

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن زاینده‌رود
(سهامی عام)

مسکن خوب، زندگی را زیبا تر می‌کند



zayandehrood.maskanco.ir

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

ناشر پذیرفته شده در فرابورس ایران

گزارش تفسیری مدیریت

پیوست صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۲

صفحه	فهرست مطالب
	مقدمه
۴	۱- ماهیت کسب و کار
۴	۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت :
۱۹	۱-۱-۱- مواد اولیه :
۲۰	۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت :
۲۰	۱-۳- جزئیات فروش :
۲۰	۱-۳-۱- جزئیات فروش در داخل :
۲۱	۱-۳-۲- مرادفات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت :
۲۱	۱-۳-۳-۱- آثار ناشی از قیمت گذاری دستوری (تکلیفی) :
۲۱	۱-۳-۳-۲- وضعیت پرداخت ها به دولت :
۲۱	۱-۳-۳-۳- وضعیت مطالبات از دولت :
۲۱	۱-۴- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی موثر بر شرکت و احتمال تغییر در آنها از جمله مؤلفه های اقتصاد کلان :
۲۳	۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف
۲۳	۲-۱- اهداف کلان و برنامه های بلند مدت و کوتاه مدت :
۲۳	۲-۲- برنامه توسعه محصولات جدید و ورود به بازارهای جدید توزیع :
۲۴	۲-۳- رویه های مهم حسابداری ، برآوردها و قضاوت ها و تاثیرات تغییرات آنها بر نتایج گزارش شده :
۲۸	۲-۴- سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن :
۳۱	۲-۵- گزارش پایداری شرکتی
۳۴	۳- مهمترین منابع ، مصارف ، ریسک ها و روابط
۳۴	۳-۱- منابع :
۳۴	۳-۲- مصارف :
۳۴	۳-۳- ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن :
۳۶	۳-۴- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته :
۳۶	۳-۵- دعاوی حقوقی له یه علیه شرکت و اثرات ناشی از آن :
۳۶	۳-۶- اطلاعات هیأت مدیره
۳۷	۴- نتایج عملیات و چشم انداز ها :
۳۷	۴-۱- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی :
۳۹	۴-۲- جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع :
۳۹	۴-۳- تغییرات در پرتفوی سرمایه گذاری ها ، ترکیب داراییها و وضعیت شرکت :
۴۰	۵- مهمترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده
۴۰	۵-۱- شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی :
۴۱	۵-۲- عملکرد بخشها یا فعالیتها :
۴۲	۵-۳- اطلاعات بازارگردان :
۴۲	۵-۴- پیش بینی حداکثر سود قابل تقسیم



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن زاینده‌رود
(سهامی عام)

شماره ثبت: ۲۷۴۹۱

پیوست:

تاریخ:

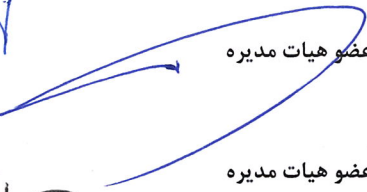
شماره:

پیش‌گفتار

در اجرای مفاد بند ۵ ماده ۷ دستور العمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، بدینوسیله گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲ بر اساس ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار و اصلاحیه های بعدی آن و بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می گردد.

گزارش تفسیری مدیریت گزارشی از صورت های مالی و دیگر داده های آماری ناشر است که به باور مدیریت شرکت به فهم و درک بیشتر سهامداران شرکت از وضعیت مالی فعلی و آینده، تغییرات در وضعیت مالی و نتایج عملیات شرکت کمک خواهد کرد. این گزارش با ارائه توضیحات درباره مبالغ ارائه شده در صورت های مالی و شرایط و رویدادهایی که موجب شکل گیری این اطلاعات شده اند، متمم و مکمل صورت های مالی است. همچنین گزارش تفسیری مدیریت دربرگیرنده اطلاعاتی درباره واحد تجاری و عملکرد آن است که در صورت های مالی ارائه نشده است، اما برای مدیریت واحد تجاری مهم محسوب می شود.

این گزارش در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۰۵ مورد تأیید هیأت مدیره قرار گرفته است.

اعضای هیئت مدیره	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضاء
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	مهران کوهی کمالی (غیر موظف)	رئیس هیات مدیره	
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	مهدی جعفر پیشه (غیر موظف)	نایب رئیس هیات مدیره	
شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	مهدی کریمی (غیر موظف)	عضو هیات مدیره	
شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	مجید سفاری (غیر موظف)	عضو هیات مدیره	
شرکت مهندسين مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	علی مدرس هاشمی (موظف)	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	

مقدمه

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

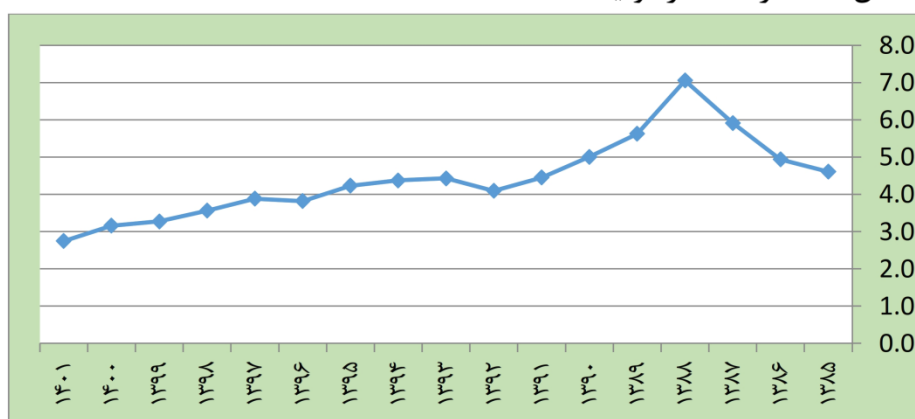
۱: ماهیت کسب و کار

۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت :

ناخالص داخلی) و در سال ۱۴۰۰ نیز معادل ۲,۹۲۶,۷۲۰ میلیارد ریال (معادل ۳/۲ درصد تولید ناخالص داخلی) بوده است. همچنین در سال ۱۴۰۱ ارزش افزوده بخش ساختمان معادل ۳,۸۷۸,۳۳۵ میلیارد ریال (معادل ۲/۷ درصد تولید ناخالص داخلی) می‌باشد. در صورتی که ارزش افزوده صنعت ساختمان بر اساس قیمت‌های سال پایه ۱۳۹۰ بررسی شود، مشاهده می‌گردد که ارزش افزوده این صنعت در محدوده ۲۵۶ هزار میلیارد ریال می‌باشد و روند تقریباً یکنواختی را از سال ۱۳۹۱ تا ۱۴۰۰ تجربه کرده است. این عدد در سال ۱۴۰۱ برابر ۲۱۱ هزار میلیارد بوده که کاهش ۲/۳ درصدی را نسبت به مدت مشابه سال قبل تجربه کرده است.

مسکن به‌عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویت‌های با درجه بالای 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.

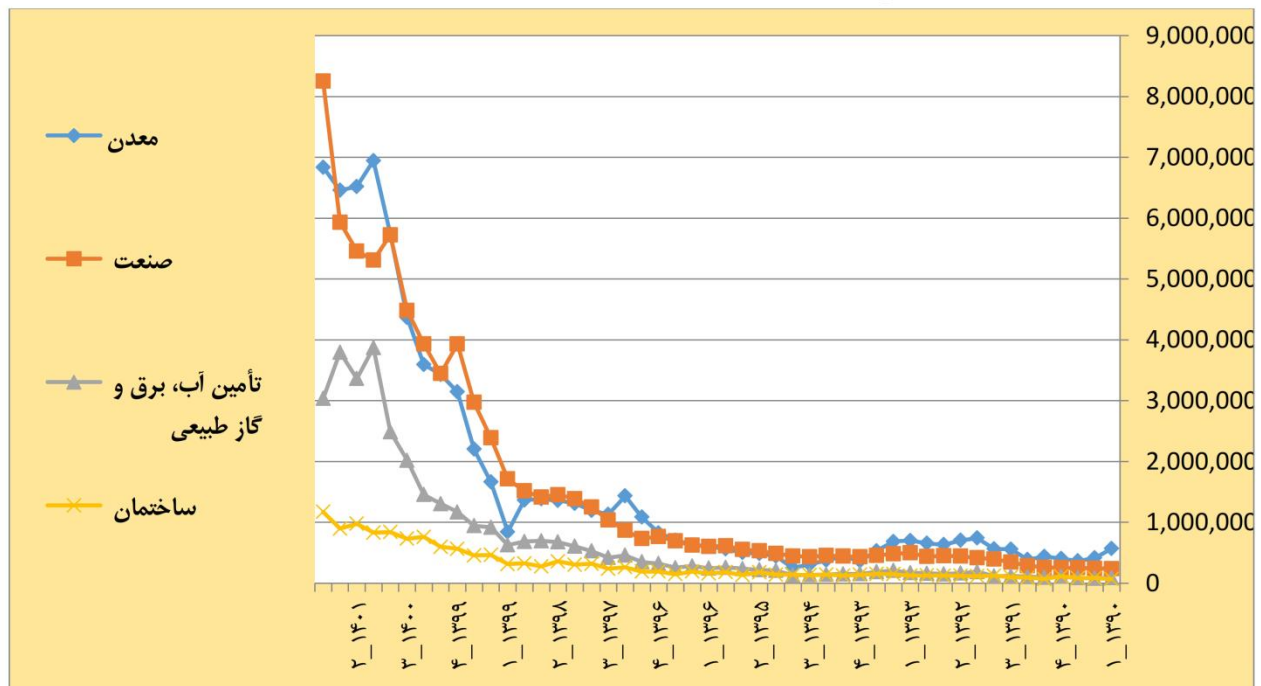
بر اساس آخرین گزارش مرکز آمار ایران (منتشر شده در خردادماه ۱۴۰۲)، جمع کل تولید ناخالص داخلی به قیمت‌های جاری برحسب فعالیت اقتصادی در بخش ساختمان به نرخ جاری در سال ۱۳۹۹، ۱۲۰،۱۷۹۴، میلیارد ریال (معادل ۳,۳ درصد از تولید



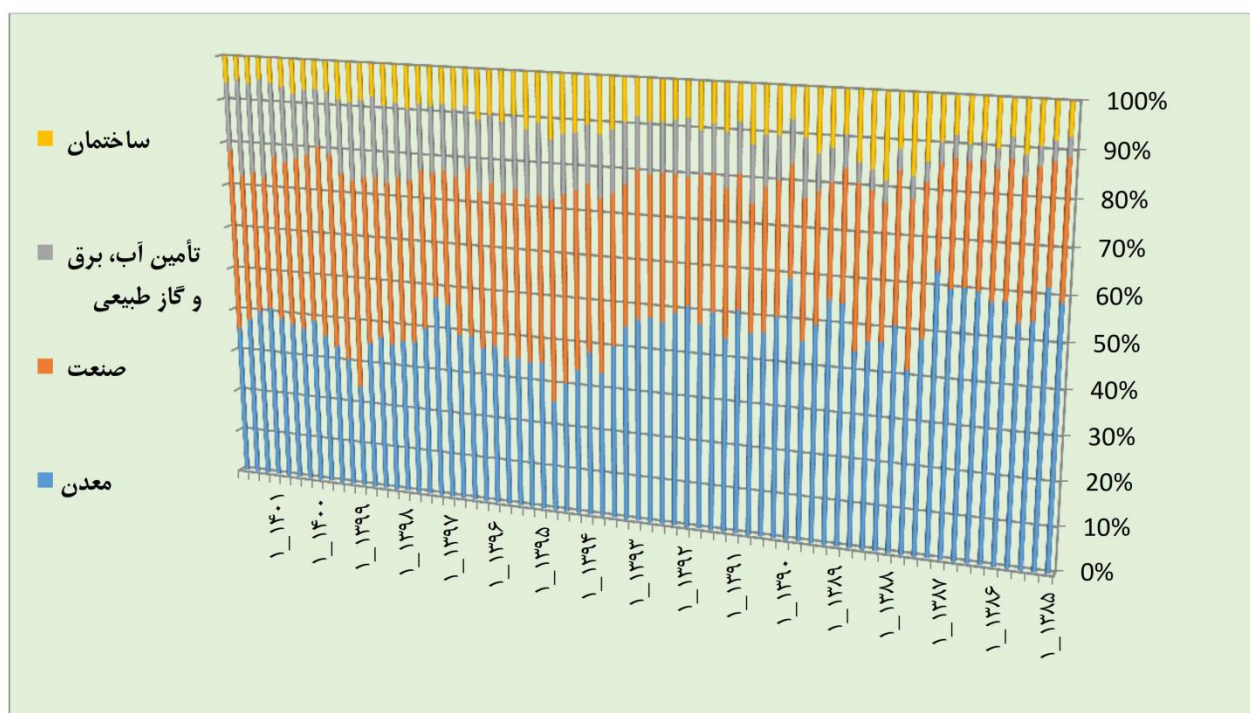
درصد سهم حوزه ساختمان از تولید ناخالص داخلی (مرکز آمار ایران)

سال‌های ۱۳۹۰ تا پایان سال ۱۴۰۱ به شرح زیر است:

همچنین گزارش تولید ناخالص داخلی بر حسب فعالیت‌های اقتصادی و بر اساس قیمت‌های جاری گروه صنایع و معادن برای



ارزش افزوده رشته فعالیت‌های گروه صنایع و معادن به قیمت‌های جاری به صورت فصلی (مرکز آمار ایران)



سهم ارزش افزوده رشته فعالیت‌های گروه صنایع و معادن به قیمت‌های جاری به صورت فصلی

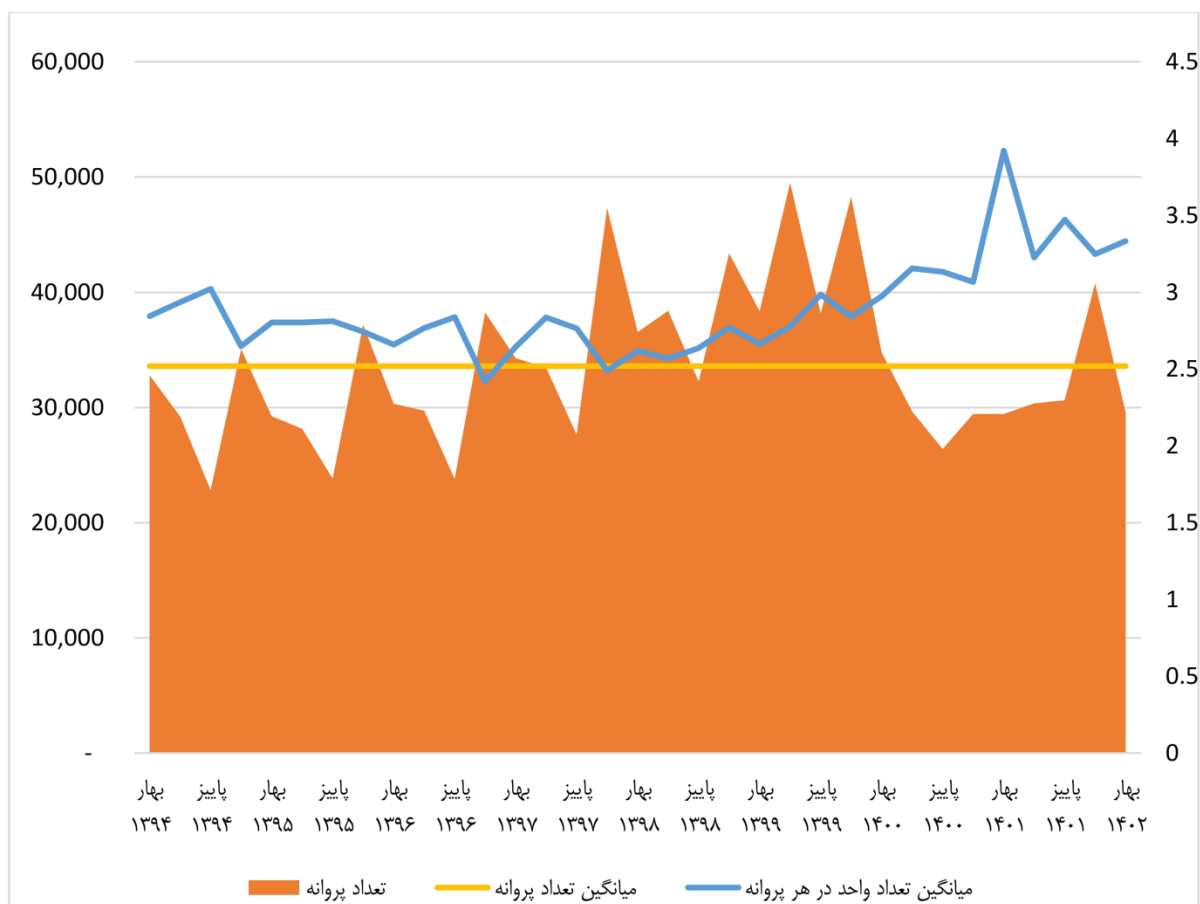
بررسی روند عرضه و تقاضا

عرضه مسکن: عرضه مسکن بیانگر میزان مسکن ساخته شده‌ای است که برای متقاضی موجود است.

۱- **پروانه‌های ساختمانی:** بررسی آمار فعالیت‌های ساختمانی در سال‌های گذشته نشان می‌دهد، روند شروع ساخت ساختمان‌ها در مناطق شهری از سال ۱۳۹۲ تا سال ۱۳۹۴ با توجه به رکود شدید به وقوع پیوسته در این دوره، روند کاهشی داشته است. علی‌رغم پیش‌بینی‌های کارشناسان در مقاطع مختلف زمانی مبنی بر اتمام دوره رکود، دوره مذکور ادامه‌دار گردید، به گونه‌ای که به گواه آمارها، این دوره رکودی طولانی‌ترین دوره رکود بازار مسکن در ربع قرن اخیر بوده است و شرکت‌های ساختمانی به شدت از این بابت متضرر شده‌اند و همین موضوع نیز منجر به کاهش سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان و نیز آمار واحدهای شروع و تکمیل شده گردیده است که نمودارهای زیر، موید این

مطلب هستند. پس از آن و از سال ۱۳۹۶ روند افزایش دریافت پروانه ساختمانی شروع شده و در سال ۱۳۹۹ نیز جمعاً تعداد ۱۶۳،۳۶۱ پروانه ساختمان مسکونی صادر گردیده است که حدود ۱۲ درصد افزایش نسبت به سال قبل را تجربه کرده است. هم‌چنین در سال ۱۴۰۰ نیز تعداد پروانه‌های ساختمانی کاهش یافته و به عدد ۱۲۰،۲۳۵ رسید. بر اساس آمار منتشره سال ۱۴۰۱ نیز تعداد ۱۳۹،۵۵۷ مورد پروانه ساختمانی صادر شده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۱۶ درصد رشد داشته است.

در نهایت آخرین آمار منتشره از سوی مرکز آمار در خصوص سه ماهه اول سال ۱۴۰۲ نشان از صدور ۲۹،۵۶۵ فقره پروانه ساختمانی با تعداد واحد ۹۸،۵۲۵ است. تعداد پروانه‌های ساختمانی بهار ۱۴۰۱ در مقایسه با بهار ۱۴۰۲ افزایشی کمتر از ۱ درصد داشته است.

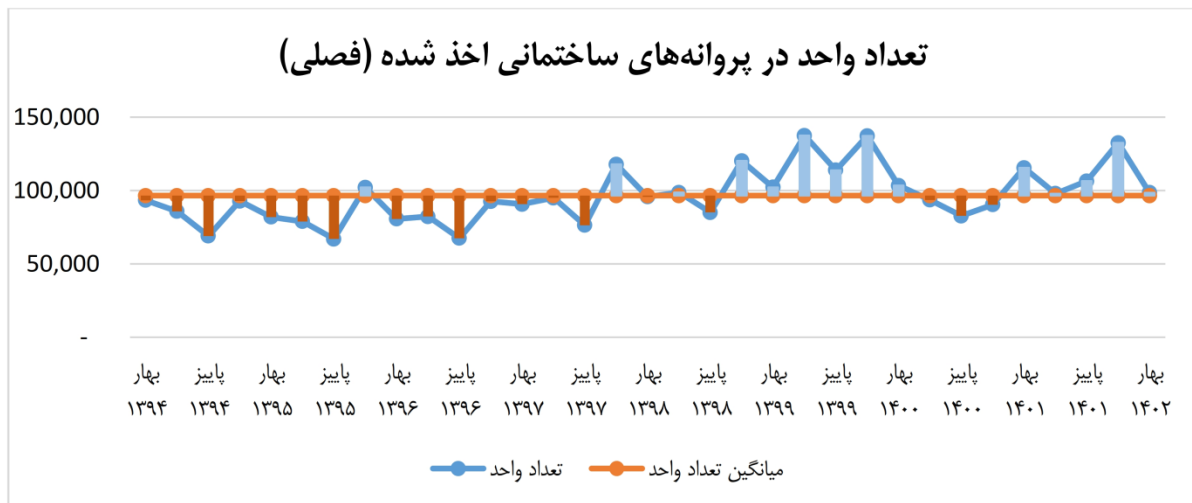


تعداد پروانه‌های احداث ساختمانی صادر شده در کل کشور (منبع: مرکز آمار)

ساختمانی که در هر فصل برای ساخت اقدام به اخذ پروانه می‌شود، به‌طور میانگین در حدود ۹۶ هزار واحد و در سال ۱۴۰۱ به طور متوسط تعداد ۱۱۰ هزار واحد بوده است.

همان‌گونه که در نمودار بالا مشاهده می‌شود، میانگین تعداد پروانه ساختمانی صادر شده در هر فصل در حدود ۳۴ هزار مورد و میانگین تعداد واحد ساختمانی مندرج در هر پروانه ۲/۸۴ واحد است.

همچنین با توجه به آمار ارائه شده به شرح نمودار زیر، مشاهده می‌گردد که تعداد واحد



تعداد واحد در پروانه‌های ساختمانی اخذ شده (مرکز آمار ایران)

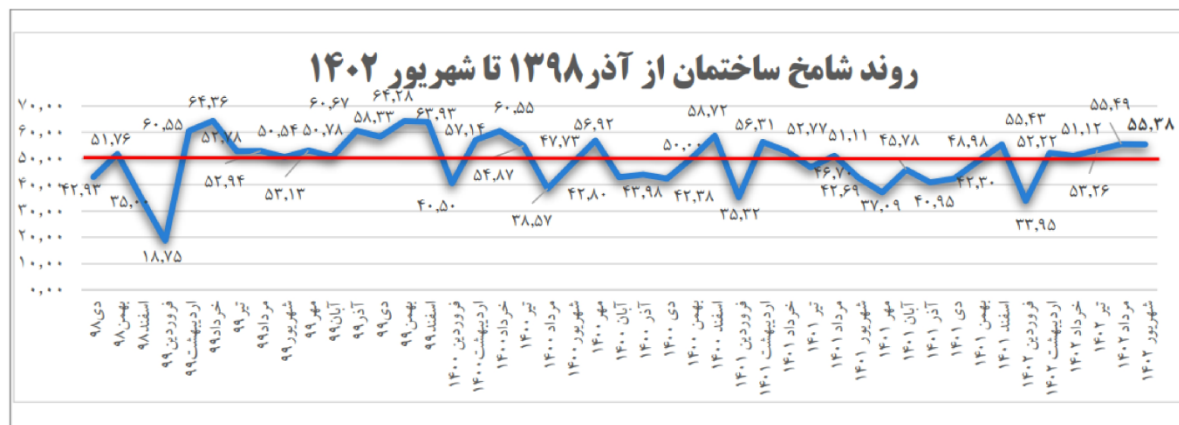
پروانه‌های ساختمانی اخذ شده نشان دهنده عرضه بالقوه واحدهای ساختمان می‌باشند و تغییرات آن در دوره ای ۲ تا ۳ ساله در تعداد واحد تکمیل شده منعکس می‌گردد.

با توجه به نیاز به واحدهای مسکونی و وجود تقاضا و برنامه‌های دولت در خصوص تولید و عرضه مسکن، انتظار می‌رود روند صدور پروانه‌های ساختمانی در آینده کاهشی نداشته باشد.

۲- روند شاخص مدیران خرید ساختمان

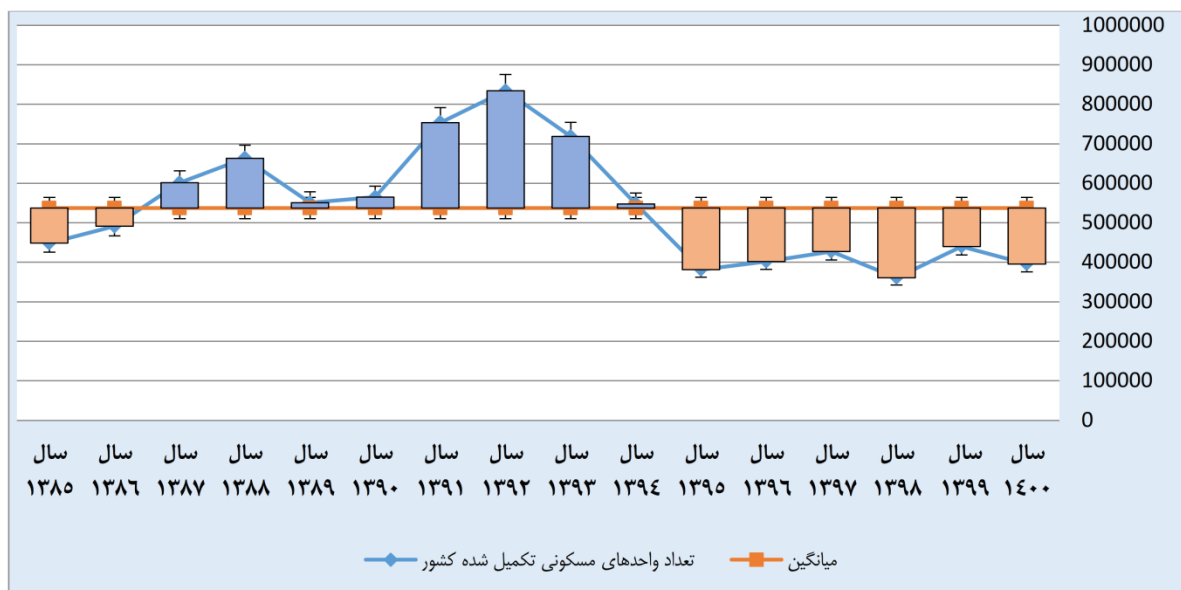
در سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان می‌باشد (شامخ شهریور ۱۴۰۲ برابر ۵۵/۳۸). همچنین مولفه انتظارات تولید در ماه آینده برابر ۵۱/۶۱ است که نشان از استمرار رونق در فعالیت‌های ساختمانی در مهر ماه است.

بر اساس بررسی و گزارش ارائه شده از سوی اتاق تعاون ایران، شاخص مدیران خرید ساختمان که تصویر سریعی از شرایط اقتصاد کلان به‌ویژه وضعیت رونق و رکود در بخش ساختمان، ارائه می‌دهد، نشان دهنده رونق



هزار واحد بوده و میانگین آن از سال ۱۳۹۵ تا پایان سال ۱۴۰۰ در حدود ۴۰۰ هزار واحد بوده است. همچنین در سال ۱۴۰۰، تعداد ۳۹۵،۷۲۰ واحد مسکونی تکمیل گردیده است.

۳- واحدهای ساختمانی تکمیل شده: آخرین آمار ارائه شده از سوی بانک مرکزی در خصوص تعداد واحدهای ساختمانی تکمیل شده در سطح کشور نشان می‌دهد متوسط تعداد واحدهای ساختمانی کشور از سال ۱۳۸۵ تا پایان سال ۱۴۰۰ در حدود ۵۳۷



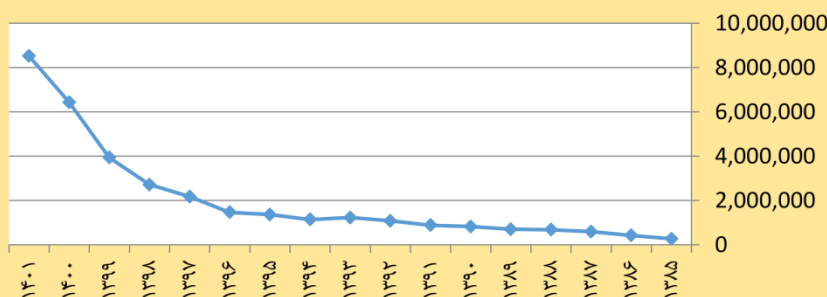
واحدهای مسکونی تکمیل شده در کشور (بانک مرکزی)

عرضه‌ای بین ۶۰۰ هزار تا یک میلیون واحد می‌تواند در نهایت مورد انتظار باشد.

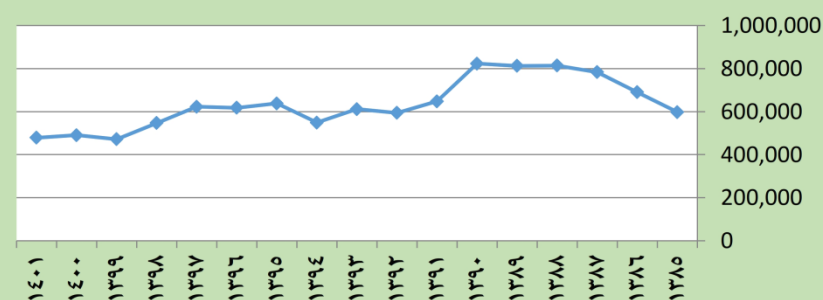
۵- سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان: آمار ارائه شده از سوی مرکز آمار در خصوص تشکیل سرمایه در ساختمان‌های جدید نشان از افزایش ۳۳ درصدی مبلغ سرمایه‌گذاری در سال ۱۴۰۱ نسبت به سال ۱۴۰۰ می‌باشد (بابت تورم تعدیل نگردیده است).

۴- خانه‌های خالی: خانه‌های خالی موجود در کشور یکی از ظرفیت‌ها برای عرضه مسکن می‌باشد. در این رابطه آمار دقیقی موجود نیست، اما این رقم در حدود ۲ میلیون واحد اعلام شده است. به نظر می‌رسد از این تعداد بیش از نیمی از آن خانه‌های خالی طبیعی (نرمال) بوده؛ لذا در صورت اعمال قوانین سخت‌گیرانه در خصوص واحدهای خالی،

تشکیل سرمایه در ساختمان (نرخ جاری)



تشکیل سرمایه در ساختمان (سال پایه: ۱۳۹۰)



تشکیل سرمایه در ساختمان (مرکز آمار ایران)

مورد و استهلاک سالانه دست کم ۲ درصد (تا ۳ درصد) ساختمان‌های موجود به صورت سالانه، تقاضای مسکن در حدود ۱,۱۰۰ هزار تا ۱,۲۰۰ هزار واحد مسکونی به صورت سالانه برآورد می‌گردد. در این رابطه بیشترین تعداد واحد تکمیل شده مربوط به سال ۱۳۹۲ حدود ۸۲۴ هزار واحد بوده است؛ لذا کمبود عرضه واحدهای مسکونی به نسبت تقاضا مشهود بوده و این امر در حاشیه نشینی و ایجاد سکونت‌گاه‌های غیررسمی و موقت، استفاده از فضا‌های غیرمسکونی برای سکونت، حضور چندخانوار در یک واحد مسکونی و ... خود را نشان می‌دهد.

در این رابطه بررسی تولید ناخالص داخلی بخش ساختمان در سال‌های ۱۳۸۵ تا ۱۴۰۱ براساس قیمت‌های سال پایه ۱۳۹۰، نشان می‌دهد تولید ناخالص داخلی این بخش در سال‌های اخیر افزایشی نسبت به میانگین ۱۵ ساله خود نداشته است.

تقاضای مسکن: تقاضای مسکن

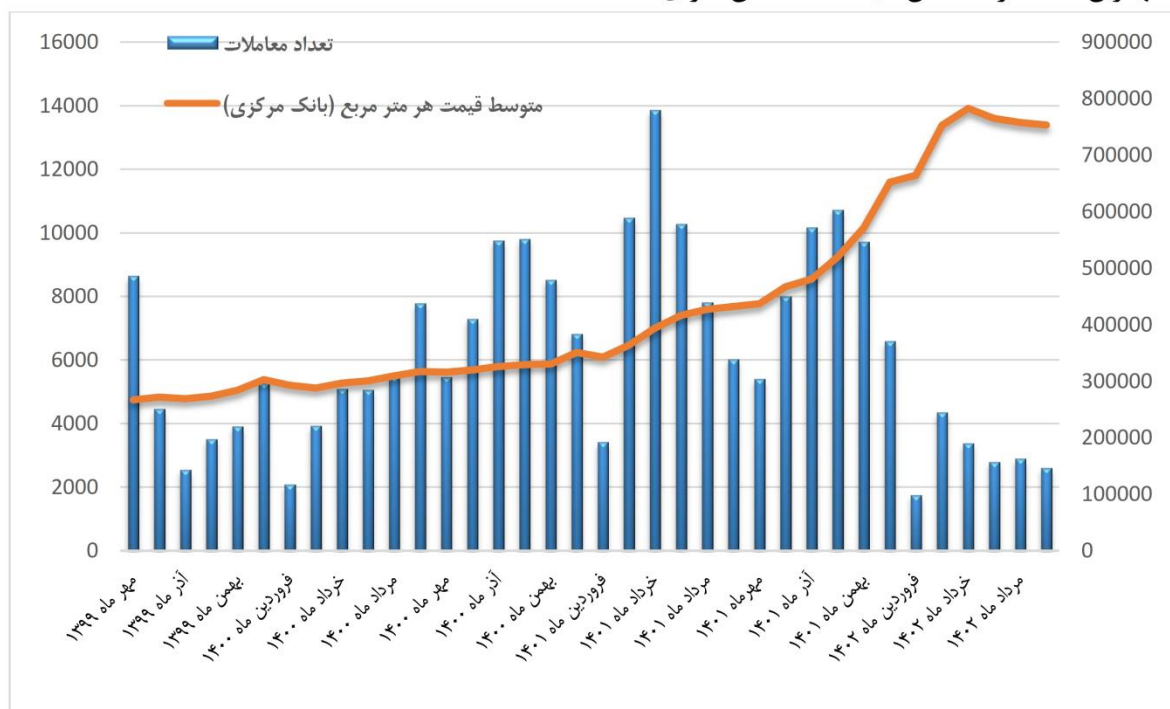
(با لحاظ مفهوم تقاضا) ناشی از عوامل مختلفی از قبیل میزان ازدواج و طلاق، استهلاک ساختمان، سطح درآمد جامعه، میزان تسهیلات قابل دریافت و مواردی از این قبیل می‌باشد. در این خصوص برای برآورد تقریبی تقاضای مسکن می‌توان به ازدواج و طلاق سالانه در حدود ۶۰۰ هزار

روند قیمت و معاملات واحدهای

مسکونی

در خصوص معاملات مسکن شهر تهران، گزارش بانک مرکزی در آذر ماه ۱۴۰۱ شهر تهران نشان می‌دهد که در این ماه، میزان معاملات مسکن نسبت به ماه مشابه سال گذشته، حدود ۴ درصد افزایش و متوسط بهای فروش هر متر مربع واحد مسکونی در تهران نسبت به مدت مشابه سال قبل، ۴۷/۵ درصد افزایش یافته است. همچنین تعداد معاملات نسبت به آبان ماه سال ۱۴۰۱، ۲۷/۲ درصد افزایش و قیمت متوسط هر متر مربع نیز ۲/۹ درصد افزایش یافته است. بر اساس این آمار و با توجه به وقوع معاملات مسکن در سایر نقاط کشور با تاخیری نسبت به تهران، انتظار کاهش قیمت مسکن دارای

احتمال پایینی خواهد بود. این امر به پوشش افزایش قیمت تمام شده ساختمان ناشی از افزایش قیمت مصالح و دیگر اقلام مصرفی کمک می‌کند؛ لیکن موضوع کاهش قدرت خرید و افزایش سهم اقلام مصرفی در سبد خانوار موجب کاهش تقاضا برای مسکن خواهد شد (گزارش معاملات مسکن از آذر ۱۴۰۱ منتشر نشده است). لکن آمار غیررسمی از معاملات مسکن شهر تهران نشان می‌دهد که متوسط قیمت هر متر مربع مسکن تهران در شهریور ماه ۱۴۰۲ در حدود ۷۵۰ تا ۸۰۰ میلیون ریال بوده است. در این رابطه توجه به نرخ مصالح و ارزش دلار و بازار جایگزین حایز اهمیت می‌باشد.

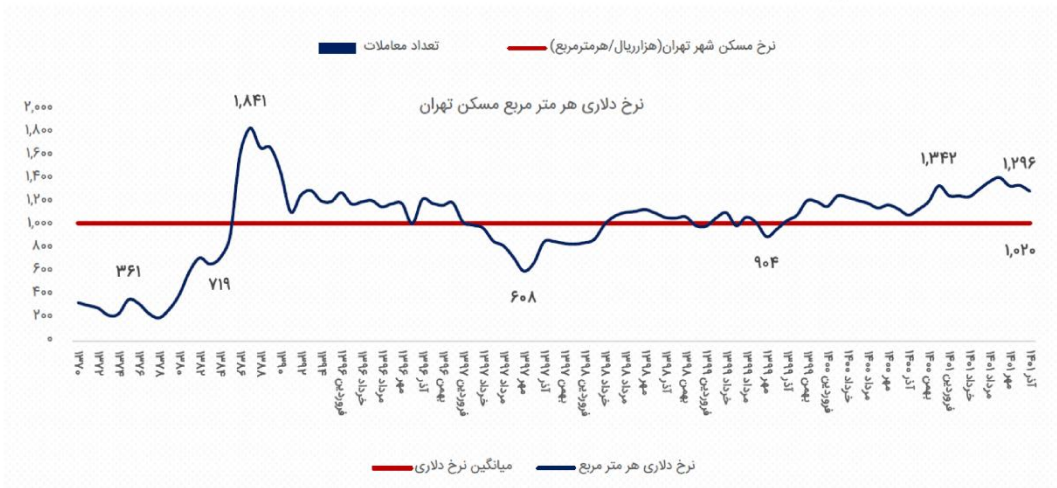


تعداد معاملات و قیمت مسکن تهران (بانک مرکزی)

افزایش قیمت دلار، امکان کاهش قیمت دلاری مسکن به سمت میانگین ۲۰ ساله وجود دارد. در این رابطه با توجه به روند قیمت دلار و مسکن، افزایش قیمت دلار به‌عنوان گزینه محتمل و کاهش قابل ملاحظه قیمت ملک به عنوان گزینه با احتمال وقوع کمتر، پیش‌بینی می‌شود.

هم‌چنین گزارش بر اساس وزارت راه و شهرسازی قیمت مسکن در شهریور ماه ۱۴۰۲ کاهش ۶ درصدی نسبت به مرداد ماه ۱۴۰۲ داشته است.

اطلاعات روند دلاری قیمت مسکن نشان می‌دهد که قیمت مسکن در تهران در شهریور ۱۴۰۲ از نظر ارزش دلاری در حدود ۱۵۰۰ دلار می‌باشد. در صورت



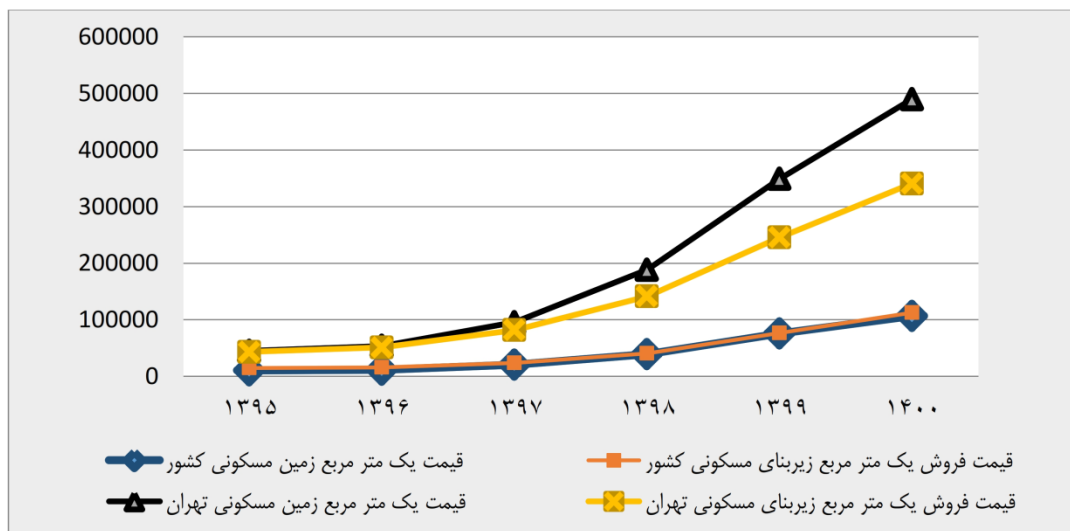
اطلاعات مربوط به معاملات مسکن از سوی ایرانیان در کشورهای همسایه علی‌الخصوص ترکیه نشان می‌دهد که در اواخر سال ۲۰۲۱ تعداد معاملات مسکن از سوی ایرانیان در ترکیه به نزدیک ۱۵۰۰ معامله رسیده و در حال حاضر در محدود ۵۰۰ معامله در ماه می‌باشد (منبع: مرکز آمار ترکیه).

روند قیمت عوامل موثر در قیمت

۱- زمین

زمین همراستا و با شیبی تقریباً برابر تغییر می‌کند. به‌طور متوسط در شهر تهران قیمت هر متر مربع زمین در حدود ۱/۴ برابر قیمت یک متر مربع ساختمان مسکونی می‌باشد. هم‌چنین قیمت دلاری زمین نسبت به واحدهای مسکونی از سال ۱۳۹۷ تا کنون روند افزایشی را تجربه کرده است.

زمین به عنوان یکی از اقلام اصلی تعیین قیمت ساخت و فروش مسکن (حدود ۵۰ درصد قیمت تمام شده در شهرهای بزرگ) مطرح است. در این میان موضوع عرضه زمین (موجود بودن) و در صورت عرضه، قیمت آن می‌تواند نقش مهمی در قیمت مسکن ایفا کند؛ زیرا روند قیمت مسکن و

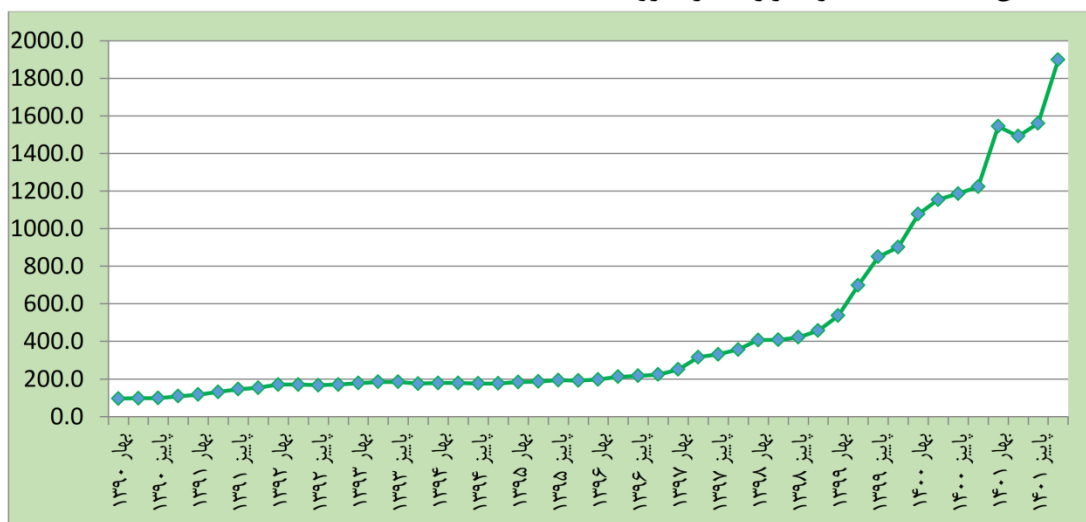


قیمت فروش زمین و مسکونی در کشور و تهران (مرکز آمار ایران)

شاخص قیمت نهاده‌های ساختمانی در قالب شاخص کل و زیرگروه‌ها در جدول زیر ارائه شده است که نشان دهنده روند افزایشی می‌باشد.

۲- مصالح ساختمانی

یکی دیگر از مواردی که در تعیین قیمت واحدهای ساختمانی نقش دارد، قیمت مصالح ساختمانی است که از سوی تامین‌کنندگان باید مد نظر قرار گیرد. روند

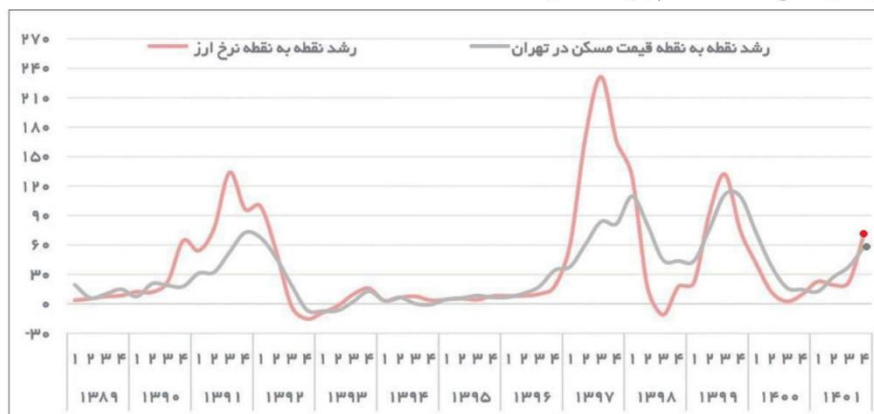


روند شاخص کل قیمت مصالح ساختمانی (مرکز آمار ایران)

۳- نرخ ارز و حجم نقدینگی

ساختمان و نرخ ارز می‌شود. در این رابطه قدرت خرید افراد و تقاضای سرمایه‌گذاری موجب تغییر در حجم معاملات می‌گردد. در خصوص افزایش حجم نقدینگی نیز با توجه به ایجاد تورم، امکان تغییر در قیمت دلار و همچنین افزایش تورم در قیمت مصالح و تقاضای سرمایه‌گذاری مورد انتظار است. در مرداد ماه سال ۱۴۰۲ حجم نقدینگی برابر ۶۸،۵۵۰ هزار میلیارد ریال بوده است.

نرخ ارز از دو سو می‌تواند بر قیمت مسکن اثر بگذارد. از یک سو با توجه به موضوع حفظ ارزش دارایی‌ها و قدرت خرید و معادل ارزش دلاری مسکن به عنوان شاخصی مهم، حرکت هم‌جهت نرخ ارز و قیمت واحدهای ساختمانی در میان مدت و بلندمدت رخ می‌دهد. از سوی دیگر نرخ ارز بر قیمت بسیاری از مصالح ساختمانی از قبیل فولاد، مس، آلومینیوم و ... و برخی مصالح و تجهیزات وارداتی ساختمان اثرگذار است و موجب حرکت هم‌جهت قیمت



ارزش دارایی‌ها در مقابل ارز»، دچار تغییر می‌شوند، که یکی از دلایل اصلی تحرک بازار مسکن، همین موضوع است. ➤ اخذ مالیات بر خانه‌های خالی نیز موضوعی است که می‌تواند به افزایش عرضه مسکن یا کاهش تمایل برای خرید سرمایه‌ای مسکن اثرگذار باشد. ➤ افزایش سقف وام مسکن و حمایت‌های دولت برای تولید و عرضه مسکن، انتظار تداوم تقاضا در بازار را ایجاد می‌نماید.

تحولات بازار

➤ موضوع کسری بودجه دولت و احتمال افزایش نرخ سپرده‌های بانکی می‌تواند موجب کاهش تقاضای سرمایه‌گذاری در ساختمان گردد.

➤ تغییر نرخ ارز از یک سو باعث تغییر بهای برخی از نهادهای اصلی ساختمان از جمله آهن‌آلات و مصالح وارداتی شده و از سوی دیگر، از آن‌جا که به صورت سنتی با تغییر نرخ دلار، سایر بازارهای موازی به دلیل جو روانی ناشی از «حفظ

قیمت مسکن مشابه با سایر دارایی‌ها از جمله نرخ ارز و تورم وجود دارد.

➤ تلاش برای کاهش قیمت تمام شده مسکن با استفاده از کاهش قیمت مصالح ساختمانی بدون توجه به شاخص‌های کلان اقتصادی، توجه به کارایی تولید و توسعه تولید مصالح با بهای تمام شده کم در نتیجه به‌کارگیری فناوری‌های نوین و تولید با صرفه به مقیاس، منتج به نتیجه نخواهد شد.

➤ قانون جهش تولید مسکن می‌تواند موجب افزایش در تولید مسکن شده که این موضوع امکان تعریف پروژه‌های جدید و کسب درآمد از محل آن‌ها را برای شرکت‌های انبوه ساز فراهم می‌نماید.

➤ در صورت احیای برجام و انجام توافق، انتظار کاهش در قیمت فروش واحدهای ساختمانی نمی‌رود، اما رکود کوتاه مدت در بازار مسکن مورد انتظار است. در صورت عدم توافق نیز امکان افزایش

جزئیات تامین مواد اولیه و فروش شرکت

تامین مواد اولیه:

با توجه به ماهیت صنعت، موارد اولیه تشکیل دهنده قیمت تمام شده ساختمان شامل موارد زیر می‌باشد:

الف) زمین:

زیربنایی و روبنایی و دسترسی‌ها و ... توجه داشت. به طور متوسط قیمت زمین در حدود ۵۰ درصد از قیمت تمام شده را در بر دارد.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب (سهامی عام) در عمده پروژه‌های جدید سعی در مشارکت در ساخت با صاحبان زمین نموده است و پروژه‌های شار صدرا و گفتمان بندرعباس از این جنس می‌باشند.

همان‌گونه که بیان شد، زمین به‌عنوان قلمی مهم در قیمت تمام شده مسکن مطرح است. اطلاعات مربوط به روند قیمت زمین و مقایسه آن با قیمت ساختمان در قیمت ۳-۴ گزارش حاضر ارائه گردیده است. در این رابطه باید توجه داشت که قیمت زمین تنها فیزیک بخشی از یک منطقه نمی‌باشد و باید به هزینه‌های مورد نیاز برای ایجاد قابلیت ساخت و ساز از جمله نیرو رسانی، خدمات

ب) میلگرد

متفاوت باشد. در این رابطه در قالب موارد سهم آهن‌آلات از قیمت تمام شده کمتر از ۱۵ درصد می‌باشد.

میلگرد و آهن‌آلات یکی از اجرای قیمت تمام شده ساختمان بوده که درصد سهم آن در ساختمان‌های مختلف با توجه به فرم طراحی، نوع اسکلت، تعداد طبقات، وضعیت زمین و ... می‌تواند

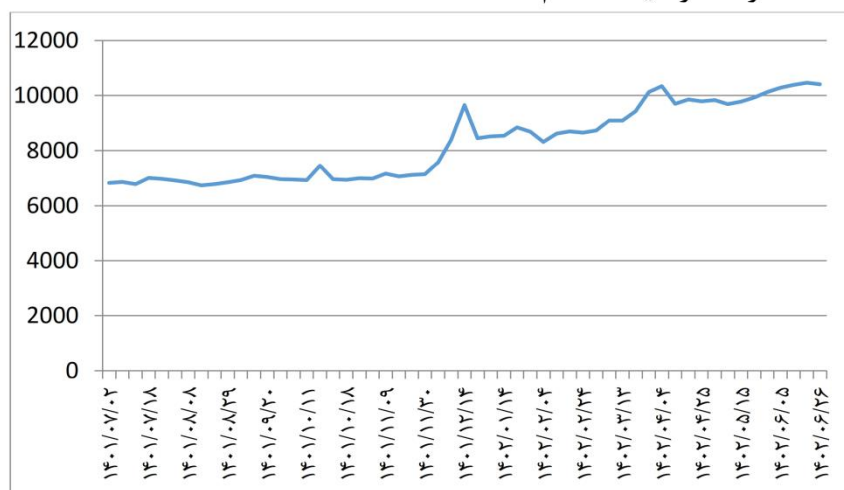


روند قیمت میلگرد در یکسال گذشته (منبع: مرکز آهن)

ب) سیمان

سیمان و در نهایت بتن به عنوان جزء دیگر از قیمت تمام شده ساختمان مطرح است. در خصوص سهم سیمان در قیمت تمام شده نیز جزئیات طراحی و نوع اسکلت موثر می‌باشد. و به طور متوسط ۲ تا ۴ درصد از قیمت تمام شده ساختمان مربوط به سیمان است. در ادامه روند قیمت سیمان تیپ ۲ در بورس کالا ارائه شده است و میانگین آن در حدود ۸ میلیون ریال به ازای هر تن بوده است:

سیمان و در نهایت بتن به عنوان جزء دیگر از قیمت تمام شده ساختمان مطرح است. در خصوص سهم سیمان در قیمت تمام شده نیز جزئیات طراحی و نوع اسکلت موثر می‌باشد. و به طور متوسط ۲ تا ۴ درصد از قیمت تمام شده



روند قیمت سیمان در بورس کالا (منبع: بورس کالا)

ت) دستمزد اجرا

دستمزد اجرای عملیات ساختمانی که ناشی از به کارگیری نیروی انسانی در پروژه های برای اجرا می باشد جزء دیگری از اجزای قیمت تمام شده مسکن می‌باشد. این جزء معمولاً حدود ۱۵ تا ۲۰ درصد قیمت تمام شده ساخت را شامل می‌شود.

• ارتباط زیست محیطی

ساخت و ساز خود به تنهایی یکی از مصرف کنندگان عمده مواد خام و منابع بوده و سالانه ۵۰٪ کل تولید فولاد جهان و ۳ میلیارد تن مواد اولیه مصرف می نماید.

افزون بر این حدود ۴۰٪ ضایعات جامد در آمریکا مربوط به صنعت ساخت و ساز است که این میزان ضایعات به معنی هدررفت مقادیر زیادی فلزات، مواد معدنی و آلی میباشد. همچنین ۲۵ تا ۴۰ درصد انرژی جهان نیز در ساختمانها مورد استفاده قرار میگیرد. بنابراین این صنعت یکی از منابع اصلی تولید دی اکسید کربن میباشد.

برخی نکات در شرایط فعلی اقتصادی ایران

- طی سه دهه اخیر همواره بین ۲۰ تا ۴۰ درصد کل سرمایه گذاریهای کشور در بخش مسکن انجام شده است.
- سهم ۳۰ درصدی در تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کشور
- سهم ۱۲ درصدی از ایجاد اشتغال در کشور
- سهم ۳۰ درصدی از حجم نقدینگی و مبادلات مالی
- سهم ۷۰ درصدی در سبد هزینه مصرفی افراد
- کاهش حجم سرمایه گذاری در بخش ساختمان از ۲۵۶ هزار میلیارد تومان در سال ۱۳۹۰ به ۱۵۰ هزار میلیارد تومان در سال ۱۴۰۰

روند کاهشی ساخت مسکن در دهه اخیر؛ مسکن تولید شده در بخش خصوصی در موضعی که نیاز مسکن وجود دارد منظور در داخل بافت فرسوده شهری تأمین میشود و طرح مسکن مرتبط با دولت در موضعی کم اثر در بازار خارج از بافت کلان شهرها و شهرهای بزرگ اجرا میشود و کاهش انگیزههای بخش خصوصی سرمایه گذار برای تولید مسکن سبب تأثیر دو چندان در آینده بازار مسکن میشود.

قیمت مسکن

نگاهی به روند قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهرهای مختلف کشور، حاکی از اختلاف معنادار میان آنها است. بر این اساس، در حالی که طی دوره ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۵ شهرهایی چون ارومیه، اراک و همدان با افزایش ۱۱۰ برابری در قیمت مسکن، مواجه بوده اند، شهرهایی چون کرمان، قزوین، یزد، اردبیل، رشت، کرج و اهواز، کمتر از ۸۰ برابر، افزایش قیمت مسکن را تجربه کرده اند. شهر تهران نیز بر خلاف تصور بسیاری از افراد جامعه مبنی بر برخورداری از بیشترین رشد قیمت، با ۹۲ برابر شدن قیمت مسکن طی مدت یاد شده، در میانه های رده بندی شهرها از نظر رشد قیمت قرار دارد. (بر اساس داده های سامانه ثبت معاملات املاک کشور و محاسبات مولف)

شاخص دسترسی به مسکن

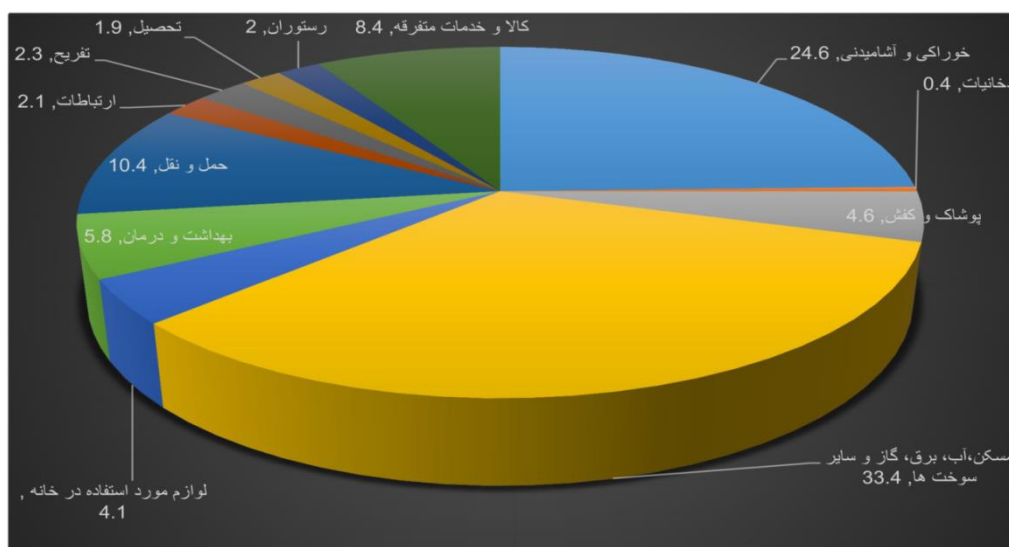
این شاخص برابر نسبت میانگین قیمت مسکن به میانگین درآمد سالانه خانوار و نشانگر «میزان توانمندی خانوار در دسترسی به مسکن» است. در واقع، طبق این شاخص، میتوان میزان سالهای انتظار برای تملک یک مسکن از طریق پس انداز تمامی درآمد سالانه خانوار را برآورد کرد؛ برای مثال اگر شاخص دسترسی به مسکن در کشوری معادل ۳ باشد، به این معنی است که قیمت

مسکن به طور متوسط، ۳ برابر درآمد سالانه یک خانوار است. هر چه شاخص یاد شده بیشتر باشد، دسترسی خانوار به مسکن را محدودتر میکند. براین اساس، روند افزایشی این شاخص را میتوان یکی از شاخصهای ناکارآمدی بازار مسکن تلقی نمود. نکته شایان توجه در این باره، آن است که آمار و اطلاعات ارائه شده از سوی مراکز مختلف، همچون بانک مرکزی جمهوری اسلامی و مرکز آمار درباره درآمد خانوار، تفاوتهایی با یکدیگر دارند؛ ضمن اینکه لحاظ یا عدم لحاظ درآمدهای غیرپولی خانوار میتواند موجب مزید تفاوت شود. در خصوص قیمت مسکن نیز این مشکل به نوع دیگری وجود دارد؛ به گونهای که تغییر در روش محاسبه قیمت مسکن از سال ۱۳۸۹ به این سو، موجب افزایش ناگهانی قیمتها پس از این سال و در نتیجه، افزایش غیرواقعی شاخص دسترسی به مسکن در این سال شده است.

بنابراین در این مورد آمار و اطلاعات صحیحی در دسترس نیست.

سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار

هر یک از کالاها و خدمات مصرفی، سهمی از بودجه خانوار را به خود اختصاص میدهند. گروه مسکن با دارا بودن سهم حدوداً یک سومی از هزینه های خانوار در ایران، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده است که بیانگر نقش قابل ملاحظه آن در بودجه خانوار است. شاخص «سهم هزینه مسکن در سبد هزینه خانوار» که نسبت هزینه ماهیانه مسکن به درآمد ماهیانه خانوار است، همانند شاخص دسترسی مسکن، به نوعی ناظر بر توانمندی خانوار در دستیابی به مسکن است؛ برای مثال اگر این شاخص معادل ۳۳ درصد باشد، به این معنا است که ۳۳ درصد از هزینه های خانوار به هزینه های مسکن تعلق دارد. همانطور که در نمودار شماره ۱ مشخص است ۳۳ درصد از هزینه ناخالص خانوارهای شهری، در گروه مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوختها هزینه شده است. البته لازم به ذکر است با توجه به تورم شدید و افزایش قیمت ها، مسکن بیشتر از ۵۰٪ سبد هزینه خانوار ها را تشکیل می دهد.



جذابیت آتی مسکن

یکی از ابهاماتی که به طور پیوسته از سوی فعالان بازار مسکن کشور طرح میشود، کاهش جذابیت این بازار در آینده است. استدلال اصلی کاهش جذابیت این بازار در آینده نیز ناشی از کاهش شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در ایران طی چهار دهه گذشته و پیش بینی ها مبنی بر نزول آن به زیر یک، طی دهه آتی است. در پاسخ این ابهام می توان گفت، به طور

طبیعی انتظار می‌رود جذابیت این بازار تا حدودی کاهش یابد؛ ولی مسکن، همچنان به عنوان یکی از گزینه های اصلی برای سرمایه گذاری در کشورمان باقی خواهد ماند؛ چنانکه طی دهه های اخیر، شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی، کاهش پیوسته داشته است؛ ولی جذابیت مسکن، از بین نرفته است. به هر حال، نگاه واقع بینانه حاکی از آن است که جذابیت مسکن تا حدودی کاهش مییابد و به تبع، موفقیت در این بازار، نیازمند برنامه ریزی خواهد بود؛ اما نباید از ظرفیتهای این بخش نیز غافل ماند:

- بافت فرسوده و سکونت گاه های غیر رسمی در ایران، گسترده است.
- عمر مفید مسکن در ایران به دلیل شهرسازی، فنی، اقتصادی و... پایین بوده و بسیاری از مساکن ساخته شده، پیش از موعد، تخریب میشوند.
- حجم بازارهای موازی مسکن و شناخت مردم از این بازارها محدود بوده و اساساً هر ایرانی را میتوان به طور بالقوه، سرمایه گذار بخش مسکن دانست.
- نیاز سالانه مسکن در ایران حدود یک میلیون واحد برآورد شده است.

تاثیر اتفاقات خاور میانه بر روی اقتصاد ایران

در حال حاضر هیچ طرفیت تاثیرگذار برای شعله ور شدن جنگ فرامنطقه ای دیده نمیشود. اتفاقی که این چند روز در بازارها رخ داد یک فشار روانی بود. واقعیت این است که تداوم جنگ غزه منجر به تحول خاصی در سیستم سخت افزای اقتصادی ایران نخواهد داشت. همچنین تاثیری هم روی بازارهای بینالمللی نخواهد گذاشت. قیمت نفت در صورت تداوم جنگ در این حد و اندازه تغییر نمیکند. در صورت تداوم جنگ غزه که کمی بعید به نظر میرسد بازهم اقتصاد جهان و اقتصاد کشورمان نوسان خاصی را تجربه نخواهد کرد. هرآنچه که در این روزها تجربه شده حاصل فشارهای روانی زودگذر است که اثر چندانی روی کل اقتصاد ندارد.

۱-۱-۱- مواد اولیه :

به موازات پیشرفت صنعت و فن آوری، مصالح ساختمانی هر روز متنوع تر می شود و کمتر ممکن است در یک سال چندین نوع مصالح جدید ساختمانی به بازار عرضه نگردد. این مصالح ممکن است در اسکلت اصلی ساختمان مورد استفاده قرار بگیرد یا به عنوان مواد تکمیلی و تزئینی به کار رود. عمده مواد مصرفی در صنعت ساختمان شامل انواع آهن آلات، سیمان، لوازم تاسیسات مکانیکی و الکترونیکی، تجهیزات آسانسور، کاشی، سرامیک، آجر بلوک و سنگهای تزئینی و سایر مواد اولیه مرتبط با صنعت ساختمان می باشد که از طریق بورس کالا و کارخانجات و فروشندگان داخلی تامین و مصرف میگردد.

۲-۱- جایگاه شرکت در صنعت :

تاریخچه فعالیت شرکت

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود به شناسه ملی ۱۰۲۶۰۴۸۲۱۰۱ در تاریخ ۱۳۸۵/۴/۱۰ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس و طی شماره ۲۷۴۹۱ مورخ ۱۳۸۵/۴/۱۰ در اداره ثبت شرکتهای منطقه اصفهان به ثبت رسیده است . بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۰۳/۲۵ نوع شرکت به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ در اداره ثبت شرکت های منطقه اصفهان به ثبت رسیده و در تاریخ ۱۳۹۳/۰۲/۰۲ در فرابورس ایران پذیرفته شده و تحت شماره ۱۱۲۴۹ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت و در تاریخ ۱۳۹۳/۶/۱۰ سهام شرکت در فرابورس عرضه شده است . در حال حاضر شرکت جزء شرکتهای فرعی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) و واحد نهایی گروه ، بانک مسکن می باشد.

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

فعالیت اصلی شرکت

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

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

۳-۱- جزئیات فروش :

۱-۳-۱- جزئیات فروش در داخل :

مبالغ میلیون ریال

برآورد سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱		دوره مابین منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱		جدول فروش سال مالی ۱۴۰۲											
درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	درآمد حاصل از فعالیت های پیمانکاری	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	درآمد حاصل از فعالیت های پیمانکاری	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	درآمد حاصل از فعالیت های پیمانکاری	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	درآمد حاصل از فعالیت های پیمانکاری	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	درآمد حاصل از فعالیت های پیمانکاری	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	درآمد حاصل از فعالیت های پیمانکاری	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	درآمد حاصل از فعالیت های پیمانکاری	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	درآمد حاصل از فعالیت های پیمانکاری
۹۴۳	۹,۰۰۰	-	۳۰	۱۰۰	۳۰	-	-	-	-	(۶,۶۶۷)	۱۰۰	۰	۹۴۳	۱۳۹۹/۰۷/۳۰	۱۳۹۴/۰۲/۰۵
۳۳۰,۵۶۷	۷۳۰,۷۴۳	-	۵۳۳	۱۰۰	۱,۰۴۹	۶۳۶,۰۸۸	۳۲۴,۶۳۷	(۴۶۴)	(۱۸۰)	۱۰۰	۱,۱۵۰,۰۰۰	۱,۱۵۰,۰۰۰	۱۴۰۰/۱۰/۳۰	۱۳۹۳/۱۰/۱۰	۱,۶۹۳
۴۶۹,۳۷۷	۹۵۴,۶۲۰	-	۵۵۰	۱۰۰	۲,۰۴۵	۹۴۰,۹۶۵	۵۸۲,۱۸۳	(۵۵۶)	(۲,۳۹۲)	۹۲	۱,۸۳۷,۴۱۶	۱,۴۹۶,۱۰۲	۱۴۰۲/۰۲/۳۱	۱۳۹۸/۰۸/۰۱	۵,۹۹۳
۴۸۳,۶۱۵	۷۶۵,۶۲۵	-	۱,۰۳۷	۹۷	۱,۵۵۹	۷۴۳,۴۹۲	۵۷۴,۱۰۵	(۸۲۷)	(۴,۰۰۹)	۹۸	۱,۴۵۵,۸۱۳	۱,۲۶۶,۴۹۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۱۱/۰۱	۶,۳۹۵
۱۴۰	۳,۴۰۰	-	۱۷	۱۰۰	۱۷				(۲,۰۳۲)	-	-	-	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۱۰/۰۱	۲,۰۴۹
۱,۷۶۵,۴۰۰	-	۱,۷۶۵,۴۰۰	-	۶۸	۰	۱,۱۷۲,۷۱۲	۱,۱۷۲,۷۱۲		-	۳۹	۵,۰۷۴,۹۰۰	۱,۵۱۷,۵۶۷	-	-	-
۳,۹۹۵	۶,۷۵۰	-	۲۷	۱۰۰	۰	۶,۲۳۸	۳,۹۹۵	(۲۸)	(۳۱)	۱۰۰	-	-	-	۴۹	۴۹
-	-	-	-	۱۰۰	۱۰۵				(۱۰,۵۵۹)	-	-	۲۴۶	-	-	۱۰,۶۶۴
۳,۰۵۴,۰۳۷	۲,۴۷۰,۱۴۸	۱,۷۶۵,۴۰۰	۲,۱۸۴		۴,۸۰۵	۲,۳۲۶,۷۸۳	۱,۱۷۲,۷۱۲	۲,۵۵۷,۶۳۲	(۱,۸۷۵)	(۲۶,۸۶۰)		۵,۴۳۱,۳۵۷		۲۳,۵۴۰	جمع

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

۱-۳-۲-۱- آثار ناشی از قیمت گذاری دستوری (تکلیفی) :

شرکت فاقد هرگونه قیمت گذاری دستوری (تکلیفی) از سوی مراجع و قوانین مرتبط می باشد .

۱-۳-۲-۲- وضعیت پرداخت ها به دولت :

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	شرح	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۱	مالیات ارزش افزوده	۲۷,۹۹۷	-
۲	بیمه سهم کارفرما	۳۶,۶۴۲	۲۱,۸۶۶
۳	انرژی	۱,۷۳۷	۱,۱۲۲

۱-۳-۲-۳- وضعیت مطالبات از دولت :

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	شرح	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۱	مالیات بر ارزش افزوده	۵۵,۶۶۲	۶,۷۶۰

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

اقتصاد کلان :

صنعت ساختمان همانند هر صنعت دیگری، از قوانین و مقررات مربوط به خود تأثیر پذیرفته و باید نسبت به اجرا و انطباق با آنها اقدام نماید. از جمله قوانین و مقررات مربوط به صنعت شامل:

- ❖ قانون جهش تولید مسکن
- ❖ قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده و نار کارآمد شهری،
- ❖ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن،
- ❖ قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان،
- ❖ قانون پیش فروش ساختمان،
- ❖ بخشنامه ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور،
- ❖ ضوابط شهرداریها،
- ❖ و

اطلاعات مدیران شرکت

ردیف	شخصیت حقوقی عضو هیات مدیره	نماینده	سمت	تاریخ عضویت	تحصیلات	زمینه های سوابق کاری
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	مهران کوهی کمالی	رئیس هیات مدیره (غیرموظف)	۱۴۰۲/۰۳/۳۱	دکترای پژوهش محور	عضو هیات علمی دانشگاه آزاد شهرکرد کارشناس رسمی کانون کارشناسان رسمی دادگستری عضو انجمن مهندسين مشاور طراحی و نظارت و اجرا سازمان نظام مهندسی ساختمان عضو شورای سیاست گذاری دانشکده مهارتی و حرفه ای
۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	مهدی جعفرپیشه	نائب رئیس هیات مدیره (غیرموظف)	۱۳۹۷/۱۱/۲۵	کارشناس ارشد مدیریت بازرگانی	مدیرعامل شرکت مجتمع خانه سازی سپاهان مجری شهرک کوثر اصفهان مدیرعامل شرکت جهاد خانه سازی استان اصفهان مجری پروژه سپاهان شهر رئیس هیات مدیره شرکت ساختمان اصفهان
۳	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	مهدی کریمی	عضو هیات مدیره (غیرموظف)	۱۳۹۹/۰۴/۲۵	کارشناس ارشد کشاورزی	مدیر امور بازرسی بانک مسکن قائم مقام سازمان عمران زاینده رود سرپرستی بانک مسکن استان اصفهان عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود
۴	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	مجید سفاری	عضو هیات مدیره (غیرموظف)	۱۳۹۳/۱۱/۲۶	کارشناس حسابداری	دارای ۳۰ سال تجربه مدیریت مالی شرکتهای بخش خصوصی معاونت مالی اداری و عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب معاونت مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود
۵	شرکت مهندسين مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	علی مدرس هاشمی	مدیر عامل و عضو هیات مدیره (موظف)	۱۳۹۲/۰۶/۱۹	کارشناس عمران	مدیریت کارخانجات تولید اسکلت فلزی پیش ساخته و قائم مقام مدیرعامل شرکت سپاقرم ایران مدیرعامل شرکت فراورده های بتنی سیمان سپاهان به مدت ۳ سال مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود از سال ۱۳۹۰ تاکنون

سهامداران شرکت

سهامداران شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی طبق جدول زیر سهام شرکت را در اختیار دارند .

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

لیست سهامداران بالای یک درصد شرکت					
ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۲۹۶,۹۴۲,۷۸۹	۵۹/۳۸۸۶	۳۱۸,۴۵۶,۶۵۳	۶۳/۶۹۱۳
۲	بازارگردان تامین بانک سرمایه	۱۳,۷۰۴,۱۱۲	۲/۷۴۰۸	۷,۱۶۹,۵۹۰	۱/۴۳۳۹
۳	شخص حقیقی	۷,۲۳۵,۰۰۰	۱/۴۴۷۰	-	-
۴	صندوق سرمایه گذاری مشترک توسعه بازار سرمایه	۵,۰۰۰,۰۰۰	۱	-	-
۵	سایر سهامداران زیر ۱ درصد	۱۷۷,۱۱۸,۰۹۹	۳۵/۴۲۳۶	۱۷۴,۳۷۳,۷۵۷	۳۴/۸۷۴۸
جمع		۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

۲: اهداف مدیریت، راهبردهای دستیابی و معیارهای ارزیابی عملکرد

۲-۱- اهداف کلان و برنامه‌های بلند مدت و کوتاه مدت:

- اصلاح ترکیب سبد پروژه‌های شرکت
- مدیریت دارایی‌ها و بدهی‌ها (ALM)
- پیگیری و تسریع در وصول حساب‌های دریافتنی
- افزایش سهم پروژه‌های مشارکتی و پیمانکاری در سبد درآمدی شرکت
- انجام تعهدات ساخت در پروژه‌های در دست اجرا
- تلاش در جهت افزایش سهم بازار
- اقدام جهت پیاده‌سازی و استقرار کامل مدیریت دانش (KM)
- کاهش هزینه‌ها از طریق اصلاح ساختار

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

۲-۲-۱- پروژه‌های تکمیل شده و در دست اجرا

۱- پروژه تجاری فیروزه (چهار باغ):

این پروژه در قالب مشارکت با شرکت توسعه و عمران امید به عنوان مالک زمین در خیابان چهارباغ اصفهان تعریف شده است. درصد سهم شرکت در این پروژه ۲۹٪ می‌باشد. زمین این پروژه به مساحت ۲,۳۵۷ و زیر بنای کل ۱۶,۳۷۰ مترمربع و زیربنای مفید تجاری ۵,۷۹۷ مترمربع (سهم شرکت ۱,۶۹۳ مترمربع) در ۴ طبقه روی همکف با ۴ طبقه زیرزمین طراحی شده است. در حال حاضر پروژه تکمیل شده است. پیشرفت فیزیکی در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ بالغ بر ۱۰۰٪ بوده است.

۲- پروژه موژان (گل نرگس):

این پروژه در قالب مشارکت با امور مشارکتهای شهرداری استان اصفهان به عنوان مالک زمین در خیابان صفه تعریف شده است. درصد سهم شرکت در این پروژه ۵۹/۴٪ می‌باشد. زمین این پروژه به مساحت ۲,۳۷۰ مترمربع و زیر بنای کل ۱۷,۲۴۳ مترمربع، زیربنای مفید ۱۰,۷۶۷ مترمربع (سهم شرکت ۶,۳۹۵ مترمربع) در ۵ طبقه روی همکف و دو طبقه پارکینگ طراحی شده و در حال تکمیل عملیات نازک کاری با درصد پیشرفت ۹۸٪ می‌باشد.

۳- پروژه باوان (باغ جنت):

این پروژه در قالب مشارکت با شخص حقیقی در زمینی به مساحت ۳,۴۷۴ مترمربع واقع در خیابان شمس آبادی، کوی باغ جنت به مترائ ۱۶,۴۲۰ مترمربع و زیربنای مفید ۹,۵۱۳ مترمربع (سهم شرکت ۵,۹۹۳ مترمربع) در ۵ طبقه روی همکف و دو طبقه پارکینگ طراحی شده است. سهم شرکت در این پروژه ۶۳٪ بوده و در حال حاضر در مرحله تکمیل عملیات نازک کاری با درصد پیشرفت ۹۲٪ می‌باشد.

۴- پروژه شهسواری :

این پروژه در قالب مشارکت با شخص حقیقی طبق توافق نامه مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۲۵ در زمینی به مساحت ۱,۱۵۵ مترمربع واقع در منطقه صفائیه یزد به سطح زیربنای ۴,۴۲۸ مترمربع در ۶ طبقه روی همکف و همکف و دو طبقه زیرزمین می باشد . سهم شرکت در این پروژه ۵۱,۵٪ می باشد . پیشرفت فیزیکی پروژه در تاریخ گزارش حدود ۵٪ می باشد .

۵- پروژه پیمانکاری اقدام ملی شهرکرد :

پروژه پیمانکاری اقدام ملی شهرکرد در زمینی به مساحت ۲۲,۲۶۶ مترمربع شامل ۵۳۴ واحد مسکونی در منظره شهرکرد با سطح زیربنای ۸۰,۵۸۶ مترمربع به طرفیت اداره کل راه و شهرسازی استان چهارمحال و بختیاری تعریف و تفاهم نامه مزبور در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۱۶ منعقد شده است . در حال حاضر در مرحله اسکلت با درصد پیشرفت ۳۹٪ می باشد .

۶- پروژه شفق (پرتو)

این پروژه در قالب مشارکت با شهرداری اصفهان در خیابان شفق اصفهان تعریف شده است . آورده شرکت هزینه های ساخت و سهم بیمه پروانه و هزینه های نظام مهندسی بوده و آورده شریک زمین و هزینه های پروانه می باشد . قدرالسهم شرکت در این پروژه بالغ بر ۶۳٪ می باشد . لازم به ذکر است پروژه مزبور با زیربنای کل ۱۶,۴۱۶ متر مربع و زیربنای مفید ۱۰,۳۵۸ مترمربع در زمینی به مساحت ۲,۶۴۰/۳۶ مترمربع تعریف شده است . در زمان ارائه گزارش پروانه پروژه اخذ شده و مراحل تجهیز کارگاه در حال انجام است .

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

۲-۳-۱- مبنای اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

صورت های مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۲-۳-۲- درآمد عملیاتی

درآمد عملیاتی مربوط به واحدهای واگذار شده

- درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروش ، شروع فعالیت ساختمانی ، امکان پذیر بودن برآورد ماحصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) براساس درصد تکمیل کار فیزیکی انجام شده پروژه که توسط واحد فنی شرکت مشخص می شود ، در تاریخ صورت وضعیت مالی شناسائی می شود.
- هرگونه زیان مورد انتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می شود.
- درآمدها و هزینه های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی درنگ برگشت می شود .

۲-۳-۳- درآمد عملیاتی حاصل از فعالیت های پیمانکاری و مدیریت پیمان

- درآمد پیمان به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی اندازه گیری می شود هرگاه بتوان ماحصل یک پیمان بلند مدت را به گونه ای قابل اتکاء برآورد کرد ، سهم مناسبی از درآمد و مخارج کل پیمان (با توجه به میزان تکمیل پیمان در تاریخ صورت وضعیت مالی و متناسب با نوع عملیات و صنعت مورد فعالیت) به ترتیب به عنوان درآمد و هزینه شناسائی می شود . هر گاه ماحصل یک پیمان بلند مدت را نتوان به گونه ای قابل اتکاء برآورد کرد : (الف) درآمد تا میزان مخارج تحمل شده ای که احتمال بازیافت آن وجود دارد شناسائی می شود ، و (ب) مخارج پیمان در دوره وقوع بعنوان هزینه شناسائی می شود. درآمد پیمان، بیانگر ارزش کار انجام شده طی دوره می باشد که با توجه به میزان تکمیل پیمان طبق روش مندرج در بند زیر محاسبه گردیده و در نتیجه در برگیرنده مبالغ صورت وضعیت نشده نیز می باشد . هرگاه انتظار رود که پیمان منجر به زیان گردد (کل مخارج پیمان از کل درآمد پیمان تجاوز کند) ، زیان مربوط ، فوراً بعنوان هزینه دوره شناسایی و در سرفصل بهای تمام شده درآمد عملیاتی منعکس می شود .
- میزان تکمیل پیمان با استفاده از نسبت مخارج تحمل شده پیمان جهت انجام کار انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به برآورد کل مخارج پیمان تعیین می شود .

۲-۳-۴- مخارج پیمان

مخارج پیمان مشتمل بر (الف) مخارجی که مستقیماً با یک پیمان مشخص مرتبط است ، (ب) مخارجی که بین پیمان ها مشترک بوده و تسهیم آن به پیمان های جداگانه امکان پذیر است، و (ج) سایر مخارجی که به موجب مفاد پیمان مشخصاً قابل مطالبه از کارفرما است ، می باشد .

۲-۳-۵- مخارج تامین مالی

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل دارایی های واجد شرایط (پروژه های در جریان تکمیل) است .

۲-۳-۶- موجودی املاک

۲-۳-۶-۱- موجودی املاک در جریان ساخت

- مخارج ساخت املاک دربرگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنای منطقی به چنین فعالیتهایی تخصیص داد .
- مخارج فعالیت های ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین ، (ب) مخارج مستقیم فعالیتهای ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیتهای ساخت املاک است .
- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک براساس روش شناسایی ویژه به هریک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد .
- سایر مخارج مشترک براساس روش مخارج انجام شده پروژه ها طی دوره ، به پروژه هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می رود منتفع شوند ، به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد .

- برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده ، از روش " نسبت متراژ مفید واحدهای فروش رفته به کل متراژ مفید قابل فروش " استفاده می شود .
- مخارج ساخت املاک که به بهای تمام شده فروش منظور نشده است به عنوان دارایی شناسایی و به « اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش » اندازه گیری می شود .

۲-۳-۲- موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش

موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش ، شامل واحدهای ساختمانی تکمیل شده و خریداری شده ، به « اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش » منعکس می شود .

۲-۳-۳- سایر موجودی ها

سایر موجودی ها شامل موجودی مصالح ساختمانی ، تأسیساتی و برقی ، آهن آلات ، ابزارآلات ، و ملزومات مصرفی و قطعات یدکی به " اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش " هر یک از اقلام ارزشیابی می شود. در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه التفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش موجودی شناسایی می شود. بهای تمام شده موجودیها با بکارگیری روش های زیر تعیین می شود :

روش مورد استفاده	
میانگین موزون	موجودی مصالح ساختمانی
میانگین موزون	موجودی مصالح تأسیساتی
میانگین موزون	موجودی مصالح برقی
میانگین موزون	موجودی آهن آلات
میانگین موزون متحرک	موجودی ابزارآلات
میانگین موزون متحرک	موجودی ملزومات مصرفی و قطعات یدکی

۲-۳-۷- قضاوت های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری و برآوردها ۲-۳-۷-۱- قضاوت در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری

• طبقه بندی سرمایه گذاری ها در طبقه دارایی های غیر جاری

هیئت مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز ، قصد نگهداری سرمایه گذاری های بلند مدت برای مدت طولانی را دارد. این سرمایه گذاری ها با قصد استفاده مستمر توسط شرکت نگهداری می شود و هدف آن تسهیل در فعالیت های عملیاتی جهت تأمین درآمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است .

• قضاوت مربوط به برآوردها

در تعیین کل مخارج پیمان نه تنها مجموع مخارج تا تاریخ صورت وضعیت مالی و مجموع مخارج تخمینی بعدی تا مرحله تکمیل مدنظر قرار گرفته ، بلکه مخارج آتی کارهای اصلاحی ، کارهای تضمینی و هرگونه کارهای مشابهی که تحت شرایط پیمان قابل باز یافت 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 پیمان نیز در نظر گرفته شده است .

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

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

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

۱- کمیته حسابرسی:

کمیته حسابرسی شرکت در سال مالی ۱۳۹۴ تشکیل گردیده و به تصویب هیات مدیره رسید و تقریباً هر ماه یک جلسه تشکیل گردید. تعداد جلسات برگزار شده در سال مالی ۱۴۰۲ تعداد ۱۲ جلسه می باشد .

نام و نام خانوادگی	سمت در کمیته	تحصیلات	سابقه اجرایی
مهدی جعفر پیشه	رئیس کمیته	کارشناسی ارشد مدیریت	۳۰ سال
حسن نوروزی	عضو کمیته	کارشناسی ارشد مدیریت	۲۰ سال
اکبر هاشمیان	عضو کمیته	کارشناس حسابداری	۳۰ سال

۲- تشکیل کمیته ریسک:

کمیته ریسک شرکت در شهریور ماه ۱۳۹۸ متشکل از آقایان سفاری ، عابدی ، ابراهیمی ، خدادادیان و امینی تشکیل و جلسات این کمیته به صورت ماهانه برگزار گردید.و تعداد جلسات در سال مالی ۱۴۰۲ تعداد ۶ جلسه بوده است.

نام و نام خانوادگی	سمت در کمیته	تحصیلات	سابقه اجرایی
مجید سفاری	رئیس کمیته	کارشناس حسابداری	۳۰ سال
محمد جواد ابراهیمی	عضو کمیته	کارشناس عمران	۲۶ سال
رضا خدادادیان	عضو کمیته	کارشناس ارشد عمران	۲۰ سال
مصطفی عابدی	عضو کمیته	کارشناس ارشد حسابداری	۱۸ سال
سعید امینی	عضو کمیته	کارشناس مواد و تخصص فروش	۱۳ سال

۳- تشکیل کمیته انتصابات:

براساس مصوب هیات مدیره، کمیته انتصابات متشکل از ۳ عضو هیأت مدیره در سال ۱۴۰۱ تشکیل گردید.

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	سابقه اجرایی
مهدی جعفر پیشه	رئیس کمیته	کارشناسی ارشد مدیریت	۳۰ سال
مهدی کریمی	عضو کمیته	کارشناسی ارشد	۳۰ سال
علی مدرس هاشمی	عضو کمیته	کارشناس عمران	۲۰ سال

۴- سایر موارد:

✓ تصویب منشور دبیرخانه هیات مدیره:

لازم به ذکر است دبیرخانه شرکت در تاریخ ۱۳۹۸/۰۷/۰۱ تشکیل و شروع به فعالیت نموده است مضافاً منشور دبیرخانه هیأت مدیره شرکت در سال ۱۳۹۹ تهیه و پس از تصویب در هیأت مدیره شرکت اجرایی شده است.

✓ تصویب منشور هیأت مدیره:

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

راهنمای (حاکمیت) شرکتی و اقدامات صورت گرفته

ردیف	اهم الزامات آیین‌نامه راهبری شرکتی	اقدام	ماده
۱	ترویج بازارهای شفاف، منصفانه، تخصیص کارای 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 احقاق موثر حقوق بطور منصفانه حقوق سهامداران حفاظت و اعمال آن	✓	۳ بند ۲
۳	در نظر گرفتن حقوق ذینفعان طبق قوانین یا قراردادهای همکاری فعالانه با ذینفعان در ایجاد ثروت، اشتغال و پایداری	✓	۳ بند ۳
۴	فراهم کردن انگیزه‌های روشن در سراسر زنجیره سرمایه‌گذاری و شرایط برای اجرای حاکمیت شرکتی توسط مشارکت کنندگان بازار سهام	✓	۳ بند ۴
۵	افشا به موقع و صحیح موضوعات بااهمیت شرکت، شامل وضعیت مالی، عملکرد، جریانهای نقدی، مالکیت و حاکمیت شرکتی	✓	۳ بند ۵
۶	اطمینان هیات مدیره از روابط موثر و هدایت راهبردی، نظارت اثربخش مدیریت و پاسخگویی به سرمایه‌گذاران، سهامداران و ذینفعان	✓	۱۷ و ۳ بند ۶
۷	استقرار سازوکارهای اثربخش جهت کسب اطمینان معقول از محقق شدن اصول حاکمیت شرکتی در شرکتهای فرعی	✓	۳ بند ۶ تبصره ۱
۸	مستندسازی سازوکارهای مناسب جهت دستیابی به اهداف و ارزیابی تحقق برنامه‌های راهبردی و گزارش اقدامات شرکت در رابطه با رعایت مفاد و اصول حاکمیت شرکتی در گزارش تفسیری مدیریت و گزارش فعالیت هیات مدیره	✓	۳۸ و ۳ بند ۶ تبصره ۲
۹	اخذ تصمیم بصورت یکسان با حداکثر حسن نیت منافع تمامی سهامداران از جمله سهامداران اقلیت و عدم ترجیح منفعت برخی سهامداران بر منفعت شرکت	✓	۳ بند ۶ تبصره ۳
۱۰	تصمیم‌گیری در موضوعات با آثار مالی با اهمیت پس از استماع گزارش بالاترین مقام مالی و انعکاس در صورتجلسه هیات مدیره	✓	۳ بند 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	تحصیلات و تجربه لازم برای ایفای مسئولیتها در شرکت و در راستای رعایت ضوابط 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 پیاده‌سازی اخلاق سازمانی، التزام به صداقت، درستکاری و پایبندی به ارزشهای اخلاقی سازمانی	✓	۴ تبصره ۵
۱۶	اتخاذ رویه‌های در چهارچوب قانون جهت حفظ حقوق و برخورد یکسان سهامداران (پرداخت سود سهام، پاسخگویی، اعمال حق رای و ...)	✓	۶
۱۷	تایید و اجرا معاملات با اشخاص وابسته با رعایت منافع شرکت و سهامداران با کنترل تضاد منافع و متعارف 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 اشخاص وابسته، استفاده از گزارش کارشناس رسمی جهت معاملات با اشخاص وابسته در رابطه با داراییهای ثابت مشهود، داراییهای نامشهود و سرمایه‌گذاریها و اظهارنظر کمیته حسابرسی از جنبه‌های منصفانه بودن، افشای کامل و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای‌گیری	✓	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	طراحی و اجرای ساز و کار مناسب و اطمینان از رعایت کلیه قوانین و مقررات در خصوص دارندگان اطلاعات نهانی	✓	۱۰
۲۱	ساز و کار شناسایی عدم رعایت قوانین و نارسایی‌ها و رسیدگی به گزارشات	✓	۱۱
۲۲	تعیین حقوق و مزایای مدیران براساس عملکرد آنان و همسو با منافع بلندمدت شرکت و سهامداران و انگیزه بخشی در این رابطه و عدم تخصیص پاداش برای هیات مدیره خارج از مصوبه مجمع عمومی	✓	۱۲
۲۳	تدوین اختیارات مدیرعامل و عدم تفویض اختیارات هیات مدیره بشرح ماده ۱۳ دستورالعمل حاکمیت شرکتی	✓	۱۳
۲۴	تشکیل کمیته‌های حسابرسی، ریسک و انتصابات بطور اثر بخشی تحت نظر هیات مدیره و رعایت الزامات مربوطه	✓	۱۴
۲۵	عدم عضویت در بیش از سه کمیته شرکتهای 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 شرکتهای فرعی و وابسته (کمیته‌های تخصصی و ارائه در گزارش هیات مدیره ارزیابی هیات مدیره، و همچنین اعضای هیات مدیره ذریبط در شرکتهای 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 منشور هیات مدیره، انتخاب دبیر هیات مدیره، دبیرخانه مستقل، برگزاری جلسات ماهیانه، درج نظرات اعضا در صورتجلسه، درج دلیل خارج شدن موضوعی از دستور جلسه، تنظیم دستور جلسه و اولویت بندی طبق نظر رئیس هیات مدیره و یا اکثریت اعضا، اطمینان از درج مسائل راهبردی در دستور جلسه و گزارش دقیق و شفاف و به موقع از عملکرد توسط مدیرعامل	✓	۱۸ تا ۲۶
۲۹	صدور 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 و ۳۲ و ۳۵
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 پرداخت سود از طریق پایگاه اینترنتی شرکت	✓	۲۹
۳۲	الزام حضور حسابرس مستقل و بازرس قانونی و دعوت کتبی جهت حضور در مجامع عمومی	✓	۳۰
۳۳	عدم پرداخت 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 جبران خدمات و پاداش هیات مدیره در صورتجلسه مجمع و خلاصه مذاکرات	✓	۳۳ 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 ابعاد محیط زیست، مسئولیت اجتماعی و اقتصادی و کمکیهای عام المنفعه در گزارش تفسیری و گزارش فعالیت هیات مدیره و پایگاه اینترنتی	✓	۴۰

۲-۵- گزارش پایداری شرکتی:

۲-۵-۱- گزارش عملکرد زیست محیطی شرکت در سال مالی مورد گزارش

- استفاده بهینه انرژی و جلوگیری از اتلاف آن
- عمل به قوانین و مقررات زیست محیطی شامل رعایت مباحث مربوط به فضای سبز و درختان
- ایجاد جایگاههای مناسب جهت تخلیه و جداسازی ضایعات ساختمانی در کارگاهها
- آب پاشی محوطه کارگاهها جهت جلوگیری از انتشار گرد و غبار
- دیو کردن مصالح فله در جایگاههای بسته و بونکرهای مخصوص جهت جلوگیری از انتشار
- استفاده مباحث محیط زیستی در طراحی نقشه های ساخت
- اقدامات انجام شده در خصوص رعایت قوانین و مقررات حاکم بر تاثیرات زیست محیطی فعالیت شرکت به خصوص در حوزه پسماندها، همچون جمع آوری پسماندهای کاغذی و پلاستیکی .
- اقدامات انجام شده در جهت استفاده از منابع تجدیدپذیر از طریق حذف کردن ظروف یکبار مصرف در رستوران

۲-۵-۲- گزارش عملکرد اجتماعی شرکت

مدیریت منابع و توسعه فن آوری های نوین و سازگار با محیط زیست

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود در راستای اجرائی نمودن رویکرد بازاریابی اجتماعی و به منظور انجام رسالتهای خود و در قبال جامعه و استفاده مناسب از منابع ، فعالیتهای متعددی را مدنظر قرارداده است . این فعالیتهای 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 فعالیتهای عمومی و داوطلبانه اجتماعی را شامل می شود . اهم این اقدامات را می توان به شرح ذیل نام برد :

بهینه سازی مصرف انرژی و مواد خام

بدلیل اهمیت حفاظت از منابع عمومی و انرژی در جامعه از یکسو و تاثیر این منابع ملی در پیشبرد فعالیتهای اجرائی 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 اجرائی پروژه ها و فعالیت های جاری

طراحی پروژه ها متناسب با نیاز مشتریان

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

طراحی و پیاده سازی استانداردها

گواهینامه ISO ۱۴۰۰۱:۲۰۱۵, ISO OHSAS ۱۸۰۰۱:۲۰۰۷

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

- اقدام مستمر در زمینه شناسایی خطرات، ارزیابی، مدیریت مؤثر و کاهش ریسک‌ها و جنبه‌های زیست محیطی
- پایش و ارزیابی و بهبود مستمر عملکرد فرآیندها و پیاده سازی سیستم مدیریت یکپارچه HSE
- حفظ کرامت، سلامت و ارتقاء توانمندی نیروی انسانی بعنوان اصلی‌ترین سرمایه شرکت از طریق کنترل و پیشگیری از وقوع رویدادها
- ارتقاء فرهنگ بهداشت، ایمنی و محیط زیست و ایجاد فضای ارتباطی باز و سازنده بین مدیریت، کارکنان و ذینفعان
- فراهم نمودن آموزش‌های لازم جهت ارتقاء سطح ایمنی و بهداشت
- افزایش سطح آگاهی و دانش HSE
- ملزم نمودن پیمانکاران در راستای تحقق اهداف مدیریت HSE

سایر اقدامات در راستای عملکرد اجتماعی شرکت:

- تشویق کارکنان به ورزش و اجاره سالن ورزشی جهت کارکنان
- انعقاد قراردادهای بیمه عمر و حادثه و بیمه تکمیل درمان جهت پرسنل.
- برگزاری جلسات ایمنی و بهداشت و استفاده از لوازم و تجهیزات ایمنی فردی.
- اقدامات رفاهی کارکنان و خانواده‌های کارکنان و کمک هزینه‌های غیر نقدی
- افزایش اقدامات ایمنی در کارگاه‌های شرکت به منظور حفظ سلامت کارکنان
- اقدامات بهداشتی از طریق اعزام پرسنل جهت آزمایشات طب کار
- اقدامات آموزشی از طریق ارسال کارکنان جهت گذراندن دوره‌های آموزشی در کلاس‌های تخصصی مختلف
- اقدامات رفاهی از طریق تعمیرات اساسی سلف غذا خوری پرسنل

۲-۵-۳- بعد اقتصادی؛ نظیر عملکرد اقتصادی

- نسبت های مالی مربوط به وضعیت اعتباری

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

نسبت های مالی					
شرح	سال ۱۳۹۸	سال ۱۳۹۹	سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
نسبتهای نقدینگی :					
نسبت جاری	۲/۰۱	۱/۹۳	۲/۶	۲/۲۶	۱/۹۴
نسبت سریع (آنی)	۷۳٪	۶۱٪	۴۰٪	۵۷٪	۸۷٪
نسبت دارائی جاری	۹۳٪	۹۱٪	۹۲٪	۹۷٫۷٪	۸۹٪
نسبتهای فعالیت :					
گردش دارایی	۳۵٪	۳۹٪	۳۵٪	۲۷٪	۲۵٪
نسبتهای سرمایه گذاری					
نسبت دارایی ثابت به ارزش ویژه	۷٪	۶٪	۵٪	۴٪	۵٪
نسبت مالکانه	۴۵٪	۴۸٪	۴۸٪	۵۱٪	۳۷٪
نسبت کل بدهی	۵۵٪	۵۲٪	۵۲٪	۴۹٪	۶۳٪
نسبت پوشش بدهی	۱/۸۲	۱/۹۴	۱/۹۴	۲/۰۱	۱/۴۵

- وضعیت سرمایه در گردش :

عنوان	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
دارایی های جاری	۳,۴۲۳,۸۷۳	۱,۹۵۹,۵۸۰	۱,۳۷۳,۲۶۲
بدهی های جاری	۱,۷۶۲,۴۳۰	۹۶۵,۰۷۹	۵۲۵,۸۲۵
سرمایه در گردش	۱,۶۶۱,۴۴۳	۹۹۴,۵۰۱	۸۴۷,۴۳۷

۳: مهمترین منابع، ریسک‌ها و روابط

۳-۱- منابع و مصارف نقدینگی

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۱۳۹,۶۱۶	۳,۶۱۴
-	(۸۰)
۱۳۹,۶۱۶	۳,۵۳۴
-	۱۹,۱۷۲
(۴۴,۵۴۳)	(۱۴,۰۸۳)
(۲,۳۴۲)	(۵)
۳۸۴	۱,۸۲۷
(۴۶,۵۰۱)	۶,۹۱۱
۹۳,۱۱۵	۱۰,۴۴۵
۴۲۲,۳۰۰	۲۰۶,۸۰۰
(۲۷,۸۳۵)	(۹۹,۹۰۱)
(۲۵,۰۵۲)	(۳۶,۸۳۰)
(۳۴,۱۵۶)	(۱۱,۴۵۵)
۳۳۵,۲۵۷	۵۸,۶۱۲
۴۲۸,۳۷۳	۶۹,۰۵۷
۱۶۸,۲۶۸	۹۹,۲۱۱
۵۹۶,۶۴۱	۱۶۸,۲۶۸
۷۰,۸۲۲	-

جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی

نقد حاصل از عملیات

پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد

جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی

جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری

دریافت‌های ناشی از فروش دارایی‌های ثابت مشهود

پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود

پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود

دریافت‌های ناشی از سود سایر سرمایه‌گذاری‌ها

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری

جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی

جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی

دریافت‌های ناشی از تسهیلات

پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات

پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات

پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام

جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی

خالص افزایش در موجودی نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای سال

مانده موجودی نقد در پایان سال

معاملات غیر نقدی

۳-۲- ریسک‌ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن:

- پیاده‌سازی سیاست انقباضی و رکود در بخش مسکن.
- افزایش نرخ مصالح مصرفی و ثابت ماندن بهای فروش.
- افزایش قیمت زمین به عنوان نهاده اصلی تولید بخش مسکن.
- افزایش نرخ سود سپرده بانکی توسط بانکها به عنوان یکی از رقیبان صنعت مسکن در جذب سرمایه‌ها.
- حضور رقبای جدید در بازار و ضرورت توانمندسازی سازمان با توجه به نیاز مشتریان و توانمندی رقبا.
- عدم همسویی قوانین و سیاستهای جاری در بخش‌ها با سیاست تولید انبوه.
- ریسک مربوط به عوامل بین‌المللی و یا تغییر مقررات داخلی.
- ریسک مربوط به افزایش نرخ ارز و تأثیر آن بر اقلام وارداتی مصرفی.

ریسک غیر سیستماتیک

ریسک نقدینگی

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

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

ریسک نرخ بهره

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

ریسک تأخیر پروژه

با توجه به اینکه شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود 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 سالیانه 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 زاینده رود (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 میداند و در این راستا و در ادامه عملکردی که از بدو تاسیس در این زمینه داشته است همواره سعی نموده است که محصولی فراتر از استانداردهای مرجع به مشتریان خود عرضه نماید. چرا که یکی از عوامل 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.

(مبالغ به میلیون ریال)

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

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خرید خدمات پیمانکاری	دریافت تسهیلات	بازپرداخت تسهیلات	فروش کالا و خدمات
شرکتهای اصلی و نهایی	بانک مسکن	واحد نهایی		-	۴۲۲,۳۰۰	۲۵,۲۲۸	-
	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	سهامدار عمده و عضو هیئت مدیره	✓	۸۱۳	-	-	۸۸,۸۳۱
جمع							
				۸۱۳	۴۲۲,۳۰۰	۲۵,۲۲۸	۸۸,۸۳۱

۳-۴- دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن:

در تاریخ تهیه گزارش هیچگونه پرونده با اهمیتی له یا علیه شرکت وجود ندارد.

۳-۵- اطلاعات حقوقی هیات مدیره :

حقوق و مزایای هیأت مدیره طی سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲ به شرح زیر می باشد :

نام و نام خانوادگی	موظف / غیر موظف	تعداد سهام عدد	حقوق و مزایای طی سال - میلیون ریال		
			مزایا - خالص	حقوق حضور در جلسات هیأت مدیره - ناخالص	سایر کمیته ها
حسن کاظم پور دهکردی	غیر موظف	-	-	۳۶۰	-
مهران کوهی کمالی	غیر موظف	-	-	۱۲۰	-
مجید سفاری	غیر موظف	-	-	۴۸۰	۱۹۲
مهدی کریمی	غیر موظف	-	-	۴۸۰	-
مهدی جعفرپیشه	غیر موظف	-	-	۴۸۰	۳۸۴
علی مدرس هاشمی	موظف	۱,۰۰۰	۵,۳۸۰	-	-

۴: نتایج عملیات و چشم اندازها

۴-۱- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی :

(مبالغ به میلیون ریال) (مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده) (تجدید ارائه شده)

۱۴۰۰/۰۷/۱

۱۴۰۱/۰۶/۳۱

۱۴۰۲/۰۶/۳۱

۳۰,۳۸۲	۳۶,۶۲۷	۷۵,۸۴۴
۲۳۱	۱۸۷	۲,۲۲۳
۱,۰۹۶	۱,۰۹۶	۱,۰۹۶
۶۰,۳۰۸	۲۲۴,۹۸۱	۲۷۶,۴۶۷
۱۰	۲۶,۱۳۲	۶۳,۱۲۸
۹۲,۰۲۷	۲۸۹,۰۲۳	۴۱۸,۷۵۸
۱۴۴,۱۱۴	۵۶,۶۱۳	۱۴۸,۷۵۴
۹۹۵,۹۱۸	۱,۴۹۰,۲۵۳	۱,۷۴۸,۶۶۵
۷۳,۷۱۱	۲۴۴,۴۴۵	۹۲۹,۸۱۳
۹۹,۲۱۱	۱۶۸,۲۶۸	۵۹۶,۶۴۱
۱,۳۱۲,۹۵۴	۱,۹۵۹,۵۷۹	۳,۴۲۳,۸۷۳
۱,۴۰۴,۹۸۱	۲,۲۴۸,۶۰۳	۳,۸۴۲,۶۳۲
۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰
۵,۳۸۷	-	-
۳۲,۲۶۲	۴۵,۳۳۴	۵۰,۰۰۰
۱۹۵,۶۵۳	۳۹۸,۲۶۵	۸۸۳,۵۶۳
(۲۴,۸۴۹)	-	-
۷۰۸,۴۵۳	۹۴۳,۵۹۹	۱,۴۳۳,۵۶۳
۱۴۷,۹۸۰	۳۰۵,۶۷۰	۵۸۸,۷۸۶
۲۲,۷۲۳	۳۴,۲۵۶	۵۷,۸۵۳
۱۷۰,۷۰۳	۳۳۹,۹۲۶	۶۴۶,۶۳۹
۲۳۳,۳۲۷	۴۳۳,۹۲۹	۹۲۲,۱۸۰
۳,۸۴۸	۲۸,۴۵۸	۵۵,۸۷۴
۴,۹۱۳	۲۶,۹۵۸	۱۳,۴۸۰
۱۸۵,۴۶۱	۱۷۳,۷۴۵	۳۷۲,۷۱۱
۹۸,۲۷۶	۳۰۱,۹۸۹	۳۹۸,۱۸۴
۵۲۵,۸۲۵	۹۶۵,۰۷۹	۱,۷۶۲,۴۳۰
۶۹۶,۵۲۸	۱,۳۰۵,۰۰۵	۲,۴۰۹,۰۶۹
۱,۴۰۴,۹۸۱	۲,۲۴۸,۶۰۳	۳,۸۴۲,۶۳۲

دارایی ها

دارایی های غیر جاری

دارایی های ثابت مشهود

دارایی های نامشهود

سرمایه گذاری های بلند مدت

دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

سایر دارایی ها

جمع دارایی های غیر جاری

دارایی های جاری

پیش پرداخت ها

موجودی املاک

دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

موجودی نقد

جمع دارایی های جاری

جمع دارایی ها

حقوق مالکانه و بدهی ها

حقوق مالکانه

سرمایه

صرف سهام

اندوخته قانونی

سود انباشته

سهام خزانه

جمع حقوق مالکانه

بدهی ها

بدهی های غیر جاری

تسهیلات مالی

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

جمع بدهی های غیر جاری

بدهی های جاری

پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

مالیات پرداختنی

سود سهام پرداختنی

تسهیلات مالی

پیش دریافت ها

جمع بدهی های جاری

جمع بدهی ها

جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

صورت سود و زیان

(مبالغ به میلیون ریال)		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
۱,۶۴۱,۹۵۲	۳,۴۹۹,۴۹۵	درآمد های عملیاتی
(۱,۱۸۶,۳۱۷)	(۲,۵۵۷,۶۳۲)	بهای تمام شده درآمد های عملیاتی
۴۵۵,۶۳۵	۹۴۱,۸۶۳	سود ناخالص
(۱۰۶,۰۶۸)	(۱۷۵,۰۶۸)	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
(۲۲,۵۴۴)	(۶۵,۴۶۸)	سایر هزینه ها
۳۲۷,۰۲۴	۷۰۱,۳۲۶	سود عملیاتی
(۳۴,۷۶۷)	(۶۲,۸۳۰)	هزینه های مالی
(۶,۱۲۹)	(۲۹,۶۱۶)	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۲۸۶,۱۲۹	۶۰۸,۸۸۰	سود قبل از مالیات
(۲۴,۶۹۰)	(۲۷,۴۱۶)	هزینه مالیات بر درآمد
۲۶۱,۴۳۹	۵۸۱,۴۶۴	سود خالص
		سود هر سهم
		سود پایه هر سهم :
۶۰۰	۱,۳۳۹	عملیاتی (ریال)
(۷۵)	(۱۷۷)	غیر عملیاتی (ریال)
۵۲۵	۱,۱۶۳	سود پایه هر سهم (ریال)

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

مانده سود سهام پرداختی در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲ مبلغ ۱۳,۴۸۰ میلیون ریال می باشد. که از مبلغ فوق ۷,۶۶۰ میلیون ریال متعلق به سهامدار عمده و مابقی متعلق به سایر سهامداران می باشد. قابل ذکر است با توجه به دستورالعمل سازمان بورس در خصوص پرداخت سود سهام از طریق سامانه سجام این امر در سال مالی گذشته انجام شد و همچنین اقدامات لازم جهت تسریع در پرداخت سود سهام سنواتی از طریق شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه صورت گرفته است. و سود سهام به صورت کامل در خصوص سهامدارانی که در سامانه سجام ثبت نام نموده اند پرداخت شده است.

۴-۳- تغییرات در پرتفوی سرمایه گذاری ها، ترکیب داراییها و وضعیت شرکت :

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

ساختمان :									
ساختمان دفتر مرکزی	۱۷,۹۰۲	۷,۵۲۶	۱۰,۳۷۵	اداری	۶۲ سهم مشاع از ۱۰۰ سهم	اصفهان خیابان استانداری	۹۲۲ متر مربع	رهن بانک مسکن	-
ساختمان انبار مرکزی	۶۵۳	۵۴۱	۱۱۲	انبار	۶ دانگ تک برگی	اصفهان بختیار دشت	۱۱۰۰ متر مربع	-	-
مامور سرای زیتون	۱,۹۶۵	۵۹۵	۱,۳۷۰	مسکونی	۶ دانگ تک برگی	اصفهان خیابان رزمندگان	۱۳۶,۸ متر مربع	-	-
ساختمان امیرچخماق یزد	۳,۷۰۵	۰	۳,۷۰۵	تجاری	۶ دانگ تک برگی	استان یزد	۴۸ متر	-	-
جمع ساختمان	۲۴,۲۲۵	۸,۶۶۲	۱۵,۵۶۲						
جمع کل	۲۳,۶۵۴	۸,۲۵۵	۱۵,۳۹۹						

۵: مهمترین 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 :

عملکرد مدیران و شرکت توسط شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامدار عمده) در دوره های سه ماهه مورد ارزیابی و پایش قرار میگیرد و رتبه شرکت بین کلیه شرکت های تابعه گروه سرمایه گذاری مسکن بر اساس شاخص های اعلامی محاسبه و اعلام می شود .

مطالبات

با توجه به مانده دریافتی های تجاری شرکت در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲ ، مدیریت شرکت انتظار دارد تا با وصول به موقع مطالبات و مدیریت وجه نقد ، نسبت به تسویه تسهیلات مالی دریافتی و افزایش حجم تولید اقدام نماید .

موجودی املاک

با توجه به مخارج انجام شده جهت پروژه ها با شناسائی مبلغ ۳,۴۹۹,۴۹۵ میلیون ریال بهای تمام شده ، سرفصل موجودی املاک در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲ مبلغ ۱,۷۴۸,۶۶۵ میلیون ریال می باشد .

موجودی املاک و پروژه های تکمیل شده آماده برای فروش

نام پروژه	محل پروژه	کاربری	درصد سهم شرکت	کل واحد سهم شرکت	زیر بنای مفید کل متعلق به شرکت	وضعیت در پایان سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱		فروش رفته طی دوره		اضافات بهای تمام شده	درصد پیشرفت کار درصد	وضعیت در پایان ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
						مترای	مخارج انباشته	مترای	بهای تمام شده			مترای باقی مانده	مخارج انباشت
تجاری فیروزه (چهارباغ)	اصفهان	تجاری	۲۹.۲۰٪	۲۱	۱,۶۹۳	۱۵۱۳	۹۴۷,۷۹۱	۴۶۴	(۳۲۴,۶۳۷)	۸۹,۵۶۲	۱۰۰	۱,۹۷۷	۷۱۲,۷۱۶
مسکونی نسیم شهرکرد	شهرکرد	مسکونی	۱۰۰٪	۱	۱۰۵	۱۰۵	۲۴۶	-	-	-	۱۰۰	۱۰۵	۲۴۶
تجاری محتشم کاشان	کاشان	تجاری	۱۰۰٪	۱	۱۷	۱۷	۱۴۰	-	-	-	۱۰۰	۱۷	۱۴۰
تجاری کاروانسرای خمینی شهر	خمینی شهر	تجاری	۱۰۰٪	۱	۲۷	۲۷	۳,۹۹۵	(۲۷)	(۳,۹۹۵)	-	۱۰۰	-	-
تجاری باران شهرکرد	شهرکرد	تجاری	۱۰۰٪	۱	۳۰	۳۰	۹۴۳	-	-	-	۱۰۰	۳۰	۹۴۳
						۱۶۹۳	۹۵۳,۱۱۵	۴۶۴	(۳۲۸,۶۳۲)	۸۹,۵۶۲		۲,۱۲۹	۷۱۴,۰۴۵

مشخصات پروژه های در جریان ساخت

نام پروژه	محل پروژه	کاربری	درصد سهم شرکت	کل واحد سهم شرکت	زیربنای مفید کل متعلق به شرکت	درصد پیشرفت	درصد پیشرفت کار	بهای تمام شده انباشته	بهای تمام شده انباشته
پروژه باوان	اصفهان	مسکونی	۶۳٪	۲۰	۵,۹۹۳	۶۴٪	۹۲٪	۱,۱۴۷,۹۱۸	۶۸۷,۴۵۷
پروژه موزان	اصفهان	مسکونی	۵۹٪	۵۳	۶,۳۹۵	۶۹٪	۹۸٪	۱,۰۸۵,۸۱۴	۶۶۵,۲۳۳
پروژه شهسواری	یزد	مسکونی و تجاری	۵۱.۵٪	۹	۹۱۸	-	۵٪	-	-
پروژه شفق	اصفهان	مسکونی	۶۳٪	۶۷	۱,۰۴۱	-	-	-	-
پروژه اقدام ملی	شهرکرد	مسکونی	عملیات پیمانکاری			۷٪	۳۹٪	۳۴۴,۸۵۵	۱,۱۷۲,۷۱۲

۵-۲- عملکرد بخشها یا فعالیتها:

۵-۲-۱- پیش بینی عملکرد شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱

- هزینه عمومی و اداری برای سال مزبور ۲۵۳,۸۴۸ میلیون ریال برآورد می شود .
- هزینه های مالی برای سال جاری حدوداً مبلغ ۷۵,۶۷۶ میلیون ریال برآورد می شود .
- سایر هزینه های عملیاتی و غیر عملیاتی مبلغ ۹۸,۵۰۱ میلیون ریال می باشد.
- با توجه به اینکه بخش عمده ای از عملیات شرکت ، فعالیت ساختمانی است لذا برای سال جاری مالیات عملکرد ۱۸۶,۲۵۴ میلیون ریال برآورد شده است .
- علی رغم پیش بینی احتمال رکود بازار مسکن برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱ ، تلاش هیأت مدیره برآن است تا با اتکاء به مزیت رقابتی شرکت شامل برند معتبر ، کیفیت ساخت و اعتماد مشتریان ، فروش به مبلغ ۴,۷۰۳,۸۶۹ میلیون ریال را محقق کند .
- برآورد شرکت در خصوص بهای تمام شده ساخت مبلغ ۳,۴۴۸,۰۴۸ میلیون ریال می باشد.
- با توجه به مفروضات فوق برآورد این شرکت در خصوص سودخالص درپایان سال مالی ۱۴۰۳ مبلغ ۶۴۱,۵۴۲ میلیون ریال است.

۵-۲-۲- تحلیل حساسیت سود به ازای هر سهم شرکت

از آنجایی که پروژه های در جریان ساخت و واحدهای 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 . مضافاً نسبت سطح زیربنای مفید به سطح ناخالص پروژه و میزان پیشرفت فیزیکی پروژه ها در میزان درآمد حاصل موثر است . موارد فوق هرکدام تاثیر مشخصی در تحقق سود آوری این صنعت دارد .

۵-۳- اطلاعات بازارگردان

بازار گردانی سهم طبق اطلاعیه منتشره از سوی شرکت فرابورس ایران ، از طریق بازارگردانی سهامدار عمده توسط شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) و توسط شرکت تامین سرمایه مسکن در حال انجام است.

۵-۴- پیش بینی شرکت درخصوص تقسیم سود سهام ۱۴۰۲:

شرکت پیش بینی می کند با توجه به شرایط نقدینگی سود قابل تقسیم پیشنهادی به مجمع صاحبان سهام ۱۰ درصد سود خالص سال مالی ۱۴۰۲ باشد.

اطلاعات تماس :



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود
(سهامی عام)

تلفن پاسخگو : ۰۳۱-۳۲۲۰۹۹۲۱-۳۲۲۰۹۲۱۰

تلفن امور سهام شرکت :

۰۳۱-۳۲۲۱۱۱۷۰



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن زاینده‌رود
(سهامی عام)

<https://zayandehrood.maskanco.ir>
Email: esfahan@hic-iran.com

اصفهان ، خیابان استانداری ، کوی عمرانی (۱۳)