

جناب آقای رئیس جعفری مطلق

مدیر عامل محترم شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه

موضوع: گزارش عملکرد مدیر بهره برداری سه ماهه اول سال ۱۴۰۴

با سلام و احترام

بازگشت به نامه شماره ۳۵۳/ص/۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۱۶ 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 كشوري تهیه شده است.

عنوان صورت وضعیت:	صورت وضعیت بهره برداری عملیاتی سه ماهه	شماره مسلسل:	
تاریخ گزارش قبلی:	۱۴۰۴/۰۱/۲۰	تاریخ گزارش فعلی:	۱۴۰۴/۰۴/۳۱
دوره ی گزارش:	۱۴۰۴/۰۱/۰۱ الی ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	تهیه کنند:	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 -خرید املاک و بازسازی و سپس اجاره آن-خرید املاک، بازسازی و سپس فروش ملک در سه ماهه اول سال ۱۴۰۴ همانند قبل تصمیم بر اجاره داری و کسب درآمد از ساختمان ملاصدرا در دستور کار واقع، و با توجه به جلسات متعدد و تصمیم گیری گروه مدیریت ارزش سرمایه صندوق بازنشستگی كشوري بعنوان مالک ساختمان و مدیر صندوق مقرر گردید کلیه واحدهای ساختمان ملاصدرا شامل طبقه اول-دوم-سوم-چهارم و پنجم طی عقد قراردادی دوساله به شرکت آپادانا سرام با اخذ کارشناسی جدید از طریق مرکز وکلاء و کارشناسان قوه قضائیه اجاره داده شود.

(۲) درصد پوشش بودجه ی بهره برداری عملیاتی سالیانه:

درصد تخصیص بودجه عملیاتی (بهره برداری و توسازی)				
نسبت انتظاری طبق بودجه ی بهره برداری عملیاتی سالیانه	دوره قبلی	۲۵٪	دوره فعلی	۲۵٪
نسبت تحقق یافته		۵٪		۱۰.۲۵٪

۳) مشخصات املاک تملک شده:

ردیف	آدرس	کاربری	متراژ	ارزش کارشناسی به ميليون ريال	تاريخ گواهي پايانکار	شماره پروژه ساختمان	مسند تک برقي/دفترچه اي	معارض
۱	تهران - خيابان ملاصدرا - رودروي بيمارستان بقيه الله - بن دست گلشمت ۱ پلاک ۱ به کد پستی ۱۹۹۲۶۴۵۴۱۳	اطاري	۲۶۰	۹۰۰	۲۵۴۰	۳۲۰۴۸۸۹۸	تک بزرگ	ندارد

در چهارچوب تکاليف مجمع صندوق سرمايه گذاري املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن بيمه نامه ساختمان ملاصدرا با بيمه ملت در خصوص پوشش بيمه ای برای سال جديد در مقابل آتش سوزی - انفجار - صاعقه - زلزله - آتشفشان و ترکيدگی لوله آب و... صادر گردیده است.

در خصوص سياستهای کلی راجع به نرخ اجاره بهای ساليانه املاک و مستغلات تحت تملک صندوق بر اساس بند ۱۴ ماده ۲۶ اساسنامه، مدير بهره برداری درخواست خود مبني بر ارزيابی اجاره ملک ملاصدرا را به مرکز وکلاء کانون کارشناسان رسمی قوه قضائيه ابلاغ و گزارش کارشناسی به شماره ۱۵۶۸۲۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۰ جهت تعيين اجاره بهای جديد اخذ و قرارداد فيمابين مدير بهره برداری و شرکت آپادانا سرام به شماره ۱۴۲۶/م ع مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۲۶ به مدت دو سال از تاريخ ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ لغایت ۱۴۰۵/۱۲/۲۹ منعقد گردیده است. لازم به ذکر می باشد که مبلغ اجاره سال دوم با توجه به گزارش کارشناسی رسمی اجاره و مذاکرات فيمابين با مدير صندوق، موجر و مستاجر بروزرسانی و به شکل الحاقیه قرارداد اجرائی خواهد شد.

قرارداد مدير بهره برداری بر اساس تغييرات مد نظر واحد محترم حقوقی مدير بهره برداری تهيه و تنظيم و جهت امضاء برای مدير صندوق ارسال گردیده است.

مدير بهره برداری در قرارداد منعقد با شرکت آپادانا سرام (مستاجر ساختمان ملاصدرا) در خصوص کسورات قانونی ماليات اجاره، معافيت مالياتی صندوق های سرمايه گذاري را مستند به تبصره ۱ ماده ۱۴۳ مکر قانون ماليات های مستقيم را در مفاد قرارداد مذکور درج نموده است.

به منظور کاهش هزينه های نگهداری و تعميرات، هماهنگی های لازم با تيم فنی و مجرب جهت بررسی و بازديد های لازم از سيستم برق و مکانیک شامل: آسانسور، موتورخانه مرکزی، برق اضطراری، ابنیه ساختمان صورت پذيرفت.

مدیر بهره برداری با توجه به تفکیک طبقات تحت تصرف مستاجر حال حاضر مطابق قرارداد اجاره 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 صرفا 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 گردید که از این منظر به نوعی در هزینه های بهره برداری صرفه جویی صورت پذیرفت.

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

در دوره سه ماهه اول گزارش شده فوق مبلغ ۱.۱۱۰.۲۴۰.۰۰۰ ریال بابت هزینه کارشناسی ساختمان ملاصدرا مربوط به سال جدید و همچنین مبلغ ۳۳.۱۷۶.۰۰۰ ریال بابت هزینه بیمه نامه آتش سوزی ساختمان مذکور مربوط به دوره جدید که توسط مدیر بهره برداری پرداخت شده است درج و بر اساس اسناد ارائه شده به صندوق، مبالغ یاد شده جبران خواهد شد

این گزارش در ۳ صفحه و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۳۱ جهت بررسی و صحت سنجی به مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن تحویل گردید.

احسان موسوی محلاتی
مدیر عامل و نایب رئیس هیئت مدیره
سبا عمران