



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)



گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی
عادی سالانه صاحبان سهام برای
سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۹۸





فهرست

۱. پیش گفتار.....	۲
۱,۲. گزیده اطلاعات تلفیقی.....	۴
۱,۳. گزیده اطلاعات شرکت اصلی.....	۵
۲. پیام هیئت مدیره.....	۶
۲,۱. مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان.....	۷
۲,۲. نگاهی به جایگاه شرکت در صنعت.....	۱۲
۲,۳. برنامه استراتژیک شرکت.....	۱۳
۲,۴. مرور کلی بر عملکرد.....	۱۴
۲,۵. ریسک.....	۱۵
۳. درباره شرکت.....	۱۶
۳,۱. تاریخچه و معرفی شرکت.....	۱۷
۳,۲. زنجیره ارزش فعالیت گروه.....	۱۸
۳,۳. ترکیب نیروی انسانی.....	۱۹
۳,۴. سرمایه و ترکیب سهامداران.....	۲۰
۳,۵. شرکت از منظر بورس اوراق بهادار.....	۲۱
۳,۶. محیط حقوقی.....	۲۳
۴. عملکرد شرکت.....	۲۴
۴,۱. عملکرد تولید.....	۲۵
۴,۲. عملکرد فروش.....	۲۹
۴,۳. عملکرد مالی و منابع انسانی.....	۳۰
۴,۴. عملکرد راهبری و توسعه‌ای.....	۳۳
۵. نظام راهبری.....	۴۶
۵,۱. مشخصات و سوابق اعضاء هیئت مدیره و مدیرعامل.....	۴۷
۵,۲. جلسات هیئت مدیره.....	۴۸
۵,۳. حسابرس مستقل و بازرس قانونی.....	۴۸
۵,۴. مشخصات مدیران.....	۴۸
۵,۵. اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع.....	۴۹
۵,۶. پیشنهاد هیئت مدیره برای تقسیم سود.....	۴۹
۶. پرتفوی سرمایه‌گذاری.....	۵۰
۷. برنامه‌های آتی.....	۵۸
۷,۱. اهداف کلیدی بودجه‌بندی شده برای سال مالی آتی.....	۵۹
۸. اطلاعات تماس.....	۶۱
۹. گزارش حسابرس و بازرس قانونی و صورت‌های مالی.....	۶۲
۱۰. گواهینامه.....	۷۴

پیش‌گفتار



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

۱.۱. مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار مصوب آذر ماه ۸۴، بدینوسیله گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۹۸/۰۹/۳۰ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می گردد.

گزارش حاضر به عنوان یکی از گزارش های سالانه هیئت مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت های مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد هیئت مدیره فراهم می آورد. به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره عملیات و وضع عمومی شرکت می باشد، با تأکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیئت 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 می توان پیش بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده کنندگان می شود، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۹۸/۱۱/۱۴ به تأیید هیئت مدیره رسیده است.



شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی
پژمان جعفری
نایب رئیس هیئت مدیره



شرکت گروه مالی بانک مسکن
احمد فرشچیان
رئیس هیئت مدیره



شرکت سرمایه گذاری خوارزمی
محمدحسن پیشرو
عضو هیئت مدیره



شرکت عمرانی مسکن گستر
محمد نعیمی ایبانه
عضو هیئت مدیره



بانک مسکن
سید مسعود مدینه
عضو هیئت مدیره



روزبه ظهیری هاشمی
مدیرعامل

۱,۲ گزیده اطلاعات تلفیقی



تجدید ارائه شده

۹۶	۹۷	۹۸	
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی سال مالی (مبالغ به میلیون ریال):			
۴,۴۸۸,۴۴۴	۶,۲۶۶,۷۳۷	۴,۶۴۰,۸۳۶	درآمد خالص
۷۹,۱۰۷	۸۵۴,۲۲۰	۱,۶۳۴,۷۰۸	سود عملیاتی
۵,۶۴۵	۱۳۷,۰۲۲	(۲۹,۴۸۰)	درآمدها (هزینه‌ها)ی غیرعملیاتی
(۴۴۳,۵۹۸)	۴۰۹,۵۷۷	۹۶۸,۵۴۶	سود (زیان) خالص
(۵۶,۵۵۵)	.	.	تعدیلات سنواتی
۱۵۳,۹۵۶	۸۸,۷۸۵	۸۵۳,۳۷۱	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال مالی (مبالغ به میلیون ریال):			
۱۶,۷۹۰,۴۱۲	۱۷,۶۳۳,۳۸۲	۱۸,۴۲۵,۵۳۷	جمع دارایی‌ها
۹,۰۷۱,۸۲۱	۹,۷۵۴,۰۲۷	۹,۴۵۲,۶۸۸	جمع بدهی‌ها
۵,۵۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۷,۷۱۸,۵۹۱	۷,۸۷۹,۳۵۵	۸,۹۷۲,۸۴۹	جمع حقوق صاحبان سهام
ج) نرخ بازده (درصد):			
(۳)	۲	۵	نرخ بازده دارایی‌ها
(۶)	۵	۱۱	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام
د) اطلاعات مربوط به هر سهم:			
۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
(۳۵)	۶۹	۱۵۴	سود (زیان) هر سهم - ریال
۸۰۴	۹۷۳	۳,۳۷۲	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش - ریال
۱,۴۰۳	۱,۴۳۳	۱,۶۳۱	ارزش دفتری هر سهم - ریال
(۲۳)	۱۴	۲۲	نسبت قیمت به درآمد هر سهم - مرتبه
ه) سایر اطلاعات:			
۷۳۴	۶۹۴	۶۷۷	تعداد کارکنان (نفر) در پایان سال

جدول ۱- گزیده اطلاعات تلفیقی

۱,۳ گزیده اطلاعات شرکت اصلی



۹۶	۹۷	۹۸	
			الف) اطلاعات عملکرد مالی طی سال مالی (مبالغ به میلیون ریال):
۶۵۳,۷۱۹	۳۵۶,۶۳۸	۶۲۵,۶۲۷	درآمد خالص
۵۴۳,۶۷۷	۳۶۸,۴۷۸	۵۲۹,۸۷۴	سود عملیاتی
۲,۵۴۵	(۸۷۰)	۳,۲۴۹	درآمدها (هزینه‌های غیر عملیاتی)
۵۱۰,۳۶۳	۳۱۵,۳۹۸	۴۸۷,۵۲۷	سود (زیان) خالص
(۷۰,۷۷۰)	۶۳,۴۳۰	(۵,۱۸۶)	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی
			ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال مالی (مبالغ به میلیون ریال):
۷,۴۰۹,۸۲۴	۷,۷۶۵,۶۷۶	۷,۹۷۹,۰۳۶	جمع دارایی‌ها
۵۳۲,۷۷۷	۸۴۸,۲۳۱	۶۸۴,۰۶۴	جمع بدهی‌ها
۵,۵۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۶,۸۷۷,۰۴۷	۶,۹۱۷,۴۴۵	۷,۲۹۴,۹۷۲	جمع حقوق صاحبان سهام
			ج) نرخ بازده (درصد):
۷	۴	۶	نرخ بازده دارایی‌ها
۷	۵	۷	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام
			د) اطلاعات مربوط به هر سهم:
۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
۹۳	۵۷	۸۸	سود هر سهم - ریال
۵۰	۲۰	-	سود نقدی هر سهم - ریال
۸۰۴	۹۷۳	۳,۳۷۲	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش - ریال
۱,۲۵۰	۱,۲۵۸	۱,۳۲۶	ارزش دفتری هر سهم - ریال
۸/۶۵	۱۷/۰۷	۳۸/۳۲	نسبت قیمت به درآمد هر سهم - مرتبه
			ه) سایر اطلاعات:
۸۴	۸۵	۸۶	تعداد کارکنان (نفر) در پایان سال
جدول ۲- گزیده اطلاعات شرکت اصلی			

۲

پیام هیئت مدیره

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

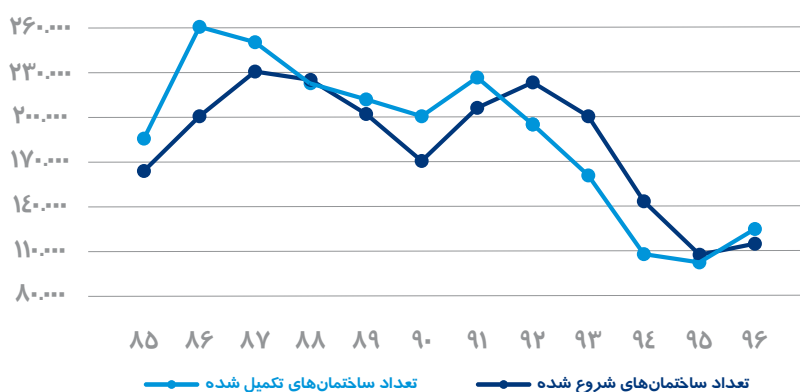
گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

۲,۱ مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان

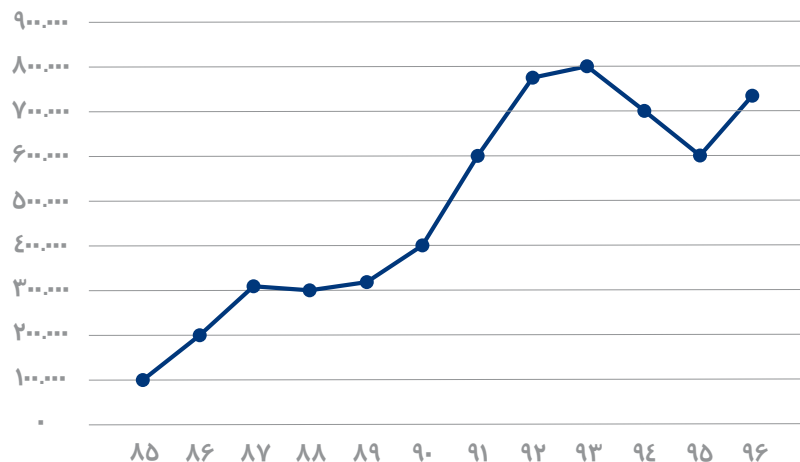
بررسی روند سال‌های گذشته

بازار مسکن و ساختمان طی سال‌های گذشته و به ویژه از سال ۹۲، وارد رکود سنگینی شده بود که در نیمه دوم سال ۹۶ و نیمه اول سال ۹۷ با تغییر پارامترهای اقتصاد کلان کشور، رونق یافت. آمار فعالیت‌های ساختمانی در سال‌های گذشته نشان می‌دهد که روند شروع و تکمیل ساختمان‌ها در مناطق شهری از سال ۹۲ تا سال ۹۵ روند کاهشی داشته است، اما در سال ۹۶ رشد قابل توجهی داشته است (نمودار ۱). آخرین آمار ارائه شده توسط بانک مرکزی نیز نشان می‌دهد در بهار ۹۷، آمار پروانه‌های صادره در کل کشور افزایش بیش از ۱۱ درصدی نسبت به زمان مشابه سال قبل داشته است. متأسفانه بعد از بهار ۹۷، آمار جدیدی به صورت رسمی در خصوص فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی منتشر نشده است.



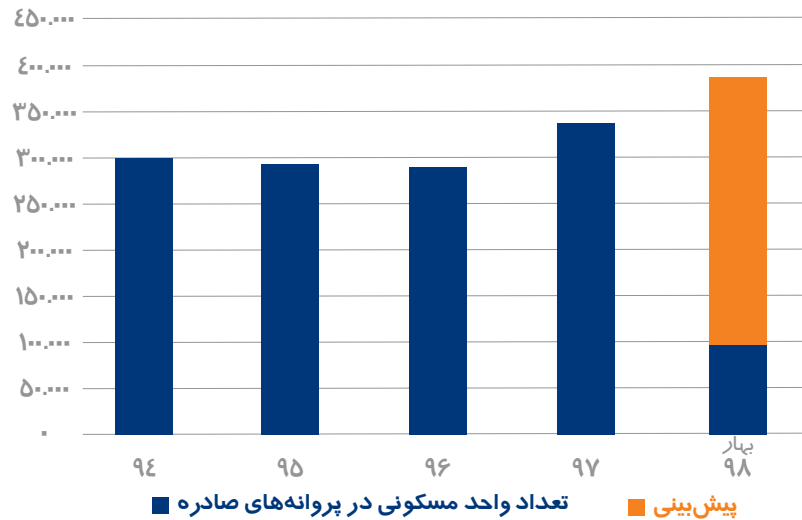
نمودار ۱- تعداد ساختمان‌های شروع و تکمیل شده در سال‌های مختلف (منبع: بانک مرکزی)

روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی نیز نشان می‌دهد که در سال ۹۶ اقبال سرمایه‌گذاران برای ورود به این صنعت نسبت به سال ۹۵ رشد داشته است (نمودار ۲).



نمودار ۲- میزان سرمایه‌گذاری (میلیارد ریال) بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی در مناطق شهری (منبع: بانک مرکزی)

آمار دیگری که می‌تواند نمایی از بازار را در اختیار بگذارد، آمار تعداد پروانه‌های صادره توسط شهرداری‌های کشور است.

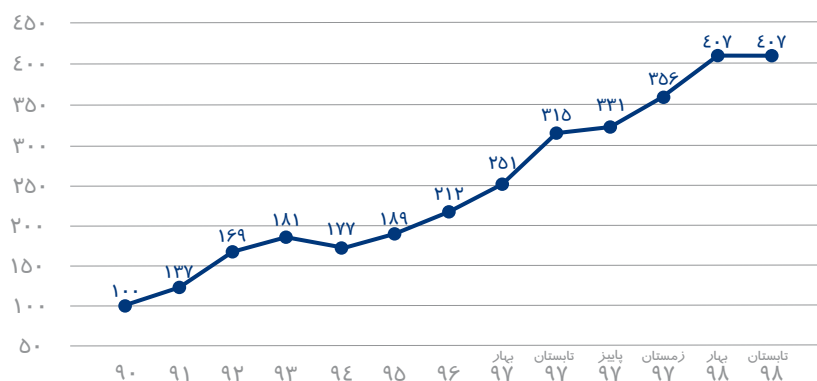


نمودار ۳- پروانه‌های صادره توسط شهرداری‌های کشور (منبع: بانک مرکزی)

همان گونه که مشاهده می‌شود، تعداد پروانه‌های صادره در سال‌های ۹۷ و ۹۸ روند افزایش داشته است که نشان از افزایش اقبال سرمایه‌گذاران به این بازار دارد. شایان ذکر است آمار سال ۹۸ بر اساس عملکرد واقعی بهار ۹۸ و با فرض ادامه همان روند در نمودار فوق قرار گرفته است.

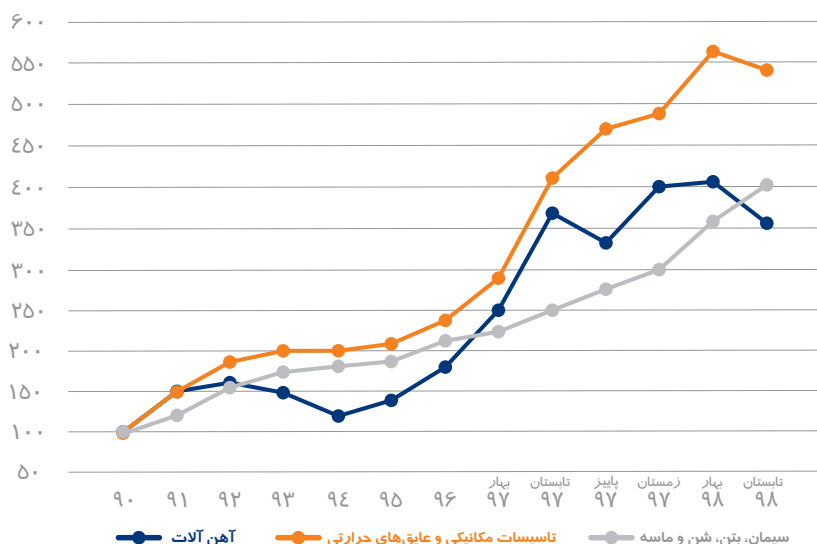
تحولات بازار در سال مالی گذشته

از آذر ماه ۹۷، همچنان روند رو به رشد نرخ ارز برقرار بود؛ به نحوی که بهای هر دلار آمریکا از ۱۰۳,۵۰۰ ریال در ۳۰ آذر ۹۷ به بیش از ۱۲۸,۵۰۰ ریال در ۳۰ آذر ۹۸ رسیده که نشان از رشد بیش از ۲۴ درصدی نرخ ارز دارد. این تغییر باعث رشد بیش از پیش بهای نهاده‌های ساختمانی در کشور شده است؛ به نحوی که روند شاخص قیمت نهاده‌های ساختمانی به شکل نمودار زیر بوده است.



نمودار ۴- شاخص کل قیمت نهاده‌های ساختمانی شهر تهران بر مبنای سال پایه ۹۰

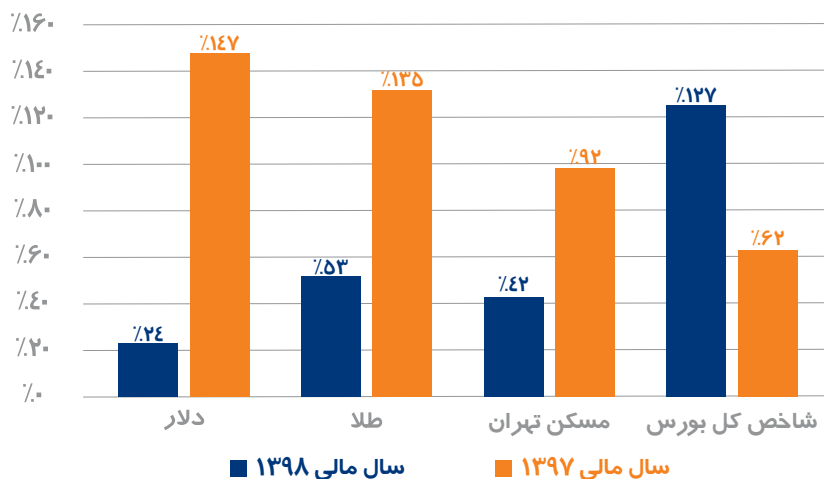
همچنین شاخص بهای آهن‌آلات، تاسیسات مکانیکی و عایق حرارتی و نیز سیمان، بتن، شن و ماسه نیز مطابق نمودار ۵ بوده است.



نمودار ۵- شاخص قیمت گروه آهن‌آلات ساختمان‌های مسکونی شهر تهران بر مبنای سال پایه ۹۰

مشاهده می‌شود که هر چند در تابستان شاخص بهای آهن‌آلات، تاسیسات مکانیکی و عایق‌های حرارتی نسبت به فصل بهار اندکی کاهش یافته است، اما در مجموع این شاخص‌ها نسبت به تابستان سال ۹۶ یعنی دو سال قبل، رشد قابل توجهی داشته‌اند. در عین حال شاخص بهای سیمان، بتن، شن و ماسه به صورت مستمر در ماه‌های گذشته در حال رشد بوده است.

همچنین به صورت سنتی، با افزایش نرخ ارز، بازارهای سرمایه‌ای به دلیل جو روانی ناشی از «حفظ ارزش دارایی‌ها در مقابل ارز»، دچار تورم می‌شوند. این موضوع در کنار افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی، از دلایل اصلی بروز تورم در سال مالی ۹۷ و به تبع آن تغییرات در بازارهای سرمایه‌ای در سال مالی ۹۸ است. نمودار زیر روند تغییرات بازارها در سال‌های مالی ۹۷ و ۹۸ را مقایسه نموده است.



نمودار ۶- نرخ بازده بازارهای سرمایه‌ای سال مالی ۹۷ و ۹۸

منابع: (بورس) سازمان بورس و اوراق بهادار، مسکن: گزارشات بانک مرکزی، ارز و طلا: صرافی‌های مجاز)

وضعیت معاملات شهر تهران در آذر ماه ۹۸

از آنجا که آمار جامعی در خصوص معاملات مسکن در سراسر کشور منتشر نمی‌شود، در حال حاضر قابل استنادترین گزارش منتشر شده، گزارش بانک مرکزی از معاملات مسکن در تهران است. بر اساس آمار منتشر شده در آذر ماه ۹۸، تعداد معاملات در ۹ ماه ابتدایی سال ۹۸ نسبت به مدت مشابه سال قبل، ۴۹/۵ درصد و نسبت به همین بازه زمانی در سال ۹۶ حدود ۶۲ درصد کاهش داشته و به کمتر از ۵۰ هزار معامله رسیده است.

درصد تغییر

بازه ۹ ماهه

عنوان	۹۶	۹۷	۹۸	۹۷	۹۸
تعداد معاملات	۱۳۱,۵۳۷	۹۷,۹۲۰	۴۹,۴۰۸	-۲۵/۶	-۴۹/۵
متوسط قیمت هر مترمربع (هزار ریال)	۴۵,۹۷۱	۷۵,۳۶۸	۱۲۷,۷۶۸	۶۳/۹	۶۹/۵

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران (منبع: گزارش آذر ماه ۹۸ بانک مرکزی)

همچنین بررسی روند افزایش قیمت نشان می‌دهد که در آذر ماه سال ۹۸، میانگین بهای هر متر مربع واحد مسکونی در تهران با رشد حدود ۴۲ درصدی به بیش از ۱۳۵ میلیون ریال رسیده است.

درصد تغییر

مقطع زمانی

عنوان	آذر ۹۶	آذر ۹۷	آذر ۹۸	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل
تعداد معاملات	۶,۸۱۴	۴,۰۶۴	۹,۵۳۷	۱۳۴/۷	۴۰
متوسط قیمت هر مترمربع (هزار ریال)	۹۵,۵۴۷	۱۲۴,۶۳۷	۱۳۵,۲۵۷	۸/۵	۴۱/۶

جدول ۴- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در آذرماه (منبع: گزارش آذر ماه ۹۸ بانک مرکزی)

همان گونه که مشاهده می‌شود، در آذر ماه معاملات از رونق بهتری برخوردار بوده و به حدود ۹,۵۰۰ معامله رسیده است که می‌تواند نشانه مثبتی از تثبیت شرایط بازار و افزایش نسبی تعداد معاملات در سال ۹۹ باشد.



جمع‌بندی و پیش‌بینی آینده بازار

با توجه به موارد فوق و نیز روند بازار در ماه‌های اخیر، به نظر می‌رسد آینده بازار در ماه‌های آتی تحت تاثیر عوامل زیر قرار گیرد:

افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی به دلیل افزایش قیمت ارز و پیش‌بینی افزایش دستمزد نیروی کار (و به تبع آن کالاهای و خدمات ساختمانی) در سال ۹۹، منجر به افزایش بهای تمام شده ساختمان خواهد شد. بررسی بهای تمام شده مسکن با توجه به افزایش اخیر در بهای نهاده‌های ساختمانی، نشان می‌دهد حباب خاصی در بهای مسکن وجود ندارد و با روند فعلی، پیش‌بینی خاصی مبنی بر کاهش قیمت وجود ندارد. به نظر می‌رسد تنها راه کاهش بهای فروش آپارتمان در مناطق مرغوب شهرها، کاهش بهای زمین است که تا حدود زیادی وابسته به سیاست‌های دولت در خصوص عرضه زمین یا وقوع اتفاقات غیر منتظره داخلی یا خارجی است.

با توجه به محدودیت‌های ناشی از تحریم و نحوه تامین ارز برای واردات، تامین برخی از تجهیزات و تاسیسات در سال آتی با چالش روبرو خواهد بود.

همان‌گونه که در گزارش هیئت مدیره به مجمع سال قبل پیش‌بینی شده بود، کمتر بودن نرخ تورم مسکن در مقایسه با ارز، باعث شد که تورم مسکن در سال جاری بیش از میزان افزایش نرخ ارز شود. به نظر می‌رسد این روند با شیب کم ادامه داشته باشد؛ به این معنی که در صورت ثبات نرخ ارز، افزایش قیمت‌های اندک در بازار مسکن، شکاف فعلی بین رشد نرخ ارز با رشد مسکن را پر نماید.

با افزایش قیمت، ابزارهای تامین مالی سمت تقاضا نیز کم‌اثر شده‌اند، به گونه‌ای که اگر متراژ مورد درخواست یک زوج متقاضی مسکن یکم را تنها ۷۰ متر مربع در نظر بگیریم، با توجه به میانگین قیمت مسکن در تهران، در سال ۹۶ تسهیلات ۱۶۰ میلیون تومانی زوجین می‌توانست حدود ۴۵ درصد مبلغ مورد نیاز خرید خانه را برایشان فراهم نماید؛ در حالی که این میزان با استفاده از تسهیلات ۲۰۰ میلیون تومانی زوجین از طریق اوراق، ۲۱ درصد از همین میزان را تامین می‌کند.

بر این اساس، به نظر می‌رسد در سال آتی:

با توجه به این که تعداد معاملات در ۹ ماه ابتدایی سال ۹۸، کمتر از ۵۰ هزار واحد و در مدت مشابه سال قبل، حدود ۹۲ هزار عدد بوده است، بخشی از این کاهش جبران شود.

در صورت ثبات در شرایط اقتصادی و سیاسی کلان کشور، افزایش قیمت به میزان کمتر از نرخ تورم عمومی با ضرایب متفاوت در بخش‌های مختلف بازار، محتمل‌ترین سناریو است.



۲,۲ نگاهی به جایگاه شرکت در صنعت

با توجه به خاتمه عمده پروژه‌های در دست ساخت و ضرورت جایگزینی سبد تولید گروه با پروژه‌های جدید و همچنین توسعه فعالیت‌ها و افزایش حجم سبد پروژه‌های فعال شرکت، تعریف پروژه‌های جدید و افزایش سرعت ساخت در اولویت برنامه‌های گروه قرار گرفته است. در این راستا در سال مالی ۹۸ بیش از ۶۲۲,۰۰۰ مترمربع پروژه جدید به تصویب هیئت مدیره رسیده و برنامه‌ریزی تعریف بیش از ۴۹۵,۰۰۰ مترمربع در مجموعه گروه طی سال مالی پیش رو انجام شده است.

از سوی دیگر با در نظر گرفتن یکی از اهداف کلان شرکت مبنی بر قرار گرفتن در زمره ۱۰۰ شرکت برتر ایران تا سال ۱۴۰۰، (طبق رتبه‌بندی شرکت‌های برتر ایران IMI100)، شرکت همواره در این همایش حضور داشته است. در آخرین رتبه‌بندی ارائه شده در دی ماه ۹۸ که بر اساس عملکرد سال مالی گذشته انجام شده است، گروه سرمایه‌گذاری مسکن حائز رتبه ۱۵۰ کشوری در میان شرکت‌های برتر شده است. این شرکت همچنین در رتبه سوم گروه ساختمان و مهندسی عمران قرار گرفته است که نتایج رتبه‌بندی در صنعت به شرح زیر ارائه می‌گردد:

ردیف	نام شرکت	رتبه	میزان درآمد (میلیارد ریال)
۱	تلاشگران اقتصاد پایدار	۱۲۳	۱۰,۴۳۱
۲	ایرانیان اطلس	۱۳۹	۷,۷۵۹
۳	گروه سرمایه‌گذاری مسکن	۱۵۰	۴,۴۹۳
۴	بهساز کاشانه تهران	۱۷۶	۴,۹۴۷
۵	سرمایه‌گذاری توسعه ساختمان سپهر تهران	۲۱۷	۲,۸۸۶
۶	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران استان کرمان	۳۲۱	۱,۰۵۷
۷	سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۳۳۸	۹۲۱
۸	ابنیه و ساختمان پدیده شاندیز	۳۵۵	۸۴۴
۹	شهرسازی و خانه‌سازی باغمیشه	۳۶۰	۸۱۸
۱۰	سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب	۳۷۴	۷۸۵
۱۱	سرمایه‌گذاری عمران و توسعه اوج سپهر اصفهان	۳۸۴	۷۴۰
۱۲	صبا آرمه	۳۹۱	۷۰۷
۱۳	سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق	۴۲۲	۶۳۵
۱۴	شهرک صنعتی دارویی برکت	۴۸۲	۴۴۸
۱۵	مدیریت ساخت تجارت	۴۸۴	۴۳۸
۱۶	سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود	۴۸۸	۴۳۳
۱۷	عمران و توسعه شاهد	۴۹۷	۴۰۹

جدول ۵- جایگاه شرکت در صنعت

همانطور که مشاهده می‌شود چهار شرکت زیرمجموعه گروه نیز در این رتبه‌بندی شرکت نموده و در میان ۵۰۰ شرکت برتر کشور جای گرفتند. شایان ذکر است دو شرکت پردیس و جنوب با درآمدی بیش از ۶۰۰ میلیارد ریال در صورت حضور در رتبه‌بندی، در میان ۵۰۰ شرکت قرار می‌گرفتند.

۲,۳ برنامه استراتژیک شرکت

استمرار شرایط اقتصادی حاکم بر کشور منجر به تغییر سیاست‌های اقتصادی دولت و تیلور رونق حداکثری در صنعت ساختمان گشته و اوج قیمت‌های فروش در نیمه اول سال مالی گذشته محقق گردید. روند رونق در نیمه دوم سال مالی ۹۸ فروکش کرده و به نظر می‌رسد در سنوات پیش رو شاهد رکود در این صنعت خواهیم بود.

از یک سو رشد قابل توجه تورم و افزایش ریسک‌های تامین اقلام استراتژیک پروژه‌ها به واسطه مسائل سیاسی منجر به افزایش بهای ساخت پروژه‌های شرکت، مخصوصاً پروژه‌هایی که در مراحل پایانی ساخت قرار داشته‌اند، شد. از سوی دیگر این تورم چالش‌های جدی را در تامین آهن‌آلات و میلگرد برای پروژه‌های شروع شده، بوجود آورد. علی‌رغم این چالش‌ها، گروه توانسته است عملکرد تولید خود را تثبیت نموده و سنگ بنای رشد سریع و توسعه پایدار در سنوات آتی را فراهم نماید. این تحولات ضرورت تمرکز بر ارکان جهت‌ساز شرکت به شرح زیر را دو چندان می‌نماید.

چشم‌انداز

پیش‌تاز بودن در بازار مسکن ایران بر بستر ارزش‌های بنیادین شرکت.

اهداف کلان

- پایدارسازی سودآوری و ارتقای بازدهی از محل فعالیت‌های اصلی گروه،
- توسعه فعالیت‌ها با هدف قرار گرفتن در فهرست ۱۰۰ شرکت برتر ایران در افق ۱۴۰۰،
- افزایش سطح پروژه‌های در دست ساخت و دستیابی به زیربنای بیش از ۱,۵۰۰,۰۰۰ متر مربع در افق ۱۴۰۰،
- افزایش کیفیت ساخت مسکن جهت ارتقای کیفیت زندگی مشتریان،
- بهینه‌سازی نظام تامین مالی جهت ارتقای بازدهی سرمایه‌گذاری در پروژه‌ها،
- ارتقای سرمایه انسانی در سبد دارایی‌های شرکت،
- تعیین تکلیف دارایی‌ها و پروژه‌های راکد و نیمه‌کاره.



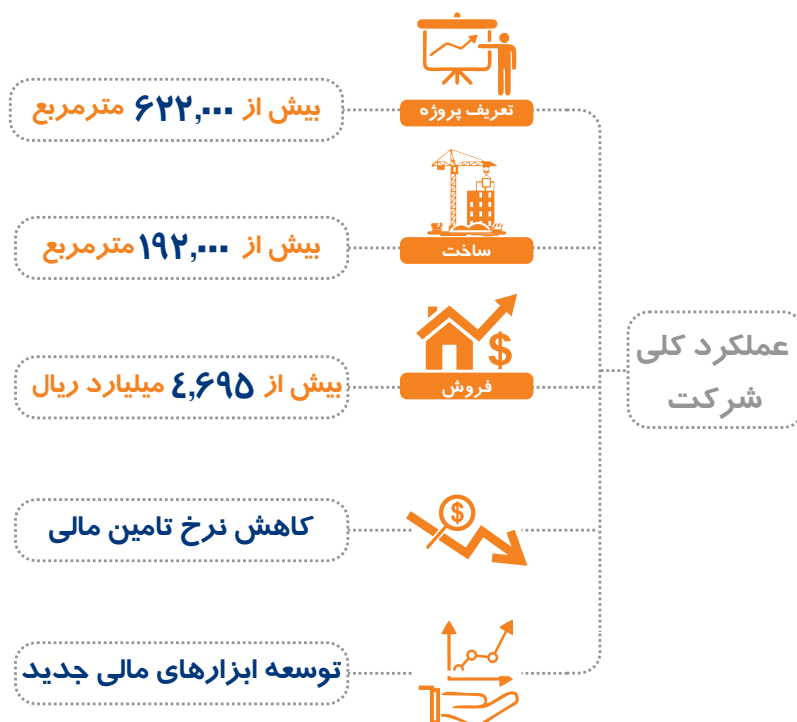
برنامه‌های استراتژیک

- افزایش سهم گروه از طرح‌های بازآفرینی شهری با هدف افزایش زیربنای در دست ساخت و استفاده از مزایا و مشوق‌های تعریف شده برای این بافت‌ها،
- اولویت‌بخشی به فعالیت در پروژه‌های مشارکتی با هدف افزایش سرعت گردش دارایی‌ها،
- بکارگیری فناوری‌های نوین در ساخت و ساز،
- افزایش میزان انطباق طراحی با نیازهای مشتریان منتج از تحقیقات بازار،
- توسعه همکاری با سازمان‌ها و مالکین زمین‌های بزرگ با هدف افزایش ذخیره زمین،
- بهبود ساختار عملیاتی و حاکمیتی گروه از طریق بازآرایی و استقرار فرایندها.



۲,۴۱۰ میلیارد ریال عملکرد

عملکرد کلی شرکت در کنار تولید و فروش شرکت‌های تابعه به شرح ذیل می‌باشد که جزئیات آن در بخش‌های آتی به تفصیل ارائه خواهد شد:



۲,۵ ریسک



صنعت ساختمان به عنوان یکی از صنایع کلیدی در تحولات اقتصادی کشور همواره مورد توجه بوده است. با توجه به این که تاثیرپذیری این صنعت از شرایط و شاخص‌های اقتصاد کلان کشور بالاست، تحولات اقتصادی کشور بر حجم فعالیت‌ها و سودآوری در این صنعت تاثیر مستقیم دارد. با در نظر گرفتن این موضوع که حجم بالایی از هزینه‌های ساخت مربوط به تامین مواد و مصالح پروژه‌ها است، رشد قیمت نهاده‌های این صنعت در کنار نرخ تورم عمومی کشور یکی از پرچالش‌ترین موضوعات صنعت می‌باشد. در واقع علی‌رغم رشد حدود صد درصدی قیمت‌های فروش آپارتمان، با در نظر گرفتن افزایش بهای عمده اقلام کلیدی ساخت و افزایش بهای زمین به میزانی بیش از افزایش قیمت‌های فروش آپارتمان، کسب سود بالا به خصوص در پروژه‌های جدید با چالش روبرو خواهد بود. از سوی دیگر با در نظر گرفتن افق اقتصادی کشور در سال ۹۸ و کاهش شدید قدرت خرید مسکن در میان خانوارها، افزایش بیشتر قیمت‌های فروش متصور نبوده و حتی وقوع رکود در صنعت ساختمان نه تنها دور از انتظار نیست، بلکه کاملاً محتمل می‌باشد.



۳

درباره شرکت



سهامی عام
Investment Co. (P.L.C.)

شرکت سرمایه گذاری مسکن

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

۳.۱ تاریخچه و معرفی شرکت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن یکی از بزرگ‌ترین و موثرترین فعالان صنعت ساختمان در کشور است. این شرکت در ششم اردیبهشت ماه سال ۶۹ به شماره ثبت ۷۸۸۲۸ به منظور پاسخگویی به نیاز مشتریان بانک مسکن تاسیس گردید. از ابتدای تأسیس تاکنون، عملیات اجرایی ۶۷,۶۳۱ واحد مسکونی در قالب ۴۱۵ پروژه توسط شرکت‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن شروع شده و ۵۹,۳۷۴ واحد مسکونی به بهره‌برداری رسیده است. علاوه بر آن در ساخت مجتمع‌های تجاری، اداری و آموزشی، ساخت آزاد راه، خطوط انتقال آب و آماده‌سازی زمین فعالیت‌های چشمگیری انجام شده است.

نوع فعالیت	تعداد پروژه	تعداد واحد مسکونی	حجم عملیات
پروژه‌های مسکونی	۴۱۵	۶۷,۶۳۱	۹,۱۳۵,۸۸۲ (مترمربع)
مجتمع اداری، تجاری و خدماتی	۹۰	---	۷۲۷,۸۹۴ (مترمربع)
آماده‌سازی	۱۶	---	۳۷۵ (هکتار)
مجتمع آموزشی	۱۰	---	۱۷,۵۷۱ (مترمربع)
آزاد راه	۱	---	۱۳ (کیلومتر)
خط انتقال آب	۱	---	۱۵ (کیلومتر)

جدول ۶- خلاصه فعالیت‌های گروه طی سال‌های ۶۹ الی ۹۸

شرکت‌های تابعه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در ۲۸ استان و ۳۶ شهر کشور، گسترده شده‌اند. این شرکت‌ها در حال حاضر ۸,۲۵۷ واحد مسکونی در دست ساخت و حدود ۳,۵۸۷ واحد مسکونی در مرحله طراحی، مطالعه و بررسی دارند. شرکت در سال ۸۲ از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل و در سال مذکور در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شد. گروه سرمایه‌گذاری مسکن در تاریخ ۸۵/۱۲/۰۶ با شماره ۱۰۳۷۵ به عنوان نهاد مالی نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. شایان ذکر است آخرین سرمایه ثبت شده شرکت، ۵,۵۰۰ (پنج هزار و پانصد) میلیارد ریال می‌باشد.



۳,۲ زنجیره ارزش فعالیت گروه

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن با هدف ارتقای بهره‌وری در مجموعه تحت کنترل خود، از یک سو ایفاگر نقش حاکمیتی، هدایت و نظارت بر شرکت‌های تابعه را بر عهده دارد و از سوی دیگر بسترساز خلق فرصت‌های کسب و کار و ارائه‌کننده خدمات پشتیبانی ارزش‌آفرین برای شرکت‌های تابعه خود می‌باشد. لذا در بازبینی زنجیره ارزش گروه، مجموعه فرآیندهای اصلی و پشتیبان مورد نیاز جهت تحقق مأموریت گروه مستقل از ماهیت حقوقی مجریان فرآیندها تعریف شده و بازبینی کلیه نظام‌ها، الزامات، رویه‌ها و فرم‌های مورد نیاز جهت حصول اطمینان از تحقق اهداف در دستور کار قرار گرفته است. در واقع در زنجیره ارزش گروه کلیه فعالیت‌های مورد نیاز از زمان تولد یک پروژه تا تکمیل و تحویل آن به مشتریان پیش‌بینی شده و در زنجیره ارزش گروه طبقه‌بندی گردیده است. طبیعتاً برخی از این فعالیت‌ها در سطح شرکت مادر به‌صورت متمرکز انجام می‌پذیرد و برخی از فعالیت‌ها با مسئولیت شرکت‌های تابعه اجرا خواهد شد.

در راستای تکمیل چرخه بهبود نظام فکری و تحول در پارادایم مدیریتی، پس از بازبینی زنجیره ارزش، گروه فرآیندهای اصلی زنجیره ارزش مورد بازبینی قرار گرفته و فرآیندهای تعریف پروژه، طراحی، بازاریابی و فروش، مدیریت عملکرد و کنترل کیفیت بازطراحی شده و در مراحل انتهایی تصویب قرار گرفته‌اند. یادآور می‌شود باتوجه به اینکه این بازبینی‌ها با تکیه کامل بر توان تخصصی درون‌سازمانی انجام شده، همزمان با انجام اصلاحات، چرخه استقرار فرایندها حتی پیش از تصویب نهایی در گروه پیگیری شده است و در حال حاضر کلیه الزامات مدنظر در مراحل مختلف چرخه عمر پروژه از تعریف مشخصات و ورود به پروژه‌ها تا الزامات ضروری در فروش واحدها اجرایی شده است.



۳,۳ ترکیب نیروی انسانی

اطلاعات ترکیب نیروی انسانی در پایان سال مالی به شرح جدول زیر می باشد:

ردیف	حوزه فعالیت	فوق لیسانس و بالاتر	لیسانس و پایین تر	جمع کل
۱	حوزه مدیر عامل	۱	۳	۳
۲	مدیریت منابع انسانی	۰	۱۳	۱۳
۳	مدیریت مالی و بودجه	۳	۶	۹
۴	مدیریت نظارت فنی و اجرایی	۴	۵	۹
۵	مدیریت بازاریابی و توسعه کسب و کار	۱	۵	۶
۶	مدیریت فناوری اطلاعات	۰	۶	۶
۷	مدیریت سرمایه گذاری	۳	۲	۵
۸	مدیریت طرح و برنامه	۴	۱	۵
۹	مدیریت روابط عمومی	۱	۴	۵
۱۰	مدیریت تحقیق و توسعه	۳	۲	۵
۱۱	دفتر مدیریت پروژه	۲	۲	۴
۱۲	مدیریت حقوقی	۱	۳	۴
۱۳	مدیریت فروش	۲	۲	۴
۱۴	انتظامات	۰	۴	۴
۱۵	مدیریت مجامع	۰	۳	۳
	جمع کل	۲۵	۶۱	۸۶

جدول ۷- اطلاعات ترکیب نیروی انسانی



۳,۴ سرمایه و ترکیب سهامداران

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

تاریخ تصویب افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه
۷۱	٪ ۴۰۰	۵۰,۰۰۰	آورده نقدی
۷۵	٪ ۱۰۰	۱۰۰,۰۰۰	آورده نقدی
۸۲	٪ ۳۰۰	۴۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده
۸۳	٪ ۱۵۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	آورده نقدی
۸۸	٪ ۵۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	سود انباشته، مطالبات حال شده و آورده نقدی
۹۰	٪ ۳۳/۳۳	۲,۰۰۰,۰۰۰	سود انباشته، مطالبات حال شده و آورده نقدی
۹۲	٪ ۵۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	سود انباشته، مطالبات حال شده و آورده نقدی
۹۴	٪ ۶۶/۶۷	۵,۰۰۰,۰۰۰	سود انباشته، مطالبات حال شده و آورده نقدی
۹۵	٪ ۱۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده و آورده نقدی

جدول ۸ - روند افزایش سرمایه شرکت

لیست سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۹۷/۰۹/۳۰ و تاریخ تأیید گزارش به شرح جدول زیر است:

ردیف	نام سهامدار	تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه مالی بانک مسکن (سهامی عام)	۲,۵۱۱,۳۹۸,۳۳۱	۴۵/۶۶	۲,۵۱۳,۳۹۸,۳۳۱	۴۵/۷۰
۲	شرکت سرمایه گذاری خوارزمی (سهامی عام)	۷۴۷,۹۲۲,۰۷۷	۱۳/۶	۷۴۷,۹۲۲,۰۷۷	۱۳/۶۰
۳	شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی (سهامی عام)	۵۹۸,۵۵۴,۱۲۷	۱۰/۸۸	۵۸۵,۲۳۸,۴۶۹	۱۰/۶۴
۴	شرکت سهامی بیمه ایران	۲۱۵,۳۹۲,۳۱۵	۳/۹۲	۲۱۵,۳۹۲,۳۱۵	۳/۹۲
۵	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)	۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۳/۰۹	۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۳/۰۹
۶	شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی (سهامی عام)	۱۱۱,۷۵۹,۹۹۳	۲/۰۳	۱۱۱,۷۵۹,۹۹۳	۲/۰۳
۷	FIN Gif Spc	۷۲,۷۴۵,۲۶۳	۱/۳۲	۷۳,۵۱۵,۲۶۳	۱/۳۴
۸	صندوق سرمایه گذاری ارزش کاوان آینده	-	-	۶۸,۷۱۶,۲۶۹	۱/۲۵
۹	سایر سهامداران	۱,۰۷۲,۲۲۷,۸۹۴	۱۹/۵۰	۱,۰۱۴,۰۵۷,۲۸۳	۱۸/۴۴
	جمع	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

جدول ۹ - ترکیب سهامداران شرکت

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

۳,۵ شرکت از منظر بورس اوراق بهادار

وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۸۲/۱۲/۰۴ در بورس اوراق بهادار تهران در گروه انبوه سازی املاک و مستغلات با نماد «تمسکن» درج شده و سهام آن برای اولین بار در تاریخ ۸۲/۱۲/۰۵ مورد معامله قرار گرفته است. وضعیت سهام شرکت طی ۳ سال مالی اخیر به شرح ذیل بوده است:

پایان سال مالی				طی سال مالی			
سال مالی به منتهی به	تعداد سهام معامله شده	ارزش سهام معامله شده (میلیون ریال)	تعداد روزهای باز بودن نماد	تعداد روزهایی که نماد معامله شده است	ارزش بازار (میلیون ریال)	قیمت سهم (ریال)	سرمایه (میلیون ریال)
۹۶/۰۹/۳۰	۶۷۸,۹۹۶,۳۷۲	۵۷۱,۰۹۷	۲۳۶	۲۳۶	۴,۳۲۳,۰۰۰	۷۸۶	۵,۵۰۰,۰۰۰
۹۷/۰۹/۳۰	۸۶۵,۹۰۱,۸۲۲	۸۰۷,۴۲۱	۲۳۳	۲۳۳	۴,۶۹۱,۵۰۰	۸۵۳	۵,۵۰۰,۰۰۰
۹۸/۰۹/۳۰	۴,۸۱۷,۸۳۵,۳۴۲	۷,۴۵۴,۳۸۷	۲۳۸	۲۳۸	۱۲,۱۷۷,۰۰۰	۲,۲۱۴	۵,۵۰۰,۰۰۰

جدول ۱۰- وضعیت معاملات سهام شرکت



جایگاه شرکت در صنعت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در میان ۲۰ شرکت پذیرفته شده در بازار سرمایه در صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات، توانسته جایگاه چهارم را از نظر ارزش بازار به خود اختصاص دهد. ارزش بازار شرکت‌های این صنعت در تاریخ ۹۸/۰۹/۳۰ به شرح ذیل می‌باشد:

ردیف	نام شرکت	قیمت هر سهم (ریال)	ارزش بازار شرکت (میلیارد ریال)
۱	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران استان کرمان	۴۱,۰۷۰	۲۴,۶۵۴
۲	سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	۱۶,۲۵۸	۱۷,۷۲۶
۳	بین المللی توسعه ساختمان	۲,۵۳۳	۱۵,۱۹۸
۴	گروه سرمایه‌گذاری مسکن	۲,۲۱۴	۱۲,۱۷۷
۵	نوسازی و ساختمان تهران	۴,۰۸۸	۱۰,۷۵۱
۶	سرمایه‌گذاری شاهد	۲,۵۱۶	۶,۸۱۰
۷	شهرسازی و خانه‌سازی باغمیشه	۴,۸۸۴	۶,۴۴۷
۸	سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	۴,۰۴۶	۵,۶۶۴
۹	عمران و توسعه شاهد	۳,۴۸۴	۴,۵۲۹
۱۰	سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۳,۳۷۹	۴,۰۵۵
۱۱	سرمایه‌گذاری توس گستر	۴,۱۵۴	۳,۷۳۹
۱۲	سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود	۶,۳۲۶	۳,۱۶۳
۱۳	عمران و توسعه فارس	۳,۱۴۲	۳,۱۴۲
۱۴	سرمایه‌گذاری توسعه آذربایجان	۱۴,۴۰۳	۲,۸۸۱
۱۵	سرمایه‌گذاری مسکن الوند	۵,۰۹۷	۲,۵۴۹
۱۶	سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب	۲,۸۱۹	۲,۵۳۷
۱۷	سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق	۲,۷۳۵	۲,۴۶۲
۱۸	آ س پ	۲,۸۳۶	۲,۲۶۹
۱۹	سامان گستر اصفهان	۹,۸۷۶	۲,۱۹۲
۲۰	توریستی و رفاهی آبادگران ایران	۷,۰۱۳	۱,۶۸۳

جدول ۱۱ - ارزش بازار سهام شرکت‌های صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات

۳,۶ محیط حقوقی شرکت

مهم‌ترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- قانون تجارت،
- قانون مالیات‌های مستقیم،
- قانون کار و تأمین اجتماعی،
- قانون مبارزه با پولشویی،
- قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری،
- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن،
- آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن،
- سند ملی راهبردی احیاء، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری،
- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان،
- قانون پیش‌فروش ساختمان،
- بخشنامه‌ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور،
- ضوابط شهرداری‌ها،
- مصوبات شورای پول و اعتبار در خصوص تسهیلات اعطایی بانک‌ها به خصوص بانک مسکن،
- مصوبات مجلس شورای اسلامی و هیئت وزیران در خصوص مسکن مهر و سایر مصوبات مربوط به صنعت ساختمان،
- قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران،
- قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید،
- دستورالعمل‌ها و رویه‌های سازمان بورس و اوراق بهادار،
- اساسنامه شرکت و مصوبات مجمع.



ع عملکرد شرکت

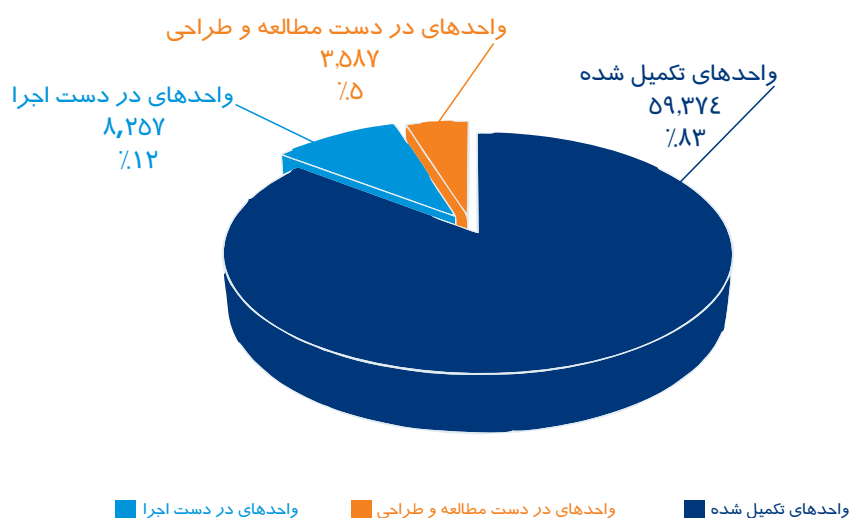
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

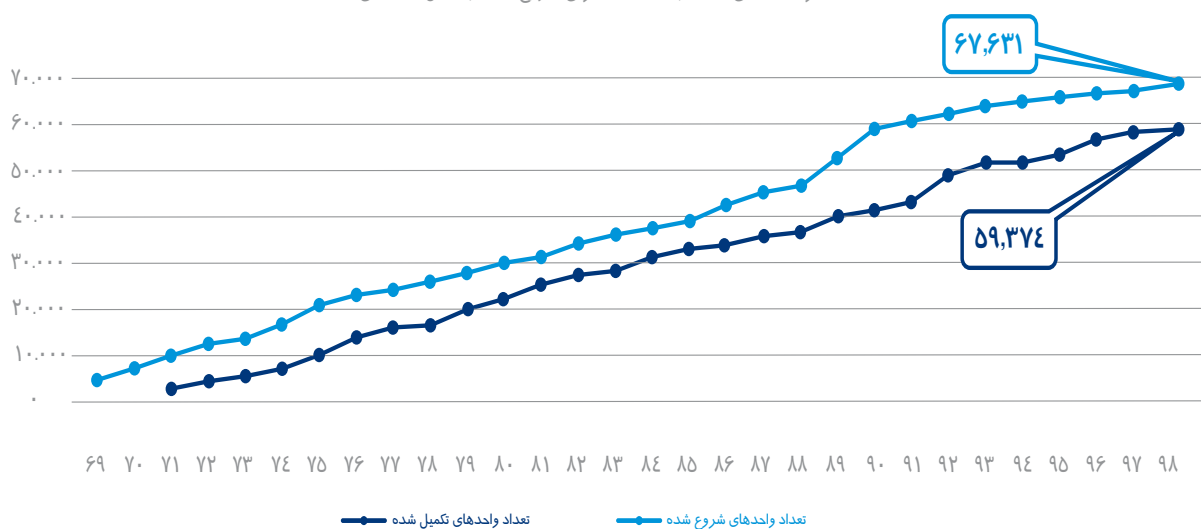


آخرین وضعیت پروژه‌های گروه در شهریور ماه ۹۸



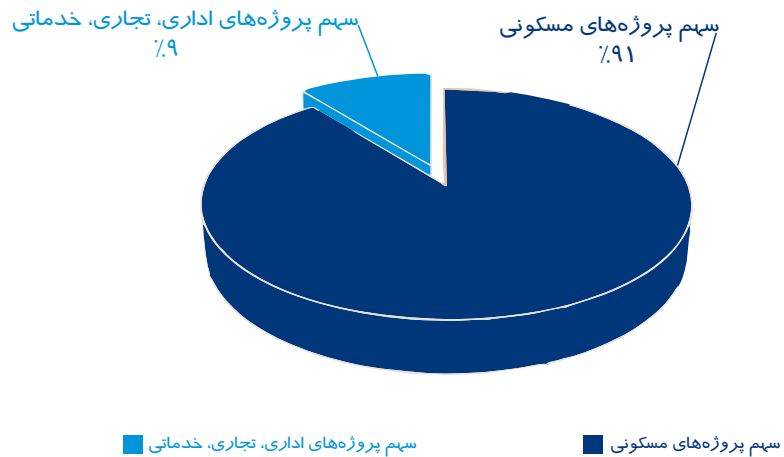
نمودار ۷ - آخرین وضعیت پروژه‌های گروه

نمودار تجمعی تعداد واحدهای مسکونی شروع شده و تکمیل شده طی سال ۹۸-۹۹



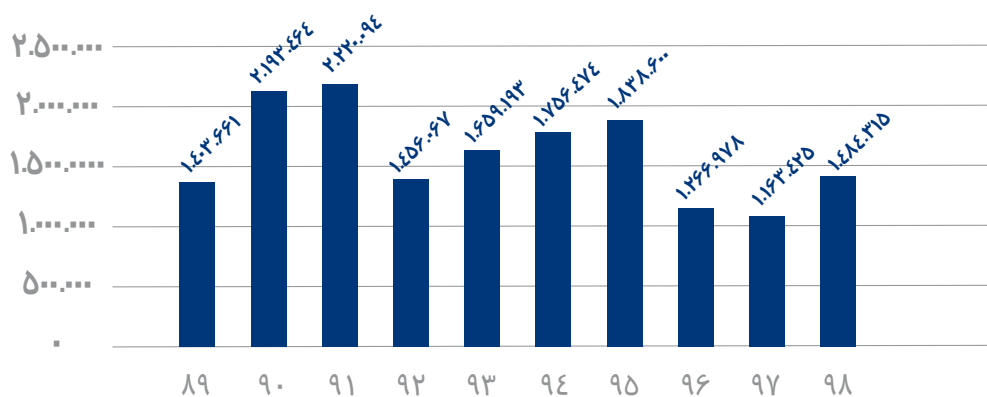
نمودار ۸ - اطلاعات تجمعی تعداد واحدهای مسکونی

پروژه های شرکت از نظر کاربری در پایان شهریور ماه ۹۸



نمودار ۹- تفکیک پروژه ها از نظر کاربری

زیربنای پروژه های مسکونی در دست اجرا در پایان سال های ۸۹-۹۸ (مترمربع)



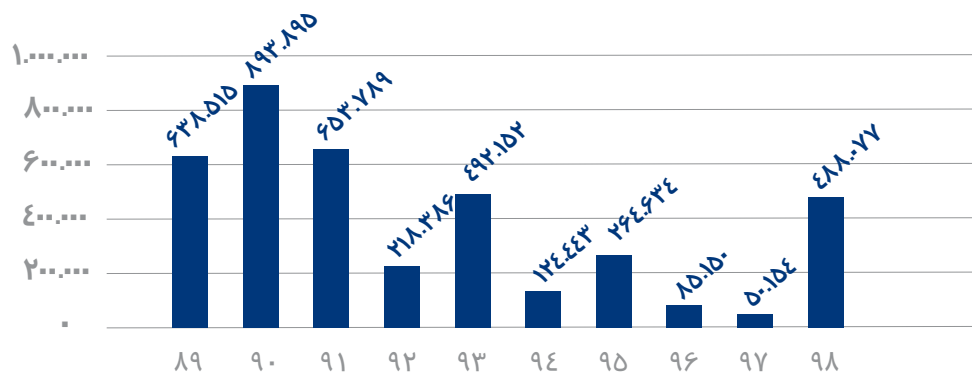
نمودار ۱۰- زیربنای پروژه های مسکونی در دست اجرا

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

نمودار مقایسه‌ای زیربنای شروع شده (متر مربع) طی سال‌های ۸۹-۹۸



نمودار ۱۱- زیربنای شروع شده

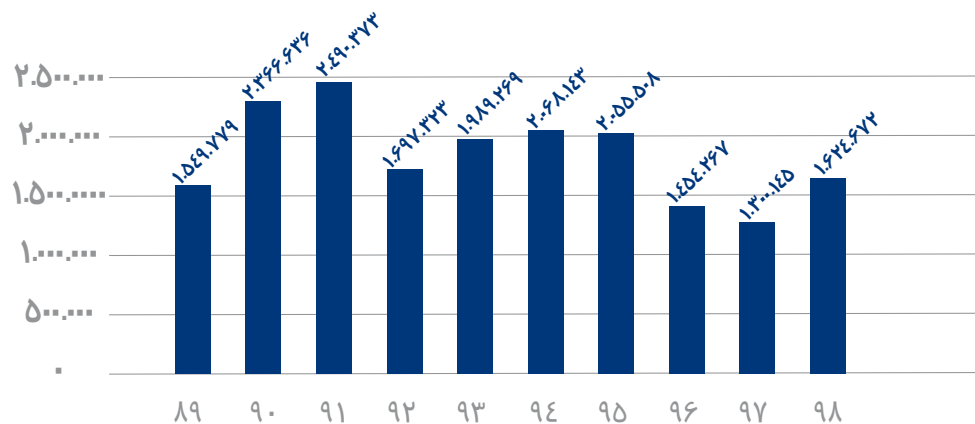
عنوان	۹۸	۹۷	۹۶	۹۵	۹۴	۹۳	۹۲	۹۱	۹۰	۸۹
تعداد پروژه	۲۰	۶	۹	۲۰	۱۱	۲۰	۲۴	۳۰	۱۹	۲۱
تعداد واحد مسکونی	۲,۵۷۷	۳۵۵	۶۲۵	۱,۲۶۴	۶۴۱	۲,۰۳۵	۸۳۷	۳,۰۲۸	۷,۴۰۶	۵,۸۳۵
زیربنای کل (مترمربع)	۴۸۸,۰۷۷	۵۰,۱۵۴	۸۵,۱۵۰	۲۶۴,۶۳۴	۱۲۴,۴۴۳	۴۹۲,۱۵۲	۲۱۸,۳۸۶	۶۵۳,۷۹۸	۸۹۳,۱۹۵	۶۳۸,۵۱۵

جدول ۱۲- اطلاعات پروژه‌های شروع شده

در سال مالی ۹۸ تعداد ۲۰ پروژه با زیربنای کل ۴۸۸,۰۷۷ مترمربع شروع شده که ۲,۵۷۷ واحد آن مسکونی می‌باشد.



نمودار مقایسه‌ای زیربنای شروع شده (متر مربع) طی سال‌های ۹۸-۸۹



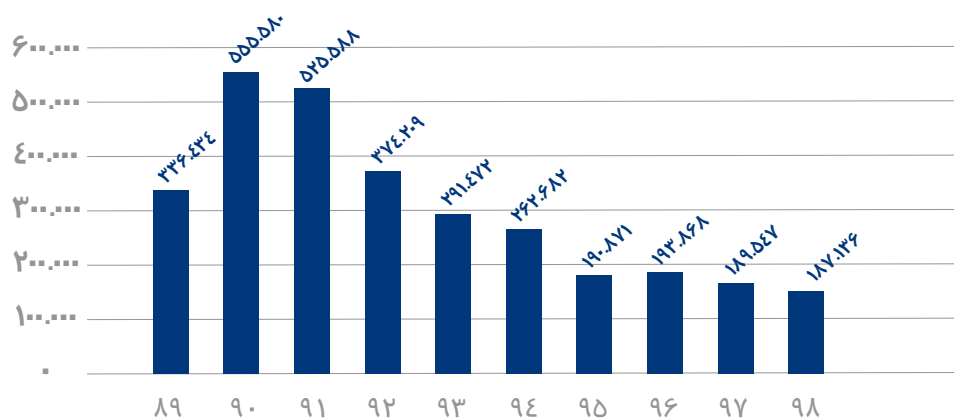
نمودار ۱۲- زیربنای در دست اجرا

عنوان	۹۸	۹۷	۹۶	۹۵	۹۴	۹۳	۹۲	۹۱	۹۰	۸۹
تعداد پروژه	۷۳	۶۵	۷۷	۷۹	۷۵	۶۴	۶۷	۷۲	۶۸	۶۰
تعداد واحد مسکونی	۸,۲۵۷	۶,۶۵۱	۷,۱۳۶	۱۱,۵۹۸	۱۲,۰۷۴	۱۱,۵۷۳	۱۰,۵۹۹	۱۷,۷۲۶	۱۸,۵۳۱	۱۲,۱۶۱
زیربنای کل (مترمربع)	۱,۶۲۴,۶۷۲	۱,۳۰۰,۱۴۵	۱,۴۵۴,۲۶۷	۲,۰۵۵,۵۰۸	۲,۰۶۸,۱۴۳	۱,۹۸۹,۲۶۹	۱,۶۹۷,۳۲۳	۲,۴۹۰,۳۷۳	۲,۳۶۶,۶۳۶	۱,۵۴۹,۷۷۹

جدول ۱۳- جدول اطلاعات پروژه‌های در دست اجرا

طی سال مالی ۹۸ تعداد ۷۳ پروژه با زیربنای کل ۱,۶۲۴,۶۷۲ مترمربع در دست اجرا بوده که ۸,۲۵۷ واحد آن مسکونی می‌باشد.

نمودار مقایسه‌ای سطح ساخته شده (متر مربع) طی سال‌های ۹۸-۸۹

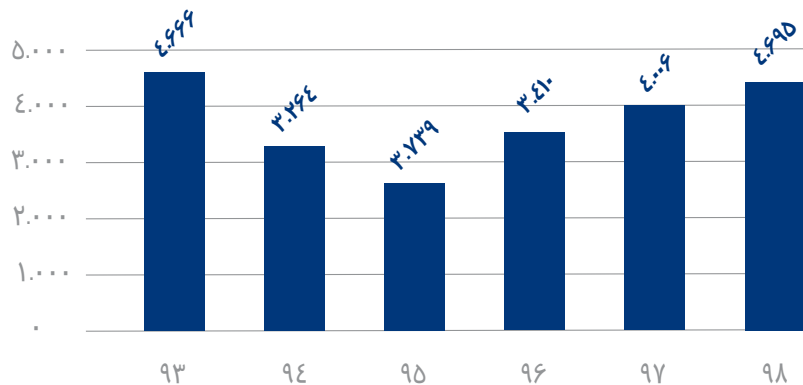


نمودار ۱۳- سطح ساخته شده

۴,۲ عملکرد فروش

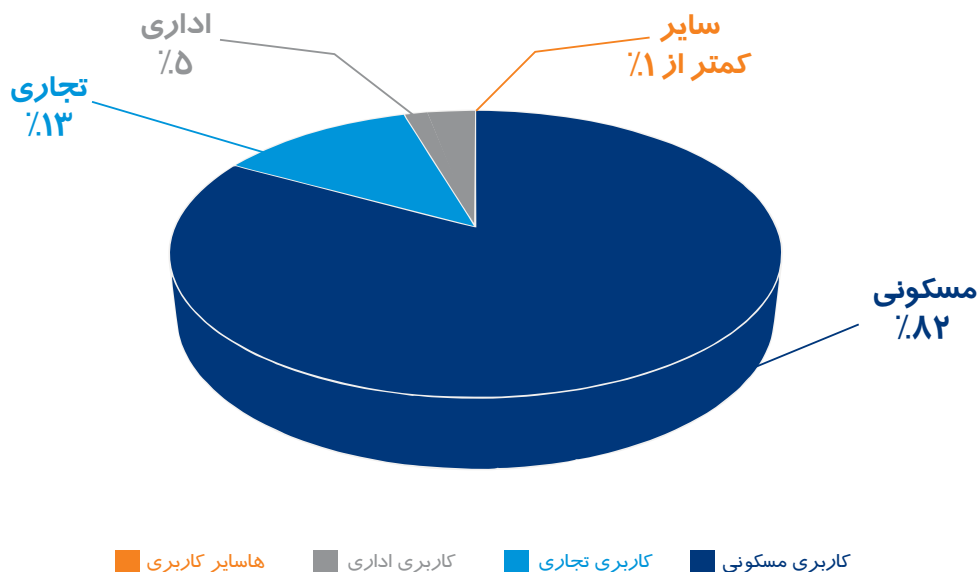
ارتقای حجم و کیفیت فروش

پس از دو سال کاهش فروش در گروه که ناشی از رکود سنگین در صنعت ساختمان کشور بود، بهبود نسبی فروش در سال مالی ۹۶ اتفاق افتاد و در سال مالی ۹۸ در مجموعه شرکت‌های تابعه گروه سرمایه‌گذاری مسکن مجموعاً ۷۷۸ واحد با کاربری‌های مسکونی، تجاری، اداری به ارزش بیش از ۴/۵ هزار میلیارد ریال به فروش رسید. روند فروش شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن طی سال‌های گذشته در نمودار ۱۶ نشان داده شده است:



نمودار ۱۴- فروش ۶ سال اخیر شرکت‌های تابعه (میلیارد ریال)

از تعداد ۷۷۸ واحد فروخته شده در گروه سرمایه‌گذاری مسکن، تعداد ۱۴۹ واحد تهاتر شده که ارزش آنها ۲۳ درصد از کل فروش شرکت در سال ۹۸ است. همچنین از تعداد کل واحدهای فروش رفته، تعداد ۶۵۴ واحد با کاربری مسکونی، ۸۰ واحد با کاربری تجاری، ۴۰ واحد با کاربری اداری و ۴ واحد با کاربری سایر (خدماتی، درمانی، پارکینگ و ...) بوده است. در نمودار ۱۷، سهم ریالی هر کاربری از فروش کل شرکت در سال مالی ۹۸ به تصویر کشیده شده است. همان‌گونه که ملاحظه می‌شود، ۸۲ درصد از فروش گروه در واحدهای مسکونی، حدود ۱۳ درصد در واحدهای تجاری، حدود ۵ درصد در واحدهای اداری و کمتر از ۱ درصد در سایر کاربری‌ها بوده است.



کاربری مسکونی کاربری تجاری کاربری اداری سایر کاربری

نمودار ۱۵- فروش به تفکیک کاربری

۴,۳ عملکرد مالی و منابع انسانی

مروری بر عملکرد مالی تلفیقی

تغییرات افزایش

تغییرات افزایش	۹۷/۰۹/۳۰	۹۸/۰۹/۳۰	(الف) اقلام صورت سود و زیان
(کاهش)			
درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	(الف) فروش
(۲۶)	۶,۲۶۶,۷۳۷	۴,۶۴۰,۸۳۶	(ب) بهای تمام شده کالای فروش رفته
(۳۰)	(۵,۲۲۵,۵۶۴)	(۳,۶۴۷,۲۹۶)	(پ) سود حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها
۱,۲۷۶	۴۷,۱۷۸	۶۴۹,۲۰۹	(ت) هزینه‌های عملیاتی
(۷۳)	(۲۵۲,۷۲۷)	(۶۹,۴۴۹)	(ث) هزینه‌های مالی
۱۰	(۵۳۷,۰۸۲)	(۵۹۰,۲۱۴)	(ج) سایر درآمدها (هزینه‌ها)
(۱۲۲)	۱۳۷,۰۲۲	(۳۹,۴۸۰)	(چ) سود (زیان) قبل از مالیات
۱۲۳	۴۵۴,۱۶۰	۱,۰۱۵,۰۱۴	(ح) سود (زیان) خالص
۱۳۶	۴۰۹,۵۷۷	۹۶۸,۵۴۶	(۲) تغییرات در سرمایه‌گذاری‌ها
			(الف) تغییرات دارایی‌های ثابت
۱۱۳	(۱۳۲,۱۵۱)	۱۷,۸۲۰	(ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکت‌ها
۳۳۳	۹۳,۹۹۱	۴۰۶,۹۸۳	(۳) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاست‌های تامین مالی
			(الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام
۵۸۰	۱۶۰,۷۶۴	۱,۰۹۳,۴۹۴	(ب) تغییرات در بدهی‌های بلندمدت
۶۷	۵۶۷,۱۳۴	۹۴۵,۷۰۴	(۴) تغییرات در وضعیت نقدینگی
			(الف) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی
۸۶۱	۸۸,۷۸۵	۸۵۳,۳۷۱	(ب) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تامین مالی
۱۲	(۷۰۸,۲۸۶)	(۷۹۳,۶۲۱)	(پ) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
(۴۶)	۳۳۵,۹۹۴	۱۸۳,۰۱۴	(ت) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تامین مالی
(۱۳۲)	۵۱۴,۹۵۷	(۱۶۵,۶۵۳)	(۵) سرمایه در گردش
			(الف) تغییرات
۱۱۳	۱,۰۵۲,۴۶۷	۲,۲۳۷,۲۳۹	(۶) نسبت‌های مالی
			(الف) نسبت دوره گردش موجودی‌ها
(۳۰)	۰/۶۱	۰/۴۳	(ب) نسبت دوره گردش مطالبات تجاری
(۳۴)	۱/۳۵	۰/۸۹	(پ) نسبت جاری
۲۵	۱/۷۷	۲/۲۱	(ت) نسبت بدهی
(۷)	۰/۵۵	۰/۵۱	(ث) بازده مجموع دارایی‌ها (ROA) - درصد
۱۱۳	۰/۰۳	۰/۰۶	(ج) بازده حقوق صاحبان سهام (ROE) - درصد
۱۱۹	۰/۰۵	۰/۱۱	(چ) نسبت نقد شوندگی سود
۳۰۶	۰/۲۲	۰/۸۸	(ح) سود هر سهم (EPS) - ریال
۱۲۱	۶۹	۱۵۴	(ر) جریان نقدی هر سهم - ریال
۸۶۱	۱۶/۱۴	۱۵۵/۱۶	

جدول ۱۴- مروری بر عملکرد مالی تلفیقی

مروری بر عملکرد مالی شرکت اصلی

تغییرات افزایش

تغییرات افزایش	۹۷/۰۹/۳۰	۹۸/۰۹/۳۰	(الف) اقلام صورت سود و زیان
(کاهش)			
درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	(الف) درآمدهای عملیاتی
۷۵	۳۵۶,۶۳۸	۶۲۵,۶۲۷	(ب) هزینه‌های عملیاتی
(۹۰۹)	۱۱,۸۴۰	(۹۵,۷۵۳)	(پ) هزینه‌های مالی
(۱۳)	(۵۱,۸۴۳)	(۴۵,۲۱۳)	(ت) سایر درآمدها
۴۷۳	(۸۷۰)	۳,۲۴۹	(ث) سود قبل از مالیات
۵۵	۳۱۵,۷۶۵	۴۸۷,۹۱۰	(ج) سود خالص
۵۵	۳۱۵,۳۹۸	۴۸۷,۵۲۷	(۲) تغییرات در سرمایه‌گذاری‌ها
			(الف) تغییرات دارایی‌های ثابت
۴۷	(۴,۶۰۵)	(۲,۴۲۷)	(ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکت‌ها
(۷۷)	۴۹۹,۰۰۰	۱۱۶,۵۱۹	(۳) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاست‌های تامین مالی
			(الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام
۸۳۵	۴۰,۳۹۸	۳۷۷,۵۲۷	(ب) تغییرات در بدهی‌های بلندمدت
۲۸۸	۲,۰۱۱	۷,۸۰۹	(پ) تقسیم سود
	۱۱۰,۰۰۰	-	(۴) تغییرات در وضعیت نقدینگی
(۱۰۸)	۶۳,۴۳۰	(۵,۱۸۶)	(الف) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی
۲۴	(۱۲۰,۵۵۵)	(۱۵۰,۰۶۶)	(ب) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تامین مالی
۲,۸۷۷	(۸,۳۶۷)	۲۳۲,۳۷۳	(پ) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
(۲۰۸)	۷۵,۰۰۰	(۸۱,۰۰۰)	(ت) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تامین مالی
			(۵) سرمایه در گردش
۲۳۸	(۴۶۴,۴۱۶)	۶۳۹,۸۴۲	(الف) تغییرات
			(۶) نسبت‌های مالی
۱۲۲	۰/۲۲	۰/۴۹	(الف) نسبت دوره گردش مطالبات تجاری
۵۱	۲/۸۸	۴/۳۴	(ب) نسبت جاری
(۲۲)	۰/۱۱	۰/۰۹	(پ) نسبت بدهی
۵۵	۰/۰۴	۰/۰۶	(ت) بازده مجموع دارایی‌ها (ROA) - درصد
۳۷	۰/۰۵	۰/۰۷	(ث) بازده حقوق صاحبان سهام (ROE) - درصد
(۱۰۵)	۰/۲۰	(۰/۰۱)	(ج) نسبت نقد شوندگی سود
۵۴	۵۷	۸۸	(چ) سود هر سهم (EPS) - ریال
--	۲۰	-	(ح) سود نقدی هر سهم (DPS) - ریال
(۱۰۸)	۱۱/۵۳	(۰/۹۴)	(خ) جریان نقدی هر سهم - ریال

جدول ۱۵- مروری بر عملکرد مالی شرکت اصلی

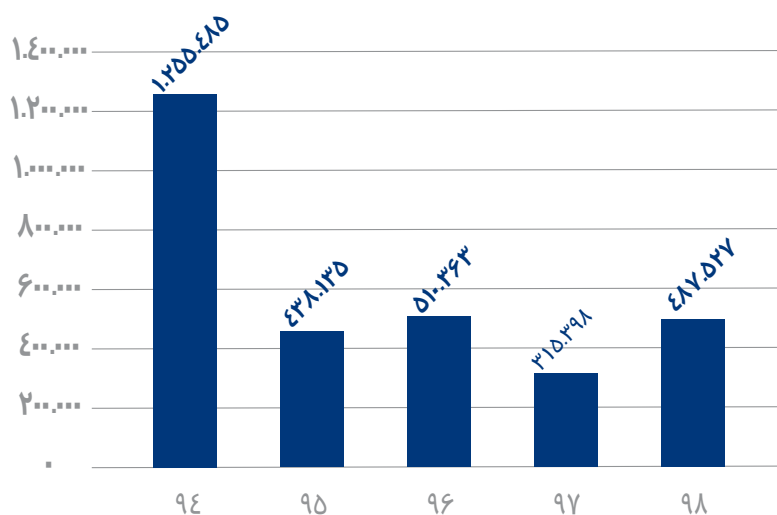
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸



نمودار ۱۶- روند ۵ ساله سودآوری گروه (میلیون ریال)



نمودار ۱۷- روند ۵ ساله سودآوری شرکت اصلی (میلیون ریال)



اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

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

اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت

بدهی‌های احتمالی مندرج در یادداشت شماره ۳۵ صورت‌های مالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۴۷ در تاریخ ترازنامه به شرح زیر می‌باشد:

شرح	نوع سند تضمینی	۹۷/۰۹/۳۰ (میلیون ریال)
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال	تضمین چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۳۵۹,۱۲۵
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	تضمین چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۳۶۳,۰۴۳
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال	تضمین چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۹,۰۰۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار	تضمین چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۴,۲۲۲
شرکت اتحاد عمران پارس	تضمین چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۸,۵۱۴
وزارت راه - قرارداد ۴۲۹۳/۱۷ آزاد راه پردیس	سفته‌های ارائه شده جهت تضمین قرارداد شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	۳,۹۹۰
جمع کل		۷۶۸,۸۹۴

جدول ۱۶ - اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت

۴.۴ عملکرد راهبری و توسعه‌ای

منابع انسانی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن به منظور استفاده حداکثری از قابلیت کارکنان، افزایش ماندگاری، حفظ انگیزه و کمک به شکوفایی توانمندی ایشان در راستای ارزش‌های سازمانی مبنی بر حفظ تعلق سازمانی و توسعه ابتکار و نوآوری، رویکرد آموزش و توسعه منابع انسانی و به طبع آن ارتقاء شغلی پرسنل را طراحی و مورد بهره‌برداری قرار داده است. در همین راستا، مدیریت منابع انسانی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در سال مالی ۹۸ نسبت به برگزاری ۲,۴۴۰ نفر ساعت آموزش برای پرسنل رده‌های مختلف شرکت اقدام نموده است.

مدیران ارشد شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن بر این باورند که توسعه مشارکت کارکنان همسو با اهداف شرکت، بدون ایجاد انگیزه در آن‌ها و توجه هدفمند به منابع انسانی میسر نمی‌گردد. در این راستا رویکرد جبران خدمت کارکنان منطبق با سیاست‌های گروه طراحی و اجرا شده و به مرور زمان مورد بازنگری قرار گرفته است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن به منظور شناسایی میزان رضایت کارکنان از شغل، خدمات رفاهی نظیر رستوران، عملکرد پرسنل خدمات و ... اقدام به تعریف رویکرد نظر سنجی از کارکنان نموده است. رعایت اصول اخلاقی همواره برای ایجاد محیطی سالم و آماده جهت فعالیت مولد کارکنان و افزایش کیفیت کار ایشان، مورد توجه بوده است. به منظور حصول اطمینان از رعایت اصول اخلاقی در تمامی سطوح سازمانی و رعایت مسائل انضباطی با تدوین آیین‌نامه انضباط کار به صورت نظام‌مند در شرکت توسعه یافته است. دوره‌های آموزشی برگزار شده توسط واحد آموزش شرکت در سال مالی ۹۸ به شرح صفحه بعد می‌باشد:

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

ردیف	نام دوره	ساعات آموزشی	تعداد آموزش گیرندگان	نفر ساعت آموزشی
۱	قوانین و مقررات مالیاتی	۳۰	۱	۳۰
۲	مطالعات موردی	۵	۴	۲۰
۳	لایحه قانون صندوق مکانیزه	۵	۴	۲۰
۴	سمینار امنیت شبکه و راههای مقابله با حملات سایبری	۷	۲۶	۱۸۲
۵	سمینار آموزشی BIM	۳	۴۵	۱۳۵
۶	چهاردهمین هم اندیشی	۱۶	۶۵	۱,۰۴۰
۷	دوره آموزشی کاربردی مبارزه با پولشویی و روش های کشف آن	۸	۴	۳۲
۸	استاندارد آموزشی ۲۸۰۰	۶	۴۰	۲۴۰
۹	دوره آموزشی حقوقی	۷	۵۰	۳۵۰
۱۰	دوره Access	۳۰	۱	۳۰
۱۱	هفتمین سمپوزیوم مدیران حرفه ای پروژه	۹	۴	۳۶
۱۲	چهارمین همایش ساختمان پایدار	۲۵	۱۳	۳۲۵

۲,۴۴۰

جمع کل

جدول ۱۷- دوره های آموزشی برگزار شده



تعریف پروژه‌های جدید

نظر به این که گروه سرمایه‌گذاری مسکن طی قریب به سه دهه فعالیت در حوزه مسکن با کیفیت برای اقشار متوسط جامعه توانسته است جایگاه خود را به عنوان یک نماد ملی به اثبات برساند، حفظ و توسعه بیش از پیش این سرمایه ملی جهت بهره‌مندی هرچه بیشتر تمامی ذینفعان اعم از سهامداران خرد و کلان و مشتریان و بهره‌برداران امری است خطیر که به عنوان اصلی‌ترین مأموریت تمامی افراد خانواده گروه سرمایه‌گذاری مسکن سرلوحه امور قرار گرفته است. در این راستا توسعه فعالیت‌ها همراه با اصلاح و بهینه‌سازی ساختار و فرآیندها به عنوان استراتژی اصلی از سال ۹۷ در دستور کار قرار گرفت تا پویایی برای رقم زدن «فصل نو» آغاز گردد.

موضوع شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری و تعریف پروژه به عنوان گام آغازین از چرخه تولید محصول در گروه سرمایه‌گذاری مسکن همواره مورد توجه خاص بوده و به عنوان گام کلیدی متضمن موفقیت گروه، محسوب می‌گردد. براساس آیین‌نامه معاملات شرکت‌های تابعه، هر شرکت باید پس از تصویب طرح‌های سرمایه‌گذاری در هیئت مدیره خود، طرح پیشنهادی را به همراه گزارش امکان‌سنجی، جهت تصمیم‌گیری به کمیته سرمایه‌گذاری هلدینگ ارائه نماید. در این کمیته پروژه‌ها از منظر مطالعات بازار، ابعاد فنی، اقتصادی و بهداشت حقوقی (شامل ریشه و اصالت مالکیت زمین و مفاد قرارداد مشارکت) مورد ارزیابی و سنجش قرار می‌گیرند. پس از تایید طرح‌های پیشنهادی در کمیته سرمایه‌گذاری، جهت تصویب نهایی به هیئت مدیره هلدینگ ارجاع و در صورت موافقت، جهت سرمایه‌گذاری به شرکت‌های تابعه ابلاغ می‌گردد. با توجه به اینکه ممکن است برخی از مفروضات اولیه هر پروژه در فرآیند تصویب، اصلاح و تعدیل شود، در کنار ابلاغ

طرح، شرایط مصوب پروژه نیز به شرکت‌ها ابلاغ می‌شود تا با رعایت مفروضات آن نسبت به اجرای پروژه اقدام نمایند.

از آن جا که در گام بعد آغاز عملیات پروژه‌های مذکور و پیشبرد آن‌ها مطابق برنامه برای نیل به اهداف گروه می‌بایست در اولویت اقدام قرار گیرد، تمامی پروژه‌ها در قالب «طرح آباد» (آغاز، بهبود، اقدامی دوباره) به عنوان میثاقی جمعی برای اعتلای بیش از پیش خانواده گروه سرمایه‌گذاری مسکن نامگذاری و شناخته خواهد شد.



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

در سال مالی منتهی به ۹۸/۰۹/۳۰، تعداد ۲۱ پروژه با زیربنای کل ۶۲۲,۳۱۴ مترمربع و در قالب ۴,۴۳۸ واحد در کمیته سرمایه‌گذاری هلدینگ مصوب گردید که اطلاعات آنها به شرح جدول ذیل می‌باشد:

ردیف	نام پروژه	شرکت متقاضی	آدرس	کاربری	تعداد واحدها	متراژ کل زمین	متراژ کل ناخالص	متراژ خالص
۱	مرکز شهر اندیشه	سرمایه‌گذاری مسکن تهران	اندیشه	مسکونی-تجاری	۱,۵۶۸	۶۰,۵۷۳	۱۷۹,۸۰۰	۱۲۲,۹۴۲
۲	آفتاب صدرا	سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	شیراز	مسکونی-تجاری	۵۸۶	۳۴,۸۹۸	۸۱,۸۸۳	۵۶,۲۲۰
۳	نارون	سرمایه‌گذاری مسکن گیلان	رشت	مسکونی-تجاری	۳۰۷	۲۸,۲۶۰	۵۳,۴۶۱	۳۵,۵۰۹
۴	مقدم	سرمایه‌گذاری مسکن تهران	تهران	مسکونی-تجاری	۳۸۷	۱۵,۹۲۰	۴۸,۶۱۶	۳۴,۰۶۰
۵	سروستان ۲	سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	پردیس	مسکونی	۱۴۵	۳۶,۳۰۸	۴۶,۳۶۱	۲۸,۵۳۰
۶	رضوان	سرمایه‌گذاری مسکن الوند	قم	مسکونی-تجاری	۲۲۰	۳,۵۸۰	۲۷,۵۶۶	۲۱,۹۷۹
۷	باران ۱	سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	پردیس	مسکونی	۱۷۱	۱۴,۹۸۸	۲۴,۸۲۰	۱۶,۹۱۶
۸	بنفشه ۲	سرمایه‌گذاری مسکن تهران	اندیشه	مسکونی	۱۶۵	۱۵,۷۵۱	۲۳,۴۲۵	۱۳,۷۶۸
۹	ارغوان	سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب	تبریز	مسکونی	۸۵	۲,۹۹۹	۲۰,۵۹۰	۱۴,۵۷۲
۱۰	سرو	سرمایه‌گذاری مسکن الوند	اراک	مسکونی	۱۴۴	۷,۶۰۲	۱۹,۸۶۰	۱۲,۸۹۷
۱۱	زهتابی	سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار	تهران	مسکونی-تجاری	۱۲۹	۴,۷۰۶	۱۶,۹۷۱	۱۱,۱۶۷
۱۲	گل نرگس	سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود	اصفهان	مسکونی	۹۰	۴,۲۶۰	۱۶,۸۸۰	۱۱,۴۷۰
۱۳	باغ جنت	سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود	اصفهان	مسکونی	۶۶	۳,۴۷۴	۱۳,۱۸۶	۸,۵۷۱
۱۴	فریدین پور	سرمایه‌گذاری مسکن الوند	اراک	مسکونی-تجاری-اداری	۷۹	۳,۰۸۳	۱۲,۶۴۵	۷,۳۴۷
۱۵	آسمان البرز	سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار	گرمدره	مسکونی	۱۶۸	۲,۹۸۵	۱۸,۷۹۳	۱۴,۵۱۷
۱۶	وایه	سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	عالیشهر	مسکونی	۶۰	۵,۸۴۵	۷,۰۱۴	۶,۶۶۳
۱۷	افرای ۲	سرمایه‌گذاری مسکن گیلان	رشت	مسکونی-تجاری	۱۹	۸۳۱	۳,۱۱۶	۱,۹۹۶
۱۸	کهن دژ	سرمایه‌گذاری مسکن شمال	بابلسر	مسکونی	۱۸	۷۹۶	۲,۸۹۱	۲,۳۲۸
۱۹	ارکیده ۱	سرمایه‌گذاری مسکن گیلان	رشت	مسکونی	۱۲	۶,۱۸۵	۲,۱۰۰	۲,۱۰۰
۲۰	ارگ نو	سرمایه‌گذاری مسکن شمال	بابلسر	مسکونی	۶	۲۹۴	۱,۱۷۶	۸۸۸
۲۱	آژند	سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	کرمان	اداری-تجاری	۱۳	۵۵۶	۱,۱۶۰	۱,۰۸۰

جمع کل ۴,۴۳۸ ۲۵۳,۸۹۴ ۶۲۲,۳۱۴ ۴۲۵,۵۲۰

جدول ۱۸- پروژه‌های مصوب کمیته سرمایه‌گذاری

شایان ذکر است پروژه‌های جدول فوق، صرفاً در کمیته سرمایه‌گذاری مصوب شده است و جهت ورود به سبد پروژه‌های در دست اجرا، باید فرآیند تملک زمین یا انعقاد قرارداد مشارکت (در خصوص پروژه‌های مشارکتی)، طراحی و اخذ پروانه، وارد چرخه اجرا گردد.

تحقیق و توسعه

افزایش رقابت و ایجاد ارزش متمایز در محصولات گروه سرمایه‌گذاری مسکن از طریق توسعه نوآوری، بکارگیری فناوری‌های نرم‌افزاری و سخت‌افزاری (تکنولوژیکی) از رویکردهای بنیادین گروه بوده که از طریق فعالیت‌های تحقیق و توسعه طرح‌ریزی و پیاده‌سازی گردیده است. بدین منظور و در راستای بهینه‌سازی طرح و اجرای پروژه‌های گروه از دیدگاه سه شاخص زمان، هزینه و کیفیت و نیز در جهت مسئولیت‌پذیری در قبال مشتریان، جامعه و محیط زیست بعنوان تضمین کننده روند ارتقا و حفظ پیشتازی در امر ساخت و ساز، اقدامات زیر در سال منتهی به آذر ماه ۹۸ صورت گرفته است:

۱. شناسایی، ارزیابی، امکان‌سنجی و پیاده‌سازی فناوری‌های نوین در پروژه‌های منتخب



شناخت و ارزیابی فنی، اجرایی و اقتصادی روش‌های صنعتی و نیمه صنعتی در ساخت و ساز از جمله سیستم‌های سازه‌ای پیش‌ساخته و نیمه پیش‌ساخته، نسل جدید طراحی و اجرای سیستم ساخت قالب تونلی گروه، دیوارهای غیر باربر سبک و عایق حرارت، روش‌های نوین مهار دیوار غیر سازه‌ای، استفاده از ملات‌های آماده در دیوارچینی، مصالح و روش‌های اجرایی نوین لوله‌های تاسیساتی، سیستم‌های نوین تاسیسات برودتی و حرارتی با مصرف انرژی پایین و ...

ارزیابی و امکان‌سنجی روش‌های نوین بهسازی خاک و پایدارسازی گود (بکارگیری روش اجرایی نوین جت گروتینگ در پروژه باران رشت با قابلیت کاهش هزینه به میزان تقریبی ۲۰ میلیارد ریال و افزایش ۳۰ درصدی سرعت ساخت)،



تدوین و طراحی سند راهبردی تیپولوژی سازه‌ای برای پروژه‌های تکرارپذیر گروه (با همکاری خبرگان سازه‌ای کشور و تدوین‌گران مباحث مقررات ملی ساختمان)،



شاخص‌سازی پروژه‌های شرکت از طریق رعایت حداکثری استانداردهای زیست‌محیطی، مدیریت انرژی و استفاده اقتصادی از منابع انرژی تجدیدپذیر در طراحی‌ها (ممیزی انرژی ساختمان‌های منتخب در حال بهره‌برداری و تبیین کارایی انرژی با همکاری مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی در راستای طرح مشترک با سازمان UNDP با هدف ارتقا برند).

۲. تدوین و پیاده‌سازی مدل‌های سنجش نوآوری و بهبود پروژه، در حوزه‌های تامین، طراحی، انتقال دانش و بهره‌برداری

ارزیابی نظر بهره‌برداران مجتمع‌های مسکونی به منظور تدوین شاخص‌های طراحی در پروژه‌های قابل تکرار (طراحی بر مبنای خواست مشتری)، ارتقا کیفیت و رضایت‌مندی مشتریان فعلی و سنجش کارکرد فضاهای پروژه (پروژه‌های آذران تبریز و بعثت کرمان)،

طراحی و تدوین ساختار پیاده‌سازی مدیریت دانش در گروه به عنوان راهکاری جهت ساماندهی و مدیریت ثبت و انتقال دانش‌های ضمنی و آشکار نیروی انسانی گروه، در جهت کاهش دوباره‌کاری‌ها و افزایش کیفیت و رضایت‌مندی مشتری،

انتشار دستاوردهای تحقیق و توسعه بر بستر پورتال (گزارش) و پیامک (نوین افزا) به جامعه هدف،

برنامه‌ریزی و طراحی ساختار «بانک اطلاعاتی تامین‌کنندگان و تولیدکنندگان مصالح و تجهیزات ساختمانی گروه» در حوزه مدیریت تدارکات پروژه،

نقش مهم واحد تحقیق و توسعه در این حوزه به عنوان مرکزی جهت ورود ایده‌های ساخت و ساز و ارزیابی و ایده‌سنجی استارت‌آپ‌ها و روش‌های نوین مدیریت ساخت بر بستر IT و براساس نیازمندی‌های گروه و شاخص‌های اصلی مدیریت پروژه در ارزیابی و امکان‌سنجی آن‌ها.

۳. برگزاری نشست‌های تخصصی و حضور در مجامع حرفه‌ای

برگزاری هم‌اندیشی تخصصی در شرکت و تدوین دستورالعمل فنی و اجرایی «مانیتورینگ و کنترل هوشمند ساختمان‌های مسکونی» گروه سرمایه‌گذاری مسکن با همکاری مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی (به عنوان ابزاری جهت ارتقا برند و ایجاد ارزش افزوده برای مشتریان در پروژه‌های دارای توجیه اقتصادی) برگزاری و ارائه دستاوردهای ارزش‌آفرینی و فنی-مهارتی گروه در کارگروه‌های تخصصی همایش‌های منتخب ملی «ساخت و ساز پایدار» و «نخستین جشنواره نوآوری در ساخت و ساز» در راستای انتشار دانش و برندینگ گروه و ارتقا دیدگاه عمومی جامعه حرفه‌ای،

بازدید هدفمند از نمایشگاه‌های تخصصی و حضور فعال در انجمن‌های حرفه‌ای.



توسعه و تقویت نظام اجرایی پروژه‌ها

شناسایی و اولویت‌بندی عوامل موثر بر کیفیت در ساخت و ساز یکی از مهمترین مواردی است که در حوزه فنی و اجرایی گروه سرمایه‌گذاری مسکن به عنوان یک مأموریت مستمر مورد توجه قرار می‌گیرد. ساختار و مدیریت اجرا، نحوه واگذاری فعالیت‌های اجرایی به پیمانکاران و شیوه عقد پیمان با ایشان، فرایندهای حاکم بر عملیات تامین و تدارک مصالح و تجهیزات، فعالیت‌های اجرایی، ایمنی و محیط زیست، تست، تحویل و بهره‌برداری، زنجیره‌ای است که به صورت مداوم مورد مطالعه، آسیب‌شناسی و بهبود مستمر می‌باشد.

به همین دلیل کیفیت محصول نهایی رو به ارتقاء و تزايد است که این موضوع تضمین کننده حقوق سهامداران بوده و سبب افزایش رضایت‌مندی بهره‌برداران می‌گردد. بخشی از اقدامات صورت پذیرفته با رویکرد فوق به شرح ذیل می‌باشد :

تدوین و پیاده‌سازی دستورالعمل بازرسی و ارزیابی کیفیت فنی و اجرایی پروژه‌ها با هدف ارتقا کیفی پروژه‌ها (با انجام این بازرسی‌ها صرفه‌جویی‌های قابل توجهی در برخی پروژه‌ها رقم خورده است)،

افزایش نسبی سطح کیفی پروژه‌ها با توجه به بازدیدهای مستمر گروه بازرسی و ارزیابی فنی و اجرایی،

تدوین و بروزرسانی نظام کنترل کیفیت QA, QC در پروژه‌ها،

تدوین و پیاده‌سازی برنامه جامع ارتقا فنی و مهارتی حوزه فنی و اجرایی گروه با هدف ارتقاء نیروی انسانی و کادر مدیریتی و اجرایی پروژه‌ها،

افزایش سطح ایمنی پروژه‌ها با تدوین و بروزرسانی دستورالعمل‌های حوزه ایمنی و محیط زیست و بکارگیری کارشناسان ذی‌صلاح،

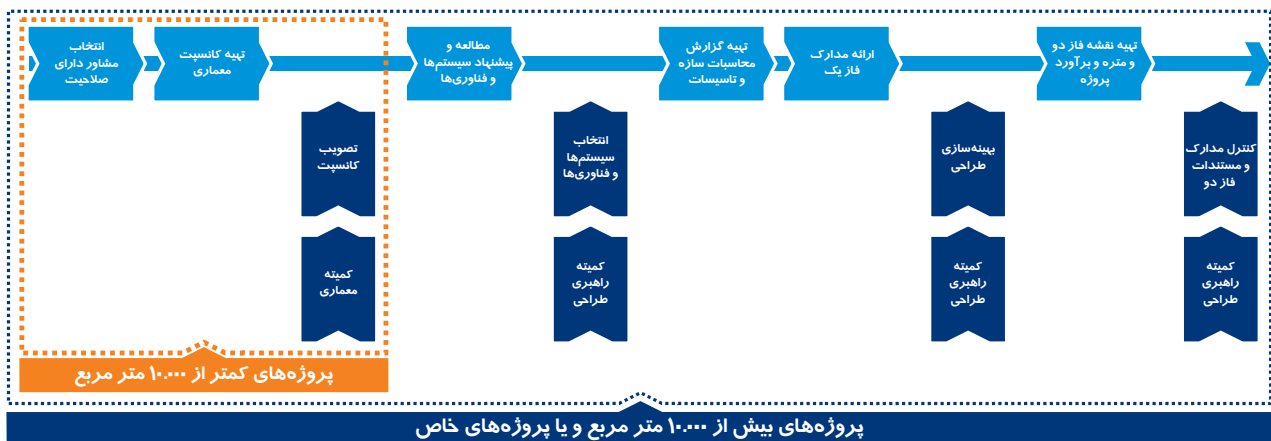
اشتراک و انتقال تجارب حوزه فنی و اجرایی با تشکیل کمیته‌های فناوری و ساخت در گروه،

- افزایش سطح علمی و مهارتی عوامل اجرایی با استفاده از ابزار تکنولوژی ارتباط جمعی (فن افزا)،
- بکارگیری روش‌ها و مدل‌های نوین برای تخمین برآورد هزینه پروژه‌ها با هدف تدقیق امکان‌سنجی فنی و اقتصادی پروژه‌ها و تعریف پروژه‌های پربازده،
- شناسایی و تمرکز بر مشکلات و آسیب‌های تکرارشونده در پروژه‌های گروه و برنامه‌ریزی جهت رفع آنها،
- تعیین پروژه‌هایی با کیفیت بالا در کشور و استفاده از مدل معیار سنجش Benchmarking به منظور ارتقاء سطح کیفی،
- تمرکز بر اصلاح و تغییر استراتژی‌های اجرا جهت افزایش شاخص ارزش پروژه‌ها،
- تشکیل کارگروه ویژه جهت تعریف مشخصات فنی و استخراج روش‌های طراحی و اجرا با رویکرد انبوه‌سازی غیر متمرکز،
- مستندسازی و تشکیل بانک اطلاعات مربوط به ارزیابی پروژه‌ها و استفاده از آموخته‌ها و تجارب همکاران در سطح کشور به منظور جلوگیری از تکرار خطاها و آسیب‌های احتمالی،
- بازنگری در شیوه‌نامه‌های اجرایی تاسیسات الکتریکی و مکانیکی در گروه.

ارتقاء کیفیت طراحی و مهندسی پروژه‌ها

بی‌شک یکی از عوامل مهم و تاثیرگذار بر موفقیت پروژه‌ها، وجود طرح‌ها و مدارک مهندسی روزآمد، خلاقانه و متناسب با نیاز مشتریان است که وضعیت اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و جغرافیایی و توانمندی‌های اجرایی محل وقوع پروژه در آن‌ها در نظر گرفته شده باشد.

گروه سرمایه‌گذاری مسکن با هدف کسب اطمینان از بکارگیری حداکثر توان و دقت در مسیر دستیابی به طرح‌هایی با ویژگی‌های مذکور، نسبت به تدوین چارچوب فرآیند راهبری طراحی پروژه‌ها اقدام نموده که طی آن طرح پروژه‌ها به موازات آماده‌سازی توسط مشاور پروژه، در مراحل کلیدی شامل شکل‌گیری ایده اولیه معماری، مرحله انتخاب تکنولوژی‌ها و نهایتاً کنترل بهینه بودن طراحی و رعایت الزامات فنی و مهندسی توسط کمیته‌هایی متشکل از متخصصین موضوع مورد بررسی قرار می‌گیرد.



در همین راستا و با هدف بهبود و ارتقاء برند گروه سرمایه‌گذاری مسکن از طریق خلق بناهای مانا در انطباق با مبانی معماری پایدار (اقلیم و محیط زیست، آنالیز مصرف بهینه انرژی، استفاده بهینه از منابع، توجه به نیازهای بهره‌برداران در قالب معماری منعطف و مدیریت فناوری اطلاعات ساختمان BIM) و در نهایت با

اطمینان از ایجاد مزیت رقابتی و تامین منافع سهامداران، کمیته‌های معماری با حضور جمعی از اساتید و خبرگان حوزه معماری تشکیل شده و بررسی طرح‌های معماری پروژه‌های گروه را بر عهده دارد. در سال مورد گزارش (آذر ماه ۹۷ تا ۹۸) با تشکیل ۶ جلسه، ۹ طرح مربوط به ۸ پروژه در کمیته مذکور مورد بحث و بررسی قرار گرفته است.

همچنین کمیته راهبری با تشکیل ۷ جلسه و کمیته بهینه‌سازی با تشکیل یک جلسه (سازه پروژه آیمان تبریز) با حضور متخصصین سرآمد در هر رشته، نسبت به انتخاب سیستم‌ها و فناوری‌های منطبق با کلاس اقتصادی پروژه در زمینه‌های سازه و تاسیسات مکانیکی و الکتریکی ۴ پروژه بزرگ بالای ده هزار متر مربعی به همراه طراحان پروژه اقدام کرده است.



توسعه و تعالی مدیریت پروژه

شرکت در سال مالی ۹۸ تمرکز ویژه‌ای بر اجرایی شدن مباحث فرآیندی، علمی و کاربردی در تعریف و تحقق اهداف پروژه‌ها در چارچوب زمان، هزینه، کیفیت و ترکیب سبد در راستای اهداف استراتژیک و کلان سازمان داشته و جهت مدیریت موثر و کارای سبد پروژه‌ها اقدامات زیر را انجام و یا در برنامه کار خود قرار داده است:

- تقویت عملکرد دفتر مدیریت پروژه در هلدینگ با توسعه ظرفیت‌های فرآیندی و به ویژه اطلاعاتی و گزارش‌دهی به منظور افزایش کیفیت گزارشات عملکرد از وضعیت پروژه‌ها و شرکت‌ها،
- طراحی فرآیندهای مربوط به کنترل هزینه در پروژه‌ها و برنامه‌ریزی جهت پیاده‌سازی رویکرد مدیریت هزینه در پروژه‌ها از طریق تکنیک مدیریت ارزش کسب شده با ایجاد ارتباط سیستمی بین واحدهای برنامه‌ریزی و کنترل پروژه، فنی، مالی و بازرگانی در سطح گروه،
- بازنگری و پایش اجرای دستورالعمل مدیریت زمان‌بندی جهت کنترل زمان و اطمینان از الزامات برنامه‌ریزی جامع به ویژه تامین و تدارک به موقع مصالح و ایجاد ظرفیت‌های لازم جهت تامین در مقیاس به منظور کاهش هزینه‌های تامین،
- تقویت و تکمیل پایگاه داده پروژه‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن از طریق اتصال کل چرخه عمر پروژه‌ها در گزارشات، از تصویب پروژه تا طراحی و اخذ مجوزها، اجرا و بهره‌برداری،
- همکاری و تعامل حداکثری دفتر مدیریت پروژه هلدینگ و برنامه‌ریزی و کنترل پروژه شرکت‌ها با واحدهای مالی و برنامه‌ریزی جهت اطمینان از در نظر گرفتن ملاحظات مربوط به منابع مالی شرکت‌ها در تدوین و تصویب زمان‌بندی پروژه‌ها و در نهایت تطابق صددرصدی زمان‌بندی پروژه‌ها با بودجه‌بندی سالانه شرکت‌ها،
- ایجاد یک سیستم ارزیابی مستمر ماهانه عملکرد شرکت‌ها و پروژه‌ها بر مبنای معیارهای تولید و مکانیزم تشویق و رقابت بین شرکت‌ها از طریق ارائه گزارشات بازخورد عملکرد به شرکت‌های تابعه،
- برنامه‌ریزی و انجام اقدامات اولیه جهت هم‌راستاسازی اجرای پروژه‌ها با اهداف استراتژیک سازمان با طراحی سیستم مدیریت سبد پروژه‌ها،
- انجام بازدیدهای دوره‌ای از پروژه‌ها به منظور پایش مستمر و صحت‌سنجی میزان پیشرفت محقق شده و انطباق با برنامه‌های زمان‌بندی مصوب،
- ارزیابی مستمر ساختار و عملکرد واحد برنامه‌ریزی و کنترل پروژه شرکت‌های تابعه از طریق بازدیدهای دوره‌ای، عارضه‌یابی و تقویت ساختار آنها جهت ارتباط و تعامل بیشتر این واحد با سایر واحدهای سازمان،
- برگزاری دوره آموزشی برای واحدهای برنامه‌ریزی و کنترل پروژه شرکت‌های تابعه در هلدینگ به منظور ارتقاء دانش فنی و مدیریتی آنها در خصوص فرآیندهای مدیریت پروژه به ویژه زمان و هزینه در پروژه‌ها،
- تقویت برند سازمان در مجامع مدیریت پروژه کشور، برنامه‌ریزی جهت حضور کارشناسان، مدیران و خبرگان پروژه شرکت‌های گروه در همایش‌ها و سمینارهای مدیریت پروژه اعم از روز جهانی مدیریت پروژه، سمپوزیوم حرفه‌ای مدیران پروژه، کنفرانس مدیریت پروژه، کنفرانس BIM و



توسعه فعالیت در حوزه پروژه‌های بازآفرینی شهری

با توجه به رویکرد دولت محترم در خصوص پروژه‌های بازآفرینی شهری (احیا و نوسازی بافت فرسوده)، گروه سرمایه‌گذاری مسکن با هدف بهره‌برداری هرچه بهتر از فرصت‌های این حوزه که ضمن حفظ منافع سهامداران و توجیه‌پذیری اقتصادی، امکان گسترش بازار و استفاده از امکانات و اعتبارات دولتی جهت ساخت و ساز را فراهم می‌آورد، نسبت به ایجاد سازوکار ویژه جهت تعریف پروژه در این حوزه اقدام نموده است. مهمترین استراتژی‌های گروه برای دستیابی به منافع سهامداران در این حوزه:

- افزایش حجم فعالیت در بافت فرسوده (سطح زیربنای در دست ساخت) متناسب با گستره جغرافیایی،
- اجرای پروژه‌های شاخص و ماندگار با رویکرد محرک توسعه در بافت و تعریف پروژه‌های دیگر در همان محدوده‌ها و بهره‌مندی از ارزش افزوده ایجاد شده توسط شرکت.
- عملکرد شرکت در حوزه بازآفرینی شهری در سال مالی ۹۸-۹۷ به شرح زیر است:
- اخذ گواهی‌نامه صلاحیت ماده ۴ از وزارت راه و شهرسازی به عنوان «نهاد توسعه‌گر»،
- در حال حاضر این گواهی‌نامه، معتبرترین گواهی‌نامه فعالیت حرفه‌ای در بافت فرسوده و ناکارآمد شهری است. از امتیازهای حاصل از شناسایی توسعه‌گران به موجب قوانین و آیین‌نامه‌ها می‌توان به اخذ تسهیلات با شرایط آسان‌تر، اقدام به طرح و ساخت در بافت با بخشی از اختیارات شرکت بازآفرینی شهری ایران و شهرداری‌ها و ... اشاره نمود.
- تعامل با سازمان‌های دولتی و نهادهای عمومی برای عقد قرارداد مشارکت اراضی تحت تملک آنها و تسهیل روند بکارگیری بسته‌های تشویقی مصوب،
- تعریف و تصویب ۴ پروژه با زیربنای کل ۷۰۵۰۰ مترمربع در قالب ۴۱۰ واحد (۳ پروژه منجر به عقد قرارداد و شروع عملیات اجرایی گردیده است)،
- تکمیل و تحویل ۱ پروژه با زیربنای کل ۱۱۸۸۰ در قالب ۷۲ واحد مسکونی و ۶ واحد تجاری،
- زیربنای کل در دست ساخت: ۳۳۰,۰۴۰ مترمربع در قالب ۱,۸۷۵ واحد مسکونی و ۳۰ واحد اداری و ۷۲ واحد تجاری است.



توسعه سیستم بازاریابی و فروش

- مستندسازی و بهسازی فرایندهای بازاریابی و فروش به منظور تسهیل فروش و حداکثرسازی منافع در مجموعه گروه شامل فرایندهای زیر:
 - فرایند مذاکره و انعقاد قرارداد،
 - فرایند تحقیقات بازار،
 - فرایند قیمت‌گذاری و به‌روزرسانی قیمت‌ها با توجه به شرایط بازار با تاکید بر قیمت‌گذاری منعطف و با حفظ سود اقتصادی پروژه‌ها،
 - فرایند مدیریت ارتباط با مشتریان،
 - فرایند تبلیغات و اطلاع‌رسانی.
- برنامه‌ریزی و انجام اقدامات اولیه در راستای مکانیزه کردن فرایندهای فروش و خدمات پس از فروش (بهره برداری) به منظور بهبود کیفیت نظارت، تسریع در گردش اطلاعات و افزایش رضایت‌مندی مشتریان،
- حضور در نمایشگاه‌ها و همایش‌های تخصصی مرتبط با بازار هدف پروژه‌های شرکت به منظور معرفی پروژه‌ها به مشتریان و کمک به شرکت‌های تابعه،
- جمع‌آوری مستمر اطلاعات و تهیه گزارشات فروش ماهانه به منظور پایش مستمر عملکرد نظام بازاریابی و فروش در مجموعه گروه،
- تهاتر بخشی از دارایی‌های راکد گروه با مصالح و خدمات ساختمانی مورد نیاز پروژه‌ها و به گردش انداختن آنها از این طریق،
- تهیه بانک اطلاعاتی تامین‌کنندگانی که آمادگی تهاتر مصالح و خدمات ساختمانی با دارایی‌های راکد گروه را دارند،
- طراحی دفتر فروش گروه با امکانات به‌روز و نوین به منظور استفاده از ظرفیت‌های هلدینگ برای فروش واحدهای شرکت و کمک به فروش شرکت‌های تابعه، به ویژه در خصوص پروژه‌های خانه دوم (نظیر ستاره کیش، بام چالوس و ...)،
- ایجاد هم‌افزایی با بانک مسکن از طریق:
 - حضور مشترک در نمایشگاه‌ها،
 - انعکاس اخبار در هفته‌نامه بانک و مسکن و خبرگزاری هیبنا،
 - اطلاع‌رسانی به مشتریان و کارکنان این بانک برای فروش پروژه‌ها.
- بسته PMIS در بخش داشبورد فروش،
- کمک به راه‌اندازی مراکز تجاری شرکت‌های تابعه در قالب فروش، تهاتر، اجاره و یا مشارکت در صندوق و بهره‌برداری (پروژه‌های خاتم اراک، کوهسنگی مشهد و ...).



مدیریت پرتفوی تسهیلات

یکی از مشکلات شرکت‌های تابعه، معوق شدن بخشی از تسهیلات مالی و در نتیجه تحمیل جریمه به آنها بوده است. در این راستا با استمرار اقدامات اصلاحی شروع شده در سال مالی ۹۷، در سال مالی مالی ۹۸ نیز تعیین تکلیف تسهیلات معوق در اولویت کاری قرار گرفت. به‌طوری‌که در این سال مبلغ ۱,۳۹۶ میلیارد ریال از تسهیلات معوق شرکت‌های تابعه که از ابتدای سال مالی معوق بوده و یا طی سال مالی معوق گردیده بودند، تعیین تکلیف گردید که این موضوع منجر به کاهش در هزینه‌های مالی و بخشودگی جرائم به میزان ۱۰۳ میلیارد ریال شد. در جدول ذیل اطلاعات تسهیلات شرکت‌های تابعه ارائه شده است:

نام شرکت	مانده تسهیلات	مانده تسهیلات معوق	مانده تسهیلات	مانده تسهیلات معوق
سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۱,۱۵۳,۷۳۶	۰	۱,۲۲۶,۷۳۷	۶۴۸,۰۹۳
سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	۷۱۱,۷۱۹	۰	۷۸۲,۴۹۴	۷۲,۵۴۶
سرمایه‌گذاری مسکن شمال	۵۰۴,۱۷۳	۹,۶۳۴	۵۵۴,۸۵۹	۰
سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق	۴۲۶,۷۹۰	۰	۳۸۰,۳۴۴	۰
سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	۳۹۴,۸۸۳	۰	۳۴۱,۳۰۹	۸۶,۲۹۶
سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب	۳۲۳,۷۷۲	۰	۲۸۳,۱۷۰	۰
سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود	۲۲۹,۷۴۰	۹۵,۳۰۸	۳۷۱,۲۰۸	۰
سرمایه‌گذاری مسکن گیلان	۲۰۸,۹۸۳	۰	۲۲۸,۶۴۰	۰
سرمایه‌گذاری مسکن الوند	۹۸,۸۳۳	۰	۱۲۳,۲۰۳	۰
سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب	۱۹,۳۰۶	۸,۱۲۳	۳۸۴۵۱	۰
سرمایه‌گذاری مسکن البرز	۱۲,۶۱۶	۰	۳۸,۷۹۹	۰
سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار	۱۰,۰۹۳	۰	۰	۰
جمع کل	۴,۰۹۴,۶۴۴	۱۱۳,۰۶۵	۴,۳۶۹,۲۱۴	۸۰۶,۹۳۵

جدول ۱۹- اطلاعات تسهیلات شرکت‌های تابعه (میلیون ریال)

سایر اقدامات تامین مالی در بخش تسهیلات، به شرح ذیل می‌باشد:

- ❖ اخذ تسهیلات مشارکت در طرح جهت پروژه ره‌باغ مرکز اندیشه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران به مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال،
- ❖ بازپرداخت کامل تسهیلات سرمایه در گردش شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران از بانک کارآفرین به مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال و با نرخ بهره موثر ۲۴ درصد،
- ❖ کاهش میانگین موزون نرخ تسهیلات از ۲۰/۵۶ به ۱۹/۲۴ درصد.

تشکیل کمیته‌های تخصصی

باتوجه به ماهیت هلدینگ شرکت مادر و ضرورت اخذ تصمیمات سریع و هماهنگ میان واحدهای مختلف، در سنوات گذشته کمیته‌های تخصصی به شکل گرفته و جلسات مختلف مربوط به ماموریت هریک از این کمیته‌ها در سال جاری نیز برگزار شده است که در ادامه عناوین کمیته‌ها و ماموریت آن‌ها تشریح شده است. در سال جاری نیز ستاد راهبری طرح آباد و شورای ارتباطات باهدف تضمین تحقق برنامه شروع پروژه‌های جدید و افزایش تعاملات برون‌سازمانی تعریف و عملیاتی شده است.

نام کمیته تخصصی	ماموریت
کمیته سرمایه گذاری	بررسی و تصویب پروژه‌های پیشنهادی مطابق با الزامات گروه و کنترل و انجام بازنگری‌های لازم
کمیته معماری	بررسی ایده معماری و کنترل انطباق آن با شرایط محلی و معیارهای مهندسی و زیست‌شناختی
کمیته برنامه و بودجه	بررسی و تصویب برنامه و بودجه سالانه شرکت‌های تابعه و پایش ادواری عملکرد و برنامه‌های اقدام
کمیته فناوری	بررسی فناوری‌های نوین حوزه ساخت و ساز و راهکارهای پیاده‌سازی آن در پروژه‌های گروه
کمیته مدیریت فرایندها	بازبینی زنجیره ارزش و انطباق فرایندها با شرایط عملیاتی و ماموریت‌های جاری گروه
کمیته کنترل و راهبری	انتخاب سیستم‌ها، تکنولوژی ساخت، کنترل طرح‌ها از لحاظ بهیئگی و رعایت مقررات و الزامات فنی
کمیته ریسک	ارزیابی ریسک و تهدیدات شکت‌ها و تلاش جهش کاهش آنها
ستاد راهبری طرح آباد	پایش برنامه شروع پروژه‌های مصوب با هدف رفع موانع و حصول اطمینان از تحقق اهداف پروژه‌ها
شورای ارتباطات	افزایش سطح تعاملات برون‌سازمانی و ارتقای جایگاه برند گروه

جدول ۲۰- کمیته‌های تخصصی شرکت



۵ نظام راهبری

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام
برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

۵,۱ مشخصات و سوابق اعضاء هیئت مدیره و مدیرعامل

ردیف	اعضای حقوقی	نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	زمینه‌های سوابق کاری	تاریخ عضویت	میزان مالکیت در سهام شرکت	عضویت	عضویت قبلی
۱	گروه مالی بانک مسکن	احمد فرشچیان	رئیس هیئت مدیره (غیر موظف)	کارشناس ارشد معماری	ناظر مستقیم مهندسی مشاور پارتیا- رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل هلدینگ شرکت خانه- سرپرست بخش شرکت‌های ساختمانی و عمرانی بنیاد مستضعفان- معاون عمران و ساختمان بنیاد- رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل بانک مسکن- رئیس هیئت مدیره شرکت سرمایه‌گذاری مسکن- مدیرعامل شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان، مدیرعامل و عضو هیئت مدیره نوسازی سپهر پی چین	۱۳۹۴/۰۵/۲۵	-	مدیرعامل و عضو هیئت مدیره شرکت خانه سازی- مدیرعامل و عضو هیئت مدیره شرکت نوسازی سپهر پی چین	مدیرعامل و عضو هیئت مدیره شرکت خانه سازی- مدیرعامل و عضو هیئت مدیره شرکت نوسازی سپهر پی چین
۲	شرکت سرمایه‌گذاری گروه توسعه ملی	پژمان جعفری	نایب رئیس هیئت مدیره (غیر موظف)	دکترای مدیریت بازرگانی	عضو هیئت علمی تمام وقت دانشگاه آزاد اسلامی؛ واحد علوم و تحقیقات، دانشکده مدیریت و اقتصاد، گروه مدیریت بازرگانی- مدیر پژوهش دانشکده مدیریت و اقتصاد واحد علوم و تحقیقات- مدیر اجرایی مجله IJMBR - مشاور رئیس دانشگاه آزاد اسلامی و مدیرکل حوزه رئیس واحد علوم و تحقیقات- عضو شورای پژوهشی دانشگاه آزاد اسلامی- عضو هیأت امنای دانشگاه آزاد اسلامی استان مرکزی- معاون دفتر مطالعات و تدوین دانشگاه آزاد اسلامی- عضو هیئت مدیره شرکت چاپ و نشر بازرگانی (وابسته به وزارت صنعت، معدن، تجارت)	۱۳۹۶/۰۳/۲۸	-	بنیاد کودک	-
۳	بانک مسکن	سید مسعود مدینه	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)		مدیرعامل و رئیس هیئت مدیره شرکت راه و ابنیه نگین ساری- عضو شورای شهر ساری	۱۳۹۸/۰۷/۲۵	-	-	مدیرعامل و رئیس هیئت مدیره شرکت راه و ابنیه نگین ساری
۴	شرکت سرمایه‌گذاری خوارزمی	محمدحسن پیشرو	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)		عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال- مدیر پروژه در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران- مدیر پروژه در شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن- مدیرعامل شرکت توفیق سازه- مدیر فنی در شرکت هامون سازه- سرپرست کارگاه در شرکت دارزین	۱۳۹۸/۰۱/۱۸	-	-	-
۵	شرکت عمرانی مسکن گستر	محمد نعیمی ابیانه	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	کارشناس عمران	رئیس کارگاه در شرکت سابیر- مدیرعامل شرکت مهندسی مشاور رستاب- مدیرفنی شرکت طرح توسعه هیکو- مدیراجرایی در شرکت ساختمانی بانک ملت- مدیرعامل و عضو هیئت مدیره شعبه سابق هرمزگان و پردیس شرکت گروه سرمای هگذاری مسکن- معاون فنی و اجرایی شرکت توسعه پایدار ایرانیان- مدیرعامل و عضو هیئت مدیره شرکت تراز پایه نور	۱۳۹۷/۰۱/۱۸	-	-	-
۶	-	روزبه ظهیری هاشمی	مدیرعامل	دکترای مهندسی عمران (سازه)	طراح سازه در مهندسی مشاور- کارشناس خبره، کارشناس مسئول و مدیر فنی در سازمان نوسازی شهر تهران- کارشناس فنی و عمران در شرکت خدمات اداری شهر تهران- معاون فنی و مهندسی در شرکت مدیریت توسعه سپهر تهران- مدیرعامل شرکت مدیریت توسعه سپهر تهران- نایب رئیس هیئت مدیره شرکت مدیریت راهبری ساختمان ایرانیان رسا	۱۳۹۷/۰۴/۱۷	-	-	نایب رئیس هیئت مدیره شرکت مدیریت راهبری ساختمان ایرانیان رسا

جدول ۲۱- مشخصات و سوابق اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل



۵,۲ جلسات هیئت مدیره

هیئت مدیره شرکت طی سال مالی مورد گزارش ۱۴ جلسه تشکیل داده است.

۵,۳ حسابرس مستقل و بازرس قانونی

نام حسابرس: سازمان حسابرسی،

فرآیند انتخاب حسابرس: توسط مجمع عمومی عادی صاحبان سهام،

حق الزحمه و هزینه حسابرسی: مبلغ ۱,۹۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و براساس قرارداد فی مابین.

۵,۴ مشخصات مدیران

ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	رشته تحصیلی	تاریخ استخدام	تعداد مالکیت در سهام شرکت
۱	روزبه ظهیری	مدیر عامل	دکتر	مهندسی عمران	۹۷/۰۴/۱۷	۰
۲	حناطه فندرسکی	معاون مالی و منابع انسانی	فوق لیسانس	مدیریت مالی	۹۳/۰۴/۱۴	۱,۰۰۰
۳	سید مسعود مروج جهرمی	معاون توسعه فناوری و ساخت	فوق لیسانس	مهندسی عمران	۹۵/۰۶/۰۱	۱,۰۰۰
۴	حمیدرضا شیرزاد	معاون برنامه ریزی و توسعه کسب و کار	دکتر	روابط بین الملل	۹۸/۰۹/۱۰	۲,۷۴۳
۵	سیروس آیدین	مدیر مالی و بودجه	لیسانس	حسابداری	۷۴/۰۷/۱۵	۲,۷۴۳
۶	مجید فوائدی	مدیر امور مجامع	لیسانس	شیمی	۷۸/۰۴/۰۶	۱,۰۰۰
۷	سیدفریبرز ابراهیمی	مدیر فناوری اطلاعات	لیسنس	شیمی	۷۸/۰۷/۲۴	۳۲,۹۲۹
۸	شقایق یگانه	مدیر تحقیق و توسعه	فوق لیسانس	مهندسی عمران	۸۵/۰۶/۰۱	۷۵
۹	مسعود سعادت مند	مدیر روابط عمومی	فوق لیسانس	مدیریت بازرگانی	۹۳/۰۳/۱۱	۱,۰۰۰
۱۰	رضا خدادادیان	مدیر ارزیابی فنی و اجرایی	فوق لیسانس	مهندسی عمران	۹۳/۱۰/۱۳	۱,۰۰۰
۱۱	رضا جازمی	مدیر طرح و برنامه	فوق لیسانس	مهندسی صنایع	۹۴/۰۷/۰۱	۰
۱۲	امیرحسین هوشنگی	مدیر منابع انسانی	لیسانس	مهندسی صنایع	۹۵/۱۱/۰۱	۱,۰۰۰
۱۳	حمیدرضا مظاهری	مدیر کنترل پروژه	فوق لیسانس	مهندسی صنایع	۹۷/۰۷/۰۱	۰
۱۴	احمد هادی زاده	مدیر فروش	فوق لیسانس	مهندسی صنایع	۹۸/۰۱/۰۱	۰

جدول ۲۲- مشخصات مدیران شرکت

حقوق و مزایای مدیران با توجه به طرح طبقه بندی مشاغل و آئین نامه مربوطه تعیین می گردد.

۵,۵ اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع

- پیگیری لازم در خصوص موضوعات مربوط به مالیات عملکرد و تکلیفی شرکت‌های تابعه صورت گرفت، در رابطه با به جریان افتادن پروژه‌های شرکت جنوب و همچنین تمدید قرارداد قطعات با منطقه آزاد اقدامات لازم انجام شد،
- پیگیری‌های لازم در خصوص مباحث حقوقی پروژه‌های مهرگان و هایپرمارکت اجرایی و در خصوص پروژه هایپرمارکت، منجر به نتیجه قطعی گردید.
- تلاش جهت جبران کاهش زیان انباشته شرکت‌ها اجرایی و عملکرد شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران در سال مالی ۹۸ منجر به سود خالص شده است،
- تلاش شده است از طریق تعامل با سهامداران، نسبت به پرداخت سود سهام اقدام گردد،
- ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار رعایت شده است.

۵,۶ پیشنهاد هیئت مدیره برای تقسیم سود

میزان سود قابل تخصیص ۱,۳۴۴,۹۷۲ میلیون ریال بوده که به شرح ذیل تخصیص یافته است:

- سود سهام مصوب سال ۱۳۹۶ به ۱۱۰,۰۰۰ میلیون ریال
- انتقال به اندوخته قانونی به مبلغ ۲۴,۳۹۵ میلیون ریال

با عنایت به تخصیص صورت گرفته، ۱,۴۰۷,۳۵۵ میلیون ریال سود قابل تقسیم شرکت اصلی می‌باشد. بر اساس ماده ۱۷ دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران، حداکثر سود قابل تقسیم ۱,۲۶۰,۳۲۳ میلیون ریال می‌باشد که با توجه به استراتژی‌های توسعه‌ای و وضعیت نقدینگی شرکت پیشنهاد می‌گردد که تقسیم سود به میزان ۱۰ درصد سود خالص سال مالی ۹۸ انجام پذیرد. بدیهی است تصمیم‌گیری نهایی در این خصوص با صلاحدید مجمع عمومی صاحبان سهام انجام خواهد شد.



۶

پرتفوی سرمایه‌گذاری



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام
برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن، به عنوان یک شرکت هلدینگ تخصصی (مادر) نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است. براساس ماده ۳ اساسنامه شرکت، موضوع فعالیت به دو طبقه فعالیت‌های اصلی و فعالیت‌های فرعی تقسیم می‌گردد. موضوع فعالیت اصلی شرکت مربوط به سرمایه‌گذاری در سهام، سهم‌الشرکه و یا واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌هایی می‌باشد که در حوزه صنعت ساختمان و خدمات مرتبط به آن فعالیت می‌نمایند. موضوع فعالیت فرعی شرکت نیز شامل سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار، ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار، سرمایه‌گذاری در سایر دارایی‌ها از جمله دارایی‌های فیزیکی، پروژه‌های تولیدی و پروژه‌های ساختمانی با هدف کسب انتفاع می‌باشد. در این راستا ترکیب سرمایه‌گذاری‌های شرکت به شرح ذیل می‌باشد:



شرکت‌های تابعه: فعالیت این شرکت‌ها در صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات و خدمات وابسته به این صنعت

می‌باشد. میزان مالکیت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در شرکت‌های تابعه بیش از ۵۰ درصد سهام آن‌ها می‌باشد.

شرکت‌های وابسته: فعالیت این شرکت‌ها در صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات می‌باشد. میزان مالکیت گروه

سرمایه‌گذاری مسکن در شرکت‌های وابسته بین ۲۰ تا ۵۰ درصد سهام آن‌ها می‌باشد.

سایر سرمایه‌گذاری‌ها: فعالیت این شرکت‌ها شامل خدمات وابسته به صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات

می‌باشد. میزان مالکیت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در این شرکت‌ها کمتر از ۲۰ درصد سهام آن‌ها می‌باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	پردیس المپیک	مسکونی - تجاری	۸۲,۷۸۷	۵۰,۱۰۴	۹۷/۲۲
۲	ارکیده ۲	مسکونی	۳۲,۷۳۸	۲۲,۷۲۲	۵۳/۷۸
۳	آفتاب رویان	مسکونی	۲۱,۸۶۷	۱۳,۴۵۷	۳۶/۴۱
۴	مروارید	تجاری	۲۰,۹۳۵	۷,۱۳۶	۷۷/۱۷
۵	ارکیده ۱	مسکونی	۱۲,۲۹۹	۷,۸۲۴	۸۵/۸۵
۶	گلبرگ ۲	مسکونی	۱۲,۱۳۵	۷,۶۷۲	۸۳/۴۶
۷	گلبرگ ۱	مسکونی	۱۰,۵۶۸	۶,۷۱۳	۸۲/۳۳

جدول ۲۳- اطلاعات برخی از پروژه های در دست اجرای شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	مرکز شهر اندیشه	مسکونی - تجاری	۱۹۷,۶۲۱	۱۳۹,۴۲۴	۳/۱۲
۲	نگین شهری	مسکونی - تجاری	۳۴,۶۰۷	۲۲,۳۴۰	۳۸/۲۲
۳	بنفشه ۲	مسکونی	۲۴,۴۳۳	۱۸,۰۰۰	۱۳/۳۰

جدول ۲۴- اطلاعات برخی از پروژه های در دست اجرای شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	آیمن فاز ۱	مسکونی - اداری - تجاری	۱۳۶,۱۸۵	۷۱,۹۷۱	۰/۷۱
۲	بازار مبل (دکوسنتر)	تجاری	۳۶,۷۱۹	۱۳,۳۶۴	۶/۳۳
۳	الماس	مسکونی	۲۶,۵۲۲	۱۶,۷۲۱	۸۵/۰۲
۴	ارغوان	مسکونی	۲۰,۵۹۰	۱۴,۵۷۲	۱۱/۶۹
۵	ساختمان پزشکان	اداری - تجاری	۵,۸۸۰	۳,۵۲۶	۹۵/۰۴

جدول ۲۵- اطلاعات پروژه‌های در دست اجرای شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	بهارستان	مسکونی	۴۱,۴۱۲	۳۰,۵۹۸	۷۰/۰۴
۲	نگین	مسکونی - تجاری	۲۸,۹۱۰	۱۷,۳۳۰	۷۰/۱۵
۳	نسیم ۲	مسکونی	۲۹,۲۱۹	۱۷,۳۲۸	۵۹/۵۸
۴	محیا	مسکونی	۷,۳۱۶	۴,۴۰۷	۲۷/۴۵

جدول ۲۶- اطلاعات برخی از پروژه‌های در دست اجرای شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق

شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب

تاریخ تأسیس	۱۳۸۶/۰۴/۲۷
ماهیت حقوقی	سهامی عام
موضوع فعالیت	اجرای پروژه های ساختمانی
درصد مالکیت	۱۰۰



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	ستاره فروردین	مسکونی	۵۳,۳۰۷	۲۹,۶۷۷	۳۴/۷۸
۲	ستاره مهر	مسکونی	۵۰,۶۸۱	۲۸,۲۹۹	۲۰/۸۲
۳	ستاره اردیبهشت	مسکونی	۳۳,۱۷۹	۱۹,۵۹۸	۷۸/۶۱
۴	ستاره خرداد	مسکونی	۳۲,۵۰۲	۱۹,۲۵۲	۸۷/۲۱
۵	سایه ۱	مسکونی	۱۳,۸۴۹	۱۱,۸۹۹	۵۹/۷۶
۶	راین ۱	مسکونی	۱۲,۲۷۰	۹,۴۰۱	۵۱/۵۱
۷	مثلی (دراک فاز ۴)	مسکونی	۱۱,۹۲۲	۸,۲۸۹	۸۰/۹۰
۸	ستاره اسفند	تجاری	۸,۷۳۷	۳,۸۴۸	۲۱/۱۹
۹	ستاره بهمن	تجاری	۸,۵۴۱	۳,۵۳۳	۱۹/۳۸
۱۰	بوتیا	مسکونی	۵,۳۹۶	۳,۹۲۰	۷۸/۱۴

جدول ۲۷- اطلاعات برخی از پروژه های در دست اجرای شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود

تاریخ تأسیس	۱۳۸۵/۰۴/۱۰
ماهیت حقوقی	سهامی عام
موضوع فعالیت	اجرای پروژه های ساختمانی
درصد مالکیت	۱۰۰



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	چهارباغ بالا	تجاری	۱۶,۳۷۰	۷,۱۳۳	۸۶/۲۲
۲	فرشته یزد ۲	مسکونی	۳,۱۶۶	۱,۶۰۴	۶۸/۰۱

جدول ۲۸- اطلاعات پروژه های در دست اجرای شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	فردین پور	مسکونی - اداری - تجاری	۱۲,۶۵۲	۷,۴۱۸	۳/۴۴
۲	الوند	مسکونی	۹,۷۴۴	۶,۳۸۲	۸۵/۰۰

جدول ۲۹- اطلاعات برخی از پروژه های در دست اجرای شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	بلوک ۱ بام چالوس	مسکونی	۲۷,۵۶۰	۱۶,۰۱۰	۵۶/۱۳
۲	کهن	مسکونی	۳,۱۲۹	۲,۶۲۴	۱۵/۵۶
۳	مسگریان	مسکونی	۱,۲۵۷	۱,۰۰۷	۱۳/۱۰

جدول ۳۰- اطلاعات پروژه در دست اجرای شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	باران بلوک جنوبی	مسکونی - تجاری	۳۰,۳۸۸	۲۰,۳۵۸	۱/۲۰
۲	لاکانشهر	مسکونی	۱۸,۱۲۰	۱۴,۹۶۰	۳۵/۹۸
۳	گلفام	مسکونی - تجاری	۱۲,۱۵۳	۹,۱۶۹	۹۵/۲۹

جدول ۳۱- اطلاعات پروژه‌های در دست اجرای شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	منزه کرمانشاه	مسکونی - تجاری	۱۲,۸۰۰	۸,۰۶۷	۹۸/۶۶

جدول ۳۲- اطلاعات پروژه در دست اجرای شرکت سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	آسمان البرز	مسکونی	۱۸,۷۹۳	۱۴,۵۱۷	۳۰/۷۱

جدول ۳۳- اطلاعات پروژه در دست اجرای شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار

۷

برنامه‌های آتی



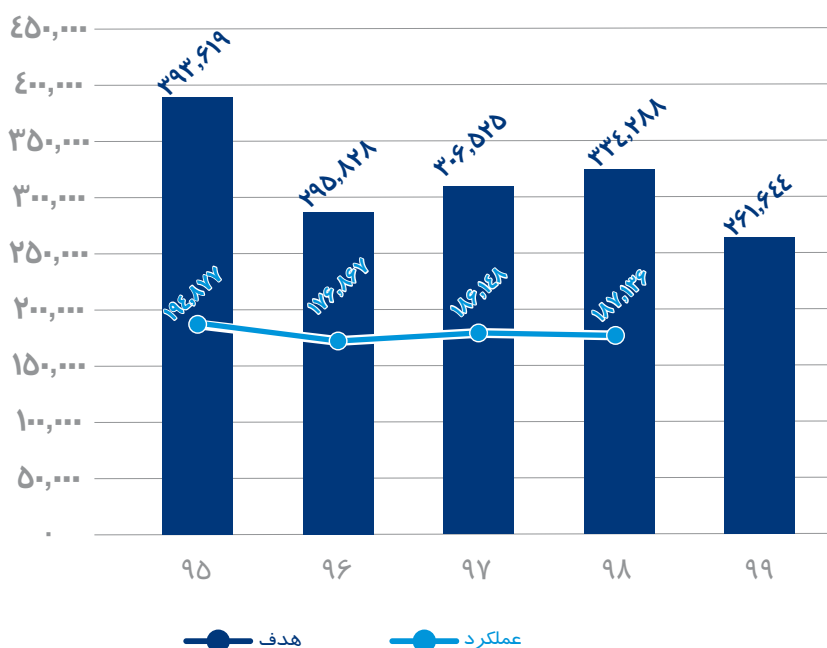
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام
برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

۷.۱ اهداف کلیدی بودجه‌بندی شده برای سال مالی آتی

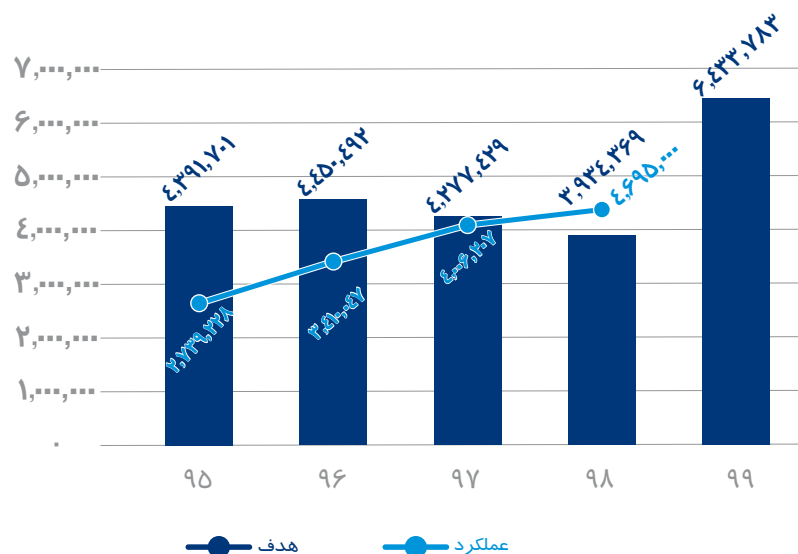
یکی از مسئولیت‌های کلیدی شرکت مادر به عنوان متولی راهبری و هدایت شرکت‌های تابعه، برنامه‌ریزی و کنترل بودجه شرکت‌های تابعه است. به عبارتی بودجه یکی از راهکارهای تبیین کمی سیاست‌ها و مبنای کنترل‌های سازمانی است. شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن باهدف شفاف‌سازی و انطباق حداکثری توانمندی‌ها و پتانسیل‌های شرکت‌های تابعه با شرایط بازار و چشم‌انداز صنعت، برنامه و بودجه سالانه شرکت‌های تابعه را تدوین می‌نماید. در بودجه مصوب شرکت‌های تابعه ضمن تعیین اهداف تولید و فروش مطلوب برای هر یک از شرکت‌های ساختمانی، برنامه تامین منابع و برآورد مصارف شرکت‌ها انجام شده و بر اساس آن، پیش‌بینی درآمد و سود و زیان شرکت تنظیم گردیده است. در این راستا ایجاد تناسب میان تولید، فروش و سود مورد انتظار از شرکت‌ها مورد توجه قرار گرفته و برای حصول اطمینان از تحقق بودجه مصوب، فعالیت‌هایی در قالب برنامه‌های اقدام تعریف و به عنوان تکالیف گروه به شرکت‌های تابعه ابلاغ شده است. موضوع ویژه‌ای که در بودجه سال مالی پیش رو مورد توجه قرار گرفته است، طرح‌ریزی نظام مدیریت منابع متمرکز باهدف ایجاد توازن در جریان نقدی شرکت‌هاست. به عبارت دیگر باتوجه به عدم توازن منابع و هزینه شرکت‌های تابعه، شرکت مادر باهدف تامین منابع برای شرکت‌هایی که برای تحقق اهداف خود با کسری منابع مواجه هستند، نظام مدیریت متمرکز منابع را راه‌اندازی نموده و راهبری می‌کند.

در ادامه روند اهداف مصوب و عملکرد تجمیعی شرکت‌های تابعه در سنوات اخیر در سه رکن اصلی بودجه شامل تولید، فروش و سودآوری ارائه شده است.



نمودار ۱۸- اهداف و عملکرد تولید شرکت‌های تابعه

برای تقویت وضعیت تولید شرکت‌ها در سال ۹۹، و پس از لحاظ نمودن شرایط واقعی پروژه‌های موجود، با جایگزینی پروژه‌های جدید و تمرکز بر تولید در آن‌ها، هدف‌گذاری تولید تدقیق شده و با تمرکز بر قابلیت تحقق آن معادل ۲۶۱,۶۴۴ مترمربع تعیین شده است. در این برنامه، تمرکز تولید بر پروژه‌های جدید بوده و پیشرفت پروژه‌های قدیمی متناسب با سوابق تولید در آن‌ها در نظر گرفته شده است.



نمودار ۱۹- اهداف و عملکرد فروش شرکت های تابعه

همانطور که در نمودار فوق مشاهده می شود، پس از تثبیت عملکرد فروش گروه روی رقم بیش از ۴,۰۰۰ میلیارد ریال طی سه سال اخیر، عملکرد فروش شرکت در سال مالی گذشته با رشد قابل توجه به رقم ۴,۶۹۵ میلیارد ریال رسید که بیش از اهداف مصوب سال مالی بوده است. بر این اساس و با در نظر گرفتن رشد قیمت ها، هدف گذاری فروش در سال مالی ۹۹ با رشد بیش از ۵۳ درصدی نسبت به سال مالی ۹۸ معادل ۶,۴۴۴ میلیارد ریال در نظر گرفته شده است.

نتیجه عملکرد گروه در دو بخش تولید و فروش، منجر به تحقق اهداف درآمدی و دستیابی به سود متناسب با آن خواهد بود که در ادامه هدف گذاری مجموعه برای تحقق سود مطلوب ارائه شده است.



اطلاعات تماس



ارتباط با شرکت

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

تلفن: ۲۲۹۱۳۵۹۰-۸

دورنگار: ۲۲۹۱۳۵۹۹

سایت اینترنتی: www.maskanco.ir

پست الکترونیکی: info@maskanco.ir

روابط سرمایه گذاران

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

تلفن: ۲۲۹۱۳۵۷۲

دورنگار: ۲۲۹۱۴۱۵۲

پست الکترونیکی: investment@maskanco.ir

اشخاص پاسخگو به سؤالات سهامداران

آقای محمود حیدری

تلفن: ۲۲۹۱۳۵۸۵

دورنگار: ۲۲۹۱۳۵۷۵

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

۹

گزارش حسابرس و بازرس قانونی و صورت‌های مالی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهام عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸



وزارت امور اقتصادی و دارایی

سازمان حسابرسی

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش نسبت به صورت های مالی

مقدمه

۱ - صورتهای مالی تلفیقی گروه و شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) شامل ترازنامه ها به تاریخ ۳۰ آذر ۱۳۹۸ و صورتهای سود و زیان و جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۳۹ توسط این سازمان، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

۲ - مسئولیت تهیه صورتهای مالی یاد شده طبق استانداردهای حسابداری، با هیئت مدیره شرکت است. این مسئولیت شامل طراحی، اعمال و حفظ کنترل های داخلی مربوط به تهیه صورتهای مالی است به گونه ای که این صورتهای عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

مسئولیت حسابرس و بازرس قانونی

۳ - مسئولیت این سازمان، اظهار نظر نسبت به صورتهای مالی یاد شده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می کند این سازمان الزامات آیین رفتار حرفه ای را رعایت و حسابرسی را به گونه ای برنامه ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف با اهمیت در صورتهای مالی، اطمینان معقول کسب شود.

حسابرسی شامل اجرای روش هایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورتهای مالی است. انتخاب روش های حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورتهای مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرهای، کنترل های داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روش های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهار نظر نسبت به اثربخشی کنترل های داخلی واحد تجاری، بررسی می شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیئت مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است.

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

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

www.audit.org.ir

نمابر: ۸۸۷۲۲۴۳۵

تلفن: ۸۲۱۸۲۱۰۰

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)**شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)**

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 مجمع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش کند.

اظهار نظر

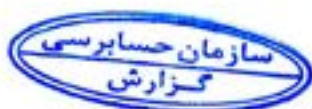
۴ - به نظر این سازمان، صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی گروه و شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) در تاریخ ۳۰ آذر ۱۳۹۸ و عملکرد مالی و جریانهای نقدی گروه و شرکت را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه‌های بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می‌دهد.

تاکید بر مطلب خاص

۵ - به شرح یادداشت‌های توضیحی ۱-۱۱ و ۲-۱۱، سه مورد از شرکتهای فرعی تلفیق شده در گروه (شرکتهای مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن، سرمایه‌گذاری مسکن تهران و سامان گستران) دارای زیان انباشته‌ای بالغ بر مبلغ ۱۰۲ میلیارد ریال می‌باشند که بیش از ۵۰ درصد سرمایه ثبت شده آنها است. اظهار نظر این سازمان بر اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

۶ - موجودی مواد و کالا و دارائیهای ثابت آسیب‌پذیر گروه و شرکت به شرح یادداشت‌های توضیحی ۶ و ۱۴، جمعاً به مبلغ ۲۵۶۰ میلیارد ریال (شرکت اصلی مبلغ ۶۱۰ میلیارد ریال) تا مبلغ ۸۸۷ میلیارد ریال (شرکت اصلی مبلغ ۳۰۸ میلیارد ریال) تحت پوشش بیمه قرار گرفته است. اظهار نظر این سازمان بر اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

۷ - به شرح یادداشت توضیحی ۱-۳۵، شرکت فرعی سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق با سازمان همیاری شهرداریهای خراسان رضوی در سال مالی قبل اقدام به انعقاد قرارداد واگذاری یک واحد تجاری از پروژه کوهسنگی به مبلغ ۱۳۵ میلیارد ریال در قبال دریافت ساختمان ۹ واحدی واقع در بلوار سجاد نموده است. در سال مالی مورد گزارش سازمان مذکور درخواست اقاله قرارداد مذکور را نموده که شرکت فرعی فوق با طرح دادخواستی در مراجع قضایی درخواست الزام طرف معامله به تحویل ملک و تنظیم سند را نموده که تا تاریخ این گزارش رأی دادگاه به تاریخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۹ به نفع شرکت فرعی صادر گردیده لیکن موضوع حل و فصل نشده است. اظهار نظر این سازمان بر اثر مفاد این بند مشروط نشده است.



گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

۸- به شرح یادداشت توضیحی ۵-۱-۸، پروژه‌های در جریان تکمیل گروه، شامل مبلغ ۲۸۹ میلیارد ریال بهای تمام شده تعداد ۷ فقره پروژه‌های در جریان تکمیل شرکت فرعی سرمایه‌گذاری مسکن جنوب می‌باشد که از سنوات قبل راكد مانده و تکمیل و تعیین تکلیف نشده است. همچنین فروش واحدهای ساختمانی تکمیل شده و آماده برای فروش به مبلغ ۱۲ میلیارد ریال و اجرایی کردن عملیات ساخت زمین‌های نگهداری شده به مبلغ ۲۵ میلیارد ریال، (موضوع یادداشت‌های توضیحی ۹ و ۱۲) به نتیجه قطعی نرسیده است. اظهارنظر این سازمان بر اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

گزارش در مورد سایر اطلاعات

۹- مسئولیت «سایر اطلاعات» با هیئت مدیره شرکت است. «سایر اطلاعات» شامل اطلاعات موجود در گزارش تفسیری مدیریت است.

اظهارنظر این سازمان نسبت به صورتهای مالی، در برگیرنده اظهارنظر نسبت به «سایر اطلاعات» نیست و نسبت به آن هیچ اطمینانی اظهار نمی‌شود.

در ارتباط با حسابرسی صورتهای مالی، مسئولیت این سازمان مطالعه «سایر اطلاعات» به منظور شناسایی مغایرت‌های با اهمیت آن با صورتهای مالی یا با اطلاعات کسب شده در فرایند حسابرسی و یا تحریف‌های با اهمیت است. در صورتیکه این سازمان به این نتیجه برسد که تحریف با اهمیتی در «سایر اطلاعات» وجود دارد، باید این موضوع را گزارش کند. در این خصوص نکته قابل گزارشی وجود نداشته است.

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

گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی

۱۰- با توجه به یادداشت توضیحی ۱۸، مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در مورد پرداخت سود تقسیم شده مصوب مجمع عمومی به صاحبان سهام ظرف مهلت مقرر قانونی بطور کامل رعایت نشده است.

۱۱- پیگیری‌های شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی مورخ ۱۵ اسفند ۱۳۹۷ صاحبان سهام در رابطه با بندهای ۸ و ۱۴ این گزارش و پیگیری‌های حقوقی در خصوص مشارکت پروژه ساختمانی تجاری مهرگان در شرکت فرعی سرمایه‌گذاری مسکن گیلان، هابیر مارکت دیلمان (یادداشت‌های توضیحی ۶-۹ و ۱-۱۶) و پیگیری وضعیت مالیاتی عملکرد و تکلیفی شرکتهای فرعی به نتیجه قطعی نرسیده است.



گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)**شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)**

۱۲- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۳-۲۷ به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت مدیره شرکت به اطلاع این سازمان رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. معاملات مذکور با رعایت تشریفات مقرر در ماده قانونی یاد شده درخصوص کسب مجوز از هیئت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری، صورت پذیرفته است. نظر این سازمان به شواهدی حاکی از این که معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.

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

گزارش در مورد سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۴- ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در موارد زیر به طور کامل رعایت نشده است:

۱۴-۱- مفاد بند ۱۰ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های پذیرفته شده مبنی بر افشای (ارائه) صورت های مالی میان دوره ای حسابرسی شده شرکت های تحت کنترل (فرعی) در مهلت مقرر.

۱۴-۲- بند ۱ ماده ۷ دستورالعمل شناسایی و ثبت نهادهای مالی فعال در بازار اوراق بهادار نزد سازمان (ضوابط و مقررات شرکت های هلدینگ) مبنی بر تخصیص حداقل ۸۰ درصد دارایی های خود به سرمایه گذاری در اوراق بهادار (توضیح اینکه در تاریخ ترازنامه میزان سرمایه گذاری های یاد شده معادل ۶۸ درصد می باشد).

۱۴-۳- مفاد ماده ۵ دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده در بورس در خصوص پرداخت سود تقسیم شده مصوب مجمع عمومی صاحبان سهام طبق برنامه اعلام شده و با رعایت مهلت قانونی (مندرج در ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت).

۱۴-۴- مفاد ماده ۴۲ دستورالعمل حاکمیت شرکتی در خصوص افشای حقوق و مزایای مدیران اصلی در گزارش تفسیری مدیریت.



گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

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

۲۱ بهمن ۱۳۹۸

سازمان حسابرسی

سید اکبر موسوی داور

سید صمد میر حسینی مطلق

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

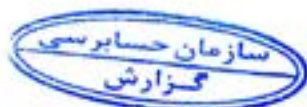
صورت سود و زیان تلفیقی

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸

پایانست	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	
درآمدهای عملیاتی	۲۶	۶,۲۶۶,۷۳۷	میلیون ریال
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	۲۷	(۵,۲۲۵,۵۶۴)	
سود ناخالص		۱,۰۴۱,۱۷۳	
درآمدهای عملیاتی - سود حاصل از سرمایه گذاریها	۲۸	۶۳۹,۲۰۹	۴۷,۱۷۸
هزینه های فروش، اداری و عمومی	۲۹	(۵۴۸,۷۵۸)	(۴۳۲,۲۲۸)
سایر اقلام عملیاتی	۳۰	۴۷۹,۳۰۹	۱۷۹,۵۰۱
سهم گروه از سود شرکت های وابسته	۱۱-۳-۲	۶۱,۳۰۸	۱۸,۵۹۶
سود عملیاتی		۶۴۱,۱۶۸	(۱,۱۶,۹۵۳)
هزینه های مالی	۳۱	(۵۹۰,۲۱۴)	۸۵۴,۲۲۰
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۳۲	(۲۹,۴۸۰)	۱,۶۳۴,۷۰۸
سود قبل از مالیات		(۶۱۹,۶۹۳)	(۵۳۷,۰۸۲)
مالیات بر درآمد	۱۷	۱,۰۱۵,۰۱۴	۱۳۷,۰۲۴
سود خالص		(۴۴,۴۶۸)	۴۵۴,۱۶۰
سهم اقلیت از سود(زیان) خالص		۹۶۸,۵۴۶	(۴۴,۵۸۳)
سود خالص قابل انتساب به صاحبان سهام شرکت اصلی		۱۱۸,۵۸۰	۴۰۹,۵۷۷
سود(زیان) پایه هر سهم:		۸۴۹,۹۶۶	۲۷,۸۲۵
عملیاتی-ریال		۲۳۱	۱۲۰
غیر عملیاتی-ریال		(۷۷)	(۵۱)
سود(زیان) پایه هر سهم-ریال	۳۳	۱۵۴	۶۹
گردش حساب سود انباشته تلفیقی			
سود خالص		۹۶۸,۵۴۶	۴۰۹,۵۷۷
سود انباشته در ابتدای سال		۲۱۴,۳۹۵	۲۰۰,۵۵۹
سود سهام مصوب		(۱۶۴,۳۹۱)	(۳۵۲,۳۴۹)
سود قابل تخصیص		۵۰,۰۰۴	(۱۵۱,۶۹۰)
اندوخته قانونی	۲۴	(۵۵,۵۰۶)	۲۵۷,۸۸۷
سود انباشته پایان سال		۹۶۳,۰۴۴	(۴۳,۴۹۳)
سهم اقلیت از زیان انباشته	۲۵	(۲۹۷,۲۷۹)	۲۱۴,۳۹۵
سود انباشته قابل انتساب به صاحبان سهام شرکت اصلی		۱,۲۶۰,۳۲۳	(۳۳۳,۶۷۵)
			۵۴۸,۰۷۰

از آنجائیکه اجرای تشکیل دهنده سود و زیان جامع محدود به سود سال مالی است، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

یادداشت های توضیحی بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است.



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد تلفیقی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸

سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	تفاوت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۸۸.۷۸۵	۸۵۳.۳۷۱	۳۴	فعالیت‌های عملیاتی:
			جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی
			بازده سرمایه‌گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی:
(۵۲۵.۴۷۳)	(۵۹۰.۲۱۴)	۳۱	سود پرداختی بابت تسهیلات مالی
(۸۰.۴۳۱)	(۱۱۳.۶۳۱)	۱۸-۱	سود سهام پرداختی به سهامداران شرکت اصلی
(۱۰۲.۴۹۳)	(۸۹.۷۷۶)	۱۸-۱	سود سهام پرداختی به سهامداران اقلیت
(۷۰۸.۳۸۶)	(۷۹۳.۶۲۱)		جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه‌گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی
			مالیات بر درآمد:
(۴۰.۴۵۵)	(۵۰.۴۰۵)	۱۷	مالیات بر درآمد پرداختی
			فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:
(۱۵۵.۵۷۴)	(۵۱.۷۰۴)		وجه پرداختی جهت خرید داراییهای ثابت مشهود
۷۴.۴۰۴	۴.۷۶۰		وجه حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود
(۲.۸۳۰)	(۹۷۵)		وجه پرداختی جهت خرید داراییهای نامشهود
۳۷۱	۳۴		وجه حاصل از فروش داراییهای نامشهود
۲۳۷.۶۰۱	۵۲.۲۵۱		وجه دریافتی جهت فروش سرمایه‌گذاری در املاک
۰	۲۵۵.۰۳۰		وجه حاصل از فروش داراییهای غیر جاری نگهداری شده برای فروش
(۲۷۰.۷۸)	(۸۰.۸۹۵)		وجه پرداختی بابت تحمیل سرمایه‌گذاری بلند مدت
۷۹.۱۰۰	۴.۵۱۳		وجه حاصل از فروش سرمایه‌گذاری بلند مدت
۳۳۵.۹۹۴	۱۸۳.۰۱۴		جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
(۳۳۳.۹۶۲)	۱۹۲.۳۵۹		جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی
			فعالیت‌های تأمین مالی:
۱۰۲.۸۶۵	۱۰.۴۷۴		وجه حاصل از افزایش سرمایه شرکت‌های فرعی-سهیم اقلیت
۰	(۱.۶۵۹)		وجه پرداختی بابت تحمیل سهام شرکت اصلی توسط شرکت‌های فرعی
۷۶۵.۵۳۵	۵۸۴.۱۹۹		دریافت تسهیلات مالی
(۳۵۳.۴۳۳)	(۷۵۸.۶۶۷)		بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی
۵۱۴.۹۵۷	(۱۶۵.۶۵۳)		جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تأمین مالی
۱۹۰.۹۹۵	۲۶.۷۰۶		خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد
۱۸۵.۳۵۰	۳۷۶.۹۱۶		موجودی نقد در ابتدای سال
۵۷۱	۲		تأثیر تغییرات نرخ ارز
۳۷۶.۹۱۶	۴۰۳.۶۲۴		موجودی نقد در پایان سال
۲۷۴.۲۱۹	۳۴۴.۵۰۵	۳۴-۱	مبادلات غیر نقدی

یادداشت‌های توضیحی بخش جدایی‌ناپذیر صورتهای مالی است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره

برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	پایانیت	پیش ها و حقوق صاحبان سهام	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۳۹۸/۰۹/۳۰	پایانیت	دارایی ها
صندوق ریال	صندوق ریال		پیش های جاری	صندوق ریال	صندوق ریال		دارایی های جاری
۳۳,۶۴۴	۷۳,۶۱۰	۱۶	برداشت های جاری و غیر جاری	۱۳۰,۱۸۰	۹,۱۳۹	۴	دارایی های جاری
۴۳۷	۴۸۴	۱۷	مخارج پرداختی	۱۰۰,۱۱۵	۴۳,۶۱۰	۴	موجودی نقد
۴۰,۹۴۵	۱۴۴,۶۵۰	۱۸	سود سهام پرداختی	۴,۱۸۸,۱۰۰	۱,۸۱۴,۴۴۴	۵	سرمایه گذار سهامی کوکب حدت
۵۵,۶۱۰	۴۳,۵۷۸	۱۹	تسهیلات مالی	۱۷۷,۵۵۵	۵۳,۹۴۶	۶	دریافت های جاری و غیر جاری
۳۸,۹۸۹	۷۵,۶۴۷	۲۰	پیش دریافت ها	۴,۹۱۱	۷۳,۳۷۸	۷	موجودی مواد و ۳۳
							پیش پرداخت ها
۸۳۱,۰۳۴	۶۵۹,۰۵۸		جمع پیش های جاری	۲,۳۹۴,۰۷۹	۲,۸۶۰,۹۴۵		جمع دارایی های جاری
۱۷,۱۹۷	۲۵,۰۰۶	۲۱	پیش های غیر جاری	۱۹,۴۶۱	۵,۰۰۹	۵-۴	دارایی های غیر جاری
			ذخیره برای پایبندی ضمانت کارکنان	۵,۳۳۴,۴۸۳	۵,۰۳۹,۴۰۹	۱۱	دریافت های نقد حدت
				۱,۲۵۹	۶۵۶	۱۳	سرمایه گذار سهامی پشه حدت
				۸۸,۴۹۴	۸۸,۴۹۷	۱۴	دارایی های نامشهود
							دارایی های ثابت مشهود
۱۷,۱۹۷	۲۵,۰۰۶		جمع پیش های غیر جاری	۵,۳۳۴,۴۹۷	۵,۱۱۸,۰۰۱		جمع دارایی های غیر جاری
۸۴۸,۴۳۱	۶۸۴,۰۶۴		جمع پس ها				
۵,۵۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	۲۲	حقوق صاحبان سهام				
۴۳۴,۴۳۴	۴۸۸,۱۱۷	۲۳	سرمایه				
۱,۰۰۴,۴۳۴	۱,۰۰۴,۴۳۵		ذخیره نقدی				
			سود انباشته				
۶,۹۱۷,۴۴۵	۷,۳۹۴,۹۷۴		جمع حقوق صاحبان سهام				
۷,۳۵۵,۶۱۷	۷,۹۱۳,۰۶۱		جمع پیش ها و حقوق صاحبان سهام	۷,۳۵۵,۶۱۷	۷,۹۱۳,۰۶۱		جمع دارایی ها



با استناد به توضیحات پیش چنانچه اعلام می شود، درج شده است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت سود و زیان

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸

پایانست	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰
	میلیون ریال	میلیون ریال
درآمدهای عملیاتی - سود حاصل از سرمایه گذاریها	۲۸	۲۵۰,۶۲۷
هزینه های فروش، اداری و عمومی	۲۹	(۱۸۵,۹۲۹)
سایر اقلام عملیاتی	۳۰	۹۰,۱۷۶
سود عملیاتی		۳۶۸,۴۷۸
هزینه های مالی	۳۱	(۴۵,۲۱۳)
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۳۲	۳,۲۴۹
سود قبل از مالیات		۴۱۹,۹۱۰
مالیات بر درآمد	۱۷-۲	(۳۸۳)
سود خالص		۴۱۵,۳۹۸
سود پایه هر سهم:		
عملیاتی-ریال		۹۶
غیر عملیاتی-ریال		(۸)
سود پایه هر سهم-ریال	۳۳	۸۸

گردش حساب سود انباشته

سود خالص	۴۱۵,۳۹۸	۴۸۷,۵۲۷
سود انباشته ابتدای سال	۱,۰۵۴,۲۲۳	۱,۰۲۹,۵۷۴
سود سهام منسوب	(۱۱۰,۰۰۰)	(۲۷۵,۰۰۰)
سود قابل تخصیص	۹۴۴,۲۲۳	۷۵۴,۵۷۴
اندوخته قانونی	۱,۴۳۱,۷۵۰	۱,۰۶۹,۹۷۲
سود انباشته پایان سال	۱,۴۰۷,۳۵۵	۱,۰۵۴,۲۲۳

از آنجا که اجرای تشکیل دهته سود و زیان جامع محدود به سود سال مالی است، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.
پایانتهای توضیحات بخش جذابی تأیید صورتهای مالی است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

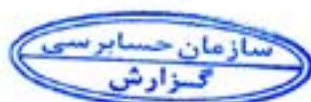
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۸

پایان سال	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰	تفاوت
	میلیون ریال	میلیون ریال	
فعالیت‌های عملیاتی:			
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی	۳۴	(۵,۱۸۶)	۶۳,۴۳۰
بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی:			
سود پرداختی بابت تسهیلات مالی	۳۱	(۳۶,۴۳۵)	(۴۰,۲۳۴)
سود سهام پرداختی به سهامداران	۱۸-۱	(۱۱۳,۶۳۱)	(۸۰,۳۳۱)
جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی		(۱۵۰,۰۶۶)	(۱۲۰,۵۵۵)
مالیات بر درآمد:			
مالیات بر درآمد پرداختی			
فعالیت‌های سرمایه گذاری:			
وجود پرداختی جهت خرید داراییهای ثابت مشهود	۱۴	(۱,۷۷۱)	(۴۴۱)
وجود حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود		۱۵۹	-
وجود پرداختی بابت تحصیل دارائی نامشهود		(۱۳)	(۶۲۵)
وجود حاصل از فروش سرمایه گذاری بلندمدت		۳۶۰,۰۴۳	-
وجود پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاری بلندمدت		(۳۶,۰۴۵)	(۷,۳۰۱)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری		۲۲۲,۳۷۳	(۸,۳۶۷)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی		۷۷,۱۲۱	(۶۵,۴۹۳)
فعالیت‌های تأمین مالی:			
دریافت تسهیلات مالی			۱۰۵,۰۰۰
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی		(۸۱,۰۰۰)	(۳۰,۰۰۰)
جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تأمین مالی		۲۴,۰۰۰	۷۵,۰۰۰
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد		(۳,۸۷۹)	۹,۵۰۸
موجودی نقد در ابتدای سال		۱۳,۰۱۸	۳,۵۱۰
موجودی نقد در پایان سال		۹,۱۳۹	۱۳,۰۱۸
مبادلات غیر نقدی	۳۳-۱	۷۷۸,۲۹۳	۴۹۱,۶۹۹

یادداشت‌های توضیحی بخش جذابی ناپذیر صورتهای مالی است .



۱۰ گواهینامه‌ها



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام
برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام

برای سال منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۸





انجمن تخصصی مهندسی سازه
و فلزات
سازموسولاد

IRAN: Tehran - Autumn 2017
International
2017
National
CONFERENCE OF
Steel & Structure



لی تقدیر

شرکت سپیدکداری مسکن دانش و مهارت فراوان را با برگزاری کارگاه تخصصی و همایش ملی سازه فلزی در حوزه سازه فلزی سال ۱۳۹۵ که در تهران برگزار شد، به نمایش گذاشت. این کارگاه تخصصی به منظور ارتقای دانش و مهارت مهندسان و متخصصان سازه فلزی برگزار شد و با حضور اساتید برجسته و متخصصان این حوزه، مباحث مهم و روزآمد این حوزه مورد بحث و تبادل نظر قرار گرفت. این کارگاه تخصصی به دلیل اهمیت و ضرورت برگزاری در زمینه سازه فلزی و به منظور ارتقای دانش و مهارت مهندسان و متخصصان این حوزه، به نمایش گذاشت. این کارگاه تخصصی به منظور ارتقای دانش و مهارت مهندسان و متخصصان این حوزه، به نمایش گذاشت.

دکتر سید علی سجادی
رئیس هیئت مدیره مسکن



دکتر سید علی سجادی
رئیس هیئت مدیره مسکن

website : www.issconf.ir | Email: info@issconf.ir







مسکن خوش زندگی را می‌سازد



نشانی: تهران، بلوار میرداماد، خیابان
شاه نظری، نبش خیابان ششم، شماره ۸
تلفن: ۰۲۱-۲۲۹۱۳۵۹۰
www.maskanco.ir
info@maskanco.ir

