

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
به انضمام
صورت‌های مالی تلفیقی گروه و شرکت اصلی
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۳۹۶

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

فهرست مندرجات

| <u>شماره صفحه</u> | <u>عنوان</u> |
|-------------------|-----------------------------------|
| (۱) الی (۴) | گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی |
| ۱ الی ۴۴ | صورت‌های مالی |
| ۱ الی ۵۹ | گزارش تفسیری مدیریت |



وزارت امور اقتصادی و دارائی

سازمان حسابرسی

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش نسبت به صورت‌های مالی

مقدمه

۱ - صورت‌های مالی تلفیقی گروه و شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) شامل ترازنامه‌ها به تاریخ ۳۰ آذر ۱۳۹۶ و صورت‌های سود و زیان و جریان وجوه نقد برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت‌های توضیحی ۱ تا ۳۹ توسط این سازمان، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیئت‌مدیره در قبال صورت‌های مالی

۲ - مسئولیت تهیه صورت‌های مالی یاد شده طبق استانداردهای حسابداری، با هیئت‌مدیره شرکت است. این مسئولیت شامل طراحی، اعمال و حفظ کنترل‌های داخلی مربوط به تهیه صورت‌های مالی است به گونه‌ای که این صورت‌ها، عاری از تحریف 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 آیین 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 بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورت‌های مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرها، کنترل‌های داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورت‌های مالی به منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی واحد تجاری، بررسی می‌شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیئت‌مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورت‌های مالی است. 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 بازرسی 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 آذر ۱۳۹۶ 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 - به شرح یادداشت توضیحی ۲-۹، پروژه‌های در جریان تکمیل، مشارکتی و پروژه‌های تکمیل شده گروه (شرکت‌های فرعی) جمعاً به بهای تمام شده ۸۱۲۵ میلیارد ریال صرفاً تا مبلغ ۳۰۶۸ میلیارد ریال تحت پوشش بیمه ای قرار گرفته و لذا از پوشش بیمه‌ای کافی برخوردار نمی‌باشد. اظهارنظر این سازمان در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

۶ - با توجه به یادداشت توضیحی ۱-۱-۱۶، طبق برگ تشخیص‌های دریافتی، از بابت مالیات عملکرد، ارزش افزوده و تکلیفی به ترتیب به مبالغ ۳۳ میلیارد ریال، ۲ میلیارد ریال و ۴۷ میلیارد ریال جمعاً مبلغ ۸۲ میلیارد ریال مربوط به ۵ شرکت فرعی مطالبه گردیده که به دلیل نحوه تشخیص مالیات املاک و پروژه‌ها مورد اعتراض شرکت‌های مربوطه قرار گرفته و لذا ذخیره‌ای در حسابها منظور نشده و موضوع با مسئولین مالیاتی حل و فصل نگردیده است. اظهار نظر این سازمان در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

۷ - همان طور که در یادداشت توضیحی ۲-۱۷ منعکس است در سال مالی مورد گزارش، در قبال طلب سود سهام دریافتنی از شرکت‌های فرعی (چهار فقره) جمعاً به مبلغ ۲۷۴ میلیارد ریال و بدهی سود سهام پرداختنی به شرکت گروه مالی بانک مسکن (سهامدار اصلی)، طبق قرارداد سه جانبه فیما بین شرکت مورد گزارش، گروه مالی بانک مسکن و شرکت‌های فرعی یاد شده، تعدادی از آپارتمان‌های شرکت‌های فرعی به ارزش کارشناسی (فروش) به شرکت گروه مالی بانک مسکن واگذار و مبالغ سود سهام دریافتنی و پرداختنی با این واگذاری تسویه شده است. همچنین مبلغ ۱۸۵ میلیارد ریال از سود سهام پرداختنی برخی دیگر از سهامداران نیز از طریق واگذاری اوراق سهام شرکت‌های سرمایه پذیر به ارزش معاملاتی سازمان بورس و اوراق بهادار تسویه گردیده است. اظهار نظر این سازمان در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

گزارش در مورد سایر اطلاعات

۸ - مسئولیت «سایر اطلاعات» با هیئت مدیره شرکت است. «سایر اطلاعات» شامل اطلاعات موجود در گزارش تفسیری مدیریت است. اظهارنظر این سازمان نسبت به صورتهای مالی، در برگیرنده اظهارنظر نسبت به «سایر اطلاعات» نیست و نسبت به آن هیچ اطمینانی اظهار نمی‌شود. در ارتباط با حسابرسی صورتهای مالی، مسئولیت این سازمان مطالعه «سایر اطلاعات» به منظور شناسایی مغایرت‌های با اهمیت آن با صورتهای مالی یا با اطلاعات کسب شده در فرآیند حسابرسی و یا تحریف‌های با اهمیت است. در صورتیکه این سازمان به این نتیجه برسد که تحریف با اهمیتی در «سایر اطلاعات» وجود دارد، باید این موضوع را گزارش کند. در این خصوص نکته قابل گزارشی وجود ندارد.

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

۹ - نظر مجمع عمومی صاحبان سهام را به این نکته جلب می‌نماید که سود قابل تخصیص طبق صورتهای مالی تلفیقی گروه به میزان قابل توجهی کمتر از سود قابل تقسیم طبق صورتهای مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (شرکت اصلی) است. از این رو، هنگام تصمیم‌گیری نسبت به تقسیم سود سهام، به منظور جلوگیری از تقسیم منافع موهوم، توجه به این موضوع اهمیت دارد.

۱۰ - با توجه به یادداشت توضیحی ۱۷، مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در مورد پرداخت سود به صاحبان سهام ظرف مهلت مقرر قانونی بطور کامل رعایت نشده است.

۱۱ - پیگیری های هیئت مدیره شرکت جهت انجام تکالیف مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۴ اسفند ۱۳۹۵ صاحبان سهام در رابطه با بندهای ۵ و ۱۰ این گزارش به نتیجه قطعی نرسیده است.

۱۲ - طبق یادداشت توضیحی ۱-۳-۳۷ معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت طی سال مالی مورد گزارش انجام نشده است.

۱۳ - گزارش هیئت مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این سازمان قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی‌های انجام شده، نظر این سازمان به موارد با

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (۱۵امه)

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت مدیره باشد، جلب نشده است.

گزارش در مورد سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

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

الف- بند ۴ و جزء ۳ بند ۱۰ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان مبنی بر افشاء(ارائه) صورتهای مالی میان‌دوره‌ای حسابرسی شده شرکت‌های اصلی و فرعی ظرف مهلت مقرر.

ب- بند ۱ ماده ۷ دستورالعمل شناسایی و ثبت نهادهای مالی فعال در بازار اوراق بهادار نزد سازمان (ضوابط و مقررات شرکت‌های هلدینگ) مبنی بر تخصیص حداقل ۸۰ درصد دارایی‌های خود به سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار (توضیح اینکه در تاریخ ترازنامه میزان سرمایه‌گذاری‌های یاد شده معادل ۶۴ درصد می‌باشد).

ج- ماده ۵ دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده در سازمان درخصوص پرداخت سود تقسیم شده مصوب مجمع عمومی طبق برنامه اعلام شده و با رعایت مهلت قانونی.

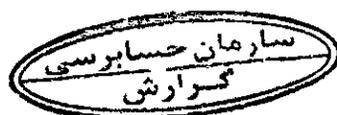
۱۵- در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مبارزه با پولشویی و آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک‌لیست‌های ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این سازمان مورد ارزیابی قرار گرفته است. با توجه به بررسی‌های انجام شده این سازمان به موارد بااهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده برخورد نکرده است.

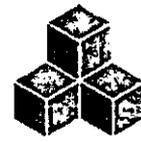
۲۵ بهمن ۱۳۹۶

سازمان حسابرسی

سید اکبر موسوی‌داور

داود معرفتی





شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

شماره ثبت: ۷۸۸۲۸

شماره:
تاریخ:
پیوست:

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام

صورت‌های مالی تلفیقی گروه به همراه صورت‌های مالی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) و گزارش تفسیری مدیریت مربوط به سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶ تقدیم می‌شود.

اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

| شماره صفحه | الف) صورت‌های مالی اساسی تلفیقی گروه: |
|------------|---|
| ۲ | ترازنامه تلفیقی |
| ۳ | صورت سود و زیان تلفیقی |
| ۳ | گردش حساب سود انباشته تلفیقی |
| ۴ | صورت جریان وجوه نقد تلفیقی |
| | ب) صورت‌های مالی اساسی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام): |
| ۵ | ترازنامه |
| ۶ | صورت سود و زیان |
| ۶ | گردش حساب سود انباشته |
| ۷ | صورت جریان وجوه نقد |
| | پ) یادداشت‌های توضیحی: |
| ۸-۹ | تاریخچه و فعالیت |
| ۱۰-۱۲ | اهم رویه‌های حسابداری |
| ۱۳-۴۴ | یادداشت‌های مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات مالی |
| ۱-۵۹ | ت) گزارش تفسیری مدیریت |

صورت‌های مالی تلفیقی گروه و صورت‌های مالی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) و گزارش تفسیری مدیریت طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۶/۱۰/۲۳ به تأیید هیئت‌مدیره رسیده است.

| امضاء | سمت | نام نماینده اشخاص حقوقی | اعضای هیئت‌مدیره و مدیرعامل |
|-------|---------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| | رئیس هیئت‌مدیره | احمد فرشچیان | شرکت عمرانی مسکن گستر |
| | نایب‌رئیس هیئت‌مدیره | محمد هاشم رکن تهران | شرکت سرمایه‌گذاری خوارزمی |
| | عضو هیئت‌مدیره | محمد حسین جوادیان فرزانه | بانک مسکن |
| | عضو هیئت‌مدیره | پژمان جعفری | شرکت سرمایه‌گذاری گروه توسعه ملی |
| | مدیرعامل و عضو هیئت‌مدیره | محمد رضا امینی | شرکت گروه مالی بانک مسکن |

گزارش حسابرسی
گزارش

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت سود و زیان تلفیقی

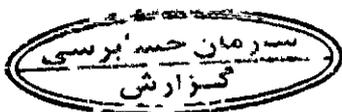
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

(تجدید ارائه شده)

| سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | یادداشت | |
|-------------------------------------|-------------|---------------------------------|-------------|---------|--|
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | | |
| ۳۵۰,۹۱۵۹ | ۴,۴۸۸,۴۴۴ | | | ۲۵ | درآمدهای عملیاتی |
| (۲,۴۸۲,۴۹۱) | (۴,۱۷۸,۸۹۲) | | | ۲۶ | بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی |
| ۱۰,۲۶۶۶۸ | ۳۰۹,۵۵۱ | | | | سود ناخالص |
| ۱۸۴,۶۲۰ | | ۱۵۴,۹۶۱ | | ۲۷ | درآمدهای عملیاتی - سود حاصل از سرمایه گذاریها |
| (۳۹۷,۶۲۹) | | (۴۲۵,۴۱۲) | | ۲۸ | هزینه های فروش، اداری و عمومی |
| (۲۲,۳۳۱) | | ۴۰,۰۰۷ | | ۲۹ | سایر اقلام عملیاتی |
| (۲۲۵,۲۵۰) | (۲۳۰,۴۴۲) | | | | سود عملیاتی |
| ۷۹۱,۴۱۸ | ۷۹,۱۰۷ | | | | سود عملیاتی |
| (۲۹۸,۱۳۳) | | (۵۱۳,۰۹۴) | | ۳۰ | هزینه های مالی |
| ۶۶,۶۷۸ | | ۵,۶۴۵ | | ۳۱ | سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی |
| (۲۳۱,۴۴۵) | (۵۰۷,۴۳۹) | | | | سود(زیان) قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکتهای وابسته |
| ۵۵۹,۹۷۳ | (۴۲۸,۳۴۲) | | | | سهم گروه از سود شرکتهای وابسته |
| ۵,۱۲۳ | ۴,۶۲۳ | | | ۱۰-۳-۲ | سود(زیان) قبل از مالیات |
| ۵۶۵,۱۱۶ | (۴۲۳,۷۱۹) | | | | مالیات بر درآمد |
| (۱۵,۰۰۴) | (۱۹,۸۷۹) | | | ۱۶ | سود(زیان) خالص |
| ۵۵۰,۱۱۲ | (۴۴۳,۵۹۸) | | | | سهم اقلیت از سود(زیان) خالص |
| ۴۶,۱۳۸ | (۲۵۲,۶۰۴) | | | | سود(زیان) خالص قابل انتساب به صاحبان سهام شرکت اصلی |
| ۵۰۳,۹۷۴ | (۱۹۰,۹۹۴) | | | | سود(زیان) پایه هر سهم: |
| ۱۳۹ | (۴) | | | | عملیاتی-ریال |
| (۳۲) | (۳۰) | | | | غیر عملیاتی-ریال |
| ۱۰۷ | (۲۵) | | | ۲۲ | سود(زیان) پایه هر سهم-ریال |
| گردش حساب سود انباشته تلفیقی | | | | | |
| ۵۵۰,۱۱۲ | (۴۴۳,۵۹۸) | | | | سود(زیان) خالص |
| ۱,۹۳۱,۶۷۹ | | ۱,۱۸۷,۹۵۰ | | ۳۳ | سود انباشته در ابتدای سال |
| (۱۸۱,۸۱۸) | | (۵۶,۵۵۵) | | | تعدیلات سنواتی |
| ۱,۷۴۹,۸۶۱ | | ۱,۱۳۱,۳۹۵ | | | سود انباشته ابتدای سال -- تعدیل شده |
| (۱,۱۱۰,۷۸۲) | | (۴۳۷,۹۷۰) | | | سود سهام مصوب |
| ۶۳۹,۰۷۹ | ۶۹۳,۴۲۵ | | | | سود قابل تخصیص |
| ۱,۱۷۹,۱۹۱ | ۲۴۹,۸۲۷ | | | ۳۳ | اندوخته قانونی |
| (۴۷,۷۶۶) | (۴۹,۲۶۸) | | | | سود انباشته پایان سال |
| ۱,۱۳۱,۳۹۵ | ۲۰۰,۵۵۹ | | | ۲۴ | سهم اقلیت از سود(زیان) انباشته |
| ۶۰,۷۴۶ | (۳۰۵,۱۹۰) | | | | سود انباشته قابل انتساب به صاحبان سهام شرکت اصلی |
| ۱,۰۷۰,۶۴۹ | ۵۰۵,۳۶۹ | | | | |

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهنده 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، بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است.



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت حواری و جوه نقد تلفیقی

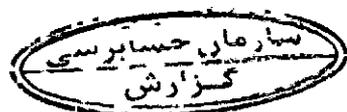
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

(تجدید ارائه شده)

| سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | یادداشت |
|---------------------------------|---------------------------------|--|
| میلیون ریال | میلیون ریال | |
| (۹۱,۶۲۲) | (۹۰,۵۷۷) | ۲۴ |
| (۷۳۵,۶۱۳) | (۳۱۷,۲۹۰) | فعالیت‌های عملیاتی: جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی |
| (۲۲,۴۸۹) | . | بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی: سود پرداختی بابت تسهیلات مالی |
| (۴۹,۶۶۸) | (۱۰۶,۵۵۲) | سود پرداختی اقساط اجاره به شرط تملیک |
| (۱۷۴,۰۰۹) | (۲۱۰,۶۲۸) | سود سهام پرداختی به سهامداران شرکت اصلی |
| (۹۸۱,۷۷۹) | (۶۳۴,۴۷۰) | سود سهام پرداختی به سهامداران اقلیت |
| (۵۶,۸۷۳) | (۷۴,۷۷۷) | جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی |
| (۵۰,۸۷۳) | (۱۳۱,۶۶۴) | مالیات بر درآمد: مالیات بر درآمد پرداختی |
| ۵۸,۴۲۰ | ۲۲,۷۴۴ | فعالیت‌های سرمایه گذاری: وجه پرداختی جهت خرید داراییهای ثابت مشهود و نامشهود |
| ۷,۵۴۷ | (۱۰۸,۹۲۰) | وجه حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود و نامشهود |
| (۱,۱۲۲,۷۲۷) | (۹۰۸,۷۴۴) | جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری |
| ۱۸۳,۸۹۶ | ۱,۰۰۰ | جریان خالص خروج وجه نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی |
| ۱۱۳,۷۹۲ | ۷۸,۳۱۹ | فعالیت‌های تأمین مالی: وجه حاصل از افزایش سرمایه در جریان شرکت اصلی |
| (۲۳۸,۰۰۰) | . | وجه حاصل از افزایش سرمایه شرکت‌های فرعی - سهم اقلیت |
| ۱,۴۳۶,۶۵۳ | ۱,۶۳۵,۷۲۰ | بازپرداخت اوراق اجاره (سکوک) |
| (۵۳۶,۸۶۴) | (۱,۰۹۰,۶۵۰) | دریافت تسهیلات مالی |
| ۹۵۹,۴۷۷ | ۶۱۴,۳۸۹ | بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی |
| (۱۶۳,۳۵۰) | (۲۹۴,۳۵۵) | جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تأمین مالی |
| ۶۴۴,۴۸۹ | ۴۸۱,۹۵۳ | خالص کاهش در وجه نقد |
| ۷۱۴ | (۲,۲۴۸) | موجودی نقد در ابتدای سال |
| ۴۸۱,۹۵۳ | ۱۸۵,۳۵۰ | تأثیر تغییرات نرخ ارز |
| ۵۰۸,۰۰۹ | ۷۱۱,۴۷۴ | موجودی نقد در پایان سال |
| | | مبادلات غیر نقدی |

۳۳-۱

پادداشتهای توفیجی همراه بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است.



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

ترازنامه

در تاریخ ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

| داراییها | | یادداشت | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | بدهیها و حقوق صاحبان سهام | | یادداشت | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ |
|-----------------------------|-----|---------|-------------|-------------|---------------------------------|--|---------|-------------|-------------|
| میلیون ریال | | | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | | | میلیون ریال | میلیون ریال |
| داراییهای جاری: | | | | | بدهیهای جاری: | | | | |
| موجودی نقد | ۳ | | ۲,۵۱۰ | ۲۸,۹۹۲ | پرداختهای تجاری و غیرتجاری | | ۱۵ | ۲۷,۹۱۳ | ۴۰,۸۴۵ |
| سرمایه‌گذاریهای کوتاه مدت | ۴ | | ۱۰۰-۱۵ | ۲۸,۹۹۴ | سود سهام پرداختی | | ۱۷ | ۴۷۲,۷۵۲ | ۱۰۶,۷۴۶ |
| دریافتیهای تجاری و غیرتجاری | ۵ | | ۲,۴۴۳,۱۸۴ | ۲,۱۷۲,۶۰۳ | تسهیلات مالی | | ۱۸ | ۳۶۱,۲۵۸ | ۳۷۰,۰۰۰ |
| موجودی مواد و کالا | ۶ | | ۷۴,۷۵۷ | . | | | | | |
| پیش پرداخت ها | ۷ | | ۱۲,۵۸۶ | ۱۶,۸۲۴ | | | | | |
| جمع داراییهای جاری | | | ۲,۵۴۴,۰۵۲ | ۲,۷۶۷,۴۱۳ | جمع بدهیهای جاری | | | ۸۳۷,۹۴۴ | ۵۱۷,۵۹۱ |
| داراییهای غیر جاری: | | | | | بدهیهای غیر جاری: | | | | |
| دریافتیهای بلند مدت | ۵-۲ | | ۲,۸۶۶ | ۲,۲۸۱ | ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان | | ۲۰ | ۱۲,۶۰۴ | ۱۵,۱۸۶ |
| سرمایه‌گذاریهای بلند مدت | ۱۰ | | ۴,۷۶۴,۴۸۳ | ۴,۵۷۰,۹۴۰ | | | | | |
| داراییهای نامشهود | ۱۲ | | ۱,۴۲۴ | ۱,۷۵۷ | | | | | |
| داراییهای ثابت مشهود | ۱۳ | | ۹۲,۹۹۹ | ۱۱۱,۶۹۳ | | | | | |
| سایر داراییها | ۱۴ | | ۳,۰۰۰ | ۳۰ | | | | | |
| جمع داراییهای غیر جاری | | | ۴,۸۶۵,۷۷۲ | ۴,۶۸۶,۷۰۱ | جمع بدهیهای غیر جاری | | | ۱۲,۶۰۴ | ۱۵,۱۸۶ |
| جمع داراییها | | | ۷,۴۰۹,۸۲۴ | ۷,۴۵۴,۱۱۴ | جمع بدهیها | | | ۸۵۰,۵۴۸ | ۵۳۲,۷۷۷ |
| | | | | | حقوق صاحبان سهام: | | | | |
| | | | | | سرمایه | | ۲۱ | ۵,۰۰۰,۰۰۰ | ۵,۰۰۰,۰۰۰ |
| | | | | | افزایش سرمایه در جریان | | | ۴۰۶,۸۸۲ | . |
| | | | | | اندرمختم قانونی | | ۲۲ | ۳۲۱,۹۱۹ | ۳۴۷,۴۷۳ |
| | | | | | سود انباشته | | | ۸۷۴,۷۶۵ | ۱,۰۲۹,۵۷۴ |
| | | | | | جمع حقوق صاحبان سهام | | | ۶,۶۰۳,۵۶۶ | ۶,۸۷۷,۰۴۷ |
| | | | | | جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام | | | ۷,۴۵۴,۱۱۴ | ۷,۴۰۹,۸۲۴ |



جمع داراییها

یادداشت‌های توضیحی همراه بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت سود و زیان

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

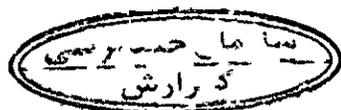
| سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | یادداشت | |
|---------------------------------|---------------------------------|-------------|---|
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | |
| ۶۰۸,۰۲۰ | ۶۵۲,۷۱۹ | ۲۷ | درآمدهای عملیاتی - سود حاصل از سرمایه گذاریها |
| (۱۳۲,۲۳۸) | (۱۳۶,۸۱۰) | ۲۸ | هزینه های فروش، اداری و عمومی |
| ۹۲۲ | ۲۶,۷۶۸ | ۲۹ | سایر اقلام عملیاتی |
| <u>۴۷۶,۷۰۵</u> | <u>۵۴۲,۶۷۷</u> | | سود عملیاتی |
| (۴۰,۴۵۲) | | ۳۰ | هزینه های مالی |
| ۲,۱۲۲ | | ۳۱ | سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی |
| <u>(۳۸,۳۳۱)</u> | <u>(۳۲,۹۹۱)</u> | | |
| <u>۴۳۸,۳۷۴</u> | <u>۵۱۰,۶۸۶</u> | | سود قبل از مالیات |
| (۲۳۹) | (۲۲۲) | ۱۶-۲ | مالیات پر درآمد |
| <u>۴۳۸,۱۳۵</u> | <u>۵۱۰,۳۶۳</u> | | سود خالص |
| | | | سود پایه هر سهم: |
| ۱۰۱ | ۹۹ | | عملیاتی-ریال |
| (۸) | (۶) | | غیر عملیاتی-ریال |
| <u>۹۳</u> | <u>۹۳</u> | ۳۲ | سود پایه هر سهم-ریال |

گردش حساب سود انباشته

| | | | |
|----------------|------------------|-----------|------------------------|
| ۴۳۸,۱۳۵ | ۵۱۰,۳۶۳ | | سود خالص سال |
| ۱,۳۳۲,۵۴۹ | | ۸۷۴,۷۶۵ | سود انباشته ابتدای سال |
| (۸۷۵,۰۰۰) | | (۳۳۰,۰۰۰) | سود سهام مصوب |
| <u>۴۵۸,۵۴۹</u> | <u>۵۴۴,۷۶۵</u> | | |
| <u>۸۹۶,۶۸۴</u> | <u>۱,۰۵۵,۱۲۸</u> | | سود قابل تخصیص |
| (۲۱,۹۱۹) | (۳۵,۵۵۴) | | اندوخته قانونی |
| <u>۸۷۴,۷۶۵</u> | <u>۱,۰۲۹,۵۷۴</u> | | سود انباشته پایان سال |

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

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

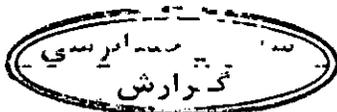
صورت جریان وجوه نقد

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

(تجدید ارزش شده)

| سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | یادداشت |
|---------------------------------|---------------------------------|--|
| میلیون ریال | میلیون ریال | |
| (۲۰۲,۸۵۴) | (۱۹,۵۳۴) | ۳۴ |
| | | فعالیت‌های عملیاتی: |
| | | جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی |
| | | بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی: |
| | | سود پرداختی بابت تسهیلات مالی |
| (۱۷,۹۶۴) | (۴۳,۹۹۷) | |
| (۲۲,۴۸۹) | ۰ | سود پرداختی الساط اجاره به شرط تملیک |
| (۴۹,۶۶۸) | (۱۰۶,۵۵۳) | سود سهام پرداختی به سهامداران |
| (۹۰,۱۲۱) | (۱۵۰,۵۴۹) | جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی |
| | | فعالیت‌های سرمایه گذاری: |
| | | وجوه پرداختی جهت خرید داراییهای ثابت مشهود |
| (۲۱,۵۱۴) | (۲,۶۲۳) | |
| ۱۰۰۰۹ | ۸۰۲ | وجوه حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود |
| (۷۷۴) | (۴۶۱) | وجوه پرداختی بابت تحصیل دارائی نامشهود |
| (۲۱,۲۷۹) | (۲,۲۸۱) | جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری |
| (۳۱۴,۲۵۴) | (۱۷۲,۳۶۴) | جریان خالص خروج وجه نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی |
| | | فعالیت‌های تأمین مالی: |
| | | بازپرداخت اوراق اجاره (سکوک) |
| (۲۳۸,۰۰۰) | ۰ | |
| ۲۸۶,۶۱۶ | ۲۰۸,۴۸۲ | دریافت تسهیلات مالی |
| ۱۸۳,۸۹۶ | ۱,۰۰۰ | وجوه حاصل از افزایش سرمایه در جریان |
| (۳۱,۰۴۶) | (۷۲,۵۰۰) | بازپرداخت اصل تسهیلات مالی |
| ۲۰۱,۴۶۶ | ۱۳۶,۸۸۲ | جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تأمین مالی |
| (۱۱۲,۷۸۸) | (۳۵,۴۸۲) | خالص کاهش در وجه نقد |
| ۱۵۱,۷۸۰ | ۳۸,۹۹۲ | موجودی نقد در ابتدای سال |
| ۳۸,۹۹۲ | ۳,۵۱۰ | موجودی نقد در پایان سال |
| ۱,۱۹۷,۸۴۸ | ۶۲۱,۴۹۶ | ۳۴-۱ |
| | | مبادلات غیر نقدی |

یادداشت‌های توضیحی همراه بخش جدایی ناپذیر صورتهای مالی است.



۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

گروه شامل شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (شرکت اصلی) و شرکت‌های فرعی آن است. شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۶۹/۰۲/۰۶ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شماره ۷۸۸۲۸ مورخ ۱۳۶۹/۰۲/۰۶ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق‌العاده مورخ ۱۳۸۲/۰۷/۰۷ از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۰۴ در سازمان بورس و اوراق بهادار پذیرفته شده است. نشانی مرکز اصلی شرکت در تهران-خیابان میرداماد میدان مادر خیابان شاه نظری شماره ۸ می‌باشد. در حال حاضر شرکت جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت گروه مالی بانک مسکن است و واحد تجاری نهایی گروه، بانک مسکن می‌باشد.

۱-۲- فعالیت‌های اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده ۳ اساسنامه به شرح زیر و شرکت‌های فرعی مشمول تلفیق به شرح یادداشت‌های ۱-۱ و ۱-۲ می‌باشد.

الف- موضوع فعالیت‌های اصلی:

- ۱- سرمایه‌گذاری در سهام، سهم شرکت، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رأی با هدف کسب انتفاع به طوری که به تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل یا اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه‌پذیر را در اختیار گرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه یابد و شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه‌پذیر (اعم از ایرانی یا خارجی) در زمینه یا زمینه‌های زیر فعالیت کند:
 - ۱-۱- تهیه زمین و اجرای طرح‌های ساختمانی از جمله ساختمان‌های مسکونی، تجاری و اداری اعم از شهرک‌سازی و مجتمع سازی.
 - ۱-۲- مقاطعه کاری و اجرای طرح‌های تأسیساتی و زیربنایی.
 - ۱-۳- تولید مصالح و تجهیزات ساختمانی.
 - ۱-۴- واردات و توزیع ماشین‌آلات ساختمان‌سازی و راه‌سازی و کلیه مصالح و تجهیزات ساختمانی.
 - ۱-۵- مشاوره، نظارت و اجرای کارها و پروژه‌های ساختمانی.
 - ۱-۶- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار به‌عنوان یک شرکت سرمایه‌گذاری با رعایت مقررات مربوط به شرکت‌های سرمایه‌گذاری.
- ۲- انجام فعالیت‌های زیر در ارتباط با اشخاص سرمایه‌پذیر موضوع بند ۱ فوق:
- ۲-۱- خدمات اجرایی در تهیه و خرید مواد اولیه و ماشین‌آلات برای اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر.
 - ۲-۲- خدمات طراحی و مهندسی اصولی و تضمین پروژه‌ها برای اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر.
 - ۲-۳- انجام مطالعات، تحقیقات و بررسی‌های تکنولوژیکی، فنی، علمی، بازرگانی و اقتصادی برای بهره‌برداری توسط اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر.
 - ۲-۴- تأمین منابع مالی اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر از منابع داخلی شرکت یا از طریق سایر منابع از جمله اخذ تسهیلات بانکی به نام شرکت یا شخص حقوقی سرمایه‌پذیر با تأمین وثیقه یا تضمین بازپرداخت از طریق شرکت یا بدون تأمین وثیقه یا تضمین بازپرداخت.
 - ۲-۵- تدوین سیاست‌های کلی و راهبردی و مدیریتی اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر.
 - ۲-۶- شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری در خصوص بند ۱ فوق به منظور معرفی به اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر.
 - ۲-۷- ارائه سایر خدمات فنی، مدیریتی، اجرایی و مالی به اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر.
- ۳- سرمایه‌گذاری با هدف کسب انتفاع و کنترل عملیات یا نفوذ قابل ملاحظه در سهام، سهم شرکت و سایر اوراق بهادار دارای حق رأی آن عده از اشخاص حقوقی که خدمات زیر را منحصرأً به اشخاص سرمایه‌پذیر یا علاوه بر اشخاص سرمایه‌پذیر به دیگران ارائه می‌نمایند:
- ۳-۱- خدمات موضوع بند ۲ فوق.
 - ۳-۲- انبارداری، بازاریابی مجاز غیر هرمی و غیر شبکه‌ای، توزیع و فروش محصولات.

ب) موضوع فعالیت‌های فرعی:

- ۱- سرمایه‌گذاری در مسکوکات، فلزات گران‌بها، گواهی سپرده‌ی بانکی و سپرده‌های سرمایه‌گذاری نزد بانک‌ها و مؤسسات مالی اعتباری مجاز.
 - ۲- سرمایه‌گذاری در سهام، سهم شرکت، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رأی شرکت‌ها، مؤسسات یا صندوق‌های سرمایه‌گذاری با هدف کسب انتفاع به‌طوری‌که به‌تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل و اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، مؤسسه یا صندوق سرمایه‌گذاری سرمایه‌پذیر را در اختیار نگرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه نیابد؛ یا در صورت در اختیار گرفتن کنترل یا نفوذ قابل ملاحظه، شخص حقوقی سرمایه‌پذیر در موضوعات غیر از موضوعات مذکور در بندهای ۱ و ۲ قسمت الف این ماده فعالیت نماید.
 - ۳- سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار که به طور معمول دارای حق رأی نیست و توانایی انتخاب مدیر یا کنترل ناشر را به مالک اوراق بهادار نمی‌دهد.
 - ۴- سرمایه‌گذاری در سایر دارایی‌ها از جمله دارایی‌های فیزیکی، پروژه‌های تولیدی و پروژه‌های ساختمانی با هدف کسب انتفاع.
 - ۵- ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار از جمله:
 - ۱- پذیرش سمت در صندوق‌های سرمایه‌گذاری.
 - ۲- تأمین مالی بازارگردانی اوراق بهادار.
 - ۳- مشارکت در تعهد پذیرهنویسی اوراق بهادار.
 - ۴- تضمین نقد شوندگی، اصل یا حداقل سود اوراق بهادار.
- تبصره ۱: ترکیب دارایی‌های شرکت در مقررات مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار تعیین می‌شود، ولی در هر حال شرکت باید اکثر دارایی‌های خود را (که از نصف دارایی‌های شرکت کمتر نخواهد بود) با رعایت حداقل‌های مصوب سازمان به موضوع اصلی فعالیت خود، اختصاص دهد. در شرایط خاص و هنگام تبدیل یک نوع از سرمایه‌گذاری‌ها و دارایی‌های موضوع فعالیت اصلی به نوعی دیگر، شرکت موقتاً می‌تواند بخشی از این دارایی‌ها را به‌صورت دارایی‌ها و سرمایه‌گذاری‌های موضوع فعالیت فرعی نگاه‌داری نماید.
- تبصره ۲: شرکت می‌تواند در راستای اجرای فعالیت‌های مذکور در این ماده، در حدود مقررات و مفاد اساسنامه اقدام به اخذ تسهیلات منالی یا تحصیل دارایی نماید یا اسناد اعتباری بانکی افتتاح کند و به واردات یا صادرات کالا بپردازد و امور گمرکی مربوطه را انجام دهد. این اقدامات فقط در صورتی مجاز است که در راستای اجرای فعالیت‌های شرکت ضرورت داشته باشند و انجام آن‌ها در مقررات منع نشده باشند.
- فعالیت گروه و شرکت اصلی در سال مالی جاری منحصر به سرمایه‌گذاری و خرید و فروش سهام در شرکت اصلی و ساخت و ساز در شرکت‌های فرعی می‌باشد.

۳-۱- تعداد کارکنان

میانگین تعداد کارکنان دائم و قراردادی به شرح زیر بوده است:

| شرکت اصلی | | گروه | | |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------|
| سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | |
| ۵ | ۵ | ۱۰ | ۱۰ | کارکنان دائم |
| ۵۳ | ۵۳ | ۸۲۹ | ۶۹۸ | کارکنان قراردادی |
| ۵۸ | ۵۸ | ۸۴۹ | ۷۰۸ | |

۱-۳-۱- میانگین تعداد پرسنل قراردادهای پیمانکاری در شرکت اصلی ۱۹ نفر می‌باشد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۲- اهم رویه‌های حسابداری

۲-۱- مبنای تهیه صورت‌های مالی

صورت‌های مالی تلفیقی گروه و شرکت اصلی اساساً بر مبنای بهای تمام‌شده تاریخی تهیه‌شده است.

۲-۲- مبنای تلفیق

۲-۲-۱- صورت‌های مالی تلفیقی حاصل تجمیع اقلام صورت‌های مالی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) و شرکت‌های فرعی مشمول تلفیق آن

پس از حذف معاملات و مانده‌های درون‌گروهی و سود و زیان تحقق‌نیافته ناشی از معاملات فی‌مابین است.

۲-۲-۲- در مورد شرکت‌های فرعی تحصیل شده طی دوره، نتایج عملیات آن‌ها از تاریخی که کنترل آن‌ها به‌طور مؤثر به شرکت اصلی منتقل می‌شود و در

مورد شرکت‌های فرعی واگذار شده، نتایج عملیات آن‌ها تا زمان واگذاری، در صورت سود و زیان تلفیقی منظور می‌گردد.

۲-۲-۳- سهام تحصیل شده شرکت اصلی توسط شرکت‌های فرعی، به بهای تمام‌شده در حساب‌ها منظور و در ترازنامه تلفیقی به‌عنوان کاهنده حقوق صاحبان

سهام تحت سرفصل "سهام شرکت اصلی در مالکیت شرکت‌های فرعی" منعکس می‌گردد.

۲-۲-۴- سال مالی شرکت‌های فرعی در ۳۱ شهریورماه هر سال خاتمه می‌یابد. با این حال، صورت‌های مالی شرکت‌های فرعی به همان ترتیب در تلفیق مورد

استفاده قرار می‌گیرد. با این وجود، در صورت وقوع هرگونه رویدادی تا تاریخ صورت‌های مالی شرکت اصلی که تأثیر عمده‌ای بر کلیت صورت‌های مالی تلفیقی

داشته باشد آثار آن از طریق اعمال تعدیلات لازم در اقلام صورت‌های مالی شرکت‌های فرعی به‌حساب گرفته می‌شود.

۲-۲-۵- صورت‌های مالی تلفیقی با استفاده از رویه‌های حسابداری یکسان در مورد معاملات و سایر رویدادهای مشابهی که تحت شرایط یکسان رخ داده‌اند

تهیه می‌شود.

۲-۳- موجودی مواد و کالا

موجودی مواد و کالا به اقل بهای تمام‌شده و خالص ارزش فروش گروه‌های اقلام مشابه ارزش‌یابی می‌شود. در صورت فزونی بهای تمام‌شده نسبت به خالص

ارزش فروش، مابه‌التفاوت به‌عنوان زیان کاهش ارزش موجودی شناسایی می‌شود. بهای تمام‌شده موجودی‌ها بر اساس روش میانگین موزون تعیین می‌شود.

۲-۴- سرمایه‌گذاری‌ها

شرکت اصلی

تلفیقی گروه

اندازه‌گیری:

سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت:

سرمایه‌گذاری در شرکت‌های فرعی

سرمایه‌گذاری در شرکت‌های وابسته

سایر سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت

سرمایه‌گذاری در املاک

سرمایه‌گذاری‌های جاری:

سرمایه‌گذاری سریع‌العمل در بازار

سایر سرمایه‌گذاری‌های جاری

نحوه شناخت درآمدها:

سرمایه‌گذاری در شرکت‌های فرعی

سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت و سرمایه‌گذاری‌های

جاری

بهای تمام‌شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها

بهای تمام‌شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها

بهای تمام‌شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها

بهای تمام‌شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها

مشمول تلفیق

ارزش ویژه

بهای تمام‌شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها

بهای تمام‌شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها

اقل بهای تمام‌شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه‌گذاری‌ها

اقل بهای تمام‌شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها

در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ تصویب صورت‌های مالی)

در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ تصویب صورت‌های مالی)

در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ ترازنامه)

اقل بهای تمام‌شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه‌گذاری‌ها

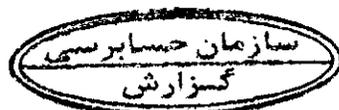
اقل بهای تمام‌شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها

مشمول تلفیق

روش ارزش ویژه

در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ ترازنامه)

در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ ترازنامه)



۲-۵- دارایی‌های نامشهود

۲-۵-۱- دارایی‌های نامشهود بر مبنای بهای تمام‌شده اندازه‌گیری و در حساب‌ها ثبت می‌شود.

۲-۵-۲- استهلاک دارایی‌های نامشهود با عمر مفید معین با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ و روش زیر محاسبه می‌شود:

| روش استهلاک | نرخ استهلاک | نوع دارایی |
|-------------|-------------|------------------------|
| خط مستقیم | ۳ ساله | نرم‌افزارهای رایانه‌ای |

۲-۶- دارایی‌های ثابت مشهود

۲-۶-۱- دارایی‌های ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام‌شده در حساب‌ها ثبت می‌شود. مخارج بهسازی و تعمیرات اساسی که باعث افزایش قابل‌ملاحظه در ظرفیت یا عمر مفید دارایی‌های ثابت یا بهبود اساسی در کیفیت بازدهی آن‌ها می‌گردد، به‌عنوان مخارج سرمایه‌ای محسوب و طی عمر مفید باقیمانده دارایی‌های مربوط مستهلک می‌شود. هزینه‌های نگهداری و تعمیرات جزئی که به منظور حفظ یا ترمیم منافع اقتصادی مورد انتظار واحد تجاری از استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می‌شود، هنگام وقوع به‌عنوان هزینه‌های جاری تلقی و به حساب سود و زیان دوره منظور می‌گردد.

۲-۶-۲- استهلاک دارایی‌های ثابت مشهود با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی‌های مربوط و با در نظر گرفتن آیین‌نامه استهلاک موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحی قانون مالیات مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ و بر اساس نرخ‌ها و روش‌های زیر محاسبه می‌شود:

| روش استهلاک | نرخ استهلاک | نوع دارایی |
|-------------|-----------------|---------------------|
| خط مستقیم | ۱۵ و ۲۵ ساله | ساختمان‌ها |
| خط مستقیم | ۶ و ۱۰ ساله | ماشین‌آلات |
| خط مستقیم | ۴ و ۶ ساله | وسایل نقلیه |
| خط مستقیم | ۳ و ۵ و ۶ ساله | اثاثیه و منصوبات |
| خط مستقیم | ۴ و ۶ و ۱۰ ساله | تجهیزات و ابزارآلات |

۲-۶-۳- برای دارایی‌های ثابتی که در خلال ماه تحصیل و مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حساب‌ها منظور می‌شود. در مواردی که هر یک از دارایی‌های استهلاک‌پذیر پس از آمادگی جهت بهره‌برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یادشده معادل ۳۰٪ نرخ استهلاک منعکس در جدول بالا است.

۲-۷- مخارج تأمین مالی

۲-۷-۱- به‌استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل دارائی‌های واجد شرایط است، مخارج تأمین مالی در سال وقوع به‌عنوان هزینه شناسایی می‌شود.

۲-۷-۲- مخارج تأمین مالی پروژه‌های در جریان ساخت به شرح ذیل محاسبه و به حساب کلیه پروژه‌ها منظور می‌گردد:

الف- هزینه مالی مستقیم

هزینه مالی تسهیلات دریافت شده مربوط به هر پروژه خاص به حساب همان پروژه منظور می‌شود.

ب- هزینه مالی عمومی

هزینه مالی تسهیلات دریافت شده‌ای که اختصاص مصرف آن‌ها در پروژه‌های در جریان ساخت به‌صورت متمرکز از طرف شرکت اصلی انجام می‌شود، متناسب با میانگین مخارج انجام‌شده طی سال و مانده اول سال به کسر بهای تمام‌شده زمین و هزینه‌های مالی تخصیص‌یافته سنوات قبل آن پروژه، محاسبه و منظور می‌شود.

ج- سهم آن دسته از پروژه‌هایی که طی سال تکمیل می‌گردند از زمان تکمیل تا تاریخ ترازنامه به حساب سود و زیان سال منظور می‌گردد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۲-۸- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حساب‌ها منظور می‌شود.

۲-۹- سرقفلی

حسابداری ترکیب واحدهای تجاری از نوع تحصیل بر اساس روش خرید انجام می‌شود. مازاد بهای تمام‌شده تحصیل سرمایه‌گذاری در شرکت‌های فرعی مشمول تلفیق شرکت‌های وابسته مشمول روش ارزش ویژه بر سهم گروه از خالص ارزش منصفانه خالص دارائی‌های قابل تشخیص آن‌ها در زمان تحصیل به‌عنوان سرقفلی شناسایی و طی ۲۰ سال به روش خط مستقیم مستهلک می‌شود. علاوه بر این سرقفلی به بهای تمام‌شده پس از کسر استهلاک انباشته و کاهش ارزش انباشته منعکس می‌گردد.

۲-۱۰- روش شناخت درآمد

الف) عواید حاصل از واگذاری واحدها؛ درآمد ساخت پروژه‌ها برای واحدهایی که فروش آن‌ها با انجام اقداماتی از قبیل امضاء قرارداد محرز شده و حداقل ۲۰ درصد بهای فروش آن‌ها دریافت شده باشد، بر اساس روش درصد پیشرفت کارشناسایی می‌شود. درصد پیشرفت کار نیز بر اساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام‌شده تا تاریخ ترازنامه به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می‌شود.

ب) پروژه‌های مباشرتی؛ درآمد پروژه مباشرتی بر اساس درصد مندرج در قراردادهای منعقد و بر اساس هزینه‌های انجام شده محاسبه و شناسایی می‌گردد.

ج) درآمد فعالیت‌های پیمانکاری؛ روش شناخت درآمد ناشی از فعالیت‌های پیمانکاری بر اساس روش درصد پیشرفت کار و از طریق نسبت هزینه‌های انجام شده واقعی به بهای تمام‌شده برآوردی کل قرارداد طبق استاندارد حسابداری شماره ۹ می‌باشد.

د) مازاد درآمد شناسایی شده انباشته پیمان بر مبالغ دریافتی و دریافتی بابت پیشرفت کار تا تاریخ ترازنامه به عنوان مبلغ قابل بازیاخت پیمانها یا قراردادهای حسابهای دریافتی تجاری منعکس می‌گردد.

۲-۱۱- مشارکت خاص

جهت انعکاس اطلاعات مربوط به مشارکت در عملیات تحت کنترل مشترک، دارائی‌ها، بدهی‌ها، ارقام درآمد و هزینه سهم شرکت از مشارکت خاص تحت سرفصل‌های مربوط در صورت‌های مالی منظور می‌شود. اجرای پروژه‌های پزشکان خزر (نواب) و هایپرمارکت توسط شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان مشارکتی می‌باشد.

۲-۱۲- مالیات عملکرد

مالیات عملکرد گروه با توجه به نوع فعالیت آن‌ها که ساخت املاک می‌باشد بر اساس مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات‌های مستقیم محاسبه و در سال فروش واحدها، ابراز و به‌عنوان هزینه پروژه‌ها در سرفصل سایر حساب‌های پرداختنی منظور و در هنگام انتقال سند قطعی مالیات مابه‌التفاوت ارزش معاملاتی نیز شناسایی می‌شود. مالیات درآمد حاصل از سایر فعالیت‌های شرکت با در نظر گرفتن معافیت‌های مالیاتی و بر اساس ماده ۱۰۵ قانون مالیات‌های مستقیم محاسبه می‌گردد.

۲-۱۳- تسعیر ارز

اقلام پولی ارزی با نرخ رسمی ارز در تاریخ ترازنامه و ارقام غیر پولی که به بهای تمام‌شده تاریخی برحسب ارز ثبت می‌شود، با نرخ رسمی ارز در تاریخ انجام معامله، تسعیر می‌گردد. تفاوت‌های ناشی از تسعیر ارقام پولی ارزی به‌عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی و در صورت سود و زیان گزارش می‌شود.

۲-۱۴- زیان کاهش ارزش دارایی‌های غیر جاری

در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه‌ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی‌ها، آزمون کاهش ارزش انجام می‌گیرد. در این صورت مبلغ بازیاختی دارایی، برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می‌گردد. در صورتی که مبلغ بازیاختی یک دارایی از مبلغ دفتری آن کمتر باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیاختی آن کاهش‌یافته و تفاوت به‌عنوان زیان کاهش ارزش بلافاصله در صورت سود و زیان شناسایی می‌گردد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۳- موجودی نقد

| شرکت اصلی | | گروه | | |
|---------------|--------------|----------------|----------------|------------------------|
| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | |
| ۲۸,۸۲۳ | ۳,۴۸۰ | ۲۶۴,۸۰۸ | ۱۵۹,۶۱۶ | موجودی نزد بانکها |
| ۱۴۷ | ۰ | ۱۵,۶۱۰ | ۲۴,۵۸۱ | موجودی تنخواه گردان ها |
| ۱۹ | ۵ | ۷۰۶ | ۸۵۳ | موجودی نزد صندوق |
| ۰ | ۰ | ۷۶۶ | ۱۶ | وجوه در راه |
| ۳ | ۲۵ | ۶۳ | ۲۸۲ | اوراق بهادار |
| ۳۸,۹۹۲ | ۳,۵۱۰ | ۴۸۱,۹۵۳ | ۱۸۵,۳۵۰ | |

۳-۱- موجودی ارزی گروه شامل ۱,۱۱۰,۲ دلار به مبلغ ریالی ۱۴ میلیون ریال و ۱۶۶,۹۹۷ یورو به مبلغ ریالی ۵,۸۴۷ میلیون ریال متعکس در حساب بانکها می باشد که در پایان سال بانرخیهای ارز پایان دوره تسعیر نشده است.

۴- سرمایه گذاریهای کوتاه مدت

| شرکت اصلی | | گروه | | یادداشت | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------|--|
| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | | |
| ۱۰,۰۶۲ | ۰ | ۲۵,۸۷۸ | ۲,۸۶۲ | ۴-۱ | صندوق سرمایه گذاری |
| ۰ | ۰ | ۶,۷۱۷ | ۱,۲۲۵ | ۴-۲ | اوراق مشارکت دولتی |
| ۸,۹۱۶ | ۰ | ۸,۹۱۶ | ۰ | ۴-۳ | اوراق صکوک |
| ۲۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۱۰,۰۰۰ | ۴-۴ | سپرده سرمایه گذاری در بانکها ومؤسسات اعتباری |
| ۱۶ | ۱۵ | ۱۶ | ۱۵ | | صندوق زمین وساختمان |
| ۳۸,۹۹۴ | ۱۰,۰۱۵ | ۶۱,۵۲۷ | ۱۴,۱۰۲ | | |

۴-۱- مبلغ ۲,۸۶۲ میلیون ریال جهت کسب سود که عمدتاً مربوط به خرید واحد سرمایه گذاری از صندوق سرمایه گذاری اعتماد آفرین پارسیان وصندوق زمین وساختمان نارون با حداقل سود ۲۰٪ می باشد و ارزش بازار آن در تاریخ ترازنامه ۳,۷۰۸ میلیون ریال می باشد.

۴-۲- اوراق مشارکت دولتی بانرخ سود تضمینی ۲۰٪ خریداری شده توسط شرکتهای فرعی سرمایه گذاری مسکن جنوب، بازرگانی و پویاتوین پارس می باشد.

۴-۳- مبلغ ۸,۹۱۶ میلیون ریال سرمایه گذاری در اوراق صکوک منتشره توسط شرکت ذوب آهن بانرخ حداقل ۲۰٪ در سال مالی قبل می باشد.

۴-۴- مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال سپرده ممتاز در بانک کارآفرین بانرخ ۲۰٪ در شرکت اصلی می باشد، که به جهت کسب سود سپرده گذاری شده است (سود مربوطه در یادداشت ۲۷ متعکس می باشد).

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهایی نام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۵- دریافتنی های تجاری و غیر تجاری

۵-۱- دریافتنی های کوتاه مدت

| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | یادداشت | گروه: |
|-------------------|------------------|-----------------|------------------|---------|---|
| خالص | خالص | ذخیره م.م | مانده | | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | | |
| ۱۰۰۹۵۰۲ | ۱۰۲۱۰۷۸۱ | . | ۱۰۲۱۰۷۸۱ | ۵-۱-۱ | تجاری: اسناد دریافتنی: خریدارن واحدهای واگذار شده |
| ۲۹۴۵۳۲ | ۲۶۷۵۳۶ | . | ۲۶۷۵۳۶ | ۵-۱-۱ | حسابهای دریافتنی: مبلغ قابل بازیافت قراردادهای |
| ۱۰۰۲۶۰۱۸۶ | ۱۰۶۹۱۰۳۵۹ | . | ۱۰۶۹۱۰۳۵۹ | ۵-۱-۱ | خریدارن واحدهای واگذار شده |
| ۱۶۳۶۷۳ | ۱۱۵۸۹۸ | (۱۵۳) | ۱۱۶۰۰۵۱ | ۵-۱-۵ | سود سهام دریافتنی |
| ۸۳۰۳۸۱ | ۹۳۰۳۶ | . | ۹۳۰۳۶ | | سپرده حسن انجام کار مکسوره از صورت وضعیتها |
| ۴۰۰۰۷۷ | ۶۴۶۰۲۸۳ | (۱۲۰۳۹) | ۶۵۸۵۵۲ | ۵-۱-۲ | سایر اشخاص |
| ۳۰۰۸۳۰۰۵۲ | ۴۰۱۲۳۰۹۹۳ | (۱۲۰۳۲۲) | ۴۰۱۳۶۰۴۱۵ | | |
| غیر تجاری: | | | | | |
| ۲۱۰۸۹۱ | ۲۱۰۳۶۴ | . | ۲۱۰۳۶۴ | | کارکنان (وام و مساعده) |
| ۲۵۵۰۰ | ۴۰۰۸۸۳ | . | ۴۰۰۸۸۳ | | سپرده های دریافتنی (حق بیمه) |
| ۱۸۰۸۳۷ | . | . | . | | شرکت لیزینگ گستر آریا (وابسته) |
| ۱۱۴۵۰۷ | ۱۱۴۵۰۷ | . | ۱۱۴۵۰۷ | ۵-۱-۷ | شرکت بازرگانی مهر مینای کیش (وابسته) |
| . | ۳۶۰۰ | . | ۳۶۰۰ | | اسناد دریافتنی |
| ۱۲۵۸۲۸ | ۱۲۳۰۲۵۲ | (۱۸۰۲) | ۱۲۵۰۲۵۵ | ۵-۱-۳ | سایر اشخاص |
| ۳۳۶۰۵۷۳ | ۳۲۳۰۷۰۷ | (۱۸۰۲) | ۳۲۵۰۶۰۹ | | |
| ۳۰۴۰۹۰۶۲۵ | ۴۰۴۴۷۰۰۰ | (۱۴۰۳۲۴) | ۴۰۴۶۲۰۲۴ | | |

شرکت اصلی:

| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | یادداشت | تجاری: |
|-------------------|------------------|----------------|------------------|---------|--|
| خالص | خالص | ذخیره م.م | مانده | | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | | |
| ۱۸۲۲۰۹۲ | ۱۰۹۷۰۱۲۲ | . | ۱۰۹۷۰۱۲۲ | ۵-۱-۴ | حسابهای دریافتنی: سود سهام دریافتنی از شرکتهای فرعی |
| ۷۱۰۶۲۶ | ۳۱۸۵۱ | (۱۵۳) | ۳۲۰۰۴ | ۵-۱-۵ | سود سهام دریافتنی از سایر شرکتهای |
| ۱۰۹۲۲۰۱۱۸ | ۱۰۸۲۸۰۹۷۳ | (۱۵۳) | ۱۰۸۲۹۰۱۲۶ | | |
| غیر تجاری: | | | | | |
| ۴۰۳۸۹ | ۲۰۸۹۸ | . | ۲۰۸۹۸ | | کارکنان (وام و مساعده) |
| . | ۱۰۱۳۸ | . | ۱۰۱۳۸ | | اسناد دریافتنی |
| ۶۱۰۰۱۰۷ | ۴۸۰۰۸۰۸ | . | ۴۸۰۰۹۰۸ | ۵-۱-۶ | طلب از شرکتهای فرعی |
| ۲۶۳۵ | ۱۴۰۷۵۰ | (۱۰۷۱۶) | ۱۶۰۴۶۶ | | سایر اشخاص |
| ۱۸۰۸۳۷ | . | . | . | | شرکت لیزینگ گستر آریا (وابسته) |
| ۱۱۴۵۰۷ | ۱۱۴۵۰۷ | . | ۱۱۴۵۰۷ | ۵-۱-۷ | شرکت بازرگانی مهر مینای کیش (وابسته) |
| ۷۵۰۰۴۸۵ | ۶۱۴۰۲۱۱ | (۱۰۷۱۶) | ۶۱۵۰۹۲۷ | | |
| ۲۰۶۷۲۰۶۰۳ | ۲۰۴۴۳۰۱۸۴ | (۱۰۸۶۹) | ۲۰۴۴۵۰۰۵۳ | | |

۵-۱-۱- مبالغ فوق الذکر مربوط به مانده قراردادهای واحدهای واگذار شده به خریداران توسط شرکتهای فرعی از جمله شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس، تهران، شمالغرب، زاینده رود، جنوب و شمالشرق بوده که در سررسیدهای مربوطه وصول و تسویه میگردد همچنین مبالغ قابل بازیافت قراردادهای ناشی از ساخت املاک مربوطه به فعالیتها می باشد که به نسبت کار انجام شده، مبالغ کمتری وصول گردیده است.

۵-۱-۲- سایر اشخاص عمدتاً مربوط به علی الحساب پرداختی به پیمانکاران و حسابهای فی مابین با کارفرمایان به مبلغ ۲۸۸۰۰۷۷ میلیون ریال در شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس و همچنین حسابهای فی مابین با شهرداری منطقه ۹ تبریز به مبلغ ۷۷۵۹۸ میلیون ریال در شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب و مبلغ ۳۲۰۳۰۹ میلیون ریال حسابهای فی مابین شهرداری اصفهان در شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود می باشد.

۵-۱-۳- مانده حساب فوق عمدتاً مربوط به شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب به مبلغ ۶۷۰۳۰۲ میلیون ریال شامل حساب های فی مابین با تعاونی مسکن سازمان تمیزات حکومتی و سازمان مسکن و شهرسازی می باشد و همچنین سایر اشخاص در شرکت های سرمایه گذاری مسکن تهران، پردیس و شمالشرق می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

۴-۵- سود سهام دریافتی از شرکتهای فرعی به شرح زیر می باشد:

| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | |
|------------------|------------------|-------------------------------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال | |
| ۱۶۵۰۰ | ۲۶،۱۸۲ | شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن |
| ۱۲۰،۶۲۷ | ۱۳۰،۰۹۹ | شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن |
| ۲۸۰،۰۰۰ | ۲۸۳،۳۸۱ | شرکت پارس مسکن سامان |
| ۸۳۰،۰۰۰ | ۴۳،۶۲۰ | شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان |
| ۱۸۴،۳۱۷ | ۱۸۴،۳۱۷ | شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب |
| ۳۱۸،۰۰۰ | ۵۰،۶۰۰ | شرکت سرمایه گذاری مسکن غرب |
| ۱۴۱،۶۹۱ | ۷۷،۶۱۱ | شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود |
| ۱۲۵،۲۸۶ | ۲۶۹،۳۸۵ | شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب |
| ۱۱۲،۹۳۱ | ۱۶۶،۲۶۰ | شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق |
| ۷۶،۰۵۰ | ۷۶،۰۵۰ | شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال |
| ۱۷۲،۳۶۹ | ۲۰۰،۷۶۲ | شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند |
| ۶۸۶،۵۰۹ | ۵۸۴،۷۵۸ | شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس |
| ۷۶،۳۴۸ | ۶۴،۳۶۵ | شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران |
| ۲،۶۲۳ | ۲،۶۲۳ | شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز |
| ۱،۸۴۲،۴۹۲ | ۱،۷۹۷،۱۲۲ | |

۵-۶- سر فصل فوق عمدتاً مربوط به طلب سود سهام از شرکت لیزینگ گستر آریا، شرکت عمران و مسکن سازان اسفهان، شرکت خدمات بیمه ای مسکن آریا، شرکت مسکن سازان استان یزد، شرکت عمران و مسکن استان کرمان و شرکت خدمات بیمه ای مسکن آهانی می باشد.

۶-۱-۵- طلب از شرکتهای فرعی به شرح زیر و عمدتاً مربوط به داراییهای انتقالی می باشد:

| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | |
|----------------|----------------|-------------------------------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال | |
| ۲۵،۲۹۲ | ۵۰،۸۷۶ | شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن |
| ۱۶،۲۵۰ | ۲۱،۲۶۶ | شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن |
| ۶۹،۳۱۳ | ۶۱،۳۷۳ | شرکت پویا نوین پارس |
| ۲۶،۵۷۱ | ۲،۱۸۰ | شرکت پارس مسکن سامان |
| ۴،۷۸۱ | ۱،۳۸۴ | شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان |
| ۱۱۳،۶۳۳ | ۶۲،۱۴۶ | شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب |
| ۱۵،۷۱۰ | ۳۲،۷۳۸ | شرکت سرمایه گذاری مسکن غرب |
| ۱۵،۲۴۶ | ۴،۲۳۶ | شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود |
| ۱،۴۶۲ | ۵۲،۴۵۴ | شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب |
| ۲۵،۷۷۳ | ۹،۴۶۳ | شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق |
| ۶۰،۴۵۳ | ۳۱،۸۰۹ | شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال |
| ۹۶،۵۴۸ | ۱۱،۸۰۸ | شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس |
| ۱۰۷،۶۲۰ | ۸،۵۵۹ | شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران |
| ۱۱،۵۳۵ | ۱۳۸،۳۰۳ | شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز |
| ۶۱۰،۱۰۷ | ۴۸۰،۹۰۸ | |

۷-۱-۵- مانده طلب از شرکت مهرمینای کیش بهت واحدهای واگذار شده از پروژه هایپر مارکت دیلمان توسط شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان و واحدهای از پروژه ایبک شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب و مجتمع اداری شریعتی شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود مربوط به سال قبل بوده که بخشی از آن در سنوات قبل با حسابهای شرکت اصلی تهاژت گردیده است.

۴-۵- دریافتی های بلند مدت گروه:

| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | یادداشت | |
|----------------|----------------|---------|---|
| میلیون ریال | میلیون ریال | | |
| ۳۵۲،۲۰۱ | ۳۱۷،۱۳۰ | ۵-۱-۱ | تجاری: اسناد دریافتی: خریداران واحدهای واگذار شده حسابهای دریافتی: |
| ۸۴،۹۲۷ | ۱۱۵،۱۴۱ | ۵-۱-۱ | خریداران واحدهای واگذار شده |
| ۴۳۶،۱۲۸ | ۴۳۲،۲۷۱ | | |
| ۲۸۱۰ | ۲۸۲۳ | | غیر تجاری: کارکنان (وام و مساعده) |
| ۴۳۸،۹۳۸ | ۴۳۷،۱۹۵ | | |
| | | | شرکت اصلی: |
| | | | غیر تجاری: کارکنان (وام و مساعده) |
| ۲،۷۸۱ | ۲،۸۶۶ | | |

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

بازرسی حسابهای توجیهی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

۶- موجودی مواد و کالا

| شرکت اصلی | گروه | | بایدانت | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|---------------------------|
| | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | ۶-۱ |
| ۷۴,۷۵۷ | ۱۹۲,۱۹۵ | ۱۵۷,۴۹۰ | ۱۹,۸۳۵ | زمین و املاک |
| . | . | ۱۵,۸۳۳ | ۱۶,۸۱۹ | مصالح ساختمانی |
| . | . | ۲۶,۷۹۵ | ۲,۷۰۴ | لوازم تأسیساتی و بهداشتی |
| . | . | ۸,۷۸۶ | ۱۲,۵۲۲ | آهن آلات |
| . | . | ۱۹,۳۰۸ | ۲,۱۲۱ | لوازم الکتریکی |
| . | . | ۱۰,۱۲ | ۷۸ | لوازم و ملزومات مصرفی |
| . | . | ۱۳۸ | ۵۹ | لوازم یدکی |
| . | . | ۶۹ | ۲,۳۶۷ | ابزار آلات |
| . | . | ۲,۳۶۷ | ۱۲,۲۳۶ | موجودی ماشین آلات کارگاهی |
| . | . | ۱۵,۱۳۳ | . | سایر |
| ۷۴,۷۵۷ | ۲۹۳,۲۷۸ | ۲۲۷,۲۶۱ | ۲,۰۸۴ | موجودی مصالح پای کار |
| . | ۲۲,۹۶۲ | ۳۱۸,۲۴۰ | ۲۳۱,۳۴۵ | |
| ۷۴,۷۵۷ | | | | |

مبلغ به میلیون ریال

۶-۱- زمین و املاک به شرح زیر تفکیک می گردد:

| نام شرکت | مترای | محل وقوع | تساختمان | زمین |
|---|---------|---------------------------------------|----------|--------|
| شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (شرکت اصلی) | ۱۷,۷۰۹ | نظر تهران، خیابان حصار شهر جدید پردیس | ۶۱,۰۵۸ | ۱۳,۶۹۹ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس | ۸۰۶ | آبشار تهران و باران شهرکرد | ۴۳,۷۲۰ | - |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان | ۵۰۳ | لاهیجان و رشت | ۲۰,۱۸۰ | - |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز | ۳۷۲ | آبشار تهران | ۱۶,۹۹۲ | - |
| شرکت پارس مسکن سامان | ۳۶۸ | شهر جدید پردیس و همدان | ۲۶,۸۵۰ | - |
| جمع | ۱۹,۸۰۹ | | ۱۶۸,۸۰۰ | ۱۳,۶۹۹ |
| تعدیلات ناشی از طبقه بندی تلفیقی | (۲,۹۷۹) | | (۲۵,۰۰۹) | . |
| جمع گروه | ۱۶,۸۳۰ | | ۱۴۳,۷۹۱ | ۱۳,۶۹۹ |

۶-۲- زمین شرکت اصلی مربوط به زمین شهر جدید پردیس به متراژ ۱۶۶۰۸ متر مربع می باشد، که از بابت مطالبات شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن از شرکت اتحاد عمران پارس دریافت و با توجه به مطالبات شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن از شرکت بازرگانی به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن منتقل گردیده است و به میزان ۳۸۹۱ متر مربع آن در سال مالی مورد گزارش به فروش رسیده است.

۶-۳- موجودی مواد و مصالح و قطعات و لوازم یدکی گروه تا ارزش ۸۲,۲۴۲ میلیون ریال و واحدهای خریداری شده تا ارزش ۱۱۴,۷۷۲ میلیون ریال در مقابل خطرات ناشی از آتش سوزی بیمه شده است.

۷- پیش پرداختها

| شرکت اصلی | گروه | | بایدانت | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|------------------------------|
| | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | ۷-۱ |
| ۴۲۵ | . | ۷۳,۲۶۱ | ۴۶,۲۴۸ | پیش پرداخت خرید مواد و مصالح |
| ۵,۴۵۵ | ۱,۲۱۷ | ۱۷,۶۳۰ | ۱۵,۲۷۹ | پیش پرداخت هزینه |
| . | ۲۳۲ | ۲۲۰,۳۷۱ | ۲۷۹,۶۷۳ | پیش پرداخت پیمانکاران |
| ۱۰,۹۲۲ | ۱۱,۱۳۶ | . | . | پیش پرداخت مالیات |
| . | . | . | ۶۲,۰۰۰ | پیش پرداخت خرید زمین |
| ۱۶,۸۲۴ | ۱۲,۵۸۶ | ۳۱۱,۵۶۲ | ۴۰۳,۲۰۱ | |

۷-۱- مانده حساب فوق عمدتاً مربوط به پیش پرداخت خرید مواد و مصالح شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن می باشد.

۷-۲- مانده حساب فوق عمدتاً مربوط به پیش پرداختهای پیمانکاران پروژه ها در شرکت های سرمایه گذاری مسکن پردیس، شمالشرق، شمالغرب، زاینده رود و تهران می باشد.

۷-۳- پیش پرداخت مالیات گروه و شرکت اصلی به شرح زیر می باشد:

| شرکت اصلی | گروه | | بایدانت | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------------|
| | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | پیش پرداخت ملات |
| ۱۱,۴۱۶ | ۱۱,۶۹۸ | ۲۵,۹۷۸ | ۲۳,۶۱۲ | انتقال به حساب مالیات پرداختی |
| (۳۷۲) | (۵۶۲) | (۲۵,۹۷۸) | (۲۳,۶۱۲) | ۱۶-۱ و ۱۶-۲ |
| ۱۰,۹۴۴ | ۱۱,۱۳۶ | . | . | |

۷-۴- پیش پرداخت خرید زمین در شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب، خرید زمین از شهرداری منطقه ۴ تبریز مربوط به پروژه ۲۰۲۰ واحدی سیدار تبریز می باشد که تا زمان تحویل در این سرفصل نگهداری می گردد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۸- پروژه های در جریان تکمیل

| گروه | یادداشت | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ |
|-------------|-------------|------------|------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال | ۵,۹۲۱,۹۰۷ | ۵,۰۰۷,۸۵۰ |
| ۱,۵۵۲,۶۷۰ | ۱,۷۶۹,۸۶۵ | ۳۷,۹۵۱ | ۵,۶۰۶ |
| ۷,۵۱۲,۵۲۸ | ۶,۸۸۳,۳۲۱ | | |

پروژه های ساخت املاک
پروژه های مشارکتی
پروژه های بیمه‌کاری

۸-۱- صورت خلاصه پروژه های ساخت املاک گروه به تفکیک شرکت‌های فرعی به شرح زیر می باشد:

| نام شرکت | ماده پروژه در جریان ساخت در ابتدای سال مالی | مخرج انجام شده طی سال مالی | انتقال به بهای تمام شده طی سال مالی | انتقال به واحدهای ساختمانی تکمیل شده | تعدیلات و سایر | ماده پروژه در جریان ساخت در پایان سال مالی |
|--|---|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|----------------|--|
| شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران | ۹۷۴,۰۵۷ | ۲۴۴,۳۱۱ | (۲۶۶,۵۰۳) | (۳۶۵,۲۵۴) | (۹۱,۴۸۲) | ۴۶۵,۱۲۹ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال | ۳۵۴,۰۸۴ | ۱۹۸,۶۲۶ | (۲۵,۸۴۱) | (۵۹,۶۱۳) | . | ۴۶۷,۲۵۶ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند | ۳۴۵,۱۴۵ | ۱۹۹,۱۱۲ | (۱۷,۶۴۷) | (۳۸۸,۱۰۶) | . | ۱۵۸,۵۰۴ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان | ۴۲,۴۶۵ | ۲۲,۴۲۷ | . | (۴۷,۶۸۵) | . | ۱۷,۲۰۷ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق | ۶۰۹,۵۸۵ | ۱۸۴,۳۰۷ | (۱۹۶,۶۳۶) | . | . | ۵۹۷,۲۵۶ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود | ۱۱۵,۹۸۳ | ۱۹۱,۱۲۲ | (۳۲,۶۷۱) | (۱۵۴,۵۲۰) | . | ۱۱۹,۹۱۴ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس | ۱,۲۶۲,۲۵۶ | ۲۱۷,۴۷۵ | (۳۳,۹۵۲) | (۴,۴۱۳) | . | ۱,۱۲۸,۳۶۶ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب | ۱,۱۹۵,۸۹۳ | ۳۸۳,۲۱۲ | (۸۰۲,۴۹۲) | (۱۴,۶۱۴) | ۷۰,۸۱ | ۷۶۹,۰۸۰ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب | ۴۱,۹۱۰ | ۸۲,۲۷۴ | (۴,۲۹۶) | . | . | ۱۱۹,۸۸۸ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب | ۹۸۰,۵۲۹ | ۴۹۸,۵۷۸ | (۳۰۲,۵۰۳) | (۵۶,۴۰۷) | . | ۱,۱۲۰,۱۹۷ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز | . | ۱۲۱,۳۲۲ | . | . | . | ۱۲۱,۳۲۲ |
| جمع | ۵,۹۲۱,۹۰۷ | ۲,۳۶۲,۷۷۶ | (۲,۰۱۵,۵۴۱) | (۹۹۰,۶۱۲) | (۸۴,۴۰۱) | ۵,۰۹۴,۱۲۹ |
| اصیلت ناشی از فروش و سردمعلات درون گروهی | . | . | . | . | . | ۱۳,۷۲۱ |
| جمع گروه | ۵,۹۲۱,۹۰۷ | ۲,۳۶۲,۷۷۶ | (۲,۰۱۵,۵۴۱) | (۹۹۰,۶۱۲) | (۷۰,۶۸۰) | ۵,۱۰۷,۸۵۰ |

یادداشت ۲۶ یادداشت ۹-۱

۸-۱-۱ مبلغ ۱,۱۵۲,۲۶۸ میلیون ریال از مقده حساب پروژه های ساخت املاک مربوط به زمین بوده که نقل از ابتدای سال مالی می باشد.

۸-۱-۲ توضیحات لازم جهت پوشش بیمه ای در یادداشت ۹-۲ ارائه شده است.

۸-۱-۳ تعدیلات در شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران مربوط به انتقال زمین بامداد تهران به پروژه بیمه‌کاری صندوق زمین و ساختمان نگین شهر ری می باشد.

۸-۱-۴ مبلغ ۱,۱۵۲,۲۶۸ میلیون ریال (یادداشت توضیحی ۸-۱-۱) از زمین پروژه هایی که برای آنها تسهیلات به شرح یادداشت توضیحی ۱۸ صورتهای مالی دریافت شده است بابت

تقسیم تسهیلات مزبور نزد بانک ها توثیق شده است.

۸-۲ صورت خلاصه پروژه های مشارکتی گروه به تفکیک شرکت‌های فرعی به شرح زیر می باشد:

مبلغ به میلیون ریال

| نام شرکت | درجریان ساخت در ابتدای سال مالی | مخرج انجام شده طی سال مالی | انتقال به بهای تمام شده طی سال مالی | انتقال به واحدهای ساختمانی تکمیل شده | تعدیلات و سایر | ماده پروژه در جریان ساخت در پایان سال مالی |
|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|----------------|--|
| شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان | ۸۱۰,۶۵۵,۶۵۰ | ۲۵۶,۱۲۹ | ۱۴۰,۱۱۱ | (۱۴۲,۳۳۷) | (۲۰,۵۲۸) | ۲۲۲,۳۷۵ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق | ۹۰,۴۷۵,۴۵ | ۳۹۹,۲۹۳ | ۱۷۲,۸۸۵ | (۱۵۲,۴۱۵) | . | ۳۸۹,۷۶۳ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود | ۴۰ | ۲۱۶,۳۸۵ | ۲۰۲,۸۱۴ | (۵۷,۳۳۹) | (۱۶,۲۸۸) | ۴۴۵,۱۷۲ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس | ۵۰۰,۵۵ | ۴۸۸,۲۳۸ | ۳۷۸,۳۵۷ | (۱۸۸,۴۱۷) | . | ۵۷۸,۱۷۸ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب | ۷۸ | ۱۲۲,۶۲۵ | ۲۶,۶۷۷ | (۲۴,۹۲۵) | . | ۱۲۴,۳۷۷ |
| جمع گروه | ۱,۵۵۲,۶۷۰ | ۸۲۰,۸۴۴ | ۵۶۶,۸۳۳ | (۵۶۶,۸۳۳) | (۱۶,۲۸۸) | ۱,۷۶۹,۸۶۵ |

یادداشت ۲۶ یادداشت ۹-۱

۸-۲-۱ تعدیلات مربوط به کسر سهم شریک در شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان می باشد.

۸-۲ صورت خلاصه پروژه های بیمه‌کاری گروه به تفکیک شرکت‌های فرعی به شرح زیر می باشد:

| نام شرکت | ماده پروژه درجریان ساخت در ابتدای سال مالی | مخرج انجام شده طی سال مالی | انتقال به بهای تمام شده طی سال مالی | تعدیلات و سایر | ماده پروژه در جریان ساخت در پایان سال مالی |
|-----------------------------------|--|----------------------------|-------------------------------------|----------------|--|
| شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس | . | ۹۷,۵۲۵ | (۹۷,۵۲۵) | . | . |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران | . | ۹۱,۴۸۲ | (۹۱,۴۸۲) | . | . |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود | ۳۵,۵۰۸ | ۱۰۲,۲۱۸ | (۱۲۴,۵۶۳) | . | ۲,۱۶۳ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال | ۲,۴۴۳ | . | . | . | ۲,۴۴۳ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب | . | ۱۲,۹۶۶ | (۱۲,۹۶۶) | . | . |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند | . | ۶۳,۰۳۰ | (۶۳,۰۳۰) | . | . |
| جمع گروه | ۳۷,۹۵۱ | ۳۶۸,۳۲۱ | (۴۰۰,۵۶۶) | . | ۵,۶۰۶ |

۸-۲ هزینه های مالی منظور شده در پروژه های در جریان تکمیل به مبلغ ۳۲۲,۷۸۸ میلیون ریال (سال مالی قبل ۳۵۹,۹۷۱ میلیون ریال) می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۹- پروژه های تکمیل شده

| گروه | | پانداشت |
|-------------|-------------|---------------------------------------|
| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | |
| ۱,۰۰۲,۲۸۹ | ۱,۲۴۱,۳۸۰ | ۹-۱ پروژه های تکمیل شده شرکت های گروه |

۹-۱- صورت خلاصه پروژه های تکمیل شده گروه به مترائز ۳۰,۶۰۹ مترمربع و تعداد ۵۵۲ واحد مسکونی و تجاری به تفکیک شرکت های فرعی به شرح زیر است:

مبالغ به میلیون ریال

| نام شرکت | مانده در ابتدای سال مالی | مخارج انجام شده طی سال مالی | انتقال از پروژه های در جریان ساخت | بهای تمام شده واحدهای واگذار شده طی سال مالی | تعدیلات و سایر انتقالات | مانده پروژه ها در پایان سال مالی |
|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--|-------------------------|----------------------------------|
| شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران | ۰ | ۰ | ۳۶۵,۲۵۴ | (۳۶۵,۲۵۴) | ۰ | ۰ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال | ۱۶,۶۳۸ | ۳۲,۰۴۶ | ۵۹,۶۱۳ | ۸,۱۴۳ | ۰ | ۱۱۶,۴۴۰ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند | ۱۶۶,۹۳۵ | ۳,۳۸۰ | ۲۸۸۱۰۶ | (۱۹۵,۸۳۸) | ۰ | ۳۶۲,۵۸۳ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان | ۱۵۴,۲۰۷ | ۱۱,۳۳۰ | ۴۷,۶۸۵ | (۶۳,۸۶۰) | ۰ | ۱۴۹,۳۶۲ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق | ۳۳۹,۹۴۸ | ۵۳,۹۵۹ | ۰ | (۱۷,۷۲۶) | ۰ | ۳۷۶,۱۸۱ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود | ۱۹,۱۶۰ | ۴۱,۶۶۴ | ۱۷۰,۸۰۸ | (۱۶۴,۹۷۳) | ۰ | ۶۶,۶۵۹ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس | ۲,۰۹۵ | ۰ | ۴,۴۱۳ | (۸۱۵) | ۰ | ۵,۶۹۳ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب | ۸۹,۷۵۶ | ۶۸,۱۶۶ | ۱۴,۶۱۴ | (۷۱,۱۳۶) | (۵,۵۴۲) | ۹۵,۸۶۸ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب | ۱۰۸,۳۴۰ | ۷۶۷ | ۵۶,۴۰۷ | (۵۰,۴۸۷) | ۰ | ۱۱۵,۰۲۷ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب | ۱۰۱,۱۲۳ | ۴۷,۳۸۹ | ۰ | (۶۲,۳۵۹) | ۰ | ۸۶,۱۵۳ |
| شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن | ۷۲,۱۷۸ | ۴,۰۵۰ | ۰ | (۲۳,۸۷۸) | ۰ | ۵۲,۳۵۰ |
| شرکت پارس مسکن سامان | ۰ | ۵۴,۴۸۶ | ۰ | (۵۴,۴۸۶) | ۰ | ۰ |
| جمع | ۱,۰۷۰,۳۸۰ | ۳۱۷,۳۳۷ | ۱,۰۰۶,۹۰۰ | (۱,۰۶۲,۶۵۹) | (۵,۵۴۲) | ۱,۳۲۶,۳۱۶ |
| تعدیلات ناشی از فروش درون گروهی | (۶۸,۰۹۱) | ۰ | ۰ | (۳۹,۴۳۲) | ۲۲,۵۸۷ | (۸۴,۹۳۶) |
| جمع گروه | ۱,۰۰۲,۲۸۹ | ۳۱۷,۳۳۷ | ۱,۰۰۶,۹۰۰ | (۱,۱۰۲,۰۹۱) | ۱۷,۰۴۵ | ۱,۲۴۱,۳۸۰ |

پانداشت ۸-۱

پانداشت ۲۶

۸-۲ و

۹-۱-۱- تعدیلات و انتقالات عمدتاً در شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب مربوط به انتقال دو واحد پروژه آسمان و ۵ واحد پروژه نسترن به حساب دارایی ثابت می باشد.

۹-۲- پروژه های تکمیل شده و پروژه های در جریان ساخت و مشارکتی در شرکت های گروه مجموعاً تا سقف ۲,۰۶۷,۶۷۶ میلیون ریال تحت پوشش بیمه ای قرار گرفته است.

۹-۳- شرکت های فرعی در نظر دارند که کلیه پروژه های ساخته شده را با توجه به وضعیت بازار و در نظر گرفتن بهترین حالت سوددهی به فروش رسانند و با توجه به رکود بازار تعداد کمی از واحدهای تکمیل شده در تاریخ تهیه این گزارش واگذار گردیده است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۱۰- سرمایه گذاری های بلند مدت

| یادداشت | گروه | | شرکت اصلی | |
|-----------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ |
| | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| ۱-۱ | - | - | - | ۳,۱۶۴,۴۷۸ |
| ۱-۲ | - | - | - | ۱,۳۲۷,۰۰۰ |
| ۱-۳ | ۹۹,۴۷۳ | ۱۰۳,۵۹۵ | ۶۶,۴۱۰ | ۷۰,۳۱۲ |
| ۱-۴ | ۱۰,۲۰۲ | ۱۱,۰۵۱ | ۸,۴۰۰ | ۹,۲۵۰ |
| ۱-۵ | ۳۳,۷۸۳ | ۳۴,۲۹۷ | - | - |
| ۱-۶ | ۲۸۲,۹۳۱ | ۱۲۶,۵۹۵ | - | - |
| سپرده سرمایه گذاری بلند مدت | ۵۰۰ | ۵۰۰ | - | - |
| | ۴۲۶,۸۸۹ | ۲۸۶,۱۳۸ | ۴,۷۶۴,۴۸۳ | ۴,۵۷۰,۹۴۰ |

۱۰-۱- سرمایه گذاری شرکت اصلی در شرکت های فرعی بورسی:

| ردیف | نام شرکت | سال سرمایه گذاری | تعداد سهام | درصد مالکیت | | درصد پرداخت شده | فعالیت اصلی | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ |
|------|-----------------------------------|------------------|-------------|-------------|-------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| | | | | شرکت اصلی | گروه | | | بهای تمام شده | | بهای تمام شده |
| | | | | | | | | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| ۱ | شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق | ۱۳۸۵ | ۵۳۱,۵۷۸,۱۹۰ | ۵۹.۰۶ | ۶۰.۲ | ۱۰۰ | انبوه سازی مسکن | ۴۷۷,۳۵۷ | ۵۲۰,۷۶۰ | ۵۱۴,۹۴۳ |
| ۲ | شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب | ۱۳۸۵ | ۶۷۲,۲۸۶,۱۳۶ | ۷۲.۷۰ | ۷۶.۶۵ | ۱۰۰ | انبوه سازی مسکن | ۵۶۴,۷۱۸ | ۶۰۱,۱۴۰ | ۶۴۳,۱۶۹ |
| ۳ | شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران | ۱۳۸۴ | ۷۳۰,۳۷۵,۸۲۴ | ۶۰.۸۶ | ۶۱.۹۳ | ۱۰۰ | انبوه سازی مسکن | ۶۱۳,۵۱۶ | ۷۳۸,۲۵۶ | ۷۶۹,۸۰۳ |
| ۴ | شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود | ۱۳۸۵ | ۴۱۲,۹۷۵,۰۹۷ | ۸۲.۵۹ | ۸۵.۶۸ | ۱۰۰ | انبوه سازی مسکن | ۴۹۴,۷۴۰ | ۴۱۵,۶۱۹ | ۳۲۴,۳۵۴ |
| ۵ | شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس | ۱۳۸۵ | ۸۰۸,۴۹۶,۶۸۹ | ۸۰.۸۵ | ۸۱.۰۹ | ۱۰۰ | انبوه سازی مسکن | ۱,۱۵۲,۰۹۷ | ۸۳۱,۲۹۴ | ۵۳۵,۶۹۰ |
| ۶ | شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند | ۱۳۸۶ | ۲۵۱,۹۶۳,۸۱۹ | ۸۳.۹۹ | ۸۳.۹۹ | ۱۰۰ | انبوه سازی مسکن | ۲۳۲,۳۸۰ | ۲۵۵,۶۰۴ | ۲۷۵,۵۱۸ |
| | | | | | | | | ۴,۰۲۴,۸۰۸ | ۳,۳۶۲,۶۷۳ | ۳,۱۶۴,۴۷۸ |

۱۰-۱-۱- تعداد ۵۹۵,۳۳۸,۰۹۶ سهم شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس و ۲۳۰,۷۶۹,۳۳۱ سهم شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود و ۱۰۵,۲۶۳,۱۵۸ سهم شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند و ۱۴۱,۰۸۶,۹۵۷ سهم شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق بابت تسهیلات مالی دریافتی نزد بانک مسکن توثیق گردیده است.

۱۰-۱-۲- شرکتهای سرمایه گذاری مسکن تهران، شمالشرق، شمالغرب به ترتیب مبلغ ۸۴۸,۵۹۵ و ۷۰,۷۷۸ و ۱۵,۳۲۲ میلیون ریال در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ دارای زیان انباشته می باشند، با توجه به انجام آزمون کاهش ارزش سهام های مذکور و مقایسه آن با ارزش دفتری نیازی به اخذ ذخیره نبوده است.

۱۰-۲- سرمایه گذاری شرکت اصلی در شرکت های فرعی غیر بورسی:

| ردیف | نام شرکت | سال سرمایه گذاری | تعداد سهام | درصد مالکیت | | درصد پرداخت شده | فعالیت اصلی | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ |
|------|-------------------------------------|------------------|-------------|-------------|------|-----------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | | | شرکت اصلی | گروه | | | بهای تمام شده | | بهای تمام شده |
| | | | | | | | | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| ۱ | شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب | ۱۳۸۶ | ۶۹۹,۹۹۵,۳۲۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | انبوه سازی مسکن | ۶۹۹,۹۹۵ | ۶۹۹,۹۹۵ | ۶۹۹,۹۹۵ |
| ۲ | شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان | ۱۳۸۷ | ۹۹,۹۹۹,۶۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | انبوه سازی مسکن | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ |
| ۳ | شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال | ۱۳۸۴ | ۲۹۹,۹۹۶,۰۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | انبوه سازی مسکن | ۲۹۹,۹۹۶ | ۲۹۹,۹۹۶ | ۲۹۹,۹۹۶ |
| ۴ | شرکت سرمایه گذاری مسکن غرب | ۱۳۸۶ | ۹۹,۹۹۹,۳۳۳ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | انبوه سازی مسکن | ۹۹,۹۹۹ | ۹۹,۹۹۹ | ۹۹,۹۹۹ |
| ۵ | شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز | ۱۳۸۶ | ۲۹,۹۹۹,۸۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ | انبوه سازی مسکن | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ | ۳۰,۰۰۰ |
| ۶ | شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن | ۱۳۸۵ | ۹۴,۰۰۰,۰۰۰ | ۹۴ | ۹۴ | ۹۴ | بازرگانی | ۹۴,۰۰۰ | ۹۴,۰۰۰ | ۹۴,۰۰۰ |
| ۷ | شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن | ۱۳۸۵ | ۴,۰۰۰ | ۴۰ | ۴۰ | ۴۰ | خدمات مهندسی و مشاوره | ۴ | ۴ | ۴ |
| ۸ | شرکت پارس مسکن سامان | ۱۳۸۸ | ۲,۹۹۰,۰۰۰ | ۹۹ | ۹۹ | ۹۹ | خدمات فروش و مشاوره | ۲,۹۹۷ | ۲,۹۹۷ | ۲,۹۹۷ |
| ۹ | شرکت پویا نوین پارس | ۱۳۸۷ | ۹۹,۰۰۰ | ۹۹ | ۹۹ | ۹۹ | خدمات حسابداری | ۱۰ | ۱۰ | ۱۰ |
| | | | | | | | | ۱,۳۲۷,۰۰۰ | ۱,۳۲۷,۰۰۰ | ۱,۳۲۷,۰۰۰ |

۱۰-۲-۱- شرکت پویا نوین پارس به مبلغ ۱۲,۸۸۷ میلیون ریال و شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز بابت عدم فعالیت مبلغ ۱۰,۵۵۸ میلیون ریال در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ دارای زیان انباشته می باشند.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

۱۰-۳-۲- سرمایه گذاری در شرکتهای وابسته

۱۰-۳-۱- سرمایه گذاری شرکت اصلی در شرکتهای وابسته به شرح زیر می باشد:

| ردیف | نام شرکت | سال سرمایه گذاری | تعداد سهام | درصد مالکیت | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ میلیون ریال | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ میلیون ریال |
|---------------------------------|---------------------------------|------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| ۱ | طرح ساختمان پارسا | ۱۳۷۹ | ۲۳,۱۰۰,۰۰۰ | ۳۳ | ۲۳,۱۰۰ | ۲۳,۱۰۰ |
| ۲ | توسعه بازار سرمایه تهران | ۱۳۸۷ | - | - | ۰ | ۴,۹۸۸ |
| ۳ | عمران و مسکن سازان استان اصفهان | ۱۳۷۴ | ۷,۱۷۵,۹۴۳ | ۲۳.۹۲ | ۷,۱۷۵ | ۷,۱۷۵ |
| ۴ | مسکن سازان استان یزد | ۱۳۷۶ | ۵,۲۸۰ | ۲۰ | ۵۲۷ | ۵۲۷ |
| ۵ | عمران و مسکن سازان استان کرمان | ۱۳۷۴ | ۱۸,۰۹۶ | ۲۰ | ۱,۸۱۰ | ۶۲۴ |
| ۶ | شرکت لیزینگ گستر آریا | ۱۳۸۸ | ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۲۰ | ۲۰,۰۰۰ | ۲۰,۰۰۰ |
| ۷ | شرکت بازرگانی مهر مینای کیش | ۱۳۹۲ | ۱۹,۲۰۰,۰۰۰ | ۱۶ | ۱۹,۲۰۰ | ۱۹,۲۰۰ |
| ذخیره کاهش ارزش سرمایه گذاری | | | | | (۵,۴۲۲) | (۵,۴۲۲) |
| خالص سرمایه گذاری های شرکت اصلی | | | | | ۶۶,۴۱۰ | ۷۰,۳۱۲ |

۱۰-۳-۱-۱- با توجه به زیان اثبات شده و عدم بازیافت بهای تمام شده سرمایه گذاری در شرکت طرح ساختمان پارسا ذخیره کاهش ارزش در حسابها منظور گردیده است.

۱۰-۳-۱-۲- با توجه به داشتن عضو هیئت مدیره در شرکت بازرگانی مهر مینای کیش این شرکت در شرکتهای وابسته طبقه بندی گردیده است.

۱۰-۳-۲- سرمایه گذاری گروه در شرکتهای وابسته

گردش سرمایه گذاری به روش ارزش ویژه در شرکتهای وابسته بشرح زیر میباشد:

| گروه | |
|-------------|-------------|
| ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ |
| میلیون ریال | میلیون ریال |
| ۱۰۳,۵۹۵ | ۱۲۰,۵۰۱ |
| ۲,۴۰۰ | ۹,۰۰۰ |
| (۲,۴۰۵) | ۰ |
| ۴,۶۲۳ | ۵,۱۳۳ |
| (۲,۶۹۵) | (۳۱,۸۹۹) |
| (۱۰,۳۵) | ۸۵۰ |
| ۹۹,۴۷۳ | ۱۰۳,۵۹۵ |

۱۰-۳-۲-۱- صورت ریز سرمایه گذاری گروه در شرکتهای وابسته به روش ارزش ویژه به شرح زیر میباشد:

| ردیف | نام شرکت | سال سرمایه گذاری | تعداد سهام | درصد مالکیت | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ میلیون ریال | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ میلیون ریال |
|---------------------------|---|------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| ۱ | طرح ساختمان پارسا | ۱۳۷۹ | ۲۳,۱۰۰,۰۰۰ | ۳۳ | ۱۳,۲۰۱ | ۱۳,۰۰۹ |
| ۲ | توسعه بازار سرمایه تهران | ۱۳۸۷ | - | - | ۰ | ۷,۳۸۲ |
| ۳ | عمران و مسکن سازان استان اصفهان | ۱۳۷۴ | ۷,۱۷۵,۹۴۳ | ۲۳.۹۲ | ۹,۲۲۲ | ۱۰,۶۲۱ |
| ۴ | مسکن سازان استان یزد | ۱۳۷۶ | ۵,۲۸۰ | ۲۰ | ۴,۵۲۹ | ۴,۸۳۱ |
| ۵ | عمران و مسکن سازان استان کرمان | ۱۳۷۴ | ۶,۲۴۰ | ۲۰ | ۵ | ۰ |
| ۶ | شرکت وامپاری آباد مسکن (لیزینگ گستر آریا) | ۱۳۸۸ | ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۲۰ | ۳۱,۰۶۴ | ۲۶,۲۹۵ |
| ۷ | شرکت ساختمانی تالیپه | ۱۳۸۶ | ۱۳,۵۰۰,۰۰۰ | ۲۸ | ۱۸,۳۷۵ | ۱۷,۹۹۸ |
| ۸ | شرکت بازرگانی مهر مینای کیش | ۱۳۹۲ | ۱۹,۲۰۰,۰۰۰ | ۱۶ | ۲۲,۸۸۱ | ۲۳,۳۲۳ |
| تعدیلات | | | | | ۱۷۶ | ۱۲۶ |
| جمع سرمایه گذاری های گروه | | | | | ۹۹,۴۷۳ | ۱۰۳,۵۹۵ |

۱۰-۳-۲-۱-۱- آندسته از شرکتهای سرمایه پذیری که درصد سهام شرکت در آنها بالای ۲۰٪ بوده و یکی از اعضای هیئت مدیره آنها نماینده شرکت می باشد به روش ارزش ویژه شناسایی شده است و در خصوص سایر شرکت ها که درصد سهام شرکت در آنها زیر ۲۰٪ بوده به روش قیمت تمام شده شناسایی گردیده است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

نمودارهای توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۳-۲-۱- خلاصه وضعیت مالی و نتایج عملیات شرکتهای سرمایه پذیر (وابسته) طبق صورتهای مالی حسابرسی شده منتهی به ۱۳۹۵/۱۲/۲۹ و ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ به شرح زیر ارائه می گردد:

| ردیف | نام شرکت | درصد مالکیت | دارایی میلیون ریال | بدهی میلیون ریال | سرمایه میلیون ریال | سودازبان/الباقی |
|------|---|-------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|
| ۱ | طرح ساختمان پارسا | ۳۳ | ۱۳۵،۴۱۲ | ۹۵،۴۱۰ | ۵۰،۰۰۰ | (۲۵،۲۰۱) |
| ۲ | عمران و مسکن سازان استان اصفهان | ۲۳،۹۲ | ۵۴،۶۲۰ | ۱۶،۰۶۷ | ۳۰،۰۰۰ | ۵،۵۵۲ |
| ۳ | مسکن سازان استان یزد | ۲۰ | ۵۹،۱۹۳ | ۳۶،۴۴۹ | ۵،۲۸۰ | ۱۶،۹۲۵ |
| ۴ | عمران و مسکن سازان استان کرمان | ۲۰ | ۱۸،۲۶۹ | ۱۸،۲۳۳ | ۹،۰۴۸ | (۹،۲۳۴) |
| ۵ | شرکت ولسپاری آباد مسکن (ایزینگ گستر آریا) | ۲۰ | ۴۵۵،۹۷۵ | ۳۰۰،۶۵۵ | ۱۰۰،۰۰۰ | ۲۵،۳۲۰ |
| ۶ | شرکت ساختمانی تالیپه | ۲۸ | ۲۱۵،۴۱۲ | ۱۷۳،۳۸۰ | ۳۰،۰۰۰ | ۹،۹۲۵ |
| ۷ | شرکت بازرگانی مهر مینای گیش | ۱۶ | ۱،۶۵۳،۳۱۸ | ۱،۵۱۱،۳۱۸ | ۱۲۰،۰۰۰ | ۱۱،۰۰۰ |
| | جمع | | ۲،۵۹۳،۲۰۰ | ۲،۱۵۲،۵۲۲ | ۳۴۴،۳۲۸ | ۵۴،۰۹۸ |

۳-۲-۱- سایر سرمایه گذاریهای بلندمدت به شرح زیر می باشد:

۳-۲-۱- سایر سرمایه گذاریهای بلندمدت- شرکت اصلی

| ردیف | نام شرکت | سال سرمایه گذاری | تعداد سهام | درصد مالکیت | میلیون ریال | میلیون ریال |
|------|--|------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| ۱ | اتحاد عمران پارس | ۱۳۸۱ | ۱۳،۵۰۰ | ۲۵ | ۶،۷۵۰ | ۶،۷۵۰ |
| ۲ | شرکت عمران ونوسازی ری | ۱۳۸۷ | - | - | ۸۵۰ | - |
| ۳ | مسکن سازان رفسنجان | ۱۳۷۵ | ۲۰۴ | ۱۷ | ۲۰ | ۲۰ |
| ۴ | شرکت خدمات بیمه ای مسکن (آباد مسکن آریا) | ۱۳۸۹ | ۲۲۵،۰۰۰ | ۱۵ | ۲۲۵ | ۲۲۵ |
| ۵ | عمران و مسکن سازان استان مرکزی | ۱۳۸۶ | ۲۶۰،۰۰۰ | ۱۳ | ۲۶۰ | ۲۶۰ |
| ۶ | شرکت گیلان پاکت | ۱۳۷۶ | ۴۲۷،۹۹۰ | ۲،۸۵ | ۱،۱۳۴ | ۱،۱۳۴ |
| ۷ | موسسه صنعت سرمایه گذاری ایران | ۱۳۷۹ | ۳۰،۰۰۰ | ۲ | ۳۰ | ۳۰ |
| ۸ | شرکت تولیدی لاستیک دنا | ۱۳۸۲ | ۲۸۹،۳۰۰ | ۰،۱۹ | ۱،۲۶۸ | ۱،۲۶۸ |
| ۹ | مسکن سازان استان فارس | ۱۳۷۰ | ۲۴ | ۰،۱۳ | ۲۴ | ۲۴ |
| ۱۰ | شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار | ۱۳۸۴ | ۴۵۰،۰۰۰ | ۱۵ | ۴۵۰ | ۴۵۰ |
| ۱۱ | صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک مسکن | ۱۳۸۹ | ۱،۰۰۰ | - | ۱،۰۰۰ | ۱،۰۰۰ |
| | جمع | | | | ۱۸،۵۰۱ | ۱۷،۶۵۱ |
| | ذخیره کاهش ارزش سرمایه گذاری | | | | (۹،۲۵۱) | (۹،۲۵۱) |
| | خالص سرمایه گذاریهای شرکت اصلی | | | | ۹،۲۵۰ | ۸،۴۰۰ |

۳-۲-۱-۱-۱-۱- به دلیل عدم فعالیت شرکتهای اتحاد عمران پارس ، گیلان پاکت و لاستیک دنا معادل ۱۰۰٪ ذخیره کاهش ارزش برای آنها منظور شده و همچنین از افزایش

سرمایه گذاری به روش ارزش ویژه برای شرکت اتحاد عمران پارس صرف نظر گردیده است.

۳-۲-۱-۱-۲- علیرغم اینکه احدی از اعضای هیئت مدیره شرکتهای اتحاد عمران پارس ، خدمات بیمه ای مسکن آباد ، عمران و مسکن سازان استان مرکزی ، مسکن سازان

استان فارس و سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار نماینده شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن می باشد، لذا با توجه به درصد سرمایه گذاری (پایین تر از ۲۰ درصد) وعدم نفوذ

قابل ملاحظه در آن شرکت ها از شناسایی به روش ارزش ویژه صرف نظر شده است.

۳-۲-۱-۲-۱-۲- سرمایه گذاری گروه در سایر شرکتهای پسر شرح زیر می باشد:

| ردیف | نام شرکت | سال سرمایه گذاری | تعداد سهام | درصد مالکیت | میلیون ریال | میلیون ریال |
|------|---|------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| ۱ | شرکت آرمان شهر شیخ بهائی | ۱۳۸۷ | ۲۳،۷۵۰ | ۲۴،۵ | ۶ | ۶ |
| ۲ | شرکت عمران و مسکن سازان استان سمنان | ۱۳۸۷ | ۱۰۰،۰۰۰ | ۱۰ | ۱۰۰ | ۱۰۰ |
| ۳ | گروه سرمایه گذاری اقتصادی اتیوه سازان هشتم خراسان | ۱۳۸۷ | ۶۰،۰۰۰ | ۰،۸۸ | ۶۰۰ | ۶۰۰ |
| ۴ | شرکت توسعه اتیوه سازان نکین آذربایجان شرقی | ۱۳۹۱ | ۲۵۰ | ۲،۵ | ۲۵۰ | ۲۵۰ |
| ۵ | شرکت سامان گستران پویا | ۱۳۹۰ | ۷۵۰،۰۰۰ | ۱۵ | ۷۵۰ | ۷۵۰ |
| ۶ | شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار | ۱۳۹۳ | ۲۵۵۰،۰۰۰ | ۸۵ | - | - |
| | جمع | | | | ۱،۷۹۶ | ۱،۷۹۶ |
| | جمع سرمایه گذاریهای شرکت اصلی | | | | ۹،۲۵۰ | ۸،۴۰۰ |
| | تعديلات ناشی از معاملات بین گروهی | | | | ۵ | ۶ |
| | جمع کل سرمایه گذاریهای بلند مدت گروه | | | | ۱۱،۰۵۱ | ۱۰،۴۰۲ |

۳-۲-۱-۲-۱-۲-۱- سهامدار اصلی شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس می باشد که سرمایه گذاری مزبور در شرکت فرعی فوق تلفیق گردیده است.

۳-۲-۱-۲-۱-۲-۲- سرمایه گذاری در ساخت املاک مربوط به زمینهای واگذار شده سفند و رشید در شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب جهت ساخت در قالب قرارداد مشارکت می باشد ، توضیح اینکه آورده شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب زمین و آورده شرکاء متخارج ساخت خواهد بود، لازم به ذکر است عملیات اجرایی پروژه مشارکتی مذکور تا پایان سال مالی مورد گزارش اجرایی نشده است.

۳-۲-۱-۲-۱-۲-۳- ۸۵،۸۷۸ میلیون ریال (معادل ۵۴٪ سرمایه) سرمایه گذاری شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب در صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان مسکن شمالغرب (به ارزش بازار ۱۵۲،۵۱۴ میلیون ریال) و مبلغ ۲۱،۱۰۰ میلیون ریال (معادل ۳۴٪ سرمایه) سرمایه گذاری شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند در صندوق زمین و ساختمان نارون (به ارزش بازار ۶۲،۸۹۵ میلیون ریال) و همچنین مبلغ ۱۵۵،۹۲۶ میلیون ریال (معادل ۵۸٪ سرمایه) سرمایه گذاری شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران در صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان نکین شهر ری (به ارزش بازار ۱۷۷،۷۰۰ میلیون ریال) می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۱۱- سرمایه گذاری در املاک

| گروه | | یادداشت |
|-------------|-------------|---------|
| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | |
| ۱,۱۴۵,۸۷۳ | ۱,۳۹۰,۴۰۶ | ۱۱-۱ |

زمین های خریداری شده جهت ساخت املاک

۱۱-۱- سرمایه گذاری در املاک به تفکیک شرکتهای فرعی بشرح زیر است:

مبالغ به میلیون ریال

| نام شرکت | مترای در ۹۵/۰۹/۳۰ | مترای در ۹۶/۰۹/۳۰ | مانده در ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | اضافات طی سال مالی | انتقال (به) پروژه های در جریان ساخت | فروش سال جاری | مانده در ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ |
|---------------------------|-------------------|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------------|---------------|---------------------|
| سرمایه گذاری مسکن شمال | ۹۲,۴۶۹ | ۹۲,۴۶۹ | ۱۴۷,۵۳۱ | ۴۱۷ | ۰ | ۰ | ۱۴۷,۹۴۸ |
| سرمایه گذاری مسکن شمالغرب | ۵۱,۷۹۶ | ۱۵۸,۷۰۵ | ۳۳۵,۰۵۴ | ۳۱۹,۸۲۴ | (۳۲,۷۸۳) | (۱۳۶,۲۸۸) | ۴۸۴,۸۰۷ |
| سرمایه گذاری مسکن شمالشرق | ۱۰,۶۴۶ | ۴,۳۳۹ | ۲۴۵,۸۳۰ | ۱۳۲,۲۶۶ | (۲۶,۲۷۸) | (۴۷,۵۴۰) | ۳۰۴,۲۷۸ |
| سرمایه گذاری مسکن الوند | ۴۵,۳۷۰ | ۸۰,۹۷۲ | ۱۷,۹۹۸ | ۳,۶۱۱ | ۰ | ۰ | ۲۱,۶۰۹ |
| سرمایه گذاری مسکن جنوب | ۹۲,۳۳۱ | ۹۲,۳۳۱ | ۳۵,۵۷۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۳۵,۵۷۰ |
| سرمایه گذاری مسکن تهران | ۹۴۶,۱۵۶ | ۹۴۶,۱۵۶ | ۲۳۳,۴۸۶ | ۴۴۰ | ۰ | ۰ | ۲۳۳,۹۲۶ |
| سرمایه گذاری مسکن پردیس | ۹۹,۶۵۴ | ۱۰۲,۷۰۴ | ۴۰,۴۰۴ | ۴۲,۳۹۵ | (۱۰,۵۳۱) | ۰ | ۷۲,۳۶۸ |
| جمع | | | ۱,۱۴۵,۸۷۳ | ۴۹۸,۹۵۳ | (۷۰,۵۹۲) | (۱۸۲,۸۲۸) | ۱,۳۹۰,۴۰۶ |

۱۱-۱-۱- فروش املاک در شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب مربوط به زمین خاوران به ارزش ۳۷,۵۶۷ میلیون ریال و زمین قبادیان تهران به مبلغ ۹۸,۷۲۰ میلیون ریال جمعاً به مبلغ ۱۳۶,۲۸۷ میلیون ریال و همچنین در شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق بابت زمین پروژه رواق به ارزش ۴۷,۵۴۰ میلیون ریال و فروش قسمتی از زمین پروژه رواق به شرح یادداشت ۴-۲۵ می باشد.

۱۱-۱-۲- زمین های نگهداری شده جهت ساخت املاک بر اساس استاندارد ۲۹ در سر فصل دارایی های بلند مدت طبقه بندی گردیده تا همزمان با شروع پروژه به سر فصل کار در جریان ساخت انتقال داده خواهد شد.

۱۱-۱-۳- اضافات عمدتاً در شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب مربوط به خرید زمین شهرک سلامت تبریز در قبال واگذاری زمین الماس خاوران به شهرداری منطقه ۹ تبریز به قیمت کارشناسی بوده است و همچنین در شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق مربوط به خرید زمین پروژه صدرا در قبال زمین پروژه رواق ۲ و تعدادی از واحدهای پروژه مسکونی رواق ۱، مسکونی تجاری سعادت و قسمتی به صورت نقد بوده است.

شوکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

مادداشتهای توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ تیر ماه ۱۳۹۶

۱۲- دارائیهای نامشهود

| شرکت اصلی | | گروه | | یادداشت | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|---------|-----------------------|
| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | ۱۲-۱ | سرقلمی ترکیب تجاری |
| ۰ | ۰ | ۱۵,۵۴۸ | ۹,۹۳۷ | ۱۲-۲ | حق انشعاب و نرم افزار |
| ۱,۷۵۷ | ۱,۴۲۴ | ۵,۵۳۷ | ۱۲,۷۰۷ | | |
| ۱,۷۵۷ | ۱,۴۲۴ | ۲۱,۰۸۵ | ۲۲,۶۴۴ | | |

| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | |
|-------------|-------------|-------------|---------------------------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | |
| ۳۴,۹۷۴ | ۱۸,۳۱۸ | | ۱۲-۱- سرقلمی ترکیب تجاری |
| (۱۶,۶۵۶) | (۵,۰۸۸) | | بهای تمام شده در ابتدای سال |
| ۱۸,۳۱۸ | ۱۳,۲۳۰ | | تعدیلات (کاهش سهام خریداری شده) |
| (۱,۹۵۲) | | (۲,۷۷۰) | بهای تمام شده در پایان سال |
| (۸۱۸) | | (۵۲۳) | استهلاک انباشته در ابتدای سال |
| (۲,۷۷۰) | (۲,۲۹۳) | | استهلاک سال |
| ۱۵,۵۴۸ | ۹,۹۳۷ | | استهلاک انباشته در پایان سال |
| | | | مبلغ دفتری |

۱۲-۲- افزایش حق انشعاب و نرم افزار نسبت به دوره قبل عمدتاً ناشی از خرید نرم افزار جدید همکاران سیستم در شرکتهای گروه می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهایی عام)
 یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

۱۳- داراییهای ثابت مشهود

۱۳-۱- جدول بهای تمام شده و استهلاك انباشته داراییهای ثابت مشهود گروه به شرح زیر می باشد:

| شرح اقلام دارایی | قیمت تمام شده میلیون ریال | | | | استهلاك انباشته میلیون ریال | | | | ارزش دفتری میلیون ریال | |
|-------------------------|---------------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------------|---------------------|
| | مانده در ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | تعدیلات و انتقالات | داراییهای فروخته شده طی سال مالی | داراییهای اضافه شده طی سال مالی | مانده در ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | استهلاك سال مالی | تعدیلات و انتقالات | تعدیلات و انتقالات | مانده در ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | مانده در ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ |
| زمین | ۸۸,۹۰۷ | - | - | ۶۵,۳۹۸ | - | - | - | - | ۱۵۳,۳۰۵ | ۸۸,۹۰۷ |
| ساختمان و تاسیسات | ۲۳۲,۱۲۸ | (۱۰,۸۰۲) | (۱۰,۸۰۲) | ۲۱۶,۶۶۹ | ۱۰,۱۶۹ | (۱۷,۲۱۷) | (۳۶۲) | (۱۷,۲۱۱) | ۱۶۵,۹۹۹ | ۱۶۶,۰۴۴ |
| ماشین آلات و تجهیزات | ۱۷۴,۵۵۷ | ۱۴,۶۰۴ | (۲۰,۷۳۳) | ۱۶۷,۸۸۳ | ۱۰,۵۹۰ | (۵۳۵) | (۱۰,۱۳۶) | (۶۶۵) | ۱۱۸,۷۱۴ | ۳۹,۱۶۹ |
| وسایل نقلیه | ۴۵,۱۹۷ | ۲,۱۵۵ | (۲,۸۹۵) | ۴۴,۴۵۷ | ۵,۳۷۸ | (۱۱) | (۲,۴۸۹) | ۲۹ | ۳۶,۱۹۷ | ۲۲,۰۱۸ |
| اثاثیه و منسوبات | ۸۰,۹۹۳ | ۷,۳۱۳ | (۳,۳۱۵) | ۸۴,۹۹۱ | ۱۲,۶۹۹ | (۲,۸۲۰) | (۲,۳۳۲) | (۳,۳۵۸) | ۵۱,۷۱۰ | ۳۰,۵۲۱ |
| ابزار آلات | ۱۲۰,۵۱۳ | ۵۶۶ | (۱۵,۸۳۹) | ۱۰۵,۲۴۰ | ۶۲,۳۷۹ | (۷,۳۸۵) | (۸۱۰۰) | (۶,۷۱۰) | ۷۵,۲۷۷ | ۲۳,۵۷۹ |
| جمع | ۷۳۴,۳۳۶ | (۱۰,۳۰۹) | (۴۳,۸۵۶) | ۶۷۹,۳۷۱ | ۲۹۲,۳۵۳ | (۲۷,۸۹۸) | (۲۴,۳۴۹) | (۲۷,۸۱۵) | ۳۳۲,۵۶۸ | ۴۴۲,۹۴۲ |
| داراییهای در دست تکمیل | ۲۰,۵۰۰ | - | - | ۲,۲۷۹ | - | - | - | - | - | ۲,۲۷۹ |
| بیش برداختهای سرمایه ای | ۱۵۰,۵۷۰ | - | - | ۱۶,۰۰۰ | - | (۳۱,۰۳۷) | - | - | - | ۲۰ |
| جمع | ۱۷۰,۱۰۷ | - | - | ۱۸,۲۷۹ | - | (۳۱,۰۳۷) | - | - | - | ۲,۲۹۹ |
| جمع کسلی | ۷۵۱,۴۳۳ | (۱۰,۳۰۹) | (۴۳,۸۵۶) | ۶۹۷,۲۶۷ | ۲۹۲,۳۵۳ | (۵۸,۹۳۵) | (۲۴,۳۴۹) | (۲۷,۸۱۵) | ۳۳۲,۵۶۸ | ۴۴۵,۲۴۱ |

۱۳-۱-۱- داراییهای ثابت مشهود گروه تا ارزش ۵۴۶,۰۰۷ میلیون ریال (شرکت اصلی تا ارزش ۴۶,۵۹۲ میلیون ریال) در برابر خطرات ناشی از سیل، زلزله، آتش سوزی، از پوشش بیمه ای برخوردار است.

۱۳-۱-۲- داراییهای فروخته شده به شرح زیر می باشد:

| شرح اقلام دارایی | ارزش دفتری | مبلغ فروش | سود فروش دارایی ثابت |
|----------------------|------------|-----------|----------------------|
| ساختمان و تاسیسات | ۶۷۳ | ۱,۳۳۷ | ۶۶۵ |
| ماشین آلات و تجهیزات | ۸,۴۱۳ | ۱۱,۷۰۱ | ۳,۲۸۸ |
| وسایل نقلیه | ۱۵۷ | ۱,۲۶۲ | ۱,۱۰۵ |
| اثاثیه و منسوبات | ۷۲۶ | ۱,۷۶۸ | ۱,۰۴۲ |
| ابزار آلات | ۷۰۹۵ | ۷,۸۳۹ | ۷۸۴ |
| جمع | ۱۷,۰۶۳ | ۲۳,۹۵۷ | ۶,۸۹۴ |

یادداشت ۳۱

۱۳-۱-۳- زمین و ساختمان شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود و شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران بابت تسهیلات دریافتی در وثیقه بانک می باشد.

۱۳-۱-۴- اضافات زمین طی دوره مربوط به شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب از بابت تغییر کاربری ساختمان دفتر مرکزی آن شرکت از مسکونی به خدماتی بوده است.

۱۳-۱-۵- تعدیلات و انتقالات عمدتاً مربوط به انتقال بهای تمام شده واحدهای خریداری شده شرکت اصلی از پروژه آبشار مربوط به شرکت سامان گستران پویا بوده که به سر فصل موجودی املاک انتقال یافته و همچنین به دلیل اتمام تمهیدات اوراق صکوک منتشره تنه مبلغ تمهیدی از سر فصل دارایی ثابت (ساختمان) کسر گردیده است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهایی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

۱۳-۲- جدول بهای تمام شده و استهلاک اثاثه داراییهای ثابت مشهود شرکت اصلی به شرح زیر می باشد:

| شرح اقلام دارایی | استهلاک اثاثه داراییهای ثابت مشهود میلیون ریال | | | | | قیمت تمام شده میلیون ریال | | | | | ارزش دفتری میلیون ریال | |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|-------------------|---|---------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|----------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| | ماده در ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ماده در ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ماده در ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | تعدیلات و تعدیلات | استهلاک اثاثه داراییهای فروخته شده سال مالی | استهلاک سال مالی | ماده در ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ماده در ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | تعدیلات و تعدیلات | داراییهای فروخته شده طی سال مالی | | داراییهای امانت شده طی سال مالی |
| زمین | ۲۶۶۵۰ | ۲۶۶۵۰ | | | | | ۲۶۶۵۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۲۶۶۵۰ | |
| ساختمان و تسهیلات | ۲۰۶۶۱ | ۳۶۶۲۷ | ۱۷۴۴۳ | (۱۷,۳۱۱) | - | ۲,۵۳۸ | ۳۳,۱۲۶ | ۵۷,۱۱۰ | (۱۷,۳۱۷) | ۱,۵۴۰ | ۷۲,۷۸۷ | |
| ماشین آلات و تجهیزات | ۱۱ | ۱۱ | ۱۸ | (۱) | ۰ | ۲ | ۱۵ | ۲۹ | ۰ | ۳ | ۲۶ | |
| وسایل نقلیه | ۳,۷۳۳ | ۳,۱۶۱ | ۳,۱۴۵ | ۰ | (۵۵۶) | ۹۳۱ | ۲,۱۷۰ | ۶,۳۰۶ | ۰ | (۶۱۱) | ۶۵۰۲ | |
| اثاثیه و منسوبات | ۵۵۶۶ | ۳,۴۹۹ | ۱۰,۳۸۷ | ۰ | (۱) | ۲,۵۶۲ | ۷,۸۳۱ | ۱۳,۸۸۶ | ۰ | (۲۳) | ۱۳,۳۳۷ | |
| ابزار آلات | ۱۶ | ۱۱ | ۵۲ | (۱) | ۰ | ۷ | ۳۶ | ۶۳ | ۰ | ۱ | ۶۳ | |
| جمع | ۹۶,۶۳۶ | ۹۳,۹۷۹ | ۳۱,۱۶۵ | (۱۷,۳۱۳) | (۵۶۴) | ۶,۱۰۴ | ۴۲,۷۸۸ | ۱۲۴,۱۴۴ | (۱۷,۳۱۷) | (۶۸۵) | ۲,۱۲۳ | ۱۳۹,۴۳۴ |
| پیش پرداختهای سرمایه ای | ۱۵,۰۵۷ | ۲۰ | | | | | | ۲۰ | (۳۱,۰۳۷) | ۱۶,۰۰۰ | ۱۵,۰۵۷ | |
| جمع | ۱۵,۰۵۷ | ۲۰ | | | | | | ۲۰ | (۳۱,۰۳۷) | ۱۶,۰۰۰ | ۱۵,۰۵۷ | |
| جمع کل | ۱۱۱,۶۹۳ | ۹۳,۹۹۹ | ۳۱,۱۶۵ | (۱۷,۳۱۳) | (۵۶۴) | ۶,۱۰۴ | ۴۲,۷۸۸ | ۱۲۴,۱۶۴ | (۴۸,۳۵۴) | (۶۸۵) | ۱۸,۶۲۳ | ۱۵۴,۴۸۱ |

۱۳-۲-۱- داراییهای ثابت مشهود فوق تا ارزش ۴۶,۵۹۲ میلیون ریال در برابر خطرات ناشی از سیل، زلزله، آتش سوزی، از پوشش بیمه ای نزد شرکت بیمه آسیا برخوردار است.

۱۳-۲-۲- تعدیلات بابت انتقال از پیش پرداختهای سرمایه ای به موجودی زمین و املاک می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۱۴- سایر دارائیه

| شرکت اصلی | | گروه | |
|-------------|-------------|-------------|-------------|
| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ |
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال |
| ۲۰ | ۲,۰۰۰ | ۷۴۱,۷۴۹ | ۷۰۱,۵۷۸ |

سپرده ها و ودایع

سپرده ها و ودایع عمدتاً به مبلغ ۶۹۵,۰۰۰ میلیون ریال در شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران مربوط به خرید ملک دفتر مرکزی بانک توسعه تعاون می باشد که مالکیت آن پس از تکمیل و تحویل پروژه خنلای به بانک (خریدار پروژه) به آن شرکت انتقال می یابد. در ضمن مبلغ مزبور طی سال های گذشته در سر فصل پیش پرداخت سرمایه ای و دریافتی های تجاری طبقه بندی گردیده بود لیکن با توجه به عدم قابلیت وصول آن در کوتاه مدت و تصمیم شرکت مبنی بر فروش آن، در سر فصل سایر دارایی ها منظور گردیده است.

۱۵- پرداختی های تجاری و غیر تجاری

۱۵-۱- پرداختی های کوتاه مدت

| یادداشت | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | گروه: تجاری: اسناد پرداختی: |
|---------|-------------|-------------|---|
| | میلیون ریال | میلیون ریال | |
| ۱۵-۱-۱ | ۲۳۸,۱۳۸ | ۲۵۷,۰۳۴ | فروشنندگان مصالح و پیمانکاران حسابهای پرداختی: |
| ۱۵-۱-۱ | ۷۸۰,۱۲۸ | ۶۲۰,۶۵۲ | فروشنندگان مصالح و پیمانکاران |
| | ۴۰۹,۰۶۵ | ۲۵۶,۲۳۹ | سپرده حسن انجام کار مکسوره از صورت وضعیت پیمانکاران |
| ۱۵-۱-۲ | ۴۷۸,۴۸۱ | ۵۲۷,۱۳۳ | هزینه های پرداختی |
| | ۱,۶۶۷,۶۷۴ | ۱,۵۰۴,۱۲۵ | |
| ۱۵-۱-۳ | ۲۶,۴۰۰ | ۵۶,۹۲۸ | مشارکتهای خاص |
| | ۲,۰۴۲,۴۰۲ | ۱,۸۱۸,۰۸۷ | |

غیر تجاری:

| | | |
|-----------|-----------|-----------------------------|
| ۱,۸۵۴ | ۱,۴۱۵ | اداره حسابداری کل بانک مسکن |
| ۱۱۰,۸۴۸ | ۶۴,۵۵۵ | مالیتهای تکلیفی |
| ۷۰۰,۴۱ | ۵۴,۶۵۲ | حق بیمه های پرداختی |
| ۱۲۳,۰۴۰ | ۱۱۸,۱۹۶ | سپرده بیمه پیمانکاران |
| ۱۱۵,۶۳۷ | ۹,۳۱۸ | هزینه های پرداختی |
| ۴,۵۹۳ | ۱,۸۶۹ | اسناد پرداختی کوتاه مدت |
| ۲۲۹,۱۲۱ | ۳۳,۳۷۴ | متفرقه (سایر) |
| ۶۵۵,۱۳۴ | ۲۸۴,۲۷۹ | |
| ۲,۶۹۷,۵۳۶ | ۲,۱۰۲,۳۶۶ | |

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

شرکت اصلی:

| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | |
|---------------|---------------|-----------------------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال | |
| ۱,۴۱۵ | ۱,۸۵۴ | اداره حسابداری کل بانک مسکن |
| ۸۵۱ | ۵۱۵ | مالیه‌های تکلیفی |
| ۸۸۸ | ۹۹۹ | حق بیمه های پرداختی |
| ۱,۵۴۵ | ۲,۰۴۸ | سپرده بیمه پیمانکاران |
| ۹,۳۱۸ | ۱۸,۱۹۲ | هزینه های پرداختی |
| - | ۳,۱۳۰ | اسناد پرداختی کوتاه مدت |
| ۱۴,۰۱۶ | ۱۴,۱۰۷ | متفرقه (سایر) |
| ۲۷,۹۳۳ | ۴۰,۸۴۵ | |

۱-۱-۱۵- اسناد پرداختی و حسابهای پرداختی شامل اسناد صادره و بدهی به پیمانکاران و فروشندگان مصالح به شرکتهای سرمایه گذاری مسکن پردیس، جنوب، تهران، شمالغرب و شمالشرق می باشد که تا تاریخ تهیه این گزارش عمدتاً تسویه شده است.

۱-۱-۲-۱۵- هزینه های پرداختی عمدتاً مربوط به پیش بینی هزینه واحدهای تکمیل شده و واگذار شده می باشد که شامل محوطه سازی، انشعابات، مواد و مصالح مصرفی، عوارض پایان کار و... است.

۱-۱-۳-۱۵- مشارکتهای خاص مربوط به پروژه گلفام گلزار رشت به مبلغ ۳۶,۴۰۰ میلیون ریال در شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان، که بر اساس قرارداد منعقد شده در تاریخ ۹۴/۰۲/۲۳ جهت احداث مجتمع مسکونی می باشد که تا پایان پروژه مذکور در حسابها باقی خواهد ماند.

۱۵-۲- پرداختی های بلند مدت

گروه:

| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | یادداشت | تجزیای: |
|-------------|-------------|---------|---------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال | | |
| ۴۰,۸۹۹ | ۷۰,۷۳۵ | ۱۵-۲-۱ | اسناد پرداختی |

۱-۱۵-۲-۱- از اسناد پرداختی بلندمدت گروه مبلغ ۵۹,۷۹۳ میلیون ریال مربوط به چکهای تحویلی به شهرداری پردیس بابت صدور پروانه قطعه ۳۷ ویلایی در شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس و مبلغ ۱۰,۹۵۲ میلیون ریال در شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۱۶- مالیات پرداختنی

۱۶-۱- گردش حساب مالیات پرداختنی گروه به قرار زیر است:

| یادداشت | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | |
|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|-----|
| | میلیون ریال | میلیون ریال | |
| مانده در ابتدای سال مالی | ۱۸۱,۹۳۸ | ۲۱۱,۳۱۳ | |
| ذخیره مالیات عملکرد سال | ۱۹,۸۷۹ | ۱۵,۰۰۴ | |
| اصلاحات و تعدیلات سال | (۲۴,۴۸۴) | ۹,۶۱۶ | |
| پرداختی طی سال مالی | (۷۴,۷۷۷) | (۵۶,۸۷۳) | |
| | ۱۰۲,۵۵۶ | ۱۷۸,۵۶۰ | |
| پیش پرداخت‌های مالیاتی | (۲۳,۶۱۲) | (۳۵,۹۷۸) | ۷-۳ |
| | ۷۸,۹۴۴ | ۱۴۲,۹۸۲ | |

۱-۱-۱۶- با توجه به برگه های تشخیص مالیاتی از بابت مالیاتهای عملکرد به مبلغ ۳۳,۳۹۱ میلیون ریال، مالیات تکلیفی به مبلغ ۴۶,۸۰۰ میلیون ریال و ارزش افزوده به مبلغ ۲,۱۱۷ میلیون ریال شرکت های سرمایه گذاری مسکن شمالغرب، سرمایه گذاری مسکن الوند، پارس مسکن سامان، مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن، بازرگانی سرمایه گذاری مسکن مطالبه گردیده که مورد اعتراض شرکت های مربوطه قرار گرفته و تا پایان سال مالی مورد گزارش قطعی نگردیده است.

۱-۲-۱۶- طبق مفاد ماده ۷۷ اصلاحیه جدید قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۱۹ که از اول فروردین ۱۳۹۵ قابل اجراست عملکرد شرکت‌های ساختمانی مشمول مالیات گردیده است و اولین نقل و انتقال ساختمان علاوه بر مالیات نقل و انتقال قطعی موضوع ماده ۵۹ قانون مذکور مشمول مالیات علی الحساب به نرخ ۱۰ درصد به ماخذ ارزش معاملاتی ملک مورد انتقال است و مالیات قطعی پس از رسیدگی طبق مقررات مربوط تعیین خواهد شد.

۱۶-۲- خلاصه وضعیت مالیات پرداختنی شرکت اصلی به شرح زیر است:

| نحوه تشخیص | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ میلیون ریال | | | | | | |
|-----------------|----------------|----------------|------------------------|------|-------|--------|--------------------|------------|-------------------|
| | میلیون ریال | میلیون ریال | مالیات | | | | | | |
| | مانده پرداختنی | مانده پرداختنی | تادیه شده | قطعی | تشخیص | ابرازی | درآمد مشمول مالیات | سود ابرازی | سال مالی منتهی به |
| رسیدگی به دفاتر | ۳۳۳ | - | ۲۰۹ | ۲۰۹ | ۶۵۱ | ۲۳۳ | ۱,۱۹۲ | ۱,۲۵۵,۷۱۸ | ۱۳۹۴/۰۹/۳۰ |
| رسیدگی نشده | ۳۳۹ | ۳۳۹ | - | - | - | ۳۳۹ | ۱,۰۶۳ | ۴۳۸,۳۷۴ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ |
| رسیدگی نشده | - | ۳۳۳ | - | - | - | ۳۳۳ | ۱,۳۳۳ | ۵۱۰,۶۸۶ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ |
| | ۴۷۲ | ۵۶۲ | | | | | | | |
| | (۴۷۲) | (۵۶۲) | | | | | | | |
| | * | * | | | | | | | |

پیش پرداخت‌های مالیاتی (یادداشت ۳-۷)

۱-۱۶-۲- مالیات عملکرد شرکت برای کلیه سال های مالی قبل از سال ۱۳۹۵ قطعی و تسویه شده است.

۱-۱۶-۲-۲- از بابت مالیات عملکرد سال مالی ۱۳۹۵ و سال ۱۳۹۶ سود ابرازی پس از کسر معافیت های مربوط به درآمدهای حاصل از سود سهام ، سود فروش سهام و سپرده های بانکی و کسر درآمدهای با مالیات مقطوع ذخیره مورد نیاز در حسابها منظور شده است .

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

۱۷- سود سهام پرداختی

| شرکت اصلی | | گروه | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------------|
| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | |
| ۱۰۰۴۲ | ۹۹۵ | ۱۰۰۴۲ | ۹۹۵ | سال مالی منتهی به ۱۳۸۲/۱۲/۲۹ |
| ۷۴۴ | ۵۵۵ | ۷۴۴ | ۵۵۵ | سال مالی منتهی به ۱۳۸۳/۱۲/۲۹ |
| ۳۳۲ | ۱۵۱ | ۳۳۲ | ۱۵۱ | سال مالی منتهی به ۱۳۸۴/۱۲/۲۹ |
| ۲۴۰ | ۱۴۰ | ۲۴۱ | ۱۴۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۸۵/۰۹/۳۰ |
| ۴۳۵ | ۳۲۸ | ۴۳۶ | ۳۲۸ | سال مالی منتهی به ۱۳۸۶/۰۹/۳۰ |
| ۱۲۱ | ۸۸ | ۱۲۱ | ۸۸ | سال مالی منتهی به ۱۳۸۷/۰۹/۳۰ |
| ۷۶۰ | ۵۵۶ | ۷۸۲ | ۵۵۶ | سال مالی منتهی به ۱۳۸۸/۰۹/۳۰ |
| ۲,۹۱۲ | ۸۱۵ | ۲,۹۱۲ | ۸۱۵ | سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۰۹/۳۰ |
| ۱,۵۳۳ | ۱,۳۱۷ | ۱,۵۳۵ | ۱,۳۱۷ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۹/۳۰ |
| ۱,۶۱۶ | ۳۹۱ | ۱,۶۱۶ | ۳۹۱ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۹/۳۰ |
| ۳۰,۵۶۲ | ۷,۲۹۶ | ۳۰,۵۶۴ | ۷,۲۹۶ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۹/۳۰ |
| ۲,۶۶۱ | ۲,۲۸۲ | ۲,۶۶۱ | ۲,۲۸۲ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۹/۳۰ |
| ۲۳۰,۷۹۴ | ۶۴,۳۱۱ | ۶۱۳,۰۶۱ | ۶۴,۳۱۱ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۹/۳۰ |
| | ۳۷,۵۹۰ | | ۱۷۵,۲۷۶ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۹/۳۰ |
| ۴۷۳,۷۵۳ | ۱۰۶,۷۴۶ | ۶۵۷,۰۲۸ | ۲۵۴,۶۳۲ | |

۱۷-۱- طی سال مالی مورد گزارش مبلغ ۱۰۲,۰۵۲ میلیون ریال سود سهام شرکت اصلی و مبلغ ۲۱۰,۶۲۸ میلیون ریال سهم اقلیت بصورت نقدی که عمدتاً مربوطاً به سال مالی ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ می باشد، پرداخت شده است، لازم به توضیح است عدم پرداخت سود سهام سنوات گذشته بدلیل عدم ارسال شماره حساب توسط سهامداران می باشد سود نقدی هر سهم برای سالهای مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ و ۱۳۹۴/۰۹/۳۰ به ترتیب بالغ بر ۶۰ و ۱۷۵ ریال بوده است.

۱۷-۲- مبلغ ۲۷۴,۵۰۴ میلیون ریال سود سهام پرداختی از محل واگذاری آپارتمان های شرکت های فرعی (سرمایه گذاری مسکن کیلان، زاینده رود، شمالشرق و الوند) بر اساس تقاضای نامه های سه جانبه تنظیمی با شرکت، شرکت های فرعی و سهامدار اصلی (گروه مالی بانک مسکن) بابت مطالبات سود سهام دریافتی از شرکت های فرعی طبق جدول ذیل تسویه شده است، همچنین مبلغ ۹۲,۶۱۴ میلیون ریال سود سهام پرداختی از محل حق تقدم استفاده نشده افزایش سرمایه از بابت سود سهام شرکت گروه مالی بانک مسکن تسویه شده است، مضافاً مبلغ ۱۸۵,۵۸۸ میلیون ریال از سود سهام پرداختی از محل واگذاری سهام تعدلای از شرکت های سرمایه پذیر از جمله سهام شرکت های سرمایه گذاری مسکن الوند، تهران، پردیس، شمالغرب و زاینده رود و به نرخ سازمان بورس تسویه گردیده است.

مبلغ به میلیون ریال

| نام شرکت | تعداد واحدهای واگذاری | مبلغ واگذاری |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------|
| شرکت سرمایه گذاری مسکن کیلان | ۱۱ | ۵۰,۳۷۳ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق | ۱۷ | ۸۵,۷۰۷ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود | ۱۱ | ۱۰۲,۷۱۳ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند | ۶ | ۳۵,۷۱۱ |
| جمع | ۴۵ | ۲۷۴,۵۰۴ |

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

ماده‌های تمیزی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

۱۸- تسهیلات مالی

۱۸-۱- تسهیلات مالی گروه به تفکیک شرکت‌های فرعی بشرح زیر است:

| نام شرکت | وثایق | کوتاه مدت | | بلند مدت | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | | ماده در ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ماده در ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ماده در ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ماده در ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران | زمین‌های پروژه‌های در جریان تکمیل | ۱,۰۰۰,۹۱۷ | ۶۶۶,۵۲۸ | ۷۶,۱۵۸ | ۲۴۲,۷۳۲ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب | زمین پروژه‌های در جریان تکمیل | ۳۷۵,۱۷۳ | ۲۹۵,۰۴۳ | ۰ | ۰ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب | زمین پروژه‌های در جریان تکمیل | ۲۰۴,۶۴۸ | ۲۰۴,۰۵۲ | ۶,۸۵۲ | ۲۷,۸۱۰ |
| شرکت پارس مسکن الوند | زمین پروژه‌های در جریان تکمیل | ۱۷۶,۵۵۰ | ۲۴۶,۰۴۱ | ۰ | ۰ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان | زمین پروژه‌های در جریان تکمیل | ۷,۲۳۱ | ۲۱۵,۴۴۱ | ۲۰,۹۷۳ | ۰ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال | زمین پروژه‌های در جریان تکمیل | ۴۴۴,۰۹۰ | ۳۶۱,۴۵۲ | ۳۷,۳۳۲ | ۵۰,۸۳۸ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب | زمین پروژه‌های در جریان تکمیل | ۲۶۸,۴۳۶ | ۱۸۶,۱۴ | ۰ | ۰ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس | زمین پروژه‌های در جریان تکمیل | ۶۰۴,۸۵۹ | ۳۷۲,۲۲۵ | ۶۰,۹۳۷ | ۱۳۱,۸۲۲ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز | زمین پروژه‌های در جریان تکمیل | ۳۲,۳۱۲ | ۰ | ۰ | ۰ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق | چک و سفته و سهام | ۵۶۹,۸۴۷ | ۳۸۸,۶۳۶ | ۱۱۴,۵۲۶ | ۱۰۹,۷۰۷ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود | زمین‌های پروژه‌های در جریان تکمیل | ۲۵۶,۵۲۷ | ۲۲۰,۵۸۱ | ۱۱۳,۰۰۴ | ۹۵,۲۰۰ |
| جمع شرکتها | | | | | |
| | | ۳,۷۱۹,۱۲۰ | ۲,۹۶۸,۵۲۳ | ۶۱۶,۵۶۵ | ۶۸۰,۲۲۰ |
| | | ۳۷۰,۰۰۰ | ۳۳۶,۲۵۸ | ۰ | ۰ |
| | | (۳۹,۹۴۲) | (۴۴,۰۰۰) | ۰ | ۰ |
| | | ۴,۰۴۹,۱۷۸ | ۳,۳۶۰,۷۸۱ | ۶۱۶,۵۶۵ | ۶۸۰,۲۲۰ |

۱۸-۱- وام‌های دریافتی شرکت‌های فرعی به مبلغ ۲,۸۲۲,۴۹۸ میلیون ریال عمدتاً از بانک مسکن به صورت مشارکت مدنی و فروش اقسالی می‌باشد.

۱۸-۲- خلاصه وضعیت تسهیلات مالی شرکت اصلی بشرح زیر است:

| تامین کننده تسهیلات | وثایق | سررسید قرارداد | نرخ | کوتاه مدت | |
|----------------------|-----------|----------------|-------|--------------------|--------------------|
| | | | | ماده در ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ماده در ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ |
| بانک کارآفرین | چک تضمینی | ۹۶/۱۱/۲۶ | ۱۸.۰٪ | ۲۵۰,۰۰۰ | ۲۰۵,۹۷۸ |
| بانک اقتصاد نوین | چک تضمینی | ۹۷/۰۹/۲۷ | ۱۸.۰٪ | ۲۰,۰۰۰ | ۳۰,۲۸۰ |
| جمع شرکت اصلی | | | | ۲۷۰,۰۰۰ | ۳۳۶,۲۵۸ |

۱۸-۳- خلاصه وضعیت تسهیلات مالی به تفکیک اصل و فرع (سود و کارمزد) به شرح زیر است:

| تسهیلات | گروه | | | |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ |
| سود کارمزد سال های آتی | ۴,۷۵۴,۰۶۷ | ۴,۰۸۹,۹۶۳ | ۲۰۵,۹۷۸ | ۳۳۷,۷۹۷ |
| سود کارمزد و جرایم معوق | (۲۹۲,۹۹۷) | (۳۰۴,۱۷۵) | ۰ | ۸,۴۶۱ |
| | ۲۴۴,۶۱۵ | ۱۹۹,۲۱۳ | ۲۰۵,۹۷۸ | ۳۴۶,۲۵۸ |
| | ۴,۷۰۵,۶۸۵ | ۳,۹۸۵,۰۰۱ | ۲۰۵,۹۷۸ | ۳۴۶,۲۵۸ |

۱۸-۴- خلاصه وضعیت تسهیلات مالی به تفکیک نرخ سود و کارمزد به شرح زیر است:

| تسهیلات | گروه | | | |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|
| | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ |
| ۲۵ درصد به بالا | ۴۴۷,۰۴۰ | ۸۶۴,۱۴۳ | ۰ | ۰ |
| ۲۵ تا ۲۰ درصد | ۲,۵۳۷,۱۵۹ | ۲,۴۱۱,۲۶۹ | ۰ | ۰ |
| ۲۰ تا ۱۵ درصد | ۱,۷۲۱,۴۸۶ | ۷۰۹,۵۸۹ | ۰ | ۰ |
| | ۴,۷۰۵,۶۸۵ | ۳,۹۸۵,۰۰۱ | ۰ | ۰ |

۱۸-۵- خلاصه وضعیت تسهیلات مالی به تفکیک زمان بندی پرداخت به شرح زیر است:

| سال مالی | گروه | | | |
|---------------|------------|------------|------------|------------|
| | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ |
| سال مالی ۱۳۹۵ | ۰ | ۶۸,۴۲۵ | ۰ | ۰ |
| سال مالی ۱۳۹۶ | ۰ | ۲,۶۸۸,۲۱۳ | ۰ | ۰ |
| سال مالی ۱۳۹۷ | ۴,۰۳۱,۰۶۸ | ۵۹۸,۳۳۳ | ۰ | ۰ |
| سال مالی ۱۳۹۸ | ۶۷۴,۶۱۷ | ۰ | ۰ | ۰ |
| | ۴,۷۰۵,۶۸۵ | ۳,۹۸۵,۰۰۱ | ۰ | ۰ |

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۲۱- پیش دریافت‌ها

| گروه | | یادداشت |
|-------------|-------------|---------|
| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | |
| ۸۹۹,۲۶۰ | ۱,۳۳۵,۵۲۵ | ۱۹-۱ |

پیش دریافت از مشتریان

۱۹-۱- پیش دریافت از مشتریان مربوط به وجوه دریافتی توسط شرکتهای گروه بابت فروش واحدهای مسکونی است که در سرفصل فوق منظور گردیده است.

۲۰- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

| شرکت اصلی | | گروه | | یادداشت |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | |
| ۱۴,۱۴۲ | ۱۲,۶۰۴ | ۹۶,۵۶۴ | ۱۰۷,۳۰۰ | مانده در ابتدای سال مالی |
| (۶,۴۳۷) | (۱,۳۲۲) | (۲۳,۳۰۳) | (۳۱,۱۱۸) | ۲۰-۱) مبلغ پرداخت شده طی سال مالی |
| . | . | (۸۵۵) | ۸۳۴ | تعدیل طی سال مالی |
| ۲,۸۹۹ | ۳,۹۰۴ | ۳۴,۸۹۴ | ۳۱,۶۲۰ | ذخیره تأمین شده طی سال مالی |
| ۱۲,۶۰۴ | ۱۵,۱۸۶ | ۱۰۷,۳۰۰ | ۱۰۸,۶۳۶ | مانده در پایان سال مالی |

۲۰-۱- با توجه به مصوبه هیئت مدیره و در جهت کاهش هزینه ها تعداد ۱۴۱ نفر از پرسنل شرکتهای گروه در طی دوره مالی کاهش داده شده است.

۲۱- سرمایه

سرمایه شرکت اصلی متشکل از ۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم با نام ۱,۰۰۰ ریالی به مبلغ ۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (تمام پرداخت شده) می باشد و ترکیب سهامداران عمده در تاریخ ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ به شرح زیر است:

| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | نام سهامدار |
|------------|---------------|------------|---------------|--|
| درصد سهام | تعداد سهام | درصد سهام | تعداد سهام | |
| ۲۳,۵۸ | ۲,۳۲۹,۱۵۹,۹۹۵ | ۲۵,۵۲ | ۲,۵۰۴,۷۸۵,۷۹۸ | شرکت گروه مالی بانک مسکن (سهامی عام) |
| ۱۳,۸۹ | ۶۹۳,۳۶۰,۰۲۶ | ۱۳,۶۰ | ۷۳۷,۸۲۲,۰۷۷ | شرکت سرمایه گذاری خوارزمی (سهامی عام) |
| ۱۲,۸۷ | ۶۴۳,۳۱۵,۵۳۳ | ۱۲,۸۷ | ۷۰۷,۸۵۲,۶۸۵ | شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی (سهامی عام) |
| ۴,۶۴ | ۲۳۲,۲۱۰,۳۹۰ | ۴,۳۹ | ۲۳۷,۰۹۶,۴۷۷ | شرکت سهامی بیمه ایران |
| ۲,۸۹ | ۱۴۴,۶۲۴,۹۴۶ | ۲,۷۲ | ۱۳۹,۵۰۰,۰۰۰ | شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام) |
| ۱,۶۳ | ۸۲,۰۰۰,۰۰۰ | ۲,۱۸ | ۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | شرکت ترکویزپارتیزلیمیتد |
| ۲,۰۲ | ۱۰۱,۵۹۹,۹۹۴ | ۲,۰۳ | ۱۱۱,۷۵۹,۸۹۳ | شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی |
| ۲,۸۰ | ۱۳۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱,۲۷ | ۷۰,۰۰۰,۰۰۰ | شرکت سرمایه گذاری اعتبار ایران |
| ۱,۰۹ | ۵۴,۳۰۵,۶۵۸ | ۱,۰۹ | ۵۹,۷۳۶,۲۲۲ | بیمه مرکزی ایران |
| ۰,۹۹ | ۳۹,۲۸۰,۱۷۱ | ۰,۹۰ | ۳۹,۲۸۰,۱۷۱ | شرکت سرمایه گذاری تأمین آتیه مسکن |
| - | - | ۰,۸۸ | ۴۸,۳۲۷,۶۶۲ | صندوق سرمایه گذاری ره آوردآباد مسکن |
| - | - | ۰,۷۵ | ۴۱,۳۷۰,۶۷۰ | شرکت گروه مالی سپهر صادرات |
| - | - | ۰,۷۲ | ۴۰,۰۰۰,۰۰۰ | شرکت تورکوایز تریدینگ لیمیتد |
| ۰,۷۶ | ۲۸,۰۰۷,۳۲۹ | ۰,۶۹ | ۲۸,۰۰۷,۳۲۹ | شرکت سرمایه گذاری تدبیر |
| ۰,۰۰ | ۲۴,۸۸۸ | ۰,۰۰ | ۲۴,۸۸۸ | شرکت عمرانی مسکن گستر |
| ۰,۰۰ | ۴,۹۹۲ | ۰,۰۰ | ۴,۹۹۲ | بانک مسکن |
| ۱,۵۲ | ۷۵,۸۶۹,۰۷۶ | - | - | شرکت سرمایه گذاری آتی نگر سپهر ایرانیان |
| ۱,۰۳ | ۵۱۵,۰۰۴,۸۰۰ | ۱,۰۳ | ۵۴۴,۲۲۰,۸۳۳ | سایر سهامداران (شامل ۱۲,۸۰۸ نفر اشخاص حقیقی) |
| ۱۰۰ | ۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰ | ۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | جمع |

۲۱-۱- با توجه به مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۱۸ و مجوز شماره ۱۲۱/۳۲۶۳۸۳ مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۰۷ سازمان بورس و اوراق بهادار، افزایش سرمایه شرکت از ۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به ۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال موافقت بعمل آمد. افزایش سرمایه مذکور در ۲ مرحله بوده که در مرحله اول ۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال آن از محل سود انباشته و ۱,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال انباشتی از محل مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی) و در مرحله دوم ۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (مبلغ ۴۹۹,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل مطالبات حال شده سهامداران و مبلغ ۱,۰۰۰ میلیون ریال آورده نقدی) بوده. مرحله اول افزایش سرمایه در تاریخ ۹۴/۱۱/۲۴ در اداره ثبت شرکتهای ثبت رسید همچنین مرحله دوم در جلسه هیئت مدیره مورخ ۱۳۹۵/۰۴/۲۳ مورد تصویب قرار گرفت و در تاریخ ۱۳۹۵/۱۲/۱۱ در مرجع ثبت شرکتها به ثبت رسید.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۲۲- سهام شرکت اصلی در مالکیت شرکتهای فرعی

| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | | شرکت فرعی سرمایه گذار |
|------------------|---------------|-----------|-------------|------------------------------|
| بهای تمام شده | بهای تمام شده | تعدادسهام | درصد مالکیت | |
| ۱ میلیون ریال | ۱ | ۱,۲۰۰ | ۰,۰۰۰ | شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز |
| ۲ | ۲ | ۱,۶۶۶ | ۰,۰۰۰ | شرکت پویانین پارس |
| ۱ | ۱ | ۱,۰۰۰ | ۰,۰۰۰ | شرکت پارس مسکن سامان |
| ۴ | ۴ | ۳,۸۶۶ | | |

۲۳- اندوخته قانونی

طبق مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۲۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷، پنج درصد از سود خالص شرکت اصلی و شرکت های فرعی به اندوخته قانونی منتقل می شود. بموجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی هر شرکت به ۱۰ درصد سرمایه همان شرکت، انتقال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه شرکت نبوده و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نیست.

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت | گروه: |
|-------------------|-------------------|---------|--------------------------|
| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | | مانده در ابتدای سال مالی |
| ۵۸۳,۹۵۸ | ۶۲۷,۵۹۹ | | افزایش طی سال مالی |
| ۴۷,۷۹۶ | ۴۹,۲۶۸ | | تعدیلات |
| (۴,۱۵۵) | (۱) | | |
| ۶۲۷,۵۹۹ | ۶۷۶,۸۶۶ | ۲۴ | سهام اقلیت |
| (۵۹,۵۴۲) | (۶۸,۶۵۷) | | مانده در پایان سال مالی |
| ۵۶۸,۰۵۷ | ۶۰۸,۲۰۹ | | |

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت | شرکت اصلی: |
|-------------------|-------------------|---------|--------------------------|
| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | | مانده در ابتدای سال مالی |
| ۲۰۰,۰۰۰ | ۲۲۱,۹۱۹ | | افزایش طی سال مالی |
| ۲۱,۹۱۹ | ۲۵,۵۵۴ | | مانده در پایان سال مالی |
| ۳۲۱,۹۱۹ | ۲۴۷,۴۷۳ | | |

۲۴- سهم اقلیت

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | یادداشت | سهم اقلیت از سرمایه |
|-------------------|-------------------|---------|---------------------------------|
| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | | افزایش سرمایه در جریان |
| ۱,۱۲۸,۶۷۹ | ۱,۳۴۱,۱۷۰ | ۲۴-۱ | سهام اقلیت از اندوخته قانونی |
| ۴,۰۰۰ | ۰ | ۲۳ | سهام اقلیت از سود(زیان) انباشته |
| ۵۹,۵۴۲ | ۶۸,۶۵۷ | | |
| ۶۰,۷۴۶ | (۳۰۵,۱۹۰) | ۲۴-۱ | |
| ۱,۲۵۲,۹۶۷ | ۱,۰۱۰,۴۳۷ | | |

مبالغ به میلیون ریال

۲۴-۱- سهم اقلیت به شرح زیر می باشد:

| نام شرکت | درصد سهم اقلیت | سهم اقلیت از سرمایه | سهم اقلیت از اندوخته قانونی | سهم اقلیت از سود انباشته |
|-----------------------------------|----------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------|
| شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران | ۲۸,۰۷ | ۴۵۶,۸۴۰ | ۱۹,۱۶۲ | (۲۲۳,۰۶۰) |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب | ۲۳,۲۵ | ۲۱۲,۶۰۰ | ۱۰,۸۴۳ | (۵۰,۴۴۷) |
| شرکت پارس مسکن الوند | ۱۶,۰۱ | ۴۸,۰۲۰ | ۲,۴۶۱ | ۲۲,۲۳۵ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس | ۱۸,۹۱ | ۱۹۲,۹۰۰ | ۷,۴۸۶ | ۶۱,۸۹۳ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق | ۳۹,۸ | ۲۵۸,۲۰۰ | ۲۴,۲۴۳ | (۲۸,۱۷۰) |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود | ۱۴,۳۲ | ۷۱,۶۰۰ | ۳,۳۶۱ | ۱۱,۲۵۹ |
| جمع | | ۱,۳۴۱,۱۷۰ | ۶۸,۶۵۷ | (۳۰۵,۱۹۰) |

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

۲۵- درآمدهای عملیاتی

| گروه | | |
|---|---|--|
| سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | یادداشت |
| میلیون ریال | میلیون ریال | |
| ۳۱۵,۰۵۵ | ۱,۳۲۷,۹۸۹ | ۲۵-۱ درآمد حاصل از فروش واحدهای تکمیل شده |
| ۲,۶۰۳,۲۷۲ | ۲,۵۲۳,۰۳۹ | ۲۵-۲ درآمد حاصل از ساخت املاک |
| ۱۵۱,۴۷۱ | ۴۱۹,۵۷۲ | ۲۵-۳ درآمد حاصل از فعالیتهای بیمه‌کاری |
| ۳۶۸,۶۹۱ | ۱۱۱,۳۸۶ | ۲۵-۴ درآمد حاصل از واگذاری اراضی |
| ۵۹,۹۲۳ | ۸۴,۶۷۸ | فروش مصالح |
| ۵,۸۵۷ | ۲۰,۵۸۹ | درآمد حاصل از خدمات ارائه شده |
| ۴,۸۸۹ | ۱,۱۹۱ | حق‌الزحمه قراردادهای مباشرتی پروژه‌های بانک مسکن |
| <u>۳,۵۰۹,۱۵۹</u> | <u>۴,۴۸۸,۴۴۴</u> | |

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۱-۲۵- درآمد حاصل از واگذاری واحدهای تکمیل شده به تفکیک شرکتهای فرعی به شرح زیر است:

مبلغ به میلیون ریال

| سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | | | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | | شرکت مجری |
|------------------------------|---------------|----------|------------------------------|---------------|-----------|-------------------------------------|
| سود (زیان) ناخالص | بهای تمام شده | فروش | سود (زیان) ناخالص | بهای تمام شده | فروش | |
| ۱۸,۷۸۶ | (۸,۵۲۸) | ۲۷,۳۱۴ | ۲۷,۸۳۰ | (۵۰,۴۸۷) | ۷۸,۳۱۷ | شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب |
| ۸۰ | ۰ | ۸۰ | ۲۲,۹۰۰ | (۶۳,۸۶۰) | ۸۶,۷۶۰ | شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان |
| ۲,۴۰۶ | (۱۰,۰۶۰) | ۱۲,۴۶۶ | (۸۸,۶۸۴) | (۳۶۵,۲۵۴) | ۲۷۶,۵۷۰ | شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران |
| ۶۸,۳۲۴ | (۴۷,۱۳۷) | ۱۱۵,۴۶۱ | ۱۳۷,۰۱۷ | (۷۱,۱۳۶) | ۲۰۸,۱۴۳ | شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب |
| ۰ | ۰ | ۰ | ۸,۶۴۹ | (۸۱۵) | ۹,۴۶۴ | شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس |
| (۱۲,۰۰۱) | (۴۴,۰۲۸) | ۳۲,۰۴۷ | (۱۱,۷۰۰) | (۱۷,۷۲۶) | ۶,۰۲۶ | شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق |
| ۸,۴۵۲ | (۳۶,۰۱۰) | ۴۴,۴۶۲ | ۴۹,۷۵۳ | (۱۶۴,۹۷۳) | ۲۱۴,۷۳۶ | شرکت سرمایه گذاری مسکن زلیده رود |
| ۵,۵۱۲ | (۸,۳۴۴) | ۱۳,۸۵۶ | ۱۱۶,۸۷۴ | (۱۹۵,۸۳۸) | ۳۱۲,۷۱۲ | شرکت سرمایه گذاری مسکن فولاد |
| ۱۷,۴۳۹ | (۵۰,۵۶۹) | ۶۷,۹۹۸ | ۳,۱۷۸ | ۸,۱۴۳ | (۴,۹۶۵) | شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال |
| ۰ | ۰ | ۰ | ۲۷,۸۰۰ | (۶۲,۳۵۹) | ۹۰,۱۵۹ | شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب |
| ۶۵ | (۲,۰۰۵) | ۲,۰۷۰ | ۳,۲۷۳ | (۵۴,۴۸۶) | ۵۷,۷۵۹ | شرکت پارس مسکن سامان |
| (۶۰۰) | (۱۲,۳۸۷) | ۱۱,۷۸۷ | (۱,۱۰۵) | (۲۳,۸۷۸) | ۲۲,۷۷۳ | شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن |
| ۱۰۸,۴۵۳ | (۲۱۹,۰۶۸) | ۳۲۷,۵۲۱ | ۲۹۵,۷۸۵ | (۱۰۶۲,۶۵۹) | ۱,۳۵۸,۴۴۴ | جمع |
| ۸,۳۰۹ | ۲۰,۷۷۵ | (۱۲,۴۶۶) | ۸,۹۷۷ | ۳۹,۴۳۲ | (۳۰,۴۵۵) | تعديلات ناشی از حذف فروش درون گروهی |
| ۱۱۶,۷۶۲ | (۱۹۸,۲۹۳) | ۳۱۵,۰۵۵ | ۳۰۴,۷۶۲ | (۱,۰۲۳,۲۲۷) | ۱,۳۲۷,۹۸۹ | جمع گروه |

۱-۱-۲۵- نرخ های فروش و شرایط واگذاری واحدهای ساختمانی بر اساس پیشنهاد حیات مدیره شرکتهای فرعی تعیین و تصویب آن توسط شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن انجام و به مورد اجرا گذاشته می شود.

۱-۲-۲۵- افزایش فروش و سود ناخالص گروه نسبت به سال مالی قبل مربوط به تحقق فروش پروژه های پیش بینی شده توسط شرکت های فرعی می باشد.

۱-۳-۲۵- عمده زیان ناشی از واگذاری واحدهای تکمیل شده مربوط به خروج شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران از پروژه حقانی به جهت ریسک بالای فروش و ریسک جرایم ناشی از عدم تمهیدات می باشد. همچنین در شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق مربوط به موارد برگشت از فروش واحدهای ساختمانی تکمیل شده به دلیل عدم ایفای تمهیدات از سوی خریداران بوده است و در شرکت بازرگانی به دلیل بالاتر بودن بهای تمام شده نسبت به فروش واحدها می باشد.

۱-۴-۲۵- سود ناخالص شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس عمدتاً مربوط به فروش پروژه تجاری ویونا می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۲-۲۵- اطلاعات مربوط به درآمد حاصل از ساخت املاک (به روش درصدیشرفکت کارپه تفکیک شرکتهای فرعی به شرح زیر است):

مبلغ به میلیون ریال

| نام شرکت | متر از کل واحدها | متر از واحدهای فروخته شده | بهای فروش واحدهای واگذاری | درآمد تباشته تا ۹۶/۹/۳۰ | درآمد تباشته تا ۹۵/۹/۳۰ | درآمد سال مالی | بهای تمام شده تباشته تا ۹۶/۹/۳۰ | بهای تمام شده تباشته تا ۹۵/۹/۳۰ | بهای تمام شده سال مالی | سود (زیان) ناخالص سال مالی |
|---|------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------|----------------------------|
| شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب | ۶۳,۹۹۱ | ۲۹,۶۴۱ | ۱,۲۳۳,۱۴۵ | ۸۳۲,۹۸۷ | ۲۵۶,۶۲۲ | ۴۷۶,۳۶۵ | ۵۵۶,۶۰۷ | ۲۲۹,۱۷۹ | ۳۳۷,۴۸۸ | ۱۴۸,۹۳۷ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران | ۱۱,۰۰۴ | ۹,۶۵۹ | ۱,۸۸۲,۶۸۵ | ۱,۱۲۱,۱۶۸ | ۱,۰۴۴,۱۴۵ | ۷۷,۰۲۲ | ۱,۰۸۵,۱۷۳ | ۷۸۸,۶۶۹ | ۲۹۶,۵۰۳ | (۲۱۹,۴۸۰) |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب | ۷۳۹,۰۱ | ۵۴,۹۸۱ | ۵۳,۸۵۸ | ۵۰۲,۴۱۷ | ۲۱۹,۹۶۵ | ۲۸۲,۴۵۲ | ۵۵۸,۱۹۵ | ۲۰۹,۱۴۴ | ۲۴۹,۰۵۱ | (۶۶,۵۹۹) |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن زینده رود | ۹,۹۸۷ | ۳,۱۵۴ | ۴۴۹,۱۶۷ | ۱۸۶,۰۰۴ | ۷۹,۵۳۵ | ۱۰۶,۴۶۹ | ۱۵۵,۳۱۶ | ۶۴,۹۰۶ | ۹۰,۴۱۰ | ۱۶,۰۵۹ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس | ۶۸۲,۱۶۹ | ۶۶۲,۲۰۸ | ۶,۵۷۰,۴۵۰ | ۶,۱۰۰,۷۰۳ | ۵,۳۱۹,۳۹۰ | ۷۸۷,۶۷۳ | ۴,۳۶۸,۰۱۶ | ۳,۷۴۲,۶۴۷ | ۵۲۵,۳۱۹ | ۳۲۳,۳۰۴ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن گوند | ۵,۶۲۳ | ۹۹۱ | ۲۲,۸۷۰ | ۲,۰۵۱ | ۰ | ۲,۰۵۱ | ۱۷,۶۴۷ | ۰ | ۱۷,۶۴۷ | ۲,۸۶۴ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال | ۱۴,۹۸۶ | ۵,۹۷۱ | ۴۵۵,۶۴۲ | ۱۷۶,۳۵۵ | ۱۶۳,۱۱۰ | ۱۳,۲۴۵ | ۱۱۵,۸۹۰ | ۹۰,۰۴۹ | ۲۵,۸۴۱ | (۱۲,۵۹۶) |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن کیلان | ۸,۱۹۹ | ۴,۷۸۱ | ۳۱۵,۲۳۶ | ۳۹۸,۹۰۱ | ۱۵۶,۴۰۴ | ۱۴۲,۴۹۷ | ۲۳۳,۷۹۵ | ۹۰,۴۵۸ | ۱۴۳,۳۳۷ | (۸۴۰) |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب | ۴,۰۷۴ | ۴۳۷ | ۹۲,۴۸۴ | ۵,۰۰۸ | ۰ | ۵,۰۰۸ | ۴,۲۹۶ | ۰ | ۴,۲۹۶ | ۷۱۲ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب | ۸۳,۹۸۷ | ۸۳,۹۸۷ | ۳,۱۲۹,۵۶۶ | ۳,۱۲۹,۵۶۶ | ۲,۵۱۷,۷۷۰ | ۶۱۱,۷۹۶ | ۲,۸۹۶,۷۳۸ | ۲,۱۷۷,۳۳۶ | ۸۰۲,۴۹۲ | (۱۹۰,۶۶۶) |
| جمع | ۹۵۹,۹۲۱ | ۸۵۵,۸۰۰ | ۱۴,۷۷۲,۲۰۳ | ۱۲,۲۷۹,۹۸۰ | ۹,۸۵۶,۸۴۹ | ۲,۵۲۳,۰۳۹ | ۹,۹۷۴,۷۰۲ | ۷,۳۰۲,۲۳۸ | ۲,۵۸۲,۲۷۴ | (۵۹,۲۳۵) |
| تعدیلات ناشی از فروش رسود درون گروهی شرکت بازرگانی و پیمانکاران مشاوران | | | | (۱۳۰,۰۲۲) | (۱۳۰,۰۲۲) | ۰ | (۸۴,۴۴۱) | (۸۴,۴۴۱) | ۰ | ۰ |
| جمع گروه | ۹۵۹,۹۲۱ | ۸۵۵,۸۰۰ | ۱۴,۷۷۲,۲۰۳ | ۱۲,۱۴۹,۹۵۸ | ۹,۷۲۶,۸۱۹ | ۲,۵۲۳,۰۳۹ | ۹,۸۹۰,۲۶۱ | ۷,۲۱۷,۷۹۷ | ۲,۵۸۲,۲۷۴ | (۵۹,۲۳۵) |

۲-۲۵-۱- نرخ های فروش و شرایط واگذاری واحدهای ساختمانی بر اساس پیشنهاد هیات مدیره شرکتهای فرعی تعیین و تصویب آن توسط شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن انجام و به مورد اجرا گذاشته می شود همچنین درآمد به روش مندرج در یادداشت توضیحی ۱-۲- شناسایی می گردد.

۲-۲۵-۲- باتوجه به فروش قیمت تمام شده (قطعی و پرواوردی) نسبت به بهای فروش تعدادی از پروژه های شرکت های سرمایه گذاری مسکن تهران، شمالغرب، شمالشرق، شمالغرب و شمال آن پروژه ها زیانده گردیده اند و همچنین بخشی از زیان شمالشرق مربوط به برگشت از فروش طی دوره می باشد.

۲-۲۵-۳- اطلاعات مربوط به درآمد حاصل از فعالیتهای پیمانکاری به تفکیک شرکتهای فرعی به شرح زیر است:

مبلغ به میلیون ریال

| نام شرکت | بهای فروش واحدهای واگذاری | درآمد تباشته تا ۹۶/۹/۳۰ | درآمد تباشته تا ۹۵/۹/۳۰ | درآمد سال مالی | بهای تمام شده تباشته تا ۹۶/۹/۳۰ | بهای تمام شده تباشته تا ۹۵/۹/۳۰ | بهای تمام شده سال مالی | سود (زیان) ناخالص سال مالی |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------|---------------------------------|---------------------------------|------------------------|----------------------------|
| شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس | ۷۴۲,۲۷۴ | ۴۲۲,۳۳۶ | ۲۱۴,۸۶۲ | ۱۰۷,۵۱۴ | ۳۵۲,۹۵۸ | ۲۵۶,۴۳۳ | ۹۷,۵۲۵ | ۹,۹۸۹ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال | ۴۰,۹۸۲ | ۴۰,۹۸۲ | ۴۰,۹۸۲ | ۰ | ۵۸,۳۵۴ | ۵۸,۳۵۴ | ۰ | ۰ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب | ۲۳۴,۵۴۰ | ۱۱۲,۰۳۵ | ۸۹,۸۸۱ | ۲۲,۱۵۴ | ۹۸,۰۸۸ | ۱۱۲,۰۵۴ | ۲۲,۱۵۴ | ۸,۱۸۸ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق | ۱۴,۰۰۸۱ | ۱۴,۰۳۱۸ | ۱۴,۰۰۸۱ | ۱۳۷ | ۱۸۱,۲۹۳ | ۱۸۱,۲۹۳ | ۱۳۷ | ۱۳۷ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن گوند | ۱۸۲,۰۴۶ | ۱۰۰,۹۸۷ | ۳۶,۷۵۶ | ۶۹,۳۳۱ | ۹۶,۴۹۶ | ۳۳,۴۶۶ | ۶۳,۰۳۰ | ۶,۳۰۱ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران | ۲۰,۸۴۵۶ | ۶۷,۹۶۵ | ۰ | ۶۷,۹۶۵ | ۹۱,۴۸۲ | ۰ | ۹۱,۴۸۲ | (۲۳,۵۱۷) |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن زینده رود | ۱۶۳,۸۹۹ | ۱۶۳,۸۹۹ | ۱۰,۳۳۸ | ۱۵۲,۵۷۱ | ۱۴۳,۸۹۰ | ۹,۳۹۷ | ۱۳۴,۵۶۳ | ۱۸,۰۰۸ |
| جمع | ۱,۸۱۱,۱۷۸ | ۱,۰۵۲,۴۶۲ | ۶۳۳,۸۹۰ | ۴۱۹,۵۷۲ | ۱,۰۳۲,۴۹۷ | ۶۳۶,۸۳۱ | ۴۰۰,۵۶۶ | ۱۹,۰۰۶ |
| تعدیلات ناشی از فروش رسود درون گروهی | | (۱۶۷,۸۴۹) | (۱۶۷,۸۴۹) | ۰ | (۱۶۴,۶۸۴) | (۱۶۴,۶۸۴) | ۰ | ۰ |
| جمع کل | ۱,۸۱۱,۱۷۸ | ۸۸۴,۶۱۳ | ۴۶۵,۰۴۱ | ۴۱۹,۵۷۲ | ۸۶۷,۲۴۷ | ۸۷۳,۸۱۳ | ۴۰۰,۵۶۶ | ۱۹,۰۰۶ |

۲-۲۵-۳-۱- از مبلغ ۲۱۹,۵۷۲ میلیون ریال درآمدهای پیمانکاری مبلغ ۱۰۷,۵۱۴ میلیون ریال آن مربوط به شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس میباشد که عمدتاً در خصوص اجرای بیمارستان ۸۵ تختخوابی مهدی شهرستان و عملیات پیمانکاری دهکده المپیک و قرارداد تهیه نورالشفله و همچنین مبلغ ۱۵۲,۵۷۱ میلیون ریال آن مربوط به شرکت سرمایه گذاری مسکن زینده رود مربوط به پروژه های پارکینگ فرشادی و سپهر وحید می باشد.

۲-۲۵-۲- درآمد حاصل از واگذاری اراضی به تفکیک شرکتهای فرعی به شرح زیر است:

| نام شرکت | فروش | بهای تمام شده | سود (زیان) ناخالص |
|--------------------------------------|----------|---------------|-------------------|
| شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس | ۸,۴۹۳ | (۳,۰۶۱) | ۵,۴۳۲ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب | ۱۲۲,۵۶۷ | (۱۳۶,۲۸۸) | (۱۳,۷۲۱) |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق | ۶۵,۳۲۶ | (۴۷,۵۴۰) | ۱۷,۷۸۶ |
| تعدیلات ناشی از فروش رسود درون گروهی | (۸۵,۰۰۰) | ۹۸,۷۲۱ | ۱۳,۷۲۱ |
| جمع کل | ۱۱۱,۳۸۶ | (۸۸,۱۶۸) | ۲۳,۲۱۸ |

۲-۲۵-۳-۱- از مبلغ ۱۲۲,۵۶۷ میلیون ریال فروش اراضی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب مبلغ ۸۵,۰۰۰ میلیون ریال آن مربوط به فروش زمین قبادیان به شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (شرکت هم گروه) بوده که از این بابت تعدیلات لازم صورت گرفته است.

۲-۲۵-۵- افزایش درآمدهای عملیاتی گروه نسبت به سال مالی قبل مربوط به تحقق فروش پروژه های پیش بینی شده توسط شرکت های فرعی می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۲۶- بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

| گروه | | یادداشت | |
|---------------------------------|---------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۱۳۹۵ | سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۱۳۹۶ | | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | | |
| ۱۹۸,۲۹۳ | ۱,۰۲۳,۲۲۷ | ۲۵-۱ | بهای تمام شده واحدهای واگذار شده |
| ۱,۹۶۰,۸۳۵ | ۲,۵۸۲,۳۷۴ | ۲۶-۱ و ۲۵-۲ | بهای تمام شده ساخت املاک |
| ۱۴۰,۸۷۷ | ۴۰۰,۵۶۶ | ۲۵-۳ | بهای تمام شده فعالیتهای پیمانکاری |
| ۱۲۰,۰۱۴ | ۸۸,۱۶۸ | ۲۵-۴ | بهای تمام شده اراضی واگذار شده |
| ۵۶,۳۷۵ | ۷۲,۳۶۲ | | بهای تمام شده مصالح فروخته شده |
| ۶۰,۹۷ | ۱۲,۱۹۶ | | بهای تمام شده خدمات ارائه شده |
| ۲,۴۸۲,۴۹۱ | ۴,۱۷۸,۸۹۳ | | |

۱-۲۶-تایان ذکر است بهای تمام شده ساخت املاک (یادداشت توضیحی ۲-۲۵) شامل مبلغ ۲,۰۱۵,۵۴۱ میلیون ریال مربوط به پروژه های شرکت های فرعی و مبلغ ۵۶۶,۸۳۲ میلیون ریال مربوط به پروژه های مشارکتی در شرکت های فرعی است (یادداشت های توضیحی ۱-۸ و ۲-۸).

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۲۷- سود حاصل از سرمایه گذاریها - عملیاتی

| شرکت اصلی | | گروه | | پدخت | شرح |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------|--|
| سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | | |
| ۴۵۷,۷۳۷ | ۵۲۹,۶۹۵ | ۴,۵۹۲ | ۱۳,۲۵۶ | ۲۷-۱ | سود سهام شرکت های فرعی سود سهام سایر شرکت ها |
| ۴,۵۹۲ | ۱۴,۲۵۶ | ۱۲۱,۵۲۳ | ۹۶,۷۴۲ | ۲۷-۲ | سود حاصل از فروش سهام شرکتهای فرعی سود حاصل از فروش سایر سرمایه گذاریها |
| ۲۱,۴۱۴ | ۶,۷۱۶ | ۵۵,۷۵۱ | ۲۷,۶۵۳ | | سود سپرده های بانکی |
| ۶۰۸,۰۲۰ | ۶۵۳,۷۱۹ | ۱۸۴,۶۲۰ | ۱۵۴,۹۶۱ | | |

۲۷-۱ اجزاء تشکیل دهنده سود سهام شرکتهای فرعی به شرح جدول زیر می باشد:

| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | شرح |
|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|---|
| سود مصوب (سهام شرکت اصلی) | سود(زیان)خالص سال مالی | سود مصوب (سهام شرکت اصلی) | سود(زیان)خالص سال مالی | |
| ۰ | (۱۳,۱۳۴) | ۹,۶۸۲ | (۱,۱۵۴) | شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن |
| ۲۸۶ | ۱,۱۰۰ | ۱۰,۳۲۲ | ۲,۷۱۵ | شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن |
| ۰ | ۶,۰۱۴ | ۰ | (۷,۸۲۸) | شرکت پویا نوین پارس |
| ۰ | (۱,۷۲۶) | ۲۸۹ | ۱,۰۲۰ | شرکت پارس مسکن سامان |
| ۳۳,۰۰۰ | ۵۰,۳۴۸ | ۵,۹۰۰ | ۶,۳۱۰ | شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان |
| ۵۴,۱۲۰ | ۱۰۰,۸۸۶ | ۸۰,۱۷ | (۱۴۰,۳۷۱) | شرکت سرمایه گذاری شمالغرب - بورسی |
| ۴,۷۰۰ | ۷,۲۵۰ | ۱۸,۹۰۰ | ۱۹,۸۹۰ | شرکت سرمایه گذاری غرب |
| ۲۷,۸۳۲ | ۵۰,۵۰۸ | ۱۴,۸۶۷ | ۱۸,۸۷۷ | شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود - بورسی |
| ۳۴,۹۹۹ | ۸۴,۸۳۳ | ۱۴۴,۱۹۹ | ۱۵۲,۳۰۸ | شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب |
| ۵۷,۸۹۹ | ۱۴۸,۳۳۴ | ۵۸,۴۶ | (۱۰۷,۱۱۱) | شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق - بورسی |
| ۱۸,۵۹۹ | ۲۸,۶۵۵ | ۱۰۰ | (۴۳,۱۰۰) | شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال |
| ۴۰,۸۰۳ | ۶۹,۰۸۶ | ۹۰,۸۴ | ۱۱۵,۱۶۳ | شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند - بورسی |
| ۱۸۵,۳۶۹ | ۲۱۱,۷۱۹ | ۸۵,۷۶ | ۱۳۴,۸۱۰ | شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس - بورسی |
| ۰ | (۲۴۹,۲۴۵) | ۶۳,۴۹ | (۶۰۰,۳۰۷) | شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران - بورسی |
| ۰ | (۴,۱۲۱) | ۱۰۰ | (۶,۵۲۱) | شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز |
| ۴۵۷,۷۳۷ | ۵۹۰,۷۱۷ | ۵۲۹,۶۹۵ | (۴۲۵,۳۲۹) | جمع |

۲۷-۲ سود حاصل از فروش سهام شرکتهای فرعی به شرح جدول زیر می باشد:

| نام شرکت | تعداد سهام | کل مبلغ بهای تمام شده | کل مبلغ واگذاری | سود واگذاری | درصد واگذاری |
|-----------------------------------|------------|-----------------------|-----------------|-------------|--------------|
| شرکت سرمایه گذاری شمالغرب | ۵۶,۴۸۹,۲۸۸ | ۵۰,۴۵۸ | ۶۱,۲۲۱ | ۱۰,۷۶۳ | ۶,۲۸ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود | ۸,۸۸۳,۱۱۱ | ۸,۹۳۹ | ۱۱,۱۳۳ | ۲,۱۹۴ | ۱,۷۸ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس | ۵۲,۸۶۶,۷۶۰ | ۵۴,۳۱۷ | ۱۰۲,۳۲۷ | ۴۷,۹۲۰ | ۵,۲۹ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران | ۲۵,۷۰۰,۰۰۰ | ۲۶,۰۸۹ | ۳۹,۵۲۱ | ۳,۴۳۲ | ۲,۹۸ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند | ۲۱,۳۴۳,۵۱۹ | ۲۱,۶۲۶ | ۵۴,۰۶۰ | ۳۲,۴۳۴ | ۷,۱۱ |
| جمع | | ۱۷۱,۴۲۹ | ۲۶۸,۱۷۲ | ۹۶,۷۴۳ | |

۲۷-۲-۱ فروش سهام شرکتهای فرعی به منظور مدیریت در عرضه و تقاضای سهام شرکتهای تابعه و افزایش نقدینگی یا نظر مدیریت شرکت در بورس و اوراق بهادار انجام شده است.

۲۸- هزینه های فروش، اداری و عمومی

| شرکت اصلی | | گروه | | پدخت | شرح |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------|---------------------------------|
| سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | | |
| ۰ | ۰ | ۴,۵۹۲ | ۲,۵۴۸ | ۲۸-۱ | هزینه های دوران نگهداری واحد ها |
| ۱۳۲,۳۳۸ | ۱۳۶,۸۱۰ | ۳۹۴,۰۲۷ | ۳۲۲,۸۶۴ | ۲۸-۲ | هزینه های اداری تشکیلاتی |
| ۱۳۲,۳۳۸ | ۱۳۶,۸۱۰ | ۳۹۷,۶۲۹ | ۴۲۵,۴۱۲ | | |

۲۸-۱ هزینه های دوران نگهداری واحدها عمدتاً مربوط به هزینه شارژ و نگهداری واحد های احداثی تکمیل شده و فروش نرفته می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰

۲۸-۲- هزینه های اداری تشکیلاتی از اقلام زیر تشکیل شده است:

| پایه | گروه | | شرکت اصلی | | |
|--------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| | سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | |
| ۲۸-۲-۱ | ۳۹۲,۸۴۲ | ۳۷۷,۵۰۵ | ۸۹,۵۳۳ | ۸۶,۰۵۶ | حقوق و دستمزد و مزایا |
| ۲۸-۲-۲ | ۴۶,۵۷۰ | ۵۲,۳۹۰ | ۱۹,۶۹۷ | ۱۷,۷۱۴ | هزینه خدمات قراردادی |
| | ۱۵,۹۰۶ | ۱۲,۳۷۹ | ۲,۸۱۶ | ۱,۳۶۶ | تلفیفات |
| | ۴۱,۹۰۵ | ۲۷,۵۳۳ | ۷,۱۱۷ | ۵,۵۳۹ | استهلاک داراییهای ثابت و بیمه |
| | ۷,۸۱۳ | ۹,۷۸۲ | ۷۸۹ | ۱,۱۳۷ | تعمیر و نگهداری داراییهای ثابت |
| | ۳,۱۹۱ | ۷۱۹ | ۶۶ | ۳۳۳ | کرایه و اجاره |
| | ۲,۳۳۳ | ۱۲,۸۲۰ | ۸۵۰ | ۲,۲۰۰ | پاداش هیئت مدیره |
| | ۹,۸۱۳ | ۸۳,۸۸۹ | ۱۵,۹۴۲ | ۱۶,۵۱۳ | سایر |
| | ۶۱۱,۷۴۳ | ۵۷۵,۹۲۷ | ۱۳۶,۸۱۰ | ۱۳۲,۲۳۸ | |
| | (۱۸۸,۸۷۹) | (۱۸۱,۸۹۰) | . | . | |
| | ۴۲۲,۸۶۴ | ۳۹۴,۰۳۷ | ۱۳۶,۸۱۰ | ۱۳۲,۲۳۸ | |

تسهیر هزینه ها به پروژه های در جریان ساخت

۲۸-۲-۱- افزایش حقوق و دستمزد عمدتاً ناشی از بخشنامه های وزارت کار می باشد و همچنین کاهش گروه مربوط به تعدیل ۱۳۱ نفر از کارکنان می باشد.

۲۸-۲-۲- عمدتاً مربوط به حق الزحمه پرسنل خدماتی قراردادی و همچنین خدمات حسابرسی و مشاورین و کارشناسی می باشد.

۲۹- سایر اقلام عملیاتی

| پایه | گروه | | شرکت اصلی | | |
|------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
| | سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | |
| ۲۹-۱ | ۲۰۷۰۲ | ۱,۳۲۰ | . | . | سود و کارمزد فروش اقساطی و انتقال املاک |
| | (۱۵۸,۳۹۹) | (۱۶,۶۵۷) | . | . | زیان پیش بینی نشده پروژه ها |
| | ۵۴۴ | ۱,۲۷۵ | . | . | سود ناشی از فروش سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس |
| | ۱۸,۱۹۷ | . | . | . | مازاد ذخیره مالیات پروژه مسکن مهر |
| ۲۹-۲ | ۲۴,۸۳۳ | ۶۰۶ | ۲۳,۸۳۳ | ۶۰۶ | سود واگذاری زمین برند |
| | . | . | . | . | درآمد فروش اوراق حق تقدم تسهیلات بانک مسکن |
| ۲۹-۳ | ۱۳,۱۹۹ | ۷۶۹ | ۱,۹۲۵ | ۳۱۷ | خالص درآمد حاصل از فروش زمین لاهیجان |
| | ۲,۳۳۳ | (۸۱۸) | . | . | سوداوارق مشارکت دولتی |
| | (۵۲۳) | . | . | . | استهلاک سرقفلی |
| ۲۹-۴ | (۷۵۰۰) | . | . | . | هزینه عوارض مرکز خرید ایرانشهر |
| ۲۹-۵ | (۱,۳۲۰) | (۸,۸۲۶) | . | . | سایر |
| | ۴۰,۰۰۷ | (۲۲,۲۴۱) | ۲۶,۷۶۸ | ۹۲۳ | |

۲۹-۱- مبلغ زیان پیش بینی نشده پروژهها عمدتاً مربوط به شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران می باشد.

۲۹-۲- سود واگذاری زمین شهر جدید پردرد در شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن مریوط به فروش ۲,۸۹۱ متر مربع بوده که در قبالت مطالبات شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن از شرکت اتحاد عمران پارس به طرفیت شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن اخذ و در دفاتر ثبت گردیده است.

۲۹-۳- درآمد حاصل از فروش زمین لاهیجان مربوط به شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان بابت واگذاری زمین به شرکت تعاونی کارکنان دادگستری لاهیجان می باشد که مبلغ ۲۴,۸۳۱ میلیون ریال درآمد آن پس از کسر بهای تمام شده به همراه هزینه های مرتبطی جمعاً به مبلغ ۲۰,۶۴۲ میلیون ریال به سر فصل سایر اقلام عملیاتی منظور شده است.

۲۹-۴- هزینه عوارض مرکز خرید ایرانشهر مربوط به شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان بابت ذخیره عوارض ساختمانی پروژه ایرانشهر بر اساس رای مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۱۶ کمیسیون ماده ۷۷ شهرداری می باشد.

۲۹-۵- سایر اقلام عملیاتی مندرج درحساب عمدتاً مربوط به شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود البرز و مشاور می باشد.

۳۰- هزینه های مالی

| پایه | گروه | | شرکت اصلی | | |
|------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
| | سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | |
| ۳۰-۱ | ۸۳۶,۸۸۲ | ۷۲۵,۶۱۳ | ۲۵,۵۳۶ | ۱۷,۹۶۴ | سود و کارمزد تسهیلات دریافتی از بانکها |
| | (۳۳۳,۷۸۸) | (۲۵۹,۹۷۹) | . | . | سهام هزینه های مالی به پروژه ها |
| | . | ۲۲,۶۸۹ | . | ۲۲,۶۸۹ | اوراق اجاره (مسکوک) |
| | ۵۱۳,۰۹۴ | ۲۹۸,۱۲۳ | ۳۵,۵۳۶ | ۴۰,۴۵۳ | |

۳۰-۱- مبلغ ۳۳۳,۷۸۸ میلیون ریال به دلیل واجد شرایط بودن به حساب بهای تمام شده پروژه های در جریان تکمیل منظور شده است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری متسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

۳۱- سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی

| یادداشت | گروه | | شرکت اصلی | |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ |
| ۳۱-۱ سود حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی | ۶,۸۹۴ | ۵۱,۷۳۳ | ۶۸۱ | ۷۵۹ |
| | (۱,۲۴۹) | ۱۳,۹۳۵ | ۱,۸۶۴ | ۱,۲۴۳ |
| | ۵,۶۴۵ | ۶۶,۶۷۸ | ۲,۵۴۵ | ۲,۱۲۲ |

۳۱-۱- فروش داراییهای ثابت بر اساس ضوابط مندرج در آیین نامه معاملات شرکتها انجام می شود. (یادداشت ۲-۱-۱۳)

۳۲- سود پایه هر سهم

| یادداشت | گروه | | شرکت اصلی | |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ |
| سود عملیاتی | ۷۹,۱۰۷ | ۷۹۱,۴۱۸ | ۵۴۳,۶۷۷ | ۳۷۶,۷۰۵ |
| | ۳۲,۱۷۳ | (۵۹,۷۷۴) | . | . |
| سهم اقلیت از زیان (سود) عملیاتی | ۱۱۱,۲۸۰ | ۷۳۱,۶۴۳ | ۵۴۳,۶۷۷ | ۳۷۶,۷۰۵ |
| کسر می شود: نثر مالیاتی | (۱۳۵,۶۰۶) | (۷۸,۷۳۱) | . | . |
| خالص سود (زیان) عملیاتی | (۲۴,۳۲۷) | ۶۵۲,۸۸۳ | ۵۴۳,۶۷۷ | ۳۷۶,۷۰۵ |
| میانگین موزون تعداد سهام عادی | ۵,۴۹۹,۸۰۱,۶۱۳ | ۴,۷۰۴,۱۰۵,۷۳۳ | ۵,۴۹۹,۸۰۵,۳۷۹ | ۴,۷۰۴,۱۰۹,۵۸۹ |
| سود (زیان) پایه عملیاتی هر سهم - ریال | (۴) | ۱۳۹ | ۹۹ | ۱۰۱ |
| زیان غیر عملیاتی | (۵۰,۲۸۲۶) | (۲۲۶,۳۰۲) | (۳۲,۹۹۱) | (۳۸,۳۳۱) |
| اثر مالیاتی | ۱۱۵,۷۲۷ | ۶۳,۷۱۷ | (۳۳۳) | (۲۳۹) |
| سهم اقلیت از زیان (سود) غیر عملیاتی | ۲۲,۴۳۱ | ۱۳,۶۴۶ | . | . |
| خالص سود (زیان) غیر عملیاتی | (۱۶۶,۶۶۸) | (۱۴۸,۹۴۹) | (۳۳,۳۱۴) | (۳۸,۵۷۰) |
| میانگین موزون تعداد سهام عادی | ۵,۴۹۹,۸۰۱,۶۱۳ | ۴,۷۰۴,۱۰۵,۷۳۳ | ۵,۴۹۹,۸۰۵,۳۷۹ | ۴,۷۰۴,۱۰۹,۵۸۹ |
| زیان پایه غیر عملیاتی هر سهم - ریال | (۲۰) | (۳۲) | (۶) | (۸) |
| سود (زیان) پایه هر سهم - ریال | (۲۵) | ۱۰۷ | ۹۳ | ۹۳ |

۳۲-۱- اطلاعات مربوط به محاسبه میانگین موزون تعداد سهام به شرح زیر می باشد:

| تعداد سهام عادی در ابتدای سال مالی | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| ۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| میانگین موزون افزایش سرمایه | ۳۹۹,۸۰۵,۳۷۹ | ۱,۷۰۴,۱۰۹,۵۸۹ |
| میانگین موزون سهام عادی | ۵,۴۹۹,۸۰۵,۳۷۹ | ۳,۷۰۴,۱۰۹,۵۸۹ |
| سهم شرکت اصلی در مالکیت شرکت های فرعی | (۳,۸۶۶) | (۳,۸۶۶) |
| | ۵,۴۹۹,۸۰۱,۶۱۳ | ۴,۷۰۴,۱۰۵,۷۳۳ |

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

نودانتهای توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۳۳- تعدیلات سنواتی

۳۳-۱- اصلاح اشتباهات شامل اقلام زیر است:

| گروه | | پادداشت | اصلاح قیمت تمام شده واحدها مالیات و نقل و انتقال املاک و عملکرد سایر |
|------------------------------|------------------------------|---------|--|
| سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | ۲۳-۱-۱ | |
| (۹۰,۹۱۲) | (۷,۶۰۷) | | |
| (۳۳,۰۹۷) | (۳۶,۸۶۸) | | |
| (۲۵۴) | (۱۲,۰۸۰) | | |
| (۱۲۵,۲۶۳) | (۵۶,۵۵۵) | | |

۳۳-۱-۱- تعدیلات عمدتاً مربوط به شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب، گیلان پردیس و شمالشرق به ترتیب به مبالغ ۲۶۵۲۱ و ۱۱,۱۱۰ و ۸,۲۱۱ و ۷,۴۷۵ میلیون ریال می باشد.

۳۳-۲- به منظور ارائه تصویری مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات، کلیه اقلام مقایسه‌ای مربوط در صورتهای مالی گروه اصلاح و ارائه مجدد شده است و به همین دلیل اقلام مقایسه‌ای بعضاً با صورتهای مالی ارائه شده در سال مالی قبل مطابقت ندارد.

اصلاحات طبقه بندی و تعدیلات مربوط به شرکتهای گروه به شرح ذیل می باشد:

| نام سرفصل | پادداشت | اصلاحات طبقه بندی | | تعدیلات | | اقلام مقایسه ای (تجدید ارائه شده) |
|-------------------------------|---------|-------------------|----------------|---------------|---------------|-----------------------------------|
| | | بیمکار | بیمکار | بیمکار | بیمکار | |
| دریافتی های تجاری و غیر تجاری | ۵ | ۰ | ۳۳۲,۵۰۰ | ۰ | ۳۳۲,۵۰۰ | ۲,۷۳۲,۵۷۲ |
| پیش پرداختها | ۷ | ۰ | ۱۵,۰۲۴ | ۰ | ۱۵,۰۲۴ | ۲۲۶,۶۷۶ |
| داراییهای ثابت مشهود | ۱۳ | ۰ | ۳۳۷,۳۷۶ | ۰ | ۳۳۷,۳۷۶ | ۸۰۵,۵۵۶ |
| سایر داراییها | ۱۴ | ۶۹۵,۰۰۰ | ۰ | ۰ | ۶۹۵,۰۰۰ | ۴۶,۷۳۹ |
| پرداختی های تجاری و غیر تجاری | ۱۵ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۲,۰۸۳,۲۱۶ |
| مالیات پرداختی | ۱۶ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱۰۶,۱۱۴ |
| سود انباشته | | ۰ | ۰ | ۲۷,۵۷۷ | ۰ | ۱,۱۱۸,۳۲۶ |
| سهم اقلیت | ۲۴ | ۰ | ۰ | ۸,۹۷۸ | ۰ | ۱,۲۶۱,۹۳۵ |
| | | ۶۹۵,۰۰۰ | ۶۹۵,۰۰۰ | ۵۶,۵۵۵ | ۵۶,۵۵۵ | |

۳۳-۲-۱- اصلاحات طبقه بندی عمدتاً مربوط به ملک دفتر مرکزی بانک توسعه تعاون در شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران می باشد، که از این بابت اصلاحات لازم در سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ صورت پذیرفته است.

۳۳-۲-۲- اصلاحات طبقه بندی مربوط به شرکت اصلی به شرح ذیل می باشد:

| نام سرفصل | پادداشت | اصلاحات طبقه بندی | | اقلام مقایسه ای بعد از طبقه بندی |
|----------------------|---------|-------------------|---------------|----------------------------------|
| | | بیمکار | بیمکار | |
| پیش پرداختها | ۷ | ۰ | ۱۵,۰۲۴ | ۱۶,۸۲۴ |
| داراییهای ثابت مشهود | ۱۳ | ۰ | ۱۵,۰۲۴ | ۱۱۱,۶۹۳ |
| | | ۱۵,۰۲۴ | ۱۵,۰۲۴ | |

۳۳-۲-۲- اصلاح طبقه بندی در شرکت اصلی مربوط به خرید واحدهای مسکونی پروژه آبنار که از پیش پرداخت ها به سر فصل دارایی های ثابت (پیش پرداخت های سرمایه ای) انتقال یافته است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۳۴- صورت تطبیق سود عملیاتی

صورت تطبیق سود عملیاتی با جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی به شرح زیر است:

| سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | |
|---------------------------------|---------------------------------|---|
| میلیون ریال | میلیون ریال | |
| | | گروه: |
| | | سود عملیاتی |
| ۷۹۱,۴۱۸ | ۷۹,۱۰۷ | هزینه استهلاک دارایی های مشهود، نامشهود و سرقتی |
| ۶۷,۸۴۹ | ۸۱,۹۵۲ | افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان |
| ۱۰,۷۳۶ | ۱,۳۳۶ | افزایش سرمایه گذاریهای عملیاتی (کوتاه و بلند مدت) |
| (۲۵,۷۹۳) | (۹۳,۳۳۶) | افزایش دریافتی های عملیاتی |
| (۲۵۹,۵۶۵) | (۱,۶۵۱,۴۳۳) | کاهش (افزایش) موجودی مواد و کالا |
| (۱۷,۴۸۹) | ۱۱۸,۰۱۵ | کاهش (افزایش) سرمایه گذاری در املاک |
| (۷۰,۵۳۵) | (۲۳۴,۵۳۳) | کاهش (افزایش) پیش برداشت های عملیاتی |
| ۱۶,۴۴۸ | (۹۱,۶۳۹) | کاهش (افزایش) پروژه های در جریان و تکمیل شده |
| (۱,۲۱۱,۸۳۵) | ۳۹۰,۱۱۶ | افزایش پرداختی های عملیاتی |
| ۴۰۸,۳۹۳ | ۹۵۰,۰۲۱ | افزایش پیش دریافتی های عملیاتی |
| ۱۸۴,۳۳۰ | ۳۳۶,۰۶۵ | سایر درآمدهای غیر عملیاتی |
| ۱۴,۳۲۱ | (۱,۳۴۹) | |
| (۹۱,۶۳۲) | (۹۰,۵۷۷) | |

شرکت اصلی:

| | | |
|------------------|-----------------|--|
| | | سود عملیاتی |
| | | هزینه استهلاک |
| ۴۷۶,۷۰۵ | ۵۴۳,۶۷۷ | افزایش (کاهش) در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان |
| ۵۵۶۹ | ۶,۹۷۸ | افزایش سرمایه گذاریهای عملیاتی |
| (۱,۵۳۸) | ۲,۵۸۲ | کاهش (افزایش) دریافتی های عملیاتی |
| (۳۲,۳۲۱) | (۱۶۴,۵۶۴) | افزایش موجودی مواد و کالا |
| (۶۴۶,۵۶۰) | (۲۸۸,۱۷۷) | کاهش پیش برداشت های عملیاتی |
| . | (۴۳,۷۱۶) | کاهش پرداختی های عملیاتی |
| ۱,۸۶۱ | ۴,۳۳۸ | کاهش پرداختی های عملیاتی |
| (۷,۸۳۳) | (۸۱,۶۱۶) | سایر درآمدهای غیر عملیاتی |
| ۱,۴۶۲ | ۱,۸۶۲ | |
| (۲۰۲,۸۵۴) | (۱۹,۵۳۴) | |

۱- ۲۴- مبادلات غیر نقدی عمده طی سال مالی به شرح زیر است:

| شرکت اصلی | | گروه | | |
|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--|
| سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | |
| میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | میلیون ریال | |
| ۴۰۵,۸۸۷ | . | ۴۰۵,۸۸۷ | . | افزایش سرمایه از محل مطالبات حال شده سهامداران |
| ۷۸,۲۱۹ | ۳۹۷,۸۴۱ | ۱۰۲,۱۷۲ | ۵۸۷,۷۲۰ | تسویه سود سهام پرداختی از محل مطالبات |
| . | ۹۲,۶۱۴ | . | ۹۲,۶۱۴ | تسویه سود سهام پرداختی از محل افزایش سرمایه |
| ۷۱۳,۳۳۲ | . | . | . | سرمایه گذاری در شرکت های فرعی از محل مطالبات |
| . | ۳۱۰,۴۱ | . | ۳۱,۱۲۰ | افزایش موجودی کالا از محل دارایی های ثابت |
| ۱,۱۹۷,۸۴۸ | ۶۳۱,۴۹۶ | ۵۰۸,۰۵۹ | ۷۱۱,۴۷۴ | |

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

۳۵- تعهدات پدیه‌های احتمالی و دارایی‌های احتمالی

۳۵-۱- پدیه‌های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

| گروه | شرکت اصلی |
|-------------|-------------|
| میلیون ریال | میلیون ریال |
| ۴۳۰.۴۵۸ | ۷۱۷.۶۳۳ |

اسناد تضمینی

۳۵-۱-۱- پدیه‌های احتمالی گروه به شرح زیر است:

| تسریح | نوع سند تضمینی | ۱۳۹۷/۰۹/۳۰ میلیون ریال |
|---|------------------------|---------------------------|
| اسناد تضمینی شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران نزد دیگران | چک وسفته های ارائه شده | ۲۰۰.۰۶۵ |
| اسناد تضمینی شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود نزد دیگران | چک وسفته های ارائه شده | ۲۳۰.۳۶۳ |
| ۴۳۰.۴۵۸ | | |

۳۵-۱-۲- پدیه‌های احتمالی شرکت اصلی به شرح زیر است:

| تسریح | نوع سند تضمینی | ۱۳۹۷/۰۹/۳۰ میلیون ریال |
|---|---|---------------------------|
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال | تضمین چک های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت | ۳۵۹.۱۲۵ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب | تضمین چک های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت | ۱۸۴.۸۲۳ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق (باتک سامان) | تضمین چک های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت | ۱۳۰.۰۰۰ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال (بهشت پویا) | تضمین چکهای ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت | ۱۹.۰۰۰ |
| شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن | تضمین چکهای ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت | ۱۲.۱۸۱ |
| شرکت اتحاد عمران پارس | تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت | ۸۵۱۴ |
| وزارت راه - قرارداد ۴۲۹۳/۱۷ آزاد راه پردیس | سفته های ارائه شده جهت تضمین قرارداد شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس | ۳.۹۹۰ |
| جمع شرکت اصلی | | ۷۱۷.۶۳۳ |

۳۵-۲- گروه و شرکت اصلی فاقد تعهدات سرمایه ای و دارایی‌های احتمالی در تاریخ ترازنامه می باشند.

۳۶- رویدادهای بعد از تاریخ ترازنامه

از تاریخ ترازنامه تا تاریخ تصویب صورتهای مالی رویداد با اهمیتی که مستلزم افشای آن در صورتهای مالی باشد نداده است.

شرکت گسترده سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

ماددات استیفاء، توضیحات، صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

۳۷- معاملات با اشخاص وابسته

۳۷-۱- مانده حساب نهایی اشخاص وابسته گروه

مبالغ به میلیون ریال

| شرح | نام شخص وابسته | تسهیلات دریافتی | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | |
|--------------------------|----------------|-----------------|------------|-----------|------------|-----------|
| | | | طلب | بدهی | طلب | بدهی |
| عضو هیات مدیره شرکت اصلی | بانک مسکن | ۲.۸۲۲.۴۹۸ | ۱.۸۵۴ | ۲.۸۲۲.۴۹۸ | ۱.۴۱۵ | ۲.۰۹۴.۰۵۶ |

۳۷-۱-۱- تسهیلات پرداختی بانک مسکن به شرکتهای فرعی به شرح زیر می باشد

| شرح | تسهیلات پرداختی |
|-----------------------------------|-----------------|
| شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان | ۲۱۵.۹۳۴ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال | ۳۴۵.۲۸۵ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق | ۲۰۰.۲۹۷ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود | ۲۲۵.۹۲۹ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب | ۲۰.۰۰۰ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب | ۱۷۹.۱۷۲ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس | ۵۶۳.۰۴۹ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران | ۶۷۴.۰۴۱ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند | ۱۱۸.۹۴۷ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب | ۱۵۹.۸۷۴ |
| جمع | ۲.۸۲۲.۴۹۸ |

۳۷-۲- در دوره مالی مورد گزارش فی مابین شرکتهای گروه با سایر اشخاص وابسته معامله ای انجام نشده است.

۳۷-۳- معاملات شرکت اصلی با اشخاص وابسته طی دوره مورد گزارش

مبالغ به میلیون ریال

| شرح | نوع وابستگی | پرواخذ منابع مالی | اجاره بهاء آپارتمان | خدمات ارائه شده | پرسنلی و سایر هزینه های جزئی | تضمین اعطایی / دریافتی |
|-------------------------------------|-------------|-------------------|---------------------|-----------------|------------------------------|------------------------|
| شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان | فرعی | ۳۲.۵۰۰ | | | ۳.۸۸۵ | |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال | فرعی | ۱۳.۶۳۱ | | | ۶۳.۸۴۷ | ۲۷۸.۱۲۵ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق | فرعی | ۳۱.۰۰۰ | | | (۱۴.۹۹۹) | ۱۳۰.۰۰۰ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود | فرعی | ۲۲.۰۰۰ | | | ۷.۲۲۲ | |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب | فرعی | ۸.۰۰۰ | | | ۱۵.۳۷۲ | |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب | فرعی | ۱۱۰.۰۰۰ | | | ۱۳۱.۹۵۴ | |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس | فرعی | - | | | ۱۰۸.۲۷۱ | ۳.۹۹۰ |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران | فرعی | ۲۵.۰۰۰ | | | ۱۳۳.۱۵۹ | |
| شرکت پویا لوین پارس | فرعی | - | ۱۲ | ۳.۵۰۰ | ۷۴.۱۱۰ | |
| شرکت پارس مسکن سامان | فرعی | - | ۴۲۰ | ۷۱۲ | ۴.۱۰۶ | |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز | فرعی | ۱۴۴.۱۱۷ | ۱۲۰ | - | ۲۰.۹۴۲ | |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند | فرعی | ۲۱.۱۱۶ | | | ۲۱.۶۰۷ | |
| شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن | فرعی | ۲۰.۰۰۰ | ۳۶۰ | | ۳۵.۷۷۸ | ۱۲.۱۸۱ |
| شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن | فرعی | ۱.۰۰۰ | ۳۶۰ | ۳۷۱ | ۲۰.۷۷۷ | |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب | فرعی | ۸۵.۰۰۰ | | | ۱۲.۵۴۷ | ۱۸۴.۸۲۲ |
| جمع | | ۵۲۲.۲۵۴ | ۱.۲۷۲ | ۴.۴۸۲ | ۴۳۶.۵۵۷ | ۷۰۹.۱۱۹ |

۳۷-۲-۱- طی سال مالی مورد گزارش معاملات با اشخاص وابسته مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت در شرکت اصلی صورت پذیرفته است.

۳۷-۲-۲- معاملات با اشخاص وابسته با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت با اهمیتی نداشته است.

۳۷-۲-۳- مبلغ ۲۷۳.۵۰۳ میلیون ریال طلب از شرکت های فرعی از محل واگذاری آپارتمان های شرکت های مزبور طبق یادداشت ۱۷-۲ تسویه گردیده است.

۳۷-۴- مانده حسابهای نهایی اشخاص وابسته شرکت اصلی

مبالغ به میلیون ریال

| شرح | دریافتنی های غیر تجاری | سود سهام دریافتنی | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------|------------|------|------------|------|
| | | | طلب | بدهی | طلب | بدهی |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان | ۱.۳۸۴ | ۴۳.۶۲۰ | ۴۵.۰۰۴ | - | ۸۷.۷۸۱ | - |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال | ۳۱.۸۰۹ | ۷۶.۰۵۰ | ۱۰۷.۸۵۹ | - | ۱۳۶.۶۰۳ | - |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق | ۹.۴۴۳ | ۱۶۶.۳۶۰ | ۱۷۵.۷۲۳ | - | ۲۱۹.۷۰۴ | - |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود | ۴.۴۳۹ | ۷۷.۶۱۱ | ۸۲.۰۵۰ | - | ۱۵۶.۹۴۷ | - |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب | ۲۲.۷۴۸ | ۵۰.۶۰۰ | ۷۳.۳۴۸ | - | ۴۷.۴۱۰ | - |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب | ۶۲.۱۴۶ | ۱۸۴.۳۱۷ | ۲۴۶.۴۴۳ | - | ۳۹۷.۹۶۰ | - |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس | ۱۱.۹۰۸ | ۵۸۴.۷۵۸ | ۵۹۶.۶۶۶ | - | ۷۸۳.۰۵۷ | - |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران | ۸.۴۵۹ | ۶۳.۴۶۵ | ۷۱.۸۲۴ | - | ۱۴۹.۰۷۸ | - |
| شرکت پویا لوین پارس | ۶۱.۳۷۲ | - | ۶۱.۳۷۲ | - | ۶۹.۳۱۲ | - |
| شرکت پارس مسکن سامان | ۲.۱۸۰ | ۴۸.۳۸۹ | ۴۰.۵۶۹ | - | ۶۴.۵۷۱ | - |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز | ۱۳۸.۲۰۲ | ۲.۶۲۴ | ۱۴۰.۸۲۷ | - | ۱۴.۱۵۹ | - |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند | - | ۴۰۰.۷۶۲ | ۲۰۰.۷۶۲ | - | ۱۷۳.۴۶۹ | - |
| شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن | ۵۰.۹۷۶ | ۲۶.۱۸۲ | ۷۷.۱۵۸ | - | ۶۱.۷۹۷ | - |
| شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن | ۲۱.۴۶۴ | ۱۳.۰۹۹ | ۳۴.۴۶۵ | - | ۳۸.۴۱۲ | - |
| شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب | ۵۴.۴۵۴ | ۴۶۹.۴۸۵ | ۴۲۳.۴۳۹ | - | ۱۲۶.۷۲۸ | - |
| جمع | ۴۸۰.۹۰۸ | ۱.۷۹۷.۱۲۲ | ۲.۲۷۸.۰۲۰ | - | ۲.۴۱۷.۵۹۹ | - |

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۶

مبالغ به میلیون ریال

| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | سود سهام در یافتنی | دریافتنی های غیر تجاری | شرح | مطرحان شرکت اصلی |
|------------|---------|------------|---------|-----------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| خالص | | خالص | | | | | |
| بدهی | طلب | بدهی | طلب | | | | |
| ۱,۴۱۵ | ۰ | ۱,۸۵۴ | ۰ | ۰ | ۰ | بانک مسکن | |
| ۰ | ۲۳۵ | ۰ | ۲۳۵ | ۲۳۵ | ۰ | شرکت ساختمان اصفهان | |
| ۰ | ۳,۷۰۰ | ۳۰۰ | ۰ | ۰ | ۰ | شرکت عمران و مسکن سازان ایران | |
| ۰ | ۴,۰۵۷ | ۰ | ۱,۰۳۹ | ۱,۰۳۹ | ۰ | شرکت مسکن سازان استان یزد | |
| ۰ | ۷ | ۰ | ۱۱ | ۱۱ | ۰ | شرکت عمران و مسکن سازان استان فارس | |
| ۰ | ۵۰,۰۳۷ | ۰ | ۵,۰۰۰ | ۵,۰۰۰ | ۰ | شرکت لیزینگ گستر آریا | |
| ۰ | ۱۲,۴۶۸ | ۰ | ۱۲,۶۷۲ | ۱۲,۶۷۲ | ۰ | شرکت خدمات بیمه ای مسکن آریا | |
| ۰ | ۲۶۰ | ۰ | ۷۱۵ | ۷۱۵ | ۰ | عمران و مسکن سازان استان مرکزی | |
| ۰ | ۱,۹۲۲ | ۰ | ۷۳۷ | ۷۳۷ | ۰ | شرکت عمران و مسکن سازان استان کرمان | |
| ۰ | ۴,۷۸۳ | ۰ | ۳,۳۸۹ | ۳,۳۸۹ | ۰ | شرکت عمران و مسکن سازان استان اصفهان | |
| ۰ | ۵۶۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | شرکت عمران و نوسازی ری | |
| ۰ | ۱۲۲,۱۰۱ | ۰ | ۱۱۴,۵۰۷ | ۰ | ۱۱۴,۵۰۷ | شرکت بازرگانی مهر مینای کیش | |
| ۰ | ۴۵۶ | ۰ | ۴۵۶ | ۰ | ۴۵۶ | شرکت اتحاد عمران پارس | |
| ۰ | ۰ | ۰ | ۳۵۰ | ۳۵۰ | ۰ | شرکت توسعه بازار سرمایه تهران | |
| ۱۶ | ۰ | ۱۶ | ۰ | ۰ | ۰ | شرکت طرح ساختمان پارسا | |
| ۱۶ | ۲۱۰,۶۸۷ | ۳۱۶ | ۱۳۹,۲۱۱ | ۲۴,۲۴۸ | ۱۱۴,۹۶۳ | جمع | |

۳۸- سود اتبانشه در پایان سال

تخصیص سود قبانشه پایان سال در مولرد زیر موکول به تصویب مجمع عمومی عادی صاحبان سهام می باشد.

| |
|-------------|
| مبلغ |
| میلیون ریال |
| ۵۱,۰۳۶ |
| ۲۵۵,۱۸۲ |

تکالیف قانونی ۱

تخصیص حداقل ۱۰ درصد سود خالص سال مالی طبق ماده ۹۰ اصلاحیه قانون تجارت

پیشنهاد هیئت مدیره:

سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره

۳۹- وضعیت ارزی

دلاریایی های ارزی در پایان سال مالی به شرح زیر است:

| یورو | دلار آمریکا | یادداشت |
|---------|-------------|---------|
| ۱۶۶,۹۹۷ | ۱,۱۰۲ | ۳ |
| - | - | ۴ |

گروه:

موجودی نقد

شرکت اصلی:

موجودی نقد



گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰

شماره: ۱



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
(سهامی عام)

۱۳۹۶ ماه ۵

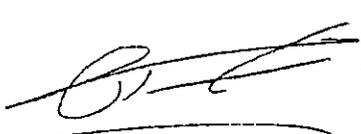
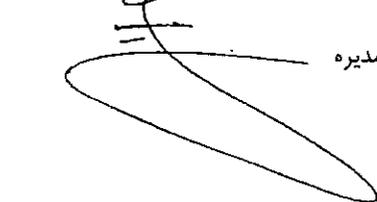
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

پیشگفتار

در اجرای مفاد بند ۵ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، بدینوسیله گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ براساس ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار و بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

گزارش تفسیری مدیریت گزارشی از صورت‌های مالی و دیگر داده‌های آماری ناشر است که به باور مدیریت شرکت به فهم و درک بیشتر سهامداران شرکت از وضعیت مالی فعلی و آینده، تغییرات در وضعیت مالی و نتایج عملیات شرکت کمک خواهد کرد. این گزارش با ارائه توضیحات درباره مبالغ ارائه شده در صورت‌های مالی و شرایط و رویدادهایی که موجب شکل‌گیری این اطلاعات شده‌اند، منم و مکمل صورت‌های مالی است. همچنین گزارش تفسیری مدیریت دربرگیرنده اطلاعاتی درباره واحد تجاری و عملکرد آن است که در صورت‌های مالی ارائه نشده است، اما برای مدیریت واحد تجاری مهم محسوب می‌شود.

این گزارش در تاریخ ۱۳۹۶/۱۰/۲۴ مورد تایید هیئت مدیره قرار گرفته است.

| اعضاء هیئت مدیره | نماینده | سمت | امضاء |
|----------------------------------|-------------------------|---------------------------|---|
| شرکت عمرانی مسکن گستر | احمد فرشچیان | رئیس هیئت مدیره |  |
| شرکت سرمایه گذاری خوارزمی | محمد هاشم رکن تهران | نایب رئیس هیئت مدیره |  |
| بانک مسکن | محمدحسین جوادیان فرزانه | عضو هیئت مدیره |  |
| شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی | پژمان جعفری | عضو هیئت مدیره |  |
| شرکت گروه مالی بانک مسکن | محمد رضا امینی | مدیرعامل و عضو هیئت مدیره |  |

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

فصل اول:

ماهیت کسب و کار

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

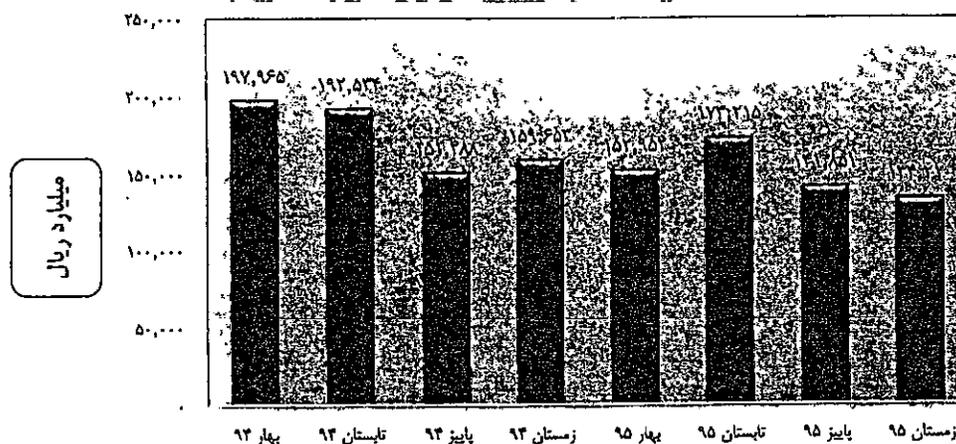
معرفی صنعت انبوه‌سازی
جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

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

براساس برآوردهای بانک مرکزی^۲ جمع کل تولید ناخالص داخلی^۳ در سال ۱۳۹۵، ۶۶۹۱ هزار میلیارد ریال بوده که نسبت به سال قبل ۱۲/۵ درصد رشد نموده است. سهم صنعت ساختمان از این مقدار، ۳۰۳ هزار میلیارد ریال است که نسبت به سال ۱۳۹۴ کاهش ۱۳/۱ درصدی را تجربه نموده است.

ساختمان نقش عمده‌ای در حجم کلی سرمایه‌گذاری در کشور دارد. با توجه به آخرین آمار موجود در سال ۹۵ بیش از ۶۰۲ هزار میلیارد ریال توسط بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری سرمایه‌گذاری شده است. دو نمودار زیر مقدار و رشد سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان را در سال ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ به صورت فصلی و براساس اطلاعات منتشره توسط بانک مرکزی نمایش می‌دهد.

سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهری



نمایه ۱ سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید شهری

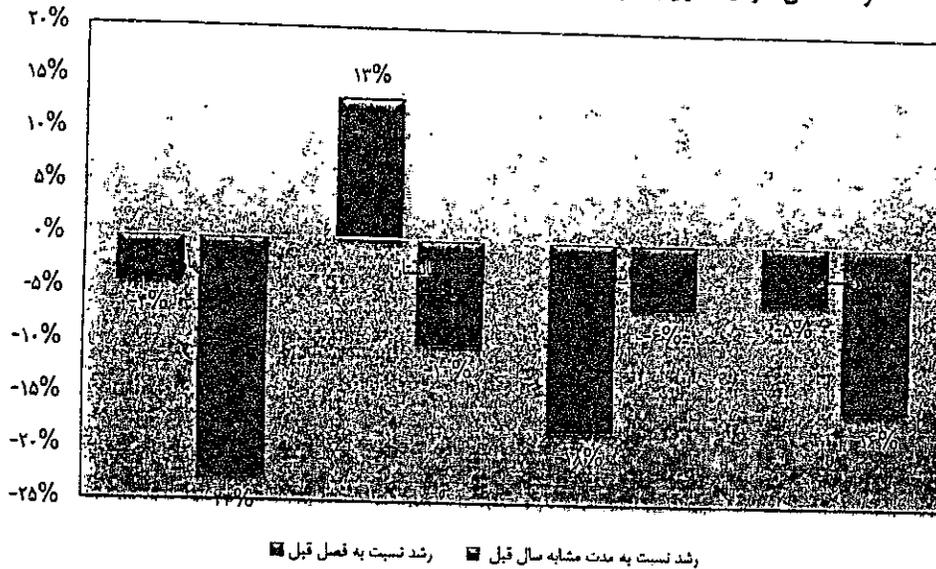
^۱ Backward and Forward Linkage

^۲ گزارش شاخص‌های عمده اقتصادی ۱۳۹۵، منتشر شده توسط بانک مرکزی

^۳ به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

رشد فصلی سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های جدید مناطق شهری در سال ۱۳۹۵



نمایه ۲- رشد فصلی سرمایه گذاری بخش خصوصی

عرضه و تقاضای مسکن

برای بررسی عرضه و تقاضای مسکن نیاز به شناسایی و تجزیه اجزای مؤثر بر هر سمت است. در جدول زیر تحلیلی ابتدایی از اجزای عرضه و تقاضای مسکن ارائه شده که بر مبنای آن تحلیل های بعدی صورت می پذیرد.

| تقاضا | عرضه |
|-----------|------------------------------------|
| مصرفی | ۱. مسکن گران قیمت (در شهرهای بزرگ) |
| سفته بازی | ۲. مسکن قشر متوسط |
| | ۳. مسکن قشر کم درآمد |

نمایه ۳- عرضه و تقاضای مسکن

سمت عرضه

همان گونه که در جدول بالا اشاره شد، اجزای عرضه مسکن مربوط به عرضه و ساخت و ساز واحدهای مسکونی برای اقشار مختلف جامعه می باشد. در دولت قبل با برنامه های اجرا شده در بخش مسکن قشر کم درآمد در حوزه مسکن مهر، انبوه عرضه ایجاد گردید. شایان ذکر است در حوزه مسکن مهر مشکلاتی وجود دارد که در این بحث نمی گنجد. در بخش مسکن

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

گران قیمت نیز با توجه به عدم سازگاری این بخش با استراتژی های گروه سرمایه گذاری مسکن، ورود به این حوزه کم رنگ می باشد.

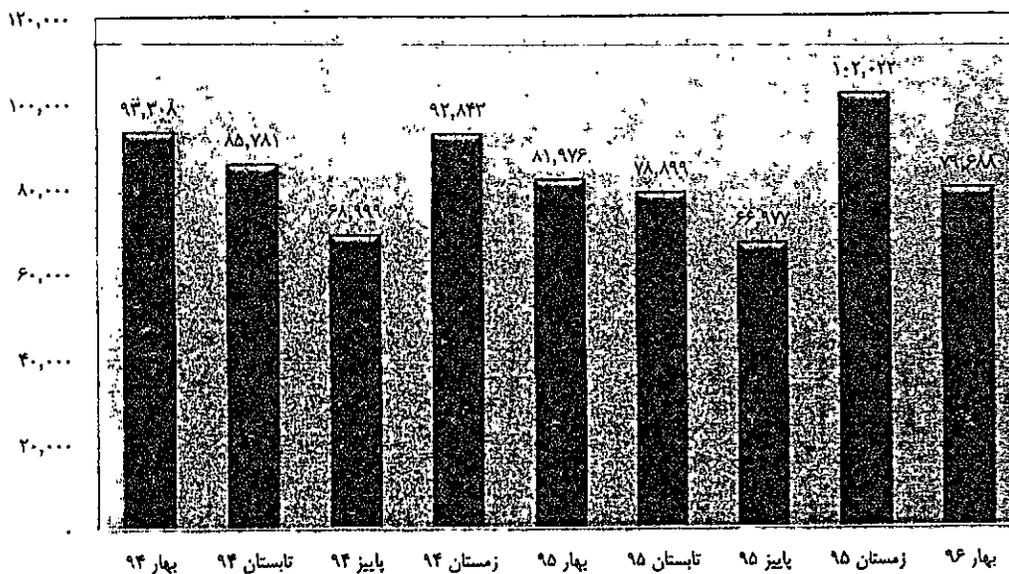
برای بررسی وضعیت عرضه، آمار موجود در مورد پروانه های ساختمانی صادره توسط شهرداری های کشور که توسط مرکز آمار ایران منتشر می شوند، در بخش زیر مورد بررسی قرار گرفته است.

بررسی نقاط شهری کشور

در سال ۱۳۹۵ تعداد ۱۲۹,۰۸۶ پروانه ساختمانی توسط شهرداری های کشور صادر شده است. واحدهای مسکونی تعیین شده در پروانه های ساختمانی صادر شده در این سال بالغ بر ۳۴۴,۵۹۷ واحد می باشد که از کل این تعداد، ۳۲۹,۸۷۴ واحد (۹۵/۷ درصد) مربوط به پروانه های احداث ساختمان و ۱۴,۷۳۰ واحد (۴/۳ درصد) مربوط به افزایش بنا بوده است. شایان ذکر است تعداد واحد مسکونی در پروانه های صادر شده برای احداث بنا نسبت به سال قبل ۳/۲ درصد کاهش داشته است.

در جدول ذیل تعداد واحدهای مسکونی پیش بینی شده در پروانه های صادره در سال های اخیر به صورت فصلی ارائه شده است:

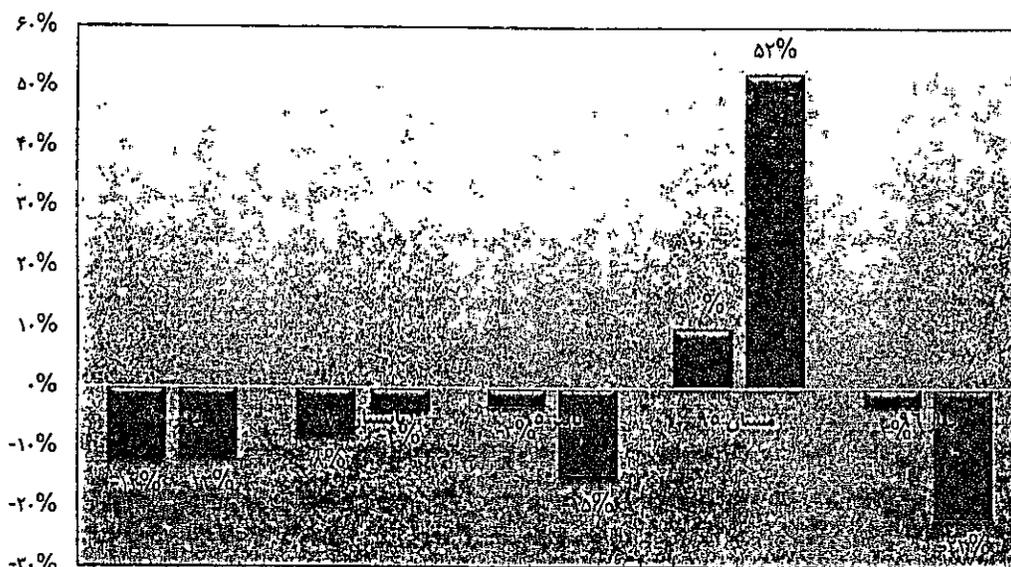
تعداد واحدهای مسکونی پیش بینی شده در پروانه های صادره در سال های اخیر



نمایه ۴ - تعداد واحد مسکونی پیش بینی شده در پروانه های ساختمانی صادره

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

رشد پروانه‌های ساختمانی



رشد نسبت به فصل قبل رشد نسبت به مدت مشابه سال قبل

نمودار ۱- رشد فصلی پروانه‌های ساختمانی

بازار نهاده‌های ساختمانی

بررسی بازار مصالح و خدمات ساختمانی نشان می‌دهد پس از رشد محسوس حجم معاملات مسکن و افزایش نرخ محصولات فولادی و ماسه‌ای در شش ماهه ابتدایی سال ۹۶، قیمت مصالح ساختمانی، در گروه قطعات فلزی صنعت ساختمان، مانند میلگرد، لوله و پروفیل‌های فولادی و ... روند رو به رشدی را نسبت به دوره قبل تجربه نموده است. این تغییرات نسبت به مدت مشابه سال قبل به شدت افزایشی بوده و دلیل این مهم را می‌توان افزایش نرخ دلار، افزایش نرخ محصولات فولادی و افزایش نرخ سوخت بیان نمود.

سمت تقاضا

از منظر جمعیتی، ایران تحولات بسیار پرنوسانی را تجربه کرده است. طی دهه ۶۰ شمسی روند کنترل جمعیتی که پیش از انقلاب و از دهه ۴۰ آغاز شده بود کنار گذاشته شد و جمعیت کشور که در سال ۱۳۵۵ با نرخ ۲/۷ درصد رشد می‌کرد، در سال ۱۳۶۵ با رشد ۳/۹ درصدی مواجه شد. در دهه ۷۰ شمسی با پیگیری سیاست‌های کنترل جمعیت، نرخ رشد جمعیت کشور یک روند مستمر کاهشی را تجربه نمود تا جایی که در سال ۱۳۹۵ این رقم در مرز ۱/۲۴ درصد قرار گرفت. اطلاعاتی در مورد این روندها در جدول صفحه بعد ارائه شده است:

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

| عنوان | ۱۳۷۵ | ۱۳۸۵ | ۱۳۹۰ | ۱۳۹۵ |
|--|------------|------------|------------|------------|
| جمعیت کل کشور | ۶۰,۰۵۵,۴۸۸ | ۷۰,۴۹۵,۷۸۲ | ۷۵,۱۴۹,۶۶۹ | ۷۹,۹۲۶,۲۷۰ |
| تعداد خانوار | ۱۲,۳۹۸,۲۳۵ | ۱۷,۵۰۱,۷۷۱ | ۲۱,۱۸۵,۶۴۷ | ۲۴,۱۹۶,۰۳۵ |
| واحد مسکونی | ۱۴,۷۷۰,۱۱۲ | ۱۵,۸۵۹,۹۲۶ | ۱۹,۹۵۴,۷۰۸ | ۲۲,۸۳۰,۰۴۴ |
| نسبت واحد مسکونی به خانوار | ۰/۸۸ | ۰/۹۱ | ۰/۹۴ | ۰/۹۴ |
| بعد خانوار | ۴/۸۴ | ۴/۳ | ۳/۵ | ۳/۱ |
| تراکم نفر در واحد مسکونی | ۵ | ۴/۴ | ۳/۸ | ۳/۵ |
| توزیع خانوارهای تک نفره از کل خانوار کشور (درصد) | ۴/۴۲ | ۵/۲ | ۷/۱ | ۸/۵ |

نمایه ۵ - اطلاعات روند جمعیتی کشور

براساس آمار و ارقام موجود در جدول فوق، با وجود کاهش نرخ رشد جمعیت، که می‌تواند تقاضا برای مسکن را با تأخیر کاهش دهد، تعداد خانوار و سهم خانوار تک نفره در حال افزایش و بعد خانوار و تراکم نفر در واحد مسکونی در طی سال‌های مورد بررسی در حال کاهش است. این بدان معنی است که در کنار کاهش رشد جمعیت که نقش مهمی در کاهش بعد خانوار دارد، طی سال‌های اخیر تغییر و تحولات اجتماعی و فرهنگی نظیر تمایل برای مستقل شدن از خانواده و گسترش زندگی دانشجویی و مجردی، نیاز به خانه جداگانه در افراد را افزایش داده است.

در بعد تقاضای سفته بازی، این تقاضا معمولاً با دید سرمایه‌گذاری و کسب انتفاع از افزایش قیمت آتی می‌باشد. در حال حاضر و با روی کار آمدن دولت یازدهم و دوازدهم، انضباط پولی و مالی به طور جدی پیگیری شده است. چنین رویکردی موجب کاهش تقاضای سفته‌بازی در خرید و فروش املاک گردیده است. جدول زیر تحلیلی در مورد انواع تقاضای مسکن ارائه می‌دهد:

| نوع تقاضا | شرایط فعلی | شرایط آینده | ملاحظات |
|------------------|---|---|--|
| تقاضای سفته‌بازی | به دلیل پیگیری سیاست کنترل تورم، بسیار محدود شده است. | مانع از ایجاد حباب قیمتی در این بخش می‌شود. | یک اقدام مناسب استمرار روند انضباط پولی و مالی فعلی و عدم فشار به منابع پایه پولی برای تامین مالی است. همچنین به نظر می‌رسد بخش بزرگی از این تقاضا در مسکن لوکس و تجاری می‌باشد. |
| تقاضای مصرفی | به دلیل رکود تورمی کاهش یافته است. با خروج از رکود تورمی افزایش می‌یابد. | مانع از ایجاد تقاضا در افق زمانی ۹۳-۹۴ افزایش تقاضا در افق زمانی آتی | به دلیل عدم از بین رفتن این نیاز و نیاز مبرم خانوار به سرپناه، این تقاضا باید تامین شود. به نظر نمی‌رسد بخش بزرگی از این تقاضا در مسکن لوکس و تجاری باشد. |

نمایه ۶ - تحلیل تقاضای مسکن

در مجموع در بخش تقاضای مسکن، بر مبنای آخرین اطلاعات در دسترس نیاز مسکن در کشور طی افق منتهی به سال ۱۴۰۵، سالانه حدود یک میلیون واحد مسکونی برآورد شده است.

نسخه نهایی پیش‌نویس جدید طرح جامع مسکن وزارت راه و شهرسازی

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی موثر بر صنعت، شرکت و محیط بیرونی آن
صنعت ساختمان همانند هر صنعت دیگری، از قوانین و مقررات مربوط به خود تاثیر پذیرفته و باید نسبت به اجرا و

انطباق با آنها اقدام نماید. از جمله قوانین و مقررات مربوط به صنعت شامل:

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

همان‌گونه که در بخش قبلی اشاره گردید، یکی از جنبه‌های بزرگ تقاضا مسکن، مربوط به تقاضای مصرفی می‌باشد که این تقاضا از وضعیت اقتصادی و اجتماعی افراد جامعه تاثیر می‌پذیرد. بنابراین هر قانون و مقرراتی که بر وضعیت کلان اقتصادی اقشار جامعه تاثیر بگذارد، می‌تواند بر تقاضای این صنعت نیز موثر می‌باشد. از جمله این قوانین می‌توان به قانون‌های توسعه پنج ساله و قوانین بودجه کشور اشاره نمود. در کنار قوانین و مقررات، استراتژی‌های دولت نیز می‌تواند بر وضعیت صنعت تاثیر گذاشته و بعنوان یک عامل بیرونی محسوب گردد. به طور مثال در سنوات گذشته احداث مسکن مهر تاثیر قابل توجهی بر این صنعت گذاشته است. در حال حاضر نیز یکی از استراتژی‌های دولت بازسازی، احیاء و نوسازی بافت فرسوده می‌باشد. در همین راستا ورود به این بخش از صنعت ساختمان در دستور کار گروه سرمایه‌گذاری مسکن قرار گرفته است که از جمله آنها می‌توان به خرید زمین حدود ۵/۵ هکتاری در تبریز و بررسی سایر موارد در شهرهای دیگر اشاره نمود. در کنار استراتژی‌های دولت، سیاست‌های سیستم بانکی به خصوص بانک مسکن به عنوان بزرگترین اعطاء کننده تسهیلات گروه، نقش قابل توجهی بر وضعیت صنعت و شرکت دارد. به طور مثال کاهش نرخ سود تسهیلات خرید مسکن، سقف تسهیلات قابل انتقال در قالب فروش اقساطی و ... عواملی است که تاثیر زیادی بر عرضه و تقاضا در این صنعت دارد. در کنار استراتژی‌های دولت و سیاست‌های بانکی، ضوابط شهرداری‌ها و تغییرات طرح تفصیلی از جمله موارد موثر بر این صنعت محسوب می‌گردد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

معرفی شرکت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۶۹/۰۲/۰۶ بصورت شرکت سهامی خاص و با شماره ۷۸۸۲۸ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. سرمایه اولیه شرکت مبلغ ۱۰ میلیارد ریال و موسسین آن بانک مسکن، بانک صادرات و بانک سپه می‌باشند. فعالیت این شرکت متمرکز بر صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات می‌باشد. در راستای سیاست‌های سهامداران عمده، افزایش شفافیت و امکان تامین مالی از طریق بازار سرمایه، ماهیت حقوقی شرکت براساس مصوبه مجمع عمومی فوق‌العاده مورخ ۱۳۸۲/۰۸/۰۷ از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۰۴ در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است. با عنایت به توسعه فعالیت‌ها شامل گستره جغرافیایی و حجم پروژه‌های در حال ساخت، با هدف چابک‌سازی و کسب حداکثر ارزش افزوده برای سهامداران، شعب شرکت در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ تبدیل به شرکت مستقل و گروه سرمایه‌گذاری مسکن به یک شرکت مادر تخصصی (هلدینگ) تبدیل و در تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۰۶ به عنوان نهاد مالی با شماره ۱۰۳۷۵ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسید. در تاریخ ۱۳۹۰/۰۵/۱۲، اساسنامه جدید (مطابق با اساسنامه نمونه شرکت‌های هلدینگ) مورد تصویب مجمع عمومی فوق‌العاده شرکت قرار گرفت. شایان ذکر است آخرین سرمایه ثبتی شرکت مبلغ ۵,۵۰۰ میلیارد ریال می‌باشد.

موضوع فعالیت

موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده ۳ اساسنامه به شرح زیر می‌باشد:

الف- موضوع فعالیت‌های اصلی:

۱- سرمایه‌گذاری در سهام، سهم الشرکه، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رای یا هدف کسب انتفاع به‌طوری که به‌تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل یا اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه‌پذیر را در اختیار گرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه یابد و شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه‌پذیر (اعم از ایرانی یا خارجی) در زمینه یا زمینه‌های زیر فعالیت کند:

۱-۱- تهیه زمین و اجرای طرح‌های ساختمانی از جمله ساختمان‌های مسکونی، تجاری و اداری اعم از

شهرک‌سازی و مجتمع‌سازی؛

۱-۲- مقاطعه کاری و اجرای طرح‌های تأسیساتی و زیربنایی؛

۱-۳- تولید مصالح و تجهیزات ساختمانی؛

۱-۴- واردات و توزیع ماشین‌آلات ساختمانی‌سازی و راه‌سازی و کلیه مصالح و تجهیزات ساختمانی؛

۱-۵- مشاوره، نظارت و اجرای کارها و پروژه‌های ساختمانی؛

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

۱-۶- سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار به عنوان یک شرکت سرمایه‌گذاری با رعایت مقررات مربوط به شرکت‌های سرمایه‌گذاری؛

۲- انجام فعالیت‌های زیر در ارتباط با اشخاص سرمایه‌پذیر موضوع بند ۱ فوق:

۱-۲- خدمات اجرایی در تهیه و خرید مواد اولیه و ماشین‌آلات برای اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛

۲-۲- خدمات طراحی و مهندسی اصولی و تضمین پروژه‌ها برای اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛

۳-۲- انجام مطالعات، تحقیقات و بررسی‌های تکنولوژیکی، فنی، علمی، بازرگانی و اقتصادی برای بهره‌برداری توسط اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛

۴-۲- تأمین منابع مالی اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر از منابع داخلی شرکت یا از طریق سایر منابع از جمله اخذ تسهیلات بانکی به نام شرکت یا شخص حقوقی سرمایه‌پذیر با تأمین وثیقه یا تضمین بازپرداخت از طریق شرکت یا بدون تأمین وثیقه یا تضمین بازپرداخت؛

۵-۲- تدوین سیاست‌های کلی و راهبردی و مدیریتی اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛

۶-۲- شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری در خصوص بند ۱ فوق به منظور معرفی به اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛

۷-۲- ارائه سایر خدمات فنی، مدیریتی، اجرایی و مالی به اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛

۳- سرمایه‌گذاری با هدف کسب انتفاع و کنترل عملیات یا نفوذ قابل ملاحظه در سهام، سهم‌الشرکه و سایر اوراق بهادار دارای حق رأی آن عده از اشخاص حقوقی که خدمات زیر را منحصرأً به اشخاص سرمایه‌پذیر یا علاوه بر اشخاص سرمایه‌پذیر به دیگران ارائه می‌نمایند؛

۱-۳- خدمات موضوع بند ۲ فوق؛

۲-۳- انبارداری، بازاریابی مجاز غیر هرمی و غیر شبکه‌ای، توزیع و فروش محصولات.

ب) موضوع فعالیت‌های فرعی:

۱- سرمایه‌گذاری در مسکوکات، فلزات گران‌بها، گواهی سپرده‌ی بانکی و سپرده‌های سرمایه‌گذاری نزد بانک‌ها و مؤسسات مالی اعتباری مجاز؛

۲- سرمایه‌گذاری در سهام، سهم‌الشرکه، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رأی شرکت‌ها، مؤسسات یا صندوق‌های سرمایه‌گذاری با هدف کسب انتفاع به‌طوری که به‌تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل و اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، مؤسسه یا صندوق سرمایه‌گذاری سرمایه‌پذیر را در اختیار

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

نگرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه نیابد؛ یا در صورت در اختیار گرفتن کنترل یا نفوذ قابل ملاحظه، شخص حقوقی سرمایه پذیر در موضوعات غیر از موضوعات مذکور در بندهای ۱ و ۲ قسمت الف این ماده فعالیت نماید.

۳- سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار که به طور معمول دارای حق رأی نیست و توانایی انتخاب مدیر یا کنترل ناشر را به مالک اوراق بهادار نمی دهد.

۴- سرمایه گذاری در سایر دارایی ها از جمله دارایی های فیزیکی، پروژه های تولیدی و پروژه های ساختمانی با هدف کسب انتفاع؛

۵- ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار از جمله:

۱-۵- پذیرش سمت در صندوق های سرمایه گذاری؛

۲-۵- تامین مالی بازارگردانی اوراق بهادار؛

۳-۵- مشارکت در تعهد پذیرهنویسی اوراق بهادار؛

۴-۵- تضمین نقدشوندگی، اصل یا حداقل سود اوراق بهادار؛

تبصره ۱: ترکیب دارایی های شرکت در مقررات مصوب سازمان تعیین می شود. ولی در هر حال شرکت باید اکثر دارایی های خود را (که از نصف دارایی های شرکت کمتر نخواهد بود) با رعایت حداقل های مصوب سازمان به موضوع اصلی فعالیت خود، اختصاص دهد. در شرایط خاص و هنگام تبدیل یک نوع از سرمایه ها و دارایی های موضوع فعالیت اصلی به نوعی دیگر، شرکت موقتاً می تواند بخشی از این دارایی ها را به صورت دارایی ها و سرمایه گذاری های موضوع فعالیت فرعی نگه داری نماید.

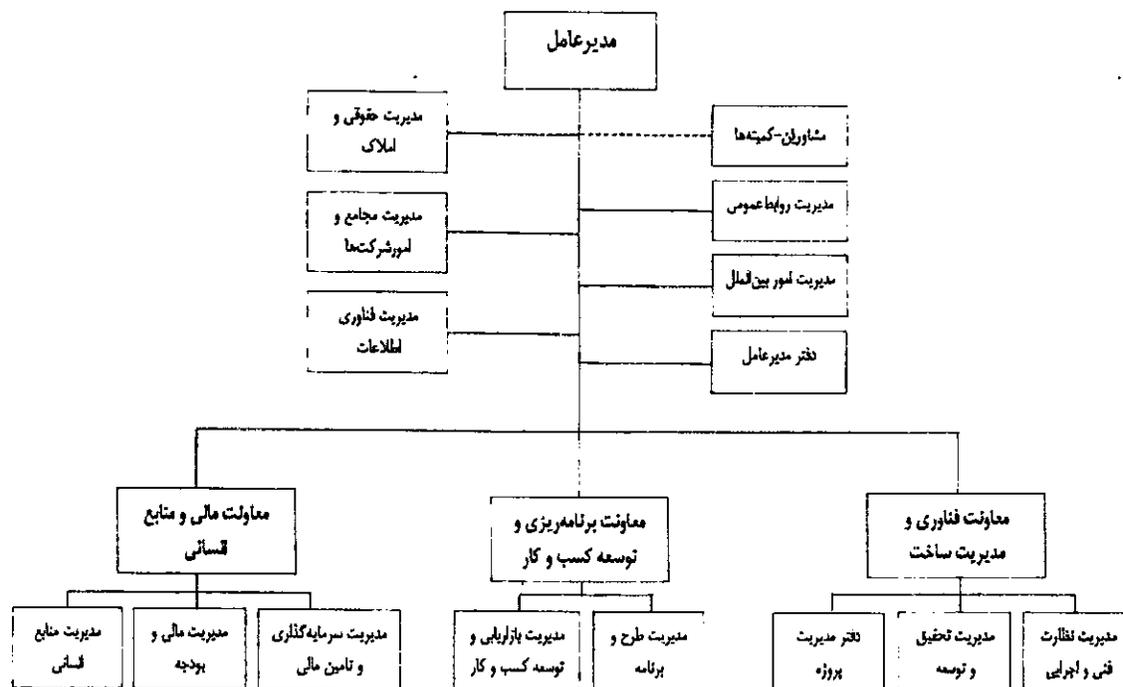
تبصره ۲: شرکت می تواند در راستای اجرای فعالیت های مذکور در این ماده، در حدود مقررات و مفاد اساسنامه اقدام به اخذ تسهیلات مالی یا تحصیل دارایی نماید یا اسناد اعتباری بانکی افتتاح کند و به واردات یا صادرات کالا بپردازد و امور گمرکی مربوطه را انجام دهد. این اقدامات فقط در صورتی مجاز است که در راستای اجرای فعالیت های شرکت ضرورت داشته باشند و انجام آن ها در مقررات منع نشده باشند.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

ساختار سازمانی

آخرین ساختار سازمانی شرکت مصوب جلسه شماره ۸۱۵ مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۱۵ هیئت مدیره، به شرح نمودار ذیل

می باشد:



نمایه ۷ - ساختار سازمانی شرکت

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

اطلاعات مدیران

اطلاعات مدیران شرکت به شرح جدول ذیل می باشد:

| ردیف | نام و نام خانوادگی | سمت | تحصیلات | رشته تحصیلی | تاریخ استخدام |
|------|---------------------------|-------------------------------------|------------|-----------------|---------------|
| ۱ | محمدرضا امینی | مدیرعامل | فوق لیسانس | مدیریت بازرگانی | ۹۵/۰۲/۲۰ |
| ۲ | محمد مهدی نادری نور عینی | معاون مالی و منابع انسانی | دکتر | حسابداری | ۹۳/۰۳/۱۱ |
| ۳ | سید مسعود مزوج چهارمی | معاون فناوری و مدیریت ساخت | فوق لیسانس | مهندسی عمران | ۹۵/۰۶/۰۶ |
| ۴ | مسلم صالحی | معاون برنامه ریزی و توسعه کسب و کار | فوق لیسانس | مدیریت بازرگانی | ۹۵/۰۷/۰۳ |
| ۵ | سید مرتضای ایدین | مدیر مالی و بودجه | لیسانس | حسابداری | ۷۴/۰۷/۱۵ |
| ۶ | سید فربرز ابراهیمی | مدیر فناوری اطلاعات | لیسانس | شیمی | ۷۸/۰۷/۲۴ |
| ۷ | میرزا احمد مصطفایی فیلاتی | مدیر منابع و امور شرکت ها | فوق دیپلم | عمران روستایی | ۸۵/۰۸/۰۶ |
| ۸ | مسعود سعادت مند | مدیر روابط عمومی | فوق لیسانس | مدیریت بازرگانی | ۹۳/۰۴/۱۱ |
| ۹ | حجت الله فداسکی | مدیر سرمایه گذاری و تامین مالی | فوق لیسانس | مدیریت مالی | ۹۳/۰۴/۱۳ |
| ۱۰ | رضا خدادادی یان | مدیر تحقیق و توسعه | فوق لیسانس | مهندسی عمران | ۹۳/۱۰/۱۳ |
| ۱۱ | حبیب شریفی نویسی | مدیر حقوقی و امور املاک | لیسانس | حقوق | ۹۵/۰۶/۰۶ |
| ۱۲ | مصطفی فلاحی | مدیر نظارت فنی و اجرایی | فوق لیسانس | مهندسی صنایع | ۹۵/۰۶/۰۶ |
| ۱۳ | رضا جادفی | مدیر طرح و برنامه | فوق لیسانس | مهندسی صنایع | ۹۵/۰۷/۰۱ |
| ۱۴ | امیر حسین هوشنگی | مدیر منابع انسانی | لیسانس | مهندسی صنایع | ۹۵/۱۱/۰۱ |

نماینده ۸ - اطلاعات مدیران شرکت

آقای محمدرضا امینی براساس صورتجلسه مورخ ۱۳۹۵/۰۲/۲۰ هیئت مدیره شرکت، به عنوان مدیر عامل انتخاب و در تاریخ ۱۳۹۵/۰۸/۰۴ به عنوان نماینده گروه مالی بانک مسکن، در ترکیب هیئت مدیره قرار گرفت.

براساس جدول فوق، ۶۴ درصد از مدیران شرکت دارای مدرک تحصیلی فوق لیسانس و بالاتر و ۳۶ درصد دارای مدرک تحصیلی کارشناسی و فوق دیپلم می باشند.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

ترکیب سهامداران

لیست سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ به شرح جدول

زیر است:

| ردیف | نام سهامدار | تعداد سهام | درصد |
|------|--|---------------|--------|
| ۱ | شرکت گروه مالی بانک مسکن (سهامی عام) | ۲,۵۰۴,۷۸۵,۷۹۸ | ۴۵.۵۴٪ |
| ۲ | شرکت سرمایه گذاری خوارزمی (سهامی عام) | ۷۴۷,۹۲۲,۰۷۷ | ۱۳.۶۰٪ |
| ۳ | شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی (سهامی عام) | ۷۰۷,۹۵۲,۶۸۵ | ۱۲.۸۷٪ |
| ۴ | شرکت بیمه بیمه ایران | ۲۴۷,۰۹۶,۴۷۷ | ۴.۴۹٪ |
| ۵ | شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام) | ۱۴۹,۵۰۰,۰۰۰ | ۲.۷۲٪ |
| ۶ | شرکت ترکویزپازتنبرولیمیند | ۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۲.۱۸٪ |
| ۷ | شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی (سهامی عام) | ۱۱۱,۷۵۹,۹۹۳ | ۲.۰۳٪ |
| ۸ | شرکت سرمایه گذاری اعتبار ایران (سهامی عام) | ۷۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱.۲۷٪ |
| ۹ | بیمه مرکزی ایران | ۵۹,۷۳۶,۲۲۳ | ۱.۰۹٪ |
| ۱۰ | سایر | ۷۸۱,۲۴۶,۷۴۷ | ۱۴.۴۰٪ |
| | جمع | ۵,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰٪ |

نمایه ۹ - ترکیب سهامداران

سهامداران عمده شرکت در تاریخ ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ شامل گروه مالی بانک مسکن، سرمایه گذاری خوارزمی و سرمایه گذاری گروه توسعه ملی می باشد که گروه مالی بانک مسکن (به همراه اشخاص مرتبط به خود) ۳ عضو هیئت مدیره و شرکت های سرمایه گذاری خوارزمی و سرمایه گذاری گروه توسعه ملی هر کدام یک عضو هیئت مدیره در شرکت دارند.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

فصل دوم:

اهداف مدیریت، راهبردهای دستیابی

و معیارهای ارزیابی عملکرد

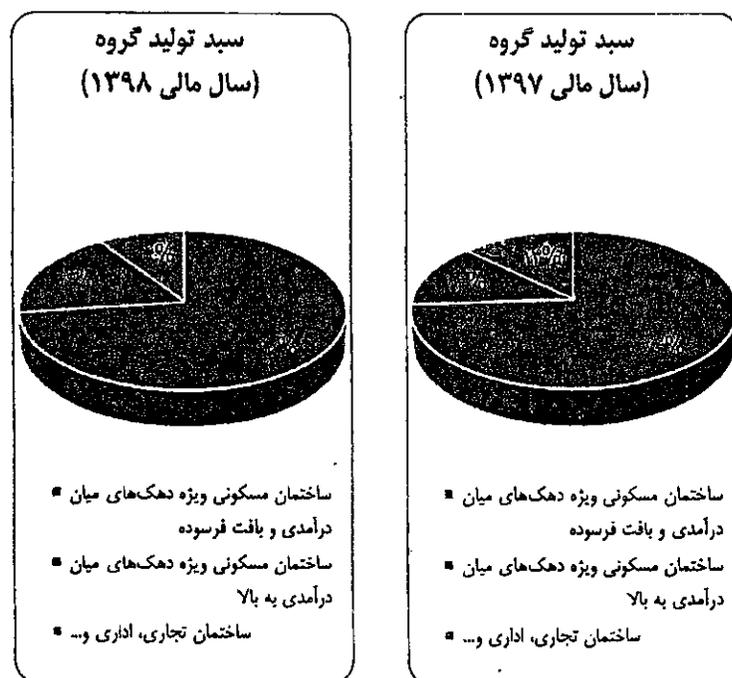
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

اهداف شرکت

ترکیب سبد تولیدات شرکت‌های تابعه

براساس برنامه استراتژیک و نیز تحلیل بازار آتی، تحولات صورت گرفته در بازار مسکن طی سال‌های اخیر و کاهش قدرت خرید خانوارها، گروه با هدف بهبود و متناسب‌سازی ترکیب پرتفوی شرکت‌ها با نیاز غالب بازار خانوار مصرفی در کشور، هدف ۲ ساله‌ای را برای اصلاح روند مذکور برنامه‌ریزی کرد که طی آن در انتهای سال مالی ۹۸، سهم پروژه‌های مسکونی میان‌درآمدی، متوسط به بالا و تجاری-اداری از ترکیب سبد پروژه‌های شرکت‌ها به ترتیب ۱۶، ۷۵ و ۹ درصد خواهد شد که حاکی از رشد سهم مسکن ویژه دهک‌های میان‌درآمدی در تعریف سبد پروژه‌های شرکت دارد.

بدین ترتیب ترکیب سبد تولید شرکت‌های تابعه بر حسب دهک‌های درآمدی در سال‌های مالی ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ بصورت زیر هدف‌گذاری و بعنوان ورودی برنامه و بودجه سالانه شرکت‌ها قرار داده شد. اهداف براساس سال مالی شرکت‌های تابعه یعنی از اول مهر تا پایان شهریور ارائه شده است.

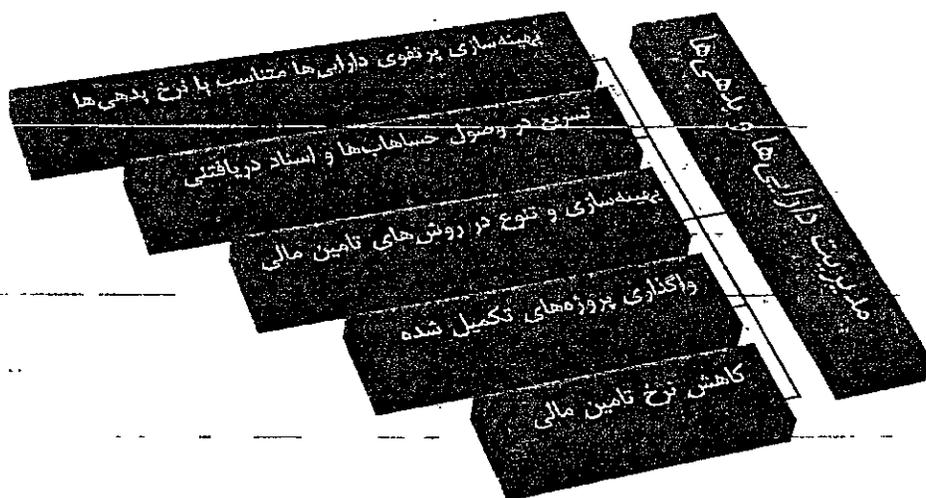


نمایه ۱۰- هدف‌گذاری سبد تولید شرکت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

مدیریت دارایی‌ها و بدهی‌ها (ALM)

در شرایط رقابتی موجود در اقتصاد کشور، وجود دارایی‌های غیر مولد، موجب تحمیل هزینه فرصت و خواب سرمایه برای بنگاه‌های اقتصادی می‌گردد. حضور در بازار رقابتی تنها محدود به دارایی‌های مولد نبوده و نیاز است میان دارایی‌های و بدهی‌های شرکت انطباق وجود داشته باشد. در این راستا یکی از اهداف گروه سرمایه‌گذاری مسکن، مدیریت دارایی‌ها و بدهی‌های شرکت‌های تابعه خود می‌باشد. این موضوع از چند بعد قابل بررسی و دست‌یابی است:



بهینه‌سازی پرتفوی دارایی‌ها

یکی از اهداف مدیران هر بنگاه اقتصادی، بهینه‌سازی دارایی‌ها در جهت کسب حداکثر ارزش افزوده برای سهامداران می‌باشد. یکی از معیارهای بهینه بودن دارایی‌ها، وجود دارایی‌هایی با قدرت نقدشوندگی بالا است. در صنعت ساختمان این معیار از طریق تعریف واحدهای مسکونی متناسب با نیازهای مصرف‌کنندگان نهایی محقق می‌گردد که در این حوزه هدف‌گذاری سبب تولیدات شرکت به شرح بخش قبل تعیین شده است. یکی دیگر از روش‌های تحقق هدف بهینه‌سازی دارایی‌ها، بازنگری در وضعیت فعلی دارایی‌های شرکت‌های تابعه می‌باشد. در هر بنگاه اقتصادی با توجه به نرخ‌های تامین مالی، نیاز است دارایی‌هایی که بازدهی کمتری را محقق می‌نمایند، از پرتفوی خارج شوند. در این راستا در سال مالی ۹۶ اقداماتی جهت بهینه‌سازی دارایی‌ها صورت گرفته است که از جمله آنها می‌توان به فروش زمین لاهیجان شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان، فروش ساختمان آموزشی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب، تمرکز بر فروش واحدهای تجاری و ... اشاره نمود. در سال مالی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

۹۷ یکی از اهداف مجموعه در بخش بهینه‌سازی پرتفوی دارایی‌ها، تعیین تکلیف وضعیت زمین شهریار شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران می‌باشد. در حال حاضر این شرکت حجم قابل توجهی تسهیلات با نرخ بالا دارد که تلاش می‌گردد از طریق مدیریت دارایی‌ها این میزان کاهش یافته و منابع مالی مورد نیاز جهت تکمیل پروژه‌های فعلی شرکت شامل خدماتی و جماران تامین گردد. در حال حاضر ۳ سناریو برای این زمین در حال پیگیری می‌باشد. این سناریوها شامل تغییر کاربری، واگذاری کل یا بخشی از زمین و انتشار اوراق صکوک اجاره بر مبنای بخشی از قطعات این زمین می‌باشد. همچنین فروش ملک میرداماد شرکت مذکور نیز در دستور کار گروه سرمایه‌گذاری مسکن برای سال مالی ۹۷ قرار دارد. از دیگر اهداف شرکت افزایش میزان تولید و تعریف پروژه‌های جدید برای شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق است. با توجه به تسویه بخش قابل توجهی از تسهیلات بانک سامان شرکت مذکور، نیاز است دارایی‌های این شرکت از جمله اراضی واقع در بافت فرسوده مشهد، تبدیل به پروژه گردد.

تسریع در وصول حساب‌های دریافتی

در برخی از پروژه‌ها و شرکت‌های تابعه، پرداخت بخش از بهای واگذاری واحدها، موکول به زمان صدور اسناد مالکیت می‌گردد. در این بخش می‌توان با پیگیری در وصول اسناد مالکیت، نسبت به تسریع در دریافت وجوه مربوطه اقدام نمود. این موضوع در کنار تسریع در وصول دریافتی‌ها، موجب افزایش جایگاه و برند گروه نزد خریداران واحدهای مسکونی می‌گردد. از جمله اقدامات صورت گرفته در این خصوص می‌توان به وصول بخشی از مطالبات شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن از شرکت اتحاد عمران پارس و یا وصول بخشی از مطالبات شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس از دولت از طریق دریافت اسناد خزانه اسلامی اشاره نمود. یکی از اهداف گروه سرمایه‌گذاری مسکن تسریع در صدور اسناد مالکیت پروژه‌های ساختمانی و در نتیجه وصول بخش مربوط به اسناد بهای واگذاری واحدها می‌باشد. در این حوزه تلاش می‌گردد تا حداکثر در پروژه‌هایی که سند مالکیت زمین آنها به نام شرکت‌های تابعه می‌باشد، حداکثر تا ۳ سال پس از پایان پروژه نسبت به اخذ اسناد مالکیت تک برگی اقدام گردد.

بهینه‌سازی و تنوع در روش‌های تامین مالی

یکی از معیارهای انتخاب روش تامین مالی مناسب، انطباق جریان نقدی تسهیلات با پروژه موضوع تامین مالی و صنعت می‌باشد. اکثر تسهیلات دریافتی از بانک‌ها دارای زمان سررسید کمتر از عمر متوسط پروژه‌ها (متوسط دوره ساخت پروژه‌های مسکونی ۳ سال می‌باشد) می‌باشند. این عدم انطباق زمانی موجب می‌گردد شرکت‌های ساختمانی در حالی که در دوره ساخت نیاز به تامین مالی جهت تکمیل پروژه‌ها هستند، اقدام به بازپرداخت تسهیلات نمایند که این موضوع به تأخیر در اجرای پروژه و در نتیجه افزایش هزینه ناشی از تطویل زمان منجر می‌گردد. از جمله روش‌های مناسب از نظر معیار مذکور،

^۱Cash Flow Matching

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

استفاده از تسهیلات مشارکت مدنی بانک مسکن می‌باشد. این تسهیلات دارایی دو ویژگی عمده نرخ و نحوه بازپرداخت می‌باشند که ویژگی مربوط به نرخ در بخش کاهش نرخ تامین مالی ارائه می‌گردد. در مکانیزم تسهیلات مشارکت مدنی ساخت، دریافت تسهیلات متناسب با پیشرفت پروژه انجام می‌پذیرد و در طی دوره ساخت نیز هیچ گونه بازپرداختی صورت نمی‌پذیرد. هدف گروه سرمایه گذاری مسکن در این حوزه، اخذ تسهیلات مشارکت مدنی ساخت بانک مسکن برای کلیه پروژه‌هایی می‌باشد که سند مالکیت زمین و پروانه آنها به نام شرکت‌های تابعه است. این هدف گذاری با توجه به الزام بانک مسکن در خصوص ترهین زمین برای اعطاء تسهیلات می‌باشد. تسهیلات بانک مسکن در کنار مزیت انطباق جریان نقدی، امکان انتقال به مشتری را فراهم می‌نماید. در این حالت مشتری می‌تواند بدون خرید اوراق تسهیلات مسکن از فرابورس ایران، نسبت به استفاده از تسهیلات خرید مسکن اقدام نماید. نمونه این موضوع در خصوص پروژه‌های پونک زنجان شرکت شمالغرب مصداق دارد.

در کنار تامین مالی از طریق تسهیلات، تامین مالی از مجرای بازار سرمایه نیز در دستور کار قرار دارد. یکی از ابزارهای مناسب تامین مالی از طریق بازار سرمایه، استفاده از صندوق زمین و ساختمان می‌باشد. در سال مالی ۹۷ تامین مالی حداقل ۲ پروژه از طریق این ابزار به عنوان هدف تعیین شده است.

واگذاری پروژه‌های تکمیل شده

یک از اهداف تعیین شده در گروه سرمایه گذاری مسکن، واگذاری پروژه‌های تکمیل شده از طریق فروش با شرایط انبساطی تر و یا تهاتر با زمین (به عنوان مواد اولیه پروژه‌های جدید) می‌باشد. در سال مالی ۹۶ مبلغ ۱,۱۰۲,۰۹۱ میلیون ریال از واحدهای تکمیل شده شرکت‌های تابعه، واگذار گردید. در سال مالی ۹۷ یکی از اهداف گروه سرمایه گذاری مسکن واگذاری کامل یا بخشی از واحدهای شرکت در پروژه تجاری امید مشهد و سایر پروژه‌های تکمیل شده است.

کاهش نرخ تامین مالی

با توجه به شرایط حاکم بر اقتصاد کشور و سیاست دولت و بانک مرکزی در خصوص کاهش نرخ سود، یکی از اهداف گروه سرمایه گذاری مسکن، کاهش نرخ تامین مالی می‌باشد. نرخ فعلی تسهیلات بانک مسکن ۱۸ درصد می‌باشد. این در حالی است که نرخ سایر تسهیلات شرکت‌ها بیش از ۲۰ درصد است. در سال مالی ۹۷ یکی از اهداف گروه سرمایه گذاری مسکن، کاهش نرخ تامین مالی از طریق تسهیلات می‌باشد. این مهم از دو طریق قابل دستیابی است: ۱- تلاش برای بازپرداخت تسهیلات بانک‌های خصوصی ۲- جایگزینی تسهیلات فعلی با تسهیلات جدید بانک مسکن.

در راستای تحقق این هدف در حال حاضر بخش قابل توجهی از تسهیلات بانک سامان (متعلق به شرکت شمالشرق) با نرخ ۲۹/۵ درصد تسویه شده است. تلاش می‌گردد تا پایان سال این تسهیلات به طور کامل بازپرداخت گردد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

برنامه توسعه تولیدات و محصولات، توسعه شبکه‌ها و بازارهای جدید

گروه سرمایه‌گذاری به عنوان یکی از برنامه‌های خود، در نظر دارد، به تقویت و توسعه تولیدات خود در بخش کاربری مسکونی اقدام نماید. همان‌گونه که در بخش قبل ذکر شد، هدف شرکت برای سال مالی ۹۸ خود، تمرکز پرتفوی تولیدات شرکت‌های تابعه به میزان ۹۰ درصد در بخش مسکونی می‌باشد. از جمله علل تعیین این هدف را می‌توان به وضعیت اقتصادی کشور، نوع تقاضا و سیاست‌های اعطای تسهیلات بانک مرکزی اشاره نمود. همان‌گونه که در فصل اول اشاره شد، برآورد افزایش تقاضا با دید مصرفی در صنعت وجود دارد، لذا گروه سرمایه‌گذاری مسکن ورود به کاربری مسکونی ویژه دهک‌های میان درآمدی و بافت فرسوده را در اولویت خود قرار داده است. از سوی دیگر، بانک مسکن تنها به کاربری‌های مسکونی، تسهیلات مشارکتی مدنی اعطاء می‌نماید که این موضوع نیز به عنوان مزیت دیگر برای ورود به این بخش محسوب می‌گردد. در کنار این عوامل استراتژی دولت به احیا بافت فرسوده و اعطاء نرخ تسهیلات تک رقمی در این بخش، موجب گردید تا حدود ۷۵ درصد از هدف‌گذاری تولیدات شرکت به مسکن میان درآمدی و بافت فرسوده اختصاص یابد. در همین راستا بافت فرسوده شهرها و ساکنین آن به عنوان یکی از بازارهای جدید و هدف برای مجموعه گروه تعیین شده است. در کنار این هدف‌گذاری، با تمرکز بر جذب حداکثری سپرده‌گذاران و تسهیلات گیرندگان بانک مسکن، استفاده از شعب بانک مسکن به عنوان یک ابزار و مجرای تبلیغاتی، در دستور کار قرار گرفته است که از جمله آنها می‌توان به تجهیز چندین شعبه بانک مسکن و استقرار استندهای تبلیغاتی در آن اشاره نمود. در کنار استفاده از شعب بانک مسکن، بازاریابی و فروش از طریق تعامل با بنگاه‌های املاک محلی نیز در دستور کار شرکت‌های تابعه قرار دارد.

مسئولیت اجتماعی و زیست محیطی شرکت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن، در بخش مدیریت تحقیق و توسعه خود، استفاده از فناوری‌های نوین و تقویت ساختمان‌های احداثی (مسئولیت اجتماعی) را همواره در دستور کار خود دارد. یکی از مباحث جدیدی که در این بخش در حال بررسی و اجرایی شدن می‌باشد، ساختمان سبز و انرژی‌های نوین (مسئولیت زیست محیطی) می‌باشد. به طور مثال در پروژه مسکونی فرشته یزد، تصفیه فاضلاب در بخش ساختمان سبز و استفاده از پنل‌های خورشیدی جهت تولید و تامین برق و واگذاری مازاد آن اجرایی شده است. شایان ذکر است گروه سرمایه‌گذاری مسکن در سال ۹۵ موفق به کسب لوح تقدیر دیپلم افتخار مسولیت اجتماعی ایران از معاون وزیر و رئیس سازمان بهزیستی کشور شده است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
 گزارش تفسیری مدیریت
 برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

امتیاز شفافیت اطلاعاتی شرکت و راهبردهای بهبود آن

در زمان تاریخ تنظیم این گزارش، رتبه بندی شرکتها از نظر کیفیت افشا و اطلاع رسانی برای دوره دوازده ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ ارائه نشده است، لذا وضعیت شرکت براساس آخرین گزارش موجود (دوره دوازده ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱) به شرح جدول ذیل ارائه شده است:

| دوره دوازده ماهه منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ | | | | تعداد شرکتها | جامعه شرکتها |
|--------------------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|--------------|--------------|
| رتبه | امتیاز به موقع بودن | امتیاز قابل اتکا بودن | امتیاز اطلاع رسانی | | |
| ۲۴۲ | ۹۱/۷۶ | ۰ | ۶۱/۱۸ | ۳۰۲ | کلیه شرکتها |
| ۸۳ | ۹۱/۷۶ | ۰ | ۶۱/۱۸ | ۱۱۲ | بازار اول |
| ۳۰ | ۹۱/۷۶ | ۰ | ۶۱/۱۸ | ۳۱ | هلدینگها |

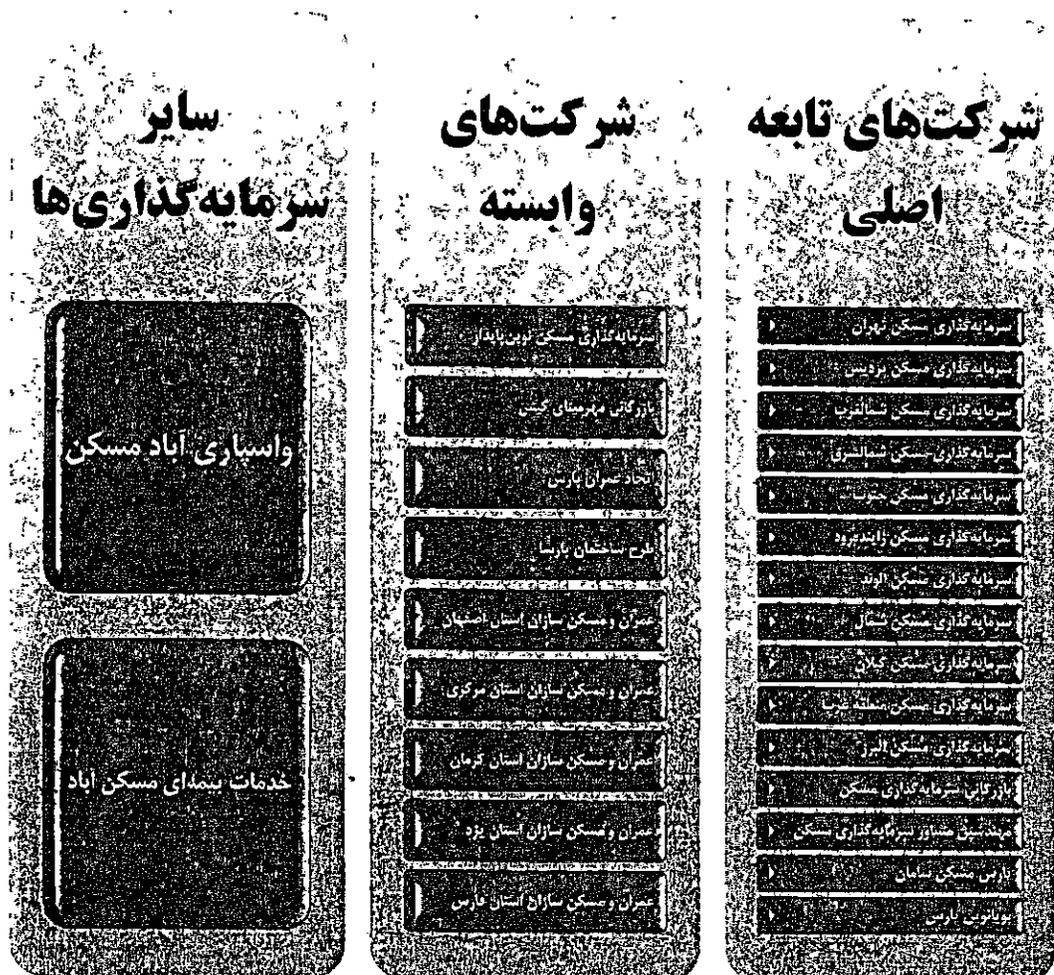
نمایه ۱۱ - امتیاز شفافیت اطلاعاتی

براساس جدول فوق، شرکت رتبه ۲۴۲ در میان شرکتهای پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران را به خود اختصاص داده است. پایین بودن این امتیاز به علت کاهش سود شرکت در سال مالی ۹۵ و در نتیجه عدم کسب امتیاز از بخش قابلیت اتکاء می باشد که به نظر می رسد در صورت انتشار رتبه بندی جدید، جایگاه شرکت بهبود قابل توجهی خواهد داشت. در خصوص امتیاز به موقع بودن، شرکت تلاش دارد تا کلیه موارد مورد نیاز مندرج در دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار را به موقع منتشر نماید.

پرتفوی سرمایه گذاری

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن، به عنوان یک شرکت هلدینگ تخصصی (مادر) نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است. براساس ماده ۳ اساسنامه شرکت، موضوع فعالیت به دو طبقه فعالیت های اصلی و فعالیت های فرعی تقسیم می گردد. موضوع فعالیت اصلی شرکت مربوط به سرمایه گذاری در سهام، سهم الشرکه و یا واحدهای سرمایه گذاری صندوق هایی می باشد که در حوزه صنعت ساختمان و خدمات مرتبط به آن فعالیت می نمایند. موضوع فعالیت فرعی شرکت نیز شامل سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار، ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار، سرمایه گذاری در سایر دارایی ها از جمله دارایی های فیزیکی، پروژه های تولیدی و پروژه های ساختمانی با هدف کسب انتفاع می باشد. در این راستا ترکیب سرمایه گذاری های شرکت به شرح صفحه بعد می باشد:

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
 گزارش تفسیری مدیریت
 برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶



شرکت های تابعه اصلی: فعالیت این شرکت ها در صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات و خدمات وابسته به این صنعت می باشد. میزان مالکیت گروه سرمایه گذاری مسکن در شرکت های تابعه اصلی بیش از ۵۰ درصد سهام آن ها می باشد.

شرکت های وابسته: فعالیت این شرکت ها در صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات می باشد. میزان مالکیت گروه سرمایه گذاری مسکن در شرکت های وابسته کمتر از ۵۰ درصد سهام آن ها می باشد.

سایر سرمایه گذاری ها: فعالیت این شرکت ها شامل خدمات وابسته به صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات می باشد. میزان مالکیت گروه سرمایه گذاری مسکن در این شرکت ها ۲۰ درصد سهام آن ها و یا میزان کمتر می باشد.

ارزش دفتری سرمایه گذاری های بلند مدت شرکت، مبلغ ۴,۷۶۴,۴۸۳ میلیون ریال می باشد که نسبت به سال گذشته با افزایش ۴ درصدی همراه شده است. عمده تغییرات صورت گرفته در این بخش از دارایی ها، مربوط به افزایش میزان

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

سرمایه گذاری در شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس بابت مشارکت در افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۶۰۰ میلیارد ریال به مبلغ ۱۰،۰۰۰ میلیارد ریال، فروش سهام شرکت توسعه بازار سرمایه تهران، و خرید و فروش سهام شرکت های تابعه بورسی می باشد که اطلاعات آنها در بخش سود حاصل از فروش سرمایه گذاری ها ارائه شده است. در سال مالی ۹۷ نیز برآورد افزایش در این طبقه از دارایی ها وجود دارد. این افزایش بابت برآورد افزایش سرمایه شرکت های سرمایه گذاری مسکن پردیس، شمالشرق، شمالغرب، گیلان و جنوب می باشد. شایان ذکر است مشارکت در افزایش سرمایه این شرکت ها منوط به اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار (برای شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار) و تصویب مجمع عمومی فوق العاده برای آنها می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

فصل سوم:

منابع و ریسک

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

تجزیه و تحلیل ریسک

با توجه به آن که همواره صنعت ساختمان 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 تأثیرگذار بوده و لذا میزان فروش و سودآوری شرکت‌های فعال در این صنعت را تحت تأثیر قرار خواهد داد. ساختمان با توجه به وزن قابل توجه ارزش آن در پرتفوی دارایی‌های هر خانواده، وابستگی بالایی با شرایط اقتصاد کلان کشور و در نتیجه وضعیت رفاه افراد جامعه دارد. با توجه به این موضوع، هر فاکتوری که می‌تواند بر وضعیت اقتصاد کلان کشور تأثیر گذاشته و به عنوان یک ریسک قلمداد شود، برای این صنعت نیز به عنوان مخاطره محسوب می‌گردد. در ادامه جهت بررسی ریسک‌های مختص صنعت، ضمن احصاء آنها، ابزارهای مدیریت آن نیز ارائه می‌گردد:

ریسک تغییر تکنولوژی

هر صنعتی، همواره با ریسک تغییر تکنولوژی و انطباق با آن روبه‌رو است. به گفته یکی از پیشگامان مدیریت جهان، تنها چیز ثابت در هر سازمان، تغییر است. توسعه تکنولوژی در صورت استفاده صحیح و بهنگام، می‌تواند به کاهش بهای تمام شده و توسعه فروش و افزایش قیمت منجر شود. گروه سرمایه‌گذاری مسکن جهت مدیریت این ریسک، از سنوات گذشته اقدام به تشکیل واحد تحقیق و توسعه شده است. این واحد همواره با تعامل با دانشگاه‌های مطرح کشور، به دنبال انطباق شرکت با تکنولوژی‌های روز می‌باشد. از جمله این اقدامات می‌توان به استفاده از مدل اجرا قالب تونلی در پروژه‌های مسکن مهر، اجرا بخشی از امکانات ساختمان سبز در پروژه‌های مسکونی فرشته یزد و ... اشاره نمود.

ریسک افزایش قیمت مواد اولیه

در حال حاضر برخی از مواد اولیه صنعت از جمله فلزات اساسی، همگام با افزایش قیمت جهانی، در داخل کشور نیز با رشد قابل توجهی همراه شد. یکی از راه‌های مدیریت این ریسک، پیش‌خرید برخی از مواد اولیه موثر در بهای تمام شده، تعیین قیمت ثابت با پیمانکاران و ... می‌باشد، اما حتی در صورت اخذ این استراتژی‌ها نیز، همواره ریسک افزایش بهای تمام شده به عنوان بزرگترین ریسک این صنعت (به دلیل عدم امکان پوشش کامل آن)، بر فعالیت شرکت‌های ساختمانی سایه انداخته است.

ریسک تداوم رکود حاکم بر صنعت

رکود حاکم بر صنعت ساختمان، در سال‌های گذشته منجر به کاهش درآمدهای عملیاتی شرکت در سال مالی ۹۵ گردید، اما در سال ۹۶ با بهبود وضعیت بازار مسکن، و اتخاذ سیاست‌های فروش با مدل پرداخت انبساطی، این ریسک به نحو مناسبی مدیریت گردید به طوری که درآمد عملیاتی شرکت در سال مالی ۹۶ نسبت به سال مالی ۹۵ با رشد ۲۸ درصدی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

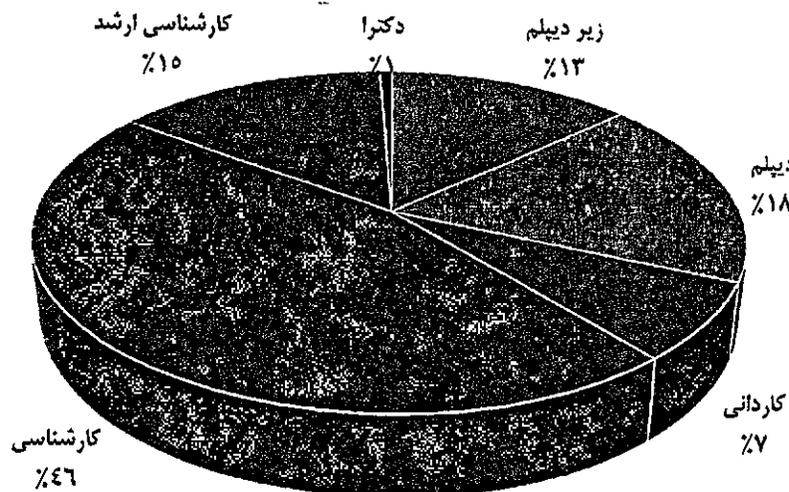
همراه شد. دیگر ابزارهای مدیریت این ریسک، استفاده از پیش‌فروش واحدها در دوره ساخت، تعریف پروژه در مناطق شهری با تقاضای بالا، تمرکز بر روی کاربری مسکونی به دلیل تاثیرپذیری کمتر از رکود نسبت به کاربری تجاری و ... می‌باشد.

منابع شرکت

مهمترین منابع شرکت وصول دریافتی‌ها و همچنین فروش پروژه‌های شرکت می‌باشد. در حال حاضر گروه مبلغ ۴,۴۴۷,۷۰۰ میلیون ریال دریافتی تجاری و غیر تجاری دارد که به مرور زمان و با پیشرفت پروژه‌ها وصول خواهد شد. منبع عمده دیگر شرکت، واگذاری پروژه‌های در جریان تکمیل و تکمیل شده می‌باشد. دارایی‌های تکمیل شده گروه مبلغ ۱,۲۴۱,۳۸۰ میلیون ریال می‌باشد که تلاش می‌گردد عمده آن در سال مالی ۹۷ واگذار گردد. در سال مالی ۹۶ نیز بیش از ۱,۰۲۰ میلیارد ریال دارایی تکمیل شده واگذار شده است.

سرمایه انسانی و فکری

نیروی انسانی هر بنگاه اقتصادی، مهمترین سرمایه آن به شمار می‌رود. گروه سرمایه‌گذاری مسکن نیز از مجرب‌ترین و متخصص‌ترین افراد در حوزه‌های تخصصی خود بهره می‌برد. تلاش می‌گردد در کنار جذب نیروی متخصص، با آموزش‌های دوره‌ای، همواره نیروی انسانی در بالاترین سطح قرار گرفته و با مباحث و نیازهای روز آشنا باشند. در نمودار ذیل تفکیک نیروهای انسانی گروه در تاریخ ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ و براساس میزان تحصیلات ارائه شده است:



دکتر
 کارشناسی ارشد
 کارشناسی
 کاردانی
 دیپلم
 زیر دیپلم

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

روابط مهم با ذینفعان و تاثیر این روابط بر عملکرد گروه

مهم‌ترین رابطه با ذینفعان، تعامل گروه با بانک مسکن در خصوص دریافت تسهیلات می‌باشد (در بخش معاملات با اشخاص وابسته، جزئیات تسهیلات ذکر شده است). بانک مسکن به عنوان یک بانک تخصصی و توسعه‌ای در صنعت ساختمان به سازندگان و خریداران واحدهای مسکونی تسهیلات اعطاء می‌نماید. تسهیلات ماخوذه شرکت‌های تابعه از این بانک شامل سرمایه در گردش و مشارکت مدنی می‌باشد. از جمله مزایای رابطه با بانک مسکن و تاثیر آن بر عملکرد شرکت می‌توان به دریافت تسهیلات بدون سپرده اشاره نمود. مزیت دیگر رابطه، مربوط به انتقال تسهیلات مشارکت مدنی ساخت به فروش اقساطی برای خریداران واحدهای مسکونی می‌باشد. در حالت عادی متقاضیان استفاده از وام خرید مسکن بانک مسکن، باید نسبت به افتتاح حساب در صندوق پس‌انداز مسکن و یا خرید اوراق تسهیلات مسکن در فرابورس ایران اقدام نمایند، اما در خصوص خریداران واحدهای احداثی شرکت‌های تابعه گروه سرمایه‌گذاری مسکن، امکان بهره‌مندی از وام خرید مسکن از طریق تبدیل تسهیلات مشارکت مدنی ساخت به تسهیلات خرید مسکن وجود دارد. این مهم موجب تسهیل در فروش واحدهای مسکونی احداثی شرکت‌های تابعه در شرایط یکسان با رقبا می‌گردد. شایان ذکر است افزایش قیمت اوراق تسهیلات مسکن در فرابورس ایران، موجب افزایش بهای تمام شده تسهیلات خرید مسکن و در نتیجه ترغیب خریداران بالقوه به خرید واحدهای مسکونی شرکت‌های تابعه بدون نیاز به خرید اوراق تسهیلات مسکن می‌شود. نکته دیگر مزیت تبدیل تسهیلات، انتقال بخشی از هزینه دوران مشارکت به خریداران به عنوان جایگزینی برای خرید اوراق تسهیلات مسکن است. به طور مثال تنها در سال مالی ۹۶ در شرکت شمالغرب، مبلغ ۴۵۰ میلیون ریال از سود تسهیلات پروژه پونک در دوران مشارکت به خریداران پروژه مذکور منتقل گردید. تاثیر دیگر رابطه با بانک مسکن، اخذ تسهیلات ارزان قیمت نسبت به سایر بانک‌ها می‌باشد. در حال حاضر نرخ تسهیلات بانک مسکن به میزان ۱۸ درصد موثر می‌باشد در صورتی که با نگاه به صورت‌های مالی شرکت‌های تابعه، حداقل نرخ تسهیلات ماخوذه از بانک‌های خصوصی بیش از ۲۰ درصد است.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

ماهیت و میزان استفاده از ابزارهای مالی و ریسک‌های مرتبط به آنها

گروه سرمایه‌گذاری مسکن در سنوات گذشته از اوراق اجاره به عنوان یک ابزار تامین مالی استفاده نمود که این اوراق با موفقیت در سال ۹۴ بازپرداخت گردید. در حال حاضر استفاده از صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان به عنوان یک ابزار تامین مالی در دستور کار شرکت قرار دارد و تا کنون ۳ پروژه از پروژه‌های شرکت‌های تابعه توسط این ابزار تامین مالی و در حال اجرا می‌باشند که اطلاعات آن به شرح جدول ذیل می‌باشد:

| ردیف | نام صندوق | نام مدیر ساخت | آدرس پروژه | آورده شرکت‌های تابعه | مبلغ پذیره‌نویسی | سرمایه اسمی صندوق | زیربنای کل پروژه (مترمربع) | تعداد واحد مسکونی | برآورد بهای تمام شده | برآورد فروش | آخرین درصد پیشرفت فیزیکی |
|------|------------------------------|----------------------------|------------------|----------------------|------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|----------------------|-------------|--------------------------|
| ۱ | زمین و ساختمان مسکن شمال غرب | سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب | تبریز-شهرک رشدیه | ۱۱۱,۹۷۴ | ۹۵,۰۰۰ | ۲۰۶,۹۷۴ | ۱۹,۵۴۴ | ۹۶ | ۳۴۱,۵۱۴ | ۴۵۰,۴۶۴ | ۵۰.۲۲٪ |
| ۲ | زمین و ساختمان مسکن نارون | سرمایه‌گذاری مسکن نارون | اراک-کوی الهیه | ۵۸,۰۰۰ | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۵۸,۰۰۰ | ۱۹,۸۲۷ | ۱۴۴ | ۲۳۵,۰۴۶ | ۲۹۱,۳۳۳ | ۸۲٪ |
| ۳ | زمین و ساختمان نگین شهری | سرمایه‌گذاری مسکن تهران | تهران-شهرری | ۱۷۵,۰۰۰ | ۹۵,۰۰۰ | ۲۷۰,۰۰۰ | ۲۳,۶۰۷ | ۲۶۵ | ۴۵۹,۸۳۴ | ۵۸۰,۴۳۳ | ۲۰.۷۳٪ |
| | جمع کل | | | ۳۴۴,۹۷۴ | ۲۹۰,۰۰۰ | ۶۳۴,۹۷۴ | ۷۳,۹۷۸ | ۵۳۵ | ۱,۰۳۶,۳۹۴ | ۱,۳۲۲,۲۲۰ | - |

نمایه ۱۲ - اطلاعات صندوق‌های زمین و ساختمان گروه

صندوق زمین و ساختمان جز صندوق‌های پروژه محور محسوب می‌گردد که مبتنی بر سرمایه است. به عبارت دیگر نیاز به پرداخت دوره‌ای و یا هزینه مالی بابت مبلغ پذیره‌نویسی شده وجود ندارد. ریسک شرکت‌های تابعه گروه سرمایه‌گذاری مسکن مربوط به این ابزار عمدتاً ناشی از افزایش بهای ساخت پروژه نسبت به بهای ساخت برآوردی است. با توجه به درصد پیشرفت فیزیکی بالای دو صندوق شمالغرب و نارون، این ریسک در خصوص صندوق‌های مذکور بسیار پایین می‌باشد اما در خصوص صندوق نگین شهری این ریسک محقق شده است. با توجه به افزایش قیمت برخی از مواد اولیه این صنعت، بهای ساخت بیشتر از مبلغ اعلامی می‌باشد که مراتب جهت

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

تعدیل در قرارداد مدیر ساخت به مدیر صندوق اعلام شده است. شایان ذکر است براساس بند "ج" امیدنامه صندوق مذکور، در صورتی که قیمت‌های مصالح، تاسیسات، تجهیزات و دستمزدهای اجرای پروژه به تایید هیئت مدیره بیش از ۲۰ درصد تغییر نماید، با تصویب مجمع و تایید سازمان، تعدیل قرارداد مدیر ساخت ممکن می‌باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

تغییرات نرخ ارز و نرخ سود و اثرات آن بر شرکت

اثرات نرخ ارز و نرخ سود از دو جنبه بر شرکت قابل بررسی می‌باشد. بعد اول تاثیر این دو فاکتور به صورت غیرمستقیم می‌باشد. تغییر در این دو فاکتور می‌تواند بر شرایط کلان اقتصادی و وضعیت اقشار جامعه تاثیرگذار باشد که این موضوع بر تقاضای مسکن موثر است. به عبارت دیگر در جنبه اول، تغییرات این دو متغیر بر اثر تغییرات در وضعیت اقتصادی افراد جامعه، بر عرضه و تقاضای مسکن تاثیر می‌گذارد. به طور مثال با افزایش نرخ سود (بهبود در بازار موازی)، می‌توان شاهد کاهش در تقاضای سرمایه‌گذاری مسکن بود. در بخش تغییرات نرخ ارز نیز، این موضوع حاکم می‌باشد. با افزایش نرخ ارز، وضعیت اقتصادی افراد تضعیف می‌گردد که این موضوع منجر به کاهش تقاضای مصرفی به دلیل کاهش قدرت خرید می‌گردد. بعد دیگر اثرات تغییر این دو متغیر، مربوط به تاثیر مستقیم آنها بر صنعت می‌باشد. افزایش نرخ ارز با توجه به عدم صادرات محصولات در شرکت، تنها بر بهای تمام شده تاثیر خواهد داشت. با افزایش این متغیر اقتصادی، برخی از اقلام و نهادهای اولیه صنعت از جمله تجهیزات و تاسیسات همانند آسانسور (با توجه به وارداتی بودن آن)، با افزایش قیمت روبه‌رو می‌گردد. البته به طور تاریخی با افزایش نرخ ارز، قیمت فروش واحدهای مسکونی نیز افزایش می‌یابد. در خصوص نرخ سود نیز، با افزایش آن شاهد دو اثر مستقیم بر عرضه و تقاضا خواهیم بود. با افزایش این متغیر اقتصادی، نرخ تامین مالی و در نتیجه بهای تمام شده پروژه‌های ساختمانی برای سازندگان افزایش می‌یابد. از سوی دیگر با افزایش نرخ سود، نرخ تامین مالی تسهیلات خرید نیز افزایش می‌یابد که این موضوع در بخش تقاضا نیز منجر به کاهش قدرت خرید و افزایش بهای تمام شده برای خریداران خواهد شد.

تعهدات سرمایه‌ای، بدهی‌های احتمالی و سایر تعهدات شرکت و گروه

براساس یادداشت ۲۵ صورت‌های مالی، گروه و شرکت اصلی فاقد تعهدات سرمایه‌ای می‌باشند. در بخش بدهی‌های احتمالی مبلغ ۴۳۰,۴۵۸ میلیون ریال مربوط به اسناد تضمینی شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود و تهران نزد دیگران می‌باشد. بدهی‌های احتمالی شرکت اصلی نیز مبلغ ۷۱۷,۶۳۳ میلیون ریال می‌باشد.

در کنار اقلام فوق، شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن با توجه به نوع ماهیت فعالیت خود به عنوان نهاد مالی و سهامدار عمده شرکت‌های تابعه، به طور معمول رکن متعهدپذیرهنویس در افزایش سرمایه شرکت‌های تابعه پذیرفته شده در بازار سرمایه را بر عهده می‌گیرد. در سال جاری نیز نامه قبولی سمت این رکن در افزایش سرمایه دو شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس و سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق به اداره نظارت بر انتشار و ثبت اوراق بهادار سرمایه‌ای سازمان بورس و اوراق بهادار ارسال شده است. در حال حاضر مجوز افزایش سرمایه شرکت پردیس صادر و تاریخ مجمع آن نیز تعیین شده است. افزایش سرمایه این شرکت مبلغ ۴۰۰ میلیارد ریال (از مبلغ ۱,۰۰۰ میلیارد ریال به مبلغ ۱,۴۰۰ میلیارد ریال) و از محل مطالبات و آورده نقدی می‌باشد که با توجه به مالکیت ۸۰/۹۱ درصدی در این شرکت، میزان مشارکت گروه سرمایه‌گذاری

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

مسکن مبلغ ۳۲۲,۳۶۴ میلیون ریال است. با کسر این مبلغ از کل میزان افزایش سرمایه، ریسک مربوط به پذیرش این رکن در افزایش سرمایه شرکت پردیس و تعهد سرمایه‌گذاری مسکن، مبلغ ۷۶,۳۶۰ میلیون ریال است. در خصوص شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق، کل میزان افزایش سرمایه مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال (از مبلغ ۹۰۰ میلیارد ریال به مبلغ ۱,۱۰۰ میلیارد ریال) و از محل مطالبات و آورده نقدی می‌باشد که با توجه به درصد مالکیت ۵۹/۱۱ درصدی در این شرکت، میزان مشارکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن مبلغ ۱۱۸,۲۲۰ میلیون ریال است. با کسر این مبلغ از کل میزان افزایش سرمایه، ریسک مربوط به پذیرش این رکن در افزایش سرمایه شرکت شمالشرق و تعهد سرمایه‌گذاری مسکن، مبلغ ۸۱,۷۸۰ میلیون ریال است.

سیاست‌های تامین مالی

سرمایه‌گذاری و تامین مالی در واقع دو روی یک سکه‌اند. برای هر سرمایه‌گذاری باید منابع مالی تامین شود. تامین مالی باید متناسب با پروژه، صنعت و به موقع باشد. دو فاکتوری که در صورت عدم وجود، فعالیت عملیاتی صنعت را با مشکل روبه‌رو خواهند ساخت، در مسائل مالی شرکتی؛ همواره مدیران به دنبال بهترین روش تامین مالی می‌باشند به نحوی که حداقل هزینه تامین مالی به سهامداران و مالکین بنگاه اقتصادی تحمیل گردد. در کنار ارزیابی روش تامین مالی، جریان نقدی آن نیز باید متناسب با جریان نقدی پروژه‌های شرکت‌های ساختمانی باشد. در کنار تامین مالی مناسب، تامین مالی به موقع نیز در صنعت ساختمان مهم و حیاتی می‌باشد. حتی در صورتی که یک پروژه از جنبه کلیه ابعاد بازار و فنی مطلوب باشد، عدم اجرای به موقع، می‌تواند منجر به تفاوت فاحش در عملکرد نسبت به برنامه اولیه گردد. در این راستا با هدف تامین مالی به موقع و مناسب، تامین منابع مالی گروه سرمایه‌گذاری مسکن از طرق ذیل انجام می‌گیرد:

✓ پیش‌فروش واحدها

یکی از بهترین روش‌های تامین مالی در صنعت ساختمان، پیش‌فروش واحدهای انحصاری است. این روش در کنار تحقق هدف اصلی تعریف و احداث پروژه ساختمانی، به عنوان یک روش تامین مالی محسوب می‌گردد. روش مذکور مزایای دیگری از جمله کاهش ریسک عرضه کلیه واحدهای ساختمانی پس از اتمام پروژه را نیز به همراه دارد. با پیش‌فروش واحدهای ساختمانی در زمان ساخت، واحدهای پروژه در مدت زمان بیشتری عرضه خواهد شد. البته هر روش تامین مالی در کنار مزایا، معایبی را نیز به همراه خواهد داشت.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

✓ اخذ تسهیلات بانکی

متداول ترین روش تامین مالی در هر صنعتی، اخذ تسهیلات بانکی می باشد. در کشور ما همواره سیستم بانکی بیشترین نقش در تامین مالی بنگاه های اقتصادی را به عهده داشته است. در این خصوص صنعت ساختمان نیز مستثنی نبوده و از این روش بهره برده است. در فصل دوم در خصوص استفاده از تسهیلات بانکی توضیحات لازم ارائه گردید.

✓ افزایش سرمایه،

✓ صندوق های زمین و ساختمان،

✓ تهاتر،

✓ استفاده از لیزینگ برای فروش واحدها،

✓ مشارکت با اشخاص حقوقی و حقیقی سرمایه گذار،

✓ استفاده از سایر ابزارهای مالی نظیر اوراق صکوک.

نسبت های مالی مربوط به وضعیت اعتباری

به طور کلی نسبت ها مالی به چهار طبقه نسبت نقدینگی، نسبت بدهی، نسبت فعالیت و نسبت سودآوری طبقه بندی می گردد. از میان این ۴ طبقه، نسبت بدهی و نسبت نقدینگی بیانگر وضعیت اعتباری شرکت است. در ادامه نحوه محاسبه هر یک از این نسبت ها و میزان آنها برای گروه و شرکت اصلی برای سال مالی ۹۶ و مقایسه آن با سال مالی قبل، ارائه شده است:

$$\text{نسبت جاری} = \frac{\text{دارایی جاری}}{\text{بدهی جاری}}$$

$$\text{نسبت آتی} = \frac{\text{پروژه های تکمیل شده} - \text{پروژه های در جریان تکمیل} - \text{مواد و کالا} - \text{پیش برداخت ها} - \text{دارای جاری}}{\text{بدهی جاری}}$$

$$\text{نسبت بدهی} = \frac{\text{بدهی}}{\text{دارایی}}$$

$$\text{نسبت مالکانه} = \frac{\text{حقوق صاحبان سهام}}{\text{دارایی}}$$

$$\text{نسبت پوشش بهره} = \frac{\text{سود عملیاتی}}{\text{هزینه مالی}}$$

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

نسبت‌های نقدینگی و بدهی گروه:

| عنوان | سال مالی ۹۶ | سال مالی ۹۵ |
|------------------|----------------|-------------|
| نسبت‌های نقدینگی | نسبت جاری | ۱۶۱ |
| | نسبت آنی | ۰.۶۰ |
| نسبت‌های بدهی | نسبت بدهی | ۰.۴۹ |
| | نسبت مالکانه | ۰.۵۱ |
| | نسبت پوشش بهره | ۰.۲۶۵ |

نمایه ۱۳ - نسبت‌های اعتباری گروه

نسبت‌های جاری تلفیق در هر دو سال وضعیت خوبی را نشان می‌دهد اما نسبت آنی کوچکتر از یک می‌باشد. تفاوت عمده دو نسبت جاری و آنی در حذف پروژه‌های در جریان تکمیل و تکمیل شده از صورت کسر نسبت آنی است.

نسبت بدهی در هر دو سال تقریباً حدود ۰/۵ می‌باشد. به عبارت دیگر حدود ۵۰ درصد از دارایی‌های شرکت‌ها توسط بدهی‌ها تامین می‌گردد. افزایش نسبت بدهی در سال مالی ۹۶ نسبت به سال مالی ۹۵ به دلیل افزایش در میزان تسهیلات دریافتی می‌باشد.

نسبت پوشش بهره، توانایی شرکت جهت پرداخت هزینه مالی تسهیلات را از محل سود قبل از بهره و مالیات ارائه می‌نماید. این معیار در سال مالی ۹۶ کاهش قابل ملاحظه‌ای داشته است که ناشی از زیان عملکرد برخی از شرکت‌های تابعه است.

نسبت‌های نقدینگی و بدهی شرکت اصلی:

| عنوان | سال مالی ۹۶ | سال مالی ۹۵ |
|------------------|----------------|-------------|
| نسبت‌های نقدینگی | نسبت جاری | ۳.۹۲ |
| | نسبت آنی | ۳.۲۸ |
| نسبت‌های بدهی | نسبت بدهی | ۰.۰۷ |
| | نسبت مالکانه | ۰.۸۹ |
| | نسبت پوشش بهره | ۱۱.۷۸ |

نمایه ۱۴ - نسبت‌های اعتباری شرکت اصلی

تحلیل‌های صورت گرفته در مورد نسبت‌های مالی شرکت اصلی نیز مصداق دارد. تفاوت عمده در وضعیت بهتر نسبت‌های مالی شرکت اصلی است. با توجه به طبقه‌بندی شرکت اصلی به عنوان نهاد مالی، این شرکت به عنوان یک واسطه

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

مالی اقدام می نماید، لذا بیشتر منابع خود را از محل حقوق صاحبان سهام تامین می نماید. این موضوع منجر به پایین بودن نسبت بدهی و در نتیجه بالا بودن نسبت پوشش بهره می گردد.

معاملات با اهمیت با اشخاص وابسته

معاملات با اهمیت با اشخاص وابسته مربوط به اخذ تسهیلات شرکت های تابعه از بانک مسکن است که در یادداشت ۳۷ صورت های مالی ارائه شده است. همان گونه که در بخش های قبل نیز ذکر شد، تسهیلات بانک مسکن دارای مزایای متعددی است و هدف گذاری گروه استفاده حداکثری از این تسهیلات می باشد. در جداول ذیل اطلاعات مربوط به مانده حساب بانک مسکن و جزئیات تسهیلات پرداختی ارائه شده است:

مبالغ به میلیون

| ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | | تسهیلات پرداختی | نام شخص وابسته |
|------------|-----------|------------|-----------|-----------------|----------------|
| طلب | بدهی | طلب | بدهی | | |
| ۱,۴۱۵ | ۲,۰۹۴,۰۵۶ | ۱,۸۵۴ | ۲,۸۲۲,۴۹۸ | ۲,۸۲۲,۴۹۸ | بانک مسکن |

تسهیلات پرداختی بانک مسکن به شرکت های تابعه به شرح ذیل می باشد:

| ردیف | نام شرکت | میزان تسهیلات |
|------|------------------------------|------------------|
| ۱ | سرمایه گذاری مسکن تهران | ۷۱۷,۱۰۸ |
| ۲ | سرمایه گذاری مسکن پردیس | ۵۶۴,۳۳۰ |
| ۳ | سرمایه گذاری مسکن شمال | ۳۶۵,۲۸۵ |
| ۴ | سرمایه گذاری مسکن شمالشرق | ۳۳۳,۵۹۰ |
| ۵ | سرمایه گذاری مسکن زاینده رود | ۲۹۷,۳۵۳ |
| ۶ | سرمایه گذاری مسکن شمالغرب | ۲۸۰,۵۵۵ |
| ۷ | سرمایه گذاری مسکن جنوب | ۲۴۷,۶۸۵ |
| ۸ | سرمایه گذاری مسکن الوند | ۱۱۸,۹۴۷ |
| ۹ | سرمایه گذاری مسکن گیلان | ۲۱۶,۹۷۴ |
| ۱۰ | سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب | ۲۰,۵۰۳ |
| | جمع کل | ۲,۸۲۲,۴۹۸ |

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

فصل چهارم:

نتایج عملیات و چشم اندازها

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

نتایج عملیات

این بخش بیانگر توصیفی روشن از عملکرد مالی و غیرمالی واحد تجاری است. در این قسمت عملکرد شرکت در سال مالی ۹۶ و تحلیل اجزای آن ارائه شده است. جهت توصیف بهتر ابتدا ترازنامه افقی و عمودی شرکت ارائه و سپس توضیح تغییرات و اقلام مهم بیان شده است. در ادامه صورت سود و زیان افقی و اقلام آن ذکر شده است.

ترازنامه

جهت ارائه دید از وضعیت مالی در بخش ترازنامه، در جداول صفحه بعد، ترازنامه عمودی و افقی شرکت به همراه تحلیل اقلام با اهمیت ارائه شده است. در ترازنامه افقی، درصد تغییرات هر یک از اقلام ترازنامه نسبت به سال قبل خود و در ترازنامه افقی، وزن هر یک از اقلام نسبت به جمع کل دارایی‌ها ارائه شده است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

ترازنامه مقایسه افقی گروه

| مبالغ به میلیون ریال | | | |
|----------------------|------------|------------|--|
| درصد تغییرات | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | شرح |
| | | | دارایی‌ها |
| | | | دارایی‌های جاری |
| -۶٪ | ۳۸۱,۹۵۳ | ۱۸۵,۳۵۰ | موجودی نقدی |
| -۷٪ | ۶۱۵,۵۷۷ | ۱۲,۱۰۲ | سرمایه گذاری‌های کوتاه مدت |
| ۲٪ | ۲,۰۰۹,۶۵۵ | ۲,۳۳۷,۰۰۰ | دارایی‌های تجاری و غیر تجاری |
| | ۲۱۸,۳۳۰ | ۲۳۱,۳۳۵ | موجودی مواد و کالا |
| ۲٪ | ۲۱,۰۵۲,۰۰۰ | ۲۰,۲۰۰,۰۰۰ | پیش‌دریافت‌ها |
| -٪ | ۷۵۱,۵۵۸ | ۶,۸۸۲,۳۳۱ | بروزهای در جریان تکمیل |
| ۱۳٪ | ۱۰,۰۰۰,۲۸۹ | ۱۰,۳۲۱,۳۸۰ | بروزهای تکمیل شده |
| ٪ | ۱۲,۰۰۷,۷۳۲ | ۱۲,۲۰۶,۳۹۹ | جمع دارایی‌های جاری |
| | | | دارایی‌های غیر جاری |
| -٪ | ۳۳۸,۹۳۸ | ۳۳۷,۱۹۵ | دریافتی‌های بلند مدت |
| ۳٪ | ۲۳۵,۱۵۱ | ۲۳۴,۸۱۹ | سرمایه گذاری‌های بلند مدت |
| ۲٪ | ۱,۱۲۵,۸۷۳ | ۱,۳۶۰,۳۰۶ | سرمایه گذاری در املاک |
| ٪ | ۲۱,۰۰۰,۰۰۰ | ۲۲,۴۳۳,۰۰۰ | دارایی‌های نامشهود |
| -٪ | ۲۵۸,۰۰۰ | ۲۲۵,۲۲۱ | دارایی‌های ثابت مشهود |
| -٪ | ۳۳۱,۳۳۳ | ۳,۰۰۰,۰۰۰ | دارایی‌های دیگر |
| ۱٪ | ۳,۰۰۰,۰۰۰ | ۳,۳۳۳,۳۳۳ | جمع دارایی‌های جاری |
| ۴٪ | ۱۶,۱۸۹,۵۸۷ | ۱۶,۸۳۰,۳۵۲ | جمع دارایی‌ها |
| | | | بدهی‌ها |
| | | | بدهی‌های تجاری و غیر تجاری |
| ۲٪ | ۲,۰۰۰,۰۰۰ | ۲,۶۹۷,۵۲۶ | برداشتی تجاری و غیر تجاری |
| -۵٪ | ۱۳۲,۸۳۳ | ۱۲۸,۸۳۳ | بدهی‌های تجاری |
| -۶٪ | ۶۵۷,۰۲۸ | ۲۵۲,۶۳۳ | سود سهام برداشتی |
| ۳٪ | ۲,۲۶۰,۷۸۱ | ۳,۰۰۰,۰۰۰ | بدهی‌های مالی |
| ۳٪ | ۸۹۹,۲۶۰ | ۱,۳۳۵,۵۲۵ | پیش‌دریافت‌ها |
| ۱۸٪ | ۷,۶۲۶,۹۱۷ | ۸,۳۱۵,۸۱۵ | جمع بدهی‌های جاری |
| | | | بدهی‌های غیر جاری |
| ۷٪ | ۳,۰۰۰,۰۰۰ | ۷,۰۰۰,۰۰۰ | برداشتی بلند مدت |
| -۹٪ | ۶۸۰,۳۳۰ | ۶۱۶,۵۶۵ | تسهیلات مالی بلند مدت |
| ٪ | ۱۰۷,۳۰۰ | ۱۰۸,۶۳۶ | ذخیره ارزیابی پایان خدمت |
| -٪ | ۸۲۸,۳۱۹ | ۷۸۵,۹۳۶ | جمع بدهی‌های غیر جاری |
| ۱۵٪ | ۷,۸۱۱,۰۳۶ | ۱۶,۱۱۱,۱۶۱ | جمع بدهی‌ها |
| | | | حقوق صاحبان سهام |
| ۱۰٪ | ۵,۰۰۰,۰۰۰ | ۵,۵۰۰,۰۰۰ | سرمایه |
| -۱۰۰٪ | ۳,۰۶۸,۸۳ | | افزایش سرمایه در جریان |
| ٪ | (۲) | (۲) | سهام شرکت اصلی در مالکیت شرکت‌های فرعی |
| ٪ | ۵۶۸,۰۵۷ | ۶۰۸,۲۰۹ | اندوخته قانونی |
| -۵٪ | ۱,۰۷۰,۶۳۹ | ۵۰۵,۲۳۹ | سود (زیان) آتی‌نشده |
| -۶٪ | ۷,۰۳۵,۵۸۲ | ۶,۶۱۳,۱۵۲ | جمع حقوق صاحبان سهام شرکت اصلی |
| -۱۳٪ | ۱,۳۵۲,۶۶۷ | ۱,۱۰۰,۶۳۷ | سهام اقلیت |
| -٪ | ۸,۳۹۸,۵۵۱ | ۷,۷۱۸,۵۹۱ | جمع حقوق صاحبان سهام |
| ۴٪ | ۱۶,۱۸۹,۵۸۷ | ۱۶,۸۳۰,۳۵۲ | جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام |

نمایه ۱۵- ترازنامه مقایسه افقی گروه

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

ترازنامه مقایسه عمودی گروه

مبالغ به میلیون ریال

| شرح | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | نسبت به جمع کل دارایی‌ها | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | نسبت به جمع کل دارایی‌ها |
|--|------------|--------------------------|------------|--------------------------|
| دارایی‌ها | | | | |
| دارایی‌های جاری | ۱۵۵,۳۵۰ | ۱٪ | ۳۸۱,۹۵۳ | ۲٪ |
| موجودی نقد | ۱۲,۱۰۲ | ۰٪ | ۶۱,۵۲۷ | ۰٪ |
| سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت | ۲,۳۳۷,۰۰۰ | ۱۵٪ | ۲,۳۰۹,۶۲۵ | ۱۴٪ |
| بهره‌های تجاری و غیر تجاری | ۲۳۱,۳۳۵ | ۱٪ | ۲۳۱,۳۳۰ | ۱٪ |
| موجودی مواد و کالا | ۲۰,۳۲۰ | ۰٪ | ۲۱۱,۵۶۳ | ۱٪ |
| بهره‌های در جریان تکمیل | ۶,۸۸۳,۳۲۱ | ۴۱٪ | ۷,۵۱۲,۵۲۸ | ۴۶٪ |
| بهره‌های تکمیل شده | ۱۲,۳۱۰,۳۵۰ | ۷٪ | ۱۰,۰۰۰,۳۳۹ | ۶٪ |
| جمع دارایی‌های جاری | ۱۲,۴۰۶,۳۶۹ | ۸۰٪ | ۱۲,۰۰۷,۷۳۳ | ۸۱٪ |
| دارایی‌های غیر جاری | ۳۳۷,۱۹۵ | ۲٪ | ۳۳۸,۹۳۸ | ۲٪ |
| دریافتی‌های بلند مدت | ۳۳۶,۸۱۹ | ۲٪ | ۳۳۸,۹۳۸ | ۲٪ |
| سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت | ۱,۳۶۰,۴۰۶ | ۸٪ | ۱,۱۳۵,۸۳۲ | ۷٪ |
| سرمایه‌گذاری در املاک | ۲۳۵,۳۳۱ | ۱٪ | ۲۳۵,۳۳۱ | ۱٪ |
| دارایی‌های ثابت مشهود | ۷۰,۱۵۷ | ۰٪ | ۲۱۰,۰۰۰ | ۱٪ |
| سایر دارایی‌ها | ۲,۳۳۲,۵۵۳ | ۱۴٪ | ۲,۰۰۹,۸۶۳ | ۱۳٪ |
| جمع دارایی‌های جاری | ۱۶,۸۲۰,۳۵۲ | ۱۰۰٪ | ۱۶,۱۸۹,۵۸۷ | ۱۰۰٪ |
| بدهی‌ها | | | | |
| بدهی‌های جاری | ۲,۶۹۷,۵۲۶ | ۱۶٪ | ۲,۱۰۰,۳۳۶ | ۱۳٪ |
| پرداختی تجاری و غیر تجاری | ۷۸۹,۹۳۳ | ۵٪ | ۱۳۷,۹۸۲ | ۱٪ |
| مالیات پرداختی | ۲۵۲,۶۳۲ | ۱٪ | ۶۵۷,۰۲۸ | ۴٪ |
| سود سهام پرداختی | ۲,۰۰۹,۱۶۱ | ۱۲٪ | ۲,۳۱۵,۳۲۶ | ۱۴٪ |
| تسهیلات مالی | ۱,۳۳۵,۵۲۵ | ۸٪ | ۸۹۹,۳۶۰ | ۵٪ |
| بیش دریافت‌ها | ۸۲۱,۵۸۱ | ۵٪ | ۷۰,۴۲,۶۱۷ | ۰٪ |
| جمع بدهی‌های جاری | ۷۰,۷۲۵ | ۰٪ | ۳۰,۸۹۹ | ۰٪ |
| بدهی‌های غیر جاری | ۶۱۶,۵۶۵ | ۴٪ | ۶۸۰,۳۲۰ | ۴٪ |
| تسهیلات مالی بلند مدت | ۱۰۸,۶۳۳ | ۰٪ | ۱۰۷,۳۲۰ | ۰٪ |
| ذخیره مزایای پایان خدمت | ۷۶۵,۹۳۲ | ۵٪ | ۸۲۸,۳۱۹ | ۵٪ |
| جمع بدهی‌های غیر جاری | ۷,۱۱۱,۳۶۱ | ۴۲٪ | ۷,۸۹۱,۰۳۶ | ۴۴٪ |
| جمع بدهی‌ها | ۷,۱۸۲,۰۹۱ | ۴۲٪ | ۷,۹۲۱,۳۷۵ | ۴۷٪ |
| حقوق صاحبان سهام | ۵۵۰,۰۰۰ | ۳٪ | ۵۰۰,۰۰۰ | ۳٪ |
| سرمایه | ۲۰۶,۸۸۲ | ۱٪ | ۲۰۶,۸۸۲ | ۱٪ |
| افزایش سرمایه در جریان | (۴) | ۰٪ | (۴) | ۰٪ |
| سهام شرکت اصلی فر مالکیت شرکت‌های فرعی | ۶۰۸,۲۰۹ | ۴٪ | ۵۶۸,۰۵۷ | ۳٪ |
| اندوخته قانونی | ۵۰۵,۷۳۹ | ۳٪ | ۱,۰۷۰,۶۳۹ | ۷٪ |
| سود (زیان) انباشته | ۶۶۱۳,۹۵۴ | ۳۹٪ | ۷,۰۳۵,۵۸۲ | ۴۳٪ |
| جمع حقوق صاحبان سهام شرکت اصلی | ۱,۱۰۰,۳۳۷ | ۷٪ | ۱,۳۵۲,۹۶۳ | ۸٪ |
| سهام اقلیت | ۷,۷۱۸,۵۹۱ | ۴۶٪ | ۸,۳۸۸,۵۵۱ | ۵۱٪ |
| جمع حقوق صاحبان سهام | ۱۶,۸۲۰,۳۵۲ | ۱۰۰٪ | ۱۶,۱۸۹,۵۸۷ | ۱۰۰٪ |

نمایه ۱۶ - ترازنامه مقایسه عمودی گروه

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

دریافتنی‌های تجاری و غیر تجاری گروه

دریافتنی و غیر تجاری گروه نسبت به سال گذشته با رشد ۲۲ درصدی همراه شده است. این بخش ۲۶ درصد از جمع کل دارایی‌ها را به خود اختصاص داده است. علل اصلی رشد این بخش از دارایی‌ها، افزایش ۲۸ درصدی در فروش می‌باشد. به طور معمول فروش شرکت‌های تابعه در قالب اقساط صورت می‌پذیرد که این موضوع منجر به افزایش دریافتنی‌های تجاری و غیر تجاری می‌گردد. در جدول ذیل، اجزای دریافتنی‌های تجاری ارائه شده است:

مبالغ به میلیون ریال

| عنوان | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | درصد تغییرات |
|--|------------|------------|--------------|
| اسناد دریافتنی از خریداران واحدهای واگذار شده | ۱,۲۱۰,۷۸۲ | ۱,۳۸۱,۸۳۴ | -۱۲٪ |
| حساب‌های دریافتنی از خریداران واحدهای واگذار شده | ۱,۶۹۱,۴۵۹ | ۱,۰۴۶,۱۸۶ | ۶۲٪ |
| مبلغ قابل بازیافت قراردادها | ۲۶۷,۵۳۶ | ۲۹۴,۵۳۲ | -۹٪ |
| سود سهام دریافتنی | ۱۱۵,۸۹۸ | ۱۶۳,۶۷۳ | -۲۹٪ |
| سپرده حسن انجام کار مسکوره از صورت وضعیت‌ها | ۹۳,۰۶۶ | ۸۳,۳۸۱ | ۱۰٪ |
| سایر اشخاص | ۶۴۶,۲۸۳ | ۳۶۱,۵۷۲ | ۷۹٪ |
| جمع کل | ۴,۱۳۳,۹۹۳ | ۳,۳۳۱,۱۷۸ | ۲۴٪ |

نمایه ۱۷- اجزای دریافتنی‌های تجاری گروه

همان‌گونه که در جدول فوق ارائه شده است، حساب‌های دریافتنی از خریداران واحدهای واگذار شده با رشد ۶۲ درصدی همراه گردید. دریافتنی‌های مربوط به سایر اشخاص عمدتاً مربوط به عملیات پیمانکاری شرکت پردیس و شامل با کارفرمایان می‌باشد. برای سال مالی ۹۷ گروه، افزایش در حجم فروش را پیش‌بینی می‌نماید. پیش‌بینی در افزایش فروش، منجر به افزایش دریافتنی‌های تجاری (با توجه به سیاست انبساطی در فروش) می‌گردد.

سود سهام پرداختنی

سود سهام پرداختنی گروه مبلغ ۲۵۴,۶۳۲ میلیون ریال می‌باشد که نسبت به مبلغ سال گذشته (۶۵۷,۰۲۸ میلیون ریال)، کاهش قابل ملاحظه‌ای داشته است. کاهش در این بخش مربوط به پرداخت سود سهام می‌باشد. شایان ذکر است تلاش می‌گردد باقیمانده سود سهام پرداختنی نیز طی سال تسویه گردد.

تسهیلات مالی

جمع کل تسهیلات مالی دریافتی گروه (بدون احتساب شرکت اصلی و سپرده مسدودی نزد بانک‌ها)، با رشد ۲۰ درصدی همراه شده است. عمده این رشد مربوط به اخذ تسهیلات سرمایه در گردش شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن تهران و سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق و اخذ تسهیلات مشارکت مدنی برای شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس می‌باشد. برای سال مالی ۹۷ با توجه به تعریف پروژه‌های جدید، انتظار افزایش میزان تسهیلات ماخوذه از بانک مسکن وجود دارد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

ترازنامه مقایسه افقی شرکت اصلی

| مبالغ به میلیون ریال | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | شرح |
|----------------------|------------|------------|--------------------------------|
| | | | دارایی‌ها |
| | | | دارایی‌های جاری |
| -۹۱٪ | ۲۸,۹۹۲ | ۲,۵۱۰ | پس‌نویس‌های نقدی |
| -۷۲٪ | ۲۸,۹۹۲ | ۱۰,۰۱۵ | سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت |
| -۹٪ | ۲,۶۷۲,۶۰۳ | ۲,۲۲۳,۱۸۴ | ذریافتنی‌های تجاری و غیر تجاری |
| | | ۷۲,۷۵۷ | موجودی مواد و کالا |
| -۲۵٪ | ۱۶,۸۱۳ | ۱۲,۵۸۶ | پیش‌پرداخت‌ها |
| -۸٪ | ۲,۷۶۷,۴۱۳ | ۲,۵۳۲,۰۵۲ | جمع دارایی‌های جاری |
| | | | دارایی‌های غیر جاری |
| ۶۹٪ | ۲,۳۸۱ | ۳,۸۶۶ | دریافتنی‌های بلند مدت |
| ۲٪ | ۲,۵۷۰,۹۴۳ | ۴,۷۶۴,۳۸۳ | سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت |
| -۱۹٪ | ۱,۷۵۷ | ۱,۲۲۰ | دارایی‌های نامشهود |
| -۱۷٪ | ۱۱۱,۶۹۳ | ۹۲,۹۹۹ | دارایی‌های ثابت مشهود |
| ۹۹۰٪ | ۲۰ | ۲,۰۰۰ | سایر دارایی‌ها |
| ۴٪ | ۴,۶۸۶,۷۰۱ | ۴,۸۶۵,۷۷۲ | جمع دارایی‌های غیر جاری |
| -۱٪ | ۷,۴۵۴,۱۱۴ | ۷,۴۰۹,۸۲۴ | جمع دارایی‌های |
| | | | بدهی‌ها |
| | | | بدهی‌های جاری |
| ۴۶٪ | ۲۷,۹۳۳ | ۳۰,۸۴۵ | ذریافتنی‌های تجاری و غیر تجاری |
| -۷۷٪ | ۴۷۲,۷۵۳ | ۱۰۶,۷۲۶ | سود سهام پرداختنی |
| ۱۰٪ | ۲۳۶,۲۵۸ | ۲۷۰,۰۰۰ | سپه‌کلیات مالی |
| -۳۸٪ | ۸۲۷,۹۴۴ | ۵۱۷,۵۹۱ | جمع بدهی‌های جاری |
| | | | بدهی‌های غیر جاری |
| ۲۰٪ | ۱۲۶,۰۴ | ۱۵,۱۸۶ | ذخیره مزایای پایان خدمت |
| ۲٪ | ۱۲,۶۰۴ | ۱۵,۱۸۶ | جمع بدهی‌های غیر جاری |
| -۲۷٪ | ۸۵۰,۵۴۸ | ۵۳۲,۷۷۷ | جمع بدهی‌ها |
| | | | حقوق صاحبان سهام |
| ۱۰٪ | ۵,۰۰۰,۰۰۰ | ۵,۵۰۰,۰۰۰ | سرمایه |
| -۱۰۰٪ | ۴۰۶,۸۸۲ | | افزایش سرمایه در جریان |
| ۸٪ | ۲۲۱,۹۱۹ | ۲۲۷,۴۷۲ | انداخته قانونی |
| ۱۸٪ | ۸۷۴,۷۶۵ | ۱,۰۲۹,۵۷۴ | سود (زیان) انباشته |
| ۴٪ | ۶۶۰۳,۵۶۶ | ۶,۸۷۷,۰۴۷ | جمع حقوق صاحبان سهام |
| -۱٪ | ۷,۴۵۴,۱۱۴ | ۷,۴۰۹,۸۲۴ | جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام |

نمایه ۱۸ - ترازنامه مقایسه افقی شرکت اصلی

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

ترازنامه مقایسه عمودی شرکت اصلی

مبالغ به میلیون ریال

| شرح | ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | نسبت به جمع کل دارایی‌ها | ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | نسبت به جمع کل دارایی‌ها |
|--------------------------------|------------|--------------------------|------------|--------------------------|
| دارایی‌ها | | | | |
| دارایی‌های جاری | | | | |
| موجودی نقد | ۳,۵۱۰ | ۰٪ | ۳۸,۹۹۳ | ۱٪ |
| سرمایه گذاری‌های کوتاه مدت | ۱۰,۰۱۵ | ۰٪ | ۳۸,۹۹۴ | ۱٪ |
| دریافتی‌های تجاری و غیر تجاری | ۲,۴۴۳,۱۸۳ | ۳۳٪ | ۲,۶۷۲,۶۰۳ | ۲۶٪ |
| موجودی مواد و کالا | ۷۲,۷۵۷ | ۱٪ | - | ۰٪ |
| پیش پرداخت‌ها | ۱۲,۵۸۶ | ۰٪ | ۱۶,۸۲۳ | ۰٪ |
| جمع دارایی‌های جاری | ۲,۵۴۴,۰۵۲ | ۳۴٪ | ۲,۷۶۷,۴۱۳ | ۳۷٪ |
| دارایی‌های غیر جاری | | | | |
| جزیافتی‌های بلند مدت | ۳,۸۶۶ | ۰٪ | ۲,۲۸۱ | ۰٪ |
| سرمایه گذاری‌های بلند مدت | ۴,۷۶۲,۶۸۳ | ۶۴٪ | ۴,۵۷۰,۹۴۰ | ۶۸٪ |
| دارایی‌های نامشهود | ۱,۴۳۳ | ۰٪ | ۱,۷۵۷ | ۰٪ |
| دارایی‌های ثابت مشهود | ۹۲,۹۹۹ | ۱٪ | ۱۱۱,۶۹۳ | ۱٪ |
| سایر دارایی‌ها | ۳,۰۰۰ | ۰٪ | ۳۰ | ۰٪ |
| جمع دارایی‌های غیر جاری | ۲,۸۶۵,۷۷۳ | ۶۶٪ | ۴,۶۸۲,۰۰۰ | ۶۷٪ |
| جمع دارایی‌های | ۷,۴۰۹,۸۲۴ | ۱۰۰٪ | ۷,۴۵۴,۱۱۴ | ۱۰۰٪ |
| بدهی‌ها | | | | |
| بدهی‌های جاری | | | | |
| پرداختی تجاری و غیر تجاری | ۴۰,۸۴۵ | ۱٪ | ۲۷,۹۳۳ | ۰٪ |
| سود سهام پرداختی | ۱۰۶,۷۴۶ | ۱٪ | ۲۷۲,۷۵۲ | ۶٪ |
| سهیلات مالی | ۳۷۰,۰۰۰ | ۵٪ | ۳۳۶,۲۵۸ | ۵٪ |
| جمع بدهی‌های جاری | ۵۱۷,۵۹۱ | ۷٪ | ۸۳۷,۹۴۳ | ۱۱٪ |
| بدهی‌های غیر جاری | | | | |
| ذخیره مزایای پایان خدمت | ۱۵,۱۸۶ | ۰٪ | ۱۲,۶۰۴ | ۰٪ |
| جمع بدهی‌های غیر تجاری | ۱۵,۱۸۶ | ۰٪ | ۱۲,۶۰۴ | ۰٪ |
| جمع بدهی‌ها | ۵۳۲,۷۷۷ | ۷٪ | ۸۵۰,۵۴۸ | ۱۱٪ |
| حقوق صاحبان سهام | | | | |
| سرمایه | ۵,۵۰۰,۰۰۰ | ۷۴٪ | ۵,۰۰۰,۰۰۰ | ۶۷٪ |
| افزایش سرمایه در جریان | - | ۰٪ | ۳۰۶,۸۸۲ | ۵٪ |
| اندوخته قانونی | ۳۴۷,۴۷۳ | ۵٪ | ۳۳۱,۹۱۹ | ۴٪ |
| سود (زیان) انباشته | ۱,۰۲۹,۵۷۴ | ۱۴٪ | ۸۷۴,۷۶۵ | ۱۲٪ |
| جمع حقوق صاحبان سهام | ۶,۸۷۷,۰۴۷ | ۹۳٪ | ۶,۶۰۳,۵۶۶ | ۸۹٪ |
| جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام | ۷,۴۰۹,۸۲۴ | ۱۰۰٪ | ۷,۴۵۴,۱۱۴ | ۱۰۰٪ |

نمایه ۱۹ - ترازنامه مقایسه عمودی شرکت اصلی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

دریافتنی‌های تجاری و غیر تجاری شرکت اصلی

دارایی‌های جاری بیشتر مربوط به دریافتنی‌های تجاری و غیر تجاری است. اقلام این طبقه از دارایی‌ها مربوط به طلب از شرکت‌های تابعه عمدتاً ناشی از سود سهام دریافتنی می‌باشد که به مرور دریافت و یا از طریق افزایش سرمایه تسویه می‌گردد، لذا با توجه به برنامه‌ریزی برخی از شرکت‌ها در خصوص افزایش سرمایه و یا دریافت مطالبات از آنها، انتظار کاهش این بخش از دارایی‌ها وجود دارد.

موجودی مواد و کالا شرکت اصلی

در بخش ترانزنامه، دارایی که در سال گذشته وجود نداشته است، موجودی مواد و کالا می‌باشد. این بخش از دارایی‌ها مربوط به زمین شهر جدید پرند (در قالب چند قطعه) به مبلغ ۱۳,۶۹۹ میلیون ریال و دو واحد تجاری پروژه میلاد همدان به مبلغ ۶۱,۰۵۸ میلیون ریال می‌باشد. زمین پرند در ازای مطالبات شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن از شرکت اتحاد عمران پارس خریداری شده است که شرکت برنامه فروش آنها را در سال مالی ۹۷ دارد. شایان ذکر است برخی از قطعات زمین در سال مالی ۹۶ واگذار شده است که سود حاصل از واگذاری آن در سایر اقلام عملیاتی ارائه شده است. واحدهای تجاری پروژه میلاد همدان نیز بابت مطالبات از شرکت‌های تابعه خریداری شده است.

سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت شرکت اصلی

همان‌گونه که در فصل اول گزارش نیز ارائه شده است، شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن به عنوان یک نهاد مالی (هلدینگ) نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است، لذا عمده دارایی‌های آن مربوط به سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت (دارایی‌های غیر جاری) می‌باشد. وضعیت فعلی سرمایه‌گذاری‌ها و استراتژی آتی آن، در بخش پرتفوی سرمایه‌گذاری ارائه شده است.

سود سهام پرداختنی شرکت اصلی و پیشنهاد تقسیم سود

سود سهام پرداختنی شرکت اصلی با کاهش ۷۷ درصدی نسبت به سال گذشته، مبلغ ۱۰۶,۷۴۶ میلیون ریال می‌باشد. کاهش این رقم مربوط به پرداخت مبلغ ۱۰۲,۰۵۲ میلیون ریال به صورت نقدی و مابقی به صورت تهاتر می‌باشد. تلاش می‌گردد این مبلغ نیز تا پایان سال مالی آتی پرداخت گردد. شرکت پیشنهاد می‌نماید با توجه به زیان‌ده بودن عملکرد گروه و با هدف تقویت وضعیت مالی شرکت، مجمع محترم عمومی عادی سالانه شرکت، با تقسیم سود به میزان ۱۰ درصد سود خالص موافقت نماید. این پیشنهاد با هدف سرمایه‌گذاری مجدد سود، تقویت وضعیت مالی و جلوگیری از خروج نقدینگی، بازپرداخت بدهی‌ها و ... می‌باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

تسهیلات مالی شرکت اصلی

تسهیلات مالی هلدینگ از مبلغ ۲۷۷ میلیارد ریال سال گذشته به مبلغ ۳۷۰ میلیارد ریال در سال جاری افزایش یافته است. بخشی از این افزایش صرف پرداخت سود به سهامداران و بخشی دیگر صرف تامین مالی کوتاه مدت شرکتها تابعه شده است. با عنایت به پیشنهاد شرکت در خصوص تقسیم سود ۱۰ درصدی در مجمع سال مالی ۹۶، در صورت تحقق برآورد می گردد حجم تسهیلات و هزینه مالی نسبت به سال گذشته تغییری نداشته باشد.

صورت سود و زیان

صورت سود و زیان برخلاف ترازنامه که بیانگر وضعیت مالی شرکت در یک مقطع از زمان می باشد، بیانگر نتایج عملکرد مالی شرکت در طول سال مالی است. در این بخش نیز جهت ارائه تحلیل بهتر اقلام مهم، صورت سود و زیان افقی و عمودی ارائه شده است. در صورت سود و زیان افقی، درصد تغییرات هر یک از اقلام نسبت به سال قبل خود و در صورت سود و زیان عمودی، وزن هر یک از اقلام نسبت به جمع کل درآمدهای عملیاتی ارائه شده است.

صورت سود و زیان مقایسه افقی گروه

مبالغ به میلیون ریال

| شرح | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | درصد تغییرات |
|--|---------------------------------|---------------------------------|--------------|
| درآمدهای عملیاتی | ۳,۴۸۸,۴۴۴ | ۳,۵۰۹,۱۵۹ | ۲۸% |
| بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی | (۴,۱۷۸,۸۹۳) | (۲,۴۸۲,۴۹۱) | ۶۸% |
| سود ناخالص | ۳۰۹,۵۵۱ | ۱,۰۲۶,۶۶۸ | -۷۰% |
| درآمدهای عملیاتی - سود حاصل از سرمایه گذاریها | ۱۵۴,۹۶۱ | ۱۸۴,۶۲۰ | -۱۶% |
| هزینه های عمومی، اداری و فروش | (۲۲۵,۴۱۲) | (۳۹۷,۶۳۹) | ۷% |
| سایر اقلام عملیاتی | ۴۰,۰۰۷ | (۲۲,۲۴۱) | -۲۸۰% |
| سود (زیان) عملیاتی | ۷۹,۱۰۷ | ۷۹۱,۴۱۸ | -۹۰% |
| هزینه های مالی | (۵۱۳,۰۹۴) | (۳۹۸,۱۲۳) | ۷% |
| سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی | ۵,۶۴۵ | ۶۶,۶۷۸ | -۹۲% |
| سود (زیان) قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکت های اصلی | (۴۲۸,۳۴۲) | ۵۵۹,۹۷۳ | -۱۷۶% |
| سهم گروه از سود شرکت های وابسته | ۴,۶۲۳ | ۵,۱۴۲ | -۱۰% |
| سود (زیان) قبل از کسر مالیات | (۴۲۳,۷۱۹) | ۵۶۵,۱۱۶ | -۱۷۵% |
| مالیات | (۱۹,۸۷۹) | (۱۵,۰۰۴) | ۳۳% |
| سود (زیان) خالص | (۴۴۳,۵۹۸) | ۵۵۰,۱۱۲ | -۱۸۱% |

نمایه ۲۰ - صورت سود و زیان مقایسه ای گروه

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

صورت سود و زیان مقایسه عمودی گروه

مبالغ به میلیون ریال

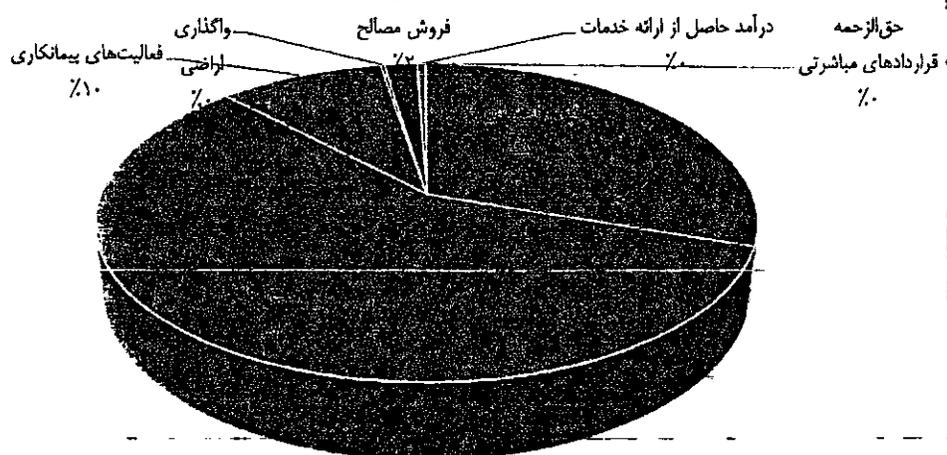
| شرح | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | نسبت به درآمدهای عملیاتی | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | نسبت به درآمدهای عملیاتی |
|--|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| درآمدهای عملیاتی | ۲,۴۸۸,۴۴۴ | ۱۰۰٪ | ۲,۵۰۹,۱۵۹ | ۱۰۰٪ |
| بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی | (۴,۱۷۸,۸۹۳) | -۹۳٪ | (۲,۴۸۲,۴۹۱) | -۷۱٪ |
| بستود ناخالص | ۳۰۹,۵۵۱ | ۷٪ | ۱,۰۲۶,۶۶۸ | ۴۱٪ |
| درآمدهای عملیاتی - سود حاصل از سرمایه گذاری ها | ۶۱۹,۱۰۲ | ۱۴٪ | ۲,۰۵۲,۳۳۶ | ۵۹٪ |
| هزینه های عمومی، اداری و فروش | (۲۲۵,۴۱۲) | -۹٪ | (۲۹۷,۶۹۱) | -۱۱٪ |
| سایر اقلام عملیاتی | ۴۰,۰۰۷ | ۱٪ | (۲۲,۲۳۱) | -۱٪ |
| سود (زیان) عملیاتی | ۲۳۳,۶۹۷ | ۵٪ | ۱,۱۳۳,۴۱۴ | ۴۷٪ |
| هزینه های مالی | (۵۱۳,۰۹۳) | -۱۱٪ | (۲۹۸,۱۲۳) | -۸٪ |
| سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی | ۵۶۳۵ | -٪ | ۶۶,۶۷۸ | ۲٪ |
| سود (زیان) قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکت های اصلی | (۴۲۸,۳۹۳) | -۱۰٪ | ۵۵۹,۹۷۳ | ۱۶٪ |
| سهم گروه از سود شرکت های وابسته | ۴,۶۲۳ | -٪ | ۵,۱۳۳ | ۰٪ |
| سود (زیان) قبل از کسر مالیات | (۴۲۳,۷۷۰) | -۶٪ | ۱,۴۰۲,۰۲۱ | ۴۰٪ |
| مالیات | (۱۹,۸۷۹) | -٪ | (۱۵,۰۰۲) | -٪ |
| سود (زیان) خالص | (۴۴۳,۶۴۹) | -۷٪ | ۱,۳۸۷,۰۱۷ | ۴۰٪ |

نمایه ۲۱- صورت سود و زیان مقایسه ای گروه

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
 گزارش تفسیری مدیریت
 برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

درآمدهای عملیاتی گروه

درآمدهای عملیاتی گروه نسبت به سال گذشته با رشد ۲۸ درصدی همراه شده است. در نمودار ذیل، تفکیک درآمدها ارائه شده است. ۵۸ درصد از درآمدهای عملیاتی گروه، مربوط به درآمد حاصل از ساخت املاک، ۳۰ درصد مربوط به فروش واحدهای تکمیل شده و ... می باشد.



- واگذاری اراضی
- فعالیت‌های پیمانکاری
- ساخت املاک
- فروش واحدهای تکمیل شده
- قراردادهای مسترئی
- درآمد حاصل از ارائه خدمات
- فروش مصالح

عمده رشد درآمدهای عملیاتی مربوط به افزایش درآمد حاصل از واحدهای تکمیل شده می باشد. همان گونه که در فصل دوم نیز ذکر شد، عمده تلاش گروه، متمرکز بر واگذاری دارایی‌های تکمیل شده می باشد. در این سال شرکت موفق به واگذاری برخی از آنها از جمله پروژه مسکونی جماران، ساختمان آموزشی تبریز، مسکونی پونک زنجان و فرشته یزد شده است. تلاش می گردد فروش این بخش از دارایی‌ها، در سال ۹۷ نیز تداوم داشته باشد که در این صورت شاهد افزایش در این بخش از درآمدها خواهیم بود.

بهای تمام شده

اگرچه درآمدهای عملیاتی با رشد، ۲۸ درصدی همراه گردید، اما رشد بهای تمام شده بیشتر از رشد درآمدهای عملیاتی بود که این موضوع منجر به پایین بودن رشد سود ناخالص نسبت به میزان رشد درآمدهای عملیاتی گردید. افزایش بهای تمام شده به دلیل واگذاری برخی از پروژه‌ها از جمله پونک زنجان، جماران تهران، سعادت مشهد و ... و همچنین احتساب ذخیره برای واحدهای باقیمانده پروژه‌های مذکور می باشد. در سال مالی ۹۷ با توجه به برآورد افزایش فروش، افزایش بهای تمام شده نیز محتمل می باشد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

هزینه‌های عمومی، اداری و فروش گروه

یکی از برنامه‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن، چابک‌سازی شرکت‌های تابعه و کاهش هزینه‌های پرسنلی با توجه به رکود حاکم بر بازار مسکن می‌باشد. این موضوع در سال مالی ۹۶، به کاهش حدود ۱۷ درصدی تعداد کارکنان شرکت گردید. در نتیجه علی‌رغم افزایش حقوق طبق قوانین کار، به دلیل تعدیل نیرو، هزینه‌های عمومی، اداری و فروش تنها با رشد ۷ درصدی همراه شد. البته بخش قابل توجهی از تعدیل نیرو در نیمه دوم سال مالی شرکت‌ها صورت گرفت که این موضوع باعث پایین بودن اثر تعدیل نیروی انسانی در کاهش هزینه شد. در سال مالی ۹۷، نیز، افزایش هزینه‌های حقوق و مزایا با توجه به قانون اعمال خواهد شد.

سایر اقلام صورت سود و زیان گروه

سایر اقلام صورت سود و زیان شامل، سایر درآمدهای عملیاتی، هزینه مالی و مالیات می‌باشد. در سال مالی ۹۶ درآمدهای عملیاتی شرکت با رشد قابل توجهی همراه بود. عمده این رشد به دلیل پیاده‌سازی اهداف شرکت در حوزه مدیریت دارایی‌ها و بدهی‌ها (ارائه شده در فصل دوم) می‌باشد که مربوط به فروش زمین پرند، زمین لاهیجان و ... می‌باشد. در بخش هزینه‌های مالی نیز، افزایش ناشی از افزایش تسهیلات مالی شرکت‌ها می‌باشد. شایان ذکر است یکی از تسهیلات گران قیمت گروه مربوط به تسهیلات بانک سامان شرکت شمالشرق می‌باشد که بخش قابل توجه آن بعد از سال مالی شرکت مذکور تسویه شده است. افزایش در مالیات نیز ناشی از افزایش فروش شرکت‌های تابعه می‌باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

صورت سود و زیان مقایسه افقی شرکت اصلی

مبالغ به میلیون ریال

| شرح | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | درصد تغییرات |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------|
| سود حاصل از سرمایه گذاری | ۵۴۳,۹۵۱ | ۴۶۲,۳۳۹ | ۱۸% |
| سود حاصل از فروش سرمایه گذاری | ۱۰۳,۰۵۲ | ۱۲۴,۲۷۷ | -۱۷% |
| سود حاصل از سایر فعالیتها | ۶,۷۱۶ | ۲۱,۴۱۴ | -۶۸% |
| جمع درآمدهای عملیاتی | ۶۵۳,۷۱۹ | ۶۰۸,۰۲۰ | ۸% |
| هزینه های عمومی و اداری | (۱۳۶,۸۱۰) | (۱۳۲,۲۳۸) | ۳% |
| خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی | ۲۶,۷۶۸ | ۹۳۳ | ۲۸۰۰% |
| سود (زیان) عملیاتی | ۵۲۳,۶۷۷ | ۴۷۵,۷۰۵ | ۱۴% |
| هزینه های مالی | (۳۵,۵۳۶) | (۴۰,۴۵۳) | -۱۲% |
| خالص درآمدها (هزینه های) غیر عملیاتی | ۲,۵۴۵ | ۱,۲۲۴ | ۲۱% |
| سود (زیان) قبل از کسر مالیات | ۵۱۰,۶۸۶ | ۴۳۸,۲۷۴ | ۱۶% |
| مالیات | (۳۳۳) | (۲۳۹) | ۲۵% |
| سود (زیان) خالص | ۵۱۰,۳۶۳ | ۴۳۸,۱۳۵ | ۱۶% |

نمایه ۲۲ - صورت سود و زیان مقایسه افقی شرکت اصلی

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

صورت سود و زیان مقایسه عمودی شرکت اصلی

مبالغ به میلیون ریال

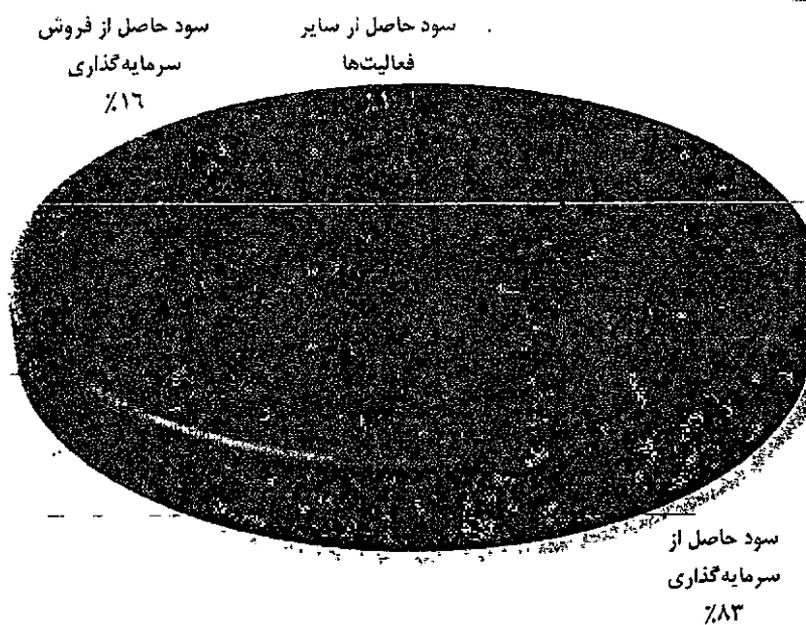
| شرح | سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰ | نسبت به جمع درآمدهای عملیاتی | سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ | نسبت به جمع درآمدهای عملیاتی |
|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| سود حاصل از سرمایه گذاری | ۵۳۳,۹۵۱ | ۸۳% | ۴۴۲,۳۲۹ | ۷۶% |
| سود حاصل از فروش سرمایه گذاری | ۱۰۳,۰۵۲ | ۱۶% | ۱۲۴,۳۷۷ | ۲۰% |
| سود حاصل از سایر فعالیتها | ۶,۷۱۶ | ۱% | ۲۱۳,۱۳۲ | ۳% |
| جمع درآمدهای عملیاتی | ۶۴۳,۷۱۹ | ۱۰۰% | ۶۷۹,۸۳۸ | ۱۰۰% |
| هزینههای عمومی و اداری | (۱۳۶۸) | -۲۱% | (۱۳۲,۳۳۸) | -۲۲% |
| خالص سایر درآمدها و هزینههای عملیاتی | ۲۶,۷۶۸ | ۴% | ۹۲۳ | ۰% |
| سود (زیان) عملیاتی | ۵۴۳,۶۷۷ | ۸۳% | ۴۷۶,۷۰۵ | ۷۸% |
| هزینههای مالی | (۳۵,۵۳۶) | -۵% | (۴۰,۴۵۳) | -۷% |
| خالص درآمدها (هزینههای) غیر عملیاتی | ۲,۵۳۵ | ۰% | ۲,۱۲۳ | ۰% |
| سود (زیان) قبل از کسر مالیات | ۵۱۰,۶۸۶ | ۷۸% | ۴۳۸,۳۷۴ | ۷۲% |
| مالیات | (۳۲۳) | ۰% | (۳۳۹) | ۰% |
| سود (زیان) خالص | ۵۱۰,۳۶۳ | ۷۸% | ۴۳۸,۱۳۵ | ۷۲% |

نمایه ۲۳ - صورت سود و زیان مقایسه عمودی شرکت اصلی

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

درآمدهای عملیاتی شرکت اصلی

درآمدهای عملیاتی شرکت نسبت به سال گذشته با رشد ۸ درصدی همراه شده است. این طبقه از درآمدها مطابق با موضوع فعالیت اصلی شرکت و شامل سود حاصل از سرمایه گذاری در شرکت های تابعه (سود سهام مصوب مجامع شرکت ها با توجه به درصد مالکیت هلدینگ)، سود حاصل از فروش سرمایه گذاری ها و سود حاصل از سایر فعالیت ها (سود سپرده بانکی) می باشد. در نمودار ذیل تفکیک این درآمدها ارائه شده است:



نمایه ۲۴- تفکیک درآمدهای عملیاتی

در ادامه جزئیات سود حاصل از سرمایه گذاری ها و سود حاصل از فروش سرمایه گذاری ها ارائه شده است. سود حاصل از سایر فعالیت ها مربوط به سود حاصل از سپرده بانکی است که نسبت به سال گذشته با کاهش ۶۹ درصدی همراه شده است. علت این کاهش تلاش شرکت جهت پرداخت سود به سهامداران و مشکلات نقدینگی می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

سود حاصل از سرمایه گذاری در شرکت های تابعه

همان گونه که در نمودار صفحه قبل ارائه شده است، ۸۳ درصد از درآمدهای عملیاتی شرکت مربوط به سود حاصل از سرمایه گذاری در شرکت ها می باشد که نسبت به سال گذشته با رشد ۱۸ درصدی همراه شده است. در جدول ذیل، ترکیب سود حاصل از سرمایه گذاری ارائه شده است:

مبالغ به میلیون ریال

| ردیف | نام شرکت | سود حاصل از سرمایه گذاری | نسبت به کل |
|------|--------------------------------|--------------------------|------------|
| ۱ | سرمایه گذاری مسکن پردیس | ۲۴۲,۷۵۹ | ۴۵% |
| ۲ | سرمایه گذاری مسکن جنوب | ۱۴۴,۱۹۹ | ۲۷% |
| ۳ | سرمایه گذاری مسکن الوتلا | ۹۱,۹۶۷ | ۱۷% |
| ۴ | سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب | ۱۸,۹۰۰ | ۳% |
| ۵ | سرمایه گذاری مسکن زائنده رود | ۱۴,۸۶۷ | ۳% |
| ۶ | بازرگانی سرمایه گذاری مسکن | ۹,۶۸۲ | ۲% |
| ۷ | سرمایه گذاری مسکن کیلان | ۵,۹۰۰ | ۱% |
| ۸ | مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن | ۱,۰۳۲ | ۰% |
| ۹ | پارس مسکن سامان | ۲۸۹ | ۰% |
| ۱۰ | سایر شرکت ها | ۱۴,۲۵۶ | ۳% |
| | جمع کل | ۵۴۳,۹۵۱ | ۱۰۰% |

نمایه ۲۵ - ترکیب سود حاصل از سرمایه گذاری در شرکت های تابعه

سود حاصل از سرمایه گذاری در سایر شرکت ها عمدتاً شامل شرکت واسپاری آباد مسکن، شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار، شرکت توسعه بازار سرمایه تهران و ... می باشد.
همان گونه که در جدول فوق ارائه شده است، ۴۵ درصد از سود حاصل از سرمایه گذاری در سهام شرکت های تابعه، مربوط به شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

سود حاصل از فروش سرمایه گذاری ها

این طبقه از درآمدهای شرکت نسبت به سود حاصل از سرمایه گذاری دارای وزن و اهمیت کمتری است چرا که ماهیت حقوقی شرکت به صورت نهاد مالی بوده و عمده درآمدهای آن مربوط به سود حاصل از سرمایه گذاری در شرکت های تابعه است. به همین علت این طبقه از درآمدها تنها وزن ۱۶ درصدی در درآمدهای عملیاتی شرکت دارد. در سال گذشته در این بخش، سود حاصل از عرضه اولیه سهام شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند وجود داشت که در سال مالی ۹۶ به دلیل عدم عرضه اولیه سهام شرکت های تابعه، این طبقه از درآمدها با کاهش همراه گردید. جهت ارائه تصویر کامل از سود حاصل از فروش سرمایه گذاری ها، در جدول ذیل جزئیات این طبقه از درآمدها ارائه شده است. همان گونه که در این جدول ارائه شده است، دو شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس و سرمایه گذاری مسکن الوند بیشترین وزن را به خود اختصاص داده اند. این عرضه ها با هدف افزایش نقدشوندگی این دو شرکت بعد از عرضه اولیه آنها صورت گرفته است.

مبالغ به میلیون ریال

| ردیف | نام شرکت | سود حاصل از فروش | نسبت به کل |
|------|----------------------------|------------------|-------------|
| ۱ | سرمایه گذاری مسکن پردیس | ۲۷,۹۲۰ | ۸۷% |
| ۲ | سرمایه گذاری مسکن الوند | ۲۲,۳۳۳ | ۲۱% |
| ۳ | سرمایه گذاری مسکن شمال غرب | ۱۰,۷۶۳ | ۱% |
| ۴ | سرمایه گذاری مسکن تهران | ۳,۴۳۲ | ۳% |
| ۵ | سرمایه گذاری مسکن ذوالنور | ۲,۱۹۳ | ۲% |
| ۶ | سایر سرمایه گذاری ها | ۶,۳۰۹ | ۶% |
| | جمع کل | ۱۰۳,۰۵۲ | ۱۰۰% |

نمایه ۲۶ - ترکیب سود حاصل از فروش سرمایه گذاری ها

سایر سرمایه گذاری ها، بیشتر مربوط به واگذاری سهام شرکت توسعه بازار سرمایه تهران است.

در سال مالی ۹۷، برآورد افزایش در سود حاصل از سرمایه گذاری در شرکت های تابعه به دلیل برنامه برای سودده شدن شرکت های زیان ده وجود دارد که این موضوع به افزایش این طبقه از درآمدها منجر خواهد شد. البته در بخش سود حاصل از فروش سرمایه گذاری، پیش بینی تنها مربوط به عرضه اولیه سهام شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب می باشد که در اینصورت برآورد می گردد سود حاصل از فروش سرمایه گذاری ها مبلغ کمتری نسبت به سال ۹۷ باشد.

سایر اقلام صورت سود و زیان شرکت اصلی

سایر اقلام با اهمیت صورت سود و زیان، هزینه های عمومی و اداری می باشد که وزن ۲۱ درصدی نسبت به جمع درآمدهای عملیاتی دارد. شرکت در سال مالی ۹۶ مدیریت هزینه ها را در دستور کار خود قرار داد. از جمله این موارد می توان

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

به کاهش هزینه مالی اشاره نمود. در بخش هزینه‌های عمومی و اداری نیز علی‌رغم افزایش حقوق مطابق قوانین کار، این بخش تنها با رشد ۳ درصدی همراه شده است که نشان از مدیریت هزینه‌ها در شرکت دارد.

رقم قابل توجه دیگر در صورت سود و زیان (از جنبه تغییر نسبت به سال گذشته)، خالص سایر درآمدها و هزینه‌های عملیاتی می‌باشد. سود این بخش از درآمدها با رشد قابل توجه نسبت به سال قبل، مبلغ ۲۶,۷۶۸ میلیون ریال می‌باشد. عمده این سود مربوط به واگذاری برخی از قطعات زمین پرنده می‌باشد.

مقایسه عملکرد با بودجه

مقایسه عملکرد با بودجه گروه

مبالغ به میلیون ریال

| درصد تحقق | اولین بودجه حسابرسی شده | عملکرد | شرح |
|-----------|-------------------------|-------------|--|
| ۱۲۸٪ | ۳۵۰۹,۱۵۹ | ۴,۳۸۱,۴۴۴ | درآمدهای عملیاتی |
| ۱۶۸٪ | (۲,۴۸۲,۴۹۱) | (۴,۱۷۸,۸۹۳) | بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی |
| ۳۰٪ | ۱,۰۲۳,۶۶۸ | ۳۰۹,۵۵۱ | سود ناخالص |
| ۸۴٪ | ۱۸۴,۶۲۰ | ۱۵۴,۹۶۱ | درآمدهای عملیاتی - سود حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها |
| ۱۰۷٪ | (۳۹۷,۶۲۹) | (۴۲۵,۴۱۲) | هزینه‌های عمومی، اداری و فروش |
| -۱۸۰٪ | (۲۲,۳۳۱) | ۴۰,۰۰۷ | سایر اقلام عملیاتی |
| ۱۰٪ | ۷۹۱,۴۱۸ | ۷۹,۱۰۷ | سود (زیان) عملیاتی |
| ۱۷۲٪ | (۳۹۸,۱۲۳) | (۵۱۳,۰۹۴) | هزینه‌های مالی |
| ۸٪ | ۶۶,۶۷۸ | ۵,۶۴۵ | سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی |
| -۷۶٪ | ۵۵۹,۹۷۳ | (۴۲۸,۳۴۲) | سود (زیان) قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکت‌های اصلی |
| ۹۰٪ | ۵,۱۴۳ | ۴,۶۲۳ | سهم گروه از سود شرکت‌های وابسته |
| -۷۵٪ | ۵۶۵,۱۱۶ | (۴۲۳,۷۱۹) | سود (زیان) قبل از کسر مالیات |
| ۱۱۳٪ | (۱۵,۲۰۴) | (۱۹,۸۷۹) | مالیات |
| -۸۱٪ | ۵۵۰,۱۱۲ | (۴۴۳,۵۹۸) | سود (زیان) خالص |

نمایه ۲۷ - مقایسه عملکرد و بودجه گروه

همان‌گونه که در جدول فوق ارائه شده است، میزان فروش و درآمدهای عملیاتی گروه، ۱۲۸ درصد بودجه اولیه شرکت می‌باشد. همان‌گونه که در بخش اهداف ذکر گردید، در سال مالی ۹۶ تلاش گروه به واگذاری دارایی‌های راکد و پروژه‌های شرکت‌ها جهت جلوگیری از خواب سرمایه و حداکثر گردش نقدینگی متمرکز گردید. این موضوع موجب شد تا برخی از پروژه‌های شرکت همانند پونک زنجان که ارزش روز کمتری نسبت به ارزش دفتری داشتند، فروش رفته و از افزایش هزینه‌های مالی پروژه‌ها جلوگیری و از وجه نقد حاصل از آن بتوان نسبت به تعریف پروژه‌های مناسب اقدام نمود که

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

عمده این موارد مربوط به شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران و مسکن شمالغرب می باشد. این موارد موجب گردید تا علی رغم تحقق قابل توجه درآمدها نسبت به بودجه، تحقق سود ناخالص تنها به میزان ۳۰ درصد بودجه باشد که با احتساب سایر هزینه ها و درآمدها، سود و زیان گروه منفی شد. تفاوت قابل توجه در سایر اقلام نسبت به بودجه، مربوط به سایر اقلام عملیاتی می باشد که عمدتاً ناشی از سود واگذاری زمین پرند و زمین لاهیجان شرکت می باشد. همان گونه که مطرح شد، زمین پرند با هدف تسریع در وصول حساب های دریافتی و زمین لاهیجان با هدف مدیریت دارایی ها و بدهی های شرکت واگذار شده است. در سال مالی ۹۷ نیز برآورد می گردد قطعات باقیمانده زمین پرند واگذار شود.

در بخش هزینه مالی، شاهد تحقق ۱۷۲ درصدی بودجه می باشیم. این موضوع ناشی از دو عامل است: ۱- تخصیص کمتر هزینه های مالی به پروژه ها با توجه به نوع تسهیلات ماخوذه و ۲- بالا بودن نرخ بعضی از تسهیلات و تعلق جریمه

با نگاه به جزئیات هزینه های مالی، مبلغ قبل از تخصیص به پروژه ها نسبت به سال گذشته با رشد حدود ۱۴ درصدی همراه شده است، اما همان گونه که اشاره گردید، تسهیم کمتر آنها نسبت به سال به قبل به پروژه های در جریان تکمیل، موجب افزایش آنها در صورت سود و زیان گروه شده است. در خصوص برخی از تسهیلات از جمله تسهیلات شرکت شمالشرق، دارای نرخ حدود ۳۰ درصد می باشد که با احتساب نرخ جریمه ۶ درصدی، نرخ موثر تسهیلات، افزایش قابل توجهی داشته است. با توجه به استراتژی گروه در خصوص جایگزینی تسهیلات بانک های خصوصی با تسهیلات بانک مسکن، انتظار می رود در سال آتی، هزینه های مالی تغییر چندانی نداشته باشد.

مقایسه عملکرد با بودجه شرکت اصلی

| شرح | عملکرد | اولین بودجه حسابرسی شده | درصد تحقق |
|---------------------------------------|-----------|-------------------------|-----------|
| سود حاصل از سرمایه گذاری | ۵۳۳,۹۵۱ | ۶۹۵,۵۸۳ | ۷۸٪ |
| سود حاصل از فروش سرمایه گذاری | ۱۰۳,۰۵۲ | ۵۲۰ | ۱۹۸۱۸٪ |
| سود حاصل از تفاوت فعالیتها | ۶,۷۱۶ | ۱۵,۲۶۲ | ۴۳٪ |
| جمع درآمدهای عملیاتی | ۶۴۳,۷۱۹ | ۷۱۱,۳۶۵ | ۹۰٪ |
| هزینه های عمومی و اداری | (۱۳۶,۸۱۰) | (۱۵۷,۳۵۰) | ۸۷٪ |
| خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی | ۲۶,۷۶۸ | ۵۱۷ | ۵۱۷۸٪ |
| سود (زیان) عملیاتی | ۵۴۳,۶۷۷ | ۵۵۴,۵۳۲ | ۹۸٪ |
| هزینه های مالی | (۳۵,۵۳۶) | (۱۶,۳۵۳) | ۲۱۹٪ |
| خالص درآمدها (هزینه های) غیر عملیاتی | ۲,۵۴۵ | ۱,۴۸۴ | ۱۷۲٪ |
| سود (زیان) قبل از کسر مالیات | ۵۱۰,۶۸۶ | ۵۳۹,۷۶۱ | ۹۵٪ |
| مالیات | (۳۳۳) | (۱۶۲) | ۱۹۹٪ |
| سود (زیان) خالص | ۵۱۰,۳۶۳ | ۵۳۹,۵۹۹ | ۹۵٪ |

نمایه ۲۸ - مقایسه عملکرد و بودجه شرکت اصلی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

شرکت در سال مالی ۹۶ موفق به تحقق ۹۵ درصدی سود خالص بودجه اولیه خود شد. اگرچه تقریباً سود خالص بودجه محقق گردید، اما برخی از اقلام صورت سود و زیان نسبت به بودجه تغییر داشته است. به طور مثال، تحقق سود حاصل از سرمایه‌گذاری‌های شرکت نسبت به بودجه، ۷۸ درصد می‌باشد. این کاهش به دلیل زیان عملکرد برخی از شرکت‌ها از جمله شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق، شمالغرب و شمال می‌باشد. با توجه به برنامه‌ریزی‌های صورت گرفته، تلاش می‌گردد کلیه این شرکت‌ها در سال مالی ۹۷ از زیان خارج و فعالیت آنها منجر به سود حاصل شود.

بخشی از کاهش در سود حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها، از طریق افزایش در سود حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌ها تامین شده است. در طی سال مالی با توجه به شرایط بازار و انجام تهاثر بدهی سود سهام با برخی از سهامداران از طریق واگذاری سهام، سود قابل توجهی از طریق فروش سرمایه‌گذاری‌ها تامین شده است.

دیگر تغییرات قابل توجه نسبت به بودجه، سود حاصل از فروش زمین پرند می‌باشد که در بخش‌های قبل توضیح داده شد. در کنار این عوامل، هزینه‌های عمومی و اداری شرکت با کاهش حدود ۲۰ میلیارد ریالی همراه شده است. این کاهش در راستای اهداف شرکت در خصوص مدیریت هزینه و بهینه‌سازی آن با توجه به شرایط بازار مسکن می‌باشد.

تجزیه و تحلیل نسبت‌های مالی

همان‌گونه که در فصل سوم ارائه گردید، نسبت‌های مالی به ۴ طبقه تقسیم می‌گردند. در فصل قبل دو طبقه از نسبت‌های مالی شامل نسبت‌های نقدینگی و نسبت‌های بدهی ارائه گردید، در این بخش نسبت‌های فعالیت و سودآوری برای شرکت اصلی و گروه ارائه می‌شود:

$$\text{نسبت گردش دارایی‌ها} = \frac{\text{درآمد عملیاتی}}{\text{متوسط دارایی‌ها}}$$

$$\text{نسبت گردش موجودی مواد کالا و پروژه‌ها} = \frac{\text{بهای تمام شده}}{\text{متوسط موجودی، مواد، کالا و پروژه‌ها}}$$

$$\text{بازده دارایی‌ها} = \frac{\text{سود خالص}}{\text{متوسط دارایی‌ها}}$$

$$\text{نسبت حقوق صاحبان سهام} = \frac{\text{سود خالص}}{\text{متوسط حقوق صاحبان سهام}}$$

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

نسبت‌های مالی گروه

| عنوان | سال مالی ۹۶ | سال مالی ۹۵ |
|------------------|-----------------------------------|-------------|
| نسبت‌های نقدینگی | نسبت جاری | ۱۸۵ |
| | نسبت آبی | ۶۰ |
| نسبت‌های بدهی | نسبت بدهی | ۴۹ |
| | نسبت مالکانه | ۵۱ |
| نسبت‌های فعالیت | نسبت پوشش بهره | ۲۶۵ |
| | گردش دارایی‌ها | ۳۰ |
| نسبت‌های سودآوری | گردش موجودی مواد، کالا و پروژه‌ها | ۵۶ |
| | بازده دارایی‌ها | ۴۶۵٪ |
| | بازده حقوق صاحبان سهام | ۷۳٪ |

نمایه ۲۹- نسبت‌های مالی گروه

تحلیل نسبت‌های نقدینگی و بدهی در فصل دوم ارائه شود. در خصوص نسبت‌های فعالیت، هر دو نسبت گردش دارایی‌ها و موجودی مواد و کالا کوچکتر از یک می‌باشد که نیاز است این موضوع مورد نظر مدیران شرکت قرار گیرد. در صورت تحقق کامل اهداف شرکت در خصوص مدیریت دارایی‌ها، انتظار می‌رود این نسبت‌ها بهبود یابند. در خصوص نسبت‌های سودآوری نیز با توجه به زیان برخی از شرکت‌های تابعه، سود گروه و هر دو نسبت بازده حقوق صاحبان سهام و بازده دارایی‌ها منفی شده است.

نسبت‌های مالی شرکت اصلی

| عنوان | سال مالی ۹۶ | سال مالی ۹۵ |
|------------------|------------------------|-------------|
| نسبت‌های نقدینگی | نسبت جاری | ۳۳۰ |
| | نسبت آبی | ۲۲۸ |
| نسبت‌های بدهی | نسبت بدهی | ۱۱ |
| | نسبت مالکانه | ۸۹ |
| نسبت‌های فعالیت | نسبت پوشش بهره | ۱۱۷۸ |
| | گردش دارایی‌ها | ۰۰۸ |
| نسبت‌های سودآوری | بازده دارایی‌ها | ۶۰۸٪ |
| | بازده حقوق صاحبان سهام | ۶۷۱٪ |

نمایه ۳۰- نسبت‌های مالی شرکت اصلی

در خصوص نسبت‌های مالی، شرایط مشابه گروه می‌باشد. با این تفاوت که به دلیل تحقق بودجه و سود در شرکت اصلی، نسبت‌های سودآوری مثبت می‌باشند.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

پروژه‌های گروه

پروژه‌های در جریان تکمیل و تکمیل شده، حدود ۵۰ درصد از دارایی‌های گروه را به خود اختصاص داده است. این طبقه از دارایی‌ها با کاهش ۵ درصدی نسبت به سال گذشته روبه‌رو شده است.

پروژه‌های در جریان تکمیل به ۳ طبقه پروژه‌های ساخت املاک، مشارکتی و پیمانکاری طبقه‌بندی می‌گردد. بیشترین وزن پروژه‌های در جریان تکمیل، مربوط به پروژه‌های ساخت املاک با وزن ۷۴ درصدی می‌باشد. در جدول صفحه ذیل، اطلاعات مربوط به پروژه‌های در جریان تکمیل به تفکیک شرکت‌ها ارائه شده است:

مبالغ به میلیون ریال

| نام شرکت | مانده پروژه در جریان ساخت در پایان سال مالی | نسبت به کل |
|---|---|-------------|
| سرمایه‌گذاری مسکن پردیس | ۱,۱۳۸,۳۶۶ | ۲۲% |
| سرمایه‌گذاری مسکن جنوب | ۱,۱۲۰,۱۹۷ | ۲۲% |
| سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب | ۷۶۹,۰۸۱ | ۱۵% |
| سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق | ۵۹۷,۲۵۶ | ۱۲% |
| سرمایه‌گذاری مسکن شمال | ۴۶۷,۲۵۶ | ۹% |
| سرمایه‌گذاری مسکن تهران | ۴۶۵,۱۲۹ | ۹% |
| سرمایه‌گذاری مسکن الوند | ۳۵۸,۵۰۳ | ۷% |
| سرمایه‌گذاری مسکن البرز | ۱۳۱,۳۳۲ | ۲% |
| سرمایه‌گذاری مسکن آینده رود | ۱۲۰,۵۰۹ | ۲% |
| سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب | ۱۱۹,۸۸۸ | ۲% |
| سرمایه‌گذاری مسکن گیلان | ۱۷,۲۰۷ | ۰% |
| جمع | ۵,۰۹۴,۷۲۴ | ۱۰۰% |
| تعدیلات ناشی از فروش وسو معاملات درون گروهی | ۱۳,۷۲۱ | ۰% |
| جمع گروه | ۵,۱۰۸,۴۴۵ | ۱۰۰% |

نمایه ۳۱- اطلاعات پروژه‌های در جریان تکمیل

این پروژه‌ها عمدتاً شامل مسکونی-تجاری المپیک و اداری-تجاری تهرانپارس برای شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس، پروژه‌های بلندمرتبه ستاره کیش، مجموعه دراک شیراز و مجموعه بعثت کرمان برای شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب، پروژه‌های الماس خاوران، گلشهر زنجان، پزشکان زنجان، مهدیه اردبیل و مرورید اردبیل برای شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب، پروژه‌های ستایش، مهیا، نسیم و بهارستان زاهدان برای شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق، پروژه‌های بام چالوس و درنای بابلسر برای شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال، پروژه‌های خدماتی و جماران برای شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران و ... می‌باشد. با توجه به هدف‌گذاری افزایش حجم تولیدات و تعریف پروژه‌های جدید، انتظار افزایش پروژه‌های

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

در جریان تکمیل وجود دارد که از جمله آنها می‌توان به بازار میل اردبیل، ارغوان تبریز، سپیدار (باقت فرسوده) تبریز، شکریه همدان، مسکونی الوند اراک و ... اشاره نمود.

پروژه‌های تکمیل شده، عمدتاً مربوط به شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن شمالشرق (پروژه‌های تجاری امید و تجاری کوهسنگی) و سرمایه‌گذاری مسکن الوند (پروژه تجاری خاتم) می‌باشد. افزایش این طبقه از دارایی‌ها بیشتر مربوط به تکمیل پروژه مسکونی سپیده اراک، مسکونی تجاری مدائن اراک و فرشته یزد می‌باشد.

چشم‌اندازها

جملات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک‌ها، عدم قطعیت‌ها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.

انتظار می‌رود در سال مالی آتی، با توجه به بهبود صورت گرفته در حجم معاملات مسکن براساس گزارش بانک مرکزی، شاهد افزایش در حجم فروش شرکت‌های تابعه باشیم. در کنار بهبود حجم معاملات مسکن، این شرکت پیش‌بینی می‌نماید با توجه به افزایش حجم استفاده‌کنندگان از تسهیلات صندوق یکم بانک مسکن، بتوان شاهد فروش بیشتر واحدهای مسکونی از طریق تبلیغات در شعب بانک مسکن استفاده نمود. این موضوع در شهرهایی همانند اراک، زنجان و قم (با توجه به محسوس بودن میزان تسهیلات صندوق یکم به ارزش واحد مسکونی) نمود بیشتری خواهد داشت. در کنار این موارد، یکی از اهداف گروه سرمایه‌گذاری مسکن استفاده بیشتر از بنگاه‌های املاک محلی می‌باشد. این موضوع می‌تواند منجر به فروش بیشتر گردد. دیگر هدف‌گذاری گروه جهت استفاده بهینه از منابع، تسریع در تکمیل پروژه‌ها می‌باشد. همان‌گونه که در فصل منابع و ریسک اشاره گردید، یکی از منابع شرکت دریافتی‌های تجاری مربوط به خریداران واحدهای شرکت‌های تابعه است که می‌توان با تسریع در تکمیل آنها، ضمن دستیابی زودتر به منابع، نسبت به افزایش درآمدها اقدام نمود. شایان ذکر است براساس استاندارد ۲۹ (روش شناسایی درآمد در شرکت‌های ساختمانی)، درآمد واحدهای واگذار شده با پیشرفت آنها شناسایی و محقق می‌گردد.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در سال مالی ۹۷ در کنار مواد فوق (در خصوص فروش پروژه‌های در جریان تکمیل)، برنامه‌هایی به شرح ذیل را نیز تعریف نموده است:

✓ پذیرش و عرضه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب در فرابورس ایران

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب در سال ۹۴ در فرابورس ایران پذیرش شد، اما به دلیل رکود حاکم بر صنعت و وضعیت بازار سرمایه، عرضه اولیه این شرکت عملیاتی نگردید. گروه سرمایه‌گذاری مسکن در نظر دارد در سال مالی ۹۷ نسبت

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

به پذیرش مجدد و عرضه اولیه آن در فرابورس ایران اقدام نماید. این شرکت برای سال مالی ۹۷ خود مبلغ ۱۸۱,۷۲۱ میلیون ریال سود برآورد نموده است. براساس گزارش آذرماه شرکت بورس اوراق بهادار تهران، P/E صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات ۸/۳۲ می باشد که می توان از این ضریب جهت تعیین قیمت عرضه اولیه استفاده نمود.

✓ سود حاصل از سرمایه گذاری در سهام شرکت های تابعه

در حال حاضر برنامه هلدینگ جهت تقسیم سود شرکت های تابعه، همانند سال مالی ۹۶ به میزان ۹۵ درصد سود خالص آنها می باشد که این موضوع ممکن است با توجه به شرایط خاص شرکت ها و وضعیت نقدینگی آنها تغییر یابد. هلدینگ در نظر دارد در خصوص شرکت های زیان ده خود در سال مالی ۹۶، برنامه ویژه ای جهت سوددهی اجرا نماید. این برنامه عمدتاً شامل تسهیل در شرایط فروش واحدها، واگذاری دارایی های راکد و ... می باشد. این موضوع در شرکت تهران با توجه به حجم قابل توجه زیان به طور جدی در حال پیگیری می باشد. یکی از علت های اصلی وجود زیان در عملکرد تلفیقی گروه، زیان ناشی از شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران می باشد. همان گونه که در نامه شرکت مذکور به فرابورس ایران ارائه شده است، گزینه هایی همانند فروش زمین شهریار، تحقق سود مربوط به تحویل پروژه خدای، واگذاری ملک میرداماد و ... در حال پیگیری می باشد که در صورت اجرایی شدن آنها، شرکت از شمولیت ماده ۱۴۱ قانون تجارت خارج و عملکرد دوره آن با سود مناسبی همراه می گردد. در خصوص سود سهام در سایر شرکت های غیرمدیریتی، با توجه به واگذاری شرکت توسعه بازار سرمایه تهران، سود هلدینگ در این محل اندکی کاهش می یابد که برآورد می گردد در این بخش سود حدود ۱۰ میلیارد ریالی در سال مالی ۹۷ برای شرکت محقق گردد.

✓ واگذاری زمین شهریار

همان گونه که در بخش های قبل ارائه شد، یکی از اهداف شرکت واگذاری زمین شهریار شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران می باشد. براساس آخرین صورت های مالی حسابرسی شده سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ شرکت مذکور، این شرکت زیان انباشته ای معادل ۸۴۸,۵۹۵ میلیون ریال دارد که یکی از علل زیان ده بودن عملکرد صورت های مالی تلفیقی، مربوط به این شرکت است. اولویت اصلی گروه سرمایه گذاری مسکن، واگذاری زمین شهریار می باشد. با توجه به مذاکرات صورت گرفته با خریداران بالقوه، برآورد ارزش فروش زمین حدود ۲ تا ۳ برابر ارزش دفتری آن است که در این صورت شرکت سود قابل توجهی در سال مالی ۹۷ شناسایی و از شمولیت ماده ۱۴۱ قانون تجارت خارج می گردد. شایان ذکر است مذاکرات در خصوص قیمت واگذاری با توجه به نوع پرداخت مشتریان در حال انجام و در صورت نهایی شدن از طریق تارنمای کدال افشا می گردد. متراژ این زمین ۹۴۶,۱۵۶ مترمربع و در قالب ۸ قطعه زمین است که ارزش دفتری آن حدود ۳۲۴ میلیارد ریالی می باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
گزارش تفسیری مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۶

✓ هزینه‌های عمومی و اداری

هزینه‌های عمومی و اداری، عمدتاً شامل هزینه‌های حقوق و دستمزد، استهلاک دارایی‌ها و ... می‌باشد. هزینه‌های مربوط به حقوق و دستمزد مطابق قانون افزایش می‌یابد. هزینه‌های استهلاک نیز مطابق با نحوه محاسبه آن تعیین می‌گردد.

✓ سایر درآمدهای عملیاتی

همان‌گونه که در بخش نتایج عملیات در خصوص زمین پرنده مطرح شد، شرکت در نظر دارد باقیمانده قطعات زمین مذکور را در سال مالی ۹۷ واگذار نماید که سود حاصل از آن با توجه به قیمت فروش محقق خواهد شد.

✓ هزینه‌های مالی

با توجه به برآورد شرکت از مصارف و پرداخت‌ها، برآورد می‌گردد هزینه مالی در سال ۹۷ نسبت به سال گذشته تغییر محسوسی نداشته باشد.