



صندوق بازنشستگی کشوری



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



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

## گزارش عملکرد مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

گروه مدیریت ارزش سرمایه  
صندوق بازنشستگی کشوری



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۷ تحت شماره ۵۴۳۶۱ نزد اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران ثبت شده و در ۱۴۰۱/۰۷/۰۴ تحت شماره ۱۲۰۲۷ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. مدت فعالیت صندوق ۵ سال می باشد که با توجه به مجوز فعالیت ثبت شده از سوی سازمان بورس و اوراق بهادار از تاریخ ۱۴۰۱/۰۸/۱۵ لغایت ۱۴۰۶/۰۶/۲۶ می باشد.

### ❖ موضوع فعالیت صندوق

#### الف- فعالیت های اصلی

- هر گونه خرید و تملک دارایی های غیرمنقول موضوع سرمایه گذاری
- 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

#### ب- فعالیت های فرعی

- سرمایه گذاری در اوراق بهادار رهنی
- سرمایه گذاری واحدهای صندوق 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

### ❖ ارکان صندوق

مدیر	شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری
متولی	موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرین
حسابرس	موسسه حسابرسی هوشیار ممیز

### ❖ موسسین صندوق

ردیف	نام موسس	واحدهای ممتاز	
		تعداد	درصد
۱	صندوق بازنشستگی کشوری	۷,۶۵۰,۰۰۰	٪۵۱
۲	گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری	۵,۱۰۰,۰۰۰	٪۳۴
۳	عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری	۲,۲۵۰,۰۰۰	٪۱۵

### ❖ اشخاص طرف قرارداد صندوق

مدیر	شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری
متولی	موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرین
حسابرس	موسسه حسابرسی هوشیار ممیز
مدیر بهره برداری	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری
بازارگردان	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری

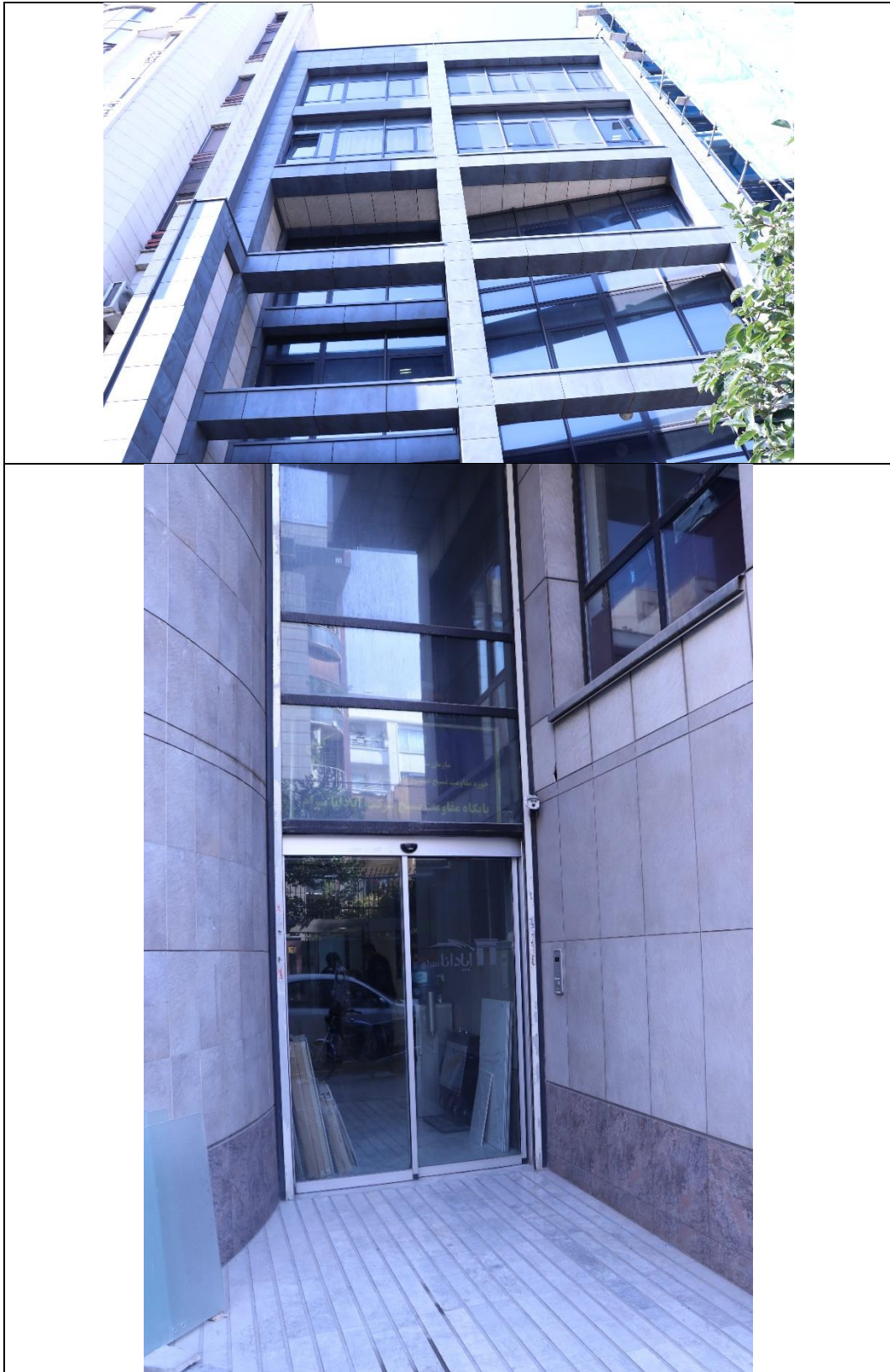
### ❖ اطلاعات سرمایه گذاری صندوق

خالص ارزش روز داراییها	۱,۷۰۷,۰۸۲,۷۷۵,۵۸۱
تعداد واحدهای سرمایه گذاری ممتاز	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
تعداد واحدهای سرمایه گذاری عادی	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
تعداد کل واحدهای سرمایه گذاری	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
ارزش اسمی هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۰۰۰

### ❖ اطلاعات ملک موضوع سرمایه گذاری صندوق

ارزش کارشناسی (میلیارد ریال)	مترائز		کاربری	آدرس
	اعیان	عرصه		
۱,۸۰۰	۱۸۲۱	۳۶۰	اداری	تهران، خیابان ملاصدرا، روبروی بیمارستان بقیه الله، بن بست گلدشت ۱، پلاک ۱ کدپستی ۱۹۹۲۶۴۵۴۱۳
۱,۸۰۰	جمع ارزش برآوردی مستغلات موضوع سرمایه گذاری			

## ❖ عکس هایی از ملک صندوق

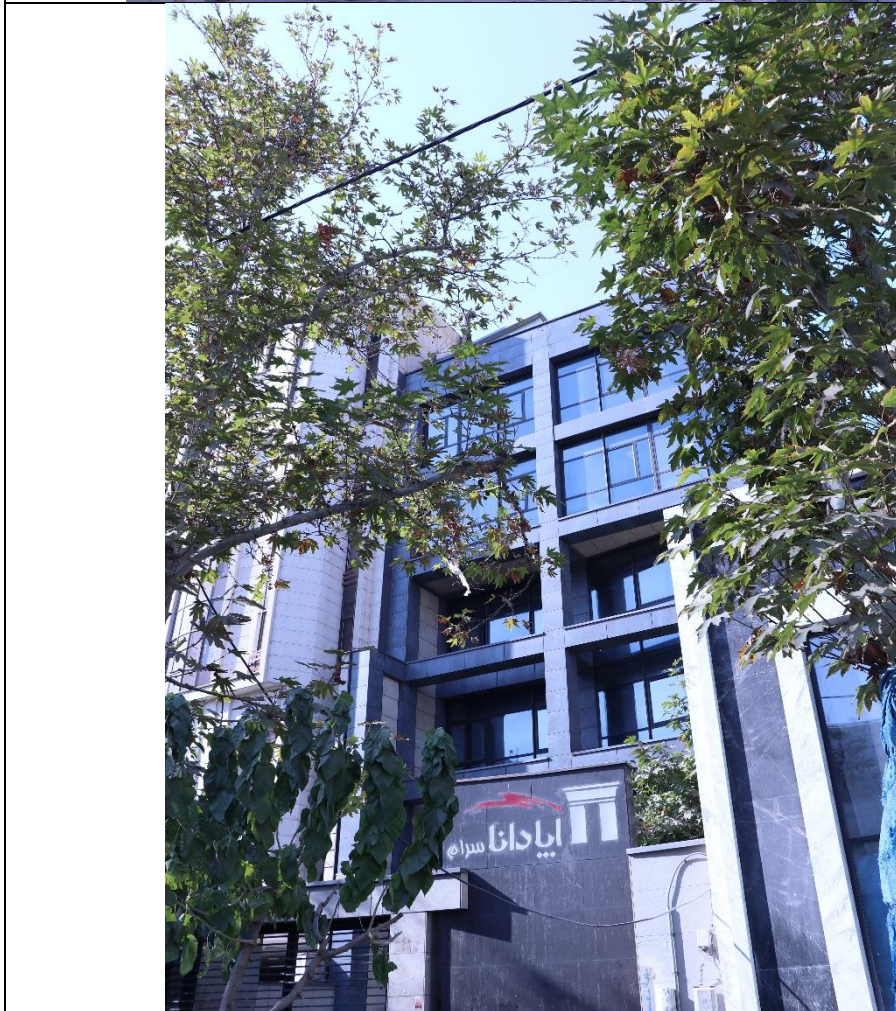




صندوق بازشکنی کشوری



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



### ❖ بازده صندوق

بازده صندوق	شرح
٪(۰.۰۹)	روز اخیر
٪(۰.۱۴)	هفته اخیر
٪۰.۱۹	ماه اخیر
٪۱.۸۳	۶ ماه اخیر
٪۳.۸۹	از ابتدا تا تاریخ گزارش

### ترکیب داراییهای صندوق

مبلغ	شرح
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	نقد و بانک (جاری و قرض الحسنه)
۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴	حسابهای دریافتی تجاری و سایر دریافتی
۵۹۸,۱۲۱,۵۷۴	مخارج انتقالی به دورههای آتی
۳,۴۳۴,۸۸۴	حسابهای فی مابین با کارگزاران
۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	داراییهای ثابت
۱,۵۱۹,۴۱۲,۵۴۸,۱۳۷	جمع

## ❖ خلاصه صورت مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

(سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲)

### • صورت سود و زیان

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	
ریال	ریال	
		<b>درآمدهای عملیاتی</b>
۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰	۴۹,۷۴۷,۱۳۷,۸۰۰	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶	۴۱,۸۹۳,۷۶۲,۹۸۸	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۱۳,۰۹۲,۸۲۹,۵۵۶	۹۱,۶۴۰,۹۰۰,۷۸۸	جمع درآمدهای عملیاتی
		<b>هزینه های عملیاتی</b>
(۲,۴۳۹,۵۲۹,۳۳۹)	(۱۷,۰۱۲,۲۵۷,۴۰۵)	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۲,۷۵۸,۱۱۴,۶۹۶)	(۱۸,۳۳۵,۳۸۶,۳۵۴)	سایر هزینه های عملیاتی
(۵,۱۹۷,۶۴۴,۰۳۵)	(۳۵,۳۴۷,۶۴۳,۷۵۹)	جمع هزینه های عملیاتی
۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	۵۶,۲۹۳,۲۵۷,۰۲۹	سود خالص
۴۸	۳۴۱	سود هر واحد سرمایه گذاری

• صورت خالص داراییها

۳۰ آذر ۱۴۰۱	۳۰ آذر ۱۴۰۲	
ریال	ریال	
		<b>دارایی ها</b>
۱,۴۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶	۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵	۵۹۸,۱۲۱,۵۷۴	سایر دارایی ها
۱۵۲,۵۳۳,۵۱۴,۶۰۱	۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰	۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵	سایر سرمایه گذاری ها
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	موجودی نقد
۱,۶۶۲,۱۶۲,۲۶۵,۹۶۷	۱,۷۲۴,۸۳۲,۹۵۵,۹۵۸	<b>جمع دارایی ها</b>
		<b>بدهی ها</b>
۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۰	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	سود سهام پرداختنی
۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	۱۷,۷۵۰,۱۸۰,۳۷۷	<b>جمع بدهی ها</b>
۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	۱,۷۰۷,۰۸۲,۷۷۵,۵۸۱	<b>خالص دارایی ها</b>
۱۰,۰۴۸	۱۰,۳۴۶	خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری



• صورت جریان های نقدی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	
ریال	ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
۱۹۱,۶۲۰	۳۳,۶۶۰,۰۹۰,۱۰۲	نقد حاصل از عملیات
۱۹۱,۶۲۰	۳۳,۶۶۰,۰۹۰,۱۰۲	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:
(۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۰	پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری در املاک
(۱۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵)	(۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷)	پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاریها
(۱,۶۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵)	(۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷)	جریان خالص ورود (خروج) نقد از فعالیت های سرمایه گذاری
(۱,۶۴۹,۹۴۹,۵۹۸,۶۲۵)	۲۲,۶۶۳,۵۲۴,۹۳۵	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:
۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	دریافتهای نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه گذاری عادی و ممتاز
	(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	پرداخت های نقدی بابت سود سهام
۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۹,۴۴۴,۴۷۸,۶۳۵	خالص افزایش (کاهش) در موجود نقد
۰	۵۰,۴۰۱,۳۷۵	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	مانده موجودی نقد در ۳۰ آذر ۱۴۰۲