

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

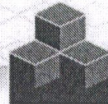
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰



صفحه

فهرست :

- ۴ - ماهیت کسب و کار
- ۱۵ - اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به اهداف
- ۱۸ - مهمترین منابع، ریسک‌ها و روابط
- ۲۳ - نتایج عملیات و چشم‌اندازها
- ۲۵ - مهمترین معیارها و شاخص‌های عملکرد برای ارزیابی پیشرفت در مقایسه با اهداف اعلام شده
- ۳۱ - صورتهای مالی شرکت



پیش گفتار:

در اجرای مفاد ماده ۷ دستور العمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار مصوب ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های مورخ ۱۳۸۸/۰۴/۰۶، ۱۳۸۹/۰۶/۲۷، ۱۳۹۶/۰۴/۲۸، ۱۳۹۶/۰۹/۱۴ و هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار (ابلاغیه شماره ۱۲۲/۲۹۳۸۶ مورخ ۱۳۹۶/۰۹/۲۹ شماره پیگیری ۳۹۹۹۴۶ در سامانه کدال) گزارش تفسیری حاضر در خصوص تفسیر وضعیت مالی، عملکرد مالی و جریان های نقدی برای تشریح اهداف و راهبردهای شرکت جهت دستیابی به اهداف، به عنوان مکمل و متمم صورتهای مالی ارائه می گردد. گزارش تفسیری مدیریت پیشرو مطابق با ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت (مصوب مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار) و راهنمای بکارگیری ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه شده است.

امضاء	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیات مدیره و مدیرعامل
	رئیس هیات مدیره	نادر رضانی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
	نایب رئیس هیات مدیره	محسن بهرام غفاری	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
	عضو هیات مدیره	علی اکبر حاج یاسینی	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)
	عضو هیات مدیره	مهدی نظریور	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)
	عضو هیات مدیره و مدیرعامل	محمد بهرامی	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)



فصل اول:

ماهیت کسب و کار



مرور کلی بر وضعیت و تحولات صنعت ساختمان :

بخش مسکن و ساختمان با سهم قابل توجه در تولید ناخالص داخلی و ارتباط با بخش اعظمی از رشته فعالیت های اقتصادی، با قرار گرفتن در انتهای زنجیره تولید دارای ظرفیت های قابل توجهی برای تاثیر گذاری بر صنایع وابسته می باشد. همچنین با عنایت به ارتباط مستقیم رشد و رونق این حوزه با افزایش اشتغال زایی، بخش مسکن ظرفیت مناسبی جهت این امر دارد و با توجه به اثر گذاری در جذب دارایی خانوارها و تخصیص سهم عمده ای از هزینه های خانوار به این بخش، تحولات بخش مسکن به طور معنادار با رفاه خانوارها در ارتباط می باشد. در شش ماهه دوم سال ۹۷ علاوه بر رشد قیمت مسکن رکود نیز در این بازار عمیقتر شد چرا که فروشندگان ملک انتظار داشتند قیمت مسکن در سال ۹۸ افزایش یابد و بسیاری از مشتریانی که به دنبال استفاده شخصی از مسکن بودند توان خرید نداشتند. با افزایش نرخ ارز، قیمت مصالح ساختمانی نیز افزایش داشته و میزان ساخت و ساز در کشور نیز تحت تاثیر قرار گرفت، هر چند در یک سال گذشته رشد قیمتها چشمگیر بوده است، اما کاهش قدرت خرید، جذابیت ساخت و ساز را برای سازندگان کاهش داده و همین کاهش عرضه بر تورم بیشتر بخش مسکن نیز دامن زده است. بعد از اتفاقات رخ داده در سیاستهای خارجی کشور، گردش نقدینگی به جای ورود به سمت تجارت خارجی به بخشهای داخلی، بخصوص صنعت ساختمان آمد و افزایش معاملات سفته بازانه و رشد قیمت مسکن را در پی داشته است. هم اکنون با توجه به کاهش قدرت خرید مردم و رکود تورمی حاکم بر بازار پیشبینی می شود که این رکود عمیق تر شده و ظرفیت دیگری برای افزایش قیمت مسکن وجود نداشته باشد و همچنین با توجه به رشد بیش از حد قیمت مسکن تقاضا به شدت کاهش خواهد یافت.

تاریخچه فعالیت شرکت:

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس از شرکت های تابعه شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن می باشد. شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۸۴/۱۲/۲۳ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس و به شماره ۲۶۸۹۳۳ مورخ ۱۳۸۵/۰۲/۰۵ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسید. در تاریخ ۱۳۹۲/۱۱/۳۰ بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۰۹ نوع شرکت به سهامی عام تبدیل، در تاریخ ۱۳۹۳/۰۱/۲۰ تحت شماره ۱۱۲۴۴ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار تهران ثبت و در تاریخ ۱۳۹۳/۰۲/۰۷ در فرا بورس پذیرفته شده و برای اولین بار ده درصد از سهام شرکت در تاریخ ۱۳۹۴/۰۶/۲۵ مورد معامله قرار گرفت.

در حال حاضر، شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس جزو شرکت های فرعی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) می باشد. نشانی مرکز اصلی شرکت در تهران، بلوار میرداماد، میدان مادر، خیابان شاه نظری، نبش کوچه ششم، پلاک ۸ می باشد و محل فعالیت شرکت، جاده آبدلی، شهر جدید پردیس، فاز ۳ خیابان معلم می باشد.



فعالیت اصلی شرکت طراحی، ارائه خدمات مشاوره ای و فنی مهندسی و اجرای پروژه های انبوه سازی مسکن و ساختمان می باشد.

موضوع شرکت :

الف-موضوع اصلی

فعالیت در زمینه پروژه های عمرانی به خصوص تولید انبوه مسکن.

ب- موضوع فرعی

ب-۱) مطالعه، طراحی و ارائه خدمات مشاوره ای، پژوهشی فنی و مهندسی در بخش عمران و شهرسازی اعم از مسکونی و ساختمان های اداری، تجاری، فرهنگی، ورزشی، خدماتی، راه و آب و تاسیسات، تونل، بندر و هرگونه ابنیه شامل زیرساخت ها و روبناها.

ب-۲) مدیریت، اجرا و نظارت و احداث کلیه طرح ها و پروژه های تولیدی، صنعتی و خدماتی در موارد مذکور.

ب-۳) تهیه زمین جهت ایجاد واحدهای ساختمانی از هر قبیل و احداث شهر و شهرک و هر نوع ابنیه و هر گونه ابنیه در موارد فوق الذکر.

ب-۴) تهیه و تولید و توزیع و خرید و فروش و صادرات و واردات تهیه ماشین آلات و تجهیزات و قطعات و لوازم و وسایل و مصالح ساختمانی و کارگاهی در ارتباط با اهداف و موضوع شرکت.

ب-۵) اخذ هر گونه تسهیلات مالی از بانکها و موسسات مالی و اعتباری و هر نوع سرمایه گذاری مستقیم و غیر مستقیم و مشارکت در خصوص موضوع فعالیت شرکت با اشخاص حقوقی و حقیقی یا خرید و فروش سهام چه در داخل یا در خارج از کشور.

ب-۶) صدور خدمات فنی و مهندسی به خارج از کشور و عقد هر نوع قرارداد و توافق نامه و تفاهم نامه بین المللی جهت انجام فعالیتهای ساختمانی و ایجاد و توسعه و تکمیل پروژه ها و طرح های عمرانی و شهرسازی در زمینه های فوق الذکر.

ب-۷) بطور کلی انجام کلیه فعالیت های بازرگانی، تجاری، فنی، اجرایی در داخل یا خارج از کشور مرتبط با موضوعات شرکت و ایجاد و تاسیس هر نوع شرکت، شعبه یا نمایندگی در داخل و یا خارج از کشور.

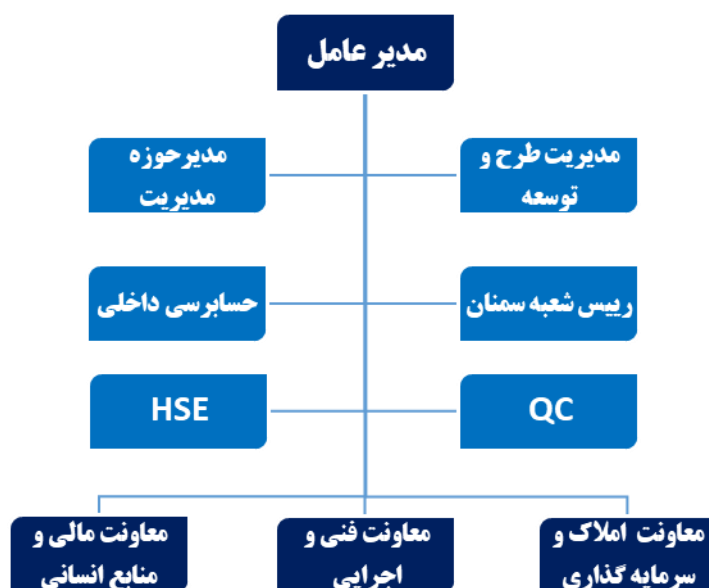


مرور کلی بر عملکرد شرکت:

- ۱- هدف گذاری شاخص های کلیدی شرکت (سهم بازار، تولید، فروش و سود بر اساس استراتژی های کلان گروه)
- ۲- تمرکز بر توسعه و ارتقای برند
- ۳- تداوم اجرا و پیگیری پروژه ها با رویکرد بهبود ارتقاء سطح درآمدی
- ۴- تداوم طراحی و بهبود فرآیندهای سازمانی
- ۵- بازنگری شناسنامه شغلی شرح وظایف منابع انسانی بر اساس ساختار سازمانی جدید
- ۶- برگزاری نظام مند جلسات ادواری بررسی عملکرد با هدف سیاست گذاری، هدایت و نظارت استراتژیک بر عملکرد
- ۷- توسعه هم افزایی با سایر شرکت های گروه در قالب تامین مواد و مصالح، کارگزاری فروش و ...
- ۸- حفظ و تامین منافع کلیه ذینفعان با اخذ و لحاظ نمودن نقطه نظرات آنان

نظام راهبردی شرکت :

❖ ساختار سازمانی شرکت:





❖ اعضای هیات مدیره

ترکیب فعلی اعضای هیات مدیره شرکت بشرح جدول زیر می‌باشد:

تاریخ انتصاب شخص حقیقی	سوابق اجرایی	تحصیلات	موظف/ غیرموظف	عضو هیات مدیره
۱۳۹۷/۱۲/۲۵	مدیرعامل و عضو هیات مدیره شرکت توسعه مسکن تهران، معاون مالی و اداری و مدیر امور مجامع شرکت توسعه مسکن ایران، مدیر مالی و اداری شعبه مسکن سرمایه‌گذاری مسکن شعبه سمنان، مدیر حسابرسی داخلی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن	کارشناسی حسابداری	غیرموظف	نادر رضانی
۱۳۹۷/۱۲/۲۵	رئیس هیات مدیره و مدیرعامل سازمان نوسازی و عمران اراضی غرب تهران - رئیس هیات مدیره و مدیر عامل شرکت آپارتمان شاهگلی - مدیرکل دفتر نظام معماری و ساختمانی وزارت مسکن و شهرسازی - عضو هیات مدیره شرکت عمران شهر جدید هشتگرد	کارشناسی ارشد مهندسی راه و ساختمان	غیرموظف	محسن بهرام غفاری
۱۳۹۱/۰۸/۱۸	مدیر پروژه بیمارستان برکت، عضو هیات مدیره پتروساحل امید قشم، عضو هیات مدیره توسعه مسکن تهران، عضو هیات مدیره شرکت سازه پی ریز، عضو هیات مدیره مهندسان مشاور خانه سازی ایران، مدیر کل مسکن و شهرسازی استان آذربایجان غربی، معاون عمرانی استانداری آذربایجان شرقی، معاون عمرانی استانداری آذربایجان غربی	کارشناسی ارشد مدیریت دولتی	غیرموظف	علی اکبر حاج یاسینی
۱۳۹۸/۱۲/۱۷	مشاور اجرایی گروه سرمایه‌گذاری مسکن - مدیر دفتر فنی و نظارت بر طرح های عمرانی دانشگاه صنعتی اصفهان - مشاور اقتصادی و سرمایه‌گذاری شرکت نصیر عمران آریا - مدیر پروژه سپهر خلیج فارس یزد - معاون فنی و مهندسی توسعه اوج سپهر اصفهان - مشاور اقتصادی راه و ساختمان احیا یزد - مشاور اقتصادی هلدینگ نصر اصفهان	کارشناسی ارشد عمران - زلزله	غیرموظف	امیر کوهی کمالی دهکردی
۱۳۹۹/۰۸/۰۶	مدیر عامل شرکت زرین ذرت شاهرود - مدیر عامل شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان صنایع بهشهر - مدیرعامل شرکت ملی مسکن و صنایع ساختمانی - مدیرعامل و عضو هیات مدیره شرکت عمران و توسعه شاهد - مدیرعامل شرکت آرتا طیف سیلان - مدیر کل دفتر برنامه ریزی و تلفیق و بودجه شرکت عمران شهرهای جدید	مهندسی عمران دانشگاه شهید چمران اهواز	موظف	محمد بهرامی

به موجب حکم شماره ۱۴۰۰/۴۷۸۵/س در تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۰۶ شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)، جناب آقای مهدی نظریور به عنوان نماینده شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)، جایگزین آقای امیر کوهی کمالی دهکردی در هیات مدیره گردیدند.



❖ مشخصات مدیران ارشد شرکت :

مشخصات مدیر عامل و معاونین شرکت				
ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	سوابق
۱	محمد بهرامی	مدیر عامل	کارشناسی ارشد	۳۰
۲	مجید داداشی خالص	معاون مالی و منابع انسانی	کارشناسی ارشد	۱۶
۳	سعید آقا ابراهیمی	معاون فنی و اجرایی	کارشناسی ارشد	۲۷
۴	امیر یزدان پرست	معاون سرمایه‌گذاری و املاک	کارشناسی	۲۰

❖ مشخصات مدیران میانی شرکت :

مشخصات مدیران ستادی و اجرایی				
ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	سوابق
۱	فرید همتی	رئیس شعبه سمنان	کارشناسی	۲۸
۲	فرامرز اتحادی	مدیر فنی	کارشناسی	۲۶
۳	عماد شیر نشان	مدیر پروژه های پردیس	کارشناسی	۲۱
۴	راحله باقری شیرینی	مدیر منابع انسانی	کارشناسی	۱۵
۵	مجتبی صمدی	مدیر بازرگانی	کارشناس ارشد	۱۷
۶	صفی اله جعفرگلوی	مدیر مالی و اقتصادی	کارشناس ارشد	۱۹
۷	حامی احمدنژاد	مدیر طرح و توسعه	کارشناسی	۱۴
۸	احمد شاعر زاده	مدیر پروژه مترو	کارشناس	۲۸
۹	علی اکبر امیر کلایی	مدیر پروژه های تهران	کارشناسی	۱۴



۱۰	عباس احمدی	مدیر پیمان	کارشناس ارشد	۱۳
۱۱	حمیدرضا چکوری	مدیر فروش	کارشناس	۱۵
۱۲	مصطفی سروری	سرپرست دفتر حقوقی	کارشناس ارشد	۷

• حسابرس و بازرس قانونی:

حسابرس قانونی شرکت طی سنوات گذشته بشرح جدول زیر می‌باشد:

سال مالی	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰
حسابرس مستقل	فریوران هدف	سازمان حسابرسی	فریوران هدف	فریوران هدف	فریوران هدف	تدبیرگران مستقل	تدبیرگران مستقل	تدبیرگران مستقل	تدبیرگران مستقل	رازدار	رازدار

• کمیته حسابرسی:

در اجرای ماده ۱۰ دستورالعمل کنترل‌های داخلی برای ناشران پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران و فرابورس ایران، منشور کمیته حسابرسی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس (سهامی عام) شامل ۱۵ ماده و ۲ تبصره به تصویب هیات مدیره رسید. هدف از تشکیل کمیته حسابرسی، کمک به ایفای مسئولیت نظارتی هیات مدیره و بهبود آن جهت کسب اطمینان معقول از موارد زیر می‌باشد:

۱. اثربخشی فرآیندهای نظام راهبری، مدیریت ریسک و کنترل‌های داخلی
۲. سلامت گزارشگری مالی
۳. اثربخشی حسابرسی داخلی
۴. استقلال حسابرس مستقل و اثربخشی حسابرسی مستقل و
۵. رعایت قوانین، مقررات و الزامات

ترکیب و ویژگی‌های اعضای کمیته حسابرسی

ترکیب و ویژگی‌های اعضای کمیته حسابرسی به شرح زیر می‌باشد.

۱. کمیته حسابرسی از سه تا پنج عضو که اکثریت آنها مستقل و دارای تخصص مالی هستند، با انتخاب و انتصاب هیات مدیره تشکیل می‌گردد.
۲. رییس کمیته حسابرسی باید عضو مستقل هیات مدیره یا عضو غیرموظف مالی هیات مدیره باشد. تبصره: مدیران اجرایی شرکت، مجاز به عضویت در کمیته حسابرسی نمی‌باشد.



مسئولیت کمیته حسابرسی

مسئولیت‌های کمیته حسابرسی در حوزه‌های زیر قابل تفکیک می‌باشد:

۱. کنترل های داخلی
۲. گزارشگری مالی
۳. حسابرسی داخلی
۴. حسابرسی مستقل
۵. رعایت قوانین، مقررات و الزامات
۶. گزارش دهی
۷. سایر مسئولیت ها

- اهم مسئولیت‌های کمیته حسابرسی نسبت به کنترل‌های داخلی به شرح زیر است:
 ۱. نظارت بر اثربخشی سیستم های کنترل داخلی شرکت شامل کنترل فناوری اطلاعات و حفظ امنیت آنها
 ۲. کسب اطمینان معقول از کفایت دامنه بررسی حسابرسان داخلی از نظام کنترل‌های داخلی شرکت
 ۳. کسب اطمینان معقول از اثربخشی فرآیند مدیریت ریسک مشتمل بر شناسایی، اندازه گیری، تجزیه و تحلیل، ارزیابی، مدیریت و نظارت بر سیستم مدیریت ریسک
 ۴. بررسی ارزیابی حسابرسان داخلی از کنترل‌های داخلی که توسط حسابرسان داخلی یا مستقل به کمیته گزارش می‌شود
 ۵. پیگیری اجرای توصیه‌ها و رفع نقاط ضعف کنترل های داخلی که توسط حسابرسان داخلی یا مستقل به کمیته گزارش می‌شود،
 ۶. ارائه گزارش کنترل‌های داخلی به هیات مدیره

- اهم مسئولیت‌های کمیته حسابرسی نسبت به گزارشگری مالی، به شرح زیر است:
 ۱. نظارت بر موضوعات با اهمیت گزارشگری مالی، قضاوت ها و برآوردهای عمده، رویه‌های حسابداری عمده، نحوه افشا و انتخاب و تغییر در هر یک از آنها و افشای معاملات با اشخاص وابسته در گزارش‌های مالی شرکت
 ۲. کسب اطمینان معقول نسبت به قابلیت اطمینان و به موقع بودن گزارش های مالی شرکت.
 ۳. کسب اطمینان معقول نسبت به رعایت استانداردهای حسابداری و سایر مقررات در گزارش‌های شرکت
 ۴. کسب اطمینان معقول از اینکه همه اطلاعات لازم برای تصمیم گیری هیات مدیره در رابطه با گزارشگری مالی در اختیار آنان قرار گرفته است، و
 ۵. بررسی پیش نویس گزارش های مالی شرکت قبل از تصویب توسط هیات مدیره و همچنین پیشنهاد‌های حسابرس مستقل درخصوص اصلاحات آن

- اهم مسئولیت‌های کمیته حسابرسی نسبت به حسابرسی داخلی، به شرح زیر است:
 ۱. بررسی منشور و ساختار سازمانی حسابرسی داخلی و اطمینان از کفایت ساختار مزبور و استقلال آن جهت ایفای وظایف و مسئولیت‌های حسابرسی داخلی
 ۲. بررسی و تایید برنامه سالانه واحد حسابرسی داخلی و کفایت منابع مورد نیاز آن



۳. نظارت بر اثربخشی حسابرسی داخلی
۴. کسب اطمینان معقول از دسترسی واحد حسابرسی داخلی به منابع و اطلاعات مورد نیاز برای ایفای مسئولیت‌ها
۵. کسب اطمینان معقول از پیروی واحد حسابرسی داخلی از استانداردهای ملی یا بین‌المللی مربوطه
۶. بررسی گزارش‌های حسابرسی داخلی و ارسال آن به هیات مدیره شرکت حسب ضرورت
۷. کسب اطمینان معقول از ارائه یافته‌ها و توصیه‌های مهم حسابرسان داخلی به مدیریت و پیگیری اقدامات لازم
۸. برقراری امکان ارتباط آزاد و کامل مدیر واحد حسابرسی داخلی با کمیته حسابرسی
۹. پیشنهاد به هیات‌مدیره برای انتصاب، برکناری و تعیین حقوق و مزایا و پاداش مدیر حسابرسی داخلی
۱۰. بررسی صلاحیت و توانایی‌های مدیر و کارکنان واحد حسابرسی داخلی

اهم مسئولیت‌های کمیته حسابرسی نسبت به حسابرسی مستقل، به شرح زیر است:

۱. بررسی صلاحیت، تجربه و منابع حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی و کسب اطمینان معقول از تداوم صلاحیت آنان
 ۲. کسب اطمینان معقول از استقلال حسابرس مستقل و عدم تضاد منافع بالقوه آن با توجه به آیین رفتار حرفه‌ای
 ۳. بررسی کلیه شرایط قرارداد حسابرسی و تناسب حق الزحمه دریافتی حسابرس مستقل
 ۴. ارائه پیشنهاد درباره انتخاب، چرخش یا تغییر حسابرس مستقل و بازرس قانونی متناسب با بررسی‌ها و الزامات
 ۵. نظارت بر اثربخشی عملکرد حسابرس مستقل و بازرسی قانونی شرکت و نتایج کار آنها
 ۶. مذاکره با حسابرسی مستقل و بازرس قانونی درباره برنامه‌ریزی کلی و راهبرد حسابرسی
 ۷. هماهنگ‌سازی امور حسابرسی مستقل با حسابرسی داخلی
 ۸. بررسی پیش‌نویس گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی و مساعدت جهت رفع اختلاف نظر بین مدیریت و آنان
 ۹. بررسی نتایج یافته‌های حسابرس مستقل و بازرس قانونی با حضور مدیریت اجرایی
 ۱۰. بررسی نامه مدیریت حسابرس مستقل و پیگیری اقدامات مدیریت در پاسخ به آن
 ۱۱. بررسی و پیگیری اقدامات انجام شده برای رفع بندهای گزارش حسابرسی و بازرس قانونی و تکالیف مجامع عمومی
 ۱۲. اعلام موافقت قبلی با انجام خدمات غیر حسابرسی مجاز با توجه به آیین رفتار حرفه‌ای توسط حسابرس مستقل و همچنین مهارت و تجربه حسابرس برای ارائه این خدمات
- اهم مسئولیت‌های کمیته حسابرسی نسبت به رعایت قوانین، مقررات و الزامات، کسب اطمینان معقول از وجود رویکرد و نظامات اثربخش جهت نظارت بر موارد زیر است:
۱. رعایت قوانین، مقررات و الزامات در شرکت
 ۲. وجود برنامه راهبردی و پیگیری اجرای راهبردهای شرکت در راستای دستیابی به اهداف کلی و عملیاتی
 ۳. وجود منشور اخلاقی سازمانی و پایبندی مدیریت و کارکنان به آن
 ۴. پیگیری آثار تغییرات صورت گرفته در قوانین، مقررات مربوط به فعالیت شرکت، و
 ۵. پیگیری گزارش دریافتی مبنی بر عدم رعایت قوانین، مقررات و الزامات شامل مصوبات هیات‌مدیره
 ۶. گزارش دهی
- اهم مسئولیت‌های کمیته حسابرسی نسبت به گزارش دهی، به شرح زیر است:
۱. ارائه گزارش درخصوص عملکرد حسابرسی داخلی و حسابرسی مستقل به هیات مدیره شرکت
 ۲. تدوین گزارش فعالیت سالانه کمیته حسابرسی حداقل شامل معرفی اعضا و سوابق آنها، اهم وظایف، فعالیت‌های انجام شده، دستاوردها و برنامه‌های آتی جهت درج در گزارش فعالیت هیات‌مدیره به مجمع عمومی.
 ۳. ارائه سایر گزارش‌های لازم به هیات‌مدیره در چارچوب این منشور



۴. اهم مسئولیت های کمیته حسابرسی، به شرح زیر است:
۵. نظارت بر اطلاعات شرایط و رعایت الزامات مرتبط با معاملات با اشخاص وابسته
۶. کسب اطمینان معقول از سلامت، قابلیت اعتماد و بموقع بودن گزارشات تهیه شده برای انتشار به خارج از شرکت
۷. حضور رییس کمیته حسابرسی در مجمع عمومی جهت پاسخگویی به سوالات سهامداران
۸. کسب اطمینان معقول از آگاهی هیات مدیره از موضوعاتی که ممکن است اثر با اهمیتی بر وضعیت مالی یا امور مرتبط با فعالیت شرکت داشته باشد.
۹. بازنگری و ارزیابی کفایت منشور کمیته حسابرسی به صورت سالانه و حسب ضرورت ارائه پیشنهادها اصلاحی درخصوص منشور کمیته حسابرسی به هیات مدیره شرکت در چارچوب الزامات سازمان بورس و اوراق بهادار
۱۰. تعامل با سایر کمیته‌های هیات مدیره
۱۱. ارزیابی منظم عملکرد کمیته اعم از عملکرد هر یک از اعضا کمیته

❖ سرمایه شرکت :

سرمایه شرکت در هنگام تاسیس به تاریخ ۱۳۸۵/۰۲/۰۵ مبلغ ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (شامل تعداد ۱۰,۰۰۰ سهم ۱,۰۰۰ ریالی با نام) بوده و طی ۸ مرحله شرکت افزایش سرمایه داشته است. در حال حاضر سرمایه شرکت مبلغ ۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال می باشد.

تغییرات سرمایه شرکت بشرح جدول زیر می باشد (مبالغ بر حسب میلیون ریال):

شرح	تاریخ افزایش سرمایه	مبلغ افزایش سرمایه	سرمایه جدید	محل افزایش سرمایه
مرحله اول	۱۳۸۵/۰۲/۰۵	۹,۹۹۰	۱۰,۰۰۰	پرداخت نقدی سهامداران
مرحله دوم	۱۳۸۶/۰۴/۲۶	۴۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	مطالبات حال شده سهامداران
مرحله سوم	۱۳۹۲/۰۳/۱۲	۲۵۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده سهامداران
مرحله چهارم	۱۳۹۵/۰۹/۲۵	۳۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده و پرداخت نقدی سهامداران
مرحله پنجم	۱۳۹۶/۰۳/۲۹	۴۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده و پرداخت نقدی سهامداران
مرحله ششم	۱۳۹۷/۰۳/۳۰	۴۰۰,۰۰۰	۱,۴۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده و پرداخت نقدی سهامداران
مرحله هفتم	۱۳۹۹/۱۰/۲۷	۲۵۰,۰۰۰	۱,۶۵۰,۰۰۰	مطالبات حال شده و پرداخت نقدی سهامداران
مرحله هشتم	۱۴۰۰/۰۴/۱۴	۳۵۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	از محل سود انباشته

پروژه های شرکت :



❖ وضعیت پروژه های شرکت در یک نگاه :

ردیف	نوع فعالیت	تعداد مجتمع	تعداد واحد	حجم فعالیت
۱	مجتمع مسکونی	۵۵	۱۳.۴۸۲	مترمربع ۱.۶۶۰.۲۴۴
۲	مجتمع تجاری-اداری-خدماتی	۱۸	۵۹۹	مترمربع ۱۲۳.۰۱۱
۳	مجتمع آموزشی	۲	۳۸	مترمربع ۱۲.۶۵۳
۴	اماکن مذهبی	۲	۲	مترمربع ۲.۱۹۸
۵	حمل و نقل (آزاد راه)	۱	-	کیلومتر ۱۳
۶	عمران آب (خط انتقال آب)	۱	-	کیلومتر ۱۵
۷	سیویل (آماده سازی)	۱۰	-	هکتار ۴۲۰

❖ پروژه های تکمیل شده و در حال بهره برداری :

ردیف	موقعیت جغرافیایی	تعداد پروژه	تعداد مجتمع	تعداد واحد	مساحت زمین	زیربنای کل
۱	پردیس	۳۵	۴۹	۹.۷۵۵	۷۴۱.۶۱۸	۱.۰۴۱.۸۷۰
۲	سمنان	۱۱	۱۲	۱.۶۹۸	۲۷۸.۵۷۵	۲۰۶.۵۸۰
	کل شرکت	۴۶	۶۱	۱۱.۴۵۳	۱.۰۲۰.۱۹۳	۱.۲۴۸.۴۵۰

❖ پروژه های در حال اجرا :

ردیف	موقعیت جغرافیایی	تعداد پروژه	تعداد مجتمع	تعداد واحد	مساحت زمین	زیربنای کل
۱	پردیس	۷	۷	۸۷۰	۹۴.۶۱۵	۱۵۹.۸۵۶
۲	تهران	۵	۶	۱.۶۶۶	۵۱.۶۸۰	۳۳۹.۱۰۴
۳	مازندران	۲	۲	۱۲۲	۷۱.۳۴۶	۵۱.۸۷۶
۴	سمنان	۲	۱	۸	۴۹۵	۱.۶۷۵
	کل شرکت	۱۶	۱۶	۲۶.۶۶	۲۱۸.۱۳۶	۵۵۲.۵۱۱



فصل دوم:

اهداف مدیریت و راهبردهای

مدیریت برای دستیابی به اهداف



استراتژی (چشم انداز، ماموریت و ارزش های سازمانی):

❖ چشم انداز :

پیشتازی در توسعه صنعت ساختمان با حضور فعال در بازارهای مطلوب داخلی و خارجی به عنوان یک شرکت پیشرو در حوزه انبوه سازی و ارائه خدمات برتر فنی و مهندسی

❖ بیانیه ماموریت :

- ۱- توسعه سهم بازار داخلی از طریق سرمایه‌گذاری و ارائه خدمات باکیفیت در حوزه‌های انبوه سازی، شهرک سازی، ساخت واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، فرهنگی و تفریحی و توریستی.
- ۲- ایجاد ارزش از طریق تامین رضایت مشتریان، سهام‌داران و ذینفعان کلیدی شرکت.
- ۳- بهره‌مندی از کارکنان توانمند و دانش محور به منظور بکارگیری تکنولوژی و فن‌آوری‌های کارآمد و پایدار

❖ بیانیه ارزش ها :

- ۱- ارائه محصول با کیفیت و ماندگار
- ۲- صداقت در کار
- ۳- شفافیت و پاسخگویی
- ۴- خلاقیت و نوآوری

اهداف مدیریت :

- ۱- هدف گذاری شاخص های کلیدی شرکت (سهم بازار، تولید، فروش و سود) بر اساس استراتژیهای کلان گروه
- ۲- تمرکز بر توسعه و ارتقای برند شرکت
- ۳- تداوم اجرا و پیگیری پروژه های بهبود با رویکرد ارتقاء سطح سرآمدی شرکت
- ۴- تداوم طراحی و بهبود فرآیندهای سازمانی شرکت
- ۵- بازنگری شناسنامه شغلی و شرح وظایف منابع انسانی بر اساس ساختار سازمانی جدید
- ۶- برگزاری نظام مند جلسات ادواری بررسی عملکرد با هدف سیاست گذاری، هدایت و نظارت استراتژیک بر عملکرد شرکت
- ۷- توسعه هم افزایی با سایر شرکتهای گروه در قالب تامین مواد و مصالح، کارگزاری فروش و ...
- ۸- حفظ و تامین منافع کلیه ذینفعان با اخذ و لحاظ نمودن نقطه نظرات آنان



برنامه های کلان شرکت :

❖ برنامه های کلان حوزه تولید:

- تغییر سبد پروژه های شرکت و افزایش سهم بازارهای خارج از پردیس
- افزایش سالانه سطح در دست ساخت
- صدور خدمات فنی و مهندسی از طریق حضور در بازارهای خارجی
- توسعه به کارگیری روشهای ساخت صنعتی و جایگزینی آن با روش های سنتی ساخت و ساز
- ارتقای محصولات با لحاظ نمودن سه عامل کیفیت، زمان و هزینه
- طراحی نو با رعایت استانداردهای زیست محیطی، ایمنی ساختمان و بهداشت با توجه به شرایط اقلیمی و جغرافیایی

❖ برنامه های کلان حوزه بازاریابی، فروش و سرمایه گذاری:

- مطالعه مستمر بازار و ارزیابی نیاز مشتریان جهت تعریف پروژه های جدید
- ارتباط مستمر با مشتریان پس از فروش، جهت ارزیابی رضایت مندی آنان از کیفیت محصول
- بهره گیری از روش های نوین در اطلاع رسانی و معرفی پروژه ها
- اصلاح ساختار قراردادهای پیش فروش و فروش محصول با رعایت حقوق مشتریان
- کسب سهم قابل توجه در تولید مسکن میان درآمدی با توجه به رسالت شرکت
- ایجاد تنوع لازم در عرضه محصولات
- فروش اینترنتی واحدها
- مشارکت در تولیدات دارای ارزش افزوده بالا، اجرای طرح های توسعه ای به واسطه بهره مندی از منابع مالی ارزان تر و بودجه بندی سرمایه ای انعطاف پذیر

❖ برنامه های کلان حوزه مالی:

- ایجاد انعطاف در ساختار سرمایه در گردش شرکت و مدیریت صحیح و بهینه وجوه نقد در انجام تعهدات جاری
- تامین سود مورد نظر و تقسیم آن با لحاظ نمودن انتظارات سهامداران.
- استقرار نظام مدیریت بهای تمام شده پروژه، دارائی ها، ارتباط با سرمایه گذاران و سهامداران، وجوه نقد و کنترل های داخلی
- پایش نسبت بدهی به سرمایه، لحاظ نمودن نظرات سهامداران و تامین کنندگان و مدیریت تاثیرات ناشی از تصمیمات عملیاتی بر ساختار سرمایه



❖ برنامه های کلان حوزه منابع انسانی

- پیش ساختار تشکیلاتی با استقرار شیوه پروژه محوری
- پیش آیین نامه استخدامی شرکت با محوریت پست های سازمانی موثر، تدوین فرآیند جذب، ارتقاء و بازنشستگی همکاران
- ایجاد بستر مناسب جهت جذب نخبگان و حفظ نیروهای کارآمد
- برنامه ریزی جهت تدوین و پیاده سازی نظام جانشین پروری
- برنامه ریزی جهت استقرار نظام آموزش پویا
- برنامه ریزی جهت بهره گیری از طرح کارورزی و انتقال تجربیات

❖ اقدامات انجام شده در خصوص رعایت اصول حاکمیت شرکت

براساس دستورالعمل حاکمیت شرکتی مصوب هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار، اجرای اقدامات برعهده هیات مدیره شرکت می باشد. اهم اقدامات صورت گرفته در این خصوص به شرح ذیل می باشد:

❖ کمیته حسابرسی:

بر اساس نامه شماره ۹۸/۵۳۵/ص شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن و در راستای رعایت اصول حاکمیت شرکتی مورد تاکید سازمان بورس و اوراق بهادار پیشنهاد تشکیل کمیته حسابرسی شرکت مطرح و بر اساس مفاد بند ۱۴ مصوبه یکصد و هفتاد و سوم هیات مدیره مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۰۹ تشکیل کمیته به تصویب رسید. اعضای فعلی کمیته حسابرسی شرکت: نادر رضانی نماینده هیات مدیره و رییس کمیته، دکتر محمد مهدی نادری نور عینی، حنظله فندرسکی



فصل سوم :

مهمترین منابع، ریسک‌ها و روابط

منابع :

علیرغم مشارکتی بودن برخی پروژه های شرکت و نیز افزایش نرخ تورم و تاثیر آن بر افزایش مخارج ساخت در پروژه‌های در دست احداث توسط شرکت و با عنایت به رکود حاکم بر بازار فعلی، شرکت دچار کمبود نقدینگی می‌باشد. از طرفی سالانه تعهداتی تحت عنوان سود سهام و سایر هزینه ها به عهده شرکت می باشد که با هدف کاهش بدهی ها و تعهدات جلوگیری از خروج نقدینگی اقدام به افزایش سرمایه در چندین مرحله نموده و از این جهت که عملاً افزایش سرمایه شرکت با ورود وجه نقد قابل توجهی همراه نبوده ناچار به اخذ تسهیلات می باشد. لازم به ذکر است افزایش سرمایه از محل مطالبات حال شده به حداقل رسیدن تعهدات از بابت سود سهام را در پی داشته است. و در دوره مالی فوق اقساط سررسید شده تسهیلات فوق تسویه شده است و مدیریت شرکت در نظر دارد در ادامه سال مالی جاری نسبت به اخذ تسهیلات جدید تسویه بخش دیگری از تسهیلات فعلی اقدام نماید، که برخی روش های تامین منابع شرکت به شرح ذیل صورت می گیرد:

- پیش فروش و فروش واحدها.
- تهاتر با تامین کنندگان .
- مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی سرمایه گذار.
- اخذ تسهیلات بانکی.
- ارائه خدمات فنی و مهندسی و پیمانکاری.

ریسک ها و فرصت ها :

در صورت بروز هر یک از موارد زیر، سودآوری و بهره وری شرکت با مخاطره روبرو می گردد لیکن شرکت با اتخاذ تصمیمات و ایجاد راهکارهای اصولی و منطقی ، موفق گردیده تا درصد بروز ریسکهای زیر را به حداقل ممکن کاهش داده و حاشیه امنیت مناسبی را ایجاد نماید .

❖ ریسک های سیستماتیک

- برآورد نادرست احجام و هزینه های عملیاتی
- ضعف در جذب و حفظ نیروهای انسانی متخصص
- مشکلات ایمنی و سلامت کارگاهها
- عدم شناخت و مطالعه دقیق بازار
- نارضایتی مشتریان از محصولات شرکت
- عدم تامین نقدینگی لازم جهت پیشرفت پروژه های در دست اجرا

❖ ریسک های غیر سیستماتیک



- تغییرات مداوم در سیاست های کلان مسکن در کشور
- تورم و نوسان قیمت مصالح عمده
- اثرات ناشی از تحریم های بین المللی
- جذب سرمایه ها توسط سایر حوزه های اقتصادی (در زمان رکود بازار مسکن)
- مشکلات شناسائی و تامین زمین های مرغوب
- طولانی شدن فرآیند اخذ مجوز ها از مراجع مربوطه

شرکت جهت کنترل ریسک های احتمالی از بابت افزایش قیمت نوسانات تمهیداتی در نحوه ساخت و ساز (مشارکت) و نحوه انعقاد قرارداد (عدم تعدیل در قرارداد با شرکا و پیمانکاران) لحاظ نموده که این امر موجب کاهش ریسک های احتمالی می‌شود.

❖ فرصت ها :

- کمبود قابل توجه مسکن در کشور و نیاز به ساخت و ساز جدید
- محدود بودن رقبا در حوزه بلند مرتبه سازی
- توسعه ایجاد شده در فن آوری خدمات بازار مسکن
- نیاز مبرم کشور به بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده
- رفع تحریم های بین المللی

ریسک رقابت (جزئیات ، آثار احتمالی و راهبرد شرکت برای کاهش اثرات):

به منظور شناسایی و مدیریت ریسک، عوامل کلیدی موفقیت به تفکیک شهرهای حوزه فعالیت شناسایی و تحلیل می‌گردند. با توجه به اینکه عمده فعالیت شرکت در مقطع کنونی شهرهای پردیس و تهران می باشند شرکت های رقیب که سهم قابل توجهی از بازار منطقه را دارا هستند، شناسایی شده و بر اساس شاخص هایی که در دو حوزه تولید و فروش تعریف گردیده اند، مزایا رقابتی شرکت و رقبا مورد پایش مستمر قرار می‌گیرد. کاهش بهای تمام شده محصول مدیریت سبد پروژه ها از جمله عوامل کلیدی موفقیت در حوزه تولید و میزان سودآوری، روبه فروش و موقعیت و اعتبار شرکت در حوزه فروش به طور مستمر و متناوب و دقیق که مورد ارزیابی و تحلیل قرار می‌گیرند.

با توجه به افزایش قابل توجه نرخ فروش هر مترمربع واحدهای مسکونی در سالهای ۱۳۹۷ لغایت ۱۳۹۹ که با افزایش قابل ملاحظه سطح عموم قیمتها (نرخ تورم) در اقتصاد کشور همراه بوده به نظر می‌رسد قدرت خرید مصرف کنندگان واقعی در مقایسه با سنوات قبل کاهش قابل توجه یافته است به نحوی که بنظر می‌رسد عمده فروش شرکت در سال مالی مورد گزارش مربوط به خرید واحدها بمنظور انتفاع از افزایش نرخ فروش آتی و به قصد سرمایه‌گذاری و بعنوان راهکاری جهت حفظ قدرت خرید صورت پذیرفته است. در حال حاضر با توجه به تغییرات وضعیت روابط خارجی و با رفع مشکلات سیاسی و کاهش فشار



تحریمها بنظر می‌رسد دورنمای روشنتری از کنترل نرخ تورم در سنوات آتی قابل تصور باشد. در صورتی که ارزیابی مشتریان بالقوه بر این اساس صورت پذیرد، با ذهنیت عدم افزایش قابل ملاحظه نرخ فروش مسکن در سنوات آتی انتظار مهاجرت سرمایه به سایر بازارها و افت قابل ملاحظه تقاضا و رکود عمیق در معاملات املاک دور از انتظار نخواهد بود. در صورت تحقق این موضوع تامین منابع نقدینگی مورد نیاز جهت تکمیل پروژه‌های در دست احداث شرکت با چالش مواجه خواهد گردید. ضمناً در نظرگیری تعهد تکمیل واحدهای پیش فروش شده در موعد مقرر به خریداران قبلی در شرایط کمبود منابع نقدی مورد نیاز می‌تواند موجب تعمیق مشکل مورد اشاره قرار گیرد. در صورت وقوع این سناریو بررسی روشهای جایگزین همچون واگذاری واحدها در بورس و اجاره داری املاک تکمیل شده می‌تواند بعنوان راهکاری جهت تامین حداقل منابع نقدی مورد نیاز جهت حفظ روند تولید شرکت اتخاذ گردد. واگذاری تهاتری واحدها نیز در شرایط رکودی در سنوات قبل نیز بعنوان راهکار مقابله با کمبود نقدینگی اتخاذ گردیده که بکارگیری آن نیز می‌تواند باعث کنترل تاثیرات نامطلوب رکود در صنعت فعالیتهای ساختمانی گردد.

روابط:

❖ روابط با ذینفعان:

عمده رابطه شرکت با ذینفعان، تعامل شرکت با شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن، بانک مسکن، کارفرمایان (شهرداری پردیس و ...) و شرکا می باشد. هلدینگ به عنوان سهامدار عمده واحد تجاری تلقی شده و عمده رابطه از بابت پرداخت سود سهام و هندلینگ گروه می باشد. در طرف دیگر بانک مسکن به عنوان سهامدار هلدینگ بوده که تقریباً شرکت تمام تسهیلات خود را از بانک مزبور تامین می نماید. مزایای اصلی دریافت تسهیلات از بانک مذکور اخذ تسهیلات بدون سپرده بوده و مطابق قوانین بانک براساس درصد پیشرفت پروژه اخذ می گردد.

❖ مشارکت کارکنان:

مدیریت منابع انسانی رویکردی جامع به مدیریت استراتژیک منابع کلیدی سازمان، یعنی منابع انسانی است. مدیریت منابع انسانی نه تنها رویکردی از روی سود آوری مدیریت کارکنان است بلکه رویکردی ویژه به روابط کارکنان با تاکید بر تعهد و دو طرفه نمودن ارتباط دارد. منابع انسانی مهمترین دارایی یک سازمان است و مدیریت اثربخش آنها کلید موفقیت سازمان می باشد.

با توجه به اینکه مهمترین ارکان به جهت تصمیم سازی و اجرایی نمودن تصمیمات مدیریت کلان، داشتن نیروی متخصص و کارآمد می باشد، شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس به منظور دستیابی به نتایج مطلوب از تلاش جمعی کارکنان، نسبت به تامین نیرو با حداقل هزینه، پرورش و توسعه استعدادها و مهارت های افراد، حفظ و نگهداشت نیروهای لایق و ایجاد روابط مطلوب بین آنان و تامین احتیاجات مادی و معنوی با جلب رضایت پرسنل به طوری که هم سویی لازم بین اهداف شخصی آنها و هدف های شرکت ایجاد گردد، به وجود آورده است.



فصل چهارم:

نتایج عملیات و پیشه اندازه‌ها



پروژه ها ، طرح ها و برنامه های توسعه :

طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ شرکت اقدام به بررسی و مطالعه امکان سنجی پروژه های مختلف در سطح شهر تهران و مراکز هدف مورد نظر نموده است. در یکسال پیش از آن بیش از ۱۵ پروژه مورد بررسی و تجزیه و تحلیل فنی و اقتصادی قرار گرفته است. برنامه های توسعه ای شرکت برای سال مالی جاری و همچنین سالهای بعد به شرح ذیل می باشد:

❖ برنامه های سال مالی جاری و آتی:

- آغاز بکار پروژه مسکونی پردیس گلبرگ (مترو) با زیربنایی بالغ بر ۱۶۷,۰۰۰ مترمربع شامل ۱,۰۳۵ واحد مسکونی در ۱۷ بلوک ۱۳ طبقه در بهترین منطقه شرق تهران
- اجرای پروژه مسکونی باران ۱ با زیربنایی بالغ بر ۲۵,۰۰۰ مترمربع شامل ۱۷۱ واحد مسکونی در شهر جدید پردیس.
- طراحی و اجرای پروژه مسکونی ویلایی سروستان ۲ با زیربنایی بالغ بر ۴۶,۰۰۰ مترمربع شامل ۱۴۵ قطعه ویلایی دوبلکس در شهر جدید پردیس
- اجرای قرارداد ۹ گانه با موضوع مشارکت در ساخت مراکز محل زاینده رود، هراز و سپیدرود واقع در فاز ۵ شهر پردیس با شرکت عمران شهر جدید پردیس از تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۱۵ به ارزش ۲,۵۸۶,۰۵۳ میلیون ریال
- طراحی و اخذ مجوزهای قانونی احداث پروژه مسکونی باران ۲، ارغوان ۱ و ۲، گلسا، نارنجستان در شهر جدید پردیس با زیربنایی بالغ بر ۸۶,۰۰۰ مترمربع



فصل پنجم:

مهمترین معیارها و شاخص‌های
عملکرد برای ارزیابی پیشرفت در
مقایسه با اهداف اعلام شده



❖ برنامه های آتی:

- افزایش سهم بازار شرکت با تکیه بر تعریف پروژه هایی با توجیه اقتصادی مناسب.
- ارتقای برند شرکت.
- تشکیل کمیته بازاریابی و فروش و تمرکز هر چه بیشتر بر نیازهای بازار.
- پیاده سازی روش های نوین فروش و در شرکت (بهره گیری از شرکت های کارگزار به صورت خرید خدمت، عرضه املاک در بورس).
- افزایش سهم پروژه های شاخص در راستای اهداف گروه.
- توسعه فعالیت های شرکت با استفاده از ساز و کار بازار املاک و مستغلات.
- افزایش پروژه های مشارکتی در سبد درآمدی شرکت.
- توسعه صدور خدمات فنی و مهندسی از طریق حضور در بازار سایر کشورها.
- تدوین و بهبود نقشه استراتژی در سطح شرکت .
- متنوع سازی روشهای تامین منابع مالی با تاکید بر تامین مالی از طریق ابزارهای نوین نظیر صندوق زمین و ساختمان.
- اصلاح ساختار سازمانی در راستای تقویت بازوی نظارتی –تحلیلی و در راستای سبد درآمدی و قراردادی حاکم بر شرکت.
- تقویت نظام تحقیق و توسعه در راستای افزایش کیفیت و تنوع در مصالح مصرفی و کاهش هزینه های اجرایی.
- برنامه ریزی جهت تقویت توسعه سیستم ها و بهبود سازمانی.
- برای جبران ریسک های ناشی از ارز، باید پروژه هایی مد نظر قرار گیرند که IRR بیشتری دارند.
- مدل پیش فروش با احتیاط بیشتری لحاظ گردد و با توجه به ریسک های موجود در بازار، پروژه ها ترجیحا به صورت مشارکت در ساخت با شرکای تجاری عملیاتی گردد.
- باید برآوردهای دقیق تری نسبت به پروژه ها صورت پذیرد و نیز بطور فصلی یا شش ماهه برآوردها به روز رسانی گردند.



❖ تاثیر شیوع ویروس کرونا :

ردیف	موضوع	پاسخ شرکت
۱	تعداد پرسنل مبتلا به بیماری کرونا به صورت تجمعی تا تاریخ گزارش (نفر)	سه نفر
۲	تعداد پرسنل مبتلا به بیماری کرونا در تاریخ گزارش (نفر)	صفر
۳	تعداد پرسنل فوت شده در اثر ابتلا به ویروس کرونا تا تاریخ گزارش (نفر)	صفر
۴	تعداد افزایش (کاهش) پرسنل ناشی از بیماری کرونا تا تاریخ گزارش (نفر)	صفر
۵	برآورد مبلغ خسارت مالی عملیاتی ناشی از ویروس کرونا تا تاریخ گزارش (میلیون ریال)	۲۰,۰۰۰
۶	برآورد درصد افزایش (کاهش) فعالیتهای عملیاتی شرکت به علت بیماری کرونا (درصد)	نیم درصد حجم فعالیت میانگین تاخیر یکماهه در وصول مطالبات ناشی از واگذاری واحدها به مشتریان
۷	برآورد مبلغ خسارت مالی غیرعملیاتی ناشی از ویروس کرونا تا تاریخ گزارش (میلیون ریال)	۷۶۰
۸	برآورد شرکت از میزان خسارت آینده (میلیون ریال در یک سال آتی)	۱,۴۱۶
۹	برنامه شرکت در خصوص مدیریت و کنترل خسارات آتی ناشی از شیوع ویروس کرونا	برگزاری جلسات آنلاین، انجام دوره ای تست RT-PCR، دورکاری پرسنل دارای بیماریهای زمینه ای و غربالگری علایمی مستمر، استمرار در تامین اقلام حفاظت فردی جهت مراجعین و پرسنل، زمانبندی پاسخگویی به مراجعین جهت اجتناب از تراکم

❖ سود سهام پیشنهادی :

سود سهام پیشنهادی جهت تصویب مجمع عمومی عادی صاحبان سهام سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ بمیزان حدوداً ۱۰٪ سود سال مالی به مبلغ ۴۷,۸۷۲ میلیون ریال به مجمع پیشنهاد می‌گردد.

پیش‌بینی می‌شود در صورت تصویب سود سهام پیشنهادی به عنوان سود مصوب مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت عملکرد سال مالی مورد گزارش انباشت سود موجب تقویت بنیادی ارزش سهام شرکت و افزایش بنیه نقدی از طریق عدم تقسیم سود بالا و حفظ منابع اقتصادی شرکت خواهد گردید.



❖ سایر پروژه ها :

پروژه هایی که تاکنون شرکت از آن ها درآمدی کسب نکرده است :

نام پروژه	وضعیت پیشرفت کار	فعلی (درصد)
تهرانپارس	۴۱,۲۹ %	
ترنج	۳۲ %	

توضیحات : در پروژه های جدول فوق به علت عدم تصمیم شرکت جهت فروش تا تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ تاکنون درآمدی شناسایی نشده است. ضمناً در خصوص پروژه اداری، تجاری تهرانپارس شرکت مذاکره و توافق جهت خرید سهم شرکت شریک سازنده پروژه و بررسی و برنامه ریزی جهت احداث آن را در دستور کار دارد.

❖ سرمایه گذاری در سهام شرکتها :

با عنایت به واگذاری کامل ۸۴ درصد مالکیت سهام شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص) که تنها شرکت فرعی شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس در شروع سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ بوده است، طبق استانداردهای حسابداری شرکت در سال مالی آتی (سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱) مشمول فرایند تلفیق صورتهای مالی نخواهد بود. لذا صورتهای مالی سال مالی آتی تنها شامل صورتهای مالی شرکت اصلی و در صورت تشخیص لزوم تهیه صورتهای مالی مجموعه (به واسطه مالکیت ۴۹ درصدی در سهام شرکت سامان گستران پویا) تهیه و گزارش خواهد گردید.



وضعیت پرتفوی سهام سرمایه‌گذاری بلند مدت شرکت در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

نام شرکت	تعداد سهام	درصد سرمایه‌گذاری	ارزش اسمی	مبلغ سرمایه‌گذاری
سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۱,۰۰۰	*	۱,۰۰۰	۱,۹۷۸,۰۹۶
سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق	۱,۳۱۳	*	۱,۰۰۰	۲,۱۰۰,۱۹۶
سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب	۳,۰۰۰	*	۱,۰۰۰	۴,۹۷۷,۲۰۱
سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود	۴۳۷۵	*	۱,۰۰۰	۷,۹۶۹,۹۷۹
سرمایه‌گذاری مسکن البرز	۵۰	*	۱,۰۰۰	۵۰,۰۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان استان سمنان	۱۰۰,۰۰۰	۱۰٪	۱,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
شرکت سامان گستران پویا	۲,۴۵۰	۴۹٪	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع				۱,۱۱۷,۰۷۵,۴۷۲



موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده ۲ اساسنامه بشرح زیر میباشد:

الف) موضوع اصلی: فعالیت در زمینه پروژه های عمرانی به خصوص تولید انبوه مسکن
ب) موضوع فرعی:

ب۱) مطالعه طراحی و ارائه خدمات مشاوره ای، پژوهشی، فنی و مهندسی در بخش عمران و شهرسازی اعم از مسکونی و ساختمانهای اداری، تجاری، فرهنگی، ورزشی، خدماتی و راه، آب و تأسیسات، تونل، بندر و هرگونه ابنیه شامل زیر ساختها و رو بناها.

ب۲) مدیریت، اجراء و نظارت و احداث کلیه طرحها و پروژه های تولیدی، صنعتی و خدماتی در موارد مذکور.

ب۳) تهیه زمین جهت ایجاد واحدهای ساختمانی از هر قبیل و احداث شهر و شهرک و هر نوع ابنیه در زمینه های فوق الذکر

ب۴) تهیه و تولید و توزیع و خرید و فروش و صادرات و واردات تهیه ماشین آلات و تجهیزات و قطعات و لوازم و وسایل و مصالح ساختمانی و کارگاهی در ارتباط با اهداف و موضوع شرکت.

ب۵) اخذ هر گونه تسهیلات مالی از بانکها و موسسات مالی و اعتباری و هر نوع سرمایه گذاری مستقیم و غیرمستقیم و مشارکت در خصوص موضوع فعالیت شرکت با اشخاص حقیقی و حقوقی یا خرید و فروش سهام چه در داخل یا خارج از کشور.

ب۶) صدور خدمات فنی و مهندسی به خارج از کشور و عقد هر نوع قرارداد و توافقنامه و تفاهمنامه بین المللی جهت انجام فعالیتهای ساختمانی و ایجاد و توسعه و تکمیل پروژه ها و طرحهای عمرانی و شهرسازی در زمینه های فوق الذکر.

ب۷) بطور کلی انجام کلیه فعالیتهای بازرگانی، تجاری، فنی، اجرایی در داخل یا خارج از کشور مرتبط با موضوعات شرکت و ایجاد و تاسیس هر نوع شرکت، شعبه یا نمایندگی در داخل و یا خارج از کشور.



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)			
صورت سود و زیان تلفیقی			
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱			
سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۸۱۵,۸۷۴	۱,۰۰۴,۸۶۱	۵	درآمدهای عملیاتی
(۳۳۷,۵۳۷)	(۳۲۶,۱۲۴)	۶	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۴۷۸,۳۳۶	۶۷۸,۷۳۷		سود ناخالص
(۶۶,۵۶۵)	(۱۸۹,۰۱۶)	۷	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۵۰	(۲۵,۳۲۱)	۸	سایر درآمدها
(۶,۳۳۴)	-		سایر هزینه ها
۴۰۵,۴۸۸	۴۶۴,۳۹۹		سود عملیاتی
(۱۱۸,۰۸۱)	(۱۲۵,۷۸۵)	۹	هزینه های مالی
۶,۸۲۴	۵,۲۲۲	۱۰	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
۴۰,۶۶۰	-		سود حاصل از واگذاری شرکت فرعی
۳۳۴,۸۹۱	۳۴۳,۸۳۶		سود قبل از مالیات
			هزینه مالیات بر درآمد
(۲,۵۰۹)	-	۲۹	سال های قبل
۳۳۲,۳۸۲	۳۴۳,۸۳۶		سود خالص
			قابل انتساب به
۳۳۲,۳۸۲	-		مالکان شرکت اصلی
-	-		منافع فاقد حق کنترل
۳۳۲,۳۸۲	-		
			سود پایه و تقلیل یافته هر سهم قابل انتساب به صاحبان سهام شرکت اصلی
۲۴۶	۲۳۴		عملیاتی (ریال)
(۴۳)	(۶۱)		غیر عملیاتی (ریال)
۲۰۳	۱۷۳	۱۱	سود پایه و تقلیل یافته هر سهم (ریال)

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

یادداشتهای توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)								
صورت تغییرات در حقوق مالکانه تلفیقی								
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰								
جمع کل	منافع فاقد حق کنترل	سهام خزانه	حقوق مالکانه قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی	سود انباشته	اندوخته قانونی	افزایش سرمایه در جریان	سرمایه	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۶۶۹,۹۱۹	۱۲,۳۸۰	-	۱,۶۵۷,۵۳۹	۲۰۲,۱۸۱	۵۵,۳۵۸	-	۱,۴۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۳۹۸/۰۷/۰۱
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱:								
۳۳۲,۳۸۲	-	-	۳۳۲,۳۸۲	۳۳۲,۳۸۲	-	-	-	سود خالص سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
(۱۳,۱۶۰)	(۵۶۰)	-	(۱۲,۶۰۰)	(۱۲,۶۰۰)	-	-	-	سود سهام مصوب
۱۹۲,۱۰۸	-	-	۱۹۲,۱۰۸	-	-	۱۹۲,۱۰۸	-	افزایش سرمایه
-	-	-	-	(۱۷,۲۷۵)	۱۷,۲۷۵	-	-	تخصیص به اندوخته قانونی
(۱۴,۳۱۷)	(۱۱,۸۲۰)	-	(۲,۴۹۷)	-	(۲,۴۹۷)	-	-	واگذاری شرکت فرعی
۲,۱۶۶,۹۳۲	-	-	۲,۱۶۶,۹۳۲	۵۰۴,۶۸۸	۷۰,۱۳۶	۱۹۲,۱۰۸	۱,۴۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
۲,۱۶۶,۹۳۲	-	-	-	۵۰۴,۶۸۸	۷۰,۱۳۶	۱۹۲,۱۰۸	۱,۴۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۶/۳۱:								
۳۴۳,۸۳۶	-	-	-	۳۴۳,۸۳۶	-	-	-	سودخالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
(۳۴,۶۵۰)	-	-	-	(۳۴,۶۵۰)	-	-	-	سود سهام مصوب
۵۷,۸۹۲	-	-	-	(۳۵۰,۰۰۰)	-	(۱۹۲,۱۰۸)	۶۰۰,۰۰۰	افزایش سرمایه در جریان
(۲۲,۰۴۶)	-	(۲۲,۰۴۶)	-	-	-	-	-	خرید سهام خزانه
(۶,۴۳۳)	-	-	-	(۶,۴۳۳)	-	-	-	سود(زیان) حاصل از فروش سهام خزانه
-	-	-	-	(۱۷,۱۹۲)	۱۷,۱۹۲	-	-	تخصیص به اندوخته قانونی
۲,۵۰۵,۵۳۱	-	(۲۲,۰۴۶)	-	۴۴۰,۲۴۹	۸۷,۳۲۸	-	۲,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)			
صورت جریان های نقدی تلفیقی			
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰			
سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
			جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی
۸۱,۳۵۴	۱۹۵,۸۶۰	۳۳	نقد حاصل از عملیات
(۹,۰۴۰)	(۱۴۶)		پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
۷۲,۳۱۴	۱۹۵,۷۱۴		جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
			جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۷,۳۰۰	-		دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود
(۷,۳۵۰)	(۴۸۷,۶۸۳)		پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
(۲,۰۱۷)	(۱۱)		پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود
۶۹,۹۴۲	۹۵,۹۷۰		دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت
(۱۶۵,۹۱۲)	-		پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های کوتاه مدت
-	۴۶۵		دریافت های نقدی حاصل از سود سهام
۱۲,۲۸۶	۵,۸۱۱		دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها
(۸۵,۷۵۱)	(۳۸۵,۴۴۸)		جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
(۱۳,۴۳۷)	(۱۸۹,۷۳۴)		جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
			جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی
۳۳۴	۵۷,۸۹۲		دریافت های نقدی حاصل از افزایش سرمایه
-	(۲۸,۴۷۹)		پرداخت های نقدی برای خرید سهام خزانه
۲۲۴,۲۲۰	۸۵۰,۷۴۰		دریافت های نقدی حاصل از تسهیلات
(۱۳۴,۶۴۸)	(۲۶۳,۸۱۲)		پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات
(۷۲,۶۶۳)	(۳۹۱,۲۰۱)		پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات
(۳۶,۹۷۱)	(۳۴,۰۵۱)		پرداخت های نقدی بابت سود سهام
(۱۹,۷۲۸)	۲۹۱,۰۸۹		جریان خالص خروج نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۳۳,۱۶۵)	۱۰۱,۳۵۵		خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۷۲,۰۰۰	۳۸,۸۳۵		مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۳۸,۸۳۵	۱۴۰,۱۹۰		مانده موجودی نقد در پایان سال
۲۶۷,۸۵۶	۱۳۰,۴۰۸	۳۴	معاملات غیر نقدی

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



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)			
صورت سود و زیان			
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰			
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت	
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۷۰۷,۹۲۵	۱,۰۰۴,۸۶۱	۵	درآمدهای عملیاتی
(۲۰۸,۰۹۳)	(۳۲۶,۱۲۴)	۶	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۴۹۹,۸۳۲	۶۷۸,۷۳۷		سود ناخالص
(۶۴,۱۶۴)	(۱۸۹,۰۱۶)	۷	هزینه های فروش، اداری و عمومی
(۶,۳۳۴)	(۲۵,۳۲۱)	۸	سایر هزینه ها
۴۲۹,۳۳۴	۴۶۴,۳۹۹		سود عملیاتی
(۱۱۷,۵۴۷)	(۱۲۵,۷۸۵)	۹	هزینه های مالی
۳۶,۲۲۱	۵,۲۲۲	۱۰	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
۳۴۸,۰۰۸	۳۴۳,۸۳۶		سود قبل از مالیات
			هزینه مالیات بر درآمد:
(۲,۵۰۹)	-	۲۹	سال های قبل
۳۴۵,۴۹۹	۳۴۳,۸۳۶		سود خالص
			سود پایه و تقلیل یافته هر سهم:
۲۱۵	۲۳۴		عملیاتی (ریال)
(۴۱)	(۶۱)		غیر عملیاتی (ریال)
۱۷۴	۱۷۳	۱۱	سود پایه و تقلیل یافته هر سهم (ریال)

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

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)			
صورت وضعیت مالی			
در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۰			
(تجدید طبقه بندی شده)			
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		دارایی‌ها
			دارایی‌های غیر جاری
۲۱,۸۱۵	۶۳۵,۰۳۷	۱۲	دارایی‌های ثابت مشهود
۳۱۵,۴۶۹	۳۱۵,۴۶۹	۱۳	زمین‌های نگهداری شده برای ساخت املاک
۲,۲۰۹	۲,۲۰۲	۱۴	دارایی‌های نامشهود
۱,۱۱۷	۱۱۷	۱۵	سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت
۳۴۰,۶۱۰	۹۵۲,۸۲۵		جمع دارایی‌های غیر جاری
			دارایی‌های جاری
۸۴,۴۸۰	۱۵,۰۴۴	۱۶	پیش‌پرداخت‌ها
۲,۳۶۳,۶۴۸	۳,۷۳۳,۶۲۴	۱۷	موجودی املاک
۱,۲۴۸,۷۱۹	۶۴۸,۳۷۴	۱۸	دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها
۹۵,۹۷۰	-	۱۹	سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت
۳۱,۶۰۷	۴۶,۷۷۰	۲۰	سایر دارایی‌ها
۳۸,۸۳۵	۱۴۰,۱۹۰	۲۱	موجودی نقد
۳,۸۶۳,۲۶۰	۴,۵۸۴,۰۰۲		جمع دارایی‌های جاری
۴,۲۰۳,۸۶۹	۵,۵۳۶,۸۲۷		جمع دارایی‌ها
			حقوق مالکانه و بدهی‌ها
			حقوق مالکانه
۱,۴۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۲	سرمایه
۱۹۲,۱۰۸	-		افزایش سرمایه در جریان
۷۰,۱۳۶	۸۷,۳۲۸	۲۳	اندوخته قانونی
۵۰۴,۶۸۸	۴۴۰,۲۴۹		سود انباشته
-	(۲۲,۰۴۶)	۲۴	سهام خزانه
۲,۱۶۶,۹۳۲	۲,۵۰۵,۵۳۱		جمع حقوق مالکانه
			بدهی‌ها
			بدهی‌های غیر جاری
۵۴۱,۳۱۷	۷۶۶,۲۹۳	۲۶	تسهیلات مالی بلند مدت
۲۱,۲۰۸	۳۱,۷۵۶	۲۷	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۵۶۲,۵۲۵	۷۹۸,۰۴۹		جمع بدهی‌های غیر جاری
			بدهی‌های جاری
۱,۰۴۹,۶۳۴	۱,۴۹۶,۴۲۷	۲۵	پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها
۲,۷۰۰	۲,۵۸۰	۲۸	مالیات پرداختی
۸۰,۶۱۰	۸۱,۲۰۹	۲۹	سود سهام پرداختی
۳۰۴,۸۵۸	۵۸۳,۴۹۰	۲۶	تسهیلات مالی کوتاه مدت
۱۸,۳۴۱	۴۰,۵۳۹	۳۰	ذخایر
۱۸,۲۶۹	۲۹,۰۰۲	۳۱	پیش‌دریافت‌ها
۱,۴۷۴,۴۱۲	۲,۲۳۳,۲۴۷		جمع بدهی‌های جاری
۲,۰۳۶,۹۳۷	۳,۰۳۱,۲۹۶		جمع بدهی‌ها
۴,۲۰۳,۸۶۹	۵,۵۳۶,۸۲۷		جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)						
صورت تغییرات در حقوق مالکانه						
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰						
جمع کل	سهم خزانة	سود انباشته	اندوخته قانونی	افزایش سرمایه درجریان	سرمایه	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۶۴۱,۹۲۵	-	۱۸۹,۰۶۴	۵۲,۸۶۱	-	۱,۴۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۳۹۸/۰۷/۰۱
						تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
۳۴۵,۴۹۹	-	۳۴۵,۴۹۹	-	-	-	سود خالص سال مالی منتهی به ۹۹/۰۶/۳۱
(۱۲,۶۰۰)	-	(۱۲,۶۰۰)	-	-	-	سود سهام مصوب
۱۹۲,۱۰۸	-	-	-	۱۹۲,۱۰۸	-	افزایش سرمایه در جریان
-	-	(۱۷,۲۷۵)	۱۷,۲۷۵	-	-	تخصیص به اندوخته قانونی
۲,۱۶۶,۹۳۲	-	۵۰۴,۶۸۸	۷۰,۱۳۶	۱۹۲,۱۰۸	۱,۴۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
۲,۱۶۶,۹۳۲	-	۵۰۴,۶۸۸	۷۰,۱۳۶	۱۹۲,۱۰۸	۱,۴۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
						تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۳۴۳,۸۳۶	-	۳۴۳,۸۳۶	-	-	-	سود خالص سال مالی منتهی به ۰۰/۰۶/۳۱
(۳۴,۶۵۰)	-	(۳۴,۶۵۰)	-	-	-	سود سهام مصوب
۵۷,۸۹۲	-	(۳۵۰,۰۰۰)	-	(۱۹۲,۱۰۸)	۶۰۰,۰۰۰	افزایش سرمایه
(۲۲,۰۴۶)	(۲۲,۰۴۶)	۰	-	-	۰	خرید سهام خزانة
(۶,۴۳۳)	-	(۶,۴۳۳)	-	-	-	سود(زیان) حاصل از فروش سهام خزانة
-	-	(۱۷,۱۹۲)	۱۷,۱۹۲	-	-	تخصیص به اندوخته قانونی
۲,۵۰۵,۵۳۱	(۲۲,۰۴۶)	۴۴۰,۲۴۹	۸۷,۳۲۸	-	۲,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)			
صورت جریان های نقدی			
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰			
سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
			جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی
۹۰,۳۶۹	۱۹۵,۸۶۰	۳۳	نقد حاصل از عملیات
(۹,۳۱۵)	(۱۴۶)		پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
۸۱,۱۵۴	۱۹۵,۷۱۴		جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
			جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۵,۸۰۰	-		دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود
(۶,۶۹۰)	(۴۸۷,۶۸۳)		پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
(۲,۰۱۳)	(۱۱)		پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود
۶۹,۹۴۲	۹۵,۹۷۰		دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت
-	۴۶۵		دریافت های نقدی حاصل از سود سهام
(۱۶۵,۹۱۲)	-		پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۱۱,۹۵۳	۵,۸۱۱		دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها
(۸۶,۹۲۰)	(۳۸۵,۴۴۸)		جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
(۵,۷۶۶)	(۱۸۹,۷۳۴)		جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
			جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی
۳۳۴	۵۷,۸۹۲		دریافت های نقدی حاصل از افزایش سرمایه
-	(۲۸,۴۷۹)		پرداخت های نقدی برای خرید سهام خزانه
۲۲۴,۲۲۰	۸۵۰,۷۴۰		دریافت های نقدی حاصل از تسهیلات
(۱۳۴,۶۴۸)	(۲۶۳,۸۱۲)		پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات
(۷۲,۶۶۳)	(۲۹۱,۲۰۱)		پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات
(۳۳,۳۲۰)	(۳۴,۰۵۱)		پرداخت های نقدی بابت سود سهام
(۱۶,۰۷۷)	۲۹۱,۰۸۹		جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۲۱,۸۴۳)	۱۰۱,۳۵۵		خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۶۰,۶۷۸	۳۸,۸۳۵		مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۳۸,۸۳۵	۱۴۰,۱۹۰		مانده موجودی نقد در پایان سال
۲۷۱,۵۰۷	۱۳۰,۴۰۸	۳۴	معاملات غیر نقدی

یادداشتهای توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.