

گزارش هیئت مدیره
به مجمع عمومی عادی
سالانه صاحبان سهام
برای سال مالی منتهی
به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰





فهرست

۱. **پیش‌گفتار**..... ۳
- ۱,۱ مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام..... ۴
- ۱,۲ گزیده اطلاعات تلفیقی..... ۵
- ۱,۳ گزیده اطلاعات شرکت..... ۶
۲. **نقشه راه شرکت**..... ۷
- ۲,۱ مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان..... ۸
- ۲,۲ برنامه استراتژیک شرکت..... ۲۰
- ۲,۳ همسوسازی ساختار با استراتژی‌ها و تحلیل سازماندهی گروه..... ۲۵
- ۲,۴ انتخاب سبک سرپرستی گروه..... ۲۶
- ۲,۵ ریسک..... ۲۷
- ۲,۶ مرور کلی بر عملکرد..... ۲۸
۳. **درباره شرکت**..... ۲۹
- ۳,۱ تاریخچه و معرفی شرکت..... ۳۰
- ۳,۲ ترکیب نیروی انسانی..... ۳۱
- ۳,۳ سرمایه و ترکیب سهامداران..... ۳۳
- ۳,۴ شرکت از منظر بورس اوراق بهادار..... ۳۵
- ۳,۵ محیط حقوقی..... ۳۸
۴. **عملکرد شرکت**..... ۳۹
- ۴,۱ زنجیره ارزش فعالیت گروه..... ۴۰
- ۴,۲ مدیریت فرآیندهای کسب و کار..... ۴۱
- ۴,۳ هوشمندسازی..... ۴۳
- ۴,۴ عملکرد تولید..... ۴۴
- ۴,۵ عملکرد فروش..... ۵۳
- ۴,۶ عملکرد مالی و منابع انسانی..... ۵۸
- ۴,۷ عملکرد راهبری و توسعه‌ای..... ۶۷
۵. **نظام راهبری**..... ۹۵
- ۵,۱ مشخصات و سوابق اعضاء هیئت مدیره و مدیرعامل..... ۹۶
- ۵,۲ جلسات هیئت مدیره..... ۹۷
- ۵,۳ کمیته‌های تخصصی هیئت مدیره..... ۹۷
- ۵,۴ حسابرس مستقل و بازرس قانونی..... ۹۷
- ۵,۵ مشخصات مدیران..... ۹۸
- ۵,۶ اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع..... ۹۹
- ۵,۷ پیشنهاد هیئت مدیره برای تقسیم سود..... ۱۰۰
۶. **پرتفوی سرمایه‌گذاری**..... ۱۰۱
۷. **برنامه‌های آتی**..... ۱۱۷
- ۷,۱ اهداف کلیدی بودجه‌بندی شده برای سال مالی آتی..... ۱۱۸
۸. **اطلاعات تماس با شرکت**..... ۱۲۰
۹. **گزارش حسابرس و بازرس قانونی و صورت‌های مالی**..... ۱۲۱
۱۰. **گواهینامه‌ها و تقدیرنامه‌های شرکت**..... ۱۳۱



شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

پیش گفتار





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

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 واقعیت های 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 ۱۴۰۰/۱۱/۲۳ به تأیید هیئت مدیره رسیده است.

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار مصوب آذر ماه ۱۳۸۴، بدینوسیله گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ 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.



شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی
هادی کههولی
عضو هیئت مدیره



شرکت سرمایه گذاری خوارزمی
حسن عابدی
نائب رئیس هیئت مدیره



بانک مسکن
علیرضا دمیرچی
رئیس هیئت مدیره



شرکت گروه مالی بانک مسکن
یاسر امامی
عضو هیئت مدیره و مدیر عامل



شرکت عمرانی مسکن گستر
محمدحسن پیشرو
عضو هیئت مدیره



۱,۲ گزیده اطلاعات تلفیقی

(تجدید ارائه شده)

	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰
(الف) اطلاعات عملکرد مالی در پایان سال مالی (میلیون ریال):			
درآمدهای عملیاتی	۵,۲۹۰,۰۴۵	۸,۵۶۵,۰۴۵	۱۱,۴۴۲,۰۸۷
سود عملیاتی	۱,۶۳۴,۷۰۸	۳,۴۶۵,۳۲۰	۲,۷۹۶,۰۳۸
سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی	(۲۹,۴۸۰)	۵۷,۲۶۶	۵۳,۴۱۸
سود (زیان) خالص - پس از کسر مالیات	۹۶۸,۵۴۶	۲,۷۶۹,۴۷۴	۲,۱۶۹,۶۳۴
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی	۷۰۴,۹۳۰	۱۷۴,۵۷۱	(۵۲۸,۷۵۰)
(ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال مالی (میلیون ریال):			
جمع دارایی‌ها	۱۷,۴۱۲,۸۲۲	۲۳,۶۸۳,۷۹۵	۳۰,۷۷۲,۲۴۰
جمع بدهی‌ها	۸,۴۸۳,۴۸۷	۱۱,۵۸۳,۸۸۵	۱۷,۲۱۱,۸۶۸
سرمایه ثبت شده	۵,۵۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰
جمع حقوق مالکانه	۸,۹۲۹,۳۳۵	۱۲,۰۹۹,۹۱۰	۱۳,۵۶۰,۳۷۲
(ج) نرخ بازده (درصد):			
نرخ بازده دارایی‌ها	۶	۱۳	۸
نرخ بازده حقوق مالکانه	۱۲	۲۶	۱۷
(د) اطلاعات مربوط به هر سهم:			
تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سود پایه هر سهم قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی - ریال	۱۵۴	۴۵۴	۲۹۱
آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش - ریال	۳,۳۷۲	۵,۱۸۰	۲,۸۷۹
ارزش دفتری هر سهم - ریال	۱,۶۲۴	۲,۲۰۰	۲,۴۶۶
نسبت قیمت به درآمد هر سهم - مرتبه	۲۲	۱۱	۱۰
(ه) سایر اطلاعات:			
تعداد کارکنان (نفر) در پایان سال	۶۹۴	۷۲۳	۸۲۰

جدول ۱- گزیده اطلاعات تلفیقی

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سازنده صاحبان سهام



۱,۳ گزیده اطلاعات شرکت اصلی

۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	
			الف) اطلاعات عملکرد مالی در پایان سال مالی (میلیون ریال):
۶۲۵,۶۲۷	۱,۸۴۴,۸۳۶	۸۸۲,۲۶۵	درآمدهای عملیاتی (سود سرمایه گذاری ها)
۵۲۹,۸۷۴	۱,۷۱۰,۹۹۶	۶۱۵,۴۶۵	سود عملیاتی
۳,۲۴۹	۴,۱۲۰	۳,۴۵۳	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۴۸۷,۵۲۷	۱,۷۰۹,۴۸۱	۵۷۴,۸۶۴	سود خالص - پس از کسر مالیات
(۵,۱۸۶)	(۴۳۶,۳۸۷)	(۵۳,۴۲۶)	جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی
			ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال مالی (میلیون ریال):
۷,۹۷۹,۰۳۶	۹,۳۱۰,۱۶۶	۹,۶۷۱,۲۵۰	جمع دارایی ها
۶۸۴,۰۶۴	۳۶۰,۷۱۳	۶۹۶,۹۳۳	جمع بدهی ها
۵,۵۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۷,۲۹۴,۹۷۲	۸,۹۴۹,۴۵۳	۸,۹۷۴,۳۱۷	جمع حقوق مالکانه
			ج) نرخ بازده (درصد):
۶	۲۰	۶	نرخ بازده دارایی ها
۷	۲۱	۶	نرخ بازده حقوق مالکانه
			د) اطلاعات مربوط به هر سهم:
۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
۸۸	۳۱۱	۱۰۵	سود هر سهم - ریال
۱۰	۱۰۰	-	سود نقدی هر سهم - ریال
۳,۳۷۲	۵,۱۸۰	۲,۸۷۹	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش - ریال
۱,۳۲۶	۱,۶۲۷	۱,۶۳۲	ارزش دفتری هر سهم - ریال
۳۸	۱۷	۲۸	نسبت قیمت به درآمد هر سهم - مرتبه
			ه) سایر اطلاعات:
۸۵	۹۲	۹۹	تعداد کارکنان (نفر) در پایان سال

جدول ۲- گزیده اطلاعات شرکت اصلی

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام



شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سازنده صاحبان سهام

۷

۲

نقشه راه شرکت





۲,۱ مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان

ماهیت کسب و کار و جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویت‌های دولت‌ها و سیاست‌گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین قوی با سایر بخش‌های اقتصادی به‌عنوان یکی از بخش‌های اصلی محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه‌ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش‌های وابسته می‌شود. در تصویری کلی :

● ۳۵ تا ۵۰ درصد سرمایه‌گذاری کشور

● ۷۰ درصد ارزش موجودی سرمایه کشور

● ۵ تا ۱۲ درصد ارزش افزوده کشور

● ۱۰ درصد اشتغال کشور

مربوط به بخش ساختمان و مستغلات بوده است. چنین ارتباط گسترده‌ای بین صنعت ساختمان و اقتصاد کلان موجب شده که از سال ۱۳۹۷ به بعد و همزمان با تنزل رشد اقتصادی، فعالیت در بخش ساختمان با رکود مواجه گردد. نکته قابل توجه اینکه این رخداد علیرغم جهش قابل ملاحظه در سطح معاملات و قیمت به‌وقوع پیوسته است.

بر اساس آمار بانک مرکزی، تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه و به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ از ۷,۲۸۹ هزار میلیارد ریال در شش ماهه اول سال ۱۳۹۹ به ۷,۵۳۱ هزار میلیارد ریال در نیمه نخست سال ۱۴۰۰ افزایش یافته که گویای رشد ۳,۳ درصدی است. ارزش افزوده بخش ساختمان در نیمه نخست ۱۴۰۰ به قیمت پایه و به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵، در حدود ۳۰۳ هزار میلیارد ریال بوده و سهم آن از کل تولید ناخالص داخلی کشور ۴ درصد است. ارزش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مناطق شهری به قیمت‌های جاری طی شش ماهه اول سال ۱۴۰۰ نسبت به

دوره مشابه سال قبل ۴۷,۱ درصد افزایش یافته است که با اعمال شاخص‌های قیمت متناظر و تعدیل رقم مذکور، نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ معادل ۱۹,۳- درصد برآورد می‌گردد. در نهایت با در نظر گرفتن این رقم و ارزش افزوده ساختمان‌های دولتی، نرخ رشد بخش ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ طی دوره زمانی مذکور ۱۶/۹- درصد برآورد می‌شود.

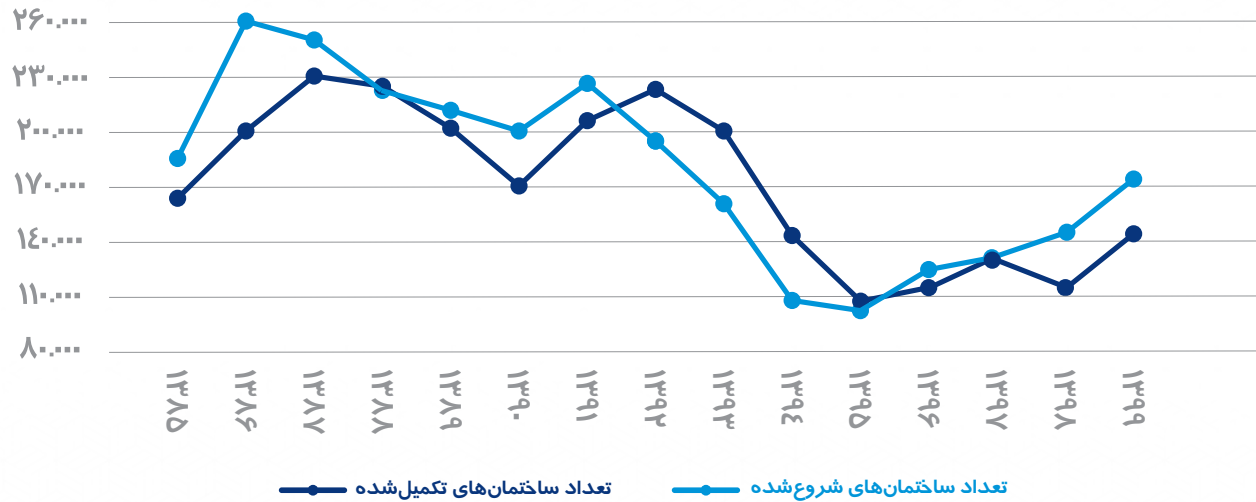




بررسی روند سال‌های گذشته

کاهش‌ی داشته است، اما در سال ۹۶ رشد قابل توجهی داشته و روند افزایشی آن با شیبی ملایم تر، تا سال ۹۷ ادامه یافته است. آخرین آمار ارائه شده توسط بانک مرکزی نیز نشان می‌دهد در نیمه نخست سال ۱۴۰۰، آمار پروانه‌های صادره در کل کشور کاهش حدوداً ۲۶ درصدی نسبت به زمان مشابه سال قبل داشته است.

با نگاه کلی به بازار مسکن و ساختمان در دهه ۹۰ می‌توان گفت که از سال ۹۲ این بازار 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



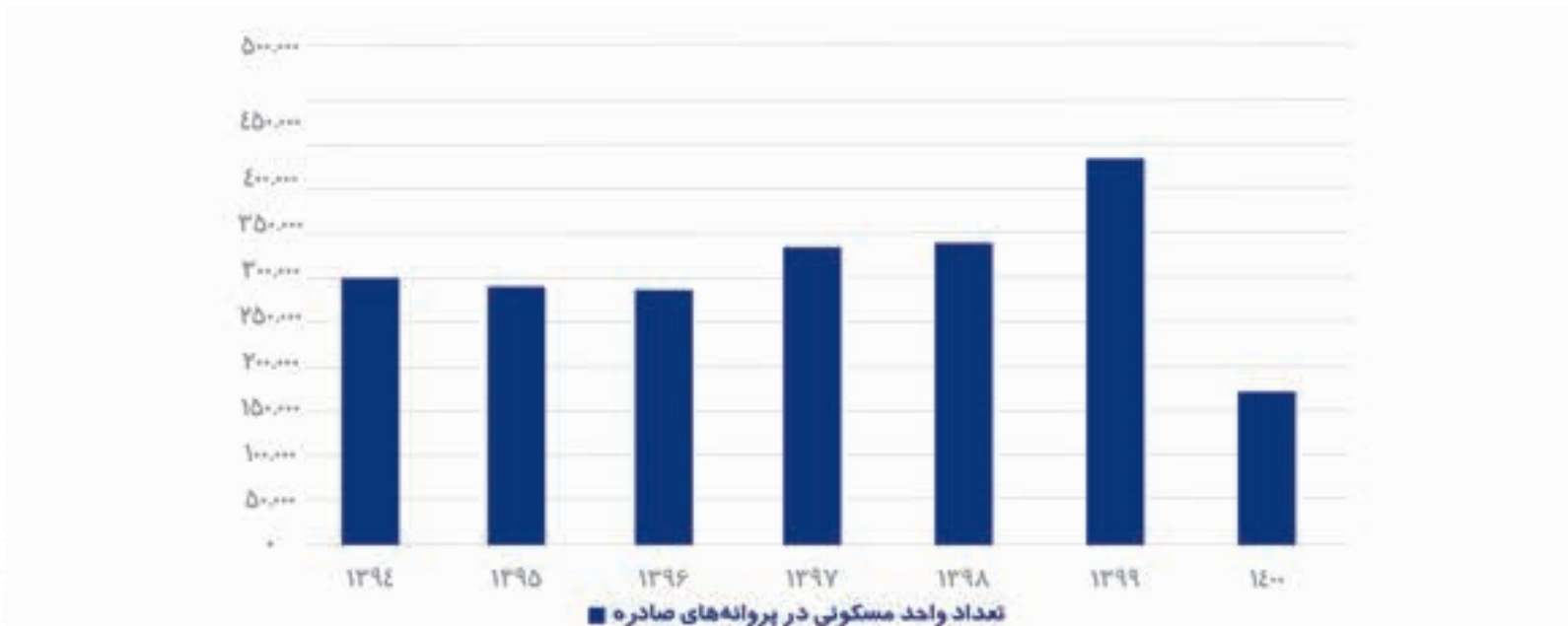
نمودار ۱- تعداد ساختمان‌های شروع و تکمیل شده در سال‌های مختلف (منبع: بانک مرکزی)



آمار دیگری که می‌تواند نمایی از بازار را در اختیار بگذارد، آمار تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های صادر شده توسط شهرداری‌های کشور جهت احداث ساختمان مسکونی می‌باشد.

همان‌گونه که مشاهده می‌شود، تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه‌های صادره در سال ۱۳۹۸ نسبت به سال قبل از آن روند افزایشی داشته است.

این روند در سال ۱۳۹۹ با شیب بیشتری ادامه یافته است. همچنین با توجه به آمار منتشر شده، تا نیمه نخست سال ۱۴۰۰ تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه‌های صادره معادل ۱۷۰,۹۲۸ واحد بوده است.



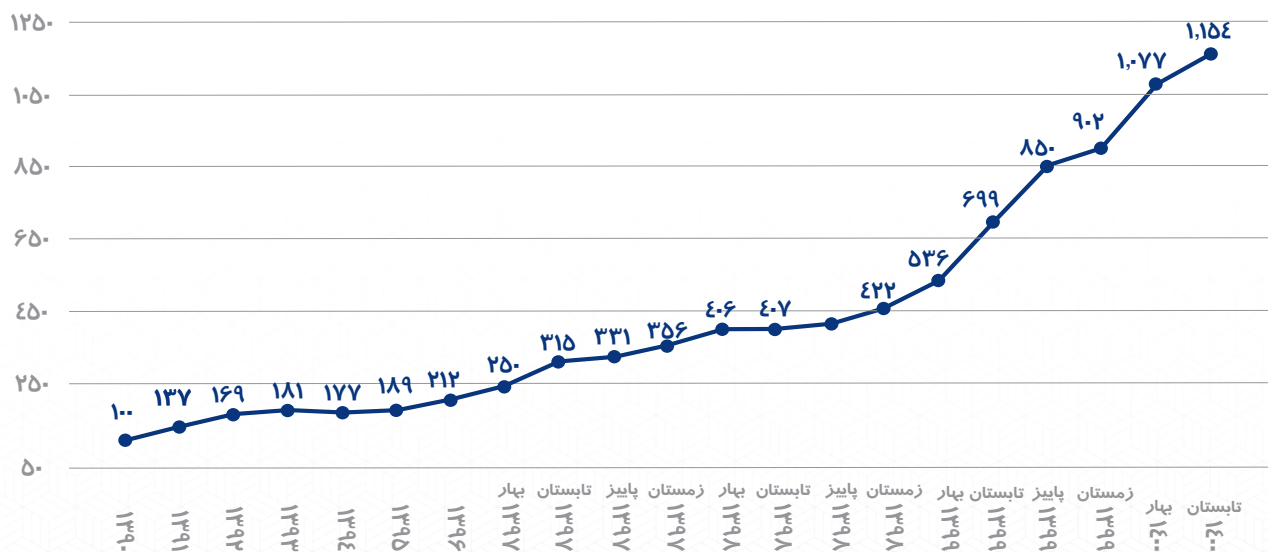
نمودار ۳- تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های صادره توسط شهرداری‌های کشور (منبع: مرکز آمار ایران)



تحولات بازار در سال مالی گذشته



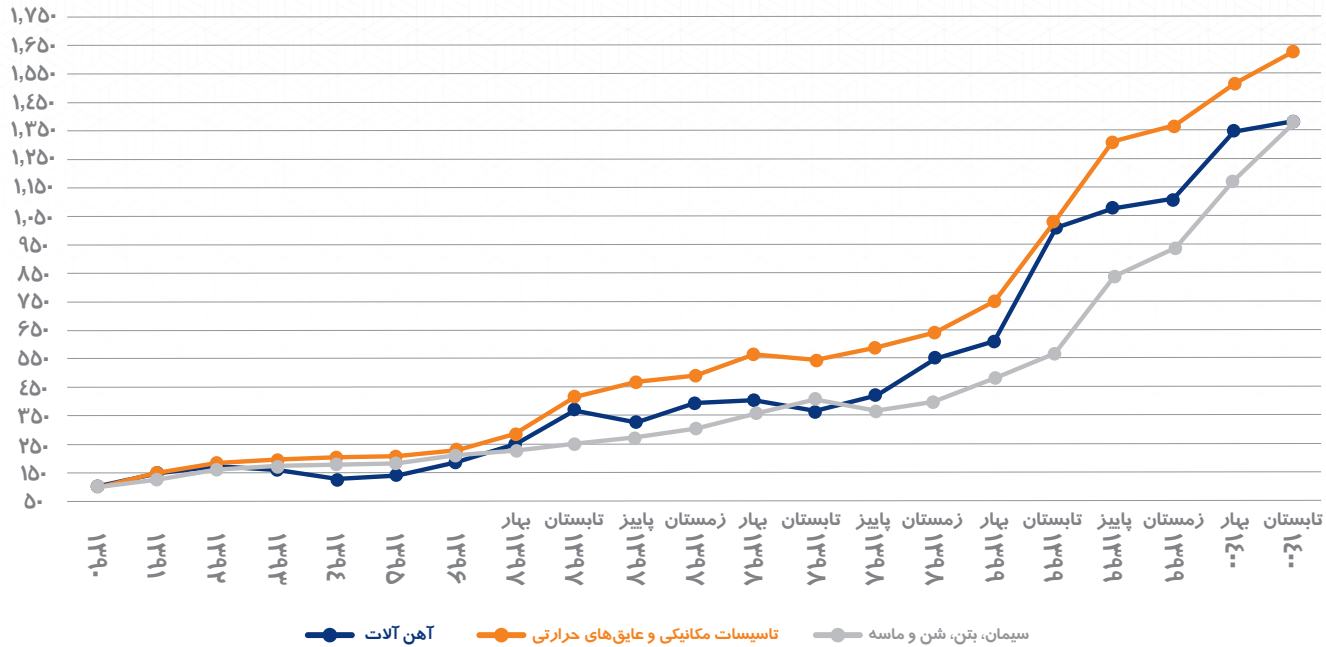
از آذر ماه ۱۳۹۷، همچنان روند رو به رشد نرخ ارز برقرار بوده است؛ به نحوی که بهای هر دلار آمریکا از ۱۰۳,۵۰۰ ریال در ۳۰ آذر ۱۳۹۷ به بیش از ۱۲۸,۵۰۰ ریال در ۳۰ آذر ۱۳۹۸ رسیده که نشان از رشد بیش از ۲۴ درصدی نرخ ارز دارد. از سوی دیگر روند افزایشی نرخ ارز تا زمان کنونی (بهمن ماه ۱۴۰۰) ادامه داشته و به بیش از ۲۷۵,۰۰۰ ریال رسیده است. این تغییر باعث رشد بیش از پیش بهای نهاده‌های ساختمانی در کشور شده است؛ به نحوی که روند شاخص کل قیمت نهاده‌های ساختمانی به شکل نمودار زیر بوده است.



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



همچنین شاخص بهای آهن آلات، تاسیسات مکانیکی و عایق حرارتی و بتن، شن و ماسه نیز مطابق نمودار زیر بوده است.



نمودار ۵- شاخص قیمت گروه آهن آلات، تاسیسات مکانیکی و عایق‌های حرارتی، سیمان، بتن، شن و ماسه ساختمان‌های مسکونی شهر تهران بر مبنای سال پایه ۹۰

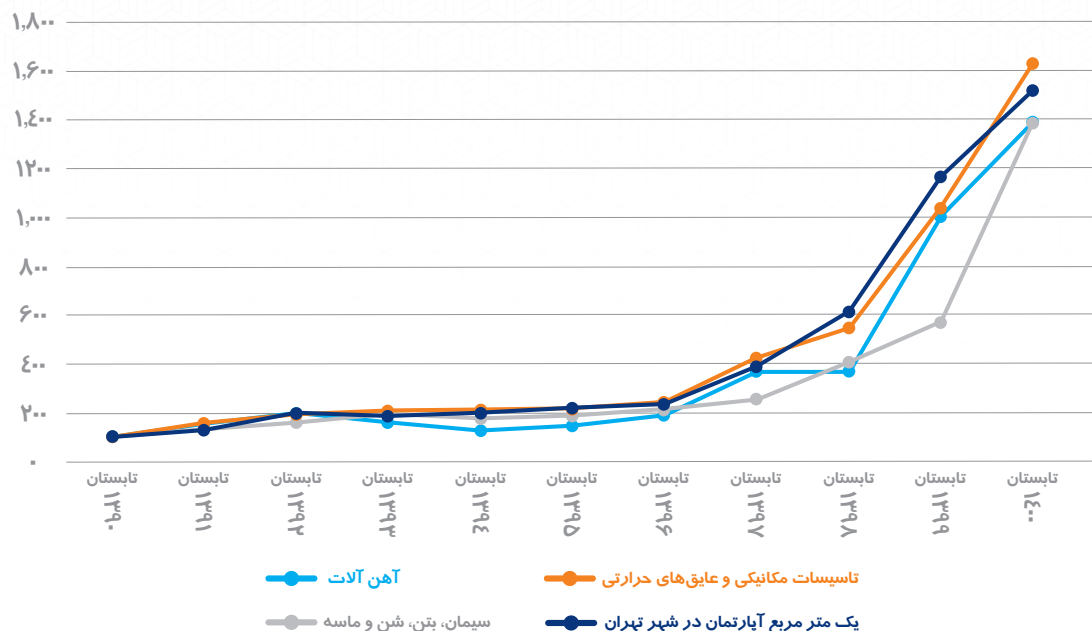


همانگونه که مشاهده می‌گردد، آخرین بار در نیمه اول سال ۹۸ شاخص بهای آهن آلات، تاسیسات مکانیکی و عایق‌های حرارتی روند کاهشی را تجربه نموده است؛ این در حالیست که پس از آن زمان، این شاخص‌ها از تابستان همان سال تا به امروز رشد قابل توجهی داشته‌اند. در عین حال شاخص بهای سیمان، بتن، شن و ماسه به صورت مستمر در ماه‌های گذشته در حال رشد بوده است و به جز در یک مقطع در پاییز ۹۸ تا کنون روند کاهشی نداشته است. شاخص‌های مذکور از بهار تا پاییز ۱۳۹۹ با شیب بالایی روند صعودی خود را طی نموده و این روند را در زمستان همان سال با شیب کمتری حفظ نموده است. داده‌ها حاکی از ادامه این روند صعودی تا نیمه نخست سال ۱۴۰۰ می‌باشد.



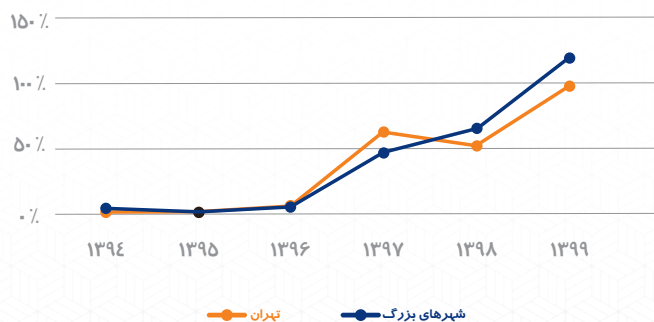
مطابق نمودار ذیل و با مقایسه شاخص بهای یک متر مربع آپارتمان مسکونی در شهر تهران با شاخص بهای نهاده‌های اصلی ساختمانی کشور می‌توان

نتیجه گرفت که شیب رشد قیمت مسکن در سال ۱۴۰۰ از رشد نهاده‌های تولید کمتر بوده و نشانه‌های دیگری از ورود بازار مسکن به رکود می‌باشد.



نمودار ۶- نرخ بازده بازارهای سرمایه‌ای سال مالی ۱۳۹۰ تا ۱۴۰۰ منابع: (بورس: سازمان بورس و اوراق بهادار، مسکن: گزارشات بانک مرکزی، ارز و طلا: صرافی‌های مجاز)

نهاده زمین نیز در سالین اخیر تحت تاثیر تلاطمات اقتصادی روندی صعودی را تجربه کرده است. بر اساس آمارهای ارائه شده توسط بانک مرکزی شاخص قیمت زمین در شهرهای بزرگ کشور در سال ۱۳۹۷ بیش از ۴۰ درصد رشد یافته است. این رقم در سالین بعد به ۶۰ و ۱۲۰ درصد افزایش یافته است. ارقام اولیه از شاخص بهای زمین حاکی از رشد ۷۲ درصدی در شاخص بهای زمین در نیمه اول سال ۱۴۰۰ نسبت به مدت مشابه سال ۱۳۹۹ است. افزایش قیمت مصالح ساختمانی به همراه قیمت زمین عملاً موجب کاهش سودآوری در سرمایه‌گذاری ساخت مسکن شده است.



نمودار ۷- رشد شاخص قیمت زمین (درصد)



دلایل اصلی بروز تورم در سال مالی ۱۳۹۸ و به تبع آن تغییرات در بازارهای سرمایه‌ای در سال ۱۳۹۹ شده است. نمودار زیر روند تغییرات بازارها در سال‌های مالی ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ را مقایسه نموده 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



نمودار ۸- نرخ بازده بازارهای سرمایه‌ای سال مالی ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ (منابع: بورس: سازمان بورس و اوراق بهادار، مسکن: گزارشات بانک مرکزی، ارز و طلا: صرافی‌های مجاز)

وضعیت معاملات شهر تهران در آذر ماه ۱۴۰۰



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، تعداد معاملات آپارتمان‌های مسکونی شهر تهران در ۹ ماهه نخست سال ۱۴۰۰ به حدود ۵۲ هزار واحد مسکونی رسیده است که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل از آن با کاهش ۲۶/۳ درصدی مواجه بوده است. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی در شهر تهران ۳۰۷/۵ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل از آن ۳۸/۱ درصد رشد نشان می‌دهد.



عنوان	بازه ۹ ماهه				درصد تغییر
	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۴۹,۴۰۸	۷۰,۵۹۸	۵۲,۰۴۰	۴۲/۹	-۲۶/۳
متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)	۱۲۷,۷۶۸	۲۲۲,۶۰۱	۳۰۷,۴۹۱	۷۴/۲	۳۸/۱

جدول ۳- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران (منبع: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور)

همچنین بررسی روند افزایش قیمت نشان می‌دهد که در آذر ماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۳۲۵/۹ میلیون ریال و ۲۱/۱ درصد افزایش نشان می‌دهد. بوده که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب ۱/۸



عنوان	مقطع زمانی			درصد تغییر شهریور ماه ۱۴۰۰	
	آذر ۱۳۹۹	آبان ۱۴۰۰	آذر ۱۴۰۰	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۲,۵۵۵	۷,۳۰۴	۹,۷۷۲	۳۳/۸	۴۶/۳
متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)	۲۶۹,۰۵۵	۳۲۰,۰۹۰	۳۲۵,۹۰۸	۱/۸	۲۱/۱

جدول ۴- عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران (منبع: محاسبات گزارش/برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور)

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۶۹۰/۸ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۵۸/۲ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۹ به ترتیب ۲۱/۱ و ۴۶/۳ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جمع بندی و پیش بینی آینده بازار



ارز برای واردات، تامین برخی از تجهیزات و تاسیسات در سال پیش رو نیز با چالش روبرو خواهد بود.

عملیاتی شدن طرح دولت مبنی بر ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی در چهار سال که همراه با عرضه زمین دولتی و تخصیص اعتبارات بانکی است در سال آتی از یک طرف زمینه را برای فعالیت شرکت فراهم خواهد کرد و از طرف دیگر از طریق تامین نهاده های تولید می تواند منجر به افزایش فعالیت در صنعت ساختمان گردد.

با توجه به رسیدن قیمت ها به سطح بالا و غیر متناسب با توان اقتصادی خانوارها گرایش بازار معطوف به ساخت واحدهای کوچک مقیاس خواهد بود.

با کم شدن تعداد معاملات در سال ۱۴۰۰ (تعداد معاملات از مهر تا آذر ماه دارای رشد افزایشی می باشد، ولی ادامه دار بودن آن محل شبهه است) و بالا بودن تورم عمومی، نرخ واقعی افزایش قیمت مسکن منفی بوده و کماکان به علت پایین بودن قدرت خرید مصرف کننده واقعی، حجم معاملات

با توجه به موارد فوق و نیز روند بازار در ماه های اخیر، به نظر می رسد آینده بازار در ماه های آتی تحت تاثیر عوامل زیر قرار گیرد:

- افزایش قیمت نهاده های ساختمانی به دلیل افزایش قیمت ارز و پیش بینی افزایش دستمزد نیروی کار (و به تبع آن کالاها و خدمات ساختمانی) همانگونه که در سال ۱۳۹۹ منجر به افزایش بهای تمام شده ساختمان گردید، در اوایل سال ۱۴۰۰ با شدت بالا ادامه داشته و پس از یک فروکش به صورت ملایم جریان دارد. بررسی بهای تمام شده مسکن با توجه به افزایش در بهای نهاده های ساختمانی، نشان می دهد حباب خاصی در بهای مسکن وجود نداشته و با روند فعلی، پیش بینی خاصی مبنی بر کاهش قیمت وجود ندارد. به نظر می رسد تنها راه کاهش بهای فروش آپارتمان در مناطق مرغوب شهرها، کاهش بهای زمین است که تا حدود زیادی وابسته به سیاست های دولت در خصوص عرضه زمین یا وقوع اتفاقات غیر منتظره داخلی یا خارجی است.
- با ادامه یافتن محدودیت های ناشی از تحریم و نحوه تامین



پایین خواهد ماند. قدرت خرید مصرف کننده با رشد واقعی اقتصادی به مرور صورت خواهد پذیرفت.

با توجه به وضعیت نامناسب درآمد خانوارها به نظر می‌رسد که بخش مهمی از خانوارها فاقد توان کافی برای بهره‌مندی از وام‌های بانکی و تسهیلات دولت در طرح خود باشند به همین دلیل بخش مهمی از متقاضیان خرید مسکن، خانوارهای با درآمد بالاتر هستند که مسکن را به قصد فعالیت اجاره‌داری خریداری خواهند کرد. بنابراین انتظار می‌رود که در سال آتی بازار استیجار به رشد خود ادامه دهد. این رشد تا رسیدن شاخص قیمت مسکن به اجاره سالانه آن ملک (شاخص P به R) بر اساس روند تاریخی آن در بازار مسکن ایران (بین ۱۳ تا ۲۵) ادامه خواهد یافت.

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 ۱۳۹۶

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 ۴۰۰ میلیون تومانی زوجین در سال ۱۴۰۰ از طریق اوراق، حدود ۱۸ درصد از همین میزان را تامین می‌کند.

بر این اساس، به نظر می‌رسد:

تعداد معاملات در سال ۱۴۰۰ (تا آبان ماه)، کمتر از تعداد آن در زمان مشابه سال ۹۹ می‌باشد. بنابراین با توجه به شرایط اقتصادی جاری کشور، روند معاملات در سال ۱۴۰۰ کاهشی می‌باشد. مجدداً یادآوری می‌گردد که تعداد معاملات از مهر تا آذر ماه ۱۴۰۰ دارای رشد افزایشی بوده ولی ادامه‌دار بودن آن محل شبهه است.

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.



قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر صنعت، شرکت و محیط بیرونی آن

است. در کنار استراتژی‌های دولت، سیاست‌های سیستم بانکی به‌خصوص بانک مسکن به‌عنوان بزرگ‌ترین اعطاء کننده تسهیلات گروه، نقش قابل توجهی بر وضعیت صنعت و شرکت دارد. به‌طور مثال کاهش نرخ سود تسهیلات خرید مسکن، سقف تسهیلات قابل انتقال در قالب فروش اقساطی و ... عواملی است که تأثیر زیادی بر عرضه و تقاضا در این صنعت دارد. در کنار استراتژی‌های دولت و سیاست‌های بانکی، ضوابط شهرداری‌ها و تغییرات طرح تفصیلی از جمله موارد مؤثر بر این صنعت محسوب می‌گردد.



صنعت ساختمان همانند هر صنعت دیگری، از قوانین و مقررات مربوط به خود تأثیر پذیرفته و باید نسبت به اجرا و انطباق با آن‌ها اقدام نماید. از جمله قوانین و مقررات مربوط به صنعت شامل:

- قانون جهش تولید مسکن
- قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری،
- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن،
- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان،
- قانون پیش‌فروش ساختمان،
- بخش‌نامه‌ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور،
- ضوابط شهرداری‌ها،
- و ...

یکی از جنبه‌های بزرگ تقاضای مسکن، مربوط به تقاضای مصرفی می‌باشد که این تقاضا از وضعیت اقتصادی و اجتماعی افراد جامعه تأثیر می‌پذیرد. بنابراین هر قانون و مقرراتی که بر وضعیت کلان اقتصادی اقبال جامعه تأثیر بگذارد، می‌تواند بر تقاضای این صنعت نیز مؤثر باشد. از جمله این قوانین می‌توان به قانون‌های توسعه پنج ساله و قوانین بودجه کشور اشاره نمود. در کنار قوانین و مقررات، استراتژی‌های دولت نیز می‌تواند بر وضعیت صنعت تأثیر گذاشته و به‌عنوان یک عامل بیرونی محسوب گردد. به‌طور مثال در سنوات گذشته احداث مسکن مهر تأثیر قابل توجهی بر این صنعت گذاشته است.

در حال حاضر نیز یکی از استراتژی‌های دولت، ساخت ۴ میلیون واحد مسکونی طی چهار سال و بازسازی، احیاء و نوسازی بافت فرسوده می‌باشد. در همین راستا ورود به این بخش از صنعت ساختمان در دستور کار گروه سرمایه‌گذاری مسکن قرار گرفته



۲،۲ برنامه استراتژیک شرکت

با استمرار شرایط اقتصادی حاکم بر بخش مسکن بعد از جهش‌های قیمتی دهه ۹۰، کاهش قدرت خرید مردم و شرایط اقتصادی کشور، روند رونق در نیمه دوم سال ۱۴۰۰ فروکش کرده و به نظر می‌رسد در سنوات پیش‌رو شاهد رکود در این صنعت خواهیم بود. از یک‌سو رشد قابل توجه تورم و افزایش ریسک‌های تامین اقسام استراتژیک پروژه‌ها به واسطه مسائل سیاسی و تحریم‌ها، 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، به‌وجود آورد. علی‌رغم این معضلات، گروه توانسته ضمن تثبیت عملکرد تولید (رشد زیر بنای در دست ساخت در کنار بهبود مستمر شاخص‌های کیفی) در بازنگری طرح استراتژیک، 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. لذا شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن، طرح چکاد (چابک، کیفی و کارکرد گرا، الگوساز و ارزش‌آفرین و دارایی‌ساز و دانش‌محور) را سرلوحه اقدامات خود قرار داده است.



صعود به
قله تعالی

چکاد

چابک

چ

کیفی و کارکرد گرا

ک

الگوساز و ارزش آفرین

آ

دارایی‌ساز و دانش‌محور

د



در طرح چکاد تلاش شده که با بررسی همه جانبه اکوسیستم گروه، ارزیابی سازمان از جنبه های مختلف، ویژگی هایی که برای ایجاد تمایز و افزایش آمادگی برای آینده نیاز است شناسایی و تبیین گردد.

تمرکز طرح چکاد بر دو حوزه زیر خواهد بود:

الف) تمرکز شرکت های زیر مجموعه، بر کاهش زمان تعریف تا اختتام پروژه خواهد بود و تمرکز بر بهینه سازی زمان به عنوان کانون تمرکز استراتژی های گروه و نقطه بحرانی پروژه ها تعریف می شود. **ب) تمرکز هلدینگ،** بر افزایش ارزش دارایی ها خواهد بود، رشد ارزش خالص دارایی های گروه (NAV) با تدوین نقشه راه برای شرکت های زیر مجموعه به عنوان مزیت استراتژیک سرپرستی در کنار بهبود سبد کسب و کار پروژه های عملیاتی و ایجاد سبد کسب و کار پروژه های غیر عملیاتی به عنوان محور فعالیت های گروه می باشد. لازم به ذکر است، در سال مالی آتی تلاش خواهد شد تا با حرکت از ارزیابی بر مبنای «کنترل عملیاتی» مبتنی بر پیشرفت فیزیکی به ارزیابی بر اساس «کنترل استراتژیک» مبتنی بر شاخص های مصوب، بهره وری و راندمان عملیاتی در گروه افزایش یابد.

ضرورت اجرای طرح چکاد در کنار نیازهای توسعه ای شرکت جهت نهادینه سازی «انضباط استراتژیک» به شرح زیر می باشد:

- تغییر ماهیت کسب و کارها، ویژگی های منحصر به فرد صنعت ساختمان و شرایط اقتصاد کلان کشور روابط میان اندازه، درآمد، سودآوری و تاثیر بنگاه ها را مخدوش کرده است.
- از آنجایی که اندازه ممکن است هنوز یک ویژگی متمایزکننده برای گروه باشد، ولی تنها فاکتور موفقیت و اثرگذاری نبوده و ویژگی های متمایز کننده دیگری مورد نیاز می باشد.
- بدون شک تامین مسکن برای اقشار متوسط درآمد (به عنوان بازار هدف اصلی)، در حالی که به دلیل رشد افسارگسیخته قیمت ها عملاً امکان ورود به بازار مسکن را برای این دهک های درآمدی ناممکن کرده است، شناسایی پاسخ های این معادله جزیی از دغدغه های اصلی گروه می باشد.
- در طرح چکاد تلاش شده که با بررسی همه جانبه اکوسیستم گروه، ارزیابی سازمان از جنبه های مختلف، ویژگی هایی که برای ایجاد تمایز و افزایش آمادگی برای آینده نیاز است شناسایی و تبیین گردد.



ویژگی های طرح چکاد

توسعه ظرفیت انطباق
با محیط و فرصت ها

تاثیر اجتماعی بر بازار هدف

ایجاد تمایز رقابتی

رشد پایدار سودآوری



چشم انداز

سرآمدی در بازار مسکن کشور و حضور اثرگذار در سایر بازارهای ارزش آفرین



ارزش های بنیادین

دیدگاه خلاق: حمایت فعال از ایده خلاقانه جهت ارتقا شاخص ارزش و کسب و کارهای نوینی که شرکت در آن جریان ساز باشد.

حامی کارکنان: اعتقاد به کارکنان به عنوان ارزشمندترین دارائی شرکت و تمرکز بر توانمندسازی و ایجاد انگیزش جهت ماندگاری و رشد ایشان.



- اخلاق مدار: صداقت و پایبندی به اصول اخلاق حرفه‌ای.
- ارزش آفرین: افزایش اعتماد و پایداری منافع سهامداران از طریق ارزش آفرینی.
- تعهد به توانمندسازی مردم: تسهیل شرایط و توانمندسازی مردم به ویژه جوانان برای ورود به بازار مسکن
- پیشگام، الگوساز و مشتری مدار: التزام به پیشرو بودن در صنعت طی چرخه حیات محصول و پروژه با ارائه خدمات نوین و با کیفیت فراتر از استاندارد در راستای توسعه سرمایه فردی و اثرگذار بر توسعه منطقه ای با تمرکز بر رضایتمندی ساکنین بهره‌بردار.
- مسئولیت پذیر: مسؤولیت پذیری در قبال مشتریان، جامعه، محیط زیست و اصول توسعه شهری به عنوان تضمین کننده روند ارتقا و حفظ پیشتازی.
- یادگیرنده و چابک: ایجاد سازمان یادگیرنده و افزایش قابلیت انطباق با شرایط بازار و نقشه راه فناوری جهان.



اهداف کلان

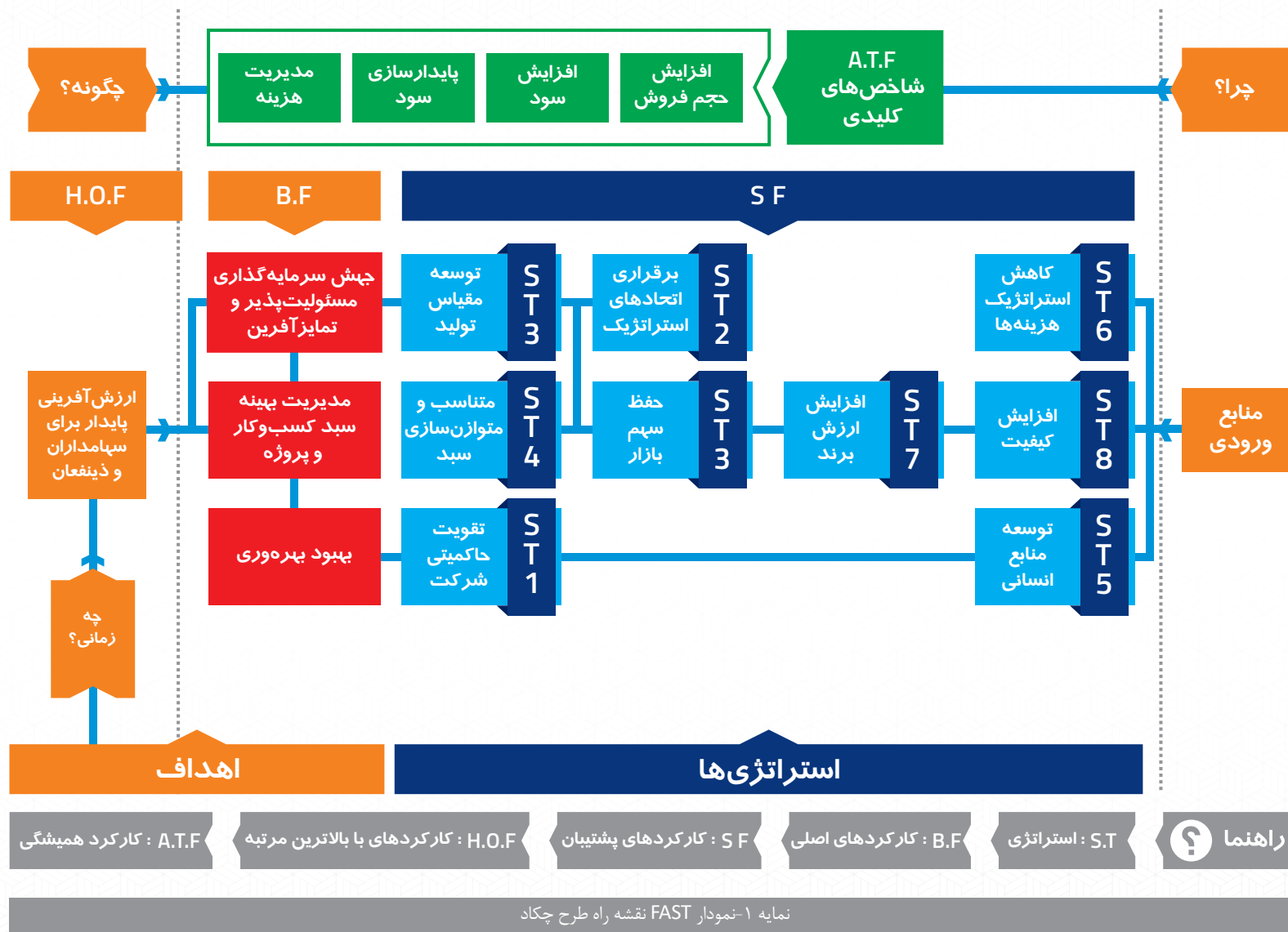


برنامه های استراتژیک

شماره	عنوان استراتژی ها	حوزه نفوذ
استراتژی اول	تقویت حاکمیت شرکتی و مزیت مادری هلدینگ	هلدینگ
استراتژی دوم	کاهش استراتژیک هزینه های طول عمر پروژه با رویکرد ارتقای شاخص ارزش با تاکید بر زمان	شرکت های گروه سرمایه گذاری مسکن
استراتژی سوم	افزایش کیفیت محصولات و خدمات جهت ایجاد تمایز در بازار	شرکت های گروه سرمایه گذاری مسکن
استراتژی چهارم	افزایش ارزش ویژه برند گروه جهت ایجاد پرمیوم در محصولات نهایی	شرکت های گروه سرمایه گذاری مسکن
استراتژی پنجم	توسعه سهم و ارزش بازار با اتکای بر ویژگی های سازمان پروژه محور	شرکت های گروه سرمایه گذاری مسکن
استراتژی ششم	متوازن و متناسب سازی سبد پروژه و سبد کسب و کار جهت تداوم سودآوری	شرکت های گروه سرمایه گذاری مسکن
استراتژی هفتم	حفظ و توسعه منابع انسانی با ایجاد زیرساخت های سازمان یادگیرنده	شرکت های گروه سرمایه گذاری مسکن
استراتژی هشتم	برقراری اتحادهای استراتژیک داخلی و بین المللی جهت پیوستگی تاثیرگذار در محیط کسب و کار	هلدینگ



جهت تحقق اهداف استراتژیک شرکت در سال مالی پیش رو برنامه‌های عملیاتی تدوین و اجرایی خواهد شد. نمودار FAST زیر نقشه راه طرح چکاد را به تصویر کشیده است.



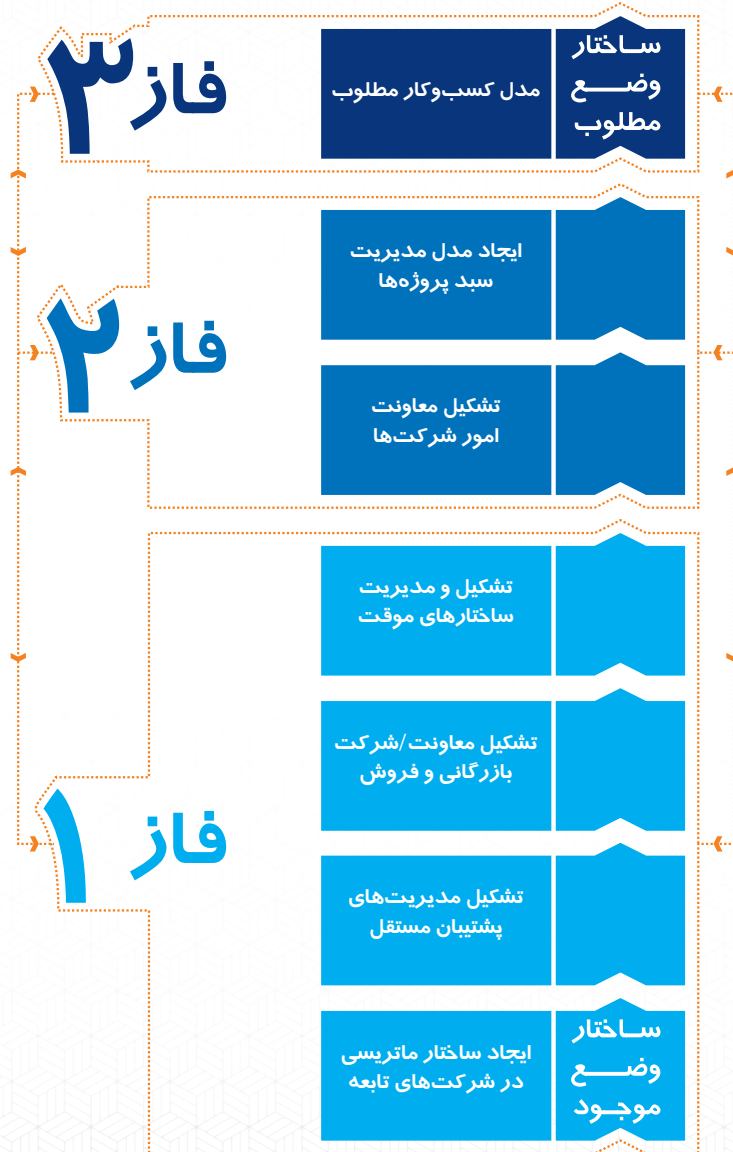


۲,۳ همسوسازی ساختار با استراتژی‌ها و تحلیل سازماندهی گروه

یکی از مهم‌ترین ابعاد سازمانی به منظور استقرار مفاهیم مدل کسب و کار سازمان و پیاده‌سازی استراتژی‌ها، ساختار و سازماندهی می‌باشد. این رکن به گونه‌ای باید طراحی شود تا علاوه بر پشتیبانی از مدل کسب و کار و همسویی با استراتژی‌ها، با سایر ابعاد سازمانی (مانند فرهنگ سازمانی، سبک مدیریتی، نحوه تعاملات سازمانی و...) نیز سازگار باشد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن به منظور تحقق این مهم و همچنین حرکت به سمت مدیریت بهینه سبدها در قالب مدل‌های کاری M.C – D.B – E.P.C – B.O.T، تلاش نموده تا با تحلیل عوامل ساختاری (پیچیدگی - رسمیت - تمرکز) و عوامل محتوایی گروه (محیط - سیاست‌ها - اندازه - تکنولوژی - منابع انسانی) وضع موجود و مطلوب ساختار و سازماندهی خود را شناسایی و برنامه‌ریزی نماید. مطابق این تحلیل، در خیزش حرکت ساختاری گروه در طیف ساختار مکانیک به ارگانیک، شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در حوزه «گزارش‌گیری ساده» قرار گرفته که می‌بایست با جراحی ساختار و معماری مجدد سازماندهی خود در حوزه «مسئولیت مشترک» قرار گیرد.

تفاوت عمده این دو حوزه نسبت به یکدیگر، تمرکز بیشتر ستاد هلدینگ در حوزه‌های حاکمیتی و نظارتی، متمرکز شدن بخشی از پشتیبانی‌ها در ستاد هلدینگ، تفویض بخش زیادی از امور اجرایی به شرکت‌های تابعه و تبیین حدود اختیارات بیشتر برای ایشان در سطوح تعاملات و مناسبات بازار می‌باشد. در این راستا شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن با تبیین نقشه‌راه ساختار سازمان، مسیر پیشروی تغییرات و جراحی ساختار را در قالب ۳ فاز (و هر فاز شامل ۲ سناریو) طراحی نموده و به تبع آن در این مسیر، تلاش برای همسویی سایر ارکان سازمانی و تغییرات ساختاری شرکت‌های تابعه را برای برنامه‌ریزی ۴ ساله، در دستور کار قرار داده است.





۲,۴ انتخاب سبک سرپرستی گروه

مسکن (Corporate Strategy) ایفاء نماید. این بدان مفهوم است که به منظور تحقق اهداف گروه، شرکت مادر با انتخاب رویکرد سرپرستی «هدایت استراتژیک»، سعی در ایجاد و یا پررنگ‌شدن مزایای مادری خود در تامین مالی، تخصیص و تسطیح منابع و کارکردها و توسعه هم‌افزایی نموده و در جهت کاهش مشغولیت‌های عملیاتی گام بردارد. علاوه بر آن متناسب با این سبک سرپرستی، شرکت مادر می‌بایست حاکمیت و نظارت خود را در برخی از فرآیندهای زنجیره ارزش گروه، کم‌رنگ‌تر و این مهم را به خود شرکت‌ها واگذار نماید. سلسله مراتب ذکر شده جهت تبیین زنجیره ارزش گروه را می‌توان در نمایه ۱ مشاهده نمود.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن با تبیین نظام راهبردی در سازمان و انتخاب طرح استراتژیک چکاد، تلاش نموده تا علاوه بر ایجاد مزیت‌های مادری برای شرکت‌های تابعه، نقش حاکمیتی و نظارتی خود را در ارزشمندترین حالت، ایفاء نماید. این ارزش زمانی محقق و بهینه می‌شود که همسو با انتظارات مشتریان و سهامداران گروه بوده و متناسب با بافت و فرهنگ سازمانی باشد. بدین منظور، شرکت مادر با انتخاب سبک سرپرستی «هدایت استراتژیک»، سعی نموده تا علاوه بر حفظ استقلال حقوقی و حق عقلاهی شرکت‌های تابعه در پیشبرد استراتژی‌های شرکت‌ها (Business Strategy) تلاش خود را در جهت تحقق اهداف کلان و استراتژی‌های گروه سرمایه‌گذاری





۲,۵ ریسک

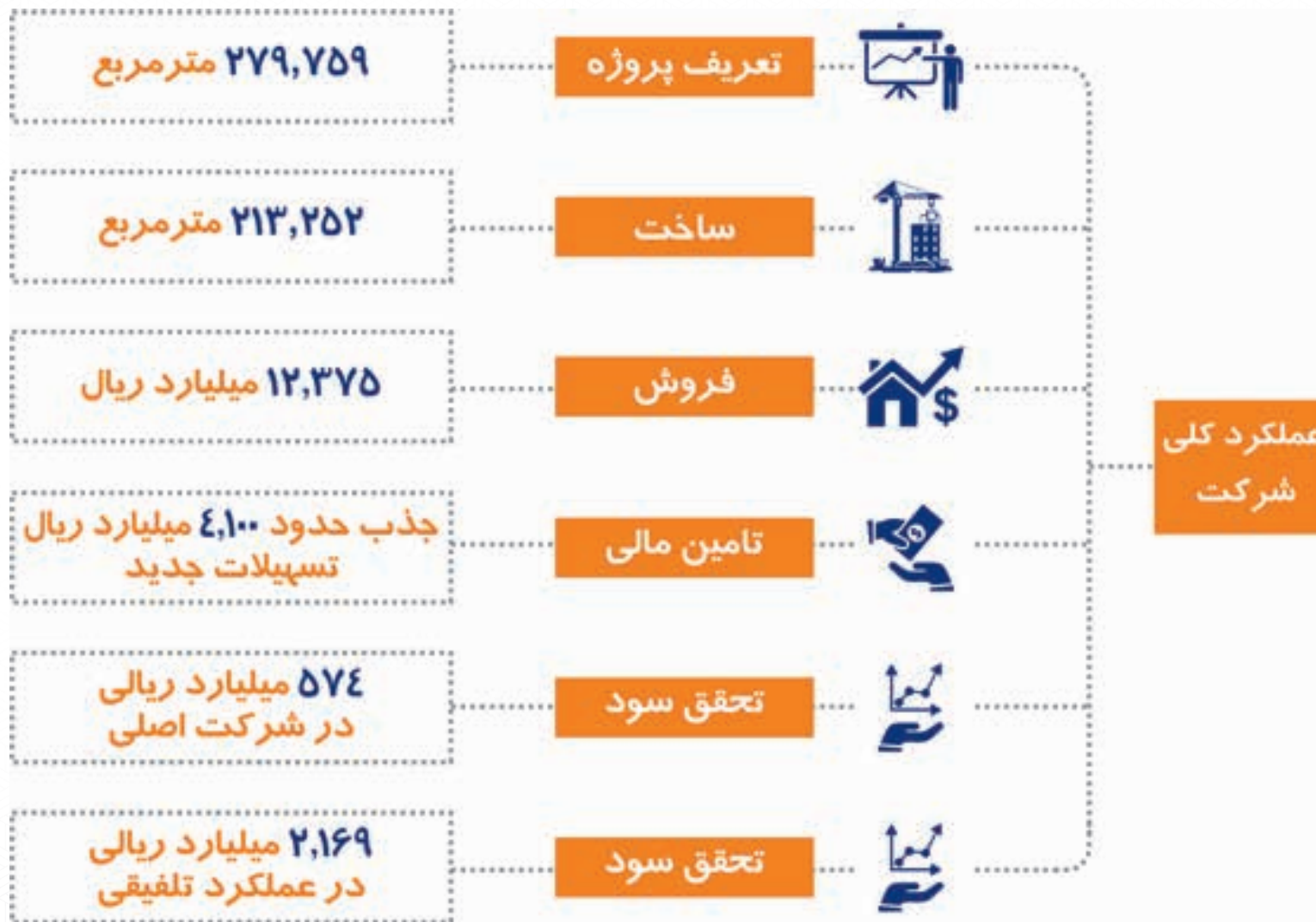


صنعت ساختمان به عنوان یکی از صنایع کلیدی در تحولات اقتصادی کشور همواره مورد توجه بوده است. با توجه به این که تاثیرپذیری این صنعت از شرایط و شاخص‌های اقتصاد کلان کشور بالاست، تحولات اقتصادی کشور بر حجم فعالیت‌ها و سودآوری در این صنعت تاثیر مستقیم دارد. با در نظر گرفتن این موضوع که حجم بالایی از هزینه‌های 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 ۱۰۰ درصدی قیمت‌های فروش آپارتمان، با در نظر گرفتن افزایش بهای عمده اقلام کلیدی ساخت و افزایش بهای زمین بیش از 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 ۱۴۰۱ و کاهش شدید قدرت خرید مسکن در میان خانوارها، افزایش بیشتر قیمت‌های فروش متصور نیست و صنعت ساختمان وارد رکود شده است. در اکو سیستم صنعت ساختمان، موثرترین عامل بیرونی نتایج مذاکرات برجام خواهد بود، نتیجه مذاکرات در صورت توافق، موجبات تسهیل فروش نفت، رونق کسب و کارهای مبادله‌ای و کنترل قیمت ارز خواهد بود، که این سناریو فرصت‌هایی را در پیش روی فعالین صنعت ساختمان ایجاد خواهد کرد. از سوی دیگر در صورت عدم توافق و افزایش احتمالی قیمت ارز، مطابق با الگوهای پیشین باعث افزایش مجدد نهاده‌های ساختمانی و قیمت تمام شده مسکن خواهد بود که این سناریو هوشمندی بیشتری را در تعریف پروژه‌های گروه می‌طلبد، به هر حال شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن، تلاش نموده با برگزاری جلسات مستمر کمیته ریسک و راه‌اندازی دفتر اقتصاد مسکن، رقابت پذیری مجموعه را افزایش دهد.



۲,۶ مرور کلی بر عملکرد

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





شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سازنده صاحبان سهام

۳

درباره شرکت





۳,۱ تاریخچه و معرفی شرکت

۴۳۸ پروژه توسط شرکت‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن شروع شده و ۶۰,۶۵۶ واحد مسکونی به بهره‌برداری رسیده است. علاوه بر آن در ساخت مجتمع‌های تجاری، اداری و آموزشی، ساخت آزادراه، خطوط انتقال آب و آماده‌سازی زمین فعالیت‌های چشمگیری انجام شده است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن یکی از بزرگ‌ترین و موثرترین فعالان صنعت ساختمان در کشور است. این شرکت در ششم اردیبهشت ماه سال ۱۳۶۹ به شماره ثبت ۷۸۸۲۸ به منظور پاسخگویی به نیاز مشتریان بانک مسکن تاسیس گردید. از ابتدای تأسیس تاکنون، عملیات اجرایی ۷۰,۷۰۲ واحد مسکونی در قالب

نوع فعالیت	تعداد پروژه	تعداد واحد مسکونی	حجم عملیات
مجموع پروژه های مسکونی	۴۳۸	۷۰,۷۰۲	۹,۷۸۹,۳۸۸ (مترمربع)
مجتمع اداری تجاری، خدماتی	۹۶	—	۷۴۱,۱۴۲ (مترمربع)
مجتمع آموزشی	۱۰	—	۱۷,۵۷۱ (مترمربع)
آزاد راه	۱	—	۱۳ (کیلومتر)
خط انتقال آب	۱	—	۱۵ (کیلومتر)
آماده سازی	۱۶	—	۳۷۵ (هکتار)

جدول ۵- خلاصه فعالیت‌های شرکت طی سال‌های ۶۹ الی ۱۴۰۰



شرکت‌های تابعه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در ۲۸ استان و ۳۶ شهر کشور، گسترده شده‌اند. این شرکت‌ها در حال حاضر ۹,۰۶۵ واحد مسکونی در دست ساخت و حدود ۴,۰۵۲ واحد مسکونی در مرحله طراحی، مطالعه و بررسی دارند. شرکت در سال ۱۳۸۲ از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل و در سال مذکور در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شد. گروه سرمایه‌گذاری مسکن در تاریخ 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 میلیارد (پنج هزار و پانصد میلیارد) ریال می‌باشد.



۳,۲ ترکیب نیروی انسانی

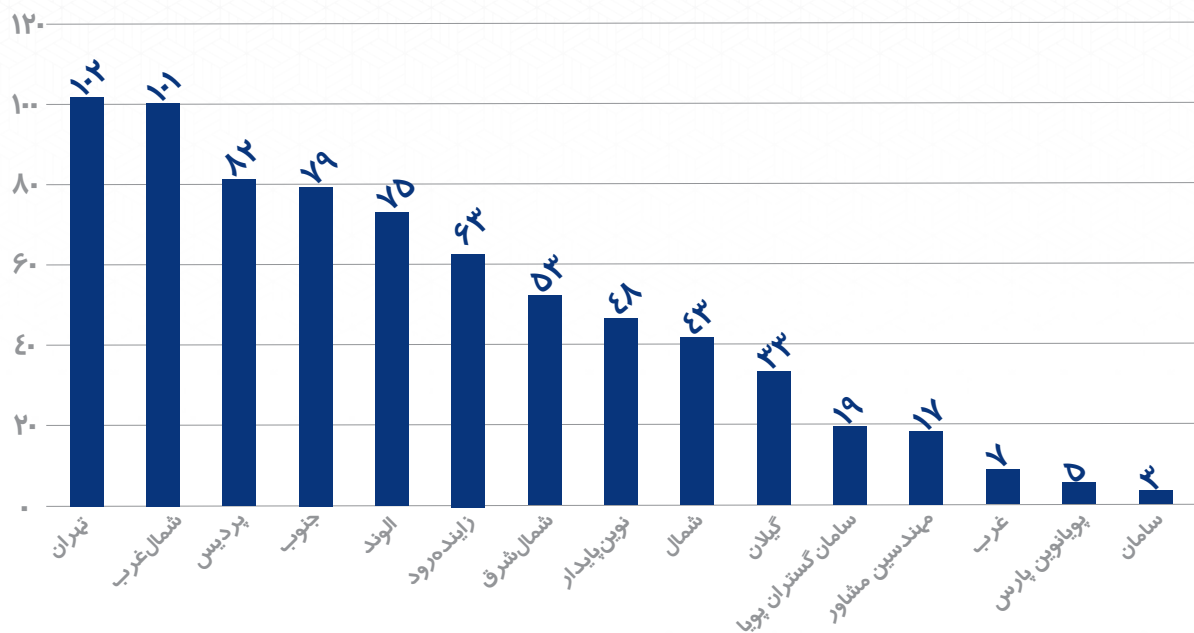
اطلاعات ترکیب نیروی انسانی در پایان سال مالی به شرح جدول زیر می باشد:

ردیف	حوزه فعالیت	کارشناسی ارشد و بالاتر	کارشناسی و پایین تر	جمع کل
۱	حوزه مدیرعامل	۱	۶	۷
۲	مدیریت منابع انسانی	۱	۱۰	۱۱
۳	مدیریت مالی و بودجه	۵	۵	۱۰
۴	مدیریت سرمایه گذاری و تامین مالی	۲	۴	۶
۵	مدیریت نظارت فنی و اجرایی	۳	۴	۷
۶	مدیریت تحقیق و توسعه	۲	۴	۶
۷	مدیریت کنترل پروژه	۳	۳	۶
۸	مدیریت بازاریابی و توسعه کسب و کار	۲	۳	۵
۹	مدیریت طرح و برنامه	۴	۳	۷
۱۰	مدیریت فروش	۰	۷	۷
۱۱	مدیریت فناوری اطلاعات	۱	۵	۶
۱۲	مدیریت حقوقی	۱	۳	۴
۱۳	مدیریت مجامع	۰	۵	۵
۱۴	مدیریت روابط عمومی	۱	۳	۴
۱۵	انتظامات	۰	۵	۵
	جمع کل	۲۶	۷۰	۹۶

جدول ۷- اطلاعات ترکیب نیروی انسانی



همچنین ترکیب نیروی انسانی در شرکت‌های تابعه به طور خلاصه در نمودار ذیل ارائه شده است:



نمودار ۹- ترکیب نیروی انسانی شرکت‌های تابعه





۳,۳ سرمایه و ترکیب سهامداران

مبلغ ۵,۵۰۰,۰۰۰ ریال (شامل تعداد ۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) افزایش یافته است:

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

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

جدول ۸- روند افزایش سرمایه شرکت



لیست سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ 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)	۲,۵۹۵,۲۵۶,۹۱۵	۴۷/۱۹	۲,۵۹۸,۰۷۴,۲۲۵	۴۶/۲۴
۲	شرکت سرمایه گذاری گروه مالی سپهر صادرات (سهامی عام)	۷۴۷,۹۰۰,۰۰۰	۱۳/۶۰	۷۴۷,۹۰۰,۰۰۰	۱۳/۶۰
۳	شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی (سهامی عام)	۴۶۱,۳۵۴,۱۲۷	۸/۳۹	۴۶۱,۳۵۴,۱۲۷	۸/۳۹
۴	شرکت گروه توسعه مالی مهرآیندگان (سهامی عام)	۱۸۲,۱۶۰,۰۰۰	۳/۳۱	۱۸۲,۱۶۰,۰۰۰	۳/۳۱
۵	شرکت سهامی بیمه ایران	۱۷۷,۰۹۷,۵۶۸	۳/۲۲	۱۷۷,۰۹۷,۵۶۸	۳/۲۲
۶	صندوق سرمایه گذاری ره آورد آباد مسکن	۱۰۵,۲۸۷,۹۶۷	۱/۹۱	۱۰۹,۷۳۸,۱۸۱	۲
۷	شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی (سهامی عام)	۹۴,۲۵۹,۹۹۳	۱/۷۱	۹۴,۲۵۹,۹۹۳	۱/۷۱
۸	شخصی حقیقی	۵۹,۱۸۴,۳۷۹	۱/۰۸	۵۹,۳۸۵,۲۰۶	۱/۰۸
۹	سایر سهامداران	۱,۰۷۷,۴۹۹,۰۵۱	۱۹/۵۹	۱,۰۷۰,۰۳۰,۷۰۰	۱۹/۴۶
	جمع	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰/۰۰

جدول ۹ - ترکیب سهامداران شرکت

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



۳,۴ شرکت از منظر بورس اوراق بهادار

وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۸۲/۱۲/۰۴ در بورس اوراق بهادار تهران در گروه انبوه‌سازی املاک و مستغلات با نماد «مسکن» 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 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 سهام معامله شده (میلیون ریال)	تعداد سهام معامله شده	سرمایه (میلیون ریال)
۱۳۹۸/۰۹/۳۰	۴,۸۱۷,۸۳۵,۳۴۲	۷,۴۵۴,۳۸۷	۲۳۸	۲۳۸	۷,۴۵۴,۳۸۷	۴,۸۱۷,۸۳۵,۳۴۲	۵,۵۰۰,۰۰۰
۱۳۹۹/۰۹/۳۰	۵,۷۵۰,۹۷۵,۳۶۶	۴۲,۸۹۰,۵۸۹	۲۳۰	۲۳۰	۴۲,۸۹۰,۵۸۹	۵,۷۵۰,۹۷۵,۳۶۶	۵,۵۰۰,۰۰۰
۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۲,۱۲۱,۵۳۴,۱۲۲	۱۰,۷۶۲,۴۹۱	۲۳۶	۲۳۶	۱۰,۷۶۲,۴۹۱	۲,۱۲۱,۵۳۴,۱۲۲	۵,۵۰۰,۰۰۰

جدول ۱۰- وضعیت معاملات سهام شرکت





جایگاه شرکت در صنعت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در میان ۳۰ شرکت پذیرفته شده در بازار سرمایه در صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات، توانسته

جایگاه ششم را از نظر ارزش بازار به خود اختصاص دهد. ارزش بازار شرکت‌های این صنعت در تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ به شرح ذیل می‌باشد:

ردیف	نام شرکت	قیمت هر سهم (ریال)	ارزش بازار شرکت (میلیارد ریال)
۱	توسعه و عمران امید	۱,۵۰۴	۵۳,۱۱۷
۲	سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	۳۵,۹۳۰	۳۹,۱۷۴
۳	سرمایه‌گذاری شاهد	۹,۵۶۰	۳۸,۳۰۳
۴	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران استان کرمان	۸۹۰	۳۷,۹۳۲
۵	بهساز کاشانه تهران	۱,۵۱۱	۳۰,۴۱۸
۶	گروه سرمایه‌گذاری مسکن	۳,۸۲۵	۲۱,۰۳۸
۷	بین‌المللی توسعه ساختمان	۱,۷۵۳	۱۵,۷۷۷
۸	عمران و توسعه فارس	۷,۲۳۰	۱۳,۰۱۴
۹	نوسازی و ساختمان تهران	۴,۸۲۰	۱۲,۶۷۷
۱۰	توسعه شهری توس گستر	۷,۸۵۰	۱۲,۵۶۰
۱۱	تامین مسکن جوانان	۴,۸۱۳	۱۲,۲۸۵
۱۲	شهرسازی و خانه‌سازی باغمیشه	۷,۳۵۸	۹,۷۱۳
۱۳	آبادگران	۳۹,۶۲۰	۹,۵۰۹
۱۴	عمران و توسعه شاهد	۷,۲۰۲	۹,۳۶۳
۱۵	سرمایه‌گذاری کوه نور	۷,۴۰۹	۸,۸۹۴
۱۶	سرمایه‌گذاری توسعه آذربایجان	۳۶,۶۴۰	۷,۳۲۸

ادامه جدول در صفحه بعد

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



ردیف	نام شرکت	قیمت هر سهم (ریال)	ارزش بازار شرکت (میلیارد ریال)
۱۷	سرمایه گذاری مسکن پردیس	۳,۵۱۱	۷,۰۲۲
۱۸	سرمایه گذاری مسکن تهران	۳,۲۱۳	۵,۷۸۳
۱۹	سرمایه گذاری ساختمانی بین المللی نام آوران مهندسی	۱۱,۱۴۷	۵,۵۷۴
۲۰	آ.س.پ	۵,۵۴۴	۵,۵۴۴
۲۱	سرمایه گذاری مسکن الوند	۵,۸۳۱	۴,۶۶۵
۲۲	سرمایه گذاری مسکن شمال غرب	۳,۲۷۰	۳,۹۲۴
۲۳	سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر	۲۵,۷۵۸	۳,۶۴۴
۲۴	سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	۳,۲۰۳	۳,۵۲۳
۲۵	سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۵,۵۸۱	۲,۷۹۱
۲۶	سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	۳۴,۸۵۲	۲,۳۰۰
۲۷	سامان گستر اصفهان	۸,۹۵۰	۱,۹۸۶
۲۸	سرمایه گذاری ساختمانی نظام مهندسی ایران	۲۱,۹۴۴	۱,۶۳۵
۲۹	سخت آژند	۳,۹۳۳	۱,۵۷۳
۳۰	ساختمان اصفهان	۸,۰۰۷	۱,۲۸۱

جدول ۱۱ - ارزش بازار سهام شرکت های صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات



۳,۵ محیط حقوقی

مهم ترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- قانون تجارت،
- قانون مالیات های مستقیم،
- قانون کار و تامین اجتماعی،
- قانون مبارزه با پولشویی،
- قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده ناکارآمد شهری،
- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن،
- آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن،
- سند ملی راهبردی احیا، بهسازی و نوسازی و توان مندسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری،
- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان،

- بخشنامه ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور،
- ضوابط شهرداری ها،
- مصوبات شورای پول و اعتبار در خصوص تسهیلات اعطایی بانک ها 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،
- دستورالعمل ها و رویه های سازمان بورس و اوراق بهادار،
- اساسنامه و مصوبات مجمع.





شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

ع عملکرد شرکت





۴.۱ زنجیره ارزش فعالیت گروه

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن با تبیین اهداف، استراتژی‌ها و انتخاب سبک سرپرستی مناسب خود، و به منظور ارتقای بهره‌وری و خلق فرصت‌های کسب و کار و ارائه‌کننده خدمات پشتیبانی ارزش‌آفرین برای شرکت‌های تابعه، زنجیره ارزش گروه را تدوین نموده است. این زنجیره که متشکل از مجموعه فرآیندهای اصلی و پشتیبان مورد نیاز جهت تحقق مأموریت‌های گروه بوده، مستمرا تمامی نظام‌ها، الزامات، رویه‌ها و فرم‌های مورد نیاز را مورد بازبینی قرار داده است. در واقع در زنجیره ارزش گروه تمامی 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. طبیعتا با توجه

به سبک سرپرستی گروه، برخی از این فعالیت‌ها در سطح شرکت مادر به صورت متمرکز انجام شده 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 با توجه به چرخه عمر پروژه و ماهیت پروژه محور بودن گروه، فرآیندهای تعریف پروژه، طراحی، ساخت و تامین بازاریابی و فروش، بهره‌برداری و خدمات پس از فروش، بازطراحی شده و مصوب شده‌اند. (نمایه ۲)



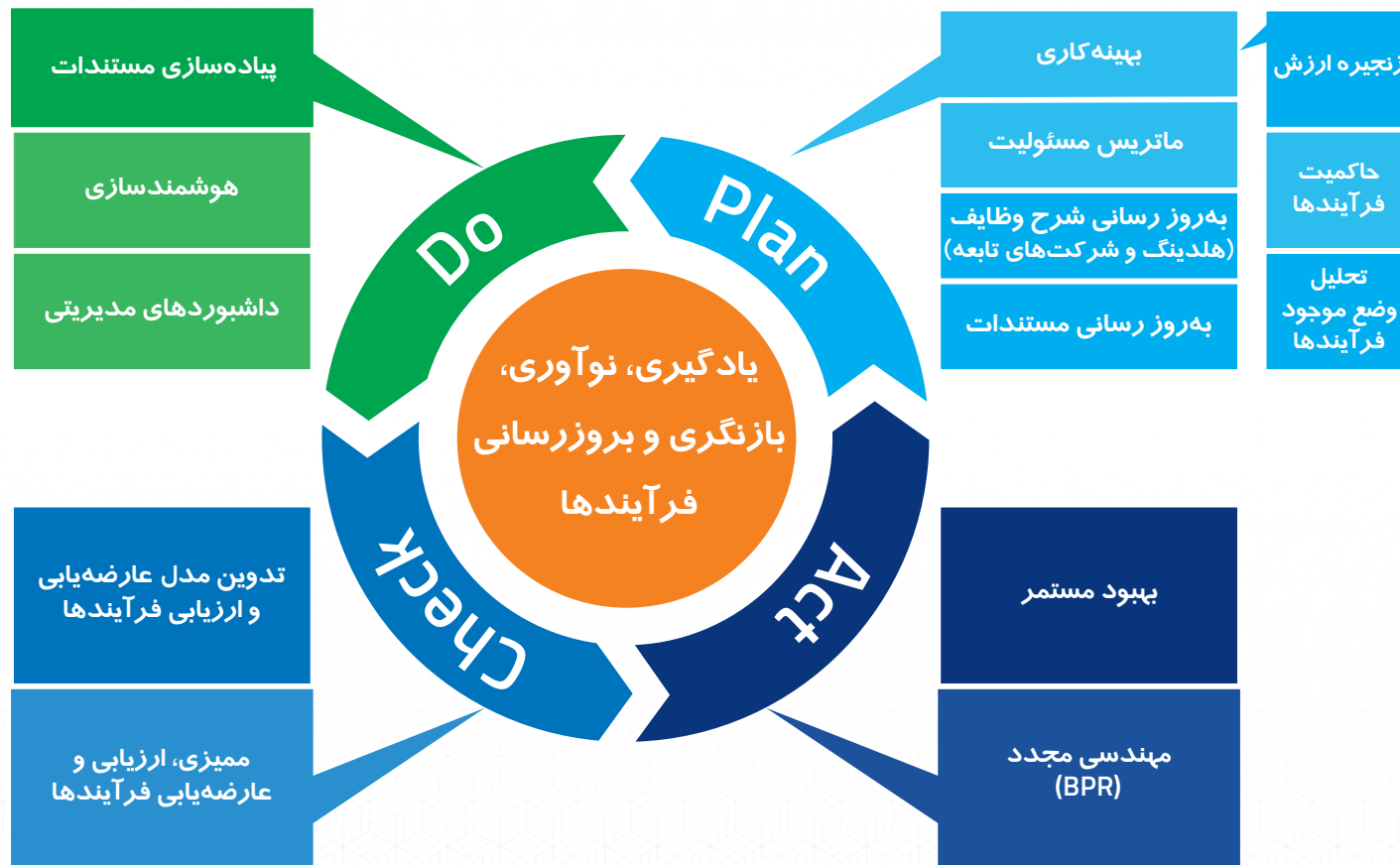
نمایه ۲- زنجیره ارزش فعالیت گروه



۴,۲ مدیریت فرآیندهای کسب و کار

و به دور از سیستم‌زدگی، سعی شده است با استفاده از به‌روزترین مفاهیم مدیریت جهانی، گروه طلایه‌دار مفاهیم سیستماتیک بوده و در سطح یک شرکت با چشم‌انداز جهانی (World Class) بدرخشد. در این مدل و شکل زیر موضوعاتی که پررنگ شده است انجام شده و موارد کمرنگ، در حال انجام و یا برنامه‌ریزی می‌باشد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن به منظور پیاده‌سازی ارکان و مفاهیم زنجیره ارزش فرآیندی گروه، با استقرار مدل مدیریت فرآیندهای گروه (BPM) بر اساس چرخه دمینگ، سعی در مدیریت مطلوب چرخه عمر سازمان نموده است (نمایه ۳). در هر یک از موضوعات این مدل، با تاکید بر رویکرد ارزش‌آفرینی



نمایه ۳- فرآیندهای کسب و کار گروه



لازم به ذکر است که در فاز برنامه ریزی (Plan) نمایه ۳ و در مرحله به روزرسانی مستندات، اسنادی که از سال گذشته پس از سیر مراحل تدوین و یا به روزرسانی، تصویب و یا آماده ابلاغ بوده، مطابق جدول زیر می باشد.

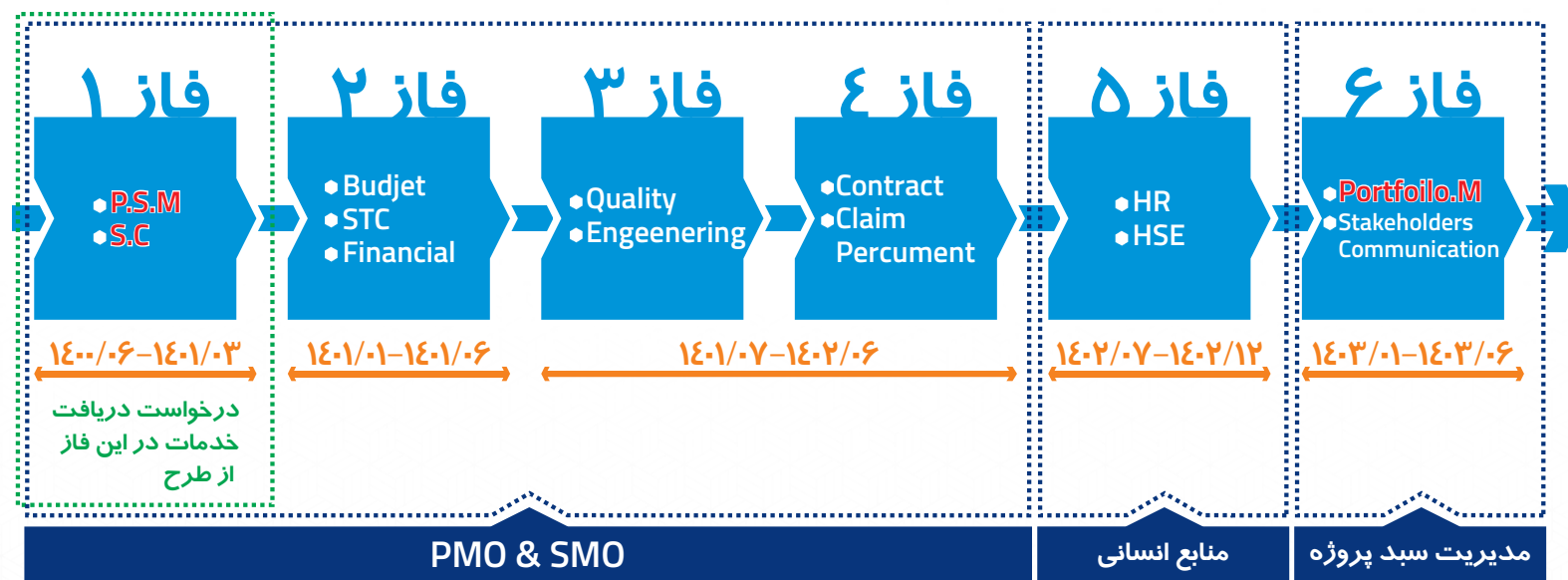
ردیف	عنوان سند	زنجیره فرآیندی مربوطه	فرم ها، چک لیست ها و اسناد راهنمای ذیل مربوطه	تاریخ ابلاغ
۱	دستورالعمل ایمنی و ارزیابی ریسک	مدیریت سلامت، ایمنی و محیط زیست	فرم ۱۱ چک لیست ۱۳ سند راهنما ۶	۱۴۰۰/۰۱/۲۰
۲	دستورالعمل تسهیم هزینه مالی پروژه ها	مدیریت تامین مالی	-	۱۴۰۰/۰۱/۲۲
۳	دستورالعمل پرداخت مالی به شرکت های تابعه	مدیریت تامین مالی	-	در مرحله ابلاغ
۴	دستورالعمل الزامات قرارداد فروش واحدهای مسکونی و تجاری	بازاریابی و فروش	فرم ۱۰	۱۴۰۰/۱۰/۰۶
۵	دستورالعمل انگیزش و کارانه کارکنان زنجیره فروش	بازاریابی و فروش	-	در مرحله ابلاغ
۶	دستورالعمل تخصیص سهام به کارکنان شرکت	مدیریت تامین مالی	فرم ۱	در مرحله ابلاغ
۷	دستورالعمل تسهیلات وام	مدیریت منابع انسانی	فرم ۱ ۱ ماتریس جبران خدمات	در مرحله ابلاغ
۸	تیپ قرارداد فروش واحدهای مسکونی	مدیریت قراردادها	-	در مرحله ابلاغ
۹	سند راهنمای ریسک های ایمنی پروژه	مدیریت سلامت، ایمنی و محیط زیست	-	۱۴۰۰/۱۰/۱۷
۱۰	دستورالعمل نحوه نگارش دستورالعمل در سازمان	مدیریت سیستم های سازمانی	-	در مرحله ابلاغ

جدول ۶- تدوین و تصویب اسناد

۴,۳ هوشمندسازی

اطلاعات و ارتباطات (ICT Master Plan) اقدام به اولویت بندی مکانیزاسیون فرآیندهای گروه نموده است. در این نقشه راه، با توجه به ماهیت پروژه محور بودن گروه، فرآیندهایی که بیشترین جنبه های نظارتی و حاکمیتی از طرف ستاد شرکت مادر داشته در اولویت هوشمندسازی قرار گرفته و در چشم انداز گروه تبیین نظام هوشمند مدیریت سبد پروژه ها قرار گرفته است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن با شعار و اعتقاد به مفهوم چابکی در ارائه خدمات و ایجاد ارزش برای مشتریان و همچنین به منظور جلوگیری از به وجود آمدن اختلاف مقادیر و استفاده از رویکرد مدیریت یکپارچه منابع اطلاعاتی، همان طور که در شکل ۳ و در فاز اجرا (DO) در چرخه مدیریت فرآیندهای سازمان مشخص شده است، اقدام به هوشمندسازی و مکانیزه نمودن فرآیندهای خود نموده است. بدین منظور ابتدا گروه با تبیین نقشه راه مکانیزاسیون و هوشمندسازی سازمان (نمایه ۴) در قالب سند جامع فناوری

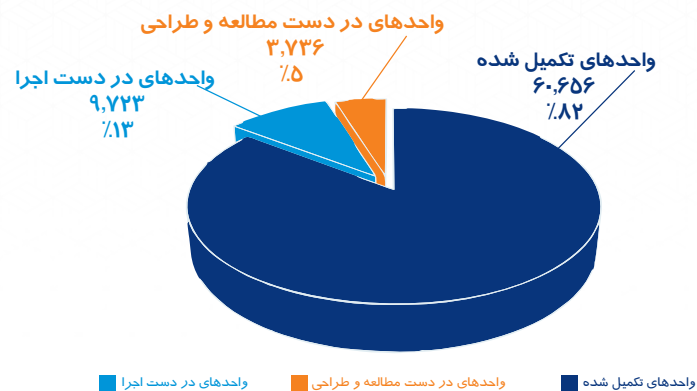


نمایه ۴- طرح و نقشه راه مکانیزه نمودن فرآیندهای سازمان



۴,۴ عملکرد تولید

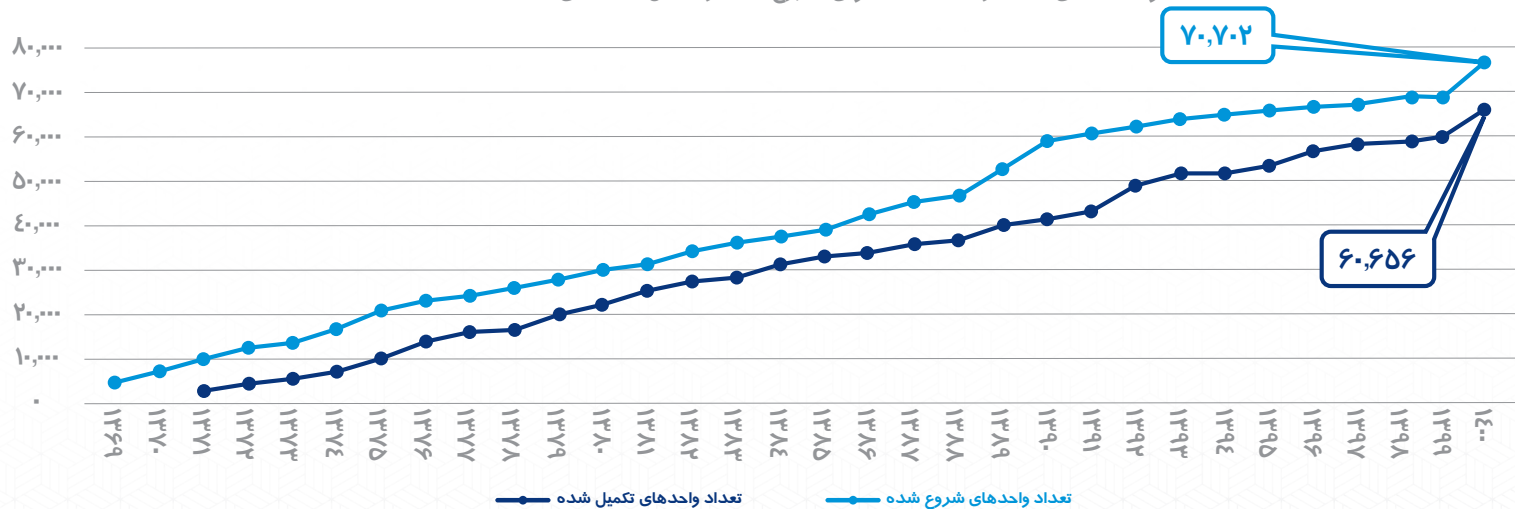
آخرین وضعیت پروژه های گروه در شهریور ماه ۱۴۰۰



برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

نمودار ۱۰ - آخرین وضعیت پروژه های مسکونی گروه

نمودار تجمعی تعداد واحدهای مسکونی شروع شده و تکمیل شده طی سال های ۱۳۶۹ - ۱۴۰۰

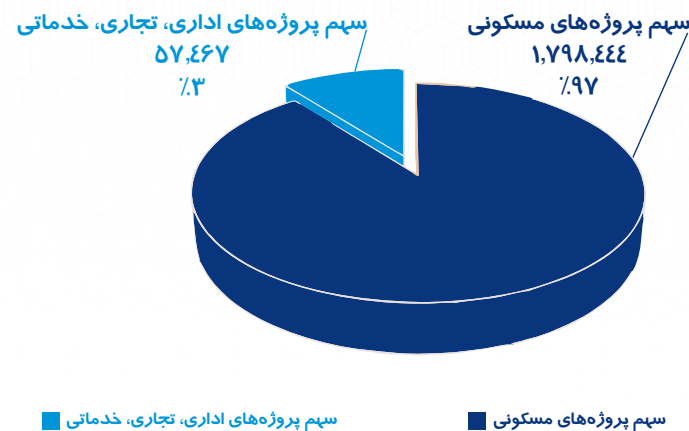


گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

نمودار ۱۱ - اطلاعات تجمعی تعداد واحدهای مسکونی

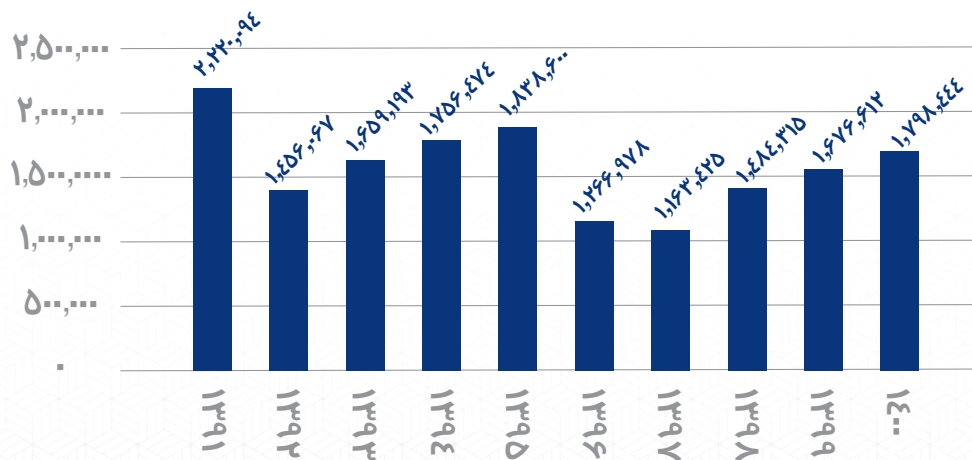


سبد پروژه‌های شرکت از نظر کاربری در پایان شهریور ماه ۱۴۰۰



نمودار ۱۲ - تفکیک پروژه‌ها از نظر کاربری

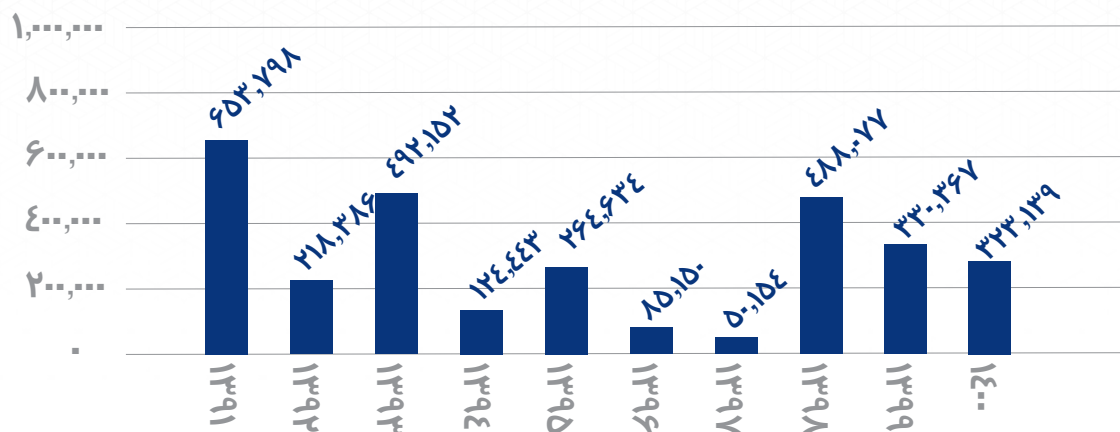
زیربنای پروژه‌های مسکونی در دست اجرا (مترمربع) در پایان سال‌های ۱۳۹۱-۱۴۰۰



نمودار ۱۳ - زیربنای پروژه‌های مسکونی در دست اجرا



نمودار مقایسه‌ای زیربنای پروژه‌های شروع شده (متر مربع) طی سال‌های ۱۳۹۱-۱۴۰۰



نمودار ۱۴- زیربنای شروع شده

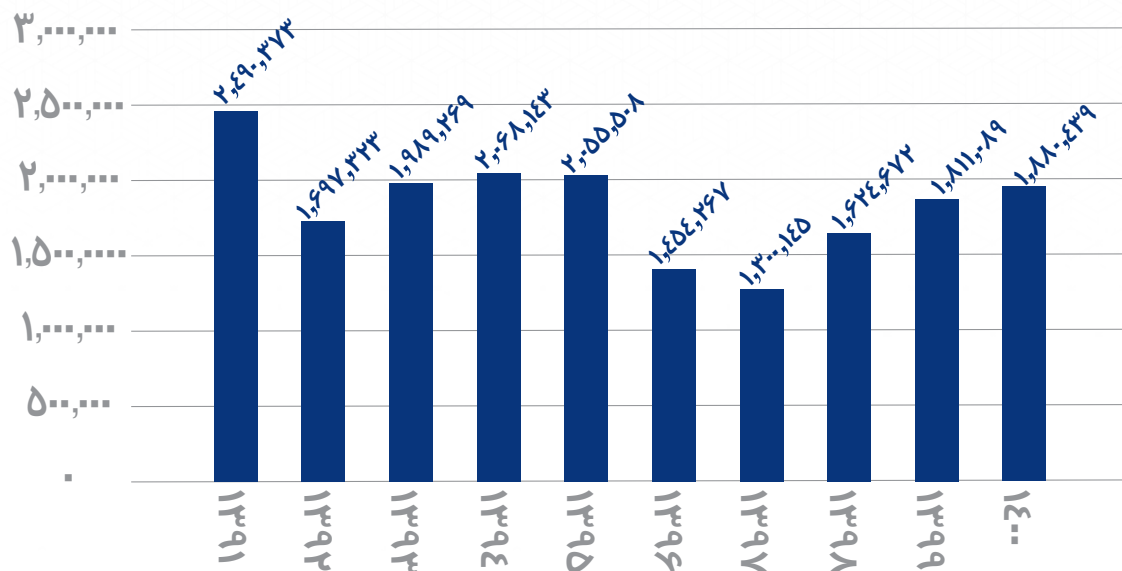
عنوان	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱
تعداد پروژه	۱۰	۱۳	۲۰	۶	۹	۲۰	۱۱	۲۰	۲۴	۳۰
تعداد واحد مسکونی	۱,۶۳۴	۱,۷۳۶	۲,۵۷۷	۳۵۵	۶۲۵	۱,۲۶۴	۶۴۱	۲,۰۳۵	۸۳۷	۳,۰۲۸
زیربنای کل (مترمربع)	۳۲۳,۱۳۹	۳۳۰,۳۶۷	۴۸۸,۰۷۷	۵۰,۱۵۴	۸۵,۱۵۰	۲۶۴,۶۳۴	۱۲۴,۴۴۳	۴۹۲,۱۵۲	۲۱۱,۳۸۶	۶۵۳,۷۹۸

جدول ۱۲- اطلاعات پروژه‌های شروع شده

در سال مالی ۱۴۰۰ تعداد ۱۰ پروژه با زیربنای کل ۳۲۳,۱۳۹ مترمربع شروع شده که مشتمل بر ۱,۶۳۴ واحد مسکونی می‌باشد.



نمودار مقایسه‌ای زیربنای در دست اجرا (متر مربع) طی سال‌های ۱۳۹۱-۱۴۰۰



نمودار ۱۵- زیربنای در دست اجرا

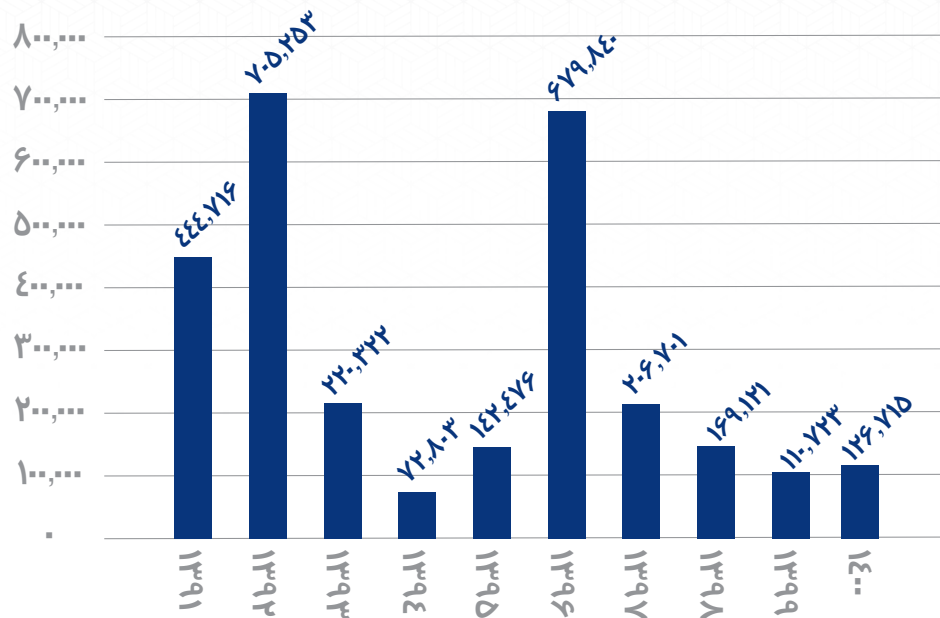
عنوان	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰
تعداد پروژه	۷۲	۶۷	۶۴	۷۵	۷۹	۷۷	۶۵	۷۳	۷۱	۵۶
تعداد واحد مسکونی	۱۷,۷۲۶	۱۰,۵۹۹	۱۱,۵۷۳	۱۲,۰۷۴	۱۱,۵۹۸	۷,۱۳۶	۶,۶۵۱	۸,۲۵۷	۹,۰۶۵	۹,۷۲۳
زیربنای کل (مترمربع)	۲,۴۹۰,۳۷۳	۱,۶۹۷,۳۲۳	۱,۹۱۹,۲۶۹	۲,۰۶۱,۱۴۳	۲,۰۵۵,۵۰۱	۱,۴۵۴,۲۶۷	۱,۳۰۰,۱۴۵	۱,۶۲۴,۶۷۲	۱,۸۱۱,۰۸۹	۱,۸۸۰,۴۳۹

جدول ۱۳- جدول اطلاعات پروژه‌های در دست اجرا

طی سال مالی ۱۴۰۰ تعداد ۵۶ پروژه با زیربنای کل ۱,۸۸۰,۴۳۹ مترمربع در دست اجرا بوده که ۹,۷۲۳ واحد آن مسکونی می‌باشد.



نمودار مقایسه‌ای زیربنای تکمیل شده (متر مربع) طی سال‌های ۱۳۹۱-۱۴۰۰



نمودار ۱۶- زیربنای تکمیل شده

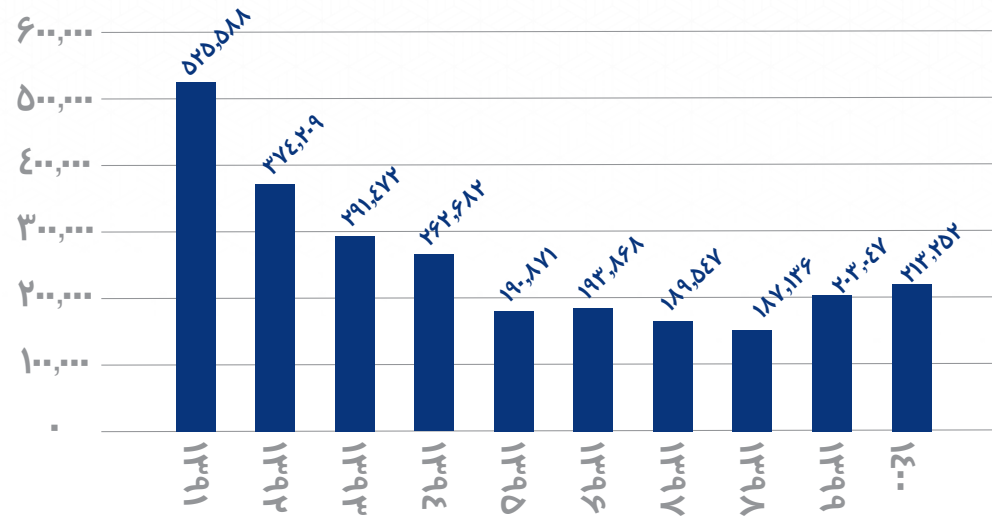
عنوان	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱
تعداد پروژه	۱۰	۱۳	۱۲	۱۸	۱۹	۸	۹	۲۳	۲۳	۲۴
تعداد واحد مسکونی	۶۵۳	۶۲۹	۹۵۲	۸۷۳	۵,۶۵۶	۹۴۴	۱۵۴	۱,۴۸۱	۵,۶۹۳	۲,۹۸۸
زیربنای کل (مترمربع)	۱۲۶,۷۱۵	۱۱۰,۷۲۳	۱۶۹,۱۲۱	۲۰۶,۷۰۱	۶۷۹,۸۴۰	۱۴۲,۴۷۶	۷۲,۱۰۳	۲۲۰,۳۲۲	۷۰۵,۲۵۳	۴۴۴,۷۱۶

جدول ۱۴- اطلاعات پروژه‌های تکمیل شده

در سال مالی ۱۴۰۰ تعداد ۱۰ پروژه با زیربنای کل ۱۲۶,۷۱۵ مترمربع تکمیل شده و به مرحله بهره برداری رسیده است که مشتمل بر ۶۵۳ واحد مسکونی می‌باشد.



نمودار مقایسه‌ای زیربنای ساخته شده (متر مربع) طی سال‌های ۱۳۹۱-۱۴۰۰



نمودار ۱۷- سطح ساخته شده

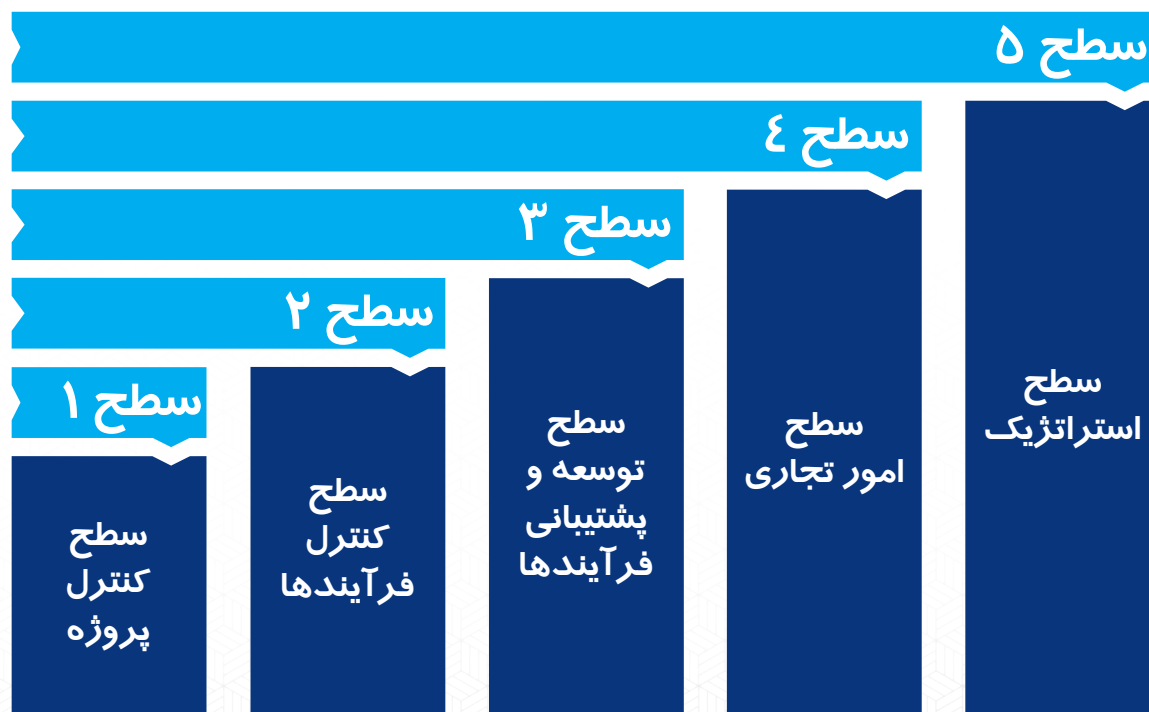




واحد مدیریت پروژه (PMO)

دانش مدیریت پروژه از تمامی ابعاد آن نیاز جدی و حیاتی کشور است. با نگاهی گذرا به تعداد و حجم سرمایه‌گذاری در طرح‌های جاری کشور و پروژه‌هایی که می‌بایست طبق برنامه در بخش‌های زیربنایی اجرا شوند به اولویت و اهمیت این موضع استراتژیک در ایران پی می‌بریم. با این حال پرداختن به دانش و مهارت مدیریت علمی پروژه‌ها در کشور به هیچ عنوان متناسب با این هدف استراتژیک نیست. محدودیت منابع و تخصیص صحیح آن، کیفیت پایین پروژه‌ها، طولانی شدن زمان اجرای پروژه‌ها، انحراف از بودجه‌های مصوب و ناتمام ماندن پروژه‌های زیربنایی از مهم‌ترین نشانه‌هایی هستند که ضرورت مدیریت علمی پروژه‌ها را آشکار می‌نماید.

در چند سال اخیر سازمان‌ها با ایجاد و استقرار واحد مدیریت پروژه (PMO) در صدد بهبود و اصلاح نظام مدیریت پروژه و تقویت مدیریت علمی پروژه‌ها هستند. در واقع PMO به عنوان موتور محرک نظام مدیریت پروژه در سازمان‌های پروژه‌محور عمل می‌کند. گروه سرمایه‌گذاری مسکن با آگاهی از اهمیت این موضوع، واحد مدیریت پروژه (PMO) را در سال‌های گذشته ایجاد نموده و در سال جاری جایگاه این واحد را ارتقا داده است. طبق عارضه‌یابی و بررسی‌های انجام شده سیر بلوغ PMO گروه سرمایه‌گذاری مسکن بر اساس مدل زیر تعریف شده است:





برای افزایش بلوغ PMO توسعه کارکردهایی زیر تعریف شده است:

۱. توسعه متدولوژی مدیریت پروژه سازمانی
۲. توسعه ابزارها و نرم افزارهای مدیریت پروژه (PMIS)
۳. مدیریت سبد پروژه (Portfolio Management)
۴. مدیریت دانش و دروس آموخته شده

۵. ارزیابی عملکرد و بلوغ مدیریت پروژه شرکت های تابعه
۶. مدیریت منابع پروژهها (شامل نیروی انسانی و منابع مالی)
۷. مشارکت در برنامه ریزی و مدیریت استراتژیک
۸. توسعه شایستگی های مدیریت پروژه

خلاصه فعالیتها و اقدامات انجام شده در راستای توسعه مدیریت پروژهها شامل موارد زیر می باشد:

- ارتقای جایگاه PMO گروه از زیر مجموعه معاونت به مدیریت مستقل و انتقال به زیرمجموعه مستقیم مدیرعامل
 - بازنگری فرآیندهای برنامه ریزی و کنترل پروژه و طرح ریزی نظام کنترل پروژه برای فاز طراحی و مهندسی
 - ارزیابی ساختار واحد برنامه ریزی و کنترل پروژه شرکت های تابعه، عارضه یابی و تقویت ساختار آنها جهت ارتباط و تعامل بیشتر این واحد با سایر واحدهای سازمان
 - ممیزی فرآیندهای مدیریت پروژه در شرکت های تابعه و شناسایی نقاط قوت و ضعف و شناسایی نواحی قابل بهبود در طراحی و اجرای فرآیندها
 - پایش مستمر عملکرد پروژه به لحاظ زمان، هزینه و محدوده با مفروضات پروژه در سند مصوب، طرح توجیه فنی اقتصادی و منشور پروژه
 - اجرای سیستم مدیریت هزینه بر مبنای تکنیک EVM و پیش بینی مکانیزم و زیرساخت های مورد نیاز برای تعامل مؤثر واحدهای برنامه ریزی و کنترل پروژه با واحدهای فنی، مالی و حسابداری جهت کنترل هزینه پروژهها
 - انجام بازدیدهای دوره ای از سایت پروژهها به منظور صحت سنجی و پایش مستمر پیشرفت و انطباق با برنامه های زمان بندی مصوب
 - برنامه ریزی جهت تدوین و پیاده سازی سیستم مدیریت سبد پروژهها بر مبنای استانداردهای جهانی به منظور تنوع بخشی
- به پروژههای شرکت و تضمین سودآوری و کاهش ریسک سرمایه گذاری
 - بررسی و تنظیم بودجه تولید شرکتها، تحلیل عملکرد پروژهها و شرکت های تابعه بر مبنای شاخص های تولید و ارائه گزارشات ادواری عملکرد تولید آنها به مدیریت ارشد سازمان
 - ایجاد مکانیزم تشویق و رقابت بین شرکتها از طریق ارائه گزارشات بازخورد عملکرد به شرکت های تابعه بر اساس شاخص های کلیدی عملکرد KPI- (تولید، سطح در دست ساخت، درصد تحقق بودجه، متوسط پیشرفت، انحراف زمانی و ...)
 - برنامه ریزی جهت آموزش هماهنگ و یکپارچه شرکت های تابعه در زمینه فرآیندها و رویه ها، ابزارها و متدهای مدیریت پروژه
 - تقویت برند سازمان در حوزه مدیریت پروژه از طریق حضور در همایش ها و سیمینارهای مدیریت پروژه و ارائه تجارب برتر این شرکت در کنفرانس ها و مجامع علمی مدیریت پروژه
 - شناسایی و مدیریت درس آموخته های پروژهها و ایفای نقش مشاوره ای برای شرکت های تابعه.



مدیریت سبد پروژهها

مدیریت سبد پروژهها فرآیندی مهم در سطح PMO هلدینگ محسوب می‌شود. مدیریت سبد پروژهها راهکاری است تا سازمانها بتوانند استراتژی‌های خود را در مواردی چون ارزیابی، انتخاب و مدیریت پروژهها به کار گیرند.

از جمله اهدافی که در مدیریت سبد پروژههای گروه مدنظر است عبارت است از:

۱. هم‌راستایی پروژهها و برنامه‌ها با استراتژی سازمانی و مجموعه‌های بالادستی
۲. اطمینان از تحقق خواسته‌ها و نیازهای مشتریان
۳. افزایش احتمال موفقیت سازمان
۴. کاهش ریسک پروژهها و برنامه‌ها در کنار هم و به شکل یک سبد
۵. متوازن سازی سبد پروژهها و برنامه‌ها
۶. شناسایی و مدیریت روابط و وابستگی میان پروژهها و برنامه‌ها

۷. افزایش بهره‌وری و مدیریت مناسب استفاده از منابع، دارایی‌ها و نیروی انسانی
۸. توجه به ظرفیت منابع و توانمندی‌های سازمان در تعریف پروژهها و برنامه‌ها



طراحی و استقرار سامانه اطلاعات مدیریت پروژه (PMIS)

فناوری اطلاعات در عصر حاضر به عنوان یکی از ملزومات کسب و کارها محسوب می‌شود. یکی از کارکردهای مهم PMO گروه سرمایه‌گذاری مسکن توسعه ابزارها و نرم‌افزارهای مدیریت پروژه بر پایه فناوری‌های نوین است. تبادل اطلاعات و داده‌های پروژههای شرکت‌های تابعه و اطلاعات عملکرد آنها یکی از دارایی‌های مهم شرکت است.

از این‌رو PMO بر اساس پلتفرم BPMS در حال طراحی و پیاده‌سازی سامانه مدیریت پروژه است تا بتواند موضوع حکمرانی (Governance) از طریق فرآیندهای طرح‌ریزی شده را جاری کند و مدیریت داده‌ها و اطلاعات را انجام دهد و در نهایت با طراحی داشبوردهای مدیریتی بتواند کیفیت تصمیم‌های مدیریتی و هوش تجاری (BI) را در سازمان ارتقا بخشد.

اقدامات انجام شده شامل موارد زیر است:

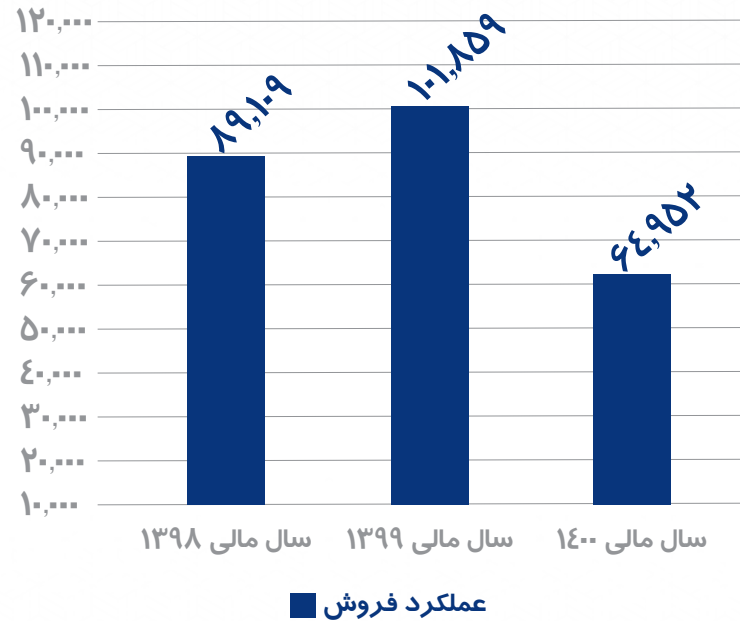
۱. بررسی PMIS های موجود و انتخاب و خرید پلتفرم مبتنی بر BPMS
۲. طراحی و مدل‌سازی فرآیندهای مدیریت پروژه بر اساس استاندارد BPMN۲
۳. طراحی دیتا مدل‌ها و بانک‌های اطلاعاتی
۴. طراحی فرم‌های آنلاین و تحت وب جهت استفاده شرکت‌های تابعه از اقصی نقاط ایران
۵. انتقال اطلاعات گذشته از بانک‌های اطلاعاتی Excel و Access به سامانه جدید
۶. طراحی داشبوردهای مدیریتی در راستای هوشمندسازی تجاری BI



۴,۵ عملکرد فروش

متراف فروش رفته و تعداد واحد به ترتیب ۳۶ درصد و ۳۴ درصد کاهش داشته است و همچنین برای بهای واگذاری ۳۰ درصد افزایش را تجربه کرده است.

در این سال مالی تعداد واحدهای فروش رفته گروه در مجموع ۶۵۰ واحد به متراف ۶۴,۹۵۲ مترمربع و مجموعاً به ارزش ۱۲,۳۵۷,۵۳۵ میلیون ریال بوده است که نسبت به مدت مشابه سال قبل برای

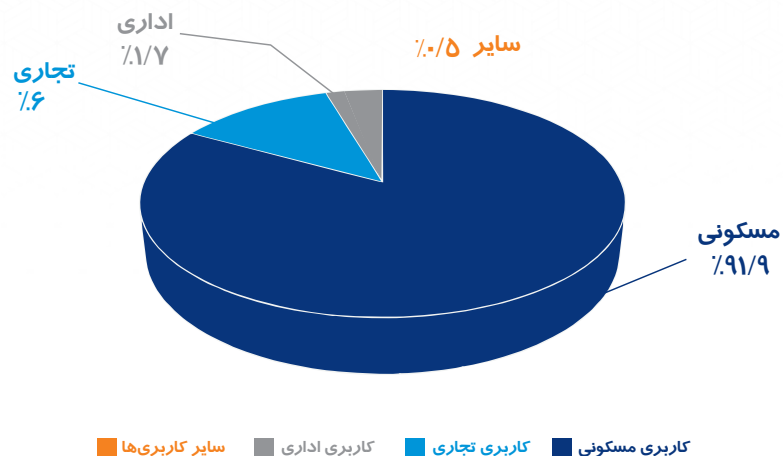


نمودار ۱۸- مقایسه عملکرد فروش سال مالی ۱۳۹۸، ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ با شاخص متراف فروش رفته



از تعداد واحدهای فروخته شده، ۵۹۴ واحد با کاربری مسکونی، ۳۶ واحد با کاربری تجاری، ۶ واحد با کاربری اداری و ۱۴ واحد با کاربری سایر (خدماتی، درمانی، پارکینگ و ...) بوده است. در نمودار ذیل، سهم ریالی هر کاربری از فروش کل شرکت در سال

مالی ۱۴۰۰ به تصویر کشیده شده است. همان گونه که ملاحظه می شود، ۹۱،۹ درصد از فروش گروه در واحدهای مسکونی، ۶ درصد در واحدهای تجاری، ۱،۷ درصد در واحدهای اداری و کمتر از ۱ درصد در سایر کاربری ها بوده است.



نمودار ۱۹- فروش به تفکیک کاربری

نرم افزار فروش

پس از عارضه یابی فرآیند مرتبط با فروش و با توجه به انتظارات و نیازمندی های مطرح شده مدیریت فروش معاونت برنامه ریزی و توسعه کسب و کار در راستای افزایش عملکرد گروه در حوزه فروش، پس از هماهنگی های به عمل آمده با واحد IT و همچنین مذاکرات متعدد با شرکت های مختلف در خصوص نرم افزار فروش نسبت به استقرار نرم افزار مدیریت مجتمع های چند منظوره رصد (شامل مستغلات، CRM، قراردادهای، مدیریت پلان، داشبورد مدیریت، فروش متری و...) که تحت وب بوده و با تهیه لایسنس قابل استفاده برای تمام شرکت های تابعه به صورت متمرکز نیز

می باشد، اقدام شد.

قسمتی از مزیت های این نرم افزار عبارتند از:

۱. یکپارچه سازی فروش در تمام شرکت های تابعه
۲. امکان مشاهده وضعیت فروش به صورت برخط
۳. بالا رفتن سرعت و دقت گزارش گیری از عملکرد فروش
۴. امکان استفاده از نرم افزار در تمام ساعات شبانه روز و بدون نیاز به حضور در شرکت
۵. یکپارچه سازی فرمت و نحوه نگارش قراردادها و کاهش قابل ملاحظه مشکلات حقوقی



توسعه سیستم بازاریابی، فروش و بهره‌برداری



- مستندسازی و بهسازی فرآیندهای بازاریابی و فروش به منظور تسهیل فروش و حداکثرسازی منافع در مجموعه گروه شامل فرآیندهای زیر:
 - فرآیند مذاکره و انعقاد قرارداد
 - فرآیند تحقیقات بازار
 - فرآیند قیمت‌گذاری و به‌روز رسانی قیمت‌ها با توجه به شرایط بازار با تاکید بر قیمت‌گذاری منعطف و با حفظ سود اقتصادی پروژه‌ها
 - فرآیند بررسی طرح فروش و تایید نهایی برنامه فروش شرکت‌های تابعه
 - فرآیند مدیریت ارتباط با مشتریان
 - فرآیند تبلیغات و اطلاع‌رسانی
- مکانیزه کردن فرآیندهای فروش و خدمات پس از فروش (بهره‌برداری) 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 و بهره‌برداری به صورت ماهانه به منظور پایش مستمر عملکرد نظام بازاریابی و فروش در مجموعه گروه
- تهداتر 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 تهداتر مصالح و خدمات ساختمانی با دارایی‌های راکد گروه را دارند
- راه‌اندازی مجدد شرکت پارس مسکن سامان جهت تکمیل زنجیره ارزش گروه در فرآیندهای بازرگانی، بهره‌برداری و فروش



پارس مسکن سامان
(سهامی عام)



- کمک به بهره‌برداری مراکز تجاری شرکت‌های تابعه در قالب فروش، تهاتر، اجاره و یا مشارکت در صندوق و بهره‌برداری از قبیل پروژه‌های خاتم اراک، کوهسنگی مشهد، امید مشهد، فیروزه اصفهان، مروارید پردیس و ...
- طراحی مرکز فروش گروه با امکانات به‌روز و نوین با ایجاد شبکه یکپارچه پاسخگویی به‌منظور استفاده از ظرفیت‌های هلدینگ برای فروش واحدهای شرکت و کمک به فرآیند فروش شرکت‌های تابعه، به ویژه در خصوص پروژه‌های برنند و مطرح (نظیر ستاره کیش، بام چالوس، آیمان مرکز شهر اندیشه 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
 - ارتباط با مدیران شعب و منطقه‌ای جهت تعریف پروژه و یا فروش واحدهای تولید شده





۴,۶ عملکرد مالی و منابع انسانی

مروری بر عملکرد مالی تلفیقی

تغییرات افزایش (کاهش)	۱۳۹۹/۰۹/۳۰	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	
			(۱) اقلام صورت سود و زیان
درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۴	۸,۵۶۵,۰۴۵	۱۱,۴۴۲,۰۸۷	الف) درآمدهای عملیاتی
۶۸	(۴,۴۲۱,۱۱۲)	(۷,۴۱۷,۳۲۶)	ب) بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۱	۱۸۸,۱۱۶	۱۸۹,۱۹۰	پ) درآمدهای عملیاتی
۱۸۴	(۱۲۲,۶۳۸)	(۳۴۸,۲۲۵)	ت) هزینه‌های عملیاتی
۶	(۶۱۵,۸۴۲)	(۶۵۳,۱۰۸)	ث) هزینه‌های مالی
(۷)	۵۷,۲۶۶	۵۳,۴۱۸	ج) سایر درآمدها (هزینه‌ها)
(۲۴)	۲,۹۰۶,۷۴۴	۲,۱۹۶,۳۴۸	چ) سود قبل از مالیات
(۲۲)	۲,۷۶۹,۴۷۴	۲,۱۶۹,۶۳۴	ح) سود خالص
			(۲) تغییرات در سرمایه‌گذاری‌ها
۴۹۸	۱۴۰,۱۷۱	۸۳۷,۸۱۳	الف) تغییرات دارایی‌های ثابت مشهود
۱۹	۴۶۳,۲۴۱	۵۵۳,۵۲۲	ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکت‌ها
			(۳) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاست‌های تامین مالی
(۵۴)	۳,۱۷۰,۵۷۵	۱,۴۶۰,۴۶۲	الف) تغییرات در حقوق مالکانه
۳۰۳	۴۰۳,۰۵۴	۱,۶۲۴,۶۳۴	ب) تغییرات در بدهی‌های بلندمدت

ادامه جدول در صفحه بعد

جدول ۱۵- مروری بر عملکرد مالی تلفیقی



تغییرات افزایش (کاهش)	۱۳۹۹/۰۹/۳۰	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	
(۴) تغییرات در وضعیت نقدینگی			
درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	الف) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی
(۴۰۳)	۱۷۴,۵۷۱	(۵۲۸,۷۵۰)	ب) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
(۲۹۳)	۸۳۱,۴۰۰	(۱,۶۰۶,۴۷۳)	پ) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تامین مالی
۴۸۴	(۶۳۵,۱۶۸)	۲,۴۴۱,۹۶۷	(۵) سرمایه در گردش
(۱۲)	۲,۱۲۹,۲۸۶	۱,۸۶۶,۹۸۷	الف) تغییرات
(۶) نسبت‌های مالی			
۲۱	۰/۴۱	۰/۴۹	الف) نسبت دوره گردش موجودی‌ها
۳۰	۲/۲۸	۲/۹۸	ب) نسبت دوره گردش مطالبات تجاری
(۱۰)	۲/۱۷	۱/۹۵	پ) نسبت جاری
۱۴	۰/۴۹	۰/۵۶	ت) نسبت بدهی
(۳۸)	۱۳	۸	ث) بازده مجموع دارایی‌ها (ROA) - درصد
(۳۶)	۲۶	۱۷	ج) بازده حقوق صاحبان سهام (ROE) - درصد
(۴۸۷)	۰/۰۶	(۰/۲۴)	چ) نسبت نقد شوندگی سود
(۳۶)	۴۵۴	۲۹۱	ح) سود پایه هر سهم قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی (EPS) - ریال
(۴۰۳)	۳۱/۷۴	(۹۶/۱۴)	ر) جریان نقدی هر سهم - ریال

جدول ۱۵ - مروری بر عملکرد مالی تلفیقی



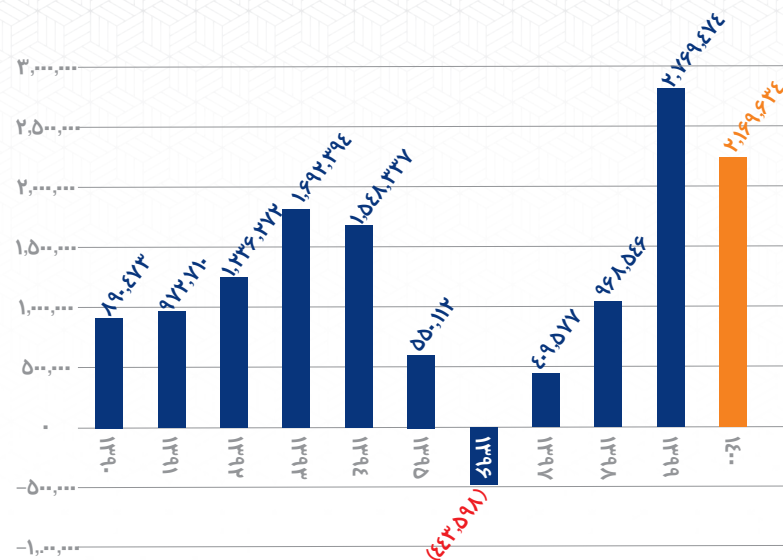
مروری بر عملکرد مالی شرکت اصلی

تغییرات افزایش (کاهش)	۱۳۹۹/۰۹/۳۰	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	
			(۱) اقلام صورت سود و زیان
درصد	میلیون ریال	میلیون ریال	الف) درآمدهای عملیاتی (سود سرمایه گذاری ها)
(۵۲)	۱,۸۴۴,۸۳۶	۸۸۲,۲۶۵	
(۹۹)	(۱۳۳,۸۴۰)	(۲۶۶,۸۰۰)	ب) هزینه های عملیاتی
۸۰۱	(۴,۸۵۳)	(۴۳,۷۲۹)	پ) هزینه های مالی
(۱۶)	۴,۱۲۰	۳,۴۵۳	ت) سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۶۶)	۱,۷۱۰,۲۶۳	۵۷۵,۱۸۹	ث) سود قبل از مالیات
(۶۶)	۱,۷۰۹,۴۸۱	۵۷۴,۸۶۴	ج) سود خالص
			(۲) تغییرات در سرمایه گذاری ها
(۷۷)	۵,۹۹۰	۱,۳۵۶	الف) تغییرات دارایی های ثابت
(۸۲)	۱,۷۴۱,۹۱۷	۳۲۰,۲۸۲	ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت ها
			(۳) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاست های تامین مالی
(۹۸)	۱,۶۵۴,۴۸۱	۲۴,۸۶۴	الف) تغییرات در حقوق مالکانه
۳۷	۱۰,۱۵۷	۱۳,۹۵۶	ب) تغییرات در بدهی های بلندمدت

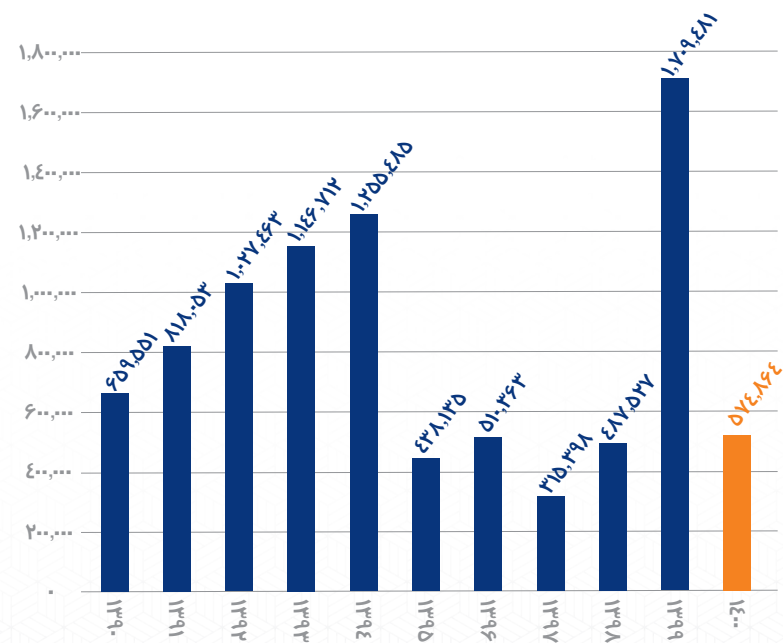


تغییرات افزایش (کاهش)	۱۳۹۹/۰۹/۳۰	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	
	میلیون ریال	میلیون ریال	۴) تغییرات در وضعیت نقدینگی
۸۸	(۴۳۶,۳۸۷)	(۵۳,۴۲۶)	الف) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی
۸۹	(۷۵۲,۴۸۳)	(۸۱,۹۱۶)	ب) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
(۹۰)	۱,۲۱۲,۲۴۷	۱۲۰,۹۲۸	پ) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تامین مالی
			۵) سرمایه در گردش
(۳۸۵)	۱۶۰,۱۱۱	(۴۵۶,۶۵۰)	الف) تغییرات
			۶) نسبت‌های مالی
(۱۳)	۲/۶۶	۲/۳۰	الف) نسبت دوره گردش مطالبات تجاری
(۴۵)	۷/۳۲	۴/۰۲	ب) نسبت جاری
۸۰	۰/۰۴	۰/۰۷	پ) نسبت بدهی
(۷۰)	۲۰	۶	ت) بازده مجموع دارایی‌ها (ROA) - درصد
(۶۹)	۲۱	۶	ث) بازده حقوق صاحبان سهام (ROE) - درصد
۶۴	(۰/۲۶)	(۰/۰۹)	ج) نسبت نقد شونده سود
(۶۶)	۳۱۱	۱۰۵	چ) سود هر سهم (EPS) - ریال
۸۸	(۷۹/۳۴)	(۹/۷۱)	ح) سود نقدی هر سهم (DPS) - ریال
			خ) جریان نقدی هر سهم - ریال

جدول ۱۶- مروری بر عملکرد مالی شرکت اصلی



نمودار ۲۰ - روند سودآوری تلفیقی (میلیون ریال)



نمودار ۲۱ - روند 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.

تعهدات مالی آتی

بدهی‌های احتمالی مندرج در یادداشت شماره ۴۱ صورت‌های مالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۴۷ در تاریخ ترازنامه به شرح زیر می‌باشد:

نام شرکت	نوع سند تضمینی	۱۴۰۰/۰۹/۳۰ (میلیون ریال)
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب	تضمین چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۷۷,۰۰۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود	تضمین چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۲۲۱,۲۵۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال	تضمین چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۰۷,۵۰۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	تضمین چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۴۴۳,۷۲۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	تضمین چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۶۶۴,۰۳۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار	تضمین چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۳۵۶,۸۷۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران	تضمین چک‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۴۲۰,۰۰۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران	تضمین چک‌های ارائه شده جهت پرونده مالیاتی ۹۶	۲۱,۸۰۰
شرکت اتحاد عمران پارس	تضمین سفته‌های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۸,۵۱۴
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	سفته‌های ارائه شده جهت تضمین قرارداد آزادراه تهران- پردیس	۳,۹۹۰

۲,۴۲۴,۶۷۴

جمع کل

جدول ۱۷- اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت



منابع انسانی

و مدیران ارشد شرکت براین باورند که سرمایه‌گذاری در حوزه توسعه سرمایه‌های انسانی باعث رشد و تعالی همه جانبه شرکت خواهد شد و در این راستا در سال مالی ۱۴۰۰ نسبت به برگزاری ۱,۱۸۶ نفر ساعت آموزش درحوزه‌های تخصصی و عمومی برای رده‌های مختلف شرکت اقدام نموده است.

شایان ذکر است، توجه به رعایت اصول اخلاقی و ایجاد محیطی سالم برای فعالیت مولد پرسنل در کنار به‌کارگیری روش‌های نوین ایجاد انگیزه و با رویکرد جانشین‌پروری و توجه به استعدادیابی داخلی و همچنین توجه به وضعیت رفاهی و معیشتی پرسنل بر اساس معیارهای استاندارد جبران خدمت از اهم استراتژی‌های شرکت در حوزه سرمایه انسانی می‌باشد.

در نگاه جدید مدیریت سرمایه انسانی، به انسان به عنوان کلیدی‌ترین عنصر و نه به عنوان یکی از منابع، نگریسته می‌شود که نه تنها باید به اداره او در درون سازمان پرداخته شود، بلکه باید محیط مناسب فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و سیاسی او را نیز مهیا نمود تا بتواند به درستی توان خود را در خدمت اهداف سازمان قرار دهد. شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در راستای دستیابی به اهداف و برنامه‌های تعالی خود و با تکیه بر دانش و توان سرمایه‌های انسانی خود با این رویکرد که سرمایه انسانی، مهم‌ترین دارایی سازمان و مدیریت اثربخش آن، رمز موفقیت سازمان است، نسبت به جذب، به‌کارگیری، نگهداشت و توسعه سرمایه انسانی براساس معیارهای شایستگی اقدام نموده است.





دوره‌های آموزشی برگزار شده توسط واحد آموزش شرکت در سال مالی ۱۴۰۰ به شرح ذیل می‌باشد:

ردیف	نام دوره	ساعات آموزشی	تعداد آموزش گیرندگان	نفر ساعت آموزشی
۱	دوره کاربردی کنترل پروژه	۴۰	۱	۴۰
۲	دوره افزایش سرمایه	۴	۶۴	۲۵۶
۳	تحول در کسب و کار	۲۵	۲	۵۰
۴	دوره سازه‌های بتنی	۵	۱۹۲	۹۶۰
۵	رویکرد جامع برای ارزیابی اقتصادی در پروژه	۳۵	۲	۷۰
۶	استاندارد ۳۵ حسابداری	۴	۴۱	۱۶۴
۷	وبینار آموزشی قانون جدید چک	۴	۹۲	۳۶۸
۸	دوره حرفه‌ای‌گری در روابط عمومی	۲۴	۲	۴۸
۹	دوره MSP و پریماورا	۶۰	۱	۶۰
۱۰	دوره مبارزه با پولشویی	۴	۸۵	۳۴۰
۱۱	دوره آموزشی ناشران بورس اوراق بهادار تهران	۱۴	۴	۵۶
۱۲	دوره مهارت‌های ارتباطی	۲	۷۵	۱۵۰
۱۳	وبینار آموزشی خرید سیمان از بورس کالا	۲	۳۵	۷۰
۱۴	دوره LEED GA	۲۰	۱	۲۰
۱۵	وبینار آموزشی تامین مالی از طریق بازار سرمایه	۲	۶۰	۱۲۰
جمع کل				۱,۱۸۶

جدول ۱۸- دوره‌های آموزشی برگزار شده



با توجه به اهمیت سلامت همکاران به عنوان بزرگ‌ترین سرمایه شرکت، مدیریت منابع انسانی تلاش کرده است تا با انجام آزمایشات بدو استخدام، ادواری و همچنین معاینات ماهانه پرسنل توسط پزشک شرکت، از صحت سلامت همکاران و رعایت بهداشت توسط ایشان اطمینان حاصل نماید.



از سوی دیگر، با عنایت به تدوam شیوع ویروس کرونا، مدیریت منابع انسانی اقدام به تدوین دستورالعمل پیشگیری، کنترل و جلوگیری از شیوع بیماری کرونا و اجرای پروتکل‌های مربوطه نموده است و به‌صورت ادواری اقدام به انجام آزمایشات مربوط به تست PCR و دیگر آزمایشات و معاینات مربوطه می‌نماید.



تامین مالی

با توجه به محدودیت‌های تامین مالی از طریق نظام بانکی، حرکت به سوی ابزارهای نوین مالی و استفاده از ظرفیت بازار سرمایه از اهمیت به‌سزایی برخوردار است. شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن نیز در راستای نقش راهبری خود، تلاش حداکثری برای استفاده از ابزارهایی متناسب با ماهیت فعالیت شرکت‌های تابعه به کار گرفته است که از نتایج آن می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

- تعریف اوراق سلف موازی استاندارد مسکن با همکاری بورس کالا
- تخصیص خط اعتباری به شرکت‌های تابعه جهت استفاده از اوراق گام بانک مسکن
- اقدام جهت تامین مالی شرکت نوین پایدار از طریق انتشار اوراق صکوک مرابحه
- اقدام جهت تامین مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس از طریق انتشار اوراق صکوک اجاره

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. 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.

نظر به این که گروه سرمایه‌گذاری مسکن طی قریب به سه دهه فعالیت در حوزه تولید مسکن با کیفیت برای افشار 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.

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. بر اساس آیین‌نامه





در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰، تعداد ۱۱ پروژه با زیربنای کل ۳۷۶,۵۴۶ مترمربع و در قالب ۱,۹۱۰ واحد در کمیته سرمایه گذاری هدینگ مصوب گردید که اطلاعات آنها به شرح جدول ذیل می باشد:

ردیف	نام پروژه	شرکت متقاضی	آدرس	کاربری	تعداد واحدها	متراژ کل زمین	متراژ کل ناخالص	متراژ خالص
۱	موسوی	شمال شرق	مشهد	مسکونی	۹۰۰	۴۸,۳۱۵	۱۶۴,۸۸۶	۱۲۵,۱۷۳
۲	پردیس	نوبن پایدار	پردیس	مسکونی	۲۴۲	۴۳,۶۱۹	۵۲,۳۵۰	۳۱,۴۰۵
۳	ستاره آذر	جنوب	کیش	مسکونی	۱۴۰	۸,۱۴۴	۳۴,۰۸۹	۱۸,۸۵۷
۴	ستاره شهر یور	جنوب	کیش	مسکونی	۱۲۰	۸,۳۲۵	۳۱,۰۰۰	۱۸,۵۰۰
۵	فرایبورگ	زاینده رود	اصفهان	مسکونی	۸۴	۶,۰۷۶	۲۴,۹۲۷	۱۷,۳۲۵
۶	احسان	جنوب	شیراز	مسکونی	۱۷۰	۴,۴۳۶	۲۴,۸۴۲	۱۹,۵۱۶
۷	والا گوهر	زاینده رود	یزد	اداری- تجاری	۱۲۵	۲,۴۴۱	۱۹,۳۶۰	۹,۸۷۴
۸	نوشهر	شمال	نوشهر	مسکونی	۵۲	۲,۱۳۷	۱۰,۶۶۰	۶,۷۸۶
۹	تریتا	نوبن پایدار	تهران	مسکونی	۵۶	۱,۴۷۹	۸,۸۵۰	۵,۵۱۳
۱۰	سقالکسار	گیلان	رشت	مسکونی	۱۳	۶,۶۲۰	۳,۲۵۰	۳,۲۵۰
۱۱	دفتر قدیم کرمان	جنوب	کرمان	تجاری- مسکونی	۸	۳۵۵	۲,۳۳۲	۱,۸۶۶
جمع کل					۱,۹۱۰	۱۳۱,۹۴۶	۳۷۶,۵۴۶	۲۵۸,۰۶۵

جدول ۱۹- اطلاعات پروژه های مصوب

(در خصوص پروژه های مشارکتی)، طراحی و اخذ پروانه صورت گرفته و سپس وارد چرخه اجرا گردد.

شایان ذکر است، پروژه های جدول فوق، صرفاً در کمیته سرمایه گذاری مصوب شده است و جهت ورود به سبد پروژه های در دست اجرا، باید فرآیند تملک زمین یا انعقاد قرارداد مشارکت



اهداف معاونت فناوری و مدیریت ساخت

ارتقاء کیفیت طراحی و ساخت

مدیریت تکنولوژی و نوآوری
در چرخه عمر پروژه

مدیریت قراردادی
پروژه‌های شرکت‌های تابعه و هلدینگ

ایجاد هم‌افزایی بین شرکت‌های گروه
با ایجاد بسترهای زیرساختی مناسب
(بانک‌های اطلاعاتی، مدیریت دانش)
و پایش عملکرد آنها

گروه سرمایه‌گذاری مسکن در بیش از ۳۰ سال فعالیت مستمر، خود را ملزم به حفظ کیفیت مطلوب و ارتقای آن دانسته است و بر اساس باورهای گروه، موفقیت در یک سازمان با شناخت نوع مشتریان، نیازهای فعلی و آتی ایشان و تلاش حداکثری برای تامین بیش از انتظارات ایشان محقق می‌گردد. این موضوع تضمین‌کننده سود پایدار برای سهامداران و تثبیت و نفوذ برند گروه خواهد بود.

بنابراین «شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن، کیفیت، نوآوری و قانون‌مندی را به‌عنوان ارزش‌های متمایز و عامل بقا و ارتقای شخصیت حرفه‌ای خویش می‌داند.»

با در نظر گرفتن اهداف فوق، معاونت فناوری و مدیریت ساخت در چند حوزه تمرکز کاری خود را بنا گذاشته است.

معاونت فناوری و مدیریت ساخت در این حوزه‌ها با تمرکز بر فعالیت‌های طراحی و ساخت، طرح‌های فنی، فناوریانه و نوآورانه همچنین در زمینه‌های حقوقی و قراردادهای ساخت در حال فعالیت بوده و با تدوین مجموعه‌ای از دستورالعمل‌ها، مستندات فنی و سندهای راهبردی، نظام‌های جامع کنترل کیفیت، مدیریت تکنولوژی و امور حقوقی ساخت را در پروژه‌های گروه راهبری و مدیریت می‌نماید.

در همین راستا با بکارگیری نیروهای متخصص و ایجاد راهکارهای عملیاتی همچون کمیته‌های راهبری طراحی و معماری، اجرای پایلوت فناوری‌های نوین ساخت و پروژه‌های نوآورانه، HSE، مدل‌های راهبردی و تحلیل ریسک قراردادها و... اقدام نموده و ضمن ایجاد راهبری و یکپارچگی مابین شرکت‌های تابعه، در راستای ارزش‌آفرینی سازمانی، دستاوردهای کیفی و نوآوری، کاهش هزینه و افزایش سرعت ساخت اقدام نموده است.



فنی و اجرایی : اهداف

- افزایش کیفیت محصولات گروه
 - افزایش راندمان و کاهش زمان پروژه‌های گروه
 - بهینه‌سازی هزینه‌های پروژه‌های گروه
 - توسعه خلاقیت و نوآوری و استفاده از فناوری در ساخت پروژه‌های گروه
 - توسعه هم‌افزایی داشته‌ها میان شرکت‌های تابعه گروه
- بر همین مبنا ماموریت‌ها و برنامه‌های متعددی در این دوره در حوزه فنی و اجرایی تدوین گردیده است و تمام تلاش همکاران تحقق این برنامه‌های مدون بوده است که در ذیل به برخی از آن‌ها اشاره می‌گردد. نکته قابل توجه اینکه یکی از مهم‌ترین ارکان تدوین این برنامه‌ها و ماموریت‌ها رعایت استقلال شرکت‌های تابعه در تصمیم‌گیری‌ها و عملیات بوده است و تنها از منظر سیاست‌گذاری، کنترل و هدایت راهبردی است که هلدینگ به‌عنوان صاحب برند گروه در موضوعات ورود پیدا می‌کند.

ماموریت‌ها و برنامه‌ها:

- دامنه ماموریت‌های حوزه فنی و اجرایی از بررسی طرح امکان‌سنجی فنی و اقتصادی یک پروژه شروع و تا تحویل واحدها به متولی بهره‌برداری (تیم بهره‌بردار یا واحد فروش شرکت‌ها) ادامه می‌یابد. به صورت کلی ماموریت‌های حوزه فنی و اجرایی از دو رکن مهم نشأت می‌گیرد:
- راهبری طراحی پروژه‌های شرکت‌های گروه
 - ارزیابی فنی و اجرایی در حین ساخت و تحویل پروژه‌های گروه
- بر همین مبانی اهم ماموریت‌ها و برنامه‌های مدون ذیل‌اً عنوان می‌گردد:
- مشارکت در تدوین استراتژی، خط‌مشی و اهداف حوزه فنی و اجرایی گروه بر اساس اهداف کلان و استراتژی‌ها

- مشارکت در بررسی امکان‌سنجی پروژه‌های گروه در بخش فنی شامل بررسی ضوابط مربوط به ساخت، سطوح قابل ساخت و رعایت نسبت‌های مفید به کل، تخمین زمان و برآورد هزینه‌های مربوط به ساخت، سیستم‌ها و فناوری‌ها متناسب با کلاس اقتصادی و اقلیم و اقتضائات فنی پروژه‌ها.
- نظارت راهبردی بر کیفیت محصولات گروه:
- شامل نظارت راهبردی بر طراحی پروژه‌های گروه بر اساس استانداردها و دستورالعمل‌های مصوب و همچنین بر کیفیت عملیات اجرایی، مواد و مصالح و تجهیزات پروژه‌ها.
- همکاری در استانداردسازی کیفیت، ایمنی و برآورد بهای تمام‌شده پروژه‌های شرکت‌های گروه.
- تدوین گزارش‌های تحلیلی پروژه‌های گروه در حوزه‌های کیفیت، ایمنی، برآورد و هزینه تمام شده آیتم‌های عملیاتی (با رویکرد بهینه‌سازی روش‌های اجرایی و واگذاری عملیات با هدف کاهش هزینه تمام‌شده)
- ارتقای دانش و مهارت‌های فنی و اجرایی گروه و ثبت و نگهداری اندوخته‌های قبلی در این حوزه.
- ارائه مشاوره فنی و اجرایی و قراردادی به شرکت‌های تابعه و سایر



و مدارک مهندسی روزآمد، خلاقانه و متناسب با نیاز مشتریان است که وضعیت اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، جغرافیایی و توانمندی‌های اجرایی محل وقوع پروژه نیز در آن‌ها لحاظ شده باشد و سیاست‌ها و استراتژی‌های اندیشیده شده برای طرح در کنار هم به گونه‌ای تنظیم و برنامه‌ریزی شوند که با حداقل زمان و هزینه ممکن و حداکثر دقت و کیفیت طرح و اجرا شوند.

گروه سرمایه‌گذاری مسکن با هدف کسب اطمینان از به‌کارگیری حداکثر توان و دقت در مسیر دستیابی به طرح‌هایی با ویژگی‌های مذکور ابتدا نسبت به تدوین چارچوب فرآیند راهبری طراحی پروژه‌ها اقدام نموده و سپس با شناسایی دقیق‌تر و تجربه عملی آن، اقدام به بهینه‌سازی و تکمیل فرآیند راهبری پروژه‌ها نموده است. که بنابراین طرح پروژه‌ها طی رویه‌ای هم‌راستا با تهیه آن‌ها توسط مشاور طراح پروژه در مراحل کلیدی شامل تهیه منشور طراحی و

معاونت‌ها و مدیریت‌های شرکت.

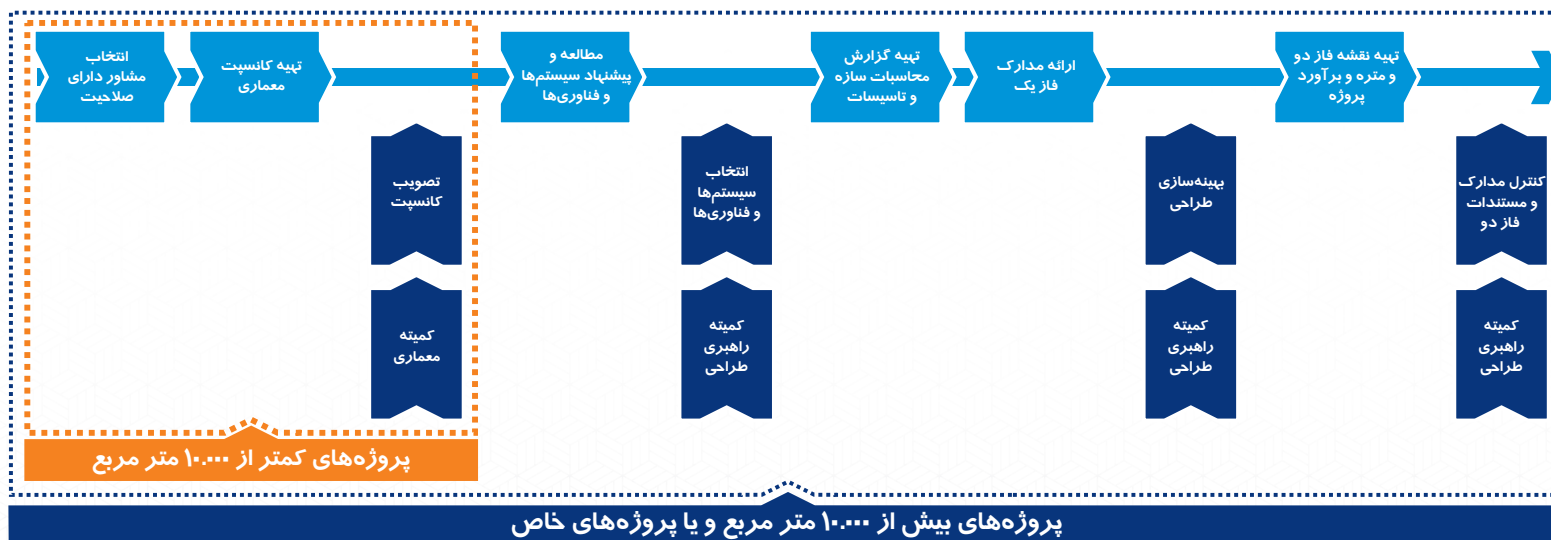
همکاری در برنامه‌ریزی خرید در مقیاس گروه با همکاری سایر بخش‌های مرتبط.

برنامه‌های عملیاتی اجرا شده:

تمامی برنامه‌ها و ماموریت‌هایی که در بالا به آنها اشاره گردید عملیاتی گردیده‌اند که به تناسب برخی از آن‌ها به عنوان فعالیت‌های مستمر حوزه فنی و اجرایی ادامه دارند و برخی از آن‌ها نیاز به تکمیل داشته و در حال توسعه و تدقیق می‌باشند، که در دو گروه ذیل قابل بیان و تامل هستند:

(۱) برنامه‌های اجرا شده در حوزه ارتقای کیفیت طراحی و مهندسی

از عوامل مهم و تاثیرگذار در موفقیت پروژه‌ها بی‌شک وجود طرح‌ها





دستورالعمل انتخاب مشاور، شکل‌گیری ایده و کانسپت اولیه معماری، مرحله انتخاب تکنولوژی‌ها و نهایتاً جهت کنترل بهینه‌بودن طراحی و رعایت الزامات فنی و مهندسی توسط کمیته‌هایی متشکل از متخصصین موضوع مورد بررسی قرار گیرد.

در همین راستا با هدف بهبود و ارتقای برند، گروه سرمایه‌گذاری مسکن از طریق خلق بناهایی مانا در انطباق با مبانی معماری پایدار (اقلیم و محیط‌زیست، آنالیز مصرف بهینه انرژی، استفاده بهینه از منابع، توجه به نیازهای بهره‌برداران) و نهایتاً با اطمینان از ایجاد و مزیت رقابتی و تامین منافع سهامداران، منشور طراحی با محتوای هر آنچه که اهداف و استراتژی‌های مد نظر شرکت گروه و نیاز بهره‌برداران را برای طراح پروژه روشن و آشکار می‌سازد (مانند کلاس اقتصادی پروژه و منطقه وقوع آن - متراژ میانگین واحدهای مسکونی - میزان خدمات عمومی و کاربری‌های مورد نیاز - شناخت رقبا در منطقه - مسائل بازاریابی و فروش و ...) و در اختیار می‌گذارد.

همچنین به جهت تدقیق و پیش‌بینی زمان و هزینه پروژه‌ها و اهمیت موضوع طراحی به‌عنوان یکی از فعالیت‌های اصلی از احداث یک پروژه ساختمانی، در هماهنگی معاونت فناوری و مدیریت ساخت و معاونت برنامه‌ریزی و بخش PMO شرکت گروه، نقطه آغاز پروژه‌ها در سال پیش‌رو با شروع طراحی پس‌از تایید کمیته سرمایه‌گذاری آغاز خواهد گردید و انجام طراحی مانند اجرا از فعالیت‌های پروژه در کنترل پروژه قلمداد خواهد شد.

کافی‌السابق کمیته معماری با حضور جمعی از اساتید و خبرگان حوزه معماری تشکیل شده و بررسی طرح‌های معماری پروژه‌های گروه را بر عهده دارد. در ۴ سال اخیر با تشکیل ۳۶ جلسه حدود ۷۰ طرح مربوط به بیش از ۵۰ پروژه در کمیته مذکور مورد بحث و بررسی قرار گرفته است.





زیادی در ارتقای کیفی آن‌ها دخیل بوده و توانسته در پرهیز از دوباره‌کاری و اتلاف زمان و کاهش هزینه ساخت در پروژه‌ها موثر باشد. در امتداد این فرآیند، مدارک و نقشه‌های پروژه‌هایی که به این مرحله رسیده‌اند نیز مورد بررسی قرار گرفته و نواقص نقشه‌ها و مغایرت‌های کلی به شرکت مربوطه ارائه گردیده است. از این بابت از زمان شروع اجرائی شدن این فرآیند حداقل حدود ۱۴۰ میلیارد تومان صرفه‌جویی اتفاق افتاده است.



پروژه باران اصفهان



پروژه بعثت کرمان

۲) پیاده‌سازی دستورالعمل راهبری و مدیریت طراحی پروژه‌ها (کمیته راهبری طراحی)

علاوه بر این با پیاده‌سازی فرآیند راهبری طراحی و تشکیل جلسات (تشکیل ۲۰ جلسه کمیته‌های راهبری طراحی و ۷ جلسه کمیته بهینه‌سازی) مربوطه با حضور طراحان و خبرگان حوزه‌های سه‌گانه سازه و تاسیسات برق و مکانیک سعی شده حداکثر دقت در انتخاب سیستم‌ها و فناوری‌ها منطبق با کلاس اقتصادی پروژه‌ها و نیازهای بهره‌برداران صورت گیرد که تا حد



پروژه آپال بابل



پروژه باران پردیس



شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام



پروژه نگین شهر ری



پروژه رهاغ شهر اندیشه



پروژه مطهری اصفهان



پروژه لاله زنجان



پروژه شهریور کیش

– تدوین دستورالعمل تضمین کیفیت پروژه‌های گروه و تلاش برای فرهنگ‌سازی و عملیاتی کردن آن‌ها.
– پیاده‌سازی فرآیند و دستورالعمل ارزیابی کیفی پروژه‌های گروه و به‌روزرسانی مدل ارزیابی کیفی و چک لیست‌های مربوطه.

هر پروژه در ۱۰ حوزه از مدیریت کیفیت و برنامه‌ریزی، سازه، سفت‌کاری و نازک‌کاری و سیویل و محوطه با چک لیست‌های دقیق و قابل اطمینان در هر دوره ۳ ماهه توسط هدینگ ارزیابی می‌گردند. این ارزیابی در جایگاه بازرسی و یا نظارت عالیه قرار دارد و فارغ از ارزیابی‌های مستمر کیفی در حین اجرا توسط خود



پروژه تیر و مرداد کیش

برنامه‌های اجراشده در حوزه ارتقای کیفیت فنی و اجرایی

این برنامه‌ها در دو بخش کلی ذیل خلاصه می‌گردند:

۱) حوزه تدوین فرآیندها، دستورالعمل‌ها، شیوه‌نامه‌ها و چک لیست‌های اجرایی و استانداردسازی

– تعیین استانداردهای عملکرد پروژه‌ها درحوزه‌های کیفیت و ایمنی، نظارت بر نحوه اجرا در مرحله اول: شیوه‌نامه اجرای تاسیسات الکتریکی و تاسیسات مکانیکی پروژه‌ها - شیوه‌نامه‌هایی در حوزه سازه و معماری که عناوین آن‌ها پس از تحلیل گزارشات کیفی پروژه‌ها و با تکیه بر رفع نقاط ضعف تهیه می‌گردد.



شرکت تابعه می‌باشد.

- تدوین دستورالعمل ایمنی و بهداشت محیط در پروژه‌های گروه و چک لیست‌های مربوطه
- به‌روزرسانی، تدوین و به‌کارگیری چک لیست‌های کارگاهی اجرایی و نظارتی در حوزه QC در قالب حدود ۱۹۰ چک لیست عملیاتی
- تدوین شرح وظایف دفاتر فنی و سایر جایگاه‌های فنی در شرکت‌ها.
- تدوین برنامه ارتقای فنی و مهارتی همکاران حوزه فنی و اجرایی گروه
- تدوین دستورالعمل تحویل مدارک از مشاور با تاکید دقت در مستندسازی و کامل و دقیق بودن نقشه‌های پروژه‌ها.
- تاکید بر کامل و دقیق بودن برآوردهای پروژه‌ها و تدوین مدلی برای ایجاد وحدت رویه در ارائه برآوردها در هر مرحله

۲) حوزه ارزیابی، کنترل و راهبری کیفی پروژه‌ها

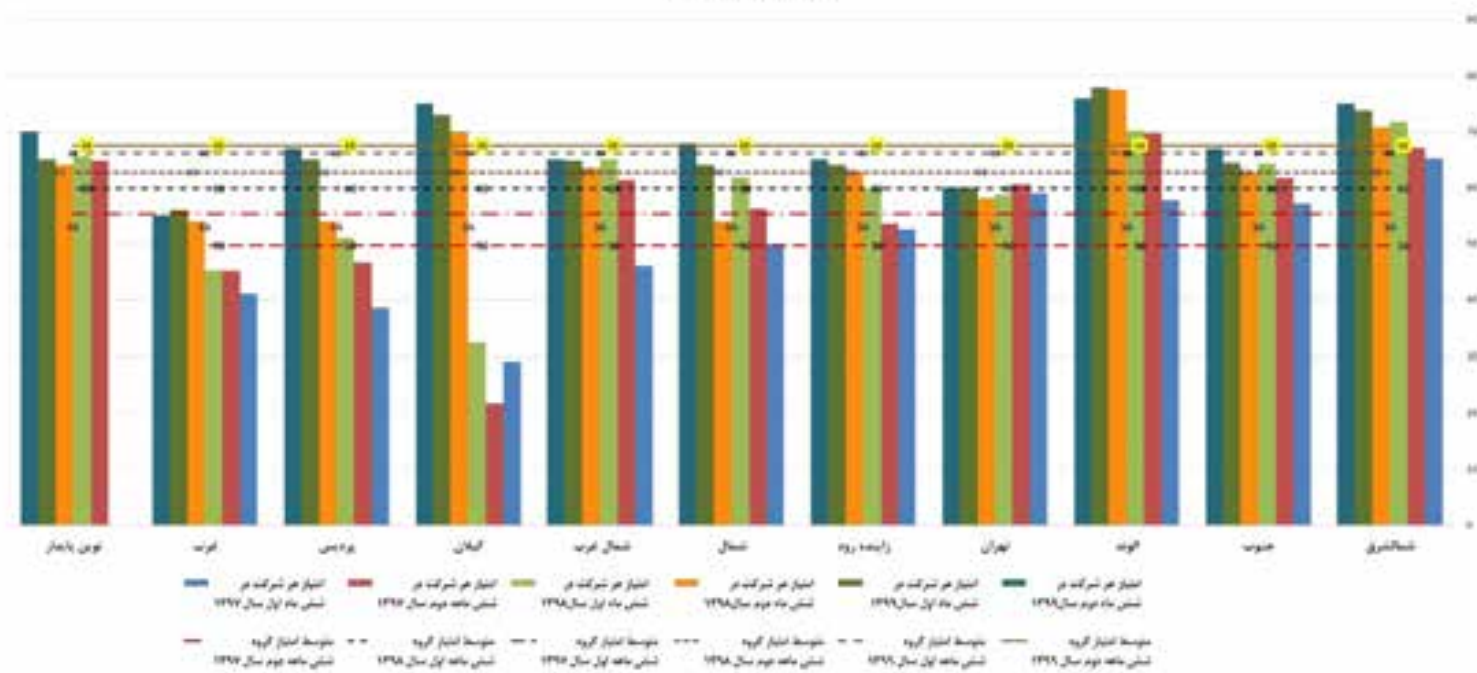
- ارزیابی کیفی پروژه‌ها و ساختار مدیریتی آن‌ها و در نهایت امتیازدهی و رتبه‌بندی آن‌ها و پایش فصلی موضوع کیفیت در پروژه‌ها
- پیاده‌سازی مدل انتخاب پروژه‌های برتر در حوزه کیفیت تحت عنوان جایزه کیفیت به منظور ایجاد فضای مثبت رقابتی در بین پروژه‌ها به منظور ایجاد کیفیت بالاتر
- تحلیل چک لیست‌های ارزیابی و کشف آسیب‌ها و نقاط ضعف و قوت پروژه‌ها و برنامه‌ریزی برای بهبود آن‌ها
- پیاده‌سازی دستورالعمل ایمنی و بهداشت محیط در پروژه‌های گروه
- جستجو برای تعیین پروژه‌هایی با کیفیت بالا در کشور و استفاده از مدل معیار سنجش Benchmarking به منظور ارتقای سطح کیفی.
- شناسایی عوامل موثر در تاخیر پروژه‌ها و جلوگیری از تکرار آن‌ها. (عوامل مرتبط با حوزه ساخت مانند روش واگذاری

- پروژه، کنترل عملیات و...) (PMO به جهت پیاده‌سازی سیستم PMIS در گروه و شرکت‌های تابعه
- همکاری جهت تشکیل بانک اطلاعات قراردادها با واحدهای متولی.
- سعی در پیاده‌سازی بالانس مصالح در پروژه‌های متناسب با موضوع (در واگذاری پروژه‌ها) و نرم‌افزاری نمودن آن.
- شرکت فعال در کارگروه سرمایه‌گذاری شرکت با رویکرد بررسی‌های فنی و تخمین برآورد اجرای پروژه.
- به‌روز رسانی و پیاده‌سازی برنامه آموزش و ارتقای سطح فنی و مهارتی منابع انسانی گروه





نسبت ارزبانی کلی شرکت ها





- به‌روز رسانی سبد فناوری‌های نوین در پروژه‌های گروه و ارائه خدمات ارزیابی، پیشنهاد و سنجش عملکرد آن‌ها (در کمیته راهبری فاز طراحی یا در زمان شروع ساخت)
- به‌روزرسانی سبد تامین‌کنندگان فناوری‌های نوین ساخت و ارزیابی آن‌ها بر اساس بانک اطلاعاتی تامین‌کنندگان (در حال توسعه)
- تطبیق و به‌روزرسانی سبد تکنولوژی‌ها با ضوابط و استانداردهای طراحی و اجرا، جهت انتشار در گروه (در قالب گزارش‌های R&D و سامانه پیامکی نوین‌افزا)

تحقیق و توسعه

مدیریت تحقیق و توسعه به عنوان هسته مرکزی مدیریت نوآوری و فناوری مجموعه هلدینگ و شرکت‌های تابعه در حال فعالیت بوده و با ایجاد نظام ساختار و فرآیندهای مرتبط، زنجیره ساخت را از فاز امکان‌سنجی تا بهره‌برداری پروژه‌ها، از دیدگاه نوآورانه و فناورانه مورد ارزیابی، امکان‌سنجی، پیاده‌سازی و کنترل کیفیت قرار داده است. همچنین با ایجاد شبکه نوآوری در شرکت‌های تابعه و تمرکز بر شاخص‌های صنعتی‌سازی و توسعه محصولات جدید همچون افزایش سرعت ساخت، ارتقای کیفیت و توسعه محصول منطبق بر خواسته مشتری، سطح فناوری‌های ساخت را متناسب با کلاس اقتصادی و شرایط منطقه‌ای پروژه‌ها، بهینه‌کاو و ارزیابی نموده است.

**هدف بنیادین تحقیق و توسعه،
ایجاد ارزش متمایز در محصول
و یا ارائه خدمات گروه سرمایه‌گذاری
مسکن و در راستای توسعه پایدار
می باشد.**

در این خصوص عملکرد و اقدامات واحد تحقیق و توسعه طی سال مالی مربوطه تشریح می‌گردد:

تحقیقات کاربردی و پژوهش‌های توسعه‌ای (اجرای پایلوت)

- همکاری‌های پژوهشی و عملیاتی در تهیه و تدوین کتابچه فناوری‌های نوین ساختمانی (ویرایش ششم) با مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، به‌عنوان یک مرجع مهم برای جامعه حرفه‌ای صنعت ساختمان در حوزه فناوری‌های نوین و ارتقای برندینگ برای گروه سرمایه‌گذاری مسکن



مدیریت تکنولوژی

یکی از رویکردهای اساسی واحد تحقیق و توسعه، شناخت، ارزیابی و به کارگیری فناوری‌های نوین در پروژه‌ها می‌باشد. بدین منظور، واحد R&D با تشکیل و توسعه سبد فناوری‌های نوین و به کارگیری ابزارهای نوین در مدیریت تکنولوژی شامل



پورتفوی تکنولوژیک ساخت، داشبورد فناوری‌های نوین، سبد تامین‌کنندگان فناوری‌های نوین تلاش نموده است تا پس از ارزیابی و انتخاب فناوری‌های نوین در فاز طراحی، در چرخه عمر پروژه‌های گروه آن‌ها را مورد کنترل و ارزیابی قرار دهد. با توجه به سطح اقتصادی پروژه‌ها و از طرفی رویکرد بانک مسکن به ارایه تسهیلات فناورانه در پروژه‌های ساختمانی و انبوه‌سازی، متناسب با سطح اقتصادی پروژه، جریان نقدینگی مورد نیاز، محدودیت‌های سیستم‌ها و فناوری در قراردادهای مشارکتی و... فناوری‌ها و سیستم‌های جدید ارزیابی و امکان‌سنجی می‌گردد. در سال مالی مرتبط، کمیته‌های راهبری طراحی پروژه‌های آیمان تبریز، شار شیراز، باران پردیس، ایوان اهواز و... برگزار شده است

– راهبری و مدیریت پروژه قرارداد پروژه بهینه‌سازی انرژی و محیط‌زیست (پروژه EEEB سازمان UNDP و صندوق بین‌المللی GEF) با شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران با عنوان «طراحی و ساخت خانه‌های کم انرژی EC+، برای نخستین بار در ایران» در پروژه بنفشه ۲ شهر جدید اندیشه.



از دستاوردهای این پروژه می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود:

- تامین مالی هزینه‌های مربوط به بهینه‌سازی انرژی ساختمان‌های مسکونی پروژه، توسط صندوق بین‌المللی GEF همکاری با نهادهای معاونت علمی فناوری ریاست جمهوری و سازمان UNDP و ارتقای برندینگ و ارتباطات سازمانی
- افزایش امکان توسعه همکاری‌های بین‌المللی در حوزه ساخت ساز پایدار
- ارتقای مسئولیت اجتماعی سازمان و بهره‌وری انرژی ساختمان‌ها در زمان بهره‌برداری
- ارتقای نقش شرکت به‌عنوان یک الگوساز در توسعه شهری و بازاریابی



«داشبورد فناوری‌های نوین» ارزیابی فناوری‌های نوین ساخت را که در شرکت‌های تابعه در حال اجرا هستند یا اجرا شده است، سنجش می‌نماید. جدول صفحه بعد، مدل اولیه‌ی این داشبورد را نشان می‌دهد که در آن هر شرکت، فناوری‌های نوین انتخابی را با دو سیستم متداول مقایسه نموده و مقادیر واقعی شاخص‌های سرعت، هزینه کل، معیارهای کیفی و فنی در هر فناوری نشان می‌دهد.

و در آن‌ها مدیریت تحقیق و توسعه در قالب توسعه و به‌کارگیری سندهای راهبردی ارزیابی و انتخاب تکنولوژی و دستاوردهای QFD فناوری‌های بهسازی بستر، انتخاب سیستم سقف، سیستم‌های تهویه مطبوع، سیستم‌های دیوارچینی، ابنیه و فناوری‌های تصفیه فاضلاب خاکستری و بازیافت زباله و... را مورد تحلیل قرار داده و با همکاری شرکت‌های تابعه بر اساس شاخص‌های فوق اقدام نموده است. همچنین مدیریت تحقیق توسعه با تدوین زیرساخت اولیه‌ی



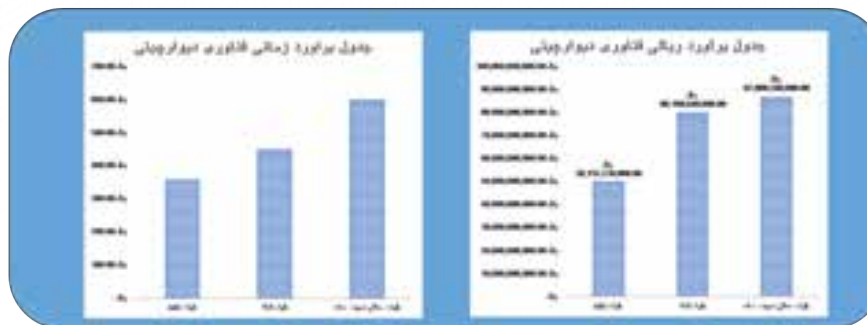


مقایسه عملکرد	
متره دیوار داخلی (تیمه ۱۰ سانتی)	۱۰۰٪
متره دیوار پیرامونی (تیمه ۲۰ سانتی)	۱۰۰٪
هزینه کل اجرای دیوار	۱۰۰٪
هزینه کل اجرای دیوار	۱۰۰٪
هزینه کل اجرای دیوار	۱۰۰٪
زمان کل اجرای دیوار با بلوک AAC	۱۰۰٪
زمان کل اجرای دیوار با بلوک لیکا	۱۰۰٪
زمان کل اجرای دیوار با بلوک سفالی مجوف ساده	۱۰۰٪



شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

اطلاعات عمومی	
شاخص میثا شهرت بها	۲
سهم ماه	۲۴٪
سال	



نوع دیوار	سرعت (متر/روز)	هزینه (تومان/متر مربع)
دیوار با بلوک AAC	~100	~1000
دیوار با بلوک لیکا	~120	~1200
دیوار با بلوک سفالی مجوف ساده	~150	~1500

ردیف	نوع دیوار	سرعت (متر/روز)	هزینه (تومان/متر مربع)
۱	زمان	۱۰	۱۰۰۰
۲	هزینه	۱۰	۱۰۰۰
۳	کیفیت	۱۱	۱۱۰۰
۴		۱۲	۱۲۰۰
۵		۱۳	۱۳۰۰
۶		۱۴	۱۴۰۰
۷		۱۵	۱۵۰۰
۸		۱۶	۱۶۰۰

نوع دیوار	سرعت (متر/روز)	هزینه (تومان/متر مربع)
بلوک سفالی مجوف ساده	~150	~1500
بلوک لیکا	~120	~1200
بلوک AAC	~100	~1000
کیفیت	۱۱	۱۱۰۰
کیفیت	۱۲	۱۲۰۰
کیفیت	۱۳	۱۳۰۰
کیفیت	۱۴	۱۴۰۰
کیفیت	۱۵	۱۵۰۰
کیفیت	۱۶	۱۶۰۰

نمونه ای از داشبورد ارزیابی فناوری ساخت- فناوری ابنیه (شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود)



داشبورد مدیریتی

یکی از حوزه‌های جدید فعالیت تحقیق و توسعه از نیمه سال مالی منتهی به آذر ماه ۱۴۰۰، تکمیل روند پیاده‌سازی و به‌روز رسانی داشبورد مدیریتی گروه سرمایه‌گذاری مسکن بوده است. طراحی و پیاده‌سازی داشبورد مدیریت گروه سرمایه‌گذاری مسکن از اردیبهشت سال ۱۳۹۹ با هدف یکپارچه‌سازی گزارش‌های خروجی بخش‌های مختلف سازمان به‌صورت الکترونیکی آغاز شد. از جمله مزایای به‌کارگیری داشبورد می‌توان به دسترسی سریع، گرافیکی و آسان مدیران به گزارش‌های حوزه فروش، PMO، پیش از اجراء کنترل کیفیت، مالی و منابع انسانی اشاره نمود که داده‌ها را به‌صورت اتوماتیک از بانک‌های اطلاعاتی مرتبط خوانده و دیاگرام‌ها و خروجی‌های هر بخش را در سطح هلدینگ و شرکت‌های تابعه نمایش می‌دهد.

باتوجه به اهداف توسعه‌ای و افزایش کارکرد سیستم‌های داشبوردی و همچنین روش‌های بهینه و مناسب‌تر جمع‌آوری داده‌ها و نمایش اطلاعات (تحت وب)، توسعه این سیستم با تعریف و توسعه پلتفرم BPMS در حوزه مدیریت PMO در حال راه‌اندازی و تعریف می‌باشد که بتوان داده‌ها را بر بستر وب با پلتفرم مناسب‌تری جمع‌آوری و گزارش‌دهی نمود و متناسب با نیاز شرکت‌های تابعه و مدیران هلدینگ در تمامی حوزه‌ها تکمیل گردد.

بانک اطلاعاتی تامین کنندگان

پروژه بانک اطلاعات تامین‌کنندگان در واحد تحقیق و توسعه با هدف ارتقای مدیریت تدارکات، بهبود در فرآیند منبع‌یابی و ایجاد رقابت بیشتر میان تامین‌کنندگان (به‌ویژه مصالح، تجهیزات و فناوری‌های نوین) و به دنبال آن کاهش هزینه تدارکات و استفاده از این بانک اطلاعاتی در فرآیند یکپارچه‌سازی زنجیره تامین شکل گرفته است. مطابق شکل در آخرین نسخه این بانک اطلاعاتی با ادغام ساختار شکست کار، روش‌های ساخت (سنتی و نوین) و تامین‌کنندگان (پیمانکاران و تولیدکنندگان) مورد نیاز در هر



روش ساخت، تقسیم‌بندی منحصربه‌فردی ارائه شد که نه تنها به منبع‌یابی تامین‌کنندگان کمک می‌کند، بلکه در مقایسه و انتخاب روش ساخت نیز به کاربر خود یاری می‌رساند. این بانک اطلاعاتی در شش بخش کلی تجهیز کارگاه، آماده‌سازی زمین و عملیات خاکی، سازه و ابنیه، تاسیسات برقی، تاسیسات مکانیکی و زیرساخت و محوطه‌سازی تدوین شده و اکنون با داشتن بیش از ۲۵۰۰ رکورد تامین‌کننده، در حال ارتقا بانک اطلاعاتی به مدل‌های چابک و هوشمند در ارتباط و تعامل با

شرکت‌های تابعه می‌باشد. همچنین جهت توسعه این بانک، از فرم‌های الکترونیکی و ورود داده‌های تامین‌کنندگان بر بستر وب سایت تحقیق و توسعه نیز کمک گرفته شده است. یکی از اهداف بلندمدت این‌گونه بانک‌های اطلاعاتی تامین‌کنندگان، مدیریت تدارکات الکترونیکی شرکت است که بتوان با استفاده از بسترهای الکترونیکی و اطلاعاتی، مجموعه فرآیندهای تامین متمرکز، تامین مجریان مورد تایید و تامین‌کنندگان فناوری‌های ساخت، پرداخت و مبادلات و ارزیابی آن‌ها را انجام داد.





مدیریت نوآوری

مرکز نوآوری و شکوفایی گروه مالی بانک مسکن با هدف مدیریت نوآوری، شامل توانمندسازی و به کارگیری دستاوردهای نوین استارت آپها، طرحها و پروژههای نوین در بخش مالی، فناوری اطلاعات و صنعت ساختمان و... شکل گرفته است و در این میان، گروه سرمایه گذاری مسکن نقش اصلی و بنیادین را جهت توسعه دستاوردهای کاربردی و اثربخش علمی، پژوهشی و نوآورانه آن مرکز در بخش ساختمانی (صنعتی و دانشگاهی) دارد. مدیریت تحقیق و توسعه نیز به عنوان نماینده گروه ضمن همکاری مستمر و تعامل با آن مرکز، زیرساختی را با عنوان مرکز فناوری گروه سرمایه گذاری مسکن را ایجاد نموده است که از طریق اجرای پایلوت و پروتوتایپهای فناورانه، بستری باشد جهت ارتقا کیفیت و بهره‌وری محصولات گروه، امکان‌سنجی دقیق‌تر فناوریهای نوین در پروژههای شرکت و همچنین توسعه تامین‌کنندگان فناوریهای نوین در سبد محصولات و خدمات شرکت.

مدیریت نوآوری درون سازمانی (در سطح شرکت‌های تابعه، هلدینگ) و برون سازمانی (در سطح مراکز نوآوری و پارک‌های علم و فناوری) به عنوان یک ابزار پیش‌رونده و متمایزکننده شرکت در میان سایر انبوه‌سازان و شرکت‌های سازنده عمل خواهد نمود.



مرکز نوآوری و فن آوری گروه سرمایه گذاری مسکن

تجهیز کارگاه

آماده‌سازی زمین و عملیات خاکی

سازه و ابنیه

تاسیسات برقی و الکتریکی

تاسیسات مکانیکی

زیرساخت و محوطه‌سازی



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)

بانک اطلاعات یکپارچه
تامین‌کنندگان



موضوع	نوآوری تدارکات الکترونیک
انتخاب تامین‌کننده	مناقشه الکترونیکی (ERA) مدیریت الکترونیکی کاتالوگ (ECM)
سفارش گذاری	تکمیل سفارش الکترونیکی (EOF)
پرداخت و مالی	پرداخت الکترونیکی (EPS)
تبادل اطلاعات	مبادله الکترونیکی اطلاعات (EDI)
ارتباطات	کنفرانس و مذاکره الکترونیکی نامه‌های الکترونیکی



مدیریت دانش

مدیریت دانش شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن با چشم‌انداز راهبری و هدایت فرآیندهای مدیریت دانش در ابعاد فرهنگ سازمانی و در سطح شرکت‌های تابعه و هلدینگ و به‌عنوان نخستین انبوه‌ساز ساختمانی راه‌اندازی شده و در حال توسعه می‌باشد. مدیریت دانش، فضایی را جهت تبادل دانش و درس آموخته افراد گروه، ثبت دانش همکاران سابق، ثبت نوآوری‌ها، مدیریت مستندات، اشتراک مطالب آموزشی و... و ایجاد مالکیت معنوی برای دانشگران ایجاد می‌نماید.

این سیستم با اهداف ۱- بهینه‌سازی فعالیت‌ها با توجه به اشتراک‌گذاری دانش‌های افراد، ۲- کاهش هزینه و زمان اجرای پروژه با کاهش دوباره‌کاری‌ها، ۳- جلوگیری از خرید دانش تکراری در پروژه‌ها، ۴- عدم اتلاف سرمایه‌های دانشی که دارایی‌های ناملموس سازمان و ۵- ساماندهی دانش‌های تولید شده در تمامی بخش‌ها و در تمامی فازهای پروژه با به اشتراک‌گذاری درس آموخته و دانش‌های ضمنی افراد ایجاد گردیده است. به منظور پیاده‌سازی بهینه تفکر، فرهنگ و فرآیندهای مدیریت دانش استفاده از یک بستر دانشی به صورت هوشمند و بر پایه فناوری اطلاعات لازم بوده که با توجه به فاکتورهای همچون ۱- مدیریت اسناد به صورت خودکار، ۲- سرعت مناسب، تحلیل داده‌ها و گزارش‌گیری‌های لازم، ۳- امکان اولویت‌بندی دانش کاران جهت ارائه پاداش، ۴- ارائه فرآیند ارزیابی دانش و... سامانه مدیریت دانش رای وان پیاده‌سازی گردیده است که بستری برای ارائه خدمات می‌باشد. پس از فرآیند تصویب و عقد قرارداد، عملیات و نتایج زیر تاکنون انجام شده است:

- نصب و آموزش استفاده از سامانه به واحد تحقیق و توسعه
- تعریف ساختار، فرآیند، فرم‌ها و معماری سامانه
- تشکیل تیم هسته اولیه (متشکل از افراد فنی و مهندسی و مدیریت پروژه گروه و شرکت‌ها)، متناسب با نیازسنجی و شکاف دانشی شناسایی شده.

- آموزش به تیم هسته اولیه بر اساس جدول زمان‌بندی و تهیه فیلم‌های آموزشی
 - رفع ایرادات و راهبری سامانه و ثبت دانش‌ها توسط دانش کاران
- مقتضی است در فاز بعدی، توسعه این سامانه به سایر بخش‌ها و معاونت‌های مجموعه گروه صورت گرفته و همچنین بستر مدیریت مستندات سازمان صورت گیرد.





درخت مدیریت دانش





لیست دانش‌های ثبت شده در ۲ ماه اخیر

ردیف	عنوان	شرکت ثبت کننده	حوزه دانشی درس آموخته
۱	ایمنی تجهیزات فردی در استفاده از کمر بند ایمنی	شرکت شمال	ایمنی، بهداشت و محیط زیست / ایمنی تجهیزات فردی
۲	جایگاه کار (خرک و تخته زیرپایی)	هلدینگ	ایمنی، بهداشت و محیط زیست / ایمنی کار در ارتفاع
۳	بهسازی بستر پروژه باران رشت به روش جت گروتینگ	هلدینگ / شرکت گیلان	تکنولوژی، خاک برداری، تحکیم بستر و تثبیت جداره
۴	ارزیابی فنی و اقتصادی سازه‌های CFT	هلدینگ	ابنیه
۵	استفاده از باسداکت در پروژه‌های ساختمانی	هلدینگ / شرکت جنوب	اجرای برقی / برق / تاسیسات برقی / تاسیسات زیربنایی برقی
۶	چیلر آدیباتیک	شرکت زاینده رود	تکنولوژی / تاسیسات مکانیکی
۷	دیوار والکریت	هلدینگ / شرکت جنوب	تکنولوژی / ابنیه
۸	آب شیرین کن خورشیدی	شرکت زاینده رود	تکنولوژی / تاسیسات مکانیکی
۹	فوم بتن	هلدینگ	ابنیه

بستر تسهیم دانش			
ردیف	عنوان	ردیف	عنوان
۱	گروه فرآیندی تعریف پروژه	۸	گروه فرآیندی کنترل کیفیت پروژه‌ها
۱-۲	شناسایی پروژه ها	۸-۱	تضمین کیفیت پروژه‌ها
۱-۳	تصویب پروژه ها	۸-۲	کنترل کیفیت پروژه‌ها
۲	گروه فرآیندی طراحی	۸-۳	ارزیابی کیفیت پروژه‌ها
۲-۱	نقشه پروژه ها	۹	گروه فرآیندی مدیریت قراردادها
۲-۲	انتخاب مشاور	۹-۱	امور قراردادها
۲-۳	فاز صفر طراحی	۹-۲	مدیریت دعاوی
۲-۴	فاز یک طراحی	۹-۳	مدیریت حقوقی
۲-۵	فاز دو طراحی	۱۰	گروه فرآیندی منابع انسانی
۲-۶	انتخاب سیستم و مصالح	۱۰-۱	برنامه‌ریزی و توسعه نیروی انسانی
۳	گروه فرآیندی ساخت	۱۰-۲	جبران خدمات و رفاهیات نیروی انسانی
۳-۱	عملیات اجرایی ساخت	۱۰-۳	مسیر شغلی و ضوابط نیروی انسانی
۳-۲	مدیریت ساخت	۱۱	گروه فرآیندی مالی
۳-۳	مدیریت نوآوری	۱۱-۱	مدیریت حساب‌های دریافتی و پرداختی
۳-۴	مجوزها	۱۱-۲	مدیریت حسابداری
۴	گروه فرآیندی تامین	۱۱-۳	مدیریت گزارش‌ها
۴-۱	خرید کالا یا خدمات	۱۱-۴	مدیریت سرمایه‌گذاری
۴-۲	پشتیبانی تامین	۱۲	گروه فرآیندی مدیریت سیستم‌های سازمان
۵	گروه فرآیندی بازاریابی و فروش	۱۲-۱	مدیریت ارکان سازمانی
۵-۱	فرآیند مطالعات بازار	۱۲-۲	مدیریت استراتژی‌های سازمانی و تحلیل‌های محیطی
۵-۲	فرآیند مدیریت فروش	۱۲-۳	مدیریت فرآیندها، تکنیک‌ها و فنون سازمانی
۵-۳	فرآیند مدیریت بازاریابی	۱۲-۴	مدیریت ساختار و سازماندهی سازمانی
۵-۴	فرآیند مدیریت ارتباط با مشتریان	۱۳	گروه فرآیندی بهداشت، ایمنی، امنیت و محیط‌زیست
۶	گروه فرآیندی بهره‌برداری و خدمات پس از فروش	۱۳-۱	مدیریت بهداشت
۶-۱	تحويل	۱۳-۲	مدیریت ایمنی
۶-۲	خدمات پس از فروش	۱۳-۳	مدیریت محیط‌زیست
۷	گروه فرآیندی مدیریت پروژه	۱۳-۴	مدیریت امنیت سازمان
۷-۱	مدیریت ریسک پروژه	۱۴	گروه فرآیندی پشتیبانی از کسب و کار و خدمات ستادی
۷-۲	مدیریت هزینه پروژه	۱۴-۱	برندینگ سازمان
۷-۳	مدیریت زمان پروژه	۱۴-۲	مدیریت فناوری اطلاعات و ارتباطات
۷-۴	مدیریت محدوده پروژه	۱۴-۳	مدیریت اجزا
۷-۵	مدیریت ذی‌نفعان پروژه	۱۵	گروه فرآیندی مدیریت عملکرد
۷-۶	مدیریت منابع انسانی پروژه	۱۵-۱	ارزیابی عملکرد
۷-۷	مدیریت ارتباطات پروژه	۱۵-۲	برنامه‌ریزی عملکرد
۷-۸	مدیریت یکپارچگی پروژه		

– توسعه شبکه‌های اجتماعی (Linked-In) و به‌روزرسانی وب‌گاه تحقیق و توسعه در پورتال اصلی گروه در راستای انتشار دستاوردهای تحقیق و توسعه‌ای، تعامل و ارتباط با جامعه حرفه‌ای ساخت و ساز، ایجاد پایگاه کتابخانه‌ای واحد تحقیق و توسعه و همچنین دریافت پروپوزال و طرح‌های نوین.



مدیریت ارتباطات و توسعه مسئولیت اجتماعی بنگاه

– عضویت و فعالیت در انجمن‌های تخصصی بتن ایران، مدیریت سبز، انجمن ساختمان پایدار
امسال برای نخستین بار گروه سرمایه‌گذاری مسکن به عضویت بنیاد جهانی انرژی در آمده است و با فعالیت و آموزش در طرح‌های توسعه پایدار و بهینه‌سازی انرژی، برندینگ و تعاملات خود را ارتقا داده است.

همچنین از دیگر رویکردهای مدیریت تحقیق و توسعه، ارتباط با مجامع حرفه‌ای داخلی و خارجی در راستای ارتقای برندینگ شرکت و انتشار دستاوردهای گروه «در حوزه ساخت و تکنولوژی» در طی این سال‌ها بوده است. از نمونه‌های آن می‌توان به جلسات معرفی «تکنولوژی‌های سبز» در اتاق بازرگانی ایران-لهستان، جلسه ارزیابی و آرایه نتایج «سیستم ساخت صنعتی به روش قالب تونلی» شرکت در مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، آرایه «مدل‌های فناورانه و سیستم‌های ساخت» در پروژه بازآفرینی شهری هرندی تهران (پروژه مشترک بانک مسکن و شهرداری) و همچنین آرایه طرح‌های پیشنهاد فناوری در سازمان ملی زمین و مسکن اشاره نمود.





امور قراردادهای

مدیریت قراردادهای می‌تواند با توجه به پیچیدگی روزافزون پروژه‌ها، نیاز به نگرش سیستمی در خصوص تعهدات قراردادهای چندگانه و تحلیل ریسک پیش از انعقاد قرارداد اصلی یا در توافق‌نامه‌های بعدی، نقش استراتژیکی در سطح سازمان ایفا کند. لذا با توجه به اهمیت قراردادهای در دستیابی به اهداف سازمانی و بار مالی قابل توجه ادعاهای احتمالی پیمانکاران و شرکا، به منظور حفظ منافع هر چه بیشتر گروه و ضمناً ارائه نظرات مشورتی به شرکت‌های تابعه و حل اختلافات احتمالی، بخش امور قراردادهای در ساختار سازمانی گروه، از سال ۱۳۹۹ در زیر مجموعه معاونت فناوری و مدیریت ساخت تشکیل و فعالیت خود را به صورت رسمی آغاز نمود. سرفصل فعالیت‌های انجام شده توسط این بخش در این مدت شامل موارد ذیل می‌باشد:

– این بخش فعالیت خود را با ارائه نظرات کارشناسی در خصوص رسیدگی و حل اختلافات به مدیران ارشد گروه جهت میانجی‌گری یا داوری آغاز نمود. از دیگر اقدامات این بخش می‌توان به تهیه و تنظیم فرمت استاندارد قراردادهای یکسان بومی‌سازی شده (منطبق بر دستورالعمل‌های ابلاغی به شرکت‌های زیرمجموعه) با اخذ تاییدیه‌های فنی، مالی و حقوقی از کارشناسان مربوطه اشاره نمود.

تهیه و تنظیم قراردادهای حوزه ساخت در سطح گروه و دستورالعمل‌های مربوطه، ارائه نظر مشورتی در خصوص برخی قراردادهای خاص در صورت درخواست شرکت‌های زیرمجموعه، همراهی با برخی از شرکت‌ها جهت نگارش لایحه ادعا یا لایحه تاخیرات در صورت درخواست و انجام امور محوله در خصوص بررسی مجوزهای تهاتر، ترک تشریفات مناقصه مطابق آیین‌نامه معاملات، جزو فعالیت‌های جاری این بخش می‌باشد.

اخیراً نیز با هدف راهبری و ایجاد هماهنگی بین گروه و شرکت‌های زیرمجموعه، اقدام به برقراری ارتباط مستمر با بخش امور پیمان

رسیدگی شرکت‌های تابعه گردیده و با همکاری بخش حقوقی نسبت به برگزاری دوره‌های آموزشی و تشکیل گروه تخصصی، جهت اشتراک‌گذاری دانش و تجربه و به روزرسانی و ارتقای سطح دانش همکاران حوزه قراردادی در خانواده سرمایه‌گذاری مسکن اقدام گردیده است.

از اهم برنامه‌های جاری و آتی این بخش می‌توان به موارد ذیل اشاره نمود:

- گسترش و تقویت همکاری بین همکاران حوزه قراردادی از طریق برگزاری همایش فصلی تخصصی و وبینارهای مستمر آموزشی با مشارکت بخش حقوقی هلدینگ
- جمع‌آوری و ثبت درس آموخته‌های بخش قراردادی جهت بهره‌برداری و تحلیل ریسک آگاهانه‌تر در قراردادهای آتی
- حضور در کمیته فنی معاملات استراتژیک به‌عنوان نماینده هلدینگ طبق ماده ۱۸ آیین‌نامه معاملات و کنترل پیشنهاد قیمت و ارزیابی توانایی فنی و اجرایی مناقصه‌گران بنابر درخواست کمیسیون معاملات
- بررسی مجوزهای انجام تهاتر شرکت‌های تابعه طبق ماده ۲۲ آیین‌نامه معاملات
- بررسی دلایل توجیهی و اسناد ارسالی از شرکت‌های تابعه جهت برگزاری ترک تشریفات مناقصه طبق ماده ۲۰ آیین‌نامه معاملات
- ارسال برخی فرمت راهنمای قراردادهای پرکاربرده شرکت‌های تابعه
- بررسی و اعلام نظر کارشناسی در خصوص پیش‌نویس تفاهم‌نامه‌ها، تهیه و تنظیم دیگر اسناد قراردادی و لوایح مربوطه
- ایفای نقش داوری در حل مسائل قراردادی ضمن اخذ نظر مشورتی بخش‌های مربوطه علی‌الخصوص بخش حقوقی
- همکاری با واحدهای مالی، فنی و کنترل پروژه گروه سرمایه‌گذاری مسکن در رابطه با امور مربوط به قراردادهای



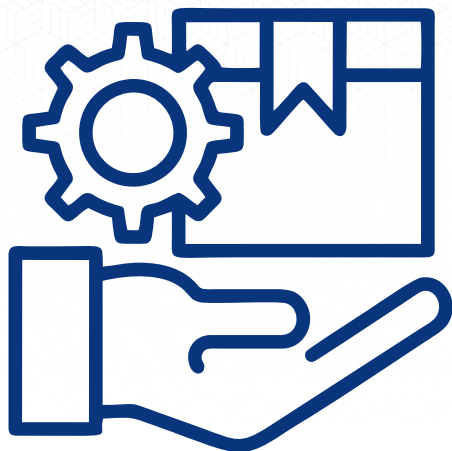
مدیریت پرتفوی تسهیلات

رشد قابل توجه در حوزه اخذ تسهیلات از سیستم بانکی شده که اطلاعات آن به شرح ذیل می باشد:

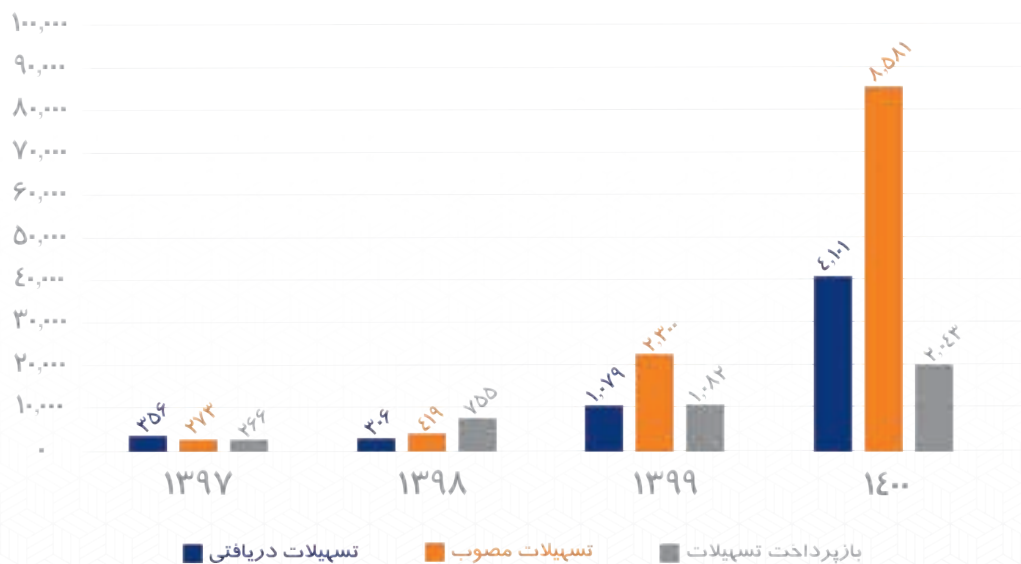
با توجه به حجم قابل توجه پروژه های تعریف شده در سنوات گذشته، تامین مالی آنها با هدف اجرای به موقع، یکی از دغدغه های اصلی شرکت در سال مالی ۱۴۰۰ بوده و موفق به

نام شرکت	مانده تسهیلات ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	مانده تسهیلات ۱۳۹۹/۰۹/۳۰
سرمایه گذاری مسکن تهران	۳,۰۶۹,۶۶۳	۱,۵۳۶,۴۱۴
سرمایه گذاری مسکن پردیس	۱,۴۲۴,۷۸۳	۸۴۶,۱۷۵
سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	۱,۴۷۸,۲۱۳	۷۵۹,۳۹۰
سرمایه گذاری مسکن شمال	۴۲۹,۸۶۵	۴۸۵,۳۷۲
سرمایه گذاری مسکن جنوب	۴۶۱,۶۵	۴۵۹,۲۷۸
سرمایه گذاری مسکن شمال غرب	۶۳۸,۱۷۳	۲۵۸,۰۴۲
سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۳۳۳,۴۴۱	۱۸۰,۴۲۷
سرمایه گذاری مسکن گیلان	۱۰۱,۴۱	۱۶۲,۹۸۹
سرمایه گذاری مسکن الوند	۸۷,۴۱۲	۱۵۹,۷۴۰
سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار	۳۱۳,۸۹۱	۸۰,۲۴۷
سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب	.	.
سرمایه گذاری مسکن البرز	.	.
جمع کل	۸,۳۳۸,۵۰۱	۴,۸۹۰,۹۳۷

جدول ۲۰- اطلاعات تسهیلات شرکت های تابعه (مبالغ به میلیون ریال)



جزئیات روند تسهیلات دریافتی، مصوب و بازپرداخت آن توسط شرکت‌های گروه در نمودار زیر ارائه شده است (نمودار ۲۲).
مبلغ تسهیلات دریافتی گروه در سال مالی ۱۴۰۰ با رشد ۲۸۰ درصدی در مقایسه با سال مالی ۱۳۹۹ از مبلغ ۱،۰۷۹ میلیون ریال به مبلغ ۴،۱۰۱ میلیون ریال افزایش یافته است، مبلغ تسهیلات مصوب گروه نیز در سال مالی ۱۴۰۰ با رشد ۲۷۳ درصدی در مقایسه با سال مالی ۱۳۹۹ از مبلغ ۲،۳۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۸،۵۸۱ میلیون ریال افزایش یافته است (تسهیلات مصوب متناسب با پیشرفت پروژه‌ها در سنوات آتی دریافت خواهد شد) و مبلغ بازپرداخت تسهیلات گروه در سال مالی ۱۴۰۰ با رشد ۸۹ درصدی در مقایسه با سال مالی ۱۳۹۹ از مبلغ ۱،۰۸۲ میلیون ریال به مبلغ ۲،۰۴۳ میلیون ریال افزایش یافته است.



نمودار ۲۲- تسهیلات مصوب و دریافتی و بازپرداخت آن توسط شرکت‌های گروه (میلیارد ریال)



کمیته‌های شرکت

ماموریت هر یک از این کمیته‌ها در سال جاری نیز برگزار شده است که در ادامه عناوین کمیته‌ها و ماموریت آن‌ها تشریح شده است.

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

نام کمیته	ماموریت
کمیته سرمایه‌گذاری	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 فرآیندها	بازبینی زنجیره ارزش و انطباق فرآیندها با شرایط عملیاتی و ماموریت‌های جاری گروه
کمیته کنترل و راهبری	انتخاب سیستم‌ها، تکنولوژی ساخت، کنترل طرح‌ها از لحاظ بهینگی و رعایت مقررات و الزامات فنی
شورای ارتباطات	افزایش سطح تعاملات برون‌سازمانی و ارتقای جایگاه برند گروه

جدول ۲۱- کمیته‌های شرکت





شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سازنده صاحبان سهام

۵ نظام راهبردی





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 همزمان در هیئت مدیره سایر شرکت‌ها در ۵ سال اخیر	عضویت قبلی در هیئت مدیره سایر شرکت‌ها
۱	بانک مسکن	علیرضا دمیرچی	رئیس هیأت مدیره (غیرموظف)	کارشناس مهندسی عمران	معاونت توسعه سرمایه انسانی و پشتیبانی بانک ایران زمین - مدیرعامل و عضو هیئت مدیره شرکت صنایع بسته بندی پگاه - قائم مقام شرکت تجهیزات ایمنی راهها - معاون شرکت عرف ایران	۱۳۹۹/۰۸/۲۸	۰	ندارد	شرکت ساختمانی بانک ملت شرکت صنایع بسته بندی پگاه شرکت خدمات بازرگانی مس شرکت بازرگانی یارانه مس شرکت پاکستان
۲	شرکت سرمایه‌گذاری خوارزمی	حسن عابدی	نایب رئیس هیأت مدیره (غیرموظف)	کارشناس ارشد مدیریت بازرگانی (گرایش مالی)		۱۳۹۹/۰۴/۲۸			
۴	شرکت سرمایه‌گذاری گروه توسعه ملی	هادی کهولی	عضو هیأت مدیره (غیرموظف)	کارشناس ارشد	مشاور سرمایه گذاری شرکت سرمایه گذاری خارجی ایران - مشاور املاک و مستغلات شرکت ساختمانی معلم - مشاور املاک و مستغلات شرکت صبا نفت - مشاور املاک و مستغلات شرکت ایرانیان اطلس	۱۳۹۹/۰۴/۲۲		توسعه انرژی و آب مانا	شرکت سهامی عام آبفر
۵	شرکت عمرانی مسکن گستر	محمدحسن پیشرو	عضو هیأت مدیره (موظف)	کارشناس عمران	شرکت توفیق سازه مدیرعامل - شرکت هامون سازه - شرکت ونک پارک - شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران	۱۳۹۹/۰۸/۲۸			
۶	گروه مالی بانک مسکن	یاسر امامی	مدیرعامل و عضو هیأت مدیره (موظف)	کارشناس ارشد مهندسی عمران (دانشجوی دکتری)	سرمایه گذاری مسکن - ساختمان سازی	۱۳۹۹/۰۸/۲۸	۰	شرکت پارسا نیک یوتاب	شرکت پارسا نیک یوتاب - شرکت ستاره عمران زمین - شرکت پتروشیمی ممسنی - شرکت آریاترانسفو ایران - شرکت صنعا روز ایرانیان - شرکت آریا صنعت ایرانیان - شرکت دریا ساز بهمین - شرکت تاسیساتی مجریان

جدول ۲۲- مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل



۵,۲ جلسات هیئت مدیره

هیئت مدیره شرکت طی سال مالی مورد گزارش ۲۳ جلسه تشکیل داده است.

۵,۳ کمیته‌های تخصصی هیئت مدیره

مطابق با دستورالعمل حاکمیت شرکتی شرکت‌های پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران و فرابورس ایران، کمیته‌های حسابرسی و ریسک به عنوان کمیته‌های تخصصی هیئت مدیره تشکیل شده‌اند. تعداد

جلسات کمیته‌های مزبور طی سال مالی به شرح ذیل می‌باشد:

کمیته حسابرسی: ۱۰ جلسه

کمیته ریسک: ۴ جلسه

۵,۴ حسابرس مستقل و بازرس قانونی

نام حسابرس: سازمان حسابرسی،
فرآیند انتخاب حسابرس: توسط مجمع عمومی عادی صاحبان سهام،

حق الزحمه و هزینه حسابرسی: مبلغ ۳,۶۲۵,۲۰۰,۰۰۰ ریال و
براساس قرارداد فی‌مابین.



۵,۵ مشخصات مدیران

ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	رشته تحصیلی	تاریخ استخدام	تعداد مالکیت در سهام شرکت
۱	یاسر امامی	مدیرعامل	کارشناسی ارشد	مهندسی عمران	۱۳۹۹/۰۸/۲۸	
۲	حمیدرضا شیرزاد	معاون برنامه ریزی و توسعه کسب و کار	دکتری تخصصی	روابط بین الملل	۱۳۹۸/۰۹/۱۰	
۳	وحید بهرامیان	معاون توسعه فناوری و ساخت	کارشناسی ارشد	مهندسی عمران	۱۴۰۰/۰۳/۱۸	
۴	مجید فواندی	مدیر امور مجامع	کارشناسی	مهندسی شیمی	۱۳۷۸/۰۴/۰۶	
۵	سیدفربرز ابراهیمی	مدیر فناوری اطلاعات	کارشناسی	مهندسی شیمی	۱۳۷۸/۰۷/۲۴	
۶	حمیدرضا عاشری	مدیر روابط عمومی	کارشناسی ارشد	مطالعات فرهنگی و رسانه	۱۳۹۹/۰۳/۰۱	
۷	سیروس آیدین	مدیر مالی و بودجه	کارشناسی	حسابداری	۱۳۷۴/۰۷/۱۵	
۸	امیرحسین هوشنگی	مدیر منابع انسانی	کارشناسی ارشد	مدیریت کسب و کار	۱۳۹۵/۱۱/۰۱	
۹	اعظم هندروست	مدیر سرمایه گذاری و تامین مالی	دکتری تخصصی	مدیریت مالی	۱۳۹۹/۰۹/۰۱	
۱۰	رضا خدادادی یان	مدیر ارزیابی فنی و اجرایی	کارشناسی ارشد	مهندسی عمران	۱۳۹۳/۱۰/۱۳	
۱۱	محمدهادی صیرفی	مدیر کنترل پروژه	کارشناسی ارشد	مهندسی صنایع	۱۴۰۰/۰۴/۰۱	
۱۲	شقایق یگانه	مدیر تحقیق و توسعه	کارشناسی ارشد	مهندسی عمران	۱۳۸۵/۰۶/۰۱	
۱۳	پژمان عدالت	مدیر فروش	کارشناسی	مهندسی کشاورزی	۱۳۹۶/۱۰/۱۶	
۱۴	شاهین صفائی	مدیر طرح و برنامه	کارشناسی ارشد	مدیریت بازرگانی	۱۳۹۹/۱۰/۰۱	
۱۵	علیرضا مهدی زاده حکاک	مدیر بازاریابی و توسعه کسب و کار	دکتری تخصصی	معماری	۱۳۹۹/۰۳/۰۱	

جدول ۲۳- مشخصات مدیران شرکت

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

۵.۶ اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع

- پیگیری به جهت تعیین تکلیف موارد اختلاف فی مابین شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران و بانک توسعه تعاون در خصوص پروژه اداری خدامی در دست اقدام می باشد لیکن تاکنون به نتیجه قطعی نرسیده است.
- پوشش بیمه ای دارایی های شرکت های تابعه نیز با رعایت صرفه و صلاح به هیئت مدیره آنها تفویض گردید.
- برخی از پروژه هایی را که شرکت های تابعه وارد فرآیند تولید شده اند و پیگیری لازم در خصوص موارد مالیاتی شرکت های تابعه و همچنین پروژه مهرگان شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان در دست پیگیری می باشد.
- اقدامات لازم در خصوص تصویب اساسنامه طبق آخرین نمونه سازمان بورس و اوراق بهادار انجام شده است.





۵,۷ پیشنهاد هیئت مدیره برای تقسیم سود

میزان سود قابل تخصیص ۳,۵۵۱,۱۸۷ میلیون ریال بوده که به شرح ذیل تخصیص یافته است:

- سود سهام مصوب سال ۹۹ به مبلغ ۵۵۰,۰۰۰ میلیون ریال،
- انتقال به اندوخته قانونی به مبلغ ۲۸,۷۵۹ میلیون ریال.
- انتقال به اندوخته سرمایه‌ای به مبلغ ۱,۸۶۰,۹۹۶ میلیون ریال.

با عنایت به تخصیص صورت گرفته، ۱,۱۱۱,۴۳۲ میلیون ریال سود

قابل تقسیم شرکت اصلی می‌باشد. براساس ماده ۱۷ دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران، حداکثر سود قابل تقسیم همین مبلغ می‌باشد که با توجه به استراتژی‌های توسعه‌ای و وضعیت نقدینگی شرکت پیشنهاد می‌گردد که تقسیم سود به میزان ۱۰ درصد سود خالص سال مالی ۱۴۰۰ انجام پذیرد. بدیهی است تصمیم‌گیری نهایی در این خصوص با صلاحدید مجمع عمومی صاحبان سهام انجام خواهد شد.





شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

۶

پرتفوی سرمایه گذاری





شرکت گروه سرمایه گذاری 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 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:



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	ارکیده ۲	مسکونی	۳۲,۷۳۸	۲۲,۷۲۲	۹۲,۰۲
۲	آسمان پردیس	مسکونی	۲۰,۱۱۷	۱۲,۴۱۲	۱,۰۲
۳	سروستان ۲	مسکونی	۱۴,۷۷۱	۱۴,۷۷۱	۲۰,۷۸
۴	مروارید	تجاری	۲۰,۹۳۵	۷,۱۳۶	۹۳
۵	باران ۱ پردیس	مسکونی	۲۶,۷۴۴	۱۸,۷۵۸	۱۹,۸۷

جدول ۲۴- اطلاعات برخی از پروژه‌های در دست اجرا شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس



شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران



برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	بنفشه ۲	مسکونی	۲۴,۴۳۳	۱۷,۹۸۹	۸۰,۹۳
۲	شهر آرا یزد	مسکونی-اداری-تجاری	۱۶۰,۴۴۰	۱۱۰,۱۳۳	۲,۲۴
۳	مرکز شهر اندیشه - A	مسکونی	۷۵,۶۶۱	۴۴,۳۲۴	۳۱,۰۳
۴	مرکز شهر اندیشه - B	مسکونی	۲۹,۶۵۴	۱۷,۹۱۲	۲۲,۶۹
۵	مرکز شهر اندیشه - C	مسکونی	۳۳,۳۰۶	۱۹,۵۶۱	۵۲,۰۷
۶	مرکز شهر اندیشه - D	مسکونی	۱۸,۸۴۳	۱۱,۲۸۳	۵۸,۹۳
۷	مرکز شهر اندیشه - E	مسکونی-تجاری	۱۲,۵۹۵	۶,۹۹۳	۱۱,۶۸
۸	مرکز شهر اندیشه - F	مسکونی-تجاری	۱۴,۵۱۲	۷,۴۳۸	۹,۳۹
۹	مرکز شهر اندیشه - G	مسکونی-تجاری	۱۵,۰۲۵	۸,۲۷۴	۱۱,۷۹
۱۰	مرکز شهر اندیشه - H	مسکونی-تجاری	۱۵,۸۲۴	۸,۳۹۲	۹,۳۷
۱۱	نگین شهرری	مسکونی-تجاری	۳۴,۶۰۷	۲۵,۳۲۰	۸۷,۲۵

جدول ۲۵- اطلاعات برخی از پروژه‌های در دست اجرا شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	ارغوان رشديه تبريز	مسکونی	۲۰,۵۹۰	۱۴,۵۷۲	۴۲,۵۳
۲	آيمان فاز ۱	مسکونی-اداری-تجاری	۱۳۶,۷۱۷	۷۴,۱۲۸	۹,۷۱

جدول ۲۶- اطلاعات برخی از پروژه‌های در دست اجرا شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	بهارستان زاهدان	مسکونی	۴۱,۴۱۲	۳۰,۵۹۸	۸۸,۰۹
۲	محیا	مسکونی	۷,۲۴۰	۴,۴۰۷	۷۲,۶۹
۳	نسیم ۲	مسکونی	۲۹,۲۱۹	۱۷,۳۲۸	۹۶,۹
۴	نگین (آپاسای)	مسکونی-تجاری	۲۸,۹۱۰	۱۷,۳۳۰	۹۹,۹
۵	لاله مشهد	مسکونی	۱۵,۸۸۳	۹,۴۲۶	۴۰,۲

جدول ۲۷- اطلاعات برخی از پروژه‌های در دست اجرا شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	آژند کرمان	اداری-تجاری	۱,۲۱۴	۱,۲۱۴	۵۶,۳۸
۲	بوتیا	مسکونی	۵,۳۹۶	۳,۹۲۰	۹۲,۵۹
۳	راین (شفق زون ۱)	مسکونی	۱۲,۳۷۰	۹,۴۰۱	۶۰,۸
۴	راین ۲	مسکونی	۱۴,۰۶۴	۱۰,۴۱۶	۴۰,۱
۵	سایه فاز ۱ زون ۲	مسکونی	۱۳,۸۴۹	۱۱,۸۹۹	۹۴,۲۳
۶	سایه فاز ۲	مسکونی	۴,۷۰۳	۳,۷۸۸	۸۴,۴
۷	ستاره ۶۹ - فروردین	مسکونی	۵۳,۳۰۷	۲۹,۶۷۷	۷۴,۶۵
۸	ستاره ۷۴ - تیر	مسکونی	۱۷,۷۹۰	۹,۶۵۳	۹,۵۵
۹	ستاره ۷۵ - مرداد	مسکونی	۲۰,۳۶۷	۹,۶۷۰	۵,۹
۱۰	ستاره ۷۶-۷۷ - شهریور	مسکونی	۳۲,۵۰۲	۱۹,۲۵۲	۱۱,۳۲
۱۱	ستاره ۷۸-۷۹ - مهر	مسکونی	۵۰,۶۸۱	۲۸,۲۹۹	۴۲,۹۷
۱۲	ستاره ۸۰ - آبان	مسکونی	۱۵,۶۹۰	۹,۲۶۹	۷۶,۸۸
۱۳	شار (آفتاب صدرا) فاز ۱	تجاری	۳۴,۵۷۶	۲۰,۷۲۹	۸,۶۱
۱۴	فاز ۴ نصر سیرجان	مسکونی	۲۱,۰۳۵	۱۶,۹۰۴	۶۲,۸۱
۱۵	وايه (عالی شهر بوشهر)	مسکونی	۷,۱۱۰	۶,۱۵۸	۴۴,۸۵

جدول ۲۸- اطلاعات برخی از پروژه‌های در دست اجرا شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	باغ جنت اصفهان (باوان)	مسکونی	۱۶,۲۹۹	۹,۳۴۴	۳۱,۲۲
۲	چهارباغ بالا (فیروزه)	تجاری	۱۶,۳۷۰	۷,۱۳۳	۹۸,۰۲
۳	گل نرگس اصفهان (موژان)	مسکونی	۱۷,۲۴۱	۱۰,۸۱۹	۳۹,۱۷

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

جدول ۲۹- اطلاعات برخی از پروژه های در دست اجرا شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	سپیدار قم (رضوان)	مسکونی	۳۷,۹۶۲	۲۱,۲۰۴	۱۹,۸۸
۲	سرو اراک	مسکونی	۳۸,۲۹۷	۲۶,۳۰۲	۲۴,۶۷
۳	فردین پور	مسکونی-اداری-تجاری	۱۲,۶۵۲	۷,۴۱۸	۷۳,۶۵

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

جدول ۳۰- اطلاعات برخی از پروژه‌های در دست اجرا شرکت سرمایه‌گذاری 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	۱۶,۱۶۰	۸۴,۱۴
۲	کهن	مسکونی	۳,۱۲۹	۲,۶۲۴	۶۸,۵۶
۳	مسگریان	مسکونی	۱,۲۵۷	۱,۰۰۷	۸۵,۹۱

جدول ۳۱- اطلاعات برخی از پروژه های در دست اجرا شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	لاکانشهر	مسکونی	۱۸,۱۲۰	۱۴,۹۶۰	۷۰,۹
۲	افرا ۲ (ارغوان)	مسکونی	۳,۱۱۵	۲,۰۷۰	۴۳,۵۴
۳	باران بلوک جنوبی	مسکونی	۳۰,۱۸۴	۲۰,۳۵۸	۱۳,۰۵
۴	پردیس	مسکونی	۵,۱۰۰	۳,۸۲۴	۴۰,۴۲

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

جدول ۳۲- اطلاعات برخی از پروژه‌های در دست اجرا شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان



شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	شکریه همدان	مسکونی	۱۰,۲۲۶	۷,۳۶۵	۱۶,۶۷

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار



ردیف	نام پروژه	کاربری	زیربنای کل	زیربنای مفید	درصد پیشرفت فیزیکی
۱	آپادانا ۱	مسکونی	۴,۱۰۰	۲,۸۲۵	۳۲,۳۹
۲	آپادانا ۲	مسکونی	۴,۱۰۰	۲,۸۲۵	۳۳,۰۵
۳	آسمان البرز-بلوک D6	مسکونی	۴,۵۳۰	۳,۴۹۰	۹۸,۵۳
۴	نگین جماران	مسکونی	۲,۶۶۶	۱,۴۵۴	۳۲,۶۳

جدول ۳۴- اطلاعات برخی از پروژه در دست اجرا شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار



فهرست زمین و ساختمان شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

شرح دارایی	بهای تمام شده (میلیون ریال)	استهلاک انباشته (میلیون ریال)	ارزش دفتری (میلیون ریال)	نوع کاربری	وضعیت مالکیت	موقعیت مکانی	متراژ (مترمربع)	تشریح وضعیت وثیقه	تشریح پرونده های حقوقی
------------	--------------------------------	-------------------------------------	-----------------------------	---------------	-----------------	--------------	--------------------	-------------------------	------------------------------

زمین:

زمین دفتر مرکزی	۴۶,۶۵۰	۰	۴۶,۶۵۰	اداری	دارای ۶ دانگ سند تک برگی	تهران، میرداماد، خیابان شاه نظری، پلاک ۸	۱,۶۷۴	آزاد	ندارد
-----------------	--------	---	--------	-------	--------------------------------	--	-------	------	-------

ساختمان:

ساختمان دفتر مرکزی	۵۷,۴۳۷	۲۶,۶۵۶	۳۰,۷۸۱	اداری	دارای ۶ دانگ سند تک برگی	تهران، میرداماد، خیابان شاه نظری، پلاک ۸	۳,۷۶۵	آزاد	ندارد
مامورسرای بابلسر	۲,۴۴۰	۹۵	۲,۳۴۵	مسکونی	دارای قولنامه	بابلسر، خیابان نخست وزیری، پروژه درنای بابلسر	۷۰	آزاد	ندارد
جمع	۵۹,۸۷۷	۲۶,۷۵۱	۳۳,۱۲۶	-	-	-	-	-	-
جمع کل	۱۰۶,۵۲۷	۲۶,۷۵۱	۷۹,۷۷۶	-	-	-	-	-	-



شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام



شرکت گروه
سرمایه‌گذاری
مسکن
(سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

۱۱۷

۷ برنامه‌های آتی





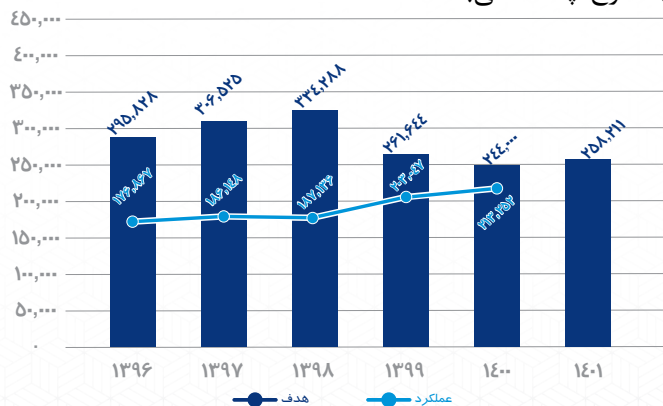
۷,۱ اهداف کلیدی بودجه بندی شده برای سال مالی آتی

ضمن حرکت از ارزیابی بر مبنای «کنترل عملیاتی» مبتنی بر پیشرفت فیزیکی به ارزیابی بر اساس «کنترل استراتژیک» مبتنی بر شاخص های مصوب پرداخته و با ایجاد انضباط استراتژیک، ضمن افزایش ارزش خالص دارایی های گروه، شاخص ارزش افزایش یابد.

در همین راستا، طرح ریزی نظام مدیریت منابع متمرکز با هدف ایجاد توازن در جریان نقدی شرکت ها صورت گرفته است. به عبارت دیگر با توجه به عدم توازن منابع و هزینه شرکت های تابعه، شرکت مادر با هدف تامین منابع برای شرکت هایی که برای تحقق اهداف خود با کسری منابع مواجه هستند، نظام مدیریت متمرکز منابع را راهبری خواهد کرد.

در ادامه روند اهداف مصوب و عملکرد تجمیعی شرکت های تابعه در سنوات اخیر در ارکان اصلی بودجه شامل تولید و فروش ارائه شده است. در ادامه روند اهداف مصوب و عملکرد تجمیعی شرکت های تابعه در سنوات اخیر در ارکان اصلی بودجه شامل تولید و فروش ارائه شده است.

یکی از مسئولیت های کلیدی شرکت مادر به عنوان متولی راهبری و هدایت شرکت های تابعه، برنامه ریزی و کنترل بودجه شرکت های تابعه است. به عبارتی بودجه یکی از راهکارهای تبیین کمی سیاست ها و مبنای کنترل های سازمانی است. شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن با هدف شفاف سازی و انطباق حداکثری توانمندی ها و پتانسیل های شرکت های تابعه با شرایط بازار و چشم انداز صنعت، برنامه و بودجه سالانه شرکت های تابعه را تدوین می نماید. در بودجه مصوب شرکت های تابعه ضمن تعیین اهداف تولید و فروش مطلوب برای هر یک از شرکت های ساختمانی، برنامه تامین منابع و برآورد مصارف شرکت ها انجام شده و بر اساس آن، پیش بینی درآمد و سود و زیان شرکت تنظیم گردیده است. در این راستا ایجاد تناسب میان تولید، فروش و سود مورد انتظار از شرکت ها مورد توجه قرار گرفته و برای حصول اطمینان از تحقق بودجه مصوب، فعالیت هایی در قالب برنامه های اقدام تعریف و به عنوان تکالیف گروه به شرکت های تابعه ابلاغ شده است. موضوع ویژه ای که در بودجه سال مالی پیش رو مورد توجه قرار گرفته است، تسری و نهادینه سازی طرح چکاد می باشد، تا

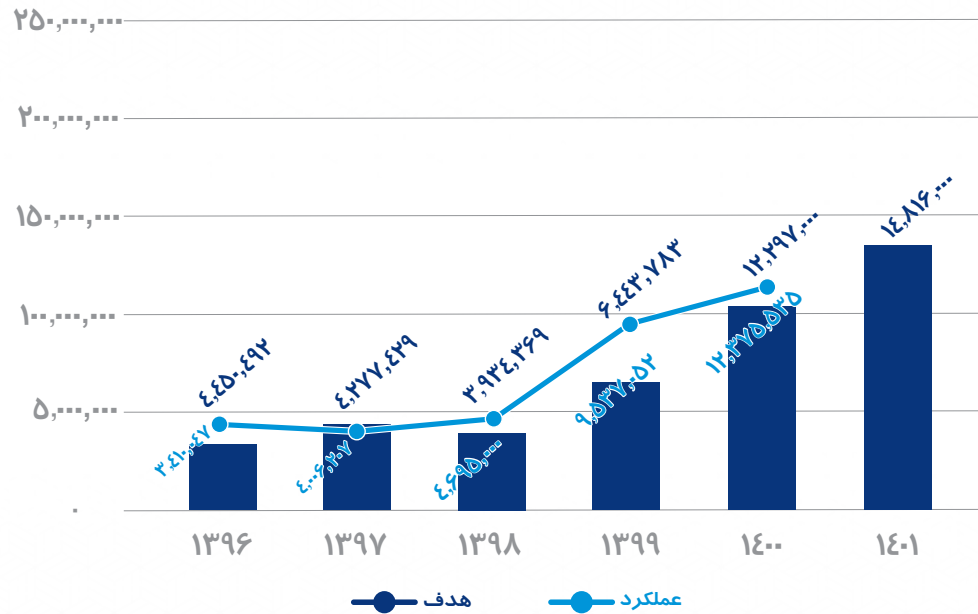


نمودار ۲۳- اهداف و عملکرد تولید شرکت های تابعه (مترمربع)



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.

برای تقویت وضعیت تولید شرکت‌ها در سال ۱۴۰۱، 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 ۲۵۸،۲۱۱ مترمربع تعیین



نمودار ۲۴- اهداف و عملکرد فروش شرکت‌های تابعه

۱۴۰۰ معادل ۱۴،۸۱۶ 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.

همانطور که در نمودار فوق مشاهده می‌شود، عملکرد فروش شرکت در سال مالی گذشته با رشد قابل توجه به رقم ۱۲،۳۷۵ میلیارد ریال رسید که بیش از اهداف مصوب سال مالی بوده است. بر این اساس و با در نظر گرفتن رشد قیمت‌ها، هدف‌گذاری فروش در سال مالی ۱۴۰۱ با رشد بیش از ۲۰ درصدی نسبت به سال مالی



شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

۱۲۰

۸. اطلاعات تماس با شرکت

ارتباط با شرکت:

آدرس: میرداماد- میدان مادر- خیابان شاهنظری - 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:

امور سهام: آقای محمود حیدری
تلفن: ۲۲۹۱۳۵۸۵
دورنگار: ۲۲۹۱۳۵۷۵



اطلاعات تماس



شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سازنده صاحبان سهام

۹

گزارش حسابرس و بازرس قانونی و صورت‌های مالی





وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان حسابرسی

**گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی
به مجمع عمومی ثانوی صاحبان سهام
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)**

گزارش نسبت به صورت‌های مالی
مقدمه

۱ - صورت‌های مالی تلفیقی گروه و شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) شامل صورت‌های وضعیت مالی به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۰ و صورت‌های سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریانهای نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت‌های توضیحی آن تا ۲۲ توسط این سازمان، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیئت‌مدیره در قبال صورت‌های مالی

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

مسئولیت حسابرسی و بازرسی قانونی

۳ - مسئولیت این سازمان، اظهارنظر نسبت به صورت‌های مالی یاد شده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می‌کند این سازمان الزامات آیین رفتار حرفه‌ای را رعایت و حسابرسی را به گونه‌ای برنامه‌ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف با اهمیت در صورت‌های مالی، اطمینان معقول کسب شود. حسابرسی شامل اجرای روش‌هایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مطالب و دیگر اطلاعات افشا شده در صورت‌های مالی است. انتخاب روش‌های حسابرسی، به تفاوت حسابرسی، 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 هیئت‌مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورت‌های مالی است.



آدرس: تهران، میدان آزادی، خیابان شهید احمد قیصر، خیابان شهید احمدیان، پلاک ۷

تلفن: ۸۲۱۸۲۱۰۰ شماره: ۸۸۷۲۲۲۳۰ www.audit.org.ir





گزارش حسابرسان مستقل و بازرسان قانونی (ادامه)

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

این سازمان اعتقاد دارد که شواهد حسابرسان کسب شده برای اظهار نظر مشروط نسبت به صورتهای مالی، کلی و مناسب است.
همچنین این سازمان مسئولیت دارد ضمن ابلاغ و تقایف بازرسان 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.

مبانی اظهار نظر مشروط

۴ - به شرح یادداشت توضیحی ۱۰۷-۱۰۶-۲۲ صورتهای مالی، شرکت فرعی سرمایه گذاری مسکن تهران بر اساس قرارداد مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۷ و الحاقیه آن اقدام به فروش پروژه انباری خدایی به مبلغ ۲,۳۹۲ میلیارد ریال به بانک توسعه تعاون در ازای دریافت وجه نقد و سه فقره چک ملکی تجاری شامل یک ملک واقع در خیابان میرداماد نموده است. به دلیل تغییر در حجم کار پروژه و عدم تأمین مالی آن در موعد مقرر توسط خریدار، پروژه به صورت کامل اجرا نشده و متعاقب آن به دلیل اختلافات فیما بین، مالکیت ملک واقع در خیابان میرداماد به شرکت فرعی منتقل نبوده و به منظور تکمیل کار باقیمانده و حل اختلافات فیما بین، طی صورجلسه مورخ ۱۳۹۶/۱/۲۷ مقرر گردید تصمیمگیری در خصوص تعیین تکلیف چگونگی تأخیر غیر مجاز و مبلغ مورد ادعای شرکت فرعی، هزینههای تکمیل پروژه و مطالب کارهای انجام شده و سایر ادعاهای موجود به هیئت کارشناسان رسمی دادگستری محول گردیده که نتایج گزارشات کارشناسی در خصوص برخی موارد مذکور گمناگن مورد اختلاف طرفین می باشد. همچنین موضوع ادامه کار همچنان مورد اختلاف طرفین می باشد. با توجه به مراتب فوق هر چند تعدیل حسابها از این باب ضروریست لیکن به دلیل عدم تعیین تکلیف نهایی موضوع - تعیین تعدیلات لازم بر صورتهای مالی گروه برای این سازمان امکانپذیر نگردیده است.

اظهار نظر مشروط

۵ - به نظر این سازمان، به استثنای آثر مورد مندرج در بند ۴، صورتهای مالی یاد شده در پیالان وضعیت مالی گروه و شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۰ و عملکرد مالی و جریانهای نقدی گروه و شرکت را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبههای با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می دهد.



(۲)

گزارش حسابرسان مستقل و بازرسان قانونی (ادامه)

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

تاکید بر مطلب خاص

۶ - بشرح یادداشت توضیحی ۲۲-۲۰-۲ موجودیهای گروه فاقد پوشش بیمه ای گشایی میباشند. اظهار نظر این سازمان در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

گزارش در مورد سایر اطلاعات

۷ - مسئولیت «سایر اطلاعات» با هیئت مدیره شرکت است. «سایر اطلاعات» شامل اطلاعات موجود در گزارش تفسیری مدیریت است.
اظهار نظر این سازمان نسبت به صورتهای مالی، در برگزیده اظهار نظر نسبت به «سایر اطلاعات» نیست و نسبت به آن هیچ اطمینانی اظهار نمی شود.
در ارتباط با حسابرسان صورتهای مالی، مسئولیت این سازمان مطالعه «سایر اطلاعات» به منظور شناسایی معایرتهای با اهمیت آن با صورتهای مالی یا با اطلاعات کسب شده در فرآیند حسابرسان و یا تعریفهای با اهمیت است. در صورتیکه این سازمان به این نتیجه برسد که تعریف با اهمیت، در «سایر اطلاعات» وجود دارد، باید این موضوع را گزارش کند.
همانطور که در بند ۴ بخش «مسئله اظهار نظر مشروط»، شرح داده شده، در تاریخ صورت وضعیت مالی، نحوه تکمیل پروژه خدایی (املاک در جریان ساخت) و حل اختلاف با خریدار تاکنون نهایی نگردیده است. در خصوص مورد مزبور صورتهای مالی گروه دارای تعریف با اهمیت می باشد.

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

گزارش در مورد سایر تقایف بازرسان قانونی

۸ - پیگیریهای شرکت جهت انجام تکلیف مقرر در مجمع عمومی عادی مورخ ۲۰ اسفند ۱۳۹۹ صاحبان سهام در خصوص بند ۴ این گزارش و پیگیری حقوقی در خصوص مشارکت پروژه تجاری مهرگان در شرکت فرعی سرمایه گذاری مسکن گیلان و پیگیری فعالسازی پروژهای راکد شرکتهای فرعی، وضعیت مالیاتی عملکرد و تکلیفی شرکتهای فرعی به نتیجه نرسیده است.

۹ - مفاد ماده ۱۱۰ اصلاحیه قانون تجارت و تبصره ۲ و ۳ ماده ۳۱ اساسنامه شرکت در خصوص معرفی یک شخص حقیقی به نمایندگی از طرف شخص حقوقی عضو هیئت مدیره رعایت نگردیده است.



(۳)



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

۱۰- معاملات مندرج در پانصدگانه توضیحی ۲۰۰۴ صورتهای مالی، 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 تشریحات مقرر در ماده قانونی یاد شده در خصوص کسب مجوز از هیئت مدیره و عدم شرکت مدیر دایمی در رای گیری صورت پذیرفته است. نظر این سازمان به شموله‌ی حاکمی از اینکه معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشند، جلب نشده است.

۱۱- گزارش هیئت مدیره در موضوع ماده ۲۲۲ اصلاحیه قانون تجارت، درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، 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 اهمیت که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت مدیره باشد، جلب نشده است.

گزارش در مورد سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس
۱۲- شرایط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در موارد زیر رعایت نشده است:

شرح	نظریه بنده و ماده
نهی گزارش تسهیل مدیریت منطبق شرایط مقرر عدم ارائه اطلاعات آینده‌نگری	دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات، بند ۸ ماده ۶
مردموس نیست بیش از ۶ جلسه مشوگی و ۴ جلسه متداول یکی از اعضای هیئت مدیره	ماده ۲۰
تشکیل کمیته حسابرس منطبق با الزامات سازمان بورس	دستورالعمل کنترلهای داخلی، ماده ۸

۱۳- در اجرای ماده ۲۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مبارزه با پولشویی و آیین‌نامهها و دستورالعمل‌های اجرایی مرتبط، در چارچوب چکلیست‌های

(۴)

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

ابلاقی مرجع ذیربط و اسناداردهای حسابرسی، توسط این سازمان مورد بررسی قرار گرفته است. با توجه به بررسی‌های انجام شده این سازمان به موارد بااهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده برخورد نکرده است.

۸ اسفند ۱۴۰۰
سازمان حسابرسی
سید کمال ملوی
غلامرضا یادگانی

(۵)



ترک گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
صورت موازنه مالی کلیه
میان مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۰

ردیف	توضیحات	۱۴۰۰/۰۹/۳۰ میان مالی منتهی به	۱۳۹۹/۰۹/۳۰ میان مالی منتهی به
۱	ترازهای اعتباری	۶,۶۶۵,۴۵۰	۶,۶۶۵,۴۵۰
۲	بهای تمام شده ترازهای اعتباری	(۲,۶۲۱,۱۱۵)	(۲,۶۲۱,۱۱۵)
۳	سود ناخالصی	۹,۰۸۶,۵۶۹	۹,۰۸۶,۵۶۹
۴	ترازهای فروش آرد و حبوبات	(۲۴,۴۳۹)	(۲۴,۴۳۹)
۵	تراز برادها	۱۸۹,۱۸۰	۱۸۹,۱۸۰
۶	تراز هزینه ها	(۲۲۸,۲۱۵)	(۲۲۸,۲۱۵)
۷	سود گروه از سوابق ترازهای وابسته	۲,۶۷۸	۲,۶۷۸
۸	سود اعتباری	۹,۳۷۵,۱۵۰	۹,۳۷۵,۱۵۰
۹	ترازهای مالی	(۲,۶۲۱,۱۱۵)	(۲,۶۲۱,۱۱۵)
۱۰	تراز برادها و ترازهای ترازهای	۲۲,۴۳۹	۲۲,۴۳۹
۱۱	سود قبل از مالیات	۹,۳۷۵,۱۵۰	۹,۳۷۵,۱۵۰
۱۲	هزینه مالیات و براد	(۲,۶۲۱,۱۱۵)	(۲,۶۲۱,۱۱۵)
۱۳	سود خالص	۶,۷۵۴,۰۳۵	۶,۷۵۴,۰۳۵
۱۴	قابل اتساب به	۱,۲۶۸,۸۶۸	۱,۲۶۸,۸۶۸
۱۵	مالکین شرکت اصلی	۲۹,۰۳۵	۲۹,۰۳۵
۱۶	مدیران فاقد حق کنترل	۵,۴۸۶,۱۳۲	۵,۴۸۶,۱۳۲
۱۷	سود پایه هر سهم قابل اتساب به مالکین شرکت اصلی	۲۲	۲۲
۱۸	مدیران آردال	(۲۱)	(۲۱)
۱۹	سود پایه هر سهم آردال	۲۲	۲۲

ترازهای توضیحی: بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

ترک گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
صورت موازنه مالی کلیه
در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۰

ردیف	توضیحات	۱۴۰۰/۰۹/۳۰ میان مالی منتهی به	۱۳۹۹/۰۹/۳۰ میان مالی منتهی به
۱	ترازهای جاری	۱,۶۱۴,۶۶۴	۱,۶۱۴,۶۶۴
۲	ترازهای نقد موجود	۶,۶۶۵,۴۵۰	۶,۶۶۵,۴۵۰
۳	سود خالص	۹,۰۸۶,۵۶۹	۹,۰۸۶,۵۶۹
۴	ترازهای تسهیلات	۲۲,۵۵۹	۲۲,۵۵۹
۵	سودهای جاری از ترازهای وابسته	۲۲,۴۳۹	۲۲,۴۳۹
۶	تراز سرمایه گذاری های بلندمدت	۹,۰۳۴,۳۳۹	۹,۰۳۴,۳۳۹
۷	ترازهای بلندمدت	۹,۰۳۴,۳۳۹	۹,۰۳۴,۳۳۹
۸	تراز برادها	۲,۶۷۸	۲,۶۷۸
۹	ترازهای مالی جاری	(۶,۶۶۵,۴۵۰)	(۶,۶۶۵,۴۵۰)
۱۰	ترازهای جاری	۹,۰۸۶,۵۶۹	۹,۰۸۶,۵۶۹
۱۱	سودهای بلندمدت	۱۰,۳۲۲,۱۱۵	۱۰,۳۲۲,۱۱۵
۱۲	ترازهای بلندمدت	۹,۰۳۴,۳۳۹	۹,۰۳۴,۳۳۹
۱۳	سودهای بلندمدت	۱,۲۸۳,۷۷۶	۱,۲۸۳,۷۷۶
۱۴	ترازهای جاری	۲۴,۱۳۲,۴۰۹	۲۴,۱۳۲,۴۰۹
۱۵	ترازهای جاری	۲۲,۴۳۹	۲۲,۴۳۹
۱۶	سودهای بلندمدت	۱,۲۸۳,۷۷۶	۱,۲۸۳,۷۷۶
۱۷	سودهای بلندمدت	۱,۲۸۳,۷۷۶	۱,۲۸۳,۷۷۶
۱۸	سودهای بلندمدت	۱,۲۸۳,۷۷۶	۱,۲۸۳,۷۷۶
۱۹	سودهای بلندمدت	۱,۲۸۳,۷۷۶	۱,۲۸۳,۷۷۶
۲۰	سودهای بلندمدت	۱,۲۸۳,۷۷۶	۱,۲۸۳,۷۷۶
۲۱	سودهای بلندمدت	۱,۲۸۳,۷۷۶	۱,۲۸۳,۷۷۶
۲۲	سودهای بلندمدت	۱,۲۸۳,۷۷۶	۱,۲۸۳,۷۷۶
۲۳	سودهای بلندمدت	۱,۲۸۳,۷۷۶	۱,۲۸۳,۷۷۶
۲۴	سودهای بلندمدت	۱,۲۸۳,۷۷۶	۱,۲۸۳,۷۷۶
۲۵	سودهای بلندمدت	۱,۲۸۳,۷۷۶	۱,۲۸۳,۷۷۶
۲۶	سودهای بلندمدت	۱,۲۸۳,۷۷۶	۱,۲۸۳,۷۷۶
۲۷	سودهای بلندمدت	۱,۲۸۳,۷۷۶	۱,۲۸۳,۷۷۶
۲۸	سودهای بلندمدت	۱,۲۸۳,۷۷۶	۱,۲۸۳,۷۷۶
۲۹	سودهای بلندمدت	۱,۲۸۳,۷۷۶	۱,۲۸۳,۷۷۶
۳۰	سودهای بلندمدت	۱,۲۸۳,۷۷۶	۱,۲۸۳,۷۷۶



تفاوت ارباب سرعده گذاری مسکن (سهامی عام)
صورت وضعیت مالی تلفیقی
تبریر تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۰

پایان سال	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۱۳۹۹/۰۹/۳۰	تفاوت	توضیحات
بدهی ها				
بدهی های غیر جاری				
برائت های شرکت	۱۷,۵۱۴	۴۵,۵۴۳	۲۸	
سپولت های شرکت	۵,۵۹۱,۴۹۹	۴,۸۸۱,۴۷۷	۷۱۰	
تعدد دارای بیان وضعیت شرکت	۱۰,۴۳۷	۴,۸۵۴	۵,۵۸۳	
جمع بدهی های غیر جاری	۵,۶۱۹,۴۵۰	۹,۳۳۱,۴۷۴		
بدهی های جاری				
برائت های جاری و سایر برائت ها	۴,۰۰۵,۵۱۴	۵,۴۱۰,۴۱۴	۱,۴۰۴,۹۰۰	
حساب برائت	۱۴,۵۱۴	۱۴,۵۱۴		
تعدد سهام برائت	۹۸,۴۹۱	۱۰,۴۳۷	۸۸,۰۵۴	
سپولت های جاری	۱,۵۲۴,۴۷۷	۲,۴۸۵,۵۵۵	۹۶۱,۰۷۸	
سایر برائت ها	۴,۴۱۹,۵۱۴	۲,۴۰۰,۰۰۰	۲,۰۱۹,۵۱۴	
جمع بدهی های جاری	۱۰,۰۶۲,۰۱۷	۱۲,۷۱۶,۴۱۹		
جمع بدهی ها	۱۵,۶۸۱,۴۶۷	۲۲,۰۴۷,۸۹۳		
جمع حقوق مالکانه و بدهی ها	۲۲,۰۴۷,۸۹۳	۲۲,۰۴۷,۸۹۳		

پایان وضعیت تلفیقی، بخش جداگانه پذیر صورت های مالی است.



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
صورت تغییرات در حقوق مالکانه کلیه
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۰

سرمایه	سهم خزانة	اثر معاملات با منابع نقد کنترل	تفاوت کاپیتال	سایر اقلام	سود انباشته	سهم خزانة	قابل تسلیف به مالکین شرکت مسکن	منابع نقد غیر کنترل	جمع کل
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۵,۵۰۰,۰۰۰	-	-	۶۶,۷۷۲	-	۱,۲۳۳,۸۸۱	(۱,۶۶۲)	۷,۳۹۹,۰۹۱	۱,۵۲۰,۲۴۴	۸,۹۱۹,۳۳۵
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	۲,۳۹۸,۵۷۹	-	۲,۳۹۸,۵۷۹	۲۷,۰۰۵	۲,۴۲۵,۵۸۴
-	-	-	-	-	(۵۵,۰۰۰)	-	(۵۵,۰۰۰)	(۱۲,۳۵۰)	(۱۶۸,۳۵۰)
-	-	-	-	-	-	۱,۶۶۲	۱,۶۶۲	-	۱,۶۶۲
-	-	-	-	-	۶۱,۳۵۸	-	۶۱,۳۵۸	-	۶۱,۳۵۸
-	-	-	-	-	-	-	۸۵,۲۱۲	(۵۸,۱۴۰)	۲۷,۰۷۲
-	-	-	-	-	-	-	-	۵۳۲,۵۳۲	۵۳۲,۵۳۲
-	-	-	-	-	(۱۳۵,۱۸۹)	-	-	۱۸,۹۷۲	۱۸,۹۷۲
۵,۵۰۰,۰۰۰	-	-	۸۰۱,۹۶۲	-	۳,۶۷۸,۹۶۲	-	۹,۹۸۰,۹۲۴	۳,۱۱۸,۹۸۶	۱۳,۰۹۹,۹۱۰
-	-	-	-	-	۱,۵۷۸,۵۰۵	-	۱,۵۷۸,۵۰۵	۵۷,۱۸۹	۱,۶۳۵,۶۹۴
-	-	-	-	-	(۵۵,۰۰۰)	-	(۵۵,۰۰۰)	(۲۲,۳۰۶)	(۷۷,۳۰۶)
-	-	(۳۷۷,۵۵۷)	-	-	-	-	(۳۷۷,۵۵۷)	(۱,۵۶,۳۷۷)	(۹۳۳,۹۳۴)
-	-	۲۰,۶۳۰	-	-	-	-	۲۰,۶۳۰	۱۲۳,۶۷۱	۱۴۴,۳۰۱
-	-	۲,۷۷۲	-	-	-	-	۲,۰۴۲	۲,۰۴۲	۴,۸۱۴
-	-	-	(۳۸,۶۳۹)	-	-	-	(۳۸,۶۳۹)	-	(۳۸,۶۳۹)
-	-	-	۳۰,۸۳۸	-	-	-	۳۰,۸۳۸	-	۳۰,۸۳۸
-	-	-	-	-	(۱۹۵,۴۴۲)	-	(۱۹۵,۴۴۲)	(۸۶,۰۰۵)	(۲۸۱,۴۴۷)
-	-	-	-	-	-	-	۵۱۳,۸۶۸	۵۱۳,۸۶۸	۱,۱۲۷,۷۳۶
-	-	-	-	-	(۹,۰۵۵)	-	-	۱۲,۰۲۵	۳,۰۷۰
-	-	-	-	۱,۸۶۰,۹۹۶	(۱,۶۶۰,۲۶۶)	-	-	-	۱۹۰,۷۳۰
۵,۵۰۰,۰۰۰	(۶۶,۹۵۵)	۱۹,۴۱۹	۸۹۲,۲۴۷	۱,۸۶۰,۹۹۶	۲,۵۸۰,۷۴۲	-	۱۰,۷۸۶,۳۴۹	۲,۷۷۲,۹۲۴	۱۳,۵۶۰,۵۷۲

حالتی در ۱۳۹۸/۱۰/۰۱
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰
اصلاح اشتباهات
سود خالص سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰
سود سهام مصوب
فروش سهام خزانة
سود حاصل از فروش سهام خزانة
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود انباشته
افزایش سرمایه منابع نقد غیر کنترل
تخصیص به تفاوت کاپیتال
حالتی تجدید ارائه شده در ۱۳۹۹/۱۰/۰۱
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰
سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰
سود سهام مصوب
فروش سهام خزانة
فروش سهام خزانة
سود آتی حاصل از فروش سهام خزانة
اثر خرید و فروش سهام شرکت های فرعی
سود سهام شرکت های فرعی
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود انباشته
افزایش سرمایه منابع نقد غیر کنترل
تخصیص به تفاوت کاپیتال
تخصیص به سایر اقلام
حالتی تجدید ارائه شده در ۱۴۰۰/۰۹/۳۰

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





تیم گند آبی و سرمایه گذاری مسکن (سهام عام)
صورت وضعیت مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۰

سرمایه	انگیزه	انگیزه	سرمایه گذاری	سرمایه گذاری	جمع کل
میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال
۸,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸۷,۷۷۸	-	۱,۴۰۷,۲۴۸	-	۹,۲۱۵,۰۲۶
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	۴۴,۶۴	-	-	-	۴۴,۶۴
۸,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۲,۴۲۲	-	۱,۴۰۷,۲۴۸	-	۹,۲۵۹,۶۷۰
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
۸,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۲,۴۲۲	-	۱,۴۰۷,۲۴۸	-	۹,۲۵۹,۶۷۰

ماده ۱۰۰۱ از ۱۳۹۵
تغییرات حقوق مالکانه در ۱۳۹۹/۱۰/۳۰
بدهی مالیاتی در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۰/۳۰
بدهی دیوار سیمان
انگیزه به انگیزه قابل
ماده ۱۰۰۱ از ۱۳۹۹
تغییرات حقوق مالکانه در ۱۴۰۰/۱۰/۳۰
بدهی مالیاتی در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۰/۳۰
بدهی دیوار سیمان
انگیزه به انگیزه قابل
ماده ۱۰۰۱ از ۱۴۰۰

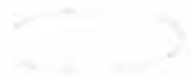
یافته‌های توضیحی، بخش عمده‌ای را از صورت‌های مالی است.



تیم گند آبی و سرمایه گذاری مسکن (سهام عام)
صورت وضعیت مالی
در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۰

یافته‌ها	۱۴۰۰/۱۰/۳۰	۱۳۹۹/۱۰/۳۰	یافته‌ها
	میلون ریال	میلون ریال	
دارایی‌ها			
دارایی‌های غیر جاری	۹,۲۵۹	۹,۲۵۹	۰۱
دارایی‌های جاری	۹۹	۹۹	۰۲
سرمایه‌گذاران سهامداران	۸,۵۲۰,۰۲۰	۸,۵۲۰,۰۲۰	۰۳
سرمایه‌های پرداخت شده	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۰۴
جمع دارایی‌های غیر جاری	۹,۲۷۰,۰۱۹	۹,۲۷۰,۰۱۹	
دارایی‌های جاری			
سرمایه‌ها	۹,۲۷۰	۹,۲۷۰	۰۱
سرمایه مالک و سایر سهامداران	۹,۲۷۰	۹,۲۷۰	۰۲
سرمایه‌های نگه‌داری و سایر سرمایه‌ها	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۰۳
سرمایه‌گذاران سهامداران	۹,۲۷۰	۹,۲۷۰	۰۴
سرمایه‌ها			
جمع دارایی‌های جاری	۹,۲۸۰,۰۱۹	۹,۲۸۰,۰۱۹	
جمع دارایی‌ها	۹,۲۸۰,۰۱۹	۹,۲۸۰,۰۱۹	
حقوق مالکانه و بدهی‌ها			
حقوق مالکانه			
سرمایه	۸,۵۲۰	۸,۵۲۰	۰۱
انگیزه قابل	۳۳۲	۳۳۲	۰۲
انگیزه پرداخت شده	-	۴۴,۶۴	۰۳
سرمایه‌ها	۸,۵۲۰,۰۲۲	۸,۵۲۰,۰۲۲	
جمع حقوق مالکانه	۸,۵۲۰,۰۲۲	۸,۵۲۰,۰۲۲	
بدهی‌ها			
بدهی‌های غیر جاری	۹۹	۹۹	۰۱
بدهی‌های جاری	۹۹	۹۹	۰۲
بدهی‌های نگه‌داری و سایر بدهی‌ها	-	۹۹	۰۳
بدهی‌ها	۱۹۸	۱۹۸	۰۴
سرمایه‌ها	۹,۲۸۰	۹,۲۸۰	۰۵
جمع بدهی‌های جاری	۹,۲۸۰	۹,۲۸۰	
جمع بدهی‌ها	۹,۲۸۰,۰۲۲	۹,۲۸۰,۰۲۲	
جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها	۹,۲۸۰,۰۱۹	۹,۲۸۰,۰۱۹	

یافته‌های توضیحی، بخش عمده‌ای را از صورت‌های مالی است.





تفاوت گروه سرمایه گذاری مسکن (مجلسی عام)
حزب تهران مالی ملکی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۰

تفاوت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ میلیون ریال	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ میلیون ریال
تهران مالی ملکی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی		
بده حاصل از عیادت	(۳۲۰,۵۳۲)	(۳۲۰,۵۳۲)
برداشت‌های ملکی شده مطابق با درآمد	-	(۳۰۰)
تهران مالی ملکی درج شده حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	(۳۲۰,۵۳۲)	(۳۲۰,۵۳۲)
تهران مالی ملکی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری		
برداشت‌های ملکی حاصل از فروش تالی‌های ثبت شده	۴۴۰	-
برداشت‌های ملکی برای خرید تالی‌های ثبت شده	(۱۰,۲۱۰)	(۳,۲۲۲)
برداشت‌های ملکی برای خرید تالی‌های ثبت شده	(۳۳۲)	(۱,۱۱۰)
برداشت‌های ملکی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های ثبت شده	(۳۱۲,۳۳۴)	(۳۱۸,۸۶۲)
برداشت‌های ملکی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های ثبت شده	۹۵,۲۳۱	۴۴,۳۰۱
برداشت‌های ملکی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های ثبت شده	(۲۱۸,۳۳۴)	(۳۲۰,۳۳۲)
تهران مالی ملکی درج شده حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	(۳۱۲,۳۳۴)	(۳۱۸,۸۶۲)
تهران مالی ملکی درج شده حاصل از فعالیت‌های تامین مالی	(۱,۷۷۸,۵۰۰)	(۲,۳۵۳,۳۲۲)
برداشت‌های ملکی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های ثبت شده	۱,۷۸۴,۳۱۵	۳۲۰,۰۰۰
برداشت‌های ملکی ثبت شده اصول سرمایه‌گذاری	(۳۲۰,۰۰۰)	-
برداشت‌های ملکی ثبت شده سود سرمایه‌گذاری	(۳۲,۳۰۰)	(۲۱,۰۰۰)
برداشت‌های ملکی ثبت شده سود سهام	(۳۳۰,۳۲۵)	(۳۶۰,۰۰۰)
تهران مالی ملکی درج شده حاصل از فعالیت‌های تامین مالی	(۱,۷۷۸,۵۰۰)	(۲,۳۵۳,۳۲۲)
تغییر قرارداد در موجودی ملکی	۱۱,۵۳۷	(۱۱,۴۲۲)
بده موجودی ملکی بر اساس ملکی	۹,۱۳۹	۲۱,۵۱۳
بده موجودی ملکی بر اساس ملکی	۳۲,۵۲۱	۱۸,۰۰۰
تفاوت	(۱,۰۰۰,۲۸۵)	(۱,۰۰۰,۲۸۵)

پایان‌تفاوت‌های توضیحی، به شرح جدولی زیر درج شده است.





شرکت گروه
سرمایه‌گذاری
مسکن
(سهامی عام)

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۰

گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سازنده صاحبان سهام

۱۴۱

گواهینامه‌ها و تقدیرنامه‌های شرکت





پروژه بهینه سازی انرژی و محیط زیست در ساختمان

مسکن خوب زندگی را میسازد



شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

تهران، بلوار میرداماد، میدان مادر

خیابان شاه نظری، شماره ۸

۸ - ۲۲۹۱۳۵۹۰

www.maskanco.ir