

به نام او

صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه (کلید)

مدیریت محترم صندوق

موضوع: گزارش عملکرد مدیر بهره برداری صندوق، بهار ۱۴۰۴

با 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 فروردین ۱۴۰۴ تا ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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 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

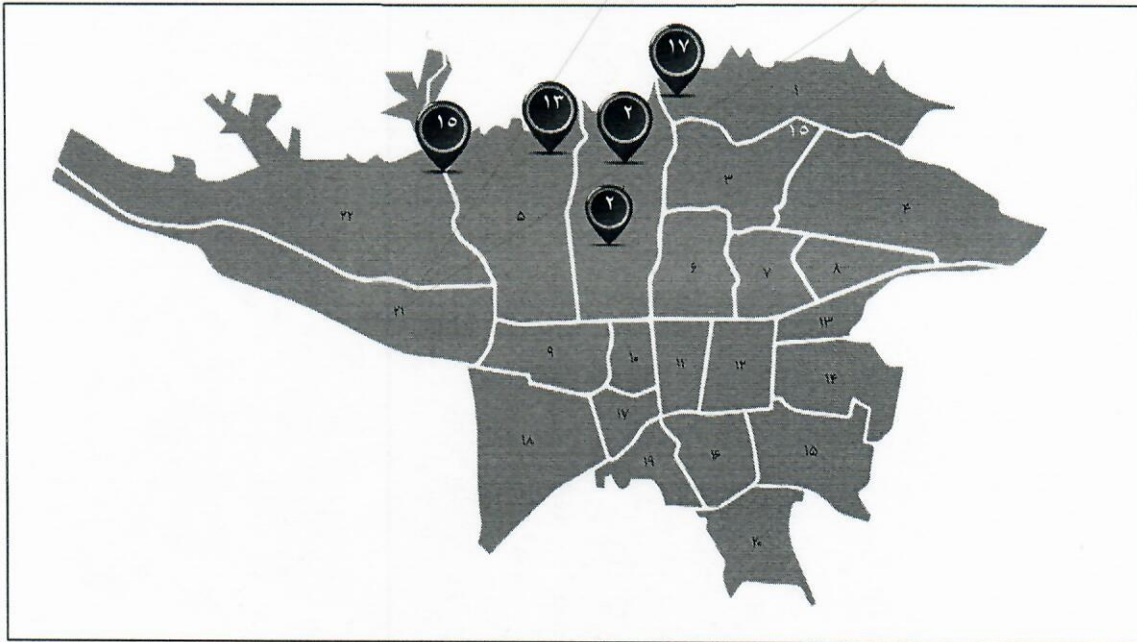
در فرآیند اشاره شده جهت انتخاب املاک، تیم اجرایی شرکت مدیریت سرمایه دایموند از ابتدای سال ۱۴۰۴ تا پایان بهار، تعداد ۴۹ مورد ملک را در ۵ منطقه شهرداری تهران (مناطق ۱، ۲، ۳، ۵ و ۶ تهران) با کاربری های آپارتمان مسکونی و اداری را به شکل



آینده مطمئن سرمایه شما

حضور بازدید و بررسی نموده است که از این تعداد ۱۰ مورد مورد بازدید مجدد قرار گرفته است و برای ۴ 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 ۴۸ آپارتمان مسکونی و ۱ مورد آپارتمان اداری بوده است.

نوع ملک	آپارتمان مسکونی	آپارتمان اداری
تعداد بازدید	۴۸	۱

همچنین در راستای نگهداری و اجاره یکجای ساختمان سعادت آباد اقداماتی شامل پیگیری صدور بیمه مسئولیت مدنی و آتش سوزی ساختمان، برگزاری چند جلسه با مستاجر فعلی جهت تمدید، بررسی میدانی و تحقیق قیمتی، بررسی شرکتهای خواهان اجاره ساختمان و انجام مذاکره با آنها و پیگیری امور مربوطه انجام گردید.

املاک خریداری شده:

در بازه زمانی بهار ۱۴۰۴ فرآیند خرید یک واحد آپارتمان مسکونی واقع در برج تهران منطقه ۶ با مشخصات زیر تکمیل شده و مراحل تحویل و انتقال سند آن نیز انجام شده است:



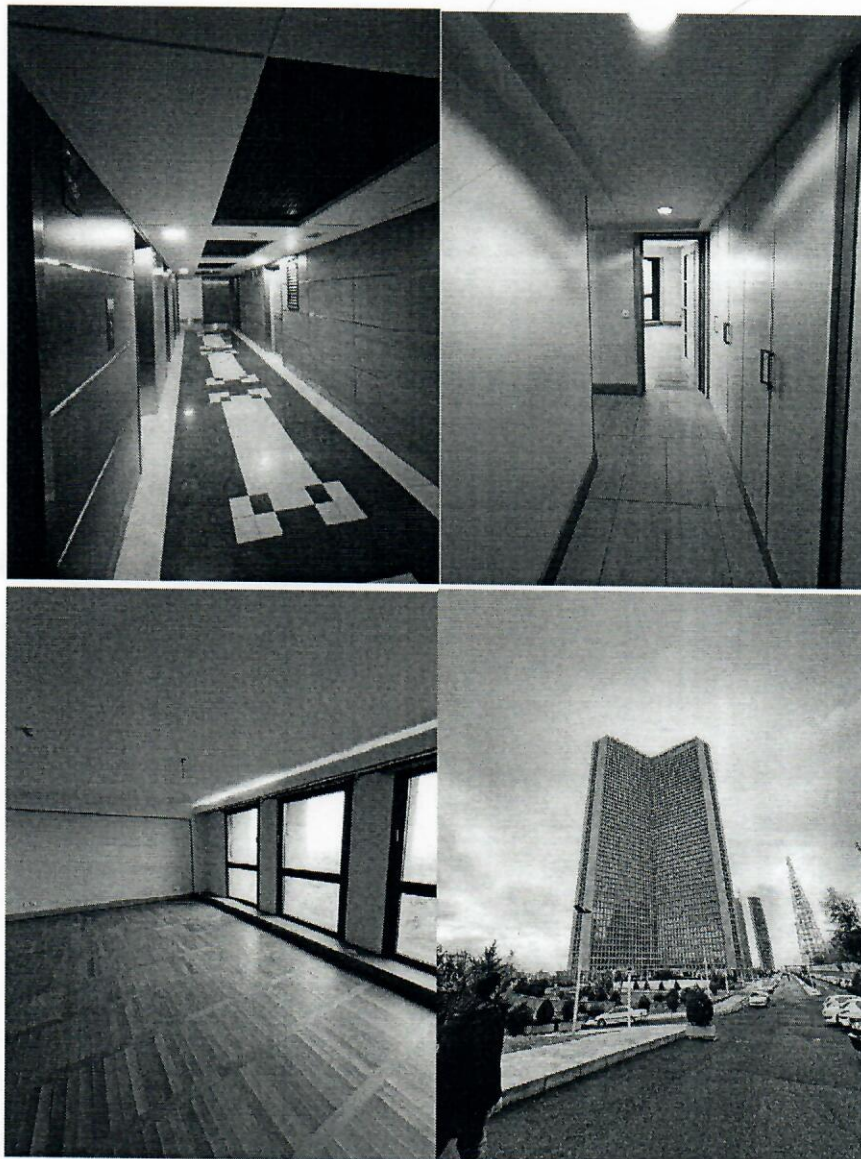
تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۲۲
شماره: M-۰۵۹۳
پیوست: ندارد



آینده مطمئن سرمایه شما

نوع ملک	عمر بنا	طبقه	مساحت (مترمربع)	تعداد پارکینگ	محدوده جغرافیایی
آپارتمان مسکونی	۱۷	سیزدهم	۱۸۱/۹۵	۱	برج بین الملل تهران

تصاویر آپارتمان خریداری شده:





اقدامات انجام شده جهت خرید آپارتمان برج تهران:

- چندین بازدید از محل برج و مذاکره با مشاوران املاک و بررسی ۶ مورد آپارتمان مشابه واقع در بال‌های مختلف برج تهران
- بررسی قیمتی و مذاکره با موارد مشابه در محدوده مد نظر
- برگزاری چند جلسه با مشاور املاک و فروشنده توسط مدیر بهره بردار که جلسات نهایی با حضور مدیر صندوق انجام شد.
- برگزاری جلسات حقوقی جهت عقد قرارداد با فروشنده
- پیگیری امور مربوط به کارشناسی ملک توسط کارشناسان رسمی دادگستری
- پیگیری امور مربوط به تحویل آپارتمان، پایان کار آپارتمانی و مفاصا حساب شهرداری و نیز انتقال سند قطعی
- عقد قرارداد اجاره و تحویل به مستاجر

املاک فروخته شده:

طبق بررسی های انجام شده و هماهنگی با مدیر صندوق، در بازه زمانی بهار ۱۴۰۴ تصمیمی جهت فروش املاک خریداری شده گرفته نشد.

برنامه فصل تابستان سال ۱۴۰۴:

پس از برگزاری جلسات هفتگی با مدیر صندوق و بررسی وضعیت بازار املاک در دوران پس از جنگ ۱۲ روزه تصمیمات زیر جهت ادامه فعالیت صندوق در سه ماه آتی گرفته شد:

- تحقیق و بررسی میدانی وضعیت بازار املاک در این دوران و ادامه برگزاری جلسات مشورتی
- جستجو و بررسی املاک با قیمت مناسب، جهت خرید در مناطق توافق شده با مدیریت صندوق
- کارشناسی مجدد ساختمان سعادت آباد و پیگیری های لازم جهت انجام آن توسط کارشناسان رسمی دادگستری
- تحویل گرفتن ساختمان سعادت آباد از مستاجر قبلی و همکاری جهت رفع نواقص
- عقد قرارداد اجاره ساختمان سعادت آباد با مستاجر جدید و انجام امور مربوطه و تحویل به ایشان
- نگهداری املاک خریداری شده شامل بازدیدهای دوره ای

با احترام

شرکت مدیریت سرمایه دایموند
مدیر بهره برداری صندوق



دایموند
مدیریت سرمایه
شماره ثبت: ۵۶۸۶۴۵

