

شرکت سرمایه گذاری مهندسان ایران "سما" (سهامی خاص)

گزارش عملکرد هیات مدیره

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

## شرکت سرمایه گذاری مهندسان ایران "سما" (سهامی خاص)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱

بسمه تعالی

با عرض خیر مقدم و سپاس از حضور سهامداران محترم و دیگر حضار در مجمع عمومی عادی صاحبان سهام،

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت بدینوسیله گزارش فعالیت وضع عمومی شرکت برای سال مالی

منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱ که بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه شده به شرح ذیل تقدیم می گردد.

امضا	سمت	اعضای هیات مدیره
	رئیس هیات مدیره	<b>نجمی هاشمی فشارکی</b> (نماینده شرکت آبادگران ساحل دریا)
	نایب رئیس هیات مدیره	<b>یوسف صفار شاهرودی</b> (نماینده شرکت مدیریت ساختمان شمسا)
	عضو هیات مدیره	<b>حمید ترحمی</b> (نماینده شرکت سرمایه گذاری توسعه معادن و فلزات)
	عضو هیات مدیره	<b>علیرضا عالم زاده</b> (نماینده شرکت ساختمانی کیسون)
	عضو هیات مدیره	<b>رضا درویش</b> (نماینده شرکت توسعه معدنی و صنعتی صبا نور)
	مدیر عامل (خارج از اعضا)	<b>محمد حسن همت</b>

## شرکت سرمایه گذاری مهندسان ایران "سما" (سهامی خاص)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱

#### ۱- تاریخچه و فعالیت

##### ۱-۱- کلیات

شرکت سرمایه گذاری مهندسان ایران "سما" (سهامی خاص) در تاریخ ۱۳۷۴/۰۹/۲۲ تأسیس شده و تحت شماره ۱۱۸۳۲۰ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده و از همان تاریخ آغاز به کار نموده است.

##### ۲-۱- فعالیت اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه به شرح زیر می باشد:

سرمایه گذاری در شرکتها، طرح ها و مجتمع های مسکونی و سایر ابنیه مرتبط با زندگی شهری، طرح های تولیدی، صنعتی، توسعه، راه اندازی و بهره برداری از این گونه واحدها، ایجاد شعب و نمایندگی در داخل و خارج از کشور و مبادرت به انجام کلیه عملیات مجاز فنی، مهندسی و بازرگانی در ارتباط با موضوع شرکت می باشد.

#### ۲- ترکیب سهامداران

ترکیب سهامداران در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱ به شرح زیر است:

مبلغ سرمایه	درصد	تعداد سهام	
۹,۳۱۴,۳۳۹,۰۰۰	۱۶,۵۶	۹,۳۱۴,۳۳۹	شرکت سرمایه گذاری توسعه معادن و فلزات
۵,۶۷۳,۵۷۲,۰۰۰	۱۰,۰۸	۵,۶۷۳,۵۷۲	شرکت مدیریت ساختمان شمسا
۱,۳۲۴,۹۹۹,۰۰۰	۲,۳۶	۱,۳۲۴,۹۹۹	شرکت صنعتی و معدنی امیر- سهامی عام
۱,۲۹۹,۹۹۹,۰۰۰	۲,۳۱	۱,۲۹۹,۹۹۹	شرکت آراسته معدن
۱,۲۷۴,۹۹۹,۰۰۰	۲,۲۷	۱,۲۷۴,۹۹۹	صندوق حمایت و بازنشستگی کارکنان فولاد
۸۲۲,۰۷۴,۰۰۰	۱,۴۶	۸۲۲,۰۷۴	شرکت کیسون
۳۶,۵۴۰,۰۱۸,۰۰۰	۶۴,۹۶	۳۶,۵۴۰,۰۱۸	سایر سهامداران (۲۰۷۸ نفر سهامداران حقیقی و حقوقی)
۵۶,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۵۶,۲۵۰,۰۰۰	

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱

۳- گزیده اطلاعات

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱	شرح
		<b>الف) اطلاعات عملکرد مالی طی سال (مبالغ به میلیون ریال):</b>
۵۲۱	۱۷۹,۷۷۴	سود و (زیان) خالص:
(۱۱,۴۳۶)	۱۵۵,۲۸۸	سود و (زیان) عملیاتی:
(۳,۴۰۴)	۳۱۰,۰۶۳	درآمد غیر عملیاتی سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی:
(۱۵,۳۶۵)	۴۶۵,۲۰۸	سود و (زیان) خالص پس از کسر مالیات
۳۵۱	۷۶	تعدیلات سنواتی
		<b>ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال (مبالغ به میلیون ریال):</b>
۲۶۷,۹۳۴	۵۴۹,۷۸۷	جمع دارایی ها:
۲۲۶,۲۲۲	۴۲,۷۹۰	جمع بدهی ها:
۵۶,۲۵۰	۵۶,۲۵۰	سرمایه:
۴۱,۷۱۳	۵۰۶,۹۹۷	جمع حقوق صاحبان سهام:

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱

**۴- چشم انداز شرکت :**

رسیدن به اهداف عالی و تبدیل شدن به یکی از شرکتهای بزرگ سرمایه گذاری تخصصی ابنیه مسکونی در سطح ملی تا سال ۱۴۰۴ با در نظر گرفتن وضعیت اقتصادی کشور و امکانات مالی شرکت.

**۵- ماموریت :**

سرمایه گذاری در شرکتهای، طرحها و مجتمعهای مسکونی و سایر ابنیه مرتبط با زندگی شهری، طرحهای تولیدی، صنعتی، توسعه، راه اندازی و بهره برداری از این گونه واحدها و امور بازرگانی و صادرات و واردات کالاهای مرتبط با موضوع شرکت جهت نیل به اهداف عالی چشم انداز.

**۶- اهداف استراتژی کلان :**

- حفظ و ارتقای ارزش بلند مدت سهام .
- نقش آفرینی موثر در رشد اقتصادی کشور در بخش ابنیه مسکونی و رفاهی و گردشگری.
- قرار گرفتن بعنوان یکی از شرکتهای برتر فعال در زمینه ابنیه مسکونی و رفاهی و گردشگری.
- تقویت سرمایه های انسانی متناسب با قابلیت های ضروری مورد نیاز توسعه و حیات شرکت .
- متنوع سازی منابع درآمدی و توزیع ریسک جهت کاهش احتمال وقوع آن.

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱

۷- منابع انسانی

سیاست و خط مشی مدیریت شرکت همواره مبتنی بر بهره برداری بهینه و ارتقای بهره وری منابع انسانی بوده است.

۷-۱- تعداد پرسنل

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۹/۶/۳۱	
نفر	نفر	تعداد پرسنل قراردادی
۵	۵	
۵	۵	تعداد پرسنل حق الزحمه ای
۱۰	۱۰	

۷-۲- سطح تحصیلات پرسنل

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۹/۶/۳۱	
نفر	نفر	لیسانس و بالاتر
۵	۵	
۵	۵	دیپلم
۱۰	۱۰	جمع

۷-۳- توزیع پرسنل در واحدها

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۹/۶/۳۱	
نفر	نفر	دفتر مدیریت
۲	۲	
۲	۲	امور اداری
۳	۳	امور مالی
۱	۱	واحد انفورماتیک
۲	۲	واحد فنی و مهندسی
۱۰	۱۰	جمع

## گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

### برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱

#### ۸- پروژه های در دست اجرا

##### ۸-۱- پروژه اقامتی گردشگری کلار آباد

در ادامه تعیین تکلیف پروژه هتل سیکاس موارد زیر قابل ذکر می باشد.

**الف-** در جهت تامین نقدینگی از طریق وام با بانک ها و صندوق های تامین سرمایه مذاکراتی انجام شد ولی به دلیل بالا بودن نرخ بهره و همچنین تامین وثیقه لازم به نتیجه نرسید. لازم به ذکر است که به دلیل اینکه زمین پروژه از طریق قرارداد واگذاری سازمان مسکن و شهرسازی تامین شده و فعلاً دارای سند مالکیت نیست مورد قبول بانکها و موسسات بعنوان وثیقه نمی باشد.

ضمناً پیگیری اخذ وام از طریق سازمان میراث فرهنگی و صنایع دستی و گردشگری نیز انجام شد و متعاقباً سازمان مذکور اعلام نمود به این پروژه بدلیل داشتن مجوز سرویس آپارتمان وام داده نمیشود و لذا شرکت پیگیر منابع مالی دیگر شد ضمناً در جهت بالا بردن درصد سرویس آپارتمان از ۴۰ درصد به ۴۹ درصد مذاکراتی انجام شده و قول افزایش داده شده است که شرکت پیگیر می باشد.

**ب-** در خصوص تامین نقدینگی از طریق مشارکت با چندین سرمایه گذار مذاکره و جلساتی تشکیل شد و در یک مورد به مرحله پیش نویس قرارداد نیز رسید ولی بدلیل شرایط خاص اقتصادی و مشکل سند مالکیت به مرحله عقد قرارداد نرسید. ضمناً با توجه به اینکه از ابتدای پروژه با چند سرمایه گذار مشارکت انجام شده و پس از اجرای بخشی از پروژه، کار را نیمه تمام گذاشته بودند لذا مقرر گردید ادامه روند موجود حتی الامکان از طریق فروش پروژه بررسی گردد.

**ج-** در رابطه با فروش پروژه نیز با سرمایه گذاران متعددی مذاکره شد و نقشه ها و اطلاعات لازم جهت فروش به ایشان ارائه شد ولی بدلیل شرایط خاص اقتصادی و نداشتن سند مالکیت به مرحله عقد قرارداد نرسید اکثر موارد پیشنهاد شده از سوی خریداران تهاتر پروژه با زمین و یا پروژه ای در تهران و شمال و بخشی نیز نقدی بود که از زمین ها و پروژه های مورد نظر بازدید شد و بدلیل موقعیت آن مورد تایید قرار نگرفت و در حال حاضر نیز شرکت با خریداران دیگری در حال مذاکره است که قرار است از املاک قابل تهاتر آنها بازدید بعمل آید البته لازم به ذکر است که مبلغ پیشنهادی فروش نیز به نسبت سال گذشته حدود صد در صد افزایش یافته است.

## گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱

د- در رابطه با قراردادهای شرکت سرمایه گذاری توسعه معادن و فلزات و شرکت صبانور که مشارکت پروژه را در ازای واگذاری ۲۴ درصد سهم پروژه و ۱۰ واحد اقامتی دارا بودند و به دلیل ایراد بازرسی کل کشور مبنی بر اینکه ساخت و ساز و هتل سازی جزء موضوع اساسنامه آن شرکتها نمی باشد موضوع مشارکت از طریق گروه سه نفری کارشناسان رسمی ارزیابی و مبنای توافق قرار گرفت و بشرح توضیحات بعدی سهم مشارکت و واحدهای اقامتی آن دو شرکت توسط شرکتهای سما و شمسا خریداری و قرارداد فیما بین خاتمه یافت.

در حال حاضر با توجه به خارج شدن شرکتهای سرمایه گذاری توسعه معادن و فلزات و فولاد صبا نور و با توجه به اینکه در طول سالهای گذشته سه مرتبه قرارداد مشارکت با شرکتهای مختلف جهت ادامه پروژه منعقد و به نتیجه نرسیده با عنایت به مصوبه هیئت مدیره مقرر گردیده است که در اولویت اول نسبت به فروش کل پروژه اقدام و در مقابل زمین یا پروژه کوچکتری خریداری و ادامه یابد.

### ۲-۸- مجتمع پذیرایی آبادگران و زمین مجاور آن

به منظور تسویه حساب با شرکت سرمایه گذاری توسعه معادن و فلزات و شرکت فولاد صبانور، بر طبق مصوبه هیئت مدیره و مذاکرات سال گذشته در مجمع عمومی، رستوران آبادگران که متعلق به شرکت مدیریت ساختمان شمسا بود و در تاریخ ۹۶/۱۰/۲۵ طی دو قرارداد اجاره رستوران و اجاره برند آبادگران به شخص ثالث جمعاً به مبلغ سالانه ۳۵ میلیارد ریال اجاره داده شده بود به همراه زمین مجاور آن که بعنوان پارکینگ رستوران مورد استفاده قرار می گرفت و متعلق به این شرکت بود در ۹۸/۱۰/۱۵ فروخته شد به همین منظور علیرغم اینکه گروه سه نفری کارشناسان رسمی، قیمت رستوران آبادگران را به مبلغ ۲۵۰ میلیارد ریال ارزیابی کرده بودند به قیمت روز یعنی حدود ۴۸۰ میلیارد ریال و زمین مجاور آن به مبلغ حدود ۳۵۰ میلیارد ریال فروخته شد.

باتوجه به هماهنگی قبلی با خریدار، در ازای فروش رستوران و زمین مجاور آن، ملک ۶ طبقه اداری خریدار، واقع در میدان آرژانتین خیابان احمد قصیر به مبلغ ۵۲۰ میلیارد ریال تهاتر و مابقی نقداً دریافت گردید و با توافق بعمل آمده با شرکت های سرمایه گذاری توسعه معادن و فلزات و فولاد صبانور، طبقات دوم الی ششم ملک بصورت تهاتر به آنها واگذار و با پرداخت مبلغ ۲۱/۱ میلیارد ریال نقد با شرکتهای فوق تسویه حساب گردید.



## گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

### برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱

بنابراین با خاتمه قرارداد مشارکت شرکت سرمایه گذاری توسعه معادن و فلزات سهم ۲۴ درصد پروژه آن شرکت به شرکتهای سما و شمس برگشت داده شد. همچنین قرارداد ده واحد اقامتی واگذار شده به شرکت فولاد صبانور نیز فسخ گردید. باقیمانده وجه فروش رستوران و زمین پارکینگ (حدود ۳۰۰ میلیارد ریال) از همان ابتدا (حدود آذر و دی ۱۳۹۸) در سهام شرکتهای پذیرفته شده در بورس سرمایه گذاری گردید.

بنابراین سهم کل شرکت سرمایه گذاری مهندسان ایران "سما" در پروژه اقامتی گردشگری کلارآباد (هتل سیکاس) در تاریخ ترازنامه به حدود ۵۲ درصد افزایش خواهد یافت. و بقیه آن نیز به شرکت مدیریت ساختمان شمس تعلق دارد.

### **۸-۳- خرید سهام شرکتهای پذیرفته شده در سازمان بورس**

با توجه به مبلغ نقدی باقیمانده سهم سما از فروش زمین حدود مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال به خرید سهام شرکتهای بورسی تخصیص داده شد که در مقابل تا تاریخ ترازنامه حدود ۱۷۰ میلیارد ریال سود از این محل شناسایی گردیده و در حسابها ثبت شده است.

### **۸-۴- پروژه ۱۰۷ واحدی ابریشم (شهر جدید هشتگرد)**

بخش جنوبی پروژه که قبلاً به اتمام رسیده و تحویل خریداران شده و اسناد مربوط نیز بنام خریداران در دفتر اسناد رسمی ثبت گردید. در مورد بخش شمالی نیز اسکلت بتونی پروژه تمام شده است و طی قرارداد مشارکت در ساخت در تاریخ ۹۶/۷/۲۲ اجرای دیوارهای داخلی و خارجی آغاز شد ولی بدلیل جهش قیمتها سازنده پس از اجرای ۹۰٪ دیوارهای مذکور از ادامه کار انصراف داد. برای ادامه کار مجدداً شرکت از چندین پیمانکار پیشنهاد قیمت بر مبنای قیمت روز گرفت که پیمانکار قبلی با توجه به قیمت پایین برنده شد و لذا متمم قرارداد مشارکت در ساخت در تاریخ ۹۸/۱/۱۷ با ایشان منعقد گردید بعد از امضای متمم قرارداد در فاصله زمانی کوتاهی دوباره جهش قیمت ناشی از تورم صورت گرفت و با توجه به مدت قرارداد و اینکه انتظار افزایش قیمت سریع و بالطبع تعدیل در قرارداد پیش بینی نشده بود پیمانکار از اجرای کار خودداری و مجدداً از ادامه کار انصراف داد و با توجه به رکود سنگین در بخش مسکن و در نتیجه عدم امکان پیش فروش واحدها امکان تهیه نقدینگی میسر نشد و لذا ادامه ساخت بلوک شمالی پروژه در سال مالی مورد گزارش تقریباً متوقف گردید. اقدامات لازم در خصوص اخذ تسهیلات از بانک مسکن نیز شدیداً پیگیری شده ولی آن هم به دلیل مشکلات بانکی تا کنون به حیطة وصول در نیامده است.

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱

در طول سال مالی مورد گزارش مذاکرات در خصوص ادامه مشارکت و نیز فروش کل بخش شمالی با تعدادی از خریداران و شرکتهای تعاونی صورت گرفت ولی بدلیل رکود و قیمتهای پایین پیشنهاد دهندگان، هیات مدیره تصمیم به ادامه اجرای پروژه از طریق قرارداد دستمزدی از طریق مناقصه نمود و در تاریخ تهیه این گزارش در حال تهیه اسناد مناقصه و انتخاب پیمانکاران جهت ارائه پیشنهاد قیمت میباشد .

در تاریخ ترازنامه ( ۱۳۹۹/۶/۳۱ ) پیشرفت فیزیکی مجتمع اقامتی گردشگری کلارآباد (سیکاس) بدون تغییر نسبت به سال گذشته حدود ۲۷ درصد و پیشرفت فیزیکی معماری بخش شمالی پروژه ابریشم هشتگرد در حدود ۴۹ درصد می باشد.

در خاتمه با توجه به نیاز شرکت به نقدینگی جهت اجرای پروژه و احتمال پرداخت های غیر مترقبه از قبیل مالیات و یا هزینه های دیگر و نیز احتمالاً خرید املاک جدید پیشنهاد میگردد که برای هر سهم ۱۰۰۰ ریال سود تقسیم شده و بقیه در حساب سود و زیان انباشته جهت افزایش سرمایه باقی بماند.

**هیات مدیره**