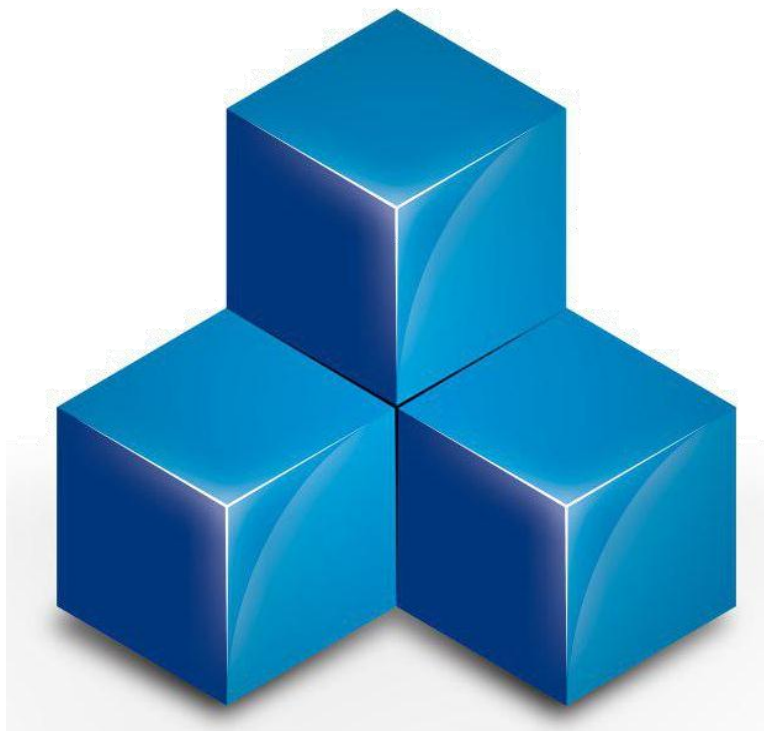




شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی عام)
گزارش تفسیری مدیریت ۳۱/ شهریور/ ۱۳۹۸

در اجرای مفاد ماده ۷ دستور العمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت ثبت شده در نزد سازمان بورس مصوب ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های مورخ ۱۳۸۸/۰۴/۰۶ ، ۱۳۸۹/۰۶/۲۷ ، ۱۳۹۶/۰۴/۲۸ و ۱۳۹۶/۰۹/۱۴ هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار (ابلاغیه شماره ۱۲۲/۲۹۳۸۶ مورخ ۱۳۹۶/۰۹/۲۹ به شماره پیگیری ۳۹۹۹۴۶ در سامانه کدال) ناشر پذیرفته شده در بورس مکلف به افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع میان دوره ای ۳ ، ۶ ، ۹ ماهه و سالانه است .

گزارش حاضر مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت های مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص تفسیر و وضعیت مالی ، عملکرد مالی و جریان های نقدی شرکت برای تشریح اهداف و راهبردهای خود جهت دستیابی به آن اهداف به عنوان مکمل و متمم صورتهای مالی ارائه می نماید .

گزارش تفسیری مدیریت شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام) طبق ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۱۷ به تأیید هیات مدیره رسیده است.

اعضاء هیئت مدیره و مدیر عامل	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضاء
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	اسماعیل عطایی مقدم	رئیس هیئت مدیره (غیر موظف)	
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	علیرضا نوربهشت	نایب رئیس هیئت مدیره (غیر موظف)	
شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	حمیدرضا زمرد	مدیر عامل و عضو هیئت مدیره (موظف)	
شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	ابوالفضل محمودی	عضو هیئت مدیره و معاونت مالی و منابع انسانی (موظف)	
شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	علی رحمتی	عضو هیئت مدیره و معاونت فنی و اجرایی (موظف)	

صفحه

فهرست

الف – ماهیت کسب و کار	۴
ب – اهداف مدیریت و راهبردهای اتخاذ شده برای دستیابی به آن اهداف	۱۶
پ – مهمترین منابع ، ریسک ها و روابط	۲۱
ت – نتایج عملیات و چشم انداز و مهمترین معیارها و شاخص ها برای ارزیابی عملکرد	۲۵
ث (خلاصه از اطلاعات شرکت	۳۱

الف – ماهیت کسب و کار

تاریخچه فعالیت شرکت

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند در تاریخ ۱۳۸۶/۱۰/۴ به صورت شرکت سهامی خاص به نام شرکت پارس مسکن الوند تأسیس شده و طی شماره ۸۰۵۷ مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۴ 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. طبق صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۹ نوع حقوقی شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل گردیده و اساسنامه جدید شرکت در ۵۶ ماده و ۱۱ تبصره تصویب و جایگزین اساسنامه قبلی گردید که در روزنامه رسمی شماره ۲۰۶۴۰ مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۲۳ به ثبت رسیده ، در حال حاضر شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند جزء شرکتهای تابعه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) می باشد. مرکز اصلی شرکت در اراک واقع است. همچنین براساس نامه شماره ۹۴/۵/۴۱۴۵۰ مورخ ۱۳۹۴/۱۲/۰۸ فرا بورس ایران ، شرکت با نماد ثالوند مورد پذیرش قطعی قرار گرفته است . در حال حاضر ، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی عام) جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) و واحد نهایی تجاری گروه مالی بانک مسکن می باشد. مرکز اصلی شرکت شهر اراک ، کوی الهیه با کد پستی ۳۸۱۸۷-۸-۶۳۸۱ می باشد .

فعالیت اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه، به شرح زیر می باشد:

- الف) تهیه زمین و خرید یا اجاره یا تملک جهت اجرای پروژه های ساختمانی.
 - ب) مطالعه ، طراحی و اجراء طرحها و پروژه های شهرسازی وساختمانی اعم از مسکونی، اداری، تجاری، تاسیساتی و
 - پ) انجام کارهای مقاطعه کاری اعم از اینکه شرکت کارفرما باشد یا پیمانکار.
 - ت) قبول مشاوره ، نظارت و اجراء و انجام کارها و پروژه های ساختمانی به صورت پیمانکاری یا امانی.
 - ث) تهیه و تولید مصالح و کلیه لوازم و ماشین آلات ساختمانی چه به صورت ایجاد کارخانه و یا خرید از داخل یا خارج به منظور استفاده و یا فروش آنها.
 - ج) خرید و وارد نمودن ماشین آلات مورد نیاز و مصالح ساختمانی و سایر وسایل و مواد و لوازمی که برای انجام موارد فوق لازم باشد.
 - چ) جذب سرمایه های اشخاص حقیقی و حقوقی و مشارکت مدنی در ایجاد، ساخت، توسعه و تکمیل پروژه های ساختمانی و تاسیساتی و صنایع مرتبط با آنها.
 - ح) واگذاری واحدها، ساختمانها و تاسیسات احداثی متعلق به شرکت بصورت 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 سرمایه گذاری و مشارکت حقوقی با اشخاص حقیقی یا حقوقی اعم از سرمایه گذاری مستقیم یا خرید و فروش سهام چه در داخل و یا خارج از کشور.
 - ذ) انجام کلیه اموری که بطور مستقیم یا غیر مستقیم مرتبط با موضوع و اهداف شرکت باشد.
- فعالیت اصلی شرکت طی دوره مالی مورد گزارش طبق ماده ۲ اساسنامه بوده است.

```

graph TD
    MD[مدیرعامل] --> ME[معاون فنی و اجرایی]
    MD --> MA[معاون مالی و اداری]
    MD --> MEA[مدیرعاملین]
    ME --> MP[مدیران پروژه]
    ME --> DFT[دفتر فنی و تحقیق و توسعه]
    ME --> RQ[رسیدگی و قراردادها]
    MA --> M[مالی]
    MA --> MAT[منابع انسانی]
    MA --> B[بازرگانی]
    MA --> SA[سهای و واگذاری]
    MP --> SK[سرپرست کارگاه]
    SK --> U[ ]
    style U fill:none,stroke-dasharray: 5 5
  
```

ساختار داخلی کارگاه

5

اطلاعات مدیران شرکت

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات / مدرک حرفه‌ای	سابقه اجرایی در شرکت	سوابق مهم اجرایی	تاریخ عضویت
آقای اسماعیل عطائی مقدم	رئیس هیات مدیره (غیر موظف)	لیسانس	-	مدیرعامل شرکت پارس مسکن الوند به مدت ۲۵ سال	۱۳۹۷/۱۱/۰۱
آقای علیرضا نوربهبشت	نائب رئیس هیئت مدیره (غیر موظف)	لیسانس	۷	معاون فنی و اجرایی و مدیرکل اداره کل مسکن و شهرسازی استان های مرکزی - کرمانشاه - قم - مدیر کل امور آب همدان - معاون عمرانی استانداری مرکزی - مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند	۱۳۹۷/۱۱/۰۱
آقای حمیدرضا زمرد	مدیرعامل و عضو هیئت مدیره (موظف)	لیسانس	۲۰	معاون فنی و اجرایی شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند از سال ۱۳۸۶	۱۳۹۷/۱۱/۰۱
آقای ابوالفضل محمودی	معاون مالی و منابع انسانی و عضو هیئت مدیره (موظف)	فوق لیسانس	۲۴	معاون مالی و منابع انسانی شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند از سال ۱۳۷۴	۱۳۹۷/۱۱/۰۱
آقای علی رحمتی	معاون فنی اجرایی و عضو هیئت مدیره (موظف)	فوق لیسانس	۲۰	مدیر دفتر فنی شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند	۱۳۹۷/۱۱/۰۱

سهامداران اصلی شرکت

❖ سهامداران اصلی شرکت در تاریخ ترازنامه به شرح جدول ذیل می باشد:

لیست سهامداران شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ و تاریخ تأیید				لیست سهامداران شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ براساس ۵۰۰ میلیون سهم			
ردیف	نام سهامدار	۱۳۹۷/۰۶/۳۱		ردیف	نام سهامدار	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
		تعداد سهم	درصد			تعداد سهم	درصد
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن(سهامی عام)	۲۵۹,۷۸۳,۰۰۰	۸۴	۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن(سهامی عام)	۴۰۶,۴۲۰,۵۹۸	۸۱
۲	شرکت خدمات مدیریت سرمایه مدار (سهامی خاص)	۵,۱۷۰,۴۵۳	۲	۲	عزت اله شریف پور	۴,۴۳۷,۵۷۸	۱
۳	شرکت سا(مان عمران کرمان(سهامی خاص)	۵,۱۶۵,۰۰۰	۲	۳	ومید شریف پور	۳,۴۲۷,۷۲۸	۱
۴	مجید لطفی	۴,۰۰۰,۰۰۰	۱	۴	سعید فطیب	۳,۰۹۴,۱۷۴	۱
۵	مجید احمدي	۳,۰۵۰,۰۰۰	۱	۵	مجاد شهنساری	۲,۸۰۷,۶۷۰	۱
۶	جعفر یگانه اصل	۲,۶۴۱,۶۹۶	۱	۶	محمد باقر سجادی کردلر	۲,۸۰۰,۰۰۰	۱
۷	شرکت بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران	۱,۹۷۶,۷۳۵	۱	۷	ممسن فلاح	۲,۳۴۳,۲۰۱	۱
۸	ومید شریف پور	۱,۲۱۲,۲۹۰	۱	۸	عباس پاکاری	۲,۰۰۰,۰۰۰	۱
۹	صندوق سرمایه گذاری گنیمینه رفاه	۶۵۵,۰۰۰	۰	۹	فاطمه جعفری زاده	۱,۷۷۹,۹۴۹	۰
۱۰	پرویز ذاکری مقدم	۶۰۰,۰۰۰	۰	۱۰	رعنا ابوالتمن	۱,۰۷۰,۰۰۰	۰
۱۱	مهدی فاضلی	۵۵۰,۰۰۰	۰	۱۱	مسین زارع میرک آباد	۱,۰۰۸,۵۰۰	۰
۱۲	علیرضا رمضانی فرد	۵۱۸,۰۰۶	۰	۱۲	مسعود فطیب	۸۴۰,۳۵۵	۰
۱۳	عبدالرضا مددی	۴۷۴,۵۰۰	۰	۱۳	مهدی فطیب	۸۱۲,۹۸۵	۰
۱۴	محمد مهدی فروتن آرفلو	۴۷۰,۸۴۹	۰	۱۴	سید علی یوسفی	۸۱۰,۰۰۰	۰
۱۵	علی اکبر ممندی	۴۳۳,۲۸۱	۰	۱۵	سیروس شفیعی	۸۰۰,۰۰۰	۰
۱۶	مهدی نظری	۳۸۳,۰۴۷	۰	۱۶	سیدمحمد مولوی	۷۰۰,۰۰۰	۰
۱۷	علی اصغر تیموری زرامله	۳۰۸,۳۱۵	۰	۱۷	سید هادی علوی	۶۹۱,۵۱۷	۰
۱۸	امیر نوری	۳۰۴,۵۴۵	۰	۱۸	لیلا تیموری اغچه	۶۸۴,۹۰۰	۰
۱۹	علیرضا ثریا	۲۸۹,۱۰۰	۰	۱۹	آذر فاضلی	۶۷۴,۷۸۳	۰
۲۰	سایر (۱۷۹۰) سهامدار	۱۲,۱۱۴,۱۲۹	۷	۲۰	علیرضا ضیائی	۶۵۰,۰۰۰	۰
				۲۱	سایر سهامدار (۴۳۷۷)	۶۲,۱۴۶,۰۶۲	۱۲
		۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰			۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

با توجه به ترکیب سهامداری فوق، مدیریت شرکت در اختیار گروه سرمایه گذاری مسکن می باشد.

قوانین ، مقررات و سایر عوامل برون سازمانی

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- ❖ قانون تجارت
- ❖ قانون مالیاتهای مستقیم و قانون مالیات بر ارزش افزوده
- ❖ قانون کار و آئین نامه های مرتبط از جمله آئین نامه های مربوط به حفاظت و بهداشت کار
- ❖ قانون تامین اجتماعی و آئین نامه های مربوط به آن
- ❖ قانون و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار
- ❖ قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان
- ❖ قانون مبارزه با پولشویی
- ❖ ضوابط شهرداریها
- ❖ اساسنامه و مصوبات مجمع و آئین نامه های داخلی شرکت
- ❖ قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی
- ❖ مصوبات بانک مرکزی در خصوص تسهیلات
- ❖ شرایط عمومی پیمان و دستورالعمل های ناظر بر آن
- ❖ سایر قوانین موضوعه

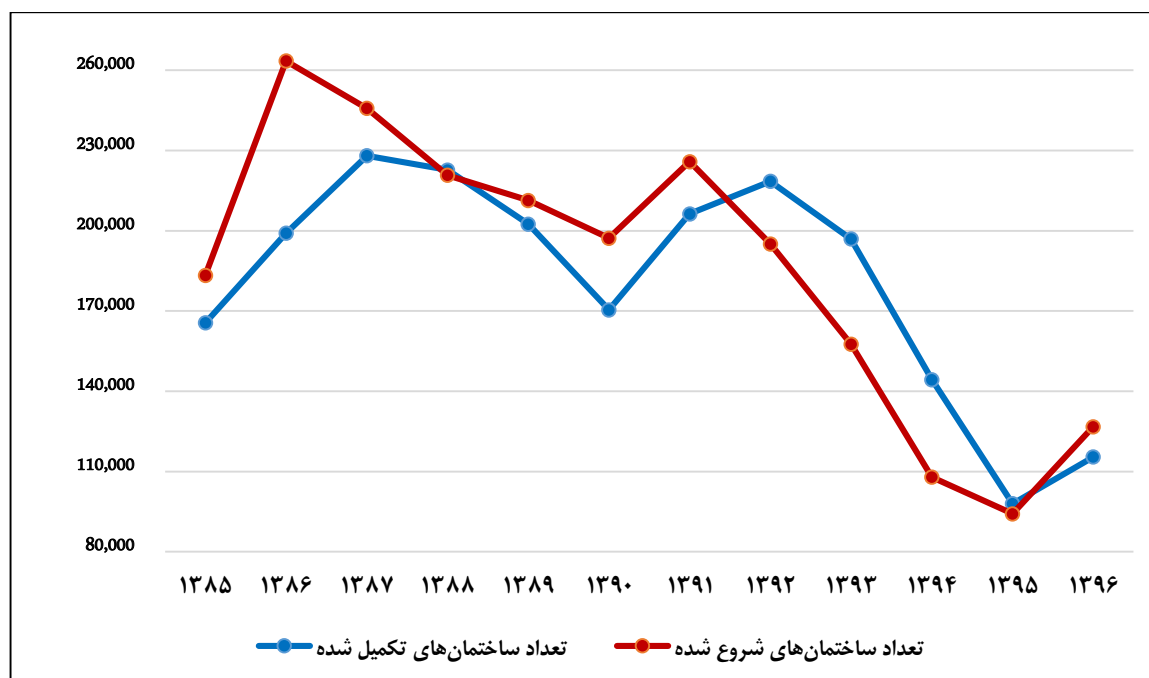
جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویت‌های درجه اول دولت‌ها و سیاست‌گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین ۱ قوی با سایر بخش‌های اقتصادی به عنوان یکی از بخش‌های اصلی محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه‌ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش‌های وابسته می‌شود. بر اساس آخرین آمار بانک مرکزی^۲، تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه و به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ از ۱,۶۴۸ هزار میلیارد ریال در سه ماهه اول سال ۱۳۹۶ به ۱,۶۷۷ هزار میلیارد ریال در سه ماهه اول سال ۱۳۹۷ افزایش یافته که گویای رشد ۱,۸ درصدی است. بخش املاک و مستغلات نیز در بهار ۱۳۹۷ به قیمت پایه و به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ در حدود ۵۶ هزار میلیارد ریال تولید ناخالص داخلی داشته که سهم آن از کل تولید ناخالص داخلی کشور ۳,۷ درصد است. ارزش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان مناطق شهری به قیمت‌های جاری طی فصل اول سال ۱۳۹۷ نسبت به دوره مشابه فصل قبل ۱۸,۹ درصد افزایش یافته است که با اعمال شاخص‌های قیمت متناظر و نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ معادل ۰,۲- درصد برآورد می‌گردد. با در نظر گرفتن این رقم و ارزش افزوده ساختمان‌های دولتی، نرخ رشد بخش ساختمان معادل ۰,۱ درصد برآورد می‌شود.

بررسی روند بازار

بازار مسکن و ساختمان طی سال‌های گذشته و به ویژه از سال ۱۳۹۲، وارد رکود سنگینی شده بود که این مسأله کسب و کارهای مختلف به ویژه کسب و کارهای مرتبط با صنعت ساختمان و انبوه‌سازی را تحت تأثیر قرار داده است. آمار فعالیت‌های ساختمانی در سال‌های گذشته نشان می‌دهد، روند شروع و تکمیل ساختمان‌ها در مناطق شهری از سال ۱۳۹۲ تا سال ۱۳۹۵ روند کاهشی داشته است (تعداد ساختمان‌های شروع و تکمیل شده در سال‌های مختلف). علی‌رغم پیش‌بینی‌های کارشناسان در مقاطع مختلف زمانی مبنی بر اتمام دوره رکود، دوره مذکور ادامه‌دار گردید، به گونه‌ای که به گواه آمارها، این دوره رکودی، طولانی‌ترین دوره رکود بازار مسکن در ربع قرن اخیر بوده است و شرکت‌های ساختمانی به شدت از این بابت متضرر شده‌اند و همین موضوع نیز منجر به کاهش شدید سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان و نیز واحدهای شروع و تکمیل شده گردیده است که نمودارهای صفحه بعد (برگرفته از آمار بانک مرکزی) مویید این مطلب است.

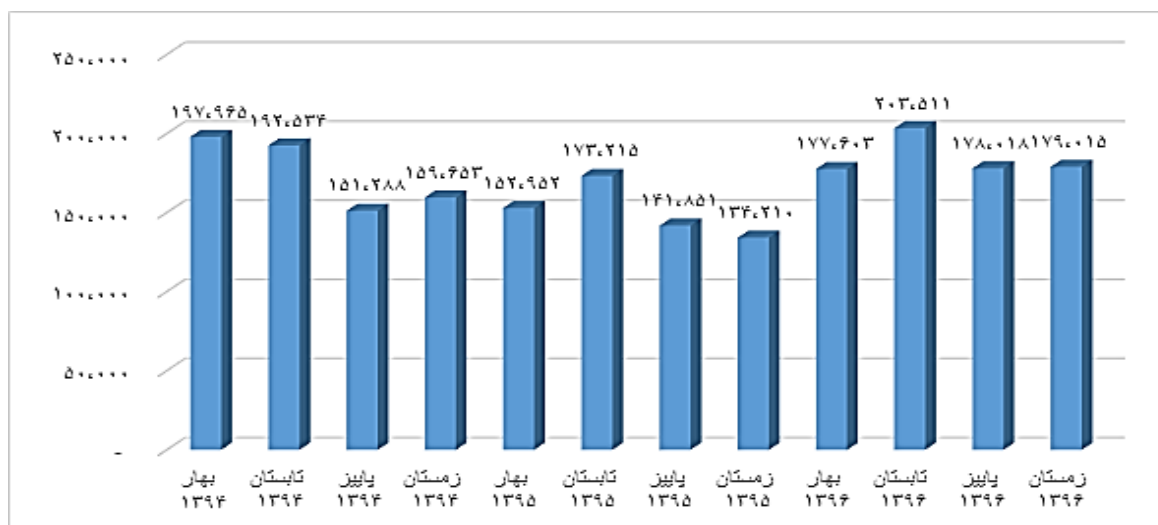
^۲ گزارش تحولات اقتصادی ایران در بخش واقعی بهار ۱۳۹۷، منتشر شده توسط بانک مرکزی



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

آمار بانک مرکزی در خصوص فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف کشور در سال ۱۳۹۶، روند متفاوتی را نشان می‌دهد. آمار نشان می‌دهد در سال ۱۳۹۶ تعداد ۱۱۵,۴۵۱ ساختمان تکمیل شده و تعداد ۱۲۶,۷۷۳ ساختمان نیز شروع به ساخت نموده‌اند. تعداد ساختمان‌های تکمیل شده و شروع به ساخت نموده در ۱۲ ماه سال ۱۳۹۶ نسبت به مدت مشابه سال گذشته به ترتیب رشدی ۹,۸ و ۱۲ درصدی داشته است. بنابراین انتظار می‌رود در ماه‌های آتی شاهد افزایش عرضه مسکن باشیم که می‌تواند باعث کنترل قیمت باشد.

در چارت صفحه بعد سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی نشان داده شده است. در این نمودار میزان سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان بین سال‌های ۱۳۹۴ تا سال ۱۳۹۶ به صورت فصلی و بر اساس اطلاعات منتشره توسط بانک مرکزی به تصویر کشیده شده است.



فصل

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

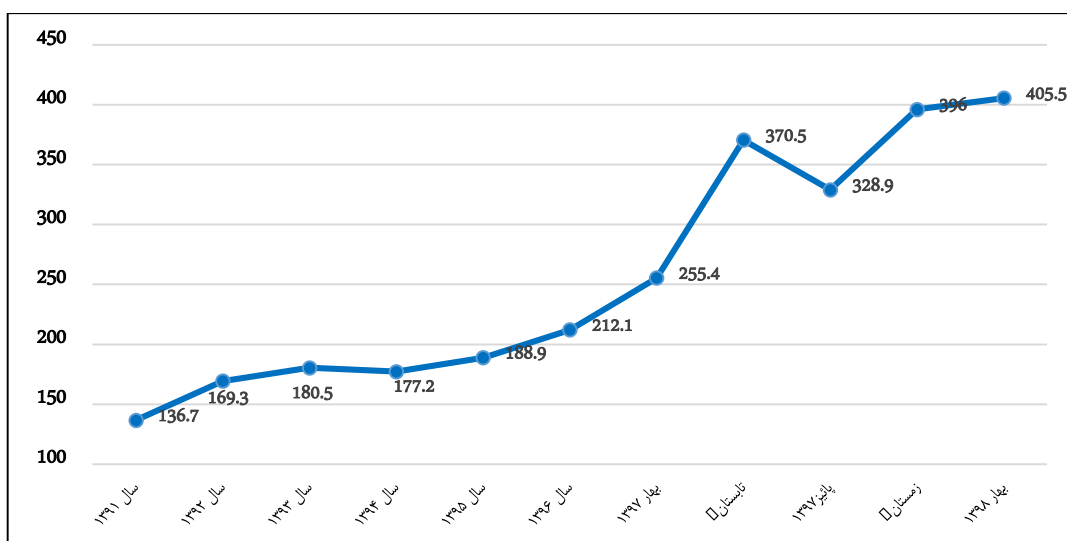
میزان سرمایه‌گذاری انجام شده بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی در مناطق شهری در دوازده ماه سال ۱۳۹۶ مبلغ ۷۳۸,۱۴۷ میلیارد ریال بوده و مقدار سرمایه‌گذاری انجام شده در این بازه زمانی نسبت به مدت مشابه سال گذشته رشد ۱۵ درصدی داشته است. این میزان طی فصل اول سال ۱۳۹۷ نیز نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱۸,۹ درصد افزایش داشته است. در مناطق شهری در دوازده ماه سال ۱۳۹۶ تعداد ۴۰۲,۰۱۹ واحد مسکونی نیز تکمیل شده که نسبت به سال ۱۳۹۵ بیست و سه درصد رشد داشته است. همان‌طور که در جدول ذیل نشان داده شده است، هزینه ساخت یک متر مربع بنای مسکونی در سال ۱۳۹۶ به طور پیوسته در حال رشد بوده است که در نهایت در ۱۲ ماه سال مذکور نسبت به سال ۱۳۹۵، رشد ۹ درصدی داشته که نشان‌دهنده افزایش مستمر نرخ تورم نهاده‌های ساختمانی در سال ۱۳۹۶ بوده است.

تعداد واحد مسکونی تکمیل شده و قیمت ساخت یک متر مربع بنای مسکونی (منبع: بانک مرکزی)

دوره	تعداد واحد مسکونی تکمیل شده	قیمت ساخت یک متر مربع بنا (ریال)	رشد هزینه ساخت یک متر مربع بنا نسبت به مدت مشابه ۱۳۹۵
سه ماهه نخست ۱۳۹۶	۷۹,۷۳۵	۸,۶۳۹,۹۲۲	۶,۵٪
شش ماهه نخست ۱۳۹۶	۱۸۷,۸۸۰	۸,۸۸۲,۹۹۹	۸٪
نه ماهه نخست ۱۳۹۶	۲۸۷,۳۶۶	۹,۰۶۶,۸۵۶	۹,۱٪
دوازده ماهه ۱۳۹۶	۴۰۲,۰۱۹	۹,۵۲۵,۶۰۱	۹٪
سه ماهه نخست ۱۳۹۷	۱۰۰,۳۴۴	۱۰,۹۹۷,۹۶۶	۲۶٪

تحولات بازار از ابتدای سال ۱۳۹۷ تاکنون

- از ابتدای سال ۱۳۹۷، تحولات قابل توجهی رخ داد که اهم آن به شرح زیر است:
- نرخ دلار آمریکا در بازار آزاد از ۵۱,۰۲۰ ریال در ابتدای سال ۱۳۹۷ به بیش از ۱۴۰,۰۰۰ ریال در ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷ و حدود ۱۳۰,۰۰۰ ریال در اسفند ماه ۱۳۹۷ رسید. این تغییر از یک سو باعث افزایش بهای برخی از نهاده‌های اصلی ساختمان از جمله آهن‌آلات و مصالح وارداتی شد و از سوی دیگر سایر بازارهای موازی نیز به دلیل جو روانی ناشی از «حفظ ارزش دارایی‌ها در مقابل ارز»، دچار تورم شد. این دو موضوع منجر به افزایش شدید بهای مسکن در چند ماه گذشته شده است. در حال حاضر و در زمان نگارش این متن، روند نرخ ارز نزولی است؛ اما با اعمال سیاست‌های کنترلی قیمت ارز و سکه همچنان بهای ارز در کانال ۱۱ هزار تومان شده و تقریباً به ثبات رسیده است.
- افزایش شدید نرخ ارز، باعث افزایش بهای آهن‌آلات ساختمانی شده و شاخص قیمت آهن‌آلات، در بهار ۱۳۹۷، ۷۱,۷ درصد و در تابستان ۱۳۹۷، ۹۴,۹ نسبت به مدت مشابه سال گذشته رشد داشته است. در پاییز این نرخ کاهش داشته است، اما مجدداً در زمستان ۱۳۹۷ و به دنبال آن بهار ۱۳۹۸ با رشد نسبی مواجه بوده است. نمودار زیر این روند را نمایش می‌دهد.



شاخص قیمت آهن‌آلات از ۱۳۹۱ تا تابستان ۱۳۹۸ (منبع: مرکز آمار ایران)

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در شهریور ۱۳۹۸

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریور ماه سال ۱۳۹۸» که برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است و توسط اداره بررسی‌ها و سیاست‌های اقتصادی بانک مرکزی تهیه و منتشر شده است به شرح زیر ارائه می‌گردد:

از آنجائیکه بازار مسکن متأثر از بازار مسکن تهران می‌باشد، براساس این گزارش تعداد معاملات انجام شده در شهریور ماه ۱۳۹۸ حدود ۲/۸ هزار فقره بوده که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱۵/۳ و ۷۳/۰ درصد کاهش نشان می‌دهد. کاهش قابل ملاحظه حجم معاملات در ماه‌های اخیر موجب گردیده است تا رشد ماهانه قیمت مسکن از خردادماه روند کاهشی به خود گرفته و در این ماه برای دومین بار متوالی طی سال جاری رشد منفی (معادل ۲/۸ درصد نسبت به ماه قبل) را تجربه نماید. در شهریور ماه ۱۳ منطقه از مجموع ۲۲ منطقه شهر تهران با کاهش متوسط قیمت نسبت به ماه قبل مواجه بودند.

جمع‌بندی و پیش‌بینی آینده بازار

با توجه به موارد مطروحه و نیز روند بازار در ماه‌های اخیر، به نظر می‌رسد آینده بازار در ماه‌های آتی تحت تاثیر عوامل زیر قرار گیرد:

- تثبیت قیمت نهاده‌های ساختمانی پس از افزایش‌های شدید ماه‌های گذشته که به دلیل ثابت شدن قیمت ارز در ماه‌های اخیر و نیز تثبیت قیمت آهن در بازارهای جهانی و بازار داخلی موجب آرامش نسبی در این بازار گردیده، هر چند فرایند و پروسه تکمیل ساختمان طولانی و حداقل در دوره بیست و چهار ماهه بوده لذا افزایش بهای تمام شده ساختمان در واحدهای در جریان ساخت که درصد تکمیل آنها کامل نشده و درگیر دوره افزایش بهای مواد و مصالح بوده و از طرفی دیگر کاهش تقاضا به جهت بالا رفتن قیمت فروش واحدهای مسکونی ممکن است سودآوری بخشی از پروژه‌ها را در دوره‌های آتی تحت تاثیر قرار دهد هر چند رشد مجدد قیمت فروش میتواند روند کاهش سودآوری را در جهت مثبت به حرکت درآورد. البته در تمامی اطلاعات افشا شده، این روند لحاظ شده و پیش‌بینی بهای تمام شده پروژه‌ها به صورت مستمر به روز آوری می‌شوند.
 - کاهش نرخ سود سپرده‌های بانکی، منجر به خروج برخی از سپرده‌ها از بانک و ورود آن به سایر بازارهای موازی شده است. در صورت ثبات مجدد نرخ ارز و سایر بازارهای سرمایه‌ای، پیش‌بینی می‌شود بخشی از این سرمایه‌ها مجدداً وارد بانک شوند. چنانچه نرخ سود بانکی افزایش یابد، این روند احتمالاً تسریع خواهد شد.
 - سعی در تثبیت قیمت ارز، منجر به ایجاد جو روانی مبنی بر حفظ ارزش دارایی‌ها در مقابل دلار شده و نتیجه آن، کاهش قیمت اعلامی توسط فروشندگان در بازار مسکن در ماه‌های اخیر موجب افت تعداد معاملات در بازار مسکن در ماه‌های اخیر گردیده است هر چند متناسب با کاهش قیمت واحدهای عرضه شده قیمت نهاده‌های ساختمانی کاهش نیافته. این روند، در قالب رکود تورمی در بازار پیش‌بینی می‌شود.
 - خلاء آپارتمان‌های نوساز در بازار، عامل مهم دیگری است که بر آینده بازار مسکن تاثیر می‌گذارد و همین موضوع بخشی از رشد قیمت آپارتمان را رقم زده است.
 - اخذ مالیات ۲۵ درصدی از سود انبوه‌سازی، می‌تواند بهای تمام شده ساختمان‌های احداثی را بین ۳ تا ۵ درصد افزایش دهد که در بازاری که به صورت کامل رقابتی یا انحصاری نیست، بخشی از این افزایش بهای تمام شده به مصرف کنندگان منتقل و بخشی نیز بر عهده تولید کنندگان قرار می‌گیرد.
 - با افزایش قیمت‌ها، قدرت خرید مصرف کنندگان کاهش یافته و تسهیلات اعطایی خرید نیز نمی‌توانند در شهرهای بزرگ قدرت خرید مناسبی ایجاد کنند. به همین دلیل موجب کاهش تقاضا در بازار شده که نمود آن کاهش در آمار معاملات در سه ماهه اخیر نسبت به مدت مشابه سال قبل می‌باشد.
- بر این اساس، به نظر می‌رسد بازار در مسیر ورود به رکود قرار دارد؛ هر چند احتمال کاهش بیش از این قیمت بسیار کم بوده و پیش‌بینی می‌شود با افزایش بهای تمام شده (ناشی از عوامل مختلف از جمله احتمال افزایش نرخ ارز) حتی شاهد افزایش بیشتر قیمت‌ها نیز باشیم. عملاً به نظر می‌رسد بازار در مسیر قرار گرفتن در رکود تورمی است و وضعیت بازار مشابه سال ۱۳۹۲ خواهد بود. پیش‌بینی کارشناسان این

است که این روند از سه ماهه دوم سال ۱۳۹۸ آغاز شده و بسته به سیاست‌های دولت، می‌تواند حداقل یک سال و حداکثر چند سال ادامه داشته باشد. به نظر می‌رسد در کوتاه‌مدت، تنها یک عامل می‌تواند این روند را تغییر دهد و آن هم «افزایش مجدد نرخ ارز» است که می‌تواند مجدداً بازارهای سرمایه‌ای را فعال ساخته و منجر به ایجاد سفته‌بازی در بازار ملک شود که البته این روند با توجه به قدرت خرید پایین مصرف‌کنندگان، ادامه‌دار نخواهد بود. در چنین شرایطی، سیاست‌های اصلی اتخاذ شده توسط این شرکت به عنوان یک انبوه‌ساز، شامل موارد زیر است:

- استفاده از رونق نسبی بازار به منظور فروش واحدهای ساختمانی؛ به ویژه واحدهای تجاری که فروش آن‌ها دشوارتر است.
- رعایت الزامات طراحی و ساخت به منظور ایجاد مزیت رقابتی در مقابل رقبا به منظور پرهیز از بروز مشکل در فروش واحدها.
- تعریف پروژه‌هایی که حتی در دوره رکود نیز فروش مناسبی داشته باشند؛ به ویژه واحدهای مسکونی با متراژ پایین و ویژه اقشار متوسط درآمدی.
- تامین مالی ساخت پروژه‌ها از طریق تهاتر واحدهای در حال احداث یا واحدهای با امکان فروش پایین (تا حد امکان) به منظور حداقل سازی میزان تسهیلات و پرهیز از ایجاد هزینه‌های مالی.
- اتخاذ استراتژی مشارکت در ساخت به منظور پرهیز از قفل شدن منابع برای خرید زمین و تسریع در شروع و اجرای پروژه‌ها.
- متنوع سازی سبد پروژه‌ها به منظور کاهش ریسک.
- بهره‌گیری حداکثری از فناوری‌های نوین (با رعایت سایر الزامات پروژه‌ها) به منظور کاهش بهای تمام شده.
- تعیین زمان مناسب پیش فروش به منظور مدیریت نقدینگی و در عین حال، پرهیز از ایجاد ریسک افزایش بهای ساخت و کاهش سوددهی پروژه.

ب- اهداف مدیریت و راهبردهای اتخاذ شده برای دستیابی به آن اهداف پروژه های در دست اجرا

ردیف	نام پروژه	پیشرفت فیزیکی ابتدای دوره			مساحت زیر بنای ناخالص		
		۹۷	۹۸	۹۹	۹۷	۹۸	۹۹
تاریخ							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							
پیشرفت واقعی							
پیشرفت مبنی							

مستشرقین پرورده های شرکت در سال مالی ۹۷-۹۸

۱- پروژه مسکونی سپند :

این پروژه در زمینی به مساحت ۳۳۲۳ مترمربع و با مساحت زیربنای کل پروژه ۹،۶۲۰ مترمربع در ۱۰ طبقه مسکونی و پیلوت و زیرزمین به روش قالب تونلی در اراک، کوی الهیه طراحی شده است. عملیات محوطه سازی و نصبیات به اتمام رسیده و پیشرفت فیزیکی آن در تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ به میزان ۹۶٪ است و شرکت در نظر دارد در سه ماهه اول سال مالی ۱۳۹۹ اقدام به پیش فروش نماید.

۲- خروج از پروژه مشارکتی مسکونی بام چالوس (چمستان) :

این پروژه در زمینی قدرالسهم به مساحت ۱۶۰۱۰ مترمربع در شهر چالوس با زیر بنای کل ۲۷۵۶۰ مترمربع در ۱۸ طبقه (۱۵ طبقه و همکف و ۲ طبقه زیرزمین) طراحی گردیده است. با عنایت به اینکه سطح در دست ساخت پروژه های شرکت شمال در آن مقطع زمانی تنها پروژه بام چالوس بود و از طرفی مشکل عدم نقدینگی جهت تکمیل پروژه وجود داشت با شرکت الوند وارد قرارداد مشارکت گردید. لیکن با رونق بازار فروش واحدها، پس از آن موجب رشد نقدینگی شرکت شمال گردید که بمنظور حفظ منابع انسانی و پتانسیل تجهیزات تمرکز بر پروژه های حوزه فعالیت شرکت طی صورتجلسه مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۲۶ ادامه ساخت به شرکت شمال واگذار گردید و بابت هزینه های انجام شده توسط شرکت تعداد ۱۱ واحد به متراژ ۱۲۴۲ مترمربع و یک قطعه زمین به متراژ ۴۶۰۶ مترمربع به شرکت تعلق گرفت. در تاریخ ترازنامه درصد پیشرفت پروژه ۴۲٪ می باشد.

۳- پروژه مسکونی پونه :

این پروژه با مساحت ۳۱۲ مترمربع در اراک، کوی الهیه با زیربنای کل ۷۹۲ مترمربع در ۶ طبقه و پیلوت طراحی گردیده است، پروژه در تاریخ ۱۳۹۸/۰۲/۱۵ به اتمام رسیده و هم اکنون پروژه به خریداران واگذار و مورد بهره برداری قرار گرفته است و اقدامات لازم جهت اخذ شناسنامه فنی و پیرو آن دریافت اسناد مالکیتی در دست اقدام می باشد.

۴- پروژه مسکونی و اداری الوند:

این پروژه در زمینی به مساحت ۳۳۲۴ مترمربع و با زیربنای کل ۹،۷۴۴ مترمربع در ۱۰ طبقه مسکونی و پیلوت و زیرزمین به روش قالب تونلی در اراک، کوی الهیه طراحی شده است و عملیات اسکلت و سفتکاری پروژه به اتمام رسیده و پروژه اکنون در مرحله عملیات نازک کاری که شامل اجرای نما سازی و لوله کشی تا سیستمات و برق کاری و کاشی کاری و ... می باشد. پیشرفت فیزیکی پروژه ۷۲٪ تا تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ می باشد.

۵- پروژه مسکونی شکریه (همدان) :

این پروژه در زمینی به مساحت ۲۲۵۶٫۷۲ مترمربع واقع در همدان، خیابان رشیدی، خیابان توحید با زیربنای حدود ۷٫۹۲۰ مترمربع در ۶ طبقه مسکونی و پیلوت و زیرزمین در حال انجام مراحل اخذ پروانه می باشد.

۶- پروژه مسکونی - تجاری و اداری پهنه فردین پور:

این پروژه با مساحت ۱۲۶۵۲/۴۵ مترمربع در زمینی به مساحت ۳۰۸۳٫۱۷ مترمربع در در ۳ تیپ N، F، AK با ۴۴ واحد مسکونی با زیربنای کل ۷۴۴۳٫۶ مترمربع که دارای ۵ تا ۷ طبقه مسکونی و همکف و زیرزمین می باشند و تیپ Q با ۱۵ واحد تجاری و ۲۰ واحد اداری در مساحت کل زیربنا ۵۲۰۸٫۸۵ مترمربع در ۲ طبقه اداری و همکف تجاری و ۲ طبقه زیرزمین می باشد که پروژه از ۱۵ تیرماه ۱۳۹۸ عملیات گودبرداری آغاز گردید و هم اکنون در مرحله اجرای فونداسیون می باشد. درصد پیشرفت فیزیکی پروژه در تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۳۱، ۲٪ می باشد.

پروژه های در دست طراحی و آماده شروع

۱- پروژه مسکونی سرو:

این پروژه در زمینی به مساحت ۷۳۰۳/۲ مترمربع و با زیربنای کل ۱۲٫۸۸۴ مترمربع واقع در کوی الهیه می باشد؛ هم اکنون در حال طی انجام مراحل طراحی می باشیم. در ضمن اقدامات و مذاکرات جهت افزایش زیربنای کل تا ۴۱۵۹۱ با شهرداری اراک در حال انجام می باشد.

۲- پروژه مسکونی شکریه (همدان) :

این پروژه با مشارکت شرکت هم گروه بنام سرمایه گذاری مسکن غرب در زمینی به مساحت ۲۲۵۶/۷۲ مترمربع در قالب مشارکت فی مابین واقع در همدان خیابان رشیدی - خیابان توحید با زیربنای حدود ۷۹۲۰ مترمربع در ۶ طبقه مسکونی + پیلوت و زیرزمین که در حال انجام مراحل اخذ پروانه ساختمانی می باشد. مضافاً مذاکرات برای افزایش زیربنا تا ۱۰۲۲۶ مترمربع با شهرداری همدان در حال انجام می باشد.

۳- پروژه رضوان (طمطراق قم) :

پروژه رضوان واقع در بلوار امام رضا (ع) ابتدای بلوار دانش - جنب بوستان امام رضا (ع) به صورت مشارکتی با شهرداری قم می باشد، پروژه در زمینی به مساحت ۳۵۸۰٫۶۱ مترمربع و با زیربنای کل ۱۷۴۰۰ مترمربع پیش بینی ساخت ۲۴۵ واحد مسکونی در ۲ بلوک می باشد. که در حال انجام مراحل طراحی می باشیم. مذاکرات برای افزایش متراژ زیربنای کل تا ۳۶۹۶۵ با شهرداری قم در حال انجام می باشد.

۴- مطالعه زمینهای بالقوه امکان ورود :

علاوه بر پروژه های جاری و در جریان شرکت در حال مطالعه و بررسی پروژه هایی در سطح استان های مرکزی، قم و همدان می باشد. که در صورت امکان به نتیجه رسیدن و بررسی صرفه و صلاح شرکت در قالب تهاتر و نقدی مورد انتخاب و عملیاتی می گردد.

گزارش عملکرد اجتماعی شرکت مدیریت منابع و توسعه فن آوری‌های نوین و سازگار با محیط زیست

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند در راستای اجرائی نمودن رویکرد بازاریابی اجتماعی و به منظور انجام رسالت‌های خود در قبال جامعه و استفاده مناسب از منابع، فعالیت‌های متعددی را مدنظر قرار داده است. این فعالیت‌ها طیف وسیعی را در بر می‌گیرند که از اقدامات کارشناسی در طراحی، انتخاب مناسب مصالح، ارتقاء سلامت و ایمنی کارکنان کارگاه‌ها به منظور کاهش حوادث تا آموزش کارکنان به منظور بالا بردن بهره‌وری و مشارکت در فعالیت‌های عمومی و داوطلبانه اجتماعی را شامل می‌شود. اهم این اقدامات را می‌توان به شرح ذیل نام برد:

مدیریت امنیت دارایی

این شرکت ضمن شناسایی ریسک‌ها و عوامل تهدید کننده دارایی‌ها و تعیین روش‌های مقابله مختلف (بدلیل تنوع دارایی‌ها)، نسبت به ایجاد رویکردهای مقتضی جهت حذف یا کاهش مخاطرات ناشی از آنها اقدام نموده مضافاً دارایی‌های شرکت به میزان ۲۲,۹۵۲ میلیون ریال در مقابل خطر احتمالی از پوشش بیمه‌ای برخوردار می‌باشد.

بهینه‌سازی مصرف انرژی و مواد خام

بدلیل اهمیت حفاظت از منابع عمومی و انرژی در جامعه از یکسو و تاثیر این منابع ملی در پیشبرد فعالیت‌های اجرائی پروژه‌ها و کیفیت واحدهای ساخته شده، شرکت فعالیت‌های مرتبط با مدیریت مصرف انرژی و منابع عمومی را در دو بخش زیر طرح ریزی و اجرا نموده است:

- ۱) رعایت اصول بهینه‌سازی مصرف انرژی در طراحی واحدها؛
- ۲) مدیریت و بهینه‌سازی مصرف انرژی و منابع عمومی در حین عملیات اجرائی پروژه‌ها و فعالیت‌های جاری.

طراحی پروژه‌ها متناسب با نیاز مشتریان

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند همواره سعی داشته قبل از طراحی هر پروژه بررسی‌های خود را در زمینه فرهنگی، اجتماعی، اقلیم و شناسایی سابقه‌ی معماری منطقه و نیازهای مشتریان تکمیل نماید و پس از آن طراحی متناسب با فرهنگ و اقلیم منطقه و نیاز مشتریان تهیه نماید.

مدیریت ایمنی و بهداشت کارکنان

در راستای مدیریت تاثیرات محیط کار، خصوصاً عملیات اجرائی پروژه‌ها بر سلامت و ایمنی کارکنان، ضمن انجام آزمایشات بدو استخدام و معاینات پزشکی دوره‌ای پرسنل و تعیین مسئول ایمنی و بهداشت برای تمامی کارگاه‌ها، دستورالعمل حفاظت و ایمنی کارگاه‌های ساختمانی، برای نظامند سازی عملیات مربوط به حفاظت و ایمنی ساختمانی تدوین و اجرا گردیده است. در سال جاری دوره‌های آموزشی برای فرهنگ سازی بهداشت کارکنان در سطح شرکت و کارگاه‌ها از جمله کارگاه آموزشی ایمنی در عملیات ساختمانی برگزار گردید. اثربخشی این رویکردها از طریق اندازه‌گیری شاخص‌هایی همچون فراوانی حوادث و رضایت کارکنان مورد ارزیابی قرار می‌گیرند. این رویکرد با یادگیری از تجربیات شرکت‌های ساختمانی گروه سرمایه‌گذاری مسکن و از طریق بازخوردهای دریافتی از مسئولین ایمنی آنها، مورد بازنگری قرار گرفته‌اند.

طراحی و پیاده سازی استانداردها

اخذ گواهینامه ISO ۹۰۰۱-۲۰۰۸ شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند همگام با آخرین دستاوردهای صنعتی و تکنولوژی و بهره گیری از امکانات نرم افزاری و سخت افزاری نسبت به طراحی، ساخت، فروش و خدمات پس از فروش در بخش مسکن فعالیت نموده و از این رو شرکت مصمم و متعهد به تحقق اهداف و سیاست های ذیل در جهت پیگیری و کنترل حوادث، بیماری های شغلی، پیامدهای نامطلوب زیست محیطی و نیز نگهداری و بهبود مستمر سیستم مدیریت یکپارچه HSE می باشد.

- ❖ اقدام مستمر در زمینه شناسایی خطرات، ارزیابی، مدیریت مؤثر، و کاهش ریسک ها و جنبه های زیست محیطی؛
- ❖ پایش و ارزیابی و بهبود مستمر عملکرد فرآیندها و پیاده سازی سیستم مدیریت یکپارچه HSE؛
- ❖ حفظ کرامت، سلامت و ارتقاء توانمندی نیروی انسانی بعنوان اصلی ترین سرمایه شرکت از طریق کنترل و پیشگیری از وقوع رویدادها؛
- ❖ ارتقاء فرهنگ بهداشت، ایمنی و محیط زیست و ایجاد فضای ارتباطی باز و سازنده بین مدیریت، کارکنان و ذینفعان؛
- ❖ فراهم نمودن آموزش های لازم جهت ارتقاء سطح ایمنی و بهداشت؛
- ❖ افزایش سطح آگاهی و دانش HSE؛
- ❖ ملزم نمودن پیمانکاران در راستای تحقق اهداف مدیریت HSE؛
- ❖ حفاظت از منابع و تجهیزات و کاهش مصرف و استفاده بهینه از منابع و انرژی از طریق افزایش بهره وری شرکت با هدف مصارف و آلودگی محیط زیست.

گزارش عملکرد رفاهی و بهداشتی کارکنان

- ❖ برقراری پوشش بیمه تکمیلی پرسنل و خانواده تحت پوشش و پرداخت ۵۰٪ سهم بیمه تکمیلی؛
- ❖ برگزاری جلسات ایمنی و بهداشت و استفاده از لوازم و تجهیزات ایمنی فردی؛
- ❖ انعقاد قراردادهای بیمه عمر و حادثه و بیمه تکمیل درمان جهت پرسنل؛
- ❖ تشویق کارکنان به ورزش و اجاره سالن ورزشی جهت کارکنان؛
- ❖ شرکت در طرح سنجش فشارخون مرکز بهداشت (خرید دستگاه فشارخون جهت کنترل دوره ای فشار خون و ضربان قلب پرسنل)

پ- مهمترین منابع ، ریسک ها و روابط منابع مالی در اختیار شرکت

در پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸ موجودی نقدی شرکت معادل ۱۹,۶۳۸ میلیون ریال می باشد. سیاست شرکت اولویت تامین مواد و مصالح و واگذاری کار به پیمانکاران در قالب تهاتر واحدهای مسکونی تجاری خود است لذا خوشبختانه باعث گردیده که عملیات اجرایی هیچگاه در طول دوره ساخت از بابت کسری منابع توقف در پی نداشته باشد. سایر منابع مالی شرکت منابع حاصل از وصول دریافتنی های تجاری و غیرتجاری و فروش واحدها می باشد.

منابع انسانی

الف: ترکیب نیروی انسانی در پایان سال مالی با احتساب هیات مدیره موظف

ارقام: نفر

نوع قرارداد	عنوان شغل	دفتر شرکت		پروژه های شرکت	نوع کار
		اداری	اداری کارگاه		
تمام وقت مدت معین	مهندس عمران و تاسیسات	۳	۱	۵	۹
	تکنسین فنی و تاسیسات و برق			۹	۹
	کارشناس دفتر فنی و کنترل پروژه و کارشناس متره، برآورد و کنترل کیفیت	۳	۲	۱	۶
	مالی و دفاتر فروش	۶	۱		۷
	امور اداری	۲			۲
	کارمند بازرگانی و انبار داران	۳	۲		۵
	کارمند پشتیبانی اداری (اپراتور تلفن، کارگر خدماتی، IT، پیگیر امور اداری)	۲	۲		۴
	اپراتور ماشین آلات سنگین، تاور، پمپ بتن و بچینگ			۸	۸
	جمع کل	۱۹	۸	۲۳	۵۰

مشاور حقوقی در قالب قرارداد پاره وقت با این شرکت همکاری دارند.

ب: ترکیب نیروی انسانی از لحاظ تحصیلات، میانگین سنی و جنسیت

ارقام: نفر

میانگین سنی	تحصیلات					تعداد در پایان سال مورد گزارش			
	پائین تر از دیپلم	دیپلم	فوق دیپلم	لیسانس	فوق لیسانس و بالاتر	جمع	زن	مرد	
۴۲	۸	۶	۶	۲۴	۶	۵۰	۴	۴۶	جمع کل

گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

❖ شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی عام) به منظور تامین سطح بالایی از اعتماد ذینفعان، به شیوه مناسبی در طول همه فرآیندهای سازمان به شناسایی ریسک‌ها پرداخته و آنها را مدیریت می‌نماید. با توجه به آنکه صنعت ساختمان با سایر حوزه‌های اقتصاد ارتباط و همبستگی بالایی دارد، لذا نوسان و تغییرات در سایر حوزه‌های خرد و کلان اقتصاد جامعه، بر روی شرایط بازار در این صنعت تاثیرگذار بوده و همچنین در میزان فروش و سودآوری شرکت اثرگذار خواهد بود. از این رو برنامه ریزی لازم برای شناسایی ریسکهای شرکت با رویکرد جامع در فرآیندهای کسب و کار، موجب امکانپذیری اخذ تصمیمات مناسب خواهد شد. سطح دیگری از ریسک که در سازمانهای پروژه محور مورد توجه قرار می‌گیرد، ریسکهای ذاتی مرتبط با سبد پروژه‌های شرکت می‌باشد که بایستی با بهره‌گیری از مطالعات جامع بازار، فرصتها و تهدیدهای موجود در محیط خارجی سازمان و نیز با در نظر گرفتن نقاط قوت در زمینه‌های قابل بهبود داخلی سازمان، شناسایی و بررسی گردند.

ریسک سیستماتیک

- ❖ پیاده سازی سیاست انقباضی و رکود در بخش مسکن.
- ❖ حضور بخش خصوصی با بهای تمام شده پایین تر در اجرای پروژه‌ها.
- ❖ افزایش قیمت زمین به عنوان نهاده اصلی تولید بخش مسکن.
- ❖ افزایش نرخ سود سپرده بانکی توسط بانکها به عنوان مهمترین رقیب صنعت مسکن در جذب سرمایه‌ها.
- ❖ حضور رقبای جدید در بازار و ضرورت توانمند سازی سازمان با توجه به نیاز مشتریان و توانمندی رقبا.
- ❖ عدم همسویی قوانین و سیاستهای جاری در بخش‌ها با سیاست تولید انبوه.
- ❖ ریسک مربوط به عوامل بین المللی و یا تغییر مقررات داخلی.

ریسک غیر سیستماتیک

ریسک نقدینگی

- با توجه به اینکه سیکل عملیاتی ساخت ساختمان حدود ۳ سال است، تامین و مدیریت جریان نقدینگی پروژه از اهم موضوعات در این زمینه می‌باشد، بطوریکه یکی از مهمترین ریسکهای موجود در صنعت ساختمان عدم مدیریت نقدینگی است. به همین دلیل شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی، به متوازن سازی سبد دارائیه‌ها اقدام نموده است. انجام اقدامات زیر مصادیق این موضوع می‌باشد.
- ❖ تامین مواد و مصالح و واگذاری کار به پیمانکاران را در قالب تها‌تر واحدهای مسکونی تجاری تکمیل شده.
 - ❖ تامین مالی از طریق پیش فروش.
 - ❖ کوچک سازی پروژه‌ها و تمایل به ساخت پروژه‌های زود بازده.
 - ❖ مشارکت در ساخت.

ریسک نرخ بهره

- ❖ با توجه به تعامل بین شرکت و بانک‌ها مبنی بر ارائه تسهیلات (یکی از روشهای تامین مالی) برای پروژه‌های شرکت، نوسان در نرخ بهره می‌تواند بر روی عملکرد شرکت تاثیرگذار باشد. البته در سالهای اخیر با توجه به متنوع کردن روش‌های تامین مالی

و کاهش نرخ تسهیلات در سبد تامین مالی (بازپرداخت تسهیلات از طریق انتقال به خریداران به جهت کاهش هزینه های مالی) شرکت اقدام به مدیریت ریسک در این حوزه نموده است.

ریسک تأخیر پروژه

با توجه به اینکه شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند یک شرکت تخصصی در زمینه اجرای پروژه ها می باشد ، در نتیجه همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت، تأخیر در انجام پروژه ها است لذا عوامل مختلف ایجاد تأخیرات در پروژه ها در گزارشات سه ماهه ریسک شناسایی شده و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش لازم قرار می گیرد. از طرف دیگر ارتقاء مستمر دانش مدیریت پروژه و برنامه ریزی دقیق اجرای پروژه بر مبنای فرآیندهای مدیریت پروژه از الویت های اصلی شرکت است .

ریسک کیفیت محصولات

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام) در راستای چشم انداز خود مبنی بر پیشرو بودن در احداث واحدهای مسکونی، تجاری و اداری با دستیابی به رشد حداکثری ، حفظ و بهبود کیفیت محصولات را لازمه دستیابی به چشم انداز تدوین شده خود می داند و در این راستا و در ادامه عملکردی که از بدو تاسیس در این زمینه داشته است همواره سعی نموده است که محصولی فراتر از استانداردهای مرجع به مشتریان خود عرضه نماید . چرا که یکی از عوامل تاثیر گذار جهت در دست داشتن بازار و حفظ مشتریان، شناسایی برند شرکت از طریق افزایش در کیفیت محصولات میباشد که مستقیماً با فروش و رشد درآمد ارتباط دارد.

ت - نتایج عملیات و چشم انداز و مهمترین معیارها و شاخص ها برای ارزیابی عملکرد

تحلیل وضعیت مالی شرکت

ترازنامه شرکت در دو سال اخیر به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

عنوان	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	عنوان	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
موجودی نقد و بانک	۳۱,۳۲۴	۱۹,۶۳۸	پرداختنی های تجاری و غیر تجاری	۲۹,۷۷۷	۴۵,۱۲۵
سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۱۴۴,۹۸۰	۸۰,۱۴۴	پیش دریافت ها	۱۷	۴۹۹
حساب ها و اسناد دریافتنی تجاری	۱۳۵,۵۲۰	۱۳۰,۷۱۳	مالیات پرداختنی	۳,۷۸۱	۱۱,۰۳۹
موجودی مواد و کالا	۲۴,۵۲۸	۲۵,۵۹۵	سود سهام پرداختنی	۲۴,۳۴۱	۳۰,۶۱۹
پیش پرداخت ها	۱۰,۴۷۹	۱۶,۸۳۰	تسهیلات مالی کوتاه مدت	۶۱,۱۱۵	۶۹,۱۳۹
پروژه های در جریان تکمیل	۲۲۳,۵۸۱	۳۲۴,۳۳۵	ذخایر	۹,۹۲۲	۷,۲۴۶
پروژه های تکمیل شده	۱۷۸,۰۸۸	۱۵۵,۰۴۹	جمع بدهی جاری	۱۲۸,۹۵۳	۱۶۳,۶۶۷
جمع سفارشات و دارایی های جاری	۷۴۸,۵۰۰	۷۵۲,۳۰۴	تسهیلات مالی بلند مدت	۶۲,۰۸۸	۲۹,۶۹۴
دارایی های ثابت مشهود	۷,۷۲۸	۱۱,۲۷۵	ذخیره باز خرید خدمت کارکنان	۸,۳۳۱	۱۵,۸۴۴
دارایی های نامشهود	۳۴,۰۴۳	۳۳,۹۱۴			
زمین های نگهداری شده جهت ساخت املاک	۲۵,۹۲۷	۶۵,۹۱۳	جمع بدهی بلند مدت (غیر جاری)	۷۰,۴۱۹	۴۵,۵۳۸
دریافتنی های بلند مدت	۱۴,۵۵۰	۷۸,۳۸۴	جمع کل بدهی ها	۱۹۹,۳۷۲	۲۰۹,۲۰۵
جمع دارایی های غیر جاری	۸۲,۲۴۸	۱۸۹,۴۸۶	سرمایه	۴۷۰,۷۹۶	۵۰۰,۰۰۰
			اندوخته قانونی	۲۶,۷۵۵	۳۳,۵۴۵
			سود (زیان انباشته)	۱۳۳,۸۲۵	۱۹۹,۰۴۰
			جمع حقوق صاحبان سهام	۶۳۱,۳۷۶	۷۳۲,۵۸۵
جمع کل دارایی ها	۸۳۰,۷۴۸	۹۴۱,۷۹۰	جمع کل بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	۸۳۰,۷۴۸	۹۴۱,۷۹۰

سرمایه گذاری های کوتاه مدت

کاهش سرمایه گذاری های کوتاه مدت عمدتاً ناشی از فروش تعداد ۱,۱۳۱,۸۲۴ اوراق خزانه شرکت کارگزاری بانک مسکن و صندوق زمین و ساختمان شمال غرب می باشد.

مطالبات (کوتاه مدت و بلند مدت)

افزایش مطالبات (کوتاه مدت و بلند مدت) عمدتاً ناشی از افزایش فروش اعتباری (در پروژه خاتم) می باشد، شرکت در نظر دارد تا با وصول به موقع مطالبات و مدیریت وجه نقد، تسهیلات مالی دریافتی را در همین سطح نگه دارد.

موجودی مواد و کالا

افزایش موجودی مواد و کالا عمدتاً ناشی از خرید لوازم تاسیساتی مورد نیاز پروژه ها می باشد.

پروژه های در جریان تکمیل

افزایش پروژه های در جریان تکمیل عمدتاً ناشی از افزایش مخارج ساخت پروژه ها طی سال مالی می باشد.

پروژه های تکمیل شده

کاهش پروژه های تکمیل شده ناشی از فروش بخشی از واحدهای تکمیل شده در سال مالی جاری و عدم تکمیل پروژه در جریان تکمیل می باشد.

پیش پرداخت ها

افزایش پیش پرداخت ها عمدتاً ناشی از پیش پرداخت به شرکت مهربالابر بابت خرید آسانسور می باشد.

زمین های نگهداری شده جهت ساخت املاک

افزایش سر فصل مذکور عمدتاً ناشی از یک قطعه زمین دریافتی از شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال در ازای بخشی از کارهای انجام شده در پروژه بام چالوس می باشد.

پرداختنی های تجاری و غیرتجاری

افزایش پرداختنی های تجاری و غیرتجاری ناشی از افزایش بدهی به فروشندگان کالا و لوازم تاسیساتی ، افزایش سپرده حسن انجام پیمانکاران و بدهی به سهامداران بابت فروش حق تقدم استفاده نشده آنها می باشد.

مالیات پرداختنی

مالیات شرکت تا پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ قطعی و تسویه شده و برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ و ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ ذخیره لازم در حساب ها منظور شده است.

سود سهام پرداختنی

سود سهام پرداختنی عمدتاً مربوط به مطالبات شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهام عام) می باشد.

تسهیلات مالی (جاری و بلند مدت)

مانده تسهیلات مالی مربوط به مانده دو فقره تسهیلات دریافتی از بانک مسکن (شعبات مرکزی تهران و مرکزی اراک) جهت اجرای پروژه ها می باشد.

تحلیل عملکرد شرکت

صورت سود و زیان شرکت طی دو سال اخیر به به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	عملکرد سال منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	عملکرد سال منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
درآمدهای عملیاتی	۳۶۴,۷۶۶	۲۶۵,۷۹۱
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۲۸۱,۸۲۵)	(۱۱۵,۲۴۰)
سود (زیان) ناخالص	۸۲,۹۴۱	۱۵۰,۵۵۱
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۲۰,۰۲۴)	(۲۲,۷۹۶)
سایر اقلام عملیاتی	۲۰,۹۲۲	(۱,۴۵۸)
سود (زیان) عملیاتی	۸۳,۸۳۹	۱۲۶,۲۹۷
هزینه‌های مالی	(۱۶,۱۰۳)	(۱۰,۰۷۲)
خالص درآمدها (هزینه‌های) متفرقه	۳۸,۷۵۱	۳۵,۰۳۸
سود (زیان) قبل از مالیات	۱۰۶,۴۸۷	۱۵۱,۲۶۳
مالیات	(۳,۷۸۱)	(۷,۲۵۸)
سود (زیان) خالص پس از کسر مالیات	۱۰۲,۷۰۶	۱۴۴,۰۰۵
سود عملیاتی هر سهم	۲۱۸	۲۵۷
سود (زیان) غیرعملیاتی هر سهم	۵۶	۵۶
سود پایه هر سهم - ریال	۲۷۴	۳۱۳
سرمایه	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰

درآمدها و بهای تمام شده عملیاتی

درآمدهای عملیاتی و بهای تمام درآمدهای عملیاتی شرکت طی سال مالی به شرح جدول صفحه بعد می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

نام پروژه	تعداد واحدهای فروش رفته سال جاری	متراژ واحدهای فروش رفته سال جاری	درآمد سال جاری	بهای تمام شده سال جاری	سود (زیان) ناخالص
تجاری خاتم	۲۴	۸۱۳	۱۷۵،۷۳۴	۵۵،۱۸۹	۱۲۰،۵۴۵
فرمانیه	۵	۱۴۲	۱۵،۲۰۲	۳،۴۲۵	۱۱،۷۷۷
مسکونی جم	۸	۹۸۰	۳۹،۰۵۷	۲۷،۹۴۸	۱۱،۱۰۹
پونه	۶	۸۲۵	۳۵،۷۹۸	۲۸،۶۷۸	۷،۱۲۰
جمع	۴۳	۲،۷۶۰	۲۶۵،۷۹۱	۱۱۵،۲۴۰	۱۵۰،۵۵۱

کاهش درآمدها و بهای تمام شده عملیاتی ناشی از کاهش متراژ واحدهای فروش رفته می باشد.

سود و زیان ناخالص

❖ افزایش سود ناخالص ناشی از افزایش نرخ و تغییر در ترکیب فروش واحدها از مسکونی به تجاری (بالا بودن حاشیه سود واحدهای تجاری در مقایسه با واحدهای مسکونی) می باشد.

سایر اقلام عملیاتی

کاهش سایر اقلام عملیاتی ناشی از سود فروش زمین آی تی شهر قم در سال مالی قبل (در سال مالی جاری نداشته است) می باشد.

برنامه آتی شرکت

- ❖ بهبود ساختار و فرایندهای شرکت
- ❖ پیگیری بیشتر در خصوص استقرار فرایند مدیریت پروژه به منظور برنامه ریزی دقیق تر عملیات پیشرفت و تامین مصالح و کاهش بهای تمام شده در نتیجه صرفه جویی و ارتقای کیفیت
- ❖ استفاده از تکنولوژی های نوین در طراحی و ساخت
- ❖ افزایش سهم بازار با تعریف پروژه هایی با توجیه اقتصادی مناسب
- ❖ توسعه فعالیت های اجرایی و تعریف پروژه های جدید
- ❖ افزایش سطح زیرساخت و ورود به بافت فرسوده
- ❖ تسريع در تحويل اسناد واحدهای فروخته شده به مالکین
- ❖ برنامه ریزی در خصوص تهاتر بخشی از واحدهای تکمیل شده
- ❖ بازپرداخت تسهیلات اخذ شده و تقسيط شده
- ❖ تشکیل کمیته ریسک

شرکت از منظر فرابورس ایران

شرح	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	توضیح
تعداد روزهای گشایش نماد	۲۰۸	۲۴۷ روز	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
تعداد روزهای معاملاتی	۲۰۲	۲۰۷ روز	۱۳۹۸/۰۶/۳۱

پیش بینی عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ مبتنی بر اطلاعات آینده نگر

درآمدها و بهای تمام شده عملیاتی فروش

درآمدها و بهای تمام شده عملیاتی به شرح جدول ذیل در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹ براساس بودجه هدف گذاری شده مصوب هیات مدیره تحقق یابد.

نام پروژه	مترائ	تعداد واحد	درآمد فروش-میلیون ریال	بهای تمام شده-میلیون ریال
تجاری خاتم	۴۱۲	۱۴	۸۳,۶۳۶	۲۸,۸۴۰
تجاری کوثر	۱۰۰	۲	۴,۵۶۰	۴,۰۰۰
فرمانیه	۱۹	۱	۲,۸۴۰	۵۳۲
سهند	۶,۳۷۷	۷۲	۳۵۰,۷۳۵	۱۷۸,۵۵۶
بام چالوس	۳۰۹	۳	۲۱,۹۶۰	۱۶,۷۹۷
جمع	۷,۲۱۷	۹۲	۴۶۳,۷۳۱	۲۲۸,۷۲۵

هزینه های فروش ، اداری و عمومی

پیش بینی می شود هزینه های فروش ، اداری و عمومی در سال مالی آتی نسبت به سال مالی مورد گزارش به دلیل افزایش سالانه حقوق و دستمزد و کالا و خدمات به میزان ۲۰ درصد رشد خواهد داشت.

سایر اقلام عملیاتی

سایر اقلام عملیاتی برای سال مالی آتی معادل مبلغ سرفصل مذکور در سال مالی مورد گزارش برآورد می گردد.

هزینه های مالی

پیش بینی می گردد هزینه های مالی با توجه به مانده تسهیلات در پایان سال مالی مورد گزارش و پیش بینی دریافت تسهیلات جدید در سال مالی آتی به میزان ۲۶ درصد رشد خواهد داشت.

سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

با توجه به شروع پروژه های جدید (از جمله پروژه های طمطراق قم و شکریه همدان) و نیاز به نقدینگی، سرمایه گذاری های کوتاه مدت و به تبع آن درآمد سپرده های بانکی و سود سرمایه گذاری ها در سال آتی کاهش یابد.

ث) خلاصه از اطلاعات شرکت

درآمد فروش و موجودی املاک و پروژه‌های در جریان

مبالغ به میلیون ریال

نام پروژه	محل پروژه	کاربری	متراژ قابل فروش (سهام شرکت)	زمان شروع پروژه	زمان تکمیل پروژه	مخارج اثبات شده تا تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	برآورد مخارج تکمیل پروژه	درصد پیشرفت فیزیکی پروژه	متراژ واگذار شده تا ابتدای سال مالی	متراژ واگذار شده	بهای تمام شده واحدهای فروش رفته	درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	درصد پیشرفت برآوردی	برآورد از افزایش درصد تکمیل	برآورد از درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید
خانم	راک	تجاری	۲,۶۴۸	۱۳۹۰/۱۲/۱۵	۱۳۹۳/۰۹/۳۰	۱۳۰,۶۶۱	-	۱۰۰	۸۹۹	۸۱۳	۵۵,۱۸۹	-	۱۷۵,۷۴۴	-	۴۱۳	۸۳,۶۴۶
فرمانیه	راک	مسکونی تجاری	۳,۳۶۷	۱۳۹۱/۱۱/۰۱	۱۳۹۶/۰۹/۳۰	۴,۱۵۶	-	۱۰۰	۳,۲۰۶	۱۴۲	۳,۳۲۵	-	۱۵,۲۰۲	-	۱۹	۲,۸۲۰
جم (چهرم)	راک	مسکونی	۲۰,۵۵	۱۳۹۵/۰۶/۱۵	۱۳۹۷/۰۲/۱۵	۲۷,۹۲۸	-	۱۰۰	۱,۰۷۵	۹۸۰	۲۷,۹۲۸	-	۲۹,۰۵۷	-	-	-
سهند	راک	مسکونی	۹,۶۲۰	۱۳۹۱/۰۵/۰۱	۱۳۹۱/۰۲/۱۵	۱۶۶,۲۹۶	۶,۹۲۹	۹۶	-	-	-	-	-	۱۰۰	۶,۳۷۷	۳۵,۰۷۳
پونه	راک	مسکونی	۸۲۵	۱۳۹۱/۱۲/۱۵	۱۳۹۷/۱۲/۱۵	۲۸,۶۷۸	-	۱۰۰	-	۸۲۵	۲۸,۶۷۸	-	۲۵,۷۹۸	-	-	-
کوتر	راک	تجاری	۵۵۱	۱۳۹۰/۱۰/۰۱	۱۳۹۲/۱۱/۳۰	۱۹,۱۴۸	-	۱۰۰	۱,۳۵۱	-	-	-	-	-	۱۰۰	۲,۵۶۰
پام چالوس	چالوس	چالوس	۱,۳۴۲	۱۳۹۶/۸/۰۱	۱۳۹۷/۹/۲۶	۵۹,۵۹۸	-	۱۰۰	-	-	-	-	-	-	۳۰۹	۲۱,۵۶۰
جمع			۲۰,۳۰۸			۴۳۶,۴۸۵	۶,۹۲۹		۶,۵۳۱	۲,۷۶۰	۱۱۵,۲۲۰	-	۲۶۵,۷۹۱	-	۷,۲۱۷	۴۶۲,۷۲۱

برآورد شرکت از تغییرات عوامل بهای تمام شده:

دوره ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	فرایند و بروسه تکمیل ساختمان طولانی و حداقل در دوره بیست و چهار ماهه بوده لذا بهای تمام شده در واحدهای در جریان ساخت که درصد تکمیل آنها کامل نشده با توجه به روند افزایش عمومی هزینه افزایش خواهد یافت.
----------------------------------	---

وضعیت کارکنان:

شرح	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	برآورد ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
تعداد پرسنل عملیاتی شرکت	۲۸	۲۲	۲۶
تعداد پرسنل غیر عملیاتی شرکت	۱۸	۱۸	۲۰

برآورد شرکت از تغییرات هزینه‌های عمومی، اداری و تشکیلاتی و خالص سایر درآمدها (هزینه‌های عملیاتی):

دوره ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	پیش بینی می شود هزینه های فروش، اداری و عمومی در سال مالی آتی نسبت به سال مالی مورد گزارش به دلیل افزایش سالانه حقوق و دستمزد و کالا و خدمات به میزان ۳۰ درصد افزایش یابد.
«جملات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک‌ها، عدم قطعیت‌ها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»	

وضعیت شرکت‌های سرمایه‌پذیر:

نام شرکت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱			دوره ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱			تشریح آخرین وضعیت و برنامه های آتی شرکت در شرکت سرمایه پذیر
	درصد مالکیت	بهای تمام شده	سال مالی شرکت سرمایه پذیر	درآمد سرمایه گذاری - میلیون ریال	درصد مالکیت	بهای تمام شده	
سایر سرمایه گذاری ها	-	-	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	-	۲۲	۴۹,۹۸۵	به استناد اطلاعات مورخ ۱۳۹۸/۵/۳۰ مبنی بر تصفیه عملیات صندوق شمال غرب، فعالیت صندوق مذکور پایان یافته است.
سایر سرمایه گذاری ها	-	-	۱۳۹۸/۹/۳۰	-	۴	۳۰,۱۵۹	-

سایر درآمدها و هزینه‌های عملیاتی

شرح	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
اختلاف متراژ واحدهای فروش رفته	(۵۹۵)	(۱,۸۴۰)
درآمد کارگزاری	۱,۷۸۹	۱,۳۹۹
سایر	۳۰,۱۹۷	(۴۵۱)
زیان فروش بتن	(۴۶۹)	(۵۶۶)
جمع	۳۰,۹۲۲	(۱,۴۵۸)

جزئیات منابع تامین مالی شرکت در پایان دوره

مبالغ به میلیون ریال

محل تامین	نرخ سود	مانده اول دوره تسهیلات ارزی و ریالی (میلیون ریال)	مانده پایان دوره (اصل و فرع)				مانده پایان دوره به تفکیک سررسید		مبلغ هزینه مالی طی دوره	سایر توضیحات
			ریالی	ارزی						
				نوع ارز	مبلغ ارزی	معادل ریالی تسهیلات ارزی	کوتاه مدت	بلند مدت		
تسهیلات دریافتی از بانکها	۱۸	۱۳۳,۲۰۳	۹۸,۰۸۷	-	-	-	۶۹,۱۳۹	۳۹,۶۹۴	۱۳,۴۳۹	
							انتقال به دارایی		(۲,۳۵۷)	
							هزینه مالی دوره		۱۰,۰۷۲	

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

دوره ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	انتظار بر اینست با شروع پروژه های قم و شکریه همدان ضمن افزایش تسهیلات هزینه مالی نیز افزایش یابد هر چند قسمتی از این هزینه به پروژه در جریان ساخت انتقال می یابد
----------------------------------	--

سایر درآمدهای و هزینه های غیر عملیاتی

شرح	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
سود سپرده های بانکی	۱۳,۶۱۵	۵,۸۷۳
برگشت کاهش ارزش سرمایه گذاری ها	۱۱,۹۰۰	۰
سود حاصل از فروش سرمایه گذاری ها	۵,۶۲۹	۲۳,۶۱۵
درآمد اجاره املاک	۱,۶۱۰	۱,۱۰۹
فروش ضایعات و دارایی های اسقاطی	۳,۷۰۱	۲,۰۸۹
درآمد (هزینه) تعجیل و تاخیر خریداران و پیمانکاران	۱,۲۱۹	۸۹۰
سایر	۱,۰۷۷	۱,۴۶۲
جمع	۳۸,۷۵۱	۳۵,۰۳۸

برنامه شرکت برای تقسیم سود

مبلغ سود انباشته پایان سال مالی گذشته	سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره در سال مالی گذشته	مبلغ سود خالص سال مالی گذشته	سود سهام مصوب مجمع سال مالی گذشته	پیشنهاد هیئت مدیره در خصوص درصد تقسیم سود سال مالی جاری
۱۳۳,۸۲۵	۱۰,۳۷۰	۱۰۲,۷۰۶	۷۲,۰۰۰	۱۰ درصد سود خالص

سایر برنامه های با اهمیت شرکت

دوره ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	تمرکز شرکت در فروش واحدهای تجاری خاتم و مسکونی میباشد لذا انتظار است در سال اتی حجم فروش واحدها افزایش یابد
----------------------------------	---