



## گزارش عملکرد مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مدیریت ارزش مسکن

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

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 حسابرسین
حسابرس	موسسه حسابرسی هوشیار ممیز
مدیر بهره برداری	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری
بازارگردان	صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری

### ❖ اطلاعات سرمایه‌گذاری صندوق

خالص ارزش روز داراییها	۱,۹۲۳,۰۰۹,۶۷۸,۲۴۳
تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری عادی	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
تعداد کل واحدهای سرمایه‌گذاری	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
ارزش اسمی هر واحد سرمایه‌گذاری	۱۰,۰۰۰

### ❖ اطلاعات ملک موضوع سرمایه‌گذاری صندوق

آدرس	کاربری	متراژ		ارزش کارشناسی (میلیارد ریال)
		عرصه	اعیان	
تهران، خیابان ملاصدرا، روبروی بیمارستان بقیه الله، بن بست گلدشت ۱، پلاک ۱ کدپستی ۱۹۹۲۶۴۵۴۱۳	اداری	۳۶۰	۱,۸۲۱	۲,۴۰۰
جمع ارزش برآوردی مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری				
				۲,۴۰۰



صندوق بازسازی مسکن ملی کشور



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

## ❖ عکس هایی از ملک صندوق

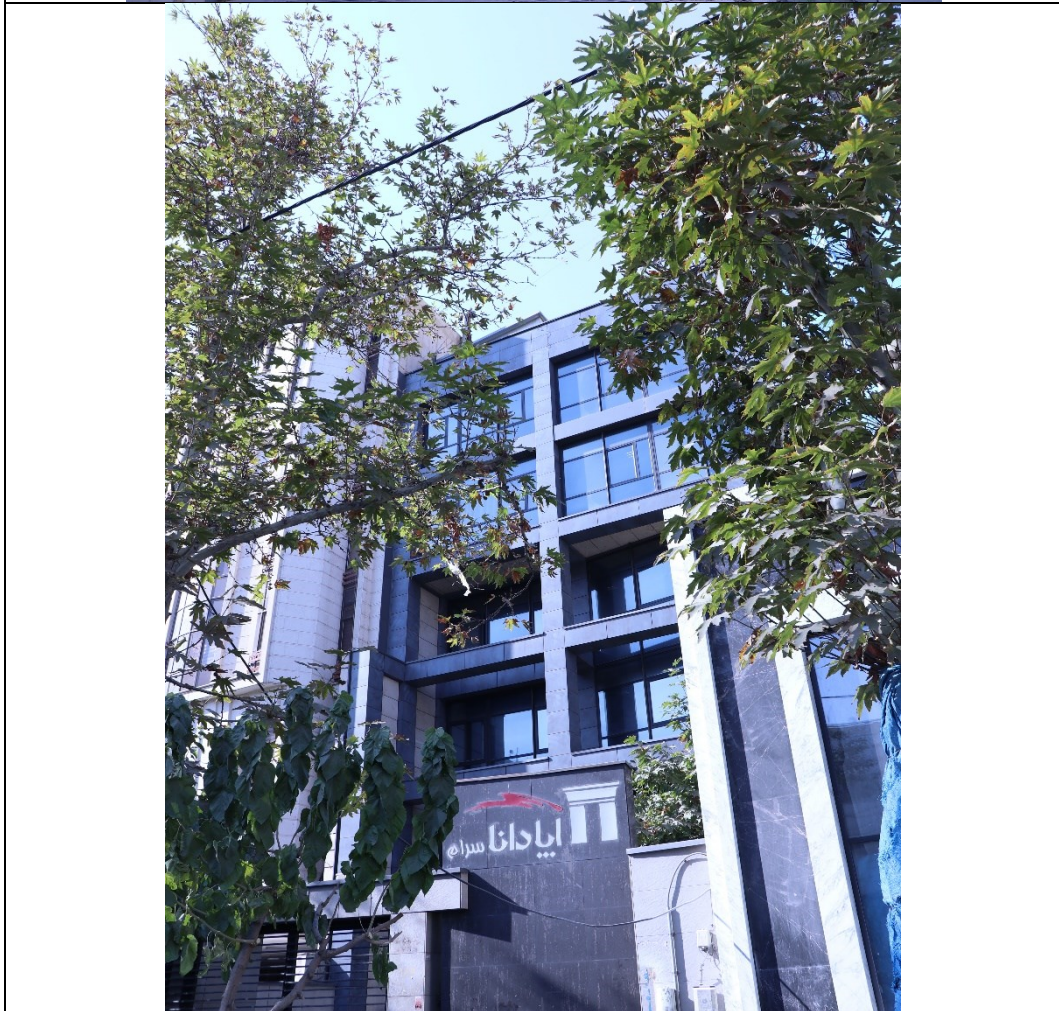




صندوق بازرگانی مسکن کشور



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



### ❖ ترکیب داراییهای صندوق

شرح	مبلغ
نقد و بانک (جاری و قرض الحسنه)	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵
حسابهای دریافتی تجاری و سایر دریافتی	۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶
سایر دارایی ها	۷۱۳,۸۴۷,۰۸۴
سایر سرمایه گذاری ها	۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵
دارایی های ثابت	۱,۴۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵
جمع	۱,۹۹۱,۴۷۴,۴۲۳,۸۸۵

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

(سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴)

### • صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
		<b>درآمدهای عملیاتی</b>
۵۷,۴۴۸,۷۵۰,۰۰۰	۱۰۹,۵۷۵,۰۰۰,۰۰۰	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۴۱,۳۲۲,۴۵۷,۱۷۹	۹۹,۲۲۶,۳۹۶,۳۳۹	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵	۶۱۴,۵۰۴,۱۶۳	سود فروش سرمایه گذاری ها
<b>۱۱۹,۲۴۸,۰۷۷,۹۱۴</b>	<b>۲۰۹,۴۱۵,۹۰۰,۵۰۲</b>	<b>جمع درآمدهای عملیاتی</b>
		<b>هزینه‌های عملیاتی</b>
(۱۸,۱۲۳,۱۰۲,۴۴۵)	(۲۰,۷۷۸,۱۱۷,۸۴۴)	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۲۵,۸۰۳,۷۵۳,۲۶۲)	(۲۶,۲۱۲,۲۵۱,۹۲۸)	سایر هزینه‌های عملیاتی
(۴۳,۹۲۶,۸۵۵,۷۰۷)	(۴۶,۹۹۰,۳۶۹,۷۷۲)	جمع هزینه‌های عملیاتی
<b>۷۵,۳۲۱,۲۲۲,۲۰۷</b>	<b>۱۶۲,۴۲۵,۵۳۰,۷۳۰</b>	<b>سود خالص</b>
<u>۴۵۶</u>	<u>۹۸۴</u>	سود هر واحد سرمایه‌گذاری

• صورت خالص دارایی‌ها

۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
		<b>دارایی‌ها</b>
۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۱,۴۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵	سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات
۶۲,۲۳۵,۹۲۰	۷۱۳,۸۴۷,۰۸۴	سایر دارایی‌ها
۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱	۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها
۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵	موجودی نقد
<b>۱,۸۰۸,۳۶۹,۷۸۶,۹۹۶</b>	<b>۱,۹۹۱,۴۷۴,۴۲۳,۸۸۵</b>	<b>جمع دارایی‌ها</b>
		<b>بدهی‌ها</b>
۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴	۶۸,۳۰۴,۶۹۵,۰۱۳	پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها
۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹	سود سهام پرداختی
<b>۳۱,۲۸۵,۶۳۹,۴۸۳</b>	<b>۶۸,۴۶۴,۷۴۵,۶۴۲</b>	<b>جمع بدهی‌ها</b>
<b>۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳</b>	<b>۱,۹۲۳,۰۰۹,۶۷۸,۲۴۳</b>	<b>خالص دارایی‌ها</b>
۱۰,۷۷۰	۱۱,۶۵۵	خالص دارایی هر واحد سرمایه‌گذاری

• صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
۲۲,۳۸۷,۶۶۷,۵۰۱	۱۰۱,۱۲۱,۹۹۴,۱۷۸	نقد حاصل از عملیات
۲۲,۳۸۷,۶۶۷,۵۰۱	۱۰۱,۱۲۱,۹۹۴,۱۷۸	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:
۲۰۰,۰۵۹,۹۰۴,۵۰۰	(۸۲,۹۸۸,۷۱۷,۴۰۹)	پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاری ها
(۲۰۰,۰۲۵,۵۰۶,۶۶۹)	۵,۰۰۱,۱۳۹,۵۳۴	دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری ها
۳۴,۳۹۷,۸۳۱	(۷۷,۹۸۷,۵۷۷,۸۷۵)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۲۲,۴۲۲,۰۶۵,۳۳۲	۲۳,۱۳۴,۴۱۶,۳۰۳	جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:
(۵,۶۴۵,۸۸۷,۹۴۰)	(۲۰,۳۵۵,۶۸۲,۱۰۰)	پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری
(۵,۶۴۵,۸۸۷,۹۴۰)	(۲۰,۳۵۵,۶۸۲,۱۰۰)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
۱۶,۷۷۶,۱۷۷,۳۹۲	۲,۷۷۸,۷۳۴,۲۰۳	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵	مانده موجودی نقد در پایان دوره