

بیانیه ثبت

موضوع ماده ۲۲ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران (مصوب ۱۳۸۴)

فرم ب - ۲/۴

بیانیه ثبت سهام در دست انتشار شرکت‌های سهامی عام ناشی از افزایش سرمایه

شرکت‌های بخش انبوه‌سازی، املاک و مستغلات

سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

استان مرکزی - شهر اراک شماره ثبت ۸۰۵۷

آدرس دفتر مرکزی: استان مرکزی - شهر اراک - کوی الهیه - کد پستی ۳۸۱۸۷-۸-۶۳۸۱

شماره تماس: ۰۸۶-۳۳۶۶۴۰۰۵-۷

شماره ثبت نزد سازمان بورس و اوراق بهادار: ۱۱۴۰۲

ثبت شده در ۹۴/۱۱/۱۳

تذکر:

ثبت اوراق بهادار نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات قانونی و مصوبات سازمان و شفافیت اطلاعاتی بوده و به منزله تأیید مزایا، تضمین سودآوری و یا توصیه و سفارشی در مورد شرکت‌ها یا طرح‌های مرتبط با اوراق بهادار توسط سازمان نمی‌باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند
تعداد ۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم و مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
سهام عادی با نام

این بیانیه، به منظور انتشار اطلاعات مرتبط با عرضه سهام در دست انتشار شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند سهامی عام، بر اساس مجموعه فرم‌ها، اطلاعات، اسناد و مدارکی که در مرحله ثبت به سازمان بورس و اوراق بهادار ارائه شده، توسط ناشر تهیه و ارائه گردیده است.

سرمایه‌گذاران به منظور دسترسی به اطلاعات مالی شرکت می‌توانند به سامانه جامع اطلاع‌رسانی ناشران اوراق بهادار به آدرس www.Codal.ir مراجعه نمایند.

آگهی‌های شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند از طریق روزنامه کثیرالانتشار دنیای اقتصاد منتشر و به عموم ارائه خواهد گردید.

فهرست مطالب

عنوان	فهرست مطالب
۱. مشخصات ناشر.....	۴
۲. نتایج حاصل از آخرین افزایش سرمایه	۸
۳. تشریح طرح افزایش سرمایه	۹
۴. تشریح جزییات طرح	۱۱
۵. برنامه‌های شرکت در صورت عملی نشدن افزایش سرمایه	۱۵
۶. چشم‌انداز شرکت و ریسک‌های مربوط	۱۶
۷. پذیره‌نویسی سهام.....	۱۸

۱. مشخصات ناشر

۱.۱. تاریخچه فعالیت شرکت

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند در تاریخ ۱۳۸۶/۱۰/۰۴ به صورت شرکت سهامی خاص به نام شرکت پارس مسکن الوند تاسیس شده و طی شماره ۸۰۵۷ مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۰۴ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی اراک به ثبت رسیده است.

طبق صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۰۹/۲۵ نام شرکت به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی خاص) تغییر یافته و طی شماره ۲۰۰۵۱ مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۱۵ به ثبت رسیده است. همچنین طبق صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۹ نوع حقوقی شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل و اساسنامه جدید شرکت در ۵۶ ماده و ۱۱ تبصره تصویب و جایگزین اساسنامه قبلی گردیده و در روزنامه رسمی شماره ۲۰۶۴۰ مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۲۳ به ثبت رسیده است. در حال حاضر شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند جزء شرکت‌های تابعه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) می‌باشد. همچنین براساس نامه شماره ۹۴/۵/۴۱۴۵۰ مورخ ۱۳۹۴/۱۲/۰۸ فرابورس ایران، شرکت با نماد ثالوند مورد پذیرش قطعی قرار گرفته است.

۱.۲. موضوع فعالیت شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده ۲ اساسنامه، به شرح زیر می‌باشد:

الف) تهیه زمین و خرید یا اجاره یا تملک جهت اجرای پروژه‌های ساختمانی.
ب) مطالعه و طراحی و اجرای طرح‌ها و پروژه‌های شهرسازی و ساختمانی اعم از مسکونی، اداری، تجاری، تاسیساتی و غیره.

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

ت) قبول مشاوره، نظارت، اجرا و انجام کارها و پروژه‌های ساختمانی به صورت پیمانکاری یا امانی.

ث) تهیه و تولید مصالح و کلیه لوازم و ماشین‌آلات چه به صورت ایجاد کارخانه و یا خرید از داخل یا خارج به منظور استفاده و یا فروش آنها.

ج) خرید و وارد نمودن ماشین‌آلات مورد نیاز و مصالح ساختمانی و سایر وسایل و مواد و لوازمی که برای انجام موارد فوق لازم باشد.

چ) جذب سرمایه‌های اشخاص حقیقی و حقوقی و مشارکت مدنی در ایجاد، ساخت، توسعه و تکمیل پروژه‌های ساختمانی و تاسیساتی و صنایع مرتبط با آنها.

ح) واگذاری واحدها و ساختمان‌ها و تاسیسات احداثی متعلق به شرکت به صورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی) یا اجاره به شرط تملیک یا امانی و یا به هر طریق دیگر.

خ) دریافت و کسب اعتبار یا هرگونه تسهیلات مالی از طریق اخذ تسهیلات یا مشارکت مدنی با بانک‌ها و سایر سازمان‌های تامین کننده منابع مالی یا پیش فروش مستحقات.

د) هر نوع سرمایه‌گذاری و مشارکت حقوقی با اشخاص حقیقی یا حقوقی اعم از سرمایه‌گذاری مستقیم یا خرید و فروش سهام چه در داخل و یا خارج از کشور.

ذ) انجام کلیه اموری که به طور مستقیم و یا غیر مستقیم مرتبط با موضوع و اهداف شرکت باشد.

۱.۳. بازار سهام شرکت

سهام شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۹۵/۰۱/۰۷ در فرابورس ایران پذیرفته شده است. هم‌اکنون سهام شرکت با طبقه‌بندی در گروه انبوه‌سازی، املاک و مستغلات با نماد " ئالوند " در بازار اول فرابورس ایران مورد معامله قرار می‌گیرد.

۱.۴. ترکیب سهامداران

نام سهامدار	شخصیت	تعداد سهام	درصد سهام
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن	سهامی عام	۲۵۱۹۹۵۳۰۹	۸۴
مجید لطفی	حقیقی	۷۲۰۱۳۰۰	۲
شرکت سازمان عمران کرمان	سهامی خاص	۵۴۶۵۰۰۰	۲
شرکت سرمایه‌گذاری توسعه ملی	سهامی عام	۵۱۷۰۴۵۳	۲
مجید احمدی	حقیقی	۳۶۹۳۱۵۳	۱
صندوق سرمایه‌گذاری فیروزه موفقیت	صندوق سرمایه‌گذاری	۳۰۰۰۰۰۰	۱
سایر سهامداران کمتر از ۱٪	-	۲۳۴۷۴۷۸۵	۸
جمع	-	۳۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰

۱.۵. مشخصات اعضای هیئت‌مدیره

به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۲۱ اشخاص زیر به عنوان اعضای هیئت مدیره انتخاب گردیدند. همچنین بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۲۲ هیئت‌مدیره آقای علیرضا نوربهبشت به عنوان مدیرعامل شرکت انتخاب گردیده است.

نام	سمت	نماینده	مدت مأموریت		موظف/غیرموظف
			شروع	خاتمه	
شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن(سهامی خاص)	رئیس هیئت مدیره	اسماعیل عطایی مقدم	۱۳۹۵/۱۰/۲۲	۱۳۹۷/۱۰/۲۲	غیرموظف
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز(سهامی خاص)	مدیرعامل و نایب رئیس هیئت مدیره	علیرضا نوربهبشت	۱۳۹۵/۱۰/۲۲	۱۳۹۷/۱۰/۲۲	موظف
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)	عضو هیئت مدیره	مجید امیری	۱۳۹۵/۱۰/۲۲	۱۳۹۷/۱۰/۲۲	غیرموظف
شرکت مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره	ابوالفضل محمودی	۱۳۹۵/۱۰/۲۲	۱۳۹۷/۱۰/۲۲	موظف
شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره	حمیدرضا زمرد	۱۳۹۵/۱۰/۲۲	۱۳۹۷/۱۰/۲۲	موظف

۱,۶. مشخصات حسابرس و بازرس قانونی شرکت

براساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۱، سازمان حسابرسی به عنوان حسابرس و بازرس قانونی اصلی و علی البدل شرکت برای مدت یک سال (سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷) انتخاب گردید. حسابرس و بازرس قانونی شرکت در سال مالی قبل نیز سازمان حسابرسی بوده است.

۱,۷. وضعیت سهام شرکت

وضعیت سهام شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند طی سال جاری و دو سال اخیر به شرح زیر می باشد:

شرح	سال جاری تا تاریخ ۱۳۹۷/۰۲/۲۴	سال ۱۳۹۶/۰۶/۳۱	سال ۱۳۹۵/۰۶/۳۱
تعداد کل سهام شرکت	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰
درصد سهام شناور	۱۶	۱۳/۴۱	۹/۶۳
آخرین قیمت (ریال)	۱,۹۲۸	۲,۷۰۳	۲,۲۱۰

۱,۸. روند سودآوری و تقسیم سود

میزان سود (زیان) خالص و سود تقسیم شده شرکت طی سه سال مالی اخیر به شرح زیر می باشد:

شرح	سال مالی منتهی به		
	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
سود (زیان) واقعی هر سهم شرکت اصلی (ریال)	۳۸۴	۲۳۰	۵۵۹
سود نقدی هر سهم (ریال)	۳۶۵	۱۵۰	۵۵۷
سرمایه (میلیون ریال)	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰

۱,۹. اهم پروژههای شرکت

ردیف	نام پروژه	محل اجرای پروژه	مساحت زیربنای مفید (مترمربع) سهم شرکت	درصد مالکیت	تعداد واحد سهم شرکت	تاریخ شروع	برآورد تاریخ تکمیل	آخرین برآورد بهای تمام شده کل پروژه سهم شرکت (میلیون ریال)	درصد پیشرفت تا پایان اسفند ماه ۱۳۹۶	کل مخارج انجام شده از شروع پروژه تا پایان اسفند ماه ۱۳۹۶ (میلیون ریال)	مخارج آتی سهم شرکت (میلیون ریال)
۱	پروژه مسکونی و تجاری فرمانیه	اراک	۳,۵۳۹	۱۰۰	۳۵	۱۳۹۴	۱۳۹۷	۷۷,۰۲۲	۹۵	۷۳,۴۷۷	۳,۵۴۵
۲	پروژه مسکونی جم	اراک	2,084	۱۰۰	۱۸	۱۳۹۵	۱۳۹۷	49,117	۹۶	46,476	2,641
۳	پروژه مسکونی سهند	اراک	۶,۷۲۴	۱۰۰	۷۲	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۰۵,۳۸۵	۳۹	۴۰,۶۳۸	۶۴,۷۴۷
۴	پروژه مسکونی پونه	اراک	825	۱۰۰	۶	۱۳۹۶	۱۳۹۷	15,984	۴۲	6,691	9,293
۵	پروژه مسکونی الوند	اراک	۶,۶۵۰	۱۰۰	۷۱	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۹۸,۶۲۵	۱۵	۱۵,۰۱۰	۸۳,۶۱۵
۶	پروژه مسکونی چالوس (مشارکتی)	چالوس	16,010	۶۲	۱۰۶	۱۳۹۶	۱۳۹۹	545,000	۴	21,436	523,564
۷	پروژه مسکونی شکریه همدان (مشارکتی)	همدان	۷,۹۲۰	۵۰	۸۰	۱۳۹۷	۱۳۹۹	۱۴۶,۵۰۶	۴	۵,۹۴۰	۱۴۰,۵۶۶
۸	پروژه پیمانکاری نارون	اراک	12,897	-	-	۱۳۹۴	۱۳۹۷	165,753	۷۴	122,265	43,488
	جمع		۵۶,۶۴۹		۳۸۸			۱,۲۰۳,۳۹۲		۳۳۱,۹۳۳	۸۷۱,۴۵۹

۲. نتایج حاصل از آخرین افزایش سرمایه

افزایش سرمایه قبلی شرکت از مبلغ ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال و از محل مطالبات حال شده و آورده نقدی سهامداران بوده که به منظور اصلاح ساختار مالی صورت گرفته است. نتایج حاصل از افزایش سرمایه مزبور که طی تصمیمات مجمع عمومی فوق‌العاده مورخ ۱۳۹۴/۰۳/۲۴ تصویب شده و در تاریخ ۱۳۹۴/۰۶/۱۴ نزد مرجع ثبت شرکت‌ها به ثبت رسیده، در جدول ذیل منعکس شده است.

ارقام به میلیون ریال

مبلغ مغایرت	اطلاعات واقعی در تاریخ ۱۳۹۴/۰۶/۱۴	برآورد انجام شده مطابق ثبت در تاریخ ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	شرح	
			منابع	مصارف
-	۲۵۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰	افزایش سرمایه	
-	۲۵۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰	جمع منابع	
-	۲۵۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰	تسویه بدهی سود سهام پرداختی	
-	۲۵۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰	جمع مصارف	

* با عنایت به اینکه آخرین افزایش سرمایه شرکت قبل از پذیرش و عرضه سهام در فرابورس ایران صورت گرفته است، لذا نیازی به اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار و تهیه بیانیه ثبت نبوده است.

براساس صورت‌های مالی حسابرسی شده دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹ جمع کل بدهی‌های شرکت مبلغ ۵۰۶,۷۹۰ میلیون ریال بوده است که ۷۶ درصد دارایی‌های شرکت (نسبت بدهی) بود. عمده این بدهی (به مبلغ ۲۵۴,۵۶۵ میلیون ریال) بابت بدهی سود سهام به سهامدار عمده است که در فرآیند افزایش سرمایه تبدیل به سهام شده و موجب گردید نسبت بدهی در صورت‌های مالی سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱، به حدود ۳۵ درصد کاهش یابد.

۳. تشریح طرح افزایش سرمایه

۳.۱. هدف از انجام افزایش سرمایه

هدف شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند سهامی عام، از افزایش سرمایه موضوع این بیانیه ثبت، به شرح زیر می‌باشد.

۳.۱.۱. اصلاح ساختار مالی

با ملاحظه ترازنامه شرکت و وضعیت تامین مالی شرکت (سمت چپ ترازنامه)، اهرمی بودن شرکت قابل مشاهده است. براساس صورت‌های مالی حسابرسی شده سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱، نسبت بدهی شرکت ۰,۴۲ می‌باشد که با احتساب سود سهام مصوب مجمع سال مالی مذکور، این نسبت براساس صورت‌های مالی دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹، ۰,۵۱ می‌باشد. این نسبت حاکی از اهرمی شدن شرکت و نیاز به بازسازی ساختار مالی فعلی شرکت می‌باشد. شایان ذکر است در حال حاضر بدهی سود سهام شرکت به سهامداران مبلغ ۲۰۸,۴۸۹ میلیون ریال می‌باشد که بخشی از این سود مربوط به مصوبات مجمع سال مالی ۹۵ نیز است که عدم بازپرداخت آن مطابق با ماده ۲۴۰ قانون تجارت، در صورت‌های مالی سال مالی ۹۶ توسط حسابرس و بازرس قانونی شرکت نیز مورد تذکر قرار گرفته است. با توجه به اینکه محل افزایش سرمایه پیشنهادی آورده نقدی و مطالبات حال شده سهامداران می‌باشد و قسمتی از مطالبات سهامداران به عنوان افزایش سرمایه منظور خواهد شد، انتظار می‌رود تمام یا بخش قابل توجهی از بدهی سود سهم به سرمایه تبدیل شده و ساختار مالی شرکت اصلاح شده و نسبت‌های بدهی آن بهبود خواهد یافت.

۳.۱.۲. استفاده بهینه از وجوه نقد

با توجه به شرایط رکودی حاکم بر اقتصاد کلان کشور و نوسانات نرخ ارز و تاثیر آن بر ارقام بهای تمام شده، نیاز به وجود نقدینگی را در بنگاه‌های اقتصادی تشدید می‌نماید. با امعان نظر به این موضوع تسویه بدهی سود سهام و اصلاح ساختار مالی از طریق افزایش سرمایه موجب می‌شود وجه نقد شرکت به سمت اجرای پروژه‌ها هدایت و متمرکز گردد. از این‌رو هیئت مدیره به منظور بهینه کردن ساختار سرمایه شرکت، استفاده بهینه از وجوه نقد و همچنین تسریع در اجرای پروژه‌های شرکت، پیشنهاد افزایش سرمایه را به مجمع عمومی فوق‌العاده ارائه نموده است.

۳,۲. سرمایه‌گذاری مورد نیاز و منابع تأمین آن

مبلغ کل سرمایه‌گذاری مورد نیاز جهت اجرای برنامه‌های یاد شده فوق ۲۰۸,۴۸۹ میلیون ریال و منابع تأمین آن به شرح جدول زیر می‌باشد.

ارقام به میلیون ریال

شرح	آخرین برآورد در تاریخ ۱۳۹۷/۰۲/۲۴	
افزایش سرمایه	۲۰۰,۰۰۰	منابع
منابع داخلی (پیش فروش واحدها و فروش موجودی واحدهای تکمیل شده)	۸,۴۸۹	
جمع منابع	۲۰۸,۴۸۹	
اصلاح ساختار مالی (تسویه سود سهام پرداختی)	۲۰۸,۴۸۹	مصارف
جمع مصارف	۲۰۸,۴۸۹	

۳,۳. مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و محل تأمین آن

با توجه به برنامه ارائه شده، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند در نظر دارد سرمایه خود را از مبلغ ۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال، از محل از محل مطالبات و آورده نقدی، به شرح زیر افزایش دهد.

- ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (معادل ۶۷ درصد) از محل مطالبات و آورده نقدی،

۳,۴. مطالبات سهامداران

جزئیات مطالبات سهامداران عمده شرکت و منشاء ایجاد آن در تاریخ تهیه بیانیه ثبت به شرح ذیل می‌باشد:

ارقام به میلیون ریال

سهامدار	درصد سهامداری	مبلغ مطالبات ناشی از سود سهام	مبلغ سایر مطالبات	جمع مطالبات سهامدار	سهم از افزایش سرمایه
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)	۸۴	۱۸۹,۴۴۳	-	۱۸۹,۴۴۳	۱۶۸,۰۰۰
مجید لطفی	۲,۱۲	۱,۸۹۸	-	۱,۸۹۸	۴,۲۴۰
شرکت سازمان عمران کرمان (سهامی خاص)	۱,۸۲	۱,۹۹۵	-	۱,۹۹۵	۳,۶۴۰
شرکت سرمایه‌گذاری توسعه ملی (سهامی عام)	۱,۷۲	۲,۱۳۲	-	۲,۱۳۲	۳,۴۴۰
مجید احمدی	۱,۳۱	۱,۴۲۴	-	۱,۴۲۴	۲,۶۲۰
سایر سهامداران	۹,۰۳	۱۱,۵۹۷	-	۱۱,۵۹۷	۱۸,۰۶۰
جمع	۱۰۰	۲۰۸,۴۸۹	-	۲۰۸,۴۸۹	۲۰۰,۰۰۰

همان گونه که در جدول فوق ارائه شده است، منشا مطالبات سهامداران صرفاً مربوط به سود سهام مصوب مجمع می‌باشد.

جزئیات مطالبات سهامداران عمده شرکت به تاریخ گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه
۱۳۹۶/۰۹/۳۰ قبل از ثبت سود سهام ۱۳۹۶/۰۶/۳۱

ارقام به میلیون ریال

سهمداران	درصد سهامداری	مبلغ مطالبات ناشی از سود سهام	مبلغ سایر	جمع مطالبات ناشی از سود سهام
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)	٪۹۸	۱۱۰،۲۲۸	-	۱۱۰،۲۲۸
سایر سهامداران خرد	٪۲	۱،۹۹۲	-	۱،۹۹۲
جمع	۱۰۰	۱۱۲،۲۲۰	-	۱۱۲،۲۲۰

۴. تشریح جزئیات طرح

جزئیات طرح موضوع افزایش سرمایه پیشنهادی به شرح زیر می باشد:

۴.۲. اصلاح ساختار مالی

۴.۲.۱. صورت وضعیت مالی

در این بخش ابتدا صورت های مالی حسابرسی شده ۳ سال مالی اخیر و حسابرسی نشده دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹ ارائه و در ادامه اقلامی که تحت تاثیر افزایش سرمایه قرار می گیرند، توضیحاتی ارائه خواهد شد.

ترازنامه

ارقام به میلیون ریال

عنوان	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
موجودی نقد و بانک	۱۰۲,۲۸۹	۸۶,۴۴۰	۶۲,۴۷۳	۹,۷۸۰
حسابها و اسناد دریافتی تجاری	۱۸۲,۲۳۲	۱۵۲,۷۴۰	۱۱۰,۹۴۶	۱۴۲,۷۲۱
سایر حسابها و اسناد دریافتی	۳,۷۵۷	۳,۸۳۶	۳,۶۴۷	۲۵,۰۸۱
موجودی مواد و کالا	۱۱,۵۲۶	۸,۰۸۸	۸,۳۵۷	۱۰,۴۲۶
سفارشات و پیش پرداختها	۹,۳۶۴	۱۵,۱۳۲	۸,۵۲۹	۸,۰۲۲
پروژه های در جریان تکمیل	۱۷۷,۹۵۰	۱۵۸,۵۰۴	۳۴۵,۱۴۵	۳۱۱,۰۹۷
پروژه های تکمیل شده	۲۰۱,۳۳۴	۲۶۲,۵۸۳	۱۶۶,۹۳۵	۱۷۱,۲۱۵
جمع دارایی های جاری	۶۸۸,۴۵۲	۶۸۷,۳۲۳	۷۰۶,۰۳۲	۶۷۸,۳۴۲
دارایی ثابت مشهود	۸,۵۵۴	۸,۴۷۷	۲۸,۷۶۴	۳۲,۰۲۱
دریافتی های بلند مدت	۱۱,۴۵۶	۱۱,۵۴۶	۲۸,۲۵۶	-
دارایی های نامشهود	۳۴,۱۶۴	۳۴,۲۶۴	۳۳,۶۰۵	۳۳,۳۴۳
سرمایه گذاری های بلندمدت	۴۱,۱۰۰	۴۱,۱۰۰	۴۱,۱۰۰	-
زمین های نگهداری شده جهت ساخت املاک	۲۳,۲۰۲	۲۱,۶۰۹	۱۷,۹۹۸	۱۶,۰۲۲
جمع دارایی های غیرجاری	۱۱۸,۴۷۶	۱۱۶,۹۹۶	۱۴۹,۷۲۳	۸۱,۳۸۶
جمع کل دارایی ها	۸۰۶,۹۲۸	۸۰۴,۳۱۹	۸۵۵,۷۵۵	۷۵۹,۷۲۸
حسابها و اسناد پرداختی تجاری	۲۳,۷۳۴	۲۲,۵۹۷	۴۴,۹۲۸	۶۶,۴۸۶
سایر حسابها و اسناد پرداختی	۱۱,۴۰۰	۱۲,۶۱۸	۶,۵۹۸	۱۲,۰۸۶
پیش دریافتها	۱۸,۴۶۷	۶,۴۶۳	۶۳۴	۱۷,۴۵۸
ذخیره مالیات	۲۲۱	۳۷۸	۱,۳۵۴	۱,۶۶۷
سود سهام پرداختی	۲۰۸,۴۸۹	۱۱۲,۲۲۱	۱۵۳,۷۷۹	۱۹۰,۰۳۱
تسهیلات مالی کوتاه مدت	۱۴۰,۱۳۷	۱۷۶,۵۵۰	۲۴۶,۰۴۱	۱۴۳,۵۱۶
جمع بدهی جاری	۴۰۲,۸۲۸	۳۳۰,۸۲۷	۴۵۳,۳۳۴	۲۶۰,۲۴۴
تسهیلات مالی بلندمدت	-	-	-	۴۱۵
ذخیره بازخرید خدمت کارکنان	۶,۵۶۸	۶,۱۱۸	۵,۲۱۰	۳,۹۴۳
جمع بدهی بلندمدت (غیرجاری)	۶,۵۶۸	۶,۱۱۸	۵,۲۱۰	۴,۳۵۸
جمع کل بدهی ها	۴۰۹,۳۹۶	۳۳۶,۹۴۵	۴۵۸,۵۴۴	۲۶۴,۶۰۲
سرمایه	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۲۱,۶۲۰	۲۱,۶۲۰	۱۵,۸۶۲	۱۳,۸۰۸
سود (زیان انباشته)	۷۵,۹۱۲	۱۴۵,۷۵۴	۸۱,۳۴۹	۱۸۱,۳۱۸
جمع حقوق صاحبان سهام	۳۹۷,۵۳۲	۴۶۷,۳۷۴	۳۹۷,۲۱۱	۴۹۵,۱۲۶
جمع کل بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	۸۰۶,۹۲۸	۸۰۴,۳۱۹	۸۵۵,۷۵۵	۷۵۹,۷۲۸

چشم انداز سرفصل مورد نظر برای افزایش سرمایه

همان‌گونه که در اهداف افزایش سرمایه ذکر شد، این شرکت در نظر دارد نسبت به اصلاح ساختار مالی و تسویه بدهی سود سهام از محل افزایش سرمایه اقدام نماید. براساس ترازنامه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹، شرکت مبلغ ۲۰۸,۴۸۹ میلیون ریال سود سهام پرداختی دارد که در صورت افزایش سرمایه پیش‌بینی می‌گردد کل بدهی سود سهام شرکت تسویه گردد.

۴,۲,۲. نسبت‌های مالی

با عنایت به هدف افزایش سرمایه در خصوص اصلاح ساختار مالی از طریق تسویه سود سهام، در صورت انجام افزایش سرمایه، نسبت‌های اهرمی شرکت بهبود خواهند یافت. در جدول ذیل نسبت‌های اهرمی شرکت ارائه شده است:

عنوان	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
نسبت بدهی	۰,۵۰	۰,۴۲	۰,۵۴	۰,۳۵
نسبت کل بدهی	۱,۰۱	۰,۷۲	۱,۱۵	۰,۵۳

همان‌گونه که در جدول فوق ارائه شده است، نسبت‌های اهرمی روبه بزرگ شدن و اهرمی شدن شرکت و در نتیجه افزایش ریسک می‌باشند. به طور مثال در دره ۶ ماهه با توجه به تقسیم سود صورت گرفته در مجمع سال مالی ۹۶، نسبت بدهی شرکت به بیش از ۰,۵ افزایش یافته است. رد صورت انجام افزایش سرمایه، مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال از بدهی‌ها (سود سهام پرداختی) تبدیل به سرمایه می‌گردد که در اینصورت بدون در نظر گرفتن تغییرات احتمالی سایر اقلام در طی سال مالی، نسبت بدهی از ۰,۵۱ به ۰,۲۶ کاهش خواهد یافت.

سایر نسبت‌های مالی تاثیرگذار در طی سه سال مالی اخیر به شرح جدول ذیل می‌باشد:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	شرح		
۲,۶	۱,۵۶	۲,۰۸	۱,۷۱	نسبت جاری (دارایی جاری به بدهی جاری)	نسبت های نقدینگی	توانایی به جوابگویی تعهدات کوتاه مدت
۰,۸۹	۰,۸۳	۰,۸۵	۰,۸۵	نسبت دارایی جاری (دارایی جاری به کل دارایی)		
۰,۶۸	۰,۳۹	۰,۷۳	۰,۶۶	نسبت سریع یا آنی (بدهی جاری / (موجودی نقدی + مطالبات))		
۰,۴۴	۰,۲۴	۰,۵	۰,۲۵	نسبت گردش دارایی ها (جمع دارایی ها / فروش)	نسبت های فعالیت یا کارایی	توانایی مدیریت در بکارگیری دارایی ها در فعالیت های نهایی شرکت (فروش)
۰,۸	۰,۸	۱,۱۳	۰,۲۶	گردش سرمایه جاری (سرمایه در گردش / فروش)		
۰,۴	۰,۲۷	۰,۳۲	۰,۰۹	سرمایه در گردش / سود خالص		
۰,۶۵	۰,۴۶	۰,۵۸	۰,۵۹	نسبت مالکانه (جمع دارایی ها / حقوق صاحبان سهام)	نسبت های اهرمی و سرمایه گذاری	توانایی بازپرداخت بدهی های بلند مدت
۰,۳۵	۰,۵۴	۰,۴۲	۰,۵	نسبت بدهی (جمع دارایی ها / بدهی ها)		
۰,۵۳	۱,۱۵	۰,۷۲	۱,۰۳	نسبت کل بدهی (حقوق صاحبان سهام / بدهی)		
۰,۵۲	۰,۲۴	۰,۳۱	۰,۲۱	نسبت سود ناویژه (فروش / سود ناویژه)	نسبت های سود آوری	توانایی در کسب سود
۰,۴۹	۰,۳	۰,۳۳	۰,۲۳	نسبت سود عملیاتی (فروش / سود عملیاتی)		
۰,۵۱	۰,۳۵	۰,۲۹	۰,۲۱	نسبت سود قبل از مالیات (فروش / سود قبل از کسر مالیات)		
۰,۵	۰,۳۴	۰,۲۹	۰,۲	نسبت سود ویژه (فروش / سود خالص)		
۰,۳۴	۰,۱۷	۰,۲۵	۰,۰۹	نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE) حقوق صاحبان سهام / سود خالص		
۰,۴	۰,۲۷	۰,۳۲	۰,۱۵	بازده سرمایه در گردش (سرمایه در گردش / سود خالص)		
۰,۲۲	۰,۰۸	۰,۱۸	۰,۰۶	بهره وری سرمایه (ارزش دارایی ها / (سود بعد از مالیات + هزینه مالی))		
۰,۲۲	۰,۰۸	۰,۱۴	۰,۰۵	بازده دارایی (ROA) (جمع دارایی ها / سود خالص)		

۵. برنامه‌های شرکت در صورت عملی نشدن افزایش سرمایه

سهامدار عمده و سایر سهامداران شرکت تاکید به تسویه سود سهام خود دارد، لذا در صورت عملی نشدن افزایش سرمایه، شرکت مجبور به پرداخت سود سهام خود می‌باشد. با توجه به محدودیت مالی، شرکت یا باید نسبت به اخذ تسهیلات اقدام نماید و یا از تاخیر و کندکردن سرعت اجرای پروژه‌ها به خاطر پرداخت سود به سهامداران استفاده نماید. تاخیر در اجرای پروژه‌ها و کندکردن فعالیت، موجب خدشه‌دار شدن فرض تداوم فعالیت شرکت و کاهش سودآوری می‌گردد، لذا گزینه باقیمانده اخذ تسهیلات خواهد بود. اخذ تسهیلات موجب تحمیل هزینه مالی به شرکت و در نتیجه کاهش سود خالص شرکت نسبت به سناریوی افزایش سرمایه خواهد شد. از سوی دیگر بازپرداخت این تسهیلات نیز با توجه به حجم آن (۶۷ درصد سرمایه فعلی شرکت)، به راحتی مقدور نخواهد بود.

۶. چشم‌انداز شرکت و ریسک‌های مربوط

چشم‌انداز شرکت

آمار معاملات و گزارشات تحولات بازار مسکن حاکی از افزایش در حجم معاملات و افزایش قیمت در نیمه دوم سال مالی ۹۶ می‌باشد. این افزایش عمدتاً شامل واحدهایی با ارزش کمتر از ۴ میلیارد ریال و کوچک متراژ می‌باشد. عمده پرتفوی تولیدات شرکت نیز شامل کاربری مسکونی با ارزش کمتر از ۴,۰۰۰ میلیارد ریال می‌باشد که دقیقاً منطبق با سلیقه و توان متقاضیان است. در این راستا پیش‌بینی می‌گردد در سال مالی ۹۷ و سنوات آتی نیز شرکت بتواند به طور کامل برنامه‌ها و مفروضات خود را اجرایی نماید. از سوی دیگر خبر خوب بازار مسکن در ابتدای اردیبهشت ماه، خبر کاهش نرخ سود تسهیلات صندوق یکم بانک مسکن می‌باشد که این موضوع منجر به کاهش بهای تمام شده تسهیلات مسکن گردیده و نوید بخش تداوم و افزایش تقاضا در سنوات آتی است. در کنار این موضوع شرکت جهت تنوع‌بخشی پرتفوی خود، توسعه جغرافیایی را نیز در دستور کار خود قرار داده است که از جمله آنها می‌توان به پروژه مسکونی شکریه در همدان (در مرحله اخذ پروانه) و پروژه بام چالوس یا چمستان (در مرحله انعقاد قرارداد مشارکت می‌باشد) اشاره نمود.

عوامل ریسک

با توجه به آنکه صنعت ساختمان با بسیاری دیگر از حوزه‌های اقتصاد مرتبط می‌باشد لذا نوسان و تغییرات در بسیاری از حوزه‌های خرد و کلان اقتصاد جامعه بر روی فروش و سودآوری شرکت اثر گذار خواهد بود

ریسک نقدینگی

از آنجا که سیکل عملیاتی صنعت ساختمان حدود ۳ سال می‌باشد، تامین و مدیریت جریان نقدی پروژه‌ها از اهم موضوعات این صنعت به حساب می‌آید به طوریکه یکی از مهمترین ریسک‌های موجود در صنعت ساختمان عدم مدیریت نقدینگی است. شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی اقدام به متوازن سازی سبده دارایی‌ها در حوزه مسکن نموده و در سال‌های اخیر بخشی از سبده سرمایه‌گذاری در مسکن را به سمت حوزه‌های کم ریسک‌تر برده است. به عنوان مثال افزایش سرمایه‌گذاری در پروژه‌های متوسط، مصادیقی برای این موضوع می‌باشد.

تغییرات نرخ ارز

تغییرات نرخ ارز در سال‌های اخیر که عمدتاً منجر به افزایش قیمت ارزهای خارجی به خصوص دلار گردیده و عدم ثبات در قیمت‌ها و تحریم‌های اقتصادی ایجاد شده منجر به افزایش قیمت تمام شده ناشی از خرید برخی از مصالح ساختمانی شده است.

اثر درآمد سرانه ملی

داشتن مسکن برای هر خانواده به عنوان یکی از ضروریات زندگی محسوب می‌شود ولی به نوعی میزان تقاضای مسکن تابع درآمد عمومی افراد نیز می‌باشد. با افزایش درآمد سرانه تمایل به خرید مسکن یکی از ضروریات زندگی افزایش می‌یابد و افزایش سطح درآمد خانوارها منجر به تغییر فرهنگ و تصمیم‌گیری جهت تعویض مسکن می‌گردد. کاربری‌های دیگر بخش مسکن مانند اداری، تجاری، خدماتی، توریستی و صنعتی نیز با افزایش سطح درآمد خانواده‌ها افزایش می‌یابد.

۷. پذیره‌نویسی سهام

۷,۱. نحوه عمل ناشر در صورت وجود حق تقدم استفاده نشده ناشی از افزایش سرمایه

در صورت وجود حق تقدم استفاده نشده (سهام پذیره‌نویسی نشده) ناشی از افزایش سرمایه، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند موظف است نسبت به عرضه عمومی آن از طریق فرابورس ایران اقدام نماید.

۷,۲. مشخصات متعهد/متعهدان پذیره‌نویس

در صورت عدم تکمیل مبلغ افزایش سرمایه و به‌منظور حصول اطمینان از تکمیل پذیره‌نویسی تمامی سهام در نظر گرفته شده جهت عرضه عمومی، شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن متعهد گردیده تا نسبت به خرید کل حق تقدم‌های استفاده نشده (سهام پذیره‌نویسی نشده) حداکثر ظرف مدت ۵ روز پایانی مهلت عرضه عمومی اقدام نماید. مشخصات متعهد پذیره‌نویسی به شرح جدول زیر می‌باشد:

نام متعهد	شخصیت حقوقی	موضوع فعالیت	میزان تعهدات
گروه سرمایه‌گذاری مسکن	سهامی عام	نهاد مالی (هلدینگ ساختمانی)	تمام سهام پذیره نویسی نشده در عرضه عمومی

۷,۳. هزینه‌های قبولی سمت متعهد/متعهدان پذیره‌نویس

با عنایت به اینکه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (متعهدپذیره‌نویس)، سهامدار عمده ناشر می‌باشد، هیچ گونه قراردادی منعقد نشده و هزینه‌ای از بابت این رکن به ناشر تحمیل نمی‌گردد.

۷,۴. حدود مسئولیت متعهد/متعهدان پذیره‌نویسی، بر اساس قرارداد/قراردادهای منعقد شده به شرح زیر است:

خرید کلیه حق تقدم استفاده نشده (سهام پذیره‌نویسی نشده) حداکثر ظرف مدت ۵ روز پایانی مهلت عرضه عمومی

۷,۵. نحوه عمل ناشر در خصوص وجوه ناشی از فروش حق تقدم استفاده نشده:

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند، موظف است وجوه حاصل از فروش حق تقدم‌های استفاده نشده (سهام پذیره‌نویسی نشده) و پاره سهام ناشی از افزایش سرمایه را پس از کسر هزینه‌های مربوطه و کارمزد فروش حق تقدم‌های یاد شده (مطابق دستورالعمل مراحل زمانی افزایش سرمایه)، به حساب دارندگان حق تقدم‌های یاد شده منظور نماید.