



صندوق املاک و مستغلات خانه آگاه (کلید)

بودجه بهره برداری عملیاتی سال مالی منتهی به ۱۴۰۶/۰۳/۳۱

مقدمه

بودجه بهره‌برداری عملیاتی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات خانه آگاه برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۶/۰۳/۳۱، با هدف ایجاد چارچوبی برای مدیریت منابع، برنامه‌ریزی عملیاتی، حفظ و توسعه ارزش دارایی‌ها و افزایش شفافیت برای سرمایه‌گذاران تدوین شده است.

۱. خلاصه اجرایی

با توجه به شرایط بازار املاک، ابهامات سیاسی و اقتصادی کشور و محدودیت دسترسی به برخی اطلاعات رسمی بازار مسکن، سیاست صندوق در سال مالی آتی بر مدیریت فعال دارایی‌های موجود، حفظ وزن بالای املاک در پرتفوی، توسعه فعالیت‌های اجاره‌داری، تکمیل و بهسازی املاک، پیگیری افزایش سرمایه و شناسایی فرصت‌های مناسب سرمایه‌گذاری متمرکز خواهد بود. مهم‌ترین محورهای برنامه صندوق عبارت‌اند از:

- حفظ و مدیریت فعال دارایی‌های ملکی موجود؛
- استمرار فعالیت اجاره‌داری ساختمان اداری سعادت‌آباد؛
- بهسازی ساختمان مسکونی متل قو؛
- ورود جدی‌تر به حوزه بهسازی و تعمیرات املاک؛
- پیگیری فرآیند افزایش سرمایه؛
- شناسایی و بررسی فرصت‌های مناسب خرید ملک؛
- ارزیابی مستمر املاک توسط کارشناسان رسمی دادگستری؛
- استفاده از روش‌ها و ابزارهای نوین سرمایه‌گذاری؛
- حفظ نقدشوندگی و افزایش چابکی صندوق در مواجهه با نوسانات بازار.

این بودجه با استناد به بند (۱) ماده (۴۵) اساسنامه و مفاد امیدنامه صندوق و در راستای ایفای مسئولیت‌های قانونی و تعهد به شفافیت در گزارش‌دهی تدوین شده است.

۲. چشم‌انداز بازار و رویکرد سرمایه‌گذاری

یکی از مبانی اصلی تدوین بودجه، بررسی و تحلیل شرایط بازار املاک و مستغلات است. با توجه به عدم انتشار گزارش‌های معاملات مسکن تهران توسط بانک مرکزی از مردادماه ۱۴۰۳ و همچنین شرایط سیاسی، اقتصادی و جنگی کشور، تحلیل بازار با سطح قابل توجهی از عدم قطعیت همراه است.

با وجود این شرایط، مشاهدات میدانی ارکان مدیریتی صندوق نشان می‌دهد بازار مسکن طی ماه‌های گذشته با افزایش قابل توجه قیمت مواجه بوده است. انتظار می‌رود پس از این افزایش، بازار وارد مرحله‌ای از رکود تورمی شود؛ مگر آنکه شرایط سیاسی کشور بهبود یابد.

با این حال، در صورت تداوم شرایط فعلی نیز انتظار رشد قیمت مسکن در یک سال آتی وجود دارد.

بر این اساس، رویکرد سرمایه‌گذاری صندوق در سال مالی آتی بر حفظ وزن بالای دارایی‌های ملکی، مدیریت فعال املاک موجود و بهره‌گیری از فرصت‌های مناسب بازار استوار خواهد بود.

در کنار نگهداری دارایی‌های موجود، بازار املاک به‌صورت مستمر رصد خواهد شد تا فرصت‌های سرمایه‌گذاری مناسب، از جمله املاک دارای قیمت مناسب و پایین‌تر از ارزش واقعی، شناسایی شوند. بررسی بازار سایر شهرهای کشور، به‌ویژه مناطق اطراف تهران، نیز در دستور کار صندوق قرار دارد.

۳. اولویت‌های راهبردی سال مالی ۱۴۰۶

۱-۳ مدیریت و بهره‌برداری از دارایی‌های موجود

یکی از مهم‌ترین اولویت‌های صندوق، مدیریت مؤثر دارایی‌های ملکی موجود و استفاده بهینه از ظرفیت آن‌ها است. برنامه‌های اصلی در این حوزه شامل موارد زیر است:

- ادامه فعالیت اجاره‌داری ساختمان اداری سعادت‌آباد؛
- بهسازی ساختمان مسکونی متل قو؛
- مدیریت، نگهداری و بهسازی املاک تحت تملک صندوق؛
- استفاده از درآمدهای اجاره‌ای با هدف افزایش بازدهی سرمایه‌گذاری‌ها.

در شرایط فعلی، مدیریت صندوق برنامه‌ای برای فروش عمده املاک تحت تملک خود ندارد. در عین حال، سیاست خرید و فروش املاک سهل‌البیع و بهره‌گیری از فرصت‌های مناسب بازار ادامه خواهد داشت.

۲-۳ توسعه و بهسازی دارایی‌ها

با توجه به املاک در حال بررسی و گزینه‌های سرمایه‌گذاری پیش‌روی صندوق، ورود جدی به حوزه بهسازی و تعمیرات املاک در سال مالی منتهی به خردادماه ۱۴۰۶ یکی از برنامه‌های اصلی خواهد بود.

بر این اساس، بخش قابل توجهی از بودجه عملیاتی به موارد زیر اختصاص یافته است:

- بهسازی و تعمیرات سایر املاک تحت مدیریت؛
- خرید املاک جهت بهسازی؛

با توجه به ماهیت عملیات بهسازی، امکان ایجاد هزینه‌های غیرقابل پیش‌بینی وجود دارد و این موضوع ممکن است بر هزینه‌های برآوردشده تأثیرگذار باشد.

۳-۳ افزایش شفافیت و ارزش‌گذاری مستمر

به‌منظور افزایش شفافیت برای سرمایه‌گذاران و تسریع در فرآیندهای تصمیم‌گیری، تمامی دارایی‌های ملکی صندوق به‌صورت مستمر و در بازه‌های زمانی شش ماه توسط کارشناسان رسمی دادگستری مورد ارزیابی قرار خواهند گرفت.

همچنین مدیریت صندوق در تلاش است با استفاده از مذاکرات و تعاملات انجام‌شده با کانون کارشناسان رسمی دادگستری و مرکز وکلا و کارشناسان قوه قضائیه، هزینه‌های مربوط به تجدید ارزیابی املاک را مدیریت و کاهش دهد.

۴. برنامه افزایش سرمایه و توسعه ظرفیت مالی

صندوق از ابتدای سال ۱۴۰۴ درصدد فراهم‌کردن شرایط لازم برای افزایش سرمایه از محل آورده ملکی و نقدی بوده است. با این حال، وقوع دو جنگ و شرایط نامناسب بازار سرمایه در سال گذشته، مانع از فراهم‌شدن شرایط لازم برای برگزاری موفق افزایش سرمایه شد.

با توجه به شرایط سال جاری بازار سرمایه، انتظار می‌رود زمینه مناسب‌تری برای اجرای افزایش سرمایه فراهم شود.

در این راستا، اقدامات قانونی و مقرراتی لازم مطابق با الزامات سازمان بورس و اوراق بهادار انجام شده است، از جمله:

- تهیه گزارش توجیهی افزایش سرمایه از محل آورده نقدی؛
- ارسال گزارش به همراه اظهارنظر حسابرس قانونی صندوق به سازمان بورس و اوراق بهادار؛

هدف از افزایش سرمایه، تقویت توان مالی صندوق، افزایش مقیاس عملیاتی و فراهم کردن امکان ورود به دارایی‌های با ارزش بالاتر است.

در برآورد هزینه‌های مرتبط با خرید و فروش املاک، فرض افزایش سرمایه به مبلغ ۱۰.۰۰۰ میلیارد ریال در نظر گرفته شده است.

۵. بودجه و مهم‌ترین هزینه‌های سال مالی آتی

هزینه‌های عملیاتی صندوق در سال مالی آتی عمدتاً در چهار حوزه اصلی متمرکز است:

۱. بیمه املاک

۲. کارشناسی و ارزیابی دوره‌ای

۳. بهسازی و تعمیرات املاک

۴. هزینه‌های مرتبط با خرید و فروش املاک

خلاصه مهم‌ترین برآوردهای هزینه‌ای

حوزه هزینه	عنوان	برآورد هزینه
بیمه	ساختمان سعادت آباد	۴۵۰ میلیون تا ۵۰۰ میلیون ریال
بیمه	ساختمان متل قو	۶۰۰ میلیون تا ۷۰۰ میلیون ریال
بیمه	آپارتمان ۲۴ متری سعادت آباد	۲۰۰ میلیون تا ۳۰۰ میلیون ریال
بیمه	آپارتمان نگین نور	۵۰ میلیون تا ۱۰۰ میلیون ریال
بیمه	سایر املاک آتی	۲ میلیارد تا ۳ میلیارد ریال
کارشناسی	ساختمان سعادت آباد	۳.۵ میلیارد تا ۳.۷ میلیارد ریال
کارشناسی	ساختمان متل قو	۲.۳ میلیارد تا ۲.۶ میلیارد ریال
کارشناسی	آپارتمان ۲۴ متری سعادت آباد	۷۰۰ میلیون تا ۸۰۰ میلیون ریال
کارشناسی	آپارتمان نگین نور	۲۵۰ میلیون تا ۳۰۰ میلیون ریال
کارشناسی	سایر املاک آتی	۱۰ میلیارد تا ۱۵ میلیارد ریال
بهسازی	ساختمان مسکونی متل قو	۲۰ میلیارد تا ۳۰ میلیارد ریال
بهسازی و تعمیرات	سایر املاک	۵۰ میلیارد تا ۱۵۰ میلیارد ریال
خرید و فروش املاک	بیمه، کمیسیون، کارشناسی و سایر هزینه‌ها	۱۵۰ میلیارد تا ۲۵۰ میلیارد ریال

* با فرض افزایش سرمایه ۱۰.۰۰۰ میلیارد ریالی.

۶. برنامه عملیاتی و اقدامات کلیدی

محور	اقدام کلیدی
مدیریت دارایی	حفظ و مدیریت فعال املاک موجود
اجاره‌داری	استمرار بهره‌برداری از ساختمان اداری سعادت آباد
پروژه مثل قو	بهسازی ساختمان مسکونی
بهسازی	ورود به حوزه تعمیرات و بهسازی املاک
سرمایه‌گذاری	شناسایی فرصت‌های مناسب خرید ملک
افزایش سرمایه	پیگیری فرآیندهای قانونی و مقرراتی
ارزش‌گذاری	ارزیابی مستمر املاک در دوره های شش ماه
بازدهی	استفاده از درآمدهای اجاره‌ای و روش‌های نوین سرمایه‌گذاری
نقدشوندگی	توجه به املاک سهل‌البیع و ابزارهای افزایش نقدشوندگی

۷. ریسک‌ها و ملاحظات کلیدی

اجرای بودجه و برنامه‌های عملیاتی صندوق تحت تأثیر عوامل مختلفی قرار دارد که مهم‌ترین آن‌ها عبارت‌اند از:

- ابهامات سیاسی و اقتصادی کشور؛
- شرایط و نوسانات بازار مسکن؛
- محدودیت دسترسی به اطلاعات رسمی بازار؛
- شرایط بازار سرمایه و امکان تحقق افزایش سرمایه؛
- هزینه‌های غیرقابل پیش‌بینی در حوزه تعمیرات و بهسازی؛
- تغییر شرایط عمومی کشور و تأثیر آن بر بازار املاک.

بودجه حاضر با در نظر گرفتن این ریسک‌ها و در عین حال با هدف حفظ توان عملیاتی و انعطاف‌پذیری صندوق تدوین شده است.

۸. جمع‌بندی و چشم‌انداز

بر اساس بررسی‌های انجام‌شده و تحلیل شرایط بازار املاک و سایر متغیرهای کلان اقتصادی، انتظار می‌رود املاک تحت تملک صندوق در سال مالی منتهی به خردادماه ۱۴۰۶ رشدی هم‌سطح با نرخ تورم و در اغلب موارد بالاتر از تورم را تجربه کنند. در نتیجه، انتظار می‌رود ارزش کل دارایی‌های تحت مدیریت صندوق نسبت به ابتدای دوره، رشد قابل قبولی متناسب با شرایط بازار ملک داشته باشد.

تمرکز مدیریت صندوق در سال مالی آتی بر حفظ ارزش دارایی‌ها، توسعه بهره‌برداری از املاک، افزایش بازدهی، مدیریت نقدشوندگی، پیگیری افزایش سرمایه و استفاده از فرصت‌های سرمایه‌گذاری خواهد بود.

در مجموع، بودجه بهره‌برداری عملیاتی سال مالی منتهی به ۱۴۰۶/۰۳/۳۱ با در نظر گرفتن شرایط و ریسک‌های موجود و با تمرکز بر اهداف زیر تدوین شده است:

- تحقق رشد ارزش دارایی‌ها؛
- افزایش بازدهی سرمایه‌گذاری‌ها؛
- حفظ و تقویت نقدشوندگی؛
- افزایش چابکی صندوق در مواجهه با نوسانات بازار؛
- مدیریت فعال دارایی‌های ملکی؛
- حفظ و تأمین منافع سرمایه‌گذاران، حتی در شرایط خاص کشور.

امضا	نماینده	شخص حقوقی	ارکان صندوق
	قاسم دارابی	شرکت سبدگردان آگاه (سهامی خاص)	مدیر صندوق
	مهدی خدابنده‌لو	شرکت مدیریت سرمایه دایموند (سهامی خاص)	مدیر بهره‌بردار