



گفت‌وگو با مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری سعدی نگاه بازار به سهام شاهد همیشه مثبت است

معتقد است نه بازار ارز و نه بازار طلا، در ایران عمق کافی برای رقابت با بازار بورس و سهام را ندارد، هر چند قدرت نقدشوندگی این بازارها و تأثیرگذاری رفتارهای هیجانی مردم ممکن است جذابیت‌های زودگذری را به همراه داشته باشد. مهندس مهدی قنبری، مدیرعامل شرکت سرمایه‌گذاری سعدی، وابسته به شرکت شاهد، در گفت‌وگو با بازار بین‌الملل می‌گوید: «به عنوان یک فرد حاضر در بازار می‌توانم به افراد توصیه کنم وارد این بازی‌ها نشوند. البته فعالان بورس و آنهایی که وارد آن می‌شوند، باید یک ویژگی قطعی داشته باشند و آن هم صبور بودن است. اگر افرادی که در بازار بورس وارد می‌شوند، با هر سرمایه‌ای، صبور باشند، سود خوبی نصیبشان خواهد شد. اگر روند بازدهی بازار بورس را حتی با بازار طلا در ایران مقایسه کنیم، بازدهی بورس به مراتب بیشتر است». او در پاسخ به سؤالی درباره ارزیابی کارشناسی از بازده شرکت شاهد در بورس اظهار می‌دارد: «گذشته و تاریخچه شرکت شاهد در بورس تاریخچه مثبتی بوده و نگاه‌ها نسبت به شاهد و سهم شرکت شاهد نگاه مثبتی بوده است، چرا که شاهد را در بازار به عنوان یک سهم قوی با پشتوانه و حمایت و مدیریت خوب می‌شناسند».

جهانی‌اند. لذا این فرض که اقتصاد ما متأثر از قیمت‌های جهانی نیست، فرض درستی نیست، مگر در بخش مالی و پولی بین‌الملل، آن‌هم به این علت که تحریم ما را به این سمت هدایت کرده و باعث شده تأثیرپذیری ما از بازار بین‌المللی پولی و مالی کم باشد. از این منظر، شرکت‌های اصلی که در بورس ما فعالند، شرکت‌هایی هستند که از نوسان‌های بازار جهانی تأثیر می‌پذیرند. وقتی قیمت‌های جهانی تغییر پیدا می‌کند، قیمت‌ها در داخل هم تغییر پیدا می‌کند و آثارش را هر روز در بورس می‌بینیم. از طرف دیگر، بورس تحت تأثیر مسائل سیاسی داخلی هم است. آرامش در بازار و

جهانی است که درآمدهای ما را بالا می‌برد و یا کاهش می‌دهد. وقتی درآمدهای ما بالا یا پایین باشد، اقتصاد داخلی ما از آن متأثر می‌شود. چون بخش مهمی از بودجه کشور ما هنوز به نفت وابسته است، ۷۰ درصد، یا شاید هم بیشتر از بودجه کشور ما هنوز هم به نفت وابسته است. لذا نفت به عنوان یک عامل جدی در اقتصاد ما تأثیر می‌گذارد. پتروشیمی هم به همین ترتیب؛ بخش مهمی از فرآورده‌های پتروشیمی ما صادراتی است و لذا متأثر از قیمت‌های جهانی است. شرکت‌های فعال در ارتباط با سنگ‌های معدنی و آهنی هم عمدتاً صادراتی هستند و لذا متأثر از قیمت‌های

■ ابتدا تحلیلی از وضعیت بازار بورس داشته باشید و اینکه اوضاع بورس را چگونه می‌بینید، آیا وضعیت بازدهی بازار پایدار است؟

بورس را نمی‌شود مستقل از بازارهای جهانی و عوامل مؤثر داخلی تحلیل کرد. هر چند نظر برخی بر این است که در حال حاضر بازارهای ما خیلی تحت تأثیر اقتصاد بین‌المللی نیست، اما این ادعا، دیدگاه کامل و دقیقی نیست. علت آن این است که به هر حال ما با بسیاری از بازارهای جهانی در ارتباط هستیم. مثلاً نفت که بزرگ‌ترین منبع درآمدی ماست، کاملاً متأثر از قیمت‌های

جامعه کاملاً روی بورس تأثیر می‌گذارد. هر خبر و شایعه‌ای که نگرانی ایجاد کند، به شکل منفی در بازار تأثیر می‌گذارد. ریسک‌های سیستماتیک و غیرسیستماتیکی که در همه جا هست، در کشور ما هم وجود دارد. ممکن است نوع آن در کشورهای مختلف متفاوت باشد. علی‌رغم همه این موارد، دیدگاه اکثر تحلیل‌گران نسبت به آینده بورس در ایران مثبت است.

■ چگونه؟

همه اعتقاد دارند حجم پول و سرمایه‌ای که در بورس فعال است و یا ارزش بازار ما که در حد ۱۲۰ میلیارد دلار است، بسیار پایین‌تر از ظرفیت نهایی اقتصادی کشور ماست. ظرفیت‌های بازار بورس شاید در حد هزار میلیارد دلار باشد، یعنی در حد ده برابر ظرفیت کنونی قابل گسترش است. این بازار هنوز حجم واقعی خود را پیدا نکرده است. وقتی بازار بزرگ‌تر می‌شود، فعالیت‌هایش بیشتر می‌شود و بازدهی‌اش بالاتر می‌رود. این از جهت ظرفیت‌ها و پتانسیل بورسی ما و آن بخشی است که فعلاً وارد بورس شده است. خیلی از شرکت‌های بزرگ نفتی ما هنوز وارد بازار بورس نشده‌اند. اگر این شرکت‌ها وارد بورس شوند، بورس ما را به شکل حجمی رشد می‌دهند.

■ و سیاست‌های کلان اقتصادی هم اثرگذار و تعیین‌کننده است.

بحث دیگر، سیاست‌های اقتصادی دولت‌مردان کشور ماست که در بورس تأثیرگذار است. سیاست‌های دولت بر آن است که در سایر بخش‌هایی که می‌توانند جذاب باشند و حجم بالایی از پول را جذب کنند، بازارها فعال نشود و به این ترتیب، نقدینگی موجود به دنبال فرصت‌های مناسب دیگری خواهد بود. بیشتر دیدگاه‌ها بر این است که این فضای جایگزین، فضایی بورسی خواهد بود. مسکن تنها جایی است که براحتی می‌تواند با بورس رقابت کند. اما به دلایلی دولت قصد ندارد بگذارد بازار مسکن فعال شود و شکل بورس‌بازی و تجاری به خود بگیرد. در نتیجه، باعث می‌شود این حجم سرمایه دائماً آماده باشد وارد بورس شود. به نظر می‌رسد مبلغ کمی از این نقدینگی در حال حاضر وارد بورس شده است. دلیلش هم این است که احساس امنیت کافی وجود ندارد و ثبات تصمیم‌گیری هم احساس نمی‌شود. نگرانی‌های سیاسی مانند انتخابات و غیره هم تأثیر می‌گذارد. همه اینها مانع می‌شوند که نقدینگی وارد بورس شود. اگر این مسائل رفع شود، به نظر من باعث می‌شود بورس جهش بزرگی را تجربه کند.

■ اما دو بحث وجود دارد، یکی اینکه آیا این بازدهی حباب‌گونه نیست؟ دوم این است که بخشی از این نقدینگی که هم اکنون وارد بازارهای مالی یا بازارهای بورس می‌شود، به دلیل تلاطم‌هایی که در بازارهای نقدشونده و ریسک‌پذیری مثل ارز و طلا وجود دارد،

باعث نگرانی بورسی‌ها شده است و می‌گویند نمی‌دانیم با این تلاطم‌ها چه کنیم. ارزیابی شما چیست؟ فکر می‌کنید بازار طلا و ارز گزینه‌ای است که بازار بورس را تحت تأثیر قرار دهد؟

من حرف شما را نمی‌کنم، منتها باید بازارها را با حجم خودش تحلیل کرد. می‌دانیم که بازار ارز ایران یک بازار کنترل شده است و حجم محدودی را می‌تواند پاسخگو باشد. از این جهت، هیچ وقت بازار ارز نمی‌تواند در درازمدت رقیبی برای بازار بورس به شمار آید. بازار طلا هم همین‌طور، طلا هم باز همان محدودیت را دارد و هیچ‌کدام از این بازارها به نظر نمی‌رسد به لحاظ ظرفیت‌هایی که دارند، بتوانند رقیب جدی برای بورس باشند. البته به شکل‌های هیجانی و مقطعی این اتفاقات می‌افتد و دائماً همیشه تکرار می‌شود. وقتی یک حالت هیجانی نسبت به طلا و افزایش قیمت آن در جامعه ایجاد می‌شود، همه مردم هجوم می‌برند به طرف خرید آن. اما بعد از مدتی این برگشت صورت می‌گیرد، به اضافه اینکه افرادی که منابع مالی بالایی در اختیار دارند، معمولاً بر اساس تحلیل‌ها عمل می‌کنند و کمتر تحت تأثیر وضعیت‌های احساسی مقطعی اقتصادی جامعه قرار می‌گیرند. به نظر من ارز و طلا به دلیل کنترل شده بودن و محدود بودن هیچ‌وقت نمی‌توانند رقیب جدی‌ای برای بازار بورس باشند.

■ شاید بسیاری از سهامداران حقیقی شرکت شاهد در مقطعی که احساس کنند قیمت بازار طلا بالا می‌رود، دچار هیجانات بازار شوند و برای فروش سهام‌شان مراجعه کنند. حضرت‌عالی به عنوان یک کارشناس بر این باور هستید که سهامداران تحت تأثیر رفتارهای هیجانی قرار نگیرند. اما خیلی از سهامداران حقیقی و افرادی که تجربه زیادی ندارند، دچار مشکل می‌شوند. می‌خواستم از این حیث نظر شما را بدانم.

من به عنوان یک فرد حاضر در بازار می‌توانم به افراد توصیه کنم که وارد این بازی‌ها نشوند. البته فعالان بورس و آنهایی که وارد آن می‌شوند، باید یک ویژگی قطعی را دارا باشند و آن هم صبور بودن است. اگر افرادی که در بازار بورس وارد می‌شوند با هر سرمایه‌ای (سرمایه‌شان مهم نیست) صبور باشند، سود خوبی نصیبشان خواهد شد. اگر روند بازدهی بازار بورس را حتی با بازار طلا در ایران مقایسه کنیم، بازدهی بورس به مراتب بیشتر است. اگر در یک بازه زمانی میان‌مدت و بلندمدت در نظر بگیریم، افراد عادی که حرفه‌ای نیستند، از آنجا که اطلاعات اقتصادی بالایی ندارند و تحلیل‌گر هم نیستند، وقتی وارد این بازی‌های هیجانی می‌شوند، ضرر می‌کنند، چون وقت ورود و خروج را نمی‌دانند. گران می‌خرند و مجبورند ارزان بفروشند و یا گران می‌خرند و رشد زیادی را تجربه نمی‌کنند. اما اگر پول و سرمایه‌شان را به شکل صحیح (من بر این نکته تأکید دارم) و با شیوه‌های صحیحی که در بورس پیش‌بینی شده، وارد بورس کرده و صبر کنند، قطعاً در یک بازه

میان‌مدت و بلندمدت سودآوری بیشتری خواهند داشت.

■ برای اینکه به یک فصل مشترکی در این گفت‌وگو درباره شرکت سرمایه‌گذاری سعدی و شاهد برسیم، این سؤال را مطرح می‌کنم. خیلی‌ها نگران هستند که رشد حباب‌گونه‌ای در بورس اتفاق افتد. تحلیل‌هایی هم وجود دارد که می‌گویند این بورس کنترل شده است و تحت شرایط کنترلی این بازه را نشان می‌دهد و شاید این بازه واقعی نباشد. تحلیل شما چیست؟

اعتقاد شخصی من این است که در این بازار برخی سهام‌ها و یا تک‌سهام‌ها حالت حبابی داشته، اما کل بازار حالت حبابی ندارد. به اعتقاد من، سهام‌ها را باید جداگانه تحلیل کرد، هر سهم و هر صنعت و هر شرکتی را. اینکه بگوییم کل بازار حبابی است، درست نیست. اگر هم بگوییم هیچ سهم حبابی هم در بازار نیست، این حرف هم درست نیست. بالاخره یک حدی از بازدهی منطقی باید برای یک شرکتی وجود داشته باشد که معمولاً در بازار بر اساس P/E نمود پیدا می‌کند. برای هر شرکتی از یک حدی می‌توان یک P/E مناسبی را تعریف کرد. در هر جای دنیا P/E هر شرکتی از حدی بالاتر برود، باید بگوییم حبابی است. این وضعیت در بازار برای برخی از شرکت‌ها وجود دارد. P/E ۲۷ و ۳۰ اصلاً توجیه‌پذیر نیستند. برای برخی صناعت‌هایی با P/E ۱۰ یا ۱۲ با وجود اینکه به نسبت بازدهی بانکی پایین‌تر است، اما توجیه‌پذیر است. به این علت که اولاً آن شرکت از لحاظ بنیادی شرکت قدرتمندی است، شرکتی در حال توسعه است و سرمایه‌گذاری جدیدی انجام می‌دهد. روند قیمت تولیداتش روند مثبتی است. به این معنا که پیش‌بینی می‌شود سود آن افزایش پیدا کند. در این حالت‌ها برخی از P/E‌ها را که می‌بینیم در ظاهر امر و در نگاه اول ممکن است بالا به نظر برسد، P/E بالایی نیست. عموم شرکت‌های ما در بورس به نظر من وضعیت مناسبی دارند و حالت حبابی ندارند. شرکت‌های پتروشیمی ما این‌گونه هستند، شرکت‌های معدنی، فولاد و حتی شرکت‌های بانکی به نظر من هنوز خوب هستند. البته تعداد اندک و محدودی از سهام‌ها که باید به شکل تک‌سهمی بررسی شوند، قیمت مناسبی ندارند. به علت بعضی از رفتارهای غیرحرفه‌ای بعضی از سهامداران این وضعیت‌ها به وجود می‌آید که گاه ممکن است مدیران شرکت‌ها نیز در این کار تأثیرگذار بوده باشند.

■ به شرکت شاهد پردازیم، ارزیابی شما از وضعیت شاهد در بورس چیست؟ بخش مهمی از سهام شاهد در بخش املاک و مستغلات است و شاید رکودی که رخ داده نوساناتی را ایجاد کرده باشد. نظر شما درباره شاهد چیست در بورس که یک مقطع زمانی و آینده‌اش چیست؟

می‌خواهید شرکت شاهد را تحلیل کنیم، یا شاهد در بورس را؟ این دو موضوع مختلف است.

■ شاهد در بورس. البته طبیعی است رفتار شاهد در بورس تابع سیاست‌های کلان خود خواهد بود.

گذشته و تاریخچه شرکت شاهد در بورس تاریخچه مثبتی بوده و نگاه‌ها نسبت به شاهد و سهم شرکت شاهد نگاه مثبتی بوده است. شاهد را در بازار به عنوان یک سهم قوی با پشتوانه و حمایت و مدیریت خوب می‌شناسند. این مطلب را نه به سبب مسئولیت فعلی خود می‌گویم، وقتی در این مسئولیت هم نبودم، شاهد را همین‌طور در بازار می‌شناختم. شاهد سهمی بوده که همیشه بازده‌های خوبی داشته و نوسانات کمی در اطرافش وجود داشته است. سهامدارانی هم که در این سهم وارد می‌شدند، با آسودگی خیال وارد می‌شدند و بازده‌های خود را هم از این سهم می‌گرفتند. P/E شاهد در بازار بسیار پایین بود و عموماً در حد ۳ معامله می‌شد. این بدان معناست که حدود ۳۳ درصد بازدهی برای این سهم پیش‌بینی می‌شد. P/E در این حد از این بعد خیلی ضروری نبود و لزومی نداشت. وقتی هم که با سایر شرکت‌ها در صنعت خودش مقایسه می‌کنیم، باز می‌بینیم که P/E شاهد نسبت به سایر شرکت‌ها خیلی پایین‌تر بود. و این نیازمند اصلاح بود و ضرورتی نداشت و به نفع سهامداران نیز نبود، به این علت که وقتی یک EPS بالایی را اعلام می‌کنید، در نهایت، مجبور به توزیع سود بالا هم هستید. وقتی این EPS را در مجموعه توزیع می‌کنید، بخش زیادی از نقدینگی شما از شرکت خارج می‌شود. چون شرکت شاهد شرکتی نیست که حمایت‌کننده خارجی داشته باشد، مثل برخی از شرکت‌هایی که به بانک‌ها متصل هستند، اگر این منابع از درونش خارج می‌شود، دچار مشکل می‌شد که دائماً شاهد با این وضعیت و مشکل مواجه بود. بنابراین ضروری به نظر می‌رسید که اصلاحی در این زمینه صورت بگیرد. شرایط موجود هم به این کار کمک کرد.

■ این اصلاح روند چگونه صورت می‌گیرد؟

به این معنا که چند سالی است وضعیت املاک و مستغلات یا موضوع فعالیت شاهد در بازار خیلی در رونق نیست و این از جهتی شاهد را به نوعی هدایت کرد و از طرفی هم تحلیل مدیران این بود که باید اصلاحی در EPSها به وجود آید که با یک کار بررسی شده و هدایت شده دارند کار درستی را انجام می‌دهند. در بازار هم این روند را شاهد هستید که EPS شاهد در حال تعدیل و اصلاح بوده که مرتب به بازار نیز اعلام می‌شود و این قضیه نباید برای سهامداران نگرانی ایجاد کند. برای مدیران این امکان‌ها و فرصت‌ها همیشه وجود دارد که به نحوی سودآوری بالا نشان بدهند، اما مدیران همیشه در مقابل دو موضوع قرار دارند: یکی منافع میان‌مدت و درازمدت سهامداران و یکی هم منافع کوتاه‌مدت و موفق جلوه دادن خودشان. مدیران شاهد خوشبختانه این را انتخاب کرده‌اند که منافع درازمدت فرزندان شهدا را حفظ کنند و برخی از فشارها را هم

تحمل کنند تا منافع درازمدت آنها حفظ شود. هر چند برای آنها این امکان وجود داشت که امروز خلاف این روش حرکت کنند و سودی را همین امسال ایجاد کنند و به بازار و سهامداران هم اعلام کنند. این کار به نفع آنها نبود. اینها وظیفه و تکلیف مدیریتی خود را دارند. بنابراین سهامداران نباید نسبت به وضعیت شاهد نگرانی داشته باشند.

از جهت وضعیت موضوع فعالیت شاهد در بازار هم که بیشتر در زمینه ملک و مستغلات است، این رکود وجود دارد و قابل نفی نیست. اما چون شاهد عمدتاً در زمینه فرآوری ملک کار می‌کرده تا ساخت و فروش، این امر انعطافی برای شاهد به وجود آورده تا بتواند راحت‌تر این مرحله را سپری کند. از طرف دیگر این ذهنیت در مدیران شاهد وجود دارد که به فعالیت‌ها تنوع‌بخشی بدهند و با توجه به تجربه‌هایی که در این چند سال به وجود آمد، از اینکه در حوزه خاصی فعالیت کنند اجتناب کنند و فعالیت‌های جدیدی را شروع کنند. این کار هم به عنوان یک سیاست در حال انجام است.

■ به طور ضمنی به برخی از سیاست‌ها یا اصلاح ساختارهایی در شاهد با توجه به وضعیتش در بورس اشاره کردید. دو نگرانی همیشه مدیران شرکت‌هایی را که در بورس حضور دارند اذیت می‌کند. یکی اینکه بسیاری از سهامداران وضعیت خود را با سایر شرکت‌هایی که هم گروه نیستند مقایسه می‌کنند و بیشتر به تقسیم سود فکر می‌کنند تا منافع بلندمدت. شاید این وضعیت برای واسطه‌ها و یا سهامدارانی که می‌خواهند در مقطعی بیایند و صبر نکنند، خوب باشد، اما برای سهامدارانی که به منافع بلندمدت فکر می‌کنند شاید خیلی سود تقسیم شده ملاک نباشد تا ارزشی که ایجاد خواهد کرد. اما تحلیل‌گران در تحلیل وضعیت شاهد در بورس به موضوعی اشاره می‌کنند و آن هم اینکه بخش قابل توجهی از سهامداران حقیقی شاهد از حالت صغیر بودن خارج شدند و می‌توانند خودشان تصمیم بگیرند و این شاید برای آینده خرید سهام شاهد وضعیت نگران‌کننده‌ای باشد. ارزیابی شما چیست؟ فرزندان شاهد اکثراً به سن قانونی رسیده‌اند و شاید بتوانند دخل و تصرفی در سهام خودشان بکنند و یا آن را بفروشند و یا طلب سود کنند. این مطلب را چگونه ارزیابی می‌کنید؟

اکثر فرزندان شهدا یک انتقال و کالتی به شاهد داشتند که شاهد در مورد سهامشان تصمیم گرفته است. اما من فکر می‌کنم مدیران شاهد نه این‌طور فکر می‌کنند و نه اصلاً درست است که بخواهند در حالت ایزوله شرکت خود را اداره کنند و از اینکه سهامداران بتوانند تصمیمات شخصی خود را به‌موقع اعمال کنند، جلوگیری کنند. شرکت باید خودش از خودش دفاع کند. شرکت شاهد باید شرکتی باشد که دائماً مشتریان جدیدی داشته باشد که اگر روزی هم فرزندان شهدا خواستند از آن خارج شوند، افراد دیگری وارد شوند. خوشبختانه

شاهد همین وضعیت را دارد. الان سهام شاهد در بازار خیلی افراد را جذب کرده است. افراد زیادی هستند که علاقه‌مندند وارد سهام شاهد شوند. منتها از بابت اینکه مدیران و در واقع وکیلان احساس می‌کنند که خروج فرزندان شاهد از این سهم به نفعشان نیست، اکنون جلوگیری می‌کنند و گرنه هر وقت بخواهند واگذار کنند، افراد زیادی هستند که می‌خواهند وارد این شرکت شوند و در آن حضور داشته باشند. بنابراین آن بعد از کار به هیچ‌وجه نگرانی ندارد و شاهد دائماً با افرادی که دارای سرمایه هستند و دوست دارند و علاقه‌مندند وارد شرکت شاهد شوند، مقابله کرده است، برای اینکه سهام فرزندان شهدا از دستشان خارج نشود. و لذا نگرانی از بابت خروج فرزندان شاهد نیست، بلکه هدف حفظ منافع است که فرزندان شهدا دارند و کسانی دارند آن را مدیریت می‌کنند و علاقه‌مند هستند که فرزندان شهدا این فرصت مغتنم را از دست ندهند.

■ به نکته ظریفی اشاره کردید و اینکه درست است در بخش زمین و مسکن رکودی در

سال‌های اخیر ایجاد شد، اما شرکت شاهد شرکت خاصی است که در زمینه فرآوری و آماده‌سازی زمین و مستغلات عمل می‌کند و بنابراین آن رکود خیلی اذیتش نکرده و چشم‌انداز بازار مستغلات و مسکن نشان می‌دهد که تقاضا وجود دارد، هر چند این تقاضا سرکوب شده است. شاید خیلی از سرمایه‌گذارانی که علاقه‌مندند وارد سبده دارایی‌های شاهد شوند، آینده شرکت شاهد را می‌بینند.

من کاملاً با حرف شما موافق هستم. همان بحث فرآوری و جایگاه خاص شرکت شاهد به این کار کمک می‌کند که در این زمینه موفق‌تر از دیگران می‌تواند عمل کند. شاهد هم تخصص دارد و هم جایگاه دارد، هر دو را باید در کنار هم قرار داد. واقعاً تخصص دارند. خود فرآوری یک تخصص است که شاهد در این زمینه خیلی موفق بوده است و تجربه‌های گران‌قیمتی در این زمینه دارد. در همه دنیا این‌طور بوده که همیشه مسکن روند رکود و جهش داشته است. در ایران ما هم همین‌طور بوده. تمام کسانی که در این بازار هستند می‌دانند که یک روزی مسکن حالت رونق خود را باز خواهد یافت و سود بسیار خوبی را که حتی سود سالیان رکود را هم پوشش خواهد داد، تأمین خواهد کرد.

■ این تجربه هم تکرار خواهد شد؟

پیش‌بینی‌ها این است که اواخر امسال یا سال بعد دوباره این وضعیت تکرار خواهد شد. به همین دلیل است که در شهرها هم می‌بینید که فعالیت‌های ساختمانی گسترش پیدا کرده است. آمارهایی که اکنون داده می‌شود همین امر را نشان می‌دهد.



با توجه به شاخص‌های کلان اقتصادی داشته و روند سرمایه‌گذاری بخش اقتصادی خصوصی و بخش مسکن روند رشد پروانه‌های ساختمانی و حتی خرید و فروش‌هایی که در زمینه زمین و مستغلات انجام می‌شود نشان می‌دهد که در یک یا دو سال آینده در این بخش که شاهد سرمایه‌گذاری کلان کرده این سرمایه‌گذاری بازده اقتصادی چشم‌گیر و قابل‌انتظاری داشته باشد که شاید تمام زیان‌های ناشی از رکود یا سرکوب سال‌های قبل را در یک سال پوشش دهد

ابزارهای جدیدی را هم برای این کار طراحی کرده‌اند. مثل صکوک و روش‌های دیگری که وجود دارد، یکی از این ابزارها صندوق زمین و مسکن است. شرکت عمران و توسعه شاهد برای پروژه میرداماد به تأسیس یک صندوق زمین و مسکن اقدام کرده و در مراحل تصویب نهایی است که از طریق عرضه سهام آن صندوق در بورس تأمین سرمایه برای آن پروژه را انجام می‌دهد.

■ در پایان قدری درباره اوضاع مالی شرکت کارگزاری سعدی در سال جاری توضیح دهید.

شرکت سعدی در سال مالی گذشته بودجه خود را به طور کامل پوشش داده و به پوشش ۱۰۳ درصدی موفق شد. شرکت سعدی کیش هم که در واقع زیرمجموعه این شرکت بوده و مالکیت ۱۰۰ درصدی آن هم متعلق به شرکت سعدی است، نیز بودجه خود را به طور کامل پوشش داد. شرکت سعدی بر اساس سیاست‌های جدید در فعالیت‌های خود تنوعی ایجاد کرده، ضمن اینکه در بازار بورس حضور داریم، سعی کردیم در بخش‌های دیگری مثل مسکن با مشارکت شرکت‌های دیگر زیرمجموعه حضور داشته باشیم که مطمئناً سودآوری شرکت را بیشتر خواهد کرد. امیدواریم امسال هم به امید خدا سود پیش‌بینی شده را به طور ۱۰۰ درصد محقق کنیم.

■ توصیه‌ای به سهامداران شاهد دارید.

توصیه من به سهامداران محترم که فرزندان عزیز شهدا هستند، این است که به مدیریت شرکت شاهد و سهام آن اطمینان داشته باشند. حفظ سهام‌شان در شرکت قطعاً به نفع‌شان خواهد بود و سودآوری خوبی را برای آنها ایجاد خواهد کرد.

یک نکته مثبت و تأثیرگذار ایجابی در وضعیت شرکت می‌دانند. در ارتباط با تنوع‌بخشی فعالیت‌ها چون این کار در کل شرکت صورت می‌گیرد و من در حد اطلاعات خود می‌توانم خدمتتان عرض کنم، ولی اطلاعات بیشتر را می‌توانید از مدیران شاهد بگیرید که حتماً گرفته‌اید. یکی از مواردی که شرکت شاهد در آن وارد می‌شود، نیروگاه‌هاست. شرکت شاهد در این عرصه به طور جدی وارد شده است. پیش‌بینی این است که این صنعت در آینده صنعت بالنده‌ای باشد و با توجه به نیاز کشورمان و کشورهای منطقه می‌توانیم صادرکننده این کالا باشیم. در بخش فرآوری و ساخت هم با توجه به پیش‌بینی‌هایی که برای سال‌های آینده وجود دارد، همین‌طور است. تنوع‌بخشی در بخش‌های بازرگانی یکی از زمینه‌هایی است که شرکت وارد آن شده است. بنابراین تنوع‌بخشی در اشکال مختلف اکنون در شرکت شاهد پیگیری می‌شود.

■ فکر می‌کنید برای جذب سرمایه در بورس، شرکت شاهد تا چه حد زمینه دارد.

همین ورود بانک در مجموعه شرکت شاهد یکی از روش‌های تأمین سرمایه است. ورود بانک سبب می‌شود شما به منابع وسیعی دست پیدا کنید و نیازهای پروژه‌هایتان سریع‌تأمین شود. روش‌های دیگری هم که اکنون در بورس ایجاد شده است، شاهد سعی می‌کند از این فرصت‌ها استفاده کند. مثلاً یکی از روش‌ها تشکیل صندوق زمین و مسکن است.

■ منظورتان تشکیل صندوق زمین و مسکن است

نه، این یک ابزار جدید بورسی است برای تأمین سرمایه. اکنون یک دیدگاه جدی وجود دارد که بازار سرمایه، یعنی بورس، باید در زمینه تأمین سرمایه شرکت‌ها نقش فعالی داشته باشد و سیاست‌های خاص خودشان را هم دارند و

با توجه به شاخص‌های کلان اقتصادی داشته و روند سرمایه‌گذاری بخش اقتصادی خصوصی و بخش مسکن روند رشد پروانه‌های ساختمانی و حتی خرید و فروش‌هایی که در زمینه زمین و مستغلات انجام می‌شود نشان می‌دهد که در یک یا دو سال آینده در این بخش که شاهد سرمایه‌گذاری کلان کرده این سرمایه‌گذاری بازده اقتصادی چشم‌گیر و قابل‌انتظاری داشته باشد که شاید تمام زیان‌های ناشی از رکود یا سرکوب سال‌های قبل را در یک سال پوشش دهد.

درست است. این تحلیل اکنون وجود دارد و تحلیل کاملاً درستی هم است.

■ الان وضعیت چگونه است و چه حد در بخش مستغلات است و چقدر بخش‌های دیگر و اینکه ترکیب سهامداران را می‌خواهید تنوع ببخشید یا مقاومت کنید از اینکه سهامداران غیرشاهدی وارد بازار سهام شوند.

اینکه سهامداران جدید وارد شوند، مورد توجه مدیران شرکت است، اما بیشتر دنبال این هستند که خیلی خارج از خانواده نباشد. مثلاً الان بانک دی در حد یک عضو هیئت مدیره وارد شرکت شاهد شده است. حضور یک بانک در هیئت مدیره شرکت خیلی می‌تواند کمک کند. خیلی از بانک‌های دیگر هم علاقه‌مند بودند ولی این توجه وجود داشت که اگر هم قرار است بانکی وارد شود، بانکی وارد شود که از داخل مجموعه است و به نحوی به فرزندان شهدا ارتباط دارد. این در واقع نوعی تنوع‌بخشی است. همین‌طور شاهد علاقه‌مند بود گروه‌های دیگر هم وارد شوند. مثلاً شرکت‌هایی نظیر صنعت نفت که سعی می‌کنند سهام‌شان را افزایش بدهند تا در حد یک عضو هیئت مدیره وارد شوند. شرکت شاهد مخالفتی با اینها ندارد چون اینها را در جهت منافع سهامداران خود می‌داند. به عنوان یک استراتژی مخالفتی از جهت ورود وجود ندارد. چون این را به عنوان