

گزارش عملکرد مدیر صندوق سرمایه گذاری

املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

دوره نه ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱

گروه مدیریت ارزش سرمایه

صندوق بازنشستگی کشوری

❖ کلیات صندوق

صندوق سرمایه‌گذاری 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 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 دارایی‌ها	۲,۰۳۲,۵۷۱,۷۱۲,۴۳۷
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

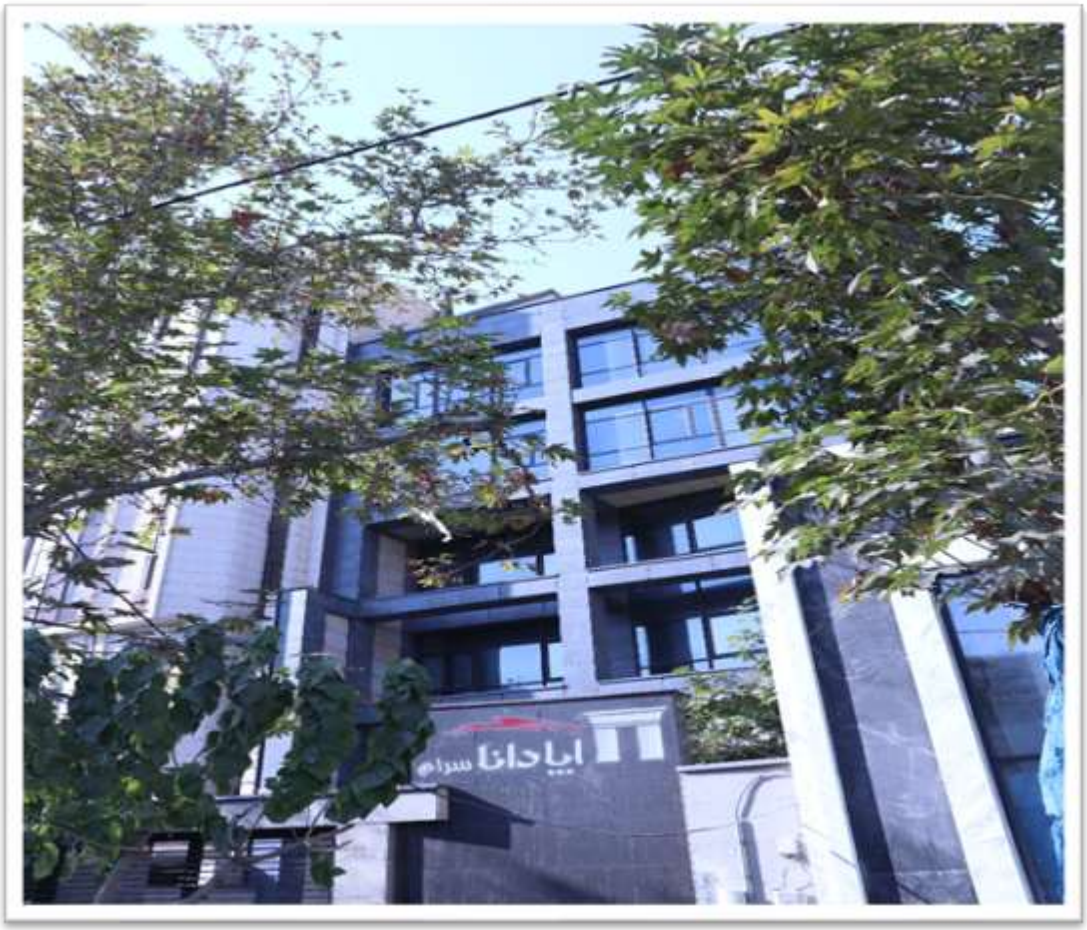
آدرس	کاربری	متراژ		ارزش کارشناسی (میلیارد ریال)
		عرصه	اعیان	
تهران، خیابان ملاصدرا، روبروی بیمارستان بقیه الله، بن بست گلدشت۱، پلاک ۱ کدپستی: ۱۹۹۲۶۴۵۴۱۳	اداری	۳۶۰	۱،۸۲۱	۳,۷۵۰
جمع ارزش برآوردی مستغلات موضوع سرمایه گذاری				**۳,۷۵۰**



❖ عکس هایی از ملک صندوق







❖ ترکیب دارایی‌های صندوق

شرح	مبلغ
نقد و بانک (جاری و قرض‌الحسنه)	۴۶,۳۶۴,۷۵۶,۴۴۸
حساب‌های دریافتنی تجاری و سایر دریافتنی	۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶
سایر دارایی‌ها	۱,۱۱۲,۱۹۷,۵۷۲
سایر سرمایه گذاری‌ها	۵۶۶,۴۹۰,۷۱۷,۴۸۵
دارایی‌های ثابت	۱,۴۵۶,۹۰۲,۴۶۲,۷۶۲
جمع	**۲,۱۲۱,۲۸۹,۸۲۰,۴۵۳**

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

(نه ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵)

❖ صورت سود و زیان

شرح	۳۱ شهریور ۱۴۰۵ (ریال)	۳۱ شهریور ۱۴۰۴ (ریال)
درآمدهای عملیاتی		
درآمد اجاره املاک و مستغلات	۸۱،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۸۲،۵۷۵،۰۰۰،۰۹۸
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری ها	۱۲۱،۴۷۳،۴۶۶،۳۲۰	۶۸,۱۷۸,۱۵۶,۷۱۵
سود فروش سرمایه گذاری ها	۰	۶۱۳،۵۶۶،۳۵۴
جمع درآمدهای عملیاتی	**۲۰۲,۴۷۳,۴۶۶,۳۲۰**	**۱۵۱,۳۶۶,۷۲۳,۱۶۷**
هزینه‌های عملیاتی		
حق‌الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۱۸,۶۹۹,۵۱۶,۵۳۰)	(۱۵,۲۲۱,۹۲۲,۱۹۷)
سایر هزینه‌های عملیاتی	(۲۳,۰۶۱,۹۱۵,۵۹۶)	(۲۰,۹۳۴,۵۰۴,۵۰۸)
جمع هزینه‌های عملیاتی	**(۴۱,۷۶۱,۴۳۲,۱۲۶)**	**(۳۶,۱۵۶,۴۲۶,۷۰۵)**
سود خالص	**۱۶۰,۷۱۲,۰۳۴,۱۹۴**	**۱۱۵,۲۱۰,۲۹۶,۴۶۲**
سود هر واحد سرمایه‌گذاری	**۹۷۴**	**۶۹۸**

❖ صورت خالص دارایی‌ها

شرح	۳۱ شهریور ۱۴۰۵ (ریال)	۳۰ آذرماه ۱۴۰۴ (ریال)
دارایی ها		
سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات	۱,۴۵۶,۹۰۲,۴۶۲,۷۶۲	۱،۴۶۵،۲۷۳،۸۴۷،۸۴۵
سایر دارایی ها	۱,۱۱۲,۱۹۷,۵۷۲	۷۱۳،۸۴۷،۰۸۴
دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها	۵۰,۴۱۹,۶۸۶,۱۸۶	۴۱،۴۱۹،۶۸۶،۱۸۶
سایر سرمایه گذاری ها	۵۶۶,۴۹۰,۷۱۷,۴۸۵	۴۴۵،۰۱۷،۲۵۱،۱۶۵
موجودی نقد	۴۶,۳۶۴,۷۵۶,۴۴۸	۳۹,۰۴۹,۷۹۱,۶۰۵
جمع دارایی ها	**۲،۱۲۱،۲۸۹،۸۲۰،۴۵۳**	**۱،۹۹۱،۴۷۴،۴۲۳،۸۸۵**
بدهی ها		
پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها	۸۸,۱۳۴,۴۵۱,۹۹۷	۶۸،۳۰۴،۶۹۵،۰۱۳
سود سهام پرداختنی	۵۸۳,۶۵۶,۰۱۹	۱۶۰،۰۵۰،۶۲۹
جمع بدهی ها	**۸۸,۷۱۸,۱۰۸,۰۱۶**	**۶۸،۴۶۴،۷۴۵،۶۴۲**
خالص دارایی ها	**۲,۰۳۲,۵۷۱,۷۱۲,۴۳۷**	**۱،۹۲۳،۰۰۹،۶۷۸،۲۴۳**
خالص دارایی هر واحد سرمایه‌گذاری	۱۲,۳۱۹	۱۱،۶۵۵

❖ صورت جریان های نقدی

شرح	۳۱ شهریور ۱۴۰۵ (ریال)	۳۱شهریور ۱۴۰۴ (ریال)
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:		
نقد حاصل از عملیات	**۵۸،۰۴۱،۳۵۹،۴۵۳**	**(۱،۵۳۸،۰۵۶،۴۱۵)**
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	۵۸،۰۴۱،۳۵۹،۴۵۳	(۱،۵۳۸،۰۵۶،۴۱۵)
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:		
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	۰	۰
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی	۵۸،۰۴۱،۳۵۹،۴۵۳	(۱،۵۳۸،۰۵۶،۴۱۵)
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی:		
پرداخت های نقدی بابت سود واحدهای سرمایه گذاری	(۵۰،۷۲۶،۳۹۴،۶۱۰)	(۲۰،۳۵۵،۶۸۲،۱۰۰)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی	۰	۰
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	۷،۳۱۴،۹۶۴،۸۴۳	(۲۱،۸۹۳،۷۳۸،۵۱۵)
مانده موجودی نقد در ابتدای دوره	۳۹،۰۴۹،۷۹۱،۶۰۵	۳۶،۲۷۱،۰۵۷،۴۰۲
مانده موجودی نقد در پایان دوره	**۴۶،۳۶۴،۷۵۶،۴۴۸**	**۱۴،۳۷۷،۳۱۸،۸۸۷**