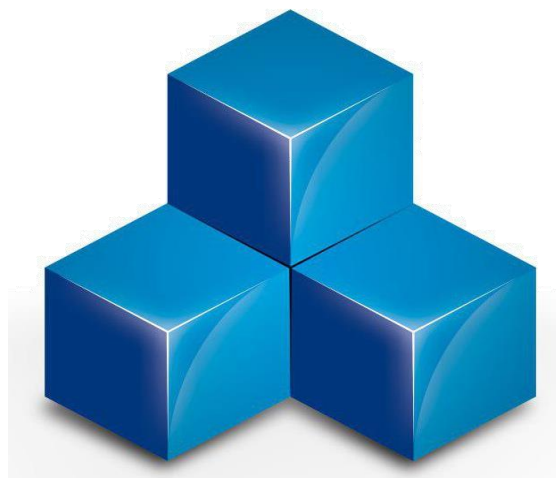




شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱



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

پیش گفتار

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 ۱۴۰۱ 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 ۱۴۰۱/۰۸/۲۵ 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 (غیر موظف)	عضو هیات مدیره	
شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	علی مدرس هاشمی (موظف)	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	



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.



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن زاینده‌رود
(سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

روند بازارهای موازی دارایی

خودرو	سکه	بیت کوین	طلا	دلار آزاد	نرخ تورم	شاخص کل بورس	مسکن	
۲۹,۸٪	۴۷,۴٪	۱۷۵,۳٪	۵۲,۷٪	۴۷,۴٪	۲۷,۹٪	۵۵,۳٪	۲۸,۴٪	۱۳۹۰-۱۳۹۲
۱۱,۹٪	۱۴,۳٪	۱۸۹,۴٪	۶,۵٪	۶,۳٪	۱۰,۳٪	۷,۱٪	۱۳,۳٪	۱۳۹۳-۱۳۹۶
۶۶,۱٪	۱۰۱,۱٪	۳۱۵,۴٪	۱۱۰,۳٪	۸۵,۹٪	۳۲,۷٪	۱۴۲,۵٪	۷۸,۳٪	۱۳۹۷-۱۳۹۹
۵۲,۶٪	۲۰,۸٪	۷۰,۳٪-	۱۶,۱٪	۲۷,۳٪	۵۰,۸٪	۲,۱٪	۳۸٪	۱۴۰۰-۱۴۰۱
۳۶,۷٪	۴۵,۳٪	۱۷۴,۱٪	۴۵,۶٪	۳۹,۹٪	۲۷٪	۵۲,۳٪	۳۷,۴٪	۱۳۹۰-۱۴۰۱

بدهی	بهترین بازدهی	بازه زمانی
مسکن	بورس اول، طلا دوم	۱۳۹۰-۹۲
دلار	سکه اول، مسکن دوم	۱۳۹۳-۹۶
خودرو	بورس اول، طلا دوم	۱۳۹۷-۹۹
بورس	خودرو اول و مسکن دوم	۱۴۰۰-۱۴۰۱
خودرو	بورس اول، طلا دوم	۱۳۹۰ تا نیمه نخست ۱۴۰۱

تعداد واحد مسکونی کل کشور

تعداد واحد مسکونی کل کشور

۲۴,۷۵۲,۶۴۰

■ استان اصفهان: ۱,۷۲۱,۸۶۴

۵,۴۴۵,۵۸۰	روستایی	آپارتمانی	۱۰,۳۹۶,۱۰۸
۱۹,۳۰۷,۰۵۹	شهری	غیر آپارتمانی	۱۴,۳۵۶,۵۳۱

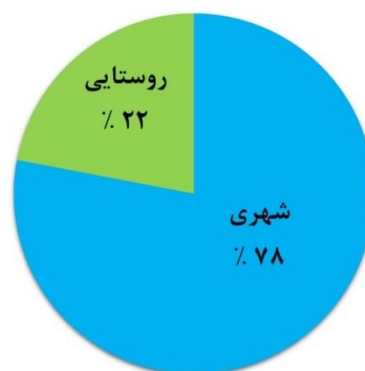
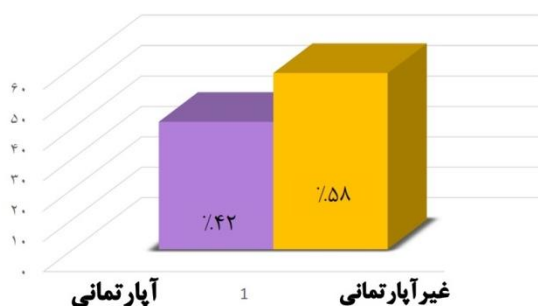
✓ بیشترین تعداد واحد مسکونی (نه ماهه ۱۴۰۰): ۱- تهران ۲- خراسان رضوی ۳- اصفهان

✓ کمترین تعداد واحد مسکونی (نه ماهه ۱۴۰۰): ۱- سمنان ۲- کهگیلویه و بویر احمد ۳- ایلام

■ *برآورد براساس داده های سرشماری نفوس و مسکن سال ۹۵ و اطلاعات مرکز ملی آمار از سال ۹۵ تا نه ماهه اول ۱۴۰۰

تعداد واحد مسکونی کل کشور

۲۴,۷۵۲,۶۴۰

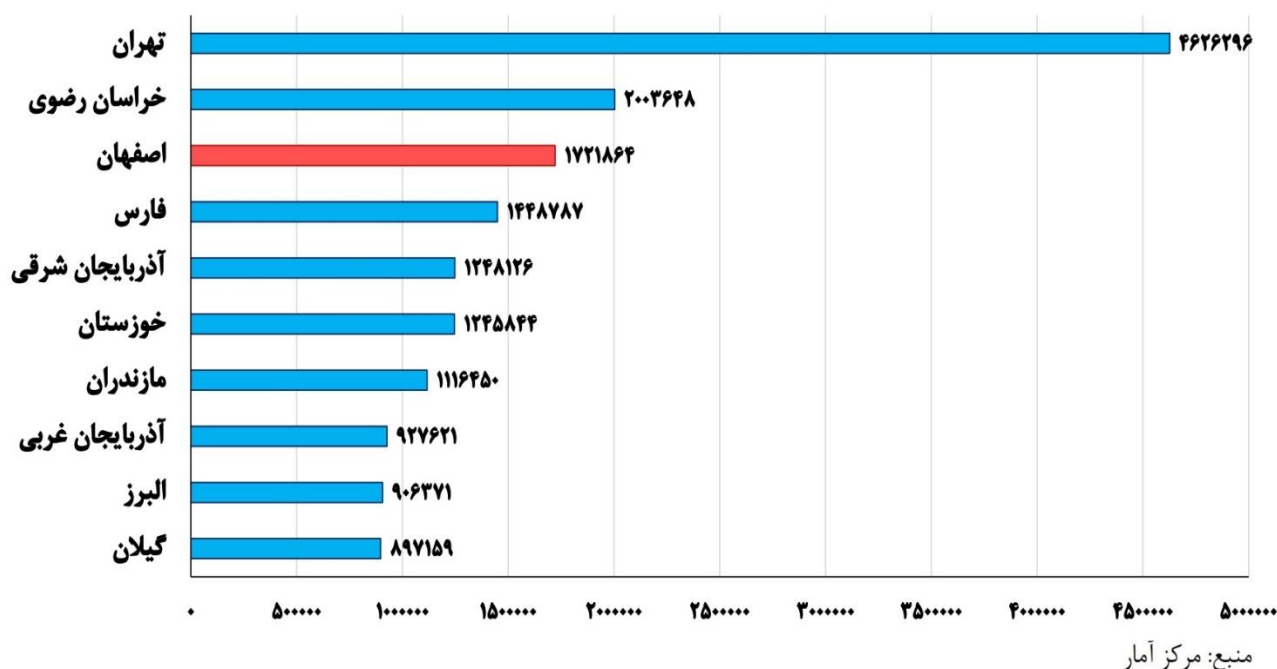




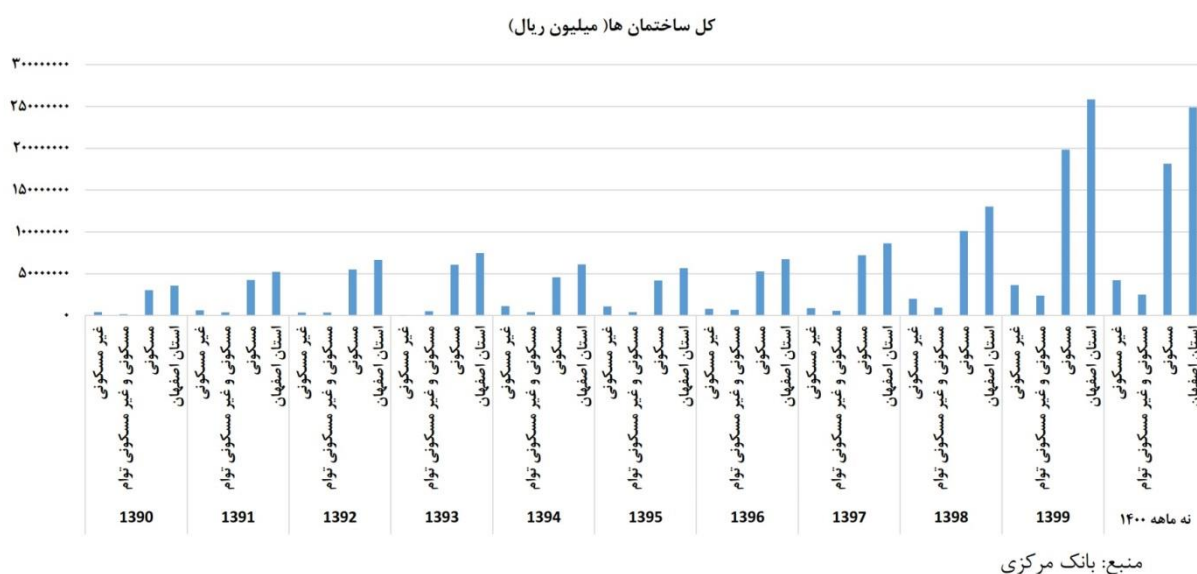
شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن زاینده‌رود
(سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

تعداد واحدهای مسکونی ۱۴۰۰



تعداد کل ساختمان‌ها در استان اصفهان، به تفکیک مسکونی، غیر مسکونی، مسکونی و غیر مسکونی توأم



ارزش کل املاک مسکونی کل کشور و استان اصفهان

با بروز آوری عمر بنا و ارزش متوسط بناهای موجود نوساز و غیرنوساز آپارتمانی و غیر آپارتمانی ارزش مجموع واحدهای مسکونی:

۲۸۰۵۶ هزار میلیارد تومان (حدود ۲۸ هزار همت)

ارزش املاک مسکونی استان اصفهان ۱۸۶۳ همت و تهران برابر ۱۱ هزار همت.

✓ استانهای دارای بیشترین ارزش املاک به ترتیب :

▪ ۱-تهران (۴۰٪) ۲-خراسان رضوی ۳-اصفهان

✓ استانهای دارای کمترین ارزش املاک مسکونی به ترتیب :

▪ ۱- خراسان جنوبی ۲-ایلام ۳- کهگیلویه و بویراحمد

منبع: مرکز آمار

معاملات انجام شده واحدهای مسکونی

تعداد معاملات ثبت شده در سامانه معاملات املاک و مستغلات

از سال (۱۳۸۹ تا ۱۴۰۰)

۳۶۸۹۹۶۲

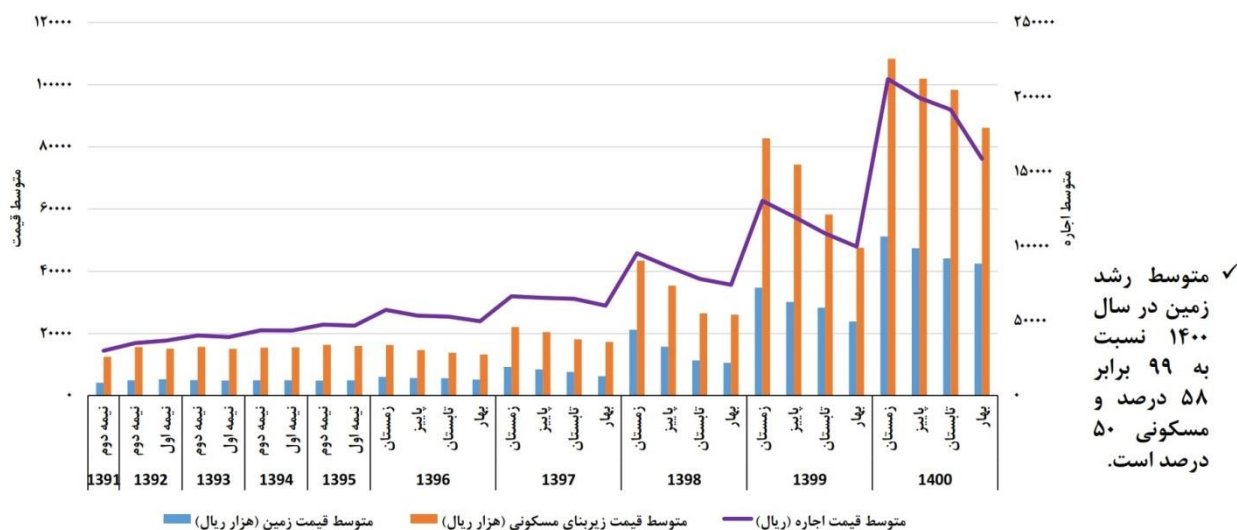
▪ **تعداد معاملات استان اصفهان: ۹۸۸۲۹ (رتبه ۸ در سطح کشور)**

▪ **بیشترین معاملات : ۱-تهران (۴۴٪) ۲-البرز ۳-فارس**

▪ **کمترین معاملات : ۱- خراسان جنوبی ۲-یزد ۳-کهگیلویه و بویراحمد**

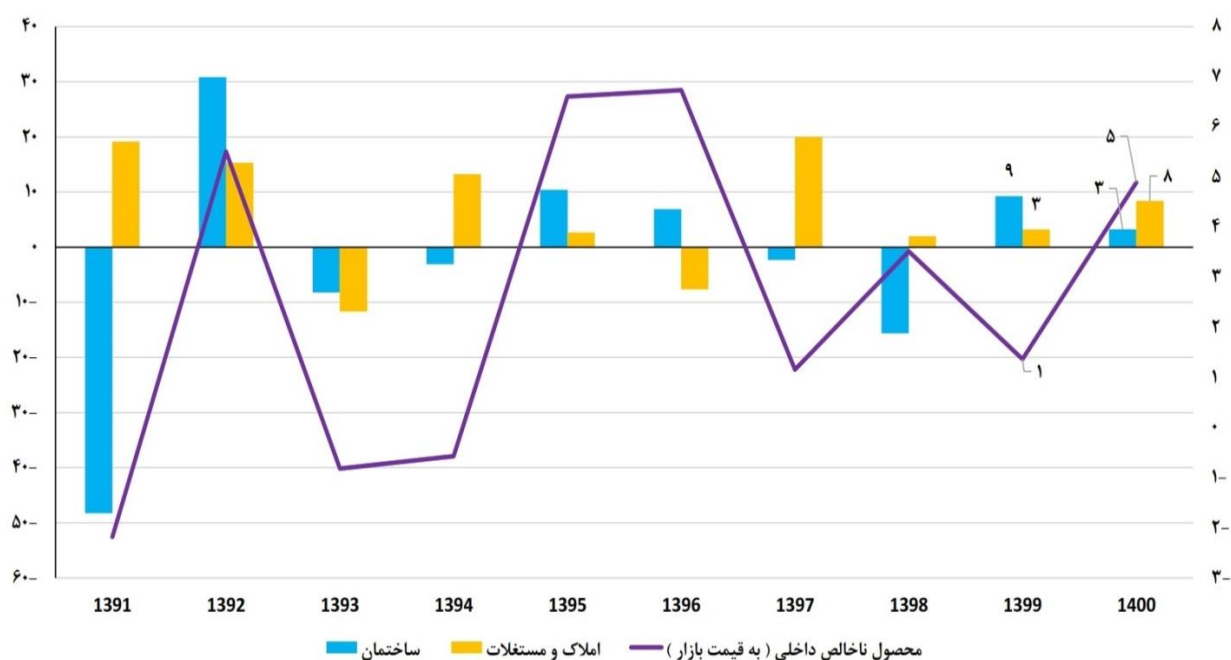
منبع: مرکز آمار

متوسط رشد قیمت زیربنای مسکونی، زمین و اجاره در استان اصفهان



منبع: مرکز آمار

رشد اقتصادی، رشد بخش املاک و مستغلات و رشد بخش ساختمان در استان اصفهان



منبع: مرکز آمار



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن زاینده‌رود
(سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

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 تدام 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 تأسیس 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 شرکت های 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 می باشد.

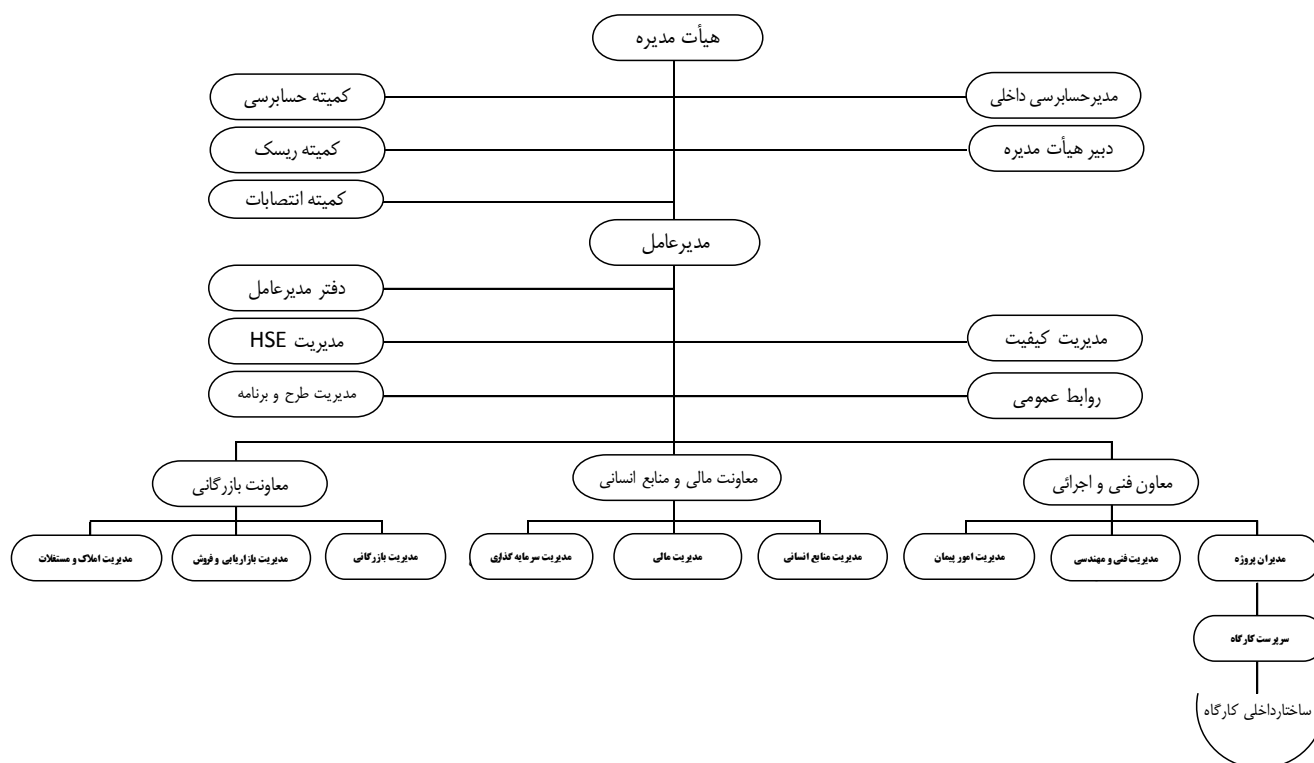
نشانی مرکز اصلی شرکت اصفهان، خیابان استانداری، روبروی بیمارستان حضرت علی اصغر، کوچه شهید عمرانی و محل فعالیت اصلی آن در شهر اصفهان میباشد.

فعالیت اصلی شرکت

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

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



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 سرمایه گذاری
مسکن زاینده رود
(سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

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 ۱۳-۲۰ 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 (غیرموظف)	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 سپاهان 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 شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی طبق جدول زیر سهام شرکت را در اختیار دارند .

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

لیست سهامداران بالای یک درصد شرکت					
ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۳۱۸,۴۵۶,۶۵۳	۶۳/۶۹۱۳	۳۳۴,۸۷۷,۵۷۰	۶۶/۹۷۵۵
۲	شخص حقوقی	۷,۷۸۰,۹۱۷	۱/۵۷۴۲	۷,۷۹۵,۸۴۲	۱/۵۵۹۲
۳	شخص حقوقی	۷,۱۶۹,۵۹۰	۱/۴۳۳۹	۶,۹۶۹,۰۲۵	۱/۳۹۳۸
۴	سایر سهامداران زیر ۱ درصد	۱۶۶,۵۹۲,۸۴۰	۳۳/۳۰۰۶	۱۵۰,۳۵۷,۵۶۳	۳۰/۰۷۱۵
	جمع	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰



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 ۱۴۰۱

پروژه‌ها، طرح‌ها و برنامه‌های توسعه

پروژه	کابری	زیربنای کل (مترمربع)	زیربنای مفید (مترمربع) سهام شرکت	وضعیت تولید (مترمربع)				مخارج (میلیون ریال)		
				عملکرد واقعی تا ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	انجام شده طی سال ۱۴۰۱	واقعی تا ۰۶/۳۱/ ۱۴۰۱	پیش بینی در سال ۱۴۰۲	مخارج تا ابتدای سال ۱۴۰۱	انجام شده در سال ۱۴۰۱	کل مخارج به تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
فیروزه	تجاری	۱۶,۳۷۰	۱,۶۹۳	۹۸۵	۷۰۸	۱,۶۹۳	-	۷۹۷,۱۳۸	۲۶۳,۳۰۰	۱,۰۶۰,۴
باران جنوبی	مسکونی	۱۱,۲۸۶	۶,۶۹۷	-	-	-	-	۲۱۰,۵۰۰	-	۲۱۰,۵۰۰
فرشته یزد ۲	مسکونی	۳,۱۶۶	۱,۱۳۳	۳۹۷	-	-	-	۱۴۵,۰۰۲	-	۱۴۵,۰۰۲
باوان (باغ)	مسکونی	۱۶,۴۲۰	۵,۹۹۳	۲,۶۶۳	۱,۱۷۲	۳,۸۳۵	۲,۱۵۸	۳۱۰,۱۶۶	۳۷۷,۲۹۱	۶۸۷,۴۵۷
موژان	مسکونی	۱۷,۲۴۳	۶,۳۹۵	۳,۹۹۵	۴۱۷	۴,۴۱۲	۱,۹۸۳	۲۵۸,۹۷۵	۴۰۶,۲۵۸	۶۶۵,۲۳۳
والاگوهر	اداری	۱۹,۲۰۹	۷,۲۰۸	-	-	-	-	۱۴۸	۳,۵۶۱	۳,۷۰۹
پیمانکاری اقدام ملی	مسکونی	۷۷,۶۰۰	-	-	۵,۶۴۱	۵,۶۴۱	۴۸,۳۵۱	-	۳۴۴,۸۵۵	۴,۴۷۴,۴۴۵

مشخصات پروژه :

پروژه	محل پروژه	کاربری	مساحت مفید پروژه سهم شرکت	تعداد واحد سهم شرکت	سهم 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	۴۶	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 ۱۴۰۱

فرم شماره ۱

فرم شماره ۱																
سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱								برآورد سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱								
نام پروژه	محل پروژه	کاربری	متراژ قابل فروش	زمان تکمیل پروژه	مخارج انباشته تا ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	برآورد مخارج تکمیل پروژه	درصد پیشرفت فیزیکی پروژه	متراژ واگذاری تا ابتدای سال	متراژ واگذار شده	بهای تمام شده فروش رفته	درآمد حاصل از فروش واحدهای تکمیل	درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	درصد پیشرفت برآوردی	متراژ واگذار شده	درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید
باران شهرکرد فاز دوم	شهرکرد	مسکونی تجاری	۶,۶۹۷	۱۳۹۴/۰۲/۰۵	۹۴۳	۰	۱۰۰	۶,۶۶۷	۰	۰			۱۰۰	۳۰		۹,۰۰۰
تجاری فیروزه	اصفهان	تجاری	۱,۶۹۳	۱۳۹۳/۱۰/۱۰	۱,۰۶۰,۴۳۸	۰	۱۰۰	۱۴۱	۳۹	۳۸,۱۷۶	۷۳,۷۸۱	۲,۹۶۱	۱۰۰	۴۰۰	۴۳۴,۶۳۷	
پروژه فرشته یزد ۲	یزد	مسکونی	۱,۱۳۳	۱۳۹۵/۰۷/۰۱	۰	۰	۱۰۰	۱,۱۳۳	۰	۰			۱۰۰		۰	
پروژه باغ جنت	اصفهان	مسکونی	۵,۹۹۳	۱۳۹۸/۰۸/۰۱	۶۸۷,۴۵۷	۱,۱۴۹,۷۸۸	۰.۶۴	۱,۹۶۵	۱,۴۲۷	۵۱۰,۷۸۱	۶۰۵,۶۲۳	۲۷۰,۳۶۷	۱۰۰	۶۰۰	۶۳۶,۵۹۸	۳۳۶,۰۰۰
تجاری سامان	اصفهان	تجاری	۴۸	۱۳۹۷/۰۶/۲۰	۳,۷۰۵	-	۱۰۰	۰	۰	۰			۱۰۰	۴۸		۸,۱۶۰
تجاری کاروانسرای خمینی شهر	اصفهان	تجاری	۴۹	۱۳۹۷/۰۵/۳۰	۳,۹۹۵	-	۱۰۰	۲۲	۰	۰			۱۰۰	۲۷		۶,۷۵۰
موزان	اصفهان	مسکونی	۶,۳۹۵	۱۳۹۸/۱۱/۰۱	۶۶۵,۲۳۳	۵۹۰,۳۸۸	۰.۶۹	۳,۵۷۳	۴۳۶	۲۸۲,۰۲۹	۱۳۲,۷۸۴	۱۶۱,۴۹۸	۹۷	۳۶۰	۲۶۱,۵۲۴	۱۳۶,۱۸۸
خواجه نظام	اصفهان	اداری	۹۸۳	۱۳۹۴/۱۰/۰۱	۵,۰۱۰		۱۰۰	۸۸۰	۱۰۳	۵,۰۱۰			۹۷	۰		۰
تجاری اداری نشاط	اصفهان	تجاری	۸۱۸	۱۳۹۴/۱۰/۰۱	۵,۴۶۵		۱۰۰	۷۸۴	۳۴	۵,۴۶۵		۱۳,۱۲۲	۱۰۰	۰		۰
اقدام ملی شهرکرد	شهرکرد	مسکونی	۰	۰	۳۴۴,۸۵۵	۴,۸۱۹,۳۰۰	۰.۰۷	۰	۰	۳۴۴,۸۵۵		۳۶۰,۸۱۹	۶۸	۰	۱,۷۶۵,۴۰۰	۰
اداری والاگهر	یزد	اداری	۰	۱۴۰۰/۱۱/۰۱	۳,۷۰۹	-	-	۰	۰	۰			۰	۰		۰
سایر تعديلات			۰	۰	-	-	-	۰	۰	۰			۰	۰		۳,۴۰۰
جمع										۱,۱۸۶,۳۱۷	۸۱۲,۱۸۸	۸۴۵,۷۲۷			۳,۰۹۸,۱۵۹	۴۹۹,۴۹۸

اهداف کلان مدیریت

- اصلاح ترکیب سبد پروژه های شرکت
- مدیریت دارایی ها و بدهی ها (ALM)
- پیگیری و تسريع 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٪ می باشد. زمین این پروژه به مساحت ۲,۳۵۷ و زیر بنای کل ۱۶,۳۷۰ مترمربع و زیربنای مفید تجاری ۵,۷۹۷ مترمربع (سهم شرکت ۱,۶۹۳ مترمربع) در ۴ طبقه روی همکف با ۴ طبقه زیرزمین طراحی شده است. در حال حاضر پروژه تکمیل شده است. پیشرفت فیزیکی در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ بالغ بر ۱۰۰٪ بوده است.

۲- پروژه موزان (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٪ می باشد زمین این پروژه به مساحت ۲,۳۷۰ مترمربع و زیر بنای کل ۱۷,۲۴۳ متر مربع، زیربنای مفید ۱۰,۷۶۷ مترمربع (سهم شرکت ۶,۳۹۵ مترمربع) در ۵ طبقه روی همکف و دو طبقه پارکینگ طراحی شده و در حال شروع عملیات نازک کاری با درصد پیشرفت ۶۹٪ می باشد.

۳- پروژه باوان (باغ جنت) :

این پروژه در قالب مشارکت با شخص حقیقی در زمینی به مساحت ۳,۴۷۴ مترمربع واقع در خیابان شمس آبادی، کوی باغ جنت به متراژ ۱۶,۴۲۰ مترمربع و زیربنای مفید ۹,۵۱۳ مترمربع (سهم شرکت ۵,۹۹۳ مترمربع) در ۵ طبقه روی همکف و دو طبقه پارکینگ طراحی شده است سهم شرکت در این پروژه ۶۴٪ بوده و در حال حاضر در مرحله تکمیل سفت کاری با درصد پیشرفت ۶۴٪ می باشد.

۴- پروژه والاگوهر :

این پروژه در قالب مشارکت با شخص حقیقی با زیربنای ناخالص ۱۹,۲۰۹ مترمربع در شهر یزد با کاربری اداری تعریف شده است. سهم شرکت معادل ۷۳٪ بوده و در حال حاضر در مرحله اخذ پروانه می باشد.

۵- پروژه پیمانکاری اقدام ملی شهرکرد :

پروژه پیمانکاری اقدام ملی شهرکرد در زمینی به مساحت ۲۲,۲۶۶ مترمربع شامل ۵۲۸ واحد مسکونی در منظره شهرکرد با سطح زیربنای ۷۷,۶۰۰ 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 در مرحله فونداسیون و بتن ریزی با درصد پیشرفت ۷٪ می باشد.

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 ۲,۲۱۴,۲۱۰ 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 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 ۱۴۰۰۱:۲۰۱۵ , ISO OHSAS ۱۸۰۰۱:۲۰۰۷

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 شناسایی 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

کل شرکت	کارگاه‌ها	دفتر مرکزی	آمار وضعیت استخدامی	
۹۱	۵۴	۳۷	تعداد کل پرسنل	شاخص‌های منابع انسانی
۳۹	۳۹	۴۰	متوسط سن	
۴,۱	۲,۵	۶,۵	متوسط سابقه کار	
۷۷	۴۰	۳۷	قراردادی تمام وقت	وضعیت استخدامی
۱	۱	۰	قراردادی پاره وقت یا ساعتی یا موقت	
۱۳	۱۳	۰	سایر (پیمانکار تامین نیروی انسانی)	
۳۶	۲۸	۸	دیپلم و پایین‌تر	وضعیت تحصیلی (مجموع دائم و ساعتی)
۵	۳	۲	فوق دیپلم	
۳۵	۱۸	۱۷	لیسانس	
۱۵	۵	۱۰	فوق لیسانس و بالاتر	

ضمناً میانگین کارکنان شرکت های خدماتی که بخشی از امور خدماتی شرکت را به عهده داشته اند در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ بالغ بر ۲۸ نفر (سال مالی قبل ۳۸ نفر) بوده است .



فصل سوم :

مهمترین منابع ،

ریسک ها و روابط

منابع مالی در اختیار شرکت

در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱ شرکت وجوه نقدی معادل ۱۶۸,۲۶۸ میلیون ریال، دریافتی‌های تجاری و غیر تجاری جاری معادل ۴۸۵,۳۹۰ میلیون ریال، موجودی املاک معادل ۱,۴۹۰,۲۵۳ میلیون ریال، مجموع دارایی جاری معادل ۲,۲۰۰,۵۲۴ میلیون ریال و مجموع بدهی جاری معادل ۹۲۲,۱۲۳ 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 تأثیرگذار 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	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
دارایی‌های جاری	۲,۲۰۰,۵۲۴	۱,۳۷۳,۲۶۲	۱,۱۴۲,۲۶۷
بدهی‌های جاری	۹۲۲,۱۲۳	۵۲۵,۸۲۵	۵۳۴,۹۹۹
سرمایه در گردش	۱,۲۷۸,۴۰۱	۸۴۷,۴۳۷	۶۰۷,۲۶۸

فصل چهارم :

نتایج عملیات و چشم اندازها



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن زاینده‌رود
(سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

صورت وضعیت مالی

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
		دارایی‌ها
		دارایی‌های غیر جاری
۳۰,۳۸۲	۳۶,۶۲۷	دارایی‌های ثابت مشهود
۲۳۱	۱۸۷	دارایی‌های نامشهود
۱,۰۹۶	۱,۰۹۶	سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت
۱۰	۲۶,۱۳۲	سایر دارایی‌ها
۳۱,۷۱۹	۶۴,۰۴۳	جمع دارایی‌های غیر جاری
		دارایی‌های جاری
۱۴۴,۱۱۴	۵۶,۶۱۳	پیش پرداخت‌ها
۹۹۵,۹۱۸	۱,۴۹۰,۲۵۳	موجودی املاک
۱۳۴,۰۱۹	۴۸۵,۳۹۰	دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها
۹۹,۲۱۱	۱۶۸,۲۶۸	موجودی نقد
۱,۳۷۳,۲۶۲	۲,۲۰۰,۵۲۴	جمع دارایی‌های جاری
۱,۴۰۴,۹۸۱	۲,۲۶۴,۵۶۷	جمع دارایی‌ها
		حقوق مالکانه و بدهی‌ها
		حقوق مالکانه
۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	سرمایه
۵,۳۸۷	۰	سرف سهام خزانة
۳۲,۲۶۲	۴۸,۲۸۰	اندوخته قانونی
۱۹۵,۶۵۳	۴۵۴,۲۳۸	سود انباشته
(۲۴,۸۴۹)	۰	سهم خزانة
۷۰۸,۴۵۳	۱,۰۰۲,۵۱۸	جمع حقوق مالکانه
		بدهی‌ها
		بدهی‌های غیر جاری
۱۴۷,۹۸۰	۳۰۵,۶۷۰	تسهیلات مالی بلندمدت
۲۲,۷۲۳	۳۴,۲۵۶	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱۷۰,۷۰۳	۳۳۹,۹۲۶	جمع بدهی‌های غیر جاری
		بدهی‌های جاری
۲۳۳,۳۲۷	۴۰۹,۹۲۹	پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۳,۸۴۸	۹,۵۰۲	مالیات پرداختنی
۴,۹۱۳	۲۶,۹۵۸	سود سهام پرداختنی
۱۸۵,۴۶۱	۱۷۳,۷۴۵	تسهیلات مالی
۹۸,۲۷۶	۳۰۱,۹۸۹	پیش دریافت‌ها
۵۲۵,۸۲۵	۹۲۲,۱۲۳	جمع بدهی‌های جاری
۶۹۶,۵۲۸	۱,۲۶۲,۰۴۹	جمع بدهی‌ها
۱,۴۰۴,۹۸۱	۲,۲۶۴,۵۶۷	جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۱۹,۳۷۱	۱,۶۵۷,۹۱۶	درآمد های عملیاتی
(۴۷۹,۶۳۸)	(۱,۱۸۶,۳۱۷)	بهای تمام شده درآمد های عملیاتی
۲۳۹,۷۳۳	۴۷۱,۵۹۹	سود ناخالص
(۶۸,۲۹۷)	(۱۰۶,۰۶۸)	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
(۴,۱۲۸)	(۲۲,۵۴۴)	سایر هزینه ها
۱۶۷,۳۰۸	۳۴۲,۹۸۷	سود عملیاتی
(۳۰,۱۳۱)	(۳۴,۷۶۷)	هزینه های مالی
۳۹۷	۱۷,۸۷۱	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱۳۷,۵۷۴	۳۲۶,۰۹۲	سود قبل از مالیات
(۲,۴۳۱)	(۵,۷۳۳)	هزینه مالیات بر درآمد
۱۳۵,۱۴۳	۳۲۰,۳۵۹	سود خالص
		سود پایه هر سهم :
۳۱۷	۹۴۳	عملیاتی - (ریال)
(۴۶)	(۳۰۲)	غیر عملیاتی - (ریال)
۲۷۱	۶۴۱	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 ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰	سال ۱۳۹۹	سال ۱۳۹۸	سال ۱۳۹۷	سال ۱۳۹۶	شرح
						نسبتهای نقدینگی :
۲/۳۹	۲/۶۱۱	۲/۱۳	۱/۹۳	۲/۰۱	۱/۹۸	نسبت جاری
۷۱٪	۵۷٪	۴۰٪	۶۱٪	۷۳٪	۷۱٪	نسبت سریع (آنی)
۹۷٪	۹۷,۷٪	۹۳٪	۹۱٪	۹۳٪	۸۵٪	نسبت دارائی جاری
						نسبتهای فعالیت :
۲۱٪	۲۷٪	۳۵٪	۳۹٪	۳۵٪	۳۷٪	گردش دارایی
						نسبتهای سرمایه گذاری
۴٪	۴٪	۴۵٪	۶٪	۷٪	۷٪	نسبت دارایی ثابت به ارزش ویژه
۴۴٪	۵۱٪	۴۸٪	۴۸٪	۴۵٪	۴۷٪	نسبت مالکانه
۵۶٪	۴۹٪	۵۲٪	۵۲٪	۵۵٪	۵۳٪	نسبت کل بدهی
۱/۳۱	۲/۰۱	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 ۱۴۰۱ به شرح زیر می باشد :

نام و نام خانوادگی	موظف / غیر موظف	تعداد سهام عدد	خالص حقوق و مزایا طی سال - میلیون ریال		
			حقوق و مزایا	حق حضور در جلسات	پاداش مجمع سایر
حسن کاظم پور دهکردی	غیر موظف	-	-	۳۶۰	۱۹۰
مجید سفاری	غیر موظف	-	۱,۲۴۰	۱۸۰	۱۹۰
مهدی کریمی	غیر موظف	-	-	۳۶۰	۱۹۰
مهدی جعفرپیشه	غیر موظف	-	-	۳۶۰	۱۹۰
علی مدرس هاشمی	موظف	۱,۰۰۰	۳,۵۷۲	-	۱۹۰

✓ فرآیند ارزیابی عملکرد:

مطالبات

با توجه به مانده دریافتی های تجاری شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ ، 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 ۱,۱۸۶,۳۱۷ میلیون ریال بهای تمام شده ، سرفصل موجودی املاک در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مبلغ ۱,۴۹۰,۲۵۳ میلیون ریال می باشد .

سود سهام پرداختنی

مانده سود سهام پرداختنی در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مبلغ ۲۶,۹۵۸ میلیون ریال می باشد که با توجه به دستورالعمل سازمان بورس در خصوص پرداخت سود سهام از طریق سامانه سجام این امر در سال مالی گذشته انجام شد و همچنین اقدامات لازم جهت تسریع در پرداخت سود سهام سنواتی از طریق شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه

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 .

پیش بینی عملکرد شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

- هزینه عمومی و اداری برای سال مزبور ۲۰۱,۴۴۶ میلیون ریال برآورد می شود .
- هزینه های مالی برای سال جاری حدوداً مبلغ ۷۲,۱۴۴ میلیون ریال برآورد می شود .
- با توجه به اینکه بخش عمده ای از عملیات شرکت ، فعالیت ساختمانی است لذا برای سال جاری مالیات عملکرد ۱۰۶,۲۲۰ 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 ۱۴۰۲/۶/۳۱ تحقق یابد.
- شیوع ویروس کوید ۱۹ در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ 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 ۱۴۰۱

برآورد سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱						سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱						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	مترائ	تعداد واحد واگذاری	درصد پیشرفت	قیمت تمام شده مطابق استاندارد ۲۹	فروش مطابق استاندارد ۲۹	کل بهاء واگذاری	مترائ	تعداد واحد واگذار شده	درصد پیشرفت				
۲۴۸,۰۸۰	۴۳۴,۶۳۷	۴۳۴,۶۳۷	۴۰۰	۷	۱۰۰	۳۸,۱۷۶	۷۶,۷۴۲	۷۳,۷۸۱	۳۹	۳	۱۰۰٪	۹۱۱,۵۲۸	۱,۶۹۳	۲۱	فیروزه (چهارباغ بالا)
۵۵۷,۲۲۶	۹۷۲,۵۹۸	۳۳۶,۰۰۰	۶۰۰	۴	۱۰۰	۵۱۰,۷۸۱	۸۷۵,۹۹۰	۹۴۶,۲۸۷	۱,۴۲۷	۷	۶۴٪	۱,۵۲۴,۱۷۰	۵,۹۹۳	۳۰	باوان (باغ جنت)
۲۸۶,۱۹۴	۴۰۲,۷۹۵	۱۴۰,۴۰۰	۳۶۰	۳	۹۷	۲۸۲,۰۲۹	۲۹۴,۲۸۲	۱۹۲,۴۴۰	۴۳۶	۴	۶۹٪	۱,۰۵۴,۲۱۱	۶,۳۹۵	۵۳	موزان (گل نرگس)
		۰	۰	۰	۱۰۰	۵,۰۱۰	۳۵,۰۰۰	۳۵,۰۰۰	۱۰۳	۱	۱۰۰٪	۵,۰۱۰	۱۰۳	۱	خواجه نظام الملک
۱۴۰	۳,۴۰۰	۳,۴۰۰	۱۷	۱											محتشم کاشان
۳,۹۹۵	۶,۷۵۰	۶,۷۵۰	۲۷	۰	۱۰۰	-	-	-	-	-	۱۰۰٪	۴,۵۶۱	۲۷	۱	کاروانسرای خمینی شهر
۹۴۲	۹,۰۰۰	۹,۰۰۰	۳۰	۰	۱۰۰	-	-	-	-	-	۱۰۰٪	۲۱۰,۵۰۰	۶,۶۹۸	۶۵	تجاری باران
۳,۷۰۵	۸,۱۶۰	۸,۱۶۰	۴۸	۰	۱۰۰	-	-	-	-	-	۱۰۰٪	۳,۰۷۵	۴۸	۱	تجاری سامان
		۰	۰	۰	۱۰۰	۵,۴۶۵	۱۳,۱۲۲	۱۳,۱۲۲	۳۴	۱	۱۰۰٪	۵,۴۶۵	۳۴	۱	تجاری اداری نشاط
							۱,۹۶۱								سایر تعدیلات
۱,۱۰۰,۲۸۴	۱,۸۳۷,۳۴۰	۹۳۸,۳۴۷	۱,۴۸۲	۱۵		۸۴۱,۴۶۱	۱,۲۹۷,۰۹۷								مجموع پروژه ها
۱,۶۸۶,۷۵۵	۱,۷۶۵,۴۰۰	-	-	-	۶۸	۳۴۴,۸۵۵	۳۶۰,۸۱۹	-	-	-	۷٪	۲,۷۷۲,۰۰۰	۷۷,۶۰۰	-	پیمانکاری اقدام ملی شهرکرد
۱,۶۸۶,۷۵۵	۱,۷۶۵,۴۰۰	-	-	-	۶۸	۳۴۴,۸۵۵	۳۶۰,۸۱۹	-	-	-	-	۲,۷۷۲,۰۰۰	۷۷,۶۰۰		مجموع فعالیت های پیمانکاری

تحلیل حساسیت سود به ازای هر سهم شرکت

از آنجایی که پروژه‌های در جریان ساخت و واحدهای ساختمانی آماده فروش شرکت در مناطق جغرافیایی مختلفی مستقر می‌باشند لذا نرخ فروش آنها بسیار متفاوت است. مضافاً مواد و مصالح مصرفی در ساخت املاک بسیار متنوع بوده و تماماً از بازارهای داخلی تامین می‌گردد. با توجه به موارد فوق الذکر امکان ارائه جدول تحلیل حساسیت سود به ازای هر سهم شرکت وجود ندارد.

برنامه و بودجه مصوب شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

عنوان شاخص	هدف ۶ ماهه ۱۴۰۲	هدف ۱۲ ماهه ۱۴۰۲
تولید - مترمربع	۳۶,۳۲۱ ✓	۶۰,۳۰۶ ✓
تعریف پروژه - مترمربع	۳۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰
فروش (کل بهای واگذاری) - میلیون ریال	۴۵۹,۴۲۸	۹۳۸,۳۴۷
درآمد - میلیون ریال	۲,۲۲۱,۲۰۲	۳,۶۰۲,۷۴۰
بهای تمام شده - میلیون ریال	۱,۷۵۳,۹۴۳	۲,۸۳۲,۶۱۷
سود / زیان خالص - میلیون ریال	۲۲۴,۴۷۶	۳۳۲,۵۰۰

عنوان شاخص	سه‌ماهه اول	سه‌ماهه دوم	سه‌ماهه سوم	سه‌ماهه چهارم	مجموع
تولید	۱۸,۹۳۵	۱۷,۳۸۶	۱۲,۸۰۲	۱۱,۱۸۴	۶۰,۳۰۶
زیربنای در دست ساخت	۱۱۴,۲۴۹	۱۲۱,۳۹۳	۱۰۴,۱۵۰	۸۷,۷۳۰	
تعریف پروژه - مترمربع	۱۵,۰۰۰	۱۵,۰۰۰	۱۵,۰۰۰	۱۵,۰۰۰	۶۰,۰۰۰
متراژ - مترمربع	۳۷۲	۳۷۰	۳۷۰	۳۷۰	۱,۴۸۲
تعداد واحد	۷	۴	۴	۳	۱۸
کل بهای واگذاری - میلیون ریال	۲۱۹,۹۶۹	۲۳۹,۴۵۹	۲۳۹,۴۵۹	۲۳۹,۴۵۹	۹۳۸,۳۴۷

لیست زمین ها و ساختمانهای شرکت

شرح دارائی	بهای تمام شده (میلیون ریال)	استهلاک انباشته (میلیون ریال)	ارزش دفتری (میلیون ریال)	نوع کاربری	وضعیت مالکیت	موقعیت مکانی	متراژ	تشریح وضعیت وثیقه	تشریح پرونده های حقوقی
زمین :									
زمین دفتر مرکزی	۲,۴۲۲	۰	۲,۴۲۲	اداری	۶۲ سهم مشاع از ۱۰۰ سهم	اصفهان خیابان استانداری	۳۵۸ متر مربع	رهن بانک مسکن	-
زمین انبار مرکزی	۷۱۲	۰	۷۱۲	انبار	۶ دانگ تک برگی	اصفهان بختیار دشت	۱۶,۸۶۶ متر مربع	-	-
جمع زمین	۳,۱۳۴	۰	۳,۱۳۴						

ساختمان :									
ساختمان دفتر مرکزی	۱۷,۹۰۲	۶,۸۱۰	۱۱,۰۹۲	اداری	۶۲ سهم مشاع از ۱۰۰ سهم	اصفهان خیابان استانداری	۹۲۲ متر مربع	رهن بانک مسکن	-
ساختمان انبار مرکزی	۶۵۳	۵۳۵	۱۱۸	انبار	۶ دانگ تک برگی	اصفهان بختیار دشت	۱۱۰۰ متر مربع		
مامور سرای زیتون	۱,۹۶۵	۵۱۸	۱,۴۴۷	مسکونی	۶ دانگ تک برگی	اصفهان خیابان رزمندگان	۱۲۱ متر مربع	-	-
جمع ساختمان	۲۰,۵۲۰	۷,۸۶۳	۱۲,۶۵۷						
جمع کل	۲۳,۶۵۳	۷,۸۶۳	۱۵,۷۹۰						

سود سهام پیشنهادی جهت سال مالی ۱۴۰۱

پیشنهاد هیأت مدیره برای تقسیم سود مبلغ ۳۲,۰۳۶ میلیون ریال (مبلغ ۶۴ ریال به ازای هر سهم) معادل ۱۰٪ سود خالص سال مالی مورد گزارش می باشد لذا هیأت مدیره با توجه به وضعیت نقدینگی و توان پرداخت سود از جمله وضعیت نقدینگی در حال حاضر و در دوره پرداخت سود، منابع تامین وجوه نقد جهت پرداخت سود، درصد سود تقسیم شده در سالهای گذشته، وضعیت پرداخت سود در سالهای گذشته از حیث پرداخت به موقع آن طبق برنامه زمانبندی هیأت مدیره، وضعیت پرداخت سود در سالهای گذشته از حیث پرداخت آن ظرف مهلت قانونی در سالهای گذشته، و نیز با توجه به قوانین و مقررات موجود و برنامه های آتی شرکت، این پیشنهاد را ارائه نموده است، همچنین طبق دستورالعمل سازمان بورس این شرکت سود سهام سال مالی ۱۴۰۰ را نیز از طریق سامانه سجام و جدول پرداخت سود نقدی مصوب مجمع عمومی سالیانه پرداخت نموده است.

شماره : ۴۰۷۳ / ۴۲۱ / ۱۴۰۰ تاریخ : ۱۸ / ۱۰ / ۱۴۰۰ پیوست :

**شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن زاینده‌رود**
(سهامی عام)
شماره ثبت : ۲۷۴۹۱

بسمه تعالی

ریاست محترم اداره نظارت بر ناشران گروه صنعتی و معدنی

جناب آقای سلطانی

با سلام

احتراماً با توجه به برگزاری مجمع عمومی عادی سالیانه این شرکت در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۹ باستحضار می رساند، بر اساس تصویب مجمع محترم در خصوص تقسیم سود سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱، این شرکت آمادگی دارد مطابق با جدول زمانبندی ذیل نسبت به پرداخت سود سهام اقدام نماید. لذا از سهامداران محترم درخواست می گردد با تکمیل فرم ذیل، مشخصات و شماره حساب بانکی خود را به همراه تصویر شناسنامه و کارت ملی به آدرس شرکت واقع در اصفهان- خیابان استانداری - کوچه عمرانی (شماره ۱۳) - کدپستی ۸۱۴۶۷-۷۳۶۱۳ ارسال و یا از طریق نامبر شماره ۳۲۱-۳۲۲۱۹۵۳۱ فکس نمایند تا پس از بررسی، سود سهام آن ها از طریق واریز به حساب بانکی اعلام شده پرداخت گردد.

ردیف	تعداد سهام	تاریخ پرداخت سود سهام
۱	۱ الی ۲,۰۰۰	۱۴۰۱/۰۳/۰۱ الی ۱۴۰۱/۰۳/۱۵
۲	۲,۰۰۱ الی ۴,۰۰۰	۱۴۰۱/۰۳/۱۶ الی ۱۴۰۱/۰۳/۳۱
۳	۴,۰۰۱ الی ۶,۰۰۰	۱۴۰۱/۰۴/۰۱ الی ۱۴۰۱/۰۴/۱۵
۴	۶,۰۰۱ به بالا	۱۴۰۱/۰۴/۱۶ الی ۱۴۰۱/۰۶/۱۵

اطلاعات شخصی سهامدار	نام :	نام خانوادگی :	نام پدر :	محل صدور :	
	شماره شناسنامه :	کد ملی :	کد سهامداری بورس :		
مشخصات حساب بانکی سهامدار	نشانی :	تلفن همراه :	تلفن ثابت :	کدپستی :	
	نام بانک :	نام شعبه :	شماره حساب :	شماره حساب شبا :	
	شماره حساب :	شماره حساب :	شماره حساب :	شماره حساب :	
	نام صاحب حساب :	تاریخ و امضاء و اثر انگشت سهامدار :			

تذکر :

- ۱- پرداخت سود سهام صرفاً از طریق سیستم بانکی با ارائه شماره حساب بانکی "به نام سهامدار" میسر خواهد بود /
- ۲- به منظور واریز سود سهام، اعلام شماره شبای بانکی الزامی می باشد.
- ۳- سهامداران محترم حقیقی و حقوقی که تاکنون نسبت به اعلام شماره حساب بانکی خود اقدام ننموده اند خواهشمند است جهت امکان پرداخت مطالبات سود سنوات قبل خود نسبت به تکمیل اطلاعات مندرج در جدول فوق الذکر و ارسال آن جهت شرکت از طریق آدرس پستی و یا نامبر اقدام نمایند.

با تقدیم احترام
علی مدرس هاشمی
مدیرعامل