

اطلاعات و صورت‌های مالی میان دوره‌ای



شرکت: گروه سرمایه گذاری مسکن	سرمایه ثبت شده: 6,300,000
نماد: ثمسکن	سرمایه ثبت نشده: 0
کد صنعت (ISIC): 702106	اطلاعات و صورت‌های مالی میان دوره‌ای 3 ماهه منتهی به 1401/12/29 (حسابرسی نشده)
سال مالی منتهی به: 1402/09/30	وضعیت ناشر: پذیرفته شده در بورس تهران

ترازنامه

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

درصد تغییرات	پایان عملکرد واقعی منتهی به		شرح	درصد تغییرات	پایان سال مالی قبل	
	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۰۹/۳۰			۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۰۹/۳۰
			دارایی‌ها و حقوق صاحبان سهام			
			دارایی‌های جاری			
۰	۶۲,۹۲۵	۶۲,۹۲۵	موجودی نقد	۱۲۷	۱۸,۶۰۸	۴۲,۱۶۲
(۴۸)	۱,۵۹۱,۴۹۵	۸۳۱,۳۳۹	سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۱۱۰	۳۳۱,۵۶۴	۶۷۶,۵۲۹
(۷۷)	۴۷۴	۱۱۱	دریافتی‌های تجاری	(۱۰)	۱,۵۹۶,۹۷۰	۱,۴۳۲,۳۹۰
۷۸۰	۲۸,۸۶۶	۲۵۴,۱۲۷	دریافتی‌های غیرتجاری	۱۰۰	۱,۲۳۹,۷۲۷	۲,۶۶۲,۳۹۴
--	۱۷۵,۵۳۵	۰	پیش پرداخت‌ها و سفارشات	۷۱	۷,۵۴۴	۱۲,۸۸۴
۰	۰	۰	دارایی‌های نگهداری شده برای فروش	(۱۱)	۲,۶۵۸,۱۱۹	۲,۳۶۲,۵۴۱
--	۳۰,۰۲۴	۰	جمع دارایی‌های جاری	۲۱	۵,۹۳۲,۵۳۲	۷,۱۸۹,۹۰۰
۰	۰	۰	بدهی‌های مرتبط با دارایی‌های نگهداری شده برای فروش			
(۳۹)	۱,۸۸۹,۳۰۹	۱,۱۴۸,۵۰۲	دریافتی‌های بلندمدت	(۹۸)	۷۱,۸۶۰	۱,۷۵۰
			سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۵	۶,۹۹۱,۰۴۷	۷,۳۷۱,۹۴۶
۰	۰	۰	سرمایه‌گذاری در املاک	۰	۰	۰
۰	۰	۰	دارایی‌های نامشهود	۱۹	۳,۱۴۳	۳,۷۵۰
۰	۰	۰	دارایی‌های ثابت مشهود	(۲)	۹۵,۹۵۸	۹۳,۹۳۶
۱۱	۷۴,۷۹۱	۸۲,۹۰۹	سایر دارایی‌ها	۰	۰	۰
۱۱	۷۴,۷۹۱	۸۲,۹۰۹	جمع دارایی‌های غیرجاری	۴	۷,۱۶۲,۰۰۸	۷,۴۷۱,۳۸۲

درصد تغییرات	پایان سال مالی قبل	پایان عملکرد واقعی منتهی به	شرح	درصد تغییرات	پایان سال مالی قبل	پایان عملکرد واقعی منتهی به	شرح
	۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۱۴۰۱/۱۲/۲۹			۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	
(۳۷)	۱,۹۶۴,۱۰۰	۱,۲۳۱,۴۱۱	جمع بدهی‌ها				
			حقوق صاحبان سهام				
۰	۶,۳۰۰,۰۰۰	۶,۳۰۰,۰۰۰	سرمایه				
۰	۰	۰	افزایش (کاهش) سرمایه در جریان				
۰	۰	۰	صرف (کسر) سهام				
۰	۰	۰	سهام خزانه				
۰	۶۲۲,۰۹۴	۶۲۲,۰۹۴	اندرخته قانونی				
۰	۲,۶۲۴,۰۶۰	۲,۶۲۴,۰۶۰	سایر اندرخته‌ها				
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	اندرخته تسعیر ارز دارایی‌ها و بدهی‌های شرکت‌های دولتی				
۱۴۵	۱,۵۸۴,۲۸۶	۲,۸۸۳,۷۱۷	سود (زیان) انباشته				
۲۱	۱۱,۱۳۰,۴۴۰	۱۲,۴۲۹,۸۷۱	جمع حقوق صاحبان سهام				
۱۲	۱۲,۰۹۴,۵۴۰	۱۴,۶۶۱,۲۸۲	جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام	۱۲	۱۲,۰۹۴,۵۴۰	۱۴,۶۶۱,۲۸۲	جمع دارایی‌ها

صورت سود و زیان

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	درصد تغییرات	واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	شرح
			سود (زیان) خالص
			درآمدهای عملیاتی
۱,۵۵۲,۹۹۲	(۱۰۰)	۱۱۴,۸۸۷	درآمد سود سهام
۰	۰	۰	درآمد سود تضمین شده
۷۶۲,۰۶۴	۲,۸۲۳	۶۱,۹۷۹	سود (زیان) فروش سرمایه گذاری ها
۰	۰	۰	سود (زیان) تغییر ارزش سرمایه گذاری در اوراق بهادار
۷۳۲,۰۴۳	۶۹۷	۴۸,۶۳۴	سایر درآمدهای عملیاتی
۲,۰۴۹,۰۹۹	۱,۱۵۲	۲۲۵,۴۹۰	جمع درآمدهای عملیاتی
			هزینه های عملیاتی

شرح	واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	درصد تغییرات	واقعی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰
	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده		حسابرسی شده
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۲۱۲,۲۱۶)	(۱۲۹,۴۶۵)	۶۵	(۵۹۸,۷۸۹)
سایر هزینه‌های عملیاتی	۰	۰	۰	۰
جمع هزینه های عملیاتی	(۲۱۲,۲۱۶)	(۱۲۹,۴۶۵)	۶۵	(۵۹۸,۷۸۹)
سود (زیان) عملیاتی	۲,۶۱۱,۸۱۶	۹۶,۰۲۵	۲,۶۲۰	۲,۴۵۰,۳۱۰
هزینه‌های مالی	(۱,۶۰۷)	(۱۰,۶۵۶)	(۸۵)	(۴۲,۷۲۳)
سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی	۴,۳۳۳	۱,۹۹۹	۱۱۷	(۳,۴۹۰)
سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	۲,۶۱۴,۵۴۲	۸۷,۳۶۸	۲,۸۹۳	۲,۴۰۴,۰۹۷
مالیات بر درآمد	(۱۱۱)	(۸۱)	۳۷	(۴۷۴)
سود (زیان) خالص عملیات در حال تداوم	۲,۶۱۴,۴۳۱	۸۷,۲۸۷	۲,۸۹۵	۲,۴۰۳,۶۲۳
سود (زیان) عملیات متوقف شده پس از اثر مالیاتی	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) خالص	۲,۶۱۴,۴۳۱	۸۷,۲۸۷	۲,۸۹۵	۲,۴۰۳,۶۲۳
سود (زیان) پایه هر سهم				
سود (زیان) پایه هر سهم ناشی از عملیات در حال تداوم- عملیاتی	۴۱۴	۱۷	۲,۲۳۵	۲۸۹
سود (زیان) پایه هر سهم ناشی از عملیات در حال تداوم- غیرعملیاتی	۱	(۱)	--	(۷)
سود (زیان) پایه هر سهم ناشی از عملیات متوقف شده	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) پایه هر سهم	۴۱۵	۱۶	۲,۴۹۴	۲۸۲
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم				
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم ناشی از عملیات در حال تداوم- عملیاتی	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم ناشی از عملیات در حال تداوم- غیرعملیاتی	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم ناشی از عملیات متوقف شده	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) تقلیل یافته هر سهم	۰	۰	۰	۰
گردش حساب سود (زیان) انباشته				
سود (زیان) خالص	۲,۶۱۴,۴۳۱	۸۷,۲۸۷	۲,۸۹۵	۲,۴۰۳,۶۲۳
سود (زیان) انباشته ابتدای دوره	۱,۵۸۴,۲۸۶	۱,۱۱۱,۴۳۲	۴۳	۱,۱۱۱,۴۳۲
تعدیلات سنواتی	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) انباشته ابتدای دوره تعدیل‌شده	۱,۵۸۴,۲۸۶	۱,۱۱۱,۴۳۲	۴۳	۱,۱۱۱,۴۳۲
سود سهام مصوب	(۳۱۵,۰۰۰)	(۲۴۷,۵۰۰)	۲۷	(۲۴۷,۵۰۰)
تغییرات سرمایه از محل سود (زیان) انباشته	۰	۰	۰	(۸۰۰,۰۰۰)
سود (زیان) انباشته ابتدای دوره تخصیص نیافته	۱,۲۶۹,۲۸۶	۸۶۳,۹۳۲	۴۷	۶۳,۹۳۲
انتقال از سایر اقلام حقوق صاحبان سهام	۰	۰	۰	۰
سود قابل تخصیص	۲,۸۸۲,۷۱۷	۹۵۱,۳۱۹	۳۰۸	۲,۴۶۷,۵۵۵

شرح	واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	درصد تغییرات	واقعی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰
	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده		حسابرسی شده
انتقال به اندوخته قانونی	۰	۰	۰	(۱۲۰,۲۰۵)
انتقال به سایر اندوخته‌ها	۰	۰	۰	(۷۶۳,۰۶۴)
سود (زیان) انباشته پایان دوره	۳,۸۸۳,۷۱۷	۹۵۱,۲۱۹	۳۰۸	۱,۵۸۴,۲۸۶
سود (زیان) خالص هر سهم- ریال	۴۱۵	۱۴	۲,۸۶۴	۳۸۳
سرمایه	۶,۳۰۰,۰۰۰	۶,۳۰۰,۰۰۰	۰	۶,۳۰۰,۰۰۰
در صورت تغییر اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ دلایل تغییرات را در بخش زیر وارد نمایید				
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 ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ 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 ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	درصد تغییرات	واقعی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰
	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده		حسابرسی نشده
فعالیت‌های عملیاتی				
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی- عادی	(۱,۶۸۶,۱۸۹)	(۵۲,۷۷۳)	۳,۰۹۵	(۶۶۰,۷۲۸)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی- استثنایی	۰	۰	۰	۰
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی	(۱,۶۸۶,۱۸۹)	(۵۲,۷۷۳)	۳,۰۹۵	(۶۶۰,۷۲۸)
بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تأمین مالی				
سود پرداختی بابت استقراض	(۱,۶۰۷)	(۱۰,۶۵۶)	(۸۵)	(۲۶,۷۲۰)
سود سهام پرداختی	(۸۹,۷۳۹)	(۳۰,۰۶۳)	۱۹۹	(۲۴۷,۸۸۶)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تأمین مالی	(۹۱,۳۴۶)	(۴۰,۷۱۹)	۱۲۴	(۲۸۴,۶۰۶)
مالیات بر درآمد				
مالیات بر درآمد پرداختی	۰	۰	۰	(۱,۹۱۱)
فعالیت‌های سرمایه‌گذاری				
وجوه دریافتی بابت فروش دارایی‌های ثابت مشهود	۰	۰	۰	۲۸۷
وجوه دریافتی بابت فروش دارایی‌های نگهداری شده برای فروش	۰	۰	۰	۰
وجوه پرداختی بابت خرید دارایی‌های ثابت مشهود	(۶)	(۱,۰۴۰)	(۹۹)	(۱۰,۵۳۷)
وجوه دریافتی بابت فروش دارایی‌های نامشهود	۴,۳۹۰,۶۶۴	۱۲۶,۹۶۹	۲,۳۵۸	۱,۵۹۱,۵۸۰

شرح سرمایه گذاری	پذیرفته شده در بورس						خارج از بورس						جمع سرمایه گذاری		
	ابتدای دوره			تغییرات			انتهای دوره			تغییرات			انتهای دوره		
	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
لاستیک و پلاستیک	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
واسطه‌گریهای مالی و پولی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
انبوه‌سازی، املاک و مستغلات	۶	۵,۰۰۰,۴۸۴	۲۷,۱۸۷,۳۳۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تجارت عمده فروشی به جز وسایل نقلیه موتور	۳	۲۳۰,۷۶۳	۲۳۹,۱۷۰	۳	۲۵۴,۹۶۶	۳۷۱,۷۴۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
خدمات فنی و مهندسی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سایر فعالیتهای	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
جمع	۹	۵,۳۳۱,۳۴۷	۲۷,۵۱۶,۴۹۳	۱۰	۱,۰۳۵,۸۶۸	۳۱,۰۹۰,۳۵۱	۲۵	۱,۹۹۸,۴۸۸	۴۸,۶۰۶,۸۴۴	۲۵	۶,۳۵۷,۱۱۵	۴۸,۶۰۶,۸۴۴	۲۵	۸,۰۵۵,۵۹۹	۳۴
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	بهای تمام شده	ارزش بازار	بهای تمام شده	ارزش بازار	تعداد سهام	بهای تمام شده	ارزش بازار			
سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (پارس مسکن شمال شرق)	۱,۱۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۵۹۱,۵۷۹,۸۱۰	۶۹۰,۶۰۷	۲,۵۷۸,۱۰۴	(۲,۲۱۰,۸۳۸)	(۲,۹۳۲)	۸۹۹,۱۵۶	۵۳,۴۹	۲,۴۷۷,۳۶۰	۱,۱۶۹	۵,۹۱۰	۲,۷۸۹,۵۸۵
سرمایه گذاری مسکن تهران (پارس مسکن تهران)	۱,۸۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۹۴۹,۶۹۳,۳۵۸	۹۰۰,۸۰۵	۳,۲۵۷,۴۴۴	(۱۳,۴۵۸,۷۳۱)	(۵,۱۳۱)	۱,۳۴۴,۹۰۳	۵۳,۰۰۱	۴,۵۰۳,۳۴۷	۹۵۷	۴,۸۰۹	۳,۶۰۶,۶۷۳
سرمایه گذاری مسکن شمال غرب	۱,۳۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۸۳۶,۳۶۳,۲۶۴	۱,۱۰۰,۱۳۳	۷,۰۶۵,۴۰۵	(۱۱,۷۷۶,۳۹۹)	(۸,۵۳۱)	۶۷,۸۸	۶۷,۸۸	۶,۶۴۷,۰۳۹	۱,۳۴۰	۸,۱۶۰	۵,۵۵۵,۴۳۷
سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۵۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۳۳۵,۳۸۷,۸۹۹	۴۳۴,۲۱۴	۲,۹۷۴,۰۴۵	(۱۳,۱۱۴,۸۶۴)	(۳۵,۴۴۵)	۱,۴۹۳,۳۲۸	۶۲,۶۵	۴,۴۶۷,۳۷۳	۱,۳۷۳	۱۴,۲۶۰	۴,۰۶۸,۵۰۴
سرمایه گذاری مسکن پردیس	۲,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۵۳۳,۳۳۹,۳۱۵	۱,۴۴۰,۹۹۷	۷,۶۹۷,۳۱۳	(۴,۴۱۸,۹۶۹)	(۱۱,۸۵۸)	۱,۰۰۳,۱۸۶	۷۶,۴۵	۸,۶۹۹,۴۹۹	۹۳۵	۵,۶۹۰	۷,۳۷۰,۳۶۰
سرمایه گذاری مسکن الوند	۸۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۵۴۸,۵۶۰,۳۵۵	۴۳۳,۷۳۸	۳,۶۱۵,۰۱۳	(۳۴,۸۳۶,۳۹۴)	(۳۶,۳۶۱)	۴,۰۸۳,۷۳۱	۶۵,۴۷	۷,۶۹۸,۷۴۳	۷۵۹	۱۴,۷۰۰	۷,۳۰۱,۳۶۶

نام شرکت	سرمایه (میلیون ریال)	ارزش اسمی هر سهام (ریال)	انتهای دوره			تغییرات			ابتدای دوره					
			تعداد سهام	بهای تمام شده	ارزش بازار	درصد مالکیت	بهای تمام شده	تعداد سهام	ارزش بازار	تعداد سهام	بهای تمام شده	ارزش بازار		
صندوق سرمایه گذاری زمین ساختمان نگین شهر ری (ETF)	۲۷۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۲۰,۰۷۵	۹۹۱	۱,۵۴۶	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
صندوق سرمایه گذاری تجارت شاخصی کاردان (ETF)	۵,۶۶۲,۸۶۰	۲۳۲,۵۲۷	۲۸۴,۲۷۳	۶۵,۱۷۹	۶۵,۶۳۸	(۲۸۴,۲۷۳)	(۶۵,۱۷۹)	(۶۵,۶۳۸)	۰	۰	۰	۰	۰	۰
نوع دوم کارا	۹۰,۶۹۵,۸۵۹	۱۲,۹۷۵	۲۰,۲۸۷,۰۴۹	۲۵۴,۵۹۲	۲۶۱,۹۸۶	۶,۵۲۴,۶۵۰	۹۷,۷۵۱	۱۰۴,۶۶۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سرمایه گذاری مسکن جنوب	۱,۴۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۰	۰	۰	۱,۱۸۹,۰۵۹,۶۱۲	۷۸۱,۱۶۰	۱۲,۴۱۳,۷۸۲	۸۴.۹۲	۱۲,۴۱۳,۷۸۲	۷۸۱,۱۶۰	۱,۱۸۹,۰۵۹,۶۱۲	۰	۰
صندوق سرمایه گذاری افرا نماد پایدار	۸۸,۳۴۵,۲۶۱	۱۹,۵۱۶	۰	۰	۰	۱۶,۹۰۰,۰۰۰	۳۲۲,۲۹۴	۳۲۲,۶۷۶	۰.۲۷	۳۲۲,۶۷۶	۳۲۲,۲۹۴	۱۶,۹۰۰,۰۰۰	۰	۰
جمع						۲۱,۰۹۰,۳۵۱	۱,۰۲۵,۸۶۸	۶,۳۵۷,۱۱۵		۴۸,۶۰۶,۸۴۴	۲۱,۰۹۰,۳۵۱	۱,۰۲۵,۸۶۸	۳۷,۵۱۶,۴۹۳	۵,۳۲۱,۲۴۷

صورت وضعیت پورتفوی شرکتهای 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 برنامه‌های آتی در شرکت‌های فرعی و وابسته
			تعداد سهام	بهای تمام شده	تعداد سهام	بهای تمام شده	بهای تمام شده	درصد مالکیت	
سرمایه گذاری مسکن شمال	۳۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۲۹۹,۹۹۶	۲۹۹,۹۹۶,۲۰۰	۰	۰	۲۹۹,۹۹۶	۲۹۹,۹۹۶	۱,۰۰۰
گیلان پاکت	۱۵,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۲۲۲	۴۲۷,۹۹۰	۰	۰	۱,۲۲۲	۱,۲۲۲	۲,۸۸۱
واسپاری آباد مسکن	۱,۴۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱۵	۱۵,۰۰۰	۰	۰	۱۵	۱۵	۱,۰۰۰
پارس مسکن سامان	۲,۰۰۰	۱,۰۰۰	۲,۹۹۷	۲,۹۹۰,۰۰۰	۰	۰	۲,۹۹۷	۲,۹۹۷	۱,۰۰۲
سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب	۱۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۹۹,۹۹۹,۵۳۲	۹۹,۹۹۹,۵۳۲	۰	۰	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	۱۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۹,۶۰۰	۹,۶۰۰	۹۹,۹۹۰	۹۹,۹۹۰,۰۰۰	۱۰	۹۹,۹۹۰	۱,۰۰۰
سرمایه گذاری مسکن جنوب	۱,۴۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۳۹۹,۹۹۰,۶۱۲	۱,۳۹۹,۹۹۰,۶۱۲	۸۹۹,۹۹۴	۸۹۹,۹۹۴	۰	۰	۰
سرمایه گذاری مسکن گیلان(پارس مسکن خزر)	۲۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱۹۹,۹۹۹,۶۰۰	۱۹۹,۹۹۹,۶۰۰	۰	۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
سرمایه گذاری مسکن البرز(پارس مسکن البرز)	۲۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۲۹,۹۹۹,۸۰۰	۲۹,۹۹۹,۸۰۰	۰	۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۱,۰۰۰
عمران و مسکن سازان استان اصفهان	۲۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۷,۱۷۳,۹۴۳	۷,۱۷۳,۹۴۳	۰	۰	۷,۱۷۵	۷,۱۷۵	۱,۰۰۰
کارگزاری بانک مسکن	۲۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	۰	۰	۱	۱	۵۰۰
طرح ساختمان پارسا	۵۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱۶,۵۰۰,۰۰۰	۱۶,۵۰۰,۰۰۰	۰	۰	۲۲,۱۰۰	۲۲,۱۰۰	۱,۴۰۰
عمران و مسکن سازان استان یزد	۵,۲۸۰	۲۰۰,۰۰۰	۵,۲۸۰	۵,۲۸۰	۰	۰	۵۴۷	۵۴۷	۱۰۳,۵۹۸

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			
	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۴	۰.۱۳	۰	۰	۳۴	۳۴	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۰۰۰	عمران و مسکن سازان استان فارس
	۹۸,۰۳۹	۲۰	۱۷	۰	۰	۲۰	۲۰۴	۱۰۰,۰۰۰	۱۲۰	پیمانکاری و ساختمان مسکن سازان رفسنجان
	۱۰,۰۰۰	۳۰	۲	۰	۰	۳۰	۳,۰۰۰	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
	۱۰۰,۰۳۲	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	۳۹۷,۴۳۳	۹۹.۸۵	۰	۰	۳۹۷,۴۳۳	۳۵۹,۴۵۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰	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
	۱,۰۰۴,۸۰۱	۵۰۱,۰۰۰	۲.۶۴	۵۰۰,۰۰۰	۴۹۷,۶۰۶	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۸۶۰,۶۹۳	صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک مسکن
	۳,۲۵۶	۱,۲۶۸	۰.۱۹	۰	۰	۱,۲۶۸	۳۸۹,۴۰۰	۱,۰۰۰	۲۰۸,۰۰۰	تولیدی لاستیک دنا
	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱۰۰	۰	۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	سرمایه گذاری مسکن سواحل مکران منطقه آزاد چابهار
		۱,۶۹۸,۴۸۴		(۳۰۰,۰۰۴)		۱,۹۹۸,۴۸۸				جمع

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 مسکن شمال شرق (پارس مسکن شمال شرق)	۲,۵۴۰,۰۰۰	۴,۴۶۴	۱۱,۳۳۹	۰
سرمایه گذاری مسکن تهران (پارس مسکن تهران)	۱۶,۷۶۷,۷۰۶	۴,۹۲۱	۸۲,۵۳۹	۰
سرمایه گذاری مسکن شمال غرب	۳,۲۰۶,۵۹۷	۷,۲۷۳	۲۳,۳۳۴	۰
سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۴۹۰,۰۰۰	۱۰,۰۵۳	۴,۹۳۶	۰
سرمایه گذاری مسکن پردیس	۹۷۸,۰۰۰	۵,۴۳۰	۵,۳۱۱	۰
صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک مسکن	۴۹۷,۶۰۶	۱,۰۰۴,۸۱۱	۰	۵۰۰,۰۰۰
سرمایه گذاری مسکن الوند	۲,۶۱۰,۰۰۰	۱۱,۱۶۶	۲۹,۱۴۵	۰
مهندسين مشاور سرمایه گذاری مسکن	۹۹,۹۹۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	۰	۹۹,۹۹۰
نوع دوم کارا	۶۸,۸۹۵,۰۰۰	۱۳,۲۷۶	۹۱۴,۶۵۴	۰
سرمایه گذاری مسکن جنوب	۱,۴۰۱,۷۴۰,۶۱۲	۶۵۴	۹۱۸,۰۶۰	۰
صندوق سرمایه گذاری افرا نماد پایدار	۵۲,۴۰۰,۰۰۰	۱۹,۰۷۶	۹۹۹,۶۱۲	۰

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
جمع			۲,۹۸۸,۹۰۰	۵۹۹,۹۹۰

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)	۵,۷۵۰,۸۲۸	۲,۴۸۱	۱۴,۲۷۱	۴,۵۱۶	۲۵,۹۷۵	۱۱,۷۰۴
سرمایه گذاری مسکن تهران (پارس مسکن تهران)	۳۰,۲۳۶,۴۳۷	۲,۹۰۰	۸۷,۶۶۰	۴,۸۰۰	۱۴۵,۱۰۸	۵۷,۴۴۸
سرمایه گذاری مسکن شمال غرب	۱۴,۹۸۲,۸۹۶	۲,۱۲۶	۳۱,۸۵۵	۷,۸۵۱	۱۱۷,۶۳۳	۸۵,۷۷۸
سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۱۲,۶۰۴,۸۶۴	۳,۲۰۲	۴۰,۳۷۱	۱۱,۳۹۳	۱۴۳,۶۱۲	۱۰۳,۳۴۱
سرمایه گذاری مسکن پردیس	۵,۳۹۶,۹۶۹	۲,۱۸۱	۱۷,۱۶۹	۵,۸۳۴	۳۱,۴۳۳	۱۴,۲۶۴
سرمایه گذاری مسکن الوند	۲۷,۴۴۶,۲۹۴	۲,۳۸۶	۶۵,۵۰۶	۱۱,۴۰۲	۳۱۳,۹۶۰	۲۴۷,۴۵۴
صندوق سرمایه گذاری تجارت شاخصی کاردان(ETF)	۲۸۴,۳۷۲	۲۲۹,۲۰۲	۶۵,۱۷۹	۲۴۱,۳۰۹	۶۸,۶۲۳	۳,۴۴۳
سرمایه گذاری مسکن جنوب	۱,۳۹۹,۹۹۰,۶۱۳	۶۴۳	۸۹۹,۹۹۴	۶۴۳	۸۹۹,۹۹۴	۰
نوع دوم کارا	۶۲,۲۷۰,۳۵۰	۱۳,۰۹۷	۸۱۶,۹۰۳	۱۳,۵۱۳	۸۴۲,۸۱۲	۲۵,۹۰۹
سرمایه گذاری مسکن جنوب	۲۱۲,۶۸۱,۰۰۰	۶۴۳	۱۳۶,۹۰۰	۹,۴۵۲	۲,۰۱۰,۴۰۰	۱,۸۷۳,۵۰۰
صندوق سرمایه گذاری افرا نماد پایدار	۳۵,۵۰۰,۰۰۰	۱۹,۰۷۶	۶۷۷,۲۱۸	۱۹,۴۹۴	۶۹۲,۰۵۴	۱۴,۸۳۶
جمع			۲,۸۵۳,۰۲۶	۵,۲۹۰,۶۰۳	۲,۴۳۷,۵۷۷	

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 ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	توضیحات تکمیلی شرکت درخصوص روند درآمد و برآوردهای آتی
درآمد حاصل از سرمایه گذاری در سهام	۱,۵۵۲,۹۹۲	۵۵	بر اساس عملکرد شرکتهای تابعه و سایر شرکتهای سرمایه پذیر شناسایی و ثبت می گردد.
سود(زیان) حاصل از فروش سرمایه گذاری	۷۶۳,۰۶۴	۲,۴۳۷,۵۷۶	باتوجه به شرایط بازار سرمایه بررسی و اقدام می گردد.
سود سپرده بانکی	۲,۸۳۴	۵,۴۵۲	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 فعالیتهای	۷۲۹,۲۰۹	۲۸۱,۹۴۸	شرکت با فروش موجودی املاک در اختیار، نسبت به شناسایی درآمد حاصله اقدام می نماید.
جمع	۲,۰۴۹,۰۹۹	۲,۸۲۵,۰۲۲	

ترکیب بهای تمام شده پرتفوی شرکت

شرح	بهای تمام شده در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	بهای تمام شده در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	توضیحات تکمیلی شرکت درخصوص ترکیب سرمایه گذاریها و در صورت تغییر ارائه دلایل تغییر در ترکیب
سرمایه گذاری در سهام بورسی و فرابورسی	۵,۳۲۱,۳۴۷	۶,۳۵۷,۱۱۵	با توجه به فعالیت اصلی شرکت (ساخت وساز) ترکیب پرتفوی سرمایه گذاری بورسی و فرابورسی متشکل از شرکتهای ساختمانی می باشد.
سرمایه گذاری در سهام شرکتهای غیر بورسی	۱,۹۹۰,۵۶۵	۱,۶۹۰,۵۶۱	با توجه به فعالیت اصلی شرکت (ساخت وساز) 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	۷,۳۱۱,۸۱۲	۸,۰۴۷,۶۷۶	

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 غالباً 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 غیر قطعی 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	۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	برآورد ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
تعداد پرسنل شرکت اصلی	۱۰۲	۱۰۲	۱۰۲
تعداد پرسنل شرکتهای گروه	۸۶۰	۸۶۰	۸۶۰

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

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ | انتظار می رود نسبت به دوره قبل در حدود ۳۰٪ افزایش یابد.

جزئیات منابع تامین مالی شرکت در پایان دوره

سایر توضیحات	مبلغ هزینه مالی طی دوره	مانده پایان دوره به تفکیک سررسید		مانده پایان دوره (اصل و فرع)			نرخ سود(درصد)	نوع تامین مالی
		بلند مدت	کوتاه مدت	ارزی	ریالی			
					معادل ریالی تسهیلات ارزی	مبلغ ارزی		
	۱,۶۰۷	۰	۰	۰	۰	۰	۱۷۵,۵۲۵	تسهیلات دریافتی از بانکها
	۰						۰	تسهیلات تسویه شده از ابتدای سال مالی تا پایان دوره

سایر توضیحات	مبلغ هزینه مالی طی دوره	مانده پایان دوره به تفکیک سررسید		مانده پایان دوره (اصل و فرع)			ریالی	مانده اول دوره تسهیلات ارزی و ریالی (میلیون ریال)	نرخ سود(درصد)	نوع تامین مالی
		بلند مدت	کوتاه مدت	ارزی						
				معادل ریالی تسهیلات ارزی	مبلغ ارزی	نوع ارز				
	۱,۶۰۷	۰	۰	۰			۰	۱۷۵,۵۲۵		جمع
	۰	انتقال به دارایی								
	۱,۶۰۷	هزینه مالی دوره								

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

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	درخصوص برنامه های تامین مالی، استفاده از ابزارهای تامین مالی بازار سرمایه جهت پیش برد اهداف و صرفه صلاح شرکت، در برنامه های آتی خواهد بود.
---------------------------------	--

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 ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	هزینه های برآوردی طرح	نام شرکت (شرکت اصلی یا فرعی و وابسته)	طرح های عمده در دست اجرا
		۱۴۰۲/۰۵/۱۱	۷۴۷,۹۸۱	۱۰۰	۹۶	۹۴	۲,۳۰۵,۱۳۴	سرمایه گذاری مسکن شمال	بلوک ۱ بام چالوس
		۱۴۰۲/۰۲/۲۰	۵۰۷,۰۰۶	۱۰۰	۹۷	۸۷	۱,۲۵۰,۰۰۰	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	مسکونی ارغوان تبریز
		۱۴۰۲/۰۱/۳۰	۴۹,۹۴۵	۱۰۰	۹۹	۹۹	۱,۰۸۴,۲۰۷	سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	بهارستان
		۱۴۰۲/۰۸/۱۵	۱,۴۶۲,۸۳۷	۷۷	۲۵	۳۳	۱,۴۷۰,۹۲۰	سرمایه گذاری مسکن پردیس	باران ۱
		۱۴۰۲/۰۲/۳۱	۵۵,۲۵۰	۱۰۰	۹۶	۹۶	۲۷۱,۸۳۶	سرمایه گذاری مسکن پردیس	پروژه تجاری مروارید
		۱۴۰۴/۰۸/۰۶	۲,۲۶۲,۳۳۰	۳۱	۱۱	۱۰	۲,۴۱۴,۷۶۵	سرمایه گذاری مسکن جنوب	بلندمرتبه سازی قطعه ۷۴
		۱۴۰۴/۰۱/۰۶	۹۶۸,۱۸۱	۶۰	۲۲	۱۹	۱,۲۳۲,۹۷۰	سرمایه گذاری مسکن جنوب	راین ۲
		۱۴۰۲/۰۶/۲۶	۷۷,۷۴۸	۱۰۰	۹۰	۸۵	۴۴۰,۷۱۰	سرمایه گذاری مسکن جنوب	راین ۱
		۱۴۰۲/۱۱/۱۹	۴۳۴,۶۹۸	۱۰۰	۴۳	۳۹	۸۹۶,۲۴۸	سرمایه گذاری مسکن الوند	شکره همدان
		۱۴۰۲/۰۵/۰۳	۱,۲۱۴,۰۰۵	۱۰۰	۸۲	۷۴	۱,۵۲۴,۰۰۵	سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	باغ جنت
		۱۴۰۲/۰۸/۲۰	۲,۳۲۱,۷۸۳	۱۰۰	۷۱	۶۴	۲,۳۷۷,۲۷۲	سرمایه گذاری مسکن تهران	مرکز شهر اندیشه زون A

توضیحات	تشریح تاثیر طرح در فعالیتهای آتی شرکت اصلی و سرمایه پذیر	تاریخ برآوردی از بهره برداری از طرح	هزینه های برآوردی تکمیل طرح	درصد پیشرفت فیزیکی برآوردی طرح در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	هزینه های برآوردی طرح	نام شرکت (شرکت اصلی یا فرعی و وابسته)	طرح های عمده در دست اجرا
		۱۴۰۲/۰۴/۲۳	۱,۵۹۸,۳۹۶	۹۴	۵۲	۵۰	۲,۵۶۵,۸۹۸	سرمایه گذاری مسکن الوند	سرو الهیه
		۱۴۰۳/۰۴/۱۹	۱,۵۶۹,۴۵۶	۷۶	۳۸	۳۴	۲,۳۴۶,۱۸۵	سرمایه گذاری مسکن الوند	سپیدار قم
		۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۱,۲۵۸,۳۷۰	۳۳	۱۴	۱۳	۱۲,۷۶۷,۵۵۴	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	آیمان
			۲۱,۶۴۳,۰۷۶	۱۶	۰	۰	۲۱,۸۴۴,۴۱۴	سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	فردوسی
		۱۴۰۲/۱۲/۲۰	۲۹۹,۶۹۷	۸۳	۴۵	۳۴	۴۶۵,۵۷۲	سرمایه گذاری مسکن گیلان	پردیس رشت
		۱۴۰۴/۰۲/۲۷	۱,۷۵۹,۲۵۷	۶۲	۳۳	۲۶	۲,۴۱۵,۶۹۰	سرمایه گذاری مسکن گیلان	باران جنوبی
		۱۴۰۴/۰۱/۲۸	۴۱۶,۲۲۷	۴۲	۱۶	۱۰	۷۱۱,۴۹۹	سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار	بلوک M آسمان البرز

«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 غیر قطعی 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.

سایر درآمد(هزینه)های غیر عملیاتی

شرح	۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۱۴۰۱/۱۲/۲۹
سود حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود	۱۷۱	۰
سایر درآمد(هزینه)های غیر عملیاتی	(۲,۶۶۱)	۴,۳۳۳
جمع	(۲,۴۹۰)	۴,۳۳۳

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
۱,۵۸۴,۲۸۶	۱۵۸,۴۲۸	۲,۴۰۳,۶۳۲	۲۱۵,۰۰۰	۱۰

سایر برنامه های با اهمیت شرکت

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	در ارتباط با برنامه های با اهمیت شرکت در دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ موردی ندارد.
---------------------------------	---

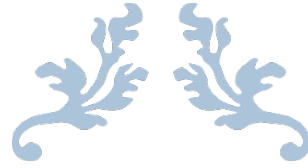
سایر توضیحات با اهمیت

در ارتباط با برنامه های با اهمیت شرکت در دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ موردی ندارد.

«جملات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌های 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.»

درآمد سود سهام محقق شده

نام شرکت	وضعیت پورتفوی							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
									۱۴۰۱/۰۹/۲۰ *
جمع									۱۴۰۲/۰۹/۲۰
	درآمد سود سهام محقق شده از ابتدای سال مالی تا پایان ماه گذشته								
	درآمد سود سهام محقق شده از ابتدای سال مالی تا پایان ماه								
	*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 ۱۴۰۱/۱۲/۲۹								
	کادر توضیحی مربوط به اطلاعات نجمعی از ابتدای سال تا پایان تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۹								



گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹
(سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۴۰۲)



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(تهامی عام)

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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 ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ (سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۴۰۲) طبق ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ هیئت مدیره 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 ۱۴۰۲/۰۱/۲۷ مورد تأیید هیئت مدیره قرار گرفته است.

امضاء	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	اعضاء هیئت مدیره
	رئیس هیئت مدیره	یاسر امامی	شرکت گروه مالی بانک مسکن
	نایب رئیس هیئت مدیره	محمد رضا جواهری تفتی	بانک مسکن
	عضو هیئت مدیره	محمد حسن پیشرو	شرکت عمرانی مسکن گستر
	عضو هیئت مدیره	---	شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی
	عضو هیئت مدیره	محمد رضا جعفرآقایی	شرکت سرمایه گذاری گروه مالی سپهر صادرات
	مدیرعامل	محمد رضا جواهری تفتی	

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

فصل اول:

ماهیت کسب و کار

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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، تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه و (به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵) از ۱۱۱۵۴,۲ هزار میلیارد ریال در نه ماهه سال ۱۴۰۰ به ۱۱۵۶۹,۳ هزار میلیارد ریال در نه ماهه سال ۱۴۰۱ افزایش یافته است. نتایج مقدماتی حاصل از بررسی روند تحولات ارزش افزوده فعالیت‌های اقتصادی حاکی از برآورد رشد اقتصادی ۳,۷ درصدی برای نه ماهه سال ۱۴۰۱ می‌باشد. ارزش افزوده بخش ساختمان در شش ماهه نخست سال ۱۴۰۱ به قیمت پایه و به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵، نزدیک به ۱۷۰ هزار میلیارد ریال بوده که بیانگر رشد ۳,۵ درصدی نسبت به دوره مشابه سال قبل است. سهم بخش ساختمان از کل تولید ناخالص داخلی کشور حدود ۴,۰۹ درصد است. ارزش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مناطق شهری به قیمت‌های جاری طی نه ماهه سال ۱۴۰۱ نسبت به دوره مشابه سال قبل ۳۴,۳ 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 ۲,۱ 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 ۰,۶ درصد برآورد می‌شود.

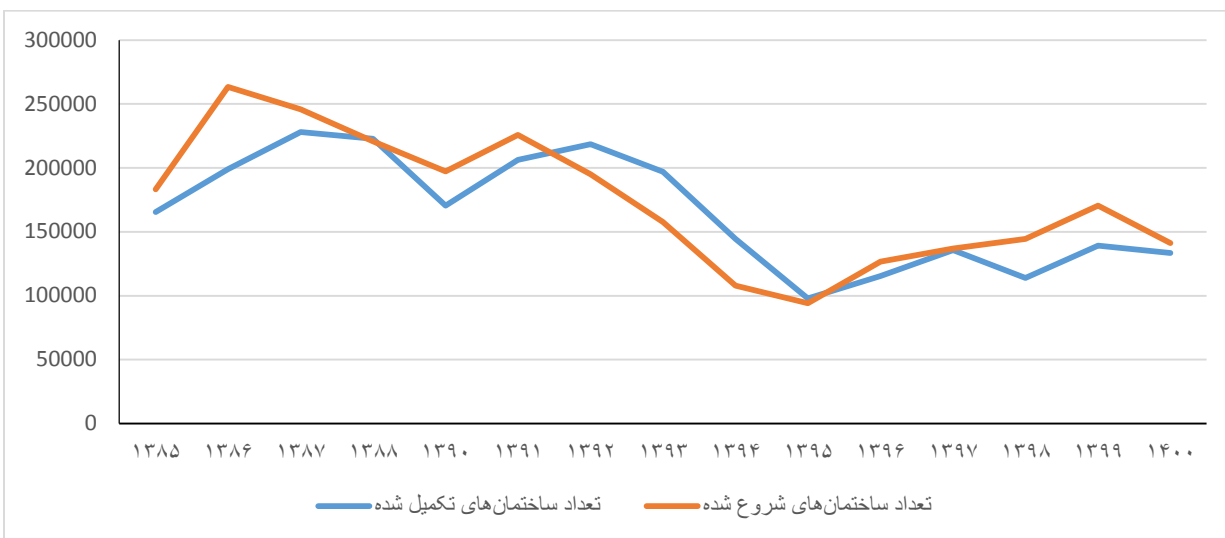
بررسی روند سال‌های گذشته

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 تابستان سال ۱۴۰۱، آمار پروانه‌های صادره در کل کشور برابر ۳۲۳۶۰ بوده است که نسبت به فصل گذشته حدوداً ۰,۶۹ درصد رشد داشته است.

^۱ Backward and Forward Linkage

^۲ گزارش تحولات بخش واقعی اقتصاد ایران، نه ماهه سال ۱۴۰۱، منتشر شده توسط بانک مرکزی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌های سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

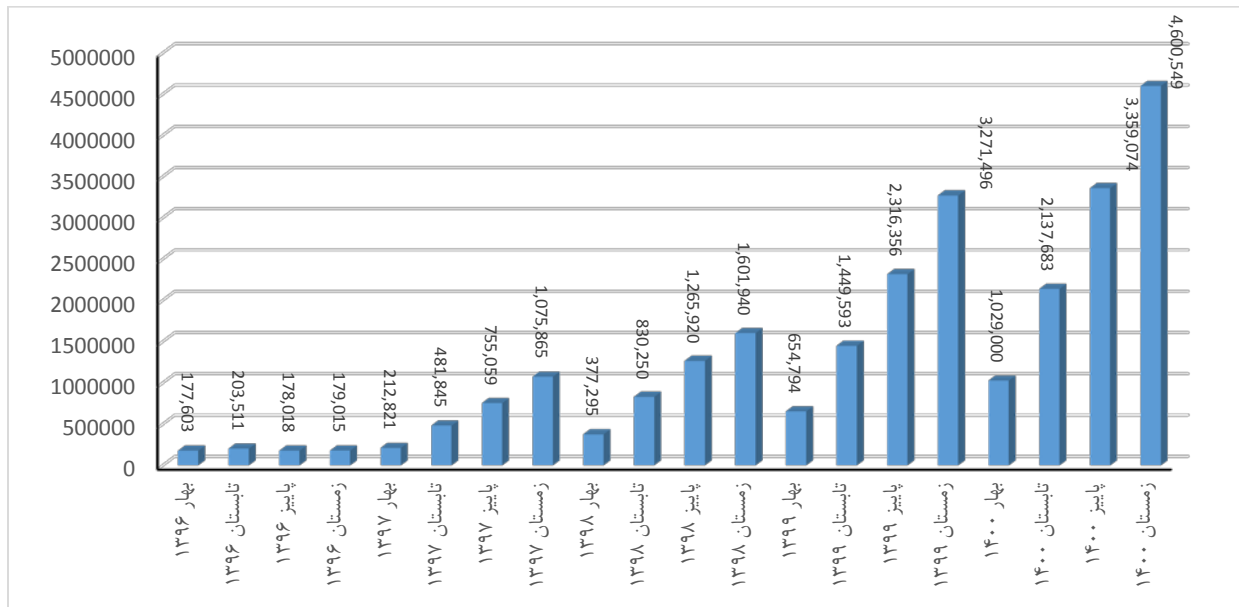


تعداد ساختمان‌های شروع و تکمیل شده در سال‌های مختلف (منبع: بانک مرکزی)

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. مقایسه ارقام رشد با نرخ تورم در هزینه تمام شده تولید ساختمان بیانگر ثبات نسبی حجم سرمایه‌گذاری واقعی در بخش ساختمان است. نکته قابل توجه اینکه در سال ۱۳۹۹، تداوم رشد قیمت قیمت در ۳ سال متوالی به عنوان عاملی جذاب جهت جذب سرمایه‌گذاری به این بخش عمل کرده است. این روند در سال ۱۴۰۰ با توجه به عدم تناسب قدرت خرید و رشد قیمت مسکن متوقف شده است.

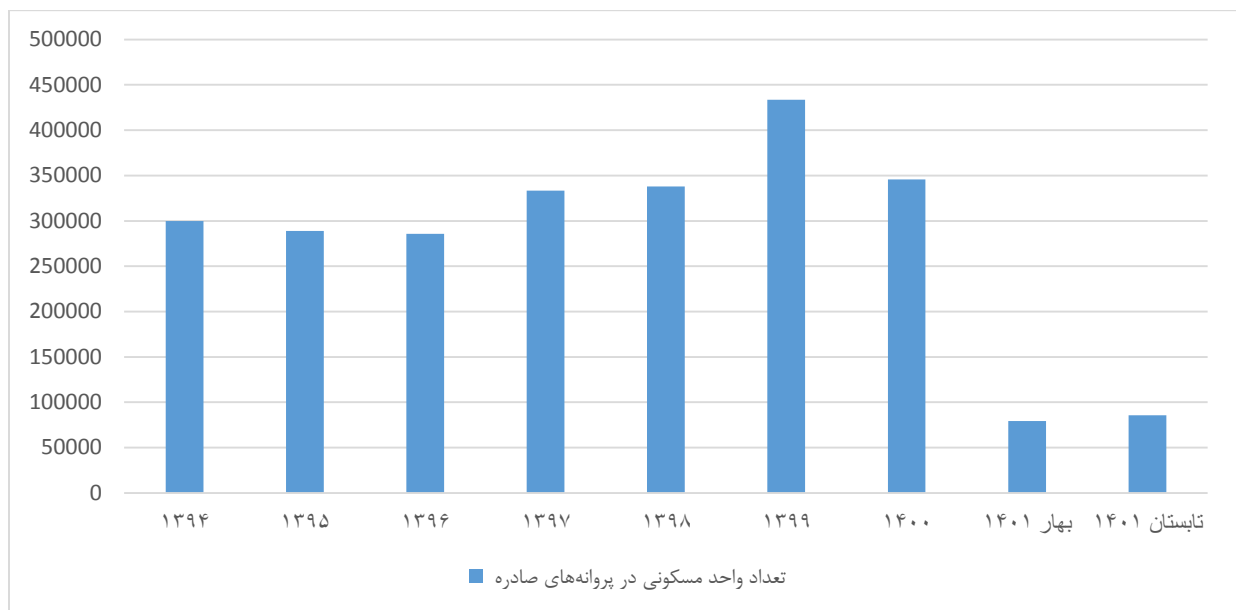
شایان ذکر است بر اساس آمارهای منتشره بانک مرکزی حجم کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی در سال ۱۴۰۰ به رقم ۴۶۰۰ هزار میلیارد ریال رسیده است که در مقایسه با رقم مشابه سال قبل افزایش ۴۱ درصدی را نشان می‌دهد. مقایسه این رقم با نرخ رشد ۳۵,۵ درصدی در شاخص بهای مصالح ساختمانی سال ۱۴۰۰ نسبت به سال قبل و همچنین رشد شاخص بهای نیروی انسانی حاکی از کاهش میزان واقعی سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹



میزان سرمایه گذاری (میلیارد ریال) بخش خصوصی در فعالیت های 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 می باشد.



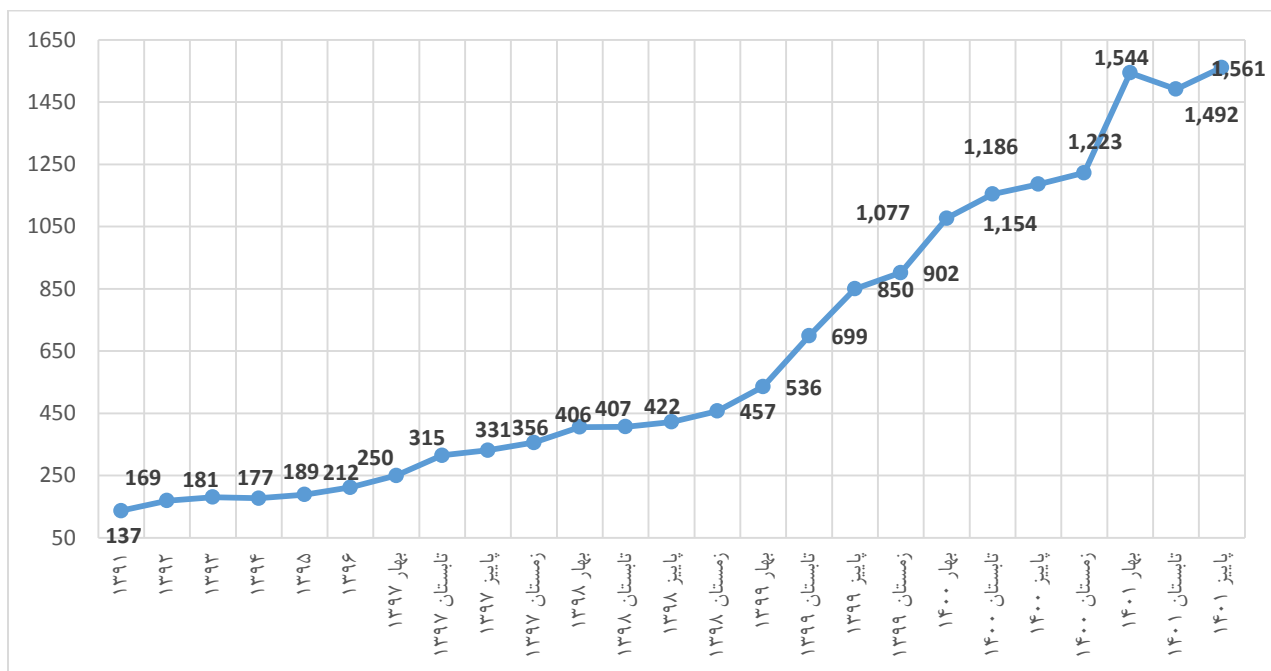
تعداد واحدهای مسکونی در پروانه های صادره توسط شهرداری های کشور (منبع: مرکز آمار ایران)

همان گونه که مشاهده می‌شود، تعداد واحدهای مسکونی پیش بینی شده در پروانه‌های صادره در سال ۹۹ نسبت به سال قبل از آن روند افزایشی داشته است. اگرچه این روند در سال ۱۴۰۰ نسبت به سال قبل از آن کاهشی بوده است. همچنین با توجه به آمار منتشر شده، تا شش ماهه نخست سال ۱۴۰۱ تعداد واحدهای مسکونی پیش بینی شده در پروانه های صادره معادل ۱۰۱۴۰۴ واحد بوده است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

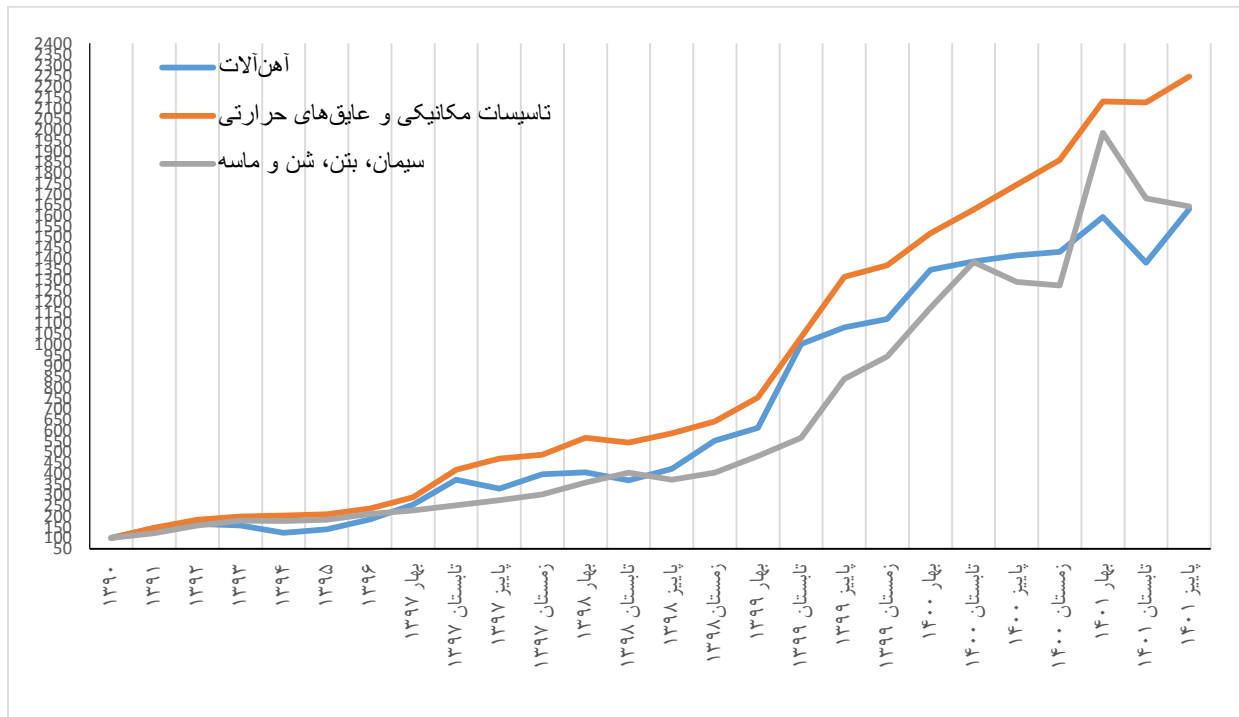
تحولات بازار در سال مالی گذشته

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 ۱۴۰۲) ادامه داشته و به بیش از ۵۱۲,۷۸۰ ریال رسیده است. این تغییر باعث رشد بیش از پیش بهای نهاده‌های ساختمانی در کشور شده است. در پاییز ۱۴۰۱ شاخص کل نهاده‌های ساختمانی برابر ۱۵۶۱ بوده است که نسبت به فصل قبل ۴,۶ درصد، نسبت به فصل مشابه سال قبل ۳۱,۶ درصد و در چهار فصل منتهی به فصل جاری نسبت به دوره مشابه سال قبل ۳۴,۷ درصد افزایش داشته است. در نمودار زیر روند شاخص کل قیمت نهاده‌های ساختمانی ترسیم شده است. شایان ذکر است کاهش شاخص مذکور در تابستان مقطعی بوده و همان طور که مشخص است روند صعودی ادامه دارد.



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

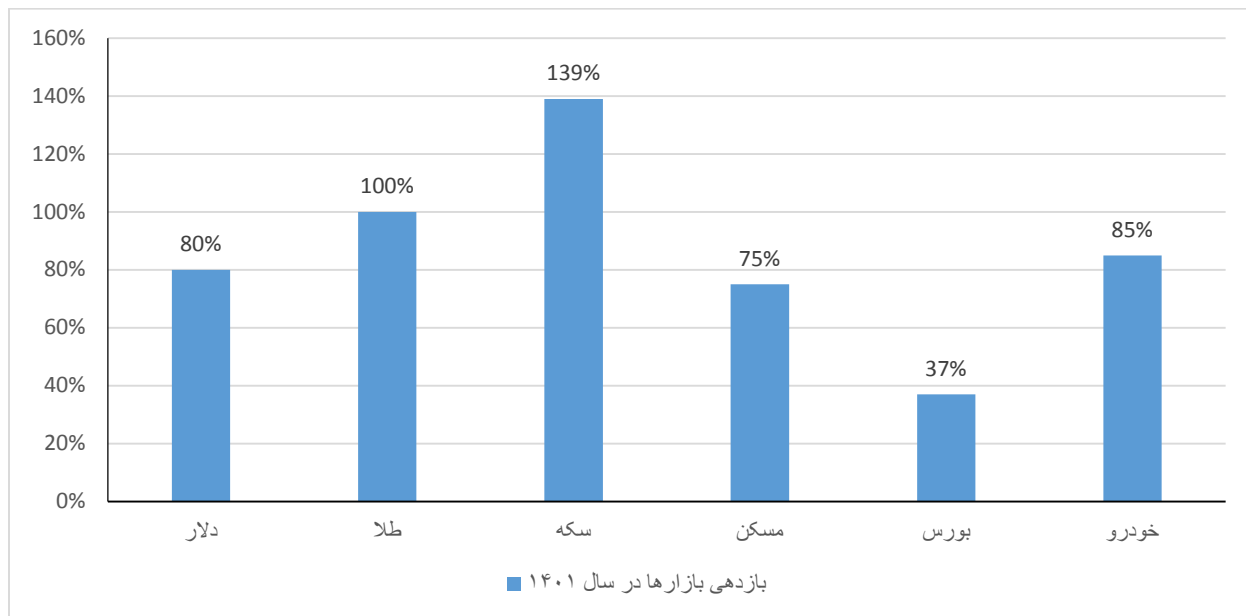
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹



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 این روند صعودی برای شاخص‌های مذکور ادامه یافته و به غیر از شاخص سیمان، بتن و شن و ماسه که روند نزولی را طی نموده، برای دیگر شاخص‌ها ادامه داشته است. با شروع سال ۱۴۰۱ و تا پایان بهار، تمامی شاخص‌های مذکور روند صعودی داشته‌اند. شاخص سیمان در تابستان و پاییز نزولی بوده است. شاخص تاسیسات مکانیکی همچنان طبق روند گذشته تا پایان پاییز هم به روند صعودی خود ادامه داده است. شاخص آهن‌آلات هم به کاهش مقطعی که در تابستان تجربه کرد در پاییز مجدداً به روند صعودی خود ادامه داده 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 ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ بوده است. نمودار زیر بازدهی بازارها را در سال ۱۴۰۱ نشان می‌دهد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹



در سال ۱۴۰۱ بورس تهران به دو دلیل؛ تخلیه حساب سال ۹۹ و البته نااطمینانی نسبت به سایر بازارها کمتر رشد داشته است. خودرو (پراید) همراه با دلار رشد کرده است. البته خودرو داخلی حداکثر باید متناسب با تورم رشد کند و مابقی حساب قیمتی است. دلار رشدی بیشتر از تورم داشته است که دلیل اصلی آن انتظارات تورمی چند ماه اخیر بوده است. طلا به لطف رشد قیمت اونس و البته ایجاد حساب، رشدی بیشتر از سایرین داشته است. لازم به ذکر است که در سال ۱۴۰۱ تورم ۵۰ درصدی تجربه شده است.

وضعیت معاملات شهر تهران در آبان ۱۴۰۱

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 و مرکز آمار از معاملات مسکن در تهران است. بر اساس آخرین آمار منتشر شده، متوسط قیمت آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در دی ماه ۱۴۰۱ برابر ۵۴۹ میلیون ریال بوده است. در این ماه منطقه ۱ با متوسط وزنی قیمت ۱۱۱ میلیون ریال بیشترین و منطقه ۱۸ با متوسط وزنی قیمت ۲۷۸ میلیون ریال کمترین قیمت را در بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران به خود اختصاص داده است. همچنین تعداد کل معاملات انجام شده شهر تهران در این ماه برابر ۱۲۱۳۹ واحد بوده است. در بین مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با تعداد معاملات ۱۸۳۹ واحد معامله شده بیشترین و منطقه ۱۹ با ۱۱۲ واحد معامله شده کمترین معاملات را به خود اختصاص داده‌اند. متوسط قیمت معاملاتی برآورد شده در این گزارش، صرفاً تصویر کلی از تحولات قیمتی در شهر تهران را ارائه می‌نماید که با توجه به ناهمگن بودن واحدهای مسکونی معامله شده (به لحاظ ناحیه، محله، طبقه، وضعیت مشاعات همچون پارکینگ و انباری، کیفیت ساخت و سایر عوامل)، لازم است موارد مذکور در مقایسه قیمت‌های محاسبه شده در ماه‌های مختلف مد نظر قرار گیرد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

جمع‌بندی و پیش‌بینی آینده بازار

- با توجه به تورم شدید مسکن طی دو سه سال گذشته، شکل‌گیری تجارت جدید در بخش مسکن و ساختمان در قالب بازار تعمیر و نگهداری مسکن و ساختمان، پیش‌بینی می‌شود. در نتیجه لازم است منابع و امکانات محدود بخش مسکن در مسیری تخصیص پیدا کند که با معادله در حال شکل‌گیری در بازار تقاضای واقعی، هماهنگ باشد.
- تهران برای جبران کمبود مسکن سالانه به ساخت و عرضه حدود ۲۰۰ هزار واحد نیاز دارد. با توجه به این که به طور متوسط هر ساختمان دارای ۸ واحد مسکونی است، می‌توان گفت که پایتخت برای جبران کمبود عرضه در هر فصل نیاز به ۶۰۰۰ تا ۶۵۰۰ پروانه ساختمانی دارد. عددی که فقط در اوایل دهه ۹۰ تجربه شد و حالا ساخت‌وساز به تنها یک چهارم این عدد رسیده است. هر چند اصلی‌ترین و مهم‌ترین عامل گرانی ملک در پایتخت به واسطه بی‌ثباتی اقتصادی شدید، انتظارات تورمی بالا و سرمایه‌ای شدن این بازار است اما نمی‌توان نقش کمبود عرضه را هم نادیده گرفت.
- تورم مصالح ساختمانی در پاییز ۱۴۰۲ معادل ۴٫۶ درصد بوده است. که به معنای افزایش هزینه ساخت است.
- ناپایداری در هزینه‌های ساخت مسکن و سبقت تورم ساخت از تورم مسکن مهمترین عوامل رکود ساخت و ساز در تهران و تشدید آن است.
- 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 سال ۱۴۰۱ نیز با شدت بالا ادامه داشته و پس از یک فروکش به صورت ملایم جریان دارد این روند در ابتدای سال ۱۴۰۲ هم ادامه داشته است.
- رشد قیمت در بازار مسکن از تورم سال ۱۴۰۲ که چشم‌اندازی بالاتر از ۵۰ درصد دارد، در کل کشور پیشی خواهد گرفت. همچنین تا خرداد ۱۴۰۲ متوسط قیمت مسکن در شهر تهران از متری ۶۲ میلیون تومان عبور خواهد کرد. 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.
- 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.
- عملیاتی شدن طرح دولت مبنی بر ساخت ۱ میلیون واحد مسکونی در سال که همراه با عرضه زمین دولتی و تخصیص اعتبارات بانکی است از یک طرف زمینه را برای فعالیت شرکت فراهم نموده و از طرف دیگر از طریق تامین نهاده‌های تولید می‌تواند منجر به افزایش فعالیت در صنعت ساختمان گردد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

- با توجه به رسیدن قیمت‌ها به سطح بالا و غیر متناسب با توان اقتصادی خانوارها گرایش بازار معطوف به ساخت واحدهای کوچک مقیاس است.
- افزایش حجم معاملات و افزایش میانگین قیمت در سال ۱۴۰۱ به سبب اخبار منفی از برجام و افزایش نرخ دلار بوده و نمایان گر آن است که قیمت میانگین واحد مسکونی به شدت به قیمت دلار حساس است. فارغ از قدرت خرید مردم، با افزایش قیمت دلار، افزایش یافته و با کاهش قیمت دلار، اصلاح زمانی کرده و به رکود می‌انجامد.
- 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. بنابراین 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. شاخص $p/2$ در سال ۱۴۰۱ برابر ۳۴,۲ بوده است.
- با افزایش قیمت، ابزارهای تامین مالی سمت تقاضا نیز کم اثر شده‌اند، به گونه‌ای که اگر متراژ 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 ۱۴۰۱ و در زمان کنونی از طریق اوراق، کمتر از ۱۰ درصد از همین میزان را تامین می‌کند.

سیاست شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

با توجه به ادامه سناریو رکود مسکن و با توجه به قدرت خرید کم مردم، شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن اقدام به ساخت واحدهای باکیفیت، کوچک مقیاس و مصرفی نموده است. با فرض آنکه مصرف کننده واقعی در شرایط رکودی نیز خرید خود را انجام می‌دهد، با در نظر گرفتن وام خرید بانک مسکن، توانایی خرید واحد برای اقشار مصرف کننده هنوز موجود است.

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،

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

- ✓ 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 اقبال جامعه تأثیر بگذارد، می‌تواند بر تقاضای این صنعت نیز مؤثر باشد. از جمله این قوانین می‌توان 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.

معرفی شرکت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۶۹/۰۲/۰۶ به‌صورت 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 جغرافیایی و حجم پروژه‌های در حال ساخت، با هدف چابک سازی و کسب حداکثر ارزش افزوده برای سهامداران،

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

گزارش تفسیری مدیریت

میان دوره‌های سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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 سرمایه‌گذاری 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، سهم‌الشرکه، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رأی با هدف کسب انتفاع به‌طوری 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 ساختمان‌سازی 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؛

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؛

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

- ۵-۲- تدوین سیاست‌های کلی و راهبردی و مدیریتی اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛
- ۶-۲- شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری در خصوص بند ۱ فوق به منظور معرفی به اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛
- ۷-۲- 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 منحصرأً به اشخاص سرمایه‌پذیر یا علاوه بر اشخاص سرمایه‌پذیر به دیگران ارائه می‌نمایند؛
- ۱-۳- خدمات موضوع بند ۲ فوق؛
- ۲-۳- 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 غیر از 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 کنترل ناشر را به مالک اوراق بهادار نمی‌دهد.
- 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؛

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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.

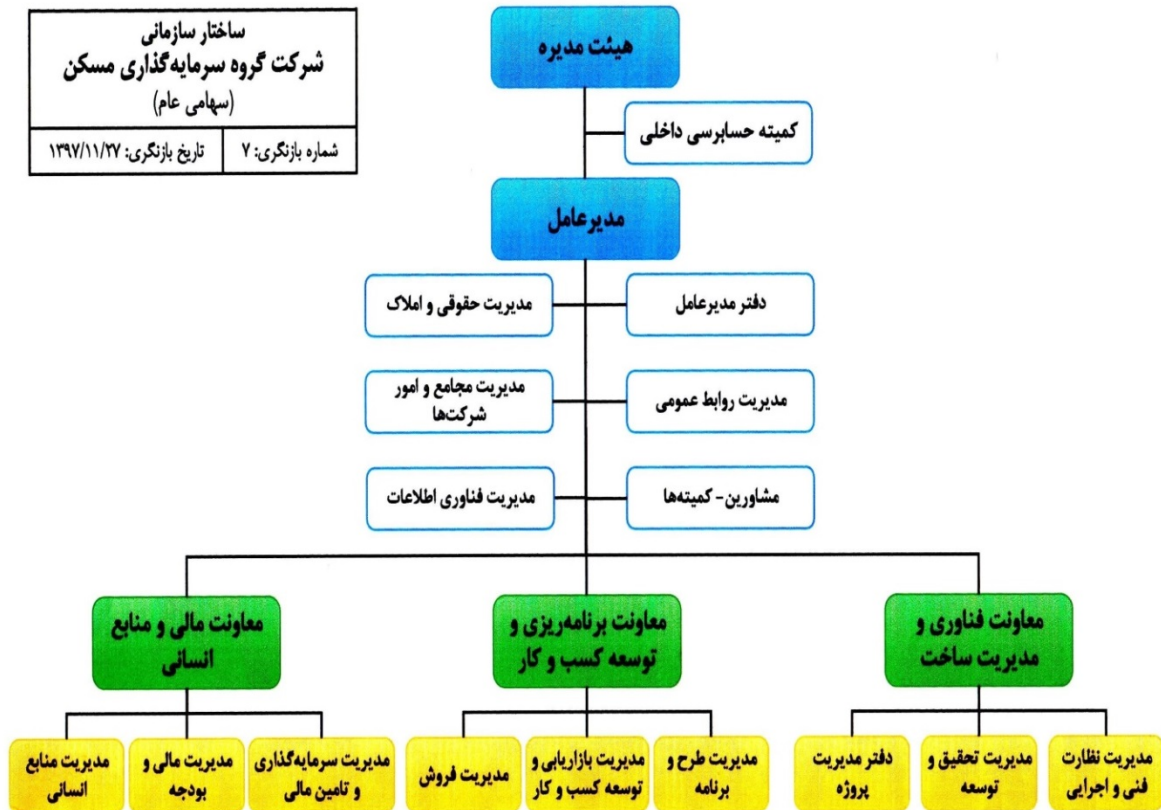
فعالیت گروه و شرکت در سال مالی جاری منحصر به سرمایه‌گذاری و خرید و فروش سهام در شرکت اصلی به عنوان هلدینگ ساختمانی و ساخت و ساز در شرکت‌های فرعی می‌باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
 گزارش تفسیری مدیریت
 میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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 ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

اطلاعات مدیران

اطلاعات مدیران شرکت به شرح جدول ذیل می‌باشد:

ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	رشته تحصیلی	تاریخ استخدام
۱	محمد رضا جواهری تفتی	مدیرعامل	دکتری	مهندسی عمران	۱۴۰۱/۱۲/۰۱
۲	سیروس آیدین	معاون مالی و منابع انسانی	لیسانس	حسابداری	۷۴/۰۷/۱۵
۳	وحید بهرامیان	معاون فناوری و مدیریت ساخت	فوق لیسانس	مهندسی عمران	۱۴۰۰/۰۳/۱۸
۴	محمدعلی قوهستانی	معاون برنامه ریزی و توسعه کسب و کار	فوق لیسانس	روابط بین الملل	۱۴۰۱/۰۵/۱۸
۵	سید فریبرز ابراهیمی	مدیر فناوری اطلاعات	لیسانس	شیمی	۱۳۷۸/۰۷/۲۴
۶	شقایق یگانه	مدیر تحقیق و توسعه	فوق لیسانس	مهندسی عمران	۸۵/۰۶/۰۱
۷	پژمان عدالت	مدیر فروش	لیسانس	مهندسی کشاورزی	۹۶/۱۰/۱۶
۸	علیرضا مهدی زاده حکاک	مدیر بازاریابی و توسعه کسب و کار	دکتر	مهندسی معماری	۹۹/۰۳/۰۱
۹	اعظم هنردوست	مدیر سرمایه‌گذاری و تامین مالی	دکتر	مدیریت مالی	۹۹/۰۹/۰۱
۱۰	محمد هادی صیرفی	مدیر کنترل پروژه	فوق لیسانس	مهندسی صنایع	۱۴۰۰/۰۴/۰۱
۱۱	محمد رضا قنبرطلب	مدیر روابط عمومی	لیسانس	مدیریت بازرگانی	۱۴۰۱/۰۶/۰۱
۱۲	احمد کاظمی	سرپرست منابع انسانی	لیسانس	مهندسی مواد-متالورژی صنعتی	۱۴۰۱/۱۲/۱۰

آقای محمد رضا جواهری تفتی بر اساس صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۸ هیئت مدیره شرکت، به‌عنوان مدیرعامل شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن انتخاب شدند.

بر اساس جدول فوق، ۵۸ درصد از مدیران شرکت دارای مدرک تحصیلی فوق لیسانس و بالاتر و ۴۲ درصد دارای مدرک تحصیلی کارشناسی می‌باشند.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌های سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

ترکیب سهامداران

لیست سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ به شرح جدول زیر است:

ردیف	نام سهامدار	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه مالی بانک مسکن (سهامی عام)	۳,۰۵۱,۵۰۳,۶۶۴	۴۸,۴۴
۲	شرکت سرمایه‌گذاری گروه مالی سپهر صادرات (سهامی عام)	۸۵۶,۶۸۵,۴۵۴	۱۳,۶
۳	شرکت سرمایه‌گذاری توسعه ملی (سهامی عام)	۵۲۸,۴۶۰,۱۸۰	۸,۳۹
۴	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)	۲۰۸,۶۵۵,۹۹۹	۳,۳۱
۵	شرکت سهامی بیمه PRX	۱۵۰,۴۲۰,۵۳۸	۲,۳۹
۶	صندوق سرمایه‌گذاری ره‌آورد آباد مسکن	۱۲۵,۷۰۰,۰۹۸	۲
۷	شرکت سرمایه‌گذاری گروه توسعه ملی (سهامی عام)	۱۰۷,۹۷۰,۵۳۷	۱,۷۱
۸	سایر	۱,۲۷۰,۶۰۳,۵۳۰	۲۰,۱۶
	جمع	۶,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

سهامداران عمده شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ 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 ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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 ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

تسریع در وصول حساب‌های دریافتی

در برخی از پروژه‌های شرکت‌های تابعه، پرداخت بخشی 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 پروژه‌ها 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. ضمناً با توجه به محدودیت تأمین مالی از شبکه بانکی، استفاده از سایر روش‌های تأمین مالی از جمله انتشار انواع صکوک (شامل صکوک مرابحه و اجاره) و همچنین استفاده از اعتبارات اسنادی LC نیز در دستور کار گروه قرار دارد.

¹ Cash Flow Matching

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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.

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

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌های سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

جمله دارایی‌های فیزیکی، پروژه‌های تولیدی و پروژه‌های ساختمانی با هدف کسب انتفاع می‌باشد. در این راستا ترکیب سرمایه‌گذاری‌های شرکت به شرح ذیل می‌باشد:

شرکت‌های وابسته

طرح ساختمان پارسا

عمران و مسکن سازان استان اصفهان

عمران و مسکن سازان استان مرکزی

عمران و مسکن سازان استان کرمان

عمران و مسکن سازان استان یزد

عمران و مسکن سازان استان فارس

عمران و مسکن سازان استان فارس

شرکت‌های تابعه اصلی

سرمایه‌گذاری مسکن تهران

سرمایه‌گذاری مسکن پردیس

سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب

سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق

سرمایه‌گذاری مسکن جنوب

سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود

سرمایه‌گذاری مسکن الوند

سرمایه‌گذاری مسکن شمال

سرمایه‌گذاری مسکن گیلان

سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب

سرمایه‌گذاری مسکن البرز

مهندسين مشاور سرمایه‌گذاری مسکن

پاریس مسکن سامان

پویا نوین پارس

سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار

سرمایه‌گذاری مسکن سواحل مکران منطقه آزاد چابهار

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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 ۷,۳۷۱,۹۴۶ میلیون ریال می‌باشد که نسبت به سال قبل ۵٪ افزایش داشته است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

فصل سوم: منابع و ریسک

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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.

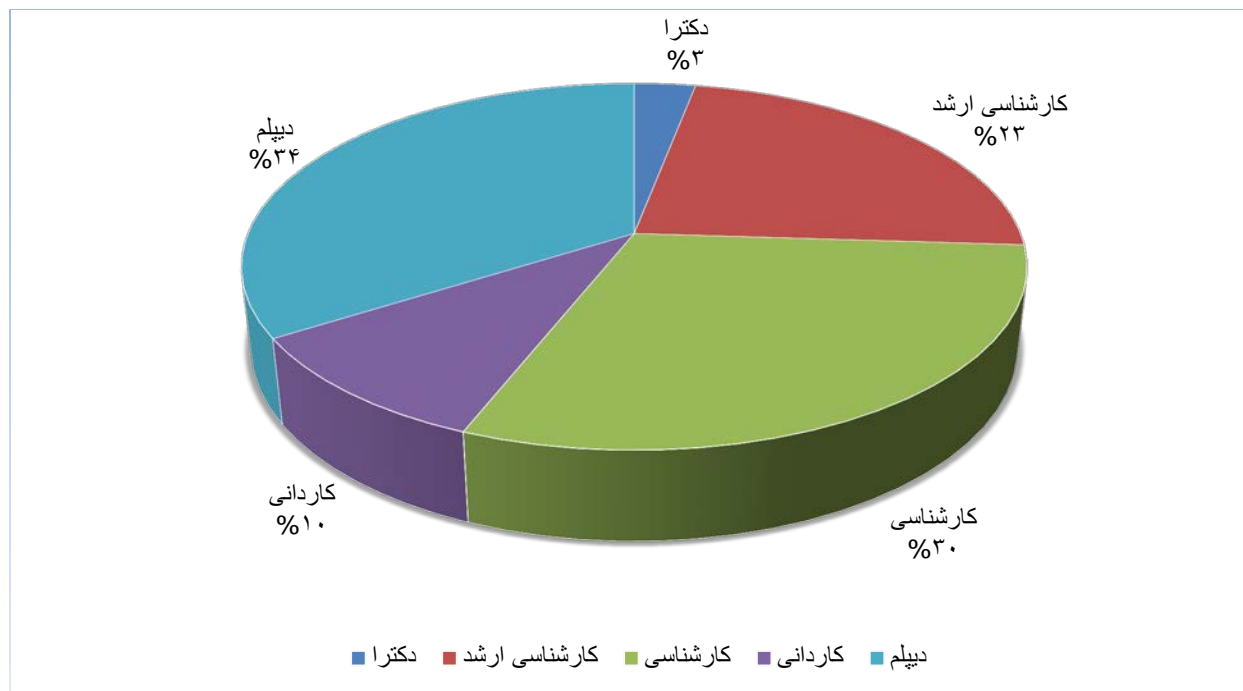
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌های سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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 ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ 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 دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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 ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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	۱۰۰

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 ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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 مازای)، 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 ۲,۷۵۱,۴۵۴ 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 ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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 ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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 ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ 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 ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	
نسبت جاری	۶,۲۶	۴,۰۲	نسبت‌های نقدینگی
نسبت آنی	۴,۱۹	۳,۰۵	
نسبت بدهی	۰,۰۸	۰,۰۷	نسبت‌های بدهی
نسبت مالکانه	۰,۹۲	۰,۹۳	
نسبت پوشش بهره	۱۶۲۵,۲۷	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 افزایش موجودی نقد، سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت و دریافتی‌های غیر تجاری نسبت به سال مالی قبل، نسبت جاری به میزان ۲,۲۴ برابر افزایش یافته است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

فصل چهارم:

نتایج عملیات و چشم‌اندازها

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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 ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ 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 سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

صورت سودوزیان مقایسه‌ای شرکت

شرح	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	درصد تغییرات
	میلیون ریال	میلیون ریال	
درآمدهای عملیاتی	۲,۴۴۳,۰۸۴	۱۷۷,۰۰۹	۱,۲۸۰
سود ناخالص	۲,۴۴۳,۰۸۴	۱۷۷,۰۰۹	۱,۲۸۰
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۲۱۳,۲۱۶)	(۱۲۹,۴۶۵)	۶۵
سایر درآمدها	۳۸۱,۹۴۸	۴۸,۴۸۱	۶۸۸
سود عملیاتی	۲,۶۱۱,۸۱۶	۹۶,۰۲۵	۲,۶۲۰
هزینه‌های مالی	(۱,۶۰۷)	(۱۰,۶۵۶)	(۸۵)
سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی	۴,۳۳۳	۱,۹۹۹	۱۱۷
سود قبل از مالیات	۲,۶۱۴,۵۴۲	۸۷,۳۶۸	۲,۸۹۳
هزینه مالیات بر درآمد	(۱۱۱)	(۸۱)	۳۷
سود خالص	۲,۶۱۴,۴۳۱	۸۷,۲۸۷	۲,۸۹۵

درآمدهای عملیاتی

همانگونه که مشاهده می‌شود درآمدهای عملیاتی نسبت به دوره قبل ۱۲۸۰ درصد افزایش داشته است علت افزایش عمدتاً مربوط به افزایش 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 ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

صورت وضعیت مالی مقایسه ای شرکت

درصد تغییرات	۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	شرح
	میلیون ریال	میلیون ریال	
			دارایی ها
			دارایی های غیر جاری
(۲)	۹۵,۹۵۸	۹۳,۹۳۶	دارایی های ثابت مشهود
۱۹	۳,۱۴۳	۳,۷۵۰	دارایی های نامشهود
۵	۶,۹۹۱,۰۴۷	۷,۳۷۱,۹۴۶	سرمایه گذاری های بلندمدت
(۹۸)	۷۱,۸۶۰	۱,۷۵۰	دریافتی های بلندمدت
۴	۷,۱۶۲,۰۰۸	۷,۴۷۱,۳۸۲	جمع دارایی های غیر جاری
			دارایی های جاری
۷۱	۷,۵۴۴	۱۲,۸۸۴	پیش پرداخت ها
(۱۱)	۲,۶۵۸,۱۱۹	۲,۳۶۳,۵۴۱	وجودی اموالک و سایر موجودی ها
۴۰	۲,۹۲۶,۶۹۷	۴,۰۹۴,۷۸۴	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۱۱۰	۳۲۱,۵۶۴	۶۷۶,۵۲۹	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۱۲۷	۱۸,۶۰۸	۴۲,۱۶۲	وجودی نقد
۲۱	۵,۹۳۲,۵۳۲	۷,۱۸۹,۹۰۰	جمع دارایی های جاری
۱۲	۱۳,۰۹۴,۵۴۰	۱۴,۶۶۱,۲۸۲	جمع دارایی ها
			حقوق مالکانه و بدهی ها
			حقوق مالکانه
۰	۶,۳۰۰,۰۰۰	۶,۳۰۰,۰۰۰	سرمایه
۰	۶۲۲,۰۹۴	۶۲۲,۰۹۴	اندوخته قانونی
۰	۲,۶۲۴,۰۶۰	۲,۶۲۴,۰۶۰	ندوخته سرمایه ای
۱۴۵	۱,۵۸۴,۲۸۶	۳,۸۸۳,۷۱۷	سود انباشته
۲۱	۱۱,۱۳۰,۴۴۰	۱۳,۴۲۹,۸۷۱	جمع حقوق مالکانه
			بدهی ها
			بدهی های غیر جاری
۱۱	۷۴,۷۹۱	۸۲,۹۰۹	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱۱	۷۴,۷۹۱	۸۲,۹۰۹	جمع بدهی های غیر جاری
			بدهی های جاری
(۴۶)	۱,۶۵۴,۴۲۰	۸۹۴,۲۶۴	داخنتی های تجاری و سایر پرداختی ها
(۷۷)	۴۷۴	۱۱۱	مالیات پرداختی
۷۸۰	۲۸,۸۶۶	۲۵۴,۱۲۷	سود سهام پرداختی
(۱۰۰)	۱۷۵,۵۲۵	۰	تسهیلات مالی
۱۰۰	۳۰,۰۲۴	۰	پیش دریافت ها
(۳۹)	۱,۸۸۹,۳۰۹	۱,۱۴۸,۵۰۲	جمع بدهی های جاری
(۳۷)	۱,۹۶۴,۱۰۰	۱,۲۳۱,۴۱۱	جمع بدهی ها
۱۲	۱۳,۰۹۴,۵۴۰	۱۴,۶۶۱,۲۸۲	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌های سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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 ۱۴۰۱/۱۲/۲۹
۱	ستاره کیش	۳	۱۳۹,۲۴۶
۲	پرستو بابلسر	۱	۲۰,۲۰۷
۳	باران پردیس	۲	۵۴,۴۰۸
۵	مرکز شهر اندیشه	۲	۴۲,۸۸۱
۶	بام چالوس	۱	۵۸,۰۶۴
۷	راین کرمان	۱	۶,۸۴۶
۸	سایه شیراز	۱	۸,۳۹۷
۹	لاکانشهر رشت	۲	۴۸,۶۱۰
۱۰	زمین آیمان	۱	۹۹,۰۹۱
	زمین نصر تبریز	۱	۱,۳۵۰,۰۰۰
	سروستان پردیس	۱	۶۵,۰۰۰
	موژان اصفهان	۱	۷۱,۴۸۲
	زمین نارنج مشهد	۱	۳۹۹,۳۰۹
جمع			۲,۳۶۳,۵۴۱

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

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

همراه دارد. یکی از علل افزایش موجودی مواد و کالا نیز تاکید هلدینگ در خصوص وصول مطالبات از شرکت‌های تابعه از این روش می‌باشد.

سود سهام پرداختی شرکت و پیشنهاد تقسیم سود

سود سهام پرداختی شرکت با افزایش ۷۸۰ درصدی نسبت به سال گذشته، مبلغ ۲۵۴,۱۲۷ میلیون ریال عمدتاً مربوط به سود سهام سال مالی ۱۴۰۱ می‌باشد.

تسهیلات مالی شرکت

تسهیلات مالی هلدینگ به مبلغ ۱۷۵,۵۲۵ میلیون ریال در دی ماه سال مالی جاری تسویه گردیده است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

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 ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	عنوان	
۴,۰۲	۶,۲۶	نسبت جاری	نسبت‌های نقدینگی
۳,۰۵	۴,۱۹	نسبت آنی	
۰,۰۷	۰,۰۸	نسبت بدهی	نسبت‌های بدهی
۰,۹۳	۰,۹۲	نسبت مالکانه	
۱۴,۰۷	۱۶۲۵,۲۷	نسبت پوشش بهره	نسبت‌های فعالیت
۰,۰۹	۰,۱۸	گردش دارایی‌ها	
%۶,۰۶	%۱۸,۸۴	بازده دارایی‌ها	نسبت‌های سودآوری
%۶,۴۱	%۲۱,۲۹	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، بهبود بازدهی نسبت به دارایی‌های شرکت را شاهد هستیم.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

درخصوص نسبت‌های سودآوری نیز با توجه به سطح سود خالص نسبت به دارایی و حقوق صاحبان سهام دارای افزایش نسبت سال قبل می‌باشد.

اقدامات انجام شده در خصوص رعایت اصول حاکمیت شرکتی

براساس دستورالعمل حاکمیت شرکتی مصوب هیئت‌مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار و براساس ماده ۳ دستورالعمل حاکمیت شرکتی، هیات مدیره نسبت به ایجاد ساز و کارهای مناسب در راستای عملیات شرکت اقدام نموده و براساس آن موارد مندرج در ماده مذکور از جمله چهار چوب حاکمیت شرکتی اثربخش، حفظ حقوق سهامداران و برخورد یکسان نسبت با آنها، رعایت حقوق ذی‌نفعان، سرمایه‌گذاران نهادی بازار سهام و سایر واسطه‌های مالی افشاء، شفافیت و مسئولیت‌پذیری هیات مدیره را مورد پایش قرار می‌دهد. همچنین 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، همچنین با عنایت به آگهی روزنامه مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۲۴ مبنی بر درخواست مشخصات سهامداران مبلغ ۲۸,۸۶۶ میلیون ریال مربوط به سهامدارانی می‌باشد که تا کنون جهت تسویه حساب سود سهام اطلاعات و مشخصاتی به شرکت ارائه نکرده‌اند.

۳- تشکیل دبیرخانه هیئت مدیره و کمیته انتصابات

۴- افشای حقوق و مزایا:

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

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

حقوق و مزایا دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ (میلیون ریال (خالص))				موظف / غیرموظف	نام و نام خانوادگی
پاداش	حق حضور در جلسات	حق ماموریت	حقوق و مزایا		
-	-	-	۴۹۳	مدیرعامل	محمد رضا جواهری
-	۱۳۵	-	-	غیرموظف	یاسر امامی
-	-	۱۰۰	۱,۵۱۵	موظف	محمد حسن پیشرو
-	۱۳۵	-	-	غیرموظف	محمد رضا جعفرآقائی

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 ۲۷,۵۷۲ 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 ۱۷,۷۱۱ میلیارد ریال ایجاد شود.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌های سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

✓ 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 ۲,۱۷۰ میلیارد ریال تحمل گردد.

✓ هزینه‌های مالی

با توجه به تسویه تسهیلات شرکت اصلی در دی ماه ۱۴۰۱، شرکت متحمل هزینه مالی در سال مالی آتی نخواهد 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.

✓ 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 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 جاری از طریق خرید بالغ بر ۲,۳۳۴ میلیارد ریال، زمین و واحدهای ساختمانی در حال ساخت شرکت‌های تابعه 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 نسبت به تاسیس شرکت در این منطقه نموده است.
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.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

سایر سرمایه‌گذاری‌ها: با هدف حمایت از نقدشوندگی شرکت‌های تابعه، شرکت نسبت به انعقاد قرارداد بازارگردانی با شرکت تامین سرمایه بانک مسکن اقدام نموده، که منجر به افزایش سرمایه‌گذاری شرکت گردیده است.

✓ افزایش سرمایه

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

✓ استفاده از ظرفیت‌های بازار سرمایه جهت تامین مالی

با توجه به محدودیت‌های تامین مالی از طریق نظام بانکی، حرکت به سوی ابزارهای نوین مالی و استفاده از ظرفیت بازار سرمایه از اهمیت به سزایی برخوردار است. شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن نیز در راستای نقش راهبری خود و با ایجاد هم‌افزایی در مجموعه بانک مسکن و همکاری تامین سرمایه بانک مسکن، تلاش حداکثری در جهت استفاده از ابزارهایی متناسب با ماهیت فعالیت شرکت‌های تابعه به کار گرفته است که از نتایج آن می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- انتشار ۱۰۰۰ میلیارد ریال اوراق مرابحه تامین مصالح توسط شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق
- اخذ موافقت اصولی انتشار اوراق مرابحه تامین مصالح به مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال توسط شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار
- انجام اقدامات لازم جهت اخذ موافقت اصولی انتشار اوراق اجاره به مبلغ ۹۰۰ میلیارد ریال توسط شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس
- انجام اقدامات لازم جهت اخذ موافقت اصولی انتشار اوراق مرابحه تامین مصالح به مبلغ ۲۰۰۰ میلیارد ریال توسط شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
- انجام اقدامات لازم جهت اخذ موافقت اصولی انتشار اوراق مرابحه تامین مصالح به مبلغ ۱۵۰۰ میلیارد ریال توسط شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب
- انجام اقدامات لازم جهت اخذ موافقت اصولی انتشار اوراق مرابحه تامین مصالح به مبلغ ۶۰۰ میلیارد ریال توسط شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال
- انجام اقدامات لازم جهت اخذ موافقت اصولی انتشار اوراق مرابحه تامین مصالح به مبلغ ۸۰۰ میلیارد ریال توسط شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران

همچنین استفاده از سایر ابزارهای تامین مالی نیز در دستور کار قرار دارد که در ذیل به برخی از آن‌ها اشاره خواهد شد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
میان دوره‌ای سه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

اوراق سلف: انتشار اوراق سلف مسکن برای اولین بار در کشور در دستور کار قرار دارد. در حال حاضر دستورالعمل مربوطه در حال نهایی شدن از سوی سازمان بورس و اوراق بهادار است. همچنین 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 برخی شرکت‌های تابعه به بانک مسکن ارائه شده است.

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.