

جناب آقای جعفری شهرستانی

سرپرست گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری

موضوع: گزارش عملکرد سه ماهه چهارم سال ۱۴۰۴ مدیر بهره برداری صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

با سلام و احترام

بازگشت به نامه شماره ۴۲۸/ص/۰۵ مورخ ۱۴۰۵/۰۱/۲۶ این گزارش بر اساس ماده ۵۲ و تشریفات ذکر شده در ماده ۵۵ اساسنامه صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن توسط مدیر بهره برداری صندوق (شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری) تهیه شده است.

عنوان صورت وضعیت:	صورت وضعیت بهره برداری عملیاتی سه ماهه		شماره مسلسل:
تاریخ گزارش قبلی:	۱۴۰۴/۱۱/۱۳	تاریخ گزارش فعلی:	۱۴۰۵/۰۲/۰۸
دوره گزارش:	۱۴۰۴/۱۰/۰۱ لغایت ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	تهیه کننده:	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنشستگی کشوری

(۱) معیارهای مالی و عملیاتی صندوق:

با در نظر گرفتن استراتژی صندوق املاک و مستغلات در تولید ارزش از طریق خرید و تملک داراییهای غیر منقول و اجاره دادن و یا فروش داراییهای غیر منقول تحت تملک 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 بهره برداری عملیاتی سالیانه:

درصد تخصیص بودجه عملیاتی (بهره برداری و نوسازی)			
نسبت انتظاری طبق بودجه بهره برداری عملیاتی سالیانه	دوره قبلی	دوره فعلی	نسبت تحقق یافته
	٪ ۱۰۰	٪ ۲۵	
	٪ ۳۵	٪ 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
			عرصه	اعیان					
۱	تهران، خیابان ملاصدرا، بن بست گلدشت یک، پلاک ۱، کدپستی ۱۹۹۲۶۴۵۴۱۳	اداری	۲۶۰	۹۰۰	۲۵۴۰		۳۲۰۴۸۸۹۸	تک برگ	ندارد

- در راستای نامه شماره ۴۲۳/ص/۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۹ صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن پیگیریهای لازم توسط مدیر بهره برداری در خصوص وصول بدهیهای معوق شرکت مهندسی مشاور سازه پیریز به صندوق

ارزش مسکن از بابت پرداخت اجاره بها و وجه التزام قراردادی و همچنین شرکت آیدانا سرام را ملزم به عودت مالیات کسر شده از اجاره نموده (در خصوص کسورات قانونی مالیات اجاره، مطابق با معافیت مالیاتی صندوق‌های سرمایه‌گذاری، مستند به تبصره ۱ ماده ۱۴۳ مکر قانون مالیات‌های مستقیم) و همچنین قرارداد مدیر بهره‌برداری بر اساس تغییرات مدنظر مدیریت حقوقی مدیر بهره‌برداری، تهیه و تنظیم و به منظور امضا 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 بهره‌برداری ارسال شده است.

- طی پیگیری‌های مکرر مدیر بهره‌برداری، از مستأجر ساختمان ملاصدرا، شرکت آیدانا سرام طی نامه شماره ۱۴۰۴/۱۰/۴۴۵ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۸ یک فقره سفته به مبلغ ۲۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال به شماره خزانه داری ۵۹۹۴۲۲ تا مبلغ ۱۳۰ میلیارد ریال جهت تضمین ایفای تعهدات اجاره ارتقاء و در تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۹ تحویل واحد مالی صندوق ارزش مسکن داده است.

- مدیر بهره‌برداری 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 بهره‌برداری 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 بهره‌بردار:

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 بهره‌برداری صرفه جویی صورت پذیرفت.

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

این گزارش در دو (۲) صفحه و در تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۰۸ به منظور بررسی و صحت‌سنجی به مدیر صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن تحویل شد.

اوقالی آرائی
مدیر عامل