

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)

ناشر پذیرفته شده در بازار اول فرابورس

گزارش تفسیری مدیریت

پیوست صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۲



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
۷	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
۱۹	مهمترین منابع، مصارف، ریسک ها و روابط
۱۹	منابع
۱۹	مصارف
۲۰	ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن
۲۲	اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته
۲۳	دعای حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن
۲۴	نتایج عملیات و چشم اندازها
۲۵	نتایج عملکرد مالی و عملیاتی
۲۵	جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع
۲۶	مهمترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف
۲۶	شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی
۲۹	عملکرد بخش ها یا فعالیت ها
۲۹	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 های هابی که سهام آنها 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 ۱۴۰۲/۰۸/۲۰ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

اعضای هیئت مدیره	نماینده	سمت	امضاء
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	وحید بهرامیان	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 قرارگرفتن 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. در تاریخ ۱۳۹۲/۱۱/۳۰ بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۰۹ نوع شرکت به سهامی عام تبدیل، در تاریخ ۱۳۹۲/۰۱/۲۰ تحت شماره ۱۱۲۴۴ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار تهران ثبت و در تاریخ ۱۳۹۲/۰۲/۰۷ 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 در تهران، خیابان سهروردی شمالی، خیابان هویزه غربی، نبش خیابان یوسفی، پلاک ۱۲۲ می باشد و محل فعالیت عمده شرکت در جاده آبدلی، شهر جدید پردیس، فاز ۳ خیابان معلم 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	۱,۶۸۱,۴۵۱
۲	مجتمع تجاری، اداری و خدماتی	متر مربع	۱۱۱,۶۹۷
۳	مجتمع آموزشی	متر مربع	۱۲,۶۵۳
۴	اماکن مذهبی	متر مربع	۵,۸۳۸
۵	حمل و نقل (آزاد راه)	کیلومتر	۱۳
۶	عمران آب (خط انتقال آب)	کیلومتر	۱۵
۷	سیویل	هکتار	۴۲۲

۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت:

شرکت در سال 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 ۱,۹۳۶ میلیارد ریال در جریان رقابت با سایر شرکتهای صنعت ساختمان می باشد.



۱-۳- جزئیات فروش و بهای تمام شده:

نوع محصول	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش	۲۱۸.۲۲۵	۲۴۸.۸۲۵
فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت	۱.۶۴۶.۲۵۷	۲.۶۴۵.۷۵۶
فعالیت پیمانکاری	۷۱.۳۷۰	۸۳۸
جمع کل	۱.۹۳۵.۹۵۲	۲.۸۹۵.۴۱۹

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

ردیف	نام پروژه	مبلغ فروش در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	بهای تمام شده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۱	سروستان ۲	۳.۰۰۷	۰
۲	آپادانا	۲۳۵.۴۱۵	۱۲۸.۸۴۳
۳	مجتمع تجاری یاقوت	(۲۰.۱۹۷)	(۳.۳۹۲)
۴	مسکونی المپیک	۷۱.۵۰۶	۷۲.۱۲۰
۵	تجاری المپیک	۳۰۵	۳۰۳
۶	مسکونی، ویلایی کلارآباد	۱۳۹.۱۵۰	۵۹۶
۷	نیلوفر ۱	۳۰۱۸	۳.۷۸۲
۸	مترو	۶۲۵.۹۳۰	۴۴۳.۱۸۵
۹	گلبرگ او ۲	۱۰.۴۰۹	۱.۹۳۸
۱۰	باران ۱	۴۵۹.۲۰۱	۲۳۷.۷۸۲
۱۱	فاز یک سروستان ۲	۳۰۴.۷۵۳	۸۸.۵۲۴
۱۲	ارکیده	۳۲.۰۸۷	۶.۵۸۷
۱۳	محوطه سازی بیمارستان	۵۲.۵۹۵	۱۰.۳۶
۱۴	صنایع دستی و گردشگری نورزنجان	۱۸.۷۷۵	۳.۶۸۱
	جمع	۱.۹۳۵.۹۵۲	۹۸۴.۹۷۴



۲-۳-۱- وضعیت پرداخت های به دولت

ردیف	شرح (مبالغ به میلیون ریال)	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	درصد تغییرات	دلایل تغییرات
۱	مالیات بر ارزش افزوده	۰	۲۸۹	(۱۰۰٪)	-
۲	بیمه سهم کارفرما	۴۲,۶۹۵	۲۸,۰۱۲	۵۲٪	افزایش حقوق
	جمع	۴۲,۶۹۵	۲۸,۳۰۱	۵۱٪	-

۴-۱- 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

۵-۱- وضعیت رقابت :

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



جدول مقایسه‌ای فروش در سطح داخلی :

ردیف	نام شرکت	نماد	بازار	زیرگروه	میزان فروش	میزان تولید
۱	س. توسعه و عمران استان کرمان	کرمان	بازار اول فرابورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۱.۲۳۲.۷۰۲	۱۵۰.۶۴۱
۲	سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	پردیس	بازار اول فرابورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۱.۹۳۵.۹۵۲	۹۸۴.۹۷۴
۳	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب	تغرب	بازار اول فرابورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۳.۲۶۰.۴۴۲	۱.۶۳۹.۷۳۱
۴	شرکت عمران و توسعه شاهد	تعمرا	بازار اول فرابورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۱.۷۹۴.۵۸۵	۳۸۵.۶۸۵
۵	سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود	ثرود	بازار اول فرابورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۳.۴۹۹.۴۹۵	۲.۵۵۷.۶۳۲
۶	سرمایه‌گذاری مسکن تهران	تتبران	بازار دوم فرابورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۴.۶۹۰.۷۱۶	۴.۶۲۴.۷۷۵
۷	بهساز کاشانه تهران	تبهساز	بازار دوم بورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۲۷.۶۸۷.۴۸۵	۱۳.۲۶۲.۱۸۷
۸	شهرسازی و خانه‌سازی باغ‌میشه	تباغ	بازار اول فرابورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۱.۲۳۲.۷۰۲	۱۵۰.۶۴۲
۹	توسعه و عمران امید	تامید	بازار دوم بورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۱۶.۳۶۹.۱۴۱	۴.۲۴۴.۵۶۲
۱۰	سامان گستر اصفهان	تسامان	بازار دوم بورس	پیمانکاری املاک و مستغلات	۱.۱۷۲.۱۲۵	۸۳۲.۰۵۲
۱۱	سرمایه‌گذاری مسکن الوند	تالوند	بازار اول فرابورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۱.۷۱۸.۹۹۲	۸۷۸.۳۱۸
۱۲	بین‌المللی توسعه ساختمان	تناخت	بازار دوم بورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۵.۶۳۸.۸۵۲	۳.۲۹۲.۹۵۳
۱۳	عمران و توسعه فارس	تفارس	بازار دوم بورس	املاک و مستغلات با ملک خود یا لیزینگ شده	۳۲۴.۱۲۲	۹۶.۳۳۰
۱۴	آ.س.ب	آ س ب	بازار اول فرابورس	پیمانکاری املاک و مستغلات	۱.۶۸۵.۴۹۹	۱.۶۱۷.۲۹۶



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	۱۴۰۱/۰۶/۱۴
۳	پایان دوره بازارگردانی	تاکنون در حال انجام
۴	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی ناشر (میلیون ریال)	۰
۵	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی سهامدار عمده (میلیون ریال / تعداد سهم)	۵۰,۰۰۰
۶	مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)	۸۳۶,۳۰۴
۷	مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	۸۲۸,۳۴۵
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	۹۲,۳۴۸,۸۲۸
۱۰	تعداد سهام فروخته شده طی دوره	۶۵,۴۵۹,۶۹۱
۱۱	مانده سهام نزد بازارگردان	۲۶,۸۸۹,۱۴۷



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

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

جهت تدوین برنامه های شرکت کمیته های تخصصی مختلف اعم از کمیته های فنی، سرمایه گذاری و... تشکیل و با بررسی ابعاد مختلف پروژه ها و بکارگیری روشها و ابزارهای مختلف و شیوه های نوین اجرایی، شرکت را به سمت نیل به اهداف تعیین شده هدایت می نماید.

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

- ۱- تغییر سبد پروژه های شرکت و گسترش سطح فعالیت جغرافیایی
- ۲- تعریف پروژه های جدید
- ۳- افزایش بهره وری 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 حصارکشی 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.

۳-۴- رویه های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوت ها و تائیرات 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 ۳۱/۰۴/۱۳۹۴ 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 می‌یابد. 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.

۴-۲- 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 بهینه سازی 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 احداثی 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 می تواند 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، می تواند 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 می باشد. 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 می باشد. استفاده از انرژی تابشی خورشیدی جهت تولید برق و روشنایی ساختمانها از برنامه های آتی این شرکت می باشد.

- 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 متراژی 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 ۶,۰۰۰ 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 پروژهها، باید به سمت افزایش بهره‌وری عوامل تولید حرکت کرد. در صنعت ساختمان‌سازی 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 تهاوت هدفمند با شهرداری در راستای فضای سبز عمومی

اقدامات انجام شده در خصوص رعایت اصول حاکمیت شرکتی :

اعضای هیئت مدیره :

نام و نام خانوادگی (نماینده شخصیت حقوقی)	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه ای	زمینه های سوابق کاری	تاریخ عضویت در هیئت مدیره	میزان مالکیت در سهام شرکت	عضویت همزمان در هیئت مدیره سایر شرکتها در ۵ سال اخیر	عضویت قبلی در هیئت مدیره سایر شرکتها در ۵ سال اخیر
وحید بهرامیان	رئیس هیئت مدیره	کارشناسی ارشد	معاون فناوری و مدیریت ساخت شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن، عضو کمیته تخصصی راه و ساختمان کارشناسان رسمی فوه قضائیه و	۱۴۰۱/۰۸/۳۰	۰	-	
علی اکبر حاج یاسینی	نائب رئیس هیئت مدیره	کارشناسی ارشد	مدیر کل مسکن و شهرسازی استان آذربایجان غربی، معاون عمرانی، استانداری آذربایجان شرقی - غربی و ...	۱۳۹۱/۰۸/۱۸	۰	-	
احسان خوشبختی	عضو هیئت مدیره	کارشناسی ارشد	معاونت اجرایی تامین سرمایه بانک مسکن، معاون مالی صندوق با درآمد ثابت تصمیم و ...	۱۴۰۱/۰۸/۳۰	۰	-	
رسول قربان نژاد	سرپرست و عضو هیئت مدیره	کارشناسی ارشد	مدیر عامل شرکت گروه انرژی مهستان، رئیس هیئت مدیره شرکت انرژی گستر مهستان و ...	۱۴۰۱/۰۸/۳۰	۰	-	

مشخصات و سوابق مدیرعامل و مدیران اجرایی شرکت (غیر عضو هیئت مدیره) :

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه ای	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 بیمه تکمیلی	
محمد سلدوزی	سرپرست معاونت املاک و سرمایه گذاری	کارشناسی	۱۴ سال	سرپرست نظارت، مدیر پروژه، مدیر املاک، سرپرست معاونت املاک	
محسن معانی	مدیر فنی	کارشناسی	یکسال	مدیرعامل و رئیس هیئت مدیره مهندسی مشاور کاهنگان تدبیر	
وهرز پرتویی	مدیر اجرایی	کارشناسی	یکسال	مدیر پروژه، مدیر اجرایی شرکتهای مختلف	



کمیته های تخصصی :

براساس دستورالعمل حاکمیت شرکتی مصوب هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار، اجرای اقدامات مرتبط با دستورالعمل حاکمیت شرکتی 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 ۱۲ جلسه تشکیل شده و از جمله اقدامات این کمیته، نظارت و بررسی معاملات با اشخاص وابسته منطبق با موازین مورد اشاره در دستورالعمل حاکمیت شرکتی بوده است.

نام و نام خانوادگی	سمت در کمیته	سمت در شرکت	آخرین مدرک تحصیلی	تجارب
آقای احسان خوشخبتی	ریس 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 پویانوبین پارس (خدمات مالی - حسابرسی داخلی) - حسابدار رسمی (از سال ۱۳۸۴)
آقای مرتضی ظفرزاده	عضو کمیته	مستقل	دکترای مدیریت مالی	معاون مالی و منابع انسانی در شرکت سپرده گذاری مرکزی



۲- کمیته انتصابات

منشور کمیته انتصابات شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس به شرح ذیل می باشد :

نام و نام خانوادگی	سمت در کمیته	سمت در شرکت	آخرین مدرک تحصیلی	تجارب
آقای وحید بهرامیان	رییس کمیته	رییس هیات مدیره و عضو غیرموظف	کارشناسی ارشد مهندسی عمران	عضو کمیته تخصصی راه و ساختمان کارشناسان رسمی فقه قضائیه - معاون فناوری و مدیریت ساخت در هلدینگ های سرمایه گذاری
آقای احسان خوشخبتی	عضو 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 رسول قربان نژاد	عضو کمیته	مدیرعامل و عضو موظف هیات مدیره	دکترای مدیریت بازرگانی	مدیرعامل و عضو هیات مدیره شرکت های سرمایه گذاری و پیمانکاری



۳- کمیته مدیریت ریسک

منشور کمیته مدیریت ریسک شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس به شرح ذیل بوده و اختیارات و وظایف مربوطه منطبق با منشور مزبور در حال انجام می باشد.

نام و نام خانوادگی	سمت در کمیته	سمت در شرکت	آخرین مدرک تحصیلی	تجارب
آقای وحید بهرامیان	ریس کمیته	ریس هیات مدیره و عضو غیرموظف	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 سیروس آیدین	عضو کمیته	مستقل	کارشناسی حسابداری	معاون مالی و منابع انسانی 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



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 ۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال بابت پروژه باران، مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال بابت پروژه آسمان دریافت نماید و همچنین از بابت پروژه رویان مبلغ ۱,۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال درخواست اوراق مرابحه در دست پیگیری می باشد.

ب : منابع حاصل از فروش واحد :

شرکت پیش بینی پیش فروش، در کل به مبلغ ۵,۹۲۳,۲۸۹ میلیون ریال را به شرح ذیل در نظر دارد:

- پیش فروش ۳۸ واحد از پروژه باران به مبلغ ۲,۱۳۴,۰۸۰ میلیون ریال
- پیش فروش ۸ واحد از پروژه سروستان به مبلغ ۱,۰۶۴,۲۵۰ میلیون ریال.
- پیش فروش ۱۴ واحد از پروژه تهرانپارس به مبلغ ۵۸۸,۰۰۰ میلیون ریال.
- پیش فروش ۵ واحد از پروژه مسکونی المپیک به مبلغ ۶۸۳,۱۰۰ میلیون ریال.
- پیش فروش ۱۰ واحد از پروژه تجاری المپیک به مبلغ ۱۳۷,۲۱۰ میلیون ریال.
- فروش ۱۳ واحد از واحدهای آماده پروژه آپادانا به مبلغ ۱,۳۱۶,۶۴۸ میلیون ریال.

ج : منابع حاصل از دریافت مطالبات :

وصول اسناد دریافتنی در سال ۱۴۰۳ به مبلغ کلی ۱,۱۹۱,۵۶۹ میلیون ریال طبق موارد ذیل متصور می باشد:

- اسناد دریافتنی پروژه باران به مبلغ ۲۴۰,۲۵۰ میلیون ریال.
- اسناد دریافتنی پروژه سروستان به مبلغ ۱۴۹,۶۶۸ میلیون ریال.
- اسناد دریافتنی پروژه المپیک به مبلغ ۱۱۰,۳۹۱ میلیون ریال.
- اسناد دریافتنی پروژه آپادانا به مبلغ ۲۱,۱۶۰ میلیون ریال.
- و از بابت تسویه پروژه مترو مبلغ ۶۷۰,۰۰۰ 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 ۷,۲۵۸,۰۱۴ میلیون ریال شامل :
- اجرای پروژه باران به مبلغ ۱,۶۰۷,۵۳۹ میلیون ریال.
 - اجرای پروژه سروستان به مبلغ ۴۸۷,۹۵۸ میلیون ریال.
 - اجرای پروژه های ۹ گانه به مبلغ ۲,۲۵۹,۵۸۸ میلیون ریال.
 - اجرای پروژه رویان به مبلغ ۱,۲۵۱,۴۹۷ میلیون ریال.



- اجرای پروژه تهرانپارس به مبلغ ۱,۳۸۴,۲۸۴ میلیون ریال.
- اجرای پروژه مروارید به مبلغ ۷۰,۰۶۸ میلیون ریال.
- اجرای پروژه تجاری المپیک به مبلغ ۱۹۷,۰۸۰ میلیون ریال.
- ب: مصارف جهت پرداخت هزینه‌های شرکت با جمع کل مبلغ ۸۲۰,۱۰۰ میلیون ریال شامل:
 - هزینه حقوق و دستمزد به مبلغ ۴۶۷,۶۰۰ میلیون ریال.
 - هزینه های عمومی و اداری به مبلغ ۳۵۲,۵۰۰ میلیون ریال.
- ج: مصارف جهت پرداخت بدهی‌ها با جمع کل مبلغ ۸۷۵,۲۷۹ میلیون ریال شامل:
 - باز پرداخت تسهیلات فروش اقساطی به مبلغ ۱۷۵,۸۳۷ میلیون ریال.
 - باز پرداخت تسهیلات سرمایه در گردش به مبلغ ۴۴۹,۴۴۲ میلیون ریال.
 - مالیات پرداختنی به مبلغ ۱۰۰,۰۰۰ میلیون ریال.
 - پرداخت سود سهام به مبلغ ۱۵۰,۰۰۰ میلیون ریال.

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

ریسک‌های 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.

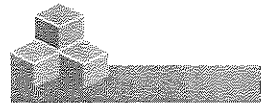
۱-۳-۳- ریسک هایی که عملیات شرکت را تهدید می کند به شرح ذیل است :

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 بد کاهش قدرت خرید و پیش بینی بازگشت به دوره رکود	تهدید	کل دوره	فروش	کاهش ریسک	بهره گیری از مدل های نهائی / 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، روزرسانی دوره ای بهای تمام شده و توجیه 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 بردیس	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	دریافتنی های تجاری	سود سهام دریافتنی	پیش پرداخت ها	پرداختنی های تجاری	سایر پرداختنی ها	سود سهام پرداختنی	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
								طلب	بدهی	طلب	بدهی
شرکت	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	-	-	-	(۳۰۰,۳۴)	(۵۰,۰۰۰)	(۴۲۵,۳۹۲)	-	(۵۰۵,۴۲۴)	-	(۱۳۶,۱۰۷)
شرکت های همگروه	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	-	-	-	-	-	(۱)	(۱)	-	-	-
	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران	-	-	-	(۲۳۸)	(۱)	(۲)	(۲۴۲)	-	-	(۲۳۹)
	شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۳۶۶	-	-	-	-	-	-	-	۳۶۶	-
	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	-	۱	-	-	-	(۱)	-	-	-	-
	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	-	-	-	(۱۴۵)	-	-	-	(۱۴۵)	-	(۱۴۵)
	شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن	۱,۹۶۰	۲۳۰	۹۸۴	(۴۵۱)	-	(۲)	-	-	۲,۸۲۱	۱,۳۵۹
	شرکت سامان گستران پویا	۱۹۵,۰۲۴	-	-	-	-	-	-	-	۱۹۵,۰۲۴	۷۲,۷۳۹
	پارس مسکن سامان	-	-	-	-	-	(۱)	-	(۱)	-	-
	پویا لوین پارس	-	-	-	-	-	(۸۶۴)	-	(۸۶۴)	-	(۷۴۱)
	شرکت سرمایه گذاری مسکن لوین پایدار	۵۹۸	-	-	-	-	-	-	-	۵۹۸	-
جمع	۱۹۷,۹۴۸	۳۳۱	۹۸۴	(۸۳۴)	(۸۶۵)	(۸)	-	(۱,۲۵۳)	۱۹۸,۸۰۹	۷۵,۴۶۴	
جمع کل	۱۹۷,۹۴۸	۳۳۱	۹۸۴	(۳۰,۸۶۸)	(۵۰,۸۶۵)	(۴۲۵,۴۰۰)	-	(۵۰۶,۶۷۹)	۱۹۸,۸۰۹	(۱۳۶,۴۹۱)	



۵-۳- دعاوی حقوقی که با 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 تپویه ایرانیان	شعبه ۱۱۷۸ دادگاه کیفری ۲ مجتمع قضایی قدس تهران	مطابق دادخواست ضرر و زیان ناشی از جرم ۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	بدوی	پیرو اقدام شرکت در سال ۱۴۰۰ مبنی بر فسخ قرارداد پیمانکاری شماره ۲۵۶۰ 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 ترفعی 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 وکلای پرونده هنوز رای از سوی شعبه بدوی صادر نگردیده است.	
۲	مطالبه وجه بابت ماهه‌التفاوت مصالح، ارزش افزوده و ضرایب پیمان	اردیبهشت ۱۴۰۲	شرکت بین المللی فرایند انرژی مدیریت	شعبه ۱۴۲ تخصصی تجاری بود که قرار عدم صلاحیت صادر گردید و الان در مرحله تعیین شعبه صالح میباشد	مطابق دادخواست ۶۳,۸۸۵,۳۲۹,۷۵۲ ریال	بدوی	خواهان پیمانکار تاسین مصالح پروژه ترنج بوده است که در سال ۹۸ بدلیل مشکلات بوجود آمده جهت پروژه، قرارداد با درخواست ایشان ختم گردید. پس از ختم قرارداد با عنایت به قیدی در قرارداد در خصوص تعلق ماهه‌التفاوت مصالح، اختلافی در خصوص نحوه تسویه حساب این قسمت از قرارداد بوجود آمد که موضوع به داوری ارجاع گردید. با عنایت به اینکه رای داوری علیه شرکت صادر گردید (تهاتر صورت وضعیت ماهه‌التفاوت مصالح با واحدهای شرکت پردیس) درخواست ابطال داوری بعمل آمد که رای در مرحله تجدیدنظر ابطال گردید. شرکت خواهان مجدداً دعوی به مبلغ مقرر در ستون بهای خواسته جهت تهاتر با واحدهای شرکت به سال ۹۶ طرح کرده است.	
۳	مطالبه سهم شرکت	شهریور ۱۴۰۰	اسکان سازان پردیس	شعبه سوم پردیس	-	بدوی	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 پیش از مفاد قرارداد (در قالب اضافه کاری) و همچنین پرداخت انشعابات، سهم شرکت ها تعدیل و به سهم شرکت 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 ۱۴۰۱/۰۷/۲۰ تشکیل و صدور قرار کارشناسی جهت تعیین سهم شرکت خواهان صورت گرفت. نظریه کارشناسی ابلاغ گردیده و کارشناس نظر به افزایش ۸ درصدی سهم شرکت 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 تأیید 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
۴	مطالبه وجه	مهر ۱۴۰۱	شرکت مادر تخصصی ساخت و توسعه زیربنای حمل و نقل کشور	شعبه ۴۱ مجتمع صدر	۸,۵۲۸,۶۷۳,۷۳۵ 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 تنگمه 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 نموده است. جلسه رسیدگی به تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۰ 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 تأیید گردید. شرکت خواننده به نظریه کارشناسی اعتراض نمود و پرونده جهت اظهار نظر به هیات کارشناسی ارجاع گردید. جلسات با هیات برگزار شد ولی هنوز نظر کارشناسی سه نفره ابلاغ نگردیده است.
۵	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 تأیید 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 تأخیرات مکرر شرکت فلزپوشان صنعت در اجرای عملیات موضوع مشارکت، بدنوان 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 فوقی الاشاره متضمن شرط فسخ در صورت تأخیرات بیش از ۴ 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 اقبانات مربوط به صورت برداری انتخاب شد. در این مرحله نیز شریک همکاری لازم با شرکت را نداشت و شرکت بالاچار نسبت به تأمین دلیل وفق بند ۱۱ اقدام نمود که گزارش تأمین 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.



۴- نتایج عملیات و چشم اندازها

۴-۱- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی:

شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	درصد تغییرات نسبت به دوره قبل
درآمدهای عملیاتی (داخلی)	۱,۹۳۵,۹۵۲	۲,۸۹۵,۴۱۹	(۳۳)
بهای تمام شده عملیاتی	(۹۸۴,۹۷۴)	(۷۱۱,۱۳۳)	۳۸
سود ناخالص	۹۵۰,۹۷۸	۲,۱۸۴,۲۸۶	(۵۶)
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۲۱۰,۴۰۷)	(۲۵۹,۵۱۱)	(۱۹)
سایر هزینه ها	(۸۱)	(۶۱۹)	(۸۷)
سود عملیاتی	۷۴۰,۴۸۹	۱,۹۲۴,۱۵۶	(۶۱)
هزینه مالی	(۲۹۴,۳۳۱)	(۲۷۵,۲۳۳)	(۷)
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۱۰۸,۲۹۳	۴۴,۳۱۹	۱۴۴
سود قبل از مالیات	۵۵۴,۴۵۲	۱,۶۹۳,۲۴۳	۶۷
هزینه مالیات بر درآمد	(۳۳,۸۰۹)	(۸,۳۰۱)	۳۰۷
سود خالص	۵۲۰,۶۴۳	۱,۶۸۴,۹۴۲	(۶۹)

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

با توجه به مانده اول دوره به مبلغ ۱۵۱,۷۶۶ میلیون ریال و سود شناسایی شده در سال ۱۴۰۱ به مبلغ ۵۸۰,۰۰۰ میلیون ریال، در طی سال براساس الزامات قانونی و بررسی بالغ بر ۲۱۱,۵۴۲۹ میلیون ریال به صورت نقدی در سامانه سجام به سهامداران محترم پرداخت گردید، همچنین مبلغ ۱۵,۸۵۵ میلیون ریال نیز طی مصوبات هیات مدیره از مطالبات هلدینگ به صورت تهاثر با واحد ساختمانی پرداخت گردید و بخشی نیز از مطالبات شرکت سرمایه گذاری مسکن که در سالهای قبل در حساب سود سهام پرداختنی لحاظ شده بود به مبلغ ۶۴,۲۵۵ میلیون ریال به سایر حسابهای پرداختنی اصلاح گردید.

پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود سال مورد گزارش، مبلغ ۵۲,۰۶۵ میلیون ریال (۱۰٪ از سود خالص) میباشد.

هیات مدیره با توجه به وضعیت نقدینگی و توان پرداخت سود از جمله وضعیت نقدینگی در حال حاضر و در دوره پرداخت سود، منابع تامین وجوه نقد جهت پرداخت سود، درصد سود تقسیم شده در سال های گذشته، وضعیت پرداخت سود در سال های گذشته از حیث پرداخت به موقع آن طبق برنامه زمانبندی هیات مدیره، وضعیت پرداخت



سود در سال های گذشته از حیث پرداخت آن ظرف مهلت قانونی و وضعیت انتقال سود به سرمایه از طریق افزایش سرمایه از محل مطالبات در سال های گذشته، و نیز با توجه به قوانین و مقررات موجود و برنامه های آتی شرکت، این پیشنهاد را ارائه نموده است.

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

۵-۱- شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی

الف (نسبت جاری :

عنوان	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰
دارایی جاری	۷,۱۶۲,۷۳۰	۶,۵۰۸,۹۹۱	۴,۸۵۶,۲۰۰
بدهی جاری	۳,۵۴۸,۲۳۵	۲,۸۶۸,۰۷۳	۲,۵۰۵,۴۴۵
نسبت جاری	۲۰۲٪	۲۲۶٪	۱۹۴٪

ب (نسبت آتی :

عنوان	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰
دارایی جاری - (موجودی و پروژه در جریان + پیش پرداخت)	۱,۳۳۵,۶۴۱	۱,۵۴۹,۷۲۲	۹۵۲,۸۱۳
بدهی جاری	۳,۵۴۸,۲۳۵	۲,۸۶۸,۰۷۳	۲,۵۰۵,۴۴۵
نسبت آتی	۳۸٪	۵۴٪	۳۸٪



ج) نسبت گردش سرمایه جاری :

عنوان	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰
درآمد عملیاتی (فروش)	۱,۹۳۵,۹۵۲	۲,۱۹۵,۴۱۹	۱,۰۰۴,۱۶۱
سرمایه در گردش (دارایی جاری - بدهی جاری)	۳,۶۱۴,۴۹۵	۳,۶۴۰,۹۱۸	۲,۳۵۰,۷۵۵
نسبت گردش سرمایه جاری	۵۴%	۸۰%	۴۳%

د) نسبت بدهی :

عنوان	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰
جمع بدهی ها (جاری و بلندمدت)	۴,۰۹۴,۰۳۸	۳,۳۵۶,۳۴۸	۳,۳۰۳,۴۹۴
دارایی جاری	۷,۱۶۲,۷۳۰	۶,۵۰۸,۹۹۱	۴,۸۵۶,۲۰۰
نسبت بدهی	۵۷%	۵۲%	۶۸%

هـ) نسبت مالکانه :

عنوان	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۴,۰۲۵,۵۳۱	۴,۰۷۰,۴۷۳	۲,۵۰۵,۵۳۱
جمع دارایی ها	۸,۱۱۹,۵۶۹	۷,۴۲۶,۸۲۱	۵,۹۵۵,۸۵۴
نسبت مالکانه	۵۰%	۵۵%	۴۲%



ی) دوره وصول مطالبات :

عنوان	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰
درآمد عملیاتی (فروش)	۱,۹۳۵,۹۵۲	۲,۸۹۵,۴۱۹	۱,۰۰۴,۸۶۱
متوسط حسابها و اسناد دریافتی طی دوره	۱,۰۸۰,۹۰۸	۸۳۳,۴۶۲	۹۳۰,۷۰۶
دوره وصول مطالبات	۱,۷۹	۳,۴۷	۱,۰۸

و) نسبت بهای تمام شده به درآمد عملیاتی :

عنوان	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰
بهای تمام شده	۹۸۴,۹۷۴	۷۱۱,۱۳۳	۳۲۶,۱۲۴
درآمد عملیاتی (فروش)	۱,۹۳۵,۹۵۲	۲,۸۹۵,۴۱۹	۱,۰۰۴,۸۶۱
نسبت ب ت به درآمد عملیاتی	۵۱%	۲۵%	۳۲%



۲-۵- عملکرد بخش‌ها یا فعالیت‌ها:

درصد تحقق بودجه	عملکرد ۱۴۰۲	برآورد کل سال مالی ۱۴۰۲	شرح
۰.۴۴	۱,۹۳۵,۹۵۲	۴,۳۵۵,۴۵۵	فروش و درآمد حاصل از ارائه خدمات
۰.۵۲	۹۸۴,۹۷۴	۱,۸۹۵,۷۷۹	بهای تمام شده املاک واگذار شده و خدمات ارائه شده
۰.۳۹	۹۵۰,۹۷۸	۲,۴۵۹,۶۷۶	سود (زیان) ناخالص
۱.۰۴	-۲۱۰,۴۰۷	-۲۰۱,۵۸۹	هزینه‌های فروش، اداری و عمومی
۰.۰۰	۸۱	۰	خالص درآمدها (هزینه‌ها) عملیاتی
۰.۳۳	۷۴۰,۴۸۹	۲,۲۵۸,۰۸۸	سود (زیان) عملیاتی
۰.۸۶	-۲۹۴,۳۳۱	-۳۴۴,۰۴۱	هزینه‌های مالی
۰.۰۰	۱۰۸,۲۹۳	۱	خالص درآمدها (هزینه‌های) متفرقه
۰.۲۹	۵۵۴,۴۵۲	۱,۹۱۴,۰۴۷	سود (زیان) قبل از مالیات
۰.۱۴	-۳۳,۸۰۹	-۲۵۰,۰۰۰	مالیات
۰.۳۱	۵۲۰,۶۴۳	۱,۶۶۴,۰۴۷	سود (زیان) خالص
۰.۳۲	۳۵۶	۱,۱۲۹	سود عملیاتی هر سهم
۰.۲۹	۲۷۷	۹۵۷	سود هر سهم قبل از کسر مالیات
۰.۳۱	۲۶۰	۸۳۲	سود هر سهم پس از کسر مالیات
۱.۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه

۱- جمع بندی

از عمده دلایل عدم تحقق بودجه پیش بینی شده میتوان به طولانی شدن مذاکره با شریک سازنده در پروژه مروارید، جهت توافق در فروش مشترک و با توجه به محقق نشدن اخذ تسهیلات پیش بینی شده در پروژه باران، با تصمیم هیات مدیره، نسبت به واگذاری واحدهای کمتر در پروژه باران به دلیل نوسانات شدید قیمت‌ساز اواخر سال ۱۴۰۱ اقدام گردید، همچنین عدم استقبال از فروش واحدهای آپادانا، در کل انحرافات فوق را باعث گردیدند.