

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
(سهامی عام)

بهمن ۱۳۹۸

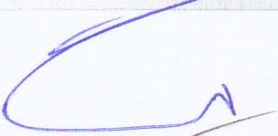
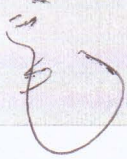
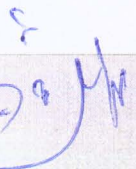
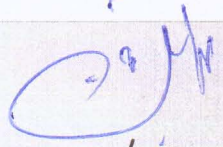
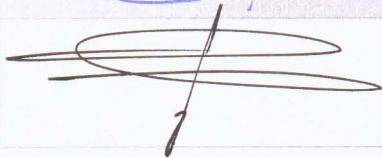
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

پیشگفتار

در اجرای مفاد بند ۵ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، بدین وسیله گزارش تفسیری مدیریت سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰ طبق ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار و بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می گردد.

گزارش تفسیری مدیریت گزارشی از صورت های مالی و دیگر داده های آماری ناشر است که به باور مدیریت شرکت به فهم و درک بیشتر سهامداران شرکت از وضعیت مالی فعلی و آینده، تغییرات در وضعیت مالی و نتایج عملیات شرکت کمک خواهد کرد. این گزارش با ارائه توضیحات درباره مبالغ ارائه شده در صورت های مالی و شرایط و رویدادهایی که موجب شکل گیری این اطلاعات شده اند، متمم و مکمل صورت های مالی است. همچنین گزارش تفسیری مدیریت دربرگیرنده اطلاعاتی درباره واحد تجاری و عملکرد آن است که در صورت های مالی ارائه نشده است، اما برای مدیریت واحد تجاری مهم محسوب می شود.

این گزارش در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۴ مورد تأیید هیئت مدیره قرار گرفته است.

اعضاء هیئت مدیره و مدیرعامل	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضاء
شرکت گروه مالی بانک مسکن	احمد فرشچیان	رئیس هیئت مدیره (غیر موظف)	
شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی	پژمان جعفری	نایب رئیس هیئت مدیره (غیر موظف)	
شرکت سرمایه گذاری خوارزمی	محمدحسن پیشرو	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	
بانک مسکن	سید مسعود مدینه	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	
شرکت عمرانی مسکن گستر	محمد نعیمی ایبانه	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	
روزبه ظهیری هاشمی		مدیرعامل	

فصل اول:

ماهیت کسب و کار

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

ماهیت کسب و کار

جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

مسکن به‌عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویت‌های درجه اول دولت‌ها و سیاست‌گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین^۱ قوی با سایر بخش‌های اقتصادی به‌عنوان یکی از بخش‌های اصلی محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه‌ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش‌های وابسته می‌شود.

بر اساس آمار بانک مرکزی^۲، تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه و به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ از ۱,۶۴۸ هزار میلیارد ریال در سه ماهه اول سال ۱۳۹۶ به ۱,۶۷۷ هزار میلیارد ریال در سه ماهه اول سال ۱۳۹۷ افزایش یافته که گویای رشد ۱,۸ درصدی است. ارزش افزوده بخش ساختمان در بهار ۱۳۹۷ به قیمت پایه و به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰، در حدود ۵۶ هزار میلیارد ریال بوده و سهم آن از کل تولید ناخالص داخلی کشور ۳,۳ درصد است. ارزش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مناطق شهری به قیمت‌های جاری طی فصل اول سال ۱۳۹۷ نسبت به دوره مشابه فصل قبل ۱۸,۹ درصد افزایش یافته است که با اعمال شاخص‌های قیمت متناظر و نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ معادل ۰,۲- درصد برآورد می‌گردد. با در نظر گرفتن این رقم و ارزش افزوده ساختمان‌های دولتی، نرخ رشد بخش ساختمان معادل ۰,۱ درصد برآورد می‌شود.

^۱ Backward and Forward Linkage

^۲ گزارش تحولات اقتصادی ایران در بخش واقعی بهار ۱۳۹۷، منتشر شده توسط بانک مرکزی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

بررسی روند بازار

بازار مسکن در سالیان گذشته، همواره روندی نوسانی داشته است و با دوره‌های رونق و رکودی مواجه بوده است. این بازار از سال ۱۳۹۲، وارد رکود سنگینی شده بود که این مسأله کسب و کارهای مختلف به ویژه کسب و کارهای مرتبط با صنعت ساختمان و انبوه‌سازی را تحت تأثیر قرار داد. این روند رکودی تقریباً تا اوایل سال ۱۳۹۶ ادامه داشت و پس از آن بود که عوامل مختلفی زمین‌ساز رونق معاملاتی و به تبع آن افزایش قیمت‌ها در این بازار شدند. با تصمیم بانک مرکزی مبنی بر کاهش نرخ سود بانکی در نیمه اول سال ۹۶ و آزاد شدن بخش مهمی از نقدینگی موجود در بازار، روند تعداد معاملات مسکن در کشور روند صعودی به خود گرفت و به تبع آن، همزمانی این روند با افزایش نرخ ارز، عدم افزایش قیمت مسکن (متناسب با نرخ تورم عمومی) در سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۶ و نبود میزان مناسب عرضه در بازار، باعث رشد شدید قیمت در سال ۱۳۹۷ گردید.

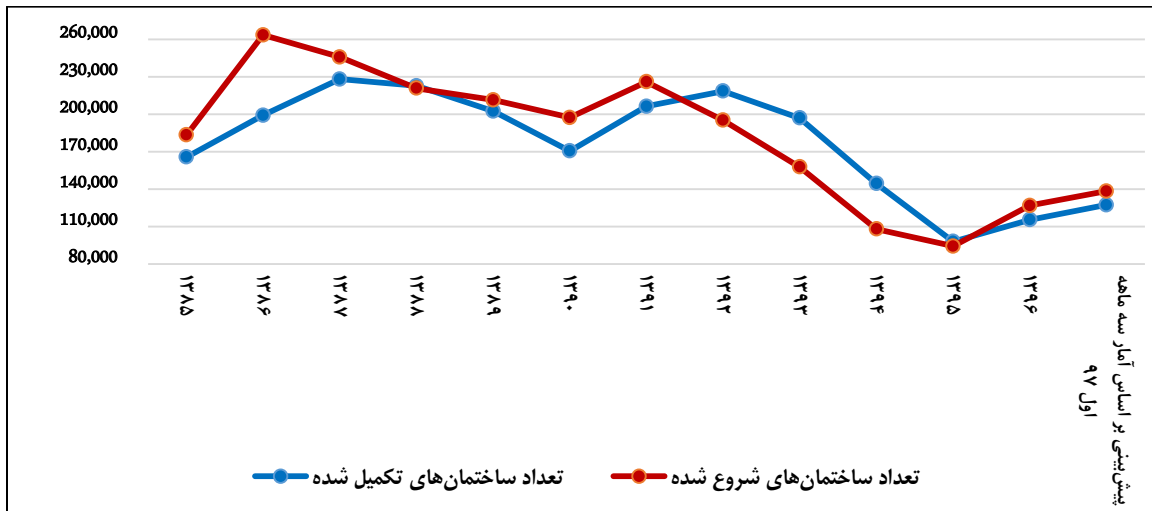
با ورود به سال ۱۳۹۸، روند صعودی قیمت با روند نزولی تعداد معاملات همراه شده است که علل اصلی این کاهش تعداد معاملات را می‌توان در قالب موارد زیر جستجو نمود:

- کاهش قدرت خرید مردم به دلیل افزایش شدید قیمت‌ها
 - کاهش احتمال افزایش شدید قیمت‌ها در ماه‌های آتی با توجه به تثبیت نسبی نرخ ارز
- به نظر می‌رسد این روند همچنان در حال ادامه است و ممکن است بازار را دچار همان مشکلی کند که در سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۵ با آن مواجه بود.

بررسی میزان فعالیت‌های بخش خصوصی در صنعت ساختمان

صنعت ساختمان یکی از خصوصی‌ترین بخش‌های اقتصاد کشور است که همواره نقش بخش خصوصی در آن بسیار پررنگ بوده است. آمار فعالیت‌های ساختمانی در سال‌های گذشته نشان می‌دهد، روند شروع و تکمیل ساختمان‌ها در مناطق شهری از سال ۱۳۹۲ تا سال ۱۳۹۵ روند کاهشی داشته است (تعداد ساختمان‌های شروع و تکمیل شده در سال‌های مختلف). علی‌رغم پیش‌بینی‌های کارشناسان در مقاطع مختلف زمانی مبنی بر اتمام دوره رکود، دوره مذکور ادامه‌دار گردید؛ به گونه‌ای که به گواه آمارها، این دوره رکودی، طولانی‌ترین دوره رکود بازار مسکن در ربع قرن اخیر بوده است و شرکت‌های ساختمانی به شدت از این بابت متضرر شدند و همین موضوع نیز منجر به کاهش شدید سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان و نیز واحدهای شروع و تکمیل شده گردیده است که نمودارهای زیر، موید این مطلب است.

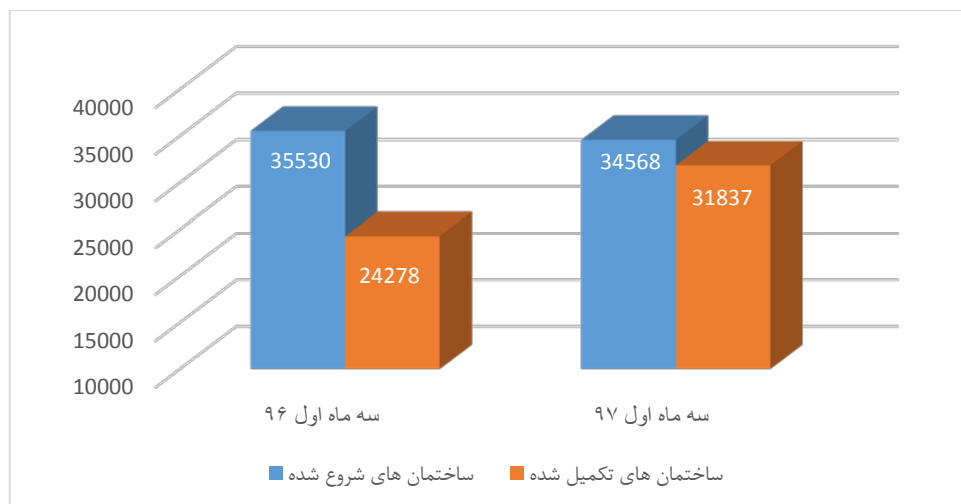
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸



تعداد ساختمان‌های شروع و تکمیل شده در سال‌های مختلف (منبع: بانک مرکزی)

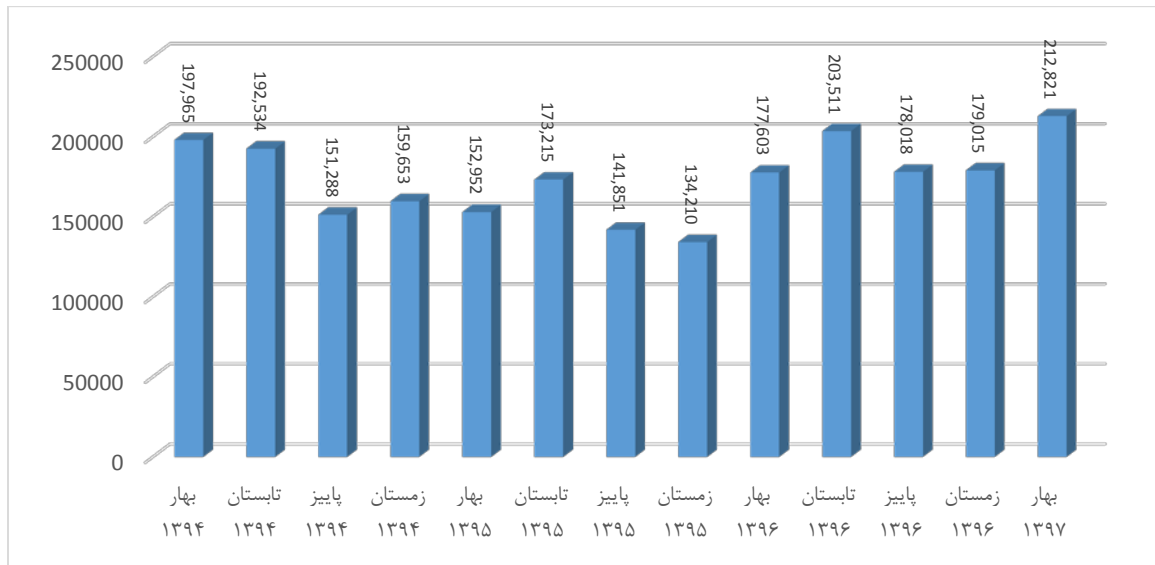
با توجه به این که آمار سه ماهه اول ۹۷ آخرین آمار منتشر شده است، تخمین سال ۹۷ با فرض ادامه روند بهار و با چهار برابر کردن عدد مربوط به فصل بهار ارائه شده است.

آمار بانک مرکزی در خصوص فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف کشور در سال ۱۳۹۶، روند متفاوتی را نشان می‌دهد. آمار نشان می‌دهد در سال ۱۳۹۶ تعداد ۱۱۵,۴۵۱ ساختمان تکمیل شده و تعداد ۱۲۶,۷۷۳ ساختمان نیز شروع به ساخت نموده‌اند که نسبت به تعداد ساختمان‌های تکمیل شده و شروع به ساخت نموده در ۱۲ ماه سال ۱۳۹۶ نسبت به مدت مشابه سال گذشته به ترتیب رشدی ۹,۸ و ۱۲ درصدی داشته است. در بهار ۹۷، تعداد ساختمان‌های تکمیل شده رشد قابل توجهی نسبت به مدت مشابه سال قبل داشته است، اما تعداد ساختمان‌های شروع شده روند متفاوتی را نشان می‌دهد و اندکی کاهش داشته است. نمودار زیر مقایسه سه ماهه اول ۹۶ با سه ماهه اول ۹۷ را نمایش می‌دهد.



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

در چارت ذیل سرمایه گذاری بخش خصوصی در فعالیت های ساختمانی نشان داده شده است. در این نمودار میزان سرمایه گذاری در صنعت ساختمان بین سال های ۱۳۹۴ تا سه ماهه اول سال ۱۳۹۷ به صورت فصلی و بر اساس اطلاعات منتشره توسط بانک مرکزی به تصویر کشیده شده است.



میزان سرمایه گذاری بخش خصوصی در فعالیت های ساختمانی در مناطق شهری - میلیارد ریال (منبع: بانک مرکزی)

میزان سرمایه گذاری انجام شده بخش خصوصی در فعالیت های ساختمانی در مناطق شهری در دوازده ماه سال ۱۳۹۶ معادل ۷۳۸,۱۴۷ میلیارد ریال بوده و مقدار سرمایه گذاری انجام شده در این بازه زمانی نسبت به مدت مشابه سال گذشته رشد ۱۵ درصدی داشته است. این میزان طی فصل اول سال ۱۳۹۷ نیز نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱۸,۹ درصد افزایش داشته است. در مناطق شهری در دوازده ماه سال ۱۳۹۶ تعداد ۴۰۲,۰۱۹ واحد مسکونی نیز تکمیل شده که نسبت به سال ۱۳۹۵ بیست و سه درصد رشد داشته است.

در خصوص هزینه ساخت نیز همان طور که در جدول ذیل نشان داده شده است، هزینه ساخت یک متر مربع بنای مسکونی به طور پیوسته در حال رشد بوده است که در نهایت در سال ۹۶ نسبت به نسبت به سال ۱۳۹۵، رشد ۹ درصدی داشته که نشان دهنده افزایش مستمر نرخ تورم نهاده های ساختمان در سال ۱۳۹۶ بوده است. همچنین در سه ماهه نخست سال ۹۷ نیز نسبت به سال ۱۳۹۵، رشد حدود ۲۶ درصدی در هزینه ساخت رخ داده است.

تعداد واحد مسکونی تکمیل شده و قیمت ساخت یک متر مربع بنای مسکونی (منبع: بانک مرکزی)

دوره	تعداد واحد مسکونی تکمیل شده	قیمت ساخت یک متر مربع بنا (ریال)	رشد هزینه ساخت یک متر مربع بنا نسبت به مدت مشابه ۱۳۹۵
سه ماهه نخست ۱۳۹۶	۷۹,۷۳۵	۸,۶۳۹,۹۲۲	۶,۵٪
شش ماهه نخست ۱۳۹۶	۱۸۷,۸۸۰	۸,۸۸۲,۹۹۹	۸٪
نه ماهه نخست ۱۳۹۶	۲۸۷,۳۶۶	۹,۰۶۶,۸۵۶	۹,۱٪

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

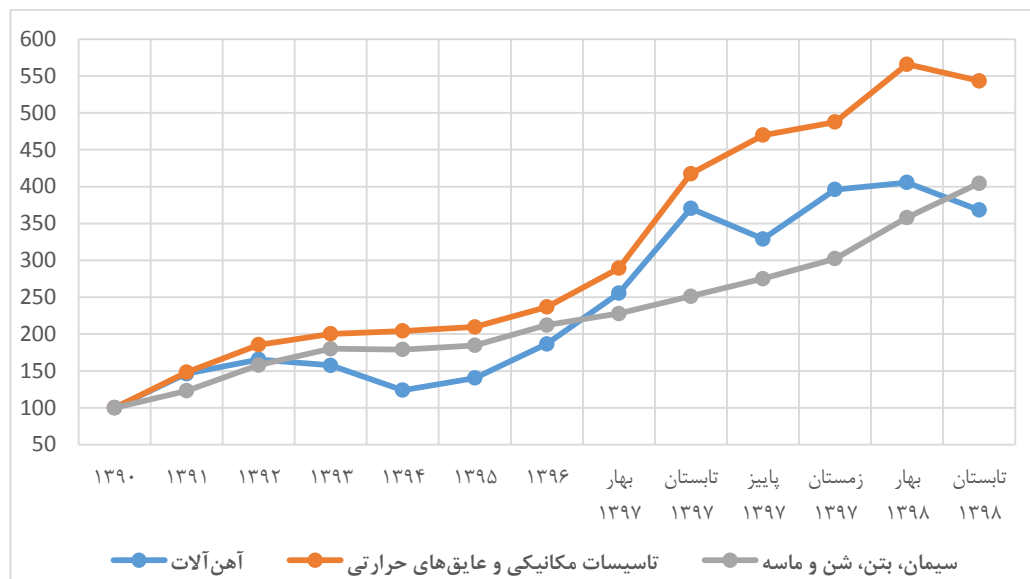
دوره	تعداد واحد مسکونی تکمیل شده	قیمت ساخت یک متر مربع بنا (ریال)	رشد هزینه ساخت یک متر مربع بنا نسبت به مدت مشابه ۱۳۹۵
دوازده ماهه ۱۳۹۶	۴۰۲,۰۱۹	۹,۵۲۵,۶۰۱	۹٪
سه ماهه نخست ۱۳۹۷	۱۰۰,۳۴۴	۱۰,۹۹۷,۹۶۶	۲۶٪

تحولات بازار از ابتدای سال ۱۳۹۷ تا کنون

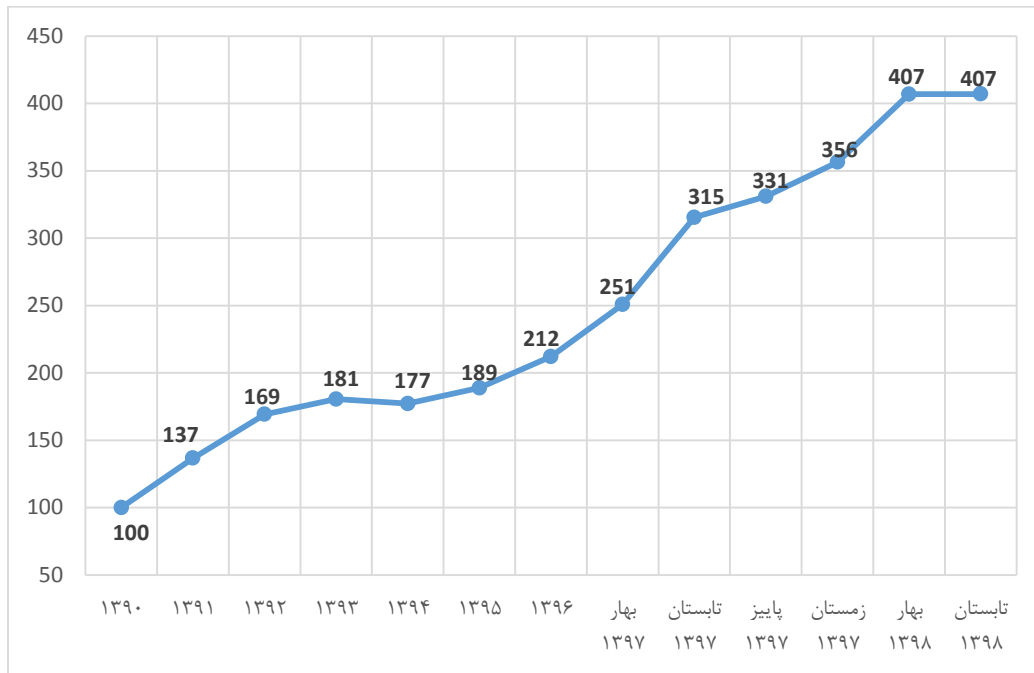
از ابتدای سال ۱۳۹۷، تحولات قابل توجهی رخ داد که اهم آن به شرح زیر است:

➤ نرخ دلار آمریکا در بازار آزاد از ۳۸,۲۵۰ ریال در ابتدای سال به بیش از ۱۴۰,۰۰۰ ریال در ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷ و حدود ۱۲۵,۰۰۰ ریال در آذر ماه ۱۳۹۸ رسید. این تغییر از یک سو باعث افزایش بهای برخی از نهادهای اصلی ساختمان از جمله آهن آلات و مصالح وارداتی شد و از سوی دیگر سایر بازارهای موازی نیز به دلیل جو روانی ناشی از «حفظ ارزش دارایی‌ها در مقابل ارز»، دچار تورم شد. این دو موضوع منجر به افزایش شدید بهای مسکن در چند ماه گذشته شده است. در حال حاضر و در زمان نگارش این متن، روند نرخ ارز نزولی است؛ اما همچنان بهای آن در بازه بین ۱۲ تا ۱۳ هزار تومان است.

➤ افزایش شدید نرخ ارز، باعث افزایش بهای نهادهای ساختمانی شده است. به عنوان مثال، شاخص قیمت تاسیسات مکانیکی و عایق‌های حرارتی از کمتر از ۲۱۰ در سال ۱۳۹۶ با رشد حدود ۱۶۰ درصدی به ۵۴۳ واحد رسیده است. شاخص قیمت آهن آلات، در تابستان ۱۳۹۸ با رشد حدود ۱۶۰ درصدی نسبت به سال ۱۳۹۶، به نزدیک ۳۶۸ رسیده است. همچنین شاخص قیمت سیمان، بتن، شن و ماسه در تابستان ۱۳۹۸ با رشد حدود ۱۲۰ درصدی، به عدد ۴۰۴ رسیده است. نمودار زیر این روندها را نمایش می‌دهد.

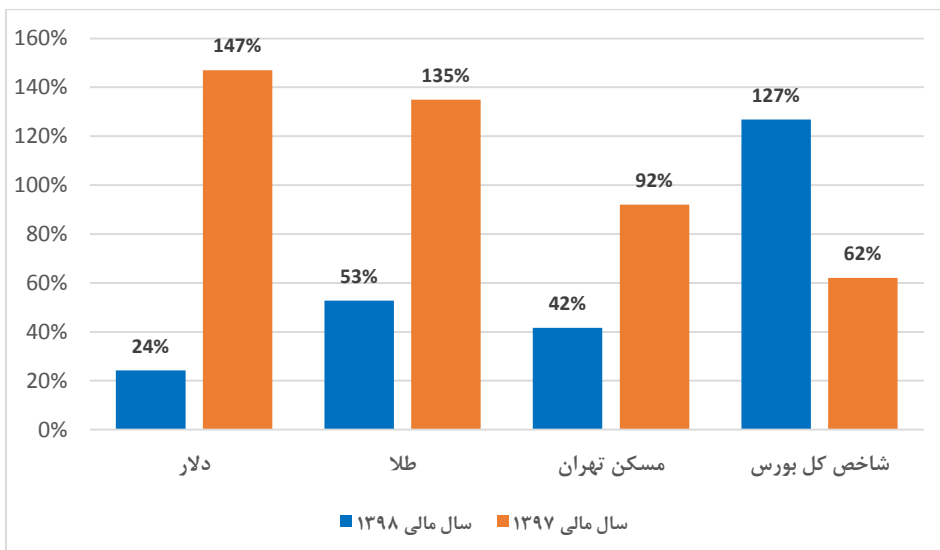


شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸



شاخص قیمت نهاده‌های ساختمانی از ۱۳۹۰ تا تابستان ۱۳۹۸ (منبع: مرکز آمار ایران)

➤ در همین مدت، سایر بازارهای موازی نیز رونق نسبتاً مناسبی داشته‌اند؛ به نحوی که در سال ۱۳۹۷، کمترین بازده در میان بازارهای مذکور، مربوط به بورس تهران با ۶۲ درصد و سپس مربوط به متوسط بهای هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران با ۹۲ درصد بوده است. در سال ۱۳۹۸، این روند تغییر نموده و بورس تهران بالاترین بازده را با ۱۲۷ درصد رشد شاخص داشته است؛ در حالی که بهای مسکن در تهران حدود ۴۲ درصد رشد داشته است. چارت ذیل نرخ بازده بازارهای موازی را نمایش می‌دهد.



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

نرخ بازده بازارهای سرمایه ای در سال های مالی ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ شرکت

منابع: (بورس: سازمان بورس و اوراق بهادار، مسکن: گزارشات بانک مرکزی، ارز و طلا: صرافی های مجاز)

وضعیت معاملات شهر تهران در آذر ماه ۱۳۹۸

از آن جا که آمار جامعی در خصوص معاملات مسکن در سراسر کشور منتشر نمی شود، در حال حاضر قابل استنادترین گزارش منتشر شده، گزارش بانک مرکزی از معاملات مسکن در تهران است. بر اساس آمار منتشر شده در آذر ماه ۱۳۹۸، تعداد معاملات در ۹ ماه ابتدایی سال ۹۸ نسبت به مدت مشابه سال قبل، ۴۹،۵ درصد و نسبت به همین بازه زمانی در سال ۹۶ حدود ۶۲ درصد کاهش داشته و به کمتر از ۵۰ هزار معامله رسیده است.

بازه ۹ ماهه		درصد تغییر			
۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	
تعداد معاملات	۱۳۱،۵۳۷	۹۷،۹۲۰	۴۹،۴۰۸	۲۵،۶-	۴۹،۵-
متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)	۴۵،۹۷۱	۷۵،۳۶۸	۱۲۷،۷۶۸	۶۳،۹	۶۹،۵

همچنین بررسی روند افزایش قیمت نشان می دهد که در آذر ماه سال ۹۸، میانگین بهای هر متر مربع واحد مسکونی در تهران با رشد حدود ۴۲ درصدی به بیش از ۱۳۵ میلیون ریال رسیده است.

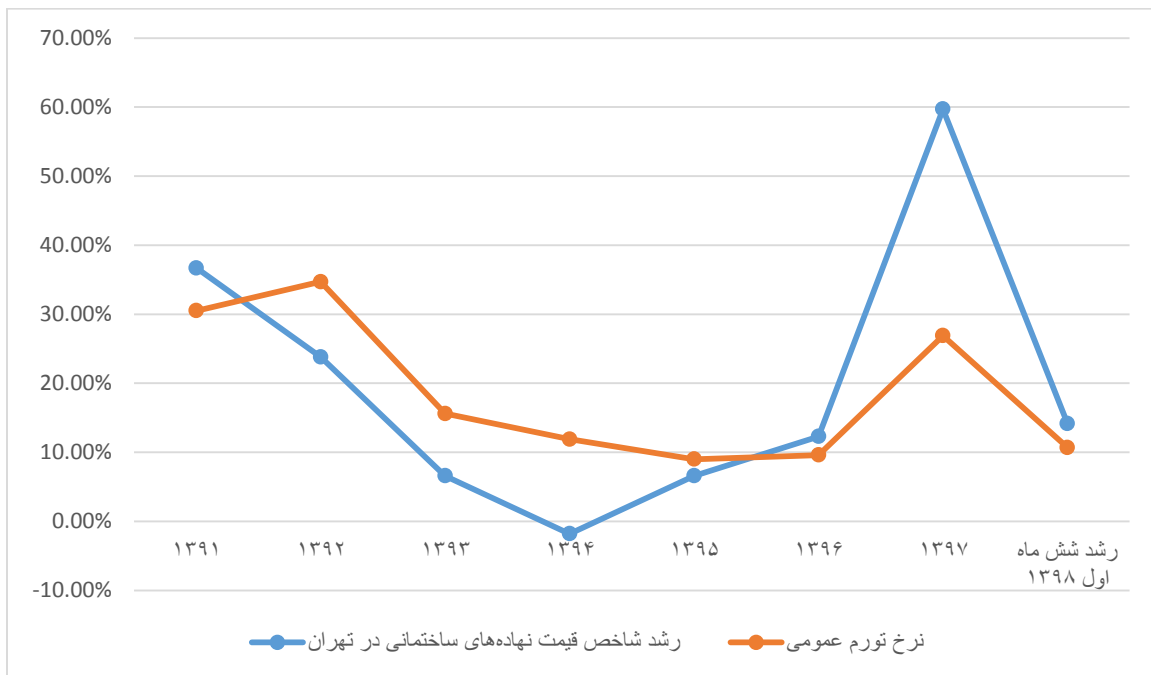
مقطع زمانی		درصد تغییر			
آذر ۱۳۹۶	آذر ۱۳۹۷	آذر ۱۳۹۸	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل	
تعداد معاملات	۶،۸۱۴	۴،۰۶۴	۹،۵۳۷	۱۳۴،۷	۴۰
متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)	۹۵،۵۴۷	۱۲۴،۶۳۷	۱۳۵،۲۵۷	۸،۵	۴۱،۶

همان گونه که مشاهده می شود، در آذر ماه معاملات از رونق بهتری برخوردار بوده و به حدود ۹،۵۰۰ معامله رسیده است که می تواند نشانه مثبتی از تثبیت شرایط بازار و افزایش نسبی تعداد معاملات در سال ۱۳۹۹ باشد.

بررسی تورم مصالح ساختمانی

یکی از مواردی که در مورد تامین کنندگان بایستی مد نظر قرار گیرد، نرخ رشد بهای مصالح ساختمانی است که می تواند منجر به افزایش قیمت مسکن شود. نمودار زیر، شاخص بهای نهاده های ساختمانی در تهران و نرخ تورم یک ساله منتهی به اسفند ماه سال ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۷ و شهریور ۱۳۹۸ را نمایش می دهد. همان گونه که ملاحظه می شود، شاخص بهای نهاده های ساختمان مسکونی در تهران به سرعت در حال رشد بوده و به نظر می رسد با انتشار آمار سه ماهه سوم سال، این روند همچنان رو به افزایش بوده باشد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸



مقایسه تورم نهاده‌های ساختمانی و نرخ تورم عمومی (ماخذ: مرکز آمار ایران و بانک مرکزی)

همان گونه که در نمایه فوق مشاهده می‌شود، نرخ تورم نهاده‌های ساختمان در دوره رکود صنعت به دلیل تقاضای پایین، کمتر از نرخ تورم بوده و همزمان با بازگشت رونق نسبی به بازار مسکن، این نرخ از نرخ تورم عمومی فراتر رفته است. نکته دیگر این که در زمان افزایش نرخ ارز در سال ۹۱، نرخ تورم نهاده‌های ساختمان، نزدیک به نرخ تورم عمومی بوده است.

جمع‌بندی و پیش‌بینی آینده بازار

با توجه به موارد مطروحه و نیز روند بازار در ماه‌های اخیر، به نظر می‌رسد آینده بازار در ماه‌های آتی تحت تاثیر عوامل زیر قرار گیرد:

- افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی به دلیل افزایش قیمت ارز و پیش‌بینی افزایش دستمزد نیروی کار (و به تبع آن کالاهای و خدمات ساختمانی) در سال ۹۹، منجر به افزایش بهای تمام شده ساختمان خواهد شد. بررسی بهای تمام شده مسکن با توجه به افزایش اخیر در بهای نهاده‌های ساختمانی، نشان می‌دهد حباب خاصی در بهای مسکن وجود ندارد و با روند فعلی، پیش‌بینی خاصی مبنی بر کاهش قیمت وجود ندارد. به نظر می‌رسد تنها راه کاهش بهای فروش آپارتمان در مناطق مرغوب شهرها، کاهش بهای زمین است که تا حدود زیادی وابسته به سیاست‌های دولت در خصوص عرضه زمین یا وقوع اتفاقات غیر منتظره داخلی یا خارجی است.
- با توجه به محدودیت‌های ناشی از تحریم و نحوه تامین ارز برای واردات، تامین برخی از تجهیزات و تاسیسات در سال آتی با چالش روبرو خواهد بود.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

- همان گونه که در گزارش هیات مدیره به مجمع سال قبل پیش‌بینی شده بود، کمتر بودن نرخ تورم مسکن در مقایسه با ارز، باعث شد که تورم مسکن در سال جاری بیش از میزان افزایش نرخ ارز شود. به نظر می‌رسد این روند با شیب کم ادامه داشته باشد؛ به این معنی که در صورت ثبات نرخ ارز، افزایش قیمت‌های اندک در بازار مسکن، شکاف فعلی بین رشد نرخ ارز با رشد مسکن را پر نماید.
- با افزایش قیمت، ابزارهای تامین مالی سمت تقاضا نیز کم اثر شده‌اند، به گونه‌ای که اگر متراژ مورد درخواست یک زوج متقاضی مسکن یکم را تنها ۷۰ متر مربع در نظر بگیریم، با توجه به میانگین قیمت مسکن در تهران، در سال ۱۳۹۶ تسهیلات ۱۶۰ میلیون تومانی زوجین می‌توانست حدود ۴۵ درصد مبلغ مورد نیاز خرید خانه را برایشان فراهم نماید؛ در حالی که این میزان با استفاده از تسهیلات ۲۰۰ میلیون تومانی زوجین از طریق اوراق، ۲۱ درصد از همین میزان را تامین می‌کند.
بر این اساس، به نظر می‌رسد در سال آتی:
- تعداد معاملات در ۹ ماه ابتدایی سال ۱۳۹۸، کمتر از ۵۰ هزار واحد بوده است؛ در حالی که تعداد معاملات در مدت مشابه سال قبل، حدود ۹۲ هزار عدد بوده است. به نظر می‌رسد بخشی از این کاهش در سال آینده جبران شود.
- در صورت ثبات در شرایط اقتصادی و سیاسی کلان کشور، افزایش قیمت به میزان کمتر از نرخ تورم عمومی با ضرایب متفاوت در بخش‌های مختلف بازار، محتمل‌ترین سناریو است.
به نظر می‌رسد در کوتاه‌مدت، تنها یک عامل می‌تواند این روند را تغییر دهد و آن هم «افزایش مجدد نرخ ارز ناشی از فشارهای ایالات متحده آمریکا و تحریم‌های احتمالی این کشور» است که می‌تواند مجدداً بازارهای سرمایه‌ای را فعال ساخته و منجر به ایجاد سفته‌بازی در بازار ملک شود که البته این روند با توجه به قدرت خرید پایین مصرف‌کنندگان، ادامه‌دار نخواهد بود. در چنین شرایطی، سیاست‌های اصلی اتخاذ شده توسط این شرکت به عنوان یک انبوه‌ساز، شامل موارد زیر است:
- استفاده از رونق نسبی بازار به منظور فروش محصولات؛ به ویژه واحدهای تجاری که فروش آن‌ها دشوارتر است.
- رعایت الزامات طراحی و ساخت به منظور ایجاد مزیت رقابتی در مقابل رقبا به منظور پرهیز از بروز مشکل در فروش واحدها
- تعریف پروژه‌هایی که حتی در دوره رکود نیز فروش مناسبی داشته باشند؛ به ویژه واحدهای مسکونی با متراژ پایین و ویژه اقشار میان درآمدی
- تامین مالی ساخت پروژه‌ها از طریق تهاتر واحدهای در حال احداث یا واحدهای با امکان فروش پایین (تا حد امکان) به منظور حداقل سازی میزان تسهیلات و پرهیز از ایجاد هزینه‌های مالی
- اتخاذ استراتژی مشارکت در ساخت به منظور پرهیز از قفل شدن منابع برای خرید زمین و تسریع در شروع و اجرای پروژه‌ها

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

- متنوع سازی سبد پروژه‌ها به منظور کاهش ریسک
- بهره‌گیری حداکثری از فناوری‌های نوین (با رعایت سایر الزامات پروژه‌ها) به منظور کاهش بهای تمام شده
- تعیین زمان مناسب پیش فروش به منظور مدیریت نقدینگی و در عین حال، پرهیز از ایجاد ریسک افزایش بهای ساخت و کاهش سوددهی پروژه
- استفاده از روش‌های نوین جذب سرمایه و مشارکت خرد به منظور تامین مالی پروژه‌های جدید شرکت

قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر صنعت، شرکت و محیط بیرونی آن

- صنعت ساختمان همانند هر صنعت دیگری، از قوانین و مقررات مربوط به خود تأثیر پذیرفته و باید نسبت به اجرا و انطباق با آن‌ها اقدام نماید. از جمله قوانین و مقررات مربوط به صنعت شامل:
- ✓ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری،
 - ✓ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن،
 - ✓ قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان،
 - ✓ قانون پیش‌فروش ساختمان،
 - ✓ بخشنامه‌ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور،
 - ✓ ضوابط شهرداری‌ها،
 - ✓ و ...

همان‌گونه که در بخش قبلی اشاره گردید، یکی از جنبه‌های بزرگ تقاضا مسکن، مربوط به تقاضای مصرفی می‌باشد که این تقاضا از وضعیت اقتصادی و اجتماعی افراد جامعه تأثیر می‌پذیرد. بنابراین هر قانون و مقرراتی که بر وضعیت کلان اقتصادی اقشار جامعه تأثیر بگذارد، می‌تواند بر تقاضای این صنعت نیز مؤثر باشد. از جمله این قوانین می‌توان به قانون‌های توسعه پنج ساله و قوانین بودجه کشور اشاره نمود. در کنار قوانین و مقررات، استراتژی‌های دولت نیز می‌تواند بر وضعیت صنعت تأثیر گذاشته و به‌عنوان یک عامل بیرونی محسوب گردد. به‌طور مثال در سنوات گذشته احداث مسکن مهر تأثیر قابل توجهی بر این صنعت گذاشته است. در حال حاضر نیز یکی از استراتژی‌های دولت بازسازی، احیاء و نوسازی بافت فرسوده می‌باشد. در همین راستا ورود به این بخش از صنعت ساختمان در دستور کار گروه سرمایه‌گذاری مسکن قرار گرفته است که از جمله آن‌ها می‌توان به خرید زمین حدود ۵/۵ هکتاری در تبریز و بررسی سایر موارد در شهرهای دیگر اشاره نمود. در کنار استراتژی‌های دولت، سیاست‌های سیستم بانکی به‌خصوص بانک مسکن به‌عنوان بزرگ‌ترین اعطاء کننده تسهیلات گروه، نقش قابل توجهی بر وضعیت صنعت و شرکت دارد. به‌طور مثال کاهش نرخ سود تسهیلات خرید مسکن، سقف تسهیلات قابل انتقال در قالب فروش اقساطی و ... عواملی است که تأثیر زیادی بر عرضه و تقاضا در این صنعت دارد. در کنار استراتژی‌های دولت و سیاست‌های بانکی، ضوابط شهرداری‌ها و تغییرات طرح تفصیلی از جمله موارد مؤثر بر این صنعت محسوب می‌گردد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

معرفی شرکت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۶۹/۰۲/۰۶ به‌صورت شرکت سهامی خاص و با شماره ۷۸۸۲۸ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. سرمایه اولیه شرکت مبلغ ۱۰ میلیارد ریال و مؤسسين آن بانک مسکن، بانک صادرات و بانک سپه می‌باشند. فعالیت این شرکت متمرکز بر صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات می‌باشد. در راستای سیاست‌های سهامداران عمده، افزایش شفافیت و امکان تأمین مالی از طریق بازار سرمایه، ماهیت حقوقی شرکت بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق‌العاده مورخ ۱۳۸۲/۰۸/۰۷ از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۰۴ در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است. با عنایت به توسعه فعالیت‌ها شامل گستره جغرافیای و حجم پروژه‌های در حال ساخت، با هدف چابک سازی و کسب حداکثر ارزش افزوده برای سهامداران، شعب شرکت در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ تبدیل به شرکت مستقل و گروه سرمایه‌گذاری مسکن به یک شرکت مادر تخصصی (هلدینگ) تبدیل و در تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۰۶ به‌عنوان نهاد مالی با شماره ۱۰۳۷۵ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسید. در تاریخ ۱۳۹۰/۰۵/۱۲، اساسنامه جدید (مطابق با اساسنامه نمونه شرکت‌های هلدینگ) مورد تصویب مجمع عمومی فوق‌العاده شرکت قرار گرفت. شایان ذکر است آخرین سرمایه ثبتی شرکت مبلغ ۵,۵۰۰ میلیارد ریال می‌باشد.

موضوع فعالیت

موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده ۳ اساسنامه به شرح زیر می‌باشد:

الف- موضوع فعالیت‌های اصلی:

۱- سرمایه‌گذاری در سهام، سهم الشرکه، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رأی با هدف کسب انتفاع به‌طوری که به‌تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل یا اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه‌پذیر را در اختیار گرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه یابد و شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه‌پذیر (اعم از ایرانی یا خارجی) در زمینه یا زمینه‌های زیر فعالیت کند:

۱-۱- تهیه زمین و اجرای طرح‌های ساختمانی از جمله ساختمان‌های مسکونی، تجاری و اداری اعم از

شهرک‌سازی و مجتمع سازی؛

۱-۲- مقاطعه کاری و اجرای طرح‌های تأسیساتی و زیربنایی؛

۱-۳- تولید مصالح و تجهیزات ساختمانی؛

۱-۴- واردات و توزیع ماشین آلات ساختمانی و راه‌سازی و کلیه مصالح و تجهیزات ساختمانی؛

۱-۵- مشاوره، نظارت و اجرای کارها و پروژه‌های ساختمانی؛

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

۱-۶- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار به‌عنوان یک شرکت سرمایه‌گذاری با رعایت مقررات مربوط به شرکت‌های سرمایه‌گذاری؛

۲- انجام فعالیت‌های زیر در ارتباط با اشخاص سرمایه‌پذیر موضوع بند ۱ فوق:

- ۲-۱- خدمات اجرایی در تهیه و خرید مواد اولیه و ماشین‌آلات برای اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛
- ۲-۲- خدمات طراحی و مهندسی اصولی و تضمین پروژه‌ها برای اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛
- ۲-۳- انجام مطالعات، تحقیقات و بررسی‌های تکنولوژیکی، فنی، علمی، بازرگانی و اقتصادی برای بهره‌برداری توسط اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛
- ۲-۴- تأمین منابع مالی اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر از منابع داخلی شرکت یا از طریق سایر منابع از جمله اخذ تسهیلات بانکی به نام شرکت یا شخص حقوقی سرمایه‌پذیر با تأمین وثیقه یا تضمین بازپرداخت از طریق شرکت یا بدون تأمین وثیقه یا تضمین بازپرداخت؛
- ۲-۵- تدوین سیاست‌های کلی و راهبردی و مدیریتی اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛
- ۲-۶- شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری در خصوص بند ۱ فوق به‌منظور معرفی به اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛

- ۲-۷- ارائه سایر خدمات فنی، مدیریتی، اجرایی و مالی به اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛
- ۳- سرمایه‌گذاری با هدف کسب انتفاع و کنترل عملیات یا نفوذ قابل ملاحظه در سهام، سهم‌الشرکه و سایر اوراق بهادار دارای حق رأی آن عده از اشخاص حقوقی که خدمات زیر را منحصرأً به اشخاص سرمایه‌پذیر یا علاوه بر اشخاص سرمایه‌پذیر به دیگران ارائه می‌نمایند؛
- ۳-۱- خدمات موضوع بند ۲ فوق؛

۳-۲- انبارداری، بازاریابی مجاز غیر هرمی و غیر شبکه‌ای، توزیع و فروش محصولات.

ب) موضوع فعالیت‌های فرعی:

- ۱- سرمایه‌گذاری در مسکوکات، فلزات گران‌بها، گواهی سپرده‌ی بانکی و سپرده‌های سرمایه‌گذاری نزد بانک‌ها و مؤسسات مالی اعتباری مجاز؛
- ۲- سرمایه‌گذاری در سهام، سهم‌الشرکه، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رأی شرکت‌ها، مؤسسات یا صندوق‌های سرمایه‌گذاری با هدف کسب انتفاع به‌طوری که به‌تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل و اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، مؤسسه یا صندوق سرمایه‌گذاری سرمایه‌پذیر را در

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

اختیار نگرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه نیابد؛ یا در صورت در اختیار گرفتن کنترل یا نفوذ قابل ملاحظه، شخص حقوقی سرمایه‌پذیر در موضوعات غیر از موضوعات مذکور در بندهای ۱ و ۲ قسمت الف این ماده فعالیت نماید.

۳- سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار که به‌طور معمول دارای حق رأی نیست و توانایی انتخاب مدیر یا کنترل ناشر را به مالک اوراق بهادار نمی‌دهد.

۴- سرمایه‌گذاری در سایر دارایی‌ها از جمله دارایی‌های فیزیکی، پروژه‌های تولیدی و پروژه‌های ساختمانی با هدف کسب انتفاع؛

۵- ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار از جمله:

۱-۵- پذیرش سمت در صندوق‌های سرمایه‌گذاری؛

۲-۵- تأمین مالی بازارگردانی اوراق بهادار؛

۳-۵- مشارکت در تعهد پذیرهنویسی اوراق بهادار؛

۴-۵- تضمین نقد شوندگی، اصل یا حداقل سود اوراق بهادار؛

تبصره ۱: ترکیب دارایی‌های شرکت در مقررات مصوب سازمان تعیین می‌شود، ولی در هر حال شرکت باید اکثر دارایی‌های خود را (که از نصف دارایی‌های شرکت کمتر نخواهد بود) با رعایت حداقل‌های مصوب سازمان به موضوع اصلی فعالیت خود، اختصاص دهد. در شرایط خاص و هنگام تبدیل یک نوع از سرمایه‌ها و دارایی‌های موضوع فعالیت اصلی به‌نوعی دیگر، شرکت موقتاً می‌تواند بخشی از این دارایی‌ها را به‌صورت دارایی‌ها و سرمایه‌گذاری‌های موضوع فعالیت فرعی نگه‌داری نماید.

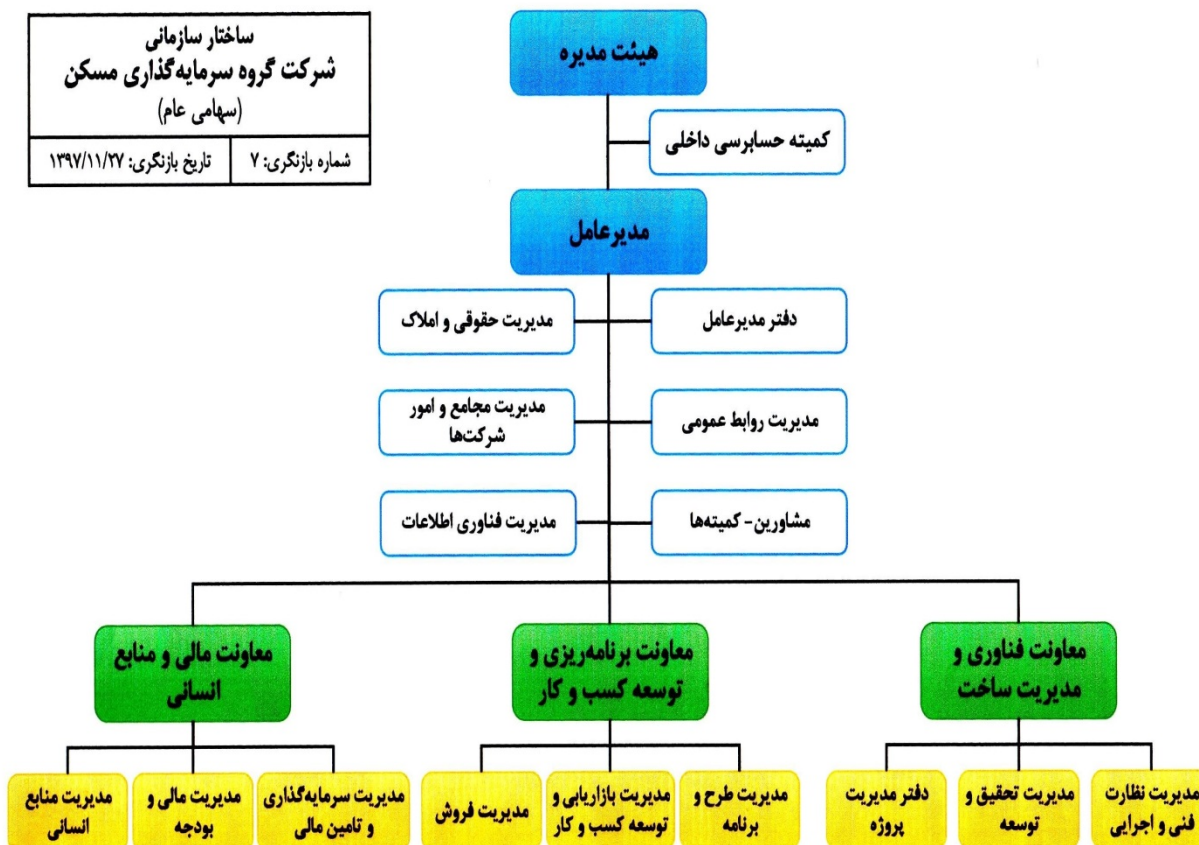
تبصره ۲: شرکت می‌تواند در راستای اجرای فعالیت‌های مذکور در این ماده، در حدود مقررات و مفاد اساسنامه اقدام به اخذ تسهیلات مالی یا تحصیل دارایی نماید یا اسناد اعتباری بانکی افتتاح کند و به واردات یا صادرات کالا بپردازد و امور گمرکی مربوطه را انجام دهد. این اقدامات فقط در صورتی مجاز است که در راستای اجرای فعالیت‌های شرکت ضرورت داشته باشند و انجام آن‌ها در مقررات منع نشده باشند.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

ساختار سازمانی

آخرین ساختار سازمانی شرکت مصوب جلسه شماره ۸۴۳ مورخ ۱۳۹۷/۱۱/۲۷ هیئت مدیره، به شرح نمودار ذیل

می باشد:



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

اطلاعات مدیران

اطلاعات مدیران شرکت به شرح جدول ذیل می باشد:

ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	رشته تحصیلی	تاریخ استخدام
۱	روزبه ظهیری هاشمی	مدیرعامل	دکتر	مهندسی عمران	۹۷/۰۴/۱۷
۲	حنظله فندرسکی	معاون مالی و منابع انسانی	فوق لیسانس	مدیریت مالی	۹۳/۰۴/۱۴
۳	سید مسعود مروج جهرمی	معاون فناوری و مدیریت ساخت	فوق لیسانس	مهندسی عمران	۹۵/۰۶/۰۱
۴	حمیدرضا شیرزاد	معاون برنامه ریزی و توسعه کسب و کار	دکتر	روابط بین الملل	۹۸/۰۹/۱۰
۵	سیروس آیدین	مدیر مالی و بودجه	لیسانس	حسابداری	۷۴/۰۷/۱۵
۶	مجید فوائدی	مدیر امور مجامع	لیسانس	مهندسی شیمی	۷۸/۰۴/۰۶
۷	سید فریبرز ابراهیمی	مدیر فناوری اطلاعات	لیسانس	مهندسی شیمی	۷۸/۰۷/۲۴
۸	شقایق یگانه	مدیر تحقیق و توسعه	فوق لیسانس	مهندسی عمران	۸۵/۰۶/۰۱
۹	مسعود سعادت مند	مدیر روابط عمومی	فوق لیسانس	مدیریت بازرگانی	۹۳/۰۳/۱۱
۱۰	رضا خدادادیان	مدیر نظارت فنی و اجرایی	فوق لیسانس	مهندسی عمران	۹۳/۱۰/۱۳
۱۱	رضا جاذمی	مدیر طرح و برنامه	فوق لیسانس	مهندسی صنایع	۹۴/۰۷/۰۱
۱۲	امیرحسین هوشنگی	مدیر منابع انسانی	لیسانس	مهندسی صنایع	۹۵/۱۱/۰۱
۱۳	حمیدرضا مظاهری	مدیر کنترل پروژه	فوق لیسانس	مهندسی صنایع	۹۷/۰۷/۰۱
۱۴	احمد هادی زاده	مدیر فروش	فوق لیسانس	مهندسی صنایع	۹۸/۰۱/۰۱

آقای روزبه ظهیری هاشمی بر اساس صورتجلسه مورخ ۱۳۹۷/۰۴/۱۰ هیئت مدیره شرکت، به عنوان مدیرعامل انتخاب شدند.

بر اساس جدول فوق، ۷۱ درصد از مدیران شرکت دارای مدرک تحصیلی فوق لیسانس و بالاتر و ۲۹ درصد دارای مدرک تحصیلی کارشناسی می باشند.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

ترکیب سهامداران

لیست سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰ به شرح جدول زیر است:

ردیف	نام سهامدار	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه مالی بانک مسکن (سهامی عام)	۲,۵۱۱,۳۹۸,۳۳۱	۴۵,۶۶
۲	شرکت سرمایه گذاری خوارزمی (سهامی عام)	۷۴۷,۹۲۲,۰۷۷	۱۳,۶
۳	شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی (سهامی عام)	۵۹۸,۵۵۴,۱۲۷	۱۰,۸۸
۴	شرکت سهامی بیمه ایران	۲۱۵,۳۹۲,۳۱۵	۳,۹۲
۵	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)	۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۹
۶	شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی (سهامی عام)	۱۱۱,۷۵۹,۹۹۳	۲,۰۳
۷	Spc Gif Fin	۷۲,۷۴۵,۲۶۳	۱,۳۲
۸	سایر	۱,۰۷۲,۲۲۷,۸۹۴	۱۹,۵
	جمع	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

سهامداران عمده شرکت در تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۳۰ شامل گروه مالی بانک مسکن، سرمایه گذاری خوارزمی و سرمایه گذاری گروه توسعه ملی می باشد که گروه مالی بانک مسکن (به همراه اشخاص مرتبط به خود) ۳ عضو هیئت مدیره و شرکت های سرمایه گذاری خوارزمی و سرمایه گذاری گروه توسعه ملی هر کدام یک عضو هیئت مدیره در شرکت دارند.

فصل دوم:

اهداف مدیریت، راهبردهای دستیابی

و معیارهای ارزیابی عملکرد

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

اهداف شرکت

مدیریت دارایی‌ها و بدهی‌ها^۱ (ALM)

در شرایط رقابتی موجود در اقتصاد کشور، وجود دارایی‌های غیر مولد، موجب تحمیل هزینه فرصت و خواب سرمایه برای بنگاه‌های اقتصادی می‌گردد. حضور در بازار رقابتی تنها محدود به دارایی‌های مولد نبوده و نیاز است میان دارایی‌های و بدهی‌های شرکت انطباق وجود داشته باشد. در این راستا یکی از اهداف گروه سرمایه‌گذاری مسکن، مدیریت دارایی‌ها و بدهی‌های شرکت‌های تابعه خود می‌باشد. این موضوع از چند بعد قابل بررسی و دستیابی است:



بهینه‌سازی پرتفوی دارایی‌ها

یکی از اهداف مدیران هر بنگاه اقتصادی، بهینه‌سازی دارایی‌ها در جهت کسب حداکثر ارزش افزوده برای سهامداران می‌باشد. یکی از معیارهای بهینه بودن دارایی‌ها، وجود دارایی‌هایی با قدرت نقد شوندگی بالا است. در صنعت ساختمان این معیار از طریق تعریف واحدهای مسکونی متناسب با نیازهای مصرف‌کنندگان نهایی محقق می‌گردد که در این حوزه هدف‌گذاری سبد تولیدات شرکت به شرح بخش قبل تعیین شده است. یکی دیگر از روش‌های تحقق هدف بهینه‌سازی دارایی‌ها، بازنگری در وضعیت فعلی دارایی‌های شرکت‌های تابعه می‌باشد. در هر بنگاه اقتصادی با توجه به نرخ‌های تأمین مالی، نیاز است دارایی‌هایی که بازدهی کمتری را محقق می‌نمایند، از پرتفوی خارج شوند. یکی از هدف‌های تعیین شده در گزارش سال قبل، تعیین تکلیف زمین شه‌ریار بوده است و در حال حاضر واگذاری زمین انجام شده است.

¹ Asset Liability Management

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

تسریع در وصول حساب‌های دریافتی

در برخی از پروژه‌های شرکت‌های تابعه، پرداخت بخش از بهای واگذاری واحدها، موکول به زمان صدور اسناد مالکیت می‌گردد. در این بخش می‌توان با پیگیری در وصول اسناد مالکیت، نسبت به تسریع در دریافت وجوه مربوطه اقدام نمود. این موضوع در کنار تسریع در وصول دریافتی‌ها، موجب افزایش جایگاه و برند گروه نزد خریداران واحدهای مسکونی می‌گردد. یکی از اهداف گروه سرمایه‌گذاری مسکن تسریع در صدور اسناد مالکیت پروژه‌های ساختمانی و در نتیجه وصول بخش مربوط به اسناد بهای واگذاری واحدها می‌باشد. در این حوزه تلاش می‌گردد تا در پروژه‌هایی که سند مالکیت زمین آن‌ها به نام شرکت‌های تابعه می‌باشد، حداکثر تا ۳ سال پس از پایان پروژه، نسبت به اخذ اسناد مالکیت تک برگی اقدام گردد.

بهینه‌سازی و تنوع در روش‌های تأمین مالی

یکی از معیارهای انتخاب روش تأمین مالی مناسب، انطباق جریان نقدی^۱ تسهیلات با پروژه موضوع تأمین مالی و صنعت می‌باشد. اکثر تسهیلات دریافتی از بانک‌ها دارای زمان سررسید کمتر از عمر متوسط پروژه‌ها (متوسط دوره ساخت پروژه‌های مسکونی ۳ سال می‌باشد) می‌باشند. این عدم انطباق زمانی، موجب می‌گردد شرکت‌های ساختمانی در حالی که در دوره ساخت نیاز به تأمین مالی جهت تکمیل پروژه‌ها هستند، اقدام به بازپرداخت تسهیلات نمایند که این موضوع به تأخیر در اجرای پروژه و در نتیجه افزایش هزینه ناشی از تطویل زمان منجر می‌گردد. از جمله روش‌های مناسب از نظر معیار مذکور، استفاده از تسهیلات مشارکت مدنی بانک مسکن می‌باشد. این تسهیلات دارایی دو ویژگی عمده نرخ و نحوه بازپرداخت می‌باشند که ویژگی مربوط به نرخ در بخش کاهش نرخ تأمین مالی ارائه می‌گردد. در مکانیزم تسهیلات مشارکت مدنی ساخت، دریافت تسهیلات متناسب با پیشرفت پروژه انجام می‌پذیرد و در طی دوره ساخت نیز هیچ‌گونه بازپرداختی صورت نمی‌پذیرد. هدف گروه سرمایه‌گذاری مسکن در این حوزه، اخذ تسهیلات مشارکت مدنی ساخت بانک مسکن برای کلیه پروژه‌هایی می‌باشد که سند مالکیت زمین و پروانه آن‌ها به نام شرکت‌های تابعه است. این هدف‌گذاری با توجه به الزام بانک مسکن در خصوص ترهین زمین برای اعطاء تسهیلات می‌باشد. تسهیلات بانک مسکن در کنار مزیت انطباق جریان نقدی، امکان انتقال به مشتری را فراهم می‌نماید. در این حالت مشتری می‌تواند بدون خرید اوراق تسهیلات مسکن از فرابورس ایران، نسبت به استفاده از تسهیلات خرید مسکن اقدام نماید.

¹ Cash Flow Matching

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

واگذاری پروژه‌های تکمیل شده

یک از اهداف تعیین شده در گروه سرمایه‌گذاری مسکن، واگذاری پروژه‌های تکمیل شده از طریق فروش با شرایط انبساطی‌تر و یا تهاتر با زمین (به‌عنوان مواد اولیه پروژه‌های جدید) می‌باشد. در سال مالی ۹۸ مبلغ ۴۷۴,۱۲۰ میلیون ریال از واحدهای تکمیل شده شرکت‌های تابعه، واگذار گردید. در سال مالی ۹۹ یکی از اهداف گروه سرمایه‌گذاری مسکن واگذاری کامل یا بخشی از واحدهای شرکت در پروژه تجاری امید مشهد، خاتم اراک و سایر پروژه‌های تکمیل شده است.

کاهش نرخ تأمین مالی

با توجه به شرایط حاکم بر اقتصاد کشور و سیاست دولت و بانک مرکزی در خصوص کاهش نرخ سود، یکی از اهداف گروه سرمایه‌گذاری مسکن، کاهش نرخ تأمین مالی می‌باشد. نرخ فعلی تسهیلات بانک مسکن ۱۸ درصد است. این در حالی است که نرخ سایر تسهیلات شرکت‌ها بیش از ۲۰ درصد می‌باشد. در سال مالی ۹۹ یکی از اهداف گروه سرمایه‌گذاری مسکن، کاهش نرخ تأمین مالی از طریق تسهیلات است. این مهم از دو طریق قابل دستیابی است:

۱- تلاش برای بازپرداخت تسهیلات بانک‌های خصوصی ۲- جایگزینی تسهیلات فعلی با تسهیلات جدید بانک مسکن.

برنامه توسعه تولیدات و محصولات، توسعه شبکه‌ها و بازارهای جدید

گروه سرمایه‌گذاری به‌عنوان یکی از برنامه‌های خود، در نظر دارد، به تقویت و توسعه تولیدات خود در بخش کاربری مسکونی اقدام نماید. همان‌گونه که در بخش قبل ذکر شد، هدف شرکت برای سال مالی ۹۹، تمرکز پرتفوی تولیدات شرکت‌های تابعه به میزان ۹۰ درصد در بخش مسکونی می‌باشد. از جمله علل تعیین این هدف را می‌توان به وضعیت اقتصادی کشور، نوع تقاضا و سیاست‌های اعطای تسهیلات بانک مسکن اشاره نمود. بانک مسکن تنها به کاربری‌های مسکونی، تسهیلات مشارکتی مدنی اعطاء می‌نماید که این موضوع نیز به‌عنوان مزیتی برای ورود شرکت به این بخش محسوب می‌گردد.

در کنار این عوامل، استراتژی دولت به احیا بافت فرسوده و اعطاء نرخ تسهیلات تک رقمی در این بخش، موجب گردید تا حدود ۹۰ درصد از هدف‌گذاری تولیدات شرکت به مسکن میان درآمدی و بافت فرسوده اختصاص یابد. در همین راستا بافت فرسوده شهرها و ساکنین آن به‌عنوان یکی از بازارهای جدید و هدف برای مجموعه گروه تعیین شده است. در کنار این هدف‌گذاری، با تمرکز بر جذب حداکثری سپرده‌گذاران و تسهیلات گیرندگان بانک مسکن، استفاده از شعب بانک مسکن به‌عنوان یک ابزار و مجرای تبلیغاتی، در دستور کار قرار گرفته است که از جمله آن‌ها می‌توان به تجهیز چندین شعبه بانک

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

مسکن و استقرار استندهای تبلیغاتی در آن اشاره نمود. در کنار استفاده از شعب بانک مسکن، بازاریابی و فروش از طریق تعامل با بنگاه‌های املاک محلی نیز در دستور کار شرکت‌های تابعه قرار دارد.

مسئولیت اجتماعی و زیست محیطی شرکت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن، در بخش مدیریت تحقیق و توسعه خود، استفاده از فناوری‌های نوین و تقویت ساختمان‌های احداثی (مسئولیت اجتماعی) را همواره در دستور کار خود دارد. یکی از مباحث جدیدی که در این بخش در حال بررسی و اجرایی شدن می‌باشد، ساختمان سبز و انرژی‌های نوین (مسئولیت زیست محیطی) می‌باشد. به‌طور مثال در پروژه مسکونی فرشته یزد، تصفیه فاضلاب در بخش ساختمان سبز و استفاده از پنل‌های خورشیدی جهت تولید و تأمین برق و واگذاری مازاد آن اجرایی شده است. شایان ذکر است گروه سرمایه‌گذاری مسکن در سال ۹۵ موفق به کسب لوح تقدیر دیپلم افتخار مسئولیت اجتماعی ایران از معاون وزیر و رئیس سازمان بهزیستی کشور شده است.

پرتفوی سرمایه‌گذاری

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن، به‌عنوان یک شرکت مادر تخصصی (هلدینگ) نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است. بر اساس ماده ۳ اساسنامه شرکت، موضوع فعالیت به دو طبقه فعالیت‌های اصلی و فعالیت‌های فرعی تقسیم می‌گردد. موضوع فعالیت اصلی شرکت مربوط به سرمایه‌گذاری در سهام، سهم‌الشرکه و یا واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌هایی می‌باشد که در حوزه صنعت ساختمان و خدمات مرتبط به آن فعالیت می‌نمایند. موضوع فعالیت فرعی شرکت نیز شامل سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار، ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار، سرمایه‌گذاری در سایر دارایی‌ها از جمله دارایی‌های فیزیکی، پروژه‌های تولیدی و پروژه‌های ساختمانی با هدف کسب انتفاع می‌باشد. در این راستا ترکیب سرمایه‌گذاری‌های شرکت به شرح صفحه بعد می‌باشد:

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸



شرکت های تابعه اصلی: فعالیت این شرکت ها در صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات و خدمات وابسته به این صنعت می باشد. میزان مالکیت گروه سرمایه گذاری مسکن در شرکت های تابعه اصلی بیش از ۵۰ درصد سهام آن ها می باشد.

شرکت های وابسته: فعالیت این شرکت ها در صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات می باشد. میزان مالکیت گروه سرمایه گذاری مسکن در شرکت های وابسته کمتر از ۵۰ درصد سهام آن ها می باشد.

سایر سرمایه گذاری ها: فعالیت این شرکت ها شامل خدمات وابسته به صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات می باشد. میزان مالکیت گروه سرمایه گذاری مسکن در این شرکت ها ۲۰ درصد سهام آن ها و یا کمتر می باشد.

ارزش دفتری سرمایه گذاری های بلند مدت شرکت، مبلغ ۵,۰۲۶,۴۰۹ میلیون ریال می باشد که نسبت به سال قبل ۵٪ کاهش داشته است.

فصل سوم:

منابع و ریسک

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

تجزیه و تحلیل ریسک

با توجه به آن‌که همواره صنعت ساختمان هم‌بستگی بالایی با سایر حوزه‌های اقتصاد خرد و کلان کشور دارد، نوسان و تغییرات در سایر حوزه‌های اقتصاد، بر روی شرایط بازار در این صنعت تأثیرگذار بوده و لذا میزان فروش و سودآوری شرکت‌های فعال در این صنعت را تحت تأثیر قرار خواهد داد. ساختمان با توجه به وزن قابل توجه ارزش آن در پرتفوی دارایی‌های هر خانواده، وابستگی بالایی با شرایط اقتصاد کلان کشور و در نتیجه وضعیت رفاه افراد جامعه دارد. با توجه به این موضوع، هر فاکتوری که می‌تواند بر وضعیت اقتصاد کلان کشور تأثیر گذاشته و به‌عنوان یک ریسک قلمداد شود، برای این صنعت نیز به‌عنوان مخاطره محسوب می‌گردد. در ادامه جهت بررسی ریسک‌های مختص صنعت، ضمن احصاء آن‌ها، ابزارهای مدیریت نیز ارائه می‌گردد:

ریسک تغییر تکنولوژی

هر صنعتی، همواره با ریسک تغییر تکنولوژی و انطباق با آن روبه‌رو است. به گفته یکی از پیشگامان مدیریت جهان، تنها چیز ثابت در هر سازمان، تغییر است. توسعه تکنولوژی در صورت استفاده صحیح و بهنگام، می‌تواند به کاهش بهای تمام شده و توسعه فروش و افزایش قیمت منجر شود. گروه سرمایه‌گذاری مسکن جهت مدیریت این ریسک، از سنوات گذشته اقدام به تشکیل واحد تحقیق و توسعه نموده است. این واحد همواره با تعامل با دانشگاه‌های مطرح کشور، به دنبال انطباق شرکت با تکنولوژی‌های روز می‌باشد. از جمله این اقدامات می‌توان به استفاده از مدل اجرا قالب تونلی در پروژه‌های مسکن مهر، اجرا بخشی از امکانات ساختمان سبز در پروژه‌های مسکونی فرشته یزد و ... اشاره نمود.

ریسک افزایش قیمت مواد اولیه

در حال حاضر برخی از مواد اولیه صنعت از جمله فلزات اساسی، همگام با افزایش قیمت جهانی، در داخل کشور نیز با رشد قابل توجهی همراه شده است. یکی از راه‌های مدیریت این ریسک، پیش‌خرید برخی از مواد اولیه مؤثر در بهای تمام شده، تعیین قیمت ثابت با پیمانکاران و ... می‌باشد، اما حتی در صورت اخذ این استراتژی‌ها نیز، همواره ریسک افزایش بهای تمام شده به‌عنوان بزرگ‌ترین ریسک این صنعت (به دلیل عدم امکان پوشش کامل آن)، بر فعالیت شرکت‌های ساختمانی سایه افکنده است.

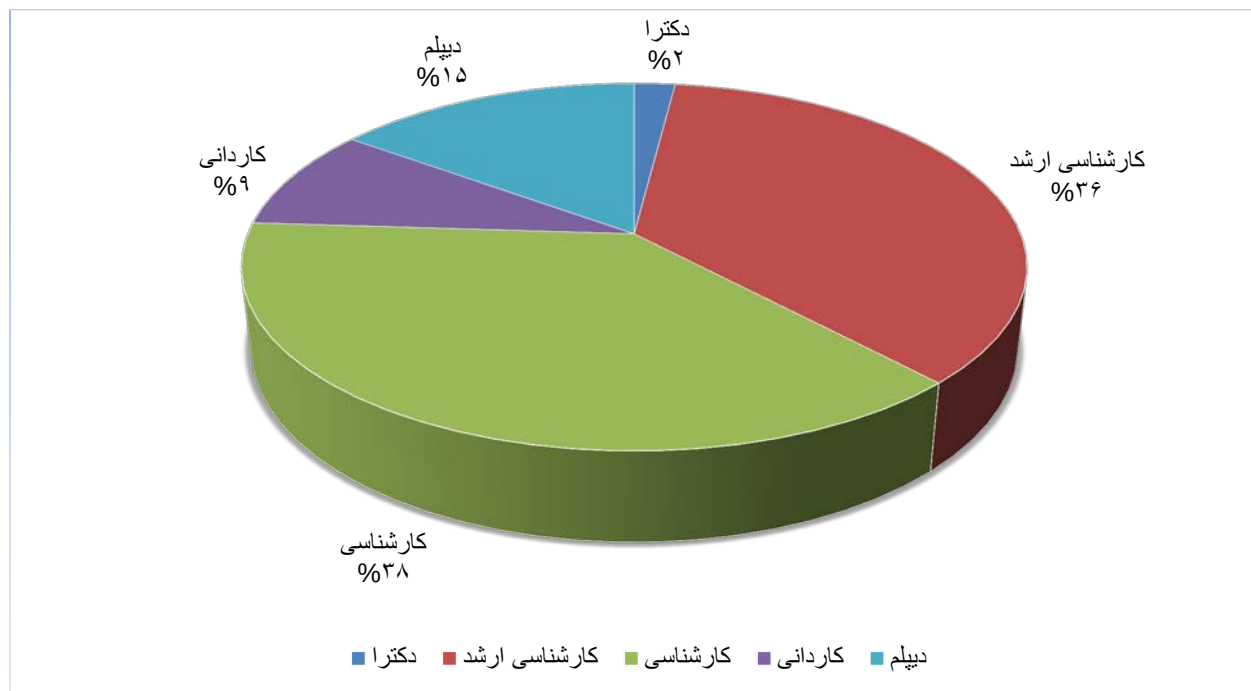
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

منابع شرکت

مهم‌ترین منابع شرکت وصول دریافتی‌ها و همچنین فروش پروژه‌های شرکت می‌باشد.

سرمایه انسانی و فکری

نیروی انسانی هر بنگاه اقتصادی، مهم‌ترین سرمایه آن به شمار می‌رود. گروه سرمایه‌گذاری مسکن نیز از مجرب‌ترین و متخصص‌ترین افراد در حوزه‌های تخصصی خود بهره می‌برد. تلاش می‌گردد در کنار جذب نیروی متخصص، با آموزش‌های دوره‌ای، همواره نیروی انسانی در بالاترین سطح قرار گرفته و با مباحث و نیازهای روز آشنا باشند. در نمودار ذیل تفکیک نیروهای انسانی در تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۳۰ و بر اساس میزان تحصیلات ارائه شده است:



روابط مهم با ذینفعان و تأثیر این روابط بر عملکرد گروه

مهم‌ترین رابطه با ذینفعان، تعامل گروه با بانک مسکن در خصوص دریافت تسهیلات می‌باشد (در بخش معاملات با اشخاص وابسته، جزئیات تسهیلات ذکر شده است). بانک مسکن به‌عنوان یک بانک تخصصی و توسعه‌ای در صنعت ساختمان به سازندگان و خریداران واحدهای مسکونی تسهیلات اعطاء می‌نماید. تسهیلات مأخوذه شرکت‌های تابعه از این بانک شامل سرمایه در گردش و مشارکت مدنی می‌باشد. از جمله مزایای رابطه با بانک مسکن و تأثیر آن بر عملکرد شرکت می‌توان به دریافت تسهیلات بدون سپرده اشاره نمود. مزیت دیگر این رابطه، مربوط به انتقال تسهیلات مشارکت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

مدنی ساخت به فروش اقساطی برای خریداران واحدهای مسکونی می‌باشد. در حالت عادی متقاضیان استفاده از وام خرید مسکن بانک مسکن، باید نسبت به افتتاح حساب در صندوق پس‌انداز مسکن و یا خرید اوراق تسهیلات مسکن در فرابورس ایران اقدام نمایند، اما در خصوص خریداران واحدهای احداثی شرکت‌های تابعه گروه سرمایه‌گذاری مسکن، امکان بهره‌مندی از وام خرید مسکن از طریق تبدیل تسهیلات مشارکت مدنی ساخت به تسهیلات خرید مسکن وجود دارد. این مهم موجب تسهیل در فروش واحدهای مسکونی احداثی شرکت‌های تابعه در شرایط یکسان با رقبا می‌گردد. شایان ذکر است افزایش قیمت اوراق تسهیلات مسکن در فرابورس ایران، موجب افزایش بهای تمام شده تسهیلات خرید مسکن و در نتیجه ترغیب خریداران بالقوه به خرید واحدهای مسکونی شرکت‌های تابعه بدون نیاز به خرید اوراق تسهیلات مسکن می‌شود. نکته دیگر مزیت تبدیل تسهیلات، انتقال بخشی از هزینه دوران مشارکت به خریداران به‌عنوان جایگزینی برای خرید اوراق تسهیلات مسکن است. تأثیر دیگر رابطه با بانک مسکن، اخذ تسهیلات ارزان قیمت نسبت به سایر بانک‌ها می‌باشد. در حال حاضر نرخ تسهیلات بانک مسکن به میزان ۱۸ درصد مؤثر می‌باشد در صورتی که با نگاه به صورت‌های مالی شرکت‌های تابعه، حداقل نرخ تسهیلات مأخوذه از بانک‌های خصوصی بیش از ۲۰ درصد است.

ماهیت و میزان استفاده از ابزارهای مالی و ریسک‌های مرتبط به آن‌ها

گروه سرمایه‌گذاری مسکن در سنوات گذشته از اوراق اجاره به‌عنوان یک ابزار تأمین مالی استفاده نمود که با توجه به موفقیت‌آمیز بودن این روش در تأمین مالی شرکت، مقرر گردید بررسی‌های لازم جهت انتشار مجدد اوراق اجاره (صکوک) در دستور کار شرکت قرار گیرد. همچنین برای تأمین مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب از اوراق خرید دین استفاده شده است. این اوراق به صورت استهلاکی می‌باشد به عبارت دیگر بخشی از اصل اوراق همزمان با پرداخت‌های دوره ای اوراق مستهلک می‌گردد.

دیگر ابزار مالی مورد استفاده در گروه، صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان می‌باشد. تاکنون ۳ پروژه از پروژه‌های شرکت‌های تابعه توسط این ابزار، تأمین مالی شده است که دو صندوق نارون و شمالغرب خاتمه یافته و واحدهای احداثی آنها تحویل مشتریان شده است. اطلاعات صندوق نگین شهر ری (صندوق در حال اجرا) به شرح جدول صفحه بعد می‌باشد:

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

ردیف	نام صندوق	نام مدیر ساخت	آدرس پروژه	آورده شرکت های تابعه	مبلغ پذیرهنویسی	سرمایه اسمی صندوق	زیربنای کل پروژه (مترمربع)	تعداد واحد مسکونی	برآورد بهای تمام شده	برآورد فروش	آخرین درصد پیشرفت فیزیکی
۱	زمین و ساختمان نگین شهرری	سرمایه گذاری مسکن تهران	تهران-شهرری	۱۷۵,۰۰۰	۹۵,۰۰۰	۲۷۰,۰۰۰	۳۴,۶۰۷	۲۹۵	۷۴۲,۶۰۰	۷۵۰,۲۴۳	۳۸

ریسک شرکت های تابعه گروه سرمایه گذاری مسکن مربوط به این ابزار عمدتاً ناشی از افزایش بهای ساخت پروژه نسبت به بهای ساخت برآوردی است. افزایش بهای تمام شده در خصوص دو صندوق شمالغرب و نگین شهر ری رخ داده است. درخواست تعدیل قرارداد مدیر ساخت در صندوق نگین شهر ری ارائه و پس از اخذ مصوبه مجمع و تاییدیه سازمان بورس و اوراق بهادار اجرایی شده است که اطلاعیه آن در تارنمای کدال توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (مدیر ساخت صندوق) منتشر شده است. در خصوص صندوق شمالغرب نیز درخواست به سازمان بورس و اوراق بهادار ارائه شده است که شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (مدیر ساخت صندوق) در حال ارائه گزارشات مربوطه می باشد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

تغییرات نرخ ارز و نرخ سود و اثرات آن بر شرکت

اثرات نرخ ارز و نرخ سود از دو جنبه شرکت قابل بررسی می‌باشد. بعد اول تأثیر این دو فاکتور به‌صورت غیرمستقیم می‌باشد. تغییر در این دو فاکتور می‌تواند بر شرایط کلان اقتصادی و وضعیت اقشار جامعه تأثیرگذار باشد که این موضوع بر تقاضای مسکن مؤثر است. به عبارت دیگر در جنبه اول، تغییرات این دو متغیر بر اثر تغییرات در وضعیت اقتصادی افراد جامعه، بر عرضه و تقاضای مسکن تأثیر می‌گذارد. به‌طور مثال با افزایش نرخ سود (بهبود در بازار موازی)، می‌توان شاهد کاهش در تقاضای سرمایه‌گذاری مسکن بود. در بخش تغییرات نرخ ارز نیز، این موضوع حاکم می‌باشد. با افزایش نرخ ارز، وضعیت اقتصادی افراد تضعیف می‌گردد که این موضوع منجر به کاهش تقاضای مصرفی به دلیل کاهش قدرت خرید می‌گردد. بعد دیگر اثرات تغییر این دو متغیر، مربوط به تأثیر مستقیم آن‌ها بر صنعت است. افزایش نرخ ارز با توجه به عدم صادرات محصولات در شرکت، تنها بر بهای تمام شده تأثیر خواهد داشت. با افزایش این متغیر اقتصادی، برخی از اقلام و نهادهای اولیه صنعت از جمله تجهیزات و تأسیسات همانند آسانسور (با توجه به وارداتی بودن آن)، با افزایش قیمت روبه‌رو می‌گردد. البته به‌طور تاریخی با افزایش نرخ ارز، قیمت فروش واحدهای مسکونی نیز افزایش می‌یابد. در خصوص نرخ سود نیز، با افزایش آن شاهد دو اثر مستقیم بر عرضه و تقاضا خواهیم بود. با افزایش این متغیر اقتصادی، نرخ تأمین مالی و در نتیجه بهای تمام شده پروژه‌های ساختمانی برای سازندگان افزایش می‌یابد. از سوی دیگر با افزایش نرخ سود، نرخ تأمین مالی تسهیلات خرید نیز افزایش می‌یابد که این موضوع در بخش تقاضا نیز منجر به کاهش قدرت خرید و افزایش بهای تمام شده برای خریداران خواهد شد.

تعهدات سرمایه‌ای، بدهی‌های احتمالی و سایر تعهدات شرکت

شرکت فاقد تعهدات سرمایه‌ای می‌باشد و در بخش بدهی‌های احتمالی نیز مبلغ ۷۶۷,۸۹۴ میلیون ریال تعهد دارد.

سیاست‌های تأمین مالی

سرمایه‌گذاری و تأمین مالی در واقع دو روی یک سکه‌اند. برای هر سرمایه‌گذاری باید منابع مالی تأمین شود. تأمین مالی باید متناسب با پروژه، صنعت و به‌موقع باشد. دو فاکتوری که در صورت عدم وجود، فعالیت عملیاتی صنعت را با مشکل روبه‌رو خواهند ساخت. در مسائل مالی شرکتی^۱، همواره مدیران به دنبال بهترین روش تأمین مالی می‌باشند به نحوی که حداقل هزینه تأمین مالی به سهامداران و مالکین بنگاه اقتصادی تحمیل گردد. در کنار ارزان بودن روش تأمین مالی، جریان نقدی آن نیز باید متناسب با جریان نقدی پروژه‌های شرکت‌های ساختمانی باشد. در کنار تأمین مالی مناسب، تأمین مالی به‌موقع نیز در صنعت ساختمان مهم و حیاتی می‌باشد. حتی در صورتی که یک پروژه از جنبه کلیه ابعاد بازار و

¹ Corporate Finance

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

فنی مطلوب باشد، عدم اجرای به‌موقع، می‌تواند منجر به تفاوت فاحش در عملکرد نسبت به برنامه اولیه گردد. در این راستا با هدف تأمین مالی به‌موقع و مناسب، تأمین منابع مالی گروه سرمایه‌گذاری مسکن از طرق ذیل انجام می‌گیرد:

✓ پیش‌فروش واحدها

یکی از بهترین روش‌های تأمین مالی در صنعت ساختمان، پیش‌فروش واحدهای احداثی است. این روش در کنار تحقق هدف اصلی تعریف و احداث پروژه ساختمانی، به‌عنوان یک روش تأمین مالی محسوب می‌گردد. روش مذکور مزایای دیگری از جمله کاهش ریسک عرضه کلیه واحدهای ساختمانی پس از اتمام پروژه را نیز به همراه دارد. با پیش‌فروش واحدهای ساختمانی در زمان ساخت، واحدهای پروژه در مدت زمان بیشتری عرضه خواهد شد. البته هر روش تأمین مالی در کنار مزایا، معایبی را نیز به همراه خواهد داشت.

✓ اخذ تسهیلات بانکی

متداول‌ترین روش تأمین مالی در هر صنعتی، اخذ تسهیلات بانکی می‌باشد. در کشور ما همواره سیستم بانکی بیشترین نقش در تأمین مالی بنگاه‌های اقتصادی را به عهده داشته است. در این خصوص صنعت ساختمان نیز مستثنی نبوده و از این روش بهره برده است. در فصل دوم در خصوص استفاده از تسهیلات بانکی توضیحات لازم ارائه گردید.

✓ افزایش سرمایه،

✓ صندوق‌های زمین و ساختمان،

✓ تهاتر،

✓ استفاده از لیزینگ برای فروش واحدها،

✓ مشارکت با اشخاص حقوقی و حقیقی سرمایه‌گذار،

✓ استفاده از سایر ابزارهای مالی نظیر اوراق صکوک و اوراق خرید دین.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

نسبت‌های مالی مربوط به وضعیت اعتباری

به‌طور کلی نسبت‌های مالی به چهار طبقه نسبت نقدینگی، نسبت بدهی، نسبت فعالیت و نسبت سودآوری طبقه‌بندی می‌گردد. از میان این ۴ طبقه، نسبت بدهی و نسبت نقدینگی بیانگر وضعیت اعتباری شرکت است. در ادامه نحوه محاسبه هریک از این نسبت‌ها و میزان آن‌ها مربوط به شرکت اصلی برای دوره میانی نه ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ و مقایسه آن با سال مالی قبل، ارائه شده است:

$$\text{نسبت جاری} = \frac{\text{دارایی جاری}}{\text{بدهی جاری}}$$

$$\text{نسبت آنی} = \frac{\text{پروژه‌های تکمیل شده} - \text{پروژه‌های در جریان تکمیل} - \text{مواد و کالا} - \text{پیش‌پرداخت‌ها} - \text{دارای جاری}}{\text{بدهی جاری}}$$

$$\text{نسبت بدهی} = \frac{\text{بدهی}}{\text{دارایی}}$$

$$\text{نسبت مالکانه} = \frac{\text{حقوق صاحبان سهام}}{\text{دارایی}}$$

$$\text{نسبت پوشش بهره} = \frac{\text{سود عملیاتی}}{\text{هزینه مالی}}$$

نسبت‌های نقدینگی و بدهی گروه:

عنوان	سال مالی منتهی به ۹۸/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰
نسبت‌های نقدینگی	نسبت جاری	۲,۲۱
	نسبت آنی	۰,۷۶
نسبت‌های بدهی	نسبت بدهی	۰,۵۱
	نسبت مالکانه	۰,۴۵
	نسبت پوشش بهره	۱,۵۹

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

نسبت‌های جاری تلفیق در سال مالی گذشته و سال مالی جاری وضعیت خوبی را نشان می‌دهد اما نسبت آنی کوچکتر از یک می‌باشد. تفاوت عمده دو نسبت جاری و آنی در حذف پروژه‌های در جریان تکمیل و تکمیل شده از صورت کسر نسبت آنی است.

نسبت بدهی در سال مالی گذشته و سال مالی جاری تقریباً حدود ۰/۵ می‌باشد. به عبارت دیگر حدود ۵۰ درصد از دارایی‌های شرکت‌ها توسط بدهی‌ها تامین می‌گردد.

نسبت پوشش بهره، توانایی شرکت جهت پرداخت هزینه مالی تسهیلات را از محل سود قبل از بهره و مالیات ارائه می‌نماید. این معیار در سال مالی ۹۸ افزایش داشته است که ناشی از افزایش سود عملیاتی برخی از شرکت های تابعه می باشد.

نسبت‌های نقدینگی و بدهی شرکت اصلی:

عنوان		سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۱۳۹۷	سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۱۳۹۸
نسبت‌های نقدینگی	نسبت جاری	۲,۸۸	۴,۳۴
	نسبت آنی	۲,۶۶	۳,۴۴
نسبت‌های بدهی	نسبت بدهی	۰,۱۱	۰,۰۹
	نسبت مالکانه	۰,۸۹	۰,۹۱
	نسبت پوشش بهره	۷,۱۱	۱۱,۷۲

با توجه به طبقه‌بندی شرکت اصلی به عنوان نهاد مالی، این شرکت به عنوان یک واسطه مالی اقدام می‌نماید، لذا بیشتر منابع خود را از محل حقوق صاحبان سهام تأمین می‌نماید. این موضوع منجر به پایین بودن نسبت بدهی شده است. در خصوص نسبت‌های نقدینگی نیز با توجه به افزایش سرمایه‌گذاری کوتاه مدت و موجودی ساختمان نسبت جاری به میزان ۱,۴۶ برابر افزایش یافته است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

معاملات با اهمیت با اشخاص وابسته

معاملات با اهمیت با اشخاص وابسته مربوط به اخذ تسهیلات شرکت‌های تابعه از بانک مسکن است که در یادداشت ۳۷ صورت‌های مالی ارائه شده است. همان‌گونه که در بخش‌های قبل نیز ذکر شد، تسهیلات بانک مسکن دارای مزایای متعددی است و هدف‌گذاری گروه استفاده حداکثری از این تسهیلات می‌باشد. در جداول ذیل اطلاعات مربوط به مانده حساب بانک مسکن و جزئیات تسهیلات پرداختی ارائه شده است:

مبالغ به میلیون

۱۳۹۷/۰۹/۳۰		۱۳۹۸/۰۹/۳۰		نام شخص وابسته
خالص طلب	تسهیلات دریافتی	خالص طلب	تسهیلات دریافتی	
۱,۷۹۹	۳,۸۱۰,۴۳۵	۱,۷۵۳	۳,۷۵۶,۸۰۵	بانک مسکن

تسهیلات پرداختی بانک مسکن به شرکت‌های تابعه به شرح ذیل می‌باشد:

ردیف	نام شرکت	میزان تسهیلات
۱	سرمایه گذاری مسکن تهران	۱,۱۰۳,۷۳۶
۲	سرمایه گذاری مسکن پردیس	۷۱۱,۷۱۹
۳	سرمایه گذاری مسکن شمال	۵۰۴,۱۷۳
۴	سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	۴۴۶,۷۹۰
۵	سرمایه گذاری مسکن جنوب	۲۹۷,۷۲۰
۶	سرمایه گذاری مسکن گیلان	۲۰۸,۹۸۳
۷	سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۲۰۵,۱۰۷
۸	سرمایه گذاری مسکن شمال غرب	۱۸۰,۴۳۸
۹	سرمایه گذاری مسکن الوند	۹۸,۸۳۳
۱۰	سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب	۱۹,۳۰۶
جمع کل		۳,۷۵۶,۸۰۵

فصل چهارم:

نتایج عملیات و چشم‌اندازها

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

نتایج عملیات

این بخش بیانگر توصیفی روشن از عملکرد مالی و غیرمالی واحد تجاری است. در این قسمت عملکرد شرکت در سال مالی ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰ و تحلیل اجزای آن ارائه شده است. جهت توصیف بهتر ابتدا ترازنامه افقی و عمودی شرکت ارائه و سپس توضیح تغییرات و اقلام مهم بیان شده است. در ادامه صورت سود و زیان افقی و اقلام آن ذکر شده است.

ترازنامه

جهت ارائه دید از وضعیت مالی در بخش ترازنامه، در جداول صفحه بعد، ترازنامه عمودی و افقی شرکت به همراه تحلیل اقلام با اهمیت ارائه شده است. در ترازنامه افقی، درصد تغییرات هر یک از اقلام ترازنامه نسبت به سال قبل خود و در ترازنامه عمودی، وزن هر یک از اقلام نسبت به جمع کل دارایی‌ها ارائه شده است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

ترازنامه مقایسه افقی گروه

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	درصد تغییرات
دارایی‌ها			
دارایی‌های جاری			
موجودی نقد	۴۰۳,۶۲۴	۳۷۶,۹۱۶	۷
سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۵۳۳,۴۰۴	۱۵۹,۴۳۵	۲۲۸
دریافتی‌های تجاری و غیرتجاری	۵,۶۶۲,۰۶۸	۵,۵۲۶,۶۸۴	۲
موجودی مواد و کالا	۵۴۲,۶۹۰	۳۲۱,۹۳۱	۶۹
پیش‌پرداخت‌ها	۳۸۵,۷۴۲	۳۱۱,۸۶۰	۲۴
پروژه‌های در جریان تکمیل	۷,۳۹۸,۶۰۵	۶,۵۴۱,۳۴۳	۱۳
پروژه‌های تکمیل شده	۹۰۲,۳۷۴	۱,۲۴۸,۷۵۵	-۲۸
دارایی غیر جاری نگهداری شده برای فروش	۰	۳۴۲,۳۸۷	-
جمع دارایی‌های جاری	۱۵,۸۱۹,۵۰۷	۱۴,۸۲۹,۳۱۱	۷
دارایی‌های غیر جاری			
دریافتی‌های بلندمدت	۶۷۶,۰۴۵	۴۲۹,۰۳۰	۵۸
سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۴۱۷,۸۱۱	۳۷۴,۷۹۷	۱۱
سرمایه‌گذاری در املاک	۳۸۱,۷۲۱	۸۶۷,۴۹۲	-۵۵
دارایی‌های نامشهود	۸۵,۹۸۸	۱۱۸,۳۶۸	-۲۷
دارایی‌های ثابت مشهود	۳۳۰,۹۱۰	۳۱۳,۰۹۰	۶
سایر دارایی‌ها	۷۰۶,۵۵۵	۷۰۱,۳۹۴	۱
جمع دارایی‌های جاری	۲,۶۰۶,۰۳۰	۲,۸۰۴,۰۷۱	-۷
جمع دارایی‌های	۱۸,۴۲۵,۵۳۷	۱۷,۶۳۳,۳۸۲	۴
بدهی‌ها			
بدهی‌های جاری			
پرداختی تجاری و غیرتجاری	۳,۶۶۴,۵۰۱	۳,۲۶۲,۵۹۲	۱۲
مالیات پرداختنی	۷۳,۷۲۴	۷۷,۵۲۰	-۵
سود سهام پرداختنی	۲۷۹,۶۵۲	۴۲۴,۰۶۸	-۳۴
تسهیلات مالی	۲,۲۶۹,۲۶۴	۳,۵۶۱,۸۸۱	-۳۶
پیش دریافت‌ها	۸۵۶,۷۶۳	۱,۰۶۴,۸۸۶	-۲۰
جمع بدهی‌های جاری	۷,۱۴۳,۹۰۴	۸,۳۹۰,۹۴۷	-۱۵
بدهی‌های غیر جاری			
پرداختی بلندمدت	۳۲,۷۲۴	۲۹,۹۶۳	۹
تسهیلات مالی بلندمدت	۲,۱۲۶,۷۳۱	۱,۲۱۳,۴۰۴	۷۵
ذخیره مزایای پایان خدمت	۱۴۹,۳۲۹	۱۱۹,۷۱۳	۲۵
جمع بدهی‌های غیر جاری	۲,۳۰۸,۷۸۴	۱,۳۶۳,۰۸۰	۶۹
جمع بدهی‌ها	۹,۴۵۲,۶۸۸	۹,۷۵۴,۰۲۷	-۳
حقوق صاحبان سهام			
سرمایه	۵,۵۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	-
سهام شرکت اصلی در مالکیت شرکت‌های فرعی	(۱,۶۶۳)	(۴)	۴۱۴۷۵
اندوخته قانونی	۶۸۳,۹۴۵	۶۴۹,۲۱۹	۵
سود (زیان) انباشته	۱,۱۶۰,۱۲۳	۵۴۸,۰۷۰	۱۳۰
جمع حقوق صاحبان سهام شرکت اصلی	۷,۲۴۲,۶۰۵	۶,۶۹۷,۲۸۵	۱۱
سهام اقلیت	۱,۵۳۰,۲۴۴	۱,۱۸۲,۰۷۰	۲۹
جمع حقوق صاحبان سهام	۸,۹۷۲,۸۴۹	۷,۸۷۹,۳۵۵	۱۴
جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام	۱۸,۴۲۵,۵۳۷	۱۷,۶۳۳,۳۸۲	۴

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

ترازنامه مقایسه عمودی گروه

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	نسبت به جمع کل دارایی‌ها	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	نسبت به جمع کل دارایی‌ها
دارایی‌ها				
دارایی‌های جاری				
موجودی نقد	۴۰۳,۶۲۴	۲	۳۷۶,۹۱۶	۲
سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۵۲۲,۴۰۴	۳	۱۵۹,۴۳۵	۱
دریافتی‌های تجاری و غیرتجاری	۵,۶۶۳,۰۶۸	۳۱	۵,۵۲۶,۶۸۴	۳۱
موجودی مواد و کالا	۵۴۲,۶۹۰	۳	۳۲۱,۹۳۱	۲
پیش‌پرداخت‌ها	۳۸۵,۷۴۲	۲	۳۱۱,۸۶۰	۲
پروژه‌های در جریان تکمیل	۷,۳۹۸,۶۰۵	۴۰	۶,۵۴۱,۳۴۳	۳۷
پروژه‌های تکمیل شده	۹۰۲,۳۷۴	۵	۱,۳۴۸,۷۵۵	۷
دارایی غیر جاری نگهداری شده برای فروش	۰	-	۳۴۲,۳۸۷	۲
جمع دارایی‌های جاری	۱۵,۸۱۹,۵۰۷	۸۶	۱۴,۸۱۹,۳۱۱	۸۴
دارایی‌های غیر جاری				
دریافتی‌های بلندمدت	۶۷۶,۰۴۵	۴	۴۲۹,۰۳۰	۲
سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۴۱۷,۸۱۱	۲	۳۷۴,۷۹۷	۲
سرمایه‌گذاری در املاک	۳۸۸,۷۲۱	۲	۸۶۷,۴۹۲	۵
دارایی‌های نامشهود	۸۵,۹۸۸	-	۱۱۸,۳۶۸	۱
دارایی‌های ثابت مشهود	۳۳۰,۹۱۰	۲	۳۱۳,۰۹۰	۲
سایر دارایی‌ها	۷۰۶,۵۵۵	۴	۷۰۱,۲۹۴	۴
جمع دارایی‌های جاری	۲,۶۰۶,۰۳۰	۱۴	۲,۸۰۴,۰۷۱	۱۶
جمع دارایی‌های	۱۸,۴۲۵,۵۳۷	۱۰۰	۱۷,۶۲۳,۳۸۲	۱۰۰
بدهی‌ها				
بدهی‌های جاری				
پرداختی تجاری و غیرتجاری	۳,۶۶۴,۵۰۱	۲۰	۳,۲۶۲,۵۹۲	۱۹
مالیات پرداختنی	۷۳,۷۲۴	-	۷۷,۵۲۰	-
سود سهام پرداختنی	۲۷۹,۶۵۲	۲	۴۲۴,۰۶۸	۲
تسهیلات مالی	۲,۲۶۹,۲۶۴	۱۲	۳,۵۶۱,۸۸۱	۲۰
پیش دریافت‌ها	۸۵۶,۷۶۳	۵	۱,۰۶۴,۸۸۶	۶
جمع بدهی‌های جاری	۷,۱۴۳,۹۰۴	۳۹	۸,۳۹۰,۹۴۷	۴۸
بدهی‌های غیر جاری				
پرداختی بلندمدت	۳۲,۷۲۴	-	۲۹,۹۶۳	-
تسهیلات مالی بلندمدت	۲,۱۲۶,۷۳۱	۱۲	۱,۲۱۳,۴۰۴	۷
ذخیره مزایای پایان خدمت	۱۴۹,۳۲۹	۱	۱۱۹,۷۱۳	۱
جمع بدهی‌های غیر جاری	۲,۳۰۸,۷۸۴	۱۳	۱,۳۴۳,۰۸۰	۸
جمع بدهی‌ها	۹,۴۵۲,۶۸۸	۵۱	۹,۷۵۴,۰۲۷	۵۵
حقوق صاحبان سهام				
سرمایه	۵,۵۰۰,۰۰۰	۳۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	۳۱
سهام شرکت اصلی در مالکیت شرکت‌های فرعی	(۱,۶۶۳)	-	(۴)	-
اندوخته قانونی	۶۸۳,۹۴۵	۴	۶۴۹,۳۱۹	۴
سود (زیان) انباشته	۱,۲۶۰,۳۲۳	۷	۵۴۸,۰۷۰	۳
جمع حقوق صاحبان سهام شرکت اصلی	۷,۴۴۲,۶۰۵	۴۰	۶,۶۹۷,۲۸۵	۳۸
سهام اقلیت	۱,۵۳۰,۲۴۴	۸	۱,۱۸۲,۰۷۰	۷
جمع حقوق صاحبان سهام	۸,۹۷۲,۸۴۹	۴۹	۷,۸۷۹,۳۵۵	۴۵
جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام	۱۸,۴۲۵,۵۳۷	۱۰۰	۱۷,۶۲۳,۳۸۲	۱۰۰

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

دریافتنی‌های تجاری و غیرتجاری گروه

دریافتنی تجاری و غیرتجاری گروه نسبت به سال گذشته با افزایش ۲ درصدی همراه شده است. این بخش ۳۱ درصد از جمع کل دارایی‌ها را به خود اختصاص داده است. لازم به ذکر است، به‌طور معمول فروش شرکت‌های تابعه در قالب اقساط صورت می‌پذیرد که این موضوع منجر به ایجاد دریافتنی‌های تجاری می‌گردد. در جدول ذیل، اجزای دریافتنی‌های تجاری ارائه شده است:

مبالغ به میلیون ریال

عنوان	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	درصد تغییرات
اسناد دریافتنی از خریداران واحدهای واگذار شده	۲,۴۱۰,۱۴۱	۲,۵۸۰,۶۴۴	-۷
حساب‌های دریافتنی از خریداران واحدهای واگذار شده	۲,۹۷۱,۰۸۵	۲,۷۰۲,۶۵۵	۱۰
مبلغ قابل بازپشت قراردادها	۴۵۰,۷۲۶	۴۳۴,۴۹۳	۴
سود سهام دریافتنی	۱۳۲,۴۴۳	۱۱۲,۵۴۷	۱۸
سپرده حسن انجام کار مسکوره از صورت وضعیت‌ها	۱۰۲,۷۶۹	۱۱۷,۶۱۹	-۱۳
سایر اشخاص	۵۸۷,۴۷۴	۶۰۲,۹۴۰	-۳
پیش دریافتها به طرفیت حساب‌های دریافتنی	(۱,۳۶۴,۲۹۸)	(۱,۳۷۳,۸۲۷)	-۱
جمع کل	۵,۲۹۰,۳۴۰	۵,۱۷۷,۰۷۱	۲

سود سهام پرداختنی

سود سهام پرداختنی گروه مبلغ ۲۷۹,۶۵۲ میلیون ریال می‌باشد که نسبت به مبلغ سال گذشته (۱۴۴,۴۱۶ میلیون ریال)، کاهش داشته است. این کاهش عمدتاً مربوط به تسویه سود سهام پرداختنی مربوط به سالهای گذشته می‌باشد.

تسهیلات مالی

جمع کل تسهیلات مالی دریافتی گروه (بدون احتساب شرکت اصلی و سپرده مسدودی نزد بانک‌ها)، با کاهش ۸ درصدی همراه شده است. عمده این کاهش مربوط به تسویه تسهیلات مشارکت مدنی شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن تهران و سرمایه‌گذاری مسکن الوند و سرمایه‌گذاری مسکن پردیس و شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود می‌باشد. که با توجه به سیاستهای تسویه بدهی و تسهیلات در شرکت گروه رقم خورده است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

ترازنامه مقایسه‌ای افقی شرکت اصلی

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	درصد تغییرات
دارایی‌ها			
دارایی‌های جاری			
موجودی نقد	۹,۱۳۹	۱۳,۰۱۸	-۳۰
سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۳۶۳,۶۰۸	۱۰,۰۱۵	۳۵۳۱
دریافتنی‌های تجاری و غیرتجاری	۱,۸۹۴,۴۸۴	۲,۱۸۸,۱۰۰	-۱۳
موجودی مواد و کالا	۵۲۹,۹۴۶	۱۷۷,۸۵۵	۱۹۸
پیش‌پرداخت‌ها	۶۳,۷۶۸	۴,۰۹۱	۱۴۵۹
جمع دارایی‌های جاری	۲,۸۶۰,۹۴۵	۲,۳۹۳,۰۷۹	۲۰
دارایی‌های غیر جاری			
دریافتنی‌های بلندمدت	۵,۰۵۹	۱۹,۴۶۱	-۷۴
سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۵,۰۲۶,۴۰۹	۵,۲۶۳,۴۸۳	-۵
دارایی‌های نامشهود	۶۵۶	۱,۲۵۹	-۴۸
دارایی‌های ثابت مشهود	۸۵,۹۶۷	۸۸,۳۹۴	-۳
جمع دارایی‌های غیر جاری	۵,۱۱۸,۰۹۱	۵,۳۷۲,۵۹۷	-۵
جمع دارایی‌های	۷,۹۷۹,۰۳۶	۷,۷۶۵,۶۷۶	۳
بدهی‌ها			
بدهی‌های جاری			
پرداختنی تجاری و غیرتجاری	۷۳,۶۰۰	۳۳,۶۴۴	۱۱۹
مالیات پرداختنی	۳۸۳	۳۶۷	۴
سود سهام پرداختنی	۱۴۴,۶۵۰	۳۰۱,۴۲۵	-۵۲
تسهیلات مالی	۳۷۲,۷۷۸	۴۵۶,۶۰۹	-۱۸
پیش دریافت‌ها	۶۷,۶۴۷	۳۸,۹۸۹	۷۴
جمع بدهی‌های جاری	۶۵۹,۰۵۸	۸۳۱,۰۳۴	-۲۱
بدهی‌های غیر جاری			
ذخیره مزایای پایان خدمت	۲۵,۰۰۶	۱۷,۱۹۷	۴۵
جمع بدهی‌های غیر جاری	۲۵,۰۰۶	۱۷,۱۹۷	۴۵
جمع بدهی‌ها	۶۸۴,۰۶۴	۸۴۸,۲۳۱	-۱۹
حقوق صاحبان سهام			
سرمایه	۵,۵۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	-
اندوخته قانونی	۳۸۷,۶۱۷	۳۶۳,۲۲۲	۷
سود (زیان) انباشته	۱,۴۰۷,۳۵۵	۱,۰۵۴,۲۲۳	۳۳
جمع حقوق صاحبان سهام	۷,۲۹۴,۹۷۲	۶,۹۱۷,۴۴۵	۵
جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام	۷,۹۷۹,۰۳۶	۷,۷۶۵,۶۷۶	۳

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

ترازنامه مقایسه‌ای عمودی شرکت اصلی

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۹۸/۰۶/۳۱	نسبت به جمع کل دارایی‌ها	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	نسبت به جمع کل دارایی‌ها
دارایی‌ها				
دارایی‌های جاری				
موجودی نقد	۹,۱۳۹	-	۱۳,۰۱۸	-
سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۳۶۳,۶۰۸	۵	۱۰,۰۱۵	-
دریافتی‌های تجاری و غیرتجاری	۱,۸۹۴,۴۸۴	۲۴	۲,۱۸۸,۱۰۰	۲۸
موجودی مواد و کالا	۵۲۹,۹۴۶	۷	۱۷۷,۸۵۵	۲
پیش‌پرداخت‌ها	۶۳,۷۶۸	۱	۴,۰۹۱	-
جمع دارایی‌های جاری	۲,۸۶۰,۹۴۵	۳۶	۲,۳۹۳,۰۷۹	۳۱
دارایی‌های غیر جاری				
دریافتی‌های بلندمدت	۵,۰۵۹	۱	۱۹,۴۶۱	۱
سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۵,۰۲۶,۴۰۹	۶۳	۵,۲۶۳,۴۸۳	۶۸
دارایی‌های نامشهود	۶۵۶	-	۱,۲۵۹	-
دارایی‌های ثابت مشهود	۸۵,۹۶۷	۱	۸۸,۳۹۴	۱
جمع دارایی‌های غیر جاری	۵,۱۱۸,۰۹۱	۶۴	۵,۳۷۲,۵۹۷	۶۹
جمع دارایی‌های	۷,۹۷۹,۰۳۶	۱۰۰	۷,۷۶۵,۶۷۶	۱۰۰
بدهی‌ها				
بدهی‌های جاری				
پرداختی تجاری و غیرتجاری	۷۳,۶۰۰	۱	۳۳,۶۴۴	-
مالیات پرداختی	۳۸۳	-	۳۶۷	-
سود سهام پرداختی	۱۴۴,۶۵۰	۲	۳۰۱,۴۲۵	۴
تسهیلات مالی	۳۷۲,۱۷۸	۵	۴۵۶,۶۰۹	۶
پیش دریافت‌ها	۶۷,۶۴۷	۱	۳۸,۹۸۹	۱
جمع بدهی‌های جاری	۶۵۹,۰۵۸	۸	۸۳۱,۰۳۴	۱۱
بدهی‌های غیر جاری				
ذخیره مزایای پایان خدمت	۲۵,۰۰۶	-	۱۷,۱۹۷	-
جمع بدهی‌های غیر جاری	۲۵,۰۰۶	-	۱۷,۱۹۷	-
جمع بدهی‌ها	۶۸۴,۰۶۴	۹	۸۴۸,۲۳۱	۱۱
حقوق صاحبان سهام				
سرمایه	۵,۵۰۰,۰۰۰	۶۹	۵,۵۰۰,۰۰۰	۷۱
اندوخته قانونی	۳۸۷,۶۱۷	۵	۳۶۳,۲۲۲	۵
سود (زیان) انباشته	۱,۴۰۷,۳۵۵	۱۸	۱,۰۵۴,۲۲۳	۱۴
جمع حقوق صاحبان سهام	۷,۲۹۴,۹۷۲	۹۱	۶,۹۱۷,۴۴۵	۸۹
جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام	۷,۹۷۹,۰۳۶	۱۰۰	۷,۷۶۵,۶۷۶	۱۰۰

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

دریافتنی‌های تجاری و غیرتجاری شرکت اصلی

دارایی‌های جاری بیشتر مربوط به دریافتنی‌های تجاری و غیرتجاری است. اقلام این طبقه از دارایی‌ها مربوط به طلب از شرکت‌های تابعه عمدتاً ناشی از سود سهام دریافتنی می‌باشد که به‌مرور دریافت و یا از طریق افزایش سرمایه تسویه می‌گردد، لذا با توجه به برنامه‌ریزی برخی از شرکت‌ها در خصوص افزایش سرمایه و یا دریافت مطالبات از آن‌ها، انتظار کاهش این بخش از دارایی‌ها وجود دارد. یکی از راه‌های وصول مطالبات، خرید واحد از شرکت‌های تابعه و واگذاری آنها می‌باشد که طی دو سال اخیر اجرایی شده است. این روش در کنار تسهیل وصول مطالبات، سود ناشی از افزایش قیمت را نیز برای شرکت به همراه دارد. یکی از علل افزایش موجودی مواد و کالا نیز تاکید هلدینگ در خصوص وصول مطالبات از شرکت‌های تابعه از این روش می‌باشد.

موجودی مواد و کالا شرکت اصلی

اطلاعات مربوط به موجودی مواد و کالا شرکت به شرح جدول ذیل می‌باشد:

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	نام پروژه	تعداد واحد	مانده موجودی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
۱	ستاره کیش	۱۱	۶۱,۴۵۶
۲	گلفام رشت	۴	۲۱,۳۳۳
۳	سروستان پردیس	۲	۱۱,۵۳۳
۴	میلاذ همدان	۱	۳۲,۳۶۸
۵	آبشار تهران	۴	۱۴,۲۷۰
۶	ارکیده	۴	۲۴,۳۲۱
۷	درنا بابلسر	۳	۶,۹۱۲
۸	تجاری مجتمع شریعتی اصفهان	۱	۸۲,۴۴۵
۹	پژشکان اردبیل	۲	۷,۴۳۳
۱۰	ارغوان تبریز	۹	۷۴,۰۷۱
۱۱	بام چالوس	۷	۱۱۲,۷۲۱
۱۲	آپاسای مشهد	۶	۴۰,۷۷۷
۱۳	عتیق	۲	۳۴,۵۲۸
۱۴	سایر واحدها و ماشین آلات و تجهیزات	-	۵,۷۶۸
جمع			۵۲۹,۹۴۶

شایان ذکر است برخی از واحدهای جدول فوق، همانند ستاره کیش واگذار شده است اما مطابق با استانداردهای حسابداری تا زمانی که شرایط شناسایی درآمد محقق نگردد، به عنوان موجودی مواد در ترازنامه شناسایی خواهد شد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت شرکت اصلی

همان‌گونه که در فصل اول گزارش نیز ارائه شده است، شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن به‌عنوان یک نهاد مالی (هلدینگ) نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است، لذا عمده دارایی‌های آن مربوط به سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت (دارایی‌های غیر جاری) می‌باشد. همان‌گونه که در گزارش تفسیری دوره قبل اشاره شده بود، یکی از اهداف تعیین شده در این خصوص افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار از مبلغ ۳۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال می‌باشد که در طی دوره اجرایی و نزد اداره ثبت شرکت‌ها ثبت شده است. علت کاهش در ارزش دفتری سرمایه‌گذاری ناشی از فروش بخشی از سهام شرکت‌های تابعه بورسی در بازار سرمایه می‌باشد که با توجه به وضعیت بازار و جذب نقدینگی صورت گرفته است.

سود سهام پرداختنی شرکت اصلی و پیشنهاد تقسیم سود

سود سهام پرداختنی شرکت اصلی با کاهش ۵۲ درصدی نسبت به سال گذشته، مبلغ ۱۴۴,۶۵۰ میلیون ریال می‌باشد. کاهش این رقم مربوط به تسویه سود سهامداران محترم می‌باشد که در دستور کار قرار دارد.

تسهیلات مالی شرکت اصلی

تسهیلات مالی هلدینگ به مبلغ ۳۷۲,۷۷۸ میلیون ریال نسبت به سال مالی قبل ۱۸ درصد کاهش داشته است. این تسهیلات عمدتاً صرف تأمین مالی کوتاه‌مدت شرکت‌های تابعه شده است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

صورت سود و زیان

صورت سود و زیان برخلاف ترازنامه که بیانگر وضعیت مالی شرکت در یک مقطع از زمان می‌باشد، بیانگر نتایج عملکرد مالی شرکت طی سال مالی است. در این بخش نیز جهت ارائه تحلیل بهتر اقلام مهم، صورت سود و زیان افقی ارائه شده است. در صورت سود و زیان افقی، درصد تغییرات هر یک از اقلام نسبت به سال مالی قبل خود ارائه شده است.

صورت سود و زیان مقایسه افقی گروه

مبالغ به میلیون ریال

شرح	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	درصد تغییرات
درآمدهای عملیاتی	۴,۶۴۰,۸۳۶	۶,۲۶۶,۷۳۷	-۲۶
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۳,۶۴۷,۲۹۶)	(۵,۲۲۵,۵۶۴)	-۳۰
سود ناخالص	۹۹۳,۵۴۰	۱,۰۴۱,۱۷۳	-۵
درآمدهای عملیاتی-سود حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها	۶۴۹,۲۰۹	۴۷,۱۷۸	۱۲۷۶
هزینه‌های عمومی، اداری و فروش	(۵۴۸,۷۵۸)	(۴۳۲,۲۲۸)	۲۷
سایر اقلام عملیاتی	۴۷۹,۳۰۹	۱۷۹,۵۰۱	۱۶۷
سهم گروه از سود شرکت‌های وابسته	۶۱,۴۰۸	۱۸,۵۹۶	۲۳۰
سود (زیان) عملیاتی	۱,۶۳۴,۷۰۸	۸۵۴,۲۲۰	۹۱
هزینه‌های مالی	(۵۹۰,۲۱۴)	(۵۳۷,۰۸۲)	۱۰
سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی	(۲۹,۴۸۰)	۱۳۷,۰۲۲	-۱۲۲
سود (زیان) قبل از مالیات	۱,۰۱۵,۰۱۴	۴۵۴,۱۶۰	۱۲۳
مالیات	(۴۶,۴۶۸)	(۴۴,۵۸۳)	۴
سود (زیان) خالص	۹۶۸,۵۴۶	۴۰۹,۵۷۷	۱۳۶

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

درآمدهای عملیاتی گروه

درآمدهای عملیاتی گروه نسبت به سال گذشته با کاهش ۲۶ درصدی همراه شده است. عمده کاهش درآمدهای عملیاتی مربوط به کاهش درآمد حاصل از فروش واحدهای تکمیل شده و درآمد حاصل از واگذاری اراضی می‌باشد، در این ارتباط درآمد حاصل از فروش واحدهای تکمیل شده عمدتاً در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند، شمال شرق و گیلان می‌باشد. همچنین درآمد واگذاری اراضی عمدتاً مربوط به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب، البرز و پردیس می‌باشد.

بهای تمام شده

بهای تمام شده نسبت به سال مالی قبل با کاهش ۳۰ درصدی همراه شده است. عمده کاهش به تبع درآمدهای عملیاتی مربوط به کاهش بهای تمام شده واحدهای واگذار شده و بهای تمام شده اراضی واگذار شده می‌باشد.

هزینه‌های عمومی، اداری و فروش گروه

هزینه‌های عمومی، اداری و فروش گروه نسبت به سال مالی قبل با افزایش ۲۷ درصدی همراه شده است عمده افزایش مربوط به حقوق و دستمزد ناشی از بخش‌نامه‌های وزارت کار می‌باشد.

سایر اقلام صورت سود و زیان گروه

سایر اقلام صورت سود و زیان شامل، سایر اقلام عملیاتی، هزینه مالی و مالیات می‌باشد. در سال مالی ۱۳۹۸/۰۹/۳۰ سایر اقلام عملیاتی شرکت با افزایش قابل توجهی همراه بود. عمده این افزایش مربوط به سود واگذاری زمین شهریار در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران می‌باشد. در بخش هزینه‌های مالی نیز، افزایش ناشی از افزایش تسهیلات مالی شرکت‌ها می‌باشد و همچنین همانند سال‌های گذشته استفاده از تسهیلات مشارکت مدنی بانک مسکن به‌عنوان روش اصلی تأمین مالی گروه، در دستور کار قرار دارد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

صورت سود و زیان مقایسه افقی شرکت اصلی

مبالغ به میلیون ریال

شرح	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	درصد تغییرات
سود حاصل از سرمایه گذاری	۱۳۱,۷۵۶	۳۴۸,۵۶۵	-۶۲
سود حاصل از فروش سرمایه گذاری	۴۹۲,۰۹۹	۱,۶۸۰	۲۹۱۹۲
سود حاصل از سایر فعالیتها	۱,۷۷۲	۶,۳۹۳	-۷۲
جمع درآمدهای عملیاتی	۶۲۵,۶۲۷	۳۵۶,۶۳۸	۷۵
هزینههای عمومی و اداری	(۱۸۵,۹۲۹)	(۱۵۰,۳۴۴)	۲۴
خالص سایر درآمدها و هزینههای عملیاتی	۹۰,۱۷۶	۱۶۲,۱۸۴	-۴۴
سود (زیان) عملیاتی	۵۲۹,۸۷۴	۳۶۸,۴۷۸	۴۴
هزینههای مالی	(۴۵,۲۱۳)	(۵۱,۸۴۳)	-۱۳
خالص درآمدها (هزینههای) غیرعملیاتی	۳,۲۴۹	(۸۷۰)	-۴۷۳
سود (زیان) قبل از کسر مالیات	۴۸۷,۹۱۰	۳۱۵,۷۶۵	۵۵
مالیات	(۳۸۳)	(۳۶۷)	۴
سود (زیان) خالص	۴۸۷,۵۲۷	۳۱۵,۳۹۸	۵۵

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

تجزیه و تحلیل نسبت های مالی

همان گونه که در فصل سوم ارائه گردید، نسبت های مالی به ۴ طبقه تقسیم می گردند. در فصل قبل دو طبقه از نسبت های مالی شامل نسبت های نقدینگی و نسبت های بدهی ارائه گردید، در این بخش نسبت های فعالیت و سودآوری برای شرکت اصلی ارائه می شود:

$$\text{نسبت گردش دارایی ها} = \frac{\text{درآمد عملیاتی}}{\text{متوسط دارایی ها}}$$

$$\text{نسبت گردش موجودی ها} = \frac{\text{بهای تمام شده}}{\text{متوسط موجودی مواد، کالا و پروژه ها}}$$

$$\text{نسبت بازده دارایی ها} = \frac{\text{سود خالص}}{\text{متوسط دارایی ها}}$$

$$\text{نسبت حقوق صاحبان سهام} = \frac{\text{سود خالص}}{\text{متوسط حقوق صاحبان سهام}}$$

نسبت های مالی گروه

عنوان	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰
نسبت های نقدینگی	نسبت جاری	۲,۲۱
	نسبت آنی	۰,۹۲
نسبت های بدهی	نسبت بدهی	۰,۵۱
	نسبت مالکانه	۰,۴۹
	نسبت پوشش بهره	۲,۷۷
نسبت های فعالیت	گردش دارایی ها	۰,۲۶
	گردش موجودی مواد، کالا و پروژه ها	۰,۴۳
نسبت های سودآوری	بازده دارایی ها	۵,۳۷٪
	بازده حقوق صاحبان سهام	۱۱,۴۹٪

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

تحلیل نسبت‌های نقدینگی و بدهی در فصل سوم ارائه شد. در خصوص نسبت‌های فعالیت، هر دو نسبت گردش دارایی‌ها و موجودی مواد و کالا کوچک‌تر از یک می‌باشد که نیاز است این موضوع مورد نظر مدیران شرکت قرار گیرد. در صورت تحقق کامل اهداف شرکت در خصوص مدیریت دارایی‌ها، انتظار می‌رود این نسبت‌ها بهبود یابند. در خصوص نسبت‌های سودآوری بازده دارایی و بازده حقوق صاحبان سهام دارای بازدهی بسیار پائین می‌باشند، که انتظار می‌رود این نسبت‌ها در سال مالی آتی بهبود یابند.

نسبت‌های مالی شرکت اصلی

عنوان	دوره میانی منتهی به ۱۳۹۸/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰
نسبت‌های نقدینگی	نسبت جاری	۲,۸۸
	نسبت آتی	۲,۶۶
نسبت‌های بدهی	نسبت بدهی	۰,۱۱
	نسبت مالکانه	۰,۸۹
	نسبت پوشش بهره	۷,۱۱
نسبت‌های فعالیت	گردش دارایی‌ها	۰,۰۵
نسبت‌های سودآوری	بازده دارایی‌ها	٪۴,۲۹
	بازده حقوق صاحبان سهام	٪۴,۷۲

تحلیل نسبت‌های نقدینگی و بدهی در فصل سوم ارائه شد. در خصوص نسبت‌های فعالیت، با توجه به حجم درآمدهای عملیاتی شرکت، بازدهی پائینی را نسبت به دارائی‌های شرکت شاهد هستیم. در خصوص نسبت‌های سودآوری نیز با توجه به سطح سود خالص نسبت به دارایی و حقوق صاحبان سهام، بازدهی پائینی را در این نسبت‌ها شاهد هستیم.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

اقدامات انجام شده در خصوص رعایت اصول حاکمیت شرکتی

براساس دستورالعمل حاکمیت شرکتی مصوب هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار، اجرای اقدامات بر هیئت مدیره شرکت می باشد شده است. اجرای برخی از مفاد دستورالعمل یاد شده به زمان پس از ۱۳۹۹/۰۱/۰۱ موکول شده است. اقدامات صورت گرفته در خصوص سایر موارد به شرح ذیل می باشد:

براساس مفاد ماده ۱۵ دستورالعمل یاد شده، استقرار برخی از کمیته ها از جمله کمیته حسابرسی، کمیته ریسک و کمیته انتصابات باید زیر نظر هیئت مدیره تشکل و اجرایی گردد. اقدامات صورت گرفته در این خصوص به شرح ذیل می باشد:

۱- کمیته حسابرسی:

کمیته حسابرسی پیش از این نیز دو گروه وجود داشته که جلسات آن به صورت ماهانه برگزار و تصمیمات در جلسات هیئت مدیره مطرح گردید.

۲- تشکیل کمیته ریسک:

کمیته ریسک شرکت اصلی متشکل از آقایان فرشچیان، مروج، ظهیری و فندرسکی تشکیل و جلسات آن به صورت ماهانه برگزار گردید این موضوع در خصوص کلیه شرکت های تابعه نیز اجرایی شده است.

۳- تشکیل کمیته انتصابات:

براساس مصوب هیئت مدیره، آقایان فرشچیان، نعیمی و ظهیری به عنوان اعضای اصلی و فندرسکی به عنوان دبیر کمیته منصوب گردید.

۴- سایر موارد:

مواردی از جمله انتخاب دبیر هیئت مدیره، تشکیل دبیرخانه مستقل، تعیین زمان جلسات و ... اجرایی گردید.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

چشم‌اندازها

جملات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض انواع مختلف ریسک، عدم قطعیت و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.

عمده درآمدهای شرکت از محل سود تقسیمی شرکت‌های تابعه محقق می‌گردد. شایان ذکر است با عنایت به اینکه سال مالی شرکت‌های تابعه اصلی پایان شهریورماه می‌باشد، لذا عمده درآمد شرکت در دوره ۳ ماهه پایانی سال مالی محقق خواهد شد و جهت تحقق، برنامه‌های ذیل در دستور کار قرار دارد:

✓ درآمدهای عملیاتی

با توجه به موارد اشاره شده در خصوص صنعت ساختمان در سال آتی و اهداف مصوب که از طریق بررسی‌های به عمل آمده از شرایط شرکت‌های فرعی تعیین شده است، انتظار می‌رود درآمد سال آتی از محل شرکت‌های سرمایه‌پذیر در حدود ۶,۲۸۰ میلیارد ریال تحقق یابد.

✓ بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

در خصوص بهای تمام شده پروژه‌های در جریان ساخت شرکت‌های فرعی علی‌رغم افزایش در هزینه‌های ساخت پروژه‌ها و تورم قابل ملاحظه نهادهای تولید، با برنامه‌های تعیین شده در خصوص پایش و کنترل مستمر بهای تمام شده انتظار می‌رود بهای تمام شده پروژه‌های فروش رفته در سال آتی حدود مبلغ ۴,۰۷۰ میلیارد ریال ایجاد شود.

✓ هزینه‌های عمومی و اداری

هزینه‌های عمومی و اداری عمدتاً شامل هزینه‌های حقوق و دستمزد، اداری و عمومی، استهلاک دارایی‌ها و ... می‌باشد. هزینه‌های مربوط به حقوق و دستمزد مطابق قانون کار افزایش خواهد یافت. هزینه‌های استهلاک نیز مطابق با نحوه تجویز شده در قانون مالیات‌های مستقیم تعیین می‌گردد و انتظار می‌رود در سال مالی حدوداً ۶۴۱ میلیارد ریال تحمل گردد.

✓ هزینه‌های مالی

با توجه به برآورد شرکت از مصارف و پرداخت‌ها در سال ۹۹ در صورت انتشار اوراق اجاره، هزینه مالی شرکت متناسب با نرخ اوراق افزایش می‌یابد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۸

✓ واگذاری موجودی مواد و کالا

شرکت در نظر دارد طی سال مالی اقدام به واگذاری برخی از واحدهای خود از قبیل پروژه پزشکان اردبیل، گلغام رشت، ارغوان تبریز، بام چالوس، آپاسای مشهد، سروستان و مجتمع تجاری شریعتی اصفهان اقدام نماید. این واگذاری‌ها با هدف تامین نقدینگی بازپرداخت بدهی‌های شرکت از جمله سود سهام پرداختنی می‌باشد.

✓ سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت

با عنایت به هدف‌گذاری صورت گرفته، استراتژی‌های شرکت در سال مالی آتی در حوزه سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت به شرح ذیل می‌باشد:

شرکت‌های تابعه اصلی: شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن تهران، شمالغرب، گیلان و نوین پایدار درخواست اولیه افزایش سرمایه خود را ارائه نموده‌اند که اجرایی شدن آنها منوط به اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار (در خصوص شرکت‌های تابعه بورسی) و تصویب مجامع شرکت‌های یاد شده می‌باشد.

شرکت‌های وابسته: همان‌گونه که در سال گذشته نیز در دستور کار شرکت قرار داشته است، گروه سرمایه‌گذاری مسکن در نظر دارد به مرور نسبت به خروج از سایر سرمایه‌گذاری‌های خود اقدام نماید. در سال جدید نیز موضوع تعیین تکلیف سرمایه‌گذاری شرکت در شرکت طرح ساختمان پارسا در قالب واگذاری سهام، تملک دارایی‌ها و یا هر دو، در حال بررسی می‌باشد.

✓ استفاده از ظرفیت‌های بازار سرمایه جهت تامین مالی

گروه سرمایه‌گذاری مسکن با هدف توسعه روش‌های تامین مالی، انتشار اوراق بدهی برای خود را در دستور کار قرار داده است و در نظر دارد نسبت به انتشار اوراق اجاره بر مبنای دفتر مرکزی خود اقدام نماید. در این خصوص گزارش توجیهی انتشار اوراق اخذ گردید و در مرحله اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار می‌باشد و انتظار می‌رود انتشار اوراق تا پایان سال عملیاتی گردد.

✓ عرضه اولیه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب

شرکت درصدد عرضه اولیه یکی از بزرگترین شرکت‌های تابعه خود (شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب) در فرابورس ایران می‌باشد و جلسات مقدماتی برگزار گردیده است. با عنایت به فرآیند اجرایی و آمادگی شرکت جنوب جهت اصلاح ساختار مالی پیش‌بینی می‌گردد عرضه سهام این شرکت قبل از سال شمسی اجرایی نخواهد شد.