



گزارش عملکرد مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مدیریت ارزش مسکن

شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱

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

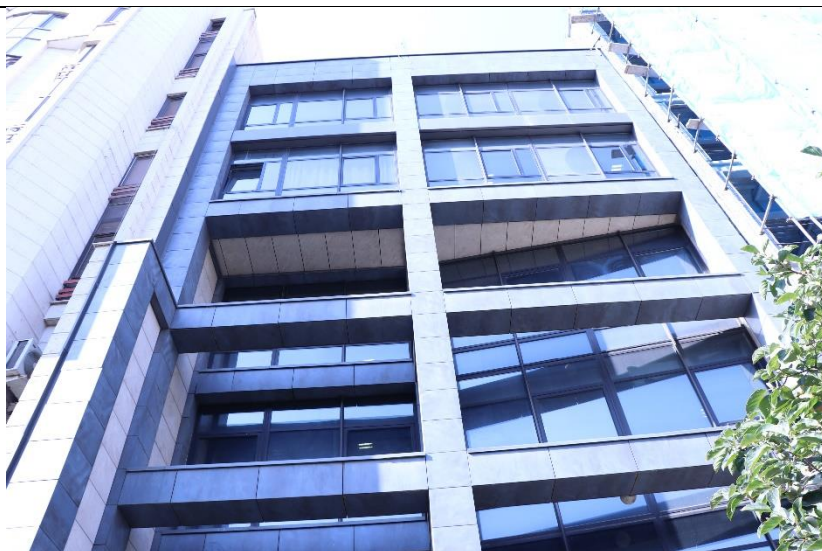
❖ اطلاعات سرمایه گذاری صندوق

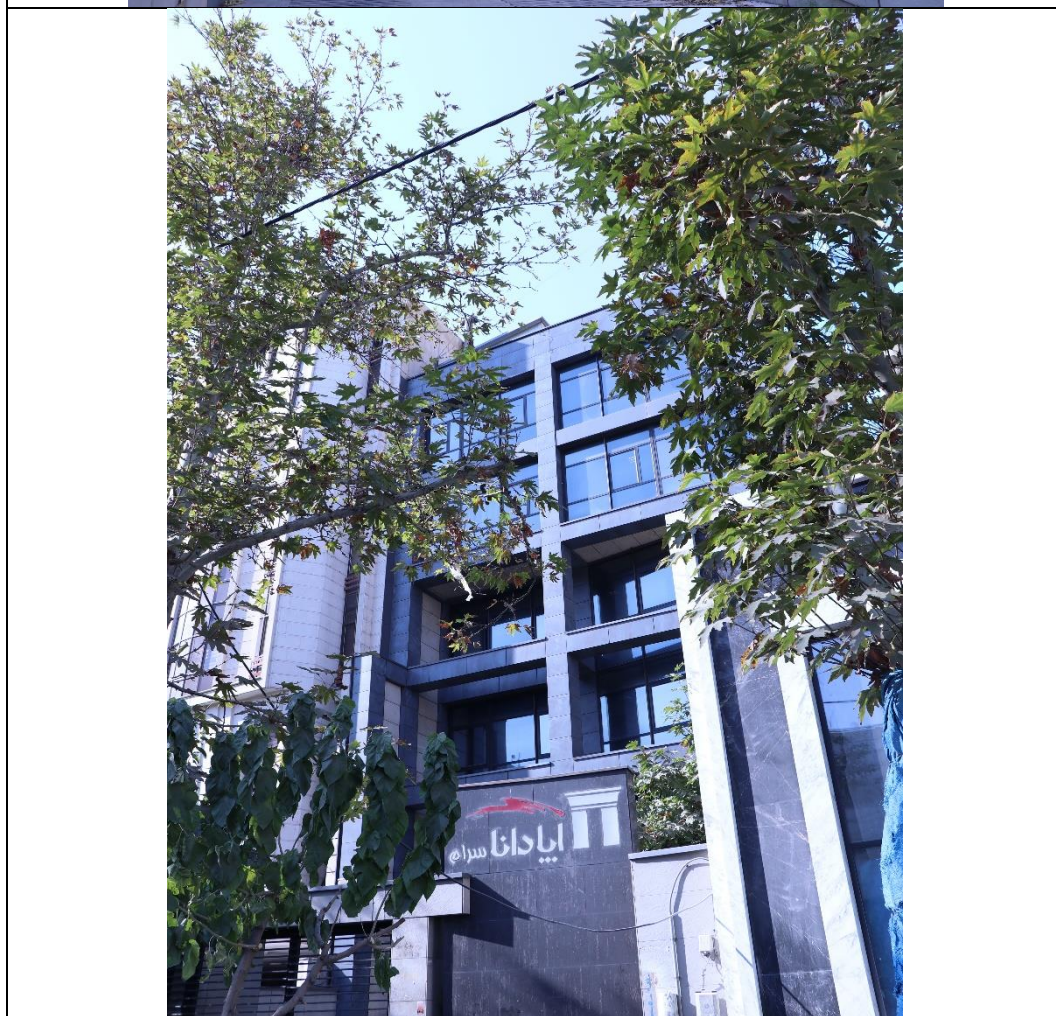
خالص ارزش روز داراییها	۱,۸۰۹,۴۲۷,۸۵۲,۸۵۴
تعداد واحدهای سرمایه گذاری ممتاز	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
تعداد واحدهای سرمایه گذاری عادی	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
تعداد کل واحدهای سرمایه گذاری	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
ارزش اسمی هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۰۰۰

❖ 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

مبلغ	شرح
۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹	نقد و بانک (جاری و قرض الحسنه)
۴۰,۴۰۰,۱۰۵,۱۵۱	حسابهای دریافتی تجاری و سایر دریافتی
۴,۰۴۲,۶۸۴,۴۷۷	سایر دارایی ها
۳۳۴,۸۹۸,۴۱۵,۶۷۱	سایر سرمایه گذاری ها
۱,۴۷۰,۸۳۷,۱۳۸,۵۱۰	دارایی های ثابت
۱,۸۵۲,۵۴۲,۲۷۳,۲۰۸	جمع

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

(شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴)

• صورت سود و زیان

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
		درآمدهای عملیاتی
۹,۷۶۶,۲۵۰,۰۰۰	۲۷,۷۰۵,۰۰۰,۰۰۰	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۷,۴۵۳,۳۷۲,۳۸۴	۴۲,۰۹۶,۱۷۳,۹۴۲	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵	۶۱۳,۵۶۶,۳۸۱	سود فروش سرمایه گذاری ها
۳۷,۶۹۶,۴۹۳,۱۱۹	۷۰,۴۱۴,۷۴۰,۳۲۳	جمع درآمدهای عملیاتی
		هزینه های عملیاتی
(۸,۴۹۴,۷۵۶,۵۷۶)	(۹,۹۱۸,۳۱۹,۳۴۹)	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۹,۱۳۱,۵۸۷,۸۱۶)	(۱۱,۶۵۲,۷۱۵,۶۳۳)	سایر هزینه های عملیاتی
(۱۷,۶۲۶,۳۴۴,۳۹۲)	(۲۱,۵۷۱,۰۳۴,۹۸۲)	جمع هزینه های عملیاتی
۲۰,۰۷۰,۱۴۸,۷۲۷	۴۸,۸۴۳,۷۰۵,۳۴۱	سود خالص
۱۲۲	۲۹۶	سود هر واحد سرمایه گذاری

• صورت خالص دارایی‌ها

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
		دارایی‌ها
۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۱,۴۷۰,۸۳۷,۱۳۸,۵۱۰	سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات
۶۲,۲۳۵,۹۲۰	۴,۰۴۲,۶۸۴,۴۷۷	سایر دارایی‌ها
۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱	۴۰,۴۰۰,۱۰۵,۱۵۱	دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها
۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	۳۳۴,۸۹۸,۴۱۵,۶۷۱	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹	موجودی نقد
۱,۸۰۸,۳۶۹,۷۸۶,۹۹۶	۱,۸۵۲,۵۴۲,۲۷۳,۲۰۸	جمع دارایی‌ها
		بدهی‌ها
۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴	۴۲,۹۸۶,۸۳۹,۲۲۵	پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	۱۲۷,۵۸۱,۱۲۹	سود سهام پرداختنی
۳۱,۲۸۵,۶۳۹,۴۸۳	۴۳,۱۱۴,۴۲۰,۳۵۴	جمع بدهی‌ها
۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳	۱,۸۰۹,۴۲۷,۸۵۲,۸۵۴	خالص دارایی‌ها
۱۰,۷۷۰	۱۰,۹۶۶	خالص دارایی هر واحد سرمایه‌گذاری

• صورت جریان های نقدی

شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
۱۳,۸۲۷,۵۶۲,۹۱۹	۱۱,۴۸۰,۹۲۶,۱۵۷	نقد حاصل از عملیات
۱۳,۸۲۷,۵۶۲,۹۱۹	۱۱,۴۸۰,۹۲۶,۱۵۷	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:
۰	(۳۰,۰۰۰,۱۰۴,۲۸۵)	پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاری ها
۳۴,۳۹۷,۸۳۱	۵,۰۰۰,۲۰۱,۷۲۵	دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری ها
۳۴,۳۹۷,۸۳۱	(۲۴,۹۹۹,۹۰۲,۵۶۰)	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۱۳,۸۶۱,۹۶۰,۷۵۰	(۱۳,۵۱۸,۹۷۶,۴۰۳)	جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:
۰	(۲۰,۳۸۸,۱۵۱,۶۰۰)	پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری
۰	(۲۰,۳۸۸,۱۵۱,۶۰۰)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
۱۳,۸۶۱,۹۶۰,۷۵۰	(۳۳,۹۰۷,۱۲۸,۰۰۳)	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۳۳,۳۵۶,۸۴۰,۷۶۰	۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹	مانده موجودی نقد در پایان دوره