



گزارش عملکرد مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مدیریت ارزش مسکن

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

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

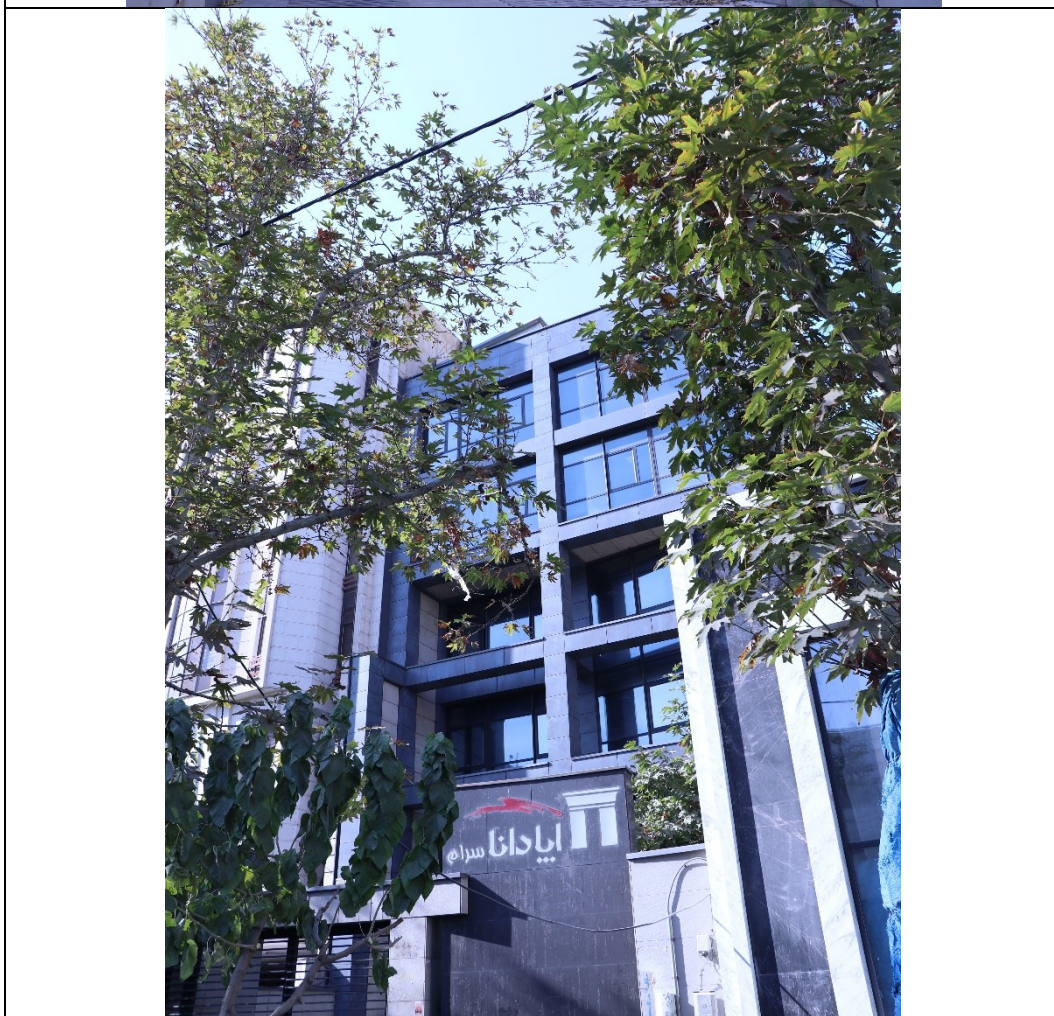
خالص ارزش روز داراییها	۱,۹۲۳,۰۰۹,۶۷۸,۲۴۳
تعداد واحدهای سرمایه گذاری ممتاز	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
تعداد واحدهای سرمایه گذاری عادی	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
تعداد کل واحدهای سرمایه گذاری	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
ارزش اسمی هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۰۰۰

❖ 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	۲,۴۰۰
جمع ارزش برآوردی مستغلات موضوع سرمایه گذاری				
				۲,۴۰۰

❖ عکس هایی از ملک صندوق





❖ ترکیب داراییهای صندوق

مبلغ	شرح
۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵	نقد و بانک (جاری و قرض الحسنه)
۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	حسابهای دریافتنی تجاری و سایر دریافتنی
۷۱۳,۸۴۷,۰۸۴	سایر دارایی ها
۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵	سایر سرمایه گذاری ها
۱,۴۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵	داراییهای ثابت
۱,۹۹۱,۴۷۴,۴۲۳,۸۸۵	جمع

❖ خلاصه صورت مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن
(سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴)

• صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
		درآمدهای عملیاتی
۵۷,۴۴۸,۷۵۰,۰۰۰	۱۰۹,۵۷۵,۰۰۰,۰۹۸	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۴۱,۳۲۲,۴۵۷,۱۷۹	۹۹,۲۲۶,۳۹۶,۳۳۹	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۲۰,۴۷۶,۸۷۰,۷۳۵	۶۱۳,۵۶۶,۳۵۴	سود فروش سرمایه گذاری ها
۱۱۹,۲۴۸,۰۷۷,۹۱۴	۲۰۹,۴۱۴,۹۶۲,۷۹۱	جمع درآمدهای عملیاتی
		هزینه های عملیاتی
(۱۸,۱۲۳,۱۰۲,۴۴۵)	(۲۰,۷۷۸,۱۱۷,۸۴۴)	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۲۵,۸۰۳,۷۵۳,۲۶۲)	(۲۶,۲۱۱,۳۱۴,۲۱۷)	سایر هزینه های عملیاتی
(۴۳,۹۲۶,۸۵۵,۷۰۷)	(۴۶,۹۸۹,۴۳۲,۰۶۱)	جمع هزینه های عملیاتی
۷۵,۳۲۱,۲۲۲,۲۰۷	۱۶۲,۴۲۵,۵۳۰,۷۳۰	سود خالص
<u>۴۵۶</u>	<u>۹۸۴</u>	سود هر واحد سرمایه گذاری

• صورت خالص دارایی ها

۳۰ آذر ۱۴۰۳	۳۰ آذر ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
		دارایی ها
۱,۴۷۶,۴۰۰,۴۲۹,۱۷۵	۱,۴۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۶۲,۲۳۵,۹۲۰	۷۱۳,۸۴۷,۰۸۴	سایر دارایی ها
۲۸,۴۴۷,۲۹۱,۷۱۱	۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۲۶۷,۱۸۸,۷۷۲,۷۸۸	۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵	سایر سرمایه گذاری ها
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵	موجودی نقد
۱,۸۰۸,۳۶۹,۷۸۶,۹۹۶	۱,۹۹۱,۴۷۴,۴۲۳,۸۸۵	جمع دارایی ها
		بدهی ها
۲۷,۲۶۹,۹۰۶,۷۵۴	۶۸,۳۰۴,۶۹۵,۰۱۳	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۴,۰۱۵,۷۳۲,۷۲۹	۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹	سود سهام پرداختنی
۳۱,۲۸۵,۶۳۹,۴۸۳	۶۸,۴۶۴,۷۴۵,۶۴۲	جمع بدهی ها
۱,۷۷۷,۰۸۴,۱۴۷,۵۱۳	۱,۹۲۳,۰۰۹,۶۷۸,۲۴۳	خالص دارایی ها
۱۰,۷۷۰	۱۱,۶۵۵	خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری

• صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
۲۲,۳۸۷,۶۶۷,۵۰۱	۲۳,۱۳۴,۴۱۶,۳۰۳	نقد حاصل از عملیات
۲۲,۳۸۷,۶۶۷,۵۰۱	۲۳,۱۳۴,۴۱۶,۳۰۳	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:
۲۰۰,۰۵۹,۹۰۴,۵۰۰	۰	پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاری ها
(۲۰۰,۰۲۵,۵۰۶,۶۶۹)	۰	دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری ها
۳۴,۳۹۷,۸۳۱	۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۲۲,۴۲۲,۰۶۵,۳۳۲	۲۳,۱۳۴,۴۱۶,۳۰۳	جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:
(۵,۶۴۵,۸۸۷,۹۴۰)	(۲۰,۳۵۵,۶۸۲,۱۰۰)	پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری
(۵,۶۴۵,۸۸۷,۹۴۰)	(۲۰,۳۵۵,۶۸۲,۱۰۰)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
۱۶,۷۷۶,۱۷۷,۳۹۲	۲,۷۷۸,۷۳۴,۲۰۳	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۱۹,۴۹۴,۸۸۰,۰۱۰	۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵	مانده موجودی نقد در پایان دوره