

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

ناشر پذیرفته شده در فرابورس ایران

گزارش تفسیری مدیریت

پیوست صورت‌های مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱



سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

شماره صفحه	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:
۱۰	۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت:
۱۱	فهرست زمین و ساختمان
۱۱	۱-۳- جزئیات فروش:
۱۲	۱-۳-۲- مرادوات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت:
	۱-۴- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر شرکت و احتمال تغییر در آنها از جمله مؤلفه های اقتصاد کلان:
۱۳	۱-۵- وضعیت رقابت:
۱۳	۱-۶- اطلاعات بازارگردان شرکت:
۱۳	۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف:
۱۳	۲-۱- اهداف کلان و برنامه های بلند مدت و کوتاه مدت:
۱۵	۲-۲- برنامه توسعه محصولات جدید و ورود به بازارهای جدید توزیع:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

۳-۲- رویه های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوت ها و تاثیرات تغییرات آنها بر نتایج گزارش شده:	۱۵
۲-۴- سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن: ...	۱۵
کمک های عام المنفعه	۱۹
۳- مهمترین منابع، مصارف، ریسک ها و روابط	۲۶
۳-۱- منابع:	۲۶
۳-۲- مصارف:	۲۶
۳-۳- ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن:	۲۷
۳-۴- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته:	۲۹
معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مالی مورد گزارش به شرح زیر است:	۲۹
۳-۵- دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن:	۲۹
۴- نتایج عملیات و چشم اندازها	۳۱
۴-۱- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی:	۳۱
۴-۲- جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع:	۳۲
۴-۳- تحلیل حساسیت (مختص شرکتهای تولیدی):	۳۲
۴-۴- تغییرات در پرتفوی سرمایه گذاری ها، ترکیب دارایی ها و وضعیت شرکت:	۳۲
۵- مهمترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده:	۳۲
۵-۱- شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی:	۳۲
۵-۲- عملکرد بخشها یا فعالیتهای:	۳۴
جمع بندی	۳۴
اهداف سال مالی آتی	۳۵

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

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 قراپورس 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 ۱۴۰۴/۰۸/۲۷ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

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

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

مقدمه

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

۱- ماهیت کسب و کار شرکت

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

تحولات اقتصاد کلان

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

تاریخچه و فعالیت شرکت

شرکت سرمایه گذاری مسکن 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 سرمایه گذاری 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. در حال حاضر شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند جزء شرکت های تابعه شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) می باشد. مرکز اصلی شرکت در شهر اراک واقع است. همچنین براساس نامه شماره ۹۴/۵/۱۴۵۰ مورخ ۱۳۹۴/۱۲/۰۸ فرابورس ایران، شرکت با نماد تالوند مورد پذیرش قطعی قرار گرفته است. شناسه ملی شرکت ۱۰۷۸۰۱۱۴۵۱۵ می باشد. در حال حاضر، شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام) جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) و واحد نهایی تجاری گروه بانک مسکن می باشد.

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

فعالیت اصلی شرکت

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

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

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

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

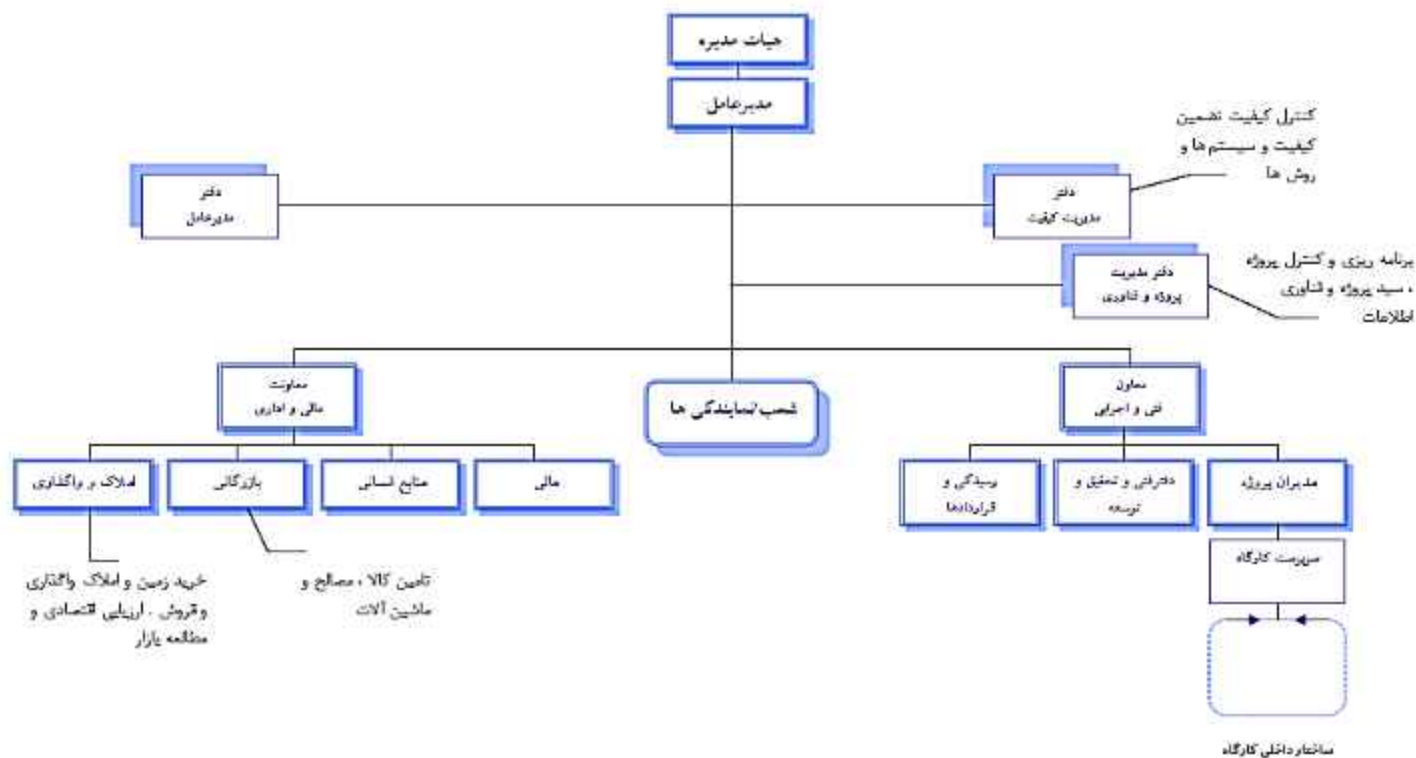
(ت) قبول مشاوره و نظارت و اجرا و انجام کارها و پروژه های ساختمانی بصورت پیمانکاری یا امانی.

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

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

- 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) هر نوع 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 پویانوپین پارس می باشد.

- تصویر چارت سازمانی شرکت در سایت نیز بارگذاری شده است.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

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

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱



۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت:

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

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 مقتضای خرید خارجی

عملکرد پروژه های شرکت در سال مالی ۱۴۰۴-۱۴۰۳ (۶ ماهه اول)

ردیف	نام پروژه	مساحت زیر بنای مفید (م ^۲)	پیشرفت فیزیکی (%)	پاییزه ۱۴۰۳ (شش ماهه اول سال مالی)											
				مهر ۱۴۰۳				آذر ۱۴۰۳				دی ۱۴۰۳			
				بتن	سازه	تاسیسات	تجهیزات	بتن	سازه	تاسیسات	تجهیزات	بتن	سازه	تاسیسات	تجهیزات
۱	شکوفه شقایق	۱,۷۷۶	۹۹.۵	-۷.۵	۷۵.۷	۷۵.۷	-	-۱.۵	۷۵.۷	۷۵.۷	-	-۰.۰	۷۵.۷	۷۵.۷	-
۲	سپهر آسمان	۷۷,۱۶۹	۷۶.۶۶	۷۵.۰	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱
۳	سبز	۷۷,۷۶۵	۷۶.۶۶	۷۵.۰	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱
۴	آسمان مینا	۷۷,۱۶۹	۷۶.۶۶	۷۵.۰	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱
۵	آریا	۷۷,۱۶۹	۷۶.۶۶	۷۵.۰	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱
مجموع				۷۵.۰	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱

عملکرد پروژه های شرکت در سال مالی ۱۴۰۴-۱۴۰۳ (۶ ماهه دوم)

ردیف	نام پروژه	مساحت زیر بنای مفید (م ^۲)	پیشرفت فیزیکی (%)	بهار ۱۴۰۴ (شش ماهه دوم سال مالی)											
				فروردین ۱۴۰۴				اردیبهشت ۱۴۰۴				خرداد ۱۴۰۴			
				بتن	سازه	تاسیسات	تجهیزات	بتن	سازه	تاسیسات	تجهیزات	بتن	سازه	تاسیسات	تجهیزات
۱	شکوفه شقایق	۱,۷۷۶	۹۹.۵	-۷.۵	۷۵.۷	۷۵.۷	-	-۱.۵	۷۵.۷	۷۵.۷	-	-۰.۰	۷۵.۷	۷۵.۷	-
۲	سپهر آسمان	۷۷,۱۶۹	۷۶.۶۶	۷۵.۰	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱
۳	سبز	۷۷,۷۶۵	۷۶.۶۶	۷۵.۰	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱
۴	آسمان مینا	۷۷,۱۶۹	۷۶.۶۶	۷۵.۰	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱
۵	آریا	۷۷,۱۶۹	۷۶.۶۶	۷۵.۰	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱
مجموع				۷۵.۰	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱	۷۶.۶	۳۳.۳	۱.۱

پیشرفت فیزیکی (%)	پیشرفت فیزیکی (%)	پیشرفت فیزیکی (%)
۱۰۰	۱۰۰	۱۰۰
۹۹.۵	۹۹.۵	۹۹.۵
۹۹.۰	۹۹.۰	۹۹.۰
۹۸.۵	۹۸.۵	۹۸.۵
۹۸.۰	۹۸.۰	۹۸.۰
۹۷.۵	۹۷.۵	۹۷.۵
۹۷.۰	۹۷.۰	۹۷.۰
۹۶.۵	۹۶.۵	۹۶.۵
۹۶.۰	۹۶.۰	۹۶.۰
۹۵.۵	۹۵.۵	۹۵.۵
۹۵.۰	۹۵.۰	۹۵.۰
۹۴.۵	۹۴.۵	۹۴.۵
۹۴.۰	۹۴.۰	۹۴.۰
۹۳.۵	۹۳.۵	۹۳.۵
۹۳.۰	۹۳.۰	۹۳.۰
۹۲.۵	۹۲.۵	۹۲.۵
۹۲.۰	۹۲.۰	۹۲.۰
۹۱.۵	۹۱.۵	۹۱.۵
۹۱.۰	۹۱.۰	۹۱.۰
۹۰.۵	۹۰.۵	۹۰.۵
۹۰.۰	۹۰.۰	۹۰.۰
۸۹.۵	۸۹.۵	۸۹.۵
۸۹.۰	۸۹.۰	۸۹.۰
۸۸.۵	۸۸.۵	۸۸.۵
۸۸.۰	۸۸.۰	۸۸.۰
۸۷.۵	۸۷.۵	۸۷.۵
۸۷.۰	۸۷.۰	۸۷.۰
۸۶.۵	۸۶.۵	۸۶.۵
۸۶.۰	۸۶.۰	۸۶.۰
۸۵.۵	۸۵.۵	۸۵.۵
۸۵.۰	۸۵.۰	۸۵.۰
۸۴.۵	۸۴.۵	۸۴.۵
۸۴.۰	۸۴.۰	۸۴.۰
۸۳.۵	۸۳.۵	۸۳.۵
۸۳.۰	۸۳.۰	۸۳.۰
۸۲.۵	۸۲.۵	۸۲.۵
۸۲.۰	۸۲.۰	۸۲.۰
۸۱.۵	۸۱.۵	۸۱.۵
۸۱.۰	۸۱.۰	۸۱.۰
۸۰.۵	۸۰.۵	۸۰.۵
۸۰.۰	۸۰.۰	۸۰.۰
۷۹.۵	۷۹.۵	۷۹.۵
۷۹.۰	۷۹.۰	۷۹.۰
۷۸.۵	۷۸.۵	۷۸.۵
۷۸.۰	۷۸.۰	۷۸.۰
۷۷.۵	۷۷.۵	۷۷.۵
۷۷.۰	۷۷.۰	۷۷.۰
۷۶.۵	۷۶.۵	۷۶.۵
۷۶.۰	۷۶.۰	۷۶.۰
۷۵.۵	۷۵.۵	۷۵.۵
۷۵.۰	۷۵.۰	۷۵.۰
۷۴.۵	۷۴.۵	۷۴.۵
۷۴.۰	۷۴.۰	۷۴.۰
۷۳.۵	۷۳.۵	۷۳.۵
۷۳.۰	۷۳.۰	۷۳.۰
۷۲.۵	۷۲.۵	۷۲.۵
۷۲.۰	۷۲.۰	۷۲.۰
۷۱.۵	۷۱.۵	۷۱.۵
۷۱.۰	۷۱.۰	۷۱.۰
۷۰.۵	۷۰.۵	۷۰.۵
۷۰.۰	۷۰.۰	۷۰.۰
۶۹.۵	۶۹.۵	۶۹.۵
۶۹.۰	۶۹.۰	۶۹.۰
۶۸.۵	۶۸.۵	۶۸.۵
۶۸.۰	۶۸.۰	۶۸.۰
۶۷.۵	۶۷.۵	۶۷.۵
۶۷.۰	۶۷.۰	۶۷.۰
۶۶.۵	۶۶.۵	۶۶.۵
۶۶.۰	۶۶.۰	۶۶.۰
۶۵.۵	۶۵.۵	۶۵.۵
۶۵.۰	۶۵.۰	۶۵.۰
۶۴.۵	۶۴.۵	۶۴.۵
۶۴.۰	۶۴.۰	۶۴.۰
۶۳.۵	۶۳.۵	۶۳.۵
۶۳.۰	۶۳.۰	۶۳.۰
۶۲.۵	۶۲.۵	۶۲.۵
۶۲.۰	۶۲.۰	۶۲.۰
۶۱.۵	۶۱.۵	۶۱.۵
۶۱.۰	۶۱.۰	۶۱.۰
۶۰.۵	۶۰.۵	۶۰.۵
۶۰.۰	۶۰.۰	۶۰.۰
۵۹.۵	۵۹.۵	۵۹.۵
۵۹.۰	۵۹.۰	۵۹.۰
۵۸.۵	۵۸.۵	۵۸.۵
۵۸.۰	۵۸.۰	۵۸.۰
۵۷.۵	۵۷.۵	۵۷.۵
۵۷.۰	۵۷.۰	۵۷.۰
۵۶.۵	۵۶.۵	۵۶.۵
۵۶.۰	۵۶.۰	۵۶.۰
۵۵.۵	۵۵.۵	۵۵.۵
۵۵.۰	۵۵.۰	۵۵.۰
۵۴.۵	۵۴.۵	۵۴.۵
۵۴.۰	۵۴.۰	۵۴.۰
۵۳.۵	۵۳.۵	۵۳.۵
۵۳.۰	۵۳.۰	۵۳.۰
۵۲.۵	۵۲.۵	۵۲.۵
۵۲.۰	۵۲.۰	۵۲.۰
۵۱.۵	۵۱.۵	۵۱.۵
۵۱.۰	۵۱.۰	۵۱.۰
۵۰.۵	۵۰.۵	۵۰.۵
۵۰.۰	۵۰.۰	۵۰.۰
۴۹.۵	۴۹.۵	۴۹.۵
۴۹.۰	۴۹.۰	۴۹.۰
۴۸.۵	۴۸.۵	۴۸.۵
۴۸.۰	۴۸.۰	۴۸.۰
۴۷.۵	۴۷.۵	۴۷.۵
۴۷.۰	۴۷.۰	۴۷.۰
۴۶.۵	۴۶.۵	۴۶.۵
۴۶.۰	۴۶.۰	۴۶.۰
۴۵.۵	۴۵.۵	۴۵.۵
۴۵.۰	۴۵.۰	۴۵.۰
۴۴.۵	۴۴.۵	۴۴.۵
۴۴.۰	۴۴.۰	۴۴.۰
۴۳.۵	۴۳.۵	۴۳.۵
۴۳.۰	۴۳.۰	۴۳.۰
۴۲.۵	۴۲.۵	۴۲.۵
۴۲.۰	۴۲.۰	۴۲.۰
۴۱.۵	۴۱.۵	۴۱.۵
۴۱.۰	۴۱.۰	۴۱.۰
۴۰.۵	۴۰.۵	۴۰.۵
۴۰.۰	۴۰.۰	۴۰.۰
۳۹.۵	۳۹.۵	۳۹.۵
۳۹.۰	۳۹.۰	۳۹.۰
۳۸.۵	۳۸.۵	۳۸.۵
۳۸.۰	۳۸.۰	۳۸.۰
۳۷.۵	۳۷.۵	۳۷.۵
۳۷.۰	۳۷.۰	۳۷.۰
۳۶.۵	۳۶.۵	۳۶.۵
۳۶.۰	۳۶.۰	۳۶.۰
۳۵.۵	۳۵.۵	۳۵.۵
۳۵.۰	۳۵.۰	۳۵.۰
۳۴.۵	۳۴.۵	۳۴.۵
۳۴.۰	۳۴.۰	۳۴.۰
۳۳.۵	۳۳.۵	۳۳.۵
۳۳.۰	۳۳.۰	۳۳.۰
۳۲.۵	۳۲.۵	۳۲.۵
۳۲.۰	۳۲.۰	۳۲.۰
۳۱.۵	۳۱.۵	۳۱.۵
۳۱.۰	۳۱.۰	۳۱.۰
۳۰.۵	۳۰.۵	۳۰.۵
۳۰.۰	۳۰.۰	۳۰.۰
۲۹.۵	۲۹.۵	۲۹.۵
۲۹.۰	۲۹.۰	۲۹.۰
۲۸.۵	۲۸.۵	۲۸.۵
۲۸.۰	۲۸.۰	۲۸.۰
۲۷.۵	۲۷.۵	۲۷.۵
۲۷.۰	۲۷.۰	۲۷.۰
۲۶.۵	۲۶.۵	۲۶.۵
۲۶.۰	۲۶.۰	۲۶.۰
۲۵.۵	۲۵.۵	۲۵.۵
۲۵.۰	۲۵.۰	۲۵.۰
۲۴.۵	۲۴.۵	۲۴.۵
۲۴.۰	۲۴.۰	۲۴.۰
۲۳.۵	۲۳.۵	۲۳.۵
۲۳.۰	۲۳.۰	۲۳.۰
۲۲.۵	۲۲.۵	۲۲.۵
۲۲.۰	۲۲.۰	۲۲.۰
۲۱.۵	۲۱.۵	۲۱.۵
۲۱.۰	۲۱.۰	۲۱.۰
۲۰.۵	۲۰.۵	۲۰.۵
۲۰.۰	۲۰.۰	۲۰.۰
۱۹.۵	۱۹.۵	۱۹.۵
۱۹.۰	۱۹.۰	۱۹.۰
۱۸.۵	۱۸.۵	۱۸.۵
۱۸.۰	۱۸.۰	۱۸.۰
۱۷.۵	۱۷.۵	۱۷.۵
۱۷.۰	۱۷.۰	۱۷.۰
۱۶.۵	۱۶.۵	۱۶.۵
۱۶.۰	۱۶.۰	۱۶.۰
۱۵.۵	۱۵.۵	۱۵.۵
۱۵.۰	۱۵.۰	۱۵.۰
۱۴.۵	۱۴.۵	۱۴.۵
۱۴.۰	۱۴.۰	۱۴.۰
۱۳.۵	۱۳.۵	۱۳.۵
۱۳.۰	۱۳.۰	۱۳.۰
۱۲.۵	۱۲.۵	۱۲.۵
۱۲.۰	۱۲.۰	۱۲.۰
۱۱.۵	۱۱.۵	۱۱.۵
۱۱.۰	۱۱.۰	۱۱.۰
۱۰.۵	۱۰.۵	۱۰.۵
۱۰.۰	۱۰.۰	۱۰.۰
۹.۵	۹.۵	۹.۵
۹.۰	۹.۰	۹.۰
۸.۵	۸.۵	۸.۵
۸.۰	۸.۰	۸.۰
۷.۵	۷.۵	۷.۵
۷.۰	۷.۰	۷.۰
۶.۵	۶.۵	۶.۵
۶.۰	۶.۰	۶.۰
۵.۵	۵.۵	۵.۵
۵.۰	۵.۰	۵.۰
۴.۵	۴.۵	۴.۵
۴.۰	۴.۰	۴.۰
۳.۵	۳.۵	۳.۵
۳.۰	۳.۰	۳.۰
۲.۵	۲.۵	۲.۵
۲.۰	۲.۰	۲.۰
۱.۵	۱.۵	۱.۵
۱.۰	۱.۰	۱.۰
۰.۵	۰.	

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

۱-۱-۱- مواد اولیه:

قوлад (انواع میلگرد، قوطی و پروریل)، 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 کلان 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	مصرف	تامین کننده ها
۱	میلگرد	کیلوگرم	متناسب با پروژه	۲۴۰۲۰۷	داخلی
۲	سقف کاذب	مترمربع	متناسب با پروژه	۲۳۰۷۸	داخلی
۳	سیمان	کیلوگرم	متناسب با پروژه	۱۱۵۶۶۹۴	داخلی
۴	پنجره	مترمربع	متناسب با پروژه	۳۷۲۸	داخلی

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

- قیمت گذاری مواد اولیه با توجه به شماره و تاریخ ابلاغیه مربوطه در این خصوص صورت می پذیرد و نیز براساس آئین نامه معاملات و با طرح در کمیسیون معاملات انجام می گردد و در صورتی که سطح معامله افزایش یابد با انجام مناقصه محدود و یا عمومی؛ علاوه بر طرح در کمیسیون معاملات در هیات مدیره نیز تصمیم گیری می شود.
- تفکیک بر اساس خرید داخلی و خارجی: تماماً داخلی
- فروشندهان عمده مواد اولیه به شرکت و ... تولید کنندگان سیمان، سقف کاذب، آسانسور، پنجره UPVC و ...

خرید داخلی: (اطلاعات استخراج شده طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱)

نام کالا	نام	مقدار	مبلغ
انواع میلگرد	مناقصه فولاد خرید زرشده	۳۰،۷۷۰	۱۱۷،۱۲۹،۴۴۶،۶۸۹
انواع آسانسور	شرکت هدیر اسکالر آدرین	۴	۴۵،۱۲۰،۰۰۰،۰۰۰
کاشی	کارخانه شن ساز چمران (تیمار هیمالیا سینی)	۱۸،۵۱۰،۴۰۰	۴۸،۴۴۴،۶۶۷،۹۸۰
پنجره و لولایی و سی + پروریل	رساند ماندگار (رحمت الله سیمانی) - ریمانکار	۷،۸۶۱،۴۷۷	۵۲،۳۷۶،۲۱۰،۴۴۶
سقف کاذب و لولایی	ملی هیلند (فروشگاه داوراسیون هیلند)	۱۰،۴۵۹	۴۸،۴۳۰،۵۴۰،۰۰۰
سیمان	شرکت سیمان عمران تارک (سیمان دلیجان)	۱،۷۹۴،۷۷۷،۰۰۴	۴۴،۴۱۳،۹۰۸،۱۸۳
انواع بومر بومر	شرکت بر و بوم ساز (رسانا فرش فنی)	۱۹	۴۰،۴۶۱،۲۹۷،۵۰۰
پنجره و سی + سی یا شیشه دو جداره	مرفان رضوی (گروه پنجره سازان لوروی)	۱،۴۷۹،۷۴	۴۰،۴۹۹،۹۷۳،۸۰۵
انواع میلگرد و آهن آلات	شرکت ذوب آهن ایران بولین زهر	۹۹،۷۲۰	۳۷،۴۴۱،۸۵۴،۹۹۳
رنگ و پرایمر	ستاره نیکین سحر	۵۷،۰۰۰	۴۴،۵۷۹،۴۴۰،۰۰۰
پروریل - لور آهن - کاشی	سام گستر دلیجان	۹۲،۰۸۴	۳۴،۵۵۵،۲۱۴،۲۸۷
میلگرد	گروه صنعتی پرشین فولاد	۹۴،۴۱۰	۳۴،۳۳۱،۱۹۱،۴۳۰
سقف کاذب و لولایی	حسن جاشی	۸،۷۵۵،۷۷۴	۳۴،۰۸۳،۸۴۴،۴۸۰
انواع سنگ	مناقصه سنگ ۱۱۰ - خدماتی	۳،۵۴۳،۷۱	۳۴،۹۴۹،۲۲۵،۵۰۰
انواع کاشی زمینی	کارا کابل ایوان	۱۸،۱۲۲	۳۰،۸۳۱،۹۴۲،۸۵۷
انواع کابل و لولایی برقی	داود اسماعیلی (کالای برقی لایت)	۳۸،۷۳۳	۲۸،۴۹۸،۸۰۴،۰۰۰
آهن آلات	مشاوران آهن لوتوس آریا	۴۴،۴۷۲	۲۴،۸۰۰،۴۸۰،۰۰۰
مصالح بهداشتی - ساختمانی - سرامیک - کاشی	لوازم بهداشتی مرکزی (محمد علی کویستانی)	۴،۲۸۷،۴۴۴	۲۴،۰۲۲،۸۹۴،۹۸۷
لوازم تاسیساتی	شرکت مهندسی سامان (موسوی) (سیمان آبرین معاد)	۲۴۵	۲۱،۲۱۱،۴۱۰،۰۰۰
کاشی و ماسه	معدن میهنان (تک دیوالفضل اسماعیلی آهن و ماسه)	۴،۸۹۶،۷۱۰	۲۰،۹۳۰،۴۴۴،۸۰۰
انواع آسانسور	شرکت پشیر اسکالر طبقه (خدماتی پور)	۴	۱۹،۸۱۹،۸۳۳،۰۰۰
لوازم تاسیساتی	فروشگاه لوازم ساختمانی فولاد (حسین محمدی)	۱۰،۸۷۷	۱۹،۱۴۰،۵۴۱،۰۰۰
سقف کاذب و لولایی	رسانا هیلند (داوراسیون - آرک پروج)	۴۷،۴۴۷،۵۴	۱۷،۴۴۴،۴۴۵،۹۰۴
لور کاشی	شرکت نام گستر دلیجان	۱۴،۴۴۰	۱۴،۹۱۸،۴۳۰،۰۰۰
درب فلزی	امیر مهندسی (درب فلزی)	۱،۸۰۷،۸	۱۴،۳۴۳،۴۰۰،۰۰۰
سیمان	سیمان دورود	۷۵۹،۰۰۰	۱۴،۴۰۸،۳۴۷،۷۵۱
سایر			۳۵۸،۸۴۹،۴۴۳،۱۲۸

خرید خارجی: شرکت فاقد خرید خارجی بوده است.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت:

شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ مورد گزارش در بین شرکت‌های فعال در این صنعت و همچنین در بین شرکت‌های بورسی این صنعت به ترتیب با حجم فروش ۷۲۲۸ مترمربع معادل مبلغ ۲,۹۱۶,۳۱۰ میلیون ریال میباشد طبق نامه شماره ۱۳۳۱۹۸۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۳۰ اداره میزهای صنعت و رتبه بندی ناشران در رتبه ۴۵۵ در بازار سرمایه 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 تاریخ تایید گزارش از منابع tsetmc به شرح جدول زیر است:

سهامداران عمده شرکت (بالای یک درصد)						
ردیف	نام سهامدار		ردیف	نام سهامدار		ردیف
	تعداد سهام	درصد		تعداد سهام	درصد	
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۱,۴۱۶,۵۹۴,۳۱۲	۶۱/۵۹	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۵۱۵,۵۵۲,۶۳۵	۶۴/۴۴
۲	سایر سهامداران	۸۸۳,۴۰۵,۶۸۸	۳۸/۴۱	سایر سهامداران	۲۸۴,۴۴۷,۳۶۵	۳۵/۵۶
	جمع کل	۲,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	جمع کل	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

• سهامدار حقیقی بالای یک درصد وجود ندارد.

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

فهرست زمین و ساختمان

شرح دارایی	بهای تمام شده (میلیون ریال)	استهلاک انباشته (میلیون ریال)	ارزش دفتری (میلیون ریال)	نوع کاربری	وضعیت مالکیت	موقعیت مکانی	متراژ (مترمربع)	تشریح وضعیت وثیقه	تشریح پرونده های حقوقی
ساختمان :									
زمین و ساختمان دفتر اداری (۸ واحد)	۶۵۰۱	۲۷۲۲	۳۷۷۹	اداری	۶ دانگ	اراک-کوی الهیه	۹۶۹ مترمربع	-	-
ساختمان و زمین بچینگ قراهران (سرفعلی)	۳۲۲۶۷	۰	۳۲۲۶۷	کارگرمی	اعیانی احداث شده در عرصه اوقافی	کیلومتر ۷ جاده قراهران بین میقان و آزاد مرز آباد	۶۱۵ مترمربع	-	-
جمع کل	۳۹۷۶۸	۲۷۲۲	۲۷۰۴۶						

* بهای زمین در قیمت تمام شده ساختمان های اداری مستتر می باشد و این اعیانی قدمتی بالای ۲۹ سال داشته که تا حدودی باز سازی شده است.

ساختمان بچینگ قراهران شامل بناهایی با قدمت بیش از ۲۶ سال و فاقد نمای ساختمانی بوده و شامل ۲۰۰ متر مربع ساختمان کارگرمی ، 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.

۱-۳- جزئیات فروش:

فروش واحدهای مسکونی در شهرهای اراک و قم در جریان ساخت در این دوره مالی می باشد.

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

۱-۳-۱- جزئیات فروش در داخل:

ردیف	نوع محصول	کل مقدار فروش داخلی	سهم شرکت از فروش داخل در بازار محصول
۱	واحد مسکونی	۲,۸۲۷,۳۰۰ میلیون ریال	۲,۸۲۷,۳۰۰ میلیون ریال
۲	واحد تجاری	۸۹,۰۱۰ میلیون ریال	۸۹,۰۱۰ میلیون ریال
	جمع	۲,۹۱۶,۳۱۰ میلیون ریال	۲,۹۱۶,۳۱۰ 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- مراودات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت:

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

۱-۳-۲-۱- وضعیت پرداخت های به دولت

ردیف	شرح (مبالغ به میلیون ریال)	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	دوره نه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۱	دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	دلایل تغییرات *
۱	مبایات عملکرد	۹۸,۰۴۲	۹۸,۰۴۲	۹۸,۰۴۲	۳۱,۶۱۲	۵۴,۳۳۵	استفاده از معافیت های مالیاتی نرخ صفر با توجه به اخذ مجوز افزایش سرمایه
۲	مبایات بر ارزش افزوده	۲۴۵,۲۳۴	۲۴۵,۱۶۶	۲۴۴,۸۶۴	۱۱,۳۳۲	۲۱,۹۷۲	افزایش کارکرد قرارداد بیمه تکمیلی
۳	بیمه سهم کارفرما	۲۲,۹۴۹	۲۲,۶۸۹	۱۲,۶۸۸	۶۲۷	۴۱,۴۴۵	افزایش سطح حقوق و دستمزد
۴	پرداختی بابت عوارض	۵,۴۳۰	-	-	-	-	-
۵	پرداختی بابت گزری	۷,۴۶۸	۶,۱۹۸	۶,۷۰۸	۸۳۴	۹,۳۹۷	-
۶	مبایات حقوق و تنقل و (عائل و ۱۶۹)	-	-	۲۶,۱۶۱	۸۹,۰۰۸	-	-
	جمع	۳۸۹,۱۲۳	۳۷۲,۰۹۵	۳۸۶,۶۹۲	۵۸,۹۴۷	۱۲۷,۱۳۹	-
	مبلغ پرداختی	-	-	-	-	-	-

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

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 بیرون سازمانی مؤثر بر شرکت و احتمال تغییر در آنها از جمله مؤلفه های اقتصاد کلان:

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

۱-۵- وضعیت رقابت :

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

۱-۶- اطلاعات بازارگردان شرکت:

شرکت بازارگردان ندارد با توجه به ایلانیه شرکت فراپورس ایران شرکت هایی که حداقل یکی از شرایط زیر را داشته باشند ملزم به معرفی بازارگردان خواهند بود ۱. شرکت ها با ارزش بازار بیش از ۶۵ هزار میلیارد تومان، شرکت ها با بیش از ۵۰ هزار سهامدار و شرکت ها با موضوع فعالیت بانک، بیمه و تامین سرمایه.

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 جریان های نقدی برنامه زمانبندی پروژه ها مشخص می شود.

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

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

در حوزه مدیریت پروژه:

- الزام به تعریف پروژه های جدید
- بروزرسانی دقیق برآوردهای پروژه ها و ثبت هزینه های انجام شده به تفکیک سرفصل های بودجه
- زمانبندی پروژه ها براساس ارزیابی عملکرد
- تعهدات فروش و تحویل به خریداران
- عدم تغییر اوزان فعالیت های زمانبندی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

- تهیه ساختار شکست کار WBS با تأیید مدیریت PMO قبل از تهیه زمانبندی پروژه های جدید
- تهیه طرح توجیه اقتصادی پروژه ها
- تهیه، بازنگری و اصلاح برنامه تولید کلیه پروژه ها مطابق برنامه مدیریت PMO

حوزه فنی و اجرایی:

- ارتقاء سطح کیفی شرکت با توجه به سطوح امتیازی (۱۵٪ افزایش در امتیاز متوسط شرکت های با سطح کیفیت ضعیف، ۱۰٪ افزایش در امتیاز متوسط شرکت های با سطح کیفیت متوسط، ۸٪ افزایش در امتیاز متوسط شرکت های با سطح کیفیت خوب و ۵٪ افزایش در امتیاز متوسط شرکت های با سطح 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 ایمنی 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 نقوشودگی 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 با رزرو واحدها
- تهیه برنامه فروش برای پروژه هایی با پیشرفت فیزیکی بین ۲۵ تا ۷۵ درصد به گونه ای اختلاف پیشرفت فیزیکی پروژه با فروش واحدها ± 15 باشد.
- در پروژه های مشارکت تامین منابع از پروژه های ۲۵ تا ۷۵ درصد پیشرفت فیزیکی صورت می پذیرد.
- در پروژه هایی با پیشرفت فیزیکی حداکثری ۲۵ درصدی میزان فروش باید به نحوی باشد تا تکافوی منابع مورد نیاز برای خود پروژه را بدهد.
- در شرایط و در جهت تسهیل فروش 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 دوره های قبل

شرح		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	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
نسبت های نقدینگی	نسبت جاری	۵.۷۲	۴.۸۲	۲.۶۴	۲.۴۲	۱.۸۵
	نسبت آبی	۰.۸۲	۰.۸۳	۰.۵۴	۰.۴۹	۰.۳۷
نسبت های بدهی	نسبت بدهی	۰.۲۰	۰.۴۴	۰.۴۹	۰.۵۴	۰.۵۷
	نسبت مالکانه	۰.۸۰	۰.۵۸	۰.۵۱	۰.۴۶	۰.۴۴
	نسبت پوشش بدهی	۱.۵۲	۰.۵۴	۰.۴۳	۰.۲۶	۰.۱۳
نسبت های فعالیت	گردش دارایی ها	۰.۶۱	۰.۶۶	۰.۶۲	۰.۴۹	۰.۴۴
	گردش موجودی مواد، کالا و پروژه ها	۰.۱۹	۰.۳۸	۰.۳۵	۰.۴۵	۰.۴۰
نسبت های سودآوری	بازده دارایی ها	۰.۳۸	۰.۲۹	۰.۲۵	۰.۱۴	۰.۰۶
	بازده حقوق صاحبان سهام	۰.۳۹	۰.۲۷	۰.۳۳	۰.۳۰	۰.۱۳
سود هر سهم (EPS) - ریال		۷۴۱	۶۴۷	۱۰۹۰	۴۶۲	۲۶۶
سود نقدی هر سهم (DPS) - ریال		۱۵۰	۲۲۶	۲۲۰	۲۰۰	-

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

- 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.

۲-۳- 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 نموده است.

قضاوت مربوط به برآوردها

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

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.

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱



همچنین استفاده از قطعات پیش ساخته در جهت افزایش کیفیت ، کاهش پرت مصالح ، کاهش آیتیم های 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.



سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱



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 اقتدار 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 آوند در راستای اجرایی نمودن رویکرد بازاریابی اجتماعی و به منظور انجام رسالت های خود در قبال جامعه و استفاده مناسب از منابع ، فعالیتهای متعددی را مدنظر قرار داده 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 فعالیتهای عمومی و داوطلبانه اجتماعی را شامل می شود. اهم این اقدامات را می توان به شرح ذیل نام برد :

مدیریت امنیت دارایی

- این شرکت ضمن شناسایی ریسک ها و عوامل تهدید کننده دارایی ها و تعیین روش های مقابله مختلف (بتدلیل تنوع دارایی ها)، نسبت به ایجاد رویکردهای مقتضی جهت حذف یا کاهش مخاطرات ناشی از آنها اقدام نموده مضافاً دارایی های شرکت به میزان ۵۶۶۱۱ میلیون ریال که شامل ساختمان اداری به مبلغ ۶۵۰۱ میلیون ریال، موجودی اثاثیه و منصوبات ۳۱۴۱۰ میلیون ریال، سوله های انبار ۱۸۷۰۰ میلیون ریال و موجودی مواد و مصالح ساختمانی ۲۹۵۱۰ میلیون ریال و پروژه شکریه همدان ۱,۴۵۳,۰۰۰ میلیون ریال . دارای پوشش بیمه آتش سوزی می باشد.

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

بهینه سازی مصرف انرژی و مواد خام

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

طراحی پروژه ها متناسب با نیاز مشتریان

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

طراحی و پیاده سازی استانداردها

- اخذ گواهینامه ISO 9001-2008 شرکت سرمایه گذاری مسکن 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؛
- 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

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

- حفاظت از منابع و تجهیزات و کاهش مصرف و استفاده بهینه از منابع و انرژی از طریق افزایش بهره‌وری شرکت با هدف مصارف و آلودگی محیط زیست.

اقدامات زیست محیطی:

- این شرکت با رعایت مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان با استفاده از عایق‌های حرارتی در دیوارهای پیرامونی و کف و سقف ساختمان گام موثری در صرفه‌جویی مصرف انرژی در طول عمر واحدهای ساخته شده برداشته است.
- همچنین با استفاده از تکنولوژی‌های 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 می‌شوند را به حداقل رسانده است.
- همچنین با توجه به کیفیت ساخت محصولات این شرکت و افزایش طول عمر ساختمان‌ها طول مدت چرخه باز تولید نخاله‌های 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 تأثیر بسزایی در مصرف انرژی داشته و محیط زیست مطبوع‌تری جهت مشتریان فراهم می‌آورد.

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 دوره‌ای فشارخون 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 پروژه‌ها و تأخیرات آنها به منظور اقدامات به موقع اصلاحی و پیشگیرانه
- تدوین و تنظیم برنامه منسجم ریالی و مترایی در قالب بودجه سالیانه به منظور تحقق اهداف اصلی شرکت.
- بررسی گزارشهای تحلیلی مسکن به منظور ایجاد هماهنگی بیشتر برنامه‌های شرکت با بازار مسکن.
- مدیریت مستمر ریسک شرکت به دلیل تقلیل و جلوگیری از تبعات منفی علیه شرکت.
- تأمین مالی مناسب از طریق سیستم بانکی و بازار سرمایه

کمک‌های عام المنفعه

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

جدول مربوط به مشخصات و سوابق اعضای هیات مدیره

نام و نام خانوادگی (نام خانوادگی حقیقی)	سمت	تحصیلات و مدارج حرفه‌ای	تاریخ عضویت در هیات مدیره	عضو غیر موظف هیات مدیره	میزان مالکیت شخصیت حقیقی در سهام شرکت	عضویت قبلی در هیات مدیره سایر شرکت‌ها در ۵ سال اخیر	آیا جلسات هیات مدیره مطابق مواد اساسنامه برگزار گردیده است؟	تعداد جلسات هیات مدیره	کمیته حسابرسی	کمیته انتخابات
 امیرحسین عشاغی مقدم	رئیس هیات مدیره	کارشناس عمران	۱۴۰۳/۱۱/۰۳	غیر موظف	۷۶۶۱	نماینده شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن - عضو هیات مدیره شرکت عمران و مسکن سازان استان مرکزی	✓	۱۲	۱۲	۶
 علیرضا نورنپشت	نائب رئیس هیات مدیره	کارشناس عمران	۱۴۰۳/۱۱/۰۳	غیر موظف	۷۶۶۱	نماینده شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران - عضو شورای شهر اراک	✓	۱۲	۱۲	۶
 ابوالفضل محمودی	عضو هیات مدیره	کارشناس حسابداری گرایش MBA	۱۴۰۳/۱۱/۰۳	موظف	۶۶۰۰	نماینده شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن - عضو هیات مدیره شرکت عمران و مسکن سازان استان مرکزی	✓	۱۲	۱۲	۶
 حمیدرضا مراد	مدیر عامل و عضو هیات مدیره	کارشناس ارشد عمران کارشناس معماری	۱۴۰۳/۱۱/۰۳	موظف	۱,۴۱۶,۵۹۹,۳۱۲	نماینده شرکت سرمایه گذاری مسکن پارس لجمن ابوه سازان ساختمان استان مرکزی ۹۷ سال ناگنون	✓	۱۲	۱۲	۶
 علی رحمتی	عضو هیات مدیره	کارشناس ارشد عمران	۱۴۰۳/۱۱/۰۳	موظف	۱۳۵۹۵	-----	✓	۱۲	۱۲	۶

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱



عضویت همزمان در هیات مدیره سایر شرکت‌ها		
نام و نام خانوادگی	شرکت	سمت
اسماعیل عطائی مقدم	-	-
علیرضا نورپهشت	شرکت سرمایه گذاری عمران و پیشرفت آرماتشر امیرکبیر	رئیس هیات مدیره
	شرکت ایتکار مهر معین	
	شرکت عمران مجری	
ابوالفضل محمودی	-	-
حمیدرضا زمر	شرکت سیاحتی تفریحی امیرکبیر	نایب رئیس هیات مدیره
	شرکت عمران و مسکن سازان استان مرکزی	رئیس هیات مدیره به نمایندگی از شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
علی رحمتی	-	-

- در خلال جلسات ماهانه که همراه برگزار می شود به ضرورت جلسه تشکیل شده است.

جدول مربوط به مشخصات و سوابق مدیرعامل و مدیران اجرایی شرکت

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	سابقه اجرایی در شرکت	سوابق مهم اجرایی	میزان مالکیت شخصیت حقوقی در سهام شرکت
نگای حمیدرضا زمر	مدیرعامل و عضو هیات مدیره	کارشناسی ارشد عمران کارشناسی معماری	۲۶ سال	مدیر قراردادهای از سال ۱۳۷۸ - مدیر دفتر 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	۱,۴۱۶,۵۹۴,۳۱۲
نگای ابوالفضل محمودی	معاون مالی و منابع عضو هیات مدیره	کارشناسی ارشد MBA کارشناسی حسابداری	۲۰ 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 هیات مدیره شرکت تاکنون	۴۶۰۰
نگای علی رحمتی	معاون فنی و اجرایی عضو هیات مدیره	کارشناسی ارشد عمران	۲۵ 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 ارفعون، سیده و مدائن و تارون بوده‌اند. از تاریخ ۱۳۹۷/۰۸/۳۰ به عنوان معاون فنی و اجرایی شرکت و همچنین از تاریخ ۱۳۹۷/۱۱/۰۱ عضو هیات مدیره شرکت	۱۳۵۹۵

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

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

در سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ 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	اتریشی 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 ...

اطلاعات مربوط به کمیته ریسک

کمیته مدیریت ریسک براساس اختیارات تفویض شده از سوی هیأت مدیره شرکت به عنوان یکی از کمیته های 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 حرفه ای	تاریخ عضویت در کمیته ریسک	عضویت همزمان در کمیته ریسک، انتصابات سایر شرکت ها (ذکر نام شرکت ها)	خلاصه سوابق
ایوانفضل محمودی	رئیس کمیته	کارشناسی ارشد	۱۳۹۰/۰۶/۰۱	-	از تاریخ ۱۳۹۰/۰۴/۰۱ بعنوان مدیر مالی و پشتیبان فعالیت ۱۳۸۰/۱۲/۲۷ - معاون مالی و منابع انسانی شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند از سال ۱۳۷۲ تاکنون - از سال ۱۳۸۶ بعنوان عضو هیأت مدیره شرکت تاکنون
علی رحمتی	عضو کمیته	کارشناسی ارشد	۱۳۹۸/۰۷/۱۵	-	سرپرست کارگاههای شرکت سال ۱۳۹۹ لغایت ۱۳۸۵ و سال ۱۳۸۶ بعنوان سرپرست دفتر فنی و مهندسی و مدیر فنی و کنترل کیفیت شرکت تا سال ۱۳۹۷ همزمان مدیر پروژه بوده اند. از تاریخ ۱۳۹۷/۰۸/۲۰ 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	-	مسئول دفتر فروش
عابد استرکی	دبیر کمیته	کارشناسی	۱۴۰۱/۰۴/۰۱	-	کنترل پروژه
آقشین جتایی	عضو و نماینده هلدینگ	کارشناسی ارشد	۱۴۰۳/۱۲/۱۲	-	طنی نامه شرکت گروه ۳۵۴۵-۰۳/ص/۰۱۱

کمیته دارای ۵ عضو و یک دبیر می باشد.

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

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 تورپهشت	رئیس کمیته	کارشناسی	۱۳۹۷/۱۲/۰۵	کمیته انتصابات	
هادی تاجار	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 فرابورس، کمیته انتصابات با هدف نظام‌مند 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 رییس، انتصابات	عضویت همزمان در کمیته رییس، انتصابات سایر شرکت‌ها (ذکر نام شرکت‌ها)	خلاصه سوابق
اسماعیل عطایی مقدم	رئیس کمیته	کارشناسی	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	-	مدیرعامل شرکت پارس مسکن آوند به مدت ۲۵ سال و از سال ۱۳۸۹ بعنوان رئیس هیأت مدیره شرکت تاکنون
حمیدرضا زمره	معاون کمیته	کارشناسی ارشد	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	-	مدیر قراردادهای از سال ۱۳۷۸ - مدیر نظارتی از ۱۳۸۳ - معاون فنی و اجرایی شرکت سرمایه گذاری مسکن آوند و عضو هیأت مدیره از سال ۱۳۸۶ - مدیرعامل و عضو هیأت مدیره شرکت از سال ۱۳۹۷ تاکنون
علیرضا تورپهشت	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 خمدان - مدیر کل سازمان مسکن و شهرسازی استان های مرکزی - گرمقشاد - قم - معاون عمرانی استانداری مرکزی - مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری مسکن آوند از سال ۸۹ تا تاریخ ۱۳۹۷/۱۱/۱۹ و عضو هیأت مدیره و نایب رئیس هیأت مدیره تاکنون

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

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:

تعداد جلسات	اعضاء	شرح وظیفه
۱۶۱	حمیدرضا زمره (مدیرعامل) ابوالفضل محمودی (معاون مالی و منابع انسانی) علی رحمتی (معاون فنی و اجرایی) نماینده هیئت مدیره مهرداد پاکروان (نماینده مدیر عامل و مسئول واحد قراردادها) اصغر قاسمی (سرپرست واحد بازرگانی) محمد حسن ابراهیمی نسب (مسئول واحد فروش) وحید قاسمی (کارشناس واحد فروش) کارشناس با تجربه در خصوص موضوع کمیسیون با انتخاب مدیرعامل	بررسی و تأیید پیش‌تسهلات در زمینه اجرای پروژه ها برای خرید یا فروش کالا (اعم از متقول و غیر متقول) یا تهاتر کالا، خرید خدمت، اجاره اموال متقول و غیر متقول، پیش فروش، فروش یا اجاره یا استجاره و قیمت فروش ساختمانهای احداثی، بررسی خرید زمین و مستغلات و نحوه انجام آنها.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

راهبردی (حاکمیت) شرکتی و اقدامات صورت گرفته

ردیف	شرح الزامات آیین نامه راهبردی شرکتی	اقدام	ماده
۱	ترویج بازارهای شفاف، منعطف، تخصیص 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 اخذ حق موثر حقوق بطور منعطفانه 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	برنامه کردن شبکه های روشن در صورت لزوم سرمایه گذاری و شرایط برای اجرای حاکمیت شرکتی توسط مشارکت کنندگان بازار سهام	✓	۳ بند ۴
۵	افشا به موقع و صحیح موضوعات با اهمیت شرکت، شامل وضعیت مالی، عملکرد، برنامه های نقدی، مالکیت و حاکمیت شرکتی	✓	۳ بند ۵
۶	اطمینان ذینفعان از رویه های موثر و حمایت راهبردی، نظارت اثربخش مدیریت و پاسخگویی به سرمایه گذاران، سهامداران و ذینفعان	✓	۱۷ و ۳ بند ۶
۷	استقرار سازوکارهای اثربخش جهت کسب اطمینان منطبق از حقوق تمدن اصول حاکمیت شرکتی در شرکت های فرعی	✓	۳ بند ۷
۸	مستندسازی 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 ۲ بند ۸
۹	عدم تعصیب به صورت یکسان با حداکثر حسن نیت منافع تمامی سهامداران از جمله سهامداران اقلیت و عدم ترجیح منافع برخی سهامداران بر منافع شرکت	✓	۳ بند ۹
۱۰	تعصیب گیری در موضوعات یا اثر مالی یا اهمیت پس از استماع گزارش بالاترین مقام مالی و انسانی در صورت جلسه هیات مدیره	✓	۳ بند ۱۰
۱۱	فصلان محکومیت قضایی کیفری یا نظارتی موثر موضوع قوانین و مقررات بازار سرمایه هیات مدیره و ارائه گزارشنامه به کمیته انتصابات	✓	۴
۱۲	حسابداری و تجزیه لازم برای اطمینان مسئولین 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، نمائندگی سمت در شرکت از سوی هیات مدیره و نداشتن سمت اعضای مؤلفه در دیگر شرکت بورسی و ارائه گزارشنامه به کمیته انتصابات	✓	۹ بند ۱۳
۱۴	عضویت مالی غیر مؤلفه یک نفر در هیات مدیره	✓	۹ بند ۱۴
۱۵	مسئولیت هیات مدیره در تدوین و پایش سازی افشای سازمانی التزام به صداقت، درستگاری و پایداری به ارزشهای اخلاقی سازمانی	✓	۹ بند ۱۵
۱۶	کنترل رویه های در چهارچوب قانون جهت حفظ حقوق و برخورد یکسان سهامداران، پرداخت سود سهام، پاسخگویی، اعمال حق رای و ...	✓	۵
۱۷	تأیید و اجرا معاملات با احتیاط و وابسته با رعایت منافع شرکت و سهامداران با کنترل تضاد منافع و متعارف و منعطفانه بودن معاملات	✓	۷
۱۸	نظارت و افشا تضاد منافع، افشا منافع با اهمیت مدیران در یک معامله، رعایت دستورالعمل الزامات افشای اطلاعات و تعویب معاملات ابتدایی وابسته، استفاده از گزارش کارشناسی رسمی جهت معاملات با احتیاط و وابسته در رابطه با ترازیهایی ثبت مشهور ترازیهایی نامشهود و سرمایه گذاریها و اظهار نظر کمیته حسابرسی از جنبه های منعطفانه بودن افشای کامل و عدم شرکت مدیر 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	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 تازیهایی ها و رسیدگی به گزارشات	✓	۱۱
۲۲	تعیین حقوق و مزایای مدیران بر اساس عملکرد آنان و حصول با منافع بلندمدت شرکت و سهامداران و انگیزه بخشی در این رابطه و عدم تعصیب بخشی برای هیات مدیره خارج از محدوده مجامع عمومی	✓	۱۲
۲۳	تدوین اختیارات مدیر عامل و عدم نقض اختیارات هیات مدیره بشرح ماده ۱۳ دستورالعمل حاکمیت شرکتی	✓	۱۳
۲۴	تعیین اختیارات هیات حسابرسی، ریسک و انتصابات بطور اثر بخشی تحت نظر هیات مدیره و رعایت الزامات مربوطه	✓	۱۴
۲۵	عدم عضویت در بیش از سه کمیته شرکت های پذیرفته شده سازمان بورس و اوراق بهادار و ارائه گزارشنامه به کمیته انتصابات	✓	۱۴ بند ۲۵
۲۶	ارزیابی اثربخشی هیات مدیره و مدیرعامل از جمله شرکت های فرعی و وابسته، کمیته های تخصصی و ارائه در گزارش هیات مدیره ارزیابی هیات مدیره و همچنین اعضای هیات مدیره ذی ربط در شرکت های فرعی و وابسته	✓	۱۵
۲۷	اطلاع از مسئولیت و الزامات قانونی و روزمره های مهارتها و آگاهیها از زمینه کسب و کار و حاکمیت شرکتی و ارائه گزارشنامه	✓	۱۶
۲۸	تدوین دستور هیات مدیره، انتخاب مدیر هیات مدیره، دستورالعمل مستقل، برگزاری جلسات ماهیانه، طرح نظرات اعضا در صورت جلسه، طرح قابل طرح تمدن موضوعی از دستور جلسه، تدوین دستور جلسه و اولویت بندی طبق نظر رئیس هیات مدیره و یا اکثریت اعضاء اطمینان از طرح مسائل راهبردی در دستور جلسه و گزارش دقیق و شفاف و به موقع از عملکرد توسط مدیرعامل	✓	۱۸ و ۲۸
۲۹	مصور 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	✓	۱۷ و ۲۹
۳۰	عدم تملک سهام شرکت اصلی توسط شرکت فرعی	✓	۲۸
۳۱	نشر گزارشات مالی سالانه، حسابرسی مستقل و بازرس قانونی، تفسیری مدیریت فعالیت هیات مدیره، کنترل های داخلی و زمانبندی پرداخت سود از طریق پایگاه اینترنتی شرکت	✓	۲۹
۳۲	ارام حضور حسابرسی مستقل و بازرس قانونی و دعوت کتبی جهت حضور در مجامع عمومی	✓	۳۰
۳۳	عدم پرداخت سود سهامداران دارای سهام کنترلی بیش از سایر سهامداران	✓	۳۱
۳۴	درج تعصبات در تصمیمات پندهای گزارش حسابرسی و بازرس، حق حضور اعضای غیر مؤلفه نحوه جریان کسب و کار و پانته هیات مدیره در صورت جلسه مجمع و تداوم مذاکرات	✓	۳۲ و ۳۴
۳۵	رعایت مقررات تسعیر و انتخاب حسابرسی مستقل و بازرس قانونی	✓	۳۳
۳۶	درج اطلاعات مدیران شرکت در گزارش تفسیری، گزارش هیات مدیره و پایگاه اینترنتی شرکت	✓	۳۷
۳۷	گزارشگری پایداری یا رویکرد توسعه پایدار و ایجاد سازوکاری برای سنجش و ارزیابی توان ایجاد ارزش در کوتاه مدت و بلندمدت در لیدر محیط زیست، مسئولیت اجتماعی و اقتصادی و کمکهای عام المنفعه در گزارش تفسیری و گزارش فعالیت هیات مدیره و پایگاه اینترنتی	✓	۳۰

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

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 و تهاثر و مواد و مصالح شامل دستمزد و خرید مصالح

شرح	مبلغ (میلیون ریال)
منابع حاصل از فروش واحد و عملیات	۲,۹۱۶,۳۱۰
منابع حاصل از عملیات پیمانکاری	۷۸۰,۶۵۹
دریافت‌های ناشی از تسهیلات	۱,۴۷۸,۲۳۳
دریافت‌های ناشی از سود و سرمایه‌گذاری	۱۸۸,۲۹۹
سایر درآمدها	۳۵,۹۴۰

در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ موجودی نقدی شرکت معادل ۱۱۳,۰۵۱ میلیون ریال می‌باشد. سیاست شرکت اولویت تامین مواد و مصالح و واگذاری کار به پیمانکاران در قالب تهاثر 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 تهاثر 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:

شرح	مبلغ (میلیون ریال)
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد	۹۸,۰۴۲
پرداخت‌های نقدی بابت خرید دارایی‌های ثابت	۱۴,۸۳۰
پرداخت‌های نقدی از سود و اصل تسهیلات	۳۰۸,۹۷۹
پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام و حقوق پرسنل	۳۴۸,۰۲۶
پرداخت‌های بابت فعالیت‌های پروژه در جریان	۸۷۶,۱۴۷

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

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

کمیته ریسک و آئین نامه و منشور آن به تصویب هیات مدیره رسیده و اولین جلسه کمیته ریسک در تاریخ ۱۳۹۸/۷/۱۷ تشکیل شد به طوری که با توجه به ضرورت ها و ریسک ها در فاصله دو تا سه ماه یک جلسه برگزار می شود. مجموعاً جلسات ریسک برگزار شده تاکنون ۳۸ جلسه می باشد که آخرین جلسه به شماره ۳۶ در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۸ برگزار گردید که شامل ۹ ریسک شناسایی شده در شرکت می باشد که شامل: ۱- کمبود منابع مالی و نقدینگی (وجود مشکلات در تأمین منابع مورد نیاز برآورد شده) به دلیل اجرای همزمان پروژه ها (چهار پروژه) حوزه ریسک های مالی ۲- رکود بازار ساخت و ساز و کاهش تقاضا (حوزه ریسک های استراتژیک زیرگروه خارجی) (خارج از سیستم شرکت) ۳- نوسانات قیمت مواد اولیه و دستمزد پیمانکاران در سال ۱۴۰۴ (حوزه ریسک های زیرگروه بازار) ۴- نبود قیدر برق در مناطق شهر قم مربوط به پروژه سپیدار (حوزه ریسک های عملیاتی زیرگروه تکنولوژی) ۵- رویکرد افزایشی میزان پروژه های مشارکتی به دلیل روبه اتمام بودن ذخیره زمین (مدیریت بهینه منابع شرکت) (حوزه ریسک های استراتژیک زیرگروه داخلی) ۶- کمبود نیروی متخصص کار در بازار (حوزه ریسک های عملیاتی زیرگروه نیروی انسانی) ۷- تأخیر در وصول به موقع مطالبات مربوط به پروژه مهاجران (حوزه ریسک های مالی زیرگروه نقدینگی) ۸- افزایش عمر ماشین آلات شرکت (حوزه ریسک های استراتژیک زیرگروه داخلی) ۹- تنش های سیاسی و فشارهای اقتصادی (حوزه ریسک های سیاسی)

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

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

و تهدیدهای موجود در محیط خارجی سازمان و نیز با در نظر 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.
- 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 آتیوه.
- ریسک مربوط به عوامل بین المللی و یا تغییر مقررات داخلی.

ریسک غیرسیستماتیک

ریسک نقدینگی

با توجه به اینکه سیکل عملیاتی ساخت ساختمان حدود ۴ 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 تهاثر 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 مبتنی 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 آلود یک شرکت تخصصی در زمینه اجرای پروژه ها می باشد، در نتیجه همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت، تأخیر در انجام پروژه ها است لذا عوامل مختلف ایجاد تأخیرات در پروژه ها در گزارشات سه ماهه ریسک شناسایی شده و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش لازم قرار می گیرد، از طرف دیگر ارتقاء مستمر دانش مدیریت پروژه و برنامه ریزی دقیق اجرای پروژه بر مبنای فرآیندهای مدیریت پروژه از الویت های اصلی شرکت است.

ریسک کیفیت محصولات

شرکت سرمایه گذاری مسکن آلود (سهامی عام) در راستای چشم انداز خود مبتنی 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

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

مشتریان خود عرضه نمایند. 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:

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

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	دریافت تسهیلات از بانک مسکن	هزینه مالی	تضمین ارائه شده
واحد تجاری نهایی	بانک مسکن	هم گروه	*	۱,۴۷۸,۲۳۳	۶۲۰,۴۹۴	-
شرکت گروه	سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	هم گروه				۳۸۸,۶۱۴
جمع				۱,۴۷۸,۲۳۳	۶۲۰,۴۹۴	۳۸۸,۶۱۴

- یک واحد پروژه سپیدار قم به آقای علیرضا نورپهشت به فروش رسیده است.
- ارزش متصفاته معاملات فوق تفاوت با اهمیتی با مبلغ معامله ندارد.

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)	خلاصه ای از رای صادره	توضیحات
۱	مطالبه خسارت و رفع توافض درب های ضد سرقت و هزینه دادرسی و تاخیر تادیه از شرکت تکنا صنعت آوین	له	شعبه پانزدهم دادگاه عمومی اراک	۱۲,۶۳۴,۸۲۰,۰۰۰	قطعی	شرکت دادخواستی علیه شرکت تکنا صنعت آوین مبنی بر رفع توافض درب های ضد سرقت که به این شرکت فروخته شده بود، به دادگاه ارجاع نموده و آن دادگاه محترم اجرای قرار کارشناسی صادر نموده و کارشناس مربوطه اعلام نظر نموده و رای مبنی بر محکومیت خواننده صادر شده و دادگاه هم تقاضای تجدیدنظر را رد و حکم به محکومیت خواننده صادر و شرکت درخواست صدور اجرائیه کرده و دستور توقیف اموال را صادر و اموال شرکت تکنا صنعت توقیف و توسط کارشناس ارزیابیه بررسی و در حال انجام می باشد.	شرکت خواننده متأسفانه مطابق قرارداد فی مابین اقدام نموده و شرکت در صدور رفع تقص و پیگیری اخذ تعامی خسارات میباشد.

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

۲	اعتراض به رای قطعی هیات تجدیدنظر تشخیص مطالبات (تقاضای شماره ۰۱/۱۳۴۰۰۳۰۰۵۱۶ مورخ ۱/۱۰/۱۴۰۳ و تقاضای رای شماره ۰۱/۰۳۰۰۴۲۳ مورخ ۱۴/۸/۱۴۰۳)	له	دیون عدالت اناری	۱۴,۲۰۱,۷۵۲,۷۷۵	در حال رسیدگی	در خصوص پرونده صدور پروانه ساختمانی شهرداری بابت حق بیمه کارگران ساختمانی که در سن ۲ عنوان شده برقم صدور حکم در دیون عدالت اناری سازمان تامین اجتماعی حاضر به طرح موضوع در هیات تشخیص مطالبات نیست و اجرای حکم گرفته شد ولی ظاهراً متوجه خواسته نگردیده و در شعبه دیگری رسیدگی و شکایت رد شده و مجدداً هم تجدیدنظر خواسته شده و در نهایت قرار خاتمه حکم اجرا گردید از این رو پرونده جدید در خصوص همین موضوع نسبت به رای هیات تشخیص مطالبات و همچنین به رای قطعی هیات تجدیدنظر تشخیص مطالبات سازمان تامین اجتماعی اعتراض شده است.	پس از تقاضای رای هیات تشخیص مطالبات در دیون عدالت اناری و دستور رسیدگی مجدداً به هیات یاد شده تکرار رای قبلی خلاف است زیرا اگر قرار بود ادعای شرکت پذیرفته نشود دیون آن را نمی پذیرفت و رای هیات تشخیص سازمان را تقاضای تمی کرد.
۳	الزام به تنظیم سند رسمی واحد ۳۲ فرماتیه	علیه	شعبه دوم دادگاه عمومی اراک	۲۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال	تجدیدنظر	دعوی آقای محمد عالی خانی خریدار یک واحد مسکونی از پروژه فرمات به دایر بر مطالبه سند رسمی به موجب دادنامه شماره ۱۴۰۴۲۶۳۹۰۰۰۱۴۴۹۴۹۰ منتهی به محکومیت شرکت به انتقال سند رسمی شده و این شرکت نسبت به رای صادره تجدیدنظرخواهی نموده است.	-
۴	الزام به تنظیم سند رسمی واحد ۳۱ فرماتیه	علیه	شعبه پنجم دادگاه عمومی اراک	۲۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال	قطعی	دادخواستی به طرفیت اداره اوقاف و ثبت اسناد و این شرکت دایر بر انتقال سند اعیانی و تنظیم اجاره نامه تقدیم دادگاه حقوقی نموده است و چون واحداً دانی سهمی شهرداری می باشد و شهرداری مخالف انتقال سند است تاچار دادگاه حکم بر الزام به تنظیم سند صادر نموده است.	پرونده در مرحله اجرایی می باشد.

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

۴- نتایج عملیات و چشم اندازها

وضعیت سرمایه در گردش

شرح تاریخ	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
دارایی جاری	۸,۸۹۵,۵۳۷	۸,۸۹۵,۳۰۹	۷,۵۰۵,۰۵۵	۴,۹۷۶,۹۹۴
بدهی جاری	۴,۸۱۲,۶۹۲	۴,۸۹۰,۲۴۶	۳,۱۰۳,۲۷۷	۱,۸۸۵,۳۷۸
سرمایه در گردش	۴,۰۸۲,۸۴۵	۴,۰۰۵,۰۶۳	۴,۴۰۱,۷۷۸	۳,۰۹۱,۶۱۶

در صورت تامین مالی دستیابی به چشم اندازها امکان پذیر خواهد بود.

۴-۱- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی

شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
درآمدهای عملیاتی (داخلی)	۳,۶۹۶,۹۶۹	۲,۸۹۱,۴۵۴	۲,۵۵۱,۶۲۴	۲,۸۴۵,۴۲۲	۳,۷۷۵,۶۷۲
جمع درآمدهای عملیاتی	۳,۶۹۶,۹۶۹	۲,۸۹۱,۴۵۴	۲,۵۵۱,۶۲۴	۲,۸۴۵,۴۲۲	۳,۷۷۵,۶۷۲
بهای تمام شده	۲,۷۶۵,۱۸۳	۱,۶۲۴,۹۴۵	۱,۴۰۶,۱۲۰	۵۴۶,۰۰۷	۲,۶۱۶,۳۳۳
هزینه های فروش، اداری و عمومی**	(۲۵۹,۲۸۶)	(۴۵۳,۶۴۹)	(۱۳۴,۴۸۳)	(۵۷,۱۷۷)	(۱۱۸,۹۳۷)
سایر درآمدها	۱۲,۳۳۸	۶,۷۲۸	۸۱۲۹		۵۱۲
سایر هزینه ها	(۷۵۰۵)	.	(۶,۳۰۸)		(۲۳۹۱)
هزینه مالی	(۲,۹۸۲)	(۳,۷۹۵)	(۲,۹۸۲)		(۹,۷۵۶)
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۳۳,۷۰۲	۱۳,۷۳۹	۱۲,۶۳۷	۳۶۶۶	۳۴۵۴۰

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

۳-۴- جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع:

براساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۲۰ مبلغ ۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (یکصد و شصت میلیارد ریال) سود تقسیم شده است. به ازای هر سهم مبلغ ۲۰۰ ریال.

در مدت قانونی پرداخت صورت پذیرفت به استثنای شرکت گروه.

مانده سود سهام عملکرد سنوات قبل قسمتی از آن پرداخت گردید.

۳-۴- 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.

۴-۴- تغییرات در پرتفوی سرمایه گذاری ها، ترکیب دارایی ها و وضعیت شرکت

در این دوره تغییرات سرمایه گذاری نداشته است.

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 ۱۴۰۴	عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
تولید مترمربع	۳۸۸۵۴	۱۵,۷۲۸
فروش - مترمربع	۱۱۲۳۲	۷,۲۲۸
درآمد (کل واگذاری) - میلیون ریال	۶۶۱۹,۲۵۱	۳,۶۹۶,۸۶۹
فروش (کل نهایی واگذاری) - میلیون ریال	۵,۲۶۲,۰۶۰	۳,۵۸۱,۸۵۶
بهای تمام شده - میلیون ریال	۳,۸۶۸,۴۲۷	۲,۷۴۵,۱۸۳

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

شرح	شاخص اندازه گیری (مترمربع) ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	عملکرد واقعی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	دلایل انحراف
پروژه سپیدار قم	۹,۴۳۰	۴,۸۸۰	کمبود منابع مالی - کمبود نیروی انسانی پیمانکار در نتیجه تاخیر در جذب پیمانکار - کمبود تجهیزات اجرای نما -
پروژه سرو	۳,۸۲۲	۲,۴۱۳	کمبود منابع مالی - کمبود نیروی انسانی پیمانکار در نتیجه تاخیر در جذب پیمانکار -
پروژه شکریه همدان	۵۱	۵۱	تاخیر پیمانکار اجرای در اجرای تعهدات مطابق برنامه (پیمانکار آسانسور)
پروژه لاله مهاجران	۱۳,۰۸۰	۵,۵۸۳	کمبود منابع مالی (تاخیر در پرداخت به موقع تسهیلات و مطالبات)
پروژه ازیلیا	۱۲,۵۷۱	۲,۸۰۱	کمبود منابع مالی - کمبود نیروی انسانی اسکلت کار که منجر به سرعت پایین اجراء گردید و خرابی ماشین آلات (جهت بتن ریزی)
بهای تمام شده کالای فروش رفته	بودجه سال ۱۴۰۴ معادل ۳۹,۶۸۰,۴۲۷ میلیون ریال	۲,۷۶۵,۱۸۳ میلیون ریال	

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

شرح	شاخص اندازه گیری	عملکرد واقعی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
مقدار تولید محصول تن (داخل)	ظرفیت عملی شرکت تولید ۳۳۰۰۰ تن	۱۱۲۲۰
مقدار فروش محصول تن (داخل)	تن	۹۱۳
مبلغ فروش محصول تن (داخل)	میلیون ریال	۷۶۲۳
بهای تمام شده کالای فروش رفته محصول تن (خارج)	براساس محاسبات مالی میلیون ریال	۷۳۹۴

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

۵-۲- عملکرد بخش ها یا فعالیت ها:

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.

آخرین امتیاز و رتبه شرکت در بازار سرمایه و صنعت برای بازه زمانی یکساله منتهی به شهریور ماه

۱۴۰۴ توسط سازمان بورس و اوراق بهادار ارائه نشده است.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

اهداف سال مالی آتی

برنامه و بودجه مصوب شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند

سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱

عنوان شاخص	هدف ۳ ماهه	هدف ۶ ماهه	هدف ۹ ماهه	هدف ۱۲ ماهه
تولید	۵,۹۰۴	۱۲,۸۱۹	۱۸,۸۵۰	۲۳,۸۱۱
معرف پروژه	-	۷۰,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰
متر از - متر مربع	۲,۹۹۰	۵,۹۸۱	۸,۲۵۷	۱۰,۶۸۱
تعداد واحد	۳۰	۵۹	۸۲	۱۰۸
کل بهای واگذاری - میلیون ریال	۱,۳۴۲,۹۲۸	۲,۷۱۴,۸۹۶	۳,۹۷۳,۶۷۴	۵,۳۰۳,۴۱۲
مصارف	۱,۵۴۱,۱۲۴	۳,۳۵۵,۱۶۹	۵,۲۷۷,۷۸۴	۶,۵۳۹,۴۹۷
منابع	۱,۷۵۷,۲۹۴	۲,۱۹۸,۶۷۳	۵,۴۶۹,۱۱۲	۶,۴۶۷,۷۱۳
گسری / مازاد	۲۱۶,۱۷۱	۸۴۳,۵۰۳	۱۹۱,۳۲۹	(۷۱,۷۸۴)
بازپرداخت تسهیلات	۳۰۷,۲۰۰	۶۲۸,۲۸۶	۱,۰۳۳,۶۸۶	۱,۴۳۷,۰۸۶
سود سهام و مطالبات هلدینگ	-	-	۲۳۳,۳۳۳	۲۳۳,۳۳۳
درآمد	۱,۶۶۸,۸۵۸	۳,۳۹۷,۵۲۱	۴,۸۹۹,۰۰۳	۶,۳۰۳,۵۳۰
بهای تمام شده	۱,۱۵۳,۳۲۸	۲,۳۴۹,۲۹۲	۳,۲۳۳,۰۷۱	۴,۰۱۹,۹۹۲
سود / زیان خالص	۲۷۳,۸۵۵	۶۰۳,۴۰۸	۹۸۳,۵۱۶	۱,۳۹۰,۴۹۳