

جناب آقای رئیس جعفری مطلق

مدیر محترم صندوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

موضوع: گزارش عملکرد سه ماهه سوم سال ۱۴۰۴ مدیر بهره برداری صندوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

با سلام و احترام

بازگشت به نامه شماره ۴۱۱/ص/۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۶ این گزارش بر اساس ماده ۵۲ و تشریفات ذکر شده در ماده ۵۵ اساسنامه صندوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن توسط مدیر بهره برداری صندوق (شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی كشوري) تهیه شده است.

عنوان صورت وضعیت:	صورت وضعیت بهره برداری عملیاتی سه ماهه	شماره مسلسل:
تاریخ گزارش قبلی:	۱۴۰۴/۰۴/۳۱	تاریخ گزارش فعلی:
دوره گزارش:	۱۴۰۴/۰۴/۰۱ لغایت ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	تهیه کننده:
		شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی كشوري

۱) معیارهای مالی و عملیاتی صندوق:

با در نظر گرفتن استراتژی صندوق املاک و مستغلات در تولید ارزش از طریق خرید املاک و اجاره آنها و یا خرید املاک و بازسازی آن و سپس اجاره داری و فروش ملک، و با توجه به اینکه تنها ملک صندوق املاک و مستغلات در حال حاضر ساختمان اداری ملاصدرا می باشد، لذا ساختمان مذکور طی عقد اجاره به مدت دو سال به شرکت آپادانا سرام واگذار شده است.

۲) درصد پوشش بودجه ی بهره برداری عملیاتی سالیانه:

درصد تخصیص بودجه عملیاتی (بهره برداری و نوسازی)				
نسبت انتظاری طبق بودجه بهره برداری عملیاتی سالیانه	دوره قبلی	٪ ۷۵	دوره فعلی	٪ ۲۵
نسبت تحقق یافته		٪ ۱۵		٪ ۰.۰۰

۳) مشخصات املاک تملک شده:

ردیف	نشانی	کاربری	مترائ		ارزش کارشناسی به ریال	تاریخ گواهی پایان کار	شماره پروانه ساختمان	سند مالکیت	معارض
			عیان	عرصه					
۱	تهران، خیابان ملاصدرا، بن بست گلدشت یک، پلاک ۱، کدپستی ۱۹۹۲۶۴۵۴۱۳	اداری	۹۰۰	۲۶۰	۲۵۴۰		۳۲۰۴۸۸۹۸	تک برگ	ندارد

- در راستای نامه شماره ۳۹۷/ص/۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۱۱ صندوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن قرارداد مدیر بهره برداری بر اساس تغییرات مدنظر مدیریت حقوقی مدیر بهره برداری، تهیه و تنظیم و به منظور امضاء برای

مدیر صندوق ارسال شده است که با توجه به تغییرات بخشی از مفاد قرارداد توسط مدیر صندوق، مجدداً برای بازبینی و تأیید نهایی به مدیریت حقوقی مدیر بهره برداری ارسال شده است. همچنین مدیر بهره برداری پیگیری‌های لازم را در خصوص وصول بدهی‌های معوق از شرکت مهندسی مشاور صبا سازه پیریز انجام داده است.

- مدیر بهره برداری طی نامه شماره ۲۷۱۴/م ع مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۱ از شرکت آپادانا سرام درخواست تحویل مبلغ ۱۳۰ میلیارد ریال سفته بابت تضمین انجام تعهدات طبق مفاد قرارداد اجاره منعقد به مدیریت مالی شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگي كشوري به عنوان مدیر بهره برداری صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش سرمایه را بر اساس الزامات سازمان بورس و اوراق بهادار (از منظر مقام ناظر) را خواستار شد.

- مدیر بهره برداری در قرارداد منعقد به شرکت آپادانا سرام (مستأجر ساختمان ملاصدرا) در خصوص کسورات قانونی مالیات اجاره، معافیت مالیاتی صندوق‌های سرمایه گذاری را مستند به تبصره ۱ ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم را در مفاد قرارداد مذکور درج نموده است.

- مدیر بهره برداری با توجه به تفکیک طبقات تحت تصرف مستأجر حال حاضر مطابق قرارداد اجاره و تعیین دقیق حدود مورد استفاده، بازدید ماهانه لازم در خصوص نحوه استفاده از فضاها به منظور پیشگیری از مشکلات احتمالی را مورد ارزیابی قرار داد. (با توجه به مفاد قرارداد مبنی بر: استفاده در راستای کاربری قید شده در بند قرارداد اجاره که صرفاً بهره برداری بابت دفتر شرکت مستأجر است و مستأجر به هیچ عنوان حق استفاده از موضوع اجاره را برای منظور دیگری هر چند شبیه مورد فوق الذکر باشد، نخواهد داشت).
- به منظور کاهش هزینه‌های نگهداری و تعمیرات، هماهنگی‌های لازم با تیم فنی و مجرب به منظور بررسی و بازدیدهای لازم از سیستم برق و مکانیک شامل: آسانسور، موتورخانه مرکزی، برق اضطراری، ابنیه ساختمان صورت پذیرفت.

۴) هزینه‌های صورت گرفته توسط مدیر بهره بردار:

برابر پیگیری‌های انجام شده با مستأجر، کلیه هزینه‌های مصرف انرژی شامل آب، برق، گاز و هزینه‌های عمومی ساختمان توسط مستأجر پرداخت شده است.

بخش قابل توجهی از هزینه‌های پیش‌بینی شده در بودجه سالانه با پیگیری‌های صورت گرفته، توسط مستأجر پرداخت شد که از این منظر به نوعی در هزینه‌های بهره برداری صرفه جویی صورت پذیرفت.

این گزارش در دو (۲) صفحه و در تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۳ به منظور بررسی و صحت‌سنجی به مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن تحویل شد.

احسان موسوی محلاتی
مدیرعامل و نایب رئیس هیئت مدیره
سبا عمران