

گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱
(سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

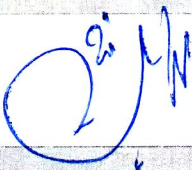
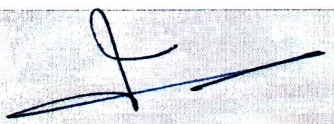
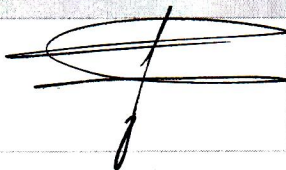
میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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 دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹) 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 ۱۳۹۹/۰۵/۲۰ مورد تأیید هیئت مدیره قرار گرفته است.

اعضاء هیئت مدیره و مدیر عامل	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضاء
شرکت گروه مالی بانک مسکن	احمد فرشچیان	رئیس هیئت مدیره (غیر موظف)	
شرکت عمرانی مسکن گستر	محمد نعیمی ایبانه	نایب رئیس هیئت مدیره (غیر موظف)	
بانک مسکن	سید مسعود مدینه	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	
شرکت سرمایه گذاری خوارزمی	حسن عابدی	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	
شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی	کیومرث شریفی	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	
روزبه ظهیری هاشمی		مدیر عامل	

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

فصل اول:

ماهیت کسب و کار

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

ماهیت کسب و کار

جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویتهای 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 سه‌ماهه اول سال ۱۳۹۶ به ۱,۶۷۷ هزار میلیارد ریال در سه‌ماهه 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 سرمایه گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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 زمینه‌ساز 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
- این روند کما بیش تا پایان سال ادامه داشته در ماه‌های پایانی سال شیب افزایش قیمت مسکن تا حدی افزایش یافت. در پایان اسفند ماه ۱۳۹۸ متوسط قیمت معاملات مسکن ثبت شده در سامانه املاک در تهران به حدود ۱۵ میلیون تومان به ازای هر مترمربع رسید. با شیوع ویروس کرونا تقاضا در فروردین ۱۳۹۹ افت شدید پیدا کرد ولی افزایش قیمت ارز، همزمان با کسری شدید بودجه دولت جلوی رشد قیمت‌ها را نگرفته و در نهایت در پایان خرداد ماه این رقم به حدود ۱۹ میلیون تومان رسید.

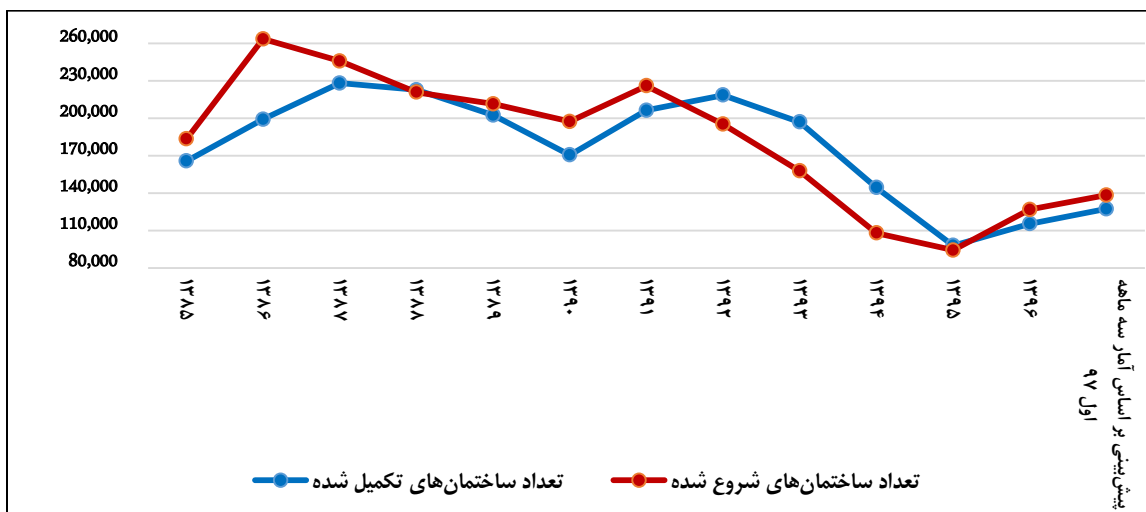
بررسی میزان فعالیت‌های بخش خصوصی در صنعت ساختمان

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، مویید این مطلب است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

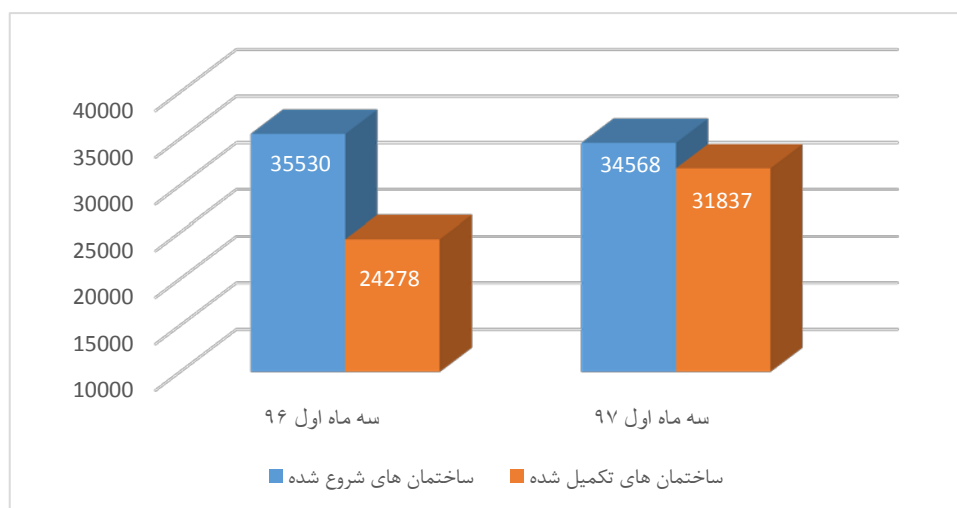


تعداد ساختمان‌های شروع و تکمیل شده در سال‌های مختلف (منبع: بانک مرکزی)

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 (آمارهای بانک مرکزی از بعد از سال ۱۳۹۶ به روز نشده است). 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.

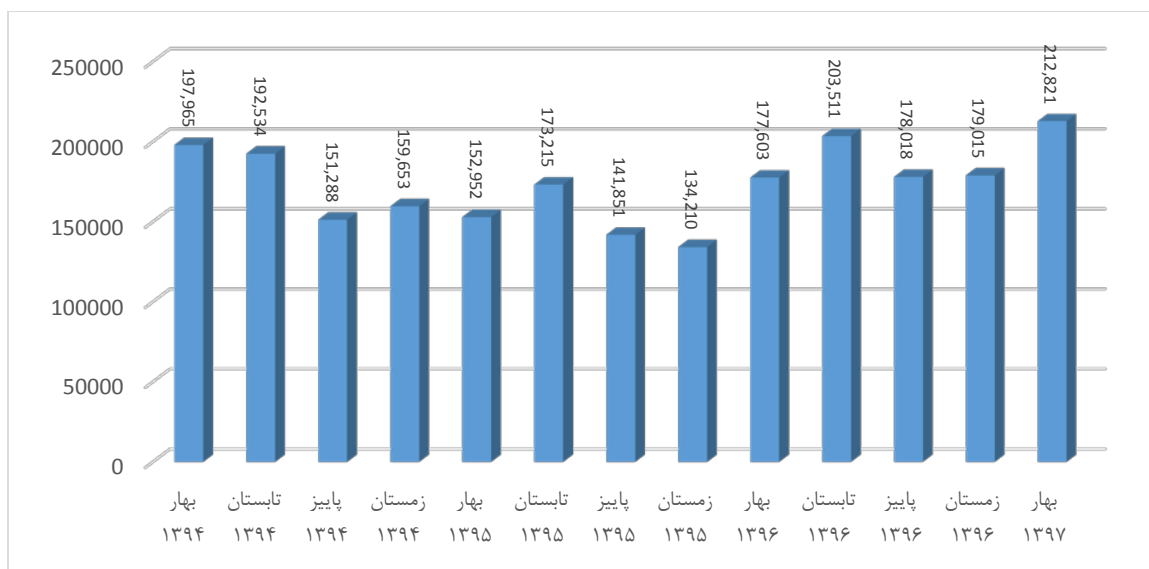


شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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



میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی در مناطق شهری - میلیارد ریال (منبع: بانک مرکزی)

میزان سرمایه‌گذاری انجام شده بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی در مناطق شهری در دوازده ماه سال ۱۳۹۶ معادل ۷۳۸,۱۴۷ میلیارد ریال بوده و مقدار سرمایه‌گذاری انجام شده در این بازه زمانی نسبت به مدت مشابه سال گذشته رشد ۱۵ درصدی داشته است (آمارهای بانک مرکزی بعد از سال ۱۳۹۶ به روز نشده 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 همان‌طور 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 نشان‌دهنده افزایش مستمر نرخ تورم نهاده‌های 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.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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٪
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 ۲۲۰,۰۰۰ ریال در خرداد ماه ۱۳۹۹ 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 دارایی ها در مقابل ارز»، دچار تورم شد. این دو موضوع منجر به افزایش شدید بهای مسکن در چند ماه گذشته شده است.

➤ افزایش شدید نرخ ارز، باعث افزایش بهای نهادهای ساختمانی شده است. به عنوان مثال، شاخص قیمت تاسیسات مکانیکی و عایق های حرارتی از کمتر از ۲۱۰ در سال ۱۳۹۶ با رشد حدود ۲۰۰ درصدی به ۶۴۲ واحد رسیده است. این شاخص در زمستان ۱۳۹۸ در مقایسه با زمستان سال قبل نیز حدود ۳۱ درصد افزایش را نشان می دهد.

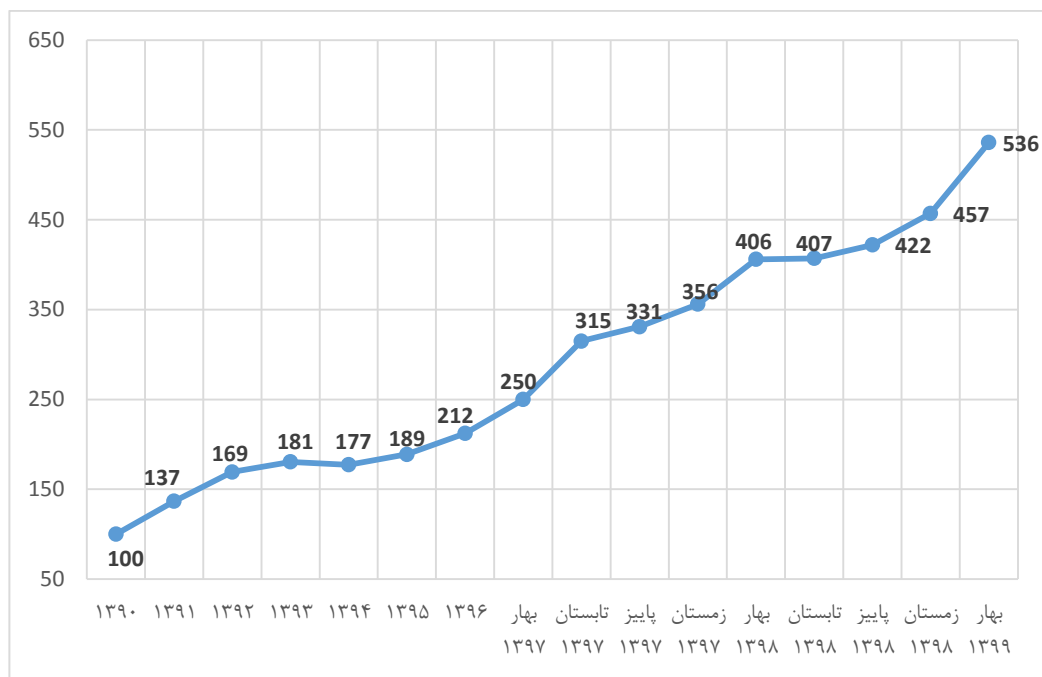
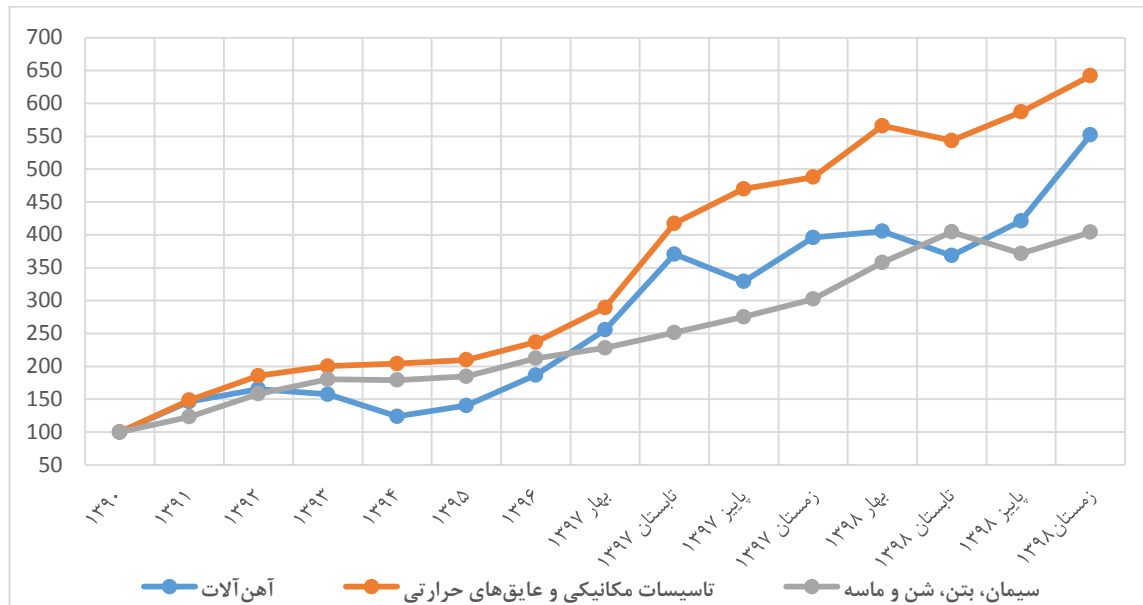
شاخص قیمت آهن آلات، در زمستان ۱۳۹۸ با رشد حدود ۳۲ درصدی نسبت به پاییز سال قبل، به حدود ۵۵۱ رسیده است.

همچنین شاخص قیمت سیمان، بتن، شن و ماسه در زمستان ۱۳۹۸ با رشد حدود ۱۰ درصدی نسبت به زمستان سال گذشته، به عدد ۴۰۳ رسیده است. نمودار زیر این روندها را نمایش می دهد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)



شاخص قیمت نهاده‌های ساختمانی از ۱۳۹۰ تا بهار ۱۳۹۹ (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

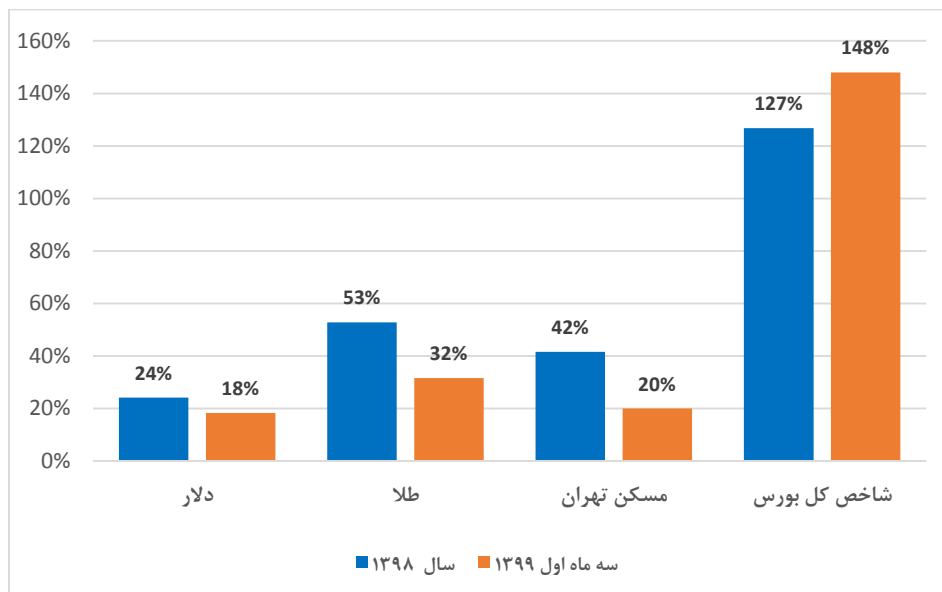
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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.



نرخ بازده بازارهای سرمایه‌ای در سال‌های ۱۳۹۸ و سه ماه اول ۱۳۹۹

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

با توجه به روند فعلی بازار بورس و رسیدن شاخص کل بورس به حدود ۷۰۰،۰۰۰ واحد در زمان نگارش این گزارش، بخش مهمی از نقدینگی به سمت این بازار در حال حرکت است که همین باعث افزایش چشم‌گیر قیمت عمده سهام در این بازار شده است. همچنین بازار ارز نیز در ماه‌های اخیر مجدداً نوسانات رو به بالایی را تجربه کرده است و به تبع آن طلا نیز (که با افزایش قیمت جهانی نیز همراه شده است) افزایش قیمت قابل توجهی داشته است.

وضعیت معاملات شهر تهران در خرداد ماه ۱۳۹۹

از آن‌جا که آمار جامعی در خصوص معاملات مسکن در سراسر کشور منتشر نمی‌شود، در حال حاضر قابل استنادترین گزارش منتشر شده، گزارش بانک مرکزی از معاملات مسکن در تهران است. بر اساس آمار منتشر شده در خرداد ماه ۱۳۹۹، تعداد معاملات در ۳ ماه ابتدایی سال ۹۹ نسبت به مدت مشابه سال قبل، تغییری نداشته و علی‌رغم شیوع ویروس کرونا و تعداد معاملات خیلی کم در ماه فروردین، در دو ماه اردیبهشت و خرداد شاهد افزایش تعداد معاملات بوده و در نهایت تعداد معاملات سه ماه اول به نزدیک ۲۳۰۰۰ معامله رسید.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

بازه ۳ ماهه		درصد تغییر			
۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	
۳۹۰۳۹	۲۱۵۳۷	۲۳۳۳۱	-۴۴,۸	۸,۳	تعداد معاملات
۶۰۰۵۸	۱۲۴۱۳۸	۱۷۰۷۲۲	۱۰۶,۷	۳۷,۵	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

در خردادماه سال ۱۳۹۹، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۱۸۹/۵ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۱۱/۶ و ۴۲/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد.

مقطع زمانی		درصد تغییر			
خرداد ۱۳۹۸	اردیبهشت ۱۳۹۹	خرداد ۱۳۹۹	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل	
۵۹۸۶	۱۱۳۱۰	۱۰۷۷۸	-۴,۷	۸۰,۱	تعداد معاملات
۱۳۲۹۹۷	۱۶۹۷۲۷	۱۸۹۴۸۱	۱۱,۶	۴۲,۵	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

همان گونه که مشاهده می‌شود، در اردیبهشت و خرداد ماه علی‌رغم افزایش قیمت هر متر مربع، معاملات نسبت به سال قبل از رونق بهتری برخوردار بوده و به حدود ۱۱۰۰۰ معامله ماهانه رسیده است. این افزایش می‌تواند نشانه‌ای از افزایش انتظارات تورمی بوده که افزایش شاخص بورس و رشد قیمت دلار و کسری بودجه دولت در آن دخیل بوده است.

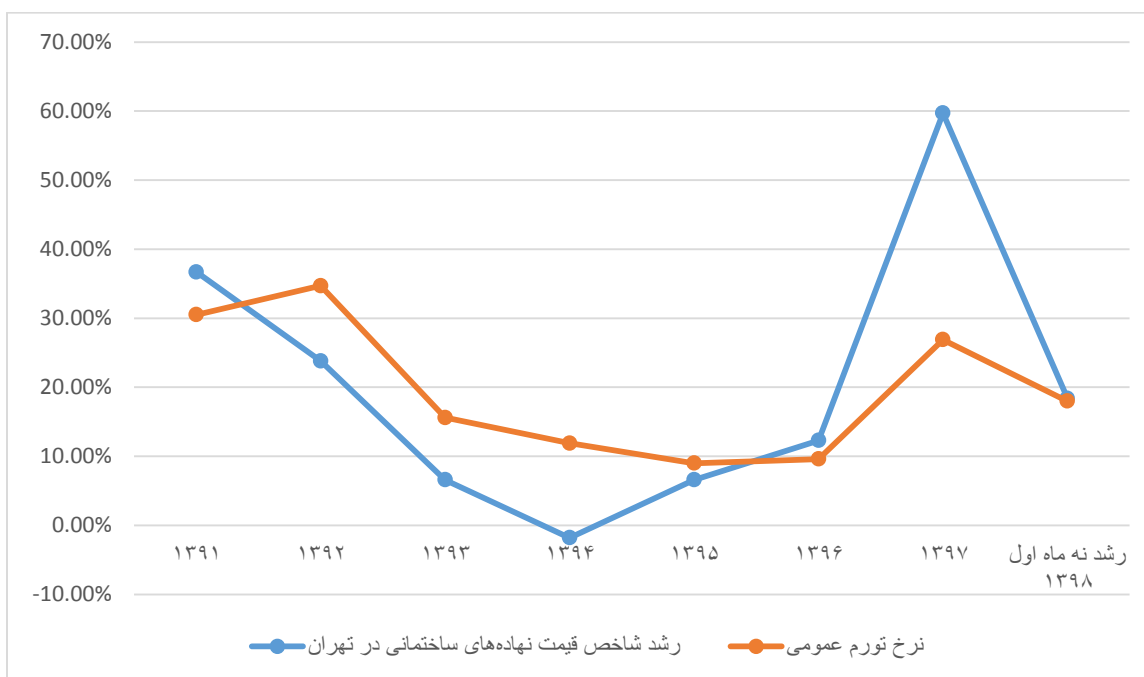
بررسی تورم مصالح ساختمانی

یکی از مواردی که در مورد سازندگان بایستی مد نظر قرار گیرد، نرخ رشد بهای مصالح ساختمانی است که می‌تواند منجر به افزایش قیمت مسکن شود. نمودار زیر، میزان رشد شاخص بهای نهاده‌های ساختمانی در تهران و نرخ نیز میزان رشد شاخص بهای مصرف‌کننده را نمایش می‌دهد. همان گونه که ملاحظه می‌شود، شاخص بهای نهاده‌های ساختمان مسکونی در تهران به سرعت در حال رشد بوده و به نظر می‌رسد با انتشار آمار سه ماهه سوم سال، این روند همچنان رو به افزایش بوده باشد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)



مقایسه میزان رشد شاخص بهای نهاده‌های ساختمانی و شاخص قیمت مصرف‌کننده (ماخذ: مرکز آمار ایران)

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. بنابراین پیش‌بینی شرکت، روند کاهشی در قیمت مسکن نیست.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

- 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.
- 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 مالی ۱۳۹۸ بیش از میزان افزایش نرخ ارز شود. در ماه‌های اخیر مجدداً افزایش نرخ ارز رخ داده است. بررسی روند گذشته بازار نشان می‌دهد که در بلند مدت، این شکاف پر خواهد شد.
- 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 ۲۴۰ میلیون تومانی زوجین از طریق اوراق، حدود ۱۹ درصد از همین میزان را تامین می‌کند.

بر این اساس، به نظر می‌رسد در سال آتی:

تعداد معاملات در ۳ ماه ابتدایی سال ۱۳۹۹ در شهر تهران، با وجود همه‌گیری ویروس کرونا و رقم خیلی کم معاملات ماه فروردین، در حدود ۲۳ هزار واحد بوده است؛ این تعداد معاملات در مدت مشابه سال قبل نیز در حدود ۲۲ هزار عدد بوده است. به نظر می‌رسد موجی از تقاضای مجدد در مسکن با توجه با رشد شدید بورس و افزایش قیمت دلار صورت گرفته و انتظارات تورمی در مسکن بالا رفته است.

با توجه به در پیش بودن انتخابات آمریکا در پاییز و همزمان شرایط سخت اقتصادی در تحریم، سناریوهای مختلفی در زمینه پیش‌بینی قیمت مسکن در سال ۱۳۹۹ قابل بررسی است. این طیف از کم شدن انتظارات تورمی در صورت پیروزی حزب دموکرات در آمریکا و احتمال بازگشت آمریکا به میز مذاکره در برجام تا پیروزی جمهوری خواهان و ابقای مجدد ترامپ و افزایش انتظارات تورمی، همراه با افزایش کسری بودجه دولت و افزایش پایه پولی و رشد قیمت‌ها فراتر از تورم عمومی در بخش مسکن، متغیر خواهد بود.

به نظر می‌رسد در کوتاه‌مدت، افزایش نرخ ارز و کسری بودجه دولت در کنار تحریم‌ها، 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:

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

- بررسی امکان فروش متری در مسکن که با توجه به عدم قطعیت های بازار ریسکهای شرکت را کاهش داده و همزمان باعث افزایش قدرت خرید در خریداران گردد.
- استفاده از روشهای نوین جذب سرمایه و مشارکت خرد (تامین مالی گروهی) به منظور تامین مالی پروژههای جدید شرکت.
- 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 کاهش ریسک پروژهها
- اتخاذ استراتژی مشارکت در ساخت به منظور پرهیز از قفل شدن منابع برای خرید زمین و تسریع در شروع و اجرای پروژهها
- 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

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 ...

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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 توجه‌ای بر این صنعت گذاشته است. 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.

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 ارزش‌افزوده 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.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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 مجتمع‌سازی؛

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

۱-۳- تولید مصالح و تجهیزات ساختمانی؛

۱-۴- واردات و توزیع ماشین‌آلات ساختمان‌سازی و راه‌سازی و کلیه مصالح و تجهیزات ساختمانی؛

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

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؛

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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؛

۱-۳- خدمات موضوع بند ۲ فوق؛

۲-۳- 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 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

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

موضوع فعالیت اصلی به‌نوعی دیگر، شرکت موقتاً می‌تواند بخشی از این دارایی‌ها را به‌صورت دارایی‌ها و سرمایه‌گذاری‌های موضوع فعالیت فرعی نگه‌داری نماید.

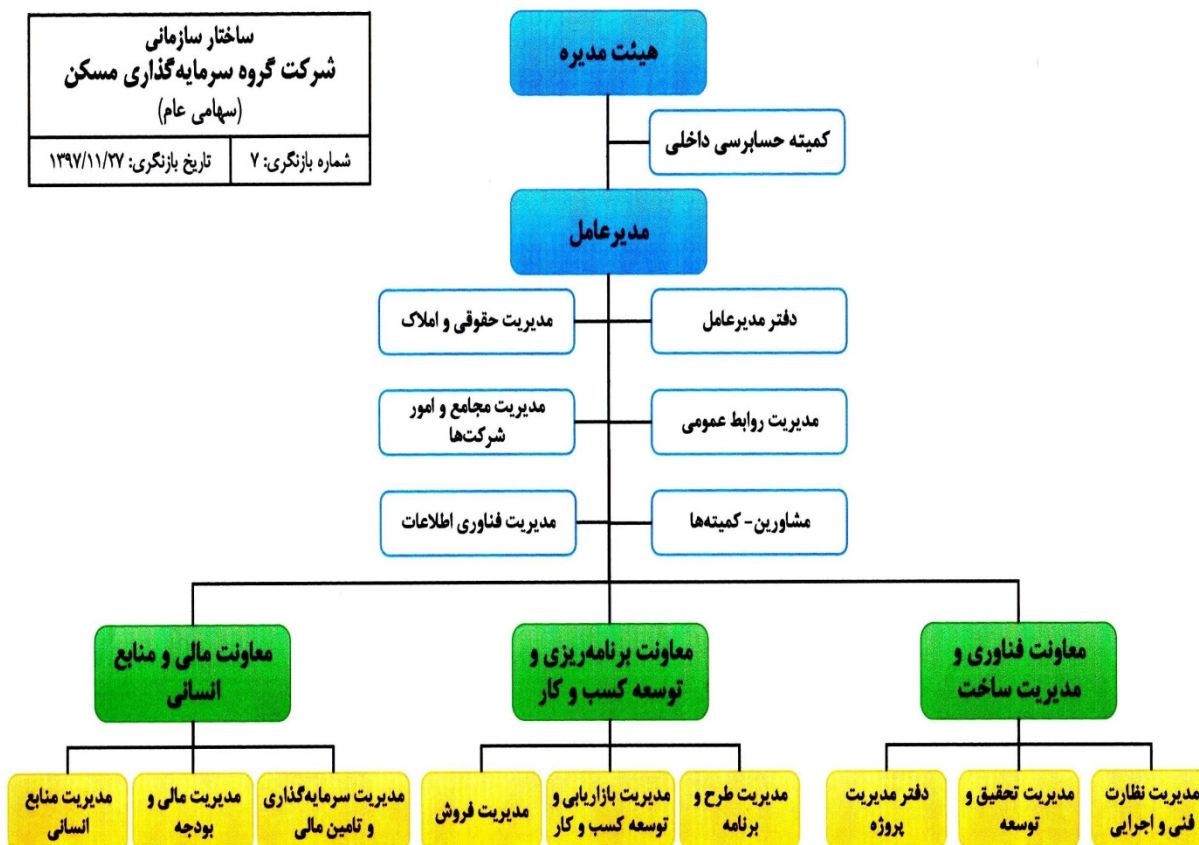
تبصره ۲: شرکت می‌تواند در راستای اجرای فعالیت‌های مذکور در این ماده، در حدود مقررات و مفاد اساسنامه اقدام به اخذ تسهیلات مالی یا تحصیل دارایی نماید یا اسناد اعتباری بانکی افتتاح کند و به واردات یا صادرات کالا بپردازد و امور گمرکی مربوطه را انجام دهد. این اقدامات فقط در صورتی مجاز است که در راستای اجرای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

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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	شقایی یگانه	مدیر تحقیق و توسعه	فوق لیسانس	مهندسی عمران	۸۵/۰۶/۰۱
۹	رضا خدادادیان	مدیر نظارت فنی و اجرایی	فوق لیسانس	مهندسی عمران	۹۳/۱۰/۱۳
۱۰	رضا جاذمی	مدیر طرح و برنامه	فوق لیسانس	مهندسی صنایع	۹۴/۰۷/۰۱
۱۱	امیرحسین هوشنگی	مدیر منابع انسانی	لیسانس	مهندسی صنایع	۹۵/۱۱/۰۱
۱۲	حمیدرضا مظاهری	مدیر کنترل پروژه	فوق لیسانس	مهندسی صنایع	۹۷/۰۷/۰۱
۱۳	احمد هادی زاده	مدیر فروش	فوق لیسانس	مهندسی صنایع	۹۸/۰۱/۰۱
۱۴	علیرضا مهدی زاده حکاک	سرپرست بازاریابی و توسعه کسب و کار	فوق لیسانس	مهندسی معماری	۹۹/۰۳/۰۱
۱۵	حمیدرضا عاشری	سرپرست روابط عمومی	لیسانس	خبرنگاری	۹۹/۰۳/۰۱

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

بر اساس جدول فوق، ۶۷ درصد از مدیران شرکت دارای مدرک تحصیلی فوق لیسانس و بالاتر و ۳۳ درصد دارای مدرک تحصیلی کارشناسی می باشند.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
 میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

ترکیب سهامداران

لیست سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ به شرح جدول زیر است:

ردیف	نام سهامدار	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه مالی بانک مسکن (سهامی عام)	۲,۵۱۳,۳۹۸,۳۳۱	۴۵,۷۰
۲	شرکت سرمایه گذاری خوارزمی (سهامی عام)	۷۴۷,۹۲۲,۰۷۷	۱۳,۶
۳	شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی (سهامی عام)	۵۵۲,۳۵۴,۱۲۷	۱۰,۰۴
۴	شرکت سهامی بیمه ایران	۲۱۶,۹۴۱,۵۱۵	۳,۹۴
۵	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)	۱۷۴,۵۶۰,۰۰۰	۳,۱۷
	صندوق سرمایه گذاری ارزش کاوان آینده	۱۱۲,۸۹۰,۰۹۵	۲,۰۵
۶	شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی (سهامی عام)	۹۴,۲۵۹,۹۹۳	۱,۷۱
۹	سایر	۱,۰۸۷,۶۷۳,۸۶۲	۱۹,۷۹
	جمع	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

سهامداران عمده شرکت در تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ 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:

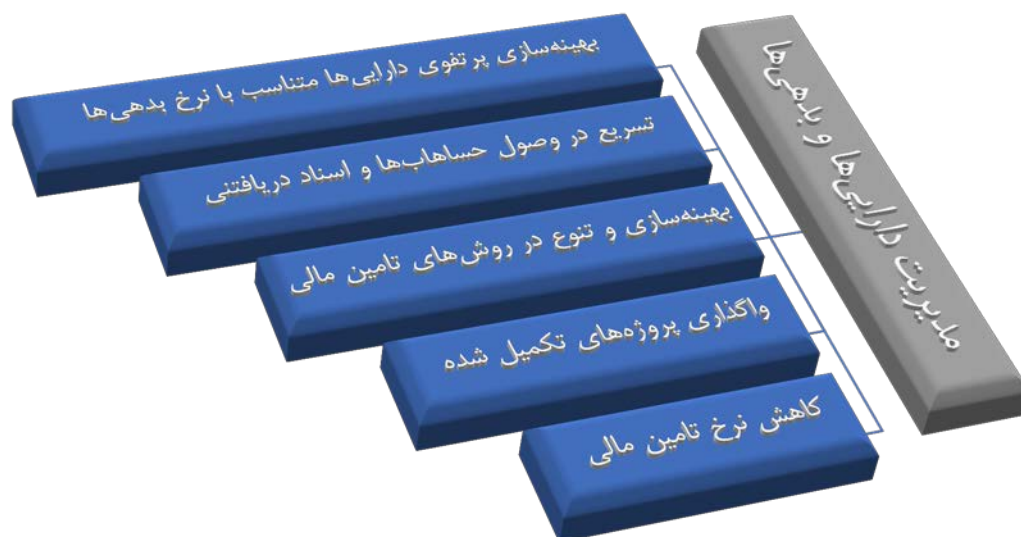
اهداف مدیریت، راهبردهای دستیابی

و معیارهای ارزیابی عملکرد

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. 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. از جمله این موارد می‌توان به واگذاری بخشی از پرتفوی دارایی‌های تجاری در پروژه‌های خاتم اراک، امید و کوهسنگی مشهد و ... اشاره نمود.

¹ Asset Liability Management

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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
میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

واگذاری پروژه‌های تکمیل شده

یکی از اهداف تعیین شده در گروه سرمایه‌گذاری مسکن، واگذاری پروژه‌های تکمیل شده از طریق فروش با شرایط انبساطی تر 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

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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.

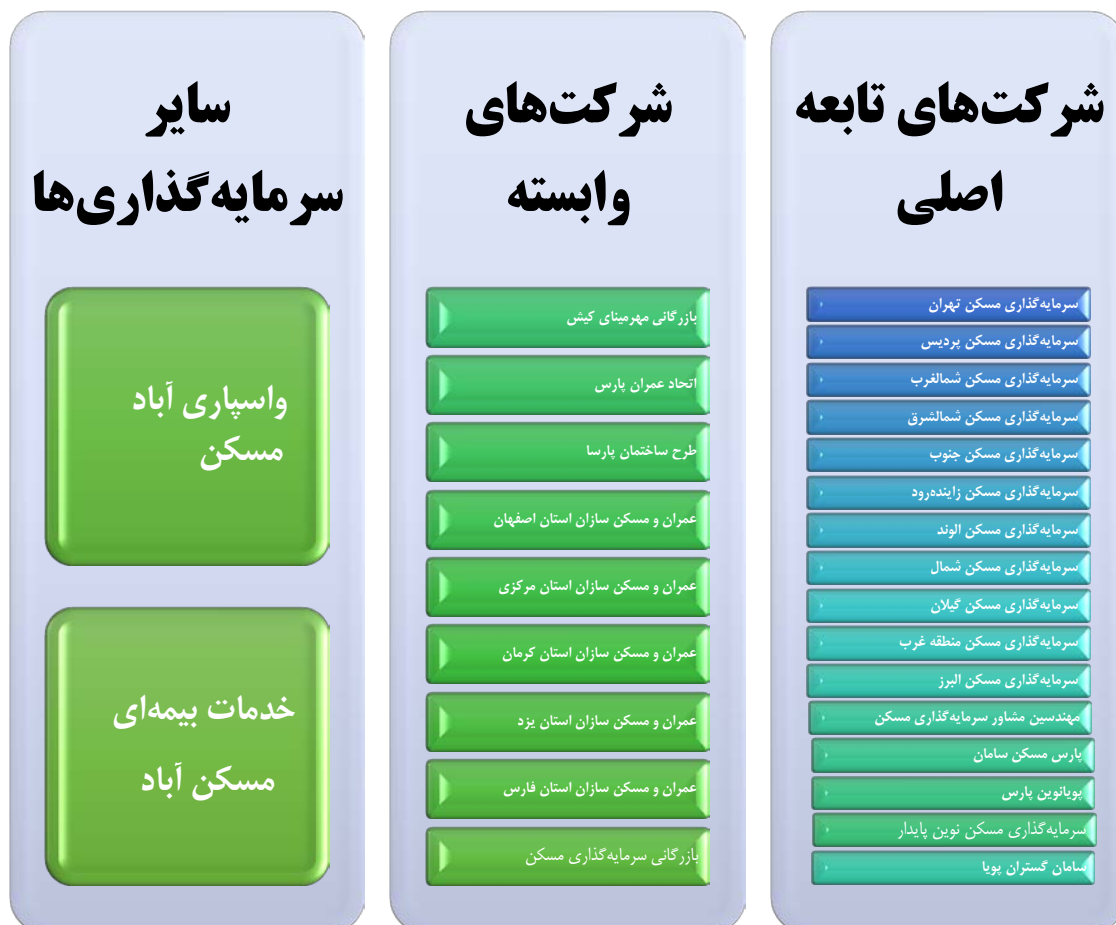
مسئولیت اجتماعی و زیست محیطی شرکت

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
 میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)



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 ۵,۱۶۵,۰۳۰ میلیون ریال می باشد که نسبت به سال قبل ۳٪ افزایش داشته است.

فصل سوم:

منابع و ریسک

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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.

ریسک فراگیر عملیات

مدت و تأثیر همه‌گیری COVID-19 و همچنین اثر بخش واکنش‌های دولت و بانک مرکزی، در حال حاضر نامشخص است. لذا نمی‌توان برآورد قابل اتکایی از مدت و شدت پیامدها و همچنین تأثیر آن‌ها بر وضعیت مالی و نتایج عملیات شرکت برای دوره‌های آتی ارائه کرد.

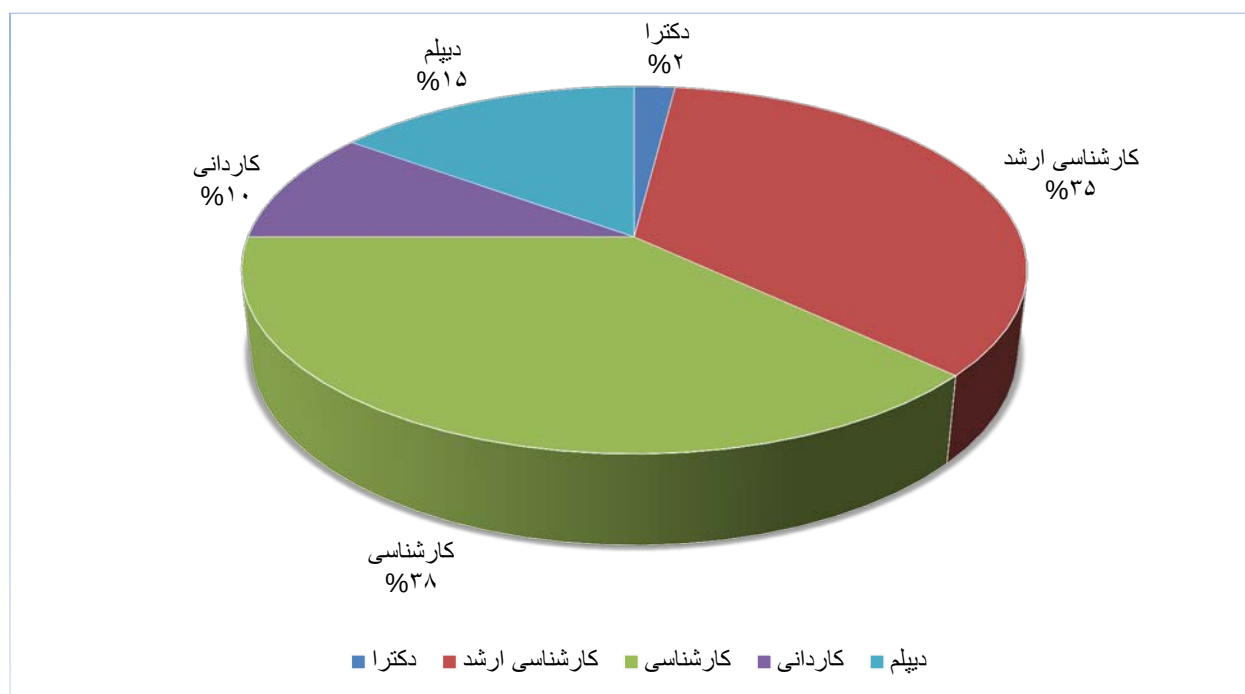
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
 میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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 ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ 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

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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 در این راستا پس از تهیه گزارش توجیهی، موافقت اصولی اوراق یاد شده از سازمان بورس و اوراق بهادار اخذ شده است. 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
میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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	۴۹

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

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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 مازای)، 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 ۷۶۹,۷۸۸ 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

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

نسبت های مالی مربوط به وضعیت اعتباری

به طور کلی نسبت های مالی به چهار طبقه نسبت نقدینگی، نسبت بدهی، نسبت فعالیت و نسبت سودآوری طبقه بندی می گردد. از میان این ۴ طبقه، نسبت بدهی و نسبت نقدینگی بیانگر وضعیت اعتباری شرکت است. در ادامه نحوه محاسبه هریک از این نسبت ها و میزان آن ها مربوط به شرکت اصلی برای دوره سه ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ و مقایسه آن با سال مالی قبل، ارائه شده است:

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

$$\text{نسبت آنی} = \frac{\text{پروژه های تکمیل شده} - \text{پروژه های در جریان تکمیل} - \text{موجودی مواد و کالا} - \text{پیش پرداخت ها} - \text{دارای جاری}}{\text{بدهی جاری}}$$

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

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

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

نسبت های نقدینگی و بدهی گروه:

عنوان	دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰
نسبت های نقدینگی	نسبت جاری	۳
	نسبت آنی	۰,۹۲
نسبت های بدهی	نسبت بدهی	۰,۵۱
	نسبت مالکانه	۰,۴۹
	نسبت پوشش بهره	۲,۷۷

نسبت های جاری تلفیق در سال مالی گذشته و دوره شش ماهه جاری وضعیت خوبی را نشان می دهد و همچنین نسبت آنی در دوره شش ماهه نزدیک به ۱ رسیده است. تفاوت عمده دو نسبت جاری و آنی در حذف موجودی املاک و سایر موجودی ها از صورت کسر نسبت آنی است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

نسبت بدهی در دوره شش ماهه جاری تقریباً حدود ۰/۴۶ می باشد. به عبارت دیگر حدود ۴۶ درصد از دارایی های شرکت ها توسط بدهی ها تامین می گردد.

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

نسبت های نقدینگی و بدهی شرکت:

عنوان	دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰
نسبت های نقدینگی	نسبت جاری	۵,۹۷
	نسبت آنی	۴,۸۱
نسبت های بدهی	نسبت بدهی	۰,۰۷
	نسبت مالکانه	۰,۹۱
	نسبت پوشش بهره	۲۴۶,۱۲
		۱۱,۷۲

با توجه به طبقه بندی شرکت اصلی به عنوان نهاد مالی، این شرکت به عنوان یک واسطه مالی اقدام می نماید، لذا بیشتر منابع خود را از محل حقوق صاحبان سهام تأمین می نماید. این موضوع منجر به پایین بودن نسبت بدهی شده است. در خصوص نسبت های نقدینگی نیز با توجه به افزایش سرمایه گذاری کوتاه مدت و موجودی ساختمان نسبت جاری به میزان ۱,۶۳ برابر افزایش یافته است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

معاملات با اهمیت با اشخاص وابسته

معاملات با اهمیت با اشخاص وابسته مربوط به اخذ تسهیلات شرکت‌های تابعه از بانک مسکن 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

۱۳۹۸/۰۹/۳۰		۱۳۹۹/۰۳/۳۱		نام شخص وابسته
خالص بدهی	تسهیلات دریافتی	خالص بدهی	تسهیلات دریافتی	
۳,۷۵۸,۵۵۸	۳,۷۵۶,۸۰۵	۳,۷۴۹,۸۸۲	۳,۷۴۸,۱۲۹	بانک مسکن

فصل چهارم:

نتایج عملیات و چشم‌اندازها

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

نتایج عملیات

این بخش بیانگر توصیفی روشن از عملکرد مالی و غیرمالی واحد تجاری است. در این قسمت عملکرد شرکت در دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ و تحلیل اجزای آن ارائه شده است. جهت توصیف بهتر ابتدا صورت سود و زیان افقی و اقلام آن ارائه و در ادامه صورت وضعیت مالی شرکت به همراه توضیح تغییرات و اقلام مهم بیان شده است.

صورت سود و زیان

صورت سود و زیان برخلاف صورت وضعیت مالی 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.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

صورت سودوزیان مقایسه ای تلفیقی

شرح	۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۳/۳۱	درصد تغییرات	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰
	میلیون ریال	میلیون ریال		میلیون ریال
عملیات در حال تداوم				
درآمدهای عملیاتی	۳,۸۳۴,۸۰۹	۲,۵۹۴,۸۲۹	۴۸	۵,۲۹۰,۰۴۵
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۱,۹۳۶,۸۴۶)	(۱,۸۷۸,۷۵۰)	۳	(۳,۶۴۷,۲۹۶)
سود ناخالص	۱,۸۹۷,۹۶۳	۷۱۶,۰۷۹	۱۶۵	۱,۶۴۲,۷۴۹
هزینههای فروش، اداری و عمومی	(۴۲۳,۵۳۰)	(۲۴۱,۲۱۰)	۷۶	(۵۴۸,۷۵۸)
سایر درآمدها	۷۴,۹۹۳	۴۸۸,۴۸۴	(۸۵)	۵۵۶,۳۷۳
سایر هزینه ها	(۲۲,۳۳۸)	(۵۳,۰۹۲)	(۵۸)	(۷۷,۰۶۴)
بهم گروه از سود شرکت های وابسته	۰	۰	-	۶۱,۴۰۸
سود عملیاتی	۱,۵۲۷,۰۸۸	۹۱۰,۲۶۱	۶۸	۱,۶۳۴,۷۰۸
هزینههای مالی	(۲۸۰,۰۹۴)	(۳۱۳,۳۳۷)	(۱۱)	(۵۹۰,۲۱۴)
سایر درآمدها و هزینههای غیرعملیاتی	۴۶,۶۷۶	۶۱,۳۱۸	(۲۴)	(۲۹,۴۸۰)
سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	۱,۲۹۳,۶۷۰	۶۵۸,۲۴۲	۹۷	۱,۰۱۵,۰۱۴
هزینه مالیات بر درآمد				
سال جاری	(۱۴,۰۵۳)	(۲۴,۶۹۷)	(۴۳)	(۴۶,۴۶۸)
سال های قبل	(۱۹,۰۷۱)	۰	-	۰
سود خالص	۱,۲۶۰,۵۴۶	۶۳۳,۵۴۵	۹۹	۹۶۸,۵۴۶
قابل انتساب به				
مالکان شرکت اصلی	۱,۲۴۸,۶۹۱	۵۰۵,۳۸۹	۱۴۷	۸۴۹,۹۶۶
منافع فاقد حق کنترل	۱۱,۸۵۵	۱۲۸,۱۵۶	(۹۱)	۱۱۸,۵۸۰
	۱,۲۶۰,۵۴۶	۶۳۳,۵۴۵	۹۹	۹۶۸,۵۴۶

درآمدهای عملیاتی گروه

درآمدهای عملیاتی گروه نسبت به دوره گذشته با افزایش ۴۸ درصدی همراه شده است. عمده افزایش درآمدهای عملیاتی مربوط به افزایش سود فروش سهام در شرکت می باشد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

بهای تمام شده

بهای تمام شده نسبت به دوره قبل با افزایش ۳ درصدی همراه شده است. عمده افزایش مربوط به افزایش بهای تمام شده واحدهای واگذار شده و بهای تمام شده فعالیت‌های پیمانکاری می‌باشد.

هزینه‌های فروش، اداری و عمومی گروه

هزینه‌های عمومی، اداری و فروش گروه نسبت به دوره قبل با افزایش ۷۶ 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 درآمدها و هزینه‌های عملیاتی، هزینه مالی و مالیات می‌باشد. در دوره شش ماهه ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ سایر درآمدها و هزینه‌ها شرکت با کاهش قابل توجهی همراه بود. عمده این کاهش مربوط به سود واگذاری زمین شهریار در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران که در دوره قبل شناسایی گردیده بود. در بخش هزینه‌های مالی نیز، کاهش ناشی از کاهش 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

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

صورت سودوزیان مقایسه ای شرکت

شرح	۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۳/۳۱	درصد تغییرات	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰
	میلیون ریال	میلیون ریال		میلیون ریال
عملیات در حال تداوم				
درآمدهای عملیاتی	۱,۱۹۳,۸۶۵	۱۵۸,۲۴۳	۶۵۴	۶۲۵,۶۲۷
سود ناخالص	۱,۱۹۳,۸۶۵	۱۵۸,۲۴۳	۶۵۴	۶۲۵,۶۲۷
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۱۲۲,۴۷۶)	(۸۱,۵۸۴)	۵۰	(۱۸۵,۹۲۹)
سایر درآمدها	۶۲,۴۹۴	۲۸,۹۷۴	۱۱۶	۹۰,۱۷۶
سود عملیاتی	۱,۱۳۳,۸۸۳	۱۰۵,۶۳۳	۹۷۳	۵۲۹,۸۷۴
هزینه‌های مالی	(۴,۶۰۷)	(۲۶,۷۰۵)	(۸۳)	(۴۵,۲۱۳)
سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی	۲۶۷۴	۷۳۱	۲۶۶	۳,۲۴۹
سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	۱,۱۳۱,۹۵۰	۷۹,۶۵۹	۱۳۲۱	۴۸۷,۹۱۰
هزینه مالیات بر درآمد				
سال جاری	(۳۷۰)	(۳۵۶)	۴	(۳۸۳)
سود خالص	۱,۱۳۱,۵۸۰	۷۹,۳۰۳	۱۳۲۷	۴۸۷,۵۲۷

صورت وضعیت مالی

جهت ارائه دید از وضعیت مالی در بخش صورت وضعیت مالی، در جداول صفحات بعد، صورت وضعیت مالی تلفیقی و شرکت به همراه تحلیل اقلام با اهمیت ارائه شده است. در صورت وضعیت مالی افقی، درصد تغییرات هر یک از اقلام ترازنامه نسبت به سال قبل ارائه شده است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

صورت وضعیت مالی مقایسه ای تلفیقی

شرح	۱۳۹۹/۰۳/۳۱	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	درصد تغییرات
دارایی ها	میلیون ریال	میلیون ریال	
دارایی های غیر جاری			
دارایی های ثابت مشهود	۳۴۸,۲۰۲	۳۳۰,۹۰۱	۵
سرمایه گذاری در املاک	۶۹۶,۳۵۵	۳۷۴,۱۹۵	۸۶
سرقفلی	۸۹,۶۵۱	۷۸,۴۲۸	۱۴
دارایی های نامشهود	۷,۵۹۱	۷,۵۶۹	۰
مابه گذاری در شرکت های وابسته	۱۴۵,۰۹۱	۱۴۵,۰۹۱	۰
بایر سرمایه گذاری های بلندمدت	۱۰۱,۱۶۵	۲۷۲,۷۲۰	(۶۳)
دریافتی های بلندمدت	۱,۲۲۸,۵۵۵	۹۷۴,۹۷۰	۲۶
سایر دارایی ها	۷۲۷,۱۵۷	۷۴۲,۵۳۱	(۲)
جمع دارایی های غیر جاری	۳,۳۴۳,۷۶۷	۲,۹۲۶,۴۰۵	۱۴
دارایی های جاری			
بیش پرداخت ها	۵۱۰,۴۹۰	۳۸۵,۱۵۴	۳۳
وجودی املاک و سایر موجودی ها	۸,۹۴۸,۸۹۰	۸,۷۴۴,۳۹۸	۲
یافتنی های تجاری و سایر دریافتی ها	۴,۳۹۸,۶۸۴	۴,۴۹۷,۲۵۴	(۲)
مابه گذاری های کوتاه مدت	۱,۵۴۹,۳۰۳	۵۲۳,۳۶۱	۱۹۶
موجودی نقد	۲۳۷,۸۹۳	۳۰۵,۵۸۸	(۲۲)
جمع دارایی های جاری	۱۵,۶۴۵,۲۶۰	۱۴,۴۵۵,۷۵۵	۸
جمع دارایی ها	۱۸,۹۸۹,۰۲۷	۱۷,۳۸۲,۱۶۰	۹
حقوق مالکانه و بدهی ها			
حقوق مالکانه			
سرمایه	۵,۵۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	۰
اندوخته قانونی	۶۷۶,۶۳۰	۶۸۳,۹۴۵	(۱)
سود انباشته	۲,۴۷۵,۹۳۱	۱,۲۶۰,۳۲۳	۹۶
سهام خزانه	(۱۵,۲۷۵)	(۱,۶۶۳)	۸۱۹
حقوق مالکانه قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی	۸,۶۳۷,۲۸۶	۷,۴۴۲,۶۰۵	۱۶
منافع فاقد حق کنترل	۱,۶۳۳,۶۷۹	۱,۵۳۰,۲۴۴	۷
جمع حقوق مالکانه	۱۰,۲۷۰,۹۶۵	۸,۹۷۲,۸۴۹	۱۴
بدهی ها			
بدهی های غیر جاری			
پرداختی های بلندمدت	۳۶,۴۹۹	۳۲,۷۲۴	۱۲
تسهیلات مالی بلندمدت	۲,۱۹۲,۷۸۸	۲,۱۲۶,۷۳۱	۳
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱۶۳,۸۶۳	۱۴۹,۳۲۹	۱۰
جمع بدهی های غیر جاری	۲,۳۹۳,۱۵۰	۲,۳۰۸,۷۸۴	۴
بدهی های جاری			
داختنی های تجاری و سایر پرداختی ها	۲,۷۳۴,۳۲۵	۲,۹۹۵,۴۸۲	(۹)
مالیات پرداختی	۱۲۹,۰۹۵	۷۳,۷۲۴	۷۵
سود سهام پرداختی	۲۵۸,۵۸۱	۲۷۹,۶۵۲	(۸)
تسهیلات مالی	۲,۰۱۱,۶۲۷	۲,۲۶۹,۲۶۴	(۱۱)
بیش دریافت ها	۱,۱۹۱,۲۸۴	۴۸۲,۴۰۵	۱۴۷
جمع بدهی های جاری	۶,۳۲۴,۹۱۲	۶,۱۰۰,۵۲۷	۴
جمع بدهی ها	۸,۷۱۸,۰۶۲	۸,۴۰۹,۳۱۱	۴
جمع حقوق مالکانه و بدهی ها	۱۸,۹۸۹,۰۲۷	۱۷,۳۸۲,۱۶۰	۹

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها گروه

دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها گروه نسبت به سال گذشته با کاهش ۲ درصدی همراه شده است. این بخش ۲۳ 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	۱۳۹۹/۰۳/۳۱	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	درصد تغییرات
اسناد دریافتنی از خریداران واحدهای واگذار شده	۲,۷۵۲,۸۶۷	۲,۴۱۰,۱۴۱	۱۴
حساب‌های دریافتنی از خریداران واحدهای واگذار شده	۱,۶۴۳,۸۹۹	۱,۷۹۰,۸۳۳	-۸
مبلغ قابل بازپشت قراردادها	۳۲۴,۰۸۵	۴۵۰,۷۲۶	-۲۸
سود سهام دریافتنی	۱۴۹,۴۶۷	۱۳۲,۴۴۳	۱۳
سپرده حسن انجام کار مسکوره از صورت وضعیت‌ها	۱۰۱,۷۴۵	۱۰۲,۷۶۹	-۱
سایر اشخاص	۷۲۵,۲۷۲	۶۰۱,۹۱۲	۲۰
پیش دریافتها به طرفیت حساب‌های دریافتنی	(۱,۷۸۸,۶۳۳)	(۱,۳۶۴,۲۹۸)	۳۱
جمع کل	۳,۹۰۸,۷۰۲	۴,۱۲۴,۵۲۶	-۵

سود سهام پرداختنی

سود سهام پرداختنی گروه مبلغ ۲۵۸,۵۸۱ میلیون ریال می‌باشد که نسبت به مبلغ سال گذشته (۲۱,۰۷۱ 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 و سپرده مسدودی نزد بانک‌ها)، با کاهش ۱۱ 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

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

صورت وضعیت مالی مقایسه ای شرکت

شرح	۱۳۹۹/۰۳/۳۱	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	درصد تغییرات
	میلیون ریال	میلیون ریال	
دارایی ها			
دارایی های غیر جاری			
دارایی های ثابت مشهود	۸۵,۰۸۴	۸۵,۹۶۷	(۱)
دارایی های نامشهود	۴۹۳	۶۵۶	(۲۵)
برمایه گذاری های بلندمدت	۵,۱۶۵,۰۳۰	۵,۰۲۶,۴۰۹	۳
دریافتنی های بلندمدت	۶,۸۲۴	۵,۰۵۹	۳۵
جمع دارایی های غیر جاری	۵,۲۵۷,۴۳۱	۵,۱۱۸,۰۹۱	۳
دارایی های جاری			
پیش پرداخت ها	۵۷,۳۵۷	۶۳,۷۶۸	(۱۰)
وجودی اموال و سایر موجودی ها	۵۲۲,۷۰۳	۵۲۹,۹۴۶	(۱)
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۲,۰۳۲,۴۱۰	۱,۸۹۴,۴۸۴	۷
برمایه گذاری های کوتاه مدت	۱,۱۵۴,۲۲۷	۳۶۳,۶۰۸	۲۱۷
موجودی نقد	۱۲,۶۶۰	۹,۱۳۹	۳۹
جمع دارایی های جاری	۳,۷۷۹,۳۵۷	۲,۸۶۰,۹۴۵	۳۲
جمع دارایی ها	۹,۰۳۶,۷۸۸	۷,۹۷۹,۰۳۶	۱۳
حقوق مالکانه و بدهی ها			
حقوق مالکانه			
سرمایه	۵,۵۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	۰
اندوخته قانونی	۳۸۷,۶۱۷	۳۸۷,۶۱۷	۰
سود انباشته	۲,۴۸۳,۹۳۵	۱,۴۰۷,۳۵۵	۷۶
جمع حقوق مالکانه	۸,۳۷۱,۵۵۲	۷,۲۹۴,۹۷۲	۱۵
بدهی ها			
بدهی های غیر جاری			
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۳۱,۹۱۹	۲۵,۰۰۶	۲۸
جمع بدهی های غیر جاری	۳۱,۹۱۹	۲۵,۰۰۶	۲۸
بدهی های جاری			
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۸۵,۶۹۱	۷۳,۶۰۰	۱۶
مالیات پرداختنی	۰	۳۸۳	(۱۰۰)
سود سهام پرداختنی	۱۵۴,۸۷۰	۱۴۴,۶۵۰	۷
تسهیلات مالی	۲۴۵,۴۱۵	۳۷۲,۷۷۸	(۳۴)
پیش دریافت ها	۱۴۷,۳۴۱	۶۷,۶۴۷	۱۱۸
جمع بدهی های جاری	۶۳۳,۳۱۷	۶۵۹,۰۵۸	(۴)
جمع بدهی ها	۶۶۵,۲۳۶	۶۸۴,۰۶۴	(۳)
جمع حقوق مالکانه و بدهی ها	۹,۰۳۶,۷۸۸	۷,۹۷۹,۰۳۶	۱۳

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

سرمایه گذاری های بلندمدت شرکت

همان گونه که در فصل اول گزارش نیز ارائه شده است، شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن به عنوان یک نهاد مالی (هلدینگ) نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است، لذا عمده دارایی های آن مربوط به سرمایه گذاری های بلندمدت (دارایی های غیر جاری) می باشد. همان گونه که در گزارش تفسیری دوره قبل اشاره شده بود، یکی از اهداف تعیین شده در این خصوص افزایش سرمایه شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار از مبلغ ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۱۰۰,۰۰۰ میلیون ریال می باشد که نزد اداره ثبت شرکت ها ثبت شده است. علت افزایش در ارزش دفتری سرمایه گذاری عمدتاً مربوط به شرکت در افزایش سرمایه شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب می باشد.

موجودی املاک و سایر موجودی ها شرکت

اطلاعات مربوط به موجودی املاک و سایر موجودی های شرکت به شرح جدول ذیل می باشد:

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	نام پروژه	تعداد واحد	مانده موجودی منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱
۱	ستاره کیش	۸	۶۹,۳۰۰
۲	گلفام رشت	۲	۱۱,۲۸۵
۳	سروستان پردیس	۲	۶,۹۰۸
۴	میلاد همدان	۱	۳۲,۳۶۸
۵	ارکیده	۱	۶,۶۷۸
۶	درنا بابلسر	۱	۲,۳۷۴
۷	تجاری مجتمع شریعتی اصفهان	۱	۸۴,۴۴۵
۸	ارغوان تبریز	۹	۷۴,۰۷۱
۹	بام چالوس	۷	۱۱۲,۷۲۰
۱۰	آپاسای مشهد	۶	۴۰,۷۷۷
۱۱	راین کرمان	۲	۱۳,۲۲۲
۱۲	عتیق	۲	۳۴,۵۲۸
۱۳	سایه شیراز	۲	۱۷,۸۴۱
۱۴	آسمان البرز	۲	۱۰,۴۰۶
۱۵	سایر واحدها و ماشین آلات و تجهیزات	-	۵,۷۸۰
جمع			۵۲۲,۷۰۳

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

شایان ذکر است برخی از واحدهای جدول فوق، همانند ستاره کیش، تجاری شریعتی و ... 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.

دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌های شرکت

دارایی‌های جاری بیشتر مربوط به دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها 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.

سود سهام پرداختنی شرکت و پیشنهاد تقسیم سود

سود سهام پرداختنی شرکت با افزایش ۷ درصدی نسبت به سال گذشته، مبلغ ۱۵۴,۸۷۰ میلیون ریال می‌باشد. افزایش مربوط به سود سهام مصوب در مجمع عمومی عادی سال مالی ۱۳۹۸ می‌باشد.

تسهیلات مالی شرکت

تسهیلات مالی هلدینگ به مبلغ ۲۴۵,۴۱۵ میلیون ریال نسبت به سال مالی قبل ۳۴ درصد کاهش داشته است. این تسهیلات عمدتاً صرف تأمین مالی کوتاه‌مدت شرکت‌های تابعه شده است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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 ارائه می شود:

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

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

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

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

نسبت های مالی گروه

عنوان	دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰
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

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

تحلیل نسبت های نقدینگی و بدهی در فصل سوم ارائه شد. در خصوص نسبت های فعالیت، هر دو نسبت گردش دارایی ها و موجودی مواد و کالا کوچک تر از یک می باشد که نیاز است این موضوع مورد نظر مدیران شرکت قرار گیرد. در صورت تحقق کامل اهداف شرکت در خصوص مدیریت دارایی ها، انتظار می رود این نسبت ها بهبود یابند. در خصوص نسبت های سودآوری بازده دارایی و بازده حقوق صاحبان سهام دارای بازدهی بسیار پائین می باشند، که انتظار می رود این نسبت ها در پایان سال مالی بهبود یابند.

نسبت های مالی شرکت

عنوان	دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰
نسبت های نقدینگی	نسبت جاری	۵,۹۷
	نسبت آنی	۴,۳۴
نسبت های بدهی	نسبت بدهی	۰,۰۷
	نسبت مالکانه	۰,۰۹
	نسبت پوشش بهره	۱۱,۷۲
نسبت های فعالیت	گردش دارایی ها	۰,۱۴
نسبت های سودآوری	بازده دارایی ها	۱۳,۳٪
	بازده حقوق صاحبان سهام	۷,۰۹٪

تحلیل نسبت های نقدینگی و بدهی در فصل سوم ارائه شد. در خصوص نسبت های فعالیت، با توجه به حجم درآمدهای عملیاتی شرکت، بازدهی پائینی را نسبت به دارائی های شرکت شاهد هستیم. در خصوص نسبت های سودآوری نیز با توجه به سطح سود خالص نسبت به دارایی و حقوق صاحبان سهام در دوره شش ماهه انتظار می رود در پایان سال مالی با احتساب سود سهام شرکتهای فرعی بهبود نسبت مذکور را شاهد باشیم.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

اقدامات انجام شده در خصوص رعایت اصول حاکمیت شرکتی

براساس دستورالعمل حاکمیت شرکتی مصوب هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار، اجرای اقدامات بر عهده هیئت مدیره شرکت می باشد. اهم اقدامات صورت گرفته در این خصوص 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:

✓ تصویب منشور دبیر خانه هیئت مدیره:

در دوره قبلی مواردی از جمله انتخاب دبیر هیئت مدیره، تشکیل دبیرخانه مستقل، تعیین زمان جلسات و ... اجرایی گردید، اما نیاز بود که منشور دبیرخانه هیئت مدیره به طورمدون تهیه و مصوب گردد که این موضوع در جلسه مورخ ۹۹/۰۳/۲۵ اجرایی گردید.

✓ فرآیند ارزیابی عملکرد:

جهت پایش عملکرد مدیران و شرکت های تابعه از فرآیند ارزیابی عملکرد (دستورالعمل) استفاده می شود و برای پایش عملکرد مدیر عامل توسط سهامدار عمده شرکت (گروه مالی بانک مسکن) انجام و استفاده می شود.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

✓ افشای حقوق و مزایا:

طبق مفاد ماده ۴۲ دستورالعمل حاکمیت شرکتی مبلغ حقوق و مزایای مدیران اصلی به شرح جدول ذیل می باشد:

حقوق و مزایای طی دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ میلیون ریال (خالص)		موظف / غیرموظف	نام و نام خانوادگی
حق حضور در جلسات	حقوق و مزایا		
-	۱,۶۱۰	مدیرعامل	روزبه ظهیری هاشمی
۸۱	-	غیرموظف	احمد فرشچیان
۸۱	-	غیرموظف	محمد نعیمی ایبانه
۵۴	-	غیرموظف	محمد حسن پیشرو
۵۴	-	غیرموظف	سید مسعود مدینه
۶۷,۵	-	غیرموظف	کیومرث شریفی

✓ عضو مستقل هیئت مدیره:

در راستای رعایت مفاد ماده ۳۹ دستورالعمل حاکمیت شرکتی، درخواستی توسط هیچ فردی جهت نامزدی به عنوان عضو مستقل هیئت مدیره در زمان مقرر در ماده مذکور ارائه نشده است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

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
میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

✓ موجودی املاک و سایر موجودی‌ها

با توجه به شرایط فعلی بازار مسکن، شرکت به صورت مدیریت شده اقدام به عرضه واحدها می‌نماید. همچنین با عنایت به منابع تامین شده، شرکت به دنبال مشارکت با شرکت‌های تابعه (به صورت مستقیم یا از طریق شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز) جهت اجرا پروژه‌ها و تامین مالی آنها می‌باشد که در این صورت حجم واحدهای قابل عرضه در سنوات آتی افزایش خواهد یافت. شایان ذکر است برخی از واحدها از جمله واحدهای پروژه ستاره کیش، تجاری شریعتی، ارکیده و ... انجام شده که برآورد می‌گردد طی سال پس از رعایت مفاد استانداردهای حسابداری سود آنها شناسایی گردد.

✓ سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت

اهم استراتژی‌های شرکت در حوزه سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت به شرح ذیل می‌باشد:

شرکت‌های تابعه اصلی: با توجه به شرایط فعلی بازار سرمایه، گروه سرمایه‌گذاری مسکن در نظر دارد هم زمان با مدیریت عرضه شده شرکت‌های تابعه بورسی نسبت به افزایش سرمایه شرکت‌های تابعه بورسی و غیر بورسی اقدام نماید. این مهم منجر به تامین هلدینگ و شرکت‌های تابعه خواهد شد. در این خصوص افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار از مبلغ ۵۰ میلیارد ریال به ۱۰۰ میلیارد ریال اجرایی شده است، در خصوص سایر شرکت‌ها نیز برنامه به افزایش سرمایه شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن تهران (۶۰۰ میلیارد ریال)، شمالشرق (۲۰۰ میلیارد ریال)، پردیس (۲۰۰ میلیارد ریال) و گیلان (۱۰۰ میلیارد ریال) می‌باشد. افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب نیز در مرحله پذیره نویسی حق تقدم استفاده نشده می‌باشد. بررسی اولیه در خصوص افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب به مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال نیز در حال انجام 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 و همچنین شرکت بازرگانی مهر مینای کیش نیز در حال بررسی می‌باشد.

✓ سایر سرمایه‌گذاری‌ها

موضوع تاسیس بورس املاک در حال انجام بوده و جلسات اولیه در این خصوص نیز برگزار شده است. شرکت نیز به عنوان نهاد مالی تخصصی صنعت سازمان، آمادگی خود جهت حضور در موسسین این بورس را اعلام نموده است که در صورت نهایی شدن، اطلاعات آن در تارنمای کدال ارائه خواهد شد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره ای شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۹)

همچنین شرکت در حال بررسی حضور در سایر صنعت‌ها در غالب سرمایه‌گذاری و خرید سهام می‌باشد که در صورت نهایی شدن اطلاع رسانی خواهد شد.

✓ 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 موافقت اصولی از سازمان بورس و اوراق بهادار اخذ شده و انتظار می‌رود انتشار اوراق تا پایان شهریور ماه عملیاتی گردد. همچنین انتشار اوراق خرید دین مجدد برای شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب و همچنین انتشار اوراق سلف مسکن برای یکی از پروژه‌های شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس نیز در حال انجام می‌باشد.

✓ 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.