



گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

شرکت سرمایه گذاری مسکن آلود (سهامی عام)

ناشر پذیرفته شده در فرابورس ایران

گزارش تفسیری مدیریت

پیوست صورتهای مالی سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

فهرست

۵	مقدمه
۵	۱- ماهیت کسب و کار شرکت
۵	تاریخچه و فعالیت شرکت
۵	فعالیت اصلی شرکت
۶	ساختار سازمانی
۷	قوانین ، مقررات و سایر عوامل برون سازمانی
۸	۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت:
۹	۱-۱-۱- مواد اولیه:
۹	۱-۱-۲- نحوه تامین و وضعیت بازار مواد اولیه شرکت:
۱۵	۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت:
۱۵	۱-۳- جزئیات فروش:
۱۶	۱-۳-۱- جزئیات فروش در داخل
۱۷	۱-۴- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر شرکت و احتمال تغییر در آنها از جمله مؤلفه های اقتصاد کلان: ..
۱۷	۱-۵- وضعیت رقابت :
۱۸	۱-۶- اطلاعات بازارگردان شرکت:
۱۸	بازارگردانی:
۱۸	۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف
۱۹	۲-۱- اهداف کلان و برنامه های بلند مدت و کوتاه مدت:
۲۰	۲-۲- برنامه توسعه محصولات جدید و ورود به بازارهای جدید توزیع:
۲۰	۲-۳- رویه های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوت ها و تاثیرات تغییرات آنها بر نتایج گزارش شده:
۲۰	۲-۴- سیاستهای شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن:
۲۲	۳- مهمترین منابع، مصارف، ریسکها و روابط
۲۲	۳-۱- منابع:
۲۲	۳-۲- مصارف:
۲۳	۳-۳- ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن:

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

۳-۴-اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته:.....	۲۵
۳-۵-دعای حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن:.....	۲۶
۴-نتایج عملیات و چشم‌اندازها	۲۶
۴-۲-جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع:.....	۳۰
۴-۳-تحلیل حساسیت (مختص شرکتهای تولیدی):.....	۳۰
۵-مهمترین معیارها و شاخص‌های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده	۳۰
۵-۱-شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی:.....	۳۱
۵-۲-عملکرد بخشها یا فعالیتها:	۳۳
جمع بندی	۳۴

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

در اجرای بند ۱ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار (مصوب مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های بعدی هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار)، شرکت هایی که سهام آن ها نزد بورس اوراق بهادار تهران و یا فرابورس ایران پذیرفته شده باشد، موظف به تهیه و افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع میان دوره ای ۳، ۶ و ۹ ماهه و همچنین مقطع سالانه می باشند.

لذا گزارش تفسیری مدیریت اخیر مطابق با ضوابط گزارش تفسیری مدیریت (مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار) و راهنمای بکارگیری ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه و در تاریخ ۱۴۰۲/۸/۲۴ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

اعضاء هیات مدیره	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	اعضاء
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	اسماعیل عطایی مقدم	رئیس هیات مدیره (غیر موظف)	
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	علیرضا نوربهشت	نایب رئیس هیات مدیره (غیر موظف)	
شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	حمیدرضا زمرد	مدیرعامل و عضو هیات مدیره (موظف)	
شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	ابوالفضل محمودی	عضو هیات مدیره و معاونت مالی و منابع انسانی (موظف)	
شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	علی رحمتی	عضو هیات مدیره و معاونت فنی و اجرایی (موظف)	

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

مقدمه

گزارش تفسیری مدیریت، یک عنصر مهم در اطلاع رسانی به بازار سرمایه، متمم و مکمل صورت های مالی است و باید همراه با صورت های مالی ارائه شود. گزارش تفسیری مدیریت درباره چشم انداز واحد تجاری و "سایر اطلاعاتی که در صورت های مالی ارائه نشده اند"، فراهم می کند و همچنین به عنوان مبنایی برای درک اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف بکار می رود. در این گزارش، همچنین باید عوامل و روندهای اصلی که احتمال دارد عملکرد، وضعیت و پیشرفت واحد تجاری را تحت تأثیر قرار دهند، تشریح می شود.

۱- ماهیت کسب و کار شرکت

مسکن به عنوان یکی از اساسی ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویتهای درجه اول دولت ها و سیاست گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین قوی با سایر بخش های اقتصادی به عنوان یکی از بخش های اصلی محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش های وابسته می شود.

تحولات اقتصاد کلان

مسکن در ایران به عنوان یک کالای سرمایه ای که به پناهگاه سنتی سرمایه نیز تبدیل شده، به شدت متأثر از تحولات کلان اقتصاد و تغییر انتظارات تورمی است و حفظ ثبات آن به مهار واقعی نرخ تورم، اصلاح رفتار مالی دولت، جبران کسری بودجه از محل های غیرتورمی، کمک به تولید مسکن شهری و همچنین سیاست گذاری کارشناسی برای خانه دار شدن متقاضیان مصرفی با ابزارهای مبتنی بر پس انداز نیاز دارد.

تاریخچه و فعالیت شرکت

شرکت سرمایه گذاری مسکن آوند در تاریخ ۱۳۸۶/۱۰/۴ به صورت شرکت سهامی خاص به نام شرکت پارس مسکن آوند تاسیس شده و طی شماره ۸۰۵۷ مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۴ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی اراک به ثبت رسیده است.

طبق صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۰۹/۲۵ نام شرکت به شرکت سرمایه گذاری مسکن آوند (سهامی خاص) تغییر یافته و طی شماره ۲۰۰۵۱ مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۱۵ به ثبت رسیده است.

طبق صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۹ نوع حقوقی شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل گردیده و اساسنامه جدید شرکت در ۵۶ ماده و ۱۱ تبصره تصویب و جایگزین اساسنامه قبلی گردید که در روزنامه رسمی شماره ۲۰۶۴۰ مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۲۳ به ثبت رسیده است، درحال حاضر شرکت سرمایه گذاری مسکن آوند جزء شرکت های تابعه شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) می باشد. مرکز اصلی شرکت در اراک واقع است. همچنین براساس نامه شماره ۹۴/۵/۴۱۴۵۰ مورخ ۱۳۹۴/۱۲/۰۸ فرابورس ایران، شرکت با نماد آلودن مورد پذیرش قطعی قرار گرفته است. شناسه ملی شرکت ۱۰۷۸۰۱۱۴۵۱۵ می باشد. درحال حاضر، شرکت سرمایه گذاری مسکن آوند (سهامی عام) جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) و واحد نهایی تجاری گروه شرکت گروه مالی بانک مسکن می باشد.

مرکز اصلی شرکت شهر اراک، کوی الهیه با کد پستی ۳۸۱۸۷-۸-۶۳۸۱ می باشد.

فعالیت اصلی شرکت

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

(الف) تهیه زمین و خرید یا اجاره یا تملک جهت اجرای پروژه های ساختمانی.

(ب) مطالعه و طراحی و اجرای طرحها و پروژه های شهرسازی و ساختمانی اعم از مسکونی، اداری، تجاری، تاسیساتی و غیره.

(پ) انجام کارهای مقاطعه کاری اعم از اینکه شرکت کارفرما باشد یا پیمانکار.

(ت) قبول مشاوره و نظارت و اجرا و انجام کارها و پروژه های ساختمانی بصورت پیمانکاری یا امانی.

(ث) تهیه و تولید مصالح و کلیه لوازم و ماشین آلات ساختمانی چه به صورت ایجاد کارخانه و یا خرید از داخل یا خارج بمنظور استفاده و یا فروش آنها.

(ج) خرید و وارد نمودن ماشین آلات مورد نیاز و مصالح ساختمانی و سایر وسایل و مواد و لوازمی که برای انجام موارد فوق لازم باشد.

(چ) 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.

(ح) واگذاری واحدها و ساختمانها و تاسیسات احداثی متعلق به شرکت بصورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی) یا اجاره به شرط تملیک یا امانی و یا به هر طریق دیگر.

گزارش تفسیری مدیریت

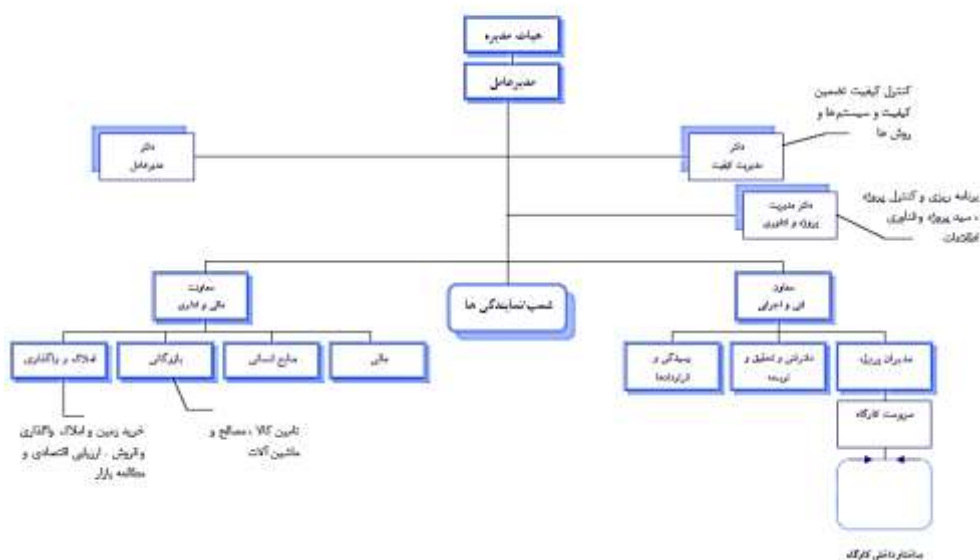
سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

خ) دریافت و کسب اعتبار یا هرگونه تسهیلات مالی از طریق اخذ تسهیلات یا مشارکت مدنی با بانکها و سایر سازمان های تامین کننده منابع مالی یا پیش فروش مستحقات.

د) هرنوع سرمایه گذاری و مشارکت حقوقی با اشخاص حقیقی یا حقوقی اعم از سرمایه گذاری مستقیم یا خرید و فروش سهام چه در داخل و یا خارج از کشور.

(ذ) انجام اموری بطور مستقیم و یا غیر مستقیم مرتبط با موضوع و اهداف شرکت باشد.

ساختار سازمانی



حسابرس داخلی شرکت ، شرکت پویانوین پارس می باشد.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

قوانین ، مقررات و سایر عوامل برون سازمانی

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- ❖ 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
- ❖ اساسنامه و مصوبات مجمع و آئین نامه های داخلی شرکت
- ❖ قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی
- ❖ مصوبات بانک مرکزی در خصوص تسهیلات
- ❖ شرایط عمومی پیمان و دستورالعمل های ناظر بر آن
- ❖ سایر قوانین موضوعه

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت:

واحد مسکونی برای اقشار میان درآمدی به شکل کالای غیرمنقول ظرفیت تولید براساس بودجه بندی و هدف سالیانه در قالب چندین پروژه مسکونی و تولید بتن با عیار سفارشی به منظور مصرف در پروژه های شرکت واقع در اراک و فروش مازاد آن به غیر.

ردیف	نوع محصول (اصلی یا فرعی)	واحد اندازه گیری	تولید واقعی
۱	واحد مسکونی/اداری/تجاری	مترمربع	براساس کنترل پروژه
۲	بتن آماده	مترمکعب	براساس سفارش داخلی و متقاضی خرید خارجی

عملکرد پروژه های شرکت در سال مالی ۱۴۰۲-۱۴۰۱ (۶ ماهه اول)

ردیف	نام پروژه	تاریخ شروع	تاریخ اتمام	پاییز ۱۴۰۱ (شماره اول سال مالی)										زمستان ۱۴۰۱ (شماره دوم سال مالی)									
				مهر ۱۴۰۱				آبان ۱۴۰۱				آذر ۱۴۰۱				دی ۱۴۰۱				بهمن ۱۴۰۱			
				تولید واقعی	تولید هدف	تولید واقعی	تولید هدف	تولید واقعی	تولید هدف	تولید واقعی	تولید هدف	تولید واقعی	تولید هدف	تولید واقعی	تولید هدف	تولید واقعی	تولید هدف	تولید واقعی	تولید هدف	تولید واقعی	تولید هدف	تولید واقعی	تولید هدف
۱	فرمان پور	۱۳۹۵/۲	۱۴۰۲/۳	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲
۲	مشکند	۱۴۰۲/۳	۱۴۰۲/۳	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰
۳	سپهر قهر	۱۳۹۶/۳	۱۴۰۲/۳	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲
۴	سپهر	۱۳۹۷/۳	۱۴۰۲/۳	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲
۵	آذین	۱۳۹۷/۳	۱۴۰۲/۳	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲
۶	مهرآباد	۱۳۹۷/۳	۱۴۰۲/۳	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲
مجموع				۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰

عملکرد پروژه های شرکت در سال مالی ۱۴۰۲-۱۴۰۱ (۶ ماهه دوم)

ردیف	نام پروژه	تاریخ شروع	تاریخ اتمام	بهار ۱۴۰۲ (شماره سوم سال مالی)										تابستان ۱۴۰۲ (شماره چهارم سال مالی)									
				فروردین ۱۴۰۲				اردیبهشت ۱۴۰۲				مهریاد ۱۴۰۲				مهریاد ۱۴۰۲				مهریاد ۱۴۰۲			
				تولید واقعی	تولید هدف	تولید واقعی	تولید هدف	تولید واقعی	تولید هدف	تولید واقعی	تولید هدف	تولید واقعی	تولید هدف	تولید واقعی	تولید هدف	تولید واقعی	تولید هدف	تولید واقعی	تولید هدف	تولید واقعی	تولید هدف	تولید واقعی	تولید هدف
۱	فرمان پور	۱۳۹۵/۲	۱۴۰۲/۳	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲
۲	سپهر قهر	۱۳۹۶/۳	۱۴۰۲/۳	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲
۳	سپهر	۱۳۹۷/۳	۱۴۰۲/۳	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲
۴	مشکند	۱۴۰۲/۳	۱۴۰۲/۳	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰	۳۵۰
۵	آذین	۱۳۹۷/۳	۱۴۰۲/۳	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲
۶	مهرآباد	۱۳۹۷/۳	۱۴۰۲/۳	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲	۳۰۲
مجموع				۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰	۱۸۰۰

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

۱-۱-۱- مواد اولیه:

فولاد (انواع میلگرد، قوطی و پروفیل)، تولید بتن (سیمان، ماسه) و سنگ و سرامیک، انواع آجر - گچ - لوله و اتصالات - پنجره های upvc، درب و سایر مواد و مصالح ساختمانی - سیم و کابل - کاشی

مواد و مصالح عمده از محل تولید کنندگان داخلی و توزیع کنندگان خرد و کل به روش استعلام گیری و با رعایت آئین نامه معاملات وقوانین و مقررات سازمان امور مالیاتی تهیه و به مصرف پروژه می رسد.

ردیف	نام ماده اولیه	واحد اندازه گیری	میزان مصرفی	تامین کننده ها
۱	انواع فولاد (میلگرد و ...)	کیلوگرم	متناسب با پروژه	داخلی
۲	سیمان	کیلوگرم	متناسب با پروژه	داخلی
۳	لوله و اتصالات	متر طول	متناسب با پروژه	داخلی

۱-۲- نحوه تامین و وضعیت بازار مواد اولیه شرکت:

- ارائه نحوه قیمت گذاری مواد اولیه با اشاره به شماره و تاریخ ابلاغیه مربوطه در این خصوص، براساس آئین نامه معاملات به شماره مواد و مصالح قیمت گیری و با طرح در کمیسیون معاملات و در صورتی که مواد و مصالح سطح و سطوح افزایش یابد با مناقصه محدود و عمومی علاوه بر طرح در کمیسیون معاملات در هیات مدیره تصمیم گیری می شود.
- تفکیک بر اساس خرید داخلی و خارجی: تماماً داخلی
- فروشندگان عمده مواد اولیه به شرکت و ... تولید کنندگان سیمان، انواع فولاد، سیم و کابل، پنجره upvc و ...

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در مهرماه سال ۱۴۰۲

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در مهرماه سال ۱۴۰۲» 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 مهرماه سال ۱۴۰۲، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۳/۱ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۰/۰ درصد افزایش و ۴۲/۲ 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 ۷۶۰/۶ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۱/۰ درصدی نسبت به ماه قبل می‌باشد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در مهرماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از مجموع ۳۱۳۳ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۷/۴ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با مهرماه سال قبل حدود ۱/۲ واحد درصد کاهش یافته است.

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

عمر بنا (سال)	مهرماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱
تا ۵ سال	۸۶۰	۱۵۵۱	۱۸۰۵	-۴۴.۶	-۱۴.۱	۲۷.۴	۲۸.۶
۶-۱۰	۵۶۵	۹۸۷	۱۱۹۲	-۴۲.۸	-۱۷.۲	۱۸.۰	۱۸.۲
۱۱-۱۵	۵۶۹	۸۷۵	۷۵۲	-۳۵.۰	۱۶.۴	۱۸.۲	۱۶.۲
۱۶-۲۰	۴۴۹	۸۶۳	۱۰۰۴	-۴۸.۰	-۱۴.۰	۱۴.۳	۱۵.۹
بیش از ۲۰	۶۹۰	۱۱۴۰	۷۱۸	-۳۹.۵	۵۸.۸	۲۲.۰	۲۱.۰
جمع کل	۳۱۳۳	۵۴۱۶	۵۴۷۱	-۴۲.۲	-۱.۰	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

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 مهرماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۲/۹ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه‌نامه

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴۰۱ و ۲ به ترتیب با سهم‌های ۸/۶، ۸/۱ و ۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در مهرماه سال ۱۴۰۲



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

۲- تحولات قیمت واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران^۱

در مهرماه سال ۱۴۰۲، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۷۶۰/۶ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب افزایش ۱/۰ و ۷۳/۹ درصدی را نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر مهرماه ۱۴۰۲		مقطع زمانی			شرح
		مهر ۱۴۰۲	شهریور ۱۴۰۲	مهر ۱۴۰۱	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				
-۴۲.۲	۲۰.۰	۳۱۳۳	۲۶۱۰	۵۴۱۶	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۷۳.۹	۱.۰	۷۶۰.۶	۷۵۳.۳	۴۳۷.۲	متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)

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

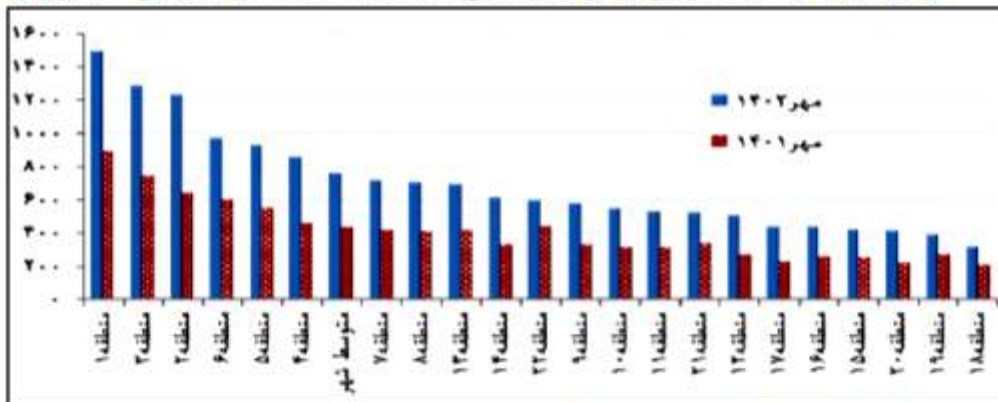
در میان مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۱۴۸۹/۶ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۳۲۲/۸ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

^۱ متوسط قیمت معاملاتی برآورد شده در این گزارش، صرفاً تصویر کلی از تحولات قیمتی در شهر تهران را ارائه می‌نماید که با توجه به ناهمگن بودن واحدهای مسکونی معامله شده (به لحاظ ناحیه، محله، طبقه، وضعیت مشاعات همچون پارکینگ، انباری، آسانسور، کیفیت ساخت و سایر عوامل)، لازم است موارد مذکور در مقایسه قیمت‌های محاسبه شده در ماه‌های مختلف به ویژه در سطح مناطق مدنظر قرار گیرد.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

نمودار ۲- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده به تفکیک مناطق شهر تهران (میلیون ریال)

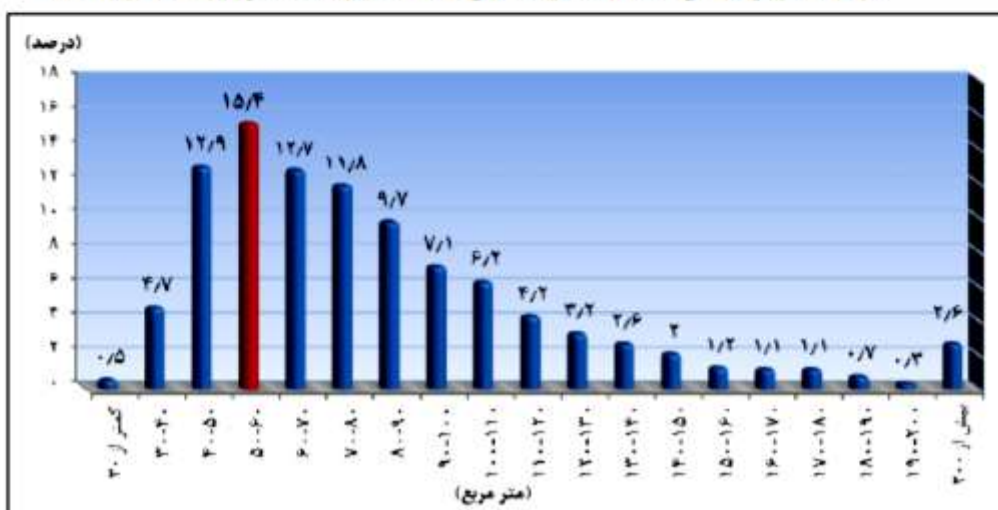


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در مهرماه سال ۱۴۰۲ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۸/۰ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۸/۶ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۷۶۰/۶ میلیون ریال) معامله شده و ۶۰/۵ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۶/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

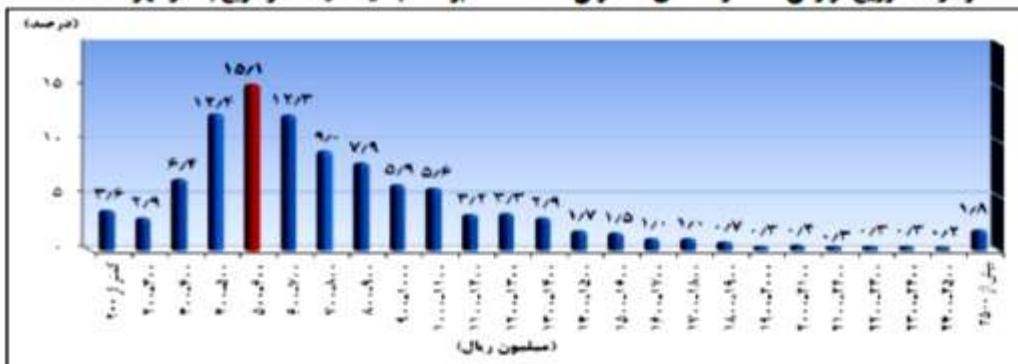
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده برحسب سطح زیربنا در مهرماه ۱۴۰۲



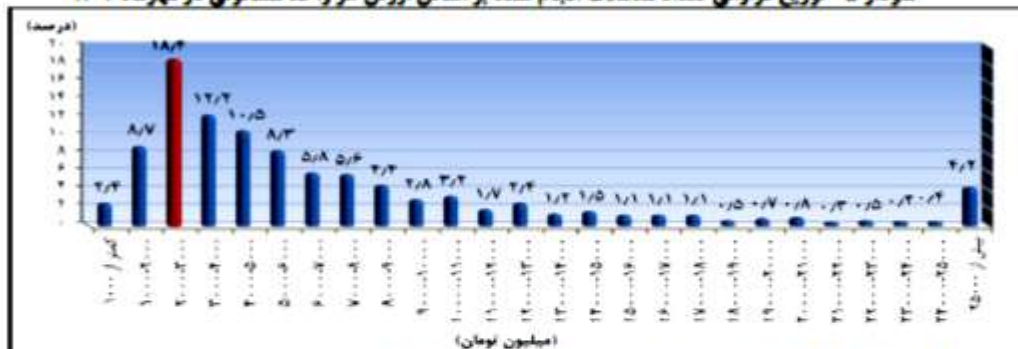
گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در مهرماه ۱۴۰۲



نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی در مهرماه ۱۴۰۲

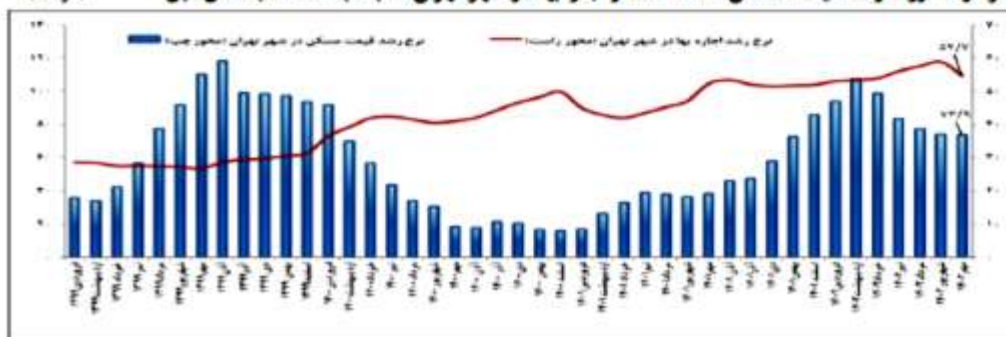


مأخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در مهرماه سال ۱۴۰۲ نشان‌دهنده رشد یکسان و معادل ۴/۲ درصدی شاخص مزبور نسبت به ماه قبل می‌باشد. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در مهرماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۴/۷ و ۶۰/۸ درصد می‌باشد.

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



گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

۵- جمع‌بندی

تعداد واحدهای مسکونی آپارتمانی معامله‌شده در شهر تهران در مهرماه سال ۱۴۰۲ به ۳/۱ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۰/۰ درصد افزایش و ۴۲/۲ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۷۶۰/۶ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۰ و ۷۳/۹ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در مهرماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۷/۴ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. در ماه مورد بررسی رشد شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه قبل یکسان و معادل ۴/۲ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در مهرماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۴/۷ و ۶۰/۸ درصد می‌باشد.

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت:

شرکت در سال مالی مورد گزارش در بین شرکت‌های فعال در این صنعت و همچنین در بین شرکت‌های بورسی این صنعت به ترتیب با حجم فروش ۶/۸۳۷ مترمربع معادل مبلغ ۲,۳۷۶,۲۳۹ میلیون ریال در رده ... از لحاظ مبلغ فروش قرار دارد.

از آنجایی که براساس تصمیمات مجامع شروع و پایان سال مالی شرکت‌ها یکسان نبوده و گزارش و یا سایت معتبری به جهت مقایسه شرکت‌های صنعت ساختمان جهت استفاده موجود نبوده تا براساس آن رده و رتبه شرکت‌ها را بتوان از آن استخراج و ارائه نمود.

همچنین سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ و تاریخ تایید گزارش به شرح جدول زیر است:

سهامداران عمده شرکت (بالای یک درصد) در پایان سال ۱۴۰۲ و تاریخ تایید گزارش							
ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
		تعداد سهام	درصد			تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۵۳۹,۷۴۶,۹۳۰	٪۶۷,۴۷	۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۵۰۲,۱۱۲,۲۲۷	٪۶۲,۷۶
۲	سعید خطیب	۱۱,۳۱۳,۵۶۳	٪۱,۴۱	۲	تامین سرمایه بانک مسکن	۱۱,۷۰۷,۹۰۵	٪۱,۴۶
۳				۳	صندوق سرمایه گذاری مشترک توسعه بازار سرمایه	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	٪۱,۲۵
۲۰				۲۰			
۲۱	سایر سهامدار	۲۴۸,۹۳۹,۵۰۷	٪۳۱,۱۲	۲۱	سایر سهامدار	۲۷۶,۱۷۹,۸۶۸	٪۳۴,۵۲
	جمع کل	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰		جمع کل	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

۱-۳- جزئیات فروش:

فروش واحدهای تجاری-اداری-مسکونی در شهرهای اراک، چالوس، در جریان ساخت و تکمیل شده در این سال مالی

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

۱-۳-۱- جزئیات فروش در داخل:

۱-۳-۱- جزئیات فروش در داخل									
ردیف	نوع محصول	کل مقدار فروش داخلی	سهم شرکت از فروش داخلی در بازار محصول	کل مقدار فروش داخلی در بورس کالا	مقدار فروش شرکت در بورس کالا	سهم شرکت از تعداد فروش در بورس کالا	کل مبلغ فروش داخلی در بورس کالا	مبلغ فروش شرکت در بورس کالا	سهم شرکت از مبلغ فروش در بورس کالا
۱	واحد مسکونی	۱,۷۴۵,۴۰۳ میلیون ریال	۱,۷۴۵,۴۰۳ میلیون ریال	-	-	-	-	-	-
۲	واحد تجاری	۱۶۶,۶۲۱ میلیون ریال	۱۶۶,۶۲۱ میلیون ریال	-	-	-	-	-	-
	جمع	۱,۹۱۲,۰۲۴ میلیون ریال	۱,۹۱۲,۰۲۴ میلیون ریال						

قیمت واحدها در کمیسیون معاملات مطابق ماده ۲۴ و ۲۸ آئین نامه معاملات پیشنهاد می گردد و در هیات مدیره تصویب می گردد. به طوریکه نحوه فروش (نقدی یا اعتباری) و قیمت گذاری واحدهای ساختمانی تکمیل شده براساس سیاست های هیات مدیره و در نظر گرفتن صرفه و صلاح شرکت می باشد.

۱-۳-۲- مرادوات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت:

شرکت مرادوات با دولت و نهادهای وابسته به دولت ندارد فقط در خصوص اخذ تسهیلات از بانک مسکن اقدام می نماید.

۱-۳-۲-۱- وضعیت پرداخت های به دولت

ردیف	شرح (مبالغ به میلیون ریال)	دوره یک ساله منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱	دوره مشابه قبل ۱۴۰۱/۶/۳۱	درصد تغییرات	دلایل تغییرات مالیاتی *
۱	مالیات عملکرد	۱۰۵,۱۷۱	۵,۰۶۳ میلیون ریال	٪۱۹۷	استفاده از معافیت های مالیاتی
۲	مالیات بر ارزش افزوده	۸,۹۵۷	۷۹۷ میلیون ریال	٪۱۰۲	افزایش کارکرد قرارداد پیمانکاری
۳	بیمه سهم کارفرما	۱۴,۳۹۱	۹,۵۳۹ میلیون ریال	٪۵۱	افزایش سطح حقوق و دستمزد
۴	حقوق و عوارض گمرکی	-	-	-	-
۵	پرداختی بابت خوراک	-	-	-	-
۶	پرداختی بابت انرژی	-	-	-	-
۷	پرداختی بابت تسهیلات تکلیفی دولت	-	-	-	-
۸					
	جمع				
	مانده پرداختی				

۱-۳-۲- جزئیات فروش صادراتی:

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

کالا و خدمات شرکت در حال حاضر غیرمنقول بوده و صادراتی از کالا و خدمات تولیدی - مهندسی تاکنون انجام نشده است.

۱-۴- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر شرکت و احتمال تغییر در آنها از جمله مؤلفه های اقتصاد کلان:

قوانین و مقررات شهرداری و ممنوعیت بلند مرتبه سازی - افزایش نرخ سود تسهیلات بانکی از ۱۸ درصد به ۲۳ درصد

۱-۵- وضعیت رقابت :

از آنجایی که سال مالی شرکت ها براساس تصمیمات و مجامع عمومی تعیین می گردد و با توجه به اینکه شروع و پایان سال مالی یکسان نبوده و گزارش نامه و سایت معتبر در خصوص صنایع مختلف و دسته بندی آنها در خصوص شرکت های بورسی و غیر بورسی موجود و قابل استناد نیست.

جدول ذیل براساس آخرین اطلاعات شرکت های پذیرفته شده در بورس و گزارشات بارگذاری شده در سامانه کدال و tsetmc تهیه شده است.

اطلاعات شرکت های بورسی صنعت ساختمان						
ردیف	لیست شرکت های بورسی صنعت ساختمان	نماد بورسی	جمع دارایی ها	ارزش بازار شرکت		سود (زیان) خالص آخرین سال مالی (میلیون ریال)
				آخرین قیمت هر سهم	ارزش بازار (میلیارد ریال)	
۱	سرمایه گذاری مسکن الوند	تالوند	۵,۱۵۱,۷۹۹	۱۳,۵۵۰	۱۱,۴۴۸,۰۰۰	۹۳۸,۴۹۹
۲	عمران توسعه فارس	ثفارس	۶,۵۴۵,۳۳۹	۴۷,۲۳۰	۸۵,۸۲۴	۳,۱۰۸,۲۹۳
۳	نوسازی و ساختمان تهران	تنوسا	۲۳۷,۱۶۷	۶,۷۸۰	۱۷۸,۰۵۱	(۲۹,۰۲۹)
۴	سرمایه گذاری مسکن تهران	تتران	۹,۰۸۶,۸۷۳	۴,۷۴۰	۱۳,۵۱۸	۲۳۴,۷۵۷
۵	سرمایه گذاری ساختمان ایران	وساخت	۲۳,۵۰۸,۱۰۵	۱,۷۳۴	۵۳,۴۸۱,۲۸۷	۷۱۹,۵۹۰
۶	سرمایه گذاری مسکن پردیس	ثپردیس	۸,۱۲۲,۵۰۵	۱۷,۶۰۰	۳۵,۳۲۰	۱۸۰,۳۴۵
۷	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان	ثکرمان	۲۴,۲۶۲,۵۱۸	۱,۱۵۰	۴۹,۴۸۲,۰۲۷	۱,۹۰۹,۰۰۶
۸	سرمایه گذاری شاهد	ثشاهد	۱۳۷,۶۹۳	۱۳,۸۰۰	۸۷,۷۵۱,۲۴۷	۲۸,۶۸۵
۹	سرمایه گذاری مسکن شمال غرب	ثغرب	۵,۱۷۱,۵۳۹	۹,۵۰۰	۱۱,۴۴۸	۱,۱۴۲,۵۵۸
۱۰	بین المللی توسعه ساختمان	ثاخذ	۱۳,۸۵۱,۳۲۱	۳,۹۲۶	۳۵,۱۲۷	(۵۳۶,۸۹۳)
۱۱	شهرسازی و خانه سازی باغمیشه	ثباغ	۵,۴۳۵,۸۰۴	۶,۷۱۰	۱۷۹,۷۸۴	۱,۰۹۳,۴۴۱
۱۲	سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	ثرود	۳,۰۲۴,۰۱۹	۱۶,۶۶۰	۸,۴۸۵	۶۱۵,۴۵۲
۱۳	آس پ	آس پ	۲,۹۲۶,۵۶۱	۱۲,۰۸۰	۱۲,۰۱۰	۲۰,۷۴۲
۱۴	سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	ثشرق	۴,۶۷۴,۱۶۱	۱,۹۰۰	۱۹,۹۹۸	(۱۰۶,۳۹۸)
۱۵	سرمایه گذاری توسعه آذربایجان	و آذر	۲۱,۵۵۹,۳۲۰	۸,۵۰۰	۱,۵۲۲,۴۳۹	۴۹۳,۰۹۱
۱۶	سامان گستر اصفهان	ثامان	۱۰۷,۹۹۶	۲,۱۰۰	۱۰,۶۹۵	(۱۵,۴۸۴)
۱۷	توسعه شهری توس گستر	وتوس	۵۰,۲۰۴	۱۸,۴۰۰	۳۶,۵۴۰	۳۲,۹۰۶
۱۸	توسعه و عمران امید	ثامید	۷۸,۷۱۹,۱۸۶	۲,۱۴۹	۷۶,۱۴۳,۴۵۲	۱۰,۹۳۸,۱۲۷
۱۹	شرکت کیسون	کیسون	۱۱۹,۷۶۹,۰۸۹	۲,۱۳۶	۴۳۴,۵۴۶	۵,۴۶۰,۳۰۲
۲۰	سرمایه گذاری مسکن جنوب	ثجنوب	۷,۴۵۱,۰۵۶	۱,۲۲۰	۱۷,۰۹۴	۱,۱۱۰,۲۳۶

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

۱-۶- اطلاعات بازارگردان شرکت:

قرارداد بازارگردانی با طرفیت شرکت بازارگردانی تامین سرمایه بانک مسکن به شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ تاریخ ثبت ۱۳۹۳/۱۲/۱۶، محل ثبت: تهران، سعادت آباد، بلوار فرهنگ، خیابان معارف، شماره ۱۳ کدپستی ۱۹۹۷۷۴۳۷۸۱

همچنین طی سال مالی شرکت اقدام به انعقاد قرارداد بازارگردانی بر روی سهام شرکت با شرکت نمونه نمود. قرارداد مذکور تا پایان ۱۴۰۲/۵/۱۱ بوده و تمدید توسط شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن انجام می پذیرد.

خلاصه مشخصات و عملکرد بازارگردان به شرح جدول ذیل می باشد:

بازارگردانی:

ردیف	عنوان	پارامتر
۱	نام بازارگردان	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن
۲	آغاز دوره بازارگردانی	۱۴۰۱/۵/۱۱
۳	پایان دوره بازارگردانی	۱۴۰۲/۵/۱۱
۴	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی ناشر (میلیون ریال)	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی سهامدار عمده (میلیون ریال) / تعداد سهم	۵,۰۰۰,۰۰۰
۶	مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)	۳۹۱,۴۸۷
۷	مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	۴۱۰,۰۸۹
۸	سود (زیان) بازارگردانی (میلیون ریال)	ارائه نشده
۹	تعداد سهام خریداری شده طی دوره	۳۲,۰۴۵,۳۲۳
۱۰	تعداد سهام فروخته شده طی دوره	۳۳,۲۸۶,۸۱۸
۱۱	مانده سهام نزد بازارگردان	۱۱,۷۰۷,۹۰۵

۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف

اهداف در ابتدای سال مالی براساس بودجه مورد نظر در حوزه های مدیریت پروژه، فنی و اجرایی، بازاریابی و فروش و مالی تعیین می شود. در جریان تعیین اهداف با توجه به Cash Flow برنامه زمانبندی پروژه ها مشخص می شود.

- برنامه تعریف پروژه های جدید
- تهیه، بازنگری و اصلاح برنامه تولید کلیه پروژه ها مطابق برنامه مدیریت PMO
- تدقیق و به روزرسانی بهای تمام شده پروژه ها
- تعریف فاز مهندسی برای پروژه ها
- تنظیم آهنگ سرعت فروش مطابق با پیشرفت فیزیکی و حجم تولیدی اصلاحی پروژه ها
- برنامه ریزی جهت سود سهام پرداختی
- تهیه، بازنگری و اصلاح هزینه های فروش و اداری
- ضرورت انعکاس کلیه برنامه های اصلاحی، توسعه ای و بهبود شرکت در قالب برنامه های اقدام Action plan

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

— پیاده سازی استراتژی های ابلاغی

۲-۱- اهداف کلان و برنامه های بلند مدت و کوتاه مدت:

در حوزه مدیریت پروژه:

- الزام به تعریف پروژه های جدید
- بروزرسانی دقیق برآوردهای پروژه ها و ثبت هزینه های انجام شده به تفکیک سرفصل های بودجه
- زمانبندی پروژه ها براساس ارزیابی عملکرد
- تعهدات فروش و تحویل به خریداران
- عدم تغییر اوزان فعالیت های زمانبندی
- تهیه ساختار شکست کار WBS با تأیید مدیریت PMO قبل از تهیه زمانبندی پروژه های جدید
- تهیه طرح توجیه اقتصادی پروژه ها
- تهیه، بازنگری و اصلاح برنامه تولید کلیه پروژه ها مطابق برنامه مدیریت PMO

حوزه فنی و اجرایی:

- ارتقاء سطح کیفی شرکت با توجه به سطوح امتیازی (۱۵٪ افزایش در امتیاز متوسط شرکت های باسطح کیفیت ضعیف، ۱۰٪ افزایش در امتیاز متوسط شرکت های باسطح کیفیت متوسط، ۸٪ افزایش در امتیاز متوسط شرکت های باسطح کیفیت خوب و ۵٪ افزایش در امتیاز متوسط شرکت های باسطح کیفیت عالی)
- ارائه ساختارهای فنی و شرح وظایف مربوطه برای هر پروژه به همراه سوابق افرادی کلیدی پروژه و حوزه فنی و اجرایی
- ارائه برنامه زمانبندی برگزاری کمیته های راهبری طراحی برای هر پروژه
- الزام به اخذ مشاور و پیمانکاران ذی صلاح در پروژه ها
- ارائه QAPLAN برای هر پروژه و معرفی مسئولین تضمین کیفیت
- تعهد به رعایت دستورالعمل های ایمنی و راهبری طراحی و ارزیابی کیفی پروژه ها و همچنین پیاده سازی و الزام پیمانکاران به رعایت دستورالعمل های ابلاغی هلدینگ

حوزه بازاریابی و فروش:

- پیش بینی فروش واحدهای تکمیل شده
- فروش حداکثری واحدهای تجاری متمرکز و قابل بهره برداری و تهیه برنامه فروش و بهره برداری مدون
- تهاتر مصالح مورد نیاز پروژه ها با واحدهای تجاری و یا سایر کاربری ها با نقدهشوندگی پایین متعلق به خود شرکت
- تهیه و ارائه طرح فروش برای کلیه پروژه های جدید حداکثر یک ماه قبل از بازگشایی اولین مرحله پیش فروش و یا رزرو واحدها
- تهیه برنامه فروش برای پروژه هایی با پیشرفت فیزیکی بین ۲۵ تا ۷۵ درصد به گونه ای اختلاف پیشرفت فیزیکی پروژه با فروش واحدها ± 15 باشد.
- در پروژه های مشارکت تامین منابع از پروژه های ۲۵ تا ۷۵ درصد پیشرفت فیزیکی صورت می پذیرد.
- در پروژه هایی با پیشرفت فیزیکی حداکثری ۲۵ درصدی میزان فروش باید به نحوی باشد تا تکافوی منابع مورد نیاز برای خود پروژه را بدهد.
- در شرایط و در جهت تسهیل فروش میز ان پیش پرداخت معادل پیشرفت فیزیکی باشد که برای پروژه ها با پیشرفت فیزیکی کمتر از ۲۰ درصد نیاز به اخذ از هلدینگ می باشد.

حوزه مالی:

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

- میزان بازده دارایی های شرکت ROA براساس سودآوری می بایست حداقل به میزان ۱۸ درصد باشد.
- میزان بازده حقوق صاحبان سهام شرکت (ROE) براساس سود برآوردی می بایست حداقل به میزان ۲۲ درصد باشد.
- مقدار نسبت ارزش روز دارایی های شرکت به سود برآوردی می بایست حداکثر به میزان ۲۰ واحد باشد.
- مدیریت بهینه پرتفوی تسهیلات شرکت به منظور استفاده حداکثری از شرایط اخذ تسهیلات مشارکت مدنی بانک مسکن
- مولدسازی دارایی های راکد
- مدیریت بهینه جریان منابع و مصارف پروژه ها
- برگزاری دوره های آموزشی مرتبط جهت تقویت پرسنل
- انطباق نیروی انسانی با حجم فعالیت ها

۲-۲- برنامه توسعه محصولات جدید و ورود به بازارهای جدید توزیع:

نظر به اینکه کالای شرکت غیرمنقول بوده لذا محدودیت توسعه محصولات نیز جهت عدم امکان انتقال محدود بوده و تنها چندین روش متعارف ساخت که شامل قالب تونلی و دیوار پیش ساخته و ... استفاده می شود.

۳-۲- رویه های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوت ها و تاثیرات تغییرات آنها بر نتایج گزارش شده:

در سال مالی مورد گزارش جهت تهیه صورت های مالی، مدیریت از قضاوت با اهمیتی در بکارگیری رویه های حسابداری استفاده نموده است.

قضاوت مربوط به برآوردها

در تعیین کل مخارج پروژه های در جریان ساخت و پیمان در دست اجرا نه تنها مجموع مخارج تا تاریخ صورت وضعیت مالی و مجموع مخارج تخمینی بعدی تا مرحله تکمیل مد نظر قرار گرفته، بلکه مخارج آتی کارهای اصلاحی، کارهای تضمینی و هرگونه کارهای مشابهی که قابل بازیافت نیست، نیز در محاسبه منظور شده است. در بررسی مخارج تخمینی بعدی تا مرحله تکمیل و نیز مخارج آتی، افزایش های احتمالی حقوق و دستمزد، قیمت مواد و مصالح و سایر مخارج نیز در نظر گرفته شده است.

۴-۲- سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن:

- گزارش عملکرد اجتماعی شرکت
- مدیریت منابع و توسعه فن آوری های نوین و سازگار با محیط زیست
- شرکت سرمایه گذاری مسکن آلود در راستای اجرایی نمودن رویکرد بازاریابی اجتماعی و به منظور انجام رسالت های خود در قبال جامعه و استفاده مناسب از منابع، فعالیتهای متعددی را مدنظر قرارداده است. این فعالیتها طیف وسیعی را در بر می گیرند 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 بهره وری و مشارکت در فعالیت های عمومی و داوطلبانه اجتماعی را شامل می شود. اهم این اقدامات را می توان به شرح ذیل نام برد:

مدیریت امنیت دارایی

- این شرکت ضمن شناسایی ریسک ها و عوامل تهدید کننده دارایی ها و تعیین روش های مقابله مختلف (بدلیل تنوع دارایی ها)، نسبت به ایجاد رویکردهای مقتضی جهت حذف یا کاهش مخاطرات ناشی از آنها اقدام نموده مضافاً دارایی های شرکت به میزان ۹۸،۱۹۶ میلیون ریال که شامل ساختمان اداری به مبلغ ۶۵۰۱ میلیون ریال، موجودی اثاثیه و منسوبات ۱۲،۰۷۴ میلیون ریال، سوله های انبار ۱۸،۷۰۰ میلیون ریال و موجودی مواد و مصالح ساختمانی ۱۴۱،۸۶۴ میلیون ریال دارای پوشش بیمه آتش سوزی می باشد.

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

بهینه سازی مصرف انرژی و مواد خام

- بدلیل اهمیت حفاظت از منابع عمومی و انرژی در جامعه از یکسو و تاثیر این منابع ملی در پیشبرد فعالیتهای اجرایی پروژه ها و کیفیت واحدهای ساخته شده ، شرکت فعالیت های مرتبط با مدیریت مصرف انرژی و منابع عمومی را در دو بخش زیر طرح ریزی و اجرا نموده است:
- (۱) رعایت اصول بهینه سازی مصرف انرژی در طراحی واحدها؛
- (۲) مدیریت و بهینه سازی مصرف انرژی و منابع عمومی در حین عملیات اجرایی پروژه ها و فعالیت های جاری .

طراحی پروژه ها متناسب با نیاز مشتریان

- شرکت سرمایه گذاری مسکن آلود همواره سعی داشته قبل از طراحی هر پروژه بررسی های خود را در زمینه فرهنگی ، اجتماعی ، اقلیم و شناسائی سابقه ی 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 ، خصوصا عملیات اجرایی پروژه ها بر سلامت و ایمنی کارکنان، ضمن انجام آزمایشات بدو استخدام و معاینات پزشکی دوره ای پرسنل و تعیین مسئول ایمنی و بهداشت برای تمامی کارگاه ها، دستورالعمل حفاظت و ایمنی کارگاه های ساختمانی ، برای نظامند سازی عملیات مربوط به حفاظت و ایمنی ساختمانی تدوین و اجرا گردیده است. در سال جاری دوره های آموزشی برای فرهنگ سازی بهداشت کارکنان در سطح شرکت و کارگاهها از جمله کارگاه آموزشی ایمنی در عملیات ساختمانی برگزار گردید . اثربخشی این رویکردها از طریق اندازه گیری شاخص هایی همچون فراوانی حوادث و رضایت کارکنان مورد ارزیابی قرار می گیرند. این رویکرد با یادگیری از تجربیات شرکت های ساختمانی گروه سرمایه گذاری مسکن و از طریق بازخوردهای دریافتی از مسئولین ایمنی آنها، مورد بازنگری قرار گرفته اند.

طراحی و پیاده سازی استانداردها

- اخذ گواهینامه ISO 9001-2008 شرکت سرمایه گذاری مسکن آلود 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 ، بیماری های 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 .

اقدامات زیست محیطی :

- این شرکت با رعایت مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان با استفاده از عایق های حرارتی در دیوارهای پیرامونی و کف و سقف ساختمان گام موثری در صرفه جویی مصرف انرژی در طول عمر واحدهای ساخته شده برداشته است.
- همچنین با استفاده از تکنولوژی های ساخت صنعتی نظیر قالب تونلی استفاده از مصالح پیش ساخته و نیمه پیش ساخته و طراحی دقیق میزان پرت مصالح که باعث ایجاد آلودگی محیط زیست می شوند را به حداقل رسانده است.

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

- همچنین با توجه به کیفیت ساخت محصولات این شرکت و افزایش طول عمر ساختمان ها طول مدت چرخه باز تولید نخاله های ساختمانی ناشی از تخریب و بازسازی واحدها را افزایش چشمگیری داده که در کاهش آلودگی محیط زیست بسیار موثر است.
- علاوه بر مسائل مذکور استفاده از سیستم سرمایش کولرآبی تاثیر بسزایی در مصرف انرژی داشته و محیط زیست مطبوع تری جهت مشتریان فراهم می آورد.

گزارش عملکرد رفاهی و بهداشتی کارکنان

- برقراری پوشش بیمه تکمیلی پرسنل و خانواده تحت پوشش و پرداخت ۶۰٪ سهم بیمه تکمیلی از طرف شرکت؛
- 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؛
- شرکت در طرح سنجش فشارخون مرکز بهداشت (خرید دستگاه فشارخون جهت کنترل دوره ای فشار خون و ضربان قلب پرسنل)
- تهیه دستگاه تب سنج به منظور شناسایی پرسنل و مراجعه کنندگان در خصوص بیماری ویروس کرونا

۳- مهمترین منابع، مصارف، ریسکها و روابط

۳-۱- منابع:

مهمترین منابع شامل منابع حاصل از فروش واحدهای تجاری و مسکونی، تسهیلات و سایر روش های تامین مالی، افزایش سرمایه و تهاتر و مواد و مصالح شامل دستمزد و خرید مصالح

منابع حاصل از فروش واحد و عملیات

منابع حاصل از فروش سهام خزانه

دریافت های ناشی از تسهیلات

دریافت های ناشی از سود و سرمایه گذاری

وجوه دریافتی از محل فروش دارایی ها

منابع مالی در اختیار شرکت

در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ موجودی نقدی شرکت معادل ۵۵،۸۸۵ میلیون ریال می باشد. سیاست شرکت اولویت تامین مواد و مصالح و واگذاری کار به پیمانکاران در قالب تهاتر واحدهای مسکونی تجاری و اخذ تسهیلات بوده است لذا خوشبختانه باعث گردیده که عملیات اجرایی هیچگاه در طول دوره ساخت از بابت کسری منابع توقف در پی نداشته باشد. در قالب خرید اعتباری و تهاتر سعی در تداوم فعالیت بوده است. سایر منابع مالی شرکت منابع حاصل از وصول دریافتی های تجاری و غیرتجاری، فروش واحدها و اخذ تسهیلات مالی از سیستم بانکی می باشد.

۳-۲- مصارف:

- پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
- پرداخت های نقدی خرید دارایی های ثابت
- پرداخت های از محل فروش دارایی های نامشهود
- پرداخت های نقدی از سود و اصل تسهیلات

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

- پرداخت های نقدی بابت سود سهام
- پرداخت های بابت فعالیت های پروژه در جریان

۳-۳- ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن:

کمیته ریسک و آئین نامه و منشور آن به تصویب هیات مدیره رسیده و اولین جلسه کمیته ریسک در تاریخ ۱۳۹۸/۷/۱۷ تشکیل شد به طوری که با توجه به ضرورت ها و ریسک ها در فاصله دو تا سه ماه یک جلسه برگزار می شود. مجموعاً جلسات ریسک برگزار شده تاکنون ۲۴ جلسه می باشد که آخرین جلسه به شماره ۲۴ در تاریخ ۱۴۰۲/۷/۱۵ برگزار گردید که شامل ۱۱ ریسک شناسایی شده در شرکت می باشد که شامل: ۱- عدم مدیریت بهینه منابع شرکت (خرابی ماشین آلات) ۲- عدم وجود نیروی متخصص کار در بازار (کمبود نیروی پیمانکاری سفتکاری- نازک کاری پروژه های سرو، سپیدار و شکریه و مهاجران) ۳- مشکلات قراردادی با ذینفعان (شرکا، مشتریان، پیمانکاران، تأمین کنندگان) ۴- احتمال عدم دریافت نقدینگی مناسب در زمان مناسب با نرخ مناسب ۵- چابکی فرایند تصویب و اجرا (مواجهه اجرای پروژه ها در فصل سرما ۶- عدم وجود نیروی کار متخصص لازم در بازار کار (نیروی ایمنی متخصص متناسب با حجم پروژه ها) ۷- نوسانات قیمت مواد اولیه دستمزد و نهاده های انرژی (افزایش دستمزد پیمانکاران در سال ۱۴۰۲) ۸- نوسانات قیمت مواد اولیه دستمزد و نهاده های انرژی (سیمان و بتن) ۹- عدم مدیریت بهینه منابع شرکت (افزایش میزان پروژه های مشارکتی به دلیل اتمام ذخیره زمین) ۱۰- رکود بازار ساخت و ساز و کاهش تقاضا ۱۱- شروع همزمان ۳ پروژه مالکیتی و مشارکتی (سرو، سپیدار و شکریه) و پروژه پیمانکاری اقدام ملی مهاجران و همچنین شروع پروژه آزادلیا در ماه های آتی

ریسک های عمومی صنعت ساختمان

از جمله مهم ترین ریسک های شناسایی شده توسط کمیته ریسک به شرح ذیل می باشد:

- رکود بازار ساخت و ساز و کاهش تقاضا در سالهای آتی
- نوسان قیمت مواد اولیه و دستمزد و نهاده های انرژی
- عدم وجود نیروی متخصص در بازار کار
- عدم مدیریت بهینه منابع شرکت
- چابکی فرایند تصویب و اجرا
- عدم تأمین بموقع منابع مالی پروژه ها
- پراکندگی جغرافیایی پروژه های شرکت
- گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت
- سطح اهمیت (قابل توجه، هشدار، اقدام اضطراری)
- پیامدهای احتمالی
- راهکارهای پیشنهادی
- اقدامات انجام شده
- مسئولین اجرا

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام) به منظور تأمین سطح بالایی از اعتماد ذینفعان، به شیوه مناسبی در طول همه فرآیندهای سازمان به شناسایی ریسک ها پرداخته و آنها را مدیریت می نماید. با توجه به آنکه صنعت ساختمان با سایر حوزه های اقتصاد ارتباط و همبستگی بالایی دارد، لذا نوسان و تغییرات در سایر حوزه های خرد و کلان اقتصاد جامعه، بر روی شرایط بازار در این صنعت تاثیرگذار بوده و همچنین در میزان فروش و سودآوری شرکت اثر گذار خواهد بود. از این رو برنامه ریزی لازم برای شناسایی ریسکهای شرکت با رویکرد جامع در فرآیندهای کسب و کار، موجب امکانپذیری اخذ تصمیمات مناسب خواهد شد. سطح دیگری از ریسک که در سازمانهای پروژه محور مورد توجه قرار می گیرد، ریسکهای ذاتی مرتبط با سید پروژه های شرکت می باشد که بایستی با بهره گیری از مطالعات جامع بازار، فرصتها

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

و تهدیدهای موجود در محیط خارجی سازمان و نیز با درنظر گرفتن نقاط قوت در زمینه های قابل بهبود داخلی سازمان، شناسائی و بررسی گردند.

ریسک سیستماتیک

- پیاده سازی سیاست انقباضی و رکود در بخش مسکن.
- حضور بخش خصوصی با بهای تمام شده پایین تر در اجرای پروژه ها.
- 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 غیرسیستماتیک

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. به همین دلیل شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی، به متوازن سازی سید دارائیه اقدام نموده است. انجام اقدامات زیر مصادیق این موضوع می باشد.

- تشکیل کمیته ریسک هر ماه به منظور شناسایی ریسک و راهکارهای مقابله با ریسک انجام پذیرفته.
- تامین مواد و مصالح و واگذاری کار به پیمانکاران را در قالب تهاوت واحدهای مسکونی تجاری تکمیل شده.
- تامین مالی از طریق پیش فروش.
- 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 بانک ها 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 روش های تامین مالی و کاهش نرخ تسهیلات در سید تامین مالی (بازپرداخت تسهیلات از طریق انتقال به خریداران به جهت کاهش هزینه های مالی) شرکت اقدام به مدیریت ریسک در این حوزه نموده است.

ریسک تأخیر پروژه

با توجه به اینکه شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند یک شرکت تخصصی در زمینه اجرای پروژه ها می باشد، در نتیجه همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت، تأخیر در انجام پروژه ها است لذا عوامل مختلف ایجاد تأخیرات در پروژه ها در گزارشات سه ماهه ریسک شناسایی شده و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش لازم قرار می گیرد. از طرف دیگر ارتقاء مستمر دانش مدیریت پروژه و برنامه ریزی دقیق اجرای پروژه بر مبنای فرآیندهای مدیریت پروژه از الویت های اصلی شرکت است.

ریسک کیفیت محصولات

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام) در راستای چشم انداز 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 چشم انداز تدوین شده خود می داند 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

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

مشتریان خود عرضه نماید. چرا که یکی از عوامل تاثیر گذار 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.

۳-۴- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته:

الف: معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مالی مورد گزارش به شرح زیر بوده است.

(مبالغ به میلیون ریال)											
شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	دریافتی های تجاری	پرداختی های تجاری	سایر پرداختی ها	تسهیلات دریافتی	سود سهام پرداختی	۱۴۰۲/۶/۳۱		۱۴۰۱/۶/۳۱	
								خالص		خالص	
								طلب	بدهی	طلب	بدهی
واحد تجاری نهایی	بانک مسکن	هم گروه	-	-	-	۱,۲۹۴,۱۵۵	-	-	۱,۲۹۴,۱۵۵	-	(۶۱۱,۷۵۶)
واحد تجاری اصلی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	عضو هیات مدیره	۲۶,۵۶۸	-	(۱۶,۶۴۸)	-	-	-	(۸,۴۱۷)	-	(۱۹,۷۵۷)
مدیران اصلی شرکت	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	عضو هیات مدیره	-	(۹۴۴)	-	-	-	-	(۹۴۴)	-	(۸۰۰)
سایر اشخاص وابسته	شرکت سرمایه گذاری مسکن غرب	عضو مشترک هیات مدیره	-	(۲۳۳)	-	-	-	-	(۳۳۳)	-	(۳۳۳)
	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال	عضو مشترک هیات مدیره	-	(۲۰,۲۴)	-	-	-	-	(۲۰,۲۴)	-	(۱۰,۴۰۴)
	شرکت واسپاری مسکن آباد	هم گروه	۱۴۸,۲۱۵	-	-	-	-	۹۸,۰۵۶	-	۱۴۸,۲۱۵	-
جمع کل			۱۷۴,۷۸۳	(۳,۳۰۱)	(۱۶,۶۴۸)	۱,۲۹۴,۱۵۵	(۱۸,۳۳۷)	۱۴۸,۲۱۵	۱,۳۸۲,۴۲۷	۹۸,۰۵۶	(۶۴۳,۰۴۹)

ارزش منصفانه معاملات فوق تفاوت با اهمیتی با مبلغ معامله ندارد.

مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مالی مورد گزارش به شرح زیر است:

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خدمات	فروش واحدهای ساختمانی تکمیل شده	دریافت تسهیلات از بانک مسکن	بازپرداخت اصل و سود تسهیلات	حق الزحمه بکارگیری پروانه اشتغال اعضای هیئت مدیره
واحد تجاری نهایی	بانک مسکن	هم گروه	-	-	-	۷۶۹,۰۰۰	۵۵,۹۵۹	-
واحد تجاری اصلی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	عضو هیئت مدیره	۷	-	۱۴۲,۹۴۷	-	-	-
مدیران اصلی شرکت	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره	۷	۹۴۴	-	-	-	-
شرکت هم گروه	واسپاری مسکن آباد	هم گروه	-	-	۳۸۵,۱۰۳	-	-	-
اعضای هیئت مدیره	حمیدرضا زمرد	عضو هیئت مدیره	۷	-	-	-	-	۱,۹۹۷
اعضای هیئت مدیره	علی رحمتی	عضو هیئت مدیره	۷	-	-	-	-	۱,۹۹۷
جمع				۹۴۴	۵۲۸,۰۵۰	۷۶۹,۰۰۰	۵۵,۹۵۹	۳,۹۹۴

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

۳-۵- دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن:

ردیف	موضوع (خواسته یا شکایت)	له/علیه	مرجع رسیدگی	مبلغ خواسته (ریالی/ارزی)	آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره)	خلاصه‌ای از رای صادره	توضیحات
۱	ابطال رأی شعبه حل اختلاف و ارجاع به شعبه هم عرض درخصوص برآورد بدهی غیر قانونی دوره ۹۷-۹۸	له	دیوان عدالت اداری شعبه ۶۱	غیرمالی	قطعی	باتوجه به رای دیوان عدالت اداری به حسابرسی محدود دوره ۹۵/۷/۱ الی ۹۷/۰۶/۳۱ از طرف سازمان مورد رسیدگی قرار گرفت که پس از رسیدگی حدوداً مبلغ ۱۹,۷۱۴,۳۴۵,۶۵۶ ریال میزان مطالبات شرکت از سازمان تامین اجتماعی می باشد.	مربوط به پرونده تأمین اجتماعی استان مرکزی

۴- نتایج عملیات و چشم‌اندازها

در صورت تامین مالی دستیابی به چشم‌اندازها امکان پذیر خواهد بود.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت	
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		
۱,۷۱۸,۹۹۲	۲,۶۰۹,۶۸۱	۵	درآمدهای عملیاتی
(۸۷۸,۳۱۸)	(۱,۳۷۶,۲۸۰)	۶	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۸۴۰,۶۷۴	۱,۲۳۳,۴۰۱		سود ناخالص
(۸۳,۷۷۱)	(۱۳۴,۲۵۶)	۷	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
۶,۴۶۷	۴,۵۱۵	۸	سایر درآمدها
(۷,۱۶۵)	(۳,۱۳۰)	۹	سایر هزینه ها
۷۵۶,۲۰۵	۱,۱۰۰,۵۳۰		سود عملیاتی
(۵,۲۵۶)	(۱۰,۵۶۰)	۱۰	هزینه های مالی
۱۳,۰۵۶	(۲۸,۴۹۴)	۱۱	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۷۶۴,۰۰۵	۱,۰۶۱,۴۷۶		سود قبل از مالیات
(۲۴۸,۲۶۳)	(۱۸۹,۹۹۵)	۲۶-۴	هزینه مالیات بر درآمد
۵۱۵,۷۴۲	۸۷۱,۴۸۱		سود خالص
سود هر سهم			
سود پایه هر سهم:			
۶۳۹	۱,۱۲۶		عملیاتی (ریال)
۸	(۳۶)		غیر عملیاتی (ریال)
۶۴۷	۱,۰۹۰	۱۲	سود پایه هر سهم (ریال)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)

یادداشت	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
دارایی ها		
دارایی های غیر جاری		
دارایی های ثابت مشهود	۱۳	۴۳,۹۵۸
زمین های نگهداری شده برای ساخت املا	۱۴	۷۰,۵۵۵
دارایی های نامشهود	۱۵	۳۴,۵۰۹
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۱۶-۲	۲۵,۷۸۳
جمع دارایی های غیر جاری		۱۷۴,۸۰۵
دارایی های جاری		
پیش پرداخت ها	۱۷	۸۰,۷۷۷
موجودی املاک	۱۸	۳,۹۶۵,۳۵۴
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۱۶-۱	۸۷۴,۹۷۸
موجودی نقد	۱۹	۵۵,۸۸۵
جمع دارایی های جاری		۲,۹۴۹,۴۵۱
جمع دارایی ها		۳,۳۰۹,۵۷۹
حقوق مالکانه و بدهی ها		
حقوق مالکانه		
سرمایه	۲۰	۸۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۲۱	۷۵,۷۸۷
سود انباشته		۱,۰۶۶,۲۳۸
سهم خزانه	۲۲	(۳۰,۱۹۱)
جمع حقوق مالکانه		۱,۹۱۱,۸۳۴
بدهی ها		
بدهی های غیر جاری		
تسهیلات مالی بلند مدت	۲۳	۵۳۴,۴۳۸
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۲۴	۱۱۴,۴۰۸
جمع بدهی های غیر جاری		۶۴۸,۸۴۶
بدهی های جاری		
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ه	۲۵	۴۱۶,۰۲۴
مالیات پرداختنی	۲۶	۳۴۵,۱۸۸
سود سهام پرداختنی	۲۷	۲۵,۹۴۰
تسهیلات مالی	۲۳	۱,۰۲۰,۳۹۷
پیش دریافت ها	۲۸	۷۷,۸۲۹
جمع بدهی های جاری		۱,۸۸۵,۳۷۸
جمع بدهی ها		۲,۵۳۴,۲۲۴
جمع حقوق مالکانه و بدهی ها		۵,۱۵۱,۷۹۹

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی		
(۴۱۶,۸۱۴)	(۵۰۵,۱۸۳)	۳۰
(۵,۰۶۳)	(۱۰۵,۱۷۲)	نقد حاصل از عملیات
(۴۲۱,۸۷۷)	(۶۱۰,۳۵۵)	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
		جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		
(۱۳,۳۹۵)	(۳۴,۱۸۹)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
(۲۸۴)	(۲۳۱)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود
-	۳۶۰	وجوه دریافتی از محل فروش دارایی نامشهود
۳,۳۱۳	۷,۹۲۸	دریافت های ناشی از سود سایر سرمایه گذاری ها
(۱۰,۳۶۶)	(۲۶,۱۳۲)	جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
(۴۳۲,۲۴۳)	(۶۳۶,۴۸۷)	جریان خالص (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی		
-	۱۵,۰۶۰	دریافت های نقدی ناشی از فروش سهام خزانه
۵۶۴,۰۰۰	۷۶۹,۰۰۰	دریافت های ناشی از تسهیلات
(۹,۳۳۸)	(۱۴,۴۷۰)	پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات
(۲۲,۴۲۹)	(۱۳,۴۴۹)	پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات
۱۲,۵۰۰	-	دریافت های ناشی از تسهیلات قرض الحسنه
(۳۷,۱۷۰)	(۱۴۹,۹۳۶)	پرداخت های نقدی بابت سود سهام
۵۰۷,۶۶۳	۶۰۶,۲۰۵	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
۷۵,۴۲۰	(۳۰,۲۸۲)	خالص (کاهش) افزایش در موجودی نقد
۱۰,۷۴۷	۸۶,۱۶۷	مانده موجودی نقد در ابتدای سال مالی
۸۶,۱۶۷	۵۵,۸۸۵	مانده موجودی نقد در پایان سال مالی
۱۱۱,۴۶۴	۵۰,۹۸۸	۳۱ معاملات غیر نقدی

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	درصد تغییرات نسبت به دوره مشابه قبل
درآمدهای عملیاتی (داخلی)	۲۶۰۹۶۸۱	۱۰۷۱۸۰۹۹۲	۵۲
درآمدهای عملیاتی (صادراتی)	-	-	-
جمع درآمدهای عملیاتی	۲۶۰۹۶۸۱	۱۰۷۱۸۰۹۹۲	۵۲
بهای تمام شده	(۱۰۳۷۶۰۲۸۰)	(۸۷۸۰۳۱۸)	۵۷
هزینه های فروش، اداری و عمومی**	(۱۳۴۰۲۵۶)	(۸۳۰۷۷۱)	۶۰
سایر درآمدها	۴۰۵۱۵	۶۰۴۶۷	(۳۰)
سایر هزینه ها	(۳۰۱۳۰)	(۷۰۱۶۵)	(۵۶)
و هزینه مالی	(۱۰۰۵۶۰)	(۵۰۲۵۶)	۱۰۱
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	(۲۸۰۴۹۴)	۱۳۰۵۶	۲۶

۴-۲- جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع:

براساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۵ سود سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مبلغ ۱۸۰۰۸۰۰۰۰۰۰۰ (یکصد و هشتاد میلیارد و هشتصد میلیون) ریال و نسبت به هر سهم ۲۲۶ (دویست و بیست و شش) ریال که در تاریخ ۱۴۰۲/۶/۸ پرداخت سود سهامداران خرد از طریق سامانه سجام قسمتی از سود سهامدار عمده در دو تاریخ ۱۴۰۲/۶/۱۳ و ۱۴۰۲/۶/۲۰ پرداخت سود سهامدار عمده به صورت نقدی صورت پذیرفت. سود سهام پرداخت نشده سهامداران خرد به دلیل عدم ثبت نام در سامانه سجام و نقص در سامانه مربوطه بوده است.

۴-۳- تحلیل حساسیت (مختص شرکتهای تولیدی):

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

۵- مهم ترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

۵-۱- شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی:

عنوان شاخص	هدف ۱۲ ماهه ۱۴۰۲	عملکرد ۱۲ ماهه ۱۴۰۲
تولید-مترمربع	۵۳،۷۴۹	
فروش (کل بهای واگذاری)-میلیون ریال	۳،۶۶۹،۶۷۰	
بهای تمام شده - میلیون ریال	۲،۸۴۶،۸۱۰	

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

شرح	شاخص اندازه گیری (مترمربع)	عملکرد واقعی سال ۱۴۰۲	دلایل انحراف
پروژه فردین پور	۹۲۷	۹۲۷	تکمیل پروژه تا ۱۰۰٪ اتمامی
پروژه سپیدار قم	۸۱۰۳	۴۹۶۶	کمیود منابع مالی - کمیود نیروی انسانی - مشکلات قانونی - شرایط جوی
پروژه سرو	۱۲۸۶۰	۵۲۷۰	کمیود منابع مالی - کمیود نیروی انسانی - شرایط جوی
پروژه شکریه همدان	۵۰۱۲	۱۶۶۳	کمیود منابع مالی - کمیود نیروی انسانی - شرایط جوی
پروژه لاله مهاجران	۹۸۹۲	۷۴۳۲	کمیود منابع مالی
پروژه آزالیا	۱۰۰۳	۴۰۱	
بهای تمام شده کالای فروش رفته	بودجه سال ۱۴۰۲ معادل ۱۵۰٫۰۰۰ میلیون ریال	۱۳۰٫۰۰۰ میلیون ریال	
حاشیه سود ناخالص	متوسط صنعت معادل ... درصد می باشد	۹۲ درصد	...
هزینه های مالی به فروش	متوسط صنعت معادل ... درصد فروش می باشد	۴ درصد	
دوره وصول مطالبات	متوسط صنعت ... روز می باشد	۹۰ روز	...
حاشیه سود خالص	متوسط صنعت ... درصد می باشد	۳۷ درصد	
نسبت بازده دارایی ها		۲۳	
نسبت بازده حقوق صاحبان سهام		۴۱	
و ...			

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

شرح	شاخص اندازه گیری	عملکرد واقعی سال ۱۴۰۲	دلایل انحراف
مقدار تولید محصول تن (داخل)	ظرفیت عملی شرکت تولید تن ۲۳,۰۰۰	۲۱,۹۵۵	...
مقدار تولید محصول تن (خارج)	تن	۵۷۴	...
مقدار فروش محصول تن (داخل)	تن	-	...
مقدار فروش محصول تن (خارج)	تن	۵۷۴	...
مبلغ فروش محصول تن (داخل)	میلیون ریال	-	...
مبلغ فروش محصول تن (خارج)	میلیون ریال	۳,۷۶۰	...
بهای تمام شده کالای فروش رفته محصول تن (خارج)	براساس محاسبات مالی میلیون ریال	۲,۷۶۷	...
حاشیه سود ناخالص	میلیون ریال	۹۹۳	...
هزینه های مالی به فروش	-	-	...
دوره وصول مطالبات	-	۹۰ روز نقدی	...
حاشیه سود خالص	-	۲۷ درصد	...
نسبت بازده دارایی ها	-	-	...
نسبت بازده حقوق صاحبان سهام	-	-	...
و ...	-	-	...

توضیح اینکه: تولید بتن به عنوان تولید محصول مکمل می باشد.

۵-۲- عملکرد بخش‌ها یا فعالیت‌ها:

ارائه عملکرد شعب و ناحیه (شرکتهای دارای شعب خارجی یا داخلی، نمایندگی، بخش و ..) و همچنین پیش بینی عملکرد سال آتی هر یک در قالب جدول یا شرح موضوعات، اقدامات انجام شده توسط شرکت طی دوره مالی مورد گزارش جهت دستیابی به اهداف خود و تشریح مشکلات پیش روی صنعت و شرکت در دستیابی به اهداف و ...

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱

جمع بندی

در این بخش جمع بندی کلی وقایع و اتفاقات و عملکرد دوره مورد گزارش و انتظارات و پیش بینی‌های دوره بعد بعنوان حسن ختام ارائه شود.

در صورت تامین منابع مالی امکان دستیابی به اهداف پیش بینی شده وجود خواهد داشت.