

دایموند

مدیریت سرمایه

DIAMOND

Capital Management



آینده مطمئن سرمایه شما

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۳۰

شماره: M-۰۵۹۸

پیوست: ندارد

صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه (کلید)

بودجه بهره برداری عملیاتی سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱



بر اساس بند ۱ ماده ۴۶ اساسنامه صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه و مفاد امیدنامه صندوق، بودجه بهره برداری عملیاتی صندوق در ادامه ارائه شده است.

بدیهی است یکی از مبانی تهیه بودجه، پیش بینی و تحلیل اطلاعات بازار بر اساس داده های موجود در بازار املاک و مستغلات می باشد. در این خصوص همچنان با توجه به عدم گزارش دهی بانک مرکزی در خصوص معاملات مسکن در تهران از مرداد ۱۴۰۳ و همچنین شرایط پیش آمده از نظر سیاسی و جنگ ۱۲ روزه، تحلیل وضعیت بازار با ابهام بالایی روبرو شده و ارائه شواهد قابل اتکا جهت ارزیابی وضعیت بازار نسبتاً سخت شده است لذا در وضعیت فعلی تحلیل های مختلف و گاه متناقضی در مورد وضعیت بازار مسکن وجود دارد. با توجه به حضور فعال ارکان مدیریتی صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه در بازار، مشاهدات میدانی نشان می دهد که بازار مسکن همچنان در رکود نسبتاً عمیقی قرار دارد و از نظر قیمت نیز در برخی موارد کاهش قیمت و در بیشتر موارد فروش با ثبات قیمت نسبت به قبل از جنگ روبرو هستیم.

با توجه به شرایط سیاسی کشور و احتمال رخداد سناریوهای مختلف مانند وقوع جنگ دوباره یا افزایش تحریم های بین المللی و یا توافق سیاسی، جهت تصمیم گیری راجع به وضعیت بازار مسکن مانند سایر بازارها، فعالین و تحلیلگران منتظر نشانه هایی برای تعیین وضعیت سیاسی کشور هستند و این طور که از شواهد پیداست بازار ملک از نظر تعداد معاملات با رکود سنگینی مواجه شده است.

با توجه به خریدهای انجام شده برای صندوق املاک و مستغلات آگاه و بررسی های میدانی و همچنین برگزاری جلسات متعدد با مدیر صندوق، تصمیم بر نگه داشتن و عدم فروش ساختمان اداری سعادت آباد و اجاره دادن آن بوده و باقی منابع پرتفوی در موقعیت های مناسب بازار در ملک سرمایه گذاری خواهد شد و در حال حاضر تصمیم گیری در این خصوص ریسک هایی به همراه دارد و انتظار تا تعیین وضعیت سیاسی بوده قاعدتاً تصمیم محافظه کارانه تری خواهد بود تا پس از کاهش سطح ابهامات موجود، در موقعیت مناسب در خصوص خرید املاک جدید و یا فروش املاک خریداری شده و بهبود املاک صندوق تصمیم گیری خواهد شد. اما همچنان رصد بازار مسکن و جستجو جهت یافتن موارد زیر قیمت و مناسب سرمایه گذاری ادامه خواهد داشت. همچنین بررسی بازار ملک در سایر شهرهای کشور نیز در دستور کار قرار دارد.



دایموند
مدیریت سرمایه
تلفن: ۵۴۸۶۴۵



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۳۰

شماره: M-۵۹۸

پیوست: ندارد



با این روال، هزینه‌های صندوق در سال مالی آتی شامل موارد زیر خواهد بود:

- هزینه‌های تمدید بیمه املاک صندوق (ساختمان اداری سعادت آباد و آپارتمان مسکونی برج تهران و کلنگی زرگنده)
- هزینه‌های تعمیرات اساسی ساختمان اداری سعادت آباد (هزینه هایی که طبق قانون تملک آپارتمانها به عهده موجر باشد) که در حال حاضر صرفاً هزینه نقاشی برخی از واحدها و هزینه‌های سرویس آسانسور پیش بینی شده است.
- هزینه کارشناسی دوره ای املاک صندوق که طبق تعرفه مصوب قوه قضائیه برای هر ملک پرداخت می گردد.
- هزینه تمدید قرارداد اجاره آپارتمان مسکونی برج تهران و یا انعقاد قرارداد با مستاجر جدید شامل هزینه‌های کمیسیون املاک و تعمیرات جزئی آپارتمان می باشد.
- هزینه های احتمالی در صورت فروش ملک کلنگی زرگنده که مشتمل بر حق الزحمه مشاور املاک و هزینه‌های مفصلا حساب شهرداری و اداره مالیات می شود.

مهم ترین هزینه های سال آتی صندوق	
عنوان	برآورد هزینه حدودی
بیمه ساختمان سعادت آباد	۴۵۰ تا ۵۰۰ میلیون ریال
بیمه آپارتمان برج تهران	۲۲۰ تا ۲۵۰ میلیون ریال
حق الزحمه کارشناسی ساختمان سعادت آباد	۳/۵ تا ۳/۷ میلیارد ریال
حق الزحمه کارشناسی آپارتمان برج تهران	۲ تا ۲/۲ میلیارد ریال
بیمه و حق الزحمه کارشناسی ملک کلنگی زرگنده	با توجه به تصمیم فروش هزینه‌ای در این خصوص ندارد.
هزینه‌های مرتبط با خرید و فروش املاک در سال آتی شامل بیمه، کمیسیون مشاور املاک، کارشناسی و ...	۲۵ تا ۳۵ میلیارد ریال (با فرض ۳۰۰۰ میلیارد ریال خرید و فروش)

در حال حاضر صندوق وارد حوزه بازسازی و بهسازی نگردیده و در صورتی که ملکی با موقعیت مناسب سرمایه گذاری جهت بازسازی و بهره برداری در پرتفوی سرمایه گذاری قرار گیرد هزینه های صندوق می تواند دچار تغییرات چشم گیری نسبت به موارد مطرح شده گردد. همچنین در خصوص تعمیرات املاک تحت مدیریت در برخی موارد هزینه های غیر قابل پیش بینی نیز می تواند منجر به تغییرات هزینه های برآورد شده گردد.

در شرایط فعلی مدیریت صندوق تنها برنامه فروش ملک کلنگی زرگنده را در برنامه دارد و در سایر موارد در صورتی که پیشنهاد قابل قبولی از منظر سرمایه گذاری و با قیمت مناسب پیشنهاد گردد صندوق وارد فرایند فروش خواهد



دایموند
مدیریت سرمایه
شماره ثبت: ۵۶۸۶۴۵



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۴/۳۰

شماره: M-۰۵۹۸

پیوست: ندارد

دایموند

مدیریت سرمایه

DIAMOND
Capital Management



آینده مطمئن سرمایه شما

شد و در سال آینده نیز همچنان سیاست اصلی صندوق خرید و فروش املاک سهل البیع بوده و در کنار این موضوع قسمتی از منابع صندوق به عملیات اجاره داری تخصیص داده خواهد شد.

با توجه به سیاست های صندوق سعی می شود در تمامی مدت تحت تملک بودن املاک صندوق از درآمد اجاره املاک به منظور افزایش بازدهی سرمایه گذاری استفاده نمود. بر همین اساس قرارداد اجاره ۶ ماهه (تا انتهای آبان ماه) برای واحد مسکونی برج تهران و قرارداد اجاره ۲ ساله (تا تیر ماه ۱۴۰۶) برای ساختمان اداری سعادت آباد توسط صندوق منعقد گردیده است که این موضوع منجر خواهد شد برخی از هزینه های نگهداری غیر اساسی ملک توسط مستاجرین انجام پذیرد.

با احترام

مدیر بهره برداری

شرکت مدیریت سرمایه دایموند

