



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 مسکن

دوره ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰

گروه مدیریت ارزش سرمایه  
صندوق بازنشستگی کشوری



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



صندوق سرمایه‌گذاری 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 ۲۶/۰۶/۱۴۰۶ 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 سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری

### ❖ اطلاعات سرمایه گذاری صندوق

خالص ارزش روز داراییها	۱,۶۵۵,۳۱۱,۱۱۰,۱۷۷
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

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	۱۸۲۱	۱,۵۰۰
جمع ارزش برآوردی مستغلات موضوع سرمایه گذاری				۱,۵۰۰ میلیارد ریال



صندوق بازسازی مسکن ملی



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

## ❖ عکس هایی از ملک صندوق



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



### ❖ بازده صندوق

شرح	بازده صندوق
روز اخیر	٪۰.۴۷
هفته اخیر	٪۰.۴۵
ماه اخیر	٪۰.۳۷
۶ ماه اخیر	٪۰
از ابتدا تا تاریخ گزارش	٪۰.۳۲

### ❖ ترکیب داراییهای صندوق

شرح	مبلغ	درصد از کل داراییهای صندوق به ارزش روز
نقد و بانک (جاری و قرض الحسنه)	۵۰,۴۰۱,۳۷۵	٪۰
حسابهای دریافتی تجاری	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰	٪۰.۶۳
مخارج انتقالی به دورههای آتی	۴۸۷,۸۷۹,۵۳۱	٪۰.۰۳
حسابهای فی ما بین با کارگزاران	۱۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۳۱۰	٪۹.۰۴
داراییهای ثابت	۱,۴۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶	٪۹۰.۳
جمع	۱,۶۵۹,۵۹۶,۸۷۲,۰۰۲	٪۱۰۰

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

(دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱)

• صورت سود و زیان

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه  
منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

ریال	
۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰	درآمدهای عملیاتی
۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۱۳,۰۹۲,۸۲۹,۵۵۶	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
(۲,۴۳۹,۵۹۹,۹۰۸)	جمع درآمدهای عملیاتی
(۲,۷۵۸,۹۳۳,۵۰۹)	هزینه های عملیاتی
(۵,۱۹۸,۵۳۳,۴۱۷)	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
۷,۸۹۴,۲۹۶,۱۳۹	سایر هزینه های عملیاتی
	جمع هزینه های عملیاتی
	سود خالص

۴۸

سود هر واحد سرمایه گذاری

• صورت جریان های نقدی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه  
منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱

ریال
۱۹۱،۶۲۰
.
۱۹۱،۶۲۰
(۱،۵۰۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰)
(۱۴۹،۹۴۹،۷۹۰،۲۴۵)
(۱،۶۴۹،۹۴۹،۷۹۰،۲۴۵)
(۱،۶۴۹،۹۴۹،۵۹۸،۶۲۵)
۱،۶۵۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰
۵۰،۴۰۱،۳۷۵

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:

پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری در املاک

پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاریها

جریان خالص ورود (خروج) نقد 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:

دریافتهای نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه گذاری عادی و ممتاز

مانده موجودی نقد در ۳۰ آذر ۱۴۰۱



• صورت وضعیت مالی

یادداشت	دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	ریال
<b>دارایی ها</b>		
۹	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۴۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶
۱۰	سایر دارایی ها	۴۶۸,۷۳۷,۷۱۹
۱۱	سایر سرمایه گذاری ها	۱۵۲,۵۳۳,۵۱۴,۶۰۱
۱۲	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها	۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰
۱۳	موجودی نقد	۵۰,۴۰۱,۳۷۵
	<b>جمع دارایی ها</b>	<b>۱,۶۶۲,۱۶۱,۴۵۴,۴۸۱</b>
<b>بدهی ها</b>		
۱۴	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها	۴,۲۶۷,۱۵۸,۳۴۲
	<b>جمع بدهی ها</b>	<b>۴,۲۶۷,۱۵۸,۳۴۲</b>
۱۵	<b>خالص دارایی ها</b>	<b>۱,۶۵۷,۸۹۴,۲۹۶,۱۳۹</b>
	خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۰۴۸