



گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

ناشر پذیرفته شده در فرابورس ایران

گزارش تفسیری مدیریت

پیوست صورت‌های مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱



دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

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:
۱۶	فهرست زمین و ساختمان
۱۶	۳-۱- جزئیات فروش:
۱۷	۱-۳-۱- جزئیات فروش در داخل
۱۷	۲-۳-۱- مرادوات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت:
۱۸	۴-۱- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر شرکت و احتمال تغییر در آنها از جمله مؤلفه های اقتصاد کلان:
۱۸	۵-۱- وضعیت رقابت:
۱۸	۶-۱- اطلاعات بازارگردان شرکت:
۱۸	۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف:
۱۹	۱-۲- اهداف کلان و برنامه های بلند مدت و کوتاه مدت:
۲۰	۲-۲- برنامه توسعه محصولات جدید و ورود به بازارهای جدید توزیع:
۲۰	۳-۲- رویه های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوت ها و تاثیرات تغییرات آنها بر نتایج گزارش شده:
۲۱	۴-۲- سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن:
۲۴	کمک های عام المنفعه
۳۱	۳- مهمترین منابع، مصارف، ریسک ها و روابط

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۳-۱- منابع:	۳۱
۳-۲- مصارف :	۳۱
۳-۳- ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن:	۳۱
۳-۴- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته:	۳۳
۳-۵- دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن:	۳۴
۴- نتایج عملیات و چشم‌اندازها	۳۴
۴-۲- جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع:	۳۵
۴-۳- تحلیل حساسیت (مختص شرکتهای تولیدی):	۳۶
۵- مهمترین معیارها و شاخص‌های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده	۳۶
۵-۱- شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی:	۳۶
۵-۲- عملکرد بخشها یا فعالیتها:	۳۸
جمع بندی	۳۸
اهداف سال مالی آتی	۳۹

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

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 ۱۴۰۳/۰۹/۱۰ 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 نورپهشت	نایب رئیس هیات مدیره (غیر موظف)	
شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	حمیدرضا زمرود	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)	

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

مقدمه

گزارش تفسیری مدیریت، یک عنصر مهم در اطلاع‌رسانی به بازار سرمایه، متمم و مکمل صورت‌های مالی است و باید همراه با صورت‌های مالی ارائه شود. گزارش تفسیری مدیریت درباره چشم‌انداز واحد تجاری و "سایر اطلاعاتی که در صورت‌های مالی ارائه نشده‌اند"، فراهم می‌کند و همچنین به‌عنوان مبنایی برای درک اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف بکار می‌رود. در این گزارش، همچنین باید عوامل و روندهای اصلی که احتمال دارد عملکرد، وضعیت و پیشرفت واحد تجاری را تحت تأثیر قرار دهند، تشریح می‌شود.

۱- ماهیت کسب و کار شرکت

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.

تحولات اقتصاد کلان

مسکن در ایران به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای که به پناهگاه سنتی سرمایه نیز تبدیل شده، به‌شدت 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 محل‌های غیرتورمی، کمک به تولید مسکن شهری و همچنین سیاست‌گذاری کارشناسی برای خانه‌دار شدن متقاضیان مصرفی با ابزارهای مبتنی بر پس‌انداز نیاز دارد.

تاریخچه و فعالیت شرکت

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند در تاریخ ۱۳۸۶/۱۰/۴ به صورت شرکت سهامی خاص به نام شرکت پارس مسکن الوند تأسیس 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 سرمایه‌گذاری مسکن الوند (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 سرمایه‌گذاری مسکن الوند جزء شرکت‌های تابعه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) می‌باشد. مرکز اصلی شرکت در اراک واقع است. همچنین براساس نامه شماره ۹۴/۵/۴۱۴۵۰ مورخ ۱۳۹۴/۱۲/۰۸ فرابورس ایران، شرکت با نماد تالوند مورد پذیرش قطعی قرار گرفته است. شناسه ملی شرکت ۱۰۷۸۰۱۱۴۵۱۵ می‌باشد. درحال حاضر، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی عام) جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) و واحد نهایی تجاری گروه شرکت گروه مالی بانک مسکن می‌باشد.

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

فعالیت اصلی شرکت

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

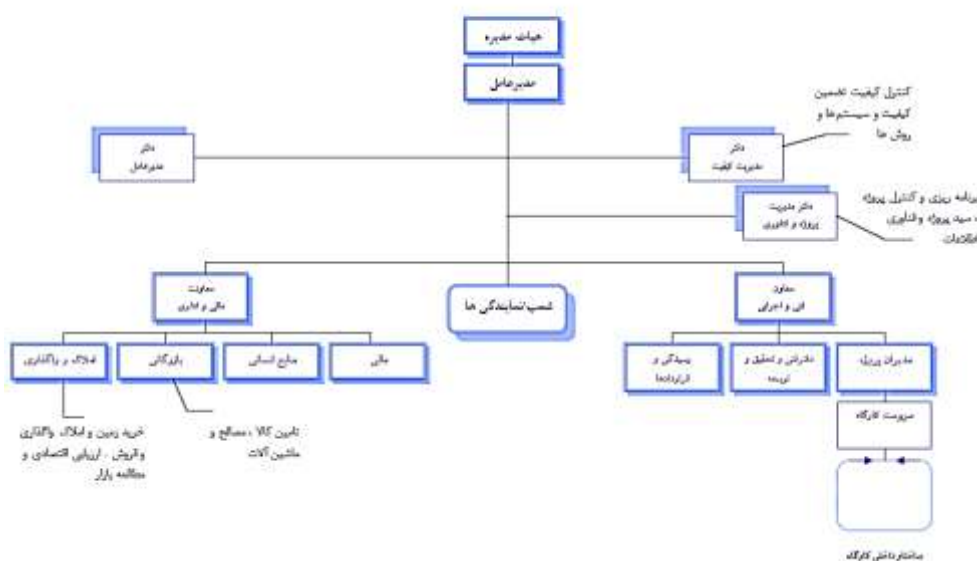
- (الف) تهیه زمین و خرید یا اجاره یا تملک جهت اجرای پروژه‌های ساختمانی.
- (ب) مطالعه و طراحی و اجرای طرحها و پروژه‌های شهرسازی و ساختمانی اعم از مسکونی، اداری، تجاری، تاسیساتی و غیره.
- (پ) انجام کارهای مقاطعه کاری اعم از اینکه شرکت کارفرما باشد یا پیمانکار.
- (ت) قبول مشاوره و نظارت و اجرا و انجام کارها و پروژه‌های 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.

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

- (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.
- (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 کلیه اموری بطور مستقیم و یا غیرمستقیم مرتبط با موضوع و اهداف شرکت باشد.

ساختار سازمانی



حسابرس داخلی شرکت، شرکت یویانوین یارس می باشد.

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

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

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

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 ۱۴۰۳-۱۴۰۲ (۶ ماهه اول)

پاییز ۱۴۰۲ (شش ماهه اول سال مالی)													زمستان ۱۴۰۲ (شش ماهه دوم سال مالی)																	
مهر ۱۴۰۲					آبان ۱۴۰۲					آذر ۱۴۰۲					دی ۱۴۰۲					بهمن ۱۴۰۲					اسفند ۱۴۰۲					
مساحت زیر بنا (مترمربع)	تولید	تولید	تولید	تولید	مساحت زیر بنا (مترمربع)	تولید	تولید	تولید	تولید	مساحت زیر بنا (مترمربع)	تولید	تولید	تولید	تولید	مساحت زیر بنا (مترمربع)	تولید	تولید	تولید	تولید	مساحت زیر بنا (مترمربع)	تولید	تولید	تولید	تولید	مساحت زیر بنا (مترمربع)	تولید	تولید	تولید	تولید	
۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	
۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹
۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹
۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷
۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴
۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰

عملکرد پروژه های شرکت در سال مالی ۱۴۰۳-۱۴۰۲ (۶ ماهه دوم)

ردیف	نام پروژه	مساحت زیر بنا (مترمربع)	مساحت زیر بنا (مترمربع)	مساحت زیر بنا (مترمربع)	بهار ۱۴۰۲ (شش ماهه سوم سال مالی)												تابستان ۱۴۰۲ (شش ماهه چهارم سال مالی)											
					فروردین ۱۴۰۲				اردیبهشت ۱۴۰۲				خرداد ۱۴۰۲				مهر ۱۴۰۲				مرداد ۱۴۰۲				شهریور ۱۴۰۲			
					مساحت	تولید	تولید	تولید	مساحت	تولید	تولید	تولید	مساحت	تولید	تولید	تولید	مساحت	تولید	تولید	تولید	مساحت	تولید	تولید	تولید	مساحت	تولید	تولید	تولید
					مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع
۱	شکوه مسکن	۱۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰		
۲	سپیدان	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	۳۷۱۶۹	
۳	سور	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	۳۸۲۷۹	
۴	کله میخاچان	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	۳۷۸۵۷	
۵	آرین	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	۳۱۱۱۴	
مجموع					۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	۱۰۰۰۰	

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

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 و قوانین 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

۱-۱-۲- 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

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

گزارش تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۳

گزارش «تحولات معاملات بازار مسکن شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۳» 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 مردادماه سال ۱۴۰۳، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۲/۷ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳/۰ و ۲۶/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد.
- در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۸۸۵/۰ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۱/۲ 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 مردادماه سال ۱۴۰۳ حاکی از آن است که از مجموع ۳۶۶۵ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۷/۲ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با مردادماه سال قبل حدود ۰/۱ واحد درصد افزایش یافته است.

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

عمر بنا (سال)	مردادماه			درصد تغییر		سهم درصد
	۱۴۰۳	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۳	۱۴۰۲	
تا ۵ سال	۲۲۵۹	۷۸۷	۹۹۸	-۶۵.۲	۲۶.۸	۲۷.۲
۶-۱۰	۱۳۶۵	۵۳۷	۶۰۳	-۶۰.۷	۱۲.۳	۱۶.۵
۱۱-۱۵	۱۲۸۵	۵۵۴	۶۸۸	-۵۶.۹	۲۴.۲	۱۸.۸
۱۶-۲۰	۱۲۵۴	۴۲۰	۴۷۱	-۶۶.۵	۱۲.۱	۱۲.۹
بیش از ۲۰	۱۶۶۲	۶۰۶	۹۰۵	-۶۳.۵	۴۹.۳	۲۴.۷
جمع کل	۷۸۲۵	۲۹۰۴	۳۶۶۵	-۶۲.۹	۲۶.۲	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 مردادماه سال ۱۴۰۳ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۰ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۲، ۱۰ و ۴ به ترتیب با سهم‌های ۹/۷، ۸/۱ و ۷/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند.

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در مردادماه سال ۱۴۰۳



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

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

در مردادماه سال ۱۴۰۳، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق پنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۸۸۵/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۲ و ۱۶/۸ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر مردادماه ۱۴۰۳	مقطع زمانی			شرح
	نسبت به ماه قبل سال قبل	نسبت به ماه قبل	مرداد ۱۴۰۳	
۲۶.۲	۳.۰	۳۶۶۵	۳۵۵۹	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۶.۸	۱.۲	۸۸۵.۰	۸۷۴.۶	متوسط قیمت هر متر مربع (میلیون ریال)

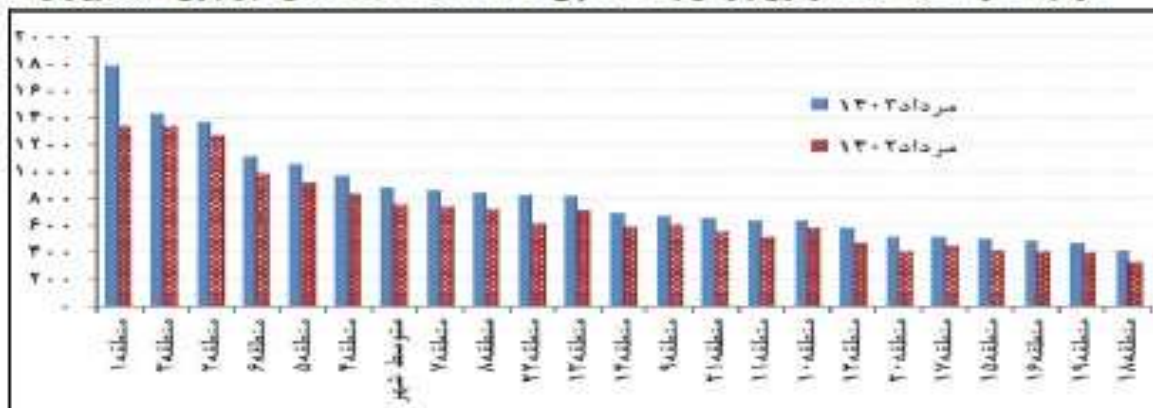
ماخذ: محاسبات گزارش بر گرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در میان مناطق ۲۲گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۱۷۹۰/۱ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن یا ۴۲۱/۲ 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 ناممکن 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 مناطق مختلف به ویژه در سطح مناطق مدنظر قرار گیرد.

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

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 مردادماه سال ۱۴۰۳ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۵/۷ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۷/۰ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۸۸۵/۰ میلیون ریال) معامله شده و ۵۰/۰ 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 مردادماه ۱۴۰۳



دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

[illegible]

۴- تحولات اجاره یهای مسکن

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



۲- اجاره‌بها، اداره آمار اقتصادی بانک مرکزی

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۵- جمع‌بندی

تعداد واحدهای مسکونی آپارتمانی معامله‌شده در شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۳ به ۳/۷ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۳/۰ و ۲۶/۲ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۸۸۵/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۲ و ۱۶/۸ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در مردادماه سال ۱۴۰۳ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۷/۲ 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 ۵/۳ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در مردادماه سال ۱۴۰۳ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۴۵/۵ و ۴۹/۰ درصد می‌باشد.

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت:

شرکت در دوره مالی مورد گزارش در بین شرکت‌های فعال در این صنعت و همچنین در بین شرکت‌های بورسی این صنعت به ترتیب با حجم فروش ۶۵۲۶ مترمربع معادل مبلغ ۲,۱۴۶,۹۴۵ میلیون ریال در رده ... از لحاظ مبلغ فروش قرار دارد.

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

همچنین سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ تاریخ تایید گزارش به شرح جدول زیر است:

سهامداران عمده شرکت (بالای یک درصد) در تاریخ تایید گزارش							
ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
		تعداد سهام	درصد			تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۵۱۵,۵۵۲,۶۳۵	۶۴,۴۴	۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۵۱۵,۵۵۲,۶۳۵	۶۴,۴۴
۲	فاطمه دهقانی اشکذری	۸,۴۱۸,۶۸۴	۱,۰۵	۲	آزاده غضنفریان	۱۰,۱۰۸,۴۱۵	۱,۲۶
۳				۳	فاطمه دهقانی اشکذری	۸,۴۲۰,۳۵۱	۱,۰۵
۴	.....	....	....	۴	.....	....	....
۵	سایر سهامدار	۲۷۶,۰۲۸,۶۸۱	۳۴,۵۰	۵	سایر سهامدار	۲۶۵,۹۱۸,۵۹۹	۳۳,۲۴
	جمع کل	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰		جمع کل	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

فهرست زمین و ساختمان

شرح دارایی	بهای تمام شده (ریال)	استهلاک انباشته (ریال)	ارزش دفتری (ریال)	نوع کاربری	وضعیت مالکیت	موقعیت مکانی	متراژ (مترمربع)	تشریح وضعیت وثیقه	تشریح پرونده های حقوقی
زمین:									
دفاتر شرکت (۸ واحد)	-	-	-	اداری	عنانگ	اراک- کوی الهیه	۱۰۰۰ مترمربع	-	-
ساختمان:									
انبار کارگاههای کمکی	۵۲	۵۲	۰	کارگاهی	عرصه اوقافی	اراک- کوی الهیه	۱۸۷۰ مترمربع	-	-
ساختمان دفتر اداری (۸ واحد)	۶۵۰۱	۲۴۲۲	۴۰۷۹	اداری	۶ دانگ	اراک- کوی الهیه	۹۶۹ مترمربع	-	-
ساختمان بچینگ فراهان	۱۵۳۷	۵۹۹	۹۳۸	کارگاهی	اعیانی احداث شده در عرصه اوقافی	کیلومتر ۷ جاده فراهان بین میقان و آزاد مرز آباد	۶۱۵ مترمربع	-	-
جمع کل									
	۸۰۹۰	۳۰۷۳	۵۰۱۷						

جمع کل اقلام مطابق با یادداشت ۱۳ و ۱۴ گزارش حسابرسی شده سالانه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ می باشد.

* بهای زمین در قیمت تمام شده ساختمان های اداری مستتر می باشد و این اعیانی قدمتی بالای ۲۸ داشته که تا حدودی باز سازی شده است.

ساختمان بچینگ فراهان شامل بناهایی با قدمت بیش از ۲۵ سال و فاقد نمای ساختمانی بوده و شامل ۲۰۰ متر مربع ساختمان کارگری ، ۲۰۰ متر مربع انبار ، ۱۵ متر مربع ساختمان نگهداری و ۲۰۰ متر مربع ساختمان اداری بوده که بصورت پراکنده در محل مورد نظر همراه با تجهیزات تولیدات بتن که در دارایی های ثابت در طبقه ماشین آلات ثبت شده موجود است.

۳-۱- جزئیات فروش:

فروش واحدهای مسکونی در شهرهای اراک در جریان ساخت در این دوره مالی

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۱-۳-۱- جزئیات فروش در داخل:

۱-۳-۱- جزئیات فروش در داخل									
ردیف	نوع محصول	کل مقدار فروش داخلی	سهام شرکت از فروش داخل در بازار محصول	کل مقدار فروش داخلی در بورس کالا	مقدار فروش شرکت در بورس کالا	سهام شرکت از تعداد فروش در بورس کالا	کل مبلغ فروش داخلی در بورس کالا	مبلغ فروش شرکت در بورس کالا	سهام شرکت از مبلغ فروش در بورس کالا
۱	واحد مسکونی	۲,۶۱۶,۲۴۹ میلیون ریال	۲,۶۱۶,۲۴۹ میلیون ریال	-	-	-	-	-	-
۲	واحد تجاری	۰ میلیون ریال	۰ میلیون ریال	-	-	-	-	-	-
	جمع	۲,۶۱۶,۲۴۹ میلیون ریال	۲,۶۱۶,۲۴۹ 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.

۱-۳-۳- وضعیت پرداخت های به دولت

ردیف	شرح (مبالغ به میلیون ریال)	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	دوره شش منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	نسبت به سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	درصد تغییرات	دلایل تغییرات *
۱	مالیات عملکرد	صفر	صفر	۱۸۹,۹۹۵	۰		استفاده از معافیت های مالیاتی نرخ صفربا توجه به اخذ مجوز افزایش سرمایه)
۲	مالیات بر ارزش افزوده	۲۱,۹۷۲	۸,۸۳۱	۱,۴۹۶	٪۱۰۵		افزایش کارکرد قرارداد پیمانکاری
۳	بیمه سهم کارفرما	۴۱,۴۴۵	۱۱,۲۰۳	۵۳,۱۸۷	٪۱۰۷		افزایش سطح حقوق و دستمزد

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۴	حقوق و عوارض گمرکی	-	-	-	-	-
۵	پرداختی بابت خوراک	-	-	-	-	-
۶	پرداختی بابت انرژی	۹,۳۹۷	۳,۱۳۰	-	-	-
۷	پرداختی بابت تسهیلات تکلیفی دولت	-	-	-	-	-
۸	.....					
	جمع	۷۲,۸۰۹	۲۳,۱۶۴			
	مانده پرداختنی	۰	۰			

۱-۳-۲- جزئیات فروش صادراتی:

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 ۲۳درصد

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.

۱-۶- اطلاعات بازارگردان شرکت:

بازارگردان جزء وظایف سهامدار عمده است که قراردادش با کارگزاری بانک مسکن سال جاری انجام شده است و در حال انجام است.

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 پرداختنی
- 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

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

- پیاده سازی استراتژی های ابلاغی
- افزایش سرمایه از محل سود انباشته

۱-۲- 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 تائید 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 نقذشوندگی 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 ± ۱۵ باشد.
- در پروژه های مشارکت تامین منابع از پروژه های ۲۵ تا ۷۵ درصد پیشرفت فیزیکی صورت می پذیرد.

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

- 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 میزان 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:

نسبت های مالی

شرح	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
نسبت های نقدینگی	نسبت جاری	۴.۹	۵.۷۴	۴.۸۲	۲.۷۲
	نسبت آتی	۰.۸۰	۰.۸۴	۰.۸۳	۰.۶۴
نسبت های بدهی	نسبت بدهی	۰.۲۰	۰.۲۰	۰.۴۲	۰.۵۴
	نسبت مالکانه	۰.۸۰	۰.۸۰	۰.۵۸	۰.۴۵
	نسبت پوشش بدهی	۲.۰۵	۱.۵۲	۰.۵۴	۰.۴۳
نسبت های فعالیت	گردش دارایی ها	۰.۴۱	۰.۶۱	۰.۶۶	۰.۵۹
	گردش موجودی مواد ، کالا و پروژه ها	۰.۲۴	۰.۱۹	۰.۳۸	۰.۳۵
نسبت های سود آوری	بازده دارایی ها	۰.۳	۰.۳۸	۰.۲۹	۰.۱۶
	بازده حقوق صاحبان سهام	۰.۲۸	۰.۳۹	۰.۲۷	۰.۳۰
سود هر سهم (EPS) - ریال		۵۶۴	۷۴۱	۶۴۷	۱۰۹۰
سود نقدی هر سهم (DPS) - ریال		۵۷	۱۵۰	۲۲۶	۲۲۰
					تصمیم مجمع

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

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

قضاوت مربوط به برآورد ها

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 .

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

گزارش پایداری شرکتی

محیط زیست: یکی از معضلات ساخت و سازهای کشور عمر مفید کوتاه ساختمانهاست که در مقایسه با کشورهای توسعه یافته بسیار پایین است و پس از مدتی ساختمانهای ساخته شده تخریب و نوسازی میگردند. این امر پیامدهای ناگواری مانند آلودگی محیط زیست با نخاله های ساختمانی ، افزایش تولید مصالح ساختمانی و مصرف انرژی و تولید گازهای گلخانه ای ، تولید گرد و غبار و ... را به دنبال دارد، شرکت همواره به دنبال افزایش عمر مفید ساختمانهای احداثی بوده و در این راستا استفاده از فناوریهای نوین را در دستور کار قرار داده است. استفاده از روش قالب تونلی در جهت افزایش کیفیت و عمر مفید سازه ، کاهش عملیات اجرایی نازک کاری و سفتکاری ، کاهش پرت مصالح و نخاله های ساختمانی یکی از دستاوردهای شرکت در این زمینه بوده است ،



دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

همچنین استفاده از قطعات پیش ساخته در جهت افزایش کیفیت ، کاهش پرت مصالح ، کاهش آیت‌های اجرایی نیز سالهای گذشته در شرکت جاری شده است .

در جهت کاهش مصرف انرژی ، آلودگی هوا و رعایت مبحث ۱۹ مقررات ملی و عایق سازی اجزای ساختمان دنبال میشود، در این جهت استفاده از پنجره های دوجداره ، دیوارهای عایق ، عایق سازی کف و سقف ساختمان، عایقکاری لوله های تاسیساتی با استفاده از عایقهای پلیمری ، مطابق مبحث مذکور در دستور کار قرار دارد.

اجرای فضای سبز در پروژه ها یکی از اولویتهای اصلی شرکت بوده و مجتمع های احداثی دارای فضای سبز مناسب میباشد که باعث افزایش مطلوبیت مجتمع های احداثی برای ساکنین گردیده است



مسئولیت اجتماعی : این شرکت به منظور ایفای نقش در راستای مسئولیتهای اجتماعی متناسب با زمینه کاری خود ، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری را دستور کار قرار داده و جهت تحقق این امر موفق به اخذ گواهینامه صلاحیت موضوع ماده ۴ قانون حمایت از احیا ، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و ناکارآمد شهری گردیده است.

همچنین پروژه ای را با مشارکت شهرداری اراک در زمینهای تملک شده بافت فرسوده فردین پور به اتمام رسانده است، همچنین هم راستا با سیاستهای دولت محترم جهت حمایت از اقشار کم درآمد ، علاوه بر اینکه پروژه ۱۴۴۰ واحدی مهر امام صادق را در سالیان گذشته به اتمام رسانده ، به عرصه ی اقدام ملی مسکن وارد شده و پروژه ای در شهر مهاجران را طی قراردادی با شرکت عمران شهر جدید امیرکبیر در دست ساخت دارد، این پروژه دارای ۲۹۹ واحد در زمینی به مساحت حدود یک هکتار با پیشرفت فیزیکی ۷۰٪ در حال اجراست.

گزارش عملکرد اجتماعی شرکت

- مدیریت منابع و توسعه فن آوری های نوین و سازگار با محیط زیست
- شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند در راستای اجرائی 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 :

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

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 ۱۷۲،۷۵۹ میلیون ریال که شامل ساختمان اداری به مبلغ ۶،۵۰۲ میلیون ریال، موجودی اثاثیه و منصوبات ۲۶،۳۴۱ میلیون ریال، سوله های انبار ۱۸،۷۰۰ میلیون ریال و موجودی مواد و مصالح ساختمانی ۱۲۱،۲۱۶ میلیون ریال و پروژه شکریه همدان ۱،۴۵۳،۰۰۰ میلیون ریال . دارای پوشش بیمه آتش سوزی می باشد.

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 الوند 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، خصوصاً 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 الوند 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؛

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

- 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.
- 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 کولر آبی 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 ۷۰٪ 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

عملکرد اقتصادی

- رصد و پایش مستمر وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه ها و تاخیرات آنها به منظور اقدامات به موقع اصلاحی و پیشگیرانه
- تدوین و تنظیم برنامه منسجم ریالی و مترازی در قالب بودجه سالیانه به منظور تحقق اهداف اصلی شرکت.
- بررسی گزارشهای تحلیلی مسکن به منظور ایجاد هماهنگی بیشتر برنامه های شرکت با بازار مسکن.
- مدیریت مستمر ریسک شرکت به دلیل تقلیل و جلوگیری از تبعات منفی علیه شرکت.
- تامین مالی مناسب از طریق سیستم بانکی و بازار سرمایه

کمک های عام المنفعه

در مجمع عمومی سالیانه کمک های عام المنفعه به تصویب نرسیده است از اینرو این شرکت پرداختی انجام نداده است.

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱



جدول مربوط به مشخصات و سوابق اعضای هیات مدیره

نام و نام خانوادگی (نماینده شخصیت حقوقی)	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	زمینه‌های سوابق کاری	تاریخ عضویت در هیات مدیره	عضو غیر موظف هیات مدیره	میزان مالکیت شخصیت حقوقی در سهام شرکت	عضویت همزمان در هیات مدیره سایر شرکت‌ها	عضویت قبلی در هیات مدیره سایر شرکت‌ها در ۵ سال اخیر	ایا جلسات هیات مدیره مطابق مفاد اساسنامه برگزار گردیده است؟	تعداد جلسات هیات مدیره	حسابرسی کمیته انتصابات	کمیته
 اسماعیل عطائی مقدم	رئیس هیات مدیره	کارشناس عمران	مدیرعامل شرکت پارس مسکن الوند به مدت ۲۵ سال و از سال ۱۳۸۹ بعنوان رئیس هیات مدیره شرکت تاکنون	۱۴۰۱/۱۱/۱۲	غیر موظف	۵۱۵,۵۵۲,۶۳۵	.....	نماینده شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن - عضو هیات مدیره شرکت عمران و مسکن سازان استان مرکزی	✓	۱۲	-	۱۰
 علیرضا نوربهشت	نائب رئیس هیات مدیره	کارشناس عمران	کارشناس و مدیر کل گروه‌های اجرایی اداره کل مسکن و شهرسازی استان مرکزی - معاون فنی و اجرایی اداره کل مسکن و شهرسازی استان مرکزی - مدیر کل امور آب همدان - مدیر کل سازمان مسکن و شهرسازی استان های مرکزی - کرمانشاه - قم- معاون عمرانی استانداری مرکزی مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند از سال ۸۹ تا تاریخ ۱۳۹۷/۸/۱۹ و عضو هیات مدیره و نایب رئیس هیات مدیره تاکنون	۱۴۰۱/۱۱/۱۲	غیر موظف	۲,۶۶۵	.....	نماینده شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران - عضو شورای شهر اراک	✓	۱۲	۱۲	۱۰
 ابوالفضل محمودی	عضو هیات مدیره	کارشناس حسابداری کارشناسی ارشد MBA	از تاریخ ۱۳۷۴/۰۴/۱۰ بعنوان مدیر مالی و پشتیبانی لغایت ۱۳۸۰/۱۲/۲۷ - عضو هیات عامل شرکت سرمایه گذاری مسکن شعبه اراک - معاون مالی و منابع انسانی شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند از سال ۱۳۷۴ تاکنون - از سال ۱۳۸۶ بعنوان عضو هیات مدیره شرکت تاکنون	۱۴۰۱/۱۱/۱۲	موظف	۱,۶۰۰	.....	نماینده شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن - عضو هیات مدیره شرکت عمران و مسکن سازان استان مرکزی	✓	۱۲	-	۱۰
 حمید سازامرد	مدیر عامل و عضو هیات مدیره	کارشناس ارشد عمران کارشناس معماری	مدیر قراردادها از سال ۱۳۷۸ - مدیردفتر فنی از ۱۳۸۳ - معاون فنی و اجرایی شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند و عضو هیات مدیره از سال ۱۳۸۶ - مدیرعامل و عضو هیات مدیره شرکت از سال ۱۳۹۷ تاکنون	۱۴۰۱/۱۱/۱۲	موظف	۲,۶۶۵	.....	نماینده شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس نائب رئیس هیات مدیره انجمن انبوه سازان ساختمان استان مرکزی از سال ۹۷ تاکنون	✓	۱۲	-	۱۰
 علی رحمتی	عضو هیات مدیره	کارشناس ارشد عمران	سرپرست کارگاه‌های یاسمین و مینا از سال ۱۳۷۹ لغایت ۱۳۸۵ و سال ۱۳۸۶ بعنوان سرپرست دفتر فنی و مدیر فنی و مدیر کنترل کیفیت شرکت تا سال ۱۳۹۷ ضمن آنکه همزمان مدیر پروژه های مسکن مهر ، خاتم و ارغوان ، سپیده و مدائن و نارون بوده اند . از تاریخ ۱۳۹۷/۰۸/۳۰ بعنوان معاون فنی و اجرایی شرکت و همچنین از تاریخ ۱۳۹۷/۱۱/۰۱ عضو هیات مدیره شرکت کارشناس رسمی دادگستری	۱۴۰۱/۱۱/۱۲	موظف	۴,۷۲۹	.....	.....	✓	۱۲	-	۱۰

• در خلال ۱۲ جلسه که هر ماه برگزار می شود به ضرورت جلسه تشکیل شده است.

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

جدول مربوط به مشخصات و سوابق مدیرعامل و مدیران اجرایی شرکت (غیر عضو هیات مدیره)

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	سابقه اجرایی در شرکت	سوابق مهم اجرایی	میزان مالکیت شخصیت حقوقی در سهام شرکت
آقای حمیدرضا زمرد	مدیرعامل و عضو هیأت مدیره	فوق لیسانس لیسانس	۲۴ سال	مدیر قراردادها از سال ۱۳۷۸ - مدیردفترفنی از ۱۳۸۳ - معاون فنی و اجرایی شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند و عضو هیأت مدیره از سال ۱۳۸۶ - مدیرعامل و عضو هیات مدیره شرکت از سال ۱۳۹۷ تاکنون	۲۶۶۵
آقای ابوالفضل محمودی	معاون مالی و منابع انسانی و عضو هیأت مدیره	لیسانس فوق لیسانس	۲۸ سال	از تاریخ ۱۳۷۴/۰۴/۱۰ بعنوان مدیر مالی و پشتیبانی لغایت ۱۳۸۰/۱۲/۲۷ - معاون مالی و منابع انسانی شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند از سال ۱۳۷۴ تاکنون - از سال ۱۳۸۶ به عنوان عضو هیأت مدیره شرکت تاکنون	۱۶۰۰
آقای علی رحمتی	معاون فنی و اجرایی و عضو هیأت مدیره	فوق لیسانس	۲۳ سال	سرپرست کارگاه از سال ۱۳۷۹ لغایت ۱۳۸۵ و سال ۱۳۸۶ بعنوان سرپرست دفتر فنی و مدیر فنی و مدیر کنترل کیفیت شرکت تا سال ۱۳۹۷ همزمان مدیر پروژه های مسکن مهر، خاتم و ارغوان، سپیده و مدائن و نارون بوده‌اند. از تاریخ ۱۳۹۷/۰۸/۳۰ بعنوان معاون فنی و اجرایی شرکت و همچنین از تاریخ ۱۳۹۷/۱۱/۰۱ عضو هیأت مدیره شرکت	۴۷۲۹

اطلاعات مربوط به کمیته ریسک، کمیته حسابرسی، کمیته انتصابات و کمیسیون معاملات

در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ و در راستای استقرار حاکمیت شرکتی کمیته های تخصصی حسابرسی داخلی، مدیریت ریسک، انتصابات به صورت منظم تشکیل گردید که این رویکرد در راستای پایش دقیق تر فعالیت شرکت گام مفید و موثری بوده است.

نام کمیته	کلیه اهداف و وظایف
ریسک	بررسی و تعیین ریسک جامع شرکت، پروژه ها به صورت دوره ای منظم
انتصابات	بررسی سوابق و صلاحیت افراد به منظور جذب، به کارگیری پرسنل
حسابرسی	اثربخشی نظام راهبردی، کنترل های داخلی، سلامت گزارشگری مالی، رعایت قوانین الزامات
کمیسیون معاملات	بررسی و تأیید پیشنهادات در زمینه اجرای پروژه ها برای خرید یا فروش کالا و قیمت فروش ساختمان های احداثی و ...

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

اطلاعات مربوط به کمیته ریسک

کمیته مدیریت ریسک براساس اختیارات تفویض شده از سوی هیأت مدیره شرکت به عنوان یکی از کیت‌های تخصصی شرکت تشکیل شده و فعالیت خود را با هدف کمک همه جانبه به مدیریت برای دستیابی به اهداف هماهنگ و برنامه استراتژیک شرکت آغاز میکند. اعضای کمیته ریسک به شرح جدول ذیل می‌باشد.

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	تاریخ عضویت در کمیته ریسک، انتصابات	عضویت همزمان در کمیته ریسک، انتصابات سایر شرکت‌ها (ذکر نام شرکت‌ها)	خلاصه سوابق
ابوالفضل محمودی	رئیس کمیته	کارشناسی ارشد	۱۳۹۰/۰۶/۰۱	—	از تاریخ ۱۳۷۴/۰۴/۱۰ بعنوان مدیر مالی و پشتیبانی لغایت ۱۳۸۰/۱۲/۲۷ - معاون مالی و منابع انسانی شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند از سال ۱۳۷۴ تاکنون - از سال ۱۳۸۶ بعنوان عضو هیأت مدیره شرکت تاکنون
علی رحمتی	عضو کمیته	کارشناسی ارشد	۱۳۹۸/۰۷/۱۵	—	سرپرست کارگاه‌های شرکت سال ۱۳۷۹ لغایت ۱۳۸۵ و سال ۱۳۸۶ بعنوان سرپرست دفتر فنی و مدیر فنی و مدیر کنترل کیفیت شرکت تا سال ۱۳۹۷ همزمان مدیر پروژه بوده اند. از تاریخ ۱۳۹۷/۰۸/۳۰ بعنوان معاون فنی و اجرایی شرکت و همچنین از تاریخ ۱۳۹۷/۱۱/۰۱ عضو هیأت مدیره شرکت
مهرداد پاکروان	عضو کمیته	کارشناسی	۱۳۹۸/۰۷/۱۵	—	مدیر کیفیت
محمدحسن ابراهیمی نسب	عضو کمیته	کارشناسی	۱۳۹۰/۰۶/۰۱	—	مسول دفتر فروش
عابد استرکی	عضو و دبیر کمیته	کارشناسی	۱۴۰۱/۰۴/۰۱	—	کنترل پروژه
شقایق یگانه	عضو و نماینده‌لدینگ	کارشناسی ارشد	۱۳۹۰/۰۶/۰۱	—	مدیر تحقیق و توسعه شرکت گروه

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی

کمیته حسابرسی به منظور انجام وظایف تعیین شده در منشور تشکیل شده که دارای ۳ عضو است که توسط هیأت مدیره منصوب شده اند اعضای کمیته حسابرسی به شرح جدول زیر است.

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	تاریخ عضویت در کمیته حسابرسی، انتصابات	عضویت همزمان در کمیته حسابرسی، انتصابات سایر شرکت‌ها (ذکر نام شرکت‌ها)	خلاصه سوابق
علیرضا نوربهبشت	رئیس کمیته	کارشناسی	۱۳۹۷/۱۲/۰۵	کمیته انتصابات	
هادی نجار	عضو کمیته	کارشناسی	۱۳۹۷/۱۲/۰۵	-	
مجید امیری	عضو کمیته	کارشناسی	۱۳۹۷/۱۲/۰۵	-	

اطلاعات مربوط به کمیته انتصابات

در راستای اجرای دستورالعمل حاکمیت شرکتی، شرکت‌های پذیرفته در بورس اوراق بهادار، کمیته انتصابات با هدف نظام مند نمودن و ارتقاء فرآیند جذب و انتصابات افراد شایسته در ساختار مدیریتی، اجرایی شرکت اقدام به تشکیل این کمیته نموده است.

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	تاریخ عضویت در کمیته ریسک، انتصابات	عضویت همزمان در کمیته ریسک، انتصابات سایر شرکت‌ها (ذکر نام شرکت‌ها)	خلاصه سوابق
اسماعیل عطائی مقدم	رئیس کمیته	کارشناسی	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	-	مدیرعامل شرکت پارس مسکن الوند به مدت ۲۵ سال و از سال ۱۳۸۹ بعنوان رئیس هیأت مدیره شرکت تاکنون
علیرضا نوربهبشت	عضو کمیته	کارشناسی	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	-	کارشناس و مدیر کل گروه‌های اجرایی اداره کل مسکن و شهرسازی استان مرکزی - معاون فنی و اجرایی اداره کل مسکن و شهرسازی استان مرکزی - مدیر کل امور آب همدان - مدیر کل سازمان مسکن و شهرسازی استان‌های مرکزی - کرمانشاه - قم - معاون عمرانی استانداری مرکزی مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند از سال ۸۹ تا تاریخ ۱۳۹۷/۸/۱۹ و عضو هیأت مدیره و نایب رئیس هیأت مدیره تاکنون

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

حمیدرضا زمرد	معاون کمیته	کارشناسی ارشد	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	-	مدیر قراردادهای سال ۱۳۷۸ - مدیر دفتر فنی از ۱۳۸۳ - معاون فنی و اجرایی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند و عضو هیأت مدیره از سال ۱۳۸۶ - مدیرعامل و عضو هیأت مدیره شرکت از سال ۱۳۹۷ تاکنون
ابوالفضل محمودی	عضو کمیته	کارشناسی ارشد	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	-	از تاریخ ۱۳۷۴/۰۴/۱۰ بعنوان مدیر مالی و پشتیبانی لغایت ۱۳۸۰/۱۲/۲۷ - معاون مالی و منابع انسانی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند از سال ۱۳۷۴ تاکنون - از سال ۱۳۸۶ بعنوان عضو هیأت مدیره شرکت تاکنون
علی رحمتی	عضو کمیته	کارشناسی ارشد	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	-	سرپرست کارگاههای شرکت سال ۱۳۷۹ لغایت ۱۳۸۵ و سال ۱۳۸۶ بعنوان سرپرست دفتر فنی و مدیر کنترل کیفیت شرکت تا سال ۱۳۹۷ همزمان مدیر پروژه بوده اند . از تاریخ ۱۳۹۷/۰۸/۳۰ بعنوان معاون فنی و اجرایی شرکت و همچنین از تاریخ ۱۳۹۷/۱۱/۰۱ عضو هیأت مدیره شرکت

اطلاعات مربوط به کمیسیون معاملات

کمیسیون معاملات به منظور انجام وظایف تعیین شده در آئین نامه معاملات تشکیل شده که دارای چندین عضو است که توسط هیأت مدیره منصوب شده اند اعضاء به شرح جدول زیر است:

کمیته و تعداد جلسات	اعضاء	شرح وظیفه
کمیته معاملات	حمیدرضا زمرد (مدیرعامل) ابوالفضل محمودی (معاون مالی و منابع انسانی) علی رحمتی (معاون فنی و اجرایی) نماینده هیأت مدیره مهرداد پاکروان (نماینده مدیرعامل) اصغر قاسمی (سرپرست واحد بازرگانی) محمد حسن ابراهیمی نسب (مسئول واحد فروش) کارشناس با تجربه در خصوص موضوع کمیسیون با انتخاب مدیرعامل	بررسی و تائید پیشنهادات در زمینه اجرای پروژه ها برای خرید یا فروش کالا (اعم از منقول و غیر منقول) یا تهاتر کالا، خرید خدمت، اجاره اموال منقول و غیر منقول، پیش فروش، فروش یا اجاره یا استجاره و قیمت فروش ساختمانهای احداثی، بررسی خرید زمین و مستغلات و نحوه انجام آنها،

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

راهبری (حاکمیت) شرکتی و اقدامات صورت گرفته

ردیف	شرح الزامات آیین نامه راهبری شرکتی	اقدام	ماده
۱	ترویج بازارهای متشابه، تعمیم کارایی منابع، سازگاری با قانون و نظارت بر اجرای موثر حاکمیت شرکتی	✓	۳ بند ۱
۲	حفاظت حقوق سهامداران، اعمال حق، برخورد یکسان با تمام سهامداران اقلیت و خارجی و فرصت احتیاقی موثر حقوق بطور متعادل حقوق سهامداران	✓	۳ بند ۲
۳	در نظر گرفتن حقوق ذینفعان طبق قوانین یا قراردادهای و همکاری فعالانه با ذینفعان در ایجاد تریبون گفتگو و پایداری	✓	۳ بند ۳
۴	فرهنگ کردن انگیزه های روتین در سراسر زنجیره سرمایه گذاری و ترویج برای اجرای حاکمیت شرکتی توسط مشارکت کنندگان بازار سهام	✓	۳ بند ۴
۵	افتخار به موقع و صحیح موضوعات با اهمیت شرکت، شامل وضعیت مالی، عملکرد، چریانهای نقدی، مالکیت و حاکمیت شرکتی	✓	۳ بند ۵
۶	اطمینان هیات مدیره از روابط موثر و منادیت راهبردی، نظارت اثربخش مدیریت و پاسخگویی به سرمایه گذاران، سهامداران و ذینفعان	✓	۱۷ و ۳ بند ۶
۷	استقرار سازوکارهای اثربخش جهت کسب اطمینان معقول از تحقق شدن اصول حاکمیت شرکتی در شرکتها و فرعی	✓	۳ بند ۶ تبصره ۱
۸	سندسازی سازوکارهای مناسب جهت دستیابی به اهداف و ارزیابی تحقق برنامه های راهبردی و گزارش اقدامات شرکت در رابطه با رعایت مفاد و اصول حاکمیت شرکتی در گزارش تفسیری مدیریت و گزارش فعالیت هیات مدیره	✓	۲۸ و ۳ بند ۸ تبصره ۲
۹	کند تصمیم به صورت یکسان یا حداقل حسن نیت منافع تمامی سهامداران از جمله سهامداران اقلیت و عدم ترجیح منافع برخی سهامداران بر منافع شرکت	✓	۳ بند ۶ تبصره ۳
۱۰	تصمیم گیری در موضوعات با اثر مالی یا اهمیت پس از استماع گزارش بالاترین مقام مالی و انکسار در صورتجلسه هیات مدیره	✓	۶ تبصره ۴
۱۱	فقدان محکومیت قطعی کیفری یا انضباطی موثر موضوع قوانین و مقررات بازار سرمایه هیات مدیره و ارائه اقرارنامه به کمیته انتصابات	✓	۴
۱۲	تجربیات و تجربه لازم برای ایفای مسئولیتها در شرکت و در راستای رعایت هوابط و الزامات قانونی از سوی هیات مدیره	✓	۴
۱۳	عدم عضویت هیات مدیره در بیش از سه شرکت بورسی، نداشتن سمت در شرکت از سوی رئیس هیات مدیره و نداشتن سمت اعضا موظف در دیگر شرکت بورسی و ارائه اقرارنامه به کمیته انتصابات	✓	۴ تبصره ۲
۱۴	عضویت مالی غیر موظف یک نفر در هیات مدیره	✓	۴ تبصره ۴
۱۵	مسئولیت هیات مدیره در تدوین و پیاده سازی اخلاقی سازمانی التزام به صداقت، درستکاری و پایبندی به ارزشهای اخلاقی سازمانی	✓	۴ تبصره ۵
۱۶	اتخاذ رویه های در چهارچوب قانون جهت حفظ حقوق و برخورد یکسان سهامداران پرتاکت سود سهام، پاسخگویی، اعمال حق رای و ...	✓	۶
۱۷	تایید و اجرا معاملات با اختصاص وابسته با رعایت منافع شرکت و سهامداران با کنترل تضاد منافع و معارف و منصفانه بودن معاملات	✓	۷
۱۸	نظارت و افشا تضاد منافع، افشا منافع با اهمیت مدیران در یک معامله، رعایت دستورالعمل الزامات افشای اطلاعات و تصویب معاملات اختصاص وابسته، استفاده از گزارش کارشناس رسمی جهت معاملات با اختصاص وابسته در رابطه با داراییهای ثابت مشهود داراییهای نامشهود و سرمایه گذاریها و اظهارنظر کمیته حسابرسی از جنبه های متعادل بودن، افشای کامل و عدم ترک مدیریت ذینفع در رای گیری	✓	۷
۱۹	استقرار کنترل داخلی مناسب به منظور اطمینان از حفاظت از داراییها، منابع، کارایی و اثربخشی عملیات و کیفیت گزارشگری و استقرار حسابرسی داخلی، تهیه گزارش کنترل داخلی هر سه ماه یکبار و بررسی گزارشات توسط هیات مدیره، تهیه گزارش کنترل داخلی سالانه	✓	۸ و ۹
۲۰	جراحی و اجرای ساز و کار مناسب و اطمینان از رعایت کلیه قوانین و مقررات در خصوص دارندگان اطلاعات نهانی	✓	۱۰
۲۱	ساز و کار مناسب عدم رعایت قوانین و تارسانی ها و رسیدگی به گزارشات	✓	۱۱
۲۲	تعیین حقوق و مزایای مدیران براساس عملکرد آنان و عضو یا منافع بلندمدت شرکت و سهامداران و انگیزه بخشی در این رابطه و عدم تخصیص پاداش برای هیات مدیره خارج از مجموعه مجمع عمومی	✓	۱۲
۲۳	تدوین اختیارات مدیرعامل و عدم تفویض اختیارات هیات مدیره شرح ماده ۱۳ دستورالعمل حاکمیت شرکتی	✓	۱۳
۲۴	تشکیل کمیته های حسابرسی، ریسک و انتصابات بطور اثربخش تحت نظر هیات مدیره و رعایت الزامات مربوطه	✓	۱۴
۲۵	عدم عضویت در بیش از سه کمیته شرکتها پذیرفته شده سازمان بورس و اوراق بهادار و ارائه اقرارنامه به کمیته انتصابات	✓	۱۴ تبصره ۶
۲۶	ارزیابی اثربخشی هیات مدیره و مدیرعامل از جمله شرکتها فرعی و وابسته، کمیته های تخصصی و ارائه در گزارش هیات مدیره ارزیابی هیات مدیره و همچنین اعضای هیات مدیره ذیربط در شرکتها فرعی و وابسته	✓	۱۵
۲۷	اطلاع از مسئولیت و الزامات قانونی و بروزرسانی مهارتها و آگاهیها در زمینه کسب و کار و حاکمیت شرکتی و ارائه اقرارنامه	✓	۱۶
۲۸	تدوین دستور هیات مدیره، انتخاب دبیر هیات مدیره، دبیرخانه مستقل، برگزاری جلسات ماهیانه، درج نظرات اعضا در صورتجلسه، درج دلیل خارج شدن موضوعی از دستور جلسه، تدوین دستور جلسه و اولویت بندی طبق نظر رئیس هیات مدیره و یا اکثریت اعضاء اطمینان از درج مسائل راهبردی در دستور جلسه و گزارش دقیق و شفاف و به موقع از عملکرد توسط مدیرعامل	✓	۱۸ تا ۲۶
۲۹	منور برگه ورود به مجمع قبل از تشکیل مجامع و حضور هیات مدیره، مدیر مالی و رئیس کمیته حسابرسی در مجمع و فرصت کافی برای پرسش و پاسخ به سهامداران	✓	۲۷، ۲۸ و ۲۹
۳۰	عدم تملک سهام شرکت اصلی توسط شرکت فرعی	✓	۲۸
۳۱	نشر گزارشات مالی سالانه، حسابرس مستقل و بازرس قانونی، تفسیری مدیریت، فعالیت هیات مدیره، کنترلهای داخلی و زمانبندی پرتاکت سود از طریق پایگاه اینترنتی شرکت	✓	۲۹
۳۲	انعام حضور حسابرس مستقل و بازرس قانونی و دعوت کتبی جهت حضور در مجامع عمومی	✓	۳۰
۳۳	عدم پرتاکت سود سهامداران دارای سهام کنترلی پیش از سایر سهامداران	✓	۳۱
۳۴	درج تصمیمات در خصوص بندهای گزارش حسابرس و بازرس، حق حضور اعضای غیر موظف، نحوه چیران کفیات و پاداش هیات مدیره در صورتجلسه مجمع و خلاصه مذاکرات	✓	۳۲ و ۳۴
۳۵	رعایت مقررات تغییر و انتخاب حسابرس مستقل و بازرس قانونی	✓	۳۶
۳۶	درج اطلاعات مدیران شرکت در گزارش تفسیری، گزارش هیات مدیره و پایگاه اینترنتی شرکت	✓	۳۷
۳۷	گزارشگری پایداری با رویکرد توسعه پایدار و ایجاد سازوکاری برای سنجش و ارزیابی توان ایجاد ارزش در کوتاه مدت و بلندمدت، در ایجاد محیط زیست مسئولیت اجتماعی و اقتصادی و کنکهای عام المنفعه در گزارش تفسیری و گزارش فعالیت هیات مدیره و پایگاه اینترنتی	✓	۴۰

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۳- مهمترین منابع، مصارف، ریسک‌ها و روابط

۳-۱- منابع:

مهمترین منابع شامل منابع حاصل از فروش واحدهای تجاری و مسکونی، تسهیلات و سایر روش‌های 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 عملیات پیمانکاری

دریافت‌های ناشی از تسهیلات

دریافت‌های ناشی از سود و سرمایه‌گذاری

وجوه دریافتی از محل فروش دارایی‌ها

منابع مالی در اختیار شرکت

در پایان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ موجودی نقدی شرکت معادل ۱۰۶،۷۵۳ میلیون ریال می‌باشد. 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 دریافتی‌های تجاری و غیرتجاری، فروش واحدها و اخذ تسهیلات مالی از سیستم بانکی می‌باشد.

۳-۲- مصارف:

- پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد
- پرداخت‌های نقدی خرید دارایی‌های ثابت
- پرداخت‌های از محل فروش دارایی‌های نامشهود
- پرداخت‌های نقدی از سود و اصل تسهیلات
- پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام و حقوق پرسنل
- پرداخت‌های بابت فعالیت‌های پروژه در جریان

۳-۳- ریسک‌ها 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 ضرورت‌ها و ریسک‌ها در فاصله دو تا سه ماه یک جلسه برگزار می‌شود. مجموعاً جلسات ریسک برگزار شده تاکنون ۲۸ جلسه می‌باشد که آخرین جلسه به شماره ۲۸) در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۱۳ برگزار گردید که شامل ۱۰ ریسک شناسایی شده در شرکت می‌باشد که شامل: ۱- عدم مدیریت بهینه منابع شرکت (خرابی ماشین‌الات) ۲- عدم وجود نیروی متخصص کار در بازار (کمبود نیروی پیمانکاری سفتکاری- نازک کاری پروژه‌های سرو، سپیدار و شکریه و مهاجران) ۳- نوسانات قیمت مواد اولیه دستمزد و نهاده‌های انرژی (افزایش دستمزد پیمانکاران در سال ۱۴۰۳) ۴- نوسانات قیمت مواد اولیه دستمزد و نهاده‌های انرژی (آرماتور و بتن) ۵- عدم مدیریت بهینه منابع شرکت (افزایش میزان پروژه‌های مشارکتی به دلیل اتمام ذخیره زمین) ۶- رکود بازار ساخت و ساز و

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

کاهش تقاضا ۷- شروع همزمان ۳ پروژه مالکیتی و مشارکتی (سرو، سپیدار و شکریه) و پروژه پیمانکاری اقدام ملی مهاجران و همچنین شروع پروژه آزالیا در ماه های آتی ۸- عدم وصول مطالبات (پرداخت تسهیلات پروژه های سپیدار قم، لاله مهاجران و شکریه همدان) ۹- تغییرات قوانین و مقررات حوزه تخصصی کسب و کار (عدم امکان اخذ پروانه شروع بکار آزالیا) ۱۰- محدودیت دسترسی به تکنولوژی (نبود فیدر برق در مناطق شهر قم و در نتیجه عدم صدور مجوز ساخت و تجهیز پست برق)

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 فرآیند تصویب و اجرا
- عدم تامین 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 آوند (سهامی عام) به منظور تامین 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 و تهدیدهای موجود در محیط خارجی سازمان و نیز با درنظر گرفتن نقاط قوت در زمینه های قابل بهبود داخلی سازمان، شناسایی 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.

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

- 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 سبد داراییها 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 تهاتر 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 سبد 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 پروژهها 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 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 دوره مالی ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح زیر بوده است.

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

واگذاری یک واحد از پروژه شکریه همدان از بابت سود سهام دوره قبل به ارزش ۶۵،۵۸۲،۶۸۳،۷۳۵ ریال به سهامدار عمده شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن.

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 تامین اجتماعی استان مرکزی

۴- نتایج عملیات و چشم‌اندازها

وضعیت سرمایه در گردش

شرح	تاریخ	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
دارایی جاری		۷,۵۰۵,۰۵۵	۴,۹۷۶,۹۹۴
بدهی جاری		۲,۷۵۱,۷۳۱	۱,۸۸۵,۳۷۸
سرمایه در گردش		۴,۷۵۳,۳۲۴	۳,۰۹۱,۶۱۶

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

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
درآمدهای عملیاتی (داخلی)	۳,۷۷۵,۶۷۲	۲,۵۲۴,۵۶۵	۲,۱۳۷,۳۴۳	۵۰۹,۳۲۱	۲۶۰,۹۶۸۱	۱,۷۱۸,۹۹۲
درآمدهای عملیاتی (صادراتی)					-	-
جمع درآمدهای عملیاتی	۳,۷۷۵,۶۷۲	۲,۵۲۴,۵۶۵	۲,۱۳۷,۳۴۳	۵۰۹,۳۲۱	۲۶۰,۹۶۸۱	۱,۷۱۸,۹۹۲
بهای تمام شده	۲,۶۱۶,۳۳۳	۱,۶۵۰,۱۶۰	۱,۴۰۴,۳۴۵	(۲۲۳,۹۷۵)	(۱,۳۷۶,۲۸۰)	(۸۷۸,۳۱۸)
هزینه های فروش، اداری و عمومی**	(۱۱۸,۹۳۷)	(۷۸,۲۰۶)	(۵۵,۵۰۰)	(۱۶,۴۴۷)	(۱۳۴,۲۵۶)	(۸۳,۷۷۱)
سایر درآمدها	۵۱۲	۲,۷۷۱	۲۲۸	۱۲۰	۴,۵۱۵	۶,۴۶۷
سایر هزینه ها	(۲۲۹۱)	(۲۰۰۳)	(۲۰۰۳)	(۲۱)	(۳,۱۳۰)	(۷,۱۶۵)
هزینه مالی	(۹,۷۵۶)	(۱۱,۷۰۶)	(۷۲۹۴)	(۲,۲۶۳)	(۱۰,۵۶۰)	(۵,۲۵۶)
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۳۴,۵۴۰	۲۸,۱۱۴	۱۳۸۰۴	۲,۹۱۸	(۲۸,۴۹۴)	۱۳,۰۵۶

❖ با توجه به اخذ مجوز از سازمان بورس و منظور بهره مندی از معافیت مالیاتی افزایش سرمایه از محل سود تقسیم نشده براساس قانون زیر ساخت ها انتقال سود انباشته به سرمایه مشمول نرخ مالیات صفر میگردد (بند ۵. و بند ۳) قانون

بودجه

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

براساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۷ سود سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ مبلغ ۱۷۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ (یکصد و هفتاد و شش میلیارد) ریال و نسبت به هر سهم ۲۲۰ (دویست و بیست) ریال مقرر گردید ظرف مدت قانونی پرداخت صورت پذیرد. سود سهام عملکرد فوق تاکنون پرداخت نشده است.

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

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

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

عنوان شاخص	هدف ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۳	هدف ۶ ماهه ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	عملکرد ۶ ماهه ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	عملکرد ۹ ماهه ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	عملکرد ۱۲ ماهه ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
تولید-مترمربع	۵۳,۸۹۶	۲۶,۶۶۷	۱۸,۷۰۰	۲۹,۲۲۰	۳۴,۴۹۷
درآمد (کل واگذاری)- میلیون ریال	۷,۹۹۷,۲۰۸	۳,۲۱۰,۱۷۳	۲,۱۳۷,۳۴۳	۲,۵۲۴,۵۶۵	۳,۷۷۵,۶۷۲
فروش (کل بهای واگذاری)-میلیون ریال	۳,۱۲۱,۷۸۹	۱,۵۰۷,۸۹۴	۳,۵۲۱,۲۲۸	۱,۴۹۱,۰۶۲	۲,۶۱۶,۲۴۹
بهای تمام شده - میلیون ریال	۵,۸۷۱,۹۵۶	۲,۲۹۰,۷۱۵	۱,۴۰۴,۳۴۵	۱,۶۵۰,۱۶۰	۲,۶۱۶,۳۳۳

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

شرح	شاخص اندازه گیری (مترمربع) ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	عملکرد واقعی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۲۹	عملکرد واقعی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱	عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	دلایل انحراف
پروژه سپیدار قم	۱۳,۹۷۲	۵,۲۱۱	۷,۳۶۷	۸,۷۲۰	کمیود منابع مالی - کمیود نیروی انسانی پیمانکار در نتیجه تاخیر در جذب پیمانکار - شرایط جوی - کمیود تجهیزات اجرای نما
پروژه سرو	۱۲,۸۵۳	۴,۷۶۴	۷,۲۱۱	۹,۰۳۱	کمیود منابع مالی - کمیود نیروی انسانی پیمانکار در نتیجه تاخیر در جذب پیمانکار - شرایط جوی
پروژه شکریه همدان	۳,۸۳۷	۲,۸۷۶	۳,۶۰۲	۳,۸۳۷	کمیود نیروی انسانی و پیمانکار اجرایی
پروژه لاله مهاجران	۱۳,۹۶۱	۵,۸۴۹	۹,۱۸۹	۱۰,۸۲۹	کمیود منابع مالی
بهای تمام شده کالای فروش رفته	بودجه سال ۱۴۰۳ معادل ۵,۸۷۱,۹۵۶ میلیون ریال	۱,۴۰۴,۳۴۵ میلیون ریال	۱,۶۵۰,۰۱۶ میلیون ریال	۲,۶۱۶,۳۳۳	
حاشیه سود ناخالص	متوسط صنعت معادل ... درصد می باشد	٪۳۴	٪۳۴	٪۳۱	...
هزینه های مالی به فروش	متوسط صنعت معادل ... درصد فروش می باشد	٪۰۰۵	٪۰۰۴	۰,۰۲۶	
دوره وصول مطالبات	متوسط صنعت... روز می باشد	۹۰ روز	۹۰ روز	۹۰ روز	...
حاشیه سود خالص	متوسط صنعت... درصد می باشد	٪۳۷	٪۲۶	٪۲۸	
نسبت بازده دارایی ها		۳۱	۳۰	٪۱۷	
نسبت بازده حقوق صاحبان سهام		۱۹	۲۱	۳۰	
و ...					

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

شرح	شاخص اندازه گیری	عملکرد واقعی دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	عملکرد واقعی سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
مقدار تولید محصول تن (داخل)	ظرفیت عملی شرکت تولید ۳۳,۰۰۰ تن	۴,۲۲۲	۶۳۷۹
مقدار تولید محصول تن (خارج)	تن	۰	۶۲۹
مقدار فروش محصول تن (داخل)	تن	۰	۰
مقدار فروش محصول تن (خارج)	تن	۰	۶۲۹
مبلغ فروش محصول تن (داخل)	میلیون ریال	۰	۰
مبلغ فروش محصول تن (خارج)	میلیون ریال	۰	
بهای تمام شده کالای فروش رفته محصول تن (خارج)	براساس محاسبات مالی میلیون ریال	۰	

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 ...

جمع بندی

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

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

اهداف سال مالی آتی

برنامه و بودجه مصوب شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الواد

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

عنوان شاخص	هدف ۳ ماهه	هدف ۶ ماهه	هدف ۹ ماهه	هدف ۱۲ ماهه	
تولید	۱۲,۲۷۳ ✓	۲۳,۵۶۵ ✓	۳۲,۴۹۴ ✓	۳۸,۹۵۴ ✓	تولید - مترمربع
تعریف پروژه	۲۵,۰۰۰	۷۵,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	
متراژ - مترمربع	۲,۵۳۷	۵,۵۴۱	۸,۴۱۵	۱۱,۲۳۲	فروش
تعداد واحد	۲۳	۵۰	۷۸	۱۰۵	
کل بهای واگذاری - میلیون ریال	۱,۱۴۸,۷۱۶	۲,۵۶۷,۳۴۰	۳,۹۳۲,۹۰۰	۵,۲۶۲,۰۶۰	
مصارف	۱,۹۷۲,۷۴۶	۳,۸۶۷,۶۲۵	۵,۴۸۳,۴۴۹	۶,۷۳۲,۲۳۵	منابع و مصارف - میلیون ریال
منابع	۱,۷۷۹,۰۱۴	۴,۰۶۶,۶۱۲	۵,۷۰۸,۰۴۹	۶,۹۷۷,۰۴۶	
کسری / مازاد	(۱۹۳,۷۳۲)	۱۹۸,۹۸۷	۲۲۴,۶۰۰	۲۴۴,۸۱۱	
بازپرداخت تسهیلات	۱۱۷,۷۵۰	۲۵۱,۷۰۰	۴۸۲,۸۵۰	۷۱۴,۰۰۰	
سود سهام و مطالبات هلدینگ	-	-	۲۹۶,۱۰۰	۲۹۶,۱۰۰	
درآمد	۱,۶۱۷,۸۱۵	۳,۵۴۷,۰۲۱	۵,۲۶۰,۹۳۰	۶,۶۱۹,۲۵۱	سود و زیان - میلیون ریال
بهای تمام‌شده	۱,۰۷۱,۳۰۵	۲,۲۴۴,۶۷۹	۳,۲۵۸,۵۱۹	۳,۹۶۸,۴۲۷	
سود/ زیان خالص	۴۳۷,۲۳۵	۱,۰۳۶,۳۲۹	۱,۶۱۸,۰۸۲	۲,۱۲۰,۶۱۲	