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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت‌های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

مجمع صندوق

با سلام

به پیوست صورت‌های مالی میان دوره ای صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مربوط به دوره مالی نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵ تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل‌دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

	شماره صفحه
صورت سود و زیان	۲
صورت خالص دارایی ها	۳
گردش خالص دارایی ها	۴
صورت جریان‌های نقدی	۵
یادداشت‌های توضیحی	۶-۲۱

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 ۱۴۰۵/۰۷/۲۷ به تایید ارکان صندوق رسیده است.

ارکان صندوق	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضا
	بهروز خدارحمی		
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری	محمد بختیار نصر آبادی	مدیر صندوق	
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستم‌های مدیریت حسابرسین	ابوالفضل بسطامی	متولی	

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت سود و زیان

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

	یادداشت	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
		ریال	ریال
درآمدهای عملیاتی			
درآمد اجاره املاک و مستغلات	۴	۸۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۲,۵۷۵,۰۰۰,۰۹۸
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها	۵	۱۲۱,۴۷۳,۴۶۶,۳۲۰	۶۸,۱۷۸,۱۵۶,۷۱۵
سود فروش سرمایه گذاری ها	۶	۰	۶۱۳,۵۶۶,۳۵۴
جمع درآمدهای عملیاتی		۲۰۲,۴۷۳,۴۶۶,۳۲۰	۱۵۱,۳۶۶,۷۲۳,۱۶۷
هزینه‌های عملیاتی			
حق‌الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	۷	(۱۸,۶۹۹,۵۱۶,۵۳۰)	(۱۵,۲۲۱,۹۲۲,۱۹۷)
سایر هزینه‌های عملیاتی	۸	(۲۳,۰۶۱,۹۱۵,۵۹۶)	(۲۰,۹۳۴,۵۰۴,۵۰۸)
جمع هزینه‌های عملیاتی		(۴۱,۷۶۱,۴۳۲,۱۲۶)	(۳۶,۱۵۶,۴۲۶,۷۰۵)
سود (زیان) خالص		۱۶۰,۷۱۲,۰۳۴,۱۹۴	۱۱۵,۲۱۰,۲۹۶,۴۶۲
سود هر واحد سرمایه‌گذاری (ریال)	۹	۹۷۴	۶۹۸

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت خالص دارایی ها

در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

	یادداشت	۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۵	۳۰ آذر ماه ۱۴۰۴
		ریال	ریال
دارایی ها			
سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات	۱۰	۱,۴۵۶,۹۰۲,۴۶۲,۷۶۲	۱,۴۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵
سایر دارایی ها	۱۱	۱,۱۱۲,۱۹۷,۵۷۲	۷۱۳,۸۴۷,۰۸۴
دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها	۱۲	۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶
سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۱۳	۵۶۶,۴۹۰,۷۱۷,۴۸۵	۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵
موجودی نقد	۱۴	۴۶,۳۶۴,۷۵۶,۴۴۸	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵
جمع دارایی ها		**۲,۱۲۱,۲۸۹,۸۲۰,۴۵۳**	**۱,۹۹۱,۴۷۴,۴۲۳,۸۸۵**
بدهی ها			
پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها	۱۵	۸۸,۱۳۴,۴۵۱,۹۹۷	۶۸,۳۰۴,۶۹۵,۰۱۳
سود سهام پرداختنی	۱۶	۵۸۳,۶۵۶,۰۱۹	۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹
جمع بدهی ها		**۸۸,۷۱۸,۱۰۸,۰۱۶**	**۶۸,۴۶۴,۷۴۵,۶۴۲**
خالص دارایی ها	۱۷	**۲,۰۳۲,۵۷۱,۷۱۲,۴۳۷**	**۱,۹۲۳,۰۰۹,۶۷۸,۲۴۳**
خالص دارایی هر واحد سرمایه‌گذاری		۱۲,۳۱۹	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

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
	ریال	ریال
خالص دارایی ها در ۱ دی ۱۴۰۴	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۹۲۳,۰۰۹,۶۷۸,۲۴۳
تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵:		
سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع	-	(۵۱,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰)
سود خالص	-	۱۶۰,۷۱۲,۰۳۴,۱۹۴
خالص دارایی ها در ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۳۲,۵۷۱,۷۱۲,۴۳۷
خالص دارایی ها در ۱ دی ۱۴۰۳	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳
تغییرات خالص دارایی ها در دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴:		
سود مصوب تقسیم شده توسط مجمع		(۱۶,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
سود خالص	-	۱۱۵,۲۱۰,۲۹۶,۴۶۲
خالص دارایی ها در ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۷۵,۷۹۴,۴۴۳,۹۷۵

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

صورت جریان های نقدی

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

	یادداشت	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
		ریال	ریال
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:			
نقد حاصل از عملیات	۱۸	۵۸,۰۴۱,۳۵۹,۴۵۳	(۱,۵۳۸,۰۵۶,۴۱۵)
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی		۵۸,۰۴۱,۳۵۹,۴۵۳	(۱,۵۳۸,۰۵۶,۴۱۵)
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:			
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری		۰	۰
جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی		۵۸,۰۴۱,۳۵۹,۴۵۳	(۱,۵۳۸,۰۵۶,۴۱۵)
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی:			
پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری		(۵۰,۷۲۶,۳۹۴,۶۱۰)	(۲۰,۳۵۵,۶۸۲,۱۰۰)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی			۰
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد		۷,۳۱۴,۹۶۴,۸۴۳	(۲۱,۸۹۳,۷۳۸,۵۱۵)
مانده موجودی نقد در ابتدای سال		۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲
مانده موجودی نقد در پایان دوره		۴۶,۳۶۴,۷۵۶,۴۴۸	۱۴,۳۷۷,۳۱۸,۸۸۷

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۱. تاریخچه و فعالیت

۱.۱. تاریخچه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن به عنوان نهاد مالی از نوع صندوق‌های سرمایه گذاری قابل معامله "ETF" با دریافت مجوز تأسیس از سازمان بورس و اوراق بهادار، از مصادیق صندوق‌های سرمایه‌گذاری موضوع بند ۲۰ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار، بند هـ ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید و بند ۱۵ ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی تبصره ۲ ماده ۷ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن به شمار می‌رود 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 شرکت‌ها 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، جمع‌آوری سرمایه از طریق انتشار گواهی سرمایه گذاری برای خرید و فروش واحدهای ساختمانی، سرمایه گذاری در پروژه‌های 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 می‌باشد:

۱.۲.۱ فعالیت اصلی

- هر گونه خرید و تملک دارایی های غیرمنقول موضوع سرمایه گذاری؛
- اجاره دادن دارایی‌های در تملک؛
- فروش دارایی‌های غیرمنقول موضوع سرمایه‌گذاری؛
- سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های املاک و مستغلات و صندوق‌های زمین و ساختمان؛

سرمایه گذاری در اوراق بهادار شرکت های ساختمانی پذیرفته شده در بورس؛

۱.۲.۲ فعالیت‌های فرعی

- سرمایه‌گذاری 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 سپرده‌های بانکی و گواهی سپرده بانکی؛
- دریافت تسهیلات.

۱.۳. اطلاع‌رسانی وگزارش 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://reit۱.cvpf.ir درج گردیده است، همچنین روزنامه منتخب صندوق برای انتشار اطلاعیه‌های 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

جلسه‌ای است که با حضور دارندگان واحدهای ممتاز که مطابق مفاد اساسنامه صندوق تشکیل می‌شود. در تاریخ صورت وضعیت مالی دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتازی که دارای حق رأی بوده‌اند به شرح یادداشت ۱۷ است.

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، پلاک۲۵۱ 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

موسسه حسابرسی بهمند است که با شماره ثبت ۲۰۳۵ نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس صندوق تهران، خیابان قائم مقام فراهانی، پلاک ۱۱۴، طبقات چهارم و پنجم، واحدهای ۱۸و ۱۹و ۲۵ است.

۲. اهم رویه‌های حسابداری

۲.۱. مبانی اندازه‌گیری استفاده شده در تهیه صورت‌های مالی

صورت‌های مالی به استثنای سرمایه‌گذاری‌های جاری که طبق دستورالعمل" نحوهٔ تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق‌های سرمایه‌گذاری" مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیئت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار به خالص ارزش فروش اندازه‌گیری می‌شود، برمبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۲.۲. درآمد عملیاتی

۲.۲.۱. درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه‌ازای دریافتی یا دریافتنی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه‌گیری می‌شود.

۲.۲.۲. درآمد سرمایه‌گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه‌ازای دریافتی یا دریافتنی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می‌شود. 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 علی‌الحساب، سپرده و گواهی‌های سپرده بانکی بر اساس مدت زمان و با توجه به مانده اصل سرمایه‌گذاری شناسایی می‌شود. همچنین سود سپرده بانکی به طور روزانه با توجه به کمترین مانده وجوه در حساب سپرده و نرخ سود علی‌الحساب محاسبه می‌گردد. مبلغ محاسبه شدهٔ سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی‌الحساب، سپرده و گواهی‌های سپرده بانکی با استفاده از نرخ سود همان اوراق و با در نظر گرفتن مدت باقی‌مانده تا دریافت سود با همان نرخ قبلی تنزیل شده و در حساب‌های صندوق سرمایه‌گذاری منعکس می‌شود

۲.۳. سرمایه‌گذاری در املاک

سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه‌ای که از نظر سرمایه‌گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت‌های تجاری توسط صندوق نگهداری میشود، سرمایه‌گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها اندازه‌گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت ۲.۲.۲ شناسایی می‌شود.

۲.۴. سایر سرمایه‌گذاریها

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 صندوق‌های سرمایه گذاری اندازه گیری می‌شود. درآمد سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌ها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه‌پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی) و درآمد سایر اوراق بهادار در زمان تحقق سود تضمین شده شناسایی می‌شود.

۲.۴.۲. اوراق بهادار با درامد ثابت یا علی‌الحساب، سپرده و گواهی‌های سپرده بانکی به بهای تمام شده منعکس می‌گردد و سود آنها در حساب‌های دریافتنی لحاظ می‌شود.

۲.۵. دارایی‌های نامشهود

دارایی‌های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه‌گیری و در حساب‌ها ثبت می‌شود، استهلاک دارایی‌های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ‌ها و روش‌های زیر محاسبه می‌شود:

نوع دارایی	استهلاک
نرم‌افزارها	متناسب با دوره قرارداد

۲.۶. زیان کاهش ارزش دارایی ها

در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه‌ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی‌ها، آزمون کاهش ارزش انجام می‌گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می‌گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می‌گردد، در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می‌باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال‌های قبل، افزایش می‌یابد.

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 میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۳. هزینه‌های صندوق

طبق امیدنامه صندوق، آن قسمت از هزینه‌های قابل‌پرداخت از محل دارایی‌های صندوق که از قبل قابل‌پیش‌بینی 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 جذب‌شده در پذیره‌نویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱،۰۰۰ میلیون ریال با ارائهٔ مدارک مثبته با تصویب متولی صندوق،
۲	هزینه‌های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۱۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یکسال مالی با ارایهٔ مدارک مثبته با تصویب متولی صندوق،
۳	کارمزد مدیر صندوق	۰.۵ درصد از ارزش خالص دارایی‌های صندوق،
۴	کارمزد متعهد پذیره نویس	۱.۸درصد 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 ۵ در هزار (۰/۰۰۵) از متوسط ارزش روزانه خالص دارایی های صندوق حداقل ۴،۴۰۰ میلیون ریال و حداکثر ۴،۵۰۰ میلیون ریال
۷	کارمزد حسابرس	حداکثر تا سقف ۳،۵۰۰ میلیون ریال به ازای هر سال مالی،
۸	کارمزد مدیر بهره‌برداری	۰.۲۵ درصد از ارزش خالص دارایی‌های صندوق،
۹	حق‌الزحمه مدیر تصفیهٔ صندوق	معادل ۰.۱ درصد ارزش خالص دارایی‌های صندوق،
۱۰	حق پذیرش و عضویت در کانون ها	معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون‌های مذکور، مشروط براین‌که عضویت در این کانون‌ها طبق مقررات اجباری باشد یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد.
۱۱	هزینه‌های دسترسی به نرم‌افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن‌ها	هزینه‌ی دسترسی به نرم‌افزار صندوق، نصب و راه‌اندازی تارنمای آن و هزینه‌های 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 ۶،۸۰۰ میلیون ریال هزینه متغیر : خالص ارزش دارایی صندوق تا ۳۰ هزار میلیارد ریال با ضریب ۰.۰۰۰۴ بیش از ۳۰ هزار میلیارد ریال تا مبلغ ۵۰ هزار میلیارد ریال با ضریب ۰.۰۰۰۲۴ بیش از ۵۰ هزار میلیارد ریال با ضریب ۰.۰۰۰۰۳ سقف هزینه متغیر قابل پرداخت ۲۵،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال.

۴. درآمد اجاره املاک و مستغلات

	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
	ریال	ریال
اجاره واحدهای ساختمان خیابان ملاصدرا	۸۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۲,۵۷۵,۰۰۰,۰۰۰
سایر درآمدها	۰	۹۸
	۸۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۲,۵۷۵,۰۰۰,۰۹۸

۵-سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها

	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
	ریال	ریال
سود تغییر ارزش واحدهای صندوق‌های سرمایه‌گذاری قابل معامله	۱۲۱,۴۷۳,۴۶۶,۳۲۰	۶۸,۱۷۸,۱۵۶,۷۱۵

۶- سود فروش سرمایه گذاری ها

	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
	ریال	ریال
سود فروش سرمایه گذاری ها/ ابطال واحدهای سرمایه گذاری	۰	۶۱۳,۵۶۶,۳۵۴
	۰	۶۱۳,۵۶۶,۳۵۴

۷. حق‌الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
	ریال	ریال
مدیر	۷,۳۹۷,۳۸۰,۵۸۰	۶,۸۲۱,۵۱۳,۴۴۲
مدیر بهره برداری	۴,۰۶۸,۵۵۹,۱۰۳	۳,۷۵۱,۸۳۲,۲۰۳
حسابرس	۲,۳۷۶,۰۱۸,۶۷۸	۱,۳۶۸,۲۹۰,۳۹۶
بازارگردان	۱,۴۷۹,۴۷۶,۰۱۱	۱,۳۶۴,۳۰۲,۵۸۱
متولی	۳,۳۷۸,۰۸۲,۱۵۸	۱,۹۱۵,۹۸۳,۵۷۵
	۱۸,۶۹۹,۵۱۶,۵۳۰	۱۵,۲۲۱,۹۲۲,۱۹۷

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۸. سایر هزینه‌های عملیاتی

	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
	ریال	ریال
هزینه استهلاک املاک و مستغلات	۸,۳۷۱,۳۸۵,۰۸۳	۸,۳۹۴,۳۴۰,۸۹۳
هزینه نوسازی و بهسازی	۲,۲۱۷,۲۲۷,۵۵۸	۱,۸۹۷,۸۳۰,۳۲۴
هزینه آبونمان نرم افزارها	۴,۴۲۶,۸۷۹,۴۷۷	۳,۳۰۹,۱۱۹,۸۱۰
هزینه کارشناسی املاک و مستغلات	۴,۱۱۰,۲۳۰,۰۰۰	۲,۹۱۰,۲۴۰,۰۰۰
هزینه تصفیه	۳۵,۹۲۶,۴۷۷	۴۹۸,۱۷۵,۰۵۱
هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه تأسیس	۰	۵۳,۵۱۰,۸۸۰
هزینه تعمیرات و نگهداری	۳,۵۱۵,۵۴۰,۰۰۰	۱,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه بیمه	۹۷,۹۷۲,۸۷۵	۳۳,۱۷۶,۰۰۰
هزینه برگزاری مجامع	۸۲,۵۷۵,۱۰۶	۸۲,۹۵۰,۶۹۶
هزینه کارمزد بانکی	۴,۱۷۹,۰۲۰	۶,۸۱۲,۸۴۰
سایر هزینه ها	۰	۲,۱۹۸,۳۴۸,۰۱۴
	۲۳,۰۶۱,۹۱۵,۵۹۶	۲۰,۹۳۴,۵۰۴,۵۰۸

۹. سود هر واحد سرمایه‌گذاری

	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
	ریال	ریال
سود خالص	۱۶۰,۷۱۲,۰۳۴,۱۹۴	۱۱۵,۲۱۰,۲۹۶,۴۶۲
تعداد واحدهای سرمایه گذاری	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
	۹۷۴	۶۹۸

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۱۰. سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات

	زمین	ساختمان	جمع
	ریال	ریال	ریال
بهای تمام شده:			
مانده در ۱۴۰۴/۱۰/۰۱	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش (کاهش)	۰	۰	۰
مانده در ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
استهلاک انباشته :			
مانده در ۱۴۰۴/۱۰/۰۱	۰	۳۴,۷۲۶,۱۵۲,۱۵۵	۳۴,۷۲۶,۱۵۲,۱۵۵
استهلاک	۰	۸,۳۷۱,۳۸۵,۰۸۳	۸,۳۷۱,۳۸۵,۰۸۳
مانده در ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۰	۴۳,۰۹۷,۵۳۷,۲۳۸	۴۳,۰۹۷,۵۳۷,۲۳۸
ارزش دفتری در ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۵۶,۹۰۲,۴۶۲,۷۶۲	۱,۴۵۶,۹۰۲,۴۶۲,۷۶۲
ارزش دفتری در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵	۱,۴۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵
بهای تمام شده:			
مانده در ۱۴۰۳/۱۰/۰۱	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش (کاهش)	۰	۰	۰
مانده در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
استهلاک انباشته :			
مانده در ۱۴۰۳/۱۰/۰۱	۰	۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵	۲۳,۵۹۹,۵۷۰,۸۲۵
استهلاک	۰	۸,۳۹۴,۳۴۰,۸۹۳	۸,۳۹۴,۳۴۰,۸۹۳
مانده در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۰	۳۱,۹۹۳,۹۱۱,۷۱۸	۳۱,۹۹۳,۹۱۱,۷۱۸
ارزش دفتری در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۶۸,۰۰۶,۰۸۸,۲۸۲	۱,۴۶۸,۰۰۶,۰۸۸,۲۸۲

۱۰.۱. 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 مؤسسین 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 بیمه‌ای برخوردار است.

۱۰.۳. استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۳۶ سال محاسبه گردیده است برآورد عمر مفید طی املاک شرکت طی دوره مورد گزارش نسبت به سال گذشته تغییری نداشته است.

۱۱. سایر دارایی‌ها

محارج انتقالی به دوره‌های آتی:

	مانده ابتدای دوره	افزایش	کاهش	مانده پایان دوره
	ریال	ریال	ریال	ریال
مخارج برگزاری مجامع	۰	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	(۸۲,۵۷۵,۱۰۶)	۲۷,۴۲۴,۸۹۴
مخارج نوسازی و بهسازی	۲۳۶	۳,۳۰۲,۰۰۰,۰۰۰	(۲,۲۱۷,۲۲۷,۵۵۸)	۱,۰۸۴,۷۷۲,۶۷۸
مخارج نرم افزار	۱,۱۳۲,۶۳۶,۳۹۸	۰	(۱,۱۳۲,۶۳۶,۳۹۸)	۰
	۱,۱۳۲,۶۳۶,۶۳۴	۳,۴۱۲,۰۰۰,۰۰۰	(۳,۴۳۲,۴۳۹,۰۶۲)	۱,۱۱۲,۱۹۷,۵۷۲

۱۲. دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها

	۳۱ شهریور ۱۴۰۵	۳۰ آذر ۱۴۰۴
	ریال	ریال
حساب‌های دریافتنی تجاری - اجاره دریافتنی		
اشخاص وابسته - شرکت آپادانا سرام	۱۳,۶۵۵,۰۰۰,۰۰۰	۴,۶۵۵,۰۰۰,۰۰۰
اشخاص وابسته - شرکت مهندسی مساور صبا سازه پی ریز	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰
سایر دریافتنی ها:		
حساب های فی مابین با کارگزاری	۰	۰
مالیات تکلیفی اجاره - شرکت های آپادانا سرام و صبا آرمه	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶	۲,۸۲۴,۶۸۶,۱۸۶
	۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶

۱-۱۲- با توجه به مذاکرات انجام شده در خصوص وصول مطالبات اجاره املاک شرکت‌های آپادانا سرام و مهندسی مشاوره صبا پی ریز، مدیرصندوق نسبت به تسویه مطالبات مزبور در تاریخ ۲۲ تیر ۱۴۰۴ جمعا به مبلغ ۳۸،۵۹۵ میلیون ریال اقدام نموده است.

۲-۱۲ - 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.

۱۳. سایر سرمایه گذاری‌ها به شرح زیر تفکیک می‌شود:

	۳۱ شهریور ۱۴۰۵					۳۰ آذر ۱۴۰۴			
	تعداد واحد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	افزایش/کاهش	خالص ارزش فروش	درصد به کل	تعداد واحد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد به کل
واحدهای صندوق‌های سرمایه‌گذاری با درآمد ثابت قابل معامله									
صندوق تداوم اطمینان تمدن	۹۴۵,۰۰۰	۱۵,۰۰۱,۸۵۲,۳۱۹	۰	۲۵,۰۳۷,۰۴۴,۱۸۴	۴.۴۲٪	۹۴۵,۰۰۰	۱۵,۰۰۱,۸۵۲,۳۱۹	۱۹,۵۶۳,۷۳۳,۲۱۲	۴.۴٪
صندوق س. با درآمد ثابت کیان	۲۲۵,۴۷۵	۱۴,۹۹۸,۲۵۱,۹۹۳	۰	۲۵,۲۳۴,۶۴۶,۸۱۶	۴.۴۵٪	۲۲۵,۴۷۵	۱۴,۹۹۸,۲۵۱,۹۹۳	۱۹,۷۰۴,۴۳۲,۲۳۵	۴٪
صندوق س. با درآمد ثابت فیروزه آسیا	۴۰۲,۴۰۰	۲۶,۵۰۴,۶۱۸,۲۸۲	۰	۳۶,۸۳۵,۳۸۷,۱۴۰	۶.۵۰٪	۴۰۲,۴۰۰	۲۶,۵۰۴,۶۱۸,۲۸۲	۲۸,۷۴۱,۶۸۲,۳۹۴	۶٪
صندوق س. ثبات ویستا	۱,۵۵۵,۰۰۰	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲	۰	۵۸,۵۴۱,۲۵۹,۹۴۷	۱۰.۳۳٪	۱,۵۵۵,۰۰۰	۲۰,۰۴۹,۲۶۳,۵۳۲	۴۵,۶۲۲,۴۲۰,۵۲۶	۱۰٪
صندوق س. لیخند فارابی	۲۲,۹۳۰	۲۶,۴۹۴,۰۰۳,۶۱۰	۰	۳۶,۷۷۰,۷۲۲,۹۹۴	۶.۴۹٪	۲۲,۹۳۰	۲۶,۴۹۴,۰۰۳,۶۱۰	۲۸,۷۵۰,۶۱۴,۴۶۰	۶٪
صندوق س.بازده مانا	۱۷,۲۸۱,۹۹۶	۱۹۶,۲۵۶,۵۷۳,۷۹۲	۰	۳۸۴,۰۷۱,۶۵۶,۴۰۴	۶۷.۸۰٪	۱۷,۲۸۱,۹۹۶	۱۹۶,۲۵۶,۵۷۳,۷۹۲	۳۰۲,۶۳۴,۳۶۸,۳۳۸	۶۸٪
		۲۹۹,۳۰۴,۵۶۳,۵۲۸	۰	۵۶۶,۴۹۰,۷۱۷,۴۸۵	۱۰۰٪		۲۹۹,۳۰۴,۵۶۳,۵۲۸	۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵	۱۰۰٪

۱۴. موجودی نقد

	۳۱ شهریور ۱۴۰۵	۳۰ آذر ۱۴۰۴
	ریال	
موجودی نزد بانکها	۴۶,۳۶۴,۷۵۶,۴۴۸	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵

۱۵. پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها

	۳۱ شهریور ۱۴۰۵	۳۰ آذر ۱۴۰۴
	ریال	ریال
سایر حساب‌های پرداختنی:		
اشخاص وابسته:		
مدیر صندوق - گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری	۵۶,۹۸۵,۷۲۲,۴۷۰	۴۷,۷۵۳,۹۲۴,۷۱۱
حسابرس صندوق-موسسه حسابرسی هوشیار ممیز	۷۲۶,۰۱۸,۶۷۸	۱,۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰
بازارگردان صندوق- ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری	۳,۳۱۱,۲۶۰,۸۰۹	۱,۸۳۱,۷۸۴,۷۹۸
مدیر بهره برداری شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری	۹,۲۰۳,۹۴۰,۳۱۳	۵,۰۳۷,۴۰۸,۳۳۵
متولی صندوق - مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین	۲,۲۱۹,۵۹۵,۹۰۶	۸۱۹,۳۴۴,۲۷۲
	۷۲,۴۴۶,۵۳۸,۱۷۶	۵۶,۶۵۲,۴۶۲,۱۱۶
سایر اشخاص:		
ذخیره هزینه تصفیه صندوق	۱,۹۵۳,۲۳۲,۷۷۲	۱,۹۱۷,۳۰۶,۲۹۵
ذخیره هزینه آبونمان نرم افزار صندوق	۳,۴۰۲,۶۸۱,۰۴۹	۲,۴۱۱,۲۳۷,۸۳۳
ذخیره مخارج نوسازی و بهسازی	۱۰,۳۳۲,۰۰۰,۰۰۰	۷,۰۳۰,۰۰۰,۰۰۰
ذخیره هزینه های تحقق یافته پرداخت نشده	۰	۲۹۳,۶۸۸,۷۶۹
	۱۵,۶۸۷,۹۱۳,۸۲۱	۱۱,۶۵۲,۲۳۲,۸۹۷
	۸۸,۱۳۴,۴۵۱,۹۹۷	۶۸,۳۰۴,۶۹۵,۰۱۳

۱۶. سود سهام پرداختنی

	یادداشت	۳۱ شهریور ۱۴۰۵	۳۰ آذر ۱۴۰۴
		ریال	ریال
سود سهام	۱۶-۱	۵۸۳,۶۵۶,۰۱۹	۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹

۱۶.۱. سود تقسیمی هر واحد سرمایه گذاری مصوب مجمع سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳ مبلغ ۱۰۰ ریال و سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲ مبلغ ۳۵ ریال به ازای هر واحد سرمایه گذاری است که در تاریخ ۱۴۰۵/۰۴/۰۷ از طریق شرکت سپرده گذاری پرداخت شد و مبلغ پرداخت نشده برای سهامدارانی است که حسابشان مسدود و یا سهامشان توقیف بوده و از طرف سپرده گذاری پرداخت نشده است و صندوق با توجه به آگهی منتشره در کدال از تاریخ ۱۴۰۵/۰۵/۰۳ از طریق بانک آماده قابل پرداخت به سهامداران بوده ولی تاکنون سهامداری مراجعه نکرده است.

۱۷. خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری صندوق شامل ۱۵ میلیون واحد سرمایه‌گذاری ممتاز ۱۰،۰۰۰ ریالی و ۱۵۰ میلیون واحد سرمایه‌گذاری عادی ۱۰،۰۰۰ ریالی می‌باشد.

ترکیب سرمایه‌گذاران در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۵ به شرح زیر است:

	۱۴۰۵/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۰۹/۳۰	
	تعداد	درصد	تعداد	درصد
واحدهای سرمایه گذاری عادی				
صندوق بازنشستگی کشوری	۲۳،۴۱۵،۰۰۰	۱۴	۳۹،۴۱۵،۰۰۰	۲۴
صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری	۱۳،۶۴۲،۰۰۰	۸	۳،۶۳۸،۵۳۰	۲
سایر	۱۱۲،۹۴۳،۰۰۰	۶۸	۱۰۶،۹۴۶،۴۷۰	۶۵
	۱۵۰،۰۰۰،۰۰۰	۹۱	۱۵۰،۰۰۰،۰۰۰	۹۱
واحدهای سرمایه گذاری ممتاز				
صندوق بازنشستگی کشوری	۷،۶۵۰،۰۰۰	۵	۷،۶۵۰،۰۰۰	۵
شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری	۵،۱۰۰،۰۰۰	۳	۵،۱۰۰،۰۰۰	۳
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری	۲،۲۵۰،۰۰۰	۱	۲،۲۵۰،۰۰۰	۱
	۱۵،۰۰۰،۰۰۰	۹	۱۵،۰۰۰،۰۰۰	۹
جمع	۱۶۵،۰۰۰،۰۰۰	۱۰۰	۱۶۵،۰۰۰،۰۰۰	۱۰۰

۱۸. نقد حاصل از عملیات

	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
		ریال
سود خالص	۱۶۰,۷۱۲,۰۳۴,۱۹۴	۱۱۵,۲۱۰,۲۹۶,۴۶۲
تعدیلات:		
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری	(۱۲۱,۴۷۳,۴۶۶,۳۲۰)	(۱۴۶,۷۸۰,۲۳۸,۷۵۳)
سود فروش سرمایه گذاری ها	۰	۰
استهلاک دارایی‌های غیرجاری	۸,۳۷۱,۳۸۵,۰۸۳	۸,۳۹۴,۳۴۰,۸۹۳
	۴۷,۶۰۹,۹۵۲,۹۵۷	۱۲۳,۶۰۴,۶۳۷,۳۵۵
(افزایش)کاهش دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها	(۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۱۲,۹۷۲,۳۹۴,۴۷۵)
(افزایش)کاهش سایر دارایی ها	(۳۹۸,۳۵۰,۴۸۸)	(۲,۴۷۴,۹۱۶,۳۶۸)
افزایش پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها	۱۹,۸۲۹,۷۵۶,۹۸۴	۳۷,۰۸۴,۸۵۵,۸۲۶
	۵۸,۰۴۱,۳۵۹,۴۵۳	(۱,۵۳۸,۰۵۶,۴۱۵)

۱۹. مدیریت سرمایه و ریسک‌ها

۱-۱۹. عوامل ریسک این نوع صندوق طبق امیدنامه صندوق

با توجه به ماهیت سرمایه‌گذاریهای صندوق که غالبا قدرت نقدشوندگی پایینی دارند و نیازمند تعهد بلندمدت‌تری نسبت به معمول هستند، و باید توجه داشت که صندوق تضمین حداقل بازدهی ندارد لذا سرمایه‌گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. البته تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه‌گذاری در صندوق سودآور باشد ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه‌گذاریهای صندوق همواره وجود دارد؛ با این وجود صندوق سرمایه خود را با هدف حداکثر کردن بازده ذینفعان، مدیریت می‌کند، 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، سرمایه‌گذاران باید به همهٔ ریسک‌های سرمایه‌گذاری 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 میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۱-۱-۱۹. ریسک کاهش ارزش دارایی‌های صندوق:

صندوق در املاک و مستغلات مذکور در ماده (۱۱) امیدنامه حاضر سرمایه‌گذاری می‌کند و همچنین بخشی از دارایی‌های خود را در اوراق بهادار مرتبط با املاک و مستغلات سرمایه‌گذاری خواهد کرد. بنابراین بازده صندوق مشتمل بر عواید سرمایه ای و عواید عملکردی است. انتظار بر آن است که با توجه به افزایش عمومی قیمت‌ها در بازار املاک و مستغلات و همچنین مدیریت تخصصی سبد دارایی‌های صندوق، بازده مناسبی برای سرمایه‌گذاران 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 دارایی‌های صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند.

۲-۱-۱۹. ریسک افزایش هزینه‌های بهره‌برداری:

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

۳-۱-۱۹. ریسک کاهش قیمت بازار واحدهای سرمایه‌گذاری:

هرچند بازارگردان صندوق با دادوستد واحدهای سرمایه‌گذاری، نقدشوندگی آن‌ها را افزایش می‌دهد اما این امکان وجود دارد که قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به دلیل کاهش ارزش خالص مستغلات یا شرایط خاص بازار، روندی کاهنده داشته باشد و بدین ترتیب باعث زیان سرمایه‌گذار شود.

۴-۱-۱۹. ریسک عدم تقاضا برای فروش / مزایده املاک و مستغلات صندوق:

اگرچه صندوق در اوراق و املاک و مستغلاتی سرمایه گذاری می‌کند 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.

۵-۱-۱۹. ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری با ارزش خالص محاسبه شده:

با توجه به اینکه، گزارش ارزش‌گذاری 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 دارایی‌های 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 می‌رود ارزش خالص دارایی‌های صندوق که در تواتر روزانه افشا می‌شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق نمی‌باشد لذا جهت رعایت مفاد اساسنامه صندوق گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق بر مبنای صورت‌های مالی حاضر تهیه و متعاقباً منتشر خواهد گردید.

۶-۱-۱۹. ریسک افزایش مطالبات:

اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره‌برداری 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.

۱۹-۱-۷. ریسک نوسانات نرخ بهره

در صورتی‌که نرخ بازده بدون ریسک (نظیر سود علی‌الحساب 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 می‌یابد. اگر صندوق در این نوع اوراق بهادار سرمایه‌گذاری 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 ومستغلات شود، بازده سرمایه‌گذاری در صندوق را با عدم اطمینان مواجه خواهد کرد.

۱۹-۱-۸. ریسک نقدشوندگی:

پذیرش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیت‌ها و وظایفی که بازارگردان صندوق پذیرفته‌است، خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را تسهیل کرده و این امکان را برای سرمایه‌گذاران فراهم می‌کند تا در هر موقع که تمایل داشته باشند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به قیمت منصفانه، فروخته و تبدیل به نقد نمایند. با این حال، مسئولیت‌های بازارگردان علی الخصوص در شرایط ایجاد صف در سقف یا کف دامنه نوسان محدود است و امکان تبدیل به نقدکردن دارایی‌های صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود. از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق، تابع مقررات بورس می باشد و ممکن است براساس این مقررات، معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد، که در این شرایط، سرمایه‌گذاران نمی‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

۱۹-۱-۹. ریسک نکول اوراق بهادار:

اوراق بهادار شرکت‌ها بخش کوچکی از دارایی‌های صندوق را تشکیل می‌دهد. گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه‌گذاری می‌کند که سود حداقل برای آن‌ها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه‌گذاری آن توسط یک مؤسسه معتبر تضمین شده است، یا برای پرداخت اصل و سود سرمایه‌گذاری 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 پوشش‌دهنده‌ی اصل سرمایه‌گذاری و سود متعلق به آن نباشند. وقوع این اتفاقات می‌تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه‌گذاران 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 می‌تواند در جهت منافع سرمایه‌گذاران باشد، لیکن سرمایه‌گذاران باید متوجه باشند که تغییرات قوانین می‌تواند بازده سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق را تحت تاثیر قرار دهد. ازجمله قوانین و مقرراتی که می‌تواند بازده صندوق را تحت تاثیر قرار دهد، تغییر قوانین مالیات بردرآمد اجاره، قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات، قوانین مالیات بر سود سرمایه‌ای این صندوق‌ها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکت‌های پیمانکاری، و ... و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار دررابطه 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 کوتاه‌مدت، میان‌مدت 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 المعامله، از طریق نظارت مستمر بر جریان‌های نقدی پیش‌بینی‌شده و واقعی، و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی‌ها و بدهی‌های مالی، مدیریت می‌کند. لازم به ذکر است سررسید عمده بدهی‌های 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 تایید شده است. در خصوص مالیات 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، ضمنا صندوق بابت مراتب فوق نیز نزد دیوان عدالت اداری طرح شکایت نموده است.

۲۱. معاملات با اشخاص وابسته

۱-۲۱. معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش

نام شخص وابسته	نوع وابستگی	ارائه خرید خدمات	اجاره املاک	جمع
		ریال	ریال	
ارکان صندوق:				
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری	مدیر صندوق و سرمایه گذار	۷,۳۹۷,۳۸۰,۵۸۰	۰	۷,۳۹۷,۳۸۰,۵۸۰
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین	متولی صندوق	۳,۳۷۸,۰۸۲,۱۵۸	۰	۳,۳۷۸,۰۸۲,۱۵۸
موسسه حسابرسی بهمند	حسابرس صندوق	۲,۳۷۶,۰۱۸,۶۷۸	۰	۲,۳۷۶,۰۱۸,۶۷۸
				۰
				۰
سایر اشخاص:				
ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری	بازارگردان و سرمایه گذار	۱,۴۷۹,۴۷۶,۰۱۱	۰	۱,۴۷۹,۴۷۶,۰۱۱
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری	مدیر بهره برداری و سرمایه گذار	۴,۰۶۸,۵۵۹,۱۰۳	۰	۴,۰۶۸,۵۵۹,۱۰۳
شرکت آپادانا سرام	تحت کنترل مشترک	۰	۸۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
		۱۸,۶۹۹,۵۱۶,۵۳۰	۸۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۹,۶۹۹,۵۱۶,۵۳۰

۲۱-۲. مانده حساب‌های نهایی اشخاص وابسته

نام شخص وابسته	۳۱ شهریور ۱۴۰۵				۳۰ آذر ۱۴۰۴
	دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها	پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها	سود سهام پرداختنی	خالص طلب (بدهی)	خالص طلب (بدهی)
	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
ارکان صندوق:					
گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری	۰	۵۶,۹۸۵,۷۲۲,۴۷۰	۰	(۵۶,۹۸۵,۷۲۲,۴۷۰)	(۴۷,۷۵۳,۹۲۴,۷۱۱)
مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین	۰	۲,۲۱۹,۵۹۵,۹۰۶	۰	(۲,۲۱۹,۵۹۵,۹۰۶)	(۸۱۹,۳۴۴,۲۷۲)
موسسه حسابرسی بهمند	۰	۷۲۶,۰۱۸,۶۷۸	۰	(۷۲۶,۰۱۸,۶۷۸)	(۱,۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰)
سایر اشخاص:				۰	۰
ص.ا.ب. ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری		۳,۳۱۱,۲۶۰,۸۰۹	۰	(۳,۳۱۱,۲۶۰,۸۰۹)	(۱,۸۳۱,۷۸۴,۷۹۸)
شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری	۰	۹,۲۰۳,۹۴۰,۳۱۳	۰	(۹,۲۰۳,۹۴۰,۳۱۳)	(۵,۰۳۷,۴۰۸,۳۳۵)
صندوق بازنشستگی کشوری	۰	۰	۰	۰	۰
شرکت آپادانا سرام	۱۴,۵۱۹,۱۸۳,۹۳۶	۰	۰	۱۴,۵۱۹,۱۸۳,۹۳۶	۵,۵۱۹,۱۸۳,۹۳۶
شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پی ریز	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰
شرکت صبا ارمه (مبلغ کسر شده از اجاره بها بابت مالیات اجاره)	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰			۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰	۱,۹۶۰,۵۰۲,۲۵۰
	۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	۷۲,۴۴۶,۵۳۸,۱۷۶	۰	(۲۲,۰۲۶,۸۵۱,۹۹۰)	(۱۵,۲۳۲,۷۷۵,۹۳۰)

۲۲. تعهدات و بدهی‌های احتمالی

صندوق در تاریخ صورت وضعیت مالی فاقد تعهدات سرمایه‌ای، تعهدات موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت، بدهی‌های احتمالی و هرگونه دارایی‌های احتمالی است.

۲۳. رویدادهای پس از تاریخ پایان دوره گزارشگری

از تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تایید صورت‌های مالی رویدادی که مستلزم تعدیل اقلام صورت‌های مالی و یا افشا در آن باشد اتفاق نیفتاده است.