شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
(سهامی خاص)

گزارش هیأت مدیره به مجمع عمومی صاحبان سهام
سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰

بسم الله الرحمن الرحيم

فهرست

پیشگفتار	۱
گزیده اطلاعات	۲-۳
پیام هیات مدیره	۵
مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان	۷
مرور کلی بر جایگاه شرکت در صنعت	۷
برنامه استراتژیک شرکت	۸
مرور کلی بر عملکرد شرکت	۹
ریسک های عمده شرکت	۹-۱۰
درباره شرکت	۱۱
تاریخچه	۱۳-۱۸
سرمایه و ترکیب سهامداران	۱۹
شرکت از منظر بورس و اوراق بهادار	۲۰
محیط حقوقی شرکت	۲۱
مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی تلفیقی در سال جاری	۲۲
مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت اصلی در سال جاری	۲۳
آمار تولید	۲۴-۲۷
بیان سیاستهای تأمین مالی و سیاست های اعتباری شرکت	۲۸
فعالیت های مربوط به خدمات پس از فروش	۲۸
اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته	۲۸
اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت	۲۹
نظام راهبردی شرکت	۳۰
اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی	۳۱
گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت	۳۲
گزارش عملکرد اجتماعی شرکت	۳۳
فعالیت های توسعه منابع انسانی	۳۴
اقدامات انجام شده درخصوص تکالیف مجمع	۳۴
پیشنهاد هیأت مدیره برای تقسیم سود	۳۵
اطلاعات طرح های توسعه شرکت	۳۵-۴۷
برنامه های آتی	۴۸
گزیده داده های مربوط به بودجه مالی شرکت	۴۹
برخی از پروژه ها	۵۱-۶۹
گزارش حسابرس و بازرس قانونی و صورتهای مالی	۷۱
گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی	۷۲-۷۵
ترازنامه تلفیقی	۷۶
صورت سود و زیان تلفیقی	۷۷
صورت گردش وجوه نقد تلفیقی	۷۸
ترازنامه شرکت اصلی	۷۹
صورت سود و زیان شرکت اصلی	۸۰
صورت گردش وجوه نقد شرکت اصلی	۸۱
گواهینامه ها و تقدیرنامه های شرکت	۸۳-۸۷
اطلاعات تماس	۸۸

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 فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰ 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 تطبیق 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 ۱۳۹۲/۱۱/۰۱ 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 سید رضا میرصادقی	عضو هیأت مدیره	
	آقای ابرج معزی	مدیرعامل	

گزیده اطلاعات تلفیقی

	۱۳۹۳	۱۳۹۲ ارائه شده	۱۳۹۱ ارائه شده
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال):	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
درآمد خالص	۴,۱۱۲,۱۲۹	۴,۳۸۴,۳۲۵	۴,۱۲۸,۸۷۹
سود عملیاتی	۱,۴۰۴,۳۷۲	۱,۰۶۷,۳۱۵	۹۶۵,۴۸۶
درآمدهای غیرعملیاتی	۶۳,۵۷۵	۳۸,۹۹۴	۸۴,۳۵۵
سود خالص – پس از کسر مالیات	۱,۲۲۷,۴۸۱	۹۷۲,۷۱۰	۸۹۰,۲۷۳
تعدیلات سنواتی	(۴۱,۰۱۳)	(۵۹,۹۸۹)	(۳۶,۱۳۴)
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	۶۰۲,۰۹۳	۴۵۸,۴۵۵	۲۰۸,۳۸۲
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):			
جمع دارائیها	۱۰,۲۳۶,۳۰۷	۸,۱۲۸,۶۲۳	۷,۷۸۵,۳۲۵
جمع بدهی‌ها	۴,۸۰۰,۰۹۲	۳,۲۱۱,۹۶۸	۴,۵۴۰,۳۱۲
سرمایه ثبت شده	۳,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۵,۴۳۶,۲۱۵	۳,۹۱۶,۶۵۵	۳,۲۴۵,۰۱۳
ج) نرخ بازده (درصد):			
نرخ بازده دارائی ها	٪۱۴	٪۱۲	٪۱۳
نرخ بازده حقوق صاحبان سهام(ارزش ویژه)	٪۲۷	٪۲۸	٪۲۲
د) اطلاعات مربوط به هر سهم:			
تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
اولین پیش‌بینی سود هر سهم – ریال	۵۰۶	۵۲۰	۴۶۷
آخرین پیش‌بینی سود هر سهم – ریال*	۵۲۹	۵۶۶	۴۷۳
سود واقعی هر سهم – ریال*	۵۴۶	۴۳۰	۴۳۰
سود نقدی هر سهم – ریال	-	-	-
آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش	۲,۵۹۰	۱,۶۸۰	۱,۷۸۵
ارزش دفتری هر سهم – ریال	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم-مرتبه	۵	۴	۴
ه) سایر اطلاعات :			
تعداد کارکنان – نفر (پایان سال)	۱,۰۳۵	۱,۰۹۳	۱,۱۳۳

گزیده اطلاعات شرکت اصلی

	۱۳۹۲	۱۳۹۱ ارائه شده	۱۳۹۰ ارائه شده
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال):	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
درآمد خالص	۱,۲۱۱,۴۱۷	۹۰۳,۹۱۵	۷۱۳,۰۸۲
سود عملیاتی	۱,۱۱۷,۶۱۱	۸۱۷,۰۴۰	۶۵۸,۰۶۵
درآمدهای غیرعملیاتی	۲,۰۳۴	۱,۱۷۰	۱,۷۱۸
سود خالص – پس از کسر مالیات	۱,۰۲۷,۴۶۳	۸۱۸,۰۵۳	۶۵۹,۵۵۱
تعدیلات سنواتی	-	(۷,۱۰۸)	(۱۶,۴۵۹)
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	۴۴۲,۸۶۲	۴۶۷,۸۴۳	۳۹۷,۲۵۵
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):			
جمع دارائیها	۴,۷۱۶,۵۵۸	۴,۳۷۹,۵۵۶	۴,۴۲۲,۹۳۴
جمع بدهی‌ها	۴۴۱,۱۸۷	۱,۱۲۵,۶۶۷	۱,۴۸۹,۲۰۳
سرمایه ثبت شده	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۴,۲۷۵,۳۷۱	۳,۲۵۳,۸۸۹	۲,۹۳۳,۷۳۱
ج) نرخ بازده (درصد):			
نرخ بازده دارائی ها	٪۲۳	٪۱۹	٪۱۵
نرخ بازده حقوق صاحبان سهام(ارزش ویژه)	٪۲۷	٪۲۶	٪۲۴
د) اطلاعات مربوط به هر سهم:			
تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
اولین پیش‌بینی سود هر سهم – ریال	۴۰۲	۳۷۵	۳۰۹
آخرین پیش‌بینی سود هر سهم – ریال*	۵۰۱	۳۷۵	۳۰۹
سود واقعی هر سهم – ریال*	۵۱۴	۴۰۹	۳۳۰
سود نقدی هر سهم – ریال	-	۳۰۰	۲۵۰
آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش	۲,۵۹۰	۱,۶۸۰	۱,۷۸۵
ارزش دفتری هر سهم – ریال	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم-مرتبه	۵	۴	۵
ه) سایر اطلاعات :			
تعداد کارکنان – نفر (پایان سال)	۶۴	۷۰	۶۴

پیام هیأت مدیره

مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان

در نیمه ابتدایی سال مالی۱۳۹۲ (شش ماهه دوم سال ۱۳۹۱) ساخت و ساز در کشور از رونق بسیار مناسبی برخوردار بود. این رونق در نیمه اول سال ۱۳۹۲ تبدیل به یکی از رکودهای تاریخی و سنگین بازار شده است. در حال حاضر بخش مسکن در رکود بسیار سنگینی به سر می‌برد. رونق سایر بخش‌های اقتصادی مانند بورس اوراق بهادار منجر به کاهش سرمایه گذاری در بخش مسکن شده است. همچنین با تعدیل قیمتها در بخش مسکن سوداوری صنعت نیز با کاهش روبرو شده است.

از طرف دیگر با تغییر سیاست دولت در تأمین مالی پروژه عظیم مسکن مهر، روند ساخت و ساز این پروژه‌ها نیز تغییر نموده و موجب کاهش حجم فعالیت‌های شرکتهای انبوه ساز در این بخش شده است.

مرور کلی بر جایگاه شرکت در صنعت

با توجه به میزان صدور پروانه‌های ساختمانی در شهرها، فعالیت بسیار چشم‌گیر بخش خصوصی و همچنین فعالیت و سرمایه‌گذاری صورت گرفته، میزان تولید واحدهای مسکونی در کشور همچنان در سطح مطلوبی می‌باشد. در این بین، شرکت سرمایه گذاری مسکن پس از کسب موفقیت در رشد تولید و سهم بازار ۰.۶۴درصدی در سال ۱۳۹۰، طی سال ۱۳۹۱ نیز موفق به حفظ سهم بازار خود شده و با تولید و تکمیل حدود پانصد و بیست هزار مترمربع، حدود ۰.۶۴ درصد از تولید ساختمان‌های شهری را به خود اختصاص داده است. با تعیین تکلیف پروژه‌های مسکن مهر این شرکت و اتمام بیشتر پروژه‌ها میزان متراژی فعالیت شرکت (عمدتاً از واحدهای ارزان قیمت و با حاشیه سود پایین) در سال ۱۳۹۲ کاهش یافته است و در نتیجه سهم متراژی بازار این شرکت با کاهش روبرو شده است.

برنامهٔ استراتژیک شرکت

با توجه به تغییر شرایط در بازار، نوسانات نرخ ارز، رونق سال گذشته و رکود حاکم بر بازار فعلی، نیاز به بازنگری در برنامه استراتژیک شرکت لازم به نظر رسید و بدین منظور کمیته بازنگری استراتژی‌ها تشکیل و روند بازنگری با استفاده از روش مشارکتی در مجموعه در حال انجام می باشد. در حال حاضر گروه سعی دارد تا با تکیه بر این نقشه راه و تکیه بر پیاده‌سازی استراتژی‌ها و کنترل مناسب آن، مسیر موفقی را در بازار طی نماید.

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 ۱۰۰شرکت 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 سوداوری شرکت بالاتر از سود انتظاری و تبدیل سهام شرکت به‌عنوان جذاب‌ترین سهام گروه ساختمان.

۴- متوازن نمودن مبالغ تأمین مالی شرکت و افزایش تأمین مالی غیربانکی از مشتریان و سرمایه‌گذاران و مشارکت با سرمایه‌گذاران 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 سرمایه‌گذاری در پروژه‌های خارج از کشور.

مرور کلی بر عملکرد شرکت

۱- افزایش فعالیت‌های شرکت در قالب پروژه‌های مشارکتی در سبد درآمدی شرکت.

۲- شروع پیاده سازی پروژه‌های با ساخت سریع و زودبازده در کلانشهرها.

۳- تمرکز بر توسعه و ارتقاء برند شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن.

۴- حضور در بازارهای کشورهای منطقه، به منظور صدور خدمات فنی و مهندسی.

۵- بازنگری استراتژی‌های سازمان و هدفگذاری و به روز رسانی اهداف سازمان.

۶- تداوم اجرا و پیگیری پروژه‌های بهبود و حضور در جایزه ملی تعالی سازمانی (INPE Award) در سال ۱۳۹۱ با رویکرد ارتقاء سطح سرآمدی شرکت.

۷- تداوم طراحی و بهبود فرایندهای سازمان در شرکت مادر و شرکت‌های تابعه، بازنگری مدل حاکمیتی شرکت براساس ساختار و فرایندهای جدید و بازنگری شناسنامه شغل‌های شرکت.

۸- تداوم استقرار سیستم مدیریت ریسک (ERM) براساس مدل مبتنی بر تحقیقات علمی و مورد پذیرش جوامع و صنایع داخلی و بین‌المللی.

۹- پذیرش دو شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس و زاینده‌رود در فرابورس.

۱۰- توسعه هم‌افزایی میان شرکت‌های تابعه گروه از طریق برگزاری پنج دوره هم‌اندیشی فصلی مدیران گروه در شهرهای مشهد، اصفهان، تبریز، چالوس و تهران و ارتقای عملکرد هلدینگ با نظرسنجی از شرکت‌های تابعه.

ریسک های عمده شرکت

با توجه به آن‌که همواره صنعت ساختمان ارتباطات عالی و همبستگی بالایی با سایر حوزه‌های اقتصاد خرد و کلان کشور دارد، نوسان و تغییرات در سایر حوزه‌های اقتصاد، بر روی شرایط بازار در این صنعت تاثیرگذار بوده و بدین‌ترتیب میزان فروش و سودآوری شرکت‌های فعال در این صنعت را تحت تأثیر قرار خواهد داد. آن‌چه در این محیط اهمیت دارد، وجود عدم‌قطعیت در متغیرها و عوامل تأثیرگذار است که می‌توان ابتدا با شناسایی ریسک‌های تأثیرگذار بر اهداف کلان شرکت و سپس سناریونویسی و برنامه‌ریزی در جهت واکنش بهنگام و مناسب به ریسک‌ها زمینه‌های لازم برای تصمیم‌گیری بهینه را فراهم نمود.

در این راستا شرکت اقدام به پیاده‌سازی و استقرار نظام مدیریت ریسک جامع در شرکت هلدینگ و مجموعه شرکت‌های تابعه خود نموده است. بدین‌ترتیب ریسک‌های شرکت را در قالب ساختار شکست ریسک‌های گروه مورد پایش قرار می‌دهد. در این راستا ریسک‌های گروه در قالب ریسک‌های عملیاتی، ریسک‌های مالی، ریسک‌های بازار، ریسک‌های برند، ریسک‌های اقتصادی، ریسک‌های سیاسی، ریسک‌های فرهنگی و اجتماعی، ریسک‌های قانونی و ریسک‌های استراتژی تعریف شده و مورد پایش قرار خواهد گرفت.

⇐ ریسک‌های سیستماتیک

آن‌چه در ادامه بدان پرداخته شده، مهمترین "ریسک‌های سیستماتیک" پیش‌روی گروه سرمایه‌گذاری مسکن است:

۱- تغییرات شدید نرخ ارز در سال گذشته و تأثیر آن بر شاخص‌های اقتصادی.

۲- تغییر پارادیم مدل کارکردی بازار مسکن از مدل سینوسی به مدل فصلی.

۳- تغییر پارادایم در تقاضای مصرفی بازار ناشی از تغییرات شاخص تعداد خانوار به واحد مسکونی.
۴- افزایش قیمت زمین به عنوان نهاده اصلی تولید بخش مسکن.
۵- پیادسازی مرحله دوم طرح هدفمندی یارانه‌ها و افزایش هزینه‌های ساخت و ساز.
۶- حضور رقبای جدید در بازار و ضرورت توانمندسازی سازمان با توجه به نیاز مشتریان و توانمندی رقبا.
۷- تحریم‌های بین‌المللی و نتایج حاصل‌شده در مذاکرات ایران و جهان.
۸- توسعات نرخ بهره با توجه به تعاملات بین گروه و بانک مسکن مبتنی بر تسهیلات.

⇐ ریسک‌های غیرسیستماتیک

همچنین موارد زیر مهم‌ترین "ریسک‌های غیرسیستماتیک" پیش‌روی گروه سرمایه‌گذاری مسکن است:

۱- ریسک نقدینگی:

با توجه به تغییرات ایجاد شده در بخش اقتصاد کلان طی سال گذشته، نیاز به سرمایه در گردش کسب و کارها به چندین برابر افزایش پیدا کرده است. در این بین بخش مسکن با توجه به ماهیت خود و طولانی بودن زمان اجرای پروژه‌ها (حداقل سه سال)، با حجم بالاتری نسبت به ارزش محصول، از سرمایه در گردش روبرو می‌باشد.
شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی اقدام به متوازن‌سازی سبد دارایی‌های خود در حوزه مسکن نموده و در سال‌های اخیر بخشی از سبد سرمایه‌گذاری در مسکن را به سمت حوزه‌های کم‌ریسک‌تر منتقل نموده است. به‌عنوان مثال افزایش سرمایه‌گذاری در پروژه‌های متوسط و کوچک، مصادیق مهم و قابل اشاره می‌باشند. اقدام بعدی تأمین مالی از طریق پیش‌فروش است. در سال‌های اخیر با توجه به پیش‌بینی رکود شرکت اقدام به پیش‌فروش برخی از محصولات خود نموده است و اجرای کار پیمانکاری را نیز در جهت کاهش ریسک نقدینگی در دستور کار قرارداده است.

۲- ریسک فروش و یا عدم فروش محصولات:

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

۳- ریسک تأخیر پروژه:

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

۴- ریسک تغییر مقررات داخلی:

هرگونه تغییر مقررات داخلی که ناشی از تهدید و تحریم سیاسی و یا نگرش مراجع ذیربط بوده است موجب تأثیر بر سودآوری شرکت می‌گردد.

درباره شرکت

تاریخچه

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن یکی از بزرگترین و موثرترین فعالان صنعت ساختمان در کشور است. این شرکت در ششم اردیبهشت ماه سال ۱۳۶۹ به شماره ثبت ۷۸۸۲۸ بمنظور پاسخگویی به نیاز مشتریان بانک مسکن تأسیس گردید. از ابتدای تأسیس تاکنون عملیات اجرایی۶۱.۹۱۳ واحد مسکونی در قالب ۳۴۲ پروژه توسط شرکتهای گروه سرمایه گذاری مسکن شروع شده و ۴۹.۳۱۴ واحد مسکونی به بهره‌برداری رسیده است. علاوه بر آن در ساخت مجتمع‌های تجاری، اداری و آموزشی و نیز ساخت آپارتمان، خطوط انتقال آب و آماده‌سازی زمین فعالیت‌های چشمگیری داشته است.

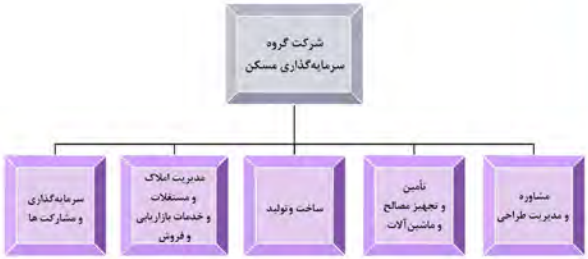
شرکت دارای ۱۶ شرکت تابعه است. شرکت‌های تابعه شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن در ۲۸ استان و ۳۶ شهر کشور،گسترده شده‌اند. این شرکتها در حال حاضر حدود ۱۰۵۹۹ واحد مسکونی در دست ساخت و نزدیک به ۴۰۰۰۰ واحد مسکونی در مرحله طراحی، مطالعه و بررسی دارند. آخرین سرمایه ثبت شده شرکت دو هزار میلیارد ریال می‌باشد و از سال 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 9001:2000 است. فرایندهای شرکت برای اولین بار در سال ۱۳۸۲ مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرارگرفت و براساس 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 مأموریت 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 سرمایه گذاری مسکن تبدیل به یک شرکت مادر تخصصی و ۱۶شرکت تابعه شد. در حال حاضر براساس تغییر رویکردهای مدیریتی و استراتژی‌های جدید شرکت، فرایندهای سازمان مجدداً در حال مطالعه و بازنگری است.

شرکت‌های تابعه:

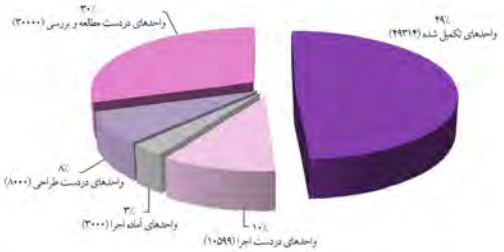
۱) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران (سهامی عام)	۲) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس
۳) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال	۴) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق (سهامی عام)
۵) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)	۶) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود
۷) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	۸) شرکت سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب
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 پویاتوین پارس	۱۶) شرکت توسعه مسکن مهرنوین

⇐ حوزه فعالیت شرکت



⇐ زنجیره ارزش

نمودار آخرین وضعیت پروژه های شرکت
(اذرماه ۱۳۹۲)

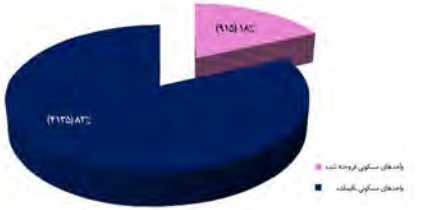


جدول خلاصه فعالیت‌های شرکت طی سال مالی ۱۳۶۹ الی ۱۳۹۲

نوع فعالیت	تعداد پروژه	تعداد واحد مسکونی	حجم عملیات
بلند مرتبه سازی	۲۵	۳۸۰۰	۶۵۰ هزار مترمربع
مجتمع مسکونی	۳۱۷	۵۸۱۱۳	۷.۱۲ میلیون مترمربع
مجموع پروژه های مسکونی	۳۴۲	۶۱۹۱۳	۷.۷۷میلیون مترمربع
مجتمع اداری تجاری خدماتی	۷۲	—	۴۴۱۰۷۸ مترمربع
مجتمع آموزشی	۱۲	—	۳۳۷۰۰ مترمربع
آزادراه	۱	—	۱۳ کیلومتر
خط انتقال آب	۱	—	۱۵ کیلومتر
آماده سازی	۱۱	۲۱۵۰۰	۳۱۵ هکتار

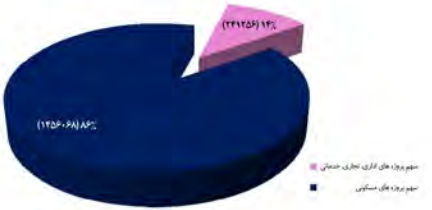
نمودار تجمعی تعداد واحدهای شروع شده و تکمیل شده
(طی سال های ۱۳۹۲-۱۳۶۹)

سهم واحدهای مسکونی فروخته شده از کل واحدهای مسکونی دردست اجرا
(در پایان آذرماه ۱۳۹۲)

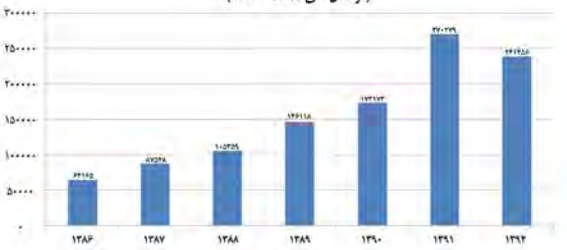


سهم هر دسته از پروژه های شرکت از منظر سبد (درآمدی و قراردادی)
(در پایان آذرماه ۱۳۹۲)

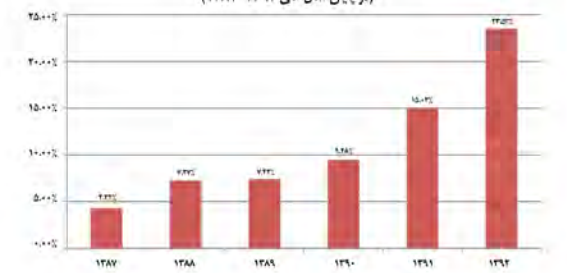
سهم هر دسته از پروژه های شرکت از منظر کاربری
(در پایان آذرماه ۱۳۹۲)



زیربنای پروژه های اداری، تجاری و خدماتی
(در سال های ۱۳۹۲-۱۳۸۶)



درصد سهم پروژه های مشارکتی از پروژه های دردست اجرا
(در پایان سال های ۱۳۹۲-۱۳۸۷)



سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تأسیس 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 ۲،۰۰۰،۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۲،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱،۰۰۰ ریال) در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰ افزایش یافته است.

تغییرات سرمایه شرکت			
تاریخ افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه
۱۳۷۱	٪۴۰۰	۵۰،۰۰۰	اوراق نقدی سهامداران
۱۳۷۵	٪۱۰۰	۱۰۰،۰۰۰	اوراق 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 اوراق نقدی
۱۳۹۰	٪۳۳،۳۳	۲،۰۰۰،۰۰۰	سود انباشته و مطالبات حال شده و اوراق نقدی

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

نوزده سهامدار عمده شرکت در پایان سال مالی ۱۳۹۲/۰۹/۳۰ و تاریخ تایید گزارش ۱۳۹۲/۱۱/۰۱				
ردیف	نام سهامدار	۱۳۹۲/۰۹/۳۰		۱۳۹۲/۱۱/۰۱
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری بانک مسکن (سهامی عام)	۱،۰۰۳،۳۳۸،۱۵۱	۵۰.۱۹	۱،۰۰۳،۳۳۸،۱۵۱	۵۰.۱۹
۲	شرکت سرمایه گذاری خوارزمی (سهامی عام)	۳۴۲،۶۰۰،۰۰۰	۱۷.۱۱	۳۴۵،۸۰۰،۰۰۰	۱۷.۲۹
۳	شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی (سهامی عام)	۲۶۹،۵۰۴،۸۹۹	۱۳.۴۵	۲۸۸،۰۹۲،۸۹۹	۱۴.۴۵
۴	شرکت سهامی بیمه ایران	۹۷،۰۳۹،۶۸۸	۴.۸۵	۹۷،۰۳۹،۶۸۸	۴.۸۵
۵	شرکت سرمایه گذاری تدبیر	۷۸،۰۰۲،۳۳۰	۳.۹۰	۷۲،۰۰۷،۳۲۲	۳.۶۰
۶	شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی (سهامی عام)	۶۷،۷۲۹،۹۹۹	۳.۳۹	۵۰،۲۲۹،۹۹۹	۲.۵۱
۷	بیمه مرکزی ایران	۲۱،۶۲۲،۲۷۵	۱.۰۹	۲۱،۶۲۲،۲۷۵	۱.۰۹
۸	بانک سامان (سهامی عام)	۱۳،۸۸۱،۷۱۹	۰.۶۹	۹،۸۸۱،۷۱۹	۰.۴۹
۹	شرکت سرمایه گذاری بهمن (سهامی عام)	۱۰،۲۲۲،۱۸۱	۰.۵۱	۶،۲۲۲،۱۸۱	۰.۳۱
۱۰	شرکت سرمایه گذاری نیرو آفرین (سهامی عام)	۹،۵۱۰،۲۲۳	۰.۴۸		۰.۰۰
۱۱	شرکت سرمایه گذاری فرهنگیان (سهامی خاص)	۹،۰۰۰،۰۰۰	۰.۴۵	۸،۰۰۰،۰۰۰	۰.۴۰
۱۲	مجتمع اقتصادی کمیته امداد امام خمینی (ره)	۸،۳۰۲،۹۱۱	۰.۴۲	۷،۰۰۲،۹۱۱	۰.۳۵
۱۳	شرکت گروه توسعه مالی مهر ایرانیان (سهامی عام)	۶،۶۱۲،۵۲۱	۰.۳۳	۴،۶۱۰،۵۲۱	۰.۲۳
۱۴	شرکت سرمایه گذاری مالی ایران	۵،۶۱۸،۷۵۱	۰.۲۹	۵،۶۱۸،۷۵۱	۰.۲۹
۱۵	سبد (بان ۰۰۶۲۸) بانک پارسیان ۲۴X (سهامی عام)	۵،۶۲۹،۰۰۰	۰.۲۱	۴،۰۰۰،۰۰۰	۰.۱۷
۱۶	شرکت بیمه دانا (سهامی عام)	۲،۶۱۰،۰۰۰	۰.۱۳	۲،۶۱۰،۰۰۰	۰.۱۳
۱۷	سبد امیرهوشنگ عظیمی	۲،۶۹۲،۹۹۹	۰.۱۳	۲،۶۹۲،۹۹۹	۰.۱۳
۱۸	شرکت پویا آوین پارس (سهامی خاص)	۲،۶۰۰،۰۰۰	۰.۱۳	۲،۶۰۰،۰۰۰	۰.۱۳
۱۹	شرکت مدیریت سرمایه گذاری بانک ملی ایران (سهامی عام)	۲،۶۷۲،۷۵۱	۰.۱۳	۲،۶۷۲،۷۵۱	۰.۱۳
۲۰	سایر سهامداران	۷۶،۶۹۱،۶۵۸	۳.۸۱	۸۱،۳۶۷،۷۸۱	۴.۰۳
	جمع	۲،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۰۰.۰۰	۲،۰۱۰،۰۰۰،۰۰۰	۱۰۰.۰۰

شرکت از منظر بورس و اوراق بهادار

⇐ وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۰۴ در بورس اوراق بهادار تهران در گروه 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 ۳ 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 روزهای که نماد معامله شده است	ارزش بازار	قیمت سهم	سرمایه (میلیون ریال)
۱۳۹۰/۰۹/۳۰	۸۹۰٬۳۴۹٬۰۸	۶۹۲٬۰۶۳	۲۳۵	۲۲۴	۶٬۷۸۲٬۵۰۰	۱٬۸۵۵	۱٬۵۰۰٬۰۰۰
۱۳۹۱/۰۹/۳۰	۲۹۳٬۰۹۶٬۰۱۰	۵۲۰٬۴۵۲	۲۴۲	۲۲۷	۳٬۵۸۱٬۰۰۰	۱٬۷۹۰	۲٬۰۰۰٬۰۰۰
۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۲۶۱٬۳۰۹٬۵۲۰	۶۴۷٬۷۰۵	۲۴۰	۲۱۶	۵٬۲۰۲٬۰۰۰	۲٬۶۰۱	۲٬۰۰۰٬۰۰۰

⇐ اطلاعات مقایسه‌ای پیش‌بینی‌های درآمد هر سهم و عملکرد واقعی

اطلاعات مربوط به پیش‌بینی‌های درآمد هر سهم شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰ و عملکرد واقعی آن به شرح زیر بوده است:

(ارقام به میلیون ریال)

	اولین پیش بینی درآمد هر سهم در آذر ۱۳۹۲	پیش بینی درآمد هر سهم بر اساس عملکرد واقعی شش ماهه برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	عملکرد واقعی
درآمد	۸۸۹.۲۴۴	۱.۱۹۲.۲۴۴	۱.۲۱۱.۴۱۷
هزینه عمومی، اداری و تشکیلاتی	(۹۷.۰۹۷)	(۹۷.۲۹۷)	(۹۵.۹۴۲)
خالص سایر درآمدها(هزینه های) عملیاتی	۲۶۸۳	۲.۶۸۳	۱.۶۴۶
سود عملیاتی	۷۹۴.۸۲۹	۱.۰۹۸.۵۳۰	۱.۱۱۷.۱۱۱
هزینه های مالی	-	(۹۷.۶۹۲)	(۹۱.۲۲۴)
خالص درآمد(هزینه)های متفرقه	۹.۹۷۷	۱.۰۷۱	۲.۰۲۴
سود قبل از کسر مالیات	۸۰۴.۸۰۶	۱.۰۰۱.۹۰۹	۱.۰۲۷.۸۱۱
مالیات	(۲۸۰)	(۲۸۰)	(۲۴۸)
سود پس از کسر مالیات	۸۰۴.۵۲۶	۱.۰۰۱.۶۲۹	۱.۰۲۷.۴۶۳
سود عملیاتی هر سهم	۴۰۲	۵۰۱	۵۱۴
سود هر سهم قبل از کسر مالیات	۴۰۲	۵۰۱	۵۱۴
سود هر سهم پس از کسر مالیات	۴۰۲	۵۰۱	۵۱۴
سرمایه	۲.۰۰۰.۰۰۰	۲.۰۰۰.۰۰۰	۲.۰۰۰.۰۰۰

محیط حقوقی شرکت

مهم‌ترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

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

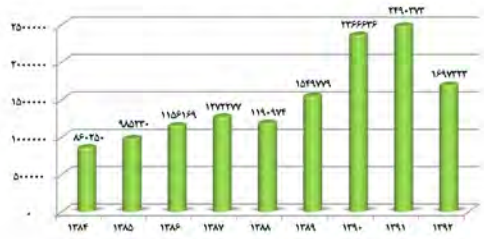
مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی تلفیقی در سال جاری

	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	(تجدید ارائه شده) ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	درصد تغییرات افزایش (کاهش)
۱) اقلام صورت سود و زیان شامل:			
الف) فروش (به تفکیک داخلی و صادراتی) - درآمدهای اصلی به تفکیک	۴,۱۱۲,۱۲۹	۴,۳۸۲,۳۲۵	(۶)
ب) بهای تمام شده کالای فروش رفته	(۲,۷۸۴,۴۷۲)	(۳,۵۰۵,۴۹۷)	۲۱
پ)سود حاصل از سرمایه گذاریها	۲۸۹,۹۷۷	۲۵۵,۴۹۳	۱۳
ت) هزینه‌های عملیاتی	(۲۱۳,۴۶۲)	(۶۴,۹۰۶)	۲۲۹
ث) هزینه‌های مالی	(۱۸۱,۶۲۳)	(۱۰۰,۸۳۵)	۸۰
ج) سایر درآمدها	۶۳,۵۷۵	۳۸,۹۹۴	۶۳
چ) سود قبل از مالیات	۱,۲۸۶,۳۳۵	۱,۰۰۵,۴۷۴	۲۸
ح) سود خالص	۱,۲۲۷,۴۸۱	۹۷۴,۷۱۰	۲۶
۲) آمار تولید و فروش (به تفکیک محصولات عمده)			
الف) تولید واحدهای ساختمانی ساخته شده	۳۷۴۲۰۹ مترمربع	۵۲۵۵۸۸ مترمربع	(۵)
ب)فروش واحدهای ساختمانی شرکت‌های ساخت (بر اساس استاندارد۲۹حسابداری)	۸۳۲۹۵۴ مترمربع	۸۲۸۲۲۰ مترمربع	۶۸
پ)فروش واحدهای ساختمانی ساخته شده (بر اساس استاندارد۳۰حسابداری)	۱۰۲ واحد	۵۵۵ واحد	(۱۵)
۳) تغییرات در سرمایه‌گذاریها شامل:			
الف) تعمیرات دارایهای ثابت	۱۶,۱۷۶	۱۰,۹۹۹	۴۷
ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکتها	۲۷,۲۵۳	(۲۴,۶۹۸)	(۲۱۰)
پ) تغییرات در سایر دارایها و مخارج تحقیق و توسعه	۸۱,۵۰۵	۱۴۶,۲۹۳	(۴۵)
ت) تغییرات در دارایهای مولد شرکت	(۱۳۸,۲۳۴)	(۲۷۵,۶۷۱)	۶۱
۴) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاست‌های تأمین مالی شامل:			
الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام	۱,۵۱۹,۵۶۰	۶۷۱,۶۴۲	۱۲۶
ب) تغییرات در بدهی‌های بلندمدت	(۵۲,۲۴۲)	۳۶۱,۴۹۸	(۱۱۵)
۵) تغییرات در وضعیت نقدینگی شامل:			
الف) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	۶۰۳,۰۹۳	۴۵۸,۴۵۵	۳۲
ب) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه‌گذاریها و سود پرداختی بابت	(۴۲۳,۹۶۴)	(۹۸۲,۳۰۶)	(۱۰)
پ) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه‌گذاری	۲۹,۸۷۸	۴۶,۳۶۵	(۳۶)
ت) جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای تأمین مالی	۱۳۹,۶۲۹	(۱۰,۷۵۶)	-
۶) تغییرات در سرمایه در گردش	۴,۲۷۳,۷۴۷	۲,۸۶۸,۷۳۶	۴۹
۷) نسبتهای مالی شامل:			
الف) نسبت دوره گردش موجودی‌ها	۱۱,۲۲	۱۵.۲۵	(۲۶)
ب) نسبت دوره گردش مطالبات تجاری	۲.۴۳	۲.۷۱	(۱۳)
پ) نسبت جاری	۱.۹۶	۱.۷۵	۱۲
ت) نسبت بدهی	۰.۴۷	۰.۵۲	(۱۰)
ث) نسبت بازده مجموع دارایها (ROA)	۰.۱۴	۰.۱۳	۱۰
ج) نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)	۰.۲۸	۰.۲۸	-
چ) نسبت نقد شوندگی سود	۰.۴۹	۰.۴۷	۴
ح) سود هر سهم (EPS) ریال	۵۴۶	۴۳۰	۲۷
خ) سود نقدی هر سهم (DPS)	-	-	-
د) جریان نقدی هر سهم (ریال)	۳۰۲.۰۵	۲۲۹.۲۳	۳۲

مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت اصلی در سال جاری

	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	(تجدید ارائه شده) ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	درصد تغییرات افزایش (کاهش)
۱) اقلام صورت سود و زیان شامل:			
الف) فروش (به تفکیک داخلی و صادراتی) - درآمدهای اصلی به تفکیک	۱,۲۱۱,۳۱۷	۹۰۳,۲۱۵	۳۴
ب) هزینه های عملیاتی	(۹۳,۳۰۶)	(۸۶,۴۷۵)	۹
پ) سایر درآمدها	۲,۳۴	۱,۱۷۰	۷۴
ت) سود قبل از مالیات	۱,۰۲۷,۸۱۱	۸۱۸,۲۶۰	۲۶
ث) سود خالص	۱,۰۲۷,۴۶۲	۸۱۸,۰۵۴	۲۶
۲) تغییرات در سرمایه گذاریها شامل:			
الف) تغییرات دارایهای ثابت	(۱,۹۸۱)	(۳,۷۶۶)	۴۷
ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه گذاری در سهام سایر شرکتها	۷۷۴,۳۱۴	۴۵۸,۹۳۰	۶۸
پ) تغییرات در سایر دارایها و مخارج تحقیق و توسعه	۱۳۲۴	۹,۵۸	۵۱
۳) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاستهای تأمین مالی شامل:			
الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام	۱,۰۲۱,۴۸۲	۲۲۰,۱۵۸	۳۷۹
ب) تغییرات در بدهیهای بلندمدت	۴,۱۷۳	۱,۹۱۸	۱۱۸
پ) تقسیم سود		۶۰۰,۰۰۰	
۴) تغییرات در وضعیت نقدینگی شامل:			
الف) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	۴۴۳,۸۶۲	۴۶۷,۸۳۳	(۵)
ب) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها وسود پرداختی بابت تامین مالی	(۲۸۶,۴۳۳)	(۳۹۳,۰۰۹)	۲۷
پ) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری	(۳,۶۰۱)	(۱,۲۰۸)	۱۲۵
ت) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای تامین مالی	(۳۳,۵۵۲)	(۳۷,۹۷۶)	۵۱
۵) تغییرات در سرمایه در گردش	۲,۰۷۸,۸۰۳	۱,۸۶۰,۰۱۸۸	۱۲
۶) نسبتهای مالی شامل:			
الف) نسبت دوره گردش معاملات تجاری	۰.۸۳	۰.۶۹	۲۰
ب) نسبت جاری	۱۱.۸۴	۳.۸۱	۲۸۱
پ) نسبت بدهی	۰.۹	۰.۴۶	۹۴
ت)نسبت بازده مجموع دارایها (ROA)	۰.۳۳	۰.۱۹	۷۸
ث) نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)	۰.۴۷	۰.۱۶	۱۰
ج) نسبت نقد شوندگی سود	۰.۴۳	۰.۵۷	۲۴
چ) سود هر سهم (EPS) ریال	۵۱۴	۴۰۹	۲۶
ح) سود نقدی هر سهم (DPS)	۰	۳۰۰	-
خ) جریان نقدی هر سهم (ریال)	۲۲۲.۹۲	۲۳۴.۹۲	۱۲

نمودار مقایسه مترمربع زیربنای دردست اجرا
(در پایان سال های ۱۳۹۲-۱۳۸۴)

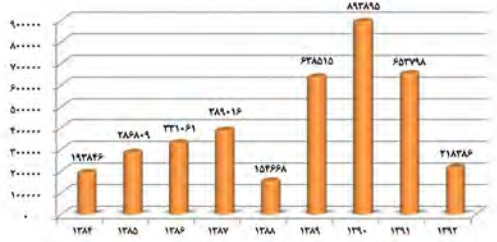


جدول مقایسه پروژه های در دست اجرا (در پایان سال های ۱۳۹۲-۱۳۸۴)

	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲
تعداد پروژه	۴۶	۴۹	۶۷	۵۷	۵۳	۶۰	۶۸	۷۲	۶۷
تعداد واحد	۶۴۳۰	۷۱۴۵	۸۲۸۱	۸۶۳۴	۸۳۳۴	۱۲۱۶۱	۱۸۵۳۱	۱۷۷۲۶	۱۰۵۹۹
زیربنای کل	۸۶۰۲۵۰	۹۸۵۲۳۰	۱۱۵۶۱۶۹	۱۲۷۲۲۷۷	۱۱۹۰۹۷۴	۱۵۴۹۷۷۹	۲۳۶۶۴۳۶	۲۴۹۰۳۷۳	۱۶۹۷۳۲۳

در پایان سال مالی ۹۲، تعداد ۶۷ پروژه در قالب ۱۰،۵۹۹ واحد مسکونی با زیربنای کل ۱،۶۹۷،۳۲۳ مترمربع در دست اجرا بوده است.

نمودار مقایسه مترمربع زیربنای شروع شده
(طی سال های ۱۳۹۲-۱۳۸۴)

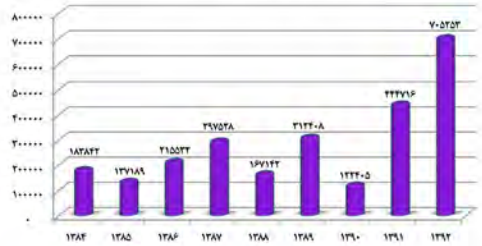


جدول مقایسه پروژه های شروع شده (در سال های ۱۳۹۲-۱۳۸۴)

	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	۱۳۸۹	۱۳۸۸	۱۳۸۷	۱۳۸۶	۱۳۸۵	۱۳۸۴
تعداد پروژه	۲۴	۳۰	۱۹	۲۱	۷	۱۵	۱۴	۱۴	۱۰
تعداد واحد	۸۳۷	۳۰۲۸	۷۳۰۶	۵۸۳۵	۱۴۶۰	۲۷۴۷	۴۶۷۲	۲۲۰۱	۱۳۰۳
زیربنای کل	۲۱۸۳۸۶	۶۵۳۷۹۸	۸۹۳۸۹۵	۶۳۸۵۱۵	۱۵۴۶۶۸	۳۸۹۰۱۶	۳۳۱۰۶۱	۲۸۶۸۰۹	۱۹۳۸۴۶

در سال مالی ۹۲، تعداد ۲۴ پروژه در قالب ۸۳۷ واحد مسکونی با زیربنای کل ۲۱۸،۳۸۶ مترمربع شروع شده است.

نمودار مقایسه مترمربع زیربنای تکمیل شده
(طی سال های ۱۳۹۲-۱۳۸۴)

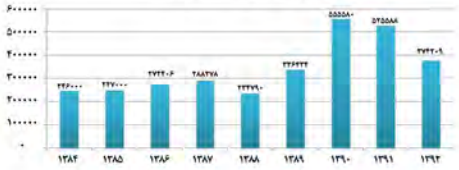


جدول مقایسه پروژه های تکمیل شده (در سال های ۱۳۹۲-۱۳۸۴)

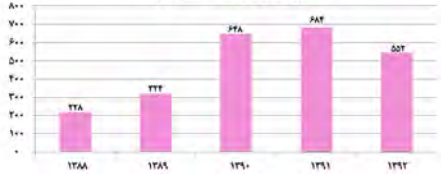
	۱۳۸۴	۱۳۸۵	۱۳۸۶	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲
تعداد پروژه	۱۵	۱۱	۱۸	۲۰	۱۰	۱۶	۱۰	۲۳	۲۳
تعداد واحد	۱۸۴۶	۱۳۰۳	۱۶۹۵	۲۳۵۱	۱۲۱۴	۲۳۳۰	۹۳۸	۲۹۸۸	۵۶۹۳
زیربنای کل	۱۸۳۸۴۲	۱۳۷۱۸۹	۲۱۵۵۳۲	۲۹۷۵۲۸	۱۶۷۱۴۲	۳۱۲۴۰۸	۱۲۲۴۰۵	۴۲۴۷۱۶	۷۰۵۲۵۳

در سال مالی ۹۳، تعداد ۲۳ پروژه در قالب ۵۶۹۳ واحد مسکونی با زیربنای کل ۷۰۵۲۵۳ مترمربع تکمیل شده است.

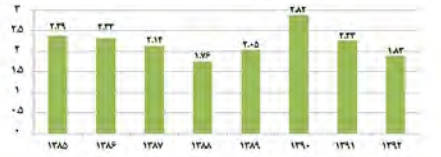
نمودار مقایسه مترمربع سطح ساخته شده
(طی سال های ۱۳۹۲-۱۳۸۴)



نمودار مقایسه نفر تولید کل شرکت (مترمربع به ازای هر نفر ستادی)
(طی سال های ۱۳۹۲-۱۳۸۸)



نمودار مقایسه متوسط درصد پیشرفت ماهیانه شرکت
(طی سال های ۱۳۹۲-۱۳۸۵)



بیان سیاست‌های تأمین مالی و سیاست‌های اعتباری شرکت

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

- فروش واحدها.
- پیش‌فروش 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 صندوق‌های زمین و ساختمان.
- استفاده از سایر ابزارهای مالی مانند اوراق مشارکت و اوراق صکوک و سفارش ساخت (اوراق صکوک استصناع).

فعالیت‌های مربوط به خدمات پس از فروش

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

- تضمین رفع معایب و هرگونه نقص و اشکال در ساختمان‌های شرکت به مدت حداقل ۶ ماه از تاریخ تحویل.
- عقد قرارداد با شرکتهای توانمند در رابطه با ارائه خدمات پس از فروش مناسب به خریداران واحدهای احداثی شرکت.
- ارائه آموزش‌های لازم به خریداران در مقطع تحویل واحد و هیأت مدیره مجتمع‌ها.
- ارائه مدارک و مستندات مربوط به مشخصات فنی ساختمان و ضمانت‌نامه‌های تجهیزات نصبی.
- ارائه خدمات مرتبط با اداره و نگهداری مجتمع‌ها.
- ارائه خدمات مشاوره حقوقی در زمینه نقل و انتقال اسناد مالکیت تغییرات و...

اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

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

اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت

بدهی‌های احتمالی مندرج در یادداشت شماره ۳۹ صورتهای مالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ در تاریخ ترازنامه به شرح زیر می‌باشد.

شرح	نوع سند تضمینی	۱۳۹۲/۰۹/۳۰ (میلیون ریال)
شرکت خانه سازی ایرانیان (بانک توسعه صادرات ایران)	تضمین سقفه های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۵۶۳.۸۴۲
شرکت توسعه مسکن مهر نوین	تضمین سقفه 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 سقفه های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۹۶.۰۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک توسعه صادرات)	تضمین سقفه 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 سقفه های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۸.۵۱۴
بانک کارآفرین شرکت پارس مسکن البرز	تضمین سقفه های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۶.۰۰۰
بانک مسکن مبرداماد جهاد انتبار استادی مربوط به شرکت بازرگانی	تضمین سقفه های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۵.۵۱۲
وزارت راه — قرارداد ۴۲۹۳/۱۷ آزادراه پردیس	سقفه های ارائه شده جهت تضمین قرارداد شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۳.۹۹۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن آذربایجان (بانک پاسارگاد)	تضمین سقفه های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱.۸۵۰
شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	تضمین سقفه های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱.۲۰۰
جمع کل		۲.۲۲۸.۸۰۸

نظام راهبری شرکت

⇐ مشخصات و سوابق اعضاء هیأت مدیره

ردیف	نام نماینده شخص حقوقی	نام و نام خانوادگی اعضاء هیأت مدیره	سمت	تحصیلات	زمینه های سوابق کاری	تاریخ عضویت	میزان مالکیت در سهام شرکت	عضویت همزمان در هیأت مدیره سایر شرکتها	عضویت فوق در جامعه مدیره حرفه ای و سایر ارگانها در کمال تغییر
۱	بانک مسکن	فرشاد شریفی	ایمپ هیأت مدیره (غیرموظف)	لیسانس حقوق اقتصادی فوق لیسانس MBA	عضو هیأت مدیره و مدیرعامل بانک مسکن، عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن و شهرسازان، رئیس هیأت مدیره بانک صادرات استان سیستان و بلوچستان – رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل بانک صادرات استان گیلان – عضو هیأت مدیره بانک صادرات ایران – رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل بانک مسکن	۹۲/۱۰/۲۳	-		شرکت سرمایه گذاری تجارت شرکت سرمایه گذاری عوارض شرکت ملی انفورماتیک، TIMC
۲	شرکت توسعه گردشگری بانک مسکن	ابوالفضل موسوی	نایب رئیس هیأت مدیره (غیرموظف)	کارشناسی ارشد	عضو هیأت مدیره در شرکتهای بین المللی توسعه ساختمان و گذران زمان، عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن و شهرسازان، مدیر عامل شرکت توسعه گردشگری بانک مسکن، مدیر عامل شرکت توسعه گردشگری بانک مسکن، مدیر عامل شرکت توسعه گردشگری بانک مسکن

گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

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

در ادامه اقدامات سال‌های گذشته در زمینه مدیریت ریسک در سال ۱۳۹۲ سازوکارها و سازمان استقرار نظام مدیریت ریسک جامع با هدف الگوبرداری از سازمان‌های مشابه و جاری‌سازی آن در گروه مورد بازنگری قرار گرفت. در این راستا کمیته عملیاتی مدیریت ریسک جامع گروه متشکل از مدیران و کارشناسان شرکت مادر و شرکت تابعه و بمنظور تدوین دستورالعمل‌ها و مستندات مربوطه تشکیل شد. جلسات این کمیته بطور مرتب و بصورت هفتگی در شرکت مادر و با حضور اعضای آن تشکیل گردید که از جمله مهم‌ترین اقدامات و فعالیت‌های انجام شده در این جلسات می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- **تدوین و تصویب منشور "مدیریت ریسک جامع" بمنظور ایجاد درک مشترک درباره مدیریت ریسک و مفاهیم مرتبط در مجموعه گروه.**
- **تدوین و تصویب آیین‌نامه "مدیریت ریسک جامع" بمنظور تشریح ضوابط و مقررات اجرایی نظام جامع مدیریت ریسک گروه سرمایه‌گذاری مسکن.**
- **تعیین ارکان جاری‌سازی نظام مدیریت ریسک جامع گروه بصورت دو کمیته زیر:**
  - کمیته راهبری مدیریت ریسک جامع گروه.
  - کمیته مدیریت ریسک در شرکت‌های تابعه.
- **تعیین محدوده فعالیت مدیریت ریسک جامع در قالب سرفصل‌های زیر:**
  - مدیریت ریسک‌های شرکت مادر در تمامی حوزه‌ها (سطح بنگاه).
  - مدیریت ریسک‌های شرکت‌های تابعه در تمامی حوزه‌ها (سطح شرکت‌ها).
  - مدیریت ریسک‌های تعریف پروژه‌های شرکت‌های تابعه (سطح تعریف پروژه‌ها).
  - هماهنگی و یکپارچگی میان مدیریت ریسک گروه، شرکت‌ها و پروژه‌ها در کل مجموعه.
- **تبیین و تصویب فرایند مدیریت ریسک جامع در قالب گام‌های زیر:**
  - گام ۱- شناسایی ریسک.
  - گام ۲- تجزیه و تحلیل ریسک.
  - گام ۳- تعیین استراتژی واکنش به ریسک.

- تصویب و اشاعه ساختار شکست ریسک‌های گروه در قالب ۹ دسته و بصورت زیر:

ریسک بازار	ریسک مالی • ریسک منابع مالی • ریسک نقدینگی • ریسک حسابداری	ریسک عملیاتی • ریسک فرایندی • ریسک سرمایه‌های انسانی • ریسک فناوری
ریسک سیاسی	ریسک اقتصادی	ریسک پوند
ریسک استراتژی	ریسک قانونی	ریسک فرهنگی و اجتماعی

گزارش عملکرد اجتماعی شرکت

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن در راستای مسئولیت‌پذیری در قبال جامعه و ارتقاء ساخت و ساز کشور اقداماتی انجام داده است.

- مدیریت و بروز رسانی وب سایت تحقیق و توسعه (با ارائه بخش‌های متنوعی در زمینه اخبار و فناوری‌های نوین در بخش مسکن و ساختمان، ارائه فیلم، تصاویر فناوری‌ها، سمینارها و مقالات تخصصی به جامعه).
- انتشار چهارمین شماره آگاهینامه مصالح زیان آور؛ با رویکرد شناسایی مصالحی که فرایند تولید یا اجرای آنها آلاینده است، مصالحی که در طی بهره‌برداری یا پس از تخریب زیان‌آور می‌باشند و ارائه دستورکار و نکات فنی، بهداشتی لازم برای استفاده از مصالح (سیمان، کادمیوم، پلی استایرن و...).
- حضور در همایش‌ها و نمایشگاه‌های تخصصی صنعت ساختمان و ارائه نتایج، گزارش‌ها و مقالات این سمینارها در سایت R&D ارائه مقالات علمی و آموزشی (نقش انتخاب فناوری طراحی و ساخت در مدیریت بحران کشور)، آموزش در نحوه استفاده از قالب‌های تونلی در ساختمان‌های صنعتی و مسکن مهر بمنظور سرعت بخشی در اجرای پروژه‌ها با حفظ کیفیت.
- طراحی و اقدام به پیاده‌سازی نظام جامع ایمنی، بهداشت و محیط زیست (H.S.E) در شرکت.

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

- اهدای جوایز نقدی به انضمام لوح تقدیر به دانش‌آموزان (فرزندان همکاران) و پذیرفته شدگان دانشگاهها در دو مقطع زمانی.
- انعقاد قرارداد سالن فوتسال جهت آقایان و سالن والیبال جهت بانوان همکار.
- انعقاد قرارداد با بیمه مسکن آریا (بیمه درمان تکمیلی، حوادث، عمر و دندانپزشکی) جهت کلیه پرسنل و افراد تحت تکفلشان.
- نظرسنجی پیرامون غذا، رضایت شغلی، خدمات، کفایت کانال‌های ارتباطی.

فعالیتهای توسعه منابع انسانی

- برگزاری ۵،۹۵۲ نفر ساعت آموزش جهت کارکنان بمنظور ارتقاء سطح دانش آن‌ها.
- انجام نظرسنجی‌های متعدد و دریافت نظرات پرسنل در راستای ایجاد انگیزش و احترام به عقاید آنها و ترویج مدیریت مشارکتی.
- اجرای ارزیابی عملکرد کارکنان.
- تدوین استراتژی مشاغل.
- تدوین فرایندهای مدیریت منابع انسانی.

⇐ مشکلات مربوط به توسعه منابع انسانی

اصلی‌ترین مشکل موجود در راه توسعه منابع‌انسانی را می‌توان پیچیدگی انسان دانست زیرا به دلیل پدیده‌های 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 پیش‌بینی واکنش‌های انسانها بسیار دشوار و یا در موارد بسیاری غیرممکن می‌باشد.

⇐ اطلاعات مربوط به ترکیب نیروی انسانی شرکت از لحاظ تحصیلات، حوزه فعالیت در مقطع ۱۳۹۲/۰۹/۳۰

ردیف	مدرک / حوزه فعالیت	فوق لیسانس و بالاتر	لیسانس	فوق دیپلم	دیپلم	پائین تر از دیپلم	جمع کل
۱	حوزه مدیرعامل	۳	۵	۶	۱	۰	۱۵
۲	معاونت توسعه فناوری و ساخت	۳	۷	۰	۰	۰	۱۰
۳	معاونت برنامه‌ریزی و توسعه کسب‌وکار	۵	۲	۰	۰	۰	۷
۴	معاونت مالی و منابع‌انسانی	۳	۷	۶	۷	۳	۲۶
۵	معاونت امور شرکتها	۱	۰	۲	۱	۰	۴
جمع کل		۱۵	۲۱	۱۴	۹	۳	۶۲

اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع

در خصوص پرداخت سود سهامداران، سود سالهای ۱۳۹۰ به قبل به استثناء سود سهامداران جزئی که تاکنون مراجعه ننموده‌اند تماماً پرداخت گردیده و در خصوص سود سال ۱۳۹۱ نیز با توجه به افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۲،۰۰۰ میلیارد ریال به ۳،۰۰۰ میلیارد ریال از محل سود انباشته (۴۰٪) و مطالبات حال شده و آورده نقدی سهامداران (۶۰٪) تسویه می‌گردد.

پیشنهاد هیأت مدیره برای تقسیم سود

میزان سود قابل تخصیص ۲،۰۹۰،۳۶۴ میلیون ریال بوده که به شرح ذیل تخصیص یافته است:

۱. سود سهام مصوب سال ۱۳۹۱به مبلغ ۶۰۰،۰۰۰ میلیون ریال.
۲. انتقال به اندوخته قانونی به مبلغ۹۰۱۲ میلیون ریال.
۳. پاداش هیأت مدیره۲،۲۰۰ میلیون ریال

با توجه به استراتژی‌های توسعه‌ای شرکت پیشنهاد می‌گردد تقسیم سود به میزان ۵۰٪ انجام پذیرد. بدیهی است تصمیم‌گیری نهایی درخصوص این موضوع با صلاحدید مجمع محترم انجام خواهد شد.

اطلاعات طرح‌های توسعه شرکت

⇐ تداوم فعالیتهای اجرایی شرکت در قالب مسکن مهر

پروژه مسکن مهر به عنوان بزرگترین پروژه ملی در سطح کشور مطرح می‌باشد. شرکت از اواخر سال ۸۸ با شروع پروژه ۳،۶۳۱ واحدی مسکن مهر پردیس وارد این طرح بزرگ ملی شده و از ۱۲،۲۶۴ واحد مسکونی شروع شده در حال حاضر ۵ پروژه در قالب ۵،۶۵۶ واحد مسکونی را به پایان رسانده است. شرکت درحال حاضر ۴،۶۰۸ واحد مسکن مهر در قالب ۲ پروژه با زیربنای کل ۴۷۵،۴۱۶ مترمربع زیربنا در حال اجرا دارد که از این بین پروژه ۴،۴۷۴ واحدی با پیشرفت ۸۹.۲٪ نزدیک به اتمام و بهره‌برداری می‌باشد همچنین قرارداد پروژه ۲۰۰۰ واحدی مسکن مهر نفت اهواز خاتمه یافته است.

پروژه های تکمیل شده مسکن مهر

مسکن مهر امام صادق اراک(۱۴۴۰ واحد)
مسکن مهر گلبهار مشهد (۴۹۶ واحد)
مسکن مهر شاهین شهر اصفهان(۳۹۹ واحد)
۳۶۳۱ واحدی مسکن مهر پردیس
مسکن مهر هشتگرد(۷۰۰ واحد)

پروژه های در دست اجرای مسکن مهر

۴،۴۷۴ واحدی مسکن مهر پردیس

- مساحت زمین: ۱۷۱،۲۵۷ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۴۱،۴۶۰ مترمربع
- تعداد واحد: ۴۴۷۴واحد
- تعداد بلوک: ۶۶بلوک
- درصد پیشرفت: ۸۹.۲٪

مسکن مهر یونک زنجان:

- مساحت زمین: ۵۵۹۳۳ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۳۳۹۵۶ مترمربع
- تعداد واحد: ۱۳۴واحد
- تعداد بلوک: ۲۰بلوک
- درصد پیشرفت: ۵۷.۳٪

توسعه ساخت و ساز

بروزه بام چالوس:

مجتمع مسکونی بام چالوس در زمینی به وسعت تقریبی ۵/۲ 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 ۸۳.۷۲۸ مترمربع در قالب ۳۸۶ واحد و با هدف بیشترین بهره‌وری از فضا و ویژگی‌های خاص منطقه طراحی گردید که عملیات اجرائی بلوک ۲ به اتمام رسیده است و بلوک ۳ با پیشرفت ۶۲٪ و بلوک ۱ با پیشرفت ۶.۹٪در حال اجرا می‌باشند.

بروزه 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 زیربنای کل حدود ۹۱۰۰۰ مترمربع و زیربنای مفید حدود ۵۷۰۰۰ مترمربع تعریف گردیده است که عملیات اجرائی فاز اول و دوم این پروژه مجموعاً شامل ۲۴۹ واحد مسکونی با زیربنای کل ۶۳.۵۶۲ مترمربع به پایان رسیده و فاز سوم مشتمل بر ۱۴۰ واحد مسکونی با زیربنای کل ۲.۳۵۶۲ مترمربع با پیشرفت ۱۸.۶٪ در حال اجراء می‌باشد. فاز چهارم پروژه نیز در زمینی به مساحت ۵۹۰۲ مترمربع آماده شروع می‌باشد.

بروزه شهریار:

پروژه مسکونی شهریار در زمینی به مساحت ۱۰۰ هکتار در مرحله انتخاب بهترین کزینه جهت شروع عملیات اجرایی می‌باشد.

بروزه ستاره کیش:

پروژه ستاره‌کیش در زمینی به مساحت ۲۰ هکتار در قلب جزیره کیش (شهرک صدف) جهت ساخت واحدهای مسکونی در ۶۸ قطعه ویلایی و ۱۰ برج ۱۲ طبقه آپارتمانی در قالب ۱.۸۲۷ واحد مسکونی با چشم اندازی زیبا به مرکز جزیره و دریا پیش‌بینی شده و دارای ۱۷۳۰۴ مترمربع مراکز ویژه خدمات شهری (اعم از تجاری، خدمات رستوران، فضاهای تفریحی، آموزشی و...) می‌باشد. از این مجموعه عملیات اجرائی ۱۶۸ واحد مسکونی در قالب دو فاز ۷۲ واحدی و ۹۶ واحدی خاتمه یافته است و فازسوم ویلائی مشتمل بر ۸۴ واحد مسکونی با پیشرفت ۹۳۸٪ و فاز چهارم مشتمل بر ۷۲ واحد با پیشرفت ۲۹.۴٪ در دست اجرا می‌باشد. همچنین عملیات اجرایی قطعات بلندمرتبه آپارتمانی در قالب ۱۵۰۳ واحد مسکونی و پروژه تجاری خدماتی کیش آغاز شده است.

بروزه شهر جدید بردیس:

سایت ۱۷۸ هکتاری فاز۳ شهرجدید بردیس جهت ساخت بیش از ۱۰.۰۰۰ واحد مسکونی (در قطعات آپارتمانی و ویلایی باتراکمهای متنوع) و سایر کاربری‌های مورد نیاز مختلط (اعم از تجاری، آموزشی، ورزشی، مذهبی، فرهنگی و...) تعریف گردیده است که عملیات اجرائی ۵۳۲۸ واحد مسکونی تکمیل و ۴۱۴۳ واحد مسکونی در دست اجراء می‌باشد. در این مجموعه اجراء ۶۰۹۵ واحد مسکونی در قالب طرح خود مالکی مسکن مهر می‌باشد که در قالب ۲.۶۲۱ واحد مهر بردیس با ۲۵۵.۷۲۲ مترمربع زیربنا و ۳.۴۷۴ واحدی مهر پردیس با ۳۴۱.۴۰۹ مترمربع زیربنا تعریف شده است که پروژه ۲.۶۲۱ واحدی به بهره‌برداری رسیده است.همچنین پروژه‌های پیش‌بینی شده جهت شروع در پردیس عبارتند از:

- **پروژه مسکونی پونه:** این پروژه در زمینی به مساحت ۶۵۶۲۰ متر مربع در فاز ۳ شهر پردیس با زیربنای کل ۱۳۰.۰۲۲ و به صورت مشارکتی اجرا خواهد شد و شامل ۳ بلوک ۶ و ۸ طبقه با ۸۸ واحد مسکونی می‌باشد که پیش بینی می‌شود عملیات اجرایی آن از اوایل سال ۱۳۹۳ آغاز شود.
- **ویلایی ۱ هکتاری پردیس:** این پروژه در زمینی به مساحت ۱۳.۶۱۸ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهرجدید پردیس با زیربنای کل ۲۴.۰۰۴ مترمربع و به صورت مشارکتی با شرکت راه و ابنیه بزرگراه احداث می‌شود و در قالب ۴۷ واحد تفکیک شده هماکنون در مرحله اجرای خاکبرداری می‌باشد.

بروزه ویلایی سناهرود رویان مازندران:

این پروژه در زمینی به مساحت ۳۲.۵۷۳ مترمربع در شهر رویان مازندران واقع شده و هماکنون در حال آماده سازی و طراحی می‌باشد.

بروزه کلارآباد:

پروژه کلارآباد در زمینی به مساحت حدود ۳۷.۷۶۷ مترمربع در شهر کلارآباد مازندران واقع شده و دارای ۵۳ قطعه که شامل ۱۴۰ واحد ویلایی و مسکونی بوده که قرار است با مشارکت شرکت پردیس اجرا شود. اجرای پل دسترسی مجموعه به پایان رسیده است و پروژه در مرحله آمادسازی می‌باشد.

بروزه گرگان:

پروژه مسکونی گرگان در زمینی به مساحت حدود ۸۳.۰۰۰ مترمربع به نشانی: گرگان، پشت سایت اداری گرگان با واقع شده که پیش‌بینی می‌شود در یک قطعه ۶۰.۰۰۰ متری از زمین، ۵۰۴ واحد مسکونی با زیربنای کل ۴۹.۰۰۰ مترمربع در ۱۲ بلوک ۷ طبقه و پیلوت اجرا شود. این پروژه در مرحله انتخاب و عقد قرارداد با پیمانکار و رفع وقفیت می‌باشد.

باقیمانده اراضی کوی الهیه اراک

مساحت اراضی باقیمانده ۵۳.۸۵۳ مترمربع می‌باشد که احداث ۱.۱۵۰ واحد مسکونی در این اراضی پیش‌بینی می‌گردد.

مجتمع مسکونی بعثت کرمان:

زمین این پروژه به مساحت کل ۹۶.۷۶۹ مترمربع می‌باشدکه در ۸ فاز مشتمل بر حدود ۱.۳۷۳ واحد مسکونی طراحی شده است .مساحت مسکونی زمین باقیمانده ۲۶.۷۰۴مترمربع و اراضی باقیمانده تجاری ۷.۶۴۳ مترمربع می‌باشد. درحال حاضر ۷۳۹ واحد مسکونی در قالب ۴ فاز تکمیل شده و ۱۲۰ واحد مسکونی در فاز ۵ بعثت دردست اجرا بوده و فاز ۶ مجموعه در مرحله اخذ پروانه ساخت می‌باشد. همچنین پروژه تجاری اداری مجموعه(تجاری اداری میلاد کرمان) با زیربنای کل ۹۹۲۰ مترمربع به مرحله بهره‌برداری رسیده است.

بروزه نفت اهواز

مساحت زمین این پروژه ۱۲.۴۹۳ مترمربع می‌باشد که فاز اول آن در زمینی به مساحت ۳.۲۰۰ مترمربع مشتمل بر ۶۴ واحد مسکونی با زیربنای کل ۱۳.۰۰۳ در حال اجرا بوده و زمین باقیمانده ۱۰.۱۹۳ مترمربع می‌باشد.

زمین بوشهر

مساحت زمین بوشهر ۳۹.۶۰۷ مترمربع می باشد که ظرفیت احداث ۵۴.۴۰۰ مترمربع بنا را دارا می‌باشد

بروزه لاهیجان:

مساحت زمین ۳۲.۰۰۰ مترمربع و زیربنای کل ۷۲.۰۰۰مترمربع بوده و در حال مطالعه و بررسی می‌باشد.

زمین لاکانشهر :

مساحت زمین باقیمانده ۱۳.۶۸۸ می‌باشدکه با زیربنای کل ۲۰.۰۰۰ مترمربع و تعداد واحد ۲۰۸ واحد مسکونی طراحی گردیده و هماکنون مجوز ساخت ۸۰ واحد آن اخذ و آماده شروع عملیات اجرایی می‌باشد.

باقیمانده زمین سهند تبریز :

این زمین شامل ۳ قطعه مجموعاً به مساحت ۱۵.۰۰۰ مترمربع می‌باشد که مجوز شروع پروژه تجاری خدماتی سهند در بخشی از زمین به مساحت ۵.۰۰۰ مترمربع شامل ۱۲۰ واحد تجاری و ۳۰ واحد اداری با زیربنای کل ۱۲.۰۰۰ مترمربع در ۶ طبقه از طدینگ اخذ شده است و در مرحله طراحی و اخذ پروانه می‌باشد.

زمین باغمیشه - رشدیه تبریز:
این مجموعه شامل۴ قطعه زمین (هر قطعه حدود ۳۰۰۰ مترمربع) در اراضی رشدیه تبریز می‌باشد که در یکی از قطعات به مساحت ۳۰۵۰ مترمربع احداث ۸۰ واحد مسکونی در یک بلوک ۱۲ طبقه با زیربنای کل ۱۲۵۰۰ مترمربع در مرحله طراحی و اخذ پروانه می‌باشد.

مسکونی خاوران:
در مجموع این پروژه مشتمل بر ۱۵ قطعه زمین با زیربنای کل ۴۳۳۸۹ مترمربع می‌باشد که یکی از قطعات با مساحت ۴۷۰۰ مترمربع مشتمل بر ۱۲۴ واحد مسکونی و زیربنای کل ۲۴۶۹۶ مترمربع در حال اجرا می‌باشد.

تجاری بونک زنجان
مساحت زمین پروژه ۳۸۰۰ مترمربع بوده و با زیربنای کل ۲۲۰۰۰ مترمربع در مرحله شروع عملیات می‌باشد.

مسکونی صفائیه یزد:
این زمین با مساحت ۴۰۰۴ مترمربع در خیابان تیمسار فلاحی صفائیه یزد واقع شده و با ۴۸ واحد مسکونی و زیربنای کل ۱۵۳۹۰ مترمربع در مرحله اخذ پروانه و شروع عملیات می‌باشد.

پروژه مسکونی مطهری
مساحت زمین ۹۵۸ مترمربع بوده و با زیربنای ۵۲۴۹ با ۶ طبقه روی پیلوت و ۲ طبقه روی پارکینگ در مرحله اخذ پروانه و شروع عملیات می‌باشد.

مجتمع مسکونی تجاری شهرگرد(یاران):
مساحت زمین ۵۴۶۴ مترمربع با ۱۴۲ واحد مسکونی در ۴ بلوک و زیربنای ۲۳۵۰۰ طراحی و پروانه آن اخذ گردیده شده و در مرحله مطالعه و بررسی جهت مشارکت می‌باشد.

رواق مسجد:
این پروژه در زمینی به مساحت ۲۰۷۳۱ مترمربع با زیربنای ۱۱۲۰۰ مترمربع ۹۳ واحد مسکونی در قالب مشارکت با شهرداری بوده ودر مرحله آغاز بکار و خاکبرداری می‌باشد.

زمین صنعان مادر:
زمین‌های اطراف میدان مادر قاسم آباد به مساحت ۱.۱ هکتار از بانک مسکن خریداری و در حال طراحی می‌باشد.

توسعه ساخت و ساز در قالب پروژه های مشارکتی

پروژه نیلوفر شیراز
این پروژه در زمینی به مساحت کل ۱۷۰۷۲ مترمربع واقع شده که در حال حاضر فاز اول با ۹۰ واحد به پایان رسیده و فاز دوم با ۶۰ واحد در حال اجراست و مساحت زمین باقیمانده ۹۱۴۵ مترمربع است که مشتمل بر ۲۰۷ واحد در ۶ بلوک با زیربنای کل ۲۹۲۴۸ مترمربع می‌باشد.

پروژه بهارستان زاهدان
این پروژه در قالب ۴۵۴ واحد مسکونی با زیربنای کل ۴۶۹۸۳ به صورت مشارکت با شهرداری اجرا خواهد شد که در مرحله طراحی و اخذ پروانه می‌باشد. همچنین عملیات خاکبرداری این پروژه شروع شده است.

پروژه برج اداری حقانی:
این پروژه در زمینی به مساحت ۱۱۲۷۲ مترمربع در بزرگراه حقانی روبروی مجموعه ورزشی شهید کشوری واقع شده و مشتمل بر یک برج اداری ۲۱ طبقه با زیربنای کل ۱۲۱۷۲۲ مترمربع بوده و در مرحله تفاهمنامه و پیش‌نویس قرارداد می‌باشد.

مسکونی تجاری ارغوان (اریکه تهران)
این پروژه در زمینی به مساحت ۲۵۸۰ مترمربع در منطقه سعادت آباد تهران- بلوار فرحزادی واقع شده و مشتمل بر ۲۲ واحد تجاری و ۷۲ واحد مسکونی با زیربنای کل ۱۷۰۲۸ مترمربع در یک بلوک ۱۴ طبقه می‌باشد. این پروژه در مرحله اخذ پروانه و شروع به کار می‌باشد.

پروژه مسکونی شاهین شمالی تهران (تونج)
این پروژه در زمینی به مساحت ۴۰۰۰ مترمربع با ۱۱۰ واحد مسکونی و زیربنای کل ۲۰۰۰۰ مترمربع واقع شده است که قرارداد مشارکت پروژه منعقد شده و در مرحله طراحی می‌باشد.

توسعهٔ سیستم‌ها و بهبود سازمانی

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

این پروژه در سال ۱۳۹۲ با تمرکز بر فرایندهای شرکت مادر ادامه یافت که در این راستا برخی از مهم‌ترین اقدامات انجام شده به تفکیک شرکت مادر و شرکت‌های تابعهٔ گروه عبارتند از:

- پایان یافتن طراحی و پیاده‌سازی مجموعه فرایندهای "مدیریت سرمایه‌های انسانی" شرکت مادر که از سال ۱۳۹۱ آغاز شده بود و با ابلاغ فرایندهای آموزش و نظام پیشنهادها و مستندات مرتبط تکمیل شد.
- تدوین و پیاده‌سازی مجموعه فرایندهای "مدیریت کیفیت" در شرکت‌های تابعه و شرکت مادر در قالب ۵ زیرفرایند و تدوین دستورالعمل‌ها و فرم‌های مرتبط.
- طراحی و ابلاغ فرایند "کنترل پروژه" و دستورالعمل‌ها و فرم‌های مرتبط از مجموعه فرایندهای شرکت‌های ساختمانی که در این راستا کلیه بخش مدیریت پروژه شرکت‌ها بطور کامل مستقر گردید.
- تدوین و استقرار مجموعه فرایندهای "مدیریت بازرگانی" و فرم‌ها و دستورالعمل‌های مرتبط از فرایندهای اصلی شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن.

جهت تدوین فرایندها و مستندات فوق‌الذکر جلسات متعددی با کارشناسان و خبرگان مرتبط برگزار شده و دانش، تجربیات و نظرات آن‌ها در طراحی و تدوین اسناد ثبت و لحاظ شده است. از جمله برنامه‌های آتی در حوزه طراحی و بهبود فرایندها می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

- طراحی تفصیلی فرایندهای اصلی و پشتیبانی شرکت مادر بر اساس چارچوب فرایندی جدید شرکت.
- دریافت بازخورها و بازنگری فرایندهای اصلی شرکت‌های ساختمانی تابعه از جمله فرایندهای املاک و مستغلات، بازاریابی و فروش، شروع و بخصوص برنامه‌ریزی پروژه.
- توسعه سازوکارهای مناسب از طریق واحد فناوری اطلاعات جهت تسهیل در پیاده‌سازی مطلوب فرایندها.

توسعه تعالی سازمانی

بمنظور گسترش مفاهیم تعالی سازمانی و نهادینه‌سازی آن در تمام سطوح و فعالیت‌ها، حرکت مستمر در مسیر تعالی همواره سرلوحه برنامه‌ها و تصمیمات مدیران شرکت بوده و از سال ۱۳۸۶ نسبت به استقرار مدل تعالی سازمانی EFQM و INQA اقدام شده است. در این راستا در سال ۱۳۸۷ موفق به دریافت گواهی‌نامه تعهد به تعالی از مؤسسه مطالعات بهره‌وری و منابع‌انسانی و در سال ۱۳۸۸ مفتخر به کسب گواهینامه اهتمام به کیفیت از سازمان استاندارد و تحقیقات صنعتی شد. حرکت شرکت در مسیر تعالی در سال ۱۳۸۹ تقدیرنامه دوستاره تعالی سازمانی از مؤسسه مطالعات بهره‌وری و منابع‌انسانی را به ارمغان آورد. در سال ۱۳۹۱، شرکت تصمیم به شرکت دوباره در فرایند جایزه تعالی سازمانی گرفته که در این راستا اقدام به تداوم اجرای پروژه‌های بهبود تعریف‌شده نمود و در نهایت موفق به اخذ تقدیرنامه سه‌ستاره تعالی سازمانی در سال ۱۳۹۱ گردید.

توسعه رویکرد و فرهنگ تعالی تنها معطوف و محدود به شرکت مادر نبوده و برنامه‌ریزی‌های لازم جهت استقرار مدل تعالی در شرکت‌های تابعه در سال‌های پیش انجام شد که ماحصل آن دریافت تقدیرنامه سه‌ستاره تعالی سازمانی توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال‌شرق، تقدیرنامه دوستاره تعالی سازمانی توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران

و گواهی‌نامه تعالی توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس از سوی دبیرخانه جایزه ملی بهره‌وری و تعالی سازمانی در سال ۱۳۹۱ است.

سیستم مدیریت کیفیت

شرکت از سال ۱۳۸۱ اقدام به استقرار سیستم مدیریت کیفیت، با هدف ارائه محصولات با کیفیتی فراتر از استانداردهای ملی به مشتریان، بر مبنای استاندارد ISO۹۰۰۱ نموده‌است و در سال ۱۳۹۰ موفق به دریافت گواهینامه ISO۹۰۰۱:۲۰۰۸ شده است. در این راستا خط‌مشی تدوین شده و به اطلاع کلیه کارکنان در شرکت مادر و شرکت‌های تابعه رسیده است. کلیه مستندات مورد نیاز در روال اجرای فعالیت‌های شرکت در قالب شرح فرایندها، دستورالعمل‌ها، آیین‌نامه‌ها و اسناد راهنما و همچنین پرسشنامه‌ها و فرم‌ها تدوین شده و بر اساس الزامات استاندارد ISO۹۰۰۱ تحت کنترل می‌باشد. جهت سنجش میزان کارایی فرایندها و مستندات تدوین شده ممیزی‌های دوره‌ای سیستم مدیریت کیفیت در بازه‌های زمانی شش ماهه انجام شده و نتایج آن‌ها به همراه نتایج نظرسنجی از مشتریان، عدم انطباق‌های عملیات و مواد و مصالح و... جهت بررسی میزان اثربخشی فرایندها و مستندات در جلسات سالانه بازنگری مدیریت مورد پایش قرار می‌گیرند.

روال فوق‌الذکر در سال ۱۳۹۲ نیز ادامه یافته و اقدامات متعددی در این حوزه به اجرا درآمده که مهم‌ترین آن‌ها می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- انجام بیش از ۲۲ مورد ممیزی داخلی جهت بهبود مستمر سیستم و اطمینان از اجرا و پیاده‌سازی فرایندها و یکارگیری مستندات معتبر و استانداردهای منظور گروه در شرکت‌ها و واحدهای مختلف.
- برگزاری ۹ جلسه بازنگری مدیریت در شرکت‌های تابعه.
- به‌روزرسانی کلیه پرسشنامه‌های ممیزی سیستم مدیریت کیفیت.

از جمله برنامه‌های آتی شرکت در این حوزه می‌توان به استمرار منظم ممیزی‌ها و جلسات بازنگری مدیریت در شرکت‌های تابعه و شرکت مادر، پیگیری وضعیت اجرایی‌شدن مصوبات جلسات بازنگری مدیریت و پیگیری رفع عدم انطباق‌های موجود در سیستم مدیریت کیفیت با جدیت افزون‌تر اشاره نمود.

هم‌اندیشی مدیران گروه

در سال مالی ۱۳۹۲، جلسات "هم‌اندیشی فصلی مدیران گروه" به صورت مرتب و در فواصل سه‌ماهه در شهرهای اصفهان، تبریز و چالوس برگزار شد. در جلسات سالی که گذشت، موضوعاتی اعم از موارد زیر مورد تأکید، بحث و بررسی قرارگرفت:

- تحلیل اقتصادی بازار مسکن.
- مدل جدید ارزیابی عملکرد شرکت‌های گروه و نتایج آن.
- روش‌های هم‌افزایی میان شرکت‌های گروه.
- بررسی علل تأخیر پروژه‌ها و راهکارهای بهبود آن.
- بررسی و بهبود فرایندهای شرکت‌های پشتیبانی گروه.
- مدیریت برند و راهکارهای ارتقای برند.

- استراتژی‌های بازاریابی.
- ارائه تجربیات موفق و جدید شرکت‌های گروه.

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

طراحی مدل حاکمیتی گروه

شیوه تعامل و سبک رفتاری شرکت مادر با شرکت‌های تابعه در ارزش‌آفرینی شرکت مادر و موفقیت مجموعه گروه تاثیر بسزایی دارد و از حساسیت بالایی برخوردار است. از این رو در سال ۱۳۹۲، طراحی مدل حاکمیتی گروه بمنظور تعیین سبک مناسب تعامل با شرکت‌های تابعه در گروه سرمایه گذاری مسکن در دستورکار قرارگرفت. در این راستا سبک‌های مختلف تعامل در هلدینگ‌ها با مطالعه منابع علمی مرتبط و استفاده از نظرات صاحب‌نظران این حوزه مورد بررسی و مطالعه قرار گرفته، سبک پیشنهادی "کنترل استراتژیک" استخراج شده و جزئیات تعاملات شرکت مادر با شرکت‌های تابعه به تفکیک هر یک از فرایندهای گروه تعیین شد. همچنین "پیش‌نویس آیین‌نامه حاکمیتی" شرکت نیز براساس اصول زیر تدوین و پیشنهاد شد:

از اقدامات آتی در این حوزه می‌توان به تصویب آیین‌نامه، جاری‌سازی آن در واحدهای مختلف گروه و بهبود و اصلاح در صورت نیاز اشاره نمود.

بازنگری مدل ارزیابی عملکرد شرکت‌های تابعه

از زمان تبدیل‌شدن شرکت به هلدینگ در سال ۱۳۸۵، ارزیابی عملکرد شرکت‌های تابعه و جبران خدمات آنها براساس نتایج این ارزیابی‌ها به یکی از چالش‌های مدیریتی تبدیل شد. ارزیابی عملکرد شرکت‌ها تاکنون براساس مدلی متشکل

از ۱۰ شاخص انجام شده است. در سال ۱۳۹۲ طرح بازنگری در مدل ارزیابی عملکرد شرکت‌های تابعه با هدف جامع نمودن مدل و ارزیابی وضعیت عملکرد شرکت‌ها در دستیابی به اصول سرآمدی گروه در دستور کار قرار گرفت. در ابتدا اصول سرآمدی گروه از منظر شرکت مادر در قالب موارد زیر تعریف گردید:

- ارزش‌افزایی برای سهامداران.
- حرکت در مسیر استراتژی‌های گروه.
- دست‌یابی به نتایج متوازن.
- ارزش‌افزایی برای مشتریان.
- موفقیت از طریق کارکنان.
- مدیریت به وسیله فرآیندها.

بر این اساس مدلی شامل چهار معیار اساسی "دستاوردهای کلیدی عملکرد"، "دستاوردهای کلیدی مالی"، "دستاوردهای کلیدی استراتژیک" و "نتایج برداشتی ذی‌نفعان" طراحی شد. ابعاد مختلف هر معیار مورد بررسی قرار گرفت و به ازای هر معیار تعدادی زیرمعیار تعریف شد که در مجموع ۱۵ زیرمعیار در این مدل موفقیت‌یابی شد. در قالب هر یک از زیرمعیارها نیز شاخص‌های مدنظر شرکت مادر تعریف و تبیین شد.

این مدل به تفکیک چهار نوع شرکت زیرمجموعه ساختمانی، بازرگانی، مهندسین‌مشاور و سامان طراحی شد. پیش‌فرض طراحی مدل ارزیابی عملکرد جدید، انطباق شاخص‌های ارزیابی با انتظارات ذی‌نفعان مختلف اعم از مشتریان، کارکنان، معاونت‌ها و مدیریت‌های شرکت مادر و جامعه از شرکت‌های تابعه و نیز همسوسازی این مدل با شاخص‌های کلیدی عملکرد در نقشهٔ استراتژی شرکت می‌باشد.

از نکات مهم مدل طراحی شده می‌توان به وزن‌دهی شاخص‌ها، زیرمعیارها و معیارهای مدل اشاره نمود که براساس استراتژی‌های شرکت و مدل حاکمیتی تصویب شد. از مزایای مدل طراحی شده نیز می‌توان ارزیابی امتیاز هر شاخص با توجه به سه بُعد "روند سه‌ساله رو به رشد"، "موفقیت در مقایسه با سایر شرکت‌های گروه" و "موفقیت در دستیابی به اهداف" را عنوان نمود.

مدل ارزیابی عملکرد شرکت‌ها در قالب آیین‌نامه به شرکت‌های تابعه ابلاغ شده و عملکرد سال مالی ۱۳۹۲-۱۳۹۱ شرکت‌های ساختمانی بر اساس مدل جدید ارزیابی می‌گردد.

بازنگری و یکپارچه‌سازی گزارش‌های ادواری

با توجه به آنکه شرکت مادر در راستای ایفای نقش نظارت و برنامه‌ریزی خود نیازمند دسترسی به اطلاعات مناسب و جامع از عملکرد شرکت تابعه می‌باشد، در سال جاری مکانیزم جدیدی جهت پایش عملکرد شرکت‌های تابعه طراحی شد. در این راستا سرفصل‌های جامع و یکپارچه‌ای جهت گزارش‌دهی شرکت‌ها تدوین و به آن‌ها ابلاغ شد و مقرر گردید در فواصل زمانی ۳ماهه گزارش‌های عملکردی تدوین شده و به شرکت مادر ارسال گردد و در جلسه‌ای با حضور نمایندگان شرکت‌ها وضعیت عملکرد آن‌ها مورد بررسی قرارگرفته و راهکارهای ارتقای عملکرد ارائه گردد.

ابعاد مختلف گزارش‌های ادواری شرکت‌ها را می‌توان در قالب بخش‌ها و سرفصل‌های زیر خلاصه نمود:

اهداف کمی شرکت	عملکرد و اطلاعات فروش	برنامه و وضعیت تولید
وضعیت سرمایه‌گذاری	فعالیت‌های توسعه‌ای	تحلیل محیط رقابتی
سیر استراتژیک شرکت	عملکرد حوزه مشاوران	وضعیت بلوغ سازمانی و فرایندی
ترازنامه	سود و زیان	بهای تمام شده
وضعیت در بورس	آخرین برآورد ارزش دارایی‌ها	نسبت‌های مالی
شاخص‌های اندازه‌گیری مالی	وضعیت منابع انسانی	وضعیت املاک و اسناد

⇐ مدیریت پروژه‌ها در راستای اهداف استراتژیک شرکت

با توجه به اجرای پروژه‌ها به‌عنوان اصلی‌ترین سبد کسب‌وکار شرکت، مدیریت علمی پروژه‌ها در راستای استراتژی‌های سازمان ضامن سودآوری شرکت می‌باشد. شرکت در سال مالی۱۳۹۲ 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 پروژه‌ها از طریق اجرای سیستم مدیریت ارزش کسب شده.
- اجرایی شدن مناسب مدیریت ریسک در فاز اجرای پروژه‌ها به عنوان یکی از اصلی‌ترین فرایندها در بررسی ریسک‌های 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.
- برگزاری دوره‌های آموزشی بمنظور تعالی دانش مدیریت پروژه به صورت یکپارچه یا موردی در شرکتهای تابعه.

⇐توسعه مدیریت فناوری اطلاعات

سیستم جامع مدیریت پروژه‌ها

در سال ۱۳۹۲ مرحلهٔ اول پیاده سازی سیستم جامع مدیریت پروژه؛ شامل زیرفرایندهای متره، برآورد و برنامه‌ریزی در حوزه‌های دانش دامنه، هزینه و زمان، مطابق برنامه زمان‌بندی در شرکت‌های زیرمجموعه (غیر از یک شرکت) اجرا گردید؛ بدین معنی که نرم‌افزار مربوطه نصب، راه‌اندازی و برای کارشناسان مربوطه آموزش لازم ارائه شده است.

همچنین زیرسیستم صورت وضعیت و قراردادها نیز تقریباً آماده شده است که برای تیمهٔ اول سال ۱۳۹۳، پیاده‌سازی آن در دستور کار واحد مدیریت IT قرار گرفته است.

سیستم بودجه

طراحی و تولید سیستم بودجه در قالب مجموعه سیستم‌های مالی – اداری سازمان انجام شده است و در مرحلهٔ تست می‌باشد. این سیستم در سال مالی جاری به شرکتهای تابعه جهت استفاده ارائه شده است.

توسعه پورتال و زیرساخت مدیریت مستندات و دانلیل سازمانی

درحال حاضر پورتال شرکت از نوع پورتال‌های اطلاع‌رسانی است؛ واحد IT در نظر دارد تا پورتال شرکت را به رتبهٔ پورتال‌های سازمانی ارتقاء دهد و از امکانات مختلف تعاملی و نیز مدیریت مستندات و دانش بر روی آن استفاده نماید. در همین خصوص، پایلوت سیستم مدیریت مستندات شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده‌رود نیز در شهریورماه ۱۳۹۲ به اتمام رسیده و هم‌اکنون در حال استفاده است.

ارتقاء سیستم جامع مالی - اداری

یکی از فعالیت‌های مهم که بمنظور یکپارچگی بیشتر و استفاده از امکانات بستر یکپارچه مایکروسافت، هم‌اکنون در حال اتمام است، انتقال سیستم جامع مالی– اداری به روی بستر NET Framework ۴. و تحت پایگاه داده SQL Server ۲۰۰۸ می‌باشد.

سیستم حسابداری

توسعه سیستم حسابداری درخصوص استفاده از کدینگی مستقل بصورت یکتا (Unique) جهت ارائه گزارش‌های خاص برای پیمانکاران، قراردادها، اشخاص و نگهداری اطلاعات حساب‌های مورد نظر، مستقل از کدینگ جاری سیستم حسابداری.

بهبود وضعیت شبکه و امنیت در شرکت‌های تابعه

پیرو بازدیدهای دوره‌ای بعمل آمده، بخش زیادی از موارد و مشکلات موجود در شرکت‌های تابعه شناسایی و ثبت شدند که پس از آن پیگیری‌های لازم برای رفع آنها بعمل آمده است. همچنین طی یک برنامه زمانی، مقرر است تا موارد باقیمانده و احیاناً جدید نیز به مرور رفع شوند.

سیستم تدارکات و بازرگانی

بخش تدارکات و بازرگانی به عنوان یکی از مهم‌ترین و پیچیده‌ترین بخش‌های فعالیت شرکت که از یک طرف همه شرکت‌های مجموعه را در بر می‌گیرد؛ و از طرف دیگر گلوگاه اصلی در اجرای موفق پروژه‌ها می‌باشد، تاکنون از یک سیستم منسجم و یکپارچه بی‌بهره بوده است. از این رو، واحد IT در ادامهٔ تکمیل زیرسیستم‌های اطلاعاتی شرکت؛ مطالعات و طراحی اولیه این سیستم را در دستورکار خود قرار داده است.

شناسایی نیازهای آموزشی و برنامه‌ریزی آموزش‌های مورد نیاز در حوزه ICT

واحد مدیریت IT شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن به منظور ارتقاء سطح دانش و توانایی‌های کارکنان شرکت‌های مختلف مجموعه در زمینهٔ کار با ابزارها و سیستم‌های جدید، در نظر دارد تا در چند نوبت نسبت به برگزاری برنامه‌های آموزشی متناسب با نیازهای شرکت اقدام نماید.

این همایش‌ها و دوره‌های آموزشی با توجه به سرفصل و مفاد آنها ممکن است به دو صورت عمومی و تخصصی و نیز در دو محل شرکت مادر و شرکت‌های تابعه برگزار گردند. کلیات این برنامه‌های آموزشی عبارتند از:

- همایش عمومی معرفی کاربردهای نوین فناوری اطلاعات و کلیات سند راهبردی ICT گروه.

- آموزش آیین‌نامه‌های ICT جهت کارکرد صحیح منابع شبکه و تجهیزات سخت‌افزاری.
- آموزش ارتقای مهارت‌های عمومی ویندوز و آفیس به تفکیک گروه‌های کاری شرکت.
- آموزش تخصصی سیستم جامع مدیریت پروژه به ترتیب اولویت پیاده‌سازی و گروه‌های هدف.

تهیه برنامه عملیاتی سالانه

به منظور رسیدن به اهداف مشخص شده در سند راهبردی فناوری اطلاعات و ارتباطات، برنامه‌ها و پروژه‌های پنج سالهٔ مدیریت فناوری اطلاعات مشخص شده است که در همین راستا، در ابتدای هر سال برنامهٔ عملیاتی تا پایان آن سال تهیه می‌گردد و ملاک فعالیت‌های واحد در سال مذکور می‌باشد.

⇐ کاهش مصرف انرژی و مدیریت توسعه فناوری های ساخت

الف- کاهش مصرف انرژی

الف -۱) در زمان طراحی

یقیناً توجه به مصرف بهینه انرژی و جذب بیشتر انرژی های خورشیدی از مرحله طراحی و استقرار فضاهای معماری، آغاز می‌شود. در این ارتباط با توجه به دستاوردها و شاخص‌های تحقیقاتی شرکت و ارائه مدل‌های استقرار در اقلیم‌های متفاوت، سعی می‌شود این رویکرد در طراحی معماری پروژه‌ها، لحاظ گردد.

الف -۲) در زمان ساخت

انتخاب سیستم‌های ساخت که در آنها از حداکثر پتانسیل مصالح استراتژیک مانند سیمان و فولاد استفاده میگردد، یکی از شاخص های مهم ارزیابی در گزینه های تکنولوژی در شرکت می باشد. بطوریکه نتایج این رویکرد موجبات بهینه سازی در مصرف مصالح، کاهش وزن ساختمان ، سازگاری مصالح با محیط زیست ، عدم تخریب منابع طبیعی و کاهش آلاینده های زیست محیطی و صرفه جویی در مصرف انرژی در استفاده از مصالح نوین در سند فناوری و ساخت شرکت را فراهم آورده است.

الف -۳) در زمان بهره‌برداری

رویکرد ارزش افزایی برای مشتریان و بهره‌برداران و در سطح کلان همسویی با حفظ محیط زیست باعث شده که ارزیابی و انتخاب سیستم‌های جدید مولد انرژی با بهره‌وری بالا و یا استفاده از انرژی‌های قابل بازیافت بطور جدی در دستورکار شرکت سرمایه گذاری قرارگیرد. دراین رابطه سیستم‌های سولار، CHP (سیستم‌های مولد برق و حرارت همزمان) و هوشمند سازی (B.M.S) بررسی و بطور جدی در دستورکار طراحی و اجرای پروژه های آتی قرار دارد.

ب-مدیریت فناوری ساخت

نیاز به استفاده بجا و مناسب از سبد تکنولوژی‌های در اختیار شرکت سرمایه گذاری مسکن باعث شد تا برای نخستین‌بار، روشی هماهنگ برای انتخاب گروه‌های مختلف از فناوری در هر پروژه قبل از طراحی آن، توسط گروه‌های کارشناسی و مدیریتی، تدوین گردد. این روش "مدیریت سبد فناوری ساخت" نام دارد و در آن براساس معیارهای اصلی هر پروژه مانند گروه اقتصادی، سرعت اجرا، تیراژ، مکان و... گروه‌های کارشناسی متشکل از طراحی، اجرا و R&D طی یک روند سیستماتیک به تعامل و سپس به ارزیابی و انتخاب فناوری در بخش‌های سازه، پی از سازه و تأسیسات هر پروژه می‌پردازد.

از جمله نتایج بکارگیری چنین روندی، استفاده بهینه از سبد فناوری‌ها، تدقیق اطلاعات طراحی، تطبیق بهتر طراحی با هزینه پروژه، اجتناب از دوباره‌کاری و در نهایت ارزش افزایی برای مشتریان و شرکت سرمایه گذاری خواهد بود. این روش برای اولین بار در پروژه سپه شهر شرکت برای حدود ۴۴۰۰ واحد مسکونی، بکارگرفته شده است.

سبدتکنولوژی ساخت درشرکت

واحد تحقیق و توسعه فناوری‌ها را در چهار بخش اصلی سازه، مصالح دیوارچینی - نما و تأسیسات مکانیکی - برقی تشکیل داده و در آن از فناوری‌ها و سیستم‌های متداول و نوین استفاده گردیده است که از جمله می‌توان به روشهای سازه‌ای (سیستم‌های ICF، اسکلت‌فلزی (جوش، پیچ و مهره‌ای) و بتنی (قالب تونلی، قاب کششی، دال، دیوارجداگانه) و... و روشهای اجرای دیوارهای پیرامون (AAC، CLC، سیستم Drywall، 3D Panel و...)، سیستم‌های متداول و نوین سقف‌ها، کامپوزیت، عرشه فولادی، دال بتنی دو طرفه و پیش‌ساخته، پیش تنیده، کیباکس و کرمیت و...) اشاره نمود تمامی این فناوری‌ها با رویکرد افزایش کیفیت و سرعت ساخت همزمان با کاهش هزینه تمام شده ، نیاز مشتری، حفظ محیط زیست و کاهش مصرف مصالح استراتژیک ارزیابی شده‌اند. درسال مالی منتهی به ۹۲ نیز سیستم‌های زیر به این سبدفا فزوده شده است:

- سیستم سازه‌ای کامپوزیت (CFT): ستونهای با مقطع لوله‌ای و بتن وتیرهای فولادی و سقف دال عرشه مرکب فولادی.
- سیستم سازه‌ای Dr: دیوارهای برشی باربر نیمه پیش‌ساخته بتنی و دال‌های بتنی یک طرفه و دوطرفه.
- سیستم سقفهای مجوف دال بتنی Cobiax.
- سیستم‌های مولد انرژی (CCHP و CHP) (تولید همزمان برق و حرارت و سرمایش ساختمان).
- سیستم سرمایشی VRV.

⇐ برنامه‌های آتی

- افزایش سهم بازار شرکت با تکیه بر تعریف پروژه‌هایی با توجیه اقتصادی مناسب.
- ارتقای برند شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن.
- تشکیل کمیته بازاریابی و فروش و تمرکز هر چه بیشتر بر نیازهای بازار.
- پیاده‌سازی روش‌های نوین فروش و پیش‌فروش در شرکت.
- افزایش سهم پروژه‌های شاخص و مجموعه‌های تجاری- اداری و لوکس.
- توسعه فعالیت‌های شرکت با استفاده از ساز و کار بازار املاک و مستغلات.
- افزایش پروژه‌های مشارکتی در سبد درآمدی شرکت.
- توسعه صدور خدمات فنی و مهندسی از طریق حضور در بازار کشورهای منطقه.
- تدوین و بهبود نقشه استراتژی و کارت امتیازی متوازن (BSC) در سطح شرکت مادر و شرکتهای تابعه.
- پیگیری پیاده‌سازی و بهبود فرایندهای کسب و کار و اهتمام به ارزیابی اثربخشی و کارایی فرایندها.
- بازنگری مدل ارزیابی عملکرد شرکت‌ها و توسعه آن مبتنی بر جاری‌سازی استراتژی‌ها و تعالی سازمانی.
- ارتقای سطح هم‌افزایی در طول زنجیره ارزش گروه از طریق اقداماتی نظیر تدوام هم‌اندیشی‌های فصلی مدیران گروه با رویکرد بهبود تعاملات، تدوام نظرسنجی از شرکت‌های تابعه و پیگیری حوزه‌های قابل بهبود با هدف ارتقای سطح عملکرد هلدینگ، بازنگری در مأموریت و مدل تعاملات شرکت سامان و واحدهای بازاریابی و فروش شرکت‌ها با هدف چابک‌سازی و اثربخش نمودن عملیات بازاریابی و فروش و...
- برنامه ریزی جهت پذیرش شرکتهای پردیس و زایندەرود در فرابورس.
- پیگیری استقرار کامل مدیریت ریسک.
- ارتقاء سطح کنترلهای داخلی از طریق تقویت نظام حسابرسی داخلی.

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

	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۹/۳۰
سود حاصل از سرمایه گذاریها – عملیاتی	۱،۲۸۷،۷۹۹
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۱۱۷،۶۷۶)
سایر درآمدها و هزینه‌های عملیاتی	۲،۶۸۳
سود عملیاتی	۱،۱۷۷،۸۰۶
هزینه های مالی	(۷۸،۵۹۸)
خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۹۹۵
سود قبل از مالیات	۱،۱۰۰،۲۰۳
مالیات	(۲۰۰)
سود خالص	۱،۰۹۹،۹۰۳
سود خالص هر سهم – ریال	۳۶۷
تعداد سهام	۳،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰

برخی از پروژه ها

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران

مسکونی سهند

- مساحت زمین: ۵۴۲ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۱۷۳ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۷ طبقه
- تعداد واحد: ۱۲ واحد مسکونی

تجارت جمهوری

- مساحت زمین: ۱۰۴۸ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۸۹۹۷ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک۱۱ طبقه
- تعدادواحد: ۲۷واحد تجاری، ۲۴ واحد اداری
- نوع اسکلت: فلزی – سقف کامپوزیت

برج اداری خدامی ونک

- مساحت زمین: ۲۷۹۳ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۹۳۴۴ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۲۳ طبقه
- تعداد واحد اداری: ۶۰ واحد
- نوع اسکلت: فلزی پیچ و مهره، سقف بتنی کامپوزیت

مسکونی جمشیدیه(جماران) تهران

- مساحت زمین: ۳۸۶۹ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۸۰۶۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۳ بلوک ۱۰ طبقه
- تعداد واحد: ۶۰ واحد مسکونی

شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب

مسکونی، تجاری- خدماتی ستاره کیش

- مساحت زمین : ۲۰ هکتار
- مساحت واحدهای مسکونی: ۳۴۰۳۸۴ مترمربع
- مساحت واحدهای خدماتی تجاری: ۱۷۳۰۴ مترمربع
- تعدادواحد: ۱۸۲۷ واحد مسکونی

مجتمع مسکونی نصر سیرجان فاز ۳

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

مجتمع مسکونی دراک شیراز

- مساحت زمین : ۳۳۲۶۴ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۹۲۰۰۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۸ بلوک ۶ الی ۱۸ طبقه
- تعدادواحد: ۶۰۰ 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
- تعدادواحد: ۵۳ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سقف کامپوزیت

مجتمع مسکونی بعثت کرمان فاز ۴و۵

- مساحت زمین : ۱۹۳۸۵ متر مربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۸۷۷۵ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱۸ بلوک ۴ تا ۷ طبقه
- تعدادواحد: ۲۸۱ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سقف تیرچه بلوک

مجتمع تجاری مسکونی آناهیتا شیراز

- مساحت زمین : ۱۹۹۴مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۷۳۱۷ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۸ طبقه
- تعدادواحد: 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 فاز ۱نفت اهواز (هشت بهشت)

- مساحت زمین : ۳۲۰۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۳۱۳۳ متر مربع
- تعداد بلوک: ۲ بلوک ۹ طبقه
- تعدادواحد: ۶۴ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتنی

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود

مجتمع مسکونی باغ دریاچه(گلبهار) اصفهان

- مساحت زمین : ۸۸۱ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۴۵۵۲ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۸ طبقه
- تعدادواحد: ۲۱ واحد

اداری تجاری پردیس اصفهان

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

مسکن مهر شاهین شهر اصفهان

- مساحت زمین : ۱۲۰۰۰مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۷۴۵۲ مترمربع
- تعداد بلوک: ۲۰ بلوک ۵ و ۶ طبقه
- تعدادواحد: ۳۹۹ واحد

تجاری میلاد بهارستان اصفهان

- مساحت زمین : ۱۳۶۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۸۳۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۲ بلوک ۱ طبقه
- تعدادواحد: ۲۲ واحد تجاری

اداری استانداری اصفهان

- مساحت زمین : ۵۰۸ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۴۸۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۳ طبقه

تجاری اداری خیابان شریعتی

- مساحت زمین : ۶۴۸ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۵۱۹ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۷ طبقه
- تعداد واحد: ۱ واحد تجاری و ۱۸ واحد اداری

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق

مجتمع تجاری مسکونی کوهسنگی مشهد

- مساحت زمین : ۶۸۸۷ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۴۵۹۲۱ مترمربع
- تعداد بلوک: ۳ بلوک۳، ۱۳ و ۱۸ طبقه
- تعدادواحد: ۱۵۸ واحد مسکونی
  ۵۳ واحد تجاری
- نوع اسکلت: فلزی

مجموعه تجاری توریستی امید مشهد

- مساحت زمین : ۴۵۷۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۴۸۶۲۲ مترمربع
- تعداد طبقات: ۴و۱۰و۱۳ طبقه
- تعدادواحد توریستی: ۱۰۳واحد
- تعداد واحد تجاری: ۲۵۹ واحد

مجتمع مسکونی نادر مشهد

- مساحت زمین : ۲۴۹۷ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۴۰۵۸ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۰ طبقه
- تعدادواحد: ۱۱۷ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: فلزی با سقف کامپوزیت

مجتمع مسکونی شایسته مشهد

- مساحت زمین : ۳۲۰۶ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۹۱۷۵ مترمربع
- تعداد بلوک: ۲ بلوک ۱۰ طبقه
- تعدادواحد: 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
- تعدادواحد: 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 مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۵۵۷۲۲ مترمربع
- 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 مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۴۱۴۶۰ مترمربع
- تعداد طبقات:۷ تا ۱۰ طبقه
- تعداد واحد: ۳۴۷۴ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی

مجتمع مسکونی تجاری پردیس المپیک

- مساحت زمین : ۱۰۰۰۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۷۹۱۹۴ مترمربع
- تعداد بلوک: ۲ بلوک
- تعداد واحد مسکونی : ۳۹۶ واحد
- تعداد واحد تجاری: ۲۴ واحد
- نوع اسکلت: فلزی

مجتمع تجاری یاقوت پردیس

- مساحت زمین : ۲۳۶۱ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۹۰۲۲ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۳ طبقه
- تعداد واحدتجاری: ۶۳ واحد
- نوع اسکلت: بتن آرمه

مجتمع تجاری اداری عتیق تهران

- مساحت زمین : ۷۵۱ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۶۴۷۶ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۳ طبقه
- تعداد واحد: ۲۱ واحد اداری و ۲۱ واحد تجاری
- نوع اسکلت: فلزی

مجتمع تجاری اداری سپهر تهران پارس

- مساحت زمین : ۲۵۴۴ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۴۵۷۷ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۲ طبقه
- تعداد واحد:۱۹ واحد اداری و ۴۸ واحد تجاری
- نوع اسکلت: فلزی

مجتمع مسکونی نگین ۱و ۲

- مساحت زمین : ۱۳۲۸۹ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۳۹۱۲ مترمربع
- تعداد بلوک: ۲بلوک ۹ طبقه
- تعداد واحد: ۱۶۸ واحد
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی

پروژه تجاری مروارید پردیس

- مساحت زمین : ۵۸۶۸ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۰۹۳۵ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۵ طبقه
- تعداد واحد: ۹۹واحد تجاری
- نوع اسکلت: بتن آرمه

پروژه تجاری امید پردیس

- مساحت زمین : ۱۳۳۱ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۳۹۸۴ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱بلوک
- تعداد واحد: ۴۷ واحد تجاری
- نوع اسکلت: بتن آرمه

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال

مجتمع مسکونی بام جالوس

- 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 درنا بابلسر

- مساحت زمین : ۱۰۶۴۴ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۷۵۰۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۵ بلوک ۶ طبقه
- تعدادواحد: ۱۵۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: فلزی وسقف کمپوزیت

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب

مجتمع مسکونی اسمان تبریز

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

مجتمع اداری تجاری ابیک تبریز

- مساحت زمین : ۳۳۰۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۲۴۶۲ مترمربع
- تعداد بلوک: ۴ بلوک
- تعدادواحد: ۷۵ واحد تجاری،۳۸ واحد اداری
- نوع اسکلت: بتنی

مجتمع مسکونی سپیدار ارومیه

- مساحت زمین : ۲۳۴۰۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۷۶۵۱۵ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱۳ بلوک
- تعدادواحد: ۴۶۷ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتنی

ساختمان پزشکان اردبیل

- مساحت زمین : ۸۳۶۲ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۷۸۲۴ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۹ طبقه
- تعداد واحد اداری: ۱۹۱ واحد
- نوع اسکلت: بتنی با سقف تیرچه با یونولیت

مجتمع مسکونی اذران تبریز

- مساحت زمین: ۲۶۰۵۹ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۶۲۶۰۶ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱۱ بلوک ۱۰ طبقه
- تعدادواحد: ۵۲۲ واحد
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی

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

شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب

مجتمع مسکونی منزه کرمانشاه

- مساحت زمین : ۱۶۰۲ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۲۱۰۰ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۲ طبقه
- تعدادواحد: ۷۲ واحد مسکونی، ۶ واحد تجاری

تجاری خدماتی میلاد (جهان نما) همدان

- مساحت زمین : ۳۲۸۵ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۵۶۶۵ مترمربع
- تعداد طبقات: ۳ طبقه تجاری و ۵ طبقه پارکینگ
- تعدادواحد تجاری: ۵۰ واحد
- تعداد پارکینگ: ۲۴۵ واحد

شرکت پارس مسکن خزر

هایپرمارکت دیلمان رشت

- مساحت زمین: ۴۰۰۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۹۶۶۲ مترمربع
- تعداد واحد تجاری: ۱۱۲ واحد

مسکونی تجاری مهرگان (گلسار)

- مساحت زمین: ۴۰۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۵۷۹ مترمربع
- تعداد واحد مسکونی: ۱۹ واحد
- تعداد واحد تجاری : ۲ واحد

مرکز خرید ایرانیان (گلسار)

- مساحت زمین: ۷۵۳ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۸۱۹۶ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۱۳ طبقه
- تعدادواحد: ۲۳ واحد تجاری، ۲۸ واحد اداری

شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند

۱۴۴۰ واحدی مسکن مهر امام صادق

- مساحت زمین : ۱۱۳۰۶۱مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۷۷۵۶۹ مترمربع
- تعداد بلوک: ۳۲ بلوک
- تعداد طبقات: ۹ طبقه
- تعدادواحد: ۱۴۴۰ واحد مسکونی
- نوع اسکلت: بتن آرمه با سیستم قالب تونلی

مجتمع مسکونی آفتاب قم

- مساحت زمین : ۲۵۲۰ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۱۱۵۰۳ مترمربع
- تعداد بلوک: ۱ بلوک ۹ طبقه
- تعدادواحد: ۹۱ واحد مسکونی

مجتمع مسکونی ارغوان

- مساحت زمین : ۴۶۴۸ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۷۸۹۵ مترمربع
- تعداد بلوک: ۲ بلوک ۹ طبقه
- تعدادواحد: ۶۴ واحد مسکونی

مجتمع تجاری اداری کوثر اراک

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

تجاری و پارکینگ خدماتی خاتم

- مساحت زمین : ۳۸۰۹ مترمربع
- مساحت کل زیربنا: ۲۹۴۹۳ مترمربع
- تعدادواحد تجاری: ۱۱۴ واحد تجاری
- نوع اسکلت: بتنی

گزارش حسابرس و بازرس قانونی
و صورتهای مالی

وزارت امور اقتصادی و دارائی
سازمان حسابرسی

جمهوری اسلامی ایران
بیت‌المال

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

گزارش نسبت به صورتهای مالی

مقدمه

۱- صورتهای مالی تلفیقی گروه و شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) شامل ترازنامه‌ها به تاریخ ۳۰ آذرماه ۱۳۹۲ و صورتهای سود و زیان و جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشتهای توضیحی۱ تا ۴۲ توسط این سازمان، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیأت‌مدیره در قبال صورتهای مالی

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

مسئولیت حسابرس و بازرس قانونی

۳- مسئولیت این سازمان، اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی یاد شده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می‌کند این سازمان الزامات آئین رفتار حرفه‌ای را رعایت و حسابرسی را به گونه‌ای برنامه‌ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف بااهمیت در صورتهای مالی، اطمینان معقول کسب شود.

حسابرسی شامل اجرای روشهایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورتهای مالی است. انتخاب روشهای حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورتهای مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرها، کنترلهای داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روشهای حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترلهای داخلی واحد تجاری، بررسی می‌شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیأت‌مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است.

گزارش
سازمان حسابرسی

این سازمان اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی، کافی و مناسب است.
همچنین این سازمان مسئولیت دارد ضمن ایفای وظایف بازرس قانونی، موارد لازم و نیز موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت را به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش کند.

اظهارنظر

۴- به نظر این سازمان، صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی گروه و شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) در تاریخ ۳۰ آذرماه ۱۳۹۲ و عملکرد مالی و جریانهای نقدی گروه و شرکت را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه‌های بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می‌دهد.

تأکید بر مطلب خاص

۵- درارتباط با پروژه مسکونی کوی فرهنگ زنجان با مشارکت ۵۰ درصدی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب و شرکت ساختمان مسکن تابلیه به شرح یادداشت توضیحی ۱-۷ همراه صورتهای مالی، ادامه عملیات اجرای پروژه و کلیه مسئولیتهای اجرایی موضوع الحاقیه قرارداد و همچنین صورتجلسه مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۲۰ هیأت عامل مشارکت،پروژه مزبور به شرکت ساختمان مسکن تابلیه واگذار گردید و مقرر شده از صورت وضعیتهای تأیید شده شماره ۱۶ به بعد فقط ۸ درصد سود (سهم شرکت ۴ درصد) به حساب مشارکت واریز شود و طی صورتجلسه مورخ ۱۳۹۱/۹/۲۸ هیأت عامل آن شرکت از پرداخت سود نیز معاف شده و شرکت نیز در سال مالی مورد گزارش و سال مالی قبل درآمدی از این بابت در حسابها منظور ننموده است ضمناً شواهدی دال بر فسخ قرارداد مشارکت ارائه نشده است و در حال حاضر عملیات اجرایی توسط شریک که سمت مجری را نیز بر عهده دارد انجام می شود. اظهارنظر این سازمان در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

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

گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی

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

گزارش سازمان حسابرسی

۷- معاملات مندرج در بند "ب" یادداشت توضیحی ۲-۴۱ به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیأت‌مدیره شرکت به اطلاع این سازمان رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. معاملات مذکور با رعایت تشریفات مقرر در ماده قانونی یاد شده درخصوص کسب مجوز ازهیأت‌مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای‌گیری صورت پذیرفته است. مضافاً کلیه معاملات مزبور و نیز سایر معاملات با اشخاص وابسته به شرح یادداشت توضیحی فوق در چارچوب روابط خاص فیمابین شرکتهای گروه انجام گرفته است.

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

گزارش در مورد سایر مسئولیتهای قانونی و مقرراتی حسابرس

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

۱۹ بهمن‌ماه ۱۳۹۲

سازمان حسابرسی

سیدصمد میرحسینی‌مطلق **مهوش کبیری**

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
ترازنامه تلفیقی
در تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

دارائیها	یادداشت	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	(تجدید ارائه شده) ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	بدهیها و حقوق صاحبان سهام	یادداشت	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	(تجدید ارائه شده) ۱۳۹۱/۰۹/۳۰
		میلیون ریال	میلیون ریال			میلیون ریال	میلیون ریال
دارائیهای جاری:				**بدهیهای جاری:**			
موجودی نقد	۵	۶۴۲,۹۲۸	۲۹۹,۶۶۰	حسابها و اسناد پرداختنی تجاری	۱۸	۸۷۵,۲۳۹	۸۷۶,۹۰۹
سرمایه‌گذاریهای کوتاه مدت	۶	۱۰۶,۷۷۵	۱۸۱,۰۸۲	سایر حسابها و اسناد پرداختنی	۱۹	۶۴۷,۰۵۴	۵۲۲,۱۲۷
حسابها،اسنادودریافتنی تجاری	۷	۱,۸۰۲,۲۷۱	۱,۵۸۸,۳۹۲	پیش دریافتها	۲۰	۸۲۴,۵۵۷	۲۲۷,۵۵۵
سایر حسابها و اسناد دریافتنی	۸	۲۶۶,۵۲۶	۲۳۱,۱۴۰	ذخیره مالیات	۲۱	۵۸,۶۲۳	۲۴,۲۷۰
موجودی مواد و کالا	۹	۲۳۹,۱۷۹	۲۵۷,۰۰۶	سود سهام پرداختنی	۲۲	۲۸۴,۰۲	۲۱۲,۰۰۰
سفارشات و پیش‌پرداختها	۱۰	۲۲۴,۰۵۵	۲۲۷,۶۲۸	تسهیلات مالی دریافتی	۲۳	۲,۰۰۸,۰۲۸	۱,۸۵۶,۶۰۶
پروژه های در جریان تکمیل	۱۱	۲۶۰,۹۱۲۱	۳,۱۶۲,۲۹۸				
پروژه های تکمیل شده	۱۲	۵۵۶,۳۲۵	۵۴۱,۲۳۷				
جمع دارائیهای جاری		۸,۷۳۵,۵۸۰	۶,۶۸۸,۲۰۳	**جمع بدهیهای جاری**		۴,۶۶۱,۸۳۳	۳,۸۱۹,۶۶۷
دارائیهای غیر جاری:				**بدهیهای بلند مدت:**			
دارائیهای ثابت مشهود	۱۳	۳۷۵,۷۶۱	۳۵۹,۶۱۵	تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت	۲۳	۰	۲,۶۹۱
دارائیهای نامشهود	۱۴	۳,۳۵۸	۴,۴۲۶	حسابها،اسناد پرداختنی بلندمدت	۲۴	۲۲۷,۲۵۵	۲۵۱,۲۱۳
سرمایه‌گذاریهای بلند مدت	۱۵	۱۵۷,۱۲۸	۵۵,۵۶۸	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۲۵	۶۱,۰۰۴	۲۸,۵۱۷
پس های نگهداری شده جهت معامله آتی	۱۶	۶۶۲,۲۸۶	۸۰۲,۲۲۰				
سایر دارائیها	۱۷	۳۰۰,۶۲۰	۲۱۷,۳۹۱				
جمع دارائیهای غیر جاری		۱,۵۰۰,۷۲۷	۱,۴۴۰,۴۲۰	**جمع بدهیهای غیر جاری**		۳۲۸,۲۵۹	۳۹۳,۵۰۱
				جمع بدهیها		۴,۸۰۰,۰۹۲	۴,۲۱۱,۹۶۸
				حقوق صاحبان سهام:			
				سرمایه(پیوسته،صد هزار ریالی صدور،عادی)	۲۶	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰
				مبلغ انتخاب افزایش سرمایه	۲۶	۹۴۲,۰۱۹	۰
				اندوخته قانونی	۲۷	۲۲۱,۰۳۰	۲۸۹,۸۵۲
				سود انباشته		۱,۲۹۷,۲۴۱	۱,۱۳۳,۸۶۸
				جمع حقوق صاحبان سهام شرکت اصلی		۴,۶۳۲,۲۹۰	۳,۴۶۳,۷۲۲
				سهم اقلیت	۲۸	۸۰۳,۹۲۵	۴۵۲,۹۳۳
				جمع حقوق صاحبان سهام		۵,۴۳۶,۲۱۵	۳,۹۱۶,۶۵۵
جمع دارائیها		۱۰,۲۳۶,۳۰۷	۸,۱۲۸,۶۲۳	**جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام**		۱۰,۲۳۶,۳۰۷	۸,۱۲۸,۶۲۳

یادداشتهای توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی است.

گزارش سازمان حسابرسی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
صورت سود و زیان تلفیقی
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰		(تجدید ارائه شده) سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
فروش خالص و درآمد حاصل از ارائه خدمات	۲۹		۴,۱۱۲,۱۲۹	۴,۳۸۲,۳۷۵
بهای تمام شده کالای فروش رفته و خدمات ارائه شده	۳۰		(۲,۷۸۴,۴۷۲)	(۳,۵۰۵,۴۹۷)
سود ناخالص			۱,۳۲۷,۶۵۷	۸۷۶,۸۲۸
سود حاصل از سرمایه گذاریها – عملیاتی	۳۱	۲۸۹,۹۷۷		۲۵۵,۳۹۳
هزینه های فروش، اداری و عمومی	۳۲	(۲۶۶,۶۱۱)		(۱۸۷,۷۷۱)
خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی	۳۳	۵۲,۳۳۹		۱۲۷,۸۶۵
			۷۶,۷۱۵	۱۹۰,۴۸۷
سود عملیاتی			۱,۴۰۳,۳۷۲	۱,۰۶۷,۳۱۵
هزینه های مالی	۳۴	(۱۸۱,۶۱۲)		(۱۰۰,۸۳۵)
خالص سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۳۵	۶۳,۵۷۵		۲۸,۹۹۴
			(۱۱۸,۰۳۷)	(۶۱,۸۴۱)
سود قبل از مالیات			۱,۲۸۵,۳۳۵	۱,۰۰۵,۴۷۴
مالیات			(۵۸,۸۵۴)	(۳۲,۷۶۳)
سود خالص			۱,۲۲۷,۴۸۱	۹۷۲,۷۱۰
سهم اقلیت از سود خالص			۱۳۵,۵۱۷	۱۱۲,۵۲۸
سود هر سهم-ریال			۵۴۵	۴۳۰
سود پایه هر سهم:	۳۶			
عملیاتی-ریال			۶۱۵	۴۷۴
غیر عملیاتی-ریال			(۷۰)	(۱۵)
سود پایه هر سهم-ریال			۵۴۵	۴۵۹
		گردش حساب سود انباشته تلفیقی		
سود خالص			۱,۲۲۷,۴۸۱	۹۷۲,۷۱۰
سود انباشته درابتدای سال مالی		۱,۳۴۰,۹۸۸		۹۵۹,۰۸۱
تعدیلات سنواتی	۳۷	(۴۱,۱۱۳)		(۵۹,۹۸۹)
تعدیلات سنواتی تلفیقی		۰		(۴,۸۳۲)
سود انباشته در ابتدای سال مالی – تعدیل شده			۱,۲۹۹,۸۷۵	۸۹۴,۲۵۰
سود قابل تخصیص			۲,۵۲۷,۳۵۶	۱,۸۶۶,۹۶۰
تخصیص سود:				
سود سهام مصوب		(۶۰۰,۰۰۰)		(۵۰۰,۰۰۰)
اندوخته قانونی		(۶۲,۰۶۲)		(۶۷,۰۸۵)
انتقال به افزایش سرمایه درجریان		(۳۰۰,۰۰۰)		۰
			(۱,۰۶۲,۰۶۲)	(۵۶۷,۰۸۵)
سود انباشته در پایان سال مالی			۱,۲۹۷,۲۴۱	۱,۱۳۳,۸۶۸
سهم اقلیت از سود انباشته	۲۸		۱۶۸,۰۵۳	۱۲۶,۰۰۷

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهندهٔ سود و زیان جامع محدوده 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.

گزارش سازمان حسابرسی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی خاص)
صورت جریان وجوه نقد تلفیقی
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

(تجدید ارائه شده)

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰
		میلیون ریال		میلیون ریال
فعالیتهای عملیاتی:				
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	۳۸		۶۰۴,۰۹۳	۴۵۸,۴۵۵
بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی:				
سود پرداختی بابت تسهیلات مالی		(۲۰۰,۲۲۰)		(۲۹۷,۷۳۶)
سودپرداختی بابت خرید قلمرو زمین		(۴,۲۶۸)		-
سود سهام پرداختی		(۱۹۶,۲۵۴)		(۱۸۳,۳۷۰)
سودسهام پرداختی به سهمداران اقلیت		(۳۳,۰۲۲)		-
جریان خالص خروج وجه نقدناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی			(۴۳۳,۹۶۴)	(۴۸۱,۱۰۶)
مالیات بر درآمد:				
مالیات بر درآمد پرداختی			(۱۵,۹۶۳)	(۸,۱۷۶)
فعالیتهای سرمایه گذاری:				
وجوه پرداختی جهت خرید دارائیهای ثابت مشهود		(۷۷,۱۵۰)		(۳۶,۳۲۵)
وجوه حاصل از فروش دارائیهای ثابت مشهود		۷۱,۲۲۹		۲۷,۶۱۷
وجوه پرداختی جهت خرید دارائیهای نامشهود		(۵۶۷)		(۱,۶۹۳)
وجوه پرداختی بابت تحصیل سایر دارائیها		(۱,۷۷۰)		(۲,۷۶۶)
وجوه حاصل از فروش سایر دارائی ها		۲۱		۲,۰۳۴
وجوه پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاری کوتاه مدت		(۵۰۰)		(۹۴,۹۹۳)
وجوه حاصل از فروش سرمایه گذاری کوتاه مدت		۲۸,۱۳۵		۱۳۶,۹۹۱
وجوه حاصل بابت تحصیل سرمایه گذاری بلند مدت		-		۵,۰۰۰
جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری			۲۹,۸۷۸	۴۶,۳۶۵
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیتهای تأمین مالی			۱۸۲,۰۴۳	۱۴,۳۲۸
فعالیتهای تأمین مالی:				
وجوه دریافتی بابت انتشار اوراق اجارهاسکوک)		-		۲۲۸,۰۰۰
وجوه حاصل از افزایش سرمایه شرکتهای فرعی-سهم اقلیت		۲۹۸,۰۶۰		۲۲۸,۲۲۲
دریافت تسهیلات مالی		۲۲۹,۲۳۰		۲۳۵,۸۲۹
دریافت بابت افزایش سرمایه درجریان		۲۸,۶۹۲		۲,۱۰۵
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی		(۴۱۶,۲۵۸)		(۲۲۵,۴۱۲)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای تأمین مالی			۱۳۹,۶۲۴	(۱۰,۷۵۶)
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد			۲۲۲,۶۶۸	۳,۶۸۲
مانده وجه نقد در آغاز سال مالی	۵		۲۹۹,۲۶۰	۲۹۵,۵۷۸
مانده وجه نقد در پایان سال مالی	۵		۶۲۲,۹۲۸	۲۹۹,۲۶۰
مبادلات غیر نقدی	۳۸-۲		۱,۰۱۸,۳۴۴	۶۳۸,۸۸۴

یادداشتهای توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی است .

گزارش سازمان حسابرسی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی خاص)
ترازنامه
در تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

دارائیها	یادداشت	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰	بدهیها و حقوق صاحبان سهام	یادداشت	۱۳۹۲/۰۹/۳۰	۱۳۹۱/۰۹/۳۰
		میلیون ریال	میلیون ریال			میلیون ریال	میلیون ریال
دارائیهای جاری:				**بدهیهای جاری:**			
موجودی نقد	۵	۱۲۰,۳۷۴	۳۶,۹۰۸	سایر حسابها و اسناد پرداختنی	۱۹	۸۵,۸۱۱	۱۰۴,۵۹۰
سرمایه‌گذاریهای کوتاه مدت	۶	۵۰,۰۰۰	۸۴,۶۱۴	سود سهام پرداختنی	۲۲	۱۴,۳۷۶	۲۰۲,۱۲۴
حسابهاواسناددریافتنی تجاری	۷	۱,۳۹۴,۹۶۶	۱,۴۱۶,۷۴۰	تسهیلات مالی دریافتی	۲۳	۹۱,۳۴۵	۵۷۰,۸۵۲
سایر حسابها و اسناد دریافتنی	۸	۵۸۴,۶۱۲	۱,۱۷۹,۶۹۳				
سفارشات و پیش پرداخت ها	۱۰	۲۱,۵۸۳	۲۲,۸۱۹				
جمع دارائیهای جاری		**۲,۲۷۰,۵۳۵**	**۲,۷۴۰,۵۷۴**	**جمع بدهیهای جاری**		**۱۹۱,۳۳۲**	**۸۸۰,۳۸۶**
دارائیهای غیر جاری:				**بدهیهای بلند مدت:**			
دارائیهای ثابت مشهود	۱۳	۱۰۱,۲۳۲	۱۰۳,۲۲۲	حسابهای پرداختنی بلندمدت	۲۴	۲۲۸,۰۰۰	۲۲۸,۰۰۰
دارائیهای نامشهود	۱۴	۱۳۵	۱۳۵	ذخیرمزایای پایان‌خدمت‌کارکنان	۲۵	۱۱,۲۵۵	۷,۲۸۱
سرمایه‌گذاریهای بلند مدت	۱۵	۲,۲۳۹,۵۵۲	۱,۵۳۰,۹۲۲				
سایر دارائیها	۱۷	۵,۰۹۴	۴,۷۰۰				
جمع دارائیهای غیر جاری		**۲,۴۴۶,۰۲۳**	**۱,۶۳۸,۹۸۲**	**جمع بدهیهای غیر جاری**		**۲۴۹,۵۵۵**	**۲۴۵,۲۸۱**
				جمع بدهیها		**۴۴۱,۱۸۷**	**۱,۱۲۵,۶۶۷**
				حقوق صاحبان سهام:			
				سرمایه(پیشنهادهیئت‌مدیره‌برای‌تخصیص‌افزایش‌سرمایه)	۲۶	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰
				علی‌الحساب افزایش سرمایه	۲۶	۹۹۴,۰۱۹	-
				اندوخته قانونی	۲۷	۲۰۰,۰۰۰	۱۹۰,۶۸۸
				سود انباشته		۱,۰۸۱,۴۵۲	۱,۰۶۲,۹۰۱
				جمع حقوق صاحبان سهام		**۴,۲۷۵,۴۷۱**	**۳,۲۵۳,۸۸۹**
جمع دارائیها		**۴,۷۱۶,۵۵۸**	**۴,۳۷۹,۵۵۶**	**جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام**		**۴,۷۱۶,۵۵۸**	**۴,۳۷۹,۵۵۶**

یادداشتهای توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی است .

گزارش سازمان حسابرسی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
صورت سود و زیان
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
سود حاصل از سرمایه گذاریها – عملیاتی	۳۱		۱,۴۱۱,۴۱۷	۹۰۳,۷۱۵
هزینه های فروش، اداری و عمومی	۳۲		(۹۵,۹۳۳)	(۷۷,۲۶۵)
خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی	۳۳		۱,۴۲۶	(۹,۴۱۰)
سود عملیاتی			**۱,۱۱۷,۱۱۱**	**۸۱۷,۰۴۰**
هزینه های مالی	۳۴		(۹۱,۲۳۳)	-
خالص سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۳۵		۲,۰۱۳	۱,۱۷۰
سود(زیان) قبل از مالیات			**۱,۰۲۷,۸۱۱**	**۸۱۸,۲۱۰**
مالیات			(۲۳۸)	(۱۵۷)
سود(زیان) خالص			**۱,۰۲۷,۴۶۳**	**۸۱۸,۰۵۳**
سود(زیان) هر سهم (ریال)			**۵۱۴**	**۴۰۹**

گردش حساب سود انباشته

سودخالص		۱,۰۲۷,۴۶۳	۸۱۸,۰۵۳
سود انباشته ابتدای سال مالی		۱,۰۶۴,۹۰۱	۷۹۲,۹۳۳
تعدیلات سنواتی	۳۷	-	(۷,۱۰۸)
سود انباشته در ابتدای سال مالی – تعدیل شده		۱,۰۶۴,۹۰۱	۷۸۵,۸۲۶
سود قابل تخصیص		**۲,۰۹۰,۳۶۴**	**۱,۶۰۳,۸۸۹**
تخصیص سود:			
سود سهام مصوب		(۶۰۰,۰۰۰)	(۵۰۰,۰۰۰)
اندوخته قانونی		(۹,۰۱۲)	(۲۰,۹۸۸)
انتقال به افزایش سرمایه درجریان		(۴۰۰,۰۰۰)	-
		(۱,۰۰۹,۰۱۲)	(۵۴۰,۹۸۸)
سود انباشته در پایان سال مالی		**۱,۰۸۱,۳۵۲**	**۱,۰۶۲,۹۰۱**

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.

گزارش سازمان حسابرسی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
صورت جریان وجوه نقد
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۲

	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
فعالیتهای عملیاتی:				
جریان خالص ورودوجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	۳۸		۲۳۳,۸۶۲	۴۶۷,۸۳۲
بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی:				
سود پرداختی بابت تسهیلات مالی		(۸۹,۸۸۹)		(۲۰۸,۵۳۹)
سود سهام پرداختی		(۱۹۶,۴۵۴)		(۱۸۴,۳۷۰)
جریان خالص خروج وجه نقدناشی ازبازده سرمایه گذاریهاوسودپرداختی بابت تأمین مالی			(۲۸۶,۳۴۳)	(۳۹۲,۰۰۹)
فعالیتهای سرمایه گذاری:				
وجوه پرداختی جهت خرید دارائیهای ثابت مشهود		(۲,۶۶۷)		(۱,۰۷۷)
وجوه حاصل از فروش دارائیهای ثابت مشهود		۸۶		۱۸۰
وجوه پرداختی بابت تحصیل سایر دارائی ها		(۲۰)		(۲۲۲)
وجوه حاصل از فروش سایر دارائی ها		-		۱۳
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری		(۲,۶۰۱)		(۱,۰۰۸)
جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد قبل از فعالیتهای تأمین مالی		۱۵۶,۰۱۸		۷۳,۸۲۶
فعالیتهای تأمین مالی:				
وجوه دریافتی بابت انتشار اوراق اجاره(صکوک)		-		۲۳۸,۰۰۰
دریافت بابت افزایش سرمایه درجریان		۱,۵۳۰		۲,۱۰۵
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی		(۷۳,۰۸۲)		(۲۸۸,۰۸۴)
جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای تأمین مالی			(۷۳,۵۵۲)	(۴۷,۹۷۹)
خالص کاهش در وجه نقد			۸۲,۴۶۶	۲۵,۸۴۷
مانده وجه نقد در آغاز سال مالی	۵		۲۴,۹۰۸	۱۱,۴۶۱
مانده وجه نقد در پایان سال مالی	۵		۱۲۰,۳۷۴	۳۶,۹۰۸
مبادلات غیر نقدی	۳۸-۲		**۹۹۷,۷۷۱**	**۵۲۵,۰۵۶**

یادداشتهای توضیحی همراه جزء لاینفک صورتهای مالی است .

گزارش سازمان حسابرسی

گواهینامه‌ها
و
تقدیرنامه‌ها

دریافت تقدیرنامه تعالی سه ستاره

دریافت گواهینامه اهتمام به کیفیت

دریافت تندیس طلایی کیفیت
از سازمان استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران

بسمه تعالی

گروه سرمایه گذاری مسکن(سهامی خاص)

اهتمام به امر استاندارد در تولید کالا و محصولات و ارتقای شاخص تولیدات، رویکاری دائمی باشد 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 ارتقای های شایان توجه شده را در عرصه های مختلف تولیدات مصالح ساختمانی ارج می نهم و است سزاوار

واحد برگزیده استاندارد مصالح ساختمانی

(سال ۱۳۹۰)

را به جناب، عالی و همکاران تلاشگر تان تبریک و تهنیت می گویم.

استاندارد

مدیرکل استاندارد و تحقیقات صنعتی

ایران

ISIRI

گواهینامه پذیرش
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب
در فرابورس

بسمه تعالی

سازمان بورس و اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران گواهی می کند شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی خاص) به شماره ثبت ۴۱۱۵۵۵ و شناسه ملی ۱۰۱۰۱۰۴۵۷۱۹ در تاریخ ۱۳۹۲/۰۵/۰۹ در فرابورس ایران با نماد «فراس» درج و از تاریخ ۱۳۹۲/۰۵/۱۴ در تالار شماره ۲ فرابورس ایران با نماد «فراس» مورد داد و ستد قرار گرفت.

این گواهی به منظور تایید پذیرش سهام شرکت در فرابورس ایران و آغاز نماد معاملاتی شرکت صادر گردید.

رئیس هیئت مدیره

مدیر عامل

Iran Fara Bourse
Certificate of Listing on the Stocks Market

It is our honor to certify that the common stocks of Northwest Housing Investment Co. was listed and traded on the 14th floor on the Fair Fara Bourse Stock Market since 5 May, 2013.

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

Amir Bamooni
Chief Executive Officer

خط مشی کیفیت

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن فعالیت خود را در زمینه طراحی، ساخت ، فروش و ارائه خدمات پس از فروش در صنعت ساختمان از سال ۱۳۶۹ آغاز نموده و اکنون به عنوان یکی از بزرگ ترین شرکت های مطرح در این صنعت ، مصمم است با بهره مندی از سیستم‌های مدیریتی ،کیفیت را در تمامی فرآیندهای سازمان نهادینه سازد .این شرکت ضمن استقرار سیستم مدیریت کیفیت ISO 9001 ،کارکنان خود را متعهد به اجرای خط مشی کیفیت و نظام نامهٔ کیفیت نموده و اهداف کلان زیر را سرلوحهٔ فعالیت‌های خویش قرار داده است:

۱. افزایش رضایت مشتریان با شناسایی نیازها و تامین خواسته های بالقوه و بالفعل آن ها در تمامی مراحل زنجیرهٔ ارزش
۲. افزایش فروش و سهم بازار شرکت با تمرکز بر فرآیند های بازاریابی و فروش و توسعه برندسازمان به عنوان یکی از عوامل کلیدی موفقیت
۳. مدیریت کارآمد منابع و روش های تامین مالی مورد نیاز سازمان از طریق متنوع سازی و تامین به موقع و بهینه آن
۴. کاهش زمان اجرا و هزینه تمام شده پروژه های شرکت در چارچوب برنامه های پروژه با ارتقای سطح دانش مدیریت پروژه و بکارگیری تکنولوژی‌های نوین و روزآمد در فرآیند ساخت و ساز
۵. انطباق کیفیت پروژه ها با استانداردهای تعریف شده سازمان از طریق کنترل مداوم در تمامی مراحل زنجیره ارزش و تمرکز بر جلب رضایت‌ذی نفعان
۶. حفظ محیط زیست درتمامی مراحل طراحی، ساخت و بهره برداری
۷. ارتقای سطح ایمنی و بهداشت محیط کار با توسعه فرهنگ بهداشت و ایمنی و آموزش کارکنان و پیمانکاران وتبز فراهم آوری زیرساخت های لازم
۸. ارتقای فرهنگ مشارکت در سازمان با توسعه مدیریت مشارکتی و حمایت از تفکر جمعی و تصمیمات گروهی به منظور هم افزایی میان صاحبان اندیشه و تجربه
۹. افزایش رضایتمندی وسطح انگیزه سرمایه های انسانی سازمان از طریق ارتقای دانش فنی و مهارت ، فراهم آوری بستر مناسبی جهت بروزخلاقیت و توسعه طرح های منابع انسانی
۱۰. چابک سازی بکیارچه سازمان از طریق بهبود مستمر فرآیندهای کسب و کار ،نظارت و بازنگری نحوهٔاجرای فرآیند ها و نیز استفاده بهینه از ابزارهای فناوری اطلاعات در این زمینه با هدف ارتقای بهره وری سازمان

بهبود مستمر در سیستم مدیریت کیفیت سازمان، از طریق تمرکز سالیانه برتعدادی از بندهای خط مشی‌کیفیت، هدف گذاری سالانه شاخص ها و بکارگیری ابزارهای مناسب جهت نظارت و ارزیابی مستمر عملکرد آن و اجرای پروژه های بهبود لازم حاصل می‌گردد.

ابرج معزی

مدیرعامل

ST.HO.QM.001[1]

نحوه ارتباط با ما

ارتباط با شرکت:

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

تلفن: ۸-۲۲۹۱۳۵۹۰

دورنگار: ۲۲۹۱۳۵۹۹

سایت اینترنتی: www.hic-iran.com

پست الکترونیکی: hic-iran@hic-iran.com

روابط سرمایه گذاران:

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

تلفن: ۲۲۹۱۳۵۸۷

دورنگار: ۲۲۹۱۳۵۸۸

سایت اینترنتی: www.saman.hic-iran.com

پست الکترونیکی: saman@hic-iran.com

اشخاص پاسخگو به سؤالات سهامداران:

آقای محمود حیدری

تلفن: ۲۲۹۱۳۵۸۵

دورنگار: ۲۲۹۱۳۵۷۵

تهران، خیابان میرداماد، میدان مادر، خیابان
شاه نظری، نبش کوچه ششم، شماره ۸
تلفن: ۸-۲۲۹۱۳۵۹۰-۰۲۱
دورنگار: ۲۲۹۱۳۵۹۹-۰۲۱