

گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل

به هیئت مدیره

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

دوره مالی شش ماهه منتهی ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

فهرست مندرجات

شماره صفحه

عنوان

۱ الی ۵

۱- گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل

۱ الی ۱۰۴

۲- صورت‌های مالی و یادداشت‌های توضیحی همراه



مؤسسه حسابرسی رازدار (حسابداری)
مقر سازمان بورس و اوراق بهادار

عضو جامعه حسابداران رسمی ایران
عضو انجمن حسابرسان داخلی ایران
عضو انجمن حسابداران خبره ایران
شناسه ملی ۱۰۱۰۰۱۲۹۰۸۶

گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل

به هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

مقدمه

۱- صورت وضعیت های مالی تلفیقی گروه و جداگانه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) در تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۲ و صورت های سود و زیان، سود و زیان جامع، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان های نقدی تلفیقی گروه و شرکت اصلی برای دوره میانی شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور، همراه با یادداشت های توضیحی یک تا ۴۷ پیوست، مورد بررسی اجمالی این مؤسسه قرار گرفته است. مسئولیت صورت های مالی میان دوره ای با هیئت مدیره شرکت است. مسئولیت این مؤسسه، بیان نتیجه گیری درباره صورت های مالی یاد شده بر اساس بررسی اجمالی انجام شده است.

دامنه بررسی اجمالی

۲- به استثنای محدودیت های مندرج در بندهای ۱-۵ و ۶-۵ الی ۸-۵، بررسی اجمالی این مؤسسه بر اساس استاندارد بررسی اجمالی ۲۴۱۰، انجام شده است. بررسی اجمالی اطلاعات مالی میان دوره ای شامل پرس و جو، عمدتاً از مسئولین امور مالی و حسابداری و به کارگیری روش های تحلیلی و سایر روش های بررسی اجمالی است. دامنه بررسی اجمالی به مراتب محدودتر از حسابرسی صورت های مالی است و در نتیجه، این مؤسسه نمی تواند اطمینان یابد از همه موضوعات مهمی که معمولاً در حسابرسی قابل شناسایی است، آگاه می شود و از این رو، اظهار نظر حسابرسی ارائه نمی کند.

مبانی نتیجه گیری مشروط

۳- اعمال روش ارزش ویژه به شرح یادداشت های توضیحی ۲-۴-۵ و ۲-۱۹، در خصوص بانک اقتصاد نوین برای دوره مورد بررسی و دوره مالی مقایسه ای، بر مبنای صورت های مالی حسابرسی نشده پس از انجام تعدیلات به دلیل فاصله شش ماهه پایان سال مالی بانک و شرکت، صورت پذیرفته است. به نظر این مؤسسه، انجام اصلاحات ناشی از صورت های مالی حسابرسی شده بانک بر صورت های مالی مورد گزارش ضروری است اما به دلیل فقدان مستندات کافی، تعیین میزان آن برای مؤسسه مقدور نبوده است.

۴- به شرح یادداشت توضیحی ۲-۲۰، شرکت اصلی در سال ۱۴۰۰ نسبت به تجدید ارزیابی سرمایه گذاری های بلند مدت اقدام و بخش عمده مازاد ایجاد شده را مطابق مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۱/۲/۲۷ به حساب سرمایه منتقل نموده است. بر اساس استانداردهای حسابداری، تجدید ارزیابی های بعدی ضروری بوده، اما با وجود تحقق تناوب سالانه تجدید ارزیابی، تاکنون اقدامی در این خصوص انجام نشده است. انجام اصلاحاتی در این رابطه بر صورت های مالی ارائه شده ضروری است، اما به علت عدم دسترسی به مستندات کافی، تعیین آثار آن امکان پذیر نبوده است.

۵- نتایج حاصل از بررسی سرفصل های موجودی املاک، سرمایه گذاری در املاک، پیش پرداخت ها، دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها، ذخیره اتمام پروژه ها و بدهی های احتمالی، در رابطه با شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران، به قرار صفحه بعد می باشد:

۵-۱- به شرح یادداشت توضیحی ۱-۱-۲۴، پروژه ظفر که از سال ۱۳۸۲ شروع شده، طی سنوات اخیر و دوره مورد بررسی فاقد پیشرفت فیزیکی بوده است. بر اساس توافقات صورت گرفته مورخ ۱۴۰۲/۳/۲۰ با شرکت رکیندژ (پیمانکار پروژه) ضمن پرداخت مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال و عودت اسناد تضمینی به پیمانکار در ازای تحویل کارگاه پروژه ظفر، مقرر شد ظرف سه ماه از تاریخ مزبور گزارش هیئت کارشناسی ۵ نفره منتخب طرفین جهت تعیین تکلیف اختلافات تشکیل و نظر نهایی خود را اعلام نمایند. همچنین قابلیت بازیافت مبلغ ۷۷ میلیارد ریال طلب از شرکت مذکور به شرح یادداشت توضیحی ۴-۳-۲۱، به علت عدم وصول تائیدیه درخواستی و تطبیق حساب‌های فی‌مابین، مشخص نمی‌باشد. تعیین تعدیلات احتمالی ناشی از دریافت گزارش هیئت فوق و سایر مستندات درخواستی، برای این مؤسسه امکان‌پذیر نمی‌باشد.

۵-۲- به شرح یادداشت‌های توضیحی ۱-۳-۲۱ و ۷-۲-۴۵، بابت اختلاف فی‌مابین در مورد قرارداد پروژه الهیه (مربوط به سال ۱۳۷۹)، بر مبنای رأی داور مرضی الطرفین در تاریخ ۱۴۰۲/۳/۲۴، شرکای طرف دوم قرارداد (آقایان انتظاری و خائف) موظف به پرداخت مبلغ ۸۱ میلیارد ریال علی‌الحساب به اضافه سایر هزینه‌ها و جرائم مربوط، به شریک اول گردیده، متقابلاً می‌بایست معادل ارزش کارشناسی بخشی از یک آپارتمان از پروژه مزبور، توسط شریک اول به حساب شریک دوم پرداخت گردد. با توجه به موارد مذکور اعمال تعدیلاتی از این بابت در حساب‌ها ضروری است، اما به دلیل عدم کارشناسی ملک مزبور، تعیین آثار آن بر صورت‌های مالی ارائه شده، برای این مؤسسه امکان‌پذیر نبوده است.

۵-۳- به شرح یادداشت توضیحی ۲-۱-۲۴، واحدهای سهم سازمان ملی زمین و مسکن از پروژه نگین پردیس که از سال ۱۳۸۲ شروع شده، در موعد مقرر تحویل نگردیده و براساس گزارش هیئت کارشناسی سازمان ملی زمین و مسکن مورخ ۱۳۹۵/۶/۱، شرکت موظف گردید، ارزش روز باقی‌مانده سهم سازمان به مبلغ ۱۷۳ میلیارد ریال را بعد از تأیید هیئت‌مدیره سازمان ملی زمین و مسکن پرداخت نماید که تاکنون انجام نشده است. پیرو صورت جلسه صلح و سازش مورخ ۱۴۰۲/۶/۵ با شرکت آتروپاتن (پیمانکار) شرکت متعهد به پرداخت مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال به حساب شرکت آتروپاتن در ازای مختومه شدن پرونده و تحویل کارگاه جهت تکمیل و برآورد مخارج تکمیل باقی مانده پروژه (تحویل ۳ بلوک) گردیده که این مبلغ به شرح یادداشت توضیحی در تاریخ ۱۴۰۲/۷/۱۹ به حساب صندوق دادگستری واریز شده، اما تحویل ۳ بلوک باقیمانده از سوی شرکت آتروپاتن تاکنون محقق نشده است. با توجه به موارد مندرج در یادداشت مذکور، اصلاح حساب‌ها از این بابت ضروری است، اما به علت عدم دسترسی به مستندات کافی، تعیین میزان تعدیلات لازم بر صورت‌های مالی مورد گزارش، امکان‌پذیر نبوده است.

۵-۴- به شرح یادداشت‌های توضیحی ۳-۱-۲۴، ۳-۳-۲۱ و ۱-۲۳، شرکت اقدام به انعقاد قرارداد با سازمان منطقه آزاد کیش در سال ۱۳۸۳ بابت ساخت پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش نموده، اما به علت اختلافات فی‌مابین با سازمان مذکور که در یادداشت‌های توضیحی بالا تشریح گردیده، پروژه تاکنون شروع نشده است. بر اساس الحاقیه مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ (مربوط به توافق‌نامه مورخ ۱۳۹۹/۵/۲۳) مقرر شده هیئت کارشناسی تشکیل و در خصوص ارزیابی مبالغ پرداختی شرکت مورد گزارش (به روز رسانی با نرخ تورم اعلام شده توسط بانک مرکزی به ماخذ سال ۱۳۹۴) و نحوه تهاتر آن با دو قطعه زمین در منطقه آزاد کیش، اعلام نظر نماید، اما هیئت کارشناسی مزبور جهت تعیین تکلیف موارد فوق تاکنون اعلام نظر ننموده

است. اعمال تعدیلاتی در صورت‌های مالی از بابت نحوه بازیافت مخارج شرکت ضروری است، اما تعیین مبلغ آن در حال حاضر امکان‌پذیر نمی‌باشد.

۵-۵- به شرح یادداشت توضیحی ۱۵-۲-۱۵، در خصوص پروژه مهر پردیس طبق صورت جلسه مشترک مورخ ۱۳۹۴/۹/۱۶ و متمم‌های بعدی آن فی‌مابین شرکت فرعی مزبور و شرکت عمران شهر جدید پردیس (طرف قرارداد ساخت)، مطالبات شرکت بابت هزینه‌های صورت گرفته به مبلغ ۱۱۳ میلیارد ریال توافق و مقرر شد در ازای آن زمین در شهر پردیس دریافت گردد، اما تاکنون زمین مزبور به شرکت تحویل نشده است. با توجه به مراتب فوق، هر چند انجام تعدیلاتی از این بابت ضروری بوده، اما به دلیل عدم تحویل زمین، تعیین میزان آن در شرایط حاضر برای این مؤسسه مشخص نگردیده است.

۵-۶- به شرح یادداشت‌های توضیحی ۲۱-۳-۲ و ۱۵-۲-۱-۴۵، مطالبات از اداره کل راه و شهرسازی استان تهران به مبلغ ۵۱/۶ میلیارد ریال بابت بهای پروژه لواسان بوده که از سال ۱۳۷۵ شروع شده و برآورد کارکرد شرکت در قطعات مربوط در حال بررسی می‌باشد، اما تعیین مبلغ کارکرد نهایی، به گزارش کارشناسی و تصویب سازمان ملی زمین و مسکن منوط شده است. با توجه به مراتب فوق و عدم ارائه گزارش کارشناسی و همچنین نبود صورت تطبیق حساب‌های فی‌مابین، تعیین آثار احتمالی بر صورت‌های مالی مورد بررسی امکان‌پذیر نمی‌باشد.

۵-۷- ذخیره اتمام پروژه‌ها به شرح یادداشت توضیحی ۱-۶-۳۴، شامل ذخیره سنواتی اتمام پروژه‌های شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران به مبلغ ۴۰۹ میلیارد ریال بوده که مستندات کافی در این خصوص به این مؤسسه ارائه نشده است. تعیین آثار احتمالی ناشی از دریافت مستندات مزبور، برای این مؤسسه امکان‌پذیر نمی‌باشد.

۵-۸- پاسخ تاییدیه‌های درخواستی از وکلای شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران در رابطه با وضعیت دعاوی حقوقی پروژه‌های شرکت مزبور، تاکنون به این مؤسسه ارائه نشده است. تعیین آثار احتمالی ناشی از این موضوع، در حال حاضر امکان‌پذیر نمی‌باشد.

نتیجه‌گیری مشروط

۶- براساس بررسی اجمالی انجام شده، به استثنای آثار موارد مندرج در بندهای ۳، ۴، ۲-۵ الی ۵-۵ و همچنین به استثنای آثار تعدیلات احتمالی که در صورت نبود محدودیت‌های مندرج در بندهای ۱-۵ و ۶-۵ الی ۸-۵ ضرورت می‌یافت، این مؤسسه به مواردی که حاکی از عدم ارائه مطلوب صورت‌های مالی یاد شده، از تمام جنبه‌های بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری باشد، برخورد نکرده است.

تاکید بر مطلب خاص

۷- به شرح یادداشت توضیحی ۱-۳-۲۰، به موجب صورت جلسه صلح و سازش با گروه استراتوس به تاریخ ۱۴۰۰/۶/۲۰ مقرر شد بابت تسویه مطالبات از شرکت بازرگانی تامین و توزیع کالای هنزا به مبلغ ۳۴۰ میلیارد ریال تعداد ۳۶۸۹۲۲۹۲ سهم شرکت بورس انرژی و تعداد ۲۴۶۷۴۹۷ سهم شرکت کارگزاران بورس اوراق بهادار از طریق اخذ وکالت‌نامه در اختیار شرکت مورد بررسی قرار گیرد. بر اساس رأی اجرای احکام مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۰ دستور انتقال قطعی سهام مذکور از طریق شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه به نام شرکت داده

شده، اما تا تاریخ این گزارش انتقال مزبور صورت پذیرفته است. مفاد این بند، تاثیری بر نتیجه‌گیری این موسسه نداشته است.

۸- به شرح یادداشت‌های توضیحی ۲-۲-۹-۲۱ و ۳۴، بانک توسعه صادرات در سال ۱۳۹۹ به علت عدم پرداخت اصل و سود تسهیلات دریافتی شرکت وابسته بین‌المللی خانه سازی ایرانیان، نسبت به توقیف و فروش بخشی از سهام متعلق به شرکت مورد بررسی به مبلغ ۲۰۳۳ میلیارد ریال (به‌عنوان یکی از ضامنین تسهیلات) اقدام نموده است. شرکت ضمن ثبت و تهاثر مبلغ مزبور و ایجاد ذخیره کافی در دفاتر به شرح یادداشت بالا، اقدام به طرح شکایت از شرکت بین‌المللی خانه سازی ایرانیان و سایر ضامنین نموده و بر اساس رأی دادگاه، شرکت فوق محکوم به پرداخت مبلغ ۱۳ میلیون یورو شده، اما تا تاریخ این گزارش، مبلغی وصول نشده است. مراحل اقدامات شرکت به تفصیل در یادداشت توضیحی مزبور تشریح شده و پیگیری‌های شرکت در این زمینه در جریان است. مفاد این بند، تاثیری بر نتیجه‌گیری این موسسه نداشته است.

۹- به شرح یادداشت توضیحی ۱-۱۹، در رابطه با وضعیت سرمایه‌گذاری‌های گروه در سهام بانک اقتصاد نوین هیئت‌مدیره در تلاش است که برنامه بلند مدت خود را جهت انطباق با ماده ۵ سیاست‌های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی مصوب ۸ بهمن ماه ۱۳۸۶ و دستورالعمل‌های بعدی (در مورد سقف مجاز تملک سهام بانک مذکور)، با توجه به رعایت صرفه و صلاح شرکت انجام دهد. مفاد این بند، تاثیری بر نتیجه‌گیری این موسسه نداشته است.

۱۰- به شرح یادداشت توضیحی ۲-۶-۲۱، بابت ضمانت تسهیلات مالی دریافتی شرکت وابسته خانه‌های پیش ساخته ایران، بانک اقتصاد نوین در سال ۱۴۰۲ مبلغ ۱۳۹ میلیارد ریال از حساب شرکت برداشت نموده است. شرکت پیرو برداشت مبلغ مذکور، علیه بانک اقتصاد نوین طرح دعوی نموده و پرونده در مراجع قضایی در جریان می‌باشد. مفاد این بند، تاثیری بر نتیجه‌گیری این موسسه نداشته است.

سایر بندهای توضیحی

۱۱- صورت‌های مالی شرکت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲ توسط حسابرس دیگری حسابرسی شده است و در گزارش مورخ ۲۵ دی ۱۴۰۲ حسابرس مذکور، نظر تعدیل شده (مشروط) اظهار شده است.

گزارش در مورد سایر اطلاعات

۱۲- مسئولیت "سایر اطلاعات" با هیئت‌مدیره شرکت است. سایر اطلاعات شامل گزارش تفسیری مدیریت است. نتیجه‌گیری این مؤسسه نسبت به صورت‌های مالی، به سایر اطلاعات تسری ندارد و لذا این مؤسسه نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی ارائه نمی‌کند. مسئولیت این مؤسسه، مطالعه سایر اطلاعات به منظور تشخیص مغایرت‌های بااهمیت بین سایر اطلاعات و صورت‌های مالی یا شناخت کسب شده توسط حسابرس در جریان حسابرسی و یا مواردی است که به نظر می‌رسد تحریفی بااهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد. در صورتی که این مؤسسه بر اساس کار انجام شده، به این نتیجه برسد که تحریفی بااهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد، باید آن را گزارش کند. همانطور که در بخش "مبانی نتیجه‌گیری مشروط" درج شده سایر اطلاعات حاوی تحریف‌های بااهمیت به شرح بندهای ۳، ۴ و ۲-۵ الی ۵-۵ این گزارش می‌باشد. همچنین در ارتباط با بندهای ۱-۵، ۶-۵ الی ۸-۵ "مبانی نتیجه‌گیری مشروط"، این مؤسسه به دلیل عدم دسترسی به اطلاعات لازم، نتوانسته است شواهد حسابرسی کافی در ارتباط با رفع محدودیت‌های موجود بر صورت‌های مالی مورد بررسی، بدست آورد. از این رو، این مؤسسه نمی‌تواند نتیجه‌گیری کند که سایر اطلاعات در ارتباط با این موضوعات حاوی تحریف بااهمیت است یا خیر.

سایر الزامات گزارشگری

- ۱۳- به استثنای موارد زیر، به‌مورد دیگری حاکی از عدم رعایت ضوابط و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار توسط شرکت، برخورد نشده است.
- ۱۳-۱- مفاد بند ۱۰ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات مالی شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص افشای صورت‌های مالی حسابرسی شده سالانه و بررسی اجمالی شده شش ماهه شرکت ساختمان و توسعه فناوری (شرکت فرعی) ظرف مهلت مقرر.
- ۱۳-۲- مفاد ماده ۳۴ اساسنامه نمونه در خصوص غیبت یکی از اعضای هیئت‌مدیره بیش از ۴ جلسه متوالی در جلسات هیئت‌مدیره (هیئت‌مدیره پیگیری لازم در خصوص معرفی جایگزین عضو غایب را انجام داده است).
- ۱۳-۳- مفاد تبصره ۴ ماده ۴ دستورالعمل حاکمیت شرکتی در خصوص داشتن تحصیلات مالی و تجربه مرتبط توسط حداقل یکی از اعضای غیر موظف هیئت‌مدیره.
- ۱۴- در اجرای الزامات دستورالعمل کفایت سرمایه نهادهای مالی سازمان بورس و اوراق بهادار، نسبت جاری تعدیل شده و نسبت بدهی و تعهدات تعدیل شده و محاسبات مربوط به شرح یادداشت توضیحی ۳-۲۸ توسط این موسسه مورد بررسی قرار گرفته است. در این خصوص به استثنای عدم احتساب آثار موارد مندرج در بندهای ۳، ۴ و ۲-۵ الی ۵-۵ این گزارش، به موردی حاکی از عدم رعایت دستورالعمل مزبور برخورد نشده است.
- ۱۵- شرکت در مقطعی از دوره مورد بررسی، توسط سرپرست اداره شده است.

۱۳ خرداد ۱۴۰۳

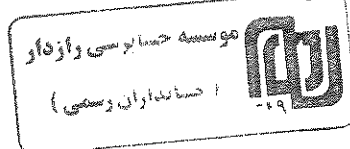
موسسه حسابرسی رازدار (حسابداران رسمی)

حسین یحیوی صائین

کد عضویت: ۸۰۰۹۱۱

محمود لنگری

کد عضویت: ۸۰۰۶۸۴



Date : تاریخ: -----

No. : شماره: -----

Encl.: پیوست: -----

شماره ثبت: ۱۲۲۵۳۹

شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
صورت‌های مالی میان دوره ای تلفیقی و جداگانه
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

با احترام

به پیوست صورت‌های مالی میان دوره ای تلفیقی و جداگانه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) مربوط به دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲ تقدیم می شود.

اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی میان دوره ای به قرار زیر است:

شماره صفحه

۲
۳
۴
۵-۶
۷
۸
۹
۱۰
۱۱
۱۲-۱۰۴

الف- صورت های مالی اساسی تلفیقی

صورت سود و زیان تلفیقی

صورت سود و زیان جامع تلفیقی

صورت وضعیت مالی تلفیقی

صورت تغییرات در حقوق مالکانه تلفیقی

صورت جریانهای نقدی تلفیقی

ب- صورت های مالی اساسی جداگانه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت سود و زیان جداگانه

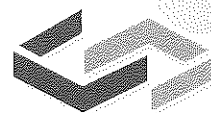
صورت وضعیت مالی جداگانه

صورت تغییرات در حقوق مالکانه جداگانه

صورت جریانهای نقدی جداگانه

پ- یادداشت های توضیحی صورت‌های مالی

صورت‌های مالی میان دوره ای تلفیقی و جداگانه شرکت طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۰۹ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.



شرکت سرمایه گذاری
ساختمان
ایران (سهامی عام)

Sakhteman
Iran Construction
Investment Co. (Plc)

اعضای هیات مدیره	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضاء
شرکت سرمایه گذاری هامون کیش (سهامی خاص)	مهدی قربانی قلجیو	رئیس هیات مدیره غیر موظف	
شرکت خدمات صبا تجارت یاس (سهامی خاص)	بهمن معین پور	نائب رئیس هیات مدیره غیر موظف	
شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی (سهامی عام)	محمد بهرامی	عضو هیات مدیره مدیر عامل	
شرکت صنایع لاستیکی سهند (سهامی عام)	احمد جاوید احمد آبادی	عضو هیات مدیره موظف	
شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)	حجت اله اسماعیلی	عضو هیات مدیره غیر موظف	

تهران - خیابان میرزای شیرازی
بالتر از خیابان مطهری - کوچه شهیدا
پلاک ۲۱ - کد پستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۶
تلفن: ۸۶۰۴۶۰۹۵-۸۶۰۴۶۰۹۶
گویای سهام: ۸۸۷۱۷۸۷۵
اداره سهام: ۸۸۷۱۷۸۷۶
نصاب: ۸۶۰۴۶۰۹۷

21 Shohada Alley.
Mirzaye Shirazi St.
Tehran 1586756716 - Iran
Tel: (+9821) 86 04 60 95
(+9821) 86 04 60 96
Fax: (+9821) 86 04 60 97
www.sakhteman.com
info@sakhteman.com

پیوست گزارش بررسی انجمن هیات مدیره
تاریخ: ۱۴۰۳/۳/۱۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت سود و زیان تلفیقی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)

۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	یادداشت	
۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
			عملیات در حال تداوم
۱۳۷,۲۴۴	۲۳۱,۶۸۰	۵-۵ و ۵-۲	درآمد فروش املاک
۱۴۲,۴۱۴	۱۷۷,۷۴۴	۵-۴-۳	درآمد سود سهام
۴۶۶,۹۲۱	۲,۱۹۴,۵۹۴	۵-۳	سود و زیان فروش سرمایه گذاری ها
.	(۲۷,۶۲۳)	۶	بهای تمام شده فروش املاک
۷۴۶,۵۷۹	۲,۵۷۶,۳۹۵		سود ناخالص
(۲۶۵,۳۷۷)	(۴۵۱,۹۸۴)	۷	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۲۰,۲۶۱	۲۵,۲۸۱	۸	سایر درآمدها
(۴,۹۵۱)	(۴,۱۲۴)	۹	سایر هزینه ها
۴۹۶,۵۱۲	۲,۱۴۵,۵۶۹		سود عملیاتی
(۱۸۶)	(۳,۶۶۷)	۱۰	هزینه های مالی
۲۶,۵۹۵	۱۰۱,۷۱۸	۱۱	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۵۲۲,۹۲۱	۲,۲۴۳,۶۲۰		سود قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکت های وابسته
۲۱۷,۴۵۵	۷,۶۷۳,۴۶۰	۵-۴-۲	سهم گروه از سود شرکت های وابسته
۷۴۰,۳۷۶	۹,۹۱۷,۰۷۹		سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
(۲۶,۷۵۲)	(۶,۲۹۵)	۳۷	هزینه مالیات بر درآمد
۷۱۳,۶۲۴	۹,۹۱۰,۷۸۴		سود خالص در حال تداوم
			عملیات متوقف شده
۱۹,۵۵۸	۹,۸۶۹	۱۲	سود خالص عملیات متوقف شده
۷۳۳,۱۸۲	۹,۹۲۰,۶۵۳		سود خالص
			قابل انتساب به
۵۳۵,۳۳۶	۹,۶۹۳,۲۳۳		مالکان شرکت اصلی
۱۹۷,۸۴۶	۲۲۷,۴۲۰		منافع فاقد حق کنترل
۷۳۳,۱۸۲	۹,۹۲۰,۶۵۳		

سود پایه هر سهم قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی

ناشی از عملیات در حال تداوم:

۱۰	۶۵	عملیاتی (ریال)
۷	۲۶۳	غیر عملیاتی (ریال)
۱۷	۳۲۸	ناشی از عملیات در حال تداوم (ریال)
۱	.	ناشی از عملیات متوقف شده (ریال)
۱۸	۳۲۸	سود پایه هر سهم (ریال)

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است

۲
۱۳/۱۳/۱۳
سرمایه گذاری ساختمان ایران

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت سود و زیان جامع تلفیقی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)

۶ ماهه منتهی به ۶ ماهه منتهی به

۱۴۰۱/۱۲/۲۹

۱۴۰۲/۱۲/۲۹

یادداشت

۷۳۳,۱۸۲

۹,۹۲۰,۶۵۳

سود خالص

سایر اقلام سود و زیان جامع

-

۳,۵۷۴,۴۲۸

۱۹-۳

سهام گروه از سایر اقلام سود و زیان جامع شرکتهای وابسته (تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی)

-

۳,۵۷۴,۴۲۸

سایر اقلام سود و زیان جامع

۷۳۳,۱۸۲

۱۳,۴۹۵,۰۸۲

سود و زیان جامع

قابل انتساب به

۵۳۵,۳۳۶

۱۳,۲۶۷,۶۶۲

مالکان شرکت اصلی

۱۹۷,۸۴۶

۲۲۷,۴۲۰

منافع فاقد حق کنترل

۷۳۳,۱۸۲

۱۳,۴۹۵,۰۸۲

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

شرکت سرمایه‌گذاری
ساختمان ایران
(سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی تلفیقی

به تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)

یادداشت	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
دارایی ها		
دارایی های غیر جاری		
۱۴	۴۶۶,۴۸۲	۴۹۴,۴۳۴
		۱,۹۶۳,۰۰۵
۱۵	۱,۹۵۸,۶۱۴	۳۷,۸۲۳
۱۶	۳۵,۱۹۹	۱۳,۱۹۲
۱۷	۱۳,۳۹۲	۱۷,۰۸۷,۶۸۹
۱۹	۲۸,۲۶۸,۹۰۰	۱,۶۵۰,۱۷۵
۲۰	۱,۹۴۹,۷۳۹	۵۵,۵۵۲
۲۱	۵۲,۶۴۷	۲۵۷,۶۹۹
۲۲	۱۳,۴۹۱	
	۳۲,۷۵۸,۴۶۳	۲۱,۵۵۹,۵۶۹
جمع دارایی های غیر جاری		
دارایی های جاری		
۲۳	۴۴۸,۰۳۸	۴۷۹,۶۳۰
۲۴	۲,۱۴۸,۶۵۹	۲,۱۱۵,۰۱۶
۲۱	۹۷۳,۰۷۴	۱,۹۱۴,۳۹۸
۲۵	۷,۹۴۸,۳۲۹	۴,۹۴۹,۱۲۶
۲۶	۸۵,۲۰۱	۴۱۶,۱۶۴
	۱۱,۶۰۳,۳۰۱	۹,۸۷۴,۳۳۳
۲۷	۲۷,۰۶۴	۲۹,۲۶۹
	۱۱,۶۳۰,۳۶۵	۹,۹۰۳,۶۰۲
	۴۴,۳۸۸,۸۲۸	۳۱,۴۶۳,۱۷۲
جمع دارایی های جاری		
جمع دارایی ها		
حقوق مالکانه و بدهی ها		
حقوق مالکانه		
۲۸	۳۰,۸۴۲,۷۲۶	۳۰,۸۴۲,۷۲۶
۲۸-۱	(۲۶,۴۱۰,۰۰۸)	(۲۶,۴۱۰,۰۰۸)
۳۰	۶۱۳,۷۴۰	۴۹۰,۷۲۵
۳۱	۳,۵۴۵,۹۵۱	۱,۵۴۴,۵۷۰
۵-۳-۲	۱,۸۸۷,۴۵۱	۱,۷۶۶,۱۹۲
۳۲	۳,۳۴۲,۰۷۸	۳,۳۴۲,۰۷۸
۱۹-۳	۷,۳۱۲,۱۱۶	۳,۳۳۷,۶۸۷
	۲۰,۲۷۰,۵۶۱	۱۳,۸۸۸,۴۸۶
۲۹	(۵۶۴,۶۱۴)	(۶۰۷,۴۸۵)
۲۹-۲	۱۸۰,۵۴۵	۵۴,۶۹۴
۱۹-۲	(۹۰۹,۵۳۹)	(۸۸۶,۶۹۲)
۱۹-۲	۷۱,۵۰۴	۶۴,۰۷۱
۱۹-۲	(۷۰,۹۵)	(۹,۸۳۱)
	۴۰,۱۷۵,۴۱۷	۲۷,۸۱۷,۲۱۳
۳۳	۱,۴۴۸,۳۹۳	۱,۵۷۱,۸۰۰
	۴۱,۶۲۳,۸۱۰	۲۹,۳۸۹,۰۱۴
جمع حقوق مالکانه		
بدهی ها		
بدهی های غیر جاری		
۳۶	۳۸,۰۳۵	۳۳,۶۸۹
	۳۸,۰۳۵	۳۳,۶۸۹
جمع بدهی های غیر جاری		
بدهی های جاری		
۳۴	۱,۱۱۶,۱۴۱	۱,۵۷۰,۳۳۸
۳۷	۱۰,۵۷۶	۱۵,۳۹۰
۳۸	۱,۵۷۷,۹۱۰	۴۲۸,۰۹۰
۳۵	.	۵,۱۹۸
۳۹	۲۲,۳۵۶	۲۱,۴۵۳
	۲,۷۲۶,۹۸۳	۲,۰۴۰,۴۶۹
	۲,۷۶۵,۰۱۸	۲,۰۷۴,۱۵۸
	۴۴,۳۸۸,۸۲۸	۳۱,۴۶۳,۱۷۲

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

شرکت سرمایه گذاری
ساختمان ایران
تهران

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی تلفیقی

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی		
نقد حاصل از عملیات	۴۱	۴۸,۷۴۱
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد	۳۷	(۱۰,۶۰۷)
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	۴	۳۸,۱۳۴
جریان نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		
دریافت های نقدی حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود		۳۱,۹۹۰
پرداخت های نقدی برای خرید داراییهای ثابت مشهود		(۴۴,۴۶۰)
دریافت های نقدی حاصل از فروش داراییهای نامشهود		۱۳۶
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود		(۱,۶۶۱)
(افزایش) کاهش دارایی های نگهداری شده برای فروش		۱۰,۹۲۱
دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها		۱۴,۷۱۷
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		۸۵,۸۳۵
جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی		۸۵,۹۹۳
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی		۲۱۲,۰۵۹
دریافت از اشخاص وابسته		۷,۶۶۰
پرداخت به اشخاص وابسته		(۱,۲۶۲)
پرداخت های نقدی برای خرید سهام خزانه		(۷,۳۱۰)
دریافت های نقدی حاصل از فروش سهام خزانه		(۳۱۹,۸۰۲)
صرف سهام خزانه		۱۴۵,۶۲۰
پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات		۳۶۲,۶۷۳
پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات		۱۲۵,۸۵۱
سود سهام پرداختی به صاحبان منافع فاقد حق کنترل		(۱۲۰)
سود سهام پرداختی به سهامداران شرکت اصلی		(۳,۸۷۷)
سود پرداختی بابت تسهیلات		(۱۱۰,۷۵۶)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی		(۲۷,۸۵۹)
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد		(۳,۸۷۷)
موجودی نقد در ابتدای سال / دوره		(۴۵۵,۰۹۱)
موجودی نقد در پایان سال / دوره		(۳۳۰,۹۶۳)
		۲۱۸,۸۸۳
		۳۷۶,۵۴۴
		۴۱۶,۱۶۴
		۵۹۵,۴۲۷
		۸۵,۲۰۱

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

تاریخ: ۱۳/۱۲/۱۴۰۲

شرکت سرمایه گذاری
ساختمان ایران
(سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت سود و زیان جداگانه

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	یادداشت	
۷۳,۴۳۵	۷۶,۸۴۰	۵	درآمد سود سهام
۹۳,۵۴۰	۲,۱۲۷,۲۲۹	۵	سود و زیان فروش سرمایه گذاری ها
۱۶۶,۹۷۵	۲,۲۰۴,۰۶۹		سود ناخالص
(۷۸,۵۸۸)	(۱۰۹,۲۱۲)	۷	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۸۱	۵۵۷	۸	سایر درآمدها
(۷۲)	-	۹	سایر هزینه ها
۸۸,۳۹۶	۲,۰۹۵,۴۱۴		سود عملیاتی
۱۲,۴۷۰	۶,۵۰۶	۱۱	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱۰۰,۸۶۶	۲,۱۰۱,۹۲۰		سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
(۲۵,۴۰۴)	-	۳۷	هزینه مالیات بر درآمد
۷۵,۴۶۲	۲,۱۰۱,۹۲۰		سود خالص

سود پایه هر سهم:

ناشی از عملیات در حال تداوم:

عملیاتی (ریال)

غیر عملیاتی (ریال)

سود پایه هر سهم

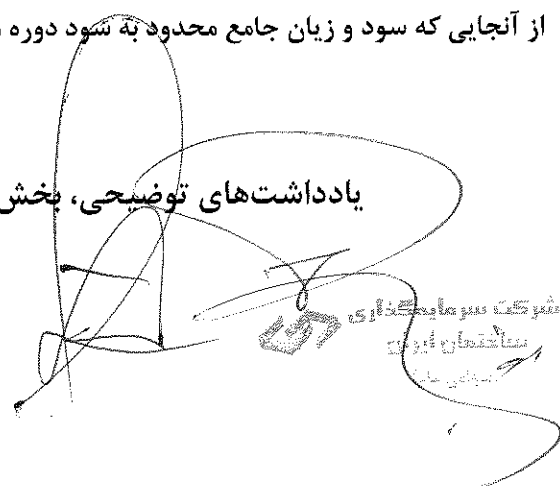
۲	۶۸
۰	۰
۲	۶۸

۱۳

از آنجایی که سود و زیان جامع محدود به سود دوره می باشد، صورت سود و زیان جامع به طور جداگانه ارائه نشده است.

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





۱۳/۱۳/۱۴۰۳
۸
بازرسی مالی

شرکت سرمایه گذاری
ساختمان ایران

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی جداگانه

به تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	یادداشت	دارایی ها
			دارایی های غیر جاری
۱۹۷,۸۶۵	۱۹۳,۸۲۷	۱۴	دارایی های ثابت مشهود
۱,۷۷۶,۷۶۴	۱,۷۷۶,۷۶۴	۱۵	سرمایه گذاری در املاک
۱,۷۶۲	۱,۳۰۲	۱۷	دارایی های نامشهود
۱۷,۲۴۰,۷۵۷	۱۷,۱۷۶,۳۱۰	۱۸	سرمایه گذاری در شرکت های فرعی
۶,۹۴۲,۲۲۹	۶,۹۴۲,۲۲۹	۱۹	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
۶,۱۳۶,۶۹۷	۶,۱۳۶,۶۹۴	۲۰	سایر سرمایه گذاری های بلند مدت
۱,۸۰۵	۱,۹۴۶	۲۲	سایر دارایی ها
۳۲,۲۹۷,۸۷۹	۳۲,۲۲۹,۰۷۲		جمع دارایی های غیر جاری
			دارایی های جاری
۱,۹۱۹,۴۵۶	۱,۹۱۹,۱۶۲	۲۳	پیش پرداخت ها
۱,۷۸۰,۹۷۹	۱,۴۷۵,۲۸۲	۲۱	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۸۸۹,۳۰۲	۲,۷۲۱,۹۹۱	۲۵	سرمایه گذاریهای کوتاه مدت
۳۷۵,۴۵۸	۵۸,۱۳۲	۲۶	موجودی نقد
۴,۹۶۵,۰۹۵	۶,۱۷۴,۵۶۷		
۷۲,۲۴۱	۲۳,۷۴۹	۲۷	دارایی های جاری نگهداری شده برای فروش
۵,۰۳۷,۳۳۶	۶,۱۹۸,۳۱۶		جمع دارایی های جاری
۳۷,۳۳۵,۲۱۵	۳۸,۴۲۷,۳۸۸		جمع دارایی ها
			حقوق مالکانه و بدهی ها
			حقوق مالکانه
۳۰,۸۴۲,۷۲۶	۳۰,۸۴۲,۷۲۶	۲۸	سرمایه
۲۹۷,۶۲۴	۴۰۲,۷۲۰	۳۰	اندوخته قانونی
۳,۵۸۳,۵۶۸	۵,۷۰۰,۰۱۹	۳۱	اندوخته سرمایه ای
۱,۵۰۹,۰۸۲	۴۵,۷۵۳		سود انباشته
(۶۳,۸۶۲)	(۷۲,۰۵۳)	۲۹-۱	سهام خزانه
۳۶,۱۶۹,۱۳۸	۳۶,۹۱۹,۱۶۵		جمع حقوق مالکانه
			بدهی ها
			بدهی های غیر جاری
۴,۷۴۷	۷,۱۸۱	۳۶	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۴,۷۴۷	۷,۱۸۱		جمع بدهی های غیر جاری
			بدهی های جاری
۷۶۷,۴۰۸	۳۵۰,۰۸۵	۳۴	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۴,۹۶۹	۴,۹۴۳	۳۷	مالیات پرداختنی
۳۸۸,۹۵۳	۱,۱۴۶,۰۱۴	۳۸	سود سهام پرداختنی
۱,۱۶۱,۳۳۰	۱,۵۰۱,۰۴۲		جمع بدهیهای جاری
۱,۱۶۶,۰۷۷	۱,۵۰۸,۲۲۳		جمع بدهی ها
۳۷,۳۳۵,۲۱۵	۳۸,۴۲۷,۳۸۸		جمع بدهی ها و حقوق مالکانه

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

پروست گزارش بررسی اجمالی
تاریخ ۱۳/۳/۱۴۰۳

شرکت سرمایه گذاری
ساختمان ایران

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه جداگانه

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع کل	سهم خزانة	سود انباشته	انذوخته سرمایه ای	انذوخته قانونی	سرمایه
۳۶,۱۶۹,۱۳۸	(۶۳,۸۶۲)	۱,۵۰۹,۰۸۲	۲,۵۸۳,۵۶۸	۲۹۷,۶۲۴	۳,۰۸۴۲,۷۲۶
۲,۱۰۱,۹۲۰	-	۲,۱۰۱,۹۲۰	-	-	-
(۱,۳۵۷,۰۸۰)	-	(۱,۳۵۷,۰۸۰)	-	-	-
(۳۱۹,۸۰۲)	(۳۱۹,۸۰۲)	-	-	-	-
۳۲۴,۹۸۹	۳۱۱,۶۱۱	۱۳,۳۷۸	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	(۲,۱۱۶,۳۵۱)	۲,۱۱۶,۳۵۱	-	-
-	-	(۱۰۵,۰۹۶)	-	۱۰۵,۰۹۶	-
۳۶,۹۱۹,۱۶۵	(۷۲,۰۵۳)	۴۵,۷۵۳	۵,۷۰۰,۰۱۹	۴۰۲,۷۲۰	۳,۰۸۴۲,۷۲۶

شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

مانده در ۱۴۰۲/۰۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در دوره شش ماهه ۱۴۰۲

سود خالص دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

سود سهام مصوب (یادداشت ۳۸)

خرید سهام خزانة (یادداشت ۳۹)

فروش سهام خزانة

زیان حاصل از فروش سهام خزانة

تخصیص به انذوخته سرمایه ای (یادداشت ۳۱)

تخصیص به انذوخته قانونی (یادداشت ۳۰)

مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱

مانده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در دوره شش ماهه ۱۴۰۱

سود خالص دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

سود سهام مصوب (یادداشت ۳۸)

خرید سهام خزانة (یادداشت ۲۹)

فروش سهام خزانة

زیان حاصل از فروش سهام خزانة

تخصیص به انذوخته سرمایه ای (یادداشت ۳۱)

تخصیص به انذوخته قانونی (یادداشت ۳۰)

مانده در ۱۴۰۱/۱۲/۲۹

۳۴,۸۹۳,۵۲۸	(۱۳۲,۹۹۶)	۵۱۳,۷۱۹	۲,۴۵۷,۶۳۳	۲۱۲,۴۴۷	۳,۰۸۴۲,۷۲۶
۷۵,۴۶۲	-	۷۵,۴۶۲	-	-	-
(۴۳۱,۷۹۸)	-	(۴۳۱,۷۹۸)	-	-	-
(۶۰,۰۰۰)	(۶۰,۰۰۰)	-	-	-	-
۱۳۸,۹۹۶	۱۳۸,۹۹۶	-	-	-	-
(۴۳,۷۴۴)	-	(۴۳,۷۴۴)	-	-	-
-	-	(۲۸,۷۴۲)	۷۸,۷۴۲	-	-
-	-	۳۳,۳۳۹	-	۲,۷۷۳	-
۳۴,۶۲۹,۴۴۴	-	۸۱,۱۲۴	۲,۴۸۶,۲۷۶	۲۱۶,۲۲۰	۳,۰۸۴۲,۷۲۶

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
Tehran Capital
(سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی جداگانه

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)		
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	یادداشت
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی		
۱۶۱,۵۰۸	۱۵۷,۷۶۰	۴۱ نقد حاصل از عملیات
(۲۵,۴۰۳)	(۲۶)	۳۷ پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
۱۳۶,۱۰۵	۱۵۷,۷۳۴	جریان خالص ورود وجه نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		
-	۴۸,۴۹۲	(افزایش) دارایی های نگهداری شده برای فروش
(۱۴,۴۲۰)	(۵۴۲)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
(۱,۳۸۰)	۰	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود
۸,۸۷۷	۲۶۹	دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها
(۶,۹۲۳)	۴۸,۲۱۹	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۱۲۹,۱۸۲	۲۰۵,۹۵۳	جریان خالص ورود وجه نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی		
۱۳۲,۷۶۶	۷۲,۸۴۰	دریافتی از شرکتهای گروه و وابسته
(۶۴,۰۲۰)	(۱,۲۸۷)	استرداد وجوه دریافتی از شرکتهای گروه و وابسته
(۶,۰۰۰)	(۳۱۹,۸۰۲)	پرداخت های نقدی برای خرید سهام خزانه
۹۵,۲۵۲	۳۲۴,۹۸۹	دریافت های نقدی ناشی از فروش سهام خزانه
(۳۶,۹۰۳)	(۶۰۰,۰۱۹)	پرداخت های نقدی بابت سود سهام
۱۲۱,۰۹۵	(۵۲۳,۲۷۹)	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
۲۵۰,۲۷۷	(۳۱۷,۳۲۶)	خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد
۳۲۶,۷۷۶	۳۷۵,۴۵۸	موجودی نقد در ابتدای سال / دوره
۵۷۷,۰۵۳	۵۸,۱۳۲	موجودی نقد در پایان سال / دوره

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 تاریخ: ۱۴۰۳ / ۱۳ / ۱۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

گروه شامل شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) - شرکت اصلی- و شرکت های فرعی آن به شرح یادداشت توضیحی شماره ۳-۱۸ این صورت های مالی می باشد.
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) با شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰ در تاریخ ۱۳۷۵/۴/۴ تحت شماره ۱۲۲۵۳۹ در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده و فعالیت های خود را از همان تاریخ آغاز کرده است و در تاریخ ۱۳۷۷/۲/۲۸ در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است. مرکز اصلی شرکت در تهران، خیابان میرزای شیرازی، کوچه شهدا، پلاک ۲۱ واقع شده است.

۱-۲- فعالیت های اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق شرح ماده ۳ اساسنامه مصوب مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۹ به شرح زیر می باشد:
سرمایه گذاری در سهام سهم شرکت های سرمایه گذاری صندوق ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رای با هدف کسب انتفاع به طوری که به تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه پذیر (اعم از ایرانی یا خارجی) در زمینه های زیر فعالیت کند:
تولید و توسعه، تجارت و بازرگانی، پیمانکاری، مدیریت پیمان، مشاوره، نظارت، نگهداری، تجهیز سرمایه، حق العمل کاری و بازرسی در بخش ساختمان، مجتمع های مسکونی، اداری، تجاری، پارکینگ، عمران شهری، بافت فرسوده، راه سازی، سد، برق، سایر تاسیسات زیر بنایی، مصالح و وسایل و ادوات و ابزارهای مورد نیاز، مواد غذایی و سایر اموال منقول این بخش ها.

۱-۳- تعداد کارکنان

شرکت		گروه		میانگین تعداد کارکنان قراردادی (موقت) طی سال
۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
نفر	نفر	نفر	نفر	
۲۳	۲۳	۹۶	۸۷	
۲۳	۲۳	۹۶	۸۷	

۲- بکارگیری استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده:

۲-۱- آثار احتمالی آتی با اهمیت ناشی از اجرای استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده مصوب که هنوز لازم الاجرا نیستند به شرح ذیل است:

۲-۱-۱- استاندارد حسابداری ۴۳ درآمد عملیاتی حاصل از مشتریان، که الزامات آن در مورد کلیه صورتهای مالی که دوره مالی آنها از ۱۴۰۳/۱/۱ و بعد از آن شروع میشود، لازم الاجرا است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳- اهمیت رویه های حسابداری

۳-۱- مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

۳-۱-۱- اقلام صورت های مالی میان دوره ای تلفیقی وجداگانه مشابه با مبانی تهیه صورتهای مالی سالانه اندازه گیری و شناسایی می شود.

۳-۲- مبانی تلفیق

۳-۲-۱- صورت های مالی تلفیقی گروه حاصل تجمیع اقلام صورت های مالی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) و شرکت های فرعی مشمول تلفیق آن پس از حذف معاملات و مانده حسابهای درون گروهی و سود و زیان تحقق نیافته ناشی از معاملات فیما بین است.

۳-۲-۲- در مورد شرکتهای فرعی تحصیل شده طی سال، نتایج عملیات آن از تاریخی که کنترل آن به طور موثر به شرکت اصلی منتقل می شود و در مورد شرکتهای فرعی واگذار شده، نتایج عملیات آن تا زمان واگذاری، در صورت سود و زیان تلفیقی منظور می گردد.

۳-۲-۳- سهام تحصیل شده شرکت اصلی توسط شرکت های فرعی، به بهای تمام شده در حسابها منظور و در صورت وضعیت مالی تلفیقی به عنوان کاهنده حقوق صاحبان سهام تحت سرفصل «سهام خزانه» منعکس می گردد.

۳-۲-۴- سال مالی کلیه شرکت های فرعی مشمول تلفیق، پایان شهریور ماه می باشد.

۳-۲-۵- ارزش ویژه بانک اقتصاد نوین براساس عملکرد سالانه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و بدون اعمال بندهای تعدیلی گزارش حسابرسی آن و پس از انجام تعدیلات در صورت های مالی تلفیقی اعمال شده است.

۳-۲-۶- صورت های مالی تلفیقی با استفاده از رویه های حسابداری یکسان در مورد معاملات و سایر رویدادهای مشابهی که تحت شرایط یکسان رخ داده اند، تهیه می شود.

۳-۲-۷- تغییر منافع مالکیت در شرکت های فرعی که منجر به از دست دادن کنترل گروه بر شرکت های فرعی نمی شود، به عنوان معاملات مالکانه به

حساب گرفته می شود. مبالغ دفتری منافع دارای حق کنترل و منافع فاقد حق کنترل به منظور انعکاس تغییرات در منافع نسبی آنها در شرکت های فرعی، تعدیل می شود. هر گونه تفاوت بین مبلغ تعدیل منافع شرکت اصلی منتسب می شود. فاقد حق کنترل و ارزش منصفانه ما به ازای پرداخت شده یا

دریافت شده به طور مستقیم در حقوق مالکانه تحت عنوان "آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل" شناسایی شده و به مالکان شرکت اصلی منتسب می شود.

۳-۲-۸- زمانی که گروه کنترل شرکت فرعی را از دست می دهد، سود یا زیانی در صورت سود و زیان تلفیقی شناسایی می شود که از تفاوت بین الف) جمع ارزش منصفانه ما به ازای دریافتی و ارزش منصفانه هر گونه منافع باقیمانده و ب) مبلغ دفتری خالص داراییها (شامل سرقفلی)، در تاریخ از دست دادن کنترل، به کسر منافع فاقد حق کنترل محاسبه و به مالکان شرکت اصلی منتسب می شود. همه مبالغی که قبلا در ارتباط با آن شرکت فرعی در سایر اقلام سود و زیان جامع شناسایی شده است، به شیوه ای همانند زمانی که گروه به طور مستقیم داراییها و بدهیهای مربوط به واحد تجاری فرعی را واگذار می کند، به حساب گرفته می شود. ارزش منصفانه هر گونه سرمایه گذاری باقیمانده در واحد تجاری فرعی پیشین، در زمان از دست دادن کنترل به عنوان بهای شناخت اولیه برای حسابداری بعدی سرمایه گذاری محسوب می شود.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳-۳- سرقفلی

۳-۳-۱- ترکیب های تجاری با استفاده از روش تحصیل به حساب منظور می شود. سرقفلی، براساس مزاد "حاصل جمع مابه ازای انتقال یافته به ارزش منصفانه در تاریخ تحصیل، به علاوه مبلغ هر گونه منافع فاقد حق کنترل در واحد تحصیل شده، و ارزش منصفانه منافع مالکانه قبلی واحد تحصیل کننده در واحد تحصیل شده در تاریخ تحصیل (در ترکیب های مرحله ای)" بر "خالص مبالغ دارایی های قابل تشخیص تحصیل شده و بدهی های تقبل شده در تاریخ تحصیل"، اندازه گیری می شود و طی ۲۰ سال به روش خط مستقیم مستهلک می گردد.

۳-۳-۲- چنانچه، "خالص مبالغ دارایی های قابل تشخیص تحصیل شده و بدهی های تقبل شده در تاریخ تحصیل مزاد بر جمع مابه ازای انتقال یافته به ارزش منصفانه در تاریخ تحصیل، مبلغ منافع فاقد حق کنترل در واحد تحصیل شده و ارزش منصفانه منافع مالکانه قبلی واحد تحصیل کننده در واحد تحصیل شده در تاریخ تحصیل (در ترکیب های مرحله ای) باشد"، مزاد مذکور، پس از بررسی مجدد درستی شناسایی و شیوه های اندازه گیری موارد فوق توسط واحد تجاری تحصیل کننده، در تاریخ تحصیل در صورت سود و زیان تلفیقی به عنوان سود خرید زیر قیمت شناسایی شده و به واحد تحصیل کننده منتسب می شود.

۳-۳-۳- منافع فاقد حق کنترل در تاریخ تحصیل، به میزان سهم متناسبی از مبالغ شناسایی شده خالص دارایی های قابل تشخیص واحد تحصیل شده، اندازه گیری می شود.

۳-۴- درآمد عملیاتی

۳-۴-۱- درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتنی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.

۳-۴-۲- درآمد عملیاتی حاصل از فروش کالا، در زمان تحویل کالا به مشتری، شناسایی می گردد

۳-۴-۳- درآمد ارائه خدمات، در زمان ارائه خدمات، شناسایی می گردد.

۳-۴-۴- درآمد ساخت املاک فروخته شده که حداقل ۲۰ درصد مبلغ آن نقدا وصول شده باشد، بر اساس درصد تکمیل پروژه شناسایی می شود. درصد تکمیل پروژه بر اساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می شود. هرگونه زیان مورد انتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می شود.

۳-۴-۵- شناسایی درآمد مخارج ساخت املاک فروش رفته از زمانی آغاز می شود که تمام معیارهای زیراحراز گردد:

الف) فروش واحد ساختمانی با انجام اقداماتی از قبیل امضای قرارداد محرز شده باشد .

ب) فعالیت های ساختمانی آغاز شده باشد .

ج) ماحصل پروژه را بتوان به گونه ای قابل اتکاء برآورد کرد.

د) حداقل ۲۰ درصد از بهای فروش وصول شده باشد.

۳-۵- تسعیر ارز

۳-۵-۱- اقلام پولی ارزی با نرخ قابل دسترس ارز در تاریخ صورت وضعیت مالی و اقلام غیرپولی که به بهای تمام شده ارزی اندازه گیری شده است با نرخ قابل دسترس ارز در تاریخ انجام معامله ، تسعیر می شود.

۳-۵-۲- تفاوت های ناشی از تسویه یا تسعیر اقلام پولی ارزی حسب مورد به شرح زیر در حساب ها منظور می شود:

الف - تفاوت های تسعیر بدهی های ارزی مربوط به دارایی های واجد شرایط، به بهای تمام شده آن دارایی منظور می شود .

ب - تفاوت تسعیر بدهی های ارزی مربوط به تحصیل و ساخت دارایی ها، ناشی از کاهش شدید ارزش ریال، در صورتی که کاهش ارزش ریال نسبت به تاریخ شروع کاهش ارزش، حداقل ۲۰ درصد باشد و در مقابل بدهی حفاظتی وجود نداشته باشد، تا سقف مبلغ قابل بازیافت، به بهای تمام شده دارایی مربوط اضافه می شود.

پ - در صورت برگشت شدید کاهش ارزش ریال (حداقل ۲۰ درصد)، سود ناشی از تسعیر بدهی های مزبور تا سقف زیان های تسعیری که قبلاً به بهای تمام شده دارایی منظور شده است متناسب با عمر مفید باقیمانده از بهای تمام شده دارایی کسر می شود.

ت - در سایر موارد، به عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی و در صورت سود و زیان گزارش می شود.

۳-۵-۳- در صورت وجود نرخ های متعدد برای یک ارز، از نرخ برای تسعیر استفاده می شود که جریان های نقدی آتی ناشی از معامله یا مانده حساب مربوط، بر حسب آن تسویه می شود. اگر تبدیل دو واحد پول به یکدیگر به صورت موقت ممکن نباشد، نرخ مورد استفاده، نرخ اولین تاریخی است که در آن، تبدیل امکان پذیر می شود.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳-۵-۴- دارایی ها و بدهی های عملیات خارجی به نرخ قابل دسترس ارز در تاریخ صورت وضعیت مالی و درآمدها و هزینه های آنها به نرخ ارز در تاریخ انجام معامله تسعیر می شود. تمام تفاوت های تسعیر حاصل، در صورت سود و زیان جامع شناسایی و در بخش حقوق مالکانه در صورت وضعیت مالی طبقه بندی می شود. تفاوت های تسعیر آن گروه از اقلام پولی که ماهیتا بخشی از خالص سرمایه گذاری در عملیات خارجی را تشکیل می دهد، در صورت سود و زیان جامع شناسایی و تا زمان واگذاری سرمایه گذاری، در بخش حقوق مالکانه در صورت وضعیت مالی طبقه بندی می شود و در زمان واگذاری خالص سرمایه گذاری از حقوق مالکانه به صورت سود و زیان تجدید طبقه بندی می شود.

۳-۶- مخارج تامین مالی

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل ((داراییهای واجد شرایط)) است.

۳-۷- داراییهای ثابت مشهود

۳-۷-۱- دارایی های ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری می شود مخارج بعدی مرتبط با داراییهای ثابت مشهود که موجب بهبود وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه آن گردد و منجر به افزایش منافع اقتصادی حاصل از دارایی شود، به مبلغ دفتری دارایی اضافه و طی عمر مفید باقیمانده دارایی های مربوط مستهلک می شود مخارج روزمره تعمیر و نگهداری داراییها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می گردد.

۳-۷-۲- استهلاك دارایی های ثابت مشهود با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) داراییهای مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاكات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۳۱/۰۴/۱۳۹۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ اصلاحیه های بعدی آن و براساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
ساختمان	۱۵ و ۲۵ ساله	خط مستقیم
وسایل نقلیه	۶ ساله	خط مستقیم
ماشین آلات	۵ ساله	خط مستقیم
ابزار آلات و تجهیزات کارگاهی	۴ و ۱۰ ساله	خط مستقیم
اثاثیه و منصوبات	۵ ساله	خط مستقیم

۳-۷-۳- برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاك از اول ماه بعد محاسبه و در حساب ها منظور می شود. در مواردی که هر یک از داراییهای استهلاك پذیر پس از آموادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاك آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاك منعکس در جدول بالاست. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاك بر حسب مدت باشد ۷۰٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است به باقی مانده مدت تعیین شده برای استهلاك دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.

۳-۸- سرمایه گذاری در املاک

سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری می شود. درآمد سرمایه گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می شود. سرمایه گذاری در املاک شامل سرمایه گذاری در زمین یا ساختمانی است که تکمیل شده یا در جریان ساخت است و به جهت ارزش بالقوه ای که از نظر سرمایه گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت های تجاری توسط گروه و شرکت نگهداری می شود.

۳-۹- دارایی های نامشهود

۳-۹-۱- داراییهای نامشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حسابها ثبت می شود. مخارجی از قبیل مخارجی معرفی یک محصول یا خدمت جدید مانند مخارج تبلیغات، مخارج انجام فعالیت تجاری در یک محل جدید یا با یک گروه جدید از مشتریان مانند مخارج آموزش کارکنان، و مخارج اداری، عمومی و فروش در بهای تمام شده دارایی نامشهود منظور نمی شود.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

شناسایی مخارج در مبلغ دفتری یک دارایی نامشهود، هنگامی که دارایی آماده بهره برداری است، متوقف میشود بنابراین مخارج تحمل شده برای استفاده یا بکارگیری مجدد یک دارایی نامشهود در مبلغ دفتری آن منظور نمی شود.
۳-۹-۲- استهلاک دارایی های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی موردانتظار مربوط و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
نرم افزارها	سه ساله	خط مستقیم

۳-۹-۳- سرقفلی محل کسب به دلیل عمر مفید نامعین، مستهلاک نمی شود.

۳-۱۰- زیان کاهش ارزش دارایی ها

۳-۱۰-۱- در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی ها، آزمون کاهش ارزش انجام می گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد.

۳-۱۰-۲- آزمون کاهش ارزش دارایی های نامشهود با عمر مفید نامعین، بدون توجه به وجود یا عدم وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش، به طور سالانه انجام می شود.

۳-۱۰-۳- مبلغ بازیافتنی یک دارایی (یا واحد مولد وجه نقد)، ارزش فروش به کسر مخارج فروش یا ارزش اقتصادی، هر کدام بیشتر است می باشد. ارزش اقتصادی برابر با ارزش فعلی جریان های نقدی آتی ناشی از دارایی با استفاده از نرخ تنزیل قبل از مالیات که بیانگر ارزش زمانی پول و ریسک های مختص دارایی که جریان های نقدی آتی برآوردی بابت آن تعدیل نشده است، می باشد.

۳-۱۰-۴- تنها در صورتی که مبلغ بازیافتنی یک دارایی از مبلغ دفتری آن کمتر باشد، مبلغ دفتری دارایی (یا واحد مولد وجه نقد) تا مبلغ بازیافتنی آن کاهش یافته و تفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش بلافاصله در صورت سود و زیان شناسایی می گردد، مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به کاهش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می گردد.

۳-۱۰-۵- در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در دوره های قبل، افزایش می یابد. برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) نیز بلافاصله در صورت سود و زیان شناسایی می گردد مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به افزایش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می گردد.

۳-۱۱- دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش

۳-۱۱-۱- دارایی های غیر جاری (مجموعه های واحد) که مبلغ دفتری آنها، عمدتاً از طریق فروش و نه استفاده مستمر بازیافت می گردد، به عنوان «دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش» طبقه بندی می شود. این شرایط تنها زمانی احراز می شود که دارایی های غیر جاری (مجموعه های واحد) جهت فروش فوری در وضعیت فعلی آن، فقط بر حسب شرایطی که برای فروش چنین دارایی هایی مرسوم و معمول است، آماده بوده و فروش آن بسیار محتمل باشد و سطح مناسبی از مدیریت، متعهد به اجرای طرح فروش دارایی های غیر جاری (مجموعه های واحد) باشد به گونه ای که انتظار رود شرایط تکمیل فروش طی یکسال از تاریخ طبقه بندی، به استثنای مواردی که خارج از حیطه اختیار مدیریت شرکت است، احراز گردد.

۳-۱۱-۲- دارایی های غیر جاری (مجموعه های واحد) نگهداری شده برای فروش، به «اقل مبلغ دفتری و خالص ارزش فروش» اندازه گیری می گردد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۲-۳-مآزاد تجدیدارزیابی دارایی ها

۱-۱۲-۳- افزایش مبلغ دفتری یک دارایی ثابت مشهود در نتیجه تجدید ارزیابی آن (درآمد غیر عملیاتی تحقق نیافته ناشی از تجدید ارزیابی) مستقیماً تحت عنوان مآزاد تجدید ارزیابی ثبت و در صورت وضعیت مالی به عنوان بخشی از حقوق مالکانه طبقه بندی می شود و در صورت سود و زیان جامع انعکاس می یابد. هرگاه افزایش مزبور عکس یک کاهش قبلی ناشی از تجدید ارزیابی باشد که به عنوان هزینه شناسایی گردیده است، در این صورت، این افزایش تا میزان هزینه قبلی شناسایی شده در رابطه با همان دارایی باید به عنوان درآمد به سود و زیان دوره منظور شود.

۲-۱۲-۳- کاهش مبلغ دفتری یک دارایی ثابت مشهود در نتیجه تجدید ارزیابی آن به عنوان هزینه شناسایی می شود. هرگاه کاهش مزبور عکس یک افزایش قبلی ناشی از تجدید ارزیابی باشد که به حساب مآزاد تجدید ارزیابی منظور شده است، در این صورت، این کاهش باید تا میزان مآزاد تجدید ارزیابی مربوط به همان دارایی به بدهکار حساب مآزاد تجدید ارزیابی منظور گردد و در صورت سود و زیان جامع انعکاس یابد و باقیمانده به عنوان هزینه شناسایی شود.

۳-۱۲-۳- مآزاد تجدید ارزیابی منعکس شده در سرفصل حقوق مالکانه، در زمان برکناری یا واگذاری دارایی مربوط یا به موازات استفاده از آن توسط شرکت، مستقیماً به حساب سود انباشته منظور شود. مبلغ مآزاد قابل انتقال معادل تفاوت بین استهلاک مبتنی بر مبلغ تجدید ارزیابی دارایی و استهلاک مبتنی بر بهای تمام شده تاریخی آن است. افزایش سرمایه به طور مستقیم، از محل مآزاد تجدید ارزیابی مجاز نیست، مگر در مواردی که به موجب قانون تجویز شده باشد.

۱۳-۳- موجودی مواد و کالا و مخارج ساخت املاک

الف- موجودی مواد و مصالح به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش گروه های اقلام مشابه ارزیابی می شود. در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه التفاوت به عنوان ذخیره کاهش ارزش موجودی شناسایی می شود. بهای تمام شده موجودیها عمدتاً با به کارگیری روش میانگین موزون تعیین می گردد.

ب- مخارج ساخت املاک و پروژه های ساختمانی تکمیل شده کلاً به حساب دارایی منظور و بر اساس روش اقل بهای تمام شده یا خالص ارزش فروش بر اساس استاندارد حسابداری شماره ۲۹ به روش شناسایی ویژه (از قبیل مخارج مستقیم ساخت) و یا روش ارزش نسبی فروش در صورتیکه شناسایی ویژه امکان پذیر نباشد و یا سایر روش های مناسب در صورتیکه ارزش نسبی فروش عملی نباشد در صورت های مالی انعکاس می یابد.

۱۴-۳- ذخایر

ذخائر بدهی هایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن توأم با ابهام نسبتاً قابل توجه است. ذخایر زمانی شناسایی می شوند که شرکت دارای تعهد فعلی (قانونی یا عرفی) در نتیجه رویدادهای گذشته باشد. خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد محتمل باشد و مبلغ تعهد به گونه ای اتکال پذیر قابل برآورد باشد. ذخایر در پایان هر دوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین برآورد جاری تعدیل می شوند و هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد، دیگر محتمل نباشد ذخیره برگشت داده می شود.

۱۵-۳- ذخیره تعهدات مربوط به رفع نواقص

مخارج قابل انتساب به فعالیتهای ساخت در برگیرنده مخارج احتمالی از قبیل مخارج مرتبط با تعهدات مربوط به رفع نواقص است که ذخیره لازم در حسابها منظور شده است.

۱۶-۳- ذخیره قراردادهای زینبار

قراردادهای زینبار، قراردادهایی هستند که مخارج غیر قابل اجتناب آنها برای ایفای تعهدات ناشی از قراردادهای، بیش از منافع اقتصادی مورد انتظار آن قراردادها است، مخارج غیر قابل اجتناب قرارداد، حداقل خالص مخارج خروج از قرارداد یعنی اقل « زیان ناشی از اجرای قرارداد » و « مخارج جریان خسارت ناشی از ترک قرارداد » است. جهت کلیه قراردادهای زینبار، ذخیره لازم به میزان تعهد فعلی مربوط به زیان قراردادها، شناسایی میشود.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۷-۳- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس یک ماه آخرین حقوق و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حسابها منظور می‌گردد.

۱۸-۳- سرمایه گذاریها

شرکت	گروه	اندازه گیری
		سرمایه گذاری های بلندمدت
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه گذاری ها	مشمول تلفیق	سرمایه گذاری در شرکتهای فرعی
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه گذاری ها	ارزش ویژه	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه گذاری ها	بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه گذاری ها	سایر سرمایه گذاریهای بلندمدت
		سرمایه گذاری های جاری
اقل بهای تمام شده وخالص ارزش فروش پرتفوی سرمایه گذاری ها	اقل بهای تمام شده وخالص ارزش فروش پرتفوی سرمایه گذاری ها	سرمایه گذاری سریع المعامله در بازار
اقل بهای تمام شده وخالص ارزش فروش هریک از سرمایه گذاری ها	اقل بهای تمام شده وخالص ارزش فروش هریک از سرمایه گذاریها	سایر سرمایه گذاریهای جاری
		شناخت درآمد
در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تاتاریخ تصویب صورتهای مالی)	مشمول تلفیق	سرمایه گذاری در شرکت های فرعی
در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تاتاریخ تصویب صورتهای مالی)	روش ارزش ویژه	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تاتاریخ صورت وضعیت مالی)	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تاتاریخ صورت وضعیت مالی)	سایر سرمایه گذاری های جاری و بلندمدت در سهام شرکتهای
در زمان تحقق سود تضمین شده	در زمان تحقق سود تضمین شده	سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۹-۳- روش ارزش ویژه برای سرمایه گذاری در شرکت های وابسته

۱-۱۹-۳- حسابداری سرمایه گذاری در شرکت های وابسته و مشارکت های خاص در صورت های مالی تلفیقی به روش ارزش ویژه انجام می شود.

۲-۱۹-۳- مطابق روش ارزش ویژه، سرمایه گذاری در شرکت های وابسته و مشارکت خاص در ابتدا به بهای تمام شده در صورت وضعیت مالی تلفیقی شناسایی و پس از آن بابت شناسایی سهم گروه از سود یا زیان و سایر اقلام سود و زیان جامع شرکت وابسته و مشارکت خاص، تعدیل می شود.

۳-۱۹-۳- زمانی که سهم گروه از زیان های شرکت وابسته یا مشارکت خاص بیش از منافع گروه در شرکت وابسته یا مشارکت خاص گردد (که شامل منافع بلندمدتی است که در اصل، بخشی از خالص سرمایه گذاری گروه در شرکت وابسته و مشارکت خاص می باشد)، گروه شناسایی سهم خود از زیان های بیشتر را متوقف می نماید. زیان های اضافی تنها تا میزان تعهدات قانونی یا عرفی گروه یا پرداخت های انجام شده از طرف شرکت وابسته یا مشارکت خاص، شناسایی می گردد.

۴-۱۹-۳- سرمایه گذاری در شرکت وابسته و مشارکت خاص با استفاده از روش ارزش ویژه از تاریخی که شرکت سرمایه پذیر به عنوان شرکت وابسته یا مشارکت خاص محسوب می شود، به حساب گرفته می شود. در زمان تحصیل سرمایه گذاری در شرکت وابسته یا مشارکت خاص، مازاد بهای تمام شده سرمایه گذاری نسبت به سهم گروه از ارزش منصفانه خالص دارایی های قابل تشخیص آن، به عنوان سرفللی در مبلغ دفتری سرمایه گذاری منظور می شود و طی ۲۰ سال به روش خط مستقیم مستهلک می شود و مازاد سهم گروه از خالص ارزش منصفانه دارایی ها و بدهی های قابل تشخیص نسبت به بهای تمام شده سرمایه گذاری، به عنوان سود خرید زیر قیمت در نظر گرفته شده و در صورت سود یا زیان دوره ای که سرمایه گذاری تحصیل شده است، شناسایی می گردد.

۵-۱۹-۳- از زمانی که شناسایی سرمایه گذاری به عنوان سرمایه گذاری در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص خاتمه می یابد و سرمایه گذاری به عنوان نگهداری شده برای فروش طبقه بندی می گردد، گروه استفاده از روش ارزش ویژه را متوقف می سازد. زمانی که گروه منافعی را در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص پیشین حفظ می نماید و آن منافع باقیمانده یک دارایی مالی باشد، گروه منافع باقیمانده را به ارزش منصفانه در آن تاریخ اندازه گیری می نماید و این ارزش منصفانه به عنوان بهای شناخت اولیه برای حسابداری بعدی سرمایه گذاری در نظر گرفته می شود. تفاوت بین مبلغ دفتری سرمایه گذاری در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص در زمانی که استفاده از روش ارزش ویژه متوقف شده است و ارزش منصفانه منافع باقیمانده و هر گونه عایدات حاصل از واگذاری بخشی از منافع در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص، در صورت سود و زیان شناسایی می شود. علاوه بر این، گروه تمام مبالغ قبلی شناسایی شده در سایر اقلام سود و زیان جامع مربوط به سرمایه گذاری در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص را براساس همان مبنایی که شرکت های وابسته یا مشارکت خاص در صورت واگذاری مستقیم دارایی ها و بدهی های مربوط ضرورت دارد انجام دهد، حسب مورد در صورت سود و زیان یا سود (زیان) انباشته به حساب می گیرد.

۶-۱۹-۳- زمانی که یکی از شرکت های گروه، معاملاتی را با یک شرکت وابسته یا مشارکت خاص گروه انجام می دهد، سودها و زیان های ناشی از معاملات با شرکت وابسته یا مشارکت خاص در صورت های مالی تلفیقی گروه فقط تا میزان منافع سرمایه گذاران غیروابسته گروه در شرکت وابسته یا مشارکت خاص شناسایی می شود.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۹-۳- برای بکارگیری روش ارزش ویژه، از آخرین صورتهای مالی شرکت های وابسته یا مشارکت خاص گروه استفاده می شود. هرگاه پایان دوره گزارشگری شرکت متفاوت از پایان دوره گزارشگری شرکت های وابسته یا مشارکت خاص باشد، شرکت های وابسته یا مشارکت خاص، برای استفاده شرکت، صورتهای مالی را به همان تاریخ صورتهای مالی شرکت تهیه می کند، مگر اینکه انجام آن غیرعملی باشد.

۱۹-۳- چنانچه صورتهای مالی شرکت های وابسته یا مشارکت خاص گروه که برای بکارگیری روش ارزش ویژه مورد استفاده قرار می گیرد به تاریخی تهیه شود که متفاوت از تاریخ مورد استفاده شرکت است، بابت آثار معاملات یا رویدادهای قابل ملاحظه ای که بین آن تاریخ و تاریخ صورتهای مالی شرکت رخ می دهد، تعدیلات اعمال می شود. به هر حال، تفاوت بین پایان دوره گزارشگری شرکت های وابسته یا مشارکت خاص و پایان دوره گزارشگری شرکت، بیش از سه ماه نیست. طول دوره های گزارشگری و هرگونه تفاوت بین پایان دوره های گزارشگری، در دوره های مختلف، یکسان است.

۲۰-۳- اوراق مشارکت

اوراق مشارکت منتشر شده به کسر، بر مبنای روش «ناخالص» در حسابها ثبت می گردد. مبلغ کسر اوراق مشارکت و همچنین مخارج انتشار آن در مقاطع سررسید پرداخت سود و کارمزد بر اساس روش «ترخ سود موثر» مستهلک می گردد.

۲۱-۳- سهام خزانه

۲۱-۳-۱- سهام خزانه به روش بهای تمام شده شناسایی می شود و به عنوان یک رقم کاهنده در بخش حقوق مالکانه در صورت وضعیت مالی ارائه می شود. در زمان خرید، فروش، انتشار یا ابطال ابزارهای مالکانه خود شرکت، هیچ سود یا زیانی در صورت سود و زیان شناسایی نمی شود. مابه ازای پرداختی یا دریافتی بطور مستقیم در بخش حقوق مالکانه شناسایی می شود.

۲۱-۳-۲- هنگام فروش سهام خزانه، هیچگونه مبلغی در صورت سود و زیان و صورت سود و زیان جامع شناسایی نمی شود و تفاوت خالص مبلغ فروش و مبلغ دفتری در حساب «صرف (کسر) سهام خزانه» شناسایی و ثبت می شود.

۲۱-۳-۳- در تاریخ گزارشگری، مانده بدهکار در حساب «صرف (کسر) سهام خزانه» به حساب سود (زیان) انباشته منتقل می شود. مانده بستانکار حساب مزبور تا میزان کسر سهام خزانه منظور شده قبلی به حساب سود (زیان) انباشته، به آن حساب منظور و باقیمانده به عنوان «صرف سهام خزانه» در صورت وضعیت مالی در بخش حقوق مالکانه ارائه و در زمان فروش کل سهام خزانه، به حساب سود (زیان) انباشته منتقل می شود.

۲۱-۳-۴- هرگاه تنها بخشی از مجموع سهام خزانه، واگذار شود، مبلغ دفتری هر سهم خزانه بر مبنای میانگین بهای تمام شده مجموع سهام خزانه محاسبه می شود.

۲۲-۳- آثار معاملات سهام خزانه شرکت فرعی

در صورتیکه شرکت فرعی، سهام خود را خرید و فروش نماید، به دلیل تغییر در نسبت حقوق مالکانه نگهداری شده توسط منافع فاقد حق کنترل، مبالغ دفتری منافع دارای حق کنترل و منافع فاقد حق کنترل در صورتهای مالی تلفیقی تعدیل می شود. تفاوت بین مبلغ تعدیل منافع فاقد حق کنترل و ارزش منصفانه ما به ازای پرداختی و دریافتی، به طور مستقیم در حقوق مالکانه تحت سرفصل "آثار معاملات سهام خزانه شرکت فرعی" شناسایی و به مالکان شرکت اصلی منتسب می شود.

۲۳-۳- آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل

در صورتی که واگذاری سهام شرکت فرعی منجر به از دست دادن کنترل نشود، فروش هر گونه سرمایه گذاری شرکت اصلی در شرکت فرعی، موجب تغییر نسبت منافع فاقد حق کنترل و منافع دارای حق کنترل میگردد. در چنین شرایطی منافع فاقد حق کنترل بابت این تغییر تعدیل می شود. تفاوت مبلغ این تعدیل با ارزش منصفانه ما به ازای دریافتی، به طور مستقیم در حقوق مالکانه تحت سرفصل "آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل" شناسایی و به مالکان شرکت اصلی منتسب می شود.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳-۲۴- مالیات بر درآمد

۳-۲۴-۱- هزینه مالیات

هزینه مالیات، مجموع مالیات جاری و انتقالی است. مالیات جاری و مالیات انتقالی در صورت سود و زیان منعکس می شوند، مگر در مواردی که به اقلام شناسایی شده در صورت سود و زیان جامع یا حقوق صاحبان سرمایه مرتبط باشند که به ترتیب در صورت سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می شوند.

۳-۲۴-۲- مالیات انتقالی

مالیات انتقالی، بر اساس تفاوت موقتی بین مبلغ دفتری دارایی ها و بدهی ها برای مقاصد گزارشگری مالی و مبالغ مورد استفاده برای مقاصد مالیاتی محاسبه می شود. در پایان هر دوره گزارشگری برای اطمینان از قابلیت بازیافت مبلغ دفتری دارایی های مالیات انتقالی، محتمل بودن وجود سود مشمول مالیات در آینده قابل پیش بینی برای بازیافت دارایی مالیات انتقالی ارزیابی می گردد و در صورت ضرورت، مبلغ دفتری دارایی های مزبور تا میزان قابل بازیافت کاهش داده می شود. چنین کاهش، در صورتی برگشت داده می شود که وجود سود مشمول مالیات به میزان کافی، محتمل باشد.

۳-۲۴-۳- تهاتر داراییهای مالیات جاری و بدهیهای مالیات جاری

گروه دارایی های مالیات جاری و بدهی های مالیات جاری را تنها در صورتی تهاتر می کند که الف. حق قانونی برای تهاتر مبالغ شناسایی شده داشته باشد و ب. قصد تسویه بر مبنای خالص، یا بازیافت و تسویه همزمان دارایی و بدهی را داشته باشد.

۳-۲۴-۴- مالیات جاری و انتقالی دوره جاری

مالیات جاری و انتقالی در سود و زیان شناسایی می شود، به استثنای زمانی که آن ها مربوط به اقلامی باشند که در سایر اقلام سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می شوند، که در این خصوص، مالیات جاری و انتقالی نیز به ترتیب در سایر اقلام سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می شود. در صورتی که مالیات جاری و انتقالی ناشی از حسابداری اولیه ترکیب تجاری باشد، اثر مالیاتی آن در حسابداری ترکیب تجاری گنجانده می شود.

۴- قضاوت های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری و برآوردها

۴-۱- قضاوت ها در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری

۴-۱-۱- طبقه بندی سرمایه گذاری ها در طبقه دارایی های غیر جاری

هیات مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز، قصد نگهداری سرمایه گذاری های بلندمدت برای مدت طولانی را دارد. این سرمایه گذاری ها با قصد استفاده مستمر توسط شرکت نگهداری می شود و هدف آن نگهداری پرتفویی از سرمایه گذاری ها جهت تامین درآمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است.

۴-۱-۲- کنترل بر شرکت های فرعی نوسازی و ساختمان تهران، سرمایه گذاری ساختمان نوین، پشتیبان و ایجاد ساختمان و شرکت سرمایه گذاری و توسعه عمران زاگرس:

شرکت های فرعی نوسازی و ساختمان تهران و سرمایه گذاری و توسعه عمران زاگرس شرکت های فرعی گروه است، هر چند که گروه به ترتیب فقط ۴۳.۰۸ درصد و ۳۳.۸ درصد از مالکیت این شرکت ها را در اختیار دارد، هیات مدیره به این نتیجه رسید که گروه حق رای غالب برای هدایت فعالیت های مربوط به شرکت های مزبور را بر اساس تعداد کل سهامداران و میزان پراکندگی سهامداران، دارد. ۵۶.۹۲ درصد منافع مالکیت در شرکت نوسازی و ساختمان تهران و ۶۶.۲۰ درصد منافع مالکیت شرکت سرمایه گذاری و توسعه عمران زاگرس، تحت مالکیت هزاران سهامداری است که به گروه وابسته نبوده و هیچ یک به تنهایی دارای بیشتر از ۲ درصد از سهام شرکت های مزبور نیستند.

۴-۱-۳- نفوذ قابل ملاحظه در شرکت های توسعه و عمران کرمان، بانک اقتصاد نوین و گروه آتیه ساوالان:

شرکت های توسعه و عمران کرمان، بانک اقتصاد نوین و گروه آتیه ساوالان شرکت های وابسته گروه است. هر چند که گروه تنها مالکیت به ترتیب ۵.۰۳ درصد، ۱۲.۹۲ درصد و ۱۲.۱۶ درصد سهام آن شرکت ها را در اختیار دارد ولی گروه به موجب حق قراردادی آن مبنی بر تعیین نماینده در هیئت مدیره آن شرکت، نفوذ قابل ملاحظه دارد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۵- درآمدهای عملیاتی

گروه	تجدید ارائه شده	
	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
فروش پروژه ها و آپارتمان ها	۱۳۳,۸۸۰	۲۳۰,۱۹۶
سود فروش سهام	۴۶۶,۹۲۱	۲,۱۹۴,۵۹۴
سود سرمایه گذاری ها	۱۴۲,۴۱۴	۱۷۷,۷۴۴
درآمد تعدیل فروش سایر پروژه ها	۳,۴۶۴	۱,۴۸۴
	<u>۷۴۶,۵۷۹</u>	<u>۲,۶۰۴,۰۱۸</u>
شرکت		
سود فروش سهام	۹۳,۵۴۰	۲,۱۲۷,۲۲۹
سود سرمایه گذاری ها	۷۳,۴۳۵	۷۶,۸۴۰
	<u>۱۶۶,۹۷۵</u>	<u>۲,۲۰۴,۰۶۹</u>

۵-۱- جدول مقایسه ای فروش و بهای تمام شده زمین ها، آپارتمان ها و پروژه ها و سرمایه گذاری های گروه به شرح زیر می باشد:

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹		۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
درصد سود ناخالص به درآمدهای عملیاتی	درصد سود ناخالص به درآمدهای عملیاتی	سود ناخالص	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	درآمدهای عملیاتی
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۸۶٪	۸۸٪	۲۰۲,۵۷۳	۲۷,۶۲۳	۲۳۰,۱۹۶
۲۰٪	۵۵٪	۲,۱۹۴,۵۹۴	۱,۷۸۱,۴۳۲	۳,۹۷۶,۰۲۶
۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۷۷,۷۴۴	-	۱۷۷,۷۴۴
۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱,۴۸۴	-	۱,۴۸۴
۲۷٪	۵۹٪	<u>۲,۵۷۶,۳۹۵</u>	<u>۱,۸۰۹,۰۵۵</u>	<u>۴,۳۸۵,۴۵۰</u>

نیوست گزارش بررسی احتمالی
تاریخ ۱۴۰۳ / ۳ / ۱۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۵-۲- فروش آپارتمان و پروژه بشرح زیر می باشد:

(تجدید ارائه شده)		یادداشت	گروه:
۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به		
۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
میلیون ریال	میلیون ریال		
-	۱۵۵,۹۵۰	۵-۲-۱	تامین مسکن نوین: زمین های ملکان
۴,۰۰۶	۱۶,۰۲۰		تامین مسکن جوانان: واحد های تجاری محمد شهر کرج
۱۳۰,۶۳۹	-		سرمایه گذاری ساختمان نوین: واحد های ملک اتوبان حکیم
۴,۹۹۱	۱۸,۳۰۵		توسعه و عمران زاگرس: زمین های ویلایی دهکده چغاخور
۱,۶۲۴	۲۱,۲۱۲		درآمد پروانه های ساختمانی چغاخور
۱۹,۴۶۱	۱۸,۷۰۹		دهکده سیاحتی سامان
(۲۶,۸۴۱)	-		سایر- برگشت و اصلاح فروش سال قبل
<u>۱۳۳,۸۸۰</u>	<u>۲۳۰,۱۹۶</u>		

۵-۲-۱ مبلغ مزبور مربوط به فروش یک قطعه زمین مربوط به پروژه بتن ایش ملکان به متراژ ۲,۵۲۴ متر مربع واقع در شهرستان ملکان در شرکت فرعی تامین مسکن نوین می باشد که طی مزایده عمومی به قیمت کارشناسی به فروش رسیده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳-۵ فروش و قیمت تمام شده سهام فروخته شده گروه :

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹			۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹			
سود(زیان)	قیمت تمام شده	مبلغ فروش	سود(زیان)	قیمت تمام شده	مبلغ فروش	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۵۷	۸,۱۰۸	۸,۶۶۵	۵۸۸	۱۰,۰۷۲	۱۰,۶۶۰	سرمایه گذاری صندوق بازنشستگی
-	-	-	(۲۷۹)	۲۳,۴۵۷	۲۳,۱۷۸	صندوق سرمایه گذاری واسطه گری مالی یکم
(۲۸,۸۸۹)	۲۸,۸۸۹	-	-	-	-	سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان - به روش ارزش ویژه
(۳۱۵)	۱,۶۷۶	۱,۳۶۱	-	-	-	سرمایه گذاری پارس آریان
۸,۲۹۹	۲۹۱,۱۲۰	۲۹۹,۴۱۹	-	-	-	صندوق سرمایه گذاری اعتماد افترین پارسبان
۳,۴۸۱	۲۰,۲۳۹	۲۳,۸۲۰	-	-	-	کشتیرانی ج. ا. ا.
۲,۱۹۱	۲,۴۴۵	۹,۶۳۶	-	-	-	پارس دارو
-	-	-	۶,۷۷۶	۷,۹۲۳	۱۴,۶۹۹	سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهام اقلیت)
(۴۶)	۱,۰۸۰	۱,۰۳۴	۱۰,۷۴۸	۲۷,۳۷۶	۱۳۴,۸۵۶	سرمایه گذاری ساختمان ایران(سهام اقلیت)
-	-	-	۴,۰۴۴	۲۹,۳۵۸	۳۳,۳۰۲	سرمایه گذاری توسعه استان زاگرس (سهام اقلیت)
-	-	-	۱۹,۵۴۰	۵,۲۵۴	۲۴,۷۹۴	تامین سرمایه نوین
-	-	-	۶۳۵	۸,۴۰۴	۹,۰۳۹	صندوق سرمایه گذاری آرمان آتی کوثر
۱,۳۷۸	۱۵۴	۱,۵۳۲	۱,۸۹۸	۳۰,۷۲۹	۳۲,۶۲۷	سرمایه گذاری توسعه خوزستان
-	-	-	۱,۹۲۴,۳۳۸	۵۹,۴۲۹	۱,۹۸۳,۷۶۷	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل
۱,۶۲۵	۵۱,۷۳۶	۵۲,۳۶۱	۹۹	-	۹۹	بیمه کوثر
۵۷۹	۱۸,۱۶۳	۱۸,۷۴۲	-	-	-	سرمایه گذاری نفت و گاز تامین
-	-	-	۴۲۳	-	۴۲۳	تامین مسکن جوانان (سهام اقلیت)
۷۹,۳۰۰	۴۴۹,۰۶۱	۵۲۸,۳۶۱	۱۵,۴۱۸	۶۹,۱۸۴	۸۴,۶۰۲	پالایش نفت اصفهان
۲,۶۴۸	۳۱,۲۴۱	۳۳,۸۸۹	-	-	-	گروه بهمن
۶۷۷	۴,۱۳۱	۴,۸۰۸	-	-	-	پالایش نفت بندرعباس
-	-	-	-	۵,۶۲۷	۵,۶۲۷	ذوب آهن اصفهان
۲۸	۲۶۳	۲۹۱	-	-	-	سیمان فارس خوزستان
۷۱,۵۱۳	۹۱۳,۵۰۶	۹۸۵,۰۱۹	۲,۰۸۰,۹۶۱	۲۷۶,۷۱۳	۲,۳۵۷,۶۷۳	جمع نقل به صفحه بعد

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توفیحي صورت های مالي ميان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹			۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹			
سود(زیان)	قیمت تمام شده	مبلغ فروش	سود(زیان)	قیمت تمام شده	مبلغ فروش	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	جمع نقل از صفحه قبل
۷۱,۵۱۳	۹۱۳,۵۰۶	۹۸۵,۰۱۹	۲,۰۸۰,۹۶۱	۲۷۶,۷۱۳	۲,۳۵۷,۶۷۳	فولاد مبارکه اصفهان
۸,۴۷۳	۲۸,۴۷۵	۴۶,۹۴۸	-	-	-	فولاد هرمزگان جنوب
۶,۴۱۲	۲۰,۵۶۷	۲۶,۹۷۹	-	-	-	بانک اقتصاد نوین
-	-	-	(۱۰۶,۰۷۱)	۱۱۶,۵۵۶	۱۰,۴۸۵	سرمایه گذاری مسکن
-	-	-	۱,۰۹۹	۱۳,۵۶۴	۱۴,۶۶۳	قند شیرین خراسان
-	۱۰,۵۴۹	۱۰,۵۴۹	۳,۹۰۶	۲۵,۱۴۴	۲۹,۰۵۰	شرکت توکای فولاد
۱,۱۷۱	۶,۷۷۰	۷,۹۴۱	-	-	-	کالسیمین
۱,۹۳۸	۱۴,۰۷۹	۱۶,۰۱۷	-	-	-	سرمایه گذاری گروه توسعه ملی
۵,۴۵۱	۳۰,۲۰۰	۳۵,۶۵۱	-	-	-	کلر پارس
۱۷۵	۸۸۷	۱,۰۶۲	-	-	-	صندوق پالایش یکم
۷,۸۸۷	۳۰,۳۷۲	۳۸,۲۵۹	-	-	-	صندوق سرمایه گذاری همای آگاه
(۴۱۱)	۲۷,۹۵۱	۲۷,۵۴۰	-	-	-	بیمه حافظ
۱۸,۱۶۸	۱۰,۵۶۰	۱۲۳,۷۷۶	-	-	-	بورس کلای ایران
-	-	-	۲۶,۶۵۴	۲۰,۵۴	۲۸,۷۰۸	سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی
۸۱۳	۴,۳۴۱	۵,۱۵۴	۵۴,۰۶۲	۶۳,۴۸۳	۱۱۷,۵۴۵	گروه توسعه ملی مهرآیندگان
۶,۹۲۰	۳۱,۳۸۸	۳۸,۳۰۸	۶۲۷	۶,۷۴۶	۷,۳۸۳	سیمان سپاهان
۴,۱۲۶	۳۳,۷۸۸	۳۷,۹۱۴	۳۴	۱,۸۸۵	۱,۹۱۹	بیمه دی
۱۱	۲۴۷	۴۳۸	-	-	-	سرمایه گذاری توسعه سیمان
۱,۰۵۳	۱۷,۱۰۷	۱۸,۱۶۰	-	-	-	سیمان شاهرود
۱,۹۹۲	۶,۹۸۹	۸,۹۸۱	۷۰	۳,۳۲۳	۳,۳۹۳	سرمایه گذاری آتیه دماوند
۸۸	۳,۰۷۹	۳,۱۶۷	-	-	-	سیمان مازندران
۴۵۹	۱,۴۵۲	۱,۹۱۱	۳,۵۶۴	۷,۳۷۰	۱۰,۹۳۴	سرمایه گذاری مسکن پردیس
۱,۴۰۵	۲۰,۵۶۷	۲۱,۹۷۲	-	-	-	نفت سپاهان
۱۸,۴۲۴	۴۵,۰۱۳	۶۳,۴۳۷	-	-	-	شیمی دارویی دارو پخش
۶,۱۴۸	۱۹,۶۶۹	۲۳,۸۱۷	-	-	-	سرمایه گذاری پارس توشه
۱۱۷	۱,۱۰۵	۱,۲۲۲	-	-	-	صندوق سرمایه گذاری افرا نماد پایدار
۱,۸۲۱	۱۳۱,۳۳۵	۱۳۳,۱۵۶	-	-	-	پتروشیمی بوعلی سینا
۱۱,۴۶۳	۵۰,۵۷۹	۶۳,۰۴۲	-	-	-	داروسازی الحاقی
۲,۳۳۱	۱۱,۸۱۵	۱۴,۱۴۶	-	-	-	مس شهید باهنر
۱,۶۹۸	۶,۸۵۹	۸,۵۵۷	-	-	-	آلومینیوم ایران
۷۸۲	۱۲,۴۷۰	۱۳,۴۵۲	-	-	-	گروه مدیریت ارزش سرمایه گذاری صندوق بازنشتگی کشوری
۵۴۹	۱۴,۷۴۳	۱۵,۲۹۲	-	-	-	بانک سامان
۸۱	۱,۹۸۳	۲,۰۶۴	-	-	-	برگشت کاهش ارزش سرمایه گذاری ها
۷۷,۵۵۴	-	۷۷,۵۵۴	۱۰,۷۷۸	-	۱۰,۷۷۸	سایر شرکت ها
۲۱۰,۳۰۸	۳۰۲,۰۹۷	۵۱۲,۴۰۵	۱۱۸,۹۰۱	۱,۲۶۴,۵۹۴	۱,۴۸۳,۴۹۵	جمع کل
۴۶۶,۹۲۱	۱,۹۲۵,۷۶۹	۲,۳۹۲,۶۹۰	۲,۱۹۴,۵۹۴	۱,۷۸۱,۴۲۲	۳,۹۷۶,۰۲۶	

۳-۵ شرکت اصلی

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹			۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹			
سود(زیان)	قیمت تمام شده	مبلغ فروش	سود(زیان)	قیمت تمام شده	مبلغ فروش	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان
۱۳,۸۳۰	۲۴,۴۹۶	۲۸,۳۲۶	-	-	-	تامین مسکن جوانان
۱۴,۳۲۵	۷,۲۵۸	۲۱,۵۸۳	-	-	-	سرمایه گذاری توسعه عمران اردبیل
-	-	-	۲,۰۰۱,۳۸۱	۴۸,۴۹۱	۲,۰۴۹,۸۷۲	سرمایه گذاری ساختمان نوین
-	-	-	۱۱۵,۰۷۰	-	۱۱۵,۰۷۰	برگشت کاهش ارزش سرمایه گذاری ها
۶۴,۷۹۸	-	۶۴,۷۹۸	۱۰,۷۷۸	-	۱۰,۷۷۸	سایر
۱۳,۵۴۰	۳۱,۷۵۴	۱۲۵,۳۹۴	۲,۱۲۷,۲۲۹	۴۸,۴۹۱	۲,۱۷۵,۷۲۰	جمع کل

توازن ترازش تروسی احمالی ۸۸۷
 مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۵-۳-۱- جدول مقایسه ای فروش و قیمت تمام شده سهام فروخته شده شرکت اصلی :

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹		۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹			
درصد سود ناخالص به درآمدهای عملیاتی	درصد سود ناخالص به درآمدهای عملیاتی	سود ناخالص	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	درآمدهای عملیاتی	
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۵	۹۸	۲,۱۲۷,۲۲۹	۴۸,۴۹۱	۲,۱۷۵,۷۲۰	درآمد سهام فروخته شده
۱۰۰	۱۰۰	۷۶,۸۴۰	-	۷۶,۸۴۰	سود سرمایه گذاری ها
۸۴	۹۸	۲,۲۰۴,۰۶۹	۴۸,۴۹۱	۲,۲۵۲,۵۶۰	

۵-۳-۱-۲- سود فروش سهام به مبلغ ۱۱۵,۰۷۰ میلیون ریال در دوره مالی جاری (شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین) و ۳۲,۲۲۱ میلیون ریال در سال مالی قبل (عمدتا تامین مسکن جوانان) طبق استانداردهای حسابداری بابت فروش بخشی از سهام شرکت اصلی در شرکت فرعی در تلفیق حذف و به حساب آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل منظور شده است.

۵-۳-۲- گردش آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل به شرح زیر است:

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۱,۷۶۶,۱۹۲	۱,۷۸۰,۲۰۶
۱۱۵,۰۷۰	۱۸,۲۶۷
۶,۱۸۹	(۳۲,۲۸۱)
۱,۸۸۷,۴۵۱	۱,۷۶۶,۱۹۲

مانده ابتدای سال / دوره
حذف سود فروش سهام اصلی (۲-۳-۵)
حذف تغییرات درصد سرمایه گذاری شرکت اصلی
مانده پایان سال / دوره

۵-۴- سود (زیان) سرمایه گذاری ها

یادداشت	گروه		شرکت	
	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۵-۴-۱- سود سهام شرکت های فرعی مشمول تلفیق	-	-	۱,۰۵۱	-
۵-۴-۲- سهم از سود (زیان) خالص شرکت های وابسته و هزینه استهلاک سرقتی	۷,۶۷۳,۴۶۰	۲۱۷,۴۵۵	۲,۵۹۴	-
۵-۴-۳- سود سهام سایر شرکت ها و سپرده های سرمایه گذاری	۱۷۷,۷۴۴	۱۴۲,۴۱۴	۷۳,۱۹۵	۷۳,۴۳۵
	۷,۸۵۱,۲۰۴	۳۵۹,۸۶۹	۷۶,۸۴۰	۷۳,۴۳۵



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۵-۴-۱- سود سهام شرکت های فرعی مشمول تلفیق:

شرکت	گروه	
	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹
میلیون ریال	۱,۰۵۱	-
	۱,۰۵۱	-

سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس

۵-۴-۲- سود(زیان) سهام شرکت های وابسته و هزینه استهلاک سرقفلی

شرکت	گروه		یادداشت
	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	-	۱۸۴,۳۲۷	۱۹-۲
	-	۲۳,۲۲۳	۱۹-۲
	-	(۱۰۵)	۱۹-۲
	۲,۵۹۴	-	۱۹-۲
	۲,۵۹۴	۲۱۷,۴۵۵	

بانک اقتصاد نوین
سرمایه گذاری توسعه عمران کرمان
آتیه ساوالان
سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر

۵-۴-۳- سود سهام سایر شرکت ها

شرکت	گروه		یادداشت
	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	۳۹۹	-	عمران و مسکن سازان اصفهان
	۲۱۴	۱۱۰	سرمایه گذاری مسکن
	-	۲۲۵	بورس انرژی
	۸,۳۶۸	-	صندوق سرمایه گذاری با درآمد ثابت کمند
	-	۶,۳۸۷	سرمایه گذاری مشترک آتیه نوین
	-	۴,۶۶۰	کشتیرانی چ.ا
	-	۷,۰۸۱	سیمان سپاهان
	-	۱۴,۳۸۲	صندوق سرمایه گذاری همای آگاه
	۲۴,۶۳۷	-	صندوق با درآمد ثابت فراز اندیش نوین
	۲۶۱	-	سرمایه گذاری خوارزمی
	۴۱۲	-	سرمایه گذاری توسعه خوزستان
	-	۱۷,۴۳۷	مدیریت ارزش سرمایه گذاری ص ب کشوری
	-	۴,۸۲۲	سیمان مازندران
	۲۰,۱۸۶	-	صندوق سرمایه گذاری کارا
	۱۶,۰۳۹	-	صندوق سرمایه گذاری افرا
	۱۴,۹۹۰	-	صندوق سرمایه گذاری با درآمد ثابت سام
	۲,۷۴۳	-	صندوق سرمایه گذاری آرمان کوثر
	۱,۳۹۲	-	صندوق سرمایه گذاری یاقوت آگاه
	۲,۲۰۷	-	صندوق سرمایه گذاری لیخند قرایی
	۵,۰۴۵	-	صندوق سرمایه گذاری ارزش پاداش
	۶۶۷	-	صندوق سرمایه گذاری ارمغان فیروزه آسیا
	۱۹۲	-	صندوق سرمایه گذاری بازده مانا
	۷۹	-	شرکت سرمایه گذاری اقتصاد نوین
	۴۸,۴۴۲	۶۴,۴۲۳	سایر
	۷۳,۴۳۵	۱۴۲,۴۱۴	

نیوست گوارش بورس اوراق
مورخ ۱۴۰۳/۱۳/۱۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۵-۵ درآمد تعدیل فروش سایر پروژه ها به شرح زیر است:

گروه		یادداشت
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳,۳۶۴	۱,۴۸۴	۵-۵-۱
۳,۳۶۴	۱,۴۸۴	

تامین مسکن جوانان:
تعدیل فروش سایر پروژه ها

۵-۵-۱- درآمد حاصل از تعدیل فروش سایر پروژه ها عمدتاً مربوط به تسویه حساب با خریداران و تفاوت مترای واحد های فروش رفته شرکت تامین مسکن جوانان می باشد.

۶- بهای تمام شده فروش املاک

گروه		یادداشت
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
-	۲۷,۶۲۳	۶-۱
-	۲۷,۶۲۳	

(تجدید ارائه شده)
بهای تمام شده پروژه ها و آپارتمان ها



نیوسب گزارش بررسی احتمالی

۱۴۰۳ / ۳ / ۱۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۶-۱- بهای تمام شده آپارتمان و پروژه به شرح زیر می باشد:

گروه	یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹
		میلیون ریال	میلیون ریال
تامین مسکن نوین: زمین های ملکان		۲۱,۷۱۲	-
تامین مسکن جوانان: واحد های تجاری محمد شهر کرج		۲,۳۶۶	۷۹۹
سرمایه گذاری ساختمان نوین: واحد های ملک اتوبان حکیم	۶-۱-۱	-	۱۸,۷۹۰
توسعه و عمران زاگرس: زمین های ویلایی دهکده چغاخور		۳,۵۴۵	۲,۴۳۱
بهای تمام شده پروانه های ساختمانی چغاخور		-	(۱۸۰)
دهکده سیاحتی سامان		-	(۴۳۴)
سایر		-	(۲۱,۴۰۶)
		<u>۲۷,۶۲۳</u>	<u>-</u>

۶-۱-۱ مبلغ فوق بابت بهای تمام شده فروش زمین های ملکان در شرکت فرعی تامین مسکن نوین به شرح یادداشت توضیحی ۵-۲-۱ می باشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۷- هزینه های فروش، اداری و عمومی

شرکت		گروه		یادداشت	
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۵۷,۱۹۳	۷۶,۰۸۷	۱۶۵,۲۹۰	۲۵۰,۳۳۲	۷-۱	حقوق و دستمزد و سایر هزینه های پرسنلی
۲۲۷	۴۲۹	۲۲۷	۵۴۳		آب و برق و گاز
۳,۲۹۲	۵,۰۴۰	۱۰,۶۷۶	۱۲,۸۴۴		استهلاک
۴۷۳	۱,۰۳۵	۹۹۲	۱,۹۹۷		پذیرایی
۲۸۳	۳۱۱	۱,۰۴۹	۷۴۶		چاپ و تکثیر تبلیغات
۹۴۷	۱,۷۳۶	۳,۳۲۲	۷,۵۲۲		تعمیر و نگهداری تاسیسات و خدمات پشتیبانی
-	۵,۱۰۴	۷,۹۹۷	۲۱,۶۰۵		حق الزحمه و مشاوره
۸۹۴	۲,۱۰۲	۱,۲۷۶	۳,۲۴۲		ملزومات مصرفی
۸۹	۱۵۴	۲,۶۰۲	۲,۱۸۸		ایاب و ذهاب
۱,۶۰۵	۲,۸۹۷	۵,۵۹۵	۴,۸۴۷		اجاره و شارژ ساختمان
۲,۳۸۸	۳,۸۴۰	۷,۲۶۹	۱۰,۷۰۸		حق حضور در جلسات
۱,۱۵۶	۳,۰۴۷	۵,۱۷۳	۹,۳۵۲		حسابرسی و خدمات مالی
۲,۱۹۴	۲۶۶	۲,۹۷۶	۴,۰۷۵		بورس و مجامع
۲,۰۰۰	-	۱۲,۴۲۱	۲,۵۰۹		یادداشت هیات مدیره
۵۱۵	۱,۶۴۸	۴,۸۰۲	۵۴,۶۲۲		حق الوکاله و دادرسی
-	-	۵۸۹	۱۱,۰۹۷		حقوقی و ثبتی
۲۷۴	۳۲۱	۱,۰۸۶	۵۳۴		بیمه و عوارض ساختمان و وسایل نقلیه
-	-	-	۳,۷۴۹		خدمات کارگزاری
۵,۰۵۸	۵,۱۹۵	۳۲,۰۳۵	۴۹,۴۷۲		سایر
۷۸,۵۸۸	۱۰۹,۲۱۲	۲۶۵,۳۷۷	۴۵۱,۹۸۴		

۷-۱- افزایش هزینه حقوق و دستمزد در گروه و شرکت اصلی ناشی از افزایش های قانونی طبق بخشنامه وزارت کار و امور اجتماعی می باشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۸- سایر درآمدها

شرکت		گروه		
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	۱۷۹	۱,۵۹۹	سهم درآمد سال جاری اقساط وصولی پروژه های فروخته
-	-	۵,۶۳۵	۳,۶۷۴	درآمد حاصل از نقل و انتقال زمین و فروش تراکم و اضافه بنا
-	-	۴۳۲	۲۴۲	درآمد تأخیر در ساخت بنا
۸۱	۵۵۷	-	-	درآمد حق العمل کاری
-	-	۱۱,۷۳۰	۱۱,۵۸۸	کارمزد فروش ملک سبلان ابزار
-	-	۹۳۰	۴۵۳	درآمد انشعابات ویلاها
-	-	۱,۳۵۵	۷,۷۲۵	سایر
۸۱	۵۵۷	۲۰,۲۶۱	۲۵,۲۸۱	

۹- سایر هزینه ها

شرکت		گروه		
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	۲,۴۱۳	۱,۹۷۵	هزینه پس از تکمیل پروژه ها
۷۲	-	۷۲	-	هزینه ناشی از ارزیابی سرمایه گذاری ها
-	-	۲,۳۷۷	۲,۱۴۹	هزینه استهلاک سرفصلی شرکت های فرعی (یادداشت ۱۵)
-	-	۸۹	-	سایر هزینه ها
۷۲	-	۴,۹۵۱	۴,۱۲۴	

۱۰- هزینه های مالی

شرکت		گروه		یادداشت	
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
-	-	۱۷۹	۳,۶۵۵	۱۰-۱	هزینه مالی تسهیلات دریافتی از بانک ها
-	-	۷	۱۲		سایر
-	-	۱۸۶	۳,۶۶۷		

۱۰-۱- هزینه مالی تسهیلات شرکت های گروه مربوط به شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۱- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

شرکت		گروه		
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	۲,۸۰۰	-	سود حاصل از فروش دارایی های ثابت
۸,۸۷۷	۲۶۹	۱۴,۷۱۷	۸۵,۸۳۵	سود سپرده بانکی
۲,۱۸۸	۴,۰۷۰	۳,۸۱۲	۷,۳۱۰	درآمد اجاره
۱,۴۰۵	۲,۱۶۷	۵,۲۶۶	۸,۵۷۳	سایر
۱۲,۴۷۰	۶,۵۰۶	۲۶,۵۹۵	۱۰۱,۷۱۸	

۱۲- سود (زیان) خالص عملیات متوقف شده

با توجه به اینکه شرکت ساختمان و توسعه فن آوری (سازین) در طی دوره مالی در حال توقف می باشد سود و زیان ناشی از توقف به شرح زیر می باشد:

گروه		
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
(۲۱۹)	(۲۹۵)	هزینه های عمومی و اداری
۱۹,۷۷۷	۱۰,۱۶۴	سایر درآمدهای غیر عملیاتی
۱۹,۵۵۸	۹,۸۶۹	

۱۲-۱ هیچگونه دارایی از شرکت مذکور خارج نگردیده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۳- سود (زیان) پایه هرسهم

شرکت		گروه		
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
۸۸,۳۹۶	۲,۰۹۵,۴۱۴	۴۹۶,۵۱۲	۲,۱۴۵,۵۶۹	سود ناشی از عملیات در حال تداوم - عملیاتی
(۲۵,۴۰۴)	-	-	-	اثر مالیاتی
-	-	(۱۸۷,۸۵۴)	(۲۱۷,۴۸۲)	منافع فاقد حق کنترل از (سود) زیان ناشی از عملیات در حال تداوم - عملیاتی
۶۲,۹۹۲	۲,۰۹۵,۴۱۴	۳۰۸,۶۵۸	۱,۹۲۸,۰۸۷	سود عملیاتی قابل انتساب به شرکت اصلی
۱۲,۴۷۰	۶,۵۰۶	۲۴۲,۸۶۴	۷,۷۷۱,۵۱۱	سود ناشی از عملیات در حال تداوم - غیر عملیاتی
-	-	(۲۶,۷۵۲)	(۶,۲۹۵)	اثر مالیاتی
-	-	(۹,۹۹۲)	(۹,۹۳۹)	منافع فاقد حق کنترل از (سود) زیان ناشی از عملیات در حال تداوم - غیر عملیاتی
۱۲,۴۷۰	۶,۵۰۶	۲۰۷,۱۲۰	۷,۷۵۵,۲۷۷	
-	-	۱۹,۵۵۸	۹,۸۶۹	سود ناشی از عملیات متوقف شده
۷۵,۴۶۲	۲,۱۰۱,۹۲۰	۷۵۹,۹۳۴	۹,۹۲۶,۹۴۸	سود خالص
-	-	(۲۶,۷۵۲)	(۶,۲۹۵)	اثر مالیاتی
-	-	(۱۹۷,۸۴۶)	(۲۲۷,۴۲۰)	سود خالص-منافع فاقد حق کنترل
۷۵,۴۶۲	۲,۱۰۱,۹۲۰	۵۳۵,۳۳۶	۹,۶۹۳,۲۲۲	

شرکت		گروه		
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
۳۰,۸۴۳	۳۰,۸۴۳	۳۰,۸۴۳	۳۰,۸۴۳	میانگین موزون تعداد سهام عادی- میلیون سهم
(۰)	(۰)	(۱,۲۷۲)	(۱,۳۱۱)	میانگین موزون تعداد سهام خزانه
۳۰,۸۴۳	۳۰,۸۴۳	۲۹,۵۷۱	۲۹,۵۳۲	میانگین موزون تعداد سهام عادی - میلیون سهم
۲	۶۹	۱۸	۳۲۸	سود (زیان) هر سهم -ریال

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ اسفند ۱۴۰۲

مبالغ به میلیون ریال:

۱۴- دارایی های ثابت مشهود
 ۱۴-۱- گروه

بهای تمام شده :

جمع	ماشین آلات	وسایط نقلیه	اثاثه و منمووات	ساختمان	زمین
۵۴۳,۱۹۷	۱,۰۱۱	۳۴,۱۰۸	۶۹,۸۶۲	۱۳۰,۳۸۹	۳۱۷,۹۳۷
۷۷,۳۳۰	۳۱۱	-	۱۷,۰۳۸	-	۵۹,۸۸۱
(۴۳,۸۹۶)	-	-	(۱۵)	-	(۴۳,۸۸۱)
۵۷۶,۵۳۱	۱,۳۲۲	۳۴,۱۰۸	۸۶,۸۸۵	۱۳۰,۳۸۹	۳۳۳,۹۳۷
۱,۱۵۵	-	-	۱,۱۵۵	-	-
(۱۹,۶۶۸)	-	(۱۰,۰۰۴)	(۳,۶۶۴)	-	(۱۶,۰۰۰)
۵۵۸,۰۱۸	۱,۳۲۲	۳۳,۱۰۴	۸۵,۳۷۶	۱۳۰,۳۸۹	۳۱۷,۹۳۷
۵۸,۸۸۱	۱,۰۱۰	۱۴,۱۵۷	۷۸,۹۵۶	۱۴,۷۵۸	-
۲۳,۳۲۵	۹	۶,۸۶۵	۱۱,۵۴۹	۴,۸۳۲	-
(۳۸)	-	(۱۳)	(۱۵)	-	-
۸۳,۰۹۸	۱,۰۱۹	۲۱,۰۰۹	۴۰,۴۹۰	۱۹,۵۸۰	-
۱۲,۰۸۱	۵۲	۳,۴۳۰	۶,۰۶۹	۲,۵۴۰	-
(۳,۶۴۳)	-	(۱,۲۶۴)	(۱,۳۷۸)	-	-
۹۱,۵۳۶	۱,۰۷۱	۲۳,۱۶۵	۴۵,۱۸۱	۲۲,۱۲۰	-
۴۶۶,۴۸۳	۲۵۱	۹,۹۳۹	۴۰,۱۹۵	۹۸,۱۷۰	۳۱۷,۹۳۷
۶۹۲,۴۳۴	۳۰۳	۱۳,۰۹۹	۴۶,۳۹۵	۱۰۰,۷۰۹	۲۳۳,۹۳۷

سایر تغییرات (صدمات) خروج شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل از تلفیق
 مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

استهلاک انباشته:

مانده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱

استهلاک

کاهش

استهلاک انباشته در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

استهلاک

سایر تغییرات (صدمات) خروج شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل از تلفیق

استهلاک انباشته در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

مانده دفتری در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

مانده دفتری در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

۱-۱-۱۴ دارایی های ثابت گروه تا سقف ۸۳۰,۰۳۲ میلیون ریال از پوشش بیمه ای برخوردار است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۴-۲- شرکت اصلی

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع	اثاثه و منقولات	ساختمان	زمین
۲۱۱,۳۱۹	۱۹,۵۷۴	۶۲,۰۴۵	۱۳۰,۰۰۰
۱۴,۹۴۲	۱۴,۹۴۲	-	-
۲۲۶,۵۶۱	۳۴,۵۱۶	۶۲,۰۴۵	۱۳۰,۰۰۰
۵۴۲	۵۴۲	-	-
۲۲۷,۱۰۳	۳۵,۰۵۸	۶۲,۰۴۵	۱۳۰,۰۰۰
۲۰,۰۸۳	۱۰,۳۸۷	۹,۷۹۶	-
۸,۶۱۳	۶,۱۳۹	۲,۴۷۴	-
۲۸,۶۹۶	۱۶,۴۳۶	۱۳,۳۷۰	-
۴,۵۸۰	۲,۳۷۴	۱,۲۰۶	-
۳۳,۳۷۶	۱۹,۸۰۰	۱۳,۴۷۶	-
۱۹۳,۸۲۷	۱۵,۲۵۸	۴۸,۵۶۹	۱۳۰,۰۰۰
۱۹۷,۸۶۵	۱۸,۰۹۰	۴۹,۷۷۵	۱۳۰,۰۰۰

بهای تمام شده :

مانده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱

افزایش

مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

افزایش

مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

استهلاک انباشته:

مانده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱

استهلاک

استهلاک انباشته در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

استهلاک

استهلاک انباشته در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

مانده دفتری در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

مانده دفتری در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

۱۴-۲-۱- داراییهای ثابت شرکت تا سقف ۷۲۴,۰۰۰ میلیون ریال از پوشش بیمه ای لازم برخوردار می باشد.

مجلس مدیران شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
 مورخ ۱۳/۰۳/۱۴۰۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۵- سرمایه گذاری در املاک

گروه	(تجدید آرتانه شده)		شرکت	(تجدید آرتانه شده)
	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		
یادداشت	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۵-۲-۱	۱۱,۶۰۰	۱۱,۶۰۰	۱۴,۰۲۱/۰۶/۳۱	۱۴,۰۲۱/۰۶/۳۱
۱۵-۲-۲	۲۸,۸۰۳	۲۸,۸۰۳	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹
۱۵-۲-۳	۲۱,۳۸۷	۲۱,۳۸۷	۱۴,۰۲۱/۰۶/۳۱	۱۴,۰۲۱/۰۶/۳۱
۱۵-۲-۴	۷,۵۴۶	۷,۵۴۶	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹
۱۵-۲-۵	۷,۵۴۶	۷,۵۴۶	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹
۱۵-۲-۶	۷,۴۹۱	۷,۴۹۱	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹
۱۵-۲-۷	۵۳,۵۹۳	۵۳,۵۹۳	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹
۱۵-۲-۸	۱۶,۳۰۰	۱۶,۳۰۰	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹
۱۵-۲-۹	۱,۵۳۰,۰۰۰	۱,۵۳۰,۰۰۰	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹
۱۵-۲-۱۰	۱۷,۷۷۶	۱۷,۷۷۶	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹
۱۵-۲-۱۱	۳۸,۷۷۵	۳۸,۷۷۵	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹
۱۵-۲-۱۲	۱,۹۵۸	۱,۹۵۸	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹
۱۵-۲-۱۳	۶,۷۸۱	۸,۳۴۳	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹
۱۵-۲-۱۴	۲۲,۹۹۹	۴۸,۵۲۰	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹
۱۵-۲-۱۵	۴۱,۵۰۴	۴۱,۵۰۴	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹
۱۵-۲-۱۶	۲۴,۹۴۸	۲۴,۹۴۸	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹
سایر	۲,۳۰۰	۲,۳۰۰	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹	۱۴,۰۲۱/۱۲/۲۹
	۱,۵۵۸,۶۱۴	۱,۵۶۲,۰۰۵	۱,۷۷۶,۷۶۴	۱,۷۷۶,۷۶۴

۱۵-۲-۱- براساس قرارداد های شماره ۱۵۳۲/۲۹۲ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۰ و شماره ۹۶/۸۵۴ مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۰۱ شش دانگ یک باب واحد تجاری به مبلغ ۱۱,۶۰۰ میلیون ریال از شرکت عمران سکان منطقه شمال غرب به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران واگذار گردید.

۱۵-۲-۲- براساس میانه نامه شماره ۱۵۳۲/۱۱ مورخ ۱۳۹۱/۰۸/۲۰ مابین شرکت عمران وسکان ساران شرق و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران، تعداد چهار واحد از واحدهای در حال ساخت پروژه ماهدی مبلغ ۵,۹۵۸ میلیون ریال از محل مطالبات موسسه با به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران انتقال یافته است. همچنین به موجب قرارداد مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۲۲ یک واحد تجاری به مبلغ ۲۵,۵۴۵ میلیون ریال از شرکت ناسین مسکن نوبهار ابریشم از پروژه مذکور به موجب قرارداد مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۰ پنج واحد تجاری دیگر از شرکت سرمایه گذاری عمران سارا به مبلغ ۷,۶۲۷ میلیون ریال طبق قرارداد شماره ۹۲/۱۳۲ مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۲ نه واحد به مبلغ ۳۹,۹۲۰ میلیون ریال از شرکت ناسین مسکن نوبهار ابریشم خریداری گردید و دو واحد تجاری در تاریخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۹ طبق قرارداد شماره الفداس/۱۷۲۸۳/۱۳۹۲ مبلغ ۶,۳۰۰ میلیون ریال از شرکت نوسازی و ساختمان تهران خریداری گردید و همچنین سه باب از واحدهای تجاری مذکور طبق قرارداد مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۲ با مبلغ ۱۰,۴۰۵ میلیون ریال به شرکت سرمایه گذاری و توسعه و عمران استان کرمان واگذار گردیده است همچنین طبق صورتجلسه ۱۳۹۲/۰۷/۲۰ بین این شرکت و شرکت نوسازی و ساختمان تهران خریداری گردید و این شرکت تعداد دو باب معیار به متراژ ۳۵,۴۶ متر واگذار گردید با عنایت به موارد ذکر شده این شرکت در حال حاضر تعداد ۲۰ واحد تجاری در پروژه مذکور مالکیت دارد. متصفا اینکه سود و زیان تحقق یافته به مبلغ ۲۲,۶۰۰ میلیون ریال در گرو شرکت گردیده است.

۱۵-۲-۳- شرکت براساس قرارداد شماره ۹۳/۱۲۹ مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۳ تعداد یازده واحد تجاری و ۵۵ واحد پارکینگ از مجتمع تجاری امیر کبیر به مبلغ ۲۳,۵۳۱ میلیون ریال از شرکت ناسین مسکن نوبهار ابریشم خریداری گردیده است که سود تحقق یافته به مبلغ ۱۸,۸۷۰ میلیون ریال در تلفیق حذف شده است.

۱۵-۲-۴- در شرکت فرعی شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان ابریشم پروژه آریا (ملک سیارک) مساحت ۱,۲۵۰ متر مربع زمین در مسیر اصلی خیابان ارمین ارام به اتمام ۵ واحد تجاری که یک واحد آن در طی دوره قبل فروخته شده که نقل و انتقال رسمی آن صورت نپذیرفته است) میباشد. شرکت طی آگهی نسبت به انتخاب شرکت سازنده بصورت مشترک در زمین مذکور اقدام نمود قرارداد شرکت احداث مجتمع تجاری مسکونی آریا با زیر بنای کل ۶۵۰ مترمربع به شرکت "نوبین" منعقد گردید نحوه مشارکت در پروژه مذکور بصورت آورده زمین از طرف شرکت و آورده شریک سازنده زمین آریا. هزینه احداث خواهد بود. واحدهای تکمیل شده پروژه به نسبت ۳۲ درصد سهم شرکت و ۶۸ درصد سهم شریک سازنده خواهد بود. تقسیم واحد ها به نسبت قدرالسهم طرفین پس از اجزای ۱۲۰ پیشرفت اجرایی پروژه مشخص خواهد شد. درمورد پیشرفت فیزیکی پروژه طی دوره ۸۸۵ درصد میباشد.

۱۵-۲-۵- براساس قرارداد شماره ۹۲/۱۳۲ مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۷ یک واحد تجاری به همراه یک باب انباری به مبلغ ۴,۳۱۸ میلیون ریال و همچنین طبق قرارداد شماره ۹۵/۱۴۱ مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۰۹ یک واحد تجاری به مبلغ ۲,۸۰۷ میلیون ریال از شرکت عمران سکان ساران اصفهان از محل مطالبات به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران واگذار گردیده است. همچنین طبق قرارداد شماره ۹۷/۱۳۷ مورخ ۱۳۹۲/۰۷/۲۵ شش دانگ یک واحد تجاری به متراژ ۹۹,۱ مترمربع به مبلغ ۲,۲۲۱ میلیون ریال از محل مطالبات موسسه با به این شرکت واگذار گردید.

۱۵-۲-۶- به موجب قرارداد های مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۰۱ مربوط به ۶ باب معیار و ۶ باب معیار و ۱۳۸۸/۰۸/۱۱ مابین شرکت عمران وسکان ساران منطقه غرب و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ۴۰/۰۴ مترمربع از متراژ های برابری کرمانشاه جمعاً به مبلغ ۴,۹۹۱ میلیون ریال به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران واگذار گردید.

۱۵-۲-۷- به موجب قراردادی فی مابین این شرکت و شرکت سرمایه گذاری توسعه استان اردبیل تعداد ۲۷ قطعه زمین مسکونی از باب مطالبات از شرکت مذکور به مبلغ ۵۲,۵۹۳ میلیون ریال به قیمت کارشناسی به این شرکت واگذار گردیده است که سود و زیان تحقق یافته به مبلغ ۴۸,۴۲۹ میلیون ریال در تلفیق حذف شده است.

۱۵-۲-۸- به موجب قراردادی فی مابین این شرکت و شرکت سازه های نوبین کرت ۳ هم از ۱۰ هم یک باب معیار و یک باب معیار واقع در شهرداریل به مبلغ ۱۶,۳۰۰ میلیون ریال از محل مطالبات به این شرکت واگذار گردیده است.

۱۵-۲-۹- مبلغ فوق بابت انتقال قطعی ۱/۳۵۰ دانگ از شش دانگ از زمین به ارزش ۵۳۰,۵۳۰ میلیارد ریال از محل مطالبات شرکت از شرکت توسعه شهری راز و کیهان تبادل از شرکت های گروه استراتژی بازم) واقع در منطقه ۲۲ تهران در سال ۱۳۹۹ طبق دستور قضایی می باشد.

۱۵-۲-۱۰- از ۲۰ پروژه در جریان ساخت و موجودی های ساختمان گروه و شرکت اصلی جمعاً با بهای تمام شده ۳۰,۴۲۶/۱۳۲ میلیون ریال (دوین زمین) به مبلغ ۵,۳۳۰/۳۳۰ میلیون ریال از پوشش بیمه ای برخوردار می باشد که عمدتاً بابت پروژه نلفر با ۵,۰۰۰ میلیارد ریال، پروژه شاهین شهر به مبلغ ۳۰,۰۰۰ میلیون ریال و مجتمع تجاری هالیون ویلا به مبلغ ۸,۰۰۰ میلیون ریال و مجتمع تجاری امیرکبیر به مبلغ ۱۳,۰۰۰ میلیون ریال میباشد. پروژه مجتمع چند منظوره کیش با توجه به شروع نشدن عملیات اجرایی نایزی به پوشش بیمه نماندند. همچنین پوشش بیمه ای پروژه تکین پردیس بعد از تعیین تکلیف در خصوص پروژه مذکور مشخص میشود.

۱۵-۲-۱۱- به موجب قراردادی شماره ۹۴/۲۴۲ مورخ ۱۳۹۲/۰۵/۱۵ تعداد سه واحد تجاری به متراژ ۱۱۷/۶ متر مربع و دو واحد انباری به متراژ ۴۶/۶۲ متر مربع از پروژه شهرک غرب به مبلغ ۳۸,۷۵۵ میلیون ریال خریداری گردید.

۱۵-۲-۱۲- شرکت به موجب قراردادی فی مابین در سال ۱۳۹۴ تعداد ۱۴ قطعه زمین به مبلغ ۱۱,۶۶۵ میلیون ریال از شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران چهار محال بختیاری خریداری کرده است که در تلفیق بابت سود و زیان تحقق یافته مبلغ ۹,۵۰۷ میلیون ریال کسر شده است.

۱۵-۲-۱۳- از مبلغ ۶,۷۸۱ میلیون ریال مبلغ ۳,۳۵۱ میلیون ریال مربوط به شرکت پخشین ایجاد مساحت ۳,۳۳۰ میلیون ریال مربوط به شرکت سارا های نوبین کرت می باشد. بابت دولتمه زمین بشماره پلاکهای ۱/۱۳۲۸ و ۲/۱۳۲۸ واقع در بخش ۷ ضلع شمالی مساحت ۲۵,۱۰۰ متر مربع مربوط به ارگنی سردخانه خریداری شده در شهرستان خلخال بود که تجهیزات مربوطه در صورت مالی قبل فروش رسیده و بهای فروش زمین طبق ارزیابی کارشناسی رسمی دادگستری وفق ارزشهای جبهه تانگ ان، تفکیک و درحالیها منظور شده است که اسناد مالکیت آنها نیز به نام شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل انتقال یافته است طی سنوات مالی قبل طبق توافق شماره ۱۳۹۲/۱۲/۲۷ مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۷ در شهرک و شورای شهر خلخال نسبت به تفکیک و ادامه بندی زمین مذکور اقدام که طی آن ۱۲,۲۰۰ متر مربع بابت هزینه های تغییر کاربری و تفکیک به شهرداری انتقال یافت همچنین ۲,۷۷۱ متر مربع از مساحت زمین فضای سبز و عمومی تخصیص و غیر نقل فروش تلفی می گردد لذا متراژ قابل فروش شرکت ۷,۷۷۶ متر مربع می باشد این متراژ طبق نظر کارشناسی رسمی مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۷ و طبق صورتجلسات هیات مدیره سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل و پس از آگهی مزایده - ۵,۶۶۲ متر مربع از زمین مذکور به مبلغ ۵۲,۵۹۳ میلیون ریال به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ۱۸۸۰ متر مربع به مبلغ ۲,۴۲۰ میلیون ریال به شرکت نوبین کرت و ۱۹۴ متر مربع به مبلغ ۳,۴۲۰ میلیون ریال به شرکت نوبینشاپا (بویا) (اقدام شده با شرکت پخشین) فروخته شده که نقل و انتقال رسمی نیز صورت گرفت و نهایتاً ۱,۲۴۲ متر مربع از زمین مذکور متعلق به مدارشین میباشد که پس از اتمام کامل شرایط فروش تحت عنوان درآمد شناسایی خواهد شد.

۱۵-۲-۱۴- از مبلغ فوق در فرعی نوبین کرت مرتبط با شش دانگ دو دستگاه آپارتمان مسکونی واقع در استان اردبیل به شماره پلاک ثبتی ۱۱۵۷ و شماره های فرعی ۵ و ۸ و ۷ و ۵ در بختیاری اردبیل واقع در خیابان امام، مقفله هفتم شاه، خیابان ۱۶ متر عرض پلاک ۱۲ می باشد. شایان ذکر است املاک فوق در راستای وصول مطالبات شرکت فرعی نوبین کرت از آقای فرشین متاخره های ایزر ساران بر اساس قیمت گذاری کارشناسی رسمی دادگستری به شرکت انتقال یافته است. و مجدداً به نامیزده بر اساس قیمت کارشناسی از تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۰ اجاره داده شده است.

۱۵-۲-۱۵- مبلغ فوق بابت مخارج آماده سازی فاز ۱ زمین پروژه مهر پردیس در سنوات قبل در شرکت فرعی نوسا می باشد. کل زمین مذکور حدود ۵۵ هکتار است که ۱۴ هکتار آن شامل ۱۳ قطعه با مساحت های مختلف استحصال و آماده سازی گردیده و ۹/۸ هکتار شامل ۱۶ قطعه تعداد ۱,۱۱۰ واحد مسکونی مساحت ویرینا ۶۲,۱۸۹/۸۸ متر مربع احداث و واگذار گردیده است. باقیمانده آن شامل ۴/۲ قطعه مساحت ۴۲ هکتار با تراکم ۱۸۰ درصد و ۴۲۰ درصد آماده بهره برداری برای احداث واحدهای مسکونی قابل استفاده می باشد.

۱- کل هزینه های آماده سازی و عملیات اجرایی خارج از ۱۴ هکتار به قیمت روز توسط هیأت کارشناسی محاسبه و بحساب مطالبات شرکت نوسا منظور گردید.

۲- هزینه نیروی انسانی (خدمات ریزه کاری) به موز زمین که در جهت تسهیل عمران شهر جدید پردیس بوده و توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران پذیرفته به قیمت زمان انجام با ضریب ۲۴ به حساب مطالبات شرکت منظور گردید.

۳- از ۱۴ هکتار زمین آماده سازی شده پس از کسر ۳۰ درصد آن، مانده معادل ۹/۸ هکتار بصورت زمین خام به قیمت کارشناسی بحساب بدعی شرکت نوسا منظور گردید.

۴- هزینه عملیات نخله برداری و جابجایی دیووی خاک توسط هیأت کارشناسی نرخ سال ۱۳۹۵ برآورد گردیده و بعنوان بدعی شرکت نوسا منظور گردید.

۵- هزینه آماده سازی ۰/۲ درصد از ۱۴ هکتار (حدود ۹۹/۲ هکتار) که توسط شرکت نوسا انجام پذیرفته نرخ روز توسط هیأت کارشناسی جدید منتخب طرفین ارزیابی و بحساب مطالبات شرکت نوسا منظور گردید.

۶- هشتاد سند عرصه ۹/۸ هکتاری بعد از اخذ پایان کار ۱۰۵۰ واحد و احداث متعلقه ایجاد شده در ۹/۸ هکتار زمین توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران و هم زمان با تسویه حساب با شرکت عمران شهر جدید پردیس انجام میگردد.

۷- سایر اراضی معهوده ۴۶ هکتاری پس از کسر و تعیین و تکلیف ۱۴ هکتار بند ۳ قرارداد شماره ۱۶۶۲ مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۰ فی مابین دو شرکت در مالکیت شرکت عمران شهر جدید پردیس خواهد بود و شرکت نوسا هیچ گونه انتسابی نسبت به آن نخواهد داشت.

۸- با انجام محاسبات مفاد، نحوه مطالبات شرکت نوسا حداکثر ظرف ۳ ماه از تاریخ گزارش هیأت کارشناسی بصورت نقدی و یا واگذاری زمین های باخته نشده در محدوده ۱۲ هکتاری که توسط هیأت کارشناسی جدید ارزیابی خواهد شد به شرکت نوسا واگذار و حساب می گردد.

۹- طرفین قرارداد نمودند. حداکثر ظرف ۱۰ روز پس از تاریخ مضمون صورتجلسه نسبت به معرفی کارشناسان منتخب جدید بابت پندهای (۸) صورتجلسه متمم اقدام نمایند.

۱۰- طرفین کارشناسی های انجام شده در خصوص پندهای (۱)، (۲) و (۳) توسط هیأت کارشناسان بموجب صورتجلسه مورخ ۱۳۹۲/۰۹/۱۶ و بموجب گزارش کارشناسی شماره ۳۱۹/۹۵ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۹ مورد تأیید قرار داده و مفاد آن بابت خود باقی مانده و در خصوص سایر موارد توسط هیأت کارشناسان جدید منتخب طرفین انجام پذیر خواهد بود.

۱۱- بموجب مضمونه مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۹ مجمع عمومی شرکت عمران شهر جدید پردیس، مفاد متمم صورتجلسه مورخ ۱۳۹۲/۰۹/۱۶، (۵) امضا شده پس از دستور نقل حیات کارشناسان جدید برای طرفین لازم الاجرا بوده و ملاحظ عمل برای تسویه حساب قطعی قرارداد مشارکت مدنی شماره ۱۶۶۲ مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۰ قرار می گیرد.

با توجه به ارزیابی بند (۱) به مبلغ ۱,۱۷۷ میلیارد ریال و بند (۲) مبلغ ۲۵۸ میلیارد ریال و بند (۳) مبلغ ۱۲۳ میلیارد ریال بموجب گزارش شماره ۳۱۹/۹۵ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۹ هیأت کارشناسان باستاند صورتجلسه مورخ ۱۳۹۲/۰۹/۱۶ و ارزیابی بند (۴) مبلغ (۱۹) میلیارد ریال و بند (۵) مبلغ ۹۹۱ میلیارد ریال بموجب گزارش کارشناسی شماره ۹۷/۷۲ مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۲ هیأت کارشناسان جدید و وضعیت حساب شرکت نوسا بشرح ذیل می باشد:

تاریخ طلب از بابت کل هزینه های آماده سازی خارج از ۱۴ هکتار	میلیاردهای ریال
ب- ۲۴ هزینه نیروی انسانی (کل ۲۵۸ میلیارد ریال)	۱۱۷,۳
ج- بدعی از بابت ارزش خام (کل ۲۳۳ میلیارد ریال)	۱۹,۴
د- بدعی از بابت نگاه برداری (کل ۱۴ میلیارد ریال)	(۳,۱)
ه- طلب از بابت هزینه آماده سازی ۲/۲ هکتار (کل ۹۹۱ میلیارد ریال)	(۵,۱)
ناخالص طلب	۱۳۶,۸
بدعی موقوفه	(۳۳,۸)
خالص طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران	۱۰۳

در سنوات قبل مبلغ خالص طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران به موجب صورتجلسه مورخ ۱۳۹۲/۰۹/۱۷ هیأت مدیره شرکت عمران شهر جدید پردیس به تسویه رسیده و بموجب مضمونه مذکور مقرر شده از محل زمینهای قابل واگذاری به نرخ سال ۱۳۹۵ تسویه گردد.

تاریخ: ۱۳/۱۳/۱۴۰۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۶- سرقتی

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۹۵,۰۷۵	۹۵,۰۷۵	بهای تمام شده در ابتدای سال
-	-	سرقتی تحصیل شده طی سال
-	(۹,۱۰۱)	سایر تغییرات (عمدتا خروج شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل از تلفیق)
۹۵,۰۷۵	۸۵,۹۷۴	
۵۲,۵۰۰	۵۷,۲۵۳	کاهش ارزش انباشته و استهلاک انباشته در ابتدای سال
۴,۷۵۴	۲,۱۴۹	استهلاک سال
-	(۸,۶۲۶)	سایر تغییرات (عمدتا خروج شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل از تلفیق)
۵۷,۲۵۳	۵۰,۷۷۶	کاهش ارزش انباشته در پایان سال
۳۷,۸۲۳	۳۵,۱۹۹	مبلغ دفتری

۱۷- دارایی نامشهود

۱۷-۱- گروه

(مبالغ به میلیون ریال)					
جمع	پیش پرداخت سرمایه ای	حق الامتیاز خدمات عمومی	نرم افزار رایانه ای	سرقتی حق کسب	
۱۲,۷۹۳	۱۳۶	۲,۹۲۲	۱,۷۰۳	۸,۰۲۲	بهای تمام شده :
۱,۷۸۳	-	۲	۱,۷۸۱	-	مانده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱
(۱۵۳)	(۱۳۶)	(۱۶)	-	-	افزایش
۱۴,۴۲۴	-	۲,۹۱۸	۳,۴۸۴	۸,۰۲۲	کاهش
۸۹۲	-	۳۱۰	۵۸۲	-	مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
(۱۲۹)	-	(۴۱)	(۹۸)	-	افزایش
۱۵,۱۷۷	-	۳,۱۸۷	۳,۹۶۸	۸,۰۲۲	سایر تغییرات (عمدتا خروج شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل از تلفیق)
					مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
					استهلاک انباشته:
۹۵۱	-	-	۹۵۱	-	مانده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱
۲۸۱	-	-	۲۸۱	-	استهلاک
۱,۲۳۲	-	-	۱,۲۳۲	-	استهلاک انباشته در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۶۵۱	-	-	۶۵۱	-	استهلاک
(۹۸)	-	-	(۹۸)	-	سایر تغییرات (عمدتا خروج شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل از تلفیق)
۱,۷۸۵	-	-	۱,۸۸۳	-	استهلاک انباشته در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
۱۳,۳۹۳	-	۳,۱۸۷	۲,۰۸۵	۸,۰۲۲	مانده دفتری در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
۱۳,۱۹۲	-	۲,۹۱۸	۲,۲۵۲	۸,۰۲۲	مانده دفتری در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۷-۲- شرکت

جمع	حق الامتیاز خدمات عمومی	نرم افزار رایانه ای	
۵۹۶	۱۲۸	۴۶۸	بهای تمام شده :
۱,۳۸۰	-	۱,۳۸۰	مانده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱
۱,۹۷۶	۱۲۸	۱,۸۴۸	افزایش
-	-	-	مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۱,۹۷۶	۱۲۸	۱,۸۴۸	افزایش
			مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
			استهلاک انباشته:
۱۹۹	-	۱۹۹	مانده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱
۱۵	-	۱۵	استهلاک
۲۱۴	-	۲۱۴	استهلاک انباشته در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۴۶۰	-	۴۶۰	استهلاک
۶۷۴	-	۶۷۴	استهلاک انباشته در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
۱,۳۰۲	۱۲۸	۱,۱۷۴	مانده دفتری در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
۱,۷۶۲	۱۲۸	۱,۶۳۴	مانده دفتری در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۸- سرمایه گذاری در شرکت های فرعی

۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۱۲/۲۹		پدیرفته	
مبلغ دفتری	ارزش بازار	مبلغ دفتری	کاهش ارزش ابراشته	بهای تمام شده	درصد سرمایه گذاری
۴۳۳۱۵۵۹	۱۰۰۱۱۵۵۰۱	۴۳۳۱۹۰۹	-	۴۳۳۱۹۰۹	۱۰۰٪
۵۳۵۶۸۸۱	۷۵۷۶۷۰۸۰	۵۳۵۶۸۸۱	-	۵۳۵۶۸۸۱	۱۰۰٪
۲۷۲۱۸۷۸	-	۲۷۲۱۸۷۸	-	۲۷۲۱۸۷۸	۱۰۰٪
۱۵۲۴۸۸۱	-	۱۵۲۴۸۸۱	-	۱۵۲۴۸۸۱	۱۰۰٪
۲۰۲۵۱۳۳	۸۳۲۷۹۲۰	۲۸۵۰۳۳۶	-	۲۸۵۰۳۳۶	۱۰۰٪
۴۸۴۹۲	-	-	-	-	-
-	-	-	(۹۰۹۶)	۹۰۹۶	۱۰۰٪
-	-	-	(۳۱۳۴)	۳۱۳۴	۱۰۰٪
۱۶۸۰	-	۱۶۸۰	-	۱۶۸۰	۱۰۰٪
۲۷۸۷۴۵	۱۰۰۲۴۰۷۸	۲۷۸۷۴۵	-	۲۷۸۷۴۵	۱۰۰٪
۱۷۳۸۹۳۲۹	۴۵۳۴۵۸۹	۱۷۰۱۷۶۳۱۰	(۱۲۲۲۰)	۱۷۰۱۸۸۵۴۹	۱۰۰٪
(۴۸۴۹۲)	-	-	-	-	-
۱۷۳۴۰۷۵۷	۴۵۳۴۵۸۹	۱۷۰۱۷۶۳۱۰	(۱۲۲۲۰)	۱۷۰۱۸۸۵۴۹	۱۰۰٪

۱۸-۱- علی رغم اینکه درصد سرمایه گذاری در شرکت های بوسازی و ساختمان تهران، سرمایه گذاری ساختمان نوین و توسعه و عمران زاگرس کمتر از ۵۰٪ می باشد، لیکن به دلیل اینکه هر ۵ عمده هیات مدیره شرکت های یاد شده متعلق به گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران می باشد، لذا بیش از ۵۰٪ حق رأی وجود دارد به همین دلیل طبق استاندارد های حسابداری شرکت های یاد شده مشمول تفتیش می باشند.

۱۸-۲- شرکت های فرعی

اطلاعات مربوط به واحدهای تجاری فرعی گروه در پایان دوره مالی به شرح زیر است:

نسبت حق رأی	نسبت مالکیت	نسبت شرکت و محل شرکت و فعالیت آن		فعالیت اصلی	فعالیت فرعی
		نسبت مالکیت	فعالیت آن		
۴۸۶۶	۴۸۶۶	۲۳۰۸	ایران	فعالیت های ساختمانی و املاک	شرکت بوسازی و ساختمان تهران
۹۲۵۶	۹۲۵۶	۹۲۵۶	ایران	سرمایه گذاری در سهام ساختمانی و املاک	شرکت تامین مسکن جوانان
۱۰۰	۱۰۰	۹۷۳۵	ایران	سرمایه گذاری در سهام، فعالیت های ساختمانی و املاک	شرکت تامین مسکن نوین
۱۰۰	۱۰۰	۹۶۸۴	ایران	سرمایه گذاری در سهام، فعالیت های ساختمانی و املاک	شرکت تامین مسکن نوین ایرانیان
۶۱۴۱	۶۱۴۱	۵۴۹۴	ایران	سرمایه گذاری در سهام	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
۳۳۲۹	۳۳۲۹	۳۳۲۹	ایران	فعالیت های ساختمانی و املاک	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران ازمیل
۹۹۹۹	۹۹۹۹	۹۷۱۷	ایران	اصناف کارخانه تولید سازه های سبک ساختمانی و مونتاژ دیوارهای	شرکت مدیریت پروژه های توسعه و ساخت آریان (دیپا)
۱۰۰	۱۰۰	۹۶	ایران	در حال تهیه	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۱۰۰	۱۰۰	۹۱۵۱	ایران	فعالیت سرمایه گذاری و فعالیت های ساختمانی	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۴۵۲۴	۴۵۲۴	۳۳۸۰	ایران	سرمایه گذاری در حوزه املاک و گردشگری	سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۸-۴- تغییرات منافع مالکیت گروه در شرکت های فرعی

۱۸-۴-۱ شرکت در دوره مالی مورد گزارش اقدام به واگذاری ۲۲.۷۲ درصد سهام دارای حق رای شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل نموده و بدین ترتیب کنترل خود را بر آن شرکت از دست داده است. مبلغ دفتری دارایی ها شامل سرقفلی و بدهی های شرکت فرعی و مبلغ دفتری فاقد حق کنترل در شرکت فرعی که از صورت وضعیت مالی تلفیقی قطع شناخت شده است به قرار زیر است:

میلیون ریال	
۱,۲۷۴	دارایی های ثابت مشهود
۳,۴۶۹	سرمایه گذاری بلندمدت
۴۱	دارایی ثابت نامشهود
۱,۵۸۲	سرمایه گذاری در املاک
۵۰,۸۸۷	دریافتی ها
۴۰,۲۷۰	واحدهای ساختمانی تکمیل شده و فروش نرفته
۲۰۶	پیش پرداختها
۷۷۹	موجودی نقد
(۱۰۵,۷۶۹)	پرداختی ها
(۵۰۲)	مالیات پرداختی
(۵,۵۱۸)	سود سهام پرداختی
(۴,۷۷۹)	پیش دریافت ها
(۱,۲۱۵)	ذخیره پایان خدمت
(۱۹,۲۷۵)	خالص دارایی ها
(۶۲,۴۷۹)	سهام اقلیت
۴۳,۲۰۴	منافع قابل انتساب به شرکت اصلی در تاریخ از دست دادن کنترل
۱,۹۸۲,۷۶۷	ما به ازای نقدی دریافتی
۵۹,۴۲۹	مبلغ دفتری سرمایه گذاری واگذار شده در تاریخ از دست دادن کنترل
۱,۹۲۴,۲۳۸	سود و زیان حاصل از واگذاری
	خالص جریانهای نقدی حاصل از واگذاری:
۱,۹۸۲,۷۶۷	دریافتی های نقدی
(۷۷۹)	موجودی نقدی شرکت فرعی در تاریخ از دست دادن کنترل
۱,۹۸۲,۹۸۸	جریان خالص ورود وجه نقد

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۹- سرمایه گذاری در شرکت های وابسته

گروه	یادداشت	پذیرفته شده در بورس انفرابورسی	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری - موثر	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		تجدید ارائه شده ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
					ارزش ویژه	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری
بانک اقتصاد نوین	۱۹-۱	√	۹,۱۹۶,۰۵۹,۳۶۶	۱۲.۹۲٪	۲۶,۸۳۵,۴۸۹	۲۶,۸۳۵,۴۸۹	۱۵,۷۶۸,۳۴۵	
شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر			۱۴۴,۳۳۸,۵۷۲	۲۸.۸۷٪	۱۹۶,۶۹۰	۱۹۶,۶۹۰	۱۵۸,۹۸۷	
گروه آتیه ساوالان			۶۸,۱۷۰,۱۱۲	۱۲.۱۶٪	۸۵,۱۸۳	۸۵,۱۸۳	۳۴,۸۴۲	
شرکت توسعه و عمران استان کرمان		√	۲,۷۵۸,۸۲۶,۹۷۹	۵.۰۳٪	۱,۱۵۰,۵۹۰	۱,۱۵۰,۵۹۰	۱,۱۲۱,۰۹۸	
شرکت عمران و مسکن سازان استان اردبیل			-	۰.۰۰٪	-	-	۳,۴۶۹	
شرکت عمران و مسکن سازان استان چهارمحال و بختیاری			۱,۱۲۰,۰۰۰	۲۰.۰۰٪	۹۴۸	۹۴۸	۹۴۸	
					۲۸,۳۶۸,۹۰۰	۲۸,۳۶۸,۹۰۰	۱۷,۰۸۷,۶۸۹	

شرکت	پذیرفته شده در بورس/انفرابورسی	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
				بهای تمام شده	کاهش ارزش آینداشته	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری
بانک اقتصاد نوین	√	۳,۱۲۸,۹۴۲,۵۲۴	۵.۱۴	۵,۳۷۵,۵۲۳	-	۵,۳۷۵,۵۲۳	۵,۳۷۵,۵۲۳
شرکت توسعه و عمران استان کرمان	√	۱,۶۴۲,۳۸۶,۰۴۴	۳.۸۵	۱,۳۰۳,۹۷۵	-	۱,۳۰۳,۹۷۵	۱,۳۰۳,۹۷۵
شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	-	۱۴۴,۱۱۵,۵۷۲	۲۸.۸۳	۱۴۴,۱۱۵	-	۱۴۴,۱۱۵	۱۴۴,۱۱۵
شرکت توسعه المدينه دبي - امارات	-	۴۹	۴۹.۰۰	۱۸۰	(۱۸۰)	-	-
گروه آتیه ساوالان	-	۶۸,۱۷۰,۱۱۲	۱۲.۱۶	۱۱۸,۶۱۶	(۱۸۰)	۱۱۸,۶۱۶	۱۱۸,۶۱۶
				۶,۹۴۲,۴۰۹	(۱۸۰)	۶,۹۴۲,۲۲۹	۶,۹۴۲,۲۲۹

۱۹-۱- ارزش بازار سهام بانک اقتصاد نوین در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ برای گروه، مبلغ ۲۶,۷۶۰,۵۳۳ میلیون ریال و ارزش بازار سهام شرکت توسعه و عمران استان کرمان در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ برای گروه، مبلغ ۳,۲۷۶,۸۰۴ میلیون ریال بوده است.

یادداشت	سهم از خالص دارایی ها	سرفصلی	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
			سهم از خالص کل دارایی ها	سهم از خالص دارایی ها	سرفصلی	سهم از خالص کل دارایی ها
مانده اول سال دوره	۱۷,۰۸۳,۸۲۲	۳,۸۴۸	۱۷,۰۸۷,۶۸۹	۹,۴۹۲,۱۶۹	۴,۱۱۱	۹,۴۹۶,۲۷۹
تعدیلات سنواتی	(۰)	-	(۰)	(۴۱۹,۱۷۶)	-	(۴۱۹,۱۷۶)
مانده اول سال / دوره تجدید شده	۱۷,۰۸۳,۸۲۲	۳,۸۴۸	۱۷,۰۸۷,۶۸۹	۹,۰۷۲,۹۹۴	۴,۱۱۱	۹,۰۷۲,۱۰۴
اضافات (کاهش) طی سال دوره	(۴۴,۳۳۱)	-	(۴۴,۳۳۱)	(۲۱,۱۶۲)	-	(۲۱,۱۶۲)
۱۹-۲-۱ سهم از سود شرکت های وابسته طی سال قبل از استهلاك سرفصلی	۷,۶۷۳,۶۴۴	-	۷,۶۷۳,۶۴۴	۷,۹۶۱,۶۱۱	-	۷,۹۶۱,۶۱۱
۱۹-۲-۲ تسعیر ارز عملیات خارجی	۳,۵۷۴,۴۲۹	-	۳,۵۷۴,۴۲۹	۷۰۱,۰۸۰	-	۷۰۱,۰۸۰
سود سهام دریافتی	(۴,۷۹۸)	-	(۴,۷۹۸)	(۳۹۴,۶۰۹)	-	(۳۹۴,۶۰۹)
استهلاك سرفصلی	(۱۸۴)	(۱۸۴)	(۱۸۴)	(۲۶۳)	(۲۶۳)	(۵۲۶)
سهم خزانه	(۱۸,۹۴۰)	-	(۱۸,۹۴۰)	(۲۳۷,۳۷۸)	-	(۲۳۷,۳۷۸)
صرف سهام خزانه	۱,۵۷۷	-	۱,۵۷۷	۲,۰۳۲	-	۲,۰۳۲
سهم از حقوق عمومی	-	-	-	(۱۳۱)	-	(۱۳۱)
سهم از منافع فاقد حق کنترل	-	-	-	(۴۲۳)	-	(۴۲۳)
	۲۸,۲۶۵,۲۳۸	۳,۶۶۴	۲۸,۳۶۸,۹۰۰	۱۷,۰۸۳,۸۴۲	۳,۸۴۸	۱۷,۰۸۷,۶۸۹

۱۹-۲-۱- سهم از سود و زیان شرکت های وابسته شامل مبلغ ۷,۶۰۵,۹۹۸ میلیون ریال سهم از سود بانک اقتصاد نوین، سهم از سود شرکت توسعه و عمران کرمان مبلغ ۲۴,۷۹۲ میلیون ریال و سهم از زیان شرکت گروه آتیه ساوالان مبلغ ۱۰۵ میلیون ریال و سهم از سود شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر مبلغ ۳۲,۷۴۹ میلیون ریال می باشد.

۱۹-۳- تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی بابت سهم از تسعیر ارز بانک اقتصاد نوین و توسعه عمران کرمان به شرح زیر می باشد:

	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
مانده ابتدای سال / دوره	۳,۷۳۷,۶۸۷	۳,۰۳۶,۰۰۷
افزایش	۳,۵۷۴,۴۲۸	۷۰۱,۰۸۷
انتقال به سود آینداشته	-	(۷)
مانده پایان سال / دوره	۷,۳۱۲,۱۱۶	۳,۷۳۷,۶۸۷

نیوسب گوازی بورس احمالی

تاریخ ۱۴۰۳ / ۳ / ۱۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۹-۴- مشخصات شرکت های وابسته گروه به قرار زیر است:

اقتضای	درصد سرمایه گذاری				
	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
گروه	شرکت	گروه	شرکت	فعالیت اصلی	
تهران	۱۲.۹۲	۵.۱۴	۱۲.۸۴	۵.۱۴	بانک اقتصاد نوین
بوشهر	۲۸.۸۷	۲۸.۸۳	۲۸.۸۷	۲۸.۸۳	سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر
تهران	۱۲.۱۶	۱۲.۱۶	۱۲.۱۶	۱۲.۱۶	گروه آتیه ساوالان
شهرک	۲۰۰۰	-	۲۰۰۰	-	شرکت عمران و مسکن سازان استان چهار محال و بختیاری
کرمان	۵۰.۳	۳.۳۵	۵۰.۶	۳.۳۵	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان
	۰۰۰	۰	۱۲	۰	شرکت عمران و مسکن سازان استان اردبیل

۱۹-۵- خلاصه اطلاعات مالی شرکت های وابسته

۱۹-۵-۱- خلاصه اطلاعات مالی شرکت های وابسته با اهمیت گروه به شرح زیر است:

گروه آتیه ساوالان	سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر		سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان		بانک اقتصاد نوین		دارایی های جاری
	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
۵۵۷,۲۴۶	۵۵۷,۲۴۶	۱۰۶,۷۸۱	۱۱۹,۳۹۴	۵,۸۹۳,۸۶۷	۶,۷۶۰,۳۹۲	۲,۳۰۹,۸۲۷,۷۶۵	۲,۵۴۵,۷۴۵,۱۸۳
۷,۱۱۴	۷,۱۱۴	۸۷۱,۴۴۲	۷۰۰,۳۳۳	۱۸,۳۶۸,۶۵۱	۱۸,۱۸۷,۲۴۹	۴۳۳,۴۷۳,۳۹۷	۴۸۱,۶۱۴,۱۰۵
۳۴,۷۵۰	۳۴,۷۵۰	۱۰۳,۰۴۸	۸۹,۰۹۲	۱,۸۰۱,۷۷۲	۱,۸۳۷,۰۰۰	(۲,۵۷۶,۶۳۷,۹۲۵)	(۲,۷۴۵,۱۰۷,۶۸۳)
۶۸۴	۶۸۴	۱,۴۷۶	۲,۸۳۱	۱۶,۸۳۸	۲۰,۳۰۰	-	-
-	-	۱۳۰,۵۷۲	۶۰,۵۴۷	۲,۴۸۱,۸۹۳	۱,۰۹۴,۹۵۶	۱۷۲,۸۳۰,۹۹۸	۳۹۳,۵۹۸,۴۷۴
(۵,۳۲۹)	(۵,۳۲۹)	۱۳۳,۰۰۴	۱۱۳,۳۳۵	۱,۹۰۹,۰۰۶	۸۹۴,۲۰۰	۳۴,۳۹۹,۷۰۵	۹۳,۱۷۳,۴۱۴
(۵,۳۲۹)	(۵,۳۲۹)	۱۳۳,۰۰۴	۱۱۳,۳۳۵	۱,۹۰۹,۰۰۶	۷۷۶,۹۰۰	۳۴,۳۹۹,۷۰۵	۹۳,۱۷۳,۴۱۴
(۵,۳۲۹)	(۵,۳۲۹)	۱۳۳,۰۰۴	۱۱۳,۳۳۵	۱,۹۰۹,۰۰۶	۷۷۶,۹۰۰	۳۴,۳۹۹,۷۰۵	۹۳,۱۷۳,۴۱۴
-	-	-	-	(۱۱۸,۷۹۹)	-	(۱,۴۴۴,۳۰۵)	۲۵,۳۵۸,۲۸۴
(۵,۳۲۹)	(۵,۳۲۹)	۱۳۳,۰۰۴	۱۱۳,۳۳۵	۱,۷۹۰,۳۰۷	-	۱۳۸,۰۵,۷۵۷	۱۳۸,۵۲۱,۸۹۸
-	-	۳,۷۷۶	۲,۵۹۷	۸,۸۴۵	۲,۳۰۱	۳۸۱,۸۸۸	-

۱۹-۵-۲- صورت تطبیق اطلاعات مالی فوق با مبلغ دفتری شناسایی شده در صورت های مالی تلفیقی:

گروه آتیه ساوالان	سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر		توسعه و عمران استان کرمان		بانک اقتصاد نوین		خالص دارایی ها
	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
۵۲۸,۹۲۶	۵۲۸,۹۲۶	۶۵۹,۹۱۶	۶۵۹,۹۱۶	۴۴,۹۷۱,۷۲۵	۳۳,۰۹۰,۳۴۱	۱۵۴,۸۳۱,۷۶۸	۱۵۴,۸۳۱,۷۶۸
۱۵۸,۹۸۷	۱۹۶,۶۹۰	۱۵۸,۹۸۷	۱۹۶,۶۹۰	۱,۱۲۱,۰۹۸	۱,۱۵۰,۵۹۰	۱۵,۷۶۸,۳۴۵	۲۶,۸۳۵,۴۸۹
-	-	-	-	۳,۱۶۰	۳,۱۶۰	-	-
۱۵۸,۹۸۷	۱۹۶,۶۹۰	۱۵۸,۹۸۷	۱۹۶,۶۹۰	۱,۱۲۱,۰۹۸	۱,۱۵۰,۵۹۰	۱۵,۷۶۸,۳۴۵	۲۶,۸۳۵,۴۸۹

۱۹-۵-۲-۱- علی رغم اینکه سرمایه گذاری گروه در بانک اقتصاد نوین و شرکت توسعه عمران استان کرمان کمتر از ۲۰٪ می باشد ولیکن به دلیل اینکه به ترتیب امکان انتخاب حداقل یک عضو هیات مدیره و یک نماینده در هیئت مدیره می باشد سرمایه گذاری در بانک و شرکت مزبور به دلیل نفوذ قابل ملاحظه طبق استانداردهای حسابداری، مشمول اعمال روش ارزش ویژه می باشد.

۱۹-۵-۲-۲- سرمایه گذاری به روش ارزش ویژه در شرکت عمران و مسکن سازان استان چهار محال و بختیاری توسط شرکت فرعی در گروه تحصیل شده و آثار بااهمیتی جهت افشا در یادداشت توضیحی ۱۹-۵-۱ نداشته است.

۲۰- سایر سرمایه گذاری های بلند مدت:

یادداشت	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		بهای تمام شده ارزش ویژه	کاهش ارزش اثبات شده	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری
	میلیون ریال	میلیون ریال				
۲۰-۱	۱,۶۱۶,۰۶۳	(۳,۳۲۴)	۱,۶۱۲,۷۳۹	۱,۶۱۲,۷۳۹	۱,۶۱۲,۷۳۹	
	۳۳۷,۰۰۰	-	۳۳۷,۰۰۰	۳۳۷,۰۰۰	۳۸۰,۰۰۰	
	۱,۹۵۳,۰۶۳	(۳,۳۲۴)	۱,۹۴۹,۷۳۹	۱,۹۴۹,۷۳۹	۱,۹۵۰,۷۳۹	
شرکت						
۲۰-۳	۶,۱۳۶,۶۹۴	-	۶,۱۳۶,۶۹۴	۶,۱۳۶,۶۹۴	۶,۱۳۶,۶۹۷	
سایر شرکت ها	۶,۱۳۶,۶۹۴	-	۶,۱۳۶,۶۹۴	۶,۱۳۶,۶۹۴	۶,۱۳۶,۶۹۷	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲۰-۱- سرمایه گذاری در سایر شرکت ها:

گروه	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		۱۴۰۲/۰۶/۳۱ (تجدید ارائه شده)		یادداشت
	بهای تمام شده	کاهش ارزش انباشته	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۰-۱-۱	۱۶,۳۱۰	-	۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰	مستثنی شده از اعمال ارزش ویژه سرمایه گذاری در سایر شرکت ها
۲۰-۱-۲	۱,۵۹۹,۷۵۳	(۳,۳۲۴)	۱,۵۹۶,۴۲۹	۱,۵۹۵,۸۶۵	سرمایه گذاری در سایر شرکت ها
	۱,۶۱۶,۰۶۳	(۳,۳۲۴)	۱,۶۱۲,۷۳۹	۱,۶۱۲,۱۷۵	

۲۰-۱-۱- سرمایه گذاری در شرکت های وابسته مستثنی شده از اعمال ارزش ویژه سرمایه گذاری در سایر شرکت ها به شرح زیر است:

یادداشت	تعداد سهام	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		۱۴۰۲/۰۶/۳۱		شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان
		بهای تمام شده	کاهش ارزش انباشته	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۰-۱-۱-۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۳۱۰	-	۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰	
		۱۶,۳۱۰	-	۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰	

۲۰-۲- تجدید ارزیابی سرمایه گذاری های بلندمدت:

مبلغ مازاد
تجدید ارزیابی
اقدام به میلیون
ریال
۳,۹۲۹,۲۱۲
۵,۲۴۲,۴۳۱
۲,۵۷۵,۸۵۴
۱,۳۵۰,۵۶۹
۲,۴۶۰,۱۹۰
۲۶۳,۷۶۹
۴,۷۳۹,۸۹۰
۱,۳۱۲,۷۴۹
۱۰,۵۴,۴۷۴
۸۰,۵۴۰
۳,۳۹۹,۱۷۳
۱۴۱
۱۶
<u>۲۶,۴۱۰,۰۰۸</u>

شرکت نوسازی و ساختمان تهران
شرکت تامین مسکن جوانان
شرکت تامین مسکن نوین
شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس
بانک اقتصاد نوین
توسعه و عمران استان کرمان
بورس انرژی ۱
بورس انرژی ۲
تامین سرمایه نوین
بیمه نوین
سرمایه گذاری اقتصاد نوین

۲۰-۲-۱- در سال ۱۴۰۰ شرکت اقدام به تجدید ارزیابی طبقه سرمایه گذاری های بلندمدت بر اساس گزارش کارشناسی نموده است. که بر اساس صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۲۷ و آگهی روزنامه رسمی مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۱۲ به حساب افزایش سرمایه منظور شده است.



پسوند گزارش بررسی احتمالی

مورخ ۱۴۰۳ / ۳ / ۱۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱-۱-۲۰-۱-۱- توجه به اینکه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و شرکت های گروه فاقد هیات مدیره در شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان (ایلار) می باشد لذا علیرغم درصد سرمایه گذاری ۲۵٪ فاقد نفوذ قابل ملاحظه در شرکت مذکور است.

۲-۱-۲- سرمایه گذاری در سایر شرکت ها به شرح زیر است:

(تجدید ارائه شده)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹				درصد	تعداد سهام	پذیرفته شده در بورس افرابورس	یادداشت
مبلغ دفتری	ارزش بازار	مبلغ دفتری	کاهش ارزش آتی	بهای تمام شده	سرمایه گذاری			
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال				گروه
۷۲۶,۳۷۹	۳,۷۳۴,۳۴۳	۷۲۶,۳۷۹	-	۷۲۶,۳۷۹	۵,۱۸	۱,۴۷۵,۶۳۰,۵۵۹	√	شرکت تامین سرمایه نوین
۵۱۷,۷۶۵	۳۷۹,۰۰۴	۵۱۷,۷۶۵	-	۵۱۷,۷۶۵		۵۱۷,۷۶۵,۱۰۴	√	شرکت تامین سرمایه نوین- حق تقدم
۲۶	-	۲۶	-	۲۶			√	سرمایه گذاری و توسعه خوزستان
۱,۴۶۹	-	۱,۴۶۹	-	۱,۴۶۹	در حال تصفیه	۱,۴۶۹,۵۵۰		شرکت تامین سرمایه اقتصاد نوین
(۹۰)	-	(۹۰)	-	(۹۰)	-	-	√	شرکت بیمه نوین(فراپورسی)
۶,۱۳۱	۶۴۲,۲۵۹	۶,۱۳۱	-	۶,۱۳۱	۰,۹۶	۲۶,۰۶۳,۲۵۹	√	شرکت بورس انرژی ایران
-	-	-	-	-	در حال تصفیه	۲۰		شرکت سنگ ستاره مغان
-	-	-	-	-	در حال تصفیه	-		شرکت نور سیم
-	-	-	(۳,۱۴۴)	۳,۱۴۴	در حال توقف	۳,۹۶۰,۰۰۰		شرکت مدیریت و توسعه و ساخت آریان (مپتا)
۹۱	-	۹۱	-	۹۱				شرکت نفت تهران
۵	-	۵	-	۵				شرکت سیمان تامین
۸۸,۹۲۸	۱۳۶,۴۱۲	۸۸,۹۲۸	-	۸۸,۹۲۸		۵۵,۳۳,۹۲۸	√	سهام کبوریس (وکالتی)
۲۵۱,۵۳۶	۶۶,۰۱۵	۲۵۱,۵۳۶	-	۲۵۱,۵۳۶		۱۱,۳۲۷,۱۱۱	√	سهام بورس انرژی (وکالتی)
۳,۶۲۵	-	۳,۶۲۵	(۱۸۰)	۳,۶۲۵				سایر
۱,۵۹۵,۸۶۵	۳,۹۵۸,۲۳۴	۱,۵۹۵,۴۲۹	(۳,۳۴۴)	۱,۵۹۹,۷۵۳				

۲-۳- سرمایه گذاری بلند مدت در سایر شرکت ها به شرح زیر می باشد:

(تجدید ارائه شده)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹				درصد	تعداد سهام	پذیرفته شده	شرکت
مبلغ دفتری	ارزش بازار	مبلغ دفتری	کاهش ارزش آتی	بهای تمام شده				
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال				
۴,۱۲۵,۵۵۲	۳,۷۳۴,۳۴۳	۴,۱۲۵,۵۵۲	-	۴,۱۲۵,۵۵۲	۵,۱۸	۱,۴۷۵,۶۳۰,۵۵۹	√	تامین سرمایه نوین
۵۱۷,۷۶۵	۳۷۹,۰۰۴	۵۱۷,۷۶۵	-	۵۱۷,۷۶۵		۵۱۷,۷۶۵,۱۰۴	√	تامین سرمایه نوین- حق تقدم
۱,۴۶۹	-	۱,۴۶۹	-	۱,۴۶۹	۴۸,۹۸	۱,۴۶۹,۴۰۰	-	شرکت تامین سرمایه اقتصاد نوین
۱۰,۰۰۰	-	۱۰,۰۰۰	-	۱۰,۰۰۰	۲۵	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	-	شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان (ایلار)
۷	-	۷	-	۷	۰,۰۷	۷,۰۰۰	-	شرکت تدبیر توسعه و ساختمان کیفن ۲۵٪ پذیره
۱۶۰	-	۱۶۰	-	۱۶۰	-	-	-	موسسه صنعت سرمایه گذاری ایران
۳۲	-	۳۲	-	۳۲	-	۳۲,۱۸۶	√	شرکت سرمایه گذاری کشاورزی ایران
۱,۱۴۱,۱۴۵	۶۴۲,۲۵۹	۱,۱۴۱,۱۴۵	-	۱,۱۴۱,۱۴۵	۰,۹۶	۲۶,۰۶۳,۲۵۹	√	شرکت بورس انرژی
۱۰۰	-	۱۰۰	-	۱۰۰	-	۱۰۰	-	صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک اقتصاد نوین
۸۸,۹۲۸	۱۳۶,۴۱۲	۸۸,۹۲۸	-	۸۸,۹۲۸		۵۵,۳۳,۹۲۸	√	سهام کبوریس (وکالتی)
۲۵۱,۵۳۶	۶۶,۰۱۵	۲۵۱,۵۳۶	-	۲۵۱,۵۳۶		۱۱,۳۲۷,۱۱۱	√	سهام بورس انرژی (وکالتی)
۳	۵۵	۱	-	۱	-	۱,۰۰۰	-	سایر
۶,۱۳۶,۶۹۷	۳,۹۵۸,۲۸۹	۶,۱۳۶,۶۹۶	-	۶,۱۳۶,۶۹۵				



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲-۳-۱- به موجب صورتجلسه صلح و سازش یا گروه استراتوس مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۰ مقرر شد بابت تسویه مطالبات از شرکت توزیع کلای هندا به مبلغ ۲۴۰ میلیارد ریال سهام با نمادهای انرژی ۲ و کپورس از طریق اخذ وکالتنامه محضری به شرح جدول ذیل در اختیار شرکت قرار گرفت. بر اساس رای اجرای احکام (مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۰) دستور انتقال قطعی سهام مذکور از طریق شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه به نام شرکت داده شده، ولیکن تا تاریخ تهیه صورتهای مالی انتقال سهام مزبور صورت نپذیرفته است.

(مبالغ به میلیون ریال)

نام شرکت	نماد معاملاتی	تعداد سهام طبق توافقنامه	افزایش سرمایه - سهام جایزه	تعداد سهام با لحاظ افزایش	بهای تمام شده		توضیحات
					ارزش بازار	ارزش محاسبه شده	
بورس انرژی	انرژی ۲	۳,۶۸۹,۳۹۲	۱,۸۴۴,۶۴۶	۵,۵۳۳,۹۳۸	۲۵۱,۵۳۶	۱۳۶,۴۱۲	وکالتی (محضری)
کارگزاران بورس اوراق بهادار	کپورس	۲,۴۶۷,۴۹۷	۸,۷۵۹,۶۱۴	۱۱,۲۲۷,۱۱۱	۸۸,۹۲۸	۶۶,۰۱۵	وکالتی (محضری)
					۳۴۰,۴۶۴	۲۰۲,۴۲۷	

۲-۳-۲- مشخصات شرکتهای فرعی و وابسته گروه به قرار زیر است:

شرکتهای فرعی :	اقامتگاه	درصد سرمایه گذاری			فعالیت اصلی
		گروه			
		موثر	ساده	شرکت ساده	
شرکت نوسازی و ساختمان تهران	ایران	۴۳.۰۸	۴۸.۶۷	۳۸.۴۹	فعالیت های ساختمانی و املاک
شرکت تامین مسکن جوانان	ایران	۹۲.۵۶	۹۲.۵۶	۹۲.۵۳	سرمایه گذاری در سهام، فعالیت های ساختمانی و املاک
شرکت تامین مسکن نوین	ایران	۹۸.۵۲	۱۰۰	۹۷.۳۵	سرمایه گذاری در سهام، فعالیت های ساختمانی و املاک
شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	ایران	۹۸.۲۶	۱۰۰	۹۶.۸۴	سرمایه گذاری در سهام، فعالیت های ساختمانی و املاک
شرکت ساختمان و توسعه فن آوری	ایران	۹۹.۷۷	۱۰۰	۹۷.۱۷	احداث کارخانه تولید سازه های سبک ساختمانی و مونتاژ دیوارهای پیش ساخته
شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	ایران	۹۱.۵۱	۱۰۰	۲۵.۰۰	فعالیت سرمایه گذاری و فعالیت های ساختمانی
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	ایران	۳۳.۸۰	۳۴.۴۲	۱۵.۹۲	سرمایه گذاری در حوزه گردشگری
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	ایران	۵۳.۹۴	۶۰.۰۸	۴۵.۷۶	سرمایه گذاری در بازار سرمایه
شرکت سازه های نوین کرج	ایران	۸۰.۹۵	۹۵	۰	مدیریت، طراحی، مابشرت سرمایه گذاری و مشارکت در ایجاد مجتمع های مسکونی اداری و تجاری
شرکت بازرگانی بام چهار محال بختیاری	ایران	۱۵.۹۲	۹۹.۹۹	۰	قبول و جذب سرمایه های اشخاص حقیقی و حقوقی و استفاده از تسهیلات مالی و اعتباری جهت سرمایه گذاری در کارخانه ها و شرکتهای ایجاد
شرکت مدیریت و توسعه و ساخت آریان (مپتا)	ایران	۹۶	۹۶	۹۶	در حال تصفیه
شرکت های وابسته:					
بانک اقتصاد نوین	ایران	۱۲.۹۲	۱۵.۴۸	۵.۱۴	بانکداری
توسعه و عمران کرمان	ایران	۵.۰۳	۶.۴۵	۳.۸۵	سرمایه گذاری در سهام، صندوق اوراق بهادار و انجام فعالیت های مرتبط با اشخاص سرمایه پذیر
شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	ایران	۲۸.۸۷	۲۹	۲۸.۸۳	سرمایه گذاری در ساخت و ساز، خرید و مشارکت و تأسیس توسعه و تکمیل انواع شرکت ها و کارخانجات
آتیه ساوالان	ایران	۱۲.۱۶	۱۲.۱۶	۱۲.۱۶	سرمایه گذاری در فعالیت های مختلف برای تحقق اهداف شرکت
شرکت عمران و مسکن سازان استان چهار محال و بختیاری	ایران	۳.۱۸	۲۰	-	احیای بافت های فرسوده شهری

۲-۴-۱- در دوره مالی مورد گزارش، زبان خالص صرفا مربوط به شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران به مبلغ ۱۲۴,۴۸۱ میلیون ریال بوده و همچنین شرکت ساختمان توسعه و فناوری (سازین) فاقد فعالیت می باشد.

۲-۴-۲- شرکتهای بین المللی پاسارگاد کیش، مدیریت پروژه های توسعه و ساخت آریان، بین المللی سرمایه گذاری ساختمان زاگرس چهارمحال و بختیاری و تدبیر نوسازی و ساختمان کیش به دلیل تصفیه و انتخاب مدیر تصفیه از شرکت های شمول تلفیق خارج شده است.

۲-۴-۳- هیات مدیره در تلاش است که برنامه بلند مدت خود را جهت انطباق با ماده ۵ سیاست های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی مصوب ۸ بهمن ماه ۱۳۸۶ و دستورالعمل های بعدی (در مورد سقف مجاز تملک سهام بانک اقتصاد نوین) با توجه به رعایت صرفه و صلاح شرکت تنظیم و اجرا نماید.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲۱- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
دریافتنی های کوتاه مدت

گروه						یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹			۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
خالص	خالص	کاهش ارزش	جمع	ارزی	ریالی	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
تجاری						
اسناد دریافتنی :						
۳۲,۴۳۳	۲۲,۲۶۵	(۱۳,۹۹۸)	۳۶,۲۶۳	-	۳۶,۲۶۳	۲۱-۱ سایر مشتریان
حساب های دریافتنی :						
۱۳۳,۸۶۱	۱۲۱,۱۶۵	-	۱۲۱,۱۶۵	-	۱۲۱,۱۶۵	۲۱-۲ خریداران خانه های مسکونی
۲۰۵,۳۵۰	۲۰۹,۸۵۳	(۶,۰۳۸)	۲۲۷,۰۲۰	-	۲۲۷,۰۲۰	۲۱-۳ طلب از پیمانکاران
۹۵,۱۸۴	۶۲,۹۸۷	-	۶۲,۹۸۷	۶۰	۶۲,۹۲۷	۲۱-۵ سایر اشخاص
۵۸,۰۴۷۲	۱۴۹,۹۳۱	(۵,۸۴۳)	۱۵۵,۷۷۴	-	۱۵۵,۷۷۴	۲۱-۴ طلب از اشخاص وابسته
۱,۰۱۴,۸۶۷	۵۴۳,۹۳۶	(۱۱,۸۸۱)	۵۶۶,۹۴۶	۶۰	۵۶۶,۸۸۶	
۱,۰۴۷,۳۰۰	۵۶۶,۲۰۱	(۲۵,۸۷۹)	۶۰۳,۲۰۹	۶۰	۶۰۳,۱۴۹	
غیر تجاری						
۱,۴۲۷	۱,۴۲۷	-	۱,۴۲۷	-	۱,۴۲۷	اسناد دریافتنی
۱۶,۳۱۲	۱۳,۳۸۸	-	۱۳,۳۸۸	-	۱۳,۳۸۸	کارکنان
۳,۴۶۸	۷۴	-	۷۴	-	۷۴	سپرده های موقت
۶۴۰,۵۳۳	۲۶,۲۶۴	-	۲۶,۲۶۴	-	۲۶,۲۶۴	سود سهام دریافتنی (عمدتاً تامین سرمایه نوین)
۲۰۵,۳۵۸	۳۶۵,۷۲۰	(۱۶,۲۲۲)	۳۸۱,۹۴۲	-	۳۸۱,۹۴۲	۲۱-۶ سایر
۸۶۷,۰۹۸	۴۰۶,۸۷۳	(۱۶,۲۲۲)	۴۲۳,۰۹۵	-	۴۲۳,۰۹۵	
۱,۹۱۴,۳۹۸	۹۷۳,۰۷۴	(۴۲,۱۰۱)	۱,۰۲۶,۳۰۴	۶۰	۱,۰۲۶,۲۴۴	

شرکت						یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹			۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
خالص	خالص	کاهش ارزش	جمع	ارزی	ریالی	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
تجاری						
اسناد دریافتنی :						
۷,۳۵۵	۷,۳۵۵	-	۷,۳۵۵	-	۷,۳۵۵	۲۱-۱ سایر مشتریان
۱۲۲,۶۳۷	۱۲۲,۶۳۷	-	۱۲۲,۶۳۷	-	۱۲۲,۶۳۷	۲۱-۷ اشخاص وابسته
۱۲۹,۹۹۲	۱۲۹,۹۹۲	-	۱۲۹,۹۹۲	-	۱۲۹,۹۹۲	
حساب های دریافتنی						
۲۶۷,۷۵۹	۴۶,۶۰۲	-	۴۶,۶۰۲	-	۴۶,۶۰۲	۲۱-۸ سایر مشتریان
۱,۱۹۵,۸۶۸	۹۷۳,۸۹۰	(۵,۸۴۳)	۹۷۹,۷۳۳	-	۹۷۹,۷۳۳	۲۱-۹ اشخاص وابسته و تابعه
۱,۴۶۳,۶۲۷	۱,۰۲۰,۴۹۲	(۵,۸۴۳)	۱,۰۲۶,۳۳۵	-	۱,۰۲۶,۳۳۵	
۱,۵۹۳,۶۱۹	۱,۱۵۰,۴۸۴	(۵,۸۴۳)	۱,۱۵۶,۳۲۷	-	۱,۱۵۶,۳۲۷	
سایر دریافتنی ها						
۱۸۰,۷۱۳	۳۱۹,۷۵۰	-	۳۱۹,۷۵۰	-	۳۱۹,۷۵۰	۲۱-۱۰ بدهکاران غیر تجاری
۶,۶۴۷	۵,۰۴۸	-	۵,۰۴۸	-	۵,۰۴۸	۲۱-۱۱ کارکنان
۱۸۷,۳۶۰	۳۲۴,۷۹۸	-	۳۲۴,۷۹۸	-	۳۲۴,۷۹۸	
۱,۷۸۰,۹۷۹	۱,۴۷۵,۲۸۲	(۵,۸۴۳)	۱,۴۸۱,۱۲۵	-	۱,۴۸۱,۱۲۵	



گروه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران

مورخ ۱۳ / ۳ / ۱۴۰۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱-۲۱-اسناد دریافتنی تجاری سایر مشتریان به شرح زیر می باشد:

شرکت		گروه		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	۲,۳۵۱	۲,۳۳۶	اسناد سر رسید گذشته- شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس
۷۳۰	۷۳۰	۷۳۰	۷۳۰	۲۱-۱-۱ خانم نسرين صالح
-	-	۱۶۰	-	مصطفی امیریان
۳۰۰	۳۰۰	۳۰۰	۳۰۰	۲۱-۱-۱ آقای سید رسول اهل سعادت
۳۱۹	۳۱۹	۳۱۹	۳۱۹	۲۱-۱-۱ آقای سید سجاد تاش
۱,۷۸۲	۱,۷۸۲	۱,۷۸۲	۱,۷۸۲	۲۱-۱-۱ آقای اسدالله بخشی
۷۵۹	۷۵۹	۷۵۹	۷۵۹	۲۱-۱-۱ احمد سلیمی
۱,۱۴۳	۱,۱۴۳	۱,۱۴۳	۱,۱۴۳	۲۱-۱-۱ آقای حسن دباغ
۱,۸۴۲	۱,۸۴۲	۱,۸۴۲	۱,۸۴۲	۲۱-۱-۱ آقای سید سعید گتتمبری
۴۸۰	۴۸۰	۴۸۰	۴۸۰	۲۱-۱-۱ آقای نادر قنبری
-	-	۱۰۱	-	عبداللهی و حیدری
		۳۵,۶۱۴	۲۶,۵۷۲	سایر
۷,۳۵۵	۷,۳۵۵	۴۶,۴۳۱	۳۶,۲۶۳	جمع
-	-	(۱۳,۹۹۸)	(۱۳,۹۹۸)	کسر می شود : کاهش ارزش
۷,۳۵۵	۷,۳۵۵	۳۲,۴۳۳	۲۲,۲۶۵	

۱-۲۱-۱- مبالغ مزبور مربوط به بخشی از بهای فروش واحدهای برج آسمان ونک و الهیه متعلق به شرکت اصلی می باشد که بعد از انتقال اسناد مالکیت، وصول خواهد شد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲-۲۱- بدهی خریداران خانه های مسکونی در تاریخ صورت وضعیت به شرح زیر است:

گروه		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۰,۰۰۶	۵۱,۴۰۴	۲۱-۲-۱ خریداران واحدهای شرکت تامین مسکن نوین
۱۱,۰۰۵	۱۱,۷۹۳	۲۱-۲-۲ اقساط جاری واحدهای فروش رفته پروژه های انتقالی از سازمان ملی زمین و مسکن
۵,۰۲۸	-	۲۱-۲-۳ خریداران خانه های مسکونی جوانان
۲۴,۰۰۰	۲۴,۰۰۰	۲۱-۲-۴ شرکت سبز اندیشان پروژه نگین پردیس
۵,۰۱۰	۵,۰۱۰	پروژه محمد شهر کرج
۱۸,۰۱۰	۱۸,۰۱۰	خریداران پروژه ونک
۶۵,۳۴۸	۶۵,۳۴۸	۲۱-۲-۵ خریداران پروژه ظفر
۱۲,۳۱۶	۱۲,۳۱۶	خریداران پروژه آفتاب تبریز
۱۳,۶۱۳	۰	شهرداری اردبیل
۱,۰۰۸	۱,۰۰۸	انبوه سازان جامع تهران
۷۴	۷۴	مبالغ قابل بازیافت فروش پروژه های اردبیل
۳,۴۱۳	۳,۴۱۳	بدهی خریداران پروژه مهر پردیس
۱۰,۱۹۵	۹,۰۰۳	بدهی خریداران پروژه الهیه
۴,۰۶۸	۴,۰۶۸	مروارید کرمان
۷,۷۹۰	۹,۸۳۶	سایر
۲۳۰,۸۸۴	۲۱۵,۲۸۳	جمع
(۴۵,۵۸۹)	(۴۲,۶۸۴)	۲۱-۱۲ کسر می شود؛ حصه بلند مدت
(۵۱,۴۳۴)	(۵۱,۴۳۴)	۳۹ کسر می شود؛ بهتر با حساب پیش دریافت ها
۱۳۳,۸۶۱	۱۲۱,۱۶۵	

۲-۲-۱- طلب خریداران واحدها از بابت واحدهای فروخته شده توسط شرکت تامین مسکن نوین به پرسنل ارتش جمهوری اسلامی ایران از سال ۱۳۸۶ می باشد که در تاریخ صورت وضعیت مالی مبلغ ۴.۸۵۰ میلیون ریال از اقساط معوق بوده که از طریق پیگیری های مکرر در حال وصول است. مضافاً اینکه واگذاری اسناد مالکیت به خریداران منوط به تسویه حساب آنان با شرکت تامین مسکن نوین می باشد.

۲-۲-۲- سازمان ملی زمین و مسکن در چارچوب اهداف دولت جمهوری اسلامی ایران اقدام به فروش اقساطی پروژه های خود با درصدی سود به شرکت فرعی تامین مسکن جوانان در سنوات قبل نموده است. همچنین شرکت فرعی مزبور بر اساس توافقات به عمل آمده با سازمان ملی زمین و مسکن اقدام به فروش واحد های ساخته شده به صورت اقساطی به متقاضیان نموده است. مبلغ مزبور عمدتاً بابت بدهی زمان بعد از تحویل (اقساط) خریداران پروژه های ساخته شده می باشد.

۲-۲-۳- در اجرای سیاست های وزارت مسکن و شهر سازی در زمینه ساخت مسکن ارزان قیمت برای جوانان، شرکت تامین مسکن جوانان طبق قرارداد های منعقد شده با سازمان ملی زمین و مسکن نسبت به ساخت واحد های مسکونی به صورت اجاره به شرط تملیک در سنوات گذشته اقدام نموده است، خانه های احداثی در چهار چوب قوانین شرکت به همراه اقساط بلند مدت به خریداران واگذار گردیده است. براساس قرارداد فی مابین با خریداران مسکن در زمان تسویه آخرین قسط سند مالکیت واحد به خریدار منتقل می گردد بدهی بلند مدت خریداران واحد های مسکونی عمدتاً مربوط به پروژه های هشتگرد می باشد.

۲-۲-۴- طلب مذکور در ارتباط با فروش تعداد ۵۱۴ واحد مسکونی از کل ۶۳۶ واحد مسکونی از پروژه نگین پردیس مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران در سال ۱۳۸۹ بوده که طی قرارداد تعهد ساخت تکمیل و واگذاری واحد های مذکور به شرکت انبوه سازان سبز اندیشان (وابسته به بنیاد تعاون ناچا) واگذار گردیده است. بهای قرارداد و الحاقیه مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۲۴ و اضافه کاری های تایید شده بالغ بر مبلغ ۲۷۵,۹۴۰ میلیون ریال می باشد که مانده طلب باقی مانده از نامبرده به مبلغ ۲۴ میلیارد ریال به تفکیک شامل ۱۳/۸ میلیارد ریال مربوط به زمان انتقال رسمی مالکیت در دفترخانه و مابقی به مبلغ ۱۰/۲ میلیارد ریال مربوط به اقساط سررسید گذشته زمان تحویل واحدها می باشد.

۲-۲-۵- مانده مطالبات فوق مربوط به تتمه فروش پروژه مزبور توسط شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران بوده که طی دوره های تکمیل، تحویل و تنظیم سند با خریداران تسویه حساب می گردد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳-۲۱- طلب از پیمانکاران مربوط به علی الحساب های پرداختی به شرکت های پیمانکاری به شرح زیر می باشد:

گروه		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۵,۹۵۵	۱۵,۹۵۵	۲۱-۳-۱
۱,۸۴۰	۱,۸۴۰	
۵۱,۶۰۲	۵۱,۶۰۲	۲۱-۳-۲
۱۹,۷۱۲	۱۹,۷۱۲	۲۱-۳-۳
۵,۹۳۴	۵,۹۳۴	
۳,۳۸۹	۳,۳۸۹	
۵,۵۹۱	۵,۵۹۱	
۴۰,۱۸	۴۰,۱۸	
۱۰,۲۳	۱۰,۲۳	
۳,۲۹۰	۳,۲۹۰	
۳,۹۰۰	۳,۹۰۰	
۱,۳۸۳	۱,۳۸۳	
۵,۴۲۷	۵,۴۲۷	
۱۰,۴۶	۱۰,۴۶	
۴,۸۶۵	۴,۸۶۵	
۲,۵۵۶	۲,۵۵۶	
۴,۱۹۵	۴,۱۹۵	
۱,۱۵۰	۱,۱۵۰	
۷۷,۲۰۷	۷۷,۲۰۷	۲۱-۳-۴
۸,۴۳۴	۱۲,۹۳۷	
۲۲۲,۵۱۷	۲۲۷,۰۲۰	
(۱۱,۱۲۹)	(۱۱,۱۲۹)	۲۱-۱۲
(۶,۰۳۸)	(۶,۰۳۸)	
۲۰۵,۳۵۰	۲۰۹,۸۵۲	جمع

۳-۲۱-۲ در شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران با عنایت به عدم ادامه فعالیت در قرارداد مشارکتی پروژه الهیه فی مابین با آقایان خائف و انتظاری، طرفین بابت حل مسائل مورد اختلاف و امکان ادامه فعالیت پروژه، به حکمیت آقای علی اکبر زحمتکش رضایت داده و متعهد به اجرای رأی ایشان شدند. نامبرده بر اساس اختیارات واگذار شده، باقی مانده عملیات اجرایی پروژه را توسط شرکت نیک تراز پیگیری و حق السهم طرفین را معین نمود. در این راستا در سنوات قبل با تأیید آقای زحمتکش داور مرضی-الطرفین وقت مطابق صورتجلسه تنظیمی مبلغ ۲۲۸۶۸ میلیون ریال به عنوان علی الحساب به شرکت نیک تراز پرداخت گردیده است. در سال ۱۳۹۰ طبق رأی حکم صادره مبلغ ۱۸۴۴۰ میلیون ریال آن به حساب بدهی آقایان انتظاری و خائف و مابقی به مبلغ ۱۴۴۲۸ میلیون ریال به حساب پروژه الهیه اختصاص یافته است که با احتساب بدهی ناشی از علی الحساب های دریافتی نامبردگان در سنوات قبل مانده نهایی بدهی آقایان انتظاری و خائف تا تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ مبلغ ۲۲,۳۵۳ میلیون ریال محاسبه و اعمال حساب شده است. با توجه به دعوی مطروحه از سوی شرکت و آقایان انتظاری و خائف و موافقت طرفین، حل و فصل کلیه ادعاهای و اختلافات در رابطه با قرارداد فی مابین به موجب صورتجلسه مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۹ به عهده آقای ایشانی داور مورد قبول طرفین واگذار گردید که به تفصیل در پروژه الهیه توضیح داده شده است.

در ادامه اقدامات حقوقی، شرکاء سازنده آقایان خائف و انتظاری به منظور گریز از ایفاء تعهدات خود با کتمان گزارش نهایی داور جناب آقای ایشانی در تاریخ ۱۳۹۸/۰۲/۲۴ گزارش اولیه داور به تاریخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ که دارای اشتباهات محاسباتی بود و به موجب آن شرکت نوسا مبلغ ۶۱۶ میلیارد ریال به شکل رده بود را به شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران ارائه و بر همین اساس درخواست اجرای حکم نمود و تعداد ۱۴۰,۷۵۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوسا متعلق به شرکت تهران را از طریق شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه در فاصله تاریخ های ۱۴۰۰/۰۵/۰۹ الی ۱۴۰۰/۰۵/۱۲ جمعاً به مبلغ ناخالص ۵۷/۴ میلیارد ریال فروخته و وجه ناشی از فروش را به حساب صندوق دادگستری واریز کرد که در این رابطه با اقدامات به عمل آمده از سوی وکیل شرکت و اعلام تخلف مبنی بر کتمان و ارائه گزارش خلاف واقع از سوی شرکاء سازنده، شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران به موجب دادنامه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۳ نسبت به صدور دستور توقف عملیات اجرایی مبادرت نمود و با پیگیری وکیل شرکت وجه حاصل از فروش سهام یاد شده به دلیل مسترد بودن حساب های بانکی شرکت به حساب شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران واریز و بابت خسارت وارده به شرکت از این بابت طرح دعوی علیه شرکاء سازنده در محاکم قضایی مطرح و به جریان افتاد. بابت وصول طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران از شرکاء مذکور، وکیل شرکت اجرای رأی داور را از دادگاه تقاضا نمود که موضوع به اجرای احکام ارجاع گردید لیکن به دلیل عدم تجمیع آقایان خائف و انتظاری از اجرای دستور دادگاه، نسبت به توقیف و مسترد نمودن حساب های بانکی ایشان به مبلغ ۱۵ میلیارد ریال و متعاقباً انتقال این مبلغ به حساب شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به دلیل مسترد بودن حساب های بانکی شرکت مبادرت گردید. با توجه به توضیحات اشاره شده در بالا، مانده حساب بدهی آقایان خائف و انتظاری در پایان سال مالی قبل بالغ بر ۱۱,۷۵۰ میلیون ریال بوده است لیکن بابت فروش قهری ۲,۲۰۳,۰۱۵ سهم در تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۲۱ توسط شرکاء سازنده پروژه الهیه آقایان خائف و انتظاری به مبلغ ۴,۲۲۴ میلیون ریال و اصلاح حساب ایشان، در مجموع مانده حساب شرکاء پروژه الهیه در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ بالغ بر ۱۵,۹۵۵ میلیون ریال گردیده است.

شرکای سازنده از رأی دادگاه بدوی تجدید نظر خواهی نموده و علی رغم این که اصلاح رأی با دستور شمیة بدوی انجام شده بود که ناشی از اشتباه فاحش داور در انجام محاسبات مالی بود، دادگاه تجدید نظر رأی به عدم اعتبار رأی اصلاحی صادر نمود که متعاقب آن شرکای سازنده اقدام به صدور اجرائیه بر روی رأی اولیه داور و فروش قهری سهام متعلق به شرکت نموده اند. با توجه به اقدامات مورد اشاره در بالا و بر مبنای نظر شعبه ۷۹ دادگاه تجدید نظر (در خصوص ابلاغ صحیح رأی داور) پس از انجام مذاکرات و جلسات متعدد در راستای اکتاف داور نسبت به ابلاغ مجدد رأی مطابق قرارداد داور نهایتاً در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۴ رأی موصوف مجدداً به شیوه صحیح ابلاغ گردید و متعاقب آن در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۲ اجرائیه آن مبنی بر پرداخت مبلغ ۸۱/۱ میلیارد ریال به اتمام هزینه های مربوط به انشعابات و جرائم شهرداری، هزینه تکمیل استخراج و پرداخت سایر جرائم احتمالی و... در حق شرکت نوسا صادر گردید.

۳-۲۱-۳ در شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران با توجه به قطعیت مالکیت زمین به نام ستاد اجرائی فرمان امام، در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ مانده حساب پروژه لواسان به مبلغ ۵۱,۶۰۲ میلیون ریال از سرفصل پروژه-ها خارج و در سرفصل حساب های دریافتی طبقه بندی گردید و در صورت مشخص شدن میزان کارکرد شرکت توسط هیأت کارشناسی در قطعات ۵۵ و ۶۸ هکتاری نحوه تسویه حساب شرکت با سازمان ملی زمین و مسکن مشخص خواهد شد. اخیراً و پس از تشکیل مجدد کمیته منصوب از سوی سازمان ملی زمین و مسکن به منظور حل اختلاف در پروژه های مشارکتی فی-مابین، تعیین میزان کارکرد و نحوه تسویه حساب موارد کارشناسی در دستور کار جلسات آتی قرار گرفته است.

۳-۲۱-۳ در شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران کل بهای زمین واگذار شده به شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش به صورت قرارداد اجاره به شرط تملیک جهت ساخت هتل چهار ستاره در بخشی از قطعه NVC16 پروژه مشارکتی چند منظوره کیش بالغ بر ۵۲,۵۶۵ میلیون ریال می باشد که از این بابت تا تاریخ ۱۳۹۴/۰۲/۰۱ مبلغ ۳۲,۸۵۳ میلیون ریال آن وصول گردیده است لیکن مابقی به مبلغ ۱۹,۷۱۲ میلیون ریال مربوط به دریافت سه فقره چک هر یک به مبلغ ۶,۵۷۱ میلیون ریال به-بررسی های ۱۳۹۴/۰۲/۲۰، ۱۳۹۵/۰۱/۳۰ و ۱۳۹۵/۰۲/۲۴ می باشد که به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۲۴ هیأت مدیره شرکت تا تعیین تکلیف نهایی پروژه مشارکتی چند منظوره کیش و متعاقباً اتمام قرارداد مشارکت با سازمان منطقه آزاد کیش بر حسب توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ نزد شرکت نگهداری می گردد. از سوی دیگر، اطلاعات آماری چک های مورد اشاره در بالا حسب مورد در حساب های انتظامی شرکت نیز ثبت و منعکس گردیده است.

۳-۲۱-۴ در شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران بابت تطبیق مانده حساب های طلب و بدهی منظور شده به حساب شرکت رکنین شامل اعمال هزینه تطویل مدت پیمان، کسورات قانونی و تنمه حساب صورت وضعیت های تأیید و ثبت شده در دفاتر شرکت موضوع توافق نامه مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۲۰ در خصوص تحویل کارنامه پروژه طلبی، با توجه به تکلیف هیأت موارد مورد اختلاف توسط هیأت کارشناسی پنج نفره منتخب مبلغ ۷۷,۲۰۷ میلیون ریال به حساب مطالبات این شرکت از شرکت رکنین در حساب های ثبت گردیده است. توضیحات تکمیلی در این خصوص طبق یادداشت توضیحی ۱-۲۴ ارائه شده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲۱-۴ - طلب از سایر اشخاص وابسته

طلب از سایر اشخاص به شرح زیر می باشد:

گروه		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲,۰۶۷,۰۷۹	۲,۰۶۷,۷۷۹	۲۱-۹-۲-۲ شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان
۵۷۴,۶۸۴	۱۲۶,۵۶۶	بانک اقتصاد نوین
۵,۶۸۶	۲,۴۰۱	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان
۵,۸۴۳	۵,۸۴۳	۲۱-۴-۱ شرکت نجمه المدینه لمقاولات البناء
۱۰۵	۲۰,۹۶۵	شرکت آتیه ساوالان
۲,۶۵۳,۳۹۴	۲,۲۲۳,۵۵۳	
		کسر می شود:
(۲,۰۶۷,۰۷۹)	(۲,۰۶۷,۷۷۹)	۳۴-۲-۹-۲-۲ و ۳۴ تهاتر با حسابهای پرداختی (درآمد تحقق نیافته و کاهش ارزش انباشته)
(۵,۸۴۳)	(۵,۸۴۳)	۲۱-۴-۱ کاهش ارزش
۵۸۰,۴۷۲	۱۴۹,۹۳۱	

۲۱-۴-۱- جهت تاسیس وثبت، خرید وسایط نقلیه وهزینه های مرتبط با تاسیس شرکت نجمه المدینه لمقاولات البناء مبلغ ۵,۸۴۳ میلیون ریال به شرکت عمران و مسکن سازان ایران بابت اجرای پروژه های شرکت فوق الذکر در سنوات قبل پرداخت گردیده است که با توجه به زیانده بودن پروژه مزبور و عدم بازیافت مبلغ پرداختی در سنوات قبل به حساب ذخیره مطالبات مشکوک الوصل منظور گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۵-۲۱- سایر حساب های دریافتی تجاری به شرح زیر قابل تفکیک می باشد:

گروه		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۵,۷۱۶	۶۰	مطالبات ارزی اردبیل
۲۸,۰۶۳	۰	ربعلی بدری
۱۱,۰۶۰	۱۱,۰۶۰	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران
۳۲,۲۸۲	۳۲,۲۸۲	شرکت عمران مسکن سازان منطقه غرب
۱,۷۴۹	۱,۷۴۹	عمران و مسکن سازان قزوین
۱,۲۳۱	۱,۲۳۱	تدبیر نوسازی کیش
۸۹۷	۰	لیزینگ اقتصاد نوین
۵۷۷	۰	جیران اصل
۸۱۶	۰	فرید صدیق
۸۶۰	۸۶۰	بنیاد تعاون ارتش جمهوری اسلامی
۸۹۷	۰	شرکت عمران مسکن سازان همدان
۲۱,۳۰۳	۱۵,۷۴۵	سایر
۱۷۵,۴۵۱	۶۲,۹۸۷	جمع
(۵,۱۳۷)	۰	کسر می شود: کاهش ارزش
(۷۵,۱۳۰)	۰	کسر می شود: کاهش ارزش ارزی
۹۵,۱۸۴	۶۲,۹۸۷	



گروه سرمایه گذاری بورس احمالی

تاریخ: ۱۳ / ۳ / ۱۴۰۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲۱-۶- مبلغ سایر حسابهای دریافتی به تفکیک شرکت ها به شرح زیر است:

گروه		یادداشت		
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	مانده	کاهش ارزش	
خالص	خالص	میلیون ریال	میلیون ریال	
۲,۴۳۰	۲,۴۳۰	۲,۴۳۰	-	لیزینگ اقتصاد نوین
۹۹۷	۹۹۷	۵,۱۴۰	(۴,۱۴۳)	۲۱-۶-۱ نور سیم
۲,۷۵۸	۲,۷۵۸	۲,۷۵۸	-	اداره کل راه و شهر سازی تبریز
۴۹۰	-	-	-	سپرده خسارت احتمالی بانک
۱,۴۳۹	۱,۵۶۶	۱,۵۶۶	-	اداره امور مالیاتی
۵,۰۱۵	۵,۷۸۷	۵,۷۸۷	-	زرین ارمغان راهیان سعادت
-	-	۹۵۸	(۹۵۸)	۲۱-۶-۱ پلاستیک زرد کوه
۸۱۶	۸۱۶	۸۱۶	-	سازمان عمران و بهسازی شهری
۲۱,۳۶۱	۱۷,۲۹۱	۱۷,۲۹۱	-	شرکت فام نگار مهر
۲۹,۸۷۰	۲۹,۸۷۰	۲۹,۸۷۰	-	صندوق بازار گردانی اختصاصی نهایت نگر
۱۳۸,۷۴۸	۱۳۸,۷۴۸	۱۳۸,۷۴۸	-	۲۱-۶-۲ بانک اقتصاد نوین
۲۲,۷۹۵	۱۸۲,۷۴۸	۱۹۳,۸۶۹	(۱۱,۱۲۱)	سایر
۲۲۶,۷۱۹	۳۸۳,۰۱۱	۳۹۹,۲۳۳	(۱۶,۲۲۲)	
(۲۱,۳۶۱)	(۱۷,۲۹۱)	(۱۷,۲۹۱)	۰	۳۴-۵ تهاتر با سایر حساب های پرداختی
۲۰۵,۳۵۸	۳۶۵,۷۲۰	۳۸۱,۹۴۲	(۱۶,۲۲۲)	

۲۱-۶-۱ مانده حسابهای فوق عمدتاً مربوط به شرکت فرعی شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس در سنوات گذشته از بابت تسویه تسهیلات دریافتی شرکت نورسیم از بانک و سایر مراودات فی مابین می باشد که به عنوان مطالبات مشکوک الوصول شناسایی و ذخیره در نظر گرفته شده است و مابقی ذخایر مربوط به شرکت پلاستیک زردکوه می باشد.

۲۱-۶-۲ بابت ضمانت تسهیلات مالی دریافتی شرکت وابسته خانه های پیش ساخته ایران ، بانک اقتصاد نوین در سال ۱۴۰۲ مبلغ ۱۳۹ میلیارد ریال از حساب های شرکت برداشت نموده است . شرکت پیرو برداشت مبلغ مذکور نسبت به طرح دعوی علیه بانک اقتصاد نوین اقدام نموده و پرونده در راجع قضایی در جریان می باشد. شرح تفصیلی این موضوع به قرار زیر است:

شرکت خانه های پیش ساخته در تاریخ ۱۳۸۵/۰۴/۲۵ بر اساس قرارداد مضاربه به شماره ۱۱۱/۱۰۵/۱۷۵۲۷۰/۰۱ نسبت به اخذ ۲۵ میلیارد ریال تسهیلات به ضمانت وثیقه ملکی و همچنین چک و سفته با ظهرنویسی شرکت های سرمایه گذاری ساختمان ایران و توسعه فناوری (سازین) از بانک اقتصاد نوین شعبه سعادت آباد اقدام می نماید. اصل تسهیلات دریافتی شرکت مذکور در تاریخ ۱۳۸۶/۰۶/۳۱ تسویه و تسهیلات دیگری به همان مبلغ بدون رضایت و امضای ضمانت کنندگان تسهیلات اول که شرکت ساختمان ایران و سازین می باشند با جایگزینی مدارک و مستندات تسهیلات اول به شرکت خانه های پیش ساخته پرداخت می گردد. با عدم پرداخت بدهی شرکت خانه های پیش ساخته در اسفند ماه سال ۱۳۸۹ نسبت به اقدامات اجرائی بر روی سند رهنی وثیقه ملکی که مربوط به وام گیرنده (شرکت خانه های پیش ساخته) توسط بانک اقدام گردیده و زمین، مستحقات و ماشین آلات شرکت مزبور به تملک بانک در می آید . با توجه به اینکه وجه حاصل از تملیک وثیقه ملکی کفاف مطالبات بانک اعم اصل و سود و وجه التزام را نمی نمود ، برای تامین باقی مانده مطالبات، بانک اقدام به اخذ اجرائیه بر روی تضامین شرکت ساختمان ایران نموده و در تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۶ اقدام به برداشت مبلغ ۱۳۸۷۴۷ میلیون ریال از حساب شرکت می نماید. پس از طرح دعوی از سوی این شرکت، در حال حاضر پرونده قضایی به خواسته ابطال اسناد و عملیات اجرائی و عودت وجوه با خسارات مربوطه در مراجع قضایی در جریان می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲۱-۷- اسناد دریافتنی تجاری اشخاص وابسته به شرح زیر است:

شرکت		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۳۸	۷۳۸	
۱۲۱,۸۹۹	۱۲۱,۸۹۹	
۱۲۲,۶۳۷	۱۲۲,۶۳۷	

تامین مسکن نوید ایرانیان
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس
جمع

۲۱-۷-۱- اسناد دریافتنی مذکور سررسید گذشته می باشند.

۲۱-۸- بدهکاران تجاری به شرح زیر است:

شرکت	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
میلیون ریال	میلیون ریال
۳۲,۲۸۲	۳۲,۲۸۲
۷,۷۷۸	۷,۷۷۸
۱,۶۵۶	۲,۰۵۴
۱,۷۴۹	۱,۷۴۹
۸۹۷	-
۸۹۷	۸۹۷
۶۹۶	۶۹۶
۹۵۷	-
۴۲۹	۱۷۳
۲۰۷,۸۳۱	-
۷,۶۰۰	-
۱,۹۶۰	-
۸۳۱	-
۲,۱۹۶	۹۷۳
۲۶۷,۷۵۹	۴۶,۶۰۲

شرکت عمران مسکن سازان منطقه غرب - سود سهام
شرکت عمران و مسکن سازان مازندران - سود سهام
شرکت عمران و مسکن سازان اصفهان - سود سهام
شرکت عمران و مسکن سازان قزوین - سود سهام
شرکت لیزینگ اقتصاد نوین
شرکت عمران مسکن سازان همدان - سود سهام
شرکت عمران مسکن سازان استان گیلان - سود سهام
شرکت سهامی بورس انرژی - سود سهام
شرکت عمران مسکن سازان کردستان - سود سهام
شرکت تامین سرمایه نوین - سود سهام
شرکت نفت پالایش بندرعباس - سود سهام
شرکت فولاد مبارکه اصفهان - سود سهام
شرکت کشت و دامداری فکا - سود سهام
سایر

۲۱-۸-۱- مطالبات از شرکت های عمران و مسکن سازان عمدتاً بابت سود سهام سنوات قبل می باشد.

بوست تراش و پرسی احمالی
تاریخ ۱۳/۳/۱۴۰۳
رادر

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲۱-۹- طلب از شرکت های وابسته و تابعه:

شرکت		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۹۹۴,۶۹۸	۹۷۱,۵۶۴	۲۱-۹-۱ طلب از شرکت های تابعه
۲۰۷,۰۱۳	۸,۱۶۹	۲۱-۹-۲ طلب از شرکت های وابسته
۱,۲۰۱,۷۱۱	۹۷۹,۷۳۳	
(۵,۸۴۳)	(۵,۸۴۳)	۲۱-۹-۲ کسر می شود: کاهش ارزش
۱,۱۹۵,۸۶۸	۹۷۳,۸۹۰	

۲۱-۹-۱- طلب از شرکت های تابعه به شرح زیر است:

شرکت		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۹۶,۱۹۹	۹۶,۰۰۲	۲۱-۹-۱-۱ شرکت تامین مسکن جوانان
-	۲۵,۰۷۰	۲۱-۹-۱-۲ شرکت نوسازی و ساختمان تهران
۲۷۵,۴۴۰	۲۲۲,۴۳۸	۲۱-۹-۱-۴ شرکت تامین مسکن نوین
۷۴,۵۱۰	۷۴,۵۵۸	۲۱-۹-۱-۵ شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان
۵۲۷,۲۸۳	۵۲۷,۰۷۹	۲۱-۹-۱-۶ شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
۱۳,۵۰۴	۱۸,۵۰۴	۲۱-۹-۱-۹ شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل
۱,۸۶۸	۱,۹۷۷	۲۱-۹-۱-۷ شرکت توسعه و عمران زاگرس چهارمحال بختیاری
۵,۸۹۵	۵,۹۳۷	۲۱-۱-۹-۸ شرکت ساختمان و توسعه فن آوری
۹۹۴,۶۹۸	۹۷۱,۵۶۴	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱-۹-۲۱- گردش حساب شرکت تامین مسکن جوانان به شرح زیر می باشد

شرکت		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
(۳۱۹,۰۹۲)	۹۶,۱۹۹	مانده درابتدای سال / دوره
۳۱۸,۸۵۴	-	پرداخت وجه نقد
۹۴,۴۷۱	-	سود سهام
(۳۶۲)	(۸۵۵)	دریافت وجه
۲,۳۲۸	۶۵۸	سایر
۹۶,۱۹۹	۹۶,۰۰۲	جمع
-	-	انتقال به حساب پرداختنی ۳-۳۴
۹۶,۱۹۹	۹۶,۰۰۲	

۲-۹-۲۱- گردش حساب شرکت نوسازی و ساختمان تهران به شرح زیر است:

شرکت		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
(۱۰۵,۰۴۹)	(۴۲۲,۷۹۰)	مانده درابتدای سال / دوره
۳۷۹	۵۵۷	حق العملکاری شرکت نوسا
۱,۵۲۳	۶,۵۳۳	ارسال صورت حساب پروژه ظفر
(۶۱۷,۵۰۰)	-	بابت خرید ۳۵۸.۳۸ متر مربع از پروژه ظفر
(۱,۲۶۶)	(۹۳۳)	واریز توسط مشتریان
(۲۵,۰۷۲)	-	تهاتر مانده حساب شرکت نوسازی ساختمان تهران با شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۱,۳۷۰	-	تهاتر مانده حساب شرکت نوسازی ساختمان تهران با شرکت تامین مسکن نوین
۳۲۲,۸۲۵	۴۴۱,۷۰۳	پرداخت هزینه های شرکت نوسا
(۴۲۲,۷۹۰)	۲۵,۰۷۰	
۴۲۲,۷۹۰	-	انتقال حسابهای پرداختنی ۳-۳۴
-	۲۵,۰۷۰	جمع

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳-۱-۹-۲۱- گردش حساب شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان به شرح زیر می باشد:

شرکت		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	مانده در ابتدای سال / دوره
(۱۴۵,۶۱۰)	(۶۶,۸۵۲)	دریافت وجه
(۲,۰۰۰)	-	سود سهام دریافتی
۷,۴۶۴	-	تهاتر با شرکتهای گروه ساختمان
۷۰,۴۰۲	(۱,۴۷۹)	سایر
۲,۸۹۲	۲۰۵	جمع
(۶۶,۸۵۲)	(۶۸,۱۲۶)	انتقال به حساب پرداختی
۶۶,۸۵۲	۶۸,۱۲۶	جمع
-	-	۳۴-۳

۴-۱-۹-۲۱- گردش حساب شرکت تامین مسکن نوین به شرح زیر می باشد:

شرکت		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	مانده در ابتدای سال / دوره
۱۷۶,۵۸۲	۲۷۵,۴۴۰	تهاتر حساب شرکت تامین مسکن نوین و نوسازی ساختمان تهران
(۱,۳۷۰)	-	تهاتر حساب شرکت تامین مسکن نوین و پشتیبان ایجاد ساختمان
(۴۵,۳۳۰)	-	سود سهام دریافتی
۱۳۸,۸۶۰	-	پرداخت جهت تسویه بیمه تکمیلی پرسنل
(۳,۳۹۸)	(۵۷۵)	پرداخت وجه
-	(۵۲,۸۲۰)	سایر
۱۰,۰۹۶	۳۹۳	
۲۷۵,۴۴۰	۲۲۲,۴۳۸	



نیوست گزارش بررسی اجمالی

تاریخ: ۱۴۰۳ / ۳ / ۱۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۵-۱-۹-۲۱- گردش حساب شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان به شرح زیر می باشد:

شرکت		یادداشت	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
میلیون ریال	میلیون ریال		مانده در ابتدای سال / دوره
(۱,۱۷۵)	۷۴,۵۱۰		سود سهام دریافتی
۷۷,۹۱۷	-		دریافت وجه
-	(۱۳۰)		تهاتر مانده حساب شرکت نوید ایرانیان و شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
(۴,۴۵۷)	-		سایر
۲,۲۲۵	۱۷۸		جمع
۷۴,۵۱۰	۷۴,۵۵۸		انتقال به حساب پرداختی
-	-	۳-۳۴	جمع
۷۴,۵۱۰	۷۴,۵۵۸		

۶-۱-۹-۲۱- گردش حساب شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین به شرح زیر می باشد:

شرکت			
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
میلیون ریال	میلیون ریال		مانده در ابتدای سال / دوره
۱۳۷,۱۳۵	۵۲۷,۲۸۳		سود سهام دریافتی
۵۲۶,۲۵۱	-		دریافت وجه
(۱۳۹,۴۲۱)	(۷۱۹)		تهاتر مانده حساب شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین با شرکت های گروه
۱,۲۳۷	-		سایر
۲,۰۸۱	۵۱۵		
۵۲۷,۲۸۳	۵۲۷,۰۷۹		

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۷-۱-۹-۲۱- گردش حساب شرکت شرکت توسعه و عمران زاگرس چهارمحال بختیاری به شرح زیر می باشد:

شرکت		
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	مانده درابتدای سال / دوره
-	۱,۸۶۸	پرداخت علی الحساب
-	۱,۲۸۷	سایر
۱,۸۶۸	(۱,۱۷۸)	
۱,۸۶۸	۱,۹۷۷	

۸-۱-۹-۲۱- گردش حساب شرکت ساختمان توسعه و فن آوری به شرح زیر می باشد:

شرکت		
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	مانده درابتدای سال / دوره
۵,۸۰۳	۵,۸۹۵	سایر
۹۲	۴۲	
۵,۸۹۵	۵,۹۳۷	

۹-۱-۹-۲۱- گردش مانده حساب شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران اردبیل به شرح زیر می باشد:

شرکت		
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	مانده درابتدای سال / دوره
۱۳,۵۳۴	۱۳,۵۰۴	پرداخت وجوه
(۳۰)	۵,۰۰۰	
۱۳,۵۰۴	۱۸,۵۰۴	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲-۹-۲۱- طلب از شرکت های وابسته به شرح زیر می باشد:

شرکت		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۹۵,۵۵۹	-	بانک اقتصاد نوین - سود سهام
۵,۸۴۳	۵,۸۴۳	شرکت نجمه المدینه
۵,۶۱۱	۲,۳۲۶	شرکت سرمایه گذاری و توسعه استان کرمان
۲,۰۶۷,۰۷۹	۲,۰۶۷,۷۷۹	شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان
۲,۲۷۴,۰۹۲	۲,۰۷۵,۹۴۸	
		کسر می شود:
(۲,۰۶۷,۰۷۹)	(۲,۰۶۷,۷۷۹)	۲۴-۲-۹-۲۱ (درآمد تحقق نیافته و کاهش ارزش اثباته)
(۵,۸۴۳)	(۵,۸۴۳)	۲۱-۹-۲-۱ کاهش ارزش
۲۰۱,۱۷۰	۲,۳۲۶	

۲-۹-۲۱-۱- جهت تأسیس وثیت ، خرید وسایط نقلیه وهزینه های مرتبط با تأسیس شرکت نجمه المدینه لمقاولات البناه مبلغ ۵,۸۴۳ میلیون ریال به شرکت عمران و مسکن سازان ایران بابت اجرای پروژه های شرکت فوق الذکر در سنوات قبل پرداخت گردیده است که با توجه به زیانده بودن پروژه مزبور و عدم بازافت مبلغ پرداختی به حساب ذخیره مطالبات مشکوک الوصل منظور گردیده است.

۲-۹-۲۱-۲- شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در سال ۱۳۹۰ اقدام به ظهرنویسی مبلغ ۲۲۲ میلیارد ریال سفته بابت تضمین وام ارزی دریافتی به شرکت وابسته بین المللی خانه سازی ایرانیان (سهامی خاص) از بانک توسعه صادرات ایران به مبلغ ۸,۷۱۹,۶۳۹ یورو (در قبال دریافت یک فقره چک تضمین به میزان ۶۶۶ میلیارد ریال از آن شرکت) نمود به دلیل طولانی انجام تمهیدات و عدم تسویه از سوی شرکت مذکور اصل و فرع بدهی با احتساب جرایم دیرکرد بالغ بر ۱۳,۱۷۷,۰۹۲ یورو گردید که بانک توسعه صادرات ضمن حکم توقیف اموال شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در سال ۹۹ به عنوان یکی از ضامین اقدام به مسدود نمودن سهام های شرکت های بوری و غیر بوری نمود که نهایتاً تعداد ۳۰۶,۷۱۹,۹۹۸ سهم (به شرح جدول زیر) معادل ارزش روز به مبلغ ۲,۰۳۳ میلیارد ریال توسط آن بانک بابت تسویه تسهیلات مذکور از طریق عرضه در تابلو بورس اوراق بهادار به فروش رسیده و مابقی سهام توقیف شده رفع توقیف گردید. شرکت ضمن طرح شکایت از شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان و نیز مابقی ضامین آن وام، اقدام به شناسایی مبلغ ۲,۰۳۳ میلیارد ریال مطالبات از شرکت خانه سازی ایرانیان به طرفیت بدهی تمام شده سرمایه گذاری های مذکور و پرداختی های غیر تجاری (در آمد تحقق نیافته سهام های مذکور) نمود. علیرغم اجرا گذاشتن مبلغ ۶۶۶ میلیارد ریال چک وثیقه شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان به دلیل محرز نشدن احتمال ورود وجه نقد شناسایی سود فروش سهام های مسدودی به تمویق افتاد و درآمد تحقق نیافته شناسایی شده و به جهت مشکوک الوصل بودن مطالبات مزبور و همچنین در راستای جلوگیری از عدم تورم حسابهای دریافتی مبلغ ۱,۹۰۶,۰۲۲ میلیون ریال در صورتهای مالی با مطالبات فوق تهاتر شده است. همچنین طبق تصمیمات هیات مدیره در سال مالی جاری مبلغ ۱۶۱,۰۴۷ میلیون ریال ذخیره مطالبات در حسابها منظور شده است. توضیح اینکه طی حکم قضایی صادره از سوی شعبه ۱۰۰ دادگاه حقوقی، شرکت خانه سازی بین المللی ایرانیان محکوم به پرداخت ۱۳,۱۷۷,۰۹۲ یورو بابت اصل بدهی و هزینه دادرسی و وکیل گردید که پیگیری قضایی و حصول نتیجه در جریان بوده، ضمناً در این خصوص شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان (سهامی خاص) اقدام به طرح دعوی به خواسته صدور حکم ورشکستگی نموده که براساس دادنامه صادره از شعبه ۵۵ حقوقی روابط بین الملل مجتمع شهید بهشتی تهران حکم بر بطلان دعوی مطروحه صادر و پرونده با اعتراض از سوی شرکت مزبور در شعبه ۷۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مطرح و طی دادنامه مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۷ رد گردیده است و همچنین فرجام خواهی شرکت خانه سازی ایرانیان به طرفیت شرکت سرمایه گذاری نسبت به دادنامه شماره ۶۷۹ مورخ ۱۳۹۹/۵/۲۸ صادره از شعبه ۱۰۰ دادگاه عمومی توسط شعبه بیست و دوم دیوان عالی کشور رد شده است. لازم به ذکر است اجراییه نسبت به محکومیت فوق صادر گردیده و پرونده اجرایی در حال پیگیریست. ضمناً شکایت کفبری علیه آقای سید محمد صدر هاشمی نژاد و مدیران سابق این شرکت مبنی بر ارائه تضامین فوق در مراجع قضایی مطرح و در جریان می باشد.

صورت ریز سهام های فروش رفته در سنوات قبل به شرح زیر است:

مشخصات سهام	تعداد سهام فروخته شده قهری در سنوات		
	بهای تمام شده	مبلغ فروش	سود حاصل از فروش
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
بانک اقتصاد نوین	۱۵,۱۹۱,۲۱۷	۶۹,۳۵۱	۵۸,۶۳۲
شرکت بیمه نوین	۲۲,۴۵۴,۹۸۷	۲۲,۴۸۵	۱۲,۷۵۶
شرکت عمران و سازندگی استان قزوین	۴۰۹,۴۴۴	۱,۹۱۹	۱,۵۴۴
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان	۵۰,۸۱۷,۰۴۰	۱,۶۲۹,۹۲۸	۱,۶۰۸,۳۸۷
شرکت نوسازی و ساختمان تهران	۲۱۷,۸۴۷,۳۱۰	۲۹۶,۷۰۲	۲۲۴,۷۱۲
جمع	۳۰۶,۷۱۹,۹۹۸	۲,۰۳۳,۱۵۱	۱,۹۰۶,۰۲۱

لازم به توضیح است اقدامات انجام شده توسط شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران جهت وصول مطالبات فوق به صورت خلاصه به شرح زیر است:

- ۱- ارسال اظهارنامه در تاریخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۹ به شرکت های بین المللی خانه سازی ایرانیان ، توسعه شهری فراز ، دانای تجارت نوین امروز ، رهروان دوراندیش ، آینده سازان دنیای تجارت و توسعه کارآفرینان نیک اندیش گیرنده تسهیلات و سایر ضامین نموده است.
- ۲- شفاف سازی در نزد سازمان بورس اوراق بهادار تهران به منظور اطلاع سهامداران (افشا شده در سامانه کدال)
- ۳- برگشت یک فقره چک تضمین به مبلغ ۶۶۶ میلیارد ریال از شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان و همچنین تنظیم دادخواست و طرح دعوی حقوقی که منجر به اخذ رای تجدید نظر به نفع شرکت و عدم اعتراض به رای صادره و صدور اجراییه توسط شعبه ۱۰۰ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت شد.
- ۴- شرکت خانه سازی بین المللی ایرانیان در شهریور ماه سال ۱۴۰۰ اعلام ورشکستگی نموده که شرکت نسبت به این موضوع اعتراض نموده که دادگاه بدوی نسبت به رد موضوع ورشکستگی رای صادر نموده است و پرونده با اعتراض از سوی شرکت مزبور در شعبه ۷۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران مطرح بوده که دادگاه فوق رای بدوی را تایید نموده است. (تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۷)
- ۵- فرجام خواهی شرکت خانه سازی ایرانیان به طرفیت این شرکت توسط دیوان عالی کشور رد شده است.

۶- شکایت کفبری علیه آقای سید محمد صدر هاشمی نژاد و مدیران سابق مبنی بر ارائه تضامین فوق در مراجع قضایی مطرح و در جریان می باشد.

بازرسی گزارش بزرسی احتمالی

تاریخ: ۱۴۰۳ / ۳ / ۱۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲۱-۱۰- صورت ریز بدهکاران غیر تجاری به شرح زیر است:

شرکت		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵	۵	شرکت آباد گران ایران
۲۱,۳۶۱	۱۷,۲۹۱	شرکت فام نگار مهر
۵۸۳	۴۳۶	شرکت تعاونی مسکن کارکنان بستان
-	۲۲,۲۹۳	محمد هادی پختیاری فر
-	۵۰,۰۰۰	بازار گردانی صبا گستر
۲۹,۸۷۰	۲۹,۸۷۰	صندوق بازارگردانی اختصاصی نهایت نگر
۱۳۸,۷۴۸	۱۳۸,۷۴۸	۲-۶-۲۱ بانک اقتصاد نوین
۱۱,۵۰۷	۷۸,۳۹۸	سایر
۲۰۲,۰۷۴	۳۳۷,۰۴۱	
(۳۱,۳۶۱)	(۱۷,۲۹۱)	۵-۳۴ تهاثر با سایر حساب های پرداختی
۱۸۰,۷۱۳	۳۱۹,۷۵۰	

۲۱-۱۱- مبلغ مزبور عمدتاً بابت وام و علی الحسابهای پرداختی به کارکنان شرکت می باشد.

۲۱-۱۲- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی های (بلند مدت)

گروه				یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
خالص	خالص	کاهش ارزش	مبلغ	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۵,۵۸۹	۴۲,۶۸۴	-	۴۲,۶۸۴	۲-۲۱ حقه بلند مدت خریداران واحد های مسکونی
۱۱,۱۲۹	۱۱,۱۲۹	-	۱۱,۱۲۹	۳-۲۱ حقه بلند مدت حساب دریافتنی تجاری
(۱,۱۶۶)	(۱,۱۶۶)	-	(۱,۱۶۶)	۱-۳۹ تهاثر با پیش دریافت ها
۵۵,۵۵۲	۵۲,۶۴۷	-	۵۲,۶۴۷	

۲۲- سایر دارایی ها

شرکت (تجدید ارائه شده)		گروه (تجدید ارائه شده)		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۸۰۵	۱,۹۴۶	۲۵۷,۶۹۹	۱۳,۴۹۱	۱-۲۲ وجوه مسدود شده بانک
۱۸۰۵	۱,۹۴۶	۲۵۷,۶۹۹	۱۳,۴۹۱	

۲۲-۱- مبلغ مزبور عمدتاً بابت وجوه مسدودی در شرکت تامین مسکن نوین می باشد که با دستور اجرای احکام دادگستری شهرستان دماوند موضوع پرونده مهندسين سازه توسط بانک مرکزی مسدود گردیده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲۳- پیش پرداخت ها

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
-	-	۶۵,۲۵۰	۶۵,۲۵۰	۲۳-۱	پیش پرداخت به پیمانکاران
۱,۸۸۶,۰۳۳	۱,۸۸۵,۷۳۹	۳۳۹,۷۶۳	۳۱۱,۹۷۷	۲۳-۲	پیش پرداخت قرارداد ها
-	-	۷۰۱	۲۸۷		سازمان تامین اجتماعی
۳۳,۴۲۳	۳۳,۴۲۳	۳۳,۶۳۶	۳۳,۶۳۶		سازمان امور مالیاتی
-	-	۴۸,۶۶۹	۴۵,۲۷۷		سایر پیش پرداخت ها
۱,۹۱۹,۴۵۶	۱,۹۱۹,۱۶۲	۴۸۸,۰۱۹	۴۵۶,۴۲۷		جمع
-	-	(۷,۵۵۰)	(۷,۵۵۰)	۳۷-۱	تهاتر با مالیات پرداختنی
-	-	(۸۳۹)	(۸۳۹)		کاهش ارزش
۱,۹۱۹,۴۵۶	۱,۹۱۹,۱۶۲	۴۷۹,۶۳۰	۴۴۸,۰۳۸		

۱-۲۳- پیش پرداخت به پیمانکاران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر می باشد:

گروه		
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۶,۹۵۲	۵۶,۹۵۲	پیش پرداخت پیمانکاران پروژه های نوسا
۳,۸۲۲	۳,۸۲۲	پیمانکاران پروژه عراق (شرکت سازین)
۸,۴۴۹	۸,۴۴۹	مهندسین سازه- تامین مسکن نوین
۱,۶۶۱	۱,۶۶۱	پروژه های نوید
۷۰,۸۸۴	۷۰,۸۸۴	
(۵,۶۳۴)	(۵,۶۳۴)	کسر می شود: کاهش ارزش
۶۵,۲۵۰	۶۵,۲۵۰	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲-۲۳- صورت ریز پیش پرداخت قرارداد ها به شرح زیر است:

شرکت	گروه		یادداشت
	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
	میلیون ریال	میلیون ریال	۲۳-۲-۱
	۱,۸۶۴,۳۴۹	۱,۸۶۴,۳۴۹	پروژه مسکونی برج ظفر
	۲۱,۶۸۴	۲۱,۳۹۰	۲۳-۲-۲
			پیش پرداخت خدمات حقوقی و سایر
	۱,۸۸۶,۰۳۳	۱,۸۸۵,۷۳۹	

۲-۲-۱- مبلغ فوق عمدتاً به شرح زیر است:

الف- به موجب صلح حقوق مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۰۱ کلیه حقوق و منافع متعلقه و متصوره نسبت به موضوع مشارکت دائر بر احداث مجتمع مسکونی ظفر بر اساس موافقت نامه مشارکت ۲۵ درصد از ساخت (معادل ۵,۶۵۴/۹ متر مربع) فیما بین شرکت نوسازی و ساختمان تهران و آقای کوروش شکرالهی به مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران منتقل گردیده است. جهت تکمیل پروژه مزبور با توجه به انتقال صلح حقوق به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران بر اساس قرارداد ۱۵۲۲/۳۹۵ مورخه ۱۳۹۲/۰۴/۲۵ که به مدت دو سال شمسی می باشد مدیریت ساخت (باستناد قرارداد صلح حقوق مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۰۱ به منظور جایگزین و انتقال مسئولیت و تعهدات مدیریت اجرا و ساخت) پروژه مذکور به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردیده است.

ب- طبق توافق نامه مورخ ۸۵/۰۶/۲۷ تعداد پنج واحد از آپارتمانهای برج ظفر متعلق به شرکت بین المللی توسعه ساختمان و همچنین به موجب قرارداد های مورخ ۱۳۸۵/۰۵/۱۵ و مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۲۹ تعداد چهار واحد از آپارتمانهای برج ظفر متعلق از شرکت تامین مسکن نوین ایرانیان (جمعا به متراژ ۲۰۳۹/۸۳ متر مربع) و همچنین تعداد یک واحد به متراژ ۱۲۱/۶۶ طی قرارداد مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۳۰ از شرکت توسعه بازار سرمایه تهران، جمعا به مبلغ ۵۷/۶ میلیارد ریال خریداری گردیده است که علیرغم صلح نامه منعقد شده به دلیل عدم اتمام عملیات ساخت آپارتمانهای مذکور، در حساب پیش پرداختها منظور گردیده است.

ج- به موجب قرارداد ص/۹۲/۲۶/۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۵/۰۵، پیش خرید ۲,۴۸۱ متر مربع زیر بنای مفید مسکونی بر اساس قیمت کارشناسی به مبلغ ۱۷۶ میلیارد ریال از شرکت نوسازی ساختمان تهران خریداری شده است.

د- به موجب قرارداد ن/۹۲/۶۰۷/۱ مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۲۶، پیش خرید ۱۰,۸۲۱/۳ متر مربع زیر بنای مفید مسکونی بر اساس قیمت کارشناسی به مبلغ ۱۰۳ میلیارد ریال از شرکت نوسازی ساختمان تهران خریداری شده است.

ط- به موجب قرارداد ک/ص/۱/۹۹/۵۳۰ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۰۲، پیش خرید ۸۴۹/۵ متر مربع زیر بنای مفید ۵ واحد مسکونی بر اساس قیمت کارشناسی به مبلغ ۵۴۵,۸۲۶ میلیون ریال از شرکت نوسازی ساختمان تهران خریداری شده است.

ظ- به موجب قرارداد ۱/۰۲/۲/۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰، پیش خرید ۱۵۸/۱۲ متر مربع زیر بنای مفید ۱ واحد مسکونی بشماره ۵۰ در طبقه ششم بر اساس قیمت کارشناسی به مبلغ ۲۶۵,۰۰۰ میلیون ریال از شرکت نوسازی ساختمان تهران خریداری شده است.

ع- به موجب قرارداد ۱/۰۲/۱۸ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۱۸، پیش خرید ۲۰۲/۱۸۳ متر مربع زیر بنای مفید ۱ واحد مسکونی بشماره ۱۱۱ در طبقه ۱۶ بر اساس قیمت کارشناسی به مبلغ ۳۵۲,۵۰۰ میلیون ریال از شرکت نوسازی ساختمان تهران خریداری شده است.

ی- در صورت های مالی تلفیقی مبلغ ۱,۶۲۳,۵۹۸ میلیون ریال بابت سود و زیان تحقق نیافته در تلفیق حذف شده است. و الباقی مربوط به سایر مبادلات درون گروهی می باشد.

۲-۲-۲- از مبلغ فوق مبلغ ۴۳,۳۵۸ میلیون ریال مربوط به پیش پرداخت حق الوکاله پرونده های حقوقی شرکت نوسازی ساختمان تهران عمدتاً در رابطه با پیمانکار پروژه های تکمیل پردیس و ظفر (شرکت های آتروپاتن تلاشگر و رکیندز) می باشد که بدلیل نهنی نشدن اقدامات قضایی هزینه نشده اند و الباقی مربوط به تامین مسکن نوین و نوید می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲۴- موجودی ساختمان ها، پروژه ها و مواد و کالا

(تجدید ارائه شده)

گروه		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲,۱۱۴,۹۲۴	۲,۱۴۸,۵۶۷	۲۴-۱
۹۲	۹۲	
۲,۱۱۵,۰۱۶	۲,۱۴۸,۶۵۹	

پروژه های در جریان ساخت
سایر

۲۴-۱- پروژه های در جریان ساخت گروه در پایان سال / دوره مالی به شرح زیر است:

(تجدید ارائه شده)

گروه		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۱۰۷,۶۵۹	۱,۱۲۰,۳۶۲	۲۴-۱-۱
۱۶۰,۰۸۳	۱۶۰,۰۸۳	۲۴-۱-۲
۵۴۷,۹۹۷	۵۴۸,۲۲۴	۲۴-۱-۳
۱۴,۷۵۰	۱۴,۷۵۰	
۱۵,۹۲۶	۱۶,۳۹۵	
۵۲,۷۶۰	۵۳,۸۶۱	۲۴-۱-۶
۹۵۰	-	
۷۱,۴۱۳	۷۵,۸۷۷	۲۴-۱-۴
۱۰۷,۳۱۰	۱۲۴,۵۳۶	۲۴-۱-۵
۲۹,۲۸۰	۲۹,۲۸۰	
۲۰,۶۸۸	۲۰,۸۰۳	
۲,۸۹۰	۱,۱۷۸	
۲,۱۳۱,۷۰۶	۲,۱۶۵,۳۴۹	
(۱۶,۷۸۲)	(۱۶,۷۸۲)	۲۴-۱-۷
۲,۱۱۴,۹۲۴	۲,۱۴۸,۵۶۷	

ذخیره زیان پیش بینی پروژه ها

۲۴-۱-۱- پروژه مسکونی ظفر: ساخت پروژه مسکونی ظفر در زمینی به مساحت ۵,۱۶۰ متر مربع واقع در خیابان ظفر به موجب قرارداد مشارکت فی مابین اداره کل راه و شهر سازی استان تهران و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران که متعاقباً در دستور کار شرکت نوسا قرار گرفت انجام پذیرفته و پروانه ساختمانی آن با کاربری مسکونی در تاریخ ۱۳۸۲/۰۱/۱۹ اخذ شده است. به موجب صورتجلسه و مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به تاریخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ مقرر شد ارزیابی قدرالسهم طرفین بر مبنای قیمت های سال ۱۳۸۲ انجام شود که پس از تعیین قدرالسهم به این روش و با توجه به موافقت سازمان مبنی بر تسویه مطالبات شرکت نوسا از بابت مخارج پروژه مسکونی ۱۹۲ واحدی شهرستان بم از محل سهم ایشان در پروژه ظفر، قدرالسهم نهایی سازمان مشخص گردد که در نهایت با احتساب مطالبات شرکت نوسا در پروژه بم درصد مشارکت شرکت نوسا و ساختمان تهران ۵۱/۶۴ درصد، شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ۲۵ درصد و سازمان معادل ۲۳/۳۶ درصد تعیین شد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

ادامه پروژه مسکونی ظفر: قرارداد شماره ص/۱۳۹۲/۵۷۷/۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۱۵ جهت تکمیل ساخت پروژه مسکونی برج ظفر فی مابین شرکت نوسازی و ساختمان تهران و شرکت رکیندز به عنوان پیمانکار جهت تکمیل ساخت پروژه مذکور در زمینی به مساحت ۳۶,۸۱۶ مترمربع ظرف مدت ۱۸ ماه و در ازای دریافت ۳۲۰ میلیارد ریال منعقد شده است. به دلیل کاهش سرعت روند عملیات تکمیلی پروژه از اواسط سال ۱۳۹۸ توسط پیمانکار پروژه (شرکت رکیندز) ناشی از افزایش قیمت مصالح و ابراز ادعاهایی از بابت هزینه تطویل مدت قرارداد و غیره، به ناچار شرکت نسبت به اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان اقدام نمود لیکن پیمانکار ضمن عدم تحویل کارگاه بر خلاف صراحت مفاد ماده ۴۸ به منظور اتلاف وقت و تحت فشار قراردادن شرکت و به رغم تشکیل کمیسیون تحویل و تنظیم صورتجلسه با حضور نمایندگان کارفرما و نماینده دستگاه نظارت در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۹ اعلام می دارد که با توجه به مراجعه به مراجع قضایی امکان تحویل کارگاه وجود ندارد. لذا با عنایت به عدم تحویل کارگاه و اختلافات حادث شده دعاوی حقوقی و کیفری متعددی از سوی طرفین مطرح می گردد؛ در وهله نخست پیمانکار نسبت به مطالبه خسارت و استرداد تضامین خود اقدام به طرح دعوی نمود و این پرونده به شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی ارجاع شد.

با توجه به توافق طرفین در سال ۱۳۹۷ کلیه اختلافات به داوری احدی کارشناسان رسمی دادگستری (آقای مهندس حسن ارباب) واگذار و ایشان تمام ادعاهای پیمانکار را به میزان حدوداً ۷۴ میلیارد ریال ارزیابی نمودند که البته رأی داوری صادره وفق دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۰۴۴۸۷ صادره از شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران به دلیل عدم ابلاغ قانونی به طرفین اختلاف منشاء اثر نگردید. در مرحله بعدی شرکت نوسا در سال ۱۳۹۸ با طرح شکایت کیفری "ممانعت از حق" و ارجاع پرونده به شماره کلاسه ۹۸۰۹۹۸۰۹۲۶۱۰۲۱۷۸ به شعبه ۳ دادپاری ناحیه ۳ تهران با قرار منع تعقیب مواجه گردید. از سوی دیگر پیمانکار نیز در سال ۱۳۹۹ نسبت به طرح شکایت واهی با عنوان "سوء استفاده از روابط خصوصی با مأمورین دولتی و تحصیل مال از طریق نامشروع و سوء استفاده و تقلب در استفاده از امتیازات قانونی و ..." علیه شرکت نوسا و بانک اقتصاد نوین و مدیران وقت اقدام نمود که با شماره پرونده ۹۹۰۹۹۸۲۱۲۶۵۰۰۰۹۲ به شعبه ۳ بازپرسی دادسرای عمومی و انقلاب ناحیه ۳۲ ارجاع و منتهی به صدور قرار منع تعقیب گردید.

شرکت نوسا در سال ۱۳۹۹ نسبت به طرح دعوی اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان و تایید فسخ قرارداد پیمانکار اقدام و پرونده به شماره ۹۹۰۹۹۸۲۱۶۰۵۰۰۷۷۹ به شعبه ۴۰ مجتمع قضایی صدر تهران ارجاع و نهایتاً منتهی به قرار عدم استماع دعوی گردید. پس از آن طرح دعوی دیگری در سال ۱۳۹۹ با موضوع اعلان تأیید فسخ قرارداد و خاتمه پیمان و الزام پیمانکار به تحویل کارگاه از سوی شرکت نوسا صورت گرفت و پرونده با شماره ۹۹۰۹۹۸۷۸۷۲۵۰۰۰۳۷ به شعبه ۱۴۱ مجتمع قضایی تجاری ارجاع و به دلیل وجود پرونده مرتبط (مطروحه از سوی پیمانکار) به شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی جهت رسیدگی ارسال می گردد. پس از تغییرات مدیریتی هلدینگ سرمایه گذاری ساختمان ایران در سال ۱۴۰۰ و به دنبال آن ایجاد مدیریت حقوقی اقدامات لازم درخصوص انتخاب وکیل متعهد و کارآموده با هماهنگی و با رصد روزانه پرونده و تشکیل جلسات به منظور اخذ تصمیمات حقوقی، مدیریتی و فنی صحیح آغاز گردید. در همین راستا و با توجه به ارجاع پرونده مطروحه از سوی پیمانکار توسط شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۲ به هیأت کارشناسان رسمی دادگستری پیگیری های لازم توسط شرکت از هیأت مذکور آغاز گردید. جلسات کارشناسی متعدد با حضور نمایندگان فنی و حقوقی شرکت برگزار و هیأت مذکور به دلیل تخصصی بودن مباحث مربوط به تأسیسات مکانیکی و برقی درخواست انتصاب کارشناس معین از شعبه دادگاه نمودند. پس از انتخاب کارشناس دیگری در حوزه راه و ساختمان از شهر تبریز توسط شعبه ۴ و در مغایرت صریح با موازین قانونی و همچنین با عنایت به اینکه علیرغم تأکید بسیار این شرکت بر ضرورت تحویل کارگاه، اعمال ماده ۴۸ و عدم ارتباط ادعاهای مالی پیمانکار با تحویل کارگاه مورد توجه شعبه ۴ دادگاه قرار نگرفت.

لاجرم این شرکت در سال ۱۴۰۰ اقدام به طرح دعوی تصرف عدوانی و درخواست دستور موقت به منظور خارج نمودن موضوع تحویل کارگاه از شعبه مذکور نمود و با ارجاع پرونده به شعبه ۸۶ مجتمع قضایی صدر تهران، متأسفانه در مرتبه اول شعبه مذکور علیرغم پذیرش استدلال این شرکت و صدور دستور موقت مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۱ طی ابلاغیه شماره ۱۴۰۰۶۸۱۰۰۰۶۰۶۵۸۲۵۲ مبنی بر تحویل کارگاه و صدور اخطار جهت تودیع خسارت احتمالی و واریز مبلغ توسط شرکت، پس از برگزاری جلسه توسط رئیس مجتمع در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۰۶ و دستور ایشان در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۰ از نظر خویش عدول نموده و با دستور موقت صادره جهت تحویل کارگاه با این استدلال که پرونده می-بایست در شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی طرح گردد، مخالفت نمودند.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

ادامه پروژه مسکونی ظفر :

علیرغم تقدیم دادخواست شماره ۱۴۰۰۲۲۰۴۲۸۴۷۵۷۲۹ در سال ۱۴۰۰ با موضوع رفع تصرف جهت تحویل کارگاه در مجتمع قضایی شهید بهشتی، معاونت محترم ارجاع آن مجتمع صراحتاً اعلام نمودند که با توجه به نشانی ملک، دادخواست به مجتمع مربوطه (شهید صدر) ارسال شود. با توجه به این موضوع مجدداً دعوی در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۵ با قید عودت از مجتمع شهید بهشتی طرح و به شعبه ۸۶ ارجاع گردید. شعبه مذکور این بار درخواست را در تاریخ ۱۴۰۱/۰۱/۲۷ با تفسیری از مواد قانونی رد نمود. مجدداً درخواست عیناً مطابق با استدلال ایشان در شعبه مذکور طرح گردید اما برای مرتبه سوم ایشان قید فوریت داشتن دستور موقت جهت تحویل کارگاه را احراز ننمود. نهایتاً علیرغم تشکیل جلسه رسیدگی به دعوی تصرف عدوانی و اخذ دفاعیات طرفین و امضای صورتجلسه در تاریخ ۱۴۰۱/۰۳/۲۱، شعبه ۸۶ دادگاه صدر تهران بدون اخذ تصمیم قضایی و پس از اطاله وقت پرونده را جهت رسیدگی به شعبه ۴ دادگاه عمومی شهید بهشتی ارجاع نمود.

با عنایت به مراجعات مستمر و پیگیری مکاتبات صورت پذیرفته نهایتاً نظرات شعب قضایی به مراجع نظارتی ارائه و منجر به برابر شدن مواضع پیمانکار و شرکت نوسا در شعب دادگاه گردید که این موضوع به وضوح در جلسه رسیدگی مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۸ مشخص گردید که طی آن شعبه ۴ دادگاه مجتمع قضایی شهید بهشتی ضمن خطاب قراردادن پیمانکار و اظهار این موضوع که با توافق کارگاه را تحویل نمایید موجبات مذاکره در خصوص تحویل کارگاه را فراهم آوردند. شایان ذکر است در دوره های مدیریتی پیشین حدوداً ۱۵ دعوی حقوقی و کیفری جهت تحویل کارگاه طرح شده است که هیچ یک منجر به تحویل کارگاه نگردید.

□ اقدامات انجام شده طی دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ :

براساس توافقات صورت پذیرفته در شعبه ۴ شهید بهشتی از بهمن سال ۱۴۰۱ مذاکرات به صورت مستمر با پیمانکار جهت تحویل کارگاه و انجام توافق آغاز گردید و النهایه با حدود ۴ ماه مذاکره کارگاه پروژه مسکونی ظفر به موجب صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ با پرداخت ۲۰۰ میلیارد ریال به پیمانکار تحویل شرکت نوسا گردید و با ارجاع موضوع اختلافات طرفین به هیأت کارشناسی زمینه طرح ادعاهای این شرکت علیه پیمانکار که منجر به استهلاک پروژه به دلیل عدم تحویل کارگاه پس از اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان در سال ۱۳۹۸، افزایش هزینه ساخت و تکمیل پروژه و سایر موارد گردیده بود فراهم آمد، لذا نهایتاً با پرداخت هزینه ای به مراتب کمتر از هزینه دادرسی و در مدت زمان کمتری نسبت به فرآیند قضایی موضوع تحویل کارگاه به شرکت نوسا انجام و مقرر شد سایر ادعاهای طرفین پس از تحویل و بررسی وضعیت موجود پروژه به موجب نظر هیات کارشناسی حل و فصل گردد. بدیهی است در اولین فرصت پس از انجام کارشناسی های لازم و فراهم شدن مقدمات تکمیل پروژه، این شرکت اقدامات مقتضی در خصوص انجام تعهدات قراردادی خویش و انجام عملیات عمرانی را به عمل خواهد آورد.

پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش؛ در شرکت فرعی نوسازی تهران در تاریخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ قرارداد واگذاری اراضی به صورت قطعی پیرامون طرح های سرمایه گذاری در جزیره کیش بین سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت نوسازی و ساختمان تهران در خصوص واگذاری شش دانگ کل یک قطعه زمین به مساحت ۴۴۲،۳۲۲ متر مربع واقع در نوار ساحلی جزیره کیش جهت احداث مجموعه مدرن مسکونی، ورزشی، نمایشی و هتل در مهلت ۵ ساله و به مبلغ ۱۸۵،۸۵۱ میلیون ریال منعقد گردید. همچنین به این قرارداد ۴ الحاقیه به شرح زیر منضم گردید که در اولین الحاقیه مورخ ۱۳۸۳/۰۶/۱۹ مساحت زمین از ۴۴۲،۳۲۲ به ۴۶۳،۶۸۷ متر مربع افزایش و متناسباً مبلغ قرارداد به ۱۹۸،۹۳۴ میلیون ریال افزایش یافت. در دومین الحاقیه در تاریخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۸ فسخ قرارداد توسط سازمان منطقه آزاد کیش اعلام شد و در سومین الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۱/۰۴/۲۷ "ابطال فسخ قرارداد و تمدید مدت اجراء قرارداد از تاریخ ابلاغ الحاقیه موصوف به مدت ۵ سال" ضمن پرداخت مبلغ ۱۲۷،۵۲۲،۷۱۰،۵۵۹ ریال بابت هزینه تمدید دوره ساخت قرارداد و سایر هزینه ها اعلام گردید. متعاقباً در چهارمین الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ شرکت نوسا از هر گونه دخل و تصرف به هر شکل و عنوان در خصوص زمین مورد معامله ممنوع گردید.

متعاقب اعلام فسخ دوم در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ سازمان منطقه آزاد کیش به طرفیت شرکت نوسا دعوایی به خواسته تأیید فسخ و خلع ید از موضوع قرارداد اصلی و الحاقیه های آن به همراه مطالبه کلیه خسارت های قانونی تحت شماره بایگانی ۹۴۱،۶۳۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۰۴ در شعبه ۱۰۲ دادگاه کیفری دو کیش مطرح نمود که منجر به محکومیت شرکت نوسا در خصوص خلع ید و تأیید فسخ قرارداد گردید. پس از آن شرکت نوسا اقدام به تجدید نظر خواهی از رأی نخستین نمود و شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر جهت بررسی موضوع قرار کارشناسی صادر کرد. در ادامه شرکت نوسا نسبت به انعقاد توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ با سازمان منطقه آزاد کیش نمود و طی آن اساساً قرارداد واگذاری مورخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ مضمحل و توافقنامه موصوف بدون تعیین تکلیف پرداختی های صورت گرفته شرکت نوسا به موجب قرارداد اصلی، ضمن درج تعهدات جدید و در قالب اجرای پروژه به صورت مشارکتی بدین شرح جایگزین گردید: ۱- آورده سازمان منطقه آزاد کیش قیمت زمین براساس تعرفه های مصوب سازمان به علاوه هزینه های مربوط به صدور پروانه ساختمانی و سایر مجوزها و آورده شرکت نوسا شامل کل هزینه های اجرائی پروژه تا اخذ پایان کار و بهره برداری ۲- برخلاف قرارداد اصلی که کاربری های مصرح در آن مسکونی، ورزشی، مجموعه نمایشی و هتل ذکر شده بود در این توافقنامه بدون توجه به قرارداد اصلی تغییر کاربری به چند منظوره ورزشی و تفریحی اقامتی، هتل و تجاری مورد توافق قرار گرفت ۳- شرکت نوسا متعهد به استرداد دادخواست تجدید نظر خواهی خود ظرف مدت یک هفته کاری پس از امضاء توافقنامه گردید و به همین دلیل در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۷ طی نامه شماره ن/ص/۱۹۹/۱۹۶ خطاب به ریاست شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان تقاضای استرداد دعوی تجدیدنظر خواهی مطروحه تحت پرونده کلاسه ۹۶۰۱۹۶ را نمود که نهایتاً منجر به صدور رأی مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۲ مبنی بر قرار ابطال دادخواست از شعبه فوق الذکر و تأیید دادنامه بدوی گردید. با عنایت به کلیه شرایط تحمیلی و یکجانبه صدرالاشاره و در حالی که تغییر کاربری مندرج در توافقنامه دستاوردهای کاملاً غیراقتصادی و خارج از صرفه و صلاح شرکت را در برداشت و به رغم هزینه کرد شرکت نوسا جهت تهیه و ارائه طرح و نقشه های پروژه مطابق توافقنامه لیکن نتیجتاً به دلیل عدول از مفاد صریح توافقنامه و با عدم پایبندی سازمان منطقه آزاد کیش به برآورد هزینه ها و آورده های طرفین برحسب نرخ روز مصوب سازمان و با طرح ادعای جدید محاسبه نرخ زمین به نرخ روز بازار (متاسفانه این توافقنامه منتهی به انعقاد قرارداد مشارکت نگردید و این مقطع زمانی سرآغاز سلسله مکاتبات، جلسات و رایزنی های گسترده شرکت نوسا با مدیران و اعضاء هیأت مدیره سازمان و همچنین سایر مراجع مرتبط به منظور احقاق حقوق حقه سهامداران در این پروژه گردید.

□ اقدامات انجام شده طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ :

از ابتدای دوره مدیریتی جدید، به منظور حصول هر چه سریعتر نتیجه مطلوب و جلوگیری از مرور زمان غیر منطقی و خارج از صرفه و صلاح اقتصادی برای شرکت تلاش گردید فرآیند مذاکرات و جلسات با سازمان منطقه آزاد کیش با رویکرد جدیدی دنبال شود و با بررسی و کارشناسی کلیه راهکارهای موجود و یا جایگزین در کمترین زمان ممکن نسبت به حل و فصل اساسی موضوعات اقدام گردد.

مع الوصف، در نقطه عطف مذاکرات و در حالی که با پیگیری های تیم منسجم کارشناسی شرکت نوسا با محوریت حفظ حداکثری منافع شرکت و سهامداران و در آستانه حصول توافق نهایی با سازمان منطقه آزاد کیش متاسفانه با تغییرات مدیریتی در بدنه اصلی سازمان توافقات صورت پذیرفته منجر به حصول توافق نهایی نگردید. لاجرم در سال ۱۴۰۲ تیم مدیریتی شرکت نوسا هم راستا با تیم مدیریتی جدید سازمان منطقه آزاد کیش دور جدیدی از اقدامات و مذاکرات مستمر را آغاز نمود تا ضمن حل این مشکل سنواتی حداکثر منافع سهامداران شرکت نوسا نیز تامین گردد. شایان ذکر است با توجه به این که شرکت در سال ۱۳۹۲ قرارداد اجاره به شرط تملیکی با موضوع احداث هتل چهار ستاره در زمینی به مساحت ۲۰۶ هکتار از اراضی NVC۱۶ به مبلغ ۵۲۰۶ میلیارد ریال با شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش منعقد نموده بود لذا در سال مالی مورد گزارش با توجه به دادنامه فسخ صادره از شعبه ۸ دادگاه تجدید نظر اظهارنامه ای توسط شرکت خطاب به شرکت مورد اشاره به منظور فسخ قرارداد موصوف تنظیم و ارسال گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۴-۱-۲۴- پروژه گودال چشمه مربوط به شرکت فرعی توسعه و عمران زاگرس در زمینی به مساحت ۳۵۴۰ مترمربع و با زیر بنایی حدود ۲۳۴۷۰ مترمربع در شهر شهرکرد واقع می باشد ، عملیات اجرایی آن با مشارکت ۴۸ ماهه بانک ملی مرکزی شهرکرد در سال ۱۳۸۳ آغاز و تا مرحله سفت کاری پیشرفت فیزیکی داشته است که به دلیل داشتن معارض و همچنین طرح پرونده در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری شهرکرد تا تاریخ ۹۱/۳/۱۵ پروژه متوقف بود. پس از رأی کمیسیون به دلیل غیرقانونی بودن رای و شکایت شرکت پرونده به دیوان عدالت اداری ارجاع گردید که دیوان ضمن نقض رأی مقرر نمود موضوع مجدداً توسط سه نفر کارشناس رسمی دادگستری در زمینه شهرسازی مورد بررسی و توسط همان کمیسیون مجدداً رسیدگی شود که کمیسیون نظریه هیات سه نفره کارشناسان شهرسازی را مجدداً مورد رسیدگی قرار داده و رای به نفع شرکت صادر شد و کمیسیون نیز به تبع آن رأی هیات بدوی را مختومه اعلام نمود و همچنین کمیسیون تجدید نظر نیز رأی را ملغی و در تاریخ ۹۱/۴/۲۷ رأی به نفع شرکت صادر نموده است. پس از حل و فصل موضوع توسط کمیسیون تجدید نظر، هیات مدیره شرکت دو راهکار را پیش روی شرکت قرارداد که اولین راهکار فروش عملیات اجرائی و دومین شروع پروژه بود که راهکار اول پس از چندین مرحله مزایده و مذاکره به نتیجه نرسید و راهکار دوم به دلیل معوق شدن تسهیلات و صدور اجرائیه علیه شرکت نیز محقق نشد. شرکت به جهت معوق بودن تسهیلات از اعمال بند ۱۶ قانون بودجه استفاده و تسهیلات تماماً پرداخت شد و سپس شرکت اقدام به مشارکت با آقای کیانی نمود به دلیل اینکه پیشرفت فیزیکی قابل قبولی نداشت از طریق دادرسی اقدام به صدور رأی علیه ایشان و سپس توسط مراجع قضایی حکم خلع ید صادر شد و طبق اجرائیه شماره ۹۹۱۰۴۲۳۸۱۰۹۰۰۰۹۸ مورخه ۱۳۹۹/۰۴/۲۵ صادره از شعبه نهم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان شهرکرد و صورت جلسه مامور کلانتری ۱۳ میرآباد خلع ید اجرا گردید و پروژه در حال حاضر در ید شرکت زاگرس می باشد. هیات مدیره مقرر گردید که با رعایت تمامی مقررات جاری و آیین نامه های مالی و معاملاتی نسبت به فروش پروژه تجاری، مسکونی گودال چشمه از طریق برگزاری مزایده عمومی بر اساس قیمت پایه کارشناسی رسمی دادگستری اقدام نماید که مرحله اول مزایده در تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۰۴ برگزار گردید و در تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۶ تمدید گردید لیکن پروژه تاکنون به فروش نرسیده است. مجدداً بر اساس استراتژی شرکت مقرر شد طرح توجیهی پروژه (f.c) تهیه تا تصمیم گیری نهایی در جلسه هیات مدیره به عمل آید. مساحت طبق پروانه ساختمانی ۲۳.۴۷۰ متر مربع ، مساحت طبق نقشه اصلاحی ۲۱.۳۶۷/۳۶ متر مربع ، مساحت اجرا شده ۱۲.۰۰۰ متر مربع و درصد پیشرفت فیزیکی پروژه ۲۷ درصد میباشد متراژ فروخته شده طبق قرارداد ۴۶۰.۰۴ متر مربع میباشد (که تماماً به عنوان پیش دریافت ثبت شده است (مساحت باقی مانده ۲۰.۹۰۷ متر مربع میباشد. پروژه گودال چشمه در رهن شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران است.

۵-۱-۲۴- پروژه چغاخور: پروژه چغاخور مربوط به شرکت فرعی توسعه و عمران زاگرس می باشد که طبق رای دیوان عدالت اداری مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۲۹ با تمدید قرارداد اجاره ۲۹۴۰۰۰ متر مربع از اراضی ملی پروژه چغاخور از طریق ارجاع به کمیسیون ماده ۲۱ موافق گردید و طی قرارداد اجاره داخلی (خلا قرارداد) به شماره ۱۴/۱۱۵۴۶ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۸ قرارداد اجاره از تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۲۰ تا ۱۴۰۰/۰۵/۰۲ تمدید به مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۳ تا ۱۴۰۲/۰۵/۰۲ منعقد گردیده است که از این بابت مبلغ ۱.۹۹۶ میلیون ریال اجاره بها پرداخت گردیده و به حساب پروژه در جریان منظور شده است لازم به ذکر است از ۲۹۴۰۰۰ متر مربع ۲۶۸۵۶۵/۷۵ متر مربع در داخل طرح اجرایی میباشد. و به حساب پروژه در جریان منظور شده است همچنین ۲۹۴۲۵/۴۵۴ متر مربع مستثنیات از آقایان هاشمی ، سلطانی و سایر اشخاص در سنوات قبل خریداری شده است. ۸۳۶۹۷/۴۳ متر مربع مستثنیات تصرفی در شرف خرید است ، متراژ اجاره نشده در طرح ملی ۱۰۲۰۳/۱۲۷ و متراژ قسمت ورودی ۳۹۷۸/۱ متر مربع مجموعاً ۳۹۵۸۷۰ متر مربع که ۱۳۸۴۷۳ متر مربع آن قابل کاربری است که از این متراژ ۳۸۳۹۸ متر مربع آن طی مجوز صور تجلسه کمیسیون طرح های غیر کشاورزی ماده ۲۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۲/۲۵ در قالب قرارداد مشارکت سرمایه گذاری جزء به اشخاص و شرکتهای واگذار گردید بدین ترتیب که سرمایه گذار جزء اقدام به احداث پلاک ویلایی نماید و شرکت نسبت به احداث جاده های اصلی ، تامین آب و فاضلاب و برق و گاز ، معابر به طور زیربنایی اجرای فضای سبز و محوطه سازی منطقه های عمومی خارج از محدوده زمین اقدام نماید. مخارج ساخت شامل حق الوکاله به مبلغ ۱۰.۳۰۰ میلیون ریال ، هزینه خدمات کارگزاری طرح توجیهی اقتصادی ۵۶۵ میلیون ریال، هزینه اجاره دهنده ۱.۹۹۵ میلیون ریال هزینه طی سال عمدتاً حقوق و دستمزد میباشد همچنین شرکت بابت ۲۹۰ پلاک پروانه اخذ شده است مه هزینه ۴۹ پلاک آن اخذ شده است. در سال مالی مورد گزارش عملیات زیر بنایی و آماده سازی از قبیل فعالیت های راه سازی، انتقال شبکه گازرسانی ، فاضلاب و پست برق صورت پذیرفته است.

۶-۱-۲۴- پروژه مسکونی ۹۰ واحدی مهتاب شاهین شهر(در شرکت فرعی تامین مسکن جوانان) پیرو آخرین صور تجلسه توافق فیما بین شرکت مریور با اداره راه و شهرسازی استان اصفهان در تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۸ مقرر گردید آورده هر یک از طرفین مطابق نظر هیات کارشناسی سه نفره به روز رسانی گردد و پس از آن نسبت به اجرای پروژه و یا واگذاری سهم شرکت تصمیم مقتضی اتخاذ گردد. توضیح اینکه در سنوات قبل مبلغ ۱۶,۷۸۲ میلیون ریال ذخیره از بابت کاهش ارزش انباشته پروژه شناسایی شده است .

۷-۱-۲۴- برآورد ذخیره زیان پروژه های گروه شامل مبلغ ۱۶,۷۸۲ میلیون ریال پروژه مهتاب شاهین شهر شرکت تامین مسکن جوانان است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲۵- سرمایه گذاری کوتاه مدت

گروه

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	یادداشت			
خالص	خالص	کاهش ارزش	بهای تمام شده		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۳,۷۹۹,۲۲۷	۵,۲۶۴,۸۰۱	(۱۷,۵۱۴)	۵,۲۸۲,۳۱۵	۲۵-۱	سرمایه گذاری سریع معامله در بازار : سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس افرابورس
۳۲۹	۳۲۹	-	۳۲۹	۲۵-۲	سایر سرمایه گذاری ها :
۱,۱۴۶,۵۷۰	۲,۲۱۰,۲۰۳	(۶۵,۰۶۱)	۲,۲۷۵,۲۶۴	۲۵-۳	سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت ها سرمایه گذاری در اوراق بهادار و صندوق های سرمایه گذاری سپرده های سرمایه گذاری کوتاه مدت بانکی
۳,۰۰۰	۴۷۲,۹۹۶	-	۴۷۲,۹۹۶		
۴,۹۴۹,۱۲۶	۷,۹۴۸,۳۲۹	(۸۲,۵۷۵)	۸,۰۳۰,۹۰۴		

شرکت

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	یادداشت			
خالص	خالص	کاهش ارزش	بهای تمام شده		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۶۷,۷۴۱	۶۲۳,۸۶۳	(۱۹,۶۱۶)	۶۴۳,۴۷۹	۲۵-۱	سرمایه گذاری سریع معامله در بازار : سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس افرابورس
۷۲۱,۴۶۱	۲,۰۹۸,۱۲۸	(۵۶,۱۰۰)	۲,۱۵۴,۲۲۸	۲۵-۳	سایر سرمایه گذاری ها :
۸۸۹,۲۰۲	۲,۷۲۱,۹۹۱	(۷۵,۷۱۶)	۲,۷۹۷,۷۰۷		سرمایه گذاری در اوراق بهادار و صندوق های سرمایه گذاری

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱-۲۵- سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس:

الف- سرمایه گذاری سریع معامله گروه در سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت			گروه			شرح
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	خالص ارزش فروش	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	خالص ارزش فروش	
-	-	-	۲۱۸,۵۰۴	۴۱۴,۱۷۷	۱,۲۰۱,۷۷۸	تامین سرمایه نوین
-	-	-	۱۷,۱۳۳	-	-	تامین سرمایه نوین - حق تقدم
-	-	-	۱۷,۴۷۶	۶۲,۸۰۷	۷۲,۴۳۶	بیمه کوثر
-	-	-	۴۰,۶۱۹	-	-	بیمه کوثر- حق تقدم
-	۹,۲۹۲	۹,۲۹۲	۴۳,۹۳۵	۵۳,۲۲۷	۳۴,۲۴۳	مدیریت صنعت شوینده بهشهر
-	-	-	۱۴۲	۱۴۲	۱۴۲	سرمایه گذاری غدیر
-	-	-	۲۶,۷۳۴	۲۱,۱۰۷	۲۴,۵۸۶	شرکت ذوب آهن اصفهان
-	-	-	۱,۴۹۹	۳,۰۲۰	۳۴,۹۶۰	بورس کلای ایران
-	-	-	۲۹۸,۱۲۱	۲۹۸,۱۲۱	۲۷۶,۶۵۹	سرمایه گذاری تامین اجتماعی
-	-	-	۱۲۲,۲۴۱	۵۸,۷۵۸	۱۲۱,۹۲۳	سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی
-	-	-	-	۳,۳۷۳	۳,۸۳۸	گروه توسعه مالی مهر ایندکان
-	-	-	۵۰,۹۲۷	۸۵,۴۸۶	۸۹,۶۷۱	پالایش نفت تهران
-	-	-	۴۵۵,۱۳۷	۴۷۵,۷۷۰	۶۹۴,۳۶۸	بانک ملت
۲۵,۸۶۸	۴۸,۶۸۲	۴۴,۷۲۷	۲۵۲,۰۷۱	۳۰۰,۰۸۲	۲۸۸,۱۷۳	فولاد مبارکه اصفهان
۲۰,۳۴۲	۲۰,۳۴۲	۹,۶۲۸	۲۰۳,۹۵۲	۲۰۳,۹۵۳	۱۶۲,۵۴۷	سرمایه گذاری خوارزمی
-	-	-	۱,۷۱۷	-	-	فراورده های نسوز ادر
-	-	-	۸,۷۹۴	۸,۷۹۴	۵,۲۰۰	سرمایه گذاری پارس اربان
-	-	-	۲۴,۴۲۶	۲۴,۴۲۶	۷,۷۲۴	شرکت ایران ارفام
-	-	-	۴۵,۷۶۳	۵۹,۶۹۴	۶۲,۱۵۴	سیمان سپاهان
-	-	-	۱۸,۰۹۹	۱۸,۰۹۹	۱۳,۶۳۲	اقتصادی و خودکفایی ازادکان
-	-	-	۶,۱۰۶	۶,۱۰۶	۵,۰۹۱	تولید و توسعه سرب و روی ایرانیان
-	-	-	۵,۳۴۴	۵,۳۴۴	۳,۱۹۷	دارو سازی جابرین حیان
-	-	-	۲۴,۴۹۳	۲۴,۴۹۳	۱۷,۲۳۶	سرمایه گذاری البرز
-	-	-	۱۰,۸۲۸	-	-	سرمایه گذاری مسکن تهران
-	-	-	۱۷,۷۲۴	۱۷,۷۲۴	۱۱,۶۲۰	سرمایه گذاری میراث فرهنگی و گردشگری
-	-	-	۱۳,۹۲۲	-	-	سیمان صوفیان
-	-	-	۱,۷۱۷	۱,۷۱۷	۶۷۰	بانک پارسیان
-	-	-	۵۹,۰۲۹	۵۹,۰۲۹	۵۱,۲۵۰	شیشه همدان
-	-	-	۲۶,۷۵۰	۲۶,۷۵۰	۲۲,۵۰۸	صنایع غذایی مینو شرق
-	-	-	۳۶۴,۸۵۵	۳۹۲,۵۴۴	۵۰۵,۰۱۹	پالایش نفت اصفهان
-	-	-	۱۱,۹۸۰	۱۱,۹۸۰	۱۰,۶۵۱	کاشی پارس
-	-	-	۱۲,۵۷۰	۱۲,۵۷۰	۹,۲۴۸	فروالیاژ ایران
-	۲۲,۶۱۰	۲۲,۶۱۰	-	۲۲,۶۱۰	۲۲,۶۱۰	داروسازی فارابی
-	۸,۶۰۱	۸,۶۰۱	-	۸,۶۰۱	۸,۶۰۱	دوده صنعتی پارس
-	۱۲,۶۴۰	۱۲,۶۴۰	-	۱۴,۰۳۷	۱۴,۰۳۷	کویر تایر
-	۱۱,۴۲۷	۱۱,۴۲۷	-	۱۱,۴۲۷	۵۱,۶۰۶	پتروشیمی پردیس
-	۵,۶۰۶	۵,۶۰۵	-	۵,۶۰۶	۵,۶۰۵	غلطک سازان
-	۱۸,۶۴۸	۱۸,۶۴۸	-	۱۸,۶۴۸	۱۸,۶۴۸	کاشی سرامیک سینا
-	۱۳,۴۱۸	۱۳,۴۱۸	-	۱۳,۴۱۸	۱۳,۴۱۸	فولاد ارفع
-	۲۰,۴۴۷	۲۰,۴۴۷	-	۲۰,۴۴۷	۲۰,۴۴۷	نفت پاسارگاد
-	۲۰,۱۳۰	۲۰,۱۲۹	-	۲۱,۶۶۵	۲۱,۶۳۴	نفت سپاهان
-	۱۳,۳۶۹	۱۳,۳۶۹	-	۲۰,۳۶۰	۲۰,۳۰۶	سیمان ابیک
-	۱۲,۸۹۲	۱۲,۸۹۲	-	۱۲,۸۹۲	۱۲,۸۹۲	کربن ایران
-	۳۰,۰۷۹	۳۰,۰۷۹	-	۳۰,۰۷۹	۵۰,۵۱۰	پتروشیمی نوری
-	۳۵,۲۶۷	۳۵,۲۶۷	-	۳۵,۲۶۷	۴۴,۱۲۳	پتروشیمی بوعلی
-	۳۴,۸۰۲	۳۴,۸۰۲	-	۳۴,۸۰۲	۳۴,۸۰۲	پتروشیمی جم پلین
-	۲۲,۱۴۷	۲۲,۱۴۷	-	۲۷,۳۷۴	۲۵,۷۶۳	پارس فولاد سبزواری
۴۶,۲۱۰	۳۶۰,۳۹۹	۳۴۵,۷۲۸	۲,۴۰۲,۵۰۸	۲,۹۶۱,۵۲۶	۴,۱۰۵,۵۵۱	جمع نقل تا این صفحه

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت			گروه			شرح
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	خالص ارزش فروش	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	خالص ارزش فروش	
۴۶,۲۱۰	۳۶۰,۳۹۹	۳۴۵,۷۲۸	۲,۴۰۲,۵۰۸	۲,۹۶۱,۵۲۶	۴,۱۰۵,۵۵۱	جمع نقل از صفحه قبل
-	-	-	-	۳۱,۱۶۲	۲۸,۷۴۰	گروه مپنا
-	-	-	۴۴,۵۶۷	۱۹,۸۲۳	۲۶,۰۶۳	فقد شیرین خراسان
-	-	-	۴۰۱	-	-	فقد شیرین خراسان - حق تقدم
۱۷,۶۸۳	۱۷,۶۸۳	۹,۹۵۳	۱۷,۶۸۳	۱۷,۶۸۳	۹,۹۵۳	بیمه پارسیان
-	-	-	۱۲,۱۴۷	۱۲,۱۴۸	۱۶,۶۹۴	سرمایه گذاری نفت و گاز تامین
-	-	-	۲۰,۹۶۱	۲۲,۳۶۱	۲۴,۳۳۴	بانک سامان
-	-	-	۱,۴۰۰	-	-	بانک سامان - حق تقدم
-	-	-	۳۱,۷۷۶	۳۱,۷۷۷	۲۸,۲۸۶	شرکت گروه توسعه ملی ایران
-	-	-	۱۸,۵۸۹	۱۶,۰۰۵	۱۱,۸۱۲	توسعه و صنایع بهشهر
-	-	-	۱۸,۳۴۸	۱۸,۳۴۸	۱۱,۸۱۰	کشاورزی کوثر
۱۰,۳۷۲	۱۰,۳۷۲	۱۰,۳۷۲	۱۰,۳۷۲	۱۲,۵۹۷	۱۲,۶۴۹	سرمایه گذاری مسکن
-	-	-	-	۹,۰۳۴	۷,۹۸۴	توکا فولاد
-	-	-	۱۵۲,۵۲۵	۱۵۲,۵۲۵	۱۴۵,۹۵۰	کلر پارس
-	-	-	۱۱,۲۹۳	۱۱,۲۹۳	۹,۹۶۲	بانک صادرات
-	-	-	-	۲۷,۱۵۷	۲۴,۲۶۰	شرکت کشتیرانی ج.ا.
-	-	-	۲۶,۱۵۸	۲۶,۱۵۸	۱۸,۶۲۰	سایپا
۴۲,۸۳۹	۱۲۰,۳۰۸	۱۲۰,۳۰۸	۱۷۸,۳۶۰	۲۶۶,۶۸۳	۲۵۸,۹۸۲	نفت بندر عباس
-	-	-	-	۶۹,۶۲۴	۶۹,۳۰۵	صندوق سرمایه گذاری همای آگاه
۱۴,۶۰۰	۱۹,۵۸۲	۱۹,۵۸۲	۱۴,۶۰۷	۱۹,۸۵۴	۱۹,۷۰۱	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان خوزستان
-	-	-	۱۵,۶۰۷	۱۰,۵۵۹	۱۵,۱۱۶	سیمان مازندران
-	-	-	۹۹,۷۳۶	-	-	سیمان هگمتان
-	۷,۶۴۲	۷,۶۴۲	-	۷,۶۴۲	۷,۶۴۲	سیمان ارومیه
-	-	-	۱۶,۲۲۵	۷۰۲	۷۱۰	شیشه قزوین
-	-	-	۲,۲۹۵	۲,۲۹۵	۱,۷۰۵	پخش رازی
۱۲,۸۰۲	۲۶,۱۲۰	۲۵,۰۲۵	۵۲,۰۲۶	۶۵,۳۴۴	۶۹,۴۸۵	ملی صنایع مس ایران
۱۵,۲۹۸	۱۵,۲۹۸	۱۲,۱۲۵	۳۲,۸۳۰	۵۱,۹۱۳	۶۴,۷۳۰	شرکت ایران ترانسفو
۱۲,۲۸۴	۱۲,۲۸۴	۹,۶۹۰	۵۱,۹۷۶	۵۱,۹۷۶	۴۱,۳۸۲	شرکت کشت و دامداری فکا
۶,۰۸۷	۶,۰۸۶	۵,۷۵۸	۱۳۲,۲۳۷	۱۲۲,۹۹۶	۱۰۶,۴۲۵	سرمایه گذاری اقتصاد نوین
۹,۵۹۸	۱۱,۶۵۵	۹,۰۱۲	۳۲,۲۵۷	۳۴,۸۴۵	۲۶,۳۵۷	شرکت توسعه مولد نیروگاهی چهرم
۵,۸۸۵	۵,۸۸۵	۴,۲۱۴	۱۵۵,۹۸۷	۱۵۵,۹۸۷	۱۲۰,۴۵۸	شرکت ایران خودرو
۲,۵۳۲	۲,۵۳۱	۲,۱۴۳	۴۱,۴۴۷	۴۱,۴۴۶	۳۲,۳۸۹	شرکت صنعت غذایی کورش
۲,۸۱۸	۲,۸۱۸	۱,۸۰۷	۱۳,۵۷۱	۱۳,۵۷۱	۸,۵۰۶	شرکت ارتباطات سیار
۴,۳۱۲	۴,۳۱۲	۴,۰۳۵	۳۷,۷۷۶	۳۸,۷۴۶	۳۲,۷۴۴	بانک تجارت
-	-	-	-	۱۵۲,۱۴۶	۱۵۴,۲۹۱	صندوق سرمایه گذاری افران
-	-	-	-	۱۶۰,۸۳۲	۱۳۷,۷۱۱	کاغذ پارس
-	۲۰,۵۰۴	۲۰,۵۰۴	۲۶,۱۸۰	۶۰,۸۲۰	۵۸,۴۲۵	فولاد خوزستان
-	-	-	۹۴,۸۱۸	۱۱۹,۸۲۹	۱۱۴,۰۱۸	فقد نیشابور
-	-	-	۴,۹۴۱	۱۱,۳۳۶	۱۲,۳۸۳	سرمایه گذاری ارمان اتی کوثر
-	-	-	۴۳,۲۷۳	۴۳,۲۷۳	۳۰,۶۰۶	اقتصادی نگین گردشگری ایرانیان
-	-	-	۴۶,۸۰۴	۴۰,۲۹۹	۴۳۰,۳۵۵	سایر
۲۰۳,۳۲۰	۶۴۳,۴۷۹	۶۰۷,۸۹۸	۳,۸۶۱,۶۸۱	۵,۲۸۲,۳۱۵	۶,۲۹۶,۰۹۴	
(۳۵,۵۷۹)	(۱۹,۶۱۶)	-	(۶۲,۴۵۴)	(۱۷,۵۱۴)	-	کسر می شود: کاهش ارزش
۱۶۷,۷۴۱	۶۲۳,۸۶۳	۶۰۷,۸۹۸	۳,۷۹۹,۲۲۷	۵,۲۶۴,۸۰۱	۶,۲۹۶,۰۹۴	

۱-۲۵- مقایسه مبلغ خالص ارزش فروش و بهای تمام شده سرمایه گذاری کوتاه مدت حاکی از برگشت کاهش ارزش سرمایه گذاری ها مزبور در صورت های مالی تلفیقی می باشد ولیکن به دلیل کم اهمیت بودن کاهش ارزش مزبور از تعدیل آن صرف نظر شده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲-۲۵- سرمایه گذاری در سایر شرکت ها به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)		گروه			
شرکت		۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
خالص	خالص	خالص	خالص	کاهش ارزش	بهای تمام شده
-	-	۲۹	۲۹	-	۲۹
-	-	۳۰۰	۳۰۰	-	۳۰۰
-	-	۳۲۹	۳۲۹	-	۳۲۹

شرکت عمران و مسکن سازان شمال غرب
شرکت عمران و مسکن سازان شرق

۲-۲۵- سرمایه گذاری در صندوق و اوراق سرمایه گذاری عمدتاً بابت سرمایه گذاری شرکت اصلی در صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی سهام آشنا (نماد نوسا) به مبلغ ۱۹۴.۸۲۴ میلیون ریال (خالص ارزش فروش به مبلغ ۱۴۰.۶۲۸ میلیون ریال به تعداد ۶۷۳.۳۱۹ واحد) و سایر صندوق های با درآمد ثابت به مبلغ ۱.۸۴۸.۶۶۸ میلیون ریال. سرمایه گذاری در صندوق واسطه گری مالی یکم توسط شرکت تامین مسکن جوانان به مبلغ ۱۰۹.۲۲۶ میلیون ریال (خالص ارزش فروش به مبلغ ۱۰۴.۹۵۴ میلیون ریال به تعداد ۶۲۰.۰۰۰ واحد)، سرمایه گذاری در صندوق سرمایه گذاری مشترک آتیه نوین توسط شرکت تامین مسکن جوانان به مبلغ ۳۰۸.۳۵۵ میلیون ریال (به تعداد ۳۰۶.۲۷۳ واحد)، سرمایه گذاری در صندوق سرمایه گذاری توسط شرکت نوین کرت به مبلغ ۱.۵۰۰ میلیون ریال (به تعداد ۱.۳۳۹ واحد) می باشد. توضیح اینکه طی قرارداد منعقد با صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی سهام آشنا عملیات بازارگردانی سهام شرکت نوسازی و ساختمان تهران (نماد نوسا) صورت می پذیرد.

۲۶- موجودی نقد

یادداشت	گروه		شرکت	
	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
موجودی نزد بانک ها	۸۴,۶۹۷	۴۱۶,۰۵۲	۵۸,۱۳۲	۳۷۵,۴۵۸
موجودی نزد صندوق	-	۴۵	-	-
	۸۵,۲۰۱	۴۱۶,۱۶۴	۵۸,۱۳۲	۳۷۵,۴۵۸

۲۶-۱- موجودی ارزی گروه نزد بانک ها صرفاً شامل شرکت اصلی نزد بانک اقتصادنوین شعبه آفریقا و بانک صادرات JIC شامل شرکت اصلی ۶۰۰۳۳ دلار و ۱.۶۷۹ یورو می باشد.

۲۷- دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش

یادداشت	گروه	
	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
شرکت عمران و مسکن سازان شمال غرب	۸,۳۷۲	۸,۳۷۲
شرکت عمران و مسکن سازان اسفهان	۵,۹۱۴	۵,۹۱۴
شرکت عمران و مسکن سازان مازندران	۲,۶۰۰	۲,۶۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان گیلان	۳,۳۰۰	۳,۳۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان شرق	۷۵۰	۷۵۰
شرکت عمران و مسکن سازان غرب	۷۵۰	۷۵۰
شرکت عمران و مسکن سازان کردستان	۵۹۵	۵۹۵
شرکت عمران و مسکن سازان همدان	۷۱۹	۷۱۹
شرکت عمران و مسکن سازان سمنان	۳۴۰	۳۴۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایلام	۲۰۰	۲۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان قزوین	۱۵۰	۱۵۰
شرکت عمران و مسکن سازان کهکولویه و بویر احمد	۵۹	۵۹
پروژه نیمه کاره ۵۴ واحدی بتن آیش ملکان	-	۴,۲۹۳
سایر	۳,۳۱۵	۱,۲۲۷
	۲۷,۰۶۴	۲۹,۲۶۹

بوسه گواران بررسی احتمالی

تاریخ ۱۳ / ۳ / ۱۴۰۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲۷-۱- با توجه به تصمیم و مصوبات هیئت مدیره شرکت فرعی تامین مسکن نوین مینی بر فروش پروژه در وضعیت موجود و به صورت نیمه کاره که شامل ۳ قطعه زمین دارای سند تک برگی عرصه بنام شرکت می باشد پروژه ۵۴ واحدی بتن آیش ملکان از سرفصل حساب املاک و پروژه های در حال ساخت خارج و به عنوان دارایی نگهداری شده برای فروش طبقه بندی گردیده است. در سال مالی مورد رسیدگی با توجه به انتشار دو نوبت آگهی مزایده عمومی از ۳ قطعه موجود ۲ قطعه به متراژ ۴۶۱۵ متر مربع به فروش رسیده و یک قطعه از عرصه پروژه به متراژ ۲۵۲۴ متر مربع باقیمانده است که قطعه سوم نیز با پلاک ثبتی ۱۲۷۳ با توجه به تکلیف مجمع عمومی و تاکیدات هیئت مدیره شرکت از طریق مزایده عمومی به فروش خواهد رسید.

۲۷-۲- دارایی غیر جاری نگهداری شده برای فروش شرکت اصلی:

شرکت		درصد	تعداد	یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹			
۸,۳۷۲	۸,۳۷۲	۳۰	۸,۳۷۲,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان شمالغرب
۵,۹۱۴	۵,۹۱۴	۱۹	۵,۷۰۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان اصفهان
۲۶۰۰	۲۶۰۰	۲۲	۴۰۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان مازندران
۳,۳۰۰	۳,۳۰۰	۳۰	۳,۳۰۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان گیلان
۷۵۰	۷۵۰	۲۵	۷۵۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان شرق
۷۵۰	۷۵۰	۳۰	۷۴۹,۹۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان غرب
۵۹۵	۵۹۵	۱۷	۵۹۵,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان کردستان
۷۱۹	۷۱۹	۱۸	۷۱۹,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان همدان
۳۴۰	۳۴۰	۱۷	۳۴۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان سمنان
۲۰۰	۲۰۰	۳۰	۲۰۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان ایلام
۱۵۰	۱۵۰	۱۵	۱۵۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان قزوین
۵۹	۵۹	۱۷	۵۹,۵۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان کهکولیه و بویر احمد
۲۳,۷۴۹	۲۳,۷۴۹	-	-	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل- انتقال از سرمایه گذاری در شرکت های فرعی ۱۸ و ۳-۲۷
۴۸,۴۹۲	-	-	-	
۷۲,۲۴۱	۲۳,۷۴۹	-	-	

۲۷-۳-۱- شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل با توجه به تصمیمات اتخاذ شده توسط هیئت مدیره، از طریق مزایده به صورت بلوکی و بالاتر از قیمت روز سهام به فروش رسیده است.
۲۷-۳-۲- به دلیل عدم وجود مشتری، دارایی های فوق همچنان در طبقه نگهداری شده برای فروش طبقه بندی گردیده اند.

۲۸- سرمایه

سرمایه شرکت اصلی در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ به مبلغ ۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱ میلیون ریال منقسم به ۳۰ سهم یک هزارریالی با نام می باشد که سهامداران عمده در تاریخ مزبور به شرح زیر است:

۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
درصد	تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	
۲۲.۷۸٪	۷,۰۲۵,۴۵۵,۶۳۱	۲۲.۷۸٪	۷,۰۲۵,۴۵۵,۶۳۱	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان
۱۷.۶۵٪	۵,۴۴۴,۰۸۹,۷۰۲	۱۷.۶۵٪	۵,۴۴۴,۰۸۹,۷۰۲	شرکت هامون کیش
۱۶.۷۷٪	۵,۱۷۲,۶۸۰,۳۳۲	۱۶.۷۷٪	۵,۱۷۲,۶۸۰,۳۳۲	شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی
۷.۹۷٪	۲,۴۵۹,۳۰۱,۱۴۷	۷.۹۷٪	۲,۴۵۹,۳۰۱,۱۴۷	شرکت بانک اقتصادنویین
۳.۹۱٪	۱,۲۰۵,۸۴۷,۰۹۷	۰.۰۰٪	-	شرکت سیدگردان آندیشه صبا PRX
۴.۰۳٪	۱,۲۴۴,۰۱۷,۹۴۵	۴.۱۳٪	۱,۲۷۱,۶۴۶,۰۵۷	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
۱.۵۸٪	۴۸۶,۷۲۸,۲۸۸	۲.۲۱٪	۶۸۲,۶۴۰,۵۰۳	شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان
۱٪	۳۰۷,۲۴۷,۳۴۲	۱.۰۰٪	۳۰۷,۲۴۷,۳۴۲	شرکت صنایع لاستیکی سهند
۰.۰۰٪	۵,۰۰۰	۰.۰۰٪	۵,۰۰۰	شرکت خدمات صیانت تجارت پاس
۰.۰۰٪	-	۰٪	-	شرکت سرمایه گذاری مهرگان تامین پارس
۰.۰۰٪	-	۰٪	-	شرکت مدیریت سرمایه گذاری کوثر بهمن
۰.۰۰٪	-	۰٪	-	سندوق سرمایه گذاری امین آشنای ایرانیان
۰.۰۰٪	-	۰٪	۱,۰۰۰,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری سایه گستر سرمایه
۰.۰۰٪	-	۰٪	-	شرکت سرمایه گذاری امین توان آفرین ساز
۰.۰۰٪	-	۰٪	-	شرکت گروه مالی و اقتصادی دی
۲۴.۳۱٪	۷,۴۹۷,۳۵۳,۹۶۷	۲۷.۴۹٪	۸,۴۷۸,۶۶۰,۷۳۷	سایر (کمتر از یک درصد)
۱۰۰٪	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	۱۰۰٪	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	

۲۸-۱- بر اساس تکلیف مجمع در سال ۱۴۰۱ سرمایه شرکت از مبلغ ۱۰,۰۹۲,۲۹۶ میلیون ریال به مبلغ ۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱ میلیون ریال از محل تجدید ارزیابی داراییها و سایر اندوخته ها افزایش یافته که در تاریخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۸ نود انداره ثبت شرکتها به ثبت رسیده است به همین علت در اجرای استانداردها در خصوص روپه یکسان شرکت های مشمول تلفیق، مبلغ حاصل از تجدید ارزیابی که به حساب افزایش سرمایه منتقل شده، از سرمایه کسر گردیده است.

۲۸-۲- صورت تطبیق تعداد سهام

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
تعداد سهام	تعداد سهام
۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱
۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
۱,۷۶	۱,۶۱
۰,۱۳	۰,۱۳

مانده ابتدای سال / دوره

مانده پایان سال / دوره

۲۸-۳- نسبت جاری تعدیل شده و نسبت بدهی و تمهیدات تعدیل شده مطابق دستورالعمل الزامات کلیات سرمایه نهادهای مالی به شرح زیر است:

نسبت جاری تعدیل شده
نسبت بدهی و تمهیدات تعدیل شده

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲۹- سهام خزانه گروه

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	تعداد سهام	درصد سهام	بهای تمام شده	بهای تمام شده
۵۴۳,۶۲۳	۴۹۲,۵۶۱	۱,۲۷۱,۶۴۶,۰۵۷	۴.۱۲%	میلیون ریال	میلیون ریال
۶۳,۸۶۲	۷۲,۰۵۳	۳۹,۲۸۰,۳۳۵	۰.۱۳%	۶۳,۸۶۲	۷۲,۰۵۳
۶۰۷,۴۸۵	۵۶۴,۶۱۴	۱,۳۱۰,۹۲۶,۳۹۲	۴.۲۵%	۶۰۷,۴۸۵	۵۶۴,۶۱۴

شرکت فرعی سرمایه گذار
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران

۲۹-۱- سهام خزانه شرکت

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	تعداد	مبلغ
۱۳۲,۹۹۶	۶۳,۶۶۲,۳۴۴	۳۴,۶۴۲,۴۷۰	۶۳,۸۶۲
۹۲۶,۵۹۹	۴۶۶,۵۴۳,۲۳۶	۱۵۸,۲۶۶,۳۰۱	۳۱۹,۸۰۲
(۹۹۵,۷۳۳)	(۴۹۵,۵۶۴,۱۱۰)	(۱۵۳,۶۲۸,۴۳۶)	(۳۱۱,۶۱۱)
۶۳,۸۶۲	۳۴,۶۴۲,۴۷۰	۳۹,۲۸۰,۳۳۵	۷۲,۰۵۳

مانده ابتدای سال / دوره
خرید طی سال / دوره
فروش و تعدیلات طی سال / دوره
مانده پایان سال / دوره

۲۹-۲- صرف سهام خزانه

شرکت		گروه	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
-	-	۵۴,۶۹۴	۱۸۰,۵۴۵

صرف سهام خزانه

۲۹-۲-۱- صرف سهام خزانه به مبلغ ۱۸۰,۵۴۵ میلیون ریال بابت فروش سهم سرمایه گذاری ساختمان ایران توسط شرکت های گروه می باشد که سهم اکثریت به حساب صرف سهام خزانه منظور شده است.

۳۰- اندوخته قانونی

طبق مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷، مبلغ ۶۱۳,۷۳۸ میلیون ریال (اندوخته قانونی شرکت اصلی مبلغ ۴۰۲,۷۲۰ میلیون ریال) از محل سود قابل تخصیص شرکت اصلی و شرکت های فرعی به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن اندوخته قانونی هر شرکت به ده درصد سرمایه همان شرکت؛ انتقال ۵ درصد از سود خالص هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی، قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و جز در هنگام انحلال شرکت قابل تقسیم بین سهامداران نمی باشد.

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
۲۹۷,۶۲۴	۴۰۲,۷۲۰
۱۹۳,۱۰۱	۲۱۱,۰۲۰
۴۹۰,۷۲۵	۶۱۳,۷۴۰

اندوخته قانونی شرکت
سهم از اندوخته قانونی شرکتهای فرعی

۳۱- اندوخته سرمایه ای

شرکت		گروه	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
۳,۴۵۷,۶۲۲	۳,۵۸۳,۵۶۸	۱,۴۳۶,۹۰۱	۱,۵۴۴,۵۷۰
۱۲۵,۹۳۶	۲,۱۱۶,۴۵۱	۱۰۷,۶۶۹	۲,۰۰۱,۳۸۱
۳,۵۸۳,۵۶۸	۵,۷۰۰,۰۱۹	۱,۵۴۴,۵۷۰	۳,۵۴۵,۹۵۱

مانده ابتدای سال / دوره
افزایش طی سال / دوره
مانده پایان سال / دوره

۳۱-۱- طبق ماده ۵۸ اساسنامه شرکت سود حاصل از فروش سهام موجود در سبد سهام شرکت در هر سال تا میزانی که منجر به زیان انباشته نگردد به حساب اندوخته سرمایه ای منتقل و پس از رسیدن به نصف سرمایه ثبت شده شرکت و اخذ مجوز از سازمان بورس، بنا به پیشنهاد هیات مدیره و با تصمیم مجمع عمومی فوق العاده قابل تبدیل به سرمایه است. اندوخته سرمایه ای تا زمان ادامه فعالیت شرکت غیر قابل تقسیم بوده و صرفاً برای حفظ روند سود دهی شرکت با پیشنهاد هیات مدیره و تصویب مجمع عمومی عادی، هر سال می توان حداکثر تا ۲۰ درصد از مبلغی که در همان سال به حساب اندوخته سرمایه ای منظور می گردد، بین صاحبان سهام تقسیم نمود. تبصره ۱- کسری مبلغ منظور شده به حساب اندوخته سرمایه ای بدلیل جلوگیری از انعکاس زیان انباشته، باید از محل اولین انباشته در سنوات آتی تخصیص یابد. تبصره ۲- در صورت وجود زیان انباشته، اندوخته سرمایه ای به میزان اقل اندوخته سرمایه ای پس از کسر زیان انباشته شرکت اصلی و اندوخته سرمایه ای پس از کسر زیان انباشته گروه قابل تبدیل به سرمایه است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳۲- مازاد تجدید ارزیابی

گروه	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
میلیون ریال	میلیون ریال
۵۹۵,۱۸۲	۵۹۵,۱۸۲
۲,۷۴۶,۸۹۷	۲,۷۴۶,۸۹۶
۳,۳۴۲,۰۷۸	۳,۳۴۲,۰۷۸

مازاد تجدید ارزیابی سرمایه گذاری در شرکت وابسته کرمان
مازاد تجدید ارزیابی در شرکت وابسته بانک اقتصاد نوین

(تجدید ارائه شده)

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
میلیون ریال	میلیون ریال
۳,۴۵۰,۳۸۹	۳,۳۴۲,۰۷۸
(۸,۳۱۱)	(۰)
۳,۳۴۲,۰۷۸	۳,۳۴۲,۰۷۸

۳۲-۱- گردش مازاد تجدید ارزیابی طی سال / دوره مالی مورد گزارش به شرح زیر است:
یادداشت

مانده ابتدای سال / دوره
افزایش طی سال / دوره
انتقال به سود انباشته (تحقق مازاد)

۳۳- منافع فاقد حق کنترل

منافع فاقد حق کنترل بشرح زیر می باشد:

گروه	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
میلیون ریال	میلیون ریال
۱,۶۴۶,۱۱۴	۱,۶۰۷,۹۵۷
۱۲۱,۱۴۳	۱۳۱,۵۸۴
(۱۹۵,۴۵۷)	(۲۹۱,۱۴۸)
۱,۵۷۱,۸۰۰	۱,۴۴۸,۳۹۳

سرمایه
اندوخته قانونی
زیان انباشته

بوسه گزارش بررسی احداث

تاریخ ۱۴۰۳ / ۳ / ۱۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳۴- پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)		گروه		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	جمع	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	ارزی	
جمع	جمع	ریالی	ارزی	
تجاری:				
۴۰,۰۵۳	۲۷,۸۸۹	-	۲۷,۸۸۹	۳۴-۱
۴۸۲,۳۳۶	۸۵,۴۶۷	-	۸۵,۴۶۷	۳۴-۲
۶۷۵	۶۷۴	-	۶۷۴	۳۴-۳
۵۲۲,۹۶۴	۱۱۴,۰۳۰	-	۱۱۴,۰۳۰	
سایر پرداختی ها				
۳۵,۵۵۴	۲۶,۳۱۱	-	۲۶,۳۱۱	۳۴-۴
۲۷,۴۸۱	۲۷,۳۲۷	-	۲۷,۳۲۷	
۲۳۵,۹۵۸	۲۳۹,۱۶۴	-	۲۳۹,۱۶۴	۳۴-۷
۱۸۹,۵۵۴	۱۷۷,۹۸۱	-	۱۷۷,۹۸۱	۳۴-۵
۷۱۹,۸۷۴	۶۹۳,۰۷۵	-	۶۹۳,۰۷۵	۳۴-۶
۱,۹۰۶,۰۳۲	۱,۹۰۶,۰۳۲	-	۱,۹۰۶,۰۳۲	۲۱-۹-۲
۳,۱۱۴,۴۵۳	۳,۰۶۹,۸۹۰	-	۳,۰۶۹,۸۹۰	
۳,۶۳۷,۴۱۷	۳,۱۸۳,۹۲۰	-	۳,۱۸۳,۹۲۰	
(۲,۰۶۷,۰۷۹)	(۲,۰۶۷,۷۷۹)	-	(۲,۰۶۷,۷۷۹)	۲۱-۴
۱,۵۷۰,۳۳۸	۱,۱۱۶,۱۴۱	-	۱,۱۱۶,۱۴۱	

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت

		شرکت		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	جمع	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	ارزی	
جمع	جمع	ریالی	ارزی	
تجاری:				
حساب های پرداختی تجاری:				
۹۸۶	-	-	-	۳۴-۲
۵۱۶,۶۰۲	۹۶,۱۸۰	-	۹۶,۱۸۰	۳۴-۳
۵۱۷,۵۸۸	۹۶,۱۸۰	-	۹۶,۱۸۰	
سایر پرداختی ها				
۱۳۶,۱۸۲	۱۴۲,۷۹۴	-	۱۴۲,۷۹۴	۳۴-۵
۸۴۲	۱,۸۹۰	-	۱,۸۹۰	
۱,۷۲۱	۱,۸۹۳	-	۱,۸۹۳	
۲۷۲,۱۲۲	۲۶۹,۰۷۵	-	۲۶۹,۰۷۵	۳۴-۶
۱,۹۰۶,۰۳۲	۱,۹۰۶,۰۳۲	-	۱,۹۰۶,۰۳۲	۲۱-۹-۲
۲,۳۱۶,۸۹۹	۲,۳۲۱,۶۸۴	-	۲,۳۲۱,۶۸۴	
۲,۸۳۴,۴۸۷	۲,۴۱۷,۸۶۴	-	۲,۴۱۷,۸۶۴	
(۲,۰۶۷,۰۷۹)	(۲,۰۶۷,۷۷۹)	-	(۲,۰۶۷,۷۷۹)	۲۱-۹-۲
۷۶۷,۴۰۸	۳۵۰,۰۸۵	-	۳۵۰,۰۸۵	



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱-۳۴- اسناد پرداختی تجاری :

گروه		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۱,۴۸۹	۲۱,۴۸۹	۳۴-۱-۱ سازمان منطقه آزاد کیش (خرید زمین)
۱۶,۰۰۰	-	الهه نصر- خرید ملک توسط شرکت بام (زاگرس)
۲,۵۶۴	۶,۴۰۰	سایر اشخاص
۴۰,۰۵۳	۲۷,۸۸۹	

۱-۳۴-۱-۱ مبلغ ۲۱,۴۸۹ میلیون ریال مربوط به ارائه سه فقره چک هریک به مبلغ ۷,۱۶۳ میلیون ریال در سالهای ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶ توسط فرعی شرکت نوسازی و ساختمان تهران به سازمان منطقه آزاد کیش بابت ثمن معامله قرارداد زمین ۴۶ هکتاری پروژه کیش است که به دلیل اعلام فسخ قرارداد از سوی سازمان منطقه آزاد کیش و با توجه به مفاد توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵، از آنجائیکه تا تاریخ تحریر این یادداشت قرارداد مشارکت مذکور منعقد نگردیده، پس از انعقاد قرارداد مشارکت توسط سازمان منطقه آزاد کیش مسترد خواهد شد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۲-۳۴- حساب های پرداختی تجاری :

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
-	-	۳۸۰,۱۳۹	۲۶,۴۸۲	۳۴-۲-۱	پیمانکاران
-	-	۳۶,۲۶۷	۳۷,۰۴۴	۳۴-۲-۲	سپرده ها
-	-	۱۹,۵۵۶	۱۸,۹۴۶		ذخیره هزینه های تکمیل پروژه های شرکت نوید ایرانیان
-	-	۱,۶۱۰	-		شرکت پارسا کوشان زاگرس-راهسازی معابر چغاخور
-	-	۱۷,۳۲۴	-		آقای مرعشی (مبلغ ۱۱۷,۰۵۱ دلار)
-	-	۸,۲۴۱	-		آقای طاهریان (مبلغ ۵۵,۶۸۱ دلار)
-	-	۲۴۶	-		خریداران پروژه ها
-	-	۱۵,۲۲۶	-		ربعلی بدری
۹۸۶	-	۳,۶۲۷	۲,۹۹۵		سایر اشخاص
۹۸۶	-	۴۸۲,۲۳۶	۸۵,۴۶۷		

۱-۲-۳۴- حسابهای پرداختی پیمانکاران به شرح زیر می باشد :

گروه		یادداشت	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۵,۹۰۷	۱۵,۹۰۷		بدهی به پیمانکاران پروژه الهیه (نوسا)
۳,۷۴۱	۳,۷۰۷	۳۴-۲-۱-۱	بانک مسکن اندیشه-بنیاد (نوید ایرانیان)
۳,۷۷۳	۱۵۰		شرکت مهندسی مشاور فرانکار پروژه ظفر (نوسا)
۱,۸۶۵	۱,۸۶۵		مهندسی شارمند (نوسا)
۳۵۰,۰۰۰	-		پیمانکار پروژه نگین پردیس (نوسا)
۸,۰۶۰	۸,۰۶۰		سایر
۳۸۳,۳۴۶	۲۹,۶۸۹		
(۳,۲۰۶)	(۳,۲۰۷)		کسر می شود وجوه بانک مسکن نزد شرکت نوید ایرانیان
۳۸۰,۱۳۹	۲۶,۴۸۲		

۱-۱-۲-۳۴- مبلغ حساب های پرداختی به بانک مسکن اندیشه عمدتاً مربوط به واریزی های متقاضیان بابت پروژه صفا دشت شرکت نوید ایرانیان می باشد.

۲-۲-۳۴- سپرده ها عمدتاً سپرده های حسن انجام کار نزد پیمانکاران شرکت نوسازی ساختمان تهران (مهندسان مشاور گسترش فن آوران ساخت ۷,۳۸۷ میلیون ریال ، آتروپاتن تلاش گر ۵,۲۳۵ میلیون ریال و مشاوران فرانکار ۵,۱۲۱ میلیون ریال) می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳-۳۴- پرداختنی - اشخاص وابسته به شرح زیر می باشد :

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۶۶,۸۵۲	۶۸,۱۲۶	-	-	۲۱-۹-۱-۳	شرکت پشتیبانی ایجاد ساختمان
۶۷۴	۶۷۴	۶۷۴	۶۷۴		تامین سرمایه اقتصاد نوین
۴۲۲,۷۹۰	-	-	-	۲۱-۹-۱-۲	شرکت نوسازی و ساختمان تهران
۲۶,۲۸۶	۲۷,۳۸۰	-	-		شرکت نوین کرت
-	-	۱	-		سایر
۵۱۶,۶۰۲	۹۶,۱۸۰	۶۷۵	۶۷۴		

۴-۳۴- اسناد پرداختنی غیر تجاری به شرح زیر است:

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
-	-	۸,۰۰۰	-	۲۱-۵-۱	ربعلی بدری
-	-	۲۰,۲۵۰	۲۰,۲۵۰		مسکن و شهرسازی قم (زاگرس)
-	-	۷,۳۰۴	۶,۰۶۱		سایر
-	-	۳۵,۵۵۴	۲۶,۳۱۱		



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۵-۳۴- سایر حساب های پرداختنی به شرح زیر می باشد:

		(تجدید ارائه شده)		
شرکت		گروه		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۸۸	۲۳۵	۱۳,۸۹۰	۱,۹۰۴	کارکنان
-	-	۳,۷۱۶	۳,۷۱۶	مطالبات سهامداران بابت حق تقدم استفاده نشده
۱۳,۷۶۷	۱۳,۷۶۷	۳۰۰	۳۰۰	بستانکاران - ودیعه ساختمان مربوط به ساختمان عباس آباد
-	-	۸۹۳	۸۹۳	تعاونی مسکن کارخانه خانه سازی مشهد
-	-	۱۱,۵۰۰	۱۱,۵۰۰	۵-۳۴-۱ امیر علی شهلوی- پروژه آفتاب تبریز
۹,۲۱۶	-	۹,۲۱۶	-	بختیاری فر
-	-	۳۰۰	۳۰۰	محسن اکبری
-	-	۱۰۲	۱۰۲	فریده کیانی
۲۱,۳۶۱	۱۷,۲۹۱	۲۱,۳۶۱	۱۷,۲۹۱	شرکت فام نگار مهر
۱۱۲,۴۱۱	۱۲۸,۷۹۲	۱۴۹,۶۳۷	۱۵۹,۲۶۶	سایر
۱۵۷,۵۴۳	۱۶۰,۰۸۵	۲۱۰,۹۱۵	۱۹۵,۲۷۲	جمع
(۲۱,۳۶۱)	(۱۷,۲۹۱)	(۲۱,۳۶۱)	(۱۷,۲۹۱)	۱۰-۲۱ و ۲۱-۲۱ تهاثر با سایر حساب های دریافتنی
۱۳۶,۱۸۲	۱۴۲,۷۹۴	۱۸۹,۵۵۴	۱۷۷,۹۸۱	

۵-۳۴-۱ مبلغ ۱۱,۵۰۰ میلیون ریال در سال ۱۳۹۹ بابت حق الوکاله آقای دکتر امیرعلی شهلوی وکیل شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران در ارتباط با پروژه آفتاب تبریز است.



نیوست گزارش بررسی احتمالی

مورخ ۱۳/۳/۱۴۰۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳۴-۶-ذخایر

شرکت	گروه		یادداشت	
	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	۴۹۵,۸۸۴	۴۸۶,۹۴۰	۳۴-۶-۱ ذخیره اتمام پروژه ها
۲۷۲,۱۲۲	۲۶۹,۰۷۵	۲۲۳,۹۹۰	۲۰۶,۱۳۵	۳۴-۶-۲ سایر ذخایر
۲۷۲,۱۲۲	۲۶۹,۰۷۵	۷۱۹,۸۷۴	۶۹۳,۰۷۵	

۳۴-۶-۱-ذخیره اتمام پروژه ها

گروه	یادداشت		
	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱,۹۸۴	۱,۹۸۴		ذخیره پروژه نوید ایرانیان
۱,۷۲۸	۱,۷۲۸		ذخیره هزینه های برآورده قیمت تکمیل پروژه
۴۹۲,۰۱۷	۴۰۹,۱۹۶	۳۴-۶-۱-۱	ذخیره هزینه های اتمام پروژه نوسا
۱۵۵	۷۴,۰۳۲		سایر
۴۹۵,۸۸۴	۴۸۶,۹۴۰		

۳۴-۶-۱-۱- مانده حساب ذخیره اتمام پروژه ها عمدتاً به مبلغ ۴۸۳,۰۷۳ میلیون ریال مربوط به تعهدات شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران در خصوص پروژه های در حال تکمیل، شامل پروژه مسکونی ظفر و پروژه های ساختمانی تکمیل شده از جمله پروژه های آسمان ونک، یوسف آباد و الهیه از بابت مخارج مربوط به صدور اسناد مالکیت میباشد.

۳۴-۶-۲- سایر ذخایر عمدتاً بابت ذخیره کاهش ارزش انباشته مطالبات، هزینه های حسابرسی، خدمات مالی و سایر هزینه های جاری می باشد.

۳۶-۷- 'مبلغ مزبور عمدتاً بابت رعایت دستورالعمل بانک مرکزی در خصوص تملک سهام بانک ها و موسسات اعتباری غیر بانکی در راستای سیاست های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی کشور و میزان مازاد بر ۱۰ درصد سهام بانک اقتصاد نوین متعلق به گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان مالک واحد سهام بانک مذکور بر مبنای ۹,۱۹۶,۰۵۹,۳۶۶ سهم مازاد این شرکت در بانک اقتصاد نوین در نظر گرفته شده است که براساس برنامه زمانبندی پرداخت سود سهام توسط بانک اقتصاد نوین با توجه به صورتجلسه مجمع عمومی بانک اقتصاد نوین مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۹ اقدام شده است و پس از اخذ مدارک پرداخت به سازمان امور مالیاتی نسبت به تسویه آن اقدام خواهد شد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳۵- تسهیلات مالی

۱۴۰۲/۰۶/۳۱			۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
جمع	بلند مدت	جاری	جمع	بلند مدت	جاری
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۵,۱۹۸	۰	۵,۱۹۸	۰	۰	۰
۵,۱۹۸	۰	۵,۱۹۸	۰	۰	۰

گروه:
تسهیلات دریافتی

۳۵-۱- تسهیلات دریافتی بر حسب مبانی مختلف:

۳۵-۱-۱- به تفکیک تامین کنندگان تسهیلات

گروه	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
میلیون ریال	میلیون ریال
۵,۱۹۸	-
۵,۱۹۸	-

بانک ها:
بانک سپه

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳۵-۲- خلاصه تسهیلات دریافتی شرکت های گروه برحسب مبانی نرخ، زمان بندی و وثایق به شرح زیر می باشد:

گروه		۳۵-۲-۱ - به تفکیک نرخ:
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵,۱۹۸	-	۱۴ الی ۲۰ درصد
۵,۱۹۸	-	

گروه		۳۵-۲-۲ - به تفکیک زمانبندی پرداخت:
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵,۱۹۸	-	سال ۱۴۰۲
۵,۱۹۸	-	

گروه		۳۵-۲-۳ - به تفکیک وثایق:
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵,۱۹۸	-	ترهین پروژه
۵,۱۹۸	-	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳-۳۵- تغییرات حاصل از جریانهای نقدی و تغییرات غیر نقدی در بدهی های حاصل از فعالیت تامین مالی به شرح زیر است:

گروه	
میلیون ریال	
۶,۰۰۵	مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
(۶۱۱)	بازپرداخت اصل
(۱۹۶)	بازپرداخت فرع
۵,۱۹۸	مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
(۱,۳۲۰)	بازپرداخت اصل
(۳,۸۷۷)	بازپرداخت فرع
-	هزینه مالی
-	مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

۳۶- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

شرکت		گروه		
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۹,۴۳۷	۴,۷۴۷	۳۴,۷۶۷	۳۳,۶۸۹	مانده در ابتدای سال / دوره
(۱۱,۰۳۵)	(۴۵۹)	(۱۵,۹۸۱)	(۸۰۵)	پرداخت شده طی سال / دوره
-	-	-	(۱,۳۱۵)	ذخیره مزایای پایان خدمت شرکت خارج شده از تلفیق
۶,۴۰۲	۴,۲۸۸	۱۸,۷۸۶	۳۱,۵۶۹	ذخیره تامین شده طی سال / دوره
۴,۷۴۷	۷,۱۸۱	۳۳,۶۸۹	۳۸,۰۳۵	مانده در پایان سال / دوره

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳۷ - مالیات پرداختنی

یادداشت	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
گروه	میلیون ریال	میلیون ریال
۳۷-۱	۱۰,۵۷۶	۱۵,۳۹۰
۳۷-۲	۴,۹۴۳	۴,۹۶۹
شرکت اصلی	۱۵,۵۱۹	۲۰,۳۵۹

۳۷-۱- گردش حساب مالیات پرداختنی گروه به قرار زیر است:

یادداشت	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	گروه
	میلیون ریال	میلیون ریال	
	۲۲,۹۴۰	۲۷,۳۰۰	مانده در ابتدای سال / دوره
	-	۱,۵۷۴	ذخیره مالیات عملکرد سال / دوره
	۶,۲۹۵	۲۶,۴۲۹	تعدیل ذخیره مالیات عملکرد سالهای قبل
	(۵۰۲)	-	کاهش خروج آردبیل از تلفیق
	(۱,۶۰۷)	(۳۲,۳۶۳)	تادیه شده طی سال / دوره
	۱۸,۱۲۶	۲۲,۹۴۰	
۲۳	(۷,۵۵۰)	(۷,۵۵۰)	پیش پرداخت های مالیاتی
	۱۰,۵۷۶	۱۵,۳۹۰	

۱-۱-۳۷- مالیات بر درآمد شرکت تامین مسکن نوین برای سنوات قبل از سال مالی ۱۳۸۲ و سالهای مالی ۱۳۸۴ لغایت ۱۳۹۹ قطعی و تسویه شده است همچنین نسبت به برگ تشخیص عملکرد سال مالی ۱۳۸۲ اعتراض نموده و رای هیات حل اختلاف مالیاتی پرونده با اعتراض حوزه مالیاتی به شورای عالی مالیاتی ارسال گردیده است و نیز این شرکت نسبت به برگ تشخیص عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۸۳ اعتراض نموده و پرونده مالیاتی در هیات حل اختلاف مالیاتی در دست بررسی می باشد.

۱-۲-۳۷- شرکت نوسازی و ساختمان تهران مالیات بر درآمد سنوات ۱۳۸۳ الی ۱۳۹۰، ۱۳۹۳ الی ۱۳۹۹، ۱۳۹۷، ۱۴۰۰ و ۱۴۰۰ قطعی و تسویه شده است، عملکرد سنوات ۱۳۷۹، ۱۳۸۰ و ۱۳۸۲ مورد رسیدگی حوزه مالیاتی قرار گرفته و شرکت نسبت به نحوه رسیدگی به موجب برگ های تشخیص صادره اعتراض نموده و پرونده مالیاتی به هیات حل اختلاف مالیاتی ارجاع شده لیکن تا تاریخ تحریر این یادداشت منجر به صدور رای نگردیده است. اصل مالیات مقطوع سال ۱۳۹۱ موضوع ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم قطعی و تسویه گردیده است. همچنین رای هیات تجدیدنظر در خصوص موضوع ماده ۱۰۵ به اجرای قرار کارشناسی صادر شده، لیکن تا تاریخ تحریر این یادداشت رای نهایی صادر نگردیده است. مالیات عملکرد سال ۱۳۹۲ موضوع ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم قطعی و تسویه شده است. ضمن آن که از این بابت مبلغ ۵۲۰ میلیون ریال به صورت علی الحساب در سنوات گذشته پرداخت شده است. مالیات عملکرد سال ۱۳۹۵ شامل مالیات مقطوع مواد ۵۹ و ۷۷ و اصل مالیات موضوع ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم قطعی و پرداخت شده است. مالیات عملکرد سال ۱۳۹۸ موضوع مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات های مستقیم قطعی و تسویه شده است لیکن در خصوص مالیات عملکرد موضوع ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم با توجه به محاسبه و پرداخت مبلغ در سال ۱۳۹۲ به موجب رای هیات تجدید نظر، محاسبه مجدد توسط حوزه مالیاتی در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۸ مورد اعتراض قرار گرفته که تا تاریخ تحریر این یادداشت جلسه رسیدگی در هیات بدوی در تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۰۸ تشکیل گردید لیکن نتیجه رسیدگی تاکنون به این شرکت ابلاغ نگردیده است. مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ در حال رسیدگی می باشد و نتیجه آن تاکنون به شرکت ابلاغ نشده است.

۱-۳-۳۷- مالیات عملکرد شرکت ساختمان نوین تا پایان سال ۱۴۰۱ رسیدگی و تسویه شده است با توجه به عدم وجود درآمد مشمول مالیات برای سال مالی قبل و دوره مالی مورد گزارش که مورد رسیدگی مالیاتی هم قرار نگرفته اند و احتساب معافیتهای مالیاتی، ذخیره ای از این بابت در حسابها منظور نگردیده است.

۱-۴-۳۷- مالیات بر درآمد شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان تا پایان سال مالی ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ به استثنای سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ قطعی و تسویه شده است. بابت مالیات بر درآمد شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ به موجب برگ تشخیص صادره به مبلغ ۲,۵۴۲ میلیون ریال مربوط به فروش پروژه نسترین مشهد در سنوات گذشته بوده که موضوع با اعتراض شرکت در هیات حل اختلاف مالیاتی در جریان رسیدگی است. شایان ذکر است به موجب برگ مطالبه مالیات تکلیفی سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ جمعاً به مبلغ ۵,۴۷۹ میلیون ریال (مبلغ ۳,۹۰۸ میلیون ریال اصل و مبلغ ۱,۵۷۱ میلیون ریال جرائم) از شرکت مرتبط با خرید مصالح از شرکت مهندسی شبنم در سال ۱۳۹۲ از شرکت مطالبه شده که موضوع با اعتراض شرکت در هیات حل اختلاف مالیاتی در جریان رسیدگی می باشد. سود ابرازی عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و سال مالی مورد گزارش عمدتاً با اعمال معافیت های سود سرمایه گذاری در سهام شرکتهای از شمول مالیاتی خارج گردیده است و به همین علت ذخیره مالیاتی از این بابت در حسابها منظور نشده است.

۱-۵-۳۷- مالیات بر درآمد شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس تا پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ رسیدگی و تسویه شده است. همچنین شرکت نسبت به مالیات تشخیصی برای عملکرد سال مالی ۱۴۰۰ اعتراض نموده و موضوع توسط هیات حل اختلاف مالیاتی در دست رسیدگی است. شایان ذکر است بابت مالیات عملکرد سال های ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ به ترتیب مبلغ ۱۳,۳۲۹ و ۸,۴۸۴ میلیون ریال زبان توسط سازمان امور مالیاتی زبان تایید گردید است. با توجه به اینکه سود مشمول مالیات در آینده محتمل نمی باشد. دارایی مالیاتی انتقالی شناسایی نشده است. ضمناً با توجه به زبان ابرازی بابت شش ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و با عنایت به عدم وجود درآمد مشمول مالیات برای سال مالی مورد گزارش که مورد رسیدگی مالیاتی هم قرار نگرفته اند و احتساب معافیتهای مالیاتی، ذخیره ای از این بابت در حسابها منظور نگردیده است.

۱-۶-۳۷- مالیات بر درآمد شرکت ساختمان و توسعه فناوری (سازین) تا پایان سال مالی ۱۳۹۸ قطعی و تسویه شده است و عملکرد سال ۱۳۹۹ توسط اداره امور مالیاتی مورد رسیدگی قرار گرفته و برگ تشخیص صادر شده و مورد اعتراض قرار گرفته که نتیجه تا کنون مشخص نشده است. و عملکرد سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ رسیدگی نگردیده و به استناد درآمدهای معاف ذخیره ای جهت آنها و سال مالی مورد گزارش منظور نگردیده است.

۱-۷-۳۷- مالیات بر درآمد شرکت تامین مسکن جوانان برای کلیه سالهای قبل از سال مالی ۱۳۹۹ قطعی و تسویه شده است. با وجود زبان ابرازی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به مبلغ ۷۳,۹۶۱ میلیون ریال براساس رسیدگی انجام شده توسط کارشناسان سازمان امور مالیاتی بالغ بر مبلغ ۳,۵۱۰ میلیون ریال مالیات براساس برگ تشخیص شماره ۱۴۳۹۱۵۳۸۲/۱۰۰۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۲۸ که مورد اعتراض شرکت واقع و پرونده در هیات بدوی حل اختلاف مالیاتی در حال بررسی می باشد و نتیجه جلسه رسیدگی تاکنون ابلاغ نشده است.



تاریخ ۱۴۰۳ / ۳ / ۱۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۲

۱-۹- مالیات بر درآمد شرکت تامین مسکن نرید ایرانیان برای کلیه سال های قبل از ۱۴۰۲ قطعی و تسویه گردیده است. مالیات پرداختی برای سال مالی ۱۴۰۱/۶/۳۱ و دوره مالی مورد گزارش طبق قوانین مالیاتی از معافیت های تبصره ۴ ماده ۱۰۵ و ماده ۱۲۵ استفاده نموده و ذخیره مورد لزوم از این بابت در دفاتر حسابداری نبوده است.

۲-۳۷- خلاصه وضعیت مالیات پرداختی شرکت به شرح زیر است:

توضیحات	۱۴۰۲/۶/۳۱		۱۴۰۲/۱۲/۲۹		مالیات سال مالی
	میلیون ریال	مالیات	میلیون ریال	مالیات	
میان حل اختلاف	۲,۰۷۴	۶,۴۶۵	۶,۴۶۵	-	۱۳۸۸,۶۳۱
میان حل اختلاف	۲,۸۶۹	-	۲,۸۶۹	-	۱۳۹۲,۶۳۱
میان حل اختلاف	۲۶	۲۸۱	۵۲۶	-	۱۳۹۶,۶۳۱
میان حل اختلاف	-	۲۸۹	۱۳۷	-	۱۳۹۶,۶۳۱
قطعی و تسویه	-	۲۵,۴۰۴	۲۵,۷۵۶	-	۱۴۰۰,۶۳۱
رسیدگی نشده	-	-	-	-	۱۴۰۱,۶۳۱
رسیدگی نشده	-	-	-	-	۱,۷۲۹,۳۰۰
رسیدگی نشده	-	-	-	-	۲,۱۰۱,۹۲۰
	۴,۹۶۹	-	-	-	

۳-۲۷- مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سال های قبل از سال ۱۳۸۸ قطعی و تسویه شده است.
۳-۲۸- طبق برگه قطعی و رای هیات حل اختلاف از بابت مالیات عملکرد سال ۱۳۸۸ مبلغ ۴,۷۸۵ میلیون ریال شرکت از بابت مالیات عملکرد سال مالی ۱۳۸۸ شرکت از سازمان امور مالیاتی طلبکار گردید که مقرر شد بخشی از آن با بدهی سال ۱۴۰۰ تهاجر گردد و جهت استرداد ماهی نیز در خواست ارسال شده است.

۳-۲۹- برگ تشخیص صادره برای عملکرد ۱۳۹۲ از سوی شرکت مورد اعتراض قرار گرفته. پرونده به هیات حل اختلاف ارجاع گردیده است تا تاریخ تهیه صورت های مالی نتیجه به این شرکت اعلام نشده است.

۳-۳۰- عملکرد سال مالی ۱۳۹۲ و ۱۳۹۵ و ۱۳۹۸، ۱۳۹۷ و ۱۳۹۹ مورد رسیدگی مقامات مالیاتی قرار گرفته است و مالیات مزبور قطعی و تسویه گردیده است.

۳-۳۱- برگ تشخیص صادره برای عملکرد ۱۳۹۶ و ۱۳۹۷ از سوی شرکت مورد اعتراض قرار گرفته و تا تاریخ تهیه صورت های مالی نتیجه به این شرکت اعلام نشده است.

۳-۳۲- چکش عمده مالیات عملکرد سال ۱۴۰۰ تسویه و ماهی نیز در حال تهاجر با مانده مطالبات از سازمان امور مالیاتی بابت مالیات عملکرد سال ۱۳۸۸ می باشد. ضمناً با توجه به اینکه فعالیت های شرکت معاف می باشد ذخیره آن از این بابت جهت سال مالی ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ و همچنین دوره مالی مورد گزارش در حسابها منظور نشده است.

۳-۳۳- صورت تطبیق هزینه مالیات بر درآمد دوره جاری و حاصل سربسود حسابداری در نرخ مالیات قابل اعمال:

۳-۳۴- با توجه به اینکه فعالیت های اصلی شرکت شامل سود سهام و سود فروش سرمایه گذاریها می باشد که سود سهام طبق تبصره ۴ ماده ۱۰۵ قانون م معاف می باشد و همچنین خرید و فروش سهام مستعمل مالیات مقطوع در زمان انجام معامله می باشد بنابراین جهت مالیات سال مالی قبل و سال مالی مورد گزارش ذخیره ای در حسابها منظور نشده است و لیکن مالیات محاسبه شده در صورت سود و زیان به مبلغ ۲۵,۶۶۳ میلیون ریال مربوط به مالیات قطعی سال ۱۴۰۰ می باشد که بصورت زیر معاینه شده است:

	۱۴۰۱/۶/۳۱	۱۴۰۲/۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
نرخ مالیات طبق ماده ۱۰۷ قانون مالیات های مستقیم	-	-	-
نرخ مالیات طبق ماده ۱۰۷ قانون مالیات های مستقیم	-	-	-
اثر بخشوده های مالیاتی طبق ماده ۱۳۲ قانون مالیات های مستقیم - ۲۰٪	-	-	-
کابل تهاجر با مالیات سال ۱۳۸۸	-	-	-

روزنامه تجاری بورس احوالی
تاریخ: ۱۳/۳/۱۴۰۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳۸- سود سهام پرداختنی

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
		شرکت:
۲۴,۹۱۸	۲۴,۹۰۸	سود سهام قبل از سال ۱۳۹۳
۶,۶۴۳	۶,۶۴۱	سود سهام ۱۳۹۳
۴,۵۶۲	۴,۵۶۱	سود سهام ۱۳۹۴
۴,۰۵۰	۴,۰۴۹	سود سهام ۱۳۹۵
۲۹,۶۵۶	۲۶,۹۴۳	سود سهام ۱۳۹۹
۷,۸۶۰	۶,۵۷۱	سود سهام ۱۴۰۰
۳۱۱,۲۶۴	۱۳,۶۰۸	سود سهام ۱۴۰۱
-	۱,۰۵۸,۷۳۳	سود سهام ۱۴۰۲
۳۸۸,۹۵۳	۱,۱۴۶,۰۱۴	
		گروه:
۳۹,۱۳۷	۴۳۱,۸۹۶	شرکت های فرعی - متعلق به منافع فاقد حق کنترل
۴۲۸,۰۹۰	۱,۵۷۷,۹۱۰	

۳۸-۱- مانده سود سهام پرداختنی مصوب به اشخاص حقیقی و حقوقی طبق جدول زمانبندی اعلام شده و طی مهلت مقرر قانون تجارت از طریق سامانه سجام و پرداخت به حساب بانکی سهامداران پرداخت گردیده است و دلیل عدم پرداخت سود سهام سنوات قبیل برخی از سهامداران علیرغم اطلاع رسانی در سامانه کدال، و پرداخت سود سهام سنوات قبل در سامانه سجام، عدم ارائه حساب بانکی و عدم ثبت نام در سامانه سجام می باشد. لازم به توضیح می باشد که از مانده حساب سود سهام پرداختنی شرکت، مبلغ ۶۰۰.۰۰۹ میلیون ریال تا تاریخ تهیه صورت های مالی پرداخت گردیده است.

۳۸-۲- سود سهام مصوب شرکت اصلی برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ مبلغ ۴۴ ریال به ازای هر سهم میباشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳۹- پیش دریافت ها

گروه		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۴,۰۵۳	۷۴,۹۵۶	۳۹-۱
۷۴,۰۵۳	۷۴,۹۵۶	
(۵۱,۴۳۴)	(۵۱,۴۳۴)	۳۹-۱ و ۲۱-۲
(۱,۱۶۶)	(۱,۱۶۶)	۳۹-۱ و ۲۱-۱۲
۲۱,۴۵۳	۲۲,۳۵۶	

پیش دریافت از مشتریان

تهاتر با حساب دریافتی تجاری

تهاتر با دریافتی های بلندمدت

۱-۳۹- صورت ریز پیش دریافت از مشتریان بابت پروژه های در جریان به شرح زیر می باشد:

گروه		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۲,۶۱۷	۱۴,۱۴۵	پروژه چغاخور
۲۴,۶۵۱	۲۴,۶۵۱	پروژه نگین پردیس
۲۷,۴۳۴	۲۷,۴۳۴	پروژه ظفر
۲,۰۸۲	-	پروژه شهریار
۱,۱۹۷	-	خریداران زمین خلخال
۲,۱۸۳	۲,۳۳۸	فروش زمین سامان
۱,۸۷۴	۱,۸۷۳	گودال چشمه
۱,۵۰۰	-	کارگزاری ملکان
۵۱۵	۴,۵۱۵	سایر
۷۴,۰۵۳	۷۴,۹۵۶	جمع
(۵۱,۴۳۴)	(۵۱,۴۳۴)	۲۱-۲
(۱,۱۶۶)	(۱,۱۶۶)	۲۱-۱۲
۲۱,۴۵۳	۲۲,۳۵۶	

تهاتر با حسابهای دریافتی

تهاتر با دریافتی های بلند مدت

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۴۰- اصلاح اشتباهات و تغییر طبقه بندی

گروه			
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۲۱,۴۵۱	۲۲۱,۴۵۱		سود سهام شرکت وابسته توسعه و عمران استان کرمان
(۶۴۱,۵۰۰)	(۶۴۱,۵۰۰)		سود سهام شرکت وابسته بانک اقتصاد نوین
۱,۹۳۱	۱,۹۳۱		تعدیل سود سهام شرکت های وابسته- توسعه استان بوشهر
۱۵۳,۱۴۲	۱۵۳,۱۴۲	۱۴۹,۶۸۴	اصلاح فروش و بهای تمام شده و پروانه های فروش پروژه چغاخور
(۱۵,۱۶۶)	(۱۵,۱۶۶)	(۷,۴۶۳)	اصلاح فروش و بهای تمام شده پروانه های فروش رفته
۱۶,۳۵۲	۱۶,۳۵۲	۱۶,۳۵۲	اصلاح فروش زمین پروژه شهرک سامان
(۴,۸۱۹)	(۴,۸۱۹)	(۴,۸۱۹)	اصلاح فروش و بهای تمام شده زمین های پروژه چغاخور
(۵۹۲,۳۱۷)	(۵۹۲,۳۱۷)		رای قطعی دادگاه بابت تسویه مطالبات شرکت آتروپاتن تلاشگر
۱۳۷,۹۱۱	۱۳۷,۹۱۱		اصلاح حساب موجودی املاک
(۲,۳۳۷)	(۲,۳۳۷)		اصلاح حساب مالیات سال ۱۳۸۹
(۳,۷۱۸)	(۳,۷۱۸)	(۳,۷۱۸)	اصلاح هزینه ها
۴,۰۷۸	۴,۰۷۸	۴,۰۷۸	سایر - اصلاح درآمد های فروش
(۷۲۴,۹۹۲)	(۷۲۴,۹۹۲)	۱۵۴,۱۱۴	جمع
۲۷۴,۱۵۸	۲۷۴,۱۵۸	۱۰,۰۲۶	سهام اقلیت
(۴۵۰,۸۳۵)	(۴۵۰,۸۳۵)	۱۶۴,۱۴۰	سهام اکثریت

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۴-۱-۱-۱- به منظور ارائه تصویری مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات، کلیه اطلاعات مقایسه ای مربوط در صورت های مالی مقایسه ای اصلاح و ارائه مجدد شده است و به همین دلیل اقلام مقایسه ای بنحوا با صورت های مالی ارائه شده در سال مالی قبل مطابقت ندارد.

۴-۱-۱-۲- اصلاح و ارائه مجدد صورت های مالی ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ گروه

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده) طبق صورت های مالی

۱۴۰۲/۰۶/۳۱ اصلاح اشتباهات تجدید طبقه بندی جمع تعدیلات

صورت وضعیت مالی:	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	اصلاح اشتباهات	تجدید طبقه بندی	جمع تعدیلات	تعدیلات	طبق صورت های مالی
سرمایه گذاری در املاک	۱,۹۶۳,۰۰۵	-	۱,۹۶۳,۰۰۵	۱,۹۶۳,۰۰۵	-	-
موجودی ساختمان ها، پروژه ها و مواد و کالا	۲,۱۱۵,۰۱۶	(۱,۷۳۷,۲۲۴)	(۱,۷۳۷,۲۲۴)	(۱,۷۳۷,۲۲۴)	(۱,۷۳۷,۲۲۴)	۲,۸۵۲,۲۴۰
سایر سرمایه گذاری های بلند مدت	۱,۶۵۰,۱۷۵	۲۰۷,۱۲۹	۲۰۷,۱۲۹	۲۰۷,۱۲۹	۲۰۷,۱۲۹	۱,۴۴۳,۰۴۶
سایر دارایی ها	۲۵۷,۶۹۹	(۴۲۶,۶۵۴)	(۴۲۶,۶۵۴)	(۴۲۶,۶۵۴)	(۴۲۶,۶۵۴)	۶۸۴,۳۵۳
پروانه های خرید و سایر پرداختی ها	(۱,۵۷۰,۳۳۸)	(۳,۷۱۸)	(۳,۷۱۸)	(۳,۷۱۸)	(۳,۷۱۸)	(۱,۵۶۶,۶۲۰)
سود انباشته	۱۳,۸۸۸,۲۸۶	۱۶۲,۱۴۰	-	۱۶۲,۱۴۰	۱۶۲,۱۴۰	۱۳,۷۲۶,۳۳۶
منافع فاقد حق کنترل	۱,۵۷۱,۸۰۰	(۱۰۰,۲۶۶)	-	(۱۰۰,۲۶۶)	(۱۰۰,۲۶۶)	۱,۴۷۱,۵۳۴
پیش دریافت ها	۲۱,۴۵۳	(۱۵۱,۵۷۷)	-	(۱۵۱,۵۷۷)	(۱۵۱,۵۷۷)	۱۷۳,۸۷۶
صورت سود و زیان:	۵,۰۷۴	۶,۲۵۶	-	۶,۲۵۶	۶,۲۵۶	۱۱,۳۳۰
درآمد فروش املاک	(۱۴۰,۳۷۷)	(۶,۴۳۷)	-	(۶,۴۳۷)	(۶,۴۳۷)	(۱۴۶,۸۱۴)
بهای تمام شده درآمد فروش املاک	۲۰,۰۲۹	(۳۰,۰۲۹)	-	(۳۰,۰۲۹)	(۳۰,۰۲۹)	۱۴۰,۱۳۰
سایر هزینه ها	۲,۵۷۴	-	۲,۳۷۷	۲,۳۷۷	۲,۳۷۷	۴,۹۵۱
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	(۲۴,۲۱۷)	-	(۲,۳۷۷)	(۲,۳۷۷)	(۲,۳۷۷)	(۲۶,۵۹۵)
صورت سود و زیان:	(۲۶,۴۶۶)	-	(۲,۳۷۷)	(۲,۳۷۷)	(۲,۳۷۷)	(۲۸,۸۴۳)

توجه: تجدید ارائه شده

۱۴۰۱/۱۳/۲۹

(۱۳۳,۸۸۰)

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده) طبق صورت های مالی

۱۴۰۲/۰۶/۳۱ اصلاح اشتباهات تجدید طبقه بندی جمع تعدیلات

صورت وضعیت مالی:	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	اصلاح اشتباهات	تجدید طبقه بندی	جمع تعدیلات	تعدیلات	طبق صورت های مالی
سرمایه گذاری در املاک	۱,۷۷۶,۷۶۴	-	۱,۷۷۶,۷۶۴	۱,۷۷۶,۷۶۴	-	-
سایر سرمایه گذاری های بلند مدت	۶,۱۳۶,۶۹۷	۲۴۰,۴۶۴	۲۴۰,۴۶۴	۲۴۰,۴۶۴	۲۴۰,۴۶۴	۵,۸۹۶,۲۳۳
سایر دارایی ها	۱,۸۰۵	(۳۴۰,۴۶۴)	(۳۴۰,۴۶۴)	(۳۴۰,۴۶۴)	(۳۴۰,۴۶۴)	۳۴۲,۲۶۹
موجودی ساختمان ها، پروژه ها و مواد و کالا	-	(۱,۷۷۶,۷۶۴)	(۱,۷۷۶,۷۶۴)	(۱,۷۷۶,۷۶۴)	(۱,۷۷۶,۷۶۴)	۱,۷۷۶,۷۶۴
صورت سود و زیان:	-	-	-	-	-	-

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

(تجدید ارائه شده)

۴۱- نقد حاصل از عملیات

شرکت		گروه		
۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	
۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	سود خالص
۷۵,۴۶۲	۲,۱۰۱,۹۲۰	۷۳۳,۱۸۲	۹,۹۲۰,۶۵۳	
تعدیلات				
۲۵,۴۰۴	-	۲۶,۷۵۲	۶,۲۹۵	هزینه مالیات بر درآمد
-	-	۱۸۶	۳,۶۶۷	هزینه های مالی
-	-	(۲۱۷,۴۵۵)	(۷,۶۷۳,۴۶۰)	سود و زیان سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
-	-	(۲,۸۰۰)	-	زیان (سود) ناشی از فروش دارایی ثابت مشهود
-	۲,۴۳۴	(۱,۹۰۱)	۴,۳۴۶	خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۳,۳۰۰	۵,۰۴۰	۱۳,۰۷۶	۱۴,۸۸۱	استهلاک دارایی غیر جاری
(۸,۸۷۷)	(۲۶۹)	(۱۴,۷۱۷)	(۸۵,۸۳۵)	سود حاصل از سایر اوراق بهادار و سپرده های سرمایه گذاری بانکی
۱۹,۸۲۷	۷,۲۰۵	(۱۹۶,۸۵۹)	(۷,۷۳۰,۱۰۶)	
۹۵,۲۸۹	۲,۱۰۹,۱۲۵	۵۳۶,۳۲۳	۲,۱۹۰,۵۴۷	
تغییرات سرمایه در گردش:				
۱,۳۸۹,۷۶۵	۳۰۵,۶۹۷	۱,۸۷۲,۷۰۷	۹۴۴,۲۲۸	کاهش (افزایش) حسابهای دریافتی عملیاتی
-	-	(۷۹,۸۱۲)	(۳۳,۶۴۳)	کاهش (افزایش) موجودی مواد و کالا
(۴۹,۵۸۸)	۲۹۴	(۵۸,۴۶۸)	۳۱,۵۹۲	(افزایش) سفارشات و پیش پرداختها
(۱۳۴,۴۹۱)	(۴۸۸,۸۷۶)	(۳۶,۴۴۱)	(۴۴۸,۱۶۷)	افزایش (کاهش) حسابهای پرداختی عملیاتی
-	-	(۱۰,۷۳۹)	۹۰۳	افزایش پیش دریافتیهای عملیاتی
(۱,۱۴۰,۷۲۸)	(۱,۷۶۸,۳۳۹)	(۲,۰۰۷,۸۵۵)	(۲,۸۸۵,۷۲۵)	(افزایش) کاهش سرمایه گذاری های کوتاه مدت و بلندمدت
۱,۲۶۱	(۱۴۱)	(۱,۱۰۲)	۲۴۴,۳۰۸	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
-	-	۵,۵۵۹	۴,۷۹۸	سود سهام دریافتی از شرکت های وابسته
۶۶,۲۱۹	(۱,۹۵۱,۳۶۵)	(۳۰۶,۱۴۱)	(۲,۱۴۱,۸۰۶)	
۱۶۱,۵۰۸	۱۵۷,۷۶۰	۲۳۰,۱۸۲	۴۸,۷۴۱	

نیوست گرانس بررسی احتمالی
 مورخ ۱۳/۳/۱۴۰۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۴۲- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۴۲-۱- مدیریت سرمایه

شرکت سرمایه خود را مدیریت می کند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثر کردن بازده ذینفعان از طریق بهینه سازی تعادل بدهی و سرمایه، قادر به تداوم فعالیت خواهد بود. ساختار سرمایه شرکت از خالص بدهی و حقوق مالکانه تشکیل می شود.

سیاست کلی شرکت مبنی بر حفظ سرمایه گذاریها و مدیریت آنها جهت افزایش بازدهی می باشد و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده از خارج از شرکت نیست.

کمیته سرمایه گذاری و ریسک شرکت ساختار سرمایه را در جلسات کمیته بررسی می نماید و به عنوان بخشی از این بررسی، هزینه سرمایه و ریسک های مرتبط به هر طبقه از سرمایه گذاری مدنظر قرار می گیرد. شرکت یک نسبت اهرمی هدف به میزان ۲۰٪ تا ۲۵٪ دارد که به عنوان نسبت خالص بدهی به سرمایه تعیین شده است.

۴۲-۱-۱- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان سال / دوره مالی به شرح زیر است :

اصلی		گروه		
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	جمع بدهی
۱,۱۶۶,۰۷۷	۱,۵۰۸,۲۲۳	۲,۰۷۴,۱۵۸	۲,۷۶۵,۰۱۸	موجودی نقد
(۳۷۵,۴۵۸)	(۵۸,۱۳۲)	(۴۱۶,۱۶۴)	(۸۵,۲۰۱)	خالص بدهی
۷۹۰,۶۱۹	۱,۴۵۰,۰۹۱	۱,۶۵۷,۹۹۴	۲,۶۷۹,۸۱۷	حقوق مالکانه
۳۶,۱۶۹,۱۳۸	۳۶,۹۱۹,۱۶۵	۲۹,۳۸۹,۰۱۴	۴۱,۶۲۳,۸۱۰	نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه (درصد)
۲٪	۴٪	۶٪	۶٪	

۴۲-۲- اهداف مدیریت ریسک مالی

کمیته ریسک شرکت، خدماتی برای دسترسی هماهنگ به بازارها و نظارت و مدیریت ریسک های مالی مربوط به عملیات شرکت را بر حسب درجه و اندازه ریسک بررسی مینماید. این ریسک ها شامل ریسک بازار (شامل ریسک نرخ ارز و سایر ریسک ها)، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی می باشد. کمیته ریسک شرکت که بر ریسک ها و سیاست های اجرا شده نظارت میکند تا آسیب پذیری از ریسک ها را در وضعیت نامتعادل فعلی بازار کاهش دهد و به صورت فصلی به هیات مدیره گزارش گردد.

۴۲-۳- ریسک بازار

با توجه به ماهیت فعالیت شرکت که ناشی از سرمایه گذاری می باشد، ریسک های ناشی از کاهش سرمایه گذاری (که عمدتاً سرمایه گذاری های بورسی را نیز شامل می گردد) با توجه به وضعیت بازار سرمایه از واقع نمی باشد، که شرکت نیز برای کاهش هر گونه ریسک های بازار در صورت خرید و همچنین همزمان با مالکیت سرمایه گذاری ها، اینگونه ریسکها را توسط کارشناسان خود جهت حفظ منافع سهامداران همواره تجزیه و تحلیل می نمایند.

۴۲-۳-۱- مدیریت ریسک ارز

شرکت، معاملاتی را به ارز انجام نمیدهد که در نتیجه، در معرض آسیب پذیری از نوسانات نرخ ارز قرار نمی گیرد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۴۲-۴- ریسک سایر قیمت ها

شرکت در معرض ریسک های اوراق بهادار مالکانه سهام ناشی از سرمایه گذاری ها و اوراق بهادار مالکانه قرار دارد. برخی از سرمایه گذاری ها در اوراق بهادار در شرکت به جای اهداف مبادله برای هدف استراتژیک نگهداری می شود. به طور فعال این سرمایه گذاری رو مبادله نمی کند. همچنین شرکت سایر سرمایه گذاری در اوراق بهادار مالکانه را برای اهداف مبادله نگهداری می کند.

۴۲-۵- مدیریت ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. شرکت سیاستی مبنی بر معامله تنها با طرف های قرارداد معتبر را اتخاذ کرده است، تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفای تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد. این شرکت تنها با شرکتهایی معامله می کند که رتبه اعتباری بالایی داشته باشد. شرکت با استفاده از اطلاعات مالی عمومی و سوابق معاملاتی خود، مشتریان عمده خود را طبق آیین نامه رتبه بندی مشتری، بررسی می کند. آسیب پذیری شرکت و رتبه بندی اعتباری طرف قراردادهای آن، به طور مستمر نظارت شده و ارزش کل معاملات با طرف قراردادهای تأیید شده گسترش می یابد. آسیب پذیری اعتباری از طریق محدودیت های طرف قرارداد که بطور سالانه توسط کمیته مدیریت ریسک و کمیته وصول مطالبات بررسی و تأیید می شود، کنترل می شود عمده مطالبات سررسید شده شرکت مربوط به مطالبات از شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان طبق یادداشت توضیحی ۲-۲-۹-۲۱ صورتهای مالی است.

۴۲-۶- مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چهارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت، تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. از بابت کنترل نقدینگی قابل دسترس، شرکت گزارش نقدینگی هفتگی و ماهانه، ۶ ماهه و سالانه تهیه و بررسی مینماید. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری اندوخته کافی، و تسهیلات بانکی از طریق نظارت مستمر بر جریان های نقدی پیش بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق مقاطع سر رسید داراییها و بدهیهای مالی، مدیریت می کند.

(مبالغ به میلیون ریال)

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	عندالمطالبه	کمتر از ۳ ماه	بین ۳ تا ۱۲ ماه	بین ۱ تا ۵ سال	جمع
پرداختنی های تجاری	۱۱۴,۰۳۰	-	-	-	۱۱۴,۰۳۰
سایر پرداختنی ها	۱,۰۰۲,۱۱۱	-	-	۰	۱,۰۰۲,۱۱۱
مالیات پرداختنی	۱۰,۵۷۶	-	-	-	۱۰,۵۷۶
پیش دریافت ها	۰	-	۲۲,۳۵۶	-	۲۲,۳۵۶
سود سهام پرداختنی	۱,۲۶۶,۶۴۶	۳۱۱,۲۶۴	-	-	۱,۵۷۷,۹۱۰
	۲,۳۹۳,۳۶۳	۳۱۱,۲۶۴	۲۲,۳۵۶	۰	۲,۷۲۶,۹۸۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۴۲- وضعیت ارزی

داراییها و بدهیهای ارزی و تعهدات ارزی در پایان سال / دوره مالی به شرح ریز است:

یورو	خالص داراییهای ارزی (دلار)		دلار آمریکا	یادداشت	گروه:
	مبلغ	مبلغ			
۱,۶۷۹	۶,۴۲۲	-	۶,۴۲۲	۲۶-۱	موجودی نقد
-	(۱۷۲,۷۳۴)	-	(۱۷۲,۷۳۴)	۳۴-۲	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
-	-	(۵۱۱,۱۹۲)	۵۱۱,۱۹۲	۲۱-۵	دریافتنی تجاری و سایر دریافتنی ها
۱,۶۷۹	(۱۶۶,۳۱۲)	(۵۱۱,۱۹۲)	۳۴۴,۸۸۰		خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲
۱,۶۷۹	(۱۶۶,۳۱۲)	(۵۱۱,۱۹۲)	۳۴۴,۸۸۰		خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱
۴۳	(۲۵,۲۸۰)	(۲۴,۲۶۶)	(۱,۰۱۴)		معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۲ (میلیون ریال)
۴۳	(۲۵,۲۸۰)	(۲۴,۲۶۶)	(۱,۰۱۴)		معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۱ (میلیون ریال)

دلار		یورو	۲۶-۱	شرکت اصلی:
مبلغ	مبلغ			
۶,۰۳۳	۱,۶۷۹			موجودی نقد
۶,۰۳۳	۱,۶۷۹			خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲
۶,۰۳۳	۱,۶۷۹			خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱
۲۲۷	۴۳			معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۲ (میلیون ریال)
۲۲۷	۴۳			معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۱ (میلیون ریال)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۴۴- معاملات با اشخاص وابسته
 ۴۴-۱- معاملات گروه با اشخاص وابسته طی دوره مالی مورد گزارش

(مبالغ به میلیون ریال)

دریافت علی الحساب یا پرداخت هزینه های شرکت	پرداخت علی الحساب یا پرداخت هزینه های آن شرکت ها	نوع وابستگی	نام شخص وابسته	شرح
۱,۲۶۲		همگروه	عمران مسکن سازان شرق	شرکت های همگروه
۰	۱,۰۹۱	همگروه	زرین ارمغان سعادت	سایر اشخاص وابسته
۱,۲۶۲	۱,۰۹۱	جمع		

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۴۴-۲ - مانده نهایی اشخاص وابسته گروه به شرح زیر می باشد:

	۱۴۰۲/۰۹/۳۱		۱۴۰۲/۱۲/۲۹		دریافتی های تجاری و غیر تجاری	برداختنی های تجاری و غیر تجاری	نام شخص وابسته	شرح
	خالص	طلب (بدهی)	خالص	طلب (بدهی)				
							عمران و مسکن سازان اردبیل	
							آرژین پامار گلد کیش	
۱,۸۳۰	-	-	-	-	-	-	بانک اقتصاد نوین	
	۷۱۳,۴۳۲	-	۲۶۵,۳۱۴	-	-	۲۶۵,۳۱۴	شرکت آبه ساوالان	
	-	-	۲۰,۹۶۵	-	-	۲۰,۹۶۵	مدیریت پروژه های توسعه و ساخت ایران (میتا)	
۲,۴۵۲	-	-	-	-	-	-	تندیس و نو سازی ساختمان کیش	
	۱,۲۳۱	-	۱,۲۳۱	-	-	۱,۲۳۱	عمران و مسکن سازان شرق	
۱,۲۶۲	-	۱,۲۶۲	-	-	۱,۲۶۲	-	لیزینگ اقتصاد نوین	
	۳,۳۹۷	-	۲,۴۰۰	-	۳۰	۲,۴۳۰	تامین سرمایه نوین	
۶۷۳	-	-	۲۵,۵۹۰	-	۶۷۴	۲۶,۲۶۴	عمران و سازندگی استان قزوین	
	۱,۷۴۹	-	۱,۷۴۹	-	-	۱,۷۴۹	سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان	
	۵,۶۸۶	-	۲,۴۰۱	-	-	۲,۴۰۱	شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان	
	۲,۰۶۷,۰۷۹	-	۲,۰۶۷,۷۷۹	-	-	۲,۰۶۷,۷۷۹	تامین سرای سیلان	
	۳	-	-	-	-	-	عمران و مسکن سازان شمال غرب	
	۲۲	-	-	-	-	-	عمران و مسکن سازان ایران	
	۸۶	-	-	-	-	-	نور سیم	
	۹۹۷	-	۹۹۷	-	-	۹۹۷	پناسازان استوار	
	۳۰	-	-	-	-	-	وزین ارمنان سعادت	
	۵,۰۱۵	-	۵,۷۸۷	-	-	۵,۷۸۷	جمع	
۶,۳۱۷	۲,۷۹۸,۶۵۷	۱,۲۶۲	۲,۳۹۴,۲۱۳	۱,۹۶۶	۲,۳۹۴,۹۱۷			

شرکت های گروه

یونسف گزارش بررسی اجمالی

۱۴۰۳ / ۳ / ۱۳ خ ۹۵

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۳-۴- معاملات شرکت اصلی با اشخاص وابسته طی دوره مالی مورد گزارش (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	تفاوت یا انتقال حسابها	دریافت وجه	پرداخت وجه	پرداخت هزینه توسط شرکت اصلی
شرکتهای گروه	شرکت نوسازی ساختمان تهران	شرکت فرعی	✓	-	-	-	۴۲۷,۷۵۰
	شرکت تامین مسکن جوانان	شرکت فرعی	✓	-	۷۲۵	-	۵۲۸
	شرکت تامین مسکن نوین	شرکت فرعی	✓	-	۵۲,۸۲۰	-	۵۷۵
	شرکت تامین مسکن نوین ایرانیان	شرکت فرعی	✓	-	۱۲۰	-	۱۷۸
	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	شرکت فرعی	✓	۱,۴۷۹	-	-	۲۰۵
	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	شرکت فرعی	✓	-	۷۱۹	-	۵۱۵
	شرکت ساختمان توسعه و فن آوری	شرکت فرعی	✓	-	-	-	۴۲
	شرکت سازه های نوین کرت	شرکت فرعی	✓	-	-	-	۱,۰۹۴
	شرکت توسعه عمران زاگرس	شرکت فرعی	✓	-	-	۱۲۱,۸۹۹	-
	جمع						

۱-۳-۴- معاملات با اشخاص وابسته با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت با اهمیت نداشته است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۳

۴۴-۴۳-مانده معاملات شرکت اصلی با اشخاص وابسته به شرح زیر است:

شرح	نام شخص وابسته	دریافتی های تجاری	سایز دریافتی ها	پرداختی های تجاری	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
					طلب	بدهی	طلب	بدهی
شرکت های	شرکت توسعه و ساختن تهران	۷۵,۰۰۰	۰	۰	۰	-	۳۳,۷۹۰	۳۳,۷۹۰
	شرکت تامین مسکن جوانان	۹۶,۰۰۲	۰	۰	۹۶,۰۰۲	۰	۹۶,۱۹۹	۹۶,۱۹۹
	شرکت تامین مسکن تهران	۳۳۲,۴۳۸	۰	۰	۳۳۲,۴۳۸	۰	۳۷۵,۴۴۰	۳۷۵,۴۴۰
	شرکت تامین مسکن کوچه ابو البرکات	۷۵,۲۹۶	۰	۰	۷۵,۲۹۶	۰	۷۵,۲۹۸	۷۵,۲۹۸
	شرکت پشتیبان ایوب ساختمان	۰	۰	۰	۰	-	۰	۰
	شرکت سرمایه گذاری ساختمان تهران	۵۳۷,۰۷۹	۰	۰	۵۳۷,۰۷۹	۰	۵۳۷,۸۸۳	۵۳۷,۸۸۳
	شرکت ساختمان و توسعه فن آوری سازه	۵,۹۳۷	۰	۰	۵,۹۳۷	۰	۵,۹۸۵	۵,۹۸۵
	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان اردبیل	۱۸,۵۰۴	۰	۰	۱۸,۵۰۴	۰	۱۳,۵۰۴	۱۳,۵۰۴
	شرکت توسعه و عمران زاگرس چهارمحال بختیاری	۱۳۳,۸۷۶	۰	۰	۱۳۳,۸۷۶	۰	۱۳۳,۷۶۷	۱۳۳,۷۶۷
	شرکت بیت المثلی خانه سازی ارواحان	۲,۰۶۷,۷۷۹	۰	۰	۲,۰۶۷,۷۷۹	۰	۲,۰۶۷,۰۷۹	۲,۰۶۷,۰۷۹
شرکت های وابسته و سایر	بانک اقتصاد تهران	۰	۱۳۸,۷۲۸	۰	۱۳۸,۷۲۸	۰	۳۳۴,۳۰۷	۳۳۴,۳۰۷
	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان کرمان	۲,۳۲۶	۰	۰	۲,۳۲۶	۰	۵,۶۱۱	۵,۶۱۱
	تأمین سرمایه اقتصاد تهران	۰	۰	۶۷۴	۰	۰	۰	۰
	شرکت سازه های تهران کرت	۰	۰	۲۷,۴۳۰	۰	۰	۰	۰
جمع	۳,۱۲۴,۳۰۶	۱۳۸,۷۲۸	۴۶,۸۸۰	۳,۲۷۷,۹۸۳	۴۶,۱۸۰	۳,۵۲۴,۳۳۷	۵۱۶,۵۰۲	

تاریخ تصویب هیئت مدیره مورخ ۱۳/۰۳/۱۴۰۳
 مهر هیئت مدیره

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۴۵- تعهدات و بدهیهای احتمالی

۴۵-۱- بدهی های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و سایر تعهدات احتمالی در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

اصلی		گروه		یادداشت	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
-	-	۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰		تضمین تخلیه دفتر استیجاری شرکت
-	-	۳۴,۹۶۸	۳۴,۹۶۸	۴۵-۱-۱	سفته های ارائه شده به سازمان مسکن و شهر سازی استان ها
-	-	۲۷,۱۷۷	۲۷,۱۷۷		سفته های ارائه شده جهت خرید پروژه های استان مازندران
-	-	۳۳,۸۷۵	۳۳,۸۷۵	۴۵-۱-۲	بنیاد تعاون ناجا (خریدار پروژه مهر پردیس شرکت فرعی نوسا)
-	-	۳۶,۳۰۰	۳۶,۳۰۰	۴۵-۱-۳	خانه های پیش ساخته ایران
-	-	۱۹۸,۹۳۴	۱۹۸,۹۳۴		سازمان منطقه آزاد کیش (چک تضمینی عهده شرکت فرعی نوساجهت تمدید ق
-	-	۱۲,۴۵۱	۱۲,۴۵۱	۴۵-۲-۱۲	ضمانتنامه اجرای پروژه آفتوتار گرمی نزد بانک
-	-	۶۴۶,۲۰۹	۶۴۶,۲۰۹	۴۵-۱-۴	تضمین تسهیلات از محل چک و سفته
-	-	۴۸,۶۹۵	۴۸,۶۹۵		تضمین حسن انجام کار و قرارداد
۵۴,۱۳۰	۵۴,۱۳۰	۵۱۹,۱۱۷	۵۱۹,۱۱۷	۴۵-۱-۵	تضمین تسهیلات شرکتهای گروه
-	-	۴,۴۲۶,۰۸۵	۲,۱۹۴,۱۹۲	۴۵-۱-۶	تضمین تسهیلات از محل سهام بانک اقتصاد نوین شرکت های گروه
۲,۷۰۶	۲,۷۰۶	۱۶۳,۱۹۸	۱۰۳,۱۹۸		سایر
۵۶,۸۳۶	۵۶,۸۳۶	۶,۱۹۷,۰۰۹	۳,۹۰۵,۱۱۶		

۴۵-۱-۱- مبلغ ۳۵ میلیارد ریال سفته های ارائه شده به سازمان مسکن و شهر سازی استان ها بابت تضمین خرید پروژه های صندوق با بازپرداخت اقساط به سر رسید هر چهار ماه یکبار جمعا ۱۰ ساله از تاریخ شروع قرارداد (عمدتا از سال ۱۳۸۰) میباشد.

۴۵-۱-۲- با توجه به صدور رأی دادگاه تجدید نظر نسبت به محکومیت بنیاد تعاون ناجا و شرکت های تابعه آن مبنی بر تسویه اصل، فرع و جرائم دیرکرد تسهیلات دریافتی توسط خریداران واحدهای مسکونی پروژه مهر پردیس، از آن جا که تاکنون بنیاد تعاون ناجا نسبت به تمکین رأی دادگاه و تسویه تسهیلات مورد اشاره اقدام ننموده است، لذا تضمین ارائه شده به بانک قوامین (سابق) تا تعیین تکلیف نهایی این موضوع قابل استرداد نمی باشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۴۵-۱-۳- بابت پشت نویسی سفته ها توسط شرکت ساختمان توسعه فن آوری مربوط به دریافت وام توسط شرکت خانه های پیش ساخته ایرانیان جهت پروژه عراق می باشد.

۴۵-۱-۴- تضمین تسهیلات از محل چک و سفته

شرکت		گروه		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	۲۶۰,۵۶۶	۲۶۰,۵۶۶	تضمین وام بانک پاسارگاد توسط نوسا
-	-	۳۷۷,۶۴۳	۳۷۷,۶۴۳	۴۵-۱-۲ تضمین وام بانک قوامین توسط نوسا
-	-	۸,۰۰۰	۸,۰۰۰	تضمین وام بانک رفاه توسط نوسا
-	-	۶۴۶,۲۰۹	۶۴۶,۲۰۹	

۴۵-۱-۵- تضمین تسهیلات شرکتهای گروه:

شرکت		گروه		یادداشت
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۶,۳۰۰	۳۶,۳۰۰	۷,۸۳۵	۷,۸۳۵	تضمین تسهیلات سازین
۱۷,۸۳۰	۱۷,۸۳۰	۱۷,۸۳۰	۱۷,۸۳۰	تضمین تسهیلات نوید ایرانیان
-	-	۱۴۷,۷۱۶	۱۴۷,۷۱۶	۴۵-۱-۵-۱ توثیق سهام متعلق به نوسا نزد ساختمان ایران
-	-	۳۴۵,۷۳۶	۳۴۵,۷۳۶	۴۵-۱-۵-۱ توثیق سهام متعلق به نوسا نزد جوانان
۵۴,۱۳۰	۵۴,۱۳۰	۵۱۹,۱۱۷	۵۱۹,۱۱۷	جمع

۴۵-۱-۵-۱- به دلیل مسدود بودن حسابهای بانکی شرکت نوسازی و ساختمان تهران و پرداخت کلیه هزینه های سرمایه ای و جاری شرکت مذکور توسط شرکت های سرمایه گذاری ساختمان ایران و تامین مسکن جوانان به عنوان ضمانت انجام تعهدات در وثیقه این شرکت ها قرار گرفته است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۴۵-۱-۶- تضمین تسهیلات گروه و سایر شرکت ها از محل سهام شرکت های گروه :

(مبالغ به میلیون ریال)

رتبه	رتبه کار	تعداد سهام در تاریخ صورت وضعیت مالی	مبلغ سهام وثیقه به ارزش روز (میلیون ریال) به تاریخ ۱۴۰۲/۱۷/۲۹	نام سهام	محل وثیقه	توضیحات
۱		۳۳۵,۷۳۵,۴۷۳	۱,۰۰۰,۶۰۹,۰۹۰	اقتصاد نوین	ساختمان ایران	تأمین مالی
۲		۲۶۰,۵۶۵,۹۸۲	۷۵۸,۲۴۷	اقتصاد نوین	پانک پاساژ گاد	تسهیلات نوسازی و ساختمان تهران
۳		۱۳۷,۷۱۶,۳۹۵	۴۲۹,۸۵۵	اقتصاد نوین	تأمین مسکن جوانان	تأمین مالی
	جمع	۷۵۴,۰۱۷,۸۵۰	۲,۱۹۴,۱۹۲			

توسعه سرمایه گذاری و خدمات
 ۱۴۰۳ / ۳ / ۱۳ مورخ
 ۱۴۰۳ / ۳ / ۱۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۴۵-۲- سایر تعهدات و بدهی های احتمالی:

۴۵-۲-۱- طرح دعوا از طرف که شرکت توسعه زنده رود اقدام به طرح دعوی علیه شرکت زاگرس در شعبه یک دادگاه عمومی حقوقی دادگستری شهرستان سامان مطرح و در آن زمان به دلیل تغییر مدیرعامل وقت، دادگاه (از پذیرش وکیل در جلسه اول رسیدگی به دلیل عدم سمت معذور و به همین دلیل شرکت نتوانست در اولین جلسه رسیدگی دفاع کافی داشته باشد) رای به محکومیت شرکت صادر نمود که شرکت نسبت به دادنامه صادره اعتراض و پرونده به شعبه هشتم دادگاه تجدیدنظر استان ارجاع گردید. شعبه هشتم دادگاه تجدیدنظر استان موضوع را به هیات سه نفره کارشناسی ارجاع و هیات کارشناسی پس از بررسی های لازم اقدام به صدور نظریه خود نمود در دادنامه صادره از شعبه بدوی در قسمت خواسته شرکت زنده رود مبنی بر الزام شرکت زاگرس به اخذ صورت مجلس تفکیکی و تنظیم سند رسمی انتقال به موجب رای داوری که در این خصوص اظهار نظر گردیده و شعبه بدوی نیز به درستی استدلال نموده که با توجه به رای داوری موجهی برای رسیدگی مجدد توسط دادگاه وجود ندارد و شعبه تجدید نظر نیز این قسمت از دادنامه را تایید نمود در دادنامه صادره از شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر در خصوص وصل شبکه فاضلاب به شبکه اصلی (شبکه داخلی فاضلاب به صورت کامل انجام گردیده است) و برق معابر فرعی خواسته شرکت زنده رود پذیرفته شده در اجرائیه صادر گردید. در خصوص خواسته شرکت زنده رود مبنی بر تحویل زمین با توجه به ساخت و ساز شرکت زنده رود که خود دلیل بر تحویل میباشد خواسته شرکت زنده رود پذیرفته نشده و خواسته آنها در این خصوص از سوی شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر رد گردید. شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر در قسمت خواسته شرکت زنده رود مبنی اخذ پایان کار کلی را پذیرفته چراکه به صورت کامل اجرا نگردیده است و شرکت زاگرس را نسبت به اخذ پایان کار در قسمتهای ساخته شده الزام نمود با توجه به تقاضای اجرای رای از سوی شرکت زنده رود پرونده جهت اجرا به شعبه اجرای احکام مدنی دادگستری شهرستان سامان ارجاع و شعبه اجرای احکام مدنی سامان پس از ارجاع موضوع به هیئت کارشناسی جهت برآورد هزینه و ارزیابی هیات کارشناسی به مبلغ ۱۶.۲۳۹ میلیون ریال نسبت به توقیف اموال و حساب های شرکت در قبال مبلغ ۱۶.۲۳۹ میلیون ریال اجرائیه صادر نموده است و لذا اجرائیه توقیف ملک گودال چشمه صادر گردیده است.

۴۵-۲-۲- تسهیلات دریافتی شرکت نور سیم (شرکت فرعی شرکت بازگانی بام) توسط شرکت سرمایه گذاری زاگرس تضمین شده است که با توجه به تسویه تسهیلات مذکور تضمینی که از این بابت نزد بانک میباشد عودت نگردیده است.

۴۵-۲-۳- دعوی بر علیه شرکت توسعه و عمران زاگرس توسط برخی از خریداران پروژه ها مطرح گردیده است. طرح دادخواست علیه شرکت از طرف آقایان اسماعیل لجمیری و شهریار میربختیار به خواسته مطالبه خسارت ناشی از کسر دام در شعبه اول دادگستری شهرستان کیار مربوط به پروژه گردشگری چنخور کارشناسی مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۰۴ صادر و پرونده در حال رسیدگی است. همچنین دادخواست الزام به ایفای تعهدات آقای احمدرضا یدالهی علیه شرکت در شعبه ۱ دادگاه عمومی حقوقی دادگستری شهرستان سامان که منجر به صدور رای گردید و شرکت ظرف مهلت مقرر قانونی نسبت به مفاد رای اعتراض نمود و پرونده به شعبه شش دادگاه تجدیدنظر استان چهارمحال و بختیاری ارجاع و شعبه ششم نیز اقدام به تایید دادنامه صادره از شعبه بدوی نمود و پرونده در حال حاضر در مرحله کارشناسی به منظور برآورد هزینه های اجرای رای در مرحله اجرا می باشد. شایان ذکر است طرح دعوی حقوقی سید محسن صنایع و سفورا کریمی در شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی دادگستری شهرستان سامان مبنی بر تحویل پلاک ویلای ایشان در مرحله بدوی قرار عدم استماع صادر گردید و پس از تجدید نظر خواهی توسط ایشان با رد تجدید نظر خواهی پرونده خاتمه یافت. در حال حاضر دادخواست جدیدی مبنی بر ابطال قرارداد از سوی آقای صنایع مطرح گردیده که ۱۴۰۱/۰۸/۱۰ جلسه رسیدگی آن می باشد. ضمناً طرح درخواست اعتراض ثالث نسبت به عملیات اجرایی علیرضا نوروزی در خصوص آهن الات پروژه گودال چشمه که در شعبه چهارم دادگاه عمومی حقوقی دادگستری شهرستان شهرکرد در حال رسیدگی گردید که در نهایت حکم به نفع شرکت (اثبات مالکیت) صادر گردیده و از آهن الات پروژه رفع توقیف به عمل آمد. همچنین اعتراض ثالث نسبت به ابطال رای داوری تنفیذ فسخ قرارداد مربوط به پروژه گودال چشمه در شعبه نهم دادگاه تجدید نظر استان چهارمحال و بختیاری از سوی اسماعیل ترابی به طرفیت شرکت مطرح که پرونده پس از رسیدگی و تشکیل جلسه مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۱۲ با قرار عدم صلاحیت از سوی شعبه مذکور صادر و پرونده جهت رسیدگی به شعبه دوم عمومی و حقوقی دادگستری شهرستان شهرکرد ارجاع و این شعبه قرار عدم استماع دعوی خواهان را (اسماعیل ترابی) صادر نمود. در خصوص ادعای ابوالحسن برجیان علیه شرکت به خواسته الزام به اخذ صورتجلسه تفکیکی و انتقال سند رسمی دادگاه بدوی (شعبه یک عمومی حقوقی سامان) به نفع شرکت قرار عدم استماع دعوا صادر نمود. در خصوص تجدید نظر خواهی شرکت علیه آقایان ابو القاسم و عبدالرضا برجیان به خواسته تجدید نظر خواهی از دادنامه بدوی شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر استان ضمن قبول تجدید نظر خواهی شرکت قرار عدم استماع دعوی خواهان های بدوی را صادر نمود. در خصوص دعوی آقای محمد الله دینی و سایر شرکا علیه شرکت به خواسته مطالبه ی اجرت المثل زمین در خصوص نصب تجهیزات انتقال برق شرکت دادگاه حقوقی کیار قرار کارشناسی صادر که تا کنون نظریه کارشناسی وصول نگردیده است. در خصوص الزام به ایفای تعهد از سوی بابک مهدیان در مرحله تجدید نظر می باشد و تاکنون رای ابلاغ نگردیده است.

۴۵-۲-۴- دادخواست آقای تیمور ملک پور علیه شرکت فرعی شرکت توسعه و عمران زاگرس مبنی بر سایه اندازی پروژه گودال چشمه بر روی ساختمان وی مطروحه در شعبه ۸ دادگاه عمومی حقوقی دادگستری شهرستان شهرکرد که منجر به صدور قرار کارشناسی گردید. کارشناس اقدام به صدور نظریه کارشناسی بر خلاف اوضاع و احوال واقع نمود و به آن اعتراض گردید و شعبه فوق اقدام به صدور رای محکومیت به پرداخت مبلغ ۶۰۰ میلیون ریال در حق خواننده نمود و شرکت اقدام به فرجام خواهی در دیوان عالی کشور نموده و پرونده به شعبه ۴۳ ارجاع و این شعبه مذکور اقدام به رد فرجام خواهی نمود و پرونده در حال حاضر در شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر استان رسیدگی گردید و منجر به ابقا رای بدوی شد تاکنون هیچ گونه ابلاغیه جدیدی در این خصوص وصول نگردیده است.

۴۵-۲-۵- در شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان اخذ پایانکار پروژه ۱۹۲ واحدی اقلایی بابل در حال انجام می باشد. لذا احتمال وجود بدهی بعد از اخذ پایان کار وجود خواهد داشت. ضمن اینکه صورت حساب صادره شهرداری بابل بابت عوارض نوسازی و عمران شهری و بهای خدمات پروژه فوق به مبلغ ۳.۲۵۷ میلیون ریال از تاریخ ۱۳۸۵/۰۱/۰۱ لغایت ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ اعلام شده است که شرکت بر اساس قرارداد فی مابین با خریداران ملزم به اخذ پایانکار و صورت مجلس تفکیکی و نهایتاً انتقال اسناد به نام خریداران می باشد. لیکن پرداخت عوارض نوسازی قید شده به عهده خریداران نهایی می باشد. لازم به ذکر است شهرداری قبل از پرداخت عوارض مذکور هیچ اقدامی در خصوص صدور پایانکار نمی نماید. همچنین تا زمان نقل و انتقال رسمی کلیه واحدهای فروش رفته در قراردادهای پروژه مسکن مهر صفادشت و تسویه حساب با بانک اعطاء کننده تسهیلات مذکور احتمال وجود تعهداتی به عهده شرکت وجود خواهد داشت. در پروژه صفادشت بابت ۵۶ واحد ۸۵ درصد تکمیل که هنوز تحویل خریداران نشده است علی رغم واگذاری پروژه به شرکت های کیوان بتن، ایکادآبینه و آذر اسپرسا به دلیل آن که تسهیلات به نام شرکت می باشد، تا زمان تکمیل و واگذاری آن به خریداران و متعاقباً انتقال تسهیلات به نام خریداران مذکور امکان وجود بدهی احتمالی وجود خواهد داشت.

تیمور ملک پور، سردبیر رسمی احتمالی

مورخ ۱۳/۳/۱۴۰۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۴۵-۲-۶- در شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان مبلغ ۳۸۸ میلیون ریال سفته بابت پروژه مسکن مهر استان قم ارائه شده است.

۴۵-۲-۷- موضوع اختلاف حساب شرکت نوسازی و ساختمان تهران با شریک سازنده آقایان خانف و انتظاری در رابطه با پروژه الهیه که به تفصیل یادداشت توضیحی ۳-۱-۲۱ این صورت های مالی توضیحات لازم ارائه گردیده است.

اقدامات انجام شده تا دوره مالی منتهی به ۲۹/۱۲/۱۴۰۲

طی دوره مالی جاری با پیگیری های به عمل آمده پایان کار و صورت مجلس تفکیکی و نهایتاً اسناد مالکیت پروژه صادر گردید. بر این اساس تشکیل جلسه جهت بررسی و تعیین قدرالسهم نهایی اداره کل راه و شهرسازی استان تهران توسط شرکت در دست اقدام قرار گرفت. از طرف دیگر بر مبنای نظر شعبه ۷۹ دادگاه تجدید نظر (در خصوص ابلاغ صحیح رأی داوری) پس از انجام مذاکرات و جلسات متعدد در راستای اقناع داور نسبت به ابلاغ مجدد رأی مطابق قرارداد داوری، نهایتاً در تاریخ ۲۴/۰۳/۱۴۰۲ رأی موصوف مجدداً به شیوه صحیح ابلاغ گردید و متعاقب آن در تاریخ ۱۲/۰۷/۱۴۰۲ اجراییه آن مبنی بر پرداخت مبلغ ۸۱.۱ میلیارد ریال به انضمام هزینه های مربوط به انشعابات و جرائم شهرداری، هزینه تکمیل استخر و پرداخت سایر جرائم احتمالی توسط آقایان خانف و انتظاری در وجه شرکت نوسا صادر گردید. و بر همین اساس نیز می

بایست ارزش کارشناسی ۱۱۳.۹۶ متر مربع یک باب آپارتمان توسط شرکت به نفع شرکاء سازنده پروژه الهیه منظور گردد. ۴۵-۲-۸- پروژه مسکونی ظفر در شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران علیرغم تحویل کارگاه پروژه ظفر در تاریخ ۱۲۰۲/۰۳/۲۰ بررسی سایر موارد مورد اختلاف طرفین در هیأت کارشناسی منتخب تاکنون منجر به صدور گزارش نهایی جهت ارائه به دادگاه و تعیین تکلیف قطعی وضعیت حساب های فی مابین با پیمانکار مربوطه نگردیده است. از طرفی با توجه به این که عملیات ساختمانی پروژه مسکونی ظفر توسط پیمانکار قبلی پروژه (شرکت رکنینژ) متوقف گردیده بود لذا این موضوع شرکت را با افزایش هزینه های ساخت و تکمیل پروژه مواجه می نماید. و مراتب به تفصیل در یادداشت توضیحی (۱-۱-۲۴) توضیح داده شده است. ضمناً با توجه به این که در خصوص پروژه های ظفر، آفتاب تبریز، نگین پردیس، یوسف آباد و کیش شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران با شرکاء سازنده و طرف های تجاری دارای دعوای حقوقی مفتوح می باشد لذا وقوع هر گونه طلب / بدهی احتمالی مورد انتظار است لیکن تا تعیین تکلیف قطعی پرونده های مورد اشاره در محاکم قضائی، آثار سود و زیانی برای این شرکت قابل پیش بینی نمی باشد.

۴۵-۲-۹- بدهیهای احتمالی در رابطه با دعوای حقوقی شرکت نوسازی و ساختمان عمدتاً شامل طرح دعوی در رابطه با پیمانکار پروژه نگین پردیس به نام شرکت آتروپاتن تلاشگر به شرح مندرج در یادداشت شماره ۳-۱-۲۴ می باشد.

۴۵-۲-۱۰- بدهیهای احتمالی شرکت نوسازی و ساختمان تهران در رابطه با مخارج اخذ مجوزهای لازم از سازمان آتش نشانی و اخذ پایان کار پروژه هایی که در سنوات گذشته خانمه یافته و تحویل خریداران گردیده و به دلیل تغییر استانداردهای سازمان آتش نشانی و لزوم تطبیق شرایط واحدهای مسکونی پروژه ها، مخارج مضاعفی را به شرکت تحمیل می نماید و همچنین اخذ پایان کار واحدهای احداثی و رعایت ضوابط شهرداری از جمله دیگر بدهی های احتمالی خواهند بود.

۴۵-۲-۱۱- بدهی احتمالی شرکت تامین مسکن جوانان در خصوص زینت های بعد از تکمیل پروژه های اتمام یافته شامل مخارج پایان کار پروژه تجاری محمد شهر کرج، مخارج اخذ اسناد مالکیت و صورتجلسه تفکیکی پروژه ۱۰۴ واحدی مروارید کرمان، هزینه های صورت وضعیت قطعی پروژه جیلارد نو دماوند با شرکت انبوه سازان جامع، مخارج تمدید پایان کار و اخذ صورتجلسه تفکیکی پروژه هشتگرد قطعه ۵ و مخارج اخذ پایان کار می باشد.

۴۵-۲-۱۲- چک به مبلغ ۶۳۵ میلیون ریال توسط شرکت نوید ایرانیان جهت تضمین پرداخت اقساط بدهی بیمه پروژه سلمان شهر به سازمان تامین اجتماعی ارائه شده است. ضمناً تعداد ۱۹۵.۵۹۶.۰۸۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران متعلق به سهامداران نزد شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان به صورت امانت می باشد.

۴۵-۲-۱۳- شرکت های ساختمان و توسعه فن آوری (سازین)، سرمایه گذاری ساختمان نوین، نوید ایرانیان و پشتیبانی تا کنون مورد رسیدگی بیمه قرار نگرفته و وضعیت بیمه شرکت توسعه و عمران اردبیل وضعیت بیمه ای شرکت تا پایان سال ۱۳۹۸ رسیدگی و قطعی شده، سال ۱۳۹۹ نیز توسط مقامات سازمان تامین اجتماعی مورد رسیدگی قرار گرفته و مبلغ ۴.۲۵۵ میلیون ریال به شرکت اعلام بدهی شده، شرکت علیرغم احتساب ذخائر لازم اقدام به اعتراض نموده که تا تاریخ ارائه صورت های مالی نتیجه آن مشخص نشده است و سال ۱۴۰۰، ۱۴۰۱ نیز مورد رسیدگی بیمه ای قرار نگرفته است. در شرکت زاگرس وضعیت بیمه ای شرکت اصلی تا سال ۱۳۹۹ مورد رسیدگی قرار گرفته و پرداخت و تسویه گردیده است. وضعیت بیمه ای شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مورد رسیدگی حسابرسان سازمان تامین بابت قرار نگرفته است. برای سال مالی ۱۴۰۰ نیز جمعا مبلغ ۸۴۴ میلیون ریال اعلام بدهی شده که شرکت نسبت به آن اعتراض و موضوع تا تاریخ تأیید صورت های مالی در هیأت حل اختلاف بدوی در جریان رسیدگی می باشد. ضمناً شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین از بدو تاسیس حسابرسی بیمه ای نگردیده و با توجه به نوع فعالیت شرکت امکان وجود بیمه و جرایم مربوطه دور از انتظار می باشد. همچنین وضعیت مالیات و عوارض بر ارزش افزوده شرکت تا پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ مورد رسیدگی اداره امور مالیاتی قرار گرفته و تعیین تکلیف شده است. و شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین مالیات و عوارض ارزش افزوده تا پایان سال ۱۴۰۰ رسیدگی و تسویه گردیده است. همچنین ارزش افزوده شرکت ساختمان و توسعه فن آوری (سازین) تاکنون مورد رسیدگی قرار نگرفته است. وضعیت بیمه ای شرکت توسعه و عمران زاگرس شرکت از بابت وضعیت مالیات بر ارزش افزوده شرکت تا پایان سال ۱۳۹۹ توسط مقامات مالیاتی مورد رسیدگی و تسویه شده است در خصوص ارزش افزوده سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ نیز بر گه قطعی ۲ دوره به شرکت اعلام و پرداخت شده است. شایان ذکر است وضعیت مالیات بر ارزش افزوده سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و نیز ۲ دوره باقی مانده از سال ۱۴۰۰ تا کنون مورد رسیدگی مراجع مالیاتی قرار نگرفته است. ضمناً در شرکت مزبور مالیات حقوق و تکلیفی سال ۱۴۰۰ علیرغم رسیدگی مراجع مالیاتی تا کنون به شرکت ابلاغ نشده است. همچنین بابت سال ۱۴۰۱ نیز تا کنون مورد رسیدگی قرار نگرفته است.

۴۵-۲-۱۴- در شرکت فرعی تامین مسکن نوین و بر اساس نظریه کارشناسی در خصوص پرونده حقوقی گروه مهندسی سازه در شعبه اجرای احکام مدنی شهرستان دماوند شرکت مبلغ ۱۴۱.۷۸۸ میلیون ریال محکوم گردیده و بر اساس نظریه صادره بخشی از سهام شرکت و همچنین حساب های بانکی شرکت توقیف و مسدود شده است. در همین خصوص پس از پیگیریهای فراوان و مکرر شرکت اقدام به ثبت دادخواستی مبنی بر توقف اجرای احکام نزد شعبه یک دادگاه شهرستان دماوند نمود که پس از برگزاری جلسه رسیدگی در تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۳۰ دادنامه ای از سوی شعبه مذکور مبنی بر توقف اجرای حکم صادر گردید پس از آن شرکت پیگیریهای خود را در خصوص پرونده انجام داده است که این امر منجر به صدور دستور توقف عملیات اجرایی پرونده تا زمان تعیین تکلیف نهایی پرونده مطروح در شعبه ۲۲ مجتمع حقوقی شهید صدر تهران گردیده است.

تاریخ ۱۳/۳/۱۴۰۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
پادداشت های توضیحی صورت های مالی دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۵-۲-۴۵- در خصوص پروژه های اوسان و افتاب تبریز در شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران، با توجه به این که در خصوص پروژه های افتاب تبریز و کیش، شرکت با شرکاء سازنده و طرف های تجاری دارای دعوی حقوقی مفتوح می باشد لذا وقوع هر گونه طلب / بدهی احتمالی مورد انتظار است لیکن تا تعیین تکلیف قطعی پرونده های مورد اشاره در محاکم قضائی، آثار سود و زیانی برای این شرکت قابل پیش بینی نمی باشد.

۱-۱۵-۲-۴۵- پروژه اوسان

این پروژه از اراضی واگذار شده از سوی اداره کل راه و شهرسازی استان تهران به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به موجب قرارداد مشارکت در آبان ماه سال ۱۳۷۵ جهت اجرای طرح آماده سازی اراضی به وسعت ۵۵ هکتار بوده است که با توجه به حضور معارضین در محل پروژه نهایتاً اصلاحیه قرارداد در سال ۱۳۸۰ فی مابین طرفین مبادله گردید که به موجب آن زمین دیگری به وسعت حدود ۶۸ هکتار به شرکت تحویل گردید. مسئولیت اجرای قرارداد از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در آذر ماه ۱۳۷۵ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردیده است. زمین واگذار شده در این مرحله حدود ۲۵ هکتار از اراضی باسیتی اوسان بوده که از طریق انعقاد قرارداد مشارکت با شریک سازنده در خرداد ماه ۱۳۸۱، معادل ۱۴۳ هکتار آن تسطیح و آماده سازی گردید. پیرو توافقات به عمل آمده قدرالسهم اداره کل راه و شهر سازی استان تهران معادل ۵۱/۶۷ درصد، سهم شریک- سازنده معادل ۲۴/۱۶ درصد و سهم شرکت معادل ۱۴/۱۷ درصد از کل عرصه استحصال شده تعیین گردیده است.

پیرو توقف کار عملیات اجرایی از سوی شهرداری مبنی بر خارج از محدوده بودن عرصه پروژه و مذاکرات و پیگیری های به عمل آمده جهت رفع این مانع در نهایت طبق مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۷ هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن، طرفین موافقت نمودند شرکت نوسا تا پایان سال ۱۳۹۳ موضوع انتقال زمین مذکور به داخل محدوده را پیگیری نماید و در صورت عدم الحاق به محدوده کلیه مخارج شرکت نوسا در زمین مذکور ارزیابی و به این شرکت پرداخت و قرارداد لغو گردد که در این راستا به دلیل عدم امکان الحاق زمین به محدوده شهری و با توجه صدور رأی قطعی دادگاه به نفع ستاد اجرایی در خصوص مالکیت زمین اوسان در سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ و در راستای عملی نمودن مصوبه مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۰۲ سازمان ملی زمین و مسکن در خصوص ارزیابی کلیه مخارج انجام شده در زمین ۶۸ هکتاری موضوع قرارداد فی مابین شرکت و اداره کل راه و شهر سازی استان تهران، برآورد مخارج انجام شده بر روی زمین در دستور کار قرار گرفت.

همچنین طی صورتجلسات مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۰۸ و ۱۳۹۵/۰۷/۱۲ با حضور نمایندگان سازمان، اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و شرکت مقرر شد مخارج انجام شده بر روی زمین ۵۵ هکتاری قرارداد اولیه نیز علاوه بر زمین ۶۸ هکتاری فوق اشاره مورد ارزیابی قرار گیرد. از آن جا که یک هکتار از کل ۶۸ هکتار زمین در محدوده طرح تفصیلی مصوب شهری قرار دارد، در سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ به خواسته و الزام به تحویل و تنظیم سند یک هکتار زمین، دادخواستی به شعبه اول دادگاه اوسان ارجاع و با توجه به وقت رسیدگی مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۱۱ و حضور وکیل شرکت، دادگاه طی دادنامه مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۳۰ به دلیل این که پلاک ثبتی به نام ستاد اجرایی فرمان امام تغییر یافته، قرار رد دعوی صادر نمود. ضمن این که کاربری و تعیین میزان کارکرد شرکت در قطعات ۵۵ و ۶۸ هکتاری توسط هیأت کارشناسی منتخب برآورد گردید که مورد اعتراض کارشناس منتخب این شرکت قرار گرفت و پیرو مذاکرات به عمل آمده با مدیران ذی ربط در اداره کل راه و شهر سازی استان تهران مقرر گردید موضوع مجدداً ارزیابی و اعلام نظر گردد.

با توجه به قطعیت مالکیت زمین به نام ستاد اجرایی فرمان امام به شرح بالا، در سال ۱۳۹۹ مانده حساب پروژه اوسان از سرفصل پروژهها خارج و در سرفصل حساب های دریافتنی طبقه بندی گردید که در صورت مشخص شدن میزان کارکرد شرکت در قطعات ۵۵ و ۶۸ هکتاری زمین توسط هیأت کارشناسی، نحوه تسویه حساب این شرکت با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران مشخص خواهد گردید.

اقدامات انجام شده تا دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ :

اخیراً و پس از تشکیل مجدد کمیته منصوب از سوی سازمان ملی زمین و مسکن به منظور حل اختلاف در پروژه های مشارکتی فی مابین جهت تعیین میزان کارکرد و نحوه تسویه حساب موارد کارشناسی جلساتی تشکیل گردید. با توجه به مذاکرات فی مابین سازمان ملی زمین و مسکن و ستاد اجرایی فرمان امام (ره) پیگیری موضوع این شرکت از سوی سازمان منوط به مشخص شدن نتیجه مذاکرات سازمان با ستاد اجرایی فرمان امام (ره) گردید.

۲-۱۵-۲-۴۵- پروژه افتاب تبریز

پیرو لغو قرارداد فروش و واگذاری شماره ۱۳۱۷۶ مورخ ۱۳۷۵/۰۷/۲۶ فی مابین سازمان مسکن و شهرسازی تبریز و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به دلیل نظریه شماره ۹۰۰۱۴۱۲ مورخ ۱۳۷۶/۰۱/۱۶ دیوان محاسبات و پیرو توافق نامه شماره ۱۴۶۳ مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۳ و قرارداد مشارکت شماره ۲۲۲۱ مورخ ۱۳۸۰/۰۲/۰۹ جهت ساخت ۲۶۲ واحد مسکونی و ۴۰۰ متر مربع تجاری در خیابان ولیعصر شهر تبریز فی مابین سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی (اداره کل مسکن و شهرسازی فعلی) از طرف سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در عرصه به مساحت حدوداً ۲۶۰۰۰ متر مربع به عنوان آورده سازمان و زیر بنای کل ۶۲،۹۴۳ متر مربع برای مدت ۳۰ ماه و با سهم الشرکه ۱۹ درصد سهم سازمان و ۸۱ درصد سهم شریک منعقد گردیده است که متعاقباً در دستور کار شرکت نوسا قرار گرفت.

بر خلاف ماده ۵ قرارداد مشارکت که آورده سازمان را زمین بدون هیچ گونه بدهی و معارض معرفی می نماید اما عرصه مورد مشارکت در ید و اختیار اشخاصی به صورت خانه های سازمانی بوده که خلع ید ایشان مطابق بند ۳ شرایط خصوصی شماره ۲ از طریق انتخاب وکیل دادگستری به عهده سازمان گذاشته شده و این موضوع زمان بندی پروژه را با تأخیر مواجه می نماید.

- با عنایت به اجرای قرارداد نهایتاً ۲۲،۳۲۳ متر مربع معادل ۲۴ واحد آپارتمان به همراه مشاعات اضافه بر متراژ قراردادی توسط شرکت نوسا ساخته می شود. همچنین به دلیل کاهش متراژ عرصه از ۲۶۰۰۰ متر مربع به ۲۵،۳۸۵ متر مربع، متراژ تجاری نیز ساخته نمی شود. با این وجود با تکمیل هر بلوک سهم طرفین بر اساس کارشناسی مجزا و بر اساس سهم الشرکه ۱۹ به ۸۱ تحویل سازمان می گردد.

- در سال ۱۳۹۶ و پس از تکمیل ساخت و تحویل واحدها با لحاظ اضافه متراژ ساخته شده بر اساس سهم-شرکه قراردادی و پیرو اختلافات حاصله و ادعای سازمان در خصوص عدم لحاظ سهم سازمان از زیر بنای احداثی و پارکینگ های اضافی و همچنین با توجه به عدم احداث ۴۰۰ متر مربع تجاری توسط شرکت مقرر گردید، یک هیأت سه نفره از کارشناسان رسمی مرضی الطرفین نسبت به تعیین حقوق و تمهیدات طرفین و محاسبه سهم الشرکه در مازاد ساخت اقدام نمایند.

- طی سال های ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ تعداد ۵ واحد از پروژه (به متراژ جمعاً ۱،۲۸۷ متر مربع) با استدلال این که آورده سازمان (عرصه) ثابت مانده اما آورده شرکت نوسا (هزینه های ساخت) با توجه به اضافه ساخت ۲۲،۳۲۳ متر مربع افزایش پیدا کرده است توسط شرکت نوسا به فروش می رسد که این موضوع با عنایت به گزارش مراجع نظارتی منجر به تشکیل پرونده کیفری در شعبه ۲۱ بازپرسی دادسرای عمومی و انقلاب تبریز با عنوان تضییع حقوق دولتی از جهت ناعادلانه بودن سهم الشرکه قراردادی (۱۹ به ۸۱ درصد) و همچنین فروش مال غیر علیه شرکت و مدیران امضاء کننده قراردادهای فروش می گردد. شایان ذکر است پرونده موصوف در حال حاضر نیز مفتوح و علیرغم برگزاری یک جلسه رسیدگی به جهت تکمیل تحقیقات به شعبه بازپرسی عودت گردید.

- پس از تشکیل هیأت کارشناسی در سال ۱۳۹۸ و بر اساس ماده ۲۰ قرارداد مشارکت از مدیر کل حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن درخواست گردید نسبت به ارائه رأی تفسیری در خصوص ماده ۱۴ قرارداد که در جلسات مورد استناد سازمان قرار می گرفت مبادرت نمایند.

متأسفانه در نظر ارائه شده آن مدیریت محترم از تفسیر ماده ۱۴ قرارداد فراتر رفته و اقدام به صدور رأی مبنی بر واگذاری تمام مساحت مازاد ساخته شده (۲۲،۳۲۳ متر مربع) به سازمان و در عوض پرداخت هزینه ساخت بر مبنای سال ساخت به شریک نمودند در حالی که اولاً ماده ۱۴ قرارداد ناظر بر افزایش یا تقلیل در زیر بنای واحدها است و نه افزایش تعداد ۲۴ واحد تعیین کننده این استدلال چگونگی محاسبه این میزان افزایش یا کاهش است که شرح ماده ۱۴ بیان می دارد، میزان آن با نظر کارشناس مرضی الطرفین تعیین و حسب مورد معادل آن از سهم شریک یا از محل واحدهای ذخیره وی یا سایر تضمینات کسر و یا به همان میزان نقداً به شریک پرداخت خواهد گردید. بدیهی است پرداخت از محل واحدهای ذخیره و یا تضمینات نمی تواند معادل تمام متراژ مازاد ساخت باشد.

- شرکت نوسا در سال ۱۳۹۹ اقدام به طرح دعوی ابطال شرط داوری مندرج در قرارداد می نماید که با این اقرار سازمان مبنی بر این که نظریه ارائه شده داوری نبوده بلکه صرفاً نظریه تفسیری قاطع اختلاف و لازم الاجراء است دعوی مطروحه رد می گردد.

اقدامات انجام شده تا دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ :

در سال مدیریت جدید با عنایت به انصراف احدی از کارشناسان در گذشته و همچنین ضرورت انتقال اسناد عموم مردم به عنوان خریدار که موجب طرح دعاوی در مراجع دادگستری شده بود، ضرورت اخذ تسویه حساب نهایی با شرکای سازنده و تعیین تکلیف پرونده کیفری مفتوحه در شعبه ۲۱ بازپرسی، این شرکت اقدام به منصوب نمودن یک کارشناس جدید در هیأت کارشناسی موصوف و پیگیری حل اختلاف در هیأت مذکور نمود.

علیرغم پیگیری های صورت پذیرفته از سوی این شرکت و ارسال صورتجلسات ایراد و ابهام و پرسش از سوی هیأت کارشناسی به سازمان ملی زمین و مسکن و اطلاع کلیه شرکاء و مدیران استان آذربایجان شرقی، مراجع مزبور از اظهار نظر در خصوص موارد اعلامی هیأت امتناع نموده و تاکنون نسبت به نظریه کارشناسی اقدام مثبتی انجام نداده اند. با عنایت به تشکیل کار گروه تعیین تکلیف پروژه های نیمه تمام در سازمان ملی زمین و مسکن این شرکت پیگیری حل اختلاف در آن کار گروه و همچنین از طریق جلسات منعقد در دادگستری کل استان آذربایجان شرقی به جهت حل مشکلات عموم ذینداریان و تعیین تکلیف نهایی این اختلاف سنواتی است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۴۶ - تعهدات سرمایه ای

۴۶-۱- تعهدات سرمایه ای در سال / دوره مالی مورد گزارش به قرار زیر می باشد:

شرکت		گروه	
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۲,۵۰۰	۲,۵۰۰	۲,۵۰۰	۲,۵۰۰
۱۱۱	۱۱۱	۱۱۱	۱۱۱
۲,۶۱۱	۲,۶۱۱	۲,۶۱۱	۲,۶۱۱

شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان (۲۰٪ سرمایه ثبت نشده)
شرکت عمران و مسکن سازان کهگیلویه و بویر احمد (۶۵٪)

۴۷- وقایع بعد از تاریخ گزارشگری مالی

از تاریخ صورت وضعیت مالی تا تاریخ تصویب صورت های مالی رویداد با اهمیتی که مستلزم تعدیل اقلام صورتهای مالی و یا افشاء در آن باشد، رخ نداده است.

