

به نام او

صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه (کلید)

مدیریت محترم صندوق

موضوع: گزارش عملکرد مدیر بهره برداری صندوق، پاییز ۱۴۰۴

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 یکم مهرماه ۱۴۰۴ تا ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۴

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

۱- انجام امور مربوط به تمدید قرارداد اجاره واحد مسکونی برج تهران در این راستا طی تحقیق قیمتی و پیگیری به عمل آمده و هماهنگی با مستاجر فعلی و با تأیید مدیر صندوق قرارداد اجاره به همان مبلغ قبلی به صورت رهن کامل شش ماهه با ودیعه ۷۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال بعنوان قرض الحسنه و تا تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۳۰ تمدید گردید.

۲- امور مربوط به نگهداری املاک صندوق

- در راستای نگهداری ساختمان سعادت آباد پیگیری های مربوط به تسویه مالی با مستاجر قبلی در رابطه با اسپیلتهای 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 ای از این بابت اعلام نشد.

۳- انجام امور اداری مربوط به صندوق شامل پیگیری انجام کارشناسی رسمی دوره ای املاک صندوق و کارشناسی اجاره ساختمان سعادت آباد

در راستای انجام امور اداری مربوط به صندوق با مراجعه به مرکز کارشناسان قوه قضائیه و کانون کارشناسان رسمی دادگستری فرآیند درخواست کارشناسی، هماهنگی با کارشناسان، انجام بازدید آنها، امور مالی و اداری مربوطه انجام و پس از دریافت گزارشات کارشناسی اجاره سعادت آباد و ارزیابی ملک نور به مدیر صندوق تحویل





گردید. همچنین امور مربوط به کارشناسی دوره‌ای املاک صندوق شامل ساختمان اداری سعادت‌آباد و واحد مسکونی برج تهران در حال انجام می‌باشد.

۴- 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، 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. 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.

۵- فعالیت روی پروژه تهاتر ملک خیابان پیروز و خرید توسط صندوق که در این راستا تیم کارشناسان مدیر بهره برداری بیش از ۲۵ مورد گزینه تهاتر شامل ساختمان و واحد مسکونی و اداری را بازدید و بررسی نموده و از این بین برای دو مورد بازدید مجدد توسط مدیر صندوق و یک مورد جلسه مذاکره خرید انجام گردید.

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

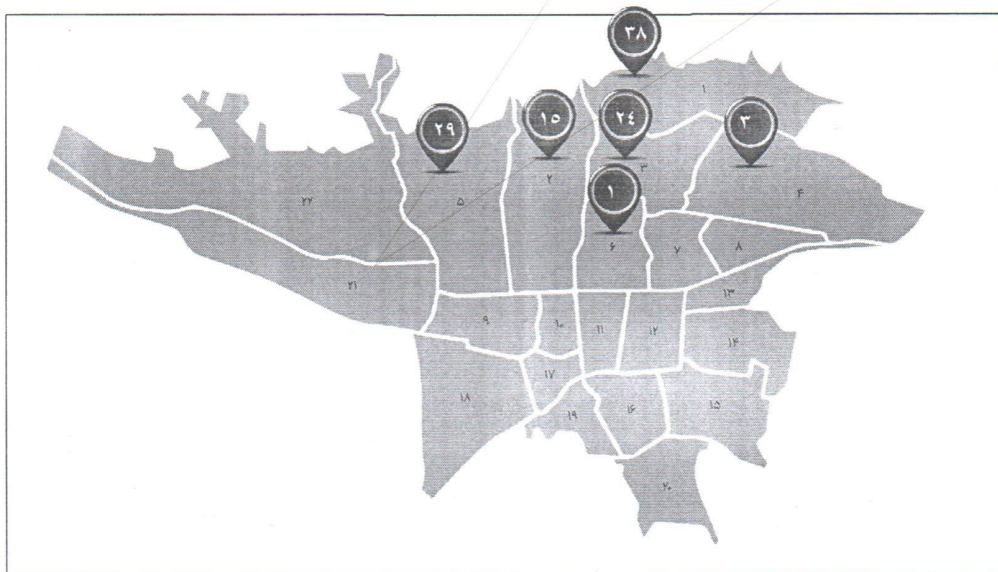
- تحلیل و آنالیز وضعیت بازار مسکن به تفکیک مناطق مختلف شهرداری تهران و سایر شهرهای کشور
- بهبود پرتفوی املاک مناسب صندوق از نظر کاربری، محدوده جغرافیایی و اندازه ملک با هماهنگی مدیر صندوق
- بررسی اولیه مشخصات املاک جستجو یا معرفی شده طبق پرتفوی تنظیم شده
- انجام بازدید میدانی املاک توسط کارشناسان مدیر 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 پاییز سال ۱۴۰۴ با هماهنگی مدیر صندوق، تعداد ۱۱۰ مورد ملک را در ۶ منطقه شهرداری تهران (مناطق ۱، ۲، ۳، ۴، ۵ و ۶) با کاربری‌های آپارتمان





و ساختمان یکجای مسکونی، ساختمان یکجای اداری و ملک کلنگی مسکونی به شکل حضوری بازدید و بررسی نموده است که از این تعداد ۶ مورد بازدید مجدد قرار گرفته است و برای ۳ مورد جلسه و نشست 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 ۷۹ آپارتمان مسکونی، ۲ مورد آپارتمان اداری، ۲۳ مورد مستغلات مسکونی، ۵ مورد مستغلات اداری و یک مورد کلنگی مسکونی بوده است.

نوع ملک	آپارتمان مسکونی	آپارتمان اداری	ساختمان مسکونی یکجا	ساختمان اداری یکجا	کلنگی مسکونی
تعداد بازدید	۷۹	۲	۲۳	۵	۱



تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۳
شماره: M-۰۶۲۹
پیوست: ندارد

دایموند
مدیریت سرمایه
DIAMOND
Capital Management



آینده مطمئن سرمایه شما

برنامه فصل زمستان سال ۱۴۰۴:

پس از برگزاری جلسات هفتگی با مدیر صندوق و بررسی وضعیت بازار املاک، 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 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 آپارتمان برج تهران در صورت اخذ تصمیم قطعی در این خصوص
- نگهداری املاک خریداری شده شامل بازدیدهای دوره‌ای

با احترام
مدیر بهره برداری



دایموند
مدیریت سرمایه
شماره ثبت: ۵۶۸۶۴۵

