

جناب آقای رئیس جعفری مطلق

مدیر عامل محترم شرکت گروه مدیریت ارزش سرمایه

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

با سلام و احترام

بازگشت به نامه شماره ۳۹۱/ص/۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۳ 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 (سبا عمران) تهیه شده است.

عنوان صورت وضعیت	صورت وضعیت بهره برداری عملیاتی سه ماهه	شماره مسلسل:
تاریخ گزارش قبلی:	تاریخ گزارش فعلی:	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
دوره ی گزارش:	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 این راستا قرارداد اجاره ای به شماره ۱۴۲۶/م ع مورخ ۱۴۰۴/۰۳/۲۶ با شرکت آپادانا سرام، منعقد و ساختمان ملاصدرا شامل طبقه اول، دوم، سوم، چهارم و پنجم طی عقد قراردادی دو (۲) ساله به نشانی: تهران، خیابان ملاصدرا، کوچه گلدشت، بن بست گلدشت یک، پلاک ۸ با اخذ نظریه کارشناسی از طریق مرکز و کلا و کارشناسان قوه قضائیه واگذار شد.

۲) درصد پوشش بودجه ی بهره برداری عملیاتی سالیانه:

درصد تخصیص بودجه عملیاتی (بهره برداری و نوسازی)				
نسبت انتظاری بر اساس بودجه بهره برداری عملیاتی سالیانه	دوره قبلی	۵۰٪	دوره فعلی	۲۵٪
نسبت تحقق یافته		۱۵٪		۰۰٪

۳) مشخصات املاک تملک شده:

ردیف	نشانی	کاربری	متراژ عرصه	متراژ اعیان	ارزش کارشناسی (به ریال)	تاریخ گواهی پایان کار	شماره پروانه ساختمان	سند	معارض
۱	تهران، خیابان ملاصدرا، خیابان گلدشت، بن بست گلدشت یک، پلاک یک، کدپستی ۱۹۹۲۶۴۵۴۱۳	اداری	۲۶۰	۹۰۰	۲.۵۴۰		۳۲۰۴۸۸۹۸	تک برگ	ندارد

در چهارچوب تکالیف مجمع صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن بیمه نامه ساختمان ملاصدرا با بیمه ملت در خصوص پوشش بیمه ای برای سال جدید در مقابل آتش سوزی، انفجار، صاعقه، زلزله، آتشفشان و ترکیدگی لوله آب و.. از تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۲۱ لغایت ۱۴۰۵/۰۳/۱۹ صادر شده است.

در خصوص سیاست‌های 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 وکلا، مشاوران و کارشناسان رسمی قوه قضائیه ابلاغ و گزارش کارشناسی به شماره ۱۵۶۸۲۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۰ برای تعیین اجاره بهای جدید اخذ شده است. قرارداد مدیر بهره برداری بر اساس تغییرات مد نظر واحد حقوقی مدیر بهره برداری، تهیه، تنظیم و برای امضاء به مدیر صندوق ارسال شده است که با توجه به تغییرات بخشی از مفاد قرارداد توسط مدیر محترم صندوق، مجدداً برای بازبینی و تأیید نهایی به واحد حقوقی مدیر بهره برداری ارسال شده است.

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

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 و استفاده در راستای قید شده در قرارداد اجاره که صرفاً بهره برداری بابت دفتر شرکت مستأجر می‌اشد و مستأجر به هیچ عنوان حق استفاده از موضوع اجاره برای منظور دیگری هرچند شبیه مورد فوق الذکر باشد را نخواهد داشت را مورد ارزیابی قرار داد.

۴) هزینه‌های صورت گرفته توسط مدیر بهره بردار

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. برابر پیگیری‌های انجام شده از 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 ۱۴۰۴/۰۷/۲۲ برای بررسی و صحت سنجی به مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن ارسال شد.

احسان موسوی مولائی
مدیرعامل و نایب رئیس هیئت مدیره
سپاه عمران