

جناب آقای رئیس جعفری مطلق

سرپرست محترم شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه

موضوع: گزارش عملکرد مدیر بهره برداری سه ماهه چهارم سال ۱۴۰۳

با سلام و احترام

این گزارش بر اساس ماده ۵۲ و تشریفات ذکر شده در ماده ی 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:	—	تاریخ گزارش فعلی:	۱۴۰۴/۰۱/۲۰
دوره ی گزارش:	۱۴۰۳/۱۲/۲۹ تا ۱۴۰۳/۱۰/۰۱	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 املاک و اجاره آنها — خرید املاک و بازسازی و سپس اجاره آن — خرید املاک، بازسازی و سپس فروش ملک در سه ماهه گذشته همانند قبل تصمیم بر اجاره داری و کسب درآمد از ساختمان ملاصدرا در دستور کار واقع و شرکت مهندسين مشاور صبا سازه پیریز که یکی از مستاجران ملک مذکور، می بوده است به دلیل عدم تعهدات مالی در خصوص پرداخت اجاره بهای پس از پیگیری های مکرر مدیر بهره برداری نسبت به تخلیه واحدهای طبقه اول و دوم و سوم تحت تصرف خود اقدام نموده و همچنین مقرر گردید که شرکت آپادانا سرام نیز یکی دیگر از مستاجران ساختمان ملاصدرا نیز به دلیل نامنظمی در پرداخت اجاره بهای نیز اقدام به تخلیه طبقات چهارم و پنجم نماید و کل واحدها بنا به درخواست شرکت صبا جهاد که یکی از شرکتهای درون گروهی صندوق بازنشستگی کشوری می باشد به اجاره واگذار گردد، که در نهایت با توجه به جلسات متعدد و تصمیم گیری گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی کشوری بعنوان مالک ساختمان و مدیر صندوق مقرر گردید که هلدینگ آتیه صبا که یکی از هلدینگهای صندوق بازنشستگی کشوری می باشد و شرکت آپادانا سرام یکی از شرکتهای زیر مجموعه آن منظور می گردد بعنوان مستاجر در قرارداد جدید پس از اخذ کارشناسی جدید از ملک مذکور شناخته و کل ساختمان به شرکت هلدینگ آتیه صبا اجاره داده شود با

این تفکر که شرکت آپادانا سرام در آن واحدها مستقر و به فعالیت خود ادامه دهد که کارهای مقدماتی و پیش نویس قرارداد و همچنین اخذ گزارش کارشناسی اجاره ملک مذکور در دستور کار مدیر بهره برداری قرار گرفته است.

۲) درصد پوشش بودجه ی بهره برداری عملیاتی سالیانه:

درصد تخصیص بودجه عملیاتی (بهره برداری و توسلری)				
نسبت انتظاری طبق بودجه ی بهره برداری عملیاتی سالیانه	دوره قبلی	—	دوره فعلی	۲۵٪
نسبت تحقق یافته	دوره قبلی	—	دوره فعلی	۵٪

۳) مشخصات املاک تملک شده:

ردیف	آدرس	کاربری	متراژ	ارزش کارشناسی به میلیون ریال	تاریخ گواهی پایانکار	شماره پرونده ساختمان	مسند تک یوگی دفترچه ای	معارض
۱	تهران - خیابان ملاصدرا - رودروی بیمارستان بقیه الله - بن بست گلشمت ۱ پلاک ۱ به کد پستی ۱۹۹۲۶۴۵۴۱۳	انباری	۲۶۰	۹۰۰	۲۵۴۰	۳۲۰۴۸۸۹۸	تک برگ	ندارد

در چهارچوب تکالیف مجمع صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن مکاتبات لازم با بیمه ملت در خصوص پوشش بیمه ای سال جدید در مقابل آتش سوزی - انفجار - صاعقه - زلزله - آتشفشان و ترکیدگی لوله آب و..... جهت ساختمان ملاصدرا صورت پذیرفته است.

در خصوص سیاست های کلی راجع به نرخ اجاره بهای سالیانه املاک و مستغلات تحت تملک صندوق بر اساس بند ۱۴ ماده ۲۶ اساسنامه، مدیر بهره برداری درخواست خود مبنی بر ارزیابی اجاره ملک ملاصدرا را به مرکز وکلاء کانون کارشناسان رسمی قوه قضائیه ابلاغ و در انتظار اخذ گزارش کارشناسی جهت تعیین اجاره بهای جدید منعقد در قرارداد سال جاری می باشد.

پیش نویس قرارداد مدیر بهره برداری بر اساس تغییرات مد نظر متولی و مدیر صندوق تهیه شده اخذ و جهت تأیید نهایی به واحد حقوقی ارسال گردیده است.

مدیر بهره برداری در خصوص کسورات قانونی قراردادهای اجاره با مستاجرین املاک تحت تصرف صندوق، معافیت مالیاتی صندوق های سرمایه گذاری را مستند به تبصره ۱ ماده ۱۴۳ مکر قانون مالیات های مستقیم را در قراردادهای مطابق گذشته درج نموده است.

به منظور کاهش هزینه‌های نگهداری و تعمیرات، هماهنگی‌های لازم با تیم فنی و مجرب جهت بررسی و بازدیدهای لازم از سیستم برق و مکانیک شامل: آسانسور، موتورخانه مرکزی، برق اضطراری، ابنیه ساختمان صورت پذیرفت ضمناً هزینه‌های سرویس موتورخانه توسط مستاجر پرداخت می‌گردد.

مدیر بهره برداری با توجه به تفکیک طبقات تحت تصرف مستاجر حال حاضر مطابق قرارداد اجاره قبل و تعیین دقیق حدود مورد استفاده، بازدید ماهانه لازم در خصوص نحوه استفاده از فضای ها به منظور پیشگیری از مشکلات احتمالی و استفاده به جهت قید شده در بند قرارداد اجاره که صرفاً بهره برداری بابت دفتر شرکت مستاجر می باشد و مستاجر به هیچ عنوان حق استفاده از موضوع اجاره را برای جهت دیگری هرچند شبیه مورد فوق الذکر باشد نخواهد داشت را مورد ارزیابی قرار داد.

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 مستاجر پرداخت گردیده که از این منظر به نوعی در هزینه های بهره برداری صرفه جویی صورت پذیرفت.

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

در دوره ی سه ماه ی گزارش شده مبلغ ۴۷۶.۳۱۹.۹۹۹ ریال بابت هزینه کارشناسی ساختمان ملاصدرا مربوط به قرارداد اجاره سال گذشته و همچنین مبلغ ۶۶.۷۴۹.۶۵۸ ریال بابت هزینه بیمه نامه آتش سوزی ساختمان مذکور مربوط به دوره قبل توسط مدیر بهره برداری پرداخت گردید، ولی در گزارشات و صورت وضعیتهای دوره قبل ارائه نگردیده بود در این دوره لحاظ، که بر اساس اسناد ارائه شده به صندوق مبالغ یاد شده جبران خواهد شد.

این گزارش در ۳ صفحه و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۳۰ جهت بررسی و صحت سنجی به مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن تحویل گردید.

احسان موسوی
مدیر عامل صندوق سرمایه گذاری مسکن