

به نام او

صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه (کلید)

مدیریت محترم صندوق

موضوع: گزارش عملکرد مدیر بهره برداری صندوق، تابستان 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 - ۰۶۷۳
تاریخ گزارش قبلی: ۱۴۰۵/۰۴/۰۸	تاریخ گزارش فعلی: ۱۴۰۵/۰۷/۰۷
دوره گزارش: از ۱۴۰۵/۰۴/۰۱ تا ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	تهیه کننده: شرکت مدیریت سرمایه دایموند

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

۱- امور مربوط به نگهداری املاک صندوق

- پیگیریهای لازم جهت تمدید اجاره ساختمان اداری سعادت آباد و دریافت چکهای سال دوم قرارداد انجام شد و تحویل مدیر صندوق گردید.
- دریافت پیشنهاد قیمت و انتخاب پیمانکار امور نقاشی ساختمان مسکونی متل قو انجام شد و پس از عقد قرارداد کار نقاشی ساختمان توسط پیمانکار مورد تأیید مدیر صندوق شروع گردیده و در عملیات نقاشی ساختمان در حال انجام می باشد که هزینههای مربوطه طبق قرارداد به صورت مستقیم از طرف صندوق پرداخت گردید.

۲- انجام امور اداری مربوط به صندوق

شامل پیگیری انجام کارشناسی رسمی مربوط به خرید واحدهای سردار جنگل بوده که در زمان تهیه این گزارش هنوز کارشناسی این دو واحد توسط کارشناسان رسمی دادگستری انجام نشده است.





آینده مطمئن سرمایه شما ۳- جستجوی خرید املاک مناسب برای صندوق

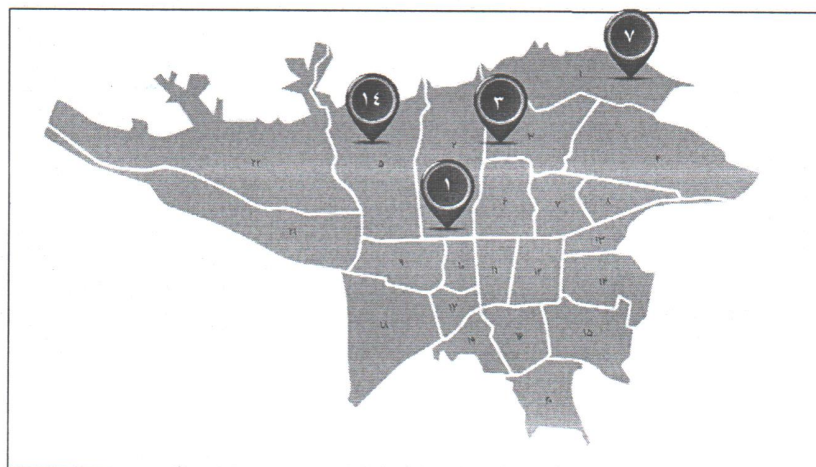
تیم کارشناسان مدیر بهره بردار با همکاری مدیر صندوق فعالیت خود را جهت انتخاب املاک مناسب برای خریدهای صندوق، تصمیم گیری در خصوص املاک خریداری شده و یا فروش آنها در این بازه زمانی ادامه داد و همچنین جلساتی جهت بهبود تنوع بخشی به خریدهای صندوق و پورتنوی مناسب با ارکان صندوق برگزار نمود و در همین راستا جستجوی املاک را ادامه داد که منجر به خرید دو واحد مسکونی در منطقه پونک، سردار جنگل گردید.

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 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 تابستان سال ۱۴۰۵ با هماهنگی مدیر صندوق، تعداد ۲۵ مورد ملک را در ۴ منطقه شهرداری تهران (مناطق ۱، ۲، ۳، ۵) با کاربری های آپارتمان و ساختمان یکجای مسکونی و ساختمان یکجای اداری به شکل حضوری بازدید و بررسی نموده است که از این تعداد ۵ 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:



در مورد نوع املاک بازدید شده حدود ۲۰ آپارتمان مسکونی، ۳ مورد مستغلات مسکونی، ۲ مورد مستغلات اداری بوده است.

نوع ملک	آپارتمان مسکونی	ساختمان مسکونی یکجا	ساختمان اداری یکجا
تعداد بازدید	۲۰	۳	۲

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 بررسی‌ها و جلسات متعدد با مدیر صندوق برای سه مورد نشست خرید و چندین مورد پیشنهاد قیمت و مذاکره غیرحضوری انجام شد که در بازه زمانی تابستان ۱۴۰۵ فرآیند خرید دو واحد آپارتمان مسکونی واقع در پونک، سردار جنگل منطقه ۵ با مشخصات زیر تکمیل شده و مراحل تحویل و انتقال سند آن نیز انجام شده است:

نوع ملک	عمر بنا	طبقه	مساحت (متر مربع)	تعداد پارکینگ	محدوده جغرافیایی
آپارتمان مسکونی	نوساز	اول	۱۴۰	۲	سردار جنگل
آپارتمان مسکونی	نوساز	چهارم	۱۴۰	۱	سردار جنگل

تصاویر آپارتمان‌های خریداری شده:



تاریخ: ۱۴۰۵/۰۷/۰۷

شماره: M - ۰۶۷۳

ندارد

پیوست:



آینده مطمئن سرمایه شما املاک فروخته شده:

طبق تصمیمات اتخاذ شده در جلسات مشترک با مدیر صندوق، در بازه زمانی تابستان ۱۴۰۵، تصمیم به فروش آپارتمان مسکونی برج بین الملل تهران گرفته شد و تیم مدیر بهره بردار صندوق با شروع کار فروش واحد آپارتمان مذکور، پس از برگزاری چندین جلسه نشست فروش، موفق به فروش آپارتمان مسکونی برج تهران با قیمت توافق شده گردید. پیگیری‌های قراردادی و پرداختی‌های مربوط به فروش نیز انجام شد و فرآیند انتقال سند رسمی طبق توافق طرفین، در مهر ماه ۱۴۰۵ انجام خواهد شد.

نوع ملک	عمر بنا	طبقه	مساحت (مترمربع)	تعداد پارکینگ	محدوده جغرافیایی
آپارتمان مسکونی	۱۷	سیزدهم	۱۸۱/۹۵	۱	شیخ بهایی جنوبی

برنامه فصل پاییز 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:

- پیگیری و تکمیل نقاشی ساختمان مسکونی متل قو و تحویل گرفتن از پیمانکار به همراه مدیر صندوق
- پیگیری موضوعات اداری و دریافت استعلامات مربوط به انتقال سند واحد آپارتمان برج بین الملل تهران جهت آمادگی برای انتقال سند رسمی در پایان مهرماه
- 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
- 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
- برنامه ریزی جهت خریدهای جدید پس از افزایش سرمایه و انجام اقدامات لازم در این خصوص
- انجام امور کارشناسی املاک و پیگیری‌های لازم جهت انجام آن توسط کارشناسان رسمی دادگستری
- نگهداری املاک خریداری شده شامل بازدیدهای دوره‌ای

با احترام

مدیر بهره برداری

شرکت مدیریت سرمایه دایموند



دایموند
مدیریت سرمایه
شماره ثبت: ۵۶۸۶۴۵

