

شرکت گروه
سرمایه‌گذاری
مسکن
(سهامی عام)

گزارش فعالیت و
وضع عمومی
شرکت برای سال
منتهی به
۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳



فهرست

۳۲.....	۶,۲ نسبت‌های مالی.....
۳۶.....	۷,۲ وضعیت معافیت‌های مالیاتی عملکرد شرکت.....
۳۷.....	۸,۲ پرداخت سود.....
۳۸.....	۹,۲ سیاست تقسیم سود شرکت‌های فرعی و وابسته.....

۳. اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت.....۳۹

۴۰.....	۱,۳ وضعیت معاملات و قیمت سهام.....
۴۱.....	۲,۳ بازارگردانی.....

۴. حاکمیت شرکتی.....۴۲

۴۳.....	۱,۴ نظام راهبری شرکت.....
۴۵.....	۲,۴ اطلاعات مربوط به کمیته‌های شرکت.....
۴۹.....	۳,۴ اصول حاکمیت شرکتی.....
۵۲.....	۴,۴ گزارش پایداری شرکتی.....
۵۸.....	۵,۴ اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته.....
۶۰.....	۶,۴ تشریح برنامه‌های راهبردی.....

۵. اطلاعات تماس با شرکت.....۶۱

۶. گزارش حسابرس و بازرس قانونی.....۶۲

۱. کلیات.....۴

۵.....	۱,۱ گزیده اطلاعات تلفیقی.....
۶.....	۲,۱ گزیده اطلاعات شرکت اصلی.....
۷.....	۳,۱ قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت.....
۸.....	۴,۱ سرمایه و ترکیب سهامداران.....
۱۰.....	۵,۱ ماهیت شرکت و صنعت.....
۱۲.....	۶,۱ فرصت‌ها و تهدیدهای پیش روی شرکت.....
۱۳.....	۷,۱ نقاط ضعف و قوت داخلی شرکت.....
۱۴.....	۸,۱ محصولات اصلی شرکت.....
۱۶.....	۹,۱ پروسه تولید هر یک از محصولات شرکت.....
۱۷.....	۱۰,۱ روش تولید مورد استفاده شرکت.....
۱۸.....	۱۱,۱ مقایسه تکنولوژی شرکت با تکنولوژی موجود در سطح کشور و جهان.....
۱۹.....	۱۲,۱ مواد اولیه مورد استفاده شرکت.....
۱۹.....	۱۳,۱ نحوه تأمین و وضعیت بازار مواد اولیه شرکت.....
۲۰.....	۱۴,۱ برنامه‌های توسعه کسب و کار شرکت.....
۲۳.....	۱۵,۱ تأثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه‌ای بر شرکت.....
۲۳.....	۱۶,۱ اختراعات، علائم تجاری، حق چاپ، پروانه بهره‌برداری، پروانه تولید، گواهینامه‌ها و ...
۲۴.....	۱۷,۱ تعداد کارکنان شرکت.....

۲. اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت.....۲۵

۲۶.....	۱,۲ فهرست زمین و ساختمان.....
۲۷.....	۲,۲ دعاوی حقوقی با اهمیت له/علیه شرکت.....
۲۹.....	۳,۲ جایگاه شرکت در صنعت.....
۳۱.....	۴,۲ مرادوات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت.....
۳۱.....	۵,۲ کیفیت سود شرکت.....



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

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم میگردد.

این گزارش به عنوان یکی از گزارشهای سالانه هیئت مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورتهای مالی و سایر اطلاعات در دسترس طی سال مالی تا تاریخ این گزارش بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد و برنامه‌های هیئت مدیره

فراهم می‌آورد.

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش، با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیئت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیتهای موجود بوده و اثرات آنها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی میتوان پیشبینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده‌کنندگان میشود، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۰ به تایید هیئت مدیره رسیده است.



- عمرانی مسکن گستر
- محمدحسن پیشرو
- عضو هیئت مدیره



- بانک مسکن
- محسن علیزاده
- مدیرعامل و نایب رئیس هیئت مدیره



- گروه مالی بانک مسکن
- خیرالله خادمی
- رئیس هیئت مدیره



- سرمایه‌گذاری گروه مالی سپهر صادرات
- محمدرضا جعفرآقائی
- عضو هیئت مدیره



- واسپاری آباد مسکن
- محمد مهدی حیدری
- عضو هیئت مدیره



شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال منتهی به ۱۳۰۳ آذر ماه ۱۴۰۳



کلیات



۱,۱ گزیده اطلاعات تلفیقی

درصد تغییر

نسبت به سال ۱۴۰۱	نسبت به سال ۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	
اطلاعات عملکرد مالی طی سال مالی (مبالغ به میلیون ریال):					
۴۱	۱۹	۱۷,۶۰۹,۳۴۵	۲۰,۸۶۴,۵۸۸	۲۴,۸۷۳,۶۲۵	درآمدهای عملیاتی
(۳۰)	(۹)	۵,۵۲۳,۵۱۱	۴,۲۲۶,۶۸۴	۳,۸۴۲,۵۸۲	سود عملیاتی
(۲۱,۵۳۵)	(۱۰,۰۲۲)	(۵,۱۶۱)	(۱۱۹,۹۹۲)	۱,۱۰۶,۲۵۶	سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی
(۸)	۳۲	۴,۳۷۰,۴۶۱	۳,۰۶۰,۴۴۱	۴,۰۴۱,۳۹۸	سودخالص - پس از کسر مالیات
۳۳۴	(۱۲)	(۱,۵۱۳,۹۰۷)	(۷,۴۹۹,۰۶۷)	(۶,۵۷۴,۳۷۲)	وجوه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی
اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال مالی (مبالغ به میلیون ریال):					
۶۶	۲۴	۴۲,۸۵۸,۱۳۲	۵۷,۲۱۹,۴۵۳	۷۱,۲۳۳,۳۶۷	جمع دارایی‌ها
۷۲	۳۵	۲۴,۶۳۴,۸۲۲	۳۱,۵۰۹,۹۴۱	۴۲,۴۷۹,۴۳۶	جمع بدهی‌ها
۱۵۱	۱۵۱	۶,۳۰۰,۰۰۰	۶,۳۰۰,۰۰۰	۱۵,۸۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۵۸	۱۲	۱۸,۲۲۳,۳۱۰	۲۵,۷۰۹,۵۱۲	۲۸,۷۵۳,۹۳۱	جمع حقوق صاحبان سهام
اطلاعات مربوط به هر سهم:					
۱۵۱	۱۵۱	۶,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
(۶۶)	(۵۳)	۵۴۹	۴۰۱	۱۸۹	سود هر سهم - ریال
سایر اطلاعات:					
۱۱	۷	۸۶۰	۸۹۲	۹۵۲	تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳

۲,۱ گزیده اطلاعات شرکت اصلی

درصد تغییر					
نسبت به سال ۱۴۰۱	نسبت به سال ۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	
اطلاعات عملکرد مالی طی سال (مبالغ به میلیون ریال):					
۴۱	(۵۵)	۲,۳۱۹,۸۹۰	۷,۳۱۴,۸۰۳	۳,۲۶۴,۲۸۳	درآمدهای عملیاتی
۲۹	(۵۳)	۲,۴۵۰,۳۱۰	۶,۷۳۹,۴۰۱	۳,۱۶۱,۸۷۸	سود عملیاتی
(۷۰)	(۱۲۵)	(۳,۴۹۰)	۴,۲۹۸	(۱,۰۵۴)	سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی
۳۲	(۵۳)	۲,۴۰۳,۶۲۳	۶,۷۴۱,۹۱۱	۳,۱۶۰,۸۲۴	سود خالص - پس از کسر مالیات
۱۰۴	(۷۶)	(۶۶۲,۶۳۹)	(۵,۵۵۴,۹۴۵)	(۱,۳۵۱,۵۵۰)	وجوه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی
اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):					
۶۷	۱۴	۱۳,۰۹۴,۵۴۰	۱۹,۲۳۱,۲۲۳	۲۱,۹۱۴,۸۶۷	جمع دارایی‌ها
(۵)	۱۲	۱,۹۶۴,۱۰۰	۱,۶۷۳,۸۷۲	۱,۸۷۰,۷۹۲	جمع بدهی‌ها
۱۵۱	۱۵۱	۶,۳۰۰,۰۰۰	۶,۳۰۰,۰۰۰	۱۵,۸۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۸۰	۱۴	۱۱,۱۳۰,۴۴۰	۱۷,۵۵۷,۳۵۱	۲۰,۰۴۴,۰۷۵	جمع حقوق صاحبان سهام
اطلاعات مربوط به هر سهم:					
۱۵۱	۱۵۱	۶,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
(۴۸)	(۸۱)	۳۸۲	۱,۰۷۰	۲۰۰	سود هر سهم - ریال
سایر اطلاعات:					
۱۶	۱۱	۱۰۲	۱۰۶	۱۱۸	تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)



۳,۱ قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- قانون تجارت،
- قانون مالیات‌های مستقیم،
- قانون کار و تامین اجتماعی،
- قانون مبارزه با پولشویی،
- قانون جهش تولید مسکن،
- قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری،
- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن،
- آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن،
- قانون پیش‌فروش ساختمان،
- سند ملی راهبردی احیا، بهسازی و نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری،

- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان،
- بخشنامه‌ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور،
- ضوابط شهرداری‌ها،
- مصوبات شورای پول و اعتبار در خصوص تسهیلات اعطایی بانک‌ها به خصوص بانک مسکن،
- مصوبات مجلس شورای اسلامی و هیئت وزیران در خصوص مسکن مهر و سایر مصوبات مربوط به صنعت ساختمان،
- قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران،
- قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید،
- دستورالعمل‌ها و رویه‌های سازمان بورس و اوراق بهادار،
- اساسنامه و مصوبات مجمع.



۴,۱ سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۱۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) افزایش یافت و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۵ در اداره ثبت شرکت‌ها به ثبت رسید. تغییرات سرمایه شرکت طی ۵ سال اخیر به شرح جدول زیر است.

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱۰,۰۰۰ ریال) بوده و طبق مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۴ سرمایه شرکت از مبلغ ۶,۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ

محل افزایش سرمایه (به تفکیک درصد و مبلغ از هر محل)	سرمایه جدید (میلیون ریال)	درصد افزایش سرمایه	تاریخ افزایش سرمایه
مبلغ ۸۰۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل سود انباشته	۶,۳۰۰,۰۰۰	۱۴,۵۴	۱۴۰۱
مبلغ ۹۰۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل سود انباشته و مبلغ ۸,۶۰۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل اندوخته سرمایه‌ای	۱۵,۸۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۷۹	۱۴۰۳





همچنین سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱ درصد سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ و تاریخ تایید گزارش به شرح جدول زیر است:

سهامداران عمده شرکت (بالای یک درصد) در پایان سال مالی ۱۴۰۳

ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۳/۰۹/۳۰		۱۴۰۳/۱۱/۱۰	
		درصد	تعداد سهام	درصد	تعداد سهام
۱	شرکت گروه مالی بانک مسکن (سهامی عام)	۴۹.۴۵	۷,۸۱۳,۴۳۳,۹۱۹	۴۹.۴۵	۷,۸۱۳,۴۴۳,۴۰۵
۲	شرکت سرمایه گذاری خورشید سپهر (سهامی خاص)	۱۳.۵۹	۲,۱۴۶,۷۹۳,۶۴۴	۱۳.۵۹	۲,۱۴۶,۷۹۳,۶۴۴
۳	شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی (سهامی عام)	۴.۵۹	۷۳۷,۰۱۱,۸۲۲	۴.۶۶	۷۲۵,۰۲۱,۳۰۸
۴	شرکت سرمایه گذاری تامین آتیه مسکن	۳.۵۵	۵۶۱,۰۷۱,۶۶۴	۳.۵۵	۵۶۱,۰۷۱,۶۶۴
۵	صندوق سرمایه گذاری بازارگردانی اختصاصی هدف مسکن آتی	۲.۲۳	۳۵۵,۲۵۶,۴۵۰	۲.۲۵	۳۵۲,۸۹۴,۴۵۰
۶	سید شرک ۶۶۰۴۱- شرک ۳۰۶۳۰	۱.۱۸	۱۸۶,۳۹۱,۱۸۹	۱.۱۸	۱۸۶,۳۹۱,۱۸۹
۸	سایر سهامداران	۲۵.۴۱	۴,۰۱۴,۳۸۴,۳۴۰	۲۵.۳۲	۴,۰۱۴,۳۸۴,۳۴۰
	جمع	۱۰۰.۰۰	۱۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰.۰۰	۱۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۵,۱ ماهیت شرکت و صنعت

۱,۵,۱ تاریخچه و معرفی شرکت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن یکی از بزرگ‌ترین و موثرترین فعالان صنعت ساختمان در کشور است. این شرکت در ششم اردیبهشت ماه سال ۱۳۶۹ به شماره ثبت ۷۸۸۲۸ به منظور پاسخگویی به نیاز مشتریان بانک مسکن تاسیس گردید. از ابتدای تأسیس تاکنون، عملیات اجرایی بیش از ۷۳ هزار واحد مسکونی توسط شرکت‌های گروه سرمایه‌گذاری مسکن شروع شده و به بهره‌برداری نیز رسیده است. علاوه بر آن در ساخت مجتمع‌های تجاری، اداری و آموزشی، ساخت آزاد راه، خطوط انتقال آب و آماده‌سازی زمین فعالیت‌هایی انجام شده است.



نوع فعالیت	تعداد پروژه	حجم عملیات
پروژه‌های مسکونی	۴۶۶	۱۰,۸۵۳,۰۷۵ (مترمربع)
پروژه‌های اداری، تجاری، خدماتی و ...	۹۶	۷۵۶,۴۷۲ (مترمربع)
مجتمع آموزشی	۱۰	۱۷,۵۷۱ (مترمربع)
آزاد راه	۱	۱۳ (کیلومتر)
خط انتقال آب	۱	۱۵ (کیلومتر)
آماده سازی زمین	۱۶	۳۷۵ (هکتار)

خلاصه فعالیت‌های شرکت طی سال‌های ۶۹ الی ۱۴۰۳

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در سال ۱۳۸۲ از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل و در همان سال در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شد. همچنین در تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۰۶ با شماره ۱۰۳۷۵ به عنوان نهاد مالی نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است.



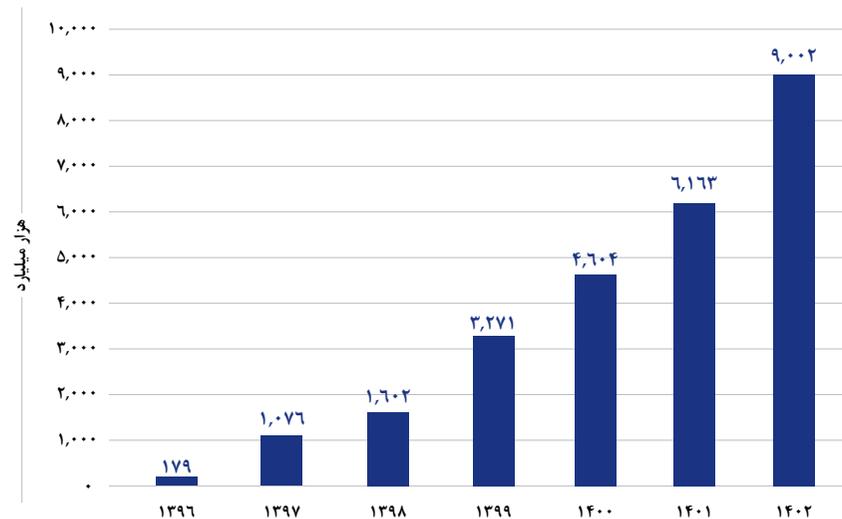
۲.۵.۱ مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان

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

روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت ساختمانی نیز بیانگر تداوم رکود نسبی در تولید مسکن است. میزان سرمایه‌گذاری به قیمت‌های جاری از سال ۱۳۹۷ به بعد تحت تاثیر افزایش قیمت مصالح، رشد قابل ملاحظه‌ای را تجربه کرده است. بر اساس آمارهای منتشره بانک مرکزی حجم کل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی در سال ۱۴۰۳ به رقم ۹,۰۰۲ هزار میلیارد ریال رسیده است که در مقایسه با رقم مشابه سال قبل افزایش ۴۶ درصدی را نشان می‌دهد.

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

- سهم ۴,۵ تا ۵,۵ درصدی تولید ناخالص داخلی؛
 - سهم ۱۷ تا ۲۱ درصدی کل سرمایه‌گذاری‌های کشور؛
 - سهم ۳۰ درصدی در تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کشور؛
 - سهم ۱۲ درصدی از ایجاد اشتغال در کشور؛
 - سهم ۳۰ درصدی از حجم نقدینگی و مبادلات مالی؛
 - سهم نزدیک به ۸۷ درصدی در سبد هزینه مصرفی افراد.
- مربوط به بخش ساختمان و مستغلات بوده است. چنین ارتباط



میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی در مناطق شهری (هزار میلیارد ریال) - (منبع: بانک مرکزی)

۶,۱ فرصت‌ها و تهدیدهای پیش روی شرکت

۱,۶,۱ فرصت‌ها

- تداوم قواعد و قوانین بازار آزاد در بخش مسکن با سلطه سرمایه و حضور بخش خصوصی
- استمرار تقاضای بالای مسکن در آینده
- ارزش افزوده مطلوب بخش مسکن (بیش از ۲۵ درصد)
- فشرده‌گی پایین رقابت و عدم وجود رهبر در بازار مسکن
- توسعه یافتگی روش‌های صنعتی و مدرن ساختمان‌سازی
- وجود سیاست‌های حمایتی از طرف دولت (افزایش تقاضای مؤثر)
- امکان سرمایه‌گذاری در بخش مسکن کشورهای همسایه
- امکان چاپ و عرضه اوراق مشارکت
- وجود همبستگی بسیار ضعیف بین بخش مسکونی و عمرانی (وابستگی بخش مسکونی به اقتصاد بومی)
- وجود بازار بزرگ صدور خدمات فنی-مهندسی و بازارهای بزرگ ساختمانی در کشورهای همسایه، به‌ویژه عراق و افغانستان
- وجود مدیران باتجربه و متخصص در بازار ساختمان
- عدم وجود شرکت‌های تخصصی لیزینگ (استیجاری) در کشور
- وجود بستر مناسب برای تامین مالی بازار مسکن در دوران رکود
- امکان توسعه و بهره‌برداری از املاک در مناطق فعالیت شرکت در کشور

۲,۶,۱ تهدیدها

- طولانی بودن دوره گردش سرمایه به علت ساختار و نوع صنعت
- وجود دوره‌های طولانی مدت رکود (که بر سودآوری و رشد بازار مسکن تأثیر می‌گذارد)
- وجود بازارهای سوداگری مسکن
- آسان بودن ورود به بازار مسکن توسط اشخاص حقیقی و حقوقی
- حرکت شرکت‌های بزرگ موجود در صنعت به سمت فناوری‌ها و روش‌های نوین
- بالا بودن هزینه جذب منابع مالی و پایین بودن زمان بازپرداخت وام‌ها
- کمبود مصالح و رقابتی شدن آنها بین بخش ساختمان و پروژه‌های عمرانی دولت در دوران رونق نفتی



۷,۱ نقاط ضعف و قوت داخلی شرکت

۱,۷,۱ نقاط ضعف

- زمان بر بودن روند تعریف و تصویب پروژه در کمیته سرمایه گذاری
- ضعف در توسعه ذخایر زمین و اراضی به دلیل افزایش غیرمنطقی زمین ها
- عدم توجه کافی به فرآیندها و سیستم های پیش و پس از اجرای پروژه ها
- ضعف سیستم مدیریت و توسعه منابع انسانی
- ساخت گرا بودن شرکت به جای مشتری گرایی
- عدم استفاده مناسب از روابط استراتژیک موجود

۲,۷,۱ نقاط قوت

- دانش فنی ساخت بالا
- کیفیت بالای محصولات و خدمات
- دارایی های ارزشمند مشهود (زمین و ماشین آلات)
- دارابودن منابع انسانی با ارزش
- دارابودن امتیازهای ویژه (ارتباط با بانک مسکن و سازمان زمین شهری)
- داشتن محصول متمایز و متنوع
- داشتن نام تجاری شناخته شده و مجموعه بزرگی از مشتریان
- برخورداری از منابع مالی گسترده
- مالکیت زنجیره ارزش تولید
- بزرگترین تولیدکننده مسکن در ایران (گسترش جغرافیایی)
- داشتن روابط استراتژیک (نهادهای قانونگذار و تأمین کنندگان)
- مدیریت مطلوب هزینه ها در ستاد
- حضور طولانی مدت در بخش املاک و مستغلات (ریسک پذیری بالا)



۸,۱ محصولات اصلی شرکت

با توجه به ماهیت شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (هددینگ و واسطه گری مالی)، فعالیت اصلی این شرکت، سرمایه گذاری در شرکت های ساختمانی و مدیریت کلان آنها می باشد. ترکیب سرمایه گذاری های شرکت براساس صورت های مالی حسابرسی شده (منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰) به شرح جدول زیر می باشد:

درصد از کل دارایی ها	مبلغ (میلیون ریال)	شرح
۰,۰۰	۳۵	سهام پذیرفته شده در بورس / فرابورس
۰,۴۳	۴۱,۴۷۳	واحدهای صندوق های سرمایه گذاری پذیرفته شده در بورس / فرابورس
۷۹,۳۶	۷,۶۳۵,۰۳۵	سهام پذیرفته شده در بورس / فرابورس
۱۶,۷۳	۱,۶۰۹,۲۷۲	پذیرفته نشده
۳,۴۸	۳۳۴,۵۲۰	واحدهای صندوق های سرمایه گذاری پذیرفته نشده
۱۰۰	۹,۶۲۰,۳۳۵	جمع
	(۷,۹۲۳)	ذخیره کاهش ارزش انباشته
	۹,۶۱۲,۴۱۲	جمع
-	۴,۸۸۰,۴۱۸	سایر - املاک
-	۱۴,۴۹۲,۸۳۰	جمع کل



همچنین میزان سرمایه گذاری در شرکت های فرعی در جدول ذیل ارائه شده است.

ردیف	نام شرکت	درصد سرمایه گذاری ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	فعالیت اصلی
۱	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	۵۲	انبوه سازی مسکن
۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب	۶۹	انبوه سازی مسکن
۳	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران	۵۳	انبوه سازی مسکن
۴	شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۶۱	انبوه سازی مسکن
۵	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۷۳	انبوه سازی مسکن
۶	شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند	۶۴	انبوه سازی مسکن
۷	شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب	۸۱	انبوه سازی مسکن
۸	شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان	۱۰۰	انبوه سازی مسکن
۹	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال	۱۰۰	انبوه سازی مسکن
۱۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب	۱۰۰	انبوه سازی مسکن
۱۱	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	۱۰۰	انبوه سازی مسکن
۱۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار	۱۰۰	انبوه سازی مسکن
۱۳	سرمایه گذاری مسکن سواحل مکران منطقه آزاد چابهار	۱۰۰	انبوه سازی مسکن
۱۴	شرکت پارس مسکن سامان	۱۰۰	خدمات فروش و مشاوره
۱۵	شرکت مهندسين مشاور سرمایه گذاری مسکن	۱۰۰	خدمات مهندسی و مشاوره
۱۶	شرکت پویانوین پارس	۱۰۰	خدمات حسابرسی داخلی

۹.۱ پروژه تولید هر یک از محصولات شرکت

گردیده است. طبیعتاً با توجه به سبک سرپرستی گروه، برخی از این فعالیتها در سطح شرکت مادر به صورت متمرکز انجام شده و برخی از فعالیتها با مسئولیت شرکت‌های تابعه اجرا خواهد شد. در راستای تکمیل چرخه بهبود نظام فکری و تحول در پارادایم مدیریتی، پس از بازبینی زنجیره ارزش گروه، فرآیندهای اصلی مورد بازبینی قرار گرفته و با توجه به چرخه عمر پروژه و ماهیت پروژه محور بودن گروه، فرآیندهای تعریف پروژه، طراحی، ساخت و تامین بازاریابی و فروش، بهره‌برداری و خدمات پس از فروش، بازطراحی شده و مصوب شده‌اند.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن با تبیین اهداف، استراتژی‌ها و انتخاب سبک سرپرستی مناسب خود، و به منظور ارتقای بهره‌وری و خلق فرصت‌های کسب و کار و ارائه خدمات پشتیبانی ارزش آفرین برای شرکت‌های تابعه، زنجیره ارزش گروه را تدوین نموده است. این زنجیره که متشکل از مجموعه فرآیندهای اصلی و پشتیبان مورد نیاز جهت تحقق مأموریت‌های گروه بوده، مستمراً تمامی نظام‌ها، الزامات، رویه‌ها و فرم‌های مورد نیاز را مورد بازبینی قرار داده است. در واقع در زنجیره ارزش گروه تمامی فعالیت‌های مورد نیاز از زمان تولد یک پروژه تا تکمیل و تحویل آن به مشتریان پیش‌بینی شده و در زنجیره ارزش گروه طبقه‌بندی



زنجیره ارزش فعالیت گروه



۱۰.۱ روش تولید مورد استفاده شرکت

- استفاده از مصالح و فرآورده‌های نوین دانش بنیان با قابلیت تولید انبوه همچون بکارگیری نورگیرهای خورشیدی (پروژه موژان اصفهان)، عایق و نماهای نسل جدید
- استفاده از روش‌های بهینه‌سازی محاسبات به کمک هوش مصنوعی (بهینه‌سازی براساس پرت مصالح)
- طراحی پروژه با رویکرد ساخت و ساز سبز (کاهش مصرف انرژی و بهینه‌سازی سیستم‌های تاسیسات)



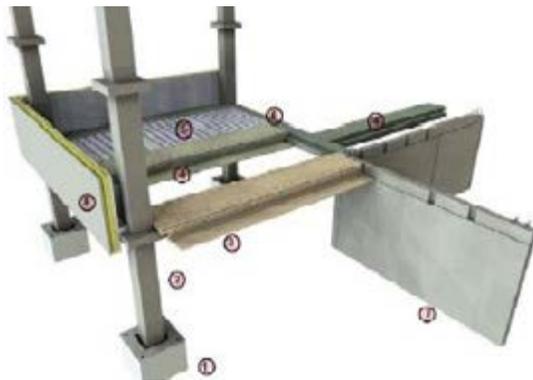
در راستای یکی از استراتژی‌های بنیادین گروه سرمایه‌گذاری مسکن در توسعه نوآوری، فناوری‌های نوین و دانش بنیان در صنعت ساختمان، استفاده از تکنولوژی‌های ساخت براساس شاخص‌های زمان، هزینه، کیفیت و ایمنی در طراحی، تامین و ساخت پروژه‌های گروه و با ایجاد فرآیندهای راهبری طراحی، ارزیابی کیفی، کمیته فناوری، ابلاغ دستورالعمل‌ها و چک‌لیست‌های مرتبط مورد سنجش و بکارگیری قرار می‌گیرند و نتایج آن در مدیریت دانش گروه ثبت می‌گردد. یکی از دستورالعمل‌های ذیربط «ارزیابی و انتخاب تکنولوژی سیستم‌های ساخت» است که بهینه‌سازی سیستم‌ها و فناوری‌های ساخت در فاز طراحی پروژه‌ها انجام گردد. با توجه به امکان‌سنجی پروژه‌ها، استفاده از روش‌های سنتی با تولید انبوه و همچنین سیستم‌های صنعتی‌سازی مورد استفاده قرار می‌گیرد که مهم‌ترین نوآوری و فناوری‌های نوین مورد استفاده در پروژه‌های شرکت‌های تابعه عبارتند از:

- توسعه طراحی براساس روش مدل‌سازی اطلاعات ساختمان برپایه نرم‌افزار Revit و بهره‌مندی از فناوری‌های بصری‌سازی به کمک AR/VR
- سیستم مدیریت پروژه‌های گروه بر مبنای داشبورد اطلاعاتی PMIS
- توسعه نوآوری در روش‌های صنعتی‌سازی به روش قالب تونلی (طراحی پارکینگ و کانسپت‌های مدرن در طراحی)
- امکان‌سنجی و بکارگیری سیستم‌های سازه‌ای نوین همانند سازه‌های کامپوزیت اعم از CFT (پروژه ساوند کرمان)، RCS (پروژه آپادانا تهران) و ... توسعه روش‌های نوین مهار لرزه‌ای همچون انواع میراگر، جداساز و ...
- پیاده‌سازی مدیریت زنجیره تامین SCM و تدوین بانک اطلاعاتی تامین‌کنندگان ساخت بر پایه دیسپلین و ساختار شکست کار

۱۱،۱ مقایسه تکنولوژی تولید شرکت با تکنولوژی موجود در سطح کشور و جهان

اضافه شده در واقع یک نوع سیستم سازه ای متشکل از ستون فولادی پُر از بتن می باشد. در این سیستم، ستون های فولادی در کارخانه تولید و به صورت آماده به سایت ارسال می شود سپس در محل سایت با بتن خودتراکم SCC پر میگردد و با روشهای نوین اتصالات پیش ساخته (از جمله TBC)، سازه نصب می گردد. این سیستم دارای مزایا و نقاط قوت بسیاری از جمله مقاومت عالی در برابر زلزله (به دلیل ترکیب خواص فولاد و بتن)، کاهش هزینه های مربوط به قالب بندی، افزایش سرعت ساخت و قابلیت کنترل کیفی بیشتر بوده که مقابل چالش های آن همچون نیاز به تامین سرمایه اولیه بالا و نیاز به ماشین آلات و تجهیزات دقیق و پرسنل ماهر دارد. اگرچه هم اکنون این سیستم ساخت در اقصی نقاط جهان دارای پیشرفت و تکامل بیشتری می باشد اما در ایران به طور کامل به بلوغ نرسیده است و باید در مقیاسی گسترده تر پیاده سازی گردد تا تمامی چالش های آن مرتفع گردد.

لازم به ذکر است که شرکت های زیرمجموعه های گروه بسته به توان اجرایی و عملیاتی و منافع شرکتی و رسالت خود نسبت به تعریف پروژه های مشارکتی، پیمانکاری و اقدام ملی نیز اقدام نموده و از این حیث زنجیره کاملی از نحوه مدیریت و فناوری های ساخت در گروه تمسکن وجود دارد.



به علت سابقه بالای تمسکن در ساخت پروژه های مسکونی به صورت انبوه سازی «سبد تکنولوژی های نوین سیستم های ساخت» در پروژه های گروه و شرکت های تابعه حاکم بوده و در هر پروژه بر اساس مقتضیات طرح بین سیستم های موجود ارزیابی انجام شده و پس از تحلیل اثربخشی سیستم مطلوب انتخاب می گردد.

یکی از تکنولوژی های ساخت گروه که از سال ۸۵ دارنده گواهینامه فنی از مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی بوده است، سیستم ساخت صنعتی به روش قالب تونلی می باشد که در مقایسه با تکنولوژی های مورد استفاده در صنعت ساختمان کشور و در مقایسه با سایر سیستم های انبوه سازی اقتصادی، کاهش هزینه های کل ساخت، سرعت و قابلیت کنترل کیفیت بالاتری در زمان ساخت و عملکرد مناسب تری در برابر زلزله داشته، همچنین میزان مصرف مصالح استراتژیک در سازه و روشهای اجرایی بهینه یابی و توسعه یافته است. با توسعه خلاقیت و مهندسی در شرکت های تابعه، نوآوری هایی در طراحی و معماری پروژه، رکوردزنی سرعت اجرا، ترکیب سیستم های سازه ای و سقفهای نوین، بکارگیری سیستم های ترکیبی در سازه، نمای پیش ساخته و دیوارهای پانلی و... انجام شده است.

از آنجاییکه هر سیستم و فناوری، دارای ویژگی های مثبت و منفی می باشد، استفاده از قالب تونلی امکان استفاده در مقیاس کوچک را ندارد، محدودیت های معماری به دنبال دارد و نیازمند سرمایه گذاری اولیه بالا در مقایسه با سایر تکنولوژی های کشور است و در مقایسه با سایر تکنولوژی های روز دنیا، توجیه فنی و اقتصادی برای گروه دارد.

یکی دیگر از فناوری های نوین و نیمه پیش ساخته، سیستم ساخت CFT (Concrete filled tube) می باشد که طی سال اخیر به سبد تکنولوژی یک سیستم های ساخت گروه

۱۲،۱ مواد اولیه مورد استفاده شرکت

راستای حمایت از تولید داخلی، انتخاب و خرید محصولات، بخش اعظم این سبد از میان مصالح، کالاهای باکیفیت داخلی و مصالح دانش بنیان انجام می پذیرد.

مواد و مصالح عمده از محل تولید کنندگان داخلی و توزیع کنندگان خرد و کل به روش استعلام گیری و با رعایت آئین نامه معاملات وقوانین و مقررات سازمان امور مالیاتی تهیه و به مصرف پروژه می رسد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن بعنوان یک نهاد مالی و سرمایه گذاری مستقیماً در عرضه محصولات بنیادین خود (مجمع های مسکونی، تجاری و اداری) وارد نمی شود و نقش سیاستگذار، ناظر بر طرح و ساخت پروژه های شرکت های تابعه را دارد که در آن شرکت ها، مصالح و مواد اولیه محصول (ساختمان) شامل طیف وسیعی از سبد مصالح ساختمانی (شامل سمیان، فولاد، گچ و ...) فرآورده های شیمیایی (افزودنی های بتن، عایق های رطوبتی و حرارتی و...) و تجهیزات و تاسیسات برقی و مکانیکی (سیستم های سرمایش و گرمایش، تجهیزات الکتریکی و الکترونیکی ساختمان و...) اقلام و نصبیات مختلف (انواع لوله ها، اتصالات، کارهای چوبی و تجهیزات بهداشتی و امنیتی ساختمان و...) می باشد که متناسب با سطح و کلاس اقتصادی پروژه عمدتاً از بازار های داخلی، معادن و کارخانجات معتبر و شناخته شده تأمین می شود. در این راستا، کمیته های بازرگانی و راهبری سیستم ها و فناوری ساخت جهت ارزیابی مصالح و سیستم های ساخت و تأمین کنندگان معتبر آن در قالب مدیریت زنجیره تأمین صورت می گیرد. همچنین، در

ردیف	نام ماده اولیه	واحد اندازه گیری	میزان مصرفی	تامین کنندگان
۱	انواع فولاد (میلگرد و ...)	کیلوگرم	متناسب با پروژه	داخلی
۲	سیمان	کیلوگرم	متناسب با پروژه	داخلی
۳	لوله و اتصالات	متر	متناسب با پروژه	داخلی

۱۳،۱ نحوه تأمین و وضعیت بازار مواد اولیه شرکت



مصالح عمده و استراتژیک شرکت (میلگرد و سیمان) عموماً از طریق بورس کالا و تولید کنندگان بنام هر منطقه تأمین می شود همچنین در خصوص برخی از مواد و مصالح مورد نیاز ارزیابی و خرید بر اساس آیین نامه معاملات گروه و کنترل کیفی اقلام، از طریق مناقصات محدود و عمومی انجام می گردد. یکی دیگر از سیاست های تأمین، خرید مصالح به صورت تهاتری و اقساطی نیز با توجه به مقتضیات پروژه در دستور کار شرکت های تابعه قرار دارد.

۱۴,۱ برنامه های توسعه کسب و کار شرکت

۱,۱۴,۱ افزایش سرمایه شرکت های فرعی سرمایه پذیر

با توجه به گزارش توجیهی هیئت مدیره به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام در خصوص افزایش سرمایه از مبلغ ۶,۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به ۱۵,۸۰۰,۰۰۰ میلیون ریال و همچنین سیاست های توسعه ای شرکت به شرح جدول زیر نسبت به افزایش سرمایه شرکت های فرعی، از محل مطالبات، آورده نقدی و سود انباشته در جریان می باشد:

افزایش سرمایه از محل مطالبات، آورده نقدی و سود انباشته (مبالغ به میلیون ریال)

(مبالغ به میلیون ریال)

نام شرکت	افزایش سرمایه		مبلغ افزایش سرمایه	محل افزایش سرمایه		مرحله	درصد مالکیت شرکت	سهم شرکت از افزایش سرمایه
	از	به		مطالبات و آورده نقدی	اندوخته - سود انباشته			
سرمایه گذاری مسکن البرز	۳۰,۰۰۰	۴۸۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۱۵۰,۰۰۰	اظهاری نظر حسابرس	۱۰۰	۳۰۰,۰۰۰
سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار	۴۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۳۲۵,۰۰۰	۲۷۵,۰۰۰	ثبت نزد اداره ثبت شرکت ها	۱۰۰	۳۲۵,۰۰۰
پارس مسکن سامان	۳,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۹۷,۰۰۰	۹۷,۰۰۰	۰	ثبت گردید	۱۰۰	۹۷,۰۰۰
پویا نوین پارس	۱۰	۱۰۰,۰۰۰	۹۹,۹۹۰	۵۰,۰۰۰	۴۹,۹۹۰	ثبت گردید	۱۰۰	۵۰,۰۰۰
جمع شرکت های خارج از بورس و فرابورس								
۷۷۲,۰۰۰								
جمع کل مشارکت								
۷۷۲,۰۰۰								



افزایش سرمایه از محل سود انباشته (مبالغ به میلیون ریال)

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت	درصد مالکیت	سرمایه فعلی	افزایش سرمایه از محل سود انباشته	سرمایه نهایی	آخرین مرحله
سرمایه گذاری مسکن پردیس	۷۳٪	۲,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۳,۵۰۰,۰۰۰	ثبت نزد اداره ثبت شرکتها
سرمایه گذاری مسکن شمال غرب	۶۸٪	۱,۲۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	۲,۴۰۰,۰۰۰	اخذ مجوز سازمان بورس
سرمایه گذاری مسکن الوند	۶۴٪	۸۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۲,۳۰۰,۰۰۰	ثبت نزد اداره ثبت شرکتها
سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۶۱٪	۵۰۰,۰۰۰	۷۵۰,۰۰۰	۱,۲۵۰,۰۰۰	ثبت گردید
سرمایه گذاری مسکن شمال	۱۰۰٪	۳۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	اظهار نظر حسابرس
سرمایه گذاری مسکن گیلان	۱۰۰٪	۴۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	اظهار نظر حسابرس
جمع		۵,۲۰۰,۰۰۰	۶,۰۵۰,۰۰۰	۱۱,۲۵۰,۰۰۰	



۲،۱۴،۱ تعریف پروژه‌های جدید



شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری و تعریف پروژه به عنوان گام آغازین از چرخه تولید محصول در گروه سرمایه‌گذاری مسکن همواره مورد توجه خاص بوده و به عنوان گام کلیدی متضمن موفقیت گروه، محسوب می‌گردد. براساس آیین‌نامه معاملات شرکت‌های تابعه، هر شرکت باید پس از تصویب طرح‌های سرمایه‌گذاری در هیئت مدیره خود، طرح پیشنهادی را به همراه گزارش امکان‌سنجی، جهت تصمیم‌گیری به کمیته سرمایه‌گذاری هلدینگ ارائه نماید. در این کمیته پروژه‌ها از منظر مطالعات بازار، ابعاد فنی، اقتصادی و بهداشت حقوقی (شامل ریشه و اصالت مالکیت زمین و مفاد قرارداد مشارکت) مورد ارزیابی و سنجش قرار می‌گیرند. با توجه به اینکه ممکن است برخی از مفروضات اولیه هر پروژه در فرایند تصویب، اصلاح و تعدیل شود، در کنار ابلاغ طرح، شرایط مصوب پروژه نیز به شرکت‌ها ابلاغ می‌شود تا با رعایت مفروضات آن نسبت به اجرای پروژه اقدام نمایند. در سال مالی ۱۴۰۳، تعداد ۱۹ پروژه با زیربنای کل ۱،۰۰۴،۵۱۹ مترمربع و در قالب ۴،۸۹۳ واحد در کمیته سرمایه‌گذاری هلدینگ مورد بررسی قرار گرفته و به تصویب اعضای کمیته سرمایه‌گذاری رسیده است.

شایان ذکر است جهت ورود پروژه‌های مصوب در کمیته سرمایه‌گذاری به سبد پروژه‌های در دست اجرا، می‌بایست فرایند تملک زمین یا انعقاد قرارداد مشارکت (در خصوص پروژه‌های مشارکتی)، طراحی و اخذ پروانه صورت پذیرفته و سپس وارد چرخه اجرا گردد. در این راستا در سال مالی ۱۴۰۳، قراردادهای ۱۴ پروژه با زیربنای ۴۹۹،۵۸۸ مترمربع نهایی شده و در سنوات آتی به سبد پروژه‌های در دست اجرای شرکت‌های تابعه گروه اضافه خواهند شد.

۱۵,۱ تاثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه‌ای بر شرکت

این صنعت تاثیر مستقیم دارد. به عبارت دیگر هر گونه تهدید و تحریم‌های سیاسی چه به لحاظ تامین مواد اولیه و چه به لحاظ ارتباطات می‌تواند بر سودآوری شرکت موثر باشد.

صنعت ساختمان به عنوان یکی از صنایع کلیدی در تحولات اقتصادی کشور همواره مورد توجه بوده است. با توجه به این که تاثیرپذیری این صنعت از شرایط و شاخص‌های اقتصاد کلان کشور بالاست، تحولات اقتصادی کشور بر حجم فعالیت‌ها و سودآوری در

۱۶,۱ اختراعات، علائم تجاری، حق چاپ، پروانه بهره برداری، پروانه تولید، گواهینامه‌ها و ...

علمی در زمینه مصالح و سازه‌های بتنی اردیبهشت ۱۴۰۳ - گروه سرمایه گذاری مسکن
 اقدام لازم جهت اخذ پروانه پژوهشی تحقیق و توسعه گروه از وزارت صنعت معدن تجارت استان تهران - گروه سرمایه گذاری مسکن
 اخذ تقدیرنامه نهمین اجلاس باشگاه سازندگان و تولیدکنندگان ساختمان خرداد ۱۴۰۳ - گروه سرمایه گذاری مسکن

- اخذ گواهینامه صلاحیت پیمانکاری رتبه ۱ ابنیه و ایزو ۱۴۰۰۱ - شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود
- دریافت لوح کارفرمای سرآمد استان و همچنین اتخاذ پروانه اشتغال بکار سازندگان انبوه ساختمان و مسکن (مصوب خرداد ۱۳۸۶) - شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود
- اخذ پروانه اشتغال بکار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان از وزارت راه و شهرسازی (ارشد مدیریت و یک اجرا) - شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند
- دریافت گواهینامه استاندارد (بتن اسلامپ دار) از سازمان استاندارد ایران - شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند
- گواهینامه صلاحیت توسعه گری و احیا بافت‌های فرسوده (رتبه دو توسعه گری) - شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند
- اخذ عنوان «پروژه برتر ایمن استان گیلان» از نظام مهندسی استان گیلان و دریافت لوح سپاس انجمن صنفی مسئولان ایمنی و حفاظت فنی استان از سوی اداره تعاون کار و رفاه اجتماعی - شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان
- اخذ گواهینامه صلاحیت و رتبه ۱ ابنیه از سازمان برنامه و بودجه - شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار
- اقدام لازم جهت تمدید پروانه نظارت حقوقی از وزارت راه و شهرسازی - شرکت مهندسی مشاور گروه
- اخذ تقدیرنامه از اولین کنفرانس بین المللی تبادل اطلاعات



۱۷,۱ تعداد کارکنان شرکت

سال ۱۴۰۲										سال ۱۴۰۳										شرح
تحصیلات					متوسط تعداد کارکنان (نفر)					تحصیلات					متوسط تعداد کارکنان (نفر)					
دکتری	کارشناسی ارشد	کارشناسی	کارדانی	دیپلم	کمتر از دیپلم	جمع	برون سپاری	موقت	دایم	دکتری	کارشناسی ارشد	کارشناسی	کاردانی	دیپلم	کمتر از دیپلم	جمع	برون سپاری	موقت	دایم	
۱	۲	۱	۲	۱	۰	۷	۰	۷	۰	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۲	۰	۲	۰	حوزه مدیر عامل
۱	۸	۶	۴	۲	۲	۲۳	۰	۱۹	۴	۰	۱۱	۱۰	۲	۵	۲	۳۱	۰	۲۸	۳	معاونت مالی و منابع انسانی
۰	۶	۳	۰	۱	۰	۱۰	۰	۱۰	۰	۰	۴	۳	۱	۰	۰	۸	۰	۸	۰	معاونت برنامه ریزی و توسعه کسب و کار
۰	۵	۹	۰	۰	۰	۱۴	۰	۱۴	۰	۱	۶	۸	۱	۰	۰	۱۶	۰	۱۶	۰	معاونت فناوری و مدیریت ساخت
۰	۲	۲	۱	۰	۰	۵	۰	۵	۰	۰	۲	۱	۱	۰	۰	۴	۰	۴	۰	معاونت مجامع و امور شرکتها
۰	۱	۲	۰	۰	۰	۳	۰	۳	۰	۰	۲	۲	۱	۰	۰	۵	۰	۵	۰	مدیریت روابط عمومی
۰	۱	۲	۳	۰	۰	۶	۰	۶	۰	۰	۲	۲	۲	۱	۰	۷	۰	۷	۰	مدیریت فناوری اطلاعات
۰	۲	۱	۰	۱	۰	۴	۰	۴	۰	۰	۳	۰	۰	۰	۰	۳	۰	۳	۰	مدیریت PMO
۰	۱	۲	۱	۰	۰	۴	۰	۴	۰	۰	۱	۲	۰	۰	۰	۳	۰	۳	۰	مدیریت حقوقی و املاک
۰	۰	۰	۱	۴	۲	۷	۰	۷	۰	۰	۰	۱	۱	۵	۱	۸	۰	۸	۰	حراست
۰	۰	۱	۰	۳	۲	۶	۰	۶	۰	۰	۰	۱	۰	۳	۱	۵	۰	۵	۰	راننده
۰	۰	۰	۰	۸	۱۰	۱۸	۰	۱۸	۰	۰	۰	۰	۱	۵	۱۱	۱۶	۰	۱۶	۰	خدمات
۲	۲۸	۲۹	۱۲	۲۰	۱۶	۱۰۷	۰	۱۰۳	۴	۲	۳۱	۳۱	۱۰	۱۹	۱۵	۱۰۸	۰	۱۰۵	۳	جمع
۱۰۷										۱۰۸										جمع کل



شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال منتهی به ۱۳۰۳ آذر ماه ۱۴۰۳

۲

اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت



۱,۲ فهرست زمین و ساختمان

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

زمین:

زمین دفتر مرکزی	۴۶,۶۵۰	۰	۴۶,۶۵۰	اداری	دارای ۶ دانگ سند تک برگی	تهران، میرداماد، خیابان شاه نظری، پلاک ۸	۱,۵۸۶	آزاد	ندارد
-----------------	--------	---	--------	-------	--------------------------	--	-------	------	-------

ساختمان:

ساختمان دفتر مرکزی	۱۰۳,۷۷۸	۳۴,۸۹۹	۶۸,۸۷۹	اداری	دارای ۶ دانگ سند تک برگی	تهران، میرداماد، خیابان شاه نظری، پلاک ۸	۳,۷۶۵	آزاد	ندارد
مامورسرای بابلسر	۲,۴۴۰	۳۸۹	۲,۰۵۱	مسکونی	دارای ۶ دانگ سند تک برگی	بابلسر، خیابان نخست وزیری، پروژه درنای بابلسر	۷۰,۴۴	آزاد	ندارد
جمع	۱۰۶,۲۱۸	۳۵,۲۸۸	۷۰,۹۳۰	-	-	-	-	-	-
جمع	۱۵۲,۸۶۸	۳۵,۲۸۸	۱۱۷,۵۸۰	-	-	-	-	-	-



۲,۲ دعاوی حقوقی با اهمیت له / علیه شرکت

ردیف	موضوع (خواسته یا شکایت)	له / علیه	مرجع رسیدگی	مبلغ خواسته (ریالی / ارزی)	آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره)
۱	اجرای دادنامه صادره	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن / شرکت فرابتن	شعبه اول اجرای احکام مجتمع قضایی شهید مدنی		خلاصه‌ای از رای صادره
۲	اجرای دادنامه صادره	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن / شرکت صنعتی دریایی ایران (صدرا)	شعبه ۵ اجرای احکام مجتمع عدالت		خلاصه‌ای از رای صادره

پرونده به صدور حکم قطعی دادگاه به شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۹۲۰۱۰۳۱ مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۲۹ به محکومیت شرکت فرابتن به پرداخت مبلغ ۱,۴۲۴,۸۹۸,۲۱۷ ریال بابت اصل خواسته و مبلغ ۲۲۲,۷۵۱,۹۴۶ ریال بابت هزینه دادرسی و دستمزد کارشناس و حق الوکاله وکیل مطابق تعرفه قانونی بعلاوه خسارت تأخیر مبلغ خواسته از تاریخ ۱۳۷۸/۱۲/۰۷ لغایت وصول دین منجر گردید که طی چند نوبت این شرکت نسبت به وصول مطالبات از حساب شرکت فرابتن اقدام نمود و مجموعاً مبلغ ۲,۴۶۳,۰۹۷,۴۰۶ ریال از اصل خواسته و خسارات تأخیر آن وصول گردیده است. به منظور صدور اجرائیه نسبت به انعقاد قرارداد با وکیل اقدام شده و وکیل تقاضای صدور اجرائیه را ثبت نموده است. باتوجه به شناسایی ملکی در خیابان قلهک، مشخص گردید که شرکت در ردیف ۱۵ توقیف ملک مذکور می‌باشد. متعاقباً براساس استعلام از شرکت مخابرات جهت توقیف خطوط تلفن شرکت فرابتن مشخص گردید که شرکت مذکور فاقد خطوط تلفن ثابت و همراه اول است. در هر صورت شرکت پیگیر وصول مطالبات خود می‌باشد.

پرونده مطروحه در تاریخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۳ مورد رسیدگی قرار گرفت و به موجب قرار کارشناسی، موضوع به کارشناس منتخب ارجاع گردید که حسب نظریه کارشناسی خسارت ناشی از تأخیر تادیه مبلغ ۳۱,۵۰۵,۴۴۴,۲۷۵ ریال اعلام و با اعتراض شرکت خوانده، موضوع به هیئت کارشناسی سه نفره ارجاع و حسب نظریه کارشناسی مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۲۶، خسارت ناشی از تأخیر تادیه مبلغ ۲۷,۸۶۲,۰۴۳,۵۱۱ ریال اعلام گردید. متعاقباً طی دادنامه مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۴ حکم به الزام شرکت صدرا به پرداخت مبلغ ۲۷,۸۶۲,۰۴۳,۵۱۱ ریال بابت خسارت تأخیر تادیه از تاریخ ۱۳۹۰/۰۸/۳۰ تا ۱۳۹۸/۰۵/۳۱ و مبلغ ۵,۹۹۶,۰۰۰ ریال بابت هزینه دادرسی و حق الوکاله وکیل برابر تعرفه و مبلغ ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال بابت دستمزد کارشناس صادر گردید و شرکت صدرا در تاریخ ۱۴۰۰/۰۱/۱۵ نسبت به رای صادره اعتراض و تجدیدنظر خواهی نمود. نهایتاً در تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۱۰ دادنامه شعبه ۳۵ دادگاه تجدیدنظر مبنی بر تایید دادنامه بدوی نسبت به سه فقره سود سهام به ترتیب ۳,۵۴۲,۸۲۰,۰۰۰ ریال از مورخ ۱۳۸۴/۱۲/۱۵ و ۵۴۹,۱۹۰,۰۰۰ ریال از ۱۳۸۵/۱۲/۱۰ و ۱۷۵,۱۳۳,۶۴۰ ریال از تاریخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۱ تا سال ۱۳۹۰ به عنوان تاریخ پرداخت با احتساب خسارت دادرسی تایید که توسط اجرای احکام محاسبه خواهد شد و نسبت به مازاد بر آن از جمله هزینه کارشناسی دادنامه را نقض و حکم بر بیحقی صادر می‌نماید و قطعیت یافت. در تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۱ طی لایحه درخواست صدور اجرائیه گردید که اجرائیه در مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۷ صادر و در همان تاریخ به شرکت صدرا ابلاغ گردیده، در حال حاضر به موجب نامه مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۱۴ شعبه ۱۱۰ دادگاه عمومی حقوقی به مدیر اجرای احکام جهت تشکیل پرونده ارجاع شده است. پرونده اجرائیه کلاسه ۹۸۰۹۹۸۰۰۰۰۵۰۰۷۹۶ بطرفیت شرکت صدرا و به موجب لایحه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۸ درخواست استعلام اموال منقول و غیرمنقول شرکت صدرا صادر گردیده است، متأسفانه اموالی شناسایی نشد و در خصوص حساب های بانکی توقیف معارض شده است. در هر صورت شرکت پیگیر وصول مطالبات خود می‌باشد.



ردیف	موضوع (خواستہ یا شکایت)	له / علیه	مرجع رسیدگی	مبلغ خواستہ (ریالی / ارزی)	آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره)
------	-------------------------	-----------	-------------	----------------------------	--------------------------------

۳	ابطال سند مالکیت عرصه مجتمع زیتون	محمدرضا کاویان، مرجانه کاویان، مصطفی کاویانی باغبادانی، فخرالزمان روغنی / شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن - بانک مسکن	شعبه ۱۱ دادگاه تجدیدنظر استان اصفهان		
---	-----------------------------------	---	--------------------------------------	--	--

خواهان پرونده مدعی مالکیت عرصه پروژه مسکونی تجاری زیتون اصفهان می‌باشد. علی‌رغم ایرادات عدیده، دادخواست و دفاعیات متقن وکلای شرکت و بانک مسکن رأی بدوی از سوی شعبه ۱۴ دادگاه عمومی حقوقی اصفهان علیه شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن و بانک مسکن صادر شد و در ادامه نیز رأی مزبور بدون توجه به حقانیت شرکت و حقوق ثالثین و دفاعیات ارائه شده در شعبه ۱۱ تجدیدنظر استان اصفهان عیناً تأیید گردید که بلافاصله در سامانه کدال به اطلاع سهامداران محترم رسید. همچنین اقدام قضایی مبنی بر اعتراض ثالث به رأی مزبور از سوی ذینفعان اصلی، همانا مالکین و ساکنین پروژه زیتون در دست اقدام بوده و شرکت در این راستا همکاری و مساعدت لازم را به عمل می‌آورد.





۳,۲ جایگاه شرکت در صنعت

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن در میان شرکت های پذیرفته شده در بازار سرمایه در صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات، توانسته جایگاه نهم را از نظر ارزش بازار به خود اختصاص دهد. ارزش بازار شرکت های این صنعت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ به شرح ذیل می باشد:

ردیف	نام شرکت	قیمت هر سهم (ریال)	سرمایه (میلیارد ریال)	ارزش بازار شرکت (میلیارد ریال)
۱	عمران و توسعه فارس	۲۸,۹۶۰	۴,۰۵۰	۱۱۷,۲۸۸
۲	سرمایه گذاری شاهد	۱۳,۲۶۰	۶,۲۹۰	۸۳,۴۱۱
۳	توسعه و عمران امید	۲,۲۰۵	۳۵,۳۱۷	۷۷,۸۷۴
۴	سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	۶۰,۴۵۰	۱,۱۰۰	۶۶,۴۹۵
۵	بهساز کاشانه تهران	۲,۵۵۱	۲۰,۱۳۱	۵۱,۳۵۴
۶	سرمایه گذاری ساختمان ایران	۱,۶۰۱	۳۰,۸۴۳	۴۹,۳۷۹
۷	بین المللی توسعه ساختمان	۵,۰۳۰	۹,۰۰۰	۴۵,۲۷۰
۸	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان	۱,۰۳۸	۴۲,۶۲۰	۴۴,۲۴۰
۹	گروه سرمایه گذاری مسکن	۲,۶۷۲	۱۵,۸۰۰	۴۲,۲۱۸
۱۰	توسعه شهری توس گستر	۱۸,۹۶۰	۲,۰۰۰	۳۷,۹۲۰
۱۱	شهر سازی و خانه سازی باغمیشه	۱۱,۹۷۰	۲,۶۴۰	۳۱,۶۰۱
۱۲	سرمایه گذاری مسکن پردیس	۷,۳۳۰	۳,۵۰۰	۲۵,۶۵۵
۱۳	سامان گستر اصفهان	۴۷,۷۷۰	۵۰۰	۲۳,۸۸۵
۱۴	آ.س.پ	۲۳,۱۰۰	۱,۰۰۰	۲۳,۱۰۰
۱۵	تامین مسکن جوانان	۸,۶۶۰	۲,۵۵۳	۲۲,۱۰۵
۱۶	نوسازی و ساختمان تهران	۷,۸۸۰	۲,۶۳۰	۲۰,۷۲۴
۱۷	عمران و توسعه شاهد	۱۵,۰۸۰	۱,۳۰۰	۱۹,۶۰۴

ردیف	نام شرکت	قیمت هر سهم (ریال)	سرمایه (میلیارد ریال)	ارزش بازار شرکت (میلیارد ریال)
۱۸	سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	۱۳,۱۳۰	۱,۴۰۰	۱۸,۳۸۲
۱۹	سرمایه‌گذاری مسکن الوند	۷,۷۹۰	۲,۳۰۰	۱۷,۹۱۷
۲۰	سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۷,۷۶۰	۱,۸۰۰	۱۳,۹۶۸
۲۱	سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب	۱۰,۱۶۰	۱,۲۰۰	۱۲,۱۹۲
۲۲	سرمایه‌گذاری توسعه آذربایجان	۶,۰۷۰	۱,۷۸۹	۱۰,۸۵۹
۲۳	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران زاگرس	۱۴۶,۵۵۰	۶۶	۹,۶۷۲
۲۴	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران استان اردبیل	۳۷,۹۰۰	۲۵۰	۹,۴۷۵
۲۵	سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود	۶,۳۲۰	۱,۲۵۰	۷,۹۰۰
۲۶	سرمایه‌گذاری ساختمانی بین المللی نام آوران مهندسی	۲,۷۶۹	۲,۳۶۸	۶,۵۵۶
۲۷	سرمایه‌گذاری و توسعه خوزستان	۱۰,۷۹۰	۴۷۵	۵,۱۲۸
۲۸	سرمایه‌گذاری کوه نور	۳,۶۰۸	۱,۲۰۰	۴,۳۳۱
۲۹	شرکت عمران و سازندگی قزوین	۱۵,۶۴۰	۲۰۰	۳,۱۲۸
۳۰	ساختمان اصفهان	۱۸,۹۹۰	۱۶۰	۳,۰۳۸
۳۱	سرمایه‌گذاری ساختمانی نظام مهندسی ایران	۳۸,۱۵۰	۷۵	۲,۸۴۳
۳۲	سرمایه‌گذاری ساختمانی اعتماد گستر	۱۹,۷۰۰	۱۴۱	۲,۷۸۷
۳۳	سخت آژند	۴,۱۵۴	۴۰۰	۱,۶۶۲

۹۱۱,۹۶۲

جمع

ارزش بازار سهام شرکت‌های صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات



۴,۲ مرادوات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت

۱,۴,۲ وضعیت پرداخت‌های به دولت

(مبالغ به میلیون ریال)

ردیف	شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	دوره مشابه قبل	سال مالی ۱۴۰۱	درصد تغییرات	دلایل تغییرات
۱	مالیات عملکرد	۰	۱۸۱	۴۷۴	(۱۰۰)	استفاده از معافیت مالیاتی ناشی از افزایش سرمایه شرکت‌های بورسی از محل سود انباشته
۲	بیمه سهم کارفرما	۱۰۰,۰۰۵	۶۳,۲۳۶	۴۰,۷۵۱	۵۸	افزایش حقوق و مزایای پرسنل طبق بخشنامه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی
	جمع	۱۰۰,۰۰۵	۶۳,۴۱۷	۴۱,۲۲۵	۵۸	
	مانده پرداختنی	۱۱,۰۵۳	۸,۳۴۱	۴,۷۶۳	۳۳	

۵,۲ کیفیت سود شرکت

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به	سود(زیان) خالص	سود(زیان) حاصل از منابع عملیاتی	سود(زیان) حاصل از منابع غیر عملیاتی	نسبت جریان نقدی عملیاتی به سود(زیان) عملیاتی
۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۳,۱۶۰,۸۲۴	۳,۱۶۱,۸۷۸	(۱,۰۵۴)	(۰,۴۳)
۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۶,۷۴۱,۹۱۱	۶,۷۳۹,۴۰۱	(۲,۵۱۰)	(۰,۸۲)
۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۲,۴۰۳,۶۲۳	۲,۴۵۰,۳۱۰	(۴۶,۶۸۷)	(۰,۲۷)



۶,۲ نسبت های مالی

۱,۶,۲ تلفیقی

دلایل تغییر	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	
				الف) نسبت های نقدینگی :
-	۱,۶۸	۲,۰۱	۱,۷۹	نسبت جاری
-	۰,۴۱	۰,۵۰	۰,۳۴	نسبت آنی
				ب) نسبت های اهرمی :
-	۰,۵۷	۰,۵۵	۰,۶۰	نسبت بدهی
-	۱,۳۵	۱,۲۳	۱,۴۸	نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام
				ج) نسبت های فعالیت :
-	۰,۴۸	۰,۴۲	۰,۳۹	نسبت گردش مجموع دارایی ها
-	۰,۴۷	۰,۴۴	۰,۳۹	نسبت گردش موجودی مواد و کالا
-	۱۰۵	۱۲۳	۱۲۴	نسبت دوره وصول مطالبات
				د) نسبت های سود آوری :
-	۰,۱۲	۰,۰۶	۰,۰۶	نرخ بازده دارایی ها
-	۰,۲۸	۰,۱۴	۰,۱۵	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)
-	۰,۲۵	۰,۱۵	۰,۱۶	نسبت بازده فروش



دلایل تغییر	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	ه) نسبت‌های ارزش بازار:
-	۸	(۷۷)	۷۷	نسبت قیمت به سود هر سهم، تقسیم بر رشد سود سالانه (PEG)
-	۲	۲	۱	نسبت قیمت به ارزش دفتری هر سهم-مرتبه
-	۹	۲۱	۱۴	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم-مرتبه
-	۲	۳	۲	نسبت P/S
-	۴,۸۴۷	۸,۳۴۰	۲,۶۰۳	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش-ریال
-	۲,۸۹۳	۴,۰۸۱	۱,۸۲۰	ارزش دفتری هر سهم-ریال



۲,۶,۲ شرکت اصلی

دلایل تغییر	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	
				الف) نسبت های نقدینگی :
-	۳,۱۴	۶,۴۳	۶,۹۹	نسبت جاری
افزایش حساب های دریافتی تجاری و سایر دریافتی ها	۱,۷۳	۲,۹۷	۴,۱۵	نسبت آنی
				ب) نسبت های اهرمی :
-	۰,۱۵	۰,۰۹	۰,۰۹	نسبت بدهی
-	۰,۱۸	۰,۱۰	۰,۰۹	نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام
				ج) نسبت های فعالیت :
کاهش درآمدهای عملیاتی	۰,۲۰	۰,۴۵	۰,۱۶	نسبت گردش مجموع دارایی ها
افزایش حساب های دریافتی تجاری	۱۶۶	۹۰	۲۹۱	نسبت دوره وصول مطالبات
				د) نسبت های سود آوری :
کاهش سود خالص	۰,۲۱	۰,۴۲	۰,۱۵	نرخ بازده دارایی ها
کاهش سود خالص	۰,۲۴	۰,۴۷	۰,۱۷	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)
کاهش سود خالص	۱,۰۴	۰,۹۲	۰,۹۷	نسبت بازده فروش



دلایل تغییر	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	ه) نسبت های ارزش بازار:
-	۴	۴	(۲۴)	نسبت قیمت به سود هر سهم، تقسیم بر رشد سود سالانه (PEG)
-	۳	۳	۲	نسبت قیمت به ارزش دفتری هر سهم-مرتبه
-	۱۳	۸	۱۳	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم-مرتبه
-	۱۳	۷	۱۳	نسبت P/S
-	۴,۸۴۷	۸,۳۴۰	۲,۶۰۳	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش-ریال
-	۱,۷۶۷	۲,۷۸۷	۱,۲۶۹	ارزش دفتری هر سهم-ریال



۷,۲ وضعیت معافیت‌های مالیاتی عملکرد شرکت

ردیف	ماده قانونی موضوع معافیت مالیاتی	درصد معافیت مالیاتی	دوره مشابه قبل	تاریخ شروع معافیت	تاریخ اتمام معافیت
۱	تمامی درآمدهای حاصل از سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار موضوع بند (۲۴) ماده (۱) قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴ و درآمدهای حاصل از نقل و انتقال این اوراق یا درآمدهای حاصل از صدور و ابطال آنها (تبصره ۱ ماده ۱۴۳ مکرر ق.م.م)	۱۰۰		-	-
۲	سود و جوایز متعلق به حساب‌های پس انداز و سپرده‌های مختلف نزد بانک‌های ایرانی یا موسسات اعتباری غیربانکی مجاز (بند ۲ ماده ۱۴۵ ق.م.م)	۱۰۰		از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون مالیات‌های مستقیم	-
۳	ده درصد (۱۰٪) از مالیات بردرآمد شرکتهایی که سهام آنها برای معامله در بورس‌های داخلی یا خارجی پذیرفته می‌شود و تعلق معافیت ۲ برابری به شرح فوق برای شرکتهایی که در پایان سال مالی سهام شناوری آنها بالای ۲۰٪ باشد (ماده ۱۴۳ ق.م.م)	۲/۵ الی ۵		-	-
۴	اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی نسبت به سود سهام یا سهم‌الشرکه دریافتی از شرکت‌های سرمایه‌پذیر مشمول مالیات دیگری نخواهند بود. (تبصره ۴ ماده ۱۰۵ ق.م.م)	۱۰۰		-	-





۸,۲ پرداخت سود

نحوه پرداخت سود نقدی سهامداران طی سال مالی گذشته به شرح جدول زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی	سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره	سود سهام مصوب مجمع	درصد سود تقسیم شده به سود پیشنهادی	سود سهام پرداخت شده از طریق سجام (تا پایان سال مالی)	سود سهام پرداخت شده (تا پایان سال مالی)	دلایل عدم پرداخت کامل سود سهام
۱۴۰۲	۶۷۴,۱۰۰	۶۷۴,۱۰۰	۱۰۰	۱۸۰,۵۷۰	۱۸۰,۵۷۰	
۱۴۰۱	۱۵۸,۴۲۸	۳۱۵,۰۰۰	۱۹۹	۹۲,۴۱۷	۹۳,۲۳۷	سود سهام پرداخت نشده عمدتاً مربوط به سهامدار عمده می باشد که طبق توافقات به عمل آمده پرداخت آن به تعویق افتاده است. ضمناً سود سهام کلیه سهامداران محترمی که در سامانه سجام ثبت نام نموده بودند و یا شماره حساب خود را به شرکت معرفی نموده اند در موعد مقرر واریز گردیده است.
۱۴۰۰	۶۰,۵۰۰	۲۴۷,۵۰۰	۴۰۹	۵۱,۰۸۰	۲۴۷,۹۳۵	
۱۳۹۹	۱۷۰,۹۴۸	۵۵۰,۰۰۰	۳۲۲	۹۵,۵۰۸	۲۰۴,۰۲۹	

بخشی از سود سهام پرداخت شده در سال مالی ۱۴۰۰ مربوط به سنوات گذشته می باشد.



۹،۲ سیاست تقسیم سود شرکت های فرعی و وابسته

نام شرکت	درصد مالکیت	سود خالص (میلیون ریال)	سود عملیاتی (میلیون ریال)	سود (زیان) غیر عملیاتی (میلیون ریال)	سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره (میلیون ریال)	سود سهام مصوب مجمع (میلیون ریال)	نام حسابرس شرکت	نماینده / نمایندگان سهامدار عمده در شرکت فرعی
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب	۶۹	۲۰۷،۲۷۳	۲۹۷،۱۵۶	(۸۲،۳۳۴)	۲۰،۷۲۷	۱۴۵،۲۰۰	رهیافت	سیروس آیدین
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۶۱	۹۱۲،۴۲۵	۱،۱۲۱،۹۷۱	(۹۶،۵۲۰)	۹۱،۲۴۳	۹۱،۵۰۰	سازمان حسابرسی	مهران کوهی کمالی
شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند	۶۴	۱،۰۶۳،۴۰۷	۱،۰۳۸،۶۲۳	۲۴،۷۸۴	۱۰۶،۳۴۱	۱۶۰،۰۰۰	رازدار	اسماعیل عطایی مقدم
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۷۳	۱،۸۹۴،۷۸۳	۱،۱۰۵،۷۰۸	۹۴۰،۴۱۰	۱۸۹،۸۲۰	۹۴۸،۰۰۰	آزموده کاران	فاقد نماینده
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	۵۲	۷۳۵،۳۸۸	۸۰۷،۱۱۳	(۵۰،۴۱۳)	۷۶،۷۲۷	۷۳،۷۰۰	سازمان حسابرسی	احمد هادی زاده
شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب	۸۱	۱،۷۷۳،۲۳۷	۱،۷۶۳،۲۷۲	۱۱،۶۹۴	۱۷۷،۳۲۴	۳۵۵،۶۰۰	سازمان حسابرسی	شمس الدین هاشمی
شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان	۱۰۰	۲۴۷،۱۵۱	۲۰۰،۷۲۶	۸۵،۵۷۷	۲۴،۷۱۵	۱۷۲،۰۰۰	رازدار	میراحمد مصطفایی
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال	۱۰۰	۵۷۲،۷۹۸	۵۸۹،۶۲۱	(۱۰،۳۳۹)	۵۷،۲۸۰	۳۹۰،۰۰۰	سازمان حسابرسی	محسن سلطانی
شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار	۱۰۰	۲۵۰،۸۸۹	۱۴۴،۲۳۰	۱۱۰،۴۶۱	۲۵،۲۰۰	۱۷۶،۰۰۰	رهیافت	رضا خدادادیان
شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب	۱۰۰	۲۸۸،۳۱۱	۳۱۸،۴۷۱	۸۴۰	۲۸،۸۳۱	۲۰۱،۰۰۰	آزموده کاران	بابک کاشمری
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	۱۰۰	۲۳۵،۶۴۴	۲۲۹،۶۰۷	۶،۶۴۷	۲۳،۵۶۴	۱۶۵،۰۰۰	آزموده کاران	علی نبی زاده
شرکت پویا نوین پارس	۹۹	۱۸،۷۷۱	۱۹،۲۹۵	۹۴	۱،۸۷۷	۱۳،۱۴۰	رهیافت	ایمان فتوتی



شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳

۳

اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت



۱,۳ وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۰۴ در بورس اوراق بهادار تهران در گروه انبوه‌سازی املاک و مستغلات با نماد «تمسکن» درج شده و سهام آن برای اولین بار در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۰۵ مورد معامله قرار گرفته است. وضعیت سهام شرکت طی ۳ سال مالی اخیر به شرح ذیل بوده است:

سال مالی منتهی به	تعداد سهام معامله شده	ارزش سهام معامله شده (میلیون ریال)	تعداد روزهایی که نماد معامله شده است	ارزش بازار (میلیون ریال)	قیمت سهم (ریال)	سرمایه (میلیون ریال)
۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۲,۱۰۳,۲۳۰,۷۹۸	۷,۶۴۴,۶۶۷	۲۲۹	۲۸,۲۸۷,۰۰۰	۴,۴۹۰	۶,۳۰۰,۰۰۰
۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۶,۰۹۳,۰۲۶,۷۶۹	۴۱,۶۵۰,۷۲۱	۲۳۱	۵۵,۳۷۷,۰۰۰	۸,۷۹۰	۶,۳۰۰,۰۰۰
۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱,۸۰۵,۶۲۱,۰۵۰	۱۳,۳۰۶,۰۹۸	۱۹۰	۴۲,۲۱۷,۶۰۰	۲,۶۷۲	۱۵,۸۰۰,۰۰۰





از ۱۴۰۲/۱۰/۰۱ الی ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

نام بازارگردان	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی هدف مسکن آتی
آغاز دوره بازارگردانی	۱۴۰۲/۱۱/۱۱
پایان دوره بازارگردانی	۱۴۰۳/۱۱/۱۱
منابع اختصاص یافته به بازارگردان (ریال)	۱۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مبلغ خرید طی دوره (ریال)	۲۵۸,۸۰۷,۲۲۸,۱۳۲
مبلغ فروش طی دوره (ریال)	۹۵,۷۰۴,۴۹۵,۱۹۵
تعداد سهام خریداری شده	۴۰,۳۳۸,۱۴۹
تعداد سهام فروخته شده	۲۱,۵۵۰,۳۴۷
مانده سهام نزد بازارگردان	۱۳۶,۱۸۴,۰۲۸
حداقل معاملات روزانه	۱,۱۶۲,۰۰۰
حداقل سفارش انباشته	۵۸,۱۰۰
دامنه مظنه	۲.۵۰٪

۴ حاکمیت شرکتی



شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال منتهی به ۱۳۰۳ آذر ماه ۱۴۰۳



۱,۴ نظام راهبری شرکت

۱,۱,۴ مشخصات و سوابق اعضاء هیئت مدیره و مدیرعامل

ردیف	نام و نام خانوادگی (نماینده شخصیت حقوقی)	سمت	تحصیلات / مدارک حرفه‌ای	زمینه‌های سوابق کاری	تاریخ عضویت در هیئت مدیره	میزان مالکیت در سهام شرکت	عضویت همزمان در هیئت مدیره سایر شرکت‌ها	عضویت قبلی در هیئت مدیره سایر شرکت‌ها	عضویت قبلی در	
									سال	آخر
۱	گروه مالی بانک مسکن	خیرالله خادمی	رئیس هیئت مدیره (غیرموظف)	دکتری / عمران	۱۴۰۳/۱۰/۱۵	-	-	رئیس هیئت مدیره شرکت ساخت و توسعه زیربنای حمل و نقل کشور	۵	سال
۲	بانک مسکن	محسن علیزاده	مدیرعامل و نایب رئیس هیئت مدیره (موظف)	دکتری / اقتصاد	۱۴۰۳/۰۶/۲۵	-	-	مدرس دانشگاه، نماینده مجلس و عضو کمیسیون اقتصادی، رئیس مجلس شورای اسلامی، عضو ناظر مجلس در شورای عالی بورس	-	-
۳	عمرانی مسکن گستر	محمدحسن پیشرو	عضو هیئت مدیره (موظف)	کارشناس / عمران	۱۳۹۹/۰۸/۲۵	-	-	عضو هیئت مدیره شرکت (موظف و غیرموظف)، عضو هیئت مدیره شرکت مسکن شمال (غیرموظف)، مدیرعامل شرکت توفیق سازه، سرپرست معاونت فنی و اجرایی شرکت ونک پارک، مدیر پروژه‌های سرمایه‌گذاری مسکن تهران، مسئول فنی شرکت هامون سازه	-	-
۴	واسپاری آباد مسکن	محمد مهدی حیدری	عضو هیئت مدیره (موظف)	دکتری / مدیریت استراتژیک	۱۴۰۳/۱۰/۱۵	-	-	معاون وزیر و رئیس مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، رئیس کمیسیون عمران و حمل و نقل شورای اسلامی، معاون تحقیقات مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، عضو هیئت علمی و رئیس بخش مدیریت ساخت پروژه مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی	-	-
۵	سرمایه‌گذاری گروه مالی سپهر صادرات	محمد رضا جعفرآقایی	عضو هیئت مدیره (غیرموظف)	دکتری / مدیریت راهبردی	۱۴۰۱/۰۲/۰۶	-	-	شرکت مهندسی سیستم یاس ارغوانی، شرکت بازرگانی صندوق بازنشستگی، شرکت صادراتی زرین بهشهر، شرکت نواندیشان اطلس، شرکت تجارت بین الملل آتیه خواهان، شرکت فولاد تاراز چهارمحال	-	-

۲,۱,۴ جلسات هیئت مدیره

هیئت مدیره شرکت طی سال مالی مورد گزارش ۲۹ جلسه تشکیل داده است.

۳,۱,۴ مشخصات مدیران اجرایی شرکت

ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت	مدارک حرفه ای / تحصیلات	تاریخ استخدام	سوابق مهم اجرایی	میزان مالکیت در سهام شرکت
۱	محمد جوهری	سرپرست معاونت مالی و منابع انسانی	کارشناسی ارشد / مهندسی فناوری اطلاعات و مدیریت	۱۴۰۳/۰۸/۲۳	مدیر اداری و مالی شرکت لوتوس انرژی مرجان	-
۲	علیرضا مخصوصی	معاون مجامع و امور شرکتها	کارشناسی / حرفه ای حسابداری	۱۳۹۰/۰۱/۰۱	مدیر امور مجامع شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	-
۳	یاسر سلیمانی	معاون برنامه ریزی و توسعه کسب و کار	دکتری / آینده پژوهی / دانشجوی دکتری / اقتصاد	۱۴۰۳/۱۰/۱۲	نایب رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری و توسعه قشم، مشاور استاندار هرمزگان، مشاور مدیرعامل و دبیر هیئت مدیره سازمان منطقه آزاد قشم، رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل شرکت تعاونی مسکن سرمایه گذاری قشم، نماینده تام الاختیار و قائم مقام معاونت توسعه اقتصادی و سرمایه گذاری سازمان منطقه آزاد قشم	-
۴	عبدالرسول پرهیزگار شریف	سرپرست معاونت فناوری و مدیریت ساخت	دکتری / مهندسی عمران - مدیریت ساخت	۱۴۰۳/۰۸/۰۵	۲۵ سال سابقه مدیریت بخشی از پروژه های عمرانی حوزه آموزش عالی کشور به ویژه در دانشگاه صنعتی شریف، دبیر شورای راهبردی مدیریت سبز دانشگاه صنعتی شریف، عضو حقیقی کمیته HSE (سلام) دانشگاه صنعتی شریف، مشاور فنی و عضو کمیته عمرانی دانشگاه صنعتی شریف، ناظر یا مجری نظام مهندسی در بیش از ۵۰ پروژه مسکونی و صنعتی و تجاری در کشور با پروانه صلاحیت پایه (۱) ارشد مهندسی از وزارت راه و شهرسازی	-



۲,۴ اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی، کمیته انتصابات و کمیته ریسک

مطابق با دستورالعمل حاکمیت شرکتی شرکت‌های پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران و فرابورس ایران، کمیته‌های حسابرسی و ریسک به عنوان کمیته‌های تخصصی هیئت مدیره تشکیل شده‌اند. تعداد جلسات کمیته‌های مزبور طی سال مالی به شرح ذیل می‌باشد:

- کمیته حسابرسی: ۱۲ جلسه
- کمیته ریسک: ۱۲ جلسه
- کمیته انتصابات: ۱ جلسه

۱,۲,۴ اعضای کمیته حسابرسی

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات / مدارک حرفه‌ای	تاریخ عضویت در کمیته حسابرسی	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی گذشته	عضویت در همزمان در سایر کمیته‌ها	خلاصه سوابق
محمد رضا جعفرآقایی	رئیس کمیته	دکتری مدیریت راهبردی	۱۴۰۱/۰۴/۱۲	۱۲	عضو کمیته حسابرسی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن	مدیرعامل شرکت گروه بین‌الملل آتیه‌خواهان بانک ملت - نایب رئیس هیئت مدیره شرکت بازرگانی صندوق بازنشستگی - مدیرعامل شرکت گروه تجارت بین‌الملل آتیه‌خواهان بانک ملت - نایب رئیس هیئت مدیره شرکت داروسازی اسوه بانک ملی
سید محسن موسوی	عضو کمیته	DBA مدیریت اجرایی / کارشناسی ارشد مدیریت مالی	۱۴۰۳/۰۵/۰۲	۴	عضو کمیته حسابرسی و انتصابات شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن	عضو هیئت مدیره و مدیرعامل شرکت تأمین سرمایه امید - مشاور اقتصادی و سرمایه‌گذاری بانک سپه - عضو هیئت مدیره شرکت مدیریت توسعه سرمایه گروه پتروشیمی ایرانیان - مدیرعامل و عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه‌گذاری سایه‌گستر سرمایه - نایب رئیس هیئت مدیره شرکت طراحی مهندسی پارس پنگان - عضو کمیته سرمایه‌گذاری شرکت‌های سرمایه‌گذاری اقتصاد نوین - آوا نوین و پاک اندیش امین
یعقوب حسین زاده	عضو کمیته	کارشناسی ارشد / حسابداری	۱۴۰۳/۰۵/۰۲	۴	-	مدیر امور مجامع و شرکت‌ها شرکت هلدینگ داده‌پردازی بانک پارسیان - معاون مالی و اداری شرکت آتی شهر
مرتضی بخشی	عضو کمیته	کارشناسی ارشد / مهندسی مالی	۱۴۰۲/۰۷/۰۲	۲	-	ذیحساب وزارت امور اقتصادی و دارایی
میثم شکرچیان	عضو کمیته	کارشناسی ارشد / مدیریت	۱۴۰۳/۰۷/۰۲	۲	-	نایب رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان سپه - عضو هیئت مدیره و مدیر عامل هلدینگ عمران و مسکن ایران - عضو هیئت مدیره و مدیرعامل شرکت عمران گستر بصیر

مهمترین اقدامات و تصمیمات کمیته حسابرسی در سال مالی گذشته

- بررسی پیش نویس گزارش حسابرس و بازرس قانونی و ارائه پیشنهادات لازم
- تایید کلیات صورت های مالی تهیه شده براساس استانداردهای متداول حسابداری
- بررسی تکالیف مجمع سال گذشته و برنامه ریزی لازم برای رفع آنها
- بررسی نمونه منشور مورد تایید سازمان بورس و اوراق بهادار
- بررسی گزارش های حسابرسی داخلی هلدینگ و شرکت های تابعه و ارائه راهکارهای لازم
- بررسی دستورالعمل های موجود در خصوص قراردادهای مشارکتی و نحوه واگذاری آنها

۲,۲,۴ اعضای کمیته ریسک

نام خانوادگی و نام و سمت	تحصیلات / مدارک حرفه ای	تاریخ عضویت در کمیته ریسک	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی گذشته	عضویت همزمان در سایر کمیته ها	خلاصه سوابق
سیدمحسن موسوی	DBA مدیریت / کارشناسی ارشد مدیریت مالی	۱۴۰۳/۰۵/۰۷	۵	عضو کمیته حسابرسی و انتصابات شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	عضو هیئت مدیره و مدیرعامل شرکت تأمین سرمایه امید - مشاور اقتصادی و سرمایه گذاری بانک سپه - عضو هیئت مدیره شرکت مدیریت توسعه سرمایه گروه پتروشیمی ایرانیان - مدیرعامل و عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری سایه گستر سرمایه - نایب رئیس هیئت مدیره شرکت طراحی مهندسی پارس پنگان - عضو کمیته سرمایه گذاری شرکت های سرمایه گذاری اقتصاد نوین - آوانوین و پاکاندیش امین
محمد رضا جعفر آقایی	دکتری مدیریت راهبردی	۱۴۰۳/۰۵/۰۷	۵	عضو کمیته حسابرسی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	مدیرعامل شرکت گروه بین الملل آتیه خواهان بانک ملت، نایب رئیس هیئت مدیره شرکت بازرگانی صندوق بازنشستگی - مدیرعامل شرکت گروه تجارت بین الملل آتیه خواهان بانک ملت - نایب رئیس هیئت مدیره شرکت داروسازی اسوه بانک ملی - عضو هیئت مدیره شرکت مهندسی سیستم یاس ارغوانی بانک ملت
سید محمد رضا میری لواسانی	فوق دکتری مدیریت ریسک	۱۴۰۳/۰۵/۰۷	۵	-	مدیرعامل شرکت پتروشیمی پردیس - ریاست هیئت مدیره شرکت های بیمه البرز - سرمایه گذاری تجارت بیمه نو - عضویت در هیئت مدیره لیزینگ آریا دانا - آرمان اطلس - ثمین پترو دانا - مشاور شرکت های نفت و گاز پارس - شرکت ملی نفت - شرکت صنایع دریایی فراساحل - معاون ریسک بانک دی



نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات / مدارک حرفه‌ای	تاریخ عضویت در کمیته ریسک	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی گذشته	عضویت همزمان در سایر کمیته‌ها	خلاصه سوابق
کریم برو فرد	عضو کمیته	دکتری حسابداری	۱۴۰۳/۰۵/۰۷	۵	عضو کمیته حسابرسی شرکت تامین سرمایه امید	معاون مالی و سرمایه گذاری گروه پتروشیمی سرمایه گذاری ایرانیان، مدیر عامل و عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری صنعت نفت، عضو هیئت مدیره پتروشیمی بندر امام، نائب رئیس هیئت مدیره شرکت پترو دانیال کیش، عضو هیئت مدیره حفاری استوان کیش، نائب رئیس هیئت مدیره شرکت تدبیر سازان سرآمد، عضو هیئت مدیره شرکت اکتشاف توسعه و تولید پاسارگاد
حسین سربیی پور	عضو کمیته	کارشناسی حسابداری	۱۴۰۳/۰۵/۰۷	۵	-	مدیر عامل و نایب رئیس هیئت مدیره شرکت پارس مسکن سامان، مدیر عامل شرکت آهن فولاد کاسپین، عضو هیئت مدیره و مدیر عامل شرکت صنایع برش ورق فولادی مبارکه
علی حسینی	دبیر کمیته	کارشناس ارشد عمران MBA مدیریت اجرایی	۱۴۰۲/۰۲/۱۹	۱۲	عضو کمیته ریسک شرکت عمرانی مسکن گستر	عضو هیئت مدیره شرکت مشاوره رتبه بندی اعتباری ایرانیان، عضو هیئت مدیره شرکت فروش اموال مازاد بانکها / مدیر امور شرکتها گروه سرمایه گذاری مسکن / کارشناس فنی و مهندسی گروه مالی بانک مسکن / مدیر اجرایی شرکت فنی و مهندسی نصر سازه / کارشناس اجرایی موسسه ویژه شهید رجایی (قرارگاه سازندگی خاتم الانبیاء)

مهمترین اقدامات و تصمیمات کمیته ریسک در سال مالی گذشته

- شناسایی، ارزیابی، تجزیه و تحلیل، کنترل، پایش و گزارش گیری به هنگام در خصوص ریسکها
- انجام نظارت و ارائه گزارش مستمر در مورد وضعیت انواع ریسکهای تهدید کننده فعالیت شرکت
- ایجاد زمینه مساعد جهت ترویج و نهادینه سازی فرهنگ مدیریت ریسک در شرکت
- پیاده سازی رویکردها و سیاستهای مصوب مدیریت ریسک در شرکت
- بررسی سالانه سیاست گذاریهای مدیریت ریسک شرکت به منظور ایجاد اطمینان از تحقق اهداف و حرکت در مسیر چشم انداز



۳,۲,۴ اعضای کمیته انتصابات

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات / مدارک حرفه‌ای	تاریخ عضویت در کمیته ریسک	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی گذشته	عضویت همزمان در سایر کمیته‌ها
محمد داودی	رییس کمیته	کارشناسی ارشد	۱۴۰۳/۰۵/۰۲	۱	-
مجتبی فراهانی	عضو کمیته	دکتری	۱۴۰۳/۰۷/۰۲	۱	-
عباس تقدسی نژاد	عضو کمیته	دکتری	۱۴۰۳/۰۵/۰۲	۱	-
میرمیثم اسدالهی	عضو کمیته	کارشناسی ارشد	۱۴۰۳/۰۷/۰۲	۱	-
سید محسن موسوی	عضو کمیته	کارشناسی ارشد	۱۴۰۳/۰۷/۰۲	۱	عضو کمیته حسابرسی و ریسک شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن



۳،۴ اصول حاکمیت شرکتی

ردیف	اصول حاکمیت شرکتی	اقدامات انجام شده توسط هیئت مدیره
۱	چارچوب حاکمیت شرکتی اثربخش	
۲	حفظ حقوق سهامداران و برخورد یکسان با آنها	
۳	رعایت حقوق ذینفعان	
۴	سرمایه گذاران نهادی، بازار سهام و سایر واسطه های مالی	
۵	افشا و شفافیت	
۶	مسئولیت پذیری هیات مدیره	

هیئت مدیره نسبت به ایجاد سازوکارهای مناسب در راستای عملیات شرکت اقدام نموده و براساس آن موارد مندرج در ماده ۳ دستورالعمل حاکمیت شرکتی را مورد پایش قرار می دهد.

۱،۳،۴ اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته



عمده معاملات شرکت با اشخاص وابسته مربوط به معاملات خرید و فروش املاک با شرکت های تابعه می باشد که معاملات مذکور همانند سایر مشتریان با رعایت آیین نامه معاملات شرکت براساس مصوبات کمیسیون معاملات و هیئت مدیره صورت می پذیرد. با توجه به برنامه های توسعه ای گروه و بکارگیری نقدینگی در اختیار شرکت های تابعه در پروژه ها، هلدینگ با هدف جلوگیری از خروج نقدینگی از شرکت های تابعه نسبت به تسویه غیرنقدی مطالبات سود سهام و سایر مطالبات خود از شرکت های مذکور در قبال تحصیل املاک در جریان ساخت اقدام می نماید. معاملات با اهمیت انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مالی ۱۴۰۳ به شرح جدول ذیل می باشد:

نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خالص خرید (فروش) ساختمان و زمین	خرید (فروش) خودرو	تضامین اعطایی	تضامین دریافتی	خالص تضامین اعطایی (دریافتی)
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال	شرکت فرعی	-	۳۳۴,۵۸۰	۰	۸۸,۵۰۰	(۸۸,۵۰۰)	۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب	شرکت فرعی	-	(۵۶۶,۰۰۰)	۰	۱۷۷,۰۰۰	(۳۷۷,۰۰۰)	(۲۰۰,۰۰۰)
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	شرکت فرعی	-	(۱,۰۸۴,۱۱۸)	۰	۲,۹۴۵,۵۰۰	(۳,۲۳۰,۵۰۰)	(۲۸۵,۰۰۰)
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	شرکت فرعی	-	۰	۰	۲,۲۲۸,۵۳۰	(۷۵۲,۵۳۰)	۱,۴۷۶,۰۰۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	شرکت فرعی	-	۰	۰	۱,۱۲۲,۸۹۵	(۱,۱۳۰,۰۳۰)	(۷,۱۳۵)
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران	شرکت فرعی	-	۰	(۴,۵۱۰)	۶۶۷,۵۱۴	(۷۹۳,۸۲۸)	(۱۲۶,۳۱۴)
شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب	شرکت فرعی	-	۰	۰	۲۶۵,۵۰۰	(۲۸۵,۵۰۰)	(۲۰,۰۰۰)
شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند	شرکت فرعی	-	۶۵,۵۸۳	۰	۶۳,۰۰۰	(۶۳,۰۰۰)	۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان	شرکت فرعی	-	۱۰۶,۰۶۱	۰	۰	۰	۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب	شرکت فرعی	-	۰	۰	۰	۰	۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	شرکت فرعی	-	۵۳,۶۷۶	(۳,۳۰۰)	۰	(۲۵۰,۰۰۰)	(۲۵۰,۰۰۰)
شرکت پارس مسکن سامان	شرکت فرعی	-	(۴۲۹,۶۶۶)	۰	۰	۰	۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار	شرکت فرعی	-	۰	۰	۲,۱۲۸,۵۸۲	(۱,۹۲۱,۰۰۰)	۲۰۷,۵۸۲
جمع			(۱,۵۱۹,۸۸۴)	(۷,۸۱۰)	۹,۶۸۷,۰۲۱	(۸,۸۹۱,۸۸۸)	۷۹۵,۱۳۳



۲,۳,۴ دلایل هیئت مدیره بابت عدم انجام معامله با اشخاص غیر وابسته

ردیف	موضوع معامله	دلایل هیئت مدیره بابت عدم انجام معامله با اشخاص غیر وابسته
------	--------------	--

۱ خرید و فروش املاک از شرکت‌های تابعه به شرح جدول افشا شده در بند (۱-۳-۴) غیرنقدی مطالبات و کمک به تامین به موقع نقدینگی مورد نیاز پروژه‌ها



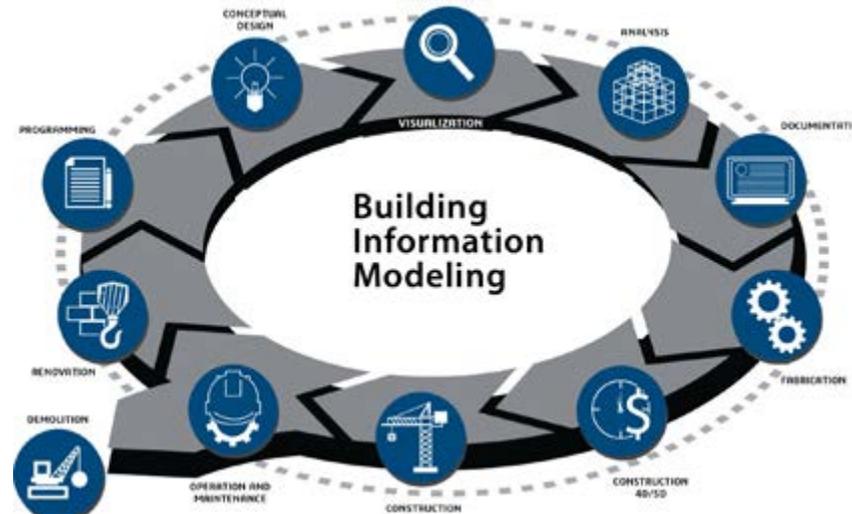
۴،۴ گزارش پایداری شرکتی

همانگی بیشتر برنامه های شرکت با بازار مسکن و ارزیابی نیاز مشتریان جهت اعمال در تعریف پروژه های جدید ، مدیریت مستمر ریسک شرکت به دلیل تقلیل و جلوگیری از تبعات منفی علیه شرکت ها، ارتباط سازنده با شرکت های دانش بنیان و فن آور و مذاکره با شرکت های سرآمد داخلی و خارجی در عرصه صنعتی سازی و پیاده سازی هوش مصنوعی در صنعت ساختمان، ارتباط موثر با دانشگاه ها و موسسات علمی و تحقیقاتی جهت بهره گیری از دانش روز و تبادل دانش و تجربیات، تامین مالی مناسب از طریق سیستم بانکی و بازار سرمایه، تبلیغات محیطی از مجموعه اقداماتی بوده است که در شرکت گروه و یا توسط شرکت های تابعه این گروه به انجام رسیده یا در دست اجرا می باشد.

موضوعات مندرج ذیل بندهای سه گانه ماده ۴۰ دستورالعمل حاکمیت شرکتی شامل موارد زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی می باشد که اقدامات انجام شده یا در دست انجام شرکت های تابعه در ادامه تشریح گردیده است:

توسعه پایدار از اهداف استراتژیک این شرکت با هدف افزایش بهره‌وری در دوران ساخت و بهره‌برداری ضمن حفاظت از محیط زیست برای نسلهای آینده، تحقق مسئولیت اجتماعی و مدیریت تغییر به سوی اقتصاد پایدار می‌باشد. بدین منظور در طول سنوات طی شده، شرکت گروه ضمن سیاستگذاری لازم در این راستا و مدیریت و راهبری موضوع، با لحاظ نمودن موارد فوق در برنامه عملیاتی شرکت های تابعه نسبت به پیاده سازی آن از طریق پروژه ها اقدام نموده است.

تمرکز بر افزایش سرعت ساخت با بهره‌مندی از فناوریهای نوین ساخت، استفاده از ابزار نوین مانند BIM در طراحی و اجرای پروژه ها با هدف کاهش پرت، دوباره کاری و کاهش هزینه های ناشی از آنها، جایگزینی انرژی های تجدید ناپذیر با انرژی نو مانند استفاده از پنل های خورشیدی، بازیافت مصالح و منابع، رعایت دستورالعمل های کاهش هدر رفت انرژی با استفاده از مصالح مناسب و همچنین ساخت مدرسه، مسجد و اماکن خدماتی دیگر به منظور بهبود کیفیت سطح زندگی عموم افراد جامعه، بررسی گزارش های تحلیلی مسکن به منظور ایجاد





۱,۴,۴ گزارش اقدامات انجام شده در خصوص مسئولیت های اجتماعی

ردیف	موضوع	مبلغ (میلیون ریال)	جزئیات اقدامات انجام شده
۱	انجام کمک های عام المنفعه		مانند ترمیم و سامان دادن آسفالت دبیرستان خیام همدان بصورت داوطلبانه، ساخت مسجد امام محمد باقر اصفهان، ساخت مدرسه سرو در مجموعه مسکونی سرو، ساخت هنرستان ۱۸ کلاسه کیش با متراژ ۵,۵۰۰ مترمربع، ساخت مدرسه شیراز با متراژ ۳,۸۰۰ مترمربع، ساخت مدرسه و سرایداری شهرک لاکانشهر رشت، تعامل و تهاتر هدفمند با شهرداری در راستای فضای سبز عمومی توسط شرکت پردیس
۲	مشارکت در بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری و اخذ گواهینامه صلاحیت موضوع ماده ۴ قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری.		به منظور ایفای نقش در راستای مسئولیت های اجتماعی متناسب با زمینه کاری خود و ساخت مشارکتی با شهرداری اراک در زمین های تملک شده بافت فرسوده فردین پور توسط شرکت الوند
۳	ساخت و ساز هم راستا با سیاست های دولت محترم جهت حمایت از اقشار کم درآمد از جمله ساخت پروژه های اقدام ملی		پروژه مسکن مهر امام صادق پروژه اقدام ملی مهاجران پروژه اقدام ملی شهرکرد پروژه نهضت ملی بهارستان
۴	انجام آزمایشات بدو استخدام، معاینات پزشکی دوره ای پرسنل، قرارداد بیمه تکمیلی پرسنل و تعیین مسئول ایمنی و بهداشت برای تمامی کارگاه ها در راستای مدیریت تاثیرات محیط کار		در جهت مدیریت ایمنی، بهداشت و سلامت کارکنان در کلیه شرکت ها
۵	تشویق کارکنان به ورزش و اجاره سالن ورزشی جهت کارکنان		توسط شرکت ها از جمله شرکت زاینده رود و پردیس
۶	ارتقا سطح اقدامات ایمنی در کارگاه های شرکت		به منظور حفظ سلامت کارکنان در پروژه ها

ردیف	موضوع	مبلغ (میلیون ریال)	جزئیات اقدامات انجام شده
۷	برگزاری دوره‌های آموزشی برای کارکنان در سطح شرکت و کارگاه‌ها		در کلیه شرکت‌ها
۸	فراهم نمودن آموزش‌های لازم جهت ارتقا سطح ایمنی و بهداشت، افزایش سطح آگاهی و دانش HSE و ملزم نمودن پیمانکاران		در راستای تحقق اهداف مدیریت HSE
۹	پیگیری و اخذ اسناد مالکیتی معوق واحدهای مسکونی ساخته و تحویل شده در جهت رعایت حقوق مصرف‌کنندگان		کلیه شرکت‌ها از جمله شرکت پردیس
۱۰	تکریم سهامداران از طریق پاسخگویی به موقع و پرداخت به موقع مطالبات سهامداران از طریق سامانه سجام		کلیه شرکت‌ها از جمله شرکت پردیس
۱۱	تخصیص کاربری خدماتی		جهت رفع نیازهای مالکین و در راستای مشتری‌مداری در کلیه پروژه‌های شرکت شمال شرق
۱۲	اخذ گواهینامه ISO ۱۸۰۰۱:۲۰۰۷ و ISO OHSAS ۱۴۰۰۱:۲۰۱۵		توسط شرکت‌ها
۱۳	توسعه فناوری اطلاعات جهت حفظ و صیانت از داده‌ها و اطلاعات شرکت و ذینفعان		در کلیه شرکت‌ها



۲,۴,۴ گزارش اقدامات انجام شده در خصوص مسائل محیط زیست

ردیف	موضوع	جزئیات اقدامات انجام شده
۱	جانمایی پنل‌های خورشیدی بصورت On-Grid	۳۰۰۰ متر مربع از عرصه پروژه فردوسی شرکت شمال شرق ۶۰۰ مترمربع از پروژه فرشته یزد شرکت زاینده رود
۲	استفاده از عایق‌های حرارتی در دیوارهای پیرامونی، کف و سقف ساختمان	کلیه پروژه‌ها
۳	ذخیره و بهینه سازی مصرف انرژی	پروژه‌های شار صدرا و راین ۲ کرمان شرکت جنوب
۴	استفاده از دیوارهای نوین والکریت	پروژه مرکز شهر اندیشه پروژه آسمان البرز شرکت نوین پایدار
۵	استفاده از پنجره‌های UPVC	اکثریت پروژه‌های اجرا شده
۶	اجرای سیستم خانه هوشمند	پروژه فرشته یزد شرکت زاینده رود
۷	با مطالعه و ارزیابی بکارگیری پکیج فاضلاب خاکستری تصفیه و استفاده در آبیاری فضای سبز	به جهت کاهش مصرف آب در برنامه مطالعاتی برای پروژه‌های آتی شرکت‌های از جمله شمال شرق
۸	بهره مندی از تکنولوژی‌های ساخت صنعتی نظیر قالب تونلی و استفاده از مصالح پیش ساخته و نیمه پیش ساخته و طراحی دقیق میزان پرت مصالح	در جهت به حداقل رساندن ایجاد آلودگی محیط زیست در پروژه‌های شرکت‌هایی از جمله شهرک پردیسان شرکت گیلان، شمال شرق،
۹	با انجام بررسی و ارزیابی تبدیل زباله تر به کود کمپوست به منظور استفاده در فضای سبز	کاهش آلودگی‌های زیست محیطی در برنامه‌های مطالعاتی جهت استفاده در پروژه‌های آتی شرکت شمال شرق
۱۰	تجهیز مهندسی و اصولی کارگاه	جهت کاهش آلودگی صوتی و گردوغبار در حین ساخت و ساز در بام سبز پروژه آپادانا شرکت نوین پایدار

ردیف	موضوع	جزئیات اقدامات انجام شده
۱۱	برآورد دقیق میزان مصالح مورد نیاز جهت اجرای پروژه و در نتیجه ایجاد کمترین ضایعات در بخش ساخت و تحویل ضایعات در بخش ساخت به تولیدکننده و مراکز بازیافت	جهت مصرف دوباره و بازیافت در پروژه‌های پونک شرکت منطقه غرب، شرکت نوین پایدار
۱۲	با ایجاد کردن جایگاه‌های مناسب در کارگاه‌ها	جهت تخلیه و جداسازی ضایعات ساختمانی پروژه‌های شرکت‌هایی از جمله زاینده‌رود
۱۳	جمع‌آوری پسماندهای کاغذی و پلاستیکی و مدیریت پسماند جهت رعایت قوانین و مقررات حاکم بر تاثیرات زیست محیطی	اغلب شرکتها از جمله شرکت زاینده‌رود، پردیس، الوند و غیره
۱۴	حذف کردن ظروف یکبار مصرف در رستوران	جهت استفاده از منابع تجدیدپذیر





۳,۴,۴ گزارش اقدامات انجام شده در خصوص مسائل اقتصادی

ردیف	موضوع	جزئیات اقدامات انجام شده
۱	افزایش سطح در دست ساخت شرکت و میزان تولید سالانه و همچنین سود خالص سالانه در سنوات اخیر به منظور افزایش ارزش دارایی‌های شرکت	در رابطه با شاخص‌های بهره‌وری تولید و رشد در اکثر شرکتها، بطور مثال رشد تولید ۱۲۵ درصدی و رشد ۲۶۲ درصدی سود خالص شرکت پردیس
۳	استفاده از فناوری‌های نوین جهت افزایش سرعت و کیفیت ساخت، مانند قالب تونلی و پیش ساخته سازی پله‌ها و دیوارهای پیرامونی و استفاده از مصالح با حداکثر عایق صوتی و حرارتی	جهت کاهش هزینه ساخت به طور مثال در پروژه‌های نسیم، گلپهار، غدیر و بهارستان شرکت شمال شرق، پروژه‌های شرکت پردیس
۴	با تکنولوژی با استفاده از روش TOP DOWN	جهت افزایش سرعت ساخت در پروژه فیروزه شرکت زاینده‌رود
۵	استفاده از گچ پلیمری پاششی و سازه نوین CFT	جهت افزایش سرعت ساخت در پروژه‌های مثلث و ساوند شرکت جنوب
۶	استفاده از قطعات پیش ساخته و مانند استفاده از قطعات مجوف نما با تکنولوژی بتن درجا در کارگاه‌های ساختمانی بجای قطعات تولید شده آماده (GFRC)، استفاده از المان‌های لوور پیش ساخته نما به صورت پانل‌های مشبک تو خالی بجای استفاده از مصالح بنایی نظیر رابیتس و میلگرد و شاسی کشی و یا سازه های LSF و سمنت بورد، بکارگیری قالب‌های تونلی در ترکیب با سیستم دال مجوف بجای قالب سنتی	جهت افزایش سرعت ساخت و کاهش هزینه در پروژه‌ها توسط شرکت الوند
۷	افزایش سطح اشغال در پروژه اقدام ملی مهاجران با پیگیری از کمیسیون ماده ۵	در پروژه مهاجران شرکت الوند
۸	رصد و پایش مستمر وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه ها و تاخیرات آنها به منظور اقدامات به موقع اصلاحی و پیشگیرانه از طریق داشبورد جامع عملکرد و برقراری نظارت تصویری پروژه جهت پایش مستمر پیشرفت و نظارت آنلاین پروژه ها	شرکت پردیس
۹	توسعه برندینگ نام و نماد تجاری و متمایز نمودن محصولات و خدمات شرکت نسبت به رقبا ی بازار	شرکت پردیس

۵,۴ اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته

اقدامات انجام شده	تکلیف مجمع	بند گزارش حسابرس مستقل / بازرس قانونی
<p>حل و فصل موضوع در حال انجام و لیکن تا کنون به نتیجه نهایی نرسیده است. صرفاً موضوع مالیات عملکرد سال ۱۳۹۹ شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران پس از پیگیری‌های لازم، ۳۳۰ میلیارد ریال از مجموع مالیات سال مذکور (حدود ۴۰۰ میلیارد ریال)، کاهش یافت.</p>	<p>خصوص بند ۲ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، مقرر گردید شرکت موضوعات مربوط به مالیات تشخیص و قطعی عملکرد، مالیات حقوق و دستمزد، جریمه عدم ارائه لیست موضوع ماده ۱۶۹ ق.م.م و مالیات بر ارزش افزوده شرکت های فرعی را با توجه به اینکه در مجامع سالیانه این شرکت ها نیز تکلیف شده است و بدلیل اعتراض این شرکت ها در مرحله رسیدگی می‌باشد، از شرکت های مذکور پیگیری و نتیجه را در صورت حصول نتیجه به سهامداران منعکس نماید.</p>	<p>بشرح یادداشت توضیحی ۳-۳۵، طبق برگ‌های تشخیصی و قطعی بابت مالیات عملکرد سال‌های ۱۳۹۵ و ۱۳۹۵ الی ۱۴۰۰ شرکت‌های فرعی (عمدتاً مربوط به شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن تهران و سامان گستران پویا) جمعاً به مبلغ ۷۷۱ میلیارد ریال و همچنین به موجب برگ‌های مطالبه صادره بابت مالیات حقوق و دستمزد و جریمه عدم ارائه لیست موضوع ماده ۱۶۹ ق.م.م و مالیات بر ارزش افزوده سال‌های ۱۳۹۷ الی ۱۴۰۰ شرکت‌های فرعی (عمدتاً شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران) مبلغ ۲۹۲ میلیارد ریال بیش از بدهی منظور شده در حساب‌ها مورد مطالبه قرار گرفته است. بدلیل اعتراض شرکت‌ها و شرکت‌های فرعی فوق‌الذکر از بابت مالیات‌های مطالبه شده فوق بدهی در صورت‌های مالی منظور نشده است. با توجه به مراتب فوق، تعدیل صورت‌های مالی از این بابت ضروری است، لیکن تعیین مبلغ آن در شرایط حاضر برای این سازمان مشخص نمی‌باشد.</p>
<p>موضوعات در جلسات منظم در حال پیگیری می‌باشد.</p>	<p>درخصوص بند ۵ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، مقرر گردید با توجه به تشکیل شورای حقوقی در شرکت موضوعات مربوط به پرونده های حقوقی شرکت های فرعی جهت برون رفت از آن به طور منظم پایش و بررسی گردد.</p>	<p>توجه مجمع عمومی عادی صاحبان سهام را به موارد ابهام با اهمیت مرتبط با دعوای حقوقی که در یادداشت های توضیحی ۴۳-۱-۳ توصیف شده است، جلب می نماید. مفاد این بند، تاثیری بر اظهار نظر این سازمان نداشته است.</p>
<p>پرداخت شده است.</p>	<p>درخصوص بند ۱۲-۱ گزارش حسابرس و بازرس قانونی، مقرر گردید شرکت نسبت به پرداخت سود سهام (سهامداران عمده) در مهلت قانونی اقدام نماید.</p>	<p>مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص پرداخت سود سهام (سهامداران عمده) طرف مهلت قانونی مقرر پس از برگزاری مجمع عمومی عادی صاحبان سهام رعایت نشده است.</p>
<p>مکاتبه با سازمان بورس توسط معاونت مالی و منابع انسانی صورت پذیرفته است انجام شده است سازمان بورس ایراداتی به شرکت حقوقی عضو هیئت مدیره اعلام نموده که آن شرکت بدلیل تغییرات مدیریتی تا کنون نتوانسته موارد سازمان را بر طرف نماید.</p>	<p>درخصوص بند ۱۲-۲ گزارش حسابرس و بازرس قانونی، مقرر گردید شرکت در اسرع وقت نسبت به تودیع سهام وثیقه احدی از اعضای هیئت مدیره نزد صندوق شرکت جهت رعایت مفاد قانونی و اساسنامه ای اقدام نماید.</p>	<p>مفاد مواد ۱۱۴ و ۱۱۵ اصلاحیه قانون تجارت (ماده ۳۶ اساسنامه) در خصوص اخذ و تودیع سهام وثیقه یکی از اعضای هیئت مدیره نزد صندوق شرکت رعایت نشده است.</p>



اقدامات انجام شده	تکلیف مجمع	بند گزارش حسابرس مستقل / بازرس قانونی
<p>حل و فصل موضوع در حال انجام و لیکن تا کنون به نتیجه نهایی نرسیده است.</p>	<p>درخصوص بند ۱۲-۴ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، مقرر گردید شرکت ادامه روند و پیگیری موضوعات مربوط به شرکت‌های فرعی به شرح این بند را تا حصول نتیجه پیگیری نماید.</p>	<p>اقدامات شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی مورخ ۱۸ بهمن ۱۴۰۱ صاحبان سهام در خصوص بند های ۵،۲ الی ۷، ۱۲-۱، ۱۵ و ۱۶ این گزارش و پیگیری های حقوقی در خصوص مشارکت پروژه ساختمانی مهرگان در شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان (شرکت فرعی) و فعالسازی پروژه های راكد فرعی، به نتیجه نهایی نرسیده است</p>
<p>در دستور کار شرکت جهت رعایت موارد قرار گرفته است.</p>	<p>درخصوص بند ۱۵ حسابرس مستقل و بازرس قانونی، مقرر گردید شرکت دستورالعمل‌های سازمان بورس و اوراق بهادار را رعایت نماید.</p>	<p>ظوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در چارچوب چک لیست‌های ابلاغ شده آن سازمان رعایت نشده است.</p>
<p>در دستور کار شرکت جهت رعایت موارد قرار گرفته است.</p>	<p>در خصوص بند ۱۹ گزارش حسابرس و بازرس قانونی، مقرر گردید شرکت دستورالعمل‌ها و آیین‌نامه‌های قانون مبارزه با پول‌شویی را رعایت نماید.</p>	<p>در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل‌های اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت قانون مبارزه با پولشویی و آیین نامه هاو دستورالعمل‌های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این سازمان مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص به استثنای مواردی از قبیل انتخاب مسؤل مبارزه با پولشویی، طراحی نرم افزار های شرکت به گونه ای که ارائه خدمات تنها پس از ثبت اطلاعات لازم برای تعیین ریسک معاملات کاری صورت پذیرد، تهیه برنامه های سالانه اجرای مقررات مبارزه با پولشویی و واپایش ماهانه میزان اجرای آن با هماهنگی مرکز اطلاعات مالی که بطور کامل رعایت نشده، این سازمان به موارد با اهمیت دیگری حاکی از عدم رعایت قانون و مقررات یاد شده برخورد نکرده است.</p>
<p>افزایش سرمایه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۱۹ انجام شده است.</p>	<p>مقرر گردید مقدمات افزایش سرمایه شرکت از محل سود انباشته و اندوخته‌های قانونی توسط هیئت مدیره بررسی و نتیجه به سهامداران منعکس گردد.</p>	<p>-</p>

۶،۴ تشریح برنامه های راهبردی

مدل های کاری M.C و B.O.T، E.P.C، D.B، تلاش نموده تا با تحلیل عوامل ساختاری (پیچیدگی، رسمیت و تمرکز) و عوامل محتوایی گروه (محیط، سیاست ها، اندازه، تکنولوژی و منابع انسانی) وضع موجود و مطلوب ساختار و سازماندهی خود را شناسایی و برنامه ریزی نماید.

برنامه های استراتژیک گروه به شرح جدول زیر بوده و جهت تحقق اهداف استراتژیک شرکت در سال مالی پیش رو، برنامه های عملیاتی تدوین و اجرایی خواهد شد.

یکی از مهمترین ابعاد سازمانی به منظور استقرار مفاهیم مدل کسب و کار سازمان و پیاده سازی استراتژی ها، ساختار و سازماندهی می باشد. این رکن به گونه ای باید طراحی شود تا علاوه بر پشتیبانی از مدل کسب و کار و همسویی با استراتژی ها، با سایر ابعاد سازمانی (مانند فرهنگ سازمانی، سبک مدیریتی، نحوه تعاملات سازمانی و...) نیز سازگار باشد.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن به منظور تحقق این مهم و همچنین حرکت به سمت مدیریت بهینه سبد پروژه ها در قالب

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



شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳

اطلاعات تماس

۵. اطلاعات تماس با شرکت

ارتباط با شرکت:

آدرس: میرداماد- میدان مادر- خیابان شاه نظری - نبش کوچه ششم -
شماره ۸
تلفن: ۲۲۹۱۳۵۹۰-۸
دورنگار: ۲۲۹۱۳۵۹۹
سایت اینترنتی: www.maskanco.ir
پست الکترونیکی: info@maskanco.ir

روابط سرمایه گذاران:

آدرس: میرداماد- میدان مادر- خیابان شاه نظری - نبش کوچه
ششم - شماره ۸ - طبقه دوم
تلفن: ۲۲۹۱۳۵۷۲
دورنگار: ۲۲۹۱۴۱۵۲
پست الکترونیکی: investment@maskanco.ir

اشخاص پاسخگو به سؤالات سهامداران:

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



شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۳



۶

گزارش حسابرس و بازرس قانونی و صورت‌های مالی



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



وزارت امور اقتصادی و دارایی
سازمان حسابرسی

گزارش حسابرس مستقل و بازرسی قانونی
به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش حسابرسی صورت های مالی
اظهار نظر مشروط

۱- صورت های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) شامل صورت های وضعیت مالی به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳ و صورت های سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان های نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۲ توسط این سازمان، حسابرسی شده است.
به نظر این سازمان، به استثنای آثار موارد مندرج در بندهای ۲ و ۳ بخش مبنای اظهار نظر مشروط، صورت های مالی یاد شده، وضعیت مالی گروه و شرکت در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳ و عملکرد مالی و جریان های نقدی گروه و شرکت را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو متصفانه نشان می دهد.

مبنای اظهار نظر مشروط

۲- بشرح یادداشت توضیحی ۳-۲۴، طبق برگ های تشخیص و قطعی صادره بابت مالیات عملکرد سالهای ۱۳۹۲ و ۱۳۹۵ الی ۱۴۰۱ شرکت های فرعی (عمدتاً مربوط به شرکت های سرمایه گذاری مسکن تهران، نوبن پابدار، مسکن شمالغرب و سامان گستران پویا) جمعاً مبلغ ۷۲۶ میلیارد ریال و همچنین به موجب برگ های مطالبه صادره بابت مالیات حقوق و دستمزد و جریمه موضوع ماده ۱۶۹ ق.م.م و مالیات و عوارض بر ارزش افزوده سالهای ۱۳۹۷ الی ۱۴۰۱ شرکت های فرعی (عمدتاً شرکت های سرمایه گذاری مسکن تهران، مسکن پردیس و نوبن پابدار) جمعاً مبلغ ۲۹۶ میلیارد ریال بیش از بدهی منظور شده در صورت های مالی مورد مطالبه قرار گرفته که به دلیل اعتراض شرکت های فرعی مذکور از بابت مالیات های مطالبه شده فوق الذکر بدهی در صورت های مالی منظور نشده است. علاوه بر این از بابت مالیات عملکرد، حقوق و دستمزد و ارزش افزوده سال مالی قبل و سال مالی مورد گزارش شرکت و شرکت های فرعی سرمایه گذاری مسکن تهران بدهی شناسایی نگردیده که با در نظر گرفتن هزینه های قابل قبول و سایر مقررات مالیاتی احتساب بدهی در این خصوص ضرورت دارد. تعدیل صورت های مالی از بابت موارد فوق ضروری است، در صورت اعمال تعدیلات مزبور مالیات پرداختی و حساب های پرداختی به ترتیب به مبلغ ۷۲۶ میلیارد ریال و ۲۹۶ میلیارد ریال افزایش و سود انباشته ابتدای سال گروه به مبلغ ۱٫۰۳۲ میلیارد ریال کاهش می یابد.

۳- همانگونه که در یادداشت توضیحی ۱-۸ منعکس گردیده در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ تعداد ۱۲ قطعه زمین با کاربری مسکونی به مساحت ۱۲۵۹/۸۴ متر مربع موسوم به لارنج مشهد به شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (شرکت فرعی) و ده سهم مشاع از یکصد سهم مشاع از دو قطعه زمین بخش ۶ تبریز موسوم به زمین ایمنان به شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (شرکت فرعی) جمعاً به مبلغ ۱٫۶۵۰ میلیارد ریال به فروش رسیده است. به دلیل عدم انتقال کامل مزایا و مخاطرات مالکیت املاک مزبور (از جمله انتقال رسمی مالکیت به خریدار) این موضوع بر خلاف استانداردهای حسابداری بوده لذا شناسایی درآمد مزبور صحیح نمی باشد. تعدیل حساب ها از این بابت ضروری است، در صورت اعمال تعدیلات مزبور، سود سال مالی مورد گزارش و سایر دریافتی ها به ترتیب به مبلغ ۱٫۱۰۹ میلیارد ریال و ۱٫۶۵۰ میلیارد ریال کاهش و موجودی املاک شرکت به مبلغ ۵۴۱ میلیارد ریال افزایش می یابد.

۴- حسابرسی این سازمان طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت های سازمان طبق این استانداردها در بخش مسئولیت های حسابرس و بازرسی قانونی در حسابرسی صورت های مالی توصیف شده است. این سازمان طبق الزامات آیین رفتار حرفه ای سازمان حسابرسی، مستقل از گروه است و سایر مسئولیت های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این سازمان اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده به عنوان مبنای اظهار نظر مشروط، کافی و مناسب است.

مسائل عمده حسابرسی

۵- منظور از مسائل عمده حسابرسی، مسائلی است که به قضاوت حرفه ای حسابرس، در حسابرسی صورت های مالی تلفیقی و جداگانه سال جاری، دارای بیشترین اهمیت بوده اند. این مسائل در چارچوب حسابرسی صورت های مالی تلفیقی و جداگانه و به منظور اظهار نظر نسبت به صورت های مالی مزبور، مورد توجه قرار گرفته اند و اظهار نظر جداگانه ای نسبت به این مسائل ارائه نمی شود. علاوه بر مسائل مندرج در بندهای ۲ و ۳ بخش مبنای اظهار نظر مشروط، مسائل زیر به عنوان مسائل عمده حسابرسی که در گزارش حسابرس اطلاع رسانی می شود، تعیین شده اند:



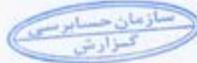


گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

مسائل عمده حسابرسی	نحوه برخورد حسابرس
شناخت درآمد و هزینه و برآورد مخارج ساخت به شرح یادداشت توضیحی ۶-۵، برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳، گروه درآمد و هزینه واحدهای ساختمانی در جریان ساخت و پروژه های پیمانکاری را به ترتیب به مبلغ ۱۸,۳۱۹ میلیارد ریال و ۱۳,۹۲۵ میلیارد ریال شناسایی کرده است.	روش های حسابرسی برای فعالیتهای ساخت املاک مزبور، شامل موارد زیر بوده اما محدود به این موارد نیست: مناسب بودن رومه حسابداری گروه برای شناخت درآمد حاصل از فعالیتهای ساخت املاک مطلق با استاندارد حسابداری ۲۹، ارزیابی شده است.
درآمد گروه، به شرح یادداشت توضیحی ۳۰-۱، عمدتاً از فعالیتهای ساختمانی ناشی می شود که طبق الزامات استاندارد حسابداری ۲۹ فعالیتهای ساخت املاک یا توجه به ماهیت آن و فصولهای قابل ملاحظه ای که در برآورد درصد پیشرفت کار وجود دارد، پیچیده است.	طراحی و اجرای کنترل های اصلی مربوط به شناخت درآمدها و بهای تمام شده، ارزیابی و اثربخشی کارکرد این کنترل ها آزمون شده است.
گروه درآمد و جاشبه سود را به میزان پیشرفت کار که بر اساس نسبت مخارج انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به مخارج واقعی و برآوردی پروژه تعیین می شود، شناسایی می کند.	مناسب بودن مبلغ شناسایی شده به عنوان درآمد و بهای تمام شده با ارزیابی ماهیت فصولهای اصلی مدیریت در تعیین درآمد و مخارج واقعی و پیش بینی شده ساخت، آزمون شده تا با اجزای روش های زیر، حسابداری روش درصد پیشرفت کار ارزیابی شود.
شناخت درآمد و سود(زیان) به برآوردهای مربوط به پیش بینی درآمد کل پروژه و مخارج کل ساخت آن منتهی است. این قبیل برآوردها توسط مدیریت به صورت دوره ای بررسی می شود، در انجام این کار لازم است مدیریت در ارزیابی خود نسبت به ارزشیابی تغییرات ساخت، ادعاهای خسارات و همچنین کسب و بودن و صحت مخارج پیش بینی شده برای تکمیل و نولای تحویل واحدهای ساختمانی در بازه های زمانی تعیین شده طبق شرایط قراردادی، تفاوت کند. مبالغ بهای ساخت به طور بالقوه می تواند تحت تاثیر عوامل مختلف قرار گیرد و نتایج متفاوتی را به دنبال داشته باشد. تغییر در این تفاوتها و برآوردهای مرتبط با پیشرفت ساخت پروژه ها می تواند به تعدیل های بالهستی در درآمد و جاشبه سود (زیان) منجر شود.	بررسی شرایط ساخت پروژه ها، ارزیابی شناسایی تعهدات اجرای پروژه، بررسی مناسب بودن ارزیابی مدیریت از ایملای تعهدات و در نتیجه شناخت درآمد با استفاده از روش درصد پیشرفت کار.
با توجه به این عوامل، شناخت درآمد و هزینه و برآورد مخارج ساخت پروژه ها به عنوان مسائل عمده حسابرسی در حسابرسی سال مورد گزارش تعیین شده است.	بررسی مقروضات بکار رفته در تعیین درصد پیشرفت فیزیکی پروژه ها و پیش بینی مخارج تکمیل آن ها.
	ارزیابی کلی و مناسب بودن اطلاعات قضا شده در خصوص درآمد و بهای تمام شده پروژه ها مطابق با استانداردهای حسابداری.

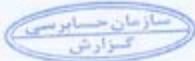
(۳)



گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

تأکید بر مطلب خاص
۶- ابهام با اهمیت در خصوص دعاوی حقوقی توجه جمیع عمومی عادی صاحبان سهام را به موارد مرتبط با دعاوی حقوقی که در یادداشت توضیحی ۳-۱ تا ۲۲ توصیف شده است، جلب می نماید. مفاد این بند، تأثیری بر اظهار نظر این سازمان نداشته است.
۷- وضعیت پروژه خدانی به شرح یادداشت توضیحی ۶-۱ تا ۲۳، شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (شرکت فرعی) طی قرارداد مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۷ و الحاقیه آن اقدام به فروش پروژه انباری خدانی به مبلغ ۲,۳۹۲ میلیارد ریال به بانک توسعه تعاون در ازای دریافت وجه نقد و سه فقره ملک تجاری شامل یک ملک واقع در خیابان میرداماد نموده است. بدلیل تغییر در حجم کار پروژه و عدم تأمین مالی آن در موعد مقرر توسط خریدار(بانک توسعه تعاون)، پروژه به موقع اجرا نشده و مالکیت ملک خیابان میرداماد به شرکت فرعی مذکور انتقال نیافته بود. طبق توافق ۱۳۹۲/۲/۱۲۴ با بانک، مقرر گردید پروژه تا پایان سال ۱۴۰۲ تکمیل و به بانک تحویل گردد و دعاوی حقوقی مطروحه همزمان با انتقال قطعی اسناد، ملغی اثر شود و ملک میرداماد جهت تضمین انجام تعهدات شرکت فرعی مذکور به مبلغ ۲,۳۸۵ میلیارد ریال در رهن بانک توسعه تعاون باشد. لیکن تاکنون تعهدات مذکور درخصوص تکمیل و تحویل پروژه و رفع اختلاف حسابهای فی مابین انجام نشده است، ضمن اینکه هزینه اخذ پایان کار نیز بعهده شرکت فرعی می باشد. مفاد این بند، تأثیری بر اظهار نظر این سازمان نداشته است.
۸- پوشش بیمه ای دارایی های ثابت مشهود، موجودی املاک و سایر موجودی ها بخشی از دارایی های ثابت مشهود گروه به بهای تمام شده ۶۲۶ میلیارد ریال و مبلغ دفتری ۴۹۵ میلیارد ریال، به ارزش ۴۹۱ میلیارد ریال (یادداشت توضیحی ۱-۱۳۰) و بخشی از موجودی املاک و سایر موجودی های گروه به مبلغ ۴۸,۹۶۴ میلیارد ریال، به ارزش ۲۴,۵۳۶ میلیارد ریال (یادداشت ۲-۲۳) از پوشش بیمه ای برخوردار بوده است. همچنین دارایی های ثابت مشهود شرکت های پارس مسکن سامان و سامان گستران پویا به بهای تمام شده ۲۶ میلیارد ریال و مبلغ دفتری ۱۹ میلیارد ریال و موجودی املاک و سایر موجودی های شرکت های گروه سرمایه گذاری مسکن، سرمایه گذاری مسکن شمالغرب، البرز، منطقه غرب، پردیس، مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن، پارس مسکن سامان و سامان گستران پویا جمعاً به مبلغ ۲۲,۳۹۲ میلیارد ریال فاقد پوشش بیمه ای است. مفاد این بند، تأثیری بر اظهار نظر این سازمان نداشته است.



(۴)



گزارش حسابرس مستقل و بازرسی قانونی (ادامه)

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

گزارش حسابرس مستقل و بازرسی قانونی (ادامه)

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

سایر اطلاعات

۹- مسئولیت سایر اطلاعات با هیئت مدیره شرکت است. سایر اطلاعات شامل گزارش تفسیری مدیریت است.
 اظهار نظر این سازمان نسبت به صورت های مالی، به سایر اطلاعات نسبی ندارد و لذا این سازمان نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی ارائه نمی کند.
 مسئولیت این سازمان، مطالعه سایر اطلاعات به منظور تشخیص مغایرت های با اهمیت بین سایر اطلاعات و صورت های مالی یا شناخت کسب شده توسط حسابرس در جریان حسابرسی و یا مواردی است که به نظر می رسد تحریفی با اهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد. در صورتی که این سازمان، بر اساس کار انجام شده، به این نتیجه برسد که تحریفی با اهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد، باید آن را گزارش کند.
 همانطور که در بندهای ۲ و ۳ بخش مبانی اظهار نظر مشروط عنوان گردید، این سازمان به این نتیجه رسیده است که سایر اطلاعات از بابت مالیات عملکرد و ارزش افزوده و فروش موجودی املاک، تحریف شده است.

مسئولیت های هیئت مدیره در قبال صورت های مالی

۱۰- مسئولیت تهیه و ارائه مصفاه صورت های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت طبق استانداردهای حسابداری و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل های داخلی لازم برای تهیه صورت های مالی عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، بر عهده هیئت مدیره است.
 در تهیه صورت های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت، هیئت مدیره مسئول ارزیابی توانایی شرکت به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن بکارگیری مبانی حسابداری مداوم فعالیت است، مگر اینکه قصد انحلال شرکت یا توقف عملیات آن وجود داشته باشد، یا هیچ راهکار واقع بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

مسئولیت های حسابرس و بازرسی قانونی در حسابرسی صورت های مالی

۱۱- اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهار نظر وی می شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف های با اهمیت در صورت وجود، کشف نشود. تحریف ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می باشند، زمانی با اهمیت تلقی می شوند که به طور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر

تصمیمات اقتصادی استفاده کنندگان که بر مبنای صورت های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت اتخاذ می شود، اثر بگذارند.

در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، بکارگیری قضاوت حرفه ای و حفظ نگرش تردید حرفه ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است، همچنین:

- خطرهای تحریف با اهمیت صورت های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می شود. روش های حسابرسی در برخورد با این خطرها طراحی و اجرا و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبانی اظهار نظر کسب می شود. از آنجا که تقلب می تواند همراه یا نباشد، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیربازاری کنترل های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از اشتباه است.
- از کنترل های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهار نظر نسبت به اثربخشی کنترل های داخلی گروه و شرکت، شناخت کافی کسب می شود.
- مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می شود.
- بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبانی حسابداری مداوم فعالیت و وجود یا نبود ابهامی با اهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی گروه و شرکت به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه گیری می شود. اگر چنین نتیجه گیری شود که ابهامی با اهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورت های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافی نبوده، اظهار نظر حسابرس تعدیل می گردد.
- نتیجه گیری ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایطی که می تواند سبب شود گروه یا شرکت از ادامه فعالیت باز ماند، کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورت های مالی تلفیقی و جداگانه، شامل موارد افشا و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورت های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت، به گونه ای در صورت های مالی منعکس شده اند که ارائه مصفاه حاصل شده باشد، ارزیابی می گردد.
- شواهد حسابرسی کافی و مناسب در مورد اطلاعات مالی شرکت های گروه یا فعالیت های تجاری درون گروه به منظور اظهار نظر مناسب نسبت به صورت های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت کسب می گردد. حسابرس مسئول هدایت، سرپرستی و عملکرد حسابرسی گروه است. مسئولیت اظهار نظر حسابرس، تنها متوجه حسابرس است.

سازمان حسابرسی
گزارش

سازمان حسابرسی
گزارش



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

افزون بر این، زمان بندی اجرا و دامنه برنامه ریزی شده کار حسابرسی و یافته های عمده حسابرسی، شامل ضعف های با اهمیت کنترل های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع رسانی می شود.

به علاوه، یادداشتی مبنی بر رعایت الزامات اخلاقی مربوط به استقلال به ارکان راهبری ارائه می شود، و همه روابط و سایر موضوعاتی که می توان انتظار معقولی داشت بر استقلال اثرگذار باشد و در موارد مقتضی، تدابیر ایمن ساز مربوط به اطلاع آنها می رسد.

از بین موضوعات اطلاع رسانی شده به ارکان راهبری، آن دسته از مسائلی که در حسابرسی صورت های مالی سال جاری دارای بیشترین اهمیت بوده اند و بنابراین مسائل عمده حسابرسی به شمار می روند مشخص می شود. این مسائل در گزارش حسابرس توصیف می شوند، مگر اینکه طبق قوانین یا مقررات افشای آن مسائل منع شده باشد یا، هنگامی که در شرایط بسیار نادر، سازمان به این نتیجه برسد که مسائل مذکور نباید در گزارش حسابرس اطلاع رسانی شود زیرا به طور معقول انتظار می رود پیامدهای نامطلوب اطلاع رسانی بیش از منافع عمومی حاصل از آن باشد.

همچنین این سازمان به عنوان بازرسی قانونی مسئولیت دارد موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت و نیز سایر موارد لازم را به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش کند.

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

۱۲- توجه مجمع عمومی عادی صاحبان سهام را هنگام تقسیم سود به آثار بندهای ۲ و ۳ این گزارش جلب می نماید.

۱۳- موارد مرتبط با الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت به شرح زیر است:

- ۱۳-۱- مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص پرداخت سود سهام (سهامداران عمده) ظرف مهلت مقرر پس از برگزاری مجمع عمومی عادی صاحبان سهام رعایت نشده است.
- ۱۳-۲- مفاد مواد ۱۱۴ و ۱۱۵ اصلاحیه قانون تجارت (ماده ۳۶ اساسنامه) در خصوص اخذ و تودیع سهام وثیقه یکی از اعضای هیئت مدیره نزد صندوق شرکت رعایت نشده است.

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

۱۳-۳- مفاد مواد ۱۱۰ و ۱۲۴ اصلاحیه قانون تجارت (ماده ۴۸ اساسنامه) به ترتیب در خصوص تعیین نماینده شخص حقوقی (دو عضو) جهت انجام وظایف به مدت حداقل ۵ ماه و انتخاب یک نفر به عنوان مدیر عامل شرکت در اولین جلسه پس از تعیین اعضای هیئت مدیره رعایت نشده است (شرکت از تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۱ تا ۱۴۰۳/۷/۹ فاقد مدیر عامل بوده و به صورت سرپرستی اداره گردیده است).

۱۳-۴- اقدامات شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی مورخ ۱۷ بهمن ۱۴۰۲ صاحبان سهام در خصوص بندهای ۱، ۲، ۳، ۴، ۵، ۶، ۷، ۸، ۹، ۱۰، ۱۱، ۱۲، ۱۳، ۱۴ و ۱۷ این گزارش و پیگیری های حقوقی در خصوص مشارکت پروژه ساختمانی تجاری مهرگان در شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان (شرکت فرعی) و فعالسازی پروژه های راکد شرکت های فرعی، به نتیجه نهایی نرسیده است.

۱۴- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۳-۴۱ به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت مدیره شرکت به اطلاع این سازمان رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. معاملات مذکور با رعایت تشریفات مقرر در ماده قانونی یاد شده در خصوص کسب مجوز از هیئت مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری صورت پذیرفته است. در این خصوص، با استثنای مورد مندرج در بند ۳ بخش میانی اظهار نظر مشروط و تضامین انعطافی، نظر این سازمان به شواهدی حاکی از اینکه معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام گرفته باشد، جلب نشده است.

۱۵- گزارش هیئت مدیره، درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۲۲ اصلاحیه قانون تجارت و ماده ۵۵ اساسنامه، که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این سازمان قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی انجام شده و اسناد و مدارک ارائه شده توسط هیئت مدیره، نظر این سازمان "با در نظر گرفتن بندهای ۲ و ۳ بخش میانی اظهار نظر مشروط" به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت مدیره باشد، جلب نشده است.

سازمان حسابرسی
گزارش

(۸)

سازمان حسابرسی
گزارش

(۷)



گزارش حسابرس مستقل و بازرسی قانونی (ادامه)

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۶- ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در چارچوب چک لیست های ابلاغ شده آن سازمان، به شرح زیر رعایت نشده است:

شماره بند و ماده	شرح
دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات بند ۱۰ ماده ۷	افشای صورت های مالی میان دوره ای ۶ ماهه حسابرسی شده ۴ شرکت تحت کنترل (فرضی) طرف مهلت مغز.
ماده ۹	افشای فوری تصمیمات مجمع عمومی عادی سالیانه در تاریخ ۱۳۰۲/۱۱/۱۷.
نیمه ماده ۹	افشای فوری تعیین و تغییر نمایندگان اشخاص حقوقی و تغییر مدیرعامل.
ماده ۱۰	ارائه صورتحساب مجمع عمومی، حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز پس از تاریخ تشکیل مجمع به مرجع ثبت شرکت ها.
ماده ۱۳	افشای فوری اطلاعات با اهمیت - تغییرات صاحبان سهام شرکت.
دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده ماده ۵	پرداخت سود تقسیم شده مصوب مجمع عمومی، ظرف مهلت مقرر (سهامداران عمده).
دستورالعمل حاکمیت شرکتی شماره ۱ ماده ۴	غیرمؤلف بودن اکثریت اعضای هیئت مدیره.
نیمه ماده ۵	عدم مشارکت عضو ذینفع هیئت مدیره در رای گیری برای مؤلف شدن اعضای هیئت مدیره.
ماده ۱۵	ارزیابی سالانه اثربخشی اعضای هیئت مدیره ذریعتهای شرکت‌های فرعی و وابسته و انعکاس نتایج آن در یک سر فصل جداگانه در گزارش فعالیت هیئت مدیره.
ماده ۲۳	تصویب ترتیب و تاریخ برگزاری جلسات هیئت مدیره در اولین جلسه هیئت مدیره برای دوره‌های شش ماهه.

سازمان حسابرسی
گزارش

(۹)

گزارش حسابرس مستقل و بازرسی قانونی (ادامه)

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

۱۷- در اجرای ماده (۴) رویه اجرایی حسابرسین در ارزیابی اجرای مقررات مبارزه با پولشویی و تامین مالی تروریسم در شرکت های تجاری و موسسات غیرتجاری، موضوع ماده (۴۶) آیین نامه اجرایی ماده (۱۴) الحاقی قانون مباره با پولشویی، رعایت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذریعته و استانداردهای حسابرسی، توسط این سازمان مورد ارزیابی قرار گرفته که موارد عدم رعایت، به مرکز اطلاعات مالی وزارت امور اقتصادی و دارایی ارسال شده است.

۱۷ بهمن ۱۴۰۳
سازمان حسابرسی
احمد پیرافشان دلچانی
ابرج کجوری

سازمان حسابرسی

(۱۰)



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
صورت سودوزیان تفصیلی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

پادداشت	سال مالی منتهی به		پادداشت	سال مالی منتهی به	
	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰		۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
درآمدهای عملیاتی	۲۳,۸۳۳,۶۱۵	۲۰,۸۶۲,۵۸۸	۵	۲۳,۸۳۳,۶۱۵	۲۰,۸۶۲,۵۸۸
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۱۷,۰۶۹,۸۷۹)	(۱۲,۵۱۹,۲۴۷)	۶	(۱۷,۰۶۹,۸۷۹)	(۱۲,۵۱۹,۲۴۷)
سود ناخالص	۷,۸۰۳,۷۳۶	۸,۳۴۳,۳۴۱		۷,۸۰۳,۷۳۶	۸,۳۴۳,۳۴۱
هزینههای فروش، تجاری و عمومی	(۳,۶۲۱,۲۷۰)	(۲,۵۰۰,۷۰۶)	۷	(۳,۶۲۱,۲۷۰)	(۲,۵۰۰,۷۰۶)
سایر درآمدها	۳۰۷,۷۰۸	۲۸۳,۶۵۶	۸	۳۰۷,۷۰۸	۲۸۳,۶۵۶
سایر هزینهها	(۳۴۶,۵۸۱)	(۵۵۳,۶۵۳)	۹	(۳۴۶,۵۸۱)	(۵۵۳,۶۵۳)
سهم گروه از سود شرکتهای وابسته	۱۶,۷۵۵	۲۶,۸۱۶	۱۸	۱۶,۷۵۵	۲۶,۸۱۶
سود عملیاتی	۳,۸۴۳,۵۵۲	۳,۲۲۶,۶۸۲		۳,۸۴۳,۵۵۲	۳,۲۲۶,۶۸۲
هزینههای مالی	(۵۱۶,۶۰۰)	(۳۱۷,۶۴۳)	۱۰	(۵۱۶,۶۰۰)	(۳۱۷,۶۴۳)
سایر درآمدها و هزینههای غیر عملیاتی	۱,۱۰۶,۳۵۶	(۱۱۹,۹۹۲)	۱۱	۱,۱۰۶,۳۵۶	(۱۱۹,۹۹۲)
سود قبل از مالیات	۴,۴۳۳,۳۰۸	۲,۷۸۹,۰۴۷		۴,۴۳۳,۳۰۸	۲,۷۸۹,۰۴۷
هزینه مالیات بر درآمد	(۳۸۸,۸۲۰)	(۳۱۸,۵۷۵)	۲۵-۴	(۳۸۸,۸۲۰)	(۳۱۸,۵۷۵)
سود خالص	۴,۰۴۴,۴۸۸	۲,۴۷۰,۴۷۲		۴,۰۴۴,۴۸۸	۲,۴۷۰,۴۷۲
فایده تقسیمات					
مالکان شرکت اصلی	۲,۹۸۱,۹۳۳	۲,۵۲۷,۷۸۵		۲,۹۸۱,۹۳۳	۲,۵۲۷,۷۸۵
منافع فاقد حق کنترل	۱,۰۶۲,۵۵۵	۵۴۲,۶۸۷		۱,۰۶۲,۵۵۵	۵۴۲,۶۸۷
سود هر سهم قابل تقسیم به مالکان شرکت اصلی					
سود پایه هر سهم					
عملیاتی (ریال)	۱۵۶	۱۹۰		۱۵۶	۱۹۰
غیر عملیاتی (ریال)	۳۳	(۳۰)		۳۳	(۳۰)
سود پایه هر سهم (ریال)	۱۸۹	۱۶۰	۱۲	۱۸۹	۱۶۰

پادداشتهای توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

سازمان حسابرسی
گزارش

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
صورت وضعیت مالی تالیفی
به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳

پادداشت	سال مالی منتهی به		پادداشت	سال مالی منتهی به	
	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰		۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
دارایی‌ها					
دارایی‌های غیر جاری					
دارایی‌های ثابت مشهود	۱۳	۱,۴۰۱,۳۱۲	۱۳	۱,۴۰۱,۳۱۲	۱,۳۹۸,۷۷۸
سرمایه‌گذاری در املاک	۱۴	۱,۳۲۲,۵۶۹	۱۴	۱,۳۲۲,۵۶۹	۹۹۱,۵۶۹
سرقش	۱۵	۱۳۹,۳۶۷	۱۵	۱۳۹,۳۶۷	۱۳۹,۳۱۲
دارایی‌های نامشهود	۱۶	۴۴,۶۲۸	۱۶	۴۴,۶۲۸	۱۸۸,۰۰۰
سرمایه‌گذاری در شرکت‌های وابسته	۱۸	۵۰,۰۱۱	۱۸	۵۰,۰۱۱	۱۰۴,۰۰۰
سایر سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۱۹	۵۷۵,۵۴۰	۱۹	۵۷۵,۵۴۰	۷۵۸,۷۷۷
دریافت‌های تجاری و سایر دریافت‌ها	۲۰	۲,۱۳۹,۱۰۹	۲۰	۲,۱۳۹,۱۰۹	۲,۱۳۶,۰۰۰
سایر دارایی‌ها	۲۱	۹۲۸,۶۷۲	۲۱	۹۲۸,۶۷۲	۸۶۴,۳۱۶
جمع دارایی‌های غیر جاری		۶,۷۰۲,۶۱۲		۶,۷۰۲,۶۱۲	۶,۷۳۰,۷۷۲
دارایی‌های جاری					
پیش‌پرداخت‌ها	۲۲	۱,۶۸۱,۳۸۱	۲۲	۱,۶۸۱,۳۸۱	۱,۱۱۶,۸۱۳
موجودی املاک و سایر موجودی‌ها	۲۳	۵۰,۶۸۳,۴۲۸	۲۳	۵۰,۶۸۳,۴۲۸	۳۶,۸۷۱,۸۳۸
دریافت‌های تجاری و سایر دریافت‌ها	۲۰	۱۰,۳۳۹,۵۷۲	۲۰	۱۰,۳۳۹,۵۷۲	۹,۶۰۰,۱۶۴
سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۲۴	۳۲۱,۶۴۳	۲۴	۳۲۱,۶۴۳	۱,۴۰۸,۶۴۳
موجودی نقد	۲۵	۱,۳۴۲,۹۲۹	۲۵	۱,۳۴۲,۹۲۹	۱,۵۸۱,۷۹۳
جمع دارایی‌های جاری		۶۴,۵۳۰,۷۵۵		۶۴,۵۳۰,۷۵۵	۵۰,۴۸۸,۷۳۱
جمع دارایی‌ها		۷۱,۲۳۳,۳۶۷		۷۱,۲۳۳,۳۶۷	۵۷,۲۱۹,۵۰۳
حقوق مالکانه و بدهی‌ها					
حقوق مالکانه					
سرمایه	۲۶	۱۵۸,۰۰۰,۰۰۰	۲۶	۱۵۸,۰۰۰,۰۰۰	۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰
اثر معاملات با منافع فاقد حق کنترل	۲۷	(۶,۸۶۶,۰۰۶)	۲۷	(۶,۸۶۶,۰۰۶)	(۱,۰۷۹,۱۶۸)
اندوخته قانونی	۲۸	۱,۳۳۱,۶۰۸	۲۸	۱,۳۳۱,۶۰۸	۱,۳۳۰,۳۹۹
سایر اندوخته‌ها	۲۹	۵۵۰,۳۲۳	۲۹	۵۵۰,۳۲۳	۸۶۱۲,۷۷۲
سود قیامته		۵,۷۸۳,۱۶۰		۵,۷۸۳,۱۶۰	۴,۶۶۹,۰۰۰
حقوق مالکانه قابل تقسیم به مالکان شرکت اصلی		۲۱,۹۹۸,۸۰۵		۲۱,۹۹۸,۸۰۵	۱۹,۷۳۴,۰۰۰
منافع فاقد حق کنترل	۳۰	۶,۷۵۵,۰۲۶	۳۰	۶,۷۵۵,۰۲۶	۵,۸۶۵,۳۳۳
جمع حقوق مالکانه		۲۸,۷۵۳,۸۳۱		۲۸,۷۵۳,۸۳۱	۲۵,۶۰۰,۰۰۰

سازمان حسابرسی
گزارش



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
صورت وضعیت مالی تلفیقی
به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳

پاداشت	مبلغ - میلیون ریال	
	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
بدهی‌ها		
بدهی‌های غیر جاری		
تسهیلات مالی	۵,۲۲۶,۹۵۶	۵,۲۲۳,۵۱۲
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱,۰۲۲,۵۱۲	۷۰۹,۹۲۷
جمع بدهی‌های غیر جاری	۶,۲۴۹,۴۶۸	۶,۳۳۳,۴۳۹
بدهی‌های جاری		
پرداخت‌های اداری و سایر پرداختی‌ها	۱۳,۳۵۰,۳۶۶	۱۱,۹۲۲,۱۰۲
مدیات پرداختی	۱,۰۰۲,۱۶۲	۸۹۰,۸۱۵
سود سهام پرداختی	۲۵۷,۷۵۱	۱۰۵,۹۱۲
تسهیلات مالی	۱۷,۵۰۵,۶۵۷	۹,۳۲۲,۶۲۷
پیش‌درگفته	۳,۸۱۱,۶۷۵	۲,۵۵۲,۲۲۲
جمع بدهی‌های جاری	۳۶,۰۲۹,۹۱۶	۲۵,۱۶۶,۷۰۱
جمع بدهی‌ها	۴۲,۴۷۹,۴۳۶	۳۱,۵۰۰,۹۴۱
جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها	۷۱,۲۲۲,۳۱۷	۵۷,۲۱۹,۴۵۳

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
صورت جریان های نقدی تلفیقی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

پاداشت	مبلغ - میلیون ریال	
	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی		
نقد حاصل از عملیات	۳۷	۳۷
پرداخت‌های نقدی بابت مدیات بر فرزند	(۳,۲۴۲,۲۸۸)	(۲,۲۴۲,۲۸۸)
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	(۳,۲۰۵,۲۱۱)	(۳,۲۰۵,۲۱۱)
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری		
دریافت‌های نقدی ناشی از فروش دارایی‌های ثابت مشهود	۱,۵۵۷,۶۷۵	۲۵,۲۸۲
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود	(۵۳۳,۶۱۲)	(۵۳۳,۶۱۲)
دریافت‌های نقدی ناشی از فروش دارایی‌های نامشهود	۲۵	۲۵
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود	(۲۰,۶۶۲)	(۸,۹۲۵)
دریافت‌های نقدی ناشی از فروش سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۲۰,۲۷,۹۶۰	۵,۸۱۹,۲۲۲
پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	(۲,۳۲۲,۸۲۶)	(۲,۷۰۲,۶۰۷)
دریافت‌های نقدی ناشی از فروش شرکت‌های فرعی	۲۵۵,۹۰۶	۲۳۲,۹۶۲
پرداخت‌های نقدی برای خرید شرکت‌های فرعی	(۲۳۲,۲۱۲)	(۲۳۲,۶۵۳)
جریان خالص ورود/خروج (نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری)	۱,۹۵۸,۳۹۵	۲۷۷,۲۲۲
جریان خالص (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی	(۲,۶۱۵,۸۱۶)	(۲,۹۳۷,۹۹۳)
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی		
دریافت‌های نقدی ناشی از فروش سهام شرکت‌های فرعی	۷۶,۳۲۲	۵,۸۲۱,۵۲۲
دریافت‌های نقدی ناشی از فروش سهام خزانه توسط شرکت‌های فرعی	-	۶۶,۸۰۹
دریافت‌های نقدی ناشی از تسهیلات	۸۵۲۰,۶۲۲	۶,۲۲۰,۸۲۶
پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات	(۲,۶۹۸,۱۳۷)	(۲,۴۴۸,۲۸۹)
پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات	(۱,۲۵۰,۲۵۲)	(۱,۵۲۲,۳۵۵)
پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام به مالکان شرکت اصلی	(۲۲۸,۸۲۷)	(۲۳۸,۸۱۱)
پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام به متابعان نقد حق کنترل	(۲۸۹,۶۷۵)	(۳۲۲,۲۷۰)
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی	۴,۵۴۱,۰۱۲	۷,۸۲۰,۰۶۲
تغییر افزایش (کاهش) در موجودی نقد	۱,۹۲۵,۶۲۲	۶۹۸,۳۲۲
مابده موجودی نقد در ابتدای سال	۱,۵۸۹,۶۹۳	۸۹۱,۳۷۱
مابده موجودی نقد در پایان سال	۱,۲۶۳,۹۲۹	۱,۵۸۹,۶۹۳
تغییرات غیر نقدی	۳۸	۹۱,۹۰۲

پاداشت‌های توفیقی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.

سازمان حسابداری
گزارش

پاداشت‌های توفیقی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.

سازمان حسابداری
گزارش

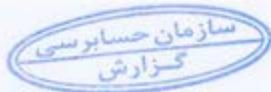


شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
صورت تغییرات در حقوق مالکانه تلفیقی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

(مبالغ به میلیون ریال)

سرمایه	انبار معاملات سهام خزانه شرکتهای فرعی	انبار معاملات با منافع فاقد حق کنترل	انذوخته قانونی	سایر انذوخته‌ها	سود انباشته	حقوق مالکان شرکت اصلی	منافع فاقد حق کنترل	جمع حقوق مالکانه
مانده در ۱۴۰۱/۱۰/۰۱	۶,۳۰۰,۰۰۰	(۹۶,۸۰۹)	۲۲۸,۶۱۳	۱,۱۸۰,۰۲۸	۴,۳۱۷,۱۰۲	۱۴,۵۵۲,۹۹۴	۳,۶۷۰,۳۱۶	۱۸,۲۲۳,۳۱۰
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	-	-	-	-	-	۲,۵۲۷,۷۸۵	۵۳۲,۶۵۶	۳,۰۶۰,۴۴۱
سود خالص گزارش شده در صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	-	-	-	-	-	(۳۳۷,۵۰۰)	(۳۸۲,۰۲۸)	(۶۳۹,۵۲۸)
سود سهام مصوب	-	-	-	-	-	-	۶۸,۳۹۶	۱۶۵,۲۰۵
فروش سهام خزانه توسط شرکت فرعی	۹۶,۸۰۹	-	-	-	-	-	-	-
واگذاری منافع در شرکت فرعی	-	-	۵,۸۲۱,۵۳۳	-	-	-	۱,۹۲۰,۵۳۳	۷,۷۴۲,۰۵۵
افزایش منافع در شرکت فرعی	-	-	(۱,۳۰۷,۷۸۱)	-	-	-	(۳۳۱,۴۳۷)	(۱,۶۳۹,۲۱۸)
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود انباشته	-	-	-	-	(۱,۶۹۹,۷۶۰)	(۱,۶۹۹,۷۶۰)	(۸,۶۳۳)	(۱,۷۰۸,۳۹۳)
افزایش سرمایه شرکت فرعی	-	-	-	-	-	-	۵۱۶,۰۲۳	۵۱۶,۰۲۳
تخصیص به انذوخته قانونی	-	-	-	۶۰,۳۷۱	(۶۰,۳۷۱)	-	۷۹,۶۰۷	۷۹,۶۰۷
تخصیص به سایر انذوخته‌ها	-	-	(۵,۸۲۱,۵۳۳)	۵,۹۸۹,۸۱۴	(۱۶۸,۲۸۲)	-	-	-
مانده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۰	(۱,۰۷۹,۱۶۸)	۱,۲۴۰,۲۹۹	۸,۶۱۳,۸۷۴	۴,۶۶۹,۰۷۴	۱۹,۷۴۴,۰۷۹	۵,۹۶۵,۰۴۳۴	۲۵,۷۰۹,۰۱۳
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	-	-	-	-	-	۲,۹۸۱,۹۲۳	۱,۰۵۹,۴۵۵	۴,۰۴۱,۳۷۸
سود خالص گزارش شده در صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	-	-	-	-	-	(۶۷۳,۱۰۰)	(۳۰۸,۱۱۱)	(۹۸۱,۲۱۱)
سود سهام مصوب	-	-	-	-	-	-	-	-
افزایش سرمایه	۹۵۰,۰۰۰	-	-	(۸۶۰,۰۰۰)	-	-	-	-
واگذاری منافع در شرکت فرعی	-	-	۷۶۸,۳۶۳	-	-	-	۲۵۳,۵۶۰	۱,۰۲۱,۹۲۳
افزایش منافع در شرکت فرعی	-	-	(۷۸۶,۹۱۸)	-	-	-	(۲۵۹,۶۸۳)	(۱,۰۴۶,۶۰۱)
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود انباشته	-	-	-	-	(۳۲,۲۲۳)	(۳۲,۲۲۳)	۳۹,۳۳۷	۶,۱۱۳
افزایش سرمایه شرکت فرعی	-	-	-	-	-	-	۳,۷۸۷	۳,۷۸۷
تخصیص به انذوخته قانونی	-	-	-	۱۹۱,۳۰۹	(۱۹۲,۵۴۷)	(۱,۲۳۸)	۱,۲۳۸	-
تخصیص به سایر انذوخته‌ها	-	-	(۷۶۸,۳۶۳)	۸۳۶,۳۴۹	(۶۷,۹۸۶)	-	-	-
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۰	(۱,۸۶۶,۰۸۶)	۱,۴۳۱,۶۰۸	۸۵۰,۲۲۳	۵,۷۸۳,۱۶۰	۲۱,۹۹۸,۰۹۰	۷,۷۵۵,۰۳۶	۲۸,۷۵۳,۹۳۳

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورتهای مالی است.





شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
صورت جریان های نقدی تفصیلی
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

یادداشت	سال مالی منتهی به	
	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۳۷	(۶,۲۶۲,۰۲۸)	(۶,۳۳۷,۵۰۵)
۳۴-۱	(۶,۵۷۲,۳۳۲)	(۶,۵۶۹,۱۶۷)
	۱,۵۵۷,۶۷۵	۴۵,۸۴۲
	(۵۳۲,۴۱۲)	(۵۳۲,۴۱۲)
	۲۵	۲۵۷
	(۲۰,۶۶۲)	(۸,۹۲۵)
	۲۰,۳۷۰,۹۹۰	۵,۸۱۹,۴۴۲
	(۳,۳۳۲,۸۲۶)	(۲,۷۰۰,۴۶۰)
	۴۸۵,۹۰۶	۴۳۲,۵۶۲
	(۳۷۷,۲۶۲)	(۳۷۷,۲۶۲)
	۱,۸۵۸,۳۶۵	۲۷۷,۲۶۲
	(۳,۶۱۵,۸۷۷)	(۷,۳۱۱,۶۴۰)
	۷۶۸,۳۳۲	۵,۸۱۹,۴۴۲
	۰	۶۶۰,۰۰۰
	۸۸۲,۰۴۲	۶,۴۷۰,۴۴۲
	(۳,۶۹۸,۱۳۷)	(۲,۳۹۸,۴۸۹)
	(۱,۷۵۰,۲۳۲)	(۱,۵۴۲,۶۸۵)
	(۲۹,۸۳۷)	(۳۳,۸۸۱)
	(۶۹,۶۷۵)	(۳۳۲,۲۷۰)
	۴,۵۲۱,۰۱۲	۷,۹۲۰,۰۶۲
	(۲۲,۸۶۲)	۶۸۸,۲۲۲
	۱,۵۸۱,۹۸۲	۸۱۱,۳۷۱
	۱,۳۹۲,۸۱۹	۱,۵۸۹,۹۳۲
۳۸	۴۹۵,۱۳۰	۹۱,۹۰۲

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی

نقد حاصل از عملیات

پرداخت های نقدی بابت مطالب بر درآمد

جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری

دریافت های نقدی ناشی از فروش دارایی های ثابت - مشهود

پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود

دریافت های نقدی ناشی از فروش دارایی های نامشهود

پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود

دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت

پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های کوتاه مدت

دریافت های نقدی ناشی از فروش شرکت های فرعی

پرداخت های نقدی برای خرید شرکت های فرعی

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری

جریان خالص (خروج) نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی

دریافت های نقدی ناشی از فروش سهام شرکت های فرعی

دریافت های نقدی ناشی از فروش سهام شرکت های فرعی

دریافت های نقدی ناشی از تسهیلات

پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات

پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات

پرداخت های نقدی بابت سود سهام به مالکان شرکت اصلی

پرداخت های نقدی بابت سود سهام به سهام فاقه حق کنترل

جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی

خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

ماده موجودی نقد در ابتدای سال

ماده موجودی نقد در پایان سال

ملاحظات غیر نقدی

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



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
صورت سود و زیان جداگانه
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

یادداشت	سال مالی منتهی به	
	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
۵	۳,۲۶۲,۵۸۳	۷,۳۱۲,۸۰۲
۷	(۱,۴۴۴,۸۲۵)	(۱,۵۷۳,۳۵۰)
۸	۱,۳۶۲,۵۲۰	۳۸۱,۸۴۸
	۳,۸۱۹,۸۷۸	۶,۷۳۹,۴۰۰
۱۰	-	(۱,۶۰۷)
۱۱	(۱۰۰۵۲)	۴,۳۶۸
	۳,۸۱۰,۸۲۲	۶,۷۳۲,۰۹۲
۳۴	-	(۸۸۱)
	۳,۸۱۰,۸۲۲	۶,۷۳۱,۲۱۱
	۳۰۰	۴۲۷
	۳۰۰	۰
۱۲	۳۰۰	۴۲۷

درآمدهای عملیاتی (سود سرمایه گذاری ها)

هزینه های فروش، کاری و عمومی

سایر درآمدها

سود عملیاتی

هزینه های مالی

سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

سود عملیات قبل از مالیات

هزینه مالیات بر درآمد

سود خالص

سود هر سهام

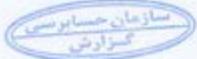
سود پایه هر سهام

عملیات (ریال)

غیر عملیاتی (ریال)

سود پایه هر سهام (ریال)

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





شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
صورت وضعیت مالی جداگانه
به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳

پادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
دارایی‌ها		
دارایی‌های غیر جاری	۱۳	۲۳,۳۱۸
دارایی‌های ثابت مشهود	۱۴	۲۳,۳۱۵
دارایی‌های نامشهود	۱۷	۹,۱۵۸,۳۲۷
سرمایه گذاری در شرکت‌های فرضی	۱۸	۲۷,۳۱۰
سرمایه‌گذاری در شرکت‌های وابسته	۱۹	۳۴,۳۳۷
سایر سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۲۰	۷۷,۵۲۲
دریافت‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها		
جمع دارایی‌های غیر جاری	۹,۸۰۳,۳۳۸	۹,۸۰۳,۳۳۸
دارایی‌های جاری		
پیش‌پرداخت‌ها	۲۲	۱۲,۳۶۵
مواردی املاک و سایر موجودی‌ها	۲۳	۴۸۱۰,۳۱۸
دریافت‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها	۲۴	۷,۵۳۳,۸۰۲
سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۲۵	۴۱۵۰۰
موارد نقد	۲۶	۲۳,۱۵۲
جمع دارایی‌های جاری	۱۲,۰۰۴,۳۷۶	۱۲,۰۰۴,۳۷۶
جمع دارایی‌ها	۲۱,۸۱۴,۸۱۷	۲۱,۸۱۴,۸۱۷
حقوق مالکانه و بدهی‌ها		
حقوق مالکانه		
سرمایه	۲۷	۱۵۸۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۲۸	۳۲۰,۰۰۰
اندوخته سرمایه‌ای	۲۹	۷۸۰,۰۳۲
اندوخته سرمایه‌ای		
سود انباشته		
جمع حقوق مالکانه	۲,۰۸۰,۰۶۲	۲,۰۸۰,۰۶۲
بدهی‌ها		
بدهی‌های غیر جاری	۳۰	۱۱۱,۹۱۲
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان		
بدهی‌های جاری	۳۱	۱,۵۳۲,۲۳۲
پرداخت‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها	۳۲	۱۸۱
مدیات پرداختی	۳۳	۱۸۰,۱۲۸
سود سهام پرداختی	۳۴	۲۳,۲۲۰
جمع بدهی‌های جاری	۱,۷۳۷,۳۵۴	۱,۷۳۷,۳۵۴
جمع بدهی‌ها	۱,۸۴۹,۷۹۲	۱,۸۴۹,۷۹۲
جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها	۱۹,۹۶۵,۰۲۵	۱۹,۹۶۵,۰۲۵

پادداشت‌های توضیحی، بخش جداگانه‌ای را در صورت‌های مالی استند

سازمان حسابداری
گزارش

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
صورت تالیفات در حقوق مالکانه جداگانه
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

تاریخ - سالین سال	سرمایه	اندوخته قانونی	سایر اندوخته‌ها	سود انباشته	جمع کل
سالده در ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	۶,۳۰۰,۰۰۰	۶۲۲,۰۹۴	۲,۶۲۴,۰۶۰	۱,۵۸۴,۳۸۶	۱۱,۱۳۰,۴۴۰
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰					
سود حاصل گزارش شده در صورت‌های مالی سال منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	-	-	-	۸,۳۳۱,۹۱۱	۸,۳۳۱,۹۱۱
سود سهام منسوب	-	-	-	(۳۱۵,۰۰۰)	(۳۱۵,۰۰۰)
تخصیص به اندوخته قانونی	-	۷۸,۰۳۲	-	(۷۸,۰۳۲)	-
تخصیص به سایر اندوخته‌ها	-	-	۵۸۱,۸۱۲	(۵۸۱,۸۱۲)	-
سالده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۶,۳۰۰,۰۰۰	۷۰۰,۰۰۰	۸,۶۱۳,۸۷۲	۲,۰۱۳,۴۷۷	۱۷,۵۲۷,۳۵۱
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰					
سود حاصل گزارش شده در صورت‌های مالی سال منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	-	-	-	۲,۵۰۰,۸۲۲	۲,۵۰۰,۸۲۲
سود سهام منسوب	-	-	-	(۳۷۴,۱۰۰)	(۳۷۴,۱۰۰)
افزایش سرمایه	۹۵۰,۰۰۰	-	(۹۵۰,۰۰۰)	(۹۰۰,۰۰۰)	-
تخصیص به اندوخته قانونی	-	۱۵۰,۸۳۲	-	(۱۵۰,۸۳۲)	-
تخصیص به سایر اندوخته‌ها	-	-	۴۲۲,۳۲۶	(۳۲۲,۳۲۶)	-
سالده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۷,۲۰۰,۰۰۰	۸۵۰,۸۳۲	۸,۵۰۰,۲۲۲	۲,۶۱۳,۰۱۶	۲۰,۰۶۴,۰۷۰

پادداشت‌های توضیحی، بخش جداگانه‌ای را در صورت‌های مالی استند

سازمان حسابداری
گزارش



شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال منتهی به ۱۳۰۳ آذر ماه ۱۴۰۳

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
صورت جریان های نقدی جداگانه
سال مالی منتهی به ۱۳۰۳ آذر ۱۴۰۳

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی		
نقد حاصل از عملیات	۳۷	(۱,۳۳۹,۶۹۳)
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد	(۳۰-۱)	(۱,۸۵۷)
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی		(۱,۳۴۱,۵۵۰)
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		
دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود	۲۳۳	۷,۵۶۹
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود	(۱۱۱,۰۰۸)	(۳۱,۸۵۴)
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود	(۳,۰۵۶)	(۱۹,۱۸۸)
پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های بلندمدت	(۳۱۳,۱۳۲)	(۳۳۷,۲۹۲)
دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۳,۳۳۵,۱۷۱	۳,۳۳۶,۰۹۶
پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های کوتاه مدت	(۲,۳۳۷,۱۵۳)	(۱,۶۳۶,۹۰۴)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۳۰,۰۰۵)	۳۸۸,۸۴۴
جریان خالص (خروج) نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی	(۵,۸۸۵,۶۵۰)	(۱,۰۶۲,۷۰۶)
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی		
دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری های بلندمدت	۶,۳۹۵,۳۱۵	۱,۳۵۲,۳۳۹
پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات	(۳۳۳,۸۰۰)	-
پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات	(۱۰,۳۳۲)	-
پرداخت های نقدی بابت سود سهام	(۳۳,۸۸۱)	(۳۳۹,۸۳۷)
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی	۵,۹۵۸,۴۹۲	۱,۰۰۹,۳۳۲
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	۶۲,۸۳۳	(۵۸,۸۶۲)
ماده موجودی نقد در ابتدای سال	۱۸,۶۰۸	۸۱,۳۴۰
ماده موجودی نقد در پایان سال	۸۱,۳۴۰	۲۳,۱۵۶
ملاحظات غیر نقدی	۲۶,۰۳۹	۵۲۳,۸۱۷

سازمان حسابرسی
گزارش

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



شرکت گروه
سرمایه گذاری
مسکن
(سهامی عام)

مسکن خوب زندگی را میسازد

تهران، بلوار میرداماد، میدان مادر

خیابان شاه نظری، شماره ۸

۲۲۹۱۳۵۹۰ - ۸

www.maskanco.ir