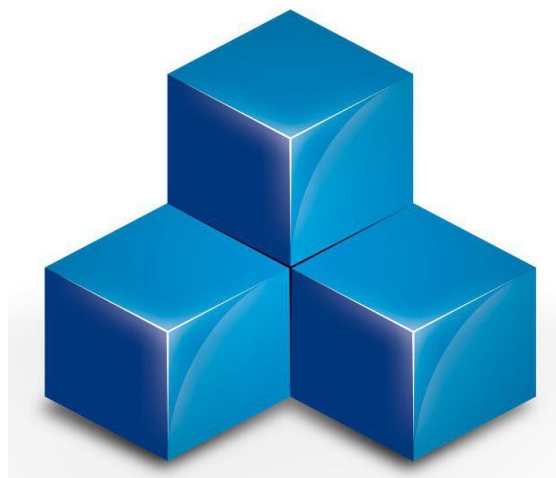




شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰



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



**شرکت سرمایه گذاری
مسکن زاینده رود
(سهامی عام)**

پیش شماره ثبت : ۲۷۴۹۱
گفتار

پیوست :

تاریخ :

شماره :

در اجرای مفاد بند ۵ ماده ۷ دستور العمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ، بدینوسیله گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰ بر اساس ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار و اصلاحیه های بعدی آن 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 ۱۴۰۰/۰۸/۲۰ مورد تأیید هیأت مدیره قرار گرفته است .

اعضای هیئت مدیره	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضاء
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	حسن کاظم پور دهکردی (غیر موظف)	رئیس هیات مدیره	
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	مهدی جعفر پیشه (غیرموظف)	نایب رئیس هیات مدیره	
شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	مهدی کریمی (غیر موظف)	عضو هیات مدیره	
شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	مجید سفاری (موظف)	عضو هیات مدیره و معاونت مالی و اداری	
شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	علی مدرس هاشمی (موظف)	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	

شناسه ملی ۱۰۲۶۰۴۸۲۱۰۱ کدپستی ۸۱۴۶۷۷۳۶۱۳





فصل اول :

ماهیت کسب و کار

جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

مسکن به‌عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویت‌های درجه اول دولت‌ها و سیاست‌گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین 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.

بررسی روند بازار

ثبات نسبی در بازارهای ارز و مسکن بدلیل تعدیل و مدیریت انتظارات تورمی

بررسی بازار دارایی‌ها از جمله ارز، سهام و مسکن حکایت از آن دارد که به دنبال تعدیل انتظارات تورمی از آذر ماه سال ۱۳۹۹، در فروردین ماه سال جاری کماکان ثبات نسبی در بازارهای ارز و مسکن حاکم بوده و روند اصلاحی در بازار سهام ادامه داشته است.

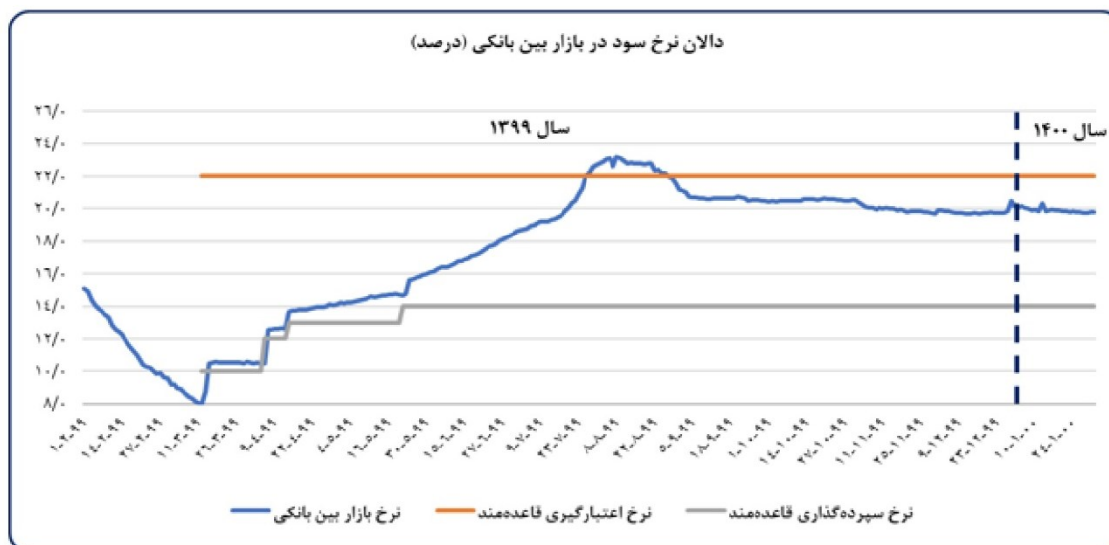
به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، مدیریت انتظارات تورمی به عنوان یکی از ارکان مهم در زمینه هدایت نرخ تورم به سمت تورم هدف، مستلزم ارائه اطلاعات درست و به‌هنگام از مجموعه تحولات اقتصاد کلان و اقدامات بانک مرکزی به آحاد جامعه و فعالین اقتصادی است. این امر موجب خواهد شد تا علاوه بر شکل‌گیری در ست انتظارات، بانک مرکزی در شرایط بهتری اهداف حفظ ارزش پول ملی (کنترل تورم) و مساعدت به رشد اقتصادی را پیگیری کند. بر این اساس، خلاصه‌ای از مجموعه تحولات اقتصاد کلان و اقدامات بانک مرکزی در راستای دستیابی به اهداف و مأموریت‌های خود در فروردین ۱۴۰۰ به شرح زیر ارائه می‌شود:

۱- تحولات اقتصاد کلان

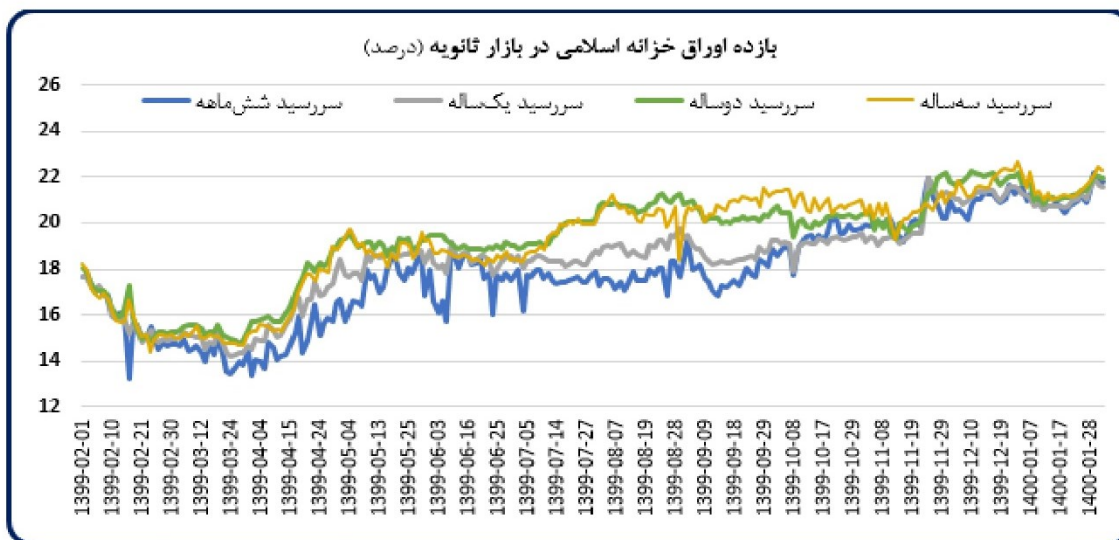
روند کاهشی رشد ماهانه شاخص بهای کالا و خدمات مصرف‌کننده که از آذرماه سال گذشته (به استثناء بهمن‌ماه) آغاز شده بود در فروردین‌ماه سال جاری نیز متأثر از تعدیل انتظارات تورمی و آرامش نسبی در بازار ارز ادامه یافت؛ به‌طوریکه شاخص مذکور کمترین رشد ماهانه خود از ابتدای سال ۱۳۹۹ تاکنون را در فروردین‌ماه سال جاری تجربه کرد. در این ماه، اغلب زیرگروه‌های شاخص بهای مصرف‌کننده رشدی نزدیک به صفر را نسبت به ماه گذشته تجربه کردند و بیشترین رشد نیز مربوط به زیرگروه "خوراکی‌ها و آشامیدنی‌ها" بوده است. بررسی اقلام کالایی از جنبه دوام آن‌ها نشان می‌دهد انتظارات تورمی عاملین اقتصادی و تعدیل آن بیشترین اثر را در بخش اقلام کالایی بادوام به دلیل تاثیرپذیری بالا از تحولات بازار ارز داشته است. به‌گونه‌ای که تورم ماهانه این گروه از اقلام در مقایسه با تورم ماهانه مهرماه، به صورت معنی‌داری کاهش و در فروردین‌ماه سال جاری تورم ماهانه منفی را تجربه کرده است. بررسی بازار دارایی‌ها از جمله ارز، سهام و مسکن حکایت از آن دارد که به دنبال تعدیل انتظارات تورمی از آذر ماه سال ۱۳۹۹، در فروردین ماه سال جاری کماکان ثبات نسبی در بازارهای ارز و مسکن حاکم بوده و روند اصلاحی در بازار سهام ادامه داشته است. بر این اساس در فروردین ۱۴۰۰ متوسط ماهانه نرخ دلار در بازار آزاد ۰٫۵ درصد نسبت به اسفند ماه ۱۳۹۹ کاهش یافت و در بازار مسکن نیز متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده شهر تهران، در فروردین سال جاری نسبت به ماه قبل ۳٫۱ درصد کاهش را تجربه کرد. همچنین شاخص کل بورس اوراق بهادار در پایان فروردین ۱۴۰۰ در مقایسه با روز پایانی اسفند ۱۳۹۹ معادل ۶٫۷ درصد کاهش یافت.



نرخ سود بازار بین‌بانکی متأثر از رفتار فصلی خود، هر ساله با آغاز سال کاهش محسوسی را نسبت به اسفندماه سال گذشته تجربه می‌کند. دلیل این امر کاهش نیاز نقدینگی بانک‌ها در مقایسه با پایان سال و در نتیجه کاهش تقاضا در بازار بین‌بانکی است. بانک مرکزی در فروردین‌ماه سال جاری ضمن تسهیل مدیریت منابع بانک‌ها تلاش کرد تا با استفاده از ابزارهای سیاستی خود، این نرخ را در محدوده مد نظر خود تثبیت کند. از این رو، بانک مرکزی با انتشار اطلاعیه‌های هفتگی در خصوص عملیات بازار باز و عملکرد سپرده‌گذاری قاعده‌مند و اعتبارگیری قاعده‌مند و همچنین انتشار آمار و اطلاعات مربوط به نرخ سود بازار بین‌بانکی و نرخ توافق بازخريد، تلاش دارد تا ضمن اطلاع‌رسانی در خصوص وضعیت پولی اقتصاد، آگاهی عمومی نسبت به چارچوب عملیاتی جدید سیاست پولی را ارتقا بخشد.



نرخ بازده اسناد خزانه اسلامی در سررسیدهای یک، دو و سه ساله، در فروردین‌ماه نزولی بود. نرخ بازده اسناد با سررسید یک ساله در فروردین‌ماه ۱۴۰۰ با کاهش ۲۴.۰ واحد درصدی نسبت به ماه قبل از ۲۱.۲۴ درصد به ۲۱.۰ درصد رسید. همچنین نرخ بازده اسناد با سررسید دو ساله در فروردین‌ماه ۱۴۰۰ به ۲۱.۳۰ درصد رسید که نسبت به اسفندماه ۱۳۹۹ معادل ۰.۶۶ واحد درصد کاهش نشان می‌دهد. اگر چه صعود نرخ‌های بازده کوتاه‌مدت و میان‌مدت می‌تواند منعکس‌کننده تحولات بازار سرمایه و بازارهای سایر دارایی‌ها باشد، اما ثبات نسبی این نرخ‌ها در دو ماه اخیر نشان از بهبود انتظارات تورمی دارد. لازم به یادآوری است که تعدیل نرخ‌های بازده کوتاه مدت می‌تواند به با ثبات شدن شرایط پولی در اقتصاد کلان کمک کند.



تغییر رویکرد سیاست پولی بانک مرکزی در حرکت به سمت راهبرد هدف‌گذاری تورمی با محوریت انجام عملیات بازار باز، یک تغییر عمده از هدف‌گذاری کل‌های پولی به سمت مدیریت نرخ‌های سود محسوب می‌شود. لیکن تا زمان پیاده‌سازی کامل رویکرد جدید و ترمیم سازوکار اشاعه پولی، رصد و مدیریت رشد کل‌های پولی کماکان مورد توجه سیاست‌گذار پولی خواهد بود. در همین راستا و هم‌جهت با رشد متغیرهای عمده پولی در چند ماه گذشته و بر اساس ارقام مقدماتی، رشد نقدینگی و پایه پولی در دوازده ماهه منتهی به پایان فروردین ۱۴۰۰، به ترتیب به ۳۸,۸ و ۲۶,۴ درصد رسید. همچنین حجم نقدینگی و پایه پولی در پایان فروردین ماه ۱۴۰۰ نسبت به پایان سال ۱۳۹۹ به ترتیب معادل ۰,۴ و ۱,۲ درصد رشد نشان می‌دهد که در مقایسه با رشد متغیرهای مذکور در دوره مشابه سال قبل (به ترتیب ۱,۷ و ۳,۵ درصد) به میزان ۱,۳ و ۲,۳ واحد درصد کاهش یافته است. در مجموع رشد نقدینگی در دوازده ماهه منتهی به فروردین ۱۴۰۰ معادل ۳۸,۸ درصد بوده است که تحت تاثیر رشد ضریب فزاینده نقدینگی به میزان ۵,۸ واحد درصد بیشتر از رشد نقدینگی در دوره مشابه سال قبل (۳۳,۰ درصد) بوده است. طی سال‌های اخیر رفتار برخی بانک‌ها در عدم رعایت دقیق ضوابط و استانداردهای اعلامی بانک مرکزی در خلق دارایی‌ها نیز نقش موثری در رشد نقدینگی ایفا کرده و به همین دلیل بوده که بانک مرکزی با هدف اعمال مدیریت و نظارت بر ترازنامه بانک‌ها و موسسات اعتباری، سیاست احتیاطی مربوط به محدود کردن رشد ترازنامه بانک‌ها را در دستور کار قرار داده است. بررسی رشد اجزای نقدینگی نیز حاکی از تداوم کاهش رشد پول می‌باشد، به نحوی که رشد دوازده ماهه پول از حداکثر آن یعنی ۸۸,۶ درصد در مهر ماه ۱۳۹۹ به ۵۳,۹ درصد در فروردین ماه ۱۴۰۰ کاهش یافته که حاکی از تقویت ماندگاری سپرده‌ها در ماه‌های اخیر بوده و نشان‌دهنده کاهش انتظارات تورمی و استقبال بیشتر از سپرده‌گذاری بلندمدت در بانک‌ها می‌باشد.

۲- اقدامات بانک مرکزی

در فروردین ماه ۱۴۰۰ به منظور تنظیم نرخ سود بازار بین بانکی، بانک مرکزی در تعامل با بانک‌ها اقدامات زیر را انجام داد: انجام عملیات بازار باز مجموعاً به ارزش ۱۵۷,۵ هزار میلیارد ریال در قالب توافق بازخرید با سررسیدهای ۱۴ روزه. (مانده توافق بازخرید



از محل عملیات بازار باز معادل ۹۵ هزار میلیارد ریال در پایان ماه بوده است). استفاده از اعتبارگیری قاعده‌مند توسط بانک‌ها برای رفع نیازهای نقدینگی اضطراری با حجم ۸۷۱,۲ هزار میلیارد ریال. (مانده اعتبارگیری در پایان ماه قاعده‌مند معادل ۱۳۹,۷ هزار میلیارد ریال بوده است. تامین ۲,۳ میلیارد دلار ارز به منظور واردات مورد نیاز اقتصاد کشور در فروردین ماه سال جاری (از این میزان معادل ۶۶۹,۳ میلیون دلار با نرخ ترجیحی به‌منظور واردات کالاهای اساسی، دارو و تجهیزات پزشکی اختصاص یافته است). باتوجه به کاهش انتظارات تورمی و لذا کاسته شدن از شدت منفی بودن نرخ سود حقیقی، ضرورتی برای تغییر نرخ سود سیاستی دیده نشده است. یادآور می‌شود در سال جدید حراج اوراق دولتی آغاز نشده است.



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۴۰۰

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۴۰۰» 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 ۱۴۰۰، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به حدود ۷/۸ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۴۱/۶ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۸/۰ درصد کاهش 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 ۳۱۷/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۲/۴ 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 ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از مجموع ۷۷۸۹ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۳/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با شهریورماه سال قبل حدود ۵/۰ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در سایر گروه‌ها شامل ۶* تا ۱۰*، 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)

عمر بنا (سال)	شهریورماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تا ۵ سال	۱۱۳۶	۳۲۱۶	۲۵۷۴	۱۸۳,۱	-۲۰,۰	۲۸,۰	۲۳,۰
۶-۱۰	۵۴۹	۱۵۴۹	۱۷۵۰	۱۸۲,۱	۱۳,۰	۱۸,۳	۲۲,۵
۱۱-۱۵	۳۵۵	۱۱۵۱	۱۰۹۵	۲۲۴,۲	-۴,۹	۱۳,۶	۱۴,۱
۱۶-۲۰	۴۴۴	۱۴۷۴	۱۳۶۵	۲۳۲,۰	-۷,۴	۱۷,۴	۱۷,۵
بیش از ۲۰	۳۰۳	۱۰۷۳	۱۰۰۵	۲۵۴,۱	-۶,۳	۱۲,۷	۱۲,۹
جمع کل	۲۷۸۷	۸۴۶۳	۷۷۸۹	۲۰۳,۷	-۸,۰	۱۰۰	۱۰۰

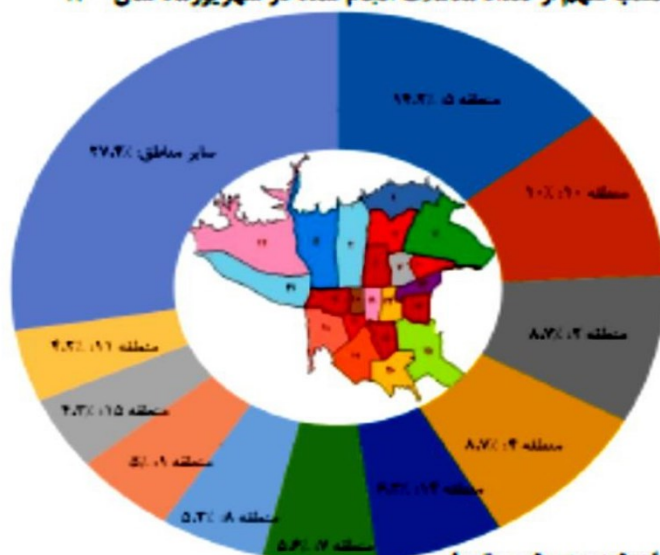
ماخذ: محاسبات گزارش برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

توزیع تعداد معاملات انجام شده بر حسب مناطق مختلف شهر تهران در شهریورماه سال ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۲ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۲ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۰/۰ و ۸/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۲/۶ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در شهریورماه



سال ۱۴۰۰ مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۱۰، ۲، ۴، ۱۴، ۷، ۸، ۱۵، ۱ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۷/۴ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص دادند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در شهریورماه سال ۱۴۰۰



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

۲- تحولات قیمت واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران

در شهریورماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۱۷/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۲/۴ و ۳۰/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

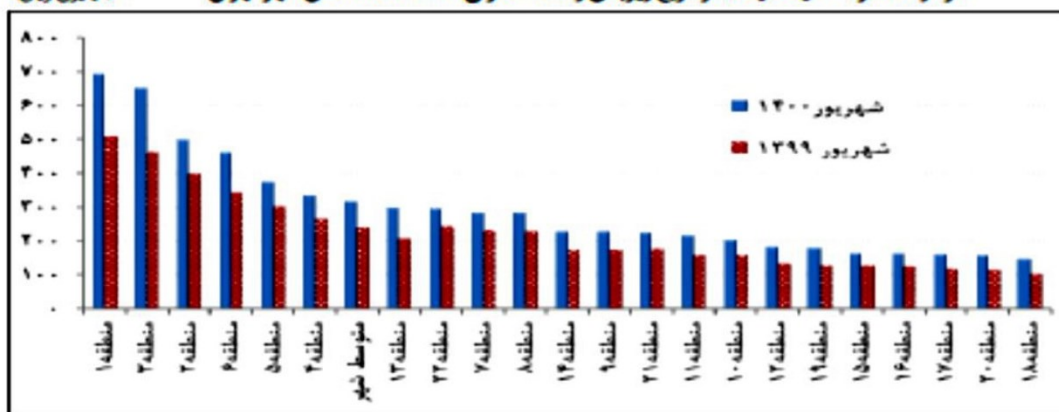
شرح	مقطع زمانی			درصد تغییر شهریورماه ۱۴۰۰	
	شهریور ۱۳۹۹	مرداد ۱۴۰۰	شهریور ۱۴۰۰	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۸۴۶۳	۵۴۹۹	۷۷۸۹	۴۱.۶	-۸.۰
متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)	۲۴۲۸۸۱	۳۰۹۷۰۱	۳۱۷۰۳۴	۲.۴	۳۰.۵

ماخذ: 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 ۶۸۹/۱ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۵۰/۳ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۹ به ترتیب ۳۵/۷ و ۴۴/۳ درصد افزایش نشان می‌دهند.



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



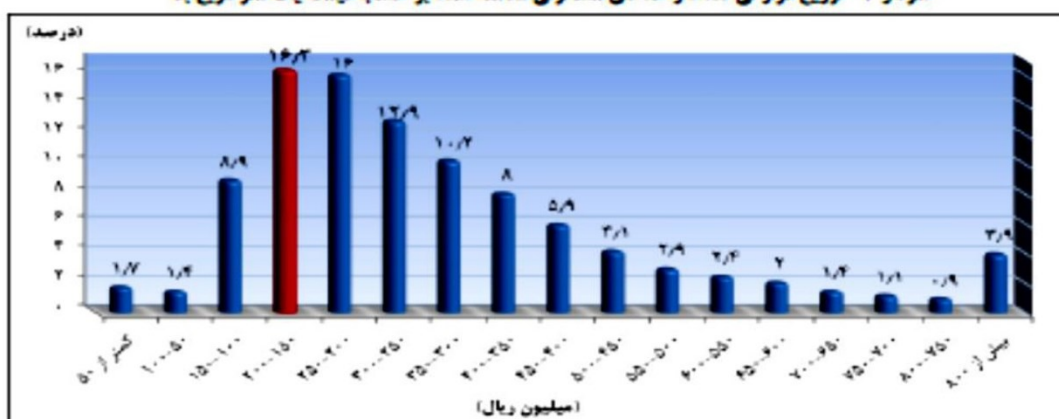
ماخذ: محاسبات گزارش‌آور گرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

۳-۱- 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 ۱۴۰۰ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی ۱۵۰* تا ۲۰۰* میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۶/۳ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده است و دامنه‌های قیمتی ۲۰۰* تا ۲۵۰* و ۲۵۰* تا ۳۰۰* میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۱۶/۰ و ۱۲/۹ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۶۱/۱ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۳۱۷/۰ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا



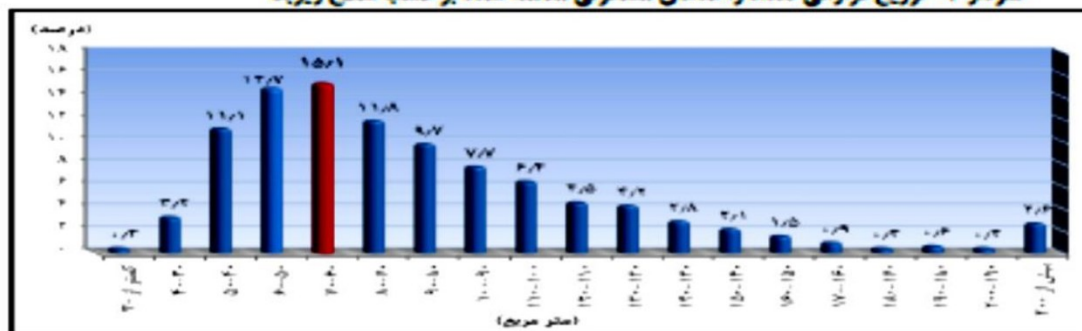
ماخذ: محاسبات گزارش‌آور گرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور



۲-۲- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی در شهریورماه سال ۱۴۰۰ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای ۶۰ تا ۷۰ متر مربع با سهم ۱۵/۱ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای ۵۰ تا ۶۰ و ۷۰ تا ۸۰ متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۷ و ۱۱/۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۶/۳ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا

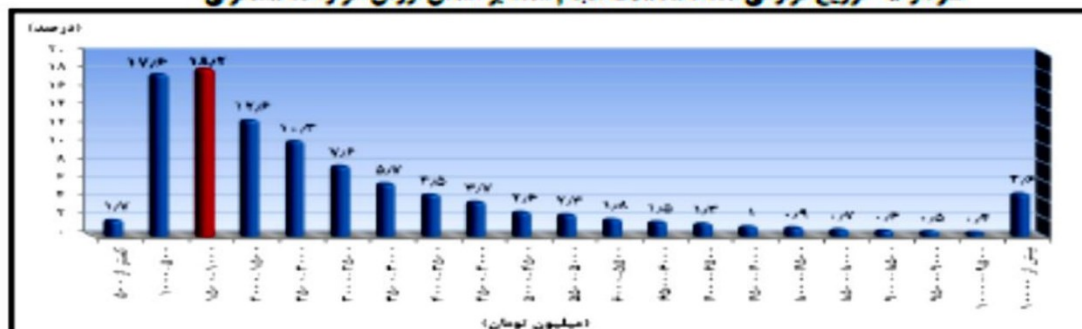


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳-۲- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب ارزش هر واحد مسکونی

در شهریورماه سال ۱۴۰۰، 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 ۱۰/۰ تا ۱۵/۰ میلیارد ریال با سهم ۱۸/۲ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش ۵/۰ تا ۱۰/۰ و ۱۵/۰ تا ۲۰/۰ میلیارد ریال به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۷/۶ و ۱۲/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه حدود ۵۰/۱ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۰/۰ میلیارد ریال اختصاص داشته است.

نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی



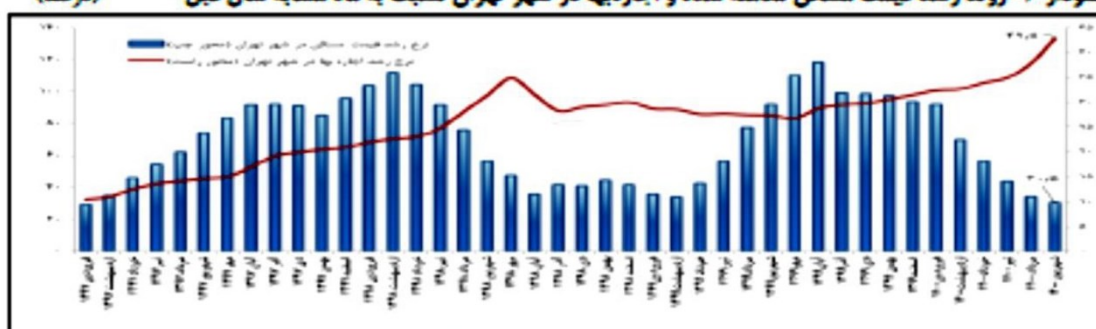
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور



۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در شهریورماه سال ۱۴۰۰ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۴۲/۸ و ۴۵/۷ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد قیمت مسکن معامله شده و اجاره‌بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)



مأخذ ۱- قیمت مسکن؛ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور
۲- اجاره‌بها؛ اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۵- جمع‌بندی

تعداد معاملات انجام شده در شهریورماه سال ۱۴۰۰ در حدود ۷/۸ هزار فقره بود که نسبت به ماه قبل ۴۱/۶ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۸/۰ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران معادل ۳۱۷/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲/۴ و ۳۰/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. لازم به توضیح است که رشد محقق شده در ماه مورد گزارش نسبت به رشد ماهانه و نقطه به نقطه مردادماه سال جاری (به ترتیب معادل ۳/۱ و ۳۴/۰ درصد) در سطح پایین‌تری قرار دارد.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهریورماه سال جاری در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۳/۰ 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 ۴۲/۸ و ۴۵/۷ درصد رشد نشان می‌دهد.



پیوست گزارش:

جدول ۳- متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی
و تعداد معاملات واحدهای مسکونی انجام شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

شهریورماه سال ۱۴۰۰		
منطقه شهری	متوسط قیمت (مزار ریال)	تعداد معاملات (فتره)
منطقه ۱	۶۸۹۰۸۷	۳۹۲
منطقه ۲	۴۹۸۲۲۰	۶۷۸
منطقه ۳	۶۴۹۷۱۱	۲۹۶
منطقه ۴	۳۳۷۲۵۷	۶۸۱
منطقه ۵	۳۷۶۲۳۱	۱۱۰۹
منطقه ۶	۴۶۰۴۴۰	۲۷۵
منطقه ۷	۲۸۵۳۷۶	۴۳۸
منطقه ۸	۲۸۲۸۹۵	۴۰۷
منطقه ۹	۲۳۷۹۰۸	۱۸۸
منطقه ۱۰	۲۰۶۰۵۲	۷۸۱
منطقه ۱۱	۲۱۶۸۹۰	۳۲۸
منطقه ۱۲	۱۸۲۲۲۲	۱۸۳
منطقه ۱۳	۲۹۹۰۲۴	۲۵۰
منطقه ۱۴	۲۲۸۸۰۷	۴۹۳
منطقه ۱۵	۱۶۴۸۴۶	۳۳۷
منطقه ۱۶	۱۶۴۲۴۹	۱۵۸
منطقه ۱۷	۱۶۳۱۲۶	۱۹۲
منطقه ۱۸	۱۵۰۳۱۵	۱۹۶
منطقه ۱۹	۱۸۰۹۷۰	۵۲
منطقه ۲۰	۱۵۷۸۳۱	۹۷
منطقه ۲۱	۲۲۵۵۵۴	۱۴۰
منطقه ۲۲	۲۹۶۴۶۳	۱۱۸
متوسط شهر اسرجمع	۳۱۷۰۳۴	۷۷۸۹

ماخذ: 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:

- با افزایش قیمت‌ها، قدرت خرید مصرف‌کنندگان کاهش یافته و تسهیلات اعطایی خرید نیز نمی‌توانند در شهرهای 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 اخیر نسبت به مدت مشابه سال قبل می‌باشد.
 - 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.
 - سعی در تثبیت قیمت ارز، منجر به ایجاد جو روانی مبنی بر حفظ ارزش دارایی‌ها در مقابل دلار شده و نتیجه آن، کاهش قیمت اعلامی توسط فروشندگان در بازار مسکن در ماه‌های اخیر موجب افت تعداد معاملات در بازار مسکن در ماه‌های 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.
 - 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 شوند. چنانچه نرخ سود بانکی افزایش یابد، این روند احتمالاً تسریع خواهد شد.
 - اخذ مالیات ۲۵ درصدی از سود انبوه‌سازی، 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 مصرف‌کنندگان منتقل و بخشی نیز بر عهده تولیدکنندگان قرار می‌گیرد.
 - پس از افزایش قیمت‌ها و رکود تورمی قیمت‌ها منجر به تثبیت قیمت نهاده‌های ساختمانی پس از افزایش‌های شدید ماه‌های گذشته که به دلیل تقریباً ثابت شدن قیمت ارز در ماه‌های اخیر و نیز تثبیت 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 تمام شده ساختمان در واحدهای 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 پروژه‌ها را در دوره‌های آتی تحت تاثیر قرار دهد هر چند رشد مجدد قیمت فروش می‌تواند روند کاهش سودآوری 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.
- بر این اساس، به نظر می‌رسد بازار در مسیر ورود به رکود تورمی 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 قرار گرفتن در رکود تورمی است و وضعیت بازار مشابه سال ۱۳۹۲ خواهد بود. پیش‌بینی کارشناسان این است که این روند از سه ماهه دوم و سوم سال ۱۴۰۰ آغاز شده و بسته به سیاست‌های دولت و تحریم‌های خارجی، می‌تواند حداقل یک سال و حداکثر چند سال ادامه داشته باشد. به نظر می‌رسد در کوتاه‌مدت، تنها یک عامل می‌تواند این روند را تغییر دهد و آن هم «افزایش مجدد نرخ ارز» است که می‌تواند مجدداً بازارهای سرمایه‌ای را فعال ساخته و منجر به ایجاد سفته‌بازی در بازار ملک شود که

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

- تعریف پروژه‌هایی که حتی در دوره رکود نیز فروش مناسبی داشته باشند؛ به ویژه واحدهای مسکونی با متراژ پایین و ویژه اقشار متوسط درآمدی.
- 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.
- متنوع سازی سبد پروژه‌ها به منظور کاهش ریسک.
- رعایت الزامات طراحی و ساخت به منظور ایجاد مزیت رقابتی در مقابل رقبا به منظور پرهیز از بروز مشکل در فروش واحدها.
- اتخاذ استراتژی مشارکت در ساخت به منظور پرهیز از قفل شدن منابع برای خرید زمین و تسریع در شروع و اجرای پروژه‌ها.
- 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.
- استفاده از رونق نسبی بازار به منظور فروش واحدهای ساختمانی؛ به ویژه واحدهای تجاری که فروش آن‌ها دشوارتر است.
- تهاتر قسمتی از واحدهای تکمیل شده با زمین‌های دارای پروانه و سند ساخت به منظور تداوم فعالیت انبوه سازی عبور از شرایط موجود.
- بررسی و ایجاد بازار موازی تکمیلی ساخت و ساز به صورت بازسازی و تعمیرات واحدهای قدیمی و عرضه مجدد آن به متقاضیان به جهت کسب منابع جدید مالی و درآمدی.

تاریخچه فعالیت شرکت

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود 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 شرکت‌های منطقه اصفهان به ثبت رسیده است. بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۰۳/۲۵ نوع شرکت به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ در اداره ثبت شرکت‌های منطقه اصفهان به ثبت رسیده و در تاریخ ۱۳۹۳/۰۲/۰۲ در فرابورس ایران پذیرفته شده و تحت شماره ۱۱۲۴۹ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت و در تاریخ ۱۳۹۳/۶/۱۰ سهام شرکت در فرابورس عرضه شده است. در حال حاضر شرکت جزء شرکت‌های فرعی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) و واحد نهایی گروه، بانک مسکن می‌باشد.

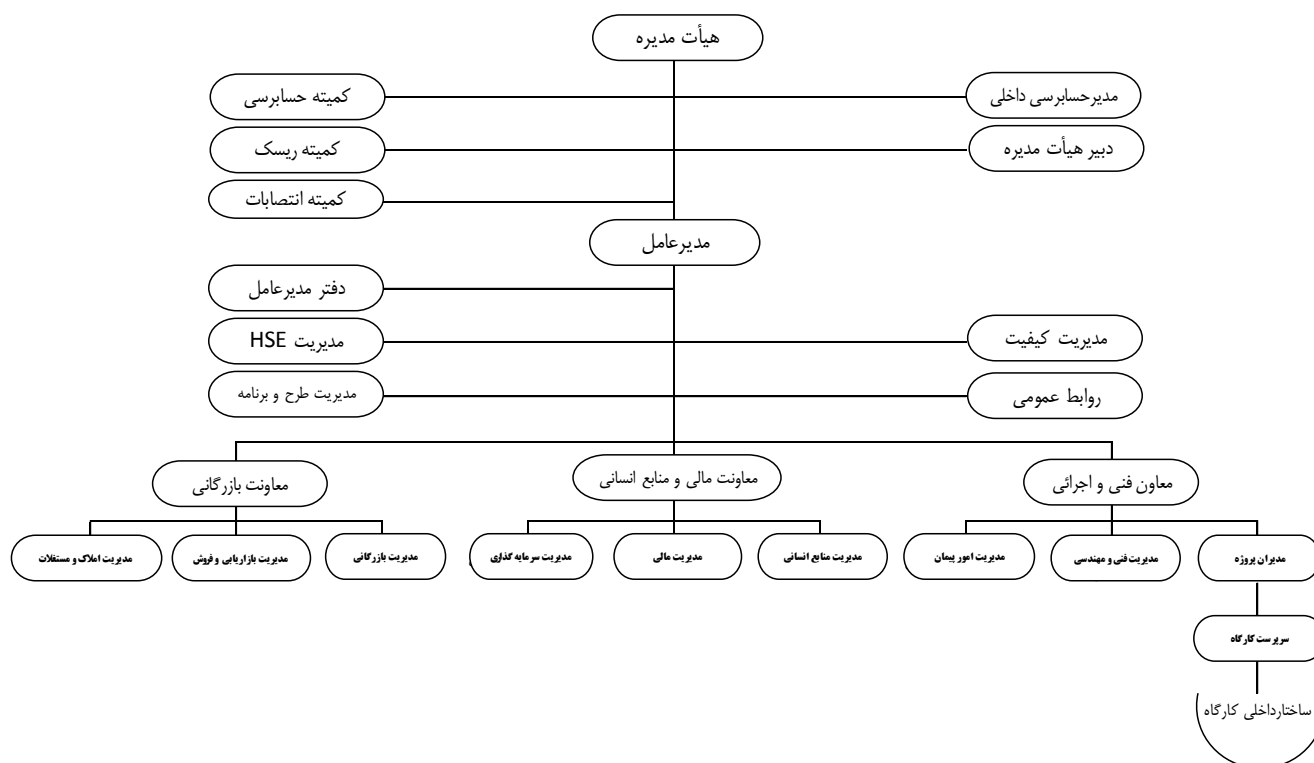
نشانی مرکز اصلی شرکت اصفهان، خیابان استانداری، روبروی بیمارستان حضرت علی اصغر، کوچه شهید عمرانی و محل فعالیت اصلی آن در شهر اصفهان می‌باشد.

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 سرمایه‌های اشخاص حقیقی و حقوقی و مشارکت مدنی در ایجاد، ساخت، توسعه و تکمیل پروژه‌های ساختمانی و تاسیساتی و صنایع مرتبط با آنها، دریافت و کسب اعتبار یا هرگونه تسهیلات مالی، هر نوع سرمایه‌گذاری و مشارکت حقوقی با اشخاص حقیقی یا حقوقی و سایر امور مرتبط با موضوع و اهداف شرکت می‌باشد. فعالیت اصلی شرکت طی سال مالی مورد گزارش طبق ماده ۲ اساسنامه بوده است.

ساختار سازمانی



قوانین ، مقررات و سایر عوامل برون سازمانی

مهمترین 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 پولشویی
- ❖ 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



**شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن زاینده‌رود**
(سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

اطلاعات مدیران شرکت

ردیف	شخصیت حقوقی عضو هیات مدیره	نماینده	سمت	تاریخ عضویت	تحصیلات	زمینه های سوابق کاری
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	حسن کاظم پور دهکردی	رئیس هیات مدیره (غیرموظف)	۱۳۹۲/۰۶/۱۹	کارشناس عمران	با سابقه بیش از ۳۳ سال مدیریت در شهرداری تهران از جمله شهردار مناطق ۳-۱۳ تهران مدیر کل اداره ساختمان شهرداری تهران مدیر کل خدمات شهری شهرداری تهران مدیر کل هماهنگی و برنامه ریزی شهرداری تهران معاونت فنی سازمان سرمایه گذاری شهرداری تهران مدیر عامل شرکت سامان زیست شهر مشاور عمرانی رئیس کل گمرک ایران و مسئول پروژه های ساختمانی گمرکات کشور
۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	مهدی جعفرپیشه	نائب رئیس هیات مدیره (غیرموظف)	۱۳۹۷/۱۱/۲۵	کارشناس ارشد مدیریت بازرگانی	مدیرعامل شرکت مجتمع خانه سازی سپاهان مجری شهرک کوثر اصفهان مدیر عامل شرکت جهاد خانه سازی استان اصفهان مجری پروژه سپاهان شهر رئیس هیات مدیره شرکت ساختمان اصفهان
۳	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	مهدی کریمی	عضو هیات مدیره (غیرموظف)	۱۳۹۹/۰۴/۲۵	کارشناس ارشد کشاورزی	مدیر امور بازرسی بانک مسکن قائم مقام سازمان عمران زاینده رود سرپرستی بانک مسکن استان اصفهان عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود
۴	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	مجید سفاری	عضو هیات مدیره (موظف)	۱۳۹۳/۱۱/۲۶	کارشناس حسابداری	دارای ۲۵ سال تجربه مدیریت مالی شرکت های بخش خصوصی معاونت مالی اداری و عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب معاونت مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده 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 مدیرعامل شرکت سیافرم ایران مدیرعامل شرکت فراورده های بتنی سیمان سپاهان به مدت ۳ سال مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده 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 ۲ می باشند که در مجموع ۶۹/۰۳ درصد سهام شرکت را در اختیار دارند .

لیست سهامداران بالای یک درصد شرکت					
ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۳۳۴.۸۷۷.۵۷۰	۶۶/۹۷۵۵	۳۳۱.۹۰۷.۵۷۰	۶۶/۳۸۱۵
۲	شخص حقیقی	۷.۷۹۵.۸۴۲	۱/۵۵۹۲	۸.۹۹۲.۶۹۱	۱/۷۹۸۵
۳	شخص حقیقی	۶.۹۶۹.۰۲۵	۱/۳۹۳۸	۷.۰۰۰.۹۴۹	۱/۴۰۰۲
۴	سایر سهامداران زیر ۱ درصد	۱۵۰.۳۵۷.۵۶۳	۳۰.۰۷۱۵	۱۵۲.۰۹۸.۷۹۰	۳۰/۴۱۹۸
	جمع	۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰	۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰

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



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن زاینده‌رود
(سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

پروژه‌ها، طرح‌ها و برنامه‌های توسعه

پروژه	کاربری	زیربنای کل (مترمربع)	زیربنای مفید (مترمربع)	وضعیت تولید (مترمربع)			مخارج (میلیون ریال)		
				عملکرد واقعی	پیش بینی سال مالی منتهی به	عملکرد واقعی	عملکرد واقعی	سال مالی منتهی	پیش بینی سال مالی منتهی به
				۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
چهارباغ بالا	تجاری	۱۶.۳۷۰	۱.۶۹۳	۱.۱۹۷	۳۲۷	۹۸۵	۷۹۷.۱۴۰	۵۶۹.۳۹۲	۹۳.۰۵۴
باران جنوبی	مسکونی	۱۱.۲۸۶	۶.۶۹۸	۴۵۱	-	-	-	۲۱۰.۵۰۰	-
فرشته یزد ۲	مسکونی	۳.۱۶۶	۱.۱۳۳	۷۷۵	-	۳۹۷	۱۴۵.۰۰۲	۱۲۵.۱۳۶	-
باوان (باغ جنت)	مسکونی	۱۶.۴۲۰	۵.۹۹۳	۲.۵۰۹	۷.۴۵۱	۲.۶۶۳	۳۱۰.۱۶۵	۱۴۹.۰۷۳	۳۶۴.۶۴۱
موژان (گل نرگس)	مسکونی	۱۷.۲۴۳	۶.۳۹۵	۲.۷۶۱	۸.۳۷۰	۳.۹۹۵	۲۵۰.۵۰۴	۶۰.۲۳۰	۴۱۴.۴۱۹
والاگوهر	اداری	۱۹.۲۰۹	۷.۲۰۸	-	۲.۶۸۹	-	۱۴۸	-	۲۲۶.۴۲۶
پیمانکاری اقدام ملی شهرکرد	مسکونی	۷۷.۶۰۰	-	-	۱۳.۹۶۸	-	-	-	۸۹۱.۲۰۵

مشخصات پروژه :

پروژه	محل پروژه	کاربری	مساحت مفید پروژه سهام شرکت	تعداد واحد سهام شرکت	سهام شرکت
باران جنوبی	شهرکرد	مسکونی	۶.۶۹۸	۶۵	۱۰۰٪
نشاط	اصفهان	تجاری اداری	۸۱۸	۱۲	۵۹٪
فیروزه (چهارباغ بالا)	اصفهان	تجاری	۱.۶۹۳	۲۱	۲۹٪
فرشته یزد ۲	یزد	مسکونی	۱.۱۳۳	۴	۶۰٪
سامان	یزد	تجاری	۴۸	۱	۱۰۰٪
کاروانسرای خمینی شهر	اصفهان	تجاری	۴۹	۲	۱۰۰٪
باوان (باغ جنت)	اصفهان	مسکونی	۵.۹۹۳	۳۰	۶۳٪
موژان (گل نرگس)	اصفهان	مسکونی	۶.۳۹۵	۵۳	۵۹/۴٪
والاگوهر	یزد	اداری	۷.۲۰۸	۹۱	۷۳٪



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن زاینده‌رود
(سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

فرم شماره ۱

(ارقام به میلیون ریال)

برآورد دوره ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱				دوره ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱				متراژ واگذار شده تا ابتدای سال مالی	درصد پیشرفت فیزیکی پروژه	برآورد مخارج تکمیل پروژه	مخارج انباشته تا تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	زمان تکمیل پروژه	زمان شروع پروژه	متراژ قابل فروش (سهام شرکت)	کاربری	محل پروژه	نام پروژه
برآورد از درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	برآورد از درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	برآورد از متراژ واگذاری	درصد پیشرفت برآوردی	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	بهای تمام شده واحدهای فروش رفته	متراژ واگذار شده										
۷.۰۰۰	-	۳۰	۱۰۰	-	-	-	-	۶.۶۶۸	۱۰۰	-	-	۱۳۹۹/۰۷/۳۰	۱۳۹۴/۰۲/۰۵	۶,۶۹۸	مسکونی تجاری	شهرکرد	باران شهرکرد فاز دوم
-	۲۱۳.۲۲۳	۳۵۰	۱۰۰	۱۴۵.۰۸۳	۰	۷۴.۴۷۰	۱۴۱	۰	۹۸	۱۱۴.۳۹۱	۷۹۷.۱۴۰	۱۴۰۰/۱۰/۳۰	۱۳۹۳/۱۰/۱۰	۱,۶۹۳	تجاری	اصفهان	تجاری فیروزه (چهارباغ بالا)
-	-	-	-	-	۲۱.۲۰۹	۲۰.۵۳۳	-	۱.۱۳۳	۱۰۰	۰	۱۴۵.۰۰۲	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۳۹۵/۰۷/۰۱	۱,۱۳۳	مسکونی	یزد	پروژه فرشته یزد ۲
-	۵۷۴.۲۰۱	۵۳۰	۷۶	۲۵۳.۹۸۰	-	۱۵۴.۹۵۴	۱.۹۶۵	-	۳۱	۱.۲۱۴.۰۰۶	۳۱۰.۱۶۵	۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۱۳۹۸/۰۸/۰۱	۵,۹۹۳	مسکونی	اصفهان	پروژه باغ جنت
۴,۷۵۲	-	۴۸	-	-	-	-	-	-	۱۰۰	-	۳.۷۰۵	۱۳۹۷/۰۶/۲۰	۱۳۹۷/۰۶/۲۰	۴۸	تجاری	یزد	تجاری سامان
۵.۴۰۰	-	۲۷	-	-	-	-	-	-	۱۰۰	-	۳.۹۹۵	۱۳۹۷/۰۵/۳۰	۱۳۹۷/۰۵/۳۰	۲۷	تجاری	اصفهان	تجاری کاروانسرای خمینی شهر
-	۵۶۰.۸۵۶	۷۲۰	۸۷	۲۹۸.۷۰۳	۰	۲۲۹.۶۸۰	۳.۵۷۲	۰	۳۹	۸۰۳.۷۰۷	۲۵۰.۵۰۴	۱۴۰۱/۰۸/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۰۱	۶,۳۹۵	مسکونی	اصفهان	پروژه موزان (گل نرگس)
۳۰.۰۰۰	-	۱۰۳	۱۰۰	-	-	-	-	-	۱۰۰	-	۵.۰۱۰	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۱۰/۰۱	۱۳۰	اداری	اصفهان	خواجه نظام
-	۵۴۸.۸۵۶	-	۱۸	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	مسکونی	شهرکرد	پیمانکاری اقدام ملی شهرکرد
-	-	-	-	۳۹۷	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	سایر
۴۷.۱۵۲	۱.۸۹۷.۱۳۶	-	-	۶۹۸.۱۶۳	۲۱.۲۰۹	۴۷۹.۶۳۷	-	-	-	۲.۱۳۲.۱۰۴	۱.۵۱۵.۵۱۸	-	-	-	-	-	جمع

اهداف کلان مدیریت

- اصلاح ترکیب سبد پروژه های شرکت
- مدیریت دارایی ها و بدهی ها (ALM)
- پیگیری و تسریع در وصول حساب های دریافتنی
- افزایش سهم پروژه های مشارکتی و پیمانکاری در سبد درآمدی شرکت
- انجام تعهدات ساخت در پروژه های در دست اجرا
- تلاش در جهت 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 ۲۹٪ می‌باشد. زمین این پروژه به مساحت ۲۳۵۷ و زیر بنای کل ۱۶۳۷۰ مترمربع و زیربنای مفید تجاری ۵۷۹۷ مترمربع (سهم شرکت ۱۶۹۳ مترمربع) در ۴ طبقه روی همکف با ۴ طبقه زیرزمین طراحی شده است. در حال حاضر پروژه در مرحله اجرای نازک کاری می‌باشد. پیشرفت فیزیکی در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ بالغ بر ۹۸٪ بوده است.

۲- پروژه مسکونی باران شهرکرد :

زمین این پروژه به مساحت ۵۲۴۹ مترمربع واقع در خیابان حافظ شمالی شهرکرد در سال ۱۳۸۶ توسط شرکت خریداری گردید. این پروژه با مساحت زیربنای کل ۲۴۲۹۴ مترمربع با ۱۴۷۳۹ مترمربع زیربنای مفید در ۲ بلوک و ۱۴۴ واحد طراحی شده است. در حال حاضر پیشرفت فیزیکی بلوک شمالی و جنوبی بالغ بر ۱۰۰٪ می‌باشد.

۳- پروژه فرشته ۲ یزد :

این پروژه در زمینی به مساحت ۷۴۸ مترمربع و با زیربنای کل ۳۱۶۶ مترمربع و زیربنای مفید ۱۸۶۴ مترمربع (سهم شرکت ۱۱۳۳ مترمربع) واقع در خیابان تیمسار فلاحی، منطقه صفائیه یزد می‌باشد. این پروژه با کاربری مسکونی در قالب مشارکت با شخص حقیقی عقد قرارداد شده که سهم شرکت از پروژه مزبور ۶۰٪ بوده و در سال مورد گزارش تکمیل و به مشتریان تحویل شده است.

۴- پروژه موژان (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 ۵۹/۴٪ می‌باشد زمین این پروژه به مساحت ۲۳۷۰ مترمربع و زیر بنای کل ۱۷۲۴۳ متر مربع، زیربنای مفید ۱۰۷۶۷ مترمربع (سهم شرکت ۶۳۹۵ مترمربع) در ۵ طبقه روی همکف و دو طبقه پارکینگ طراحی شده و در حال تکمیل سفت کاری با درصد پیشرفت ۳۹٪ می‌باشد.

۵- پروژه باوان (باغ جنت) :

این پروژه در قالب مشارکت با شخص حقیقی در زمینی به مساحت ۳۴۷۴ مترمربع واقع در خیابان شمس آبادی، کوی باغ جنت به متراژ ۱۶۴۲۰ مترمربع و زیربنای مفید ۹۵۱۳ مترمربع (سهم شرکت ۵۹۹۳ مترمربع) در ۵ طبقه روی همکف و دو طبقه پارکینگ طراحی شده است سهم شرکت در این پروژه ۶۳٪ بوده و در حال حاضر در مرحله سفت کاری با درصد پیشرفت ۳۱٪ می‌باشد.

۶- پروژه والاگوهر :

این پروژه در قالب مشارکت با شخص حقیقی با زیربنای ناخالص ۱۹۲۰۹ مترمربع در شهر یزد با کاربری اداری تعریف شده است. سهم شرکت معادل ۷۳٪ بوده و در حال حاضر در مرحله اخذ پروانه می‌باشد.

۷- پروژه پیمانکاری اقدام ملی شهرکرد :

پروژه پیمانکاری اقدام ملی شهرکرد در زمینی به مساحت ۲۲۲۶۶ مترمربع شامل ۵۲۸ واحد مسکونی در منظره شهرکرد با سطح زیربنای ۷۷۶۰۰ مترمربع به طرفیت اداره کل راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری تعریف و تفاهم نامه مزبور در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۰ به این شرکت ابلاغ شده است. در حال حاضر پروژه در مرحله تجهیز کارگاه 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 قرار داده است. این فعالیتهای 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 ۱۰۹,۶۶۰ میلیون ریال در مقابل خطر احتمالی از پوشش بیمه‌ای برخوردار می‌باشد.

بهینه‌سازی 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 بهینه‌سازی مصرف انرژی در طراحی واحدها

(۲) مدیریت و بهینه‌سازی مصرف انرژی و منابع عمومی در حین عملیات اجرائی پروژه‌ها و فعالیت‌های جاری

طراحی پروژه‌ها متناسب 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 متناسب با فرهنگ و اقلیم منطقه و نیاز مشتریان تهیه نماید.

مدیریت ایمنی و بهداشت کارکنان

در راستای مدیریت تاثیرات محیط کار، خصوصاً عملیات اجرایی 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 14001:2015 , ISO OHSAS 18001:2007

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود همگام با آخرین دستاوردهای صنعتی و تکنولوژی و بهره گیری 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 سیاست های ذیل در جهت پیگیری و کنترل حوادث ، بیماریهای شغلی ، پیامدهای نامطلوب زیست محیطی و نیز نگهداری و بهبود مستمر سیستم مدیریت یکپارچه HSE می باشد .

- ❖ اقدام مستمر در زمینه شناسائی خطرات ، ارزیابی ، مدیریت مؤثر و کاهش ریسک ها و جنبه های 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 آموزش های لازم جهت ارتقاء سطح ایمنی و بهداشت
- ❖ 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 بهره وری شرکت با هدف مصارف و آلودگی محیط زیست

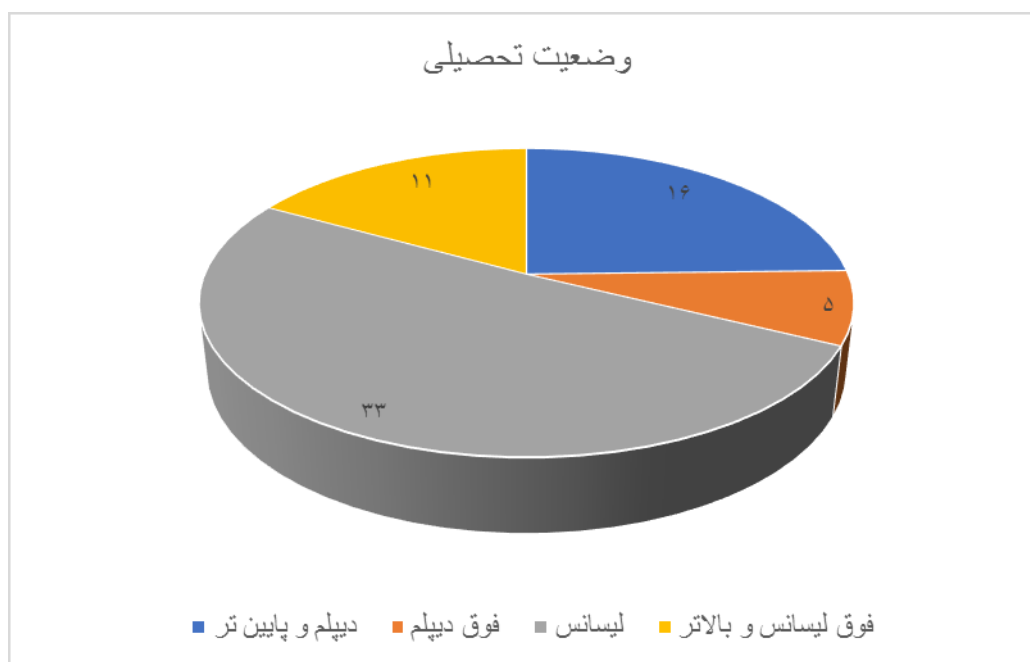
گزارش عملکرد رفاهی و بهداشتی کارکنان

- ❖ 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

آمار وضعیت استخدامی		دفتر مرکزی	کارگاه‌ها	کل شرکت
شاخص‌های منابع انسانی	تعداد کل پرسنل	۲۹	۳۶	۶۵
	متوسط سن	۴۲	۳۶	۳۹
	متوسط سابقه کار	۱۵	۱۲	۱۴
وضعیت استخدامی		۲۹	۳۶	۶۵
وضعیت تحصیلی (مجموع دائم و ساعتی)	دیپلم و پایین‌تر	۶	۱۰	۱۶
	فوق دیپلم	۳	۲	۵
	لیسانس	۱۵	۱۸	۳۳
	فوق لیسانس و بالاتر	۵	۶	۱۱

ضمناً میانگین کارکنان شرکت های خدماتی که بخشی از امور خدماتی شرکت را به عهده داشته اند در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ بالغ بر ۳۸ نفر (سال مالی قبل ۲۲ نفر) بوده است .





فصل سوم :

مهمترین منابع ،

ریسک ها و روابط

منابع مالی در اختیار شرکت

در پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰ شرکت وجوه نقدی معادل ۹۹.۲۱۱ میلیون ریال، دریافتی‌های تجاری و غیر تجاری جاری و بلند مدت معادل ۸۷.۷۴۳ میلیون ریال، موجودی املاک معادل ۹۷۲.۶۰۰ میلیون ریال، مجموع دارایی جاری معادل ۱.۳۲۶.۹۸۶ میلیون ریال و مجموع بدهی جاری معادل ۴۸۹.۲۰۶ 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 دارائیه‌ها 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 قبال 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 ایجاد تأخیرات 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 الویت‌های اصلی شرکت است.

ریسک کیفیت محصولات

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام) در راستای چشم‌انداز خود مبنی بر پیشرو بودن در احداث واحدهای مسکونی، تجاری و اداری با دستیابی به رشد حداکثری، حفظ و بهبود کیفیت محصولات را لازمه دستیابی به چشم‌انداز 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 فراتر از استانداردهای مرجع به مشتریان خود عرضه نماید. چرا که یکی از عوامل تاثیرگذار جهت در دست داشتن بازار و حفظ مشتریان، شناسایی برند شرکت از طریق افزایش در کیفیت محصولات میباشد که مستقیماً با فروش و رشد درآمد ارتباط دارد.

وضعیت سرمایه در گردش :

عنوان	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
دارایی‌های جاری	۱.۳۲۶.۹۸۶	۱.۱۴۲.۲۶۷	۱.۰۸۰.۳۹۷
بدهی‌های جاری	۴۸۹.۲۰۶	۵۳۴.۹۹۹	۵۶۱.۳۳۱
سرمایه در گردش	۸۳۷.۷۸۰	۶۰۷.۲۶۸	۵۱۹.۰۶۶

فصل چهارم :

نتایج عملیات و چشم اندازها



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن زاینده‌رود
(سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

صورت وضعیت مالی

۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
		دارایی‌ها
		دارایی‌های غیر جاری
۲۶,۸۲۴	۳۰,۳۸۲	دارایی‌های ثابت مشهود
۲۷۳	۲۳۱	دارایی‌های نامشهود
۱,۰۹۶	۱,۰۹۶	سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت
۶۲,۲۸۶	-	دریافتنی‌های بلند مدت
۲۹۲	۱۰	سایر دارایی‌ها
۹۰,۷۷۰	۳۱,۷۱۹	جمع دارایی‌های غیر جاری
		دارایی‌های جاری
۱۱۱,۰۷۹	۱۶۷,۴۳۲	پیش‌پرداخت‌ها
۸۵۰,۳۶۱	۹۷۲,۶۰۰	موجودی اموال
۱۶۶,۹۴۴	۸۷,۷۴۳	دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها
۱۳,۸۸۳	۹۹,۲۱۱	موجودی نقد
۱,۱۴۲,۲۶۷	۱,۳۲۶,۹۸۶	جمع دارایی‌های جاری
۱,۲۳۳,۰۳۷	۱,۳۵۸,۷۰۵	جمع دارایی‌ها
		حقوق مالکانه و بدهی‌ها
		حقوق مالکانه
۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	سرمایه
-	۵,۳۸۷	صرف سهام خزانه
۲۵,۵۰۵	۳۲,۲۶۲	اندوخته قانونی
۶۹,۲۶۷	۱۹۵,۶۵۳	سود انباشته
-	(۲۴,۸۴۹)	سهام خزانه
۵۹۴,۷۷۲	۷۰۸,۴۵۳	جمع حقوق مالکانه
		بدهی‌ها
		بدهی‌های غیر جاری
۸۶,۹۰۴	۱۳۸,۳۲۳	تسهیلات مالی بلند مدت
۱۶,۳۶۲	۲۲,۷۲۳	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱۰۳,۲۶۶	۱۶۱,۰۴۶	جمع بدهی‌های غیر جاری
		بدهی‌های جاری
۲۷۳,۸۰۳	۲۳۳,۳۲۷	پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۳,۶۳۱	۳,۸۴۸	مالیات پرداختنی
۵,۲۴۲	۴,۹۱۳	سود سهام پرداختنی
۸۲,۲۷۳	۱۹۵,۱۱۸	تسهیلات مالی
۱۷۰,۰۵۰	۵۲,۰۰۰	پیش‌دریافت‌ها
۵۳۴,۹۹۹	۴۸۹,۲۰۶	جمع بدهی‌های جاری
۶۳۸,۲۶۴	۶۵۰,۲۵۲	جمع بدهی‌ها
۱,۲۳۳,۰۳۷	۱,۳۵۸,۷۰۵	جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	درآمد های عملیاتی
۲۰۹,۷۲۹	۷۱۹,۳۷۲	بهای تمام شده درآمد های عملیاتی
(۱۸۷,۱۹۶)	(۴۷۹,۶۳۸)	سود ناخالص
۲۲,۵۳۳	۲۳۹,۷۳۴	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
(۴۳,۲۹۹)	(۶۷,۴۰۵)	سایر درآمدها
-	-	سایر هزینه ها
(۱۳,۳۰۳)	(۴,۱۲۹)	سود (زیان) عملیاتی
(۳۴,۰۶۹)	۱۶۸,۲۰۰	هزینه های مالی
(۱۵,۴۳۳)	(۳۰,۱۳۱)	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۷۱,۷۲۸	۳۹۷	سود قبل از مالیات
۲۲,۲۲۶	۱۳۸,۴۶۶	هزینه مالیات بر درآمد :
(۲,۱۴۱)	(۳,۳۲۳)	سال جاری
(۴۵۳)	-	سال های قبل
۱۹,۶۳۲	۱۳۵,۱۴۳	سود خالص
		سود(زیان) پایه هر سهم :
(۷۰)	۳۱۷	عملیاتی - ریال
۱۰۸	(۵۴)	غیر عملیاتی - ریال
۳۹	۲۷۰	سود پایه هر سهم - ریال

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 این نسبت ها و مقایسه آن با سال های مالی قبل ، ارائه شده است .

نسبت های مالی					
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال ۱۳۹۹	سال ۱۳۹۸	سال ۱۳۹۷	سال ۱۳۹۶	شرح
					نسبتهای نقدینگی :
۲/۷۱	۲/۱۳	۱/۹۳	۲/۰۱	۱/۹۸	نسبت جاری
۵۷٪	۴۰٪	۶۱٪	۷۳٪	۷۱٪	نسبت سریع (آنی)
۹۷٪	۹۲٪	۹۱٪	٪۹۲	٪۸۵	نسبت دارائی جاری
					نسبتهای فعالیت :
۲۷٪	۳۵٪	۳۹٪	٪۳۵	٪۳۷	گردش دارایی
					نسبتهای سرمایه گذاری (اهرمی)
۴٪	۴۵٪	۶٪	٪۷	٪۷	نسبت دارایی ثابت به ارزش ویژه
۵۲٪	۴۸٪	۴۸٪	۴۵٪	٪۴۷	نسبت مالکانه
۴۸٪	۵۲٪	۵۲٪	٪۵۵	٪۵۳	نسبت کل بدهی
۲۰۹	۱/۹۴	۱/۹۴	۱/۸۲	۱/۹۰	نسبت پوشش بدهی

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 برعهده 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 ۱۳۹۹ 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 باتوجه به الزامات و رعایت اصول حاکمیت شرکتی منشور دبیرخانه به صورت مدون تهیه و در سال مالی ۱۳۹۹ به تصویب هیات مدیره رسید و اجرایی گردید.

✓ تصویب منشور هیأت مدیره:

در سال مالی ۱۳۹۹ و براساس مفاد دستورالعمل حاکمیت شرکتی منشور هیأت مدیره تهیه و به تصویب رسید.

✓ حقوق و مزایای مدیران :

حقوق و مزایای هیأت مدیره طی سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰ به شرح زیر می باشد :

خالص حقوق و مزایا طی دوره - میلیون ریال				تعداد سهام عدد	موظف / غیر موظف	نام و نام خانوادگی
مدت تصدی طی سال - ماه	پاداش مجمع	حق حضور در جلسات	حقوق و مزایا			
۱۲	-	۳۰۰	-	-	غیر موظف	حسن کاظم پور دهکردی
۱۲	-	-	۲.۰۱۰	-	موظف	مجید سفاری
۱۲	-	۳۰۰	-	-	غیر موظف	مهدی کریمی
۱۲	-	۳۰۰	-	-	غیر موظف	مهدی جعفرپیشه
۱۲	-	-	۲.۶۰۳	۱.۰۰۰	موظف	علی مدرس هاشمی

✓ فرآیند ارزیابی عملکرد:

مطالبات

با توجه به مانده دریافتی های تجاری شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ ، 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 ۵۹۹.۱۲۸ میلیون ریال بهای تمام شده ، سرفصل موجودی املاک در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ مبلغ ۸۹۸.۸۵۲ میلیون ریال می باشد .

سود سهام پرداختنی

مانده سود سهام پرداختنی در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ مبلغ ۴.۹۱۳ میلیون ریال می باشد که با توجه به پرداخت های انجام شده و مانده سود سهام تقسیم شده مجمع عمومی عادی سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱ نسبت به سال مالی ۱۳۹۹ به میزان ۳۲۹ 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 ۱۴۰۱ به شرح جدول ذیل هدف گذاری شده است .

عنوان شاخص	هدف ۶ ماهه ۱۴۰۱	هدف ۱۲ ماهه ۱۴۰۱
تولید (مترمربع)	۷.۵۵۴	۳۲.۸۰۶
تعریف پروژه (مترمربع)	۴۰.۰۰۰	۷۰.۰۰۰
فروش (کل بهای واگذاری)	۳۹۲.۱۵۴	۷۳۸.۱۵۲
درآمد – میلیون ریال	۶۰۲.۷۹۵	۱.۹۴۴.۲۸۸
بهای تمام شده – میلیون ریال	۳۹۶.۶۳۶	۱.۴۲۷.۰۳۸
سود/ زیان خالص میلیون ریال	۸۴.۱۱۵	۲۴۹.۵۵۴

پیش بینی عملکرد شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱

- هزینه عمومی و اداری برای سال مزبور ۱۳۳.۱۸۹ میلیون ریال برآورد می شود .
- هزینه های مالی برای سال جاری حدوداً مبلغ ۶۲.۵۷۶ میلیون ریال برآورد می شود .
- با توجه به اینکه بخش عمده ای از عملیات شرکت ، فعالیت ساختمانی است لذا برای سال جاری مالیات عملکرد ۷۲.۴۵۱ میلیون ریال برآورد شده است .
- علی رغم پیش بینی احتمال رکود بازار مسکن برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ ، تلاش هیأت مدیره برآن است تا با اتکاء به مزیت رقابتی شرکت شامل برند معتبر ، کیفیت ساخت و اعتماد مشتریان ، موارد فروش جدول صفحه بعد در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱ تحقق یابد.
- شیوع ویروس کوید ۱۹ در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ 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 عمده ای نداشته باشد.

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

برآورد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱						سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ (حسابرسی نشده)						برآورد قیمت تمام شده کل پروژه	خالص زیربنای پروژه سهم شرکت	تعداد واحدهای کل پروژه سهم شرکت	پروژه
برآورد قیمت تمام شده مطابق استاندارد ۲۹	برآورد فروش مطابق استاندارد ۲۹	کل بهاء واگذاری	متراژ	تعداد واحد واگذاری	درصد پیشرفت	قیمت تمام شده مطابق استاندارد ۲۹	فروش مطابق استاندارد ۲۹	کل بهاء واگذاری	متراژ	تعداد واحد واگذار شده	درصد پیشرفت				
۱۹۰.۲۴۲	۲۱۳.۲۲۳	۲۱۰.۰۰۰	۳۵۰	۷	۱۰۰٪	۷۴.۴۷۰	۱۴۵.۰۸۳	۱۶۱.۱۲۶	۱۴۱	۲	۹۸٪	۹۱۱.۵۲۸	۱.۶۹۳	۲۱	فیروزه (چهارباغ بالا)
۱.۰۰۰	۷.۰۰۰	۷.۰۰۰	۳۰	۱	۱۰۰٪	-	-	-	-	-	۱۰۰٪	۲۱۰.۵۰۰	۶.۶۹۸	۶۵	باران جنوبی
-	-	-	-	-	-	۲۰.۵۳۳	۲۱.۲۰۹	-	-	-	۱۰۰٪	۱۴۳.۰۶۸	۱.۱۳۳	۴	فرشته یزد ۲
۳۲۹.۷۸۷	۵۷۴.۲۰۱	۲۶۵.۰۰۰	۵۳۰	۴	۷۶٪	۱۵۴.۹۵۴	۲۵۳.۹۸۰	۸۱۹.۲۹۱	۱.۹۶۵	۱۰	۳۱٪	۱.۲۹۱.۶۷۰	۵.۹۹۳	۳۰	باوان (باغ جنت)
۳۸۹.۷۶۶	۵۶۰.۸۵۶	۲۱۶.۰۰۰	۷۲۰	۶	۸۷/۵٪	۲۲۹.۶۸۰	۲۹۸.۷۰۳	۷۶۵.۹۰۵	۳.۵۷۲	۲۹	۳۹٪	۹۴۱.۶۷۲	۶.۳۹۵	۵۳	موزان (گل نرگس)
۴.۵۶۱	۵.۴۰۰	۵.۴۰۰	۲۷	۱	۱۰۰٪	-	-	-	-	-	۱۰۰٪	۴.۵۶۱	۲۷	۱	کاروانسرای خمینی شهر
۳.۷۰۵	۴.۷۵۲	۴.۷۵۲	۴۸	۱	۱۰۰٪	-	-	-	-	-	۱۰۰٪	۳.۰۷۵	۴۸	۱	تجاری سامان
۵.۳۰۰	۳۰.۰۰۰	۳۰.۰۰۰	۱۰۳	۱	۱۰۰٪	-	-	-	-	-	۱۰۰٪	۵.۳۰۰	۱۰۳	۱	خواجه نظام الملک
۴۹۸.۹۶۰	۵۴۸.۸۵۶	-	-	-	۱۸٪	-	-	-	-	-	-	۲.۷۷۲.۰۰۰	۷۷.۶۰۰	-	پیمانکاری اقدام ملی شهرکرد