



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

دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱



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

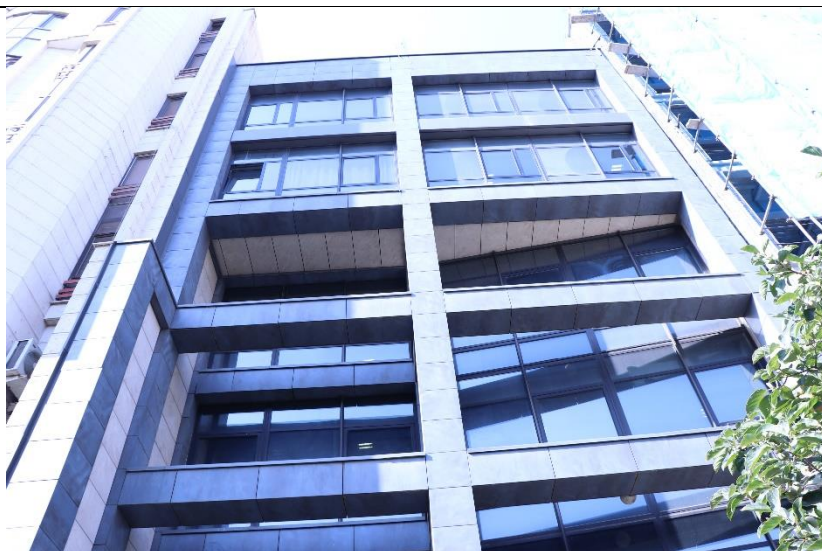
❖ اطلاعات سرمایه گذاری صندوق

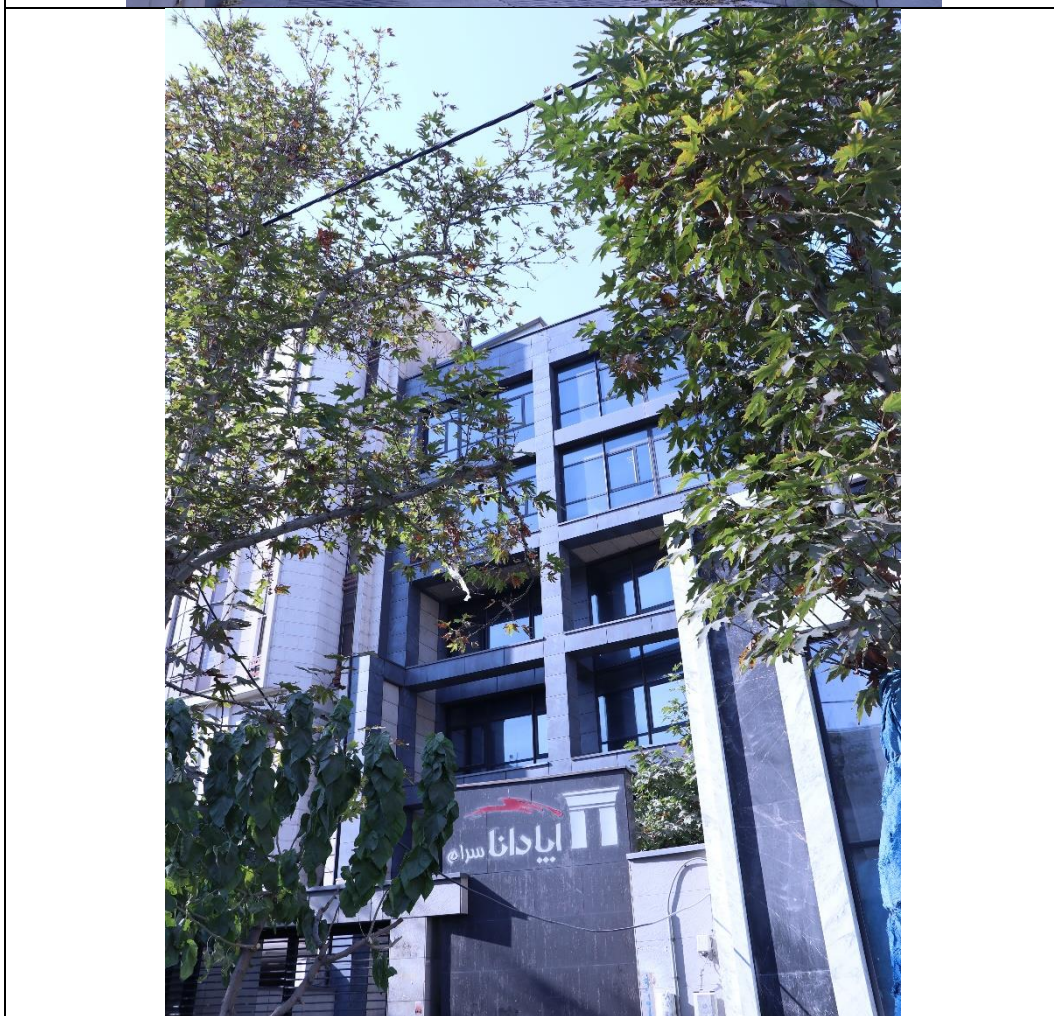
خالص ارزش روز داراییها	۱,۷۲۱,۸۳۳,۰۷۴,۰۳۳
تعداد واحدهای سرمایه گذاری ممتاز	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
تعداد واحدهای سرمایه گذاری عادی	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
تعداد کل واحدهای سرمایه گذاری	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
ارزش اسمی هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۰۰۰

❖ 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	۱,۸۲۱	۱,۹۵۰
جمع ارزش برآوردی مستغلات موضوع سرمایه گذاری				۱,۹۵۰

❖ عکس هایی از ملک صندوق





❖ بازده صندوق

شرح	بازده صندوق
روز اخیر	٪(۰.۱۷۲)
هفته اخیر	٪(۰.۱۰۵)
ماه اخیر	٪۰
۶ ماه اخیر	٪۱.۱۵۹
از ابتدا تا تاریخ گزارش	٪۵.۱۳

ترکیب داراییهای صندوق

شرح	مبلغ
نقد و بانک (جاری و قرض الحسنه)	۳۳,۳۵۶,۸۴۰,۷۶۰
حسابهای دریافتنی تجاری و سایر دریافتنی	۷,۷۲۷,۶۹۵,۰۸۵
مخارج انتقالی به دورههای آتی	۲,۹۶۴,۷۶۸,۴۸۹
حسابهای فی ما بین با کارگزاران	۳۲۱,۵۲۵
داراییهای ثابت	۱,۴۸۱,۹۵۵,۹۸۴,۷۳۰
جمع	۱,۵۲۶,۰۰۵,۶۱۰,۵۸۹

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

(شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳)

• صورت سود و زیان

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	
ریال	ریال	
		درآمدهای عملیاتی
۲۲,۷۱۷,۵۲۲,۸۰۰	۹,۷۶۶,۲۵۰,۰۰۰	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۱۸,۸۵۳,۹۶۴,۲۱۹	۲۷,۹۳۰,۲۴۳,۱۵۱	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۴۱,۵۷۱,۴۸۷,۰۱۹	۳۷,۶۹۶,۴۹۳,۱۵۱	جمع درآمدهای عملیاتی
		هزینه های عملیاتی
(۸,۲۴۶,۵۴۴,۶۶۶)	(۸,۴۹۴,۷۵۶,۵۷۶)	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۷,۸۷۰,۲۳۲,۹۱۹)	(۹,۱۳۱,۵۸۷,۸۴۸)	سایر هزینه های عملیاتی
(۱۶,۱۱۶,۷۷۷,۵۸۵)	(۱۷,۶۲۶,۳۴۴,۴۲۴)	جمع هزینه های عملیاتی
۲۵,۴۵۴,۷۰۹,۴۳۴	۲۰,۰۷۰,۱۴۸,۷۲۷	سود خالص
۱۵۴	۱۲۲	سود هر واحد سرمایه گذاری

• صورت خالص دارایی‌ها

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	
ریال	ریال	
		دارایی‌ها
۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	۱,۴۸۱,۹۵۵,۹۸۴,۷۳۰	سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات
۱,۰۵۳,۲۷۱,۲۹۹	۲,۹۶۴,۷۶۸,۴۸۹	سایر دارایی‌ها
۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴	۷,۷۲۷,۶۹۵,۰۸۵	دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها
۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵	۲۳۳,۳۱۹,۶۸۷,۹۹۳	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۳۳,۳۵۶,۸۴۰,۷۶۰	موجودی نقد
۱,۷۲۵,۲۸۸,۱۰۵,۶۸۳	۱,۷۵۹,۳۲۴,۹۷۷,۰۵۷	جمع دارایی‌ها
		بدهی‌ها
۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸	۲۷,۸۳۰,۲۸۲,۳۵۵	پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	۹,۶۶۱,۶۲۰,۶۶۹	سود سهام پرداختنی
۱۷,۷۵۰,۱۸۰,۳۷۷	۳۷,۴۹۱,۹۰۳,۰۲۴	جمع بدهی‌ها
۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶	۱,۷۲۱,۸۳۳,۰۷۴,۰۳۳	خالص دارایی‌ها
۱۰,۳۴۹	۱۰,۴۳۵	خالص دارایی هر واحد سرمایه‌گذاری

• صورت جریان های نقدی

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۲	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	
ریال	ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
۱۹,۴۴۸,۰۵۱,۹۳۲	۱۳,۸۶۱,۹۶۰,۷۵۰	نقد حاصل از عملیات
۱۹,۴۴۸,۰۵۱,۹۳۲	۱۳,۸۶۱,۹۶۰,۷۵۰	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
(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	۰	پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاریها
۰	۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد از فعالیت های سرمایه گذاری
۰	۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:
۰	۰	دریافتهای نقدی حاصل از انتشار واحدهای سرمایه گذاری عادی وممتاز
۰	۰	پرداخت های نقدی بابت سود سهام
۰	۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
۱۶,۲۲۹,۰۰۵,۶۳۲	۱۳,۸۶۱,۹۶۰,۷۵۰	خالص افزایش (کاهش) در موجود نقد
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۱۶,۲۷۹,۴۰۷,۰۰۷	۳۳,۳۵۶,۸۴۰,۷۶۰	مانده موجودی نقد در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳