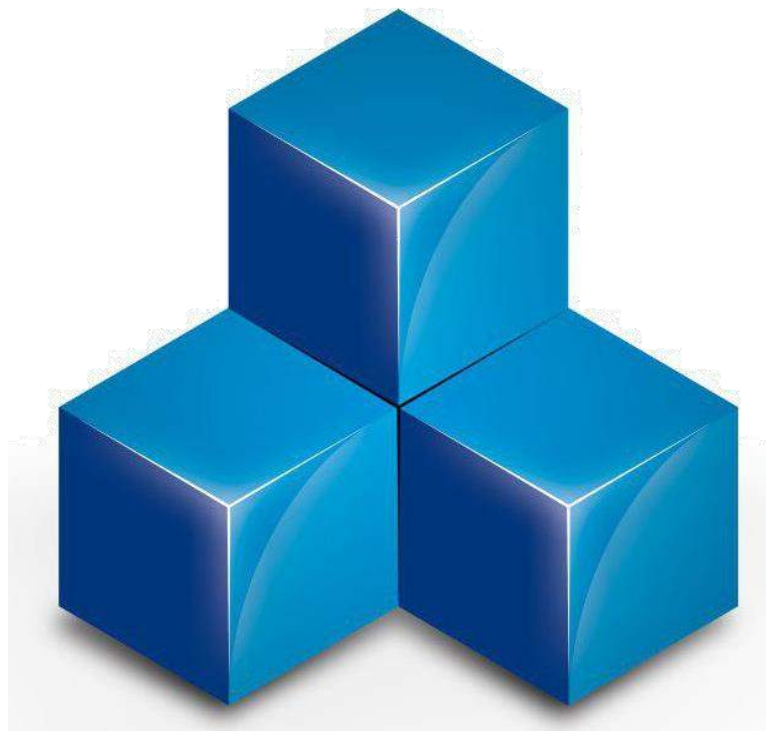




شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

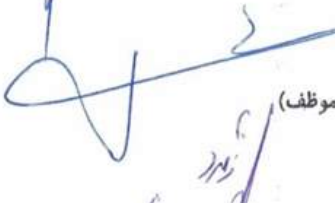
گزارش تفسیری مدیریت ۳۱/شهریور/۱۳۹۹



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 ۱۳۹۹/۰۹/۲۷ به تائید 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 (غیرموظف)	
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	علیرضا نوربهشت	نایب رئیس هیئت مدیره (غیرموظف)	
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)	

فهرست

صفحه

الف – ماهیت کسب و کار	۴
ب – اهداف مدیریت و راهبردهای اتخاذ شده برای دستیابی به آن اهداف	۲۲
پ – مهمترین منابع ، ریسک ها و روابط	۲۶
ت – نتایج عملیات و چشم انداز و مهمترین معیارها و شاخص ها برای ارزیابی عملکرد	۳۲

الف – ماهیت کسب و کار

تاریخچه و فعالیت شرکت

شرکت سرمایه گذاری 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 سرمایه گذاری 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 است، در حال حاضر شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند جزء شرکتهای تابعه شرکت سرمایه گذاری 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. شناسه ملی شرکت ۱۰۷۸۰۱۱۴۵۱۵ می باشد. در حال حاضر، شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام) جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) و واحد نهایی تجاری گروه شرکت گروه مالی بانک مسکن می باشد.

مرکز اصلی شرکت شهر اراک، کوی الهیه با کد پستی ۶۳۸۱-۸-۳۸۱۸۷ 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 و ساختمانی 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.

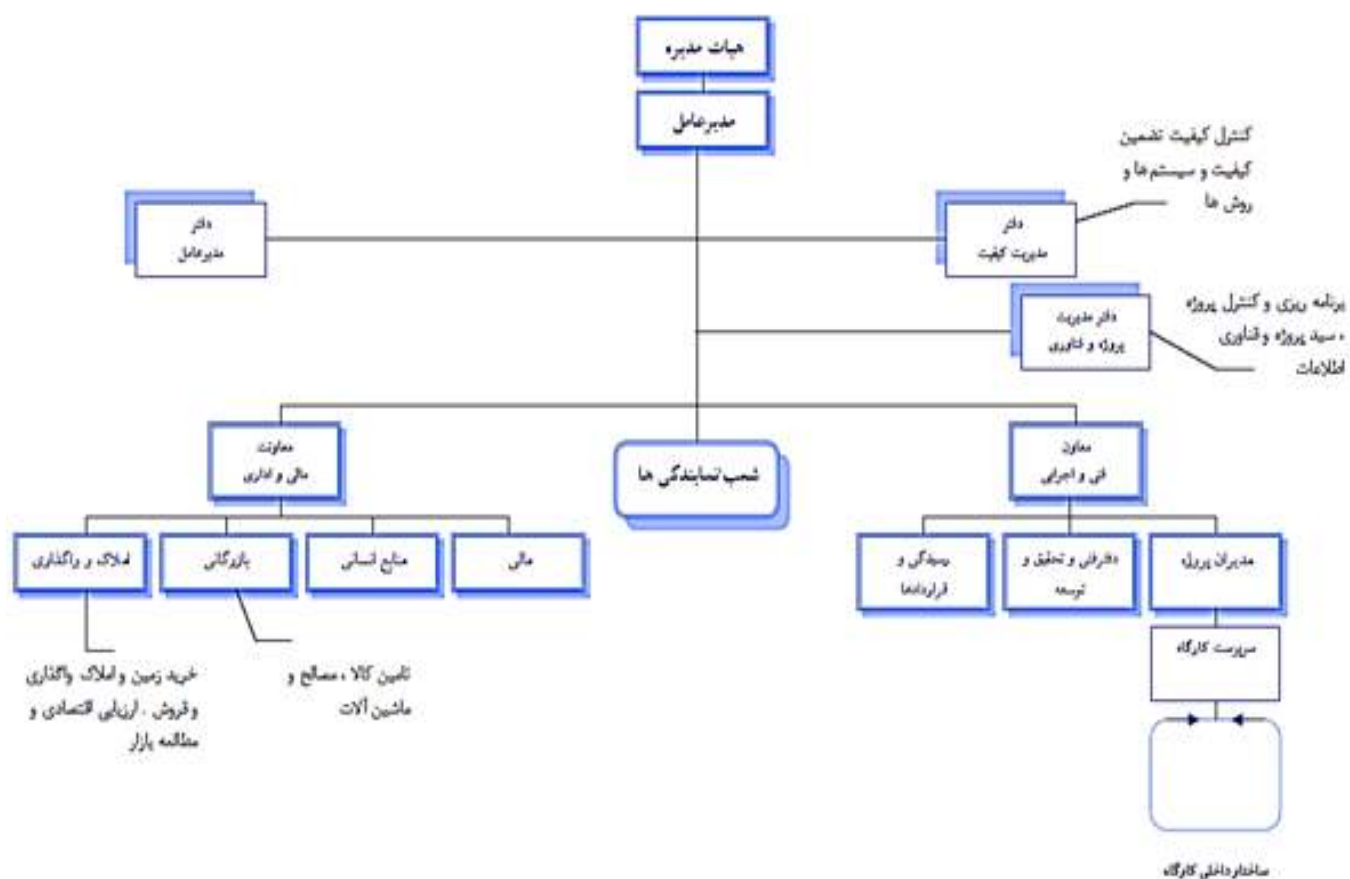
خ) دریافت و کسب اعتبار یا هرگونه تسهیلات مالی از طریق اخذ تسهیلات یا مشارکت مدنی با بانکها و سایر سازمانهای تامین کننده منابع مالی یا پیش فروش مستحقات.

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.

ساختار سازمانی



حسابرس داخلی شرکت ، شرکت پویانوین پارس می باشد.

اطلاعات مدیران شرکت

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات / مدرک حرفه ای	سابقه اجرایی در شرکت	سوابق مهم اجرایی	تاریخ عضویت
آقای اسماعیل عطائی مقدم	رئیس هیات مدیره (غیرموظف)	لیسانس	-	مدیرعامل شرکت پارس مسکن الوند به مدت ۲۵ سال	۱۳۹۷/۱۱/۰۱
آقای علیرضا نوربهبشت	نائب رئیس هیئت مدیره (غیرموظف)	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)	فوق لیسانس	۲۱	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	۲۵	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	۲۱	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 ۱۳۹۹/۰۶/۳۱				لیست سهامداران شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱			
براساس ۵۰۰ میلیون سهم		نام سهامدار	ردیف	براساس ۵۰۰ میلیون سهم		نام سهامدار	ردیف
درصد	تعداد سهام			درصد	تعداد سهام		
۷۲	۳۵۹,۶۴۰,۴۵۳	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۱	۸۱	۴۰۶,۴۲۰,۵۹۸	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۱
۱	۶,۷۹۳,۱۶۰	سعید فطیپ	۲	۱	۴,۴۳۷,۵۷۸	عزت اله شریف پور	۲
۱	۵,۰۶۲,۰۰۰	زکریا قربانی	۳	۱	۳,۴۲۷,۷۲۸	ومید شریف پور	۳
۱	۴,۱۶۳,۲۶۲	مواد شهنسوزی	۴	۱	۳,۰۹۴,۱۷۴	سعید فطیپ	۴
-	-	-	۵	۱	۲,۸۰۷,۶۷۰	مواد شهنسوزی	۵
-	-	-	۶	۱	۲,۸۰۰,۰۰۰	محمّد باقر سبّادی کردلر	۶
-	-	-	۷	۱	۲,۳۴۳,۲۰۱	ممسّن فلاح	۷
-	-	-	۸	۱	۲,۰۰۰,۰۰۰	عبّاس پاکاری	۸
۲۵	۱۲۴,۳۴۱,۱۲۵	سایر سهامدار	۹	۱۴/۵	۷۲,۶۶۹,۰۵۱	سایر سهامدار	۹
۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	جمع کل		۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	جمع کل	

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



قوانین ، مقررات و سایر عوامل برون سازمانی

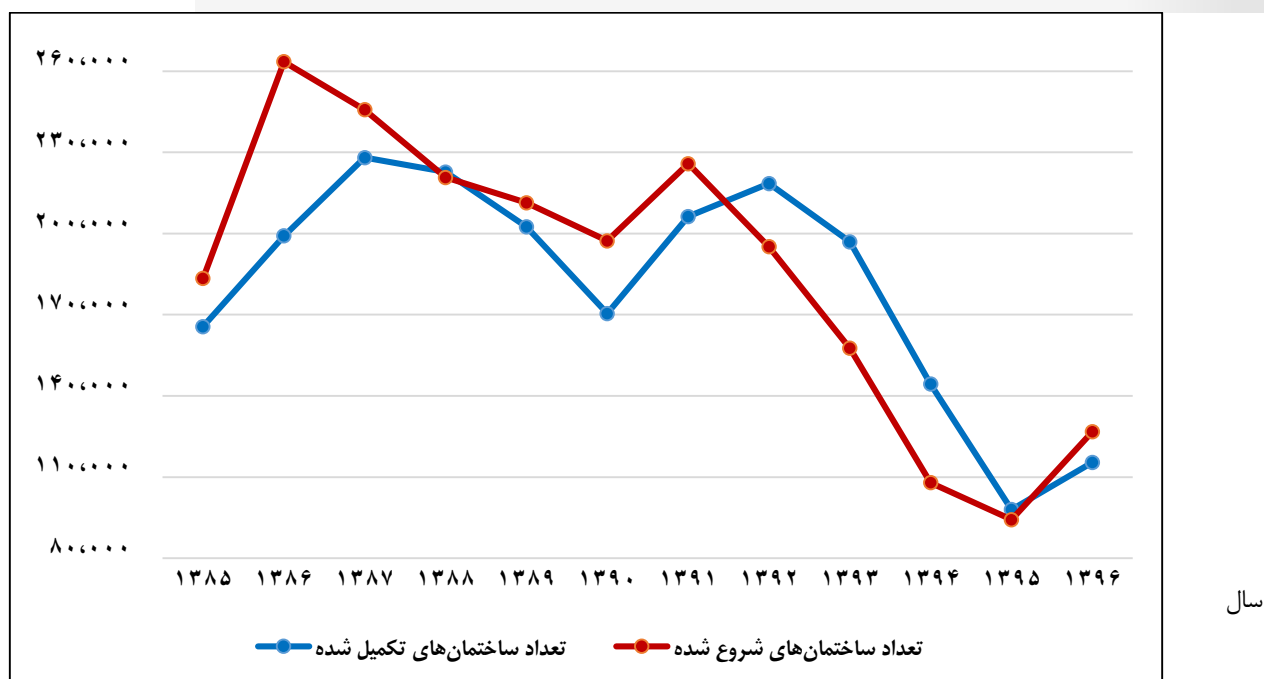
مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- ❖ 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

مسکن به عنوان یکی از اساسی ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویتهای درجه اول دولتها و سیاست گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین 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 زمینه ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخشهای وابسته می شود. براساس آخرین آمار بانک مرکزی، تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه و به قیمت های 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 قیمت های 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 سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان مناطق شهری به قیمت های جاری طی فصل اول سال ۱۳۹۷ نسبت به دوره مشابه فصل قبل ۱۸,۹ درصد افزایش یافته است که با اعمال شاخص های قیمت متناظر و نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۰ معادل ۰,۲- درصد برآورد می گردد. با در نظر گرفتن این رقم و ارزش افزوده ساختمان های دولتی، نرخ رشد بخش ساختمان معادل ۰,۱ درصد برآورد می شود.

بررسی روند بازار

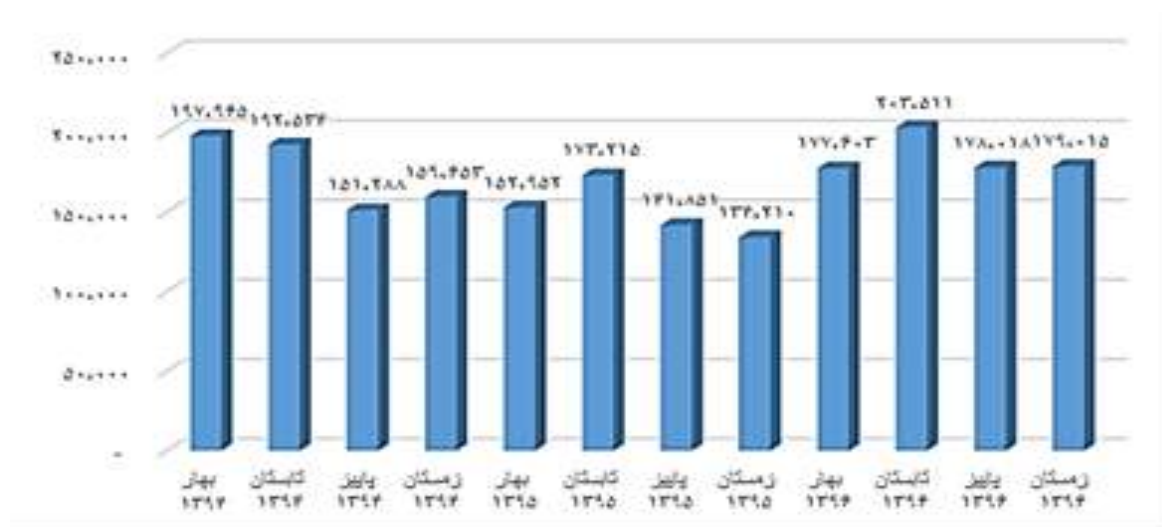
بازار مسکن و ساختمان طی سال های گذشته و به ویژه از سال ۱۳۹۲، وارد رکود سنگینی شده بود که این مسأله کسب و کارهای مختلف به ویژه کسب و کارهای مرتبط با صنعت ساختمان و انبوه سازی را تحت تأثیر قرار داده است. آمار فعالیت های ساختمانی در سال های گذشته نشان می دهد، روند شروع و تکمیل ساختمان ها در مناطق شهری از سال ۱۳۹۲ تا سال ۱۳۹۵ روند کاهشی داشته است (تعداد ساختمان های شروع و تکمیل شده در سال های مختلف). علی رغم پیش بینی های کارشناسان در مقاطع مختلف زمانی مبنی بر اتمام دوره رکود، دوره مذکور ادامه دار گردید، به گونه ای که به گواه آمارها، این دوره رکودی، طولانی ترین دوره رکود بازار مسکن در ربع قرن اخیر بوده است و شرکت های ساختمانی به شدت از این بابت متضرر شده اند و همین موضوع نیز منجر به کاهش شدید سرمایه گذاری 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.



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.



میزان سرمایه گذاری بخش خصوصی در فعالیت های ساختمانی در مناطق شهری (منبع: بانک مرکزی)

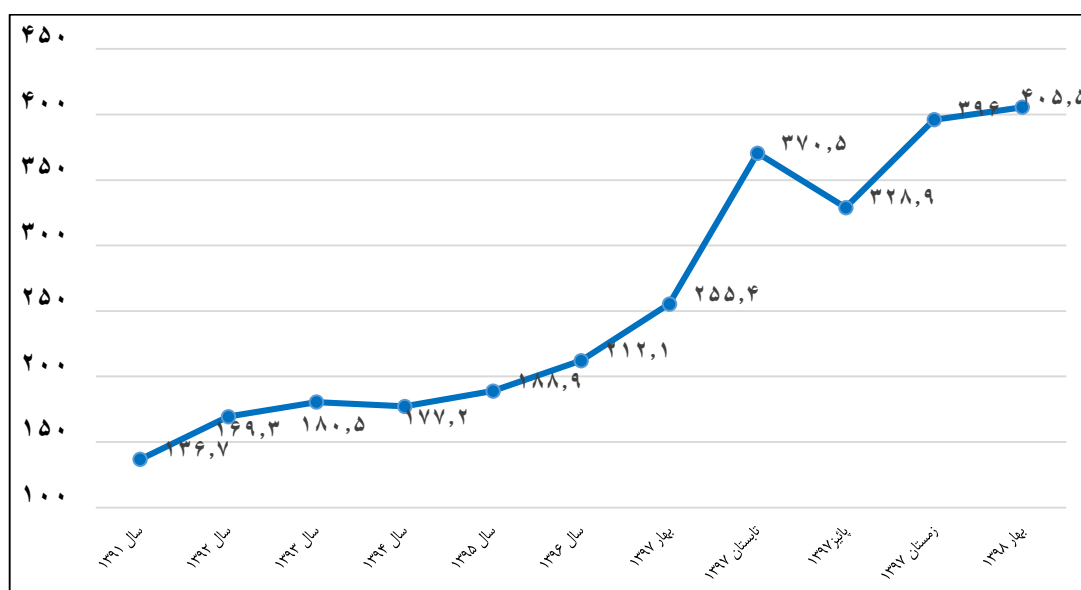
میزان سرمایه گذاری انجام شده بخش خصوصی در فعالیت های ساختمانی در مناطق شهری در دوازده ماه سال ۱۳۹۶ مبلغ ۷۳۸,۱۴۷ میلیارد ریال بوده و مقدار سرمایه گذاری انجام شده در این بازه زمانی نسبت به مدت مشابه سال گذشته رشد ۱۵ درصدی داشته است. این میزان طی فصل اول سال ۱۳۹۷ نیز نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱۸,۹ درصد 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. همان طور 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 نشان دهنده افزایش مستمر نرخ تورم نهاده های ساختمان 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٪
نهم 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 آهن آلات 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 آهن آلات ساختمانی شده و شاخص قیمت آهن آلات، 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 آهن آلات از ۱۳۹۱ تا تابستان ۱۳۹۸ (منبع: مرکز آمار ایران)

گزارش تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۳۹۹

گزارش «تحولات بازار مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۳۹۹» که برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است، توسط اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی بانک مرکزی تهیه و منتشر شده است. بر اساس این گزارش:

- در شهریورماه سال ۱۳۹۹، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران به ۸/۵ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۶/۸ درصد کاهش و ۲۰۳/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.
- در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۲۴۲/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵/۱ و ۹۱/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در شهریورماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از مجموع ۸۴۶۳ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۸/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با شهریورماه سال قبل حدود ۲/۸ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در تمامی گروه‌های ۱۱ تا ۱۵، ۱۶ تا ۲۰ و بیش از ۲۰ سال ساخت افزوده شده است.

جدول ۱- توزیع تعداد آپارتمانهای مسکونی معامله شده در شهر تهران بر حسب عمر بنا (واحد مسکونی)

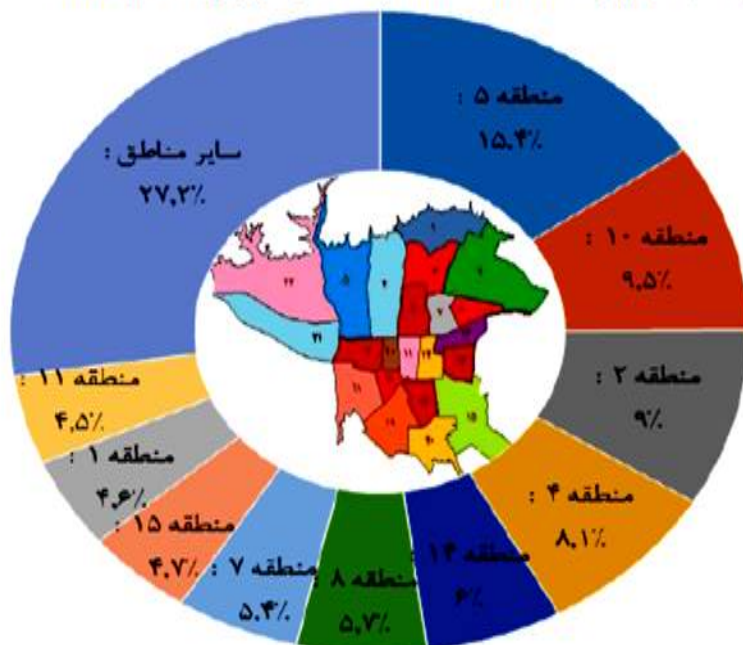
عمر بنا (سال)	شهریورماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹
تا ۵ سال	۴۵۳۰	۱۱۳۶	۲۲۱۶	-۷۴.۹	۱۸۳.۱	۴۰.۸	۳۸.۰
۶-۱۰	۱۵۷۷	۵۴۹	۱۵۴۹	-۶۵.۲	۱۸۲.۱	۱۹.۷	۱۸.۳
۱۱-۱۵	۱۵۳۵	۳۵۵	۱۱۵۱	-۷۶.۹	۲۲۴.۲	۱۲.۷	۱۳.۶
۱۶-۲۰	۱۵۷۴	۴۴۴	۱۴۷۴	-۷۱.۸	۲۳۲.۰	۱۵.۹	۱۷.۴
بیش از ۲۰	۱۱۱۹	۳۰۳	۱۰۷۳	-۷۲.۹	۲۵۴.۱	۱۰.۹	۱۲.۷
جمع کل	۱۰۳۳۵	۲۷۸۷	۸۴۶۳	-۷۳.۰	۲۰۳.۷	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

توزیع تعداد معاملات انجام شده بر حسب مناطق مختلف شهر تهران در شهریورماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۵/۴ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبیعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۲ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۹/۵ و ۹/۰ درصدی در رتبه بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۲/۸ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در شهریورماه سال

۱۳۹۹ مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۱۰، ۴، ۲، ۱۴، ۸، ۷، ۱۵، ۱ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۷/۲ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران برحسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در شهریورماه سال ۱۳۹۹



ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۲- تحولات قیمت مسکن

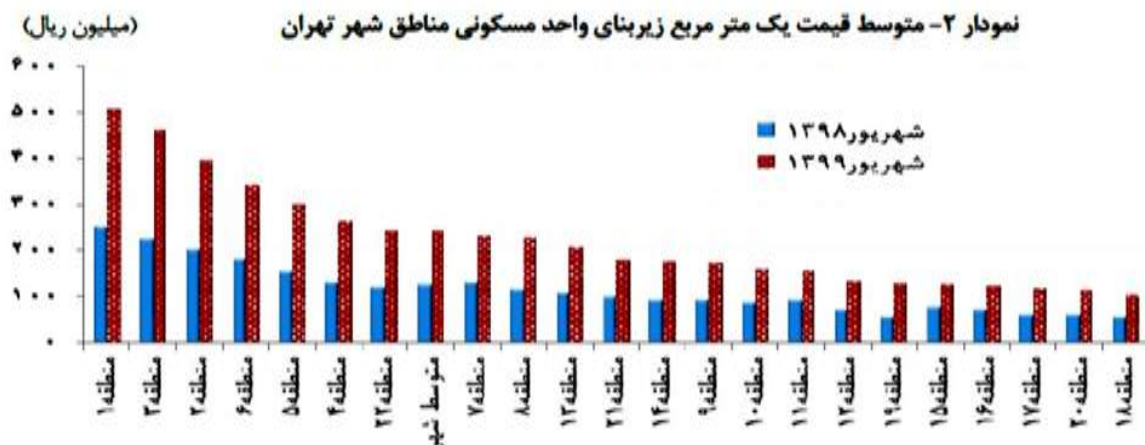
در شهریورماه سال ۱۳۹۹، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۲۴۲/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵/۱ و ۹۱/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

درصد تغییر		مقطع زمانی			
		شهریور ۱۳۹۹	مرداد ۱۳۹۹	شهریور ۱۳۹۸	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۲۰۳.۷	-۶.۸	۸۴۶۳	۹۰۸۰	۲۷۸۷	
۹۱.۷	۵.۱	۲۴۲۸۸۱	۲۳۱۰۷۸	۱۲۶۶۷۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۵۰۷/۹ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۰۴/۱ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۸ به ترتیب ۱۰۲/۸ و ۸۱/۵ درصد افزایش نشان می‌دهند.



ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳- تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در شش‌ماهه نخست سال ۱۳۹۹

تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در شش‌ماهه نخست سال ۱۳۹۹ به حدود ۵۴/۹ هزار واحد مسکونی بالغ گردید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، ۶۹/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۱۹۹/۲ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل ۵۶/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در شش‌ماهه نخست سال‌های ۱۳۹۷-۹۹

درصد تغییر		شش‌ماهه			
۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	
۶۹.۵	-۵۶.۷	۵۴۹۲۱	۳۲۴۰۶	۷۴۸۹۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۵۶.۷	۸۸.۴	۱۹۹۲۰۳	۱۲۷۱۴۴	۶۷۴۷۷	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

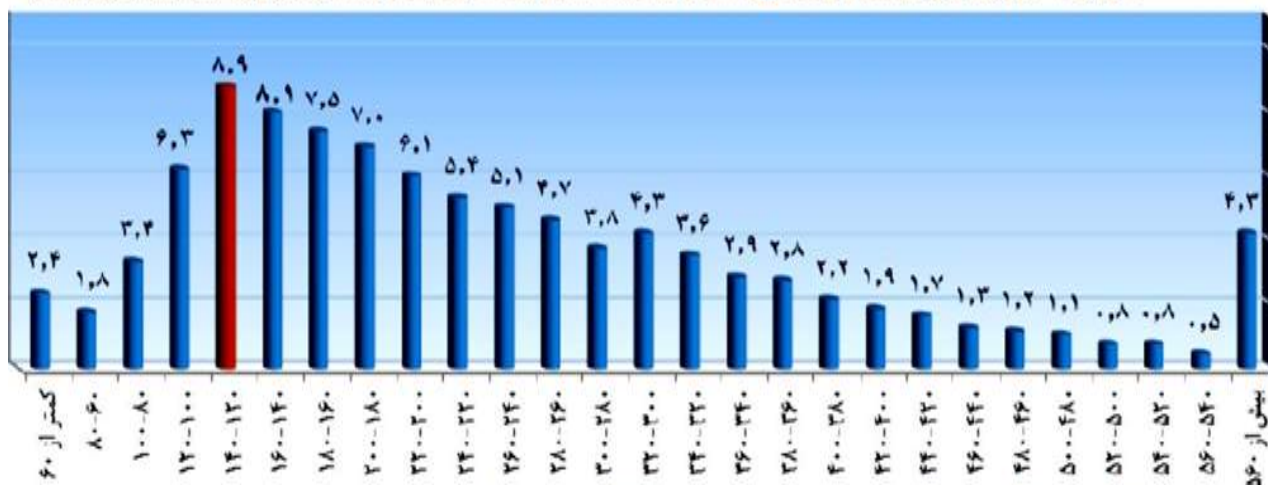
ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

۴-۱- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در شهریورماه سال ۱۳۹۹ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی "۱۲۰ تا ۱۴۰" میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۸/۹ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده‌اند و دامنه‌های قیمتی "۱۴۰ تا ۱۶۰" و "۱۶۰ تا ۱۸۰" میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۸/۱ و ۷/۵ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در این ماه، توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۵۷/۷ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۲۴۲/۹ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا (میلیون ریال/ درصد)

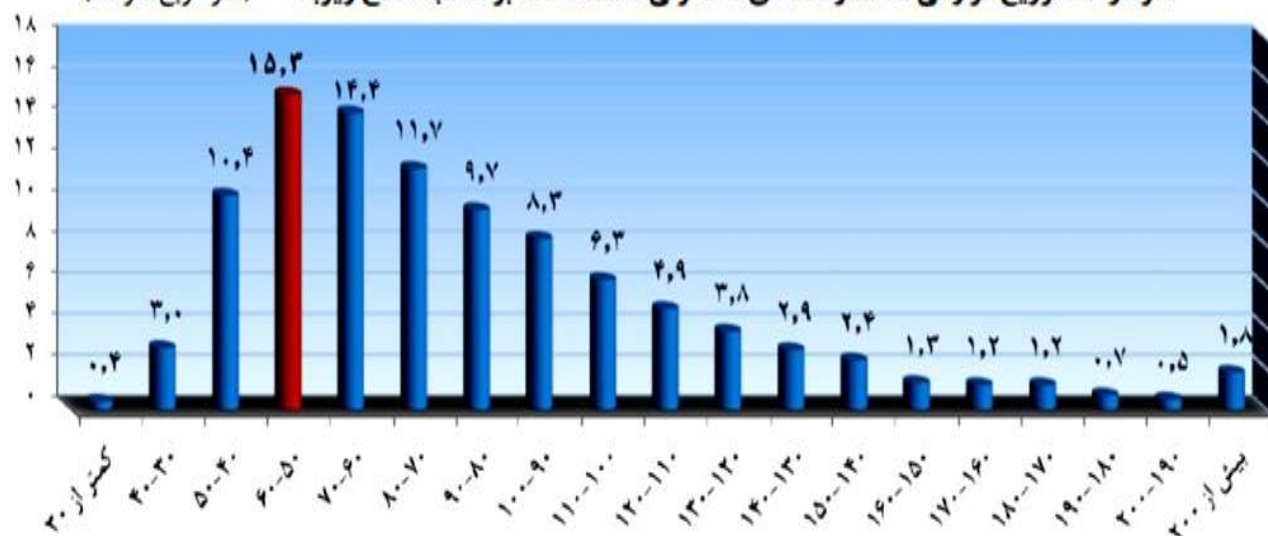


ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۲-۴- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنای هر واحد مسکونی در شهریورماه سال ۱۳۹۹ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای ۵۰ تا ۶۰ متر مربع با سهم ۱۵/۳ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای ۶۰ تا ۷۰ و ۷۰ تا ۸۰ متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۴ و ۱۱/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار دارند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۵/۲ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

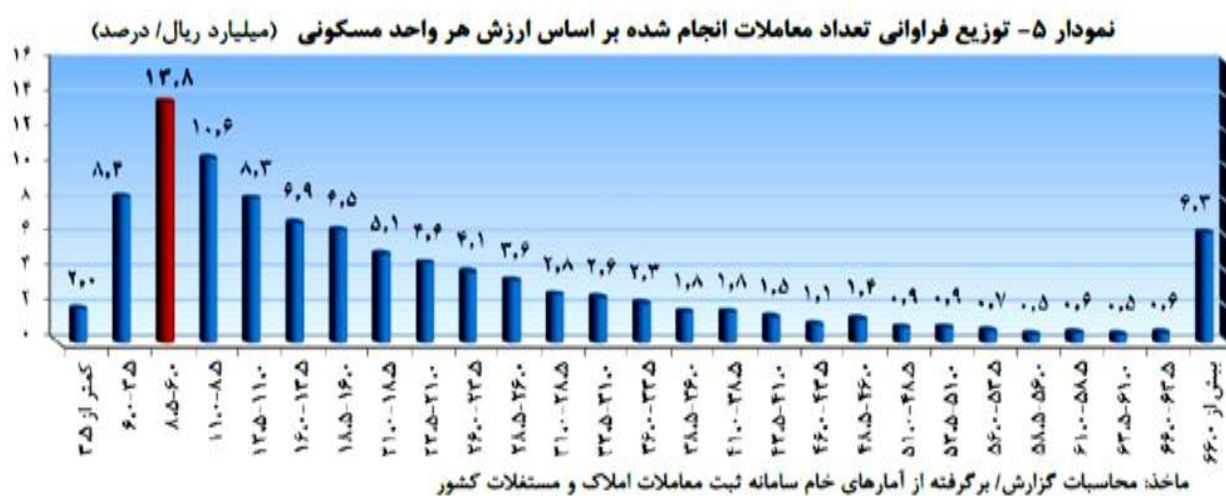
نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا (متر مربع/ درصد)



ماخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳-۴- توزیع فراوانی تعداد معاملات بر حسب ارزش هر واحد مسکونی

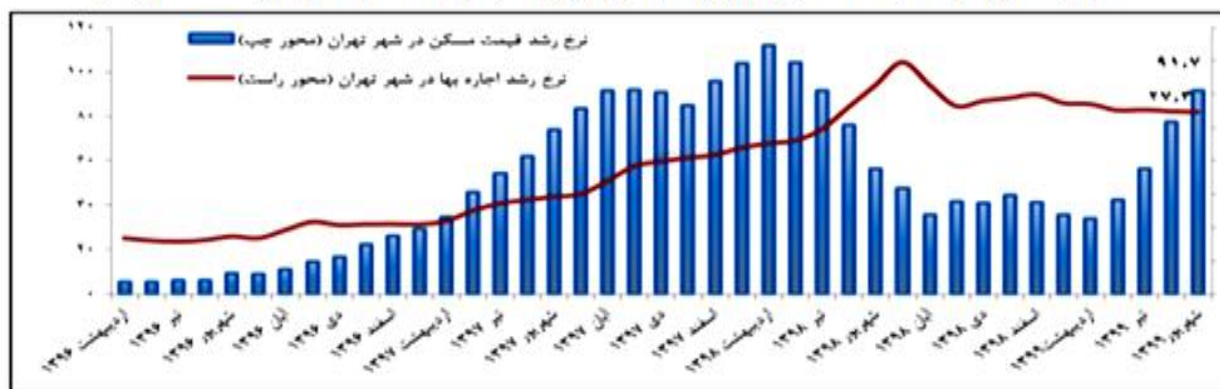
در شهریورماه سال ۱۳۹۹، توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب ارزش هر واحد حاکی از آن است که در میان دامنه‌های قیمتی مورد بررسی، واحدهای مسکونی با ارزش $6/0^*$ تا $8/5^*$ میلیارد ریال با اختصاص سهم $13/8$ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش $8/5^*$ تا $11/0^*$ و $3/5^*$ تا $6/0^*$ میلیارد ریال به ترتیب با اختصاص سهم‌های $10/6$ و $8/4$ درصدی در رتبه بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، حدود $50/0$ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از $16/0$ میلیارد ریال اختصاص داشته است.



۵- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری در شهریورماه سال ۱۳۹۹ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل $27/3$ و $30/1$ درصدی نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.

نمودار ۶- روند رشد قیمت مسکن و اجاره بها در شهر تهران نسبت به ماه مشابه سال قبل (درصد)



۶- جمع‌بندی

تعداد معاملات انجام شده در شهریورماه سال ۱۳۹۹ در حدود ۸/۵ هزار فقره بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲۰۳/۷ درصد افزایش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی شهر تهران به ترتیب با ۵/۱ و ۹۱/۷ درصد افزایش نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ۲۴۲/۹ میلیون ریال رسید.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۸/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. همچنین در ماه مورد بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۲۷/۳ و ۳۰/۱ درصد رشد نشان می‌دهد.

پیوست گزارش:

جدول ۴- متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی

و تعداد معاملات واحدهای مسکونی انجام شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

شهریورماه سال ۱۳۹۹		
منطقه شهری	متوسط قیمت (هزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۵۰۷۹۲۰	۳۸۹
منطقه ۲	۳۹۶۰۳۷	۷۵۸
منطقه ۳	۴۶۰۹۷۳	۳۶۷
منطقه ۴	۲۶۴۷۵۵	۶۸۳
منطقه ۵	۳۰۱۵۱۳	۱۳۰۴
منطقه ۶	۳۴۲۸۱۴	۳۰۰
منطقه ۷	۲۳۲۸۵۶	۴۵۸
منطقه ۸	۲۲۸۷۲۵	۴۸۰
منطقه ۹	۱۷۴۰۹۸	۱۷۸
منطقه ۱۰	۱۵۹۷۳۵	۸۰۲
منطقه ۱۱	۱۵۹۴۸۸	۳۷۹
منطقه ۱۲	۱۳۶۱۰۰	۲۲۸
منطقه ۱۳	۲۰۷۷۱۰	۲۸۸
منطقه ۱۴	۱۷۵۵۰۸	۵۰۴
منطقه ۱۵	۱۲۸۱۸۶	۳۹۷
منطقه ۱۶	۱۲۵۰۲۴	۱۴۷
منطقه ۱۷	۱۲۰۴۹۱	۱۷۵
منطقه ۱۸	۱۰۴۱۳۵	۱۷۹
منطقه ۱۹	۱۳۰۰۳۴	۶۷
منطقه ۲۰	۱۱۴۹۲۱	۱۲۵
منطقه ۲۱	۱۷۸۲۲۶	۱۲۱
منطقه ۲۲	۲۴۳۷۷۶	۱۳۴
متوسط شهر	۲۴۲۸۸۱	۸۴۶۳

ماخذ: محاسبات گزارش برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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 ر شد 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 فروشنده‌گان 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 نمی‌تواند 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 مصرف کنندگان، 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.

پروژه های در دست اجرا

[illegible][illegible]

۱- پروژه مسکونی سهند :

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. پیشرفت فیزیکی پروژه در تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۳۰ به میزان ۱۰۰٪ است و شرکت در سه ماهه اول و دوم و سوم و چهارم سال مالی ۱۳۹۹ اقدام به فروش تمام واحدها به صورت چهار مرحله اقدام نمود.

۲- پروژه مسکونی 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 پروژه اکنون در مرحله عملیات محوطه سازی و کارهای تکمیلی بلوک می باشد. پیشرفت فیزیکی پروژه ۹۸٪ تا تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ می باشد.

۳- پروژه مسکونی شکریه (همدان) :

این پروژه با مشارکت شرکت هم گروه به نام سرمایه گذاری مسکن غرب در زمینی به مساحت ۲۲۵۶/۷۲ مترمربع در قالب مشارکت فی مابین واقع در همدان خیابان رشديه - 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. ضمن آنکه مجوز خاک برداری از شهرداری گرفته شده و قسمتی از آن صورت پذیرفته است و پروانه در مهرماه سال جاری اخذ می گردد.

۴- 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 میباشد. هم اکنون پروژه در مرحله اجرای اسکلت تیپ های Q و A و K و N و اجرای سفت کاری تیپ Q می باشد. درصد پیشرفت فیزیکی پروژه در تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ به ۲۸,۹۵٪ می باشد.

۵- پروژه سپیدار:

پروژه طمطراق 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 هم اکنون در حال انجام مراحل طراحی می باشیم که نقشه های معماری به تائید شهرداری و سازمان نظام مهندسی رسیده و با هماهنگی شهرداری خاکبرداری انجام گردیده و اجرای بتن مگر و سازه نگهبان در حال انجام می باشد. طراحی نقشه های سازه و برقی و مکانیکی انجام پذیرفته پیگیر تائید آن از سازمان نظام مهندسی که پروانه در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۸ اخذ گردید. پس از خاکبرداری شناسایی پیمانکاران انجام و قرارداد در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ منعقد و در حال انجام می باشد.

۶- 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 تهاوت و نقدی مورد انتخاب و عملیاتی می گردد.

گزارش عملکرد اجتماعی شرکت

مدیریت منابع و توسعه فن آوری های نوین و سازگار با محیط زیست

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند در راستای اجرائی نمودن رویکرد بازاریابی اجتماعی و به منظور انجام رسالت های خود در قبال جامعه و استفاده مناسب از منابع ، فعالیتهای متعددی را مدنظر قرار داده است . این فعالیتها طیف وسیعی را در بر می گیرند 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 بهره وری و مشارکت در فعالیت های عمومی و داوطلبانه اجتماعی را شامل می شود . اهم این اقدامات را می توان به شرح ذیل نام برد :

مدیریت امنیت دارایی

این شرکت ضمن شناسایی ریسک ها و عوامل تهدید کننده دارایی ها و تعیین روش های مقابله مختلف (بدلیل تنوع دارایی ها)، نسبت به ایجاد رویکردهای مقتضی جهت حذف یا کاهش مخاطرات ناشی از آنها اقدام نموده مضافاً دارایی های شرکت به میزان ۳۴،۷۵۰ میلیون ریال در مقابل خطر احتمالی از پوشش بیمه ای برخوردار می باشد که این ارقام شامل ساختمان اداری به مبلغ ۶۱۲۱ میلیون ریال موجودی اثاثیه و لوازم اداری به مبلغ ۴۴۸۶ میلیون ریال موجودی مواد و مصالح ساختمانی ۱۹،۱۴۳ میلیون ریال و سوله های انبار ۵۰۰۰ میلیون ریال پروژه الوند با در صد فیزیکی پیشرفت ۹۸٪ به مبلغ ۹۷،۹۳۰ میلیون ریال دارای پوشش بیمه آتش سوزی می باشد.

بهینه سازی 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 پروژه ها و کیفیت واحدهای ساخته شده ، شرکت فعالیت های مرتبط با مدیریت مصرف انرژی و منابع عمومی را در دو بخش زیر طرح ریزی و اجرا نموده است:

(۱) رعایت اصول بهینه سازی مصرف انرژی در طراحی واحدها؛

(۲) مدیریت و بهینه سازی مصرف انرژی و منابع عمومی در حین عملیات اجرائی پروژه ها و فعالیت های جاری .

طراحی پروژه ها متناسب با نیاز مشتریان

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند همواره سعی داشته قبل از طراحی هر پروژه بررسی های خود را در زمینه فرهنگی ، اجتماعی ، اقلیم و شناسائی سابقه ی 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 اجرایی پروژه ها بر سلامت و ایمنی کارکنان، ضمن انجام آزمایشات بدو استخدام و معاینات پزشکی دوره ای پرسنل و تعیین مسئول ایمنی و بهداشت برای تمامی کارگاه ها، دستورالعمل حفاظت و ایمنی کارگاه های ساختمانی ، برای نظامند سازی عملیات مربوط به حفاظت و ایمنی ساختمانی تدوین و اجرا گردیده است. در سال جاری دوره های 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 اندازه گیری شاخص هایی

همچون فراوانی حوادث و رضایت کارکنان مورد ارزیابی قرار می گیرند. این رویکرد با یادگیری از تجربیات شرکت های ساختمانی گروه سرمایه گذاری مسکن و از طریق بازخوردهای دریافتی از مسئولین ایمنی آنها، مورد بازنگری قرار گرفته اند.

طراحی و پیاده سازی استانداردها

اخذ گواهینامه ISO 9001-2008 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 شناسائی 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)

❖ تهیه دستگاه تب سنج به منظور شناسایی پرسنل و مراجعه کنندگان در خصوص بیماری ویروس کرونا

پ- مهمترین منابع ، ریسک ها و روابط

منابع مالی در اختیار شرکت

در پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹ موجودی نقدی شرکت معادل ۴۴,۳۲۶ 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 دریافتی های تجاری و غیرتجاری و پیش 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	ردیف
		اداری	اداری کارگاه		
تمام وقت مدت معین	مهندس عمران و تاسیسات	۳	۱	۷	۱۱
	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	۱	۵
	اپراتور ماشین آلات سنگین ، تاور ، پمپ بتن و بچینگ			۸	۸
	جمع کل	۱۹	۸	۲۶	۵۳

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

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

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	۹	۵	۶	۲۵	۸	۵۳	۵	۴۸	جمع کل

اعضای کمیته حسابرسی

نام و نام و خانوادگی	کد ملی	سمت	عضو غیر موظف هیات مدیره	رشته تحصیلی	مقطع تحصیلی
علیرضانوربهشت	۰۵۳۲۱۲۰۱۹۱	رئیس کمیته	بله	عمران	کارشناسی
مجید امیری	۰۵۳۳۱۴۸۲۰۰	عضو کمیته	-	اقتصاد	کارشناسی
هادی نجاری	۰۵۱۹۶۰۳۱۱۷	عضو کمیته	-	حسابداری	کارشناسی

اعضای کمیته ریسک

نام و نام و خانوادگی	کد ملی	سمت	رشته تحصیلی	مقطع تحصیلی
ابوالفضل مرمودی	۰۰۵۰۰۷۰۴۷۹	رئیس کمیته	MBA حسابداری	ارشد کارشناسی
علی رممتی	۶۱۷۹۶۹۲۹۶۳	عضو کمیته	عمران	ارشد
مهرداد پاکروان	۱۲۱۸۷۰۵۹۹۱	عضو کمیته	عمران	کارشناسی
مهدی پراغی	۰۶۲۲۲۷۲۶۳۲	دبیر کمیته	صنایع	کارشناسی
محمّد مسن ابراهیمی نسب	۰۵۳۳۰۶۲۵۳۵	عضو کمیته	مکانیک طراحی صنعتی	کارشناسی

اعضای کمیته معاملات

نام و نام و خانوادگی	کد ملی	سمت	رشته تحصیلی	مقطع تحصیلی
ممیدرضا زمرد	۰۹۴۳۲۹۸۹۸۹	مدیرعامل	عمران معماری	ارشد کارشناسی
ابوالفضل مرمودی	۰۰۵۰۰۷۰۴۷۹	معاونت مالی و منابع انسانی	MBA حسابداری	ارشد کارشناسی
علی رممتی	۶۱۷۹۶۹۲۹۶۳	معاونت فنی و اجرایی	عمران	ارشد
مهرداد پاکروان	۱۲۱۸۷۰۵۹۹۱	مدیر دفتر فنی	عمران	کارشناسی
علیرضا رضائی	۶۱۷۹۲۷۱۳۷۲	مسئول واحد بازرگانی	مدیریت بازرگانی	ارشد
فسروبیگی	۰۵۳۳۳۲۴۴۰۸	مسئول قراردادها	عمران	کارشناسی
محمّد مسن ابراهیمی نسب	۰۵۳۳۰۶۲۵۳۵	مسئول فروش	مکانیک طراحی صنعتی	کارشناسی
ممیدرضا آل یاسین	۰۵۳۳۱۲۴۴۸۴	مدیر مالی	حسابداری	ارشد

گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

❖ شرکت سرمایه گذاری 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 می نماید. با توجه به آنکه صنعت ساختمان با سایر حوزه های اقتصاد ارتباط و همبستگی بالایی دارد، لذا نوسان و تغییرات در سایر حوزه های خرد و کلان اقتصاد جامعه، بر روی شرایط بازار در این صنعت تاثیرگذار بوده و همچنین در میزان فروش و سودآوری شرکت اثر گذار 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 می گیرد، ریسکهای ذاتی مرتبط با سبد پروژه های شرکت می باشد که بایستی با بهره گیری از مطالعات جامع بازار، فرصتها و تهدیدهای موجود در محیط خارجی سازمان و نیز با در نظر گرفتن نقاط قوت در زمینه های 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 پروژه ها.
- ❖ 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 سرمایه ها.
- ❖ 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 بخش ها 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 می باشد، 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 دارائیهای اقدام نموده است. انجام اقدامات زیر مصادیق این موضوع می باشد.

- ❖ تشکیل کمیته ریسک هر ماه به منظور شناسایی ریسک و راهکارهای مقابله با ریسک انجام پذیرفته.
- ❖ 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 پروژه ها و تمایل به ساخت پروژه های زود بازده.
- ❖ مشارکت در ساخت.

ریسک نرخ بهره

❖ با توجه به تعامل بین شرکت و بانک ها مبنی بر ارائه تسهیلات (یکی از روشهای تامین مالی) برای پروژه های شرکت، نوسان در نرخ بهره می تواند بر روی عملکرد شرکت تاثیر گذار باشد. البته در سالهای اخیر با توجه به متنوع کردن روش های 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

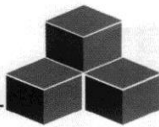
با توجه به اینکه شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند یک شرکت تخصصی در زمینه اجرای پروژه ها می باشد، در نتیجه همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت، تأخیر در انجام پروژه ها است لذا عوامل مختلف ایجاد تأخیرات در پروژه ها در گزارشات سه ماهه ریسک شناسایی شده و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش لازم قرار می 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.

کمیته ریسک و آئین نامه و منشور کمیته ریسک به تصویب هیات مدیره رسید.

لازم به توضیح است که اولین کمیته ریسک در تاریخ ۱۳۹۸/۷/۱۷ تشکیل و تا تاریخ گزارش ماهیانه تعداد ۹ جلسه تشکیل شده است.

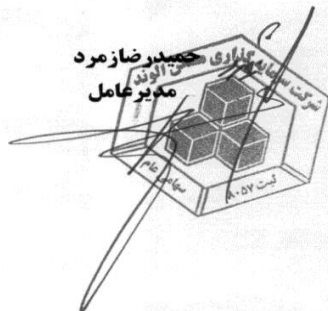


باسمه تعالی

مدیریت محترم نظارت بر ناشران اوراق بهادار

باسلام،

احتراماً؛ بازگشت به نامه شماره : ۶۲۸۱۱۰ به استحضار می‌رساند نظر به شیوع ویروس کرونا از اواخر سال گذشته و اظهار آثار ناشی از شیوع ویروس کرونا بر فعالیت این شرکت، همانطور که در گزارش عملکرد حسابرسی نشده این شرکت ارایه گردید عملکرد برنامه ریزی شده سال مالی جاری بیش از هشتاد درصد در شش ماهه تحقق یافته و پیش بینی می‌گردد تقریباً تمامی برنامه های پیش بینی شده سال مالی تا پایان دوره مالی محقق گردد لیکن برنامه اجرایی و ساخت و ساز پروژه های در جریان و آماده برای شروع بر اساس برنامه ریزی انجام شده بدلیل شیوع ویروس کرونا بر اساس برنامه پیشرفت، تحقق نیافته؛ امیداست با کاهش و تضعیف شدن این ویروس منحوس در ماه های آتی و به کاربری پروتکل های بهداشتی اجتماعی بتوان تاخیرات حادث شده را جبران نمود .



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

تحلیل وضعیت مالی شرکت

ترازنامه شرکت طی سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ و سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ اخیر به به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

عنوان	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	عنوان	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
موجودی نقد و بانک	۴۴,۳۲۶	۱۹,۶۳۸	پرداختی های تجاری و غیرتجاری	۴۹,۴۶۱	۵۲,۳۷۱
سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۱۵۵,۰۶۶	۸۰,۱۴۴	پیش دریافت ها	۲۵۸	۴۹۹
حساب ها و اسناد دریافتنی تجاری	۱۳۷,۰۵۱	۱۳۰,۷۱۳	مالیات پرداختی	۱۳,۲۷۰	۱۱,۰۳۹
موجودی مواد و کالا	۲۷,۵۵۸	۲۵,۵۹۵	سود سهام پرداختی	۲۷۴۱	۳۰,۶۱۹
پیش پرداخت ها	۳۶,۴۹۷	۱۶,۸۳۰	تسهیلات مالی کوتاه مدت	۱۵۹,۷۴۰	۶۹,۱۳۹
پروژه های در جریان تکمیل	۵۱۴,۰۷۸	۳۲۴,۳۳۵			
پروژه های تکمیل شده	۱۷۲,۰۰۵	۱۵۵,۰۴۹	جمع بدهی جاری	۲۲۵,۴۷۰	۱۶۳,۶۶۷
جمع دارایی های جاری	۱,۰۸۶,۵۸۱	۷۵۲,۳۰۴	تسهیلات مالی بلند مدت	-	۲۹,۶۹۴
دارایی های ثابت مشهود	۹,۹۰۱	۱۱,۲۷۵	ذخیره باز خرید خدمت کارکنان	۲۰,۸۹۷	۱۵,۸۴۴
دارایی های نامشهود	۳۴,۲۷۸	۳۳,۹۱۴			
زمین های نگهداری شده جهت ساخت املاک	۳۳,۳۲۹	۶۵,۹۱۳	جمع بدهی بلند مدت (غیر جاری)	۲۰,۸۹۷	۴۵,۵۳۸
دریافتنی های بلند مدت	۵۴,۵۴۹	۷۸,۳۸۴	جمع کل بدهی ها	۲۴۶,۳۶۷	۲۰۹,۲۰۵
جمع دارایی های غیر جاری	۱۳۲,۰۵۷	۱۸۹,۴۸۶	سرمایه	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰
			اندوخته قانونی	۴۷,۰۱۶	۳۳,۹۵۵
			سود (زیان انباشته)	۴۲۵,۲۵۶	۱۹۸,۶۳۰
			جمع حقوق صاحبان سهام	۹۷۲,۲۷۰	۷۳۲,۵۸۵
جمع کل دارایی ها	۱,۲۱۸,۶۳۹	۹۴۱,۷۹۰	جمع کل بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	۱,۲۱۸,۶۳۹	۹۴۱,۷۹۰

مطالبات (کوتاه مدت و بلند مدت)

افزایش مطالبات (کوتاه مدت) عمدتاً ناشی از افزایش فروش اعتباری (در پروژه تجاری خاتم و پروژه سهند) 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 مصالح ساختمانی، لوازم تاسیساتی و برقی مورد نیاز پروژه ها می باشد.

پروژه های در جریان تکمیل

افزایش پروژه های در جریان تکمیل ناشی از فعالیت اجرایی فروش و از طرفی انتقال بهای تمام شده افزایش مخارج ساخت پروژه ها طی دوره مالی می باشد.

پروژه های تکمیل شده

افزایش پروژه های تکمیل شده ناشی از اضافه شدن تهاتر چهار واحد بام چالوس با زمین چالوس می باشد.

سرمایه گذاری ها

افزایش در سرمایه گذاری خرید اوراق سپاس - کمند و اعتماد

اعتماد ۱ به تعداد ۱,۳۱۰,۲۷۰ سهم

سپاس ۱ به تعداد ۸,۹۵۰,۰۰۰ سهم

کمند ۱ به تعداد ۲,۹۰۰,۰۰۰ سهم

صندوق زمین و ساختمان شمال غرب ۶۴,۷۶۳ سهم

پیش پرداخت ها

افزایش پیش پرداخت ها عمدتاً ناشی از خرید مواد و مصالح پروژه ها بوده است.

زمین های نگهداری شده جهت ساخت املاک

کاهش سر فصل مذکور عمدتاً ناشی از استرداد یک قطعه زمین دریافتی از شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال در ازای بخشی از کارهای انجام شده در پروژه بام چالوس می باشد که بر اساس توافق انجام شده این زمین با چهار واحد از بلوک یک بام چالوس تهاتر شد.

پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها ناشی از فروش تعدادی از واحدهای مسکونی سهند و خاتم میباشد و 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.

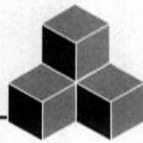
مالیات پرداختنی

مالیات شرکت تا پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ قطعی و تسویه شده و برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ استفاده از معافیت افزایش و ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ ذخیره لازم در حساب ها منظور شده است. و برای دوره مورد گزارش مالیات محاسبه در نظر گرفته شده .

سود سهام پرداختنی

بر اساس برنامه توزیع سود سهام تقریباً تمام سود سهام پرداختنی و مطالبات سهامداران پرداخت شده و تنها تعدادی از سهامداران خرد که نسبت به تکمیل اطلاعات مالی خود در سامانه سهامداران در سایت شرکت اقدام نموده اند می باشد.

ردیف	تعداد سهام	تاریخ پرداخت سود سهام
۱	۱ الی ۸۰۰	۹۹/۱۱/۲۵ الی ۹۹/۱۲/۲۴
۲	۸۰۱ الی ۱۶۰۰	۹۹/۱۲/۲۵ الی ۱۴۰۰/۰۱/۲۴
۳	۱۶۰۱ الی ۲۴۰۰	۱۴۰۰/۰۱/۲۵ الی ۱۴۰۰/۰۲/۲۴
۴	۲۴۰۱ الی ۳۲۰۰	۱۴۰۰/۰۲/۲۵ الی ۱۴۰۰/۰۳/۲۴
۵	۳۲۰۱ الی ۴۰۰۰	۱۴۰۰/۰۳/۲۵ الی ۱۴۰۰/۰۴/۲۴
۶	۴۰۰۱ به بالا	۱۴۰۰/۰۴/۲۵ الی ۱۴۰۰/۰۵/۳۱



قابل توجه سهامداران محترم

نظر باینکه تعدادی از سهامداران، کد شبای حساب بانکی خود را جهت دریافت سود سهام در سامانه پرتال تکمیل ننموده اند و این امر موجب عدم امکان واریز سود سهام گردیده لذا از تمامی سهامداران حقیقی و حقوقی درخواست می گردد در اسرع وقت نسبت به تکمیل حساب خود بر اساس راهنمای زیر اقدام فرمایند.

مراحل ثبت مشخصات کد شبای سهامداران به شرح جدول زیر می باشد:

شماره مرحله	شرح
۱	مراجعه به سایت شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند: alvand.maskanco.ir
۲	ورود به پرتال سهامداران (ورود سهامدار)
۳	درج نام کاربری: کدپورسی
۴	درج رمز عبور: شماره شناسنامه
۵	ورود به سربرگ سایر اطلاعات
۶	انتخاب نام بانک و ثبت شماره حساب و کد شبا و ثبت نام صاحب حساب بانکی نکته: دقت در ثبت کد شبای بانکی IR.....
۷	در پایان: زدن کلید به روزرسانی جهت ثبت اطلاعات ضروریست

حمیدرضا زمره
مدیرعامل
شماره ثبت: ۸۰۵۷۱
سهامی عام

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 سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ و سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ اخیر به به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	عملکرد سال منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	عملکرد سال منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
درآمدهای عملیاتی	۵۰۴,۸۵۳	۲۶۵,۷۹۱
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۲۰۷,۲۴۲)	(۱۱۵,۲۴۰)
سود (زیان) ناخالص	۲۹۷,۶۱۱	۱۵۰,۵۵۱
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۳۶,۸۱۹)	(۲۲,۷۹۶)
سایر اقلام عملیاتی	۱,۷۲۰	(۱,۴۵۸)
سود (زیان) عملیاتی	۲۶۲,۵۱۲	۱۲۶,۲۹۷
هزینه های مالی	(۱۷,۹۵۸)	(۱۰,۰۷۲)
خالص درآمدها (هزینه های) غیر عملیاتی	۲۵,۵۹۹	۳۵,۰۳۸
سود قبل از مالیات	۲۷۰,۱۵۳	۱۵۱,۲۶۳
مالیات	(۸,۹۶۶)	(۷,۲۵۸)
سود (زیان) خالص پس از کسر مالیات	۲۶۱,۱۸۷	۱۴۴,۰۰۵
سود عملیاتی هر سهم	۵۰۱	۲۵۷
سود (زیان) غیر عملیاتی هر سهم	۲۱	۵۶
سود پایه هر سهم - ریال	۵۲۲	۳۱۳
سرمایه	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰

درآمدها و بهای تمام شده عملیاتی

درآمدهای عملیاتی و بهای تمام درآمدهای عملیاتی شرکت طی سال مالی ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ به شرح جدول زیر 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	۱۰	۳۶۸	۷۷۶۳۴	۳۰۶۵۹	۴۶۹۷۵
فرمانیه	۱	۲۳	۲۸۶۳	۲۴۹۸	۳۶۵
سهند	۷۲	۶۶۲۸	۴۲۱۱۳۳	۱۷۱۶۹۵	۲۴۹۴۳۶
پست برق سهند	۱	۳۵	۳۲۳۳	۲۳۹۰	۸۳۳
جمع	۶۴	۵۳۴۳	۵۰۴۸۵۳	۲۰۷۲۴۲	۲۹۷۶۱۱

سود و زیان ناخالص

❖ افزایش سود ناخالص عمدتاً ناشی از افزایش مترآژ فروش رفته و 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.

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	در سال مالی ۱۳۹۹	توضیح
تعداد روزهای گشایش نماد	۲۴۱	۱۳۹۹/۰۴/۳۱
تعداد روزهای معاملاتی	۲۳۵	۱۳۹۹/۰۴/۳۱

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت	
۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۲۶۵.۷۹۱	۵۰۴.۸۵۳	۵	درآمدهای عملیاتی
(۱۱۵.۲۴۰)	(۲۰۷.۲۴۲)	۶	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۱۵۰.۵۵۱	۲۹۷.۶۱۱		سود ناخالص
(۲۲.۷۹۶)	(۳۶.۸۱۹)	۷	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
۹.۴۹۹	۱۲.۷۰۹	۸	سایر درآمدها
(۱۰.۹۵۷)	(۱۰.۹۸۹)	۹	سایر هزینه ها
۱۲۶.۲۹۷	۲۶۲.۵۱۲		سود عملیاتی
(۱۰۰.۷۲)	(۱۷.۹۵۸)	۱۰	هزینه های مالی
۲۵.۰۳۸	۲۵.۵۹۹	۱۱	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱۵۱.۲۶۳	۲۷۰.۱۵۳		سود قبل از مالیات
			مالیات بر درآمد
(۵.۲۳۲)	(۸.۹۶۶)	۲۶	سال جاری
(۲۰.۲۶)	۰		سال قبل
(۷.۲۵۸)	(۸.۹۶۶)		
۱۴۴.۰۰۵	۲۶۱.۱۸۷		سود خالص
			سود پایه هر سهم:
۲۵۷	۵۰۱		سود عملیاتی هر سهم - ریال
۵۶	۲۱		سود (زیان) غیر عملیاتی هر سهم - ریال
۳۱۳	۵۲۲	۱۲	سود پایه هر سهم - ریال

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
			دارایی ها
			دارایی های غیر جاری
۱۱.۲۷۵	۹.۹۰۱	۱۳	دارایی های ثابت مشهود
۶۵.۹۱۳	۳۳.۳۲۹	۱۴	زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک
۳۳.۹۱۴	۳۴.۲۷۸	۱۵	دارایی های نامشهود
۷۸.۳۸۴	۵۴.۵۴۹	۱۶	دریافتنی های بلند مدت
۱۸۹.۴۸۶	۱۳۲.۰۵۷		جمع دارایی های غیر جاری
			دارایی های جاری
۱۶.۸۳۰	۳۶.۴۹۷	۱۷	پیش پرداخت ها
۵۰۴.۹۷۹	۷۱۳.۶۴۱	۱۸	موجودی املاک
۱۳۰.۷۱۳	۱۳۷.۰۵۲	۱۶	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۸۰.۱۴۴	۱۵۵.۰۶۶	۱۹	سرمایه گذاری کوتاه مدت
۱۹.۶۳۸	۴۴.۳۲۶	۲۰	موجودی نقد
۷۵۲.۳۰۴	۱.۰۸۶.۵۸۲		جمع دارایی های جاری
۹۴۱.۷۹۰	۱.۲۱۸.۶۳۹		جمع دارایی ها
			حقوق مالکانه و بدهی ها
			حقوق مالکانه
۵۰۰.۰۰۰	۵۰۰.۰۰۰	۲۱	سرمایه
۳۳.۹۵۵	۴۷.۰۱۶	۲۲	ندوخته قانونی
۱۹۸.۶۳۰	۴۲۵.۲۵۶		سود انباشته
۷۳۲.۵۸۵	۹۷۲.۲۷۲		جمع حقوق مالکانه
			بدهی ها
			بدهی های غیر جاری :
۲۹.۶۹۴	-	۲۳	تسهیلات مالی بلند مدت
۱۵.۸۴۴	۲۰.۸۹۷	۲۴	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۴۵.۵۳۸	۲۰.۸۹۷		جمع بدهی های غیر جاری
			بدهی های جاری
۵۲.۳۷۱	۴۹.۴۶۱	۲۵	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۱۱۰.۳۹	۱۳.۲۷۰	۲۶	مالیات پرداختنی
۳۰.۶۱۹	۲.۷۴۱	۲۷	سود سهام پرداختنی
۶۹.۱۳۹	۱۵۹.۷۴۰	۲۴	تسهیلات مالی
۴۹۹	۲۵۸	۲۸	پیش دریافت ها
۱۶۳.۶۶۷	۲۲۵.۴۷۰		جمع بدهی های جاری
۲۰۹.۲۰۵	۲۴۶.۳۶۷		جمع بدهی ها
۹۴۱.۷۹۰	۱.۲۱۸.۶۳۹		جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

یادداشت های توضیحی ، بخش جدایی نا پذیر صورت های مالی است .

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی
(۸.۶۸۵)	۹۸.۳۰۷	۲۹ نقد حاصل از عملیات
۰	(۶.۷۳۵)	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
(۸.۶۸۵)	۹۱.۵۷۲	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۸۴۷	-	دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود
(۴.۶۶۸)	(۱.۹۶۰)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
-	(۵۷۲)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود
۱۶۸.۵۹۵	۴۹.۱۶۱	دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت
(۸۰.۱۴۴)	(۱۲۴.۰۸۳)	پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۵.۸۷۳	۲۰.۵۲۴	دریافت نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها
۹۰.۵۰۳	(۵۶.۹۳۰)	جریان خالص (خروج) ورود نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
		جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی
۱۰.۴۷۴	-	دریافت های نقدی بابت افزایش سرمایه
۳۶.۰۰۰	۷۹.۲۰۰	دریافت های نقدی حاصل از تسهیلات
(۵۲.۰۷۶)	(۳۲.۳۹۳)	پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات
(۱۸.۸۷۰)	(۷.۳۸۳)	پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات
(۶۳.۱۵۹)	(۴۹.۳۷۸)	پرداخت های نقدی بابت سود سهام
(۸۷.۶۳۱)	(۹.۹۵۴)	جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۵.۸۱۳)	۲۴.۶۸۸	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۳۱.۳۲۴	۱۹.۶۳۸	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۲۵.۵۱۱	۴۴.۳۲۶	مانده موجودی نقد در پایان سال
۱۸.۷۳۱	۴۲۶۱۱	۳۰ معاملات غیر نقدی

تجزیه و تحلیل نسبت های مالی

همان گونه که در فصل قبل ارائه گردید ، نسبت های مالی به ۴ طبقه تقسیم می گردند. در فصل قبل دو طبقه از نسبت های مالی شامل نسبت های نقدینگی و نسبت های بدهی ارائه گردید، در این بخش نسبت های فعالیت و سودآوری برای شرکت ارائه می شود:

درآمد عملیاتی

$$\text{نسبت گردش دارایی ها} = \frac{\text{متوسط دارایی ها}}{\text{نسبت گردش دارایی ها}}$$

بهای تمام شده

$$\text{نسبت گردش موجودی ها} = \frac{\text{متوسط موجودی مواد، کالا و پروژها}}{\text{نسبت گردش موجودی ها}}$$

سود خالص

$$\text{نسبت بازده دارایی ها} = \frac{\text{متوسط دارایی ها}}{\text{سود خالص}}$$

سود خالص

$$\text{نسبت حقوق صاحبان سهام} = \frac{\text{متوسط حقوق صاحبان سهام}}{\text{نسبت حقوق صاحبان سهام}}$$

نسبت های مالی

عنوان	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
نسبت های نقدینگی	نسبت جاری	۱۱/۳
	نسبت آنی	۴/۶
نسبت های بدهی	نسبت بدهی	۰/۲۲
	نسبت مالکانه	۰/۷۷
	نسبت پوشش بهره	۱۲/۵
نسبت های فعالیت	گردش دارایی ها	۰/۴۶
	گردش موجود مواد، کالا و پروژه ها	۰/۲۴
نسبت های سودآوری	بازده دارایی ها	۰/۱۶
	بازده حقوق صاحبان سهام	۰/۲۱

نسبت های مالی مربوط به وضعیت اعتباری

به طور کلی نسبت های مالی به چهار طبقه نسبت نقدینگی، نسبت بدهی، نسبت فعالیت و نسبت سودآوری طبقه بندی می گردد. از میان این ۴ طبقه ، نسبت بدهی و نسبت نقدینگی بیانگر وضعیت اعتباری شرکت است، در ادامه نحوه محاسبه هریک از این نسبت ها و میزان آن ها مربوط به شرکت اصلی برای دوره دوازده ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱ و مقایسه آن با سال مالی قبل ، ارائه شده است:

دارایی جاری

$$\text{نسبت جاری} = \frac{\text{بدهی جاری}}{\text{دارایی جاری}}$$

$$\text{نسبت آنی} = \frac{\text{پروژه های تکمیل شده - پروژه های در جریان تکمیل - موجودی مواد و کالا - پیش پرداخت ها - دارایی جاری}}{\text{بدهی جاری}}$$

$$\text{نسبت بدهی} = \frac{\text{بدهی}}{\text{دارایی}}$$

$$\text{نسبت مالکانه} = \frac{\text{حقوق صاحبان سهام}}{\text{دارایی}}$$

دارایی

$$\text{نسبت پوشش بهره} = \frac{\text{سود عملیاتی}}{\text{هزینه مالی}}$$

نسبت های نقدینگی و بدهی

عنوان	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
نسبت های نقدینگی	نسبت جاری	۱۱/۳
	نسبت آنی	۳/۴
نسبت های بدهی	نسبت بدهی	۰/۲۰
	نسبت مالکانه	۰/۷۷
	نسبت پوشش بهره	۱۲/۵

نسبت های جاری در سال مالی جاری وضعیت خوبی را نشان می دهد و همچنین نسبت آنی در دوره مالی تفاوت عمده دو نسبت جاری و آنی در حذف موجودی املاک و سایر موجودی ها از صورت کسر نسبت آنی است.

اقدامات انجام شده در خصوص رعایت اصول حاکمیت شرکت

براساس دستورالعمل حاکمیت شرکتی مصوب هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار ، اجرای اقدامات برعهده هیات مدیره شرکت می باشد. اهم اقدامات صورت گرفته در این خصوص به شرح ذیل می باشد:

براساس مفاد ماده ۱۵ دستورالعمل یاد شده ، استقرار برخی از کمیته ها از جمله کمیته حسابرسی ، کمیته ریسک و کمیته انتصابات باید زیر نظر هیات مدیره تشکیل و اجرایی گردد. اقدامات صورت گرفته در این خصوص به شرح ذیل می باشد:

۱- کمیته حسابرسی :

کمیته حسابرسی در تاریخ ۹۷/۱۰/۳ براساس صورتجلسه شماره ۲۰ به تصویب هیات مدیره رسید و تقریباً هر ماه یک جلسه تشکیل گردید.

۲- تشکیل کمیته ریسک:

براساس صورتجلسه به شماره ۴ مورخ ۱۳۹۸/۷/۱۵ کمیته ریسک شرکت متشکل از آقایان محمودی ، رحمتی ، پاکروان، چراغی ، ابراهیمی نسب و خانم یگانه تشکیل و جلسات این کمیته به صورت ماهانه تشکیل و برگزار گردید.

۳- تشکیل کمیته انتصابات :

براساس مصوب هیات مدیره، تمامی اعضای هیات مدیره با سمت های خود به عنوان اعضای اصلی تعیین و دبیرخانه هیات مدیره نیز تشکیل گردید.

۴- سایر موارد:

✓ تصویب منشور دبیرخانه هیات مدیره:

امور دبیرخانه هیات مدیره تا قبل از این نیز به صورت مجزا انجام می پذیرفت اما باتوجه به الزامات و رعایت اصول حاکمیتی شرکت منشور دبیرخانه به طور مدون تهیه و در تاریخ ۹۹/۴/۲۴ به شماره ۳۳ به تصویب هیات مدیره رسید و اجرایی گردید.

✓ فرآیند ارزیابی عملکرد:

پایش عملکرد مدیران و شرکت های تابعه توسط شرکت گروه در دوره های سه ماهه مورد ارزیابی و پایش و رتبه می گردد که در سه ماهه اول تاچهارم انجام پذیرفته و این شرکت در تمامی دوره ها مقاوم اول تا سوم را کسب نموده است.

حقوق و مزایای دوره ۱۲ ماهه منتهی به (۱۳۹۹/۰۶/۳۱) ناخالص						
ردیف	اعضای هیات مدیره موظف غیر موظف	موظف / غیرموظف	ناخالص حقوق اعضای موظف	ناخالص حقوق اعضای غیرموظف	ناخالص پاداش هیات مدیره	مبلغ به میلیون جمع کل دریافتی
۱	آقای اسماعیل عطائی مقدم	غیرموظف		۱۴۴	۱۲۹	۲۷۳
۲	آقای علیرضا نوربهشت	غیرموظف		۱۴۴	۱۲۹	۲۷۳
۳	آقای حمیدرضا زمرد	موظف	۱۸۶۸		۱۵۰۶	۳۳۷۴
۴	آقای ابوالفضل محمودی	موظف	۱۴۹۷		۹۹۲	۲۴۸۹
۵	آقای علی رحمتی	موظف	۱۱۹۶		۸۳۶	۲۰۳۲
	جمع		۴۵۶۱	۲۸۸	۳۵۹۲	۸۴۴۱

پیش بینی عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ مبتنی بر اطلاعات آینده نگر

تولید ، فروش ، درآمد، بهای تمام شده و سود و زیان پیش بینی منتهی به ۳۱/شهریور/۱۴۰۰ به شرح جدول ذیل هدف گذاری شده است.

عنوان شاخص	هدف ۶ ماهه ۱۴۰۰	هدف ۱۲ ماهه ۱۴۰۰
تولید (مترمربع)	۱۵,۲۵۰	۳۴,۹۱۵
تعریف پروژه (مترمربع)	۵۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰
فروش (کل بهای واگذاری)	۳۱۶,۳۸۰	۹۷۰,۷۲۰
درآمد (میلیون ریال)	۳۱۶,۳۸۰	۸۲۸,۹۱۰
بهای تمام شده (میلیون ریال)	۱۱۶,۴۱۲	۳۲۱,۱۳۶
سود و زیان خالص (میلیون ریال)	۱۵۱,۵۷۴	۴۰۶,۴۳۵

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 ۳۰ درصد رشد خواهد داشت.

سایر اقلام عملیاتی

سایر اقلام عملیاتی برای سال دوره مالی آتی 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 سپیدار (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.