



گزارش عملکرد مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۳/۳۱

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

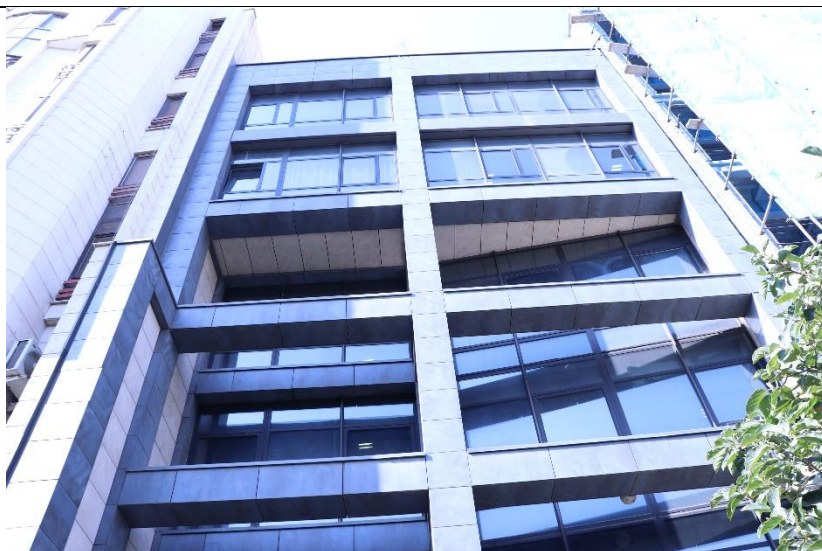
❖ اطلاعات سرمایه گذاری صندوق

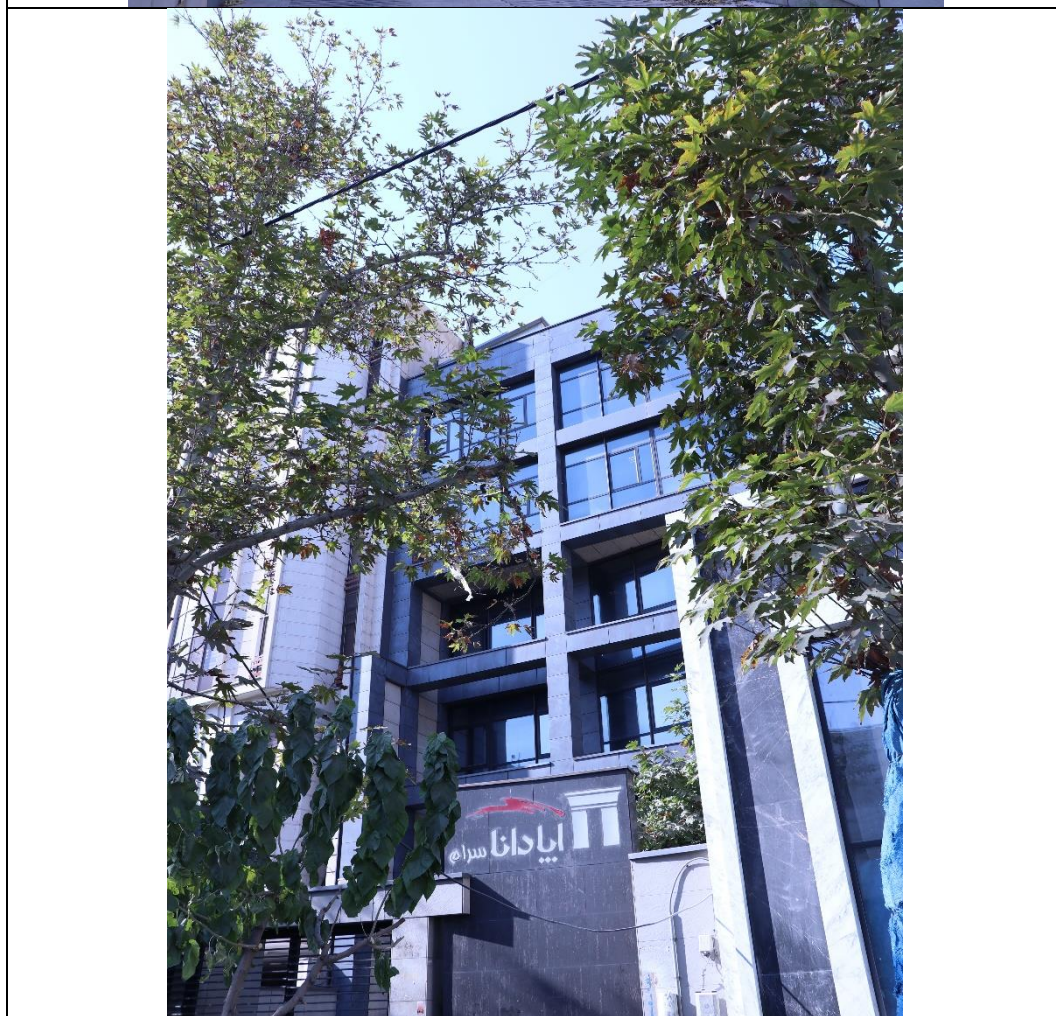
خالص ارزش روز داراییها	۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱
تعداد واحدهای سرمایه گذاری ممتاز	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
تعداد واحدهای سرمایه گذاری عادی	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
تعداد کل واحدهای سرمایه گذاری	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
ارزش اسمی هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۰۰۰

❖ 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	۱,۷۵۰
جمع ارزش برآوردی مستغلات موضوع سرمایه گذاری				
				۱,۷۵۰ میلیارد ریال

❖ عکس هایی از ملک صندوق





❖ بازده صندوق

شرح	بازده صندوق
روز اخیر	٪(۰.۱۹۶)
هفته اخیر	٪(۰.۱۸۷)
ماه اخیر	٪۰.۱۴۷
۶ ماه اخیر	٪۱.۵۴۳
از ابتدا تا تاریخ گزارش	٪۲.۰۲

ترکیب داراییهای صندوق

شرح	مبلغ
نقد و بانک (جاری و قرض الحسنه)	۱۶,۲۷۹,۴۰۷,۰۰۷
حسابهای دریافتی تجاری	۵,۱۸۵,۱۰۳,۶۲۹
مخارج انتقالی به دورههای آتی	۱,۶۱۳,۸۳۷,۷۸۹
حسابهای فی ما بین با کارگزاران	۰
داراییهای ثابت	۱,۴۹۳,۰۵۹,۳۶۰,۷۳۰
جمع	۱,۵۱۶,۱۳۷,۷۰۹,۱۵۵

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

(۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲)

• صورت سود و زیان

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲	
ریال	ریال	
		درآمدهای عملیاتی
۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰	۲۲,۷۱۷,۵۲۲,۸۰۰	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶	۱۸,۸۵۳,۹۶۴,۲۱۹	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۱۳,۰۹۲,۸۲۹,۵۵۶	۴۱,۵۷۱,۴۸۷,۰۱۹	جمع درآمدهای عملیاتی
		هزینه های عملیاتی
(۲,۴۳۹,۵۲۹,۳۳۹)	(۸,۲۴۶,۵۴۴,۶۶۶)	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۲,۷۵۸,۱۱۴,۶۹۶)	(۷,۸۷۰,۲۳۲,۹۱۹)	سایر هزینه های عملیاتی
(۵,۱۹۷,۶۴۴,۰۳۵)	(۱۶,۱۱۶,۷۷۷,۵۸۵)	جمع هزینه های عملیاتی
۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	۲۵,۴۵۴,۷۰۹,۴۳۴	سود خالص
۴۸	۱۵۴	سود هر واحد سرمایه گذاری

• صورت خالص داراییها

۳۰ آذر ماه ۱۴۰۱	۳۱ خرداد ماه ۱۴۰۲	
ریال	ریال	
		دارایی ها
۱,۴۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶	۱,۴۹۳,۰۵۹,۳۶۰,۷۳۰	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵	۱,۶۱۳,۸۳۷,۷۸۹	سایر دارایی ها
۱۵۲,۵۳۳,۵۱۴,۶۰۱	۱۷۱,۳۸۷,۴۷۸,۸۲۰	سایر سرمایه گذاری ها
۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰	۸,۰۰۹,۷۸۹,۸۱۵	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۶,۲۷۹,۴۰۷,۰۰۷	موجودی نقد
۱,۶۶۲,۱۶۲,۲۶۵,۹۶۷	۱,۶۹۰,۳۴۹,۸۷۴,۱۶۱	جمع دارایی ها
		بدهی ها
۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	۱۰,۲۱۹,۰۲۵,۵۰۶	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۰	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	سود سهام پرداختنی
۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	۱۴,۱۰۵,۶۴۶,۱۷۵	جمع بدهی ها
۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	۱,۶۷۶,۲۴۴,۲۲۷,۹۸۶	خالص دارایی ها
۱۰,۰۴۸	۱۰,۱۵۹	خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

• صورت جریان های نقدی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲	
ریال	ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
۱۹۱,۶۲۰	۱۹,۴۴۸,۰۵۱,۹۳۲	نقد حاصل از عملیات
۰	۰	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
۱۹۱,۶۲۰	۱۹,۴۴۸,۰۵۱,۹۳۲	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)		پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاریها
(۱,۶۴۹,۹۴۹,۷۹۰,۲۴۵)	۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد از فعالیت های سرمایه گذاری
(۱,۶۴۹,۹۴۹,۵۹۸,۶۲۵)	۱۹,۴۴۸,۰۵۱,۹۳۲	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	۱۶,۲۲۹,۰۰۵,۶۳۲	خالص افزایش (کاهش) در موجود نقد
	۵۰,۴۰۱,۳۷۵	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۶,۲۷۹,۴۰۷,۰۰۷	مانده موجودی نقد در ۳۱ خرداد ۱۴۰۲