

صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه (کلید)

مدیریت محترم صندوق

موضوع: گزارش عملکرد مدیر بهره برداری صندوق، تابستان ۱۴۰۴

با عرض سلام

احتراماً براساس وظایف مندرج در ماده ۴۶ اساسنامه صندوق، گزارش عملکرد مدیر بهره برداری (شرکت مدیریت سرمایه دایموند) به شرح زیر تقدیم می گردد.

فعالیت مدیر بهره برداری در تابستان ۱۴۰۴ شامل فعالیتهای زیر بوده است:

۱- انجام امور مربوط به انتخاب مستأجر برای املاک صندوق و انعقاد قرارداد اجاره با مستأجر

- در این راستا در خصوص ملک اداری سعادت آباد، با توجه به پایان قرارداد مستأجر قبلی، فرآیند بررسی و جستجو برای انتخاب مستأجر جدید انجام پذیرفت. طی پیگیری انجام شده و جلسات برگزار شده، قرارداد اجاره با مستأجر انتخاب شده که یک شرکت فعال در زمینه انرژی های نو می باشد تنظیم و امضا شد. مبلغ قرارداد اجاره امضا شده برای کل ساختمان اداری معادل ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال بعنوان قرض الحسنه و اجاره ماهیانه ۴.۲۵۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال تعیین و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۲۴ با شماره پیگیری ۱۹۷۲۰۱۳۰۹۰۳۰۱۴۶۰۹۰۱۴۰۴۹۰ با مستأجر منعقد گردید.
- با توجه به امضای قرارداد با مستأجر جدید ساختمان اداری سعادت آباد، فرآیند تحویل گرفتن ساختمان از مستأجر قبلی و تحویل آن به مستأجر جدید با انجام صورتجلسات مقتضی و نظارت بر امور تخلیه ساختمان انجام پذیرفت.

۲- انجام امور مربوط به نگهداری املاک صندوق

- در راستای پیگیری و انجام امور مربوط به نگهداری املاک صندوق اقدامات زیر در فصل تابستان ۱۴۰۴ انجام گردید: انجام
- پیگیری رفع مساله فنی ایجاد شده در آسانسور ساختمان که در ین راستا با استعلام قیمت از سه شرکت مرتبط، انجام تعمیرات اساسی مربوط به آسانسور که بر عهده صندوق بود ساختمان انجام شد.





- در خصوص قبوض دوره های مشترک سکونت مستاجر قبلی و جدید، پیگیری های لازم جهت تسهیم و تسویه قبوض ملک اداری سعادت آباد انجام شد.

۳- انجام امور اداری مربوط به املاک صندوق

- در راستای انجام امور اداری مربوط به صندوق با توجه به لزوم کارشناسی دوره ای املاک صندوق، با مراجعه به کانون کارشناسان رسمی دادگستری فعالیتهای زیر انجام پذیرفت:
- ثبت درخواست کارشناسی در کانون کارشناسان رسمی دادگستری
 - هماهنگی با کارشناسان (هیات کارشناسی سه نفره) و همراهی در انجام بازدیدها
 - پیگیری تسویه مالی و دریافت گزارش کارشناسی
- شایان ذکر است که علی رغم حاکم بودن رکود سنگین در بازار املاک، مبلغ کارشناسی انجام شده در این دوره به شکل محسوسی بالاتر از دوره قبل بوده است.

۴- جستجوی خرید املاک مناسب برای صندوق

تیم کارشناسان مدیر بهره بردار با همکاری مدیر صندوق فعالیت خود را جهت انتخاب املاک مناسب برای خریدهای صندوق، تصمیم گیری در خصوص املاک خریداری شده و یا فروش آنها در این بازه زمانی ادامه داد و همچنین جلساتی جهت بهبود تنوع بخشی به خریدهای صندوق و پورتفوی مناسب با ارکان صندوق برگزار نمود و در همین راستا جستجوی املاک را ادامه داد.

فرآیند جستجو و انتخاب املاک توسط مدیر بهره بردار شامل مراحل زیر بوده است:

- تحلیل و آنالیز وضعیت بازار مسکن به تفکیک مناطق مختلف شهرداری تهران و سایر شهرهای کشور
- بهبود پرتفوی املاک مناسب صندوق از نظر کاربری، محدوده جغرافیایی و اندازه ملک با هماهنگی مدیر صندوق
- بررسی اولیه مشخصات املاک جستجو یا معرفی شده طبق پرتفوی تنظیم شده
- انجام بازدید میدانی املاک توسط کارشناسان مدیر بهره بردار صندوق
- بررسی وضعیت قیمتی املاک در محدوده ملک بازدید شده
- انتخاب املاک مناسب از بین املاک بازدید شده جهت بررسی بیشتر در جلسات داخلی
- انجام بازدید مجدد املاک انتخاب شده و معرفی موارد مناسب به مدیر صندوق
- انجام بازدید با همراهی مدیر صندوق
- برگزاری چند نشست خرید با همراهی مدیر صندوق



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۶/۲۶

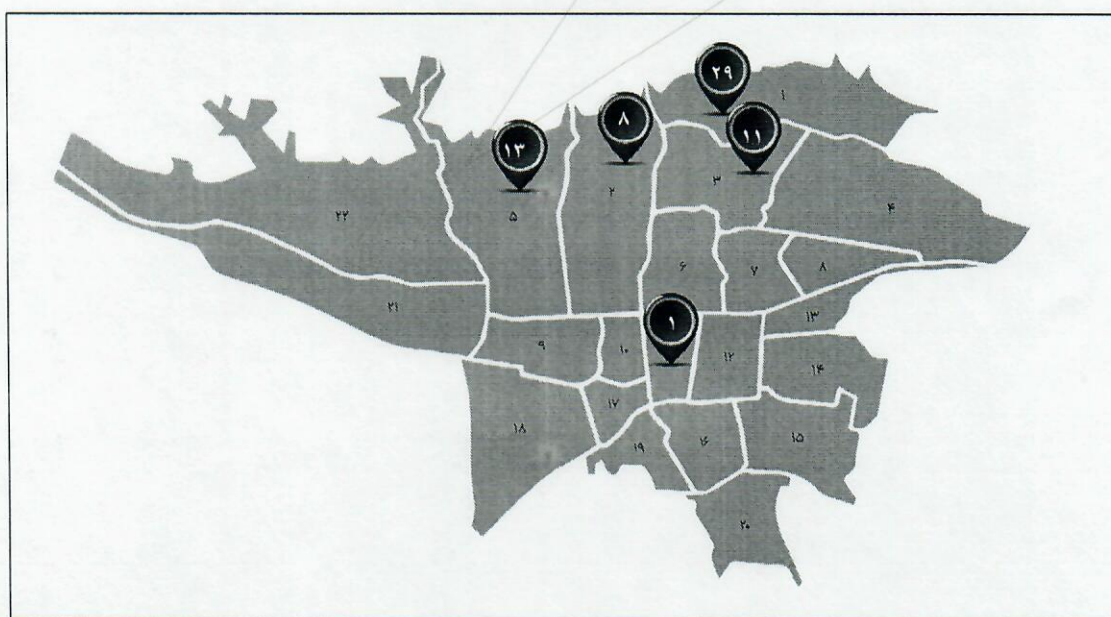
شماره: M-۰۶۱۱

پیوست: ندارد

آینده مطمئن سرمایه شما

در فرآیند اشاره شده جهت انتخاب املاک، تیم اجرایی شرکت مدیریت سرمایه دایموند در تابستان سال ۱۴۰۴ با هماهنگی مدیر صندوق، تعداد ۶۲ مورد ملک را در ۵ منطقه شهرداری تهران (مناطق ۱، ۲، ۳، ۵ و ۱۱ تهران) با کاربری‌های آپارتمان و ساختمان یکجای مسکونی به شکل حضوری بازدید و بررسی نموده است که از این تعداد ۱۰ مورد مورد بازدید مجدد قرار گرفته است و برای ۲ مورد جلسه مذاکره خرید انجام شده است.

در شکل زیر پراکندگی تعداد بازدید انجام شده املاک توسط تیم کارشناسان مدیر بهره بردار به تفکیک مناطق شهرداری تهران ارائه شده است:



در مورد نوع املاک بازدید شده حدود ۵۱ آپارتمان مسکونی، ۱۰ مورد مستغلات مسکونی و یک مورد کلنگی مسکونی بوده است.

نوع ملک	آپارتمان مسکونی	ساختمان مسکونی یکجا	کلنگی مسکونی
تعداد بازدید	۵۱	۱۰	۱





املاک خریداری شده:

علیرغم فعالیت مستمر تیم املاک مدیر بهره برداری جهت جستجو، بازدید و خرید موارد جدید برای صندوق و برگزاری چند جلسه نشست خرید و بازدیدهای صورت گرفته به همراه مدیر صندوق، در نهایت پس از جلسات متعدد با ایشان و بررسی املاک بازدید شده، در این بازه زمانی ملک مورد نظر و مناسب برای خرید صندوق پیدا نشد و خریدی صورت نگرفت.

املاک فروخته شده:

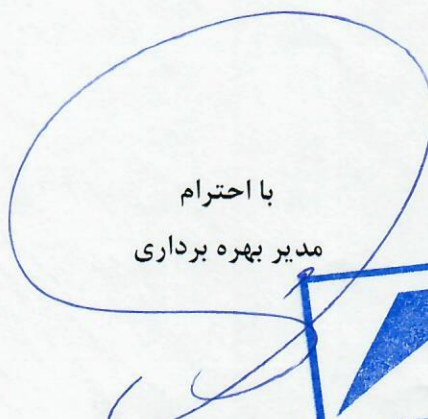
طبق توافقات انجام شده و تصمیم مدیر صندوق، در بازه زمانی تابستان ۱۴۰۴ تصمیمی جهت فروش املاک خریداری شده گرفته نشد.

برنامه فصل پاییز سال ۱۴۰۴:

پس از برگزاری جلسات هفتگی با مدیر صندوق و بررسی وضعیت بازار املاک، تصمیمات زیر جهت ادامه فعالیت صندوق در سه ماه آتی گرفته شد:

- ادامه تحقیق و بررسی میدانی وضعیت بازار املاک و برگزاری جلسات مشورتی
- جستجو و بررسی املاک با قیمت مناسب، جهت خرید در مناطق توافق شده با مدیریت صندوق
- کارشناسی مجدد آپارتمان برج تهران و پیگیری‌های لازم جهت انجام آن توسط کارشناسان رسمی دادگستری
- امور اجرایی مربوط به اجاره مجدد و یا فروش آپارتمان برج تهران در صورت اخذ تصمیم در این خصوص
- برنامه ریزی و کار روی فروش ساختمان مسکونی میرداماد و در صورت صلاحدید مدیر صندوق انجام امور اجرایی مربوط به فروش
- نگهداری املاک خریداری شده شامل بازدیدهای دوره‌ای

با احترام
مدیر بهره برداری



دایموند
مدیریت سرمایه
شماره ثبت: ۵۶۸۶۴۵

