

مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفندماه ۱۳۴۷ و ماده قانون ۴۵ بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ برپایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می گردد.

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

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره عملیات و وضع عمومی شرکت می باشد، با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیأت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت های موجود بوده و اثرات آنها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی می توان پیش بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده کنندگان می شود، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۳ به تأیید هیأت مدیره رسیده است.

اعضاء هیات مدیره	نماینده	سمت	امضاء
شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	سید احمد مقیمی	رئیس هیات مدیره	
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق (سهامی عام)	ذبیح اله نعمتی	نایب رئیس هیات مدیره	
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی خاص)	مجید پاکساز	عضو هیات مدیره	
شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	عبدالرضا ترابی	عضو هیات مدیره	
شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	علی اصغر یمینی فر	عضو هیات مدیره	
	آقا حسین نعیمی ایبانه	مدیر عامل خارج از اعضاء	

گزیده اطلاعات تلفیقی

۱۳۹۲

میلیون ریال

الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال):	
درآمدخالص	۵,۱۷۰
سود عملیاتی	(۷,۱۵۰)
درآمدهای غیرعملیاتی	۱,۰۸۸
سودخالص - پس از کسر مالیات	(۶,۱۰۹)
تعدیلات سنواتی	*
وجه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	۷۴,۵۶۴
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):	
جمع دارائی‌ها	۱,۷۴۲,۰۰۸
جمع بدهی‌ها	۹۰۰,۹۶۳
سرمایه ثبت شده	۶۰۰,۰۰۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۸۴۱,۰۴۵
ج) نرخ بازده (درصد):	
نرخ بازده دارائی‌ها	۰٪
نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)	۱٪
د) اطلاعات مربوط به هر سهم:	
تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
اولین پیش‌بینی سود هر سهم - ریال	-
آخرین پیش‌بینی سود هر سهم - ریال	-
سود واقعی هر سهم - ریال	(۱۰)
سود نقدی هر سهم - ریال	(۹)
آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تأیید گزارش - ریال	۱,۴۳۵
ارزش دفتری هر سهم - ریال	۱,۰۰۰
نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم - مرتبه	(۱۴۱)
ه) سایر اطلاعات:	
تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)	۱۰۸

گزیده اطلاعات اصلی شرکت

۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال):			
۶۲۲,۴۴۳	۵۸۵,۱۹۰	۲۹۷,۲۳۱	درآمدخالص
۸۸,۸۱۳	۱۳۱,۰۷۹	۵۲,۴۳۳	سود عملیاتی
۹,۱۳۴	(۴,۹۸۰)	۱۹,۹۰۷	درآمدهای غیرعملیاتی
۹۵,۴۸۷	۱۲۶,۰۹۹	۷۲,۰۶۱	سودخالص - پس از کسر مالیات
-	۰	(۱۷,۲۶۲)	تعدیلات سنواتی
۳۰,۱۲۷	۳۰,۶۶۲	(۵۰,۰۲۳)	وجوه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):			
۱,۳۸۳,۲۶۰	۱,۲۰۵,۴۳۹	۱,۵۸۲,۴۵۷	جمع دارائی‌ها
۹۷۰,۸۴۰	۷۲۶,۹۲۰	۸۵۱,۸۷۷	جمع بدهی‌ها
۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۴۱۲,۴۲۰	۴۷۸,۵۱۹	۷۳۰,۵۸۰	جمع حقوق صاحبان سهام
ج) نرخ بازده (درصد):			
۰/۰۷	۱۱٪	۵٪	نرخ بازده دارائی‌ها
۰/۲۲	۳۳٪	۱۲٪	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)
د) اطلاعات مربوط به هر سهم:			
۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
۵۵۸	۴۹۱	۲۸۲	اولین پیش‌بینی سود هر سهم - ریال
۳۱۸	۴۷۸	۲۸۲	آخرین پیش‌بینی سود هر سهم - ریال
۳۱۸	۴۷۸	۱۲۰	سود واقعی هر سهم - ریال
۲۰۰	۴۰۰	۱۰۸	سود نقدی هر سهم - ریال
-	۱,۹۷۴	۱,۴۳۵	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تأیید گزارش - ریال
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	ارزش دفتری هر سهم - ریال
-	۴/۱	۱۲	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم - مرتبه
ه) سایر اطلاعات			
۱۷۵	۱۰۸	۱۰۴	تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)

پیام هیأت مدیره

پیام هیأت مدیره

با عرض سلام و خوشامدگویی خدمت سهامداران عزیز و ارجمندی که محبت فرموده و در جلسه مجمع عمومی سالیانه شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران حضور به هم رسانده اند و همچنین سپاسگزاری از خانواده منسجم و هدفمند شرکت که با پشتکار و همت بلند و با وجود نوسانات شدید بازار تمام تلاش خود را برای کسب رضایت سهامداران عزیز بکار بسته و در خدمت آنها بوده اند.

گزارش فعالیت شرکت برای دوره مالی یکساله منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۲ خورشیدی را در این جلسه تقدیم حضورتان می کنیم. در ادامه امیدواریم سال پیش رو سال رونق اقتصادی جامعه بوده و به خصوص در صنعت ساخت و ساز شکوفائی همه جانبه را شاهد باشیم و با تعریف پروژه های جدید و سودآور داخلی و خارجی ضمن پابندی به کیفیت بالا انتظارات سهامداران عزیز را برآورده کنیم. با استعانت از ذات حق ، با حفظ خوشنامی شرکت و مراقبت از اعتبار برند، جایگاه ویژه ای را در بازار کسب نمائیم.

برنامه استراتژیک شرکت

نظر به اهمیت استراتژی برای شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران ، شرکت در سال ۹۱ پروژه برنامه ریزی استراتژیک بر مبنای مدل BSC را آغاز و اجرا نمود . از آنجائیکه مدل کارت امتیازی متوازن روشی ساختار یافته برای نگاه به سازمانمان از زوایای مختلف و روشی ساده شده برای بیان داستان استراتژی است بر آن شدیم تا در سال ۹۲ نیز به منظور بازنگری استراتژیها از این روش استفاده نمائیم رویکرد تدوین استراتژی برای شرکت «مدل ۹ گام بسوی موفقیت » است که توسط موسسه BSC آمریکا ارائه شده است . اساس رویکرد BSC تمامی فرصتها و تهدیدات در چهار حوزه مالی ، مشتری، فرآیندهای داخلی و یاد گیری و رشد در سال گذشته دسته بندی شده در سال جاری بازنگری شدند.

بیانیه ماموریت شرکت

تامین منافع و رضایت سرمایه گذاران و مشتریان در گستره ایران و سایر کشورها از طریق سرمایه گذاری واحداث واحدهای مسکونی، تجاری و اداری با فناوری نوین.

چشم انداز شرکت

پیشرو در احداث واحدهای مسکونی، تجاری و اداری با دستیابی به رشد ۲۵ درصد سالانه درآمد.

ارزش های بنیادین شرکت

صداقت، تعهد، کیفیت، نوآوری و انگیزش، ارزش های بنیادین شرکت میباشند.

استراتژی های شرکت

- ۱- سرآمدی در سرعت و کیفیت
- ۲- توسعه بازار و خلق مشارکت
- ۳- همگام با فناوری های نوین
- ۴- ساخت سبز

فعالتهای مالی شرکت جهت دستیابی به اهداف استراتژیک

- ۱- افزایش درآمد
- ۲- افزایش سودآوری
- ۳- کاهش هزینه
- ۴- ثبات نقدینگی

برنامه های استراتژیک شرکت

پس از تعیین اهداف استراتژیک و شاخصهای کلیدی به منظور جاری سازی استراتژیها، هدفگذاری توسط مالکین و شاخصهای انجام گرفته و اقدامات لازم جهت دستیابی به اهداف شناسایی شده و پس از پیشنهاد و تصویب آنها از طریق فرم شناسنامه پروژه توسط مجریان اجرایی و مسئولین پایش می شوند. شایان ذکر است در سال ۹۲ بیشترین تعداد پروژه و اقدام بهبود (۵۹) تعریف شده است که اهم آنها عبارتند از:

- ۱- تشکیل کمیته منابع انسانی
- ۲- الگو برداری برای روشهای متنوع فروش
- ۳- تهیه و اجرای کمپین تبلیغاتی برای هر پروژه
- ۴- آسیب شناسایی خدمات پس از فروش
- ۵- برگزاری جلسات بهبود مستمر با کارکنان
- ۶- تدوین دستور العمل ارتقای کارکنان و کارمند نمونه
- ۷- استقرار کامل نظام پیشنهادات
- ۸- پیاده سازی سیستم مدیریت دانش
- ۹- تهیه دستور العمل ثبت نوآوریهای انجام شده
- ۱۰- استقرار روش اجرایی پروژه بر اساس استاندارد PMBOK

مروری کلی بر عملکرد شرکت

- ۱- افزایش فعالیت های شرکت در ساخت پروژه های لوکس، تجاری و اداری
- ۲- برنامه ریزی جهت حضور در جایزه تعالی سازمانی در سال ۱۳۹۲ با رویکرد ارتقاء سطح سرآمدی
- ۳- اقدام جهت بازنگری و پیاده سازی استراتژی براساس مدل BSC
- ۴- افزایش سهم پروژه های مشارکتی و پیمانکاری در سبد درآمدی شرکت
- ۵- تلاش در جهت افزایش سهم بازار در سال ۹۳ و سرمایه گذاری در سایر کشورها

ریسک های عمده شرکت

ریسک سیستماتیک

۱. وجود دوره های (رکود - رونق) در بازار مسکن، که این دوره های رکود - رونق بر اساس مطالعات گذشته دارای تناوب ۳ سال می باشند با بررسی وضعیت موجود و بررسی اینکه در کدامیک از دوره ها قرار داریم، جهت فروش محصولات در دوران رکود نیازمند به مدیریت مناسب ریسک نوسان دوره ای می باشیم.
۲. حضور رقبای جدید در بازار و ضرورت برنامه ریزی جهت توانمند نمودن سازمان جهت بهبود ساختار و روشهای سازمانی، ارائه خدمات و ارزش افزوده به مشتریان
۳. وجود متغیرهای تاثیرگذار بر صنعت ساختمان مانند نوسان نرخ بهره، نرخ ارز، نرخ تورم، نرخ مواد اولیه
۴. تاثیر تحریم های سیاسی (محدویت در تامین مواد و مصالح اولیه و ارتباطات) بر سودآوری شرکت
۵. همسو نبودن قوانین و سیاستهای ارگانها و ادارات مرتبط با صنعت ساختمان در زمینه انبوه سازی

➤ ریسک غیر سیستماتیک

۱- تاخیر پروژه

با توجه به اینکه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران یک شرکت تخصصی در زمینه ساخت و ساز می‌باشد و همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت، تاخیر در انجام پروژه‌ها می‌باشد، شرکت درصدد است با پیاده‌سازی مدیریت ریسک، عوامل مختلف ایجاد تاخیرات در پروژه‌ها در گزارشات سه ماهه ریسک شناسایی شود و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش قرار گیرد. (لازم به توضیح است که در حال حاضر نیز این عوامل ایجاد تاخیر مورد بررسی قرار می‌گیرد ولی هدف از شناسایی این عوامل بوسیله مدیریت ریسک سیستماتیک نمودن برنامه‌ها و اقدامات می‌باشد).

ریسک نقدینگی

با توجه به اینکه دوره عملیاتی صنعت ساختمان حدود ۳ سال می‌باشد، تامین و مدیریت جریان نقدی پروژه از موضوعات مهم می‌باشد.

۲- ریسک عدم فروش محصول

قرار گرفتن در دوره (رکود - رونق)، کاهش تقاضا، افزایش قیمت (رونق تورمی) و افزایش رقبا، فروش مسکن را با چالش‌های جدی و فراوانی مواجه می‌نماید.

درباره شرکت

تاریخچه

فعالیت شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران از سال ۱۳۷۳ با ماهیت شعبه " شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن " و با شروع عملیات برج پامچال در محدوده جغرافیایی تهران، کرج و قزوین آغاز گردید. از سال ۱۳۷۱ تا سال ۱۳۸۵ شرکت تهران بالغ بر ۳۱ پروژه مسکونی، اداری و تجاری را اجرا نموده و با توجه به سیاستهای شرکت هلدینگ و همچنین دارا بودن پتانسیل لازم جهت ساخت و ساز، فعالیت خود را از سال ۱۳۸۵ بصورت شرکت سهامی خاص (به طور مستقل) شروع نموده و با اجرای ۲۸ پروژه تاکنون ادامه داده است. اگر نگاهی نسبت به وضعیت ساخت و ساز شرکت از سال آغازین (۱۳۸۵) تاکنون داشته باشیم همواره روند روبه رشد شرکت قابل مشاهده می باشد رویکرد شرکت تهران در ساخت و ساز به شیوه صنعتی (قالب تونلی) بعنوان اولین شرکت مجموعه باعث گردیده در کنار ساخت به شیوه سنتی و سوق دادن شیوه ساخت به سوی صنعتی تاکنون تعداد ۷۶۸۵ واحد مسکونی با زیربنای کل ۱۲۵/۸۸۶ مترمربع و ۷ پروژه اداری و تجاری با زیربنای کل ۸۳۴/۱۰۲ مترمربع و همچنین ساخت ۷ مجتمع آموزشی و خدماتی با زیربنای کل ۱۰۳۹۱ مترمربع در زمره شرکتهای مطرح در ساخت و ساز کشور قرار گیرد. شرکت تهران در حال حاضر دارای ۱۰۴ نفر پرسنل می باشد و در زمینه مشارکت/ طراحی/ مشاوره/ اجرا/ تامین مواد و مصالح/ بازاریابی و فروش با ده ها شرکت دیگر همکاری می کند.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران در راستای چشم انداز خود مبتنی بر پیشرو بودن در کیفیت احداث واحدهای مسکونی، تجاری و اداری همچنین چشم انداز شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن که پیشتاز و اثرگذار بودن در بازار مسکن ایران و سایر بازارها است، از بدو تاسیس، بهبود و تداوم کیفیت محصولات را سرلوحه عملکرد خود قرارداده و با تمرکز سالیانه بر اجرای حداکثری بندهای خط مشی کیفیت سعی نموده است تا محصولی با کیفیت حتی فراتر از استانداردهای موجود ساختمان به مشتریان خود عرضه نماید.

از سال ۱۳۸۶ سیستم مدیریت کیفیت (ISO 9001-2001) در شرکت پیاده سازی شده است و سعی گردیده تا از حداکثر ابزارهای کنترل کیفی، برای ارتقاء کیفیت محصولات استفاده گردد. همچنین به جهت تداوم ارتقاء و تضمین کیفیت، در سال ۱۳۹۰ با دریافت آخرین ورژن این گواهینامه و توسعه این سیستم با استفاده از تکنیک های موجود و شناسایی نیازهای بازار، مشتریان و کلیه ذینفعان در جهت تدوین فرایندهای طراحی، تولید و تحویل و در نهایت تحلیل داده های ایجاد شده و استفاده از نتایج آن برای بهبود در سازمان نموده است.

مشتریان و تامین کنندگان اصلی

با توجه به تغییر رویکرد شرکت به سوی ساخت پروژه های لوکس ، مشتریان عمده شرکت را کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی و سپرده گذاران بانک مسکن تشکیل می دهند. تامین منابع انسانی، مالی و ساختمانی از طریق پیمانکاران، مشاوران، تامین کنندگان منابع مالی، بانک ها، شرکا و تامین کنندگان مواد و مصالح صورت می پذیرد.

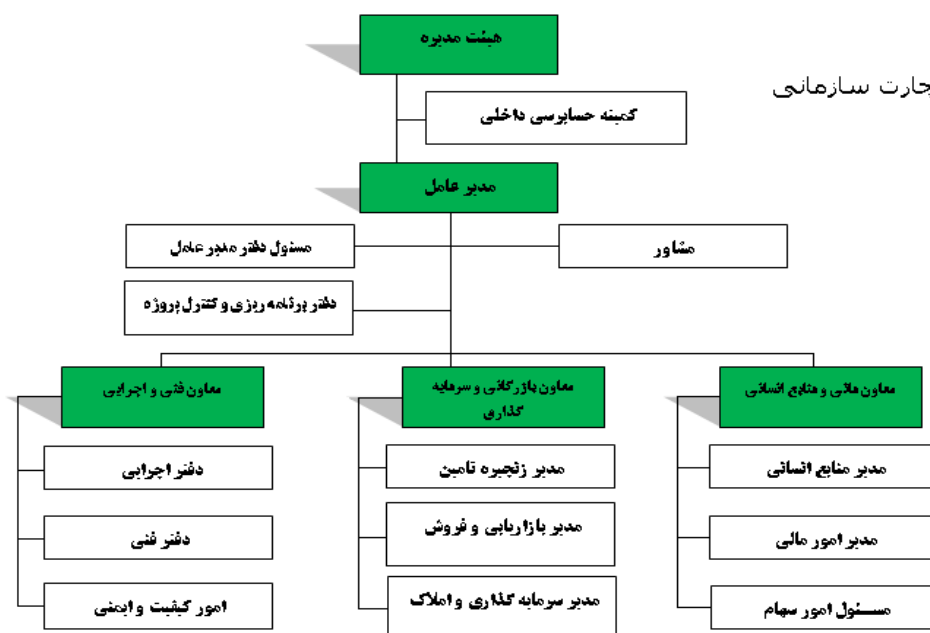
فعالیت اصلی شرکت:

موضوع فعالیت شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران (سهامی عام) و شرکت فرعی - مسکن سازان بهشت پویا (سهامی خاص)، عمدتاً در زمینه‌های پیمانکاری و ساخت و ساز و شرح یادداشت ۱۵ است.

موضوع فعالیت شرکت اصلی طبق ماده ۲ اساسنامه عبارت است از:

- فعالیت در زمینه پروژه‌های عمرانی به خصوص تولید انبوه مسکن
- تهیه زمین اعم از خرید یا اجاره جهت اجرای پروژه‌های ساختمانی اعم از مسکونی، تجاری یا اداری.
- مطالعه و طراحی و اجراء کلیه پروژه‌های شهرسازی و ساختمانی.
- انجام کارهای مقاطعه کاری.
- قبول مشاوره نظارت و اجراء و انجام پروژه‌های ساختمانی بصورت مشارکت، مباشرت، پیمانکاری یا امانی.
- تهیه و تولید مصالح و لوازم و وسایل و ماشین‌آلات ساختمانی بصورت خرید یا تهیه از داخل و خارج از کشور یا ایجاد کارخانه به منظور استفاده یا فروش.
- واگذاری واحدها و ساختمانها
- دریافت تسهیلات از بانکها و موسسات مالی و اعتباری.
- هر نوع سرمایه‌گذاری و مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از سرمایه‌گذاری بطور مستقیم یا خرید سهام در داخل و خارج از کشور.
- هرگونه فعالیتهای اقتصادی و تجاری که بطور مستقیم و یا غیر مستقیم مرتبط به امور شرکت باشد.
- تاسیس شعب و نمایندگیها در داخل و خارج از کشور
- بطور کلی انجام کلیه اموری که در ارتباط با موضوع و اهداف شرکت لازم و ضروری باشد.

ساختار سازمانی شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)



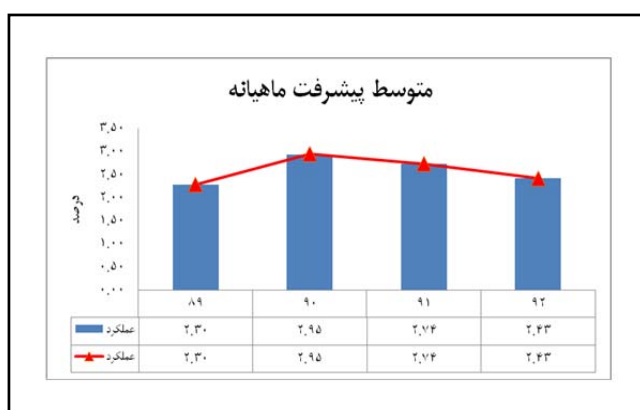
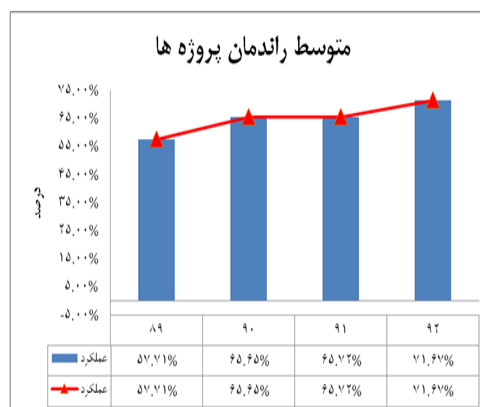
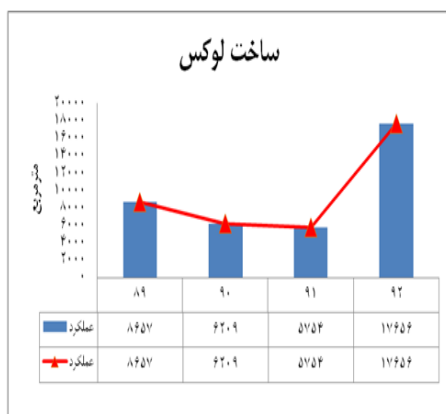
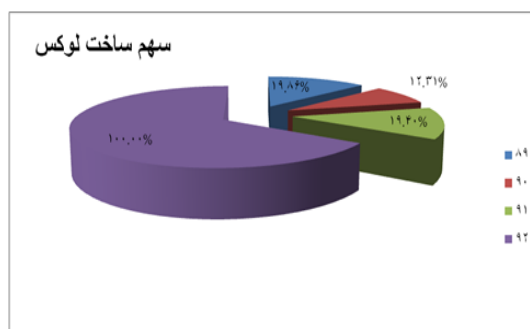
چارت سازمانی شرکت که توسط مشاور تهیه گردیده ، جهت بررسی و تصویب به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن ارسال شده است.

➡ زنجیره ارزش



جدول خلاصه فعالیت های شرکت طی سال مالی ۱۳۷۱ الی ۱۳۹۱			
نوع فعالیت	تعداد پروژه	تعداد واحد مسکونی	حجم عمیات
بلند مرتبه سازی	۹	۱۳۶۵	۲۰۴,۸۲۲ مترمربع
مجتمع مسکونی	۳۱	۶۳۵۲	۶۸۱,۳۰۳ مترمربع
مجموع پروژه های مسکونی	۴۰	۷۷۱۷	۱۲۵,۸۸۶ مترمربع
مجتمع اداری تجاری خدماتی	۷	---	۸۳۴,۱۰۲ مترمربع
مجتمع آموزشی	۸	---	۱۳,۳۱۲ مترمربع

نمودار های مقایسه ای مروری بر عملکرد اجرایی و مالی



سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۱۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۱۰۰۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱۰۰۰۰ ریال) بوده که طی چند مرحله به شرح زیر به مبلغ ۶۰۰۰۰۰۰۰ ریال (شامل تعداد ۶۰۰۰۰۰۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱۰۰۰۰ ریال) در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ افزایش یافته است.

تغییرات سرمایه شرکت			
تاریخ افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه
۱۳۸۶	-	۱۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده
۱۳۸۹	۳۰۰٪	۳۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده
۱۳۹۲	۱۰۰٪	۶۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده و آورده نقدی سهامداران

لیست سهامداران شرکت در پایان سال مالی ۱۳۹۲/۶/۳۱ و تاریخ تایید گزارش

ردیف	نام سهامدار	۱۳۹۲/۶/۳۱		تاریخ تایید گزارش ۱۳۹۲/۰۸/۲۳	
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)	۳۹۰,۰۵۱,۰۳۰	۶۵٪	۳۹۰,۰۵۱,۰۳۰	۶۵٪
۲	موسسه صندوق بیمه اجتماعی روستائیان و عشایر	۴۹,۷۴۸,۶۲۰	۸/۳٪	۴۹,۷۴۸,۶۲۰	۸/۳٪
۳	شرکت سرمایه‌گذاری توسعه صنایع معدنی امید	۴۸,۸۸۲,۴۱۲	۸/۱٪	۴۷,۵۸۲,۶۸۵	۷/۹٪
۴	شرکت سرمایه‌گذاری تامین آتیه مسکن (سهامی خاص)	۸,۵۶۱,۵۲۴	۱/۴٪	۸,۵۶۱,۵۲۴	۱/۴٪
۵	بانک سامان	۵,۴۳۰,۰۰۰	۰/۹٪	-	-
۶	شرکت سرمایه‌گذاری توسعه ملی (سهامی عام)	۳,۵۸۰,۰۰۰	۰/۶٪	۳,۵۸۰,۰۰۰	۰/۶٪
۷	شرکت سرمایه‌گذاری افتخار سهام (سهامی خاص)	۳,۰۵۰,۵۸۵	۰/۵٪	۳,۳۷۶,۱۴۶	۰/۷٪
۸	سایر سهامداران	۹۰,۶۹۵,۸۲۹	۱۵/۲٪	۹۷,۰۹۹,۹۹۵	۱۶/۱٪
	جمع	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪

شرکت از منظر بورس و اوراق بهادار

وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۱۳۹۰/۰۶/۱۶ در شرکت فرابورس ایران در گروه انبوه سازی املاک و مستغلات با نماد تثران درج شده و سهام آن برای اولین بار در تاریخ ۱۳۹۰/۱۰/۲۱ مورد معامله قرار گرفته است. وضعیت سهام شرکت طی سال مالی منتهی به ۹۲/۰۶/۳۱ به شرح ذیل بوده است.

پایان سال مالی							
سال مالی منتهی به	تعداد سهام معامله شده	ارزش سهام معامله شده میلیون ریال	تعداد روزهای بازبودن نماد	تعداد روزهایی که نماد معامله شده است	ارزش بازار	قیمت سهم	سرمایه
۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۲۹۶،۱۷۴،۵۲۳	۴۵۶،۶۵۴	۲۲۹	۲۲۹	۱۴۲۷	۱،۰۰۰	۶۰۰،۰۰۰

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

اطلاعات مربوط به پیش بینی های درآمد هر سهم شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ و عملکرد واقعی آن به شرح زیر بوده است.

عملکرد واقعی	پیش بینی درآمد هر سهم بر مبنای عملکرد واقعی شش ماهه منتهی به ۹۱/۱۲/۳۰	اولین پیش بینی درآمد هر سهم در آذر ۹۱	
۲۹۷،۲۳۱	۱۶۸،۸۱۲	۵۹۴،۸۵۵	درآمد
(۲۱۶،۱۱۲)	(۱۱۸،۳۱۳)	(۴۱۴،۲۳۳)	بهای تمام شده
۸۱،۱۱۹	(۱۰،۷۷۸)	(۲۲،۲۹۶)	هزینه عمومی، اداری و تشکیلاتی
(۲۸،۶۸۶)	(۱۵،۱۱۴)	۷۶	خالص سایر درآمدها (هزینه ها) عملیاتی
۵۲،۴۳۳	۲۴،۶۰۷	۱۵۸،۴۰۲	سود و زیان عملیاتی
(۲۳،۹۹۵)	(۱۰،۶۴۶)	۰	هزینه مالی
۴۳،۹۰۲	۲۳،۴۰۹	۱۰،۹۹۸	خالص درآمد (هزینه) های متفرقه
۷۲،۳۴۰	۳۷،۳۷۰	۱۶۹،۴۰۰	سود قبل از کسر مالیات
(۲۷۹)	۰	(۲۷)	مالیات
۷۲،۰۶۱	۳۷،۳۷۰	۱۶۹،۳۷۳	سود پس از کسر مالیات
۸۷	۸۲	۵۲۸	سود عملیاتی هر سهم
۱۲۱	۱۲۵	۵۶۵	سود هر سهم قبل از کسر مالیات
۱۲۰	۱۲۵	۵۶۵	سود هر سهم پس از کسر مالیات
۶۰۰،۰۰۰	۳۰۰،۰۰۰	۳۰۰،۰۰۰	سرمایه

(ارقام میلیون ریال)

جایگاه شرکت در صنعت

شرکت در صنعت انبوه‌سازی املاک و مستغلات فعالیت می‌نماید و با توجه به برنامه‌ها، اهداف استراتژیک، سرمایه‌گذاریها و تعریف پروژه‌های سودآور جدید امیدوار است بتواند جایگاه خود را در صنعت بهبود ببخشد.

محیط حقوقی شرکت

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- قانون تجارت
- قانون مالیاتهای مستقیم
- قانون کار و تامین اجتماعی
- قانون و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار
- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان
- اساسنامه و مصوبات مجمع
- مصوبات بانک مرکزی در خصوص تسهیلات بانکی

مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی تلفیقی در سال جاری

۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
(۱) اقلام صورت سود و زیان شامل:	
۵,۱۷۰	الف) فروش (به تفکیک داخلی و صادراتی) - درآمدهای اصلی به تفکیک
(۲,۴۳۴)	ب) بهای تمام شده کالای فروش رفته
(۹,۸۹۶)	ج) هزینه های عملیاتی
(۷,۳۳۴)	د) هزینه های مالی
۸,۴۱۲	ه) سایر درآمدها
(۶,۰۶۲)	و) سود قبل از مالیات
(۶,۱۰۹)	ز) سود خالص
(۲) آمار تولید و فروش (به تفکیک محصولات عمده):	
۱۴	مسکونی
۱	اداری
۳۲	تجاری
(۳) تغییرات در سرمایه گذاری ها شامل:	
-	الف) تغییرات دارایی های ثابت
(۱۰۰,۰۰۰)	ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت ها
-	ج) تغییرات در سایر دارایی ها و مخارج تحقیق و توسعه
(۴) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاست های تامین مالی شامل:	
-	الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام
-	ب) تغییرات در بدهی های بلندمدت
۰	ج) تقسیم سود
(۵) تغییرات در وضعیت نقدینگی شامل:	
۷۴,۵۶۴	الف) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی
(۲۵,۱۰۵)	ب) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین
(۱۲,۷۰۵)	ج) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری
۳۶,۷۵۴	د) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای تامین مالی
(۶) تغییرات در سرمایه در گردش	
(۷) نسبتهای مالی شامل:	
۰/۰۲	الف) نسبت دوره گردش مطالعات تجاری
۱/۴۵	ب) نسبت جاری
۰/۵۲	ج) نسبت بدهی
۰/۰۰	د) نسبت بازده مجموع داراییها (ROA)
۰/۰۱	ه) نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)
(۱۲,۲۱)	و) نسبت نقد شوندگی سود
۱۲۰	ز) سود هر سهم (ESP) ریال
۱۰۸	ی) سود نقدی هر سهم (DPS)
۱۲۴	ل) جریان نقدی هر سهم

مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت اصلی در سال جاری

درصد تغییرات افزایش (کاهش)	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	
(۱) اقلام صورت سود و زیان شامل:			
(۴۹)	۵۸۵,۱۹۰	۲۹۷,۲۳۱	الف) فروش (به تفکیک داخلی و صادراتی) - درآمدهای اصلی به تفکیک
(۴۸)	(۴۱۴,۱۲۷)	(۲۱۶,۱۱۲)	ب) بهای تمام شده کالای فروش رفته
(۲۸)	(۳۹,۹۸۴)	(۲۸,۶۸۶)	ج) هزینه های عملیاتی
۵۰	(۱۵,۹۸۸)	(۲۳,۹۹۵)	د) هزینه های مالی
۲۹۹	۱۱,۰۰۸	۴۳,۹۰۲	ه) سایر درآمدها
(۴۳)	۱۲۶,۰۹۹	۷۲,۳۴۰	و) سود قبل از مالیات
(۴۳)	۱۲۶,۰۹۹	۷۲,۰۶۱	ز) سود خالص
(۲) آمار تولید و فروش (به تفکیک محصولات عمده):			
(۹۸)	۳۲۷	۸	مسکونی
(۹۷)	۳۳	۱	اداری
۶۰	۲۰	۳۲	تجاری
(۳) تغییرات در سرمایه گذاری ها شامل:			
(۲۰۱۶)	(۱,۸۹۴)	۳۶,۲۸۵	الف) تغییرات دارایی های ثابت
(۱۰۰)	۸۸,۶۰۲	۰	ب) تغییرات در ارزش دفتری کل سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت ها
(۸۰۴۶)	۱۹۷	(۱۵,۶۵۳)	ج) تغییرات در سایر دارایی ها و مخارج تحقیق و توسعه
(۴) تغییرات در ساختار سرمایه و سیاست های تامین مالی شامل:			
۲۰۲	۸۳,۳۶۱	۲۵۲,۰۶۱	الف) تغییرات در حقوق صاحبان سهام
۸۶	۱,۵۱۸	۲,۸۳۰	ب) تغییرات در بدهی های بلند مدت
۱۰۰	(۶۰,۰۰۰)	(۱۲۰,۰۰۰)	ج) تقسیم سود
(۵) تغییرات در وضعیت نقدینگی شامل:			
(۲۶۳)	۳۰,۶۶۲	(۵۰,۰۲۳)	الف) جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی
۱۴۵	(۱۸,۸۲۱)	(۴۶,۰۶۰)	ب) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین
۵۷۵	(۳,۴۲۱)	(۲۳,۰۹۵)	ج) جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری
(۱۵۳۲)	(۱۴,۸۱۳)	۲۱۲,۱۷۹	د) جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای تامین مالی
(۶) تغییرات در سرمایه در گردش			
(۷) نسبتهای مالی شامل:			
(۳۹)	۱/۷۱	۱/۰۴	الف) نسبت دوره گردش مطالعات تجاری
۲۵	۱/۰۰	۱/۲۵	ب) نسبت جاری
(۹)	۰/۵۹	۰/۵۴	ج) نسبت بدهی
(۵۷)	۰/۱۲	۰/۰۵	د) نسبت بازده مجموع داراییها (ROA)
(۶۳)	۰/۳۲	۰/۱۲	ه) نسبت بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)
(۴۳۱)	۰/۲۱	(۶۹)	و) نسبت نقد شوندگی سود
(۷۱)	۴۲۰	۱۲۰	ز) سود هر سهم (ESP) ریال
(۷۳)	۴۰۰	۱۰۸	ی) سود نقدی هر سهم (DPS)
(۱۸۲)	۱۰۲	(۸۳)	ل) جریان نقدی هر سهم

بیان سیاست‌های مالی و سیاست‌های اعتباری شرکت

روش‌های تامین مالی شرکت به شرح ذیل انجام می‌گیرد:

- فروش واحدها
- پیش فروش واحدها
- تهاتر
- اخذ تسهیلات بانکی (از طریق قراردادهای مشارکت مدنی و مشارکت واقعی)
- استفاده از لیزینگ برای فروش واحدها
- مشارکت در ساخت با سایر شرکتهای
- استفاده از سایر ابزارهای مالی مانند اوراق مشارکت و صکوک، صندوق زمین و ساختمان و ...

فعالیت‌های مربوط به خدمات پس از فروش

با توجه به اهمیت ارائه خدمات پس از فروش در دنیای امروز، به منظور رفع نیازهای واقعی مشتریان و افزایش رضایتمندی ایشان و بالا بردن درجه وفاداری آنها خدمات زیر ارائه می‌گردند.

- * رفع معایب، نواقص و اشکالات در پروژه‌های تحویل داده شده به مدت حداقل ۶ ماه از تاریخ تحویل
- * ایجاد واحد مستقل اجرایی خدمات پس از فروش جهت ارائه خدمات
- * ارائه مدارک مربوط به مشخصات فنی ساختمان و ضمانت نامه‌های مربوط به تجهیزات نصبی
- * تشکیل هیأت مدیره برای مجتمع‌ها و ارائه خدمات مرتبط با اداره و نگهداری مجتمع‌ها
- * ارائه خدمات حقوقی در زمینه نقل و انتقالات اسناد مالکیت، تغییرات و ...
- * ارائه خدمات مشاوره‌ای در زمینه سرمایه‌گذاری و بازار به مشتریان وفادار

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

شرکت در تاریخ ترازنامه فاقد هرگونه تعهدات و بدهی‌های احتمالی میباشد.

نظام راهبردی شرکت

اطلاعات مربوط به ساختار هیأت مدیره

الف) ترکیب اعضای هیأت مدیره

تعداد کل اعضا	تعداد اعضای موظف	تعداد اعضای غیرموظف	خارج از اعضا
۵ نفر	۱ نفر	۴ نفر	مدیرعامل

➤ مشخصات و سوابق اعضای هیات مدیره

ردیف	اعضای حقوقی هیات مدیره	نام و نام خانوادگی نماینده شخص حقوقی	سمت	تحصیلات	زمینه های سوابق کاری	تاریخ عضویت	میزان مالکیت در سهام شرکت	عضویت همزمان در هیات مدیره سایر شرکتها	عضویت قبلی در هیات مدیره سایر شرکتها در سال اخیر
۱	سرمایه گذاری مسکن	سیداحمد مقیمی	رئیس هیأت مدیره و عضو غیرموظف	فوق لیسانس مدیریت مالی	مدیر کل وزارت دفاع مدیر کل سازمان بنادر و کشتیرانی مشاور دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد مشاور شرکت سرمایه گذاری امید مدیرعامل و عضو هیات مدیره و نایب رئیس هیات مدیره شرکت ایران - فرانسه عضو هیات مدیره شرکت فارسیان آسیا عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن و نایب رئیس هیات مدیره شرکت تجارت اندیشه گستر آریا - مدیر عامل شرکت عمران حمل و نقل تامین	۹۱/۱۰/۱۸	۱۰۰۰	شرکت ایران - فرانسه شرکت سرمایه گذاری مسکن	شرکت ایران - فرانسه شرکت فارسیان آسیا
۲	سرمایه گذاری مسکن پردیس	مجید پاک ساز	عضو هیأت مدیره و عضو غیرموظف	فوق لیسانس معماری	مدیر کل شهرسازی و طرحهای شهری معاون شهرسازی و معماری شهرداری منطقه ۱۵ و ۱۴ معاون برنامه ریزی اداره کل برنامه ریزی شهری قائم مقام اداره کل شهرسازی و طرحهای شهری معاون طرحهای توسعه شهری اداره کل شهرسازی عضو هیات مدیره شرکت مجتمع های ایستگاهی مترو مدیر طرح تفصیلی جدید تهران	۹۱/۱۰/۱۸	۱۰۰۰	عضو هیأت مدیره پنجمین دوره نظام مهندسی استان تهران عضو هیات مدیره شرکت مجتمع های ایستگاهی مترو	
۳	سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	ذبیح اله نعمتی	نایب رئیس هیأت مدیره عضو غیرموظف	لیسانس مدیریت	ریاست دوایر در شعب بانک ریاست دایره اعتباری مدیریت شمالغرب تهران ریاست دایره برنامه ریزی و تشکیلات بانک معاونت مدیریت شعب استان گیلان معاونت مدیریت شعب استان اصفهان مدیر شعب استان کرمانشاه مدیریت منطقه شمال شرق تهران مدیر شعب منطقه شمالغرب تهران مدیر امور اعتباری و سرمایه گذاری	۹۱/۱۰/۱۸	۱۰۰۰		
۴	مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	عبدالرضا ترابی	عضو هیأت مدیره و عضو غیرموظف	لیسانس عمران فوق لیسانس علوم سیاسی	نماینده مجلس در دوره هفتم و هشتم مدیریت شرکتها و کارگاهها در موسسه جهاد توسعه مدیر پروژه مجری طرح سیلوا	۹۱/۱۰/۱۸	۱۰۰۰		
۵	بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	علی اصغر یمینی فر	عضو هیأت مدیره و عضو موظف	فوق لیسانس مدیریت بازرگانی بین الملل	مسئول بررسی های اقتصادی و مالی وزارت دفاع مشاور مدیرعامل در امور اجرایی پست بانک مشاور قائم مقام ایران خودرو رئیس هیات مدیره و مدیرعامل فروشگاه زنجیره ای اتحاد عضو هیات مدیره و اداری و مالی سرمایه گذاری مسکن جنوب معاونت اداری و مالی شرکت هلدینگ بلکا شرق	۹۱/۱۰/۱۸	۱۰۰۰	-	رئیس هیأت مدیره فروشگاه زنجیره ای اتحاد عضو هیات مدیره سرمایه گذاری مسکن جنوب

جلسات هیات مدیره

تعداد جلسات هیات مدیره شرکت طی سال مالی مورد گزارش ۱۷ جلسه و با ۶ نفر جلسات هیأت مدیره تشکیل شده است.

حقوق و مزایا و پاداش مدیرعامل و اعضای هیأت مدیره

فرآیند تصمیم‌گیری در مورد حقوق مدیران ارشد شرکت به این گونه است که با توجه به آئین نامه های موجود حقوق و مزایای ایشان تعیین و در صورت نیاز از طریق تفاهم مابه التفاوت آن محاسبه و منظور می گردد.

مشخصات مدیرعامل و مدیران اجرایی شرکت

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	رشته تحصیلی	سابقه اجرایی در شرکت	میزان مالکیت در سهام شرکت
آقای حسین نعیمی ایبانه	مدیرعامل	لیسانس	عمران	۲۲ سال	-
آقای علیرضا محمدی	معاون مالی و اداری	لیسانس	حسابداری	۵ سال	-
آقای علی اصغر یمینی فر	معاون سرمایه گذاری و بازرگانی	فوق لیسانس	مدیریت بازرگانی	۳ سال	-
آقای وحید بهرامیان	معاون فنی و اجرایی	فوق لیسانس	سازه	۲ سال	-

اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی شامل

الف) نام حسابرس: سازمان حسابرسی

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

ج) حق الزحمه و هزینه حسابرسی: مبلغ ۶۲۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال و براساس قرارداد فی مابین

د) نام بازرس علی البدل: سازمان حسابرسی

گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت:

ارتباط مستقیم و غیر مستقیم صنعت ساختمان با سایر حوزه های اقتصادی مانند ارز و طلا ، باعث اثر پذیری فروش و سود آوری شرکت تهران در پی تغییرات سایر حوزه ها می شود . این تاثیر پذیری از سایر حوزه ها ، سبب شده است شرکت برای شناسایی ریسکهای موجود برنامه ریزی کرده و کمیته مدیریت ریسک یکپارچه تشکیل دهد . کمیته مذکور علاوه بر استفاده از مدل کوزو که بعنوان مبنای پیاده سازی مدیریت ریسک انتخاب شده بود ، از مفاهیم ارائه شده در (PMBOK) نیز سود برده می شود. هدف از این حوزه دانش آن است که ریسک های پروژه ها شناسایی و مدیریت شوند به نحوی که بتوان متناسب با احتمال و اثر هر یک از ریسک ها ، اقدامات لازم برای حذف ، کاهش اثر یا مواجه با ریسک ها را برنامه ریزی و اجرا کرد . از همین رو برنامه ریزی لازم جهت شناسایی ریسکهای شرکت با رویکرد فرآیندهای کسب و کار انجام شده و کمیته مدیریت ریسک تشکیل شده است. بدین منظور جلسات اولیه مدیریت ریسک شرکت تشکیل شده و مدل کوزو بعنوان مبنای جهت پیاده سازی مدیریت ریسک انتخاب شده است.هدف این کمیته شناسایی ریسک های در سطح کلان شرکت می باشد. همچنین جهت شناسایی ریسک های پروژه برگزاری جلسات فصلی ریسک در پروژه های شرکت در دستور کار می باشد. کوزو ، سازمانی غیر انتفاعی در بخش خصوصی آمریکا میباشد که به ارائه دستورالعمل هایی برای مدیران اجرایی ، سازمان های نظارتی در زمینه های نظارتی سازمان، اخلاق کسب و کار، کنترل داخلی، مدیریت ریسک سازمانی، کلاه برداری ها و گزارش های مالی تمرکز کرده است این سازمان یک مدل کنترل داخلی با نام مدل کوزو ارائه کرده که توسط آن، سازمان ها و شرکت ها می توانند سیستم کنترل داخلی خود را ارزیابی نمایند. شرکت نیز در قالب این مدل به تدوین نظامنامه ریسک مبادرت نموده و در حال تهیه و تدوین منشور ریسک و راهکارهای مدیریت آن میباشد . در ادامه ریسک های شناسایی شده و راهکارهای مدیریتی در نظر گرفته شده برای آنها به شرح ذیل میباشد:

❧ ریسک نقدینگی

با توجه به اینکه سیکل عملیاتی ساخت ساختمان حدود ۳ سال است تامین و مدیریت جریان نقدینگی پروژه از اهم موضوعات میباشد، بطوریکه یکی از مهمترین ریسکهای موجود در صنعت ساختمان عدم مدیریت نقدینگی است. به همین دلیل شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی، به متوازن سازی سبد دارائیه‌ها اقدام نموده است.

انجام اقدامات زیر مصادیق این موضوع میباشد

- ✓ تامین مالی از طریق پیش فروش
- ✓ پیمانکاری جهت کاهش ریسک نقدینگی
- ✓ کوچک سازی پروژه ها و تمایل به ساخت پروژه های لوکس و تجاری اداری
- ✓ مشارکت در ساخت

❧ ریسک نرخ بهره

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

❧ ریسک تاخیر پروژه

با توجه به اینکه شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران یک شرکت تخصصی در زمینه ساخت و ساز و اجرای پروژه هاست، همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت، تاخیر در انجام پروژه ها می باشد. شرکت در صدد است با پیاده سازی مدیریت ریسک عوامل مختلف بروز تاخیرات در پروژه ها را شناسایی و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش قرار دهد.

ریسک اشباع بازار مسکن، که برای مبارزه با داریم بازارهای منطقه ای مطالعه می کنیم .

ریسک حضور و قوت گرفتن رقبا را داریم که با افزایش فعالیتهای تبلیغاتی در جهت مبارزه گام بر می داریم .

❧ ریسک کیفیت محصولات

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران در راستای چشم انداز خود مبنی بر پیشرو بودن در احداث واحدهای مسکونی، تجاری و اداری با دستیابی به رشد ۲۵ درصد سالانه درآمد، حفظ و بهبود کیفیت محصولات را لازمه دستیابی به چشم انداز تدوین شده خود میداند و در این راستا و در ادامه عملکردی که از بدو تاسیس در این زمینه داشته است همواره سعی نموده است که محصولی فراتر از استانداردهای مرجع به مشتریان خود عرضه نماید. چرا که یکی از عوامل تاثیر گذار جهت در دست داشتن بازار و حفظ مشتریان شناسایی شرکت به برند آن از جهت کیفیت محصولات میباشد که مستقیماً با فروش و رشد درآمد ارتباط دارد. جهت حفظ و بهبود کیفیت، شرکت تهران اقدامات ذیل را انجام میدهد.

- ✓ تدوین خط مشی کیفیت بر اساس اصول کیفیت
- ✓ پیاده سازی دستورالعمل های کیفی در کارگاهها
- ✓ استفاده از ابزارهای کنترل کیفی
- ✓ کنترل در سه مرحله: هنگام ورود مواد و مصالح، هنگام اجرای عملیات ساخت و ساز، هنگام تحویل واحد مسکونی به مشتری توسط مسئولین کنترل کیفیت
- ✓ انجام تست ها و آزمایشات مطابق با استانداردهای ملی و بین المللی در خصوص جوش، بتن، سازه، مواد و مصالح مصرفی و نصبی و همچنین ابزار تولید (کالیبراسیون ابزار)
- ✓ بازنگری فرایندهای موجود بر اساس تکنیک های روز و طراحی، تکوین، تولید و تحویل محصول با لحاظ نمودن نیازهای بازار و مشتریان و کلیه ذینفعان

ریسک مربوط به عوامل بین‌المللی و یا تغییر مقررات دولتی

هرگونه تغییرات مقررات داخلی که ناشی از تهدید یا تحریم‌های سیاسی باشد موجب اثرگذاری بر روی سودآوری شرکت می‌گردد.

گزارش عملکرد اجتماعی شرکت:

مدیریت منابع و توسعه فن‌آوری‌های نوین و سازگار با محیط زیست

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران در راستای اجرائی نمودن رویکرد بازاریابی اجتماعی و به منظور انجام رسالتهای خود و در قبال جامعه و استفاده مناسب از منابع فعالیتهای متعددی را مدنظر قرار داده است. این فعالیتها طیف وسیعی را در بر می‌گیرند که از اقدامات کارشناسی در طراحی، انتخاب مناسب مصالح غیرزیربنا و استاندارد، ارتقاء سلامت و ایمنی کارکنان کارگاهها به منظور کاهش حوادث تا آموزش کارکنان به منظور بالا بردن بهره‌وری و مشارکت در فعالیتهای عمومی و داوطلبانه اجتماعی را شامل می‌شود. این اقدامات را می‌توان به شرح ذیل نام برد:

مدیریت امنیت دارایی‌ها:

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران ضمن شناسایی ریسک‌ها و عوامل تهدیدکننده دارایی‌ها و تعیین روش‌های مقابله مختلف (بدلیل تنوع دارایی‌ها)، نسبت به ایجاد رویکردهای مقتضی جهت حذف یا کاهش مخاطرات ناشی از آنها اقدام نموده است.

بهینه‌سازی مصرف انرژی و مواد خام:

بدلیل اهمیت حفاظت از منابع عمومی و انرژی در جامعه از یکسو و تاثیر این منابع ملی در پیشبرد فعالیتهای اجرائی پروژه‌ها و کیفیت واحدهای ساخته شده، شرکت فعالیت‌های مرتبط با مدیریت مصرف انرژی و منابع عمومی را در دو بخش زیر طرح ریزی و اجرا نموده است:

(۱) رعایت اصول بهینه‌سازی مصرف انرژی در طراحی واحدها

(۲) مدیریت و بهینه‌سازی مصرف انرژی و منابع عمومی در حین عملیات اجرائی پروژه‌ها و فعالیت‌های جاری

مدیریت پیامدهای عملیات شرکت بر بهداشت عمومی، ایمنی و محیط زیست:

توسعه فضای سبز، استفاده از پنجره با شیشه دوجداره، استفاده از سیستم اعلام و اطفاء حریق و اجرای پله‌های اضطراری موجب کاهش آثار نامطلوب عملیات سازمان بر جامعه و کارکنان است. رعایت مقررات اجباری زیست محیطی در کارگاه‌ها (ضوابط مندرج در پروانه ساختمان درخصوص عدم سد معبر و حمل نخاله و کاهش مزاحمت‌های صوتی جهت همسایگان) و استفاده بیشتر از مصالح پیش ساخته و ساخت اسکلت فلزی در خارج از کارگاه به لحاظ رعایت ملاحظات زیست محیطی در دستور کار قرار دارد

مدیریت ایمنی و بهداشت کارکنان:

در راستای مدیریت تاثیرات نامطلوب عملیات شرکت و محیط کار، خصوصا عملیات اجرایی پروژه‌ها بر سلامت و ایمنی کارکنان، ضمن استفاده از مشاور ایمنی جهت کلیه پروژه‌ها و تعیین مسئول ایمنی و بهداشت برای تمامی کارگاه‌ها، دستورالعمل حفاظت و ایمنی کارگاه‌های ساختمانی، برای نظام‌مند سازی عملیات مربوط به حفاظت و ایمنی کارگاه‌های ساختمانی تدوین و اجرا گردیده است. در سال جاری دوره‌های آموزشی بسیاری برای فرهنگ سازی بهداشت کارکنان در سطح شرکت و کارگاهها برگزار شده است، از جمله سمینار آموزشی ارگونومی اداری. اثربخشی این رویکردها از طریق اندازه‌گیری شاخص‌هایی همچون فراوانی حوادث و رضایت کارکنان مورد ارزیابی قرار می‌گیرند. این رویکرد با یادگیری از تجربیات شرکت‌های ساختمانی گروه سرمایه‌گذاری مسکن و از طریق بازخوردهای دریافتی از مسئولین ایمنی آنها، مورد بازنگری قرار گرفته‌اند.

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران به منظور حفظ سلامت و ایمنی نیروی انسانی، اجرای نظام مدیریت ایمنی، بهداشت و محیط زیست (H.S.E) را در یک بازه زمانی ۶ ماهه و در قالب پروژه بهبود مصوب نمود و با ایجاد طرح ها و مدل های گوناگون استاندارد، علاوه بر حفظ نیروی انسانی و کاهش علل حوادث، موفق به کسب مدارک ISO ۱۴۰۰۱، OHSAS ۱۸۰۰۱ و HSE-MS در سال ۱۳۹۲ گردید .

فعالیت های توسعه منابع انسانی:

الف) برگزاری دوره های آموزشی تخصصی جهت کارکنان

در راستای اهداف استراتژیک سازمان که در نقشه استراتژیک در حوزه یادگیری و رشد وجود دارد ، این شرکت توجه ویژه ای به توسعه دانش و ارتقا توانمندی کارکنان خود دارد و با روش های مختلفی فرصت های یادگیری را در اختیار آنها قرار می دهد که از آن جمله می توان به برگزاری ۲۷۵۰ نفر ساعت آموزش کارکنان در سال جاری اشاره نمود.

ب) اطلاعات مربوط به بهبود کیفیت منابع انسانی

به منظور درک بهتر از برداشت کارکنان در خصوص اثر بخشی رویکردها و نظام های بکار گرفته شده در حوزه منابع انسانی، شرکت مطابق دستور العمل سنجش رضایت ، نظر سنجی از کارکنان را بصورت سالانه بر اساس روش مینه سوتا مورد بازنگری و اصلاح قرار می دهد و پس از جمع بندی و بررسی اولیه نتایج توسط واحد اداری گزارش مربوطه در کمیته منابع انسانی مطرح و اقدامات لازم در جهت بهبود و افزایش رضایت کارکنان تعریف می گردد.

ج) مشکلات مربوط به توسعه منابع انسانی

یکی از اصلی ترین مشکلات در راه توسعه منابع انسانی متفاوت بودن و پیچیدگی روحیات و اخلاقیات انسان است و همین امر باعث می گردد دستیابی به نتایج دلخواه و توفیق در ایجاد توسعه، با توجه به واکنش های متفاوت انسانها کاری دشوار باشد و این موضوع بر روی تبدیل شاخص های کیفی به شاخص های کمی هم دشواری ایجاد می کند.

د) اطلاعات مربوط به ترکیب نیروی انسانی شرکت از لحاظ تحصیلات، سوابق کاری و حوزه فعالیت در مقطع ۱۳۹۲/۰۶/۳۱

تعداد در پایان سال قبل	میانگین سنی	تحصیلات					تعداد در پایان سال مورد گزارش		
		پایین تراز دیپلم	دیپلم	فوق- دیپلم	لیسانس	فوق لیسانس و بالاتر	جمع	زن	مرد
۱۰۸	۴۲/۰۶	۱۸	۳۳	۱۱	۳۷	۵	۱۰۴	۶	۹۸
		جمع کل					۱۰۴	۶	۹۸

اقدامات انجام شده درخصوص تکالیف مجمع:

کلیه تکالیف مجمع عمومی عادی سال منتهی به ۹۱/۰۶/۳۱ انجام شده و سود سهامداران زیر یک درصد که تا تاریخ گزارش حساب بانکی معرفی نموده اند پرداخت یا ترتیب پرداخت آن داده شده است و توافقات کلی با سهامدار بالای یک درصد در خصوص پرداخت سود سهام بعمل آمده است. همچنین چارت سازمانی و شرح وظایف مربوطه توسط مشاور تهیه و به منظور بررسی و تصویب در دستور کار قرار گرفته است.

پیشنهاد هیأت مدیره برای تقسیم سود:

میزان سود قابل تخصیص ۲۲۲،۰۸۳ میلیون ریال بوده که به شرح ذیل تخصیص یافته است.

۱- سود سهام مصوب سال ۱۳۹۱ به مبلغ ۱۲۰،۰۰۰ میلیون ریال.

۲- انتقال به اندوخته قانونی به مبلغ ۳۶۱۷ میلیون ریال.

با توجه به استراتژی‌های توسعه‌ای شرکت پیشنهاد می‌گردد تقسیم سود به میزان ۹۰٪ انجام پذیرد. بدیهی است تصمیم‌گیری‌های نهایی در خصوص این موضوع باصلاحدید مجمع محترم انجام خواهد شد

اطلاعات طرح‌های توسعه شرکت:

➡ توسعه ساخت و ساز

معرفی پروژه‌های تکمیل‌شده در سال مالی و در جریان شرکت

➤ پروژه تجاری - اداری تجارت

پروژه تجاری - اداری تجارت			
جمهوری - خیابان ۱۲ فروردین - پلاک ۱۰۳۵			محل پروژه
۳,۲۹۷ متر مربع	زیر بنای خالص	۱,۰۴۸ مترمربع	مساحت زمین
۵۱ واحد	تعداد واحد	۸,۹۹۷ مترمربع	زیر بنای کل
۲۷ واحد	تعداد واحد تجاری	۲۴ واحد	تعداد واحد اداری
۱,۰۳۲۱ متر مربع	خالص تجاری	۱,۹۷۶ متر مربع	خالص اداری
۱۳۹۲/۰۶/۳۱	تاریخ خاتمه	۱۳۸۹/۰۵/۰۲	تاریخ شروع
۱۰۰٪		پیشرفت فیزیکی تا تاریخ ۱۳۹۲/۰۶/۳۱	



➤ پروژه مسکونی جماران

پروژه مسکونی جماران			
محل پروژه	جمشیدیه - خیابان جماران - خیابان حسن پور - کوچه ششم - پلاک ۹		
مساحت زمین	۳,۸۶۸/۵۹ متر مربع	زیر بنای خالص	۱۱,۳۴۴
زیر بنای کل	۱۸,۰۶۰	تعداد واحد	۶۰ واحد
تاریخ شروع	۱۳۹۱/۰۶/۰۱	تاریخ خاتمه	۹۳/۱۱/۱
پیشرفت فیزیکی تا تاریخ ۱۳۹۲/۰۶/۳۱		٪ ۳۶/۷۶	



➤ پروژه اداری خدای

پروژه اداری خدای			
محل پروژه	خیابان ولیعصر - بالاتر از میدان ونک - خیابان خدای		
مساحت زمین	۲,۷۹۳/۳ مترمربع	زیر بنای خالص	۱۲,۰۹۷/۲۲
زیر بنای کل	۲۹,۳۴۴/۲	تعداد واحد	۶۶ واحد
تاریخ شروع	۱۳۹۱/۰۶/۱۸	تاریخ خاتمه	۱۳۹۴/۰۲/۱
پیشرفت فیزیکی تا تاریخ ۱۳۹۲/۰۶/۳۱		٪ ۲۲/۸۶	



➤ پروژه اداری ارمغان

پروژه اداری ارمغان			
محل پروژه			بلوار آفریقا - کوچه ارمغان شرقی - پلاک ۸
مساحت زمین	۳،۴۶۰ مترمربع	زیر بنای خالص	۵،۶۴۸ متر مربع
زیر بنای کل	۷،۸۵۷ متر مربع	تعداد واحد	۱۶ واحد
پیشرفت فیزیکی تا تاریخ ۱۳۹۲/۰۶/۳۱		۱۰۰٪	



➤ پروژه سفارت جمهوری اسلامی ایران در الجزایر

پروژه سفارت جمهوری اسلامی ایران در الجزایر			
محل پروژه			کشور الجزایر
مساحت زمین	۳،۷۶۵ مترمربع	زیر بنای خالص	۱،۳۸۳ متر مربع
زیر بنای کل	۲،۶۳۶ متر مربع	تعداد واحد	---
تاریخ شروع	۱۳۸۹/۰۸/۲۰	تاریخ خاتمه	۱۳۹۲/۰۵/۰۱
پیشرفت فیزیکی تا تاریخ ۱۳۹۲/۰۶/۳۱		۱۰۰٪	



➤ پروژه مسکونی سپند

پروژه مسکونی سپند			
محل پروژه	خیابان ولیعصر - خیابان مقدس اردبیلی - خیابان تاراله - پلاک ۱۰		
مساحت زمین	۵۴۱/۷۳ مترمربع	زیر بنای خالص	۱،۹۱۵/۶
زیر بنای کل	۳،۱۷۳/۲ مترمربع	تعداد واحد	۱۲ واحد
تاریخ شروع	۱۳۹۱/۱۹/۰۱	تاریخ خاتمه	۱۳۹۳/۰۳/۰۱
پیشرفت فیزیکی تا تاریخ ۱۳۹۲/۰۶/۳۱		۳۳.۲۲٪	



➤ پروژه تجاری - مسکونی اریکه تهران

پروژه تجاری - مسکونی اریکه تهران			
محل پروژه	سعادت آباد - بلوار فرحزادی - خیابان ارغوان غربی - نبش خیابان کاج		
مساحت زمین	۲،۵۸۰ مترمربع	زیر بنای خالص	۱۷،۰۲۸ مترمربع
زیر بنای کل تجاری	۸۰۵/۶۶ مترمربع	تعداد واحد تجاری	۲۲ واحد
زیر بنای کل مسکونی	۸،۸۳۴/۴۰	تعداد واحد مسکونی	۷۲ واحد
تعداد طبقات	۱۴ طبقه شامل ۴ طبقه زیر زمین ، همکف تجاری و ۹ طبقه مسکونی		



برنامه های توسعه

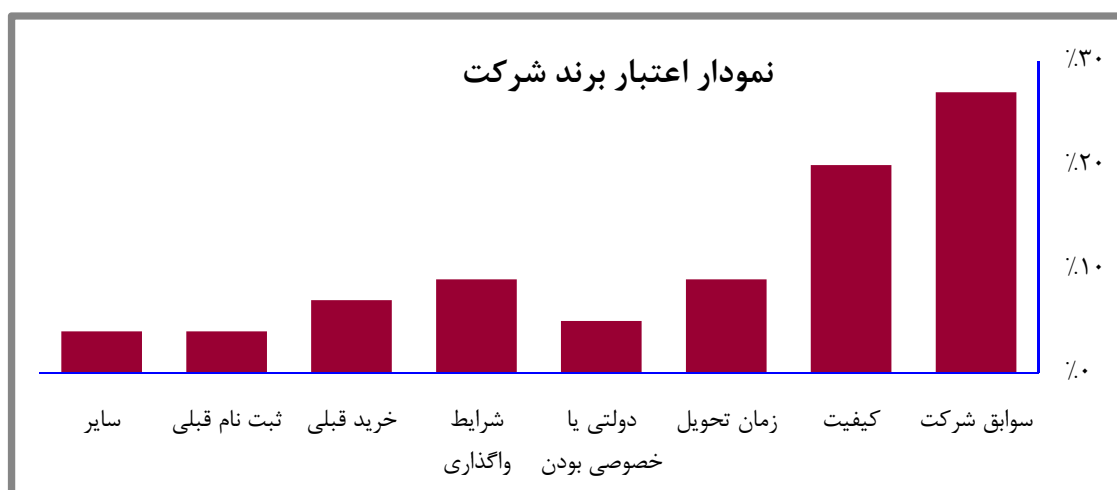
توسعه کسب و کار

در پی تجزیه و تحلیل هایی که روی فرآیندهای کسب و کار صورت گرفته است و هدف از آنها :

- ۱- بهبود گردش کار بین واحدهای. ۲- تسهیل جریان اطلاعات در سازمان. ۳- افزایش تعامل و هماهنگی درونی بین واحدها. ۴- افزایش بهره وری. ۵- بهبود امور شرکت می باشد، معاونت برنامه ریزی و توسعه کسب و کار هلدینگ، در سال ۱۳۹۰ اقدامات متعددی را مدنظر قرار داده است که شرکت تهران نیز متعاقب آن به پیاده سازی این فرآیندها اهتمام ورزیده است. این اقدامات عبارتند از :
- شرکت در جلسات و پیاده سازی فرآیندهای جدید کنترل پروژه و خاتمه پروژه در شرکت هلدینگ.
- پیاده سازی فرآیندهای ابلاغ شده " اجرای پروژه به کد مدرک (PR.RC.PE.۰۰۱) .
- کنترل پروژه به کد مدرک (PR.RC.۱۱) و خاتمه پروژه به کد مدرک (PR.RC.PL.۰۰۱) .
- پیاده سازی فرآیندهای ابلاغ شده مدیریت خرید به کد مدرک (PR.RC.IR.۰۰۱) .
- ارزیابی تامین کنندگان به کد مدرک (IN.CO.TR.۰۰۱) با هدف بهبود در روال تامین مواد و مصالح مورد نیاز پروژه ها .
- آغاز استقرار نظام پیشنهادات در داخل شرکت .
- آغاز پیاده سازی مدیریت دانش در سطح شرکت .
- همچنین شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران با انجام تحقیقات رسمی و غیررسمی بازار با بررسی های جامعی که از محیط کسب و کار انجام داده است در زمینه بازاریابی و فروش اقداماتی نموده است که اهم آنها عبارتند از : گسترش بازارهای سازمانی B2B ، ارتقاء جایگاه برند نزد مشتریان بالقوه و بالفعل ، اطلاع رسانی وسیع در مورد نقاط تمایز و برتری شرکت ، ایجاد زیرساختهای مدیریت ارتباط با مشتریان CRM و کوشش برای رفع نیازهای واقعی ذی نفعان.

توسعه مدیریت برند

سابقه طولانی شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران در صنعت ساخت و ساز ، در آن برندی معتبر و قابل اعتماد ساخته ، که همواره به تغییرات خود پایبند بوده و وظایف خود را بدرستی انجام می دهد . از آنجائیکه این پیشینه قوی و مستحکم خود سرمایه ای بی دلیل به حساب می آید ، طی سال گذشته فعالیتهای متعدد اطلاع رسانی و پیشبرد ، به منظور شناساندن این نقطه تمایز در سطوح مختلف صورت پذیرفته است. این فعالیتهای هم حفاظت و مراقبت در تصویر ساخته شده برای برند را مد نظر داشته ، هم ارتقاء و رشد آنرا و طبقه خود می داند . نظر سنجی های انجام شده نشان می دهند اصلی ترین دلیل انتخاب شرکت سرمایه گذاری مسکن توسط مشتریان بالفعل ، سابقه و گذشته آن است . دانستن این مهم ، پایه ای شده است برای برنامه ریزی دقیق تر به منظور استفاده قویتر از این مزیت رقابتی



➤ اقدامات استراتژیک و مرور استراتژی

در سال ۹۱ پس از تنظیم استراتژی، آنها به برنامه جامع عملیاتی متصل شدند. شرکت اجرای برنامه استراتژیک و عملیاتی آغاز کرده سپس نتایج عملکرد را پیگیری نموده است و بر اساس اطلاعات و یافته های جدید عملیات و استراتژیها را بطور مستمر پایش می کند. در جلسات بازنگری استراتژی که هر ۶ ماه یکبار برگزار می گردد، درباره شاخصها و ابتکارهایی که از کارت امتیازی متوازن، بدست آمده بحث شده و مشکلات اجرای استراتژی ارزیابی می گردد. داده ها از داشبوردهای عملیاتی، شاخصهای کارت امتیازی متوازن اطلاعات جدید درباره تغییرات در محیط رقابتی و نظارتی و ایده ها و فرصتهای جدید توسط کارکنان گردآوری می شوند. با به روز کردن استراتژی در سال جاری نقشه استراتژی سازمان، کارت امتیازی متوازن نیز اصلاح شده و چرخه دیگری از برنامه ریزی استراتژیک آغاز می شود. هدفهای کمی، طرحهای ابتکاری، برنامه های عملیاتی فروش، اولویتهای بهبود فرآیند، ملزومات ظرفیت منابع برای دوره بعد و برنامه مالی همگی به روز می شوند. برنامه استراتژیک و عملیات زمینه را برای زمانبندی جهت جلسات بازنگری و و اصلاح دوره بعد آماده ساخته و اطلاعات لازم را در این مورد فراهم می آورند.

توسعه سیستمها و بهبود سازمانی

➤ بهبود فرآیندهای کسب و کار

رویکرد طراحی و تحلیل فرایندهای کسب و کار با هدف بهبود جریان اطلاعات، هماهنگی بیشتر بین واحدهای مختلف و افزایش بهره وری از سال گذشته در گروه شرکت سرمایه گذاری مسکن آغاز گردیده و در این راستا اقدامات زیر انجام پذیرفته است:

- ادامه بهبود فرایندهای شرکت (بودجه ریزی، منابع انسانی، مدیریت استراتژیک و.....)
- برگزاری جلسات جهت تبادل اطلاعات، انتقال، آموزش و بهبود حاصل از تحلیل و طراحی فرایندها
- طراحی تفصیلی فرایندهای اجرا، کنترل پروژه و برنامه ریزی و کنترل کیفیت عملیات و مواد و مصالح

➤ ارتقای سیستم های مدیریت کیفیت

جهت ارتقای سیستم مدیریت کیفیت با تمديد گواهینامه مدیریت سیستم مدیریت کیفیت ISO ۹۰۰۱-۲۰۰۸ در سال ۹۲ فعالیتهای زیر به موازات آن انجام پذیرفت:

- تدوین اهداف کیفیت بر اساس خط مشی کیفیت شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
- بررسی و بازنگری مستندات موجود براساس الزامات استاندارد ایزو و شناسایی نیازهای ذینفعان در حوزه های گوناگون

- تدوین مستندات جدید و ابلاغ به کلیه بخش‌های درگیر
- جاری‌سازی چک لیست‌های بازنگری شده کنترل کیفیت در کارگاه‌ها و همچنین در سال جاری با هدف استراتژیک ارتقای سطح HSE شرکت موفق به اخذ سه گواهینامه ISO ۱۴۰۰۱، ISO ۱۸۰۰۱، HSE-MS از شرکت TUV بریتانیا گردید.

توسعه مدیریت فناوری اطلاعات

- ✓ توسعه زیرساخت ارتباطی با پروژه‌ها و شرکت مادر
- ✓ استفاده از تکنولوژی‌های ارتباطی مانند خط دیتای MPLS جهت انتقال اطلاعات و VOIP
- ✓ بروزرسانی و توسعه سخت‌افزارها در جهت ارائه خدمات بهتر و استفاده از نرم‌افزارهای جدید در شرکت
- ✓ توسعه و راه‌اندازی آنتی‌ویروس و فایروال‌های جدید و به روز، به منظور جلوگیری از نفوذ ویروس و سایر بدافزارها به سیستم‌های کامپیوتری و شبکه شرکت
- ✓ برنامه‌ریزی و پیاده‌سازی ارتباط آنلاین سیستم انبار با دفتر مرکزی، بدلیل آگاهی شرکت از موجودی انبار پروژه‌ها در هر لحظه.

توسعه فناوری‌های ساخت

پروژه‌های تحقیقاتی

این شرکت پروژه پایلوت هشتگرد را با همکاری دانشگاه فنی برلین و مرکز تحقیقات ساختمان به انجام رسانده است و هدف از اجرای این پروژه تحقیقاتی استفاده از مواد و مصالح و فن‌آوری‌های نوین و بهبود صرفه جویی در مصرف انرژی در طراحی و ساخت بوده که بطور نمونه از فن‌آوری‌های زیر استفاده شده است:

- کف شناور، نمای ETICS، بلوک ACC و.....
- همچنین تکنولوژی‌های نوین که در ساخت پروژه‌های شرکت استفاده می‌گردند عبارتند از:
- فن‌آوری‌های سازه‌ای شامل سیستم سازه‌های قالب‌تولنی، اسکلت پیچ و مهره‌ای
- بلوک‌های لیکا، بلوک ACC، 3D Wall، Poly Block، Dray Wall، دیوارهای نمای پیش‌ساخته
- استفاده از کف شناور (عایق صوت) بعنوان لایه‌ای در کف
- بکارگیری نمای ETICS (عایق حرارت) جهت کاهش مصرف انرژی
- استفاده از پنجره‌های UPVC بعنوان عایق مناسب

پروژه‌های در دست بررسی

۱. پروژه برج تجاری اداری فرمانیه

نشانی پروژه: تهران، خیابان فرمانیه (شهید لویسان)، بین چهارراه فرمانیه و کامرانیه، روبروی باشگاه فرمانیه، پلاک ۱۱

ردیف	مشخصه	توضیحات
۱	مساحت کل زمین طبق سند	۲,۸۱۹ مترمربع
۲	مساحت کل زمین پس از اصلاحی	۲,۸۱۹ مترمربع
۳	تعداد طبقات	۲۰ طبقه
۴	تعداد طبقات زیر زمین	۱۰
۵	شرح طبقات	۱۰ طبقه زیر زمین، یک و نیم طبقه همکف، ۹ طبقه روی همکف
۶	تعداد پارکینگ	۲۷۱ اداری و ۳۳۹ تجاری
۷	تعداد واحدهای تجاری	۴۴ واحد
۸	تعداد واحدهای اداری	۷۰ واحد
۹	جمع مساحت کل زیر بنا	۴۰,۱۲۵ مترمربع
۱۰	خالص زیربنای تجاری	۷,۷۷۹ مترمربع
۱۱	خالص زیربنای اداری	۹,۰۲۱ مترمربع

۲. پروژه تجاری امین حضور

نشانی پروژه: تهران، خیابان ری، بعد از تقاطع پل ری و خیابان شهید محلاتی

ردیف	مشخصه	توضیحات
۱	مساحت کل زمین طبق سند	۱۹۲۶.۷۰ مترمربع
۲	مساحت کل زمین پس از اصلاحی	۱۹۲۶.۷۰ مترمربع
۳	تعداد طبقات	مجموعاً ۱۳ طبقه
۴	تعداد طبقات زیر زمین	۷
۵	شرح طبقات	۷ طبقه زیرزمین، یک و نیم طبقه همکف و ۴ طبقه روی همکف
۶	تعداد پارکینگ	۳۲۰ واحد پارکینگ در ۶ طبقه زیر زمین و ۱۱،۱۹۶ مترمربع
۷	تعداد واحدهای تجاری	۱۱۱ واحد در ۶،۴۴۶ مترمربع خالص تجاری
۸	جمع مساحت ناخالص بخش تجاری	۱۰،۵۸۰ مترمربع
۹	جمع مساحت کل زیر بنا	۲۱،۷۷۵ مترمربع
۱۰	انبار تجاری	-
۱۱	کل مساحت مشاعات اعم از راه پله و آسانسور تجاری، سرویس بهداشتی، سرایداری، نمازخانه، تاسیسات و ...	۴۹۹۶.۵ مترمربع

۳. پروژه مجتمع مسکونی، تجاری سوهانک

نشانی: تهران، بزرگراه ارتش، بلوار سوهانک، روبروی کمیته امداد امام خمینی

ردیف	مشخصه	توضیحات
۱	مساحت کل زمین طبق سند	حدود ۱۶،۸۰۰ مترمربع
۲	مساحت کل زمین پس از اصلاحی	حدود ۹،۴۹۰ مترمربع
۳	تعداد طبقات	مجموعاً ۳۵ طبقه در سه برج زمین جنوبی و یک برج زمین شمالی
۴	تعداد طبقات زیر زمین	۸
۵	شرح طبقات	۷ طبقه زیر زمین، یک طبقه همکف، ۲۷ طبقه روی همکف
۶	تعداد پارکینگ	۱۰۱۴ عدد مسکونی و ۲۲۲ عدد تجاری
۷	تعداد واحدهای تجاری	- واحد
۸	تعداد واحدهای مسکونی	۷۰۶ واحد (در حال طراحی)
۹	جمع مساحت کل زیر بنا	۲۱۶،۳۲۰ مترمربع
۱۰	نا خالص زیربنای تجاری	۱۰،۱۱۰ مترمربع
۱۱	خالص زیربنای مسکونی	حدود ۱۰۴،۳۰۴ مترمربع

۴. پروژه برج تجاری، اداری، مسکونی اقدسیه
نشانی: تهران، خیابان موحد دانش (اقدسیه)، روبروی مسجد امام جعفر صادق (ع)، جنب خیابان مسجد جامع

ردیف	مشخصه	توضیحات
۱	مساحت کل زمین طبق سند	۴,۶۰۳ مترمربع
۲	مساحت کل زمین پس از اصلاحی	۴,۶۰۳ مترمربع
۳	تعداد طبقات	۳۰ طبقه
۴	تعداد طبقات زیر زمین	۹
۵	شرح طبقات	۹ طبقه زیر زمین، یک طبقه همکف و ۲۰ طبقه روی همکف
۶	تعداد پارکینگ	۱۰۵۰ عدد
۷	تعداد واحدهای تجاری	۱۵۶ واحد در مجموعاً ۱۳,۵۹۸ مترمربع
۸	تعداد واحدهای اداری	۱۴۰ واحد در مجموعاً ۱۲,۴۱۸ مترمربع
۹	تعداد واحدهای مسکونی	۷۲ واحد در مجموعاً ۱۵,۳۴۰ مترمربع
۱۰	جمع مساحت کل زیر بنا	۷۵,۵۴۰ مترمربع

۵. پروژه مجموعه تجاری، اداری، هتل و تفریحی سید خندان
نشانی: تهران، خیابان دکتر علی شریعتی، ضلع جنوب شرقی پل سید خندان

ردیف	مشخصه	توضیحات
۱	مساحت کل زمین	۹,۷۰۰ مترمربع
۲	مساحت کل زیربنای ناخالص	حدود ۱۰۵,۱۰۰ مترمربع
۳	تعداد طبقات	مجموعاً ۲۰ طبقه
۴	تعداد طبقات زیر زمین	۵
۵	شرح طبقات	۵ طبقه زیر زمین، ۱ همکف، ۱۴ طبقه روی زمین
۶	تعداد پارکینگ	۱۲۰۵ عدد در ۳۱,۹۴۳ مترمربع
۷	تعداد واحدهای تجاری	۱۹۶ واحد در ۱۸,۰۳۵ مترمربع
۸	رستوران تجاری	۱۸ واحد در ۲,۱۵۴ مترمربع
۹	مساحت کاربری اداری	۲۰,۷۰۰ مترمربع
۱۰	انبار تجاری	۲,۹۱۶ مترمربع
۱۱	شهربازی	۳,۵۴۲ مترمربع
۱۲	هتل	۱۲۴ واحد اتاق به مساحت ۵,۷۱۵ مترمربع
۱۳	استخر و جکوزی	۱,۶۸۲ مترمربع
۱۴	رستوران هتل	۲ واحد به مساحت ۱,۹۸۷ مترمربع

آخرین اقدامات انجام شده در خصوص زمین شهریار

- ۱- مذاکرات و اقدامات انجام شده در خصوص واگذاری زمین به یکی از شرکتهای تحت پوشش بانکها جهت بهره‌برداری به منظور "شهرک داروئی جهت تولید انواع فرآوردهای بیولوژیک"
- ۲- باغ ویلا: بررسی امکان اخذ مجوز جهت احداث و واگذاری باغ ویلا

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲

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

شرکت اصلی	تلفیقی	
سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۳۹۳	سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۳۹۳	
میلیون ریال	میلیون ریال	فروش املاک و درآمد حاصل از ارائه خدمات
۱,۰۲۸,۱۹۱	۱,۱۳۵,۱۸۴	بهای تمام شده املاک فروخته شده و خدمات ارائه شده
(۶۸۷,۴۹۲)	(۷۴۲,۹۸۵)	سود ناخالص
۳۴۰,۶۹۹	۳۹۲,۱۹۹	هزینه های فروش، اداری و عمومی
(۳۲,۶۶۷)	(۳۶,۳۱۲)	هزینه دوران نگهداری پروژه های احداثی
(۳,۲۶۳)	(۳,۵۳۶)	خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی
۰	۶,۹۳۲	
(۳۵,۹۳۰)	(۳۲,۹۱۶)	سود عملیاتی
۳۰۴,۷۶۹	۳۵۹,۲۸۳	هزینه های مالی
(۳۵,۷۴۱)	(۳۵,۷۴۳)	درآمد حاصل از سرمایه گذاریها
۲۳,۳۹۹	۹۹۹	خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱۳,۸۰۵	۱۶,۴۶۵	
۱,۴۶۲	(۱۸,۲۸۰)	سود قبل از مالیات
۳۰۶,۲۳۱	۳۴۱,۰۰۳	مالیات
۰	(۱,۳۹۴)	سود خالص
۳۰۶,۲۳۱	۳۳۹,۶۰۹	سود عملیاتی هر سهم - ریال
۵۰۸	۵۹۶	سود غیر عملیاتی هر سهم - ریال
۲	(۳۰)	سود هر سهم - ریال
۵۱۰	۵۶۶	سهم اقلیت
—	۲۸,۰۲۵	

➔ آخرین وضعیت امور املاک و اسناد

فرم تکمیل شده آخرین وضعیت امور املاک و اسناد													
ردیف	نام	زمین (عرضه)		مراحل اجرایی از اخذ پروانه تا تحویل اسناد انتقال قطعی									
		نحوه تملک عرضه	انتقال دهنده یا شریک	پلاک عرضه	تاریخ اخذ پروانه ساخت	تعداد کل واحد های تکمیل شده	تعداد کل واحد های واگذار شده	تعداد کل واحد های سال واگذاری	تعداد واحد باقیمانده	سهم شریک	تاریخ اخذ پایانکار	تاریخ اخذ صورتجلسه تفکیکی	تعداد واحد انتقال یافته
۱	بومستان	خرید	مسکن و شهرسازی	۱۵۵۲	۸۲/۰۹/۱۹	۹۶۸	۹۶۸	۸۵	۰	۰	۸۸-۹۰	۰	۹۶۸
۲	بنفشه	خرید	مسکن و شهرسازی	۱۵۵۳	۸۲	۴۶۰	۴۶۰	۸۸/۸۹	۰	۰	۰	۰	۴۶۰
۳	تجاری گلستان	خرید	مسکن و شهرسازی	۱۵۵۳	۸۲	۴۰	۴۰	۸۶-۸۸-۸۹	۰	۰	۰	۸۷/۰۵/۲۱	۴۰
۴	ناز	خرید	مسکن و شهرسازی	۴۷۰۵	۸۱/۰۳/۲۴	۱۵۳	۱۵۳	۸۱	۰	۰	۹۰/۰۸/۱۹	۹۱/۱۰/۲۰	۱۵۳
۵	گلزار ۱	خرید	مسکن و شهرسازی	۶۸۱ الی ۶۸۶	۲۳/۰۲	۲۶۰	۲۶۰	۷۸	۰	۰	۰	۰	۲۶۰
۶	گلزار ۲	خرید	مسکن و شهرسازی	۶۶۷	۷۳/۰۶/۰۲	۶۶	۶۶	۷۸	۰	۰	۰	۹۱/۰۱/۲۸	۶۶
۷	گلشن	خرید	سازمان مازلیک	۳۳۶۱	۷۵/۰۴/۱۴	۳۰۶	۳۰۶	۷۹-۸۰	۰	۰	۰	۰	۳۰۶
۸	پاس	خرید	تعاونی دادگستری رسالت	۴۲/۲۸۴۶	۸۲/۰۱/۱۹	۱۲۲	۱۲۲	۹۰	۰	۰	۰	۹۱/۰۸/۰۶	۱۲۲
۹	چهاران	خرید	تعاونی امزیرات حکومتی	۳۳۵ ۳۳۳۰/۲۱۱/۱۷	۸۱/۰۹/۲۵	۶۸	۶۸	۹۰	۰	۰	۰	۰	۶۸
۱۰	هشتگرد	مشارکت	عمران هشتگرد	۰	۸۹	۱۶	۱۶	۹۰، ۹۱	۰	۰	۰	۰	۱۶
۱۱	بلوار فردوس	خرید	۰	۱۳۶/۹۵۹	۲۰	۲۰	۲۰	۹۱	۰	۰	۰	۹۲/۰۴/۱۸	۲۰

اطلاعات تماس با شرکت

آدرس شرکت: میدان ونک - خیابان گاندی - کوچه ۲۱-پلاک ۳

تلفن: ۸۸۸۵۵۶۱-۲ دورنگار: ۸۸۶۶۱۱۶۸

سایت اینترنتی: hic-Tehran.com

پست الکترونیکی: Tehransh@hic-iran.com

آدرس امور سهامداران: میدان ونک - خیابان گاندی - کوچه ۲۱-پلاک ۳

تلفن: ۸۸۷۵۲۵۱ دورنگار: ۸۸۶۶۱۱۶۸

اشخاص مسئول پاسخگویی به سؤالات سهامداران: تلفن: ۸۸۷۵۲۵۱

آقای شهاب حاتمی

آقای نصرت آرویند

گزارش حسابرس و بازرس قانونی
و صورت‌های مالی

گواهینامه ها و تقدیر نامه های

شرکت

• گواهینامه‌های دریافت شده توسط شرکت

"لیست گواهینامه های اخذ شده"

گواهینامه سیستم مدیریت کیفیت ISO ۹۰۰۱-۲۰۰۸
اخذ گواهینامه تعهد به تعالی در سال (۱۳۸۸) از جایزه ملی بهره‌وری و تعالی سازمانی

