به نام خدا

شـرکت سرمایه‌گذاری توسعه و عمران زاگرس
(سهامی عام)

گزارش فعالیت هیئت‌مدیره
به
مجمع عمومی عادی صاحبان سهام
برای سال مالی
منتهی به ۳۱شهریور ماه۱۴۰۴

پیشگفتار :

وجوداطلاعات مالی شفاف یکی از الزامات کارایی بازار سرمایه است . اگرچه اطلاعات مندرج در صورتهای مالی اساسی به عنوان یکی از منابع عمده اطلاعات مالی برای بازار سرمایه تلقی می شود . ولی گزارش هیات مدیره به مجمع عمومی صاحبان سهام می تواند منبع مهم و بااهمیتی را در تکمیل اطلاعات مندرج در صورتهای مالی فراهم آورد. از طرف دیگر گزارش هیات مدیره به مجمع می تواند به عنوان فرصتی برای سهامداران در جهت اطلاع رسانی در خصوص جنبه های مهم عملکرد خود به سهامداران باشد .

طبق ماده ۲۳۲ قانون تجارت (مصوب ۱۳۴۷) هیئت مدیره باید پس از انقضای سال مالی صورت دارائی و دیون و همچنین تراز نامه و حساب عملکرد و صورت سود و زیان رابه ضمیمه گزارشی درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت طی سال مالی مزبور تنظیم وتائید نماید .

باتوجه به الزامات قانونی فوق و نظر به فقدان یک ساختار مشخص برای گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت و نیز پراکندگی زیاد در محتوا و نوع اطلاعات منتشره دراین گزارش، سازمان بورس و اوراق بهادرار در چهار چوب وظایف و اختیارات خود و به منظور تامین نیازهای اطلاعاتی سرمایه گذاران تدوین گزارش نمونه فعالیت و وضع عمومی شرکت رادر دستور کار خود قرار داده است .

مجموعه حاضر (گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت)براساس گزارش نمونه سازمان بورس اوراق بهادرار تهیه گردیده است .

مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس چهارمحال و بختیاری (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 ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

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

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش، با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیئت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت‌های موجود بوده و اثرات آنها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی می‌توان پیش‌بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده‌کنندگان می‌شود، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۲۲ به تایید هیئت مدیره رسیده است.

نماینده شرکت	اعضا هیئت مدیره	سمت	امضا
شرکت سازه های نوین کرت (سهامی عام)	محمدرضا پاشائی	رئیس هیئت مدیره	
شرکت تامین مسکن جوانان(سهامی عام)	حسن پور فرج قاجاری	نائب رئیس هیئت مدیره	
شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)	هادی مزدارانی	عضو اصلی هیئت مدیره	
سهیل سیاه سرانی کجوری		عضو اصلی هیئت مدیره	
ابوالفضل یعقوبلو		عضو اصلی هیئت مدیره	
افشار شهبازی تک آبی		مدیرعامل	

پیام هیئت‌مدیره

احتراماً با عنایت به اهداف تأسیس شرکت در سال ۱۳۷۶ و نظر به اینکه شرکت پس ازبیش از ربع قرن فعالیت در مهرماه سال ۹۳ به بازار فرابورس وارد و مورد تائید سازمان مذکور قرار گرفت و به‌منظور جذب و بهره‌مندی از سرمایه‌های کوچک استانی و کشوری ونیز به‌کارگیری تخصص و توانمندی‌های بومی استان و استفاده از این پتانسیل‌ها در جهت رسیدن به اهداف شرکت و علی رغم همه مشکلات اقتصادی موجود در سطح ملی، مجموعه مدیریتی حاضر تمام توان و تلاش خود را در جهت ارتقا جایگاه شرکت و دستیابی به موارد پیش‌گفته مصروف نموده و ضمن اصلاح روش‌های اجرایی و رفع نواقص گذشته و سعی در وصول مطالبات شرکت ، در جهت تأمین خواست سهامداران محترم اقدام و تلاش نموده تا نمودار صعودی و قابل قبولی در کارنامه فعالیت خود ارائه دهد .

اکنون هدف ((زاگرس)) پیشگامی در صنعت گردشگری ، با استفاده از فن‌آوری و دانش روز و بکار گیری نیروهای انسانی متخصص با ارتقای مستمر کیفیت و رعایت اصل مشتری مداری و حضور مؤثر در بازارهای مالی مرتبط با بخش گردشگری و بسط و توسعه زیرشاخه‌های هر فعالیت با توجه به گستره و بازده آن‌ها به عنوان یک شرکت مرجع استانی و ملی است ، از طرفی پتانسیل‌های موجود در منطقه خصوصاً وجود مناطق نمونه گردشگری در استان را نیز فراموش نکرده و تصمیم دارد ضمن ایجاد ارتباط با دانشگاه و مشاوران باتجربه در حوزه‌های دیگر اعم از ، بازرگانی ، انرژی ، کشاورزی وعمرانی نیز ورود و در گسترش آن‌ها بسترسازی نماید.

بدیهی است که در این میان مهم‌ترین سرمایه شرکت ، سهامدارانی هستند که با ربع قرن فعالیت مستمر و پویا و با همه نوسانات اقتصادی همواره از برنامه‌ها و اهداف شرکت حمایت کرده و هیچ‌گاه دیدگاه و نظرات اصلاحی خود را از این مجموعه دریغ ننموده و قطعاً از این پس هم در پیشبرد اهداف شرکت نقش مؤثرتری خواهند داشت .

هیئت‌مدیره تمام توان و اعتبار خود را درگرو آن گذاشته تاسال‌هایی پر از امید برای سهامداران محترم شرکت فراهم آورد و امیدواراست با استعانت از درگاه باری‌تعالی و نیز استمرار الطاف ایشان توفیق داشته باشد که آینده‌ای روشن همراه با رضایت خاطر سهامداران ، مشتریان و تمامی شهروندان را فراهم سازد .

کلیاتی درباره شرکت

سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت از بدو تأسیس تاکنون

شرکت سرمایه‌گذاری توسعه و عمران زاگرس با سرمایه‌ای معادل ۱۶/۴ میلیارد ریال در سال ۷۶به ثبت رسید . در سال ۷۷به دلیل عدم ایفای تعهدات برخی از سهامداران سرمایه شرکت تا سقف ۱۴/۱۶۸ میلیارد ریال کاهش و متعاقباً در سال ۸۰ از محل مطالبات حال شده سهامداران سرمایه شرکت تا سقف ۱۵،۹۷۸میلیارد ریال افزایش یافت.در سال ۸۳ مقدمات افزایش سرمایه از مبلغ ۹۷۸، ۱۵ میلیارد به مبلغ ۶۶ میلیارد ریال فراهم و عملاً تا پایان سال ۸۶ از محل مطالبات و آورده نقدی صاحبان سهام مبلغ افزایش سرمایه محقق ، اجرا و نقدینگی جمع‌آوری‌شده جذب پروژه‌های در دست‌ساخت گردید .

روند افزایش سرمایه شرکت در جدول زیر ارائه‌شده است:

سال	شرح	میزان افزایش/کاهش	مبلغ سرمایه(میلیون ریال)
۱۳۷۶	سرمایه اولیه	-	۱۶،۴۰۰
۱۳۷۷	مرحله اول	(۲،۲۳۲)	۱۴،۱۶۸
۱۳۸۰	مرحله دوم	۱،۸۱۰	۱۵،۹۷۸
۱۳۸۳	مرحله سوم	۵۰،۰۲۲	۶۶،۰۰۰

پیشنهاد موضوع افزایش سرمایه به مجمع عمومی فوق‌العاده صاحبان سهام

در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت و الزامات سازمان بورس اوراق بهادار، به‌منظور توجیه افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری توسعه و عمران زاگرس چهار محال و بختیاری (سهامی عام)، ازمبلغ ۶۶،۰۰۰ میلیون ریال به ۱،۶۵۰،۰۰۰ میلیون ریال (مبلغ ۱،۵۸۴،۰۰۰ میلیون ریال معادل ۲۴۰۰ درصد) از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت (زمین) گزارش افزایش سرمایه تهیه گردید .

با توجه به وضعیت کنونی شرکت این موضوع که انجام افزایش سرمایه در همه زمینه‌های مورد بررسی از جمله بهبود ساختار حقوق مالکانه دارای اثرات مثبت قابل توجهی است؛ هیئت مدیره شرکت سرمایه‌گذاری توسعه و عمران زاگرس چهار محال و بختیاری (سهامی عام) با لحاظ نمودن صرفه و صلاح شرکت به این نتیجه رسیده که در راستای اهداف تشریح شده افزایش سرمایه امری ضروری است.

صاحبان سهام شرکت:

صاحبان سهام شرکت و درصد مالکیت آن‌ها در پایان سال مورد گزارش به شرح زیر می‌باشد:

سهامداران	تعداد سهام(میلیون عدد)	درصد
شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)	۲۳	۳۵٪
شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)	۱	۲٪
شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)	۱	۲٪
سایرین (کمتر از ۵ درصد)	۴۱	۶۲٪
جمع کل	۶۶	٪۱۰۰

گزیده اطلاعات مالی

گزیده اطلاعات مالی(تلفیقی)	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره:		
سود ناخالص	۲۰۹،۲۳۵	۲۴۰،۵۳۶
سود (زیان) عملیاتی	۸۶،۷۵۴	۱۶۳،۳۱۰
درآمدهای غیرعملیاتی	۵۰۳	(۱،۵۶۷)
سود خالص _ پس از کسر مالیات	۸۷،۲۵۷	۱۶۱،۷۴۳
مالیات سال های قبل	۰	
وجوه نقد حاصل از فعالیت عملیاتی	(۹۷،۸۰۷)	(۲۲،۵۳۱)
ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال (مبالغ به میلیون ریال)		
جمع دارایی‌ها	۶۴۲،۶۹۰	۴۰۱،۲۷۹
جمع بدهی‌ها	۳۱۱،۹۲۵	۱۴۶،۰۰۵
سرمایه ثبت‌شده	۶۶،۰۰۰	۶۶،۰۰۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۳۳۰،۷۶۵	۲۵۵،۲۷۴
ج) نرخ بازده (درصد) :		
نرخ بازده دارائی‌ها	٪۱۴	٪۴۱
نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)	٪۲۷	۶۴٪
د) اطلاعات مربوط به هر سهم :		
تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	۶۶،۰۰۰،۰۰۰	۶۶،۰۰۰،۰۰۰
اولین پیش‌بینی هر سهم _ریال		
آخرین پیش‌بینی هر سهم _ ریال		
سود واقعی هر سهم _ ریال	۱،۳۲۲	۲،۴۵۱
سود نقدی هر سهم _ ریال	-	-
ارزش دفتری هر سهم _ ریال	۱،۰۰۰	۱،۰۰۰
ه) سایر اطلاعات :		
تعداد کارکنان _ نفر (پایان سال)	۱۵	۱۴
گزیده اطلاعات مالی(شرکت اصلی)	**۱۴۰۴/۰۶/۳۱**	**۱۴۰۳/۰۶/۳۱**
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی سال (مبالغ به میلیون ریال) :		
سود ناخالص	۱۹۸،۲۲۷	۲۴۰،۵۳۶
سود (زیان) عملیاتی	۸۱،۸۹۲	۱۷۲،۹۹۴
درآمدهای غیرعملیاتی	۱،۴۴۴	(۱،۵۴۸)
سود (زیان) خالص _ پس از کسر مالیات	۸۳،۳۳۶	۱۷۱،۴۴۶
مالیات سال های قبل	۰	۰
وجوه نقد حاصل از فعالیت عملیاتی	(۱۲۲،۹۶۷)	۱۵،۷۳۸

گزیده اطلاعات مالی(شرکت اصلی)		۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی سال (مبالغ به میلیون ریال) :			
سود ناخالص		۱۹۸،۲۲۷	۲۴۰،۵۳۶
سود (زیان) عملیاتی		۸۱،۸۹۲	۱۷۲،۹۹۴
درآمدهای غیرعملیاتی		۱،۴۴۴	(۱،۵۴۸)
سود (زیان) خالص _ پس از کسر مالیات		۸۳،۳۳۶	۱۷۱،۴۴۶
مالیات سال های قبل		۰	۰
وجوه نقد حاصل از فعالیت عملیاتی		(۱۲۲،۹۶۷)	۱۵،۷۳۸
ب)اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال (مبالغ به میلیون ریال) :			
جمع دارایی‌ها		۶۳۷،۲۹۱	۴۰۳،۱۸۶
جمع بدهی‌ها		۳۱۱،۱۲۸	۱۴۳،۱۹۹
سرمایه ثبت‌شده		۶۶،۰۰۰	۶۶،۰۰۰
جمع حقوق صاحبان سهام		۳۲۶،۱۶۳	۲۵۹،۹۸۷
ج) نرخ بازده (درصد) :			
نرخ بازده دارائی‌ها		۱۳٪	۴۳٪
نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)		۲۶٪	۶۶٪
د) اطلاعات مربوط به هر سهم :			
تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع		۶۶،۰۰۰،۰۰۰	۶۶،۰۰۰،۰۰۰
اولین پیش‌بینی هر سهم _ریال			۰
آخرین پیش‌بینی هر سهم _ ریال			۰
سود واقعی هر سهم _ ریال		۱،۲۶۳	۲،۵۹۸
سود(زیان) نقدی هر سهم _ ریال		-	-
ارزش دفتری هر سهم _ ریال		۱،۰۰۰	۱،۰۰۰
ه) سایر اطلاعات :			
تعداد کارکنان _ نفر (پایان سال)		۱۵	۱۴

قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت:

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- قوانین و مقررات تجارت
- قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار
- قوانین و مقررات سازمان امور مالیاتی
- قوانین و مقررات حقوقی و قضائی

- قوانین و مقررات کار و امور اجتماعی

- اساسنامه شرکت

شرکت از منظر بورس اوراق بهادار

وضعیت معاملات و قیمت سهام

این شرکت در تاریخ ۱۳۹۳/۰۴/۲۱باشماره ۱۱۲۶۳و با **نماد ثزاگرس**درفهرست شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار درج گردیده است.

دعاوی حقوقی با اهمیت له / علیه شرکت:

ارائه گزارش در خصوص وضعیت دعاوی مطروحه له یا علیه شرکت، ورود در دعاوی یا جلب دعاوی یا ارجاع اختلافات به داوری و نیز اعلام نتیجه آرای قطعی دادگاه‌ها و مراجع قانونی دیگر و نیز اعمال و وقایع حقوقی (مطابق جدول زیر)

ردیف	موضوع (خواسته یا شکایت)	له/علیه	مرجع رسیدگی	خواهان	آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره)	خلاصه‌ای از رای صادره	توضیحات
۱	الزام به ایفا تعهدات (پروژه سامان)	علیه	شعبه ۱حقوقی سامان	شرکت آمایش و توسعه زنده رود	شعبه اجرای احکام سامان	جهت ارزیابی مجددا پرونده درشعبه اجرای احکام مدنی سامان به هیات کارشناسی ارجاع والنهایه نظریه تکمیلی هیئت کارشناسان درتاریخ۱۴۰۴/۰۶/۰۹ هزینه تکمیلی برای موارد در تعهد شرکت زاگرس را مبلغ۹۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰(نود وهشت میلیارد ریال) برآورد اعلام نمودند.	توقیف اموال(ملک گودال چشمه) شرکت زاگرس به میزان محکوم به ریال۱۶۰۰۰۰۰۰۰۰درشعبه اجرا احکام سامان مجددا ارجاع به هیات کارشناسان تاریخ۱۱/۱۱/۱۴۰۳و نظریه هیات کارشناسان درتاریخ۱۱/۱۲/۱۴۰۳ به میزان۷۹میلیارد تومان صادرگردیدواعتراض شرکت به نظریه کارشناسی وتقاضای نظریه تکمیلی و یا ارجاع به هیات بعدی کارشناسان و نظریه تکمیلی هیئت کارشناسان درتاریخ ۰۹/۰۶/۱۴۰۴ هزینه تکمیلی برای موارد در تعهد شرکت زاگرس ۳۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال(نود وهشت میلیارد ریال) براورد اعلام گردید.
۲	الزام به ایفا تعهدات و الزام به تنظیم سند رسمی وصورتمجلس تفکیکی	علیه	شعبه اول عمومی حقوقی سامان	احمدرضا یداللهی	شعبه اجرای احکام سامان	در حال حاضر در اجرای احکام مدنی سامان در مرحله اجرای حکم می‌باشد	ورای بدوی علیه شرکت صادر ودر شعبه ششم تجدید نظر تایید گردید و به رای مذکوردادخواست اعاده دادرسی و توقیف

۳	با موضوع خلع ید واجرت المثل اموال	له	شعبه اول صلح سامان	شرکت پست	شعبه اول صلح سامان	در مرحله بدوی قرار ارجاع به کارشناس رسمی دادگستری تعیین گردید.	
۴	با موضوع اثبات مالکیت	علیه	شعبه دوم حقوقی سامان	پیمان ورهام محمودیان	شعبه۱۲تجدید نظر استان		و قرار عدم استماع دعوی در مرحله بدوی صادر گردیدو در شعبه۱۲تجدید نظر استان رای بدوی تایید گردید.

مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت در سال جاری

اطلاعات مربوط به معاملات گروه با اشخاص وابسته

معاملات شرکت توسعه و عمران زاگرس با اشخاص وابسته تا تاریخ **۱۴۰۴/۰۶/۳۱** به شرح ذیل می‌باشد :

معاملات گروه با اشخاص وابسته طی سال مورد گزارش (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	پرداخت هزینه ها	تامین مالی	صدور پروانه
واحد تجاری اصلی و نهایی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	کنترل کننده غیر مستقیم	*	۴،۸۰۷	۱۰۰،۰۰۰	۴۵،۳۹۹
جمع				۴،۸۰۷	۱۰۰،۰۰۰	۴۵،۳۹۹

معاملات شرکت توسعه و عمران زاگرس با اشخاص وابسته تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به شرح ذیل می‌باشد :

معاملات گروه با اشخاص وابسته طی سال مورد گزارش

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	پرداخت هزینه ها	تامین مالی	صدور پروانه
واحد تجاری اصلی و نهایی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	کنترل کننده غیر مستقیم	*	۴،۸۰۷	۱۰۰،۰۰۰	۴۵،۳۹۹
جمع				۴،۸۰۷	۱۰۰،۰۰۰	۴۵،۳۹۹

مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته گروه

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	شخص وابسته	سایر دریافتنی ها	سود سهام پرداختنی ها	۱۴۰۴/۰۶/۳۱ خالص		۱۴۰۳/۰۶/۳۱ خالص	
				طلب	بدهی	طلب	بدهی
واحد تجاری اصلی و نهائی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۳۷،۱۶۱	*	۳۷،۱۶۱		*	(۵،۵۱۱)
مدیران واحد تجاری	شرکت تامین مسکن نوین	*	(۴۶۹)	*	(۴۶۹)	*	(۱۳۰)
	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	*	(۵،۹۵۳)	*	(۵،۹۵۳)	*	(۱،۰۲۵)
	شرکت تامین مسکن جوانان	*	(۲۸۳)	*	(۲۸۳)	*	(۴)
شرکت فرعی	شرکت زرین ارمغان راهیان سعادت	۶،۷۲۶	*	۶،۷۲۶	*	۵،۹۲۹	*
سایر اشخاص	شرکت نورسیم	۹۳۶	*	۹۳۶		۹۳۶	
	شرکت بناسازان استوار	۳۰	*	۳۰		۳۰	
	شرکت بین الملل ساختمان زاگرس	۱۱	*	۱۱		۱۱	
جمع		۴۴،۸۶۴	(۶،۷۰۵)	۴۴،۸۶۴	(۶،۷۰۵)	۶،۹۰۶	(۶،۶۷۰)

معاملات شرکت با اشخاص وابسته طی سال مورد گزارش

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	پرداخت هزینه های شرکت	درآمد صدور پروانه	تامین مالی	درآمد حاصل از فروش زمین	پرداخت هزینه های شرکت فرعی	پرداخت بدهی های شرکت فرعی	تسهیلات اعطایی به شرکت فرعی	سایر

واحد تجاری اصلی و نهایی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	کنترل کننده غیر مستقیم	*	۴،۸۰۷	۴۵،۳۹۹	۱۰۰،۰۰۰	*	*	*	*	*
شرکت های فرعی	شرکت بازرگانی بام	مدیر مشترک	✓	۶،۹۰۶	*	*	۷،۰۵۵	۲،۸۲۵	۲۸،۳۵۱	۱۲،۶۲۴	۲۰،۹۴۱
	شرکت زرین ارمغان راهیان سعادت	واحد تحت کنترل	*	*	*	*	*	۸۵۵	*		۵۷
جمع				۱۱،۷۱۳	۴۵،۳۹۹	۱۰۰،۰۰۰	۷،۰۵۵	۳،۶۸۰	۲۸،۳۵۱	۱۲،۶۲۴	۲۰،۹۹۸

مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته شرکت اصلی (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	شخص وابسته	سایر دریافتنی ها	سود سهام پرداختنی	۱۴۰۴/۰۶/۳۱ خالص		۱۴۰۳/۰۶/۳۱ خالص	
				طلب	بدهی	طلب	بدهی
واحد تجاری اصلی و نهایی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۳۷،۱۶۱	*	۳۷،۱۶۱	*	*	(۵،۵۱۱)
مدیران واحد تجاری	شرکت تامین مسکن نوین	*	(۴۶۹)	*	(۴۶۹)	*	(۱۳۰)
	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	*	(۵،۹۵۳)	*	(۵،۹۵۳)	*	(۱،۰۲۵)
	شرکت تامین مسکن جوانان	*	(۲۸۳)	*	(۲۸۳)	*	(۴)
شرکت های فرعی	شرکت بازرگانی بام	۵،۶۱۹	*	۵،۶۱۹	*	۲۲،۵۶۴	*
	شرکت زرین ارمغان راهیان سعادت	۳،۶۵۸	*	۳،۶۵۸	*	۲،۸۶۱	*
سایر اشخاص وابسته	شرکت نورسیم	۹۶۸	*	۹۶۸	*	۹۶۸	*
جمع		۴۷،۴۰۶	(۶،۷۰۵)	۴۷،۴۰۶	(۶،۷۰۵)	۲۶،۳۹۳	(۶،۶۷۰)

اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت

الف) تعهدات سرمایه‌ای :

شرکت در تاریخ ترازنامه فاقد تعهدات سرمایه‌ای بوده است .

ب) تعهدات و بدهی‌های احتمالی:

تعهدات و بدهی‌های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ قانون اصلاحیه قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷در تاریخ ترازنامه به شرح زیراست:

	میلیون ریال	
	گروه	اصلی
چکهای مسکن و شهرسازی قم	۲۰،۲۵۰	۲۰،۲۵۰
سند رهنی گودال چشمه دروجه ساختمان ایران	۱۲۱،۸۹۹	۱۲۱،۸۹۹
چک در وجه اداره راه	۱۰۰	۱۰۰
چک ارائه‌شده به شهرداری شهرکرد	۱۰	۱۰
جمع	**۱۴۲،۲۵۹**	**۱۴۲،۲۵۹**

اطلاعات مربوط به اعضاء هیئت‌مدیره :

نام و نام خانوادگی: محمد رضا پاشایی به نمایندگی از شرکت سازه های نوین کرت

رئیس هیأت مدیره

تاریخ تولد:۱۳۵۲

لیسانس مدیریت بازرگانی از دانشگاه علامه طباطبایی

سوابق کاری :

عضو هیئت مدیره پتروشیمی نوری

عضو هیئت مدیره افق تامین انرژی طوس

مدیرعامل شرکت فراز صنعت پاسارگاد

عضو کمیته حسابرسی داخلی شرکت پتروشیمی فناوران

عضو کمیته حسابرسی داخلی شرکت نفت ستاره خلیج فارس

معاونت مالی و تامین منابع هلیدینگ تاپیکو گروه شستا

معاونت مالی و اداری هلدینگ انرژی گروه شستا

مدیر مالی شرکت مهندسی مونتکو ایران گروه مپنا

کارشناس -مدیریت در حوزه آی تی -مالی بنیاد مستضعفان

نام و نام خانوادگی:حسن پور فرج قاجاری به نمایندگی از شرکت تامین مسکن جوانان

نائیب رئیس هیئت مدیره

تاریخ تولد:۱۳۳۹

تحصیلات:کارشناسی ارشد مدیریت بازرگانی-گرایش مدیریت مالی

سوابق کاری :

سرپرست تخصصی طراحی سیستم‌های حسابداری مالی و صنعتی و حسابرسی سازمان حسابرسی

رئیس طراحی سیستم‌هاو مسئول سیستم جامع مالی شرکت تهیه و توزیع قطعات یدکی ایران خودرو ایساکو

سرپرست ارشد حسابرسی و مدیر سیستم‌های مالی موسسه حسابرسی فاطر

مدیرعامل و عضو هیئت مدیره موسسه خدمات مدیریت شایان سامانه گستر

قائم مقام مدیرعامل در امور اجرایی و مالی شرکت بازرگانی خدمات پس از فروش همگام

نایب رئیس هیئت مدیره شرکت تولیدی و صنعتی همپاه

عضو هیئت مدیره شرکت بورسی شرکت نوسازی ساختمان ایران

نایب رئیس هیئت مدیره شرکت عمران و مسکن سازان مازندران

عضو هیئت مدیره و رئیس شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان

عضو هیئت مدیره شرکت بورسی سرمایه‌گذاری و توسعه خوزستان

نایب رئیس هیئت مدیره شرکت عمران کاران خوزستان

عضو هیئت مدیره شرکت فرابورسی سرمایه‌گذاری توسعه عمران زاگرس

رئیس هیئت مدیره شرکت فرابورسی تامین مسکن جوانان

عضو هیئت مدیره شرکت فرابورسی سرمایه‌گذاری توسعه عمران کرمان

عضو هیئت مدیره شرکت گروه آتیه ساوالان

عضو انجمن حسابداران خبره ایران

عضو کمیته حسابرسی شرکت فرابورسی سرمایه‌گذاری توسعه عمران کرمان

مشاور شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران

نام و نام خانوادگی:هادی مزدارانی به نمایندگی از شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان

عضو هیئت مدیره

تاریخ تولد: ۱۳۵۷

تحصیلات:دانشجوی دوره دکترا حقوق بین الملل

سوابق کاری :

کارشناس حقوقی اداره کل پلیس بین‌الملل ناجا

کارشناس ارشد حقوقی قراردادها و مشاور حقوقی سازمان صنایع هوایی وزارت دفاع

مشاور حقوقی شرکت‌های خصوصی همچون شرکت ساختمانی ونک پارک، شرکت راه اقتصاد نوین، شرکت منطقه آزاد ..تجاری کاشمر، شرکت سیلیکون ناب بسپار و

رئیس هیئت مدیره شرکت توسعه صنایع غذایی به پخش

عضو غیر موظف هیئت مدیره شرکت صنایع شیر ایران

مشاور معاونت حقوقی و قراردادهای بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی

مدیر حقوقی و امور قراردادهای شرکت توسعه صنایع بهشهر در زیر مجموعه بانک ملی

مشاور حقوقی و رئیس امور قراردادهای شرکت بازرگانی پتروشیمی

مدیر حقوقی و امور قرارداده قراردادهای هلدینگ شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران و عضو هیئت مدیره شرکت تامین ساختمان جوانان و سرمایه‌گذاری ساختمان اردبیل

مدیر امور حقوقی و قراردادهای شرکت مجتمع صنایع و معادن احیای سپاهان

عضو هیئت مدیره شرکت احیا ریل ایرانیان و شرکت واگن آسا یدک

عضو هیئت سه نفره داوری بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی

منتخب ریاست بنیاد دبیر شورای حقوق بنیاد

دبیر شورای حقوقی بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی

وکالت قضایی در پرونده‌های مختلف اعم از حقوقی کیفری انقلاب دیوان عدالت اداری دادگاه‌های تجدید نظر دیوان عالی کشور و داوری در پرونده‌های متعدد ارجاعی از سوی قضات محترم دادگاه

مدرس دانشگاه

نام و نام خانوادگی:آقای سهیل سیاه سرانی کجوری

عضو هیئت مدیره

تاریخ تولد: ۱۳۷۰

تحصیلات:لیسانس حسابداری

سوابق کاری :

عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس(سهامی عام)

نام و نام خانوادگی: ابوالفضل یعقوبلو

عضو هیئت مدیره

تاریخ تولد :۱۳۶۹

تحصیلات: مهندسی عمران

سوابق کاری :

مسئول امور پیمانها

مسئول امور پیمانها در شرکت آرا تجارت افراز

عضو هیئت مدیره شرکتسرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس(سهامی عام)

نام و نام خانوادگی :مدیرعامل افشار شهبازی تک آبی

متولد: ۱۳۵۴

دکتری حسابداری

سوابق کاری:

مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس (سهامی عام) از سال ۱۴۰۴-۱۳۹۹

مدیر عامل هلدینگ شرکت تولید تجهیزات سنگین هپکو(سهامی عام) شامل شرکتهای اقماری زیر

شرکت مهندسی و تولید ماشین آلات ر اهسازی و معدنی و کشاورزی هپکو اراک (سهامی خاص) – ماشین آلات راهسازی و معدنی

شرکت خدماتی تجهیزات سنگین همگام (سهامی خاص) – خدمات پس از فروش

شرکت مهندسی و قطعات ماشین آلات راهسای ایران (سهامی خاص) – ساخت و تولید قطعات

شرکت لیزینگ ماشین آلات سنگین ایرانیان (سهامی خاص)

شرکت ماشین آلات آفتاب شرق (سهامی خاص)

شرکت کمات ماشین شرق (سهامی خاص)

شرکت روغن هپکو صنعت (سهامی خاص

معاون مالی و اقتصادی شرکت تولید تجهیزات سنگین هپکو (سهامی عام)

مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس (سهامی عام) سال ۱۳۹۶-۱۳۹۰

رئیس هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری پارس (سهامی خاص)

رئیس هیات مدیره شرکت پوتک ایرانیان (سهامی خاص)

مدیر عامل شرکت عمرانی تکاب کارون (سهامی خاص) از سال ۱۳۸۲ لغایت ۱۳۸۹

معاون مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس (سهام عام)

رئیس حسابداری شرکت تعاونی کارکنان ملی حفاری ایران در سال ۱۳۸۰

عضوکانون کارشناسان رسمی

عضو کمیسیون بودجه و اداری مالی شهرداری شهرکرد

رئیس هیئت مدیره شرکت تعاونی مسکن کارکنان زاگرس

رئیس هیئت مدیره شرکت بین المللی ساختمان زاگرس(سهامی خاص)

عضو انجمن حسابداران خبره ایران

مدرس دانشگاه

مدیر مالی :

پروانه قنبری عدیوی

متولد۱۳۵۵

لیسانس حسابداری

سوابق کاری شامل:

= متصدی امور سهامداران شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس(سهامی عام)

= مسئول امور مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس(سهامی عام)

مسئول امور فنی و اجرایی :

مهندس بابک ابراهیمی

متولد ۱۳۶۱

فارغ‌التحصیل رشته کارشناسی عمران - عمران .

سوابق کاری شامل:

= سرپرست دفتر فنی و سرپرست کارگاه شرکت راه و ساختمان اشکان ساز

= کارشناس شهرسازی و امور ترافیکی شهرداری

= استاد دروس پایه دانشگاه پیام نور

= سرپرست دفتر فنی شرکت راه و ساختمان سارو خلج

= مدیریت واحد عمرانی شرکت زاگرس از سال ۱۳۸۷-۱۳۹۶
= کارشناس مهندسان مشاور طرح و نقشه

حق‌الزحمه و هزینه حسابرسی :

هزینه حق‌الزحمه حسابرسی و بازرسی شرکت در خصوص عملیات میان‌دوره و پایان دوره‌ای جمعاً به مبلغ ۳،۰۵۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال بوده است.

نام بازرس اصلی و علی‌البدل:

موسسه حسابرسی امجدتراز (حسابداران رسمی) به عنوان حسابرس مستقل و بازرس اصلی و موسسه حسابرسی رازدار (حسابداران رسمی) به عنوان بازرس علی البدل

صورتجلسات هیات مدیره و کمیته ها :

صورت جلسات هیات مدیره ارائه شده به حسابرسان شامل تمام جلسات طی سال و جلسات بعدی تا، تاریخ۱۴۰۴/۰۶/۳۱(جلسه شماره ۱ تا ۲۳) می‌باشد . با توجه به الزامات دستورالعمل کنترل‌های داخلی ناشران پذیرفته‌شده در بورس اوراق بهادار تهران و فرابورس ایران و دستورالعمل حاکمیت شرکتی سازمان بورس اقدامات انجام شده و تعداد جلسات برگزار شده طی سال توسط کمیته های شرکت شامل ۶ جلسه کمیته حسابرسی، ۱ جلسه کمیته انتصابات و ۱ جلسه کمیته ریسک بوده که با توجه به شرایط حاکم بر شرکت و اخذ تصمیم در خصوص معاملات با اشخاص وابسته از جنبه های منصفانه بودن، افشای کامل و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری با در نظر گرفتن کلیه مقررات و استانداردهای حاکم بر انجام معاملات بااشخاص وابسته صورت گرفته است.

فعالیت‌های توسعه منابع انسانی :

منابع انسانی در این شرکت به‌عنوان یک دارائی باارزش تلقی می‌گردد لذا حفظ و نگهداشت کارکنان مجرب وبرنامه‌ریزی برای توسعه نیروهای انسانی متخصص و مولد یکی از برنامه‌های اصلی شرکت محسوب می‌گردد و اهم اقدامات انجام‌شده در این خصوص به شرح زیر می‌باشد .

الف) برگزاری دوره‌های آموزشی تخصصی جهت کارکنان :

برگزاری کلاس‌های آموزشی درون‌سازمانی و برون‌سازمانی برای ارتقا سطح کیفی اطلاعات تخصصی و کاربردی کارکنان شرکت.

ب) اطلاعات مربوط به بهبود کیفیت منابع انسانی

تعیین استراتژی نوین در خصوص اصلاح ساختار سازمانی و منابع انسانی علی‌الخصوص جذب و به‌کارگیری کارکنان مجرب و تحصیل‌کرده

ج)تدوین و اصلاح آیین‌نامه‌های جدید شامل:

آیین‌نامه خدمات رفاهی کارکنان، آیین‌نامه انضباط کار کارکنان،آیین‌نامه اخلاق و رفتار حرفه‌ای مدیران و کارکنان،

آیین‌نامه مأموریت‌های اداری کارکنان و آیین‌نامه حضوروغیاب و مرخصی کارکنان

د) اطلاعات مربوط به ترکیب نیروی انسانی شرکت ازلحاظ تحصیلات، سوابق کاری و حوزه‌ی فعالیت

ردیف	واحد	تعداد نفرات	تحصیلات			
			سیکل	دیپلم	فوق‌دیپلم	لیسانس و بالاتر
۱	مدیریت	۲	-	-	-	۲
۲	مالی	۲	-	-		۲
۳	اداری	۳	-	۲		۱
۴	فنی	۵	-	۲	-	۳
۵	حقوقی	۱	-	-	-	۱
۶	امور سهام	۲	-			۲
جمـــــع کل		۱۵	۰	۴	۰	۱۱

طرح ها و پروژه‌های در دست اقدام شرکت :

الف _ پروژه دهکده سیاحتی زاگرس چغاخور

۱) اجرای شبکه اصلی آب آشامیدنی و فضای سبز از منبع آب تا حوضچه های تقسیم
۲) اجرای شبکه اصلی آب آشامیدنی و فضای سبز از حوضچه های تقسیم تاانتهای معابرفرعی پروژه
۳) اجرای شبکه داخلی گاز با پیشرفت ۹۰درصد
۴) اجرای شبکه روشنائی معابراصلی مجموعه
۵) اجرای شبکه آبیاری تحت فشار فضای سبز
۶) خاکبرداری و سفت کاری تعدادی از واحدهای ویلایی متعلق به شرکت در سه طبقه
۷) اجرای لایه اساس و زیراساس و آسفالت معبراصلی پروژه به عرض ۱۷متر
۸) اجرای قسمتی از مسیل طبق نقشه و مشخصات
۹) اجرای شبکه آبیاری تحت فشار فضای سبز مجموعه
۱۰)پاکنی وکوددهی و آبیاری بطورکلی نگهداری فضای سبز پروژه
۱۱)انجام عملیات نقشه برداری کل محدوده طرح
۱۲)اجرای سقف شیب دار ساختمان مدیریت و ترمیم قسمتی از آن

ب : پروژه دهکده سیاحتی زاگرس سامان

۱) پیگیری مغایرت اسناد مالکیت پلاک های واگذار شده در دهکده سیاحتی زاگرس سامان (اداره کل منابع طبیعی و اداره کل ثبت اسناد و املاک)

۲) رایزنی با مهندسین آب و فاضلاب جهت بررسی نقشه های ارایه شده توسط مهندسین مشاور در خصوص جمع آوری فاضلاب و ساخت تصفیه خانه

۳) رایزنی جهت انتخاب پیمانکار برای عملیات اجرائی شبکه فاضلاب و تصفیه خانه

۴) اخذ رای در دادگاه بدوی و تجدیدنظر به نفع شرکت علیه ویلادارانی که اقدام به تصرف عدوانی اراضی الحاقی دهکده سیاحتی پل زمانخان سامان نموده اند.

۵) تهیه طرح و بازنگری سیستم دفع فاضلاب در دهکده سیاحتی پل زمانخان سامان

۶)رایزنی جهت اخذ اسناد مالکیت از طریق اداره کل ثبت اسناد و املاک ،امور اراضی جهادکشاورزی و اداره کل منابع طبیعی وآبخیزداری

ج : پروژه مجتمع مسکونی، تجاری، خدماتی زاگرس واقع در گودال چشمه

۱) ارزیابی پروژه توسط هیأت کارشناسان رسمی دادگستری

۲) تهیه طرح امکان سنجی اقتصادی، فنی، مالی پروژه مجتمع مسکونی، تجاری، خدماتی زاگرس واقع در گودال چشمه
۳) برگزاری نشست خصوصی با سهامداران عمده در خصوص پروژه تجاری مسکونی و خدماتی زاگرس از طریق مشارکت شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
۴) رایزنی و هماهنگی با مالکان واحدهای پیش فروش شده به جهت تعیین تکلیف آنها و بلامعارض شدن پروژه درصورت اقدام به مشارکت در ساخت و یا فروش .

ر: گزارش پایداری شرکتی

در خصوص اجرای مفاد فصل شش موضوع ماده ۴۰ دستورالعمل حاکمیت شرکتی مبنی بر افشای ابعاد گزارشگری پایداری ، اهم اقدامات این شرکت در رابطه با ابعاد اجتماعی ، اقتصادی و زیست محیطی انجام شده به شرح ذیل می باشد :

الف) بعد اجتماعی :

در رابطه با بعد اجتماعی اقداماتی نظیر ارائه خدمات رفاهی به عامه مردم در پروژه های چغاخور و سامان تامین خدمات بیمه ای رفاهی و بیمه تکمیلی و عمر به کارکنان شرکت و پرداخت به موقع حق بیمه ها و عوارض قانونی و مالیات به مراجع ذیربط ، انجام ، ایجاد زمینه جهت آموزش مهارت به کارکنان در راستای به روز رسانی دانش فنی و مهارتی پرسنل .

ب) بعد اقتصادی :

با توجه به اینکه این شرکت درفهرست شرکتهای ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار می باشد لذا افشای اطلاعات و گزارشات مالی و عملکردی جهت ایجاد شفافیت از ضروریات گزارش پایداری می باشد در این خصوص سعی شده کلیه اطلاعات و گزارشات براساس آئین نامه ها و دستورالعمل های ابلاغی در سامانه کدال افشا شود با توجه به اجرای زیر ساخت های اساسی در پروژه دهکده سیاحتی چغاخور و نظر به اینکه اجرای زیر ساخت در پروژه ها از لحاظ ابعاد اقتصادی کلان ، باعث ایجاد ارزش افزوده قابل توجهی در املاک شده و همچنین شرکت به جهت پوشش هزینه های جاری خود و تکمیل زیر ساخت های پروژه های در دست اقدام وهمچنین رونق

پروژه ها از طریق الزام سرمایه گذاران جزء به شروع عملیات ساخت و ساز ویلا اقدام به اخذ هزینه های پروانه ساختمانی در دهکده موصوف نموده است.

ج) بعد زیست محیطی :

دررابطه با ابعاد زیست محیطی، با توجه به موضوع فعالیت اصلی شرکت که عمرانی و توسعه گردشگری می باشد این شرکت همواره رعایت استانداردهای زیست محیطی و تهیه گزارش ارزیابی اثرات زیست محیطی به عنوان پیش نیاز تصویب و تائید طرح ضروری می باشد وشرکت نیز الزام به رعایت آنها دارد.با توجه به موقعیت قرار گیری پروژه ها که عمدتا دهکده های توریستی و گردشگری بوده و این شرکت به لحاظ رعایت پارامترهای زیست محیطی و بهداشتی در مناطق نمونه گردشگری (حریم رودخانه ها و تالاب ها) استانداردهای سخت گیرانه ای را پیش رو داشته و ملزم به اجرای آنها می باشد

سایر اقدامات:

۱)اصلاح و بازنگری در سرفصل های حساب های شرکت از بدو تاسیس تا کنون

۲)انعقاد قرارداد در خصوص پشتیبانی از سیستم امور سهامداران شرکت

۳)انعقاد قرارداد در خصوص پشتیبانی از سیستم اتوماسیون اداری شرکت

۴)پرداخت بدهی سود سهام به سهامدارانی که اطلاعات سهامداری آنان کامل بود

۵)رعایت الزامات سازمان بورس توسط هیئت مدیره شرکت

۶) تشکیل کمیته‌های تخصصی حسابرسی و ریسک و سرمایه گذاری

برنامه های آتی شرکت:

۱-تملک طرح ۸۷۵ هکتاری بزرگترین شهرک گلخانه ای کارون ۴ واقع در شهرستان اردل
۲-برنامه ریزی جهت اجرای شروع عملیات اجرایی پروژه تجاری مسکونی واقع در گودال چشمه
۳- رایزنی با مالکان مستثنیات جهت گسترش طرح دهکده سیاحتی چغاخور

پیشنهاد هیئت‌مدیره برای تقسیم سود :

-باتوجه به سود سال منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱شرکت، تقسیم سود از جانب هیئت مدیره ۱۰ درصد پیشنهاد می‌گردد.

اطلاعات تماس با شرکت سرمایه‌گذاری توسعه و عمران زاگرس (سهامی عام)
آدرس پستی :استان چهارمحال و بختیاری - شهرکرد، گودال چشمه ،خیابان شهید آیت ،
تلفن دفتر مرکزی :۳۲۲۸۲۴۵۱- ۰۳۸
شماره دورنگار: ۳۲۲۸۲۴۵۱-۰۳۸
امور سهام : ۳۲۲۸۲۴۵۰- ۰۳۸
وب‌سایت: https://wprah.com/zagros.c/
پست الکترونیک : zagrosinvestingcompany@gmail.com