



گزارش عملکرد مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مدیریت ارزش مسکن

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

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

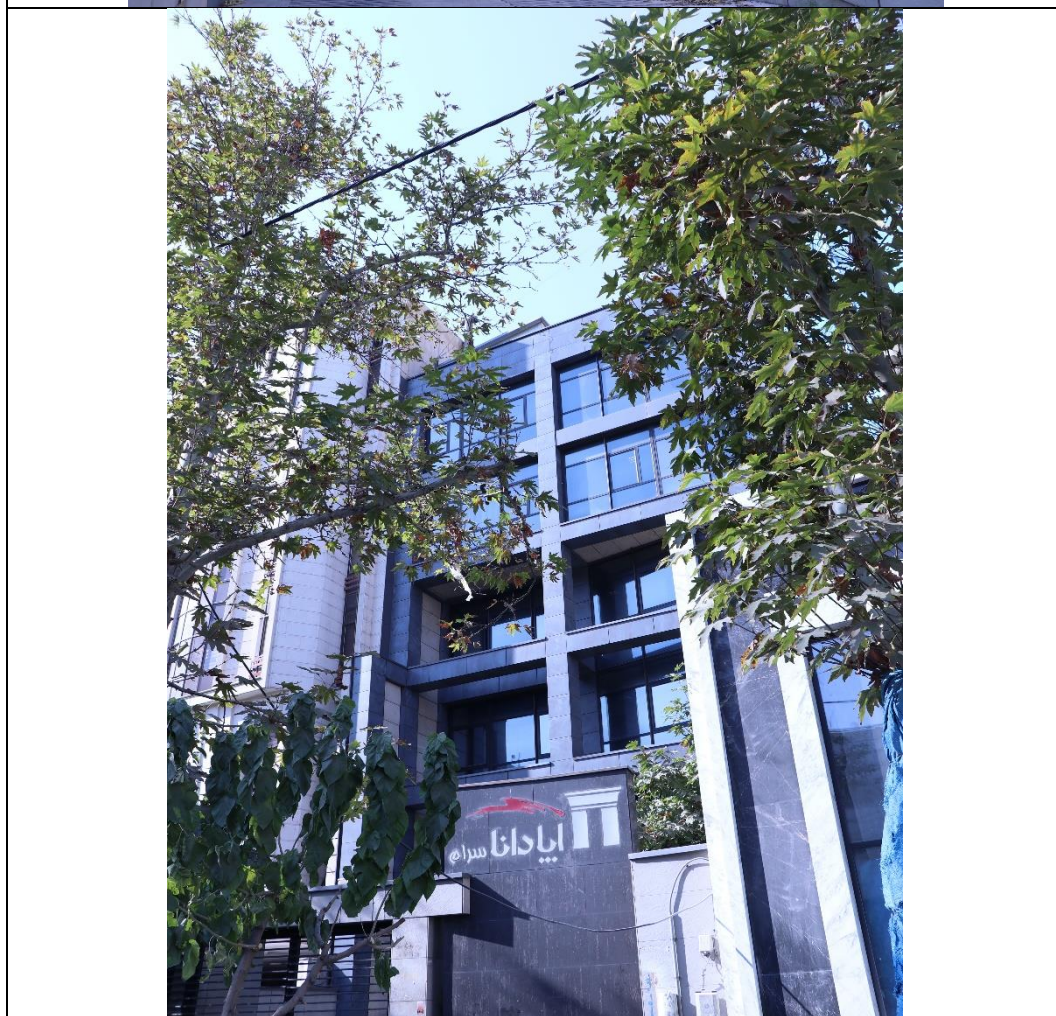
خالص ارزش روز داراییها	۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳
تعداد واحدهای سرمایه گذاری ممتاز	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
تعداد واحدهای سرمایه گذاری عادی	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
تعداد کل واحدهای سرمایه گذاری	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
ارزش اسمی هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۰۰۰

❖ 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	۲,۳۰۰
جمع ارزش برآوردی مستغلات موضوع سرمایه گذاری				
				۲,۳۰۰

❖ عکس هایی از ملک صندوق





❖ بازده صندوق

شرح	بازده صندوق
روز اخیر	٪(۰.۱۵۸)
هفته اخیر	٪(۰.۰۵۶)
ماه اخیر	٪۰.۰۷۴
۶ ماه اخیر	٪۳.۵۰۸
از ابتدا تا تاریخ گزارش	٪۸.۴۸

❖ ترکیب داراییهای صندوق

شرح	مبلغ
نقد و بانک (جاری و قرض الحسنه)	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲
حسابهای دریافتنی تجاری و سایر دریافتنی	۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱
مخارج انتقالی به دورههای آتی	۸۳۰,۵۶۳,۹۹۸
حسابهای فی ما بین با کارگزاران	۳۲۱,۵۲۵
داراییهای ثابت	۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵
جمع	۱,۵۴۱,۹۴۹,۶۶۳,۸۱۱

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

(سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳)

• صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	
ریال	ریال	
		درآمدهای عملیاتی
۴۹,۷۴۷,۱۳۷,۸۰۰	۵۷,۴۴۸,۷۵۰,۰۳۲	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۴۱,۸۹۳,۷۶۲,۹۸۸	۴۱,۳۲۲,۴۵۷,۱۷۹	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
.	۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵	سود فروش سرمایه گذاری ها
۹۱,۶۴۰,۹۰۰,۷۸۸	۱۱۹,۲۴۸,۰۷۷,۹۴۶	جمع درآمدهای عملیاتی
		هزینه های عملیاتی
(۱۷,۰۱۲,۲۵۷,۴۰۵)	(۱۸,۱۲۳,۱۰۲,۴۴۵)	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۱۷,۸۸۰,۲۳۶,۶۲۹)	(۲۵,۸۰۳,۷۵۳,۲۹۴)	سایر هزینه های عملیاتی
(۳۴,۸۹۲,۴۹۴,۰۳۴)	(۴۳,۹۲۶,۸۵۵,۷۳۹)	جمع هزینه های عملیاتی
۵۶,۷۴۸,۴۰۶,۷۵۴	۷۵,۳۲۱,۲۲۲,۲۰۷	سود خالص
۳۴۴	۴۵۶	سود هر واحد سرمایه گذاری

• صورت خالص دارایی‌ها

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	
ریال	ریال	دارایی‌ها
۱,۴۸۷,۴۸۸,۵۸۴,۴۷۵	۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات
۱,۰۵۳,۲۷۱,۲۹۹	۸۳۰,۵۶۳,۹۹۸	سایر دارایی‌ها
۱۱,۸۲۷,۵۲۷,۱۹۴	۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱	دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها
۲۰۵,۴۲۳,۸۴۲,۷۰۵	۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	موجودی نقد
۱,۷۲۵,۲۸۸,۱۰۵,۶۸۳	۱,۸۰۹,۱۳۸,۱۱۵,۰۷۴	جمع دارایی‌ها
		بدهی‌ها
۱۳,۸۶۳,۵۵۹,۷۰۸	۲۸,۰۳۸,۲۳۴,۸۳۲	پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۳,۸۸۶,۶۲۰,۶۶۹	۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	سود سهام پرداختنی
۱۷,۷۵۰,۱۸۰,۳۷۷	۳۲,۰۵۳,۹۶۷,۵۶۱	جمع بدهی‌ها
۱,۷۰۷,۵۳۷,۹۲۵,۳۰۶	۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳	خالص دارایی‌ها
۱۰,۳۴۹	۱۰,۷۷۰	خالص دارایی هر واحد سرمایه‌گذاری

• صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	
ریال	ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
۳۳,۶۶۰,۰۹۰,۱۰۲	۲۲,۳۸۷,۶۶۷,۵۰۱	نقد حاصل از عملیات
۳۳,۶۶۰,۰۹۰,۱۰۲	۲۲,۳۸۷,۶۶۷,۵۰۱	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)	.	پرداخت 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
۲۲,۶۶۳,۵۲۴,۹۳۵	۲۲,۴۲۲,۰۶۵,۳۳۲	جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:
(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	(۵,۶۴۵,۸۸۷,۹۴۰)	پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری
(۳,۲۱۹,۰۴۶,۳۰۰)	(۵,۶۴۵,۸۸۷,۹۴۰)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
۱۹,۴۴۴,۴۷۸,۶۳۵	۱۶,۷۷۶,۱۷۷,۳۹۲	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۵۰,۴۰۱,۳۷۵	۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	مانده موجودی نقد در پایان دوره