



صندوق بازنشینی 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 ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱



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

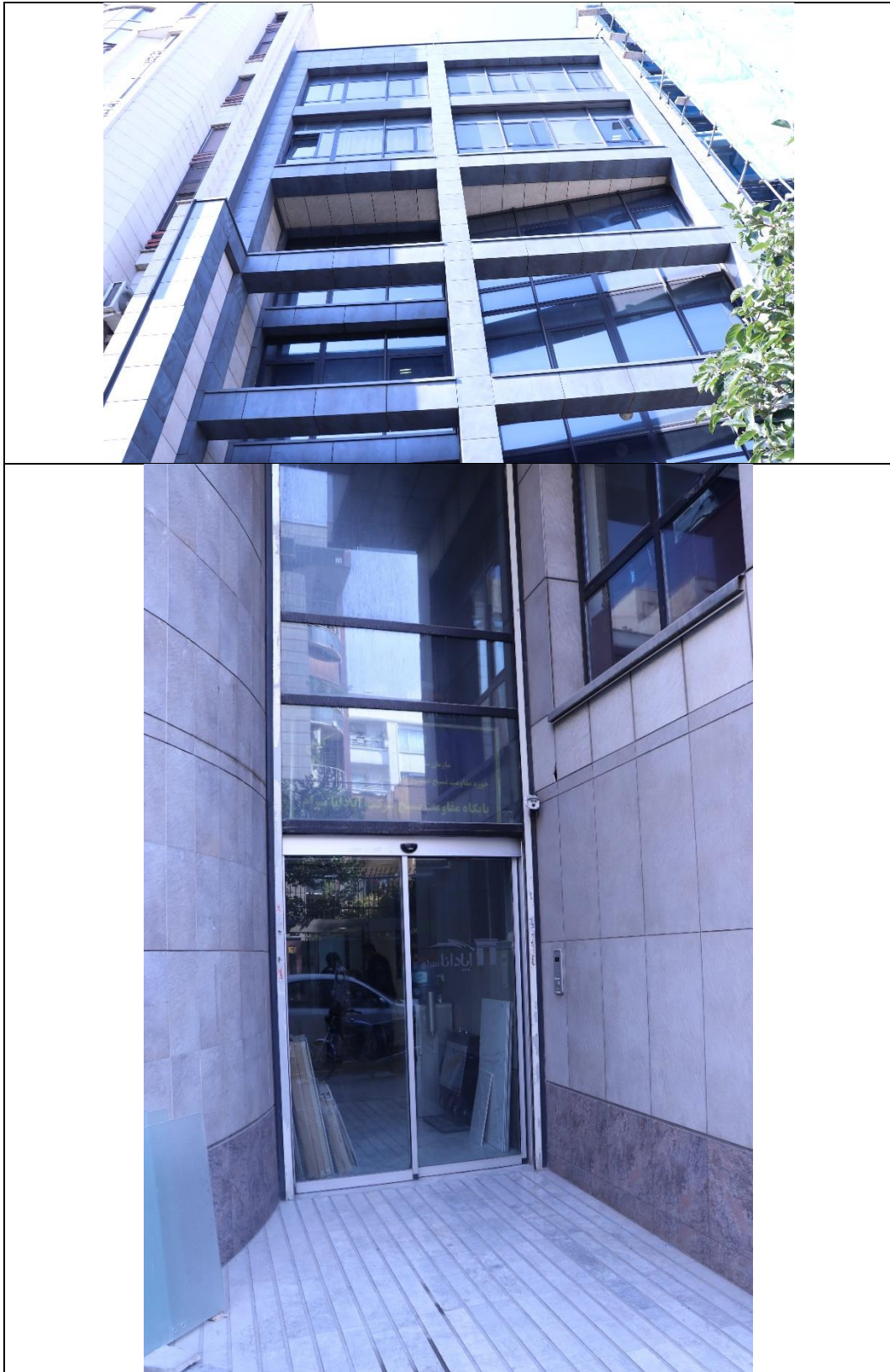
❖ اطلاعات سرمایه گذاری صندوق

خالص ارزش روز داراییها	۱,۶۹۱,۴۱۷,۲۰۹,۹۴۸
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

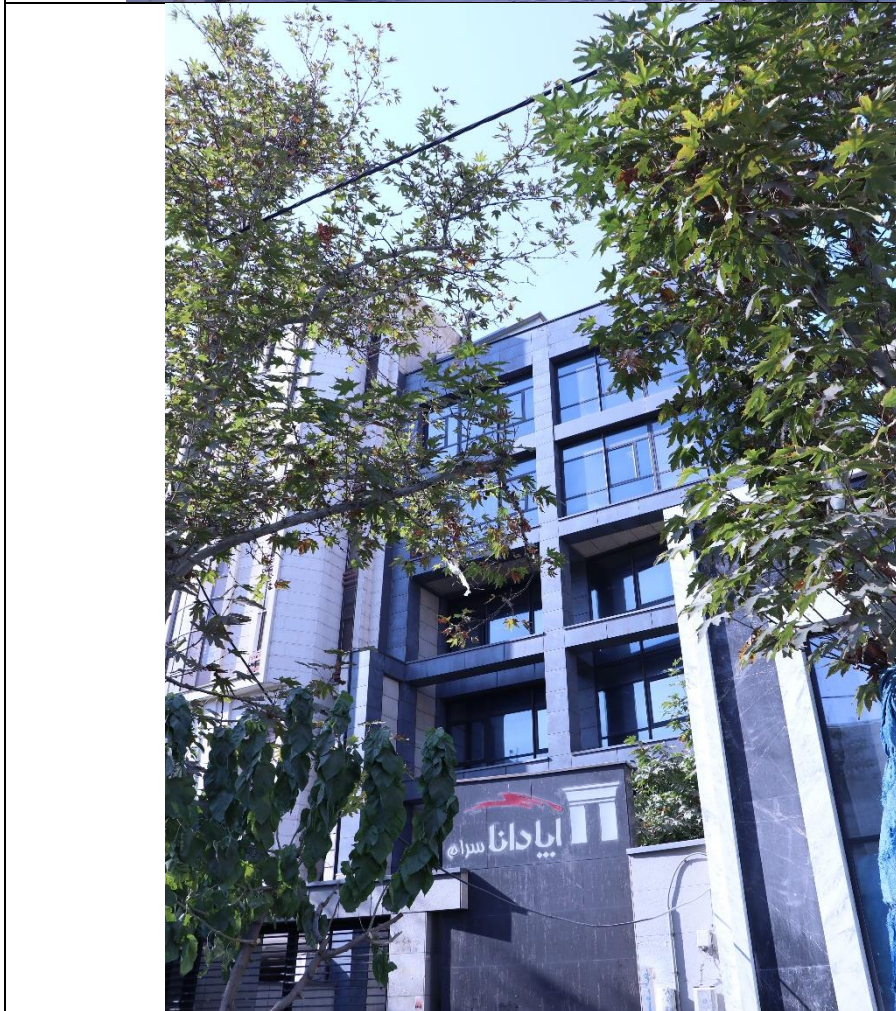




صندوق بازشکنی کشوری



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



❖ بازده صندوق

بازده صندوق	شرح
٪(۰.۲۲۴)	روز اخیر
٪(۰.۲۰۴)	هفته اخیر
٪۰.۱۱۷	ماه اخیر
٪۱.۷۲۹	۶ ماه اخیر
٪۲.۹۴	از ابتدا تا تاریخ گزارش

ترکیب داراییهای صندوق

مبلغ	شرح
۱۰,۵۱۹,۴۵۷,۵۲۴	نقد و بانک (جاری و قرض الحسنه)
۴,۹۲۸,۱۵۶,۱۲۴	حسابهای دریافتی تجاری
۲,۷۶۳,۸۹۵,۶۰۵	مخارج انتقالی به دورههای آتی
۳,۴۳۴,۸۸۴	حسابهای فی ما بین با کارگزاران
۱,۴۹۰,۲۲۸,۳۱۰,۵۰۲	داراییهای ثابت
۱,۵۰۸,۴۴۳,۲۵۴,۶۳۹	جمع

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

(۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲)

• صورت سود و زیان

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲	
ریال	ریال	
		درآمدهای عملیاتی
۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰	۳۵,۱۹۵,۸۸۷,۸۰۰	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۲,۵۸۳,۷۲۴,۳۵۶	۲۹,۸۳۹,۵۰۳,۲۸۵	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۱۳,۰۹۲,۸۲۹,۵۵۶	۶۵,۰۳۵,۳۹۱,۰۸۵	جمع درآمدهای عملیاتی
		هزینه های عملیاتی
(۲,۴۳۹,۵۲۹,۳۳۹)	(۱۲,۸۰۱,۶۹۰,۶۹۳)	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۲,۷۵۸,۱۱۴,۶۹۶)	(۱۱,۶۰۶,۰۰۸,۹۹۶)	سایر هزینه های عملیاتی
(۵,۱۹۷,۶۴۴,۰۳۵)	(۲۴,۴۰۷,۶۹۹,۶۸۹)	جمع هزینه های عملیاتی
۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	۴۰,۶۲۷,۶۹۱,۳۹۶	سود خالص
۴۸	۲۴۶	سود هر واحد سرمایه گذاری

• صورت خالص داراییها

۳۰ آذر ماه ۱۴۰۱	۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۲	
ریال	ریال	
		دارایی ها
۱,۴۹۸,۵۹۹,۶۹۵,۵۸۶	۱,۴۹۰,۲۲۸,۳۱۰,۵۰۲	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۴۶۹,۵۴۹,۲۰۵	۲,۷۶۳,۸۹۵,۶۰۵	سایر دارایی ها
۱۵۲,۵۳۳,۵۱۴,۶۰۱	۱۹۳,۳۶۹,۵۸۳,۰۰۲	سایر سرمایه گذاری ها
۱۰,۵۰۹,۱۰۵,۲۰۰	۷,۷۵۶,۲۷۷,۱۹۴	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۰,۵۱۹,۴۵۷,۵۲۴	موجودی نقد
۱,۶۶۲,۱۶۲,۲۶۵,۹۶۷	۱,۷۰۴,۶۳۷,۵۲۳,۸۲۷	جمع دارایی ها
		بدهی ها
۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	۹,۳۳۳,۶۹۳,۲۱۰	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۰	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	سود سهام پرداختنی
۴,۲۶۷,۰۸۰,۴۴۶	۱۳,۲۲۰,۳۱۳,۸۷۹	جمع بدهی ها
۱,۶۵۷,۸۹۵,۱۸۵,۵۲۱	۱,۶۹۱,۴۱۷,۲۰۹,۹۴۸	خالص دارایی ها
۱۰,۰۴۸	۱۰,۲۵۱	خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

• صورت جریان های نقدی

دوره مالی ۳ ماه و ۵ روزه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۱	۹ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲	
ریال	ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
۱۹۱,۶۲۰	۲۴,۶۸۴,۶۶۷,۶۱۶	نقد حاصل از عملیات
۱۹۱,۶۲۰	۲۴,۶۸۴,۶۶۷,۶۱۶	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)	۱۳,۶۸۸,۱۰۲,۴۴۹	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	۱۰,۴۶۹,۰۵۶,۱۴۹	خالص افزایش (کاهش) در موجود نقد
۰	۵۰,۴۰۱,۳۷۵	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۰,۵۱۹,۴۵۷,۵۲۴	مانده موجودی نقد در ۳۱ شهریور ۱۴۰۲