

شرکت گروه  
رمایه گذاری  
مسکن

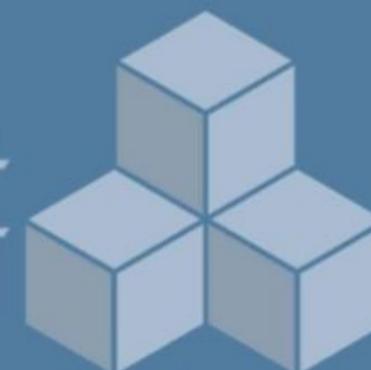


گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه  
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

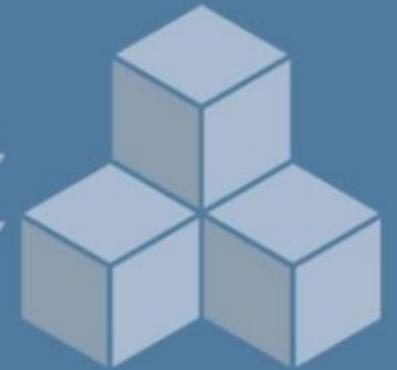
شرکت گروه  
— سرمایه گذاری  
مسکن



# شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن



# شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن



برنامه های توسعه کسب و کار شرکت

افزایش سرمایه شرکت های فرعی سرمایه پذیر

تعریف پروژه های جدید

تاثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقی های بر شرکت

اختراعات، علائم تجاری، حق چاپ، پروانه بهره برداری، پروانه تولید، گواهینامه ها

تعداد کارکنان شرکت

اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت

فهرست زمین و ساختمان

دعاوی حقوقی با اهمیت له / علیه شرکت

پروسه تولید هر یک از محصولات شرکت

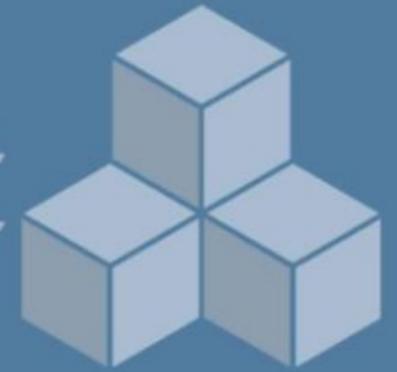
روش تولید مورد استفاده شرکت

مقایسه تکنولوژی تولید شرکت با تکنولوژی موجود در سطح کشور و جهان

مواد اولیه مورد استفاده شرکت

نحوه تامین و وضعیت بازار مواد اولیه شرکت

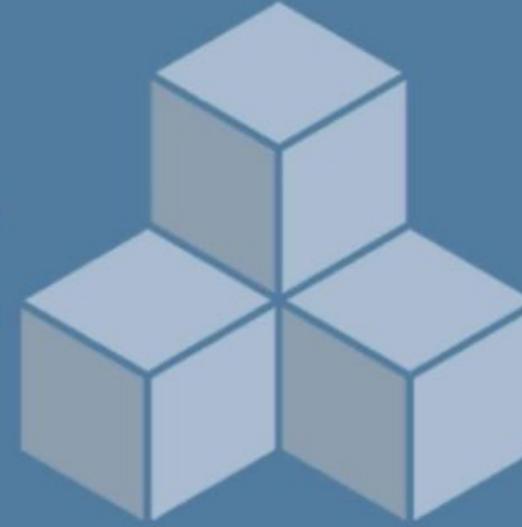
# شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن



- تلفیقی
- شرکت اصلی
- وضعیت معافیتهای مالیاتی عملکرد شرکت
- پرداخت سود
- سیاست تقسیم سود شرکت‌های فرعی و وابسته
- اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت
- وضعیت معاملات و قیمت سهام
- بازارگردانی
- حاکمیت شرکتی
- نظام راهبری شرکت

- جایگاه شرکت در صنعت
- مراودات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت
- وضعیت پرداخت‌های به دولت
- کیفیت سود شرکت
- نسبتهای مالی

# شرکت گروه رمایه‌گذاری مسکن



- اعضای کمیته ریسک
- اعضای کمیته انتصابات
- ارزیابی اثربخشی اعضای هیئت مدیره و کمیته‌های تخصصی شرکت‌های تابعه
- اصول حاکمیت شرکتی
- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته
- دلایل هیئت مدیره بابت عدم انجام معامله با اشخاص غیر وابسته
- گزارش پایداری شرکتی
- گزارش اقدامات انجام شده در خصوص مسئولیت‌های اجتماعی
- گزارش اقدامات انجام شده در خصوص مسائل محیط زیست
- گزارش اقدامات انجام شده در خصوص مسائل اقتصادی
- گزارش حسابرس و بازرس قانونی و صورت‌های مالی

- مشخصات و سوابق اعضاء هیئت مدیره و مدیرعامل
- جلسات هیئت مدیره
- مشخصات مدیران اجرایی شرکت
- اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی، کمیته انتصابات و کمیته ریسک
- اعضای کمیته حسابرسی

## مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام شرکت گروه سرمایه‌گذاری 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 ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ 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 برنامه های 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 استفاده کنندگان می‌شود، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۱۳ به تایید هیئت مدیره رسیده است.

اعضاء هیئت مدیره	نماینده	سمت
گروه مالی بانک مسکن	خیراله خادمی	رئیس هیئت مدیره (غیرموظف)
بانک مسکن	محسن علیزاده	مدیرعامل و نایب رئیس هیئت مدیره (موظف)
واسپاری آباد مسکن	محمد مهدی حیدری	عضو هیئت مدیره (موظف)
عمرانی مسکن گستر	محمد مهدی همت	عضو هیئت مدیره (غیرموظف)
سرمایه‌گذاری گروه مالی سپهر صادرات	محمد رضا جعفرآقائی	عضو هیئت مدیره (غیرموظف)

# کلیات

## گزیده اطلاعات مالی تلفیقی

### ۱- کلیات

#### ۱-۱- گزیده اطلاعات مالی تلفیقی

نسبت به	درصد تغییر		۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	
	نسبت به ۱۴۰۲	نسبت به ۱۴۰۳				
						اطلاعات عملکرد مالی طی سال مالی (مبالغ به میلیون ریال):
						درآمدهای عملیاتی
			۲۰,۸۶۲,۵۸۸	۲۲,۸۷۳,۶۲۵	۲۰,۲۰۹,۶۲۳	
						سود عملیاتی
			۳,۳۲۶,۶۸۳	۳,۸۴۲,۵۸۲	۴,۷۹۶,۸۲۵	
						سایر درآمدها و هزینههای غیر عملیاتی
			(۱۱۹,۹۹۳)	۱,۱۰۶,۳۵۶	۱,۰۵۳	
						سودخالص - پس از کسر مالیات
			۳,۰۶۰,۳۳۱	۳,۰۴۱,۳۹۸	۳,۳۲۱,۵۶۶	
						وجه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی
			(۷,۳۹۹,۰۶۷)	(۶,۸۵۵,۰۰۳)	(۲,۳۰۰,۳۵۳)	
						اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال مالی (مبالغ به میلیون ریال):
						جمع دارایی‌ها
			۵۷,۲۱۹,۳۵۳	۷۱,۲۲۲,۳۶۷	۹۹,۶۷۵,۳۲۷	
						جمع بدهی‌ها
			۳۱,۵۰۹,۹۳۱	۳۲,۳۷۹,۳۳۶	۶۶,۶۷۶,۸۳۲	
						سرمایه ثبت شده
			۶۳۰۰,۰۰۰	۱۵,۸۰۰,۰۰۰	۱۵,۸۰۰,۰۰۰	
						جمع حقوق صاحبان سهام
			۲۵,۷۰۹,۵۱۲	۲۸,۷۵۳,۹۳۱	۳۲,۹۹۸,۵۹۵	
						اطلاعات مربوط به هر سهم:
						تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
			۶,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
						سود هر سهم - ریال
			۴۰۱	۱۸۹	۱۳۹	
						سایر اطلاعات:
						تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)
			۸۹۲	۹۵۲	۹۹۷	



# گزیده اطلاعات مالی شرکت اصلی

۱-۲- گزیده اطلاعات مالی شرکت اصلی

نسبت به ۱۴۰۲	نسبت به ۱۴۰۳	درصد تغییر			
		۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	
					اطلاعات عملکرد مالی طی سال مالی (مبالغ به میلیون ریال):
(۳۱)	۳۳	۷,۳۱۴,۸۰۳	۲,۳۶۴,۷۸۳	۴,۳۲۶,۶۰۴	درآمدهای عملیاتی
(۳۱)	۴۷	۶,۷۳۹,۴۰۱	۲,۱۶۱,۸۷۸	۴,۶۳۹,۲۵۸	سود عملیاتی
(۱۷۳)	۲۰۲	۴,۳۹۸	(۱,۰۵۴)	(۳,۱۸۰)	سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی
(۳۱)	۴۶	۶,۷۳۱,۹۱۱	۳,۱۶۰,۸۳۴	۴,۶۲۱,۲۷۰	سودخالص - پس از کسر مالیات
(۷۲)	۱۴	(۵,۵۵۴,۹۴۵)	(۱,۳۵۱,۵۵۰)	(۱,۵۴۵,۶۶۶)	وجه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی
					اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال (مبالغ به میلیون ریال):
۵۸	۳۸	۱۹,۳۳۱,۳۳۳	۲۱,۹۱۴,۸۶۷	۳۰,۳۳۷,۵۹۷	جمع دارایی‌ها
۲۸۷	۲۳۶	۱,۶۷۳,۸۷۲	۱,۸۷۰,۷۹۲	۶,۳۷۲,۲۵۲	جمع بدهی‌ها
۱۵۱	-	۶,۳۰۰,۰۰۰	۱۵,۸۰۰,۰۰۰	۱۵,۸۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۳۶	۱۹	۱۷,۵۵۷,۳۵۱	۲۰,۰۴۴,۰۷۵	۲۳,۸۷۵,۳۴۵	جمع حقوق صاحبان سهام
					اطلاعات مربوط به هر سهم:
۱۵۱	-	۶,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
(۷۳)	۴۷	۱,۰۷۰	۲۰۰	۲۹۳	سود هر سهم - ریال
					سایر اطلاعات:
۱۵	۳	۱۰۶	۱۱۸	۱۲۲	تعداد کارکنان - نفر (پایان سال)



# قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت



## مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- 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.
- 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،



## سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۱,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱۰,۰۰۰ ریال) بوده و طبق مصوبه مجمع عمومی فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۰۴ سرمایه شرکت از مبلغ ۶,۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۱۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ 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.

تغییرات سرمایه شرکت طی ۵ سال اخیر			
تاریخ افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه (به تفکیک درصد و مبلغ از هر محل)
۱۳۰۱	٪۱۳۵۲	۶۳۰۰,۰۰۰	مبلغ ۸۰۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل سود انباشته
۱۳۰۳	٪۱۵۰۷۹	۱۵۸۰۰,۰۰۰	مبلغ ۹۰۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل سود انباشته و مبلغ ۸۶۰۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل اندوخته سرمایه‌ای

همچنین سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ و تاریخ تایید گزارش به شرح جدول زیر است:

سهامداران عمده شرکت (بالای یک درصد) در پایان سال مالی ۱۴۰۴			
ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	
		تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه مالی بانک مسکن (سهامی عام)	۷,۸۵۹,۳۳۸,۲۲۱	٪۳۹.۷۳
۲	شرکت سرمایه‌گذاری خورشید سپهر (سهامی خاص)	۲,۱۴۶,۷۹۳,۶۲۴	٪۱۳.۵۹
۳	شرکت سرمایه‌گذاری توسعه ملی (سهامی عام)	۵۶۲,۸۱۸,۷۳۳	٪۳.۵۶
۴	شرکت سرمایه‌گذاری تامین آتیه مسکن	۵۷۰,۰۷۱,۶۶۳	٪۳.۶۱
۵	صندوق سرمایه‌گذاری بازارگردانی اختصاصی هدف مسکن آتی	۳۷۸,۱۱۲,۶۹۳	٪۲.۳۹
۶	سید شرک ۴۱-۴۴-۳۰ شرک	۱۸۶,۳۹۱,۱۸۹	٪۱.۱۸
۸	سایر سهامداران	۴,۰۳۵,۱۹۸,۷۳۳	٪۲۵.۵۳
	جمع کل	۱۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	٪۱۰۰.۰۰





## ماهیت شرکت و صنعت

### تاریخچه و معرفی شرکت

شرکت گروه سرمایه گذاری 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.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن یکی از بزرگترین و موثرترین فعالان صنعت ساختمان در کشور است. این شرکت در ششم اردیبهشت ماه سال ۱۳۶۹ به شماره ثبت ۷۸۸۲۸ به منظور پاسخگویی به نیاز مشتریان بانک مسکن تاسیس گردید. از ابتدای تأسیس تاکنون، عملیات اجرایی بیش از ۷۸ هزار واحد مسکونی توسط شرکت‌های گروه سرمایه گذاری 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	۴۷۷	۷۸,۲۱۷ واحد (۱۱,۲۳۷,۴۳۲ متر مربع)
پروژه‌های اداری، تجاری، خدماتی و ...	۱۰۳	۷۵۷,۸۵۶ متر مربع
مجتمع آموزشی	۱۱	۲۳۰,۰۷۱ متر مربع
آزاد راه	۱	۱۳ کیلومتر
خط انتقال آب	۱	۱۵ کیلومتر
آماده سازی زمین	۱۶	۳۷۵ هکتار

خلاصه فعالیت‌های شرکت طی سال‌های ۶۹ الی ۱۴۰۴

## مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان

در تهران در تابستان سال ۱۴۰۴، تعداد ۱۳،۱۵۲ واحد مسکونی در پروانه‌های صادرشده برای احداث بنا از سوی شهرداری تهران، پیش‌بینی شده است که نسبت به فصل گذشته ۱۹٫۱ درصد افزایش و نسبت به فصل مشابه سال گذشته ۱۱٫۱ درصد کاهش داشته است. متوسط تعداد واحد مسکونی برای هر یک از این پروانه‌های احداث بنا ۸٫۹ واحد بوده است. تعداد ۱،۴۸۲ پروانه احداث بنا توسط شهرداری تهران در تابستان ۱۴۰۴ صادرشده است که نسبت به فصل گذشته ۱۱٫۳ درصد افزایش و نسبت به فصل مشابه سال گذشته ۲۵٫۴ درصد کاهش داشته است. مجموع مساحت زیربنا در پروانه‌های احداث بنا صادرشده از سوی شهرداری تهران در تابستان ۱۴۰۴ بالغ بر ۲،۳۷۶ هزار مترمربع بوده است که نسبت به فصل گذشته ۲۸٫۳ درصد افزایش و نسبت به فصل مشابه سال گذشته ۹٫۸ درصد کاهش داشته است. متوسط مساحت زیربنا این دسته از پروانه‌ها در دوره‌ی مورد بررسی ۱،۶۰۳ مترمربع بوده است. (مرکز آمار ایران)

**مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویت‌های دولت ها 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:**

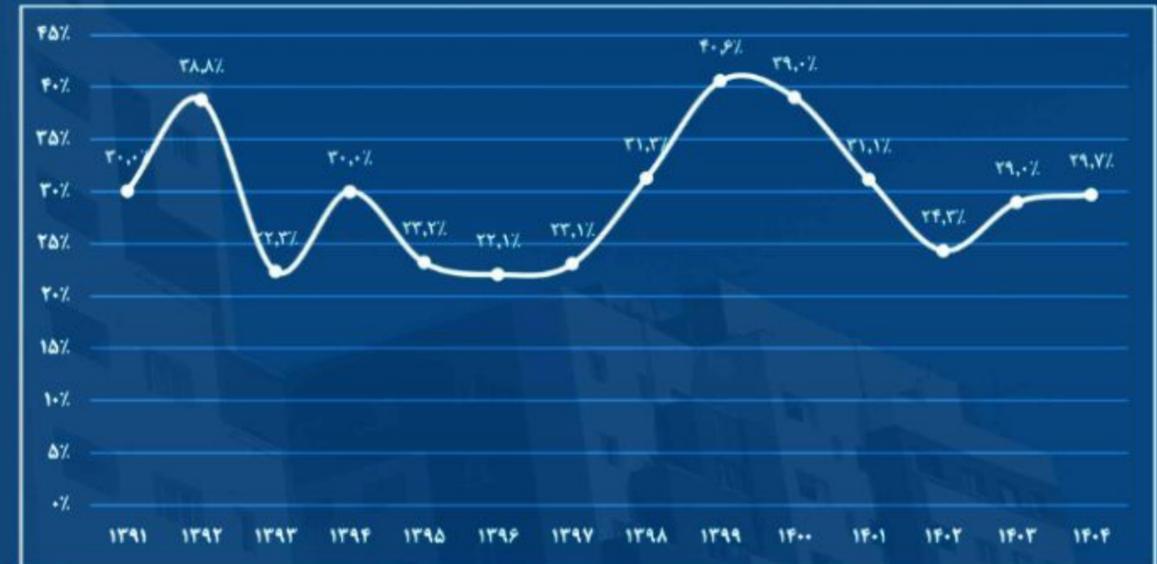
- سهم ۴٫۵ تا ۵٫۵ درصدی تولید ناخالص داخلی؛
- سهم ۳۵ تا ۴۵ درصدی کل سرمایه‌گذاری‌های کشور؛
- سهم ۳۰ درصدی در تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کشور؛
- سهم ۱۲ درصدی از ایجاد اشتغال در کشور؛
- سهم ۳۰ درصدی از حجم نقدینگی و مبادلات مالی؛
- سهم نزدیک به ۷۰ درصدی در سبد هزینه مصرفی خانوارها.

بررسی شاخص‌های اقتصادی در سال ۱۴۰۴ نشان‌دهنده تداوم وضعیت رکود تورمی در این بخش است. بر اساس آخرین آمارها، شاخص کل قیمت مصرف‌کننده در بخش «مسکن، آب، برق، گاز و سایر سوخت‌ها» در آذرماه ۱۴۰۴ به عدد ۳۷۴٫۶ رسیده است که نشان‌دهنده تورم سالانه ۳۶٫۷ درصدی در این بخش است که صحت این آمار باید با توجه به داده‌های میدانی تدقیق گردد. همچنین تورم نقطه به نقطه اجاره‌بها در این دوره به ۳۳٫۴ درصد رسیده که فشار هزینه‌ای قابل‌توجهی را بر سبد مصرفی افراد تحمیل کرده است. (مرکز آمار ایران)





بررسی روند رشد نقدینگی در بازه پنج‌ساله منتهی به سال ۱۴۰۳ نشان‌دهنده اجرای سیاست‌های پولی انقباضی و تلاش حاکمیت برای کنترل تورم از طریق مهار کل‌های پولی است. مطابق داده‌های موجود، نرخ رشد نقدینگی از نقطه اوج ۴۰.۶ درصد در سال ۱۳۹۹ با یک روند کاهشی مستمر به ۲۹.۱ درصد در پایان سال ۱۴۰۳ رسیده است. این کاهش حدوداً ۲۸ درصدی در نرخ رشد، اگرچه گامی در جهت ثبات اقتصاد کلان تلقی می‌شود، اما برای صنعت ساختمان به معنای تشدید "تنگنای مالی (Credit Crunch) و کاهش قدرت خرید موثر در بازار تقاضا بوده است. نوسان جزئی و بازگشت نرخ رشد به ۳۱.۱ درصد در سال ۱۴۰۲، عمدتاً ناشی از فشار هزینه‌های تمام‌شده و نیاز شبکه بانکی به نقدینگی جهت اتمام پروژه‌های نیمه‌تمام دولتی بوده که با بازگشت به روند نزولی در سال ۱۴۰۳، سیگنال رکود عمیق‌تری را به بخش خصوصی صادر کرده است. برای شرکت‌های انبوه‌ساز، این انقباض پولی به معنای دشوارتر شدن تأمین مالی بانکی و کاهش سرعت گردش وجوه نقد است که لزوم خروج از مدل‌های سنتی فروش و حرکت به سمت ابزارهای نوین بازار سرمایه را بیش از پیش دیکته می‌کند.



رشد نقدینگی به درصد (وزارت امور اقتصادی و دارایی)

در حوزه بودجه‌ای و حمایتی، طبق قانون بودجه سال ۱۴۰۴ کل کشور، منابع عمومی دولت به رقم ۴۹.۵ میلیون میلیارد ریال و بودجه کل کشور به ۱۱۲.۷ میلیون میلیارد ریال رسیده است. دولت در این سال مکلف شده است جهت حمایت از تولید مسکن و تسهیلات‌دهی، سرمایه بانک مسکن را به میزان ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیارد ریال افزایش دهد. همچنین، منابع حاصل از واگذاری زمین‌های با کاربری مسکونی در بودجه این سال رقمی معادل ۳۰۰,۰۰۰ میلیارد ریال پیش‌بینی شده است که نشان‌دهنده تلاش برای تأمین منابع در راستای طرح‌های حمایتی مسکن است. با این حال، تداوم نرخ بالای تورم تولیدکننده ساختمان (۳۶.۷ درصد برای کل ساختمان‌ها در خرداد ۱۴۰۴)، همچنان مانعی بزرگ بر سر راه خروج کامل از

رکود محسوب می‌شود. (سازمان برنامه و بودجه)

# فرصت‌ها و تهدیدهای پیش روی شرکت

## فرصت‌ها

- بازگشت تقاضای مصرفی واقعی با توجه به تشکیل خانوارهای جدید و کمبود ساخت و عرضه واحدهای مسکونی به‌ویژه در شهرهای بزرگ
- ابزارهای نوین مالی و بازار سرمایه شامل اوراق رهنی، تامین مالی پروژه‌ها و همکاری با بانک‌ها و نهادهای مالی
- گسترش فناوری‌های ساخت مدرن، سریع و صنعتی (مدولار)
- پتانسیل صادرات خدمات فنی- مهندسی و ورود به بازار کشورهای همسایه با تقاضای ساخت‌وساز بالا.
- رشد ارزش افزوده بخش ساختمان در بلندمدت به‌عنوان یکی از محرک‌های اقتصادی در برنامه‌های توسعه ملی
- 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
- فشرده‌گی پایین رقابت و عدم وجود رهبر در بازار مسکن
- 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

## تهدیدها

- رکود تورمی ادامه‌دار با شاخص‌های فعالیت صنعت زیر سطح رونق و نوسانات در هزینه مصالح و دستمزدها
- فشار مالی و افزایش هزینه جذب منابع هم برای شرکت‌ها و هم برای خریداران انفرادی
- کمبود زمین قابل توسعه در بافت‌های اصلی شهری و افزایش قیمت‌های غیرمنطقی زمین
- کمبود و گران‌بودن مواد اولیه یا وابستگی به واردات برخی مصالح خاص
- رقابت با بازارهای موازی سرمایه‌گذاری و نوسانات نرخ بهره بانکی و تورم
- 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 سودآوری مسکن
- آسان‌بودن 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



## نقاط ضعف و قوت داخلی شرکت

### نقاط ضعف

- طولانی بودن فرآیندهای تصمیم‌گیری و تصویب پروژه‌ها
- ضعف در توسعه و مدیریت ذخایر زمین به دلیل افزایش غیرمنطقی زمین‌ها
- ضعف نسبی در نظام مدیریت، توسعه و نگهداشت سرمایه انسانی
- عدم بهره‌برداری حداکثری از ظرفیت همکاری‌ها و مشارکت‌های راهبردی موجود
- کندی در به‌کارگیری فناوری‌های نوین ساخت و ابزارهای دیجیتال
- محدودیت در تنوع‌بخشی به خدمات پسا‌ساخت و مدیریت دارایی‌های ملکی
- غلبه رویکرد تولیدمحور بر رویکرد بازارمحور و مشتری‌محور

### نقاط قوت

- تجربه و دانش فنی بالا در ساخت‌وساز
- کیفیت مطلوب خدمات و محصولات ساختمانی
- پرتفوی زمین و دارایی‌های واقعی ارزشمند
- دارا بودن امتیازهای ویژه (ارتباط با بانک مسکن و سازمان زمین شهری)
- داشتن نام تجاری شناخته‌شده و مجموعه بزرگی از مشتریان
- داشتن روابط استراتژیک (نهادهای قانونگذار و تأمین‌کنندگان)
- توانمندی در مدیریت پروژه‌های سراسری و بزرگ
- پتانسیل ورود به پروژه‌های صنعتی و مدرن ساخت
- حضور طولانی مدت در بخش املاک و مستغلات (ریسک‌پذیری بالا)
- بزرگترین تولیدکننده مسکن در ایران (گسترش جغرافیایی)
- مدیریت مطلوب هزینه‌ها در ستاد
- مالکیت زنجیره ارزش تولید

## محصولات اصلی شرکت

با توجه به ماهیت شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (هلدینگ و واسطه‌گری مالی)، فعالیت اصلی این شرکت، سرمایه‌گذاری در شرکت‌های ساختمانی و مدیریت کلان آن‌ها می‌باشد. ترکیب سرمایه‌گذاری‌های شرکت براساس صورت‌های مالی حسابرسی شده (منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰) به شرح جدول زیر می‌باشد:

همچنین میزان سرمایه‌گذاری در شرکت‌های فرعی در جدول ذیل ارائه شده است.

ردیف	نام شرکت	درصد سرمایه‌گذاری ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	فعالیت اصلی
۱	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند	۶۱	انبوه‌سازی مسکن
۲	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	۷۳	انبوه‌سازی مسکن
۳	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۵۲	انبوه‌سازی مسکن
۴	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	۸۲	انبوه‌سازی مسکن
۵	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود	۵۹	انبوه‌سازی مسکن
۶	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال‌شرق	۵۲	انبوه‌سازی مسکن
۷	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال‌غرب	۷۰	انبوه‌سازی مسکن
۸	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز	۱۰۰	انبوه‌سازی مسکن
۹	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال	۱۰۰	انبوه‌سازی مسکن
۱۰	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان	۱۰۰	انبوه‌سازی مسکن
۱۱	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب	۱۰۰	انبوه‌سازی مسکن
۱۲	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن مرجان خلیج فارس	۱۰۰	انبوه‌سازی مسکن
۱۳	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار	۱۰۰	انبوه‌سازی مسکن
۱۴	سرمایه‌گذاری مسکن سواحل مکران منطقه آزاد چابهار	۱۰۰	انبوه‌سازی مسکن
۱۵	شرکت پارس مسکن سامان	۱۰۰	خدمات فروش و مشاوره
۱۶	شرکت مهندسين مشاور سرمایه‌گذاری مسکن	۱۰۰	خدمات مهندسی و مشاوره
۱۷	شرکت پویانوین پارس	۱۰۰	خدمات حسابرسی داخلی

شرح	مبلغ (میلیون ریال)	درصد از کل دارایی‌ها
سهام	۳۵	٪۰.۰۰
کوتاه مدت		
واحدهای صندوق‌های سرمایه‌گذاری	۳۳۹,۱۰۱	٪۲.۴۹
سهام	۷,۹۶۳,۱۶۸	٪۵۸.۳۳
بلند مدت		
واحدهای صندوق‌های سرمایه‌گذاری	۵,۳۳۵,۷۹۰	٪۳۹.۰۸
پذیرفته نشده	۱	٪۰.۰۰
پذیرفته نشده	۱	٪۰.۰۰
جمع	۱۳,۶۲۸,۰۹۵	٪۱۰۰
ذخیره کاهش ارزش اثبات شده	(۷,۹۳۳)	
جمع	۱۳,۶۲۰,۱۷۲	
سایر - املاک	۵,۳۳۰,۵۳۳	-
جمع کل	۱۸,۹۴۰,۷۱۵	-

## پروسه تولید هر یک از محصولات شرکت

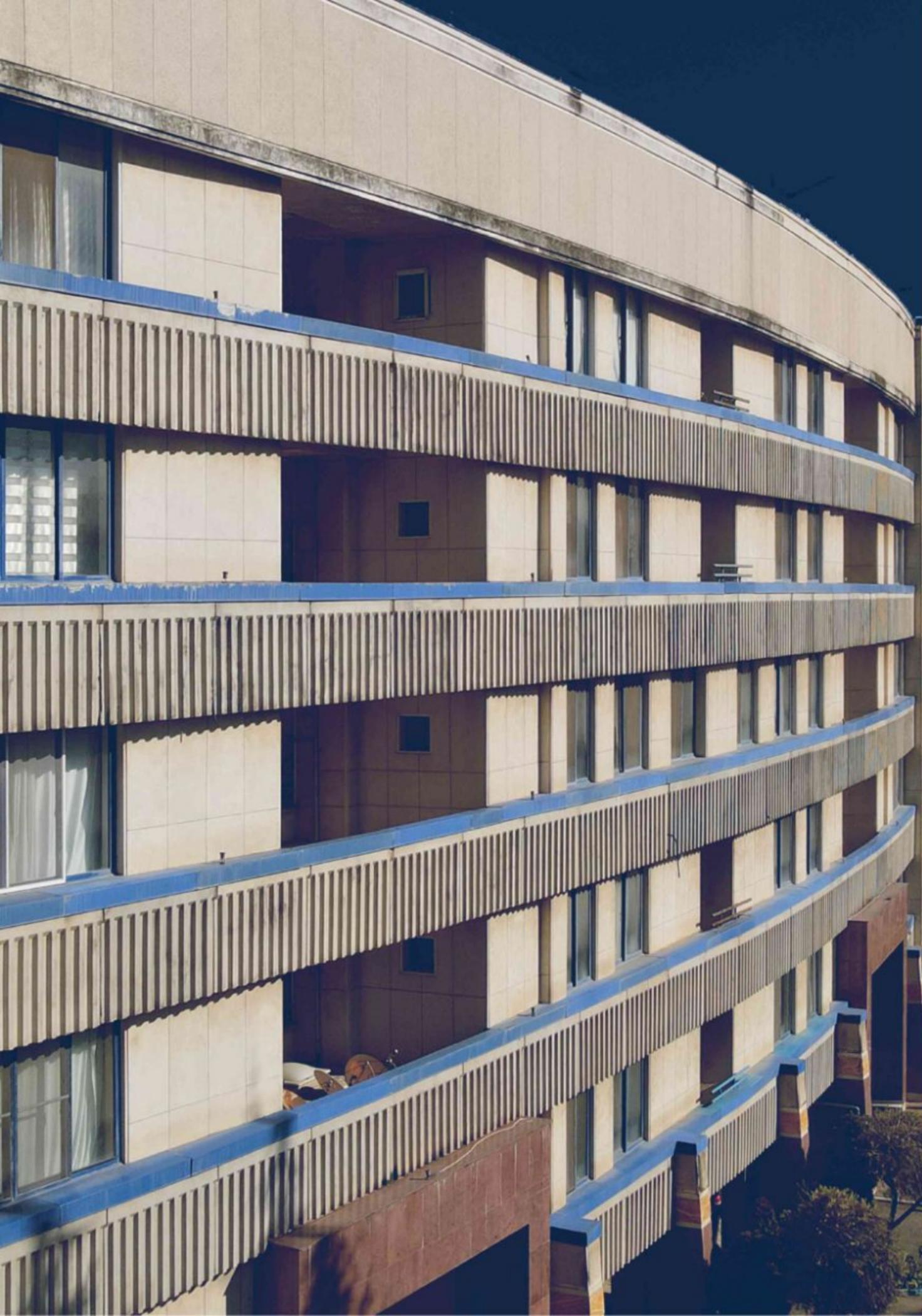
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن با تبیین اهداف، استراتژی‌ها و انتخاب سبک سرپرستی مناسب خود، و به منظور ارتقای بهره‌وری و خلق فرصت‌های کسب و کار و ارائه خدمات پشتیبانی ارزش‌آفرین برای شرکت‌های تابعه، زنجیره ارزش گروه را تدوین نموده است. این زنجیره که متشکل از مجموعه فرآیندهای اصلی و پشتیبان مورد نیاز جهت 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 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.



زنجیره ارزش فعالیت گروه





## روش تولید مورد استفاده شرکت

در چارچوب استراتژی کلان گروه سرمایه‌گذاری مسکن در توسعه‌ی نوآوری، فناوری‌های نوین و فعالیت‌های دانش‌بنیان در صنعت ساختمان، رویکرد گروه، مدیریت نوآوری و فناوری در زنجیره ارزش گروه و بویژه توسعه تکنولوژی‌های نوین در محصولات گروه بر مبنای شاخص‌های بهینه‌سازی زمان، هزینه، کیفیت و ایمنی و زیست محیطی در تمامی مراحل طراحی، تأمین و اجرای پروژه‌هاست. این امر از طریق استقرار فرآیندهای راهبردی شامل راهبری طراحی، ارزیابی‌های کیفی، تشکیل کمیته‌های تخصصی فناوری، و نیز تدوین و ابلاغ دستورالعمل‌ها و چک‌لیست‌های مرتبط، محقق شده و نتایج حاصل در سامانه مدیریت دانش گروه ثبت و پایش می‌شود. همچنین با ارزیابی تأمین کنندگان فناوری‌های نوین و دانش بنیان، علاوه بر توسعه این بانک اطلاعاتی درگروه، جایگاه بنیادین و توسعه‌گری هلدینگ درحوزه فناوری و دانش بنیان نهادهای بالادستی همچون معاونت علمی فناوری ریاست جمهوری و وزارت راه و شهرسازی نیز به اثبات رسیده است.



- صنعتی‌سازی: توسعه روش‌های نوین صنعتی‌سازی همچون قالب تونلی (Tunnel form Construction system) با توسعه بر مبنای طراحی نوین، تامین پارکینگ‌ها و کانسپت‌های مدرن معماری و نما (متناسب با الگوی سکونتی گروه)

- نوآوری در ساخت: توسعه روش‌های نوین ساخت بر اساس موقعیت‌های ژئوتکنیکی و ساختار زمانبندی پروژه‌ها (همانند روش اجرای Top-Down در پروژه فیروزه اصفهان)

- به‌کارگیری سیستم‌های سازه‌ای و لرزه‌ای نوین: امکان‌سنجی و اجرای سیستم‌های سازه‌ای کامپوزیت مانند CFT (پروژه ساوند کرمان) و RCS (پروژه آپادانا تهران) و همچنین توسعه روش‌های مهاربندی لرزه‌ای نظیر میراگرها و جداسازهای لرزه‌ای نوین.

بر اساس مطالعات امکان‌سنجی هر پروژه، طیفی از روش‌ها از ساخت متداول با قابلیت تولید انبوه تا سیستم‌های پیشرفته صنعتی‌سازی مورد استفاده قرار می‌گیرد. شاخص‌ترین فناوری‌ها و نوآوری‌های به‌کارگرفته‌شده در پروژه‌های شرکت‌های تابعه عبارتند از:

- طراحی پیشرفته و دیجیتال: توسعه طراحی مبتنی بر مدل‌سازی اطلاعات ساختمان (BIM) با محوریت نرم‌افزار Revit و بهره‌گیری از فناوری‌های واقعیت افزوده (AR) و واقعیت مجازی (VR) جهت بصری‌سازی و افزایش دقت. (کاربرد در پروژه‌های شکریه همدان- مثلث شیراز)

- مدیریت یکپارچه پروژه: استقرار سیستم اطلاعات مدیریت پروژه (PMIS) مبتنی بر داشبوردهای تحلیلی و منطقه‌ای پروژه‌های گروه برای نظارت و کنترل یکپارچه مدیریت



- مدیریت هوشمند زنجیره تأمین: پیاده‌سازی مدیریت زنجیره تأمین (SCM) و ایجاد بانک اطلاعاتی تامین‌کنندگان بر پایه دیسیپلین‌های تخصصی و ساختار شکست کار.

- مصالح، تجهیزات و محصولات دانش‌بنیان: استفاده از مصالح نوین با قابلیت تولید انبوه نظیر نورگیرهای خورشیدی (پروژه موژان اصفهان)، عایق‌ها و نماهای نسل جدید.

- بهینه‌سازی مصرف انرژی: توسعه روش‌های نوین کاهش مصرف انرژی و سنجش انرژی در پروژه‌های گروه بر مبنای مباحث جدید مقررات ملی ساختمان

- بهینه‌سازی با هوش مصنوعی: به‌کارگیری روش‌های بهینه‌سازی محاسبات مبتنی بر هوش مصنوعی (مانند بهینه‌سازی مصرف مصالح و کاهش پرت در پروژه آپادانا).

- ساخت‌وساز سبز و پایدار: طراحی پروژه‌های منتخب با رویکرد پایداری و کاهش مصرف انرژی از طریق بهینه‌سازی در طراحی، تامین و ساخت پروژه‌ها و تطبیق با استانداردهای ملی ساختمان سبز. (پروژه‌های فردوسی مشهد و اشراق تبریز)

- مطالعات امکان‌سنجی فناوری‌محور: انجام مطالعات تخصصی برای ارزیابی فناوری‌های نوین شامل مصالح (بلوک‌های خاص، پانل‌های سقفی، دیوارهای برشی فولادی)، سیستم‌های سرمایش و گرمایش نوین (مانند اسپلیت‌های خورشیدی)، اجرای قطعات پیش‌ساخته و آزمون فنی محصولات جدید (مانند روان‌کننده‌ها و اتصالات / مصالح نانو).

- مدیریت دانش و داده‌ها: ثبت و به‌روزرسانی مستمر اطلاعات آموزشی، تخصصی، دانش و داده‌های حاصل از درس آموخته پروژه‌های گروه در قالب سامانه متمرکز در راستای کاهش خطاها و توسعه یکپارچه دانش در شرکت‌ها

- توسعه کارکرد کیفیت بر مبنای نیازهای ذینفعان: ایجاد ساختار نوین بربستر اینترنت برای ارزیابی نظر بهره‌برداران پروژه‌های گروه QFD و توسعه شاخص‌های کیفیت و عملکرد اقتصادی پروژه در منطقه



## مقایسه تکنولوژی تولید شرکت با تکنولوژی موجود در سطح کشور و جهان

گروه سرمایه‌گذاری مسکن با توجه به سابقه طولانی و تخصص در حوزه انبوه‌سازی مسکن، رویکردی نظام‌مند در انتخاب و به‌کارگیری فناوری‌های ساخت اتخاذ کرده است. در این چارچوب، سبد فناوری‌های نوین و سیستم‌های ساخت (پورتفوی تکنولوژیک ساخت) به عنوان یک دارایی استراتژیک تدوین شده و در هر پروژه، با توجه به الزامات طرح، شرایط محل و اهداف اقتصادی، ارزیابی جامعی از گزینه‌های موجود صورت می‌پذیرد. انتخاب نهایی مبتنی بر تحلیل اثربخشی و با استفاده از روش‌های علمی تصمیم‌گیری چندمعیاره از جمله فرآیند تحلیل سلسله‌مراتبی (AHP) و مدل‌های تصمیم‌گیری چندمعیاره (TOPSIS) و همچنین تکمیل جداول ارزشیابی فناوری در حوزه‌های سازه، تأسیسات و مصالح و... انجام می‌شود.



## صنعتی سازی به روش قالب تونلی

- موقعیت در گروه: این فناوری از سال ۱۳۸۵ موفق به اخذ گواهی فنی از مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی شده و به عنوان یکی از فناوری‌های پایه و بومی‌شده گروه شناخته می‌شود.

- مقایسه در سطح کشور: در مقایسه با روش‌های متعارف انبوه‌سازی در ایران، این سیستم دارای مزایای قابل توجهی است از جمله کاهش هزینه کل ساخت در مقیاس انبوه، سرعت اجرای بالاتر و کنترل کیفیت برتر در مرحله ساخت، عملکرد لرزه‌ای مطلوب تر و بهینه‌سازی مصرف مصالح استراتژیک و توسعه روش‌های اجرایی کارآمد

- نوآوری‌های توسعه‌یافته در گروه: با تکیه بر خلاقیت مهندسی در شرکت‌های تابعه، کاربرد این سیستم فراتر از حالت استاندارد رفته و با نوآوری‌های معماری، ایجاد رکوردهای سرعت اجرا، تلفیق با سیستم‌های سازه‌ای و سقف‌های نوین، استفاده از نماهای پیش‌ساخته و دیوارهای پانلی همراه شده است.

- محدودیت مقیاس: این سیستم برای پروژه‌های کوچک مقیاس توجیه اقتصادی ندارد.  
- محدودیت‌های طراحی: انعطاف‌پذیری معماری کمتر در مقایسه با برخی سیستم‌های دیگر.

- سرمایه اولیه: نیاز به سرمایه گذاری اولیه بالا نسبت به میانگین فناوری‌های رایج در کشور.

- جایگاه جهانی: با وجود پیشرفت‌های جهانی در صنعتی‌سازی ساختمان، این سیستم با توجه به شرایط بومی، توجیه فنی و اقتصادی خود را برای پروژه‌های انبوه‌سازی گروه حفظ کرده است.

## سیستم های ساخت پیش ساخته و نیمه پیش ساخته

- در پروژه های گروه همانند نما، دیوارها و پله های پیش ساخته همچنین سبکی از فناوری های نوین همانند 3DPanels، پانل های AAC، نمای GFRC، دیوارهای والکریت و ... در حال توسعه می باشد. (نمای پروژه سپیدار قم، سیستم های پیش ساخته پروژه آلاله مشهد و...)

## سیستم سازه‌های (CFT) لوله‌های فولادی پر شده با بتن

- موقعیت در گروه: این فناوری به‌تازگی به سبد فناوری‌های گروه افزوده شده و در پروژه‌هایی مانند پروژه ساوند کرمان در حال بکارگیری و توسعه است. از جمله مزیت‌های این سیستم مقاومت و رفتار لرزه‌ای بسیار عالی ناشی از ترکیب فولاد و بتن، افزایش چشمگیر سرعت نصب و کنترل کیفیت بالاتر با تولید کنترل شده در کارخانه و استفاده از فناوری بتن خودتراکم (SCC) و اتصالات پیش‌ساخته و نوین مانند (TBC)

- وضعیت در ایران: این فناوری در مقایسه با کشورهای پیشرو، هنوز در مرحله بلوغ کامل قرار ندارد و نیازمند اجرای گسترده‌تر برای رفع چالش‌های اجرایی و زنجیره تأمین است.

- وضعیت جهانی: در سطح جهانی، این سیستم به عنوان یک فناوری تکامل یافته و قابل اطمینان در سازه‌های بلندمرتبه و خاص شناخته می‌شود.

شرکت‌های زیرمجموعه گروه، با توجه به رسالت، توان اجرایی و منافع شرکتی خود، در قالب‌های مختلف مشارکتی، پیمانکاری و اقدام ملی فعالیت می‌نمایند. این گستردگی و تنوع فعالیت، امکان ایجاد و مدیریت یک زنجیره کامل ارزش در صنعت ساختمان را فراهم کرده است. مزیت رقابتی اصلی گروه نه صرفاً در به‌کارگیری یک فناوری خاص، بلکه در وجود یک فرآیند نظام‌مند، چابک و دانش‌بنیان برای ارزیابی، انتخاب، تطبیق و توسعه فناوری‌های نوین متناسب با نیاز ذینفعان و شرایط بازار است.



## مواد اولیه مورد استفاده شرکت

همچنین در راستای توسعه همکاری با معاونت علمی فناوری ریاست جمهوری، اقلام راهبردی و فناوری نوین که در راستای افزایش ارزش در پروژه‌ها قابل توسعه است، نیازسنجی و تبیین گردیده است.

همچنین یکی دیگر از رویکردهای گروه در هدف تامین متمرکز مواد و مصالح، امکان‌سنجی تأسیس کارخانه و توسعه محصولات نوین و دانش بنیان در گروه است که بتواند ارایه خدمات تامین مصالح کل پروژه‌ها و خارج از آن را با ظرفیت تولیدی متناسب پوشش دهی نماید.

شرکت‌های تابعه گروه سرمایه‌گذاری مسکن در حوزه ساخت‌وساز، از طیف گسترده‌ای از مواد اولیه، مصالح، فرآورده‌ها و تجهیزات بهره می‌برند که عمدتاً از بازارهای داخلی و از طریق معادن و تامین کنندگان معتبر تامین می‌گردد. در راستای حمایت از تولید ملی و ارتقای کیفیت، اولویت اصلی در تامین، انتخاب محصولات باکیفیت داخلی و مصالح دانش‌بنیان نوین است.

به منظور مدیریت هوشمند، کنترل هزینه و ارتقای برند، گروه اقدام به تدوین استانداردهای ساخت، طبقه‌بندی پروژه‌ها و همچنین استقرار سیستم‌های نرم‌افزاری متمرکز در زنجیره تامین نموده است. این سیستم‌ها امکان نظارت و مدیریت یکپارچه بر تامین، کنترل و نظارت بر کلیه اقلام استراتژیک پروژه را فراهم می‌سازد.



**مواد و مصالح مصرفی در پروژه‌های گروه به شرح زیر در شرکت‌های تابعه ارزیابی و بکار گرفته می‌شوند:**

۱- مصالح پایه و سازه‌ای: شامل بتن آماده و میلگرد به عنوان اصلی‌ترین مصالح با حجم بالا می‌شود که از تأمین‌کنندگان معتبر خریداری می‌گردند. (با مصرف تقریبی ۴۰ تا ۶۵ کیلوگرم به ازای هر مترمربع زیربنا) و بتن آماده (با مصرف تقریبی ۰.۳۵ تا ۰.۵۵ مترمکعب به ازای هر مترمربع) برای بهبود کیفیت بتن از افزودنی‌های شیمیایی کنترل‌شده استفاده شده و توسعه به‌کارگیری مصالح سبک‌ساز مانند بلوک‌های AAC و پانل‌های پیش‌ساخته در دستور کار است.

۲- مصالح پیرامونی، نازک‌کاری و نما: شامل گچ، سیمان، سنگ، سرامیک و کاشی است که با توجه به کلاس و طرح معماری هر پروژه انتخاب می‌شوند و کیفیت آن‌ها از طریق استانداردهای داخلی گروه تضمین می‌گردد.

۳- عایق‌ها و پوشش‌ها: با هدف افزایش عمر ساختمان و بهینه‌سازی انرژی، از عایق‌های پیشرفته رطوبتی و حرارتی و همچنین رنگ و پوشش‌های بادوام و سازگار با محیط زیست استفاده می‌شود.

۴- تأسیسات مکانیکی و الکتریکی: اقلام این بخش مانند لوله و اتصالات، سیم و کابل و تجهیزات اصلی، دارای استانداردهای معتبر و با راندمان انرژی بالا (مانند سیستم‌های سرمایشی و گرمایشی نوین) تامین می‌گردد.

۵- در، پنجره و شیشه: استفاده از پنجره‌های دوجداره UPVC یا آلومینیوم ترمال بریک با شیشه Low-E، به عنوان یک استاندارد برای کاهش تلفات حرارتی و صوتی در پروژه‌ها رعایت می‌شود.

۶- مصالح نوین و دانش‌بنیان: گروه به‌صورت فعال به دنبال شناسایی و به‌کارگیری مصالح نوین (مانند فیبرهای تقویت‌کننده بتن و سیستم‌های عایق‌بندی پیشرفته) در قالب پروژه‌های پایلوت است تا با افزایش سهم این مصالح، به سمت ساخت‌وساز صنعتی‌تر، بادوام‌تر و پایدارتر حرکت کند.

مصرف دقیق کلیه مصالح بر اساس نوع سازه، طراحی، موقعیت جغرافیایی و کلاس اقتصادی پروژه تعیین می‌گردد.



## نحوه تامین 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 تامین و درخصوص برخی از مواد و مصالح مورد نیاز ارزیابی و خرید بر اساس آیین‌نامه معاملات گروه و کنترل کیفی اقلام، از طریق مناقصات محدود و عمومی انجام می‌گردد. همچنین خرید مصالح به صورت تهارتی و اقساطی نیز با توجه به مقتضیات پروژه در دستور کار شرکت‌های تابعه قرار دارد.

# برنامه‌های توسعه کسب و کار شرکت

## افزایش سرمایه شرکت‌های فرعی سرمایه‌پذیر

با توجه به سیاست‌های توسعه‌ای شرکت به شرح جدول زیر نسبت به افزایش سرمایه شرکت‌های فرعی، از محل مطالبات، آورده نقدی و سود انباشته در جریان می‌باشد:

### ❖ افزایش سرمایه انجام شده

نام شرکت	افزایش سرمایه		محل افزایش سرمایه	درصد مالکیت شرکت	سهم شرکت از افزایش سرمایه
	از	به			
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب	۱,۲۰۰,۰۰۰	۳,۴۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	۷۰	۸۴۰,۰۰۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود	۵۰۰,۰۰۰	۱,۲۵۰,۰۰۰	۷۵۰,۰۰۰	۵۹	۴۴۲,۵۰۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند	۸۰۰,۰۰۰	۲,۴۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۶۱	۹۱۵,۰۰۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	۳,۰۰۰,۰۰۰	۳,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۷۳	۱,۰۹۵,۰۰۰
سرمایه‌گذاری مسکن البرز	۳۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۴۷۰,۰۰۰	۱۰۰	۱,۴۷۰,۰۰۰
سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار	۴۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳۳۵,۵۳۴	۱۰۰	۶۰۰,۰۰۰
سرمایه‌گذاری مسکن گیلان	۴۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۴۵۰,۰۰۰	۱۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰
سرمایه‌گذاری مسکن شمال	۳۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۳۳,۵۱۲	۱۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰
سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب	۴۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۴۰۰,۰۰۰
جمع	۵,۹۴۰,۰۰۰	۱۶,۵۵۰,۰۰۰	۶,۸۹۷,۹۷۶	-	۸,۹۶۳,۵۰۰

### ❖ افزایش سرمایه در جریان

ردیف	شرکت	درصد مالکیت	سرمایه فعلی	افزایش سرمایه از محل سود انباشته، آورده و مطالبات	سرمایه نهایی	آخرین مرحله
۱	پردیس	۷۳	۳,۵۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۴,۵۰۰,۰۰۰	اخذ مصوبه مجمع فوق‌العاده
۲	زاینده‌رود	۵۹	۱,۲۵۰,۰۰۰	۷۵۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	اخذ مصوبه مجمع فوق‌العاده
۳	الوند	۶۱	۲,۴۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰	۳,۳۰۰,۰۰۰	در مرحله ثبت در اداره ثبت شرکتها
۴	شمالغرب	۷۰	۲,۴۰۰,۰۰۰	۲,۸۴۰,۰۰۰	۶,۲۴۰,۰۰۰	اخذ مجوز سازمان بورس
۵	نوین پایدار	۱۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	در مرحله ثبت در اداره ثبت شرکتها
۶	شمالشرق	۵۲	۱,۱۰۰,۰۰۰	۲,۹۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	اظهار نظر حسابرس
جمع			۱۱,۵۵۰,۰۰۰	۱۰,۳۹۰,۰۰۰	۲۱,۹۴۰,۰۰۰	

## تعریف پروژه‌های جدید

## تاثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه ای بر شرکت

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 فرآیند 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 ۱۴۰۴، تعداد ۶ پروژه با زیربنای کل ۲۶۶،۴۸۵ مترمربع و در قالب ۱،۵۲۰ 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 فرآیند 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 ۱۴۰۴، قراردادهای ۵ پروژه با زیربنای ۱۲۳،۴۲۱ مترمربع نهایی شده و در سنوات آتی به سبد پروژه‌های در دست اجرای شرکت‌های تابعه گروه اضافه خواهند شد.

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 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 علاوه بر اینکه باعث تشدید رکود بازار مسکن می‌شود، سودآوری شرکت را نیز مورد تاثیر قرار می‌دهد.



## اختراعات، علائم تجاری، حق چاپ، پروانه بهره برداری پروانه تولید، گواهینامه ها و . . .

۸- اخذ گواهینامه صلاحیت پیمانکاری رتبه ۱ ابنیه و ایزو ۱۴۰۱- شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود

۹- 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

۱۰- اخذ پروانه اشتغال بکار سازندگان انبوه مسکن و ساختمان از وزارت راه و شهرسازی (ارشد مدیریت و یک اجرا)- شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند

۱۱- شرکت در سومین اجلاس سراسری یکصد واحد مشتری مدار ۱۴۰۲- شرکت گروه سرمایه گذاری تهران

۱۲- شرکت در هشتمین اجلاس سراسری نشان عالی مدیر سال ۱۴۰۲- شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن تهران

۱۳- دریافت گواهینامه استاندارد (بتن اسلامپ دار) از سازمان استاندارد ایران - شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند

۱۴- گواهینامه صلاحیت توسعه‌گری و احیا بافت های فرسوده (رتبه دو توسعه گری)- شرکت سرمایه گذاری مسکن الوند

۱۵- 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

۱۶- اخذ گواهینامه صلاحیت پیمانکاری و رتبه ۱ ابنیه از سازمان برنامه و بودجه- شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار

۱۷- تمدید پروانه نظارت حقوقی از وزارت راه و شهرسازی- شرکت مهندسین مشاور گروه

۱- اخذ تقدیرنامه- نوزدهمین همایش مدیریت سبز و توسعه پایدار- اسفندماه ۱۴۰۳- گروه سرمایه گذاری مسکن

۲- برنده تندیس ویژه رویداد کیش اینوکس ۲۰۲۵- با محوریت "کشف آینده"- بانک مسکن و گروه سرمایه گذاری مسکن

۳- اخذ رتبه نخست ملی در حوزه هوش مهندسی و اجرای پروژه های ساختمانی- اجلاس بین المللی توسعه صادرات ایران- شهریورماه ۱۴۰۴- گروه سرمایه گذاری مسکن

۴- اخذ تندیس حامی برگزیده مادی و داوری بخش صنعت در سومین همایش صنعت و مهندسی عمران- دانشگاه تهران- دانشکده فنی- آذرماه ۱۴۰۴- گروه سرمایه گذاری مسکن

۵- عضویت رسمی ثمسکن در شورای سیاستگذاری و راهبری توسعه ساختمان سبز و پایدار- وزارت راه و شهرسازی، مرکز تحقیقات مسکن

۶- اخذ تقدیرنامه از اولین کنفرانس بین المللی تبادل اطلاعات علمی در زمینه مصالح و سازه های بتنی ۱۴۰۳ - گروه سرمایه گذاری مسکن

۷- اخذ تقدیرنامه نهمین اجلاس باشگاه سازندگان و تولیدکنندگان ساختمان ، ۱۴۰۳- گروه سرمایه گذاری مسکن

۱۷-۱- تعداد کارکنان شرکت

شرح	سال ۱۴۰۴										سال ۱۴۰۳														
	متوسط تعداد کارکنان (نفر)					تحصیلات					متوسط تعداد کارکنان (نفر)					تحصیلات									
	لیسانس	مهندسی	کارشناسی	کارشناسی ارشد	دیپلم	دیپلم کاردان	دیپلم فنی	دیپلم کاردان	کارشناسی	کارشناسی ارشد	دیپلم	دیپلم کاردان	دیپلم فنی	دیپلم کاردان	کارشناسی	کارشناسی ارشد	دیپلم	دیپلم کاردان	دیپلم فنی	کارشناسی	کارشناسی ارشد	دیپلم	دیپلم کاردان	دیپلم فنی	
حوزه مدیر عامل	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
معاونت مالی و منابع انسانی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
معاونت برنامه‌ریزی و توسعه کسب و کار	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
معاونت فناوری و مدیریت ساخت	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
معاونت مجامع و امور شرکتها	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مدیریت روابط عمومی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مدیریت فناوری اطلاعات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مدیریت PMO	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مدیریت حقوقی و املاک	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مدیریت تحقیق و توسعه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مدیریت سرمایه‌گذاری و تامین مالی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
حراست	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
راننده	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
خدمات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
جمع	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
جمع کل	۱۲۲					۱۱۸					۱۲۲					۱۱۸									

۲-۲- دعاوی حقوقی با اهمیت له / علیه شرکت

گزارش وضعیت دعاوی مطروحه له یا علیه شرکت در دادگاهها و مراجع قانونی دیگر به شرح جدول زیر می‌باشد:

ردیف	موضوع (خواسته یا شکایت)	له/علیه	مرجع رسیدگی	مبلغ خواسته (ریالی/ارزی)	آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره)	خلاصه‌ای از رای صادره
۱	وصول مطالبات از آقای سماک سالکده (بیمانکار پروژه ابرسانی پردیس)	له	اجرای احکام مدنی مدرس	۴۰۳,۹۶۸,۰۰۰ ریال	قطعی	به موجب تصمیمات متخذه درخواست اعمال ماده ۴۷۷ نسبت به دادنامه شماره ۱۵۲۷/۱۳۹۷/۱۲/۰۶ مورخ ۹۶۰۹۹۷۲۱۶۶۹۰۱۵۲۷ صادره از شعبه ۱۰۸۶ دادگاه کیفری ۲ تهران و دادنامه شماره ۱۲۷۳/۱۲۴۴۰۲۲۴۳۰۹۹۷۰۹۷ مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۱۲ شعبه ۴۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران صورت پذیرفت. مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۰۷ ابلاغیه ای جهت ادای توضیحات در شعبه اول دیوان عالی کشور به تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۲ واصل گردید. وکیل پرونده در این خصوص نسبت به ارائه لایحه ای اقدام نمودند که نهایتاً دادنامه قطعی به شماره ۱۴۰۲۰۶۳۹۰۰۰۰۲۳۲۰۲۴ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۷ مبنی بر بی حقی آقای محمد سماک سالکده و استرداد مبالغ مازاد صادر گردید.
۲	وصول مطالبات از شرکت فرابتن (بیمانکار)	له	شعبه اول اجرای احکام مجتمع قضایی شهید مدنی	۱,۴۲۴,۸۹۸,۲۱۷ ریال	قطعی	باتوجه به شناسایی ملکی در خیابان قلعهک، مشخص گردید که شرکت در ردیف ۱۵ توقیف ملک مذکور میباشد. متعاقباً استعلام از شرکت مخابرات جهت توقیف خطوط تلفن شرکت فرابتن به عمل آمد فاقد خطوط تلفن ثابت و همراه اول می باشد. و شرکت پیگیر وصول مطالبات خود از طرق ممکن می باشد. اقدامات اجرایی انجام گردیده است.

۳	وصول مطالبات از شرکت ساختمان اصفهان	له	شعبه ۲۰ اجرای احکام مدنی	۳۳۵,۰۲۸,۲۷۹ ریال	قطعی	منتظر رفع توقیف ملک توقیف شده توسط ایادی قبلی (توقیف کنندگان قبل) بود که نهایتاً پرونده در شعبه ۲۰ اجرای احکام مدنی اصفهان طی کلاسبه ۰۰۰۰۲۴۴ ثبت و توسط وکیل شرکت تقاضای استعلام جدید از اداره ثبت اسناد و املاک اصفهان درخصوص آخرین وضعیت توقیفی های انجام شده به اجرا ارسال شده است.
۴	وصول مطالبات از شرکت صنعتی دریایی ایران (صدرا) بابت خسارت تأخیر در تادیه سود سهام	له	شعبه ۵ اجرای احکام مجتمع عدالت	۳۱۵۰۵,۴۴۴,۲۷۵ ریال	قطعی	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 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 می نماید 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.

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	وضعیت وثیقه	پرونده‌های حقوقی
زمین:									
زمین دفتر مرکزی	۳۶۶۵۰	۰	۳۶۶۵۰	اداری	دارای ۶ دانگ سند تک برگی	تهران، میرداماد، خیابان شاه نظری، پلاک ۸	۱۵۸۶ متر مربع	آزاد	ندارد
ساختمان:									
ساختمان دفتر مرکزی	۱۲۸,۴۴۴	۳۹,۴۵۰	۸۸,۹۹۴	اداری	دارای ۶ دانگ سند تک برگی	تهران، میرداماد، خیابان شاه نظری، پلاک ۸	۳,۷۶۵ متر مربع	آزاد	ندارد
مامورسرای پابلسر	۲,۳۴۰	۴۸۶	۱,۹۵۴	مسکونی	دارای ۶ دانگ سند تک برگی	پابلسر، خیابان نخست وزیری، پروژه درتای پابلسر	۷۰۴۴ متر مربع	آزاد	ندارد
جمع	۱۳۰,۸۸۴	۳۹,۹۳۶	۹۰,۹۴۸						
جمع	۱۷۷,۵۳۴	۳۹,۹۳۶	۱۳۷,۵۹۸						



## جایگاه شرکت در صنعت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در میان شرکت‌های پذیرفته شده در بازار سرمایه در صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات، توانسته جایگاه نهم را از نظر ارزش بازار به خود اختصاص دهد. ارزش بازار شرکت‌های این صنعت در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ به شرح ذیل می‌باشد:

۱۵,۷۲۹	۱۰,۸۰۳	۱,۴۵۶	تامین مسکن جوانان	۱۴
۱۵,۴۵۶	۲,۳۰۰	۶,۷۳۰	سرمایه‌گذاری مسکن الوند	۱۵
۱۵,۲۰۴	۱,۴۰۰	۱۰,۸۶۰	سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	۱۶
۱۳,۵۵۹	۱,۳۰۰	۱۰,۴۳۰	عمران و توسعه شاهد	۱۷
۱۲,۷۴۰	۳,۵۰۰	۳,۶۴۰	سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	۱۸
۱۲,۱۱۳	۲,۴۰۰	۵,۰۴۷	سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب	۱۹
۱۰,۷۲۸	۱,۸۰۰	۵,۹۶۰	سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۲۰
۱۰,۲۵۰	۱,۰۰۰	۱۰,۲۵۰	آ.س.پ	۲۱
۸,۲۲۴	۱,۷۸۹	۴,۵۹۷	سرمایه‌گذاری توسعه آذربایجان	۲۲
۷,۹۵۰	۶۶	۱۲۰,۴۵۰	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران زاگرس	۲۳
۷,۸۴۸	۱,۱۰۵	۷,۱۰۰	سرمایه‌گذاری و توسعه خوزستان	۲۴
۷,۱۱۳	۱,۲۵۰	۵,۶۹۰	سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود	۲۵
۶,۷۵۰	۲۵۰	۳۷,۰۰۰	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران استان اردبیل	۲۶
۴,۹۵۳	۷۵	۶۶,۴۵۰	سرمایه‌گذاری ساختمانی نظام مهندسی ایران	۲۷
۴,۷۸۵	۳,۳۱۱	۱,۴۴۵	سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی	۲۸
۳,۷۸۴	۱۴۱	۲۶,۷۵۰	سرمایه‌گذاری ساختمانی اعتماد گستر	۲۹
۳,۲۴۶	۱,۰۰۰	۳,۲۴۶	شرکت عمران و سازندگی قزوین	۳۰
۳,۰۸۲	۱,۳۰۰	۲,۵۶۷	سرمایه‌گذاری کوه نور	۳۱
۲,۵۲۵	۱۶۰	۱۵,۷۸۰	ساختمان اصفهان	۳۲
۱,۴۴۵	۴۰۰	۳,۶۱۲	سخت‌آزند	۳۳
۷۶۳,۴۹۱			جمع	

ارزش بازار سهام شرکت‌های صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات

ردیف	نام شرکت	قیمت هر سهم (ریال)	سرمایه (میلیارد ریال)	ارزش بازار شرکت (میلیارد ریال)
۱	عمران و توسعه فارس	۲۰,۶۴۰	۴,۰۵۰	۸۳,۵۹۲
۲	توسعه و عمران امید	۲,۰۶۹	۳۵,۳۱۷	۷۳,۰۷۱
۳	سرمایه‌گذاری شاهد	۹,۵۰۰	۶,۳۹۰	۵۹,۷۵۹
۴	سرمایه‌گذاری مسکن شمال‌شرق	۵۲,۷۹۰	۱,۱۰۰	۵۸,۰۶۹
۵	به‌ساز کاشانه تهران	۲,۷۴۹	۲۰,۱۳۱	۵۵,۳۴۰
۶	بین‌المللی توسعه ساختمان	۵۸۸	۸۲,۳۰۹	۴۸,۳۹۷
۷	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران استان کرمان	۱,۱۰۴	۴۲,۶۲۰	۴۷,۰۵۳
۸	سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	۱,۳۹۱	۳۰,۸۴۳	۳۹,۸۱۸
۹	گروه سرمایه‌گذاری مسکن	۲,۳۶۸	۱۵,۸۰۰	۳۵,۸۳۴
۱۰	سامان گستر اصفهان	۶۰,۸۱۰	۵۰۰	۳۰,۴۰۵
۱۱	شهرسازی و خانه‌سازی باغمیشه	۸,۷۵۰	۲,۶۴۰	۲۳,۱۰۰
۱۲	نوسازی و ساختمان تهران	۸,۰۵۰	۲,۶۳۰	۲۱,۱۷۳
۱۳	توسعه شهری توس گستر	۱۰,۲۰۰	۲,۰۰۰	۲۰,۴۰۰

## مراودات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت

### وضعیت پرداخت های 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	۰	۱۸۱	-	-
۲	بیمه سهم کارفرما	۱۴۱۰۰۶۸	۱۰۰۰۰۰۵	۶۳۰۲۳۶	۴۱	افزایش حقوق و مزایای پرسنل طبق بخشنامه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی
	جمع	۱۴۱۰۰۶۸	۱۰۰۰۰۰۵	۶۳۰۴۱۷	۴۱	
	مانده پرداختنی	۱۷۰۹۹۳	۱۱۰۰۵۳	۸۰۳۴۱	۶۳	

### ۲-۵- کیفیت سود شرکت

(کلیه مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به	سود(زیان) خالص	سود(زیان) حاصل از منابع عملیاتی	سود(زیان) حاصل از منابع غیرعملیاتی	نسبت جریان نقدی عملیاتی به سود (زیان) عملیاتی
۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۴,۶۲۱,۲۷۰	۴,۶۳۹,۲۵۸	(۳,۱۸۰)	(۱,۰۶)
۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۳,۱۶۰,۸۳۳	۳,۱۶۱,۸۷۸	(۱,۰۴۳)	(۰,۳۳)
۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۶,۷۳۱,۹۱۱	۶,۷۳۹,۴۰۱	(۲,۵۱۰)	(۰,۸۲)

### ۲-۶- نسبت های مالی

#### ۲-۶-۱- تلفیقی

۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	
			<b>الف) نسبت های نقدینگی:</b>
۲,۰۱	۱,۷۹	۱,۵۱	نسبت جاری
-۰,۵۰	-۰,۲۳	-۰,۲۷	نسبت آتی
			<b>ب) نسبت های اهرمی:</b>
-۰,۵۵	-۰,۶۰	-۰,۶۷	نسبت بدهی
۱,۲۳	۱,۴۸	۲,۰۲	نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام
			<b>ج) نسبت های فعالیت:</b>
-۰,۴۲	-۰,۳۹	-۰,۳۵	نسبت گردش مجموع دارایی ها
-۰,۴۴	-۰,۳۹	-۰,۳۴	نسبت گردش موجودی مواد و کالا
۱۲۳	۱۲۴	۱۱۱	نسبت دوره وصول مطالبات
			<b>د) نسبت های سود آوری:</b>
-۰,۰۶	-۰,۰۶	-۰,۰۴	نرخ بازده دارایی ها
-۰,۱۴	-۰,۱۵	-۰,۱۱	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام
-۰,۱۵	-۰,۱۶	-۰,۱۱	نسبت بازده فروش
			<b>ه) نسبت های ارزش بازار:</b>
(۷۷)	۷۷	(۵۵)	نسبت قیمت به سود هر سهم، تقسیم بر رشد سود سالانه (PEG)
۲	۱	۱	نسبت قیمت به ارزش دفتری هر سهم - مرتبه
۲۱	۱۴	۱۴	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم - مرتبه
۳	۲	۱	نسبت P/S
۸,۳۳۰	۲,۶۰۳	۲,۰۰۵	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش - ریال
۳,۰۸۱	۱,۸۲۰	۲,۰۸۹	ارزش دفتری هر سهم - ریال

## ۲-۶-۲- شرکت اصلی

۱۴۰۲      ۱۴۰۳      ۱۴۰۴

### الف) نسبت های نقدینگی:

نسبت جاری

۶.۴۳      ۶.۹۹      ۲.۶۵

نسبت آنی

۲.۹۷      ۴.۱۵      ۱.۸۰

### ب) نسبت های اهرمی:

نسبت بدهی

۰.۰۹      ۰.۰۹      ۰.۲۱

نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام

۰.۱۰      ۰.۰۹      ۰.۲۷

### ج) نسبت های فعالیت:

نسبت گردش مجموع دارایی ها

۰.۴۵      ۰.۱۶      ۰.۱۷

نسبت دوره وصول مطالبات

۹۰      ۲۹۱      ۳۲۶

### د) نسبت های سود آوری :

نرخ بازده دارایی ها

۰.۴۲      ۰.۱۵      ۰.۱۸

نرخ بازده حقوق صاحبان سهام

۰.۴۷      ۰.۱۷      ۰.۲۱

نسبت بازده فروش

۰.۹۲      ۰.۹۷      ۱.۰۷

### ه) نسبت های ارزش بازار :

نسبت قیمت به سود هر سهم، تقسیم بر رشد سود سالانه (PEG)

۴      (۲۴)      ۱۵

نسبت قیمت به ارزش دفتری هر سهم - مرتبه

۳      ۲      ۱

نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم - مرتبه

۸      ۱۳      ۷

نسبت P/S

۷      ۱۳      ۷

آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش - ریال

۸,۳۴۰      ۲,۶۰۳      ۲,۰۰۵

ارزش دفتری هر سهم - ریال

۲,۷۸۷      ۱,۲۶۹      ۱,۵۱۱

## ۲-۷- وضعیت معافیت های مالیاتی عملکرد شرکت

ردیف	ماده قانونی موضوع معافیت مالیاتی	درصد معافیت مالیاتی	تاریخ شروع معافیت	تاریخ اتمام معافیت
۱	تمامی درآمدهای حاصل از سرمایه گذاری 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 ۱۳۳ مکرر ق.م.ا)	۱۰۰٪	از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون	-
۲	سود و جوایز متعلق به حساب های پس انداز و سپرده های مختلف نزد بانک های ایرانی یا موسسات اعتباری غیربانکی مجاز (بند ۲ ماده ۱۴۵ ق.م.م)	۱۰۰٪	مالیات های مستقیم	-
۳	ده درصد (۱۰٪) از مالیات بر درآمد شرکت هایی که سهام آن ها برای معامله در بورس های داخلی یا خارجی پذیرفته می شود و تعلق معافیت ۲ برابری به شرح فوق برای شرکت هایی که در پایان سال مالی سهام شناوری آنها بالای ۲۰٪ باشد (ماده ۱۴۳ ق.م.ا)	۲/۵ الی ۵ درصد		-
۴	اشخاص اعم از حقیقی یا حقوقی نسبت به سود سهام یا سهم الشکره دریافتی از شرکت های سرمایه پذیر مشمول مالیات دیگری نخواهند بود. (تبصره ۴ ماده ۱۰۵ ق.م.ا)	۱۰۰٪		-

## ۲-۸- 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 نشده (تا پایان سال مالی)	دلایل عدم پرداخت کامل سود سهام
۱۴۰۳	۳۱۶,۰۸۲	۷۹۰,۰۰۰	۲۵۰	۲۳۷,۸۲۴	۳۷۰,۷۳۱	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.
۱۴۰۲	۶۷۴,۱۰۰	۶۷۴,۱۰۰	۱۰۰	۱۸۰,۵۷۰	۶۲۶,۰۰۵	
۱۴۰۱	۱۵۸,۴۲۸	۳۱۵,۰۰۰	۱۹۹	۹۲,۴۱۷	۳۱۳,۹۰۳	
۱۴۰۰	۶۰,۵۰۰	۲۴۷,۵۰۰	۴۰۹	۵۱,۰۸۰	۲۴۶,۵۲۷	

۹-۲- سیاست تقسیم سود شرکت‌های 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 سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب	۷۰٪	۱,۰۰۰,۳۲۹	۱,۳۱۰,۶۱۰	(۱۵۲,۳۰۸)	۱۰۰,۰۴۳	۵۰۴,۰۰۰	رهیافت	فرزاد شکری سیه کلان
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود	۵۹٪	۸۶۷,۶۵۵	۹۳۱,۹۶۶	(۶۳,۳۱۱)	۸۶,۷۶۶	۳۸۷,۵۰۰	سازمان حسابرسی	علی مدرس هاشمی
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند	۶۱٪	۶۱۲,۹۵۳	۶۷۷,۲۳۳	۳۰,۷۲۰	۶۱,۳۹۵	۳۱۰,۵۰۰	رازدار	حمیدرضا زمرد
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	۷۳٪	۸۵۲,۶۲۵	۹۶۸,۳۸۸	(۸۷,۰۴۱)	۸۵,۲۶۳	۲۶۲,۵۰۰	آزموده کاران	جواد جوان مجیدی
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق	۵۲٪	۱,۷۰۴,۶۲۰	۲,۲۱۷,۳۸۳	(۵۰۹,۹۵۵)	۱۷۰,۴۶۲	۲۶۴,۰۰۰	سازمان حسابرسی	احمد هادی‌زاده
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	۸۱٪	۱,۵۵۱,۱۷۰	۱,۵۴۵,۹۹۰	۵,۵۹۶	۱۵۵,۱۱۷	۱,۰۸۷,۸۰۰	سازمان حسابرسی	اسکندر آزادی فر
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان	۱۰۰٪	۱۱,۱۳۷	۵۴,۸۴۷	(۳,۹۹۱)	۱,۱۱۳	۹,۰۰۰	رازدار	حبیب‌اله دیباجی
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال	۱۰۰٪	۱,۱۷۲,۷۱۹	۱,۱۷۶,۷۵۱	۲,۲۱۳	۱۱۷,۲۷۲	۸۲۰,۸۰۰	سازمان حسابرسی	محمد رسول عاصمی
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار	۱۰۰٪	۱۸۴,۵۵۸	۱۳۰,۳۸۵	۷۲,۳۶۸	۱۸,۴۵۶	۱۵۰,۰۰۰	رهیافت	رضا خدادادیان
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب	۱۰۰٪	۳۷,۱۴۰	۴۴,۱۰۷	۵۲۳	۳,۷۱۴	۳۰,۰۰۰	آزموده کاران	بابک کاشمیری
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز	۱۰۰٪	۶۵,۴۵۴	۱۳,۸۷۲	۵۱,۵۸۲	۶,۵۴۵	۵۲,۵۰۰	رازدار	یاسر سلیمانی
شرکت پویا نوین پارس	۱۰۰٪	۴,۹۶۶	۵۸,۰۹	۶۹	۴۹۷	۳,۵۰۰	رهیافت	ایمان فتوتی

۲-۳- بازارگردانی

از ۱۴۰۳/۱۰/۰۱ الی ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	
نام بازارگردان	صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی هدف مسکن آتی
آغاز دوره بازارگردانی	۱۴۰۳/۱۰/۰۱
پایان دوره بازارگردانی	۱۴۰۴/۰۹/۳۰
منابع اختصاص یافته به بازارگردان (میلیون ریال)	-
مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)	۳۴۸,۸۳۶
مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	۳۸۸,۱۳۵
تعداد سهام خریداری شده	۲۰۵,۳۵۷,۱۹۶
تعداد سهام فروخته شده	۱۷۸,۱۳۹,۴۳۱
مانده سهام نزد بازارگردان	۳۸۱,۰۲۴,۲۱۵
حداقل معاملات روزانه	۲,۹۱۴,۰۰۰
حداقل سفارش انباشته	۱۴۵,۷۰۰
دامنه مظنه	٪۲,۵۰

حاکمیت شرکتی

نظام راهبری شرکت

مشخصات و سوابق اعضاء هیئت مدیره و مدیرعامل

ردیف	اعضای حقوقی هیئت مدیره	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 در ۵ سال اخیر
۱	گروه مالی بانک مسکن	خیراله خادمی	رئیس هیئت مدیره (غیرموظف)	دکتری/ عمران	معاون وزیر راه و شهرسازی و مدیرعامل شرکت ساخت و توسعه زیربنای حمل و نقل کشور (عضو هیئت مدیره)، معاون ساخت و توسعه راه‌های شرکت ساخت و توسعه زیربنای حمل و نقل کشور (عضو هیئت مدیره)، معاون امور عمرانی استانداری خوزستان، مدیر کل راه و ترابری خوزستان، شهردار اندیشک، هیئت علمی دانشگاه چندی شاپور	۱۴۰۳/۱۰/۱۰	-	-	رئیس هیئت مدیره شرکت ساخت و توسعه زیر بنای حمل و نقل کشور
۲	بانک مسکن	محسن عزیزاده	مدیرعامل و نایب رئیس هیئت مدیره (موظف)	دکتری/ اقتصاد	مدرس دانشگاه نماینده مجلس و عضو کمیسیون اقتصادی، رئیس کمیته بلژر سرمایه مجلس شورای اسلامی، عضو ناظر مجلس در شورای عالی بورس، عضو شورای راهبردی فیروزخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، رئیس هیئت تحقیق و تفحص بانکها و موسسات غیردولتی، مشاور کمیسیون عمران مجلس، مشاور مدیرعامل بانک مسکن، دستیار ویژه رئیس سازمان امور مالیاتی کشور	۱۴۰۳/۰۶/۲۵	-	-	-

اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت

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 روزهای معامله شده	درصدسهام شناور آزاد	ارزش بازار (میلیون ریال)	قیمت سهم (ریال)	سرمایه (میلیون ریال)
۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۶,۰۹۳,۰۲۶,۷۶۹	۴۱,۶۵۰,۷۲۱	۲۳۱	٪۲۴	۵۵,۳۷۷,۰۰۰	۸,۷۹۰	۶,۳۰۰,۰۰۰
۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱,۸۰۵,۶۲۱,۰۵۰	۱۳,۳۰۶,۰۹۸	۱۹۰	٪۲۷	۳۲,۲۱۷,۶۰۰	۲,۶۷۲	۱,۵۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۸,۹۱۸,۹۷۵,۹۴۱	۲۰,۹۱۳,۱۸۹	۲۲۹	٪۲۹	۳۵,۸۳۴,۴۰۰	۲,۲۶۸	۱,۵۸۰,۰۰۰,۰۰۰

## 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: ۱۳ جلسه

☒ کمیته ریسک: ۱۲ جلسه

☒ کمیته انتصابات: ۱۲ جلسه

## اعضای کمیته حسابرسی

۳	عمرانی مسکن گستر	محمد مهدی همت	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	کارشناسی / عمران	رئیس ستاد و معاون هماهنگ‌کننده قرارگاه سازندگی قلم (عج) ارتش جمهوری اسلامی ایران، مدیرعامل و رئیس هیئت مدیره هلدینگ نوین تجارت نیاک، رئیس هیئت مدیره شرکت صدر تجارت، رئیس هیئت مدیره شرکت رازی کاسپین، عضو هیئت مدیره شرکت پتروشیمی هایتک کیش، مشاور صندوق ذخیره کارکنان شهرداری تهران	۱۴۰۲/۰۱/۲۵	-	-	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران
۴	واسپاری آباد مسکن	محمد مهدی حیدری	عضو هیئت مدیره (موظف)	دکتری / مدیریت استراتژیک	معاون وزیر و رئیس مرکز تحقیقات راه و شهرسازی، رئیس کمیسیون عمران و حمل و نقل شورای اسلامی، معاون تحقیقات مرکز تحقیقات راه و شهرسازی، عضو هیئت علمی و رئیس بخش مدیریت ساخت پروژه مرکز تحقیقات راه و شهرسازی	۱۴۰۲/۱۰/۱۰	-	-	-
۵	سرمایه‌گذاری گروه مالی سپهر صادرات	محمد رضا جعفرآقایی	عضو هیئت مدیره (غیرموظف)	دکتری / مدیریت راهبردی	مدیرعامل شرکت تجارت بین‌الملل آتیه خولهان بانک ملت، رئیس هیئت مدیره شرکت نوآندیشان اطلس، نایب رئیس هیئت مدیره شرکت بازرگانی صندوق بازنشستگی، نایب رئیس هیئت مدیره شرکت داروسازی اسوه بانک ملی	۱۴۰۱/۰۲/۰۶	-	-	شرکت مهندسی سیستم یاس ارغوانی، شرکت بازرگانی صندوق بازنشستگی، شرکت صادراتی زرین بهشهر، شرکت نوآندیشان اطلس، شرکت تجارت بین‌الملل آتیه خولهان، شرکت فولاد تراز چهارمحال

## جلسات هیئت مدیره

هیئت مدیره شرکت طی سال مالی مورد گزارش ۴۱ جلسه تشکیل داده است.

## مشخصات مدیران اجرایی شرکت

ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات / مدارک حرفه‌ای	سابقه اجرایی در شرکت	سوابق مهم اجرایی	میزان مالکیت در سهام شرکت
۱	میر میثم اسدالهی	معاون برنامه‌ریزی و توسعه کسب و کار	دکتری / مدیریت کسب و کار	۱۴۰۳/۰۹/۰۱	مدیر سرمایه انسانی هلدینگ صنایع غذایی سینا، مدیرعامل رسانه آوای نفت، مدرس دانشگاه	-
۲	حسن افروشه	معاون مالی و منابع انسانی	دکتری / مدیریت کسب و کار	۱۴۰۴/۰۵/۰۶	شهردار گرگان، معاون مالی اداری شهرداری گرگان، معاون بازرگانی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی سپه	-
۳	احمد رضا محسنی	سرپرست معاونت فناوری و مدیریت ساخت	کارشناسی ارشد / مهندسی عمران	۱۴۰۴/۱۰/۰۱	رئیس هیئت مدیره شرکت ساختمانی صندوق بیمه عشایر و روستاییان کشور، مدیرعامل و عضو هیئت مدیره شرکت بازرگانی پتروشیمی زنجان، مجری طرح خط ۲ متروی کرج، معاون فنی شرکت ساختمانی گروه مالی داناپان	-
۴	علیرضا مخصوصی	معاون مجامع و امور شرکت‌ها	کارشناسی / حسابداری	۱۳۹۰/۰۱/۰۱	مدیر امور مجامع شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن	-

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات / مدارک حرفه‌ای	تاریخ عضویت در کمیته حسابرسی	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی گذشته	عضویت همزمان در سایر کمیته‌ها	خلاصه سوابق
محمد رضا جعفرآقایی	رئیس کمیته	دکتری / مدیریت راهبردی	۱۴۰۱/۰۴/۱۲	۱۳	عضو کمیته ریسک شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن	مدیرعامل شرکت گروه بین‌الملل آتیه خولهان بانک ملت، نایب رئیس هیئت مدیره شرکت بازرگانی صندوق بازنشستگی، مدیرعامل شرکت گروه تجارت بین‌الملل آتیه خولهان بانک ملت، نایب رئیس هیئت مدیره شرکت داروسازی اسوه بانک ملی
پارسا مرادپور	عضو کمیته	کارشناسی ارشد / مدیریت مالی	۱۴۰۳/۱۱/۱۵	۱۳	-	رئیس هیئت مدیره و مدیرعامل شرکت فرزندگان آینده، عضو جامعه رسمی مالیاتی
رضا فلاح	عضو کمیته	دکتری / حسابداری	۱۴۰۴/۰۶/۱۷	۳	-	مدیر حسابرسی داخلی شرکت گروه مالی بانک مسکن، عضو حسابرسی داخلی موسسه حسابرسی دش و همکاران
مرتضی بخشی	عضو کمیته	کارشناسی ارشد / مهندسی مالی	۱۴۰۳/۰۷/۰۲	۱۳	-	ذیحساب وزارت امور اقتصادی و دارایی
میثم شکرچیان	عضو کمیته	کارشناسی ارشد / مدیریت	۱۴۰۳/۰۷/۰۲	۱۱	-	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 و تایید کلیات صورت‌های مالی تهیه شده براساس استانداردهای متداول حسابداری

- بررسی پیش نویس گزارش حسابرس و بازرس قانونی و ارائه پیشنهادات لازم

- بررسی گزارش‌های حسابرسی داخلی هلدینگ و شرکت‌های تابعه و ارائه راهکارهای لازم

- بررسی و تایید کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت

- بررسی و ارائه راهکارهای لازم درخصوص نکات مندرج در گزارش حسابرس و بازرس

قانونی شرکت‌های تابعه

- بررسی گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت‌های تابعه

- بررسی وضعیت کمیته حسابرسی شرکت‌های تابعه

## مهمترین اقدامات و تصمیمات کمیته ریسک در سال مالی گذشته

- شناسایی، ارزیابی، تجزیه و تحلیل، کنترل، پایش و گزارش‌گیری به هنگام در خصوص ریسک‌ها

- انجام نظارت و ارائه گزارش مستمر در مورد وضعیت انواع ریسک‌های تهدید کننده فعالیت شرکت

- پیاده‌سازی رویکردها و سیاست‌های مصوب مدیریت ریسک در شرکت گروه و شرکت‌های تابعه

- نظارت بر ریسک‌های اجرایی پروژه‌های ساختمانی و سرمایه‌گذاری و اتخاذ تصمیمات کنترلی متناسب

- ارزیابی دوره‌ای اثربخشی سیاست‌ها و اقدامات مدیریت ریسک به منظور اطمینان از تحقق اهداف و همراستایی با چشم‌انداز شرکت

- تقویت سیاست‌ها و کنترل‌های مدیریت ریسک با رویکرد ارتقای تاب‌آوری مالی و عملیاتی در شرایط بحران

- ترویج فرهنگ مدیریت ریسک در شرکت گروه و شرکت‌های تابعه و بازنگری دوره‌ای سیاست‌های مرتبط

۴-۲-۲-۴- اعضای کمیته ریسک

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
محمد مهدی همت	رئیس کمیته	کارشناسی / عمران	۱۴۰۴/۰۲/۱۵	۷		رئیس ستاد و معاون هماهنگ‌کننده قرارگاه سازندگی قائم (عج) ارتش جمهوری اسلامی ایران، مدیرعامل و رئیس هیئت مدیره هلدینگ نوین تجارت نیاک، رئیس هیئت مدیره شرکت صدر تجارت، رئیس هیئت مدیره شرکت سرمایه‌گذاری رازی کاسپین، عضو هیئت مدیره شرکت پتروشیمی هاپتک کیش، مشاور صندوق ذخیره کارکنان شهرداری تهران
محمد رضا جعفرآقایی	عضو کمیته	دکتری / مدیریت	۱۴۰۳/۰۵/۰۷	۱۲		مدیرعامل شرکت گروه بین الملل آتیه خولهان بانک ملت، نایب رئیس هیئت مدیره شرکت بازرگانی صندوق بازنشستگی، مدیرعامل شرکت گروه تجارت بین الملل آتیه خولهان بانک ملت، نایب رئیس هیئت مدیره شرکت داروسازی اسوه بانک ملی مسکن
احسان سید کاظمی	عضو کمیته	کارشناسی ارشد / مدیریت مالی	۱۴۰۳/۱۱/۱۶	۱۱	-	عضو هیئت مدیره شرکت تعاونی مسکن کارکنان گروه مالی بانک مسکن، عضو هیئت مدیره شرکت مانا رایان درسا
ایوب دهنو	عضو کمیته	دکتری / عمران	۱۴۰۳/۱۱/۱۶	۱۱	-	عضو هیئت علمی دانشگاه آزاد واحد اهواز، معاون املاک و مستغلات دانشگاه آزاد کشوری
مهدی بنا زاده	عضو کمیته	دکتری / عمران	۱۴۰۳/۱۱/۱۶	۱۱	-	عضو هیئت علمی دانشگاه امیرکبیر، عضو کمیته مدیریت بحران مرکز مطالعات شهرداری تهران

۴-۲-۳- اعضای کمیته انتصابات

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات / مدارک حرفه‌ای	تاریخ عضویت در کمیته	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی گذشته	عضویت همزمان در سایر کمیته‌ها
خیراله خادمی	رئیس کمیته	دکتری / عمران	۱۴۰۳/۱۱/۱۵	۱۱	-
علی عسکری	عضو کمیته	دکتری / اقتصاد	۱۴۰۳/۱۱/۱۵	۱۱	-
محسن علیزاده	عضو کمیته	دکتری / اقتصاد	۱۴۰۳/۱۱/۱۵	۱۱	-
محمد مهدی همت	عضو کمیته	کارشناسی / عمران	۱۴۰۴/۰۵/۰۶	۵	کمیته ریسک شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
علیرضا مخصوصی	عضو کمیته	کارشناسی / حسابداری	۱۴۰۴/۰۵/۰۶	۵	-

ارزیابی اثربخشی اعضای هیئت مدیره و کمیته‌های تخصصی شرکت‌های تابعه

در راستای رعایت ماده ۱۵ دستورالعمل حاکمیت شرکتی ناشران ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، گزارش ارزیابی اثربخشی هیئت مدیره و کمیته‌های تخصصی شرکت‌های تابعه توسط حسابرس داخلی شرکت تهیه گردید که خلاصه آن گزارش مذکور به شرح جدول زیر می‌باشد:

ردیف	نام شرکت	تعداد اعضای هیئت مدیره	تعداد جلسات برگزار شده		
			هیئت مدیره	کمیته حسابرسی	کمیته ریسک
۱	سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق	۵	۱۹	۹	۴
۲	سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب	۵	۲۰	۰	۰
۳	سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود	۵	۱۲	۱۲	۷
۴	سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	۵	۱۹	۱۲	۰
۵	سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۵	۳۰	۱	۷
۶	سرمایه‌گذاری مسکن الوند	۵	۱۲	۱۲	۱۰
۷	سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	۵	۱۶	۱۲	۶
۸	سرمایه‌گذاری مسکن البرز	۳	۱۲	۱۲	۰
۹	سرمایه‌گذاری مسکن شمال	۵	۲۲	۱۰	فاقد کمیته
۱۰	سرمایه‌گذاری مسکن گیلان	۴	۲۵	۸	فاقد کمیته
۱۱	سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار	۳	۱۶	۰	۷
۱۲	سرمایه‌گذاری مسکن منطقه غرب	۳	۱۶	فاقد کمیته	۷

۴-۳- 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	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 می‌دهد.
۳	رعایت حقوق ذینفعان	
۴	سرمایه‌گذاران نهادی، بازار سهام و سایر واسطه‌های مالی	
۵	افشا و شفافیت	
۶	مسئولیت‌پذیری هیئت مدیره	

اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

- عمده معاملات شرکت با اشخاص وابسته مربوط به معاملات خرید و فروش املاک با شرکت‌های تابعه می‌باشد که معاملات مذکور همانند سایر مشتریان با رعایت آیین نامه معاملات شرکت براساس مصوبات کمیسیون معاملات و هیئت مدیره صورت می‌پذیرد.

- با توجه به برنامه‌های توسعه‌ای گروه و بکارگیری نقدینگی در اختیار شرکت‌های تابعه در پروژه‌ها، هلدینگ با هدف جلوگیری از خروج نقدینگی از شرکت‌های تابعه نسبت به تسویه غیرنقدی مطالبات سود سهام و سایر مطالبات خود از شرکت‌های مذکور در قبال تحصیل املاک در جریان ساخت اقدام می‌نماید.

- معاملات با اهمیت انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مالی ۱۴۰۴ به شرح جدول ذیل می‌باشد:

ردیف	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	تأمین مالی	بازپرداخت تسهیلات	خرید زمین و ساختمان	فروش زمین و ساختمان	سود معاملات (سال مالی ۱۴۰۴)	سود معاملات (سال مالی ۱۴۰۴)	تسامین اعطایی (دریافتی)	تسامین اعطایی (دریافتی)
-	سهاندر صند	شرکت گروه ملل بانک مسکن	۷	۲۴۰,۰۰۰,۰۰۰	(۵۵,۰۰۰)	-	-	-	-	-	-
-	اندکی حرکت مدینه	شرکت راهبردی لاد مسکن	۷	-	-	-	۲۲۰,۰۱۷	۱۲۰,۸۸۲	-	-	-
-	اندکی حرکت مدینه	بانک مسکن	۷	-	۲,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-	-	۲,۴۲۰,۲۲۲	۲,۴۲۰,۲۲۲
-	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال	شرکت فرعی	-	-	-	-	-	-	-	۸۸۵۰۰	(۸۸۵۰۰)
-	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شاهرود	شرکت فرعی	-	-	-	۷۸۲,۵۸۲	۲,۷۳۲,۲۲۲	۱,۷۸۲,۲۲۲	۲۶۶,۸۰۹	۱۷۲,۰۰۰	(۲۰۰,۰۰۰)
-	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شاهرود	شرکت فرعی	-	-	-	۲,۰۳۳,۵۱۸	-	-	-	۲,۱۲۵,۵۰۰	(۲,۱۲۵,۵۰۰)
-	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	شرکت فرعی	-	۶۵۰,۰۰۰	-	-	-	-	-	(۱,۴۰۲,۵۳۰)	۱,۲۶۸,۵۳۰
-	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن الوند	شرکت فرعی	-	-	-	-	-	-	-	(۱,۸۱۰,۳۶۵)	۱,۱۲۲,۸۹۵
-	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران	شرکت فرعی	-	۱,۴۰۰,۰۰۰	-	-	-	-	-	(۱,۱۹۲,۸۲۸)	۱,۵۶۷,۵۱۲
-	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	شرکت فرعی	-	-	-	-	-	-	-	(۲,۳۵۵,۰۰۰)	۲,۳۵۵,۰۰۰
-	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز	شرکت فرعی	-	-	-	۱۵۲,۱۷۲	۲۲۷,۲۲۲	-	-	(۲۵۰,۰۰۰)	۲۵۰,۰۰۰
-	شرکت پارس مسکن سلطان	شرکت فرعی	-	-	-	-	-	-	۱۱۷,۹۹۵	-	-
-	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار	شرکت فرعی	-	-	-	-	-	-	-	(۱,۵۲۱,۰۰۰)	۲,۱۲۳,۵۸۲
-	جمع			۵,۲۶۰,۲۰۰	(۵۵,۰۰۰)	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۵۰,۸۱۲	۱,۸۵۰,۸۲۰	۱,۲۰۶,۶۶۲	۱۲,۲۵۲,۲۲۵	۱۲,۲۵۲,۲۲۵
-							۲,۲۵۰,۸۱۲	۱,۸۵۰,۸۲۰	۱,۲۰۶,۶۶۲	۱۲,۲۵۲,۲۲۵	۱۲,۲۵۲,۲۲۵

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

ردیف	موضوع معامله	دلایل هیئت مدیره بابت عدم معامله با اشخاص غیر وابسته
۱	خرید و فروش املاک از شرکت‌های تابعه به شرح جدول افشا شده در بند (۳-۳-۱)	جلوگیری از خروج منابع از شرکت‌های تابعه از طریق تسویه غیرنقدی مطالبات و کمک به تأمین به‌موقع نقدینگی مورد نیاز پروژه‌ها

## گزارش پایداری شرکتی

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 شرکت‌های تابعه نسبت به پیاده سازی آن از طریق پروژه‌ها اقدام نموده است.

تمرکز بر افزایش سرعت ساخت با بهره‌مندی از فناوریهای نوین ساخت، استفاده از ابزار نوین مانند BIM در طراحی و اجرای پروژه‌ها با هدف کاهش پرت، دوباره‌کاری و کاهش هزینه‌های ناشی از آنها، جایگزینی انرژی‌های تجدید ناپذیر با انرژی نو مانند استفاده از پنل‌های خورشیدی، بازیافت مصالح و منابع، رعایت دستورالعمل‌های 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 گزارش‌های تحلیلی مسکن به منظور ایجاد هماهنگی بیشتر برنامه‌های شرکت با بازار مسکن و ارزیابی نیاز مشتریان جهت اعمال در تعریف پروژه‌های جدید، مدیریت مستمر ریسک شرکت به دلیل تقلیل و جلوگیری از تبعات منفی علیه شرکت‌ها، ارتباط سازنده با شرکت‌های دانش‌بنیان و فن‌آور و مذاکره با شرکت‌های سرآمد داخلی و خارجی در عرصه صنعتی‌سازی و پیاده‌سازی هوش مصنوعی در صنعت ساختمان، ارتباط موثر با دانشگاه‌ها و مؤسسات علمی و تحقیقاتی جهت بهره‌گیری 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 شرکت‌های تابعه این گروه به انجام رسیده یا در دست اجرا می‌باشد.

موضوعات مندرج ذیل بندهای سه‌گانه ماده ۴۰ دستورالعمل حاکمیت شرکتی شامل موارد زیست محیطی، اجتماعی و اقتصادی می‌باشد که اقدامات انجام شده یا در دست انجام شرکت‌های تابعه در ادامه تشریح گردیده است:

## گزارش اقدامات انجام شده در خصوص مسئولیت‌های اجتماعی

ردیف	موضوع	جزئیات اقدامات انجام شده
۱	انجام کمک‌های عام‌المنفعه	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 ۵۵۰۰ مترمربع، ساخت مدرسه شیراز با متراژ ۳۸۰۰ مترمربع، ساخت مدرسه و سراینداری شهرک لاکان شهر رشت، تعامل و تهاجر هدفمند با شهرداری در راستای فضای سبز عمومی توسط شرکت پردیس
۲	مشارکت در بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و اخذ گواهینامه صلاحیت موضوع ماده ۴ قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری.	به منظور ایفای نقش در راستای مسئولیت‌های اجتماعی متناسب با زمینه کاری خود و ساخت مشارکتی با شهرداری اراک در زمین‌های تملک شده بافت فرسوده فردین پور توسط شرکت الوند
۳	ساخت و ساز هم راستا با سیاست‌های دولت محترم جهت حمایت از اقشار کم درآمد از جمله ساخت پروژه‌های 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 دوره‌ای پرسنل، قرارداد بیمه تکمیلی پرسنل و تعیین مسئول ایمنی و بهداشت برای تمامی کارگاهها در راستای مدیریت تأثیرات محیط کار	در جهت مدیریت ایمنی، بهداشت و سلامت کارکنان در کلیه شرکت‌ها
۵	تشویق کارکنان به ورزش و اجاره سالن ورزشی جهت کارکنان	توسط شرکت‌ها از جمله شرکت زاینده‌رود و پردیس
۶	ارتقا سطح اقدامات ایمنی در کارگاه‌های شرکت	به منظور حفظ سلامت کارکنان در پروژه‌ها
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 موقوف واحدهای مسکونی ساخته و تحویل شده در جهت رعایت حقوق مصرف کنندگان	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 پروژه های شرکت شمال شرق
۱۲	اخذ گواهینامه ISO ۱۸۰۰۱:۲۰۰۷ و ISO ۱۴۰۰۱:۲۰۱۵	توسط شرکت‌ها
۱۳	توسعه فناوری اطلاعات جهت حفظ و صیانت از داده ها و اطلاعات شرکت و ذینفعان	در کلیه شرکت‌ها
۱۴	پیشبرد مدیریت دانش و آموزش offline از طریق بستر سامانه‌ای	گروه و شرکت‌های تابعه
۱۵	اهدای کمک های غیر نقدی به دانش آموزان مناطق محروم	گروه

## ۲-۴-۴- گزارش اقدامات انجام شده در خصوص مسائل محیط زیست

ردیف	اقدامات انجام شده جهت حمایت از محیط زیست	نتایج حاصل از اقدامات حمایتی	برآورد میزان کاهش خسارات
۱	توسعه فرهنگی و آموزشی مبحث ۱۹ مقررات ملی ساختمان (ویرایش ۵) و فناوری های نوین و پایدار مدیریت ناب در ساخت و... (آموزش تخصصی ۲۵۰۰ نفر- ساعت در گروه)	ارتقا رویکرد در جانمایی، طراحی و اجرای پروژه ها با هدف مدیریت انرژی در ساختمان	کاهش انتشار گازهای گلخانه ای: حدود ۳۰٪
۲	عضویت در شورای سیاستگذاری توسعه ساختمان پایدار با مدل سرو سبز (اشراق تبریز)	امکان سنجی و ارزیابی یکی از پروژه های گروه بر مبنای سرو سبز (اشراق تبریز)	کاهش مصرف انرژی: ۲۵-۳۰٪ ساختمان همراه با BMS تا ۳۰٪
۳	توسعه فناوری های نوین نرم افزاری و سخت افزاری بهینه سازی مصرف انرژی	اقدام بصورت گزارش و تدوین استراتژی	
۴	طراحی پروژه فردوسی مشهد با رویکرد مدیریت سبز	کандیداتوری جایزه برتر از انجمن جهانی معماری WAF ۲۰۲۳	کاهش کربن پروژه به میزان ۳۰٪
۵	جانمایی پنل های خورشیدی بصورت On-Grid در دو شهر مشهد	امکان سنجی جایگزین کردن روش مصرف و ذخیره انرژی در پروژه های فردوسی مشهد	
۶	سنجش کمی و کیفی آلاینده های زیست محیطی توسط آزمایشگاه های معتبر بر اساس دستورالعمل های سازمانی HSE	کاهش تولید آلاینده های زیست محیطی در سایت پروژه ها	کاهش تولید آلاینده های تولیدی در سایت به میزان ۲۰٪
۷	استفاده از عایق های حرارتی و صوتی نوین، استفاده از پانل هاو بلوک های AAC و ۳D پانل، اجرای سیستم خانه هوشمند	بهینه سازی مصرف انرژی و آسایش بهره برداران	کاهش ۲۰٪ مصرف انرژی در ساختمان
۸	جانمایی مناسب و تدوین سیستم بازیافت ضایعات ساختمانی در سایت کارگاه، در پروژه های شرکت زاینده رود	مدیریت پسماند تولیدی کارگاه، جمع آوری پسماندهای کاغذی و پلاستیکی جهت رعایت قوانین و مقررات حاکم بر تاثیرات زیست محیطی	کاهش پسماند و ضایعات ساختمانی به میزان ۱۵٪
۹	استفاده از تکنولوژی کوبلینگ و بهینه سازی سازه در پروژه های گیلان و نوین پایدار	کاهش پرت مصالح استراتژیک پروژه (میلگرد و سیمان)	کاهش پرت مصالح استراتژیک پروژه به میزان ۱۵٪ / کاهش انتشار تولید Co2
۱۰	تجهیز مهندسی و اصولی کارگاه در پروژه آپادانا شرکت نوین پایدار	کاهش آلودگی صوتی و گرد و غبار در حین ساخت و ساز	کاهش انتشار غبار و آلودگی به میزان حداقل ۲۰٪
۱۱	برآورد دقیق میزان مصالح مورد نیاز جهت اجرای پروژه در پروژه های پونگ شرکت منطقه غرب، شرکت نوین پایدار	مصرف دوباره ضایعات و بازیافت ساختمانی، ایجاد کمترین ضایعات در بخش ساخت و تحویل ضایعات در بخش ساخت به تولیدکننده و مراکز بازیافت	کاهش تولید ضایعات ساختمانی و بازیافت حداقل ۱۰٪ آن
۱۲	برآورد دقیق میزان مصالح مورد نیاز به کمک طراحی در قالب مدل BIM در نرم افزار Revit	مدیریت بهینه منابع و مصالح ساختمانی	افزایش دقت برآورد و متره ساخت حداقل ۱۰٪
۱۱	طراحی فضای سبز پروژه باران رشت (شرکت گیلان) بر اساس استانداردهای طراحی منظر و اصول اقلیم و پوشش گیاهی مناسب	تامین سرانه فضای سبز و کاهش آلاینده های محیطی	کاهش آلاینده های محیطی پروژه
۱۲	توسعه صنعتی سازی و بهینه سازی مصرف مصالح استراتژیک پروژه های قالب تونلی - شرکت الوند	بهینه سازی سازه در مصرف مصالح در پروژه های انبوه سازی	کاهش مصرف فولاد و سیمان حداقل ۲۰٪
۱۳	حذف کردن ظروف یکبار مصرف در رستوران شرکت	کاهش استفاده از مواد پلاستیکی و مضر برای محیط زیست	-
۱۴	جمع آوری پسماندهای کاغذی و پلاستیکی و مدیریت پسماند جهت رعایت قوانین و مقررات حاکم بر تاثیرات زیست محیطی	اغلب شرکت ها از جمله شرکت زاینده رود، پردیس، الوند و ...	-



### ۳-۴-۴- گزارش اقدامات انجام شده در خصوص مسائل اقتصادی

ردیف	اقدامات انجام شده	توضیحات
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	-
	بهینه سازی در طراحی و کانسبت پروژهها	بهینه‌سازی طراحی با رویکرد کاهش هزینه تمام‌شده پروژه در چرخه عمر/ ایجاد ارزش افزوده در بازار
	انتخاب و تامین بهینه مصالح، تجهیزات فناوری‌های نوین	براساس آیین‌نامه معاملات شرکتی و با رویکرد کسب ارزش، قراردادهای تهاتری و ...
	استفاده از روش‌های صنعتی‌سازی و مدولارسازی جهت افزایش سرعت و کیفیت ساخت، مانند قالب تونلی و پیش‌ساخته‌سازی پله‌ها، نما و دیوارهای پیرامونی و ارتقاء سطح استاندارد ساخت	جهت کاهش هزینه ساخت/ ارتقا کیفیت و مدیریت انرژی و منابع پروژه
	بکارگیری مصالح نوین و فناوری دانش بنیان (سیستم‌های سنجش انرژی/ نورگیر خورشیدی/ مصالح نوین عایق‌بندی و ...)	پروژه‌های زاینده‌رود، شمال شرق و شمال غرب
	بکارگیری تکنولوژی‌های نوین با استفاده از روش TOP DOWN	جهت افزایش سرعت ساخت و سهولت اجرا در پروژه فیروزه شرکت زاینده‌رود
	استفاده از فناوری‌های نوین پانلی در دیوارچینی پروژهها	جهت افزایش سرعت و کیفیت اجرا (کاهش هزینه‌های تمام‌شده)، پروژه‌های زاینده‌رود و شمال شرق
	استفاده از تکنولوژی ساخت سازه کامپوزیت CFT	جهت افزایش سرعت ساخت و کاهش هزینه کل در پروژه ساوند شرکت جنوب
۲	ارتقا صنعتی‌سازی پروژهها با استفاده از قطعات پیش‌ساخته و نیمه‌پیش‌ساخته بتنی و (GFRC) در نما، پله‌ها و المان‌های غیر سازه‌ای/ بکارگیری قالب‌های تونلی در ترکیب با سیستم دال مجوف بجای قالب سنتی	جهت افزایش سرعت ساخت و کاهش هزینه در پروژهها توسط شرکت الوند
	توسعه سامانه‌های نرم‌افزاری و داشبوردی (سامانه اتوماسیون، داشبورد مدیریت پروژه، فروش، مدیریت دانش و ...)	در راستای بهینه سازی فرآیندهای سازمانی و گزارش‌گیری
	ایجاد سیستم‌های متمرکز برآورد و متره پروژهها (در راستای مدیریت زنجیره تامین)	شرکت زاینده‌رود
	بهینه‌سازی مصرف مصالح استراتژیک سازه (با کمک هوش مصنوعی)	پروژه‌های شرکت نوین پایدار
	توسعه تحلیل داده و دیجیتال‌سازی	بهبود سازمانی/ کاهش هزینه‌های سربار
	توسعه فرآیندهای سازمانی	بهبود سازمانی/ کاهش هزینه‌های سربار
	ایجاد سازو کار اولیه مدیریت بهره‌برداری در پروژه‌های گروه در راستای ارتقا برندینگ و ایجاد نقدینگی	گروه و شرکت نوین پایدار
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	دکتر مدیریت پروژه گروه
۹	توسعه برندینگ نام و نماد تجاری و متمایز نمودن محصولات و خدمات شرکت نسبت به رقبای بازار	مدیریت تحقیق و توسعه





#### ۴-۵- اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته

بند گزارش حسابرس مستقل / بازرسی قانونی	تکالیف مجمع	اقدامات انجام شده
<p>به شرح یادداشت توضیحی ۳۴-۳۲، طبق برگ های تشخیصی و قطعی بابت مالیات عملکرد سال های ۱۳۹۳ و ۱۳۹۵ الی ۱۳۰۱ شرکت های فرعی (عمدتاً مربوط به شرکت های سرمایه گذاری مسکن تهران، نوین پایدار، مسکن شمال غرب و سلمان گستران پویا) جمعاً به مبلغ ۷۳۶ 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 سال های ۱۳۹۷ الی ۱۳۰۱ شرکت های فرعی (عمدتاً شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران، پردیس و نوین پایدار) جمعاً مبلغ ۳۹۶ میلیارد ریال بیش از بدهی منظور شده در صورت های مالی مورد مطالبه قرار گرفته است. که بدلیل 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 توجه به هزینه های قابل قبول و سایر مقررات مالیاتی احتساب بدهی در این خصوص ضرورت دارد. مراتب فوق، تعدیل صورت های مالی از این بابت ضروری است، در صورت اعمال تعدیلات مزبور مالیات پرداختی و حساب های پرداختی به ترتیب به مبلغ ۲۳۶ میلیارد ریال و ۲۹۶ میلیارد ریال افزایش و سود انباشته ابتدای سال گروه به مبلغ ۱۰۰۲۲ میلیارد ریال کاهش می یابد. لیکن تعیین مبلغ آن در شرایط حاضر برای این سازمان مشخص نمی باشد.</p>	<p>در خصوص بند ۲ گزارش حسابرس مستقل و شرکت ها نسبت به موارد مالیاتی اعتراض نموده لیکن حل و فصل موضوع در حال انجام در هیات های بدوی و تجدیدنظر و یا دیوان می باشد و لیکن تا کنون به نتیجه نهایی نرسیده است.</p> <p>در خصوص شرکت سلمان گستران پویا مالیات عملکرد ۱۴۰۲ لیست موضوع ماده ۱۶۹ ق.م.م و مالیات بر ارزش افزوده شرکت های فرعی (تهران، نوین پایدار، شمال غرب و سلمان گستران پویا) را با توجه به اینکه در مجامع سالیانه این شرکت ها نیز تکلیف شده است و بدلیل اعتراض این شرکت ها در مرحله رسیدگی می باشد، از شرکت های مذکور پیگیری و نتیجه را در صورت حصول نتیجه به سهامداران منعکس نماید.</p>	<p>اقدامات انجام شده</p>
<p>همانگونه که در یادداشت توضیحی ۸-۱ منعکس گردیده در تاریخ ۱۳۰۲/۰۹/۳۰ تعداد ۱۲ قطعه زمین با کاربری مسکونی به مساحت ۱۷۵۹۸۸۴ متر مربع موسوم به نازج مشهد به شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (شرکت فرعی) و ده سهم مشاع از دو قطعه زمین بخش ۶ تریز موسوم به زمین ایمن به شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب (شرکت فرعی) جمعاً به مبلغ ۱۶۵۰ میلیارد ریال به فروش رسیده است. به دلیل عدم انتقال کامل مرزایا و مخاطرات مالکیت املاک مذکور (از جمله انتقال رسمی ملکیت به خریدار) این موضوع بر خلاف استانداردهای حسابداری بوده لذا شناسایی درآمد مزبور صحیح نمی باشد. تعدیل حسابها از این بابت ضروریست، در صورت اعمال تعدیلات مزبور، سود سال مالی مورد گزارش و سایر دریافتی ها به مبلغ ۱۱۰۹ میلیارد ریال و ۱۶۵۰ میلیارد ریال کاهش و موجودی املاک شرکت به مبلغ ۵۳۱ میلیارد افزایش می یابد.</p>	<p>در خصوص بند ۳ گزارش حسابرس مستقل و بازرسی قانونی، مقرر گردید شرکت نسبت به برقراری کامل مرزایا و مخاطرات مالکیت املاک مذکور (از جمله انتقال رسمی ملکیت به خریدار) این موضوع بر خلاف استانداردهای حسابداری بوده لذا شناسایی درآمد مزبور صحیح نمی باشد. تعدیل حسابها از این بابت ضروریست، در صورت اعمال تعدیلات مزبور، سود سال مالی مورد گزارش و سایر دریافتی ها به مبلغ ۱۱۰۹ میلیارد ریال و ۱۶۵۰ میلیارد ریال کاهش و موجودی املاک شرکت به مبلغ ۵۳۱ میلیارد افزایش می یابد.</p>	<p>اقدامات انجام شده</p>
<p>پرونده موسوم به مهرگان رشت (عزتیان): حسب رای صادره شریک محکوم به پرداخت خسارت وارده به شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان و تحویل واحدهای متعلق به شرکت گردید. رای مزبور در مرحله اجرا می باشد.</p>	<p>پرونده موسوم به صدهگناری شهرداری: شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران اقدام به طرح دعوی در مراجع قضایی بر علیه اعضای مؤسس تعاونی اتحاد سازان طبیعت و مدبرعامل وقت شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران با موضوع تحصیل مال از طریق نامشروع، منع مدافله مدیران در معاملات، سوءاستفاده و... در ارتباط با نحوه واگذاری زمین موسوم به ۱۰۰ هکتاری به مبلغ ۸۵۰ میلیارد ریال واقع در شهریار نموده است و نهایتاً طی دادنامه صادره از شعبه ۱۰۶۳ دادگاه کیفری ۲ مجتمع قضایی امور اقتصادی تهران حکم بر محکومیت هر یک از متهمین به پرداخت جزای نقدی معادل ۳۳۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال و همچنین حکم بر ابطال مزایده به میزان سهم متهمان در شرکت تعاونی اتحاد سازان طبیعت صادر گردید. در نهایت حسب دادنامه شماره ۱۹۳۱۷۱۲۹۰۰۱۹۳۱۳۶۸۳۹۰۰ مورخ ۱۳۰۳/۱۱/۳۰ شمه ۷۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، ضمن رد تجدیدنظرخواهی های انجام شده، رای بدوی قطعی یافت و در حال حاضر رای صادره در مرحله اجرا می باشد.</p>	<p>اقدامات انجام شده</p>
<p>توجه مجمع عمومی عادی صاحبان سهام را به موارد مرتبط با دعوی حقوقی که در یادداشت های توضیحی ۳-۱-۲ توصیف شده است، جلب می نماید. مفاد این بند، تأثیری بر اظهار نظر این سازمان نداشته است.</p>	<p>توجه مجمع عمومی عادی صاحبان سهام را به موارد مرتبط با دعوی حقوقی که در یادداشت های توضیحی ۳-۱-۲ توصیف شده است، جلب می نماید. مفاد این بند، تأثیری بر اظهار نظر این سازمان نداشته است.</p>	<p>اقدامات انجام شده</p>

بند گزارش حسابرس مستقل / بازرسی قانونی	تکالیف مجمع	اقدامات انجام شده
<p>۱۲- موارد مرتبط با الزام قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اسانامه شرکت به شرح زیر است:</p> <p>۱۲-۱- مفاد ۲۲۰ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص پرداخت سود سهام (سهام داران عمده) طرف مهلت مقرر پس از برگزاری مجمع عادی صاحبان سهام رعایت نشده است.</p> <p>۱۲-۲- مفاد مواد ۱۱۴ و ۱۱۵ اصلاحیه قانون تجارت (ماده ۳۶ اسانامه) در خصوص اخذ و تودیع سهام وثیقه یکی از اعضای هیئت مدیره نزد صندوق شرکت رعایت نشده است.</p> <p>۱۲-۳- مفاد مواد ۱۱۰ و ۱۱۳ اصلاحیه قانون تجارت (ماده ۲۸ اسانامه) 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 ۱۳۰۲/۱۰/۰۱ تا ۱۴۰۲/۰۷/۰۹ فاقد مدیر عامل بوده و به صورت سرپرستی اداره گردیده است).</p> <p>۱۲-۴- اقدامات شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی مورخ ۱۷ بهمن ۱۴۰۲ صاحبان سهام در خصوص بندهای ۲، ۳، ۱۳-۱، ۱۳-۲، ۱۶ و ۱۷ این گزارش و پیگیری های حقوقی در خصوص مشارکت پروژه های ساختمانی تجاری مهرگان در شرکت سرمایه گذاری مسکن گیلان شرکت (شرکت فرعی) و فعالیت های پروژه های راکد شرکت های فرعی، به نتیجه نهایی نرسیده است.</p>	<p>۱-۱۲- سود سهامدار خرد قبل از زمان بندی اعلامی در سامانه کدال واریز گردیده است. بخشی از سود سهامداران عمده نیز به صورت نقدی و بخشی به صورت تهاجر پرداخت گردیده است.</p> <p>۲-۱۲- تودیع سهام وثیقه یکی از اعضای هیئت مدیره در جریان پیگیری است اما به علت فریز بودن سهام شرکت توسعه صادرات، مهلت قانونی اقدام نماید.</p> <p>۳-۱۲- بازرسی حسابرس و بازرسی قانونی، مقرر گردید شرکت نسبت به پرداخت سود سهام (سهامداران عمده) در مهلت قانونی اقدام نماید.</p> <p>۳-۱۲- با عیانت به مکاتبات سهامدار حقوقی جهت حل مشکل صورت پذیرفته و در حال پیگیری است. در این خصوص مکاتباتی نیز با سهامدار حقوقی جهت حل مشکل صورت پذیرفته و در حال پیگیری است.</p> <p>۴-۱۲- در این خصوص جلسات مصالحه با شریک به علت تغییر سلسله سهام آن شرکت، مقرر گردید پیگیری در ترکیب مدیریتی در شرکت به توفیق افتاده بود که نظر به استقرار تیم مدیریتی جدید، هماهنگی های لازم برای برگزاری جلسه در هفته آینده با شریک صورت گرفته تا منجر به امضاء مصالحه نامه گردد.</p>	<p>اقدامات انجام شده</p>
<p>در اجرای ماده ۳) رویه اجرایی حسابرسان در ارزیابی اجرای مقررات مبارزه با پولشویی و تأمین مالی تروریسم در شرکت های تجاری و موسسات غیرتجاری، موضوع ماده (۳۶) این نامه اجرایی ماده (۱۴) الحاقی قانون مبارزه با پولشویی، رعایت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چک لیست های ایلاسی مرجع ذی ربط 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.</p>	<p>در خصوص بند ۱۷ گزارش حسابرس و بازرسی قانونی مقرر گردید شرکت دستورالعمل ها و این نامه های قانون مبارزه با پولشویی را رعایت نماید.</p>	<p>در دست اقدام.</p>
<p>به شرح یادداشت های توضیحی ۳-۱-۱-۳، شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (شرکت فرعی) طی قرارداد مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۷ و الحاقیه آن اقدام به فروش پروژه اداری خداسی به مبلغ ۲.۳۹۲ میلیارد ریال به بانک توسعه تعاون در ازای دریافت وجه نقد و ۳ 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 یافته بود. طبق توافق ۱۳۰۲/۰۱/۲۲ با بانک مقرر گردید پروژه تا پایان سال ۱۴۰۲ تکمیل و به بانک تحویل گردد. و دعاوی حقوقی مطروحه، همزمان با انتقال قطعی استات، منقضی 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 تا کنون تعهدات مذکور در خصوص تکمیل و تحویل پروژه و رفع اختلاف حساب های فی ما بین انجام نشده است. ضمن اینکه هزینه اخذ پالیسکلر نیز به عهده شرکت فرعی می باشد. مفاد این بند تأثیری بر اظهار نظر این سازمان نداشته است.</p>	<p>در خصوص بند ۷ گزارش حسابرس و بازرسی نهادت بانک توسعه تعاون و عدم تحویل ملک میرداماد شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران در مورخ ۱۳۰۲/۰۸/۲۵ اقدام به طرح دعوی به خواست الزام به ایفای تعهدات قراردادی منبى بر تحویل و تسلیم ملک میرداماد به طرفت بانک توسعه تعاون مطرح نموده و پرونده در شعبه ۴۱ مجتمع قضایی شهید صدر ارجاع و در دست رسیدگی می باشد.</p>	<p>پرونده موسوم به ساختمان خداسی: با عیانت به عدم ایفای تعهدات بانک توسعه تعاون و عدم تحویل ملک میرداماد شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران در مورخ ۱۳۰۲/۰۸/۲۵ اقدام به طرح دعوی به خواست الزام به ایفای تعهدات قراردادی منبى بر تحویل و تسلیم ملک میرداماد به طرفت بانک توسعه تعاون مطرح نموده و پرونده در شعبه ۴۱ مجتمع قضایی شهید صدر ارجاع و در دست رسیدگی می باشد.</p>
<p>بخشی از دارایی های ثابت مشهود گروه به بهای تمام شده ۶۲۶ میلیارد ریال و مبلغ دفتری ۳۹۵ میلیارد ریال به ارزش ۳۹۱ میلیارد ریال (یادداشت توضیحی ۱-۱-۱۳) و بخشی از موجودی املاک و سایر موجودی های گروه به مبلغ ۲۳.۹۶۴ میلیارد ریال، به ارزش ۲۳.۵۳۴ میلیارد ریال (یادداشت ۲-۲-۱۳) از پوشش بیمه های برخوردار بوده است. همچنین دارایی ثابت مشهود شرکت های پارس مسکن سلمان و سلمان 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 شمال غرب، لیزر، منطقه غرب پردیس، مهتدین مشاور سرمایه گذاری مسکن پارس مسکن سلمان و سلمان 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.</p>	<p>در خصوص بند ۸ گزارش حسابرس و بازرسی قانونی، تصمیم گیری در مورد پوشش بیمه های موجودی املاک و سایر موجودی ها به هیات مدیره صورت پذیرفته و صلاح خود اقدام نماید. همچنین پوشش بیمه های سرمایه گذاری مسکن، سرمایه گذاری مسکن شمال غرب، لیزر، منطقه غرب پردیس، مهتدین مشاور سرمایه گذاری مسکن پارس مسکن سلمان و سلمان 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.</p>	<p>اقدامات انجام شده</p>

## تشریح برنامه های راهبردی

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 مدل های کاری B.O.T، E.P.C، D.B و M.C 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.

شماره	عنوان استراتژی ها	جوزه 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



**گزارش حسابرسی 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 ۱۴۰۴ 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 ۴۴ توسط این سازمان، حسابرسی شده است.

به نظر این سازمان، به استثنای آثار موارد مندرج در بندهای ۲ و ۳ و همچنین به استثنای آثار احتمالی موارد مندرج در بندهای ۴ و ۵ بخش میانی اظهار نظر مشروط، صورت های مالی یاد شده، وضعیت مالی گروه و شرکت در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴ 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 منصفانه نشان می دهد.

**میانی اظهار نظر مشروط**

۲- شرح یادداشت توضیحی ۳-۳۴، طبق برگ های تشخیص و قطعی صادره بابت مالیات عملکرد سال های ۱۳۹۱، ۱۳۹۲ و ۱۳۹۵ الی ۱۴۰۲ شرکت های فرعی (عمدتاً مربوط به شرکت های سرمایه گذاری مسکن تهران، گیلان، سامان گستران پویا، زاینده رود و نوین پایدار) جمعاً مبلغ ۱۳۸۸ میلیارد ریال (شامل مبلغ ۸۹ میلیارد ریال جرائم) و همچنین به موجب برگ های مطالبه صادره بابت مالیات حقوق و دستمزد، جرائم موضوع ماده ۱۶۹ قانون مالیات های مستقیم و مالیات و عوارض بر ارزش افزوده سال های ۱۳۹۱ الی ۱۴۰۲ شرکت های فرعی (عمدتاً شرکت های سرمایه گذاری مسکن تهران، مسکن پردیس و نوین پایدار) جمعاً مبلغ ۱۰۹۲ میلیارد ریال (یادداشت توضیحی ۵-۳۱) بیش از بدهی منظور شده در صورت های مالی مطالبه شده که به دلیل اعتراض شرکت های فرعی بدهی در صورت های مالی منظور نشده است. علاوه بر این از بابت مالیات عملکرد، حقوق و دستمزد و مالیات و عوارض بر ارزش افزوده سال مالی قبل و سال مالی مورد گزارش شرکت و شرکت های فرعی (شرکت های سرمایه گذاری مسکن

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

تهران، سامان گستران پویا، زاینده رود و نوین پایدار) بدهی در صورت های مالی تلفیقی و جداگانه شناسایی نگردیده که با در نظر گرفتن هزینه های قابل قبول و سایر مقررات مالیاتی احتساب بدهی در این خصوص ضرورت دارد. مضافاً بشرح یادداشت توضیحی ۶-۳۱، مبلغ ۶۰ میلیارد ریال حق بیمه پیمانکاران پروژه های شرکت های فرعی سرمایه گذاری مسکن پردیس و مسکن شمال شرق توسط سازمان تامین اجتماعی مطالبه گردیده که به دلیل اعتراض شرکت های مذکور بدهی در صورت های مالی منظور نشده است. تعدیل صورت های مالی گروه از بابت موارد فوق ضروری است، در صورت اعمال تعدیلات مزبور مالیات پرداختنی و حساب های پرداختنی حداقل به ترتیب به مبلغ ۱۳۸۸ میلیارد ریال و ۱۰۱۵۲ میلیارد ریال افزایش و سود انباشته ابتدای سال مالی گروه به مبلغ ۲۵۴۰ میلیارد ریال کاهش می یابد.

۳- تعداد ۱۲ قطعه زمین با کاربری مسکونی به مساحت ۱۲۵۹/۸۴ متر مربع موسوم به نارنج 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 آیمان به شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب (شرکت فرعی) جمعاً به مبلغ ۱۶۵۰ میلیارد ریال در سال مالی قبل به فروش رسیده که به دلیل عدم انتقال کامل مزایا و مخاطرات مالکیت املاک مزبور (از جمله انتقال رسمی مالکیت به خریدار) این موضوع بر خلاف استاندارد های حسابداری می باشد. تعدیل حساب ها از این بابت ضروری است، در صورت اعمال تعدیلات مزبور، سود سال مالی مورد گزارش و سود انباشته ابتدای سال شرکت به مبلغ ۱۰۹ میلیارد ریال به ترتیب افزایش و کاهش می یابد. ضمناً موجودی املاک و دریافتنی های سال قبل شرکت به ترتیب به مبلغ ۵۴۱ میلیارد ریال و ۱۶۵۰ میلیارد ریال کاهش می یابد که می بایست اقلام مقایسه ای سال مالی قبل از این بابت تجدید ارائه گردد.

۴- به موجب قرارداد فی مابین شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (شرکت فرعی) با شهرداری یزد در سال ۱۳۹۹، مشارکت در ساخت مجموعه مسکونی شهرآرا توافق گردیده است. با توجه به عدم اجرایی شدن ساخت و تاخیرات طولانی نسبت به برنامه زمانبندی و اخطارهای متعدد، کارفرمای شرکت فرعی مزبور، تصمیم به اقاله قرارداد فوق گرفته است. از آنجایی که تا پایان سال مالی مورد گزارش مبلغ ۱۳۲ میلیارد ریال صرف ساخت پروژه مزبور شده و بخشی از واحدهای پروژه به یکی از خریداران به مبلغ ۳۲۷ میلیارد ریال پیش فروش گردیده و همچنین

با در نظر گرفتن واگذاری ضمانت نامه بانکی به مبلغ ۱۲۲ میلیارد ریال بابت حسن انجام کار به کارفرما (یادداشت توضیحی ۴-۱-۴۲)، آثار احتمالی ناشی از عدم اجرا و اقاله قرارداد فوق که بر صورت‌های مالی گروه ضرورت می‌یافت، بدلیل عدم ارائه مستندات مورد لزوم از جمله نظریه کارشناسی در خصوص مبلغ کارهای انجام شده و محاسبات مرتبط با تاخیرات قابل پذیرش کارفرما، در شرایط حاضر برای این سازمان امکان‌پذیر نشده است.

۵- صورت تطبیق حسابهای شرکت سامان گستران پویا (فرعی) با تعاونی مسکن تعزیرات حکومتی (مشارکت در پروژه آبشار به شرح یادداشت توضیحی ۵-۱-۴۲) تهیه و ارایه نگردیده و پاسخ تاییدیه‌های درخواستی در خصوص مبلغ ۱۹۸ میلیارد ریال از دریافتی‌ها و مبلغ ۲۲۶ میلیارد ریال پرداختی‌ها تا تاریخ این گزارش واصل نشده است. مضافاً به موجب پاسخ تاییدیه‌های دریافتی پیش پرداخت‌ها و دریافتی‌ها حاکی از وجود خالص مغایرت به مبلغ ۹۸ میلیارد ریال (عمدتاً شرکت مهندسین فرید مشاور به مبلغ ۱۱۵ میلیارد ریال مغایرت نامساعد) می‌باشد. علاوه بر این، این سازمان نیز نتوانسته است از طریق اجرای سایر روش‌های حسابرسی، صحت ارقام مزبور را تأیید نماید. تعیین تعدیلات احتمالی، که بر صورت‌های مالی گروه ضرورت می‌یافت، بدلیل عدم دسترسی به مستندات مورد لزوم در شرایط حاضر برای این سازمان امکان‌پذیر نمی‌باشد.

۶- حسابرسی این سازمان طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت‌های سازمان طبق این استانداردها در بخش مسئولیت‌های حسابرس و بازرسی قانونی در حسابرسی صورت‌های مالی توصیف شده است. این سازمان طبق الزامات آیین رفتار حرفه‌ای سازمان حسابرسی، مستقل از گروه است و سایر مسئولیت‌های 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

۷- منظور از مسائل عمده حسابرسی، مسائلی است که به قضاوت حرفه‌ای حسابرس، در حسابرسی صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه سال جاری، دارای بیشترین اهمیت بوده‌اند. این مسائل در چارچوب حسابرسی صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه و به منظور اظهار نظر نسبت به صورت‌های مالی مزبور، مورد توجه قرار گرفته‌اند و اظهار نظر جداگانه‌ای نسبت به این مسائل ارائه نمی‌شود. علاوه بر مسائل مندرج در بندهای ۲ الی ۵ بخش مبنای اظهار نظر

مشروط، مسائل زیر به عنوان مسائل عمده حسابرسی که در گزارش حسابرس اطلاع‌رسانی می‌شود، تعیین شده‌اند:

مسائل عمده حسابرسی	نحوه برخورد حسابرس
شناخت درآمد و هزینه و برآورد مخارج ساخت گروه:	روش‌های حسابرسی برای فعالیت‌های ساخت املاک مزبور، شامل موارد زیر بوده اما محدود به این موارد نیست:
به شرح یادداشت توضیحی ۷-۵، برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴، گروه درآمد و هزینه واحدهای ساختمانی در جریان ساخت و پروژه‌های پیمانکاری را به ترتیب به مبلغ ۱۹۹۲۳ میلیارد ریال و ۱۴۶۸۷ میلیارد ریال شناسایی کرده است.	مناسب بودن رویه حسابداری گروه برای شناخت درآمد حاصل از فعالیت‌های ساخت املاک مطابق با استاندارد حسابداری ۲۹، ارزیابی شده است.
درآمد گروه، به شرح یادداشت توضیحی ۱-۴-۳، عمدتاً از فعالیت‌های ساختمانی ناشی می‌شود که طبق الزامات استاندارد حسابداری ۲۹ فعالیت‌های ساخت املاک با توجه به ماهیت آن و قضاوت‌های قابل ملاحظه‌ای که در برآورد درصد پیشرفت کار وجود دارد، پیچیده است.	- طراحی و اجرای کنترل‌های اصلی مربوط به شناخت درآمدها و بهای تمام شده، ارزیابی و اثربخشی کارکرد این کنترل‌ها آزمون شده است.
گروه درآمد و حاشیه سود را به میزان پیشرفت کار بر اساس نسبت مخارج انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به مخارج واقعی و برآوردی پروژه تعیین می‌شود، شناسایی می‌کند.	- مناسب بودن مبلغ شناسایی شده به عنوان درآمد و بهای تمام شده با ارزیابی ماهیت قضاوت‌های اصلی مدیریت در تعیین درآمد و مخارج واقعی و پیش‌بینی شده ساخت، آزمون شده تا با اجرای روش‌های زیر، حسابداری روش درصد پیشرفت کار ارزیابی شود:
شناخت درآمد و سود(زیان) به برآوردهای مربوط به پیش‌بینی درآمد کل پروژه و مخارج کل ساخت آن متکی است. این قبیل برآوردها توسط مدیریت به صورت دوره‌ای بررسی می‌شود. در انجام این کار، لازم است مدیریت در ارزیابی خود نسبت به ارزشیابی تغییرات ساخت، ادعاهای خسارات و همچنین کامل بودن و صحت مخارج پیش‌بینی‌شده برای تکمیل و توانایی تحویل واحدهای ساختمانی در بازه‌های زمانی تعیین شده طبق شرایط قراردادی، قضاوت کند. مبالغ نهایی ساخت به‌طور بالقوه می‌تواند تحت تاثیر عوامل مختلف قرار گیرد و نتایج متفاوتی را به دنبال داشته	- بررسی شرایط ساخت پروژه ها.
	- ارزیابی شناسایی تعهدات اجرای پروژه.
	- بررسی مناسب بودن ارزیابی مدیریت از ایفای تعهدات و در نتیجه شناخت درآمد با استفاده از روش درصد پیشرفت کار.
	- بررسی مقروضات بکار رفته در تعیین درصد پیشرفت فیزیکی پروژه‌ها و پیش‌بینی مخارج تکمیل آن‌ها.
	- ارزیابی کافی و مناسب بودن اطلاعات افشا شده در خصوص درآمد و بهای تمام شده

مسائل عمده حسابرسی

باشد. تغییر در این قضاوتها و برآوردهای مرتبط با پیشرفت ساخت پروژه ها می تواند به تعدیل های بااهمیتی در درآمد و حاشیه سود (زیان) منجر شود. با توجه به این عوامل، شناخت درآمد و بهای عملکرد و برآورد مخارج ساخت پروژه ها به عنوان مسائل عمده حسابرسی در حسابرسی سال مورد گزارش تعیین شده است.

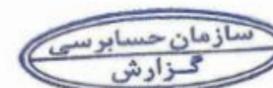
تاکید بر مطلب خاص

۸- ایهام با اهمیت در خصوص دعاوی حقوقی

توجه مجمع عمومی عادی صاحبان سهام را به موارد مرتبط با دعاوی حقوقی که در یادداشت توضیحی ۳-۱-۴۲، در خصوص وضعیت پروژه خدای (حل و فصل اختلاف شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران با بانک توسعه تعاون)، پروژه مقدم (عدم ایفای تعهدات شریک در قرارداد مشارکت ساخت با سازمان نوسازی شهر تهران) و زمین های شهرداری، شرکت همپایه، جماران، بنیاد بتن شرق، اندیشه (دعاوی حقوقی واگذاری زمین و واحدهای مسکونی)، مجتمع تجاری امید پردیس (دعوی حقوقی حریق عمدی) و آبشار (توافق نهایی پس از تحویل قطعی)، المپیک (ایفای تعهدات قراردادی)، سود سهام بانک دی و مهرگان استان گیلان توصیف شده است، جلب می نماید. مفاد این بند، تاثیری بر اظهار نظر این سازمان نداشته است.

۹- وضعیت پروژه آبشار

شرکت ساختمانی سامان گستران پویا (شرکت فرعی) و شرکت ساختمانی مسکن تابلیه به ترتیب با عنوان کارفرما و پیمانکار قرارداد شماره ۱۶۸۹/ص ۹۳ مورخ ۱۳۹۳/۱۰/۰۵ با موضوع اجرای عملیات اسکلت بلوک های F1-F2 پروژه آبشار در منطقه ۲۲ شهر تهران با یکدیگر همکاری داشته که در تاریخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۳ به موجب صورت جلسه حل و فصل اختلافات و مصالحه به این قرارداد و همکاری فیما بین پایان داده اند. لیکن از آن تاریخ به بعد شرکت ساختمانی مسکن تابلیه طی مکاتبه های متعددی خواهان اجرای کامل تعهدات توسط شرکت فرعی مزبور طبق توافقات فیما بین و جبران خسارات ناشی از دیرکرد ایفای تعهدات شده است. به موجب توافق صورت گرفته در تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۰۱ رسیدگی به این موارد و چگونگی تسویه



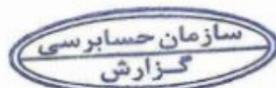
حساب نهایی را به هیئت داوران منتخب خود واگذار شده که به موجب رای صادره، شرکت فرعی مکلف گردیده از بابت اجرت المثل ایام تصرف در واحد ۱۷۰۴ برج F1 و F2 مجتمع آبشار تهران، بهای اجرت المثل ایام تصرف و مابقی واحدهای تهاتری و حسن اجرای کار جمعاً مبلغ ۲۹۲ میلیارد ریال به پیمانکار یاد شده پرداخت نماید. علاوه بر این بر اساس تاییدیه وکیل شرکت فرعی در مرحله بدوی، دادگاه حکم به ابطال رای داوری نمود. لیکن در مرحله تجدید نظر دادگاه طی دادنامه مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۲۶ و به استناد ایراد شکلی، رای بدوی را نقض و مبادرت به صدور قرار نموده است. ضمناً در اجرای مفاد ماده ۴۷۷ قانون آیین دادرسی کیفری در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۱۴ نسبت به خواسته ابطال رای داور ( غیر مالی ) اقدام گردیده و پرونده در جریان است. مفاد این بند، تاثیری بر اظهار نظر این سازمان نداشته است.

۱۰- وضعیت پروژه های گروه

توجه مجمع عمومی صاحبان سهام را به یادداشت های توضیحی ۴-۳-۵، ۳-۳-۵ و ۷-۱-۱-۲۳ الی ۹-۱-۱-۲۳، در خصوص پروژه های راکد، تعلیق عملیات اجرایی پروژه ایوان اهواز، برخی از قطعات در حال ساخت ستاره کیش و وضعیت درصد پیشرفت فیزیکی پروژه ۸۴۰ واحدی مسکونی میدان فردوسی شهرستان مشهد و اداری- تجاری تهرانپارس و تجاری مروارید جلب می نماید. مفاد این بند، تاثیری بر اظهار نظر این سازمان نداشته است.

۱۱- پوشش بیمه ای دارایی های ثابت مشهود، موجودی املاک و سایر موجودی ها

بخشی از دارایی های ثابت مشهود گروه به بهای تمام شده ۴۹۷ میلیارد ریال و مبلغ دفتری ۶۹ میلیارد ریال، به ارزش ۲۵۵ میلیارد ریال (یادداشت توضیحی ۱-۱-۱۳) و بخشی از موجودی املاک و سایر موجودی های گروه به مبلغ ۶۸،۲۶۳ میلیارد ریال، به ارزش ۲۷،۸۴۲ میلیارد ریال (یادداشت توضیحی ۳-۳-۲۳) از پوشش بیمه ای برخوردار بوده است. همچنین دارایی های ثابت مشهود شرکت سامان گستران پویا به بهای تمام شده ۱۰ میلیارد ریال و موجودی املاک و سایر موجودی های شرکت های گروه سرمایه گذاری مسکن، سرمایه گذاری البرز، مهندسین مشاور، پارس مسکن سامان و سامان گستران پویا جمعاً به مبلغ ۱،۴۹۷ میلیارد ریال فاقد پوشش بیمه ای است. مفاد این بند، تاثیری بر اظهار نظر این سازمان نداشته است.



سایر اطلاعات

۱۲- 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 تسری ندارد و لذا این سازمان نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی ارائه نمی کند.

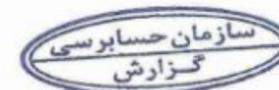
مسئولیت این سازمان، مطالعه سایر اطلاعات به منظور تشخیص مغایرت های با اهمیت بین سایر اطلاعات و صورت های مالی یا شناخت کسب شده توسط حسابرس در جریان حسابرسی و یا مواردی است که به نظر می رسد تحریفی با اهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد. در صورتی که این سازمان، بر اساس کار انجام شده، به این نتیجه برسد که تحریفی با اهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد، باید آن را گزارش کند.

همانطور که در بندهای ۲ و ۳ بخش مبنای اظهار نظر مشروط عنوان گردید، این سازمان به این نتیجه رسیده است که سایر اطلاعات از بابت مالیات عملکرد و ارزش افزوده و حسابه های پرداختی، موجودی املاک، دریافتی ها و سود انباشته ابتدای سال تحریف شده است. همچنین این سازمان نتوانسته است شواهد کافی و مناسب در خصوص مبالغ تاخیرهای قراردادی پروژه شهرآرا یزد و تاییدیه ها و صورت تطبیق واصل نشده و مغایرت تاییدیه های دریافتی به شرح بندهای ۴ و ۵ دریافت کند، لذا این سازمان به دلیل عدم دسترسی به اطلاعات لازم، نمی تواند نتیجه گیری کند که سایر اطلاعات از این بابت حاوی تحریف با اهمیت است یا خیر.

مسئولیت های هیئت مدیره در قبال صورت های مالی

۱۳- مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه 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 مبنای حسابداری تداوم 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.

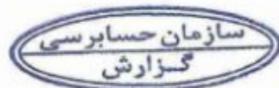


مسئولیت های حسابرس و بازرسی قانونی در حسابرسی صورت های مالی

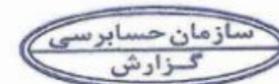
۱۴- اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهار نظر وی می شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن 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 مبنای اظهار نظر کسب می شود. از آنجا که تقلب می تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری 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 مبنای حسابداری تداوم 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 صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافی نبوده، اظهارنظر حسابرس تعدیل می‌گردد. نتیجه‌گیری‌ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود گروه یا شرکت از ادامه فعالیت باز بماند. کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه، شامل موارد افشا، و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت، به گونه‌ای در صورت‌های مالی منعکس شده‌اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می‌گردد. شواهد حسابرسی کافی و مناسب در مورد اطلاعات مالی شرکت‌های گروه یا فعالیت‌های تجاری درون گروه به منظور اظهارنظر مناسب نسبت به صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت کسب می‌گردد. حسابرس مسئول هدایت، سرپرستی و عملکرد حسابرسی گروه است. مسئولیت اظهارنظر حسابرس، تنها متوجه حسابرس است. افزون بر این، زمان‌بندی اجرا و دامنه برنامه‌ریزی شده کار حسابرسی و یافته‌های عمده حسابرسی، شامل ضعف‌های بااهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع‌رسانی می‌شود. به علاوه، یادداشتی مبنی بر رعایت الزامات اخلاقی مربوط به استقلال به ارکان راهبری ارائه می‌شود، و همه روابط و سایر موضوعاتی که می‌توان انتظار معقولی داشت بر استقلال اثرگذار باشد و در موارد مقتضی، تدابیر ایمن‌ساز مربوط به اطلاع آنها می‌رسد. از بین موضوعات اطلاع‌رسانی شده به ارکان راهبری، آن دسته از مسائلی که در حسابرسی صورت‌های مالی سال جاری دارای بیشترین اهمیت بوده‌اند و بنابراین مسائل عمده حسابرسی به شمار می‌روند مشخص می‌شود. این مسائل در گزارش حسابرس توصیف می‌شوند، 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 اطلاع‌رسانی شود زیرا به طور معقول انتظار می‌رود پیامدهای نامطلوب اطلاع‌رسانی 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

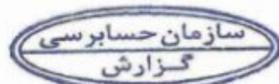
۱۵- توجه مجمع عمومی عادی صاحبان سهام را هنگام تقسیم سود به آثار بندهای ۲ و ۳ این گزارش جلب می‌نماید.

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

۱۶-۱- 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.

۱۶-۲- اقدامات شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی مورخ ۲۴ بهمن ۱۴۰۳ صاحبان سهام در خصوص بندهای ۲، ۳، ۸، ۱۰، ۱۱، ۱۶-۱ و ۱۹ این گزارش و پیگیری‌های حقوقی جهت وصول مطالبات و فعال سازی پروژه‌های راکد و سنواتی شرکت‌های فرعی، به نتیجه نهایی نرسیده است.

۱۷- 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 رای‌گیری صورت پذیرفته است. در این خصوص، با استثنای تامین مالی، خرید و فروش زمین و ساختمان و تضامین اعطایی، نظر این سازمان به شواهدی حاکی از اینکه معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.



۱۸- گزارش هیئت مدیره، درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ 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 مبانی 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.

سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۹- 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 بندهای ۱ و ۲ ماده ۷	افشای صورت های مالی و گزارش تفسیری مدیریت سالانه حسابرسی شده شرکت اصلی و تلفیقی گروه و گزارش هیئت مدیره حداقل ۱۰ روز قبل از مجمع عمومی عادی.
بند ۱۰ ماده ۷	افشای صورت های مالی میان دوره ای ۶ ماهه حسابرسی شده ۴ شرکت تحت کنترل (فرعی) ظرف مهلت مقرر.
تبصره ماده ۹	افشای فوری تعیین و تغییر نمایندگان اشخاص حقوقی و تغییر مدیرعامل.
بند ۴ ماده ۱۰	افشای صورت های مالی و گزارش تفسیری میان دوره ای ۶ ماهه حسابرسی شده ظرف مهلت مقرر.
ماده ۱۳	افشای فوری اطلاعات با اهمیت - افشای معاملات با سایر اشخاص وابسته (فروش زمین نصر به شرکت سرمایه گذاری شمالغرب و خرید یک قطعه زمین از آن شرکت).
دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده	
ماده ۵ و تبصره ۲ ماده آن (تبصره ۲ ماده ۱۸ اساسنامه نمونه)	پرداخت سود تقسیم شده مصوب مجمع عمومی، ظرف مهلت مقرر و طبق برنامه زمان بندی (سهامداران عمده).

سازمان حسابرسی  
گزارش

شماره بند و ماده	شرح
اساسنامه نمونه شرکت های سهامی عام ثبت شده نزد سازمان بورس: ماده ۳۰	غیبت بیش از ۴ جلسه متوالی یا ۶ جلسه متناوب یک عضو هیئت مدیره در جلسات هیئت مدیره.
دستورالعمل حاکمیت شرکتی ماده ۲۳	تصویب ترتیب و تاریخ برگزاری جلسات هیئت مدیره در اولین جلسه هیئت مدیره برای دوره های شش ماهه.

سازمان حسابرسی

۲۱ بهمن ۱۴۰۴

غلامعباس محمد خانی

احمد بذرافشان دلپجانی

سازمان حسابرسی

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)  
صورت سودوزمان تلفیقی  
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	(مبالغ به میلیون ریال)
درآمدهای عملیاتی	۲۴,۸۷۳,۶۲۵	۳۰,۲۰۹,۶۳۳	
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۱۷,۰۶۲,۱۸۷)	(۲۰,۳۷۴,۷۸۸)	
سود ناخالص	۷,۸۱۱,۴۳۸	۹,۸۳۴,۸۴۵	
هزینههای فروش، اداری و عمومی	(۳,۶۴۱,۷۷۰)	(۵,۲۰۱,۸۳۲)	
سایر درآمدها	۳۰,۷۷۰,۸	۸۶۸,۹۱۰	
سایر هزینهها	(۶۴۶,۵۸۱)	(۸۱۵,۸۲۲)	
سهم گروه از سود شرکت های وابسته	۱۶,۷۹۵	۱۰,۷۲۳	
سود عملیاتی	۳,۸۳۳,۵۸۲	۳,۷۹۶,۸۲۵	
هزینههای مالی	(۵۱۷,۶۰۰)	(۱,۰۱۵,۴۴۲)	
سایر درآمدها و هزینههای غیرعملیاتی	۱,۱۰۶,۳۵۶	۱,۰۵۳	
سود قبل از مالیات	۳,۴۲۱,۳۳۸	۳,۷۸۲,۴۳۶	
هزینه مالیات بر درآمد	(۳۸۹,۸۴۰)	(۳۶۰,۸۷۰)	
سود خالص	۳,۰۳۱,۴۹۸	۳,۴۲۱,۵۶۶	
قابل اتنساب به	۲,۹۸۱,۹۲۳	۲,۲۰۰,۵۳۳	
مالکان شرکت اصلی	۱,۰۵۹,۴۵۵	۱,۲۲۱,۰۳۲	
منافع فاقد حق کنترل	۲,۰۴۱,۳۹۸	۳,۴۲۱,۵۶۶	
سود هر سهم قابل اتنساب به مالکان شرکت اصلی	۱۵۶	۱۷۰	
سود پایه هر سهم	۳۳	(۳۰)	
عملیاتی (ریال)	۱۸۹	۱۳۹	
غیرعملیاتی (ریال)			
سود پایه هر سهم (ریال)			

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

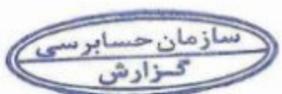
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)  
صورت وضعیت مالی تلفیقی  
به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴

یادداشت	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	(مبالغ به میلیون ریال)
<b>دارایی ها</b>			
<b>دارایی های غیر جاری</b>			
دارایی های ثابت مشهود	۱,۲۳۳,۸۱۱	۱,۳۰۱,۴۱۴	۱۳
سرمایه گذاری در املاک	۵,۸۱۶,۳۳۶	۱,۳۲۲,۷۶۹	۱۴
سرقفلی	۱۲۹,۵۳۲	۱۳۹,۳۶۷	۱۵
دارایی های نامشهود	۴۳,۸۰۶	۴۳,۶۲۸	۱۶
سرمایه گذاری در شرکت های وابسته	۷۳,۵۳۶	۵۰,۱۱۱	۱۸
سایر سرمایه گذاری های بلندمدت	۱۱,۷۹۸	۵۷۵,۵۲۰	۱۹
دریافت های تجاری و سایر دریافتی ها	۲,۹۸۷,۳۳۶	۲,۱۴۱,۱۰۹	۲۰
سایر دارایی ها	۱,۳۰۶,۴۴۵	۹۲۸,۶۷۳	۲۱
<b>جمع دارایی های غیر جاری</b>	<b>۱۱,۸۱۱,۵۸۰</b>	<b>۶,۷۰۲,۶۱۲</b>	
<b>دارایی های جاری</b>			
پیش پرداخت ها	۲,۰۴۱,۰۴۵	۱,۶۸۱,۳۸۱	۲۲
موجودی املاک و سایر موجودی ها	۷۰,۲۶۲,۵۸۳	۵۰,۶۸۳,۳۲۸	۲۳
دریافت های تجاری و سایر دریافتی ها	۱۱,۶۲۵,۳۶۳	۱۰,۳۳۹,۳۷۳	۲۰
سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۷۱۳,۳۱۹	۳۳۱,۶۲۳	۲۴
موجودی نقد	۳,۲۱۱,۶۴۷	۱,۳۹۴,۹۲۹	۲۵
<b>جمع دارایی های جاری</b>	<b>۸۷,۸۶۳,۸۵۷</b>	<b>۶۴,۵۳۰,۷۵۵</b>	
<b>جمع دارایی ها</b>	<b>۹۹,۶۷۵,۴۳۷</b>	<b>۷۱,۲۳۳,۳۶۷</b>	
<b>حقوق مالکانه و بدهی ها</b>			
<b>حقوق مالکانه</b>			
سرمایه	۱۵,۸۰۰,۰۰۰	۱۵,۸۰۰,۰۰۰	۲۶
آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل	(۲,۱۵۶,۱۲۱)	(۱,۸۶۶,۰۸۶)	۲۷
اندوخته قانونی	۱,۷۸۴,۳۲۸	۱,۴۳۱,۶۰۸	۲۸
سایر اندوخته ها	۳,۰۷۸,۴۴۱	۸۵۰,۳۳۳	۲۹
سود انباشته	۷,۵۳۰,۸۳۳	۵,۷۸۳,۱۶۰	
حقوق مالکانه قابل اتنساب به مالکان شرکت اصلی	۲۵,۰۲۷,۳۸۰	۲۱,۹۹۸,۹۰۵	
منافع فاقد حق کنترل	۷,۹۴۱,۳۱۵	۶,۷۵۵,۰۳۶	۳۰
<b>جمع حقوق مالکانه</b>	<b>۳۲,۹۹۸,۵۹۵</b>	<b>۲۸,۷۵۳,۹۴۱</b>	

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)  
صورت وضعیت مالی تالیفی  
به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴

یادداشت	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
(مبالغ به میلیون ریال)		
<b>بدهی ها</b>		
<b>بدهی های غیر جاری</b>		
پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها	۱,۱۲۲,۳۸۸	-
تسهیلات مالی	۵,۸۷۷,۶۵۸	۵,۳۲۶,۹۲۶
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱,۵۶۸,۳۱۱	۱,۰۲۲,۵۱۲
<b>جمع بدهی های غیر جاری</b>	<b>۸,۵۵۸,۳۵۷</b>	<b>۶,۴۴۹,۴۴۰</b>
<b>بدهی های جاری</b>		
پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها	۱۸,۵۹۲,۱۶۱	۱۳,۳۵۰,۷۴۶
مالیات پرداختی	۱,۰۶۷,۰۱۹	۱,۰۰۳,۱۶۷
سود سهام پرداختی	۲۷۵,۸۶۴	۲۵۷,۷۵۱
تسهیلات مالی	۲۳,۲۱۶,۲۳۱	۱۷,۵۰۵,۶۵۷
پیش دریافتها	۱۴,۹۳۵,۲۱۰	۳,۸۱۱,۶۷۵
<b>جمع بدهی های جاری</b>	<b>۵۸,۰۸۸,۴۸۵</b>	<b>۳۶,۰۲۹,۹۹۶</b>
<b>جمع بدهی ها</b>	<b>۶۶,۶۴۶,۸۴۲</b>	<b>۴۲,۴۷۹,۴۳۶</b>
<b>جمع حقوق مالکانه و بدهی ها</b>	<b>۹۹,۶۷۵,۴۳۷</b>	<b>۷۱,۲۳۳,۳۶۷</b>

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



مبالغ به میلیون ریال

جمع حقوق مالکانه	صاف باقی حق کنترل	حقوق مالکان شرکت اصلی	سود انباشته	سایر انبوه ها	انبوه قانونی	انبار معاملات یا منابع	سرمایه
۲۵۰,۷۰۹,۵۱۳	۵,۹۶۱۰,۴۳۴	۱۹,۷۴۴,۰۷۹	۴,۶۶۹,۰۷۴	۸,۶۱۳,۸۷۴	۱,۳۲۴,۰۳۹۹	(۱,۰۰۷۹,۱۶۸)	۶۳۰,۰۰۰,۰۰۰
۲,۰۳۱,۳۹۸ (۹۸۲,۳۱۱)	۱,۰۰۵,۴۵۵ (۳۰۸,۱۱۱)	۲,۵۸۱,۸۳۳ (۳۲۳,۱۰۰)	۲,۸۸۱,۸۳۳ (۳۲۳,۱۰۰)	- (۱,۰۰۰,۰۰۰)	- (۱,۰۰۰,۰۰۰)	- (۷۹۸,۳۶۳)	- ۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۵۱۲۸,۰۰۳ (۵۱۷,۱۳۵)	(۲۵۲,۵۰۰)	۷۹۸,۳۶۳ (۷۵۹,۸۱۸)	- -	- -	- -	- (۷۹۸,۳۶۳)	- -
۳,۷۸۷ (۶۰,۱۲۳)	۲,۷۸۷ (۱,۱۲۸)	- (۱,۱۲۸)	(۳۳,۲۳۳) (۱۱۲,۵۳۷)	- ۸۳۶,۳۹۹	- ۱۹۱,۳۰۹	- (۷۹۸,۳۶۳)	- -
۲۸,۷۵۲,۹۲۱	۶,۷۵۰,۰۳۱	۲۱,۹۹۸,۹۰۵	۵,۷۸۳,۱۶۰	۸۵۰,۰۳۳	۱,۴۳۱,۶۰۸	(۱,۸۶۶,۰۸۶)	۱۵۸,۰۰۰,۰۰۰
۲,۳۱۱,۵۶۶ (۱,۲۸۳,۶۱۱)	۱,۳۳۱,۰۳۳ (۹۹۳,۶۱۱)	۲,۳۰۰,۵۳۳ (۷۸۰,۰۰۰)	۲,۳۰۰,۵۳۳ (۷۹۰,۰۰۰)	- -	- -	- (۱,۳۰۰,۲۷۶)	- -
۸۷۱,۱۹۳ (۱۱۲,۳۳۳)	۴۵۷,۷۱۲ (۱۱۵,۱۳۷)	۱,۳۰۰,۲۷۶ (۳۹۰,۰۳۵)	- -	- -	۱,۳۰۰,۲۷۶ (۳۹۰,۰۳۵)	- -	- -
۱,۶۷۰,۳۰۰ (۳۳,۰۵۶)	۱,۶۷۰,۳۰۰ (۵۶,۹۸۵)	۶۷۳,۶۸۵ (۵۶,۹۸۵)	۶۷۳,۶۸۵ (۳۰,۹۶۱۵)	- -	- -	- -	- -
۲۳,۹۹۸,۵۹۵	۷,۸۱۱,۲۱۵	۲۰,۰۰۷,۳۸۰	۷۵۳,۸۳۳	۲,۰۷۸,۴۴۱	۱,۷۸۴,۳۲۸	(۲,۱۵۶,۱۲۱)	۱۵۸,۰۰۰,۰۰۰

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)  
صورت تغییرات در حقوق مالکانه تالیفی  
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

سود سهام منسوب  
انرازیش سرمایه

انرازیش سرمایه در شرکت فرعی  
انرازیش سرمایه در شرکت فرعی  
انرازیش سرمایه در شرکت فرعی  
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود انباشته  
تخصیص به سایر انبوه ها  
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

سود سهام منسوب  
انرازیش سرمایه در شرکت فرعی  
انرازیش سرمایه در شرکت فرعی  
انرازیش سرمایه در شرکت فرعی  
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود انباشته  
تخصیص به سایر انبوه ها  
مانده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

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



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)  
صورت جریان های نقدی تللیفی  
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
چریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی		
نقد مصرف شده در عملیات	(۴۰۰۸۳۶۹۹)	(۶۰۵۴۴۶۷۹)
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد	(۳۱۶۰۷۵۴)	(۳۱۰۰۳۳۴)
چریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	(۴۰۴۰۰۴۵۳)	(۶۸۵۵۰۰۰۳)
چریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		
دریافت های نقدی ناشی از فروش دارایی های ثابت مشهود	۳۳۱۸۱۲	۱۰۵۵۷۶۷۵
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود	(۳۵۹۶۹۲)	(۵۲۰۰۲۷۸)
دریافت های نقدی ناشی از فروش دارایی های نامشهود	۱۰۰۰۰	۲۵
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود	(۱۲۰۱۴۷)	(۳۰۶۶۳)
دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۱۰۱۷۷۰۷۴	۲۰۰۲۷۰۹۶۰
پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های کوتاه مدت	(۱۰۴۲۵۰۲۷۶)	(۲۰۳۳۴۸۱۳۶)
دریافت های نقدی ناشی از فروش شرکت های فرعی	۱۲۲۰۲۲۲	۴۸۵۹۰۶
پرداخت های نقدی برای خرید شرکت های فرعی	(۱۸۳۵۲۲)	(۳۳۷۰۲۹۳)
چریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۴۳۹۰۵۲۹)	(۱۰۹۵۸۴۹۵)
چریان خالص (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	(۴۰۳۹۰۹۸۲)	(۴۰۸۹۶۵۰۸)
چریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی		
دریافت های نقدی ناشی از واگذاری بخشی از شرکت های فرعی (با حفظ کنترل)	۱۰۳۰۰۰۲۸۶	۷۶۸۰۳۶۳
دریافت های نقدی ناشی از تسهیلات	۹۸۳۳۸۳۴	۸۹۲۰۶۴۳
پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات	(۳۶۰۲۸۵۴)	(۲۵۰۷۳۰۸)
پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات	(۱۰۲۳۸۴۰۹)	(۱۰۱۶۰۵۵۲)
دریافت نقدی از سهامدار عمده	۲۰۴۰۰۰۰۰	-
پرداخت نقدی به سهامدار عمده	(۶۵۰۰۰۰۰)	-
پرداخت های نقدی بابت سود سهام به مالکان شرکت اصلی	(۷۰۳۰۹۶۷)	(۲۴۹۸۱۲۷)
پرداخت های نقدی بابت سود سهام به منافع فاند حق کنترل	(۷۸۲۰۱۹۰)	(۹۶۹۶۷۵)
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	۶۰۵۶۰۷۰۰	۴۰۱۰۶۴۴
مانده موجودی نقد در ابتدای سال مالی	۱۰۷۱۶۰۷۱۸	(۹۴۸۶۴)
مانده موجودی نقد در پایان سال مالی	۳۰۲۱۰۶۴۷	۱۰۵۱۹۰۹۹۳
معاملات غیر نقدی	۳۰۱۰۱۰۷۴۶	۳۹۵۰۱۳۶

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 ۱۴۰۴

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
درآمدهای عملیاتی (سود سرمایه گذاری ها)	۴۰۳۲۶۰۲	۳۰۲۴۲۲۸۳
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۲۰۰۶۰۸۱۶)	(۱۰۲۴۲۹۲۵)
سایر درآمدها	۲۰۲۷۲۲۷۰	۱۰۳۴۲۵۳۰
سود عملیاتی	۲۰۲۳۹۲۵۸	۳۰۳۴۱۸۷۸
هزینه های مالی	(۱۴۸۰۸)	-
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	(۳۰۱۸۰)	(۱۰۰۵۳)
سود خالص	۲۰۲۳۱۲۷۰	۳۰۱۶۰۸۲۴
سود هر سهم		
سود پایه هر سهم:		
عملیاتی (ریال)	۲۹۳	۲۰۰
غیر عملیاتی (ریال)	(۱)	-
سود پایه هر سهم (ریال)	۲۹۳	۲۰۰

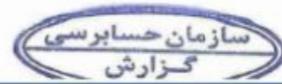
یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)  
صورت وضعیت مالی جداگانه  
به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴

(مبلغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
دارایی‌ها		
دارایی‌های غیر جاری		
دارایی‌های ثابت مشهود	۲۲۱,۳۱۸	۲۲۱,۵۳۸
دارایی‌های نامشهود	۲۲,۲۵۹	۲۱,۹۲۰
سرمایه‌گذاری در شرکت‌های فرعی	۹,۱۹۸,۴۲۷	۱۳,۳۲۸,۰۸۷
سرمایه‌گذاری در شرکت‌های وابسته	۲۷,۲۱۰	۲۲,۲۰۰
سایر سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۳۴۵,۲۶۷	۱۰,۷۲۸
دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها	۷۷,۸۵۷	۱۹۳,۶۲۰
جمع دارایی‌های غیر جاری	۹,۹۰۳,۳۳۸	۱۳,۷۲۸,۱۳۳
دارایی‌های جاری		
پیش‌پرداخت‌ها	۱۲,۶۲۵	۳,۲۷۲
موجودی اموالک و سایر موجودی‌ها	۲۸۰,۳۱۸	۵,۳۲۰,۵۲۳
دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها	۷,۰۵۳,۸۰۲	۱۰,۸۷۶,۹۹۰
سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۴۱,۵۰۸	۳۹,۱۱۷
موجودی نقد	۲۳,۱۵۶	۶۸,۵۲۲
جمع دارایی‌های جاری	۱۲,۰۱۱,۵۲۹	۱۶,۶۰۹,۴۶۴
جمع دارایی‌ها	۲۱,۹۱۴,۸۶۷	۳۰,۳۴۷,۵۹۷
حقوق مالکانه و بدهی‌ها		
حقوق مالکانه		
سرمایه	۱۵۸,۰۰۰,۰۰۰	۱۵۸,۰۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۷۸,۰۸۳۶	۱,۰۱۱,۹۰۰
سایر اندوخته‌ها	۸۵,۰۳۳	۲,۰۷۸,۴۴۱
سود انباشته	۲,۶۱۳,۰۱۶	۲,۹۸۵,۰۰۲
جمع حقوق مالکانه	۲۰,۰۴۴,۰۷۵	۲۳,۸۷۵,۳۴۵
بدهی‌ها		
بدهی‌های غیر جاری		
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱۵۲,۳۳۸	۲۱۲,۰۲۶
بدهی‌های جاری		
پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها	۱,۵۳۷,۳۳۶	۳,۱۲۱,۵۰۹
سود سهام پرداختی	۱۸۰,۱۲۸	۹۹,۶۸۲
تسهیلات مالی	-	۳,۰۱۹,۰۳۳
پیش‌دریافت‌ها	-	۱۹,۰۰۰
جمع بدهی‌های جاری	۱,۷۱۷,۳۵۴	۶,۳۵۹,۲۲۶
جمع بدهی‌ها	۱,۸۷۰,۷۹۲	۶,۴۷۲,۳۵۲
جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها	۲۱,۹۱۴,۸۶۷	۳۰,۳۴۷,۵۹۷

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.

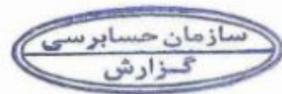


شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)  
صورت تغییرات در حقوق مالکانه جداگانه  
سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

(مبلغ به میلیون ریال)

سرمایه	اندوخته قانونی	سایر اندوخته‌ها	سود انباشته	جمع کل
۶,۳۰۰,۰۰۰	۶۳۰,۰۰۰	۸,۶۱۳,۸۷۴	۲,۰۱۳,۴۷۷	۱۷,۵۵۷,۳۵۱
مانده در ۱۴۰۲/۱۰/۰۱				
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰				
سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	-	-	۳,۱۶۰,۸۲۴	۳,۱۶۰,۸۲۴
سود سهام منسوب	-	-	(۳۷۴,۱۰۰)	(۳۷۴,۱۰۰)
افزایش سرمایه	-	(۸,۶۰۰,۰۰۰)	(۹۰۰,۰۰۰)	(۹,۵۰۰,۰۰۰)
تخصیص به اندوخته قانونی	۱۵۰,۸۳۶	-	(۱۵۰,۸۳۶)	-
تخصیص به سایر اندوخته‌ها	-	۸۲۶,۳۳۹	(۸۲۶,۳۳۹)	-
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۷۸۰,۸۳۶	۸۵۰,۳۳۳	۲,۶۱۳,۰۱۶	۲۰,۰۴۴,۰۷۵
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰				
سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	-	-	۲,۶۲۱,۲۷۰	۲,۶۲۱,۲۷۰
سود سهام منسوب	-	-	(۷۹۰,۰۰۰)	(۷۹۰,۰۰۰)
تخصیص به اندوخته قانونی	۲۲۱,۰۶۲	-	(۲۲۱,۰۶۲)	-
تخصیص به سایر اندوخته‌ها	-	۱,۲۲۸,۳۱۸	(۱,۲۲۸,۳۱۸)	-
مانده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱,۰۱۱,۹۰۰	۲,۰۷۸,۴۴۱	۴,۹۸۵,۰۰۴	۲۳,۸۷۵,۳۴۵

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.





صورت جریان سی - سی  
سال مالی منتهی به ۱۴۰۴ آذر ۱۴۰۳

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰ (بمعن به میلیون ریال)
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی		
نقد مصرف شده در عملیات	۲۷	(۱,۵۲۲,۲۸۶)
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد	۳۴-۱	(۱,۸۵۷)
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی		(۱,۲۵۱,۵۵۰)
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		
دریافت های نقدی ناشی از فروش دارایی های ثابت مشهود		۷,۸۶۹
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود		(۷۱,۸۵۴)
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود		(۱۹,۱۸۹)
دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری های بلندمدت		۱,۲۵۴,۲۶۹
پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های بلندمدت		(۲۲۷,۲۹۴)
دریافت های نقدی ناشی از فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت		۲,۲۴۶,۰۹۶
پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های کوتاه مدت		(۱,۳۳۵,۳۳۸)
پرداخت نقدی به شرکت های فرعی		(۳,۳۶۰,۶۰۰)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		۱,۵۲۳,۰۹۳
جریان خالص (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی		۱۹۱,۵۴۳
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی		
دریافت های نقدی ناشی از تسهیلات		۲,۰۰۰,۰۰۰
دریافت نقدی از سهامدار عمده	۳۱-۱۱	۲,۴۰۰,۰۰۰
پرداخت نقدی به سهامدار عمده		(۶۵۰,۰۰۰)
پرداخت های نقدی بابت سود سهام	۳۵-۲	(۷۰۳,۹۶۷)
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی		۴,۰۳۶,۰۳۳
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد		(۵۸,۲۸۴)
مانده موجودی نقد در ابتدای سال مالی		۸۱,۴۴۰
مانده موجودی نقد در پایان سال مالی		۲۳,۱۵۶
معاملات غیر نقدی	۳۸	۱,۴۲۱,۷۸۰
		۵۲۴,۸۱۷

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

اطلاعات تماس با شرکت

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

تلفن: ۲۲۹۱۳۵۹۰-۸

دورنگار: ۲۲۹۱۳۵۹۹

سایت اینترنتی: [www.maskanco.ir](http://www.maskanco.ir)

پست الکترونیکی: [info@maskanco.ir](mailto:info@maskanco.ir)

روابط سرمایه‌گذاران:

آدرس: میرداماد- میدان مادر- خیابان شاهنظری

نبش کوچه ششم - شماره ۸ - طبقه دوم

تلفن: ۲۲۹۱۳۵۷۲

دورنگار: ۲۲۹۱۴۱۵۲

پست الکترونیکی: [investment@maskanco.ir](mailto:investment@maskanco.ir)

اشخاص پاسخگو به سؤالات سهامداران:

امور سهام: آقای محمود حیدری

تلفن: ۲۲۹۱۳۵۸۵

دورنگار: ۲۲۹۱۳۵۷۵

شرکت گروه  
سرمایه‌گذاری  
مسکن

