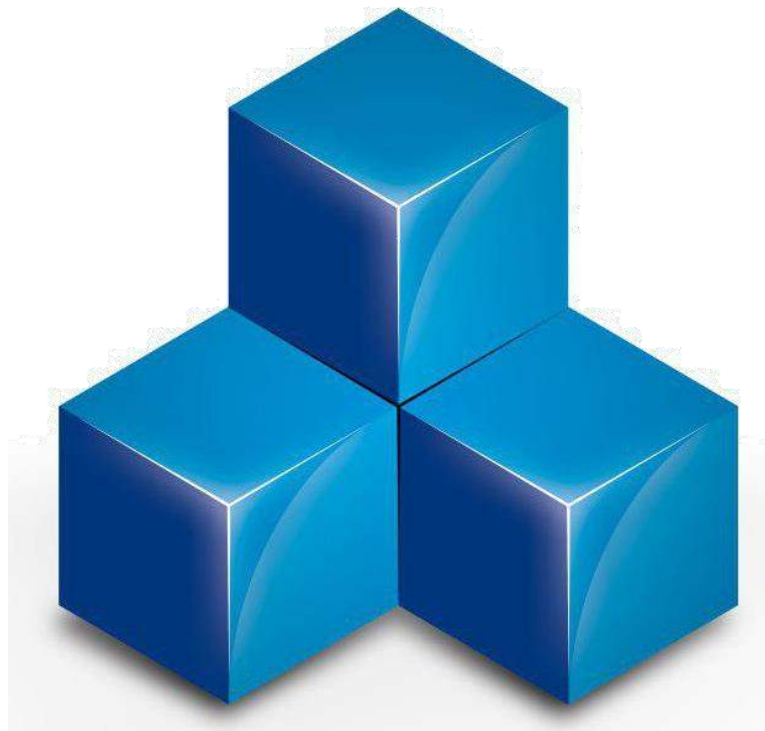


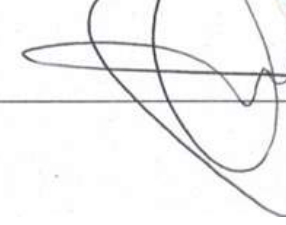


شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)
گزارش تفسیری مدیریت ۳۱/شهریور/۱۴۰۰

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 ، ۱۳۹۶/۰۹/۱۴ و 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 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 ۱۴۰۰/۹/۱۵ تائید هیات مدیره رسیده است.

اعضاء هیئت مدیره	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 نوربهبشت	نایب رئیس هیئت مدیره (غیر موظف)	
شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	حمیدرضا زمرد	عضو هیئت مدیره و مدیر عامل (موظف)	
شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	ابوالفضل محمودی	عضو هیئت مدیره و معاونت مالی و منابع انسانی (موظف)	
شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	علی رحمتی	عضو هیئت مدیره و معاونت فنی و اجرایی (موظف)	

فهرست

صفحه

الف - ماهیت کسب و کار	۵
تاریخچه و فعالیت شرکت	۵
فعالیت اصلی شرکت	۵
ساختار سازمانی	۶
قوانین ، مقررات و سایر عوامل برون سازمانی	۷
جایگاه مسکن در اقتصاد ملی	۸
بررسی روند بازار	۸
تحولات بازار از ابتدای سال ۱۳۹۷ تاکنون	۱۱
گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در شهریور ۱۳۹۸	۱۱
جمع‌بندی و پیش‌بینی آینده بازار	۱۹
اطلاعات مدیران شرکت	۲۱
سهامداران اصلی شرکت	۲۲
ب- اهداف مدیریت و راهبردهای اتخاذ شده برای دستیابی به آن اهداف	۲۳
پروژه‌های در دست اجرا	۲۳
گزارش عملکرد اجتماعی شرکت	۲۵
مدیریت امنیت دارایی	۲۵
بهینه‌سازی مصرف انرژی و مواد خام	۲۵
طراحی پروژه‌ها متناسب با نیاز مشتریان	۲۵
مدیریت ایمنی و بهداشت کارکنان	۲۵
طراحی و پیاده‌سازی استانداردها	۲۶
گزارش عملکرد رفاهی و بهداشتی کارکنان	۲۶
پ- مهمترین منابع ، ریسک‌ها و روابط	۲۷
منابع مالی در اختیار شرکت	۲۷

۲۸	منابع انسانی
۲۹	اعضای کمیته حسابرسی
۲۹	اعضای کمیته ریسک (داخلی)
۲۹	اعضای کمیته معاملات
۳۰	گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت
۳۰	ریسک سیستماتیک
۳۰	ریسک غیر سیستماتیک
۳۱	ریسک نرخ بهره
۳۱	ریسک تأخیر پروژه
۳۱	ریسک کیفیت محصولات
۳۴	ت- نتایج عملیات و چشم انداز و مهمترین معیارها و شاخص‌ها برای ارزیابی عملکرد
۳۴	تحلیل وضعیت مالی شرکت
۳۶	برنامه آتی شرکت
۳۶	شرکت از منظر فرابورس ایران
۴۰	جدول فروش واحدها سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱
۴۰	تجزیه و تحلیل نسبت های مالی
۴۱	نسبت های مالی
۴۱	نسبت های مالی مربوط به وضعیت اعتباری
۴۲	اقدامات انجام شده در خصوص رعایت اصول حاکمیت شرکت
۴۳	پیش بینی عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مبتنی بر اطلاعات آینده نگر

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 تاسیس 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 ۲۰۵۱ مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۱۵ به ثبت رسیده است.

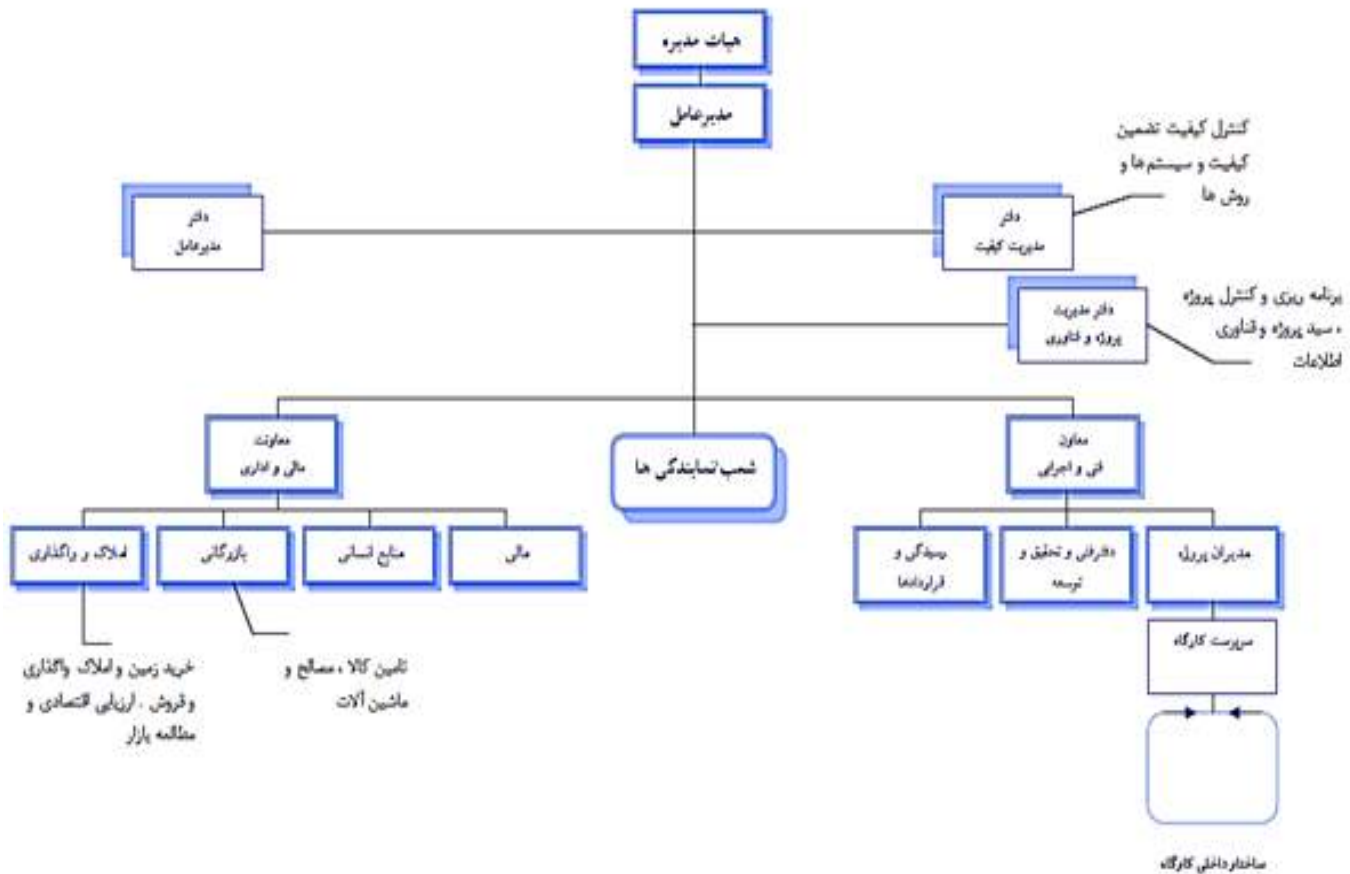
طبق صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۹ نوع حقوقی شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل گردیده و اساسنامه جدید شرکت در ۵۶ ماده و ۱۱ تبصره تصویب و جایگزین اساسنامه قبلی گردید که در روزنامه رسمی شماره ۲۰۶۴۰ مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۲۳ به ثبت رسیده است، در حال حاضر شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند جزء شرکت های 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 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.

ساختار سازمانی



حسابرس داخلی شرکت ، شرکت پویانوین پارس 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 به‌عنوان 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 اقوی با سایر بخش‌های اقتصادی به‌عنوان 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

بررسی بازار دارایی‌ها از جمله سهام و مسکن حکایت از آن دارد که به دلیل تعدیل انتظارات تورمی از آذرماه سال ۱۳۹۹، در فروردین ماه سال جاری کماکان ثبات نسبی در بازار مسکن حاکم بوده و روند اصلاحی در بازار سهام ادامه داشته است. به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، مدیریت انتظارات تورمی به عنوان یکی از ارکان مهم در زمینه هدایت نرخ تورم به سمت تورم هدف، مستلزم ارائه اطلاعات درست و به هنگام از مجموعه تحولات اقتصادی کلان و اقدامات بانک مرکزی به آحاد جامعه و فعالین اقتصادی است. این امر موجب خواهد شد تا علاوه بر شکل‌گیری درست انتظارات، بانک مرکزی در شرایط بهتری اهداف حفظ ارزش پول ملی (کنترل تورم) و مساعدت به رشد اقتصادی را پیگیری کند. بر این اساس خلاصه‌ای از مجموعه تحولات اقتصاد کلان و اقدامات بانک مرکزی در راستای دستیابی به اهداف و مأموریت‌های خود در فروردین ۱۴۰۰ به شرح زیر ارائه می‌شود.

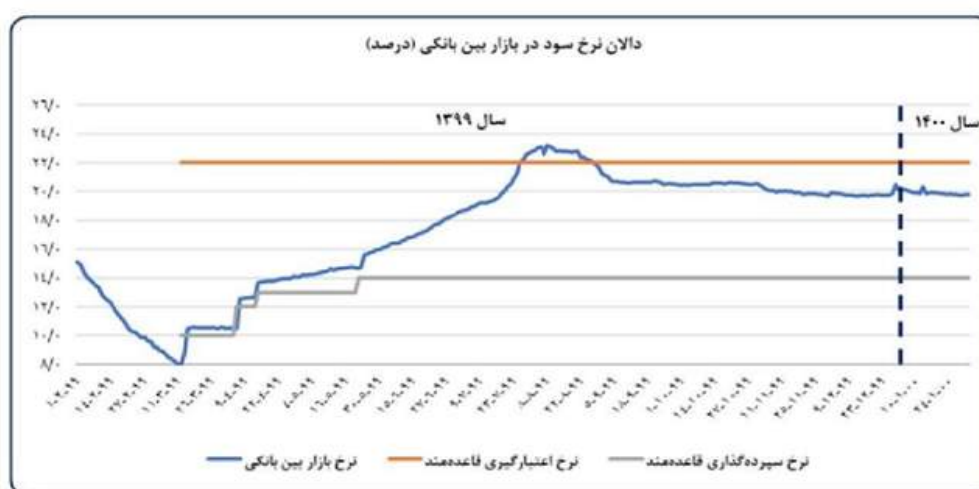
الف - تحولات اقتصاد کلان

روند کاهشی رشد ماهانه شاخص بهای کالا و خدمات مصرف‌کننده که از آذر ماه سال گذشته (به استثناء بهمن ماه) آغاز شده بود در فروردین ماه سال جاری نیز متأثر از تعدیل انتظارات تورمی و آرامش نسبی در بازار ارز ادامه یافت به طوریکه شاخص مذکور کمترین رشد ماهانه خود را از ابتدای سال ۱۳۹۹ تاکنون را در فروردین ماه سال جاری تجربه کرد. در این ماه اغلب زیر گروه‌های شاخص بهای مصرف‌کننده رشدی نزدیک به صفر را نسبت به ماه گذشته تجربه کرد و بیشترین رشد نیز مربوط به زیر گروه خوراکی‌ها و آشامیدنی‌ها بوده است. بررسی اقلام کالایی از جنبه دوام آن‌ها نشان می‌دهد انتظارات تورمی عاملین اقتصادی و تعدیل آن بیشترین اثر را در بخش اقلام کالایی بادوام به دلیل تأثیر پذیری بالا از تحولات ارز داشته است. به گونه‌ای که تورم ماهانه این گروه از اقلام در مقایسه با تورم ماهانه مهر ماه به صورت منفی معنی داری کاهش داشته و در فروردین ماه سال جاری تورم ماهانه منفی را تجربه کرده است. بررسی بازار دارایی‌ها از جمله ارز، سهام و مسکن حکایت از آن دارد که به دنبال تعدیل انتظارات تورمی از آذر ماه سال ۱۳۹۹، در فروردین ماه سال جاری کماکان ثبات نسبی در بازارهای ارز و مسکن حاکم بوده است و روند اصلاحی در بازار سهام ادامه داشته است. بر این اساس در فروردین ۱۴۰۰

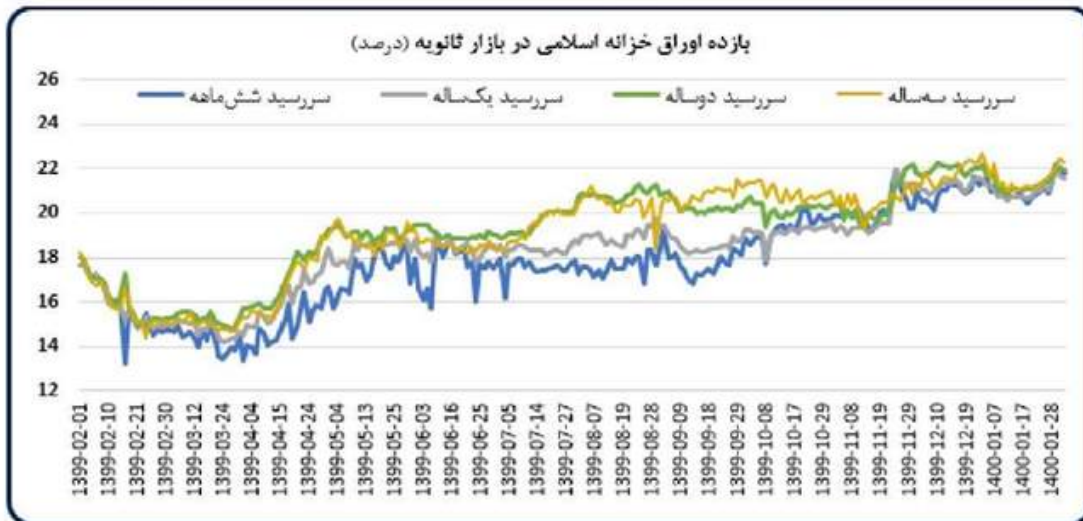
^۲ گزارش تحولات اقتصادی ایران در بخش واقعی بهار ۱۳۹۷، منتشر شده توسط بانک مرکزی

متوسط ماهانه نرخ دلار در بازار به نسبت اسفند ماه ۱۳۹۹ کاهش یافت و در بازار مسکن نیز متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیر بنای واحد مسکونی معامله شده در تهران در فروردین سال جاری نسبت به ماه قبل ۳,۱ درصد کاهش را تجربه کرد. همچنین شاخص کل بورس اوراق بهادار در پایان فروردین ۱۴۰۰ در مقایسه با روز پایانی اسفند ۱۳۹۹ معادل ۶,۷ درصد کاهش یافت.

نرخ سود بانکی متأثر از رفتار فصلی خود، هرساله با آغاز سال کاهش محسوسی را نسبت به اسفند سال گذشته تجربه می‌کند. دلیل این امر کاهش نیاز نقدینگی بانک‌ها در مقایسه با پایان سال و در نتیجه تقاضا در بازار بین بانکی است. بانک مرکزی در فروردین ماه یال جاری ضمن تسهیل مدیریت منابع بانک‌ها تلاش کرد تا با استفاده از ابزارهای سیاستی خود، این نرخ را در محدوده مد نظر تثبیت کند. از این رو، بانک مرکزی با انتشار اطلاعیه‌های هفتگی در خصوص عملیات بازار باز و عملکرد سپرده گذاری قاعده مند و اعتبارگیری قاعده مند و انتشار آمار و اطلاعات مربوط به نرخ سود بازار بین بانکی و نرخ توافق باز خرید، تلاش دارد تا ضمن اطلاع رسانی در خصوص وضعیت پولی اقتصاد، آگاهی عمومی نسبت به چارچوب عملیاتی جدید سیاست پولی را ارتقاء بخشد.



نرخ بازده اسناد خزانه اسلامی در سررسیدهای یک، و دو سه ساله، در فروردین ماه نزولی بود. نرخ بازده اسناد با سررسید یک ساله در فروردین ماه ۱۴۰۰ با کاهش ۲۴ واحد درصدی نسبت به ماه قبل از ۲۱,۲۴ درصد به ۲۱ درصد رسید. همچنین نرخ بازده اسناد با سررسید دوساله در فروردین ماه ۱۴۰۰ به ۲۱,۳۰ درصد رسید که نسبت به اسفند ماه ۱۳۹۹ معادل ۰,۶۶ واحد درصد کاهش نشان می‌دهد. اگر چه صعود نرخ بازده کوتاه مدت و میان مدت می‌تواند منعکس کننده تحولات بازار سرمایه و بازارهای سایر دارایی‌ها باشد، اما ثبات نسبی این نرخ‌ها در دوماه اخیر نشان از بهبود انتظارات تورمی دارد.



ب - اقدامات بانک مرکزی

در فروردین ماه ۱۴۰۰ به منظور تنظیم نرخ سود بازار بین بانکی، بانک مرکزی در تعامل با بانک ها اقدامات زیر را انجام داد:

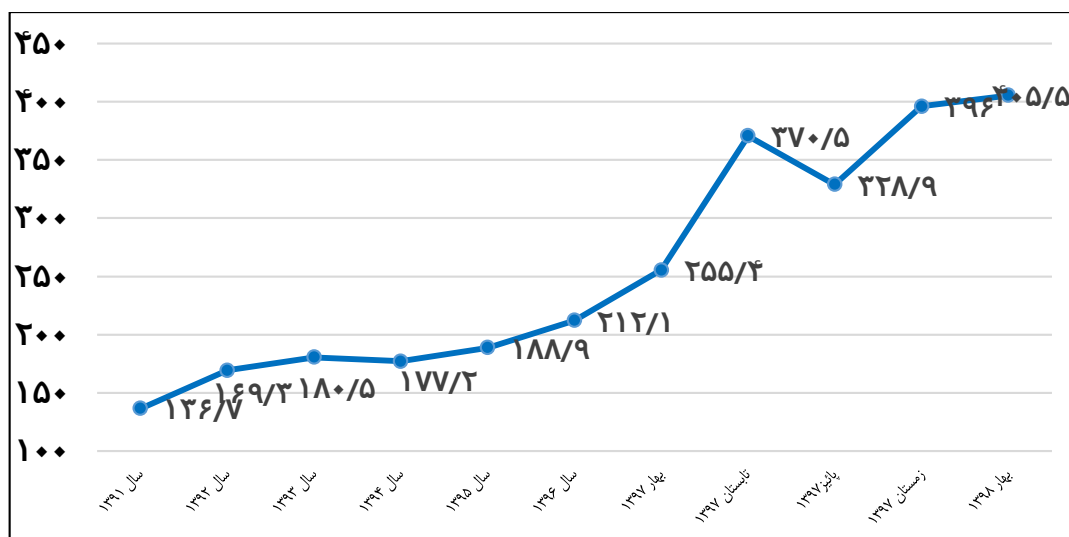
انجام عملیات بازار باز مجموعاً به ارزش ۱۵۷,۵ هزار میلیارد ریال در قالب توافق بازخريد با سررسيد ۱۴ روزه (مانده توافق بازخريد از محل بازار باز معادل ۹۵ هزار ميليارد در پايان ماه بوده است). استفاده از اعتبارگيري قاعده مند توسط بانک ها برای رفع نیازهای نقدینگی اضطراری با حجم ۸۷۱,۲ هزار میلیارد ریال. (مانده اعتبارگيري در پايان ماه قاعده مند معادل ۱۳۹,۷ هزار ميليارد ریال) بوده است. تامین ۲,۳ ميليارد دلار ارز به منظور واردات مورد نیاز اقتصاد در فروردین ماه سال جاری (از این میزان معادل ۶۶۹,۳ ميليون دلار با نرخ ترجیحی به منظور واردات کالاهای اساسی، دارو و تجهيزات پزشکی اختصاص یافته است). باتوجه به کاهش انتظارات تورمی و لذا کاسته شدن از شدت منفی بودن نرخ سود حقیقی، ضرورتی برای تغییر سود سیاستی دیده نشده است. یادآور می شود در سال جدید حراج اوراق دولتی آغاز نشده 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.



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۴۰۰

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۴۰۰» 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 ۱۴۰۰، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران به حدود ۷/۸ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل ۴۱/۶ درصد افزایش و نسبت به ماه مشابه سال قبل ۸/۰ درصد کاهش 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 ۳۱۷/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل ۲/۴ 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 ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از مجموع ۷۷۸۹ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۲/۰ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. سهم مذکور در مقایسه با شهریورماه سال قبل حدود ۵/۰ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با قدمت بالا در سایر گروه‌ها شامل ۶* تا ۱۰*، 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)

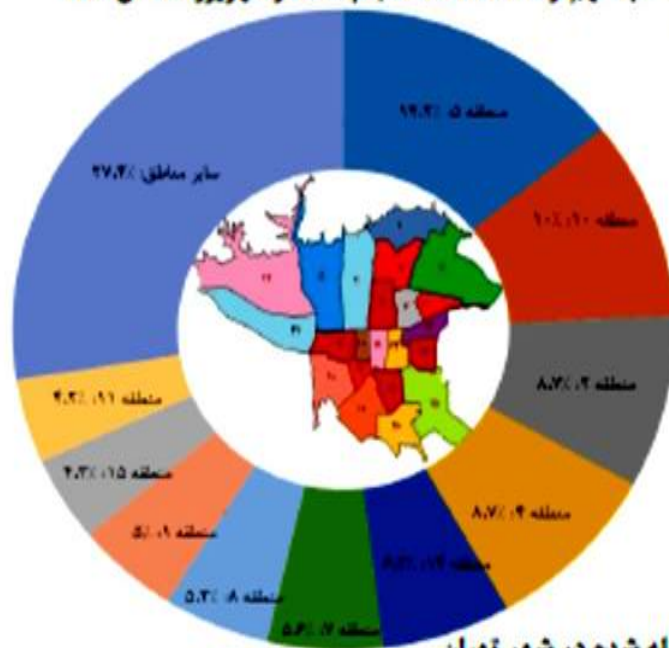
عمر بنا (سال)	شهریورماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تا ۵ سال	۱۱۳۶	۳۲۱۶	۲۵۷۴	۱۸۳،۱	-۲۰،۰	۲۸،۰	۲۳،۰
۶-۱۰	۵۴۹	۱۵۴۹	۱۷۵۰	۱۸۲،۱	۱۳،۰	۱۸،۳	۲۲،۵
۱۱-۱۵	۳۵۵	۱۱۵۱	۱۰۹۵	۲۲۴،۲	-۴،۹	۱۳،۶	۱۴،۱
۱۶-۲۰	۴۴۴	۱۴۷۴	۱۳۶۵	۲۳۲،۰	-۷،۴	۱۷،۴	۱۷،۵
بیش از ۲۰	۳۰۳	۱۰۷۳	۱۰۰۵	۲۵۴،۱	-۶،۳	۱۲،۷	۱۲،۹
جمع کل	۲۷۸۷	۸۴۶۳	۷۷۸۹	۲۰۳،۷	-۸،۰	۱۰۰	۱۰۰

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 ۱۴۰۰ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۲ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادعه‌نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۱۰ و ۲ به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۰/۰ و ۸/۷ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع ۷۲/۶ درصد از کل تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در شهریورماه

سال ۱۴۰۰ مربوط به ۱۰ منطقه شهر (به ترتیب بیشترین فراوانی شامل مناطق ۵، ۱۰، ۲، ۴، ۱۴، ۸، ۷، ۱، ۱۵ و ۱۱) بوده و ۱۲ منطقه باقی‌مانده ۲۷/۴ درصد از کل تعداد معاملات را به خود اختصاص داده‌اند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در شهریورماه سال ۱۴۰۰



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

۲- تحولات قیمت واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران

در شهریورماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۱۷/۰ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۲/۴ و ۳۰/۵ درصد افزایش نشان می‌دهد.

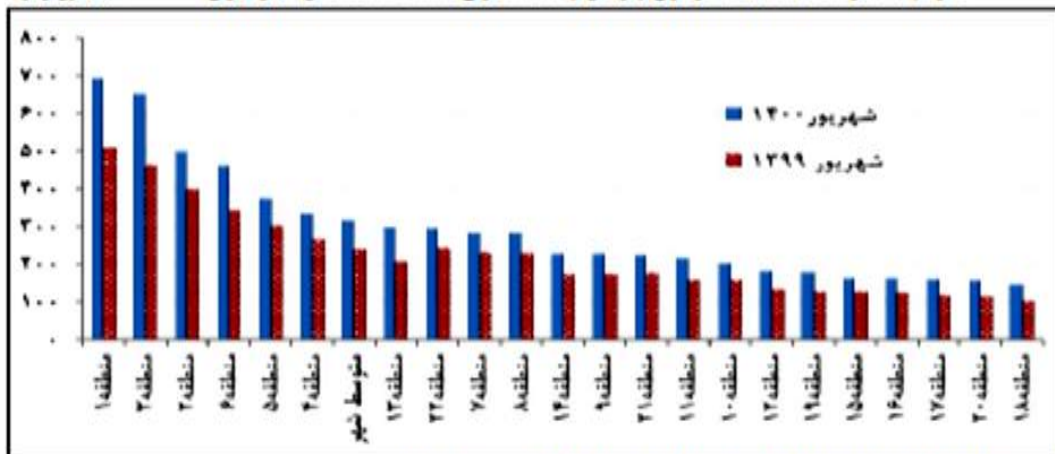
جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

شرح	مقطع زمانی			درصد تغییر شهریورماه ۱۴۰۰	
	شهریور ۱۳۹۹	مرداد ۱۴۰۰	شهریور ۱۴۰۰	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۸۴۶۳	۵۴۹۹	۷۷۸۹	۴۱.۶	-۸.۰
متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)	۲۴۲۸۸۱	۳۰۹۷۰۱	۳۱۷۰۳۴	۲.۴	۳۰.۵

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 ۶۸۹/۱ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۵۰/۳ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۹ به ترتیب ۳۵/۷ و ۴۴/۳ درصد افزایش نشان می‌دهند.

نمودار ۲- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده مناطق شهر تهران (میلیون ریال)



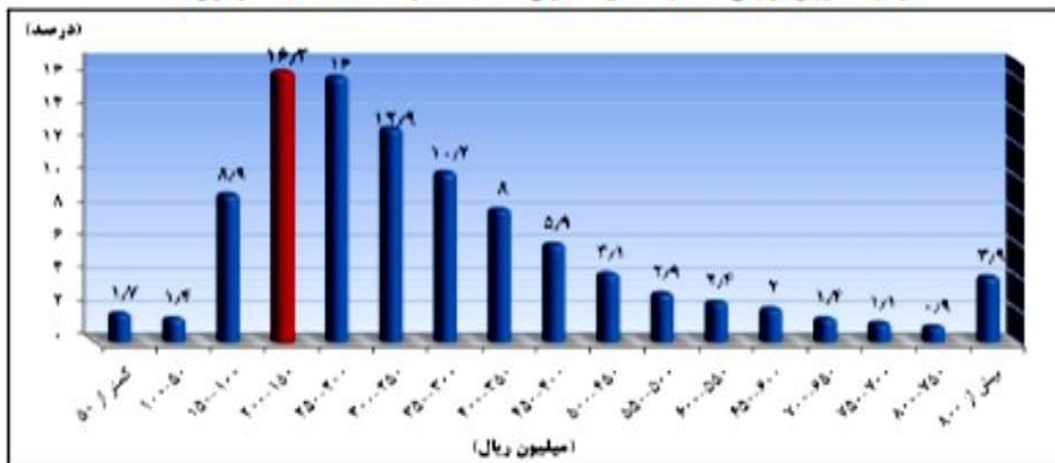
ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

۳-۱- 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 ۱۴۰۰ حاکی از آن است که واحدهای مسکونی در دامنه قیمتی ۱۵۰* تا ۲۰۰* میلیون ریال به ازای هر متر مربع بنا با سهم ۱۶/۳ درصد، بیشترین سهم از تعداد معاملات شهر تهران را به خود اختصاص داده است و دامنه‌های قیمتی ۲۰۰* تا ۲۵۰* و ۲۵۰* تا ۳۰۰* میلیون ریال به ترتیب با سهم‌های ۱۶/۰ و ۱۲/۹ درصد در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند در این ماه توزیع حجم معاملات به گونه‌ای بوده است که ۶۱/۱ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران (۳۱۷/۰ میلیون ریال) معامله شده‌اند.

نمودار ۲- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا

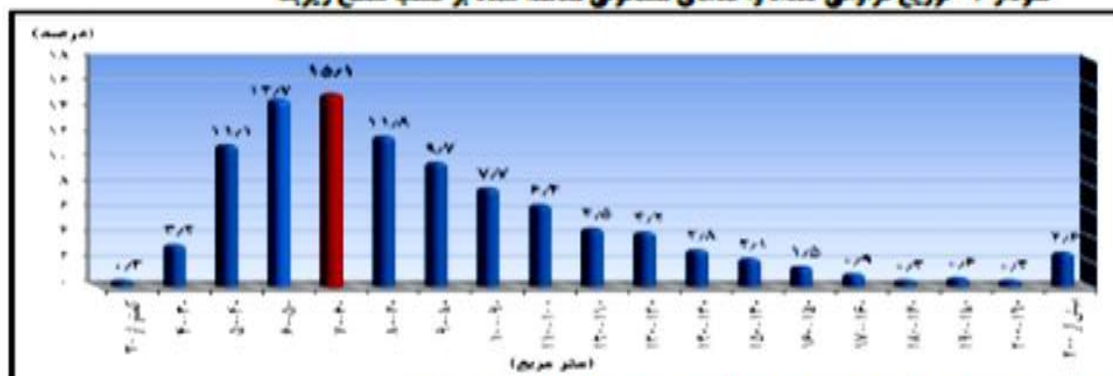


ماخذ: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۲-۳- 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 ۱۴۰۰ نشان می‌دهد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده به واحدهای مسکونی با زیربنای ۶۰* تا ۷۰ متر مربع با سهم ۱۵/۱ درصد اختصاص داشته است. واحدهای دارای زیربنای ۵۰* تا ۶۰* و ۷۰* تا ۸۰ متر مربع به ترتیب با سهم‌های ۱۴/۷ و ۱۱/۸ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، ۵۶/۳ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند.

نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیربنا

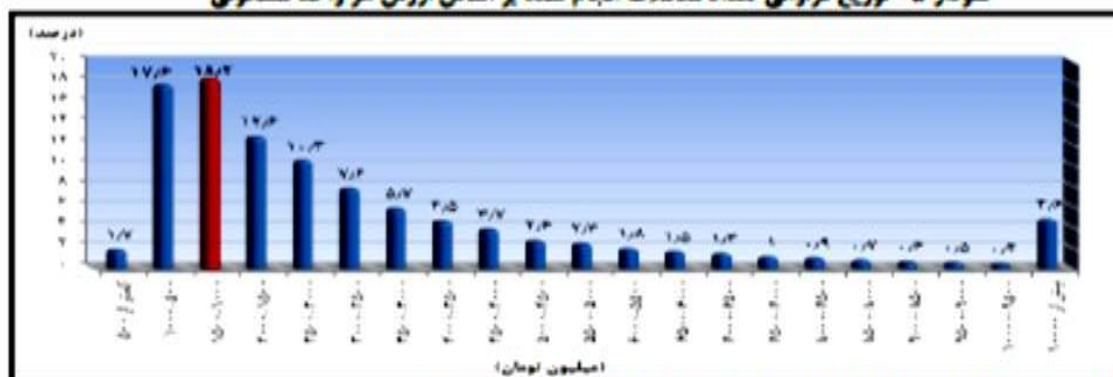


ماخذ: محاسبات گزارش بر گرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

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

در شهریورماه سال ۱۴۰۰، 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 ۱۰۰/۰* تا ۱۵۰/۰* میلیارد ریال با سهم ۱۸/۲ درصد، بیشترین سهم از معاملات انجام شده را به خود اختصاص داده‌اند. واحدهای دارای ارزش ۵۰/۰* تا ۱۰۰/۰* و ۱۵۰/۰* تا ۲۰۰/۰* میلیارد ریال به ترتیب با اختصاص سهم‌های ۱۷/۶ و ۱۲/۶ درصدی در رتبه‌های بعدی قرار گرفته‌اند. در مجموع در این ماه حدود ۵۰/۱ درصد از معاملات به واحدهای مسکونی با ارزش کمتر از ۲۰۰/۰ میلیارد ریال اختصاص داشته است.

نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی

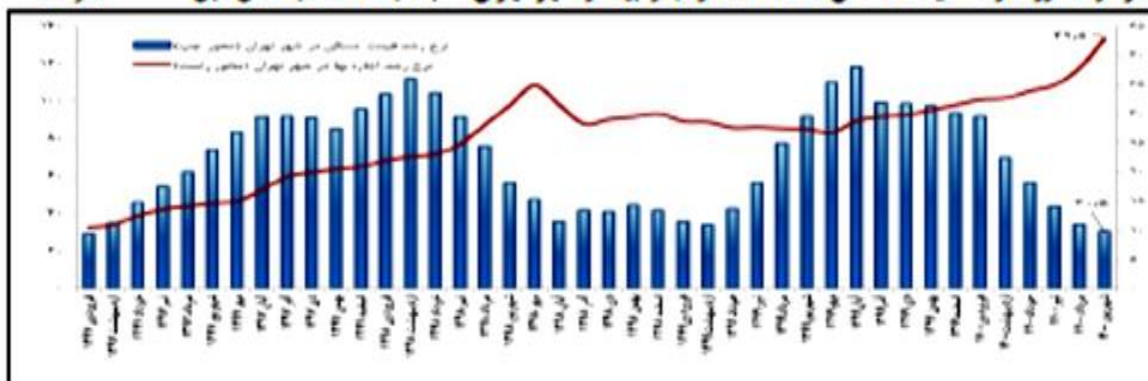


ماخذ: محاسبات گزارش بر گرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۴- تحولات اجاره بهای مسکن

بررسی شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و کل مناطق شهری در شهریورماه سال ۱۴۰۰ نشان‌دهنده رشد به ترتیب معادل ۴۲/۸ و ۴۵/۷ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد.

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



پیوست گزارش:

جدول ۳- متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی

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

شهر یورماه سال ۱۴۰۰		
منطقه شهری	متوسط قیمت (مزار ریال)	تعداد معاملات (فقره)
منطقه ۱	۶۸۹۰۸۷	۳۹۲
منطقه ۲	۴۹۸۲۲۰	۶۷۸
منطقه ۳	۶۴۹۷۱۱	۲۹۶
منطقه ۴	۳۳۷۲۵۷	۶۸۱
منطقه ۵	۳۷۶۲۳۱	۱۱۰۹
منطقه ۶	۴۶۰۴۴۰	۲۷۵
منطقه ۷	۲۸۵۳۷۶	۴۳۸
منطقه ۸	۲۸۲۸۹۵	۴۰۷
منطقه ۹	۲۲۷۹۰۸	۱۸۸
منطقه ۱۰	۲۰۶۰۵۲	۷۸۱
منطقه ۱۱	۲۱۶۸۹۰	۳۲۸
منطقه ۱۲	۱۸۳۲۲۲	۱۸۳
منطقه ۱۳	۲۹۹۰۲۴	۲۵۰
منطقه ۱۴	۲۲۸۸۰۷	۴۹۳
منطقه ۱۵	۱۶۴۸۴۶	۳۳۷
منطقه ۱۶	۱۶۴۲۴۹	۱۵۸
منطقه ۱۷	۱۶۳۱۲۶	۱۹۲
منطقه ۱۸	۱۵۰۳۱۵	۱۹۶
منطقه ۱۹	۱۸۰۹۷۰	۵۲
منطقه ۲۰	۱۵۷۸۳۱	۹۷
منطقه ۲۱	۲۲۵۵۵۴	۱۴۰
منطقه ۲۲	۲۹۶۴۶۳	۱۱۸
متوسط شهر / سرجمع	۳۱۷۰۳۴	۷۷۸۹

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

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:

- با افزایش قیمت‌ها، قدرت خرید مصرف‌کنندگان 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 مصرف‌کنندگان منتقل و بخشی نیز بر عهده تولیدکنندگان قرار می‌گیرد.
- پس از افزایش قیمت‌ها و رکود تورمی قیمت‌ها منجر به تثبیت قیمت نهاده‌های ساختمانی پس از افزایش‌های شدید ماه‌های گذشته که به دلیل تقریباً 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.
- بر این اساس، به نظر می‌رسد بازار در مسیر ورود به رکود تورمی 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 و سوم سال ۱۴۰۰ آغاز شده و بسته به سیاست‌های دولت و تحریم‌های خارجی، 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:

- تعریف پروژه‌هایی که حتی در دوره رکود نیز فروش مناسبی داشته باشند؛ به ویژه واحدهای مسکونی با متراژ پایین و ویژه اقشار متوسط درآمدی.
- 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.
- متنوع سازی سبد پروژه‌ها به منظور کاهش ریسک.
- رعایت الزامات طراحی و ساخت به منظور ایجاد مزیت رقابتی در مقابل رقبا به منظور پرهیز از بروز مشکل در فروش واحدها.
- اتخاذ استراتژی مشارکت در ساخت به منظور پرهیز از قفل شدن منابع برای خرید زمین و تسریع در شروع و اجرای پروژه‌ها.
- 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.
- استفاده از رونق نسبی بازار به منظور فروش واحدهای ساختمانی؛ به ویژه واحدهای تجاری که فروش آن‌ها دشوارتر است.
- تهاتر قسمتی از واحدهای تکمیل شده با زمین های دارای پروانه و سند ساخت به منظور تدام فعالیت انبوه سازی عبور از شرایط موجود.
- بررسی و ایجاد بازار موازی تکمیلی ساخت و ساز به صورت بازسازی و تعمیرات واحدهای قدیمی و عرضه مجدد آن به متقاضیان به جهت کسب منابع جدید مالی و درآمدی.

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	۲۵	مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند به مدت ۲۵ سال	۱۳۹۹/۱۱/۰۱
آقای علیرضا نوربهرت	نائب رئیس هیئت مدیره (غیرموظف)	لیسانس	۸	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	۱۳۹۹/۱۱/۰۱
آقای حمیدرضا زمرد	مدیرعامل و عضو هیئت مدیره (موظف)	فوق لیسانس	۲۲	معاون فنی و اجرایی شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند از سال ۱۳۸۶	۱۳۹۹/۱۱/۰۱
آقای ابوالفضل محمودی	معاون مالی و منابع انسانی و عضو هیئت مدیره (موظف)	فوق لیسانس	۲۶	معاون مالی و منابع انسانی شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند از سال ۱۳۷۴	۱۳۹۹/۱۱/۰۱
آقای علی رحمتی	معاون فنی اجرایی و عضو هیئت مدیره (موظف)	فوق لیسانس	۲۲	مدیر دفتر فنی شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند	۱۳۹۹/۱۱/۰۱

سهامداران اصلی شرکت

❖ سهامداران اصلی شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح جدول ذیل می باشد:

لیست سهامداران شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۴/۳۱				لیست سهامداران شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰			
براساس ۵۰۰ میلیون سهم				براساس ۵۰۰ میلیون سهم			
۱۴۰۰/۴/۳۱		نام سهامدار	ردیف	۱۳۹۹/۱۲/۳۰		نام سهامدار	ردیف
درصد	تعداد سهام			درصد	تعداد سهام		
۶۹	۳۴۷,۱۴۶,۷۷۰	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۱	۶۹,۳۸	۳۴۶,۹۱۴,۷۷۰	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۱
۱	۶,۸۷۴,۱۸۰	سعید فطیب	۲	۱,۳۷	۶,۸۵۰,۱۶۹	سعید فطیب	۲
۱	۵۰۰۶,۲۷۵	صندوق سرمایه گذاری ره آورد آباد مسکن	۳	-	-	-	۳
-	-	-	۴	-	-	-	۴
-	-	-	۵	-	-	-	۵
-	-	-	۶	-	-	-	۶
-	-	-	۷	-	-	-	۷
-	-	-	۸	-	-	-	۸
۲۸	۱۴۰,۶۵۴,۷۷۵	سایر سهامدار	۹	۲۹,۲۵	۱۴۶,۲۳۵,۰۶۱	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.

ب- اهداف مدیریت و راهبردهای اتخاذ شده برای دستیابی به آن اهداف

پروژه‌های در دست اجرا

عملکرد پروژه‌های شرکت در سال مالی ۹۹-۱۴۰۰

ردیف	نام پروژه	مساحت زیر بنای ناخالصی	پاییز ۹۹ (سه ماهه اول سال مالی)										زمستان ۹۹ (سه ماهه دوم سال مالی)									
			مهر ۹۹				آبان ۹۹				آذر ۹۹				دی ۹۹				بهمن ۹۹			
			پیش بینی پیشرفت	پیشرفت واقعی	متر از پیش بینی	متر از واقعی	پیش بینی پیشرفت	پیشرفت واقعی	متر از پیش بینی	متر از واقعی	پیش بینی پیشرفت	پیشرفت واقعی	متر از پیش بینی	متر از واقعی	پیش بینی پیشرفت	پیشرفت واقعی	متر از پیش بینی	متر از واقعی	پیش بینی پیشرفت	پیشرفت واقعی	متر از پیش بینی	متر از واقعی
۱	فردین پور	۱۲۶۵۲	۴/۹	۴/۹۷	۶۲۰	۶۲۹	۶	۵/۲۳	۷۵۹	۶۶۲	۴	۳	۵۰۶	۳۸۰	۳/۹	۳/۳۲	۴۹۳	۴۲۰	۳۸۷	۳/۴	۲/۴۷	۴۳۰
۲	شکرپه همدان	۱۰۳۲۶	۰	۰	۰	۰	۱	۱	۱۰۲	۱۰۲	۱/۱۶	۰/۶۵	۱۱۹	۶۶	۰/۳۳	۰/۳۴	۳۴	۳۵	۵۱	۰/۱۸۱	۰/۳۱	۸۳
۳	سپیدار قم	۳۷۱۶۹/۴	۳/۰۵	۱/۶۸	۱۱۳۴	۶۲۴	۱/۵	۱/۵	۵۵۸	۵۵۸	۲/۳۲	۰/۵۱	۸۶۲	۱۹۰	۱/۹۶	۱/۰۲	۷۲۹	۳۷۹	۷۵۵	۲/۷۲	۱/۱۴	۱۰۱۱
۴	سرو	۳۸۲۹۷	۴/۰۸	۲/۴۸	۱۵۶۳	۹۵۰	۱/۸	۱/۸۳	۶۸۹	۷۰۱	۲/۳۷	۱/۹	۹۰۸	۷۲۸	۳/۱۲	۲/۳	۱۱۹۵	۸۸۱	۹۶۱	۱/۷	۱/۱۹	۶۵۱
مجموع			۱۲/۰	۳۳۱/۶۱	۲۲۰/۲۰	۲۲۰/۲۰	۱۰/۳	۹/۶	۲۱۰/۸۳	۲۰۲/۳	۹/۹	۶/۱	۲۳۹/۷	۱۳۶/۳	۹/۳	۷/۰	۲۴۵۰/۶	۱۷۱/۴۸	۲۴۰/۴	۱۳۷۵/۳	۸/۶	۲۱۷۵/۱

			تابستان ۱۴۰۰ (سه ماهه چهارم سال مالی)									بهار ۱۴۰۰ (سه ماهه سوم سال مالی)														
			شهریور ۱۴۰۰				مرداد ۱۴۰۰			تیر ۱۴۰۰		خرداد ۱۴۰۰			اردیبهشت ۱۴۰۰			فروردین ۱۴۰۰								
پیشرفت کل پروژه ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ تا	درصد پیش بینی	جمع درصد پیشرفت فیزیکی (دوره)	متر از واقعی	متر از پیش بینی	پیشرفت واقعی	پیش بینی پیشرفت	متر از واقعی	متر از پیش بینی	پیشرفت واقعی	پیش بینی پیشرفت	متر از واقعی	متر از پیش بینی	پیشرفت واقعی	پیش بینی پیشرفت	متر از واقعی	متر از پیش بینی	پیشرفت واقعی	پیش بینی پیشرفت	متر از واقعی	متر از پیش بینی	پیشرفت واقعی	پیش بینی پیشرفت				
۷۳/۶۵	54/50	۴۳/۰۵	۵۶۰	۵۹۵	۴/۴۳	۴/۷۰	۲۹۶	۳۲۹	۲/۳۴	۲/۶۰	۳۵۶	۵۰۶	۲/۸۱	۴/۰۰	۳۸۶	۴۸۱	۳/۰۵	۳/۸۰	۵۹۱	۷۹۷	۴/۶۷	۶/۳۰	۴۶۸	۸۸۶	۳/۷۰	۷/۰۰
۱۶/۶۵	19/64	۱۶/۶۵	۳۰۳	۳۷۲	۲/۹۶	۳/۶۴	۱۸۵	۲۰۲	۱/۸۱	۱/۹۸	۱۸۸	۱۸۴	۱/۸۴	۱/۸۰	۴۰۷	۴۹۱	۳/۹۸	۴/۸۰	۲۳۲	۲۴۷	۲/۲۷	۲/۴۲	۱۱۵	۱۲۳	۱/۱۲	۱/۲۰
۱۹/۸۸	31/91	۱۵/۲۸	۷۴۰	۱۲۲۳	۱/۹۹	۳/۲۹	۵۱۷	۱۲۳۸	۱/۳۹	۳/۳۳	۳۲۳	۱۱۳۴	۰/۸۷	۳/۰۵	۶۵۴	۱۰۷۸	۱/۷۶	۲/۹۰	۵۴۳	۱۰۵۹	۱/۴۶	۲/۸۵	۳۶۴	۱۰۸۲	۰/۹۸	۲/۹۱
۲۴/۱۲	30/27	۱۹/۷۳	۶۶۶	۸۱۲	۱/۷۴	۲/۱۲	۳۷۱	۸۶۲	۰/۹۷	۲/۲۵	۴۲۱	۹۴۶	۱/۱۰	۲/۴۷	۸۴۳	۱۱۷۲	۲/۲۰	۳/۰۶	۴۷۹	۵۸۶	۱/۲۵	۱/۵۳	۴۷۵	۱۲۴۸	۱/۲۴	۳/۲۶
			۲۲۶۹/۳	۳۰۰۱/۶	۱۱/۱	۱۳۸	۱۳۶۹/۳	۲۶۳۰/۹	۶/۵	۱۰/۳	۱۳۸۸/۳	۲۷۶۹/۸	۶/۶	۱۱/۳	۲۲۸۹/۶	۳۳۲۱/۳	۱۱/۰	۱۴۶	۱۸۴۴/۲	۲۶۸۹/۸	۹/۷	۱۳/۱	۱۴۲۱/۸	۳۳۳۸/۵	۷/۰	۱۴/۴

❖ درصدهای مندرج در جدول فوق درصد پیشرفت فیزیکی پروژه‌ها می باشد.

۱- پروژه مسکونی - تجاری و اداری فردین پور:

این پروژه با مساحت ۱۲۶۵۲/۴۵ مترمربع در زمینی به مساحت ۳۰۸۳,۱۷ مترمربع در ۳ تیپ بلوک مسکونی مجموعاً ۴۴ واحد مسکونی با زیربنای کل ۷۴۴۳,۶ مترمربع که در ۵ تا ۷ طبقه مسکونی، همکف و زیرزمین می باشد و یک بلوک اداری تجاری با ۱۵ واحد تجاری در همکف و ۲۰ واحد اداری در ۲ طبقه زیرزمین با مساحت کل زیربنا ۵۲۰۸,۸۵ مترمربع میباشد هم اکنون عملیات سفتکاری بلوک F در حال انجام و سایر بلوکها آماده اجرای نصبیات میباشد. درصد پیشرفت فیزیکی پروژه در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به میزان ۷۳,۶۵٪ میباشد.

۲- پروژه سپیدار:

پروژه سپیدار قم به صورت مشارکتی با شهرداری قم که واقع در بلوار امام رضا (ع) ابتدای بلوار دانش - جنب بوستان امام رضا (ع) می باشد، پروژه در زمینی به مساحت ۳۵۸۰,۶۱ مترمربع و با زیربنای کل ۳۷۱۶۹,۳۹ مترمربع در ۲ بلوک ۱۷ و ۱۸ طبقه مجموعاً به تعداد ۲۱۲ واحد مسکونی و ۱۵ واحد تجاری طراحی شده است در حال حاضر عملیات اجرای فنداسیون بلوکها به اتمام رسیده و اسکلت طبقات منفی اجرا شده است. درصد پیشرفت فیزیکی پروژه در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به میزان ۱۹,۸۸٪ میباشد.

۳- پروژه مسکونی سرو:

این پروژه در زمینی به مساحت ۷۳۰۳,۲ مترمربع با زیربنای کل ۳۸۲۹۷,۲۵ مترمربع در ۷ طبقه مسکونی و ۲ طبقه زیرزمین با اسکلت بتنی به روش قالب تونلی واقع در کوی الهیه اراک به تعداد ۲۵۷ واحد مسکونی در مرحله اجرا میباشد. اجرای فونداسیون و طبقات زیرزمینهای منفی به اتمام رسیده و در حال اجرای اسکلت طبقات میباشد و درصد پیشرفت فیزیکی پروژه در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به میزان ۲۴,۶۷٪ میباشد.

۴- 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 همدان خیابان رشدیه - خیابان توحید واقع شده است این پروژه با زیربنای ۱۰۲۲۶,۴۷ مترمربع در ۶ طبقه مسکونی، همکف و زیرزمین طراحی شده است که درمورخ ۱۳۹۹/۰۸/۱۰ پروانه ساختمانی اخذ گردید. اکنون پروژه اجرای فنداسیون انجام پذیرفته و در حال اجرای اسکلت طبقات میباشد و درصد پیشرفت فیزیکی پروژه در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به میزان ۱۶,۶۵٪ میباشد.

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 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 ۶۹,۲۹۸ میلیون ریال در مقابل خطر احتمالی از پوشش بیمه ای برخوردار می باشد که این ارقام شامل ساختمان اداری به مبلغ ۹,۷۰۰ میلیون ریال موجودی اثاثیه و لوازم اداری به مبلغ ۹,۲۸۴ میلیون ریال موجودی مواد و مصالح ساختمانی ۴۰,۳۱۴ میلیون ریال و سوله های انبار ۰۰۰,۱۰ میلیون ریال پروژه الوند با در صد فیزیکی پیشرفت ۱۰۰٪ به مبلغ ۷۷,۴۳۰ میلیون ریال دارای پوشش بیمه آتش سوزی می باشد. پروژه فردین پور با در صد فیزیکی پیشرفت ۷۳,۶۵٪ دارای پوشش بیمه آتش سوزی به مبلغ ۵۳,۰۰۰ میلیون ریال 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 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 ۶۰٪ سهم بیمه تکمیلی از طرف شرکت؛
- ❖ 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 ۱۴۰۰ موجودی نقدی شرکت معادل ۱۰,۷۴۷ 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 فروش واحدها می باشد.

منابع انسانی

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

ارقام: نفر

ردیف	پروژه های شرکت	دفتر شرکت		عنوان شغل	نوع قرارداد
		اداری	اداری کارگاه		
۲۲	۱۷	۲	۳	مهندس عمران و تاسیسات	تمام وقت مدت معین
۱۰	۱۰			تکنسین فنی و تاسیسات و برق	
۶	۱	۲	۳	کارشناس دفتر فنی و کنترل پروژه و کارشناس متره ، برآورد و کنترل کیفیت	
۸		۱	۷	مالی و دفاتر فروش	
۲			۲	امور اداری	
۶	۱	۲	۳	کارمند بازرگانی و انبار داران	
۵	۱	۲	۲	کارمند پشتیبانی اداری (اپراتور تلفن ، کارگر خدماتی ، IT ، پیگیر امور اداری)	
۱۲	۱۲			اپراتور ماشین آلات سنگین ، تاور ، پمپ بتن و بچینگ	
۷۱	۴۲	۹	۲۰	جمع کل	

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 مالی مورد گزارش			
	پائین تر از دیپلم	دیپلم	فوق دیپلم	لیسانس	فوق لیسانس و بالاتر	جمع	زن	مرد	
۴۲	۱۱	۸	۶	۳۲	۱۴	۷۱	۵	۶۶	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 (داخلی)

نام و نام و خانوادگی	کد ملی	سمت	رشته تحصیلی	مقطع تحصیلی
ابوالفضل مسمودی	۰۰۵۰۰۷۰۴۷۹	رئیس کمیته	MBA حسابداری	ارشد کارشناسی
علی رهمتی	۶۱۷۹۶۹۲۹۶۳	عضو کمیته	عمران	ارشد
مهرداد پاکروان	۱۲۱۸۷۰۵۹۹۱	عضو کمیته	عمران	کارشناسی
مهدی پراچی	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	مدیر عامل	عمران معماری	ارشد کارشناسی
ابوالفضل مسمودی	۰۰۵۰۰۷۰۴۷۹	معاونت مالی و منابع انسانی	MBA حسابداری	ارشد کارشناسی
علی رهمتی	۶۱۷۹۶۹۲۹۶۳	معاونت فنی و اجرایی	عمران	ارشد
مهرداد پاکروان	۱۲۱۸۷۰۵۹۹۱	مدیر دفتر فنی	عمران	کارشناسی
علیرضا رضائی	۶۱۷۹۲۷۱۳۷۲	مسئول واحد بازرگانی	مدیریت بازرگانی	ارشد
فسروه بیگی	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 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 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 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.
- 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 تهاثر 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 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 تعداد ۱۷ جلسه تشکیل شده است.

از جمله مهم ترین ریسک های شناسایی شده توسط کمیته ریسک به شرح ذیل می باشد:

- اپیدمی کرونا
- رکود بازار ساخت و ساز و کاهش تقاضا در سالهای آتی
- نوسان قیمت مواد اولیه و ستمزد و نهاده های انرژی
- عدم وجود نیروی متخصص در بازار کار
- عدم مدیریت بهینه منابع شرکت
- چابکی فرایند تصویب و اجرا
- عدم تامین بموقع منابع مالی پروژه ها
- پراکندگی جغرافیایی پروژه های شرکت

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند
(سامی عام)
شماره ثبت: ۸۰۵۷۱

شماره ملی: ۱۰۷۸۰۱۱۴۵۱۵



پیوست:

۱۴۰۰ / ۳ / ۳

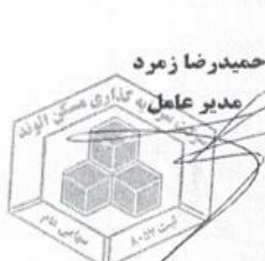
شماره: ۵۷۰۳، ۵۷۰۴ تاریخ:

سازمان محترم بورس اوراق بهادار

ریاست محترم نظارت بر ناشران فرابورسی

با سلام

احتراما: بازگشت به نامه با شماره پیگیری ۷۴۹۱۷۳ مورخ ۱۴۰۰/۳/۱ در خصوص ارائه گزارش های شش ماهه (حسابرسی شده): به استحضار می رساند گزارش میان دوره ای (حسابرسی نشده) در موعد مقرر از طریق کدال افشا گردید و همانطور که مستحضر می باشید با توجه به شیوع بیماری کرونا از اسفند ماه ۱۳۹۸ تاکنون و نیز تشدید آن بعد از ایام نوروز ۱۴۰۰ و درگیری تمامی کشور با این پاندمی، هیات محترم دولت نیز با اتخاذ تدابیر پیشگیرانه اقدام به تصمیم توقف و یا کند کردن فعالیت های جامعه نمود تا بتواند از انتشار بیش از پیش این بیماری جلوگیری به عمل آورد. به موازات آن نیز تغییرات استاندارد های حسابداری و حسابرسی و گزارشگری رخ داد که ارائه به موقع گزارش (حسابرسی شده) شش ماهه میان دوره ای با وجودی که فرم های کدال در زمان مقرر تهیه و تنظیم گردید ولیکن رسیدگی کامل برای ارسال انجام نپذیرفته و ممکن نگردید. در همین راستا سازمان محترم بورس نیز متاثر از این ویروس نیز در بعضی از فرایندهای امور از جمله برگزاری مجامع و ... اقدام به تنظیم پروتکل و شیوه نامه انجام امور نموده و حتی تأثیر و افشای آثار شیوع ویروس کرونا را به فعالیت شرکت ها درخواست نموده است؛ که یکی از آثار تعدید یک ماهه ارائه گزارش های میان دوره ای سال گذشته بوده و توضیحاً اینکه سازمان حسابرسی بازرس قانونی این شرکت می باشد و در شهر مورد استقرار شرکت (استان مرکزی - اراک)، فاقد نمایندگی سازمان حسابرسی می باشد و به جهت رسیدگی و ارائه گزارش های میاندوره ای از تیم حسابرسی اصفهان اقدام به رسیدگی می گردد. از اینرو با توجه به غیر بومی بودن عزیزان حسابرس که در این شرایط ملتهب و شکننده در انتشار ویروس کرونا و محدودیت های ترددی بین شهرها و تقارن آن با ایام نوروز و ماه مبارک رمضان، نتوانستند به موقع در موقعیت شرکت حضور داشته و اقدامات رسیدگی حسابرسی و گزارشات مالی بنمایند که منجر به عدم امکان ارائه گزارش حسابرسی شده در زمان مقرر گردید که این امر ناخواسته به وقوع پیوست. امید است آن سازمان محترم همانطور که شیوه نامه ای در خصوص سایر فرایندها ابلاغ و انتشار داده در این خصوص نیز با شرایط پیش آمده در صورت امکان و با صلاحدید آن سازمان محترم اعطاء مهلت تعدید زمانی ارائه گزارشات در شرایط فعلی با توجه به توضیحات برشمرده شده فوق به این شرکت اقدام فرمایند.



آدرس: اراک، کوی الهیه کدپستی ۶۳۸۱-۸-۳۸۱۸۷، صندوق پستی ۱۳۴۷ تلفن: ۰۸۶-۳۳۶۶۴۰۰۵-۷ دورنگار: ۳۳۶۶۴۰۰۸
Email: arak@hic-iran.com http://alvand.hic-iran.com

پسمه تعالی
اطلاعیه

شماره پیگیری: ۷۵۱۵۸۲

کد صنعت: ۷۰۱۰۱۱

شرکت: سرمایه گذاری مسکن الوند
نماد: نالوند

موضوع: اعطای فرصت به ناشر جهت رعایت دستورالعمل پذیرش اوراق بهادار

به اطلاع می‌رساند با توجه به عدم رعایت ماده ۳۹ دستورالعمل پذیرش، عرضه و نقل و انتقال اوراق بهادار در فرابورس ایران (عدم رعایت الزامات ماده ۷ بند ۴ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان فرابورس ایران) اقدام به اعطای فرصت ۲ ماهه به ناشر (تا تاریخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۹) جهت رعایت موارد فوق نموده است.

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

تحلیل وضعیت مالی شرکت

مطالبات (کوتاه مدت و بلند مدت)

افزایش مطالبات (کوتاه مدت) ناشی از افزایش فروش اعتباری (در پروژه تجاری خاتم و پروژه الوند پروژه بام چالوس) می باشد، شرکت در نظر دارد تا با وصول به موقع مطالبات و مدیریت وجه نقد، تسهیلات مالی دریافتی را براساس فروش اقساطی پروژه الوند به خریداران انتقال دهد و ضمن کاهش تسهیلات برنامه اخذ تسهیلات پروژه های در جریان به منظور پیش برد پروژه در برنامه داشته باشد.

موجودی مواد و کالا

افزایش موجودی مواد و کالا عمدتاً ناشی از افزایش نرخ خرید مصالح ساختمانی، فولادی و 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 و بالا رفتن هزینه های اجرایی نسبت به سال گذشته می باشد.

سرمایه گذاری ها

صفر شدن سرمایه گذاری از اوراق صندوق های سپاس - کمند و اعتماد بمنظور ایجاد منابع پولی به جهت صرف مخارج پروژه های در جریان صرف گردیده

پیش پرداخت ها

افزایش پیش پرداخت ها ناشی از خرید مواد و مصالح مورد نیاز پروژه های در جریان بوده است.

زمین های نگهداری شده جهت ساخت املاک

افزایش طی سال مالی بابت هزینه های آماده سازی زمین های باقیمانده از قبیل تسطیح، خاکبرداری و ترمیم جداول و نگهداری بوده است.

پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها ناشی از خرید مصالح از فروشندگان و افزایش بدهی به فروشندگان کالا و لوازم تاسیساتی، افزایش سپرده حسن انجام پیمانکاران و بدهی به شرکت سرمایه گذاری شمال بابت مابه التفاوت یک دستگاه آپارتمان مسکونی پروژه چالوس میباشد و سهامداران بابت فروش حق تقدم استفاده نشده آنها می باشد.

مالیات پرداختنی

مالیات بردرآمد شرکت برای کلیه سال های قبل از ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ قطعی و تسویه شده و برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ و ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ درحال رسیدگی از طرف سازمان امور مالیاتی می باشد و برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ ذخیره پیش بینی در نظر گرفته شده است.

سود سهام پرداختنی منتهی به ۳۱/شهریور/۱۳۹۹ به شرح جدول زمانبندی شده و با ارائه شماره حساب بر اساس اطلاعیه ذیل پرداخت انجام پذیرفته.



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن آوند
(سهامی عام)
شماره ثبت: ۸۰۵۷۱

پیوست :

تاریخ :

شماره :

اطلاعیه زمانبندی پرداخت سود سهام سال مالی منتهی به ۳۱/شهریور/۱۳۹۹

در اجرای ماده (۱۲) دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به اطلاع کلیه سهامداران محترمی که دارنده سهام این شرکت می باشند می رساند:

زمانبندی پرداخت سود سهام سهامداران به شرح جدول زیر می باشد و بر اساس اطلاعات ارائه شده در سیستم پرتال سهامداران که از طریق سایت شرکت سرمایه گذاری مسکن آوند قابل دسترسی می باشد انجام می پذیرد.

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

لذا سهامداران جهت دریافت سود سهام خود ضروریست نسبت به تکمیل و درج اطلاعات خود 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 آوند: alvand.maskanco.ir
۲	ورود به پورتال سهامداران (ورود سهامدار)
۳	درج نام کاربری: کد بورسی
۴	درج رمز عبور: شماره شناسنامه
۵	ورود به سرپرست سایر اطلاعات
۶	انتخاب نام بانک و ثبت شماره حساب و ثبت نام صاحب حساب بانکی
۷	نکته: دقت در ثبت کد شبای بانکی IR.....
۷	در پایان: زدن کلید به روز رسانی جهت ثبت اطلاعات ضروریست.

*** در صورت ابهام در هر یک از مراحل: آقای محمد توحید نژاد با تلفن های ۰۸۶-۳۳۶۶۴۰۰۵ و ۰۸۶-۳۳۶۶۴۰۰۶ و ۰۸۶-۳۳۶۶۴۰۰۷ راهنمایی لازم را ارائه خواهند نمود.



هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن آوند (سهامی عام)

آدرس: اراک، کوی الهیه کدپستی ۳۸۱۸۷-۸-۶۳۸۱، صندوق پستی ۱۳۴۷، تلفن: ۰۸۶-۳۳۶۶۴۰۰۵-۷، دورنگار: ۰۸۶-۳۳۶۶۴۰۰۸
Email: arak@hic-iran.com http://alvand.hic-iran.com instagram: [MaskanAlvandArak](https://www.instagram.com/MaskanAlvandArak)

تسهیلات مالی (جاری و بلند مدت)

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

درآمدها و بهای تمام شده عملیاتی سود و زیان ناخالص

فروش واحدهای مسکونی الوند

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

شرکت از منظر فرابورس ایران

شرح	در سال مالی ۱۴۰۰	توضیح
تعداد روزهای گشایش نماد	۲۴۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
تعداد روزهای معاملاتی	۲۳۵	۱۴۰۰/۰۶/۳۱

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۵۰۴,۸۵۳	۹۵۵,۶۵۶	۵	درآمدهای عملیاتی
(۲۰۷,۲۴۲)	(۲۸۴,۵۷۹)	۶	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۲۹۷,۶۱۱	۶۷۱,۰۷۷		سود ناخالص
(۳۱,۵۸۷)	(۷۹,۳۰۵)	۷	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
۱۲,۷۰۹	۵,۲۳۵	۸	سایر درآمدها
(۱۶,۲۲۱)	(۷,۹۶۱)	۹	سایر هزینه ها
۲۶۲,۵۱۲	۵۸۹,۰۴۶		سود عملیاتی
(۱۷,۹۵۸)	(۲۰,۰۴۶)	۱۰	هزینه های مالی
۴۶,۲۹۱	۳۶,۳۱۳	۱۱	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۲۹۰,۸۴۵	۶۰۵,۳۱۳		
(۸,۹۶۶)	(۱۲,۸۵۹)	۲۷	هزینه مالیات بر درآمد
۲۸۱,۸۷۹	۵۹۲,۴۵۴		سود خالص
			سود پایه هر سهم:
۳۱۳	۷۲۶		عملیاتی - ریال
۳۹	۱۵		غیر عملیاتی - ریال
۳۵۲	۷۴۱	۱۲	سود پایه هر سهم - ریال

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی		
۱۰۰,۷۵۵	(۲۹,۶۱۷)	۳۰
(۶,۷۳۵)	(۸,۹۶۶)	نقد حاصل از عملیات
۹۴,۰۲۰	(۳۸,۵۸۳)	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
		جریان خالص (خروج) ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		
(۱,۹۶۰)	(۱۲,۴۶۷)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
(۵۷۲)	(۳۷۹)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود
۴۹,۱۶۱	۱۷۹,۴۰۳	دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت
(۱۲۴,۰۸۳)	-	پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۲۰,۵۲۴	۳,۷۳۸	دریافت نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها
(۵۶,۹۳۰)	۱۷۰,۲۹۵	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۳۷,۰۹۰	۱۳۱,۷۱۲	جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی		
-	۲۲,۳۳۵	دریافت های نقدی حاصل از فروش سهام خزانه
-	(۶۵,۲۸۱)	پرداخت نقدی بابت خرید سهام خزانه
۷۹,۲۰۰	۳۴,۲۰۰	دریافت های نقدی حاصل از تسهیلات
(۳۲,۳۹۳)	(۱۰۵,۱۳۲)	پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات
(۹,۸۳۱)	(۲۸,۱۲۴)	پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات
(۴۹,۳۷۸)	(۲۳,۲۸۹)	پرداخت های نقدی بابت سود سهام
(۱۲,۴۰۲)	(۱۶۵,۲۹۱)	جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
۲۴,۶۸۸	(۳۳,۵۷۹)	خالص (کاهش) افزایش در موجودی نقد
۱۹,۶۳۸	۴۴,۳۲۶	مانده موجودی نقد در ابتدای سال مالی
۴۴,۳۲۶	۱۰,۷۴۷	مانده موجودی نقد در پایان سال مالی

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۰

۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
دارایی ها		
دارایی های غیر جاری		
۹,۹۰۱	۱۹,۴۸۳	۱۳ دارایی های ثابت مشهود
۳۳,۳۲۹	۴۲,۵۴۷	۱۴ زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک
۳۴,۲۷۸	۳۴,۵۲۳	۱۵ دارایی های نامشهود
۵۴,۵۴۹	۵۷,۷۲۳	۱۶ دریافتنی های بلند مدت
۱۳۲,۰۵۷	۱۵۴,۲۷۶	جمع دارایی های غیر جاری
دارایی های جاری		
۳۶,۴۹۷	۲۳,۹۲۸	۱۷ پیش پرداخت ها
۷۱۳,۶۴۱	۱,۴۹۷,۳۴۵	۱۸ موجودی املاک
۱۵۸,۵۶۸	۲۲۳,۱۴۹	۱۶ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۱۵۴,۲۴۲	-	۱۹ سرمایه گذاری کوتاه مدت
۴۴,۳۲۶	۱۰,۷۴۷	۲۰ موجودی نقد
۱,۱۰۷,۲۷۴	۱,۷۵۵,۱۶۹	جمع دارایی های جاری
۱,۲۳۹,۳۳۱	۱,۹۰۹,۴۴۵	جمع دارایی ها
حقوق مالکانه و بدهی ها		
حقوق مالکانه		
۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۲۱ سرمایه
-	۹۴۸	صرف سهام خزانه
۴۸,۰۴۹	۵۰,۰۰۰	۲۲ اندوخته قانونی
۴۴۴,۹۱۵	۱,۰۰۶,۹۱۸	سود انباشته
-	(۳۶,۴۴۳)	۲۳ سهام خزانه
۹۹۲,۹۶۴	۱,۵۲۱,۴۲۳	جمع حقوق مالکانه
بدهی ها		
بدهی های غیر جاری :		
-	۱۰,۴۱۱	۲۴ پرداختنی های بلند مدت
-	۳۴,۲۰۰	۲۵ تسهیلات مالی بلند مدت
۲۰,۸۹۷	۳۴,۹۸۹	۲۶ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۲۰,۸۹۷	۷۹,۶۰۰	جمع بدهی های غیر جاری
بدهی های جاری		
۴۹,۴۶۱	۱۶۲,۵۲۶	۲۴ پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۱۳,۲۷۰	۱۷,۱۶۳	۲۷ مالیات پرداختنی
۲,۷۴۱	۷,۹۵۲	۲۸ سود سهام پرداختنی
۱۵۹,۷۴۰	۵۳,۲۱۲	۲۵ تسهیلات مالی
۲۵۸	۶۷,۵۶۹	۲۹ پیش دریافت ها
۲۲۵,۴۷۰	۳۰۸,۴۲۲	جمع بدهی های جاری
۲۴۶,۳۶۷	۳۸۸,۰۲۲	جمع بدهی ها
۱,۲۳۹,۳۳۱	۱,۹۰۹,۴۴۵	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

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

جدول فروش واحدها سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱

جدول فروش واحدها سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱

ارقام به میلیون ریال

نام پروژه	تعداد	متراز واحدهای فروش رفته	درآمد عملیاتی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱	بهای تمام شده عملیاتی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱
الوند	72	6,327	745,015	212,226
کوثر	1	33	3,058	1,571
تجاری خاتم	4	170	54,495	15,080
بام چالوس	3	334	142,008	52,589
درنا	1	53	11,080	3,113
جمع	81	6,917	955,656	284,579

علت افزایش سود شرکت به نسبت سال گذشته عمدتاً ناشی از افزایش قیمت واحدهای فروش رفته در سال جاری می باشد.

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

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

بهای تمام شده

نسبت گردش موجودی ها = $\frac{\text{بهای تمام شده}}{\text{متوسط موجودی مواد، کالا و پروژه ها}}$

سود خالص

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

سود خالص

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

نسبت های مالی

عنوان	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
نسبت های نقدینگی	نسبت جاری ۶/۶۶
	نسبت آنی ۰/۹
نسبت های بدهی	نسبت بدهی ۰/۱۸
	نسبت مالکانه ۰/۸۲
	نسبت پوشش بهره ۳۰/۸۸
نسبت های فعالیت	گردش دارایی ها ۰/۶۱
	گردش موجود مواد، کالا و پروژه ها ۰/۲۸
نسبت های سودآوری	بازده دارایی ها ۰/۳۹
	بازده حقوق صاحبان سهام ۰/۴۹

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 سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱، ارائه شده است:

دارایی جاری

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

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

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

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

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

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 ، دبیرخانه هیات مدیره ، 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 ۲۱ 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 و تکالیف مربوطه، دعوت نامه؛ تحریر و شماره جلسات انجام می پذیرد.

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 مقام اول و دوم را کسب نموده است.

پیش بینی عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ 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.

گزارش منتهی به ۳۱/شهریور/۱۴۰۰ دوازده ماهه ۱۵۳٪ سود و زیان خالص هدف گذاری شده ۱۲ ماهه منتهی به ۳۱/شهریور/۱۴۰۰ شناسایی و تحقق یافته.

عنوان شاخص	هدف ۶ ماهه ۱۴۰۰	هدف ۱۲ ماهه ۱۴۰۰	عملکرد ۱۲ ماهه
تولید (مترمربع)	۱۵,۲۵۰	۳۴,۹۱۵	۲۰,۳۸۵
تعریف پروژه (مترمربع)	۵۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	اقدام ملی مهاجران اراک
فروش (کل بهای واگذاری)	۳۱۶,۳۸۰	۹۷۰,۷۲۰	۹۵۵,۶۵۶
درآمد (میلیون ریال)	۳۱۶,۳۸۰	۸۲۸,۹۱۰	۹۵۵,۶۵۶
بهای تمام شده (میلیون ریال)	۱۱۶,۴۱۲	۳۲۱,۱۳۶	۲۸۴,۵۷۹
سود و زیان خالص (میلیون ریال)	۱۵۱,۵۷۴	۴۰۶,۴۳۵	۶۲۳,۱۱۶

باتوجه به اینکه شرکت در زمره شرکتهای انبوه ساز بوده و تولیدی محسوب نمی شود ، لذا مشمول افشاء جدول تولید سال های آتی موضوع بخشنامه شماره ۱۶۵۵۷۶ /۱۳۱/ مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۲۴ سازمان بورس و اوراق بهادار نمی گردد.

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 ۳۰ 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 صفر می گردد.

افزایش سرمایه از محل سود انباشته

افزایش سرمایه از محل سود انباشته از مبلغ ۵۰۰۰۰۰ میلیون ریال به ۸۰۰۰۰۰ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۰/۸/۱۰ مجمع عمومی فوق العاده برگزار گردید. افزایش سرمایه فوق تا زمان برگزاری این مجمع نزد مرجع ثبت شرکت ها به ثبت خواهد رسید.

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام) لیست زمین ها و ساختمان های شرکت

شرح دارایی	بهای تمام شده (میلیون ریال)	استهلاک انباشته (میلیون ریال)	ارزش دفتری (میلیون ریال)	نوع کاربری	وضعیت مالکیت	موقعیت مکانی	متراژ	تشریح وضعیت وثیقه	تشریح پرونده های حقوقی
زمین:									
♦♦ دفاتر شرکت (۸ واحد)	-	-	-	اداری	دائگ ۶	اراک - کوی الهیه	متر مربع ۱۰۰۰	-	-
ساختمان:									
انبار کارگاههای کمکی	۵۲	۵۲	-	کارگاهی	عرصه اوقافی	اراک - کوی الهیه	متر مربع ۱۸۷۰	-	-
♦♦ ساختمان دفاتر اداری (۸ واحد)	۴.۷۷۷	۶۴۲	۴.۱۳۵	اداری	دائگ ۶	اراک - کوی الهیه	متر مربع ۹۶۹	-	-
♦♦♦ ساختمان پجینگ فراهان	۱.۵۲۷	۲۵۳	۱.۱۸۴	کارگاهی	اعیانی احداث شده در عرصه اوقافی	کیلومتر ۷ جاده فراهان بین میقان و آزاد مرز آباد	متر مربع ۶۱۵	-	-
جمع کل:									
	۶.۳۶۶	۱.۰۴۷	۵.۳۱۹						

جمع کل ارقام مطابق با یادداشت ۱۴ گزارش حسابرسی شده سالانه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹ می باشد.

♦♦ بهای زمین در قیمت تمام شده ساختمان های اداری مستتر می باشد و این اعیانی قدمنی بالای ۲۵ سال داشته که تا حدودی باز سازی شده است .

♦♦♦ ساختمان پجینگ فراهان شامل بناهایی با قدمت بیش از ۲۵ سال و فاقد نمای ساختمانی بوده و شامل ۲۰۰ متر مربع ساختمان کارگری ، ۲۰۰ متر مربع انبار ، ۱۵ متر مربع ساختمان نگهبانی و ۲۰۰ متر مربع ساختمان اداری بوده که بصورت پراکنده در محل مورد نظر همراه با تجهیزات تولیدات بتن که در دارایی های ثابت در طبقه ماشین آلات ثبت شده موجود است.