



گزارش عملکرد مدیر صندوق سرمایه گذاری

املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

دوره 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

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

❖ 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 حسابرسین
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

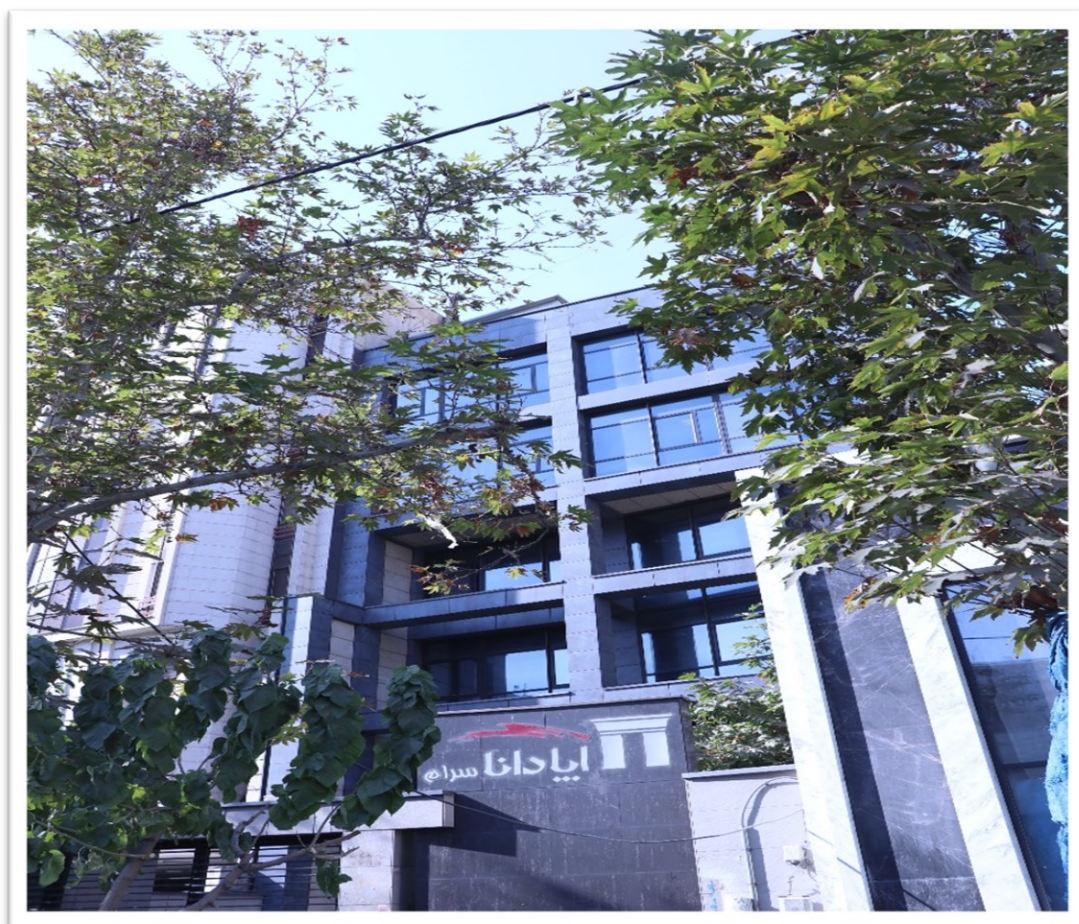
شرح	مقدار
خالص ارزش روز دارایی ها	۱,۹۷۴,۶۴۷,۰۶۶,۴۸۴
تعداد واحدهای سرمایه گذاری ممتاز	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
تعداد واحدهای سرمایه گذاری عادی	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
تعداد کل واحدهای سرمایه گذاری	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰
ارزش اسمی هر واحد سرمایه گذاری	۱۰,۰۰۰

❖ 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				<u>۲,۴۰۰</u>

❖ 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	(۱۵,۳۷۰,۹۶۴,۸۵۰)	(۱۱,۶۵۳,۶۵۳,۳۴۴)
جمع هزینه های عملیاتی	(۲۶,۲۱۱,۱۰۷,۹۵۸)	(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 دارایی ها

شرح	۳۱ خرداد ۱۴۰۵ (ریال)	۳۰ آذر ۱۴۰۴ (ریال)
دارایی ها		
سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۴۵۹,۷۳۳,۵۱۲,۹۹۰	۱,۴۶۵,۲۷۳,۸۴۷,۸۴۵
سایر دارایی ها	۲,۲۴۸,۸۳۸,۵۵۰	۷۱۳,۸۴۷,۰۸۴
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	۴۱,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶
سایر سرمایه گذاری ها	۵۲۰,۰۱۵,۷۴۷,۳۶۴	۴۴۵,۰۱۷,۲۵۱,۱۶۵
موجودی نقد	۷۴,۶۷۴,۴۶۹,۶۲۶	۳۹,۰۴۷,۷۹۱,۶۰۵
جمع دارایی ها	۲,۱۰۷,۰۹۲,۲۵۴,۷۱۶	۱,۹۹۱,۴۷۴,۴۲۳,۸۸۵
بدهی ها		
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۸۱,۱۳۵,۱۳۷,۶۰۳	۶۸,۳۰۴,۶۹۵,۰۱۳
سود سهام پرداختنی	۵۱,۳۱۰,۰۵۰,۶۲۹	۱۶۰,۰۵۰,۶۲۹
جمع بدهی ها	۱۳۲,۴۴۵,۱۸۸,۲۳۲	۶۸,۴۶۴,۷۴۵,۶۴۲
خالص دارایی ها	۱,۹۷۴,۶۴۷,۰۶۶,۴۸۴	۱,۹۲۳,۰۰۹,۶۷۸,۲۴۳
خالص دارایی هر واحد سرمایه گذاری	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:		
۱۱,۴۸۸,۲۰۶,۹۱۰	۳۵,۶۲۴,۶۷۸,۰۲۱	نقد حاصل از عملیات
۱۱,۴۸۸,۲۰۶,۹۱۰	۳۵,۶۲۴,۶۷۸,۰۲۱	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:		
۴,۹۹۲,۹۲۰,۹۹۹	۰	دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاریها
(۳۰,۰۰۰,۱۰۴,۳۱۲)	۰	پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاریها
(۲۵,۰۰۷,۱۸۳,۳۱۳)	۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
(۱۳,۵۱۸,۹۷۶,۴۰۳)	۳۵,۶۲۴,۶۷۸,۰۲۱	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:		
(۲۰,۳۸۸,۱۵۱,۶۰۰)	۰	پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری
(۲۰,۳۸۸,۱۵۱,۶۰۰)	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 دوره
۲,۳۶۳,۹۲۹,۳۹۹	۷۴,۶۷۴,۴۶۹,۶۲۶	مانده موجودی نقد در پایان دوره