



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

(سهامی عام)

مسکن گستر
گسترش مسکن

گزارش هیات مدیره به مجمع عمومی
عادی سالیانه صاحبان سهام برای
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۵



پیش گفتار	۲
پیام هیات مدیره	۶
مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان	۷
نگاهی بر جایگاه شرکت در صنعت	۹
برنامه استراتژیک شرکت	۱۰
مرور کلی بر عملکرد شرکت	۱۱
ریسک‌های عمده شرکت	۱۳
درباره شرکت	۱۴
تاریخچه و معرفی شرکت	۱۵
سرمایه و ترکیب سهامداران	۱۷
شرکت از منظر بورس اوراق بهادار	۱۸
جایگاه شرکت در صنعت	۲۰
محیط حقوقی شرکت	۲۱
مروری بر عملکرد شرکت	۲۲
مروری بر عملکرد مالی تلفیقی	۲۳
مروری بر عملکرد مالی شرکت اصلی	۲۴
عملکرد تولید	۲۵
عملکرد فروش	۲۷
سیاست‌ها و عملکرد تامین مالی گروه	۲۸
عملکرد شرکت در سایر حوزه‌ها	۳۰
فعالیت‌های مربوط به خدمات پس از فروش	۳۳
اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته	۳۳
اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت	۳۳
نظام راهبری شرکت	۳۴
مشخصات و سوابق اعضاء هیأت مدیره و مدیرعامل	۳۵
جلسات هیات مدیره	۳۶
مشخصات مدیر عامل و مدیران اجرایی شرکت	۳۶
اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی	۳۶
گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت	۳۷
فعالیت‌های توسعه منابع انسانی	۳۷
اطلاعات مربوط به ترکیب نیروی انسانی شرکت	۳۹
اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع	۳۹
پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود	۳۹
برنامه‌های آینده شرکت	۴۰
اهداف کمی شرکت	۴۱
برنامه‌های آینده شرکت	۴۲
گزیده داده‌های مربوط به بودجه مالی شرکت	۴۳
برخی از پروژه‌های شرکت‌های تابعه	۴۴
اطلاعات تماس با شرکت	۵۴
گزارش حسابرس و بازرس قانونی و صورت‌های مالی ..	۵۶
گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی	۵۷
ترازنامه تلفیقی	۶۱
صورت سود و زیان تلفیقی	۶۲
صورت گردش وجوه نقد تلفیقی	۶۳
ترازنامه شرکت اصلی	۶۴
صورت سود و زیان شرکت اصلی	۶۵
صورت گردش وجوه نقد شرکت اصلی	۶۶
گواهینامه‌ها و تقدیرنامه‌های شرکت	۶۸

مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

عملیات و وضع عمومی شرکت می‌باشد، با تأکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیأت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است.

این اطلاعات هماهنگ با واقعیت‌های موجود بوده و اثرات آن‌ها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی می‌توان پیش‌بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده‌کنندگان می‌شود، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۳۹۵/۱۱/۰۶ به تأیید هیأت مدیره رسیده است.

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار، بدین‌وسیله گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

گزارش حاضر به عنوان یکی از گزارش‌های سالانه هیأت مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت‌های مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد هیأت مدیره فراهم می‌آورد.

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره

پیش‌گفتار



اعضاء هیأت مدیره



شرکت سرمایه‌گذاری خوارزمی

محمد هاشم رکن تهران
عضو هیأت مدیره



شرکت سرمایه‌گذاری گروه توسعه ملی

پرویز کاظمی
نایب رئیس هیأت مدیره



شرکت عمرانی مسکن گستر

احمد فرشچیان
رئیس هیأت مدیره



شرکت گروه مالی بانک مسکن

محمدرضا امینی
مدیرعامل و عضو هیأت مدیره



بانک مسکن

محمدحسین جوادیان فرزانه
عضو هیأت مدیره



گزیده اطلاعات تلفیقی

تجدید ارائه شده			
۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال):			
درآمد خالص	۳,۵۰۹,۱۵۹	۴,۷۳۰,۴۸۵	۴,۸۴۲,۴۰۰
سود عملیاتی	۷۹۱,۴۱۸	۱,۸۳۴,۷۲۶	۱,۸۷۹,۳۳۳
درآمدهای غیرعملیاتی	۶۶,۶۷۸	۲۵,۷۶۴	۴۳,۲۲۶
سود خالص - پس از کسر مالیات	۵۵۰,۱۱۲	۱,۵۴۸,۳۳۷	۱,۶۹۲,۳۹۴
تعدیلات سنواتی	(۱۲۵,۲۶۳)	(۴۶,۰۴۱)	(۵۴,۵۴۰)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی	(۱۰۶,۶۴۶)	۴۷۶,۲۳۸	(۵۶۷,۷۳۵)
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):			
جمع دارایی‌ها	۱۶,۱۹۰,۱۲۴	۱۴,۴۴۹,۷۳۷	۱۲,۵۳۰,۱۹۸
جمع بدهی‌ها	۷,۸۳۵,۰۱۸	۶,۲۳۳,۳۷۹	۶,۳۳۰,۸۳۴
سرمایه ثبت شده	۵,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۸,۳۵۵,۱۰۶	۸,۲۱۶,۳۵۸	۶,۱۹۹,۳۶۴
ج) نرخ بازده (درصد):			
نرخ بازده دارایی‌ها	۴٪	۱۱٪	۱۵٪
نرخ بازده حقوق صاحبان سهام	۷٪	۲۱٪	۲۹٪
د) اطلاعات مربوط به هر سهم:			
تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
اولین پیش بینی سود هر سهم - ریال	۳۷۶	۵۷۴	۴۵۸
آخرین پیش بینی سود هر سهم - ریال	۱۹۶	۵۷۳	۴۴۷
سود واقعی هر سهم - ریال	۱۰۰	۳۰۹	۵۶۴
سود تقسیمی هر سهم - ریال	-	-	-
آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش	۹۱۰	۱,۳۲۵	۱,۵۷۹
ارزش دفتری هر سهم - ریال	۱,۵۱۹	۱,۶۴۳	۲,۰۶۶
نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم - مرتبه	۹.۱	۴.۲۹	۳.۶۶
ه) سایر اطلاعات:			
تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)	۸۴۹	۹۴۱	۹۶۶

گزیده اطلاعات شرکت اصلی

۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال):			
درآمد خالص	۶۰۸,۰۲۰	۱,۴۴۳,۲۷۰	۱,۳۳۶,۴۱۶
سود عملیاتی	۴۷۶,۷۰۵	۱,۳۳۰,۰۵۱	۱,۲۱۵,۵۲۸
درآمدهای غیرعملیاتی	۲,۱۲۲	۱,۵۸۴	۱,۰۸۶
سود خالص - پس از کسر مالیات	۴۳۸,۱۳۵	۱,۲۵۵,۴۸۵	۱,۱۴۶,۷۱۲
تعدیلات سنواتی	.	.	.
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی	(۲۱۷,۸۷۸)	۱۸۳,۱۸۹	(۳۸,۵۸۰)
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):			
جمع دارایی‌ها	۷,۴۵۴,۱۱۴	۶,۹۵۱,۷۷۱	۵,۷۷۱,۳۵۶
جمع بدهی‌ها	۸۵۰,۵۴۸	۵۰۱,۱۲۳	۱,۰۴۳,۲۹۲
سرمایه ثبت شده	۵,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۶,۶۰۳,۵۶۶	۶,۴۵۰,۶۴۸	۴,۷۲۸,۰۶۴
ج) نرخ بازده (درصد):			
نرخ بازده دارایی‌ها	۶٪	۲۰٪	۲۲٪
نرخ بازده حقوق صاحبان سهام	۷٪	۲۲٪	۲۵٪
د) اطلاعات مربوط به هر سهم:			
تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
اولین پیش بینی سود هر سهم - ریال	۲۴۰	۲۵۱	۳۶۷
آخرین پیش بینی سود هر سهم - ریال	۱۲۰	۲۵۱	۳۶۳
سود واقعی هر سهم - ریال	۸۰	۲۵۱	۳۸۲
سود تقسیمی هر سهم - ریال	-	۱۷۵	۲۵۰
آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش	۹۱۰	۱,۳۲۵	۱,۵۷۹
ارزش دفتری هر سهم - ریال	۱,۲۰۱	۱,۲۹۰	۱,۵۷۶
نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم - مرتبه	۱۱.۳۷	۵.۲۸	۴.۳۵
ه) سایر اطلاعات:			
تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)	۵۸	۵۸	۵۶



مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان

انجام گرفته است، به دلیل عدم تخلیه کامل حباب قیمت مسکن که در سال‌های قبل شکل گرفته است و همچنین کاهش قدرت خرید خانوار طی سالیان اخیر که خود تابعی از شرایط اقتصاد کلان کشور است، این اقدامات کمکی به رونق بازار مسکن نکرده است. چنانچه علل اصلی تعمیق رکود سالیان اخیر بازار مسکن در کشور را تحلیل و ارزیابی کنیم، به ۳ عامل اصلی پی خواهیم برد:

۱- سونامی ساخت و ساز طی آخرین دوره رونق بازار بین سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲ که بخش عظیمی از آن‌ها تا دوره رکودی حاضر نیز آماده بهره‌برداری و فروش نشده است. چنانچه «تعداد واحدهای مسکونی تکمیل و عرضه شده به بازار در کل مناطق شهری کشور» را ملاک عمل قرار دهیم، آمارها نشان می‌دهد که طی سال‌های مذکور، این متغیر از ۵۶۴,۷۶۱ واحد عرضه شده در سال ۹۰ شروع شده و تا انتهای سال ۹۲ به ۸۳۴,۱۵۰ واحد در سال رسیده است.

این رشد بی‌سابقه طی ۲ سال در حالی که بازار در اوایل سال ۹۲ دوره رکودی خود را سپری می‌کرد، خواب سرمایه بالایی را برای سازندگان در برداشته است.

نمودار زیر، «تعداد واحدهای مسکونی ثبت شده در پروانه‌های ساختمانی صادره از شهرداری‌های مناطق شهری کشور» را در مقایسه با «تعداد واحدهای مسکونی تکمیل و عرضه شده به بازار (نوساز)»، طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۴ نمایش می‌دهد (منبع: بانک مرکزی و نتایج گزارش).

از نظر بسیاری از اساتید علم اقتصاد، بخش مسکن و ساختمان، بعنوان موتور محرک اقتصاد کشور شناخته شده و دارای ارتباطات پیچیده و گسترده‌ای با سایر بخش‌های اقتصاد از جمله رشد اقتصادی، تورم، نرخ بیکاری، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی و ... است.

بازار مسکن از اواسط سال ۹۲ وارد دوران رکود شده که به گواه آمار معاملات خرید و فروش واحدهای مسکونی در سامانه املاک و مستغلات کشور و همچنین با نگاهی بر تغییر قیمت‌ها در تمامی مناطق شهری، در می‌یابیم که در این دوره، بازار مسکن ایران طولانی‌ترین دوره رکودی طی ۲۵ سال گذشته را تجربه نموده است. با این وجود، در دوره ۹ ماهه نخست سال ۹۵، دولت سیاست‌های حمایتی را در راستای تقویت و تشویق بازار مسکن کشور تدوین و اعمال نموده است. طی این مدت، از یک‌سو شاهد «کاهش نرخ سود سپرده‌های بانکی» بعنوان یکی از بازارهای جایگزین بازار مسکن و از سوی دیگر «افزایش عرضه تسهیلات مسکن» و سایر بسته‌های حمایتی از سوی نظام سیاست‌گذاری پولی بخصوص بانک مسکن بوده‌ایم. همچنین، افزایش ۸/۶ درصدی نرخ معاملات و نیز افزایش ۴/۷ درصدی قیمت هر مترمربع واحد مسکونی طی این دوره در مقایسه با مدت مشابه سال قبل، نشان‌دهنده پتانسیل بازار مسکن کشور برای رشد و توسعه است.

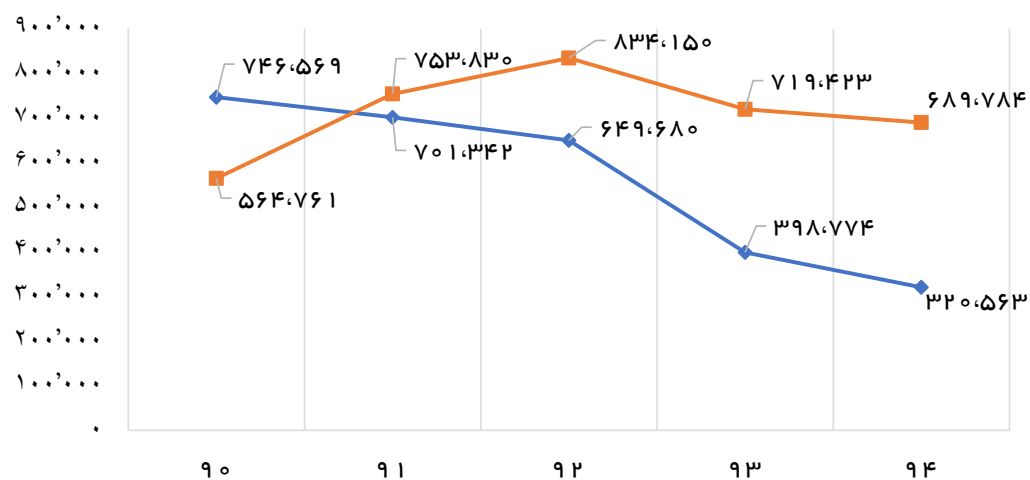
بازار مسکن بعد از چند سال رکود و نیز پس از برجام هنوز وارد دوره رونق خود نشده است و علی‌رغم تلاش‌هایی که در سال‌های اخیر در جهت کاهش نرخ سود تسهیلات بانکی

پیام هیأت مدیره



تعداد واحدهای مسکونی ثبت شده در پروانه‌های ساختمانی «کلیه مناطق شهری کشور»

تعداد واحدهای مسکونی تکمیل و عرضه شده به بازار «کلیه مناطق شهری کشور»





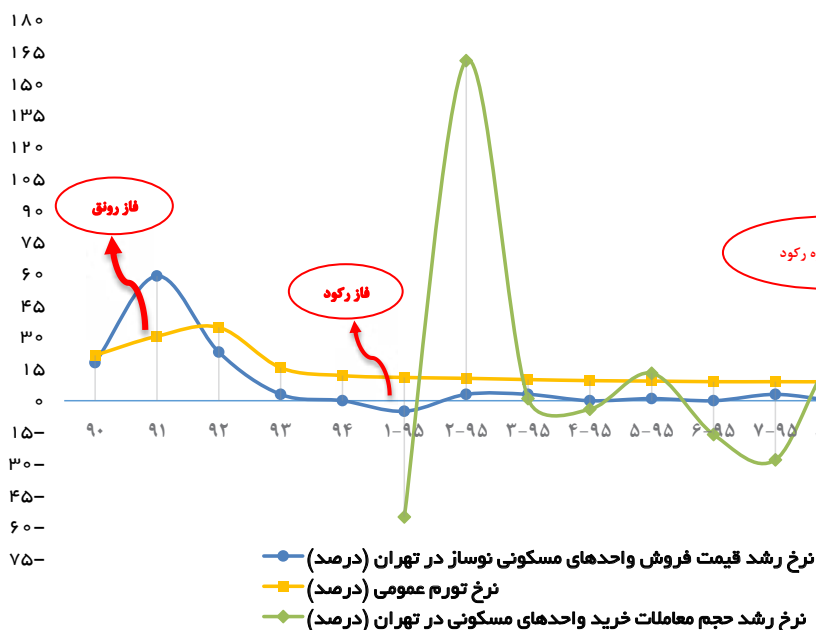
روند نمودار صفحه قبل، بیان گر این حقیقت است که در دوره رکودی اخیر، مشابه تمامی سیکل های رکودی قبلی بازار، عمده عرضه کنندگان بازار مسکن با تحلیلی اشتباه از روند واقعی بازار، رفتاری درست برخلاف این روند و نیاز واقعی سمت تقاضا از خود نشان داده اند؛ رشد بی سابقه تعداد واحدهای مسکونی نوساز که طی دوره رکودی اخیر وارد چرخه بازار شد، تاییدی بر همین موضوع می باشد.

۲- افزایش سود واقعی بانکی تا مرز ۲۵ درصد و افزایش سپرده گذاری در بانکها که نسبت شبه پول به پول در اقتصاد کشور را در بالاترین حد خود قرار داد که این امر

منجر به خروج بخش عمده ای از سرمایه سمت تقاضا از بازار مسکن شد.

۳- کاهش قیمت جهانی نفت تا بشکهای کمتر از ۵۰ دلار طی ماههای اخیر و در پی آن نزول درآمدهای نفتی دولت که نقش بزرگی در اقتصاد ساخت و ساز بازی می کند.

نمودار زیر روند رشد «قیمت یک مترمربع واحد مسکونی» را در مقایسه با «تورم عمومی» و «نرخ رشد حجم معاملات واحد مسکونی» در شهر تهران بین سالهای ۱۳۹۴ تا دی ماه ۱۳۹۵ نمایش می دهد (منبع: بانک مرکزی و نتایج گزارش).



حوزه مسکن در دی ماه سال ۱۳۹۵ نیز حاکی از آن است که قیمت یک مترمربع واحد مسکونی به همراه حجم معاملات خرید توأمان با رشد مواجه بوده اند. این دو متغیر با مقادیر ۴۴/۹ میلیون ریال و ۱۶,۷۴۹ فقره، به ترتیب با رشد ۱/۴ و ۴۱/۶ درصدی در بازار نسبت به ماه قبل و ۳/۲ و ۹/۹ درصدی در بازار نسبت به ماه مشابه سال قبل خود مواجه شده اند. سهم تعداد واحدهای نوساز تا ۵ سال ساخت از کل معاملات انجام گرفته در شهر تهران در دی ماه ۱۳۹۵، در مقایسه با ماههای مشابه سال قبل و درصد تغییرات، در جدول زیر ارائه شده است (منبع: بانک مرکزی و نتایج گزارش).

عمر بنا (سال)	دی ماه			درصد تغییر			سهم درصد
	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	
تا ۵ سال	۸۶۴۷	۹۰۱۵	۸۸۵۲	۴۰۳	-۱/۸	۵۵/۶	۵۲/۹
۶ - ۱۰	۲۱۱۰	۲۴۱۲	۲۴۹۶	۱۴/۳	۳/۵	۱۴/۹	۱۴/۹
۱۱ - ۱۵	۲۴۰۸	۲۶۹۹	۲۷۴۸	۱۲/۱	۱/۸	۱۶/۶	۱۶/۴
۱۶ - ۲۰	۸۱۶	۱۰۹۴	۱۴۴۰	۳۴/۱	۳۱/۶	۶/۷	۸/۶
بیش از ۲۰	۹۷۶	۱۰۰۵	۱۲۱۳	۳/۰	۲۰/۷	۶/۲	۷/۲
جمع کل	۱۴۹۵۷	۱۶۲۵۵	۱۶۷۴۹	۸/۵	۳/۲	۱۰۰	۱۰۰

همان گونه که مشاهده می گردد، سهم نوسازها تا ۵ سال ساخت از کل معاملات واحدهای مسکونی صورت گرفته در دی ماه ۱۳۹۵ (۱۶,۷۴۹ فقره)، ۵۲/۹ درصد می باشد که نسبت به مدت مشابه سال قبل ۱/۸ درصد کاهش داشته است.

از این رو بر مبنای آنچه عنوان شد، پیش بینی بازار مسکن نیمه اول سال ۱۳۹۶ به این ترتیب خواهد بود:

۱- می توان چنین نتیجه گرفت که بازار مسکن در حال حاضر در حال تکمیل دوره رکودی خود است (به دلیل نزدیکی نرخ رشد قیمت مسکن به تورم در سال جاری) و تا زمانی که عرضه های قبلی واحدهای مسکونی در بازار (که در اثر رونق سالهای ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲ شکل گرفته است) با تقاضا روبه رو نشود و به عبارت دیگر تا هنگامی که تقاضای جدید در بازار شکل نگیرد، به احتمال زیاد رکود تعمیق خواهد یافت. اما به نظر می رسد از اواخر سال جاری (۱۳۹۵) تا نیمه ابتدایی سال آتی (۱۳۹۶)، به دلیل تثبیت اثر افزایش نقدینگی به واسطه کاهش سودهای بانکی، افزایش تسهیلات خرید مسکن (همانند طرح تسهیلات صندوق مسکن یکم) و ...، سمت تقاضای مصرفی (و تا حدودی سرمایه گذاری) کمی تحریک شده و بازار مسکن رونق نسبی خواهد گرفت.

نگاهی به جایگاه شرکت در صنعت

طی سال مالی ۱۳۹۵، علی رغم اینکه میزان سرمایه گذاری و میزان ساخت و ساز در کشور کماکان با روند کاهشی روبرو بوده (به ترتیب کاهش ۱۳/۵ و ۳۱/۵ درصد)، شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن با داشتن سهم بازار ۰/۲۲ درصدی براساس متراژ تکمیل شده شهری، جایگاه قابل توجه و تأثیرگذار خود را در صنعت ساختمان حفظ نمود.

خانه دار شدن متقاضیان مسکن در کشور همواره بعنوان یک ارزش سرلوحه اهداف سازمانی و فردی پرسنل این شرکت بوده است، لذا براساس این وظیفه و بعنوان بزرگترین هلدینگ ساختمانی کشور، همواره تعریف پروژه های جدید و ارتقای زیربنای در دست ساخت گروه با بالاترین کیفیت در شهرهای مختلف، در دستور کار شرکت های تابعه قرار دارد.

بر همین اساس، شرکت برنامه استراتژیک، اهداف تولید سالانه و سبد تولید خود را برای توسعه فعالیت های آتی بازنگری نموده و همچنین با در اختیار داشتن ۲,۰۵۵,۵۰۸ مترمربع

۲- تحولات نوسانات ۳۰ ساله در بازار مسکن کشور نشان می دهد دوره های رکود در بازار مسکن کشور به طور میانگین بین ۱۰ تا ۱۲ فصل به طول می انجامد؛ بنابراین اگر فرض کنیم که دوره رکود جاری نیز به اندازه میانگین دوره های رکود قبلی به طول انجامیده، می بایست از اوایل سال ۱۳۹۶ شاهد رونق نسبی در بازار مسکن باشیم.

۳- از سوی دیگر به نظر می رسد که شرایط اقتصادی چرخه رونق- رکود جاری مشابه دوره رونق- رکود پاییز سال ۱۳۷۴ تا زمستان سال ۱۳۷۸ باشد. در آن دوره نیز به دلیل وجود تورم بسیار بالا، همانند آن چیزی که در سالهای ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۲ به وقوع پیوست، بازار مسکن به یکباره اوج گرفت و برای مدت کوتاهی (حدوداً ۶ فصل) در دوره رونق قرار گرفت و پس از آن وارد دوره رکود نسبتاً طولانی (که حدوداً ۱۲ فصل به طول انجامید) شد. رونق اخیر نیز که حدوداً چهار فصل طول کشید، اگر با دوره رکودی مشابه دوره رونق- رکود مورد اشاره همراه شود، احتمالاً در نیمه ابتدایی سال ۹۶ پایان خواهد یافت و شاهد پایان رکود و ورود بازار مسکن به یک رونق نسبی خواهیم بود.

پروژه، در تلاش است تا پتانسیل لازم برای حفظ و ارتقای سهم بازار خود را در سال های آتی فراهم نماید. از سوی دیگر نظر به آن که حضور در میان ۱۰۰ شرکت برتر ایرانی (IMI-100) یکی از اهداف گروه در برنامه استراتژیک مصوب می باشد، در سال های مختلف تلاش شده تا با حضور در این رتبه بندی، اقدام به ارزیابی جایگاه خود در صنعت و نیز مقایسه با سایر شرکت های ایرانی گردد. در سال جاری، شرکت با حضور در این رتبه بندی، حائز رتبه ۱۵۲ گردید که نسبت به رتبه ۱۶۷ سال گذشته از بهبود نسبی برخوردار گردیده است.

همچنین شرکت در سال های مختلف در میان شرکت های گروه ساختمان و مهندسی عمران در این رتبه بندی سرآمد بوده و در دو سال اخیر رتبه های اول و دوم را کسب نموده که نشان از پیشرو بودن شرکت در این صنعت است.



برنامه استراتژیک شرکت

با توجه به تغییر شرایط بازار، کاهش نرخ سود سپرده‌های بانکی، افزایش سقف تسهیلات بانکی (اعم از ساخت و خرید)، توسعه راهکارهای تأمین مالی از طریق بازارهای پول و سرمایه، تغییرات نرخ ارز، انتظار عبور از فاز رکود در بازار مسکن و ساختمان، قابلیت‌های ایجاد شده در پسابرجام، سیاست‌های حاکمیتی در جهت حمایت از دهک‌های متوسط و ضعیف، روند رو به بهبود رشد اقتصادی و قدرت خرید خانوار و بطور کلی تغییر پارادایم در ماهیت این بازار از یک سو و تغییر

چشم انداز شرکت

پیش‌تاز بودن در بازار مسکن ایران و حضور اثرگذار در سایر بازارهایی که به آن وارد می‌شویم، بر بستر ارزش‌های بنیادین شرکت

اهداف کلان شرکت

- ۱- افزایش سوددهی از محل فعالیت اصلی و پایدار سازی آن
- ۲- افزایش حجم فروش و قرار گرفتن در فهرست ۱۰۰ شرکت برتر ایران
- ۳- افزایش کیفیت زندگی مشتریان با ساخت مسکن با کیفیت

برنامه‌های استراتژیک شرکت

۱. متنوع‌سازی روش‌های تأمین مالی و سرمایه‌گذاری در پروژه‌ها
۲. متنوع‌سازی سبد محصولات با تمرکز بر تقاضای مسکن، ویژه اقشار متوسط و دهک‌های میان درآمدی
۳. ارتقای سرمایه انسانی در سبد دارایی شرکت
۴. جذب سرمایه‌گذاری خارجی و اجرای پروژه از محل منابع خارجی
۵. ورود به بازار تأمین مسکن کارکنان نهادها و سازمان‌های معتبر جهت ساخت سفارشی با کاربری مسکونی و اداری
۶. افزایش سودآوری شرکت بالاتر از سود انتظاری و تبدیل سهام شرکت به جذابترین سهم صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات بازار سرمایه
۷. حضور در فرصت‌های جدید سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان از جمله شهرهای جدید و سکونت‌گاه‌های خارج از شهرها
۸. ارتقا و توسعه سبد زمین در مجموعه شرکت‌های تابعه
۹. بهبود و ارتقاء مدیریت پروژه‌های شرکت‌ها با تمرکز بر کاهش قیمت تمام شده، تاخیرات زمانی و افزایش کیفیت از طریق بکارگیری متدولوژی‌های مدیریت پروژه و راه اندازی دفاتر برنامه‌ریزی و کنترل پروژه سازمانی در سطح شرکت‌های تابعه
۱۰. تعیین تکلیف دارایی‌ها و پروژه‌های راکد و نیمه‌کاره
۱۱. تمرکز بر مشتری محوری از طریق انطباق محصولات و خدمات شرکت با نیازهای مشتریان

مرور کلی بر عملکرد شرکت

بازنگری اهداف و برنامه‌ها

۱- بازنگری فرایند برنامه و بودجه عملیاتی در شرکت‌های تابعه و بازنگری اهداف کلان در چهار حوزه بازار، تولید، فروش و سود براساس استراتژی‌های کلان گروه



۲- برنامه‌ریزی برای تعریف پروژه‌های جدید به‌منظور بالا بردن سطح زیربنای در دست ساخت گروه و ایجاد پتانسیل لازم برای افزایش سهم بازار در سال‌های آتی

۳- افزایش فعالیت‌های شرکت در قالب پروژه‌های مشارکتی در سبد درآمدی شرکت

۴- بازنگری سبد تولیدات شرکت‌ها براساس اهداف و استراتژی‌های کلان گروه و تحلیل بازار به‌منظور تمرکز بیشتر بر مزیت‌های رقابتی شرکت‌ها در حوزه فعالیت خود و اولویت‌دهی به پروژه‌های میان‌درآمدی و بافت فرسوده

حوزه فنی و ساخت

۱- احیاء مدیریت ارزیابی فنی و اجرایی در زیر مجموعه معاونت توسعه فناوری و ساخت و تشکیل تیم‌های خبره ارزیابی فنی و اجرایی



۲- تهیه و تدوین مدل ارزیابی کیفی پروژه‌ها و برنامه رتبه‌بندی پروژه‌های گروه براساس خروجی‌های این مدل

۳- بروز رسانی فرآیندهای حوزه HSE و پیگیری جاری سازی فرآیندها در سطح شرکت‌ها و اخذ گواهینامه‌های مرتبط از جمله ISO14001 و OHSAS18001

۴- تدوین نظام‌نامه کمیته فناوری و ساخت با هدف اشتراک‌گذاری دانش حوزه تکنولوژی ساخت در بین شرکت‌ها و عوامل فنی و اجرایی گروه

۵- تمرکز بر رفع مشکلات و تعیین تکلیف پروژه‌هایی از جمله پروژه خدای، حقانی، جماران و اندیشه در تهران، میلاد همدان، اداری - تجاری چهارباغ اصفهان، ستاره کیش، دکو ستر اردبیل و ... به منظور حفظ منافع سهامداران



سامان‌دهی شرکت‌ها و توسعه کسب و کار

۱- فعالیت و مذاکره جهت جذب سرمایه‌های خارجی در پروژه‌های شرکت



۲- مطالعه و پیشنهاد شروع پروژه‌هایی با ساخت سریع و زود بازده در کلان‌شهرها

۳- مطالعه و بررسی جهت حضور در پروژه‌های بافت فرسوده با تکیه بر توانمندی‌های شرکت‌ها



۴- اصلاح ساختار هیأت‌مدیره شرکت‌ها و حضور سرپرستان بانک مسکن در استان‌های مورد فعالیت شرکت‌های گروه در هیأت مدیره شرکت‌ها با هدف هم‌افزایی و استفاده از ظرفیت‌های بانک مسکن

مرور کلی بر عملکرد شرکت

بازاریابی و فروش گروه

۱- سیاست گذاری و توانمندسازی بخش های بازاریابی و فروش شرکت ها از طریق تقویت ساختار و پرسنل، برگزاری جلسات کمیته فروش و راه اندازی همایش های فروش برای شرکت ها



۲- راه اندازی کمپین های تبلیغاتی بعنوان محرک اثربخش در فروش پروژه ها

۳- تاکید و پیگیری استفاده از روش های نوین در بازاریابی و فروش شرکت ها نظیر بازبینی ساختار وبسایت گروه، استفاده از شبکه شعب بانک مسکن



۴- یکسان سازی عناصر هویت بصری از طریق نهایی سازی Brand Book

توسعه سازمان و هم افزایی

۱- یکپارچه سازی و تمرکز بر برنامه های اقدام شرکت ها (Action Plans) شامل پروژه های توسعه کسب و کار، توسعه سازمان و اصلاح عارضه ها به منظور تحقق اهداف و استراتژی های مورد انتظار گروه

۲- استقرار فرایند شناسایی و پایش ریسک های برنامه ها و اهداف سالانه شرکت های گروه

۳- طراحی و بهبود فرایندهای سازمان (نظیر فرایندهای سرمایه گذاری، برنامه و بودجه، نظارت و ...) در شرکت مادر و شرکت های تابعه

۴- ارزیابی عملکرد و رتبه بندی سالانه شرکت ها براساس یک مدل جامع و بومی



۵- برگزاری نظام مند جلسات ادواری بررسی عملکرد شرکت ها با هدف سیاست گذاری، هدایت و نظارت استراتژیک بر عملکرد شرکت های تابعه

۶- توسعه هم افزایی میان شرکت های تابعه از طریق برگزاری دو دوره هم اندیشی فصلی مدیران گروه



۷- تشکیل کمیته های تخصصی در گروه شامل کمیته راهبری، کمیته برنامه و بودجه، کمیته بازاریابی و فروش، کمیته تأمین منابع مالی و کمیته سرمایه گذاری به منظور بهره مندی از خرد جمعی در توسعه شرکت

تأمین مالی شرکت ها و پروژه ها

۱- تعیین تکلیف کلیه تسهیلات معوق شرکت های تابعه تا پایان آذرماه ۱۳۹۵ و تأمین مالی بخشی از پروژه ها از محل منابع مالی جدید با استفاده از تسهیلات بانک مسکن،

۲- کاهش میانگین نرخ تسهیلات شرکت ها از طریق مذاکرات مستمر با بانک های طرف قرارداد

۳- دریافت بیش از ۱,۴۰۰ میلیارد ریال تسهیلات جدید برای شرکت های تابعه

۴- تأسیس و اخذ مجوز فعالیت صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان مسکن نارون توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند

۵- تأسیس و اخذ مجوز فعالیت صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان نگین شهر ری توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران



کسب عناوین و جوایز



- ۱- کسب رتبه اول شفافیت اطلاعاتی در میان شرکت های پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران
- ۲- کسب رتبه برتر سودآوری در جشنواره ملی بهره وری در بین شرکت های ساختمانی
- ۳- کسب رتبه برتر در سومین کنفرانس بین المللی هلدینگ و گروه شرکت ها
- ۴- کسب گواهی سرآمدی تندیس برنزی مدیریت پروژه در جایزه ملی مدیریت پروژه ایران برای پروژه پزشکان اردبیل
- ۵- کسب رتبه دوم در گروه انبوه سازی، املاک و مستغلات در رتبه بندی شرکت های ایران (IMI-100)

ریسک های عمده شرکت

سرمایه گذاری مسکن می تواند به مواردی از جمله کاهش بازده مسکن به عنوان دارایی و کاهش اقبال بخش مسکن، تغییر پارادایم مدل کارکردی بازار مسکن از تولید محوری به بازار محوری، ایجاد تعادل در عرضه و تقاضا ناشی از تغییرات شاخص تعداد خانوار به واحد مسکونی، افزایش قیمت زمین به عنوان نهاده اصلی تولید بخش مسکن، حضور رقبای جدید در بازار و ضرورت توانمندسازی سازمان با توجه به نیاز مشتریان و توانمندی رقبا اشاره نمود. از جمله مهم ترین «ریسک های غیر سیستماتیک» نیز می توان به ریسک نقدینگی و تأمین مالی، ریسک تاخیر در اجرای پروژه و ریسک های حقوقی مربوط به پروژه های مشارکتی اشاره نمود.

با توجه به آن که همواره صنعت ساختمان هم بستگی بالایی با سایر حوزه های اقتصاد خرد و کلان کشور دارد، نوسان و تغییرات در سایر حوزه های اقتصاد، بر روی شرایط بازار در این صنعت تأثیرگذار بوده و بدین ترتیب میزان فروش و سودآوری شرکت های فعال در این صنعت را تحت تأثیر قرار خواهد داد. آن چه در این محیط اهمیت دارد، وجود عدم قطعیت در متغیرها و عوامل تأثیرگذار است که منجر به تفاوت در عملکرد نسبت به برنامه خواهد شد.

ریسک های عمده شرکت را می توان به دو بخش ریسک های سیستماتیک و ریسک های غیر سیستماتیک طبقه بندی نمود. از جمله مهمترین «ریسک های سیستماتیک» پیش روی گروه



تاریخچه و معرفی شرکت

شرکت‌های تابعه گروه سرمایه‌گذاری مسکن در ۲۸ استان و ۳۶ شهر کشور، گسترده شده‌اند. این شرکت‌ها در حال حاضر ۱۱,۵۹۸ واحد مسکونی در دست ساخت و حدود ۳,۲۵۱ واحد مسکونی در مرحله طراحی، مطالعه و بررسی دارند. شرکت در سال ۱۳۸۲ از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل و در سال مذکور در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شد. گروه سرمایه‌گذاری مسکن در تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۰۶ با شماره ۱۰۳۷۵ به عنوان نهاد مالی نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. شایان ذکر است آخرین سرمایه ثبت شده شرکت در تاریخ برگزاری مجمع، پنج هزار و پانصد میلیارد ریال می‌باشد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن یکی از بزرگ‌ترین و مؤثرترین فعالان صنعت ساختمان در کشور است. این شرکت در ششم اردیبهشت ماه سال ۱۳۶۹ با شماره ثبت ۷۸۸۲۸ به منظور پاسخگویی به نیاز مشتریان بانک مسکن تأسیس گردید. از ابتدای تأسیس تاکنون عملیات اجرایی ۶۳,۴۹۱ واحد مسکونی در قالب ۳۸۵ پروژه توسط شرکت‌های تابعه سرمایه‌گذاری مسکن شروع شده و ۵۱,۸۹۳ واحد مسکونی به بهره‌برداری رسیده است. علاوه بر آن در ساخت مجتمع‌های تجاری، اداری و آموزشی و نیز ساخت آزاد راه، خطوط انتقال آب و آماده‌سازی زمین فعالیت‌های چشمگیری انجام شده است. گروه سرمایه‌گذاری مسکن دارای ۱۵ شرکت تابعه است.

شرکت‌های تابعه

۱- شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران (سهامی عام)	۹- شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان (سهامی خاص)
۲- شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)	۱۰- شرکت سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب (سهامی خاص)
۳- شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق (سهامی عام)	۱۱- شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)
۴- شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)	۱۲- شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی خاص)
۵- شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب (سهامی عام)	۱۳- شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)
۶- شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)	۱۴- شرکت مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی خاص)
۷- شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی عام)	۱۵- شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)
۸- شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال (سهامی خاص)	

درباره شرکت



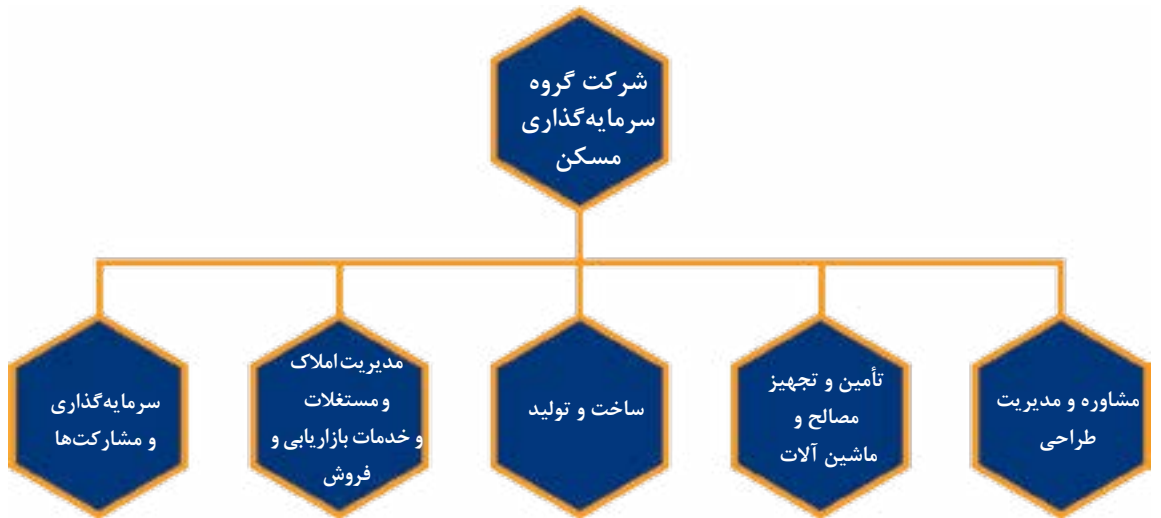
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)





حوزه فعالیت شرکت

گروه سرمایه گذاری مسکن به عنوان بزرگترین انبوه ساز کشور با رویکردی حرفه ای و مبتنی بر ارزش های بنیادین در ۵ حوزه اصلی کسب و کار در حال فعالیت می باشد که به طور خلاصه در نمودار ذیل اشاره شده است:



اگر خطوط اصلی کسب و کارهای شرکت را در قالب زنجیره ارزش آن ترسیم نماییم این شرکت با پوشش کامل زنجیره صنعت ساختمان و در عین حال بهره گیری از توانمندی های موجود در بازار از طریق عقد قراردادهای پیمانکاری و برون سپاری سعی در خلق ارزش برای ذینفعان خود دارد.

مدیریت سبد سرمایه گذاری

مدیریت کسب و کار



سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تأسیس مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۱,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱۰,۰۰۰ ریال) بوده که طی چند مرحله به شرح جدول زیر، در تاریخ مجمع به مبلغ ۵,۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) افزایش یافته است:

تغییرات سرمایه شرکت			
تاریخ تصویب افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه
۱۳۷۱	۴۰۰%	۵۰,۰۰۰	آورده نقدی
۱۳۷۵	۱۰۰%	۱۰۰,۰۰۰	آورده نقدی
۱۳۸۲	۳۰۰%	۴۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده
۱۳۸۳	۱۵۰%	۱,۰۰۰,۰۰۰	آورده نقدی
۱۳۸۸	۵۰%	۱,۵۰۰,۰۰۰	سود انباشته، مطالبات حال شده و آورده نقدی
۱۳۹۰	۳۳/۳۳%	۲,۰۰۰,۰۰۰	سود انباشته، مطالبات حال شده و آورده نقدی
۱۳۹۲	۵۰%	۳,۰۰۰,۰۰۰	سود انباشته، مطالبات حال شده و آورده نقدی
۱۳۹۴	۶۶/۶۷%	۵,۰۰۰,۰۰۰	سود انباشته، مطالبات حال شده و آورده نقدی
۱۳۹۵	۱۰%	۵,۵۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده و آورده نقدی

سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱ درصد سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ و تاریخ تأیید گزارش به شرح جدول زیر است:

لیست سهامداران عمده شرکت					
ردیف	نام سهامدار	۱۳۹۵/۰۹/۳۰		۱۳۹۵/۱۱/۰۶	
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه مالی بانک مسکن (سهامی عام)	۲,۲۲۹,۱۵۹,۹۹۵	۴۴/۵۸	۲,۲۲۹,۱۵۹,۹۹۵	۴۴/۵۸
۲	شرکت سرمایه‌گذاری خوارزمی (سهامی عام)	۶۹۴,۳۹۶,۰۲۶	۱۳/۸۹	۶۹۴,۳۹۶,۰۲۶	۱۳/۸۹
۳	شرکت سرمایه‌گذاری توسعه ملی (سهامی عام)	۶۴۳,۴۱۱,۵۳۳	۱۲/۸۷	۶۴۳,۴۱۱,۵۳۳	۱۲/۸۷
۴	شرکت سهامی بیمه ایران	۲۳۲,۲۱۰,۴۹۰	۴/۶۴	۲۳۲,۲۱۰,۴۹۰	۴/۶۴
۵	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)	۱۴۴,۶۲۴,۹۴۶	۲/۸۹	۱۴۴,۶۲۴,۹۴۶	۲/۸۹
۶	شرکت سرمایه‌گذاری اعتبار ایران (سهامی عام)	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۲/۸	۸۵,۰۰۰,۰۰۱	۱/۷
۷	شرکت سرمایه‌گذاری گروه توسعه ملی (سهامی عام)	۱۰۱,۵۹۹,۹۹۴	۲/۰۳	۱۰۱,۵۹۹,۹۹۴	۲/۰۳
۸	شرکت ترکویزپارتیزلیمیتد	۸۲,۰۰۰,۰۰۰	۱/۶۴	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۲/۸
۹	شرکت سرمایه‌گذاری آتی نگرسپهر ایرانیان	۷۵,۹۶۹,۰۷۶	۱/۵۲	۵۷,۶۱۹,۶۶۴	۱/۱۵
۱۰	بیمه مرکزی ایران	۵۴,۳۰۵,۶۵۸	۱/۰۹	۵۴,۳۰۵,۶۵۸	۱/۰۹
۱۱	سایر	۶۰۲,۳۲۲,۲۸۲	۱۲/۰۵	۶۱۷,۶۷۱,۶۹۳	۱۲/۳۶
جمع		۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

با توجه به ترکیب سهامداری فوق، کنترل عمده شرکت در اختیار گروه مالی بانک مسکن می باشد.



شرکت از منظر بورس اوراق بهادار

وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۰۴ در بورس اوراق بهادار تهران در گروه انبوه‌سازی املاک و مستغلات با نماد "ثمسکن" درج شده و سهام آن برای اولین بار در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۰۵ مورد معامله قرار گرفته است. وضعیت سهام شرکت طی ۳ سال مالی اخیر به شرح ذیل بوده است:

طی سال مالی				پایان سال مالی			
سال مالی منتهی به	تعداد سهام معامله شده	ارزش سهام معامله شده (میلیون ریال)	تعداد روزهای باز بودن نماد	نماد معامله شده	تعداد روزهایی که نماد معامله شده	ارزش بازار (میلیون ریال)	قیمت سهم (میلیون ریال)
۱۳۹۳/۰۹/۳۰	۴۳۴,۴۱۰,۹۳۵	۹۰۲,۰۴۲	۲۳۷	۲۳۷	۵,۰۰۱,۰۰۰	۱,۶۶۷	۳,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۹۴/۰۹/۳۰	۶۶۳,۰۸۴,۶۶۱	۱,۰۴۱,۷۰۹	۲۳۶	۲۳۶	۵,۴۱۵,۰۰۰	۱,۰۸۳	۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۹۵/۰۹/۳۰	۱,۱۰۹,۸۱۵,۴۶۶	۱,۳۳۵,۵۴۲	۲۳۱	۲۳۱	۵,۲۳۶,۰۰۰	۹۵۲	۵,۵۰۰,۰۰۰

اطلاعات مقایسه‌ای پیش‌بینی‌های درآمد هر سهم و عملکرد واقعی

اطلاعات مربوط به پیش‌بینی‌های درآمد هر سهم شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ و عملکرد واقعی آن به شرح زیر بوده است:

شرح	اولین پیش‌بینی درآمد هر سهم	پیش‌بینی درآمد هر سهم بر اساس عملکرد واقعی شش ماهه	عملکرد واقعی
سود حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها	۱,۳۷۶,۴۷۲	۶۹۴,۳۰۲	۴۶۲,۳۲۹
سود حاصل از فروش سرمایه‌گذاری	۸۹,۸۰۸	۱۸۴,۴۲۱	۱۲۴,۲۷۷
سود حاصل از سایر فعالیت‌ها	۱۹,۵۰۰	۱۹,۵۰۰	۲۱,۴۱۴
جمع درآمدها	۱,۴۹۴,۷۸۰	۸۳۸,۲۸۳	۶۰۸,۰۲۰
هزینه‌های عمومی، اداری و تشکیلاتی	(۱۳۴,۱۵۷)	(۱۳۴,۳۹۲)	(۱۳۲,۲۳۸)
خالص سایر درآمدهای عملیاتی	۱,۸۵۴	۱,۸۵۴	۹۲۳
سود عملیاتی	۱,۳۶۲,۴۷۷	۷۰۵,۷۴۵	۴۷۶,۷۰۵
هزینه‌های مالی	(۴۵,۲۲۵)	(۴۵,۲۲۵)	(۴۰,۴۵۳)
خالص سایر درآمدهای غیرعملیاتی	۸۶۴	۱,۶۲۳	۲,۱۲۲
سود قبل از مالیات	۱,۳۱۸,۱۱۶	۶۶۲,۱۴۳	۴۳۸,۳۷۳
مالیات	(۱۶۲)	(۱۶۲)	(۲۳۹)
سود خالص	۱,۳۱۷,۹۵۴	۶۶۱,۹۸۱	۴۳۸,۱۳۵
سود عملیاتی هر سهم - ریال	۲۴۸	۱۲۸	۸۷
سود هر سهم قبل از کسر مالیات - ریال	۲۴۰	۱۲۰	۸۰
سود هر سهم پس از کسر مالیات - ریال	۲۴۰	۱۲۰	۸۰

کیفیت افشاء و اطلاع‌رسانی

براساس گزارش سازمان بورس و اوراق بهادار، شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در دوره دوازده ماهه منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰، رتبه اول کیفیت افشاء و اطلاع‌رسانی را در میان ۳۰ هلدینگ پذیرفته شده در شرکت بورس اوراق بهادار تهران به خود اختصاص داده است:

نام شرکت	نماد شرکت	دوره دوازده ماهه منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰				دوره دوازده ماهه منتهی به ۱۳۹۴/۰۹/۳۰			
		رتبه	امتیاز به موقع بودن	قابلیت اتکا	امتیاز نهایی	رتبه	امتیاز به موقع بودن	قابلیت اتکا	امتیاز نهایی
گروه سرمایه‌گذاری مسکن	ثمسکن	۱	۹۷	۹۶	۹۷	۱	۹۹	۹۵	۹۸
سرمایه‌گذاری صندوق بازنشتی کشوری	وصندوق	۲	۹۷	۹۲	۹۵	۱۴	۹۱	۷۹	۸۷
سرمایه‌گذاری صنعت نفت	ونفت	۳	۹۹	۸۵	۹۴	۶	۹۴	۹۱	۹۳
گروه دارویی سبحان	دسبحا	۴	۹۷	۸۹	۹۴	۴	۹۳	۹۳	۹۳
سرمایه‌گذاری البرز	والبر	۵	۹۳	۹۳	۹۳	۱۲	۸۹	۸۶	۸۸
سرمایه‌گذاری آتیه دماوند	واتی	۶	۹۲	۸۷	۹۰	۱۳	۹۴	۷۴	۸۸
سرمایه‌گذاری گروه صنعتی رنا	ورنا	۷	۹۸	۷۶	۹۰	۳۰	۹۶	۰	۶۴
سرمایه‌گذاری پارس توشه	وتوشه	۸	۹۴	۷۸	۸۹	۸۱	۷۸	۱۸	۵۸
سرمایه‌گذاری توکا فولاد	وتوکا	۹	۸۷	۹۲	۸۹	۷	۹۷	۸۲	۹۲
سرمایه‌گذاری غدیر	وغدیر	۱۰	۸۸	۸۸	۸۸	۲۰	۸۵	۸۲	۸۴
گروه گسترش نفت و گاز پارسیان	پارسان	۱۱	۸۸	۸۶	۸۸	۹	۸۷	۹۶	۹۰
سرمایه‌گذاری سایپا	وساپا	۱۲	۹۹	۶۳	۸۷	۲	۹۹	۹۵	۹۸
گروه صنعتی قطعات اتومبیل ایران	ختوقا	۱۳	۹۷	۶۶	۸۷	۲۳	۹۸	۴۵	۸۱
سپنتا	فپنتا	۱۴	۸۵	۸۹	۸۶	۲۷	۹۱	۳۱	۷۱
گروه مدیریت سرمایه‌گذاری امید	وامید	۱۵	۸۸	۸۲	۸۶	۱۰	۸۶	۹۴	۸۸
سرمایه‌گذاری توسعه معادن و فلزات	ومعادن	۱۶	۹۰	۷۶	۸۵	۱۲	۷۸	۵۷	۳۸
داروپخش	وپخش	۱۷	۸۲	۸۹	۸۴	۱۹	۸۲	۹۰	۸۵
گسترش سرمایه‌گذاری ایران خودرو	خگستر	۱۸	۸۹	۶۹	۸۲	۲۶	۷۳	۷۱	۷۳
سرمایه‌گذاری دارویی تأمین	تپییکو	۱۹	۷۶	۹۳	۸۲	۱۶	۸۲	۹۶	۸۶
صنایع پتروشیمی خلیج فارس	فارس	۲۰	۸۱	۸۱	۸۱	۱۱	۸۳	۹۹	۸۸
توسعه صنایع بهشهر	وبشهر	۲۱	۸۶	۶۵	۷۹	۲۹	۷۳	۵۳	۶۶
سرمایه‌گذاری گروه توسعه ملی	ویانک	۲۲	۷۵	۸۴	۷۸	۲۵	۸۲	۶۹	۷۸
سرمایه‌گذاری توسعه صنایع سیمان	سیدکو	۲۳	۹۲	۴۷	۷۷	۸	۸۸	۹۵	۹۱
سرمایه‌گذاری توسعه آذربایجان	وآذر	۲۴	۹۲	۳۸	۷۴	۲۲	۸۷	۷۲	۸۲
سیمان فارس و خوزستان	سفارس	۲۵	۷۴	۵۶	۶۸	۲۴	۷۵	۸۴	۷۸
سرمایه‌گذاری صنایع پتروشیمی	وپترو	۲۶	۶۹	۶۲	۶۷	۳	۹۶	۹۶	۹۶
گروه صنعتی ملی	وملی	۲۷	۹۸	۰	۶۵	۵	۲۹	۵۹	۳۹
سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	وساخت	۲۸	۹۸	۰	۶۵	۱۵	۹۹	۶۳	۸۷
توسعه معادن روی ایران	کروی	۲۹	۹۵	۱	۶۴	۱۷	۹۳	۷۰	۸۶
سرمایه‌گذاری نفت و گاز و پتروشیمی تأمین	تاپیکو	۳۰	۶۷	۲۳	۵۲	۲۸	۶۶	۶۸	۶۷



جایگاه شرکت در صنعت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در میان ۲۱ شرکت پذیرفته شده در بازار سرمایه در صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات، توانسته جایگاه اول را از نظر ارزش بازار به خود اختصاص دهد. ارزش بازار شرکت‌های صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات در تاریخ ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ به شرح ذیل می‌باشد:

ردیف	نام شرکت	قیمت هر سهم (ریال)	ارزش بازار شرکت (میلیارد ریال)
۱	گروه سرمایه‌گذاری مسکن	۹۵۲	۵,۲۳۶
۲	سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	۳,۴۴۶	۳,۷۵۷
۳	بین المللی توسعه ساختمان	۱,۱۴۷	۳,۴۴۱
۴	سرمایه‌گذاری شاهد	۱,۱۹۰	۳,۲۲۱
۵	عمران و توسعه فارس	۲,۲۴۷	۲,۲۴۷
۶	عمران و توسعه شاهد	۱,۵۹۵	۲,۰۷۴
۷	شهرسازی و خانه سازی باغمیشه	۲,۰۱۱	۲,۰۱۱
۸	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران استان کرمان	۹,۸۴۴	۱,۹۷۰
۹	نوسازی و ساختمان تهران	۲,۴۵۲	۱,۸۳۹
۱۰	سخت آژند	۴,۴۳۰	۱,۷۷۲
۱۱	سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	۲,۸۳۶	۱,۷۰۲
۱۲	سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۱,۲۹۱	۱,۵۴۹
۱۳	سرمایه‌گذاری توس گستر	۱,۹۲۲	۱,۲۹۷
۱۴	سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق	۱,۳۰۰	۱,۱۷۰
۱۵	سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب	۱,۱۳۱	۱,۰۱۸
۱۶	آ.س.پ	۱,۰۱۳	۸۱۰
۱۷	سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود	۱,۳۳۸	۶۶۹
۱۸	سرمایه‌گذاری مسکن الوند	۱,۹۴۹	۵۸۵
۱۹	آبادگران	۱,۹۵۲	۴۶۸
۲۰	سرمایه‌گذاری سامان گستر اصفهان	۱,۶۵۰	۳۶۶
۲۱	سرمایه‌گذاری توسعه آذربایجان	۲,۹۳۴	۲۹۳

محیط حقوقی شرکت

مهم‌ترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- ◀ قانون تجارت
- ◀ قانون مالیات‌های مستقیم
- ◀ قانون کار و تأمین اجتماعی
- ◀ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران
- ◀ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید
- ◀ قانون مبارزه با پولشویی
- ◀ قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان
- ◀ بخشنامه‌ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور
- ◀ ضوابط شهرداری‌ها
- ◀ اساسنامه و مصوبات مجمع
- ◀ قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی
- ◀ مصوبات بانک مرکزی در خصوص تسهیلات بانک مسکن
- ◀ مصوبات مجلس شورای اسلامی و هیأت وزیران در خصوص مسکن مهر
- ◀ دستورالعمل‌ها و رویه‌های سازمان بورس و اوراق بهادار

در راستای اهداف و نظرات هیأت مدیره شرکت، واحد مدیریت حقوقی و املاک در راستای ایفای وظایف از پیش تعریف‌شده در شهریورماه ۱۳۹۵ تشکیل گردید و بر اساس سیاست‌های اعلامی، واحد مذکور اقدام به بررسی، نظارت و هدایت

شرکت‌های تابعه در زمینه حقوقی و املاک نمود.

اهم فعالیت‌های انجام‌شده در این مدیریت تا پایان آذرماه ۱۳۹۵ به قرار ذیل می‌باشد:

- ◀ بازدید، کارشناسی و تهیه گزارش‌های منطقه‌ای املاک متقاضیان (حقیقی یا حقوقی) جهت انجام مشارکت، تهاتر و یا خرید
- ◀ بررسی و پیگیری پرونده‌های حقوقی در هلدینگ و شرکت‌های تابعه در مراجع قضایی
- ◀ بررسی، پیگیری و حل و فصل شکایات و مکاتبات مشتریان و پیمانکاران از هلدینگ و شرکت‌های تابعه
- ◀ انعقاد تفاهم‌نامه‌های همکاری با شرکت‌ها و مؤسسات
- ◀ تهیه بانک اطلاعاتی در خصوص اطلاعات دعاوی، مطالبات، نمونه قراردادهای و وضعیت صدور اسناد تفکیکی واحدهای واگذار شده شرکت‌های تابعه
- ◀ تهیه بانک اطلاعاتی در خصوص اطلاعات و مدارک اراضی و املاک (مجموعه اموال غیرمنقول) شرکت‌های تابعه
- ◀ تنظیم قراردادهای اجاره، مبیعه‌نامه، جعاله، مشارکت در ساخت، توثیق سهام و اقاله
- ◀ انجام امور ثبتی و پیگیری اخذ مفصلا حساب‌های مالیاتی نقل و انتقال املاک هلدینگ و شرکت‌های تابعه،
- ◀ بررسی و پیگیری نقل و انتقال دارایی‌های هلدینگ و شرکت‌های تابعه
- ◀ اعطای مشاوره حقوقی به هلدینگ و شرکت‌های تابعه





مروری بر عملکرد مالی تلفیقی

۱۳۹۵/۰۹/۳۰	(تجدید ارائه شده) ۱۳۹۴/۰۹/۳۰	درصد تغییرات افزایش (کاهش)
------------	---------------------------------	-------------------------------

۱) اقلام صورت سود و زیان (میلیون ریال)

الف) فروش	۳,۵۰۹,۱۵۹	۴,۷۳۰,۴۸۵	(۲۶)
ب) بهای تمام شده کالای فروش رفته	(۲,۴۸۲,۴۹۱)	(۲,۸۴۲,۰۴۰)	(۱۳)
پ) سود حاصل از سرمایه گذاری ها	۱۸۴,۶۲۰	۲۹۸,۹۰۳	(۳۸)
ت) هزینه های عملیاتی	(۴۱۹,۸۷۰)	(۳۵۲,۶۲۲)	۱۹
ث) هزینه های مالی	(۲۹۸,۱۲۳)	(۳۱۸,۷۰۷)	(۶)
ج) سایر درآمدها	۶۶,۶۷۸	۲۵,۷۶۴	۱۵۹
چ) سود قبل از مالیات	۵۶۵,۱۱۶	۱,۵۶۳,۳۱۴	(۶۴)
ح) سود خالص	۵۵۰,۱۱۲	۱,۵۴۸,۳۳۷	(۶۴)

۲) تغییرات در سرمایه گذاری ها (میلیون ریال)

الف) تغییرات دارایی های ثابت	(۲۲,۰۵۶)	۳۷۶,۲۲۱	(۱۰۶)
ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت ها	۲۵,۷۹۳	(۳۷,۴۷۵)	۱۶۹
پ) تغییرات در سایر دارایی ها و مخارج تحقیق و توسعه	(۷۱,۲۸۵)	۲۸۹,۲۵۹	(۱۲۵)
ت) تغییرات در دارایی های مولد شرکت	۷۰,۵۳۵	۱۷۶,۸۹۸	(۶۰)

۳) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاست های تأمین مالی (میلیون ریال)

الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام	۱۳۸,۷۴۸	۲,۰۱۶,۹۹۴	(۹۳)
ب) تغییرات در بدهی های بلندمدت	۳۸۰,۱۴۹	(۵۹۸,۲۲۹)	۱۶۴

۴) تغییرات در وضعیت نقدینگی (میلیون ریال)

الف) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی	(۱۰۶,۶۴۶)	۴۷۶,۲۳۸	(۱۲۲)
ب) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاری ها و سود پرداختی بابت تأمین مالی	(۹۸۱,۷۷۹)	(۸۵۹,۵۰۷)	۱۴
پ) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری	۲۲,۵۷۱	(۱۱,۹۶۳)	۲۸۹
ت) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های تأمین مالی	۹۵۹,۴۷۷	۴۶۰,۳۳۲	۱۰۸

۵) سرمایه در گردش (میلیون ریال)

الف) تغییرات	۵۳۲,۰۴۰	۴۹۷,۶۲۹	۷
--------------	---------	---------	---

۶) نسبت های مالی

الف) نسبت دوره گردش موجودی ها	۸,۰۲	۸,۳۷	(۴)
ب) نسبت دوره گردش مطالبات تجاری	۱,۰۷	۱,۵۰	(۲۹)
پ) نسبت جاری	۱,۹۲	۲,۰۲	(۵)
ت) نسبت بدهی	۰,۴۸	۰,۴۳	۱۲
ث) نسبت بازده دارایی ها (ROA)	۰,۰۴	۰,۱۲	(۶۸)
ج) نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)	۰,۰۷	۰,۲۲	(۶۹)
چ) نسبت نقد شوندگی سود	(۰,۱۹)	۰,۳۱	(۱۶۳)
ح) سود هر سهم (EPS) - ریال	۱۰۰	۳۰۹	(۶۸)
خ) سود تقسیمی هر سهم (DPS) - ریال	-	-	-
د) جریان نقدی هر سهم - ریال	(۱۹,۳۹)	۸۶,۵۹	(۱۲۲)

مروری بر عملکرد شرکت





مروری بر عملکرد مالی شرکت اصلی

۱۳۹۵/۰۹/۳۰	۱۳۹۴/۰۹/۳۰
	درصد تغییرات افزایش (کاهش)

۱) اقلام صورت سود و زیان (میلیون ریال)

الف) درآمدهای عملیاتی	۶۰۸,۰۲۰
ب) هزینه‌های عملیاتی	(۱۳۱,۳۱۵)
پ) هزینه‌های مالی	(۴۰,۴۵۳)
ت) سایر درآمدها	۲,۱۲۲
ث) سود قبل از مالیات	۴۳۸,۳۷۴
ج) سود خالص	۴۳۸,۱۳۵

۲) تغییرات در سرمایه‌گذاری‌ها (میلیون ریال)

الف) تغییرات دارایی‌های ثابت	۷۷۶
ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکت‌ها	۷۴۶,۱۶۳
پ) تغییرات در سایر دارایی‌ها و مخارج تحقیق و توسعه	۵۰۰

۳) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاست‌های تأمین مالی (میلیون ریال)

الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام	۱۵۲,۹۱۸
ب) تغییرات در بدهی‌های بلندمدت	(۱,۵۳۸)
پ) تقسیم سود	

۴) تغییرات در وضعیت نقدینگی (میلیون ریال)

الف) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی	(۲۱۷,۸۷۸)
ب) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سودپرداختی بابت تضمین مالی	(۹۰,۱۲۱)
پ) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	(۶,۲۵۵)
ت) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تأمین مالی	۲۰۱,۴۶۶

۵) سرمایه در گردش (میلیون ریال)

الف) تغییرات	(۵۸۷,۸۷۴)
--------------	-----------

۶) نسبت‌های مالی

الف) نسبت دوره گردش مطالبات تجاری	۰,۳۰
ب) نسبت جاری	۳,۳۲
پ) نسبت بدهی	۰,۱۱
ت) نسبت بازده دارایی‌ها (ROA)	۰,۰۶
ث) نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)	۰,۰۷
ج) نسبت نقد شوندگی سود	(۰,۵۰)
چ) سود هر سهم (EPS) - ریال	۸۰
ح) سود تقسیمی هر سهم (DPS) - ریال	---
خ) جریان نقدی هر سهم - ریال	(۳۹,۶۱)

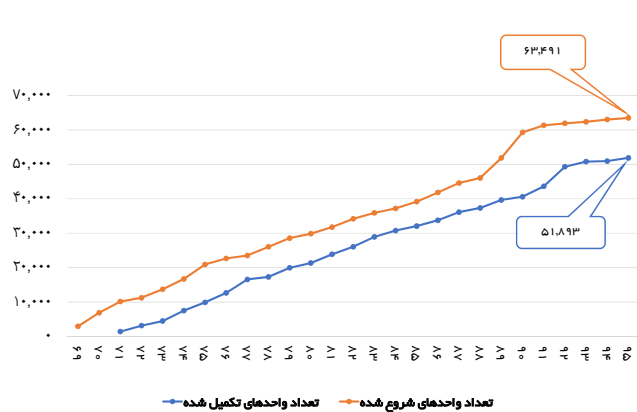
۰,۶۱	(۵۲)
۶,۲۰	(۴۶)
۰,۰۷	۵۸
۰,۲۰	(۶۹)
۰,۲۲	(۷۰)
۰,۱۵	(۴۴۱)
۲۵۱	(۶۸)
۱۷۵	---
۳۶,۶۴	(۲۰۸)

عملکرد تولید

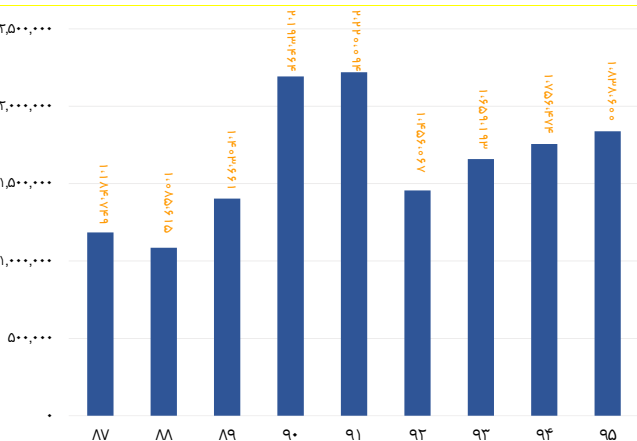
آخرین وضعیت واحدهای مسکونی شرکت (آذرماه ۱۳۹۵)



نمودار تجمعی تعداد واحدهای مسکونی شروع شده و تکمیل شده (طی سال‌های ۹۵-۹۶)



زیربنای پروژه‌های مسکونی در دست اجرا در پایان سال‌های ۹۵-۸۷ (مترمربع)

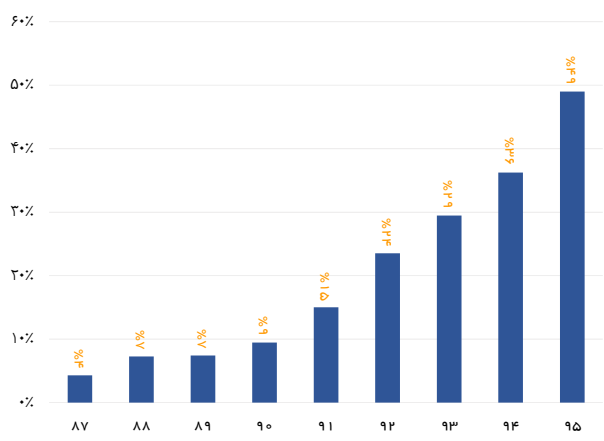


نوع فعالیت	تعداد پروژه	تعداد واحد مسکونی	حجم عملیات
بلند مرتبه سازی	۳۲	۵,۱۵۵	۹۰۱,۳۱۹ (مترمربع)
مجتمع مسکونی	۳۵۳	۵۸,۳۳۶	۷,۲۴۶,۹۷۱ (مترمربع)
مجموع پروژه‌های مسکونی	۳۸۵	۶۳,۴۹۱	۸,۱۴۸,۲۹۰ (مترمربع)
مجتمع اداری، تجاری، خدماتی	۸۷	---	۶۹۰,۳۸۲ (مترمربع)
مجتمع آموزشی	۱۰	---	۱۷,۵۷۱ (مترمربع)
آزاد راه	۱	---	۱۳ (کیلومتر)
خط انتقال آب	۱	---	۱۵ (کیلومتر)
آماده سازی	۱۴	---	۳۳۷ (هکتار)

پروژه‌های شرکت از نظر کاربری (در پایان آذر ماه ۹۵)



سهم پروژه‌های مشارکتی از پروژه‌های در دست اجرا در پایان سال‌های ۹۵-۸۷



عملکرد فروش

مبلغ قراردادهای فروش منعقد شده شرکت‌های تابعه در سال مالی ۹۵
(از ابتدای مهر ماه ۹۴ تا پایان شهریور ماه ۹۵)

شرکت‌های تابعه	تعداد واحد	مترائ	ارزش کل قرارداد
جنوب	۱۵۳	۱۶,۹۱۴	۶۳۵,۶۹۳
زاینده‌رود	۵۵	۸,۲۴۷	۴۸۶,۷۳۵
شمالشرق	۶۲	۵,۰۴۶	۲۶۶,۳۰۹
شمالغرب	۶۵	۴,۴۹۵	۲۳۳,۱۵۷
پردیس	۵۷	۵,۷۲۹	۱۸۵,۱۴۵
گیلان	۲۸	۲,۰۱۹	۱۸۰,۶۰۶
الوند	۸۶	۷,۱۲۸	۱۴۲,۸۷۳
تهران	۵	۱,۰۲۵	۱۳۳,۳۷۵
شمال	۱۴	۱,۵۱۶	۶۳,۸۲۹
غرب	۱	۳۷	۸,۶۹۷
جمع کل	۵۲۶	۵۲,۱۵۵	۲,۳۳۵,۴۱۹

عملکرد ارزش قراردادهای فروش شرکت‌های تابعه به تفکیک کاربری
(از ابتدای مهر ماه ۹۴ تا پایان شهریور ماه ۹۵)

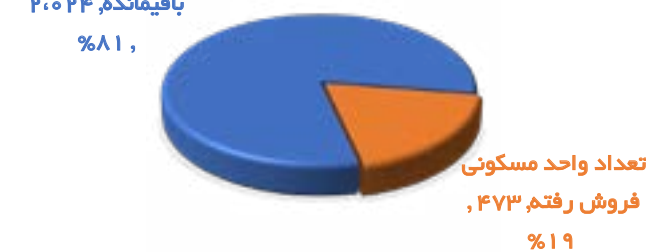


تعداد واحدهای مسکونی فروخته شده در طی سال مالی
نسبت به کل واحدهای مسکونی قابل عرضه

تعداد واحد مسکونی

باقیمانده ۲۰,۰۲۴

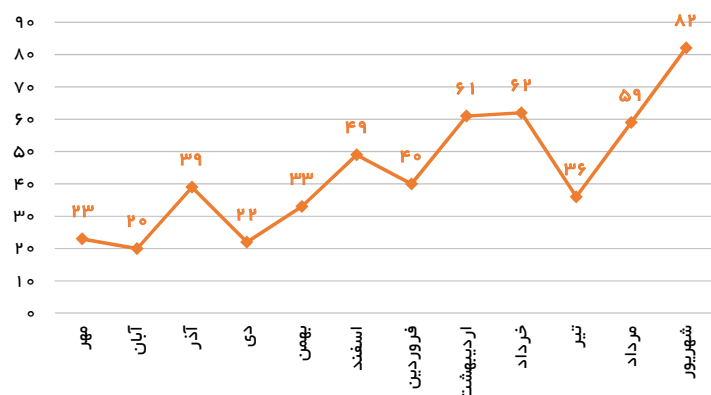
۸۱%



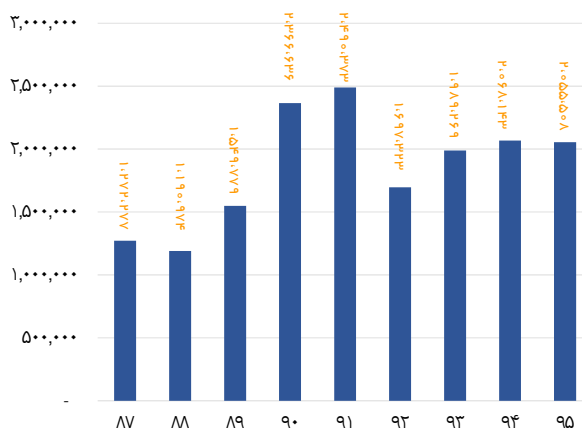
عملکرد مترائ فروش شرکت‌های تابعه به تفکیک کاربری
(از ابتدای مهر ماه ۹۴ تا پایان شهریور ماه ۹۵)



روند عملکرد تعداد واحدهای فروش رفته گروه به تفکیک ماه‌های سال مالی (از ابتدای مهر ماه ۹۴ تا پایان شهریور ماه ۹۵)

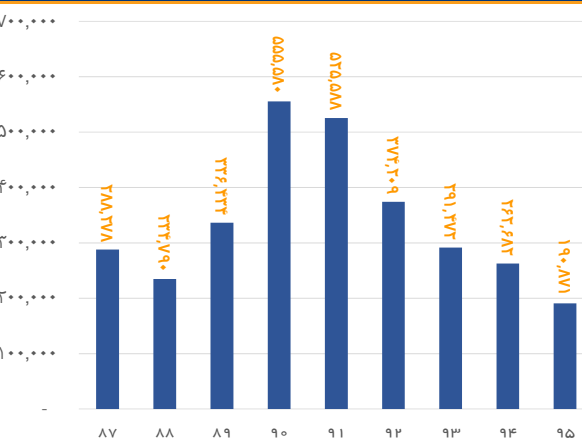


نمودار مقایسه زیربنای در دست اجرا (مترمربع)
طی سال‌های ۱۳۸۷ الی ۱۳۹۵

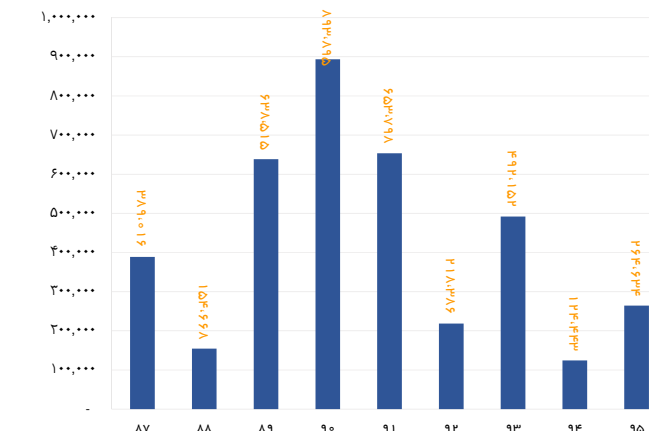


در طی سال مالی ۹۵ تعداد ۸۷ پروژه با زیربنای کل ۲,۰۵۵,۵۰۸ مترمربع در سبد پروژه‌های دست اجرای شرکت وجود داشته است که ۱۲,۵۴۲ واحد آن مسکونی بوده است.

نمودار مقایسه زیربنای ساخته شده (مترمربع)
طی سال‌های ۱۳۸۷ الی ۱۳۹۵

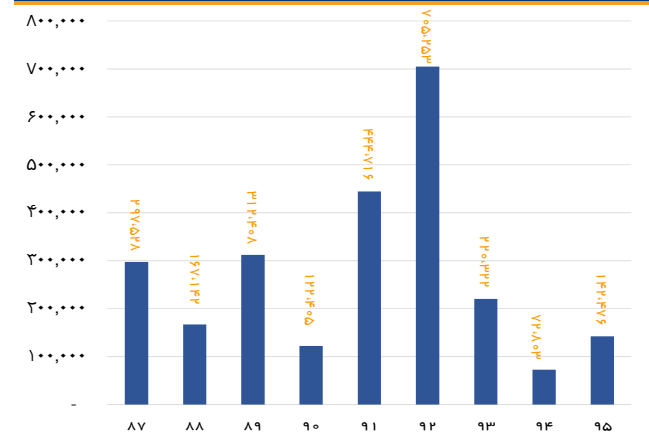


نمودار مقایسه زیربنای شروع شده (مترمربع)
طی سال‌های ۱۳۸۷ الی ۱۳۹۵



در سال مالی ۹۵ تعداد ۲۰ پروژه با زیربنای کل ۲۶۴,۶۳۴ مترمربع شروع شده که ۱,۲۶۴ واحد آن مسکونی می‌باشد.

نمودار مقایسه زیربنای تکمیل شده (مترمربع)
طی سال‌های ۱۳۸۷ الی ۱۳۹۵



در سال مالی ۹۵ تعداد ۷ پروژه با زیربنای کل ۱۴۲,۴۷۶ مترمربع تکمیل شده که ۹۴۴ واحد آن مسکونی می‌باشد.



سیاست‌ها و عملکرد تامین مالی گروه

سرمایه‌گذاری و تامین مالی در واقع دو روی یک سکه‌اند. برای هر سرمایه‌گذاری باید منابع مالی تامین شود. تامین مالی باید متناسب با پروژه، صنعت و به موقع باشد. دو فاکتوری که در صورت عدم وجود، فعالیت عملیاتی صنعت را با مشکل روبه‌رو خواهند ساخت. در مسائل مالی شرکتی، همواره مدیران به دنبال بهترین روش تامین مالی می‌باشند به نحوی که حداقل هزینه تامین مالی به سهامداران و مالکین بنگاه اقتصادی تحمیل گردد.

پیش فروش واحدها

یکی از بهترین روش‌های تامین مالی در صنعت ساختمان، پیش‌فروش واحدهای احداثی می‌باشد. این روش در کنار تحقق هدف اصلی تعریف و احداث پروژه ساختمانی، به عنوان یک روش تامین مالی محسوب می‌گردد. این روش مزایای دیگری از جمله کاهش ریسک عرضه کلیه واحدهای ساختمانی پس

اخذ تسهیلات بانکی

متداول‌ترین روش تامین مالی در هر صنعتی، اخذ تسهیلات بانکی می‌باشد. در کشور ما همواره سیستم بانکی بیشترین نقش در تامین مالی بنگاه‌های اقتصادی را به عهده داشته است. در این خصوص صنعت ساختمان نیز مستثنی نبوده و از این روش بهره برده است. همان‌گونه که مطرح گردید، تامین مالی باید مطابق با جریان نقدی پروژه‌ها باشد. یکی از روش‌های تامین مالی که انطباق کاملی با جریان نقدی این صنعت دارد، تسهیلات ساخت بانک مسکن می‌باشد. این تسهیلات در زمان ساخت و همزمان با درصد پیش‌رفت فیزیکی پروژه تزریق شده و پس از ساخت آن بازپرداخت می‌گردد. همچنین این تسهیلات قابلیت انتقال به خریداران واحدهای ساختمانی را در

در کنار تامین مالی مناسب، تامین مالی به موقع نیز در صنعت ساختمان مهم و حیاتی می‌باشد. در صورتی که یک پروژه از جنبه‌های ابعاد بازار و فنی مطلوب باشد، عدم اجرای به موقع، می‌تواند منجر به تفاوت فاحش در عملکرد نسبت به برنامه اولیه گردد. در این راستا با هدف تامین مالی به موقع و مناسب، تامین منابع مالی گروه سرمایه‌گذاری مسکن از طریق روش‌های ذیل انجام می‌گیرد:

از اتمام پروژه را نیز به همراه دارد. با پیش‌فروش واحدهای ساختمانی در زمان ساخت، واحدهای پروژه در مدت زمان بیشتری عرضه خواهد شد. البته هر روش تامین مالی در کنار مزایا، معایبی را نیز به همراه خواهد داشت.

قالب فروش اقساطی خواهد داشت. در کنار انطباق جریان نقدی، تسهیلات ساخت بانک مسکن کمترین نرخ در میان روش‌های تامین مالی از محل بدهی را به خود اختصاص داده است. در این راستا اولویت اول تامین مالی از محل بدهی در مجموعه گروه سرمایه‌گذاری مسکن، اخذ تسهیلات ساخت بانک مسکن می‌باشد. در سال مالی ۱۳۹۵، یکی از اهداف گروه سرمایه‌گذاری مسکن اخذ تسهیلات ساخت بانک مسکن برای کلیه پروژه‌های شرکت‌های تابعه و جایگزینی تسهیلات گران‌قیمت سایر بانک‌ها با تسهیلات بانک مسکن بوده است. در جدول ذیل آخرین وضعیت تسهیلات شرکت‌های تابعه در پایان سال مالی ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ ارائه شده است:

مبالغ به میلیون ریال

عنوان	کوتاه مدت	بلند مدت	مانده تسهیلات	مانده تسهیلات
نام شرکت	مانده در ۹۵/۰۹/۳۰	مانده در ۹۴/۰۹/۳۰	مانده در ۹۵/۰۹/۳۰	مانده در ۹۴/۰۹/۳۰
شرکت تهران	۶۰۲,۵۳۸	۶۲۶,۳۵۶	۲۴۴,۷۳۳	۶۱,۳۰۲
شرکت پردیس	۳۷۲,۲۲۵	۳۵۵,۰۹۹	۱۳۱,۸۳۲	۶۶,۸۰۰
شرکت شمالشرق	۳۸۸,۶۳۶	۵۳۲,۷۱۷	۱۰۹,۷۰۷	۵۹,۹۶۷
شرکت شمال	۳۶۱,۳۵۲	۲۲۲,۳۱۰	۵۰,۹۳۸	۳۱,۴۳۶
شرکت زاینده‌رود	۲۲۰,۵۸۱	۱۰۳,۴۳۲	۹۵,۲۰۰	۳۱۵,۷۸۱
شرکت شمالغرب	۲۹۵,۰۴۳	۲۸۷,۹۳۳	۰	۰
شرکت جنوب	۲۰۴,۰۵۲	۲۰۲,۹۱۰	۴۷,۸۱۰	۳۳,۹۸۶
شرکت الوند	۲۴۶,۰۴۱	۱۴۳,۵۱۶	۰	۴۱۵
شرکت گیلان	۲۱۵,۴۴۱	۱۳۷,۱۰۶	۰	۲۶,۲۳۴
شرکت منطقه غرب	۱۸,۶۱۴	۱۰,۰۰۰	۰	۱۸,۶۱۴
جمع کل	۲,۹۲۴,۵۲۳	۲,۶۲۱,۳۷۹	۶۸۰,۲۲۰	۳۴۰,۱۳۱

افزایش سرمایه

در کنار تامین مالی مبتنی بر بدهی، تامین مالی مبتنی بر سرمایه یکی از روش‌های تامین مالی بنگاه‌های اقتصادی به شمار می‌آید. در سال جاری شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن جنوب، تهران، شمالغرب و پردیس، بخشی از منابع مورد نیاز خود را از طریق افزایش سرمایه تامین نموده‌اند (جمعاً به

تأسیس صندوق‌های زمین و ساختمان

صندوق‌های زمین و ساختمان به عنوان یکی دیگر از روش‌های تامین مالی از مجرای بازار سرمایه از سال گذشته در دستور کار گروه سرمایه‌گذاری مسکن قرار گرفت. در سال مالی ۱۳۹۴، پذیره‌نویسی و اخذ مجوز فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن شمالغرب در فرابورس ایران انجام شد و از طریق آن اجرای پروژه ۹۶ واحد مسکونی در منطقه رشدیه تبریز تامین مالی گردید. در سال مالی ۱۳۹۵، تأسیس دو صندوق زمین و ساختمان دیگر نیز عملیاتی شد.

استفاده از سایر ابزارهای تامین مالی نظیر اوراق مشارکت، اوراق اجاره و سفارش ساخت

تهاتر

استفاده از لیزینگ برای فروش واحدها

مشارکت با اشخاص حقوقی و حقیقی سرمایه‌گذار



عملکرد شرکت در سایر حوزه‌ها

تشکیل کمیته‌های تخصصی

شرکت برای بهره‌مندی از خردجمعی و بهره‌گیری از تجارب و تخصص ذی‌نفعان مختلف در تصمیم‌گیری بهینه امور خود اقدام به تشکیل کمیته‌های تخصصی مختلف نموده است که در ادامه اهم اقدامات انجام شده در برخی از این کمیته‌ها ارائه می‌شود:

کمیته برنامه و بودجه

◀ اتصال استراتژی‌ها، سیاست‌ها و انتظارات هلدینگ در برنامه و بودجه سالانه شرکت‌های گروه و فراهم‌آوری بستری جهت جاری‌سازی استراتژی‌ها و تحقق اهداف کلان گروه

◀ بررسی هم‌راستایی بودجه ریالی شرکت‌ها با برنامه‌ها و اهداف تولید و برنامه عملیاتی پروژه‌ها

◀ تعیین، یکپارچه‌سازی و تصویب الزامات برنامه و بودجه شرکت‌ها

کمیته بازاریابی و فروش

◀ ارزیابی و تصویب برنامه بازاریابی و فروش شرکت‌های گروه

◀ برگزاری آموزش برای مدیران و کارکنان فروش

◀ برگزاری اولین همایش فروش گروه در اصفهان در شهریور ماه

◀ پیشنهاد بازنگری ساختار سازمانی و شرح وظایف فروش شرکت‌ها

◀ برگزاری و نظارت بر اجرای اولین کمپین تبلیغاتی گروه

◀ تدوین و تصویب Brand Book گروه

◀ ارزیابی نتایج عملکرد شرکت‌ها در حوزه فروش

◀ آسیب‌شناسی فروش گروه

کمیته تامین منابع مالی

◀ برگزاری جلسات متعدد در مدیریت امور اعتباری بانک مسکن و طرح مسائل و مشکلات موجود در زمینه اخذ تسهیلات شرکت‌های تابعه

◀ پیگیری اخذ موافقت بانک مسکن در خصوص اعطاء تسهیلات انفرادی برای متقاضیان خرید واحدهای شرکت‌های تابعه گروه سرمایه‌گذاری مسکن که در حال حاضر مراحل تکمیل دستورالعمل اجرایی آن در واحد طرح و برنامه بانک در دست اقدام می‌باشد

کمیته سرمایه‌گذاری

تغییر برخی از فاکتورهای بنیادی در بازار مسکن از جمله تعادل عرضه و تقاضا، شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن را متمایل به تغییر در نحوه تعریف و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های جدید نمود. تعریف طرح‌های سرمایه‌گذاری جدید آغاز فرآیند و حلقه مهمی در زنجیره ارزش شرکت‌های ساختمانی محسوب می‌گردد.

در این راستا دقت نظر در بررسی پروژه‌ها و در نظر گرفتن تمامی جوانب آن لازمه موفقیت در یک سرمایه‌گذاری می‌باشد. با امعان نظر به این موضوع در سال مالی ۱۳۹۵ کمیته سرمایه‌گذاری متشکل از رئیس هیات مدیره هلدینگ، مدیر عامل و معاونین هلدینگ، مدیران حقوقی و سرمایه‌گذاری هلدینگ و برخی دیگر از متخصصین صنعت ساختمان تشکیل گردید تا طرح‌های سرمایه‌گذاری شرکت‌های تابعه در این

توسعه سیستم‌های مدیریت یکپارچه

شرکت از سال ۱۳۸۱ اقدام به استقرار سیستم مدیریت کیفیت، با هدف ارائه محصولات با کیفیتی فراتر از استانداردهای ملی به مشتریان، بر مبنای استاندارد ISO 9001 نموده و در سال ۱۳۹۰ موفق به دریافت گواهینامه ISO 9001:2008 شده است. در این راستا کلیه مستندات مورد نیاز در روال اجرای فعالیت‌های شرکت در قالب شرح فرایندها، دستورالعمل‌ها، آیین‌نامه‌ها و اسناد راهنما و همچنین پرسشنامه‌ها و فرم‌ها تدوین و بر اساس الزامات استاندارد ISO 9001 تحت کنترل می‌باشد. در سال‌های ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ برنامه‌ریزی و بازنگری‌های لازم جهت ارتقای این سیستم به ISO 9001:2015 در حال انجام است؛ از جمله این اقدامات می‌توان به بازنگری خط‌مشی

کیفیت شرکت، انجام ممیزی داخلی، شناسایی فرصت‌های بهبود و تعریف اقدامات اصلاحی/ پروژه‌های بهبود در کلیه شرکت‌های تابعه اشاره نمود. علاوه بر این، استانداردهای ISO 14001:2004 و OHSAS 18001:2007 در شرکت‌های ساختمانی تابعه به ترتیب در حال پیاده‌سازی است. برنامه آتی شرکت در این حوزه بازنگری در فرایند برنامه‌ریزی، اجرا و کنترل سیستم مدیریت کیفیت در مجموعه گروه با هدف یکپارچگی استانداردها و سیستم‌های مختلف، تفکیک نقش شرکت مادر و شرکت‌های تابعه، برنامه‌ریزی برای پرورش ممیزان داخلی در سطح شرکت‌های تابعه و افزایش اثربخشی این سیستم در مجموعه گروه می‌باشد.

هم‌اندیشی مدیران گروه

طبق سنوات گذشته، یازدهمین و دوازدهمین جلسات «هم‌اندیشی مدیران گروه» به میزبانی شرکت‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن (هلدینگ) و سرمایه‌گذاری مسکن شمال‌شرق برگزار شد.

در این جلسات، موضوعاتی اعم از موارد زیر مورد تأکید، بحث و بررسی قرار گرفت:

◀ تبیین اهداف، استراتژی‌ها و برنامه‌های گروه برای شرکت‌های تابعه

◀ روش‌های هم‌افزایی میان شرکت‌های تابعه گروه

◀ روش‌های هم‌افزایی میان گروه، بانک مسکن و گروه مالی بانک مسکن

◀ فرصت‌های پیش‌روی گروه در قبال بانک توسعه‌ای مسکن

◀ ارائه راه‌حل در خصوص روش‌های تأمین مالی شرکت‌ها و پروژه‌ها

◀ ارتقای نام و نشان تجاری گروه

◀ معرفی مدل‌سازی اطلاعات ساختمان: BIM

◀ تحلیل اقتصاد مسکن و نگاهی به سناریوهای آینده بازار مسکن و فرصت‌های پیش‌رو

◀ بازنگری فرایند ارزیابی پروژه‌های سرمایه‌گذاری

◀ بازطراحی ساختار منابع انسانی در شرکت‌های پروژه‌محور

◀ جلسه با مدیران عامل شرکت‌ها پیرامون بررسی و مقایسه عملکرد ۱۲ ماهه شرکت‌ها

◀ ارزیابی عملکرد و رتبه‌بندی شرکت‌های گروه و نتایج آن

◀ مفاهیم و کارکردهای مدیریت استراتژیک

لازم به ذکر است این موضوعات با حضور مدیران گروه و همچنین اساتید و صاحب‌نظران خارج از مجموعه پیگیری شده و دانش و تجربیات شرکت‌های تابعه در این حوزه به اشتراک گذاشته شد.





تحقیق و توسعه

واحد تحقیق و توسعه با هدف افزایش کیفیت و کاهش هزینه و زمان محصولات تولیدی گروه و ایجاد مزیت رقابتی در بازار از یک سو و ارائه راهکارهای عملیاتی جهت حل معضلات فنی و اجرایی گروه از سوی دیگر فعالیت می‌نماید. در این راستا به صورت خلاصه به قسمتی از دستاوردهای این حوزه اشاره می‌شود:

امروزه رویکرد جهانی استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر و بکارگیری پتانسیل‌های اقلیمی و محیطی و جایگزینی سوخت‌های فسیلی رواج گسترده‌ای یافته است و در رأس مسئولیت‌های اجتماعی هر سازمان قرار گرفته است. به‌ویژه در صنعت ساختمان که بخش زیادی از مصرف انرژی کل کشور را در بر دارد. آسیب شناسی، ارائه راهکارهای طرح و اجرا در زمینه کاهش مصرف انرژی و طرح‌ریزی بکارگیری انرژی‌های جایگزین از اقدامات مدیریت تحقیق و توسعه می‌باشد:

➤ طراحی و پیاده‌سازی هوشمند سازی موتورخانه‌ها (ازجمله ساختمان دفتر مرکزی)

➤ برگزاری جلسات هم‌اندیشی با شرکت‌های دارای فناوری در زمینه انرژی‌های نوین، تأمین تجهیزات حرارتی و برودتی، عایق‌بندی، شیشه‌های با تکنولوژی نوین و ...

➤ ارزیابی سیستم‌های نوین تأمین انرژی خورشیدی، سیستم‌های تولید همزمان برق و حرارت و امکان‌سنجی بکارگیری آن در پروژه‌های شرکت

➤ تحقیق و شناخت استانداردهای نمونه جهانی مرتبط با انرژی و محیط زیست (LEED)

➤ تبادل نظر با GTAI (دولت فدرال آلمان) در زمینه توسعه ساخت و ساز پایدار و روش‌های قابل استفاده در ایران

گام دیگر مدیریت تحقیق و توسعه در راستای پیاده‌سازی طرح‌های بهینه‌سازی، تدوین و طراحی ضوابط و دستورالعمل‌های مرتبط با موضوع ارتقاء کیفیت و بکارگیری فناوری‌های نوین در پروژه‌های شرکت می‌باشد:

➤ همکاری در تدوین استانداردهای داخلی و دستورالعمل‌های مربوط به فناوری‌های ساخت (بازنگری طرح طبقه‌بندی پروژه‌های شرکت، ضوابط دیوارهای غیر باربر و)

سرمایه‌گذاری

مدیریت سرمایه‌گذاری شرکت وظیفه بررسی و ارزیابی پروژه‌ها و طرح‌های سرمایه‌گذاری شرکت‌های تابعه و ارائه آنها در جلسات کمیته سرمایه‌گذاری، مدیریت پرتفوی دارایی‌ها، تأمین مالی شرکت‌های تابعه از مجرای بازار سرمایه و ارائه گزارشات مربوطه را بر عهده دارد. در تداوم فعالیت سال گذشته، در سال مالی ۱۳۹۵ نیز تأمین مالی از طریق بازار سرمایه در دستور کار این واحد قرار گرفت. پس از تأمین مالی پروژه نرگس رشدیه تبریز از طریق صندوق زمین و ساختمان، در سال جاری نیز تأمین مالی دو پروژه مسکونی نارون اراک و نگین شهر ری نیز از طریق صندوق زمین و ساختمان صورت پذیرفت تا با در نظر گرفتن این دو صندوق، تعداد ۵۳۵ واحد مسکونی در گروه از طریق صندوق‌های زمین و ساختمان تأمین مالی گردد.

➤ بازنگری دستورالعمل ارزیابی و انتخاب تکنولوژی

➤ تدوین و پیشنهاد نظام‌نامه نظارت عالیه و راهبردی بر طراحی و اجرای پروژه‌های گروه و رتبه‌بندی کیفی پروژه‌ها و به تبع آن شرکت‌های تابعه

➤ تدوین مدل نرم افزاری و چک لیست‌های ارزیابی فنی-اجرایی

➤ تدوین پیش‌نویس منشور و نظام‌نامه کمیته فناوری و ساخت با رویکرد توسعه پایدار

برخی تحقیقات کاربردی و ارزیابی فناوری‌های نوین که در سال اخیر صورت گرفته است بشرح زیر می‌باشد:

➤ معرفی و ارزیابی فنی - اقتصادی سیستم نمای سولار جهت استفاده ترکیبی از سیستم‌های سولار و نمای شیشه‌ای برای پروژه‌های تجاری-اداری

➤ معرفی و ارزیابی تکنولوژی GPOL بر بستر فیبر نوری و امکان‌سنجی بکارگیری آن در پروژه‌های شرکت در راستای کاهش هزینه‌های کابل‌کشی و ارتقاء قابلیت و ظرفیت سیستم‌های جریان ضعیف

➤ معرفی و ارزیابی سیستم میراگر جهت کاهش وزن و افزایش انعطاف پذیری ساختمان در برابر زلزله و امکان‌سنجی بکارگیری آن در یکی از پروژه‌های شرکت شمالشرق

➤ ارزیابی و شناخت انواع دیوارهای غیر باربر با رویکرد کاهش بار مرده ساختمان و استفاده از روش‌های نوین پیش ساختگی و کاهش نازک‌کاری‌ها

شناخت مدل سنجش نظر بهره‌برداران به روش QFD و ارزیابی بکارگیری آن در پروژه‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن از دیگر اقدامات این مدیریت جهت گسترش مشتری‌مداری و تبدیل خواسته‌های مشتریان به الزامات فنی-مهندسی بوده است. این مدل می‌تواند در ایجاد مهندسی همزمان، کاهش تعداد دفعات تغییر در طراحی، ارتقاء رضایت مشتریان، بالا بردن اعتبار محصول نزد مشتریان آتی و فروش بیشتر، نقش مؤثری داشته باشد.

➤ ارائه گزارشات تحلیلی بازار سرمایه

➤ تأسیس صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن نارون

➤ تاسیس صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان نگین

فعالیت‌های مربوط به خدمات پس از فروش

➤ ارائه آموزش‌های لازم به خریداران و هیأت مدیره مجتمع‌ها در مقطع تحویل واحد

➤ ارائه مدارک و مستندات مربوط به مشخصات فنی ساختمان و ضمانت‌نامه‌های تجهیزات نصب شده

➤ ارائه خدمات مرتبط با اداره و نگهداری مجتمع‌ها

➤ ارائه خدمات مشاوره حقوقی در زمینه نقل و انتقال اسناد مالکیت، تغییرات و ...

اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

تمامی معاملات با اشخاص وابسته با رعایت ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت صورت پذیرفته است.

اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت

بدهی‌های احتمالی مندرج در یادداشت شماره ۳۶ صورت‌های مالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ در تاریخ ترازنامه به شرح زیر می‌باشد:

شرح	نوع سند تضمینی	۱۳۹۵/۰۹/۳۰ (میلیون ریال)
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال	تضمین چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۳۵۹,۱۲۵
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	تضمین چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۸۴,۸۲۳
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق (بانک سامان)	تضمین چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۳۰,۰۰۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال (بهشت پویا)	تضمین چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۹,۰۰۰
شرکت اتحاد عمران پارس	تضمین چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۸,۵۱۴
وزارت راه- قرارداد ۳۲۹۳/۱۷ آزادراه پردیس	تضمین سفته‌های ارائه شده جهت قرارداد شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	۳,۹۹۰
جمع کل		۷۰۵,۴۵۲



نظام راهبری شرکت



مشخصات و سوابق اعضاء هیأت مدیره و مدیرعامل

ردیف	اعضای حقوقی هیأت مدیره	نام و نام خانوادگی نماینده شخص حقوقی	سمت	تحصیلات	زمینه های سوابق کاری	تاریخ عضویت	میزان مالکیت در سهام شرکت	عضویت همزمان در هیات مدیره سایر شرکت ها	عضویت قبلی در هیات مدیره سایر شرکت ها در ۵ سال اخیر
۱	شرکت عمرانی مسکن گستر	احمد فرشچیان	رئیس هیأت مدیره (غیر موظف)	کارشناس ارشد حسابداری	ناظر مقیم مهندسين مشاور پارتیا- رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل هلدینگ شرکت خانه-معاون شرکت های ساختمانی و عمرانی بنیاد مستضعفان- معاون عمران و ساختمان بنیاد- رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل بانک مسکن- رئیس هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن- مدیرعامل شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان - مدیرعامل و عضو هیأت مدیره نوسازی سپهر	۱۳۹۴/۰۵/۲۵	-	-	مدیرعامل و عضو هیأت مدیره شرکت خانه سازی ایرانیان-مدیرعامل و عضو هیأت مدیره شرکت نوسازی سپهر پی چین
۲	شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی	پرویز کاظمی	نایب رئیس هیأت مدیره (غیرموظف)	کارشناس حسابداری کارشناس ارشد مدیریت صنعتی	معاون مالی صنایع زندانیان کل کشور- قائم مقام مدیرعامل در شرکت آذراب -مدیرعامل شرکت سایبا آذین-مدیرعامل شرکت فتر سازی زر-وزیر رفاه و تامین اجتماعی	۱۳۹۳/۰۱/۳۱	-	-	شرکت گسترش سرمایه گذاری ایران خودرو- شرکت سرمایه گذاری توسعه، معادن و فلزات- بانک سرمایه- شرکت چادرملو- شرکت سرمایه گذاری گل گهر
۳	شرکت سرمایه گذاری خوارزمی	محمد هاشم رکن تهران	عضو هیأت مدیره (غیرموظف)	کارشناس اقتصاد	معاون مالی و اداری سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران-معاون اداری و نیروی انسانی شرکت ملی فولاد-رئیس هیأت مدیره شرکت مهندسی مسکن و نواحی صنعتی - رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل شرکت ایران خودرو عشق آباد-عضو هیأت مدیره و مدیرعامل شرکت توسعه ساختمان پارسیان، عضو هیات مدیره شرکت توسعه اقتصادی نیک آثار- رئیس هیأت مدیره شرکت توسعه ابنیه حافظ و رئیس هیات مدیره صندوق ذخیره فرهنگیان	۱۳۹۳/۰۱/۳۱	-	رئیس هیأت مدیره شرکت توسعه ابنیه حافظ و موسسه صندوق ذخیره فرهنگیان	توسعه اقتصادی نیک آثار
۴	بانک مسکن	محمدحسین جوادیان فرزانه	عضو هیأت مدیره (غیرموظف)	کارشناس اقتصاد	معاون مدیریت شعب استان زنجان- مدیر شعب استان قزوین- مدیر شعب استان البرز- مدیر شعب استان آذربایجان شرقی- ریاست اداره کل امور شعب استانها بانک مسکن- سرپرست مدیریت امور استانها و بازاریابی بانک مسکن- مدیر امور استانها و بازاریابی بانک مسکن	۱۳۹۵/۰۸/۰۴	-	-	-
۵	گروه مالی بانک مسکن	محمد رضا امینی	مدیرعامل و عضو هیأت مدیره	کارشناس ارشد مدیریت بازرگانی	مدیر طرح و برنامه مرکز تحقیقات جهاد وزارت جهاد کشاورزی - مشاور شرکت قند اصفهان - مدیر سرمایه گذاری در شرکت سرمایه گذاری سامان گستر- معاون اقتصادی و برنامه ریزی موسسه خیریه همدانیان - مدیر مالی شرکت روغن نباتی پارس- معاون مالی و بازرگانی قند نقش جهان- معاون سرمایه گذاری بیمه ملت - عضو هیأت مدیره شرکت کارگزاری بهمن - مدیرعامل و عضو هیأت مدیره شرکت خدمات پشتیبانی اقتصاد نوین - مشاور سرمایه گذاری بیمه ملت - رئیس هیأت مدیره کارگزاری بهمن - عضو هیات مدیره شرکت سیمان اصفهان - عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری نور همدانیان - مدیرعامل و عضو هیأت مدیره شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	۱۳۹۵/۰۲/۲۰	-	رئیس هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران و البرز	شرکت کارگزاری بهمن- شرکت خدمات پشتیبانی اقتصاد نوین- گروه سرمایه گذاری مسکن



جلسات هیأت مدیره

در طی سال مالی، هیأت مدیره ۲۰ جلسه (۱۱۳ نفر جلسه) تشکیل داده است.

مشخصات مدیرعامل و مدیران اجرایی شرکت

نام و نام خانوادگی	سمت سازمانی	تحصیلات	رشته تحصیلی	سابقه اجرایی در شرکت	تعداد مالکیت در سهام شرکت
محمدرضا امینی	مدیر عامل	فوق لیسانس	مدیریت بازرگانی	۹۵/۰۲/۲۰	-
محمد مهدی نادری نورعینی	معاون مالی و منابع انسانی	دکتر	حسابداری	۹۳/۰۳/۱۱	-
سید مسعود مروج جهرمی	معاون توسعه فناوری و ساخت	فوق لیسانس	مهندسی عمران	۹۵/۰۶/۰۱	-
مسلم صالحی	معاون برنامه‌ریزی و امور شرکت‌ها	فوق لیسانس	مدیریت بازرگانی	۹۵/۰۷/۰۳	-
سیروس آیدین	مدیر مالی و بودجه	لیسانس	حسابداری	۷۴/۰۷/۱۵	۲.۴۹۴
فریبرز ابراهیمی	مدیر فناوری اطلاعات	لیسانس	شیمی	۷۸/۰۷/۲۴	۲۹.۰۲۷
میر احمد مصطفایی میلانی	مدیر مجامع و امور شرکت‌ها	فوق دیپلم	عمران روستایی	۸۵/۰۸/۰۱	۲.۴۹۴
محمد رحیمی مقدم	مدیر طرح و برنامه	دکتر	مهندسی صنایع	۸۹/۰۵/۰۱	-
مسعود سعادت‌مند	مدیر روابط عمومی	فوق لیسانس	مدیریت بازرگانی	۹۳/۰۳/۱۱	-
حنظله فندرسکی	مدیر سرمایه‌گذاری	فوق لیسانس	مدیریت مالی	۹۳/۰۴/۱۴	-
رضا خدادادیان	مدیر تحقیق و توسعه	فوق لیسانس	مهندسی عمران	۹۳/۱۰/۱۳	-
حبیب شریفی نویسی	مدیر حقوقی و امور املاک	لیسانس	حقوق	۹۵/۰۶/۰۱	-
مصطفی فلاحي	مدیر نظارت فنی و اجرایی	فوق لیسانس	مهندسی صنایع	۹۵/۰۶/۰۶	-
امیرحسین هوشنگی	مدیر منابع انسانی	لیسانس	مهندسی صنایع	۹۵/۱۱/۰۱	-

فرایند تصمیم‌گیری در مورد حقوق مدیران ارشد سازمان به این گونه است که با توجه به طرح طبقه‌بندی مشاغل، حقوق و مزایای ایشان تعیین و در صورت نیاز از طریق تفاهم مابه‌التفاوت آن محاسبه و منظور می‌گردد.

اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی

الف) نام حسابرس: سازمان حسابرسی

ب) فرآیند انتخاب حسابرس: توسط مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

ج) حق‌الزحمه و هزینه حسابرسی: مبلغ ۱,۳۹۷,۴۳۰,۰۰۰ ریال و براساس قرارداد فی‌مابین

گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

همان گونه‌که پیش‌تر تشریح شد، با توجه به آنکه همواره صنعت ساختمان همبستگی بالایی با سایر حوزه‌های اقتصاد خرد و کلان کشور دارد، نوسان و تغییرات در سایر حوزه‌های اقتصاد، بر روی شرایط بازار در این صنعت تأثیرگذار بوده و لذا میزان فروش و سودآوری شرکت‌های فعال در این صنعت را تحت تأثیر قرار خواهد داد.

در ادامه اقدامات سال‌های گذشته در زمینه مدیریت ریسک و نظام مدیریت ریسک جامع، مدیریت ریسک در ۹ دسته به شرح زیر مورد پیگیری قرار گرفت:

ریسک بازار	ریسک مالی ریسک منابع مالی ریسک نقدینگی ریسک حسابداری	ریسک عملیاتی ریسک فرآیندی ریسک سرمایه‌های انسانی ریسک فناوری
ریسک سیاسی	ریسک اقتصادی	ریسک برند
ریسک استراتژی	ریسک قانونی	ریسک فرهنگی و اجتماعی

و همچنین مدیریت ریسک‌های شرکت در قالب گام‌های زیر در حال پیگیری است:
۱- شناسایی ریسک، ۲- تجزیه و تحلیل ریسک و ۳- تعیین استراتژی واکنش به ریسک.

فعالیت‌های توسعه منابع انسانی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن به منظور استفاده حداکثری از قابلیت کارکنان، افزایش ماندگاری، حفظ انگیزه و کمک به شکوفایی توانمندی ایشان و در راستای ارزش‌های سازمانی مبنی بر حفظ تعلق سازمانی و توسعه ابتکار و نوآوری رویکرد آموزش و توسعه منابع انسانی و به تبع آن ارتقاء شغلی پرسنل را طراحی و مورد بهره‌برداری قرار داده است. در همین راستا مدیریت منابع انسانی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در سال مالی ۱۳۹۵ نسبت به برگزاری ۳,۰۳۲ نفر ساعت آموزش برای پرسنل رده‌های مختلف شرکت اقدام نموده است.

مدیران ارشد شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن بر این باورند که توسعه مشارکت کارکنان همسو با اهداف شرکت، بدون ایجاد انگیزه در آنها و توجه هدفمند به منابع انسانی میسر نخواهد شد. در این راستا رویکرد جبران خدمت کارکنان منطبق با سیاست‌های گروه طراحی و اجراء شده و به مرور

زمان مورد بازنگری قرار گرفته است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن به منظور شناسایی میزان رضایت کارکنان اقدام به تعریف رویکرد نظر سنجی از کارکنان نموده است.

رویکرد نظام ارزیابی عملکرد در راستای افزایش بهره‌وری و نگهداشت پرسنل شایسته تعریف، طراحی و اجراء شده است. این رویکرد در قالب فرایند ارزیابی عملکرد مدون و اجرایی گردیده است.

رعایت اصول اخلاقی همواره برای ایجاد محیطی سالم و آماده جهت فعالیت مولد کارکنان و افزایش کیفیت کار ایشان، مورد توجه بوده است. به منظور حصول اطمینان از رعایت اصول اخلاقی در تمامی سطوح سازمانی و رعایت مسائل انضباطی، این مهم با تدوین آیین‌نامه انضباط کار به صورت نظام‌مند در شرکت توسعه یافته است.

دوره‌های آموزشی برگزار شده توسط واحد آموزش شرکت در سال ۹۵ به شرح ذیل بوده است:

ردیف	نام دوره	تاریخ برگزاری	ساعات آموزشی	تعداد آموزش گیرندگان	نفر ساعت آموزشی
۱	مهندسی ارزش و مدیریت هزینه	۹۴/۱۰/۱۴-۱۵	۱۶	۱	۱۶
۲	کارگاه ساخت و ساز سبز	۹۴/۱۱/۰۸	۸	۱	۸
۳	دوره آموزشی ISO 2015	۹۴/۱۱/۲۰-۲۱	۱۶	۵۴	۸۶۴
۴	سمینار اقتصاد مسکن	۹۴/۱۱/۲۴	۴	۵۲	۲۰۸
۵	یازدهمین کنفرانس مدیریت پروژه	۹۴/۱۱/۲۴-۲۵	۱۶	۲	۳۲
۶	دومین همایش ملی مهندسی سازه ایران	۹۴/۱۲/۰۵-۰۶	۱۶	۱	۱۶
۷	مالیات بر ارزش افزوده	۹۵/۰۶/۰۲	۱۲	۱۲	۱۴۴
۸	دوره آموزشی IFRS	۹۵/۰۶/۰۹	۳۲	۳۰	۹۶۰
۹	مقررات بیمه	۹۵/۰۶/۱۰	۸	۲۵	۲۰۰
۱۰	مقررات بازار سرمایه	۹۵/۰۶/۲۳	۴	۱۹	۷۶
۱۱	مبارزه با پولشویی	۹۵/۰۶/۱۷	۴	۲۹	۱۱۶
۱۲	نسخه جدید پورتال	۹۵/۰۸/۰۸	۷	۲۶	۱۸۲
۱۳	اجرای قوانین انرژی در ساختمان	۹۵/۰۸/۱۱	۱۴	۳	۴۲
۱۴	مشارکت در ساخت	۹۵/۰۸/۱۲	۹	۱۴	۱۲۶
۱۵	چهارمین سمپوزیوم مدیران حرفه‌ای پروژه	۹۵/۰۸/۱۳	۸	۱	۸
۱۶	چهارمین کنفرانس مدیریت استراتژیک	۹۵/۰۹/۱۶	۸	۱	۸
۱۷	نظارت و حسابداری	۹۵/۰۹/۱۶	۴	۱	۴
۱۸	کارگاه آموزشی حقوق اراضی و املاک	۹۵/۰۹/۱۷	۱۸	۱	۱۸
۱۹	مهارت‌های تنظیم قرارداد	۹۵/۱۰/۰۲	۴	۱	۴
جمع					۳,۰۳۲



اطلاعات مربوط به ترکیب نیروی انسانی شرکت از لحاظ سطح تحصیلات و حوزه فعالیت

ردیف	سطح تحصیلات حوزه فعالیت	فوق لیسانس و بالا تر	لیسانس	فوق دیپلم	دیپلم و پایین تر	جمع کل
۱	حوزه مدیر عامل	۱	۰	۱	۱	۳
۲	معاونت مالی و منابع انسانی	۵	۶	۲	۷	۲۰
۳	معاونت برنامه‌ریزی و امور شرکت‌ها	۵	۴	۰	۰	۹
۴	معاونت توسعه فناوری و ساخت	۷	۲	۰	۰	۹
۵	مدیریت فناوری اطلاعات	۳	۱	۲	۰	۶
۶	مدیریت حقوقی و امور املاک	۱	۲	۱	۰	۴
۷	مدیریت مجامع و امور شرکت‌ها	۱	۱	۱	۰	۳
۸	مدیریت روابط عمومی	۱	۳	۰	۰	۴
جمع کل						۵۸

اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع

- تصمیم‌گیری در خصوص پوشش بیمه‌ای پروژه‌های در جریان و تکمیل شده شرکت‌های فرعی به هیأت مدیره شرکت‌های مذکور تفویض گردید.
- در خصوص پرداخت سود سهام، تلاش شده است تا با تعامل با سهامداران، نسبت به پرداخت اقدام گردد.
- افشای اطلاعات شرکت‌های تابعه در سامانه کدال مطابق با ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار صورت گرفته است.

پیشنهاد هیأت مدیره برای تقسیم سود

میزان سود قابل تخصیص ۱,۷۷۱,۶۸۴ میلیون ریال بوده که به شرح ذیل تخصیص یافته است:

- سود سهام مصوب سال ۱۳۹۴ به ۸۷۵,۰۰۰ میلیون ریال
- انتقال به اندوخته قانونی به مبلغ ۲۱,۹۱۹ میلیون ریال

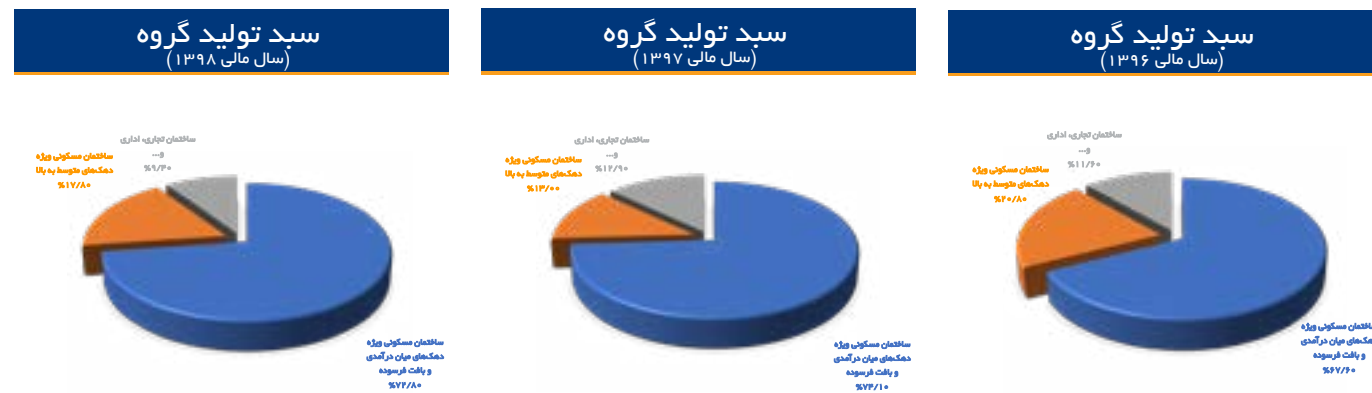
با عنایت به تخصیص صورت گرفته، ۸۷۴,۷۶۵ میلیون ریال سود قابل تقسیم می‌باشد که با توجه به استراتژی‌های توسعه‌ای شرکت پیشنهاد می‌گردد، تقسیم سود به میزان ۱۰ درصد سود قابل تقسیم انجام پذیرد. بدیهی است تصمیم‌گیری نهایی در خصوص این موضوع با صلاحدید مجمع محترم انجام خواهد شد.

اهداف کمی شرکت

ترکیب سبد آتی تولیدات شرکت

براساس برنامه استراتژیک مصوب گروه و نیز تحلیل بازار آتی، تحولات صورت گرفته در بازار مسکن طی سال‌های اخیر و کاهش قدرت خرید خانوارها، کمیت برنامه و بودجه با هدف بهبود و متناسب‌سازی ترکیب پرتفوی شرکت‌ها با نیاز غالب بازار خانوار مصرفی در کشور، هدف ۳ ساله‌ای را برای اصلاح روند مذکور برنامه‌ریزی کرده که طی آن در انتهای سال مالی ۱۳۹۸، سهم پروژه‌های مسکونی میان‌درآمدی، متوسط به بالا و تجاری-اداری از ترکیب سبد پروژه‌های شرکت‌ها به ترتیب ۱۶، ۷۵ و ۹ درصد خواهد شد که حاکی از رشد سهم مسکن ویژه دهک‌های میان‌درآمدی در تعریف سبد پروژه‌های شرکت‌ها دارد.

برنامه‌های آینده شرکت



با توجه به توضیحات مطروحه ترکیب سبد تولید شرکت‌های تابعه بر حسب دهک‌های درآمدی در سال‌های مالی ۱۳۹۶، ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ به صورت زیر هدف‌گذاری و به عنوان ورودی برنامه و بودجه سالانه شرکت‌ها قرار داده شد (اهداف براساس سال مالی شرکت‌های تابعه یعنی از ابتدای مهر تا پایان شهریور ارائه شده است):

عنوان	سال مالی ۱۳۹۶	سال مالی ۱۳۹۷	سال مالی ۱۳۹۸
تولید سالانه (سطح ساخته‌شده) - مترمربع	۲۹۵،۹۴۸	۳۹۰،۰۰۰	۴۹۰،۰۰۰
سهم باقیمانده تولید برای سال مالی آتی- مترمربع	۸۰۰،۰۰۰	۹۵۰،۰۰۰	۸۸۰،۰۰۰
برنامه تعریف پروژه‌های جدید- مترمربع	۲۷۲،۰۰۰	۵۵۰،۰۰۰	۴۲۰،۰۰۰
تعداد واحدهای مسکونی ساخته شده	۲،۹۵۹	۳،۹۰۰	۴،۹۰۰



برنامه های آینده شرکت

حوزه فنی و ساخت

- بازنگری و اصلاح دستورالعمل‌های حوزه فنی و اجرایی و مدیریت پروژه گروه متناسب با تکنولوژی، استانداردها و قوانین و مقررات روز با تمرکز بر افزایش کیفیت به عنوان مزیت رقابتی محصولات گروه
- برنامه‌ریزی جهت ایجاد مدیریت سبد پروژه‌ها در سطح گروه با استفاده از ابزارهایی چون دفتر مدیریت پروژه سازمانی (EPMO) در شرکت مادر و دفاتر مدیریت پروژه (PMO) در سطح شرکت‌ها با هدف کاهش هزینه‌ها و زمان اجرای پروژه‌ها و کنترل انطباق پروژه‌ها با اهداف در طول حیات پروژه
- تدوین چارچوب فنی و اجرایی قراردادهای مشارکت در ساخت
- طراحی، استقرار و راهبری سامانه مدیریت اطلاعات پروژه‌های گروه در دو فاز شامل پایگاه داده‌های کنترل پروژه گروه در کوتاه مدت و در فاز نهایی سامانه جامع مدیریت اطلاعات پروژه‌ها (PMIS)
- ایجاد هم‌افزایی بین شرکت‌های گروه و شرکت مهندسين مشاور و شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن در حوزه تولید
- فعالیت‌های حوزه تحقیق و توسعه با رویکرد شناسایی فناوری‌های نوین در حوزه ساخت و مدیریت پروژه‌ها جهت ایجاد مزیت رقابتی در محصولات و حل مشکلات جاری پروژه‌های گروه
- احیا و ارتقای کیفیت فنی و اجرایی از طریق کنترل و ارزیابی از فاز طراحی تا بهره‌برداری

سیاست‌های راهبردی

- اصلاح سبد تولیدات و پروژه‌های در دست ساخت شرکت‌های گروه با هدف انطباق بیشتر با سیاست‌های بالادستی، استراتژی‌های گروه و نتایج مورد انتظار در برنامه و بودجه سالانه
- حضور در ۳ پروژه بافت فرسوده جهت استفاده از حداکثر امتیازات و معافیت‌های ممکن
- توسعه سهم بازار و ورود به بازارهای جدید از طریق تعریف ۳ مگا پروژه، اجرای یک پروژه از محل جذب سرمایه‌گذاری‌های خارجی و ورود به بازار تأمین مسکن کارکنان نهاده‌ها و سازمان‌های معتبر در قالب پروژه‌های مسکونی و اداری در مجموعه شرکت‌های تابعه
- طراحی مدل ارزیابی عملکرد مدیران عامل و اعضای هیأت‌مدیره با تمرکز بر تحقق برنامه‌های سالانه
- افزایش سهم پروژه‌های ویژه دهک‌های میان درآمدی و بافت فرسوده در پرتفوی پروژه‌ها
- توانمندسازی اعضای هیأت مدیره با طراحی دوره‌های کاربردی
- بازنگری استراتژی‌های گروه براساس تحلیل‌های بازار و محیط و پیاده‌سازی آن‌ها در قالب برنامه و بودجه سالانه
- بازنگری در ساختار منابع انسانی شرکت‌ها با توجه به استراتژی بهینه اجرای پروژه‌ها (پیمان کل یا جزء) و با تمرکز بر جذب، نگهداری و توسعه پرسنل شرکت بصورت چند تخصصی

توسعه سازمان و هم‌افزایی

- افزایش هم‌افزایی با بانک مسکن و شرکت‌های تابعه بانک مسکن در راستای سیاست‌های دولت و انجام مأموریت‌های توسعه‌ای بانک مسکن
- تعیین تکلیف دارایی‌های راکد و پروژه‌های نیمه‌کاره گروه
- ارتقای سطح هم‌افزایی در طول زنجیره ارزش گروه از طریق اقداماتی نظیر تداوم هم‌اندیشی‌های مدیران گروه با رویکرد بهبود تعاملات، بازنگری در مأموریت و مدل تعاملات شرکت‌های پشتیبان گروه، ارتقای واحدهای بازاریابی و فروش شرکت‌ها با هدف چابک‌سازی و اثربخش نمودن عملیات بازاریابی، فروش و ...
- بازنگری و بهبود فرایندهای کسب و کار و بهبود استقرار سیستم ISO 9001:2015
- بازنگری مدل ارزیابی عملکرد و رتبه‌بندی شرکت‌ها
- برنامه‌ریزی برای تعیین تکلیف اسناد مالکیت پروژه‌های تحویل شده در سنوات گذشته

حوزه مالی و منابع انسانی

- ورود به موسسات پس انداز و تسهیلات در ۶ استان کشور با همکاری بانک مسکن
- تأمین مالی ۴ پروژه از طریق بازار سرمایه از طریق ابزارهایی چون صندوق زمین و ساختمان
- تخصیص حداقل ۵۰۰ میلیارد ریال تسهیلات مشارکت در ساخت به واحدهای تولیدی شرکت
- اصلاح و جاری‌سازی فرایند برنامه و بودجه عملیاتی در کلیه شرکت‌های تابعه
- طراحی مدل‌های نوین فروش و بازاریابی متناسب با شرایط بازار، وضعیت و نوع پروژه‌ها، روش‌های تأمین مالی و وضعیت شرکت‌های تابعه
- تقویت و توسعه مدیران میانی گروه با استفاده از راهکارهای توسعه منابع انسانی

گزیده داده های مربوط به بودجه مالی شرکت (پیش بینی حسابرسی شده صورت سود و زیان)

گزیده اطلاعات مربوط به بودجه مالی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ به شرح ذیل است:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰	
۶۹۵,۵۸۳	سود حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها
۵۲۰	سود حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌ها
۱۵,۲۶۲	سود حاصل از سایر فعالیت‌ها
۷۱۱,۳۶۵	جمع درآمدها
(۱۵۷,۳۵۰)	هزینه‌های فروش، اداری و تشکیلاتی
۵۱۷	خالص سایر درآمدهای عملیاتی
۵۵۴,۵۳۲	سود عملیاتی
(۱۶,۲۵۳)	هزینه‌های مالی
۱,۴۸۲	خالص سایر درآمدهای غیرعملیاتی
۵۳۹,۷۶۱	سود قبل از مالیات
(۱۶۲)	مالیات
۵۳۹,۵۹۹	سود خالص
۱۰۱	سود عملیاتی هر سهم - ریال
۹۸	سود قبل از مالیات هر سهم - ریال
۹۸	سود خالص هر سهم - ریال
۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام



پروژه‌های در دست اجرا

تجاری – اداری عتیق تهران



مساحت زمین: ۷۳۰ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۶,۵۳۶ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۳ طبقه
تعداد واحد: ۲۱ واحد اداری و ۲۱ واحد تجاری
نوع اسکلت: فلزی

مسکونی پردیس المپیک



مساحت زمین: ۹,۹۸۲ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۷۷,۷۰۶ مترمربع
تعداد بلوک: ۲ بلوک ۲۷ طبقه
تعداد واحد: ۳۹۶ واحد مسکونی
نوع اسکلت: فلزی

تجاری مروارید پردیس



مساحت زمین: ۵,۸۵۸ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۲۳,۰۲۹ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۵ طبقه
تعداد واحد: ۹۷ واحد تجاری
نوع اسکلت: بتنی

تجاری – اداری سپهر تهران پارس



مساحت زمین: ۲,۵۶۱ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۲۴,۵۷۷ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۲ طبقه
تعداد واحد: ۱۸ واحد اداری و ۴۷ واحد تجاری
نوع اسکلت: بتنی

شهرک مسکونی کلار آباد



مساحت زمین: ۳۶,۵۸۶ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۳۰,۰۰۹ مترمربع
تعداد بلوک: ۵۶ بلوک
تعداد واحد: ۵۶ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی، تجاری و اداری ترنج



مساحت زمین: ۴,۰۰۰ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۳۶,۴۸۲ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۶ طبقه
تعداد واحد: ۸۴ واحد مسکونی، ۵۸ واحد تجاری و ۴۰ واحد اداری
نوع اسکلت: بتنی

برخی از پروژه‌های شرکت‌های تابعه

مسکن خوب زندگی می‌کند

پروژه‌های در دست اجرا

مسکونی بهار آزادی



مساحت زمین: ۱,۰۸۰ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۵,۲۸۶ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۸ طبقه
تعداد واحد: ۱۳ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی نیلوفر شیراز - فاز ۳ و ۴



مساحت زمین: ۹,۱۴۵ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۲۶,۹۵۰ مترمربع
تعداد بلوک: ۶ بلوک ۵ و ۹ طبقه
تعداد واحد: ۲۰۷ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی مطهری



مساحت زمین: ۹۵۸ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۵,۲۴۹ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۷ طبقه
تعداد واحد: ۲۵ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

اداری - تجاری سپهر وحید



مساحت زمین: ۵۴۷ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۳,۹۹۱ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۹ طبقه
تعداد واحد: ۱۹ واحد اداری و ۲ واحد تجاری
نوع اسکلت: بتنی

اداری - تجاری خواجه نظام الملک



مساحت زمین: ۳۹۲ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۱,۹۶۳ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۵ طبقه
تعداد واحد: ۱۲ واحد اداری و ۲ واحد تجاری
نوع اسکلت: بتنی

تجاری - اداری چهارباغ بالا



مساحت زمین: ۲,۳۵۷ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۱۶,۳۷۰ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۵ طبقه
تعداد واحد: ۶۰ واحد تجاری و ۳۲ واحد اداری
نوع اسکلت: فلزی

پروژه‌های در دست اجرا

شهرک مسکونی آفتاب رویان



مساحت زمین: ۳۴,۷۶۰ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۲۱,۸۶۷ مترمربع
تعداد بلوک: ۶۶ بلوک
تعداد واحد: ۶۶ واحد مسکونی و ۱ واحد تجاری
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی - درمانی نگین شهر ری



مساحت زمین: ۵,۲۶۹ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۳۴,۶۰۷ مترمربع
تعداد بلوک: ۶ بلوک ۹ طبقه
تعداد واحد: ۲۹۵ واحد مسکونی و ۱ واحد درمانی
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی، تجاری و خدماتی ستاره کیش



مساحت زمین: ۲۰ هکتار
مساحت واحدهای مسکونی: ۳۲۷,۶۹۸ مترمربع
مساحت واحدهای خدماتی تجاری: ۱۷,۳۰۴ مترمربع
تعداد واحد: ۳۲۵ واحد ویلا و ۱۵۴۱ واحد آپارتمانی
نوع اسکلت: بتنی و فلزی

مسکونی جماران تهران



مساحت زمین: ۳,۸۶۹ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۱۸,۰۶۰ مترمربع
تعداد بلوک: ۳ بلوک ۱۰ طبقه
تعداد واحد: ۶۰ واحد مسکونی
نوع اسکلت: فلزی

مسکونی ویلا کرمان



مساحت زمین: ۱,۶۵۷ مترمربع
مساحت واحدهای مسکونی: ۱۰,۵۰۰ مترمربع
مساحت واحدهای خدماتی تجاری: ۲ بلوک ۱۰ طبقه
تعداد واحد: ۴۱ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی دراک شیراز



مساحت زمین: ۳۳,۲۶۴ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۹۷,۲۰۴ مترمربع
تعداد بلوک: ۸ بلوک ۶ الی ۱۸ طبقه
تعداد واحد: ۵۴۹ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

پروژه‌های در دست اجرا

مسکونی – تجاری مروارید اردبیل



مساحت زمین: ۱,۸۵۵ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۱۰,۵۱۸ مترمربع
تعداد بلوک: ۲ بلوک ۱۰ و ۱۳ طبقه
تعداد واحد: ۶۷ واحد مسکونی و ۹ واحد تجاری
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی نرگس رشديه تبریز



مساحت زمین: ۳,۰۴۹ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۱۹,۰۵۸ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۷ طبقه
تعداد واحد: ۹۶ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی باران



مساحت زمین: ۱۰,۴۹۸ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۲۳,۸۴۹ مترمربع
تعداد بلوک: ۲ بلوک ۱۰ و ۱۲ طبقه
تعداد واحد: ۱۴۰ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی فرشته (صفائیه)



مساحت زمین: ۴,۰۴۴ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۱۵,۵۰۰ مترمربع
تعداد بلوک: ۲ بلوک ۹ طبقه
تعداد واحد: ۴۸ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی بام چالوس – بلوک ۱



مساحت زمین: ۱۷,۶۳۵ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۲۷,۶۵۰ مترمربع
تعداد بلوک: ۳ بلوک ۱۹ طبقه
تعداد واحد: ۱۱۴ واحد مسکونی
نوع اسکلت: فلزی

مسکونی الماس خاوران



مساحت زمین: ۴,۷۰۴ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۲۶,۵۲۲ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۷ طبقه
تعداد واحد: ۱۲۴ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی بهارستان



مساحت زمین: ۳۱,۹۵۴ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۵۳,۴۶۰ مترمربع
تعداد بلوک: ۱۳ بلوک ۷ طبقه
تعداد واحد: ۳۷۰ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی – تجاری نگین مشهد



مساحت زمین: ۴,۶۹۶ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۲۹,۳۵۴ مترمربع
تعداد بلوک: ۳ بلوک ۱۲ طبقه
تعداد واحد: ۱۲۰ واحد مسکونی و ۱۴ واحد تجاری
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی گلغام – بلوک B و C



مساحت زمین: ۱,۲۱۸ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۴,۰۱۰ مترمربع
تعداد بلوک: ۲ بلوک ۵ طبقه
تعداد واحد: ۲۶ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی درنا بابلسر



مساحت زمین: ۱۰,۶۴۴ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۲۰,۶۵۰ مترمربع
تعداد بلوک: ۶ بلوک ۶ طبقه
تعداد واحد: ۱۸۱ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی رواق مشهد – فاز ۱



مساحت زمین: ۲,۷۳۱ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۱۱,۷۰۵ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۹ طبقه
تعداد واحد: ۹۳ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی – تجاری سعادت



مساحت زمین: ۱,۶۳۴ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۹,۲۶۱ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۷ طبقه
تعداد واحد: ۴۰ واحد مسکونی، ۱۱ واحد تجاری و ۲ واحد اداری
نوع اسکلت: بتنی

پروژه‌های تکمیل شده

بعثت کرمان - فاز ۵



مساحت زمین: ۸,۱۹۵ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۱۶,۳۸۴ مترمربع
تعداد بلوک: ۸ بلوک ۶ طبقه
تعداد واحد: ۱۲۰ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

پروژه‌های در دست اجرا

مسکونی منزله کرمانشاه



مساحت زمین: ۱,۶۰۲ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۱۲,۱۰۰ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۲ طبقه
تعداد واحد: ۷۲ واحد مسکونی و ۶ واحد تجاری
نوع اسکلت: بتنی

پروژه‌های در دست اجرا

مسکونی لاکانشهر - فاز ۱



مساحت زمین: ۲,۷۰۰ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۴,۵۲۸ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۶ طبقه
تعداد واحد: ۴۰ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

ساختمان پزشکان آتیه (درمانگران)



مساحت زمین: ۱,۲۲۶ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۱۱,۸۱۸ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۴ طبقه
تعداد واحد: ۷۲ واحد درمانی و ۲ واحد تجاری
نوع اسکلت: فلزی

پروژه‌های تکمیل شده

مسکونی نگین پردیس



مساحت زمین: ۱۳,۲۸۹ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۲۴,۵۳۳ مترمربع
تعداد بلوک: ۵ بلوک ۹ طبقه
تعداد واحد: ۱۶۸ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

ویلايي ستاره کیش - فاز ۴



مساحت زمین: ۶,۲۷۰ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۹,۲۹۹ مترمربع
تعداد بلوک: ۱۳ بلوک ۳,۵ طبقه
تعداد واحد: ۷۳ واحد مسکونی
نوع اسکلت: فلزی

مسکونی - تجاری مدائن



مساحت زمین: ۹۲۴ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۴,۲۰۴ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۷ طبقه
تعداد واحد: ۱۷ واحد مسکونی و ۵ واحد تجاری
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی - تجاری فرمانیه



مساحت زمین: ۷۵۰ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۵,۶۷۹ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۱ طبقه
تعداد واحد: ۳۲ واحد مسکونی و ۵ واحد تجاری
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی مهتاب قم



مساحت زمین: ۲,۷۹۲ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۱۱,۳۴۹ مترمربع
تعداد بلوک: ۴ بلوک ۸ طبقه
تعداد واحد: ۸۲ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی سپیده اراک



مساحت زمین: ۱۹,۶۵۶ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۵۸,۶۷۰ مترمربع
تعداد بلوک: ۹ بلوک ۱۱ طبقه
تعداد واحد: ۴۸۰ واحد مسکونی
نوع اسکلت: قالب تونلی

مسکونی جم اراک



مساحت زمین: ۷۸۵ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۲,۷۰۰ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۷ طبقه
تعداد واحد: ۱۸ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی نارون اراک



مساحت زمین: ۷,۵۳۴ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۱۹,۸۳۷ مترمربع
تعداد بلوک: ۲ بلوک ۱۲ طبقه
تعداد واحد: ۱۴۴ واحد مسکونی
نوع اسکلت: قالب تونلی



پروژه‌های آتی

نام شرکت	نام پروژه	زیربنای کل	تعداد واحد
شمالغرب	بازار میل اردبیل	۴۳,۰۰۰	۱۴۲
شمالغرب	ارغوان رشديه تبریز	۱۹,۵۰۰	۹۰
شمالغرب	اسکان تبریز	۳۳,۰۰۰	۱۵۰
شمالغرب	مسکونی خدماتی گلشهر	۲,۰۰۰	۱۲۶
الوند	مسکونی - اداری الوند	۱۱,۰۴۱	۶۵
الوند	مسکونی سهند	۹,۹۲۷	۷۲
پردیس	مسکونی ارکیده ۱	۱۲,۳۳۵	۸۴
پردیس	مسکونی ارکیده ۲	۳۲,۷۴۶	۲۳۱
پردیس	مسکونی- اداری کوهک	۱۴,۸۳۲	۷۸
پردیس	سوهانک	۴۲,۷۰۴	۳۵۰
تهران	اراج	۱۲۰,۰۰۰	۷۲۰
شمالشرق	ستایش	۱۲,۵۰۰	۷۰
شمالشرق	مهیا	۵,۴۶۰	۴۲
شمالشرق	مسکونی-تجاری صدرا	در دست طراحی	
گیلان	لاکانشهر	۱۸,۱۲۰	۱۶۰
گیلان	گلفام	۹,۰۰۰	۵۶
گیلان	باران	۳۰,۰۰۰	۲۴۰
جنوب	هشت بهشت ۲	در دست طراحی	
جنوب	ستاره شهرپور کیش	۸,۳۲۳	۱۸۰
جنوب	نسیم آسمان	۵۰,۵۴۰	۳۸۴
البرز	اداری قبادیان	۴,۱۴۵	۱۱
جمع کل		۴۷۹,۱۷۳	۳,۲۵۱

پروژه‌های تکمیل شده

مرکز خرید دیلمان



مساحت زمین: ۳,۴۹۶ مترمربع

مساحت کل زیربنا: ۱۹,۶۶۲ مترمربع

تعداد بلوک : ۱ بلوک ۴ طبقه

تعداد واحد: ۱۱۴ واحد تجاری

نوع اسکلت: بتنی

مسکونی - تجاری مهرگان



مساحت زمین: ۴۰۰ مترمربع

مساحت کل زیربنا: ۲,۵۷۹ مترمربع

تعداد بلوک : ۱ بلوک ۸ طبقه

تعداد واحد: ۱۹ واحد مسکونی و ۲ واحد تجاری

نوع اسکلت: فلزی

ارتباط با شرکت

آدرس: میرداماد- میدان مادر- خیابان شاه نظری - نبش کوچه ششم - شماره ۸
تلفن: ۲۲۹۱۳۵۹۰-۸
دورنگار: ۲۲۹۱۳۵۹۹
سایت اینترنتی: www.maskanco.ir
پست الکترونیکی: info@maskanco.ir

روابط سرمایه‌گذاران

آدرس: میرداماد- میدان مادر- خیابان شاه نظری - نبش کوچه ششم - شماره ۸ - طبقه دوم
تلفن: ۲۲۹۱۳۵۷۲
دورنگار: ۲۲۹۱۴۱۵۲
سایت اینترنتی: www.maskanco.ir
پست الکترونیکی: investment@maskanco.ir

اشخاص پاسخگو به سوالات سهامداران

آقای محمود حیدری
تلفن: ۲۲۹۱۳۵۸۵
دورنگار: ۲۲۹۱۳۵۷۵

اطلاعات تماس با شرکت



گزارش حسابرس و بازرس قانونی و صورت‌های مالی



گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
به انضمام
صورت‌های مالی تلفیقی گروه و شرکت اصلی
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۵



وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان حسابرسی

گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی
به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش نسبت به صورتهای مالی
مقدمه

۱ - صورتهای مالی تلفیقی گروه و شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) شامل ترازنامه‌ها به تاریخ ۳۰ آذر ۱۳۹۵ و صورتهای سود و زیان و جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشتهای توضیحی ۱ تا ۳۹ توسط این سازمان، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیئت‌مدیره در قبال صورتهای مالی

۲ - مسئولیت تهیه صورتهای مالی یاد شده طبق استانداردهای حسابداری، با هیئت‌مدیره شرکت است. این مسئولیت شامل طراحی، اعمال و حفظ کنترلهای داخلی مربوط به تهیه صورتهای مالی است به گونه‌ای که این صورتهای عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

مسئولیت حسابرسی و بازرسی قانونی

۳ - مسئولیت این سازمان، اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی یاد شده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می‌کند این سازمان الزامات آئین رفتار حرفه‌ای را رعایت و حسابرسی را به گونه‌ای برنامه‌ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف بااهمیت در صورتهای مالی، اطمینان معقول کسب شود. حسابرسی شامل روشهایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورتهای مالی است. انتخاب روشهای حسابرسی، به قضاوت حسابرسی، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورتهای مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرهای داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روشهای حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترلهای داخلی واحد تجاری، بررسی می‌شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیئت‌مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است.

گزارش
سازمان حسابرسی

آدرس: تهران، میدان آرژانتین، خیابان شهید احمد قصاب، خیابان شهید احمدیان، پلاک ۷

www.audit.org.ir

تلفن: ۸۲۱۸۲۱۰۰ - ۸۸۷۲۲۴۳۵

گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی (ادامه)
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

این سازمان اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی، کافی و مناسب است.

همچنین این سازمان مسئولیت دارد ضمن ایفای وظایف بازرسی قانونی، موارد لازم و نیز موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت را به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش کند.

اظهارنظر

۴ - به نظر این سازمان، صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی گروه و شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) در تاریخ ۳۰ آذر ۱۳۹۵ و عملکرد مالی و جریانهای نقدی گروه و شرکت را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه‌های بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می‌دهد.

تأکید بر مطلب خاص

۵ - با توجه به یادداشتهای توضیحی ۱-۲، ۸-۲، ۹-۲ و ۱۳-۲، پروژه‌های در جریان تکمیل و نیز پروژه‌های تکمیل شده شرکت‌های فرعی و دارایی‌های ثابت گروه، از پوشش بیمه‌ای کافی برخوردار نمی‌باشد. اظهارنظر این سازمان در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

۶ - باتوجه به یادداشت توضیحی ۱-۱-۱۶، طبق مفاد ماده ۲۷ اصلاحیه جدید قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۹ تیر ۱۳۹۴ قابل اجرا از ابتدای سال ۱۳۹۵، اولین نقل و انتقال املاک علاوه بر مالیات قطعی موضوع ماده ۵۹ این قانون، مشمول مالیات علی‌الحساب به نرخ ۱۰٪ به ماخذ ارزش معاملاتی ملک مورد انتقال می‌باشد و مالیات قطعی پس از رسیدگی طبق مقررات مربوط تعیین خواهد شد. باتوجه به اینکه آیین‌نامه اجرایی نحوه تعیین درآمد مشمول مالیات ساخت املاک تاکنون به تصویب هیئت‌وزیران نرسیده، لذا مالیات واحدهای ساختمانی واگذار شده در شش‌ماه اول سال ۱۳۹۵ شرکت‌های فرعی براساس قانون قبلی محاسبه و منظور شده است. اظهارنظر این سازمان در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

گزارش
سازمان حسابرسی

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی

۷- با توجه به یادداشت توضیحی ۱۷، مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در مورد پرداخت سود به صاحبان سهام ظرف مدت مقرر قانونی بطور کامل رعایت نشده است.

۸- مفاد تبصره ۲ اصلاحیه ماده ۲۴۱ اصلاحیه قانون تجارت (مصوب ۱۳۹۵/۲/۲۰) مبنی بر ممنوعیت انتخاب همزمان یک فرد به عنوان مدیر عامل یا عضو هیئت مدیره در بیش از یک شرکت که تمام یا بخشی از سرمایه آن متعلق به دولت باشد، در خصوص مدیرعامل شرکت رعایت نشده است. توضیح اینکه مدیر عامل شرکت همزمان عضو هیئت مدیره شرکت های سرمایه گذاری مسکن تهران و البرز نیز بوده است.

۹- طبق بررسیهای بعمل آمده و تأییدیه مدیران، میانگین حقوق و مزایای ناخالص ماهانه مدیرعامل سابق در شش ماهه ابتدای سال مالی مورد گزارش (شامل ۱۷۵۰ میلیون ریال پاداش سال قبل) بالغ بر ۸۰۲ میلیون ریال و میانگین حقوق و مزایای ناخالص ماهانه مدیر عامل فعلی شرکت بالغ بر ۳۴۱ میلیون ریال (بدون پاداش سالانه) بوده است. مضافاً مبلغ ۱۹۵۰ میلیون ریال از پاداش مصوب مجمع عمومی صاحبان سهام به ۴ نفر از اشخاص حقیقی نماینده اعضای حقوقی هیئت مدیره پرداخت گردیده است. با توجه به تعلق حدود ۴۵ درصد از سهام شرکت به گروه مالی بانک مسکن انطباق پرداختها با قوانین و مقررات جاری مشخص نشده و توجیهات لازم در این زمینه ارائه نگردیده است.

۱۰- پیگیری های هیئت مدیره شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۱ اسفند ۱۳۹۴ صاحبان سهام در رابطه با بندهای ۷ و ۱۴ این گزارش به نتیجه قطعی نرسیده است.

۱۱- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۲-۳ به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت مدیره شرکت به اطلاع این سازمان رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. معاملات مذکور، با رعایت تشریفات مقرر در ماده قانونی یاد شده در خصوص کسب مجوز از هیئت مدیره صورت پذیرفته است. مضافاً نظر این سازمان به شواهدی حاکی از اینکه معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نگردیده است.

گزارش
سازمان حسابرسی

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

۱۲- گزارش هیئت مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این سازمان قرار گرفته است. با توجه به رسیدگیهای انجام شده، نظر این سازمان به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت مدیره باشد، جلب نشده است.

گزارش در مورد سایر مسئولیتهای قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۳- ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در ارتباط با مفاد بندهای ۴ و ۱۰ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان مبنی بر ارائه (افشا) صورتهای مالی میان دوره ای و سالانه شرکت های اصلی و فرعی ظرف مهلت مقرر، بندهای ۱ و ۲ ماده ۷ دستورالعمل شناسایی و ثبت نهادهای مالی فعال در بازار اوراق بهادار نزد سازمان (ضوابط و مقررات شرکت های هلدینگ) مبنی بر تخصیص حداقل ۸۰ و ۲۰ درصد دارایی ها به ترتیب به سرمایه گذاری در اوراق بهادار و سرمایه گذاری در سهام یا سهم الشرکه یا واحدهای سرمایه گذاری موسسات یا صندوق های سرمایه گذاری و ماده ۵ دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار در خصوص پرداخت سود تقسیم شده مصوب مجمع عمومی بطور کامل رعایت نشده است.

۱۴- در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مبارزه با پولشویی و آئین نامه ها و دستورالعمل های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این سازمان مورد ارزیابی قرار گرفته است. با توجه به بررسی های انجام شده این سازمان به موارد بااهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده برخورد نکرده است.

۴ اسفند ۱۳۹۵

سازمان حسابرسی

سیداکبر موسوی داور

دکتر معرفتی



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهام عام)

ترازنامه تلفیقی

در تاریخ ۳۰ آذرماه ۱۳۹۵

داراییها	پادداشت	۱۳۹۵/۰۹/۳۰	۱۳۹۴/۰۹/۳۰	پادداشت	۱۳۹۵/۰۹/۳۰	۱۳۹۴/۰۹/۳۰	(تجدید اثره شده)	میلیون ریال
داراییهای جاری:								
موجودی نقد	۳	۲۸۱,۹۵۲	۶۴۴,۲۸۹	۱۵-۱	۲,۰۸۳,۳۶۶	۱,۷۰۴,۰۲۷		
سرمایه گذاریهای کوتاه مدت	۴	۶۱,۵۲۷	۶۵,۳۹۷	۱۶	۱۰۶,۱۱۴	۱۴۷,۹۸۲		
دریافتیهای تجاری و غیرتجاری	۵	۲,۷۲۲,۵۷۲	۳,۵۲۰,۵۱۵	۱۷	۶۵۷,۰۲۸	۲۷۷,۹۸۲		
موجودی مواد و کالا	۶	۳۱۸,۲۴۰	۳۰۰,۷۵۱	۱۸	۲,۲۶۰,۷۸۱	۲,۹۴۰,۰۶۷		
پیش دریافتها	۷	۳۴۶,۶۷۶	۳۲۸,۱۰۰	۱۹	۸۹۹,۳۶۰	۷۱۵,۰۳۰		
پروژه های در جریان تکمیل	۸	۷,۵۱۲,۵۲۸	۶,۰۷۲,۲۰۷					
پروژه های تکمیل شده	۹	۱,۰۰۲,۲۸۹	۷۷۰,۷۹۶					
جمع داراییهای جاری		۱۳,۴۴۵,۷۸۵	۱۱,۶۹۲,۲۵۵		۷,۰۰۶,۵۹۹	۵,۷۸۵,۱۰۹		
داراییهای غیر جاری:								
دریافتیهای بلند مدت	۵-۲	۲۳۸,۹۲۸	۵۳۷,۷۴۲	۱۵-۲	۴۰,۸۹۹	۱۱,۵۷۵		
سرمایه گذاریهای بلند مدت	۱۰	۲۸۶,۱۲۸	۲۷۶,۴۷۵	۱۸	۶۸۰,۳۲۰	۳۴۰,۱۴۱		
سرمایه گذاری در املاک	۱۱	۱,۱۴۵,۸۷۲	۱,۰۷۵,۳۳۸	۲۰	۱۰۷,۲۰۰	۹۶,۵۶۴		
داراییهای نامشهود	۱۲	۲۱,۰۸۵	۳۷,۲۰۶					
داراییهای ثابت مشهود	۱۳-۱	۸۰,۵۵۵	۸۲۷,۶۱۲					
سایر داراییها	۱۴	۴۶,۷۲۹	۳۶۰۸					
جمع داراییهای غیر جاری		۲,۷۴۴,۳۳۹	۲,۷۵۷,۴۸۲		۸۲۸,۴۱۹	۴۴۸,۲۷۰		
جمع بدهیها								
حقوق صاحبان سهام:								
سرمایه	۲۱	۵,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰					
افزایش سرمایه در جریان	۲۱-۲	۳۰۶,۸۸۲	۱,۸۱۷,۰۹۹					
سود شرکت اصلی در شرکت های فرعی	۲۲	(۳)	(۲)					
اندوخته قانونی	۲۳	۵۶۸,۰۵۷	۵۲۷,۰۹۱					
سود انباشته		۱,۱۱۸,۳۳۶	۱,۵۲۶,۶۰۵					
جمع حقوق صاحبان سهام شرکت اصلی		۷,۰۹۳,۱۶۱	۶,۸۷۰,۷۹۳					
سهم اقلیت	۲۴	۱,۲۶۱,۹۴۵	۱,۳۵۵,۵۶۵					
جمع حقوق صاحبان سهام		۸,۳۵۵,۱۰۶	۸,۲۲۶,۳۵۸					
جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام		۱۶,۱۹۰,۱۲۴	۱۴,۴۴۹,۷۳۷					

یادداشتهای توضیحی همراه بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است.

گزارش
سازمان حسابداری

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهام عام)

صورتهای سود و زیان تلفیقی

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۵

پادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۹/۳۰	پادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۹/۳۰	(تجدید اثره شده)
درآمدهای عملیاتی	۲۵	۲۵۰,۹۱۵۹	میلیون ریال	۲۵	۲,۷۳۰,۴۸۵	
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	۲۶	(۲,۴۸۲,۳۹۱)		۲۶	(۲,۸۲۲,۰۲۰)	
سود ناخالص		۱,۰۲۶,۶۶۸			۱,۸۸۸,۴۴۵	
درآمدهای عملیاتی - سود حاصل از سرمایه گذاریها	۲۷	۱۸۴,۶۲۰		۲۷	۲۹۸,۹۰۳	
هزینه های فروش، اداری و عمومی	۲۸	(۳۷۷,۶۲۹)		۲۸	(۲۳۲,۲۷۵)	
سایر اقلام عملیاتی	۲۹	(۲۲,۲۲۱)		۲۹	۱۰,۶۵۳	
سود عملیاتی		(۲۲۵,۲۳۰)			(۵۳,۷۱۹)	
هزینه های مالی	۳۰	(۳۸,۱۲۲)		۳۰	(۳۸,۷۰۷)	
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۳۱	۶۶,۶۷۸		۳۱	۲۵,۷۶۴	
سود قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکتهای وابسته					(۳۹۲,۸۴۳)	
سهم گروه از سود شرکتهای وابسته	۱۰-۳-۲	۵۵۹,۹۷۲		۱۰-۳-۲	۱,۵۴۱,۷۸۲	
سود قبل از مالیات		۵,۱۴۳			۲۱,۵۳۱	
مالیات بر درآمد	۱۶	۵۶۵,۱۱۶		۱۶	۱,۵۶۳,۳۱۴	
سود خالص		(۱۵,۰۰۴)			(۱۴,۹۷۷)	
سهم اقلیت از سود خالص		۵۵۰,۱۱۲			۱,۵۴۸,۳۳۷	
سود خالص قابل انتساب به صاحبان سهام شرکت اصلی		۲۶,۱۲۸			۲۳۵,۳۰۲	
سود(زیان) پایه هر سهم:		۵۰۳,۹۷۴			۱,۳۲۲,۰۰۳۵	
عملیاتی-ریال		۱۲۹			۴۹۸	
غیر عملیاتی-ریال		(۳۲)			(۵۷)	
سود پایه هر سهم-ریال	۳۲	۱۰۷		۳۲	۲۴۱	
گرفتن حساب سود انباشته تلفیقی						
سود خالص		۵۵۰,۱۱۲			۱,۵۴۸,۳۳۷	
سود انباشته در ابتدای سال		۱,۹۳۱,۶۷۹			۱,۸۸۸,۸۰۸	
تعدیلات سنواتی	۳۳	(۱۲۵,۳۶۴)		۳۳	(۲۶,۰۴۱)	
سود انباشته ابتدای سال - تعدیل شده		۱,۷۹۶,۳۱۶			۱,۹۲۲,۷۶۷	
سود سهام مصوب		(۱,۱۱۰,۷۸۲)			(۹۸,۲۰۲)	
افزایش سرمایه در جریان		۰			(۶۰۰,۰۰۰)	
سود قابل تخصیص		۶۸۵,۶۳۴			۲۴۴,۵۶۵	
اندوخته قانونی	۳۳	۱,۳۲۵,۷۴۶		۳۳	۱,۸۹۲,۹۰۲	
سود انباشته پایان سال		۱,۱۸۷,۹۵۰			(۹۶,۴۸۶)	
سهم اقلیت از سود انباشته	۳۴	۶۹,۷۲۴		۳۴	۲۶۹,۸۱۱	
سود انباشته قابل انتساب به صاحبان سهام شرکت اصلی		۱,۱۱۸,۲۲۶			۱,۵۲۶,۶۰۵	

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به سود سال مالی و تعدیلات سنواتی است، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است. یادداشتهای توضیحی همراه بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است.

گزارش
سازمان حسابداری



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد تلفیقی

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۵

پایان	سال مالی منتهی به		پایان
	۱۳۹۵/۰۹/۳۰	۱۳۹۴/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
فعالیت‌های عملیاتی:			
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی	۲۷۶,۲۳۸	(۱۰۶,۶۴۶)	۳۳
بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی:			
سود پرداختی بابت تسهیلات مالی	(۷۳۵,۶۱۳)		
سود پرداختی اقساط اجاره به شرط تملیک	(۲۲,۴۸۹)		
سود سهام پرداختی به سهامداران شرکت اصلی	(۲۹,۶۶۸)		
سود سهام پرداختی به سهامداران اقلیت	(۱۷۳,۰۰۹)		
جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی	(۹۸۱,۲۷۹)	(۸۵۹,۵۰۷)	
مالیات بر درآمد:			
مالیات بر درآمد پرداختی	(۵۶,۸۷۳)	(۱۳,۵۸۷)	
فعالیت‌های سرمایه گذاری:			
وجوه پرداختی جهت خرید داراییهای ثابت مشهودنامشهود	(۳۵,۸۴۹)	(۳۵,۱۰۷)	
وجوه حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهودنامشهود	۵۸,۴۲۰	۲۳,۱۳۴	
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری	۲۲,۵۷۱	(۱۱,۹۷۳)	
جریان خالص خروج وجه نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی	(۱,۱۳۲,۷۲۷)	(۳۰۸,۸۱۹)	
فعالیت‌های تأمین مالی:			
وجوه حاصل از افزایش سرمایه در جریان شرکت اصلی	۱۸۳,۸۹۶	۶۴,۶۴۵	
وجوه حاصل از افزایش سرمایه شرکت‌های فرعی-سهیم اقلیت	۱۱۳,۷۹۲	۳۱۶,۷۷۶	
بازپرداخت لوراق اجاره (اسکوک)	(۲۳۸,۰۰۰)	۰	
دریافت تسهیلات مالی	۱,۳۲۶,۶۵۳	۸۷۸,۶۷۲	
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی	(۵۲۶,۸۶۴)	(۶۹۹,۷۶۱)	
جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تأمین مالی	۹۵۹,۳۷۷	۴۶۰,۳۲۲	
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد	(۱۶۳,۲۵۰)	۵۱,۵۱۳	
موجودی نقد در ابتدای سال	۶۴۴,۴۸۹	۵۹۲,۸۵۲	۳
تأثیر تغییرات نرخ ارز	۷۱۴	۱۴	
موجودی نقد در پایان سال	۴۸۱,۸۵۳	۶۴۴,۴۸۹	۳
مبادلات غیر نقدی	۵۰۸,۰۵۹	۱,۱۵۵,۳۵۴	۳۳-۱

یادداشت‌های توضیحی همراه بخش جذابی تأیید صورت‌های مالی است.

تأیید شده
سازمان حسابداری

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

توازن نامه

بر تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۵

پایان	سال مالی منتهی به		پایان
	۱۳۹۵/۰۹/۳۰	۱۳۹۴/۰۹/۳۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
دارایی‌ها:			
دارایی‌های جاری:			
موجودی نقد	۲۸,۹۹۲	۱۵۱,۷۸۰	۳
سرمایه گذاریهای کوتاه مدت	۳۸,۹۹۴	۳۰,۸۰۹	۴
دریافتی‌های تجاری و غیرتجاری	۲,۶۷۲,۶۰۳	۲,۸۱۷,۸۳۵	۵
پیش پرداخت ها	۳۱,۸۴۸	۱۸,۹۲۴	۷
جمع دارایی‌های جاری	۲,۷۸۲,۴۳۷	۳,۰۱۹,۳۴۸	
دارایی‌های غیر جاری:			
دریافتی‌های بلند مدت	۲,۲۸۱	۲,۴۸۰	۵-۴
سرمایه گذاریهای بلند مدت	۴,۵۷۰,۹۴۰	۲,۸۳۲,۹۶۲	۱۰
دارایی‌های نامشهود	۱,۷۵۷	۱,۰۸۸	۱۲
دارایی‌های ثابت مشهود	۹۶,۶۶۹	۹۵,۸۹۳	۱۳-۲
سایر دارایی‌ها	۳۰	۰	۱۴
جمع دارایی‌های غیر جاری	۴,۶۷۱,۶۷۷	۳,۹۳۲,۴۲۳	
جمع بدهی‌های غیر جاری	۱۴,۱۴۲	۱۲,۶۰۴	
جمع بدهی‌ها	۸۵۰,۵۴۸	۵۰۱,۱۲۳	
حقوق صاحبان سهام:			
سرمایه	۵,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۲۱
افزایش سرمایه در جریان	۴۰۶,۸۸۲	۱,۸۱۷,۰۹۹	۲۱-۲
گذوخته قانونی	۳۲۱,۹۱۹	۳۰۰,۰۰۰	۲۳
سود انباشته	۸۷۴,۷۶۵	۱,۳۳۳,۵۴۹	
جمع حقوق صاحبان سهام	۶,۶۰۳,۵۶۶	۶,۴۵۰,۶۴۸	
جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام	۷,۴۵۴,۱۱۴	۶,۹۵۱,۷۷۱	
جمع دارایی‌ها	۷,۴۵۴,۱۱۴	۶,۹۵۱,۷۷۱	

یادداشت‌های توضیحی همراه بخش جذابی تأیید صورت‌های مالی است.

تأیید شده
سازمان حسابداری



تبرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت سود و زیان

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۵

پایه	سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
درآمدهای عملیاتی - سود حاصل از سرمایه گذاریها	۶۰۸,۲۰۰	۱,۲۲۲,۲۷۰
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۱۳۲,۳۳۸)	(۱۱۲,۹۵۸)
سایر اقلام عملیاتی	۹۲۳	۱,۷۳۹
سود عملیاتی	۴۷۶,۷۰۵	۱,۰۳۳,۰۵۱
هزینه های مالی	(۴۰,۳۵۳)	(۷۵,۹۱۷)
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۲,۱۲۲	۱,۵۸۲
سود قبل از مالیات	(۲۸,۳۳۱)	(۷۲,۳۳۲)
مالیات بر درآمد	(۲۳۹)	(۲۳۲)
سود خالص	۴۳۸,۱۳۵	۱,۰۲۵,۴۸۵
سود پایه هر سهم:	۱۰۱	۲۴۳
عملیاتی - ریال	(۸)	(۲۵)
غیر عملیاتی - ریال	۹۲	۴۱۸
سود (زیان) پایه هر سهم - ریال	۹۲	۴۱۸
گروه حساب سود انباشته		
سود خالص	۴۳۸,۱۳۵	۱,۰۲۵,۴۸۵
سود انباشته ابتدای سال	۱,۳۳۲,۵۴۹	۱,۳۷۰,۷۲۸
سود سهام مصوب	(۸۷۵,۰۰۰)	(۷۵۰,۰۰۰)
افزایش سرمایه در جریان	۰	(۶۰۰,۰۰۰)
سود قابل تخصیص	۴۵۸,۵۴۹	۱۲۰,۷۲۸
اندوخته قانونی	۸۹۶,۶۸۴	۱,۳۷۶,۴۱۳
سود انباشته پایان سال	(۲۱,۸۱۹)	(۲۲,۶۶۲)
	۸۷۴,۷۶۵	۱,۳۳۳,۵۴۹

از آنجا که اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به سود سال مالی است، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.
یادداشت های توضیحی همراه بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است.

تبرکت
سازمان حسابرسی

تبرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۵

پایه	سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
فعالتهای عملیاتی:		
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالتهای عملیاتی	(۳۱۷,۸۷۸)	۱۸۳,۱۸۹
بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی:		
سود پرداختی بابت تسهیلات مالی	(۱۷,۹۶۴)	(۱۹,۳۷۳)
سود پرداختی قسطاً اجاره به شرط تملیک	(۳۲,۴۸۹)	(۵۵,۶۵۱)
سود سهام پرداختی به سهامداران	(۳۹,۶۶۸)	(۱۱۲,۹۷۸)
جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی	(۹۰,۱۳۱)	(۱۸۸,۱۰۳)
فعالتهای سرمایه گذاری:		
وجود پرداختی جهت خرید دارائیهای ثابت مشهود	(۶,۴۹۰)	(۳,۲۷۱)
وجود حاصل از فروش دارائیهای ثابت مشهود	۱,۰۰۹	۰
وجود پرداختی بابت تحصیل دارائی نامشهود	(۷۷۴)	۰
جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالتهای سرمایه گذاری	(۶,۲۵۵)	(۳,۲۷۱)
جریان خالص خروج وجه نقد قبل از فعالتهای تأمین مالی	(۳۱۴,۲۵۴)	(۸۰,۱۸۵)
فعالتهای تأمین مالی:		
بازپرداخت اوراق اجاره (سکوک)	(۲۳۸,۰۰۰)	۰
دریافت تسهیلات مالی	۲۸۶,۶۱۶	۶۴,۰۰۰
وجود حاصل از افزایش سرمایه در جریان	۱۸۳,۸۹۶	۶۴,۶۴۵
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی	(۳۱,۰۲۶)	(۵۵,۰۰۰)
جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالتهای تأمین مالی	۳۰۱,۴۶۶	۷۳,۶۴۵
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد	(۱۱۲,۷۸۸)	۶۵,۴۶۰
موجودی نقد در ابتدای سال	۱۵۱,۷۸۰	۸۶,۳۳۰
موجودی نقد در پایان سال	۲۸,۹۹۲	۱۵۱,۷۸۰
مبادلات غیر نقدی	۱,۱۹۷,۸۴۸	۲,۷۲۳,۸۹۱

تبرکت
سازمان حسابرسی

یادداشت های توضیحی همراه بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است .

گواهینامه پذیرش شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند در فرابورس ایران



کسب عنوان شفاف‌ترین ناشر بورسی در سال ۱۳۹۴ از سازمان بورس و اوراق بهادار



گواهینامه‌ها و تقدیرنامه‌های شرکت



مجوز فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان نگین شهر ری



مجوز فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن نارون





اخذ لوح تقدیر بهره‌وری



تندیس برتر جایزه ملی مدیریت پروژه ایران



گواهینامه استقرار سیستم مدیریت زیست محیطی در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب



گواهینامه استقرار سیستم مدیریت ایمنی و بهداشت شغلی در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب



Design by: Morteza Masoomkhani 09125062483



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)

نشانی: تهران، بلوار میرداماد، خیابان
شاهنظری، نبش خیابان ششم، شماره ۸

تلفن: ۸-۲۲۹۱۳۵۹۰

www.maskanco.ir

info@maskanco.ir