



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

دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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 سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی ارزش آفرین صندوق بازنشستگی کشوری

### ❖ اطلاعات سرمایه گذاری صندوق

خالص ارزش روز داراییها	۱,۶۶۹,۳۹۲,۵۸۹,۰۱۶
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

## ❖ عکس هایی از ملک صندوق

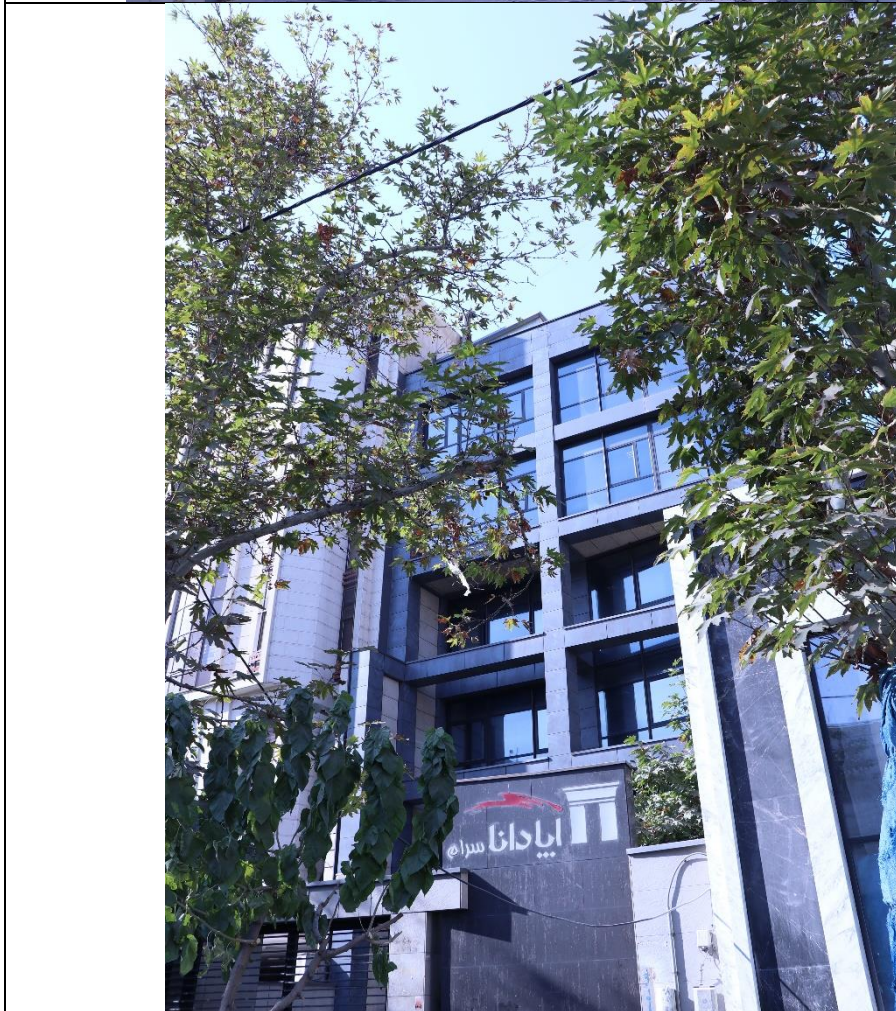




صندوق بازشکنی کشوری



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



### ❖ بازده صندوق

بازده صندوق	شرح
٪ (۰.۲۴۶)	روز اخیر
٪ (۰.۲۰۷)	هفته اخیر
٪۰.۱۵۸	ماه اخیر
٪۰	۶ ماه اخیر
٪۱.۱۸	از ابتدا تا تاریخ گزارش

### ❖ ترکیب داراییهای صندوق

مبلغ	شرح
۱۴,۷۸۷,۲۳۹,۵۶۰	نقد و بانک (جاری و قرض الحسنه)
۶,۰۲۰,۸۰۸,۸۱۵	حسابهای دریافتی تجاری
۱۸۶,۵۱۳,۰۰۰	مخارج انتقالی به دورههای آتی
۰	حسابهای فی ما بین با کارگزاران
۱,۴۹۵,۸۹۰,۴۱۰,۹۵۹	داراییهای ثابت
۳,۱۷۶,۴۸۱,۸۴۴,۳۳۶	جمع

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

(دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱)

### • صورت سود و زیان

سه ماهه منتهی به

۱۴۰۱/۱۲/۲۹

	<b>درآمدهای عملیاتی</b>
۱۰,۲۴۸,۵۴۱,۸۰۰	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۸,۸۹۵,۹۱۱,۷۰۴	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
<u>۱۹,۱۴۴,۴۵۳,۵۰۴</u>	جمع درآمدهای عملیاتی
	<b>هزینه های عملیاتی</b>
(۳,۹۰۰,۱۱۴,۵۵۵)	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۳,۷۴۶,۹۳۵,۳۸۹)	سایر هزینه های عملیاتی
<u>(۷,۶۴۷,۰۴۹,۹۴۴)</u>	جمع هزینه های عملیاتی
<u>۱۱,۴۹۷,۴۰۳,۵۶۰</u>	سود خالص
<u>۷۰</u>	سود هر واحد سرمایه گذاری

• صورت جریان های نقدی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹
ریال	
۱۹۱,۶۲۰	۱۴,۷۳۶,۸۳۸,۱۸۵
.	.
۱۹۱,۶۲۰	۱۴,۷۳۶,۸۳۸,۱۸۵
(۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.
(۱۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵)	.
(۱,۶۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵)	.
(۱,۶۴۹,۹۴۹,۵۹۸,۶۲۵)	۱۴,۷۳۶,۸۳۸,۱۸۵
۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
	۱۴,۷۳۶,۸۳۸,۱۸۵
	۵۰,۴۰۱,۳۷۵
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۴,۷۸۷,۲۳۹,۵۶۰

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

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

خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

موجودی نقد ابتدای دوره

مانده موجودی نقد پایان دوره



• صورت وضعیت مالی

۳۰ آذر ماه ۱۴۰۱	۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱	
ریال		دارایی ها
۱,۴۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶	۱,۴۹۵,۸۹۰,۴۱۰,۹۵۹	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵	۱۸۶,۵۱۳,۰۰۰	سایر دارایی ها
۱۵۲,۵۳۳,۵۱۴,۶۰۱	۱۶۱,۴۲۹,۴۲۶,۲۴۰	سایر سرمایه گذاری ها
۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰	۶,۰۲۰,۸۰۸,۸۱۵	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۴,۷۸۷,۲۳۹,۵۶۰	موجودی نقد
<b>۱,۶۶۲,۱۶۲,۲۶۵,۹۶۷</b>	<b>۱,۶۷۸,۳۱۴,۳۹۸,۵۷۴</b>	<b>جمع دارایی ها</b>
		بدهی ها
۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	۸,۹۲۱,۸۰۹,۵۵۸	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
<b>۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶</b>	<b>۸,۹۲۱,۸۰۹,۵۵۸</b>	<b>جمع بدهی ها</b>
<b>۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱</b>	<b>۱,۶۶۹,۳۹۲,۵۸۹,۰۱۶</b>	<b>خالص دارایی ها</b>
		خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری
<b>۱۰,۰۴۸</b>	<b>۱۰,۱۱۸</b>	