



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
(سهامی عام)

گزارش هیأت مدیره
به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۹/۳۰

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

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۱۳۹۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار بدبونویسه گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۰۹/۰۳/۱۳۹۳ 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 اینجانب اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره 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 گمراحتی استفاده کنندگان می‌شود، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۳۹۳/۱۱/۰۱ به تأیید هیأت مدیره رسیده است.

اعضاء هیأت مدیره	نامهندنه	سهمت	امضاء
بانک مسکن	محمد‌هاشم بت‌شکن	رئيس هیأت مدیره	
شرکت سرمایه‌گذاری گروه توسعه ملی	پرویز کاظمی	نایب رئيس هیأت مدیره	
شرکت گروه سرمایه‌گذاری بانک مسکن	مصطفی ازگلی	عضو هیأت مدیره	
شرکت عمرانی مسکن گسترش	ابوالفضل صومعلو	عضو هیأت مدیره	
شرکت سرمایه‌گذاری خوارزمی	محمد‌هاشم رکن تهران	عضو هیأت مدیره	
ابرج معزی	مدیر عامل		

گزینده اطلاعات تلفیقی**تجدید آرائه شده**

۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳
------	------	------

۴,۳۸۲,۳۲۵	۴,۱۱۲,۱۲۹	۴,۸۴۲,۴۰۰
۱,۰۶۷,۳۱۵	۱,۴۰۴,۳۷۲	۱,۸۷۹,۳۲۳
۳۸,۹۹۴	۶۳,۵۷۵	۴۲,۲۲۶
۹۷۲,۷۱۰	۱,۲۳۶,۲۷۲	۱,۶۷۳,۱۹۸
(۵۹,۹۸۹)	(۴۱,۱۱۳)	(۵۴,۵۴۰)
۴۵۸,۴۵۵	۵۱۲,۶۵۲	(۵۲۴,۸۴۸)

الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال):

درآمد خالص

سود عملیاتی

درآمدهای غیرعملیاتی

سود خالص - پس از کسر مالیات

تعديلات سنواتی

جريدةان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی

ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):

جمع دارایی‌ها

جمع بدھی‌ها

سرمایه ثبت شده

جمع حقوق صاحبان سهام

ج) نرخ بازده (درصد):

نرخ بازده دارایی‌ها

نرخ بازده حقوق صاحبان سهام

د) اطلاعات مربوط به هر سهم:

۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵۲۰	۵۰۶	۴۵۸
۵۶۶	۵۲۹	۴۴۷
۴۳۰	۵۵۰	۴۶۸
-	-	-
۱۶۸۰	۲,۵۹۰	۱,۵۷۹
۱,۹۵۸	۲,۶۶۹	۲,۰۸۲
۲/۹۷	۴/۹۰	۳/۵۳

تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع

اولین پیش‌بینی سود هر سهم - ریال

آخرین پیش‌بینی سود هر سهم - ریال

سود واقعی هر سهم - ریال

سود نقدی هر سهم - ریال

آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش - ریال

ارزش دفتری هر سهم - ریال

نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم - مرتبه

ه) سایر اطلاعات :

تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)

۱,۰۹۳

۱,۰۳۵

۹۶۶

گزیده اطلاعات شرکت اصلی

تجدید ارائه شده

۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳
------	------	------

۹۰۳,۷۱۵	۱,۲۱۱,۴۱۷	۱,۳۳۶,۴۱۶
۸۱۷,۰۴۰	۱,۱۱۷,۱۱۱	۱,۲۱۵,۵۲۸
۱,۱۷۰	۲,-۳۴	۱,۰۸۶
۸۱۸,۰۵۳	۱,۰۲۷,۴۶۳	۱,۱۴۶,۷۱۲
(۷,۱۰۸)	-	-
۴۶۷,۸۴۳	۳۵۳,۶۷۶	(۳۸,۵۸۱)

الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال):

درآمد خالص

سود عملیاتی

درآمدهای غیرعملیاتی

سود خالص - پس از کسر مالیات

تعديلات سنواتی

جريان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی

ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):

جمع دارایی ها

جمع بدھی ها

سرمایه ثبت شده

جمع حقوق صاحبان سهام

ج) نرخ بازده (درصد):

نرخ بازده دارایی ها

نرخ بازده حقوق صاحبان سهام

د) اطلاعات مربوط به هر سهم:

۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳۷۵	۴۰۲	۳۶۷
۳۷۵	۵۰۱	۳۶۳
۴۰۹	۵۱۴	۳۸۲
۳۰۰	۳۵۰	-
۱۶۸۰	۲,۵۹۰	۱,۵۷۹
۱,۶۲۷	۲,۱۳۸	۱,۵۷۶
۴/۴۸	۵/۱۶	۴/۳۵

تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع

اولین پیش‌بینی سود هر سهم - ریال

آخرین پیش‌بینی سود هر سهم - ریال

سود واقعی هر سهم - ریال

سود نقدی هر سهم - ریال

آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش - ریال

ارزش دفتری هر سهم - ریال

نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم - مرتبه

ه) سایر اطلاعات :

تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)

۷۰ ۶۴ ۵۶

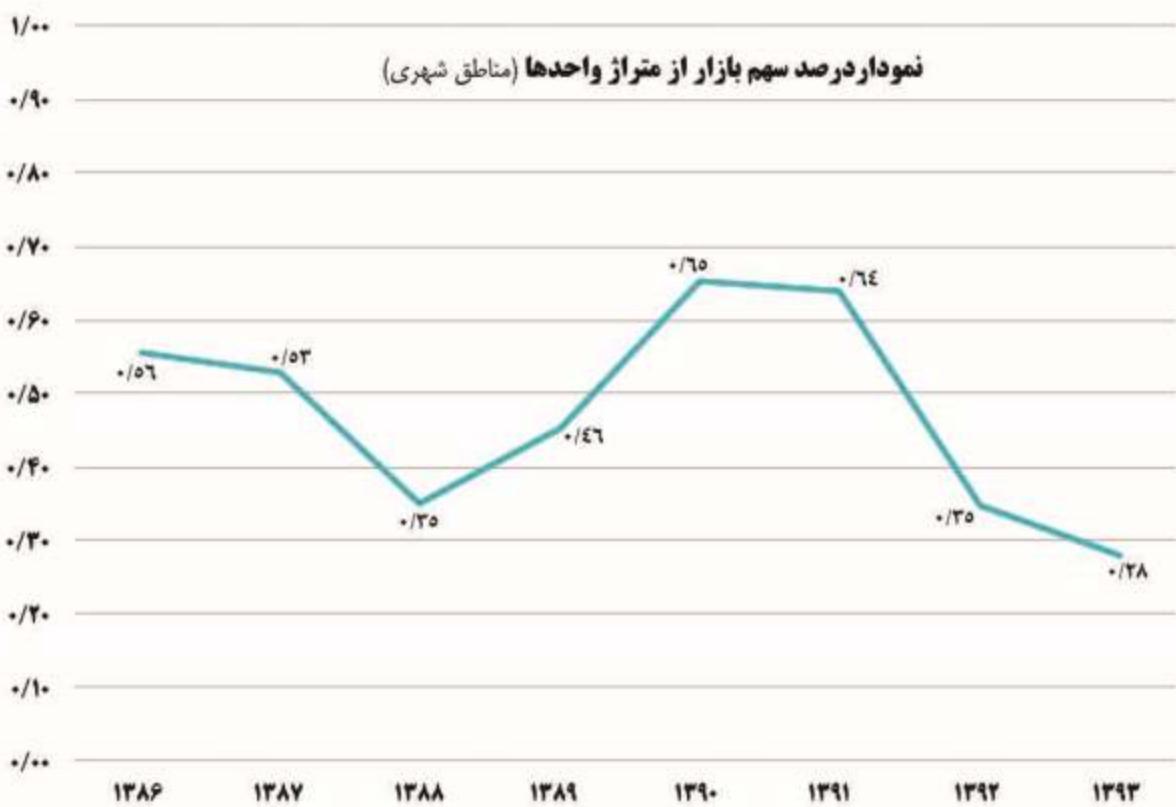
بیان هیات مدیره

مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان

با توجه به وضعیت اقتصادی کل کشور، رکود حاکم در بخش‌های اقتصادی کشور و نیز اتفاقات حاصل شده ناشی از تحریم‌ها، رکود سنگینی بر بخش مسکن همانند سایر بخش‌ها حاکم می‌باشد. بر اساس پیش‌بینی انجام شده طی ماههای آینده و تیمه ابتدایی سال ۱۳۹۴ امید زیادی به رونق در بخش مسکن و ساختمان وجود نداشته و این بخش از اقتصاد، شرایط دشواری را پشت سر خواهد گذاشت. کمبود نقدینگی یکی از مهم‌ترین مشکلات این بخش طی ماههای گذشته بوده و این مشکل در ماههای آینده نیز وجود خواهد داشت.

مرور کلی بر جایگاه شرکت در صنعت

پس از رشد بسیار بالای میزان صدور پروانه‌های ساختمانی در سال ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲، حجم پروانه‌های ساختمانی صادره در کشور بر اساس آخرین آمار ارائه شده از سوی مرکز آمار کشور در سال ۱۳۹۳، حدود ۳۸٪ کاهش یافته که نشان‌دهنده کاهش تمایل به سرمایه‌گذاری ناشی از رکود در این بخش می‌باشد. سهم بازار گروه ناشی از ادامه روند خروج پروژه‌های مسکن مهر از سبد پروژه‌های شرکت، با کاهش حدود ۷ صدم درصد رویرو شده که امیدواریم با برنامه‌ریزی صورت گرفته طی سال ۱۳۹۴ موفق به بازگشت به جایگاه قبلی خود شویم.



برنامه استراتژیک شرکت

با توجه به تغییر شرایط در بازار، نوسانات نرخ ارز، رونق سال مقابل و رکود حاکم بر بازار فعلی، نیاز به بازنگری در برنامه استراتژیک شرکت لازم به نظر رسید و بدین منظور کمیته بازنگری استراتژی‌ها تشکیل و روند بازنگری یا استفاده از روش مشارکتی در مجموعه در حال انجام می‌باشد. در حال حاضر گروه سعی دارد تا با تکیه بر این نقشه راه و تکیه بر پیاده‌سازی استراتژی‌ها و کنترل مناسب آن، مسیر موفقی را در بازار طی نماید. بازنگری استراتژی‌ها به تفکیک استراتژی‌های وظیفه‌ای در چهار حوزه بازاریابی و فروش، مالی و سرمایه‌گذاری، تولید و منابع انسانی انجام می‌پذیرد.

چشم‌انداز شرکت

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

اهداف کلان شرکت

- ۱- افزایش حجم فروش و قرار گرفتن در فهرست ۱۰۰ شرکت برتر ایران.
- ۲- افزایش سوددهی فعالیت‌های جاری.
- ۳- پایداری سود.

استراتژی‌های شرکت

۱- پیشرو بودن در بازار مسکن.

۲- استقرار نظام جامع مدیریت بازاریابی و فروش.

۳- متوازن سازی سبد کسب‌وکار و درآمد.

۴- متنوع‌سازی روش‌های تأمین مالی و سرمایه‌گذاری.

۵- ارتقاء سرمایه انسانی در سبد دارایی شرکت.

برنامه‌های استراتژیک شرکت

۱- افزایش سهم شرکت از بازار مسکن در بازارهای هدف شرکت.

۲- تمرکز بر مشتری محوری از طریق انطباق محصولات و خدمات شرکت با نیازهای مشتریان.

۳- افزایش سهم دوام سوداواری شرکت بالاتر از سود انتظاری و تبدیل سهام شرکت به عنوان جذاب‌ترین سهام صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات.

۴- متوازن تمودن مبالغ تأمین مالی شرکت و افزایش تأمین مالی غیربانکی از مشتریان و سرمایه‌گذاران و مشارکت با سایر سرمایه‌گذاران.

۵- افزایش توان مدیران و کارکنان فعلی شرکت و جذب و پرورش مدیران آینده.

۶- حضور در بازارهای خارجی از طریق ایجاد کنسرسیوم و مشارکت با شرکت‌های داخلی و خارجی برای سرمایه‌گذاری در پروژه‌های خارج از کشور.

مرور کلی بر عملکرد شرکت

- ۱- هدف‌گذاری شاخص‌های کلیدی شرکت‌ها (سهم، بازار، تولید، فروش و سود) براساس استراتژی‌های کلان گروه.
- ۲- افزایش فعالیت‌های شرکت در قالب پروژه‌های مشارکتی در سبد درآمدی شرکت.
- ۳- شروع پروژه‌های با ساخت سریع و زودبازده در کلان شهرها.
- ۴- تمرکز بر توسعه و ارتقای برنده شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن.
- ۵- راهاندازی کمپین‌های تبلیغاتی به عنوان محرك اثربخش برای فروش پروژه‌ها.
- ۶- تدوام اجرا و پیگیری پروژه‌های بهبود با رویکرد ارتقاء سطح سرامدی شرکت.
- ۷- تدوام طراحی و بهبود فرایندهای سازمان در شرکت مادر و شرکت‌های تابعه.
- ۸- جاری‌سازی مدل حاکمیتی شرکت براساس ساختار و فرایندهای جدید.
- ۹- بازنگری شناسنامه شغل‌ها و شرح وظایف شرکت براساس ساختار سازمانی جدید.
- ۱۰- پذیرش دو شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاينده‌رود و پرديس در فرابورس.
- ۱۱- عرضه اولیه سهام شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاينده‌رود در فرابورس.
- ۱۲- برگزاری نظاممند جلسات ادواری بررسی عملکرد شرکت‌ها با هدف سیاست‌گذاری، هدایت و نظارت استراتژیک بر عملکرد شرکت‌های گروه.
- ۱۳- توسعه هم‌افزایی میان شرکت‌های تابعه گروه از طریق برگزاری هفت دوره هماندیشی فصلی مدیران گروه در شهرهای مشهد، اصفهان، تبریز، چالوس، تهران، بندرانزلی، اوشان.

ریسک‌های عمده شرکت

با توجه به آن که 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 بدین ترتیب میزان فروش و سودآوری شرکت‌های فعال در این صنعت را تحت تأثیر قرار خواهد داد. آن‌چه در این محیط اهمیت دارد، وجود عدم قطعیت در متغیرها و عوامل تأثیرگذار است که می‌توان ایندا با شناسایی ریسک‌های تأثیرگذار بر اهداف کلان شرکت و سپس سناریونویسی و برنامه‌ریزی در چهت واکنش به‌هنگام و مناسب به ریسک‌ها، زمینه‌های لازم برای تصمیم‌گیری بهینه را فراهم نمود.

← ریسک‌های سیستماتیک

- آن‌چه در ادامه بدان پرداخته شده، مهم‌ترین "ریسک‌های سیستماتیک" پیش‌روی گروه سرمایه‌گذاری مسکن است:
- ۱- ابهامات نرخ ارز در سال آینده و تأثیر آن بر شاخص‌های اقتصادی.
 - ۲- تغییر پارادایم مدل کارکردی بازار مسکن از تولیدمحوری به بازارمحوری.
 - ۳- ایجاد تعادل در عرضه و تقاضا ناشی از تغییرات شاخص تعداد خانوار به واحد مسکونی.
 - ۴- افزایش قیمت زمین به عنوان نهاده اصلی تولید بخش مسکن.
 - ۵- ابهامات موجود در رابطه با پیاده‌سازی طرح هدفمندی یارانه‌ها و تأثیر آن بر بخش مسکن.
 - ۶- حضور رقبای جدید در بازار و ضرورت توانمندسازی سازمان با توجه به نیاز مشتریان و توانمندی رقبا.
 - ۷- تحریم‌های بین‌المللی و نتایج مذاکرات.
 - ۸- بررسی موارد تأثیرگذار بر بخش مسکن پس از تحریم‌ها.

← ریسک‌های غیرسیستماتیک

مهم‌ترین "ریسک‌های غیرسیستماتیک" پیش‌روی گروه سرمایه‌گذاری مسکن را می‌توان به شرح ذیل برشمود:

۱- ریسک نقدینگی:

با توجه به تغییرات ایجاد شده در بخش اقتصاد کلان طی سال ماقبل، نیاز به سرمایه در گردش در کسب‌وکارها به چندین برابر افزایش پیدا کرده است. در این بین بخش مسکن با توجه به ماهیت خود و طولانی بودن زمان اجرای پروژه‌ها (حداقل سه سال)، به حجم بالاتری از سرمایه در گردش نیازمند است.

شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی اقدام به متوازن‌سازی سبد دارایی‌های خود در حوزه مسکن نموده و در سال‌های اخیر بخشی از سبد سرمایه‌گذاری در مسکن را به سمت حوزه‌های کم ریسک‌تر منتقل نموده است. به عنوان مثال افزایش سرمایه‌گذاری در پروژه‌های متوسط و کوچک، مصادیق مهم و قابل اشاره می‌باشد. اقدام بعدی تأمین مالی از طریق پیش‌فروش است. در سال‌های اخیر با توجه به پیش‌بینی رکود، شرکت اقدام به پیش‌فروش برخی از محصولات خود نموده است و اجرای کار پیمانکاری را نیز در جهت کاهش ریسک نقدینگی در دستور کار قرارداده است.

۲- ریسک فروش پیش‌فروش محصولات:

با توجه به تغییرات ایجاد شده در اقتصاد کلان، با ریسک جدیدی علاوه بر ریسک عدم فروش روپرتو هستیم که عبارت است از ریسک فروش و پیش‌فروش، با توجه به سطح تورم موجود در جامعه، در برخی حالات، پیش‌فروش واحدهای در حال ساخت منجر به ایجاد ضرر در پروژه خواهد شد. لذا شناسایی این ریسک و بازنگری مدل‌های کسب و کار در دستور کار شرکت قرار گرفته است.

۳- ریسک تأخیرهای:

با توجه به اینکه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن یک شرکت هلدینگ تخصصی در زمینه اجرای پروژه‌های است، تأخیر در انجام پروژه‌ها همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت بوده است. در این راستا شرکت عوامل مختلف ایجاد تأخیر در پروژه‌ها را از طریق گزارش‌های سه‌ماهه مورد پایش قرار داده و اقدام پیشگیرانه یا واکنشی مناسب برای آن‌ها تعریف و پیگیری می‌نماید. از طرف دیگر ارتقای دانش مدیریت پروژه در شرکت‌های زیرمجموعه و برنامه‌ریزی اجرای پروژه بر مبنای فرایندهای استاندارد PMBOK از الیت‌های اصلی گروه است.

۴- ریسک تغییر مقررات داخلی:

هرگونه تغییر مقررات داخلی که ناشی از تهدید و تحریم سیاسی یا نگرش مراجع ذیریط است، می‌تواند بر سودآوری شرکت تأثیرگذار باشد.

درباره نشرگذش

تاریخچه

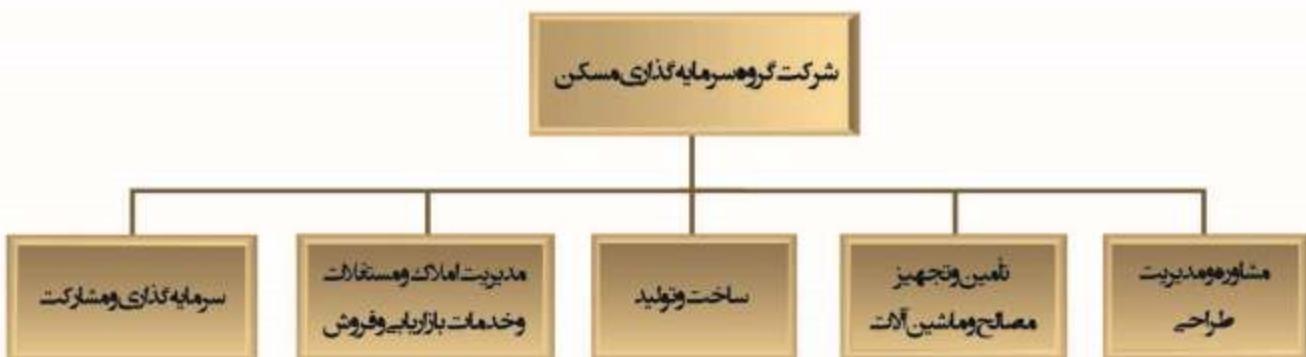
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن یکی از بزرگ‌ترین و مؤثرترین فعالان صنعت ساختمان در کشور است. این شرکت در سشم اردیبهشت‌ماه سال ۱۳۶۹ به شماره ثبت ۷۸۸۲۸ به منظور پاسخگویی به نیاز مشتریان بانک مسکن تأسیس گردید. از ابتدای تأسیس تاکنون عملیات اجرایی ۶۲,۳۶۸ واحد مسکونی در قالب ۳۵۷ پروژه توسط شرکت‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن شروع شده و ۵۰,۷۹۵ واحد مسکونی به بهره‌برداری رسیده است. علاوه بر آن در ساخت مجتمع‌های تجاری، اداری و آموزشی و نیز ساخت آزادراه، خطوط انتقال آب و آماده‌سازی زمین فعالیت‌های چشمگیری انجام شده است.

شرکت دارای ۱۶ شرکت تابعه است. شرکت‌های تابعه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در ۲۸ استان و ۳۶ شهر کشور، گسترش شده‌اند. این شرکت‌ها در حال حاضر حدود ۱۱,۵۷۳ واحد مسکونی در دست ساخت و حدود ۲۳,۰۰۰ واحد مسکونی در مرحله طراحی، مطالعه و بررسی دارند. آخرین سرمایه ثبت شده شرکت سه هزار میلیارد ریال می‌باشد و در سال ۱۳۸۲ از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل شده و از سال ۱۳۸۲ در بازار بورس اوراق بهادار پذیرفته شده است.

شرکت‌های تابعه:

- | | |
|---|---|
| (۹) شرکت پارس مسکن خوزن (سهامی خاص) | (۱) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران (سهامی عام) |
| (۱۰) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب (سهامی خاص) | (۲) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس (سهامی عام) |
| (۱۱) شرکت مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی خاص) | (۳) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) |
| (۱۲) شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی خاص) | (۴) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام) |
| (۱۳) شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص) | (۵) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام) |
| (۱۴) شرکت پویانوین پارس (سهامی خاص) | (۶) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب (سهامی خاص) |
| (۱۵) شرکت توسعه مسکن مهرنوین (سهامی خاص) | (۷) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند (سهامی خاص) |
| (۱۶) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز (سهامی خاص) | (۸) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال (سهامی خاص) |

← حوزه فعالیت شرکت



← زنجیره ارزش

مدیریت سبد سرمایه‌گذاری (شرکت مادر)

مدیریت کسب و کار (شرکت مادر)

طراحی محصول
(شرکت مهندسین مشاور)

تولید محصول
(شرکت‌های ساختمانی)

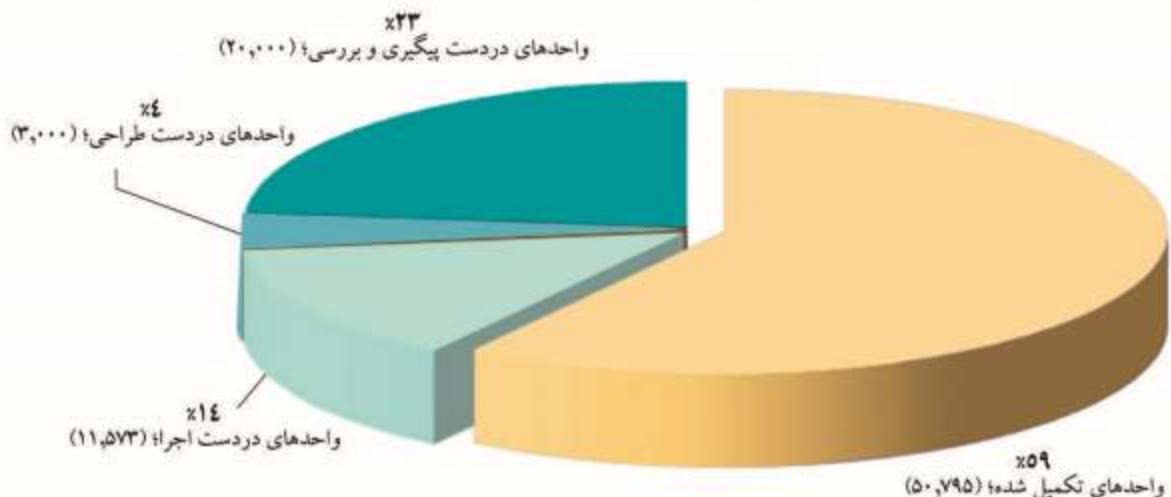
تحویل و فروش
محصول (شرکت‌های
ساختمانی و شرکت
پارس مسکن سامان)

خدمات پس از فروش
(شرکت‌های ساختمانی
و شرکت پارس
مسکن سامان)

تأصین و توسعه زمین
(شرکت‌های ساختمانی و
شرکت مهندسین مشاور)

تامین مصالح و ماشین آلات
(شرکت‌های ساختمانی و
شرکت بازرگانی)

جدول آخرین وضعیت پروژه‌های شرکت (آذرماه ۱۳۹۳)



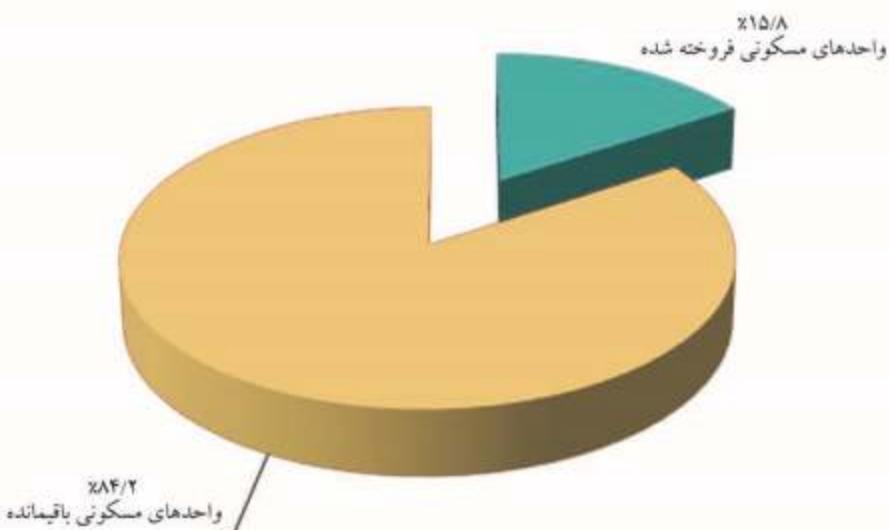
جدول خلاصه فعالیت‌های شرکت طی سال مالی ۱۳۶۹ الی ۱۳۹۳

نوع فعالیت	تعداد پروژه	تعداد واحد مسکونی	حجم عملیات
بلند مرتبه سازی	۲۷	۴,۹۲۷	۸۴۵,۰۰۰ مترمربع
مجتمع مسکونی	۳۳۰	۵۷,۴۴۱	۷,۲۰۰,۳۷۲ مترمربع
مجموع پروژه‌های مسکونی	۳۵۷	۶۲,۳۶۸	۸,۰۴۵,۳۷۲ مترمربع
مجتمع اداری تجاری خدماتی	۷۶	-	۶۰۴,۸۶۰ مترمربع
مجتمع آموزشی	۱۲	-	۳۳,۷۰۰ مترمربع
ازاد راه	۱	-	۱۳ کیلومتر
خط انتقال آب	۱	-	۱۵ کیلومتر
آماده سازی	۱۳	۲۱,۷۱۵	۳۲۳ هکتار

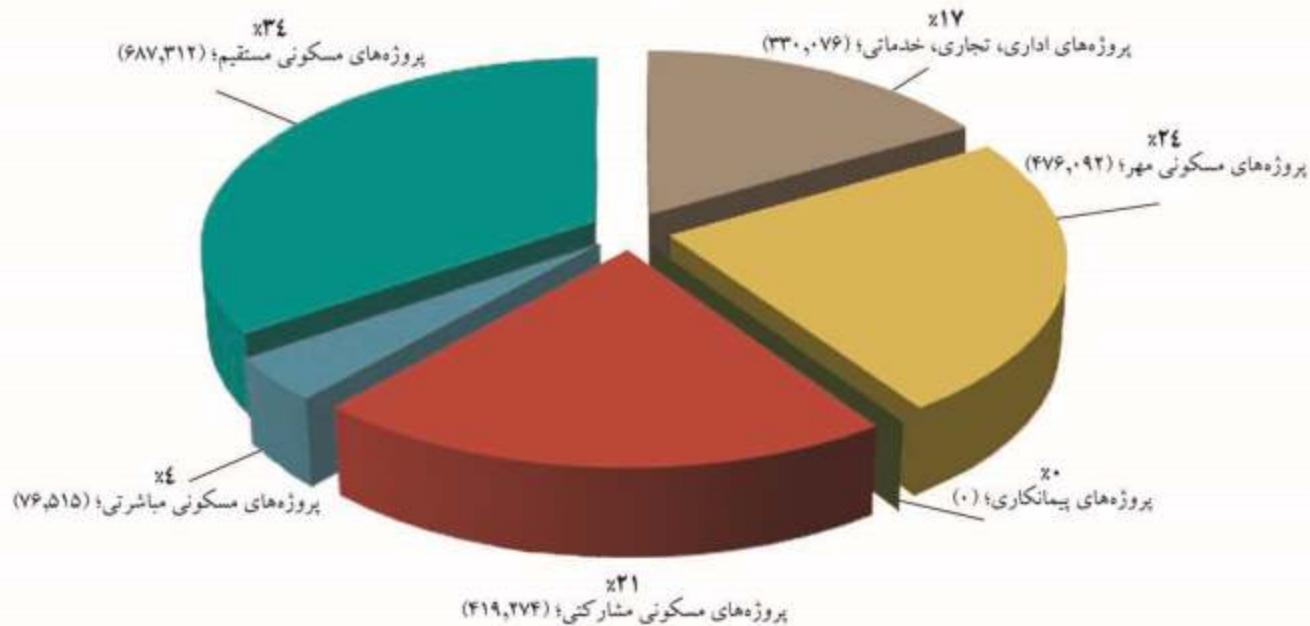
**نمودار تجمعی تعداد واحدهای شروع شده و تکمیل شده
(طی سالهای ۹۳-۶۹)**



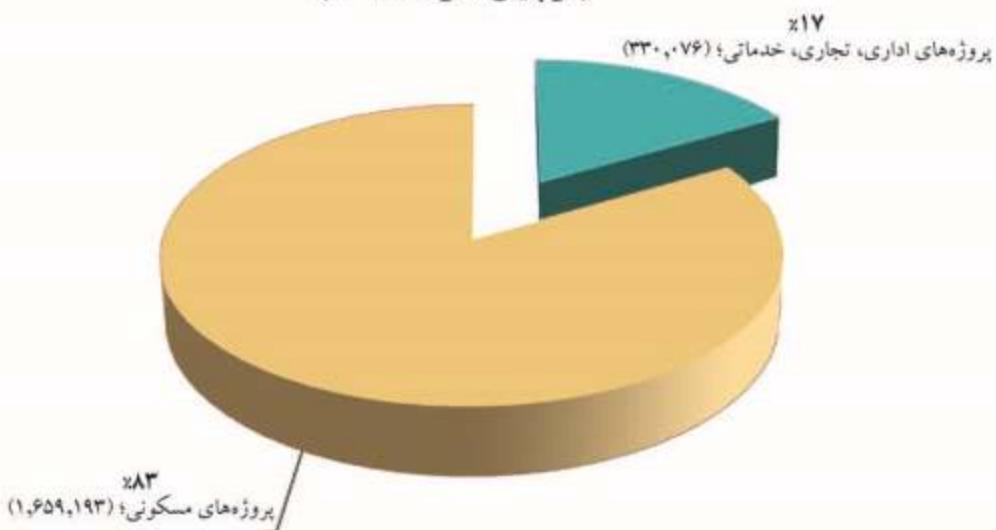
**واحدهای مسکونی فروخته شده از کل واحدهای مسکونی در دست اجرا
(طی سال مالی ۱۳۹۳)**



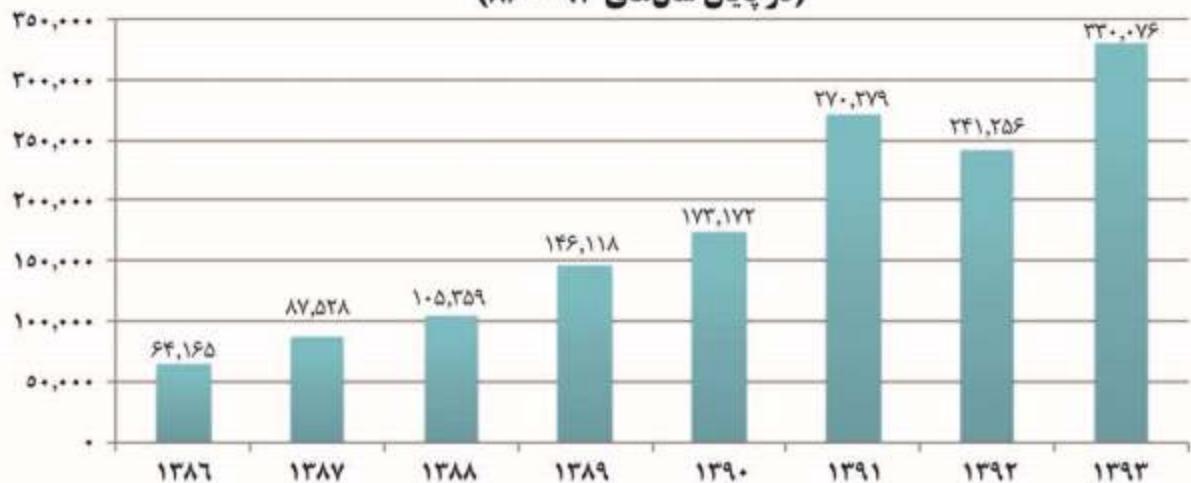
پروژه‌های شرکت از منظر کاربری سبد در آمدی و قراردادی (در پایان آذرماه ۱۳۹۳)



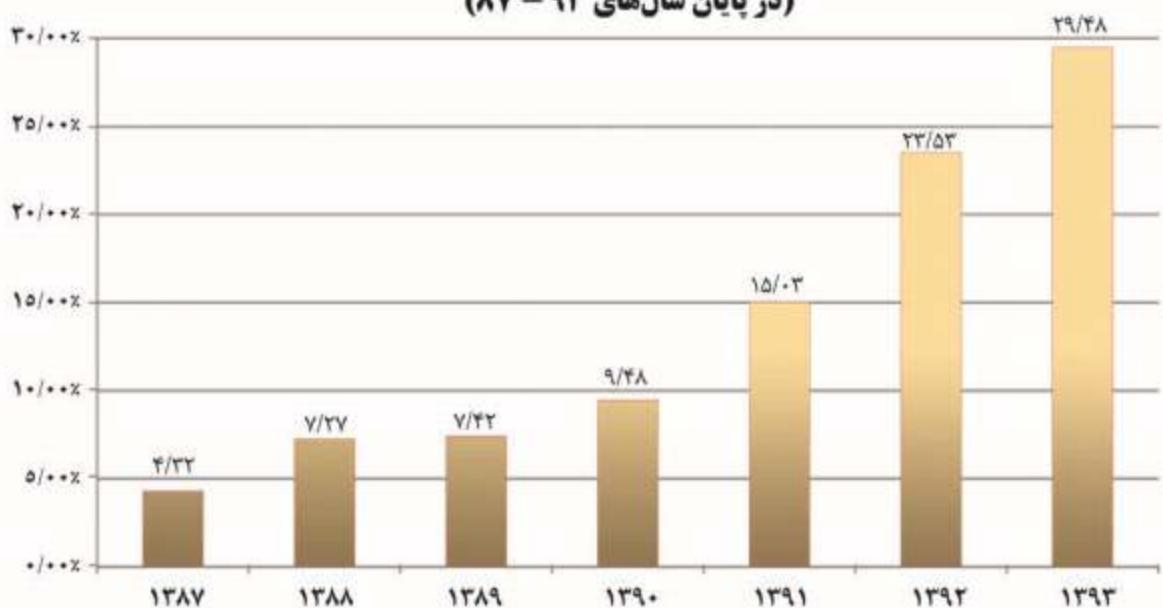
پروژه‌های شرکت از منظر کاربری سبد در آمدی و قراردادی (در پایان آذرماه ۱۳۹۳)



**زیربنای پروژه‌های اداری- تجاری
(در پایان سال‌های ۹۳ - ۸۶)**



**سهم پروژه‌های مشارکتی از پروژه‌های در دست اجرا
(در پایان سال‌های ۹۳ - ۸۷)**



سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تأسیس مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۱۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) بوده که طی چند مرحله به شرح زیر به مبلغ ۳,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۳,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰ افزایش یافته است:

تغییرات سرمایه شرکت			
تاریخ مجمع فوق العاده افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	تاریخ مجمع فوق العاده افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه
۱۳۷۱	۴%	۱۳۷۱	۵۰,۰۰۰
۱۳۷۵	۱۰%	۱۳۷۵	۱۰۰,۰۰۰
۱۳۸۲	۳%	۱۳۸۲	۴۰۰,۰۰۰
۱۳۸۳	۱۰%	۱۳۸۳	۱,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۸۸	۵%	۱۳۸۸	۱,۵۰۰,۰۰۰
۱۳۹۰	۲۲/۳۳	۱۳۹۰	۲,۰۰۰,۰۰۰
۱۳۹۲	۵%	۱۳۹۲	۳,۰۰۰,۰۰۰

نوزده سهامدار عمده شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰ و تاریخ تأیید گزارش به شرح جدول زیر است:

نوزده سهامدار عمده شرکت در پایان سال مالی ۱۳۹۲/۰۹/۳۰ و تاریخ تأیید گزارش ۱۳۹۳/۱۱/۰۱

ردیف	نام سهامدار	۱۳۹۳/۱۱/۰۱	۱۳۹۲/۰۹/۳۰
۱	شرکت گروه سرمایه‌گذاری بانک مسکن (سهامی عام)	۵۰,۶۸	۱,۵۲۰,۲۸۹,۸۲۶
۲	شرکت سرمایه‌گذاری خوارزمی (سهامی عام)	۱۶,۸۷	۵۰۶,۱۹۹,۹۹۸
۳	شرکت سرمایه‌گذاری توسعه ملی (سهامی عام)	۱۲,۸۷	۲۸۶,۱۱۴,۷۳۴
۴	شرکت سهامی بیمه ایران	۴,۸۷	۱۴۶,۲۲۱,۵۳۱
۵	شرکت سرمایه‌گذاری تدبیر (سهامی خاص)	۳,۹۰	۱۱۷,۰۱۰,۹۹۵
۶	شرکت سرمایه‌گذاری گروه توسعه ملی (سهامی عام)	۲,۰۳	۶۰,۹۵۹,۹۹۷
۷	بیمه مرکزی ایران	۱,۰۹	۳۲,۵۸۳,۳۹۵
۸	شرکت گروه توسعه مالی مهرآیندگان (سهامی عام)	۰,۹۹	۲۹,۷۵۰,۰۰۰
۹	سپد (شرکت مدیریت سرمایه‌گذاری ۶۳٪ بان	۰,۴۱	۱۲,۴۰۰,۰۰۰
۱۰	مجتمع اقتصادی کمیته امداد امام خمینی (رهبری)	۰,۳۲	۹,۰۲۶,۶۰۸
۱۱	شرکت سرمایه‌گذاری ملی ایران	۰,۲۹	۸,۸۰۴,۶۳۰
۱۲	بانک سامان (سهامی عام)	۰,۲۷	۸,۰۰۸,۲۲۸
۱۳	شرکت بیمه دانا (سهامی عام)	۰,۱۴	۴,۱۴۷,۰۰۰
۱۴	شرکت پویانوین پارس (سهامی خاص)	۰,۱۲	۳,۴۶۶,۰۰۰
۱۵	شرکت گروه مالی بانک پارسیان (سهامی خاص)	۰,۱۱	۳,۲۶۹,۲۵۰
۱۶	سجاد عزیزی	۰,۱۰	۳,۰۰۰,۰۰۰
۱۷	شرکت بیمه ملت (سهامی عام) بخش ۱	۰,۱۰	۳,۰۰۰,۰۰۰
۱۸	شریفی زادگان	۰,۰۵	۱,۰۳۷,۷۸۴
۱۹	سایر سهامداران	۴,۷۹	۱۴۳,۷۱۰,۲۲۴
جمع			
		۱۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

شرکت از منظر بورس و اوراق بهادار وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۰۴ در بورس اوراق بهادار تهران در گروه ابیوه‌سازی 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 اخیر به شرح ذیل بوده است.

پایان سال مالی								
سرمایه (میلیون ریال)	قیمت سهم	ارزش بازار	تعداد روزهای که نماد معامله شده است	تعداد روزهای باز بودن نماد	ارزش سهام معامله شده (میلیون ریال)	تعداد سهام معامله شده	سال مالی منتهی به	
۲,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۹۰	۳,۵۸۰,۰۰۰	۲۲۷	۲۲۲	۵۳۰,۴۵۲	۲۹۴,۰۹۶,۰۰۱	۱۳۹۱/۰۹/۳۰	
۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۶۰۱	۵,۲۰۲,۰۰۰	۲۱۶	۲۲۰	۶۴۷,۷۰۵	۳۶۱,۳۰۹,۵۳۲	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	
۳,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۶۷	۵,۰۰۱,۰۰۰	۲۲۷	۲۲۷	۹۰۲,۰۴۲	۴۴۴,۴۱۰,۹۳۵	۱۳۹۳/۰۹/۳۰	

اطلاعات مقایسه‌ای پیش‌بینی‌های درآمد هر سهم و عملکرد واقعی

اطلاعات مربوط به پیش‌بینی‌های درآمد هر سهم شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۹/۳۰ و عملکرد واقعی آن به شرح زیر بوده است:

(ارقام به میلیون ریال)

عملکرد واقعی	پیش‌بینی درآمد هر سهم بر اساس عملکرد واقعی شش ماهه	اولین پیش‌بینی درآمد هر سهم	شرح
۱,۳۳۶,۴۱۶	۱,۲۸۱,۹۷۰	۱,۲۸۷,۷۹۹	سود حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها
(۱۲۴,۳۲۱)	(۱۱۷,۶۶۳)	(۱۱۲,۶۷۶)	هزینه عمومی، اداری و تشکیلاتی
۳,۴۴۳	۲,۶۸۳	۲,۶۸۳	سایر درآمدها و هزینه‌های عملیاتی
۱,۲۱۵,۵۲۸	۱,۱۶۶,۹۹۰	۱,۱۷۷,۸۰۶	سود و زیان عملیاتی
(۶۹,۷۳۴)	(۷۸,۵۹۸)	(۷۸,۵۹۸)	هزینه‌های مالی
۱,۰۸۶	۹۹۵	۹۹۵	سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی
۱,۱۴۶,۸۸۰	۱,۰۸۹,۳۸۷	۱,۱۰۰,۲۰۳	سود قبل از کسر مالیات
(۱۶۸)	(۳۰۰)	(۳۰۰)	مالیات
۱,۱۴۶,۷۱۲	۱,۰۸۹,۰۸۷	۱,۰۹۹,۹۰۳	سود (زیان) خالص
۴۰۵	۳۸۹	۳۹۳	سود عملیاتی هر سهم - ریال
۳۸۲	۳۶۳	۳۶۷	سود هر سهم قبل از کسر مالیات - ریال
۳۸۲	۳۶۳	۳۶۷	سود هر سهم پس از کسر مالیات - ریال
۳,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه

وضعیت نقدشوندگی و کیفیت افشاء اطلاعات

براساس گزارش سازمان بورس و اوراق بهادار، شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در دوره دوازده ماهه منتهی به ۱۳۹۳/۰۹/۳۰، رتبه دوم کیفیت افشاء را در میان ۳۳ هلدینگ پذیرفته شده در شرکت بورس و اوراق بهادار تهران به خود اختصاص داده است:

نام شرکت	نماد شرکت	دوره دوازده ماهه منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱						دوره دوازده ماهه منتهی به ۱۳۹۳/۰۹/۳۰					
		امتیاز نهاپس	امتیاز نهایی	امتیاز به موقع بودن	امتیاز به قابلیت اتفا	امتیاز نهاپس	امتیاز نهایی	امتیاز به موقع بودن	امتیاز به قابلیت اتفا	امتیاز نهاپس	امتیاز نهایی	امتیاز به موقع بودن	امتیاز به قابلیت اتفا
سرمایه‌گذاری ساختمان	وساخت	۹۵	۸۶	۹۹	۱	۹۵	۸۶	۹۹	۱	۹۵	۸۶	۹۹	۱
سرمایه‌گذاری مسکن	تمسكن	۹۳	۹۰	۹۴	۳	۹۱	۹۰	۹۲	۲	۹۰	۹۰	۹۲	۲
گسترش سرمایه‌گذاری ایران خودرو	خگستر	۸۸	۹۷	۸۴	۶	۹۱	۹۷	۸۸	۳	۹۱	۹۷	۸۸	۳
سرمایه‌گذاری توسعه معدن و فلزات	ومعدان	۸۷	۸۲	۸۹	۹	۹۱	۸۲	۹۵	۴	۹۱	۸۲	۹۵	۴
توسعه معدن روی ایران	کروی	۹۴	۸۸	۹۷	۲	۹۱	۸۸	۹۲	۵	۹۱	۸۸	۹۲	۵
سرمایه‌گذاری صنایع پتروشیمی	وپترو	۶۹	۱۸	۹۵	۲۴	۹۰	۹۰	۹۰	۶	۹۰	۹۰	۹۰	۶
گروه صنعتی ملی	وملی	۸۸	۶۷	۹۸	۸	۸۹	۶۷	۹۹	۷	۸۹	۶۷	۹۹	۷
سرمایه‌گذاری البرز	والبر	۸۸	۶۸	۹۷	۷	۸۸	۶۸	۹۷	۸	۸۸	۶۸	۹۷	۸
سرمایه‌گذاری غدیر	وغدیر	۸۴	۹۰	۸۱	۱۳	۸۷	۹۰	۸۶	۹	۸۷	۹۰	۸۶	۹
گروه مدیریت سرمایه‌گذاری آمید	وامید	۸۱	۸۵	۷۹	۱۸	۸۲	۸۵	۸۷	۱۰	۸۲	۸۵	۸۷	۱۰
گروه گسترش نفت و گاز پارسیان	پارسان	۸۹	۸۴	۹۱	۵	۸۶	۸۴	۸۷	۱۱	۸۶	۸۴	۸۷	۱۱
سرمایه‌گذاری سایپا	وسایا	۸۳	۶۷	۹۱	۱۴	۸۶	۶۷	۹۵	۱۲	۸۶	۹۱	۹۵	۱۲
گروه داروئی سیحان	دیسیحا	۸۶	۶۴	۹۷	۱۰	۸۶	۶۴	۹۷	۱۳	۸۶	۶۴	۹۷	۱۳
سرمایه‌گذاری اعتبار ایران	خطیار	۸۱	۵۶	۹۴	۱۶	۸۵	۵۶	۱۰۰	۱۴	۸۱	۵۶	۹۴	۱۶
سرمایه‌گذاری توسعه آذربایجان	وائز	۸۲	۶۶	۸۹	۱۵	۸۵	۶۶	۹۴	۱۵	۸۲	۶۶	۸۹	۱۵
سرمایه‌گذاری توسعه شهری توس گستر	وتوس	۷۶	۷۴	۷۷	۲۲	۸۴	۷۴	۸۸	۱۶	۷۶	۷۴	۷۷	۱۶
سیمان فارس و خوزستان	سفارس	۷۴	۵۹	۸۱	۲۲	۸۳	۹۵	۷۷	۱۷	۷۴	۵۹	۸۱	۱۷
سرمایه‌گذاری نفت و گاز و پتروشیمی تامین	تاییکو					۸۳	۷۹	۸۵	۱۸				
سرمایه‌گذاری صندوق بازنیستگی کشوری	وصندوق	۸۱	۵۸	۹۲	۱۹	۸۲	۵۸	۹۴	۱۹	۸۱	۵۸	۹۲	۱۹
سرمایه‌گذاری پارس توشه	وتوشہ	۶۸	۶۰	۷۲	۲۵	۸۲	۸۰	۸۲	۳۰	۶۸	۶۰	۷۲	۳۰
سرمایه‌گذاری توکا فولاد	وتوكا	۹۰	۷۷	۹۶	۴	۸۱	۵۶	۹۴	۲۱	۹۰	۷۷	۹۶	۲۱
سرمایه‌گذاری آتیه دماؤند	واتس	۷۸	۶۳	۸۶	۲۰	۸۱	۶۳	۹۰	۲۲	۷۸	۶۳	۸۶	۲۲
سرمایه‌گذاری صنعت نفت	ونفت	۸۱	۷۴	۸۵	۱۷	۷۷	۷۴	۷۹	۲۳	۸۱	۷۴	۸۵	۲۳
سرمایه‌گذاری گروه توسعه ملی	وبانک	۷۷	۶۹	۸۰	۲۱	۷۶	۶۹	۸۰	۲۴	۷۷	۶۹	۸۰	۲۴
توسعه صنایع بهشهر	وبشهر	۸۵	۷۶	۹۰	۱۲	۶۹	۵۷	۷۵	۲۵	۸۵	۷۶	۹۰	۲۵
صنایع پتروشیمی خلیج فارس	فارس					۶۷	۶۵	۶۷	۲۶				
سرمایه‌گذاری گروه صنعتی رنا	ورنا	۶۶	*	۱۰۰	۲۶	۶۶	*	۱۰۰	۲۷	۶۶	*	۱۰۰	۲۷
دارویخش	ویخش	۸۵	*	۸۵	۱۱	۶۵	۶۲	۶۶	۲۸	۸۵	*	۸۵	۲۸
گروه صنعتی قطعات اتومبیل ایران	خنوفا	۳۹	۱۲	۵۳	۲۷	۵۱	۱۲	۷۱	۲۹	۳۹	۱۲	۵۳	۲۹

← جایگاه شرکت در صنعت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در میان ۱۸ 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 به تاریخ ۱۳۹۳/۰۹/۳۰ به شرح ذیل می‌باشد:

ردیف	نام شرکت	قیمت	ارزش بازار
		میلیارد ریال	ریال
۱	گروه سرمایه‌گذاری مسکن	۵,۰۰۱	۱,۶۶۷
۲	بین المللی توسعه ساختمان	۴,۸۶۶	۱,۶۲۲
۳	سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	۴,۵۷۱	۱,۱۹۲
۴	توسازی و ساختمان تهران	۲,۹۲۰	۹,۷۲۳
۵	سرمایه‌گذاری شاهد	۲,۵۸۷	۱,۴۳۲
۶	سرمایه‌گذاری توس گستر	۲,۰۳۰	۳,۰۰۸
۷	عمران فارس	۱,۸۱۶	۰,۹۳۵
۸	پاغمیشه	۱,۷۹۹	۲,۲۴۹
۹	عمران و توسعه شاهد	۱,۴۴۸	۲,۴۱۴
۱۰	سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۱,۳۹۰	۲,۳۱۷
۱۱	اس پ	۱,۳۶۷	۱,۷۰۹
۱۲	سرمایه‌گذاری مسکن شمال‌شرقی	۱,۱۱۲	۱,۸۰۴
۱۳	سخت آزن	۱,۱۰۶	۱۱,۰۵۷
۱۴	سرمایه‌گذاری مسکن شمال‌غرب	۸۲۷	۲,۷۵۸
۱۵	سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود	۷۵۱	۳,۷۵۷
۱۶	آبادگران	۶۶۵	۴,۴۳۲
۱۷	سامان گستر اصفهان	۴۶۷	۲,۱۰۶
۱۸	سرمایه‌گذاری آذربایجان	۲۶۴	۲,۶۳۵

محیط حقوقی شرکت

مهنمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- قانون تجارت.
- قانون مالیات‌های مستقیم.
- قانون کار و تأمین اجتماعی.
- قانون و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار.
- قانون مبارزه با پولشویی.
- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان.
- ضوابط شهرداری‌ها.
- اساسنامه و مصوبات مجمع.
- قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی.
- مصوبات بانک مرکزی درخصوص تسهیلات بانک مسکن.
- مصوبات مجلس شورای اسلامی و هیأت وزیران در خصوص مسکن مهر.



مروعی بر عملکرد مالی و عملیاتی تلفیقی

درصد تغییرات
افزایش(کاهش)

(تجدد ارائه شده)

۱۳۹۲/۰۹/۳۰

۱۳۹۳/۰۹/۳۰

۱۸	۴,۱۱۲,۱۲۹
۳	(۲,۷۸۴,۴۷۲)
(۱۰)	۲۸۹,۹۷۷
۶۹	(۲۱۳,۲۶۲)
۲۷	(۱۸۱,۶۱۲)
(۳۲)	۶۲,۵۷۵
۳۱	۱,۲۹۵,۱۲۶
۳۵	۱,۲۲۶,۲۷۲

۴,۸۴۲,۴۰۰	
(۲,۸۶۳,۷۷۲)	
۲۶۱,۰۶۵	
(۲۶۱,۱۶۰)	
(۲۳,۰۰۶)	
۴۳,۲۲۶	
۱,۶۹۶,۱۸۷	
۱,۶۷۳,۱۹۸	

(۱) اقلام صورت سود و زیان (میلیون ریال)

الف) فروش

ب) پهای تمام شده کالای فروش رفته

پ) سود حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها

ت) هزینه‌های عملیاتی

ث) هزینه‌های مالی

ج) سایر درآمدنا

چ) سود قبل از مالیات

ح) سود خالص

(۲) آمار تولید و فروش

(۲۲)	۳۷۴,۲۰۹
(۷۲)	۸۳۹,۴۵۴
۱۳۹	۱۰۲

۲۹۱,۴۷۲	
۲۲۵,۸۱۰	
۲۴۴	

الف) تولید واحدهای ساختمانی ساخته شده - متوجه

ب) فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت - متوجه (براساس استاندارد حسابداری)

پ) فروش واحدهای ساختمانی ساخته شده - واحد (براساس استاندارد حسابداری)

(۳) تغییرات در سرمایه‌گذاری‌ها (میلیون ریال)

۳۷۶	۱۵,۹۲۱
۱۲۰	۳۵,۸۷۵
(۱۱۸)	۸۲,۵۰۵
۳۵۰	(۹۵,۱۷۷)

۷۵,۸۵۵	
۷۹,۰۸۱	
(۱۴,۶۲۴)	
۲۲۷,۵۰۵	

الف) تغییرات دارایی‌های ثابت

ب) تغییرات در ارزش ذخیری کل سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکت‌ها

پ) تغییرات در سایر دارایی‌ها و مخارج تحقیق و توسعه

ت) تغییرات در دارایی‌های مولد شرکت

(۲۴)	۱,۳۸۱,۰۷۷
۱۹۱	۲۴۳,۳۹۶

۹۰۶,۵۶۰	
۷۰۸,۹۴۴	

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

الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام

ب) تغییرات در بدھی‌های بلندمدت

(۵) تغییرات در وضعیت نقدینگی (میلیون ریال)

(۲۰۲)	۵۱۲,۶۵۲
(۲۵)	(۲۲۳,۹۶۴)
(۶)	۱۲۱,۳۱۹
۳۸۰	۱۴۹,۶۲۴

(۵۲۴,۸۴۸)	
(۳۲۵,۸۳۳)	
۱۱۳,۷۵۷	
۷۱۸,۷۰۷	

الف) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی

ب) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تأمین مالی

پ) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری

ت) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تأمین مالی

(۶) سرمایه در گردش (میلیون ریال)

(۱۱)	۱,۴۷۰,۵۴۲
------	-----------

۱,۳۱۳,۰۴۹	
-----------	--

الف) تغییرات

(۷) نسبت‌های مالی (میلیون ریال)

(۱۶)	۱۰/۷۰
(۱۵)	۲/۲۶
۸	۱/۹۲
۴	۰/۴۸
۰	۰/۱۴
۵	۰/۲۷
(۱۷۶)	۰/۴۱
۱۵	۵۵۰
-	-
(۱۶۸)	۲۵۶/۲۲

۸/۹۶	
۲/۰۰	
۲/۰۶	
۰/۵۰	
۰/۱۵	
۰/۲۹	
(۰/۳۱)	
۴۶۸	
-	
(۱۷۴/۹۵)	

الف) نسبت دوره گردش موجودی‌ها

ب) نسبت دوره گردش مطالبات تجاری

پ) نسبت جاری

ت) نسبت بدھی

ث) نسبت بازده مجموع دارایی‌ها (ROA)

ج) نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)

چ) سود هر سهم (EPS) - ریال

خ) سود تقدیم هر سهم (DPS) - ریال

د) جریان نقدی هر سهم - ریال

مرواری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت اصلی

درصد تغییرات

افزایش (کاهش)

۱۳۹۲/۰۹/۳۰

۱۳۹۳/۰۹/۳۰

۱۰	۱,۲۱۱,۴۱۷
۲۸	(۹۴,۳۰۶)
(۲۴)	(۹۱,۳۳۴)
(۴۷)	۲۰,۲۴
۱۲	۱,۰۲۷,۸۱۱
۱۲	۱,۰۲۷,۴۶۳

۱,۳۳۶,۴۱۶	
(۱۲۰,۸۸۸)	
(۶۹,۷۳۴)	
۱,۰۸۶	
۱,۱۴۶,۸۸۰	
۱,۱۴۶,۷۱۲	

(۱) اقلام صورت سود و زیان (میلیون ریال)

الف) فروش

ب) هزینه‌های عملیاتی

ب) هزینه‌های مالی

ت) سایر درآمدات

ت) سود قبل از مالیات

ج) سود خالص

۱۰۸	(۱,۹۸۱)
(۹۷)	۷۷۴,۲۱۴
(۳۵۸)	۳۹۴

(۴,۱۲۰)	
۱۹,۴۵۳	
(۱,۰۱۵)	

(۲) تغییرات در سرمایه‌گذاری‌ها (میلیون ریال)

الف) تغییرات در دارایی‌های ثابت

ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکت‌ها

ب) تغییرات در سایر دارایی‌ها و مخارج تحقیق و توسعه

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

الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام

ب) تغییرات در بدهی‌های بلندمدت

ب) تقسیم سود

(۵۶)	۱,۰۲۱,۴۸۲
(۱۰۰)	۲۲۴,۱۷۴
-	۷۰۰,۰۰۰

۴۵۲,۵۹۳	
۳۱۷	
-	

(۴) تغییرات در وضعیت نقدینگی (میلیون ریال)

الف) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی

(۱۱۱)	۳۵۳,۶۷۶
(۵۲)	(۲۸۶,۲۴۳)
(۷۶)	۸۸,۰۸۵
(۸۱)	(۷۲,۰۵۲)

(۲۸,۵۸۱)	
(۱۲۶,۹۷۳)	
۱۵۵,۰۱۹	
(۱۴۰,۱۹)	

(۵) سرمایه در گردش (میلیون ریال)

الف) تغییرات

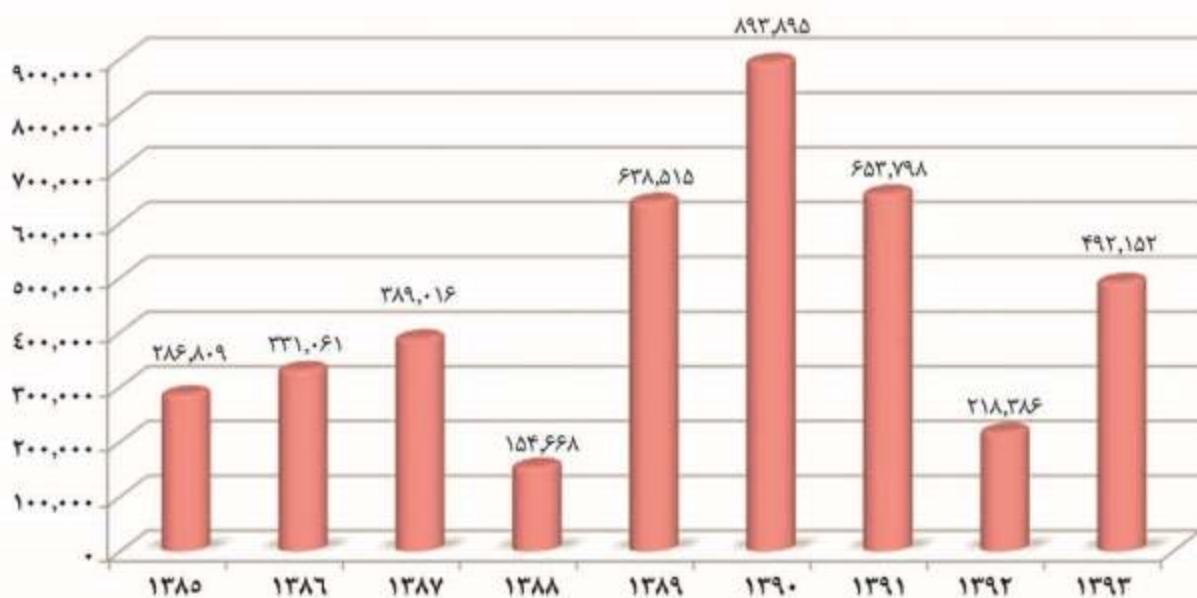
(۶) نسبت‌های مالی (میلیون ریال)

(۲۰)	۰/۸۳
(۵۴)	۱۱/۸۴
۹۳	۰/۰۹
۳	۰/۲۲
(۹)	۰/۲۷
(۲۲۲)	۰/۲۴
(۲۶)	۵۱۴
-	۳۵۰
(۱۲)	۱۷۶/۸۴

۰/۶۷	
۴/۲۴	
۰/۱۸	
۰/۲۲	
۰/۲۵	
(۰/۴۶)	
۳۸۲	
-	
(۱۲/۸۶)	

نمودار مقایسه زیربنای شروع شده (مترمربع)

طی سال‌های ۹۳ - ۸۵



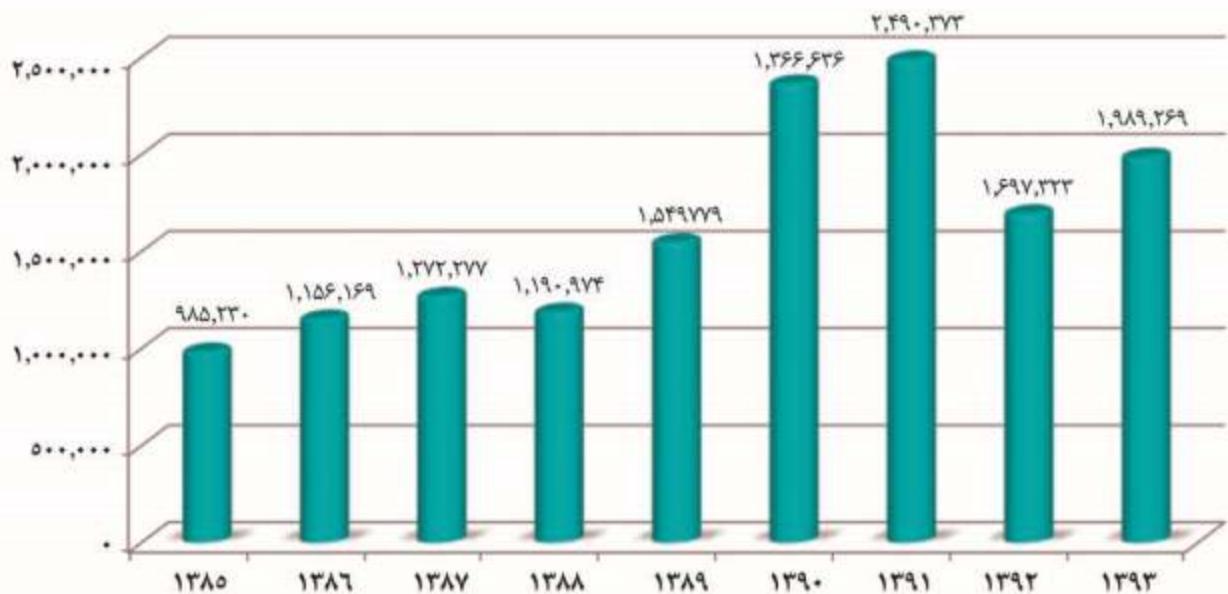
جدول مقایسه پروژه‌های شروع شده در پایان سال‌های ۹۳ - ۸۵

	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳
تعداد پروژه	۱۴	۱۴	۱۵	۷	۲۱	۱۹	۳۰	۲۲	۲۰
تعداد واحد	۲,۲۰۱	۲,۵۷۲	۶,۷۴۷	۱,۴۶۰	۵,۸۳۵	۷,۴۰۶	۳,۰۲۸	۸۲۷	۲,۰۲۵
زیربنای کل	۲۸۶,۸۰۹	۳۳۱,۰۶۱	۳۸۹,۰۱۶	۱۵۴,۶۶۸	۶۳۸,۵۱۵	۸۹۳,۸۹۵	۶۵۳,۷۹۸	۲۱۸,۳۸۶	۴۹۲,۱۵۲

در پایان سال مالی ۹۳، تعداد ۲۰ پروژه در قالب ۲,۰۲۵ واحد مسکونی با زیربنای کل ۴۹۲,۱۵۲ مترمربع شروع شده است.

آمار تولید

نمودار مقایسه زیربنای در دست اجرا (مترمربع)
(طی سال‌های ۹۳ - ۸۵)



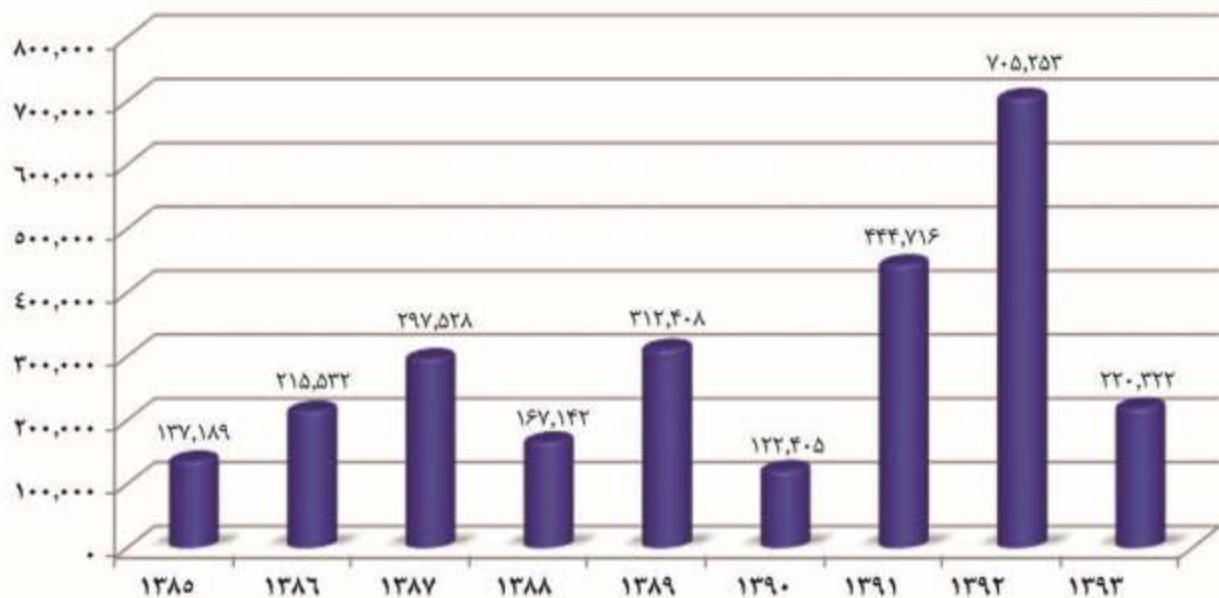
جدول مقایسه پروژه‌های در دست اجرا در پایان سال‌های ۹۳ - ۸۵

	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳
تعداد پروژه	۴۹	۶۷	۵۷	۵۳	۶۰	۶۸	۷۲	۶۷	۶۴
تعداد واحد	۷,۱۴۵	۸,۲۸۱	۸,۶۲۴	۸,۳۳۴	۱۲,۱۶۱	۱۸,۵۳۱	۱۷,۷۲۶	۱۰,۵۹۹	۱۱,۵۷۳
زیربنای کل	۹۸۵,۲۳۰	۱,۱۵۶,۱۶۹	۱,۲۷۲,۲۷۷	۱,۱۹۰,۹۷۴	۱,۵۴۹,۷۷۹	۲,۳۶۶,۶۳۶	۲,۴۹۰,۳۷۳	۱,۶۹۷,۳۲۳	۱,۹۸۹,۲۶۹

در پایان سال مالی ۹۳، تعداد ۶۴ پروژه در قالب ۱۱,۵۷۳ واحد مسکونی با زیربنای کل ۱,۹۸۹,۲۶۹ مترمربع در دست اجرا بوده است.

آمار تولید

نمودار مقایسه زیربنای تکمیل شده (مترمربع)
(طی سال‌های ۹۳ - ۸۵)



جدول مقایسه پروژه‌های تکمیل شده در پایان سال‌های ۹۳ - ۸۵

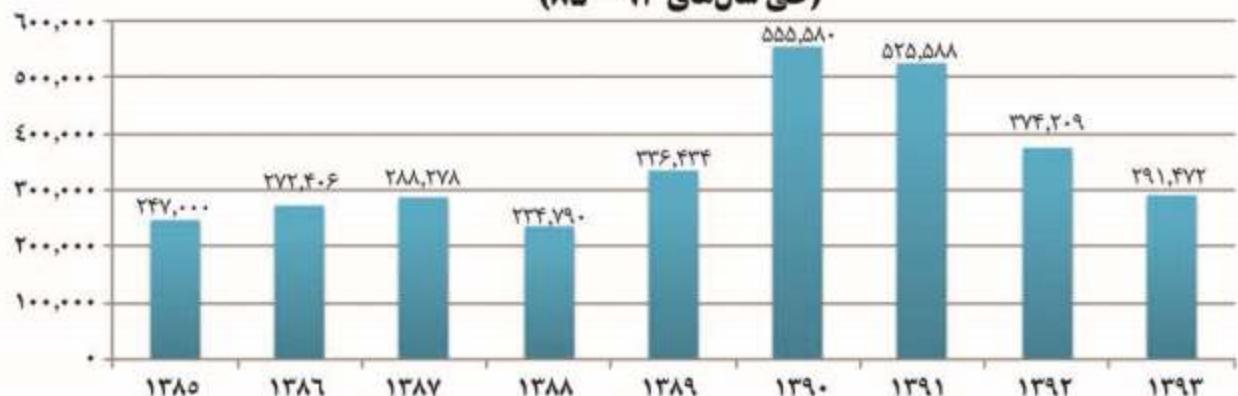
	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳
تعداد پروژه	۳۷	۸۸	۲۰	۷۰	۴۶	۷۰	۲۲	۲۲	۲۳
تعداد واحد	۱,۳۰۳	۱,۶۹۵	۲,۳۵۱	۱,۲۱۴	۲,۳۳۰	۹۷۸	۲,۹۸۸	۵,۶۹۳	۱,۴۸۱
زیربنای کل	۱۳۷,۱۸۹	۲۱۵,۵۳۲	۲۹۷,۵۲۸	۱۶۷,۱۴۲	۳۱۲,۴۰۸	۱۲۲,۴۰۵	۴۴۴,۷۱۶	۷۰۵,۲۵۳	۲۲۰,۳۲۲

در پایان سال مالی ۹۳، تعداد ۲۳ پروژه در قالب ۱,۴۸۱ واحد مسکونی با زیربنای کل ۲۲۰,۳۲۲ مترمربع تکمیل شده است.

آمار تولید

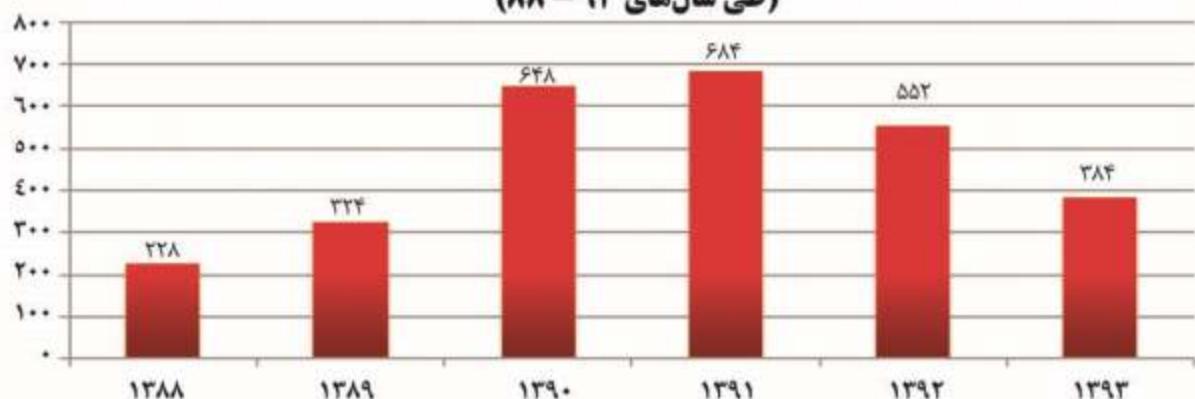
مقایسه سطح ساخته شده (مترمربع)

(طی سال‌های ۹۳-۸۵)



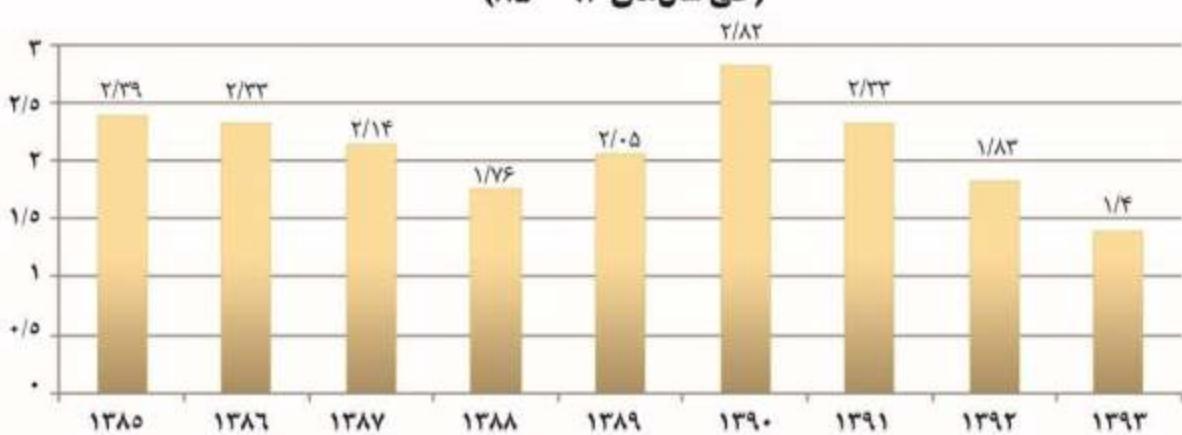
نمودار مقایسه نفر تولید کل شرکت (مترمربع به ازای هر نفر ستادی)

(طی سال‌های ۹۳-۸۸)



مقایسه متوسط درصد پیشرفت ماهیانه شرکت

(طی سال‌های ۹۳-۸۵)



بیان سیاست‌های تأمین مالی و سیاست‌های اعتباری شرکت

روش‌های تأمین منابع مالی شرکت به شرح ذیل انجام می‌گیرد:

- * فروش واحدها.
- * پیش‌فروش واحدها.
- * اخذ تسهیلات بانکی (از طریق قراردادهای مشارکت مدنی و مشارکت واقعی).
- * تهاتر.
- * استفاده از لیزینگ برای فروش واحدها.
- * مشارکت با اشخاص حقوقی و حقیقی سرمایه‌گذار.
- * تأسیس صندوق‌های زمین و ساختمان.
- * استفاده از سایر ابزارهای مالی مانند اوراق مشارکت، اوراق صکوک اجاره و سفارش ساخت (اوراق صکوک استصناع).

فعالیت‌های مربوط به خدمات پس از فروش

شرکت همواره پاسخگوی نیاز مشتریان بوده و خدمات زیر را در راستای خدمات پس از فروش به مشتریان ارائه می‌نماید:

- * تضمین رفع معایب و هرگونه نقص و اشکال در ساختمان‌های شرکت به مدت حداقل ۶ ماه از تاریخ تحويل.
- * عقد قرارداد با شرکت‌های توأم‌مند در رابطه با ارائه خدمات پس از فروش مناسب به خریداران واحدهای احدائی شرکت.
- * ارائه آموزش‌های لازم به خریداران در مقطع تحويل واحد و هیأت مدیره مجتمع‌ها.
- * ارائه مدارک و مستندات مربوط به مشخصات فنی ساختمان و ضمانتنامه‌های تجهیزات نصبی.
- * 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 ۱۳۹ اصلاحیه قانون تجارت صورت می‌پذیرد.

اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت

بدهی‌های احتمالی مندرج در یادداشت شماره ۴۱ صورتهای مالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ در تاریخ ترازنامه به شرح زیر می‌باشد:

شرح	نوع سند تضمینی	۱۳۹۳/۰۹/۳۰ (میلیون ریال)
شرکت خانه سازی ایرانیان (بانک توسعه صادرات ایران)	تفصیل سفته‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱,۵۶۳,۸۴۲
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران (بانک کارآفرین)	تفصیل سفته‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۸۲,۰۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک اقتصاد نوین)	تفصیل سفته‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۲۵۲,۷۰۰
شرکت توسعه مسکن مهرنوین	تفصیل سفته‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۵۷,۰۰۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق (بانک سامان)	تفصیل سفته‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۳۰,۰۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک اقتصاد نوین)	تفصیل سفته‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۹۰,۰۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک توسعه صادرات)	تفصیل سفته‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۲۳,۲۰۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال (بهشت پویا)	تفصیل سفته‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۹,۰۰۰
شرکت اتحاد عمران پارس	تفصیل سفته‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۸,۵۱۴
شرکت پارس مسکن البرز (بانک کارآفرین)	تفصیل سفته‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۶,۰۰۰
شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن (بانک مسکن)	تفصیل سفته‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۵,۵۱۲
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس (وزارت راه)	ضمن قرارداد ۱۷ ۳۲۹۳ آزادراه	۳,۹۹۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (بانک پاسارگاد)	تفصیل سفته‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱,۸۵۰
شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن	تفصیل سفته‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱,۲۰۰
جمع کل		۲,۴۴۴,۸۰۸

نظام راهبردی شرکت

← مشخصات و سوابق اعضاء هیأت مدیره

ردیف	نام و نام خانوادگی	متولde تحسیں حقوق	نام و نام خانوادگی	متولde حقوق								
۱	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار
۲	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار
۳	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار
۴	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار
۵	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار
۶	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار	باقی مختار

← جلسه هیأت مدیره

هیأت مدیره شرکت طی سال مالی مورد گزارش ۱۷ جلسه (۱۰۲ نفر جلسه) تشکیل داده است.

← مشخصات مدیر عامل و مدیران اجرایی

نام و نام خانوادگی	سمت سازمانی	تحصیلات	رنجت تحصیلی	سابقه اجرایی در شرکت	میزان مالکیت در سهام شرکت
ایرج معزی	مدیر عامل	فوق لیسانس	شهرسازی	۱۳۹۱/۰۵/۰۱	-
محمد مهدی نادری نور عینی	معاون مالی و منابع انسانی	دکترا	حسابداری	۱۳۹۳/۰۳/۱۱	-
امید علیچجانی	معاون برنامه ریزی و امور شرکت ها	فوق لیسانس	مدیریت سازمان های خدماتی - MBA	۱۳۹۱/۱۰/۰۱	-
محسن قالیجدیاف	معاون توسعه فناوری و ساخت	فوق لیسانس	مکانیک	۱۳۹۳/۰۳/۱۱	-
سپرسوس آیدین	مدیر امور مالی و بودجه	لیسانس	حسابداری	۱۳۷۴/۰۷/۱۵	۱۴۹۷

فرایند تصمیم گیری در مورد حقوق مدیران ارشد سازمان به این گونه است که با توجه به طرح طبقه بندی مشاغل حقوق و مزایای ایشان تعیین و در صورت نیاز از طریق تفاهم مابه التفاوت آن محاسبه و منظور می گردد.

← اطلاعات مربوط به حسابرس و بارس قانونی

(الف) نام حسابرس: سازمان حسابرسی.

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

(ج) حق الزحمه و هزینه حسابرسی: مبلغ ۸۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال و بر اساس قرارداد فی مابین.

گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

همان‌گونه که پیش‌تر تشریح شد، با توجه به آن که همواره صنعت ساختمان هم‌بستگی بالایی با سایر حوزه‌های اقتصاد خرد و کلان کشور دارد، توسان 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 استقرار نظام مدیریت ریسک جامع در سال گذشته، در سال ۱۳۹۳ استقرار نظام مدیریت ریسک در ۹ دسته به شرح زیر مورد پیگیری قرار گرفت:



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

واحد تحقیق و توسعه

افزایش رقابت، سیاری از سازمان‌ها و شرکت‌ها را بر آن داشته که فعالیت‌های خود را بر تولیدات اساسی و توانمندی‌های محوری متمرکز کنند که این امر مستلزم سرمایه‌گذاری در تحقیقات و ایجاد نوآوری‌های تکنولوژیکی و تکنیکی می‌باشد. انجام تحقیقات در سازمان‌ها و شرکت‌ها با هدف حمایت از نوآوری صورت می‌گیرد و فعالیت‌های تحقیق و توسعه باید فرسته‌های کسب‌وکار جدیدی خلق کرده و یا کسب‌وکار فعلی را متحول نماید.

تحقیق و توسعه تأثیر مستقیمی بر تأثیرات، بهره‌وری، کیفیت، سطح استاندارد زندگی، سهم بازار و نیز دیگر عواملی که در افزایش توان رقابتی سازمان‌ها مؤثر هستند، دارد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در راستای مسئولیت‌پذیری در قبال مشتریان، جامعه و محیط زیست بعنوان تضمین‌کننده روند ارتقاء و حفظ پیش‌تازی در امر ساخت و ساز، رویکردهای زیر را در زمینه تحقیق و توسعه در سال منتهی به آذر ماه ۱۳۹۳ در پیش داشته است:

اطلاع رسانی به جامعه

* مدیریت و پروژرسانی وب سایت تحقیق و توسعه و ارائه دستاوردهای نوین در ساخت و ساز، آگاهی‌نامه‌های مصالح زیان آور، بانک‌های اطلاعاتی ساخت و مقاولات تخصصی.

* حضور در همایش‌ها و نمایشگاه‌های تخصصی صنعت ساختمان و ارائه گزارش‌های مربوطه.

* برگزاری سمینارهای تخصصی در شرکت با عنوانی "روشهای نوین بهسازی زمین و فونداسیون"، "سیستم‌های هوشمند سنجش فرعی انرژی" و "مدیریت انرژی از خانه تا محله" با رویکرد ارائه طرح‌های نوین و روش‌های بهینه‌سازی ساخت، کاهش مصرف مصالح استراتژیک (بتن و فولاد) و کاهش و بهینه‌سازی مصرف انرژی در ساختمان.

توسعه فضای سبز

- # بروزی کیفی - اقتصادی طراحی و اجرای باغ بام (Roof Garden) در جهت توسعه فضای سبز مجموعه های شرکت و ایجاد ارزش افزوده برای مشتریان در ساختمان های گروه "ج" و "د" شرکت.
- کاهش مصرف انرژی و مصالح در ساخت و ساز**
- * طراحی و اجرای پایلوت سیستم نوین نمای پیش ساخته، سبک و عایق در جداره های ساختمان با رویکرد کاهش پرت مصالح، افزایش سرعت اجرا و عایق بندی حرارتی جدار.

مدیریت سبز فناوری شرکت

- واحد تحقیق و توسعه با رویکرد توسعه پایدار در امر ساخت و ساز در چهار بخش اصلی سازه، مصالح پس از اسکلت، تاسیسات برقی و مکانیکی، مصالح فناوری ها و تکنولوژی های نوین را بروزی نموده و از نظر فنی - اجرایی و اقتصادی با سیستم های رایج ارزیابی کرده است که در آن امتیازاتی چون ایجاد ارزش افزوده برای مشتریان، افزایش سرعت اجرا، ارتقاء کیفیت عملکردی، کاهش پرت مصالح و کاهش هزینه های کل و در نهایت افزایش شاخص ارزش را در برداشته است. این سبد در سال مالی منتهی به آذر ماه ۹۳ در سیستم های زیر ارتقاء و گسترش یافته است:
- * سیستم دال مجوف بتنی U-Boot: مخصوص U-Boot که نوعی قالب توخالی ماندگار از جنس پلی بروپلین است برای ساخت سقف های بتن مسلح دو طرف مجوف و پوشاندن دهانه های زیاد استفاده می شود. این امر منجر به کاهش وزن دال نسبت به سقف های رایج شده و بدلیل فرم ۱ شکل ایجاد شده در مقطع، عملکرد خمسی مناسب تری حاصل شده است نمونه این سقفها در پروژه صفائیه بزد شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود طراحی و پکار گیری شده است.

- * سیستم نمای پیش ساخته سبک و عایق؛ واحد تحقیق و توسعه با همکاری مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی پانل های پیش ساخته سبک، عایق و نمادار جدیدی را طراحی نموده است که در آن پانل های یکپارچه (به ابعاد $3 \times 5,5\text{ m}$) با تأمین عایق بندی و اتصالات لازم، اجرای نمای تخته سیمان از سمت بیرونی جدار و تخته گچ برگ از سمت داخل بصورت پیش ساخته در سایت نصب گردد.

- * سیستم های سنجش فرعی انرژی (در روش نوین تفکیک قبوض آب و گاز در ساختمان) که در آن با استفاده از دستگاه های اندازه گیری سنجش گرما و کنتورهای آب و ایجاد زیر ساخت ارتباطی بین اجزا و قابلیت خواندن کنتورها از راه دور (بطور همزمان) میتوان در پردازندۀ مرکزی سیستم، قبوض تفکیکی مصرف آب و گاز در بخش های مختلف ساختمان و واحدها را بدست آورد.

- * روش های بهسازی خاک و فونداسیون بصورت های ریز شمع (Deep soli mixing)، اختلاط عمیق خاک (micropile) و گروت ریزی (Jet grouting) در زمین های با سطح آب زیرمیتی بالا و خاک های سست و سولفاته که بصورت عملیاتی می تواند در برخی از پروژه های شرکت مورد استفاده قرار گیرد (این روش ها در سمینار تخصصی شرکت برای کلیه مدیران و مستولین ساخت گروه سرمایه گذاری مسکن شناسایی و ارزیابی شده اند). شمع های اجرا شده در پروژه چهار باغ نموهای از این مورد است.

- * بتن فوق سخت و مقاوم در برابر ضربه؛ این نوع بتن ترکیبی از نانوکربن و پلیمر است که بدلیل این ترکیبات از خواص ضربه پذیری بالا و نفوذ ناپذیری در برابر رطوبت بهره مند است. این نوع بتن نیز در یکی پروژه های مشهد بصورت پایلوت اجرا و بروزی شده است.

- * سیستم تصفیه فاضلاب بیولوژیکی؛ که در آن با استفاده از تجهیزات خاص پیش تبیله شده در پروژه و روش های بیولوژیکی می توان بخشی از فاضلاب تولیدی هر واحد ساختمان را تصفیه و جهت استفاده در مصارف غیر بهداشتی بکار برد.
- همچنین در موضوع مدیریت انرژی در ساختمان، با رویکرد توسعه روش های عایق بندی حرارتی، معماری متناسب با اقلیم، آسیب شناسی وضع موجود، بکار گیری راه کارهای نوین در بهینه سازی مصرف انرژی و طرح های شهری، واحد تحقیق و توسعه در صدد برآمد تا نتایج پروژه تحقیقاتی و تجارب و مطالعات مرتبط را در قالب کار گروه هم اندیشی "مدیریت انرژی از خانه تا محله" با مشارکت مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، شرکت مادر تخصصی عمران - بهسازی شهری و دفتر پیشود بهره وری و اقتصاد برق و انرژی وزارت نیرو و گروه معماری - انرژی دانشگاه تهران برگزار نماید.

← برنامه‌ها و مأموریت‌های آتی

- راهبری و جاری‌سازی مهندسی ارزش و فرایندهای مربوط به آن در شرکت با هدف افزایش شاخص ارزش و راندمان اقتصادی مجموعه.
- ایجاد پایگاه مدیریت دانش در پژوهش‌ها و توسعه آن، در خصوص تجربیات و نوآوری‌ها، شناسایی فرصت‌های بهبود در روش‌های اجراء تکنولوژی‌ها و مواد و مصالح.
- توانمندسازی فنی و اجرایی شرکت‌ها با اهداف کاهش زمان و هزینه تولید و افزایش کیفیت.
- طراحی و ایجاد بستر نرم افزاری و بانک اطلاعات در خصوص مواد، مصالح و تکنولوژی‌های ساختمانی و ارتقاء جایگاه شرکت به مرجعی به روز، متقن و مستند برای دستیابی سایر اشخاص حقوقی و حقیقی به مناسب‌ترین اطلاعات در خصوص مصالح، تکنیک‌ها و تکنولوژی‌های نوین در صنعت ساختمان در راستای استراتژی ارتقاء برند.
- اقدام جهت پیاده‌سازی نظام جامع ایمنی، بهداشت و محیط زیست (HSE) در چهار شرکت منتخب گروه و حرکت بسوی یکپارچه‌سازی مستندات آنها برای دریافت سیستم یکپارچه مدیریت (IMS).

← گزارش عملکرد فنی - اجرایی شرکت

- ۱) پایش دوره‌ای شرکت‌های گروه از نظر توان فنی - اجرایی و هدف‌گذاری، هدایت و مشاوره در جهت دستیابی به سطوح بالاتر اجرای و افزایش بهره‌وری.
- ۲) محاسبه توان ساخت شرکت‌های گروه براساس معیارها و استانداردهای موجود، بوسی‌سازی این معیارها جهت شرکت و برنامه‌ریزی برای افزایش سهم بازار آن‌ها در سال مال آتی.
- ۳) بررسی عملکرد مؤثر در کیفیت و سرعت ساخت پژوهش‌ها طی تحقیقات میدانی و اولویت‌بندی و برنامه‌ریزی جهت رفع موانع موجود و بهبود عملکرد پارامترهای تاثیرگذار در آنها.
- ۴) بازدیدهای ادواری از پژوهش‌ها.
- ۵) کنترل نهائی و تحويل پژوهش‌ها.
- ۶) تلاش در جهت هم‌افزایی بیشتر شرکت‌های تابعه و ایجاد زنجیره ارزش.

فعالیت‌های سرمایه‌گذاری و ارزیابی اقتصادی پژوهش‌ها

اهم فعالیت‌های سرمایه‌گذاری و ارزیابی اقتصادی پژوهش‌ها به شرح ذیل بوده است:

- ✓ پذیرش شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود و سرمایه‌گذاری مسکن پردیس در فرابورس.
- ✓ عرضه اولیه سهام شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود در فرابورس.
- ✓ بازنگری در روش‌های ارزیابی اقتصادی پژوهش‌ها.
- ✓ ارائه گزارشات تحلیلی بازار سرمایه.
- ✓ پیگیری تأسیس صندوق زمین و ساختمان.
- ✓ برگزاری جلسات کمیته سرمایه‌گذاری با موضوع انتشار اوراق سفارش ساخت.
- ✓ بروزرسانی و ارائه گزارشات ماهانه ارزش روز دارایی‌های گروه و شرکت‌های تابعه.
- ✓ تهییه اقدامات اجرایی افزایش سرمایه شرکت‌های تابعه و گروه.

فعالیت‌های توسعه منابع انسانی

- برگزاری ۳,۸۸۷ نفر ساعت آموزش جهت کارکنان به منظور ارتقاء سطح دانش آن‌ها.
- انجام نظرسنجی و دریافت نظرات پرسنل در راستای ایجاد انگیزش و احترام به عقاید آن‌ها و ترویج مدیریت مشارکتی.
- اجرای ارزیابی عملکرد کارکنان.
- هم‌راستاسازی استراتژی‌های منابع انسانی با استراتژی‌های تولید، فروش و تأمین مالی با پکارگیری مشاور برای تدوین استراتژی منابع انسانی.

← گزارش عملکرد شرکت در رابطه با افزایش سطح رفاهی، بهداشتی و آموزشی کارکنان

- اهدای جوایز تقدیم به اضمام لوح تقدیر به دانش‌آموزان (فرزندان همکاران) و پذیرفته‌شدگان دانشگاه‌ها در دو مقطع زمانی.
- انعقاد قرارداد سالن فوتسال جهت آقایان و سالن والیبال جهت بانوان همکار.
- انعقاد قرارداد با بیمه مسکن نوبن (بیمه درمان تکمیلی، حوادث، عمر و دندانپزشکی) جهت کلیه پرسنل، افراد تحت تکفلشان و افزایش سقف خدمات بیمه تکمیلی.
- نظرسنجی پیرامون غذا، رضایت شغلی، خدمات.

یکی از عوامل کلیدی در توسعه منابع انسانی، آموزش می‌باشد. آموزش نوعی سرمایه‌گذاری مفید است و در صورتیکه به درستی و شایستگی برنامه ریزی و اجرا شود می‌تواند بازده اقتصادی قابل ملاحظه‌ای داشته باشد. آموزش در سطح فردی منجر به ارزشمندی فرد، در سطح سازمانی منجر به بهبود و توسعه سازمان و در سطح ملی و حتی فراملی منجر به افزایش بهره‌وری می‌گردد. در تدوین نیازسنجی آموزشی با توجه به این که سازمان های امروزی در محیطی متغیر و رقابتی قرار دارند و سرمایه انسانی در چنین سازمان‌هایی یکی از گران‌بایان‌ترین و بالرتبه‌ترین سرمایه‌ها محسوب می‌شود، آموزش به عنوان مزیت رقابتی یکی از اساسی‌ترین روش‌های توسعه سازمان‌ها تلقی می‌شود.

با توجه به این مهم واحد آموزش شرکت اقدام به نیازسنجی آموزشی از طریق ترکیب مدل دیکوم و استاندارد ISO ۱۰۰۱۵ نموده است و بر همین اساس کلیه مشاغل در شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن تجزیه و تحلیل و نیاز آموزشی هر شغل استخراج گردیده است.

به طور کلی انجام نیازسنجی بر اساس ISO ۱۰۰۱۵ و مدل دیکوم براساس مراحل ذیل بوده است:

- استخراج شرح مشاغل و شرایط احرار آن.
- تجزیه و تحلیل شغل از منظر آموزش.
- تنظیم پرسشنامه براساس تجزیه و تحلیل مشاغل مختلف.
- یخش و جمع‌آوری پرسشنامه‌ها.
- شناسایی نیازهای آموزشی و اولویت‌بندی آنها.

چشم انداز آموزش شرکت به شرح ذیل است:

برخورداری از سرمایه‌های انسانی دارای شایستگی‌های لازم جهت حضور اثرگذار در عرصه‌های ملی و بین‌المللی.

مأموریت واحد آموزش شرکت به شرح ذیل است:

- ✓ ارتقاء دانش، نگرش و مهارت کارکنان جهت ایجاد محیط پویا برای رشد و توسعه آنان در راستای چشم انداز آموزش.
- ✓ ارائه آموزش‌های مناسب و کاربردی به منظور ارائه خدمات برتر به کلیه ذینفعان.
- ✓ ارائه خدمات آموزش به کارکنان در راستای استراتژی‌های کسب و کار شرکت.
- ✓ ارائه آموزش‌های اثربخش جهت افزایش سطح دارایی‌های نامشهود سازمان به ویژه نام تجاری و مستولیت اجتماعی شرکت.



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

ردیف	نام دوره	تاریخ برگزاری	ساعت آموزش	تعداد آموزشگران	نفر ساعت آموزش
۱	نهمین کنفرانس بین‌المللی مدیریت پروژه	۱۳۹۲/۱۱/۲۰-۱۹	۱۶	۲	۲۲
۲	استراتژی فراتر از شخصیت	۱۳۹۲/۱۱/۰۲	۴	۶۰	۲۴۰
۳	اقتصاد مسکن	۱۳۹۲/۱۱/۰۲	۴	۶۰	۲۴۰
۴	مدیریت سبز (دفتر کار سبز)	۱۳۹۳/۰۳/۲۸	۸	۱	۸
۵	همایش انزلی	۱۳۹۳/۰۳/۰۱-۱۳۹۳/۰۲/۳۱	۸	۴۷	۳۷۶
۶	سمینار آشنایی با بازار سرمایه	۱۳۹۳/۰۷/۰۸	۴	۲۸	۱۵۲
۷	سمینار مستول دفتر مؤثر	۱۳۹۳/۰۸/۱۵	۸	۲۰	۲۴۰
۸	سمینار آشنایی با تأمین مالی از طریق بازار	۱۳۹۳/۰۸/۰۱	۴	۴۳	۱۷۲
۹	سرمایه	۱۳۹۳/۰۹/۰۸	۸	۲۱	۱۶۸
۱۰	سمینار آموزشی مستولین روابط عمومی	۱۳۹۳/۰۹/۲۶-۲۷	۱۵	۵	۷۵
۱۱	اصول نظارت بر اجرای اسناد و پله برقی		۲۱۲	۲۱	۲,۱۸۴
جمع					
سرانه آموزش					
۳,۸۸۷					
۳۷					

← مشکلات مربوط به توسعه منابع انسانی

دستیابی دشوار در شناخت عوامل بحرانی موقعیت صنعت انبوهرسازی، املاک و مستغلات در مسائل مربوط به توسعه انسانی به منظور تدوین استراتژی منابع انسانی در شرکت و دشواری عبور از دوران گذر به مدل حاکمیتی جدید در حوزه منابع انسانی شرکت‌های تابعه.

← اطلاعات مربوط به ترکیب نیروی انسانی شرکت از لحاظ تحصیلات، حوزه فعالیت در مقطع ۱۳۹۳/۰۹/۳۰

ردیف	حوزه فعالیت	مدرک تحصیلی	لیسانس و بالاتر	لیسانس	فوق لیسانس و بالاتر	دیبلم	زیردیبلم	جمع کل
۱	حوزه مدیر عامل		۵	۲	۹	۱	۰	۱۷
۲	معاونت توسعه و فناوری ساخت		۵	۳	۰	۰	۰	۸
۳	معانت برنامه‌ریزی و امور شرکت‌ها		۵	۲	۰	۰	۰	۷
۴	معاونت مالی و منابع انسانی		۳	۲	۴	۷	۳	۲۴
جمع کل								
۵۶								

اقدامات انجام شده در خصوص تکاليف مجمع

- در خصوص پرداخت سود سهامداران، سود سال های ۱۳۹۰ به قبل به استثناء سود سهامداران جزئی که تاکنون مراجعت ننموده اند تماماً پرداخت گردیده و در خصوص سود سال ۱۳۹۱ نیز با توجه به افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۲,۰۰۰ میلیارد ریال به ۳,۰۰۰ میلیارد ریال از محل سود ایناشه (۴۰٪) و مطالبات حال شده و اورده نقدی سهامداران (۶۰٪) تسویه گردیده و جهت سود سال ۱۳۹۲ سهامداران جز پرداخت و الباقي نیز در جریان پرداخت می باشد.
- در خصوص اجرای صحیح دستورالعمل مبارزه با پوششی اقدامات گسترده ای در سطح گروه انجام گردیده است.

پیشنهاد هیأت مدیره برای تقسیم سود

میزان سود قابل تخصیص ۲,۲۲۸,۰۶۴ میلیون ریال بوده که به شرح ذیل تخصیص یافته است:

۱. سود سهام مصوب سال ۱۳۹۲ به ۷۰۰,۰۰۰ میلیون ریال.

۲. انتقال به اندوخته قانونی به مبلغ ۵۷,۳۳۶ میلیون ریال.

۳. پاداش هیأت مدیره ۲,۷۰۰ میلیون ریال.

با توجه به استراتژی های توسعه ای شرکت پیشنهاد می گردد تقسیم سود به میزان ۵۰٪ انجام پذیرد. بدینهی است تصمیم گیری نهایی در خصوص این موضوع با صلاح دید مجمع محترم انجام خواهد شد.

اطلاعات طرح های توسعه شرکت

← تداوم فعالیت های اجرایی شرکت در قالب مسکن مهر

پروژه مسکن مهر به عنوان بزرگترین پروژه ملی در سطح کشور مطرح می باشد. شرکت از اوخر سال ۸۸ با شروع پروژه ۲۶۲۱ واحدی مسکن مهر پرديس وارد اين طرح بزرگ ملی شده و از ۱۲,۲۶۴ واحد مسکونی شروع شده در حال حاضر ۵ پروژه در قالب ۴۶۵ واحد مسکونی را به بيان رسانده است. شرکت در حال حاضر ۴۶۰۸ واحد مسکن مهر در قالب ۲ پروژه با زیربنای کل ۴۷۶,۰۹۲ مترمربع زیربنا در حال اجرا دارد که از اين بين پروژه ۳,۴۷۴ واحدی با پیشرفت ۹۴,۷۱٪ تزدیک به اتمام و بهره برداری می باشد. همچنین قرارداد پروژه ۲,۰۰۰ واحدی مسکن مهر نفت اهواز خاتمه یافته است.

پروژه های تکمیل شده مسکن مهر:

- مسکن مهر امام صادق اراک (۱,۴۴۰ واحد)
- مسکن مهر گلبهار مشهد (۴۹۶ واحد)
- مسکن مهر شاهین شهر اصفهان (۳۹۹ واحد)
- مسکن مهر پرديس (۲۶۲۱ واحد)
- مسکن مهر هشتگرد (۷۰۰ واحد)

پروژه های در دست اجرای مسکن مهر:

- ۳,۴۷۴ واحدی مسکن مهر پرديس
- مساحت زمین: ۱۷۱,۳۵۷ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۴۱,۴۶۰ مترمربع
- تعداد واحد: ۳,۴۷۴ واحد
- تعداد بلوک: ۶۶ بلوک
- درصد پیشرفت: ۹۴,۷۱٪

مسکن مهر یونک زنجان

- مساحت زمین: ۵۵,۹۲۳ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۳۴,۶۳۲ مترمربع
- تعداد واحد: ۱,۱۳۴ واحد
- تعداد بلوک: ۲۰ بلوک
- درصد پیشرفت: ۷۸,۷۱٪

← توسعه ساخت و ساز

پروژه‌های جالب:

مجتمع مسکونی بام چالوس در زمینی به وسعت تقریبی ۵/۳ هکتار در ارتفاعات محدوده قانونی شهر چالوس و در خلخال شمال کمریندی چالوس - نوشهر واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۳ برج ۱۸ طبقه با زیربنای کل ۸۳,۷۲۸ متر مربع در قالب ۲۸۶ واحد و با هدف بیشترین بهره‌وری از فضا و ویژگی‌های خاص منطقه طراحی گردید که عملیات اجرائی بلوک ۲ به اتمام رسیده است و بلوک ۳ با پیشرفت ۷۵٪ و بلوک ۱ با پیشرفت ۱۴,۵٪ در حال اجرا می‌باشد.

پروژه‌های اکتشافی:

پروژه مسکونی دراک شیراز در زمینی به مساحت حدود ۲/۳ هکتار واقع در شیراز، بلوار عالی آباد، بلوار وحدت، رویروی پمپ بنزین مشیری پور، شامل ۱۱ بلوک ۶ الی ۱۸ طبقه با زیربنای کل حدود ۹۷,۰۰۰ متر مربع تعریف گردیده است که عملیات اجرائی فاز اول و دوم این پروژه مجموعاً شامل ۳۴۹ واحد مسکونی با زیربنای کل ۶۳,۵۶۲ متر مربع به پایان رسیده و فاز سوم مشتمل بر ۱۴۰ واحد مسکونی با زیربنای کل ۲۲,۵۶۲ متر مربع با پیشرفت ۲۷,۲٪ در حال اجرا می‌باشد. فاز چهارم پروژه نیز در زمینی به مساحت ۲,۵۹۵ متر مربع با دارا بودن مجوز بروانه ساختمانی آمده شروع می‌باشد.

پروژه‌های شهریار:

پروژه مسکونی شهریار در زمینی به مساحت ۱۰۰ هکتار در مرحله انتخاب بهترین گزینه جهت شروع عملیات اجرایی می‌باشد و مذاکرات با شهرداری و شورای شهر برای ساخت باغ شهر در جویان است.

پروژه‌های ستاره کیش:

پروژه ستاره کیش در زمینی به مساحت ۲۰ هکتار در قلب جزیره کیش (شهرک صدف) جهت ساخت واحدهای مسکونی در ۶۸ قطعه ویلایی و ۱۰ برج ۱۳ طبقه آپارتمانی در قالب ۱,۹۳۸ واحد مسکونی با چشم‌اندازی زیبا به مرکز جزیره و دریا پیش‌بینی شده و دارای ۱۷,۳۰۴ متر مربع مراکز ویژه خدمات شهری (اعم از تجاری، خدمات، رستوران، فضاهای تفریحی، آموزشی و ...) می‌باشد. از این مجموعه عملیات اجرائی ۲۵۲ واحد مسکونی در قالب سه فاز ۷۲ واحدی، ۹۶ واحدی و ۸۴ واحدی خاتمه یافته است و فاز چهارم مشتمل بر ۷۳ واحد با پیشرفت ۶۰٪ در دست اجرا می‌باشد. همچنانیں عملیات اجرایی قطعات بلند مرتبه آپارتمانی در قالب ۱۶۱۳ واحد مسکونی و پروژه تجاری خدماتی کیش آغاز شده است.

پروژه‌های شهر جدید پردیس:

سایت ۱۷۸ هکتاری فاز ۳ شهر جدید پردیس چهت ساخت بیش از ۱۰,۰۰۰ واحد مسکونی (در قطعات آپارتمانی و ویلایی با تراکم‌های متنوع) و سایر کاربردهای مورد نیاز مختص (اعم از تجاری، آموزشی، ورزشی، مذهبی، فرهنگی و ...) تعریف گردیده است که عملیات اجرائی ۷۰,۳۱ واحد مسکونی تکمیل و ۴,۱۲۸ واحد مسکونی در دست اجرا می‌باشد. در این مجموعه اجراء ۰,۹۵ متر مربع واحد مسکونی در قالب طرح خود مالکی مسکن مهر می‌باشد که در قالب ۲۶۲۱ واحد مهر پردیس با ۲۵۵,۷۲۲ متر مربع زیربنا و ۳,۴۷۴ واحدی مهر پردیس با ۳۴۱,۴۶۰ متر مربع زیربنا تعریف شده است که پروژه ۲۶۲۱ واحدی به بهره‌برداری رسیده است.

پروژه‌های سازه‌های مازندران:

این پروژه در زمینی به مساحت ۳۲,۵۷۳ متر مربع با زیربنای ۱۸۵ واحد مازندران واقع شده و در حال حاضر در حال آماده‌سازی و طراحی توسط شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس می‌باشد.

پروژه‌های کلارآباد:

پروژه کلارآباد متعلق به سرمایه‌گذاری مسکن پردیس در زمینی به مساحت حدود ۴۷,۸۰۰ متر مربع با زیربنای ۷۶,۳۷۵ متر مربع در شهر کلارآباد مازندران واقع شده و دارای ۵۲ قطعه که شامل ۱۴۰ واحد ویلایی و مسکونی است. اجرای پل دسترسی مجموعه به پایان رسیده است و پروژه در مرحله آماده‌سازی و طراحی می‌باشد.

پروژه‌جای‌العیبک:

این پروژه در مجاورت پروژه مسکونی المپیک با زیربنای ۱,۱۹۳ مترمربع اجرا خواهد شد.

پهلوی و سعادت‌آباد تبریز شهریار:

این پروژه در زمینی به مساحت ۱۴۵,۰۰۰ مترمربع بصورت پیمانکاری توسط شرکت پردیس آغاز خواهد شد.

پروژه‌فلاحت‌آباد و پهلوی در واسطه:

این پروژه در زمینی به مساحت ۲۵ هکتار می‌باشد و پیش‌بینی می‌گردد بصورت پیمانکاری با شهرداری پردیس آغاز گردد.

پروژه‌گرگان:

پروژه مسکونی گرگان در زمینی به مساحت حدود ۸۳,۰۰۰ مترمربع به نشانی: گرگان، پشت سایت اداری گرگان واقع شده که پیش‌بینی می‌شود در یک قطعه ۶۰,۰۰۰ متری از زمین با ۵۰۴ واحد مسکونی و زیربنای کل ۴۹,۰۰۰ مترمربع در ۱۲ بلوک ۷ طبقه و پیلوت اجرا شود. این پروژه در مرحله انتخاب و عقد قرارداد با پیمانکار و رفع وقفیت می‌باشد.

پروژه‌لاری‌سازی:

این پروژه در زمینی به مساحت ۴۵۶ مترمربع با زیربنای ۴,۰۰۰ مترمربع در دست طراحی می‌باشد.

پروژه‌مسکونی تجارتی نارون‌راست:

این پروژه در زمینی به مساحت ۷,۵۸۴ مترمربع واقع شده که با زیربنای ۱۵,۸۱۰ مترمربع شامل ۱۶۰ واحد مسکونی تجاری و ۱۶۲ واحد پارکینگ در ۱۱ طبقه آماده اجرا و در مرحله اخذ پروانه از شهرداری اراک می‌باشد.

پروژه‌مسکونی بخت‌کرمان:

زمین این پروژه به مساحت کل ۹۶,۷۶۹ مترمربع می‌باشد که در ۸ فاز مشتمل بر حدود ۱,۳۷۳ واحد مسکونی طراحی شده است. در حال حاضر ۷۳۹ واحد مسکونی در قالب ۴ فاز تکمیل شده و ۱۲۰ واحد مسکونی در فاز ۵ بعثت در دست اجرا بوده و فاز ۶ مجموعه در مرحله اخذ پروانه ساخت می‌باشد.

پروژه‌افت‌لهر:

مساحت زمین این پروژه ۱۳,۴۹۳ متر مربع می‌باشد که فاز اول آن در زمینی به مساحت ۳,۳۰۰ متر مربع مشتمل بر ۶۴ واحد مسکونی با زیربنای کل ۱۳,۰۰۳ مترمربع با پیشرفت ۸۹٪ در حال اجرا بوده و زمین باقیمانده ۱۰,۱۹۳ مترمربع می‌باشد.

زمین بوشهر:

مساحت زمین بوشهر ۳۹,۶۰۷ مترمربع می‌باشد که ظرفیت احداث ۵۴,۴۰۰ مترمربع بنا را دارد می‌باشد.

زمین لامک شهر:

مساحت زمین باقیمانده ۱۳,۶۸۸ می‌باشد که با زیربنای کل ۲۰,۰۰۰ مترمربع و تعداد ۲۰۰ واحد مسکونی طراحی گردیده است، فاز ۱ لامک شهر هم اکنون با زیربنای ۴,۵۲۸ مترمربع و ۴۰ واحد مسکونی در دست اجرا می‌باشد و فاز دوم آن مشتمل بر ۱۶۰ واحد مسکونی آماده شروع عملیات اجرایی می‌باشد.

پروژه‌فارس (۲) ازدشت:

این پروژه در زمینی به مساحت ۸۳۰ مترمربع با زیربنای ۳,۳۳۵ مترمربع در مرحله طراحی می‌باشد.

زمین سهند تبریز:

این زمین شامل ۳ قطعه مجموعاً به مساحت ۱۵,۰۰۰ مترمربع می‌باشد که عملیات اجرایی پروژه تجاری اداری گلستان سهند در یخشی از زمین به مساحت ۵,۰۰۰ مترمربع شامل ۷۵ واحد تجاری با زیربنای کل ۲۰,۵۳۰ مترمربع شروع شده است و ۲ قطعه دیگر این زمین در مرحله طراحی و اخذ پروانه می‌باشد.

مجتمع زمینی پاشعیت (رشدیه) تبریز

این مجموعه شامل ۴ قطعه زمین (هر قطعه حدود ۳,۰۰۰ مترمربع) در اراضی رشیده تبریز می‌باشد که پروژه افرا رشیده با زیربنای ۱۹,۴۶۵ مترمربع و ۹۱ واحد مسکونی و پروژه ستاره رشیده با زیربنای ۱۹,۵۱۰ مترمربع و ۹۴ واحد مسکونی (به صورت مشارکتی) در دست اجرا می‌باشد و دو قطعه زمین باقیمانده آن به مساحت ۶,۰۰۰ مترمربع با زیربنای کل ۴۲,۱۷۰ مترمربع و ۱۸۰ واحد مسکونی در مرحله طراحی و انتخاب پیمانکار می‌باشد. اقدام در خصوص یکی از این پروژه‌ها با تامین مالی توسط صندوق زمین و ساختمان در حال پیگیری است.

بریز مسکونی خاوری تبریز

در مجموع این پروژه مشتمل بر ۱۵ قطعه زمین با زیربنای کل ۴۳,۳۸۹ مترمربع می‌باشد که یکی از قطعات با مساحت ۴,۷۰۴ مترمربع مشتمل بر ۱۲۴ واحد مسکونی و زیربنای کل ۲۶,۵۲۲ مترمربع در حال اجرا است.

بروز تجای پونکز تهران

مساحت زمین پروژه ۳۸۰۰ مترمربع بوده و با زیربنای کل ۲۲,۰۰۰ مترمربع در مرحله شروع عملیات و انتخاب پیمانکار می‌باشد.

فاز ۳ (بلوار شهرکرد)

فاز اول این پروژه در زمینی به مساحت ۵,۲۴۹ مترمربع با زیربنای ۱۲,۱۶۰ مترمربع و ۷۸ واحد مسکونی در دست اجرا و پیشرفت ۲۰٪ را دارد و فاز دوم آن با زیربنای ۱۲,۱۹۰ مترمربع در ۶۲ واحد مسکونی در مرحله فونداسیون است.

زمین میدان ملاده شهدا

زمین‌های اطراف میدان مادر قاسم آباد که فاز اول آن در زمینی به مساحت ۴۵۹۶ مترمربع با زیربنای ۲۹,۳۵۴ مترمربع در ۱۲۰ واحد مسکونی و ۱۴ واحد تجاری در دست اجرا می‌باشد و فاز دوم آن در زمینی به مساحت ۴,۲۳۰ مترمربع در مرحله جذب سرمایه‌گذار می‌باشد.

بریز مسکونی کلارکن شرکت گاز شهرها

زیربنا ۷۵,۰۰۰ مترمربع بصورت مدیریت پیمان قابل اجرا می‌باشد و پیش نویس قرارداد ارسال شده است.

بروزه بیان احسکن (الجرد) امتهنه

زیربنا ۳۶,۱۶۸ مترمربع بصورت پیمانکاری با بنیاد مسکن قابل اجرا می‌باشد.

=> توسعه ساخت و ساز در قالب پروژه‌های مشارکتی

مسکونی تجای لالایی تهران - شاهین شمال

پروژه شاهین شمالی در زمینی به مساحت حدود ۳۸۰۸ مترمربع با زیربنای ۳۵,۷۴۴ مترمربع در شهر تهران واقع شده و در ۱ بلوک ۱۶ طبقه شامل ۸۴ واحد مسکونی، ۵۴ واحد تجاری، ۶۸ واحد اداری و ۳۴۸ پارکینگ، بصورت مشارکتی اجرا خواهد شد و هم‌اکنون در مرحله مطالعه و طراحی می‌باشد.

مسکونی کوهکن تهران - منطقه ۲۲

پروژه مسکونی کوهکن در زمینی به مساحت حدود ۲,۳۷۳ مترمربع با زیربنای ۱۴,۰۶۸ مترمربع در شهر تهران واقع شده و در ۱ بلوک ۱۶ طبقه شامل ۷۲ واحد مسکونی، ۳ واحد اداری و ۱۰۵ پارکینگ بصورت مشارکتی اجرا خواهد شد و هم‌اکنون در مرحله مطالعه و طراحی است.

مسکونی لالایی تهران - میدان نوبنیان

این پروژه به مساحت زمین ۲۹,۳۲۰ مترمربع و زیربنای ۱۳۲,۰۰۰ مترمربع در قالب ۶۶ واحد مسکونی بطور مشارکتی در مرحله شروع عملیات اجرایی می‌باشد.

تجای لالایی طلقانی تهران - خیابان طلقان

این پروژه با کاربری تجاری اداری به مساحت زمین ۳۸۲ مترمربع و زیربنای ۱۶۹۷ مترمربع بصورت مشارکت با شرکت بهساز کاشانه تهران می‌باشد.

زمین قبادیان تهران-میرداماد

مساحت زمین این پروژه ۵۷۰ مترمربع و در مرحله پیگیری نقشه بصورت مشارکت با شرکت بهساز کاشانه تهران می‌باشد.

تجاری محله الهمه‌لوک:

این پروژه در زمینی به مساحت ۹,۵۴۱ مترمربع با زیربنای ۲۲,۲۱۹ واحد تجاری بصورت مشارکت با اوقاف در مرحله تهیه نقشه‌های اولیه می‌باشد.

برج آفتاب:

این پروژه در زمینی به مساحت ۴,۹۶۷ مترمربع با ۰,۳۸ واحد رستوران، ۱۱۲ واحد اداری، ۱۴۹ واحد تجاری با مشارکت صنف II قم قابل اجرا خواهد بود که در مرحله اخذ پروانه می‌باشد.

بلوک‌شیخ:

این پروژه در زمینی به مساحت کل ۱۷,۰۷۲ مترمربع واقع شده که در حال حاضر فاز اول و دوم با ۱۵۰ واحد به پایان رسیده و مساحت زمین باقیمانده ۱۲,۵۰۵ مترمربع است که مشتمل بر ۲۰۷ واحد در ۶ بلوک با زیربنای کل ۲۶,۹۵۰ مترمربع دارای پروانه ساخت و آماده اجرا می‌باشد.

تجاری لایی جهانی بالااصفهان:

این پروژه در زمینی به مساحت ۲,۳۵۷ مترمربع با زیربنای ۱۶,۳۷۰ طبقه بصورت مشارکت در دیماه ۹۳ عملیات اجرایی آغاز گردیده است.

تجاری لایی نظام‌الملک اصفهان:

این پروژه در زمینی به مساحت ۳۷۵ مترمربع با زیربنای ۱,۹۶۲ مترمربع شامل ۳ واحد تجاری و ۱۲ واحد اداری با مشارکت شهرداری اصفهان از اسفندماه ۹۳ آماده شروع عملیات اجرایی می‌باشد.

تجاری لایی تعاون اصفهان:

این پروژه در زمینی به مساحت ۸۷۲ مترمربع با زیربنای ۳,۷۵۴ مترمربع شامل ۱۵ واحد تجاری و ۱۸ واحد اداری با مشارکت شهرداری اصفهان از اسفندماه ۹۳ آماده شروع عملیات اجرایی می‌باشد.

پارکینگ طبقه‌ی زیربنای کاوه اصفهان:

این پروژه با زیربنای ۲۲,۰۰۰ مترمربع شامل ۷۰۰ واحد پارکینگ آماده شروع و مشارکت با شهرداری اصفهان می‌باشد.

تجاری مسکونی سعادی‌بزرگ:

این پروژه در زمینی به مساحت ۱۰,۲۲۵ مترمربع با زیربنای ۴۵,۸۶۰ مترمربع شامل ۱۸۹ واحد مسکونی و ۲۲ واحد تجاری آماده شروع با مشارکت شهرداری بیزد می‌باشد.

مسکونی تجاری لایی جهانی اصفهان:

این پروژه در زمینی به مساحت ۱,۴۲۰ مترمربع با زیربنای ۲۰۰ مترمربع شامل ۱۰ واحد مسکونی، ۳ واحد تجاری و ۱۰ واحد اداری آماده شروع با مشارکت شهرداری اصفهان می‌باشد.

مسکونی بالع منهد اصفهان:

این پروژه در زمینی به مساحت ۴,۴۰۰ مترمربع با زیربنای ۲۴,۵۰۰ مترمربع در ۸ طبقه آماده اجرا با بخش خصوصی می‌باشد.

مجتمع فردوس بنیام استعفان مشهد:

زیربنا ۳۲,۸۵۴ مترمربع بصورت مشارکتی با بنیاد قابل اجرا می‌باشد و پروانه ساختمانی اخذ شده است.

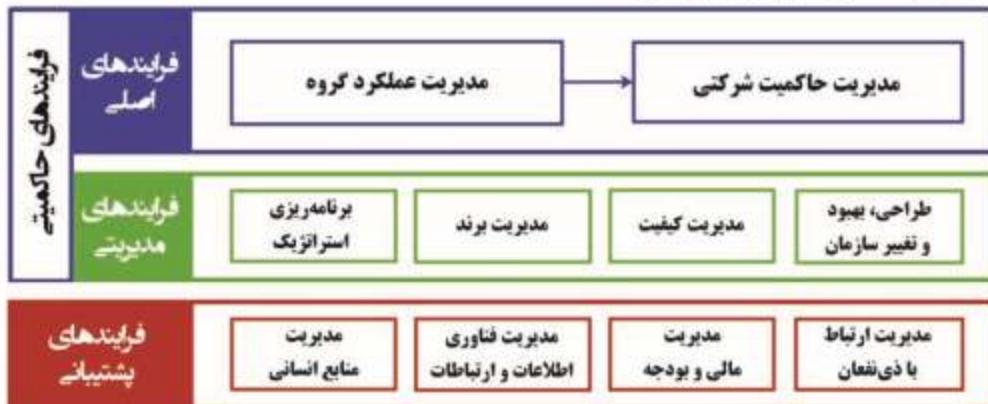
تجاری بابل:

این پروژه در زمینی به مساحت ۴,۷۷۸ مترمربع و با زیربنای ۲۳,۰۰۰ مترمربع در دست طراحی و اخذ پروانه می‌باشد.

توسعه سیستم‌ها و بهبود سازمانی

طراحی و بهبود فرایندهای کسب‌وکار

پروژه "طراحی و بهبود فرایندهای کسب و کار" با هدف افزایش هماهنگی بین واحدهای سازمان، بهبود روابه‌های انجام فعالیت‌ها، تسهیل جریان اطلاعات و همچنین افزایش بهرهوری گروه تعریف شده است. در این راستا چارچوب فرایندی گروه در سال گذشته مورد بازنگری و بهبود قرار گرفت و براساس آن، چارچوب فرایندهای شرکت مادر بصورت زیر بازطراحی شد:



این پروژه در سال ۱۳۹۳ با تمرکز بر سازماندهی ارتباطات بین فرایندهای شرکت مادر و شرکت‌های تابعه براساس مدل کنترل استراتژیک ادامه یافت. در این راستا کلیه تعاملات، ورودی‌ها و خروجی‌های فرایندهای شرکت مادر و شرکت‌های تابعه به تفکیک هر فرایند تعیین شد.

توسعه فرایندهای سازمانی

بهمنظور گسترش مفاهیم تعالی سازمانی و تهدیدنہ‌سازی آن در تمام سطوح و فعالیت‌ها، حرکت مستمر در مسیر تعالی همواره سرلوحه برنامه‌ها و تصمیمات مدیران شرکت بوده و از سال ۱۳۸۵ نسبت به استقرار مدل تعالی سازمانی EFQM و INQA اقدام شده است. در این راستا در سال ۱۳۸۷ شرکت موفق به دریافت گواهی‌نامه تعهد به تعالی از موسسه مطالعات بهرهوری و منابع انسانی و در سال ۱۳۸۸ مفتخر به کسب گواهینامه اهتمام به کیفیت از سازمان استاندارد و تحقیقات صنعتی شد. حرکت شرکت در مسیر تعالی در سال ۱۳۸۹ تقدیرنامه دو ستاره تعالی سازمانی از موسسه مطالعات بهرهوری و منابع انسانی را به ارمنان آورد. در سال ۱۳۹۱ شرکت تضمیم به حضور دوباره در فرایند جایزه تعالی سازمانی گرفته که در این راستا اقدام به تداوم اجرای پروژه‌های بهبود تعریف شده نمود و در تهایت موفق به اخذ تقدیرنامه سه ستاره تعالی سازمانی در سال ۹۱ گردید. توسعه رویکرد و فرهنگ تعالی تنها معلم و محدود به شرکت مادر نبوده و برنامه‌بریزی‌های لازم جهت استقرار مدل تعالی در شرکت‌های تابعه در سال‌های پیش انجام شد که ماحصل آن دریافت تقدیرنامه سه ستاره تعالی سازمانی توسط شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق در سال ۱۳۹۱، دریافت تقدیرنامه دو ستاره تعالی سازمانی توسط شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران و پردیس و گواهینامه تعهد به تعالی توسط شرکت بازرگانی در سال ۱۳۹۲ می‌باشد. در سال ۱۳۹۳ هدف شرکت در این حوزه بر تهدیدنہ‌سازی فرهنگ تعالی سازمانی در مجموعه گروه و تأکید بر پیاده‌سازی مستمر مفاهیم و ارزش‌های تعالی فارغ از حضور در فرایند جایزه تعالی قرار گرفت. از جمله این اقدامات می‌توان به لحاظ شدن شاخص‌های تعالی سازمانی در مدل ارزیابی عملکرد شرکت‌های تابعه و گزارش‌گیری مستمر از وضعیت استقرار این نظام در شرکت‌های تابعه اشاره نمود.

سیستم مدیریت کیفیت

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 ISO۹۰۰۱ نموده است و در سال ۱۳۹۰ موفق به دریافت گواهینامه ISO۹۰۰۱:۲۰۰۸ شده است. در این راستا خطاپوشی تدوین شده و به اطلاع کلیه کارکنان در شرکت مادر و شرکت‌های تابعه رسیده است. کلیه مستندات مورد نیاز در روال اجرای فعالیت‌های شرکت در قالب شرح فرایندها،

دستورالعمل‌ها، آین‌نامه‌ها و استاد راهنمایی و همچنین پرسشنامه‌ها و فرم‌ها تدوین شده و بر اساس الزامات استاندارد ISO9001 تحت کنترل می‌باشد. جهت سنجش میزان کارایی فرایندها و مستندات تدوین شده ممیزی‌های دوره‌ای سیستم مدیریت کیفیت در بازه‌های زمانی شش ماهه انجام شده و نتایج آنها به همراه نتایج نظرسنجی از مشتریان، عدم انطباق‌های عملیات، مواد، مصالح و... جهت بررسی میزان اثربخشی فرایندها و مستندات در جلسات سالانه بازنگری مدیریت مورد پایش قرار می‌گیرند.

روال فوق الذکر در سال ۱۳۹۳ نیز ادامه یافته و اقدامات متعددی در این حوزه به اجرا درآمده که مهم‌ترین آن‌ها می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- انجام دو نوبت ممیزی داخلی به تفکیک هر شرکت تابعه جهت بهبود مستمر سیستم و اطمینان از اجرا و پیاده‌سازی فرایندها و پکارگیری مستندات معابر و استانداردهای مدنظر گروه در شرکت‌ها و واحدهای مختلف.

■ برگزاری جلسات بازنگری مدیریت در شرکت‌های تابعه

همچنین در سال گذشته پس از ممیزی نمایندگان شرکت گواهی دهنده MOODY INTERNATIONAL از سیستم مدیریت کیفیت شرکت مادر و شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود و سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق گواهینامه ISO9001:۲۰۰۸ شرکت مورد تمدید قرار گرفت. 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 و افزایش اثربخشی این سیستم در مجموعه گروه می‌باشد.

هماندیشی مدیران گروه

در سال مالی ۱۳۹۳، جلسات "هماندیشی فصلی مدیران گروه" به صورت منظم و در فواصل چهارماهه توسط شرکت‌های پردیس، خزر و تهران در شهرهای مربوطه برگزار شد. در جلسات سالی که گذشت، موضوعاتی اعم از موارد زیر تأیید، بحث و بررسی قرار گرفت:

تحلیل اقتصادی بازار مسکن

- روش‌های هم‌افزایی میان شرکت‌های تابعه گروه
- روش‌های هم‌افزایی میان گروه، بانک مسکن و گروه سرمایه‌گذاری بانک مسکن
- بررسی علل تأخیر پروژه‌ها و راهکارهای بهبود آن
- بررسی و بهبود فرایندهای شرکت‌های پشتیبانی گروه
- استراتژی‌های بازاریابی و فروش
- مدیریت نقدینگی و روش‌های نوین تأمین مالی
- ارزیابی عملکرد شرکت‌های گروه و نتایج آن
- ارائه تجربیات موفق و جدید شرکت‌های گروه در زمینه‌های مختلف

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



بازانگری و تکمیل جملات ارزش‌های لایوی

شیوه تعامل و سیک رفتاری شرکت مادر با شرکت‌های تابعه در ارزش‌آفرینی شرکت مادر و موفقیت مجموعه گروه تأثیر بسزایی دارد و از حساسیت بالایی برخوردار است. از این رو از سال گذشته، طراحی مدل حاکمیتی گروه به منظور تعیین سیک مناسب تعامل با شرکت‌های تابعه در گروه سرمایه‌گذاری مسکن در دستور کار قرار گرفت. در این راستا سیک‌های مختلف تعامل در هدینگها با مطالعه منابع علمی مرتبط و استفاده از نظرات صاحب‌نظران این حوزه مورد بررسی و مطالعه قرار گرفته، سیک پیشنهادی "کنترل استراتژیک" استخراج شده و جزئیات تعاملات شرکت مادر با شرکت‌های تابعه به تفکیک هر یک از فرایندهای گروه تعیین شد. همچنین "پیش‌نویس آینین‌نامه حاکمیتی" شرکت تیز براساس اصول زیر تدوین و پیشنهاد شد:

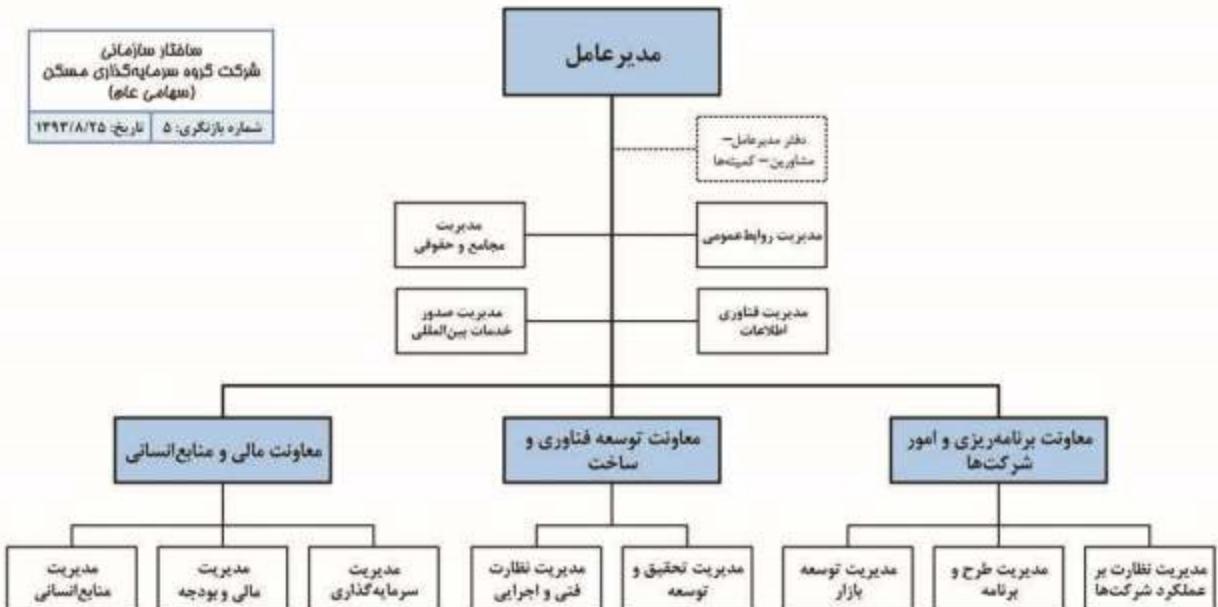


از اقدامات آتی در این حوزه می‌توان به تصویب آینین‌نامه، جاری‌سازی آن در واحدهای مختلف گروه و بهبود و اصلاح در صورت نیاز اشاره نمود. با توجه به آن که شرکت مادر در راستای ایقای نقارت و برنامه‌ریزی خود نیازمند دسترسی به اطلاعات مناسب و جامع از عملکرد شرکت تابعه می‌باشد، در ادامه اقدامات انجام شده در راستای پایش عملکرد شرکت‌های تابعه، در سال ۱۳۹۳ با بازنگری و بهبود سرفصل‌ها و فرمتهای یکپارچه گزارش‌دهی دوره‌ای، جلسات سه ماهه بررسی عملکرد شرکت‌های تابعه با تأکید و جدیت بیش از پیش برگزار شد. همچنین عملکرد شرکت‌ها و مجموعه گروه در شاخص‌های کلیدی در قالب گزارش‌های جمع‌بندی و تحلیلی مورد نظرات و پایش جدی تر قرار گرفت. ابعاد مختلف گزارش‌های ادواری شرکت‌ها را می‌توان در قالب بخش‌ها و سرفصل‌های زیر خلاصه نمود:

وضعیت سرمایه‌گذاری	برنامه و وضعیت تولید	عملکرد و اطلاعات فروش
عملکرد حوزه مشتریان	تحلیل دوره عمر محصولات	تحلیل محیط رقابتی
سود و زیان	ترازنامه	وضعیت بلوم سازمانی و فرآیندی
آخرین برآورد ارزش دارایی‌ها	وضعیت در بورس	بهای تمام شده
وضعیت منابع انسانی	شاخص‌های اندازه‌گیری مالی	نسبت‌های مالی
جريدة نقدینگی	وضعیت دارایی‌های راکد	وضعیت املاک و اسناد

پلاطراحی ساختار سازمانی شرکت مادر

با توجه به تعیین سبک کنترل استراتژیک برای تعامل، برنامه ریزی و نظارت بر عملکرد شرکت‌های تابعه و همچنین توسعه دیدگاه و ایده‌های جدید در شرکت، در سال ۱۳۹۳ ساختار سازمانی جدید شرکت مادر با هدف تقویت دو حوزه برنامه ریزی و پایش عملکرد شرکت‌ها طراحی شد. این ساختار در تاریخ ۱۳۹۳/۰۸/۲۵ به تصویب هیأت مدیره محترم شرکت رسیده و ابلاغ شد.



پس از تصویب و ابلاغ ساختار سازمانی جدید، پیش نویس شرح وظایف هریک از واحدهای شرکت مادر به تفصیل مشاغل هر واحد تدوین شد. از اقدامات آتی در این زمینه می‌توان به تصویب شرح وظایف واحدها در تعامل با واحدها و همچنین طراحی جزئیات فرایندها و زیرفرایندها براساس ساختار جدید اشاره نمود.

استاندارد شرح مشاغل کلیدی

در سال جاری، به منظور استانداردسازی مشاغل کلیدی گروه و سازماندهی مطلوب و مناسب واحدهای بازاریابی و فروش شرکت، شناسنامه مشاغل واحد بازاریابی و فروش شرکت‌ها تدوین و به کلیه شرکت‌های ساختمانی ابلاغ شد. در این مستند ماموریت واحد بازاریابی و فروش، ساختار مشاغل و سطوح شغلی واحد، شرح وظایف هریک از مشاغل به همراه شرایط احراز و خصوصیات موردنیاز هر شغل به تفصیل مشخص شده است.

توسعه فرایندهای استراتژیک منابع انسانی گروه

در سال گذشته، فرایندهای منابع انسانی گروه از جذب و استخدام، جبران خدمات، مدیریت عملکرد، آموزش تا خروج براساس بهبود وضع موجود و بهینه‌کاری از مدل‌های مرجع و معیّر در زمینه منابع انسانی مدل‌سازی شد و تمامی اسناد پشتیبان موردنیاز این فرایندها اعم از آیین‌نامه‌ها، دستورالعمل‌ها و فرم‌ها مستندسازی گردید.

همچنین به منظور ساماندهی و تعیین حوزه‌های تمرکز در منابع انسانی گروه و نیز نظامدهی به حدود اختیارات و ماموریت‌های منابع انسانی گروه، اقدام به تعریف پروژه تدوین و جاری‌سازی استراتژی‌های منابع انسانی شد. در این راستا ضمن شناسایی کارکنان کلیدی شرکت هلдинگ و شرکت‌های تابعه، برنامه ریزی شده تا راهکارهای توانمندساز جهت تبدیل دانش و سرمایه انسانی گروه در جهت تحقق اهداف استراتژیک تولید، فروش و سود شناسایی و اجرا شوند. از جمله رویکردهای در دست بررسی می‌توان به توسعه و پرورش مدیران آینده، ارتقای سطح بلوغ منابع انسانی هلдинگ و شرکت‌ها و ترسیم نقشه استراتژی منابع انسانی گروه اشاره نمود.

← توسعه مدیریت فناوری اطلاعات

تهیه نرم‌افزار موبایل جهت معرفت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

برای ارائه بهتر خدمات الکترونیک به مشتریان و کاربران نرم افزارهای موبایل و تلفن‌های هوشمند، واحد مدیریت فناوری اطلاعات اقدام به تهیه یک اپلیکیشن موبایل نموده است. این نرم‌افزار به کاربران این امکان را می‌دهد تا به صورت آنلاین و آفلاین با خدمات شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن آشنا شده و ارتباطی دوطرفه با شرکت داشته باشند. همچنین شرکت از این طریق می‌تواند از انتظارات کاربران در جهت ارائه خدمات با کیفیت‌تر مطلع گردد.

پلاهمی سیستم داشبورد مدیران در مجموعه سرمایه‌گذاری مسکن

پیرو تهیه سیستم داشبورد مدیران و ارائه آن در همایش مدیران در زمستان ۹۲، مقرر شد در سال ۹۳ این سیستم در گروه اجرایی گردد. متعاقب این امر، نصب و راهاندازی سیستم داشبورد مدیران، ابتدا در سه شرکت زاینده‌رود، جنوب و شمال‌غرب انجام شد و در نظر است پس از دریافت بازخوردهای اولیه از سه شرکت مذکور، مطابق برنامه زمان‌بندی، این موضوع در سایر شرکت‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن پیاده‌سازی گردد.

در حال حاضر، ارتباط نرم‌افزاری بین داشبورد با سیستم‌های مالی، ابزار، بودجه و فروش برقرار شده و سایر سیستم‌ها از قبیل پرسنلی و حقوق و دستمزد، برای مرحله بعد مد نظر قرار گرفته است. همچنین برای ارتباط آن با سیستم کنترل پروژه، راهکار جدیدی در نظر گرفته شده است که قابلیت انتقال اطلاعات کلیه پروژه‌های جاری و پروژه‌های جدید از سیستم‌های متوجه و برآورد و کنترل پروژه سازمانی بصورت مجزا به داشبورد، وجود خواهد داشت.

ارتقاء سیستم جامع مالی‌لای مبتنی بر نسخه جدید پایگاه‌داده

مطابق برنامه‌ریزی انجام شده، ارتقاء سیستم جامع مالی - اداری بر پست Net Framework ۴ در ابتدای سال ۱۳۹۳ اتمام یافت و پس از آن، مراحل نصب و راهاندازی نسخه جدید در تمام شرکت‌ها و شعب مجموعه سرمایه‌گذاری مسکن انجام گردید.

دریافت تأییدیه از شورای عالی اینفورماتیک برای سیستم جامع مالی‌لای

با استناد به مواد ۲۱ و ۲۲ و ۲۳ قانون "ارتقاء نظام سلامت اداری و مقابله با فساد" و به همت مدیریت فناوری اطلاعات، شرکت موفق به اخذ تائیدیه و ثبت نرم افزار جامع مالی و اداری (شامل: سیستم‌های حسابداری، حقوق و دستمزد، پرسنلی، ابزار، اموال و دارائی‌های ثابت) از معاونت نظارت راهبردی رئیس جمهور، دبیرخانه شورای عالی اینفورماتیک کشور گردیده است. این تائیدیه به معنای رعایت مواد قانون مذکور می‌باشد و نیز جهت ارائه به سازمان حسابرسی استفاده می‌گردد.

سیستم تدارکات و بازرگانی

سیستم تدارکات و بازرگانی که در سال ۹۲ مقدمات اولیه برای آن انجام شده بود، هم اکنون توسعه داده شده است و جهت استفاده آزمایشی در اختیار شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن قرار گرفته است. پس از دریافت بازخوردها، این سیستم تکمیل خواهد شد و برای استفاده در اختیار شرکت‌های مجموعه قرار خواهد گرفت.

سیستم پلاجه

مراحل تولید سیستم بودجه که در سال ۹۲ آغاز شده بود، پایان یافت و در سال ۹۳ اولین بودجه شرکت‌های گروه در قالب این سیستم تهیه گردید. بدین ترتیب سیستم بودجه پیاده‌سازی و بازخوردهای لازم برای اصلاح نرم‌افزار دریافت گردید.

توسعه سیستم تلفن VOIP

جهت سهولت در برقراری ارتباط تلفنی کاربران شرکت مادر و کلیه شرکت‌های تابعه از طریق پست MPLS و اینترنت، سرور VOIP نصب و راه اندازی شده است. به کمک این سرور، هر دستگاه متصل به اینترنت و WAN، همچون موبایل، کامپیوتر و تبلت می‌تواند با دیگر کاربران شبکه شرکت ارتباط برقرار کند. بدین ترتیب علاوه بر سرعت دسترسی، شاهد کاهش هزینه‌های مخابراتی نیز خواهیم بود.

=> برنامه های آتی

- افزایش سهم بازار شرکت با تکیه بر تعریف پروژه هایی با توجیه اقتصادی مناسب.
- ارتقای برند شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن.
- تشکیل کمیته بازاریابی و فروش و تمرکز هر چه بیشتر بر نیازهای بازار.
- پیاده سازی روش های نوین فروش و پیش فروش در شرکت.
- افزایش سهم پروژه های شاخص.
- توسعه فعالیت های شرکت با استفاده از ساز و کار بازار املاک و مستغلات.
- افزایش پروژه های مشارکتی در سبد درآمدی شرکت.
- توسعه صدور خدمات فنی و مهندسی از طریق حضور در بازار کشورهای منطقه.
- تدوین و بهبود نقشه استراتژی و کارت امتیازی متوازن (BSC) در سطح شرکت مادر و شرکت های تابعه.
- پیگیری پیاده سازی و بهبود فرایندهای کسب و کار و اهتمام به ارزیابی اثربخشی و کارایی فرایندها.
- بازنگری مدل ارزیابی عملکرد شرکت ها و توسعه آن مبتنی بر جاری سازی استراتژی ها و تعالی سازمانی.
- ارتقای سطح هم افزایی در طول زنجیره ارزش گروه از طریق اقداماتی نظیر تدوام هم اندیشی های مدیران گروه با رویکرد بهبود تعاملات، تدوام نظرسنجی از شرکت های تابعه و پیگیری حوزه های قابل بهبود با هدف ارتقای سطح عملکرد هلدینگ، بازنگری در مأموریت و مدل تعاملات شرکت پارس مسکن سامان و واحدهای بازاریابی و فروش شرکت ها با هدف چاپک سازی و اثربخش نمودن عملیات بازاریابی و فروش و ...
- پیگیری استقرار کامل مدیریت رسیک.
- ارتقاء سطح کنترل های داخلی از طریق تقویت نظام حسابرسی داخلی.
- عرضه اولیه سهام شرکت سرمایه گذاری مسکن پر دیس در فرابورس ایران.
- برنامه ریزی جهت یذیرش شرکت های سرمایه گذاری مسکن جنوب و سرمایه گذاری مسکن الوند در فرابورس ایران.
- متنوع سازی روش های تأمین مالی شرکت های تابعه با تأکید بر تأمین مالی از طریق ابزارهای نوین مالی نظیر صندوق زمین و ساختمان، گواهی سپرده خاص، انواع اوراق صکوک، صندوق مستغلات و ...
- افزایش هم افزایی با بانک مسکن و شرکت های تابعه بانک مسکن جهت دستیابی به جایگاه ممتاز در بازار مسکن.

گزیده داده‌های مربوط به بودجه مالی شرکت (صورت سود و زیان پیش‌بینی شده حسابرسی شده)

گزیده اطلاعات مربوط به بودجه مالی شرکت برای سال مالی متمی به ۱۳۹۴/۰۹/۳۰ به شرح ذیل است:

سال مالی متمی	
۱۳۹۴/۰۹/۳۰ به	
<u>۱,۴۵۸,۷۴۳</u>	سود حاصل از سرمایه‌گذاریها - عملیاتی
(۱۳۷,۱۲۵)	هزینه‌های فروش، اداری و عمومی
<u>۳,۱۷۸</u>	سایر درآمدها و هزینه‌های عملیاتی
<u>۱,۳۲۴,۷۸۶</u>	سود عملیاتی
(۷۱,۳۶۳)	هزینه‌های مالی
<u>۸۶۴</u>	خالص سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی
<u>۱,۲۵۴,۲۸۷</u>	سود قبل از مالیات
(۱۶۲)	مالیات
<u>۱,۲۵۴,۱۲۵</u>	سود خالص
<u>۴۱۸</u>	سود خالص هر سهم - ریال
<u>۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰</u>	تعداد سهام

برف از بیروزه‌ها



پروژهای در دست اجرا در سال مالی ۱۳۹۳

تازه‌ترین فعالیت‌های هیات مدیره
۱۳۹۳/۹/۳۰ بهمن سال مالی

۱۳۹۳ دو سال اجرا در دست وزیری



شرکت گروه رمایه‌گذاری مسکن
Housing Investment Company

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران (همدان)



مسکونی سهند تهران:

مساحت زمین: ۵۴۲ متر مربع

مساحت کل زیربنای: ۳,۱۷۳ متر مربع

تعداد بلوک: ۱ بلوک ۷ طبقه

تعداد واحد: ۱۲ واحد مسکونی



مسکونی تجارتی اریکم تهران:

مساحت زمین: ۳,۰۵۰ متر مربع

مساحت کل زیربنای: ۱۷,۰۲۸ متر مربع

تعداد طبقات: ۴ زیرزمین، همکف، ۹ طبقه مسکونی

تعداد واحد: ۷۲ واحد مسکونی، ۹ واحد تجاری



برج لای خدمه و نک تهران:

مساحت زمین: ۲,۷۹۳ متر مربع

مساحت کل زیربنای: ۲۹,۳۴۴ متر مربع

تعداد بلوک: ۱ بلوک ۲۳ طبقه

تعداد واحد اداری: ۶۶ واحد

نوع اسکلت: فلزی پیچ و مهره، سقف بتُنی کامپوزیت



مسکونی جمشیدیه (جمالان) تهران:

مساحت زمین: ۳۸۶۹ متر مربع

مساحت کل زیربنای: ۱۸,۰۶۰ متر مربع

تعداد بلوک: ۳ بلوک ۱۰ طبقه

تعداد واحد: ۶۰ واحد مسکونی



برج لای حقانی تهران:

مساحت زمین: ۹,۲۸۹ متر مربع

مساحت کل زیربنای: ۱۱۸,۴۲۴ متر مربع

تعداد طبقات: ۶ زیرزمین، همکف، ۱۶ طبقه اداری

تعداد واحد: ۲۱۹ واحد اداری

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب (سپاهان)



مسکونی، تجاری - خدماتی ستاره کیش

مساحت زمین: ۲۰ هکتار

مساحت واحد های مسکونی: ۱۴۳، ۳۴۰ متر مربع

مساحت واحد های خدماتی تجاری: ۱۷، ۳۰۴ متر مربع

تعداد واحد: ۱,۹۳۸ واحد مسکونی

مسکونی فاز آندرسی ریجان

مساحت زمین: ۳,۷۵۸ متر مربع

مساحت کل زیربنا: ۷,۷۳۶ متر مربع

تعداد بلوک: ۱۰ بلوک ۳ طبقه

تعداد واحد: ۵۰ واحد مسکونی

نوع اسکلت: فلزی با سقف تیرچه و پلی استایرن



مسکونی درک شیراز

مساحت زمین: ۳۳,۲۶۴ متر مربع

مساحت کل زیربنا: ۹۲,۰۰۰ متر مربع

تعداد بلوک: ۸ بلوک ۶ الی ۱۸ طبقه

تعداد واحد: ۶۰۰ واحد مسکونی

نوع اسکلت: بتن آرمه با سقف تیرچه بلوک





مسکون فاز ۵ بعثت کرمان:

مساحت زمین: ۸,۱۹۵ متر مربع
مساحت کل زیربنا: ۲۲,۰۲۱ متر مربع
تعداد بلوک: ۸ بلوک ۶ طبقه
تعداد واحد: ۱۲۰ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتن آرمه با سقف تیرچه بلوک

مسکون ویلا کرمان:

مساحت زمین: ۱۶۵۷ متر مربع
مساحت کل زیربنا: ۱۰,۵۰۰ متر مربع
تعداد بلوک: ۲ بلوک ۱۰ طبقه
تعداد واحد: ۴۱ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتن آرمه با سقف کامپوزیت



تجاری - مسکون آناهیتا شیراز:

مساحت زمین: ۱,۹۹۴ متر مربع
مساحت کل زیربنا: ۷,۳۱۷ متر مربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۸ طبقه
تعداد واحد: ۳۵ واحد مسکونی، ۱۸ واحد تجاری
نوع اسکلت: بتن آرمه



مسکون فاز آنیلوفر شیراز:

مساحت زمین: ۳,۰۹۱ متر مربع
مساحت کل زیربنا: ۶,۹۶۵ متر مربع
تعداد بلوک: ۲ بلوک ۸ طبقه
تعداد واحد: ۶۰ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتن آرمه



مسکون فاز انفت (هشت بهشت) اهواز:

مساحت زمین: ۳,۲۰۰ متر مربع
مساحت کل زیربنا: ۱۳,۱۳۳ متر مربع
تعداد بلوک: ۲ بلوک ۹ طبقه
تعداد واحد: ۶۴ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زینده‌روز (سازمان)

مسکونی معطه‌ی اصفهان:

مساحت زمین: ۹۵۸ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۵۴۹ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۶ طبقه روی پیلوت
تعداد واحد: ۱۸ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتی



مسکونی - تجارتی تلا اصفهان:

مساحت زمین: ۸۱۳ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۸۶۸ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۱ طبقه
تعداد واحد: ۴۸ واحد مسکونی، ۳ واحد تجاری
نوع اسکلت: بتی



مسکونی باغ دریاچه (گلستان) اصفهان:

مساحت زمین: ۸۸۷ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۴۵۵۳ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۸ طبقه
تعداد واحد: ۲۱ واحد مسکونی



مسکونی سرپنه‌استان اصفهان:

مساحت زمین: ۱,۲۲۹ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۲,۷۸۲ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۵ طبقه
تعداد واحد: ۱۶ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتی



مسکونی باران شهر کرد بلوک ۱:

مساحت زمین: ۵,۲۴۹ مترمربع

مساحت کل زیربنا: ۱۲,۱۶۰ مترمربع

تعداد بلوک: ۱ بلوك ۱۰ طبقه

تعداد واحد: ۷۸ واحد مسکونی

نوع اسکلت: بتی



مسکونی صفائی پزند:

مساحت زمین: ۴,۰۴۳ مترمربع

مساحت کل زیربنا: ۱۴,۵۲۵ مترمربع

تعداد بلوک: ۲ بلوك ۷ طبقه، ۲ زیرزمین

تعداد واحد: ۴۸ واحد مسکونی

نوع اسکلت: بتی



تجاری-لای خیابان شریعتی اصفهان:

مساحت زمین: ۶۴۸ مترمربع

مساحت کل زیربنا: ۳,۵۱۹ مترمربع

تعداد بلوک: ۱ بلوك ۷ طبقه

تعداد واحد: ۱ واحد تجاری و ۱۶ واحد اداری

نوع اسکلت: بتی



لای استانداری اصفهان:

مساحت زمین: ۵۰۸ مترمربع

مساحت کل زیربنا: ۱,۴۸۰ مترمربع

تعداد بلوک: ۱ بلوك ۳ طبقه

نوع اسکلت: بتی

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شهاب شرق (سهامی)

مسکونی-تجاری کوهستان مشهد:

مساحت زمین: ۶,۸۸۷ مترمربع

مساحت کل زیربنا: ۴۵,۹۲۱ مترمربع

تعداد بلوک: ۳ بلوک ۱۳۰، ۳ و ۱۸ طبقه

تعداد واحد: ۱۵۸ واحد مسکونی، ۵۳ واحد تجاری

نوع اسکلت: فلزی



تجاری-توریستی امید مشهد:

مساحت زمین: ۴,۵۷۰ مترمربع

مساحت کل زیربنا: ۴۸,۶۲۲ مترمربع

تعداد طبقات: ۴ و ۱۰ و ۱۳ طبقه

تعداد واحد توریستی: ۱۰۳ واحد

تعداد واحد تجاری: ۲۵۹ واحد



مسکونی-تجاری نگین میدان ملا رضا مشهد:

مساحت زمین: ۴,۶۹۶ مترمربع

مساحت کل زیربنا: ۲۹,۳۵۴ مترمربع

تعداد بلوک: ۳ بلوک ۱۲ طبقه

تعداد واحد: ۱۲۰ واحد مسکونی، ۱۴ واحد تجاری

نوع اسکلت: بتونی





مسکونی سعد مشهد:

مساحت زمین: ۱,۸۳۳ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۸,۱۰۱ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۸ طبقه
تعداد واحد: ۶۳ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتی



مسکونی - تجارتی سعادت مشهد:

مساحت زمین: ۱۵۶۷ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۹,۲۶۱ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۷ طبقه
تعداد واحد: ۴۰ واحد مسکونی، ۱۱ واحد تجاری
نوع اسکلت: بتی



مسکونی بهارستان زاهدان:

مساحت زمین: ۳۱,۹۵۴ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۵۳,۴۶۰ مترمربع
تعداد بلوک: ۱۳ بلوک ۷ طبقه
تعداد واحد: ۴۳۸ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتن آرمه با قالب توتولی

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردازیس (سهام عام)



۶۰۹۵ واحدی پردازی شامل:

۳۴۷۴ واحدی مسکن مهرپردازی:

مساحت زمین: ۱۷۱,۲۵۷ متر مربع

مساحت کل زیربنا: ۳۴۱,۴۶۰ متر مربع

تعداد طبقات: ۷ تا ۱۰ طبقه

تعداد واحد: ۳,۴۷۴ واحد مسکونی

نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی

۲۶۲۱ واحدی مسکن مهرپردازی:

مساحت زمین: ۱۳۲,۹۵۵ متر مربع

مساحت کل زیربنا: ۲۵۵,۷۲۲ متر مربع

تعداد طبقات: ۶ تا ۱۰ طبقه

تعداد واحد: ۲۶۲۱ واحد مسکونی

نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی

تجاری پردازی:

مساحت زمین: ۳,۳۶۱ متر مربع

مساحت کل زیربنا: ۹,۰۲۲ متر مربع

تعداد بلوک: ۱ بلوک ۳ طبقه

تعداد واحد تجاری: ۶۶ واحد

نوع اسکلت: بتن آرمه



مسکونی-تجاری پردازی المپیک:

مساحت زمین: ۱۰,۰۰۰ متر مربع

مساحت کل زیربنا: ۷۷,۱۹۴ متر مربع

تعداد بلوک: ۲ بلوک و ۱ بلوک تجاری

تعداد واحد مسکونی: ۳۹۶ واحد

تعداد واحد تجاری: ۲۴ واحد

نوع اسکلت: فلزی





تجاری-لایی عتیق تهران:

مساحت زمین: ۷۵۱ متر مربع
مساحت کل زیرینا: ۶,۴۷۶ متر مربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۳ طبقه
تعداد واحد: ۲۱ واحد اداری و ۲۱ واحد تجاری
نوع اسکلت: فلزی

تجاری-لایی سپهر تهرانپارس:

مساحت زمین: ۲,۵۶۱ متر مربع
مساحت کل زیرینا: ۲۴,۵۷۷ متر مربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۲ طبقه
تعداد واحد: ۱۸ واحد اداری و ۴۷ واحد تجاری
نوع اسکلت: فلزی



مسکونی نگین او آپردايس:

مساحت زمین: ۱۳,۲۸۸ متر مربع
مساحت کل زیرینا: ۲۳,۹۱۲ متر مربع
تعداد بلوک: ۵ بلوک ۸ طبقه
تعداد واحد: ۱۶۸ واحد
نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی



تجاری مرداریدپردیس:

مساحت زمین: ۵,۸۶۸ متر مربع
مساحت کل زیرینا: ۲۰,۹۳۵ متر مربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۵ طبقه
تعداد واحد: ۹۹ واحد تجاری
نوع اسکلت: بتن آرمه



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال (سهامی)



مسکونی بام چالوس:

مساحت زمین: ۵۲,۸۰۴ متر مربع

مساحت کل زیربنا: ۸۶,۵۰۵ متر مربع

تعداد بلوك: ۳ بلوك ۱۹ طبقه

تعداد واحد: ۲۷۰ واحد مسکونی

نوع اسکلت: فلزی و سقف کمپوزیت

مسکونی درنا تابا بلسر:

مساحت زمین: ۱۰۰۴۴ متر مربع

مساحت کل زیربنا: ۱۷,۵۰۰ متر مربع

تعداد بلوك: ۵ بلوك ۶ طبقه

تعداد واحد: ۱۵۰ واحد مسکونی

نوع اسکلت: فلزی و سقف کمپوزیت





شرکت گروه رمایه‌گذاری مسکن

HOUSING INVESTMENT COMPANY

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شهر الغرب (سهامی)



مسکونی العس خاوران تبریز

مساحت زمین: ۴,۷۰۰ متر مربع
مساحت کل زیربنا: ۲۶,۵۲۲ متر مربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۷ طبقه
تعداد واحد: ۱۲۴ واحد
نوع اسکلت: بتنی



مسکونی افرازشیدی تبریز

مساحت زمین: ۳,۰۴۴ متر مربع
مساحت کل زیربنا: ۱۹,۴۶۵ متر مربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۷ طبقه
تعداد واحد: ۹۱ واحد
نوع اسکلت: بتنی



مسکونی ستاره رشدیه تبریز

مساحت زمین: ۳,۳۷۴ متر مربع
مساحت کل زیربنا: ۱۹,۵۱۰ متر مربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۷ طبقه
تعداد واحد: ۹۴ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتنی



تجایی خدمات گلستان سهند تبریز

مساحت زمین: ۵,۰۰۰ متر مربع
مساحت کل زیربنا: ۲۰,۵۲۹ متر مربع
تعداد واحد: ۷۶ واحد
نوع اسکلت: بتنی

مسکن مهریونک زنجان:

مساحت زمین: ۵۵,۹۲۳ مترمربع

مساحت کل زیربنا: ۱۳۴,۵۳۲ مترمربع

تعداد بلوک: ۲۰ بلوک ۱۰ طبقه

تعداد واحد: ۱,۱۳۴ واحد مسکونی

نوع اسکلت: بتن آرمه با قالب توتلی



مسکونی گلشهر زنجان:

مساحت زمین: ۵,۲۱۶ مترمربع

مساحت کل زیربنا: ۷,۱۷۰ مترمربع

تعداد بلوک: ۴ بلوک ۵ و ۷ طبقه

تعداد واحد: ۶۴ واحد مسکونی

نوع اسکلت: بتنی



ساختمان پرشکان اردبیل:

مساحت زمین: ۸,۳۶۲ مترمربع

مساحت کل زیربنا: ۲۷,۸۲۴ مترمربع

تعداد بلوک: ۱ بلوک ۹ طبقه

تعداد واحد اداری: ۱۹۱ واحد

نوع اسکلت: بتنی



مسکونی-تجاری مرکز اردبیل:

مساحت زمین: ۱,۸۵۵ مترمربع

مساحت کل زیربنا: ۱۰,۵۱۷ مترمربع

تعداد طبقات: ۱۳ طبقه

تعداد واحد اداری: ۶۶ واحد مسکونی، ۹ واحد تجاری

نوع اسکلت: بتنی

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن غرب (پدرخان)



مسکونی منزه کرمانشاه:

مساحت زمین: ۱۶۰۲ مترمربع

مساحت کل زیربنا: ۱۲,۱۰۰ مترمربع

تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۲ طبقه

تعداد واحد: ۷۲ واحد مسکونی، ۶ واحد تجاری



تجاری خدماتی میلا (جهان نما) همدان:

مساحت زمین: ۳,۲۸۵ مترمربع

مساحت کل زیربنا: ۱۵,۶۶۹ مترمربع

تعداد طبقات: ۳ طبقه تجاری، ۵ طبقه پارکینگ

تعداد واحد تجاری: ۵۰ واحد

تعداد پارکینگ: ۲۴۵ واحد



شرکت پارس هسگن خوزستان



هایپرمارکت دیلمان رشت:

مساحت زمین: ۴,۰۰۰ مترمربع

مساحت کل زیربنا: ۱۹,۶۶۲ مترمربع

تعداد واحد تجاری: ۱۱۲ واحد



مسکونی - تجارتی مهرگان:

مساحت زمین: ۴۰۰ مترمربع

مساحت کل زیربنا: ۲,۵۷۹ مترمربع

تعداد واحد مسکونی: ۲۱ واحد

تعداد واحد تجاری: ۳ واحد



۴۰ واحدی لاهیجان:

مساحت زمین: ۴,۹۶۵ مترمربع

مساحت کل زیربنا: ۴,۵۲۸ مترمربع

تعداد بلوک: ۱ بلوک ۶ طبقه

تعداد واحد: ۴۰ واحد مسکونی



ساختمان پژوهشکان آقیه (درمانگران) رشت:

مساحت زمین: ۱,۲۲۶ مترمربع

مساحت کل زیربنا: ۱۱,۸۱۸ مترمربع

تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۳ طبقه روی پیلوت

تعداد واحد: ۷۱ واحد درمانی، ۲ واحد تجاری

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند بهداش



تجاری-لایی کوثر لارک:

مساحت زمین: ۵۰۹۱ مترمربع
مساحت کل زیربنای: ۱۰۸۰۵ مترمربع
تعداد بلوک ۱: بلوک ۳ طبقه
تعداد واحد: ۶۰ واحد تجاری
نوع اسکلت: بتنی



تجاری و پارکینگ خدمت‌لارک:

مساحت زمین: ۳۸۰۹ مترمربع
مساحت کل زیربنای: ۲۹,۴۹۳ مترمربع
تعداد واحد تجاری: ۱۱۴ واحد تجاری
نوع اسکلت: بتنی

مسکونی سپیده اراک:

مساحت زمین: ۱۹,۶۹۲ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۵۹,۰۱۳ مترمربع
تعداد بلوک: ۹ بلوک ۱۱ طبقه
تعداد واحد: ۴۸۰ واحد مسکونی
نوع اسکلت: قالب توتلی



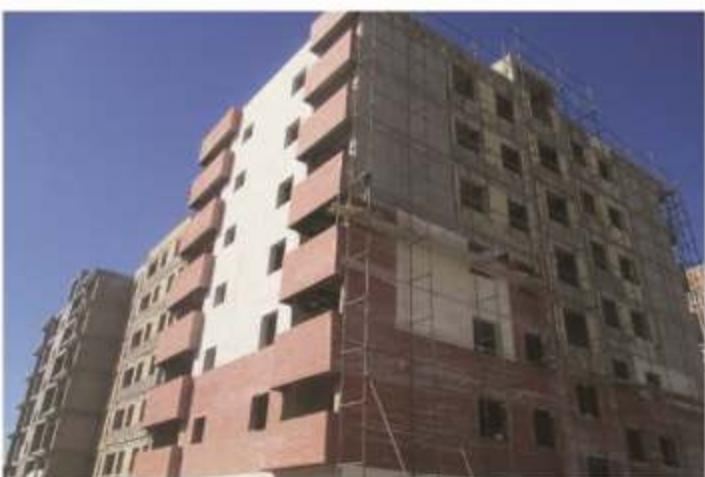
مسکونی آفتاب قم:

مساحت زمین: ۲,۵۲۰ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۱۱,۵۷۲ مترمربع
تعداد بلوک: ۱ بلوک ۷ طبقه، پیلوت، زیرزمین
تعداد واحد: ۹۱ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتُنی



مسکونی مهتاب قم:

مساحت زمین: ۲,۷۹۲ مترمربع
مساحت کل زیربنا: ۱۱,۳۴۸ مترمربع
تعداد بلوک: ۳ بلوک ۶ طبقه، پیلوت، زیرزمین
تعداد واحد: ۸۲ واحد مسکونی
نوع اسکلت: بتُنی



گزارتر حسابر و بازدر فانون

و صورت‌های مال

گزارش حسابرس مستقل و بازرس 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 آذرماه ۱۳۹۳ و صورتهای سود و زیان و جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مذبور و یادداشت‌های توضیحی ۱ تا ۴۴ توسط این سازمان، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیأت مدیره در قبال صورتهای مالی

۲ - مسئولیت تهیه صورتهای مالی یاد شده طبق استانداردهای حسابداری، با هیأت مدیره 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 بالهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

مسئولیت حسابرس و بازرس قانونی

۳ - مسئولیت این سازمان، اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی یاد شده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مذبور ایجاد می‌کند این سازمان الزامات آئین رفتار حرفه‌ای را رعایت و حسابرسی را به گونه‌ای برنامه‌ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف بالهمیت در صورتهای مالی، اطمینان معقول کسب شود. حسابرسی شامل اجرای روشهایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورتهای مالی است. انتخاب روشهای حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورتهای مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرها، کنترلهای 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 هیأت مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است.

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

www.audit.org.ir

تلفن : ۸۸۷۲۳۴۲۵ نامبر : ۸۲۱۸۲۱۰۰

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 بازرس قانونی، موارد لازم و نیز موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت را به مجتمع 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 آذرماه ۱۳۹۳ و عملکرد مالی و جریانهای نقدی گروه و شرکت را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه‌های بالایمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می‌دهد.

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

۵ - مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در مورد پرداخت سود به صاحبان سهام ظرف مدت هشت ماه پس از تصویب مجمع عمومی بطور کامل رعایت نشده است.

۶ - معاملات مندرج در بند "الف" یادداشت توضیحی ۴۳-۲ به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیأت مدیره شرکت به اطلاع این سازمان رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. معاملات مذکور با رعایت تشریفات مقرر در ماده قانونی یاد شده درخصوص کسب مجوز از هیأت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری صورت پذیرفته است. 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.

۷ - گزارش هیأت 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 استناد و مدارک ارائه شده از جانب هیأت مدیره باشد، جلب نشده است.

گزارش در مورد سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

۸ - ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در ارتباط با مفاد ماده ۵ دستورالعمل انصباطی شرکتهای پذیرفته شده در بورس، درخصوص پرداخت سود سهام مصوب مجمع عمومی ظرف مهلت مقرر قانونی، رعایت نشده است

۹ - در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آئین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک‌لیست‌های ابلاغی مرجع ذیربسط و استانداردهای حسابرسی، توسط این سازمان مورد ارزیابی قرار گرفته است. علیرغم انجام برخی اقدامات در این خصوص، مفاد قانون مزبور و دستورالعمل‌های قابل اجرا در شرکت بطور کامل اجرایی نشده است.

سازمان حسابرسی

۱۵ بهمن ماه ۱۳۹۳

سید صمد میرحسینی مطلق

موشکبیری

تشرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

تواریخ تأثیرگذاری
در تاریخ ۳۰ آذر ۱۳۹۳

(تجدید ارائه شده)				(تجدید ارائه شده)				دارایه‌ها
۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۳/۰۹/۳۰	باداشت	بدهیها و حقوق صاحبان سهام	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۳/۰۹/۳۰	باداشت	میلیون ریال	
میلیون ریال	میلیون ریال							
بدهیهای جاری:								
۸۸۲۸۱۰	۹۲۲۰۴۴	۱۹	حسابها و استاد پرداختی تجاری	۶۲۲۸۲۸	۵۹۲۸۵۲	۵	موجودی نقد	
۶۵۸۸۱۳	۶۹۵۸۶۷	۲۰	سایر حسابها و استاد پرداختی	۸۱۶۰۵	۱۳۴۸۲۵	۶	سرمایه‌گذاریهای کوتاه مدت	
۸۳۴۸۰۳	۸۶۱۸۲۵	۲۱	پیش دریافتها	۱۸۱۲۵۹۰	۲۰۳۲۱۴۱	۷	حسابها و استاد دریافتی تجاری	
۸۴۱۶۸	۸۰۱۱۱۸	۲۲	ذخیره مالیات	۲۳۵۸۷۳	۴۰۳۷۹۵	۸	سایر حسابها و استاد دریافتی	
۷۸۸۲۰۲	۷۱۶۵۳۸	۲۳	سود سهام پرداختی	۲۶۸۰۲۷	۳۷۰۹۹۹	۹	موجودی مواد و کالا	
۲۰۰۰۸۰۳۸	۱۸۴۲۰۰۷	۲۴	تسهیلات مالی دریافتی	۴۴۵۹۵۹	۴۴۸۵۵۶	۱۰	سفراشات و پیش‌پرداختها	
				۴۵۰۰۷۵۶	۴۷۶۱۲۱۹	۱۱	بروزه‌های در جریان تکمیل	
				۵۵۵۳۳۵	۸۰۱۵۵۸	۱۲	بروزه‌های تکمیل شده	
				۸,۶۳۴,۱۷۳	۱۰,۵۴۷,۱۴۵			
* طبله‌ای غیر جاری تکه‌داری شده برای فروش								
۴,۰۰۷,۱۳۴	۵,۱۱۹,۰۹۹		جمع بدھیهای جاری	۸,۶۳۴,۱۷۳	۱۰,۵۰۹,۱۸۷		جمع دارایه‌ای جاری	
بدھیهای بلند مدت:								
*	۷۱۲۸۷۶	۲۴	تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت	۳۷۵۵۳۶	۴۵۱۳۹۱	۱۴	دارایه‌ای تابث مشهود	
۳۷۷,۲۵۵	۲۵۵,۷۵۹	۲۵	حسابها و استاد پرداختی بلند مدت	۲,۷۳۵۸	۳,۸۲۷	۱۵	دارایه‌ای نامشهود	
۶۰,۵۲۱	۷۶۸۸۵	۲۶	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۲۰۵۸۵۰	۲۲۱,۷۱۱	۱۶	سرمایه‌گذاریهای بلند مدت	
				۶۶۲۵۷۴	۸۹,۰۱۷	۱۷	زمین‌های تکه‌داری شده چهت ساخت لملک	
				۳۰۰,۰۶۴	۲۸۴۸۵۱	۱۸	سایر دارایه‌ها	
۲۳۷,۷۷۶	۱,۰۴۶,۷۲۰		جمع بدھیهای غیر جاری	۱,۵۴۹,۰۸۲	۱,۸۵۲,۰۳۷		جمع دارایه‌ای غیر جاری	
۴,۸۴۴,۹۱۰	۶,۱۶۰,۸۱۹		جمع بدھیهای					
حقوق صاحبان سهام:								
۲,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۲۷	سرمایه‌ایهای ممتازهای هزار ریالی نامپرداخت شده					
۹۹۴۰,۱۹	*	۲۷	علی الحساب افزایش سرمایه					
*	(۵,۳۴۰)	۲۸	سهام شرکت اصلی در مالکیت شرکت‌های فرعی					
۳۴۱,۰۳۰	۴۴۲,۰۰۷	۲۹	اندوخته قانونی					
۱,۱۹۹,۸۷۱	۱,۷۹۵,۸۸۹		سود اثباته					
۴,۰۳۴,۹۲۰	۵,۲۳۳,۴۵۶		جمع حقوق صاحبان سهام شرکت اصلی					
۸۰۲۸۲۵	۱,۰۱۱,۸۴۹	۳۰	سهم اقلیت					
۰,۳۷۸,۸۴۵	۶,۲۴۰,۴۰۰		جمع حقوق صاحبان سهام					
۱,۱۸۲,۷۵۰	۱۲,۴۱۱,۲۲۴		جمع بدھیهای و حقوق صاحبان سهام	۱۰,۱۸۳,۷۵۰	۱۲,۴۱۱,۲۲۴		جمع دارایه‌ها	

باداشتهای توضیحی همراه جزء لاینک صورتهای مالی است.

شirkat-e-krooh-e-sarhahie-kazari-meskun (سهامی عام)

صورت سود و زیان تلفیقی

برای سال مالی متوجه به ۳۰ آذر ۱۳۹۳

(تجدید از ارائه شده)

سال مالی متوجه به

۱۳۹۲/۰۹/۳۰

میلیون ریال

۴,۱۱۲,۱۲۹

(۲,۷۸۴,۴۷۲)

۱,۳۲۷,۶۵۷

۲۸۹,۹۷۷

(۲۶۶,۶۱۱)

۵۳,۳۹۹

۷۶,۷۱۵

۱,۴۰۴,۳۷۲

(۱۸۱,۶۱۲)

۶۲,۵۷۵

(۱۱۸,۰۳۷)

۱,۲۸۶,۳۳۵

۸,۷۹۱

۱,۲۹۵,۱۲۶

(۵۸,۸۵۴)

۱,۲۳۶,۷۷۲

۱۲۰,۵۱۷

۵۵-

۴۸۸

(۳۴)

۴۵۴

۱,۲۳۶,۷۷۲

۱,۳۲۶,۴۷۶

(۴۱,۱۱۳)

۱,۲۸۵,۳۶۳

۲,۵۲۱,۶۳۵

(۵۹,۱۶۴۹)

(۶۲,۰۶۲)

(۴۰۰,۰۰۰)

(۱,۱۵۳,۷۱۱)

۱,۱۹۹,۸۷۱

۱۶۸,۰۵۳

سال مالی متوجه به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰

میلیون ریال

۴,۸۴۲,۴۰۰

(۲,۸۶۳,۷۷۷)

۱,۹۷۸,۶۲۸

(۹۹,۳۹۵)

۱,۸۷۹,۳۳۳

(۲۳۰,۵۰۶)

۴۳,۲۲۶

(۱۸۷,۲۸۰)

۱,۵۹۲,۰۵۳

۴,۱۲۴

۱,۵۹۶,۱۸۷

(۲۲,۲۸۹)

۱,۵۷۳,۱۹۸

۲۶۹,۶۵۷

۴۶۸

۵۲۹

(۵۹)

۴۷۰

گردش حساب سود ابیانه تلفیقی

پادداشت

۳۱

۳۲

۳۳

۳۴

۳۵

۳۶

۳۷

۱۶-۲-۲

۳۸

۳۹

۴۰

۴۱

فروش خالص و درآمد حاصل از ارائه خدمات

بهای تمام شده کالای فروش رفته و خدمات ارائه شده

سود ناخالص

سود حاصل از سرمایه گذاریها - عملیاتی

هزینه های فروش، اداری و عمومی

خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی

سود عملیاتی

هزینه های مالی

خالص سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی

سود قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکهای وابسته

سهم گروه از سود شرکهای وابسته

سود قبل از مالیات

مالیات

سود خالص

سهم اقلیت از سود خالص

سود هر سهم-ریال

عملیاتی-ریال

غیر عملیاتی-ریال

سود پایه هر سهم-ریال

سود خالص

سود ابیانه در ابتدای سال مالی

تمدیلات سوتوانی

سود ابیانه در ابتدای سال مالی - تعدیل شده

سود قابل تخصیص

تخصیص سود:

سود سهام مصوب

اندوقته قاتونی

انتقال به افزایش سرمایه در جریان

سود ابیانه در پایان سال مالی

سهم اقلیت از سود ابیانه

از آنجاییکه اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به سود سال مالی و تعديلات سوتوانی است، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

پادداشت‌های توضیحی همراه چشم لاینک صورتهای مالی است.

**گزارش
سازمان حسابرسی**

تشرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت حربان وجود نقد تلقیش

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۳ ماه

(تجدید ارائه شده)

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۹/۳۰	بادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	

فعالیتهای عملیاتی:

جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی
سود پرداختی بابت تسهیلات مالی	سود پرداختی بابت خرید اقساطی زمین
سود پرداختی بابت سهامداران اقلیت	سود سهام پرداختی به سهامداران اقلیت
جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی	مالیات بر درآمد پرداختی

مالیات بر درآمد:

(۱۵,۶۶۳)	(۲۱,۷۵۹)	مالیات بر درآمد پرداختی
----------	----------	-------------------------

فعالیتهای سرمایه گذاری:

وجه پرداختی جهت خرید داراییهای ثابت مشهود	(۷۶,۸۹۵)
وجه حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود	۷۱,۷۷۹
وجه پرداختی جهت خرید داراییهای نامشهود	(۵۹۷)
وجه پرداختی بابت تحصیل سایر داراییها	(۱,۷۰)
وجه حاصل از فروش سایر دارایی ها	۲۱
وجه پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاری کوتاه مدت	(۵۰۰)
وجه حاصل از فروش سرمایه گذاری کوتاه مدت	۳۸,۱۴۵
وجه پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاری بلند مدت	(۱۱,۳۵۳)
وجه حاصل بابت تحصیل سرمایه گذاری بلند مدت	۱۰,۲۵۹
جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری	۱۲۱,۳۱۹
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیتهای تأمین مالی	۱۸۴,۰۴۴

فعالیتهای تأمین مالی:

وجه حاصل از افزایش سرمایه شرکت‌های فرعی-سهم اقلیت	۲۹۸,۰۶۰
وجه پرداختی بابت تحصیل سهام شرک اصلی توسط شرکت‌های فرعی	*
دریافت تسهیلات مالی	۶۷۴,۹۲۱
دریافت بابت افزایش سرمایه در جریان	۴۳۶۴۰
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی	(۲۲۲,۹۲۸)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای تأمین مالی	۱۴۹,۶۲۴
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد	۷۱۸,۷۰۷
مانده وجه نقد در آغاز سال مالی	۳۳۳,۶۶۸
مانده وجه نقد در پایان سال مالی	۲۹۹,۷۶۰
مبادلات غیر نقدی	۵۹۲,۹۵۲
یادداشت‌های توضیحی همراه جزء لاینک صورتهای مالی است.	۱۰۰,۱۸۰,۳۴۴

گزارش
سازمان حسابرسی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

تواریخ

۱۳۹۳۰۵۰۶۰۲۰۲۳

داداشت		بدهیها و حقوق صاحبان سهام		داداشت		دارایه	
۱۳۹۲/۰۹/۳۰ میلیون ریال	۱۳۹۳/۰۹/۳۰ میلیون ریال	بدهیها و حقوق صاحبان سهام	۱۳۹۲/۰۹/۳۰ میلیون ریال	داداشت	۱۳۹۳/۰۹/۳۰ میلیون ریال	دارایه	
بدهیهای جاری:							
۸۵,۸۱۱	۵۶,۰۵۹	۲۰ سایر حسابها و استاد پرداختی	۱۲۰,۳۷۴	۸۶,۳۲۰	۵ موجودی نقد		
۱۴,۳۷۶	۶۶۶,۵۵۵	۲۳ سود سهام پرداختی	۵۰,۰۰۰	۱۰,۲۷۰۲	۶ سرمایه‌گذاریهای کوتاه مدت		
۹۱,۲۴۵	۷۰,۸۹۶	۲۴ تسهیلات مالی دریافتی	۱,۳۹۳,۹۵۶	۲,۵۲۲,۵۳۱	۷ حسابها و استاد دریافتی تجاری		
+	+	۲۲ ذخیره مالیات	۵۸۳۶۱۲	۶۳۵,۱۷۸	۸ سایر حسابها و استاد دریافتی		
			۲۱,۵۸۳	۱۶,۰۸۶	۱۰ سفارشات و پیش پرداخت ها		
۱۹۱,۷۳۲	۷۹۳,۰۲۰	جمع بدھیهای جاری	۲,۲۷۰,۵۳۵	۳,۳۶۳,۷۱۷	جمع دارایهای جاری		
بدهیهای بلند مدت:							
۲۲۸,۰۰۰	۲۲۸,۰۰۰	۲۵ حسابهای پرداختی بلند مدت	۱۰۱,۲۴۲	۹۷,۱۲۲	۱۴ دارایهای ثابت مشهود		
۱۱,۴۵۵	۱۱,۷۷۲	۲۶ ذخیره‌مزایای پایان خدمت کارکنان	۱۳۵	۱۱۲	۱۵ دارایهای ناشهود		
			۲,۳۳۹,۵۵۲	۲,۳۰۶,۳۰۳	۱۶ سرمایه‌گذاریهای بلند مدت		
			۵,۰۹۴	۴,۱۰۲	۱۸ سایر دارایها		
۲۴۹,۴۵۰	۲۴۹,۷۷۲	جمع بدھیهای غیر جاری	۲,۴۴۶,۰۲۳	۲,۴۰۷,۶۱۹	جمع دارایهای غیر جاری		
۴۴۱,۱۸۷	۱,۰۴۳,۲۹۲	جمع بدھیها					
حقوق صاحبان سهام:							
۲,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۲۷ سرمایه‌گذاریهای مبارزه‌نموده (نام برداشت نداشتند)					
۹۹۴,۰۱۹	۰	۲۷ علی‌الحساب افزایش سرمایه					
۲۰۰,۰۰۰	۲۵۷,۳۳۶	۲۹ اندوخته قانونی					
۱,۰۸۱,۳۵۲	۱,۳۷۰,۷۲۸		سود اینباشه				
۴,۲۷۰,۳۷۱	۴,۷۲۸,۰۶۴	جمع حقوق صاحبان سهام					
۴,۷۱۶,۰۵۸	۵,۷۷۱,۳۵۶	جمع بدھیها و حقوق صاحبان سهام	۴,۷۱۶,۰۵۸	۵,۷۷۱,۳۵۶	جمع دارایها		

داداشت‌های توضیحی همراه جزو لاینک صورتهای مالی است.

گزارش

سازمان حسابرسی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
صورت سود و زیان
برای سال مالی پنهان به ۳۰ آذر ۱۳۹۳

سال مالی پنهان به ۱۳۹۲/۹/۳۰ میلیون ریال	سال مالی پنهان به ۱۳۹۳/۹/۳۰ میلیون ریال	بادداشت	
۱,۲۱۱,۴۱۷	۱,۳۳۶,۴۱۶	۳۳	سود حاصل از سرمایه‌گذاریها - عملیاتی
(۹۵,۹۴۲)	(۱۲۲,۳۲۱)	۳۴	هزینه‌های فروش، اداری و عمومی
۱,۱۱۷,۱۱۱	۱,۲۱۵,۵۲۸	۳۵	خالص سایر درآمدها و هزینه‌های عملیاتی
(۹۱,۳۳۴)	(۶۹,۷۳۴)	۳۶	هزینه‌های مالی
۲,۰۲۴	۱,۰۸۶	۳۷	خالص سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی
۱,۰۲۷,۸۱۱	۱,۱۴۶,۸۸۰		سود(زیان) قبل از مالیات
(۲۴۸)	(۱۶۸)		مالیات
۱,۰۲۷,۴۶۳	۱,۱۴۶,۷۱۲		سود(زیان) خالص
۵۱۴	۳۸۲		سود(زیان) هر سهم (ریال)
۴۶۵	۴۰۹		عملیاتی-ریال
(۳۷)	(۲۳)		غیر عملیاتی-ریال
۴۲۸	۳۸۶	۳۸	سود پایه هر سهم-ریال
گردش حساب سود ابانته			
۱,۰۲۷,۴۶۳	۱,۱۴۶,۷۱۲		سودخالص
۱,۰۶۲,۹۰۱	۱,۰۸۱,۳۵۲		سود ابانته در ابتدای سال مالی
۲,۰۹۰,۳۶۴	۲,۲۲۸,۰۶۴		سود قابل تخصیص
(۶۰۰,...)	(۷۰۰,...)		تخصیص سود:
(۹,۰۱۲)	(۵۷,۳۳۶)		سود سهام مصوب
(۴۰۰,...)	-		اندخته قانونی
(۱,۰۰۹,۰۱۲)	(۷۵۷,۳۳۶)		انتقال به افزایش سرمایه در جریان
۱,۰۸۱,۳۵۲	۱,۴۷۰,۷۲۸		سود ابانته در پایان سال مالی

بادداشت‌های توضیحی همراه چزمه لابنک صورتهای مالی است.

**شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی خام)
صورت حربان وجوه تقد
برای سال مالی متعادل ۱۳۹۳ آذر ماه**

سال مالی متعادل به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	سال مالی متعادل به ۱۳۹۳/۰۹/۳۰	باداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال

فعالیتهای عملیاتی:

جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی

(۸۹,۸۸۹)	(۶۹,۷۷۴)
(۱۶۶,۳۵۳)	(۶۷,۲۲۹)
(۲۸۶,۲۲۳)	(۱۳۶,۹۷۳)

بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی:

سود پرداختی بابت تسهیلات مالی

سود سهام پرداختی

جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی

فعالیتهای سرمایه گذاری:

(۲۶۶۷)	(۶۴۵)
۸۶	۲۱۰
۱۰۴۵۳۹	۱۶۹,۵۶۰
(۱۱,۳۵۳)	(۱۴۰,۰۶۹)
(۲۰)	*
*	۲۳
۸۸,۵۸۵	۱۵۵,۵۱۹
۱۵۶,۰۱۸	(۲۰۰,۰۳۵)

وجه پرداختی جهت خرید داراییهای ثابت مشهود

وجه حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود

وجه حاصل از واگذاری سرمایه گذاری بلندمدت

وجه پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاری بلندمدت

وجه پرداختی بابت تحصیل سایر دارائی ها

وجه حاصل از فروش سایر دارائی ها

جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری

جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد قبل از فعالیتهای تأمین مالی

فعالیتهای تأمین مالی:

دریافت بابت افزایش سرمایه در جریان

بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی

جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای تأمین مالی

خالص کامش در وجه نقد

ماشه وجه نقد در آغاز سال مالی

ماشه وجه نقد در پایان سال مالی

مبادلات غیر نقدی

باداشتهای توضیحی همراه جزو لاینک صورتهای مالی است.

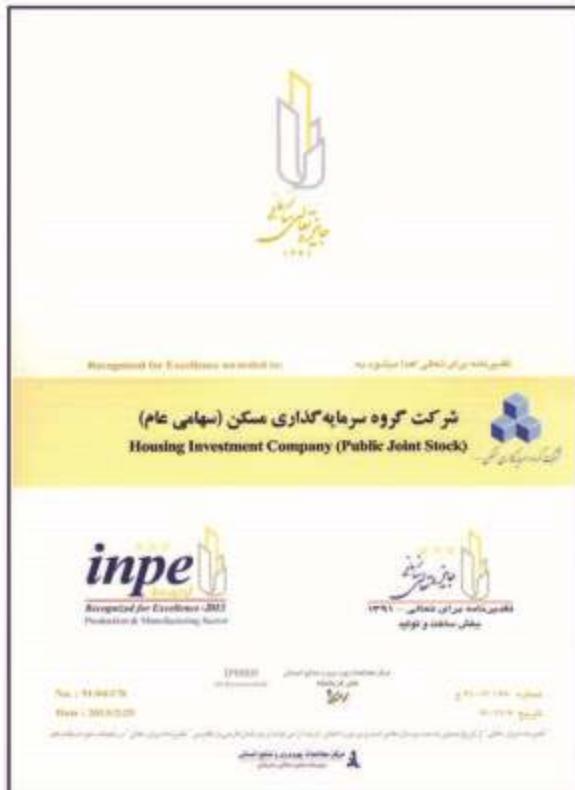
گزارش
سازمان حسابرسی

گواہی‌نامه‌ها

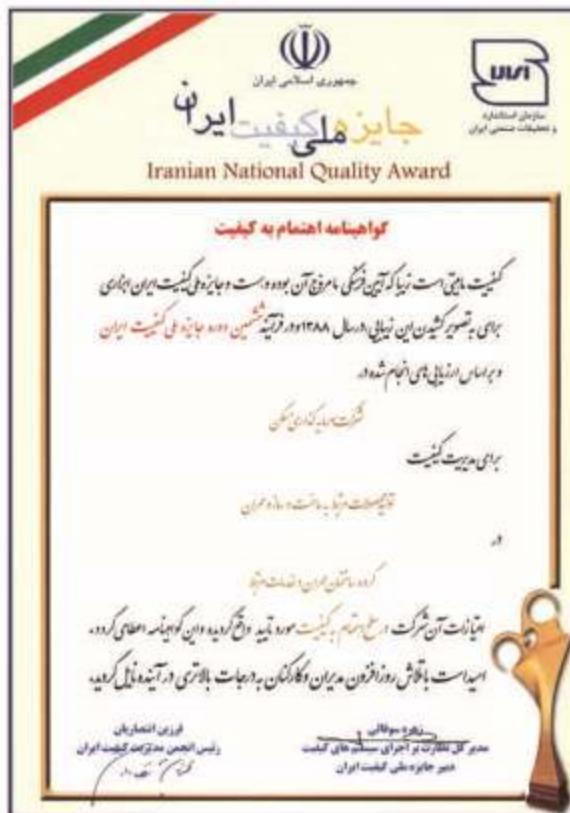
و نقدی‌نامه‌ها تترکت



■ دریافت تقدیر نامه تعالی سه ستاره



■ دریافت گواهینامه اهتمام به کیفیت





■ گواهینامه پذیرش
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود
در فرآبوروں





شرکت گروه رهایه‌گذاری مسکن

HOUSING INVESTMENT COMPANY

■ دریافت ایزو

Certificate of Registration



This is to certify that the
Quality Management System of:

Housing Investment Co.

No. 8, Shah Nazari St., Madar Sq., Mirdamad Blvd., Tehran-Iran

has been assessed and found compliant with the requirements of:

ISO 9001:2008

Approval is hereby granted for registration on the provision that the
certification rules & conditions are observed at all times.

Certification Scope:

Building Construction Processes including Design, Procurement,
Construction and Sales

Certificate No.	10111409170
First Issue Date:	October 28, 2014
Issue Date:	October 28, 2014
Expiry Date:	October 27, 2017



In the issuance of this certificate, MOOC assumes no liability to any party other than to the client, and then only in accordance with the agreed upon Certification Agreement.
This certificate's validity is subject to the organization maintaining their system in accordance with MOOC's requirements for system certification.

Validity may be confirmed via email at info.iran@moocert.com.
The Certificate remains the property of MOOC to whom it must be returned upon request.

Form 07-4 (Rev 01- Issued)



شرکت کرد سرمایه‌گذاری مسکن
(سامانه)

خط مشی کیفیت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن فعالیت خود را در زمینه طراحی، ساخت، فروش و ارائه خدمات پس از فروش در صنعت ساختمان از سال ۱۳۶۹ آغاز نموده و اکنون به عنوان یکی از بزرگ ترین شرکت‌های مطرح در این صنعت، مصمم است با پیروزی از سیستم‌های مدیریتی، کیفیت را در تمامی فرآیندهای سازمان نهادینه سازد. این شرکت ضمن استقرار سیستم مدیریت کیفیت ISO 9001، کارکنان خود را متوجه به اجرای خط مشی کیفیت و نظام نامه کیفیت نموده و اهداف کلان زیر را سروحة فعالیت‌های خوبی قرار داده است:

- ۱ افزایش رضایت مشتریان با شناسایی نیازها و تامین خواسته‌های بالقوه و بالفعل آن‌ها در تمامی مراحل زنجیره ارزش
- ۲ افزایش فروش و سهم بازار شرکت با تمرکز بر فرآیندهای بازاریابی و فروش و توسعه برند سازمان به عنوان یکی از عوامل کلیدی موفقیت
- ۳ مدیریت کارآمد منابع و روش‌های تامین مالی موردنیاز سازمان از طریق متنوع سازی و تامین به موقع و بهینه آن
- ۴ کاهش زمان اجرا و هزینه تمام شده پروژه‌های شرکت در جرایح بروزه با ارتقای سطح داشت و ساز
- ۵ پکارگیری تکنولوژی‌های نوین و روزآمد در فرآیند ساخت و ساز
- ۶ انتساب کیفیت پروژه‌ها با استانداردهای تعریف شده سازمان از طریق کنترل مداوم در تمامی مراحل زنجیره ارزش و تمرکز بر جلب رضایت‌ذوی‌لغuan

- ۷ حفظ محیط زیست در تمامی مراحل طراحی، ساخت و پیروزی برداری
- ۸ ارتقای سطح ایمنی و پیدا شدن محیط کاری توسعه فرهنگ پدیداشت و ایمنی و آموزش کارکنان و بیمانکاران و نیز فراهم آوری زیرساخت‌های لازم
- ۹ ارتقای فرهنگ مشارکت در سازمان با توسعه مدیریت مشارکتی و حمایت از تفکر جمعی و تصمیمات گروهی به منظور هم افزایی میان صاحبان اندیشه و تجربه

- ۱۰ افزایش رضایتمندی و سطح انگیزه سرمایه‌های انسانی سازمان از طریق ارتقای دانش فنی و مهارت. فراهم آوری بستر مناسبی جهت بروز خلاصیت و توسعه طرح‌های منابع انسانی
- ۱۱ چاک سازی، پکارچه سازمان از طریق پیش‌مستمر فرآیندهای کسب و کار، نظارت و بازنگری نخود اجرای فرآیندها و نیز استفاده بهینه از ابزارهای فناوری افلاترات در این زمینه با هدف ارتقای پیروزی و ریز سازمان

- ۱۲ پیش‌مستمر در سیستم مدیریت کیفیت سازمان، از طریق تمرکز سالیانه بر تعدادی از بندهای خط مشی کیفیت. هدف گذاری سالانه شاخص‌ها و پکارگیری ابزارهای مناسب جهت نظارت و ارزیابی مستمر عملکرد آن و اجرای پروژه‌های پیش‌بود لازم حاصل می‌گردد.

أيرج معزى

الله مطهير عامل

نحوه ارتباط با ما

ارتباط با شرکت:

آدرس: میرداماد- میدان مادر- خیابان شاه نظری - نبش کوچه ششم - شماره ۸

تلفن: ۰۲۹۱۳۵۹۰-۸

دورنگار: ۰۲۹۱۳۵۹۹

سایت اینترنتی: www.hic-iran.com

پست الکترونیکی: hic-iran@hic-iran.com

روابط سرمایه‌گذاران:

آدرس: میرداماد- میدان مادر- خیابان شاه نظری - نبش کوچه ششم - شماره ۸

تلفن: ۰۲۹۱۳۵۸۷

دورنگار: ۰۲۹۱۳۵۸۸

سایت اینترنتی: www.saman.hic-iran.com

پست الکترونیکی: saman@hic-iran.com

اشخاص پاسخگو به سوالات سهامداران:

آقای محمود حیدری

تلفن: ۰۲۹۱۳۵۸۵

دورنگار: ۰۲۹۱۳۵۷۵



شرکت کردیه سرمایه‌گذاری مسکن
Housing Investment Company

گزارش هیأت مدیره
به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام
سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۱۴۰۲

گزارش هیأت مدیره به پنج شعبه غیرمحلی یا زیر مالکان سهام - سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۱۴۰۲



Housing Investment Company
www.hiciran.com

