



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

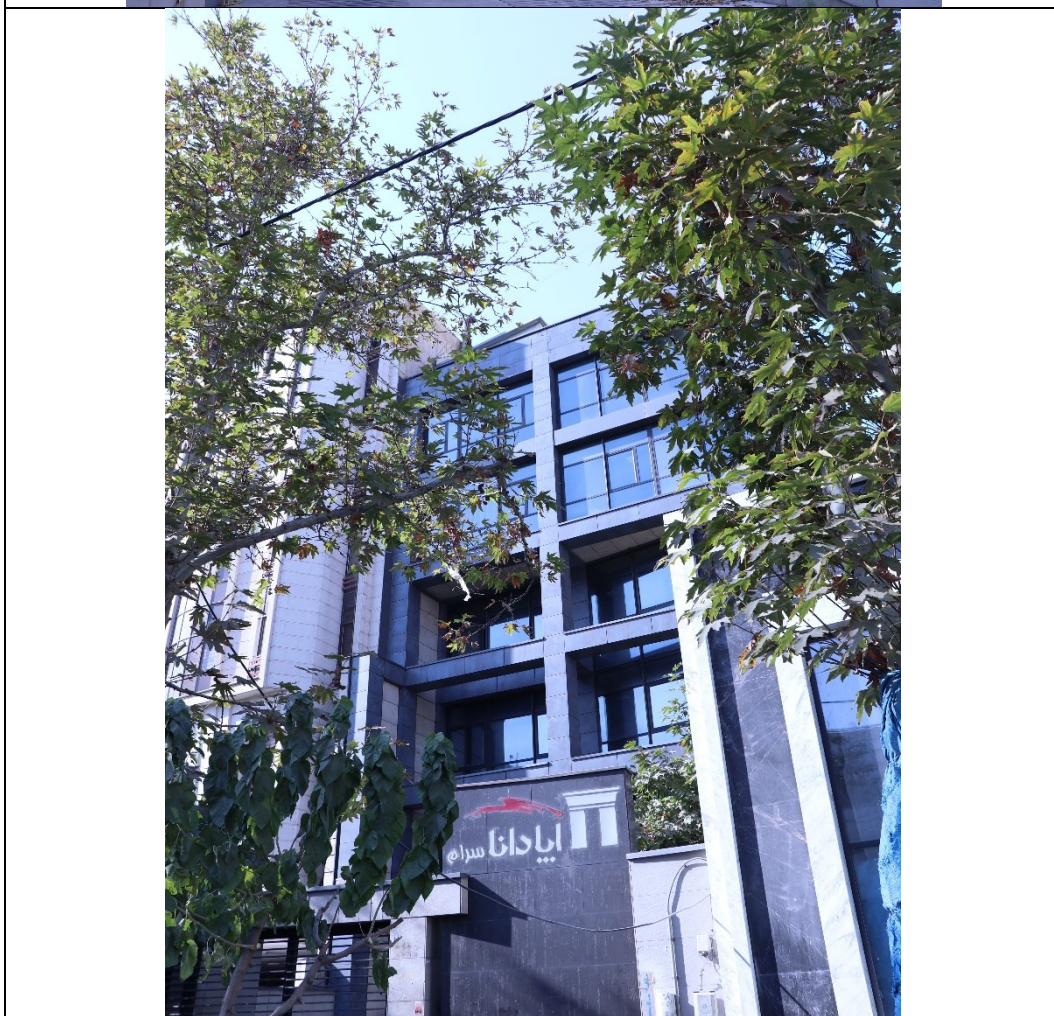
خالص ارزش روز داراییها	۱,۸۰۹,۴۲۷,۸۵۲,۸۵۴
تعداد واحدهای سرمایه گذاری ممتاز	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
تعداد واحدهای سرمایه گذاری عادی	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
تعداد کل واحدهای سرمایه گذاری	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
ارزش اسمی هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۰۰۰

❖ 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	۲,۳۴۰
جمع ارزش برآوردی مستغلات موضوع سرمایه گذاری				۲,۳۴۰

❖ عکس هایی از ملک صندوق





❖ ترکیب داراییهای صندوق

شرح	مبلغ
نقد و بانک (جاری و قرض الحسنه)	۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹
حسابهای دریافتنی تجاری و سایر دریافتنی	۶۷,۲۵۰,۱۰۵,۱۵۱
سایر دارایی ها	۲۶,۷۵۵,۸۸۰
سایر سرمایه گذاری ها	۳۳۴,۸۹۸,۴۱۵,۶۷۱
داراییهای ثابت	۱,۴۷۰,۸۳۷,۱۳۸,۵۱۰
جمع	۱,۸۷۵,۳۷۶,۳۴۴,۶۱۱

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

(شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴)

• صورت سود و زیان

تجدید ارائه شده) شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
		درآمدهای عملیاتی
۲۲,۹۷۳,۷۵۰,۰۰۰	۵۴,۵۵۵,۰۰۰,۰۰۰	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۷,۴۵۳,۳۷۲,۳۸۴	۴۲,۰۹۶,۱۷۳,۹۴۲	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵	۶۱۴,۵۰۴,۰۹۲	سود فروش سرمایه گذاری ها
۵۰,۹۰۳,۹۹۳,۱۱۹	۹۷,۲۶۵,۶۷۸,۰۳۴	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
۳۳,۲۷۷,۶۴۸,۷۲۷	۴۸,۸۴۳,۷۰۵,۳۴۱	سود خالص
۲۰۲	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	۲۶,۷۵۵,۸۸۰	سایر دارایی‌ها
۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱	۶۷,۲۵۰,۱۰۵,۱۵۱	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	۱,۸۷۵,۳۷۶,۳۴۴,۶۱۱	جمع دارایی‌ها
		بدهی‌ها
۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴	۳۸,۹۷۰,۹۱۰,۶۲۸	پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	۱۲۷,۵۸۱,۱۲۹	سود سهام پرداختنی
۳۱,۲۸۵,۶۳۹,۴۸۳	۳۹,۰۹۸,۴۹۱,۷۵۷	جمع بدهی‌ها
۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳	۱,۸۳۶,۲۷۷,۸۵۲,۸۵۴	خالص دارایی‌ها
۱۰,۷۷۰	۱۱,۱۲۹	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	(۳۰,۰۰۰,۱۰۴,۳۱۲)	پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاری ها
۳۴,۳۹۷,۸۳۱	۴,۹۹۲,۹۲۰,۹۹۹	دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری ها
۳۴,۳۹۷,۸۳۱	(۲۵,۰۰۷,۱۸۳,۳۱۳)	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