

به نام او

صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه (کلید)

مدیریت محترم صندوق

موضوع: گزارش عملکرد مدیر بهره برداری صندوق، زمستان ۱۴۰۳

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.

دوره گزارش: از تاریخ ۱ دی ۱۴۰۳ تا ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

تیم کارشناسان مدیر بهره بردار با همکاری مدیر صندوق فعالیت خود را جهت انتخاب املاک مناسب برای خریدهای صندوق، تصمیم‌گیری 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:

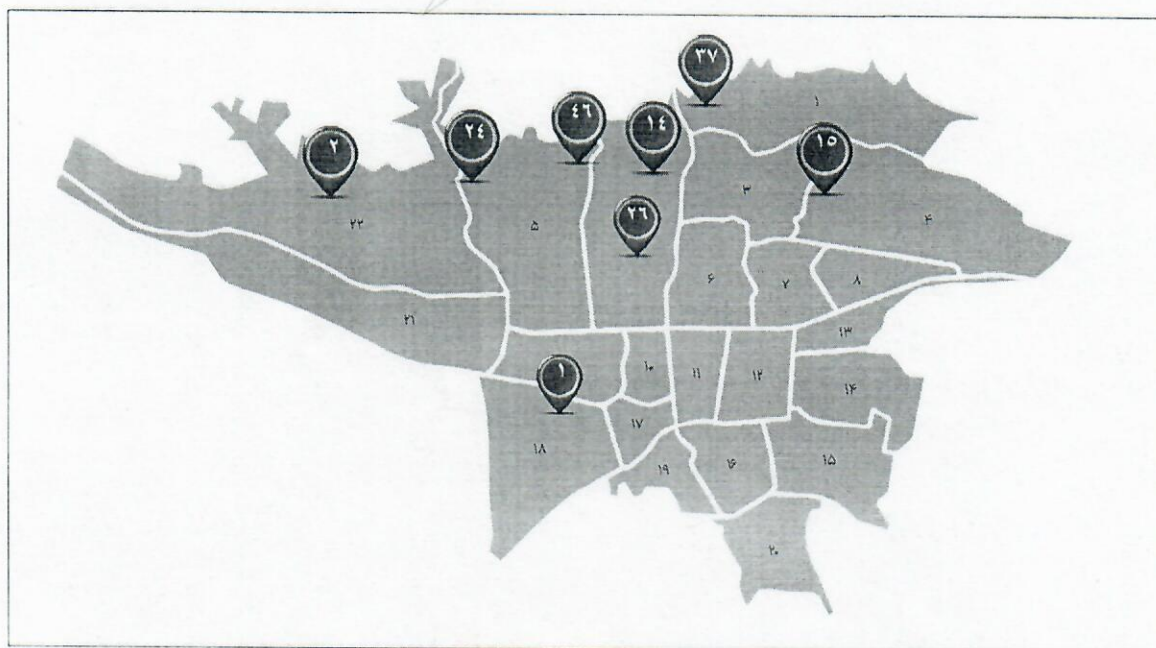
- تحلیل و آنالیز وضعیت بازار مسکن به تفکیک مناطق مختلف شهرداری تهران و سایر شهرهای کشور
- بهبود پرتفوی املاک مناسب صندوق از نظر کاربری، محدوده جغرافیایی و اندازه ملک با هماهنگی مدیر صندوق
- بررسی اولیه مشخصات املاک جستجو یا معرفی شده طبق پرتفوی تنظیم شده
- انجام بازدید میدانی املاک توسط کارشناسان مدیر 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

آینده مطمئن سرمایه شما

- انجام بازدید مجدد املاک انتخاب شده و معرفی موارد مناسب به مدیر صندوق
- انجام بازدید با همراهی مدیر صندوق

در فرآیند اشاره شده جهت انتخاب املاک، تیم اجرایی شرکت مدیریت سرمایه دایموند از ابتدای دی ماه ۱۴۰۳ تا پایان سال تعداد ۱۶۵ مورد ملک را در ۸ منطقه شهرداری تهران (مناطق ۱ تا ۶، منطقه ۱۷ و ۲۲ تهران) با کاربری‌های آپارتمان مسکونی، آپارتمان اداری و ساختمان اداری یکجا را به شکل حضوری بازدید و بررسی نموده است که از این تعداد ۲۲ مورد بازدید مجدد قرار گرفته است و برای ۱۰ مورد جلسه مذاکره 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 ۱۴۰ آپارتمان مسکونی، ۷ مورد ملک اداری یکجا (مستقل) و ۱۸ مورد آپارتمان اداری بوده است.

نوع ملک	ساختمان اداری یکجا	آپارتمان مسکونی	آپارتمان اداری
تعداد بازدید	۷	۱۴۰	۱۸

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۳/۰۳

شماره: M-۰۵۷۴

پیوست: ندارد

دایموند

مدیریت سرمایه

DIAMOND
Capital Management



آینده مطمئن سرمایه شما

املاک خریداری شده:

از میان بازدیدهای انجام شده تا تاریخ گزارش حاضر فرآیند خرید پنج واحد آپارتمان سند اداری در منطقه سعادت آباد تهران با مشخصات زیر در یک ساختمان پنج واحدی تکمیل شده و مراحل تحویل و انتقال سند آن نیز انجام شده است:

نوع ملک	عمر بنا	طبقه	مساحت (مترمربع)	تعداد پارکینگ	محدوده جغرافیایی
آپارتمان اداری	۱۲	اول	۱۲۷/۲۴	۱	سعادت آباد
آپارتمان اداری	۱۲	دوم	۱۳۴/۱۸	۲	سعادت آباد
آپارتمان اداری	۱۲	سوم	۱۳۴/۰۸	۲	سعادت آباد
آپارتمان اداری	۱۲	چهارم	۱۳۳/۹۸	۲	سعادت آباد
آپارتمان اداری	۱۲	پنجم	۱۳۳/۸۸	۲	سعادت آباد
مجموع کل ساختمان			۶۶۳/۳۶	۹	سعادت آباد

تصاویر ساختمان خریداری شده:



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۲/۰۳

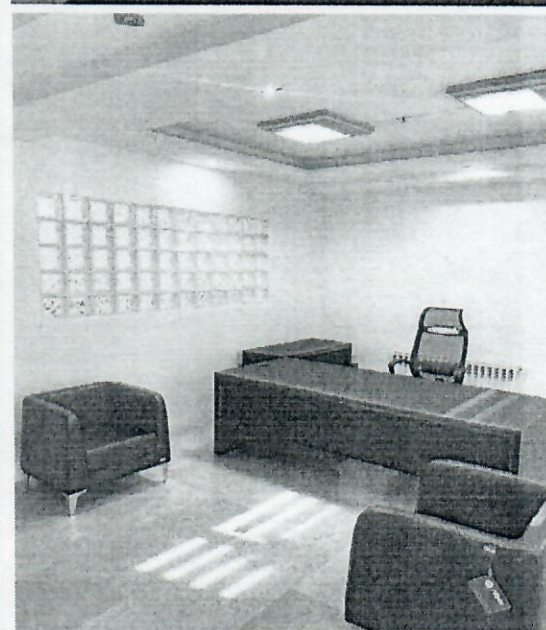
شماره: M-۰۵۷۴

پیوست: ندارد

دایموند
مدیریت سرمایه
DIAMOND
Capital Management



آینده مطمئن سرمایه شما



اقدامات انجام شده جهت خرید ملک سعادت آباد:

- چندین بازدید از محل ساختمان و موارد مشابه در محدوده خیابان سعادت آباد
- بررسی قیمتی و مذاکره با چند مورد مشابه در محدوده مد نظر
- برگزاری چند جلسه با فروشنده توسط مدیر بهره بردار که جلسات نهایی در دفتر صندوق و با حضور مدیر صندوق انجام شده است.



- آینده مطمئن سرمایه شما
 برگزاری جلسات حقوقی و عقد قرارداد با شرکت فروشنده
- پیگیری امور مربوط به کارشناسی ملک توسط کارشناسان رسمی دادگستری
 - کنترل تیم فنی مدیر بهره بردار جهت تحویل ساختمان سعادت آباد
 - پیگیری امور مربوط به تحویل ساختمان و انتقال سند قطعی
 - عقد قرارداد اجاره نامه طبقات دوم تا پنجم و تحویل به مستاجر

املاک فروخته شده:

به عنوان بخشی از ثمن معامله خرید ملک سعادت آباد، ۴ واحد مسکونی مرزداران متعلق به صندوق به طرف معامله سعادت آباد فروخته و با ایشان تهاتر شد و مراحل تحویل و انتقال سند آن همزمان با خرید ملک سعادت آباد انجام شده است:

نوع ملک	عمر بنا	طبقه	مساحت (مترمربع)	محدوده جغرافیایی
آپارتمان مسکونی	نوساز	اول	۹۷	مرزداران
آپارتمان مسکونی	نوساز	دوم	۹۷	مرزداران
آپارتمان مسکونی	نوساز	سوم	۹۷	مرزداران
آپارتمان مسکونی	نوساز	چهارم	۹۷	مرزداران

تصاویر آپارتمان فروخته شده:



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۳/۰۳
شماره: M-۰۵۷۴
پیوست: ندارد

اقدامات انجام شده جهت فروش ملک مرزداران:

- برگزاری چند جلسه با خریدار توسط مدیر بهره بردار که جلسات نهایی در دفتر صندوق و با حضور مدیر صندوق انجام شده است.
- پیشنهاد به خریدار جهت تهاتر ملک مرزداران به عنوان بخشی از ثمن معامله خرید ملک سعادت آباد
- پیگیری امور مربوط به تحویل ساختمان و انتقال سند قطعی

برنامه فصل بهار سال ۱۴۰۴:

در ماه‌های آغازین سال ۱۴۰۴ و با تعامل مستمر با مدیریت صندوق اقدامات زیر انجام خواهد شد:

- جستجو و بررسی املاک جهت خرید در مناطق توافق شده و با بودجه مد نظر مدیریت صندوق
- نگهداری املاک خریداری شده شامل بازدیدهای دوره ای
- انعقاد قرارداد بیمه حوادث و آتش سوزی املاک خریداری شده
- بررسی وضعیت بازار املاک و مستغلات و اقدام به فروش یا تهاتر املاک خریداری شده در صورت وجود شرایط مناسب
- انعقاد قرارداد اجاره ساختمان سعادت آباد و یا تمديد با مستاجر فعلی

با احترام

مدیر بهره برداری



دایموند
مدیریت سرمایه
شماره ثبت: ۵۶۸۶۴۵