گزارش هیأت مدیره
به مجمع عمومی صاحبان سهام
سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۹/۳۰

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

(سهامی عام)

خط مشی کیفیت

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن فعالیت خود را در زمینه طراحی، ساخت، فروش و خدمات پس از فروش در بخش مسکن و صنعت ساختمان ، از سال ۱۳۶۹ آغاز نموده و اکنون به عنوان یکی از بزرگترین شرکت های مطرح در صنعت ساختمان مصمم است با بهره‌گیری از نظام مدیریت کیفیت بر مبنای استاندارد بین‌المللی ISO 9001 ، اهداف زیر را سرلوحه خویش قرار دهد:

۱. درک صحیح نیازمندی های مشتریان و تأمین خواسته های آن ها در فعالیت های طراحی و ساخت در راستای مشتری مداری و افزایش رضایت مشتریان .

۲. گسترش فرهنگ مشارکت و برقراری نظام رسیدگی به انتقادات و نظرات مشتریان و سایر گروه های ذی نفع به منظور بهره مندی از هم فکری صاحبان اندیشه و تجربه و بهره برداری از نظرات سازنده و تأمین خواسته ها و مطالبات بحق کلیه گروه های ذی نفع.

۳. ترویج فرهنگ شایسته سالاری و انگیزش، ترغیب و تشویق کارکنان به عنوان اصلی ترین سرمایه های شرکت.

۴. توسعه منابع انسانی و ارتقای دانش و مهارت آن ها از طریق طرح ریزی و اجرای برنامه جامع آموزش.

۵. ایجاد رابطه برنده – برنده در بین کلیه ذی نفعان سازمان (سهامداران، مشتریان، پیمانکاران، تأمین کنندگان، کارکنان و در نهایت جامعه).

۶. شناسایی، سامان دهی و بهبود مستمر فرایندهای جاری به منظور افزایش توان سازمان در زمینه رقابت پذیری در بخش مسکن و ساخت و ساز، از طریق کاهش قیمت تمام شده، افزایش بهره وری و بهبود کیفیت.

۷. افزایش استفاده از تکنولوژی های نوین و روش های صنعتی سازی ، مقاوم سازی و همچنین پیشگیری از اتلاف انرژی با رعایت استانداردهای مرتبط ملی و بین المللی.

۸. استفاده بهینه از تجهیزات، ماشین آلات و امکانات شرکت به منظور افزایش کیفیت خدمات، ارتقای بهره وری، کاهش ضایعات و جلو گیری از اتلاف منابع.

۹. حفظ محیط زیست ، رعایت بهداشت و ایمنی محل کار.

۱۰. زمینه سازی جهت بروز خلاقیت کارکنان در راستای نو آوری در محصولات و خدمات.

۱۱. بهبود مستمر نظام کیفی به عنوان پشتوانه ای در جهت ارتقای کیفیت ساخت و ساز و اطمینان از برآورده شدن نیاز مشتریان.

مسؤولیت استقرار، حفظ نظام مدیریت کیفیت و تحقق اهداف کیفی بر اساس این خط مشی و نظامنامه تضمین کیفیت به نماینده مدیریت اعطاء می‌گردد و کلیه کارکنان متعهد به آن هستند.

علیرضا نیلی

مدیرعامل

ISO 9001

دارای گواهینامه سیستم مدیریت کیفیت

جایزه ملی بهره‌وری و تعالی سازمانی
۱۳۸۸

Recognized for Excellence awarded to:
تقدیرنامه برای تعالی اعطا میشود به:

شرکت هولدینگ سرمایه گذاری مسکن
Housing Investment Company
(Public Joint Stock)

inpe Award
Iranian National Productivity and Excellence Award
Recognized for Excellence -2010
Production & Manufacturing Sector

جایزه ملی بهره‌وری و تعالی سازمانی
تقدیرنامه برای تعالی - ۱۳۸۸
بخش ساخت و تولید

Masoud Homayounfar
Award Secretary
سید مسعود همایونفر
دبیر جایزه ملی

Date : 88/12/2
No. : 88/04/136
تاریخ ۸۸/۱۲/۲
شماره ۸۸/۰۴/۱۳۶

جمهوری اسلامی ایران
سازمان استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران

جایزه ملی کیفیت ایران
Iranian National Quality Award

گواهینامه اهتمام به کیفیت

کیفیت مایحتی است زیبا که آیین فرهنگی مامروج آن بوده و دست و جایزه ملی کیفیت ایران ابزاری
برای به تصویر کشیدن این زیبایی، در سال ۱۳۸۸ و در فرآیند ششمین دوره جایزه ملی کیفیت ایران
و بر اساس ارزیابی های انجام شده در

شرکت سرمایه گذاری مسکن

برای مدیریت کیفیت

تولید محصولات مرتبط با ساخت و ساز و عمران

در

گروه ساختمان عمران و خدمات مرتبط

امتیازات آن شرکت در سطح اهتمام به کیفیت مورد تایید واقع گردیده و این گواهینامه اعطای گردید.
امید است با تلاش روزافزون مدیران و کارکنان به درجات بالاتری در آینده نایل گردید.

زهره سوقالی
مدیر کل نظارت بر اجرای سیستم های کیفیت
دبیر جایزه ملی کیفیت ایران

فرزین انصاریان
رئیس انجمن مدیریت کیفیت ایران

فهرست مطالب :

صفحه

گزارش هیأت مدیره	
پیشگفتار	۱
گزیده اطلاعات	۲-۳
پیام هیأت مدیره	۴
مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان	۵
مرور کلی بر جایگاه شرکت در صنعت و وضعیت رقابتی آن	۵
برنامه استراتژیک شرکت	۶
مرور کلی بر عملکرد شرکت	۷
ریسک های عمده شرکت	۷-۸
درباره شرکت	۹
تاریخچه	۱۰-۱۵
سرمایه و ترکیب سهامداران	۱۶
شرکت از منظر بورس و اوراق بهادار	۱۷
جایگاه شرکت در صنعت	۱۸
محیط حقوقی شرکت	۱۸
مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی تلفیقی در سال جاری	۱۹
مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت اصلی در سال جاری	۲۰
آمار تولید	۲۱-۲۴
بیان سیاستهای تأمین مالی و سیاست های اعتباری شرکت	۲۵
فعالیت های مربوط به خدمات پس از فروش	۲۵
اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته	۲۵
اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت	۲۷-۲۸
نظام راهبری شرکت	۲۸-۳۰
اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی	۲۹
گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت	۲۹-۲۰
گزارش عملکرد اجتماعی شرکت	۳۰-۳۱
فعالیت های توسعه منابع انسانی	۳۱-۳۲
اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع	۳۲
پیشنهاد هیأت مدیره برای تقسیم سود	۳۲
اطلاعات طرح های توسعه شرکت	۳۲-۴۹
برنامه های آتی	۴۹
گزیده داده های مربوط به بودجه مالی شرکت	۵۰
برخی از پروژه ها	۵۱-۶۷
اطلاعات تماس با شرکت	۶۸
گزارش حسابرس و بازرس قانونی و صورتهای مالی	۶۹-۷۷
گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی	۷۰-۷۱
ترازنامه تلفیقی	۷۲
صورت سود و زیان تلفیقی	۷۳
صورت گردش وجوه نقد تلفیقی	۷۴
ترازنامه شرکت اصلی	۷۵
صورت سود و زیان شرکت اصلی	۷۶
صورت گردش وجوه نقد شرکت اصلی	۷۷
گواهینامه ها و تقدیرنامه های شرکت	۷۸

مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و مادهٔ ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۹/۳۰ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

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

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره عملیات و وضع عمومی شرکت می‌باشد، با تأکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیأت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت‌های موجود بوده و اثرات آنها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی می‌توان پیش‌بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده‌کنندگان می‌شود، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۳۹۰/۱۱/۱۰ به تأیید هیأت مدیره رسیده است.

اعضاء هیأت مدیره	نماینده	سمت	امضاء
بانک مسکن	آقای قدرت اله شریفی	رئیس هیأت مدیره	
شرکت گروه سرمایه گذاری بانک مسکن	آقای ایوب قنبری	نایب رئیس هیأت مدیره	
شرکت کارگزاری بانک مسکن	آقای ابوالفضل صومعلو	عضو هیأت مدیره	
شرکت عمرانی مسکن گستر	آقای سید احمد مقیمی	عضو هیأت مدیره	
شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی	آقای اسفندیار برومند	عضو هیأت مدیره	
	آقای علیرضا نیلی	مدیرعامل	

گزیده اطلاعات تلفیقی

		تجدید ارائه شده	
	۱۳۹۰	۱۳۸۹	۱۳۸۸
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال):			
درآمد خالص	٤,٠٧٧,٦٤٤	١,٩٥٥,٥٧٢	١,٥٤٧,٣٠٩
سود عملیاتی	٩٥٧,٥٢٢	٤٨٥,٢٨٨	٤٧٣,٥٢٦
درآمدهای غیرعملیاتی	٩٣,٤٣٠	١٥٤,٠٥٨	٢٠,٢١٠
سود خالص – پس از کسر مالیات	٨٩٢,٠٦١	٥٤٦,٦٠٠	٤٠٤,٥٨٠
تعدیلات سنواتی	(٣٣,٢٣٤)	(٥٥,٠٤٦)	(٤٥,٧٦٦)
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	٢٢٩.٣٥٧	(٦١)	١١٢,٥٢٥
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):			
جمع داراییها	٧,٧٤٩,٨٢٣	٦,١٥٢,٢٣٧	٥,٣٦٠,٦٢٤
جمع بدهی‌ها	٤,٤٨٤,٣٢٠	٣,٥٧٧,٩٦٥	٢,٩٣٨,٧٣٩
سرمایه ثبت شده	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠
جمع حقوق صاحبان سهام	٣,٢٦٥,٥٠٤	٢,٥٧٤,٢٧٢	٢,٤٢١,٨٨٥
ج) نرخ بازده (درصد):			
نرخ بازده دارائی ها	٪١٢	٪٩	٪٨
نرخ بازده حقوق صاحبان سهام(ارزش ویژه)	٪٢٧	٪٢٢	٪١٨
د) اطلاعات مربوط به هر سهم:			
تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	٢,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠
اولین پیش‌بینی سود هر سهم – ریال	٤٦٧	٤٩٤	١,٢٨٠
آخرین پیش‌بینی سود هر سهم – ریال*	٤٩٣	٥١٤	٩٤٨
سود واقعی هر سهم – ریال*	٤٥٦	٢٩٥	٤٠٥
سود نقدی هر سهم – ریال	–	–	–
آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش	١,٧٤٨	١,٧٥٢	١,٥٢١
ارزش دفتری هر سهم – ریال	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠
نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم–مرتبه	٤	٦	٢
هـ) سایر اطلاعات :			
تعداد کارکنان – نفر (پایان سال)	١,١٤٣	١,٢٨٩	١,٤٣٨

گزیده اطلاعات شرکت اصلی

		تجدید ارائه شده	
	۱۳۹۰	۱۳۸۹	۱۳۸۸
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال):			
درآمد خالص	۷۱۳,۰۸۲	٤۲۷,۹٤۰	٥۲۹,۰٦٦
سود عملیاتی	٦٥۷,٥۹۸	۳۸۹,۱٦۷	٤۹٤,۸۸۲
درآمدهای غیرعملیاتی	۳,٤۸٥	۱۳۰,۳۳۷	۱۳,۰۷۱
سود خالص – پس از کسر مالیات	٦٦۰,۸٥۱	٥۱۹,۲۲۸	٥۰۷,۳۰۱
تعدیلات سنواتی	(۱٦,۲٥۹)	(۲۹,۲۷۲)	(۱۰,۷۹٤)
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	٤۲۸,۱٤۳	٦٤,۹٤٤	۱۹۲,۳۹٥
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):			
جمع داراییها	٤,۳٤٦,٤۱۲	٤,۱۸۸,۳٤۹	۳,۸۳٥,۱۰۸
جمع بدهی‌ها	۱,٤۰٥,٥۷۳	۱,٦٤۹,۹٥٦	۱,٤٤۱,٥۰۸
سرمایه ثبت شده	۱,٥۰۰,۰۰۰	۱,٥۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۲,۹٤۰,۸۳۹	۲,٥۳۸,۳۹۳	۲,۳۹۳,٦۰۰
ج) نرخ بازده (درصد):			
نرخ بازده دارائی ها	٪۱٥	٪۱۳	٪۱٤
نرخ بازده حقوق صاحبان سهام(ارزش ویژه)	٪۲۳	٪۲۱	٪۲۳
د) اطلاعات مربوط به هر سهم:			
تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,٥۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
اولین پیش‌بینی سود هر سهم – ریال	۳۰۹	۳٥۲	٦۲۷
آخرین پیش‌بینی سود هر سهم – ریال*	۳۲۱	۳٥۲	٥۲۰
سود واقعی هر سهم – ریال*	۳۳۰	۳٤٦	٥۰۷
سود نقدی هر سهم – ریال	–	۳۰۰	۲٤۰
آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش	۱,۷٤۸	۱,۷٥۲	۱,٥۲۱
ارزش دفتری هر سهم – ریال	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم-مرتبه	٥	٥	۳
ه) سایر اطلاعات :			
تعداد کارکنان – نفر (پایان سال)	٦٤	٦۸	۷۳

پیام هیأت مدیره

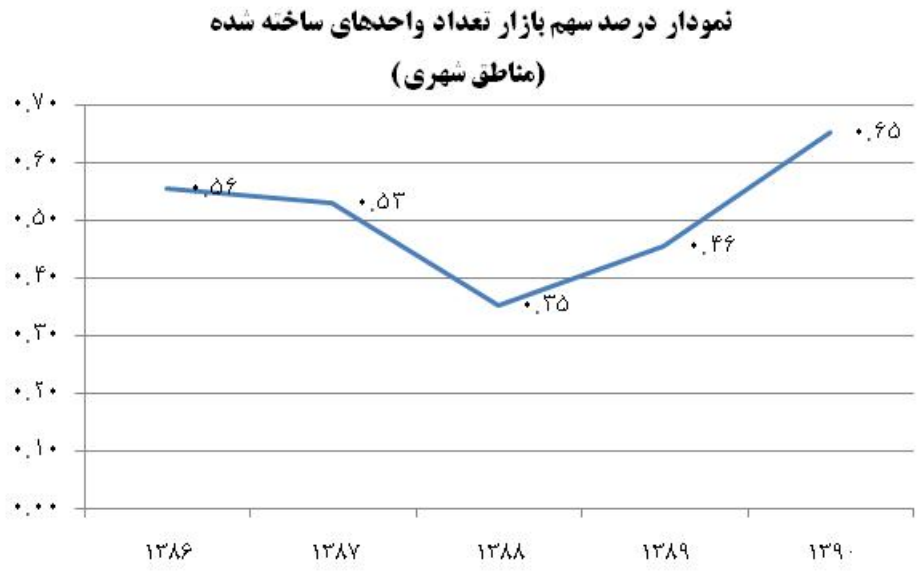
مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان

پس از پشت سر گذاشتن شرایط خاص بازار مسکن در فاصله سال‌های ۱۳۸۶ تا ۱۳۸۸، طی سالهای ۱۳۸۹ و ۱۳۹۰ با شروع پیاده سازی طرح عظیم تحول اقتصادی(زمستان ۱۳۸۹)، بازار مسکن با تغییرات جدی روبرو شده و مدلهای رونق و رکود در این بازار با تغییر ماهیت روبرو شدند و وضعیت بازار مسکن تقریباً نوعی رونق غیر تورمی را تجربه نمود.

از طرف دیگر با سرمایه گذاری دولت در پروژه عظیم و ملی مسکن مهر، تولید واحدهای مسکونی در کشور با افزایش روبرو شد و شرکت نیز سعی نمود تا از این فرصت حداکثر بهره‌برداری ممکن را نموده و جایگاه خود را به عنوان یکی از بزرگترین شرکتهای تولید کننده مسکن تثبیت نماید.

مرور کلی بر جایگاه شرکت در صنعت

با توجه به طرح عظیم مسکن مهر میزان ساخت و ساز در کشور از روند صعودی مناسبی برخوردار شده است. شرکت نیز سعی نمود تا میزان ساخت و ساز خود را متناسب با رشد بازار توسعه دهد. با توجه به این امر، میزان سهم بازار شرکت در سال ۱۳۹۰ بالغ بر ۰.۶۵ درصد از ساخت واحدهای شهری را شامل شده است که رشد ۴۱ درصدی را در سال ۱۳۹۰ تجربه نموده است.



برنامهٔ استراتژیک شرکت

برنامهٔ استراتژیک شرکت، با توجه به تغییرات ایجاد شده در شرایط بازار، با استفاده از مدل تجزیه و تحلیل عوامل محیط درونی و بیرونی، در سال ۱۳۹۰ مورد بازنگری قرار گرفته به تصویب هیات مدیره رسید. در این بازنگری سعی شد تا با استفاده از تجربیات حاصل، مسیر و انتخاب مناسبتری برای شرکت صورت گیرد.

چشم‌انداز شرکت

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

اهداف کلان شرکت

۱- افزایش حجم فروش (از طریق فعالیت‌های جاری و فعالیت‌های متوازن ساز) و قرار گرفتن در فهرست ۱۰۰ شرکت برتر ایران
۲- افزایش سوددهی فعالیت‌های جاری (از طریق استفاده از منابع خارج از شرکت، بهبود گردش دارایی‌ها و افزایش حاشیه سود)
۳- پایداری سود (از طریق فعالیت‌های متوازن ساز)

استراتژی‌های شرکت

۱- پیشرو بودن در بازار مسکن
۲- استقرار نظام جامع مدیریت بازاریابی و فروش
۳- متوازن‌سازی سبد کسب‌وکار و درآمد
۴- متنوع‌سازی روش‌های تأمین مالی و سرمایه‌گذاری
۵- ارتقای سرمایه انسانی در سبد دارایی شرکت

برنامه های استراتژیک شرکت

۱- افزایش سهم شرکت از بازار مسکن در بازارهای هدف شرکت
۲- تمرکز بر مشتری محوری از طریق انطباق محصولات و خدمات شرکت با نیازهای مشتریان
۳- افزایش سهم دوام سودآوری شرکت بالاتر از سود انتظاری و تبدیل سهام شرکت به‌عنوان جذاب ترین سهام گروه ساختمان
۴- متوازن نمودن مبالغ تامین مالی شرکت و افزایش تأمین مالی غیر بانکی از مشتریان و سرمایه‌گذاران خارج از کشور و مشارکت با سرمایه گذاران دیگر
۵- افزایش توان مدیران و کارکنان فعلی شرکت و جذب و پرورش مدیران آینده
۶- حضور در بازارهای خارجی از طریق ایجاد کنسرسیوم و مشارکت با شرکتهای داخلی و خارجی برای سرمایه گذاری در پروژه های خارج از کشور

با توجه به شرایط بازار مسکن در داخل کشور و وجود چرخه‌های رونق و رکود، لزوم متنوع سازی سبد درآمدی شرکت با تکیه بر مسیرهای که فارغ از شرایط بازار داخل، می‌تواند موجبات رشد و توسعه پایدار شرکت را فراهم آورد.

مرور کلی بر عملکرد شرکت

۱- تداوم توسعهٔ فعالیت‌های شرکت در قالب ورود به طرح ملی مسکن مهر به ویژه طرح خود مالکی مسکن مهر
۲- افزایش فعالیت های شرکت در پروژه‌های شاخص و لوکس و اداری
۳- تداوم پروژهٔ مدیریت علمی برند شرکت سرمایه‌گذاری مسکن
۴- تشکیل تیم مدیریت ریسک بر اساس مدل مبتنی بر تحقیقات علمی و مورد پذیرش جوامع و صنایع داخلی و بین المللی
۵- متنوع سازی روش های تأمین مالی از طریق صکوک، صندوق زمین و ساختمان، پیش فروش و عقد قراردادهای مشارکت مدنی
۶- برنامه ریزی جهت حضور در جایزه تعالی سازمانی (INPE Award) در سال ۹۱ با رویکرد ارتقاء سطح سرآمدی شرکت که توسط مؤسسه مطالعات بهره وری و منابع انسانی برگزار می گردد.
۷- اقدام جهت بازنگری و پیاده سازی استراتژی بر اساس مدل BSC
۸- تصویب ساختار جدید در هیأت مدیره و اجرایی کردن ساختار جدید و برنامه ریزی جهت پیاده سازی فرآیندها و مدل حاکمیتی شرکت بر اساس ساختار جدید
۹- افزایش سهم پروژه های مشارکتی در سبد درآمدی شرکت
۱۰- تلاش در جهت حضور در بازارهای جهانی
۱۱-پذیرش دو شرکت تابعه در تالار فرعی بورس اوراق بهادار

ریسک های عمده شرکت

⇐ ریسک سیستماتیک

۱- وجود متغیرهای دارای عدم قطعیت بالا و تأثیرگذار بر صنعت ساختمان مانند نوسان نرخ بهره، نرخ ارز، نرخ تورم و بهای مواد اولیه
۲- وجود رفتار سینوسی (رکود – رونق) در بازار مسکن
مطالعه رفتار بازار مسکن در گذشته بیانگر وجود دوران رونق و رکود (با تناوب حدود ۳ سال) است. بر همین اساس برنامه ریزی و تصمیم گیری برای فروش محصولات در دوران رکود نیازمند مدیریت توانمند ریسک نوسان دوره ای می باشد .
۳- حضور رقبای جدید در بازار و ضرورت توانمند سازی سازمان با توجه به نیاز مشتریان و توانمندی رقبا
۴- هرگونه تهدید و تحریم سیاسی، چه به لحاظ تأمین مواد اولیه و چه به لحاظ ارتباطات می تواند بر سودآوری شرکت موثر باشد.

۵- افزایش رقابت در کسب و کار مرتبط با ساختمان، ماندگاری شرکتها در این میدان را مستلزم بهسازی ساختار و به روز آوری روشهای سازمانی در جهت خلق ارزش، نموده است.
۶- عدم همسویی قوانین و سیاستهای جاری در بخش ها با سیاست تولید انبوه

⇐ ریسک غیر سیستماتیک

۱- تأخیر پروژه

با توجه به اینکه شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن یک شرکت هلدینگ تخصصی در زمینه اجرای پروژه هاست، در نتیجه همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت، تأخیر در انجام پروژه ها می باشد. عوامل مختلف ایجاد تأخیرات در پروژه ها درگزارشات سه ماهه ریسک شناسایی شده و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش قرار می گیرد.

۲- ریسک نقدینگی

از آنجا که سیکل عملیاتی صنعت ساختمان حدود ۳ سال می باشد تأمین و مدیریت جریان نقدی پروژه از اهم موضوعات است.

۳-ریسک عدم فروش محصول

با گذشت زمان و کاهش تقاضای مصرفی و افزایش رقبا، فروش مسکن و ساختمان با چالشهای فراوانی مواجه خواهد شد.

درباره شرکت

تاریخچه

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن یکی از بزرگ‌ترین و مؤثرترین فعالان صنعت ساختمان در کشور است. این شرکت درششم اردیبهشت ماه سال ۱۳۶۹ به شماره ثبت ۷۸۸۲۸ به منظور پاسخگویی به نیاز مشتریان بانک مسکن تأسیس گردید. از ابتدای تأسیس تاکنون عملیات اجرایی ۵۹۲۸۸ واحد مسکونی در قالب ۳۱۵ پروژه توسط شرکت‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن شروع شده و ۴۰۶۰۵ واحد مسکونی به بهره‌برداری رسیده است. علاوه بر آن در ساخت مجتمع‌های تجاری، اداری و آموزشی و نیز ساخت آزادراه، خطوط انتقال آب و آماده‌سازی زمین فعالیت‌های چشمگیری داشته است.

شرکت دارای ۱۶ شرکت تابعه است. شرکت‌های تابعه شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن در ۲۸ استان و ۳۶ شهر کشور، گسترده شده اند. این شرکت ها در حال حاضر حدود ۱۸۵۳۱ واحد مسکونی در دست ساخت و نزدیک به ۴۰۰۰۰ واحد مسکونی در مرحله طراحی، مطالعه و بررسی دارند. آخرین سرمایه ثبت شده شرکت دو هزار میلیارد ریال می‌باشد و از سال ۱۳۸۲ از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل شده و از سال ۱۳۸۳ در بازار بورس اوراق بهادار پذیرفته شده است.

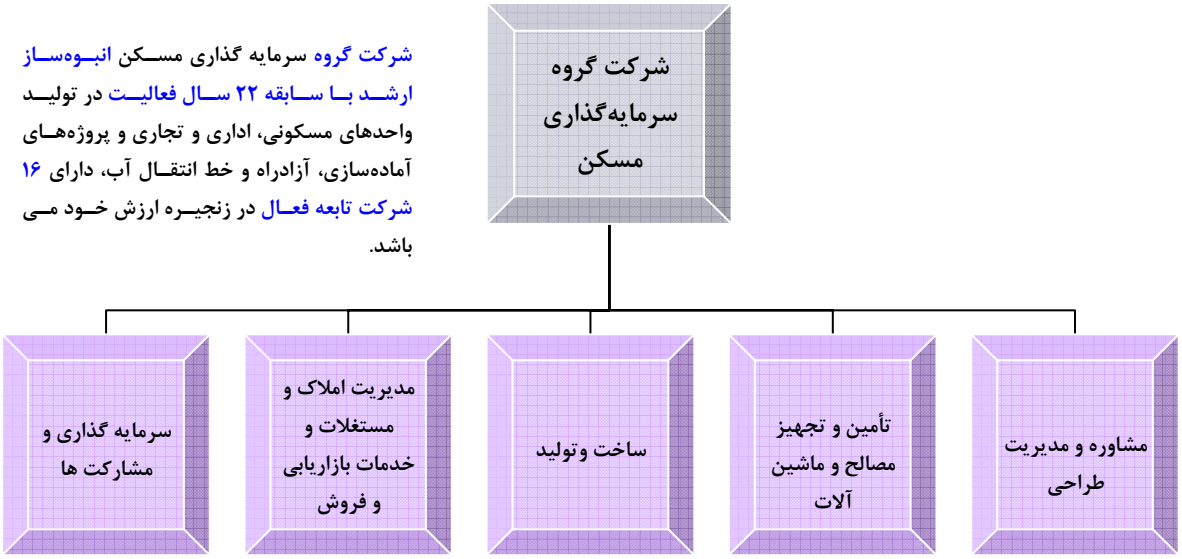
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن دارای گواهینامه ISO ۹۰۰۱:۲۰۰۸ است. فرایندهای شرکت برای اولین بار در سال ۱۳۸۲ مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار گرفت و بر اساس استاندارد مذکور مستندسازی شد. از سال ۱۳۸۴ تغییر ساختار شرکت ضروری به نظر می‌رسید. بر این اساس در سال ۱۳۸۵ پروژه مهندسی مجدد فرایندهای کسب‌وکار سازمان آغاز گردید و کلیه فرایندهای سازمان با توجه به ماموریت و استراتژی‌های سازمان مورد بررسی قرار گرفت. در این پروژه مقرر گردید شرکت از یک ساختار متمرکز، بزرگ و بوروکراتیک و تک‌فعالیتی، به یک ساختار هلدینگ، نیمه‌متمرکز تا غیرمتمرکز و فعال در بازارهای مختلف تبدیل شود. بنابراین شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن تبدیل به یک شرکت مادرتخصصی و ۱۶ شرکت تابعه شد. در حال حاضر براساس تغییر رویکردهای مدیریتی و استراتژی‌های جدید شرکت، فرایندهای سازمان مجدداً در حال مطالعه و بازنگری است.

شرکت‌های تابعه:

۱) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران (سهامی عام)	۲) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس
۳) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال	۴) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال‌شرق(سهامی عام)
۵) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب	۶) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود
۷) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	۸) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب
۹) شرکت پارس مسکن الوند	۱۰) شرکت پارس مسکن البرز
۱۱) شرکت پارس مسکن خزر	۱۲) شرکت مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن
۱۳) شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن	۱۴) شرکت پارس مسکن سامان
۱۵) شرکت پویانوین پارس (وابسته به شرکت بازرگانی)	۱۶) شرکت توسعه مسکن مهر نوین

⇐ حوزه فعالیت شرکت

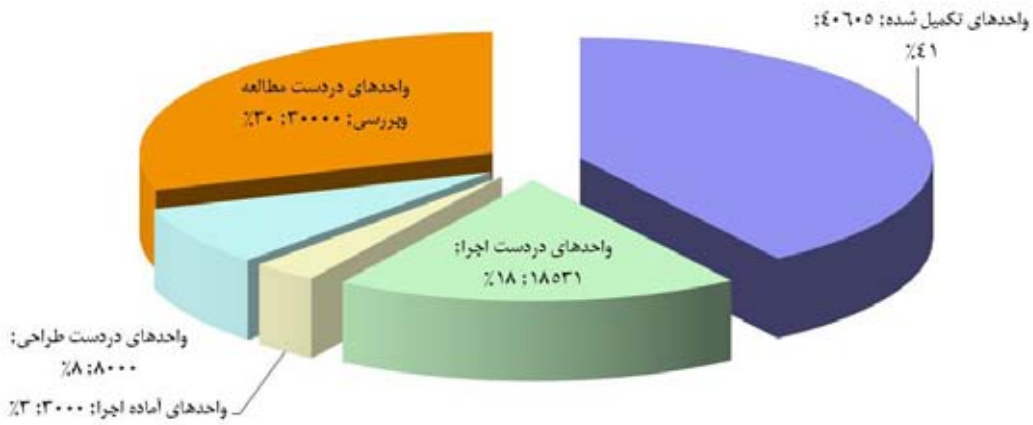
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن انبوه‌ساز ارشد با سابقه ۲۲ سال فعالیت در تولید واحدهای مسکونی، اداری و تجاری و پروژه‌های آماده‌سازی، آزادراه و خط انتقال آب، دارای ۱۶ شرکت تابعه فعال در زنجیره ارزش خود می باشد.



⇐ زنجیره ارزش

زنجیره ارزش شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

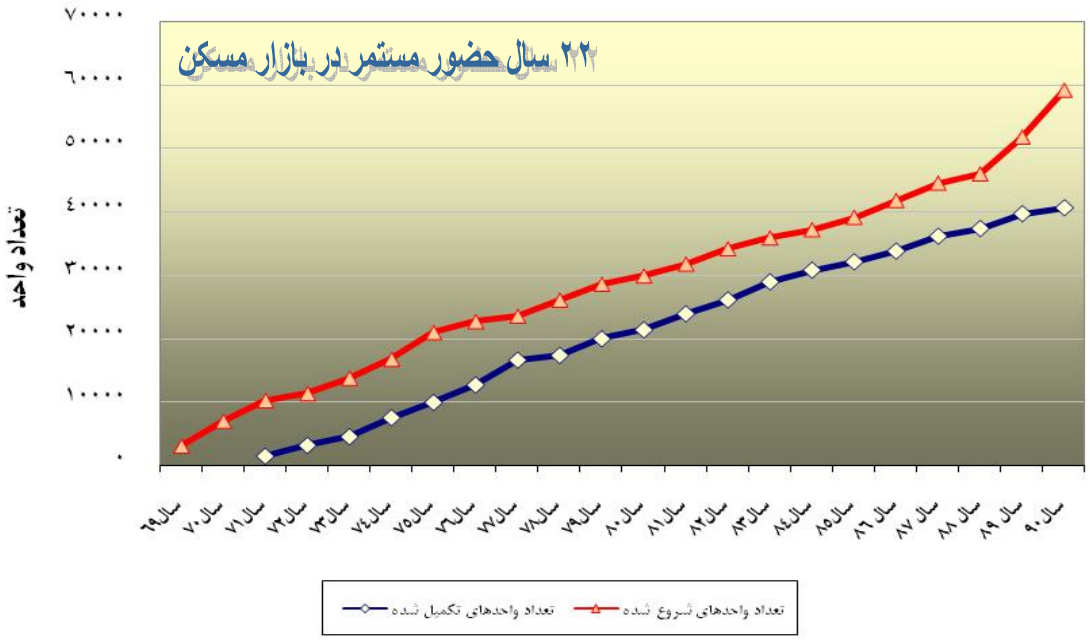
نمودارآخرین وضعیت پروژه های شرکت
(آذر ماه ۹۰)



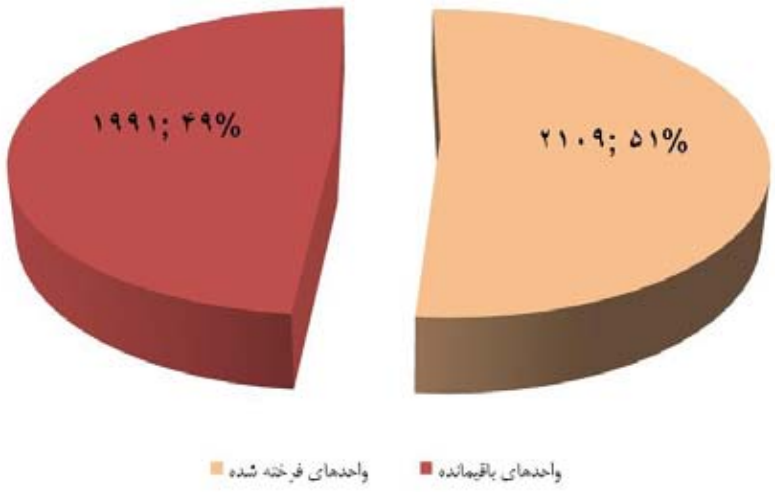
جدول خلاصه فعالیت های شرکت طی سال مالی ۱۳۶۹ الی ۱۳۹۰

نوع فعالیت	تعداد پروژه	تعداد واحد مسکونی	حجم عملیات
بلند مرتبه سازی	۲۵	۳۸۰۰	۶۵۰ هزار متر مربع
مجتمع مسکونی	۲۹۰	۵۵۴۸۸	۶.۴۶ میلیون متر مربع
مجموع پروژه های مسکونی	۳۱۵	۵۹۲۸۸	۷.۱۱ میلیون مترمربع
مجتمع اداری تجاری خدماتی	۴۹	---	۲۴۵۷۶۱ متر مربع
مجتمع آموزشی	۱۲	---	۳۳۷۰۰ مترمربع
آزاد راه	۱	---	۱۳ کیلو متر
خط انتقال آب	۱	---	۱۵ کیلو متر
آماده سازی	۸	۲۰۰۰۰	۳۰۰ هکتار

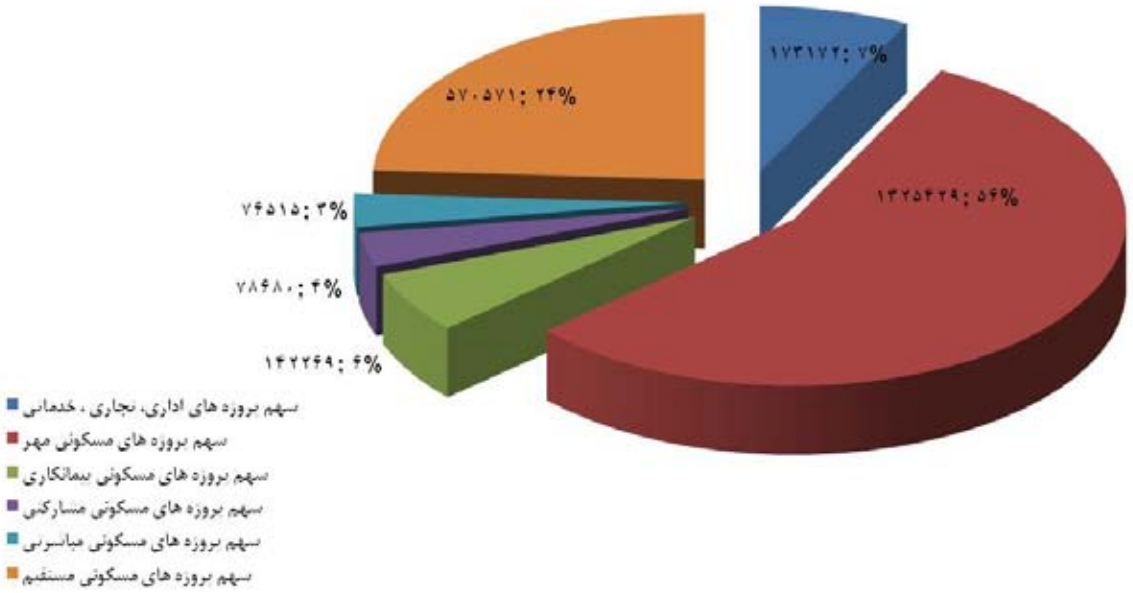
نمودارتجمعی تعداد واحدهای شروع شده و تکمیل شده
طی سالهای ۶۹-۹۰



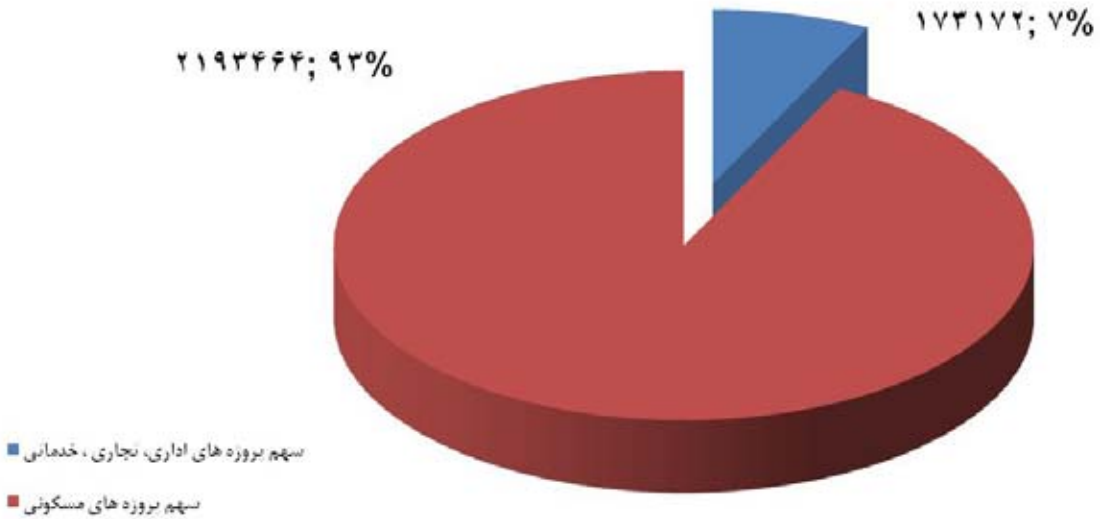
سهم واحد های فروخته شده از واحدهای در دست اجرا در شرکت



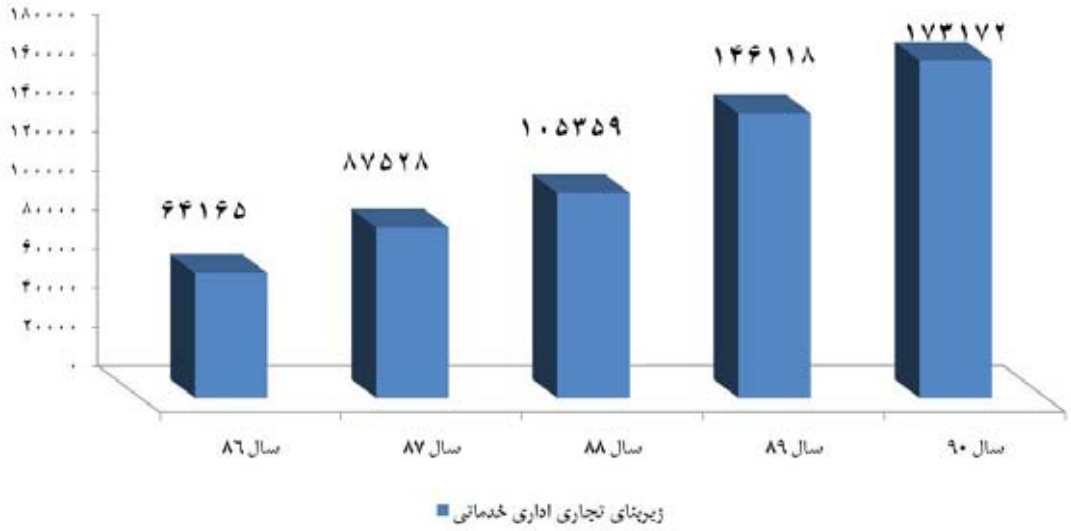
سهم هر دسته از پروژه های شرکت از منظر (سبد درآمدی و قراردادی) در پایان آذر ماه ۹۰



سهم هر دسته از پروژه های شرکت از منظر کاربری در پایان آذر ماه ۹۰



نمودار مقایسه زیربنای تجاری اداری خدماتی (متر مربع) طی سالهای ۸۶-۹۰



سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۱۰.۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۱۰.۰۰۰.۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱.۰۰۰ ریال) بوده که طی چند مرحله به شرح زیر به مبلغ ۱.۵۰۰.۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۱.۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱.۰۰۰ ریال) در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۸۸/۰۹/۳۰ افزایش یافته است.

تغییرات سرمایه شرکت			
تاریخ افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه
۱۳۷۱	٪۴۰۰	۵۰.۰۰۰	آورده نقدی سهامداران
۱۳۷۵	٪۱۰۰	۱۰۰.۰۰۰	آورده نقدی سهامداران
۱۳۸۲	٪۳۰۰	۴۰۰.۰۰۰	از طریق مطالبات حال شده
۱۳۸۳	٪۱۵۰	۱.۰۰۰.۰۰۰	نقدی پرداخت شده
۱۳۸۸	٪۵۰	۱.۵۰۰.۰۰۰	سود انباشته و مطالبات حال شده و آورده نقدی

لازم به توضیح است که به استناد مجوز شماره ۱۲۱/۱۴۶۲۲۷ مورخ ۱۳۹۰/۰۴/۲۱ سازمان بورس و اوراق بهادار و مصوبه مجمع عمومی فوق العاده شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن مورخ ۱۳۹۰ /۰۵/۱۲ مقرر گردید سرمایه شرکت از طریق صدور سهام جدید از مبلغ ۱.۵۰۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۲.۰۰۰.۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۲.۰۰۰ میلیون سهم ۱۰۰۰ ریالی از محل سود انباشته به میزان ۳۰۵ میلیارد ریال و مطالبات حال شده یا آورده نقدی سهامداران به مبلغ ۱۹۵ میلیارد ریال افزایش یابد و هم اکنون در مراحل پایانی ثبت آن می باشد.

بیست و دو سهامدار عمده شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۹/۳۰ و تاریخ تایید گزارش به شرح جدول زیر است:

بیست و دو سهامدار عمده شرکت در پایان سال مالی ۳۰- ۰۹- ۱۳۹۰ و تاریخ تایید گزارش۱۰- ۱۱- ۱۳۹۰					
ردیف	نام سهامدار	۱۳۹۰/۰۹/۳۰		۱۳۹۰/۱۱/۱۰	
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری بانک مسکن(سهامی عام)	۸۸۶.۴۳۶.۸۵۴	۵۹.۱۰	۸۸۶.۴۳۶.۸۵۴	۵۹.۱۰
۲	شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی(سهامی عام)	۱۰۸.۲۹۰.۲۱۱	۷.۲۲	۱۰۸.۲۹۰.۲۱۱	۷.۲۲
۳	شرکت سهامی بیمه ایران	۷۳.۷۷۲.۷۶۷	۴.۹۲	۷۳.۷۷۲.۷۶۷	۴.۹۲
۴	سهام وثیقه (شرکت سرمایه گذاری تدبیر) نزد بانک کارآفرین ش. ناهید	۵۸.۵۰۰.۰۰۰	۳.۹۰	۵۸.۵۰۰.۰۰۰	۳.۹۰
۵	شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی (سهامی عام)	۴۹.۹۸۱.۹۶۴	۳.۳۳	۴۹.۹۸۱.۹۶۴	۳.۳۳
۶	شرکت مدیریت سرمایه گذاری بانک ملی ایران(سهامی عام)	۴۳.۹۱۹.۰۸۲	۲.۹۳	۴۳.۹۱۹.۰۸۲	۲.۹۳
۷	شرکت سرمایه گذاری صندوق بازنشستگی نفت (سهامی خاص)	۳۹.۸۱۲.۲۷۵	۲.۶۵	۳۹.۸۱۲.۲۷۵	۲.۶۵
۸	سهام وثیقه (شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی) نزد بانک ملت	۳۰.۴۸۰.۰۰۰	۲.۰۳	۳۰.۴۸۰.۰۰۰	۲.۰۳
۹	شرکت سرمایه گذاری توسعه صنعتی ایران (سهامی عام)	۲۴.۷۲۵.۷۲۹	۱.۶۵	۱۱.۰۰۰.۰۰۰	۰.۷۳
۱۰	شرکت پرشیا ایکوئیتی فاند (با مسؤولیت محدود)	۲۰.۰۰۰.۰۰۱	۱.۳۳	۲۸.۰۰۰.۰۰۱	۱.۸۷
۱۱	بیمه مرکزی ایران	۱۶.۲۹۱.۶۹۹	۱.۰۹	۱۶.۲۹۱.۶۹۹	۱.۰۹
۱۲	صندوق بازنشستگی وظیفه ازکارافتادگی و پس انداز کارکنان	۱۵.۷۶۰.۶۳۹	۱.۰۵	۱۴.۶۶۰.۶۳۹	۰.۹۸
۱۳	شرکت سرمایه گذاری صبا تأمین (سهامی عام)	۱۰.۰۲۶.۸۹۱	۰.۶۷	۱۰.۰۲۶.۸۹۱	۰.۶۷
۱۴	شرکت سرمایه گذاری بوعلی (سهامی عام)	۸.۶۳۱.۰۰۰	۰.۵۸	۸.۶۳۱.۰۰۰	۰.۵۸
۱۵	شرکت سرمایه گذاری فرهنگیان (سهامی خاص)	۸.۰۰۰.۰۰۰	۰.۵۳	۸.۰۰۰.۰۰۰	۰.۵۳
۱۶	شرکت سرمایه گذاری بهمن (سهامی عام)	۶.۸۸۲.۷۸۱	۰.۴۶	۶.۸۸۲.۷۸۱	۰.۴۶
۱۷	صندوق سرمایه گذاری یکم کارگزاری بانک کشاورزی	۶.۵۷۸.۹۲۲	۰.۴۴	۴.۷۶۹.۹۷۱	۰.۳۲
۱۸	شرکت سرمایه گذاری ایرانیان (سهامی خاص)	۶.۴۹۰.۰۰۰	۰.۴۳	۶.۴۹۰.۰۰۰	۰.۴۳
۱۹	شرکت بانک پاسارگاد (سهامی عام)	۶.۴۳۵.۰۰۰	۰.۴۳	۶.۴۳۵.۰۰۰	۰.۴۳
۲۰	شرکت سرمایه گذاری مهرگان (سهامی خاص)	۵.۷۳۰.۴۵۹	۰.۳۸	۵.۵۳۰.۴۵۹	۰.۳۷
۲۱	شرکت سرمایه گذاری صنعت بیمه (سهامی عام)	۵.۳۶۰.۶۷۷	۰.۳۶	۵.۳۶۰.۶۷۷	۰.۳۶
۲۲	(سهامی عام) سبد (بان ۰۰۶۲۸) بانک پارسیان ۳۴X	۵.۰۰۰.۰۰۰	۰.۳۳	۶.۸۰۰.۰۰۰	۰.۴۵
۲۳	سایر سهامداران	۶۲.۸۹۳.۰۴۹	۴.۱۹	۶۹.۹۲۷.۷۲۹	۴.۶۶
	جمع	۱.۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰.۰۰	۱.۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰.۰۰

شرکت از منظر بورس واوراق بهادار

⇐ وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۰۴ در بورس اوراق بهادار تهران در گروه انبوه سازی املاک و مستغلات با نماد ثمسکن درج شده و سهام آن برای اولین بار در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۰۵ مورد معامله قرار گرفته است.

وضعیت سهام شرکت طی ۵ سال اخیر به شرح ذیل بوده است .

					پایان سال مالی		
سال مالی منتهی به	تعداد سهام معامله شده	ارزش سهام معامله شده میلیون ریال	تعداد روزهای باز بودن نماد	تعداد روزهایی که نماد معامله شده است	ارزش بازار	قیمت سهم	سرمایه میلیون ریال
۱۳۸۶/۰۹/۳۰	۶۰۸.۷۸۲.۷۹۶	۱.۸۳۴.۱۲۵	۳۰۵	۸۳	۲.۷۳۶.۰۰۰	۲۷۳۶	۱.۰۰۰.۰۰۰
۱۳۸۷/۰۹/۳۰	۳۵.۶۱۱.۱۲۰	۱۰۵.۰۴۷	۳۱۹	۱۵۱	۲.۸۶۹.۰۰۰	۲۸۶۹	۱.۰۰۰.۰۰۰
۱۳۸۸/۰۹/۳۰	۱۴.۴۸۱.۰۱۳	۲۵.۴۵۵	۳۳۴	۱۰۶	۲.۴۸۵.۵۰۰	۱۶۵۷	۱.۵۰۰.۰۰۰
۱۳۸۹/۰۹/۳۰	۱۵۴.۳۶۱.۸۰۳	۲۸۳.۹۱۹	۳۰۱	۱۸۶	۲.۵۶۶.۵۰۰	۱۷۱۱	۱.۵۰۰.۰۰۰
۱۳۹۰/۰۹/۳۰	۸۴.۲۲۴.۵۶۴	۱۵۹.۳۳۷	۳۲۱	۲۱۸	۲.۷۸۲.۵۰۰	۱.۸۵۵	۱.۵۰۰.۰۰۰

⇐ اطلاعات مقایسه ای پیش بینی های درآمد هر سهم و عملکرد واقعی

اطلاعات مربوط به پیش بینی های درآمد هر سهم شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۹/۳۰ و عملکرد واقعی آن به شرح زیر بوده است:

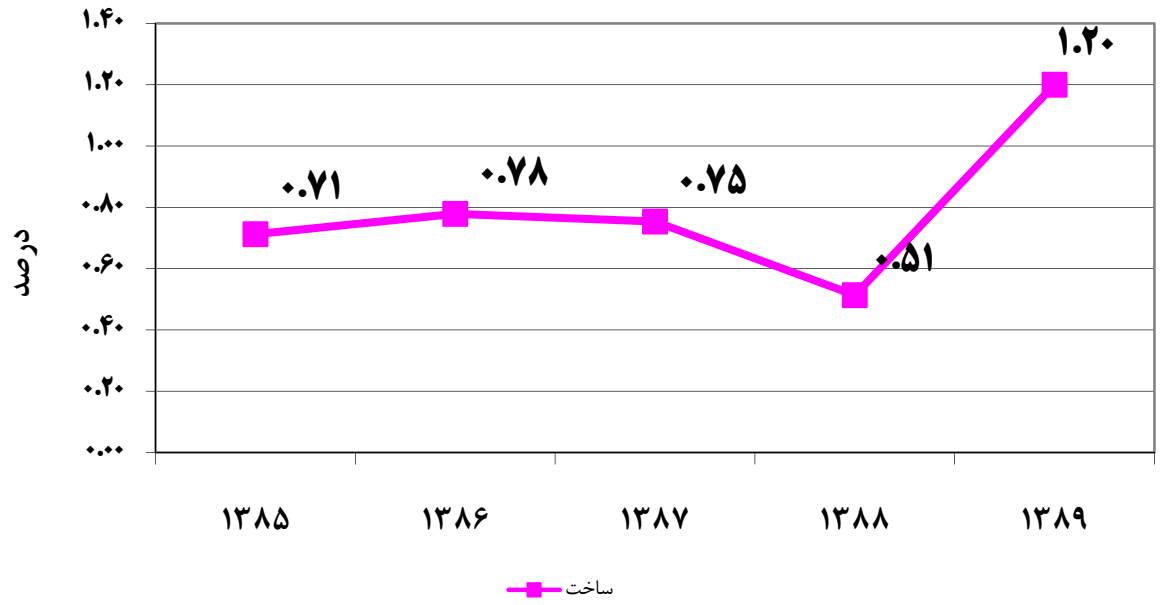
(ارقام میلیون ریال)

	اولین پیش بینی درآمد هر سهم در آذر ۸۹	پیش بینی درآمد هر سهم بر اساس عملکرد واقعی شش ماهه برای سال مالی منتهی به ۹۰/۹/۳۰	عملکرد واقعی
درآمد	۶۵۹.۲۸۳	۶۵۹.۹۴۶	۷۱۳.۰۸۲
هزینه عمومی، اداری و تشکیلاتی	(۴۸.۸۱۵)	(۴۸.۸۱۵)	(۵۶.۵۰۹)
خالص سایر درآمدها (هزینه ها)ی عملیاتی	۰	۰	۱.۰۲۵
سود عملیاتی	۶۱۰.۴۶۸	۶۱۱.۱۳۱	۶۵۷.۵۹۸
هزینه مالی	۰	۰	۰
خالص درآمد(هزینه)های متفرقه	۷.۳۷۲	۷.۳۷۲	۳.۴۸۵
سود قبل از کسر مالیات	۶۱۷.۸۴۰	۶۱۸.۵۰۳	۶۶۱.۰۸۳
مالیات	۰	۰	(۲۳۲)
سود پس از کسر مالیات	۶۱۷.۸۴۰	۶۱۸.۵۰۳	۶۶۰.۸۵۱
سود عملیاتی هر سهم	۴۰۷	۳۰۵	۴۳۸
سود هر سهم قبل از کسر مالیات	۴۱۲	۳۰۹	۴۴۱
سود هر سهم پس از کسر مالیات	۴۱۲	۳۰۹	۴۴۱
سرمایه	۱.۵۰۰.۰۰۰	۲.۰۰۰.۰۰۰	۱.۵۰۰.۰۰۰

جایگاه شرکت در صنعت

با توجه به رشد حجم فعالیت، میزان سهم بازار شرکت از حجم ریالی فعالیتهای ساخت و ساز در مناطق شهری کشور افزایش یافته است و از ۰.۵۱ در سال ۱۳۸۸ به حدود ۱.۲ در سال ۱۳۸۹ بالغ شده است که نشاندهنده رشد بیشتر از دو برابر می‌باشد.

نمودار سهم بازار شرکت سرمایه گذاری مسکن از کل بازار



محیط حقوقی شرکت

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

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

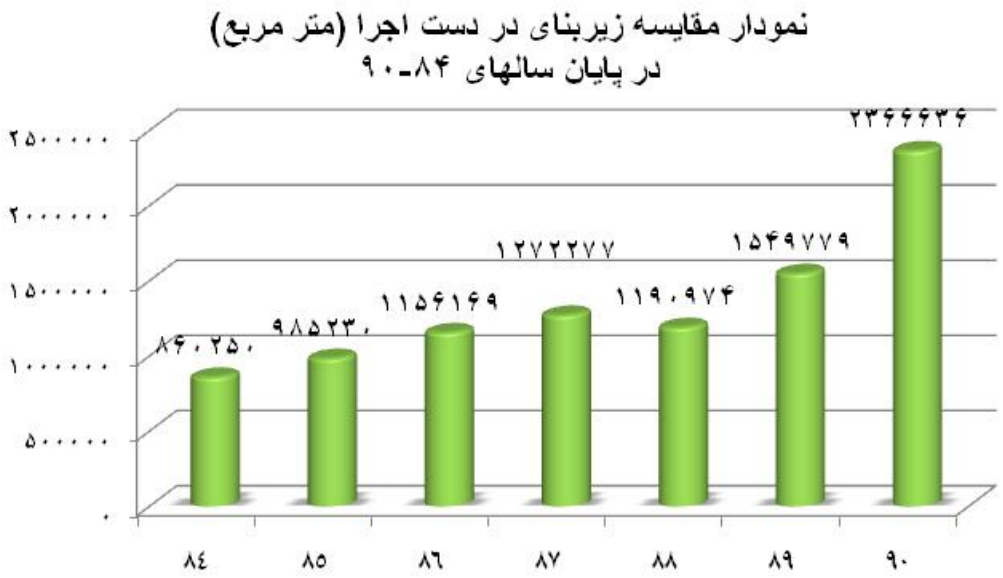
مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی تلفیقی در سال جاری

	۱۳۹۰/۰۹/۳۰	(تجدید ارائه شده) ۱۳۸۹/۰۹/۳۰	درصد تغییرات افزایش(کاهش)
۱) اقلام صورت سود و زیان شامل:			
الف) فروش (به تفکیک داخلی و صادراتی) – درآمدهای اصلی به تفکیک	۴,۰۷۷,۶۴۴	۱,۹۵۵,۵۷۲	۱۰۹
ب) بهای تمام شده کالای فروش رفته	(۳,۱۷۱,۴۵۰)	(۱,۳۷۹,۰۷۰)	(۱۳۰)
ج) هزینه های عملیاتی	(۱۳۸,۹۴۹)	(۱۰۵,۰۷۵)	(۳۲)
د) هزینه های مالی	(۱۲۸,۶۲۵)	(۸۰,۲۷۵)	(۶۰)
ه) سایر درآمدها	۲۸۳,۷۰۷	۱۶۷,۹۱۹	۶۹
و) سود قبل از مالیات	۹۲۲,۳۲۷	۵۵۹,۰۷۱	۶۵
ز) سود خالص	۸۹۲,۰۶۱	۵۴۶,۶۰۰	۶۳
۲) آمار تولید و فروش (به تفکیک محصولات عمده)			
الف) تولید واحدهای ساختمانی ساخته شده	۵۵۵۵۸۰ متر مربع	۳۳۶۴۳۴مترمربع	۴۳
ب) فروش واحدهای ساختمانی درجریان ساخت(بر اساس استاندارد۲۹حسابداری)	۵۲۳۹۳۱مترمربع	۴۴۹۷۷۵متر مربع	۱۶
ج) فروش واحدهای ساختمانی ساخته شده (بر اساس استاندارد۳حسابداری)	۴۸۲واحد	۹۷۵واحد	(۵۱)
۳) تغییرات در سرمایه گذاریها شامل:			
الف) تغییرات داراییهای ثابت	(۱۱,۵۵۸)	۹۳,۹۰۹	(۱۱۲)
ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه گذاری در سهام سایر شرکتها	۱۲۷,۱۷۳	۲۳,۹۴۵	۴۳۱
ج) تغییرات در سایر داراییها و مخارج تحقیق و توسعه	۵۷,۶۸۶	(۷۹,۹۶۱)	۱۷۲
د) تغییرات در داراییهای مولد شرکت	۲۳۱,۰۹۱	(۷۶,۹۹۱)	۴۰۰
٤) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاستهای تامین مالی شامل:			
الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام	۶۹۱,۲۳۲	۱۵۲,۳۸۷	۳۵۴
ب) تغییرات در بدهیهای بلندمدت	(۳۸,۱۰۱)	(۲۴۲,۷۱۷)	(۸۴)
۵) تغییرات در وضعیت نقدینگی شامل:			
الف) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	۲۵۹,۸۵۷	(۶۱)	۳۷۶,۰۹۵
ب) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها وسود پرداختی بابت تامین مالی	(۱۲۵,۸۲۰)	(۹۹,۶۶۹)	(۲۶)
ج) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری	۱۵,۹۵۰	(۸۷,۳۸۵)	۱۷
د) جریان خالص ورود(خروج)وجه نقد ناشی از فعالیتهای تامین مالی	(۱۲,۸۵۳)	۲۴۱,۲۱۶	(۱۰۵)
٦) تغییرات در سرمایه در گردش	۱,۵۷۵,۴۲۷	۱,۱۸۸,۱۴۹	۳۳
۷) نسبتهای مالی شامل:			
الف) نسبت دوره گردش موجودیها	۱۹.۹۰	۱۰.۸۴	۸۳
ب) نسبت دوره گردش مطالبات تجاری	۳.۴۸	۳.۵۷	(۲)
ج) نسبت جاری	۱.۳۵	۱.۳۴	۰
د) نسبت بدهی	۰.۵۸	۰.۵۸	(۱)
ه) نسبت بازده مجموع داراییها(ROA)	۰.۱۳	۰.۱۰	۰
و) نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)	۰.۳۲	۰.۲۲	۵
ز) نسبت نقد شوندگی سود	۰.۲۸	(۰.۱۴)	۲۴۸,۰۸۹
ی) سود هر سهم (EPS)ریال	۴۵۶	۲۹۵	۵۵
ل) سود نقدی هر سهم (DPS)	-	-	-
م) جریان نقدی هر سهم	۰.۱۶	(۰.۰۵)	۴۰۴,۸۲۳

مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت اصلی در سال جاری

	۹۰/۰۹/۳۰	۸۹/۰۹/۳۰ (تجدید ارائه شده)	درصد تغییرات افزایش(کاهش)
۱) اقلام صورت سود و زیان شامل:			
الف) فروش (به تفکیک داخلی و صادراتی) – درآمدهای اصلی به تفکیک	۷۱۳,۰۸۲	۴۲۷,۹۴۰	۶۷
ب) هزینه های عملیاتی	(۵۵,۴۸۴)	(۳۸,۷۷۳)	۴۳
ج) سایر درآمدها	۳,۴۸۵	۱۳۰,۳۳۷	(۹۷)
د) سود قبل از مالیات	۶۶۱,۰۸۳	۵۱۹,۵۰۴	۲۷
ه) سود خالص	۶۶۰,۸۵۱	۵۱۹,۲۲۸	۲۷
۲) تغییرات در سرمایه گذاریها شامل:			
الف) تغییرات داراییهای ثابت	(۴,۵۷۷)	(۲,۱۸۹)	(۱۰۹)
ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه گذاری در سهام سایر شرکتها	۵۳۳,۳۶۱	۲۰۴,۹۱۰	۱۶۰
ج) تغییرات در سایر داراییها و مخارج تحقیق و توسعه	(۲۴۷)	(۱۳,۰۴۳)	۹۸
۳) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاستهای تامین مالی شامل:			
الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام	۴۰۲,۴۴۶	۱۶۱,۰۵۲	۱۷۸
ب) تغییرات در بدهیهای بلندمدت	۱,۱۳۸	(۲۴۴,۰۵۴)	۱۰۰
ج) تقسیم سود		۶۰,۰۰۰	
٤) تغییرات در وضعیت نقدینگی شامل:			
الف) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	۳۹۵,۴۸۸	۶۴,۹۴۴	۶۰۸
ب) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها وسود پرداختی بابت تامین	(۱۰۹,۰۵۶)	(۷۵,۸۴۱)	(۴۴)
ج) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری	(۸۰۲)	۲۵,۸۷۲	(۱۰۳)
د) جریان خالص ورود(خروج)وجه نقد ناشی از فعالیتهای تامین مالی	(۲۹۶,۶۰۵)	(۴۴,۶۲۶)	(۶۶۴)
۵) تغییرات در سرمایه در گردش	۱,۲۶۵,۸۴۲	۱,۴۰۳,۸۷۹	(۱۰)
٦) نسبتهای مالی شامل:			
الف) نسبت دوره گردش مطالبات تجاری	۰	۰.۳۲	۰
ب) نسبت جاری	۱.۹۰	۱.۸۵	۳
ج) نسبت بدهی	۰.۴۷	۰.۳۹	(۱۸)
د) نسبت بازده مجموع داراییها(ROA)	۰.۱۵	۰.۱۳	۱۵
ه) نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)	۰.۲۲	۰.۲۱	۱۵
و) نسبت نقد شوندگی سود	۰.۶۵	۰.۱۳	۴۱۸
ز) سود هر سهم (EPS)ریال	۴۴۱	۳۴۶	۲۷
ی) سود نقدی هر سهم (DPS)	--	۳۰۰	--
ل) جریان نقدی هر سهم	۰.۲۹	۰.۰۴	۵۵۹

⇐ آمار تولید

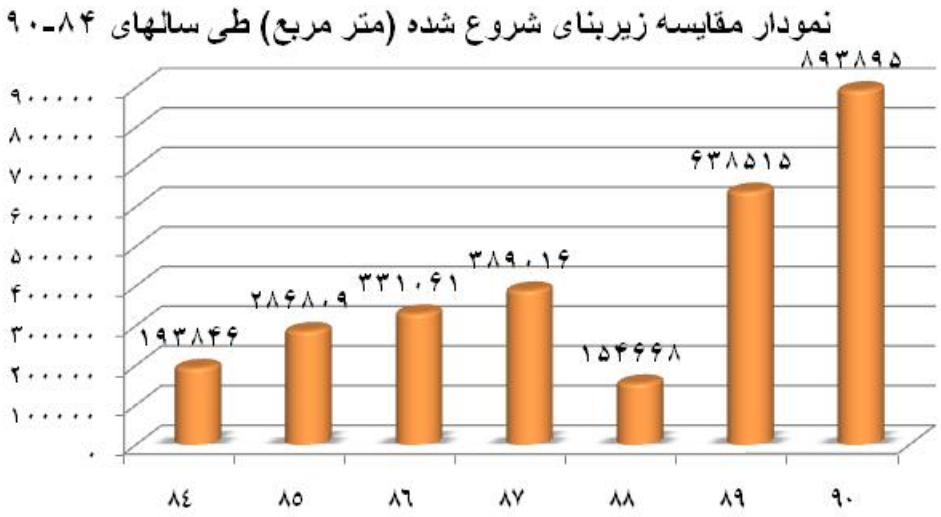


جدول مقایسه پروژه های در دست اجرا در پایان سالهای ۸٤-۹۰

	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰
تعداد پروژه	۴۶	۴۹	۶۷	۵۷	۵۳	۶۰	۶۸
تعداد واحد	۶۴۳۰	۷۱۴۵	۸۲۸۱	۸۶۳۴	۸۳۳۴	۱۲۱۶۱	۱۸۵۳۱
زیربنای کل	۸۶۰۲۵۰	۹۸۵۲۳۰	۱۱۵۶۱۶۹	۱۲۷۲۲۷۷	۱۱۹۰۹۷۴	۱۵۴۹۷۷۹	۲۳۶۶۶۳۶

در سال مالی ۹۰ ، تعداد ۶۸ پروژه در قالب ۱۸۵۳۱ واحد مسکونی با زیربنای کل ۲۳۶۶۶۳۶ متـر مربـع در دسـت اجـرا بوده است.

⇐ آمار تولید

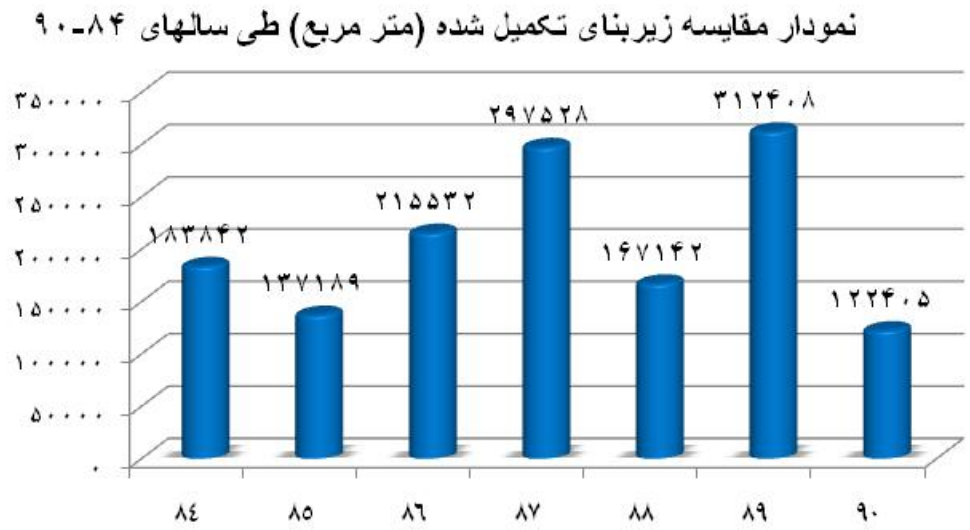


جدول مقایسه پروژه های شروع شده در سالهای ۸۴-۹۰

	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰
تعداد پروژه	۱۰	۱۴	۱۴	۱۵	۷	۲۱	۱۹
تعداد واحد	۱۳۰۳	۲۲۰۱	۲۶۷۲	۲۷۴۷	۱۴۶۰	۵۸۳۵	۷۴۰۶
زیربنای کل	۱۹۳۸۴۶	۲۸۶۸۰۹	۳۳۱۰۶۱	۳۸۹۰۱۶	۱۵۴۶۶۸	۶۳۸۵۱۵	۸۹۳۸۹۵

در سال مالی ۹۰ ، تعداد ۱۹ پروژه در قالب ۷۴۰۶ واحد مسکونی با زیربنای کل ۸۹۳۸۹۵ متر مربع شروع شده است.

⇐ آمار تولید



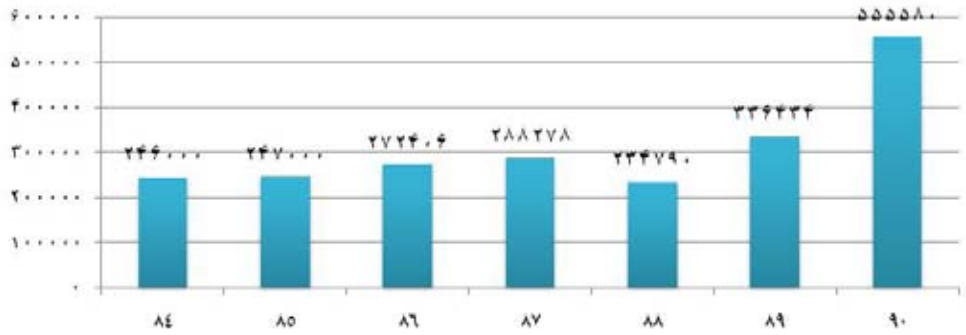
جدول مقایسه پروژه های تکمیل شده در سالهای ۸۴-۹۰

	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰
تعداد پروژه	۱۵	۱۱	۱۸	۲۰	۱۰	۱۶	۱۰
تعداد واحد	۱۸۴۶	۱۳۰۳	۱۶۹۵	۲۳۵۱	۱۲۱۴	۲۳۳۰	۹۳۸
زیربنای کل	۱۸۳۸۴۲	۱۳۷۱۸۹	۲۱۵۵۳۲	۲۹۷۵۲۸	۱۶۷۱۴۲	۳۱۲۴۰۸	۱۲۲۴۰۵

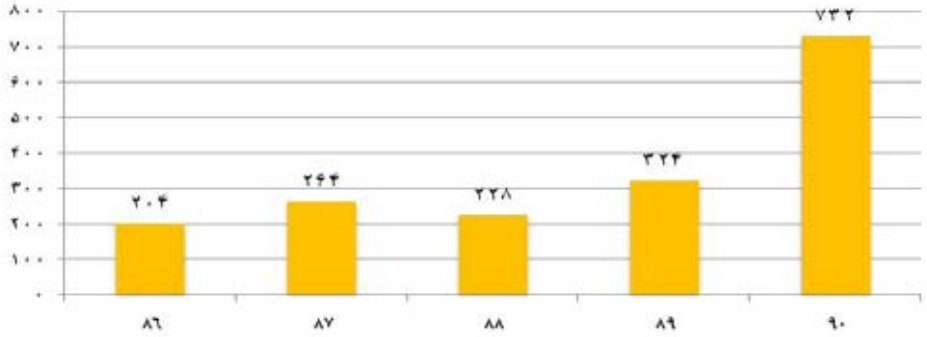
در سال مالی ۹۰ ، تعداد ۱۰ پروژه در قالب ۹۳۸ واحد مسکونی با زیربنای کل ۱۲۲۴۰۵ متر مربع تکمیل شده است.

⇐ آمار تولید

نمودار مقایسه سطح ساخته شده (متر مربع) طی سالهای ۸۴-۹۰



نمودار مقایسه نفر تولید کل شرکت (متر مربع به ازای هر نفر ستادی)
طی سالهای ۸۶-۹۰



نمودار مقایسه متوسط درصد پیشرفت ماهیانه شرکت
طی سالهای ۸۵-۹۰

بیان سیاستهای تامین مالی و سیاست‌های اعتباری شرکت

روش های تامین منابع مالی شرکت به شرح ذیل انجام می گیرد:

- فروش واحدها
- پیش فروش واحدها
- اخذ تسهیلات بانکی (از طریق قراردادهای مشارکت مدنی و مشارکت واقعی)
- تهاتر
- استفاده از لیزینگ برای فروش واحدها
- مشارکت با شرکتهای تامین سرمایه
- مشارکت در صندوق های زمین وساختمان
- استفاده از سایر ابزارهای مالی مانند اوراق مشارکت و ...

فعالیت‌های مربوط به خدمات پس از فروش

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

- تضمین رفع معایب و هرگونه نقص و اشکال در ساختمانهای شرکت به مدت حداقل ۶ ماه از تاریخ تحویل.
- ارائه آموزش های لازم به خریداران در مقطع تحویل واحد و هیأت مدیره مجتمع ها.
- ارائه مدارک و مستندات مربوط به مشخصات فنی ساختمان و ضمانت نامه های تجهیزات نصبی.
- ارائه خدمات مرتبط با اداره و نگهداری مجتمع ها.
- ارائه خدمات مشاوره حقوقی در زمینه نقل و انتقال اسناد مالکیت تغییرات و ...

اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

تمامی معاملات با اشخاص وابسته با رعایت ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت صورت می پذیرد.

اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت

بدهی های احتمالی مندرج در یادداشت شماره ۴۰ صورتهای مالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ در تاریخ ترازنامه به شرح زیر می باشد.

شرح	نوع سند تضمینی	۱۳۹۰/۹/۳۰ میلیون ریال
شرکت خانه سازی ایرانیان (بانک توسعه صادرات ایران)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱.۵۶۳.۸۴۲
شرکت توسعه مسکن مهر نوین	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۵۷.۰۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک اقتصاد نوین)	تضمین چک های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۲۵۲.۷۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک اقتصاد نوین)	تضمین چک های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۹۰.۰۰۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (بانک کارآفرین)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۹۶.۰۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک توسعه صادرات)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۲۳.۲۰۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال (بهشت پویا)	تضمین چک های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۹.۰۰۰
شرکت اتحاد عمران پارس	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۸.۵۱۴
بانک کارآفرین شرکت پارس مسکن البرز	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۶.۰۰۰
بانک مسکن میرداماد جعاله اعتبار اسنادی مربوط به شرکت بازرگانی	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۵.۵۱۲
وزارت راه – قرارداد ۴۲۹۳/۱۷ آزاد راه پردیس	سفته های ارائه شده جهت تضمین قرارداد شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۳.۹۹۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن آذربایجان (بانک پاسارگاد)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱.۸۵۰
جمع کل :		**۲.۲۲۷.۶۰۸**

نظام راهبری شرکت

⇐ مشخصات و سوابق اعضاء هیأت مدیره

ردیف	اعضای حقوقی هیأت مدیره	نام و نام خانوادگی نماینده شخص حقوقی	سمت	تحصیلات	زمینه های سوابق کاری	تاریخ عضویت	میزان مالکیت در سهام شرکت	عضویت همزمان در هیأت مدیره سایر شرکتها	عضویت قبلی در هیأت مدیره سایر شرکتها در ۵سال اخیر
۱	بانک مسکن	قدرت اله شریفی	رئیس هیأت مدیره	لیسانس حقوق قضائی فوق لیسانس MBA	عضو هیأت مدیره بانک صادرات بوشهر مدیرعامل بانک صادرات استان گیلان (شهررشت) رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل بانک صادرات استان تهران (شهرتهران) هم اکنون مدیرعامل بانک مسکن	۸۹/۳/۳۱	---	----	هیأت مدیره شرکتهای سرمایه گذاری غدیر، سرمایه گذاری خوارزمی، ملی انفورماتیک ، ITMC
۲	شرکت مدیریت سرمایه گذاری بانک مسکن	ایوب قنبری	نایب رئیس هیأت مدیره	کارشناس اقتصاد	مشاور اقتصادی در زمینه های پولی وارزی در بانک مرکزی و صادرات – فعالیت در بازرسی و نظارت بر کارگزاران بورس – فعالیت در خصوص نظارت بر شرکتهای پذیرفته شده در بورس – فعالیت در دبیرخانه پذیرش کارگزاران و شرکتهای متقاضی در بورس مستقر در بانک مرکزی –شرکت در کنفرانس بانکداری اسلامی و ابزارهای مالی اسلامی – مشاوره به دبیر کل های وقت در کلیه زمینه های بورسی – مشاوره در تهیه قانون سازمان بورس واوراق بهادار–شرکت در جلسات بانک مرکزی و مجلس شورای اسلامی– هم اکنون معاون اقتصادی و سرمایه گذاری شرکت توسعه بین الملل ساختمان	۸۹/۵/۱۱		عضو هیأت مدیره شرکتهای بین المللی توسعه ساختمان و کیش رویای زندگی– رئیس هیأت مدیره گسترش تجهیزات ساختمان بهسان پارس– سرمایه گذاری صنعت ومعدن–شرکت تجارت آریاگستر ایرانیان نوید	سرمایه گذاری آتیه دماوند گروه کارخانجات صنعتی و معدنی ایران – تیسا کیش تجارت بین الملل غدیر– توسعه سرمایه و صنعت غدیر
۳	شرکت کارگزاری بانک مسکن	ابوالفضل صومعلو	عضو هیأت مدیره	کارشناس ارشد شهرسازی (برنامه ریزی شهری)	سرپرست بنیاد مسکن و شهردار اردبیل– رئیس سازمان مسکن وشهرسازی اردبیل– رئیس سازمان مسکن وشهر سازی قم– معاون امور فنی شرکت عمران وبهسازی – عضو هیأت مدیره سازمان ملی زمین ومسکن هم اکنون معاون وزیر راه و شهرسازی	۸۹/۹/۲		عضو هیدت مدیره سازمان ملی زمین ومسکن	-----
٤	شرکت عمرانی مسکن گستر	سید احمد مقیمی	عضو هیأت مدیره	فوق لیسانس مدیریت مالی	معاون مدیرکل وزارت دفاع– مدیر کل امور اداری سازمان بنادر و دریانوردی– مدیرکل و مشاور معاون وزارت دفاع– مشاور مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری امید– هم اکنون مدیرعامل و عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری ایران و فرانسه و عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران	۹۰/۰۷/۱۴		شرکت سرمایه گذاری ایران و فرانسه– شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران	شرکت حمل و نقل دریایی، بندری فارسیان آسیا
۵	شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی	اسفندیار برومند	عضو هیأت مدیره	فوق لیسانس معماری	مهندسین مشاور ارگانیک – مدیر تهیه طرح تفضیلی اصفهان و طرح جامع و تفصیلی شهرهای مختلف اصفهان و طرح های معماری استان – مدیرعامل مهندسین مشاور عرصه – مدیرعامل شرکت نوسازی و ساختمان تهران تا سال ۸۵ – مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران – مدیرعامل شرکت بین المللی ساختمان و صنعت ملی	۸۹/۶/۱۵		شرکت بین المللی ساختمان و صنعت ملی	شرکت بین الملل ساختمان و صنعت ملی
٦	-----	علیرضا نیلی	مدیرعامل	فوق لیسانس معماری و شهرسازی	در صفحه بعد می باشد	۸۹/۳/۳۱	در صفحه بعد می باشد	در صفحه بعد می باشد	در صفحه بعد می باشد

ردیف	اعضای حقوقی هیأت مدیره	نام و نام خانوادگی (نماینده شخص حقوقی)	سمت	تحصیلات	زمینه های سوابق کاری	تاریخ عضویت
۶	-----	علیرضا نیلی	مدیرعامل	فوق لیسانس معماری و شهرسازی	– پیمانکار اصلی در ساختمانهای عمومی و مسکونی و پیمانکار در برخی طرحهای بزرگ و مجری بخشهایی از عملیات ساختمانی و تاسیساتی – مدیریت و کنترل پروژه های ساختمانی و تاسیساتی – ریاست بخش طراحی شرکت دکتر سرکسیان – کارشناس بخش طراحی معاونت دانشگاه آزاد اسلامی – طراحی مجتمع دانشگاهی استهبان، مسجد و مجموعه فرهنگی زاهدان، سلف سرویس دانشگاه گرگان، تجاری زاهدان، مهمانسرای تویسرکان، بروجرد، دانشکده علوم پزشکی و الهیات ارومیه، سایت دانشکده کشاورزی رفسنجان، سایت و دانشکده علوم اجتماعی گچساران، سایت دانشگاه میبد یزد . (کارفرما معاونت عمران دانشگاه آزاداسلامی) مدیریت پروژه سه برج مسکونی الهیه (تعاونی اعضاء هیات علمی دانشگاه ها) مدیر پروژه و ریاست دفتر فنی دانشکده دندانپزشکی دانشگاه آزاد اسلامی همکاری با اعضاء هیات علمی کلاسهای آزاد دانشگاه تهران – مدیر عامل شرکت مهندسین ساختمان اوشال البرز	۸۹/۳/۳۱
عضویت همزمان در هیأت مدیره سایر شرکتها					عضو هیأت مدیره شرکت توسعه مسکن مهر نوین– عضو هیأت مدیره شرکت حریم آفتاب	
عضویت قبلی در هیأت مدیره سایر شرکتها در ۵ سال اخیر					شرکت مهندسین ساختمان اوشال البرز	

⇐ جلسات هیأت مدیره

هیأت مدیره شرکت طی سال مالی مورد گزارش ۱۷ جلسه با ۷۳ نفر جلسه تشکیل شده است.

⇐ مشخصات مدیر عامل و مدیران اجرایی شرکت

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	رشته تحصیلی	سابقه اجرایی در شرکت	میزان مالکیت در سهام شرکت
آقای علیرضا نیلی	مدیر عامل	فوق لیسانس	معماری وشهرسازی	۱۳۸۹/۴/۱	---
آقای مصطفی ازگلی	معاون مالی و منابع انسانی	فوق لیسانس	معارف اسلامی و مدیریت با گرایش مالی	۱۳۸۵/۱/۱	---
آقای سید شمس اله نعمتی ورکی	معاون برنامه ریزی وتوسعه کسب وکار	فوق لیسانس MBA	مدیریت پروژه	۱۳۶۹/۶/۱	۱۲.۶۴۴
آقای امیر حسین رضوی	معاون توسعه فن آوری و ساخت	لیسانس	عمران	۱۳۸۹/۵/۱۰	---
آقای عظیم ره نورد واقف	معاون امور شرکتها	لیسانس	حسابداری	۱۳۸۹/۸/۱	---
آقای سیروس آیدین	مدیر امور مالی وبودجه	لیسانس	حسابداری	۱۳۷۴/۷/۱۵	۷۵۰

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

⇐ اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی شامل:

الف) نام حسابرس : موسسه حسابرسی فریوران هدف

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

ج) حق الزحمه و هزینه حسابرسی : مبلغ ۴۵۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال و بر اساس قرارداد فی مابین .

د) نام بازرس علی البدل : مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت رهیافت و همکاران

گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

با توجه به آنکه صنعت ساختمان با بسیاری دیگر از حوزه های اقتصاد مرتبط می باشد لذا نوسان و تغییرات در بسیاری از حوزه های خرد و کلان اقتصاد جامعه بر روی فروش و سودآوری شرکت اثر گذار خواهد بود.

لذا برنامه ریزی لازم برای شناسایی ریسکهای شرکت با رویکرد فرآیندهای کسب و کار انجام شده و مقدمات لازم جهت تشکیل کمیته مدیریت ریسک صورت پذیرفته است. بدین منظور جلسات اولیه مدیریت ریسک شرکت تشکیل شده و مدل کوزو بعنوان مبنای بحث ها قرار گرفته و شرایط برای تشکیل کمیته مدیریت ریسک مهیا گشته است.

کوزو ، سازمانی داوطلبانه از بخش خصوصی است که در آمریکا مستقر شده و به ارائه دستورالعمل‌هایی برای مدیران اجرایی و سازمان‌های نظارتی بر روی جنبه‌های نظارت سازمانی، اخلاق کسب و کار، کنترل داخلی، مدیریت ریسک سازمانی، کلاه‌برداری‌ها و گزارش‌های مالی اختصاص یافته است. سازمان کوزو یک مدل کنترل داخلی با نام مدل کوزو ارائه کرده است که توسط آن، سازمان‌ها و شرکت‌ها می‌توانند سیستم کنترل داخلی خود را ارزیابی نمایند. بنابراین یکی از مشهورترین ابزارهای ارزیابی و بهبود مدیریت ریسک سازمانی، همین مدل کوزو می‌باشد که در قالب این مدل، شرکت در حال تهیه و تدوین منشور ریسک و راهکارهای مدیریت آن می باشد و ریسک های شناسایی شده و راهکارهای مدیریت آن که تاکنون انجام گرفته به شرح زیر است:

⇐ ریسک نقدینگی

از آنجا که سیکل عملیاتی صنعت ساختمان حدود ۳ سال است تأمین و مدیریت جریان نقدی پروژه از اهم موضوعات می باشد. به طوریکه یکی از مهمترین ریسکهای موجود در صنعت ساختمان عدم مدیریت نقدینگی است. شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی اقدام به متوازن سازی سبد دارائیها در حوزه مسکن نموده و در سالهای اخیر بخشی از سبد سرمایه گذاری در مسکن را به سمت حوزه های از این حیث کم ریسک تر برده است. به عنوان مثال افزایش سرمایه گذاری در پروژه های متوسط و نیز کوچک سازی، مصادیقی برای این موضوع می باشد.

اقدام بعدی تامین مالی از طریق پیش فروش است. در سالهای اخیر با توجه به پیش بینی رکود شرکت اقدام به پیش فروش برخی از محصولات خود نموده است و اجراء کار پیمانکاری را نیز در جهت کاهش ریسک نقدینگی در دستور کار قرارداده است.

⇐ ریسک نوسانات نرخ بهره

با توجه به تعامل بین شرکت و بانک مسکن مبنی بر ارائه تسهیلات (یکی از روشهای تامین مالی) برای پروژه های شرکت، نوسان در نرخ بهره می تواند بر روی عملکرد شرکت تاثیر گذار باشد. البته در سالهای اخیر با توجه به متنوع کردن روشهای تامین مالی و کاهش ضریب تسهیلات در سبد تامین مالی ، شرکت اقدام به مدیریت ریسک در این حوزه نموده است.

⇐ ریسک تأخیر پروژه

با توجه به اینکه شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن یک شرکت هلدینگ تخصصی در زمینه اجرای پروژه هاست، در نتیجه همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت، تأخیر در انجام پروژه ها می باشد. عوامل مختلف ایجاد تأخیرات در پروژه ها درگزارشات سه ماهه ریسک شناسایی شده و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش قرار می گیرد.

⇐ ریسک تغییر مقررات داخلی

هرگونه تغییر مقررات داخلی که ناشی از تهدید و تحریم سیاسی و یا نگرش مراجع ذیربط بوده است موجب اثر بر روی سودآوری شرکت می گردد.

گزارش عملکرد اجتماعی شرکت

شرکت مسؤولیت اجتماعی خود را در جهت مدیریت مؤثر منابع و توسعه فن آوری های نو آورانه، ساخت و ساز سازگار با محیط زیست و حفظ و پایداری آن، در سه محور انجام می دهد:

⇐ کاهش مصرف انرژی در زمان ساخت و بهره برداری ساختمانها و انجام پروژه های بهبود در زمینه های مختلف

⇐ رعایت قوانین و مقررات حاکم بر تاثیرات زیست محیطی

- ***پروژه استفاده از مصالح بازیافتی:***

آمارها نشان می دهد که حجم تولید آوار ساختمان در ایران بسیار بالاتر از حد استاندارد جهانی است. عمر کم ساختمانها و توسعه و بازسازی مکرر بافت های مسکونی، زمینه سازتولید بالای آوار هستند.
دراین رابطه با شناسایی و مذاکره با شرکت متخصص بازیافت آوار که در سایت آبعلی مشغول به فعالیت می باشند و اعلام نوع مواد بازیافتی قابل استفاده در بتن های غیر سازه‌ایی و ملات ها، در پروژه‌های شرکت، شرکت پردیس که در نزدیکی سایت مذکور می باشد، جهت اعلام میزان و کیفیت مواد اولیه بازیافتی، انتخاب گردید

- ***توسعه فضای سبز در بافت مسکونی:***

باتوجه به اهمیت روزافزون فضای سبز درون شهری و از سویی ساخت وسازهای بلند مرتبه که تراکم انسانی را در برخی از حوزه های شهری، افزایش می دهد ، پروژه استفاده از بام برای توسعه فضای سبز، در شرکت تعریف شده است و مذاکراتی با شرکت های معتبر و مجری بام سبز در حال انجام است. در گام اول، از این تکنیک در ساختمانهای بلند مرتبه که در زمین های درون شهری و محدود ، در حال طراحی و ساخت می باشند، استفاده خواهد شد و بجز استفاده مستقیم و رضایت بهره برداران، در کاهش آلایندگی هوای کلان شهرهایی مانند تهران قطعاً موثر خواهد بود. در این رابطه، بسته های تشویقی شهرداری ها نیز پشتیبان طرح خواهند بود.

⇐ آگاهی رسانی به جامعه

در چارچوب رسالتهای حرفه ای تعیین شده برای شرکت سرمایه گذاری مسکن، تدوین و ارایه آگاهینامه مواد و مصالح زیان آور، با هدف اطلاع رسانی به جامعه، توسط واحد تحقیق و توسعه انجام می گردد و در این راستا تاکنون دو شماره آن در سایت شرکت در دسترس عموم قرار گرفته است. در این آگاهینامه از سه منظر به معرفی مواد زیان آور در ساختمان پرداخته می شود:

- مصالحی که فرایند تولید یا اجرای آنها آلاینده است.
- مصالحی که در طی بهره برداری، زیان آور می باشند.
- مصالحی که پس از تخریب و بازگشت به طبیعت، آلودگی محیط را در پی خواهند داشت.

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

- برقراری پوشش بیمه ای مناسب (بیمه درمان تکمیلی، حوادث، عمر) جهت کلیه پرسنل و افراد تحت تکفلشان
- اهدای جوایز نقدی به انضمام لوح تقدیر جهت دانش آموزان (فرزندان همکاران) و پذیرفته شدگان دانشگاه ها در دو مقطع زمانی
- حضور در مسابقات جام دهه مبارک فجر بانک مسکن
- شارژ بن کارت، سفرکارت و تهیه کارت سلامت جهت پرسنل
- توسعه و تجهیز فضای نمازخانه شرکت
- اختصاص فضای مناسب جهت سرو غذای پرسنل
- توسعه فضای شرکت تعاونی مصرف کارکنان و تأمین تجهیزات مربوطه
- استقرار نظام جامع آموزشی بر اساس استاندارد ISO- ۱۰۰۱۵

فعالیتهای توسعه منابع انسانی

- برگزاری۶۸۶۴ نفر ساعت آموزش جهت کارکنان به منظور ارتقاء سطح دانش آن ها
- تشکیل جلسات کمیته ورزش و برگزاری کلاسهای ورزشی
- انجام نظرسنجی های متعدد و دریافت نظرات پرسنل در راستای ایجاد انگیزش و احترام به عقاید آنها و ترویج مدیریت مشارکتی
- عضویت در انجمن مدیریت ایران و همکاری دوجانبه با انجمن جهت اجرای خدمات آموزشی و مشاوره ای

⇐ مشکلات مربوط به توسعه منابع انسانی

اصلی ترین مشکل موجود در راه توسعه منابع انسانی را می توان پیچیدگی انسان دانست زیرا به دلیل پدیده های پیچیده و دخالت عوامل چندگانه انسانی توفیق در دستیابی به نتایج دلخواه، کاری دشوار است که این موضوع دشواری تبدیل شاخصهای کیفی به کمی را بدنبال خواهد داشت و امکان پیش بینی واکنشهای انسانها بسیار دشوار و یا در موارد بسیاری غیرممکن می باشد.

⇐ اطلاعات مربوط به ترکیب نیروی انسانی شرکت از لحاظ تحصیلات، حوزه فعالیت در مقطع ۹۰/۹/۳۰

ردیف	مدرک / حوزه فعالیت	فوق لیسانس و بالاتر	لیسانس	فوق دیپلم	دیپلم	پائین تر از دیپلم	جمع کل
۱	حوزه مدیر عامل	۲	۸	۵	۳	۱	۱۹
۲	معاونت توسعه و فن آوری ساخت	۴	۶	۰	۱	۰	۱۱
۳	معاونت برنامه ریزی و توسعه کسب و کار	۵	۲	۰	۰	۰	۷
۴	معاونت مالی و منابع انسانی	۲	۸	۵	۴	۴	۲۳
	معاونت امور شرکتها	۰	۱	۱	۲	۰	۴
	جمع کل	۱۳	۲۵	۱۱	۱۰	۵	۶۴

اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع

در خصوص پرداخت سود سهامداران، سود سالهای ۱۳۸۸ به قبل به استثناء سود سهامداران جزئی که تا کنون مراجعه ننموده اند تماماً پرداخت گردیده و در خصوص سود سال ۱۳۸۹ نیز با توجه به افزایش سرمایه به میزان ۳۳.۳۳٪ سرمایه فعلی، از محل سود انباشته به میزان ۶۱٪ مطالبات حال شده و یا آورده نقدی سهامداران به میزان ۳۹٪ انجام و الباقی آن نیز در جریان پرداخت می باشد.

پیشنهاد هیأت مدیره برای تقسیم سود

میزان سود قابل تخصیص ۱.۵۷۳.۲۸۳ میلیون ریال بوده که به شرح ذیل تخصیص یافته است :

۱. سود سهام مصوب سال ۱۳۸۹ به مبلغ ۴۵۰.۰۰۰ میلیون ریال.
۲. انتقال به اندوخته قانونی به مبلغ ۲۴.۰۳۹ میلیون ریال.
۳. انتقال به افزایش سرمایه ۳۰۵.۰۰۰ میلیون ریال
۴. پاداش هیأت مدیره ۱.۳۰۰ میلیون ریال

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

اطلاعات طرح‌های توسعه شرکت

⇐ توسعه فعالیت های اجرایی شرکت در قالب مسکن مهر

پروژه مسکن مهر به عنوان بزرگترین پروژه ملی در سطح کشور مطرح می باشد. البته به پروژه مسکن مهر نمی توان به عنوان یک طرح یک بعدی نگریست، بلکه اجرای این پروژه بزرگ ملی از ابعاد مختلفی تأثیرگذار می باشد. از جمله بعد اجتماعی، بعد اشتغال، بعد امنیت و آسایش و ایفای نقش در رشد اقتصادی. لذا حضور

شرکت در این پروژه عظیم ملی حائز اهمیت از چند محور فوق الذکر می باشد که در تداوم فعالیت های شروع شده از سال ۱۳۸۹ ، در سال ۱۳۹۰ عملیات اجرایی پروژه های ۳۵۰۰ واحدی مسکن مهر پردیس، فاز ۲ امام صادق اراک، پونک زنجان و مسکن مهر نفت اهواز آغاز شده است و در حال حاضر در مجموع ۱۲۳۰۰ واحد در قالب مسکن مهر در شهرهای مختلف از جمله پردیس، هشتگرد، اراک، مشهد، اصفهان و اهواز در حال اجرا می باشد و پیش بینی می شود در اواخر سال جاری و اوایل سال ۹۱ تحویل واحدهای مسکن مهر شرکت به متقاضیان آغاز گردد.

وضعیت پروژه‌های در دست اجرای طرح ملی مسکن مهر

مسکن مهر گلبهار مشهد:

- مساحت زمین: ۳۸۰۱۳ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۴۶۳۷۱ مترمربع
- تعداد واحد: ۴۹۶ واحد
- تعداد بلوک: ۲۱ بلوک
- درصد پیشرفت: ۹۴٪

مسکن مهر شاهین شهر اصفهان:

- مساحت زمین: ۱۲۰۰۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۸۵۳۲ مترمربع
- تعداد واحد: ۳۹۹ واحد
- تعداد بلوک: ۲۰ بلوک
- درصد پیشرفت: ۵۴٪

مسکن مهر ۲۵۰۰ واحد پردیس:

- مساحت زمین: ۱۱۷۷۳۱ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۴۴۴۰۷ مترمربع
- تعداد واحد: ۲۶۲۱ واحد
- تعداد بلوک: ۶۷ بلوک
- درصد پیشرفت: ۸۴٪

مسکن مهر ۳۵۰۰ واحد پردیس:

- مساحت زمین: ۱۹۵۶۷۷ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۴۱۴۰۹ مترمربع
- تعداد واحد: ۳۴۷۴ واحد
- درصد پیشرفت: ۲۵٪

مسکن مهر فاز ۱ امام صادق اراک:

- مساحت زمین: ۶۸۱۴۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۲۲۲۰۶ مترمربع
- تعداد واحد: ۹۹۲ واحد
- تعداد بلوک: ۲۲ بلوک
- درصد پیشرفت: ۵۵٪

مسکن مهر فاز ۲ امام صادق اراک:

- مساحت زمین: ۴۴۹۲۱ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۵۴۵۰۴ مترمربع
- تعداد واحد: ۴۴۸ واحد
- تعداد بلوک: ۱۰ بلوک
- درصد پیشرفت: ۲۱٪

مسکن مهر هشتگرد:

- مساحت زمین: ۴۳۴۵۲ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۷۴۵۰۴ مترمربع
- تعداد واحد: ۷۰۰ واحد
- تعداد بلوک: ۳۵ بلوک
- درصد پیشرفت: ۶۶٪

مسکن مهر نفت اهواز:

- مساحت زمین: ۲۹۰۰۰۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۸۰۱۳۳ مترمربع
- تعداد واحد: ۲۰۰۰ واحد
- تعداد بلوک: ۱۰۰ بلوک
- درصد پیشرفت: ۱۳٪

مسکن مهر پونک زنجان:

- مساحت زمین: ۶۳۳۸۷ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۲۲۷۵۵ مترمربع
- تعداد واحد: ۱۱۷۰ واحد
- تعداد بلوک: ۱۹ بلوک
- درصد پیشرفت: ۳٪

پیش بینی احداث واحدهای مسکونی در قالب مسکن مهر

پیش بینی احداث ۹۰۰۰ واحد در زمین شهریار و ۵۰۴ واحد در زمین گرگان به صورت خود مالکی

⇐ توسعه ساخت و ساز

۱۱-پروژه بام چالوس:

مجتمع مسکونی بام چالوس در زمینی به وسعت تقریبی ۵/۳ هکتار در ارتفاعات محدوده قانونی شهر چالوس و در ضلع شمال کمربندی چالوس-نوشهر واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۳ برج ۱۸ طبقه با زیربنای کل ۸۷۰۰۰ متر مربع در قالب ۲۷۰ واحد و با هدف بیشترین بهره وری از فضا و ویژگی های خاص منطقه طراحی گردید که عملیات اجرائی ۲ بلوک آن شروع شده و برج اول در مرحله بهره برداری و برج دوم با پیشرفت ۱۹٪ و برج سوم آن نیز آماده شروع عملیات اجرائی می باشد.

۲- پروژه دراک شیراز:

پروژه مسکونی دراک شیراز در زمینی به مساحت حدود ۳/۳ هکتار واقع در شیراز، بلوار معالی آباد،بلوار وحدت، روبروی پمپ بنزین مشیری پور، شامل ۱۱ بلوک ۶ الی ۱۸ طبقه با زیربای کل حدود ۹۱۰۰۰ متر مربع و زیربنای مفید حدود ۵۷۰۰۰ متر مربع تعریف گردیده است که عملیات اجرائی فاز اول آن مشتمل بر ۶ بلوک در مرحله بهره برداری می باشد و فاز دوم آن مشتمل بر ۱۵۲ واحد مسکونی با زیربنای ۲۵۸۰۰ مترمربع با پیشرفت ۴۸.۵٪ در حال اجراء میباشد. زون E,F این پروژه در زمینی به مساحت ۱۲۴۵۰ مترمربع بازیربنای ۳۳۴۴۳ مترمربع درمرحله طراحی می باشد.

۳- پروژه شهریار:

پروژه مسکونی شهریار در زمینی به مساحت تقریبی ۹۷ هکتار جهت اجرای واحدهای مسکونی، آموزشی، درمانی، تجاری، فرهنگی و سایر کاربری های مورد نیاز، تعریف گردیده است. در حدود ۴۵ هکتار از اراضی مذکور به ساخت واحدهای مسکونی (درحدود ۹۰۰۰واحد) با زیربنای ناخالص (در حدود ۸۰۰۰۰۰ متر مربع) و مابقی به ساخت سایر فضاهای مورد نیاز اختصاص یافته است.

۴- پروژه ستاره کیش:

پروژه ستاره کیش در زمینی به مساحت ۲۰ هکتار در قلب جزیره کیش (شهرک صدف) جهت ساخت واحدهای مسکونی در ۶۸ قطعه ویلایی و ۱۵ برج ۱۰ الی ۱۴ طبقه آپارتمانی (در قالب حدود ۲۰۰۰ واحد مسکونی) با چشم اندازی زیبا به مرکز جزیره و دریا پیش بینی شده و دارای حدود ۱۰۰۰۰ متر مربع مراکز ویژه خدمات شهری (اعم از خدمات، رستوران، فضاهای تفریحی، آموزشی و ...) و ۲۰۰۰۰ متر مربع فضاهای مشاع و فضای سبز می باشد. از این مجموعه عملیات اجرائی ۷۲ واحد مسکونی خاتمه یافته است و فازدوم ویلائی مشتمل بر ۹۶ واحد مسکونی با پیشرفت ۸۳٪ در دست اجرا می باشد، فاز سوم نیز مشتمل بر۸۴ واحدویلائی با پیشرفت ۱۳.۵٪ دردست اجرا می باشد. فاز چهارم ویلایی و فاز یک خدماتی ویلایی کیش درمرحله طراحی نقشه های معماری میباشد. همچنین قرارداد مشارکت مدنی قطعات بلند مرتبه آپارتمانی منعقد شده و پروژه در حال تکمیل نقشه های اجرایی و اخذ پروانه ساختمانی جهت شروع عملیات اجرایی می باشد.

۵- پروژه شهر جدید پردیس:

سایت ۱۸۵ هکتاری فاز۳ شهرجدید پردیس جهت ساخت بیش از ۱۰۰۰۰ واحد مسکونی (در قطعات آپارتمانی و ویلایی با تراکم های متنوع) و سایر کاربردهای مورد نیاز مختلط (اعم از تجاری، آموزشی، ورزشی، مذهبی، فرهنگی

و ....) تعریف گردیده است که عملیات اجرائی ۱۹۹۷ واحد مسکونی تکمیل و ۶۹۹۳ واحد مسکونی در دست اجراء می باشد.در این مجموعه اجراء ۶۰۰۰ واحد مسکونی در قالب طرح خود مالکی مسکن مهر می باشد که در قالب ۲۶۲۱ واحد مهر پردیس با ۲۴۴۴۰۷ مترمربع زیربنا و ۳۴۷۴ واحدمهر پردیس با ۳۴۱۴۰۹ مترمربع زیربنا تعریف شده است. همچنین:

- تعداد ۴ قطعه تجاری به مساحت زمین ۱۰۶۶۷.۹ مترمربع درمرحله طراحی
- ۲ پروژه مسکونی نگین ۱و۲ در زمینی به مساحت ۱۳۲۸۹ مترمربع درمرحله طراحی
- پروژه مسکونی گلایل در زمینی به مساحت ۷۱۳۲ مترمربع با زیربنای ۱۰۷۷۵ مترمربع جهت ساخت ۹۶ واحد مسکونی درمرحله اخذ مجوز جهت شروع عملیات می باشد.
- پروژه مسکونی یاسمن در زمینی به مساحت ۵۰۲۴ مترمربع با زیربنای ۸۸۱۰ مترمربع جهت ساخت ۸۰ واحد مسکونی درمرحله اخذ مجوز جهت شروع عملیات می باشد.

۶- مسکونی تجاری کن فاز۱و۲ :

فاز ۱ کن در زمینی به مساحت ۸۰۰۰ مترمربع با ۱۹۲ واحد مسکونی و ۸ واحد تجاری درمرحله انتخاب پیمانکار می باشد و فاز۲ کن در زمینی به مساحت ۷۰۰۰ مترمربع با ۱۸۰ واحد مسکونی درمرحله طراحی می باشد.

۷- مجتمع تجاری اداری معلم سمنان:

این مجتمع درزمینی با مساحت ۲۲۳۴ با زیربنای کل ۳۲۲۴۴ مترمربع در۹۵ واحد در مرحله طراحی می باشد.

۸- مسجد پردیس:

این پروژه در زمینی به مساحت ۵۸۰۰ مترمربع با زیربنا ۱۰۸۹ مترمربع در دست طراحی می باشد.

۹- مجتمع تجاری اداری عتیق تهران:

این مجتمع در زمینی به مساحت ۷۰۰ مترمربع با زیربنای ۲۶۰۰ مترمربع و تعداد ۴۰ واحد تجاری در مرحله طراحی می باشد.

۱۰- پروژه کلارآباد:

پروژه کلارآباد در زمینی به مساحت حدود ۴۹۷۰۶ مترمربع با کاربری مسکونی و با استعداد ساخت حداقل ۲ طبقه روی پیلوت (قابل افزایش تا ۱۰ طبقه) تعریف گردیده است که قراراست بامشارکت شرکت پردیس اجرا شود. درمرحله اجرای پل دسترسی می باشد و بازنگری در طرح اولیه توسط مهندسی مشاور انجام می شود.

۱۱- پروژه گرگان:

پروژه مسکونی گرگان در زمینی به مساحت حدود ۸۳۰۰۰ مترمربع به نشانی: گرگان،پشت سایت اداری گرگان با زیربنای کل ۸۳۰۰۰ مترمربع و زیربنای مفید حدود ۶۳۰۰۰ مترمربع تعریف گردیده است و درمرحله اخذ پروانه می باشد.پیش بینی می شود این پروژه در قالب مسکن مهر انجام شود.

۱۲- پروژه پرستو ۲ بابلسر:

پروژه مسکونی بابلسر در زمینی به مساحت حدود ۱۰۰۰۰ مترمربع به نشانی: بابلسر، خیابان ۳۵ متری نخست وزیری که قابلیت اجرای برج در ۱۹ الی ۲۰ طبقه را دارا میباشد.

۱۳- مجتمع تجاری تنکابن:

با مساحت زمین ۱۰۰۰ مترمربع و زیربنای ۶۰۰۰ مترمربع درمرحله طراحی می باشد. نقشه فاز۱ تهیه شده است.

۱۴-مجتمع مسکونی بعثت کرمان:

مساحت مسکونی زمین باقیمانده ۳۴۸۹۹ متر مربع و اراضی باقیمانده تجاری ۷۶۴۳ مترمربع می باشد که پیش بینی می شود در۴ فاز مشتمل بر۶۰۰ واحد مسکونی اجرا شود . درحال حاضر ۵۷۸ واحد در قالب ۳ فاز تکمیل شده و ۲۸۱ واحد در ۲ فاز بعثت ۴و۵ در دست اجرا می باشد.

۱۵- پروژه لاهیجان:

مساحت زمین ۳۲۰۰۰ مترمربع و زیربنای کل ۷۲۰۰۰مترمربع می باشد.

۱۶- پروژه دیلمان رشت :

مساحت زمین ۵۰۰۰ مترمربع و زیربنا ۲۸۵۸۵ مترمربع جهت ساخت هایپرمارکت با ۱۰۶واحد تجاری درمرحله اخذ پروانه می باشد.

۱۷- زمین لاکانشهر :

مساحت زمین ۱۳۶۸۸ و زیربنای کل ۲۰۰۰۰ متر مربع و تعداد واحد ۲۰۸ واحد مسکونی در مرحله اخذ پروانه مجدد می باشد.

۱۸- زمین سهند تبریز :

مساحت زمین ۲۲۵۰۰ و زیربنای کل ۵۰۰۰۰ متر مربع و پیش بینی ساخت ۵۰۰ واحد مسکونی.

۱۹-زمین باغمیشه تبریز:

۴ قطعه زمین (هر قطعه حدود ۳۰۰۰ مترمربع) در اراضی رشدیه تبریز در مرحله طراحی می باشد.

۲۰- مجتمع تجاری و پارکینگ طبقاتی خاتم اراک:

این پروژه در زمینی به مساحت ۳۸۰۹ مترمربع با زیربنای ۲۵۰۰۰ مترمربع جهت ۱۲۹ واحد تجاری در ۸ طبقه درمرحله تجهیزکارگاه می باشد.

۲۱- فردوسی کرمانشاه ۲:

مساحت زمین ۲۴۹۵ مترمربع با قابلیت ساخت ۱۲۴ واحد مسکونی و ۵۵ واحد تجاری.

۲۲- منزه کرمانشاه:

مساحت زمین ۱۶۰۲ مترمربع با قابلیت ساخت ۷۲ واحد مسکونی و ۶ واحد تجاری درمرحله اخذ پروانه و شروع عملیات اجرائی می باشد.

۲۳- مجتمع تجاری سرو بهارستان شمالی:

مساحت زمین ۱۳۸۷ مترمربع در ۳۸ واحد بازیربنای کل ۱۵۴۰ مترمربع درمرحله طراحی میباشد.

۲۴-مجتمع مسکونی تجاری شهرکرد(باران) :

مساحت زمین ۵۲۴۷ مترمربع با ۱۴۲ واحد مسکونی و ۵ واحد تجاری با زیربنای ۲۴۳۲۰مترمربع درمرحله طراحی و اخذ پروانه می باشد.

۲۵-مجتمع تجاری خیابان آزادی بهارستان:

این پروژه با زیربنای ۱۲۰۰ مترمربع جهت ساخت ۳۸ واحد تجاری درمرحله طراحی می باشد.

۲۶-زمین خیابان استانداری :

مساحت زمین ۵۸۳ مترمربع با کاربری مسکونی با ۱۳۴۷ مترمربع زیربنا جهت ساخت ۶ واحد مسکونی دارای پروانه ساختمانی می باشد.

۲۷-مجتمع مسکونی اداری گاندی:

این پروژه در ۶ واحد مسکونی و ۲واحد اداری در زمینی به مساحت ۴۳۳ مترمربع با زیربنای ۲۲۰۰ مترمربع زیربنا مفید ۱۳۰۰ مترمربع در ۶ طبقه درمرحله تایید نقشه می باشد.

۲۸-مجتمع اداری خیابان خدامی ونک:

مساحت زمین ۲۸۰۱ مترمربع با زیربنا ۲۹۴۶۵ مترمربع زیربنا مفید ۱۲۲۰۴ مترمربع درمرحله طراحی و اخذ پروانه می باشد.

۲۹- مسعودمشهد :

این پروژه در زمینی به مساحت ۱۸۱۲ مترمربع با زیربنای ۹۲۰۰ مترمربع در۶۳ واحد مسکونی درمرحله شروع عملیات می باشد.

۳۰- رواق مشهد:

این پروژه در زمینی به مساحت ۲۷۳۱ مترمربع با زیربنای ۱۱۲۰۰ مترمربع ۹۳ واحد مسکونی درمرحله شروع عملیات می باشد.

⇐ توسعه کسب‌وکار

ابلاغ نقشه بازاریابی- متوازن‌سازی درآمدها

با توجه به نیاز شرکت به حضور هوشمندانه در بازار مسکن شهرهای مختلف کشور بر اساس حوزه جغرافیایی فعالیت شرکت، نقشه بازاریابی شرکت براساس واقعیت‌ها و شاخص‌های بازار تهیه شد و سهم هر شهر از تولیدات براساس تعداد و حجم ریالی در آن مشخص گردید. همچنین با توجه به توانمندی خرید مشتریان، تابع هدف قیمتی واحدها طی سال‌های ۱۳۹۰ تا ۱۳۹۴ مشخص گردید و براساس آن میزان درآمد قابل تحقق در هر شهر و شرکت تعیین شد. این سند به عنوان برنامه پنج ساله بازاریابی به کلیه شرکتهای گروه ابلاغ و روند اجرای آن از سوی شرکت به صورت مستمر کنترل می‌شود.

توسعه مدیریت برند

برند یکی از داراییهای نامشهود و ارزشمند می‌باشد که می‌تواند موجب ایجاد تمایز و کاهش اثرات ناشی از رقابت در بازار را برای شرکت فراهم می‌آورد. با توجه به سابقه طولانی فعالیت شرکت و لزوم استفاده از این مفهوم در بازار، مجموعه اقدام به تعریف پروژه مدیریت برند در سه گام به شرح زیر را نمود.

در ابتدا جهت ایجاد مفاهیم مشترک در سازمان، کارگاه آموزشی یک روزه با حضور مدیران و کارشناسان مجموعه برگزار و مفاهیم برند آموزش داده شد.
شناخت داخلی سازمان از طرق مصاحبه حضوری، مطالعه مستندات و جمع بندی نظرات انجام شد. در این مرحله با اعضای هیات مدیره، مدیر عامل و معاونین شرکتهای گروه و معاونین، مدیران و کارشناسان شرکت مادر، جلسات متعددی برگزار شد و نظرات آنها مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفت.

⇐ توسعهٔ سیستم‌ها و بهبود سازمانی

پروژه بازطراحی سازمان شرکت

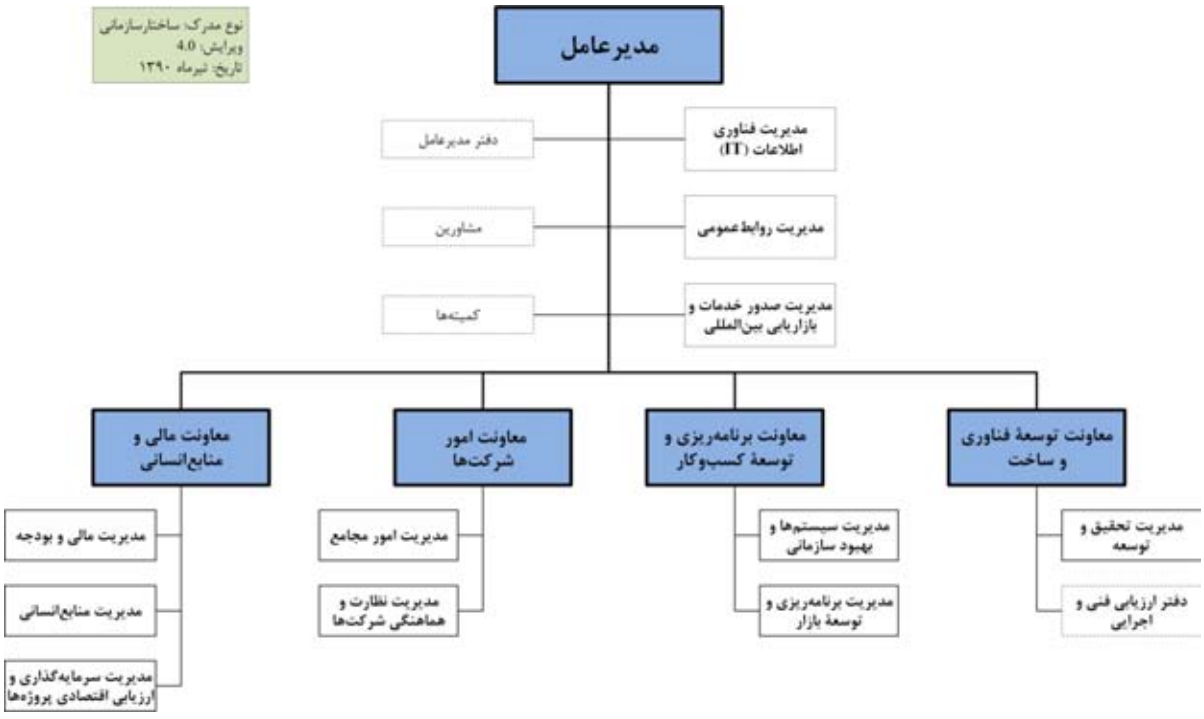
با توسعه حوزه‌های فعالیتشرکت، توسعه دیدگاه و ایده‌های جدید در سازمان و اهتمام جمعی مدیران شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن بر اجرای استراتژی‌ها، ضرورت بازنگری در سازمان کلی، فرایندها و ساختار سازمانی شرکت بوجود آمد. ازاین‌رو پروژه بازطراحی سازمان از ماه‌های پایانی سال ۱۳۸۹ در قالب فازهای زیر در دستور کار مدیریت سیستم‌ها و بهبود سازمانی قرار گرفت:

- فاز اول : طراحی چارچوب فرایندی و ساختار کلان شرکت
- فاز دوم : طراحی جزئیات فرایندها و زیر فرایندهای سازمان
- فاز سوم : طراحی ساختار سازمانی و شرح وظایف
- فاز چهارم : اجرا و پیاده سازی فرایندها و ساختار سازمانی

فاز اول این پروژه با ترسیم و توسعهٔ چارچوب فرایندی شرکت مادر گروه سرمایه‌گذاری مسکن پیشنهاد شد.

چارچوب فرآیندی شرکت مادر

سپس با در نظر گرفتن چارچوب فرایندی سازمان از یک سو و محدودیت‌ها و شرایط شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن از سوی دیگر بازنگری ساختار سازمانی شرکت در دستور کار قرار گرفت. ساختار سازمانی جدید شرکت با اهداف بهبود رویه‌های کاری و چابک‌سازی سازمان بصورت زیر در تاریخ ۱۳۹۰/۰۴/۲۷ مورد تصویب اعضای محترم هیأت مدیرهٔ شرکت قرار گرفت.



در ادامه پیشبرد فازهای پروژه، فعالیت‌های زیر در حال انجام و پیگیری است:

- درخواست از واحدهای سازمانی جهت ارائه چارچوب کلی وظایف و ماموریت‌های خود
- مطالعه و بررسی شرح وظایف پیشنهادی واحدها
- تدوین پیش‌نویس شرح وظایف واحدهای مختلف سازمان
- برنامه‌ریزی برای تشکیل جلسات با واحدهای مختلف شرکت جهت نهایی نمودن شرح وظایف شرکت

از گام‌های آتی در این زمینه، می‌توان به تصویب شرح وظایف واحدها در تعامل با آنها و همچنین طراحی جزییات فرایندها و زیرفرایندهای سازمان اشاره نمود.

در صورت پیگیری و ادامه پروژهٔ بازطراحی سازمان می توان به نتایج ارزشمندی در سطح شرکت دست‌یافت که از جمله این موارد می‌توان به بهبود رویه‌های کاری، تعریف شرح وظایف مشخص منطبق با فرایندها و وضع مطلوب سازمان، اجرایی کردن فرایندها در بستر فناوری‌اطلاعات و یکپارچه‌سازی سیستم‌های فناوری‌اطلاعات از جمله سیستم فروش، سیستم جامع مدیریت پروژه، سیستم مالی و ... اشاره نمود.

طراحی و بهبود فرایندهای کسب وکار

در راستای اجرایی نمودن پروژه "طراحی و تحلیل فرایندهای کسب وکار" که با اهداف بهبود جریان کار و اطلاعات در سازمان، افزایش هماهنگی بین واحدهای مختلف سازمانی، افزایش بهره‌وری و همچنین بهبود و تسهیل در روال اجرای فعالیت‌های سازمانی تعریف گردید، اقدامات متعددی توسط معاونت برنامه‌ریزی و توسعهٔ کسب‌وکار در سال ۱۳۹۰ انجام شده و روند اجرای آن تسریع شد. از جمله مهم‌ترین اقدامات انجام شده در این حوزه می‌توان به موارد زیر به تفکیک شرکت مادر و شرکت‌های تابعهٔ گروه سرمایه‌گذاری مسکن اشاره نمود:

- آغاز طراحی و تدوین فرایند"مدیریت منابع انسانی"و مستندات مرتبط در شرکت مادر
- طراحی تفصیلی، ابلاغ و پیاده‌سازی فرایندهای جدید "اجرای پروژه"، "کنترل پروژه" و"خاتمه پروژه"به همراه کلیه مستندات مرتبط در شرکت‌های ساختمانی تابعه
- تشکیل جلسات اولیه و تعاملات و هماهنگی‌های مقدماتی برای طراحی و پیاده‌سازی فرایندهای جدید "کنترل پروژه" و "خاتمهٔ پروژه" به همراه کلیه مستندات مرتبط در شرکت‌های ساختمانی تابعه
- بازنگری،ابلاغ و پیاده‌سازی فرایندهای "مدیریت خرید" و "ارزیابی تامین‌کنندگان"به همراه ایجاد تغییرات لازم در مستندات مرتبط در شرکت‌های ساختمانی تابعه با هدف بهبود در روال تامین مواد و مصالح موردنیاز پروژه‌ها
- بازنگری، ابلاغ و پیاده‌سازی فرایندهای "مدیریت بازاریابی و سفارشات"، "شروع پروژه"و "برنامه‌ریزی پروژه" به همراه مستندات موردنیاز در شرکت مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن
- طراحی تفصیلی، ابلاغ و پیاده‌سازی فرایند "مدیریت تأمین کالا" و مستندات مرتبط بعنوان فرایند اصلی شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن و آغاز تعامل جهت پیاده‌سازی فرایندها در قالب نرم‌افزار
- تشکیل جلسات اولیه و تعاملات و هماهنگی‌های مقدماتی برای طراحی و پیاده‌سازی فرایندهای اصلی شرکت پارس مسکن سامان

کلیه فرایندهای طراحی شده پس از برگزاری جلسات متعدد با کارشناسان و صاحب‌نظران مرتبط با آن‌ها در شرکت مادر و شرکت‌های تابعه و انجام تبادل نظرات و انتقال دانش و تجربه جهت بهبود در روال اجرای فعالیت‌ها طراحی و تدوین شده است.

از سرفصل برنامه‌های آتی در ارتباط با طراحی و بهبود فرایندهای کسب وکار می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- ادامه روند طراحی فرایندهای کسب و کار شرکت‌های تابعه
  - تکمیل طراحی و پیاده‌سازی فرایندهای اصلی شرکت‌های ساختمانی تابعه به همراه کلیه مستندات مرتبط
  - تکمیل طراحی و پیاده‌سازی فرایندهای اصلی شرکت مهندسین مشاور به همراه کلیه مستندات مرتبط
  - طراحی و پیاده‌سازی فرایندهای اصلی شرکت پارس مسکن سامان
- طراحی تفصیلی فرایندهای اصلی و پشتیبانی شرکت مادر بر اساس چارچوب فرایندی شرکت
- برنامه‌ریزی و ایجاد سازوکارهایی جهت اجرا و پیاده‌سازی مطلوب فرایندهای طراحی شده

توسعه تعالی سازمانی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن همواره بر تأمین رضایت مشتریان و ارائه محصولات و خدمات منطبق با کیفیت موردانتظار آن‌ها تاکید داشته و در این راستا روش‌ها و ابزارهای متعددی از جمله تکنولوژی‌های نوین، رعایت استانداردها و مشخصات فنی، تقویت فضای یادگیری و نوآوری و بهبود مستمر در زنجیره ارزش را بکارگرفته است. حرکت مستمر در مسیر تعالی همواره سرلوحه برنامه‌ها و تصمیمات مدیران شرکت بوده و تاثیر بسزایی در پیشبرد اهداف شرکت دارد. پس از استقرار مدل‌های تعالی سازمانیEFQM و INQA در سال ۱۳۸۶ و آشنا شدن کارکنان شرکت با مفاهیم سرآمدی و تعالی سازمانی،شرکت در سال ۱۳۸۷ موفق به دریافت گواهی‌نامه تعهد به تعالی از موسسه مطالعات بهره‌وری و منابع انسانی، سپس در سال ۱۳۸۸ مفتخر به کسب گواهینامه اهتمام به کیفیت از سازمان استاندارد و تحقیقات صنعتی شده و در ادامه در سال ۱۳۸۹ ویترین افتخارات خود را با دریافت تقدیرنامهٔ دو ستارهٔ تعالی سازمانی از موسسه مطالعات بهره‌وری و منابع انسانی کامل‌تر نمود.

در ادامه نهادینه‌سازی هرچه بیشتر مفهوم تعالی در سطح شرکت، استقرار مدل EFQM در سال ۱۳۹۰با همکاری مشاورین متخصص در این زمینه ادامه یافت. فرایند خودارزیابی با هدف شناخت بیشتر وضعیت شرکت در مسیر تعالی و با مشارکت کارکنان شرکت مادر، پس از برگزاری جلسات متعدد بحث و بررسی اجرا شد و پروژه‌های بهبود شناسایی و اولویت‌بندی گردیدند و برنامه‌ریزی‌های لازم در جهت اجرایی شدن آن‌ها به تصویب رسید.

پروژه‌های بهبود مصوب عبارتند از:

۱	پروژه پیاده‌سازی استراتژی‌ها براساس مدل کارت امتیازی متوازن (BSC)
۲	پروژه تدوین استراتژی بازاریابی شرکت
۳	تدوین و جاری‌سازی فرایندهای مدیریت بازاریابی و فروش در شرکت براساس استراتژی بازاریابی
۴	تسریع در پروژه مدیریت برند و توسعه آن در کل شرکت
۵	پروژه تدوین استراتژی منابع انسانی شرکت
۶	پروژه تدوین برنامه‌ها، فرایندها، دستورالعمل‌ها و آیین‌نامه‌های منابع‌انسانی براساس استراتژی منابع‌انسانی
۷	نهایی‌نمودن و تصویب مدل حاکمیتی پیشنهادی شرکت
۸	پروژه طراحی فرایندهای هولدینگ براساس نقشه فرایندی کل گروه و تدوین مستندات مربوطه
۹	پروژه طراحی معیارهای ارزیابی شرکت‌های تابعه براساس مدل بلوغ سازمان‌های پروژه‌محور (OPM۳)
۱۰	تدوین استراتژی و خط‌مشی مدیریت تکنولوژی و طراحی رویکرد مدیریت سبد تکنولوژی‌های طراحی‌وساخت

همچنین اقدامات و برنامه‌ریزی‌های لازم در قالب انعقاد قرارداد با مشاور تعالی، جهت تسریع اجرای پروژه‌های بهبود و حضور در جایزه تعالی سازمانی در سال ۱۳۹۱ به انجام رسیده است.
جهت توسعه رویکرد و فرهنگ تعالی در کلیه سطوح سازمان، برنامه‌ریزی‌های لازم جهت استقرار مدل تعالی در شرکت‌های تابعه گروه سرمایه‌گذاری مسکن نیز به انجام رسید و مقدمات لازم جهت اجرا و پیاده‌سازی مدل EFQM در شرکت‌های تابعه انجام گردید.
از جمله برنامه‌های آتی جهت توسعه تعالی سازمانی می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- اجرای پروژه‌های بهبود تعریف شده و مصوب در شرکت مادر
- آماده‌سازی شرکت، خودارزیابی مجدد، تدوین اظهارنامه و ایجاد بستر مناسب جهت حضور در جایزه تعالی سازمانی موسسه مطالعات بهره‌وری و منابع انسانی سال ۱۳۹۱
- استقرار و پیاده‌سازی مدل تعالی سازمانی در شرکت‌های تابعه گروه

ارتقای سیستم‌های مدیریت کیفیت

توسعهٔ سیستم مدیریت کیفیت مبتنی بر استاندارد ISO۹۰۰۱ جهت تضمین کیفیت موردانتظار از پروژه‌ها و واحدهای سازمانی از سال ۱۳۸۰ در دستور کار شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن قرار گرفته‌است. سعی شرکت همواره آن است که محصولاتی با کیفیتی فراتر از استانداردهای مرجع نظیر مقررات ملی و نشریات مرجع ساختمان به مشتریان خود نماید. بدین‌منظور خط‌مشی و نظام‌نامه کیفیت سازمان تدوین شده و جهت آشنایی عموم کارکنان با سیاست‌های کیفیتی شرکت در سطح شرکت مادر و شرکت‌های تابعه منتشر شده است. همچنین نیازهای مختلف ذی‌نفعان در حوزه‌های گوناگون در چندین مرحله شناسایی و بر اساس الزامات استاندارد، مستندات موردنیاز در قالب روش‌های اجرایی، دستورالعمل‌ها، آیین‌نامه‌ها، اسناد راهنما و فرم‌ها و پرسش‌نامه‌ها تدوین شده‌است.جهت اطمینان از گردش مناسب مستندات تدوین شده، در بازه‌های زمانی مقرر و در قالب ممیزی‌های سیستم کیفیت کلیه مدارک و داده‌ها در شرکت‌های تابعه مورد بررسی قرار گرفته و نتایج

به نماینده مدیریت در سیستم کیفیت گزارش داده می‌شود و مشکلات احتمالی در جلسات بازنگری مدیریت با حضور مدیران ارشد شرکت‌های تابعه مورد بررسی قرار می‌گیرد.
روال مذکور در سال ۱۳۹۰ نیز استمرار داشته و فعالیت‌های مختلفی در این راستا به انجام رسیده‌است که از جمله مهم‌ترین آن‌ها می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- تدوین و ابلاغ سرفصل‌های اهداف کیفیت بطور یکپارچه برای شرکت‌های تابعه براساس بندهای خط‌مشی کیفیت شرکت، تدوین و ابلاغ شاخص‌های اندازه‌گیری هریک از سرفصل‌های اهداف کیفیت و سیاستگزاری جهت هدف‌گذاری و برنامه‌ریزی برای تحقق اهداف کیفی جدید با هدف ایجاد هماهنگی و یکپارچگی بیشتر شرکت‌های تابعه و مقایسه آنان
- انجام بیش از ۳۴ مورد ممیزی داخلی و ۱۱ جلسه بازنگری مدیریت و ۳ مورد ممیزی خارجی جهت بهبود مستمر سیستم و اطمینان از اجرا و پیاده‌سازی فرایندها و بکارگیری مستندات مختلف شامل روش‌های اجرایی، دستورالعمل‌ها، اسناد راهنما و فرم‌ها در شرکت‌ها و واحدهای مختلف
- افزایش اثربخشی ممیزی‌ها با تغییر در روال آن‌ها از طریق حضور کارشناسان و مدیران فنی و کیفی شرکت‌های مختلف و کارشناسان سیستم‌ها و روش‌ها در جلسات ممیزی با هدف آشنایی مستقیم با مشکلات اجرای فرایندها و مستندات ابلاغی و اشتراک دانش بین شرکت‌ها
- تدوین مستندات جدید و تغییر و بازنگری در مستندات قبلی براساس نیازهای اعلام شده از جانب شرکت‌های تابعه، شناسایی نیازهای جدید و نظرات اصلاحی افراد مختلف با هدف بهبود مستمر سیستم مدیریت کیفیت
- تسهیل چرخه بهبود مستمر از طریق ایجاد زمینه لازم جهت دریافت نظرات اصلاحی و درخواست‌های بازنگری؛ درنتیجه افزایش تعداد درخواست‌های بازنگری از شرکت‌های تابعه در سال گذشته
- برنامه‌ریزی جهت مستقل شدن سیستم مدیریت کیفیت و گواهی‌نامه ISO۹۰۰۱ شرکت‌های تابعه از سیستم مدیریت کیفیت شرکت مادر با هدف نظارت و استقرار مطمئن‌تر سیستم در شرکت‌ها که در همین راستا مستقل شدن گواهی‌نامه ISO۹۰۰۱ در شرکت شمال‌شرق مصوب و ابلاغ گردید

Certificate of Registration

MOODY INTERNATIONAL

Housing Investment Co.

ISO 9001:2008

همچنین در سال گذشته گواهی‌نامهٔ ISO۹۰۰۱:۲۰۰۸ شرکت مورد تمدیدقرار گرفت. بدین‌منظور شرکت گواهی دهنده MOODY INTERNATIONAL از شرکت‌های پارس مسکن الوند، سرمایه‌گذاری مسکن تهران و شرکت مادر ممیزی‌های لازم را به عمل آورده و گواهی جدید را بر اساس نسخه ۲۰۰۸ برای شرکت صادر نمود.

از برنامه‌های آتی معاونت برنامه‌ریزی و توسعهٔ کسب‌وکار در حوزه توسعه سیستم مدیریت کیفیت شرکت می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- استمرار منظم ممیزی‌ها و جلسات بازنگری مدیریت
- طراحی سازوکاری جهت پیگیری جدی‌تر وضعیت اجرایی شدن مصوبات جلسات بازنگری مدیریت

- طراحی سازوکارهای لازم جهت افزایش اثربخش ممیزی‌ها و تغییر رویکرد ممیزی ها از تمرکز بر مستندات به تمرکز بر روال اجرای فرایندها
- بکارگیری سازوکارهای اجرایی و نظارتی لازم جهت مستقل شدن سیستم مدیریت کیفیت و گواهی‌نامه ISO۹۰۰۱ شرکت‌های تابعه از سیستم مدیریت کیفیت شرکت مادر

مدیریت ریسک یکپارچه در شرکت مادر و شرکت‌های تابعه

در سال ۱۳۹۰، کمیته‌ای تحت عنوان " کمیته مدیریت ریسک یکپارچه" متشکل از مدیران و کارشناسان شرکت مادر تشکیل شد که هدف از آن تسهیل بکارگیری سازوکارهای واکنش مناسب در مقابل مخاطرات و سایر رویدادهای آتی از طریق اجرای فرایند مدیریت ریسک با رویکرد مدل COSO درگروه سرمایه‌گذاری مسکن و اعمال نظارت برحسن اجرای آن در شرکت‌های تابعه می‌باشد.

این کمیته در ابتدای امر به منظور ایجاد درک مشترکی از مدیریت ریسک و مفاهیم مرتبط وایجاد زمینه مناسب برای سیاست‌گزاری و هماهنگی دربرنامه، اقدام به انتشار "منشور مدیریت ریسک یکپارچه" و "نظام‌نامهٔ مدیریت ریسک یکپارچه" در مجموعهٔ سرمایه‌گذاری مسکن نمود. در ادامه، برای اشاعهٔ فرهنگ و فلسفه مدیریت ریسک، با دعوت از مدیران ارشد شرکت‌های تابعه، آموزش‌های لازم در خصوص تبیین ابعاد و مراحل اجرایی مدیریت ریسک ارائه گردید.

جلسات این کمیته به‌طور مرتب و بصورت هفتگی در شرکت مادر و با حضور اعضای آن تشکیل می‌شود که از جمله مهم‌ترین اقدامات و فعالیت‌های انجام شده در این جلسات می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- شناسایی اهداف و عوامل ریسک (عواملی که تحقق اهداف را تهدید می‌نماید) در مورد فرایندهای بازاریابی و فروش، خرید و فروش زمین، طراحی پروژه و همچنین مدیریت پروژه و ساخت
- برگزاری کارگاه آموزشی مفاهیم، ادبیات و سازوکار اجرایی مدیریت ریسک یکپارچه

از برنامه‌های آتی کمیتهٔ مدیریت ریسک یکپارچه می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- شناسایی اهداف و عوامل ریسک سایر فرایندهای سازمان با رویکرد مدل COSO از جمله فرایندهای مدیریت مالی، مدیریت منابع‌انسانی و ...
- تشکیل کمیته‌های مدیریت ریسک یکپارچه در شرکت‌های تابعه و سیاستگزاری و نظارت بر فرایند مدیریت ریسک یکپارچه در آن‌ها
- پیگیری و نظارت بر اجرای راهکارهای مقابله با ریسک‌ها در فرایندهای مختلف

اجرا و پیاده‌سازی استراتژی‌های سازمان

پس از تدوین، بازنگری و همچنین تصویب برنامهٔ استراتژیک سازمان و ابلاغ آن به شرکت‌های تابعه و واحدهای سازمانی مختلف، ضرورت و نیاز به اجرا و پیاده‌سازی استراتژی‌ها بطور جدی شکل گرفت. از طرف دیگر یکی از مهم‌ترین پروژه‌های بهبود تعالی سازمانی و بالاترین اولویت این پروژه‌ها، اجرای استراتژی‌ها با استفاده از مدل BSC[۱] انتخاب گردید.بر همین اساس فرایند مذاکره و تعامل با تعدادی از مشاورین مجرب و متخصص در این

[۱] Balanced Score Card

زمینه آغاز گردید و در نهایت مشاور پیاده‌سازی استراتژی‌های انتخاب انتخاب و قرارداد اجرای پروژه منعقد گشت.

اهم فعالیت‌های برنامه‌ریزی شده برای پیاده‌سازی این پروژه در شرکت می‌توان به سرفصل‌های زیر اشاره نمود:

- تدوین و بازنگری استراتژی‌های سرپرستی در سطح شرکت مادر
- تدوین نقشه‌های استراتژی و کارت امتیازی متوازن در سطح شرکت مادر
- تدوین نقشه استراتژی و کارت امتیازی متوازن سطح کسب‌وکار و شرکت‌های تابعه
- طراحی و پیاده‌سازی سیستم مدیریت عملکرد

از برنامه‌های آتی در این زمینه، هدایت و برنامه‌ریزی برای اجرای صحیح و مطلوب این پروژه مطابق با شرح خدمات و زمان‌بندی از پیش تعریف شده است.

⇐ مدیریت پروژه‌ها در راستای اهداف استراتژیک شرکت

با توجه به حجم پروژه‌های ساخت و ساز شرکت و اجرای پروژه‌ها به‌عنوان اصلی‌ترین بخش سبد کسب و کار شرکت، مدیریت علمی پروژه‌ها بصورت متمرکز و در راستای استراتژی‌های شرکت ضرورت خاصی می یابد. شرکت در سال مالی ۱۳۹۰ بیش از پیش تأکید بر اجرایی‌کردن فعالیت‌های مدیریت پروژه، در جهت مدیریت مؤثرتر و کاراتر پروژه‌ها مطابق با استاندارد جهانی PMBOK و با استفاده از بهترین ابزارها و متدهای مدیریت پروژه دارد.

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

- کنترل یکپارچه هزینه و زمان پروژه ها از طریق اجرای سیستم مدیریت ارزش کسب شده و بازنگری و شفاف سازی دستورالعمل مدیریت هزینه جهت سهولت در اجرا
- انعکاس تجارب و فعالیت های مدیریت پروژه شرکت در مجامع بین المللی مدیریت پروژه از جمله هفتمین کنفرانس بین المللی مدیریت پروژه
- بازنگری و ساده سازی دستورالعمل مدیریت ریسک پروژه ها در فاز اجرا با توجه به اجرای برنامه های مدیریت ریسک یکپارچه در سازمان و ضرورت اجرایی شدن مناسب مدیریت ریسک در فاز اجرای پروژه ها به عنوان یکی از اصلی ترین فرآیندها در بررسی ریسک های سازمانی
- تعیین شاخص‌های ارزیابی عملکرد شرکت‌ها و پروژه‌ها بر مبنای معیارهای تولید، تحلیل عملکرد پروژه‌ها و شرکت‌های ساختمانی و ارائه گزارشات ادواری ارزیابی عملکرد آن‌ها به مدیریت سازمان
- برنامه ریزی جهت آموزش هماهنگ و یکپارچه شرکت های تابعه در زمینه فرآیندها و رویه های مدیریت پروژه

⇐ توسعه مدیریت فناوری اطلاعات

سیستم جامع مدیریت پروژه‌ها

طرح سیستم جامع مدیریت پروژه‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن بر اساس خودارزیابی‌های EFQM با مرکزیت واحد IT تعریف گردید. این طرح شامل ۳ فاز می‌باشد که فاز اول آن با تولید سیستم تحت وب بودجه شروع و پایان یافته است. فاز دوم با هدف برقراری ارتباط بین سیستم‌های مختلفی از قبیل متره، صورت وضعیت، انبار،

مالی و کنترل پروژه جهت گردآوری اطلاعات مورد نیاز برای تهیه گزارش‌های مقایسه‌ای و انحرافی در حال اجرا و تکمیل است. در خصوص فاز سوم نیز، اقدامات مربوط به چند سیستم آغاز شده که از این بین سیستم فروش و حقوق و دستمزد تقریباً کامل گردیده است.

از مهمترین نتایج این طرح، برقراری ارتباط بین سیستم‌های مختلف جهت گردآوری اطلاعات موردنیاز و تهیه یک Dashboard اطلاعاتی تحت وب و محیط کار تیمی خواهد بود که امکان اشتراک گذاشتن اطلاعات و مستندات پروژه، سهولت بخشیدن به ارتباط بین اعضای تیم پروژه و نیز مدیریت یکپارچه و متمرکز بر روی فعالیت‌ها، تخصیص منابع، رویدادها و وقایع پروژه را فراهم می‌آورد.

توسعه سیستم جامع مالی با اضافه کردن ماژول دریافت و پرداخت

با توجه به نیاز شرکت سرمایه گذاری مسکن در خصوص مکانیزاسیون و امکان ردگیری و پیش بینی آتی در خصوص درامدهای بالفعل و بالقوه شرکت و با هماهنگی های انجام شده با مدیریت مالی شرکت مادر توسعه سیستم جامع مالی در ماژول دریافت و پرداخت در دستور کار واحد فناوری اطلاعات شرکت قرار گرفت. این سیستم علاوه بر نگهداری اطلاعات مرتبط با چک های دریافتی و پرداختی امکان نگهداری سایر اسناد اعتباری را دارا می‌باشد.

اصلاح سیستم اتوماسیون اداری

با افزودن قابلیت امضاء الکترونیکی به سیستم اتوماسیون اداری و انجام هماهنگی‌های لازم با مدیریت منابع انسانی و خرید دستگاه‌های قلم نوری، مدیران دارای مجوز امضاء نامه قادر خواهند بود تا نامه‌های ارسالی را از این طریق امضاء نمایند که باعث صرفه جویی در وقت و کاغذ مصرفی خواهد شد.

توسعه و تکمیل سیستم فروش و پیاده‌سازی‌آن به صورت پایلوت

با توجه به ایجاد بستر شبکه اینترنتی و نیاز مبرم شرکت مادر در ایجاد سیاست‌های یکپارچه و یکسان در خصوص مدیریت و آگاهی از درآمدهای فروش شرکت های مجموعه، واحد فناوری اطلاعات شرکت نسبت به تهیه یک سیستم فروش جدید تحت بستر وب اقدام و آن را برای کلیه شرکت ها راه‌اندازی نموده است.

توسعه ساختاری و افزایش تعداد کاراکترهای کدینگ سیستم مالی

با توجه به گسترش کاربرد سیستمهای مالی و اداری در سطح شرکت مادر و مجموعه هولدینگ و اعلام نیاز مشترک تعدادی از شرکتها در خصوص کم بودن طول کدینگ جز در سیستم فعلی، واحد فناوری اطلاعات نسبت به افزایش طول کدینگ مربوطه در سیستم‌های حسابداری، انبار، اموال و حقوق دستمزد نموده و آن را بصورت پایلوت در شرکت مادر راه‌اندازی نموده است. پیش‌بینی می‌شود تا آخر سال جاری، سیستم جدید در کلیه شرکتهای هولدینگ نصب و راه اندازی گردد.

توسعهٔ زیرساخت ارتباطی بین شرکت‌های گروه با فناوری MPLS

⇐ توسعه فناوری های ساخت و کاهش مصرف انرژی

مصرف انرژی از دو منظر درشرکت مورد توجه بوده است.

الف) کاهش مصرف انرژی در زمان ساخت

ب) کاهش مصرف انرژی در طول بهره برداری ساختمانها

در ارتباط با کاهش مصرف انرژی در زمان ساخت، پروژه های بهبود جهت کاهش پرت مصالح،کاهش مصرف مصالح استراتژیک مانند بتن و فولاد(با توجه به آلایندگی تولید هر یک از آنها و کاهش هزینه ساخت)، استفاده کامل از پتانسیل مصالح عایق (حرارتی و رطوبتی) و جایگزینی آنها با مصالح سنتی، در شرکت تعریف و انجام شده است. در این راستا می توان به پروژه های زیر اشاره نمود :

الف – ۱) پروژه طراحی مدولار :

با بکارگیری این روش در طراحی سازه و معماری و تاسیسات، نتایج کاهش انرژی در موارد زیر بدست آمده است :

- کاهش پرت مصالح (هماهنگی بین ابعادطرح و ابعاد و اندازه مصالح)
- کاهش مصرف فولاد در سازه
- تسهیل در کنترل و بهبود کیفیت ساخت

الف – ۲) کاهش مصرف فولاد در سازه های تونلی

بجز دستاورد کاهش مصرف فولاد در طراحی مدولار سازه ها، پروژه بازنگری در سازه های تونلی با استفاده از نرم افزارهای جدید و مبانی نوین نظری در علم محاسبات ساختمان نیز اجرا شد، نتایج اولیه این پروژه نشان می دهد که با تغییر نگرش رفتاری ،سازه های قالب تونلی از نظر رفتار ارتعاشی ، حدود ۲۵٪ کاهش مصرف فولاد در این نوع سازه ها را شاهد خواهیم بود. (این پروژه مرحله نهایی خود را طی می‌کند) آموزش این روش محاسبه هم اکنون در دانشگاه خواجه نصیر الدین طوسی در مقاطع کارشناسی ارشد و دکتری در حال انجام است و همکاران علاقمند نیز جهت آموزش وبکارگیری این متد به دانشگاه معرفی شده اند .

بدیهی است کاهش چشمگیر مصرف فولاد، هم صرفه اقتصادی برای تولید کننده و خریدار داشته و هم به لحاظ آلایندگی صنعت تولید فولاد، در طولانی مدت، اثرات بهبود زیست محیطی را در پی خواهد داشت.

ب) کاهش مصرف انرژی در طول بهره برداری ساختمانها :

ب – ۱) پروژه بهبود مصرف انرژی

دراین رابطه پروژه بهبود مصرف انرژی درساختمانهای شرکت با همکاری محققین مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن تعریف شد و پس از خاتمه، نتایج زیر حاصل گردیده است :

- بررسی وضع موجود اجرای مصالح در دیوارهای پیرامونی، بام و کف و شناخت معایب جزئیات اجرائی و یا قابلیت های ناکافی مصالح
- پیشنهاد تصحیح جزئیات اجرایی و جایگزینی مصالح با قابلیت عایق بهتر با مصالح قدیمی تر
- مدلسازی جهت ارائه بهترین جهت استقرار ساختمان در اقلیم های متفاوت، وجذب بهتر انرژی توسط جداره های پیرامونی بنا

- معرفی عملکرد مولدهای جدید انرژی (انرژی خورشیدی و گاز) جهت توسعه استفاده از انرژی های پاک، کاهش مصرف انرژی فسیلی و آلاینده محیط زیست که هم صرفه اقتصادی برای بهره برداران داشته و هم در سطح کلان، به کاهش آلودگی محیط شهری منجر خواهد گردید.

ب –۲) استفاده از رنگ های عایق نانویی و Window Film

رنگ های عایق نانویی پس از اجرای پایلوت آن در ساختمان اداری شرکت و اندازه گیری تاثیر آن درکاهش دمای درونی فضا، بصورت گسترده تر در نمای بخشی از پروژه مسکن مهر پردیس بکار گرفته شد. نتایج پایش عایق ماندن این رنگ ها طی سال آتی، موجب تعمیم آن به سایر پروژه ها خواهد گردید. این رنگ ها دارای پایه آبی بوده و از ذرات نانو سرامیک در آن استفاده می شود و هیچگونه آلایندگی محیطی را طی اجرا و بهره برداری نخواهند داشت و بعنوان مکمل عایق حرارتی جداره های پیرامونی ، عمل خواهد کرد.

فیلم های تراگسیل نیز از فناوریهای جدید در کشور است که بیشتر برای کاهش انتقال حرارت از جداره های نورگذر، استفاده می شود. این فناوری نیز بصورت پایلوت در ساختمانهای مرکزی شرکت سرمایه گذاری مسکن اجرا گردیده است.

⇐ برنامه های آتی

- تقویت مهندسی فروش و تلاش برای افزایش سهم شرکت از بازار مسکن بر اساس نقشه بازاریابی
- افزایش سهم پروژه‌های شاخص و مجموعه‌های تجاری- اداری و لوکس
- توسعه فعالیت‌های شرکت از طریق ورود به بازار املاک و مستغلات
- افزایش پروژه‌های مشارکتی در سبد درآمدی شرکت
- توسعه صدور خدمات فنی و مهندسی
- بهره‌گیری از روش‌های نوین تأمین مالی نظیر، انتشار اوراق مشارکت، تأسیس صندوق‌های زمین‌وساختمان، صکوک اجاره و تهاتر
- برنامه ریزی برای ورود تعدادی دیگر از شرکتهای گروه سرمایه گذاری مسکن به بازار بورس
- برنامه‌ریزی جهت کاهش قیمت تمام شده با بهره‌گیری از تکنولوژی‌های نوین، صنعتی‌سازی، ارتقای مدیریت پروژه‌ها، رویکرد خرید در مقیاس، توسعه مدولارسازی با استفاده از طرح‌های تیپ و ...
- تدوین نقشه‌های استراتژی و کارت امتیازی متوازن (مدل BSC) در سطح شرکت مادر و شرکت های تابعه
- پیگیری استقرار و پیاده‌سازی مدل تعالی سازمانی در شرکت‌های تابعه گروه
- برنامه ریزی جهت توسعه فعالیتها در بافتهای فرسوده

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

	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۹/۳۰
سود حاصل از سرمایه گذاریها – عملیاتی	۸۱۱.۶۹۸
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۶۴.۲۶۳)
سود عملیاتی	۷۴۷.۴۳۵
خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۲.۶۳۹
سود قبل از مالیات	۷۵۰.۰۷۴
مالیات	۰
سود خالص	۷۵۰.۰۷۴
سود خالص هر سهم – ریال	۳۷۵
تعداد سهام	۲.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰

برخی از پروژه ها

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران

بلوار فردوس

- مساحت زمین: ۱۰۰۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۴۳۷۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۸ طبقه
- تعداد واحد: ۲۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: فلزی با سقف کامپوزیت

مجتمع مسکونی بنفشه

- مساحت زمین: ۴۶۵۳۵ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۵۸۸۷۹ مترمربع
- تعداد بلوک: ۳۶ بلوک ۵و ۶ طبقه
- تعداد واحد: ۴۶۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: قالب تونلی

تجارت جمهوری

- مساحت زمین: ۱۰۴۸ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۹۰۹۵ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۱ طبقه
- تعداد واحد: ۳۴ واحد تجاری، ۲۵ واحد اداری
- نوع اسکلت: فلزی – سقف کامپوزیت

برج اداری خدامی ونک

- مساحت زمین: ۲۷۹۳ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۹۲۰۰ مترمربع
- نوع اسکلت: فلزی پیچ و مهره، سقف بتنی کامپوزیت
- وضعیت: در مرحله طراحی

مسکونی جمشیدیه

- مساحت زمین: ۴۱۰۳ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۸۳۵۰ مترمربع
- تعداد واحد: ۶۲ واحد مسکونی
- وضعیت: در مرحله خاکبرداری و اجراء نیلینگ

شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب

ستاره کیش

- مساحت زمین : ۲۰ هکتار
- مساحت واحدهای مسکونی: ۲۰۰۰۰۰ مترمربع
- مساحت واحدهای تجاری: ۱۰۰۰۰ مترمربع
- تعداد واحد: پیش بینی احداث ۲۰۰۰ واحد مسکونی

مجتمع مسکونی دراک شیراز

- مساحت زمین : ۳۳۲۶۴ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۹۲۰۰۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۸ بلوک ۶ الی ۱۸ طبقه
- تعداد واحد: ۶۰۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سقف تیرچه بلوک

تجاری اداری میلاد کرمان

- مساحت زمین : ۱۰۹۱مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۹۹۲۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۹ طبقه
- تعداد واحد: ۱۰ واحد تجاری، ۵۲ واحد اداری
- نوع اسکلت: فلزی سقف کامپوزیت

مجتمع مسکونی بعثت کرمان فاز ٤و٥

- مساحت زمین : ۱۹۳۸۵ متر مربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۸۷۷۵ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱۸ بلوک ۴ تا ۷ طبقه
- تعداد واحد: ۲۸۱ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سقف تیرچه بلوک

مجتمع مسکونی ویلا کرمان

- مساحت زمین : ۱۶۵۷ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۰۵۰۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۲ بلوک ۱۰ طبقه
- تعداد واحد: ۶۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سقف کامپوزیت

مجتمع مسکونی نصر سیرجان فاز ۳

- مساحت زمین : ۳۷۵۸ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۷۷۳۶ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱۰ بلوک ۳ طبقه
- تعداد واحد: ۵۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: فلزی با سقف تیرچه و پلی استایرن

مجتمع تجاری مسکونی آناهیتا شیراز

- مساحت زمین : ۱۹۹۴مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۷۳۱۷ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۸ طبقه
- تعداد واحد: ۳۵ واحد مسکونی، ۱۸ واحد تجاری
- نوع اسکلت: بتن آرمه

مجتمع مسکونی نیلوفر شیراز فاز ۱

- مساحت زمین : ۲۷۰۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۱۷۰۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۳ بلوک ۸ طبقه
- تعدادواحد: ۹۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه

مجتمع مسکونی نفت اهواز فاز ۱

- مساحت زمین : ۳۳۰۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۳۰۰۳مترمربع
- تعداد بلوک: ۲ بلوک ۹ طبقه
- تعدادواحد: ۹۶ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتنی

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود

مجتمع مسکونی زیتون اصفهان

- مساحت زمین : ۳۱۷۴۲ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۶۸۸۰۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۳۰ بلوک
- تعداد طبقات: ۵ الی ۱۰ طبقه
- تعداد واحد: ۵۴۴ واحد
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سقف تیرچه بلوک

مسکن مهر شاهین شهر اصفهان

- مساحت زمین : ۱۲۰۰۰مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۸۵۳۲ مترمربع
- تعداد بلوک: ۲۰ بلوک ۵ و ۶ طبقه
- تعداد واحد: ۳۹۹ واحد

اداری تجاری پردیس اصفهان

- مساحت زمین : ۱۲۶۹ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۰۵۸۱ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱بلوک ۷ طبقه
- تعداد واحد: ۱۸ واحد تجاری، ۵۳ واحد اداری
- نوع اسکلت: فلزی + سقف کامپوزیت

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق

مجتمع تجاری مسکونی کوهسنگی مشهد

- مساحت زمین : ۶۸۸۷ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۴۵۹۲۱ مترمربع
- تعداد بلوک: ۳ بلوک ۱۳ و ۱۸ طبقه
- تعداد واحد: ۱۵۸ واحد مسکونی
  ۵۲ واحد تجاری
- نوع اسکلت: فلزی

مجموعه تجاری توریستی امید مشهد

- مساحت زمین : ۴۵۷۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۴۷۴۴۶ مترمربع
- تعداد طبقات: ۴و۱۰و۱۳ طبقه
- تعداد واحد توریستی: ۱۰۳واحد
- تعداد واحد تجاری: ۲۵۶ واحد

مسکن مهر گلبهار مشهد

- مساحت زمین : ۳۸۰۱۳ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۴۶۳۷۱ مترمربع
- تعداد طبقات: ۴ طبقه
- تعداد واحد: ۴۹۶ واحد
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی

مجتمع مسکونی نادر مشهد

- مساحت زمین : ۲۴۹۷ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۳۸۷۳ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۰ طبقه
- تعداد واحد: ۱۱۷ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: فلزی با سقف کامپوزیت

مجتمع مسکونی شایسته مشهد

- مساحت زمین : ۳۲۰۶ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۸۸۹۶ مترمربع
- تعداد بلوک: ۲ بلوک ۱۰ طبقه
- تعداد واحد: ۱۶۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: فلزی با سقف کامپوزیت

مجتمع مسکونی ترنج مشهد

- مساحت زمین : ۱۶۴۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۷۷۳۹ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۹ طبقه
- تعداد واحد: ۶۵ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: فلزی با سقف کامپوزیت

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس

پروژه ۶۰۹۵ واحدی پردیس شامل:

۲۶۲۱ واحدی مسکن مهر پردیس

- مساحت زمین : ۱۳۳۹۵۵ متر مربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۴۴۴۰۷ متر مربع
- تعداد طبقات: ۶ تا ۱۰ طبقه
- تعداد واحد: ۲۶۲۱ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی

۳۴۷۴ واحدی مسکن مهر پردیس

- مساحت زمین : ۱۷۱۲۵۷ متر مربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۴۱۴۰۹ متر مربع
- تعداد طبقات:۷ تا ۱۰ طبقه
- تعداد واحد: ۳۴۷۴ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی

مجتمع مسکونی نیلوفر پردیس

فاز ۱

- مساحت زمین : ۷۲۷۲ متر مربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۲۱۴۳ متر مربع
- تعداد بلوک: ۳ بلوک ۵ طبقه
- تعداد واحد: ۱۱۲ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه

فاز ۲

- مساحت زمین : ۱۴۵۱۱ متر مربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۱۱۷۰ متر مربع
- تعداد بلوک: ۵ بلوک ۶ طبقه
- تعداد واحد: ۲۰۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه

مجتمع تجاری ویونا و امید

مجتمع تجاری ویونا (پردیس)

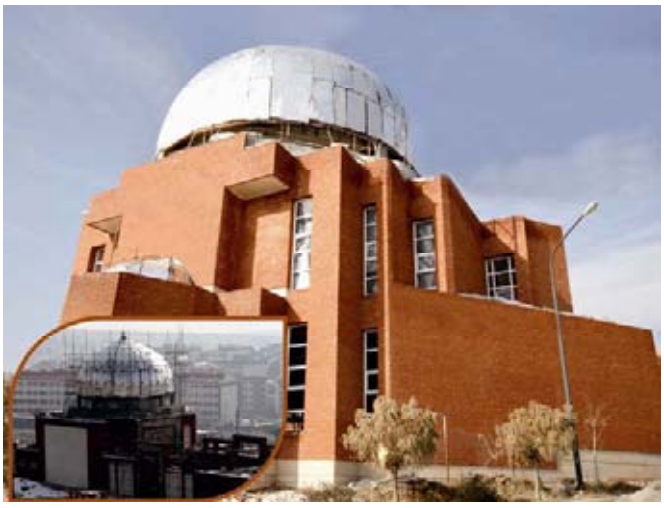
- مساحت زمین : ۱۳۷۹ متر مربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۷۸۹ متر مربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۳ طبقه
- تعداد واحد: ۳۵ واحد تجاری
- نوع اسکلت: بتن آرمه

مجتمع تجاری امید پردیس

- مساحت زمین : ۱۳۳۱ متر مربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۲۶۹ متر مربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۳ طبقه
- تعداد واحد: ۳۴ واحد تجاری
- نوع اسکلت: بتن آرمه

مجتمع تجاری مسکونی المپیک (کن تهران)

- مساحت زمین : ۸۰۰۰ متر مربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۴۳۱۴ متر مربع
- تعداد بلوک: ۲ بلوک
- تعداد واحد: ۱۹۲ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه



مسجد امیرالمؤمنین پردیس

- مساحت زمین : ۲۵۷۳ متر مربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۱۴۰ متر مربع

مجتمع تجاری یاقوت پردیس

- مساحت زمین : ۳۳۶۱ متر مربع
- مساحت کل زیربنا: ۹۰۲۲ متر مربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۳ طبقه
- تعداد واحد: ۷۰
- نوع اسکلت: بتن آرمه

مجتمع مسکونی یاسمن پردیس

- مساحت زمین : ۵۰۲۴ متر مربع
- مساحت کل زیربنا: ۸۸۱۰ متر مربع
- تعداد بلوک: ۲ بلوک
- تعداد واحد: ۸۰ واحد
- نوع اسکلت: بتن آرمه

مجتمع مسکونی گلایل پردیس

- مساحت زمین : ۷۱۳۲ متر مربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۰۷۷۵ متر مربع
- تعداد بلوک: ۳ بلوک
- تعداد واحد: ۹۶ واحد
- نوع اسکلت: بتن آرمه

مجتمع مسکونی پارک سمنان

- مساحت زمین : ۱۰۲۴۰ متر مربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۷۸۸۸ متر مربع
- تعداد بلوک: ۵ بلوک
- تعداد واحد: ۲۸۵ واحد
- نوع اسکلت: بتن آرمه

مجتمع تجاری آفتاب و مهتاب پردیس

- مساحت زمین : ۸۰۰ متر مربع
- مساحت کل زیربنا: ۸۰۰ متر مربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک
- تعداد واحد: ۲۲ واحد
- نوع اسکلت: فلزی

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب

مجتمع مسکونی آسمان تبریز

- مساحت زمین: ۸۲۶۵۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۸۰۰۰۰ مترمربع
- تعداد بلوک:۱۶ بلوک ۱۸ طبقه
- تعدادواحد: ۹۲۸ واحد
- نوع اسکلت: بتنی

مجتمع مسکونی آذران تبریز

- مساحت زمین: ۲۶۰۵۹ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۵۶۰۰۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱۱ بلوک ۱۰ طبقه
- تعدادواحد: ۵۲۲ واحد
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی

مجتمع اداری تجاری ایپک تبریز

- مساحت زمین : ۳۳۰۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۲۴۶۲ متر مربع
- تعداد بلوک: ۴ بلوک
- تعدادواحد: ۱۰۵ واحد تجاری،۵۲ واحد اداری
- نوع اسکلت: بتنی

مجتمع مسکونی سپیدار ارومیه

- مساحت زمین : ۳۲۹۲۵ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۷۶۵۱۵ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱۳ بلوک
- تعدادواحد: ۴۶۷ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتنی

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب

مجتمع مسکونی گلشهر زنجان

- مساحت زمین : ۵۰۰۰۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۶۵۰۰۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۳۱ بلوک ۳ تا ۱۱ طبقه
- تعدادواحد: ۵۶۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سقف تیرچه بلوک

ساختمان پزشکان اردبیل

- مساحت زمین : ۸۳۶۲ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۷۸۲۴ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۹ طبقه
- تعداد واحد اداری: ۱۹۲ واحد
- نوع اسکلت: بتنی با سقف تیرچه با یونولیت

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال

مجتمع مسکونی بام چالوس

- مساحت زمین : ۵۲۸۰۴ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۸۶۵۰۵ مترمربع
- تعداد بلوک: ۳ بلوک ۱۹ طبقه
- تعدادواحد: ۲۷۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: فلزی وسقف کمپوزیت

مجتمع مسکونی پرستو بابلسر

- مساحت زمین : ۱۵۶۷۳ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۲۵۱۸ مترمربع
- تعداد بلوک: ۵ بلوک ۶ تا ۹ طبقه
- تعدادواحد: ۱۹۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: فلزی وسقف کمپوزیت

شرکت پارس مسکن خزر

مجتمع مسکونی لاکانشهر رشت

- تعدادواحد: ۱۴۰۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: فلزی+ سقف تیرچه بلوک بتنی+ سقف تیرچه بلوک
- نوع نما: نمای سیمانی+ کنیتکس
- سیستم گرمایش: شوفاژ
- سیستم سرمایش: کولر گازی

مجتمع مسکونی افرا رشت

- تعداد واحد: ۱۵۶ واحد مسکونی
- مساحت زمین: ۷۶۴۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۰۷۲۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۴ بلوک
- نوع اسکلت: فلزی و سقف کامپوزیت

مرکز خرید ایرانیان (گلسار)

- مساحت زمین: ۷۵۳ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۸۱۹۶ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۳ طبقه
- تعداد واحد: ۲۱ واحد تجاری، ۲۸ واحد اداری
- نوع اسکلت: فلزی

شرکت پارس مسکن الوند

مسکن مهر امام صادق اراک فاز ۱ و۲

- مساحت زمین : ۱۱۳۰۶۱مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۷۶۷۱۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۳۲ بلوک
- تعداد طبقات: ۹ طبقه
- تعداد واحد: ۱۴۴۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی

مجتمع مسکونی ارکیده اراک

- مساحت زمین : ۱۴۷۲۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۱۹۵۸ مترمربع
- تعداد بلوک: ۷ بلوک
- تعداد طبقات: ۹ طبقه
- تعداد واحد: ۲۸۸ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی

مجتمع تجاری الهیه اراک (کوثر)

- مساحت زمین : ۵۰۹۱ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۰۲۸۶ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۳ طبقه
- تعداد واحد: ۵۲ واحد تجاری
- نوع اسکلت: بتنی

شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب

مجتمع مسکونی فردوسی کرمانشاه

- مساحت زمین : ۱۰۶۱ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۶۹۹۳ مترمربع
- زیربنای مفید : ۴۸۰۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۲ بلوک
- تعدادواحد: ۳۶ واحد مسکونی، ۱ واحد تجاری
- نوع اسکلت: فلزی با سقف کامپوزیت

شرکت توسعه مسکن مهر نوین

مجتمع مسکونی ۲۰۰۰ واحدی مسکن مهر اهواز

- مساحت زمین : ۲۹۰۰۰۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۸۰۱۳۳ مترمربع
- زیربنای مفید: ۲۰۷۱۶۰ متر مربع
- تعداد بلوک: ۱۰۰ بلوک ۶ طبقه
- تعدادواحد: ۲۰۰۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: فلزی

اطلاعات تماس با شرکت

آدرس شرکت : میرداماد- میدان مادر- خیابان شاه نظری –شماره ۸

تلفن: ۸-۲۲۹۱۳۵۹۰ دورنگار: ۲۲۹۱۳۵۹۹

سایت اینترنتی: www. hic-iran.com

پست الکترونیکی: hic-iran@hic-iran.com

آدرس روابط سرمایه گذاران: میرداماد- میدان مادر- خیابان شاه نظری –شماره ۸

تلفن : ۲۲۹۱۳۵۸۷ دورنگار: ۲۲۹۱۳۵۸۸

سایت اینترنتی: www.saman.hic-iran.com

پست الکترونیکی: saman@hic-iran.com

اشخاص مسئول پاسخگویی به سوالات سهامداران:

آقای حیدری : تلفن: ۲۲۹۱۳۵۸۵

گزارش حسابرس و بازرس قانونی و صورتهای مالی

به نام خدا

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

۱- ترازنامه‌های تلفیقی گروه و شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) در تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۰ و صورت‌های سود و زیان و جریان وجوه نقد تلفیقی گروه و شرکت برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور همراه با یادداشت‌های توضیحی ۱ تا ۴۳ پیوست، مورد حسابرسی این موسسه قرار گرفته است. مسوولیت صورت‌های مالی با هیات مدیره شرکت است. مسوولیت این موسسه اظهار نظر نسبت به صورت‌های مالی مزبور براساس حسابرسی انجام شده و نیز گزارش موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت است.

۲- حسابرسی این موسسه براساس استانداردهای حسابرسی انجام شده است. استانداردهای مزبور ایجاب می‌کند این موسسه، حسابرسی را چنان برنامه‌ریزی و اجرا کند که از نبود تحریفی با اهمیت در صورت‌های مالی اطمینانی معقول به دست آید. حسابرسی از جمله شامل رسیدگی نمونه‌ای به شواهد پشتوانه مبالغ و اطلاعات مندرج در صورت‌های مالی، ارزیابی اصول و رویه‌های حسابداری استفاده شده، براوردهای عمده انجام شده توسط هیات مدیره و کلیت ارائه صورت‌های مالی است. این موسسه اعتقاد دارد که حسابرسی انجام شده مبنایی معقول برای اظهار نظر فراهم می‌کند.

۳- به نظر این موسسه، صورت‌های مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی گروه و شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) را در تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۰، نتایج عملیات و جریان وجوه نقد گروه و شرکت را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور از تمام جنبه‌های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری به نحوه مطلوب نشان می‌دهد.

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

تهران ۱۴۶۶۹۹۴۵۸۶
شهرک غرب ، خیابان خوردین، توحید یکم، شماره ۱، طبقه پنجم
تلفن: ۹-۸۸۰۸۷۷۹۶ دورنگار: ۸۸۳۶۱۵۱۲
info@farivaran.com www.farivaran.com

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

۵- معاملات مندرج در قسمت الف یادداشت توضیحی ۲-۴۲ صورت‌های مالی، به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیات مدیره شرکت به اطلاع این موسسه رسیده مورد بررسی قرار گرفته است. در مورد معاملات مزبور مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیات مدیره رعایت شده است و نظر این موسسه به شواهدی حاکی از این که معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.

۶- گزارش هیات مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تهیه شده مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی‌های انجام شده، نظر این موسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیات مدیره باشد، جلب نشده است.

۲۷ بهمن ماه ۱۳۹۰

موسسه حسابرسی فریوران هدف

کامبیز جامع

جواد بستانیان

موسسه حسابرسی ذیروان هدف
پیوست گزارش

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

ترازنامه تلفیقی

در تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۰

دارائیها	یادداشت	۱۳۹۰/۰۹/۳۰	(تجدید ارائه شده) ۱۳۸۹/۰۹/۳۰	بدهیها و حقوق صاحبان سهام	یادداشت	۱۳۹۰/۰۹/۳۰	(تجدید ارائه شده) ۱۳۸۹/۰۹/۳۰
		میلیون ریال	میلیون ریال			میلیون ریال	میلیون ریال
دارائیهای جاری:				**بدهیهای جاری:**			
موجودی نقد	۵	۲۷۱,۷۸۲	۱۷۸,۹۶۴	حسابها و اسناد پرداختنی تجاری	۱۸	۴۹۲,۱۳۹	۲۶۰,۰۵۱
سرمایه‌گذاریهای کوتاه مدت	۶	۱۵۵,۹۳۲	۱۷,۳۹۲	سایر حسابها و اسناد پرداختنی	۱۹	۴۴۷,۳۱۳	۳۸۸,۰۹۱
حسابهاواسناددریافتنی تجاری	۷	۱,۶۵۷,۱۸۰	۶۸۴,۰۱۲	پیش دریافتها	۲۰	۶۶۲,۰۲۸	۳۹۲,۷۲۲
سایر حسابها و اسناد دریافتنی	۸	۲۶۰,۲۴۶	۲۴۲,۷۰۶	سود سهام پرداختنی	۲۲	۳۴۰,۱۲۹	۳۷۴,۵۳۵
موجودی مواد و کالا	۹	۲۰۳,۱۲۸	۱۴۲,۷۰۵	تسهیلات مالی دریافتی	۲۳	۲,۵۱۱,۶۶۵	۲,۰۹۳,۴۱۹
سفارشات و پیش‌پرداختها	۱۰	۳۰۳,۶۲۹	۱۴۸,۰۰۰				
پروژه های در جریان تکمیل	۱۱	۲,۶۰۵,۵۵۱	۲,۶۰۴,۷۹۶				
پروژه های تکمیل شده	۱۲	۵۱۱,۵۴۲	۶۷۸,۳۹۲				
		۵,۹۶۸,۹۹۰	٤,٦٩٦,٩٦٧				
دارائیهای غیرجاری نگهداری شده برای فروش	۱۳	۵۹,۷۱۱	۰				
جمع دارائیهای جاری		٦,٠٢٨,٧٠١	٤,٦٩٦,٩٦٧	**جمع بدهیهای جاری**		٤,٤٥٣,٢٧٤	٣,٥٠٨,٨١٨
دارائیهای غیر جاری:				**بدهیهای بلند مدت:**			
دارائیهای ثابت مشهود	۱۴	۳۲۵,۷۲۸	۳۳۷,۲۸۶	تسهیلات مالی دریافتی بلندمدت	۲۳	۰	۳۵,۳۱۶
سرمایه‌گذاریهای بلند مدت	۱۵	۱۱۳,۶۵۴	۱۲۵,۰۲۱	اسناد پرداختنی بلندمدت	۲۴	۱,۵۱۴	۸,۱۲۲
زمین های نگهداری شده جهت ساخت املاک	۱۶	۱,۱۷۸,۹۹۱	۹۴۷,۹۰۰	ذخیره‌مزایای پایان‌خدمت‌کارکنان	۲۵	۲۹,۵۳۲	۲۵,۷۰۹
سایر دارائیها	۱۷	۱۰۲,۷۴۹	۴۵,۰۶۳	***جمع بدهیهای غیر جاری***		٣١,٠٤٦	٦٩,١٤٧
جمع دارائیهای غیر جاری		١,٧٢١,١٢٢	١,٤٥٥,٢٧٠	**جمع بدهیها**		٤,٤٨٤,٣٢٠	٣,٥٧٧,٩٦٥
				حقوق صاحبان سهام:			
				سرمایه	۲۶	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰
				افزایش سرمایه درجریان	۲۶	۴۹۷,۸۹۵	۰
				سهام شرکت اصلی در مالکیت شرکت های فرعی	۲۷	۰	(۵,۶۸۷)
				اندوخته قانونی	۲۸	۲۳۷,۵۸۰	۱۹۴,۲۶۲
				سود انباشته		۹۴۹,۲۶۳	۸۸۴,۷۸۷
				جمع حقوق صاحبان سهام شرکت اصلی		٣,١٨٤,٧٣٨	٢,٥٧٣,٣٦٢
				سهم اقلیت	۲۹	۸۰,۷۶۵	۹۱۰
				جمع حقوق صاحبان سهام		٣,٢٦٥,٥٠٣	٢,٥٧٤,٢٧٢
جمع دارائیها		٧,٧٤٩,٨٢٣	٦,١٥٢,٢٣٧	**جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام**		٧,٧٤٩,٨٢٣	٦,١٥٢,٢٣٧

یادداشتهای توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی است .

مؤسسه حسابرسی فریوران هدف
پیوست گزارش

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت سود و زیان تلفیقی

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۰

(تجدید ارائه شده)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۰۹/۳۰
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
فروش خالص و درآمد حاصل از ارائه خدمات	۳۰		۴,۰۷۷,۶۴۴	۱,۹۵۵,۵۷۲
بهای تمام شده کالای فروش رفته و خدمات ارائه شده	۳۱		(۳,۱۷۱,۴۵۰)	(۱,۳۷۹,۰۷۰)
سود ناخالص			۹۰۶,۱۹۴	۵۷۶,۵۰۲
سود حاصل از سرمایه گذاریها – عملیاتی	۳۲	۱۹۰,۲۷۷		۱۳,۸۶۱
هزینه های فروش، اداری و عمومی	۳۳	(۱۴۳,۱۲۱)		(۱۱۷,۶۹۱)
خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی	۳۴	۴,۱۷۲		۱۲,۶۱۶
			۵۱,۳۲۸	(۹۱,۲۱۴)
سود عملیاتی			۹۵۷,۵۲۲	۴۸۵,۲۸۸
هزینه های مالی	۳۵	(۱۲۸,۶۲۵)		(۸۰,۳۷۵)
خالص سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۳۶	۹۳,۴۳۰		۱۵۴,۰۵۸
			(۳۵,۱۹۵)	۷۳,۷۸۳
سود قبل از مالیات			۹۲۲,۳۲۷	۵۵۹,۰۷۱
مالیات			(۳۰,۲۶۶)	(۱۲,۴۷۱)
سود خالص			۸۹۲,۰۶۱	۵۴۶,۶۰۰
سهم اقلیت			۲۴,۶۶۷	۰
سودپایه عملیاتی هر سهم-ریال			۶۰۲	۳۲۶
سود(زیان) پایه غیر عملیاتی هرسهم-ریال			(۲۴)	۵۰
سود پایه هرسهم-ریال	۳۷		۵۷۸	۳۷۶
سود تقلیل یافته عملیاتی هر سهم-ریال			۴۷۵	۲۵۶
سود(زیان)تقلیل یافته غیر عملیاتی هرسهم-ریال			(۱۹)	۳۹
سود تقلیل یافته هرسهم-ریال	۳۷		۴۵۶	۲۹۵

گردش حساب سود(زیان) انباشته تلفیقی

سود خالص			۸۹۲,۰۶۱	۵۴۶,۶۰۰
سود انباشته درابتدای سال مالی		۹۱۸,۰۲۱		۷۹۳,۰۴۰
تعدیلات سنواتی	۳۸	(۳۳,۲۳۴)		(۵۵,۰۴۶)
سود انباشته در ابتدای سال مالی – تعدیل شده			۸۸۴,۷۸۷	۷۳۷,۹۹۴
سود قابل تخصیص			۱,۷۷۶,۸۴۸	۱,۲۸۴,۵۹۴
تخصیص سود:				
سود سهام مصوب		(۴۵۰,۰۰۰)		(۳۶۰,۰۰۰)
اندوخته قانونی		(۴۶,۲۲۴)		(۳۷,۴۸۵)
انتقال به افزایش سرمایه درجریان		(۳۰۵,۰۰۰)		۰
پاداش هیئت مدیره		(۲,۷۳۳)		(۲,۳۲۲)
			(۸۰۳,۹۵۷)	(۳۹۹,۸۰۷)
سود انباشته			۹۷۲,۸۹۱	۸۸۴,۷۸۷
سود انباشته سهم اقلیت	۲۹		(۲۳,۶۲۸)	۰
سود انباشته در پایان سال مالی			۹۴۹,۲۶۳	۸۸۴,۷۸۷

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهندهٔ سود و زیان جامع محدود به سود سال مالی و تعدیلات سنواتی است،لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

یادداشتهای توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی است.

مؤسسه حسابرسی فریوران هدف
پیوست گزارش

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد تلفیقی

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۰

(تجدید ارائه شده)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۰۹/۳۰
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
فعالیتهای عملیاتی:				
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	۳۹		۲۵۹,۸۵۷	(۶۱)
بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی:				
سود دریافتی بابت سپرده بانکی		۲۱,۹۹۴		۱۴,۶۱۴
سود پرداختی بابت تسهیلات مالی		(۳۶,۹۹۱)		(۳۶,۰۱۸)
سود سهام پرداختی		(۱۱۰,۸۲۳)		(۷۸,۲۶۵)
جریان خالص خروج وجه نقدناشی ازبازده سرمایه گذاریهاوسودپرداختی بابت تأمین مالی			(۱۲۵,۸۲۰)	(۹۹,۶۶۹)
مالیات بر درآمد:				
مالیات بر درآمد پرداختی			(۱۲,۴۱۶)	(۵,۷۹۹)
فعالیتهای سرمایه گذاری:				
وجوه پرداختی جهت خرید دارائیهای ثابت مشهود		(۹۲,۷۶۱)		(۱۲۵,۹۷۶)
وجوه حاصل از فروش دارائیهای ثابت مشهود		۸۶,۰۹۶		۸,۷۹۸
وجوه پرداختی بابت تحصیل سایر دارائیها		(۹,۲۹۰)		(۱,۲۳۶)
وجوه حاصل از فروش سایر دارائی ها		۵		۳۱,۰۳۹
جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری			(۱۵,۹۵۰)	(۸۷,۳۸۵)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیتهای تأمین مالی			۱۰۵,۶۷۱	(۱۹۲,۹۱۴)
فعالیتهای تأمین مالی:				
وجوه پرداختی بابت تحصیل سهام شرکت اصلی توسط شرکتهای فرعی		۰		(۲,۷۲۲)
وجوه دریافتی بابت سرمایه شرکتهای فرعی-سهم اقلیت		۵۳,۳۲۱		۹۱۰
وجوه دریافتی بابت فروش سهام شرکت اصلی توسط شرکتهای فرعی		۶,۲۱۱		۰
دریافت تسهیلات مالی		۵۷۵,۹۰۱		۶۶۶,۸۷۳
دریافت بابت افزایش سرمایه درجریان		۶۸۲		۲,۸۷۴
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی		(۶۴۸,۹۶۸)		(۳۲۶,۷۱۹)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای تأمین مالی			(۱۲,۸۵۳)	۲۴۱,۲۱۶
خالص افزایش در وجه نقد			۹۲,۸۱۸	۴۸,۳۰۲
مانده وجه نقد در آغاز سال مالی	۵		۱۷۸,۹۶۴	۱۲۹,۹۸۸
تاثیر تغییرات نرخ ارز			۰	۶۷۴
مانده وجه نقد در پایان سال مالی	۵		۲۷۱,۷۸۲	۱۷۸,۹۶۴
مبادلات غیر نقدی	۳۹-۲		۳۹۴,۴۹۸	۱۱۱,۵۰۰

یادداشتهای توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی است .

موسسه حسابرسی فریوران هدف
پویست گزارش

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

ترازنامه

در تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۰

دارائیها	یادداشت	۱۳۹۰/۰۹/۳۰	(تجدید ارائه شده) ۱۳۸۹/۰۹/۳۰	بدهیها و حقوق صاحبان سهام	یادداشت	۱۳۹۰/۰۹/۳۰	(تجدید ارائه شده) ۱۳۸۹/۰۹/۳۰
		میلیون ریال	میلیون ریال			میلیون ریال	میلیون ریال
دارائیهای جاری:				**بدهیهای جاری:**			
موجودی نقد	۵	۱۱,۲۶۱	۲۲,۲۳۶	سایر حسابها و اسناد پرداختنی	۱۹	۱۸,۳۳۹	۴۷,۱۱۰
سرمایه‌گذاریهای کوتاه مدت	۶	۰	۱۳,۰۸۴	سود سهام پرداختنی	۲۲	۳۴۰,۱۲۹	۳۷۴,۵۳۵
حسابهاواسناددریافتنی تجاری	۷	۱,۲۰۷,۰۸۶	۱,۳۶۴,۸۲۵	تسهیلات مالی دریافتی	۲۳	۱,۰۴۱,۷۴۲	۱,۲۲۴,۰۸۶
سایر حسابها و اسناد دریافتنی	۸	۱,۴۳۰,۹۰۴	۱,۶۳۴,۶۱۳				
سفارشات و پیش پرداخت ها	۱۰	۱۶,۸۰۱	۱۴,۸۵۲				
جمع دارائیهای جاری		**۲,۶۶۶,۰۵۲**	**۳,۰۴۹,۶۱۰**	**جمع بدهیهای جاری**		**۱,۴۰۰,۲۱۰**	**۱,۶۴۵,۷۳۱**
دارائیهای غیر جاری:				**بدهیهای بلند مدت:**			
دارائیهای ثابت مشهود	۱۴	۱۰۶,۹۸۹	۱۱۱,۵۶۶	ذخیره‌مزایای پایان‌خدمت‌کارکنان	۲۵	۵,۳۶۳	۴,۲۲۵
سرمایه‌گذاریهای بلند مدت	۱۵	۱,۵۶۹,۴۹۴	۱,۰۲۳,۰۴۹				
سایر دارائیها	۱۷	۳,۸۷۷	۴,۱۲۴				
				جمع بدهیهای غیر جاری		**۵,۳۶۳**	**۴,۲۲۵**
جمع دارائیهای غیر جاری		**۱,۶۸۰,۳۶۰**	**۱,۱۳۸,۷۳۹**	**جمع بدهیها**		**۱,۴۰۵,۵۷۳**	**۱,۶۴۹,۹۵۶**
				حقوق صاحبان سهام:			
				سرمایه	۲۶	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰
				افزایش سرمایه درجریان	۲۶	۴۹۷,۸۹۵	۰
				اندوخته قانونی	۲۸	۱۵۰,۰۰۰	۱۲۵,۹۶۱
				سود انباشته		۷۹۲,۹۴۴	۹۱۲,۴۳۲
				جمع حقوق صاحبان سهام		**۲,۹۴۰,۸۳۹**	**۲,۵۳۸,۳۹۳**
جمع دارائیها		**۴,۳۴۶,۴۱۲**	**۴,۱۸۸,۳۴۹**	**جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام**		**۴,۳۴۶,۴۱۲**	**۴,۱۸۸,۳۴۹**

یادداشتهای توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی است .

مؤسسه حسابرسی فریوران هدف
پیوست گزارش

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
صورت سود و زیان
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۰

(تجدید ارائه شده)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۰۹/۳۰
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
سود حاصل از سرمایه گذاریها – عملیاتی	۳۲		۷۱۳,۰۸۲	۴۲۷,۹۴۰
هزینه های فروش، اداری و عمومی	۳۳		(۵۶,۵۰۹)	(۴۰,۸۴۸)
خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی	۳۴		۱,۰۲۵	۲,۰۷۵
سود عملیاتی			٦٥٧,٥٩٨	٣٨٩,١٦٧
خالص سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۳۶		۳,۴۸۵	۱۳۰,۳۳۷
سود قبل از مالیات			٦٦١,٠٨٣	٥١٩,٥٠٤
مالیات			(۲۳۲)	(۲۷۶)
سود خالص			٦٦٠,٨٥١	٥١٩,٢٢٨

گردش حساب سود(زیان) انباشته

سودخالص			۶۶۰,۸۵۱	۵۱۹,۲۲۸
سود انباشته ابتدای سال مالی		۹۲۸,۶۹۱		۸۰۹,۴۸۷
تعدیلات سنواتی	۳۸	(۱۶,۲۵۹)		(۲۹,۲۷۲)
سود انباشته در ابتدای سال مالی – تعدیل شده			۹۱۲,۴۳۲	۷۸۰,۲۱۵
سود قابل تخصیص			۱,۵۷۳,۲۸۳	۱,۲۹۹,٤٤٣
تخصیص سود:				
سود سهام مصوب		(۴۵۰,۰۰۰)		(۳۶۰,۰۰۰)
اندوخته قانونی		(۲۴,۰۳۹)		(۲۵,۹۶۱)
انتقال به افزایش سرمایه درجریان		(۳۰۵,۰۰۰)		۰
پاداش هیئت مدیره		(۱,۳۰۰)		(۱,۰۵۰)
			(۷۸۰,۳۳۹)	(۳۸۷,۰۱۱)
سود انباشته در پایان سال مالی			۷۹۲,۹٤٤	۹۱۲,٤۳۲

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهندهٔ سود و زیان جامع محدود به سود سال مالی و تعدیلات سنواتی است،لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است.

مؤسسه حسابرسی فریوران هدف
پیوست گزارش

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۰

(تجدید ارائه شده)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۰۹/۳۰
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
فعالیتهای عملیاتی:				
جریان خالص ورودوجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	۳۹		۳۹۵,۴۸۸	۶۴,۹۴۴
بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی:				
سود دریافتی بابت سپرده بانکی		۱,۷۶۷		۲,۴۲۴
سود سهام پرداختی		(۱۱۰,۸۲۳)		(۷۸,۲۶۵)
جریان خالص خروج وجه نقدناشی ازبازده سرمایه گذاریهاوسودپرداختی بابت تأمین مالی			(۱۰۹,۰۵۶)	(۷۵,۸۴۱)
فعالیتهای سرمایه گذاری:				
وجوه پرداختی جهت خرید دارائیهای ثابت مشهود		(۱,۳۲۰)		(۱,۵۳۴)
وجوه حاصل از فروش دارائیهای ثابت مشهود		۵۹۳		۱۲۲
وجوه پرداختی بابت تحصیل سایر دارائی ها		(۸۰)		(۶۸۷)
وجوه حاصل از فروش سایر دارائی ها		۵		۳۷,۹۷۱
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری			(۸۰۲)	۲۵,۸۷۲
جریان خالص ورود وجه نقد قبل از فعالیتهای تأمین مالی			۲۸۵,۶۳۰	۱۴,۹۷۵
فعالیتهای تأمین مالی:				
دریافت تسهیلات مالی		۵۰,۰۰۰		۲,۵۰۰
دریافت بابت افزایش سرمایه درجریان		۶۸۲		۲,۸۷۴
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی		(۳۴۷,۲۸۷)		(۵۰,۰۰۰)
جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای تأمین مالی			(۲۹۶,۶۰۵)	(۴۴,۶۲۶)
خالص کاهش در وجه نقد			(۱۰,۹۷۵)	(۲۹,۶۵۱)
مانده وجه نقد در آغاز سال مالی	۵		۲۲,۲۳۶	۵۱,۲۱۳
تاثیر تغییرات نرخ ارز			۰	۶۷۴
مانده وجه نقد در پایان سال مالی	۵		۱۱,۲۶۱	۲۲,۲۳۶
مبادلات غیر نقدی	۳۹-۲		۴۰۹,۶۲۹	۳۶۲,۴۷۸

یادداشتهای توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی است .

گواهینامه ها و تقدیرنامه های شرکت

شرکت در جشنواره برترین های ساختمان
برگزارشده توسط دانشگاه شریف
و به تبع آن برگزیده شدن ۳ پروژه شرکت
در این جشنواره

به نام خداوند جان و خرد

PRED

دومین جشنواره
برترین‌ها صنعت ساختمان

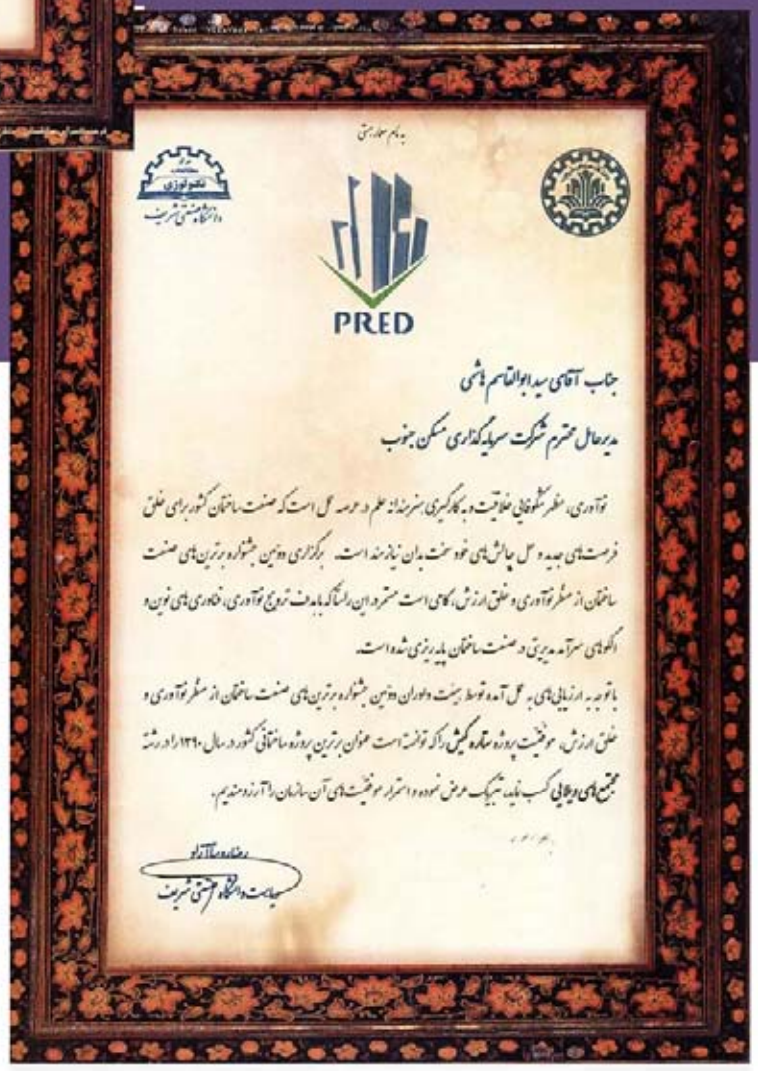
جناب آقای مهندس نیلی

مدیرعامل محترم شرکت سرمایه‌گذاری مسکن

نوآوری، مظهر شکوفایی خلاقیت و به کارگیری هنرمندانه علم و عرصه عمل است که صنعت ساختمان کشور برای خلق فرصت‌های جدید و حل چالش‌های خود سخت بدان نیازمند است. برگزاری دومین جشنواره برترین‌های صنعت ساختمان از مظهر نوآوری و خلق ارزش، گامی است مستمر در این راستا که با هدف ترویج نوآوری، فناوری‌های نوین و الگوهای سرآمد مدیریتی در صنعت ساختمان کشور پایه‌ریزی شده است.

با توجه به آنکه طبق ارزیابی هیات داوران، شرکت‌های زیر مجموعه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن توانسته‌اند در رشته‌های مجتمع‌های ویلایی، مجتمع‌های گردشگری و انبوه‌سازی موفق به کسب عنوان برترین پروژه‌های ساختمانی کشور در دومین جشنواره برترین‌های صنعت ساختمان شوند؛ این موفقیت چشمگیر را به جامعان و کارکنان آن مجموعه منظم تبریک عرض نموده و موفقیت‌های آتی جامعان را خواستارم.

رضا ضرابی ساعتچی
رییس هیات دانشگاه صنعتی شریف



به نام خداوند جان و خرد

PRED

جناب آقای سید ابوالقاسم هاشمی

مدیرعامل محترم شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب

نوآوری، مظهر شکوفایی خلاقیت و به کارگیری هنرمندانه علم و عرصه عمل است که صنعت ساختمان کشور برای خلق فرصت‌های جدید و حل چالش‌های خود سخت بدان نیازمند است. برگزاری دومین جشنواره برترین‌های صنعت ساختمان از مظهر نوآوری و خلق ارزش، گامی است مستمر در این راستا که با هدف ترویج نوآوری، فناوری‌های نوین و الگوهای سرآمد مدیریتی در صنعت ساختمان پایه‌ریزی شده است.

با توجه به ارزیابی‌های به عمل آمده توسط هیئت داوران دومین جشنواره برترین‌های صنعت ساختمان از مظهر نوآوری و خلق ارزش، موفقیت پروژه ستاره کیش را که توانسته است عنوان برترین پروژه ساختمانی کشور در سال ۱۳۹۰ را در رشته مجتمع‌های ویلایی کسب نماید تبریک عرض نموده و استمرار موفقیت‌های آن سازمان را آرزومندیم.

رضا ضرابی ساعتچی
رییس هیات دانشگاه صنعتی شریف

برگزیده شدن پروژه ستاره کیش
به عنوان برترین پروژه در بخش ویلاسازی
در جشنواره برترین های صنعت ساختمان

برگزیده شدن پروژه مسکن مهر پردیس
به عنوان برترین پروژه در بخش پروژه های
انبوه سازی
در جشنواره برترین های صنعت ساختمان

جناب آقای اکبر میرشفیعی

مدیرعامل محترم شرکت سهامی کوشاسازی مسکن پردیس

نوآوری، منشور شکوفایی خلاقیت و بکارگیری هنرمندانه علم و عرصه عمل است که صنعت ساختمان کشور برای خلق فرصت های جدید و حل چالش های خود سخت بدان نیازمند است. برگزاری دومین جشنواره برترین های صنعت ساختمان از منظر نوآوری و خلق ارزش، گامی است مستمر در این راستا که با هدف ترویج نوآوری، فناوری های نوین و الگوهای سرآمد مدیریتی در صنعت ساختمان پایه ریزی شده است.

با توجه به ارزیابی های به عمل آمده توسط هیئت داوران دومین جشنواره برترین های صنعت ساختمان از منظر نوآوری و خلق ارزش، موفقیت پروژه مجتمع پردیس را که توانسته است عنوان برترین پروژه ساختمانی کشور در سال ۱۳۹۰ را در رشته انبوه سازی کسب نماید، تبریک عرض نموده و استمرار موفقیت های آن سازمان را آرزومندیم.

رضا ارو سا آزاد

رئیس هیئت داوران جشنواره صنعتی شریف

برگزیده شدن پروژه بام چالوس
به عنوان برترین پروژه در بخش پروژه های
مرتبط با گردشگری
در جشنواره برترین های صنعت ساختمان

جناب آقای سیدولی اصدر یامینی

مدیرعامل محترم شرکت سهامی کوشاسازی مسکن شمال

نوآوری، منشور شکوفایی خلاقیت و بکارگیری هنرمندانه علم و عرصه عمل است که صنعت ساختمان کشور برای خلق فرصت های جدید و حل چالش های خود سخت بدان نیازمند است. برگزاری دومین جشنواره برترین های صنعت ساختمان از منظر نوآوری و خلق ارزش، گامی است مستمر در این راستا که با هدف ترویج نوآوری، فناوری های نوین و الگوهای سرآمد مدیریتی در صنعت ساختمان پایه ریزی شده است.

با توجه به ارزیابی های به عمل آمده توسط هیئت داوران دومین جشنواره برترین های صنعت ساختمان از منظر نوآوری و خلق ارزش، موفقیت پروژه بام چالوس را که توانسته است عنوان برترین پروژه ساختمانی کشور در سال ۱۳۹۰ را در رشته مجتمع های گردشگری کسب نماید، تبریک عرض نموده و استمرار موفقیت های آن سازمان را آرزومندیم.

رضا ارو سا آزاد

رئیس هیئت داوران جشنواره صنعتی شریف

گواهینامه پذیرش شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق در فرابورس

بسمه تعالی

شرکت فرابورس ایران (سهامی خاص)
Iran Fara Bourse co.

حضور محفل انس است و دوستان جمعند وان یکاد بخوانید و در فراز کنید

فرابورس ایران
گواهینامه پذیرش بازارسهام

بدین وسیله گواهی می شود؛ سهام شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق از روز ۲۳ مهر ۱۳۹۰، به عنوان سی ویکمین شرکت در بازار سهام شرکت فرابورس ایران مورد داد وستد قرار گرفت.

صمیمانه بهترین آرزوها را برای سهامداران، مسئولان و کارکنان متعهد آن شرکت محترم از درگاه ایزدمنان خواستارم

مصطفی امید قائمی
مدیر عامل

Iran FaraBourse
Certificate of Listing on the stocks Market

It is our honor to certify that the common stocks of Northeast Housing Investment Company was listed and traded as the 31th listed company on the stocks market in Iran Farabourse Co, since 15 October 2011.

Hereby, we kindly would like to express our best wishes to the company's shareholders and its dedicated authorities and staffs.

Mostafa Omid Ghaemi
Chief Executive Officer

گواهینامه پذیرش شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران در فرابورس

بسمه تعالی

شرکت فرابورس ایران (سهامی خاص)
Iran Fara Bourse co.

حضور محفل انس است و دوستان جمعند وان یکاد بخوانید و در فراز کنید

فرابورس ایران
گواهینامه پذیرش بازارسهام

بدین وسیله گواهی می شود؛ سهام سرمایه‌گذاری مسکن تهران از روز ۲۱ دی ۱۳۹۰، به عنوان سی‌وسومین شرکت در بازار سهام شرکت فرابورس ایران مورد داد وستد قرار گرفت.

صمیمانه بهترین آرزوها را برای سهامداران، مسئولان و کارکنان متعهد آن شرکت محترم از درگاه ایزد منان خواستارم.

مصطفی امید قائمی
مدیر عامل

Iran FaraBourse
Certificate of Listing on the stocks Market

It is our honor to certify that the common stocks of Tehran Housing Investment was listed and traded as the 33 th listed company on the stocks market in Iran Farabourse Co, since 11 January, 2011.

Hereby, we kindly would like to express our best wishes to the company's shareholders and its dedicated authorities and staffs.

Mostafa Omid Ghaemi
Chief Executive Officer

حضور در جایزه جهانی سازمان دانشی
برتر ایران (MAKE)
برگزار شده توسط دانشگاه شریف

بسمه تعالی

Most Admired
MAKE
2011
Iran

دانشگاه صنعتی شریف

لوح تقدیر

شرکت سرمایه گذاری مسکن

بدین وسیله مراتب تبریک و قدردانی از آن مجموعه محترم را به جهت حضور شایسته در نخستین دوره برگزاری جایزه جهانی سازمان دانشی برتر در ایران در سال ۱۳۹۰ (۲۰۱۱ میلادی) اعلام می دارد.

امید است با حضور مستمر در ارزیابی های سالیانه جایزه جهانی سازمان دانشی برتر، مدیریت ارزش آفرین دانش، نوآوری و سرمایه فکری در آن مجموعه محترم، همواره در جهت رشد و توسعه پایدار ارتقا یابد.

رئیس شورای عالی راهبری جایزه جهانی سازمان دانشی برتر در ایران

رئیس دانشگاه صنعتی شریف

نماینده بنیاد جهانی جایزه سازمان دانشی برتر در ایران

بسم الله الرحمن الرحیم

انجمن بتن ایران
Iranian Concrete Institute

شماره: ۱۱ - ۸۹
تاریخ: ۱۳۸۹/۰۵/۳۱

بدین وسیله گواهی می شود

شرکت سرمایه گذاری مسکن به نمایندگی جناب آقای مهندس علیرضا نیلی از سال ۱۳۸۰ با شماره عضویت ۱۱ ح ۸۰ عضو حقوقی انجمن بتن ایران می باشد.

با احترام
محسن تدین
رئیس هیأت مدیره انجمن بتن ایران

عضویت
در انجمن بتن ایران

دریافت لوح تقدیر از
ریاست کل بانک مرکزی و وزیر
راه و شهرسازی
برای حضور مؤثر در بازار مسکن و ساختمان

وزارت مسکن و شهرسازی

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

تقدیرنامه

سال همت مضاعف و کار مضاعف

برادر گرامی جناب آقای مهندس علیرضا نیلی

مدیرعامل محترم شرکت سرمایه گذاری مسکن

به پاس اندیشه والا و حضور ارزشمند در عرصه سرمایه گذاری در بخش مسکن و ساختمان و تلاش و خدمت برای نظام جمهوری اسلامی و اعتلای ایرانی آباد این لوح یادمان تقدیم می گردد.

توفیق همواره تان را در تعالی اهداف نظام مقدس جمهوری اسلامی ایران از خداوند متعال مسئلت داریم.

علی سیگارودی
وزیر مسکن و شهرسازی

محمود بهمنی
رئیس کل بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

بسمه تعالی

سازمان ملی استاندارد ایران

گروه سرمایه گذاری مسکن(سهامی عام)

اهتمام به امر استاندارد در تولید کالا و محصولات و ارتقای کیفی تولیدات، رویکردی تعالی بخش است که ارتقای سطح زندگی آحاد شهروندان را در پی دارد.

اینک در آغاز سی و چهارمین بهار انقلاب شکوهمند اسلامی و در سال جهاد اقتصادی، موفقیت های چشمگیر و تلاش های شایان توجه شما را در عرصه های مختلف تولیدات مصالح ساختمانی ارج می نهم و کسب عنوان

واحد برگزیده استاندارد مصالح ساختمانی

(سال ۱۳۹۰)

را به جناب عالی و همکاران تلاشگرتان تبریک و تهنیت می گویم.

مسلم بیات
مدیرکل استاندارد و تحقیقات صنعتی
استان تهران

دریافت تندیس طلایی کیفیت
از سازمان استاندارد و
تحقیقات صنعتی ایران

www.hic-iran.com

مسکن خوب
زندگی را زیباتر می کند.

دارای گواهینامه
سیستم مدیریت کیفیت

تهران- بلوار میرداماد- میدان مادر- خیابان شاه نظری- شماره ۸
تلفن: ۸-۲۲۹۱۳۵۹۰ دورنگار: ۲۲۹۱۳۶۰۱
hic-iran@hic-iran.com
www.hic-iran.com