



به نام او

صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه (کلید)

مدیریت محترم صندوق

موضوع: گزارش عملکرد مدیر بهره برداری صندوق، زمستان 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.

عنوان صورت وضعیت: صورت وضعیت بهره برداری عملیاتی سه ماهه شماره مسلسل: M-۰۶۴۴

تاریخ گزارش فعلی: ۱۴۰۵/۰۱/۲۲

تاریخ گزارش قبلی: ۱۴۰۴/۱۰/۰۲

تهیه کننده: شرکت مدیریت سرمایه دایموند

دوره گزارش: از ۱۴۰۴/۱۰/۰۱ تا ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

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

- ۱- امور مربوط به نگهداری املاک صندوق
 - در راستای نگهداری ساختمان سعادت آباد پیگیری های مربوط به تسویه مالی با مستاجر قبلی در رابطه با اسپیلیتهای ساختمان و سایر هزینه های ساختمان مربوط به دوره اجاره ایشان انجام شد.
 - پیگیری های لازم در جهت نگهداری واحد مسکونی برج تهران انجام گردید و طی این دوره هزینه های از این بابت اعلام نشد.



دایموند
مدیریت سرمایه
شماره ثبت: ۵۶۸۶۴۵





۲- انجام امور اداری مربوط به صندوق

شامل پیگیری انجام کارشناسی رسمی دوره ای املاک صندوق در راستای انجام امور اداری مربوط به صندوق به مراجعه به مرکز کارشناسان قوه قضائیه و کانون کارشناسان رسمی دادگستری فرآیند درخواست کارشناسی ساختمان اداری سعادت آباد و آپارتمان مسکونی برج تهران، هماهنگی با کارشناسان، انجام بازدید آنها، امور مالی و اداری مربوطه انجام و پس از دریافت گزارشات کارشناسی به مدیر صندوق تحویل گردید.

۳- 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 پورتهوی مناسب با ارکان صندوق برگزار نمود و در همین راستا جستجوی املاک را ادامه داد که به دلیل شرایط جنگی کشور برخی از موارد بازدید شده که مورد توافق اولیه برای خرید بود به دلیل عدم حضور فروشنده معامله ای صورت نگرفت.

لازم به ذکر است که مدیر بهره برداری در راستای کمک به خرید املاک مناسب جهت بازدهی بیشتر صندوق، از چند مورد ملک معرفی شده توسط مدیر صندوق بازدید به عمل آورد و نظرات کارشناسی و فنی خود را به ایشان ارائه نمود. همچنین املاک مزایده ای برخی از بانک ها نیز جهت خرید بررسی شد.

۴- بررسی بازار املاک شمال کشور جهت خرید صندوق

در این بازه زمانی و پس از برگزاری چند جلسه با مدیر صندوق، تصمیم بر این شد که بازار املاک شمال کشور توسط تیم مدیر بهره بردار بررسی گردد و پیرو این موضوع این تیم با فعالان بازار مسکن استان های شمالی چند جلسه برگزار نمود و اطلاعاتی در این خصوص در اختیار مدیر صندوق قرار داد و همچنین جهت فعالیت بیشتر در استان های مازندران و گیلان به مدیر صندوق اعلام آمادگی نمود.

۵- فعالیت روی پروژه تهاتر ملک خیابان پیروز و خرید توسط صندوق

در این راستا تیم کارشناسان مدیر بهره برداری در حدود ۴ مورد گزینه تهاتر را بازدید و بررسی نموده و پیگیری موارد قبلی انجام و چند جلسه نیز برگزار گردید. لازم به ذکر است که یکی از این موارد ساختمانی واقع در شهر شیراز بوده که تیم املاک مدیر بهره بردار به صورت حضوری و به همراه مدیر صندوق جهت بررسی بیشتر و کارشناسی ملک مراجعه نمودند که با توجه به شرایط جنگی کشور و با صلاحدید مدیر صندوق امکان ادامه فرآیند اداری و عملیاتی افزایش سرمایه تا زمان بهبود شرایط بازار سرمایه به تعویق خواهد افتاد و صندوق آمادگی انجام افزایش سرمایه را دارد.



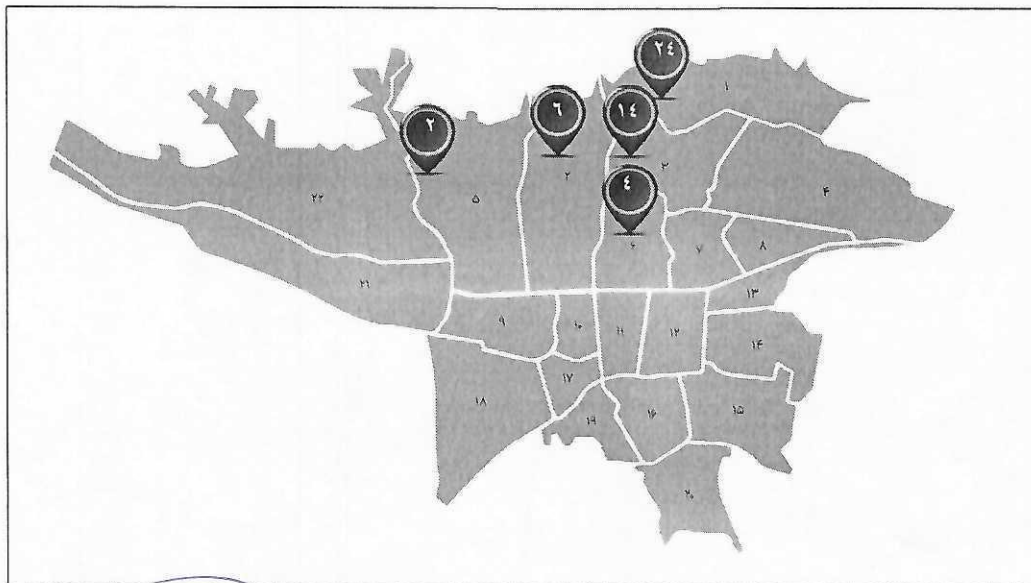


فرآیند جستجو و انتخاب املاک توسط مدیر بهره بردار شامل مراحل زیر بوده است:

- 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

در فرآیند اشاره شده جهت انتخاب املاک، تیم اجرایی شرکت مدیریت سرمایه دایموند در زمستان سال ۱۴۰۴ با هماهنگی مدیر صندوق، تعداد ۵۰ مورد ملک را در ۵ منطقه شهرداری تهران (مناطق ۱، ۲، ۳، ۵ و ۶) با کاربری‌های آپارتمان و ساختمان یکجای مسکونی، ساختمان یکجای اداری و واحد اداری به شکل حضوری بازدید و بررسی نموده است که از این تعداد ۳ مورد بازدید مجدد قرار گرفته است.

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





آینده مطمئن سرمایه شما

در مورد نوع املاک بازدید شده حدود ۳۶ آپارتمان مسکونی، ۳ مورد مستغلات مسکونی، ۹ مورد آپارتمان اداری و ۲ مورد مستغلات اداری بوده است.

نوع ملک	آپارتمان مسکونی	آپارتمان اداری	ساختمان مسکونی یکجا	ساختمان اداری یکجا
تعداد بازدید	۳۶	۹	۳	۲

املاک خریداری شده:

علیرغم فعالیت مستمر تیم املاک مدیر بهره برداری جهت جستجو، بازدید و خرید موارد جدید برای صندوق و برگزاری چند جلسه 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 زمستان ۱۴۰۴ تصمیمی جهت فروش املاک خریداری شده گرفته نشد.

برنامه فصل بهار سال ۱۴۰۴:

پس از برگزاری جلسات هفتگی با مدیر صندوق و بررسی وضعیت بازار املاک در شرایط کنونی کشور، 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 و شهرهای توافق شده با مدیریت صندوق
- انجام امور کارشناسی مجدد آپارتمان برج تهران و ساختمان اداری سعادت آباد و پیگیریهای لازم جهت انجام آن توسط کارشناسان رسمی دادگستری
- اقدامات لازم برای فروش یا تمدید اجاره آپارتمان برج تهران در صورت اخذ تصمیم قطعی در این خصوص
- نگهداری املاک خریداری شده شامل بازدیدهای دوره‌ای

با احترام

مدیر بهره برداری

شرکت مدیریت سرمایه دایموند

