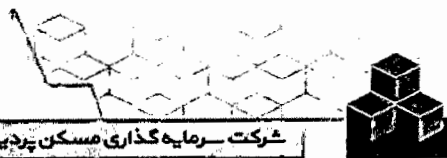


شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)

ناشر پذیرفته شده در بازار اول فرابورس

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳



فهرست

۴	مقدمه
۴	ماهیت کسب و کار
۴	ماهیت شرکت و صنعت
۵	جایگاه شرکت در صنعت
۶	جزئیات فروش
۷	مراودات شرکت با دولت
۷	قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت
۸	وضعیت رقابت
۹	اطلاعات بازارگردان شرکت
۱۰	اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف
۱۰	اهداف کلان و برنامه های بلند مدت و کوتاه مدت
۱۱	برنامه توسعه پروژه های جدید
۱۱	رویه های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوت ها و تاثیرات تغییرات آنها بر نتایج گزارش شده
۱۲	سیاستهای شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن
۱۸	مهمترین منابع، مصارف، ریسک ها و روابط
۱۸	منابع
۱۹	مصارف
۲۰	ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن
۲۲	اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته
۲۳	دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن
۲۴	نتایج عملیات و چشم اندازها
۲۴	جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع
۲۵	نتایج عملکرد مالی و عملیاتی
۲۶	مهمترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف
۲۶	شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی
۲۸	عملکرد بخش ها یا فعالیت ها
۲۸	جمع بندی



در اجرای بند ۱ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار (مصوب مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های بعدی هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار)، شرکت-هایی که سهام آن ها نزد بورس اوراق بهادار تهران و یا فرابورس ایران پذیرفته شده باشد، موظف به تهیه و افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع میان دوره ای ۳، ۶ و ۹ ماهه و همچنین مقطع سالانه می باشند. لذا گزارش تفسیری مدیریت اخیر مطابق با ضوابط گزارش تفسیری مدیریت (مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار) و راهنمای بکارگیری ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۰ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

اعضای هیئت مدیره نماینده سمت امضاء

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

فاقد نماینده

رئیس هیات مدیره

شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)

علی اکبر حاج یاسینی

نایب رئیس هیات مدیره

شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)

رسول قربان نژاد

عضو هیات مدیره و مدیر عامل

شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)

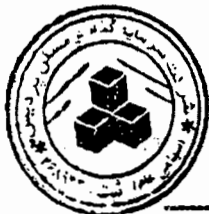
احسان خوشبختی

عضو هیات مدیره

شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)

فاقد نماینده

عضو هیات مدیره





مقدمه

گزارش تفسیری یک گزارش توصیفی است که از آن برای ارزیابی چشم انداز واحد تجاری و ریسک های عمومی آن و همچنین موفقیت راهبردهای مدیریت برای دستیابی به اهداف تعیین شده استفاده می شود. این گزارش، یک عنصر کلیدی در اطلاع رسانی به بازار سرمایه، سهامداران و رقبا و نیز تکمیل کننده صورتهای مالی می باشد که بر اساس ضوابط تهیه گزارش تفسیری ارائه می گردد.

۱- ماهیت کسب و کار شرکت

مسکن و ساختمان با سهم قابل توجه در تولید ناخالص داخلی و ارتباط با بخش اعظمی از رشته فعالیت های اقتصادی، با قرار گرفتن در انتهای زنجیره تولید دارای ظرفیت های قابل توجهی برای تاثیر گذاری بر صنایع وابسته می باشد. همچنین با عنایت به ارتباط مستقیم رشد و رونق این حوزه با افزایش اشتغال زایی، بخش مسکن ظرفیت مناسبی جهت این امر دارد و با توجه به اثر گذاری در جذب دارایی خانوارها و تخصیص سهم عمده ای از هزینه های خانوار به این بخش، تحولات بخش مسکن به طور معنادار با رفاه خانوارها در ارتباط می باشد.

۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت:

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس از شرکت های تابعه شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن می باشد. شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۸۴/۱۲/۲۳ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس و به شماره ۲۶۸۹۳۳ مورخ ۱۳۸۵/۰۲/۰۵ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسید لازم به توضیح است در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۴ شماره ثبت شرکت در اداره ثبت شرکت های پردیس به شماره ۲۹۳۴ تغییر یافته است. در تاریخ ۱۳۹۲/۱۱/۳۰ بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۰۹ نوع شرکت به سهامی عام تبدیل، در تاریخ ۱۳۹۳/۰۱/۲۰ تحت شماره ۱۱۲۴۴ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار تهران ثبت و در تاریخ ۱۳۹۳/۰۲/۰۷ در فرا بورس پذیرفته شده و برای اولین بار ده درصد از سهام شرکت در تاریخ ۱۳۹۴/۰۶/۲۵ مورد معامله قرار گرفت.



در حال حاضر، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس جزو شرکت های فرعی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) می باشد. نشانی مرکز اصلی شرکت استان تهران، شهرستان پردیس، بخش بومهن، شهر جدید پردیس، فاز ۳، خیابان معلم، خیابان دهخدا، پلاک ۰ می باشد.

فعالیت اصلی شرکت طراحی، ارائه خدمات مشاوره ای و فنی مهندسی و اجرای پروژه های انبوه سازی مسکن و ساختمان می باشد.

خلاصه ای از فعالیت شرکت از ابتدا تاکنون (ساخته شده و در جریان ساخت):

ردیف	نوع محصول	واحد اندازه گیری	تولید واقعی
۱	مجتمع مسکونی	متر مربع	۱,۶۸۵,۶۷۱
۲	مجتمع تجاری، اداری و خدماتی	متر مربع	۱۱۴,۱۵۳
۳	مجتمع آموزشی	متر مربع	۱۲,۶۵۳
۴	اماکن مذهبی	متر مربع	۵,۸۹۳
۵	حمل و نقل (آزاد راه)	کیلومتر	۱۳
۶	عمران آب (خط انتقال آب)	کیلومتر	۱۵
۷	سیویل	هکتار	۴۲۲

۲-۱- جایگاه شرکت در صنعت:

شرکت در دوره مالی مورد گزارش در بین شرکت های فعال در این صنعت و همچنین در بین شرکتهای بورسی این صنعت به ترتیب با حجم فروش به مبلغ ۲,۳۳۰,۲۳۸ میلیارد ریال در جریان رقابت با سایر شرکتهای صنعت ساختمان می باشد.



۳-۱- جزئیات فروش و بهای تمام شده:

نوع محصول	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
فروش واحدهای ساختمانی آماده برای فروش	۲۷۳.۴۴۳	۲۱۸.۲۲۵
فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت	۲.۰۴۷.۹۹۷	۱.۶۴۶.۳۵۷
فعالیت پیمانکاری	۹.۷۹۸	۷۱.۳۷۰
جمع کل	۲.۳۳۰.۲۳۸	۱.۹۳۵.۹۵۲

۳-۱-۱- جزئیات فروش و بهای تمام شده به تفکیک پروژه ها:

ردیف	نام پروژه	مبلغ فروش در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	بهای تمام شده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۱	مسکونی المپیک	۵۵.۰۶۱	۷۱.۵۰۶
۲	تجاری المپیک	-	۳۰۵
۳	مسکونی وبلائی کلارآباد	-	۱۳۹.۱۵۰
۴	نیلوفر ۱	-	۳۰.۱۸۰
۵	مترو	-	۶۲۵.۹۳۰
۶	گلبرگ ۱ و ۲	-	۱۰.۴۰۹
۷	باران ۱	۱.۳۹۴.۶۳۱	۴۵۹.۲۰۱
۸	سروستان ۲-فاز ۱	۵۹۷.۳۰۶	۳۰۴.۷۵۳
۹	ارکیده	-	۳۲.۰۸۷
۱۰	سروستان ۲	۴۸.۱۷۴	۳۰۰۷
۱۱	نگین	۲۳۱.۷۰۰	-
۱۲	ارکیده ۱	(۶.۴۳۱)	-
۱۳	یاقوت	-	(۲۰.۱۹۷)
۱۴	آپادانا	-	۲۳۵.۴۱۵
۱۵	بیمارستان مهدیشهر سمنان	۹.۷۹۸	۵۲.۵۹۵
۱۶	پروژه صنایع دستی و گردشگری نور زنجان	-	۱۸.۷۷۵
	جمع	۲.۳۳۰.۲۳۸	۱.۹۳۵.۹۵۲



۲-۳-۱- وضعیت پرداخت های به دولت

ردیف	شرح (مبالغ به میلیون ریال)	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	درصد تغییرات	دلایل تغییرات
۱	مالیات بر ارزش افزوده	۵۱.۴۹۹	.	۱۰۰٪	فعالیت پیمانکاری
۲	بیمه سهم کارفرما	۸۲.۷۱۴	۴۲.۶۹۵	۹۴٪	افزایش حقوق
	جمع	۹۷.۰۳۲	۲۶.۹۲۰	-	-

۱-۴- قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت به شرح ذیل می باشد:

- ۱- قانون تجارت
- ۲- مقررات مندرج در اساسنامه
- ۳- مقررات خاص حاکم بر صنعت ساختمان سازی، شامل مقررات و قوانین، ضوابط، آیین نامه ها و دستورالعمل های صادره از سوی شهرداری ها و نظام مهندسی کشور
- ۴- قانون مالیات ها
- ۵- استانداردها و مقررات حسابداری
- ۶- قانون کار و تامین اجتماعی
- ۷- سایر قوانین حاکم و مرتبط در کشور
- ۸- قوانین و مقررات ابلاغ شده از طرف سازمان بورس و اوراق بهادار

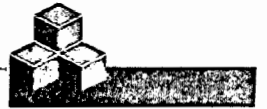


۱-۵- وضعیت رقابت :

باتوجه به برنامه ها و اهداف تعیین شده، شرکت در حال حاضر در وضعیت بهینه ای قرارداد و به دنبال رقابت با شرکتهای انبوه ساز مسکن و کسب بالاترین میزان فروش در کشور می باشد.

جدول مقایسه ای فروش در سطح داخلی :

ردیف	نام شرکت	نماد	بازار	زیرگروه	میزان فروش	میزان تولید
۱	س. توسعه و عمران استان کرمان	کرمان	بازار اول فرا بورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۶۹۵,۸۸۲	۱۲۲,۳۸۵
۲	سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	پردیس	بازار اول فرا بورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۳,۸۰۵,۷۰۳	۱,۴۲۵,۳۱۶
۳	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب	غرب	بازار اول فرا بورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۱,۰۷۳,۲۶۴	۴۹۰,۳۵۹
۴	شرکت عمران و توسعه شاهد	نعمرا	بازار اول فرا بورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۱,۳۵۱,۹۳۲	۳۹۳,۸۸۷
۵	سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود	ثرود	بازار اول فرا بورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۲,۸۰۹,۳۵۳	۱,۸۰۷,۸۹۸
۶	سرمایه‌گذاری مسکن تهران	تتران	بازار دوم فرا بورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۳,۷۳۱,۳۳۱	۳,۷۰۵,۶۲۶
۷	بهساز کاشانه تهران	ثبهساز	بازار دوم بورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۱۳,۲۵۲,۵۰۸	۳,۱۹۷,۷۲۳
۸	شهرسازی و خانه‌سازی باغمیشه	ثباغ	بازار اول فرا بورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۲,۱۳۰,۴۲۲	۹۹,۳۳۴
۹	توسعه و عمران امید	ثامید	بازار دوم بورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۲۰,۲۱۵,۷۳۲	۵,۵۵۰,۰۷۷
۱۰	سرمایه‌گذاری مسکن الوند	ثالوند	بازار اول فرا بورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۲,۵۲۴,۵۶۶	۱,۶۵۰,۱۶۰
۱۱	عمران و توسعه فارس	ثفارس	بازار دوم بورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۷۰,۳۳۸	۲,۵۰۸
۱۲	آ.س.ب	آ س ب	بازار اول فرا بورس	پیمانکاری املاک و مستغلات	۴,۴۲۷,۳۴۵	۲,۸۹۲,۵۲۹

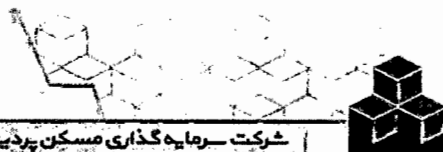


۱-۶- اطلاعات بازارگردان شرکت:

طی دوره شرکت امور مربوط به بازارگردانی بر روی سهام خود را از طریق شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن و توسط شرکت تامین سرمایه بانک مسکن انجام می نماید.

خلاصه مشخصات و عملکرد بازارگردان به شرح جدول ذیل می باشد:

ردیف	عنوان	پارامتر
۱	نام بازارگردان	تامین سرمایه بانک مسکن
۲	آغاز دوره بازارگردانی	۱۴۰۲/۰۶/۱۸
۳	پایان دوره بازارگردانی	۱۴۰۲/۱۲/۱۸
۴	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی ناشر (میلیون ریال)	.
۵	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی سهامدار عمده (میلیون ریال / تعداد سهم)	۵۰,۰۰۰
۶	مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)	۶۸۲,۴۵۷
۷	مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	۸۹۳,۸۹۸
۸	سود (زیان) بازارگردانی (میلیون ریال)	قرارداد از طریق شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن انجام پذیرفته و فاقد هرگونه آثار مالی برای این شرکت می باشد.
۹	تعداد سهام خریداری شده طی دوره	۳۷,۷۱۸,۹۴۲
۱۰	تعداد سهام فروخته شده طی دوره	۴۷,۲۱۰,۷۰۴
۱۱	انتقال سهام به سهام دار عمده (تمسکن)	۱,۴۴۵,۰۰۰



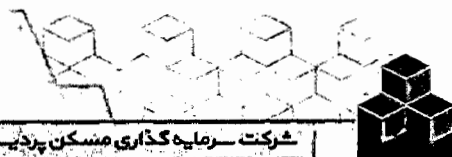
۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف

افزایش کیفیت محصولات شرکت، ارزش آفرینی جهت سهامداران و توسعه سبد پروژه‌ها از جمله اهداف استراتژیک شرکت می‌باشد که در این راستا مدیریت نسبت به تدوین برنامه‌ها و اقدامات اجرایی جهت نیل به آنها اقدام نموده است.

جهت تدوین برنامه‌های شرکت کمیته‌های تخصصی مختلف اعم از کمیته‌های فنی، سرمایه‌گذاری و... تشکیل و با بررسی ابعاد مختلف پروژه‌ها و بکارگیری روشها و ابزارهای مختلف و شیوه‌های نوین اجرایی، شرکت را به سمت نیل به اهداف تعیین شده هدایت می‌نماید.

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

- ۱- تغییر سبد پروژه‌های شرکت و گسترش سطح فعالیت جغرافیایی
- ۲- تعریف پروژه‌های جدید
- ۳- افزایش بهره‌وری و سطح تولید سالیانه
- ۴- افزایش سهم از بازار در صنعت
- ۵- توسعه بکارگیری روشهای ساخت صنعتی و جایگزینی آن با روشهای سنتی ساخت و ساز
- ۶- توسعه فعالیتهای شرکت در قالب انعقاد قراردادهای پیمانکاری و مشارکتی سازنده
- ۷- ارتقای محصولات با لحاظ نمودن سه عامل کیفیت، زمان و هزینه
- ۸- طراحی نو با رعایت استانداردهای زیست محیطی، ایمنی ساختمان و بهداشت و توجه به معماری منعطف
- ۹- افزایش سودآوری
- ۱۰- استفاده از روشهای نوین تامین مالی
- ۱۱- ایجاد نشان تجاری



۲-۲- برنامه توسعه پروژه های جدید :

در حال حاضر حدود ۵۱.۰۰۰ مترمربع زمین در شهر جدید پردیس تحت مالکیت شرکت می باشد که بر اساس سیاست های اجرایی شرکت، تعریف پروژه ها بر روی آنها صورت خواهد گرفت. عملیات تسطیح و خصارکشی محدوده زمین برخی از این زمین ها در حال حاضر در حال اجرا می باشد . همچنین شرکت در حال شناسایی، بررسی و مذاکره در خصوص طرح های پیشنهادی مختلف در محدوده حوزه نفوذ و فعالیت شرکت می باشد، که در صورت توجیه پذیری اقتصادی مناسب طرح ها و حصول توافقات مشترک، نسبت به ورود به آنها اقدام خواهد پذیرفت.

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

- استهلاك دارایی های ثابت مشهود، باتوجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاكات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن محاسبه می شود.
- درآمد فروش واحدهای پروژه های در حال احداث شرکت در صورت احراز شرایط شناخت درآمد طبق استاندارد شماره ۲۹ حسابداری (انعقاد قرارداد واگذاری، شروع فعالیت عمرانی پروژه، امکانپذیر بودن برآورد ماحصل حاصل از واگذاری پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد از مبلغ قرارداد واگذاری واحد در حال احداث) بر مبنای درصد پیشرفت فیزیکی پروژه در تاریخ صورت وضعیت مالی شناسایی می گردد. در مورد پروژه هایی که ماحصل آنها را نتوان به گونه ای اتکاپذیر برآورد کرد، درآمد واحدهای فروخته شده تا میزان مخارج تحصیل برای ساخت آن واحدها که بازیافت آن محتمل است شناسایی می گردد و مخارج ساخت آن واحدها در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود .
- تنها در صورتیکه مبلغ بازیافتنی یک دارایی از مبلغ دفتری آن کمتر باشد، مبلغ دفتری دارایی (یا واحد مولد وجه نقد) تا مبلغ باز یافتنی آن کاهش یافته و تفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش بلافاصله در سود



وزیان شناسایی می‌گردد، مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به کاهش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می‌گردد.

- در صورت افزایش مبلغ باز یافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می‌باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ باز یافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال‌های قبل، افزایش می‌باید. برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) نیز بلافاصله در سود و زیان شناسایی می‌گردد. مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به افزایش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می‌شود.
- موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش، شامل واحدهای ساختمانی تکمیل شده و واحدهای خریداری شده، به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش منعکس می‌شود.

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

گزارش پایداری شرکتی:

وضعیت مصرف انرژی در ساختمان‌های احداثی شرکت با توجه به اینکه بخش عمده‌ای از زندگی افراد جامعه در داخل ساختمان‌ها می‌گذرد، ایجاد شرایط مطلوب جهت جلوگیری از هدررفت انرژی در داخل ساختمان‌ها از اهمیت بالایی برخوردار است. این شرکت در راستای بهینه‌سازی مصرف انرژی در ساختمان‌های احداثی خود نسبت رعایت کامل مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان اقدام نموده است. برخی از موارد عینی رعایت شده در احداث ساختمانی شرکت به شرح ذیل می‌باشد:

- * نصب پنجره‌های دوجداره با قاب‌های آلومینیومی، UPVC و ترمال برک در ساختمانهای احداثی
- * عایق کاری حرارتی پوسته خارجی ساختمان با استفاده از عایق‌های حرارتی پلیمری
- * عایق کاری کانال‌های هوا، لوله‌های تاسیسات و سیستم تولید آب گرم با استفاده از فوم‌های الاستومری و ...
- * استفاده از سیستم کنترل موضعی دما و نصب سیستم کنترل هوشمند مرکزی موتورخانه



پیامدهای حاصل از فعالیت شرکت (پیامدهای تخریب زیست محیطی)

انتشار گرد و غبار ناشی از عملیات ساختمانی، پخش آلودگی‌های شیمیایی ناشی از تولید مصالح ساختمانی، آلودگی‌های گازی و ذرات معلق پخش شده در هوا که ناشی از حمل و نقل مصالح ساختمانی به محل‌های مورد نظر است و نیز تولید زباله‌های ساختمانی از جمله موارد عمده آلودگی‌های زیست محیطی تحت تاثیر صنعت ساختمان می‌باشد. این شرکت همراه تلاش خود را در جهت به حداقل رساندن پیامدهای زیست محیطی ناشی از ساخت و ساز خود را با رعایت قوانین و مقررات حاکم بر تاثیرات زیست محیطی در حوزه پسماندها، منابع آب و آلودگی هوا، در دستور کار خود قرار داده است.

اقدامات انجام شده در جهت استفاده از منابع تجدید پذیر

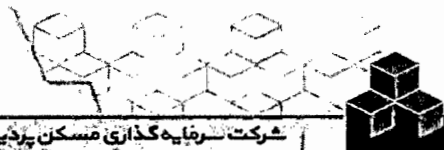
خورشید و باد یکی از منابع مهم تجدیدناپذیر انرژی است که می‌تواند به عنوان یک منبع مفید و تامین کننده انرژی در بیشتر نقاط جهان به کار گرفته شود. کشور ما با آن که یکی از کشورهای نفت خیز جهان و دارای منابع عظیم گاز طبیعی است، به دلیل شدت تابش خورشید در بیشتر نقاط کشور، می‌تواند صرفه جویی مهمی در مصرف سوخت داشته باشد. استفاده از این مواهب الهی در ساختمان سازی، مکانهای اداری و یا حتی در سیستم حمل و نقل بسیار دارای اهمیت می‌باشد. این شرکت در راستای استفاده حداکثری از منابع تجدید پذیر بخصوص در بخش انرژی خورشیدی این موضوع را در طراحی ساختمانی خود مورد توجه ویژه قرار داده است. طراحی و چیدمان مناسب بلوکها جهت استفاده حداکثری از نور و انرژی گرمایی خورشید از جمله موارد رعایت این موضوع می‌باشد. استفاده از انرژی تابشی خورشیدی جهت تولید برق و روشنایی ساختمانها از برنامه های آتی این شرکت می‌باشد.

- الف) عملکرد اجتماعی

- پرداخت به موقع حقوق و دستمزد کارکنان شرکت.
- الزام بر پرداخت به موقع حقوق و دیون دولتی از قبیل حق بیمه، مالیات و...
- تکریم سهامداران از طریق پاسخگویی به موقع و پرداخت به موقع مطالبات سهامداران از طریق سامانه سجام
- تدوین برنامه آموزش کارکنان به منظور ارتقاء دانش و افزایش بهره وری پرسنل شرکت
- انعقاد قرارداد بیمه تکمیلی برای پرسنل شرکت و استفاده از بیمه نامه های تمام خطر و مسئولیت در کلیه پروژه

های شرکت

- انجام آزمایشات و معاینات دوره ای کارکنان به منظور ارتقاء سلامتی کارکنان
- انتخاب کارمند نمونه به منظور ایجاد انگیزه مضاعف کاری در پرسنل شرکت.
- برگزاری کلاسهای آموزشی برای کارکنان به جهت حفظ و افزایش دانش و مهارتهای کارکنان.
- ایجاد شرایط مورد نیاز جهت انجام فعالیتهای ورزشی کارکنان.



ب) عملکرد اقتصادی

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

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس بعنوان یکی از بزرگترین شرکت زیرمجموعه گروه سرمایه گذاری مسکن و بانک مسکن از لحاظ ارزش روز دارائی ها و حجم فعالیت های انجام شده می باشد. حوزه نفوذ و فعالیت شرکت در حال حاضر در محدوده شهر تهران، شهر جدید پردیس و استان مازندران- شهرستان نور می باشد. با توجه به تراکم ساخت و ساز شرکت در شهر جدید پردیس بازار اصلی شرکت به نوعی در این شهر جدید تعریف و برنامه ریزی گردیده است. در حال حاضر با توجه به ساخت و ساز قابل توجهی که در شهر جدید پردیس به واسطه طرح های دولتی در حال اجرا در قالب پروژه های مسکن مهر، طرح اقدام ملی و سایر پروژه ها، شرکت پردیس با توجه به عدم حضور در هیچ یک از طرح های دولتی (با توجه به تکمیل و تحویل بیش از ۶۰۰۰ واحد مسکونی در طرح مسکن مهر در سنوات گذشته)، در حال حاضر سهم قابل توجهی از بازار ساخت و ساز در شهر پردیس را دارا نمی باشد. لیکن در صورت نادیده گرفتن و خارج نمودن پروژه های ملی و دولتی، سهم این شرکت در بازار مذکور بالغ بر ۲۵ درصد خواهد بود. در هر صنعتی برای رشد و توسعه پروژه ها، باید به سمت افزایش بهره‌وری عوامل تولید حرکت کرد. در صنعت ساختمان سازی نیز، افزایش بهره‌وری در پروژه‌های ساختمانی نکته بسیار مهم و موثری است. با توجه به اینکه سرمایه در گردش این صنعت بالاست، به همین خاطر هم انتظارات از سوددهی زیاد بوده و همواره بیشترین میزان بهره‌وری مورد انتظار می باشد.

افزایش بهره‌وری تولید در شرکت مذکور از طریق کنترل و پایش شاخص های تاثیرگذار صورت می پذیرد. استراتژی های شرکت پردیس که بصورت دوره های متناوب مورد پایش قرار می گیرند به شرح ذیل می باشد:

- ۱- حرکت به سوی صنعتی سازی در جهت کاهش هزینه های تولید و افزایش سرعت ساخت
- ۲- شناختن نقاط قوت و ضعف موجود در عوامل مختلف، ارائه برنامه‌های جامع و متناسب با شناختی که از عوامل بدست آمده است.



ج) از منظر زیست محیطی

- تعهد شرکت به حرکت در راستای اجرای پروژه های سازگار با محیط زیست.
- پیاده سازی مدیریت پسماند در شرکت و پروژه ها
- اجبار سازندگان طرف قرارداد به رعایت مباحث HSE منضم به قرارداد.
- استفاده از سیستمهای بدون کاغذ در شرکت جهت جلوگیری از اتلاف.
- تعامل و تهاتر هدفمند با شهرداری در راستای فضای سبز عمومی

اقدامات انجام شده در خصوص رعایت اصول حاکمیت شرکتی :

مشخصات و سوابق مدیرعامل و اعضای هیئت مدیره :

نام و نام خانوادگی (نماینده شخصیت حقوقی)	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	زمینه‌های سوابق کاری ...	تاریخ عضویت در هیئت مدیره	میزان مالکیت در سهام شرکت	عضویت همزمان در هیئت مدیره سایر شرکت‌ها	عضویت قبلی در هیئت مدیره سایر شرکت‌ها در ۵ سال اخیر
علی اکبر حاج یاسینی	نائب رئیس هیئت مدیره	کارشناسی ارشد مدیریت دولتی	مدیر کل مسکن و شهرسازی استان آذربایجان غربی، معاون عمرانی، استانداری آذربایجان شرقی - غربی و ...	۱۳۹۱/۰۸/۱۸	.	-	
احسان خوشبختی	عضو هیئت مدیره	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	معاونت اجرایی تامین سرمایه بانک مسکن، معاون مالی صندوق با درآمد ثابت تصمیم و ...	۱۴۰۱/۰۸/۳۰	.	-	
رسول قربان نژاد	مدیرعامل و عضو هیئت مدیره	کارشناسی ارشد مهندسی عمران	مدیر عامل شرکت گروه انرژی مهستان، رئیس هیات مدیره شرکت انرژی گستر مهستان و ...	۱۴۰۱/۰۸/۳۰	.	-	

مدیران اجرایی شرکت (غیر عضو هیئت مدیره) :

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	سابقه اجرایی در شرکت	سوابق مهم اجرایی	میزان مالکیت در سهام شرکت
مجید داداشی خالص	معاون مالی و منابع انسانی	کارشناسی ارشد	۵ سال	معاون مالی و منابع انسانی در شرکت های سرمایه گذاری و پیمانکاری	
وهرز پرتوئی	معاونت فنی و اجرایی	کارشناسی	یکسال	مدیر پروژه، مدیر اجرایی شرکتهای مختلف	



کمیته های تخصصی :

براساس دستورالعمل حاکمیت شرکتي مصوب هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار، اجرای اقدامات مرتبط با دستورالعمل حاکمیت شرکتي بر عهده هیئت مدیره شرکت می باشد. براساس مفاد ماده ۱۵ دستورالعمل یاد شده، استقرار برخی کمیته ها از جمله کمیته حسابرسی، کمیته ریسک و کمیته انتصابات باید زیر نظر هیئت مدیره تشکیل و اجرایی گردد که این اقدامات به شرح ذیل می باشد :

۱- کمیته حسابرسی

کمیته حسابرسی شرکت طی دوره مورد گزارش حداقل ۶ جلسه تشکیل شده و از جمله اقدامات این کمیته، نظارت و بررسی موازین مورد اشاره در دستورالعمل حاکمیت شرکتي بوده است.

نام و نام خانوادگی	سمت در کمیته	سمت در شرکت	آخرین مدرک تحصیلی	تجارب
آقای احسان خوشختی	رئیس کمیته	عضو غیرموظف هیات مدیره	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	معاون اجرایی شرکت تامین سرمایه بانک مسکن - معاون مالی و اداری و عضو هیات مدیره شرکتهای سرمایه گذاری و بازارگردانی
آقای محمدتقی جنت رستمی	عضو کمیته	مستقل	کارشناسی ارشد حسابداری	مدیرعامل در شرکت پویانوین پارس (خدمات مالی - حسابرسی داخلی) - حسابدار رسمی (از سال ۱۳۸۴)
آقای محمد جواد پور کاظمی	عضو کمیته	مستقل	کارشناسی ارشد حسابداری	مدیرمالی و معاونت مالی و منابع انسانی هلدینگ های سرمایه گذاری و تامین مالی



۲- کمیته انتصابات

کمیته انتصابات شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس به شرح ذیل می‌باشد:

نام و نام خانوادگی	سمت در کمیته	سمت در شرکت	آخرین مدرک تحصیلی	تجارب
آقای وحید بهرامیان	رییس کمیته	مستقل	کارشناسی ارشد مهندسی عمران	عضو کمیته تخصصی راه و ساختمان کارشناسان رسمی قوه قضائیه - معاون فناوری و مدیریت ساخت در هلدینگ های سرمایه گذاری
آقای میثم رهبری نژاد	عضو کمیته	مستقل	کارشناس ارشد حقوق و اقتصاد	عضو هیات مدیره شرکت نوسازی ساختمان تهران مدیر حقوقی و املاک گروه سرمایه گذاری مسکن
خانم منیره توفقیان	عضو کمیته	مدیر امور اداری و منابع انسانی	دکترا مدیریت منابع انسانی	مدیر منابع انسانی و اداری شرکت تندیس تجارت باختر، مدیر منابع انسانی و اداری شرکت تحکیم عمران آرتین، مدیر منابع انسانی و اداری شرکت توسعه عمران امید

۳- کمیته مدیریت ریسک

کمیته مدیریت ریسک شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس به شرح ذیل بوده و اختیارات و وظایف مزبوطه منطبق با منشور مزبور در حال انجام می‌باشد.

نام و نام خانوادگی	سمت در کمیته	سمت در شرکت	آخرین مدرک تحصیلی	تجارب
آقای وحید بهرامیان	رییس کمیته	مستقل	کارشناسی ارشد مهندسی عمران	عضو کمیته تخصصی راه و ساختمان کارشناسان رسمی قوه قضائیه - معاون فناوری و مدیریت ساخت در هلدینگ های سرمایه گذاری
آقای مجید داداشی	عضو کمیته	معاون مالی و منابع انسانی	کارشناسی ارشد حسابداری	معاون مالی و منابع انسانی در شرکت های سرمایه گذاری و پیمانکاری
آقای حسن غنیمی	عضو کمیته	مستقل	دکترا	معاون فرهنگی و دانشجویی دانشگاه آزاد اسلامی و احد تهران غرب



۳- مهمترین منابع، مصارف، ریسک‌ها و روابط

۳-۱- منابع:

در این بخش مهم ترین منابع حداقل در ۳ طبقه‌ی کلی ذیل ارائه شده است:

الف: منابع مالی (شامل تسهیلات بانکی، انتشار اوراق، افزایش سرمایه و غیره):

از بابت اخذ تسهیلات در سال مالی ۱۴۰۳ شرکت در نظر دارد مبلغ ۱۵۰،۰۰۰ میلیون ریال بابت پروژه باران و همچنین از بابت پروژه رویان مبلغ ۱،۵۰۰،۰۰۰ میلیون ریال درخواست اوراق مرابحه در دست پیگیری می باشد لازم به ذکر است در دوره مورد گزارش مبلغ ۵۰۰،۰۰۰ میلیون ریال بابت تسهیلات پروژه آسمان و ۲۰۰،۰۰۰ میلیون ریال پروژه باران اخذ گردید.

ب: منابع حاصل از فروش واحد:

شرکت پیش بینی پیش فروش واحد ها در پایان سال مالی ۱۴۰۴، در کل به مبلغ ۱۰،۵۱۷،۷۷۹ میلیون ریال را به شرح ذیل در نظر دارد:

- پیش فروش ۳۷ واحد از پروژه باران به مبلغ ۲،۴۱۱،۵۲۰ میلیون ریال
- پیش فروش ۸ واحد از پروژه سروستان به مبلغ ۹۹۱،۴۷۱ میلیون ریال.
- پیش فروش ۸ واحد از پروژه تهرانپارس به مبلغ ۱،۳۳۷،۰۳۷ میلیون ریال.
- پیش فروش ۷ واحد از پروژه مسکونی المپیک به مبلغ ۱۶۵،۴۹۸ میلیون ریال.
- پیش فروش ۲ واحد از پروژه تجاری المپیک به مبلغ ۷۹،۴۱۷ میلیون ریال.
- پیش فروش ۳۱ واحد از پروژه تجاری هراز به مبلغ ۱،۸۰۲،۰۶۱ میلیون ریال.
- پیش فروش ۱۱ واحد از پروژه ویلایی رویان به مبلغ ۱،۹۳۴،۱۰۳ میلیون ریال.
- فروش ۱۳ واحد از واحدهای آماده پروژه آپادانا به مبلغ ۱،۷۹۶،۶۷۲ میلیون ریال.

ج: منابع حاصل از دریافت مطالبات:

وصول اسناد دریافتی در پایان سال مالی ۱۴۰۴ به مبلغ کلی ۱،۴۶۸،۹۴۹ میلیون ریال طبق موارد ذیل متصور می باشد:

- اسناد دریافتی پروژه باران ۱ به مبلغ ۶۴۳،۰۱۲ میلیون ریال.
- اسناد دریافتی پروژه سروستان به مبلغ ۳۴۰،۰۵۷ میلیون ریال.
- اسناد دریافتی پروژه المپیک به مبلغ ۴۳،۳۸۰ میلیون ریال.
- اسناد دریافتی ساختمان هویزه به مبلغ ۴۴۲،۵۰۰ میلیون ریال.



۳-۲- مصارف:

در این بخش مصارف در ۳ طبقه ی کلی ذیل ارائه شده است:

- الف: مصارف مالی (شامل نقدینگی، سرمایه گذاری و غیره) و مصارف غیر مالی (شامل تامین موجودی مواد و کالا، دارایی ثابت، پروژه ها و غیره) با جمع کل ۴,۰۰۹,۳۵۸ میلیون ریال شامل:
- اجرای پروژه باران به مبلغ ۱,۰۰۶,۹۶۲ میلیون ریال.
 - اجرای پروژه سروستان ۲ به مبلغ ۳۱۹,۴۰۹ میلیون ریال.
 - اجرای پروژه های ۹ گانه به مبلغ ۱,۵۴۳,۱۸۲ میلیون ریال.
 - اجرای پروژه رویان به مبلغ ۱۵۳,۳۷۳ میلیون ریال.
 - اجرای پروژه تهرانپارس به مبلغ ۳۶۶,۹۲۱ میلیون ریال.
 - اجرای پروژه مروارید به مبلغ ۲۸,۵۰۴ میلیون ریال.
 - اجرای پروژه المپیک به مبلغ ۳۹۷,۸۸۵ میلیون ریال.
 - اجرای سایر پروژه به مبلغ ۱۹۳,۱۲۲ میلیون ریال.
- ب: مصارف جهت پرداخت هزینه های شرکت با جمع کل مبلغ ۹۴۰,۷۰۸ میلیون ریال شامل:
- هزینه حقوق و دستمزد به مبلغ ۴۰۷,۴۴۰ میلیون ریال.
 - هزینه های عمومی و اداری به مبلغ ۵۳۳,۲۶۸ میلیون ریال.
- ج: مصارف جهت پرداخت بدهی ها با جمع کل مبلغ ۹۱۴,۷۶۴ میلیون ریال شامل:
- باز پرداخت تسهیلات فروش اقساطی به مبلغ ۱۷۳,۶۷۵ میلیون ریال.
 - باز پرداخت تسهیلات سرمایه در گردش به مبلغ ۱۰۰,۸۶۸ میلیون ریال.
 - مالیات پرداختی به مبلغ ۱۷۹,۵۲۴ میلیون ریال.
 - پرداخت سود سهام به مبلغ ۴۶۰,۶۹۷ میلیون ریال.

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

ریسک های اصلی تجاری، عملیاتی و مالی شرکت که در دوره جاری مورد گزارش رخ داده و برای دوره آتی نیز پیش بینی میشود به شرح جدول ذیل می باشد:

لازم به توضیح که کمیته ریسک شرکت، خدماتی برای دسترسی هماهنگ به بازارهای مالی داخلی و بین المللی و نظارت و مدیریت ریسک های مالی مربوط به عملیات شرکت از طریق گزارش های ریسک داخلی که آسیب پذیری را برحسب درجه و اندازه ریسک ها تجزیه و تحلیل می کند، ارائه می کند. این ریسک ها شامل ریسک بازار (ریسک نرخ ارز و سایر ریسک های قیمت)، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی می باشد. کمیته ریسک شرکت که بر ریسک ها و سیاست های اجرا شده نظارت می کند تا آسیب پذیری از ریسک ها را کاهش داده و بصورت فصلی به هیأت مدیره گزارش می دهد، همچنین شرکت جهت کنترل ریسک های احتمالی از بابت افزایش قیمت تمهیداتی در نحوه ساخت و ساز (مشارکت) و نحوه انعقاد قرارداد (عدم



تعدیل در قرارداد با شرکا و پیمانکاران) لحاظ نموده که این امر موجب کاهش ریسک های احتمالی میشود و شرکت تنها با شرکتهایی معامله می کند که رتبه اعتباری بالایی داشته باشند. شرکت با استفاده از اطلاعات مالی، عمومی و سوابق معاملاتی خود، مشتریان عمده خود را رتبه بندی اعتباری می کند. آسیب پذیری شرکت و رتبه بندی اعتباری طرف قراردادهای آن، به طور مستمر نظارت شده و ارزش کل معاملات با طرف قراردادهای تایید شده گسترش می یابد. آسیب پذیری اعتباری از طریق محدودیت های طرف قرارداد که به طور سالانه توسط کمیته مدیریت ریسک بررسی و تایید می شود، کنترل می شود. دریافتنی های تجاری شامل تعداد زیادی از مشتریان است که در بین صنایع متنوع و مناطق جغرافیایی گسترده شده است. ارزیابی اعتباری مستمر بر اساس وضعیت مالی حساب های دریافتنی انجام می شود.

لازم به توضیح که شرکت هیچگونه وثیقه یا سایر روش های افزایش اعتبار به منظور پوشش ریسک های اعتباری مرتبط با دارایی های مالی خود نگهداری نمی کند.

هیچگونه تغییری در آسیب پذیری شرکت از مدیریت ریسک های اعتباری و اندازه گیری آن ریسک ها، بدلیل بیم خریدار از اقاله قراردادهای رخ نداده است. شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و تسهیلات بانکی، از طریق نظارت مستمر بر جریان های نقدی پیش بینی شده و واقعی، و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی ها و بدهی های مالی، مدیریت می کند.

۳-۳-۱- ریسک هایی که عملیات شرکت را تهدید می کند به شرح ذیل است :

ردیف	شرح ریسک	فرصت یا تهدید	بازه زمانی احتمال وقوع ریسک	نوع تأثیر بر بودجه	استراتژی واکنشی	اقدام واکنشی پیشنهادی
۱	عدم پرداخت تسهیلات مورد نیاز شرکت توسط بانک در موعد مقرر	تهدید	کل دوره	منابع	کاهش ریسک	پیگیری جهت تامین مالی در قالب سایر مدلها
۲	عدم تحقق فروش با عنایت به کاهش قدرت خرید و پیش بینی بازگشت به دوره رکود	تهدید	کل دوره	فروش	کاهش ریسک	بهره گیری از مدل های تهاتری / توجه ویژه بر مسائل بازاریابی و فروش
۳	تحریم های اقتصادی، افزایش نرخ ارز و عدم ثبات قیمت آن، رشد فزاینده قیمت مواد و مصالح و حامل های انرژی و به تبع آن افزایش بهای تمام شده پروژه ها،	تهدید	کل دوره	تولید	کاهش ریسک	بررسی دوره ای بازارهای هدف، بروزرسانی دوره ای بهای تمام شده و توجه فنی و اقتصادی پروژه ها و ...
۴	اجرایی شدن قانون پیش فروش	تهدید	کل دوره	فروش	کاهش ریسک	ایجاد ساز و کار لازم در شرکت
۵	عدم نقل و انتقال اسناد اراضی ۶۳ هکتاری پردیس	تهدید	کل دوره	منابع	کاهش ریسک	با عنایت به اقدامات صورت پذیرفته، پیگیری موضوع از طریق مقام عالی وزارت راه و شهرسازی



۳-۴- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته:

شرح	نام شخص وابسته	دریافتی های تجاری	سایر دریافتی	سود سهام دریافتی	پیش پرداخت ها	پرداختی های تجاری	سایر پرداختی ها	سود سهام پرداختی	۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۰۶/۳۱		
									خالص		خالص		
									طلب	بدهی	طلب	بدهی	
شرکت	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	۲۹,۰۴۵	۱۷,۳۷۲	-	-	(۷۷,۶۶۱)	(۵۰,۰۰۰)	(۶۷,۵۸۸)	-	(۱۴۸,۸۳۲)	-	(۵۰,۵۴۴)	
شرکت های همگروه	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران	-	-	-	-	(۲۳۸)	(۱)	(۳)	-	(۲۴۲)	-	(۲۴۲)	
	شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۳۶۶	-	-	-	-	-	-	-	-	۳۶۶	-	
	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	۳۳۸,۳۵۴	۱۲,۳۵۴	۱	-	-	-	(۱)	-	-	۱۲,۳۵۴	(۲)	
	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	-	-	-	-	(۱۴۵)	-	-	-	(۱۴۵)	-	(۱۴۵)	
	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	۱,۹۶۰	-	-	۸۵۰	(۴۵۳)	-	-	(۲)	-	۲,۶۸۵	۲,۱۴۱	-
	شرکت سامان گستران پویا	۱۹۵,۰۲۴	-	-	-	-	-	-	-	-	۱۹۵,۰۲۴	-	۱۹۵,۰۲۴
	پارس مسکن سامان	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	پویا نوین پارس	-	-	-	-	-	-	(۱,۳۲۰)	-	-	(۱,۳۲۰)	-	(۸۶۴)
	شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار	۵۹۸	-	-	-	-	-	-	-	-	۵۹۸	-	۵۹۸
جمع	۱۹۷,۹۴۸	۱۲,۳۵۴	۳۳۱	۸۵۰	(۸۳۶)	(۱,۳۲۱)	(۱,۳۲۱)	(۶)	-	۲۱۱,۰۲۷	(۱,۷۰۷)	۱۹۸,۱۲۹	
جمع کل	۲۲۶,۹۹۲	۲۹,۷۲۶	۳۳۱	۸۵۰	(۷۸,۴۹۷)	(۵۱,۳۲۱)	(۵۱,۳۲۱)	(۶۷,۵۹۴)	-	۲۱۱,۰۲۷	(۱۵۰,۵۳۹)	۱۹۸,۱۲۹	



۳-۵- دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن:

ردیف	موضوع (خواسته یا شکایت)	تاریخ دعاوی	له	مرجع رسیدگی	ارزش ریالی (میلیون ریال)	آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره)	خلاصه ای از رای صادره	توضیحات
۱	ممانعت از حق	اردیبهشت ۱۴۰۰	شرکت باستان تهویه ایرانیان	شعبه ۱۱۷۸ دادگاه کیفری ۲ مجتمع قضایی قدس تهران	مطابق دادخواست ضرر و زیان ناشی از جرم ۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال	بدوی	رای صادر نگردیده است	پیرو اقدام شرکت در سال ۱۴۰۰ مبنی بر فسخ قرارداد پیمانکاری شماره ۳۵۶۰ فی مابین شرکت و پیمانکار و ممانعت از ورود پیمانکار به پروژه بدلیل اعمال ماده ۴۶ شرایط عمومی پیمان، پیمانکار نسبت به شکایت علیه شرکت و مدیرعامل به اتهام ممانعت از حق اقدام نمود. در مرداد ماه ۱۴۰۰ دستور توقفی از سوی رئیس شعبه مبنی بر بازگشت به کار پیمانکار صادر گردید و به تبع آن پیمانکار نسبت به اقامه دعوی حقوقی ضرر و زیان ناشی از جرم نیز اقدام نمود. علیرغم پیگیری‌های واحد حقوقی شرکت و کلای پرونده هنوز رای از سوی شعبه بدوی صادر نگردیده است.
۲	مطالبه سهم الشرکه	شهریور ۱۴۰۰	اسکان سازان پردیس	شعبه سوم پردیس	-	بدوی	رای صادر نگردیده است	خواهان شریک شرکت در پروژه تجاری سپید ۱ و ۲ میباشد که مقرر گردیده است پس از اتمام کار و تحویل موقت و قطعی در صورت انجام اقدامات اجرایی بیش از مفاد قرارداد (در قالب اضافه کاری) و همچنین پرداخت انشعابات، سهم الشرکه ها تعدیل و به سهم الشرکه خواهان اضافه گردد. با بحث و بررسی در واحد مالی و فنی مشخص گردید که اولاً انشعابات توسط شرکت پرداخت شده است ثانیاً هنوز پروژه بصورت کامل تحویل نشده است. جلسه رسیدگی تاریخ ۱۴۰۱/۰۲/۲۰ تشکیل و صدور قرار کارشناسی جهت تعیین سهم الشرکه مازاد خواهان صورت گرفت. نظریه کارشناسی ابلاغ گردیده و کارشناس نظر به افزایش ۸ درصدی سهم الشرکه شریک داد. اعتراض به نظر کارشناسی صورت گرفت و پرونده به کارشناسی سه نفره ارجاع گردید. کارشناس سه نفره نیز نظر کارشناس یک نفره را تایید نمود. اعتراض به نظریه کارشناس سه نفره نیز صورت گرفت و هنوز تصمیمی از سوی شعبه ابلاغ نگردیده است.



ردیف	موضوع (خواستہ یا شکایت)	تاریخ دعاوی	علیه	مرجع رسیدگی	ارزش ریالی (میلیون ریال)	آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره)	خلاصه ای از رای صادره	توضیحات
۳	مطالبه وجه	مهر ۱۴۰۱	شرکت مادر تخصصی ساخت و توسعه زیربنای حمل و نقل کشور	شعبه ۴۱ مجتمع صدر	۸.۵۲۸.۶۷۲.۷۳۵ ریال مطابق دادخواست	بدوی	رای صادر نگردیده است	خواننده طی قرارداد پیمانکاری مورخ ۱۳۸۰/۰۶/۱۲ اجرای عملیات قطعه ۴ آزاد راه تهران-پردیس به عهده گرفته و با وجود اتمام عملیات موضوع پیمان و تحویل قطعی به کارفرما، خواننده از پرداخت تنمه صورت وضعیت قطعی به مبلغ ۳۵۶/۱۴۵/۱۱۹/۱ ریال و آزاد سازی سپرده حسن انجام کار به مبلغ ۳۷۹/۵۲۸/۴۰۹/۷ ریال و آزاد سازی تضامین اقدام ننموده است. جلسه رسیدگی به تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۰ برگزار و موضوع به موجب قرار کارشناسی مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۳ به کارشناس ارجاع شد نظریه کارشناسی یک نفره ابلاغ صورت وضعیت کارکرد به مبلغ ۴۰۰ میلیون ریال و تایید گردید. شرکت خواننده به نظریه کارشناسی اعتراض نمود و پرونده جهت اظهارنظر به هیات کارشناسی ارجاع گردید. جلسات با هیات برگزار شد وصول نظریه هیات کارشناسی و تایید مطالبات شرکت، اعتراض شرکت خواننده به نظریه هیات کارشناسی و ارجاع به هیات پنج نفره
۴	تایید فسخ	اسفند ۱۴۰۰	فلزپوشان صنعت	شعبه پنجم دادگاه عمومی حقوقی نوشهر	-	بدوی	رای صادر نگردیده است	قرارداد مشارکت در ساخت پروژه رویان ابتدا فی مابین این شرکت و شرکت بتن نما مستحکم روز طی شماره ۳۵۶۶ مورخ ۹۵/۰۶/۲۷ منعقد و پس از گذشت ۱۴ ماه با درخواست شریک و تایید شرکت اقاله و حسب تصمیمات مدیران وقت تعهدات شرکت بتن نما به شرکت فلزپوشان صنعت منتقل و قرارداد جدید به شماره ۳۶۲۰ مورخ ۹۶/۰۸/۰۳ منعقد شد. پس از تاخیرات مکرر شرکت فلزپوشان صنعت در اجرای عملیات موضوع مشارکت، بعنوان آخرین فرصت صورتجلسه ای در مورخ ۹۸/۱۲/۲۴ طی شماره ۲۷۸۲۰ منعقد و برنامه زمانبندی جدید در بند ۱ این صورتجلسه تنظیم و به شریک ابلاغ میگردد. بند ۹ صورتجلسه فوق الاشاره متضمن شرط فسخ در صورت تاخیرات بیش از ۳ ماه از اجرای هر یک از تعهدات صورتجلسه میباشد که این مورد توسط شرکت احراز و طی نامه شماره ۳۱۰۴۴ مورخ ۹۹/۰۶/۲۴ مراتب فسخ به شریک اعلام گردید و در اجرای بند ۱۱ صورتجلسه جناب آقای امین نژاد بعنوان کارشناس منتخب شرکت جهت اقدامات مربوط به صورت برداری انتخاب شد در این مرحله نیز شریک همکاری لازم با شرکت را نداشت و شرکت بالاچار نسبت به تامین دلیل وفق بند ۱۱ اقدام نمود که گزارش تامین دلیل در مورخ ۹۹/۱۱/۲۴ واصل شد. مذاکرات با شریک شروع و توافقات ضمنی جهت تسویه حساب انجام و متن صورتجلسه تنظیم و به ایشان ارسال شد. متأسفانه در روز دوم مذاکره شریک با طرح ادعاهای جدید از امضاء متن صورتجلسه امتناع نموده و شرکت به تبع آن در صدد اقدام از طریق مراجع حقوقی برآمد. بدلیل مفتوح بودن پرونده های متعدد و شبیح هم قرار توقف صاد گردید.



۴- نتایج عملیات و چشم اندازها

۴-۱- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی:

شرح	دوره مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	دوره مالی ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	درصد تغییرات نسبت به دوره قبل
درآمدهای عملیاتی	۲,۳۳۰,۲۳۸	۱,۹۳۵,۹۵۲	٪۲۰
بهای تمام شده عملیاتی	(۹۳۴,۵۳۷)	(۹۸۴,۹۷۴)	٪۱
سود ناخالص	۱,۳۹۵,۷۰۰	۹۵۰,۹۷۸	٪۴۶
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۲۸۹,۹۹۳)	(۲۱۰,۴۰۷)	-٪۳۷
سایر هزینه ها	-	(۸۱)	
سود عملیاتی	۱,۱۰۵,۷۰۸	۷۴۰,۴۹۰	٪۴۹
هزینه مالی	(۱۱۲,۱۵۸)	(۲۹۴,۳۳۱)	٪-۱۶۲
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۱,۰۵۲,۵۶۸	۱۰۸,۲۹۳	٪۸۷۱
سود قبل از مالیات	۲,۰۴۶,۱۱۷	۵۵۴,۴۵۲	٪۲۶۸
هزینه مالیات بر درآمد	(۱۵۱,۳۳۳)	(۳۳,۸۰۹)	٪۳۳۰
سود خالص	۱,۸۹۴,۷۸۳	۵۲۰,۶۴۳	٪۲۶۴

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

مانده بدهی سود سهام شرکت مبلغ ۷۹,۴۱۶ میلیون ریال بوده که از این مبلغ معادل ۶۷,۵۸۸ میلیون ریال متعلق به

مطالبات شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (هلدینگ) می باشد.



۵- مهم ترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده

۵-۱- شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی

الف (نسبت جاری :

عنوان	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
دارایی جاری	۱۱,۰۹۷,۹۷۵	۷,۱۶۲,۷۳۰
بدهی جاری	۴,۸۷۵,۹۹۸	۳,۵۴۸,۲۳۵
نسبت جاری	%۲۲۸	%۲۰۲

ب (نسبت آنی :

عنوان	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
دارایی جاری - (موجودی و پروژه در جریان+پیش پرداخت)	۱,۶۶۹,۸۹۴	۱,۳۳۵,۶۴۱
بدهی جاری	۴,۸۷۵,۹۹۸	۳,۵۴۸,۲۳۵
نسبت آنی	%۳۴	%۳۸



ج) نسبت گردش سرمایه جاری :

عنوان	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
درآمد عملیاتی (فروش)	۲.۳۳۰.۲۳۸	۱.۹۳۵.۹۵۲
سرمایه در گردش (دارایی جاری- بدهی جاری)	۶.۲۲۱.۹۷۷	۳.۶۱۴.۴۹۵
نسبت گردش سرمایه جاری	%۳۷	%۵۴

د) نسبت بدهی :

عنوان	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
جمع بدهی ها (جاری و بلندمدت)	۵.۶۸۱.۰۸۲	۴.۰۹۴.۰۳۸
دارایی جاری	۱۱.۰۹۷.۹۷۵	۷.۱۶۲.۷۳۰
نسبت بدهی	%۵۱	%۵۷

ه) نسبت مالکانه :

عنوان	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
جمع حقوق صاحبان سهام	۵.۸۲۰.۳۱۴	۴.۰۲۵.۵۳۱
جمع دارایی ها	۱۱.۵۰۱.۳۹۵	۸.۱۱۹.۵۶۹
نسبت مالکانه	%۵۱	%۵۰



ی (دوره وصول مطالبات :

عنوان	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
درآمد عملیاتی (فروش)	۲.۳۳۰.۲۳۸	۱.۹۳۵.۹۵۲
متوسط حسابها و اسناد دریافتی طی دوره	۱.۲۴۶.۶۹۰	۱.۰۸۰.۹۰۸
دوره وصول مطالبات	۱.۸۷	۱.۷۹

و (نسبت بهای تمام شده به درآمد عملیاتی :

عنوان	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
بهای تمام شده	۹۳۴.۵۳۷	۹۸۴.۹۷۴
درآمد عملیاتی (فروش)	۲.۳۳۰.۲۳۸	۱.۹۳۵.۹۵۲
نسبت ب ت به درآمد عملیاتی	%۴۰	%۵۱



۵-۲- عملکرد بخش ها یا فعالیت ها:

درصد تحقق بودجه	عملکرد منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	بودجه دوره مالی ۱۴۰۳	شرح
۰.۴۴	۲.۳۳۰.۲۳۸	۵.۲۳۷.۷۵۰	فروش و درآمد حاصل از ارائه خدمات
۰.۲۹	(۹۳۴.۵۳۷)	(۳.۱۸۱.۵۱۶)	بهای تمام شده املاک واگذار شده و خدمات ارائه شده
۰.۶۸	۱.۳۹۵.۷۰۰	۲.۰۵۶.۲۳۴	سود (زیان) ناخالص
۱.۴۲	(۲۸۹.۹۹۳)	(۲۰۳.۱۹۳)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۰.۶۰	۱.۱۰۵.۷۰۸	۱.۸۵۳.۰۴۱	سود (زیان) عملیاتی
۰.۳۷	(۱۱۲.۱۵۸)	(۳۰۰.۰۰۰)	هزینه های مالی
	۱.۰۵۲.۵۶۸	-	خالص درآمدها (هزینه های متفرقه)
۱.۳۲	۲.۰۴۶.۱۱۷	۱.۵۵۳.۰۴۱	سود (زیان) قبل از مالیات
	(۱۵۱.۳۳۳)		مالیات
۱.۲۲	۱.۸۹۴.۷۸۳	۱.۵۵۳.۰۴۱	سود (زیان) خالص

۱- جمع بندی

باتوجه به برنامه ریزی های انجام شده و روند رو به رشد شرکت و در جریان بودن تعریف پروژه های جدید، می توان اطمینان معقولی از تحقق بودجه پیش بینی شده تا پایان سال مالی، حاصل نمود.