور سالیانه انجام می شود.

۳.۷.۳. مبلغ بازیافتنی یک دارایی (یا واحد مولد وجه نقد)، ارزش فروش به کسر مخارج فروش یا ارزش اقتصادی هر کدام بیشتر است می باشد. ارزش اقتصادی برابر با ارزش فعلی جریان های نقدی آتی ناشی از دارایی با استفاده از نرخ تنزیل قبل از مالیات که بیانگر ارزش زمانی پول و ریسک های مختص دارایی که جریان نقدی آتی برآوردی بابت آن تعدیل نشده است، می باشد.

۳.۷.۴. تنها در صورتی که مبلغ بازیافتنی یک دارایی از مبلغ دفتر آن کمتر باشد، مبلغ دارایی (یا واحد مولد وجه نقد) تا مبلغ بازیافتنی آن کاهش یافته و تفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش بلافاصله در صورت سود و زیان شناسایی می گردد، مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به کاهش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می گردد.

۳.۷.۵. 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. برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) نیز بلافاصله در صورت سود و زیان شناسایی می گردد مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به افزایش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می گردد.

۳.۸. وضعیت مالیاتی و 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. ضمناً طبق بخشنامه شماره ۱۲۰۳۰۰۲۱ مدیریت و نظارت بر نهادهای مالی مسئولیت تنظیم و ارائه اظهارنامه مالیاتی با مدیر صندوق می باشد و در صورتی که از بابت قصور در انجام وظایف مذکور خسارتی به سرمایه گذاران وارد شود، مدیر صندوق مسئول جبران خسارت خواهد بود.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۳.۹. 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 بر اساس آخرین تصمیمات مجمع صندوق به شرح جدول زیر است:

ردیف	عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه
۱	هزینه های تأسیس (شامل تبلیغ پذیره نویسی)	معادل ۰,۱ درصد از وجوه جذب شده در پذیره نویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت به تصویب متولی صندوق،
۲	هزینه های برگزاری مجمع 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 ۲۰,۰۰۰ میلیون ریال به ازای هر سال مالی،
۷	حق الزحمه حسابرس	حداکثر تا سقف ۸۰۰ 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.

۳.۹.۱. طبق قوانین حاکم بر صندوق های سرمایه گذاری، پروژرسی هزینه های صندوق، در مجمع تغییرات امیدنامه مطرح و تصویب می گردد و پس از ثبت صورتجلسه مذکور نزد سازمان بورس و اوراق بهادار و تأیید توسط سازمان، در جدول هزینه های امیدنامه و به تبع آن در نرم افزار اعمال خواهد گردید.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

(مبالغ به ریال)	(مبالغ به ریال)	یادداشت
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵	
۴۵,۱۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۹,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	
<u>۵۴,۵۵۵,۰۰۰,۰۰۰</u>	<u>۵۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰</u>	

اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا:

شرکت آپادانا سرام

شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز

۵- سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

(مبالغ به ریال)	(مبالغ به ریال)
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵
ریال	ریال
<u>۴۲,۰۹۶,۱۷۳,۹۴۲</u>	<u>۷۴,۹۹۸,۴۹۶,۱۹۹</u>

۵-۱

سود تغییر ارزش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله:

۵-۱- سود تغییر ارزش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری قابل معامله تماماً درآمد ثابت بدون تقسیم سود می باشند به شرح زیر است:

(مبالغ به ریال)	(مبالغ به ریال)
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵
سود تغییر ارزش	سود تغییر ارزش
.	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
<u>۴۲,۰۹۶,۱۷۳,۹۴۲</u>	<u>۷۴,۹۹۸,۴۹۶,۱۹۹</u>

ص.س. ثبات ویستا

ص.س. تمدن

ص.س. کیان

ص.س. فیروزه آسیا

ص.س. لبخند فارابی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۶. سود فروش سرمایه گذاری ها

(مبالغ به ریال)	(مبالغ به ریال)
دوره شش ماهه منتهی به	دوره 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

(مبالغ به ریال)	(مبالغ به ریال)
دوره شش ماهه منتهی به	دوره 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 میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۸. سایر هزینه های عملیاتی

(مبالغ به ریال)	(مبالغ به ریال)	
دوره شش ماهه منتهی به	دوره 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 آپونمان 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
۱,۲۳۴,۲۵۵,۲۳۶	۱,۱۰۸,۶۱۳,۸۹۷	هزینه نوسازی و بهسازی
۳۲۴,۵۶۵,۲۹۳	۳۴,۷۰۳,۴۴۲	هزینه تصفیه
۲۵,۴۸۰,۰۴۰	.	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
۱۱,۶۵۳,۶۵۳,۳۴۲	۱۵,۳۷۰,۹۶۴,۸۵۰	

۹. سود هر واحد سرمایه گذاری

(مبالغ به ریال)	(مبالغ به ریال)	
دوره شش ماهه منتهی به	دوره 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

بادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

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 ۱ دی ۱۴۰۴
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش (کاهش)
			مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۵
۳۴,۷۲۶,۱۵۲,۱۵۵	۳۴,۷۲۶,۱۵۲,۱۵۵	.	استهلاک انباشته :
۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۵	۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۵	.	مانده در ۱ دی ۱۴۰۴
۴۰,۲۶۶,۴۸۷,۰۱۰	۴۰,۲۶۶,۴۸۷,۰۱۰	.	استهلاک
۱,۴۵۹,۷۳۳,۵۱۲,۹۹۰	۳۵۹,۷۳۳,۵۱۲,۹۹۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۵
۱,۴۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵	۳۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ارزش دفتری در ۳۱ خرداد ۱۴۰۵
			ارزش دفتری در ۳۰ آذر ۱۴۰۴
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بهای تمام شده:
.	.	.	مانده در ۱ دی ۱۴۰۳
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش (کاهش)
			مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵	۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵	.	استهلاک انباشته :
۵,۵۶۳,۲۹۰,۶۶۵	۵,۵۶۳,۲۹۰,۶۶۵	.	مانده در ۱ دی ۱۴۰۳
۲۹,۱۶۲,۸۶۱,۴۹۰	۲۹,۱۶۲,۸۶۱,۴۹۰	.	استهلاک
۱,۴۷۰,۸۳۷,۱۳۸,۵۱۰	۳۷۰,۸۳۷,۱۳۸,۵۱۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۳۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ارزش دفتری در ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
			ارزش دفتری در ۳۰ آذر ۱۴۰۳

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 ۵۲۵,۰۰۰ 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 میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱۱. سایر دارایی ها

مخارج انتقالی به دوره های آتی:

مانده ابتدای دوره	افزایش	کاهش	مانده پایان دوره	
ریال	ریال	ریال	ریال	(مبالغ به ریال)
۰	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	(۵۴,۵۴۷,۷۸۹)	۵۵,۴۵۲,۲۱۱	مخارج برگزاری مجامع
۰	۳,۳۰۲,۰۰۰,۲۳۶	(۱,۱۰۸,۶۱۳,۸۹۷)	۲,۱۹۳,۳۸۶,۳۳۹	مخارج نوسازی بهسازی
۱,۱۳۲,۶۳۶,۳۹۸	۴۱۸,۷۸۹,۵۵۰	(۱,۵۵۱,۴۲۵,۹۴۸)	۰	مخارج نرم افزار
۱,۱۳۲,۶۳۶,۳۹۸	۳,۸۳۰,۷۸۹,۷۸۶	(۲,۷۱۴,۵۸۷,۶۳۴)	۲,۲۴۸,۸۳۸,۵۵۰	

۱۱.۱ سایر دارایی ها شامل آن بخش از مخارج تأسیس صندوق و برگزاری مجامع می باشد که تا تاریخ ترازنامه مستهلک نشده و به عنوان دارایی به سالیهای آتی منتقل می شود. 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 دارایی های صندوق پرداخت و ظرف مدت یکسال یا تا پایان دوره فعالیت صندوق هر کدام کمتر باشد، به طور روزانه مستهلک می شود. در این صندوق مدت زمان استهلاک مخارج تأسیس ۳ سال و مخارج برگزاری مجامع ۱ سال می باشد.

۱۲. دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

یادداشت	(مبالغ به ریال)	(مبالغ به ریال)	
۳۱ خرداد ۱۴۰۵	۳۰ آذر ۱۴۰۴	۳۰ آذر ۱۴۰۴	(مبالغ به ریال)
حساب های دریافتنی تجاری:			
اجاره دریافتنی:			
۱۲-۱	۱۳,۶۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۴,۶۵۵,۰۰۰,۰۰۰	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:			
۱۲-۲	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	حساب های فی مابین با کارگزاری
	۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	مالیات تکلیفی اجاره - شرکت های آپادانا سرام و صبا آرمه

۱۲.۱ طبق جلسات برگزار شده توسط مدیر صندوق با سهامدار صد درصدی شرکت های مذکور مقرر گردید مطالبات این صندوق از محل حساب های فی مابین با هلدینگ بالا دستی مستاجرین پرداخت گردد. لذا در این خصوص مدیر صندوق مبلغ مورد نظر را در مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۲۲ به حساب صندوق واریز نموده است، اما از آنجایی که هنوز تهاوتر مذکور صورت نپذیرفته است بدهی از بابت اجاره مستاجرین همچنان در حساب های صندوق نشان داده می شود.

۱۲.۲ 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 حساب های دریافتنی منظور شده است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره 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
۴.۴	۱۹,۵۶۳,۷۳۳,۲۱۲	۱۵,۰۰۱,۸۵۲,۳۱۹	۹۴۵,۰۰۰	۴.۴	۲۲,۹۹۸,۴۸۶,۱۷۹	۱۵,۰۰۱,۸۵۲,۳۱۹	۹۴۵,۰۰۰
۴.۴	۱۹,۷۰۴,۴۳۲,۲۳۵	۱۴,۹۹۸,۲۵۱,۹۹۳	۲۲۵,۴۷۵	۴.۵	۲۳,۱۸۳,۱۳۰,۱۴۲	۱۴,۹۹۸,۲۵۱,۹۹۳	۲۲۵,۴۷۵
۶.۵	۲۸,۷۴۱,۶۸۲,۳۹۴	۲۶,۵۰۴,۶۱۸,۲۸۲	۴۰۲,۴۰۰	۶.۵	۳۳,۸۱۵,۲۸۲,۰۱۴	۲۶,۵۰۴,۶۱۸,۲۸۲	۴۰۲,۴۰۰
۱۰.۳	۴۵,۶۲۲,۴۲۰,۵۲۶	۲۰,۰۴۹,۲۶۲,۵۳۲	۱,۵۵۵,۰۰۰	۱۰.۳	۵۳,۷۴۱,۱۹۰,۶۲۵	۲۰,۰۴۹,۲۶۲,۵۳۲	۱,۵۵۵,۰۰۰
۶.۵	۲۸,۷۵۰,۶۱۴,۴۶۰	۲۶,۴۹۴,۰۰۰,۳۶۱۰	۱,۱۸۹,۶۶۰	۶.۵	۳۳,۷۵۱,۳۹۰,۰۸۰	۲۶,۴۹۴,۰۰۰,۳۶۱۰	۱,۱۸۹,۶۶۰
۶.۸	۳۰,۲۳۴,۳۶۸,۳۳۸	۱۹,۶۲,۵۶,۵۷۳,۷۹۲	۱۷,۲۸۱,۹۹۶	۶.۸	۳۵,۲۵۲,۳۶۸,۳۳۴	۱۹,۶۲,۵۶,۵۷۳,۷۹۲	۱۷,۲۸۱,۹۹۶
۱۰۰	۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵	۲۹۹,۳۰۴,۵۶۳,۵۲۸		۱۰۰	۵۲۰,۱۵,۷۴۷,۳۶۴	۲۹۹,۳۰۴,۵۶۳,۵۲۸	

سرمایه گذاری های جاری سریع معامله در بازار:

واحد های صندوق های سرمایه گذاری:

ص. س. تداوم اطمینان تمدن
ص. س. کیان
ص. س. آرمغان 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 میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱۴. موجودی نقد

(مبالغ به ریال)	(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)	(مبالغ به ریال)
۳۰ آذر ۱۴۰۴	۳۱ خرداد ۱۴۰۵

سایر حساب های پرداختنی:

اشخاص وابسته:

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

مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتگی کشوری

حسابرس صندوق - مؤسسه حسابرسی بهمند

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

مدیر بهره برداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتگی کشوری

متولی صندوق - مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین

سایر اشخاص:

۱,۹۱۷,۳۰۶,۲۹۵	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

ذخیره هزینه تصفیه صندوق

ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق

ذخیره مخارج نوسازی و بهسازی

مخارج برگزاری مجمع

۱۶. سود سهام پرداختنی

(مبالغ به ریال)	(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 می باشد که طبق اطلاعیه منتشره در سایت کدال از مورخ ۱۴۰۵/۰۴/۰۷ از طریق سامانه سجام پرداخت خواهد شد و برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳ مبلغ ۱۰۰ ریال به ازای هر واحد سرمایه گذاری بوده است که در مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۲۰ از طریق سامانه سجام به سهامداران گرامی پرداخت گردیده است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱۷. خالص دارایی ها

واحدهای 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 گذاران در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ به شرح زیر است:

۱۴۰۴/۰۹/۳۰		۱۴۰۵/۰۳/۳۱	
درصد	تعداد	درصد	تعداد
۲۴٪	۳۹,۴۱۵,۰۰۰	۱۴٪	۲۳,۴۱۵,۰۰۰
۲٪	۳,۶۳۸,۵۳۰	۸٪	۱۳,۸۳۱,۸۵۱
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 بازنشتی کشوری

صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق بازنشتی کشوری

سایر

واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

صندوق بازنشتی کشوری

شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری

شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کشوری

جمع

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱۸. نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به ریال)	(مبالغ به ریال)	
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	دوره شش ماهه منتهی به 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)	۰	سود فروش سرمایه گذاری ها
۵,۵۶۳,۲۹۰,۶۶۵	۵,۵۴۰,۳۳۴,۸۵۵	استهلاک دارایی های غیر جاری
۳۸,۵۴۶,۳۱۷,۹۷۲	۳۳,۳۲۹,۲۲۶,۸۹۷	
(۳۸,۸۰۲,۸۱۳,۴۴۰)	(۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(افزایش) کاهش دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۳۵,۴۸۰,۰۴۰	(۱,۵۳۴,۹۹۱,۴۶۶)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
۱۱,۷۰۹,۲۲۲,۳۳۸	۱۲,۸۳۰,۴۴۲,۵۹۰	افزایش پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۱۱,۴۸۸,۲۰۶,۹۱۰	۳۵,۶۴۴,۶۷۸,۰۲۱	

۱۹. مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۹.۱. عوامل ریسک این نوع صندوق طبق امیدنامه صندوق

با توجه به ماهیت سرمایه گذاری های صندوق که غالباً قدرت نقدشوندگی پایینی دارند و نیازمند تعهد بلندمدت تری نسبت به معمول هستند، و باید توجه داشت که صندوق تضمین حداقل بازدهی ندارد لذا سرمایه گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. البته تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه گذاری در صندوق سودآور باشد ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه گذاری های صندوق همواره وجود دارد؛ با این وجود صندوق سرمایه خود را با هدف حداکثر کردن بازده ذینفعان، مدیریت می کند، استراتژی کلی صندوق برای تولید ارزش شامل خرید املاک و اجاره یا فروش مجدد آنها در یک بازه زمانی ۳ تا ۵ ساله است. بنابراین، سرمایه گذاران باید به همه ریسک های سرمایه گذاری در صندوق از جمله ریسک های صفحات بعد توجه ویژه مبذول دارند:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره 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 سایر قیمت ها:

صندوق در معرض ریسک های قیمت اوراق بهادار مالکانه (سهام) ناشی از سرمایه گذاری ها در اوراق بهادار مالکانه قرار دارد. برخی از سرمایه گذاری ها در اوراق بهادار مالکانه در صندوق به جای اهداف مبادله برای اهداف استراتژیک نگهداری می شود. صندوق به طور فعال این سرمایه گذاری ها را مبادله نمی کند. همچنین سایر سرمایه گذاری ها در اوراق بهادار مالکانه را برای اهداف مبادله نگهداری می کند.

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 صندوق ها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکت های بیمه انکاری، 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 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 میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

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

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۳۱.۲. مانده حسابهای نهایی اشخاص وابسته

(مبالغ به ریال)

۳۱ خرداد ۱۴۰۵

نام شخص وابسته	نوع وابستگی	دریافتی های تجاری و سایر	پرداختی های تجاری و سایر	سود سهام	طلب (بدهی)	خالص
ارکان صندوق:		دریافتی ها	پرداختی ها	پرداختی	طلب (بدهی)	خالص
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشتی کشوری	مدیر صندوق و موسس	۰	۵۲,۶۰۲,۳۰۴,۱۲۹	۰	(۵۲,۶۰۲,۳۰۴,۱۲۹)	(۳۲,۷۵۳,۹۲۴,۷۱۱)
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم های مدیریت حسابرسین	متولی صندوق	۰	۶۸۴,۴۹۹,۹۵۱	۰	(۶۸۴,۴۹۹,۹۵۱)	(۸۱۹,۳۴۴,۳۷۳)
مؤسسه حسابرسی بهمند	حسابرس صندوق	۰	۱,۰۹۰,۹۵۸,۸۵۷	۰	(۱,۰۹۰,۹۵۸,۸۵۷)	(۱,۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰)
سایر اشخاص:						
صاحب ارزش آفرین صندوق بازنشتی کشوری	بازارگردان	۰	۲,۸۰۱,۴۶۰,۶۱۷	۰	(۲,۸۰۱,۴۶۰,۶۱۷)	(۱,۸۳۱,۷۸۴,۷۹۸)
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشتی کشوری	مدیر بهره برداری و موسس	۰	۷,۷۸۰,۳۱۷,۹۹۳	۰	(۷,۷۸۰,۳۱۷,۹۹۳)	(۵,۰۳۷,۴۰۸,۳۳۵)
صندوق بازنشتی کشوری	موسس	۰	۰	۰	۰	۰
شرکت آبادانا سرام	تحت کنترل مشترک	۱۴,۵۱۹,۱۸۳,۹۳۶	۰	۰	۱۴,۵۱۹,۱۸۳,۹۳۶	۵,۵۱۹,۱۸۳,۹۳۶
شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز	تحت کنترل مشترک	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰
شرکت صبا آرمه (مبلغ کسر شده از اجاره بها بابت مالیات اجاره)	تحت کنترل مشترک	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	۰	۰	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰
			۶۴,۹۵۹,۴۴۱,۵۴۷	۰	(۱۴,۵۴۹,۷۵۵,۳۶۱)	(۱۵,۳۳۲,۷۷۵,۹۳۰)
			۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶			

۳۲. تعهدات و بدهی های احتمالی

صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی فاقد تعهدات سرمایهای، تعهدات موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت، بدهی های احتمالی و هر گونه دارایی های احتمالی است.

۳۳. 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 میان دوره ای

دوره 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 (براساس گزارش هیات کارشناسی*) در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ به شرح زیر است:

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

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