



گزارش عملکرد مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مدیریت ارزش مسکن

سه ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

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	مؤسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسی
حسابرس	مؤسسه 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

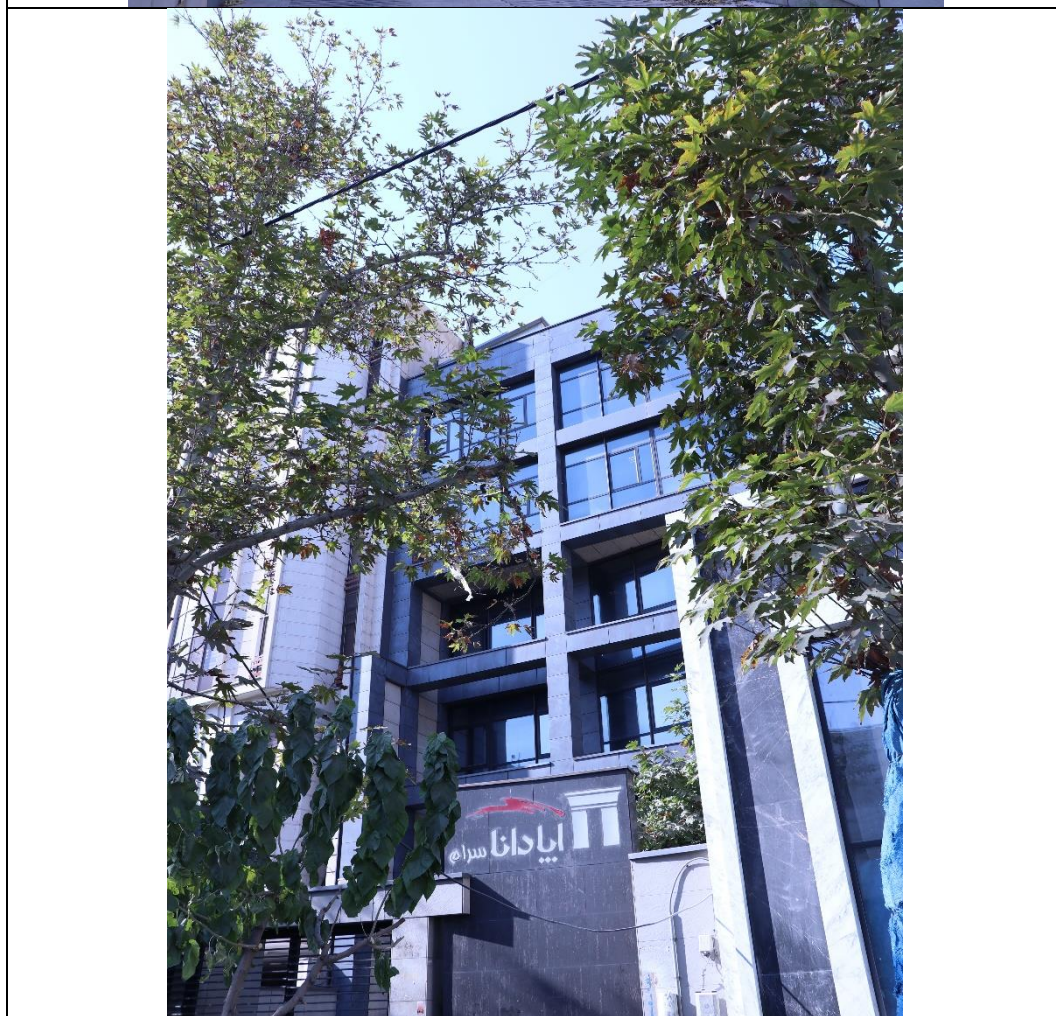
خالص ارزش روز داراییها	۱,۷۷۸,۸۶۹,۲۱۸,۱۰۱
تعداد واحدهای سرمایه گذاری ممتاز	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
تعداد واحدهای سرمایه گذاری عادی	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
تعداد کل واحدهای سرمایه گذاری	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
ارزش اسمی هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۰۰۰

❖ 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





❖ ترکیب داراییهای صندوق

شرح	مبلغ
نقد و بانک (جاری و قرض الحسنه)	۸,۷۳۹,۰۲۴,۴۷۹
حسابهای دریافتنی تجاری و سایر دریافتنی	۲۶,۳۴۴,۹۰۳,۴۰۷
مخارج انتقالی به دورههای آتی	۲,۰۹۷,۰۵۷,۴۳۲
سایر سرمایه گذاری ها	۳۱۸,۹۳۹,۵۹۷,۱۲۰
داراییهای ثابت	۱,۴۷۳,۶۶۸,۱۸۸,۷۳۸
جمع	۱,۸۲۹,۷۸۸,۷۷۱,۱۷۶

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

(سه ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳)

• صورت سود و زیان

سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	سه ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	
ریال	ریال	
		درآمدهای عملیاتی
۵,۱۵۳,۷۵۰,۰۰۰	۸,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۱۳,۲۵۶,۵۰۴,۶۳۹	۲۱,۷۵۰,۷۲۰,۰۲۸	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۱۸,۴۱۰,۲۵۴,۶۳۹	۲۹,۹۴۰,۷۲۰,۰۲۸	جمع درآمدهای عملیاتی
		هزینه های عملیاتی
(۴,۱۰۳,۵۶۰,۵۵۹)	(۴,۷۶۲,۴۸۷,۵۷۰)	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۴,۸۴۰,۳۱۱,۳۱۷)	(۶,۸۹۳,۱۶۱,۸۷۰)	سایر هزینه های عملیاتی
(۸,۹۴۳,۸۷۱,۸۷۶)	(۱۱,۶۵۵,۶۴۹,۴۴۰)	جمع هزینه های عملیاتی
۹,۴۶۶,۳۸۲,۷۶۳	۱۸,۲۸۵,۰۷۰,۵۸۸	سود خالص
۵۷	۱۱۱	سود هر واحد سرمایه گذاری

• صورت خالص دارایی‌ها

سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	سه ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	
ریال	ریال	دارایی‌ها
۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۱,۴۷۳,۶۶۸,۱۸۸,۷۳۸	سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات
۶۲,۲۳۵,۹۲۰	۲,۰۹۷,۰۵۷,۴۳۲	سایر دارایی‌ها
۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱	۲۶,۳۴۴,۹۰۳,۴۰۷	دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها
۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	۳۱۸,۹۳۹,۵۹۷,۱۲۰	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۸,۷۳۹,۰۲۴,۴۷۹	موجودی نقد
۱,۸۰۸,۳۶۹,۷۸۶,۹۹۶	۱,۸۲۹,۷۸۸,۷۷۱,۱۷۶	جمع دارایی‌ها
		بدهی‌ها
۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴	۳۳,۹۵۷,۷۷۰,۳۴۶	پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	۱۶,۹۶۱,۷۸۲,۷۲۹	سود سهام پرداختنی
۳۱,۲۸۵,۶۳۹,۴۸۳	۵۰,۹۱۹,۵۵۳,۰۷۵	جمع بدهی‌ها
۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳	۱,۷۷۸,۸۶۹,۲۱۸,۱۰۱	خالص دارایی‌ها
۱۰,۷۷۰	۱۰,۷۸۱	خالص دارایی هر واحد سرمایه‌گذاری

• صورت جریان های نقدی

سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	سه ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	
ریال	ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
۱۰,۱۱۴,۸۰۸,۵۰۰	۶,۰۲۲,۰۲۱,۳۸۱	نقد حاصل از عملیات
۱۰,۱۱۴,۸۰۸,۵۰۰	۶,۰۲۲,۰۲۱,۳۸۱	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:
۰	(۳۰,۰۰۰,۱۰۴,۳۰۴)	پرداخت های نقدی بابت تحصیل سرمایه گذاری ها
۰	(۳۰,۰۰۰,۱۰۴,۳۰۴)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۱۰,۱۱۴,۸۰۸,۵۰۰	(۲۳,۹۷۸,۰۸۲,۹۲۳)	جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:
۰	(۳,۵۵۳,۹۵۰,۰۰۰)	پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری
۰	(۳,۵۵۳,۹۵۰,۰۰۰)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
۱۰,۱۱۴,۸۰۸,۵۰۰	(۲۷,۵۳۲,۰۳۲,۹۲۳)	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۲۹,۶۰۹,۶۸۸,۵۱۰	۸,۷۳۹,۰۲۴,۴۷۹	مانده موجودی نقد در پایان دوره