

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

گزارش عملکرد هیات مدیره

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

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

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱

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 ۱۴۰۳/۶/۳۱ که بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه شده به شرح ذیل تقدیم می گردد.

امضا	سمت	اعضای هیات مدیره
	رییس هیات مدیره	نجمی هاشمی فشارکی (نماینده شرکت بازرگانی مهرآذین صنعت نوژان)
	نایب رییس هیات مدیره	یوسف صفار شاهرودی (نماینده شرکت مدیریت ساختمان شمسا)
	عضو هیات مدیره	رضا اسداللهی دهقی (نماینده شرکت سرمایه گذاری توسعه معادن و فلزات)
	عضو هیات مدیره	محمد حسن همت (نماینده شرکت آبادگران ساحل دریا)
	عضو هیات مدیره	آرمان حسنی (نماینده شرکت توسعه معدنی و صنعتی صبا نور)
	مدیر عامل (خارج از اعضا)	ناصر فخرآبادی

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

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱

#### 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.

##### ۱-۲- 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 ۱۴۰۳/۶/۳۱ به شرح زیر است:

مبلغ سرمایه	درصد	تعداد سهام	
۶۵,۲۰۰,۳۷۳,۰۰۰	۱۶,۵۶	۶۵,۲۰۰,۳۷۳	شرکت سرمایه گذاری توسعه معادن و فلزات
۴۰,۴۸۵,۹۴۹,۰۰۰	۱۰,۰۸	۴۰,۴۸۵,۹۴۹	شرکت مدیریت ساختمان شمسا
۹,۲۷۴,۹۹۳,۰۰۰	۲,۳۶	۹,۲۷۴,۹۹۳	شرکت صنعتی و معدنی امیر- سهامی عام
۹,۰۹۹,۹۹۳,۰۰۰	۲,۳۱	۹,۰۹۹,۹۹۳	شرکت آراسته معدن
۸,۹۲۴,۹۹۳,۰۰۰	۲,۲۷	۸,۹۲۴,۹۹۳	صندوق حمایت و بازنشستگی کارکنان فولاد
۵,۷۵۴,۵۱۸,۰۰۰	۱,۴۶	۵,۷۵۴,۵۱۸	شرکت کیسون
۲۵۵,۰۰۹,۱۸۱,۰۰۰	۶۴,۹۶	۲۵۵,۰۰۹,۱۸۱	سایر سهامداران (۲۰۸۰ نفر سهامداران حقیقی و حقوقی)
۳۹۳,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۳۹۳,۷۵۰,۰۰۰	

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

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱

۳- گزیده اطلاعات

(میلیون ریال)		شرح
سال مالی منتهی	سال مالی منتهی	
به ۱۴۰۲/۶/۳۱	به ۱۴۰۳/۶/۳۱	
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی سال (مبالغ به میلیون ریال):		
۳۳,۹۲۹	۳۸,۷۰۰	سود و (زیان) خالص:
۳۳,۸۹۷	۴۱,۳۲۰	سود و (زیان) عملیاتی:
۳۴	(۲,۶۱۲)	درآمد غیر عملیاتی سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی:
۳۳,۹۲۹	۳۸,۷۰۰	سود و (زیان) خالص پس از کسر مالیات
-	-	تعدیلات سنواتی
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال (مبالغ به میلیون ریال):		
۶۶۳,۷۹۶	۶۹۷,۸۳۶	جمع دارایی ها:
۲۱۴,۸۰۴	۲۴۹,۵۱۸	جمع بدهی ها:
۳۹۳,۷۵۰	۳۹۳,۷۵۰	سرمایه:
۴۴۸,۹۹۱	۴۴۸,۳۱۷	جمع حقوق صاحبان سهام:

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

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱

۴- منابع انسانی

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

۴-۱- تعداد پرسنل:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱
نفر	نفر
۵	۳
۵	۱
<u>۱۰</u>	<u>۴</u>

تعداد پرسنل قراردادی  
تعداد پرسنل حق الزحمه ای

۴-۲- سطح تحصیلات پرسنل

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱
نفر	نفر
۵	۲
۵	۲
<u>۱۰</u>	<u>۴</u>

لیسانس و بالاتر  
دیپلم  
جمع

۴-۳- توزیع پرسنل در واحدها

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱
نفر	نفر
۲	۰
۱	۳
۳	۰
۱	۰
۳	۱
<u>۱۰</u>	<u>۴</u>

دفتر مدیریت  
امور اداری  
امور مالی  
واحد انفورماتیک  
واحد فنی و مهندسی  
جمع

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

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱

#### ۵- چشم انداز شرکت :

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

#### ۶- مأموریت :

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.

#### ۷- 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.
- فرار 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.

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

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱

#### ۸- پروژه های در دست اجرا

##### ۸-۱- پروژه اقامتی گردشگری کلارآباد

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

الف- در مورد تأمین نقدینگی از طریق مشارکت علیرغم مذاکره با چندین سرمایه گذار به دلیل شرایط خاص اقتصادی، نتیجه ای حاصل نگردید و باتوجه به سابقه مشارکت ها مقرر گردید در ادامه روند موجود حتی الامکان در اولویت اول نسبت به فروش کل پروژه اقدام و در مقابل زمین یا پروژه کوچکتري خریداری و اجرا گردد.

ب- در طول سال مالی گذشته با خریداران متعددی در رابطه با فروش مذاکره شد و نقشه ها و اطلاعات لازم به آنان ارائه گردید ولی با توجه به وضع اقتصادی و به دلیل اینکه زمین پروژه تا پایان ساخت، فاقد سند می باشد و تضمین مناسب با قیمت پروژه در اختیار نیست در آخرین مراحل و به بهانه های مختلف به مرحله عقد قرارداد نرسید با این حال شرکت همچنان در حال پیگیری فروش به صورت نقد و یا همراه با تهاتر با زمین یا پروژه ای کوچکتري می باشد و اکثر موارد پیشنهاد شده از سوی خریداران، تهاتر پروژه با زمین و یا پروژه ای در شهرستان ها و بخش کوچکی نیز نقدی بوده که از زمین ها و پروژه های مورد نظر بازدید شد و به دلیل موقعیت آن ها مورد تأیید قرار نگرفت. در حال حاضر نیز شرکت با سرمایه گذاران و خریداران دیگری در حال مذاکره است لازم به ذکر است که مبلغ پیشنهادی فروش نیز نسبت به سال گذشته حدود بیست الی سی درصد افزایش یافته است البته همانطوریکه گفته شد بزرگترین مشکل در تصمیم گیری خریداران و یا مشارکت کنندگان وضعیت سند مالکیت زمین است که در حال حاضر قابل انتقال نمی باشد.

ج- با توجه به لزوم تمدید پروانه پروژه، در سال مالی جدید پیگیری های لازم از طریق شهرداری کلارآباد انجام گردید که متعاقباً با توجه به تصمیم فروش و نیز هزینه های بالای خدمات مهندس ناظر، مهندس مجری و به خصوص عوارض تمدید پروانه که چندین سال انجام نگرفته بود قرار شد در صورتی که پیگیری فروش به نتیجه نرسید اقدامات لازم در این زمینه انجام گیرد.

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

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

#### برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱

د- در تاریخ ترازنامه ( ۱۴۰۳/۶/۳۱ ) پیشرفت فیزیکی ساختمان اصلی اقامتی گردشگری کلارآباد (سیکاس) حدود ۳۵ درصد می باشد. سهم شرکت از پروژه هتل سیکاس حدود ۵۰ درصد می باشد. بقیه پروژه به شرکت زیر مجموعه (مدیریت ساختمان شمسا) تعلق دارد.

#### ۸-۲ - داوری در مورد ادعای پیمانکار فونداسیون و اسکلت پروژه سیکاس (شرکت دبله)

پس از خروج سرمایه گذاران اولیه پروژه اقامتی گردشگری کلارآباد (شرکت های کیسون، نارگان، سازه و آبادگران)، ادامه اجرا با حدود سه طبقه اسکلت ناقص متوقف گردید و متعاقباً چندین دور مذاکره با مشارکت کنندگان جدید انجام و نهایتاً در سال ۹۱ شرکت سرمایه گذاری معادن و فلزات به عنوان سرمایه گذار جدید معرفی و مقرر گردید به منظور ادامه اجرا نسبت به تسویه حساب با پیمانکار قبلی (شرکت ساختمانی دبله) و انجام کار به صورت پیمان مدیریت اقدام گردد لذا طی صورتجلسه ای قرار شد پیمانکار مذکور نسبت به تهیه فصل مشترک کارها و ارائه صورت وضعیت های قطعی قراردادهای منعقد شده اقدام نماید.

پس از ارائه صورت وضعیت ها، پیمانکار با توجه به تطویل زمان اجرا، در خواست هزینه های دوره انتظار، تأخیر در تحویل کارگاه ها، تمدید ضمانتنامه ها و تأدیه دیرکرد در پرداخت صورت وضعیت ها را نمود که با توجه به جلسات متعدد طرفین، توافق حاصل نشد و موضوع به داوری ارجاع شد. داور مرضی الطرفین پروژه نیز با انتخاب سه کارشناس خبره دادگستری و اخذ لایحه دفاعیه از طرفین و نیز اخذ پاسخ سئوالات مطروحه و با تشکیل جلسات متعدد و مدارک ارائه شده و بررسی آنها در طول حدود ۱.۵ سال، با انشاء رأی اعلام نمود که ادعای شرکت پیمانکار مسموع نیست رأی مربوط در مهلت مقرر از طریق سامانه ثنا به طرفین ابلاغ گردید.

باتوجه به اعتراض شرکت ساختمانی دبله به رأی داوری در مراجع قضایی، متأسفانه رأی داوری در دادگاه بدوی و تجدید نظر ابطال گردید. لذا شرکت شمسا نیز شکایت جدیدی مبنی بر خواسته مطالبه خسارات وارده از عملکرد شرکت ساختمانی دبله در خصوص اجرای قرارداد های فیما بین در پروژه ساخت هتل کلارآباد در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۶ در مرجع قضایی مطرح و در حال رسیدگی می باشد.



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

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

#### برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱

#### ۸-۴- سهم مشارکت شرکت مدیریت ساختمان شمسما در پروژه کلارآباد

در مقابل فروش واحد آپارتمانی میدان آرژانتین متعلق به شرکت شمسما پس از محاسبه سهم هزینه ها و سایر پرداختهای آن شرکت، بقیه به مبلغ ۱۹۰ میلیارد ریال به عنوان مطالبات شرکت شمسما در حسابها باقی مانده است.

#### ۸-۵- پروژه ابریشم هشتگرد

الف- بخش شمالی پروژه : در سال مالی جدید با بانک مسکن شعبه مرکزی کرج مذاکرات جهت اخذ وام ادامه داشت ولی با توجه به سیاست انقباضی دولت و شرایط سخت اعطای وام (از جمله رسوب وجه در حساب در مدت زیاد) و خرید اوراق مسکن در بورس، اخذ وام امکان پذیر نگردید. و با توجه به رکود سنگین در بخش مسکن و در نتیجه عدم امکان پیش فروش واحدها، امکان تهیه نقدینگی نیز میسر نشد به منظور مشارکت یا فروش پروژه با تعدادی از خریداران و شرکتهای تعاونی و نیز سرمایه گذارانی در این زمینه مذاکره و مدارک درخواستی ارائه شد و برای رسیدن به نتیجه جلساتی نیز با آنان تشکیل شد ولی به دلیل شرایط اقتصادی، رکود و قیمتهای پایین پیشنهاد دهندگان، تا پایان سال مالی موفق به این مهم نگردیده در حال حاضر با چند خریدار بطور همزمان جهت فروش پروژه در حال مذاکره می باشد.

ب- بخش جنوبی پروژه : در اواخر سال مالی جهت اجرای دیوارکشی محوطه بخش جنوبی و دیوارهای داخلی حیاط ها و درب ورودی به محوطه مرکزی و اجرای اتاق نگهبانی و نیز تفکیک بخش شمالی و جنوبی پروژه با پیمانکار منتخب قرارداد منعقد و انجام دیوارکشی به اتمام رسید در حال حاضر این بخش از پروژه تکمیل شده است. باتوجه به تحویل واحدها، جلسه ای جهت انتخاب هیئت مدیره ساختمان (برطبق قانون تملک آپارتمانها) انتخاب و اداره بخش جنوبی به این هیئت مدیره واگذار گردید.

۹- جلسات هیئت مدیره بطور مرتب در طول سال مالی تشکیل گردیده است. تعداد ۴ جلسه بصورت مشترک با هیئت مدیره شرکت شمسما و تعداد ۸ جلسه نیز بصورت مستقل تشکیل شده است.

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

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱

۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۱۰- معاملات انجام شده موضوع ماده ۱۲۹ قانون تجارت بشرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خرید کالا و خدمات	اجاره	دریافت های نقدی	پرداخت های نقدی	سود سهام	هزینه های پروژه سیکاس
شرکت مدیریت ساختمان شمسا	سهامدار و عضو هیئت مدیره	-	(۱۸۸)	-	۲۵۷۱۰	(۴۲۷۰۲)	۶۲۷۸۵	(۲۵۶)
شرکت آبادگران ساحل دریا	سهامدار و عضو هیئت مدیره	-	-	-	۲۱۳	-	(۲)	-
جمع			(۱۸۸)	-	۲۵۹۲۳	(۴۲۷۰۲)	۶۲۷۸۳	(۲۵۶)


مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است.

نام شخص وابسته	نوع وابستگی	دریافتی های تجاری و تجاری	پرداختی های تجاری و غیر تجاری	۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
				طلب	بدهی	طلب	بدهی
شرکت مدیریت ساختمان شمسا	سهامدار و عضو هیئت مدیره	۸۸۴۹۵	(۴۳۱۴۶)	۰	۴۵۳۴۹	۰	۳۳۸۳۴۶
شرکت آبادگران ساحل دریا	سهامدار و عضو هیئت مدیره	۲۱۳	-	۰	۲۱۱	(۸۵۲۵۱)	-
جمع		۸۸۷۰۸	(۴۳۱۴۸)	۰	۴۵۵۶۰	۸۵۲۵۱	۳۳۸۳۴۶

**۱۱- پیشنهاد هیئت مدیره**

در خاتمه با توجه به نیاز شرکت سما به نقدینگی جهت اجرای موارد فوق و نیز اصلاحات دیگر در این زمینه و همچنین سایر هزینه های لازم و جاری پیشنهاد می گردد حداقل میزان سود به میزان هر سهم ریال تقسیم گردد و بقیه در حساب سود و زیان انباشته باقی بماند.

  
هیات مدیره

 هیئت مدیره  
