



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش سالانه هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی سالیانه

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

Date : ..... : تاریخ

No. : ..... : شماره

Encl.: ..... : پیوست



## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

### مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

### شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

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

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش، با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیئت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت‌های موجود بوده و اثرات آنها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی می‌توان پیش‌بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده‌کنندگان می‌شود، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۴ به تایید هیئت مدیره رسیده است.



شرکت سرمایه گذاری  
**ساختمان**  
ایران (سهامی عام)

**Sakhteman**  
Iran Construction  
Investment Co. (Plc)

امضاء	سمت	نماینده	اعضاء هیات مدیره
	رئیس هیات مدیره (غیرموظف)	مسعود کفایت مندگیور	شرکت خدمات صبا تجارت یاس (سهامی خاص)
	نائب رئیس هیات مدیره (غیرموظف)	مهدی قربانی قلجلو	شرکت سرمایه گذاری هامون کیش (سهامی خاص)
	عضو هیات مدیره و مدیرعامل	محمد بهرامی	شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی (سهامی عام)
	عضو هیات مدیره (موظف)	احمد جاوید احمد آبادی	شرکت صنایع لاستیکی سهند (سهامی عام)
	عضو هیات مدیره (غیرموظف)	حجت الله اسماعیلی	گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)

تهران - خیابان میرزای شیرازی  
بالتر از خیابان مطهری - کوچه شهدا  
پلاک ۲۱ - کد پستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۶  
تلفن: ۸۶۰۴۶۰۹۵-۸۶۰۴۶۰۹۶  
کویای سهام: ۸۸۷۱۷۸۷۵  
اداره سهام: ۸۸۷۱۷۸۷۶  
نمابر: 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



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

<u>شماره صفحه</u>	<u>فهرست:</u>
۴-۵	۱- گزیده اطلاعات مالی شرکت اصلی .....
۶-۷	۲- گزیده اطلاعات مالی تلفیقی .....
۷-۸	۳- قوانین و مقررات موثر حاکم بر شرکت .....
۸-۹	۴- سرمایه .....
۱۰-۱۱	۵- ترکیب سهامداران .....
۱۱-۱۸	۶- ماهیت شرکت و صنعت .....
۱۸	۷- موضوع فعالیت .....
۱۸-۲۰	۸- تهدیدها و فرصت ها .....
۲۱-۲۷	۹- دعاوی حقوقی له و علیه شرکت .....
۲۸	۱۰- تاثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه ای بر شرکت .....
۲۸	۱۱- تعداد کارکنان .....
۲۹	۱۲- فهرست زمین و ساختمان .....
۲۹	۱۳- سهام خزانه .....
۳۰	۱۴- مرادوات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت .....
۳۰	۱۵- کیفیت سود شرکت اصلی و تلفیقی .....
۳۱-۳۲	۱۶- نسبتهای مالی .....
۳۳	۱۷- سود سهام (پرداختی و پیشنهادی) .....
۳۴	۱۸- سیاست تقسیم سود شرکتهای فرعی و وابسته .....
۳۵-۳۷	۱۹- اطلاعات شرکتهای فرعی .....
۳۷-۳۹	۲۰- ترکیب دارایی های شرکت .....
۴۰-۴۴	۲۱- اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار و بازارگردان .....
۴۵-۵۵	۲۲- اصول حاکمیت شرکتی .....
۵۵-۵۶	۲۳- گزارش پایداری و مسئولیت اجتماعی .....
۵۶-۶۲	۲۴- اقدامات انجام شده تکالیف مجمع .....
۶۳	۲۵- اهم برنامه های آتی شرکت .....
۶۴-۶۵	۲۶- اطلاعات تماس شرکت و پیوست ها .....



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

## ۱- کلیات

### ۱-۱- گزیده اطلاعات مالی شرکت اصلی

درصد تغییر سال جاری		۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	شرح
نسبت به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	نسبت به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱				
					<b>اطلاعات عملکرد مالی</b>
					<b>طی سال (مبالغ به میلیون ریال):</b>
۱۴	(۱۷)	۱,۷۹۹,۴۰۳	۲,۴۶۵,۲۸۲	۲,۰۴۴,۶۷۱	درآمدهای عملیاتی
۳۷	(۱۷)	۱,۳۶۶,۴۴۵	۲,۰۶۴,۹۸۴	۱,۷۱۲,۴۱۳	سود عملیاتی
۲۱۶	۳۹۷	(۱۴,۴۵۳)	۳,۳۷۷	۱۶,۷۸۷	درآمدهای غیرعملیاتی
۳۸	(۱۸)	۱,۳۵۱,۹۹۲	۲,۰۶۸,۳۶۱	۱,۷۰۳,۵۳۷	سود خالص - پس از کسر مالیات
(۵۷)	(۴۲)	۹۱۸,۸۸۱	۷۵۳,۷۶۲	۴۳۹,۹۱۶	وجوه نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
					<b>اطلاعات وضعیت مالی</b>
					<b>در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):</b>
۳۷۶	۵	۷,۸۸۴,۶۰۹	۳۵,۷۱۷,۷۵۱	۳۷,۳۳۵,۲۱۵	جمع داراییها
(۳)	۴۱	۱,۲۰۶,۳۹۲	۸۲۴,۲۲۲	۱,۱۶۶,۰۷۷	جمع بدهیها
۲,۷۲۹	۰	۱,۰۹۰,۲۹۶	۳۰,۸۴۲,۷۲۶	۳۰,۸۴۲,۷۲۶	سرمایه ثبت شده
۴۴۴	۴	۶,۶۷۸,۲۱۷	۳۴,۸۹۳,۵۲۸	۳۶,۱۶۹,۱۳۸	جمع حقوق صاحبان سهام
					<b>اطلاعات مربوط به هر سهم:</b>
۲,۷۲۹	۰	۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
(۹۵)	(۱۶)	۱,۲۴۰	۶۷	۵۶	سود هر سهم - ریال
					<b>سایر اطلاعات:</b>
(۱۸)	(۸)	۲۸	۲۵	۲۳	تعداد کارکنان - نفر

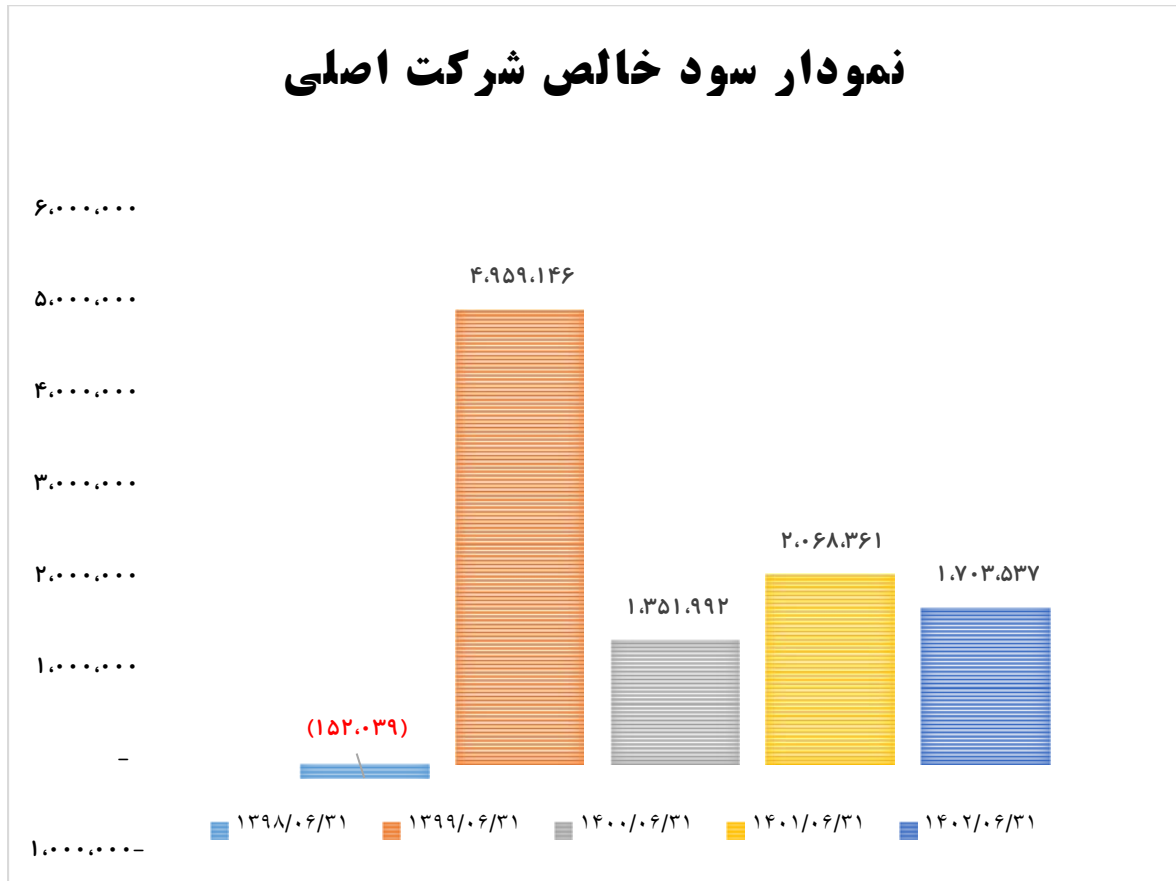


شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

## نمودار سود خالص شرکت اصلی



کاهش سود خالص شرکت اصلی نسبت به سال مالی قبل عمدتاً به دلیل کاهش سود فروش سهام می باشد، توضیح اینکه در سال مالی قبلی بابت فروش بلوکی و عمده سهام شرکت سرمایه گذاری و توسعه خوزستان مبلغ ۱،۲۶۷،۹۳۵ میلیون ریال سود شناسائی شده بود که در سال جاری فروش بلوکی و عمده سهام صورت پذیرفته است.



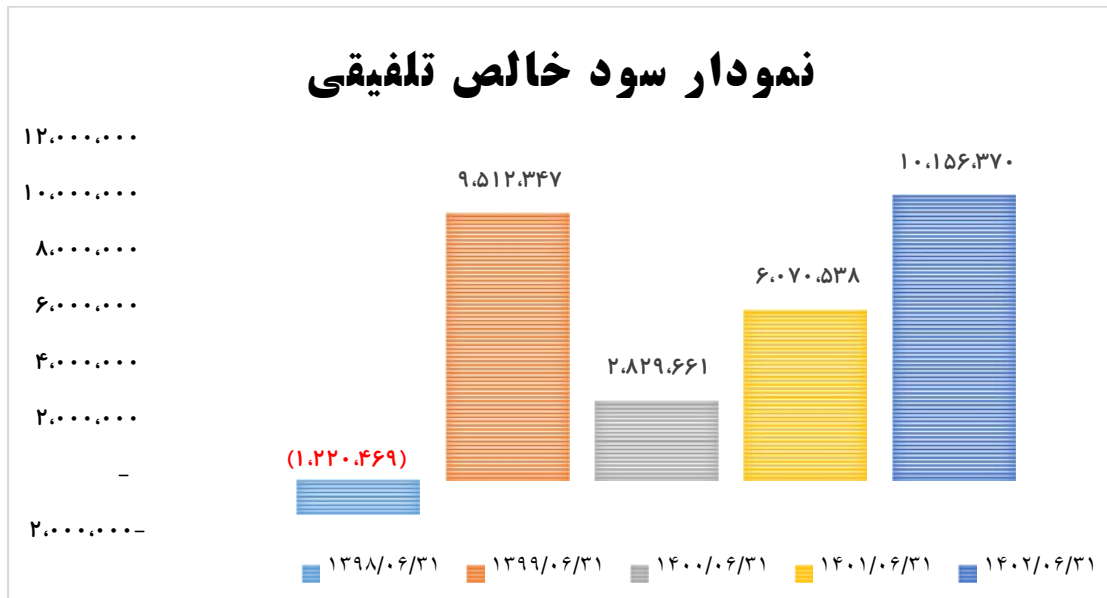
**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**۱-۲-گزیده اطلاعات مالی تلفیقی**

<b>درصد تغییر سال جاری</b>		<b>تجدید ارائه شده</b>			<b>شرح</b>
نسبت به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	نسبت به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
					<b>اطلاعات عملکرد مالی</b>
					<b>طی سال (مبالغ به میلیون ریال):</b>
۲۰۲	۶۰	۳,۶۲۴,۲۲۰	۶,۸۵۵,۷۷۴	۱۰,۹۶۰,۳۵۴	درآمدهای عملیاتی
۲۶۰	۶۶	۲,۸۲۰,۱۹۱	۶,۱۱۹,۳۲۵	۱۰,۱۴۵,۱۶۰	سود عملیاتی
۱۰۱	۱۶۳	۱۴,۶۶۳	(۴۷,۰۹۰)	۲۹,۵۴۵	سایر هزینه ها و درآمدهای غیر عملیاتی
۲۶۵	۶۷	۲,۸۲۹,۶۶۱	۶,۰۷۰,۵۳۸	۱۰,۱۵۶,۳۷۰	سود خالص - پس از کسر مالیات
(۷۴)	(۸۰)	۱,۰۴۱,۲۱۷	۱,۳۷۱,۹۲۳	۲۶۶,۱۰۹	وجوه نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
					<b>اطلاعات وضعیت مالی</b>
					<b>در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال):</b>
۹۹	۵۰	۱۵,۸۸۸,۸۵۷	۲۱,۰۱۲,۰۵۸	۳۱,۴۵۶,۹۱۷	جمع داراییها
(۰,۱)	۱۰	۲,۲۱۸,۱۱۸	۲,۰۱۳,۴۶۰	۲,۲۲۲,۰۱۷	جمع بدهیها
۲,۷۲۹	۰	۱,۰۹۰,۲۹۶	۳۰,۸۴۲,۷۲۶	۳۰,۸۴۲,۷۲۶	سرمایه ثبت شده
۱۲۵	۵۴	۱۳,۰۷۶,۰۸۵	۱۸,۹۹۸,۵۹۸	۲۹,۲۳۴,۹۰۰	جمع حقوق صاحبان سهام
					<b>اطلاعات مربوط به هر سهم:</b>
۲,۷۲۹	۰	۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
۳۲۹	۶۶	۷۶	۱۹۴	۳۲۲	سود هر سهم - ریال
					<b>سایر اطلاعات:</b>
(۳۲)	(۲)	۱۴۲	۹۸	۹۶	تعداد کارکنان - نفر



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



سود خالص تلفیقی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ نسبت به سال مالی قبلی ۶۶ درصد افزایش داشته است که افزایش مزبور عمدتاً ناشی از افزایش سهم گروه از سود شرکتهای وابسته (عمدتاً بانک اقتصاد نوین) به میزان ۱۱۷ درصد می باشد. مضافاً اینکه دلیل کاهش سود فروش سرمایه گذاری ها به میزان ۵۰ درصد عمدتاً بابت فروش بلوکی و عمده سهام شرکت سرمایه گذاری و توسعه خوزستان در سال مالی قبل بوده است که در سال جاری فروش بلوکی و عمده سهام صورت پذیرفته است.

### ۳-۱- قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت:

- قانون تجارت.
- قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار.
- قانون مالیاتهای مستقیم.
- قوانین و مقررات حقوقی و قضایی.
- قوانین و مقررات کار و امور اجتماعی.



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

- اساسنامه شرکت.

صنعت ساختمان همانند هر صنعت دیگری، از قوانین و مقررات مربوط به خود تأثیر پذیرفته و باید نسبت به اجرا و انطباق با آن ها اقدام نماید. از جمله قوانین و مقررات مربوط به صنعت شامل:

- ✓ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و نا کارآمد شهری.
- ✓ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.
- ✓ قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان.
- ✓ قانون پیش فروش ساختمان.
- ✓ بخشنامه ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور.
- ✓ ضوابط شهرداری ها و ...

یکی از جنبه های بزرگ تقاضای مسکن، مربوط به تقاضای مصرفی می باشد که این تقاضا از وضعیت اقتصادی و اجتماعی افراد جامعه تأثیر می پذیرد. بنابراین هر قانون و مقرراتی که بر وضعیت کلان اقتصادی اقشار جامعه تأثیر بگذارد، می تواند بر تقاضای این صنعت نیز مؤثر باشد. از جمله این قوانین می توان به قانون های توسعه پنج ساله و قوانین بودجه کشور اشاره نمود. در کنار قوانین و مقررات، استراتژی های دولت نیز می تواند بر وضعیت صنعت تأثیر گذاشته و به عنوان یک عامل بیرونی محسوب گردد. به طور مثال در سنوات گذشته احداث مسکن مهر تأثیر قابل توجهی بر این صنعت گذاشته است در کنار استراتژی های دولت، سیاست های سیستم بانکی به خصوص بانک مسکن، نقش قابل توجهی بر وضعیت صنعت و شرکت دارد. به طور مثال کاهش نرخ سود تسهیلات خرید مسکن، سقف تسهیلات قابل انتقال در قالب فروش اقساطی و ... عواملی است که تأثیر زیادی بر عرضه و تقاضا در این صنعت دارد. در کنار استراتژی های دولت و سیاست های بانکی، ضوابط شهرداری ها و تغییرات طرح تفصیلی از جمله موارد مؤثر بر این صنعت محسوب می گردد.

#### **۴-۱- سرمایه و ترکیب سهامداران**

##### **۴-۱-۱ سرمایه:**

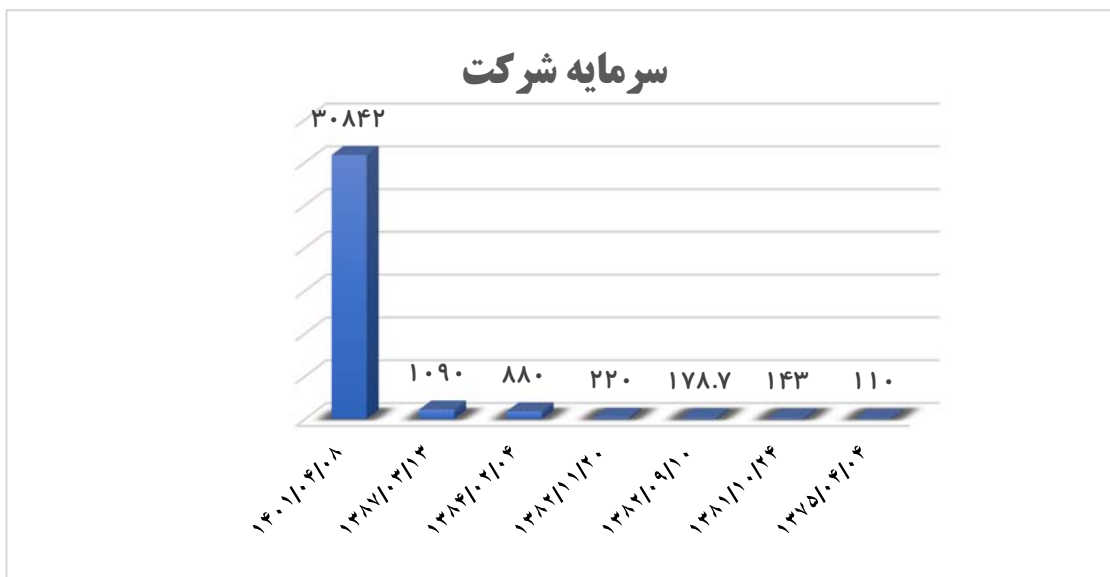
سرمایه شرکت در بدو تاسیس در سال ۱۳۷۵ به مبلغ ۱۱۰ میلیارد ریال (شامل تعداد ۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) بوده که طی چند مرحله افزایش سرمایه به شرح جدول ذیل در حال حاضر سرمایه شرکت به مبلغ ۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱,۰۰۰ ریال (شامل تعداد ۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) می باشد.





**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

تغییرات سرمایه شرکت از زمان تاسیس تاکنون			
محل افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	درصد افزایش سرمایه	تاریخ افزایش سرمایه
آورده نقدی-مطالبات	۱۴۳,۰۰۰	۳۰	۱۳۸۱/۱۰/۲۴
آورده نقدی-مطالبات	۱۷۸,۷۵۰	۲۵	۱۳۸۲/۰۹/۱۰
از محل سود انباشته	۲۲۰,۰۰۰	۲۳	۱۳۸۲/۱۱/۲۰
آورده نقدی	۸۸۰,۰۰۰	۳۰۰	۱۳۸۴/۰۲/۰۴
آورده نقدی- مطالبات	۱,۰۹۰,۲۹۶	۲۴	۱۳۸۷/۰۳/۱۳
مازاد تجدیدارزیابی سرمایه گذاری های بلند مدت و اندوخته سرمایه ای	۳۰,۸۴۲,۷۲۶	۲,۷۲۹	۱۴۰۱/۰۴/۰۸





**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**۲-۴-۱ ترکیب سهامداران:**

سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ و تاریخ تایید گزارش به شرح جدول زیر است:

سهامداران عمده شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ و تاریخ تأیید گزارش					
۱۴۰۲/۱۰/۲۴		۱۴۰۲/۰۶/۳۱		نام سهامداران	ردیف
درصد	تعداد سهام	درصد	تعداد سهام		
۲۲,۷۸	۷,۰۲۵,۴۵۵,۶۳۱	۲۲,۷۸	۷,۰۲۵,۴۵۵,۶۳۱	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان	۱
۱۷,۸۷	۵,۵۱۱,۱۲۹,۷۰۲	۱۷,۶۵	۵,۴۴۴,۰۸۹,۷۰۲	شرکت سرمایه گذاری هامون کیش	۲
۱۶,۷۷	۵,۱۷۲,۶۸۰,۲۳۲	۱۶,۷۷	۵,۱۷۲,۶۸۰,۲۳۲	شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی	۳
۷,۹۷	۲,۴۵۹,۳۰۱,۱۴۷	۷,۹۷	۲,۴۵۹,۳۰۱,۱۴۷	شرکت بانک اقتصاد نوین	۴
۱,۶۲	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۹۱	۱,۲۰۵,۸۴۷,۰۹۷	شرکت سیدگردان اندیشه صبا (PRX)	۵
۳,۵۰	۱,۰۷۹,۱۸۳,۳۲۱	۴,۰۳	۱,۲۴۴,۰۱۷,۹۴۵	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	۶
-	-	۱,۵۸	۴۸۶,۷۲۸,۲۸۸	شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان	۷
۲,۲۹	۷۰۵,۸۴۷,۰۹۷	-	-	شرکت سرمایه گذاری نفت، گاز و پتروشیمی تامین	۸
۲۷,۲	۸,۳۸۹,۱۲۹,۲۲۱	۲۵,۳۰	۷,۸۰۴,۶۰۶,۳۰۹	کمتر از یک درصد	۹
۱۰۰	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	۱۰۰	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	جمع	

۱-۴-۲-۱- گروه سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی با داشتن بیش از ۳۸ درصد از سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به طور مستقیم و غیر مستقیم به عنوان سهامدار عمده محسوب می گردد.



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

۲-۲-۴-۱- طبق مصوبه مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۱۵ اعضای هیات مدیره به شرح زیر انتخاب و تغییر نمودند:

ردیف	اعضای هیات مدیره قبل از مجمع	اعضای هیات مدیره بعد از مجمع
۱	سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی	سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی
۲	سرمایه گذاری هامون کیش	سرمایه گذاری هامون کیش
۳	بانک اقتصاد نوین	صنایع لاستیکی سپند
۴	خدمات صبا تجارت یاس	خدمات صبا تجارت یاس
۵	سرمایه گذاری سایه گستر سرمایه	گروه توسعه مالی مهر آیندگان

### ۵-۱- ماهیت شرکت و صنعت:

#### جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

مسکن به عنوان یکی از اساسی ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویت های درجه اول دولت ها و سیاست گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین قوی با سایر بخش های اقتصادی به عنوان یکی از بخش های اصلی محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش های وابسته می شود، در تصویری کلی ۲۰ الی ۴۰ درصد سرمایه گذاری در کشور مربوط به صنعت ساختمان و مستغلات می باشد و سهم ۱۲ درصدی از ایجاد اشتغال در کشور دارد.

مروری بر آمار شاخص های فعالیت ساختمانی براساس آخرین گزارش بانک مرکزی درخصوص تحولات اقتصادی کشور به تاریخ پایان سال ۱۴۰۰ بیانگر کاهش نسبی شاخص های ساخت و ساز و سرمایه گذاری در بخش ساختمان و مسکن می باشد، به طوری که در این سال میزان سرمایه گذاری انجام شده در ساختمان های جدید مناطق شهری به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۵ با کاهش ۱۱/۹ درصدی نسبت به سال قبل از آن مواجه گردید.



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

در سال ۱۴۰۰، تعداد و سطح کل زیربنای طبقات ساختمان ها مندرج در پروانه های ساختمانی صادره در کل مناطق شهری کشور نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۲۵/۸ و ۱۷/۷ درصد کاهش داشت. این میزان کاهش در نتیجه کاهش عملکرد در تمامی مناطق شهری بوده است. شاخص های مذکور در شهر تهران به ترتیب با ۱۹/۴ و ۱۹/۱ درصد کاهش مواجه شده است.

در سال ۱۴۰۰، سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های جدید مناطق شهری با ۴۰/۶ درصد افزایش (به قیمت های جاری) نسبت به سال قبل از آن به ۴۶۰۰/۵ میلیارد ریال رسید. در این سال سرمایه گذاری صورت گرفته در «شهر تهران»، «شهرهای بزرگ» و «سایر مناطق شهری» به ترتیب ۱/۷، ۵۲/۵ و ۵۲/۸ درصد افزایش داشت.

در سال ۱۴۰۰، مجموع واحدهای مسکونی تکمیل شده توسط بخش خصوصی در کل مناطق شهری به ۳۹۵/۷ هزار واحد با زیربنایی معادل ۶۳/۵ میلیون مترمربع رسید که نسبت به سال قبل از آن به ترتیب با کاهش ۱۰/۱ و ۱۱/۴ درصدی مواجه گردید.

بررسی سرمایه گذاری در ساختمان های جدید مناطق شهری به قیمت های جاری در سال ۱۴۰۰ نشان دهنده افزایش عملکرد در تمامی مراحل ساخت می باشد. میزان سرمایه گذاری در ساختمان های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده (به قیمت های جاری) در این سال نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۱۷/۸، ۵۴/۶ و ۲۸/۷ درصد افزایش یافت، لیکن عملکرد مزبور به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۵ نشان دهنده کاهش عملکرد در تمامی مراحل ساخت می باشد، به طوری که میزان سرمایه گذاری در ساختمان های شروع شده، نیمه تمام و تکمیل شده (به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۵) در این سال نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۲۶/۲، ۳/۱ و ۱۹/۴ درصد کاهش یافت.

### **شاخص های قیمت ساختمانی**

براساس آخرین گزارش بانک مرکزی در سال ۱۴۰۰، شاخص بهای خدمات ساختمانی (برپایه سال ۱۳۹۵) نسبت به سال قبل از آن ۶۴/۲ درصد افزایش یافت. در سال مورد گزارش، شاخص بهای تولید کننده مصالح ساختمانی (برپایه سال ۱۳۹۵) نسبت به سال قبل از آن ۵۶/۴ درصد افزایش داشت. شاخص مزبور به تفکیک مصالح فلزی و غیرفلزی در سال ۱۴۰۰ نسبت به سال قبل از آن به ترتیب ۴۵/۵ و ۷۷/۲ درصد افزایش نشان می دهد. در این سال نسبت ارزش زمین به کل هزینه تمام شده در ساختمان های تکمیل شده مناطق شهری کشور معادل ۶۲/۹ درصد بود که در مقایسه با سال قبل از آن ۳/۳ واحد درصد کاهش نشان می دهد.



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

## **بررسی روند بازار**

بازار مسکن و ساختمان طی سالهای گذشته همواره روند نوسانی داشته است و با دوره های رونق و رکودی مواجه بوده است. به ویژه از سال ۱۳۹۲، وارد رکود سنگینی شده بود که این مسأله کسب و کارهای مختلف به ویژه کسب و کارهای مرتبط با صنعت ساختمان و انبوه سازی را تحت تأثیر قرار داده است. آمار فعالیت های ساختمانی در سالهای گذشته نشان میدهد، روند شروع و تکمیل ساختمانها در مناطق شهری از سال ۱۳۹۲ تا اوایل سال ۱۳۹۶ روند کاهشی داشته است. علی رغم پیش بینی های کارشناسان در مقاطع مختلف زمانی مبنی بر اتمام دوره رکود، دوره مذکور ادامه دار گردید، به گونه ای که به گواه آمارها، این دوره رکود، طولانی ترین دوره رکود بازار مسکن در ربع قرن اخیر بوده است و شرکت های ساختمانی به شدت از این بابت متضرر شده اند و همین موضوع نیز منجر به کاهش شدید سرمایه گذاری در صنعت ساختمان و نیز واحدهای شروع و تکمیل شده گردیده است. نبود میزان مناسب عرضه در بازار باعث رشد شدید قیمت در سال ۱۳۹۷ گردید.

با ورود به سال ۱۳۹۸ روند صعودی قیمت با روند نزولی تعداد معاملات همراه شده است که علل اصلی این کاهش، قدرت خرید مردم به دلیل افزایش قیمت هاست. از سال ۱۳۹۹ به بعد به همراه افزایش نرخ ارز و پیرو آن افزایش در قیمت مصالح ساختمانی و افزایش هزینه نیروی کار، جهش قیمتی در بخش مسکن رخ داده است که رشد نهادهای ساخت در سال های فوق باعث افزایش شدید بهای تمام شده ساخت گردیده است که این امر انتخاب نوع ساخت را با توجه به توان خرید مصرف کننده تا حدود بسیار زیادی در سالهای اخیر جهت خرید مسکن نوساز با مشکل مواجه نموده است.

آخرین آمار ارائه شده توسط بانک مرکزی نیز نشان می دهد در بهار سال ۱۴۰۱، آمار پروانه های صادره در کل کشور کاهش حدوداً ۱۷ درصدی نسبت به فصل مشابه سال قبل داشته است.

## **تحولات بازار از ابتدای سال ۱۳۹۶ تاکنون**

از ابتدای سال ۱۳۹۶ تحولات قابل توجهی در بازار مسکن رخ داده که اهم آن به شرح زیر است:

- در خرداد ماه ۱۳۹۶، با ابلاغ آیین نامه جدید اخذ مالیات از مسکن، فعالیت شرکت های انبوه ساز با چالش جدیدی مواجه گردید. براساس این آیین نامه، ۲۵ درصد سود ساخت و ساز بایستی به عنوان مالیات پرداخت گردد. اخذ این مالیات، می تواند منجر به کاهش تمایل به سرمایه گذاری در حوزه ساختمان شود، هر چند بازار تابع عوامل دیگری نیز می باشد.



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

➤ در شهریور ماه ۱۳۹۶، کاهش نرخ سود سپرده های بانکی توسط بانک مرکزی، موجب ایجاد موج روانی برای ورود به سایر بازارهای سرمایه گذاری گردید. هر چند فرصت چند روزه بانک مرکزی به بانک ها برای جذب سپرده ها با نرخ سابق، تا حدودی این سیاست را کم اثر کرد، اما خروج تدریجی سپرده ها در ماه های اخیر و عدم پذیرش سپرده جدید با نرخ بالا توسط بانک ها، از جمله علل رونق بازار سرمایه و نیز افزایش نرخ ارز بود.

➤ روند افزایش قیمت ارز، بازار را تحت الشعاع خود قرار داده است. افزایش قیمت ارز از یک سو باعث افزایش بهای نهاده های اصلی ساختمان از جمله آهن آلات، سیمان و مصالح مرتبط و مصالح وارداتی شده و از سوی دیگر، از آن جا که به صورت سنتی با افزایش نرخ ارز، سایر بازارهای موازی به دلیل جو روانی ناشی از "حفظ ارزش دارایی ها با استفاده از نرخ ارز" دچار تورم می شوند.

باتوجه به استقرار دولت محترم سیزدهم و اعلام برنامه تولید یک میلیون مسکن در سال جهت ورود به بازار فوق شرکت تلاش دارد از ظرفیت های شرکت های زیرگروه به نفع مناسب استفاده نماید. با عنایت به قیمت تمام شده ساخت و نوسانات شدید و رشد نرخ ارز می بایست با شناخت کامل و مطالعه بازار و قدرت خرید مصرف کننده نسبت به نوع ساخت اقدام نمود.

### **وضعیت معاملات شهر تهران در شهریور ماه ۱۴۰۲**

از آنجا که آمار جامعی درخصوص معاملات مسکن در سراسر کشور منتشر نمی شود، درحال حاضر قابل استنادترین گزارش منتشر شده، گزارش بانک مرکزی از معاملات مسکن در تهران است که میزان و تغییرات آن بشرح جدول زیر می باشد:

مقطع زمانی							عنوان
شهریور ۱۴۰۲	شهریور ۱۴۰۱	مرداد ۱۴۰۲	مرداد ۱۴۰۱	تیر ۱۴۰۲	تیر ۱۴۰۱	خرداد ۱۴۰۲	
۲,۶۱۰	۶,۰۳۳	۲,۹۰۴	۷,۸۲۵	۲,۸۰۰	۱۰,۲۹۴	۳,۳۹۴	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۷۵۳,۳	۴۳۲,۲	۷۵۷,۹	۴۲۷,۳	۷۶۵,۴	۴۱۷	۷۸۳	متوسط قیمت هر مترمربع (میلیون ریال)



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

سهم درصد		درصد تغییر		شهریور ماه			عمر بنا (سال)
				۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	
۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	تا ۵ سال
۲۹,۶	۲۸,۴	(۵۴,۹)	(۳۳,۴)	۷۷۳	۱,۷۱۴	۲,۵۷۴	
۱۷,۲	۱۷,۷	(۵۷,۹)	(۳۹)	۴۴۹	۱,۰۶۷	۱,۷۵۰	۶-۱۰
۱۷,۶	۱۶,۱	(۵۲,۸)	(۱۱,۳)	۴۵۸	۹۷۱	۱,۰۹۵	۱۱-۱۵
۱۴,۳	۱۵,۹	(۶۱,۳)	(۲۹,۵)	۳۷۲	۹۶۲	۱,۳۶۵	۱۶-۲۰
۲۱,۴	۲۱,۹	(۵۷,۷)	۳۱,۲	۵۵۸	۱,۳۱۹	۱,۰۰۵	بیش از ۲۰
۱۰۰	۱۰۰	(۵۶,۷)	(۲۲,۵)	۲,۶۱۰	۶,۰۳۳	۷,۷۸۹	جمع کل

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در شهریور ماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از مجموع ۲,۶۱۰ تعداد واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت به سهم ۲۹/۶ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. سهم مذکور در مقایسه با شهریور ماه سال قبل حدود ۱/۲ واحد درصد افزایش یافته است.

### **بررسی تورم مصالح ساختمانی**

یکی از مواردی که در مورد تامین کنندگان بایستی مد نظر قرار گیرد، نرخ رشد بهای مصالح ساختمانی است که می تواند منجر به افزایش قیمت مسکن شود. شاخص بهای نهاده های ساختمان مسکونی در سنوات اخیر همواره رو به افزایش بوده است. در دوره رکود صنعت، نرخ تورم نهاده های ساختمان به دلیل تقاضای پایین، کمتر از نرخ تورم بوده و همزمان با بازگشت رونق نسبی به بازار، این نرخ از نرخ تورم عمومی فراتر رفته است. نکته دیگر این که در زمان افزایش نرخ ارز در سال ۱۳۹۶، نرخ تورم نهاده های ساختمان، نزدیک به نرخ تورم عمومی بوده است. بر همین اساس، با افزایش نرخ ارز در سال ۱۳۹۹ به بعد قیمت نهاده های ساختمانی افزایش بسیار زیادی داشته که منجر به افزایش قیمت تمام شده ساخت و ساز شده است.

### **جمع بندی و پیش بینی آینده بازار**

با توجه به موارد مطروحه و نیز روند بازار در ماه های اخیر، به نظر می رسد آینده بازار در ماه های آتی تحت تاثیر عوامل زیر قرار گیرد:



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

- افزایش قیمت نهاده های ساختمانی به دلیل افزایش قیمت ارز و پیش بینی افزایش دستمزد نیروی کار، منجر به افزایش بهای تمام شده ساختمان خواهد شد، این موضوع سودآوری بخشی از پروژه ها را تحت تاثیر قرار می دهد.
  - در صورت تداوم افزایش قیمت ارز در آینده، منجر به ایجاد جو روانی مبنی بر حفظ ارزش دارایی ها در مقابل ارز می گردد که نتیجه آن، افزایش تقاضا در بازار مسکن می باشد.
  - اخذ مالیات از سود انبوه سازی، می تواند بهای تمام شده ساختمان های احداثی را افزایش دهد که در بازاری که به صورت کامل رقابتی یا انحصاری نیست، بخشی از این افزایش بهای تمام شده به مصرف کنندگان منتقل و بخشی نیز بر عهده تولید کنندگان قرار می گیرد، همچنین الزام به ثبت املاک در سامانه املاک کشور جهت شناسایی خانه های مسکونی خالی از سکنه و به تبع آن اخذ مالیات تاثیر در کاهش ساخت و ساز خواهد داشت.
  - با افزایش قیمت ها، قدرت خرید مصرف کنندگان کاهش یافته و تسهیلات اعطایی خرید نیز نمی توانند در شهرهای بزرگ قدرت خرید مناسبی ایجاد کنند. به همین دلیل به نظر می رسد بخشی از تقاضای مصرفی از بازار خارج گردد.
  - عملیاتی شدن طرح دولت محترم مبنی بر ساخت یک میلیون واحد مسکونی در سال که همراه با عرضه زمین دولتی و تخصیص اعتبارات بانکی است از یک طرف زمینه را برای فعالیت شرکتهای ساختمانی فراهم میکند و از طرف دیگر با ایجاد تقاضا در نهاده های تولید، منجر به افزایش فعالیت در صنعت ساختمان می گردد.
  - با توجه به افزایش قیمت ها و توان اقتصادی مصرف کنندگان، گرایش بازار ساختمان معطوف به ساخت واحدهای کوچک مقیاس خواهد بود.
- بر این اساس، با توجه به افزایش قیمت ها و پایین بودن قدرت خرید مصرف کنندگان نهایی ساختمان به نظر می رسد رکود بازار مسکن ادامه داشته باشد، هر چند احتمال کاهش قیمت به صورت مقطعی می باشد و پیش بینی می شود با افزایش بهای تمام شده حتی شاهد افزایش بیشتر قیمت ها نیز باشیم. عملاً به نظر می رسد بازار در مسیر قرار گرفتن در رکود تورمی است و وضعیت بازار مشابه سال ۱۳۹۲ خواهد بود. هر چند با ثبات در شرایط اقتصادی و سیاسی کلان کشور، بازار مسکن نیز متاثر از آن خواهد بود در چنین شرایطی، سیاست های گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران شامل موارد زیر است:
- بررسی روند بازار و تغییرات قیمت ها و تقاضاها؛ به ویژه واحدهای تجاری که فروش آن ها دشوارتر است.
  - رعایت الزامات طراحی و ساخت در صورت تعریف پروژه های جدید با عنایت به عدم ثبات بازار به منظور ایجاد مزیت رقابتی در مقابل رقبا به منظور پرهیز از بروز مشکل در فروش واحدها.
  - تعریف پروژه هایی که حتی در دوره رکود نیز فروش مناسبی داشته باشند، به ویژه واحدهای مسکونی با متراژ پایین و ویژه اقشار میان درآمدی در صورت تامین سرمایه در گردش.
  - تامین مالی ساخت پروژه ها از طریق تهاتر واحدهای در حال احداث یا واحدهای با امکان فروش پایین (تا حد امکان) به منظور حداقل سازی میزان تسهیلات و پرهیز از ایجاد هزینه های مالی.
  - اتخاذ استراتژی مشارکت در ساخت به منظور پرهیز از قفل شدن منابع برای خرید زمین و تسریع در شروع و اجرای پروژه ها.





شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

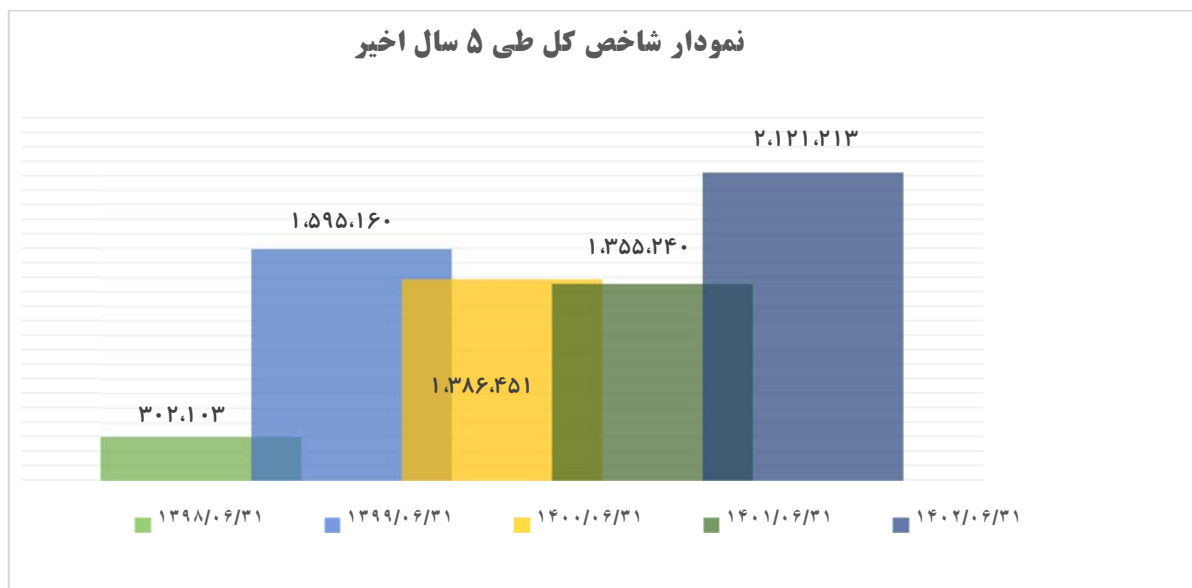
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

- بهره گیری حداکثری از فناوری های نوین (با رعایت سایر الزامات پروژه ها) به منظور کاهش بهای تمام شده.
- تعیین زمان مناسب پیش فروش به منظور مدیریت نقدینگی و در عین حال، پرهیز از ایجاد ریسک افزایش بهای ساخت و کاهش سوددهی پروژه.
- استفاده از تسهیلات با نرخ های ترجیحی جهت ساخت مسکن.

آخرین وضعیت بازار بورس اوراق بهادار تهران:

(میلیون ریال)			شرح
درصد تغییرات	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
۵۶	۱,۳۵۵,۲۴۰	۲,۱۲۱,۲۱۳	شاخص کل
۸۲	۳۹۵,۶۷۸	۷۲۱,۷۹۹	شاخص کل هم وزن
۴۴	۶۵,۰۹۴,۳۹۰	۹۴,۱۲۱,۶۰۰	ارزش بازار سهم
۲۷	۴,۴۴۲,۳۲۸	۵,۶۳۸,۰۸۴	ارزش بازار بدهی
۸۹	۱۰,۷۳۴,۷۲۲	۲۰,۳۴۶,۸۷۹	ارزش معاملات سهام

نمودار شاخص کل طی ۵ سال اخیر





**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**۶-۱- جایگاه شرکت در صنعت**

**۶-۱-۱ جایگاه شرکت در بازار سرمایه**

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در بازار سرمایه در گروه انبوه سازی، املاک و مستغلات می باشد که براساس قیمت های پایانی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ ارزش بازار شرکت به مبلغ ۵۶،۱۳۴ میلیارد ریال است که در بین ۳۳ شرکت فعال در گروه مزبور، جایگاه پنجم را از نظر ارزش بازار در تاریخ فوق به خود اختصاص داده است.

**موضوع فعالیت طبق اساسنامه**

**الف- موضوعات اصلی**

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۳ اساسنامه مصوب مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۹ ، به شرح زیر می باشد:

سرمایه گذاری در سهام، سهم الشرکه، واحدهای سرمایه گذاری صندوق ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رای با هدف کسب انتفاع به طوریکه به تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل یا اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه پذیر را در اختیار گرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه یابد و شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه پذیر(اعم از ایرانی یا خارجی) در زمینه یا زمینه های زیر فعالیت کند:

تولید، توسعه، تجارت و بازرگانی، پیمانکاری، مدیریت پیمان، مشاوره، نظارت، نگهداری، اجاره به شرط تملیک، تجهیز سرمایه، حق العملکاری و بازرسی در بخش مسکن، ساختمان، مجتمع های مسکونی، اداری، تجاری، اقامتی، گردشگری، پارکینگ، عمران شهری، بافت فرسوده، راه سازی، سد، برق، سایر تاسیسات زیر بنایی، مصالح، وسایل و ادوات و ابزارهای مورد نیاز، مواد غذایی و سایر اموال منقول و غیر منقول این بخشها.

**۷-۱- فرصتها و تهدیدهای پیش روی شرکت:**

**۷-۱-۱ فرصت ها و تهدیدها:**

**فرصت ها:**

❖ استفاده از ظرفیت های بازار سرمایه و همچنین بازار املاک جهت کسب بازدهی بیشتر.



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

- ❖ استفاده از ظرفیت های بازار سرمایه جهت تامین منابع مالی.
- ❖ هم افزایی درون گروهی با گروه شرکت های سهامدار عمده.
- ❖ خرید زمین جهت شروع فعالیت های ساختمانی.

**تهدیدها:**

- ❖ تبعات مربوط به سهام مازاد بر سقف مجاز بانک اقتصاد نوین متعلق به این شرکت و شرکتهای گروه.
- ❖ پرونده های حقوقی متعدد و سنواتی گروه.
- ❖ پروژه های سنواتی گروه.

**۱-۷-۱- تبعات مربوط به سهام مازاد بر سقف مجاز بانک اقتصاد نوین متعلق به این شرکت و شرکتهای گروه:**

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و شرکت های گروه مالک ۱۵/۱۱ درصد سهام بانک اقتصاد نوین می باشند و بخش قابل توجهی از دارایی ها و پرتفوی گروه مربوط به ارزش سهام بانک اقتصاد نوین است. با توجه به سیاست های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی و دستور العمل تملک سهام بانک ها و موسسات اعتباری شورای پول و اعتبار، تملک سهام توسط مالک واحد تا سقف ۱۰ درصد سهام بانک مجاز بوده و برای سطوح بالاتر باید مجوز اخذ گردد در غیر اینصورت کلیه حقوق مرتبط با سهام مازاد از قبیل سود سهام و حق تقدم سهام مازاد مشمول مالیات صددرصد می باشد.

به جهت جلوگیری از تبعات زیانبار موضوع مزبور به این شرکت از سنوات قبل پیگیر اخذ مجوز و یا تعیین تکلیف سهام مازاد بر سقف مجاز بوده است که در این ارتباط اهم اقدامات انجام شده در سال جاری به شرح زیر می باشد:

- پیگیری های مستمر و متعدد از بانک مرکزی جهت اخذ مجوز و همچنین پیگیری مستمر جهت رفع موانع اعلامی توسط بانک مرکزی مربوط به اخذ مجوز.

- انتشار فراخوان و آگهی در روزنامه کثیرالانتشار بابت فروش سهام (مقتضی وجود نداشته است).

- پیگیری و مذاکره با خریداران بالقوه جهت واگذاری سهام مازاد.



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**۲-۷-۱- خلاصه ای از ریسک ها و اقدامات:**

عنوان ریسک	اثرات	اقدامات	
ریسک افزایش نرخ ارز	افزایش قیمت نهاده های ساختمانی و خدمات مورد نیاز صنعت	استفاده از کالاهای ایرانی به جای کالاهای خارجی. تاکید بر عدم خرید املاک جدید و تاکید بر ایجاد ارزش افزوده بر روی املاک فعلی.	
	افزایش قیمت تمام شده محصولات ساخته شده و تورم قیمت مسکن	کاهش قیمت تمام شده از طریق کنترل هزینه ها. ادغام یا توقف فعالیت شرکت های کم بازده یا زیانده. خروج از فعالیت های اجرایی و تاکید بر توسعه نقش کارفرمایی. چابک نمودن ساختار نیروی انسانی.	
	هدایت بخشی از نقدینگی بازار و صنعت ساختمان به سمت بازارهای دیگر از جمله ارز و طلا	ایجاد جذابیت بیشتر برای پروژه های ساختمانی از طریق تعدیل شرایط فروش و ایجاد مزیت برای پروژه ها.	
	ریسک نقدینگی و تامین مالی	کاهش منابع مالی برای اتمام پروژه ها و افزایش هزینه های جاری	استفاده از ظرفیت های بازار سرمایه جهت تامین منابع مالی. تاکید بر استفاده از منابع مالی بخش خصوصی، بکارگیری ابزارهای مناسب برای مدیریت هزینه های مستقیم. کنترل و کاهش هزینه های اداری و عمومی و برون سپاری برخی از فعالیتها. چابک سازی ساختار های مدیریتی و نیروی انسانی و بکارگیری نخبگان و بکارگیری نوآوری ها و افکار نو در تصمیم گیری ها و رفع موانع. اصلاح ساختار شرکتهای غیر مولد و زیانده از طریق توقف عملیات، انحلال و یا ادغام. استفاده از روش تهاوت در تامین منابع مالی با شناخت و به کارگیری ظرفیت های مرتبط سازمان و نهادهای مرتبط. بکارگیری سیستمهای نظارتی مناسب تر برای مدیریت.
		افزایش قیمت تمام شده ناشی از افزایش هزینه	تطویل پروژه های ساختمانی و در نتیجه افزایش قیمت تمام شده و عدم تحقق تعهدات قراردادی با خریداران
نوسانات نرخ بهره		افزایش هزینه های تامین مالی	کاهش هزینه های مالی از طریق تسویه حساب زودتر از موعد آنها با فروش بخشی از دارایی های بلااستفاده و غیرمولد. ایجاد جذابیت بیشتر برای پروژه های ساختمانی از طریق تعدیل شرایط فروش. ایجاد مزیت برای پروژه ها. بکارگیری ابزارهای تامین مالی جذابتر از نرخ بانکی برای خریداران از جمله صندوق زمین و ساختمان. کاهش سطح اتکا به منابع مالی بانکی و بکارگیری مشارکتها با بخش خصوصی مناسب.
		جابجایی نقدینگی به سمت بازارهای پولی	



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۸-۱- دعاوی حقوقی له / علیه شرکت:

ردیف	نام شرکت	خواهان	خوانده	شرح خواسته	سال تشکیل پرونده	ارزش پرونده	آخرین روند پرونده		
							بدوی	تجدید نظر	اجرا
۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	سرمایه گذاری ساختمان ایران	خانه سازی ایرانیان	مطالبه مبلغ ۱۳۱۷۷۰۹۲ یورو	۱۳۹۸	۱۳،۱۷۷،۰۹۲ یورو	صدور حکم به سود شرکت در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۸.	فرجام خواهی شده در شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۸ رد شده است.	پرونده در شعبه سوم اجرای احکام جاری بوده استعلامات اموال شرکت انجام پذیرفته لکن اموالی از شرکت شناسایی نگردیده است در تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۲۰.
۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	خانه سازی ایرانیان	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	صدور حکم ورشکستگی	۱۴۰۰		حکم بر بطلان هم در مرحله بدوی و هم در مرجع تجدید نظر صادر گردید.		
۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	سارا- علی - سهراب - سپهر قصابی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	خواسته الزام به سند و اخذ صورت مجلس تفکیکی	۱۴۰۰		با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۴	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	محمد رضا لیلایی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام و تنظیم سند رسمی	۱۴۰۰		با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۵	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	ابوالفضل کشاورز	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۳۹۸		با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۶	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	ناهید کوهی اقدم	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۰		با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		



## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

ردیف	نام شرکت	خواهان	خوانده	شرح خواسته	سال تشکیل پرونده	ارزش پرونده	آخرین روند پرونده		
							بدوی	تجدید نظر	اجرا
۷	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	سلطان بخش پور پناهی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۰		با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۸	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	حسین وزرکاری مقدم	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۱		با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۹	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	حسن و مجتبی دده بیگی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	قتل غیر عمد ناشی از حادثه حین کار	۱۴۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم بر براءت شرکت صادر گردید.		
۱۰	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	مطالبه چک از گروه هنزا	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	مطالبه وجه چک ۴۶ میلیاردی	۱۴۰۱	۴۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	با توجه به مصالحه صورت پذیرفته دعوی مسترد گردیده است .		
۱۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	محمد لبافان	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	اجرت المثل خودرو	۱۳۹۸	۱,۱۶۷,۳۹۵,۰۰۰ ریال	حکم به سود شرکت صادر و در مرحله تجدید نظر تأیید شده است در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۷.	پرونده اجرائیه تشکیل و در مرحله اجرا مبلغ محکوم به وصول گردیده است.	
۱۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	محمد لبافان	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	اعسار از پرداخت محکوم به	۱۳۹۸		با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		



## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

ردیف	نام شرکت	خواهان	خوانده	شرح خواسته	سال تشکیل پرونده	ارزش پرونده	آخرین روند پرونده		
							بدوی	تجدید نظر	اجرا
۱۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	بهمن حسینجانی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	خواسته مطالبه حق الوکاله به همراه خسارت تاخیر تادیه	۱۴۰۰	۱۵,۶۲۲,۰۹۷,۰۴۲ ریال	رای برعلیه شرکت صادر و اجرا گردیده است.		
۱۴	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	نادر بهلولی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۰		با ارسال لوایح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۱۵	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	حسین باقری	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۱		با ارسال لوایح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۱۶	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	فریبا فخر آذر	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۲		با ارسال لوایح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۱۷	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	جعفر مطلبی نیا	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی و مطالبه خسارت دادرسی	۱۴۰۲		با ارسال لوایح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۱۸	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	علیرضا مطلبی نیا	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی و مطالبه خسارت دادرسی	۱۴۰۲		با ارسال لوایح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۱۹	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	جعفر دینار صفا - اشرف السادات مریخی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۱		با ارسال لوایح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		



## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

ردیف	نام شرکت	خواهان	خوانده	شرح خواسته	سال تشکیل پرونده	ارزش پرونده	آخرین روند پرونده		
							بدوی	تجدید نظر	اجرا
۲۰	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	بین المللی پیمان کاری استراتوس و تأمین مسکن جوانان و ...	تنفیذ قرارداد و مطالبه خسارات دادرسی	۱۴۰۲		با مصالحه صورت پذیرفته گزارش اصلاحی صادر گردید		جهت اصلاح گزارش اصلاحی اجرائیه صادر گردیده است.
۲۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	محمدهادی بختیاری فر	ابطال رأی داور	۱۴۰۱	ریال ۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	رأی بر علیه شرکت صادر گردیده در تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۳۱ و به رأی صادره اعتراض شد.	پرونده در مرجع تجدید نظر جاری می باشد.	
۲۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	علیرضا مطلبی نیا	الزام تنظیم سند رسمی	۱۴۰۲		با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۲۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	زهرا اسدی و عبدالحسین وطنی	الزام تنظیم سند رسمی	۱۴۰۲		در مرحله بدوی لایحه دفاعیه و دفاعیات از سوی کارشناسان واحد حقوقی انجام و در حال پیگیری است.		
۲۴	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	جلال الماسی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام تنظیم سند رسمی	۱۴۰۲		دعوی نسبت به شرکت رد گردیده.		
۲۵	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	یاشار قاسمی	مطالبه خسارت و تأخیر تأدیه	۱۴۰۲	ریال ۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	در مرحله بدوی حکم علیه شرکت صادر شد		





## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

آخرین روند پرونده			ارزش پرونده	سال تشکیل پرونده	شرح خواسته	خوانده	خواهان	نام شرکت	ردیف
اجرا	تجدید نظر	بدوی							
		پرونده جاری می باشد		۱۴۰۲	الزام به تنظیم سند رسمی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	خانم ها دباغی، شاه حسینی و شیرزاد	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۲۶
		پرونده پس از نقض منع تعقیب در دادسرا در حال کار شناسی می باشد.		۱۴۰۲	تصویب ترازنامه غیرواقعی	مدیران شرکت استراتوس	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۲۷
		استرداد دادخواست و صدور قرار رد دعوی		۱۴۰۲	مطالبه وجه	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	محمود شهابت	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۲۸
		قرار رد دعوی خواهان صادر شد.		۱۴۰۲	الزام به تنظیم سند رسمی و مطالبه خسارت دادرسی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	علیرضا کوچه مشکی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۲۹
		قرار رد دعوی به سود شرکت صادر گردید.		۱۴۰۱	مطالبه خسارت دادرسی و الزام به سند رسمی	اداره کل راه و شهرسازی تبریز	علی همتی	سرمایه گذاری ساختمان ایران	۳۰
		در مرحله بدوی لایحه دفاعیه و دفاعیات از سوی کارشناسان واحد حقوقی انجام و در حال پیگیری است.		۱۴۰۲	مطالبه وجه	سرمایه گذاری ساختمان ایران	محمود صابر	سرمایه گذاری ساختمان ایران	۳۱



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

ردیف	نام شرکت	خواهان	خوانده	شرح خواسته	سال تشکیل پرونده	ارزش پرونده	آخرین روند پرونده		
							بدوی	تجدید نظر	اجرا
۳۲	سرمایه گذاری ساختمان ایران	سرمایه گذاری ساختمان ایران	آقای بختیاری فر	مطالبه حق الوکاله	۱۴۰۱		حکم به پرداخت ۴۲۰ میلیون تومان و خسارت تأخیر تأدیه.		برداشت مبلغ ۳ میلیارد تومان
۳۳	سرمایه گذاری ساختمان ایران	مرضیه مهدیقلی‌زاده	سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۲		جاری است		
۳۴	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	هدایت کریمی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۲		جاری است		
۳۵	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	فرشاد مهدوی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	آفتاب تبریز			پرونده جاری می باشد.		
۳۶	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	خانم کریمی آقای افخمی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۱۴۰۱		ادعای خواهان نسبت به ردیف سوم وارد		
۳۷	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	مدیران شرکت استراتوس	کیفری	۱۴۰۲۰۰		پرونده پس از نقص قرار منع تعقیب به واسطه اعتراض وکیل به دادسرا جهت رسیدگی ارجاع گردیده است.		
۳۸	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	حمیدرضا رشمانی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	مطالبه اجرت المثل و خسارت	۱۳۹۹	۲۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	پرونده در مرحله بدوی جاری می باشد.		



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

آخرین روند پرونده			ارزش پرونده	سال تشکیل پرونده	شرح خواسته	خوانده	خواهان	نام شرکت	ردیف
اجرا	تجدید نظر	بدوی							
		پرونده در شعبه دادگاه بدوی جاری می باشد	۱۳۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	۱۴۰۲	ابطال قرارداد اعطای تسهیلات و ابطال عملیات اجرایی	بانک اقتصاد نوین	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۳۹



## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

#### ۹-۱- تأثیر شرایط اقتصاد جهانی و منطقه‌ای بر شرکت:

- با توجه به اینکه عمده فعالیت شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران مدیریت، خرید و فروش سهام شرکتهای سرمایه پذیر عمدتاً با فعالیت های ساختمانی و بانکداری در سازمان بورس و اوراق بهادار ایران می باشد، لذا متغیرهای تأثیرگذار بر بازار سرمایه و بورس ایران همانند نرخ ارز، نوسانات قیمت‌های جهانی نفت و فرآورده‌های نفتی، محصولات پتروشیمی و فلزات اساسی، نوسانات قیمت جهانی طلا، عملکرد بازارهای موازی بر فعالیت بورس و نهایتاً شرکت موثر خواهد بود.
- از سوی دیگر تحولات اقتصادی و سیاسی شرکای تجاری نزدیک که بر جریان درآمدی شرکت‌های دولتی (نظیر شرکت ملی نفت) و شرکت‌های بورسی که با این کشورها روابط تجاری بالایی دارند، موثر است و نیز تحریم‌های اقتصادی با ایجاد بی‌ثباتی در متغیرهای اقتصاد کلان و افزایش هزینه تجارت خارجی، نقل و انتقال پول و کاهش حجم مبادلات تجاری، اثرات مخربی بر بازار سرمایه ایران دارند که متعاقباً بر فعالیت، میزان درآمد شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران تأثیرگذار می باشد.

#### ۱۰-۱- تعداد کارکنان شرکت:

سال ۱۴۰۱										سال ۱۴۰۲										شرح
تحصیلات					متوسط تعداد کارکنان (نفر)					تحصیلات					متوسط تعداد کارکنان (نفر)					
کارشناسی ارشد	کارشناسی	فوق دیپلم	دیپلم	کمتر از دیپلم	جمع	برون سپاری	موقت	دایم	دکتری	کارشناسی ارشد	کارشناسی	فوق دیپلم	دیپلم	کمتر از دیپلم	جمع	برون سپاری	موقت	دایم		
۰	۱	۰	۰	۰	۱	۰	۱	۰	۰	۰	۱	۰	۰	۰	۱	۰	۱	۰	سریپرست	
۰	۳	۲	۱	۱	۷	۰	۷	۰	۰	۱	۱	۲	۲	۱	۷	۰	۷	۰	اداری	
۱	۳	۲	۰	۰	۶	۰	۶	۰	۰	۱	۱	۳	۰	۰	۵	۰	۵	۰	مالی و امور سهام	
۱	۰	۰	۱	۰	۲	۰	۲	۰	۰	۱	۰	۰	۱	۰	۲	۰	۲	۰	فنی و مهندسی	
۱	۱	۰	۰	۰	۲	۰	۲	۰	۰	۱	۱	۰	۰	۰	۲	۰	۲	۰	حسابرسی داخلی	
۲	۰	۰	۰	۰	۲	۰	۲	۰	۰	۱	۱	۰	۰	۰	۲	۰	۲	۰	حقوقی	
۱	۱	۰	۱	۰	۳	۰	۳	۰	۰	۰	۱	۰	۱	۰	۲	۰	۲	۰	امور شرکت ها	
۱	۱	۰	۰	۰	۲	۰	۲	۰	۰	۱	۱	۰	۰	۰	۲	۰	۲	۰	فناوری اطلاعات	
۷	۱۰	۴	۳	۱	۲۵	۰	۲۵	۰	۰	۶	۸	۴	۴	۱	۲۳	۰	۲۳	۰	جمع	



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**۲-اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت**

**۲-۱-فهرست زمین و ساختمان شرکت**

شرح دارایی	بهای تمام شده (میلیون ریال)	استهلاک انباشته (میلیون ریال)	ارزش دفتری (میلیون ریال)	نوع کاربری	وضعیت ملک	موقعیت مکانی	مترای
<b>زمین</b>							
زمین ساختمان عباس آباد (دفتر شرکت)	۱۳۰,۰۰۰	-	۱۳۰,۰۰۰	اداری	در حال استفاده	تهران - عباس آباد	۴۶۰
<b>ساختمان</b>							
پارکینگ شماره ۱۸ برج آسمان ونک	۵۴۲	۳۷۷	۱۶۵	پارکینگ	در حال استفاده	تهران میدان ونک	یک واحد
انباری در برج آسمان ونک	۴۹۸	۳۹۵	۱۰۲	انباری	در حال استفاده	تهران میدان ونک	۵۵/۲۸
عرصه ساختمان عباس آباد (دفتر شرکت)	۶۱,۰۰۵	۱۱,۴۹۷	۴۹,۵۰۸	اداری	در حال استفاده	تهران - عباس آباد	۱,۲۵۶/۶۵
<b>جمع ساختمان</b>	<b>۶۲,۰۴۵</b>	<b>۱۲,۲۶۹</b>	<b>۴۹,۷۷۶</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**۲-۲-سهم خزانه:**

با عنایت به قراردادهای منعقد شده شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران با صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی نهایت نگر، عملیات مربوط به بازارگردانی سهام این شرکت با نماد وساخت توسط صندوق مزبور وفق مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار صورت می پذیرد، توضیح اینکه گردش سهام خزانه در طی سال مالی مورد گزارش به شرح زیر می باشد:

<u>تعداد سهام</u>	<u>مبلغ (میلیون ریال)</u>
اول دوره	۶۳,۶۶۳,۳۴۴
خرید طی سال	۴۶۶,۵۴۳,۲۳۶
فروش و تعدیلات طی سال	(۴۹۵,۵۶۴,۱۱۰)
<u>۳۴,۶۴۲,۴۷۰</u>	<u>۶۳,۸۶۲</u>



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**۳-۲- مرادوات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت:**

**• وضعیت پرداخت های به دولت:**

ردیف	شرح (مبالغ میلیون ریال)	سال مالی ۱۴۰۲	سال مالی ۱۴۰۱	سال مالی ۱۴۰۰	درصد تغییرات	دلایل تغییرات
۱	مالیات عملکرد	-	-	۲۵,۴۰۴		
۲	بیمه سهم کارفرما	۱۴,۳۷۷	۱۰,۰۹۲	۶,۵۸۴	۴۲	افزایش حقوق وزارت کار
<b>جمع</b>		<b>۱۴,۳۷۷</b>	<b>۱۰,۰۹۲</b>	<b>۳۱,۹۸۸</b>		

**۴-۲- کیفیت سود شرکت اصلی:**

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به	سود خالص	سود حاصل از منابع عملیاتی	سود (زیان) حاصل از منابع غیر عملیاتی	نسبت جریان نقدی عملیاتی به سود عملیاتی (درصد)
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱,۷۰۳,۵۳۷	۱,۷۱۲,۴۱۳	۱۶,۷۸۷	۲۶
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۲,۰۶۸,۳۶۱	۲,۰۶۴,۹۸۴	۳,۳۷۷	۳۶
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱,۳۵۱,۹۹۲	۱,۳۶۶,۴۴۵	(۱۴,۴۵۳)	۶۷

**۵-۲- کیفیت سود تلفیقی:**

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به	سود خالص	سود حاصل از منابع عملیاتی	سود (زیان) حاصل از منابع غیر عملیاتی	نسبت جریان نقدی عملیاتی به سود عملیاتی (درصد)
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۰,۱۵۶,۳۷۰	۱۰,۱۴۵,۱۶۰	۲۹,۵۴۵	۱۲
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۶,۰۷۰,۵۳۸	۶,۱۱۹,۳۲۵	(۴۷,۰۹۰)	۵۶
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۲,۸۲۹,۶۶۱	۲,۸۲۰,۲۹۱	۱۴,۶۶۳	(۱۵۷)



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۶-۲-نسبت‌های مالی

۱-۶-۲- شرکت اصلی

شرح	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	دلایل تغییر
<b>الف) نسبت‌های نقدینگی :</b>			
نسبت جاری (مرتبه)	۵/۸۷	۶/۹۸	افزایش پرداختی‌ها از جمله سود سهام پرداختی.
نسبت آنی (مرتبه)	۲/۶۸	۳/۲۷	" "
<b>ب) نسبت‌های اهرمی :</b>			
نسبت بدهی (درصد)	۳/۱۲	۲/۳۱	افزایش پرداختی‌ها از جمله سود سهام پرداختی.
نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام (درصد)	۳/۲۲	۲/۳۶	" "
<b>د) نسبت‌های سود آوری :</b>			
بازده داراییها (درصد)	۴/۵۶	۵/۷۹	کاهش سود خالص شرکت به دلیل کاهش سود فروش سهام
بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)	۴/۷۱	۵/۹۳	توضیح اینکه در سال مالی قبل سهام شرکت سرمایه گذاری توسعه استان خوزستان به صورت عمده و بلوکی فروخته شده بود که در سال جاری فروش عمده و بلوکی سهام اتفاق نیفتاده است.
<b>ه) نسبت‌های ارزش بازار:</b>			
نسبت قیمت به سود هر سهم	۳۳	۱۴	افزایش قیمت هر سهم و همچنین کاهش سود خالص.
نسبت قیمت به ارزش دفتری هر سهم	۱/۸۲	۰/۹۶	افزایش قیمت هر سهم.
نسبت قیمت به درآمد هر سهم	۲۷	۱۲	افزایش قیمت هر سهم و کاهش درآمد هر سهم به دلیل کاهش سود فروش.
آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تأیید گزارش	۲،۴۶۷	۱،۸۲۹	
ارزش دفتری هر سهم (ریال)	۱،۰۰۰	۱،۰۰۰	



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲-۶-۲- تلفیقی:

شرح	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	دلایل تغییر
<b>الف) نسبت‌های نقدینگی:</b>			
نسبت جاری (مرتب‌ه)	۵/۳۲	۵/۰۳	عمدتاً ناشی از افزایش در سرمایه گذاری کوتاه مدت
نسبت آنی (مرتب‌ه)	۳/۳۴	۲/۹۷	
<b>ب) نسبت‌های اهرمی:</b>			
نسبت بدهی (درصد)	۷/۰۶	۹/۵۸	عمدتاً ناشی از افزایش سرمایه گذاری در شرکت‌های وابسته (ارزش ویژه بانک اقتصاد نوین)
نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام (درصد)	۷/۶۰	۱۰/۶۰	
<b>د) نسبت‌های سود آوری:</b>			
نرخ بازده داراییها (درصد)	۳۲/۲۹	۲۸/۸۹	افزایش سود خالص تلفیقی عمدتاً بابت سهم از ارزش ویژه
نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (درصد)	۳۴/۷۴	۳۱/۹۵	سود بانک اقتصاد نوین.
<b>ه) نسبت‌های ارزش بازار:</b>			
نسبت قیمت به سود هر سهم	۵/۵	۴/۹	
نسبت قیمت به ارزش دفتری هر سهم	۱/۸۲	۰/۹۶	
نسبت P/S	۵/۱	۴/۳	

۲-۷- وضعیت معافیت‌های مالیاتی عملکرد شرکت:

به استناد تبصره ۴ ماده ۱۰۵ قانون مالیات‌های مستقیم درآمدهای حاصل از سود سهام دریافتی از شرکت‌های سرمایه پذیر مشمول مالیات نمی باشد. مضافاً اینکه معافیت‌های مقرر در ماده ۱۴۳ قانون مالیات‌های مستقیم مشمول شرکت می باشد.





شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲-۸- سود سهام

۲-۸-۱- پرداخت سود:

سال مالی	سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره	سود سهام مصوب مجمع	درصد سود تقسیم شده به سود پیشنهادی *	سود سهام پرداخت شده از طریق سجام (تا پایان سال مالی)	سود سهام پرداخت شده (تا پایان سال مالی)	دلایل عدم پرداخت کامل سود سهام
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۷۰,۳۵۴					-
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۲۱۵,۸۹۹	۴۳۱,۷۹۸	۲۰۰	۸۹,۸۴۰	۱۲۰,۵۳۴	جدول زمانبندی برای اشخاص حقوقی بعد از سال مالی می باشد، که پرداخت شده است.
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۵,۱۹۷	۲۱۸,۰۵۹	۱۶۱	۱۸۴,۱۹۴	۲۱۰,۱۹۹	عدم ثبت نام در سامانه سجام و عدم ارائه اطلاعات بانکی

۲-۸-۲- سود سهام پیشنهادی:

از مبلغ ۱,۷۰۳,۵۳۷ میلیون ریال سود خالص سال جاری مبلغ ۱,۰۴۴,۰۱۶ میلیون ریال صرف مشارکت در افزایش سرمایه شرکت های سرمایه پذیر می شود و قابلیت وصول ندارد، توضیح اینکه در سال مالی مورد گزارش شرکت تامین سرمایه نوین (شرکت سرمایه پذیر) از محل آورده نقدی و مطالبات افزایش سرمایه داده است و در این خصوص مبلغ ۵۱۷,۷۶۵ میلیون ریال از مطالبات این شرکت بابت سود سهام صرف افزایش سرمایه مزبور شده است و از طرف دیگر شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین برنامه افزایش سرمایه دارد که در این ارتباط مبلغ ۵۲۶,۲۵۱ میلیون ریال از مطالبات این شرکت بابت سود سهام قابلیت وصول ندارد و در آینده صرف افزایش سرمایه خواهد شد:

میلیون ریال

۱,۷۰۳,۵۳۷

سود خالص سال جاری

(۵۱۷,۷۶۵)

مشارکت در افزایش سرمایه شرکت تامین سرمایه نوین (تحقق یافته)

(۵۲۶,۲۵۱)

مشارکت در افزایش سرمایه شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (در جریان)

۶۵۹,۵۲۱

(۱۲۵,۹۳۶)

سود فروش سرمایه گذاری ها (ماده ۵۸ اساسنامه)

۵۳۳,۵۸۵



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

با عنایت به موارد ذکر شده و همچنین به جهت حفظ منابع برای سرمایه گذاری مجدد و کسب بازدهی بیشتر و با توجه به سرمایه گذاری های انجام شده و وضعیت نقدینگی شرکت، سود سهام پیشنهادی هیات مدیره ۱۰ درصد سود خالص سال جاری می باشد.

۹-۲- سیاست تقسیم سود شرکت های فرعی و وابسته

نام شرکت	سال مالی	درصد مالکیت	سود خالص (میلیون ریال)	سود عملیاتی (میلیون ریال)	سود غیر عملیاتی (میلیون ریال)	سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره	سود سهام مصوب مجمع	نام حسابرس شرکت
سرمایه گذاری ساختمان نوین	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۴۵.۷۶	۱,۳۳۶,۹۲۹	۱,۲۳۴,۲۴۰	۱۰۲,۹۹۴	۱۳۳,۶۹۳	۱,۱۵۰,۰۰۰	فاطر
تامین مسکن نوین	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۹۷.۳۵	۳۳۵,۷۱۵	۲۰۶,۳۵۹	۱۲۹,۹۳۸	۳۳,۵۷۱	۱۶۹,۹۵۰	فراز مشاور دیلمی پور
تامین مسکن جوانان	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۹۲.۵۳	۲۶۸,۱۶۰	۱۳۵,۵۹۷	۱۳۲,۵۶۳	۲۶,۸۱۶	۱۰۲,۱۰۱	فراز مشاور دیلمی پور
تامین مسکن نوید ایرانیان	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۹۶.۸۴	۱۳۴,۰۴۱	۱۱۳,۱۱۲	۲۱,۳۳۰	۱۳,۵۰۰	۸۰,۴۶۰	امجد تراز
پشتیبان ایجاد ساختمان	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۲۵	۴۷,۸۶۸	۴۷,۱۳۶	۷۳۲	۴,۷۸۸	۳۰,۰۰۰	فریوران راهبرد
بانک اقتصاد نوین (وابسته)	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۵.۱۴	۳۷,۸۱۷,۷۴۵	۵۸,۸۰۵,۷۶۹	(۱۰,۰۱۵,۲۷۹)	۳,۷۸۱,۷۷۵	۳,۸۰۳,۲۱۷	تدوین و همکاران
سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان (وابسته)	۱۴۰۲/۰۳/۳۱	۳.۸۵	۵۱۸,۰۲۰	۵۱۲,۰۲۴	۵,۹۹۶	۲۱۳,۱۰۰	۸۵,۲۴۰	ارقام نگر آریا



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۰-۲-اطلاعات شرکت های فرعی

۱-۱۰-۲-جدول سود و زیان شرکتهای فرعی:

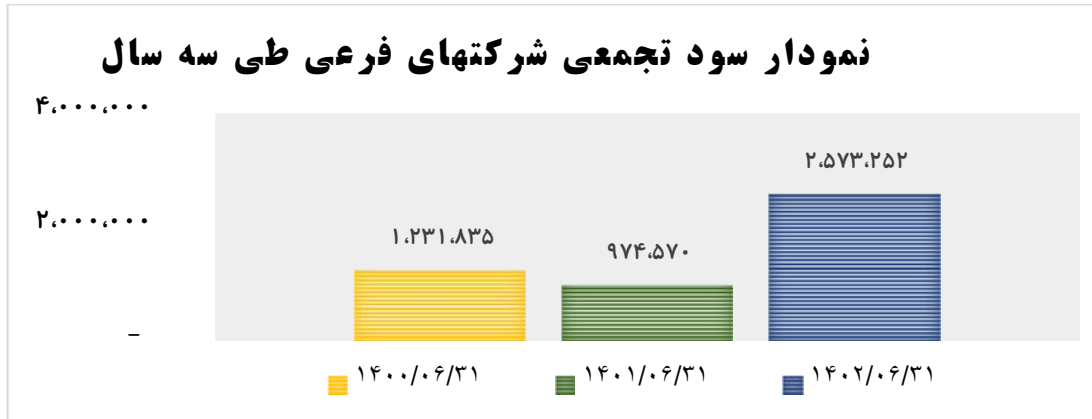
ارقام به میلیون ریال

درصد افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل	سود (زیان)		نوع شرکت	نام شرکت	ردیف
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱			
۱,۱۹۵	(۳۹,۴۶۲)	۴۳۲,۴۳۲	سهامی عام	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	۱
۹۶	۶۸۰,۶۹۸	۱,۳۳۶,۹۲۹	سهامی عام	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	۲
۱,۶۴۰	۱۵,۴۰۸	۲۶۸,۱۶۰	سهامی عام	شرکت تامین مسکن جوانان	۳
۴۱۴	۲۶,۰۶۴	۱۳۴,۰۴۱	سهامی عام	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	۴
۶۵۰	۴۴,۷۳۶	۳۳۵,۷۱۵	سهامی عام	شرکت تامین مسکن نوین	۵
(۷۶)	۱۹۷,۲۶۲	۴۷,۸۶۸	سهامی خاص	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	۶
(۶۲)	۲۳۴	۸۹	سهامی خاص	شرکت توسعه و فن آوری ساختمان	۷
۷۵	(۳۲,۶۳۸)	(۸,۰۷۳)	سهامی عام	شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران اردبیل	۸
۱۰۷	(۳۷,۵۴۰)	۲,۸۱۳	سهامی عام	شرکت توسعه و عمران زاگرس	۹
(۸۱)	۱۱۹,۸۰۸	۲۳,۲۷۷	سهامی عام	سازه های نوین کرت	۱۰
	۹۷۴,۵۷۰	۲,۵۷۳,۲۵۲	جمع		

- شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)، شرکت سازه های نوین کرت (سهامی عام) و شرکت توسعه و فن آوری ساختمان (سهامی خاص) فاقد پرسنل بوده است و توسط هیات مدیره اداره می گردد.



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**



همانطور که ملاحظه می شود سود تجمعی شرکتهای فرعی در سال جاری نسبت به سال مالی قبل به میزان ۱۶۴ درصد افزایش یافته است.

**۲-۱۰-۲- درصد مالکیت شرکتهای فرعی:**

ردیف	نام شرکت	سرمایه (میلیون ریال)	درصد مالکیت		تعداد اعضاء هیات مدیره منتخب گروه
			اصلی	گروه (ساده)	
۱	نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)	۲,۶۳۰,۰۰۰	۳۸/۵۰	۴۸/۶۶	۵
۲	تامین مسکن نوین (سهامی عام)	۱۵۰,۰۰۰	۹۷/۳۵	۱۰۰	۵
۳	تامین مسکن جوانان (سهامی عام)	۲,۵۵۲,۵۱۳	۹۲/۵۳	۹۲/۵۶	۵
۴	تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)	۱۸۰,۰۰۰	۹۶/۸۴	۱۰۰	۵
۵	پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)	۴,۰۰۰	۲۵	۱۰۰	۳
۶	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل (سهامی عام)	۹۶,۰۰۰	۳۱/۰۵	۳۲/۷۹	۵
۷	ساختمان و توسعه فن آوری (سهامی خاص)	۹,۳۶۰	۹۷/۱۸	۹۹/۹۹	۳
۸	سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)	۲,۵۰۰,۰۰۰	۴۵/۷۶	۶۱/۴۱	۵
۹	سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس (سهامی عام)	۶۶,۰۰۰	۱۵/۹۲	۳۳/۵۴	۵
۱۰	شرکت سازه نوین کرت	۱۰۰	-	۹۵	۵



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**۳-۱۰-۲- درصد مالکیت شرکت های وابسته و سایر سرمایه گذاری های بااهمیت:**

ردیف	نام شرکت	سرمایه (میلیون ریال)	درصد مالکیت		
			اصلی	تلفیقی	
				ساده	موثر
۱	بانک اقتصادنوین (سهامی عام)	۳۰,۴۲۵,۷۳۴	۵/۱۴	۱۵/۱۱	۱۲/۸۴
۲	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان (سهامی عام)	۴۲,۶۲۰,۱۷۸	۳/۸۵	۶/۴۹	۵/۰۶
۳	تامین سرمایه نوین (سهامی عام)	۳۸,۵۰۰,۰۰۰	۵/۱۸	۶/۸۷	-
۴	سرمایه گذاری و توسعه استان بوشهر (سهامی عام)	۵۰۰,۰۰۰	۲۸/۸۲	۲۸/۸۶	۲۸/۸۶
۵	بورس انرژی (سهامی عام)	۲,۷۰۰,۰۰۰	۰/۹۶	۰/۹۶	-

**۴-۱۰-۲- جدول ترکیب دارائی های شرکت به بهای تمام شده:**

ردیف	شرح	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
		درصد	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال
۱	سرمایه گذاری در سهام شرکتها	۸۳	۳۰,۸۶۸,۴۲۱	۸۳	۲۹,۶۵۹,۲۶۲
۲	موجودی املاک و پروژه ها	۱۰	۳,۶۴۱,۱۱۳	۸	۳,۰۲۲,۰۵۹
۳	سایر دارایی ها	۷	۲,۸۲۵,۶۸۱	۹	۳,۰۳۶,۴۳۰
	جمع	۱۰۰	۳۷,۳۳۵,۲۱۵	۱۰۰	۳۵,۷۱۷,۷۵۱

افزایش در موجودی املاک و پروژه ها عمدتاً بابت خرید دو واحد ساختمانی از پروژه ظفر جمعاً به مبلغ ۶۱۷,۵۰۰ میلیون ریال می باشد.



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**۵-۱۰-۲- جدول سرمایه گذاری های شرکت به بهای تمام شده در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱:**

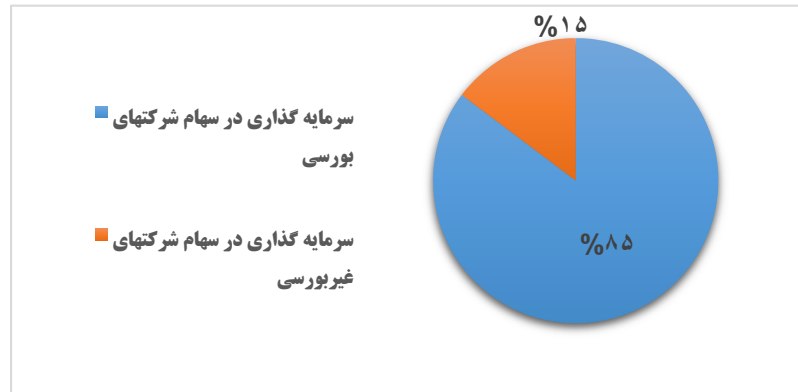
ردیف	شرح	میلیون ریال	درصد
۱	سرمایه گذاری در شرکت های فرعی	۱۷,۲۴۰,۷۵۷	۵۶
۲	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته	۶,۹۴۲,۲۲۹	۲۲
۳	سایر سرمایه گذاری های بلندمدت	۵,۷۹۶,۲۳۳	۱۹
۴	سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۸۸۹,۲۰۲	۳
<b>جمع</b>		<b>۳۰,۸۶۸,۴۲۱</b>	<b>۱۰۰</b>

**۶-۱۰-۲- جدول سرمایه گذاری های شرکت به تفکیک بورسی و غیربورسی:**

ردیف	شرح	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
		درصد	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال
۱	سرمایه گذاری در سهام شرکتهای بورسی	۸۵	۲۶,۳۲۱,۸۳۱	۸۵	۲۵,۱۱۲,۶۷۲
۲	سرمایه گذاری در سهام شرکتهای غیربورسی	۱۵	۴,۵۴۶,۵۹۰	۱۵	۴,۵۴۶,۵۹۰
<b>جمع</b>		<b>۱۰۰</b>	<b>۳۰,۸۶۸,۴۲۱</b>	<b>۱۰۰</b>	<b>۲۹,۶۵۹,۲۶۲</b>



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)  
 گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
 برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲



۷-۱۰-۲- جدول سرمایه گذاری های شرکت به تفکیک گروه صنعت به بهای تمام شده :

ردیف	شرح	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
		درصد	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال
۱	انبوه سازی، املاک و مستغلات	۵۱	۱۵,۸۴۵,۴۵۰	۵۳	۱۵,۸۲۲,۲۳۰
۲	فعالیت های کمکی به نهادهای مالی واسط	۱۹	۵,۷۸۴,۴۶۱	۱۸	۵,۲۶۶,۶۹۶
۳	بانکها	۱۷	۵,۳۷۹,۸۳۶	۱۸	۵,۳۷۵,۵۲۴
۴	واسطه گری مالی و پولی	۱۰	۳,۰۷۰,۷۵۱	۹	۲,۷۹۵,۵۷۴
۵	سایر	۳	۷۸۷,۹۲۳	۲	۳۹۹,۲۳۸
	جمع	۱۰۰	۳۰,۸۶۸,۴۲۱	۱۰۰	۲۹,۶۵۹,۲۶۲

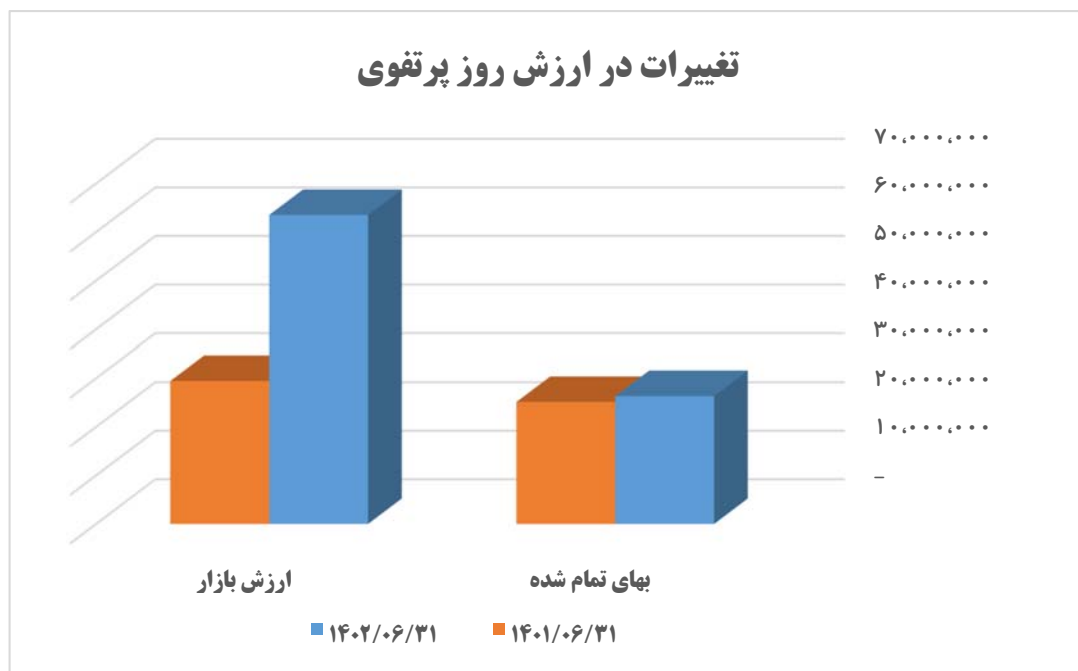


شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۸-۱۰-۲- تغییرات در ارزش روز پرتفوی بورسی:

درصد تغییرات		۱۴۰۱/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۰۶/۳۱		شرح	ردیف
ارزش بازار	بهای تمام شده	ارزش بازار	بهای تمام شده	ارزش بازار	بهای تمام شده		
۱۱۶	۵	۲۹.۴۳۸.۲۲۴	۲۵.۱۱۲.۶۷۲	۶۳.۵۰۲.۱۸۴	۲۶.۳۲۱.۸۳۱	سرمایه گذاری در شرکتهای بورسی	۱

افزایش در ارزش روز پرتفوی عمدتاً مربوط به افزایش ارزش سهام شرکت فرعی تامین مسکن جوانان می باشد.







شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

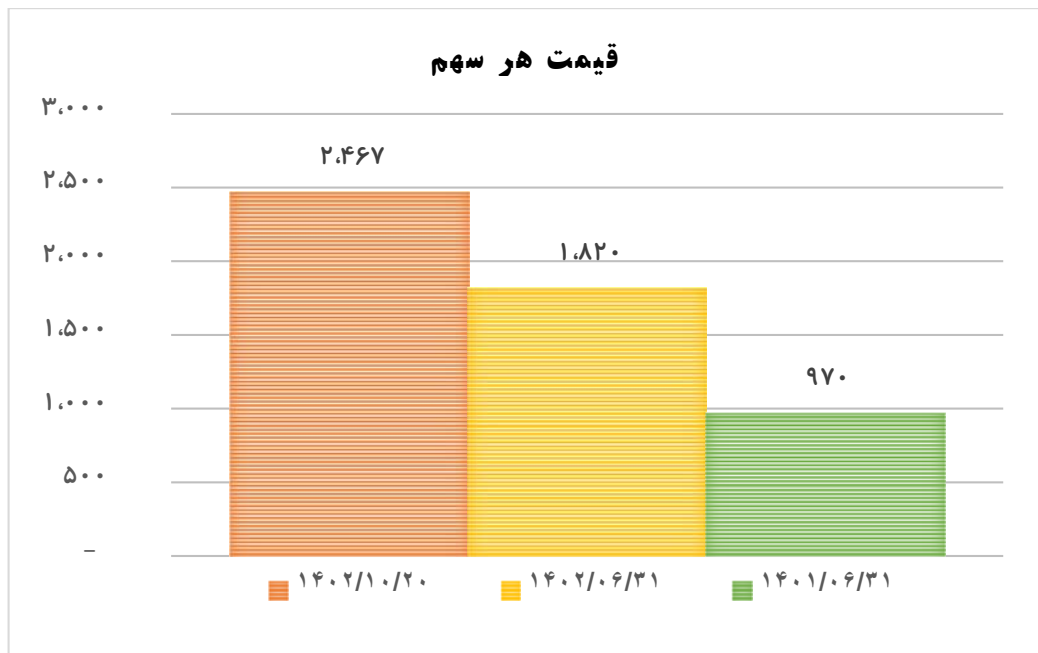
### ۳-اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت

#### ۳-۱-وضعیت معاملات و قیمت سهام

توضیح اینکه شرکت در تاریخ ۱۳۷۷/۰۲/۲۸ در بورس اوراق بهادار تهران در گروه املاک و مستغلات با نماد و ساخت درج شده و سهام آن برای اولین بار در تاریخ ۱۳۷۷/۰۲/۲۸ مورد معامله قرار گرفته است. شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در بازار سرمایه در گروه انبوه سازی، املاک و مستغلات می باشد که براساس قیمت های پایانی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ ارزش بازار شرکت به مبلغ ۵۶،۱۳۴ میلیارد ریال است که در بین ۳۳ شرکت فعال در گروه مزبور، جایگاه پنجم را از نظر ارزش بازار در تاریخ فوق به خود اختصاص داده است.

#### ۳-۱-۱- بررسی روند قیمت سهام:

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۰/۲۴	قیمت هر سهم
۹۷۰	۱،۸۲۰	۲،۴۶۷	





## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

## ۳-۱-۲- مقایسه بازدهی سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران با شاخص کل، هم وزن و .... در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰:





## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

### مقایسه بازدهی سهام وساخت، شاهد، پیردیس، تمسکن و نامید در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰:





**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**وضعیت سهام شرکت طی ۳ سال اخیر به شرح زیر بوده است:**

**پایان سال مالی**

سال مالی منتهی به	تعداد سهام معامله شده	ارزش سهام معامله شده (میلیون ریال)	تعداد روزهای باز بودن نماد	تعداد روزهایی که نماد معامله شده است	درصد سهام شناور آزاد	ارزش بازار (میلیون ریال)	قیمت سهم (ریال)	سرمایه (میلیون ریال)
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۶۷۵,۲۹۰,۴۱۵	۳۴,۳۸۴,۶۲۰	۲۴۰	۲۲۸	۳۲/۷۹	۵۱,۲۰۰,۳۰۰	۴۶,۹۶۰	۱۰,۰۹۰,۲۹۶
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۲,۵۷۴,۵۷۹,۸۴۶	۷,۷۳۳,۸۴۰	۲۴۰	۱۸۸	۲۹/۳۸	۲۹,۹۱۷,۴۴۴	۹۷۰	۳۰,۸۴۲,۷۲۶
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۲۵,۱۵۳,۶۸۸,۷۹۸	۴۵,۲۰۸,۰۴۸	۲۳۸	۲۲۳	۲۵/۸۸	۵۶,۱۳۳,۷۶۱	۱,۸۲۰	۳۰,۸۴۲,۷۲۶

**۲-۳- بازارگردانی:**

طی سال مورد گزارش شرکت اقدام به انعقاد قرارداد بازارگردانی بر روی سهام شرکت با صندوق بازارگردانی اختصاصی نهایت نگر نمود. قرارداد مذکور تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۶ اعتبار دارد.

خلاصه مشخصات و عملکرد بازارگردان به شرح جدول ذیل می باشد:

ردیف	عنوان	پارامتر
۱	نام بازارگردان	صندوق بازارگردانی اختصاصی نهایت نگر
۲	آغاز دوره بازارگردانی	۱۳۹۹/۰۱/۱۵
۳	پایان دوره بازارگردانی	۱۴۰۳/۰۵/۲۶
۴	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی ناشر از ابتدا تاکنون (میلیون ریال)	۱۵۸,۹۹۵
۵	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی سهامدار عمده (میلیون ریال / تعداد سهم)	-
۶	مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)	۹۲۶,۵۹۹
۷	مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	۹۲۸,۳۶۷
۸	سود (زیان) بازارگردانی (میلیون ریال)	(۱۳,۱۸۹)
۹	تعداد سهام خریداری شده طی دوره	۴۶۶,۵۴۳,۲۳۶
۱۰	تعداد سهام فروخته شده طی دوره	۴۹۵,۵۶۴,۱۱۰
۱۱	مانده سهام نزد بازارگردان	۳۴,۶۴۲,۴۷۰



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

\* بازارگردان طبق مصوبه سازمان بورس و اوراق بهادار، روزانه موظف به انجام حداقل حجم معاملات به میزان ۷,۸۳۰,۰۰۰ سهم می باشد که طی گزارشهای دریافتی این امر بصورت مستمر از سمت صندوق بازارگردانی اختصاصی نهایت نگر تحقق یافته است.

#### ۴- حاکمیت شرکتی

##### ۴-۱- نظام راهبری شرکت

#### اطلاعات مربوط به اعضای هیات مدیره در تاریخ تهیه گزارش

اعضاء هیات مدیره	نماینده	سمت
شرکت خدمات صبا تجارت یاس (سهامی خاص)	مسعود کفایت مند گیور	رئیس هیات مدیره (غیرموظف)
شرکت سرمایه گذاری هامون کیش (سهامی خاص)	مهدی قربانی قلجلو	نائب رئیس هیات مدیره (غیرموظف)
شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی (سهامی عام)	محمد بهرامی	عضو هیات مدیره و مدیرعامل
شرکت صنایع لاستیکی سهند (سهامی عام)	احمد جاوید احمدآبادی	عضو هیات مدیره (موظف)
گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)	حجت الله اسماعیلی	عضو هیات مدیره (غیر موظف)



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

**اطلاعات مربوط به اعضاء هیات مدیره :**

۱- مسعود کفایت مندغیور به نمایندگی از شرکت خدمات صبا تجارت یاس (سهامی خاص) - رئیس هیات مدیره.

- متولد سال ۱۳۵۷ شهر تهران
- دکتری مدیریت ساخت و اجرا

**سوابق کاری:**

عضو هیات امناء بیمارستان روزبه از تاریخ ۱۳۹۱/۰۴/۱۵ لغایت ۱۳۹۲/۰۴/۱۵، عضو هیات امنای بیمارستان بهارلو از تاریخ ۱۳۹۱/۰۴/۱۵ لغایت ۱۳۹۲/۰۴/۱۵، عضو هیات مدیره شرکت مهندسان مشاور تحت پولاد از تاریخ ۱۳۹۴/۰۶/۲۴ لغایت ۱۴۰۱/۰۲/۱۷، مدیرعامل شرکت مهندسان مشاور تحت پولاد از تاریخ ۱۴۰۱/۰۲/۱۷ تاکنون.

۲- آقای مهدی قربانی قلجلو به نمایندگی از شرکت سرمایه گذاری هامون کیش (سهامی خاص) - نائب رئیس هیات مدیره .

- متولد سال ۱۳۶۱ شهرستان ارومیه.
- دکتری حقوق کیفری و جرم شناسی از دانشگاه شهید بهشتی و عضو هیات علمی دانشگاه.

**سوابق کاری:**

رئیس هیات مدیره/عضو هیات مدیره شرکت های عمران سازه تامین، ملی کشت و صنعت و دامپروری پارس، شیرپاستوریزه پگاه آذربایجان غربی، آتیه پگاه، بازارگستر پگاه، کشت و صنعت دامپروری پگاه سلماس، سرمایه گذاری کوه نور و هلدینگ صنایع شیرایران ، بازرگانی شاهد کیش .

معاون امور شرکتهای و مجامع مدیریت طرح و توسعه آینده پویا، معاون هماهنگی و امور شرکتهای صنایع شیر ایران، مدیر امور حقوقی و املاک و مجامع صنایع شیر ایران، مدیر امور حقوقی و قراردادهای شرکت سرمایه گذاری نفت و گاز پتروشیمی تامین ، کارشناس حقوقی اداره کل حقوقی شهرداری تهران.

رئیس/عضو کمیته حسابرسی شرکتهای پگاه آذربایجان غربی، ملی کشت و صنعت ، دامپروری پارس ، پتروشیمی فن آوران و کارگزاری بانک رفاه.

معاون حقوقی و وصول مطالبات بانک صادرات ایران ۱۴۰۱.



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

مشاور عالی مدیرعامل بانک صادرات ایران و مشاور حقوقی شرکتهای بخش خصوصی.

**۳- محمد بهرامی به نمایندگی از شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی (سهامی عام) - عضو هیات مدیره و مدیرعامل.**

- متولد سال ۱۳۴۶ شهر تهران.

- کارشناسی مهندسی عمران .

**سوابق کاری:**

ساختمانی گروه صنایع بهشهر، نائب رئیس هیات مدیره و مدیرعامل از تاریخ ۱۳۹۵/۱۲/۰۲ لغایت ۱۳۹۹/۰۴/۰۷، زرین دشت شاهرود  
نائب رئیس هیات مدیره و مدیرعامل از تاریخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۴ لغایت ۱۳۹۹/۰۸/۲۴، سرمایه گذاری مسکن پردیس عضو هیات مدیره  
و مدیرعامل از تاریخ ۱۳۹۹/۰۸/۰۱ لغایت ۱۴۰۲/۰۳/۳۰، سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان مدیرعامل از تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۱۸ تاکنون.

**۴- آقای احمد جاوید احمدآبادی به نمایندگی از شرکت صنایع لاستیکی سپهند (سهامی عام) - عضو هیات مدیره.**

- متولد سال ۱۳۴۸ شهر مشهد .

- کارشناس حسابداری و علوم مالی دانشگاه اصفهان.

**سوابق کاری:**

رئیس هیات مدیره شرکت کارگزاری یاوران نوین پگاه، عضو موظف هیات مدیره شرکت شیر پاستوریزه پگاه تهران، رئیس هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین، سرپرست و مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران.  
معاونت مجامع و امورشرکتهای سرمایه گذاری ساختمان ایران، معاونت مالی و اقتصادی شرکتهای شیر پاستوریزه پگاه تهران، خودروسازی پیشرو دیزل آسیا، پدید آوران راه یاب و رهشاد سپاهان، مدیر مالی و اداری شرکتهای گسترش تجارت پارس سبا، حمل و نقل همدانیان و گرانیق قدس رضوی، مدیرحسابرسی داخلی شرکتهای پیمانکاری ژرف کار جم، پگاه اصفهان، مدیر مالی فرآورده های لبنی رضوی، گرانیق قدس و کشت و صنعت سرخس آستان قدس رضوی، حسابرس سازمان حسابرسی آستان قدس رضوی و موسسه حسابرسی سپاهان تراز، عضو کمیته حسابرسی کارگزاری بانک رفاه.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۵- آقای حجت الله اسماعیلی به نمایندگی از گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام) - عضو هیات مدیره.

- متولد سال ۱۳۶۳ شهر مشهد.
- کارشناسی ارشد مهندسی کامپیوتر.

### سوابق کاری:

سرمایه گذاری صندوق بازنشستگی کشوری از تاریخ ۱۳۹۷-۱۴۰۰، سازمان بازنشستگی کشوری سال ۱۴۰۱، مدیرعامل در طرح های جامع شرکت کیمیای پارس خاورمیانه از تاریخ ۱۴۰۱.

### کمیته های تخصصی و مشورتی زیر نظر هیات مدیره:

- **کمیته سرمایه گذاری و ریسک**: یکسان سازی استراتژی سرمایه گذاری در سهام شرکت ها جهت کسب بازدهی مطلوب و مدیریت ریسک.
- **کمیته حسابرسی**: کمک به ایفای مسئولیت نظارتی هیات مدیره و بهبود آن جهت کسب اطمینان معقول از اثر بخشی فرآیندهای نظام راهبردی، مدیریت ریسک و کنترل های داخلی، سلامت گزارشگری مالی، اثربخشی حسابرسی داخلی، استقلال و اثربخشی حسابرس مستقل و رعایت قوانین و مقررات و الزامات.
- **کمیته انتصابات**: پیشنهاد انتصاب و برکناری مدیرعامل و مدیران ارشد شرکت اصلی و اعضای هیات مدیره شرکت های فرعی به هیات مدیره، پیشنهاد نامزدهایی برای عضویت در کمیته های تخصصی به هیات مدیره.
- **کمیته امور حقوقی**: تمرکز بخشی به فعالیتهای حقوقی کل شرکتهای زیرمجموعه و هلدینگ در جهت روند مطلوبیت پیگیری پرونده ها و متعارف نمودن حق الوکاله ها.

لازم به توضیح است کمیته های اجرائی املاک و منابع انسانی با توجه به نیاز شرکت زیر نظر مدیرعامل شرکت ایجاد شده است.

- **کمیته منابع انسانی**: بررسی و تصمیم گیری پیرامون کلیه امور مربوط به منابع انسانی می باشد.
- **کمیته املاک**: بررسی و تصمیم گیری و ساماندهی در خصوص همه موضوعات مربوط به املاک شرکتهای گروه اعم از خرید، فروش، اجاره و نگهداری و ...





**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

- **تعداد جلسات هیات مدیره:** در سال مورد گزارش به تعداد ۲۱ صورتجلسه می باشد.  
حق حضور پرداختی به اعضاء غیر موظف هیات مدیره برابر مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۵ به مبلغ **۶۰** میلیون ریال (ناخالص) به ازای حداقل یک جلسه در ماه بوده است .

**اطلاعات مربوط به مدیران اجرایی:**

- **محمد بهرامی به نمایندگی از شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی (سهامی عام) - مدیرعامل.**
  - متولد سال ۱۳۴۶ شهر تهران.
  - کارشناسی مهندسی عمران .

**سوابق کاری:**

ساختمانی گروه صنایع بهشهر، نائب رئیس هیات مدیره و مدیرعامل از تاریخ ۱۳۹۵/۱۲/۰۲ لغایت ۱۳۹۹/۰۴/۰۷، زرین دشت شاهرود  
نائب رئیس هیات مدیره و مدیرعامل از تاریخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۴ لغایت ۱۳۹۹/۰۸/۲۴، سرمایه گذاری مسکن پردیس عضو هیات مدیره  
و مدیرعامل از تاریخ ۱۳۹۹/۰۸/۰۱ لغایت ۱۴۰۲/۰۳/۳۰، سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان مدیرعامل از تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۱۸ تاکنون.

- **آقای علی ندرلو - مدیر مالی.**

- متولد سال ۱۳۶۱ شهر زنجان.
- کارشناس ارشد حسابداری.
- تاریخ انتصاب : ۱۴۰۱/۰۸/۱۴

**سوابق کاری:**

سرپرست معاونت تامین مالی و پشتیبانی شرکت سرمایه گذاری تامین اجتماعی ، مدیر امور مالی و بودجه شرکت سرمایه گذاری  
تامین اجتماعی، عضو هیات مدیره شرکت کارگزاری سی ولکس، عضو هیات مدیره شرکت مس شهید باهنر کرمان، عضو هیات  
مدیره شرکت بازرگانی تامین اجتماعی، عضو کمیته حسابرسی در شرکتهای مختلف، سرپرست ارشد حسابرسی موسسه حسابرسی  
مفید راهبر.



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

- آقای هادی مژدارانی - مدیر امور حقوقی و مشاور حقوقی
  - متولد سال ۱۳۵۷ شهر تهران.
  - کارشناسی ارشد حقوق.
  - تاریخ انتصاب: ۱۴۰۰/۰۹/۰۱.
  - تاریخ انتصاب مشاور حقوقی: ۱۴۰۲/۰۲/۰۱.

**سوابق کاری:**

مدیر حقوقی و امور قراردادهای شرکت توسعه بهشهر، عضو هیات مدیره شرکت صنایع شیر و توسعه صنایع غذایی به پخش، عضو هیات داوری بنیاد مستضعفان انقلاب اسلامی، عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل، عضو هیات مدیره شرکت تامین مسکن جوانان.

• آقای علی ترکشوند - مدیر حسابرسی داخلی

- متولد سال ۱۳۵۲ شهر تهران.
- کارشناس حسابداری.
- تاریخ انتصاب: ۱۴۰۱/۰۱/۳۱

**سوابق کاری:**

حسابرس در سازمان حسابرسی و موسسات حسابرسی عضو جامعه حسابداران رسمی به مدت ۴ سال، مدیریت مالی در شرکت کشت و صنعت ملارد و شرکت صنایع غذایی بهروز به مدت ۶ سال، مدیر حسابرسی داخلی گروه سرمایه گذاری دارویی تیپیکو به مدت ۵ سال، مدیر حسابرسی داخلی گروه سرمایه گذاری خوارزمی و نیروگاه برق شهید منتظر قائم و توسعه برق نیروگاه انرژی سپهر به مدت ۶ سال.

• آقای امین ناظمی - مدیر فناوری و اطلاعات

- متولد سال ۱۳۶۵ شهر تهران.
- کارشناسی ارشد فن آوری و اطلاعات.
- تاریخ انتصاب: ۱۴۰۲/۰۱/۰۱



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**سوابق کاری:**

مشاور فن آوری و اطلاعات در وزارت رفاه به مدت دو سال، مشاور فن آوری و اطلاعات در صندوق بازنشستگی کشوری به مدت دو سال. مشاور نفوذ در پدافند غیرعامل وزارت دفاع به مدت دو سال.

• **خانم راحله باقری شیرینی - مدیر امور اداری، منابع انسانی و پشتیبانی**

- متولد سال ۱۳۵۷ شهر تهران
- کارشناسی ریاضی.
- تاریخ انتصاب: ۱۴۰۲/۰۷/۰۱.

**سوابق کاری :**

مدیر امور اداری و منابع انسانی شرکت سرمایه گذاری ساختمان صنایع بهشهر به مدت دو سال، مدیر امور اداری و منابع انسانی شرکت سرمایه گذاری مسکن صنایع بهشهر به مدت ۲/۵ سال.

**اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی :**

**الف) نام حسابرس مستقل و بازرس قانونی و فرایند انتخاب آن موسسه :**

موسسه حسابرسی فاطر (حسابداران رسمی)، منتخب مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۵.

**ب) حق الزحمه و هزینه حسابرسی :**

هزینه حق الزحمه حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت در خصوص حسابرسی میان دوره ای و پایان سال مالی جمعاً به مبلغ ۲،۳۸۱ میلیون ریال ناخالص بوده است.

ج) استفاده از خدمات کارشناسی در عملیات حسابرسی موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه قانون تجارت ( مصوب سال ۱۳۴۷ ) مورد ندارد.

**د) نام بازرس علی البدل:**

فراز مشاور دیلمی پور (حسابرس رسمی)



## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

## ۲-۴-اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی، کمیته انتصابات و کمیته ریسک

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	تاریخ عضویت در کمیته حسابرسی، ریسک، انتصابات	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی مورد گزارش	عضویت همزمان در کمیته حسابرسی، ریسک، انتصابات سایر شرکت‌ها	خلاصه سوابق
مهدی قربانی قلجلو	رئیس کمیته حسابرسی	دکتری حقوق	۱۴۰۲/۰۷/۱۸	-	کمیته حسابرسی شرکت های کارگزاری بانک رفاه و سرمایه گذاری ساختمان نوین	عضو هیات علمی دانشگاه و ۱۸ سال سابقه کار حقوقی و مدیریتی در شرکتهای بورسی و غیربورسی.
وحید منتی	عضو کمیته حسابرسی	دکتری حسابداری	۱۳۹۹/۱۲/۰۶	۹	شرکت برق و انرژی سپهر	حسابدار رسمی، ۱۵ سال سابقه حسابرسی و حسابرسی داخلی در موسسات حسابرسی و شرکت های پذیرفته شده در بورس.
رسول یاری فرد	عضو کمیته حسابرسی	فوق دکتری مدیریت ریسک	۱۴۰۲/۰۱/۲۱	۵	کمیته حسابرسی شرکت کارگزاری بانک رفاه	بالغ بر ۱۷ سال فعالیت در حرفه حسابداری و حسابرسی، عضو هیات علمی دانشگاه.
مهدی کاظمی اسفه	رئیس ریسک و سرمایه گذاری	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۵	۵	کمیته حسابرسی شرکت های بیمه ما و خودرو سازی زامیاد	عضو هیات مدیره شرکت واسپاری آتیه صبا از تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۰۱ تاکنون، عضو هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه صنعت و تجارت از تاریخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۳ تاکنون، عضو مستقل کمیته حسابرسی شرکت بیمه ما از تاریخ ۱۴۰۰/۰۱/۰۱ تاکنون و عضو مستقل کمیته حسابرسی شرکت خودرو سازی زامیاد از تاریخ ۱۳۹۹/۰۸/۲۷ تاکنون.
حجت الله اسماعیلی	رئیس کمیته ریسک و سرمایه گذاری	کارشناسی ارشد کامپیوتر	۱۴۰۲/۰۴/۲۱	۲	-	شرکت سرمایه گذاری صندوق بازنشستگی کشوری، سازمان بازنشستگی کشوری، مدیرعامل در طرحهای جامع شرکت کیمیای پارس خاورمیانه.
حمید یاری	عضو کمیته ریسک و سرمایه گذاری	دکتری علوم اقتصادی	۱۴۰۲/۰۱/۲۱	۶	کمیته ریسک شرکتهای داده ورزی سداد و سایه گستر سرمایه - کمیته حسابرسی صندوق گنجینه امید	عضو هیات مدیره و مدیرعامل مهندسی مشاوره کامپیوتری اسوه ایران، معاون تحلیل توسعه کسب و کار رایان بورس، عضو هیات مدیره سرمایه گذاری اقتصاد شهر طوبی.
حمید یاری	عضو کمیته حسابرسی	دکتری علوم اقتصادی	۱۴۰۲/۰۱/۰۱ تا ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۵	-	عضو هیات مدیره و کمیته حسابرسی داخلی شرکت های مختلف، معاونت مالی و تامین منابع هلدینگ تایپکو، معاونت مالی و اداری هلدینگ انرژی، مدیرمالی شرکت مهندسی مونکو ایران.
محمدرضا پاشایی	عضو کمیته ریسک و سرمایه گذاری	کارشناسی مدیریت بازرگانی	۱۴۰۲/۰۱/۲۱	۴	-	عضو هیات علمی دانشگاه و ۱۸ سال سابقه کار حقوقی و مدیریتی در شرکتهای بورسی و غیربورسی.
مهدی قربانی قلجلو	رئیس کمیته انتصابات	دکتری حقوق	۱۳۹۹/۱۲/۲۰ تاکنون	۱۴	کمیته حسابرسی شرکت کارگزاری بانک رفاه	قائم مقام مدیرعامل بانک قرض الحسنه مهر ایران، مشاور مدیرعامل در امور نظارت بانک رفاه کارگران، سربازرس حوزه تامین اجتماعی و شرکتهای تابعه در سازمان بازرسی کل کشور، عضو هیات مدیره و کمیته های نظارتی شرکت های بورسی و غیر بورسی، مدیر عامل و عضو هیات مدیره بانک صادرات ایران.
محسن سیفی کفشگری	عضو کمیته انتصابات	دکتری اقتصاد اسلامی	۱۴۰۰/۰۷/۲۸	۱۴	کمیته حسابرسی شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	رئیس هیات مدیره و معاونت مالی شیرپاستوریزه پگاه، مدیرعامل شرکت کارگزاری پگاه باوران نوین، سرپرست، مدیرعامل و عضو موظف هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
احمد جاوید احمدآبادی	عضو کمیته انتصابات	کارشناسی حسابداری	۱۳۹۹/۱۲/۲۰	۱۴	کمیته حسابرسی سرمایه گذاری ساختمان نوین	رئیس هیات مدیره و معاونت مالی شیرپاستوریزه پگاه، مدیرعامل شرکت کارگزاری پگاه باوران نوین، سرپرست، مدیرعامل و عضو موظف هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

• اقدامات و تصمیمات کمیته حسابرسی، کمیته انتصابات و کمیته ریسک در سال مالی گذشته:

**کمیته حسابرسی:**

انجام اقدامات اساسی در زمینه به روز رسانی آیین نامه ها و دستورالعمل های جاری شرکت و تهیه و تنظیم برخی آیین نامه هایی که ضرورت تعیین چارچوب کنترلی را دارند، مانند آیین نامه معاملات، آیین نامه ی دارایی ثابت.

تهیه پرسشنامه های ۵ گانه ارزیابی سیستم کنترل های داخلی (۱- فعالیت های کنترلی، ۲- اطلاعات و ارتباطات، ۳- نظارت، ۴- ارزیابی ریسک، ۵- محیط کنترلی) و ارزیابی کنترل های داخلی فرآیندهای اصلی و فرعی (اجرای امورات مربوط به کمیته حسابرسی شرکت، تشکیل جلسات و پیگیری عملیاتی نمودن مصوبات مربوط به کمیته مذکور).

مسئولیت قانون مبارزه با پولشویی شامل انجام اقدامات اساسی در زمینه اطلاع رسانی و رعایت قانون فوق در سطح شرکت، ثبت نام و همکاری های لازم با دبیرخانه ستاد مبارزه با پولشویی وزارت امور اقتصادی و دارایی و کنترل مفاد چک لیست قانون فوق و ...

بررسی تحلیلی گزارشات واحدها و قسمت های مختلف شرکت، بودجه سال مالی ۱۴۰۲ و ارائه نتایج تحلیل ها به مدیر عامل محترم، کمیته حسابرسی، حضور مستمر در جلسات کمیسیون معاملات و سایر جلسات، نظارت و کنترل مستقیم در سطح شرکت و زمینه های فعالیت همکاران خصوصاً شرکت های گروه، ارائه گزارش کنترل های داخلی و ارائه برخی توصیه های اساسی از سوی مراجع عالی سازمانی جهت عملیاتی نمودن آنها در سطح شرکت از طریق کمیته حسابرسی و واحد حسابرسی داخلی.

انجام اقدامات لازم جهت رعایت مفاد قانون ارتقاء سلامت اداری و مقابله با فساد بعنوان الزامات تعیین شده برای کلیه شرکت ها، بررسی موردی اسناد، مدارک، مستندات، عملیات شرکت و چک لیستهای قوانین مربوطه با مد نظر قرارداد رعایت قوانین و مقررات جاری و آیین نامه ها و مقررات شرکت، سازمان بورس و اوراق بهادار تهران و ارائه گزارشات به مدیرعامل و کمیته حسابرسی.

**کمیته سرمایه گذاری و ریسک:**

- بررسی پرتفوی شرکت و گروه به صورت مستمر.
- بررسی معاملات سهام انجام شده و ارائه پیشنهادات در این ارتباط.
- بررسی منابع و مصارف شرکت به منظور استفاده بهینه از منابع.
- بررسی و پیشنهاد اصلاح پرتفوی و تلاش جهت بهینه نمودن پرتفوی و کسب بهترین بازدهی.
- بررسی طرح های تامین مالی شرکت.
- بررسی نحوه بازارگردانی سهام شرکت و سهام شرکتهای گروه.
- بررسی و تصمیم گیری درخصوص افزایش سرمایه شرکت های سرمایه پذیر.
- بررسی وضعیت ریسک های شرکت و تحلیل مدیریت ریسک در سطح کلان.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

**کمیته انتصابات:**

بررسی رزومه های پیشنهادی افراد و همچنین توانمندی و شایستگی افراد جهت تصدی سمت عضویت هیأت مدیره در شرکت های گروه و همچنین مدیران کلیدی گروه می باشد.

**تعداد جلسات برگزار شده کمیته های فوق در طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به شرح جدول ذیل می باشد:**

تعداد جلسه برگزار شده	شرح
۹	کمیته حسابرسی
۸	کمیته سرمایه گذاری و ریسک
۱۴	کمیته انتصابات

**تعداد جلسات برگزار شده سایر کمیته های تخصصی در طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به شرح جدول ذیل می باشد:**

تعداد جلسه برگزار شده	شرح
۱۷	کمیته امور حقوقی
۵	کمیته املاک



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**۳-۴- اصول حاکمیت شرکتی**

ردیف	اصول حاکمیت شرکتی	اقدامات انجام شده توسط هیأت مدیره
۱	چارچوب حاکمیت شرکتی اثربخش	تدوین و تصویب دستورالعمل ها و آئین نامه های مرتبط با کمیته حسابرسی داخلی، ریسک و سرمایه گذاری، فعالیت حسابرسی داخلی و کمیته های تخصصی و ارزیابی فعالیت مدیرعامل و اعضای هیأت مدیره.
۲	حفظ حقوق سهامداران و برخورد یکسان با آنها	رعایت حقوق سهامداران و برخورد یکسان با آنها در قالب پرداخت سود طبق جدول زمانبندی اعلام شده و افشاء گزارشات لازم در سامانه کدال جهت اطلاع کلیه سهامداران.
۳	رعایت حقوق ذینفعان	هیأت مدیره بر اساس دستورالعمل حاکمیت شرکتی به صورت دوره ای نسبت به ایجاد، استمرار و تقویت ساز و کارهای اثربخش جهت کسب اطمینان معقول از محقق شدن اصول حاکمیت شرکتی جهت اثربخشی چارچوب حاکمیت شرکتی، حفظ حقوق سهامداران و برخورد یکسان با آن ها، رعایت حقوق سایر ذینفعان، انگیزه بخشی به ذینفعان، افشاء و شفافیت و مسئولیت پذیری هیأت مدیره اقدام می نماید و تا حد معقولی نسبت به استقرار ساز و کارهای اثربخش جهت کسب اطمینان معقول از محقق شدن اصول حاکمیت شرکتی اقدام نموده و بصورت دوره ای بر اجرای موثر آن نظارت می کند.
۴	سرمایه گذاران نهادی، بازار سهام و سایر واسطه های مالی	
۵	افشاء و شفافیت	
۶	مسئولیت پذیری هیأت مدیره	

**• اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته**

معاملات مندرج در یادداشت شماره ۴۳ همراه صورتهای مالی بعنوان کلیه معاملات انجام شده طی سال مالی مورد گزارش با اشخاص وابسته مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت است، که به طور کامل افشاء گردیده است.

مفاد ماده ۱۲۹ قانون تجارت درخصوص معاملات مذکور مبنی بر کسب مجوز از هیات مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری کاملاً رعایت گردیده و معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام پذیرفته است.

**۴-۴- گزارش پایداری شرکتی**

گزارش پایداری شرکت شامل پرداخت حقوق دولتی، صرفه جویی در مصرف انرژی، افزایش سطح رفاهی کارکنان (شامل بسته های معیشتی، و پرداخت بابت اعیاد و مناسبت ها، تشکیل کمیته رفاهی و کمیته وام) و آموزش کارکنان می باشد.



## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

#### ۱-۴-۴- گزارش اقدامات انجام شده در خصوص مسئولیت های اجتماعی:

در مجمع شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران از بابت مسئولیت اجتماعی و فعالیت های عام المنفعه، منابعی مصوب نشده است.

#### ۵- اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته

ردیف	تکالیف	اقدامات انجام شده
۱	درخصوص بند ۴ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، مجمع بر رعایت استانداردهای حسابداری و اعمال تعدیلات مربوطه در صورت لزوم و با رعایت صرفه و صلاح شرکت تاکید نمود.	در خصوص بند ۴ گزارش ، باتوجه به اینکه سال مالی بانک اقتصاد نوین ۲۹ اسفند ماه می باشد ، بنابراین بین سال مالی این شرکت و بانک اقتصاد نوین ۶ ماه اختلاف وجود دارد در این ارتباط به جهت رعایت استانداردهای حسابداری از طریق تعدیل صورت های مالی شش ماهه سال جاری بانک اقتصاد نوین و شش ماهه سال قبل و تعدیل آن به صورت سالانه به تاریخ پایان شهریور ماه ( منطبق با سال مالی شرکت) در صورت های مالی تلفیقی لحاظ شده است. مضافاً اینکه تغییر سال مالی شرکت با توجه به سیاست های کلی سهامداران عمده در جریان بررسی می باشد.
۲	درخصوص بند ۵ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، مقرر شد کلیه اقدامات لازم جهت پیگیری وصول مطالبات و احقاق حقوق شرکت صورت پذیرد و گزارش اقدامات صورت پذیرفته به صورت سه ماهه به سهامداران عمده ارسال گردد.	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران مالک ۲۵ درصدی سهام شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان از سنوات قبل میباشد، شرکت مزبور اولین بار در تاریخ ۱۳۹۰/۰۹/۳۰ اقدام به اخذ وام به مبلغ ۹,۰۶۳,۲۷۱ یورو از بانک توسعه و صادرات ایران جهت تامین مالی پروژه ۷,۰۰۰ واحدی ونزوئلا نمود که تسهیلات مزبور توسط شرکتهای توسعه شهری فراز، دانای تجارت نوین امروز، رهروان دوراندیش و شرکت ساختمان ایران ضمانت گردید که در این راستا سهامداران فوق اقدام به ظهرنویسی یک فقره سفته به مبلغ ۲۲۲ میلیارد ریال نمودند که در قبال این ظهرنویسی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران یک فقره چک به مبلغ ۲۲۲ میلیارد ریال از شرکت خانه سازی ایرانیان دریافت نمود. در تاریخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۵ یک فقره چک بابت تمدید تسهیلات مزبور و تقسیط آن و ضمانت مجدداً به مبلغ ۶۶۶ میلیارد ریال دریافت گردید که با چک قبلی از شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران جایگزین شده است. مبلغ تسهیلات در زمان استمهال ۳ ساله بالغ بر حدود ۱۲,۵ میلیون یورو اصل و سود تضمین شده بوده که برای ۳ سال و در قالب ۱۲ قسط ماهانه با نرخ ۳/۹ درصد تنظیم گردید که شرکت خانه سازی ایرانیان موفق به بازپرداخت اقساط تسهیلات نگردید، در تاریخ ۲۸ خرداد ماه ۱۳۹۷ اجرائیه درخصوص تسهیلات مذکور به این شرکت ارسال گردید که بعد از طرح در جلسه مورخ ۱۳۹۷/۰۴/۳۱ هیات مدیره وقت، تاکید بر پیگیری به شرکت مزبور جهت تمدید تسهیلات گردید که متأسفانه این امر توسط شرکت مزبور محقق نگردید. با توجه به اجرائیه صادره بانک توسعه صادرات ایران اقدام به فروش ۳۰۷ میلیون سهم از سهام شرکتهای گروه متعلق به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران معادل ارزش روز به مبلغ ۲,۰۳۳ میلیارد ریال بابت تسویه تسهیلات مذکور از طریق عرضه در تابلو بورس اوراق بهادار نمود و مابقی سهام توقیف شده رفع توقیف گردید. شرکت ضمن طرح شکایت از شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان و نیز مابقی ضامنین آن وام، اقدام به شناسایی مبلغ ۲,۰۳۳ میلیارد ریال مطالبات از شرکت خانه سازی ایرانیان به ظرفیت بهای تمام شده سرمایه گذاری های مذکور و پرداختنی های غیرتجاری (درآمد تحقق نیافته سهام های مذکور) نمود. 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





## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

<p>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 بطان 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 ساختمان ایران 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 اجرائیه نسبت به محکومیت فوق صادر گردیده و پرونده اجرایی در حال پیگیریست. ضمناً شکایت کیفری 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.</p> <p>گزارش برگزاری آخرین مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده شرکت خانه سازی ایرانیان مربوط به عملکرد منتهی به شهریور ۱۳۹۹:</p> <p>مجمع عمومی عادی سالیانه منتهی به سال مالی ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ شرکت خانه سازی ایرانیان طبق دعوتنامه به شماره ۱۳۹۰/۰۰۰۰/ص/۱۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۱۲ در روزنامه ابرار به شماره ۹۲۱۷ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۱۰ چاپ و تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۲ جهت برگزاری جلسه مجمع عمومی عادی تعیین گردید که با درخواست تعویق یک هفته ای مجمع مذکور در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۸ با حضور صد در صد سهامداران تشکیل گردید. در صورتهای مالی و گزارش هیات مدیره و گزارش بازرس قانونی شرکت خانه سازی ایرانیان موضوع محکومیت ارزی قطعی خانه سازی ایرانیان افشا نگردید. براین اساس نماینده شرکت ساختمان ایران در مجمع آن شرکت ضمن رد صورتهای مالی درخواست افشاء حکم محکومیت مزبور طبق ماده ۱۰۵ قانون تجارت در خلاصه مذاکرات مجمع نمود که متأسفانه هیات رئیسه مجمع خانه سازی ایرانیان به استثنای نماینده ساختمان ایران از درج این موضوع استنکاف نمود که با مکاتبات انجام شده با حسابرس و بازرس قانونی جهت صدور گزارش متمم نیز روند فوق منجر به اصلاح نگردید و شرکت خانه سازی ایرانیان مجدداً بدون اینکه نتیجه مجمع فوق را اعلام نماید اقدام به صدور آگهی مجدد جهت برگزاری همان مجمع با دستور جلسه مشابه در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۲ نمود که بلافاصله اعتراض شدید طی اظهارنامه قضایی خطاب به شرکت مذکور، اعضای هیات مدیره و بازرس و حسابرس قانونی از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به شرکت خانه سازی ایرانیان اعلام گردید که متعاقباً جهت احقاق حقوق سهامداران موضوع پرونده در شعبه ۱۴ بازرسی دادسرای ناحیه ۲ تهران در حال رسیدگی بوده و موضوع از سوی بازرسی محترم به کارشناسی ارجاع گردیده که در حال پیگیری از سوی وکیل پرونده می باشد.</p>	
<p>کلیه موارد مزبور مربوط به پروژه های سنواتی شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران می باشد که تعیین تکلیف پروژه ها و پرونده های حقوقی مزبور با رعایت صرفه و صلاح شرکت در مجمع شرکت فوق تکلیف شده است و اقدامات صورت پذیرفته توسط شرکت فوق به صورت مستمر و دائم از طرف هلدینگ ساختمان ایران رصد می گردد. در این ارتباط خلاصه ای از اقدامات انجام شده به شرح زیر ارائه می شود:</p> <p>پروژه لواسان مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران:</p> <p>اقدامات انجام شده:</p> <p>با توجه به آخرین جلسه منعقد فی مابین شرکت نوسازی و ساختمان تهران و سازمان ملی زمین و مسکن حل و فصل اختلافات فی مابین در خصوص پروژه لواسان با توجه به کثرت موضوعات در دست بررسی توسط کمیته تعیین تکلیف پروژه های ناتمام آن سازمان در دستور کار جلسات آتی قرار خواهد گرفت.</p> <p>نتایج اقدامات:</p> <p>کمیته کارشناسی منصوب از سازمان ملی زمین و مسکن به منظور حل اختلاف در پروژه های مشارکتی فی مابین تعیین گردید تا در خصوص احتساب میزان کارکرد و نحوه تسویه حساب اقدامات انجام شده</p>	<p>در خصوص بندهای ۶، ۸-۱، ۸-۲، ۸-۳، ۸-۴، ۸-۵، ۸ و ۹ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، با عنایت به اینکه بندهای مزبور مربوط به شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران می باشد، مقرر گردید ضمن تقویت نظارت بر امور شرکت های تابعه و پیگیری جهت انجام تکالیف تعیین شده در مجامع شرکت مزبور، کلیه اقدامات لازم جهت احقاق حقوق شرکت از جمله تعیین و تکلیف پروژه های لواسان، ظفر، الهیه، نگین پردیس، نوسا کیش و مهر پردیس با رعایت صرفه و صلاح شرکت انجام پذیرد.</p>



## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

توسط شرکت در قطعات ۵۵ و ۶۸ هکتاری پروژه لواسان و سایر موارد مورد کارشناسی را در دستور کار جلسات خود قرار دهد.

پروژه ظفر مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران :

اقدامات انجام شده:

انعقاد توافق نامه فی مابین شرکت و پیمانکار قبلی پروژه ظفر شرکت رکیندژ در تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ که در ازای دریافت مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال پروژه ظفر را تحویل شرکت نوسازی و ساختمان تهران داد و مقرر گردید هیأت کارشناسی پنج نفره منتخب شرکت، پیمانکار و دادگاه موارد مورد اختلاف طرفین را رسیدگی نموده و نتیجه بررسی های خود را جهت صدور رأی نهائی به دادگاه مربوطه گزارش نماید. گزارش مزبور تهیه و ارائه گردیده و توسط شرکت در حال بررسی است.

نتایج اقدامات:

همزمان با تحویل کارگاه پروژه ظفر طبق توافق نامه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ با پیمانکار این پروژه شرکت رکیندژ، مقرر گردید یک هیأت کارشناسی ۵ نفره که جملگی عضو کانون کارشناسان رسمی دادگستری می باشند شامل؛ دو نفر کارشناس منتخب شرکت، دو نفر کارشناس منتخب شرکت رکیندژ و یک نفر نیز به عنوان کارشناس مرضی الطرفین منتخب دادگاه نسبت به کلیه موارد مورد اختلاف طرفین و تعیین میزان مطالبات در پرونده های قضائی فی مابین و هر ادعای دیگری در خصوص قرارداد شماره ص/۱۳۹۲/۵۷۷/۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۱۵ و در چهارچوب توافق نامه یاد شده در بالا که از سوی طرفین حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۱۰ به صورت مکتوب به هیأت کارشناسی تقدیم شود و همچنین تنظیم صورت حساب نهائی قرارداد اقدام نموده و ظرف مدت ۳ ماه نظر نهائی خود را اعلام نمایند. هیأت کارشناسی اقدامات خود را با هر تعداد شروع نموده و نظر اکثریت ملاک عمل خواهد بود.

نظر هیأت کارشناسی حاضر قطعی و غیر قابل اعتراض از سوی طرفین می باشد و مبنای صدور گزارش اصلاحی از سوی شعبه ۴ دادگاه عمومی حقوقی تهران خواهد بود. پیگیری روند قضایی همچنان در دستور کار قرار دارد.

در این رابطه و پس از تشکیل جلسه هیأت کارشناسی ۵ نفره مورد اشاره اقدامات لازم در خصوص موضوعات مورد رسیدگی انجام گردیده و هیأت مزبور در شرف صدور و ارائه پیش نویس گزارش مربوطه می باشد که به محض دریافت آن اطلاع رسانی خواهد گردید.

پروژه الهیه مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران :

اقدامات انجام شده:

با پیگیری های انجام شده رأی اصلاحی داور به طور صحیح به طرفین ( شرکت و شرکاء سازنده پروژه الهیه ) ابلاغ گردید و به جهت عدم اعتراض پیمانکار به رأی صادره اجرائیه پرداخت طلب شرکت به مبلغ ۸۱,۱ میلیارد ریال همراه با سایر محکومیت ها در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۲ توسط دادگاه صادر و به آقایان خائف و انتظاری ابلاغ گردید.

نتایج اقدامات:

پیرو تجدید نظر خواهی شرکاء سازنده پروژه الهیه از رأی شماره ۹۹۰۹۹۷۰۰۱۱۰۰۲۱۰۵ صادره توسط شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضائی عدالت تهران و رأی شماره ۱۸۵۱۹۰۹۴ صادره توسط شعبه ۷۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران و اعلام این موضوع که « مادامی که رأی اصلاحی داور به طرق قانونی ابلاغ نشود امکان قانونی جهت رسیدگی به دعوی مطرح شده وجود ندارد » پس از ابلاغ رأی اصلاحی توسط داور مرضی الطرفین به تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۱۹، اجرائیه شماره ۱۴۰۲۶۸۴۲۰۰۱۰۵۷۲۴۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۲ توسط شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضائی



## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

عدالت تهران مبنی بر محکومیت شرکاء سازنده پروژه الهیه آقایان خائف و انتظاری ملکی به پرداخت مبلغ ۸۱ میلیارد ریال و پرداخت سایر موارد مورد اشاره در اجرائیه صادره از جمله موضوع بندهای ط-۸ و ط-۹ گزارش دآوری شماره ۹۵/۱۳۱/ک مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ در وجه شرکت نوسازی و ساختمان تهران صادر گردید.

همچنین مطالبات شرکاء سازنده بابت بهای روز ۱۱۳,۹۶ متر مربع از یک واحد مسکونی مشترک به شماره A14 از پروژه الهیه که در اختیار شرکت نوسازی و ساختمان تهران می باشد به همراه اجرت‌المثل ایام تصرف از تاریخ ۱۳۹۲/۰۵/۰۶ که متعاقباً توسط کارشناس رسمی دادگستری مشخص و تعیین خواهد شد، به حساب ایشان منظور می گردد. (مطابق با رأی دآوری قبلاً شرکت به مبلغ ۶۱,۶ میلیارد ریال بدهکار شناخته شده بود).

آثار مالی و حقوقی حاکم بر اجرائیه صادره پس از طی نمودن فرآیند قضایی و تشریفات آئین دادرسی متعاقباً اعلام خواهد گردید.

پروژه آفتاب تبریز مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران:

اقدامات انجام شده:

پیرو پیگیری حل اختلاف از سوی سازمان ملی زمین و مسکن و متعاقب برگزاری جلسات متعدد در این خصوص اقدامات لازم جهت حل اختلاف و خاتمه موضوعات از طریق کمیته کارشناسی منصوب از سوی آن سازمان در دست اقدام و پیگیری است. همچنین موضوع انتقال اسناد مالکیت خریداران نیز در دست اقدام و پیگیری است.

نتایج اقدامات:

در رابطه با پروژه آفتاب تبریز با توجه به صدور نظریه کارشناسی، نظر تکمیلی جهت اظهار نظر در خصوص پرداخت هزینه‌های ساخت سهم اداره کل راه و شهرسازی از متراژ مزاد ساخت از هیأت کارشناسی درخواست شده است.

پروژه نگین پردیس مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران:

اقدامات انجام شده:

پروژه نگین پردیس با ۳ بلوک نیمه تمام در حدود ۵۰٪ پیشرفت فیزیکی در اختیار پیمانکار این پروژه شرکت آتروپاتن تلاشگر است که تحویل آن از پیمانکار یاد شده در مراجع قضائی ذی ربط در حال پیگیری می باشد. با عنایت به ارجاع موضوعات مالی در خصوص گزارش اصلاحی صادره به کارشناسان رسمی دادگستری پیرو طرح ابهامات و ایرادات موجود در پرونده توسط وکلای شرکت، پیرو تشکیل جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۵ در شعبه ۴ اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت مقرر گردید تا پیمانکار، پروژه موسوم به نگین پردیس را پس از اعلام مانده بدهی از سوی آن اجرای احکام و همزمان با پرداخت مبلغ، به این شرکت تحویل نماید. متعاقباً ابلاغیه شماره ۱۴۰۲۶۸۱۰۰۳۵۱۱۵۱۳۱ توسط شعبه چهارم اجرای احکام مجتمع قضائی عدالت تهران مبنی بر اعلام مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال مانده بدهی این شرکت از پرونده قضائی مطروحه در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۸ در وجه شرکت آتروپاتن تلاشگر پیمانکار پروژه نگین پردیس صادر گردید که طی مذاکرات فراوان با این شرکت جهت اعلام شماره حساب بانکی به منظور واریز مبلغ بدهی تعیین شده توسط دادگاه متناصفانه به دلایل مختلف و مشکلات بانکی ایشان، این امر میسر نگردید. لذا ضمن مذاکره و دریافت نظر موافق قاضی محترم شعبه چهارم اجرای احکام مجتمع قضائی عدالت تهران، مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال مانده بدهی اعلام شده به حساب دادگستری استان تهران با مشخصات حساب اعلام شده واریز گردید. با عنایت به وجه واریزی، پیگیری موضوع و تحویل پروژه از طریق مرجع قضائی ذی ربط



## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

در دست اقدام است. مضافاً اینکه با عنایت به اقدامات انجام شده رفع انسداد از حساب های بانکی این شرکت بابت پروژه های مزبور در جریان می باشد.

نتایج اقدامات:

بر روی گزارش اصلاحی صادره توسط شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران در تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۶ به درخواست پیمانکار، اجرائیه صادر گردید. لیکن با توجه به ایرادات وارده به نحوه محاسبه مبلغ، مجدداً موضوع به هیات کارشناسی ارجاع و نهایتاً علی رغم عدم ذکر تحویل کارگاه در گزارش اصلاحی مقرر شد به موجب صورت جلسه تنظیمی در شعبه ۴ اجرای احکام مجتمع قضائی عدالت تهران در ازای تحویل کارگاه مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال مانده بدهی اعلام شده توسط دادگاه به پیمانکار پرداخت گردد. علی رغم عدم همکاری پیمانکار جهت اعلام شماره حساب بانکی به منظور پرداخت مبلغ بدهی تعیین شده توسط دادگاه ضمن هماهنگی با مرجع قضائی مربوطه مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۹ به حساب دادگستری استان تهران واریز گردید و متعاقباً نیز تحویل سه بلوک نیمه تمام این پروژه از پیمانکار ذی ربط نیز از طریق دادگاه در حال پیگیری است.

پروژه نگین پردیس شرکت آتروپاتن تلاشگر:

اقدامات انجام شده:

در آخرین جلسه برگزار شده در کمیته تعیین تکلیف پروژه های ناتمام سازمان ملی زمین و مسکن توافق جهت تهاتر طلب این شرکت از شرکت عمران شهر جدید پردیس با بدهی این شرکت به سازمان ملی زمین و مسکن با توجه به رابطه مالی میان سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت عمران شهر جدید پردیس با موانعی از جمله توقیف بلوکها توسط پیمانکار پروژه نگین پردیس شرکت آتروپاتن تلاشگر و همچنین تغییر مدیریت در شرکت یاد شده مواجه شد. موارد مورد نظر پس از حل اختلاف با شرکت آتروپاتن تلاشگر و رفع توقیفی از بلوکهای ساختمانی پروژه نگین پردیس مجدداً قابل پیگیری خواهد بود. ضمناً مذاکراتی نیز با شرکت عمران شهر جدید پردیس در جهت انتقال زمین در ازای مطالبات این شرکت صورت پذیرفته که پذیرش یا عدم پذیرش آن با توجه به صرفه و صلاح شرکت در دست بررسی است.

ضمناً مذاکراتی نیز با شرکت عمران شهر جدید پردیس جهت انتقال زمین در ازای طلب صورت پذیرفته که پذیرش یا عدم پذیرش آن با توجه به صرفه و صلاح شرکت در دست بررسی است.

نتایج اقدامات:

مبلغ خالص طلب شرکت به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۷ هیأت مدیره شرکت عمران شهر جدید پردیس به تصویب رسید و به موجب مصوبه مذکور مقرر شده طلب شرکت از محل زمین های قابل واگذاری به نرخ سال ۱۳۹۵ تسویه گردد. همچنین مقرر گردید مطالبات اداره کل مسکن و شهرسازی استان تهران نیز از طریق سایر پروژه های مشارکتی فی مابین بررسی و تصمیم گیری گردد.

پروژه نوسا کیش مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران:

اقدامات انجام شده:

تعیین تکلیف وضعیت پروژه کیش از طریق پیگیری مذاکرات انجام شده با مسئولین ذی ربط در سازمان منطقه آزاد کیش به منظور تصمیم گیری جهت واگذاری قطعی زمین به شرکت و یا مشارکت با سازمان به منظور ساخت واحدهای ساختمانی با کاربری مسکونی ادامه دارد و پس از انجام توافق نهائی نتایج از طریق سامانه کدال افشاء خواهد گردید.

نتایج اقدامات:



## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

<p>تیم مذاکره کننده پروژه کیش طی جلسات متعدد طی ماه های گذشته با سرپرست و مدیران محترم سازمان منطقه آزاد کیش پیشنهاداتی در خصوص نحوه الحاقیه توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ داشته اند که به شرح ذیل می باشد:</p> <p>الف) تغییر کاربری ورزشی به مسکونی در راستای اقتصادی و عملیاتی شدن اجرای توافق نامه موجود در شکل مشارکت در خصوص قطعه زمین ۴۶ هکتاری.</p> <p>ب) برش قسمتی از عرصه موجود (قطعه زمین ۴۶ هکتاری) و تخصیص کاربری مسکونی، هتل و تجاری و گردشگری در قالب واگذاری قطعی.</p> <p>ج) تخصیص یک قطعه زمین ۱۰ هکتاری پیشنهادی سازمان با کاربری مسکونی در قالب واگذاری قطعی.</p> <p>با عنایت به انتصاب مدیر عامل جدید سازمان منطقه آزاد کیش، مذاکرات با ایشان در خصوص نحوه حل و فصل موضوعات فی مابین و تعیین تکلیف توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ آغاز گردیده و همچنان در حال پیگیری است.</p>		
<p>طبق مصوبه هیأت مدیره شرکت کمیته حقوقی شرکت به نام کمیته حقوقی و وصول مطالبات تغییر ماهیت و نام داد و در این ارتباط اقدامات مربوطه وفق مصوبات مجمع و همچنین سایر اقدامات لازم در حال انجام و پیگیری می باشد. مضافاً اینکه جهت مطالبات سنواتی شرکت های گروه پیگیری لازم جهت حل و فصل موضوعات در مجامع شرکت های فرعی تکلیف شده و در دستور کار هیأت مدیره شرکت های گروه قرار گرفته است.</p>	<p>در خصوص بند ۷ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، مقرر گردید کمیته وصول مطالبات در هلدینگ تشکیل گردد و ضمن تهیه جدول سنی بدهکاران سنواتی، کلیه اقدامات لازم جهت وصول مطالبات یا تعیین تکلیف آنها بعمل آید.</p>	۴
<p>با توجه به توافقنامه مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۰ بابت مطالبات از شرکت نسبت به تهاثر مبلغ ۱۳۲ میلیارد ریال حسابهای فی مابین شرکت های گروه استراتوس و الباقی به ارزش ۳۴۰ میلیارد ریال شامل ۳,۶۸۹,۲۹۲ سهم انرژی ۲ و تعداد ۲,۴۶۷,۴۹۷ سهم کپورس (بدون احتساب افزایش سرمایه) بصورتی و کالت رسمی در اختیار شرکت قرار گرفته که پیگیری های لازم به منظور انتقال قطعی به نام شرکت در جریان می باشد و در اجرای توافق نامه فوق دعوی تنفیذ توافقنامه علیه شرکتهای گروه استراتوس مطرح گردیده که متعاقب طرح دعوی از سوی وکیل شرکت در شعبه ۱۰۲ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع عدالت تهران رأی بر اجراء و انتقال سهام صادر که پس از قطعیت آن و صدور اجرائیه در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۱ پرونده اجرائیه تشکیل و اجرای آن در حال پیگیری است.</p>	<p>در خصوص بند ۱۱ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، مجمع تکلیف نمود هیات مدیره موضوع نقل و انتقال سهام های مذکور را با عنایت به صرفه و صلاح شرکت و در راستای احقاق حقوق شرکت پیگیری نماید.</p>	۵
<p><u>پرونده های حقوقی:</u></p> <p>- پس از تشکیل و استقرار تیم حقوقی با تجربه و منسجم در هلدینگ سرمایه گذاری ساختمان ایران در سال مالی گذشته اصلاحات ساختاری در هلدینگ و مجموعه شرکتهای گروه آن و تشکیل کمیته حقوقی تخصصی در زیر مجموعه هیأت مدیره شرکت و راهبری دعاوی حقوقی و کیفری و نظارت بر فعالیت مدیریت حقوقی و قراردادی در این سال مالی نیز ادامه یافت.</p> <p>به طوری که در پیشبرد هرچه باکیفیت تر و سریعتر این مسیر کلیه موضوعات مهم شرکت اعم از پرونده های سابق و یا پرونده های جدید بدو با جلسات متعدد در کمیته حقوقی هلدینگ با در نظر گرفتن کلیه ابعاد حقوقی و تبعات احتمالی ناشی از آن مورد بررسی و مذاقه جدی قرار گرفته و جمع بندی و نتیجه نهایی آن در چهارچوب مصوبات کمیته حقوقی ابلاغ و برای ارکان شرکت علی الخصوص اعضا هیئت مدیره محترم شرکتهای مبنا قرار گرفت.</p> <p>همچنین واحد حقوقی به جهت نظارت دقیق در انتخاب وکیل متخصص و با تجربه با حداقل حق الوکاله و پرداخت بخش اعظمی از حق الوکاله ها پس از حصول نتیجه و در صورت امکان پیگیری پرونده ها از طریق نمایندگان حقوقی شرکت منجر به کاهش چشمگیر هزینه های حقوقی به نسبت به سالهای گذشته بوده است.</p>	<p>در خصوص بند ۱۲ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، مقرر گردید پیگیری های لازم جهت تعیین و تکلیف پرونده های مالیاتی و دعاوی حقوقی در جریان، با رعایت صرفه و صلاح شرکت صورت پذیرد.</p>	۶



## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

<p>مهمتر از آن حل و فصل تعداد زیادی از پرونده های سنواتی پیچیده و بلا اقدام که بعضاً بیش از ده سال از طرح آنها در اقسام دادگاههای تالی و عالی بدون سرانجام سپری می شد از جمله این پرونده ها می توان به پرونده های قضایی پروژه های ظفر و آتروپاتن اشاره نمود که در سال مالی گذشته با پیگیری های مستمر کمیته حقوقی، وکلا و کارکنان امور حقوقی شرکت شاهد برون رفت شرکت از این دست پرونده های فرسایشی و سنواتی بودیم که متأسفانه به دلیل تساهل و تسامح در گذشته سابق علاوه بر وارد ساختن خسارات سنگین به شرکت موجبات عدم النفع سهامداران محترم را فراهم ساخته بود.</p> <p>- تعداد دعاوی مطروحه علیه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و شرکت های زیر مجموعه به شرح ذیل می باشد :</p> <p>دعاوی مطروحه نسبت به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و شرکت های زیر مجموعه به جز شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس تعداد ۱۵۰ فقره بوده که ۷۹ پرونده در سنوات گذشته و سال جاری مختومه شده و ۷۱ پرونده در مراحل مختلف مراجع قضایی مفتوح و جاری می باشند.</p> <p>در خصوص پرونده های موجود تا کنون بیش از ۴۳ لایحه از سوی این مدیریت تهیه و به مراجع قضایی ارسال گردیده است که دعاوی مزبور به نفع این شرکت و شرکت های تابعه رد گردیده است .</p> <p><u>پرونده های مالیاتی:</u></p> <p>تعیین تکلیف پرونده های مالیاتی شرکت اصلی و گروه با رعایت صرفه و صلاح شرکت در حال پیگیری از مراجع ذیصلاح می باشد. مضافاً اینکه در شرکت اصلی از بابت پرونده های مربوط به سال های ۱۳۸۸، ۱۳۹۷، ۱۳۹۸ و ۱۴۰۰ در سال جاری برگ قطعی اخذ شده است، در این ارتباط پرونده مالیاتی سال ۱۳۸۸ بعد از گذشت سالیان متمادی در سال جاری تعیین تکلیف گردیده است.</p>	
<p>سهام بانک اقتصاد نوین با مجوز بانک مرکزی و به عنوان سهامدار موسس بانک اقتصاد نوین از ابتدا در اختیار گروه ساختمان ایران بوده است ولیکن در حال حاضر کل گروه معادل ۱۵/۱۱ درصد در بانک اقتصاد نوین سهامدار می باشد که در این ارتباط پیگیری ها مربوطه جهت رعایت مفاد ماده ۵ اصلاح قانون اجرای سیاست های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی و ماده ۱۹ دستور العمل تملک سهام بانک ها و موسسات اعتباری در جریان است. مضافاً اینکه وفق مصوبات مجمع گزارشات مربوطه در موعد مقرر برای سهامداران عمده ارسال شده است، توضیح اینکه اهم اقدامات انجام شده در سال جاری جهت تعیین تکلیف سهام مازاد بر سقف مجاز (اخذ مجوز و یا واگذاری) به شرح زیر می باشد، که تاکنون به نتیجه نهایی منجر نشده است :</p> <p>- پیگیری های مستمر و متعدد از بانک مرکزی جهت اخذ مجوز و همچنین پیگیری مستمر جهت رفع موانع مربوط به اخذ مجوز.</p> <p>- انتشار فراخوان و آگهی در روزنامه کثیرالانتشار بابت فروش سهام (متقاضی وجود نداشته است).</p> <p>- پیگیری و مذاکره با خریداران بالقوه جهت واگذاری سهام مازاد.</p>	<p>در خصوص بند ۱۳ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، با توجه به تاکید هیأت مدیره مبنی بر عدم نفع نگهداری یا فروش مازاد بر ده درصد سهام بانک اقتصاد نوین، به هیأت مدیره شرکت تکلیف گردید طرف مدت دو ماه، بررسی های لازم را در این خصوص انجام داده و نتایج بررسی را طی سناریوهای مختلف و اقدامات قابل انجام هر یک از سناریوها به همراه برنامه شرکت جهت استفاده از مبلغ فروش این سهام به سهامداران عمده ارائه تا تصمیم گیری با رعایت صرفه و صلاح شرکت و با نظر سهامداران عمده صورت پذیرد.</p>
<p>در خصوص بند ۱-۱۵، سود سهام مجمع سال مالی قبل و همچنین مانده سود سهام سنوات قبل تماماً از طریق سامانه سجام پرداخت شده است و همچنین سهامدارانی که در سامانه سجام ثبت نام ننموده اند از طریق اعلام شماره حساب واریز گردیده است. علیرغم اطلاع رسانی در سامانه کدال جهت تکمیل مشخصات سهامداران برخی از سهامداران اطلاعات خود را تکمیل ننموده اند و سود سهام پرداخت نشده مربوط به افراد مذکور است.</p> <p>در خصوص سایر موارد نیز برنامه ریزی های لازم جهت رعایت کامل قوانین و مقررات انجام شده است به طوری که در سال جاری بخش عمده ای از موارد ذکر شده رفع گردیده است.</p>	<p>در خصوص بندهای ۱۵، ۱۸ و ۱۹ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، مجمع بر رعایت کامل قانون تجارت و اساسنامه شرکت، دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار و دستورالعمل حاکمیت شرکتی تاکید نمود.</p>



**شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**  
**گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت**  
**برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲**

**۶-اهم برنامه های آتی شرکت**

- ادامه پیگیری های مربوطه جهت برطرف نمودن محدودیت های اصل ۴۴ و تعیین تکلیف سهام مازاد بر سقف مجاز در ارتباط با سرمایه گذاری در سهام بانک اقتصادنویین (فروش سهام مازاد و یا اخذ مجوز).
- بازنگری در سرمایه گذاری ها و متنوع نمودن پرتفوی شرکت جهت کاهش ریسک و افزایش بازدهی (اصلاح پرتفوی).
- افزایش فعالیتهای عملیاتی شرکتهای زیرمجموعه.
- بررسی و تصمیم گیری در ارتباط با سرمایه گذاریهای کم بازده، با توجه به روند شرایط حاکم بر بازار .
- ادغام شرکتهای در جهت حذف فعالیت های موازی.
- فروش و واگذاری دارائی های غیرمولد.
- تامین منابع مالی برای شرکت های گروه پس از چابک سازی آنها و شروع به عملیات و تولید ساختمان در راستای عملیات اصلی شرکت.
- پیگیری منافع آسیب دیده بخشی از دارایی های شرکت در سنوات گذشته.
- ایجاد رویه های گوناگون جهت تامین منابع مالی از محل بازنگری و کارآمد نمودن سرمایه گذاری ها .
- ارتقای نیروی انسانی از طریق جذب نیروهای متخصص و آموزش نیروهای فعلی شرکت.
- چابکسازی شرکتهای تابعه در جهت کاهش هزینه ها و افزایش و تولید ساختمان در سال های آتی با توجه به غیرفعال بودن تولید ساختمان طی سال های گذشته.
- مشارکت در افزایش سرمایه شرکت های سرمایه پذیر.
- پیگیری جهت تعیین تکلیف و وصول مطالبات سنواتی از جمله مطالبات از شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان.
- پیگیری جهت تعیین تکلیف پرونده های حقوقی و پروژه های سنواتی گروه.
- تلاش در راستای اجرای کامل دستورالعمل حاکمیت شرکتی.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)  
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت  
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۷-اطلاعات تماس با شرکت

نشانی : تهران ، خیابان میرزای شیرازی، بالاتر از مطهری، کوچه شهدا، پلاک ۲۱. شماره تلفن‌های : ۶- ۸۶۰۴۶۰۹۵ شماره فکس : ۸۶۰۴۶۰۹۷ سایت اینترنتی شرکت: <a href="http://www.icic.ir">www.icic.ir</a> و <a href="http://www.sakhteman.com">www.sakhteman.com</a> پست الکترونیکی : <a href="mailto:info@sakhteman.com">info@sakhteman.com</a> واحد امور سهام :
نشانی : تهران ، خیابان میرزای شیرازی، بالاتر از مطهری، کوچه شهدا، پلاک ۲۱ ، طبقه همکف شماره تلفن های : ۶- ۸۸۷۱۷۸۷۵ شماره فکس : ۸۶۰۴۶۷۴۱ اشخاص مربوط به مسئول پاسخگویی به سهامداران : آقای محمدرضا پورفرجام و خانم مینا محمدی

پیوست‌ها:

پیوست شماره ۱: اطلاعات مربوط به هیئت مدیره

جدول مربوط به مشخصات و سوابق اعضاء هیئت مدیره

نام و نام خانوادگی (نماینده شخصیت حقوقی)	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	زمینه‌های سوابق کاری	تاریخ عضویت در هیئت مدیره	میزان مالکیت در سهام شرکت	عضویت همزمان در هیئت مدیره سایر شرکت‌ها	عضویت قبلی در هیئت مدیره سایر شرکت‌ها در ۵ سال اخیر
مسعود کفایت مند غیور	رییس (غیرموظف)	دکتر مدیریت ساخت و اجرا	مهندسی و پیمانکاری	۱۴۰۲/۰۵/۲۵	-	بله	بله
مهدی قربانی قلیجلو	نایب رییس (غیرموظف)	دکتر حقوق	حقوقی، سرمایه گذاری و مدیریتی	۱۳۹۹/۱۱/۲۵	-	خیر	بله
محمد بهرامی	عضو و مدیرعامل	کارشناسی عمران	عمران	۱۴۰۲/۱۰/۱۲	-	بله	بله
احمد جاوید احمدآبادی	عضو (موظف)	کارشناسی حسابداری	مالی، حسابداری و سرمایه گذاری	۱۳۹۹/۱۱/۲۵	-	بله	بله
حجت الله اسماعیلی	عضو (غیرموظف)	کارشناسی ارشد کامپیوتر	مالی، حسابداری و سرمایه گذاری	۱۴۰۲/۰۴/۱۱	-	بله	بله





شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

پیوست شماره ۲: جدول مربوط به مشخصات و سوابق مدیران اجرایی شرکت (غیر عضو هیئت مدیره)

میزان مالکیت در سهام شرکت	سوابق مهم اجرایی	سابقه اجرایی در شرکت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	سمت	نام و نام خانوادگی
-	ده سال سابقه حسابرسی، عضو جامعه حسابداران رسمی ایران (حسابدار رسمی)، مدیر مالی شرکت سرمایه گذاری تامین اجتماعی (شستا) به مدت ۷/۵ سال، مدیر مالی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران از ۱۴۰۱/۰۸/۱۵ تا کنون، عضو هیات مدیره و عضو کمیته حسابرسی در شرکت های مختلف.	مدیر امور مالی از ۱۴۰۱/۰۸/۱۵	کارشناسی ارشد حسابداری	مدیر امور مالی	علی ندرلو
-	حسابرس در سازمان حسابرسی و موسسات حسابرسی عضو جامعه حسابداران رسمی به مدت ۴ سال، مدیریت مالی در بخش دارویی اکسیر، شرکت کشت و صنعت ملارد و شرکت صنایع غذایی بهروز به مدت ۶ سال، مدیر حسابرسی داخلی گروه سرمایه گذاری دارویی تیپکو به مدت ۵ سال، مدیر حسابرسی داخلی گروه سرمایه گذاری خوارزمی (نیروگاه برق شهید منتظر قائم بمدت ۶ سال).	مدیر حسابرسی داخلی از تاریخ ۱۴۰۱/۰۲/۰۱	کارشناسی ارشد حسابداری	مدیر حسابرسی داخلی	علی ترکشوند
-	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران مدیر فناوری و اطلاعات، مشاور فن آوری و اطلاعات در وزارت رفاه، مشاور فن آوری و اطلاعات در صندوق بازنشستگی کشوری.	مدیر فن آوری و اطلاعات از تاریخ ۱۴۰۲/۰۱/۰۱	کارشناسی ارشد IT	مدیر فن آوری و اطلاعات	امین ناظمی
-	مدیر امور اداری و منابع انسانی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران از تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۱، مدیر امور اداری و منابع انسانی سرمایه گذاری مسکن پردیس از دی ۱۳۹۹ لغایت شهریور ۱۴۰۲، مدیر امور اداری و منابع انسانی شرکت سرمایه گذاری ساختمان صنایع بهشهر از تاریخ اردیبهشت ۱۳۹۷ لغایت آذر ۱۳۹۹.	مدیر امور اداری، منابع انسانی و پشتیبانی از تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۱	کارشناس ریاضی	مدیر امور اداری و پشتیبانی	راحله باقری شیرینی