



گزارش عملکرد مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مدیریت ارزش مسکن

شش ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱

گروه مدیریت ارزش سرمایه
صندوق بازنشستگی کشوری



❖ کلیات صندوق

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

نام شرکت /موسسه	رکن صندوق
شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنگشتگی کشوری	مدیر
موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسین	متولی
موسسه حسابرسی بهمند	حسابرس

❖ 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

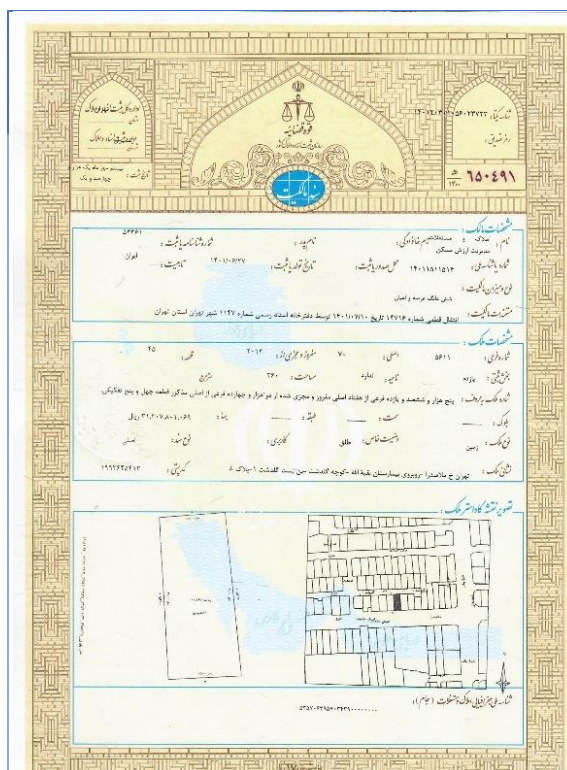
❖ اشخاص طرف قرارداد صندوق

سمت	نام شرکت / موسسه
مدیر	شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری
متولی	موسسه حسابرسی و بهبود سیستمهای مدیریت حسابرسی
حسابرس	موسسه حسابرسی بهمند
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

شرح	مقدار
خالص ارزش روز دارایی ها	۱,۹۷۴,۶۴۷,۰۶۶,۴۸۴
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

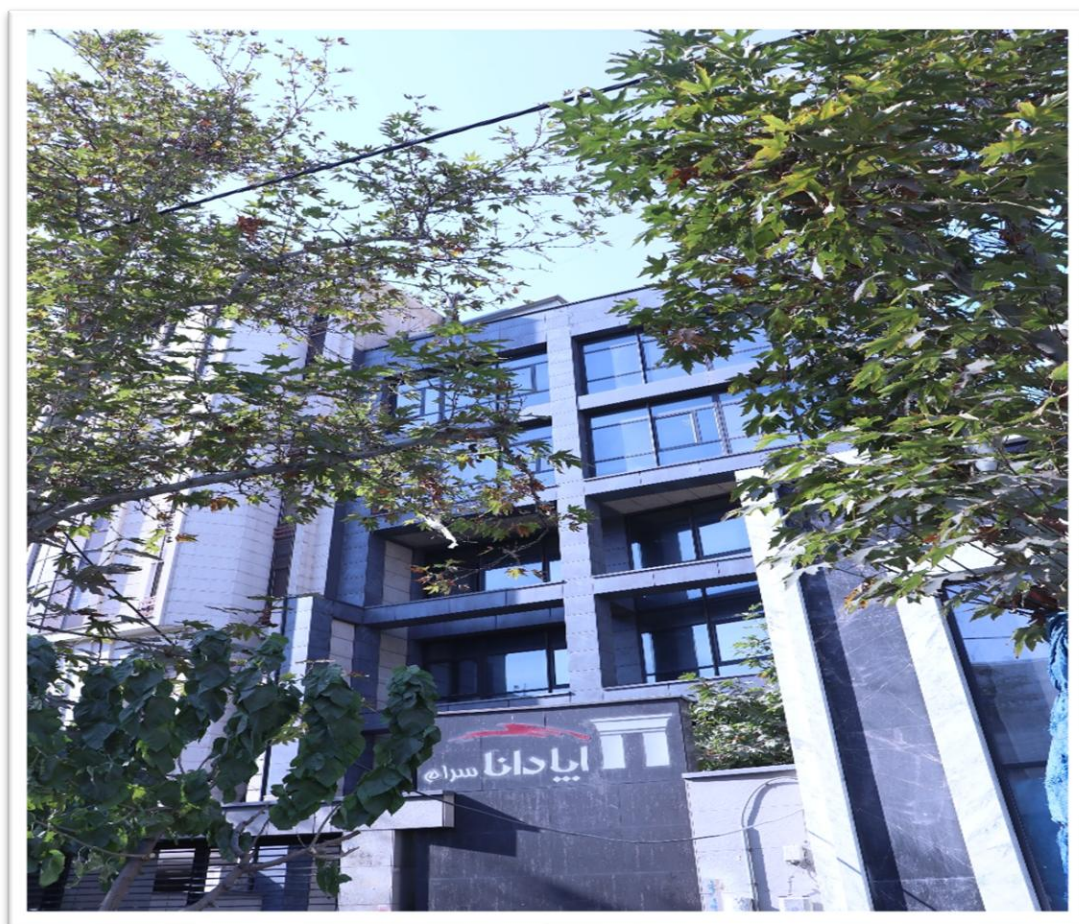
❖ اطلاعات ملک موضوع سرمایه گذاری صندوق



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

شرح	مبلغ
نقد و بانک (جاری و قرض الحسنه)	۷۴,۶۷۴,۴۶۹,۶۲۶
حساب‌های دریافتی تجاری و سایر دریافتی	۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶
سایر دارایی‌ها	۲,۲۴۸,۸۳۸,۵۵۰
سایر سرمایه گذاری‌ها	۵۲۰,۰۱۵,۷۴۷,۳۶۴
دارایی‌های ثابت	۱,۴۵۹,۷۳۳,۵۱۲,۹۹۰
جمع	۲,۱۰۷,۰۹۲,۲۵۴,۷۱۶

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

(شش ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵)

❖ صورت سود و زیان

شرح	۳۱ خرداد ۱۴۰۵ (ریال)	۳۱ خرداد ۱۴۰۴ (ریال)
درآمدهای عملیاتی		
درآمد اجاره املاک و مستغلات	۵۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۴,۵۵۵,۰۰۰,۰۰۰
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها	۷۴,۹۹۸,۴۹۶,۱۹۹	۴۲,۰۹۶,۱۷۳,۹۴۲
سود فروش سرمایه گذاری ها	۰	۶۱۴,۵۰۴,۰۹۲
جمع درآمدهای عملیاتی	۱۲۸,۹۹۸,۴۹۶,۱۹۹	۹۷,۲۶۵,۶۷۸,۰۳۴
هزینه های عملیاتی		
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۱۰,۸۴۰,۱۴۳,۱۰۸)	(۹,۹۱۸,۳۱۹,۳۴۹)
سایر هزینه های عملیاتی	(۶,۴۹۲,۷۹۱,۱۷۲)	(۱۱,۶۵۳,۶۵۳,۳۴۴)
جمع هزینه های عملیاتی	(۲۶,۳۱۱,۱۰۷,۹۵۸)	(۲۱,۵۷۱,۹۷۲,۶۹۳)
سود خالص	۱۰۲,۷۸۷,۳۸۸,۲۴۱	۷۵,۶۹۳,۷۰۵,۳۴۱
سود هر واحد سرمایه گذاری	<u>۶۲۳</u>	<u>۴۵۹</u>

❖ صورت خالص دارایی‌ها

شرح	۳۱ خرداد ۱۴۰۵ (ریال)	۳۰ آذر ۱۴۰۴ (ریال)
دارایی‌ها		
سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات	۱,۴۵۹,۷۳۳,۵۱۲,۹۹۰	۱,۴۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵
سایر دارایی‌ها	۲,۲۴۸,۸۳۸,۵۵۰	۷۱۳,۸۴۷,۰۸۴
دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها	۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶
سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۵۲۰,۰۱۵,۷۴۷,۳۶۴	۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵
موجودی نقد	۷۴,۶۷۴,۴۶۹,۶۲۶	۳۹,۰۴۷,۷۹۱,۶۰۵
جمع دارایی‌ها	۲,۱۰۷,۰۹۲,۲۵۴,۷۱۶	۱,۹۹۱,۴۷۴,۴۲۳,۸۸۵
بدهی‌ها		
پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها	۸۱,۱۳۵,۱۳۷,۶۰۳	۶۸,۳۰۴,۶۹۵,۰۱۳
سود سهام پرداختنی	۵۱,۳۱۰,۰۵۰,۶۲۹	۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹
جمع بدهی‌ها	۱۳۲,۴۴۵,۱۸۸,۲۳۲	۶۸,۴۶۴,۷۴۵,۶۴۲
خالص دارایی‌ها	۱,۹۷۴,۶۴۷,۰۶۶,۴۸۴	۱,۹۲۳,۰۰۹,۶۷۸,۲۴۳
خالص دارایی هر واحد سرمایه‌گذاری	۱۱.۹۶۸	۱۱.۶۵۵

❖ صورت جریان های نقدی

۳۱ خرداد ۱۴۰۴ (ریال)	۳۱ خرداد ۱۴۰۵ (ریال)	شرح
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی		
(۳۰,۰۰۰,۱۰۴,۳۱۲)	۳۵,۶۲۴,۶۷۸,۰۲۱	نقد حاصل از عملیات
۴,۹۹۲,۹۲۰,۹۹۹	۳۵,۶۲۴,۶۷۸,۰۲۱	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		
(۱۳,۵۱۸,۹۷۶,۴۰۳)	۰	پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاری ها
(۲۵,۰۰۷,۱۸۳,۳۱۳)	۰	دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری ها
(۲۰,۳۸۸,۱۵۱,۶۰۰)	۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
(۲۰,۳۸۸,۱۵۱,۶۰۰)	۳۵,۶۲۴,۶۷۸,۰۲۱	جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی		
۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹	۰	پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری
۳۸,۶۳۴,۹۸۶,۸۰۱	۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۳۳,۹۰۷,۱۲۸,۰۰۳)	۳۵,۶۲۴,۶۷۸,۰۲۱	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۳۶,۲۷۱,۰۵۷,۴۰۲	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹	۷۴,۶۷۴,۴۶۹,۶۲۶	مانده موجودی نقد در پایان دوره