

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

کزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

صفحه	فهرست
۳	ماهیت کسب و کار
۲۱	اهداف مدیریت، راهبردهای دستیابی و معیارهای ارزیابی عملکرد
۲۸	مهمترین منابع، ریسک و روابط
۳۱	نتایج عملیات و چشم اندازها



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن زاینده‌رود
(سهامی عام)

شماره ثبت : ۲۷۴۹۱

پیش گفتار

در اجرای مفاد بند ۵ ماده ۷ دستور العمل اجرایی اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، بدینوسیله گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹ بر اساس ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار و اصلاحیه‌های بعدی آن و بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

گزارش تفسیری مدیریت گزارشی از صورت‌های 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 صورت‌های مالی و شرایط و رویدادهایی که موجب شکل گیری این اطلاعات شده‌اند، متمم و مکمل صورت‌های مالی است. همچنین گزارش تفسیری مدیریت دربرگیرنده اطلاعاتی درباره واحد تجاری و عملکرد آن است که در صورت‌های مالی ارائه نشده است، اما برای مدیریت واحد تجاری مهم محسوب می‌شود.

این گزارش در تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۳۰ مورد تأیید هیأت مدیره قرار گرفته است.

اعضای هیئت مدیره	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضاء
حسن کاظم پور دهکردی (غیر موظف)	رئیس هیات مدیره		
مهدی جعفر پیشه (غیر موظف)	نایب رئیس هیات مدیره		
مهدی کریمی (غیر موظف)	عضو هیات مدیره		
مجید سفاری (موظف)	عضو هیات مدیره و معاونت مالی و اداری		
علی مدرس هاشمی (موظف)	عضو هیات مدیره و مدیر عامل		



شناسه ملی ۱۰۲۶۰۴۸۲۱۰۱ کد پستی ۸۱۴۶۷۷۶۱۳

اصفهان - خیابان استانداری، کوچه عمرانی (شماره ۱۳)

تلفن : ۰۹۱۰-۰۹۹۲۱-۳۲۲۰-۳۲۳۰

فصل اول :

ماهیت کسب و کار

جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویت‌های درجه اول دولتها و سیاست‌گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات قوی با سایر بخش‌های اقتصادی به عنوان 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، تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه و به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۰ از ۱۵۴۸ هزار میلیارد ریال در سه ماهه اول سال ۱۳۹۶ به ۱۶۷۷ هزار میلیارد ریال در سه ماهه اول سال ۱۳۹۷ افزایش یافته که گویای رشد ۱.۸ درصدی است. بخش املاک و مستغلات نیز در بهار ۱۳۹۷ به قیمت پایه و به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۰ در حدود ۵۶ هزار میلیارد ریال تولید ناخالص داخلی داشته که سهم آن از کل تولید ناخالص داخلی کشور ۳.۷ درصد است. ارزش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان 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.

بخش مسکن و ساختمان با سهم قابل توجه در تولید ناخالص داخلی و ارتباط با بخش اعظمی از رشته فعالیت‌های اقتصادی، با قرار گرفتن در انتهای زنجیره تولید دارای ظرفیت‌های قابل توجهی برای تاثیر گذاری بر صنایع وابسته می‌باشد. همچنین با عنایت به ارتباط مستقیم رشد و رونق این حوزه با افزایش اشتغال زایی، بخش مسکن ظرفیت مناسبی جهت این امر دارد و با توجه به اثر گذاری در جذب دارایی خانوارها و تخصیص سهم عمده ای از هزینه‌های خانوار به این بخش، تحولات بخش مسکن به طور معنادار با رفاه خانوارها در ارتباط می‌باشد. در شش ماهه دوم سال ۹۷ علاوه بر رشد قیمت مسکن رکود نیز در این بازار عمیقتر شد چرا که فروشنده‌گان ملک انتظار داشتند قیمت مسکن در سال ۹۸ افزایش یابد و بسیاری از مشتریانی که به دنبال استفاده شخصی از مسکن بودند توان خرید نداشتند. با افزایش نرخ ارز، قیمت مصالح ساختمانی نیز افزایش داشته و میزان ساخت و ساز در کشور نیز تحت تأثیر قرار گرفت، هر چند در یک سال گذشته رشد قیمت‌ها چشمگیر بوده است، اما کاهش قدرت خرید، جذابیت ساخت و ساز را برای سازندگان کاهش داده و همین کاهش عرضه بر تورم بیشتر بخش مسکن نیز دامن زده است. بعد از اتفاقات رخ داده در سیاست‌های خارجی کشور، گردش نقدینگی به جای ورود به سمت تجارت خارجی به بخش‌های داخلی، بخصوص صنعت ساختمان آمد و افزایش معاملات سفته بازنده و رشد قیمت مسکن را در پی داشته است. هم اکنون با توجه به کاهش قدرت خرید مردم و رکود تورمی حاکم بر بازار پیشیبینی می‌شود که این رکود عمیقتر شده و ظرفیت دیگری برای افزایش قیمت مسکن وجود نداشته باشد و همچنین با توجه به رشد بیش از حد قیمت مسکن تقاضا به شدت کاهش خواهد یافت.

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 :

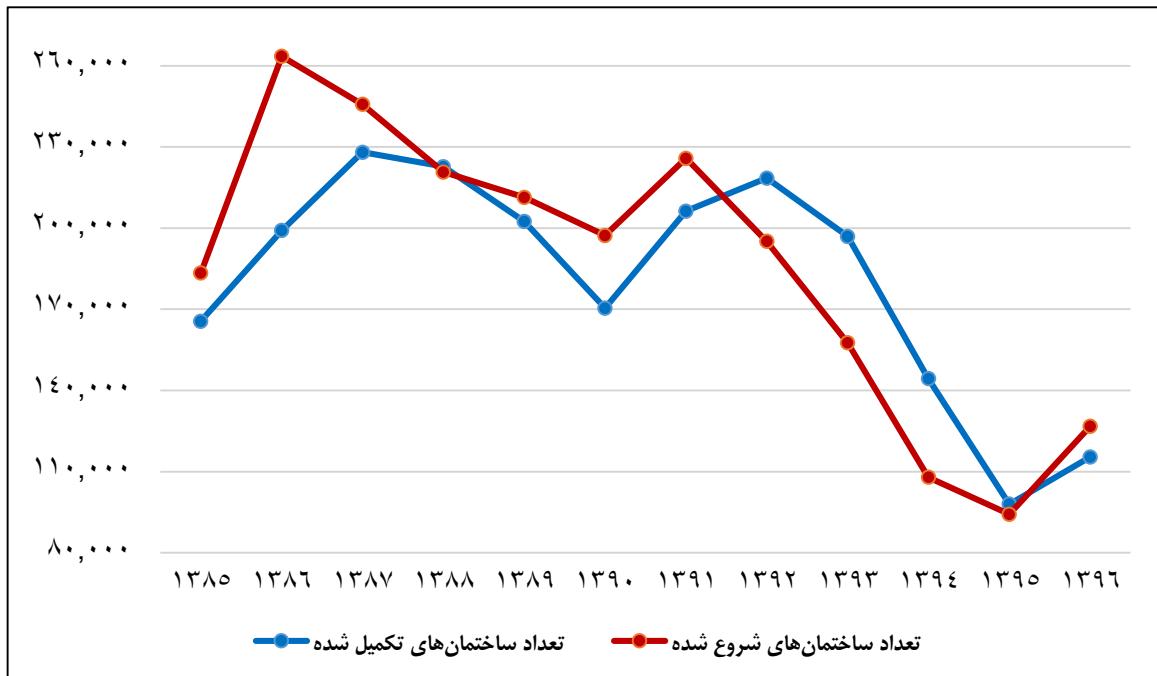
کاهش قدرت خرید مردم به دلیل افزایش شدید قیمت‌ها

کاهش احتمال افزایش شدید قیمت‌ها در ماههای آتی با توجه به ثبت نسبی نرخ ارز این روند کما بیش تا پایان سال ادامه داشته در ماههای پایانی سال شب 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 تoman 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 شهریور ماه این رقم به حدود ۲۴ میلیون تومان رسید.

بررسی روند بازار

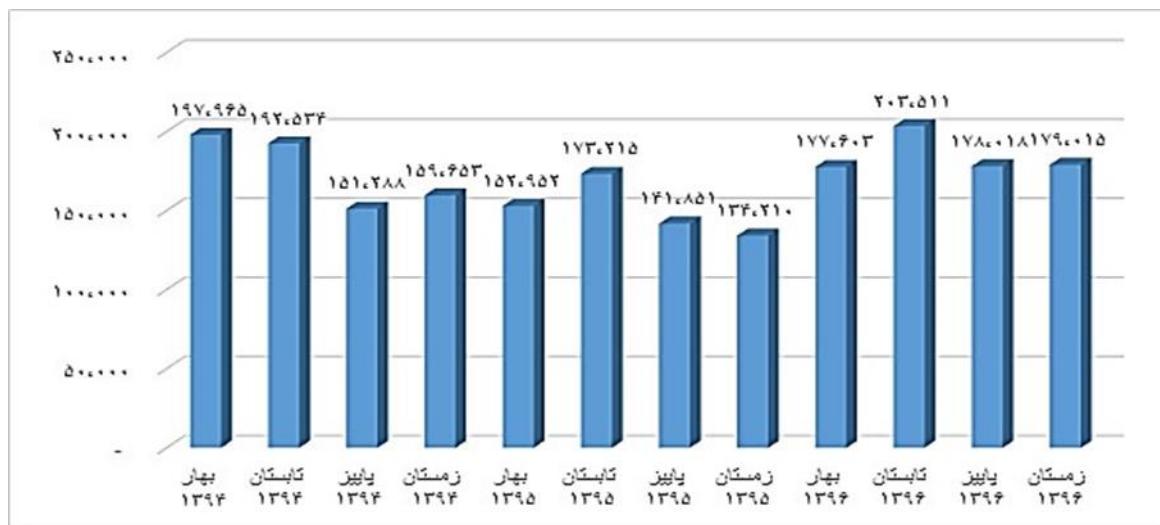
بازار مسکن و ساختمان طی سال های گذشته و به ویژه از سال ۱۳۹۲، وارد رکود سنگینی شده بود که این مسئله کسب و کارهای مختلف به ویژه کسب و کارهای مرتبط با صنعت ساختمان و انبوه سازی را تحت تأثیر قرار داده است. آمار فعالیتهای ساختمانی در سال های گذشته نشان می دهد، روند شروع و تکمیل ساختمان ها در مناطق شهری از سال ۱۳۹۲ تا سال ۱۳۹۵ روند کاهشی داشته است (تعداد ساختمان های شروع و تکمیل شده در سال های مختلف). علیرغم پیش بینیهای کارشناسان در مقاطع مختلف زمانی مبنی بر اتمام دوره رکود، دوره مذکور ادامه دار گردید، به گونه ای که به گواه آمارها، این دوره رکودی، طولانی ترین دوره رکود بازار مسکن در ربع قرن اخیر بوده است و شرکتهای ساختمانی به شدت از این بابت متضرر شده اند و همین موضوع نیز منجر به کاهش شدید سرمایه گذاری در صنعت ساختمان و نیز واحدهای شروع و تکمیل شده گردیده است که نمودارهای صفحه بعد (برگرفته از آمار بانک مرکزی) مowid این مطلب است.



تعداد ساختمان های شروع و تکمیل شده در سال های مختلف (منبع: بانک مرکزی)

آمار بانک مرکزی در خصوص فعالیتهای ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان های مختلف کشور در سال ۱۳۹۶، روند متفاوتی را نشان می دهد. آمار نشان می دهد در سال ۱۳۹۶ تعداد ۱۱۵,۴۵۱ ساختمان تکمیل شده و تعداد ۱۲۶,۷۷۳ ساختمان نیز شروع به ساخت نموده اند که نسبت به تعداد ساختمان های 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. بنابراین انتظار میروند در ماههای آتی شاهد افزایش عرضه مسکن باشیم که میتوانند باعث کترل قیمت باشد.

در چارت ذیل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیتهای ساختمانی نشان داده شده است. در این نمودار میزان سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان بین سالهای ۱۳۹۶ تا سال ۱۳۹۴ 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 (منبع: بانک مرکزی)

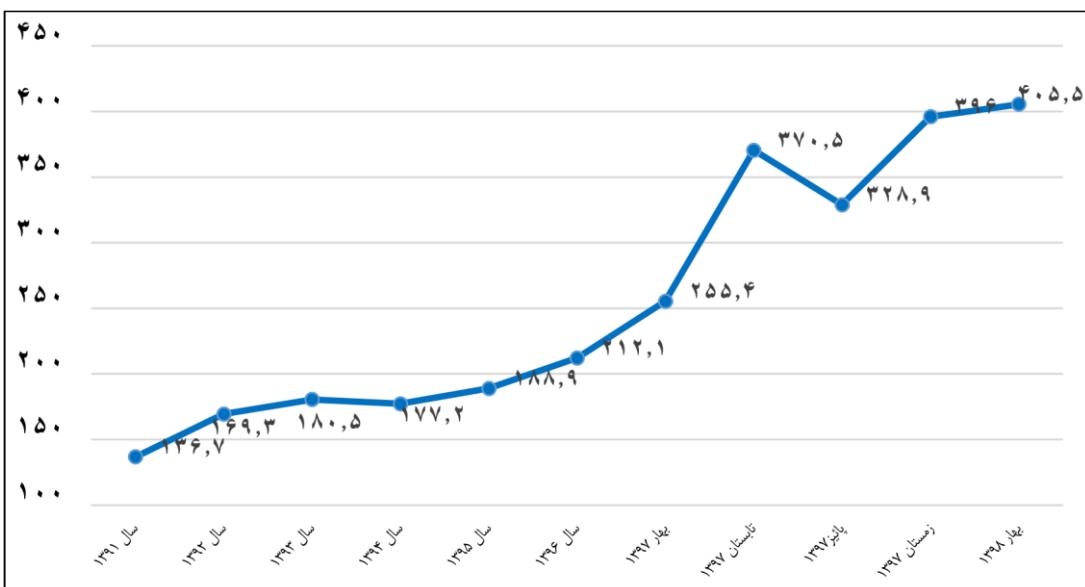
میزان سرمایه‌گذاری انجام شده بخش خصوصی در فعالیتهای ساختمانی در مناطق شهری در دوازده ماه سال ۱۳۹۶ مبلغ ۷۳۸.۱۴۷ میلیارد ریال بوده و مقدار سرمایه‌گذاری انجام شده در این بازه زمانی نسبت به مدت مشابه سال گذشته رشد ۱۵ درصدی داشته است. این میزان طی فصل اول سال ۱۳۹۷ نیز نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱۸.۹ درصد 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. همانطور که در جدول ذیل نشان داده شده است، هزینه ساخت یک متر مربع بنای مسکونی در سال ۱۳۹۶ به طور پیوسته در حال رشد بوده است که درنهایت در ۱۲ ماه سال مذکور نسبت به سال ۱۳۹۵، رشد ۹ درصدی داشته که نشان دهنده افزایش مستمر نرخ تورم نهاده های ساختمان در سال ۱۳۹۶ بوده است.

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

دوهه	تعداد واحد مسکونی تکمیل شده	قیمت ساخت یک متر مربع بنای مسکونی (ریال)	رشد هزینه ساخت یک متر مربع بنای مسکونی نسبت به مدت مشابه سال 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 نخست 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 ۵۱.۰۲۰ ریال در ابتدای سال ۱۳۹۷ به بیش از ۱۴۰.۰۰۰ ریال در ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷ و حدود ۱۳۰.۰۰۰ ریال در اسفند ماه ۱۳۹۷ رسید. این تغییر از یک سو باعث افزایش بهای برخی از نهاده‌های اصلی ساختمان از جمله آهن آلات و مصالح وارداتی شد و از سوی دیگر سایر بازارهای موادی نیز به دلیل جو روانی ناشی از «حفظ ارزش داراییها در مقابل ارز»، دچار تورم شد. این دو موضوع منجر به افزایش شدید بهای مسکن در چند ماه گذشته شده است. در حال حاضر و در زمان نگارش این متن، روند نرخ ارز نزولی است؛ اما با اعمال سیاست‌های کنترلی قیمت ارز و سکه همچنان بهای ارز در کanal ۱۱ هزار تومان شده و تقریباً به ثبات رسیده است.
- افزایش شدید نرخ ارز، باعث افزایش بهای آهن آلات ساختمانی شده و شاخص قیمت آهن آلات، در بهار ۱۳۹۷، ۷۱.۷ درصد و در تابستان ۱۳۹۷، ۹۴.۹ نسبت به مدت مشابه سال گذشته رشد داشته است. در پاییز این نرخ کاهش داشته است، اما مجدداً در زمستان ۱۳۹۷ و به دنبال آن بهار ۱۳۹۸ با رشد نسبی مواجه بوده است. نمودار زیر این روند را نمایش میدهد.



شاخص قیمت آهن آلات از ۱۳۹۱ تا تابستان ۱۳۹۷ (منبع: مرکز آمار ایران)



با توجه به اینکه آمار مدون و تأیید شده ای از معاملات بازار مسکن شهر اصفهان در دسترس نمی باشد، تحولات بازار مسکن شهر تهران به منظور انعکاس تحولات کلی بازار مسکن به شرح زیر بررسی شده است :

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۳۹۹

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۳۹۹» که برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است، توسط اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی بانک مرکزی تهیه و منتشر شده است. بر اساس این گزارش:

- در شهریورماه سال ۱۳۹۹، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به ۸/۵ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۶/۸ درصد کاهش و ۲۰/۳/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.
- در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۲۴۲/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵/۱ و ۹/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در شهریورماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از مجموع ۸۴۶۳ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲/۸ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با شهریورماه سال قبل حدود ۳۸/۰ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در تمامی گروه‌های ۱۱ تا ۱۵، ۱۶ تا ۲۰ و بیش از ۲۰ سال ساخت افزوده شده است.

جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

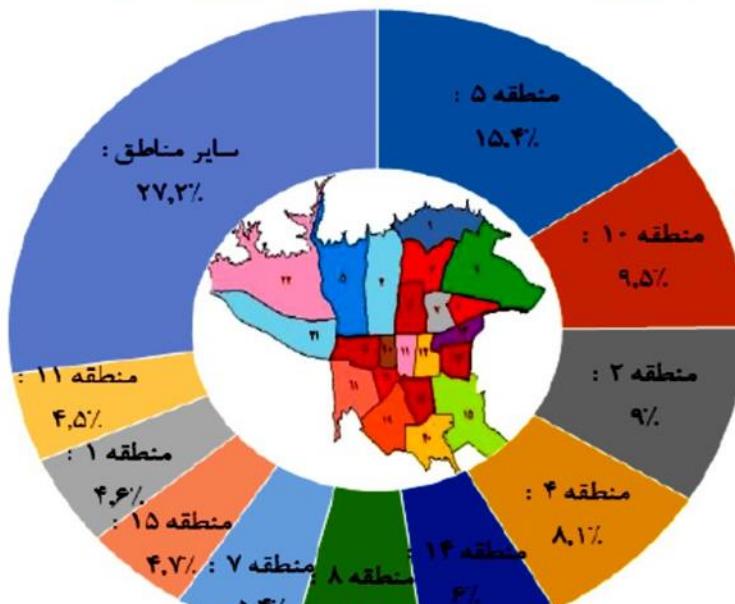
سهم درصد	درصد تغییر	شهریورماه			عمر بنا (سال)
		۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۲۸.۰	۴۰.۸	۱۸۲.۱	-۷۴.۹	۳۲۱۶	تا ۵ سال
۱۸.۳	۱۹.۷	۱۸۲.۱	-۶۵.۲	۱۵۴۹	۶-۱۰
۱۳.۶	۱۲.۷	۲۲۴.۲	-۷۶.۹	۱۱۵۱	۱۱-۱۵
۱۷.۴	۱۵.۹	۲۲۲.۰	-۷۱.۸	۱۴۷۴	۱۶-۲۰
۱۲.۷	۱۰.۹	۲۵۴.۱	-۷۲.۹	۱۰۷۳	بیش از ۲۰
۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	۲۰۳.۷	-۷۳.۰	۸۴۶۳	جمع کل
				۲۷۸۷	
				۱۰۳۳۵	

مأخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

توزیع تعداد معاملات انجام شده بر حسب مناطق مختلف شهر تهران در شهریورماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۴ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبایعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۲ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۹/۵ و ۹/۰ درصدی در رتبه بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۲/۸ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در شهریورماه سال

۱۳۹۹ مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۱۰، ۱۵، ۷، ۸، ۱۴، ۴، ۲، ۱، ۱۵ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۷/۲ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در شهریورماه سال ۱۳۹۹



مأخذ: محاسبات گزارش / برگرفته از آمارهای خام
سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۲- تحولات قیمت مسکن

در شهریورماه سال ۱۳۹۹، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۲۴۲/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵/۱ و ۹۱/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

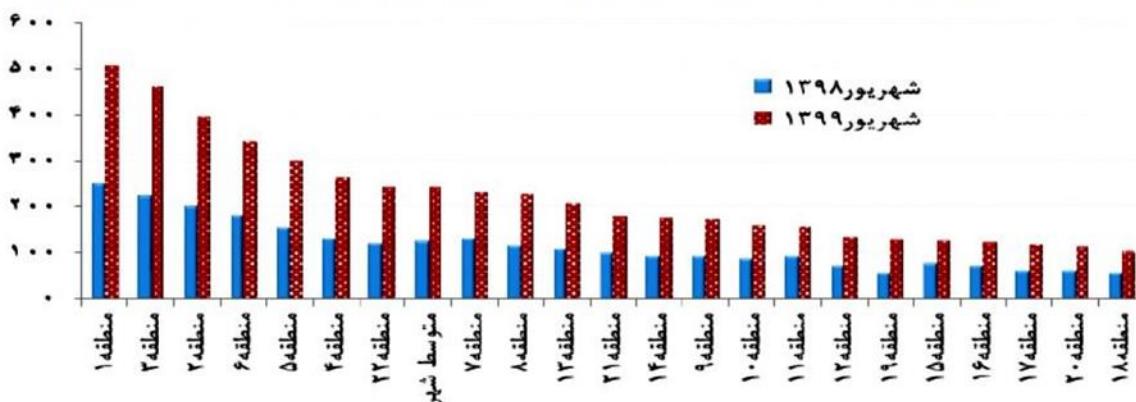
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		قطعه زمانی			تعداد معاملات (واحد مسکونی)	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	شهریور ۱۳۹۹	مرداد ۱۳۹۹	شهریور ۱۳۹۸		
۲۰۳.۷	-۶.۸	۸۴۶۳	۹۰۸۰	۲۷۸۷		
۹۱.۷	۵.۱	۲۴۲۸۸۱	۲۳۱۰۷۸	۱۲۶۶۷۷		

مأخذ: محاسبات گزارش / برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۵۰۷/۹ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۰۴/۱ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۸ به ترتیب ۱۰۲/۸ و ۸۱/۵ درصد افزایش نشان می‌دهند.

نمودار ۲- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی مناطق شهر تهران



مأخذ: محاسبات گزارش / برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳- تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در شش ماهه نخست سال ۱۳۹۹

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در شش ماهه نخست سال ۱۳۹۹ به حدود ۵۴/۹ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، ۶۹/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۱۹۹/۲ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۵۶/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در شش ماهه نخست سال‌های ۱۳۹۷-۹۹

درصد تغییر		شش ماهه			تعداد معاملات (واحد مسکونی)	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷		
۶۹.۵	-۵۶.۷	۵۴۹۲۱	۳۲۴۰۶	۷۴۸۹۴		
۵۶.۷	۸۸.۴	۱۹۹۲۰۳	۱۲۷۱۴۴	۶۷۴۷۷		

مأخذ: محاسبات گزارش / برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

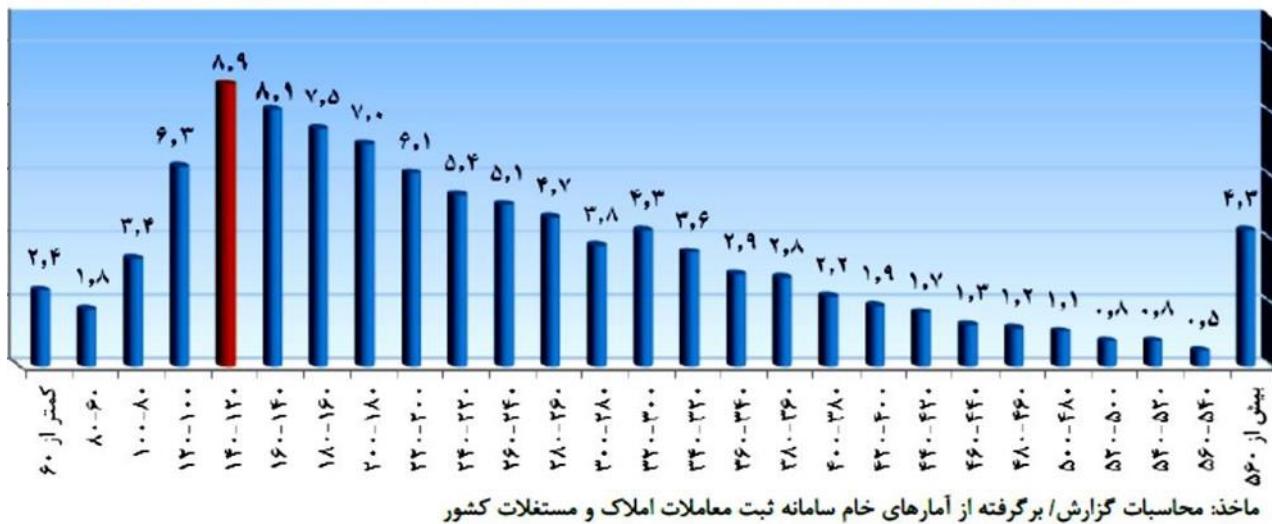
۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

۴-۱- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در شهریورماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۱۲۰ تا ۱۴۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۸/۹ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه‌های قیمتی "۱۴۰ تا ۱۶۰" و "۱۶۰ تا ۱۸۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۸/۱ و ۷/۵ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۷/۷ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۲۴۲/۹ میلیون ریال) معامله شده‌اند.



نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا (میلیون ریال/درصد)



۴- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب ارزش هر واحد مسکونی

در شهریورماه سال ۱۳۹۹، توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که در میان دامنه‌های قیمتی مورد بررسی، واحدهای مسکونی با ارزش "۸/۵ تا ۶/۰" میلیارد ریال با اختصاص سهم ۱۲/۸ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش "۸/۵" تا "۳/۵" و "۶/۰" تا "۴/۰" میلیارد ریال به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۰/۶ و ۸/۴ درصدی در رتبه بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود ۵۰/۰ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۱۶/۰ میلیارد ریال اختصاص داشته است.

نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی (میلیارد ریال / درصد)



۶- جمع‌بندی

تعداد معاملات انجام شده شهر تهران در شهریور ماه ۱۳۹۹ در حدود ۸/۵ هزار فقره بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲۰۳/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک مترمربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران به ترتیب ۵/۱ و ۹۱/۷ درصد افزایش نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ۲۴۲/۹ میلیون ریال رسید.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۸/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. همچنین در ماه مورد بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۲۷/۳ و ۳۰/۱ درصد رشد نشان می‌دهد.

پیوست گزارش:

جدول ۴- متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی

و تعداد معاملات واحدهای مسکونی انجام شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

شهریورماه سال ۱۳۹۹		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۵۰۷۹۲۰	۳۸۹
منطقه ۲	۳۹۶۰۳۷	۷۵۸
منطقه ۳	۴۶۹۷۳	۳۶۷
منطقه ۴	۲۶۴۷۵۵	۶۸۳
منطقه ۵	۳۰۱۵۱۳	۱۳۰۴
منطقه ۶	۳۴۲۸۱۴	۳۰۰
منطقه ۷	۲۳۲۸۵۶	۴۵۸
منطقه ۸	۲۲۸۷۲۵	۴۸۰
منطقه ۹	۱۷۴۰۹۸	۱۷۸
منطقه ۱۰	۱۵۹۷۳۵	۸۰۲
منطقه ۱۱	۱۵۹۴۸۸	۳۷۹
منطقه ۱۲	۱۳۶۱۰۰	۲۲۸
منطقه ۱۳	۲۰۷۷۱۰	۲۸۸
منطقه ۱۴	۱۷۵۵۰۸	۵۰۴
منطقه ۱۵	۱۲۸۱۸۶	۳۹۷
منطقه ۱۶	۱۲۵۰۲۴	۱۴۷
منطقه ۱۷	۱۲۰۴۹۱	۱۷۵
منطقه ۱۸	۱۰۴۱۳۵	۱۷۹
منطقه ۱۹	۱۳۰۰۳۴	۶۷
منطقه ۲۰	۱۱۴۹۲۱	۱۲۵
منطقه ۲۱	۱۷۸۲۲۶	۱۲۱
منطقه ۲۲	۲۴۳۷۷۶	۱۳۴
متوسط شهر	۲۴۲۸۸۱	۸۴۶۳

مأخذ: محاسبات گزارش برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور



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:

➤ ثبیت قیمت نهاده‌های ساختمانی پس از افزایش های شدید ماه های گذشته که به دلیل ثابت شدن قیمت ارز در ماههای اخیر و نیز ثبیت قیمت آهن در بازارهای جهانی و بازار داخلی موجب آرامش نسبی در این بازار گردیده، هر چند فرایند و پروسه تکمیل ساختمان طولانی و حداقل در دوره بیست و چهار ماهه بوده لذا افزایش بهای مواد و مصالح بوده و از طرفی دیگر کاهش در جریان ساخت که درصد تکمیل آنها کامل نشده و درگیر دوره افزایش بهای مواد و مصالح بوده و از طرفی دیگر کاهش تقاضا به جهت بالا رفتن قیمت فروش واحدهای مسکونی ممکن است سودآوری بخشی از پروژه ها را در دوره های آتی تحت تاثیر قرار دهد هر چند رشد مجدد قیمت فروش میتواند روند کاهش سود آوری را در جهت مثبت به حرکت درآورد. البته در تمامی اطلاعات افشا شده، این روند لحاظ شده و پیش‌بینی بهای تمام شده پروژه‌ها به صورت مستمر به روز آوری میشوند.

➤ کاهش نرخ سود سپرده‌های بانکی، منجر به خروج برخی از سپرده‌ها از بانک و ورود آن به سایر بازارهای موازی شده است. در صورت ثبات مجدد نرخ ارز و سایر بازارهای سرمایه‌ای، پیش‌بینی میشود بخشی از این سرمایه‌ها مجدداً وارد بانک شکوند.

چنانچه نرخ سود بانکی افزایش یابد، این روند احتمالاً تسريع خواهد شد.

➤ سعی در ثبیت قیمت ارز، منجر به ایجاد جو روانی مبنی بر حفظ ارزش داراییها در مقابل دلار شده و نتیجه آن، کاهش قیمت اعلامی توسط فروشنده‌گان در بازار مسکن در ماه های اخیر موجب افت تعداد معاملات در بازار مسکن در ماه های اخیر گردیده است هر چند متناسب با کاهش قیمت واحدهای عرضه شده قیمت نهاده‌های ساختمانی کاهش نیافته. این روند، در قالب رکود تورمی در بازار پیش‌بینی میشود.

➤ خلاء آپارتمانهای نوساز در بازار، عامل مهم دیگری است که بر آینده بازار مسکن تاثیر می‌گذارد و همین موضوع بخشی از رشد قیمت آپارتمان را رقم زده است.

➤ اخذ مالیات ۲۵ درصدی از سود انبوه سازی، می‌تواند بهای تمام شده ساختمانهای احداثی را بین ۳ تا ۵ درصد افزایش دهد که در بازاری که به صورت کامل رقابتی یا انحصاری نیست، بخشی از این افزایش بهای تمام شده به مصرف کنندگان منتقل و بخشی نیز بر عهده تولید کنندگان قرار میگیرد.

➤ با افزایش قیمت‌ها، قدرت خرید مصرف کنندگان کاهش یافته و تسهیلات اعطایی خرید نیز نمی‌توانند در شهراهای بزرگ قدرت خرید مناسبی ایجاد کنند. به همین دلیل موجب کاهش تقاضا در بازار شده که نمود آن کاهش در آمار معاملات در سه ماهه دوم سال اخیر نسبت به مدت مشابه سال قبل می‌باشد.

بر این اساس، به نظر می‌رسد بازار در مسیر ورود به رکود قرار دارد؛ هر چند احتمال کاهش بیش از این قیمت بسیار کم بوده و پیش‌بینی میشود با افزایش بهای تمام شده (ناشی از عوامل مختلف از جمله احتمال افزایش نرخ ارز) حتی شاهد افزایش بیشتر قیمت‌ها نیز باشیم. عملاً به نظر میرسد بازار در مسیر گرفتن در رکود تورمی است و وضعیت بازار مشابه سال ۱۳۹۲ خواهد بود. پیش‌بینی کارشناسان این است که این روند از سه ماهه دوم سال ۱۳۹۸ آغاز شده و بسته به سیاستهای دولت، میتواند حداقل یک سال و حداقل چند سال ادامه داشته باشد. به نظر میرسد در کوتاه مدت، تنها یک عامل میتواند این روند را تغییر دهد و آن هم «افزایش مجدد نرخ ارز» است که میتواند مجدداً بازارهای سرمایه‌ای را فال ساخته و منجر به ایجاد سفتحه بازی در بازار ملک شود

که البته این روند با توجه به قدرت خریدپایین مصرف کنندگان، ادامه دار نخواهد بود. در چنین شرایطی، سیاستهای اصلی اتخاذ شده توسط این شرکت به عنوان یک انبوهساز شامل موارد زیر است:

- استفاده از رونق نسبی بازار به منظور فروش واحدهای ساختمانی؛ 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 متوسط درآمدی.
- تامین مالی ساخت پروژه‌ها از طریق تهاتر واحدهای در حال احداث یا واحدهای با امکان فروش پایین (تا حد امکان) به منظور حداقل سازی میزان تسهیلات و پرهیز از ایجاد هزینه‌های مالی.
- اتخاذ استراتژی مشارکت در ساخت به منظور پرهیز از قفل شدن منابع برای خرید زمین و تسریع در شروع و اجرای پروژه‌ها.
- متنوع سازی سبد پروژه‌ها به منظور کاهش ریسک.
- بهره گیری 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.

تاریخچه فعالیت شرکت

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود به شناسه ملی ۱۰۲۶۰۴۸۲۱۰۱ در تاریخ ۱۳۸۵/۴/۱۰ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس و طی شماره ۲۷۴۹۱ مورخ ۱۳۸۵/۴/۱۰ در اداره ثبت شرکتهاي منطقه اصفهان به ثبت رسیده است. بر اساس مصوبه مجمع عمومي فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۰۳/۲۵ نوع شرکت به شرکت سهامي عام تبديل و در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ در اداره ثبت شرکتهاي منطقه اصفهان به ثبت رسیده و در تاریخ ۱۳۹۳/۰۲/۰۲ در فرابورس ايران پذيرفته شده و تحت شماره ۱۱۲۴۹ نزد سازمان بورس واوراق بهادر ثبت و در تاریخ ۱۳۹۳/۶/۱۰ سهام شرکت در فرابورس عرضه شده است. در حال حاضر شرکت جزء شرکتهاي فرعی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامي عام) و واحد نهايي گروه، بانک مسکن می باشد.

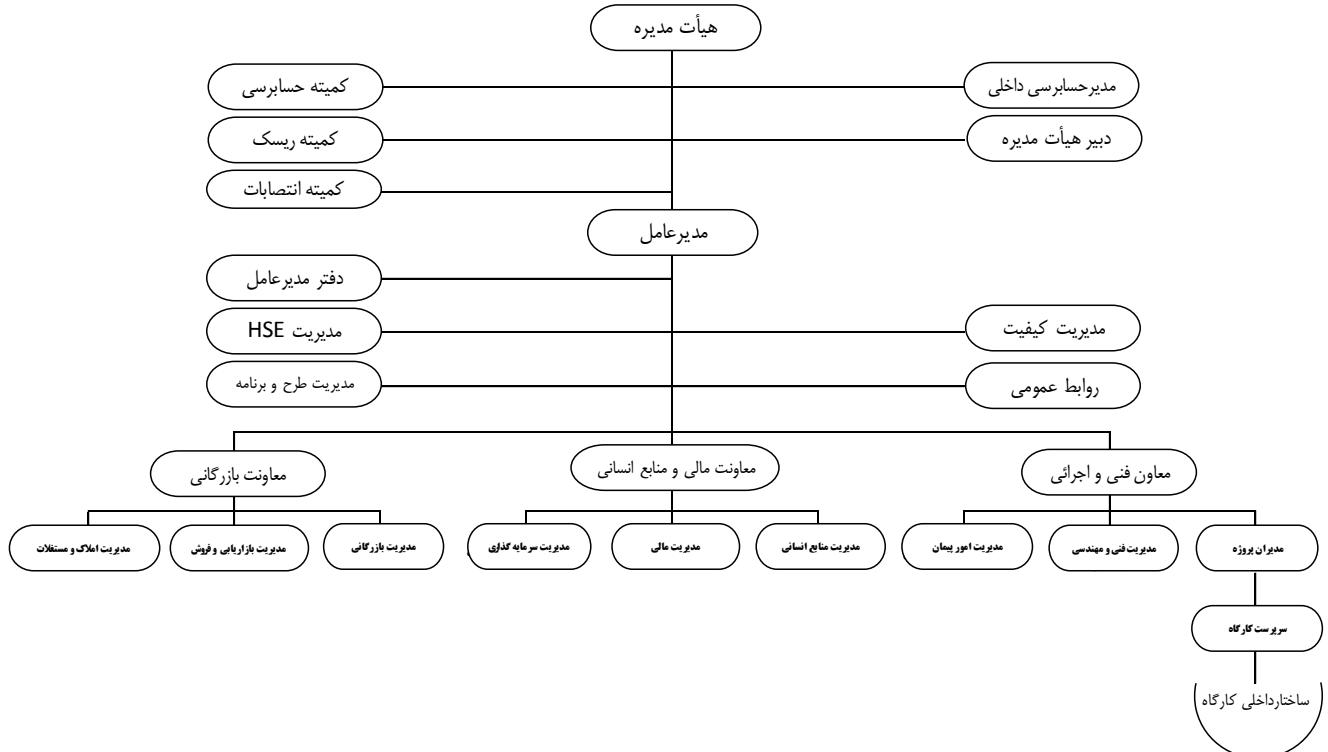
نشانی مرکز اصلی شرکت اصفهان، خیابان استانداری، روبروی بیمارستان حضرت علی اصغر، کوچه شهید عمرانی و محل فعالیت اصلی آن در شهر اصفهان میباشد.

فعالیت اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده ۲ اساسنامه، به شرح زیر میباشد :

تهیه زمین و خرید از طریق ادارات زمین شهری و غیره جهت اجرای پروژه‌های ساختمانی، مطالعه، طراحی و اجرای طرحها و پروژه‌های شهرسازی و ساختمانی، انجام کارهای مقاطعه کاری، قبول مشاوره، نظارت، اجراء و انجام کارها و پروژه‌های ساختمانی به صورت پیمانکاری یا امانی، تهیه و تولید مصالح و کلیه لوازم و ماشین آلات ساختمانی، خرید و وارد نمودن ماشین آلات مورد نیاز و مصالح ساختمانی، جذب سرمایه های اشخاص حقیقی و حقوقی و مشارکت مدنی در ایجاد، ساخت، توسعه و تکمیل پروژه های ساختمانی و تاسیساتی و صنایع مرتبط با آنها، دریافت و کسب اعتبار یا هرگونه تسهیلات مالی، هر نوع سرمایه گذاری و مشارکت حقوقی با اشخاص حقیقی یا حقوقی و سایر امور مرتبط با موضوع و اهداف شرکت می باشد. فعالیت اصلی شرکت طی سال مالی مورد گزارش طبق ماده ۲ اساسنامه بوده است.

ساختار سازمانی



قوانين ، مقررات و سایر عوامل برون سازمانی

مهتمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- ❖ اساسنامه و مصوبات مجمع و آئین نامه های داخلی شرکت
- ❖ قانون تجارت
- ❖ قانون مالیاتهای مستقیم و قانون مالیات بر ارزش افزوده
- ❖ قانون کار و آئین نامه های مرتبط از جمله آئین نامه های مربوط به حفاظت و بهداشت کار
- ❖ قانون تامین اجتماعی و آئین نامه های مربوط به آن
- ❖ قانون و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار
- ❖ قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان
- ❖ قانون مبارزه با پولشوئی
- ❖ ضوابط شهرداریها
- ❖ قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی
- ❖ مصوبات بانک مرکزی در خصوص تسهیلات
- ❖ مصوبات مجلس شورای اسلامی و هیات وزیران در خصوص مسکن مهر
- ❖ شرایط عمومی پیمان و دستورالعمل های ناظر بر آن
- ❖ سایر قوانین موضوعه

اطلاعات مدیران شرکت

ردیف.	شخصیت حقوقی عضو هیات مدیره	نامینده	سمت	تاریخ عضویت	تحصیلات	زمینه های سوابق کاری
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	حسن کاظم پور دهکردی	رئیس هیات مدیره (غیر موظف)	۱۳۹۲/۰۶/۱۹	کارشناس عمران	با سابقه بیش از ۳۳ سال مدیریت در شهرداری تهران از جمله شهردار مناطق ۳ و ۲۰-۱۳ تهران مدیر کل اداره ساختمان شهرداری تهران مدیر کل هماهنگی و برنامه ریزی شهرداری تهران معاونت فنی از زمان سرمایه گذاری شهرداری تهران مدیر عامل شرکت سامان زیست شهر مشاور عمرانی رئیس کل گمرک ایران و مستول پروره های ساختمانی گمرکات کشور
۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	مهدی جعفر پیشه	نائب رئیس هیات مدیره (غیر موظف)	۱۳۹۷/۱۱/۲۵	کارشناس ارشد مدیریت بازار گانی	مدیر عامل شرکت مجتمع خانه سازی سپاهان مجری شهرک کوتاه اصفهان مدیر عامل شرکت جهاد خانه سازی استان اصفهان مجری پروره سپاهان شهر رئیس هیات مدیره شرکت ساختمان اصفهان
۳	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	مهدی کریمی	عضو هیات مدیره (غیر موظف)	۱۳۹۹/۰۴/۲۵	کارشناس ارشد کشاورزی	مدیر امور بازرگانی سپاهان قائم مقام سامان زیانده رود سرپرستی بازک مسکن استان اصفهان عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن زیانده رود
۴	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	مجید سفاری	عضو هیات مدیره (موظف)	۱۳۹۳/۱۱/۲۶	کارشناس حسابداری	دارای ۳ سال تجربه مدیریت مالی شرکت های بخش خصوصی معاونت مالی اداری و خصوصیات مدیر شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب معاونت مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری مسکن زیانده رود
۵	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	علی مدرس هاشمی	مدیر عامل و عضو هیات مدیره (موظف)	۱۳۹۲/۰۶/۱۹	کارشناس عمران	مدیریت کارخانجات تولید اسکلت فلزی پیش ساخته و قائم مقام مدیر عامل شرکت سپاهون ایران مدیر عامل شرکت فراورده های بتی سیمان سپاهان به مدت ۳ سال مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری مسکن زیانده رود از سال ۱۳۹۰ تاکنون

سهامداران شرکت

سهامداران بالای یک درصد شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی طبق جدول زیر در ردیف های ۱ الی ۳ می باشند که در مجموع ۶۹/۵۷ درصد سهام شرکت را در اختیار دارند .

لیست سهامداران بالای یک درصد شرکت				
ردیف	نام سهامدار			
ردیف	تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	تاریخ
۱	گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۷۷/۴۰۷۹	۳۸۷.۰۳۹.۳۸۴	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
۲	مهرداد ابراهیمی		۱/۷۹۸۵	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
۳	کبری ملک آبادی زاده		۱/۴۰۰۲	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
۴	سایر سهامداران زیر ۱ درصد	۲۲/۵۹۲۱	۱۱۲.۹۶۰.۶۱۶	۱۳۹۳/۱۱/۲۶
جمع				
	۱۰۰	۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰	۱۳۹۲/۰۶/۱۹

تغییرات حجم و درصد سهامداری سهامداران در دوره مالی جاری به شرح جدول زیر است .

با توجه به ترکیب سهامداری فوق ، مدیریت شرکت در اختیار شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن می باشد

فصل دوم:

اهداف مدیریت ، راهبردهای دستیابی و معیارهای ارزیابی عملکرد

پروژه‌ها، طرح‌ها و برنامه‌های توسعه

مخارج (میلیون ریال)			وضعیت تولید (مترمربع)			زیربنای مفید (مترمربع) سهم شرکت	زیربنای کل (مترمربع)	کابوی	پروژه
عملکرد واقعی	پیش‌بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	عملکرد واقعی سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	عملکرد واقعی	پیش‌بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	عملکرد واقعی سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱				
۵۶۹.۳۹۲	۱۸۱.۹۳۷	۷۴.۳۸۵	۱.۱۹۷	۱.۲۵۹	۵.۲۳۷	۱.۶۹۳	۱۶.۳۷۰	تجاری	چهارباغ بالا
۲۱۰.۵۰۰	۱۶.۷۲۴	۷۶.۹۸۵	۴۵۱	-	۱.۱۳۶	۶.۶۹۸	۱۱.۲۸۶	مسکونی	باران جنوبی
۱۲۵.۱۳۶	۴۶.۲۵۳	۲۲.۹۱۵	۷۷۵	۳۹۷	۱.۰۳۳	۱.۱۳۳	۳.۱۶۶	مسکونی	فرشته یزد ۲
۱۴۹.۰۷۳	۳۰۴.۱۹۶	۳۳۴.۲۱۰	۲.۵۰۹	۶.۱۶۹	-	۵.۹۹۳	۱۶.۴۲۰	مسکونی	باغ جنت
۶۰.۲۳۰	۲۳۳.۱۲۳	۴۹۹	۲.۷۶۱	۶.۷۵۹	-	۶.۳۹۵	۱۷.۲۴۳	مسکونی	گل نرگس

مشخصات پروژه:

سهم شرکت	تعداد واحد سهم شرکت	مساحت مفید پروژه سهم شرکت	کاربری	محل پروژه	پروژه
%۱۰۰	۶۵	۶.۶۹۸	مسکونی	شهرکرد	باران جنوبی
%۵۹	۱۲	۸۱۸	تجاری اداری	اصفهان	نشاط
%۲۹	۲۱	۱.۶۹۳	تجاری	اصفهان	چهارباغ بالا (فیروزه)
%۶۰	۴	۱.۱۳۳	مسکونی	یزد	فرشته یزد ۲
%۱۰۰	۱	۴۸	تجاری	یزد	سامان
%۱۰۰	۲	۴۹	تجاری	اصفهان	کاروانسرای خمینی شهر
%۶۳	۳۰	۵.۹۹۳	مسکونی	اصفهان	باغ جنت
%۵۹/۴	۵۳	۶.۳۹۵	مسکونی	اصفهان	گل نرگس (موزان)

اهداف کلان مدیریت

- اصلاح ترکیب سبد پروژه های شرکت

- مدیریت دارایی ها و بدھی ها (ALM)

- پیگیری و تسريع در وصول حساب های دریافتني

- افزایش سهم پروژه های مشارکتی و پیمانکاری در سبد درآمدی شرکت

- انجام تعهدات ساخت در پروژه های در دست اجرا

- تلاش درجهت افزایش سهم بازار

- اقدام جهت پیاده سازی و استقرار کامل مدیریت دانش (KM)

- کاهش هزینه ها از طریق اصلاح ساختار

پیش بینی چالش ها و ریسک های پیشرو برای دستیابی به اهداف

- کمبود نقدینگی و هزینه بالای تأمین مالی

- افزایش بهای تمام شده پروژه ها به واسطه افزایش قیمت اقلام و مصالح ساخت و ساز

- کاهش سبد درآمدی در زمان افزایش بهای مسکن

استراتژی و سیاست های شرکت

چهار رویکرد اصلی استراتژیک به شرح ذیل برای شرکت در نظر گرفته شده است:

الف : سرآمدی در کیفیت محصول و سرعت ارائه خدمات

ب : توسعه بازار و مشارکت های راهبردی

ج : نوآوری در تولید و عمل به مسئولیت های اجتماعی (ساخت سبز)

د : رشد همگانی و خلق سازمان یاد گیرنده

مسئولیت های اجتماعی و زیست محیطی شرکت

• استفاده بهینه انرژی و جلوگیری از اتلاف آن

• عمل به قوانین و مقررات زیست محیطی شامل رعایت مباحث مربوط به فضای سبز و درختان

پروژه‌های در دست اجرا

۱- پروژه تجاری فیروزه (چهار باغ) :

این پروژه در قالب مشارکت با شرکت توسعه و عمران امید به عنوان مالک زمین در خیابان چهارباغ اصفهان تعریف شده است. درصد سهم شرکت در این پروژه 29% می‌باشد. زمین این پروژه به مساحت 2.357 و زیر بنای کل 16.370 مترمربع و زیربنای مفید تجاری 5.797 مترمربع (سهم شرکت 1.693 مترمربع) در 4 طبقه روی همکف با 4 طبقه زیرزمین طراحی شده است. در حال حاضر پروژه در مرحله اجرای نازک کاری می‌باشد. پیشرفت فیزیکی در $1399/06/31$ بالغ بر 92% بوده است.

۲- پروژه مسکونی باران شهرکرد :

زمین این پروژه به مساحت 5.249 مترمربع واقع در خیابان حافظ شمالی شهرکرد در سال 1386 توسط شرکت خریداری گردید. این پروژه با مساحت زیربنای کل 24.294 مترمربع با 14.739 مترمربع زیربنای مفید در 2 بلوك و واحد طراحی شده است. در حال حاضر پیشرفت فیزیکی بلوك شمالی و جنوبی بالغ بر 100% می‌باشد.

۳- پروژه فرشته ۲ یزد :

این پروژه در زمینی به مساحت 748 مترمربع و با زیربنای کل 3.166 مترمربع و زیربنای مفید 1.864 مترمربع (سهم شرکت 1.133 مترمربع) واقع در خیابان تیمسار فلاحتی، منطقه صفائیه یزد می‌باشد. این پروژه با کاربری مسکونی در قالب مشارکت با شخص حقیقی عقد قرارداد شده که سهم شرکت از پروژه مذبور 60% بوده و در حال اجرای نازک کاری با درصد پیشرفت فیزیکی 87% می‌باشد.

۴- پروژه گل نرگس :

این پروژه در قالب مشارکت با امور مشارکتهای شهرداری استان اصفهان به عنوان مالک زمین در خیابان صفه تعریف شده است. درصد سهم شرکت در این پروژه $5.9/4$ می‌باشد زمین این پروژه به مساحت 2.370 مترمربع و زیر بنای کل 17.243 متر مربع، زیربنای مفید 10.767 مترمربع (سهم شرکت 6.395 مترمربع) در 5 طبقه روی همکف و دو طبقه پارکینگ طراحی شده و در حال اجرای خاکبرداری با درصد پیشرفت 16% می‌باشد.

۵- پروژه باغ جنت :

این پروژه در قالب مشارکت با شخص حقیقی در زمینی به مساحت 3.474 مترمربع واقع در خیابان شمس آبادی، کوی باغ جنت به متراث 16.420 مترمربع و زیربنای مفید 9.513 مترمربع (سهم شرکت 5.993 مترمربع) در 5 طبقه روی همکف و دو طبقه پارکینگ طراحی شده است سهم شرکت در این پروژه 63% بوده و در حال خاکبرداری و فونداسیون با درصد پیشرفت 15% می‌باشد.



گزارش عملکرد اجتماعی شرکت مدیریت منابع و توسعه فن آوری‌های نوین و سازگار با محیط زیست

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود در راستای اجرائی نمودن رویکرد بازاریابی اجتماعی و به منظور انجام رسالت‌های خود و در قبال جامعه و استفاده مناسب از منابع، فعالیتهای متعددی را مدنظر قرارداده است. این فعالیتها طیف وسیعی را در بر می‌گیرند که از اقدامات کارشناسی در طراحی، انتخاب مناسب مصالح، ارتقاء سلامت و ایمنی کارکنان کارگاهها به منظور کاهش حوادث تا آموزش کارکنان به منظور بالا بردن بهره‌وری و مشارکت در فعالیتهای عمومی و داوطلبانه اجتماعی را شامل می‌شود. اهم این اقدامات را می‌توان به شرح ذیل نام برد:

مدیریت امنیت دارایی

این شرکت ضمن شناسایی ریسک‌ها و عوامل تهدید کننده دارایی‌ها و تعیین روش‌های مقابله مختلف (بدلیل تنوع دارایی‌ها)، نسبت به ایجاد رویکردهای مقتضی جهت حذف یا کاهش مخاطرات ناشی از آنها اقدام نموده مضافاً دارایی‌ها و موجودی انبار شرکت به میزان ۵۴.۶۶۰ میلیون ریال در مقابل خطر احتمالی از پوشش بیمه‌ای برخوردار می‌باشد.

بهینه سازی مصرف انرژی و مواد خام

بدلیل اهمیت حفاظت از منابع عمومی و انرژی در جامعه از یکسو و تاثیر این منابع ملی در پیشبرد فعالیتهای اجرائی پروژه‌ها و کیفیت واحدهای ساخته شده، شرکت فعالیت‌های مرتبط با مدیریت مصرف انرژی و منابع عمومی را در دو بخش زیر طرح ریزی و اجرا نموده است:

- ۱) رعایت اصول بهینه سازی مصرف انرژی در طراحی واحدها
- ۲) مدیریت و بهینه سازی مصرف انرژی و منابع عمومی در حین عملیات اجرائی پروژه‌ها و فعالیت‌های جاری

طراحی پروژه‌ها مناسب با نیاز مشتریان

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود همواره سعی داشته قبل از طراحی هر پروژه بررسی‌های خود را در زمینه فرهنگی، اجتماعی، اقلیم و شناسائی سابقه‌ی معماری منطقه و نیازهای مشتریان تکمیل نماید و پس از آن طراحی مناسب با فرهنگ و اقلیم منطقه و نیاز مشتریان تهیه نماید.

مدیریت ایمنی و بهداشت کارکنان

در راستای مدیریت تاثیرات محیط کار، خصوصاً عملیات اجرائی پروژه‌ها بر سلامت و ایمنی کارکنان، ضمن انجام آزمایشات بدو استخدام و معاینات پزشکی دوره‌ای پرسنل و تعیین مسئول ایمنی و بهداشت برای تمامی کارگاه‌ها، دستورالعمل حفاظت و ایمنی کارگاه‌های ساختمانی، برای نظامند سازی عملیات مربوط به حفاظت و ایمنی ساختمانی تدوین و اجرا گردیده است. در سال جاری دوره‌های آموزشی برای فرهنگ سازی بهداشت کارکنان در سطح شرکت و کارگاهها از جمله سمینار آموزشی ایمنی در عملیات ساختمانی برگزار گردید. اثربخشی این رویکردها از طریق اندازه‌گیری شاخص‌هایی همچون فراوانی حوادث و رضایت کارکنان مورد ارزیابی قرار می‌گیرند. این رویکرد با یادگیری از تجربیات شرکت‌های ساختمانی گروه سرمایه‌گذاری مسکن و از طریق بازخوردهای دریافتی از مسئولین ایمنی آنها، مورد بازنگری قرار گرفته‌اند.

طراحی و پیاده سازی استانداردها

گواهینامه ISO OHSAS ۱۸۰۰۱:۲۰۰۷ ، ISO ۱۴۰۰۱:۲۰۱۵

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود همگام با آخرین دستاوردهای صنعتی و تکنولوژی و بهره‌گیری از امکانات نرم افزاری و سخت افزاری نسبت به طراحی، ساخت، فروش و خدمات پس از فروش در بخش مسکن فعالیت نموده و از این رو شرکت مصمم و متعهد به تحقق اهداف و سیاست‌های ذیل در جهت پیگیری و کنترل حوادث، بیماریهای شغلی، پیامدهای نامطلوب زیست محیطی و نیز نگهداری و بهبود مستمر سیستم مدیریت یکپارچه HSE می‌باشد.

- ❖ اقدام مستمر در زمینه شناسائی خطرات، ارزیابی، مدیریت مؤثر و کاهش ریسک‌ها و جنبه‌های زیست محیطی
- ❖ پایش و ارزیابی و بهبود مستمر عملکرد فرآیندها و پیاده سازی سیستم مدیریت یکپارچه HSE
- ❖ حفظ کرامت، سلامت و ارتقاء توانمندی نیروی انسانی بعنوان اصلی ترین سرمایه شرکت از طریق کنترل و پیشگیری از وقوع رویدادها
- ❖ ارتقاء فرهنگ بهداشت، ایمنی و محیط زیست و ایجاد فضای ارتباطی باز و سازنده بین مدیریت، کارکنان و ذینفعان
- ❖ فراهم نمودن آموزش‌های لازم جهت ارتقاء سطح ایمنی و بهداشت HSE
- ❖ افزایش سطح آگاهی و دانش HSE
- ❖ ملزم نمودن پیمانکاران در راستای تحقق اهداف مدیریت HSE
- ❖ حفاظت از منابع و تجهیزات و کاهش مصرف و استفاده بهینه از منابع و انرژی از طریق افزایش بهره‌وری شرکت با هدف مصارف و آلودگی محیط زیست

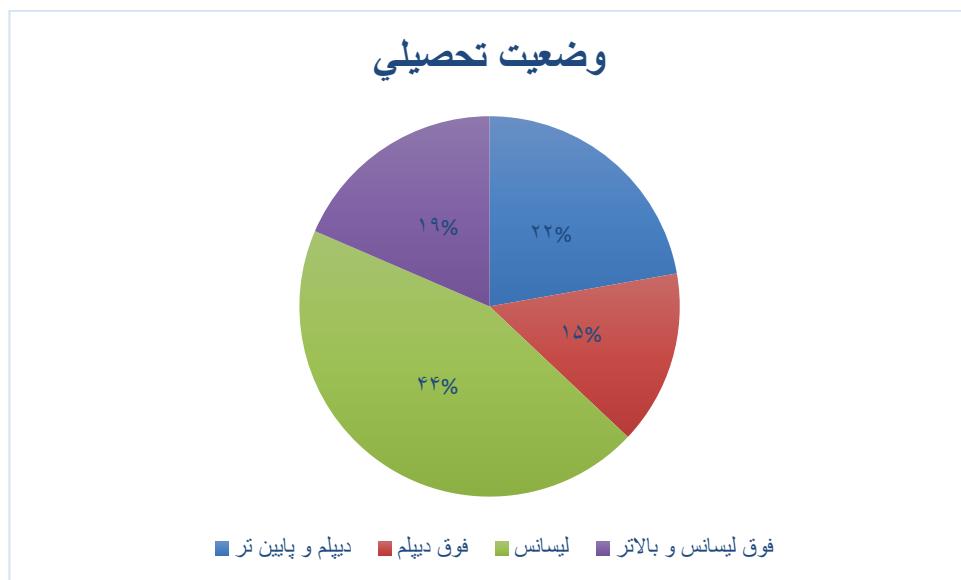
گزارش عملکرد رفاهی و بهداشتی کارکنان

- ❖ برگزاری جلسات ایمنی و بهداشت و استفاده از لوازم و تجهیزات ایمنی فردی.
- ❖ انعقاد قراردادهای بیمه عمر و حادثه و بیمه تکمیل درمان جهت پرسنل.
- ❖ تشویق کارکنان به ورزش و اجاره سالن ورزشی جهت کارکنان.

اطلاعات آماری منابع انسانی

کل شرکت	کارگاه‌ها	دفتر مرکزی	آمار وضعیت استخدامی	
۵۷	۳۲	۲۵	تعداد کل پرسنل	
۴۱	۳۸	۴۵	متوسط سن	
۶	۶	۷	متوسط سابقه کار	
۵۷	۳۲	۲۵	قراردادی تمام وقت	وضعیت استخدامی
۱۵	۱۰	۵	دیپلم و پایین‌تر	مجموع دانش و ساختی (محدود تحصیلی وضعیت)
۶	۲	۴	فوق دیپلم	
۲۸	۱۶	۱۲	لیسانس	
۸	۳	۵	فوق لیسانس و بالاتر	

ضمناً میانگین کارکنان شرکت‌های خدماتی که بخشی از امور خدماتی شرکت را به عهده داشته‌اند در پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ بالغ بر ۲۷ نفر (سال مالی قبل ۱۷ نفر) بوده است.



فصل سوم:

مهمترین منابع ،

ریسک ها و روابط

منابع مالی در اختیار شرکت

در پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹ شرکت وجوه نقدی معادل ۱۳.۸۸۳ میلیون ریال ، دریافتی های تجاری و غیر تجاری جاری و بلند مدت معادل ۲۲۹.۲۳۰ میلیون ریال ، موجودی املاک معادل ۸۵۰.۳۶۱ میلیون ریال ، مجموع دارایی جاری معادل ۱.۱۴۲.۲۶۷ میلیون ریال و مجموع بدھی جاری معادل ۵۳۴.۹۹۹ میلیون ریال داشته است .

ریسک سیستماتیک

- پیاده سازی سیاست انقباضی و رکود در بخش مسکن .
- افزایش نرخ مصالح مصرفی و ثابت ماندن بهای فروش .
- افزایش قیمت زمین به عنوان نهاده اصلی تولید بخش مسکن .
- افزایش نرخ سود سپرده بانکی توسط بانکها به عنوان مهمترین رقیب صنعت مسکن در جذب سرمایه ها .
- حضور رقبای جدید در بازار و ضرورت توانمند سازی سازمان با توجه به نیاز مشتریان و توانمندی رقبا .
- عدم همسویی قوانین و سیاستهای جاری در بخش ها با سیاست تولید انبوه .
- ریسک مربوط به عوامل بین المللی و یا تغییر مقررات داخلی .
- ریسک مربوط به افزایش نرخ ارز و تأثیر آن بر اقلام وارداتی مصرفی .

ریسک غیر سیستماتیک

ریسک نقدینگی

با توجه به اینکه سیکل عملیاتی ساخت ساختمان حدود ۳ سال است ، تامین و مدیریت جریان نقدینگی پروژه از اهم موضوعات در این زمینه می باشد ، بطوریکه یکی از مهمترین ریسکهای موجود در صنعت ساختمان عدم مدیریت نقدینگی است . همچنین شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی، به متوازن سازی سبد دارایهها اقدام نموده است. انجام اقدامات زیر مصادیق این موضوع می باشد .

- تامین مالی از طریق پیش فروش .
- تامین مصالح مصرفی و اجرای کار توسط پیمانکاران در مقابل تهاتر با واحدهای احداثی .
- کوچک سازی پروژه ها و تمایل به ساخت پروژه های زود بازده .
- مشارکت در ساخت .

ریسک نرخ بهره

با توجه به تعامل بین شرکت و بانکها مبنی بر ارائه تسهیلات(یکی از روشهای تامین مالی) برای پروژه های شرکت، نوسان در نرخ بهره می تواند بر روی عملکرد شرکت تاثیر گذار باشد. البته در سالهای اخیر با توجه به متنوع کردن روشهای تامین مالی و کاهش نرخ تسهیلات در سبد تامین مالی، شرکت اقدام به مدیریت ریسک در این حوزه نموده است.

ریسک تأخیر پروژه

با توجه به اینکه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود یک شرکت تخصصی در زمینه اجرای پروژه‌ها می‌باشد، در نتیجه همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت، تأخیر در انجام پروژه‌ها است لذا عوامل مختلف تأثیرات در پروژه‌ها در گزارشات شش ماهه ریسک شناسایی شده و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش لازم قرار می‌گیرد. از طرف دیگر ارتقاء مستمر دانش مدیریت پروژه و برنامه ریزی دقیق اجرای پروژه بر مبنای فرآیندهای مدیریت پروژه از الوبت‌های اصلی شرکت است.

ریسک کیفیت محصولات

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام) در راستای چشم انداز خود مبنی بر پیشرو بودن در احداث واحدهای مسکونی، تجاری و اداری با دستیابی به رشد حداقلی، حفظ و بهبود کیفیت محصولات را لازمه دستیابی به چشم انداز تدوین شده خود میداند و در این راستا و در ادامه عملکردی که از بدو تاسیس در این زمینه داشته است همواره سعی نموده است که محصولی فراتراز استانداردهای مرجع به مشتریان خود عرضه نماید. چرا که یکی از عوامل تاثیرگذار جهت در دست داشتن بازار و حفظ مشتریان، شناسایی برنده شرکت از طریق افزایش در کیفیت محصولات میباشد که مستقیماً با فروش و رشد درآمد ارتباط دارد.

وضعیت سرمایه در گرددش:

عنوان	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
دارایی‌های جاری	۱.۱۴۲.۲۶۷	۱.۰۸۰.۳۹۷	۱.۱۳۴.۵۷۳
بدهی‌های جاری	۵۳۴.۹۹۹	۵۶۱.۳۳۱	۵۶۲.۹۷۹
سرمایه در گرددش	۶۰۷.۲۶۸	۵۱۹.۰۶۶	۵۷۱.۵۹۴

فصل چهارم:

نتایج عملیات و چشم اندازها

صورت وضعیت مالی

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۳۴,۳۲۳	۲۶,۸۲۳
۵۰۳	۲۷۳
۱,۰۹۶	۱,۰۹۶
۷۱,۸۸۸	۶۲,۲۸۶
۱,۳۵۰	۲۹۲
۱۰۹,۱۶۰	۹۰,۷۷۰
۸۰,۸۳۱	۱۱۱,۰۷۹
۶۵۶,۶۰۸	۸۵۰,۳۶۱
۳۳۲,۵۳۴	۱۶۶,۹۴۴
۱۰,۴۲۴	۱۳,۸۸۳
۱,۰۸۰,۳۹۷	۱,۱۴۲,۲۶۷
۱,۱۸۹,۵۵۷	۱,۲۳۳,۰۳۷
۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰
۲۴,۵۲۳	۲۵,۵۰۵
۵۳,۱۱۷	۶۹,۲۶۷
۵۷۷,۶۴۰	۵۹۴,۷۷۲
۳۸,۸۴۸	۸۶,۹۰۴
۱۱,۷۳۸	۱۶,۳۶۲
۵۰,۵۸۶	۱۰۳,۲۶۶
۱,۱۸۹,۵۵۷	۱,۲۳۳,۰۳۷

دارایی ها

دارایی های غیر جاری

دارایی های ثابت مشهود

دارایی های نامشهود

سرمایه گذاری های بلند مدت

دریافتني های بلند مدت

ساير دارایي ها

جمع دارایی های غیر جاری

دارایی های جاری

پيش پرداخت ها

موجودي املaki

دریافتني های تجاري و ساير دریافتني ها

موجودي نقد

جمع دارایي های جاری

جمع دارایي ها

حقوق مالکانه و بدھي ها

حقوق مالکانه

سرمایه

اندوخته قانوني

سود انباشه

جمع حقوق مالکانه

بدھي ها

بدھي های غیر جاری

تسهيلات مالي بلندمدت

ذخیره مزایاي پيان خدمت کارکنان

جمع بدھي های غیر جاری

بدھي های جاری

پرداختني های تجاري و ساير پرداختني ها

ماليلات پرداختني

سود سهام پرداختني

تسهيلات مالي

پيش دریافت ها

جمع بدھي های جاری

جمع بدھي ها

جمع حقوق مالکانه و بدھي ها

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	درآمد های عملیاتی
۴۶۹,۵۸۸	۲۰۹,۷۲۹	بهای تمام شده درآمد های عملیاتی
(۳۷۲,۰۵۶)	(۱۸۷,۱۹۶)	سود ناخالص
۹۷,۵۳۲	۲۲,۵۳۳	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
(۳۵,۰۶۲)	(۴۳,۲۹۹)	ساخر درآمدها
۱۳۱	-	ساخر هزینه ها
(۴,۰۱۵)	(۱۳,۳۰۳)	سود (زیان) عملیاتی
۵۸,۰۸۶	(۳۴,۰۶۹)	هزینه های مالی
(۳۶,۲۸۳)	(۱۵,۴۳۳)	ساخر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۷۵۸	۷۱,۷۲۸	سود قبل از مالیات
۲۲,۵۶۱	۲۲,۲۲۶	هزینه مالیات بر درآمد :
(۱,۴۹۰)	(۲,۱۴۱)	سال جاری
-	(۴۵۳)	سال های قبل
۲۱,۰۷۱	۱۹,۶۳۲	سود خالص
		سود(زیان) پایه هر سهم :
۱۱۲	(۷۰)	عملیاتی - ریال
(۷۰)	۱۰۸	غیر عملیاتی - ریال
۴۲	۳۹	سود پایه هر سهم - ریال



توسعه کسب و کار

طی سال مالی مورد گزارش و براساس مزایده انجام شده در روزنامه دنیای اقتصاد به شماره ۴۹۷۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۱۸ به منظور توسعه کسب و کار شرکت و جذب سرمایه گذار، ۰٪۳۸ از عرصه و اعیان دفتر مرکزی شرکت بیش از نرخ کارشناس رسمی دادگستری اخذ شده به مبلغ ۷۹.۸۰۰ میلیون ریال به شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص) از شرکتهای زیرمجموعه شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) فروخته شد و تسویه مطالبات مزبور با تفاوت طرفین از طریق تهاتر سود سهام پرداختنی به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن انجام شده است. با توجه به ارزش دفتری متناظر با فروش مزبور بالغ بر ۹.۱۶۰ میلیون ریال، سود حاصل از فروش صدرالاشاره بالغ بر ۷۰.۶۴۰ میلیون ریال در سال مالی مورد گزارش شناسائی و ثبت دفاتر گردیده است. توضیح اینکه مراحل انتقال سند مالکیت موضوع فروش فوق الذکر در حال انجام است و تا زمان تهیه این یادداشت استعلام های لازم از مراجع ذیصلاح توسط دفترخانه اسناد رسمی ۱۰۱ اصفهان انجام و مالیات موضوع ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم در خصوص حق واگذاری ساختمان مزبور و مالیات نقل و انتقال قطعی املاک موضوع مفاد ماده یاد شده جمعاً بالغ بر ۱.۶۱۶ میلیون ریال پرداخت و گواهینامه موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات های مستقیم جهت انجام نقل و انتقال اخذ و به دفترخانه اسناد رسمی تحويل گردید.

نسبت های مالی مربوط به وضعیت اعتباری

به طور کلی نسبت های مالی به چهار طبقه نسبت نقدینگی، نسبت بدھی، نسبت فعالیت و نسبت سودآوری طبقه بندی می گردد. از میان این ۴ طبقه، نسبت بدھی و نسبت نقدینگی بیانگر وضعیت اعتباری شرکت است. در ادامه این نسبت ها و مقایسه آن با سال های مالی قبل، ارائه شده است.

نسبت های مالی					
سال ۱۳۹۹	سال ۱۳۹۸	سال ۱۳۹۷	سال ۱۳۹۶	سال ۱۳۹۵	شرح
نسبتهاي نقدينگي:					
۲/۱۳	۱/۹۳	۲/۰۱	۱/۹۸	۱/۹۰	نسبت جاري
%۴۰	%۶۱	%۷۳	%۷۱	%۸۳	نسبت سريع (آنی)
%۹۲	%۹۱	%۹۲	%۸۵	%۷۹	نسبت دارائي جاري
نسبتهاي فعاليت:					
%۳۵	%۳۹	%۳۵	%۳۷	%۴۰	گرددش دارائي
نسبتهاي سرمایه گذاری (اهرمی)					
%۴۵	%۶	%۷	%۷	%۷	نسبت دارائي ثابت به ارزش ویژه
%۴۸	%۴۸	%۴۵	%۴۷	%۵۰	نسبت مالکانه
%۵۱	%۵۲	%۵۵	%۵۳	%۵۰	نسبت کل بدھي
۱/۹۳	۱/۹۴	۱/۸۲	۱/۹۰	۱/۹۹	نسبت پوشش بدھي



اقدامات انجام شده در خصوص رعایت اصول حاکمیت شرکت

براساس دستورالعمل حاکمیت شرکتی مصوب هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار، اجرای اقدامات مرتبط با دستورالعمل حاکمیت شرکتی بر عهده هیات مدیره شرکت می‌باشد. اهم اقدامات صورت گرفته در این خصوص به شرح ذیل می‌باشد:

براساس مفاد ماده ۱۵ دستورالعمل یاد شده، استقرار برخی از کمیته‌ها از جمله کمیته حسابرسی، کمیته ریسک و کمیته انتصابات باید زیر نظر هیات مدیره تشکیل و اجرایی گردد. اقدامات صورت گرفته در این خصوص به شرح ذیل می‌باشد:

۱- کمیته حسابرسی:

کمیته حسابرسی شرکت در سال مالی ۱۳۹۴ تشکیل گردیده و به تصویب هیات مدیره رسید و تقریباً هر ماه یک جلسه تشکیل گردید.

۲- تشکیل کمیته ریسک:

کمیته ریسک شرکت در شهریور ماه ۱۳۹۸ متشکل از آقایان سفاری، عابدی، ابراهیمی، خدادادیان و امینی تشکیل و جلسات این کمیته به صورت ماهانه برگزار گردید.

۳- تشکیل کمیته انتصابات:

براساس مصوب هیات مدیره، کمیته انتصابات متشکل از ۳ عضو هیأت مدیره طی سال مالی مورد گزارش تشکیل گردید و دبیرخانه هیات مدیره نیز از ابتدای سال مالی مورد گزارش شروع به فعالیت کرد.

۴- سایر موارد:

✓ تصویب منشور دبیرخانه هیات مدیره:

امور دبیرخانه هیات مدیره تا قبل از این نیز به صورت مجزا انجام می‌پذیرفت، اما با توجه به الزامات و رعایت اصول حاکمیت شرکتی منشور دبیرخانه به صورت مدون تهیه و در سال مالی مورد گزارش به تصویب هیات مدیره رسید و اجرایی گردید.

✓ تصویب منشور هیأت مدیره:

طی سال مالی مورد گزارش و براساس مفاد دستورالعمل حاکمیت شرکتی منشور هیأت مدیره تهیه و به تصویب رسید.

✓ حقوق و مزایای مدیران :

حقوق و مزایای هیأت مدیره شرکت طی سال مالی ۱۳۹۹ به شرح زیر می باشد:

حقوق و مزایای طی سال مالی - میلیون ریال				تعداد سهام عدد	موظف / غیر موظف	نام و نام خانوادگی
مدت تصدی طی سال مالی	پاداش مجموع	حق حضور در جلسات	حقوق و مزایا			
۱۲	-	۱۴۴	-	-	غیر موظف	حسن کاظم پور دهکردی
۱۲	-	-	۲۰۸۰	-	موظف	مجید سفاری
۱۰	-	۱۲۰	-	-	غیر موظف	محمد نورصالحی
۲	-	۲۴	-	-	غیر موظف	مهندی کریمی
۱۲	-	۱۴۴	-	-	غیر موظف	مهندی جعفر پیشه
۱۲	-	-	۲.۶۱۷	۱.۰۰۰	موظف	علی مدرس هاشمی

✓ فرآیند ارزیابی عملکرد:

مطلوبات

با توجه به مانده دریافتمنی های تجاری شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ ، مدیریت شرکت انتظار دارد تا با وصول به موقع مطالبات و مدیریت وجه نقد ، نسبت به تسویه تسهیلات مالی دریافتی و افزایش حجم تولید اقدام نماید .

موجودی املاک

با توجه به مخارج انجام شده جهت پروژه ها با شناسائی مبلغ ۱۸۷.۱۹۶ میلیون ریال بهای تمام شده ، سرفصل موجودی املاک در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ مبلغ ۸۵۰.۳۶۱ میلیون ریال می باشد .

سود سهام پرداختنی

مانده سود سهام پرداختنی در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ مبلغ ۵.۲۴۲ میلیون ریال می باشد که با توجه به سود سهام مصوب و پرداخت های انجام شده نسبت به سال مالی ۱۳۹۸ به میزان ۸۱.۱۷۰ میلیون ریال کاهش داشته است.

پایش عملکرد مدیران و شرکت های تابعه توسط شرکت گروه در دوره های سه ماهه مورد ارزیابی و پایش قرار میگیرد و رتبه شرکت ها بر اساس شاخص های اعلامی محاسبه و اعلام می شود .

- تولید ، فروش ، درآمد ، بهای تمام شده و سود و زیان پیش بینی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰ به شرح جدول ذیل هدف گذاری شده است .

عنوان شاخص	هدف ۶ ماهه ۱۴۰۰	هدف ۱۲ ماهه ۱۴۰۰
تولید (مترمربع)	۶.۳۳۸	۱۴.۵۹۰
تعريف پروژه (مترمربع)	۴۰.۰۰۰	۷۰.۰۰۰
فروش (کل بهای واگذاری)	۱.۱۲۲.۱۷۰	۱.۷۱۰.۲۱۲
درآمد - میلیون ریال	۴۵۰.۵۰۳	۱.۰۸۲.۴۲۵
بهای تمام شده - میلیون ریال	۳۴۴.۳۰۴	۸۰.۸۰.۵۹
سود/ زیان خالص میلیون ریال	۴۸.۸۸۲	۱۲۸.۳۳۶

پیش بینی عملکرد شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

- هزینه عمومی و اداری برای سال آتی ۷۱.۴۹۱ میلیون ریال برآورد می شود .
- هزینه های مالی برای سال آتی حدوداً مبلغ ۳۷.۸۰۰ میلیون ریال برآورد می شود .
- با توجه به اینکه بخش عمدہ ای از عملیات شرکت ، فعالیت ساختمانی است لذا برای سال آتی مالیات عملکرد ۳۷.۲۶۰ میلیون ریال برآورد شده است .
- علی رغم پیش بینی احتمال رکود بازار مسکن برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ ، تلاش هیأت مدیره برآن است تا با اتکاء به مزیت رقابتی شرکت شامل برنده معتبر ، کیفیت ساخت و اعتماد مشتریان ، موارد فروش جدول صفحه بعد در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ تحقق یابد .
- شیوع ویروس کوید ۱۹ در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ تأثیری بر وضعیت مالی ، عملکرد مالی و جریان های نقدی شرکت نداشته است و پیش بینی می شود این بیماری در فعالیت شرکت طی یک سال آینده نیز تأثیر عمدہ ای نداشته باشد .

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹



**شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن زایینده‌رود**
(هم‌عام)

برآورد سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱							سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ (حسابرسی نشده)							برآورد قیمت تمام شده کل پروژه	خالص زیربنای پروژه	تعداد واحدهای کل پروژه	پروژه
برآورد قیمت تمام شده مطابق ۲۹۵۵ استاندارد	برآورد فروش مطابق ۲۹ استاندارد	کل بهاء و اگذاری	متراز	تعداد واحد و اگذاری	درصد پیشرفت	قیمت تمام شده مطابق ۲۹۵۵ استاندارد	فروش مطابق ۲۹۵۵ استاندارد	کل بهاء و اگذاری	متراز	تعداد واحد و اگذار شده	درصد پیشرفت						
۲۲۷.۲۸۴	۲۸۸.۸۶۳	۲۸۸.۸۶۳	۴۵۰	۹	۱۰۰%	۰	۰	۰	۰	۰	۹۲%	۸۷۱.۰۹۶	۱.۶۹۳	۲۰	چهارباغ بالا (فیروزه)		
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۴.۲۹۴	۱۷.۵۱۴	۱۷.۵۱۴	۱۷۷/۹۹	۲	۱۰۰%	۱۸۷.۹۲۸	۸.۰۴۷	۷۹	باران شمالی		
۱.۰۰۳	۶.۶۱۹	۶.۵۹۱	۲۰	۱	۱۰۰%	۳۰.۷۱۵	۳۱.۵۷۰	۴.۴۴۶	۳۳/۲	۰	۱۰۰%	۲۱۰.۵۰۰	۶.۶۹۸	۶۵	باران جنوبی		
۱۷.۹۲۶	۱۹.۹۲۷	۰	۰	۰	۱۰۰%	۱۲۴.۴۶۹	۱۳۸.۷۸۶	۱۵۹.۵۲۴	۱.۱۳۲	۴	۸۷%	۱۴۳.۰۶۸	۱.۱۳۳	۴	فرشته یزد ۲		
۲۷۳.۳۷۸	۴۰۵.۸۸۸	۷۶۸.۰۰۰	۲.۴۰۰	۱۵	۵۳%	۰	۰	۰	۰	۰	۱۵%	۱.۲۹۱.۶۷۰	۵.۹۹۳	۳۰	باغ جنت		
۲۷۰.۲۲۴	۳۵۲.۰۴۵	۶۳۷.۶۴۶	۳.۳۴۰	۲۸	۵۵%	۰	۰	۰	۰	۰	۱۶%	۹۴۱.۶۷۲	۶.۳۹۵	۵۳	گل نرگس (موزان)		
۴.۵۶۱	۴.۷۹۱	۴.۷۹۱	۲۷	۱	۱۰۰%	۴.۲۸۳	۴.۲۸۳	۴.۲۸۳	۲۲/۱۲	۱	۱۰۰%	۸.۲۷۸	۴۹	۲	کاروانسرای خمینی شهر		
-	۴.۳۲۰	۴.۳۲۰	۴۸	۱	۱۰۰%	۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰%	۳.۰۷۵	۴۸	۱	تجاری سامان		
۳.۷۰۵	-	-	-	-	-	۰	۰.۲۹۰	۰.۲۹۰	۰	۰	۱۰۰%	۰	۰	۰	سایر		