

اطلاعات و صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای 

شرکت: گروه سرمایه گذاری مسکن(سرمایه گذاری مسکن)	سرمایه ثبت شده: 5,500,000
نماد: ثمسکن	سرمایه ثبت نشده: 0
کد صنعت (ISIC): 702106	اطلاعات و صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای 3 ماهه منتهی به 1400/12/29 (حسابرسی نشده)
سال مالی منتهی به: 1401/09/30	وضعیت ناشر: پذیرفته شده در بورس تهران

ترازنامه

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

درصد تغییرات	پایان سال مالی قبل	پایان عملکرد واقعی منتهی به	شرح	درصد تغییرات	پایان سال مالی قبل	پایان عملکرد واقعی منتهی به	شرح
	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹			۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	
			دارایی‌ها				
			دارایی‌های جاری				
۰	۰	۰	موجودی نقد	۱۷۸	۱۸,۱۰۲	۵۰,۲۵۴	
(۷)	۲۲۵,۳۷۷	۲۹۲,۷۴۴	سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	(۲۰)	۴۸۷,۹۶۶	۳۸۹,۵۱۴	
۲۳	۴۵۷	۵۶۲	دریافتی‌های تجاری	۱۷	۵۰۸,۳۵۶	۵۹۲,۶۰۷	
۱,۰۱۶	۳۴,۳۵۸	۳۷۱,۸۱۳	دریافتی‌های غیرتجاری	۱۱	۹۶۲,۲۱۶	۱,۰۶۹,۵۱۱	
(۱۲)	۱۹۷,۷۲۲	۱۷۴,۰۰۰	پیش پرداخت‌ها و سفارشات	(۵)	۱۲,۲۹۹	۱۲,۶۰۶	
۰	۰	۰	دارایی‌های نگهداری شده برای فروش	(۹)	۶۱۱,۲۳۳	۵۵۶,۷۴۳	
۰	۰	۰	جمع دارایی‌های جاری	۳	۲,۶۰۱,۱۶۲	۲,۶۷۱,۲۳۵	
۰	۰	۰	دارایی‌های غیرجاری				
۲۰	۶۴۷,۸۱۴	۸۴۰,۱۱۹	بدهی‌های مرتبط با دارایی‌های نگهداری شده برای فروش	(۲۴)	۱۰,۹۷۵	۸,۳۶۴	
			جمع بدهی‌های جاری	۰	۶,۹۶۴,۲۵۱	۶,۹۲۵,۷۲۵	
۰	۰	۰	بدهی‌های غیرجاری	۰	۰	۰	
۰	۰	۰	سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۰	۰	۰	
۰	۰	۰	سرمایه‌گذاری در املاک	۱۶	۱,۵۴۹	۱,۷۹۱	
۰	۰	۰	دارایی‌های نامشهود	(۱)	۹۳,۳۱۳	۹۳,۶۳۷	
۰	۰	۰	دارایی‌های ثابت مشهود	۰	۰	۰	
۱۳	۴۹,۱۱۹	۵۵,۵۳۹	سایر دارایی‌ها	۰	۰	۰	
۱۳	۴۹,۱۱۹	۵۵,۵۳۹	جمع دارایی‌های غیرجاری	۰	۷,۰۷۰,۰۸۸	۷,۰۳۸,۵۲۷	

درصد تغییرات	پایان سال مالی قبل	پایان عملکرد واقعی منتهی به	شرح	درصد تغییرات	پایان سال مالی قبل	پایان عملکرد واقعی منتهی به	شرح
	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹			۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	
۲۹	۶۹۶,۹۲۳	۸۹۵,۶۵۸	جمع بدهی‌ها				
			حقوق صاحبان سهام				
۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	سرمایه				
۰	۰	۰	افزایش (کاهش) سرمایه در جریان				
۰	۰	۰	صرف (کسر) سهام				
۰	۰	۰	سهام خزانه				
۰	۵۰۱,۸۸۹	۵۰۱,۸۸۹	اندوخته قانونی				
۰	۱,۸۶۰,۹۹۶	۱,۸۶۰,۹۹۶	سایر اندوخته‌ها				
۰	۰	۰	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌های غیرجاری نگهداری شده برای فروش				
۰	۰	۰	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها				
۰	۰	۰	تفاوت تسعیر ناشی از تبدیل به واحد پول گزارشگری				
۰	۰	۰	اندوخته تسعیر ارز دارایی‌ها و بدهی‌های شرکت‌های دولتی				
(۱۴)	۱,۱۱۱,۴۳۳	۹۵۱,۳۱۹	سود (زیان) انباشته				
(۲)	۸,۹۷۴,۳۱۷	۸,۸۱۴,۱۰۴	جمع حقوق صاحبان سهام				
۰	۹,۶۷۱,۳۵۰	۹,۷۰۹,۷۶۲	جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام	۰	۹,۶۷۱,۳۵۰	۹,۷۰۹,۷۶۲	جمع دارایی‌ها

صورت سود و زیان

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرح	واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹		واقعی دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۲۰		درصد تغییرات	واقعی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰
	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده		
سود (زیان) خالص						
درآمدهای عملیاتی						
درآمد سود سهام	۱۱۴,۸۸۷	۵۵,۱۰۷	۱۰۸	۵۶۵,۳۰۲		
درآمد سود تضمین شده	۰	۰	۰	۰		
سود (زیان) فروش سرمایه گذاری ها	۶۱,۹۷۹	۳۱۷,۴۷۷	(۸۰)	۳۱۳,۶۷۹		
سود (زیان) تغییر ارزش سرمایه گذاری در اوراق بهادار	۰	۰	۰	۰		
سایر درآمدهای عملیاتی	۴۸,۶۳۴	۲۳,۴۸۶	۱۰۷	۹۷,۳۷۸		
جمع درآمدهای عملیاتی	۲۲۵,۴۹۰	۳۹۶,۰۷۰	(۴۲)	۹۷۶,۳۵۹		

شرح	واقعی دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۲۰	درصد تغییرات	واقعی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰
	حسابرسی نشده		حسابرسی شده
هزینه های عملیاتی			
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۱۲۹,۴۶۵)	۵۶	(۲۶۰,۸۹۴)
سایر هزینه های عملیاتی	۰	۰	۰
جمع هزینه های عملیاتی	(۱۲۹,۴۶۵)	۵۶	(۲۶۰,۸۹۴)
سود (زیان) عملیاتی	۹۶,۰۲۵	(۶۹)	۶۱۵,۴۶۵
هزینه های مالی	(۱۰,۶۵۶)	(۲)	(۴۳,۷۲۹)
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۱,۹۹۹	(۲)	۳,۴۵۳
سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	۸۷,۳۶۸	(۷۱)	۵۷۵,۱۸۹
مالیات بر درآمد	(۸۱)	(۵۹)	(۳۳۵)
سود (زیان) خالص عملیات در حال تداوم	۸۷,۲۸۷	(۷۱)	۵۷۴,۸۶۴
سود (زیان) عملیات متوقف شده پس از اثر مالیاتی	۰	۰	۰
سود (زیان) خالص	۸۷,۲۸۷	(۷۱)	۵۷۴,۸۶۴
سود (زیان) پایه هر سهم			
سود (زیان) پایه هر سهم ناشی از عملیات در حال تداوم- عملیاتی	۱۷	(۷۰)	۱۱۲
سود (زیان) پایه هر سهم ناشی از عملیات در حال تداوم- غیرعملیاتی	(۱)	(۵۰)	(۷)
سود (زیان) پایه هر سهم ناشی از عملیات متوقف شده	۰	۰	۰
سود (زیان) پایه هر سهم	۱۶	(۷۰)	۱۰۵
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم			
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم ناشی از عملیات در حال تداوم- عملیاتی	۰	۰	۰
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم ناشی از عملیات در حال تداوم- غیرعملیاتی	۰	۰	۰
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم ناشی از عملیات متوقف شده	۰	۰	۰
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم	۰	۰	۰
گردش حساب سود (زیان) انباشته			
سود (زیان) خالص	۸۷,۲۸۷	(۷۱)	۵۷۴,۸۶۴
سود (زیان) انباشته ابتدای دوره	۱,۱۱۱,۴۳۲	(۶۳)	۲,۹۷۶,۳۳۳
تعدیلات سنوالات	۰	۰	۰
سود (زیان) انباشته ابتدای دوره تعدیل شده	۱,۱۱۱,۴۳۲	(۶۳)	۲,۹۷۶,۳۳۳
سود سهام مصوب	(۲۴۷,۵۰۰)	(۵۵)	(۵۵۰,۰۰۰)
تغییرات سرمایه از محل سود (زیان) انباشته	۰	۰	۰
سود (زیان) انباشته ابتدای دوره تخصیص نیافته	۸۶۲,۹۳۲	(۶۴)	۲,۴۲۶,۳۳۳

شرح	واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	واقعی دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۲۰	درصد تغییرات	واقعی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰
	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده		حسابرسی شده
انتقال از سایر اقسام حقوق صاحبان سهام	۰	۰	۰	۰
سود قابل تخصیص	۹۵۱,۲۱۹	۲,۷۳۰,۱۸۲	(۶۵)	۳,۰۰۱,۱۸۷
انتقال به اندوخته قانونی	۰	۰	۰	(۲۸,۷۵۹)
انتقال به سایر اندوخته‌ها	۰	(۱,۵۴۷,۲۱۶)	--	(۱,۸۶۰,۹۹۶)
سود (زیان) انباشته پایان دوره	۹۵۱,۲۱۹	۱,۱۸۲,۸۶۶	(۲۰)	۱,۱۱۱,۴۳۲
سود (زیان) خالص هر سهم- ریال	۱۶	۵۵	(۷۱)	۱۰۵
سرمایه	۵,۵۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	۰	۵,۵۰۰,۰۰۰
در صورت تغییر اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ دلایل تغییرات را در بخش زیر وارد نمایید				
در صورت تغییر اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۲۰ دلایل تغییرات را در بخش زیر وارد نمایید				
در صورت تغییر اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ دلایل تغییرات را در بخش زیر وارد نمایید				

جریان وجوه نقد

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرح	واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	واقعی دوره منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۲۰	درصد تغییرات	واقعی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰
	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده		حسابرسی شده
فعالیت‌های عملیاتی				
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی- عادی	(۵۲,۷۷۳)	۷۴,۸۸۵	--	(۵۲,۸۰۹)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی- استثنایی	۰	۰	۰	(۶۱۷)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی	(۵۲,۷۷۳)	۷۴,۸۸۵	--	(۵۲,۴۲۶)
بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تأمین مالی				
سود پرداختی بابت استقراض	(۱۰,۶۵۶)	(۱۰,۹۰۵)	(۲)	(۴۴,۰۶۹)
سود سهام پرداختی	(۳۰,۰۶۳)	(۴۳۷)	۶,۹۴۱	(۱۶۷,۱۱۰)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تأمین مالی	(۴۰,۷۱۹)	(۱۱,۲۳۲)	۲۵۹	(۲۱۱,۱۷۹)
مالیات بر درآمد				
مالیات بر درآمد پرداختی	۰	۰	۰	۰
فعالیت‌های سرمایه‌گذاری				
وجوه دریافتی بابت فروش دارایی‌های ثابت مشهود	۰	۰	۰	۰

شرح سرمایه گذاری																															
پذیرفته شده در بورس										خارج از بورس										جمع سرمایه گذاری											
ابتدای دوره						تغییرات				انتهای دوره						ابتدای دوره						تغییرات				انتهای دوره					
تعداد شرکت	بهای تمام شده	ارزش بازار	بهای تمام شده	ارزش بازار	تعداد شرکت	بهای تمام شده	ارزش بازار	تعداد شرکت	بهای تمام شده	ارزش بازار	تعداد شرکت	بهای تمام شده	ارزش بازار	تعداد شرکت	بهای تمام شده	ارزش بازار	تعداد شرکت	بهای تمام شده	ارزش بازار												
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	کشاورزی دامپروری و خدمات وابسته به آن											
۲	۱,۶۷۹	۱,۷۷۴	۰	۹۰۶	۱	۱,۶۷۹	۲	۰	۰	۰	۰	۰	۲,۶۸۰	۱,۶۷۹	۱	۰	۰	۰	۱,۷۷۴	استخراج کانه های فلزی											
۱	۱۳,۸۸۶	۱۸,۹۴۷	(۱۲,۶۵۷)	(۱۷,۴۶۰)	۱	۱۳,۸۸۶	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۴۸۷	۱,۲۲۹	۱	۰	۰	۰	۱۸,۹۴۷	فراورده های نفتی، کک و سوخت هسته ای											
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	لاستیک و پلاستیک											
۱	۵,۴۴۶	۵,۴۴۱	(۵,۴۴۶)	(۵,۴۴۱)	۱	۸,۴۸۹	۵	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۵,۴۴۱	واسطه گریهای مالی و پولی											
۶	۴,۹۷۴,۶۹۰	۱۸,۴۵۲,۳۰۹	(۲۸,۵۱۶)	(۲,۰۸۸,۶۱۴)	۲۰	۶,۷۸۴,۱۳۹	۲۰	۱,۹۶۹,۴۴۹	۱۴	۱۶۰,۰۰۰	۱,۸۰۹,۴۴۹	۱۴	۱۶,۳۶۴,۶۹۵	۴,۹۴۶,۱۷۴	۶	۰	۰	۰	۱۸,۴۵۲,۳۰۹	انبوه سازی، املاک و مستغلات											
۴	۱۰,۰۹۸	۴,۷۳۳	(۱,۶۶۰)	(۹۶۱)	۴	۱۰,۰۹۸	۴	۰	۰	۰	۰	۰	۳,۷۷۲	۸,۴۳۸	۳	۰	۰	۰	۴,۷۳۳	فعالیت های کمکی به نهادهای مالی واسط											
۵	۳۹۶,۱۶۶	۴۴۶,۳۳۳	(۶۶,۷۴۸)	(۱۰۲,۵۲۰)	۵	۳۹۶,۱۶۶	۵	۰	۰	۰	۰	۰	۳۴۳,۸۱۳	۳۳۹,۴۱۸	۵	۰	۰	۰	۴۴۶,۳۳۳	تجارت عمده فروشی به جز وسایل نقلیه موتور											
۱	۳,۳۲۱	۲,۹۴۰	(۲,۳۲۱)	(۷,۰۰۳)	۱	۳,۳۲۱	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲,۹۴۰	بانکها و موسسات اعتباری											
۳	۷,۵۰۸	۱۰,۹۲۱	(۵,۴۴۳)	(۱۶,۴۸۸)	۲	۷,۵۰۸	۲	۰	۰	۰	۰	۰	۲,۲۸۵	۲,۰۶۵	۲	۰	۰	۰	۱۰,۹۲۱	محصولات شیمیایی											
۲	۳۲,۴۴۲	۱۰,۱۰۷	(۹۷۲)	(۲,۷۰۰)	۲	۳۲,۴۴۲	۲	۰	۰	۰	۰	۰	۷,۴۰۷	۲۱,۴۶۹	۱	۰	۰	۰	۱۰,۱۰۷	مواد و محصولات دارویی											

شرح سرمایه گذاری	پذیرفته شده در بورس						خارج از بورس						جمع سرمایه گذاری		
	ابتدای دوره		تغییرات		انتهای دوره		ابتدای دوره		تغییرات		انتهای دوره		انتهای دوره	انتهای دوره	انتهای دوره
	تعداد شرکت	ارزش بازار	بهای تمام شده	ارزش بازار	بهای تمام شده	درصد کل	تعداد شرکت	بهای تمام شده	ارزش بازار	بهای تمام شده	درصد کل	تعداد شرکت	بهای تمام شده	درصد کل	بهای تمام شده
فلزات اساسی	۲	۱۷,۶۱۷	۱۰,۳۲۲	(۳,۲۰۵)	(۳,۲۰۵)	۰.۳۴	۲	۱۷,۶۱۷	۱۴,۴۱۲	۷,۱۴۰	۱	۱۴,۴۱۲	۰.۲	۱	۱۴,۴۱۲
خدمات فنی و مهندسی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱	۱۰	۰	۰	۱	۱۰	۰	۱	۱۰
سایر فعالیتهای	۰	۰	۰	۰	۰	۰.۴	۴	۲۹,۲۲۵	۲۹,۲۲۵	۰	۴	۲۹,۲۲۵	۰.۴	۴	۲۹,۲۲۵
جمع	۲۸	۵,۴۶۱,۸۵۳	۱۸,۹۶۴,۸۲۷	(۲,۲۳۱,۵۴۸)	(۲,۲۳۱,۵۴۸)	۱.۰۰	۲۸	۲۶,۰۰۴,۲۳۸	۵,۳۳۴,۸۸۴	۱۶,۷۲۲,۳۷۹	۴۵	۷,۳۳۹,۱۲۲	۱.۰۰	۴۵	۷,۳۳۹,۱۲۲
ذخیره کاهش ارزش سرمایه گذاریها															
لطفاً دلایل مغایرت اطلاعات ابتدای دوره ی دوره جاری با اطلاعات انتهای دوره ی دوره قبل را وارد نمایید															

صورت وضعیت پورتنفوی شرکتهای پذیرفته شده در بورس

نام شرکت	سرمایه (میلیون ریال)	ارزش اسمی هر سهم (ریال)	ابتدای دوره		تغییرات			انتهای دوره			
			تعداد سهام	ارزش بازار	تعداد سهام	بهای تمام شده	ارزش بازار	بهای تمام شده	درصد مالکیت	بهای تمام شده	ارزش بازار
سرمایه گذاری توسعه معادن و فلزات	۵۴,۹۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱۲۵,۲۲۳	۱,۱۶۶	۹۸,۵۶۴	۵۱۳	۱,۵۳۳	۱,۱۴۷	۱,۱۶۶	۱,۰۰۱	۱۱,۹۸۰
فولاد مبارکه	۳۹۳,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۳۹۳,۴۹۰	۳,۲۰۵	(۳۹۳,۴۹۰)	(۳,۲۰۵)	(۳,۹۷۱)	۳,۹۷۱	۳,۲۰۵	۰	۱۰,۱۲۰
ملی صنایع مس ایران	۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۹۸۶,۱۹۳	۱۴,۴۱۲	۰	۷۸۹	۰	۶,۳۵۱	۱۴,۴۱۲	۷,۲۴۰	(۷,۲۷۲)
سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (پارس مسکن شمال شرق)	۱,۱۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۶۱۱,۱۹۹,۹۵۹	۶۷۴,۳۱۰	(۲,۳۱۵,۰۰۰)	(۱۳,۵۸۵)	(۴۸,۴۳۸)	۱,۹۵۷,۶۷۳	۶۷۴,۳۱۰	۳,۱۸۸	۱,۳۲۸,۶۳۰
سرمایه گذاری مسکن تهران (پارس مسکن تهران)	۱,۸۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۹۶۲,۷۹۳,۴۳۷	۸۷۹,۳۰۱	(۲,۳۵۰,۰۰۰)	(۱۱,۱۸۸)	(۶۲۶,۳۰۱)	۳,۰۹۳,۴۵۵	۸۷۹,۳۰۱	۳,۵۸۵	۱,۵۸۹,۰۴۱
سرمایه گذاری مسکن شمال غرب	۱,۲۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۸۷۲,۳۵۷,۹۶۴	۱,۱۴۶,۶۲۰	۰	۰	(۳۰۸,۸۱۵)	۲,۸۵۲,۶۱۰	۱,۱۴۶,۶۲۰	۳,۹۱۶	۱,۳۹۷,۱۷۵
سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۵۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۳۳۵,۳۳۷,۵۷۹	۴۳۴,۰۳۷	۰	۰	(۵۷,۳۴۱)	۱,۸۷۱,۴۶۳	۴۳۴,۰۳۷	۵,۴۱۰	۱,۳۹۰,۰۸۵
سرمایه گذاری مسکن پردیس	۲,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۵۴۹,۴۰۷,۵۸۰	۱,۴۳۲,۵۹۵	(۵,۴۳۹,۹۷۰)	(۲,۲۰۴,۷۷۵)	(۶۶۵,۳۹۶)	۵,۴۳۹,۹۷۰	۱,۴۳۲,۵۹۵	۳,۰۸۸	۲,۳۴۴,۰۴۴
سرمایه گذاری مسکن الوند	۸۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۵۵۵,۳۳۱,۶۳۳	۴۱۶,۹۳۷	(۱,۰۳۶,۶۰۰)	(۷۷۸)	(۳۷۲,۴۳۳)	۳,۲۳۸,۱۲۸	۴۱۶,۹۳۷	۵,۱۷۰	۲,۴۴۹,۵۵۶
صندوق سرمایه گذاری پارد پایداری سپهر (ETF)	۴۱,۸۷۲,۴۸۷	۱۰,۳۰۶	۱۲,۱۴۴,۱۸۳	۱۱۷,۳۳۳	۰	۰	۱۱۰	۱۲۲,۴۶۱	۱۱۷,۳۳۳	۱۰,۰۹۳	۵,۳۴۸
بانک ملت	۲۰۷,۰۴۲,۸۶۲	۱,۰۰۰	۹۹۵,۰۳۳	۲,۳۳۱	(۹۹۵,۰۳۳)	(۲,۳۳۱)	(۲,۹۴۰)	۲,۹۴۰	۲,۳۳۱	۲,۹۵۵	۰
صندوق سرمایه گذاری ثروت آفرین پارسیان (ETF)	۲,۷۶۵,۳۴۳	۸۶,۷۴۵	۱,۰۹۵,۴۵۰	۷۴,۴۸۸	(۷۴۰,۴۰۰)	(۵۰,۳۴۶)	(۷۵,۰۸۹)	۱۰۵,۰۵۳	۷۴,۴۸۸	۸۴,۳۹۵	۵,۸۲۲

نام شرکت	سرمایه (میلیون ریال)	ارزش اسمی هر سهام (ریال)	ابتدای دوره			تغییرات			انتهای دوره					
			تعداد سهام	بهای تمام شده	ارزش بازار	تعداد سهام	بهای تمام شده	ارزش بازار	درصد مالکیت	بهای تمام شده	ارزش بازار	بهای تمام شده هر سهم (ریال)	افزایش (کاهش)	
صندوق سرمایه گذاری سپهر کاریزما (ETF)	۷,۷۵۴,۱۵۶	۱۳,۲۵۴	۷,۸۸۳,۹۳۶	۵۳,۹۳۹	۱۰۰,۱۶۵	(۳,۳۹۷,۳۹۹)	(۱۶,۴۰۳)	(۲۸,۹۵۴)	۰.۹۴	۳۷,۵۳۷	۷۱,۳۱۱	۶,۸۴۳	۱۳,۹۷۹	۳۳,۶۷۴
پدیده شیمی قرن	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۵۵,۳۲۵	۱,۵۵۴	۱,۱۷۴	۰	۰	۰	۰.۰۱	۹۵	۱,۲۶۹	۲۸,۰۸۹	۲۲,۹۴۰	(۲۸۵)
پتروشیمی مارون	۸,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۴۳,۹۱۵	۳,۷۸۱	۷,۵۹۷	(۳۷,۹۷۵)	(۳,۳۷۰)	(۶,۵۸۱)	۰	۵۱۱	۱,۰۱۶	۸۶,۰۳۷	۱۷۱,۳۰۰	۵۰۵
تامین سرمایه لوتوس پارسیان	۹,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۳۹۹,۹۷۶	۲,۸۹۰	۳,۳۷۹	۰	۰	(۲۴)	۰	۲,۸۹۰	۳,۳۵۵	۷,۳۲۵	۵,۶۴۰	(۶۳۵)
نفت پارس	۱۶,۶۹۱,۱۳۴	۱,۰۰۰	۲,۰۰۲,۹۳۶	۱۳,۸۸۶	۱۸,۹۴۷	(۱,۸۳۵,۶۱۷)	(۱۳,۶۵۷)	(۱۷,۴۶۰)	۰	۱,۳۳۹	۱,۴۸۷	۶,۹۳۱	۸,۳۹۰	۲۵۸
سرمایه گذاری پارس آریان	۱۹,۸۱۷,۳۷۵	۱,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰	۵,۴۴۶	۵,۴۴۱	(۴۰۰,۰۰۰)	(۵,۴۴۶)	(۵,۴۴۱)	۰	۰	۰	۰	۱۳,۶۰۳	۰
گروه دارویی البرز (گروه سرمایه گذاری البرز)	۴,۸۰۰,۱۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۵۱,۷۱۳	۲۵,۶۰۳	۷,۶۶۶	۳۴۱,۰۱۳	۵,۸۶۷	(۲۵۹)	۰.۰۳	۳۱,۴۶۹	۷,۴۰۷	۲۴,۳۴۳	۵,۷۳۰	(۲۴,۰۶۳)
تامین سرمایه بانک ملت	۱۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰	۳,۹۵۵	۱,۰۸۰	۰	۰	۲۰۷	۰	۲,۹۵۵	۱,۳۸۷	۸,۷۸۹	۳,۸۶۱	(۳,۶۶۸)
صندوق سرمایه گذاری زمین ساختمان نگین شهر ری (ETF)	۳۷۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۳۰,۰۷۵	۹۹۱	۱,۰۴۰	۰	۰	۴	۰.۰۷	۹۹۱	۱,۰۴۴	۴۹,۳۶۵	۵۳,۰۳۰	۵۳
تولید زلاتین کپسول ایران (حق تقدم)	۱۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۳۱,۰۰۰	۹۷۳	۸۵۸	(۳۱,۰۰۰)	(۹۷۳)	(۸۵۸)	۰	۰	۰	۰	۳۷,۶۸۳	۰
هلدینگ توسعه معادن و فلزات (حق تقدم)	۳۹,۱۰۰	۱,۰۰۰	۹۸,۵۶۴	۵۱۳	۶۳۷	(۹۸,۵۶۴)	(۵۱۳)	(۶۳۷)	۰	۰	۰	۰	۸,۴۴۰	۰
پدیده شیمی قرن (حق تقدم)	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۸۰,۲۰۳	۲,۱۷۳	۳,۱۵۰	(۸۰,۲۰۳)	(۲,۱۷۳)	(۳,۱۵۰)	۰	۰	۰	۰	۲۶,۸۱۰	۰
گروه دارویی البرز (گروه سرمایه گذاری البرز) (حق تقدم)	۳,۶۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۳۴۱,۰۱۳	۵,۸۶۷	۱,۵۸۳	(۳۴۱,۰۱۳)	(۵,۸۶۷)	(۱,۵۸۳)	۰	۰	۰	۰	۶,۵۷۰	۰
صندوق سرمایه گذاری تجارت شاخصی کاردان (ETF)	۳۰۰,۱۹۷,۵۹۷	۱,۰۰۷,۰۵۵	۶۵۱,۹۳۱	۱۴۹,۴۳۵	۱۱۷,۶۱۴	۰	۰	۱,۴۰۹	۰.۲۳	۱۴۹,۴۳۵	۱۱۹,۰۳۳	۲۳۹,۳۰۴	۱۸۲,۵۷۰	(۳۰,۴۰۳)
تامین سرمایه لوتوس پارسیان (حق تقدم)	۶,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۲۶۶,۶۵۰	۱,۶۶۰	۱,۱۴۰	(۲۶۶,۶۵۰)	(۱,۶۶۰)	(۱,۱۴۰)	۰	۰	۰	۰	۴,۳۷۷	۰
تامین سرمایه بانک ملت (حق تقدم)	۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۳۰۴,۵۴۵	۱,۵۹۳	۲۳۴	۰	۰	(۴)	۰	۱,۵۹۳	۲۳۰	۷,۷۸۸	۱,۱۳۶	(۱,۳۶۳)
جمع				۵,۴۶۱,۸۵۳	۱۸,۹۶۴,۸۳۷	(۱۲۶,۹۶۹)	(۲,۳۳۱,۵۴۸)			۵,۳۳۴,۸۸۴	۱۶,۷۳۳,۳۷۹			۱۱,۳۹۸,۳۹۵

صورت وضعیت پورتنوی شرکت های خارج از بورس

نام شرکت	سرمایه (میلیون ریال)	ارزش اسمی هر سهام (ریال)	ابتدای دوره		تغییرات			انتهای دوره		تشریح آخرین وضعیت، سیاست تقسیم سود و برنامه های آتی در شرکت های فرعی و وابسته
			تعداد سهام	بهای تمام شده	بهای تمام شده	تعداد سهام	بهای تمام شده	درصد مالکیت	بهای تمام شده هر سهم (ریال)	
سرمایه گذاری مسکن شمال	۳۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۳۹۹,۹۹۶	۳۹۹,۹۹۶,۳۰۰	۰	۰	۰	۱۰۰	۳۹۹,۹۹۶	۱,۰۰۰
گیلان پاکت	۱۵,۰۰۰	۱,۰۰۰	۴۳۷,۹۹۰	۱,۳۳۳	۰	۰	۰	۲.۸۵	۱,۳۳۳	۲,۸۸۱

تشریح آخرین وضعیت، سیاست تقسیم سود و برنامه‌های آتی در شرکت‌های فرعی و وابسته	انتهای دوره			تغییرات		ابتدای دوره		ارزش اسمی هر سهم (ریال)	سرمایه (میلیون ریال)	نام شرکت
	بهای تمام شده هر سهم (ریال)	بهای تمام شده	درصد مالکیت	بهای تمام شده	تعداد سهام	بهای تمام شده	تعداد سهام			
	۱,۰۰۰	۱۵	۰	۰	۰	۱۵	۱۵,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۴۰۰,۰۰۰	واسپاری آباد مسکن
	۱,۰۰۲	۲,۹۹۷	۹۹.۶۷	۰	۰	۲,۹۹۷	۲,۹۹۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۲,۰۰۰	پارس مسکن سامان
	۱,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۰	۰	۱۰۰,۰۰۰	۹۹,۹۹۹,۵۳۲	۱,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب
	۱,۰۴۲	۱۰	۹۶	۰	۰	۱۰	۹,۶۰۰	۱,۰۰۰	۱۰	مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن
	۶۴۳	۸۹۹,۹۹۴	۱۰۰	۰	۰	۸۹۹,۹۹۴	۱,۳۹۹,۹۹۰,۶۱۲	۱,۰۰۰	۱,۴۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری مسکن جنوب
	۱,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۰	۰	۲۰۰,۰۰۰	۱۹۹,۹۹۹,۶۰۰	۱,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری مسکن گیلان(پارس مسکن خزر)
	۱,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۱۰۰	۰	۰	۳۰,۰۰۰	۲۹,۹۹۹,۸۰۰	۱,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	سرمایه گذاری مسکن البرز(پارس مسکن البرز)
	۱,۰۰۰	۷,۱۷۵	۲۲.۹۱	۰	۰	۷,۱۷۵	۷,۱۷۲,۹۴۲	۱,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	عمران و مسکن سازان استان اصفهان
	۵۰۰	۱	۰	۰	۰	۱	۲,۰۰۰	۱,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	کارگزاری بانک مسکن
	۵۰۰,۰۰۰	۶,۷۵۰	۴۵	۰	۰	۶,۷۵۰	۱۲,۵۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰	اتحادعمران پارس
	۱,۴۰۰	۲۲,۱۰۰	۲۲	۰	۰	۲۲,۱۰۰	۱۶,۵۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	طرح ساختمان پارسا
	۱۰۲,۵۹۸	۵۴۷	۲۰	۰	۰	۵۴۷	۵,۲۸۰	۲۰۰,۰۰۰	۵,۲۸۰	عمران و مسکن سازان استان یزد
	۱,۰۰۰,۰۰۰	۲۴	۰.۱۲	۰	۰	۲۴	۲۴	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۰۰۰	عمران و مسکن سازان استان فارس
	۹۸,۰۲۹	۲۰	۱۷	۰	۰	۲۰	۲۰۴	۱۰۰,۰۰۰	۱۲۰	پیمانکاری و ساختمان مسکن سازان رفسنجان
	۱۰,۰۰۰	۳۰	۲	۰	۰	۳۰	۲,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱,۵۰۰	توسعه صنعت سرمایه گذاری ایران
	۱,۰۰۰	۲,۶۰۰	۱۲	۰	۰	۲,۶۰۰	۲,۶۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	عمران و مسکن سازان استان مرکزی
	۱۰۰,۰۲۲	۱,۸۱۰	۲۰	۰	۰	۱,۸۱۰	۱۸,۰۹۶	۱۰۰,۰۰۰	۹,۰۵۰	عمران و مسکن سازان استان کرمان
	۱,۰۰۰	۲۲۵	۱۵	۰	۰	۲۲۵	۲۲۵,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۵۰۰	خدمات بیمه ای مسکن آباد
	۱,۱۰۶	۳۹۷,۴۳۲	۹۹.۸۵	۱۶۰,۰۰۰	۱۵۹,۷۵۰,۰۰۰	۳۳۷,۴۳۲	۱۹۹,۷۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۲۶۰,۰۰۰	سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (توسعه مسکن مهر نوین)
	۱,۰۰۰	۲۸,۰۰۰	۲۸	۰	۰	۲۸,۰۰۰	۲۸,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	بازرگانی سرمایه گذاری مسکن
	۱,۰۱۰	۱۰	۹۹	۰	۰	۱۰	۹,۹۰۰	۱,۰۰۰	۱۰	پویا نوین پارس
	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۷.۱۷	۰	۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۹۵۴	صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک مسکن
	۲,۲۵۶	۱,۲۶۸	۰.۱۹	۰	۰	۱,۲۶۸	۲۸۹,۴۰۰	۱,۰۰۰	۲۰۸,۰۰۰	تولیدی لاستیک دنا

نام شرکت	سرمایه (میلیون ریال)	ارزش اسمی هر سهم (ریال)	ابتدای دوره		تغییرات		انتهای دوره		تشریح آخرین وضعیت، سیاست تقسیم سود و برنامه‌های آتی در شرکت‌های فرعی و وابسته
			تعداد سهام	بهای تمام شده	تعداد سهام	بهای تمام شده	درصد مالکیت	بهای تمام شده هر سهم (ریال)	
جمع				۱,۸۴۴,۲۳۸		۱۶۰,۰۰۰		۲,۰۰۴,۲۳۸	

صورت ریز معاملات سهام تحصیل شده

نام شرکت	تعداد سهام	بهای تمام شده هر سهم (ریال)	کل مبلغ بهای تمام شده پذیرفته شده در بورس	کل مبلغ بهای تمام شده خارج از بورس
سرمایه گذاری توسعه معادن و فلزات	۹۸,۵۶۴	۵,۲۰۴	۵۱۳	۰
گروه دارویی البرز(گروه سرمایه گذاری البرز)	۲۴۱,۰۱۲	۳۴,۳۴۳	۵,۸۶۷	۰
سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (توسعه مسکن مهر نوین)	۱۵۹,۷۵۰,۰۰۰	۱,۰۰۱	۰	۱۶۰,۰۰۰
جمع			۶,۳۸۰	۱۶۰,۰۰۰

توجه: در صورت تغییرات در سرمایه گذاری برخی از شرکتها ناشی از اجرای افزایش سرمایه، مراتب به نحو مقتضی در این بخش ارائه گردد.

صورت ریز معاملات سهام واگذار شده

نام شرکت	تعداد سهام	بهای تمام شده هر سهم (ریال)	کل مبلغ بهای تمام شده	قیمت واگذاری هر سهم (ریال)	کل مبلغ واگذاری	سود(زیان) واگذاری
سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (پارس مسکن شمال شرق)	۱۲,۳۱۵,۰۰۰	۱,۱۰۳	۱۳,۵۸۵	۲,۶۰۶	۳۲,۱۰۵	۱۸,۵۲۰
سرمایه گذاری مسکن تهران (پارس مسکن تهران)	۱۲,۲۵۰,۰۰۰	۹۱۳	۱۱,۱۸۸	۲,۷۹۴	۳۴,۲۳۷	۲۳,۰۳۹
فولاد مبارکه	۳۹۲,۴۹۰	۸,۱۶۵	۳,۲۰۵	۱۰,۹۰۴	۴,۳۸۰	۱,۰۷۵
سرمایه گذاری مسکن پردیس	۳,۲۰۴,۷۷۵	۹۲۵	۲,۹۶۵	۲,۶۷۷	۱۱,۷۸۴	۸,۸۱۹
سرمایه گذاری مسکن الوند	۱,۰۳۶,۶۰۰	۷۵۰	۷۷۸	۵,۸۵۹	۶,۰۷۴	۵,۲۹۶
بانک ملت	۹۹۵,۰۲۲	۲,۲۲۲	۲,۲۲۱	۲,۰۳۶	۳,۰۲۱	۷۰۰
صندوق سرمایه گذاری ثروت آفرین پارسیان(ETF)	۷۴۰,۴۰۰	۶۷,۹۹۸	۵۰,۳۴۶	۸۰,۸۱۷	۵۹,۸۳۷	۹,۴۹۱
صندوق سرمایه گذاری سپهر کاریزما(ETF)	۲,۳۹۷,۲۹۹	۶,۸۴۱	۱۶,۴۰۲	۱۱,۸۵۰	۲۸,۴۰۹	۱۲,۰۰۷
پتروشیمی مارون	۳۷,۹۷۵	۸۶,۱۰۹	۳,۲۷۰	۱۷۳,۴۵۶	۶,۵۸۷	۲,۳۱۷
نفت پارس	۱,۸۲۵,۶۱۷	۶,۹۳۲	۱۲,۶۵۷	۸,۴۸۴	۱۵,۴۹۰	۲,۸۲۳
سرمایه گذاری پارس آریان	۴۰۰,۰۰۰	۱۳,۶۱۵	۵,۴۴۶	۱۲,۹۷۳	۵,۱۸۹	(۲۵۷)
تامین سرمایه لوتوس پارسیان	۲۶۶,۶۵۰	۶,۲۲۵	۱,۶۶۰	۴,۱۱۰	۱,۰۹۶	(۵۶۴)
تولید زلاتین کپسول ایران	۳۱,۰۰۰	۳۱,۳۸۷	۹۷۳	۳۷,۴۵۱	۸۵۱	(۱۳۲)
هلدینگ توسعه معادن و فلزات	۹۸,۵۶۴	۵,۲۰۴	۵۱۳	۵,۲۰۴	۵۱۳	۰
پدیده شیمی قرن	۸۰,۲۰۲	۲۷,۰۹۳	۲,۱۷۳	۱۸,۶۷۷	۱,۴۹۸	(۶۷۵)
گروه دارویی البرز(گروه سرمایه گذاری البرز)	۲۴۱,۰۱۲	۳۴,۳۴۳	۵,۸۶۷	۳۴,۳۴۳	۵,۸۶۷	۰
جمع			۱۲۳,۳۴۹		۲۱۶,۸۲۸	۸۳,۴۷۹

اطلاعات این فرم گزیده ای از اطلاعات گزارش تفسیری مدیریت می باشد که هیئت مدیره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پیوست این اطلاعیه می باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش مذکور نیست.

درآمدهای عملیاتی شرکت

شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	دوره ۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	توضیحات تکمیلی شرکت در خصوص روند درآمد و برآوردهای آتی
درآمد حاصل از سرمایه گذاری در سهام	۵۶۵,۳۰۲	۱۱۴,۸۸۷	بر اساس عملکرد شرکتهای تابعه و سایر شرکتهای سرمایه پذیر شناسایی و ثبت می گردد.
سود(زیان) حاصل از فروش سرمایه گذاری	۳۱۳,۶۷۹	۶۱,۹۷۹	باتوجه به شرایط بازار سرمایه بررسی و اقدام می گردد.
سود سپرده بانکی	۳,۲۸۴	۱۲۳	بر اساس میزان وجه نقد حسابهای پشتیبان شناسایی و ثبت می گردد.
سود(زیان) تعدیل ذخیره کاهش ارزش سرمایه گذاریهای کوتاه مدت	۰	۰	
سود(زیان) تعدیل ذخیره کاهش ارزش سرمایه گذاریهای بلند مدت	۰	۰	
سود حاصل از سایر فعالیتها	۹۴,۰۹۴	۴۸,۴۸۱	شرکت با فروش موجودی املاک در اختیار، نسبت به شناسایی درآمد حاصله اقدام می نماید.
جمع	۹۷۶,۳۵۹	۲۲۵,۴۹۰	

ترکیب بهای تمام شده پرتفوی شرکت

شرح	بهای تمام شده در تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	بهای تمام شده در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	توضیحات تکمیلی شرکت در خصوص ترکیب سرمایه گذاریها و در صورت تغییر ارائه دلایل تغییر در ترکیب
سرمایه گذاری در سهام بورسی و فرابورسی	۵,۴۶۱,۸۵۳	۵,۳۳۴,۸۸۴	با توجه به فعالیت اصلی شرکت (ساخت و ساز) ترکیب پرتفوی سرمایه گذاری بورسی و فرابورسی متشکل از شرکتهای ساختمانی می باشد.
سرمایه گذاری در سهام شرکتهای غیر بورسی	۱,۸۳۹,۵۶۵	۱,۹۸۹,۵۶۵	با توجه به فعالیت اصلی شرکت (ساخت و ساز) ترکیب پرتفوی سرمایه گذاری بورسی و فرابورسی متشکل از شرکتهای ساختمانی می باشد.
سرمایه گذاری در املاک	۰	۰	
سرمایه گذاری در سپرده های بانکی و اوراق بدهی	۰	۰	
سایر سرمایه گذاریها	۰	۰	
جمع	۷,۳۰۱,۴۱۸	۷,۳۲۴,۴۴۹	

اهداف و راهبردهای آتی مدیریت در خصوص ترکیب پرتفوی

با عنایت به شرایط بازار سرمایه و شرکتهای سرمایه پذیر و فعالیت اصلی شرکت (ساخت و ساز) بررسی و ترکیب پرتفوی قالباً سرمایه گذاری در شرکتهای بورسی، فرابورسی و غیر بورسی ساختمانی خواهد بود.

«جملات آینده نگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسکها، عدم قطعیتها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»

اطلاعات این فرم گزیده ای از اطلاعات گزارش تفسیری مدیریت می باشد که هیئت مدیره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پیوست این اطلاعیه می باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش مذکور نیست.

وضعیت کارکنان

شرح	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	برآورد ۱۴۰۱/۰۹/۳۰
تعداد پرسنل شرکت اصلی	۹۹	۹۹	۹۹
تعداد پرسنل شرکتهای گروه	۸۲۰	۸۲۰	۸۵۰

برآورد شرکت از تغییرات هزینه های عمومی ، اداری ، تشکیلاتی و خالص سایر درآمدها (هزینه ها)ی عملیاتی

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	انتظار می رود نسبت به سال قبل در حدود ۳۰٪ افزایش یابد.
---------------------------------	--

جزئیات منابع تامین مالی شرکت در پایان دوره

توضیحات سایر	مبلغ هزینه مالی طی دوره	مانده پایان دوره به تفکیک سررسید		مانده پایان دوره (اصل و فرع) ارزی			ریالی	مانده اول دوره تسهیلات ارزی و ریالی (میلیون ریال)	نرخ سود(درصد)	نوع تامین مالی
		بلند مدت	کوتاه مدت	معادل ریالی تسهیلات ارزی	مبلغ ارزی	نوع ارز				
	۱۰,۶۵۶	۰	۱۷۴,۰۰۰	۰	۰		۱۷۴,۰۰۰	۱۹۷,۷۳۲	۱۸	تسهیلات دریافتی از بانکها
	۰							۰		تسهیلات تسویه شده از ابتدای سال مالی تا پایان دوره
	۱۰,۶۵۶	۰	۱۷۴,۰۰۰	۰			۱۷۴,۰۰۰	۱۹۷,۷۳۲		جمع
	۰	انتقال به دارایی								
	۱۰,۶۵۶	هزینه مالی دوره								

برآورد شرکت از برنامه های تامین مالی و تغییرات هزینه های مالی شرکت

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	شرکت درصدد عرضه اولیه یکی از بزرگترین شرکتهای تابعه خود (شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب) در فرابورس ایران می باشد. در حال حاضر براساس اطلاعیه شماره ۰۰/۲۶۲۹/پ/۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۱۵ فرا بورس ایران شرکت مذکور پس از احراز کلیه شرایط پذیرش از تاریخ ۱۴۰۰/۰۱/۱۵ در فهرست نرخ های فرابورس ایران درج گردیده است و به محض فراهم شدن شرایط (بهبود روند معاملات بازار سرمایه) عرضه اولیه سهام شرکت مذکور با هماهنگی فرابورس ایران صورت خواهد پذیرفت.
---------------------------------	--

تشریح برنامه های شرکت جهت تکمیل طرح های توسعه شرکت اصلی و شرکتهای فرعی و وابسته

توضیحات	تشریح تاثیر طرح در فعالیتهای آتی شرکت اصلی و شرکت سرمایه پذیر	تاریخ برآوردی بهره برداری از طرح	هزینه های برآوردی تکمیل طرح	درصد پیشرفت فیزیکی برآوردی طرح در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	هزینه های برآوردی طرح	نام شرکت (شرکت اصلی یا فرعی و وابسته)	طرح های عمده در دست اجرا
		۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۲۳,۴۳۰	۷۴	۶۴	۶۰	۳۵۲,۶۵۸	سرمایه گذاری مسکن جنوب	راین ۱
		۱۴۰۳/۰۴/۱۱	۷۱۵,۵۷۸	۲۵	۱۰	۱۰	۸۵۷,۹۰۴	سرمایه گذاری مسکن جنوب	راین ۲
		۱۴۰۳/۰۷/۲۱	۲,۰۵۷,۲۳۳	۳۰	۱۰	۱۰	۲,۱۳۴,۸۰۰	سرمایه گذاری مسکن جنوب	بلندمرتبه سازی قطعه ۷۴
		۱۴۰۱/۰۴/۱۵	۵۵,۳۵۰	۱۰۰	۹۶	۹۳	۳۷۱,۸۳۶	سرمایه گذاری مسکن پردیس	پروژه تجاری مروارید

توضیحات	تشریح تاثیر طرح در فعالیتهای آتی شرکت اصلی و سرمایه پذیر	تاریخ برآوردی بهره برداری از طرح	هزینه های برآوردی تکمیل طرح	درصد پیشرفت فیزیکی برآوردی طرح در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	هزینه های برآوردی طرح	نام شرکت (شرکت اصلی یا فرعی و وابسته)	طرح های عمده در دست اجرا
		۱۴۰۲/۰۸/۲۰	۲,۹۲۹	۱۰۰	۹۶	۹۲	۱۷۲,۱۲۶	سرمایه گذاری مسکن پردیس	پروژه مسکونی آرکیده ۲
		۱۴۰۴/۰۶/۰۶	۳,۷۸۶,۴۳۱	۱۱	۴	۴	۳,۹۳۸,۰۰۰	سرمایه گذاری مسکن پردیس	پروژه مترو تهران
		۱۴۰۲/۱۲/۱۲	۱,۲۵۲,۱۱۵	۵۹	۲۵	۲۰	۱,۴۷۰,۹۲۰	سرمایه گذاری مسکن پردیس	باران ۱
		۱۴۰۱/۰۶/۲۹	۵۷۰,۳۰۲	۱۰۰	۸۶	۸۴	۱,۶۰۵,۸۷۹	سرمایه گذاری مسکن شمال	بلوک ۱ بام چالوس
		۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۷۱۵,۵۱۷	۷۰	۵۲	۴۲	۱,۱۷۸,۰۰۰	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	مسکونی ارغوان تبریز
		۱۴۰۱/۰۶/۱۰	۳۴۲,۹۶۴	۱۰۰	۹۳	۵۹	۹۰۶,۰۱۵	سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	بهارستان
		۱۴۰۰/۰۷/۳۰	۲۴,۳۳۴	۱۰۰	۱۰۰	۹۵	۱,۰۲۶,۳۴۰	سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	آپاسای (نگین)
		۱۴۰۲/۰۳/۲۵	۶۷۵,۴۱۸	۶۸	۲۶	۱۷	۸۸۴,۰۳۸	سرمایه گذاری مسکن الوند	شکرپه همدان
		۱۴۰۲/۰۲/۱۸	۱,۲۱۴,۰۰۵	۸۵	۴۶	۳۱	۱,۵۲۴,۰۰۵	سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	باغ جنت
		۱۴۰۱/۰۱/۳۰	۲۷۱,۴۷۰	۱۰۰	۹۹	۷۵	۱,۱۴۸,۰۲۱	سرمایه گذاری مسکن تهران	بنفشه ۲
		۱۴۰۲/۰۵/۱۴	۲,۳۳۱,۷۸۳	۷۲	۴۱	۳۴	۳,۳۷۷,۲۷۲	سرمایه گذاری مسکن تهران	مرکز شهر اندیشه زون A
		۱۴۰۲/۱۰/۱۸	۱,۱۰۷,۹۲۵	۶۵	۲۵	۲۵	۱,۵۵۵,۵۰۴	سرمایه گذاری مسکن الوند	سرو الهیه
		۱۴۰۲/۰۵/۲۰	۹۹۸,۸۸۲	۶۵	۲۶	۲۰	۱,۳۵۴,۱۸۵	سرمایه گذاری مسکن الوند	سپیدار قم
		۱۴۰۴/۰۳/۰۷	۵,۲۸۳,۸۷۹	۲۵	۱۱	۱۶	۶,۲۹۶,۳۴۴	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	آیمان

«جملات آینده نگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک ها، عدم قطعیت ها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»

اطلاعات این فرم گزیده ای از اطلاعات گزارش تفسیری مدیریت می باشد که هیئت مدیره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پیوست این اطلاعیه می باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش مذکور نیست.

سایر درآمد(هزینه) های غیر عملیاتی

شرح	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
-----	------------	------------

شرح	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
سود حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود	۰	۰
سایر درآمد(هزینه)های غیر عملیاتی	۳,۴۵۳	۱,۹۹۹
جمع	۳,۴۵۳	۱,۹۹۹

برنامه شرکت در خصوص تقسیم سود

مبلغ سود انباشته پایان سال مالی گذشته	سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره در سال مالی گذشته	مبلغ سود خالص سال مالی گذشته	سود سهام مصوب مجمع سال مالی گذشته	پیشنهاد هیئت مدیره در خصوص درصد تقسیم سود سال مالی جاری
۱,۱۱۱,۴۳۲	۶۰,۵۰۰	۵۷۴,۸۶۴	۳۴۷,۵۰۰	۱۰

سایر برنامه های با اهمیت شرکت

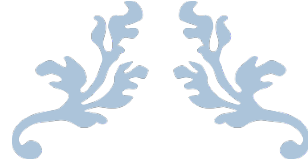
دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	شرکت درصدد عرضه اولیه یکی از بزرگترین شرکتهای تابعه خود (شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب) در فرابورس ایران می باشد. در حال حاضر براساس اطلاعیه شماره ۰۰/پ/۳۶۲۹ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۱۵ فرا بورس ایران شرکت مذکور پس از احراز کلیه شرایط پذیرش از تاریخ ۱۴۰۰/۰۱/۱۵ در فهرست نرخ‌های فرابورس ایران درج گردیده است و به محض فراهم شدن شرایط (بهبود روند معاملات بازار سرمایه) عرضه اولیه سهام شرکت مذکور با هماهنگی فرابورس ایران صورت خواهد پذیرفت.
---------------------------------	---

سایر توضیحات با اهمیت

شرکت درصدد عرضه اولیه یکی از بزرگترین شرکتهای تابعه خود (شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب) در فرابورس ایران می باشد. در حال حاضر براساس اطلاعیه شماره ۰۰/پ/۳۶۲۹ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۱۵ فرا بورس ایران شرکت مذکور پس از احراز کلیه شرایط پذیرش از تاریخ ۱۴۰۰/۰۱/۱۵ در فهرست نرخ‌های فرابورس ایران درج گردیده است و به محض فراهم شدن شرایط (بهبود روند معاملات بازار سرمایه) عرضه اولیه سهام شرکت مذکور با هماهنگی فرابورس ایران صورت خواهد پذیرفت.
«جملات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک‌ها، عدم قطعیت‌ها و مغروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»

درآمد سود سهام محقق شده

نام شرکت	وضعیت پورتنوی							وضعیت سودآوری	
	سال مالی شرکت سرمایه پذیر	تاریخ برگزاری مجمع	تعداد سهام در تاریخ مجمع	سرمایه (میلیون ریال)	ارزش اسمی هر سهم	درصد مالکیت	درآمد هر سهم (ریال)	درآمد نقدی هر سهم (ریال)	درآمد حاصل از سود سهام مجمع برگزار شده و سال مالی شناسایی درآمد
جمع			۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
درآمد سود سهام محقق شده از ابتدای سال مالی تا پایان ماه گذشته									۸۲,۴۳۵
درآمد سود سهام محقق شده از ابتدای سال مالی تا پایان ماه									۸۲,۴۳۵
*مبالغ ستون فوق مربوط به درآمد حاصل از سود سهام مجامع آن دسته از شرکتهای فرعی و وابسته است که تاریخ برگزاری مجمع آنها بعد از پایان سال مالی و قبل از تاریخ تایید صورت‌های مالی شرکت سرمایه‌گذار بوده و لذا مطابق استانداردهای حسابداری، درآمد مذکور در صورت‌های مالی سال مالی گذشته شرکت سرمایه‌گذار شناسایی می‌شود.									
کادر توضیحی مربوط به اطلاعات دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹									
کادر توضیحی مربوط به اطلاعات تجمعی از ابتدای سال تا پایان تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۹									



گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹
(سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۴۰۱)



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

پیشگفتار

در اجرای مفاد بند ۵ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، بدین وسیله گزارش تفسیری مدیریت میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۴۰۱) طبق ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ هیئت‌مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار و بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

گزارش تفسیری مدیریت گزارشی از صورت‌های مالی و دیگر داده‌های 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 صورت‌های مالی و شرایط و رویدادهایی که موجب شکل‌گیری این اطلاعات شده‌اند، متمم و مکمل صورت‌های مالی است. همچنین گزارش تفسیری مدیریت دربرگیرنده اطلاعاتی درباره واحد تجاری و عملکرد آن است که در صورت‌های مالی ارائه نشده است، اما برای مدیریت واحد تجاری مهم محسوب می‌شود.

این گزارش در تاریخ ۱۴۰۱/۰۱/۲۸ مورد تأیید هیئت‌مدیره قرار گرفته است.

امضاء	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	اعضاء هیئت‌مدیره و مدیرعامل
	رئیس هیئت‌مدیره (موظف)	یاسر امامی	شرکت گروه مالی بانک مسکن
	نایب‌رئیس هیئت‌مدیره (غیر موظف)	علیرضا دمیرچی	بانک مسکن
	عضو هیئت‌مدیره (موظف)	محمد حسن پیشرو	شرکت عمرانی مسکن گستر
	عضو هیئت‌مدیره (غیر موظف)	هادی کهولی	شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی
	-----	فاقدنماینده	شرکت سرمایه گذاری گروه مالی سپهر صادرات
	مدیرعامل		مجتبی عزیزیان

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

فصل اول:

ماهیت کسب و کار

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

ماهیت کسب و کار

جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویت‌های دولت‌ها و سیاست‌گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین^۱ 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 آمار بانک مرکزی^۲، تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه و به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ از ۱۰,۶۰۹ هزار میلیارد ریال در نه ماهه سال ۱۳۹۹ به ۱۱,۰۴۱ هزار میلیارد ریال در نه ماهه سال ۱۴۰۰ افزایش یافته که گویای رشد ۴,۱ درصدی است. ارزش افزوده بخش ساختمان در نه ماهه ۱۴۰۰ به قیمت پایه و به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵، بالغ بر ۴۴۸ هزار میلیارد ریال بوده و سهم آن از کل تولید ناخالص داخلی کشور کمی بیش از ۴,۰ درصد است. ارزش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مناطق شهری به قیمت‌های جاری طی نه ماهه سال ۱۴۰۰ نسبت به دوره مشابه سال قبل ۴۴,۸ درصد افزایش یافته است که با اعمال شاخص‌های قیمت متناظر و تعدیل رقم مذکور، نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ معادل ۱۳,۸- درصد برآورد می‌گردد. در نهایت با در نظر گرفتن این رقم و ارزش افزوده ساختمان‌های دولتی، نرخ رشد بخش ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ طی دوره زمانی مذکور ۱۳,۶- درصد برآورد می‌شود.

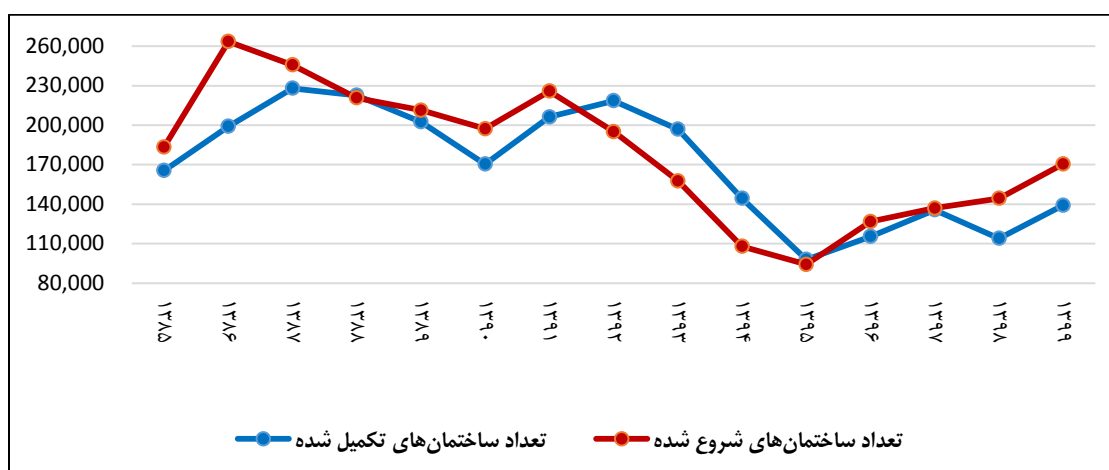
^۱ Backward and Forward Linkage

^۲ گزارش تحولات اقتصادی ایران در بخش واقعی بهار ۱۳۹۷، منتشر شده توسط بانک مرکزی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

بررسی روند سال‌های گذشته

بازار مسکن و ساختمان طی سال‌های گذشته و به ویژه از سال ۹۲، وارد رکود سنگینی شده بود که در نیمه دوم سال ۹۶ و نیمه اول سال ۹۷ با تغییر پارامترهای اقتصاد کلان کشور، رونق یافت. آمار فعالیت‌های ساختمانی در سال‌های گذشته نشان می‌دهد که روند شروع و تکمیل ساختمان‌ها در مناطق شهری از سال ۹۲ تا سال ۹۵ روند کاهشی داشته است، اما در سال ۹۶ رشد قابل توجهی داشته و روند افزایشی آن با شیبی ملایم تر، تا سال ۹۷ ادامه یافته است. آخرین آمار ارائه شده توسط بانک مرکزی نیز نشان می‌دهد در نیمه نخست سال ۱۴۰۰، آمار پروانه‌های صادره در کل کشور کاهش حدوداً ۲۶ درصدی نسبت به زمان مشابه سال قبل داشته است.

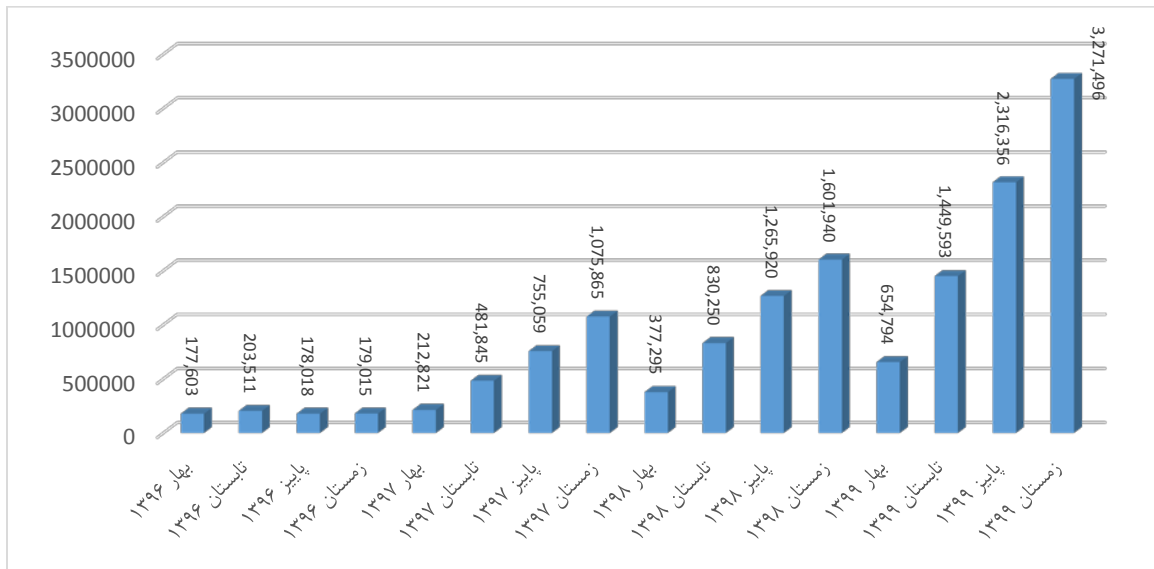


تعداد ساختمان‌های شروع و تکمیل شده در سال‌های مختلف (منبع: بانک مرکزی)

روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی نیز نشان می‌دهد که در سال ۹۸ اقبال سرمایه‌گذاران برای ورود به این صنعت نسبت به سال ۹۷ رشد داشته است. همچنین میزان سرمایه‌گذاری این بخش در سال ۹۹ نسبت به سال ۹۸ به طور قابل ملاحظه‌ای افزایش یافته و به روند رو به رشد قبلی ادامه داده است.

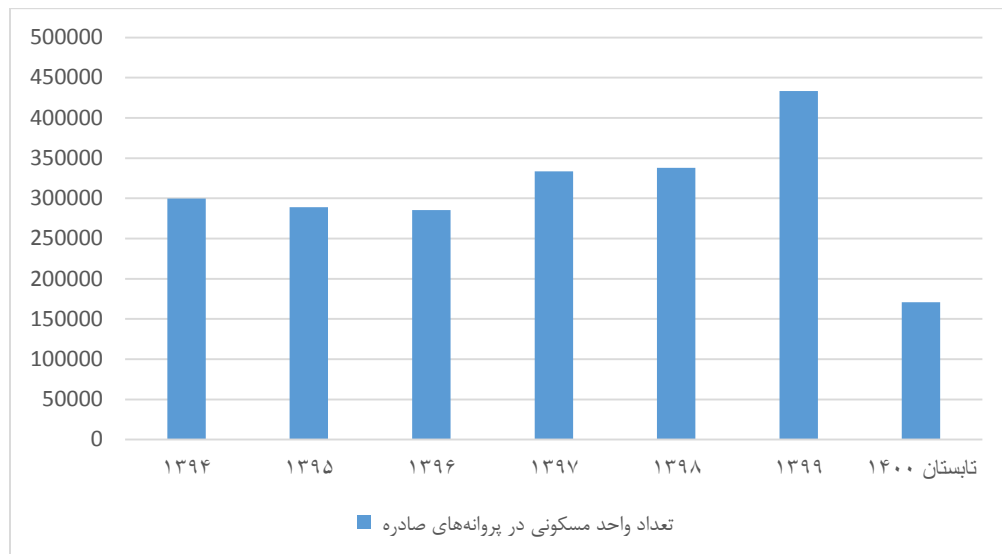
بر اساس آمارهای غیر رسمی، سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان (شامل ساختمان‌های مسکونی و غیرمسکونی توسط بخش‌های دولتی و غیردولتی) ایران در سال ۱۳۹۰ به اوج تاریخی خود رسید و در سال‌های دهه نود همواره روند کاهشی داشته است و این نزول روند سرمایه‌گذاری، کمبودهایی را در بخش عرضه ایجاد کرده است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌های سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹



میزان سرمایه‌گذاری (میلیارد ریال) بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی در مناطق شهری (منبع: بانک مرکزی)

آمار دیگری که می‌تواند نمایی از بازار را در اختیار بگذارد، آمار تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های صادر شده توسط شهرداری‌های کشور جهت احداث ساختمان مسکونی می‌باشد.



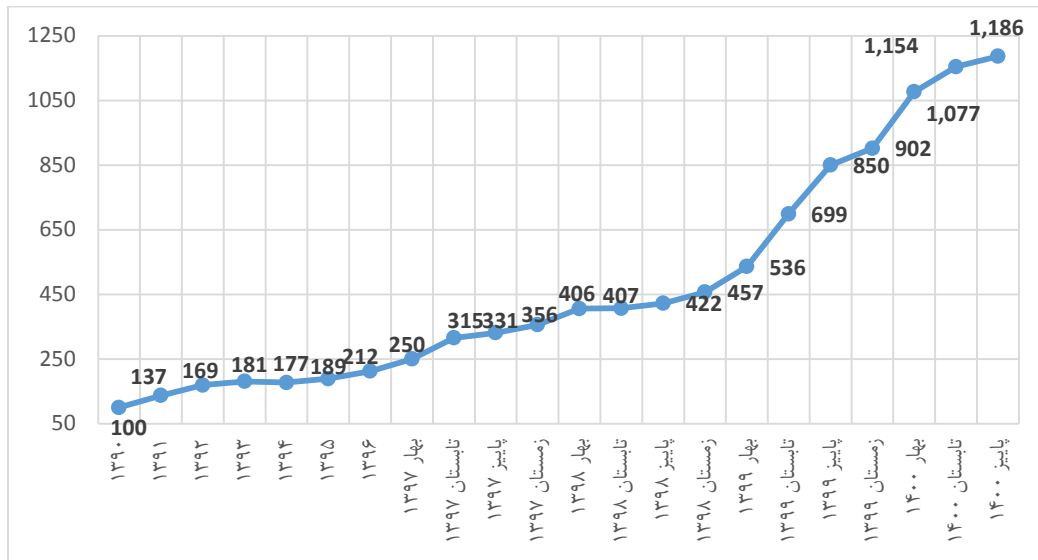
تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های صادره توسط شهرداری‌های کشور (منبع: مرکز آمار ایران)

همان گونه که مشاهده می‌شود، تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه‌های صادره در سال ۹۸ نسبت به سال قبل از آن روند افزایشی داشته است. این روند در سال ۹۹ با شیب بیشتری ادامه یافته است. همچنین با توجه به آمار منتشر شده، تا نیمه نخست سال ۱۴۰۰ تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه‌های صادره معادل ۱۷۰,۹۲۸ واحد بوده است.

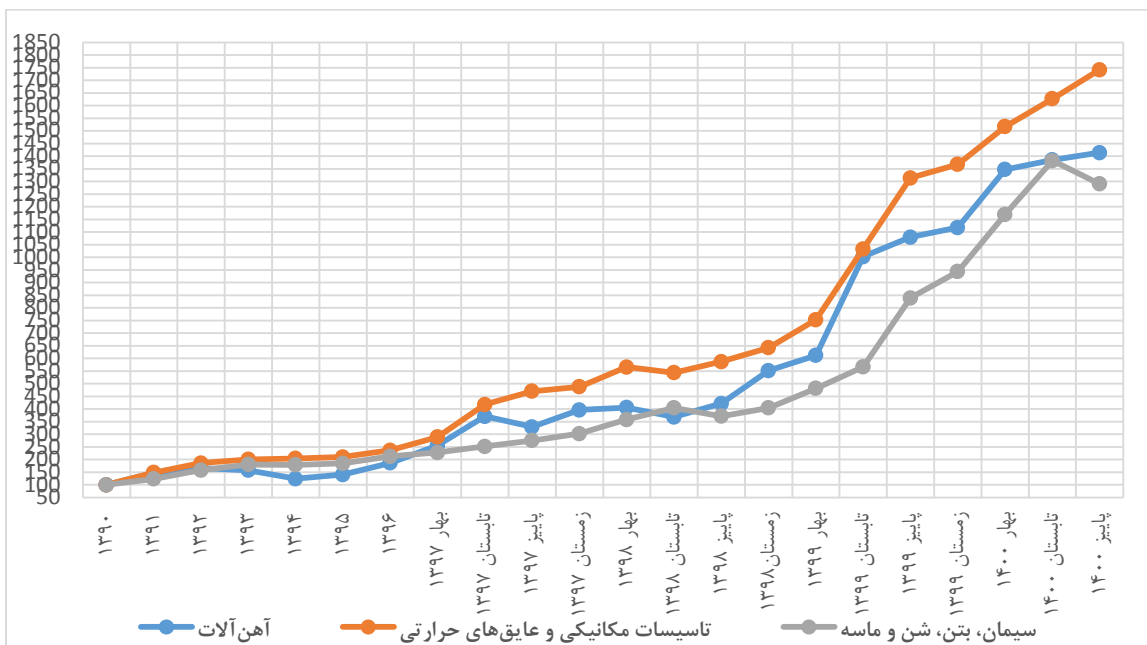
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

تحولات بازار در سال مالی گذشته

از آذر ماه ۱۳۹۷، همچنان روند رو به رشد نرخ ارز برقرار بوده است؛ به نحوی که بهای هر دلار آمریکا از ۱۰۳,۵۰۰ ریال در ۳۰ آذر ۱۳۹۷ به بیش از ۱۲۸۵۰۰ ریال در ۳۰ آذر ۱۳۹۸ رسیده که نشان از رشد بیش از ۲۴ درصدی نرخ ارز دارد. از سوی دیگر روند افزایشی نرخ ارز تا زمان کنونی (فروردین ماه ۱۴۰۱) ادامه داشته و به بیش از ۲۷۴,۰۰۰ ریال رسیده است. این تغییر باعث رشد بیش از پیش بهای نهاده‌های ساختمانی در کشور شده است؛ به نحوی که روند شاخص کل قیمت نهاده‌های ساختمانی به شکل نمودار زیر بوده است.

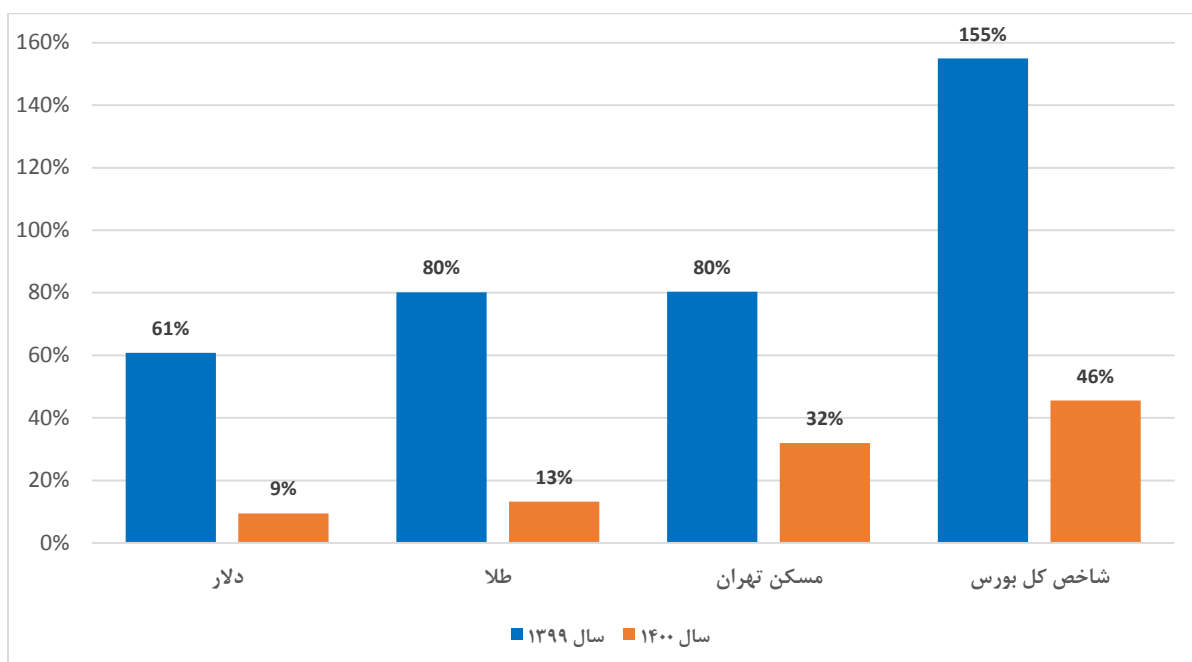


همچنین شاخص بهای آهن‌آلات، تاسیسات مکانیکی و عایق حرارتی و نیز سیمان، بتن، شن و ماسه نیز مطابق نمودار زیر بوده است.



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

همانگونه که مشاهده می‌گردد، آخرین بار در نیمه اول سال ۹۸ شاخص بهای آهن‌آلات، تاسیسات مکانیکی و عایق‌های حرارتی روند کاهشی را تجربه نموده است؛ این در حالیست که پس از آن زمان، این شاخص‌ها از تابستان همان سال تا به امروز رشد قابل توجهی داشته‌اند. در عین حال شاخص بهای سیمان، بتن، شن و ماسه به صورت مستمر در ماه‌های گذشته در حال رشد بوده است و به جز در یک مقطع در پاییز ۹۸ تا کنون روند کاهشی نداشته است. شاخص‌های مذکور از بهار تا پاییز ۱۳۹۹ با شیب بالایی روند صعودی خود را طی نموده و این روند را در زمستان همان سال با شیب نسبتاً کمتری حفظ نموده است. در سال ۱۴۰۰ نیز تا پایان شش ماهه اول، این روند صعودی برای شاخص‌های مذکور ادامه یافته و در پاییز به غیر از شاخص سیمان، بتن و شن و ماسه که روند نزولی را طی نموده، برای دیگر شاخص‌ها ادامه داشته است. همچنین جو روانی ناشی از «حفظ ارزش دارایی‌ها در مقابل ارز» در کنار افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی، از دلایل اصلی بروز تورم در بازارهای سرمایه‌ای در سال‌های ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ بوده است. نمودار زیر روند تغییرات بازارها در بازه یکساله مربوط به سال ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ را نشان می‌دهد.



وضعیت معاملات شهر تهران در اسفند ۱۴۰۰

از آن‌جا که آمار جامعی در خصوص معاملات مسکن در سراسر کشور منتشر نمی‌شود، در حال حاضر قابل استنادترین گزارش منتشر شده، گزارش بانک مرکزی از معاملات مسکن در تهران است. بر اساس آمار منتشر شده، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران در سال ۱۴۰۰ بالغ بر ۷۷ هزار واحد مسکونی می‌باشد که در مقایسه با سال قبل از آن با کاهش ۷/۳ درصدی مواجه بوده است. در این سال متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

بنگاههای معاملات ملکی در شهر تهران حدود ۳۱۴/۹ میلیون ریال بوده است که نسبت به سال قبل از آن ۳۱/۹ درصد رشد نشان می‌دهد.

درصد تغییر		سال			
۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸	
-۷,۳	-۰,۳	۷۷۲۲۲	۸۳۳۰۳	۸۳۵۷۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳۱,۹	۸۰,۳	۳۱۴۸۷۹	۲۳۸۶۵۹	۱۳۲۳۵۵	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

همچنین بررسی روند افزایش قیمت نشان می‌دهد که در اسفند ماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۵۱/۲ میلیون ریال بوده که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب ۶/۲ و ۱۶/۰ درصد افزایش نشان می‌دهد.

درصد تغییر شهریور ماه ۱۴۰۰		مقطع زمانی			
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	اسفند ۱۴۰۰	بهمن ۱۴۰۰	اسفند ۱۳۹۹	
۲۹,۶	-۱۹,۹	۶۸۳۴	۸۵۳۲	۵۲۷۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۶,۰	۶,۲	۳۵۱۲۰۰	۳۳۰۵۶۲	۳۰۲۷۴۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

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

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۷۷۴/۷ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۶۵/۶ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۹ به ترتیب ۱۲/۷ و ۳۶/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جمع‌بندی و پیش‌بینی آینده بازار

- افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی به دلیل افزایش نسبی قیمت ارز و پیش‌بینی افزایش دستمزد نیروی کار (و به تبع آن کالاها و خدمات ساختمانی) همانگونه که در سال ۱۴۰۰ منجر به افزایش بهای تمام شده ساختمان گردید، در اوایل سال ۱۴۰۱ نیز با شدت بالا ادامه داشته و پس از یک فروکش به صورت ملایم جریان دارد. بررسی بهای تمام شده مسکن با توجه به افزایش در بهای نهاده‌های ساختمانی، نشان می‌دهد حباب خاصی در بهای مسکن وجود نداشته و با روند فعلی، پیش‌بینی خاصی مبنی بر کاهش قیمت وجود ندارد. به نظر می‌رسد تنها راه کاهش بهای فروش آپارتمان در مناطق مرغوب شهرها، کاهش بهای زمین است که تا حدود زیادی وابسته به سیاست‌های دولت در خصوص عرضه زمین یا وقوع اتفاقات غیر منتظره داخلی یا خارجی است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

- با ادامه یافتن محدودیت‌های ناشی از تحریم و نحوه تامین ارز برای واردات، تامین برخی از تجهیزات و تاسیسات در سال پیش رو نیز با چالش روبرو خواهد بود.
- همان گونه که در گزارش هیات مدیره به مجمع سال قبل پیش‌بینی شده بود، نرخ تورم مسکن در مقایسه با ارز، با شیب نسبتاً ملایمی همتراز گردیده و ادامه یافته است؛ به این معنی که با ثبات نسبی نرخ ارز در سال ۱۴۰۰ و افزایش قیمت‌ها در بازار مسکن، شکاف بین رشد نرخ ارز با رشد مسکن تا حد زیادی پر شده است.
- عملیاتی شدن طرح دولت مبنی بر ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی در سال که همراه با عرضه زمین دولتی و تخصیص اعتبارات بانکی است در سال آتی از یک طرف زمینه را برای فعالیت شرکت فراهم خواهد کرد و از طرف دیگر از طریق تامین نهاده‌های تولید می‌تواند منجر به افزایش فعالیت در صنعت ساختمان گردد.
- با توجه به رسیدن قیمت‌ها به سطح بالا و غیر متناسب با توان اقتصادی خانوارها گرایش بازار معطوف به ساخت واحدهای کوچک مقیاس خواهد بود.
- با کم شدن تعداد معاملات در سال ۱۴۰۱ و بالا بودن تورم عمومی، نرخ واقعی افزایش قیمت مسکن منفی بوده و کماکان به علت پایین بودن قدرت خرید مصرف کننده واقعی، حجم معاملات پایین خواهد ماند. قدرت خرید مصرف کننده با رشد واقعی اقتصادی به مرور صورت خواهد پذیرفت.
- با توجه به وضعیت نامناسب درآمد خانوارها به نظر می‌رسد که بخش مهمی از خانوارها فاقد توان کافی برای بهره‌مندی از وام‌های بانکی و تسهیلات دولت در طرح خود باشند؛ به همین دلیل بخش مهمی از متقاضیان خرید مسکن، خانوارهای با درآمد بالاتر هستند که مسکن را به قصد فعالیت اجاره داری خریداری خواهند کرد. بنابر این انتظار می‌رود که در سال پیش رو بازار استیجاری به رشد خود ادامه دهد. این رشد تا رسیدن شاخص قیمت مسکن به اجاره سالانه آن ملک (شاخص P به R) بر اساس روند تاریخی آن در بازار مسکن ایران (بین ۱۳ تا ۲۵) ادامه خواهد یافت.
- با افزایش قیمت، ابزارهای تامین مالی سمت تقاضا نیز کم اثر شده‌اند، به گونه‌ای که اگر متر از مورد درخواست یک زوج متقاضی مسکن یکم را تنها ۷۰ متر مربع در نظر بگیریم، با توجه به میانگین قیمت مسکن در تهران، در سال ۱۳۹۶ تسهیلات ۱۶۰ میلیون تومانی زوجین می‌توانست حدود ۴۵ درصد مبلغ مورد نیاز خرید خانه را برایشان فراهم نماید؛ در حالی که این میزان با استفاده از تسهیلات ۴۰۰ میلیون تومانی زوجین در سال ۱۴۰۰ از طریق اوراق، حدود ۱۸ درصد از همین میزان را تامین می‌کند.
- بر این اساس، به نظر می‌رسد:
- تعداد کل معاملات مسکن در سال ۱۴۰۰ کمتر از تعداد آن در سال ۹۹ می‌باشد. بنابراین با توجه به شرایط اقتصادی جاری کشور، روند معاملات در سال ۱۴۰۱ نیز کاهشی می‌باشد.
- در صورت ثبات در شرایط اقتصادی و سیاسی کلان کشور، افزایش قیمت به میزان کمتر از نرخ تورم عمومی با ضرایب متفاوت در بخش‌های مختلف بازار، محتمل‌ترین سناریو است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر صنعت، شرکت و محیط بیرونی آن

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 احیاء، 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 پیش‌فروش ساختمان،
- ✓ بخشنامه‌ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور،
- ✓ ضوابط شهرداری‌ها،
- ✓ و ...

همان‌گونه که در بخش قبلی اشاره گردید، یکی از جنبه‌های بزرگ تقاضا مسکن، مربوط به تقاضای مصرفی می‌باشد که این تقاضا از وضعیت اقتصادی و اجتماعی افراد جامعه تأثیر می‌پذیرد. بنابراین هر قانون و مقرراتی که بر وضعیت کلان اقتصادی افشار جامعه تأثیر بگذارد، می‌تواند بر تقاضای این صنعت نیز مؤثر باشد. از جمله این قوانین می‌تواند به قانون‌های توسعه پنج ساله و قوانین بودجه کشور اشاره نمود. در کنار قوانین و مقررات، استراتژی‌های دولت نیز می‌تواند بر وضعیت صنعت تأثیر گذاشته و به‌عنوان یک عامل بیرونی محسوب گردد. به‌طور مثال در سنوات گذشته احداث مسکن مهر تأثیر قابل توجهی بر این صنعت گذاشته است. در حال حاضر نیز یکی از استراتژی‌های دولت بازسازی، احیاء و نوسازی بافت فرسوده می‌باشد. در همین راستا ورود به این بخش از صنعت ساختمان در دستور کار گروه سرمایه‌گذاری مسکن قرار گرفته است. در کنار استراتژی‌های دولت، سیاست‌های سیستم بانکی به‌خصوص بانک مسکن به‌عنوان بزرگ‌ترین اعطاء کننده تسهیلات گروه، نقش قابل توجهی بر وضعیت صنعت و شرکت دارد. به‌طور مثال کاهش نرخ سود تسهیلات خرید مسکن، سقف تسهیلات قابل انتقال در قالب فروش اقساطی و ... عواملی است که تأثیر زیادی بر عرضه و تقاضا در این صنعت دارد. در کنار استراتژی‌های دولت و سیاست‌های بانکی، ضوابط شهرداری‌ها و تغییرات طرح تفصیلی از جمله موارد مؤثر بر این صنعت محسوب می‌گردد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌های سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

معرفی شرکت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۶۹/۰۲/۰۶ به صورت شرکت سهامی خاص و با شماره ۷۸۸۲۸ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. سرمایه اولیه شرکت مبلغ ۱۰ میلیارد ریال و مؤسسين آن بانک مسکن، بانک صادرات و بانک سپه می‌باشند. فعالیت این شرکت متمرکز بر صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات می‌باشد. در راستای سیاست‌های سهامداران عمده، افزایش شفافیت و امکان تأمین مالی از طریق بازار سرمایه، ماهیت حقوقی شرکت بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق‌العاده مورخ ۱۳۸۲/۰۸/۰۷ از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۰۴ در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است. با عنایت به توسعه فعالیت‌ها شامل گستره جغرافیای و حجم پروژه‌های در حال ساخت، با هدف چابک سازی و کسب حداکثر ارزش افزوده برای سهامداران، شعب شرکت در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ تبدیل به شرکت مستقل و گروه سرمایه‌گذاری مسکن به یک شرکت مادر تخصصی (هلدینگ) تبدیل و در تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۰۶ به‌عنوان نهاد مالی با شماره ۱۰۳۷۵ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسید. در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۰، اساسنامه جدید (مطابق با اساسنامه نمونه شرکت‌های هلدینگ) مورد تصویب مجمع عمومی فوق‌العاده شرکت قرار گرفت. شایان ذکر است آخرین سرمایه ثبتی شرکت مبلغ ۵,۵۰۰ میلیارد ریال می‌باشد.

موضوع فعالیت

موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده ۳ اساسنامه به شرح زیر می‌باشد:

الف- موضوع فعالیت‌های اصلی:

۱- سرمایه‌گذاری در سهام، سهم شرکت، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رأی با هدف کسب انتفاع به طوری که به‌تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل یا اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه‌پذیر را در اختیار گرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه یابد و شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه‌پذیر (اعم از ایرانی یا خارجی) در زمینه یا زمینه‌های زیر فعالیت کند:

- ۱-۱- تهیه زمین و اجرای طرح‌های ساختمانی از جمله ساختمان‌های مسکونی، تجاری و اداری اعم از شهرک‌سازی و مجتمع‌سازی؛
- ۱-۲- مقاطعه کاری و اجرای طرح‌های تأسیساتی و زیربنایی؛
- ۱-۳- تولید مصالح و تجهیزات ساختمانی؛
- ۱-۴- واردات و توزیع ماشین‌آلات ساختمانی و راه‌سازی و کلیه مصالح و تجهیزات ساختمانی؛
- ۱-۵- مشاوره، نظارت و اجرای کارها و پروژه‌های ساختمانی؛
- ۱-۶- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار به‌عنوان یک شرکت سرمایه‌گذاری با رعایت مقررات مربوط به شرکت‌های سرمایه‌گذاری؛

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

۲- انجام فعالیت‌های زیر در ارتباط با اشخاص سرمایه‌پذیر موضوع بند ۱ فوق:

۲-۱- خدمات اجرایی در تهیه و خرید مواد اولیه و ماشین‌آلات برای اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛

۲-۲- خدمات طراحی و مهندسی اصولی و تضمین پروژه‌ها برای اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛

۲-۳- انجام مطالعات، تحقیقات و بررسی‌های تکنولوژیکی، فنی، علمی، بازرگانی و اقتصادی برای بهره‌برداری توسط اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛

۲-۴- تأمین منابع مالی اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر از منابع داخلی شرکت یا از طریق سایر منابع از جمله اخذ تسهیلات بانکی به نام شرکت یا شخص حقوقی سرمایه‌پذیر با تأمین وثیقه یا تضمین بازپرداخت از طریق شرکت یا بدون تأمین وثیقه یا تضمین بازپرداخت؛

۲-۵- تدوین سیاست‌های کلی و راهبردی و مدیریتی اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛

۲-۶- شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری در خصوص بند ۱ فوق به‌منظور معرفی به اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛

۲-۷- ارائه سایر خدمات فنی، مدیریتی، اجرایی و مالی به اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛

۳- سرمایه‌گذاری با هدف کسب انتفاع و کنترل عملیات یا نفوذ قابل ملاحظه در سهام، سهم‌الشرکه و سایر اوراق بهادار دارای حق رأی آن عده از اشخاص حقوقی که خدمات زیر را منحصراً به اشخاص سرمایه‌پذیر یا علاوه بر اشخاص سرمایه‌پذیر به دیگران ارائه می‌نمایند؛

۳-۱- خدمات موضوع بند ۲ فوق؛

۳-۲- انبارداری، بازاریابی مجاز غیر هرمی و غیر شبکه‌ای، توزیع و فروش محصولات.

ب) موضوع فعالیت‌های فرعی:

۱- سرمایه‌گذاری در مسکوکات، فلزات گران‌بها، گواهی سپرده‌ی بانکی و سپرده‌های سرمایه‌گذاری نزد بانک‌ها و مؤسسات مالی اعتباری مجاز؛

۲- سرمایه‌گذاری در سهام، سهم‌الشرکه، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رأی شرکت‌ها، مؤسسات یا صندوق‌های سرمایه‌گذاری با هدف کسب انتفاع به‌طوری که به‌تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل و اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، مؤسسه یا صندوق سرمایه‌گذاری سرمایه‌پذیر را در اختیار نگرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه نیابد؛ یا در صورت در اختیار گرفتن کنترل یا نفوذ قابل ملاحظه، شخص حقوقی سرمایه‌پذیر در موضوعات مذکور در بندهای ۱ و ۲ قسمت الف این ماده فعالیت نماید.

۳- سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار که به‌طور معمول دارای حق رأی نیست و توانایی انتخاب مدیر یا کنترل‌ناشر را به مالک اوراق بهادار نمی‌دهد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌های سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

۴- سرمایه‌گذاری در سایر دارایی‌ها از جمله دارایی‌های فیزیکی، طراحی و اجرای پروژه‌های تولیدی و پروژه‌های ساختمانی با هدف کسب انتفاع؛

۵- ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار از جمله:

۱-۵- پذیرش سمت در صندوق‌های سرمایه‌گذاری؛

۲-۵- تأمین مالی بازارگردانی اوراق بهادار؛

۳-۵- مشارکت در تعهد پذیرهنویسی اوراق بهادار؛

۴-۵- تضمین نقد شوندگی، اصل یا حداقل سود اوراق بهادار؛

۶- شرکت می‌تواند در راستای اجرای فعالیت‌های مذکور در این ماده، در حدود مقررات و مفاد اساسنامه اقدام به اخذ تسهیلات مالی یا تحصیل دارایی نماید یا اسناد اعتباری بانکی افتتاح کند و به واردات یا صادرات کالا بپردازد و امور گمرکی مربوطه را انجام دهد. این اقدامات فقط در صورتی مجاز است که در راستای اجرای فعالیت‌های شرکت ضرورت داشته باشند و انجام آن‌ها در مقررات منع نشده باشند.

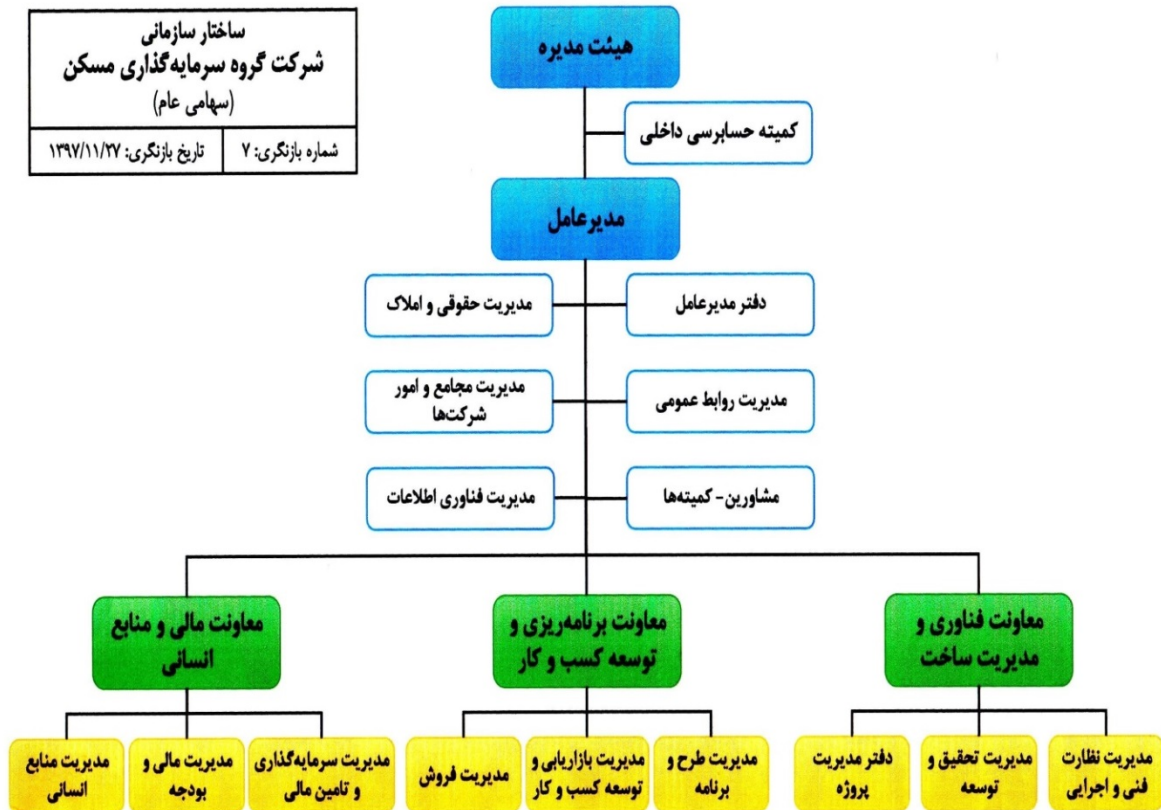
فعالیت گروه و شرکت در سال مالی جاری منحصر به سرمایه‌گذاری و خرید و فروش سهام در شرکت اصلی به عنوان هلدینگ ساختمانی و ساخت و ساز در شرکت‌های فرعی می‌باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
 گزارش تفسیری مدیریت
 میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

ساختار سازمانی

آخرین ساختار سازمانی شرکت مصوب جلسه شماره ۸۴۳ مورخ ۱۳۹۷/۱۱/۲۷ هیئت مدیره، به شرح نمودار ذیل

می باشد:



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

اطلاعات مدیران

اطلاعات مدیران شرکت به شرح جدول ذیل می‌باشد:

ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	رشته تحصیلی	تاریخ استخدام
۱	مجتبی عزیزیان	مدیرعامل	فوق لیسانس	مهندسی صنایع	۱۴۰۰/۱۲/۲۵
۲	حمیدرضا شیرزاد	معاون برنامه‌ریزی و توسعه کسب و کار	دکتر	روابط بین‌الملل	۹۸/۰۹/۱۰
۳	وحید بهرامیان	معاون فناوری و مدیریت ساخت	فوق لیسانس	مهندسی عمران	۱۴۰۰/۰۳/۱۸
۴	مرتضی ظفرزاده	معاون مالی و منابع انسانی	فوق لیسانس	مدیریت امور فرهنگی	۱۴۰۰/۱۰/۰۱
۵	سیروس آیدین	مدیر مالی و بودجه	لیسانس	حسابداری	۷۴/۰۷/۱۵
۶	مجید فوائدی	مدیر امور مجامع	لیسانس	مهندسی شیمی	۷۸/۰۴/۰۶
۷	سید فریبرز ابراهیمی	مدیر فناوری اطلاعات	لیسانس	مهندسی شیمی	۷۸/۰۷/۲۴
۸	شقایق یگانه	مدیر تحقیق و توسعه	فوق لیسانس	مهندسی عمران	۸۵/۰۶/۰۱
۹	رضا خدادادیان	مدیر ارزیابی فنی و اجرایی	فوق لیسانس	مهندسی عمران	۹۳/۱۰/۱۳
۱۰	امیرحسین هوشنگی	مدیر منابع انسانی	فوق لیسانس	مدیریت کسب و کار	۹۵/۱۱/۰۱
۱۱	علیرضا مهدی زاده حکاک	مدیر بازاریابی و توسعه کسب و کار	دکتر	مهندسی معماری	۹۹/۰۳/۰۱
۱۲	پژمان عدالت	مدیر فروش	لیسانس	مهندسی کشاورزی	۹۶/۱۰/۱۶
۱۳	حمیدرضا عاشری	مدیر روابط عمومی	فوق لیسانس	مطالعات فرهنگی و رسانه	۹۹/۰۳/۰۱
۱۴	اعظم هنردوست	مدیر سرمایه‌گذاری و تامین مالی	دکتر	مدیریت مالی	۹۹/۰۹/۰۱
۱۵	شاهین صفایی	مدیر طرح و برنامه	فوق لیسانس	مدیریت بازرگانی	۹۹/۱۰/۰۱
۱۶	محمد هادی صیرفی	مدیر کنترل پروژه	فوق لیسانس	مهندسی صنایع	۱۴۰۰/۰۴/۰۱
۱۷	علیرضا صابر فرد	مدیر حراست	دکتر	سیاست‌گذاری علم و فناوری	۱۴۰۰/۱۲/۱۸

آقای مجتبی عزیزیان بر اساس صورتجلسه مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۴ هیئت‌مدیره شرکت، به‌عنوان مدیرعامل انتخاب شدند.

بر اساس جدول فوق، ۷۶ درصد از مدیران شرکت دارای مدرک تحصیلی فوق‌لیسانس و بالاتر و ۲۴ درصد دارای مدرک تحصیلی کارشناسی می‌باشند.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

ترکیب سهامداران

لیست سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ به شرح جدول زیر است:

ردیف	نام سهامدار	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه مالی بانک مسکن (سهامی عام)	۲,۵۹۸,۳۷۴,۲۲۵	۴۷,۲۴
۲	شرکت سرمایه‌گذاری گروه مالی سپهر صادرات (سهامی عام)	۷۴۷,۹۰۰,۰۰۰	۱۳,۶
۳	شرکت سرمایه‌گذاری توسعه ملی (سهامی عام)	۴۶۱,۳۵۴,۱۲۷	۸,۳۹
۴	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)	۱۸۲,۱۶۰,۰۰۰	۳,۳۱
۵	صندوق سرمایه‌گذاری ره‌آورد آباد مسکن	۱۰۹,۷۳۸,۱۸۱	۲
۶	شرکت سرمایه‌گذاری گروه توسعه ملی (سهامی عام)	۹۴,۲۵۹,۹۹۳	۱,۷۱
۷	سایر	۱,۳۰۶,۲۱۳,۴۷۴	۲۳,۷۵
	جمع	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

سهامداران عمده شرکت در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ شامل گروه مالی بانک مسکن، سرمایه‌گذاری گروه مالی سپهر صادرات و سرمایه‌گذاری گروه توسعه ملی می‌باشد که گروه مالی بانک مسکن (به همراه اشخاص مرتبط به خود) ۳ عضو هیئت‌مدیره و شرکت سرمایه‌گذاری گروه توسعه ملی یک عضو هیئت‌مدیره در شرکت دارند.

فصل دوم:

اهداف مدیریت، راهبردهای دستیابی

و معیارهای ارزیابی عملکرد

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌های سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

اهداف شرکت

مدیریت دارایی‌ها و بدهی‌ها^۱ (ALM)

در شرایط رقابتی موجود در اقتصاد کشور، وجود دارایی‌های غیر مولد، موجب تحمیل هزینه فرصت و خواب سرمایه برای بنگاه‌های اقتصادی می‌گردد. حضور در بازار رقابتی تنها محدود به دارایی‌های مولد نبوده و نیاز است میان دارایی‌های و بدهی‌های شرکت انطباق وجود داشته باشد. در این راستا یکی از اهداف گروه سرمایه‌گذاری مسکن، مدیریت دارایی‌ها و بدهی‌های شرکت‌های تابعه خود می‌باشد. این موضوع از چند بعد قابل بررسی و دستیابی است:



بهینه‌سازی پرتفوی دارایی‌ها

یکی از اهداف مدیران هر بنگاه اقتصادی، بهینه‌سازی دارایی‌ها در جهت کسب حداکثر ارزش افزوده برای سهامداران می‌باشد. یکی از معیارهای بهینه بودن دارایی‌ها، وجود دارایی‌هایی با قدرت نقد شوندگی بالا است. در صنعت ساختمان این معیار از طریق تعریف واحدهای مسکونی متناسب با نیازهای مصرف‌کنندگان نهایی محقق می‌گردد. یکی دیگر از روش‌های تحقق هدف بهینه‌سازی دارایی‌ها، بازنگری در وضعیت فعلی دارایی‌های شرکت‌های تابعه می‌باشد. در هر بنگاه اقتصادی با توجه به نرخ‌های تأمین مالی، نیاز است دارایی‌هایی که بازدهی کمتری را محقق می‌نمایند، از پرتفوی خارج شوند. از جمله این موارد می‌توان به واگذاری بخشی از پرتفوی دارایی‌های تجاری در پروژه‌های خاتم اراک، امید و کوهسنگی مشهد و ... اشاره نمود.

¹ Asset Liability Management

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌های سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

تسریع در وصول حساب‌های دریافتی

در برخی از پروژه‌های شرکت‌های تابعه، پرداخت بخش از بهای واگذاری واحدها، موکول به زمان صدور اسناد مالکیت می‌گردد. در این بخش می‌توان با پیگیری در وصول اسناد مالکیت، نسبت به تسریع در دریافت وجوه مربوطه اقدام نمود. این موضوع در کنار تسریع در وصول دریافتی‌ها، موجب افزایش جایگاه و برند گروه نزد خریداران واحدهای مسکونی می‌گردد. یکی از اهداف گروه سرمایه‌گذاری مسکن تسریع در صدور اسناد مالکیت پروژه‌های ساختمانی و در نتیجه وصول بخش مربوط به اسناد بهای واگذاری واحدها می‌باشد. در این حوزه تلاش می‌گردد تا در پروژه‌هایی که سند مالکیت زمین آن‌ها به نام شرکت‌های تابعه می‌باشد، حداکثر تا ۳ سال پس از پایان پروژه، نسبت به اخذ اسناد مالکیت تک برگی اقدام گردد.

بهینه‌سازی و تنوع در روش‌های تأمین مالی

یکی از معیارهای انتخاب روش تأمین مالی مناسب، انطباق جریان نقدی^۱ تسهیلات با پروژه موضوع تأمین مالی و صنعت می‌باشد. اکثر تسهیلات دریافتی از بانک‌ها دارای زمان سررسید کمتر از عمر متوسط پروژه‌ها (متوسط دوره ساخت پروژه‌های مسکونی ۳ سال می‌باشد) می‌باشند. این عدم انطباق زمانی، موجب می‌گردد شرکت‌های ساختمانی در حالی که در دوره ساخت نیاز به تأمین مالی جهت تکمیل پروژه‌ها هستند، اقدام به بازپرداخت تسهیلات نمایند که این موضوع به تأخیر در اجرای پروژه و در نتیجه افزایش هزینه ناشی از تطویل زمان منجر می‌گردد. از جمله روش‌های مناسب از نظر معیار مذکور، استفاده از تسهیلات مشارکت مدنی بانک مسکن می‌باشد. این تسهیلات دارای دو ویژگی عمده نرخ و نحوه بازپرداخت می‌باشند که ویژگی مربوط به نرخ در بخش کاهش نرخ تأمین مالی ارائه می‌گردد. در مکانیزم تسهیلات مشارکت مدنی ساخت، دریافت تسهیلات متناسب با پیشرفت پروژه انجام می‌پذیرد و در طی دوره ساخت نیز هیچ‌گونه بازپرداختی صورت نمی‌پذیرد. هدف گروه سرمایه‌گذاری مسکن در این حوزه، اخذ تسهیلات مشارکت مدنی ساخت بانک مسکن برای کلیه پروژه‌هایی می‌باشد که سند مالکیت زمین و پروانه آن‌ها به نام شرکت‌های تابعه است. این هدف‌گذاری با توجه به الزام بانک مسکن در خصوص ترهین زمین برای اعطاء تسهیلات می‌باشد. تسهیلات بانک مسکن در کنار مزیت انطباق جریان نقدی، امکان انتقال به مشتری را فراهم می‌نماید. در این حالت مشتری می‌تواند بدون خرید اوراق تسهیلات مسکن از فرابورس ایران، نسبت به استفاده از تسهیلات خرید مسکن اقدام نماید.

¹ Cash Flow Matching

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

کاهش نرخ تأمین مالی

با توجه به شرایط حاکم بر اقتصاد کشور و سیاست دولت و بانک مرکزی در خصوص کاهش نرخ سود، یکی از اهداف گروه سرمایه‌گذاری مسکن، کاهش نرخ تأمین مالی می‌باشد. نرخ فعلی تسهیلات بانک مسکن ۱۸ درصد است. این در حالی است که نرخ سایر تسهیلات شرکت‌ها بیش از ۲۰ درصد می‌باشد. در سال مالی ۱۴۰۱ یکی از اهداف گروه سرمایه‌گذاری مسکن، کاهش نرخ تأمین مالی از طریق تسهیلات است. این مهم از دو طریق قابل دستیابی است:

- ۱- تلاش برای بازپرداخت تسهیلات بانک‌های خصوصی ۲- جایگزینی تسهیلات فعلی با تسهیلات جدید بانک مسکن.

برنامه توسعه تولیدات و محصولات، توسعه شبکه‌ها و بازارهای جدید

گروه سرمایه‌گذاری به‌عنوان یکی از برنامه‌های خود، در نظر دارد، به تقویت و توسعه تولیدات خود در بخش کاربری مسکونی اقدام نماید. این موضوع شامل تعریف و اجرای به موقع پروژه‌های مسکونی خود و همچنین حضور در شهرهای جدید دارای بازده مناسب می‌باشد که از جمله آن می‌توان به یزد و افزایش حجم فعالیت در شهر تهران و تبریز نیز اشاره نمود.

در کنار این هدف‌گذاری، با تمرکز بر جذب حداکثری سپرده‌گذاران و تسهیلات گیرندگان بانک مسکن، استفاده از شعب بانک مسکن به‌عنوان یک ابزار و مجرای تبلیغاتی، در دستور کار قرار گرفته است که از جمله آن‌ها می‌توان به تجهیز چندین شعبه بانک مسکن و استقرار استندهای تبلیغاتی در آن اشاره نمود. در کنار استفاده از شعب بانک مسکن، بازاریابی و فروش از طریق تعامل با بنگاه‌های املاک محلی نیز در دستور کار شرکت‌های تابعه قرار دارد.

مسئولیت اجتماعی و زیست محیطی شرکت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن، در بخش مدیریت تحقیق و توسعه خود، استفاده از فناوری‌های نوین و تقویت ساختمان‌های احداثی (مسئولیت اجتماعی) را همواره در دستور کار خود دارد. یکی از مباحث جدیدی که در این بخش در حال بررسی و اجرایی شدن می‌باشد، ساختمان سبز و انرژی‌های نوین (مسئولیت زیست محیطی) می‌باشد. به‌طور مثال در پروژه مسکونی فرشته یزد، تصفیه فاضلاب در بخش ساختمان سبز و استفاده از پنل‌های خورشیدی جهت تولید و تأمین برق و واگذاری مازاد آن اجرایی شده است. شایان ذکر است گروه سرمایه‌گذاری مسکن در سال ۹۵ موفق به کسب لوح تقدیر دیپلم افتخار مسئولیت اجتماعی ایران از معاون وزیر و رئیس سازمان بهزیستی کشور شده است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

پرتفوی سرمایه‌گذاری

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن، به‌عنوان یک شرکت مادر تخصصی (هلدینگ) نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است. بر اساس ماده ۳ اساسنامه شرکت، موضوع فعالیت به دو طبقه فعالیت‌های اصلی و فعالیت‌های فرعی تقسیم می‌گردد. موضوع فعالیت اصلی شرکت مربوط به سرمایه‌گذاری در سهام، سهم‌الشرکه و یا واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌هایی می‌باشد که در حوزه صنعت ساختمان و خدمات مرتبط به آن فعالیت می‌نمایند. موضوع فعالیت فرعی شرکت نیز شامل سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار، ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار، سرمایه‌گذاری در سایر دارایی‌ها از جمله دارایی‌های فیزیکی، پروژه‌های تولیدی و پروژه‌های ساختمانی با هدف کسب انتفاع می‌باشد. در این راستا ترکیب سرمایه‌گذاری‌های شرکت به شرح ذیل می‌باشد:



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

شرکت‌های تابعه اصلی: فعالیت این شرکت‌ها در صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات و خدمات وابسته به این صنعت می‌باشد. میزان مالکیت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در شرکت‌های تابعه اصلی بیش از ۵۰ درصد سهام آن‌ها می‌باشد.

شرکت‌های وابسته: فعالیت این شرکت‌ها در صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات می‌باشد. میزان مالکیت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در شرکت‌های وابسته کمتر از ۵۰ درصد سهام آن‌ها می‌باشد.

سایر سرمایه‌گذاری‌ها: فعالیت این شرکت‌ها شامل خدمات وابسته به صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات می‌باشد. میزان مالکیت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در این شرکت‌ها ۲۰ درصد سهام آن‌ها و یا کمتر می‌باشد.

ارزش دفتری سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت شرکت، مبلغ ۶,۹۳۵,۷۳۵ میلیون ریال می‌باشد که نسبت به سال قبل ۰,۴٪ کاهش داشته است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

فصل سوم:

منابع و ریسک

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

تجزیه و تحلیل ریسک

با توجه به آن که همواره صنعت ساختمان هم‌بستگی بالایی با سایر حوزه‌های اقتصاد خرد و کلان کشور دارد، نوسان و تغییرات در سایر حوزه‌های اقتصاد، بر روی شرایط بازار در این صنعت تأثیرگذار بوده و لذا میزان فروش و سودآوری شرکت‌های فعال در این صنعت را تحت تأثیر قرار خواهد داد. ساختمان با توجه به وزن قابل توجه ارزش آن در پرتفوی دارایی‌های هر خانواده، وابستگی بالایی با شرایط اقتصاد کلان کشور و در نتیجه وضعیت رفاه افراد جامعه دارد. با توجه به این موضوع، هر فاکتوری که می‌تواند بر وضعیت اقتصاد کلان کشور تأثیر گذاشته و به‌عنوان یک ریسک قلمداد شود، برای این صنعت نیز به‌عنوان مخاطره محسوب می‌گردد. در ادامه جهت بررسی ریسک‌های مختص صنعت، ضمن احصاء آن‌ها، ابزارهای مدیریت نیز ارائه می‌گردد:

ریسک تغییر تکنولوژی

هر صنعتی، همواره با ریسک تغییر تکنولوژی و انطباق با آن روبه‌رو است. به گفته یکی از پیشگامان مدیریت جهان، تنها چیز ثابت در هر سازمان، تغییر است. توسعه تکنولوژی در صورت استفاده صحیح و بهنگام، می‌تواند به کاهش بهای تمام شده و توسعه فروش و افزایش قیمت منجر شود. گروه سرمایه‌گذاری مسکن جهت مدیریت این ریسک، از سنوات گذشته اقدام به تشکیل واحد تحقیق و توسعه نموده است. این واحد همواره با تعامل با دانشگاه‌های مطرح کشور، به دنبال انطباق شرکت با تکنولوژی‌های روز می‌باشد. از جمله این اقدامات می‌توان به استفاده از مدل اجرا قالب تونلی در پروژه‌های مسکن مهر، اجرا بخشی از امکانات ساختمان سبز در پروژه‌های مسکونی فرشته یزد و ... اشاره نمود.

ریسک افزایش قیمت مواد اولیه

در حال حاضر برخی از مواد اولیه صنعت از جمله فلزات اساسی، همگام با افزایش قیمت جهانی، در داخل کشور نیز با رشد قابل توجهی همراه شده است. یکی از راه‌های مدیریت این ریسک، پیش‌خرید برخی از مواد اولیه مؤثر در بهای تمام شده، تعیین قیمت ثابت با پیمانکاران و ... می‌باشد، اما حتی در صورت اخذ این استراتژی‌ها نیز، همواره ریسک افزایش بهای تمام شده به‌عنوان بزرگ‌ترین ریسک این صنعت (به دلیل عدم امکان پوشش کامل آن)، بر فعالیت شرکت‌های ساختمانی سایه افکنده است.

ریسک فراگیر عملیات

مدت و تاثیر همه‌گیری COVID-19 و همچنین اثر بخش واکنش‌های دولت و بانک مرکزی، در حال حاضر نامشخص است. لذا نمی‌توان برآورد قابل اتکایی از مدت و شدت پیامدها و همچنین تاثیر آن‌ها بر وضعیت مالی و نتایج عملیات شرکت برای دوره‌های آتی ارائه کرد.

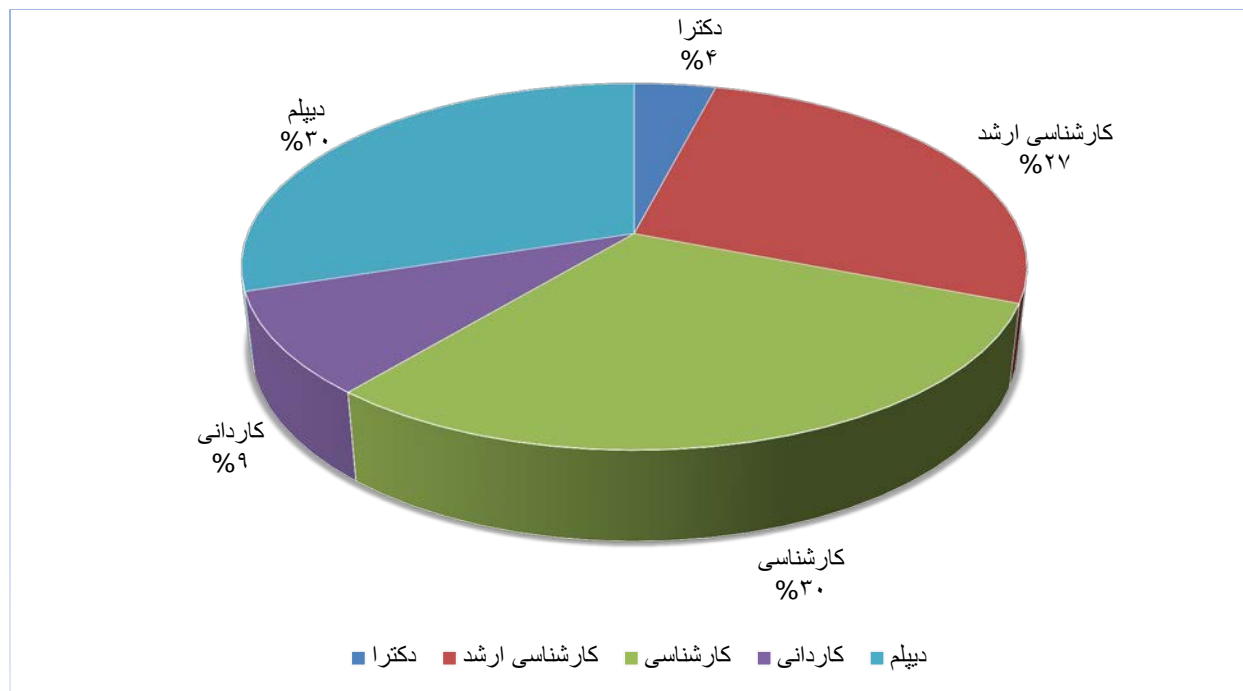
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

منابع شرکت

مهم‌ترین منابع شرکت فروش/پیش‌فروش پروژه‌های، وصول دریافتی‌ها و تسهیلات بانکی می‌باشد.

سرمایه انسانی و فکری

نیروی انسانی هر بنگاه اقتصادی، مهم‌ترین سرمایه آن به شمار می‌رود. گروه سرمایه‌گذاری مسکن نیز از مجرب‌ترین و متخصص‌ترین افراد در حوزه‌های تخصصی خود بهره می‌برد. تلاش می‌گردد در کنار جذب نیروی متخصص، با آموزش‌های دوره‌ای، همواره نیروی انسانی در بالاترین سطح قرار گرفته و با مباحث و نیازهای روز آشنا باشند. در نمودار ذیل تفکیک نیروهای انسانی در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ و بر اساس میزان تحصیلات ارائه شده است:



روابط مهم با ذینفعان و تأثیر این روابط بر عملکرد گروه

مهم‌ترین رابطه با ذینفعان، تعامل گروه با بانک مسکن در خصوص دریافت تسهیلات می‌باشد (در بخش معاملات با اشخاص وابسته، جزئیات تسهیلات ذکر شده است). بانک مسکن به‌عنوان یک بانک تخصصی و توسعه‌ای در صنعت ساختمان به سازندگان و خریداران واحدهای مسکونی تسهیلات اعطاء می‌نماید. تسهیلات مأخوذه شرکت‌های تابعه از این بانک شامل سرمایه در گردش و مشارکت مدنی می‌باشد. از جمله مزایای رابطه با بانک مسکن و تأثیر آن بر عملکرد شرکت می‌توان به دریافت تسهیلات بدون سپرده اشاره نمود. مزیت دیگر این رابطه، مربوط به انتقال تسهیلات مشارکت مدنی ساخت به فروش اقساطی برای خریداران واحدهای مسکونی می‌باشد. در حالت عادی متقاضیان استفاده از وام خرید مسکن بانک مسکن، باید نسبت به افتتاح حساب در صندوق پس‌انداز مسکن و یا خرید اوراق تسهیلات مسکن در فرابورس

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌های سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

ایران اقدام نمایند، اما در خصوص خریداران واحدهای احداثی شرکت‌های تابعه گروه سرمایه‌گذاری مسکن، امکان بهره‌مندی از وام خرید مسکن از طریق تبدیل تسهیلات مشارکت مدنی ساخت به تسهیلات خرید مسکن وجود دارد. این مهم موجب تسهیل در فروش واحدهای مسکونی احداثی شرکت‌های تابعه در شرایط یکسان با رقبا می‌گردد. شایان ذکر است افزایش قیمت اوراق تسهیلات مسکن در فرابورس ایران، موجب افزایش بهای تمام شده تسهیلات خرید مسکن و در نتیجه ترغیب خریداران بالقوه به خرید واحدهای مسکونی شرکت‌های تابعه بدون نیاز به خرید اوراق تسهیلات مسکن می‌شود. نکته دیگر مزیت تبدیل تسهیلات، انتقال بخشی از هزینه دوران مشارکت به خریداران به‌عنوان جایگزینی برای خرید اوراق تسهیلات مسکن است. تأثیر دیگر رابطه با بانک مسکن، اخذ تسهیلات ارزان قیمت نسبت به سایر بانک‌ها می‌باشد. در حال حاضر نرخ تسهیلات بانک مسکن به میزان ۱۸ درصد مؤثر می‌باشد در صورتی که با نگاه به صورت‌های مالی شرکت‌های تابعه، حداقل نرخ تسهیلات مأخوذه از بانک‌های خصوصی بیش از ۲۰ درصد است.

ماهیت و میزان استفاده از ابزارهای مالی و ریسک‌های مرتبط به آن‌ها

گروه سرمایه‌گذاری مسکن در سنوات گذشته از اوراق اجاره به‌عنوان یک ابزار تأمین مالی استفاده نمود. همچنین برای تأمین مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب از اوراق خرید دین استفاده شده که در سال جاری سررسید شده است. دیگر ابزار مالی مورد استفاده در گروه، صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان می‌باشد. تاکنون ۳ پروژه از پروژه‌های شرکت‌های تابعه توسط این ابزار، تأمین مالی شده است که دو صندوق نارون و شمالغرب خاتمه یافته و واحدهای احداثی آنها تحویل مشتریان شده است. اطلاعات صندوق نگین شهر ری (صندوق در حال اجرا) به شرح جدول صفحه بعد می‌باشد:

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

ردیف	نام صندوق	نام مدیر ساخت	آدرس پروژه	آورده شرکت‌های تابعه	مبلغ پذیره‌نویسی	سرمایه اسمی صندوق	زیربنای کل پروژه (مترمربع)	تعداد واحد مسکونی	برآورد بهای تمام شده	برآورد فروش	آخرین درصد پیشرفت فیزیکی
۱	زمین و ساختمان نگین شهری	سرمایه‌گذاری مسکن تهران	تهران-شهرری	۱۷۵,۰۰۰	۹۵,۰۰۰	۲۷۰,۰۰۰	۳۴,۶۰۷	۲۱۵	۷۴۲,۶۰۰	۷۵۰,۲۴۳	۹۳

ریسک شرکت های تابعه گروه سرمایه گذاری مسکن مربوط به این ابزار عمدتاً ناشی از افزایش بهای ساخت پروژه نسبت به بهای ساخت برآوردی است. درخواست تعدیل قرارداد مدیر ساخت در صندوق نگین شهری ری به صندوق ارائه شده است که پس از اخذ مجوزهای مربوطه و نهایی شدن، مورد اطلاع سهامداران این شرکت قرار خواهد گرفت.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

تغییرات نرخ ارز و نرخ سود و اثرات آن بر شرکت

اثرات نرخ ارز و نرخ سود از دو جنبه شرکت قابل بررسی می‌باشد. بعد اول تأثیر این دو فاکتور به صورت غیرمستقیم می‌باشد. تغییر در این دو فاکتور می‌تواند بر شرایط کلان اقتصادی و وضعیت اقبال جامعه تأثیرگذار باشد که این موضوع بر تقاضای مسکن مؤثر است. به عبارت دیگر در جنبه اول، تغییرات این دو متغیر بر اثر تغییرات در وضعیت اقتصادی افراد جامعه، بر عرضه و تقاضای مسکن تأثیر می‌گذارد. به طور مثال با افزایش نرخ سود (بهبود در بازار موبایلی)، می‌توان شاهد کاهش در تقاضای سرمایه‌گذاری مسکن بود. در بخش تغییرات نرخ ارز نیز، این موضوع حاکم می‌باشد. با افزایش نرخ ارز، وضعیت اقتصادی افراد تضعیف می‌گردد که این موضوع منجر به کاهش تقاضای مصرفی به دلیل کاهش قدرت خرید می‌گردد. بعد دیگر اثرات تغییر این دو متغیر، مربوط به تأثیر مستقیم آن‌ها بر صنعت است. افزایش نرخ ارز با توجه به عدم صادرات محصولات در شرکت، تنها بر بهای تمام شده تأثیر خواهد داشت. با افزایش این متغیر اقتصادی، برخی از اقلام و نهادهای اولیه صنعت از جمله تجهیزات و تأسیسات همانند آسانسور (با توجه به وارداتی بودن آن)، با افزایش قیمت روبه‌رو می‌گردد. البته به طور تاریخی با افزایش نرخ ارز، قیمت فروش واحدهای مسکونی نیز افزایش می‌یابد. در خصوص نرخ سود نیز، با افزایش آن شاهد دو اثر مستقیم بر عرضه و تقاضا خواهیم بود. با افزایش این متغیر اقتصادی، نرخ تأمین مالی و در نتیجه بهای تمام شده پروژه‌های ساختمانی برای سازندگان افزایش می‌یابد. از سوی دیگر با افزایش نرخ سود، نرخ تأمین مالی تسهیلات خرید نیز افزایش می‌یابد که این موضوع در بخش تقاضا نیز منجر به کاهش قدرت خرید و افزایش بهای تمام شده برای خریداران خواهد شد.

تعهدات سرمایه‌ای، بدهی‌های احتمالی و سایر تعهدات شرکت

شرکت فاقد تعهدات سرمایه‌ای می‌باشد و در بخش بدهی‌های احتمالی نیز مبلغ ۲,۴۲۴,۶۷۴ میلیون ریال تعهد دارد.

سیاست‌های تأمین مالی

سرمایه‌گذاری و تأمین مالی در واقع دو روی یک سکه‌اند. برای هر سرمایه‌گذاری باید منابع مالی تأمین شود. تأمین مالی باید متناسب با پروژه، صنعت و به موقع باشد. دو فاکتوری که در صورت عدم وجود، فعالیت عملیاتی صنعت را با مشکل روبه‌رو خواهند ساخت. در مسائل مالی شرکتی^۱، همواره مدیران به دنبال بهترین روش تأمین مالی می‌باشند به نحوی که حداقل هزینه تأمین مالی به سهامداران و مالکین بنگاه اقتصادی تحمیل گردد. در کنار ارزان بودن روش تأمین مالی، جریان نقدی آن نیز باید متناسب با جریان نقدی پروژه‌های شرکت‌های ساختمانی باشد. در کنار تأمین مالی مناسب،

¹ Corporate Finance

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

تأمین مالی به‌موقع نیز در صنعت ساختمان مهم و حیاتی می‌باشد. حتی در صورتی که یک پروژه از جنبه کلیه ابعاد بازار و فنی مطلوب باشد، عدم اجرای به‌موقع، می‌تواند منجر به تفاوت فاحش در عملکرد نسبت به برنامه اولیه گردد. در این راستا با هدف تأمین مالی به‌موقع و مناسب، تأمین منابع مالی گروه سرمایه‌گذاری مسکن از طرق ذیل انجام می‌گیرد:

✓ **پیش‌فروش واحدها**

یکی از بهترین روش‌های تأمین مالی در صنعت ساختمان، پیش‌فروش واحدهای احداثی است. این روش در کنار تحقق هدف اصلی تعریف و احداث پروژه ساختمانی، به‌عنوان یک روش تأمین مالی محسوب می‌گردد. روش مذکور مزایای دیگری از جمله کاهش ریسک عرضه کلیه واحدهای ساختمانی پس از اتمام پروژه را نیز به همراه دارد. با پیش‌فروش واحدهای ساختمانی در زمان ساخت، واحدهای پروژه در مدت زمان بیشتری عرضه خواهد شد. البته هر روش تأمین مالی در کنار مزایا، معایبی را نیز به همراه خواهد داشت.

✓ **اخذ تسهیلات بانکی**

متداول‌ترین روش تأمین مالی در هر صنعتی، اخذ تسهیلات بانکی می‌باشد. در کشور ما همواره سیستم بانکی بیشترین نقش در تأمین مالی بنگاه‌های اقتصادی را به عهده داشته است. در این خصوص صنعت ساختمان نیز مستثنی نبوده و از این روش بهره برده است. در فصل دوم در خصوص استفاده از تسهیلات بانکی توضیحات لازم ارائه گردید.

✓ **افزایش سرمایه،**

✓ **صندوق‌های زمین و ساختمان،**

✓ **تهاتر،**

✓ **استفاده از لیزینگ برای فروش واحدها،**

✓ **مشارکت با اشخاص حقوقی و حقیقی سرمایه‌گذار،**

✓ **استفاده از سایر ابزارهای مالی نظیر اوراق صکوک و اوراق خرید دین.**

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

نسبت‌های مالی مربوط به وضعیت اعتباری

به‌طور کلی نسبت‌های مالی به چهار طبقه نسبت نقدینگی، نسبت بدهی، نسبت فعالیت و نسبت سودآوری طبقه‌بندی می‌گردد. از میان این ۴ طبقه، نسبت بدهی و نسبت نقدینگی بیانگر وضعیت اعتباری شرکت است. در ادامه نحوه محاسبه هر یک از این نسبت‌ها و میزان آن‌ها مربوط به شرکت برای دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ و مقایسه آن با سال مالی قبل، ارائه شده است:

$$\text{نسبت جاری} = \frac{\text{دارایی جاری}}{\text{بدهی جاری}}$$

$$\text{نسبت آنی} = \frac{\text{پروژه‌های تکمیل شده} - \text{پروژه‌های در جریان تکمیل} - \text{موجودی مواد و کالا} - \text{پیش‌پرداخت‌ها} - \text{دارای جاری}}{\text{بدهی جاری}}$$

$$\text{نسبت بدهی} = \frac{\text{بدهی}}{\text{دارایی}}$$

$$\text{نسبت مالکانه} = \frac{\text{حقوق مالکانه}}{\text{دارایی}}$$

$$\text{نسبت پوشش بهره} = \frac{\text{سود عملیاتی}}{\text{هزینه مالی}}$$

نسبت‌های نقدینگی و بدهی شرکت:

عنوان	دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	
نسبت‌های نقدینگی	نسبت جاری	۳,۱۸	۴,۰۲
	نسبت آنی	۲,۵	۳,۰۵
نسبت‌های بدهی	نسبت بدهی	۰,۰۹	۰,۰۷
	نسبت مالکانه	۰,۹۱	۰,۹۳
	نسبت پوشش بهره	۹,۰۱	۱۴,۰۷

با توجه به طبقه‌بندی شرکت به‌عنوان نهاد مالی، این شرکت به‌عنوان یک واسطه مالی اقدام می‌نماید، لذا بیشتر منابع خود را از محل حقوق مالکانه تأمین می‌نماید. این موضوع منجر به پایین بودن نسبت بدهی شده است. در خصوص نسبت‌های نقدینگی نیز با توجه به کاهش سرمایه‌گذاری کوتاه مدت نسبت جاری به میزان ۰,۸۴ برابر کاهش یافته است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

فصل چهارم:

نتایج عملیات و چشم‌اندازها

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

نتایج عملیات

این بخش بیانگر توصیفی روشن از عملکرد مالی و غیرمالی واحد تجاری است. در این قسمت عملکرد شرکت در دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ و تحلیل اجزای آن ارائه شده است. جهت توصیف بهتر ابتدا صورت سود و زیان افقی و اقلام آن ارائه و در ادامه صورت وضعیت مالی شرکت به همراه توضیح تغییرات و اقلام مهم بیان شده است.

صورت سود و زیان

صورت سود و زیان برخلاف صورت وضعیت مالی که بیانگر وضعیت مالی شرکت در یک مقطع از زمان می‌باشد، بیانگر نتایج عملکرد مالی شرکت طی دوره مالی است. در این بخش نیز جهت ارائه تحلیل بهتر اقلام مهم، صورت سود و زیان افقی شرکت ارائه شده است. در صورت سود و زیان افقی، درصد تغییرات هر یک از اقلام نسبت به دوره قبل خود ارائه شده است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

صورت سودوزیان مقایسه ای شرکت

شرح	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	سه ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	درصد تغییرات	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰
	میلیون ریال	میلیون ریال		میلیون ریال
درآمدهای عملیاتی	۱۷۶,۸۶۶	۳۷۲,۵۸۴	(۵۳)	۸۷۸,۹۸۱
سود ناخالص	۱۷۶,۸۶۶	۳۷۲,۵۸۴	(۵۳)	۸۷۸,۹۸۱
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۱۲۹,۴۶۵)	(۸۳,۱۴۷)	۵۶	(۳۶۰,۸۹۴)
سایر درآمدها	۴۸,۶۲۴	۲۳,۴۸۶	۱۰۷	۹۷,۳۷۸
سود عملیاتی	۹۶,۰۲۵	۳۱۲,۹۲۳	(۶۹)	۶۱۵,۴۶۵
هزینه‌های مالی	(۱۰,۶۵۶)	(۱۰,۹۰۵)	(۲)	(۴۳,۷۲۹)
سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی	۱,۹۹۹	۲,۰۳۷	(۲)	۳,۴۵۳
سود قبل از مالیات	۸۷,۳۶۸	۳۰۴,۰۵۵	(۷۱)	۵۷۵,۱۸۹
هزینه مالیات بر درآمد				
سال جاری	(۸۱)	(۱۹۶)	(۵۹)	(۳۲۵)
سود خالص	۸۷,۲۸۷	۳۰۳,۸۵۹	(۷۱)	۵۷۴,۸۶۴

درآمدهای عملیاتی

همانگونه که مشاهده می‌شود درآمدهای عملیاتی نسبت به دوره قبل ۵۳ درصد کاهش داشته است علت کاهش عمدتاً در کاهش سود فروش سهام می‌باشد.

صورت وضعیت مالی

جهت ارائه دید از وضعیت مالی در بخش صورت وضعیت مالی، در جدول صفحه بعد، صورت وضعیت مالی شرکت به همراه تحلیل اقلام با اهمیت ارائه شده است. در صورت وضعیت مالی افقی، درصد تغییرات هر یک از اقلام صورت وضعیت مالی نسبت به سال قبل ارائه شده است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

صورت وضعیت مالی مقایسه ای شرکت

درصد تغییرات	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	شرح
	میلیون ریال	میلیون ریال	
			دارایی ها
			دارایی های غیر جاری
(۱)	۹۳,۳۱۳	۹۲,۶۳۷	دارایی های ثابت مشهود
۱۶	۱,۵۴۹	۱,۷۹۱	دارایی های نامشهود
۰	۶,۹۶۴,۲۵۱	۶,۹۳۵,۷۳۵	سرمایه گذاری های بلندمدت
(۲۴)	۱۰,۹۷۵	۸,۳۶۴	دریافتی های بلندمدت
-	.	.	سایر دارایی ها
۰	۷,۰۷۰,۰۸۸	۷,۰۳۸,۵۲۷	جمع دارایی های غیر جاری
			دارایی های جاری
(۵)	۱۳,۲۹۹	۱۲,۶۰۶	پیش پرداخت ها
(۹)	۶۱۱,۳۲۳	۵۵۶,۷۴۳	وجودی املاک و سایر موجودی ها
۱۳	۱,۴۷۰,۴۷۲	۱,۶۶۲,۱۱۸	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
(۲۰)	۴۸۷,۹۶۶	۳۸۹,۵۱۴	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۱۷۸	۱۸,۱۰۲	۵۰,۲۵۴	وجودی نقد
۳	۲,۶۰۱,۱۶۲	۲,۶۷۱,۲۳۵	جمع دارایی های جاری
۰	۹,۶۷۱,۲۵۰	۹,۷۰۹,۷۶۲	جمع دارایی ها
			حقوق مالکانه و بدهی ها
			حقوق مالکانه
۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	سرمایه
۰	۵۰۱,۸۸۹	۵۰۱,۸۸۹	اندوخته قانونی
۰	۱,۸۶۰,۹۹۶	۱,۸۶۰,۹۹۶	سایر اندوخته ها
(۱۴)	۱,۱۱۱,۴۳۲	۹۵۱,۲۱۹	سود انباشته
(۲)	۸,۹۷۴,۳۱۷	۸,۸۱۴,۱۰۴	جمع حقوق مالکانه
			بدهی ها
			بدهی های غیر جاری
۱۳	۴۹,۱۱۹	۵۵,۵۳۹	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱۳	۴۹,۱۱۹	۵۵,۵۳۹	جمع بدهی های غیر جاری
			بدهی های جاری
(۷)	۴۲۵,۲۷۷	۳۹۳,۷۴۴	داختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۲۳	۴۵۷	۵۶۲	مالیات پرداختنی
۱,۰۱۶	۲۴,۳۵۸	۲۷۱,۸۱۳	سود سهام پرداختنی
(۱۲)	۱۹۷,۷۲۲	۱۷۴,۰۰۰	تسهیلات مالی
۰	.	.	پیش دریافت ها
۳۰	۶۴۷,۸۱۴	۸۴۰,۱۱۹	جمع بدهی های جاری
۲۹	۶۹۶,۹۳۳	۸۹۵,۶۵۸	جمع بدهی ها
۰	۹,۶۷۱,۲۵۰	۹,۷۰۹,۷۶۲	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت شرکت

همان‌گونه که در فصل اول گزارش نیز ارائه شده است، شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن به‌عنوان یک نهاد مالی (هلدینگ) نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است، لذا عمده دارایی‌های آن مربوط به سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت (دارایی‌های غیر جاری) می‌باشد.

موجودی املاک و سایر موجودی‌ها شرکت

اطلاعات مربوط به موجودی املاک و سایر موجودی‌های شرکت به شرح جدول ذیل می‌باشد:

مبالغ به میلیون ریال

ردیف	نام پروژه	تعداد واحد	مانده موجودی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹
۱	ستاره کیش	۵	۸۸,۵۰۷
۲	گلفام رشت	۳	۲۶,۴۵۲
۳	باران پردیس	۲	۵۴,۴۰۸
۴	باغ جنت اصفهان	۲	۶۷,۰۶۷
۵	ارغوان تبریز	۲	۴۵,۴۳۴
۶	بام چالوس	۶	۹۳,۷۸۷
۷	راین کرمان	۲	۱۳,۲۲۲
۸	عتیق	۱	۱۸,۰۹۶
۹	سایه شیراز	۱	۸,۳۹۷
۱۰	ارغوان رشت	۴	۴۲,۲۸۲
۱۱	زمین آیمان	۱	۹۹,۰۹۱
جمع			۵۵۶,۷۴۳

دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌های شرکت

دارایی‌های جاری بیشتر مربوط به دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها است. اقلام این طبقه از دارایی‌ها مربوط به طلب از شرکت‌های تابعه می‌باشد که به‌مرور دریافت نقدی یا از طریق افزایش سرمایه تسویه می‌گردد، لذا با توجه به برنامه‌ریزی برخی از شرکت‌ها در خصوص افزایش سرمایه و یا دریافت مطالبات از آن‌ها، انتظار کاهش این بخش از دارایی‌ها وجود دارد. یکی از راه‌های وصول مطالبات، خرید واحد از شرکت‌های تابعه و واگذاری آنها می‌باشد که طی دو سال اخیر اجرایی شده است. این روش در کنار تسهیل وصول مطالبات، سود ناشی از افزایش قیمت را نیز برای شرکت به همراه دارد. یکی از علل افزایش موجودی مواد و کالا نیز تاکید هلدینگ در خصوص وصول مطالبات از شرکت‌های تابعه از این روش می‌باشد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

سود سهام پرداختی شرکت و پیشنهاد تقسیم سود

سود سهام پرداختی شرکت با افزایش ۱۰۱۶ درصدی نسبت به سال گذشته، مبلغ ۲۷۱,۸۱۳ میلیون ریال می‌باشد. مبلغ مذکور عمدتاً مربوط به سود سهام مصوب سال مالی ۱۴۰۰ به مبلغ ۲۴۷,۵۰۰ میلیون ریال می‌باشد که انتظار می‌رود طبق جدول زمانبندی اعلامی در سامانه کدال تسویه گردد و همچنین مابقی مربوط به سود سهام سهامدارانی می‌باشد که تا کنون مشخصات خود را به شرکت اعلام ننموده‌اند.

تسهیلات مالی شرکت

تسهیلات مالی هلدینگ به مبلغ ۱۷۴,۰۰۰ میلیون ریال نسبت به سال مالی قبل ۱۲ درصد کاهش داشته است. این تسهیلات عمدتاً صرف تأمین مالی کوتاه‌مدت شرکت‌های فرعی شده است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌های سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

تجزیه و تحلیل نسبت‌های مالی

همان‌گونه که در فصل سوم ارائه گردید، نسبت‌های مالی به ۴ طبقه تقسیم می‌گردند. در فصل قبل دو طبقه از نسبت‌های مالی شامل نسبت‌های نقدینگی و نسبت‌های بدهی ارائه گردید، در این بخش نسبت‌های فعالیت و سودآوری برای شرکت ارائه می‌شود:

$$\text{نسبت گردش دارایی‌ها} = \frac{\text{درآمد عملیاتی}}{\text{متوسط دارایی‌ها}}$$

$$\text{نسبت گردش موجودی‌ها} = \frac{\text{بهای تمام شده}}{\text{متوسط موجودی مواد، کالا و پروژه‌ها}}$$

$$\text{بازده دارایی‌ها} = \frac{\text{سود خالص}}{\text{متوسط دارایی‌ها}}$$

$$\text{نسبت حقوق مالکانه} = \frac{\text{سود خالص}}{\text{متوسط حقوق مالکانه}}$$

نسبت‌های مالی شرکت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	عنوان	
۴,۰۲	۳,۱۸	نسبت جاری	نسبت‌های نقدینگی
۳,۰۵	۲,۵	نسبت آنی	
۰,۰۷	۰,۰۹	نسبت بدهی	نسبت‌های بدهی
۰,۹۳	۰,۹۱	نسبت مالکانه	
۱۴,۰۷	۹,۰۱	نسبت پوشش بهره	
۰,۰۹	۰,۰۲	گردش دارایی‌ها	نسبت‌های فعالیت
٪۶,۰۶	٪۰,۹	بازده دارایی‌ها	نسبت‌های سودآوری
٪۶,۴۱	٪۰,۹۸	بازده حقوق صاحبان سهام	

تحلیل نسبت‌های نقدینگی و بدهی در فصل سوم ارائه شد. در خصوص نسبت‌های فعالیت، با توجه به حجم درآمدهای عملیاتی در دوره مالی شرکت، بازدهی پائینی را نسبت به دارائی‌های شرکت شاهد هستیم. در خصوص نسبت‌های سودآوری نیز با توجه به سطح سود خالص نسبت به دارایی و حقوق صاحبان سهام دارای کاهش نسبت سال قبل می‌باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

اقدامات انجام شده در خصوص رعایت اصول حاکمیت شرکتی

براساس دستورالعمل حاکمیت شرکتی مصوب هیئت‌مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار، اجرای اقدامات بر عهده هیئت‌مدیره شرکت می‌باشد. اهم اقدامات صورت گرفته در این خصوص به شرح ذیل می‌باشد:

براساس مفاد ماده ۱۵ دستورالعمل یاد شده، استقرار برخی از کمیته‌ها از جمله کمیته حسابرسی، کمیته ریسک و کمیته انتصابات باید زیر نظر هیئت مدیره تشکل و اجرایی گردد. اقدامات صورت گرفته در این خصوص به شرح ذیل می‌باشد:

۱- ارزیابی عملکرد سالانه کمیته حسابرسی

گزارش سالانه کمیته حسابرسی در جلسه هیئت مدیره مورد بحث و بررسی قرار گرفت.

۲- پرداخت سود سهامداران

پیرو مفاد دستورالعمل انضباطی ناشران، سود کلیه سهامداران حقیقی که در سامانه سجام ثبت نام کرده‌اند، از طریق شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه پرداخت شده است.

۳- افشای حقوق و مزایا:

طبق مفاد ماده ۴۲ دستورالعمل حاکمیت شرکتی مبلغ حقوق و مزایای مدیران اصلی به شرح جدول ذیل می‌باشد:

حقوق و مزایا دوره سه ماهه منتهی ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ (میلیون ریال خالص)				موظف / غیرموظف	نام و نام خانوادگی
پاداش	حق حضور در جلسات	حق ماموریت	حقوق و مزایا		
۳۲۴	-	۳۰۲	۱,۲۷۵	موظف	یاسر امامی
۲۱۹	-	-	۱,۰۵۰	موظف	محمد حسن پیشرو
-	-	-	-	غیرموظف	هادی کهولی
-	-	-	-	غیرموظف	علیرضا دمیرچی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

چشم‌اندازها

جملات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض انواع مختلف ریسک، عدم قطعیت و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.

عمده درآمدهای شرکت از محل سود تقسیمی شرکت‌های تابعه محقق می‌گردد. شایان ذکر است با عنایت به اینکه سال مالی شرکت‌های تابعه اصلی پایان شهریورماه می‌باشد، لذا عمده درآمد شرکت در دوره ۳ ماهه پایانی سال مالی محقق خواهد شد و جهت تحقق، برنامه‌های ذیل در دستور کار قرار دارد:

✓ درآمدهای عملیاتی

با توجه به موارد اشاره شده در خصوص صنعت ساختمان در سال آتی و اهداف مصوب که از طریق بررسی‌های به عمل آمده از شرایط شرکت‌های فرعی تعیین شده است، انتظار می‌رود درآمد سال آتی تلفیقی در حدود ۱۲,۳۰۵ میلیارد ریال تحقق یابد.

✓ بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

در خصوص بهای تمام شده پروژه‌های در جریان ساخت شرکت‌های فرعی علی‌رغم افزایش در هزینه‌های ساخت پروژه‌ها و تورم قابل ملاحظه نهادهای تولید، با برنامه‌های تعیین شده در خصوص پایش و کنترل مستمر بهای تمام شده انتظار می‌رود بهای تمام شده پروژه‌های فروش رفته در سال آتی حدود مبلغ ۷,۷۸۵ میلیارد ریال ایجاد شود.

✓ هزینه‌های عمومی و اداری

هزینه‌های عمومی و اداری عمدتاً شامل هزینه‌های حقوق و دستمزد، اداری و عمومی، استهلاک دارایی‌ها و ... می‌باشد. هزینه‌های مربوط به حقوق و دستمزد مطابق قانون کار افزایش خواهد یافت. هزینه‌های استهلاک نیز مطابق با نحوه تجویز شده در قانون مالیات‌های مستقیم تعیین می‌گردد و انتظار می‌رود در سال مالی آتی حدوداً ۱,۰۲۵ میلیارد ریال تحمل گردد.

✓ هزینه‌های مالی

با توجه به برآورد شرکت در خصوص عدم تغییر در تسهیلات شرکت اصلی، هزینه مالی شرکت در سال مالی آتی مشابه با سال جاری خواهد بود. در خصوص هزینه مالی تلفیقی نیز، شرکت با توجه به تعریف پروژه‌های جدید و منابع مالی مورد نیاز، به دنبال جذب حداکثری تسهیلات بانک مسکن می‌باشد که این موضوع موجب افزایش هزینه مالی تلفیقی خواهد شد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌های سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

✓ موجودی املاک و سایر موجودی‌ها

با توجه به شرایط فعلی بازار مسکن، شرکت به صورت مدیریت شده اقدام به عرضه واحدها می‌نماید. همچنین با عنایت به منابع تامین شده، شرکت به دنبال مشارکت با شرکت‌های تابعه (به صورت مستقیم یا از طریق شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز) جهت اجرا پروژه‌ها و تامین مالی آنها می‌باشد که در این صورت حجم واحدهای قابل عرضه در سنوات آتی افزایش خواهد یافت. بخشی از این مهم در سال مالی قبل از طریق خرید ۲ واحد ستاره آبان کیش، ۲ واحد ارغوان رشت، ۲ واحد باران پردیس و ۱ واحد ارغوان تبریز اجرایی شده است.

✓ سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت

اهم استراتژی‌های شرکت در حوزه سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت به شرح ذیل می‌باشد:

شرکت‌های تابعه اصلی: با توجه به شرایط فعلی بازار سرمایه و با هدف استفاده حداکثری از ظرفیت‌های بازار سرمایه، موضوع افزایش سرمایه برخی از شرکت‌های تابعه از جمله سرمایه‌گذاری مسکن الوند و جنوب (از محل سود انباشته) و شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار (از محل آورده نقدی و مطالبات) در دستور کار قرار گرفت که مراحل افزایش سرمایه آنها به اتمام رسیده است. در کنار این موضوع، با هدف توسعه فعالیت‌ها و با عنایت به استراتژی کلان دولت در خصوص مناطق آزاد از جمله سواحل مکران و منطقه آزاد چابهار، گروه سرمایه‌گذاری مسکن پس از اخذ مصوبه هیئت مدیره خود در حال انجام تاسیس شرکت جدید در این منطقه می‌باشد که در صورت اجرایی شدن، اطلاعیه مربوط در تارنمای کدال منتشر خواهد شد.

شرکت‌های وابسته: همان‌گونه که در سال گذشته نیز در دستور کار شرکت قرار داشته است، گروه سرمایه‌گذاری مسکن در نظر دارد به مرور نسبت به خروج از سایر سرمایه‌گذاری‌های خود اقدام نماید. در سال جدید نیز موضوع تعیین تکلیف سرمایه‌گذاری شرکت در شرکت اتحاد عمران پارس در حال مراحل پایانی خروج از این شرکت می‌باشد.

سایر سرمایه‌گذاری‌ها: با هدف حمایت از نقدشوندگی شرکت‌های تابعه، شرکت نسبت به انعقاد قرارداد بازارگردانی با شرکت تامین سرمایه سپهر (بازارگردان فعلی شرکت‌های تابعه) یا سایر بازارگردان‌ها اقدام نموده که منجر به افزایش سرمایه‌گذاری شرکت خواهد شد.

✓ افزایش سرمایه

شرکت به دنبال بررسی افزایش سرمایه از محل سایر اندوخته‌ها و مطالبات حال شده می‌باشد که در صورت قطعی شدن و تصویب هیئت مدیره، اطلاع رسانی مطابق با ضوابط صورت می‌پذیرد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹

✓ استفاده از ظرفیت‌های بازار سرمایه جهت تامین مالی

شرکت در کنار تامین مالی از محل اخذ تسهیلات، گزینه تامین مالی از طریق ابزارها و روش‌های موجود در بازار سرمایه را نیز در دستور کار قرارداد که به شرح ذیل می‌باشد:

اوراق سلف: با هدف استفاده از ظرفیت تامین مالی بازار سرمایه، انتشار اوراق سلف مسکن برای اولین بار در کشور در دستور کار قرار دارد. در حال حاضر دستورالعمل مربوطه در مرکز مطالعات سازمان بورس و اوراق بهادار نهایی شده و منتظر تصویب و اجرایی شدن آن در هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار می‌باشیم. اقدامات اولیه جهت تامین مالی شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن پردیس و شمالغرب جهت استفاده از این ابزار در حال انجام می‌باشد.

اوراق گام: یکی از ابزارهای ترکیبی بازار پول و سرمایه، اوراق گام (گواهی اعتباری مولد) می‌باشد. درخواست انتشار این اوراق برای شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران به بانک مسکن ارائه شده است. پیش‌بینی می‌گردد تا انتهای سال مالی شرکت مزبور این اوراق برای اولین بار در این شرکت منتشر گردد که در صورت موفقیت، می‌توان برای تامین مالی سایر شرکت‌ها نیز بهره گرفت.

عرضه اولیه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب: شرکت درصدد عرضه اولیه یکی از بزرگترین شرکت‌های تابعه خود (شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب) در فرابورس ایران می‌باشد. در حال حاضر براساس اطلاعیه شماره ۲۶۲۹/پ/۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۱۵ فرا بورس ایران شرکت مذکور پس از احراز کلیه شرایط پذیرش از تاریخ ۱۴۰۰/۰۱/۱۵ در فهرست نرخ‌های فرابورس ایران درج گردیده است و به محض فراهم شدن شرایط (بهبود روند معاملات بازار سرمایه) عرضه اولیه سهام شرکت مذکور با هماهنگی فرابورس ایران صورت خواهد پذیرفت.

اوراق صکوک: شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس در حال بررسی انتشار اوراق صکوک اجاره بر مبنای دفتر جدید خود در شهر تهران می‌باشد که بعد از بررسی ابعاد مختلف، تصمیم نهایی در این خصوص اخذ خواهد شد. که در صورت اجرایی شدن می‌توان برای سایر شرکت‌ها نیز بهره گرفت.

صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان: تاسیس صندوق‌های زمین و ساختمان پیرو قانون برنامه ششم توسعه متوقف شده بود که با عنایت به موافقت‌های اولیه صورت گرفته، شرکت به دنبال بررسی تاسیس چند صندوق زمین و ساختمان برای شرکت‌های تابعه خود می‌باشد تا علاوه بر تامین مالی از معافیت‌های مالیاتی این بازار نیز بهره ببرد.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات: با توجه به ابلاغ دستورالعمل تاسیس صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات، شرکت به منظور بهره‌مندی از پتانسیل‌های موجود در این زمینه، در حال بررسی امکان تاسیس صندوق املاک و مستغلات می‌باشد.