

جناب آقای جعفری شهرستانی سرپرست گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنگشتگی كشوري

موضوع: گزارش عملکرد سه ماهه اول سال ۱۴۰۵ مدیر بهره برداری صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن

با سلام و احترام

بازگشت به نامه شماره ۴۷۵/ص/۰۵ مورخ ۱۴۰۵/۰۴/۰۲ 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 بازنگشتگی كشوري) تهیه شده است.

عنوان صورت وضعیت:	صورت وضعیت بهره برداری عملیاتی سه ماهه		شماره مسلسل:
تاریخ گزارش قبلی:	۱۴۰۵/۰۲/۰۸	تاریخ گزارش فعلی:	۱۴۰۵/۰۴/۲۴
دوره گزارش:	۱۴۰۵/۰۱/۰۱ لغایت ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	تهیه کننده:	شرکت عمران و ساختمان صندوق بازنگشتگی كشوري

(۱) معیارهای مالی و عملیاتی صندوق:

با در نظر گرفتن سیاستها و استراتژی صندوق املاک و مستغلات در تولید ارزش، از طریق خرید و تملک دارائیهای غیر منقول و همچنین اجاره دادن و یا فروش دارائیهای 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 قرارداد اجاره به مدت دو سال از تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ لغایت ۱۴۰۵/۱۲/۲۹ به شرکت آپادانا سرام جهت بهره برداری واگذار گردیده 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	نسبت تحقق یافته	دوره قبلی	٪ ۲۵	٪ ۲۵
			دوره فعلی	٪ ۰

(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

- مدیر بهره برداری با توجه به تاریخ انقضاء بیمه نامه آتش سوزی ساختمان اداری ملاصدرا در تاریخ ۱۴۰۵/۰۳/۱۹ اقدامات لازم را در خصوص تمدید بیمه نامه مذکور شامل: حریق - انفجار - صاعقه و زلزله و ترکیدگی لوله آب و فاضلاب و همچنین هزینه پاکسازی را توسط شرکت بیمه ملت پیگیری نموده است.

- در راستای برگزاری مجمع صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مورخ ۱۴۰۵/۰۳/۰۳ و تاکید مبنی بر پرداخت اجاره بهاء و وجه التزام سنواتی قرارداد شرکت مهندسی مشاور سازه پی ریز به صندوق ارزش مسکن و همچنین امضاء قرارداد مدیر بهره برداری توسط صاحبان امضاء مجاز، پیگیری های لازم در این خصوص توسط مدیر بهره برداری صورت پذیرفت.

- مدیر بهره برداری مطابق ماده ۳ قرارداد شماره ۱۴۲۶/م ع مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۲۶ منعقد با شرکت آپادانا سرام (بعنوان مستاجر) با موضوعیت اجاره کل ساختمان به صورت یکجا به نشانی ؛ تهران - خیابان ملاصدرا - کوچه گلدشت - بن بست گلدشت یک پلاک ۸ ابلاغ ارزیابی اجاره ساختمان مذکور جهت تعیین اجاره بهاء خالص برای سال دوم اجاره به کانون کارشناسان رسمی دادگستری طی نامه شماره ۴۹۹/م ع مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۲۹ را ارسال نمود.

- به منظور کاهش هزینه های نگهداری و تعمیرات، هماهنگی های 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.

- 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).

(۴) هزینه های صورت گرفته توسط مدیر بهره بردار:

بخش قابل توجهی از هزینه های پیش بینی شده در بودجه سالانه با پیگیری های صورت گرفته، توسط مستأجر پرداخت شد که از این منظر به نوعی در هزینه های بهره برداری صرفه جویی صورت پذیرفت.

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

این گزارش در دو (۲) صفحه و در تاریخ ۱۴۰۵/۰۴/۲۴ به منظور بررسی و صحت سنجی به مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن تحویل شد.

#signature#

رونوشت: