



گزارش عملکرد مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مدیریت ارزش مسکن

دوره نه ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

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 حسابرسی
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

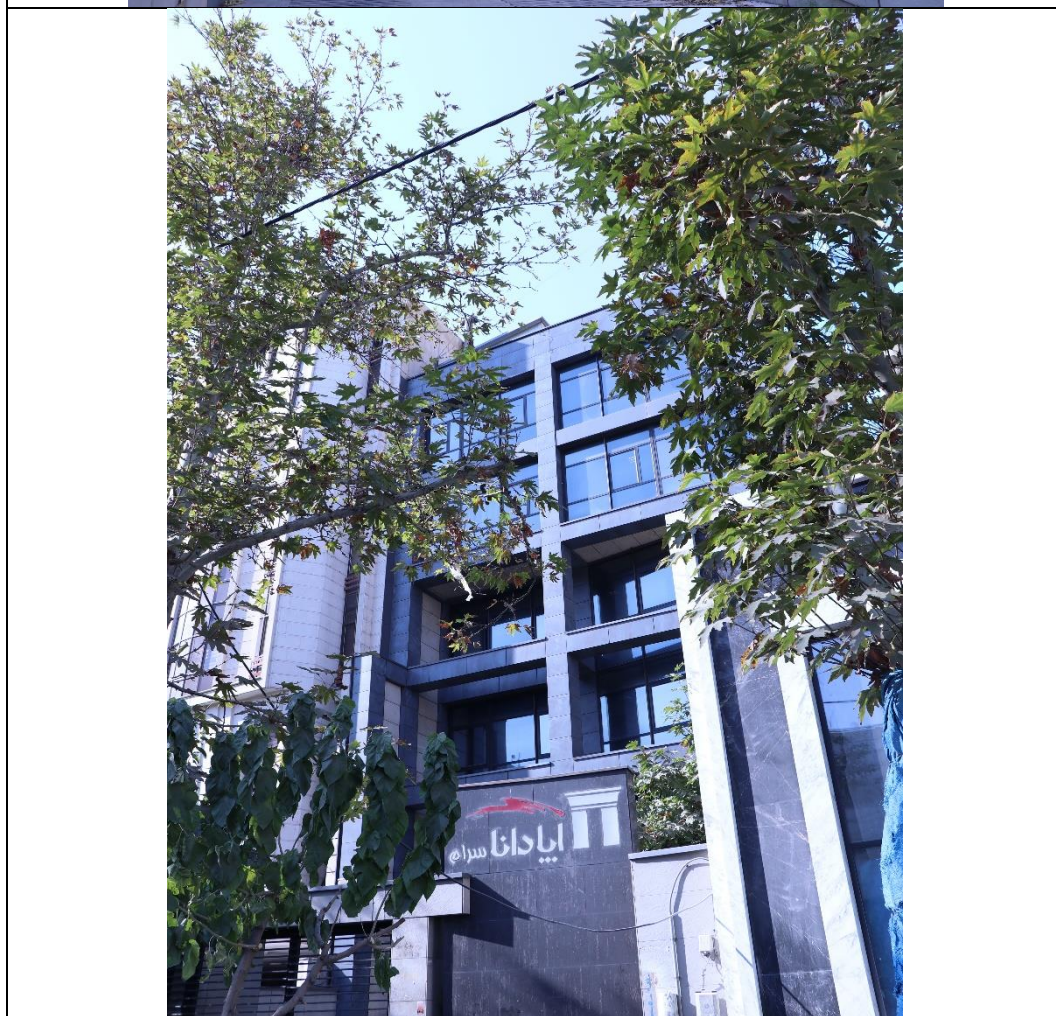
خالص ارزش روز داراییها	۱,۷۲۶,۲۲۰,۰۳۹,۵۰۸
تعداد واحدهای سرمایه گذاری ممتاز	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
تعداد واحدهای سرمایه گذاری عادی	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
تعداد کل واحدهای سرمایه گذاری	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
ارزش اسمی هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۰۰۰

❖ 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	٪(۰.۱۶۲)
هفته اخیر	٪(۰.۱۲۴)
ماه اخیر	٪۰.۱۱۵
۶ ماه اخیر	٪۰.۸۶۵
از ابتدا تا تاریخ گزارش	٪۵.۴

❖ ترکیب داراییهای صندوق

شرح	مبلغ
نقد و بانک (جاری و قرض الحسنه)	۲۰,۴۸۹,۷۳۰,۵۰۰
حسابهای دریافتنی تجاری و سایر دریافتنی	۸,۵۱۱,۹۹۵,۰۸۵
مخارج انتقالی به دورههای آتی	۲,۷۹۷,۶۸۴,۶۱۲
حسابهای فی ما بین با کارگزاران	۳۲۱,۵۲۵
داراییهای ثابت	۱,۴۷۹,۱۳۲,۶۶۹,۶۱۲
جمع	۱,۵۱۰,۹۳۲,۴۰۱,۳۳۴

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

(نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳)

• صورت سود و زیان

نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	
ریال	ریال	
		درآمدهای عملیاتی
۳۵,۱۹۵,۸۸۷,۸۰۰	۱۲,۸۴۱,۲۵۰,۰۳۲	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۲۹,۸۳۹,۵۰۳,۲۸۵	۲۳,۷۵۹,۳۲۱,۰۶۵	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
.	۲۰,۴۳۹,۳۵۹,۵۱۳	سود فروش سرمایه گذاری ها
۶۵,۰۳۵,۳۹۱,۰۸۵	۵۷,۰۳۹,۹۳۰,۶۱۰	جمع درآمدهای عملیاتی
		هزینه های عملیاتی
(۱۲,۸۰۱,۶۹۰,۶۹۳)	(۱۳,۴۹۴,۹۹۳,۹۱۳)	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۱۱,۶۰۶,۰۰۸,۹۹۶)	(۱۹,۱۲۵,۳۳۳,۷۱۷)	سایر هزینه های عملیاتی
(۲۴,۴۰۷,۶۹۹,۶۸۹)	(۳۲,۶۲۰,۳۲۷,۶۳۰)	جمع هزینه های عملیاتی
۴۰,۶۲۷,۶۹۱,۳۹۶	۲۴,۴۱۹,۶۰۲,۹۸۰	سود خالص
۲۴۶	۱۴۸	سود هر واحد سرمایه گذاری

• صورت خالص دارایی‌ها

نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	
ریال	ریال	دارایی‌ها
۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	۱,۴۷۹,۱۳۲,۶۶۹,۶۱۲	سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات
۱,۰۵۳,۲۷۱,۲۹۹	۲,۷۹۷,۶۸۴,۶۱۲	سایر دارایی‌ها
۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴	۸,۵۱۱,۹۹۵,۰۸۵	دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها
۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵	۲۴۹,۶۲۵,۶۳۶,۶۷۴	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۲۰,۴۸۹,۷۳۰,۵۰۰	موجودی نقد
۱,۷۲۵,۲۸۸,۱۰۵,۶۸۳	۱,۷۶۰,۵۵۷,۷۱۶,۴۸۳	جمع دارایی‌ها
		بدهی‌ها
۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸	۲۴,۶۷۶,۰۵۶,۳۰۶	پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	۹,۶۶۱,۶۲۰,۶۶۹	سود سهام پرداختنی
۱۷,۷۵۰,۱۸۰,۳۷۷	۳۴,۳۳۷,۶۷۶,۹۷۵	جمع بدهی‌ها
۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶	۱,۷۲۶,۲۲۰,۰۳۹,۵۰۸	خالص دارایی‌ها
۱۰,۳۴۹	۱۰,۴۶۲	خالص دارایی هر واحد سرمایه‌گذاری

• صورت جریان های نقدی

نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	
ریال	ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
۲۴,۶۸۴,۶۶۷,۶۱۶	۹۶۰,۴۵۲,۶۵۹	نقد حاصل از عملیات
۲۴,۶۸۴,۶۶۷,۶۱۶	۹۶۰,۴۵۲,۶۵۹	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:
.	۳۴,۳۹۷,۸۳۱	دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری ها
(۱۰,۹۹۶,۵۶۵,۱۶۷)	۳۴,۳۹۷,۸۳۱	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۱۳,۶۸۸,۱۰۲,۴۴۹	۹۹۴,۸۵۰,۴۹۰	جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:
(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	.	پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری
(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	.	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
۱۰,۴۶۹,۰۵۶,۱۴۹	۹۹۴,۸۵۰,۴۹۰	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۱۰,۵۱۹,۴۵۷,۵۲۴	۲۰,۴۸۹,۷۳۰,۵۰۰	مانده موجودی نقد در پایان دوره