



گزارش عملکرد مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مدیریت ارزش مسکن

سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

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

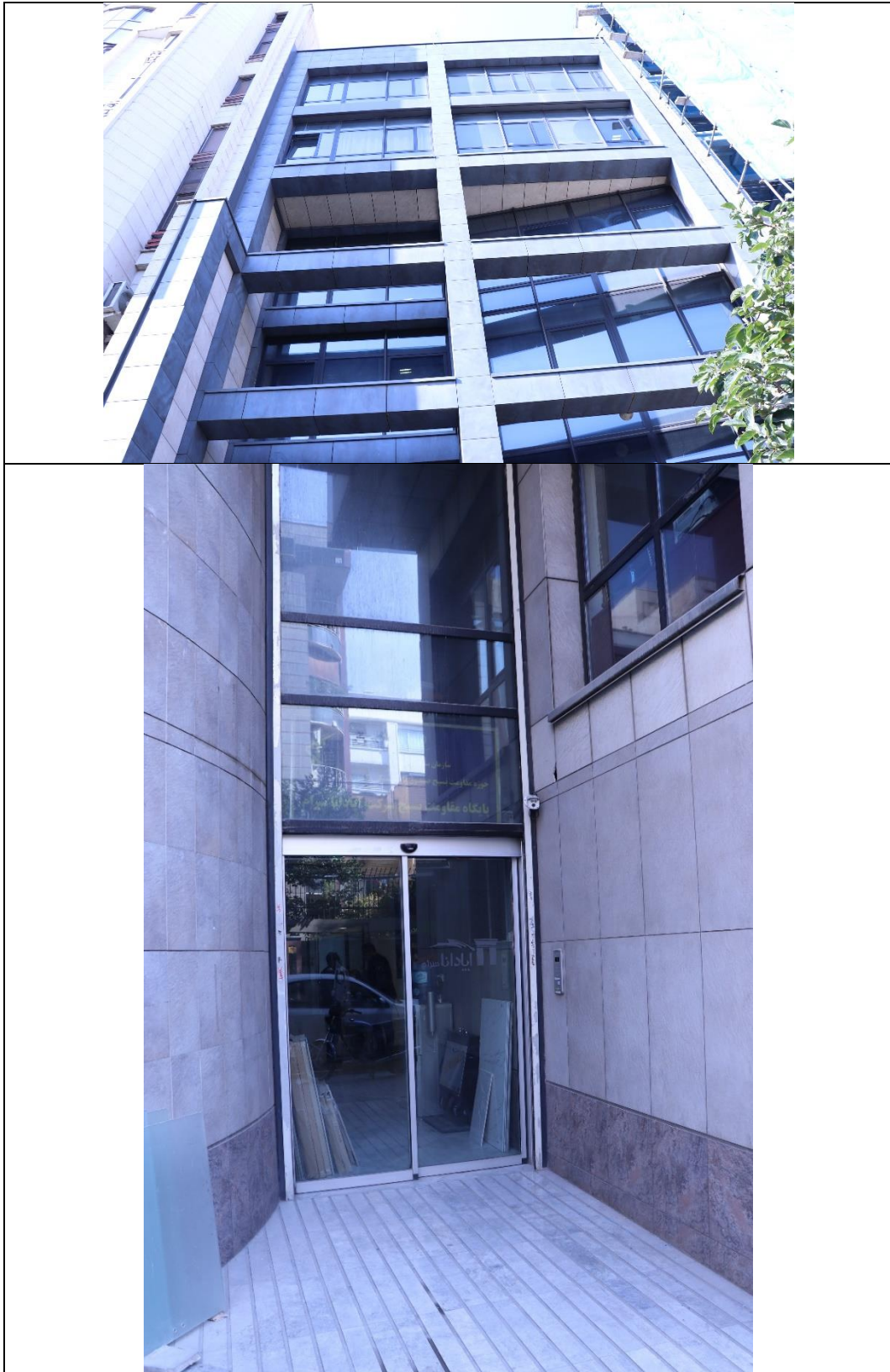
❖ اطلاعات سرمایه گذاری صندوق

خالص ارزش روز داراییها	۱,۹۷۱,۵۷۶,۵۷۵,۷۱۷
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

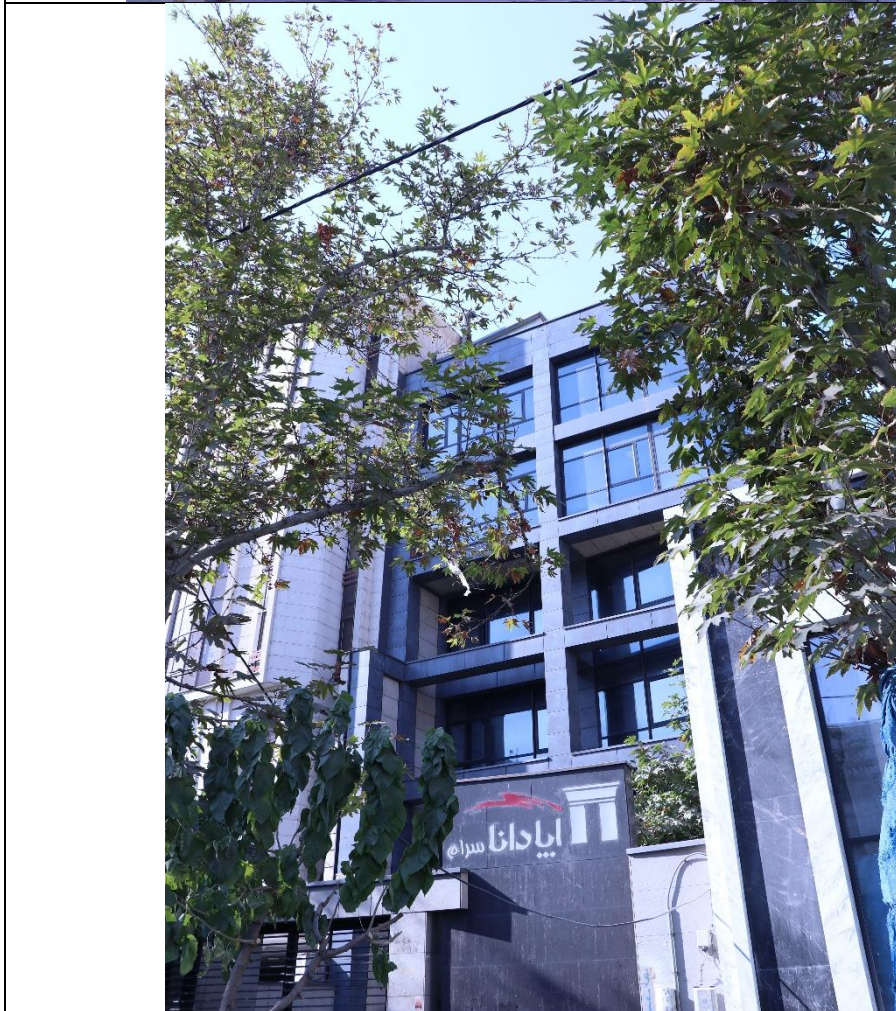




صندوق بازشکنی کشوری



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات
مدیریت ارزش مسکن شماره ثبت ۵۴۳۶۱



❖ ترکیب داراییهای صندوق

شرح	مبلغ
نقد و بانک (جاری و قرض الحسنه)	۵۲,۹۸۱,۳۳۵,۱۵۸
حسابهای دریافتی تجاری و سایر دریافتی	۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶
سایر دارایی ها	۳,۳۷۳,۲۵۸,۷۹۸
سایر سرمایه گذاری ها	۴۷۸,۳۷۷,۶۴۱,۵۶۱
دارایی های ثابت	۱,۴۶۲,۵۶۴,۵۶۳,۲۱۸
جمع	۲,۰۴۷,۷۱۶,۴۸۴,۹۲۱

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

(سه ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴)

• صورت سود و زیان

۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۲۹ اسفند ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
		درآمدهای عملیاتی
۸,۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۲۱,۷۵۰,۷۲۰,۰۲۸	۳۳,۳۶۰,۳۹۰,۳۹۶	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها
۲۹,۹۴۰,۷۲۰,۰۲۸	۶۰,۳۶۰,۳۹۰,۳۹۶	جمع درآمدهای عملیاتی
		هزینه‌های عملیاتی
(۴,۷۶۲,۴۸۷,۵۷۰)	(۵,۳۰۰,۷۰۱,۷۵۰)	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۶,۸۹۳,۱۶۱,۸۷۰)	(۶,۴۹۲,۷۹۱,۱۷۲)	سایر هزینه‌های عملیاتی
(۱۱,۶۵۵,۶۴۹,۴۴۰)	(۱۱,۷۹۳,۴۹۲,۹۲۲)	جمع هزینه‌های عملیاتی
۱۸,۲۸۵,۰۷۰,۵۸۸	۴۸,۵۶۶,۸۹۷,۴۷۴	سود خالص
<u>۱۱۱</u>	<u>۲۹۴</u>	سود هر واحد سرمایه‌گذاری

• صورت خالص دارایی‌ها

۳۰ آذر ۱۴۰۴	۲۹ اسفند ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
		دارایی‌ها
۱.۴۶۵.۲۷۳.۸۴۷.۸۴۵	۱.۴۶۲.۵۶۴.۵۶۳.۲۱۸	سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات
۷۱۳.۸۴۷.۰۸۴	۳.۳۷۳.۲۵۸.۷۹۸	سایر دارایی‌ها
۴۱.۴۱۹.۶۸۶.۱۸۶	۵۰.۴۱۹.۶۸۶.۱۸۶	دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها
۴۴۵.۰۱۷.۲۵۱.۱۶۵	۴۷۸.۳۷۷.۶۴۱.۵۶۱	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۳۹.۰۴۷.۷۹۱.۶۰۵	۵۲.۹۸۱.۳۳۵.۱۵۸	موجودی نقد
۱.۹۹۱.۴۷۴.۴۲۳.۸۸۵	۲.۰۴۷.۷۱۶.۴۸۴.۹۲۱	جمع دارایی‌ها
		بدهی‌ها
۶۸.۳۰۴.۶۹۵.۰۱۳	۷۵.۹۷۹.۸۵۸.۵۷۵	پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها
۱۶۰.۰۵۰.۶۲۹	۱۶۰.۰۵۰.۶۲۹	سود سهام پرداختی
۶۸.۴۶۴.۷۴۵.۶۴۲	۷۶.۱۳۹.۹۰۹.۲۰۴	جمع بدهی‌ها
۱.۹۲۳.۰۰۹.۶۷۸.۲۴۳	۱.۹۷۱.۵۷۶.۵۷۵.۷۱۷	خالص دارایی‌ها
۱۱.۶۵۵	۱۱.۹۴۹	خالص دارایی هر واحد سرمایه‌گذاری

• صورت جریان های نقدی

۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۲۹ اسفند ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
۶,۰۲۲,۰۲۱,۳۸۱	۱۳,۹۳۱,۵۴۳,۵۵۳	نقد حاصل از عملیات
۶,۰۲۲,۰۲۱,۳۸۱	۱۳,۹۳۱,۵۴۳,۵۵۳	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:
(۳۰,۰۰۰,۱۰۴,۳۰۴)	۰	پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاری ها
۰	۰	دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری ها
(۳۰,۰۰۰,۱۰۴,۳۰۴)	۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
(۲۳,۹۷۸,۰۸۲,۹۲۳)	۱۳,۹۳۱,۵۴۳,۵۵۳	جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:
(۳,۵۵۳,۹۵۰,۰۰۰)	۰	پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری
(۳,۵۵۳,۹۵۰,۰۰۰)	۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۲۷,۵۳۲,۰۳۲,۹۲۳)	۱۳,۹۳۱,۵۴۳,۵۵۳	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۸,۷۳۹,۰۲۴,۴۷۹	۵۲,۹۸۱,۳۳۵,۱۵۸	مانده موجودی نقد در پایان دوره