



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 سه ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

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

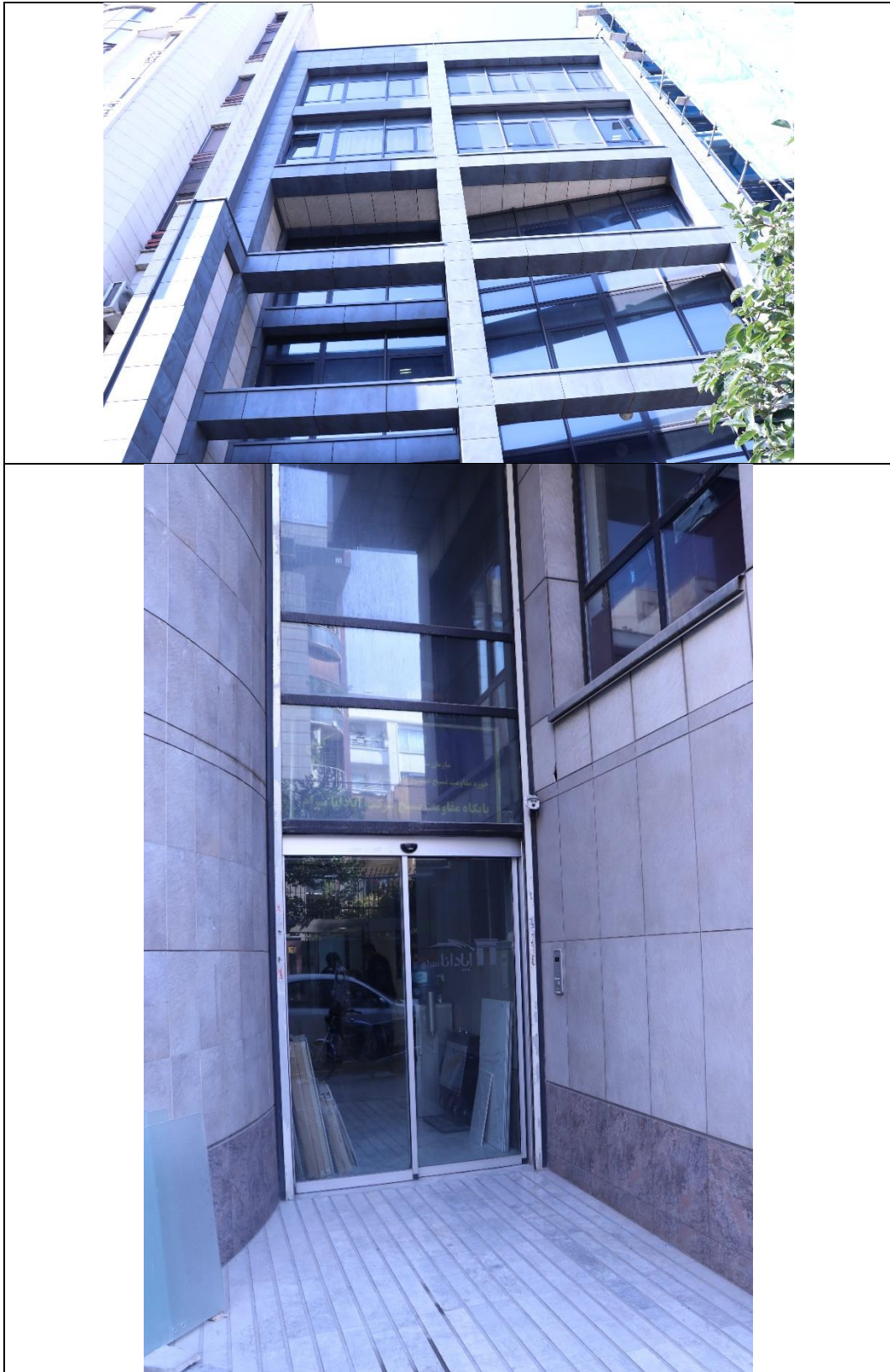
❖ اطلاعات سرمایه گذاری صندوق

خالص ارزش روز داراییها	۱,۷۱۷,۰۰۴,۳۰۸,۰۶۹
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	۱,۸۰۰
جمع ارزش برآوردی مستغلات موضوع سرمایه گذاری ۱,۸۰۰				

❖ عکس هایی از ملک صندوق

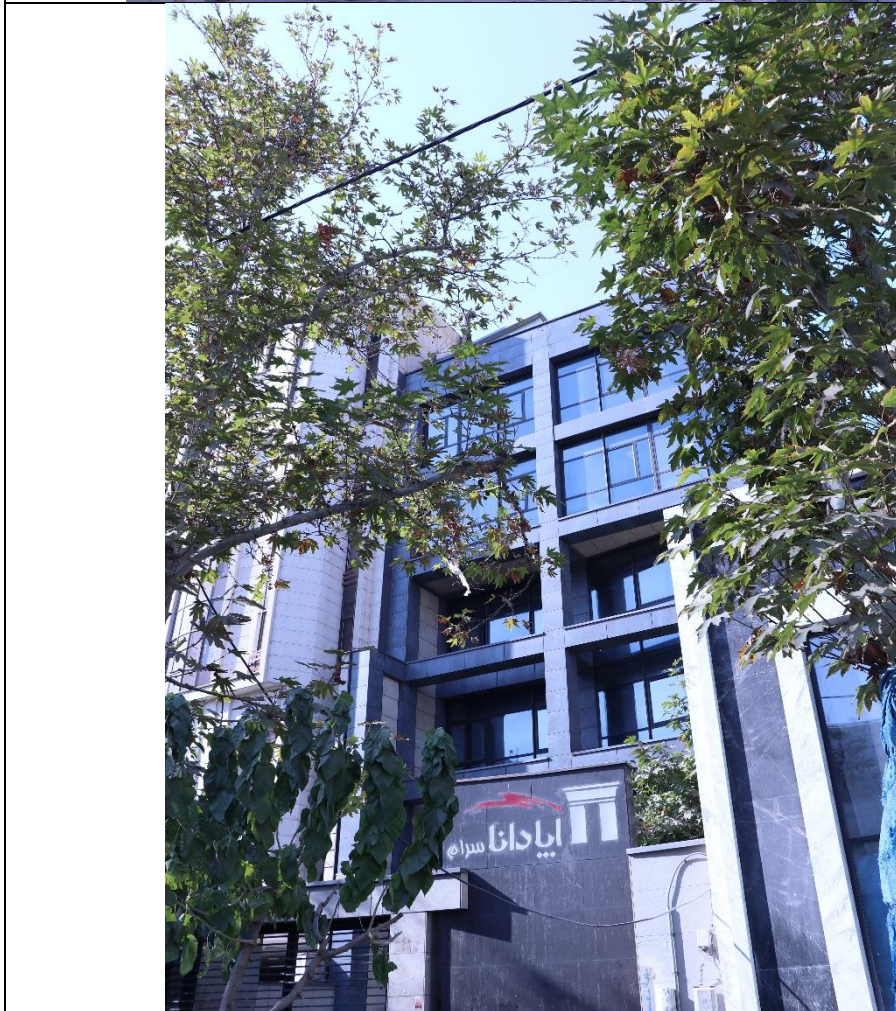




صندوق بازشکنی کشوری



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



❖ بازده صندوق

بازده صندوق	شرح
٪(۰.۲۲۱)	روز اخیر
٪(۰.۱۶۳)	هفته اخیر
٪۰.۰۴۸	ماه اخیر
٪۱.۲۸۵	۶ ماه اخیر
٪۴.۴۹	از ابتدا تا تاریخ گزارش

ترکیب داراییهای صندوق

مبلغ	شرح
۲۹,۶۰۹,۶۸۸,۵۱۰	نقد و بانک (جاری و قرض الحسنه)
۶,۸۶۵,۹۶۴,۶۹۴	حسابهای دریافتی تجاری و سایر دریافتی
۲,۱۱۹,۵۸۲,۵۰۳	مخارج انتقالی به دورههای آتی
۳,۴۳۴,۸۸۴	حسابهای فی ما بین با کارگزاران
۱,۴۸۴,۷۱۰,۸۰۶,۶۹۷	داراییهای ثابت
۱,۵۲۳,۳۰۹,۴۷۷,۲۸۸	جمع

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

(سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲)

• صورت سود و زیان

سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱	سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	
ریال	ریال	
		درآمدهای عملیاتی
۱۰,۲۴۸,۵۴۱,۸۰۰	۵,۱۵۳,۷۵۰,۰۰۰	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۸,۸۹۵,۹۱۱,۷۰۴	۱۳,۲۵۶,۵۰۴,۶۳۹	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۱۹,۱۴۴,۴۵۳,۵۰۴	۱۸,۴۱۰,۲۵۴,۶۳۹	جمع درآمدهای عملیاتی
		هزینه های عملیاتی
(۳,۹۰۰,۱۱۴,۵۵۵)	(۴,۱۰۳,۵۶۰,۵۵۹)	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۳,۷۴۶,۹۳۵,۳۸۹)	(۴,۸۴۰,۳۱۱,۳۱۷)	سایر هزینه های عملیاتی
(۷,۶۴۷,۰۴۹,۹۴۴)	(۸,۹۴۳,۸۷۱,۸۷۶)	جمع هزینه های عملیاتی
۱۱,۴۹۷,۴۰۳,۵۶۰	۹,۴۶۶,۳۸۲,۷۶۳	سود خالص
۷۰	۵۷	سود هر واحد سرمایه گذاری

• صورت خالص داراییها

۳۰ آذر ۱۴۰۲	۲۹ اسفند ۱۴۰۲	
ریال	ریال	
		دارایی ها
۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	۱,۴۸۴,۷۱۰,۸۰۶,۶۹۷	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۱,۰۵۳,۲۷۱,۲۹۹	۲,۱۱۹,۵۸۲,۵۰۳	سایر دارایی ها
۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴	۶,۸۶۵,۹۶۴,۶۹۴	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵	۲۱۸,۶۸۰,۳۴۷,۳۴۴	سایر سرمایه گذاری ها
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۲۹,۶۰۹,۶۸۸,۵۱۰	موجودی نقد
۱,۷۲۵,۲۸۸,۱۰۵,۶۸۳	۱,۷۴۱,۹۸۶,۳۸۹,۷۴۸	جمع دارایی ها
		بدهی ها
۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸	۲۱,۰۹۵,۴۶۱,۰۱۰	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	سود سهام پرداختنی
۱۷,۷۵۰,۱۸۰,۳۷۷	۲۴,۹۸۲,۰۸۱,۶۷۹	جمع بدهی ها
۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶	۱,۷۱۷,۰۰۴,۳۰۸,۰۶۹	خالص دارایی ها
۱۰,۳۴۹	۱۰,۴۰۶	خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

• صورت جریان های نقدی

سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱	سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	
ریال	ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
۱۴,۷۳۶,۸۳۸,۱۸۵	۱۰,۱۱۴,۸۰۸,۵۰۰	نقد حاصل از عملیات
۱۴,۷۳۶,۸۳۸,۱۸۵	۱۰,۱۱۴,۸۰۸,۵۰۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:
۰	۰	پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری در املاک
۰	۰	پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاریها
۰	۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد از فعالیت های سرمایه گذاری
۱۴,۷۳۶,۸۳۸,۱۸۵	۱۰,۱۱۴,۸۰۸,۵۰۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:
۰	۰	دریافتهای نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه گذاری عادی و ممتاز
۰	۰	پرداخت های نقدی بابت سود سهام
۰	۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
۱۴,۷۳۶,۸۳۸,۱۸۵	۱۰,۱۱۴,۸۰۸,۵۰۰	خالص افزایش (کاهش) در موجود نقد
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۱۴,۷۸۷,۲۳۹,۵۶۰	۲۹,۶۰۹,۶۸۸,۵۱۰	مانده موجودی نقد در ۲۹ اسفند ۱۴۰۲