



به نام او

صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه (کلید)

مدیریت محترم صندوق

موضوع: گزارش عملکرد مدیر بهره برداری صندوق، بهار ۱۴۰۵

با عرض سلام؛

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

عنوان صورت وضعیت: گزارش عملکرد سه ماهه مدیر بهره بردار	شماره مسلسل: M-۰۶۵۶
تاریخ گزارش قبلی: ۱۴۰۵/۰۱/۲۲	تاریخ گزارش فعلی: ۱۴۰۵/۰۴/۰۸
دوره گزارش: از ۱۴۰۵/۰۱/۰۱ تا ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	تهیه کننده: شرکت مدیریت سرمایه دایموند

فعالیت مدیر بهره برداری در بهار ۱۴۰۵ شامل فعالیتهای زیر بوده است:

۱- امور مربوط به نگهداری املاک صندوق

- در راستای نگهداری ساختمان اداری سعادت آباد در طی این دوره هزینه ای انجام نشد.
- امور مربوط به بازسازی واحد مسکونی خریداری شده در خیابان ۲۴ متری سعادت آباد و پیگیریهای لازم و نظارت بر اجرای کار انجام شد که هزینههای مربوطه به صورت مستقیم از طرف صندوق پرداخت گردید.
- بررسیهای فنی مربوط به تحویل ساختمان ۶ واحدی خریداری شده در شمال (محدوده متل قو) با چند نوبت مراجعه حضوری به همراه مدیر صندوق انجام شد و ساختمان تحویل صندوق گردید.
- پیگیریهای لازم جهت تخلیه و تحویل مستاجر واحد مسکونی برج تهران انجام گردید.



۲- انجام امور اداری مربوط به صندوق

شامل پیگیری انجام کارشناسی رسمی دوره ای املاک صندوق در راستای انجام امور اداری مربوط به صندوق با مراجعه به کانون کارشناسان رسمی دادگستری و پیگیری مستقیم از کارشناسان، فرآیند کارشناسی ساختمان اداری سعادت آباد و آپارتمان مسکونی برج تهران انجام شد و گزارشات کارشناسی جدید 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 پرتفوی مناسب با ارکان صندوق برگزار نمود و در همین راستا جستجوی املاک را ادامه داد که به دلیل شرایط جنگی کشور و روند رو به رشد قیمت بازار املاک برخی از موارد بازدید شده که مورد توافق اولیه برای خرید بود به دلیل عدم حضور فروشنده و یا افزایش قیمت غیر قابل توجیه، معامله ای صورت نگرفت. البته یکی از موارد بررسی شده و تأیید شده توسط مدیر صندوق برای خرید در حال طی فرآیند عقد قرارداد با فروشنده می باشد.

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

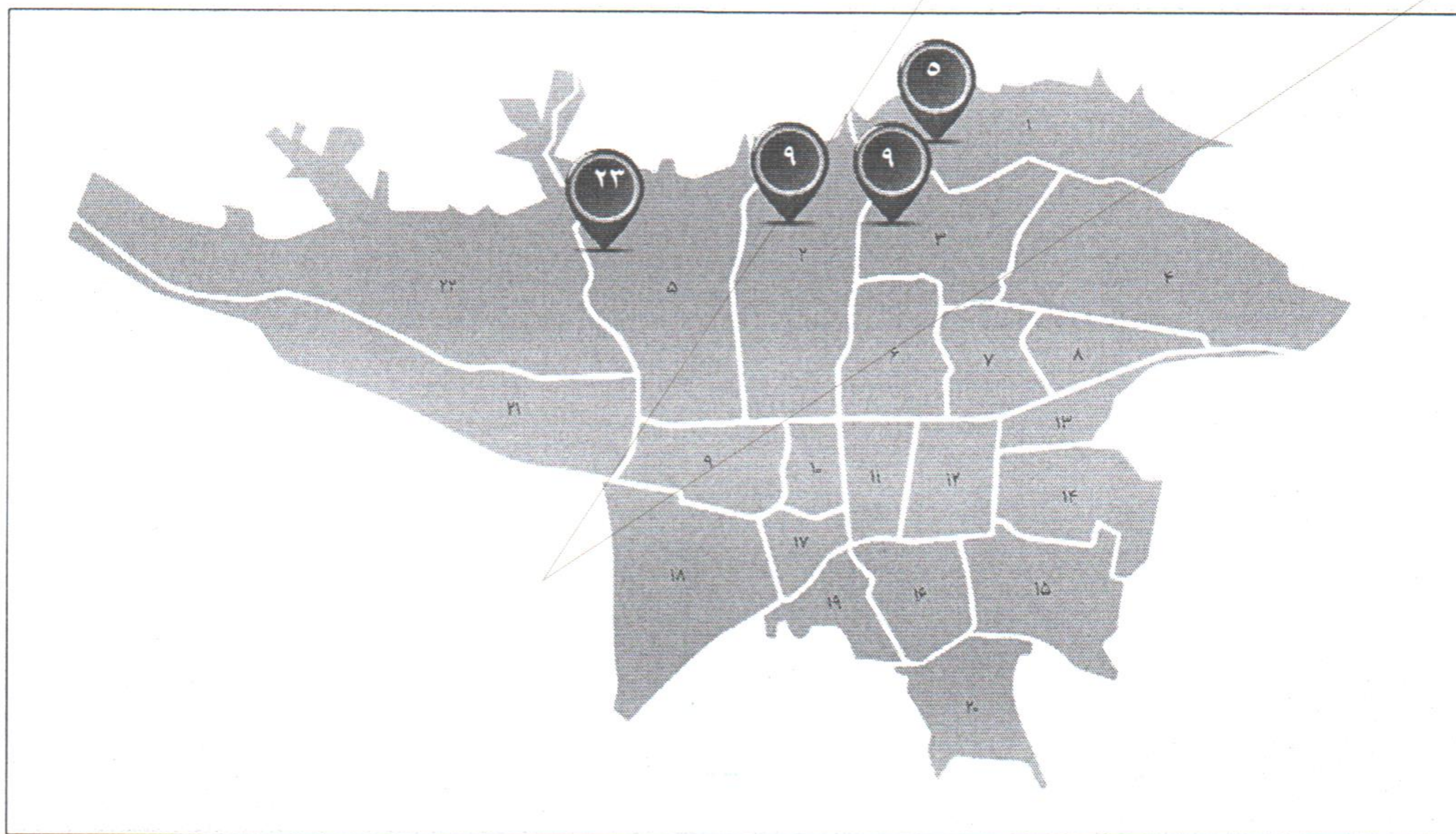
- تحلیل و آنالیز وضعیت بازار مسکن به تفکیک مناطق شهرداری تهران و سایر شهرهای کشور
- بهبود پرتفوی املاک مناسب صندوق از نظر کاربری، محدوده جغرافیایی و اندازه ملک با هماهنگی مدیر صندوق
- بررسی اولیه مشخصات املاک جستجو یا معرفی شده طبق پرتفوی تنظیم شده
- انجام بازدید میدانی املاک توسط کارشناسان مدیر بهره 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 بهار سال ۱۴۰۵ با هماهنگی مدیر صندوق، تعداد ۵۳ مورد ملک را در ۴ منطقه شهرداری تهران (مناطق ۱، ۲، ۳، ۵) و همچنین استان مازندران و استان البرز با کاربری های آپارتمان و ساختمان یکجای مسکونی، ساختمان یکجای اداری و واحد اداری به شکل حضوری بازدید و بررسی نموده است که از این تعداد ۱۳ مورد، بازدید مجدد به همراه مدیر صندوق انجام 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:



لازم به ذکر است که ۶ مورد بازدید در استان مازندران شهرهای نمک آبرود، متل قو، هچیرود و تنکابن و یک مورد استان البرز شهر کرج نیز خارج از مناطق شهر تهران بازدید شد.

در مورد نوع املاک بازدید شده حدود ۴۶ آپارتمان مسکونی، ۳ مورد مستغلات مسکونی، ۳ مورد آپارتمان اداری و یک مورد مستغلات اداری بوده است.

نوع ملک	آپارتمان مسکونی	آپارتمان اداری	ساختمان مسکونی یکجا	ساختمان اداری یکجا
تعداد بازدید	۴۶	۳	۳	۱

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 با توجه به بررسی املاک شمال کشور و رونق معاملاتی این بخش از کشور در سال گذشته، ورود به این بازار در دستور کار قرار گیرد و پیرو این موضوع این تیم از چند مورد فروشی در این مقطع زمانی بازدید نمود و بررسی دقیق صورت گرفت که پس از معرفی ساختمان مسکونی متل قو به مدیر صندوق و بررسی تیم مدیر بهره برداری امور مربوط به خرید و تحویل این ساختمان انجام گردید.





املاک خریداری شده:

همان طور که در بالا به آن اشاره شد در این بازه زمانی چندین ملک به همراه مدیر صندوق مورد بازدید مجدد قرار گرفت و پس از بررسی ها و جلسات متعدد با مدیر صندوق برای سه مورد نشست خرید و چندین مورد پیشنهاد قیمت و مذاکره غیرحضوری انجام شد که علاوه بر خرید ساختمان مسکونی متل قو برای یکی از موارد دیگر نیز که در حال طی کردن مراحل عقد قرارداد می باشد، اقدامات زیر انجام گردید:

- ۱- جستجو و بازدید اولیه ملک و بازدید و کارشناسی موارد مشابه در محدوده جهت اطمینان از قیمت مد نظر برای خرید
- ۲- بازدید مجدد ملک به همراه مدیر صندوق
- ۳- برآورد قیمت حدودی بازسازی ملک
- ۴- برگزاری چند جلسه با مدیر صندوق جهت تصمیم سازی و کمک به فرآیند این خرید
- ۵- برگزاری چند جلسه با فروشنده به همراه مدیر صندوق و انجام مذاکرات قیمتی و قراردادی
- ۶- استعلام از تامین اجتماعی و مدیریت مجتمع جهت اطلاع از میزان بدهی فروشنده
- ۷- پیگیری امور قراردادی و نهایی کردن قرارداد جهت امضا و هماهنگی با صاحبین امضای فروشنده و صندوق

املاک فروخته شده:

طبق توافقات انجام شده و تصمیم مدیر صندوق، در بازه زمانی بهار ۱۴۰۵ تصمیمی جهت فروش املاک خریداری شده گرفته نشد.

برنامه فصل تابستان سال ۱۴۰۵:

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
- نهایی کردن خرید جدید صندوق که مراحل مذاکرات و قراردادی آن طی شده است.
- حضور مستمر در بازار جهت رصد معاملات املاک به خصوص در مناطقی که املاک صندوق در آن واقع شده و در صورت تصمیم مدیر صندوق، فروش املاک با قیمت مناسب

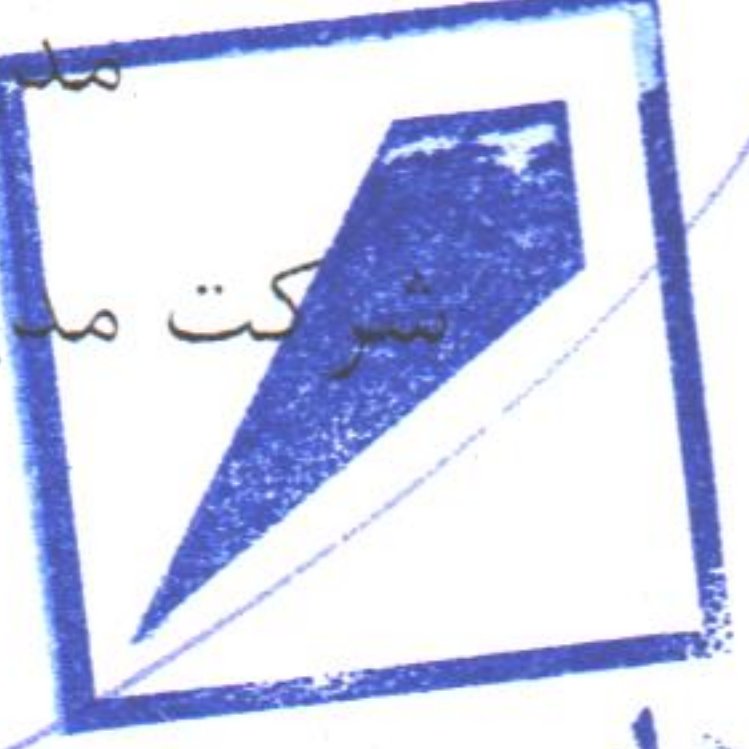




تاریخ: ۱۴۰۵/۰۴/۰۸
شماره: M - ۰۶۵۶
پیوست: ندارد

- انجام امور کارشناسی املاک و پیگیری‌های لازم جهت انجام آن توسط کارشناسان رسمی دادگستری
- اقدامات لازم برای تحویل آپارتمان برج تهران از مستاجر و انجام امور بازسازی آن و آماده بودن جهت فروش
- نگهداری املاک خریداری شده شامل بازدیدهای دوره‌ای
- انجام اقدامات لازم برای بازسازی واحدهای خریداری شده در صورت نیاز
- انجام اقدامات نقاشی و رفع ایرادات نازک کاری ساختمان مسکونی متل قو

با احترام
مدیر بهره برداری
شرکت مدیریت سرمایه دایموند



دایموند
مدیریت سرمایه
شماره ثبت: ۵۶۸۶۴۵

