



گزارش عملکرد مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مدیریت ارزش مسکن

نه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

گروه مدیریت ارزش سرمایه
صندوق بازسازی 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

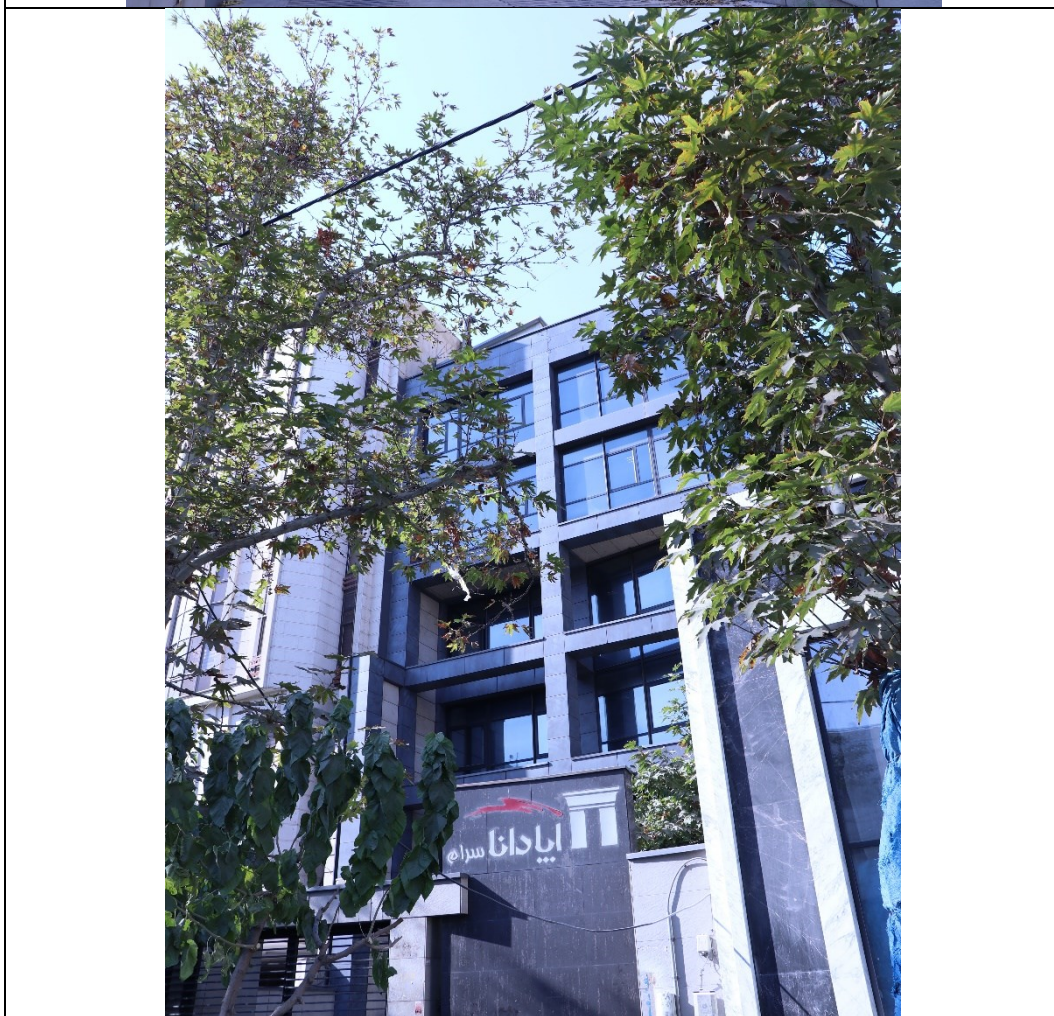
خالص ارزش روز داراییها	۱,۸۷۵,۷۹۴,۴۴۳,۹۷۵
تعداد واحدهای سرمایه گذاری ممتاز	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
تعداد واحدهای سرمایه گذاری عادی	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
تعداد کل واحدهای سرمایه گذاری	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
ارزش اسمی هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۰۰۰

❖ 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

مبلغ	شرح
۱۴,۳۷۷,۳۱۸,۸۸۷	نقد و بانک (جاری و قرض الحسنه)
۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	حسابهای دریافتنی تجاری و سایر دریافتنی
۲,۵۳۷,۱۵۲,۲۸۸	سایر دارایی ها
۴۱۳,۹۶۹,۰۱۱,۵۴۱	سایر سرمایه گذاری ها
۱,۴۶۸,۰۰۶,۰۸۸,۲۸۲	دارایی های ثابت
۱,۹۴۰,۳۰۹,۲۵۷,۱۸۴	جمع

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

(نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴)

• صورت سود و زیان

نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
		درآمدهای عملیاتی
۱۲,۸۴۱,۲۵۰,۰۳۲	۸۲,۵۷۵,۰۰۰,۰۹۸	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۲۳,۷۵۹,۳۲۱,۰۶۵	۶۸,۱۷۸,۱۵۶,۷۱۵	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۲۰,۴۳۹,۳۵۹,۵۱۳	۶۱۳,۵۶۶,۳۵۴	سود فروش سرمایه گذاری ها
۵۷,۰۳۹,۹۳۰,۶۱۰	۱۵۱,۳۶۶,۷۲۳,۱۶۷	جمع درآمدهای عملیاتی
		هزینه های عملیاتی
(۱۳,۴۹۴,۹۹۳,۹۱۳)	(۱۵,۲۲۱,۹۲۲,۱۹۷)	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۱۹,۱۲۵,۳۳۳,۷۱۷)	(۲۰,۹۳۴,۵۰۴,۵۰۸)	سایر هزینه های عملیاتی
(۳۲,۶۲۰,۳۲۷,۶۳۰)	(۳۶,۱۵۶,۴۲۶,۷۰۵)	جمع هزینه های عملیاتی
۲۴,۴۱۹,۶۰۲,۹۸۰	۱۱۵,۲۱۰,۲۹۶,۴۶۲	سود خالص
۱۴۸	۶۹۸	سود هر واحد سرمایه گذاری

• صورت خالص دارایی‌ها

۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳	۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
		دارایی‌ها
۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۱,۴۶۸,۰۰۶,۰۸۸,۲۸۲	سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات
۶۲,۲۳۵,۹۲۰	۲,۵۳۷,۱۵۲,۲۸۸	سایر دارایی‌ها
۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱	۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها
۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	۴۱۳,۹۶۹,۰۱۱,۵۴۱	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۱۴,۳۷۷,۳۱۸,۸۸۷	موجودی نقد
۱,۸۰۸,۳۶۹,۷۸۶,۹۹۶	۱,۹۴۰,۳۰۹,۲۵۷,۱۸۴	جمع دارایی‌ها
		بدهی‌ها
۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴	۶۴,۳۵۴,۷۶۲,۵۸۰	پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹	سود سهام پرداختنی
۳۱,۲۸۵,۶۳۹,۴۸۳	۶۴,۵۱۴,۸۱۳,۲۰۹	جمع بدهی‌ها
۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳	۱,۸۷۵,۷۹۴,۴۴۳,۹۷۵	خالص دارایی‌ها
۱۰,۷۷۰	۱۱,۳۶۸	خالص دارایی هر واحد سرمایه‌گذاری

• صورت جریان های نقدی

نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
۹۶۰,۴۵۲,۶۵۹	(۱,۵۳۸,۰۵۶,۴۱۵)	نقد حاصل از عملیات
۹۶۰,۴۵۲,۶۵۹	(۱,۵۳۸,۰۵۶,۴۱۵)	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:
۰	(۸۲,۹۸۸,۷۱۷,۴۰۹)	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	(۷۷,۹۹۵,۷۹۶,۴۱۰)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۹۹۴,۸۵۰,۴۹۰	(۷۹,۵۳۳,۸۵۲,۸۲۵)	جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:
۰	(۲۰,۳۵۵,۶۸۲,۱۰۰)	پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری
۰	(۲۰,۳۵۵,۶۸۲,۱۰۰)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
۹۹۴,۸۵۰,۴۹۰	(۲۱,۸۹۳,۷۳۸,۵۱۵)	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۲۰,۴۸۹,۷۳۰,۵۰۰	۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹	مانده موجودی نقد در پایان دوره