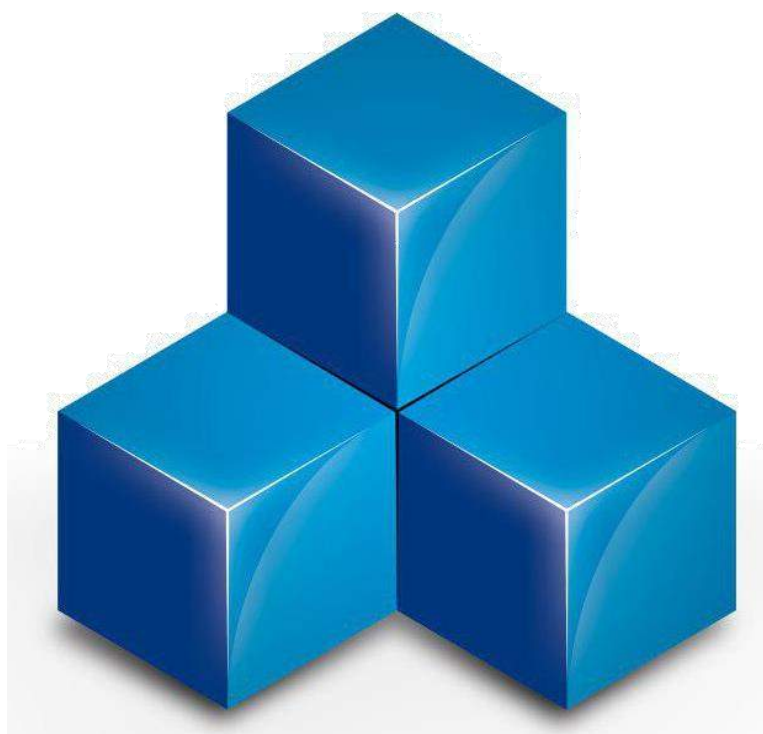
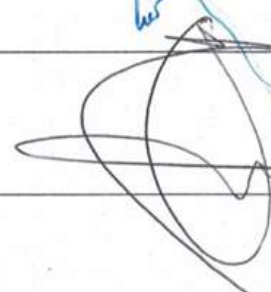




شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)
گزارش تفسیری مدیریت ۳۱/ شهریور/ ۱۴۰۱

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 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 ۱۴۰۱/۹/۲۰ به تأیید 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 نوربهشت	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
جمع بندی و پیش بینی آینده بازار	۱۷
اطلاعات مدیران شرکت	۱۹
سهامداران اصلی شرکت	۲۰
ب- اهداف مدیریت و راهبردهای اتخاذ شده برای دستیابی به آن اهداف	۲۱
پروژه های در دست اجرا	۲۱
گزارش عملکرد اجتماعی شرکت	۲۳
مدیریت امنیت دارایی	۲۳
بهینه سازی مصرف انرژی و مواد خام	۲۳
طراحی پروژه ها متناسب با نیاز مشتریان	۲۳
مدیریت ایمنی و بهداشت کارکنان	۲۳
طراحی و پیاده سازی استانداردها	۲۴
گزارش عملکرد رفاهی و بهداشتی کارکنان	۲۴
پ- مهمترین منابع ، ریسک ها و روابط	۲۵
منابع مالی در اختیار شرکت	۲۵
منابع انسانی	۲۵
اعضای کمیته حسابرسی	۲۶

۲۶	اعضای کمیته معاملات.....
۲۶	اعضای کمیته ریسک (داخلی).....
۲۷	گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت.....
۲۷	ریسک سیستماتیک.....
۲۷	ریسک غیر سیستماتیک.....
۲۸	ریسک نرخ بهره.....
۲۸	ریسک تأخیر پروژه.....
۲۸	ریسک کیفیت محصولات.....
۲۹	ت- نتایج عملیات و چشم انداز و مهمترین معیارها و شاخص ها برای ارزیابی عملکرد.....
۲۹	تحلیل وضعیت مالی شرکت.....
۳۱	تحلیل عملکرد شرکت.....
۳۳	برنامه آتی شرکت.....
۳۳	شرکت از منظر فرابورس ایران.....
۳۴	اقدامات انجام شده در خصوص رعایت اصول حاکمیت شرکت.....
۳۵	مقایسه پیش بینی و عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱.....

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 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 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 و طراحی و اجرای طرحها و پروژه های شهرسازی و ساختمانی اعم از مسکونی، اداری، تجاری، تاسیساتی و غیره.

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

ت) قبول مشاوره و نظارت و اجرا و انجام کارها و پروژه های ساختمانی بصورت 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 بمنظور 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.

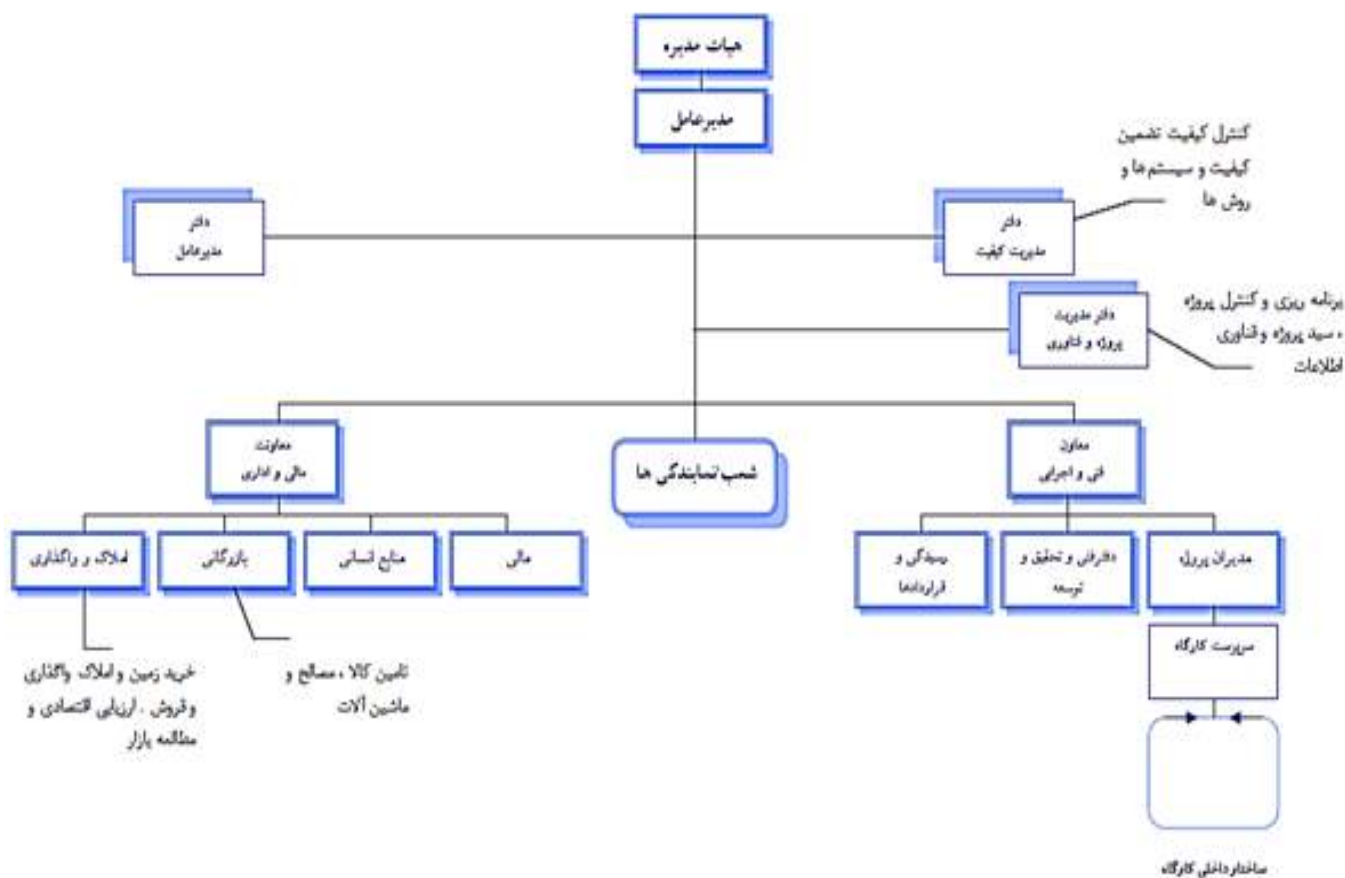
ح) واگذاری واحدها و ساختمانها و تاسیسات احداثی متعلق به شرکت بصورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی) یا اجاره به شرط تملیک یا امانی و یا به هر طریق دیگر.

خ) دریافت و کسب اعتبار یا هرگونه تسهیلات مالی از طریق اخذ تسهیلات یا مشارکت مدنی با بانکها و سایر سازمان های 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 بطور مستقیم و یا غیرمستقیم مرتبط با موضوع و اهداف شرکت باشد.

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 قوی 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، تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه و به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ از ۱۰,۶۰۹ هزار میلیارد ریال در نه ماهه اول سال ۱۳۹۹ به ۱۱,۰۴۱ هزار میلیارد ریال در نه ماهه اول سال ۱۴۰۰ افزایش یافته که گویای رشد ۱,۴ درصدی است. ارزش افزوده بخش ساختمان در نه ماهه ۱۴۰۰ به قیمت پایه و به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵، بالغ بر ۴۴۸ هزار میلیارد بوده و سهم آن از کل تولید ناخالص داخلی کشور کمی بیش از ۴ درصد است. ارزش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان مناطق شهری به قیمت‌های جاری طی نه ماهه سال ۱۴۰۰ نسبت به دوره مشابه فصل قبل ۴۴,۸ درصد افزایش یافته است که با اعمال شاخص‌های قیمت متناظر و نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ معادل ۱۳,۸- درصد برآورد می‌گردد. با در نظر گرفتن این رقم و ارزش افزوده ساختمان‌های دولتی، نرخ رشد بخش ساختمان معادل ۱۳,۶- درصد برآورد می‌شود.

بررسی روند بازار

بررسی بازار دارایی‌ها از جمله سهام و مسکن حکایت از آن دارد که قیمت‌ها در بازار مسکن در مرداد ماه سال ۱۴۰۰ با افزایش مواجه شده که نشانه بهبود وضعیت در بازار قابل مشاهده است. به گزارش روابط عمومی بانک مرکزی، مدیریت انتظارات تورمی به‌عنوان یکی از ارکان مهم در زمینه هدایت نرخ تورم به سمت تورم هدف، مستلزم ارائه اطلاعات درست و به‌هنگام از مجموعه تحولات اقتصادی کلان و اقدامات بانک مرکزی به‌آحاد 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. البته در زمستان ۱۴۰۰ شاهد رشد حدود ۵ درصدی قیمت مسکن تهران نسبت به فصل پاییز بودیم. از طرف دیگر جمع معاملات هم با رشد رو به رو بوده، به‌صورتی که حجم معاملات در زمستان نسبت به فصل گذشته با رشد بیش از ۱۱ درصدی رو به رو بوده است. در فصل زمستان با افزایش چشمگیر معاملات در بناهایی با سن بیش از ۲۰ سال بودیم. در مردادماه سال جاری تحت تاثیر انتظارات فعالان اقتصادی نسبت به تحولات سیاست خارجی، متوسط نرخ دلار در بازار آزاد نسبت به تیرماه با افزایش همراه بود و در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت این ارز در بازار به حدود ۲۵۵ هزار ریال رسید. این افزایش در شرایطی رقم خورده است که از نقطه نظر عوامل بنیادین موثر بر بازار ارز است.

الف - تحولات اقتصاد کلان

مسکن در ایران به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای که به پناهگاه سنتی سرمایه نیز تبدیل شده، به‌شدت متأثر از تحولات کلان اقتصاد و تغییر انتظارات تورمی است و حفظ ثبات آن به مهار واقعی نرخ تورم، اصلاح رفتار مالی دولت، جبران کسری بودجه از محل‌های غیرتورمی، کمک به تولید مسکن شهری و همچنین سیاست‌گذاری کارشناسی برای خانه‌دار شدن متقاضیان مصرفی با ابزارهای مبتنی بر پس‌انداز نیاز دارد. در

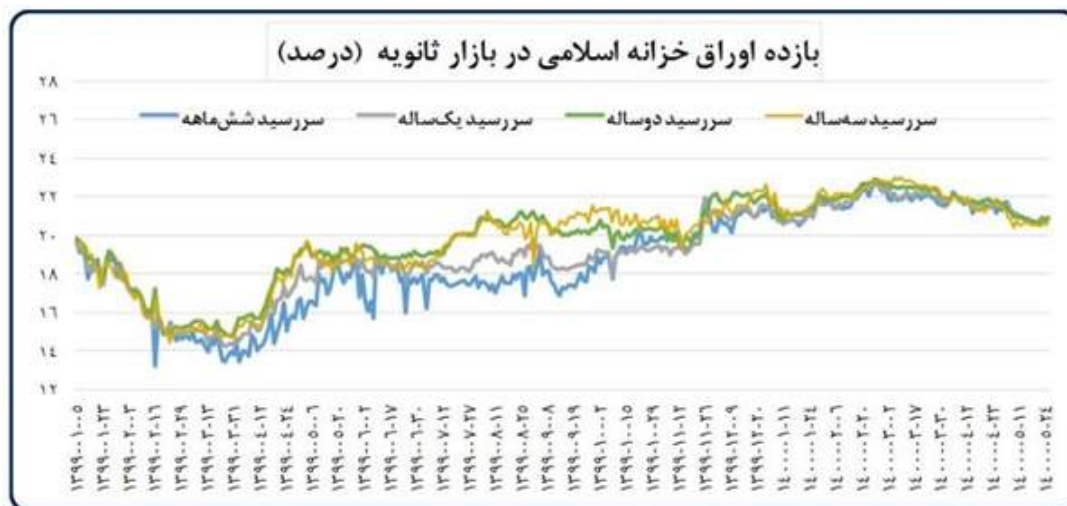
حقیقت، مسکن در اقتصاد ایران به واسطه استقبال قابل توجه صاحبان سرمایه، همواره در مقابل تحولات پایدار و حتمی اقتصاد کلان واکنش نشان می‌دهد و به دلیل همین واقع‌گرایی، چسبندگی قیمتی شدیدی نیز دارد.

در این شرایط، هرگونه اصلاح پایدار در سازوکار بازار مسکن و تثبیت قیمت آن، مستقیماً باید از مسیر اصلاح ساختار اقتصاد کلان پیگیری شود. در سال ۱۴۰۱ دولت به دنبال کاهش نرخ تورم به محدوده ۲۴ درصد است به گونه‌ای که میانگین تورم ماهانه در این سال از ۲ درصد فراتر نرود. با توجه به اینکه در شرایط فعلی، تورم بازار مسکن تقریباً معادل یک سوم تورم مصرف‌کننده است، در صورت تحقق تورم ۲۴ درصدی در ۱۲ ماه پیش‌رو، می‌توان انتظار داشت کل تورم بازار مسکن در این سال از ۱۰ درصد نیز فراتر نرود.

در مرداد ۱۴۰۰، بانک مرکزی در راستای کنترل نرخ سود بازار بین‌بانکی در دالان سیاستی با استفاده از ابزارهای خود از جمله سپرده‌گذاری قاعده‌مند بانک‌ها نزد بانک مرکزی و توافق بازخرید معکوس، منابع مازاد در بازار بین بانکی را تا حد امکان جمع‌آوری کرد. یادآور می‌شود، این امر در حالی تحقق یافت که بانک مرکزی در دوره مورد بررسی هیچ‌گونه دخالت مستقیمی در بازار بین بانکی انجام نداد. این مساله به معنای اصلاح ارتباط میان بانک مرکزی با بانک‌ها در بازار بین بانکی بوده، به طوری که در حال حاضر بانک‌های دارای کسری منابع تنها می‌توانند با توثیق اوراق مالی دولت و در نرخ سقف دالان از این منابع استفاده کنند (اعتبارگیری قاعده‌مند) که این امر موجب بهبود نسبی مدیریت نقدینگی در این بانک‌ها شده است.



نرخ بازده اسناد خزانه اسلامی در سررسیدهای یک، دو و سه ساله، در مردادماه ۱۴۰۰ روندی کاهشی را تجربه کرد؛ به نحوی که نرخ بازده اسناد با سررسیدهای یک ساله و دو ساله در این ماه با کاهشی به ترتیب معادل ۰,۷۴ و ۰,۹ واحد درصد نسبت به ماه قبل به ترتیب به ۲۰,۹۸ و ۲۰,۹۳ درصد رسید. ذکر این نکته ضروری است که همگرایی این نرخها در پنج ماه اخیر می تواند بیانگر مسطح بودن منحنی بازده و تعدیل نسبی انتظارات تورمی در شرایط کنونی باشد.



ب - اقدامات بانک مرکزی

در مردادماه ۱۴۰۰ با هدف مدیریت نقدینگی بازار بین بانکی ریالی، بانک مرکزی در تعامل با بانکها اقدامات اعتباری زیر را انجام داد:

- انجام عملیات بازار باز با مواضع انقباضی مجموعاً به ارزش ۱۵۱,۲ هزار میلیارد ریال در قالب توافق باز خرید معکوس با سررسیدهای ۶، ۸ و ۱۳ روزه (مانده توافق باز خرید معکوس از محل عملیات بازار باز در پایان مردادماه معادل ۲۰,۱ هزار میلیارد ریال بوده است).

- استفاده بانکها از اعتبارگیری قاعده مند در نرخ سقف برای رفع نیازهای نقدینگی جمعا با حجم ۲۱۷,۵ هزار میلیارد ریال (مانده اعتبارگیری قاعده مند در پایان مردادماه معادل صفر ریال بوده است).

گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۴۰۱

گزارش «تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در شهریورماه سال ۱۴۰۱» 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 شهریور سال ۱۴۰۱، تعداد آپارتمان‌های مسکونی معامله شده در شهر تهران به حدود ۶/۰ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲۲/۹ و ۲۲/۵ 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 ۴۲۲/۴ میلیون ریال بود که حاکی از افزایش ۱/۱ درصدی نسبت به ماه قبل می‌باشد.

۱- حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در شهریورماه سال ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از مجموع ۶۰۳۳ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۴ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. با این وجود سهم مذکور در مقایسه با شهریورماه سال قبل حدود ۴/۶ واحد درصد کاهش یافته و در مقابل به سهم واحدهای با عمر بالا در گروه‌های ۱۱ تا ۱۵ و بیش از ۲۰ سال ساخت افزوده شده است.

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

عمر بنا (سال)	شهریورماه			درصد تغییر		سهم درصد	
	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۴۰۱
تا ۵ سال	۳۲۱۶	۲۵۷۲	۱۷۱۴	-۲۰.۰۰	-۳۳.۴	۳۳.۰	۲۸.۴
۶-۱۰	۱۵۴۹	۱۷۵۰	۱۰۶۷	۱۳.۰۰	-۳۹.۰۰	۲۲.۵	۱۷.۷
۱۱-۱۵	۱۱۵۱	۱۰۹۵	۹۷۱	-۴.۹	-۱۱.۴	۱۴.۱	۱۶.۱
۱۶-۲۰	۱۳۷۲	۱۳۶۵	۹۶۲	-۷.۴	-۲۹.۵	۱۷.۵	۱۶.۰
بیش از ۲۰	۱۰۷۳	۱۰۰۵	۱۳۱۹	-۶.۳	۳۱.۳	۱۲.۹	۲۱.۹
جمع کل	۸۴۶۳	۷۷۸۹	۶۰۳۳	-۸.۰۰	-۲۲.۵	۱۰۰.۰	۱۰۰.۰

مصادر: 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 ۱۴۰۱ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۴ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای

میانمیانم را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴، ۱۰ و به ترتیب با سهمهای ۸/۷، ۱۰/۱ و ۸/۷ درصدی از کل معاملات انجام شده در رتبههای بعدی قرار گرفتهاند.

نمودار ۱- توزیع مناطق شهر تهران بر حسب سهم از تعداد معاملات انجام شده در شهریورماه سال ۱۴۰۱



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

۲- تحولات قیمت واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران^۱

در شهریورماه سال ۱۴۰۱، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران ۴۳۲/۲ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب افزایش ۱/۱ و ۳۶/۳ درصدی را نشان می‌دهد.

جدول ۲- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران

شرح	مناطق زمانی			درصد تغییر شهریورماه ۱۴۰۱	
	شهریور ۱۴۰۰	مرداد ۱۴۰۱	شهریور ۱۴۰۱	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۷۷۸۹	۷۸۲۵	۶۰۳۳	-۲۲,۹	-۲۲,۵
متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)	۴۱۷۰۴۴	۴۲۷۲۸۹	۴۳۲۱۶۹	۱,۱	۳۶,۳

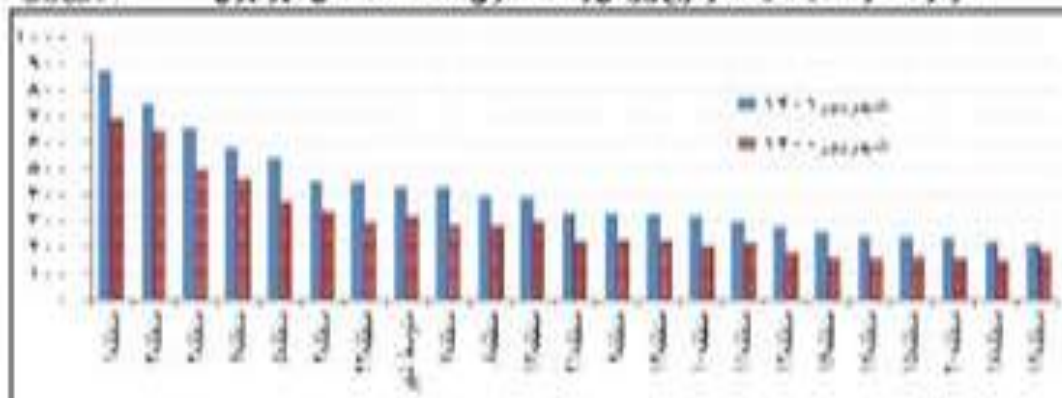
ماخذ: محاسبات گزارش از گرفته از آمارهای خام سایته ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در میان مناطق ۳۲گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۸۷۱/۴ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۲۱۵/۰ میلیون ریال به منطقه ۱۹ تعلق داشته است.

^۱ متوسط قیمت معاملاتی برآورد شده در این گزارش، صرفاً تصویر کلی از تحولات قیمتی در شهر تهران را ارائه می‌نماید که با توجه به باهمانی بودن واحدهای مسکونی معامله شده (به لحاظ ناحیه، محله، طبقه، وضعیت مشاعات همچون پارکینگ و انباری، کیفیت ساخت و سایر عوامل) لازم است موارد مذکور در مقایسه قیمت‌های محاسبه شده در مناطق مختلف به ویژه در سطح مناطق مدنظر قرار گیرد.

ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۴۰۰ به ترتیب ۲۶/۴ و ۱۸/۸ درصد افزایش نشان می‌دهند.

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

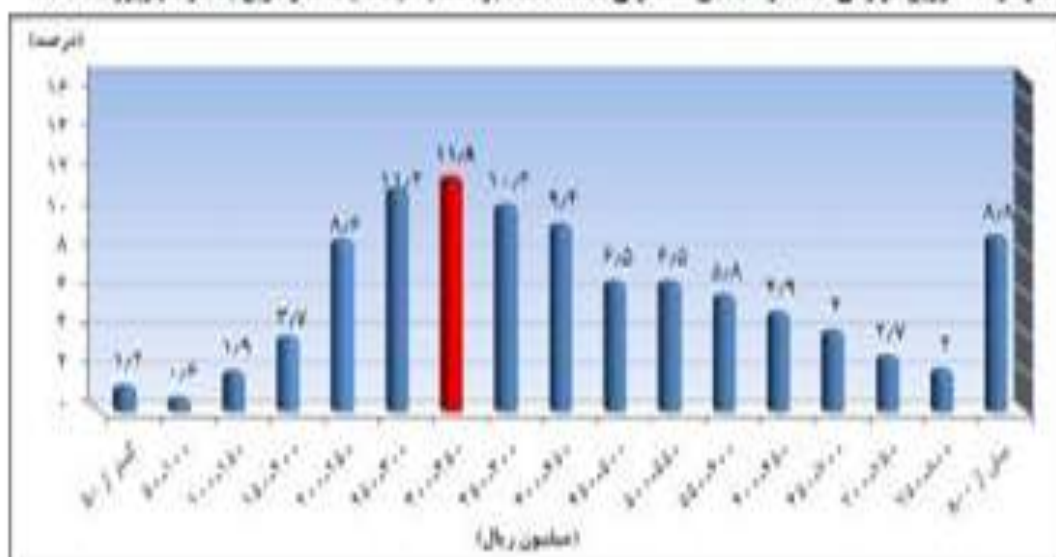


مناطق محلیات گزارش بر گرفته از آمارهای خام مشابه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

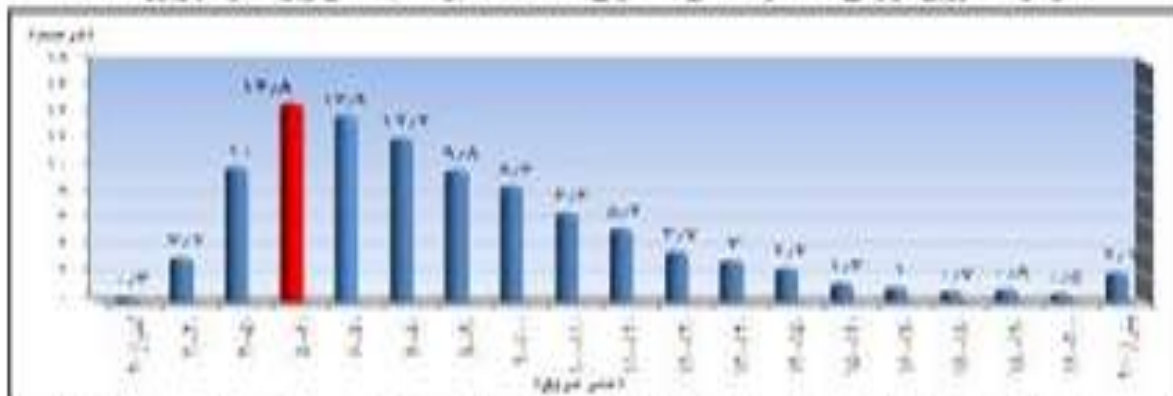
۳- سایر شاخص‌های آماری بازار معاملات مسکن

توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده شهر تهران در شهریورماه سال ۱۴۰۱ نشان می‌دهد که به لحاظ مساحت، واحدهای مسکونی با سطح زیربنای کمتر از ۸۰ متر مربع، سهمی معادل ۵۴/۴ درصد از معاملات انجام شده را به خود اختصاص دادند. همچنین ۵۵/۹ درصد واحدهای مسکونی با قیمتی کمتر از متوسط قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در این ماه (۲۳۲/۲ میلیون ریال) معامله شده و ۲۹/۴ درصد از معاملات نیز به واحدهای مسکونی با ارزش هر واحد کمتر از ۲/۰ میلیارد تومان اختصاص داشته است.

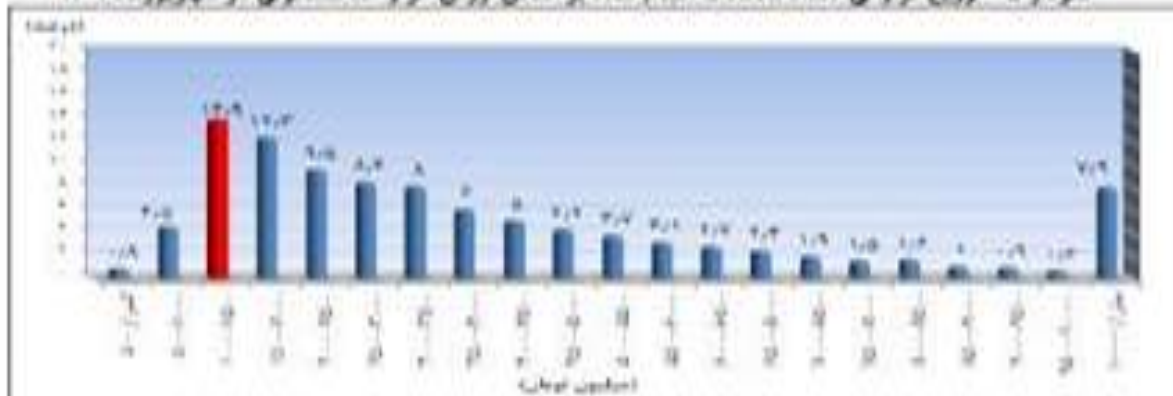
نمودار ۳- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب قیمت یک متر مربع بنا در شهریورماه ۱۴۰۱



نمودار ۴- توزیع فراوانی تعداد واحدهای مسکونی معامله شده بر حسب سطح زیرینا در شهریورماه ۱۴۰۱



نمودار ۵- توزیع فراوانی تعداد معاملات انجام شده بر اساس ارزش هر واحد مسکونی در شهریورماه ۱۴۰۱



ملاحظات: محاسبات گزارش بر گرفته از آمارهای خام شامل 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 ۱۴۰۱ نشان دهنده رشد به ترتیب معادل ۴۰/۹ و ۴۶/۸ درصد نسبت به ماه مشابه سال قبل می‌باشد. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در شهریورماه در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۴/۶ و ۴/۷ درصد می‌باشد.

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



ملاحظات: ۱- قیمت مسکن بر گرفته از آمارهای خام شامل ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور
۲- اجاره بها اجاره آمار اقتصادی بانک مرکزی

۵- جمع‌بندی

تعداد واحدهای مسکونی آپارتمانی معامله‌شده در شهر تهران در شهریورماه سال ۱۴۰۱ به حدود ۶۱۰ هزار قطعه رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۲۲/۵ درصد کاهش نشان می‌دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۴۳۲/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴۶/۳ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهریورماه سال ۱۴۰۱ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۴ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص دادند. 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 ۹۰/۹ و ۹۶/۸ درصد رشد نشان می‌دهد. لازم به توضیح است رشد ماهانه شاخص مزبور در شهریورماه در شهر تهران و کل مناطق شهری به ترتیب معادل ۴/۶ و ۹/۷ درصد می‌باشد.

پیوست گزارش

جدول ۳- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده^۱
و تعداد معاملات واحدهای مسکونی انجام شده در مناطق ۲۲ گانه شهر تهران

شهر تهران سال ۱۴۰۱		منطقه شهری
تعداد معاملات (فرد)	متوسط قیمت (متر/ریال)	
۲۹۲	۸۷۱۲۴۲	منطقه ۱
۶۰۹	۶۵۶۸۱۱	منطقه ۲
۲۲۹	۷۵۰۰۹۶	منطقه ۳
۵۲۲	۴۵۵۲۴۴	منطقه ۴
۸۶۶	۵۲۲۲۲۰	منطقه ۵
۲۲۹	۵۸۳۰۸۳	منطقه ۶
۴۶۲	۶۲۹۷۷۰	منطقه ۷
۴۴۸	۴۹۶۱۷۸	منطقه ۸
۱۱۹	۴۳۰۸۲۸	منطقه ۹
۵۲۲	۴۱۷۵۰۸	منطقه ۱۰
۲۸۹	۴۹۹۱۶۸	منطقه ۱۱
۱۲۲	۴۷۹۳۷۷	منطقه ۱۲
۱۹۲	۴۹۴۲۴۷	منطقه ۱۳
۴۱۰	۴۲۵۵۳۱	منطقه ۱۴
۲۲۲	۴۲۱۱۱۹	منطقه ۱۵
۸۸	۴۵۹۹۱۱	منطقه ۱۶
۱۲۲	۴۲۲۹۹۰	منطقه ۱۷
۱۵۱	۴۲۰۱۰۷	منطقه ۱۸
۴۵	۴۱۵۰۲۲	منطقه ۱۹
۷۱	۴۲۴۶۹۵	منطقه ۲۰
۱۲۹	۴۳۱۲۵۹	منطقه ۲۱
۱۰۴	۴۴۹۰۱۰	منطقه ۲۲
۶۰۴۳	۴۳۲۱۶۹	متوسط شهر اسر جمع

منبع: معاملات گزارش و گرفته از آمارهای خام منطقه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

۱- متوسط قیمت معاملاتی برآورد شده در این گزارش صرفاً محدود کنی از احتمالات قیمتی در شهر تهران را ارائه می‌دهد که با توجه به نامشخص بودن واحدهای مسکونی معامله شده این ارقام ناایستد هستند. شایسته به‌ویژه معاملات همپوشان با گستره و آمار، کیفیت ساخت و سایر عوامل، از این اعداد نباید به‌دلیل در مقایسه قیمت‌های معاملاتی مشاهده شده در مناطقی مختلف به‌ویژه در مناطق مناطق مختلف قرائت کرد.

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 روزآوری 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 نوربهشت	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	۲۳	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	۲۷	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

عضو هیات مدیره	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	حقوق و مزایا طی سال - میلیون ریال			
			حقوق و مزایا	حق حضور در جلسات	پاداش مجمع	سایر
اسماعیل عطائی مقدم	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	رئیس هیئت مدیره (غیرموظف)	—	۳۶۰	۱۹۷	—
علیرضا نوربهشت	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	نایب رئیس هیئت مدیره (غیرموظف)	—	۳۶۰	۱۹۷	—
حمیدرضا زمرد	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	مدیرعامل و عضو هیئت مدیره (موظف)	۴،۱۸۷	—	۱۹۷	۳،۵۸۱
ابوالفضل محمودی	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره و معاونت مالی و منابع انسانی (موظف)	۳،۲۵۲	—	۱۹۷	۱،۴۸۳
علی رحمتی	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره و معاونت فنی و اجرایی (موظف)	۲،۷۲۲	—	۱۹۷	۲،۸۴۲

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 ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ براساس ۸۰۰ میلیون سهم			لیست سهامداران شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۳/۳۱ براساس ۸۰۰ میلیون سهم			لیست سهامداران شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ براساس ۵۰۰ میلیون سهم					
ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۱/۰۳/۳۱		ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
		درصد	تعداد سهام			درصد	تعداد سهام			درصد	تعداد سهام
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن(سهامی عام)	۳۴۷,۴۴۴,۷۷۰	۶۹	۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن(سهامی عام)	۵۴۴,۷۴۶,۹۳۰	۶۸/۰۹	۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن(سهامی عام)	۵۳۹,۷۴۶,۹۳۰	۶۷
۲	سعید فطیب	۶,۸۷۴,۱۸۰	۱	۲	سعید فطیب	۱۱,۰۵۶,۵۹۰	۱/۳۸	۲	سعید فطیب	۱۱,۳۱۳,۵۶۳	۱/۴۱
۳	صندوق سرمایه گذاری ره آوردآبادمسکن	۵۰۰۶,۲۷۵	۱	۳	شرکت گروه مالی بانک مسکن	۹,۵۴۸,۱۰۰	۱/۱۹	۳	صندوق سرمایه گذاری ره آوردآبادمسکن	۷,۵۰۰,۰۰۰	۰/۹۴
۴	-	-	-	۴	-	-	-	۴	-	-	-
۵	-	-	-	۵	-	-	-	۵	-	-	-
۶	-	-	-	۶	-	-	-	۶	-	-	-
۷	-	-	-	۷	-	-	-	۷	-	-	-
۸	-	-	-	۸	-	-	-	۸	-	-	-
۹	سایر سهامدار	۱۴۰,۶۵۴,۷۷۵	۲۸	۹	سایر سهامدار	۲۳۴,۶۴۸,۳۸۰	۲۹/۳۳	۹	سایر سهامدار	۲۴۱,۴۳۹,۵۰۷	۳۰/۶۵
جمع کل		۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	جمع کل		۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	جمع کل		۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

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 ۱۴۰۰-۱۴۰۱ (مجموع اول)												
پاییز ۱۴۰۰ (سه ماهه اول سال مالی)												
مهر ۱۴۰۰				آبان ۱۴۰۰				آذر ۱۴۰۰				مجموع
فیزیکی	پیشرفت واقعی	میانگین پیشرفت	تاریخ اتمام	فیزیکی	پیشرفت واقعی	میانگین پیشرفت	تاریخ اتمام	فیزیکی	پیشرفت واقعی	میانگین پیشرفت	تاریخ اتمام	
۱	۳۶۵	۱۶۵	۱۳۶۵	۱	۳۶۵	۱۶۵	۱۳۶۵	۱	۳۶۵	۱۶۵	۱۳۶۵	۱
۲	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۲	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۲	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۲
۳	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۳	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۳	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۳
۴	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۴	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۴	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۴
۵	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۵	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۵	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۵
مجموع	۱۱۶	۸۸	۱۳۶۵	۱۱۶	۸۸	۱۳۶۵	۱۳۶۵	۱۱۶	۸۸	۱۳۶۵	۱۳۶۵	مجموع
۱	۳۶۵	۱۶۵	۱۳۶۵	۱	۳۶۵	۱۶۵	۱۳۶۵	۱	۳۶۵	۱۶۵	۱۳۶۵	۱
۲	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۲	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۲	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۲
۳	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۳	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۳	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۳
۴	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۴	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۴	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۴
۵	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۵	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۵	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۵
مجموع	۱۱۶	۸۸	۱۳۶۵	۱۱۶	۸۸	۱۳۶۵	۱۳۶۵	۱۱۶	۸۸	۱۳۶۵	۱۳۶۵	مجموع

عملکرد پروژه‌های شرکت در سال مالی ۱۴۰۰-۱۴۰۱ (مجموع دوم)

پاییز ۱۴۰۰ (سه ماهه دوم سال مالی)												
مهر ۱۴۰۰				آبان ۱۴۰۰				آذر ۱۴۰۰				مجموع
فیزیکی	پیشرفت واقعی	میانگین پیشرفت	تاریخ اتمام	فیزیکی	پیشرفت واقعی	میانگین پیشرفت	تاریخ اتمام	فیزیکی	پیشرفت واقعی	میانگین پیشرفت	تاریخ اتمام	
۱	۳۶۵	۱۶۵	۱۳۶۵	۱	۳۶۵	۱۶۵	۱۳۶۵	۱	۳۶۵	۱۶۵	۱۳۶۵	۱
۲	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۲	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۲	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۲
۳	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۳	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۳	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۳
۴	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۴	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۴	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۴
۵	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۵	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۵	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۵
مجموع	۱۱۶	۸۸	۱۳۶۵	۱۱۶	۸۸	۱۳۶۵	۱۳۶۵	۱۱۶	۸۸	۱۳۶۵	۱۳۶۵	مجموع
۱	۳۶۵	۱۶۵	۱۳۶۵	۱	۳۶۵	۱۶۵	۱۳۶۵	۱	۳۶۵	۱۶۵	۱۳۶۵	۱
۲	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۲	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۲	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۲
۳	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۳	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۳	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۳
۴	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۴	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۴	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۴
۵	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۵	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۵	۱۶۵	۱۰۲۶	۱۳۶۵	۵
مجموع	۱۱۶	۸۸	۱۳۶۵	۱۱۶	۸۸	۱۳۶۵	۱۳۶۵	۱۱۶	۸۸	۱۳۶۵	۱۳۶۵	مجموع

درصد پیشرفت فیزیکی (۲ ماهه)	۲۶۵
درصد پیشرفت فیزیکی (۳ ماهه)	۱۳۶۵
درصد پیشرفت فیزیکی (۴ ماهه)	۱۳۶۵
درصد پیشرفت فیزیکی (۵ ماهه)	۱۳۶۵
درصد پیشرفت فیزیکی (۶ ماهه)	۱۳۶۵
درصد پیشرفت فیزیکی (۷ ماهه)	۱۳۶۵
درصد پیشرفت فیزیکی (۸ ماهه)	۱۳۶۵
درصد پیشرفت فیزیکی (۹ ماهه)	۱۳۶۵
درصد پیشرفت فیزیکی (۱۰ ماهه)	۱۳۶۵
درصد پیشرفت فیزیکی (۱۱ ماهه)	۱۳۶۵
درصد پیشرفت فیزیکی (۱۲ ماهه)	۱۳۶۵

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

۱- پروژه مسکونی فردین پور:

این پروژه در زمینی به مساحت ۳۰۸۳,۱۷ مترمربع شامل ۳ بلوک مسکونی با ۴۴ واحد و زیربنای کل ۵,۲۴۳ مترمربع که در ۵ تا ۷ طبقه مسکونی، همکف و زیرزمین می باشد و یک بلوک اداری تجاری با ۳۵ واحد تجاری اداری و زیر بنای کل ۵۲۰۸ مترمربع در حال اجراء نصیبات و محوطه سازی می باشد که سهم شرکت شامل ۴۰ واحد مسکونی با زیر بنای ۴,۸۲۳ متر مربع است. درصد پیشرفت فیزیکی پروژه در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به میزان ۹۸٪ (مسکونی) میباشد.

۲- پروژه مسکونی سپیدار قم:

پروژه سپیدار قم به صورت مشارکتی با شهرداری قم در زمینی به مساحت ۳,۵۸۱ مترمربع و با زیربنای کل ۳۷۱۶۹ مترمربع در ۲ بلوک ۱۷ و ۱۸ طبقه مجموعاً به تعداد ۲۱۲ واحد مسکونی و ۱۵ واحد تجاری طراحی شده است که سهم شرکت ۲۱۲ واحد مسکونی با زیر بنای ۳۴۶۲۲,۳۹ متر مربع می باشد. در حال حاضر عملیات اجرای اسکلت طبقات دوم به اتمام رسیده و اکنون اسکلت طبقه سوم در حال اجراء میباشد. ضمن آنکه اجرای سفتکاری و لوله کشی فاضلاب و اسپلینگر و کانال کولر طبقات منفی در دست اقدام میباشد. درصد پیشرفت فیزیکی پروژه در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به میزان ۳۰٪ میباشد.

۳- پروژه مسکونی سرو الهیه:

این پروژه در زمینی به مساحت ۷,۳۰۳ مترمربع (متعلق به شرکت) 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 می باشد. اجرای اسکلت تیپ های A و B به اتمام رسیده و اکنون اجرای اسکلت طبقات اول و دوم بلوک C در دست اقدام میباشد. ضمن آنکه عملیات سفتکاری و اجرای لوله کشی برق و فاضلاب طبقات بلوک تیپ های A و B در دست اجرا میباشد و درصد پیشرفت فیزیکی پروژه در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به میزان ۴۴,۹۳٪ میباشد.

۴- پروژه مسکونی شکریه همدان:

پروژه مسکونی شکریه همدان در زمینی به مساحت ۲,۲۵۷ مترمربع در همدان واقع شده و در ۶ طبقه مسکونی، همکف و زیرزمین به تعداد ۸۰ واحد طراحی شده است. اکنون اسکلت سه بلوک به اتمام رسیده و در حال اجرای اسکلت طبقه آخر بلوک ۴ و ۵ میباشیم و همچنین عملیات سفتکاری در سه بلوک اول طبقات پایین در حال اجرا می باشد و درصد پیشرفت فیزیکی پروژه در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به میزان ۳۵,۰۳٪ می باشد.

۵- پروژه لاله مهاجران:

پروژه لاله مهاجران واقع در شهر جدیدی مهاجران اراک به صورت پیمانکاری در قالب طرح پروژه اقدام ملی میان شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند و شرکت عمران شهر جدید امیرکبیر که به روش سنتی (تیرچه و بلوک) اجرا میشود. این پروژه در زمینی به مساحت ۱۱۶۵۲ مترمربع در قالب ۱۸ بلوک با تنوع ۳، ۴ و ۶ طبقه و در ۱۰ تیپ مختلف به تعداد ۲۹۹ واحد مسکونی طراحی شده است. اکنون ۵ بلوک در حال اجرای اسکلت میباشد که اسکلت بلوک F1 در طبقه آخر میباشد و سفتکاری در این بلوک در حال اجراء میباشد و همچنین عملیات خاکبرداری و بتن مگر ۸ بلوک دیگر اجرا گردیده و درصد پیشرفت فیزیکی پروژه در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به میزان ۸,۹۰٪ میباشد.

۶- پروژه مسکونی آزالیا:

این پروژه در زمینی به مساحت ۸,۰۴۸ مترمربع (متعلق به شرکت) در ۳ بلوک به تعداد ۲۷۵ واحد مسکونی طراحی شده و در حال اخذ پروانه ساخت می باشد.

مطالعه زمینه‌های 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 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 ۸۶،۵۳۱ میلیون ریال که شامل ساختمان اداری به مبلغ ۶۵۰۱ میلیون ریال، موجودی اثاثیه و منصوبات ۱۱،۴۶۸ میلیون ریال ، سوله های انبار ۱۸،۷۰۰ میلیون ریال و موجودی مواد و مصالح ساختمانی ۴۹،۸۶۲ میلیون ریال دارای پوشش بیمه آتش سوزی می باشد. شایان ذکر اینکه پروژه فردین پور با درصد فیزیکی پیشرفت ۹۸٪ 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 شناسائی خطرات، ارزیابی، مدیریت مؤثر، و کاهش ریسک ها و جنبه های زیست محیطی؛
- ❖ پایش و ارزیابی و بهبود مستمر عملکرد فرایندها 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 ۱۴۰۱/۶/۳۱ موجودی نقدی شرکت معادل ۸۶،۱۶۷ میلیون ریال می باشد. سیاست شرکت اولویت تامین مواد و مصالح و واگذاری کار به پیمانکاران در قالب تهاتر واحدهای مسکونی تجاری و اخذ تسهیلات بوده 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 ، فروش واحدها و اخذ تسهیلات مالی از سیستم بانکی می باشد.

منابع انسانی

الف : ترکیب نیروی انسانی در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ با احتساب هیات مدیره موظف

ارقام : نفر

ردیف	تخصص	دستر شرکت		عنوان شغل	نوع قرارداد
		اداری	اداری کارگاه		
۲۳	مهندس عمران و تاسیسات	۳	۲	۱۸	تمام وقت مدت معین
۱۰	تکنسین فنی و تاسیسات و برق			۱۰	
۶	کارشناس دفتر فنی و کنترل پروژه و کارشناس متره ، برآورد و کنترل کیفیت	۳	۲	۱	
۷	مالی و دفاتر فروش	۶	۱		
۳	امور اداری	۳			
۶	کارمند بازرگانی و انبار داران	۳	۲	۱	
۵	کارمند پشتیبانی اداری (اپراتور تلفن ، کارگر خدماتی ، IT ، پیگیر امور اداری)	۲	۲	۱	
۱۲	اپراتور ماشین آلات سنگین ، تاور ، پمپ بتن و بچینگ			۱۲	
۷۲	جمع کل	۲۰	۹	۴۳	

یک نفر 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 دوره مالی ۹ ماهه مورد گزارش			جمع کل
	پائین تر از دیپلم	دیپلم	فوق دیپلم	لیسانس	فوق لیسانس و بالاتر	جمع	زن	مرد	
۴۳	۱۱	۶	۹	۳۱	۱۵	۷۲	۶	۶۶	

اعضای کمیته حسابرسی

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

اعضای کمیته معاملات

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

اعضای کمیته ریسک (داخلی)

نام و نام و خانوادگی	کد ملی	سمت	رشته تحصیلی	مقطع تحصیلی
ابوالفضل مسمودی	۰۰۵۰۰۷۰۴۷۹	رئیس کمیته	MBA حسابداری	کارشناسی ارشد کارشناسی
علی رهمتی	۶۱۷۹۶۹۲۹۶۳	عضو کمیته	عمران	کارشناسی ارشد
مهرداد پاکروان	۱۲۱۸۷۰۵۹۹۱	عضو کمیته	عمران	کارشناسی
عابد آسترکی	۰۵۳۴۷۹۱۰۴۲	دبیر کمیته	صنایع	کارشناسی
محمد مسن ابراهیمی نسب	۰۵۳۳۰۶۲۵۳۵	عضو کمیته	مکانیک طراحی صنعتی	کارشناسی

کمیته ریسک و آئین نامه و منشور آن به تصویب هیات مدیره رسیده و اولین جلسه کمیته ریسک در تاریخ ۱۳۹۸/۷/۱۷ تشکیل و تا تاریخ گزارش تعداد ۲۱ 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

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 فرآیند های سازمان به شناسایی ریسک ها 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 درنظر گرفتن نقاط قوت در زمینه های قابل بهبود داخلی سازمان، شناسائی 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.

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

تحلیل وضعیت مالی شرکت

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت	دارایی ها
			دارایی های غیر جاری
۱۹,۴۸۳	۱۹,۱۰۸	۱۳	دارایی های ثابت مشهود
۴۲,۵۴۷	۴۹,۰۱۰	۱۴	زمین های نگهداری شده برای ساخت املا
۳۴,۵۲۳	۳۴,۷۵۹	۱۵	دارایی های نامشهود
۵۷,۷۲۳	۲۵۷,۲۵۱	۱۶-۲	دریافتنی های بلند مدت
۱۵۴,۲۷۶	۳۶۰,۱۲۸		جمع دارایی های غیر جاری
			دارایی های جاری
۲۳,۹۲۸	۲۳,۲۹۷	۱۷	پیش پرداخت ها
۱,۴۹۷,۳۴۵	۲,۳۱۹,۳۲۹	۱۸	موجودی املاک
۲۲۳,۱۴۹	۵۲۰,۶۵۸	۱۶-۱	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۱۰,۷۴۷	۸۶,۱۶۷	۱۹	موجودی نقد
۱,۷۵۵,۱۶۹	۲,۹۴۹,۴۵۱		جمع دارایی های جاری
۱,۹۰۹,۴۴۵	۳,۳۰۹,۵۷۹		جمع دارایی ها
			حقوق مالکانه و بدهی ها
			حقوق مالکانه
۵۰۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	۲۰	سرمایه
۹۴۸	-	۲۲-۱	صرف سهام خزانه
۵۰,۰۰۰	۷۵,۷۸۷	۲۱	اندوخته قانونی
۱,۰۰۶,۹۱۸	۱,۰۶۶,۲۳۸		سود انباشته
(۳۶,۴۴۳)	(۳۰,۱۹۱)	۲۲	سهام خزانه
۱,۵۲۱,۴۲۳	۱,۹۱۱,۸۳۴		جمع حقوق مالکانه
			بدهی ها
			بدهی های غیر جاری
۱۰,۴۱۱	-		پرداختنی های بلند مدت
۳۴,۲۰۰	۵۸۲,۸۵۸	۲۳	تسهیلات مالی بلند مدت
۳۴,۹۸۹	۵۶,۱۴۷	۲۴	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۷۹,۶۰۰	۶۳۹,۰۰۵		جمع بدهی های غیر جاری
			بدهی های جاری
۱۶۲,۵۲۶	۲۷۳,۸۱۲	۲۵	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ه
۱۷,۱۶۳	۲۶۰,۳۶۳	۲۶	مالیات پرداختنی
۷,۹۵۲	۱۸,۰۲۴	۲۷	سود سهام پرداختنی
۵۳,۲۱۲	۷۸۸,۹۹۸	۲۳	تسهیلات مالی
۶۷,۵۶۹	۱۲۷,۶۴۳	۲۸	پیش دریافت ها
۳۰۸,۴۲۲	۷۵۸,۷۴۰		جمع بدهی های جاری
۳۸۸,۰۲۲	۱,۳۹۷,۷۴۵		جمع بدهی ها
۱,۹۰۹,۴۴۵	۳,۳۰۹,۵۷۹		جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

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

زمین های نگهداری شده جهت ساخت املاک

زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک مربوط به مقدار ۳۰,۸۲۰ متر مربع زمین واقع در شهرک الهیه اراک می باشد که جهت اجرای پروژه های آتی نگهداری شده است.

موجودی املاک

افزایش موجودی املاک شامل املاک در جریان ساخت ، واحد های ساختمانی آماده فروش و سایر موجودی ها می باشد که افزایش آن عمدتاً ناشی از افزایش فعالیت اجرایی پروژه ها و به تبع آن افزایش درصد پیشرفت آنها و همچنین افزایش هزینه های ساخت می باشد.

سرمایه

طی دوره مورد گزارش، سرمایه شرکت از مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۸۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (معادل ۶۰ درصد) از محل سود انباشته، افزایش یافته که در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۲۲ به ثبت رسیده است.

پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

افزایش پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها عمدتاً ناشی از افزایش بدهی به فروشندگان کالا و لوازم تاسیساتی و افزایش سپرده حسن انجام مکسوره از صورت وضعیت های پیمانکاران می باشد.

مالیات پرداختنی

مالیات بردرآمد شرکت برای کلیه سال های قبل از ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ قطعی و تسویه شده و شرکت نسبت به مالیات تشخیصی سال های مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ ، ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ و ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ ضمن احتساب ذخیره مالیات کافی ، اعتراض نموده و برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ و دوره مالی مورد گزارش بر اساس سود ابرازی با اعمال معافیت های قانونی مالیات پرداختنی محاسبه و در دفاتر ثبت شده است.

تسهیلات مالی

افزایش تسهیلات مالی ناشی از اخذ تسهیلات دریافتی از بانک مسکن (مرکزی اراک) جهت اجرای پروژه های فردین پور و سرو الهیه می باشد.

سود سهام پرداختنی

مانده سود سهام پرداختنی عمدتاً مربوط به سود سهام مصوب سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ (به ازای هر سهم ۱۵۰ ریال با سرمایه ۸۰۰ میلیون سهم) می باشد که اقدامات لازم جهت پرداخت از طریق سامانه سجام انجام شده است.

تحلیل عملکرد شرکت

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند (سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
۹۵۵,۶۵۶	۱,۷۱۸,۹۹۲	۵	درآمدهای عملیاتی
(۲۸۴,۵۷۹)	(۸۷۸,۳۱۸)	۶	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۶۷۱,۰۷۷	۸۴۰,۶۷۴		سود ناخالص
(۷۹,۳۰۵)	(۸۳,۷۷۱)	۷	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
۵,۲۳۵	۶,۴۶۷	۸	سایر درآمدها
(۷,۹۶۱)	(۷,۱۶۵)	۹	سایر هزینه ها
۵۸۹,۰۴۶	۷۵۶,۲۰۵		سود عملیاتی
(۲۰,۰۴۶)	(۵,۲۵۶)	۱۰	هزینه های مالی
۳۶,۳۱۳	۱۳,۰۵۶	۱۱	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۶۰۵,۳۱۳	۷۶۴,۰۰۵		سود قبل از مالیات
(۱۲,۸۵۹)	(۲۴۸,۲۶۳)	۲۶-۴	هزینه مالیات بر درآمد
۵۹۲,۴۵۴	۵۱۵,۷۴۲		سود خالص
			سود هر سهم
			سود پایه هر سهم:
۷۱۷	۶۳۹		عملیاتی (ریال)
۲۴	۸		غیر عملیاتی (ریال)
۷۴۱	۶۴۷	۱۲	سود پایه هر سهم (ریال)

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

سود خالص

افزایش سود خالص شرکت نسبت به مدت مشابه قبل عمدتاً ناشی از افزایش قیمت فروش واحد های فروش رفته و به تبع آن افزایش حاشیه سود شرکت می باشد.

تحلیل صورت جریان های نقدی شرکت

شرکت سرمایه گذاری مسکن آوند (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

(مبالغ به میلیون ریال)		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی
(۲۹,۶۱۷)	(۴۱۶,۸۱۴)	۲۹ نقد حاصل از عملیات
(۸,۹۶۶)	(۵,۰۶۳)	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
(۳۸,۵۸۳)	(۴۲۱,۸۷۷)	جریان خالص خروج نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
(۱۲,۴۶۷)	(۱۳,۳۹۵)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
(۳۷۹)	(۲۸۴)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود
۱۷۹,۴۰۳	-	دریافت های ناشی از فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۳,۷۳۸	۳,۳۱۳	دریافت های ناشی از سود سایر سرمایه گذاری ها
۱۷۰,۲۹۵	(۱۰,۳۶۶)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۱۳۱,۷۱۲	(۴۳۲,۲۴۳)	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی
۲۲,۳۳۵	-	دریافت های نقدی ناشی از فروش سهام خزانه
(۶۵,۲۸۱)	-	پرداخت های نقدی برای خرید سهام خزانه
۳۴,۲۰۰	۵۶۴,۰۰۰	دریافت های ناشی از تسهیلات
(۱۰۵,۱۳۲)	(۹,۲۳۸)	پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات
(۲۸,۱۲۴)	(۲۲,۴۲۹)	پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات
-	۱۲,۵۰۰	دریافت های ناشی از تسهیلات قرض الحسنه
(۲۳,۲۸۹)	(۳۷,۱۷۰)	پرداخت های نقدی بابت سود سهام
(۱۶۵,۲۹۱)	۵۰۷,۶۶۳	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۳۳,۵۷۹)	۷۵,۴۲۰	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۴۴,۳۲۶	۱۰,۷۴۷	مانده موجودی نقد در ابتدای سال مالی
۱۰,۷۴۷	۸۶,۱۶۷	مانده موجودی نقد در پایان سال مالی
-	۱۱۱,۴۶۴	۳۰ معاملات غیر نقدی

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

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی شرکت منفی می باشد که عمدتاً ناشی از افزایش مخارج انجام شده در پروژه های در جریان ساخت و افزایش در یافتنی های تجاری 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
- ❖ تسریع در تحویل اسناد واحدهای فروخته شده به مالکین
- ❖ برنامه ریزی در خصوص تهاتر بخشی از واحدهای تکمیل شده
- ❖ بازپرداخت تسهیلات اخذ شده و تقسیط شده

شرکت از منظر فرابورس ایران

شرح	در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	توضیح
تعداد روزهای گشایش نماد	۲۴۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
تعداد روزهای معاملاتی	۲۲۰	۱۴۰۱/۰۶/۳۱

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

پیوست:

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	۶دانگ	اراک - کوی الهیه	۱۰۰۰ متر مربع	—	—
ساختمان:									
انبار کارگاههای کمکی	۵۲	۵۲	—	کارگاهی	عرصه اوقافی	اراک - کوی الهیه	۱۸۷۰ متر مربع	—	—
* ساختمان دفاتر اداری (۸ واحد)	۴۹۱۲	۱۲۴۵	۳۶۶۷	اداری	۶دانگ	اراک - کوی الهیه	۹۶۹ متر مربع	—	—
** ساختمان بچینگ فراهان	۱۵۳۷	۴۷۶	۱۰۶۱	کارگاهی	اعیانی احداث شده در عرصه اوقافی	کیلومتر ۷ جاده فراهان بین میقان و آزاد مرز آباد	۶۱۵ متر مربع	—	—
جمع کل:	۶۵۰۱	۱۷۷۳	۴۷۲۸						

جمع کل اقلام مطابق با یادداشت ۱۳ گزارش حسابرسی شده سالانه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱ می باشد.

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

ساختمان بچینگ فراهان شامل بناهایی با قدمت بیش از ۲۵ سال و فاقد نمای ساختمانی بوده و شامل ۲۰۰ متر مربع ساختمان کارگری و ۲۰۰ متر مربع انبار و ۱۵۰ متر مربع ساختمان نگهداری 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.

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 و تا تاریخ گزارش ۴۳ جلسه تشکیل گردیده است.

۲- تشکیل کمیته ریسک:

براساس صورتجلسه به شماره ۴ مورخ ۱۳۹۸/۷/۱۵ کمیته ریسک شرکت متشکل از آقایان محمودی، رحمتی، پاکروان، آسترکی، ابراهیمی نسب و خانم یگانه تشکیل و جلسات این کمیته به صورت تقریباً ماهانه تشکیل و برگزار گردید. در ضمن ۲۱ جلسه برگزار گردیده است.

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 ۱۳۹۹/۴/۲۴ 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 سه ماهه آخر سال مالی رتبه دوم را کسب نموده است.

مقایسه پیش بینی و عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

مقایسه پیش بینی فروش ، درآمد، بهای تمام شده و سود و زیان ناخالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ شهرپور/ بر اساس عملکرد واقعی ۱۲ ماهه سال مالی مذکور منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به شرح جدول ذیل می باشد :

عنوان شاخص	عملکرد حسابرسی شده سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	برآورد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
تعداد فروش (واحد)	۸۱	۷۱
متراژ فروش (متر مربع)	۸,۹۷۰	۶,۹۵۶
بهای فروش (میلیون ریال)	۱,۹۳۲,۵۱۰	۱,۹۷۹,۷۰۱
درآمد عملیاتی (میلیون ریال)	۱,۷۱۸,۹۹۲	۱,۷۶۶,۱۸۳
بهای تمام شده درآمد عملیاتی (میلیون ریال)	(۸۷۸,۳۱۸)	(۶۷۹,۷۵۶)
سود و زیان ناخالص (میلیون ریال)	۸۴۰,۶۷۴	۱,۰۸۶,۴۲۸
هزینه های اداری و عمومی (میلیون ریال)	(۸۳,۷۷۱)	(۵۳,۴۰۰)
سایر درآمد ها (هزینه ها) عملیاتی	(۶۹۸)	(۷۰۰)
سود عملیاتی (میلیون ریال)	۷۵۶,۲۰۵	۱,۰۳۲,۳۲۸
هزینه های مالی (میلیون ریال)	(۵,۲۵۶)	(۵۷,۷۹۲)
سایر درآمد ها (هزینه های) غیر عملیاتی	۱۳,۰۵۶	۱۰,۰۰۰
سود قبل از مالیات (میلیون ریال)	۷۶۴,۰۰۵	۹۸۴,۵۳۶
مالیات بر درآمد (میلیون ریال)	(۲۴۸,۲۶۳)	(۴۳,۴۵۷)
سود (زیان) خالص	۵۱۵,۷۴۲	۹۴۱,۰۷۸

تحلیل حساسیت سود به ازای هر سهم شرکت

از آنجایی که پروژه های در جریان ساخت و واحد های ساختمانی آماده فروش شرکت در مناطق جغرافیایی مختلفی مستقر می باشند لذا نرخ فروش آنها بسیار متفاوت است. مضافاً مواد و مصالح مصرفی در ساخت املاک بسیار متنوع بوده و تماماً از بازارهای داخلی تامین می گردد. با توجه به موارد فوق الذکر امکان ارائه جدول تحلیل حساسیت سود به ازای هر سهم شرکت وجود ندارد.

پیش بینی عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ مبتنی بر اطلاعات آینده نگر

برنامه و بودجه مصوب شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

عنوان شاخص	هدف ۶ ماهه ۱۴۰۲	هدف ۱۲ ماهه ۱۴۰۲
تولید - مترمربع	۲۱,۸۹۷	۵۳,۷۴۹
فروش (کل بهای واگذاری) - میلیون ریال	۱,۸۷۴,۰۷۵	۳,۶۶۹,۶۷۰
بهای تمام شده - میلیون ریال	۱,۲۲۹,۷۶۹	۲,۸۴۶,۸۱۰

عنوان شاخص	سه ماهه اول	سه ماهه دوم	سه ماهه سوم	سه ماهه چهارم	مجموع
تولید	۹,۳۷۴	۱۲,۵۲۳	۱۵,۶۲۵	۱۶,۲۲۶	۵۳,۷۴۹
زیربنای در دست ساخت	۱۳۶,۳۰۲	۱۲۳,۶۵۰	۱۶۲,۸۱۳	۱۶۲,۸۱۳	
تعریف پروژه - مترمربع	۱۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰	۱۵,۰۰۰	۶۰,۰۰۰
متراژ - مترمربع	۲,۵۷۷	۵,۵۰۸	۴,۲۲۶	۳,۹۸۸	۱۶,۲۹۹
تعداد واحد	۲۴	۵۱	۳۹	۳۸	۱۵۳
کل بهای واگذاری - میلیون ریال	۵۷۶,۴۴۰	۱,۲۹۷,۶۳۵	۹۲۵,۷۱۶	۸۶۹,۸۸۰	۳,۶۶۹,۶۷۰

براساس تجربیات سنوات گذشته و با توجه به پروژه های در جریان ساخت (شش ماهه دوم سال مالی) شرکت روند تولید و فروش شدت گرفته و از آنجایی که روش شناسایی درآمد براساس استاندارد ۲۹ نیز اعمال می گردد تاثیرات پیشرفت در نیمه دوم سال مالی بیشتر مشهود می نماید.

همچنین پیش بینی می گردد ، سرفصل های هزینه های فروش ، اداری و عمومی ، سایر درآمد ها ، سایر هزینه ها ، هزینه های مالی و سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ متناسب با عملکرد واقعی ۱۲ ماه سال مالی مذکور متناسب با نرخ تورم تحقق یابد. مضافا نرخ موثر مالیات بر درآمد شرکت ۱۸ درصد در نظر گرفته شده است. همچنین با توجه به تعطیلات تابستانی مدارس و دانشگاهها در بازار ساختمان ، بیشترین حجم فروش در سه ماهه دوم سال مالی (فصل تابستان) تحقق می یابد.