



به نام خدا



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران

(سهامی عام)

گزارش هیات مدیره برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

به

مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده

صاحبان سهام

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت



فهرست مطالب

گزارش هیات مدیره

۳	پیشگفتار
۴	پیام هیات مدیره
۵	چشم انداز
۶	تاریخچه- موضوع فعالیت
۷-۶	فعالیت اصلی - فعالیت فرعی
۷-۱۲	جایگاه مسکن در اقتصاد ملی
۱۲-۱۳	تجزیه و تحلیل ریسک شرکت
۱۴-۱۵	سرمایه و ترکیب سهامداران
۱۶	وضعیت معاملات و قیمت سهام
۱۶	اطلاعات نقدشوندگی سهام
۱۷	محیط حقوقی شرکت
۱۸-۱۹	گزیده اطلاعات مالی گروه
۲۰-۲۱	مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی گروه
۲۲-۲۳	گزیده اطلاعات مالی شرکت اصلی
۲۳-۲۴	مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت اصلی
۲۵	فروش سرمایه گذاری های شرکت اصلی
۲۶	اطلاعات مربوط به معاملات اشخاص وابسته
۲۶	اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت
۲۷-۳۰	چکیده ای از وضعیت سرمایه گذاری های گروه
۳۱	مشخصات و سوابق اعضاء هیات مدیره
۳۳-۳۴	اطلاعات در مورد کمیته های تخصصی و تعداد جلسات هیات مدیره
۳۴-۳۵	مشخصات مدیر عامل و مدیران اجرایی شرکت
۳۵	اطلاعات مربوط به حسابرسان مستقل و بازرس قانونی
۳۶-۵۰	اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع
۵۱-۶۴	اهم اقدامات انجام شده
۶۵	جدول موجودی املاک-طبق دستورالعمل سازمان بورس و اوراق بهادار
۶۶	برنامه های آینده شرکت
۶۷	پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود و سایر موارد
۶۸	اطلاعات تماس با شرکت

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱



Date: ..... تاریخ:

No. : ..... شماره:

Encl.: ..... پیوست:

۱۲۲۵۳۹ شماره ثبت:

۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰ شناسه ملی:

پیشگفتار

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفندماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم میگردد.

گزارش حاضر بعنوان یکی از گزارشهای سالانه هیات مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورتهای مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد هیات مدیره فراهم می‌آورد. به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره عملیات و وضع عمومی شرکت می‌باشد، با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیات 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 تاحدی که در موقعیت فعلی میتوان پیش بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده کنندگان میشود از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۸ به تائید هیات مدیره رسیده است.



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

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

اعضاء هیات مدیره	نماینده	سمت	امضاء
شرکت خدمات صبا تجارت یاس (سهامی خاص)	مهدی کاظمی اسفه	رئیس هیات مدیره (غیر موظف)	
شرکت سرمایه گذاری هامون کیش (سهامی خاص)	مهدی قربانی قلجولو	نایب رئیس هیات مدیره (غیر موظف)	
شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی (سهامی عام)	احمد جاوید احمدآبادی	سرپرست و محضو هیات مدیره (موظف)	
شرکت سرمایه گذاری سایه گستر سرمایه (سهامی خاص)	علی کریمی	عضو هیات مدیره (غیر موظف)	
بانک اقتصاد نوین (سهامی عام)	حافظ ذبیح الهی	عضو هیات مدیره (غیر موظف)	به استناد مصوبه هیات مدیره مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ اولی تاکید بر آنست که این گزارش با کمیته ۳ دقیقه

تهران - خیابان میرزای شیرازی  
بالان از خیابان مطهری - کوچه شهنا  
پلاک ۲۱ - کد پستی: ۱۵۸۶۷۵۷۱۶  
تلفن: ۸۶۰۲۶۰۹۵ - ۸۶۰۴۶۰۹۶  
کویای سهام: ۸۸۷۱۷۸۷۵  
اداره سهام: ۸۸۷۱۷۸۷۶  
نماینر: ۸۶۰۲۶۰۹۷

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



## پیام هیات مدیره

### بسمه تعالی

سپاس پروردگار را که توفیق داد با همت و تلاش هیات مدیره و کلیه همکاران و در راستای خلق ارزش و کسب منافع پایدار برای تمام ذینفعان گروه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران گام برداریم و با بهره گیری از استراتژی های کارآمد، افزایش شفافیت، تخصص گرایی و سلامت حرفه ای پاسخگوی اعتماد سهامداران محترم باشیم. گزارش عملکرد یکساله شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) نتیجه اجرای سیاست های مجمع و اعضای هیات مدیره می باشد و در راستای حفاظت از امانت سهامداران گرامی، هیات مدیره و مدیریت شرکت تمامی تلاش خود را جهت بهبود مستمر عملکرد شرکت بکار گرفته و با حفظ منافع سهامداران محترم، امانتداری را سرلوحه کار خود را قرارداد است و در راستای تحقق این هدف، در استفاده بهینه از منابع موجود، ایجاد ارزش افزوده و کسب سود حداکثری تلاش نموده است. براین اساس گزارش حاضر در برگزیده اهم فعالیت های شرکت در جهت نیل به اهداف و استراتژی های شرکت است.

با استناد به مصوبه اردیبهشت ماه ۱۴۰۱، مجمع عمومی فوق العاده افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی سرمایه گذاری ها و اندوخته سرمایه ای از مبلغ ۱,۰۹۰ میلیارد ریال به مبلغ ۳۰,۸۴۲ میلیارد ریال در طی سال جاری محقق شده است. که این مهم با صبر و حمایت سهامداران محترم و تلاش تمامی دست اندرکاران شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران تحقق یافته است. همچنین در سال مالی مورد گزارش استفاده بهینه از منابع و دارایی های در اختیار، بهینه سازی پرتفوی، مدیریت هزینه ها و جلوگیری از انجام فعالیت های موازی در شرکتهای زیرمجموعه، ادغام برخی از شرکتهای و چابکسازی شرکتهای گروه کنترل و نظارت بر عملیات شرکت های فرعی صورت پذیرفت. ضمناً در راستای رعایت الزامات حاکمیت شرکتی و استقرار نظام کنترلهای داخلی، تشکیل کمیته های تخصصی ذیل هیأت مدیره در حوزه های سرمایه گذاری، حسابرسی و انتصابات و کمیته های اجرایی حقوقی و املاک انجام شده است.

در خاتمه امیدواریم با تلاش همه همکاران گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران و حمایت سهامداران محترم شاهد بهبود وضعیت مالی و عملیاتی گروه، ارتقای برند، حضور مؤثر گروه در حوزه ساخت و ساز و پروژه های بزرگ ملی و نهایتاً ایجاد بازدهی مطلوب برای کلیه سهامداران و ذینفعان باشیم.



## چشم انداز

اگرچه در چارچوب حرکت‌های اقتصادی شرکت، به عنوان یک وظیفه اصلی افزایش منافع کلیه صاحبان به عنوان ذینفعان اصلی مدنظر بوده است. بدیهی است که گروه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران مطابق برنامه ریزی انجام شده توسعه فعالیت‌ها، اصلاح ساختار مالی و استقرار نظام ارزیابی پروژه‌ها را کماکان جزء وظایف ذاتی خود میدانند. با توجه به سیاست‌های شرکت در جهت بهینه نمودن سرمایه گذاری‌ها و دارایی‌های غیرمولد که بدین ترتیب شرکت می‌تواند در مسیر فعالیت اصلی خود گام بردارد و با برنامه ریزی دقیق و رصد بازار سرمایه و بازار ساخت و ساز اقدام به تکمیل و تعریف پروژه‌ها با حاشیه سود مناسب از طریق تامین سرمایه در گردش با بازنگری در ترکیب و جابجائی دارائیهای بلند مدت و جایگزینی آن با دارایی‌ها با بازدهی بالا جهت افزایش دارایی سهامداران اقدام نماید.

با توجه به عدم تولید ساختمان توسط گروه ساختمان ایران طی ده سال گذشته امید است شرکت ساختمان ایران با همت و همدلی هیات مدیره و سهامداران در جهت هم افزایی و هدف مشترک علاوه بر حفظ منافع سهامداران در جهت ایجاد پروژه‌های جدید و جذب نیروی کار و تولید مسکن بخصوص مسکن اجتماعی سهمی در جهت افزایش جذب نیروی کار و تامین مسکن بخصوص برای اقشار متوسط و فاقد مسکن اقدامات موثری برداشته و در جهت هم افزایی بیشتر با سایر مجموعه‌های این صنعت موجبات پیشرفت این صنعت از جنبه کیفی و کمی در پیشرفت و توسعه نظام مقدس جمهوری اسلامی تاثیر بسزایی داشته باشد.

## کلیاتی درباره شرکت

### تاریخچه

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۷۵/۰۴/۰۴ تحت شماره ۱۲۲۵۳۹ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. هدف از تاسیس شرکت جذب سرمایه ها و تجهیز پس اندازها به طور مستقیم و انبوه سازی و سرمایه گذاری در بازار سرمایه و همچنین راه یابی به بازار بورس اوراق بهادار بطوریکه این مهم در تاریخ ۱۳۷۷/۰۲/۲۸ محقق گردیده است.

### موضوع فعالیت طبق اساسنامه

#### الف- موضوعات اصلی

۱. سرمایه گذاری در سهام، سهم شرکت، واحدهای سرمایه گذاری صندوقها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رای با هدف کسب انتفاع به طوری که 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 بخش ها.

۲. انجام فعالیت های زیر در ارتباط با اشخاص سرمایه پذیر موضوع بند ۱ فوق:

۱-۲- خدمات اجرایی در تهیه و خرید مواد اولیه و ماشین آلات.

۲-۲- خدمات طراحی و مهندسی اصولی و تضمین پروژه ها.

۳-۲- انجام مطالعات، تحقیقات و بررسی های تکنولوژیکی، فنی، علمی، بازرگانی و اقتصادی برای بهره برداری.

۴-۲- تأمین منابع مالی اشخاص حقوقی سرمایه پذیر از منابع داخلی شرکت یا از طریق سایر منابع.

۵-۲- تدوین سیاست های کلی و راهبردی و مدیریتی.

۶-۲- شناسایی فرصت های سرمایه گذاری در خصوص بند ۱.

۷-۲- ارائه سایر خدمات فنی، مدیریتی، اجرایی و مالی.

۳. سرمایه گذاری با هدف کسب انتفاع و کنترل عملیات یا نفوذ قابل ملاحظه در سهام، سهم شرکت و سایر اوراق بهادار دارای حق رأی آن عده از اشخاص حقوقی که خدمات موضوع بند ۲ فوق را منحصرأً به اشخاص سرمایه پذیر یا علاوه بر اشخاص سرمایه پذیر به دیگران ارائه می نمایند.



## ب- موضوعات فرعی

- ۱- سرمایه گذاری در مسکوکات، فلزات گران بها، گواهی سپرده‌ی بانکی و سپرده‌های سرمایه‌گذاری نزد بانک‌ها و مؤسسات مالی اعتباری مجاز.
- ۲- سرمایه‌گذاری در سهام، سهم شرکت، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رای.
- ۳- سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار که به طور معمول دارای حق رأی نیست و توانایی انتخاب مدیر یا کنترل ناشر را به مالک اوراق بهادار نمی‌دهد.
- ۴- سرمایه‌گذاری در سایر دارایی‌ها از جمله دارایی‌های فیزیکی، پروژه‌های تولیدی و پروژه‌های ساختمانی با هدف کسب انتفاع.
- ۵- ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار از جمله:
  - ۱-۵- پذیرش سمت در صندوق‌های سرمایه‌گذاری.
  - ۲-۵- تامین مالی بازارگردانی اوراق بهادار.
  - ۳-۵- مشارکت در تعهد پذیرهنویسی اوراق بهادار.
  - ۴-۵- تضمین نقد شوندگی، اصل یا حداقل سود اوراق بهادار.

## 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.

بر اساس آمار بانک مرکزی، تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه و به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۵ از ۱۳,۹۶۱ هزار میلیارد ریال در سال ۱۳۹۹ به ۱۴,۵۷۱ هزار میلیارد ریال در سال ۱۴۰۰ افزایش یافته که گویای رشد ۴,۴ درصدی است. ارزش افزوده بخش ساختمان در سال ۱۴۰۰ به قیمت پایه و به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۵، نزدیک به ۶۲۶ هزار میلیارد ریال بوده و سهم آن از کل تولید ناخالص داخلی کشور حدود ۴,۳ درصد است. ارزش سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های مناطق شهری به قیمت های جاری طی سال ۱۴۰۰ نسبت به دوره مشابه سال قبل ۴۰,۷ درصد افزایش یافته است که با اعمال شاخص های قیمت متناظر و تعدیل رقم مذکور، نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۵ معادل منفی ۱۱,۲ درصد برآورد می گردد. در نهایت با در نظر گرفتن این رقم و ارزش افزوده ساختمان های دولتی، نرخ رشد بخش ساختمان به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۵ طی دوره زمانی مذکور منفی ۶,۹ درصد برآورد می شود. در سال ۱۴۰۱ اصلاح نظام یارانه و افزایش قیمت نهاده های ساختمان به طور خاص باعث تورم در بازار مسکن شده است. از سوی دیگر بازارهای موازی هم افزایش قیمت داشته اند که طبیعتاً بازار مسکن متأثر از این افزایش قیمت بوده است. طبق گزارش های بانک مرکزی از معاملات مسکن در تهران در شهریور ماه سال ۱۴۰۱ تعداد معاملات نسبت به شهریور ماه سال ۱۴۰۰ به میزان ۲۲ درصد کاهش داشته است. در صورتی که متوسط قیمت هر مترمربع در شهریور ماه سال ۱۴۰۱ نسبت به دوره مشابه سال قبل ۳۶ درصد افزایش داشته است.





## 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 و 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.
- 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، 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 واعلام برنامه تولید یک میلیون مسکن در سال جهت ورود به بازارفوق 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.

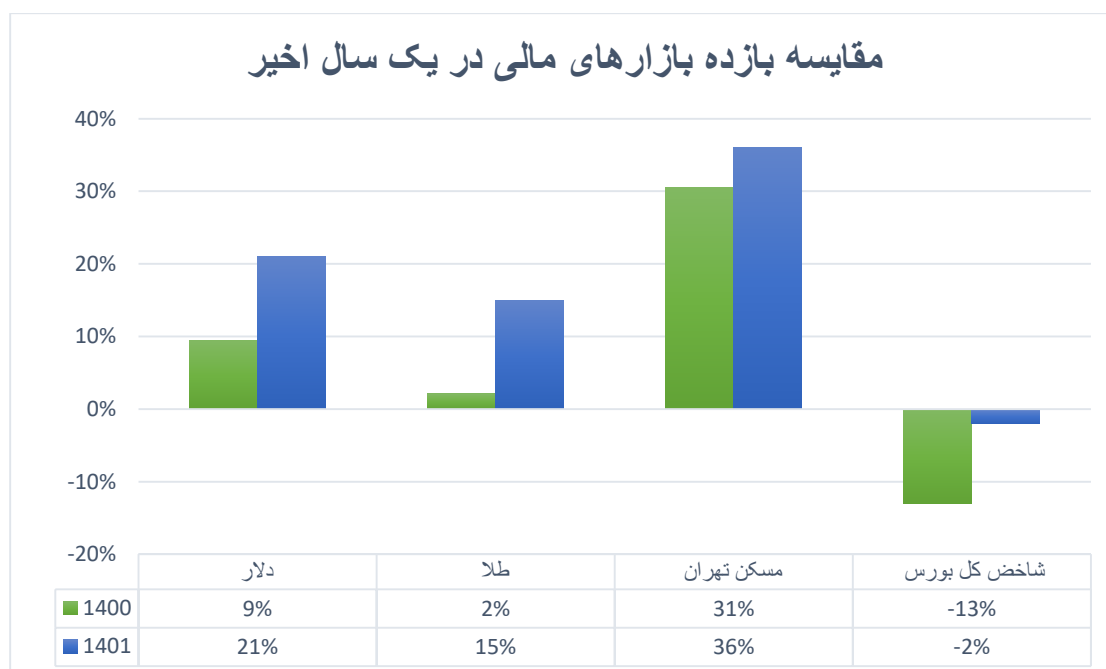
### وضعیت معاملات مسکن در شهر تهران

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:

عنوان	مقطع زمانی		درصد تغییرات نسبت به ماه مشابه سال قبل	مقطع زمانی			
	شهریور ۱۴۰۰	شهریور ۱۴۰۱		مهر ۱۴۰۰	مهر ۱۴۰۱	آبان ۱۴۰۰	آبان ۱۴۰۱
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۷,۷۸۹	۶,۰۳۳	(۲۲٪)	۵,۴۷۱	۵,۴۱۶	۷,۳۰۴	۸,۰۰۵
متوسط قیمت هر مترمربع(هزار ریال)	۳۱۷,۰۳۴	۴۳۲,۱۶۹	٪۳۶	۳۱۶,۳۱۱	۴۳۷,۲۴۹	۳۲۰,۰۹۰	۴۶۷,۰۴۸

### مقایسه بازده بازارهای مالی در یک سال اخیر

براساس اطلاعات موجود بیشترین نرخ رشد در سال جاری در بین بازارهای مالی متعلق به بازار مسکن با ۳۶ درصد رشد قیمت و کمترین بازده مربوط به بورس اوراق بهادار با نرخ منفی دو درصد بوده 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:

- 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 سال ۱۴۰۱، منجر به ایجاد جو روانی مبنی بر حفظ ارزش دارایی ها در مقابل ارزی 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 فعالیتهای 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 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 بسیار کم بوده 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 متأثر از آن خواهد بود در چنین شرایطی، سیاست های گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران شامل موارد زیر است:

- بررسی روند بازار و تغییرات قیمت و تقاضا؛ 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.
- 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.
- 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.

### قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر صنعت، شرکت و محیط بیرونی آن

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 ...

همان گونه که در بخش قبلی اشاره گردید، 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 تفضیلی از جمله موارد مؤثر بر این صنعت محسوب می گردد.

### استراتژی شرکت

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. لذا 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.



همچنین بهینه سازی الگوی کسب و کار و متوازن سازی درآمد و اصلاح سبد پروژه ها در قالب ایجاد هم افزایی میان شرکتهای گروه وتلاش مستمر برای دستیابی به اهداف از اولویتهای گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران می باشد.

ضمن اینکه تعیین تکلیف داراییهای غیر مولد و ساماندهی پروژه های در جریان به منظور تعریف پروژه های جدید و سودآور نیز در دستور کار قرار دارد .

در این راستا مضامین اصلی استراتژیک به شرح ذیل برای شرکت در نظر گرفته شده است :

(۱) سرآمدی در کیفیت محصول

(۲) توسعه بازار و مشارکتهای راهبردی

(۳) نوآوری در تولید

(۴) رشد همگانی و خلق سازمان یاد گیرنده

### تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

با افزایش پیچیدگیهای روز افزون فناوری، تغییرات زیادی در عوامل محیطی و سیستمهای اقتصادی به وجود آمده است، که این امر سبب ظهور ریسکهای متفاوتی شده است. اغلب شرکتهای صنعتی، تولیدی، سرمایه گذاری، موسسات پولی و مالی با توجه به حوزه عملکرد خود با ریسک های خاصی مواجه میشوند. در ادامه به اهم ریسک های پیش روی شرکت پرداخته می شود.



شناسایی ریسک و راهکار مواجهه با آنها

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 تجمیع یا توقف فعالیت شرکت های کم بازده یا زیانده خروج از فعالیت های اجرایی و تاکید بر توسعه نقش کارفرمایی	
	هدایت بخشی از نقدینگی بازار و صنعت ساختمان به سمت بازارهای دیگر از جمله ارز و طلا	چابک نمودن ساختار نیروی انسانی 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 منابع مالی خارج از گروه تاکید بر استفاده از منابع مالی بخش خصوصی صالح، بکارگیری ابزارهای مناسب برای مدیریت هزینه های مستقیم کاهش هزینه های اداری و عمومی و سربار از طریق کاهش نیروی انسانی غیر مولد 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
		تطویل پروژه های ساختمانی و در نتیجه افزایش قیمت تمام شده و عدم تحقق تعهدات قراردادی با خریداران	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
کاهش هزینه های مالی از طریق تسویه حساب زودتر از موعد آنها با فروش بخشی از دارایی های بلااستفاده و غیرمولد		بکارگیری سیستمهای نظارتی مناسب تر برای مدیریت	
جایجایی نقدینگی به سمت بازارهای پولی		کاهش هزینه های مالی از طریق تسویه حساب زودتر از موعد آنها با فروش بخشی از دارایی های بلااستفاده و غیرمولد	
افزایش هزینه های تامین مالی		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	
رکود بازار مسکن		کاهش سطح اتکا به منابع مالی بانکی و بکارگیری مشارکتها با بخش خصوصی مناسب	
ریسکهای ناشی از شیوع ویروس کرونا		پویا نگهداشتن کانال های ارتباطی تامین مواد و زنجیره لجستیکی در چرخه ی جریان کسب و کار حفظ ارتباط با مشتریان و پویا نگه داشتن ارتباط متقابل با مشتریان تلاش جهت کاهش هزینه های تمام شده تدوین استراتژی مالی کوتاه مدت و بلند مدت	



### سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس در سال ۱۳۷۵ به مبلغ ۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ 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.

تغییرات سرمایه شرکت			
محل افزایش سرمایه	سرمایه جدید (ریال)	درصد افزایش سرمایه	تاریخ ثبت افزایش سرمایه
آورده نقدی-مطالبات	۱۴۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰	۱۳۸۱/۱۰/۲۴
آورده نقدی-مطالبات	۱۷۸,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵	۱۳۸۲/۰۹/۱۰
از محل سود انباشته	۲۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳	۱۳۸۲/۱۱/۲۰
آورده نقدی	۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰	۱۳۸۴/۰۲/۰۴
آورده نقدی- مطالبات	۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰,۰۰۰	۲۴	۱۳۸۷/۰۳/۱۳
مازاد تجدید ارزیابی دارایی های بلند مدت - اندوخته سرمایه ای	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱,۰۰۰	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 ماه ۱۴۰۱



سهامداران عمده شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به شرح جدول ذیل میباشد:

سهامداران عمده شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و تاریخ تأیید گزارش					
ردیف	نام سهامداران	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		تاریخ تأیید گزارش ۱۴۰۱/۱۱/۱۸	
		درصد	تعداد سهام	درصد	تعداد سهام
۱	سرمایه گذاری هامون کیش	۱۷,۶۷	۵,۴۴۹,۳۴۹,۹۳۹	۱۷,۶۵	۵,۴۴۴,۰۸۹,۷۰۲
۲	گروه توسعه مالی مهر آیندگان	۱۴,۶۱	۴,۵۰۴,۷۴۶,۸۷۲	۲۲,۷۸	۷,۰۲۵,۴۵۵,۶۳۱
۳	بانک اقتصادنویین	۷,۹۷	۲,۴۵۹,۳۰۱,۱۴۷	۷,۹۷	۲,۴۵۹,۳۰۱,۱۴۷
۴	سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی	۷,۷۳	۲,۳۸۵,۱۴۷,۸۳۸	۹	۲,۷۷۵,۴۹۰,۹۶۴
۵	سرمایه گذاری مهرگان تامین پارس	۴,۳۵	۱,۳۴۱,۰۸۹,۴۹۵	-	-
۶	سرمایه گذاری ساختمان نوین	۴,۱۲	۱,۲۷۱,۶۴۶,۰۵۷	۴,۱۲	۱,۲۷۱,۶۴۶,۰۵۷
۷	مدیریت سرمایه گذاری کوثر بهمن	۳,۹۵	۱,۲۱۷,۹۵۵,۶۱۳	۳,۹۵	۱,۲۱۷,۹۵۵,۶۱۳
۸	صندوق سرمایه گذاری امین آشنا ایرانیان	۳,۶۷	۱,۱۳۲,۲۵۷,۱۲۰	۲,۸۰	۸۶۲,۶۴۷,۹۶۲
۹	سرمایه گذاری سایه گستر سرمایه	۱,۷۱	۵۲۹,۳۶۸,۱۰۳	-	-
۱۰	سرمایه گذاری امین توان آفرین سازان	۱,۵۵	۴۷۷,۳۷۸,۱۹۳	-	-
۱۱	خدمات صبا تجارت یاس	۱,۲۰	۳۷۰,۵۰۴,۸۷۸	-	-
۱۲	شرکت سرمایه گذاری سبد گردان اندیشه صبا PRX	-	-	۱,۶۴	۵۰۴,۹۲۴,۷۷۰
۱۳	سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان	۱,۱۲	۳۴۶,۲۹۱,۵۳۷	۱,۱۲	۳۴۶,۲۹۱,۵۳۷
۱۴	گروه مالی و اقتصادی دی	۱,۰۳	۳۱۶,۵۸۵,۶۹۳	۱,۰۳	۳۱۶,۵۸۵,۶۹۳
۱۵	سایر	۲۹,۳۲	۹,۰۴۱,۱۰۳,۸۶۶	۲۷,۹۴	۸,۶۱۸,۳۳۷,۲۷۵
	جمع	۱۰۰	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	۱۰۰	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱





### شرکت از منظر بورس اوراق بهادار

#### وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۱۳۷۷/۰۲/۲۸ در بورس اوراق بهادار تهران در گروه انبوه سازی، املاک و مستغلات با نماد (وساخت) درج شده و سهام آن برای اولین بار در تاریخ ۱۳۷۷/۰۶/۱۷ مورد معامله قرار گرفته است، و در تاریخ ۱۳۹۱/۰۵/۱۶ در گروه بندی شرکتهای هلدینگ جزء حوزه نهادهای مالی قرار گرفت.

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

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	ارزش بازار (میلیون ریال)	قیمت سهام (ریال)	سرمایه (میلیارد ریال)
۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱,۰۶۶,۳۸۱,۴۹۸	۶,۴۳۱,۱۳۶	۲۱۲	۲۱۲	۲۱,۷۸۴,۲۱۵	۱۴,۴۷۷	۱,۰۹۰
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱,۶۴۴,۶۰۱,۹۱۰	۴۹,۸۵۸,۱۷۱	۲۲۴	۲۲۴	۶۴,۸۰۱,۶۴۸	۴۴,۷۶۰	۱,۰۹۰
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۶۷۵,۲۹۰,۴۱۵	۳۷,۳۷۴,۳۷۹	۲۲۹	۲۲۸	۵۱,۲۰۰,۳۰۰	۴۶,۹۶۰	۱,۰۹۰
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۲,۵۷۴,۵۳۸,۲۳۶	۷,۷۷۳,۸۴۰	۱۸۸	۱۸۸	۲۲,۶۹۰,۳۳۸	۹۷۰	۳۰,۸۴۲

در سال مالی جاری نماد شرکت ۳۹ روز به دلیل ثبت افزایش سرمایه بسته بوده است .

#### اطلاعات نقد شوندگی سهام

وضعیت نقد شوندگی سهام و کیفیت اطلاعات در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱ براساس ارزیابی سازمان بورس و اوراق بهادار بشرح زیر بوده است :

شرح	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰
تعداد روزهای گشایش نماد	۱۸۸	۲۲۹
تعداد روزهای معاملات	۱۸۸	۲۲۸
نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه	۸۳/۴۷	۹۴/۶۱



### محیط حقوقی شرکت

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از :

- اساسنامه ثبت شده شرکت و مصوبات مجامع و هیات مدیره
- قانون تجارت ، کار ، مالیات ، مبارزه با پولشویی و سایر قوانین و مقررات مربوط.
- آیین نامه ها و دستورالعملهای ابلاغی سازمان بورس اوراق بهادار.



### گزیده اطلاعات مالی تلفیقی

(ارقام به میلیون ریال)

الف) اطلاعات عملکرد مالی طی سال :

درصد افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
۱۱۷	۱,۴۴۷,۴۸۲	۳,۱۴۴,۱۰۲	فروش خالص
۲۶۸	۶۶۵,۲۲۰	۲,۴۴۹,۹۲۱	سود عملیاتی
(۳۵)	۲۵,۹۳۶	۱۶,۹۴۳	خالص درآمدهای غیر عملیاتی
۱۱۴	۲,۸۲۹,۶۶۱	۶,۰۷۰,۵۳۸	سود(زیان) خالص - پس از کسر مالیات
۳۳	۱,۰۴۱,۲۱۷	۱,۳۸۱,۶۷۹	خالص وجوه نقد حاصل از فعالیتهای عملیاتی

(ارقام به میلیون ریال)

الف-۱) درآمدهای عملیاتی

توضیحات	درصد افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل	مبلغ افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
					درآمدهای عملیاتی:
افزایش فروش پروژه ها به دلیل فروش مغازه های ابزار سازان اردبیل متعلق به شرکت نوین کرت می باشد	۱۶۰	۱۰۸,۴۱۸	۶۷,۶۳۴	۱۷۶,۰۵۲	فروش پروژه ها و املاک
افزایش سود فروش سهام عمدتاً مربوط به فروش بلوکی شرکت سرمایه گذاری توسعه خوزستان می باشد.	۶۷	۷۹۷,۵۷۴	۱,۱۸۴,۸۰۵	۱,۹۸۲,۳۷۹	سود فروش سهام
افزایش سود سرمایه گذاری بابت افزایش سود تقسیمی شرکت های سرمایه پذیر می باشد که عمده آن مربوط به سود سهام شرکت تامین سرمایه نوین و بانک اقتصاد نوین است.	۳۷۲	۸۰۶,۴۷۵	۲۱۶,۷۱۰	۱,۰۲۳,۱۸۵	سود سرمایه گذاریها
-	۱۱۷	۱,۷۱۲,۴۶۷	۱,۴۶۹,۱۴۹	۳,۱۸۱,۶۱۶	جمع



(ارقام به میلیون ریال)

ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره :

درصد افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
۴۱	۱۶,۱۶۷,۳۳۶	۲۲,۷۱۵,۷۷۷	جمع داراییها
(۳۶)	۲,۲۱۸,۱۱۸	۱,۴۱۸,۸۰۶	جمع بدهیها
۳۰۷	۱,۰۹۰,۲۹۶	۴,۴۳۲,۷۱۸	سرمایه ثبت شده
۵۳	۱۳,۹۴۹,۲۱۸	۲۱,۲۹۶,۹۷۰	جمع حقوق صاحبان سهام

ج) نرخ بازده دارایی ها و حقوق صاحبان سهام (درصد):

درصد افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
۵۹	۱۷	۲۷	درصد بازده داراییها
۴۲	۲۰	۲۸	درصد بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)

افزایش نرخ بازده دارایی ها و نرخ بازده حقوق صاحبان سهام سال مالی جاری نسبت به سال مالی قبل عمدتا به دلیل افزایش سود تلفیقی می باشد.

د) اطلاعات مربوط به هر سهم:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	تعداد سهم در پایان سال مالی
۲,۲۵۲	۱۹۴	سود پایه هر سهم - ریال
۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	تعداد سهام در پایان سال مالی - تجدید ارائه شده
۷۶	۱۹۴	سود واقعی هر سهم - ریال - تجدید ارائه شده
۴۶,۹۶۰	۹۷۰	آخرین قیمت هر سهم در پایان سال مالی - ریال
۲۱	۵	نسبت قیمت به سود هر سهم - مرتبه



(ارقام به میلیون ریال)

مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی تلفیقی

درصد تغییرات	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
<b>اقلام صورت سود و زیان</b>			
۱۱۷	۱,۴۶۹,۱۴۹	۳,۱۸۱,۶۱۴	درآمدهای عملیاتی
۷۳	(۲۱,۶۶۷)	(۳۷,۵۱۴)	بهای تمام شده
(۱۶)	(۵۶۷,۷۶۵)	(۴۷۷,۲۰۴)	هزینه‌های عملیاتی
۵۱۰	(۱۱,۲۷۳)	(۶۸,۷۸۷)	هزینه‌های مالی
۶	(۱۸۸,۵۶۱)	(۲۰۰,۰۳۴)	سایر درآمدها و هزینه‌ها
۱۱۴	۲,۸۳۴,۹۵۴	۶,۰۷۲,۲۳۶	سود قبل از مالیات
۱۱۴	۲,۸۲۹,۶۶۱	۶,۰۷۰,۵۳۸	سود خالص
<b>تغییرات در سرمایه‌گذاران</b>			
(۴۴)	۸۸۳,۱۹۸	۴۹۶,۱۵۹	دارایی‌های ثابت و دارایی‌های نامشهود
(۷)	۳,۷۹۵,۰۵۱	۳,۵۳۱,۰۷۷	ارزش دفتری کل سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکتها
۰,۳	۴۵۰,۹۹۵	۴۵۲,۱۲۸	سایر دارایی‌ها
<b>تغییرات در ساختار سرمایه و سیاستهای تامین مالی</b>			
۵۳	۱۳,۹۴۹,۲۱۸	۲۱,۲۹۶,۹۷۰	حقوق صاحبان سهام
(۹۲)	۳۰۲,۹۵۴	۲۲,۷۷۵	بدهی‌های بلندمدت
<b>تغییرات در وضعیت نقدینگی</b>			
(۱)	۱,۵۵۸,۸۳۴	۱,۵۴۴,۸۶۸	منابع اصلی نقدینگی
(۱۸)	(۱,۴۲۸,۲۷۴)	(۱,۱۶۸,۳۲۴)	مصارف نقدی عمده
۳۱	۱,۰۵۵,۲۴۶	۱,۳۸۷,۸۴۱	وضعیت جریانهای نقدی عملیاتی
<b>سرمایه در گردش</b>			
۴۰	۵,۹۹۹,۹۳۵	۸,۴۰۷,۸۹۴	سرمایه در گردش
<b>نسبت‌های فعالیت</b>			
(۶۶)	۴۵۰	۱۵۱	دوره وصول مطالبات - روز
<b>نسبت نقدینگی</b>			
۷۰	۴,۱۳	۷,۰۲	نسبت جاری
(۵۴)	۰,۱۴	۰,۰۶	نسبت بدهی



درصد تغییرات	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
<b>نسبت سود آوری</b>			
۵۳	۱۷	۳۷	درصد بازده دارایی‌ها
۴۱	۲۰	۲۸	درصد بازده حقوق صاحبان سهام
(۳۹)	۳۷	۲۳	درصد نسبت نقدشوندگی سود
۳۴	۳۴	۴۵	جریان نقدی هر سهم - ریال
۱۵۷	۷۶	۱۹۵	سود هر سهم eps
-	۲۰۰	-	سود نقدی هر سهم dps



### گزیده اطلاعات مالی شرکت اصلی

الف) اطلاعات عملکرد مالی طی سال:

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	درصد افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل
درآمدهای عملیاتی	۲,۴۶۵,۲۸۲	۱,۶۵۶,۳۸۱	۴۹
سود عملیاتی	۲,۰۶۴,۹۸۴	۱,۳۶۶,۴۴۵	۵۱
خالص درآمدهای غیر عملیاتی	۳,۳۷۷	(۱۴,۴۵۳)	۱۲۳
سود خالص - پس از کسر مالیات	۲,۰۶۸,۳۶۱	۱,۳۵۱,۹۹۲	۵۳
خالص وجوه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	۷۵۷,۰۷۴	۹۱۸,۸۸۱	(۱۸)

ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال :

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	درصد افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل
جمع داراییها	۳۵,۷۱۷,۷۵۱	۷,۸۸۴,۶۰۹	۳۵۳
جمع بدهیها	۸۲۴,۲۲۲	۱,۲۰۶,۳۹۲	(۳۲)
سرمایه ثبت شده	۳۰,۸۴۲,۷۲۶	۱,۰۹۰,۲۹۶	۲,۷۲۹
جمع حقوق صاحبان سهام	۳۴,۸۹۳,۵۲۸	۶,۶۷۸,۲۱۷	۴۲۲

ج) نرخ بازده دارایی ها و حقوق صاحبان سهام (درصد):

شرح	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	درصد افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل
درصد بازده - داراییها	۵,۸	۱۷,۱	(۶۶)
درصد بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)	۵,۹	۲۰,۲	(۷۰)

دلیل کاهش نرخ بازده داراییها و حقوق صاحبان سهام سال مالی جاری نسبت به سال مالی قبل به دلیل افزایش سرمایه و همچنین تجدید ارزیابی سرمایه گذاری ها می باشد. توضیح اینکه در صورت همگن نمودن سرمایه و سرمایه گذاری ها به دلیل افزایش در سود سال جاری، نرخ بازده دارایی ها و حقوق صاحبان سهام در سال جاری نسبت به سال قبل به شرح جدول زیر افزایش یافته است:





درصد افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
۴۹	۳/۹	۵/۸	درصد بازده داراییها- همگن شده
۴۴	۴/۱	۵/۹	درصد بازده حقوق صاحبان سهام(ارزش ویژه)- همگن شده

(د) اطلاعات مربوط به هر سهم:

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
تعداد سهم در پایان سال مالی	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰
سود هر سهم - ریال	۶۷	۱,۲۴۰
تعداد سهم در پایان سال مالی - تجدید ارائه شده	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۶۵۱
سود هر سهم تجدید ارائه شده - ریال	۶۷	۴۴
آخرین قیمت هر سهم در پایان سال مالی - ریال	۹۷۰	۴۶,۹۶۰
نسبت قیمت به درآمد هر سهم - مرتبه	۱۴	۳۸

### مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت اصلی

(ارقام به میلیون ریال)

درصد تغییرات	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
<b>اقلام صورت سود و زیان</b>			
۴۹	۱,۶۵۶,۳۸۱	۲,۴۶۵,۲۸۲	درآمدهای عملیاتی
۱۵	(۱۳۸,۸۶۰)	(۱۵۹,۲۰۴)	هزینه‌های عملیاتی
۶۰	(۱۵۱,۰۷۶)	(۲۴۱,۰۹۴)	سایر درآمدها و هزینه‌های عملیاتی
(۱۲۳)	(۱۴,۴۵۳)	۳,۳۳۷	سایر درآمدها
۵۳	۱,۳۵۱,۹۹۲	۲,۰۶۸,۳۶۱	سود قبل از مالیات
۵۳	۱,۳۵۱,۹۹۲	۲,۰۶۸,۳۶۱	سود خالص
<b>تغییرات در سرمایه‌گذاران</b>			
(۱)	۱۹۳,۷۶۸	۱۹۱,۵۳۶	دارایی‌های ثابت
۷۷۷	۳,۳۸۰,۶۹۵	۲۹,۶۵۹,۲۶۲	ارزش دفتری کل سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکتها
<b>تغییرات در ساختار سرمایه و سیاستهای تامین مالی</b>			
۴۲۲	۶,۶۷۸,۲۱۷	۳۴,۸۹۳,۵۲۸	حقوق صاحبان سهام
<b>تغییرات در وضعیت نقدینگی</b>			



درصد تغییرات	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
(۱۳)	۱,۳۸۶,۴۸۱	۱,۲۱۱,۱۴۳	منابع اصلی نقدینگی
(۱۸)	۹۱۸,۸۸۱	۷۵۷,۰۷۴	وضعیت جریانهای نقدی عملیاتی در مقایسه با سال قبل
<b>سرمایه در گردش</b>			
۴۹	۳,۲۷۱,۵۴۴	۴,۸۶۴,۸۵۳	سرمایه در گردش
<b>نسبت نقدینگی</b>			
۸۶	۳,۷۱	۶,۹	نسبت جاری
(۸۵)	۰,۱۵	۰,۰۲	نسبت بدهی
<b>نسبت سود آوری</b>			
(۶۶)	۱۷,۱	۵,۸	نسبت بازده دارایی ها- درصد
(۷۱)	۲۰,۲	۵,۹	نسبت بازده حقوق صاحبان سهام- درصد
(۴۶)	۶۸	۳۶,۶	نسبت نقدشوندگی سود- درصد
(۱۷)	۲۹,۸	۲۴,۶	جریان نقدینگی هر سهم- ریال
۵۳	۴۴	۶۷	سود هر سهم eps
-	۲۰۰	-	سود نقدی هر سهم dps

کاهش نسبت های مرتبط با بازده دارایی ها و حقوق صاحبان سهام در سال مالی جاری نسبت به سال مالی قبل به دلیل افزایش سرمایه و تجدید ارزیابی سرمایه گذاری های بلندمدت می باشد. توضیح اینکه به دلیل افزایش سود سال مالی جاری نسبت به سال مالی قبل، در صورت همگن شدن سرمایه و سرمایه گذاری ها، نسبت های بازده دارایی ها و حقوق صاحبان سهام در سال مورد گزارش نسبت به سال مالی قبل افزایشی می باشد.



## فروش سرمایه گذاری ها در طی سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۱

نام شرکت	تعداد کل سهام واگذار شده	قیمت تمام شده هر سهم - ریال	بهای تمام شده سهام واگذار شده - میلیون ریال	میانگین بهای هر سهام فروش -ریال	مبلغ کل فروش - میلیون ریال	سود یا زیان - میلیون ریال
سرمایه گذاری و توسعه خوزستان	۲۸,۱۲۷,۵۳۱	۱,۱۶۳	۳۲,۷۱۹	۴۶,۲۴۱	۱,۳۰۰,۶۵۴	۱,۲۶۷,۹۳۴
سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	۷۶۶,۰۰۰	۱,۴۵۱	۱,۱۱۲	۴۳,۳۸۴	۳۳,۲۳۲	۳۲,۱۲۰
انرژی ۳	۱,۵۸۷,۴۹۴	۳۵۳	۵۶۰	۹۹,۵۲۳	۱۵۷,۹۹۳	۱۵۷,۴۳۳
جمع	۳۰,۴۸۱,۰۲۵	-	۳۴,۳۹۱	-	۱,۴۹۱,۸۷۹	۱,۴۵۷,۴۸۸

فروش تعداد ۲۸,۱۲۷,۵۳۱ سهم از سهام شرکت توسعه خوزستان به میزان ۴۰,۱۸ درصد به بهای تمام شده ۳۲,۷۱۹ میلیون ریال به مبلغ ۱,۳۰۰,۶۵۴ میلیون ریال از طریق مزایده عمومی در فرابورس تهران بر اساس مصوبات کمیته سرمایه گذاری مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۱۵، ۱۴۰۰/۱۲/۱۴ و ۱۴۰۱/۰۱/۱۷ و مصوبات هیات مدیره مورخ ۱۴۰۱/۰۱/۲۲ و ۱۴۰۰/۱۲/۱۶ و طبق اطلاعیه عرضه عمده سهام کنترلی به شماره ۰/الف/۳۹۲۴ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۱۴ و براساس آخرین نرخ قیمت کارشناس رسمی به برنده مزایده، شرکت گروه صنعتی آرمان واگذار گردید.



### اطلاعات مربوط به معاملات انجام شده با اشخاص وابسته توسط شرکت اصلی:

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 افشا گردیده است. مفاد ماده ۱۲۹ قانون تجارت در خصوص 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.

### اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

#### ۱- تعهدات سرمایه ای :

<u>۱۴۰۱/۰۶/۳۱</u>	
میلیون ریال	
۲,۵۰۰	۱-۱ شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان
۱۱۱	شرکت عمران و مسکن سازان کهکیلویه و بویراحمد
<u>۲,۶۱۱</u>	

۱-۱- مربوط به تمه سهم الشرکه در شرکت خانه سازی ایرانیان در زمان تاسیس از سنوات قبل می باشد.

#### ۲- تعهدات و بدهی های احتمالی :

بدهی های احتمالی شرکت اصلی موضوع ماده ۲۳۵ قانون اصلاحیه قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

<u>۱۴۰۱/۰۶/۳۱</u>	
میلیون ریال	
۵۴,۱۳۰	۲-۱ تضمین تسهیلات شرکتهای گروه
۲,۷۰۶	سایر تضامین
<u>۵۶,۸۳۶</u>	

۲-۱- از مبلغ ۵۴,۱۳۰ میلیون ریال مبلغ ۳۶,۳۰۰ میلیون ریال مربوط به تضمین تسهیلات دریافتی شرکت خانه های پیش ساخته، پیمانکاران شرکت ساختمان و توسعه فن آوری از شرکتهای گروه ساختمان ایران بابت اصل و سود تضمین شده تا سال ۱۳۸۵ می باشد. که در تاریخ تهیه این گزارش در حال رایزنی و توافق با بانک اقتصاد نوین برای تسویه آن در دست اقدام است. همچنین مبلغ ۱۷,۸۳۰ میلیون ریال مربوط به تضمین تسهیلات شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان می باشد.



### چکیده ای از وضعیت سرمایه گذاری های گروه

ارقام به میلیون ریال

#### ۱- جدول سود و زیان شرکت های فرعی

ردیف	نام شرکت	نوع شرکت	سود و (زیان) ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سود و (زیان) ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	درصد افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل
۱	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	سهامی عام	(۳۹,۴۶۲)	۱۷۸,۰۳۳	(۱۲۲)
۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	سهامی عام	۶۸۰,۶۹۸	۹۰۶,۷۹۸	(۲۵)
۳	شرکت تامین مسکن جوانان	سهامی عام	۱۵,۴۰۸	(۷۴,۱۷۷)	۱۲۱
۴	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	سهامی عام	۲۶,۰۶۴	۱۳۱,۹۰۰	(۸۰)
۵	شرکت تامین مسکن نوین	سهامی عام	۴۴,۷۳۶	(۱۹,۵۸۳)	۳۲۸
۶	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	سهامی خاص	۱۹۷,۲۶۲	(۲۴,۳۸۲)	۹۰۹
۷	شرکت توسعه و فن آوری ساختمان	سهامی خاص	(۲۳,۷۲۹)	(۲۳,۹۶۳)	۱
۸	شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران اردبیل	سهامی عام	(۳۲,۶۳۸)	(۱۲,۳۸۷)	(۱۶۳)
۹	شرکت توسعه و عمران زاگرس	سهامی عام	(۳۷,۵۴۰)	۳۳,۰۷۴	(۲۱۴)
۱۰	سازه های نوین کرت	سهامی عام	۱۱۹,۸۰۸	۱۳۶,۵۲۲	(۱۲)
	<b>جمع</b>		<b>۹۵۰,۶۰۷</b>	<b>۱,۲۳۱,۸۳۵</b>	<b>(۲۳)</b>

- 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 ماه ۱۴۰۱



ارقام به میلیون ریال

۲- جدول سود تقسیم شده شرکت های فرعی

ردیف	نام شرکت	نوع شرکت	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۱	پشتیبان ایجاد ساختمان	سهامی خاص	۲۰۰,۰۰۰	۰
۲	تامین مسکن نوین	سهامی عام	۳۵,۷۰۰	۱۰۰,۰۵۰
۳	سرمایه گذاری ساختمان نوین	سهامی عام	۳۰۰,۰۰۰	۵۸۹,۵۰۰
۴	توسعه بازرگانی نواندیشان پویا	سهامی خاص	۰	۶۸۴
۵	تامین مسکن نوید ایرانیان	سهامی عام	۲۵,۲۰۰	۳۰,۰۶۰
۶	سازه های نوین کرت	سهامی عام	۴۵,۰۰۰	۱۳,۶۵۳
۷	سرمایه گذاری توسعه خوزستان	سهامی عام	۰	۴۴,۱۰۰
<b>جمع</b>			<b>۶۰۵,۹۰۰</b>	<b>۷۷۸,۰۴۷</b>

۳- درصد مالکیت شرکتهای فرعی - مشمول تلفیق

ردیف	نام شرکت	سرمایه (میلیون ریال)	درصد مالکیت		تعداد اعضاء هیات مدیره منتخب گروه
			اصلی	گروه	
۱	نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)	۲,۶۳۰,۰۰۰	۳۸/۵۰	۴۸/۷۹	۵
۲	تامین مسکن نوین (سهامی عام)	۱۵۰,۰۰۰	۹۷/۳۴۹	۱۰۰	۵
۳	تامین مسکن جوانان (سهامی عام)	۲,۵۵۲,۵۱۳	۹۲/۵	۹۴/۲۶	۵
۴	تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)	۱۸۰,۰۰۰	۹۶/۸۴	۱۰۰	۵
۵	پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)	۴,۰۰۰	۵۶	۱۰۰	۳
۶	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل (سهامی عام)	۹۶,۰۰۰	۳۱/۶۴	۳۲/۱۸۴	۵
۷	ساختمان و توسعه فن آوری (سهامی خاص)	۹,۳۶۰	۹۷/۱۷۷	۹۹/۹۹۷	۳
۸	سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)	۱,۵۰۰,۰۰۰	۴۵/۶۳	۶۱/۵۲	۵
۹	سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس (سهامی عام)	۶۶,۰۰۰	۱۵/۹۴	۳۳/۵۰	۵
۱۰	شرکت سازه نوین کرت	۱۰۰	-	۹۵	۵

- با توجه به مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۱۰ شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین سرمایه شرکت از مبلغ ۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به مبلغ ۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال افزایش یافته است و در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۲۹ در اداره ثبت شرکت ها به ثبت رسیده است.



## ۴- درصد مالکیت شرکت های وابسته و سایر سرمایه گذاری ها تلفیقی

تعداد اعضاء هیات مدیره منتخب گروه	درصد مالکیت			سرمایه (میلیون ریال)	نام شرکت	ردیف
	تلفیقی		اصلی			
	موثر	ساده				
۲	۱۲/۸۴	۱۵/۱۳۲	۵/۱۴۲	۳۰,۴۲۵,۷۳۴	بانک اقتصادنویین(سهامی عام)	۱
-	-	۲۵	۲۵	۵۰,۰۰۰	بین المللی خانه سازی ایرانیان(سهامی خاص)	۲
۲	-	۲۸/۸۶	۲۸/۸۲	۵۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری و توسعه استان بوشهر(سهامی عام)-درحال ثبت	۳
۱	۵/۱۳	۶/۴۸۹	۳/۹۲۶	۴۲,۶۲۰,۱۷۸	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان(سهامی عام)	۴
-	-	۶/۸۷۵	۵/۱۷۸	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	تامین سرمایه نویین(سهامی عام)	۵
-	-	۱,۱۷	۱,۱۷	۱,۸۰۰,۰۰۰	بورس انرژی(سهامی عام)	۶

## ۵- شرکت های عمران مسکن سازان - غیر مدیریتی

تعداد اعضاء هیات مدیره منتخب گروه	درصد مالکیت		سرمایه (میلیون ریال)	نام شرکت	ردیف
	گروه	اصلی			
۱	۳۰	۲۹/۹۹۶	۲,۵۰۰	عمران و مسکن سازان منطقه غرب(سهامی خاص)	۱
۱	۳۰	۳۰	۱۱,۰۰۰	عمران و مسکن سازان گیلان(سهامی خاص)	۲
۲	۳۵	۲۵	۳,۰۰۰	عمران و مسکن سازان منطقه شرق (سهامی خاص)	۳
۱	۱۹	۱۹	۳۰,۰۰۰	عمران و مسکن سازان استان اصفهان(سهامی خاص)	۴
۱	۱۷	۱۷	۲,۰۰۰	عمران و مسکن سازان استان سمنان (سهامی خاص)	۵
۱	۱۷/۹۷۵	۱۷/۹۷۵	۴,۰۰۰	عمران و مسکن سازان استان همدان(سهامی خاص)	۶
۱	۲۲/۲	۲۲/۲	۱۱,۷۰۰	عمران و مسکن سازان استان مازندران(سهامی خاص)	۷
۱	۲۳/۳۰۸	۲۳/۲۳	۳۶,۰۴۰	عمران و مسکن سازان منطقه شمالغرب(سهامی خاص)	۸
۱	۱۵	۱۵	۱,۰۰۰	عمران و مسکن سازان استان قزوین (سهامی خاص)	۹



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱



تعداد اعضاء هیات مدیره منتخب گروه	درصد مالکیت		سرمایه (میلیون ریال)	نام شرکت	ردیف
	گروه	اصلی			
۱	۱۷	۱۷	۳,۵۰۰	عمران و مسکن سازان استان کردستان (سهامی خاص)	۱۰
۱	۲۰	۲۰	۱,۰۰۰	عمران و مسکن سازان استان ایلام (سهامی خاص)	۱۱
۱	۱۷	۱۷	۳۵۰	عمران و مسکن سازان استان کهگیلویه و بویر احمد (سهامی خاص)	۱۲

- شرکت عمران مسکن سازان ایلام و شرکت عمران مسکن سازان کهگیلویه و بویر احمد از سنوات قبل فاقد فعالیت می باشند.

### نظام راهبردی شرکت

اطلاعات مربوط به ساختار هیات مدیره در تاریخ تهیه گزارش :

اعضاء هیات مدیره	نماینده	سمت
شرکت خدمات صبا تجارت یاس(سهامی خاص)	مهدی کاظمی اسفه	رئیس هیات مدیره (غیر موظف)
شرکت سرمایه گذاری هامون کیش (سهامی خاص)	مهدی قربانی قلجلو	نایب رئیس هیات مدیره (غیر موظف)
شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی(سهامی عام)	احمد جاوید احمدآبادی	سرپرست و عضو هیات مدیره (موظف)
شرکت سرمایه گذاری سایه گستر سرمایه (سهامی خاص)	علی کریمی	عضو هیات مدیره (غیر موظف)
بانک اقتصاد نوین(سهامی عام)	حافظ ذبیح الهی	عضو هیات مدیره (غیر موظف)

\*شایان ذکر است آقای اسفندیار برومند در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۲ از سمت مدیرعاملی استعفا و آقای احمد جاوید احمدآبادی تا تعیین و انتصاب مدیر عامل از طرف هیات مدیره بعنوان سرپرست معرفی و مورد تایید و تصویب هیات مدیره قرار گرفتند.

\* هیات مدیره فعلی از تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۱ قبولی مسئولیت خود را اعلام داشته که فرآیند تعیین صلاحیت اعضا در مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۰۴ در سازمان بورس اوراق بهادر نهایی شده است و در اداره ثبت شرکتها به دلیل تعیین نشدن مدیر عامل تا کنون ثبت نشده است .



## اطلاعات مربوط به اعضاء هیات مدیره :

۱- آقای مهدی کاظمی اسفه به نمایندگی از شرکت خدمات صبا تجارت یاس (سهامی خاص) - رئیس هیات

مدیره

- متولد سال ۱۳۵۷ شهر خرمشهر .
- کارشناسی ارشد مدیریت مالی از دانشگاه آزاد اسلامی.

### سوابق کاری:

عضو هیات مدیره شرکت های واسپاری آتیه صبا ، سرمایه گذاری توسعه صنعت و تجارت و صندوق حمایت و بازنشستگی فولاد(موظف) ، کانون نهادهای سرمایه گذاری ایران، مرجان کار ، نایب رئیس هیات مدیره مجتمع صنایع آلو منیوم ایران ، عضو مستقل کمیته حسابرسی شرکت های بیمه ما ، خودروسازی زامیاد و سیمان ساوه، مدیر سرمایه گذاری صندوق حمایت بازنشستگی فولاد، سرمایه گذاری هلال احمر ایران، مدیر عامل شرکت اقتصاد گستر قهرمان، رئیس کمیته حسابرسی شرکت های مرجان کار و مجتمع صنایع آلومنیوم ایران.

۲- آقای مهدی قربانی قلجلو به نمایندگی از شرکت سرمایه گذاری هامون کیش (سهامی خاص) - نایب رئیس

هیات مدیره .

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

### سوابق کاری(از سال ۱۳۸۴ تاکنون):

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

معاون امورشرکتها و مجامع مدیریت طرح و توسعه آینده پویا، معاون هماهنگی و امورشرکتها 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.

۳- آقای حافظ ذبیح الهی به نمایندگی از بانک اقتصاد نوین - عضو هیات مدیره

- متولد سال ۱۳۳۵ شهر بابل .
- کارشناسی حقوق از دانشگاه تهران



#### سوابق کاری:

نایب رئیس هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان، عضو هیات مدیره شرکت راوک نو آور پژوه، ریس هیات مدیره و مدیر عامل موسس فرهنگی نواندیشان جوان، رئیس هیات مدیره موسسه آباد ساز محیط و موسسه امین ایرانیان و توسعه عمران بیمه، مدیر عامل و عضو هیات مدیره شرکت های توسعه سینا، شرکت خدمات مهندسی سینا، شرکت سرمایه گذاری ساختمانی بهشهر.

#### ۴- آقای علی کریمی به نمایندگی از شرکت سرمایه گذاری سایه گستر سرمایه - عضو هیات مدیره

- متولد سال ۱۳۶۰ شهرستان سراب.

- کارشناسی ارشد حسابداری از دانشگاه آزاد اسلامی

#### سوابق کاری:

عضو مستقل کمیته حسابرسی شرکت ملی نفتکش ایران، عضو غیر موظف هیات مدیره شرکت های پتروشیمی کرمانشاه، پتروشیمی ایلام، توسعه نفت و گاز آریا، سیمان خوزستان مدیر امور مجامع شرکت سرمایه گذاری اهداف، عضو مستقل کمیته حسابرسی شرکت نفت پاسارگاد، مدیر امور مالی شرکت سرمایه گذاری نفت و گاز و پتروشیمی تامین

#### اطلاعات درباره کمیته های تخصصی و مشورتی زیر نظر هیات مدیره شامل :

- کمیته سرمایه گذاری : یکسان سازی استراتژی سرمایه گذاری در سهام شرکت ها جهت کسب بازدهی مطلوب و مدیریت ریسک
- 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.
- کمیته حسابرسی : کمک به ایفای مسئولیت نظارتی هیات مدیره و بهبود آن جهت کسب اطمینان معقول از اثر بخشی فرایندهای نظام راهبردی، مدیریت ریسک و کنترلهای 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، لازم به توضیح است کمیته های اجرایی املاک و منابع انسانی با توجه به نیاز شرکت زیر نظر مدیرعامل و سرپرست 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 ...
- تعداد جلسات هیات مدیره : در سال مورد گزارش به تعداد ۱۷ صورتجلسه می باشد.



حق حضور پرداختی به اعضاء غیر موظف هیات مدیره برابر مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۳۰ به مبلغ ۴۵ میلیون ریال (ناخالص) به ازای حداقل یک جلسه در ماه بوده است.

### اطلاعات مربوط به مدیران اجرایی :

- سرپرست و عضو هیات مدیره و معاونت امور شرکتهای و مجامع:

آقای احمد جاوید احمدآبادی به نمایندگی از شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی (سهامی عام)

- 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، نایب رئیس هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین

معاونت مجامع و امور شرکتهای 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، مدیر حسابرسی 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.

### اطلاعات مربوط به مدیران میانی :

• آقای علی ندرلو - مدیر مالی و مشاور امور شرکت ها

- 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 مس شهید باهنر کرمان، عضو هیات مدیره شرکت بازرگانی تامین اجتماعی، عضو کمیته حسابرسی شرکت تماد و شرکت سرمایه گذاری صدر تامین، سرپرست ارشد حسابرسی موسسه حسابرسی مفید راهبر.

• آقای علی ترکاشوند - 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 هادی مزارانی - مدیر امور حقوقی

- متولد سال ۱۳۵۷ شهر تهران.

- کارشناسی ارشد حقوق.

- تاریخ انتصاب : ۱۴۰۰/۰۹/۰۱

#### 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.

#### -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 ۱۴۰۰/۱۱/۳۰

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 به مبلغ ۱,۶۵۰ 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:

موسسه حسابرسی آگاه نگر(حسابداران رسمی)



### اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع ۱۴۰۰/۱۱/۳۰

شرح تکالیف مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۳۰ و اقدامات انجام شده در خصوص رفع تکالیف مذکور و نتیجه اقدامات انجام شده:		ردیف	تکالیف	انجام یافته	اقدامات انجام شده
		۱	با توجه به بند ۴ گزارش، مجمع بر رعایت استانداردهای حسابداری و گزارشگری و اعمال تعدیلات مورد نیاز در صورت لزوم، با رعایت صرفه و صلاح شرکت تاکید نمود.	تلفیق	در خصوص بند ۴ گزارش، با توجه 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.
		۲	با توجه به بند ۵ گزارش، در خصوص پروژه کشت و صنعت خرمشهر نظارت هلدینگ بر رعایت کامل مقررات و تکالیف تعیین شده در مجمع شرکت های فرعی از جمله پیگیری تا حصول نتیجه نهایی و تعدیل حسابها پس از قطعی شدن موضوعات، مورد تاکید مجمع قرار گرفت.	تلفیق	با عنایت به فروش سهام شرکت سرمایه گذاری توسعه خوزستان بر اساس مصوبات کمیته سرمایه گذاری و هیات مدیره به گروه صنعتی آرمان از طریق مزایده در بورس اوراق بهادار تهران و بر اساس آخرین گزارش رسمی دادگستری در تاریخ ۱۴۰۱/۰۵/۲۴ بند مزبور از تلفیق این شرکت خارج گردیده است.
		۳	با توجه به بند های ۵، ۹، ۷، ۶ و ۱۰ گزارش نظارت هلدینگ بر رعایت مقررات و تکالیف تعیین شده در مجمع شرکت های فرعی از جمله اخذ گزارش های سه ماهه و پیگیری تا حصول نتیجه نهایی و احقاق حقوق شرکت از طرق ممکن از جمله اقدام حقوقی لازم و همچنین تعدیل حسابها پس از قطعی شدن موضوعات، مورد تاکید مجمع قرار گرفت. ضمناً مقرر گردید نسبت به تعیین تکلیف پروژه های ظفر و پیمانکار مربوطه اقدام و با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شرکت اقدام لازم صورت پذیرد.	اصلی	با توجه به برگزاری مجمع عمومی عادی شرکت خانه سازی بین المللی ایرانیان در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۸ و عدم افشا رای قطعی محکومیت ارزی شرکت مذکور به مبلغ ۱۳،۱۷۷،۰۹۲ یورو به این شرکت، نماینده شرکت ضمن عدم تایید صورت های مالی در خواست افشا حکم محکومیت طبق ماده ۱۰۵ قانون تجارت در خلاصه مذاکرات مجمع نمود که متأسفانه هیات رئیسه مجمع به استثنا نماینده ساختمان ایران از درج این موضوع استنکاف نمودند. با مکاتبات انجام شده با حسابرس و بازرس قانونی آن شرکت جهت صدور گزارش متمم روند فوق منجر به اصلاح نگردید و هیات مدیره شرکت خانه سازی ایرانیان مجدداً بدون اینکه نتیجه مجمع فوق را اعلام نماید به صدور آگهی مجدد جهت برگزاری همان مجمع با دستور جلسه مشابه در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۲ نمود که بلافاصله طی اظهار نامه قضایی خطاب به شرکت مذکور اعتراض شدید، به اعضای هیات مدیره و بازرس و حسابرس قانونی شرکت خانه سازی ایرانیان از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران اعلام گردید که متعاقباً جهت احقاق حقوق سهامداران موضوع در حال پیگیری می باشد. ضمناً با توجه به درخواست ورشکستگی شرکت فوق که در مرحله بدوی طبق دفاعیات این شرکت رد شده است. شرکت بابت رای فوق فرجام خواهی نمود که فرجام خواهی شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان به طرفیت شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران نسبت به دادنامه شماره ۶۷۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۸ صادره از شعبه ۱۰۰ دادگاه عمومی، توسط شعبه بیست و دوم دیوان عالی کشور رد شده است.
			پروژه لواسان مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران: با توجه به دعوی مطروحه از سوی ستاد اجرائی فرمان امام نسبت به مالکیت ۶۸ هکتار اراضی باستی لواسان موضوع قرارداد فی مابین شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و اداره کل راه و شهرسازی استان تهران در سال ۱۳۷۵ که متعاقباً عملیات تسطیح و آماده سازی آن به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردید و صدور رأی به نفع ستاد اجرائی فرمان امام، از آن جا که در مرحله اول از ۲۵ هکتار زمین واگذار شده در ۱۴/۳ هکتار آن عملیات آماده سازی و تسطیح صورت پذیرفته است و قبل از شروع عملیات آماده سازی در قطعه ۶۸ هکتاری، اقداماتی نیز از سوی شرکت در قطعه ۵۵ هکتاری انجام شده بود و به موجب مصوبه سال ۱۳۹۶ هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن که مقرر شده بود کارکرد شرکت نوسا در قطعات یاد شده توسط هیأت کارشناسی منتخب طرفین، ارزیابی و به حساب مطالبات این شرکت منظور گردد، لذا با توجه به اعلام	تلفیق	



مالکیت ستاد اجرائی فرمان امام نسبت به قطعات اراضی یاد شده در بالا، مبلغ مخارج انجام شده معادل ۵۱.۶ میلیارد ریال به حساب بدهی اداره کل راه و شهرسازی استان تهران منظور گردیده است. به علاوه اقدام حقوقی علیه اداره کل راه و شهرسازی استان تهران در خصوص یک هکتار از ۶۸ هکتار زمینی که در محدوده شهری واقع شده بود به دلیل مالکیت آن توسط ستاد اجرائی فرمان امام مورد تأیید دادگاه مربوطه قرار نگرفت و دادخواست شرکت در مرحله بدوی رد گردید. شایان ذکر است پیرو توافقات به عمل آمده قبلی با سازمان ملی زمین و مسکن مقرر شده بود، از طریق هیأت کارشناسی متشکل از کارشناسان منتخب شرکت نوسازی و ساختمان تهران، اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و یک کارشناس مرضی الطرفین، کارکرد شرکت نوسازی و ساختمان تهران در قطعات ۵۵ هکتاری و ۶۸ هکتاری مورد بررسی و ارزیابی قرار گیرد که متأسفانه به دلیل تغییر مدیریت در سازمان ملی زمین و مسکن میزان کارکرد شرکت نوسا توسط نماینده این سازمان حدود ۶۰ میلیارد ریال اعلام گردید که مورد تأیید کارشناس منتخب شرکت نوسازی و ساختمان تهران و کارشناس مرضی الطرفین قرار نگرفت زیرا این مبلغ در مقایسه با مخارج انجام شده توسط شرکت نوسا که مدارک و مستندات آن نیز پیش تر در اختیار کارشناسان مربوطه قرار گرفته بود اختلاف فاحش داشت و لذا با تغییرات مجدد در مدیریت سازمان ملی زمین و مسکن کمیته کارشناسی منصوب از سوی آن سازمان به منظور حل اختلاف در پروژه های مشارکتی فی مابین تعیین گردید تا در خصوص احتساب میزان کارکرد شرکت نوسا و نحوه تسویه حساب با آن، موارد مورد کارشناسی را در دستور کار جلسات بعدی خود قرار دهد.

**پروژه ظفر مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران:** با توجه به تعلل و تأخیر در تکمیل عملیات ساختمانی پروژه مسکونی ظفر از سوی پیمانکار پروژه به نام شرکت رکیندژ در شرایطی که پروژه ۹۲/۴۲ درصد پیشرفت فیزیکی داشته است، اواسط سال ۱۳۹۷ پیمانکار ادعاهایی مبنی بر خسارات وارده به خود توسط کارفرما ناشی از تأخیر در پرداخت صورت وضعیت های ارائه شده از زمان شروع قرارداد و برآورد هزینه تطویل مدت قرارداد از سال ۱۳۹۲ تا سال ۱۳۹۷ را مطرح نمود و بنابراین هیأت کارشناسی متشکل از کارشناس منتخب شرکت نوسازی و ساختمان تهران، شرکت رکیندژ و کارشناس مرضی الطرفین معرفی شده از سوی کانون کارشناسان رسمی دادگستری تهران، مطالبات پیمانکار را به مبلغ ۷۵ میلیارد ریال تعیین نمود. با این حال پیمانکار کلیه انجام عملیات ساختمانی پروژه یاد شده را متوقف نمود زیرا مدعی بود که مبلغ محاسبه شده توسط هیأت کارشناسی کمتر از مبلغ مود نظر وی است. همچنین ادعاهای دیگری از جمله؛ آزادسازی کامل سپرده بیمه و حسن انجام کار و غیره را نیز مطرح نمود و به این ترتیب شرکت نوسا علی رغم انجام مذاکرات متعدد با پیمانکار مبنی بر رفع مشکلات فی مابین جهت ادامه انجام عملیات اجرایی ساخت و تکمیل پروژه، به ناچار در آبان ماه سال ۱۳۹۸ خاتمه قرارداد را اعلام و اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان در خصوص تحویل کارگاه از سوی پیمانکار را در چارچوب مفاد قرارداد فی مابین به ایشان ابلاغ نمود. با این حال پیمانکار از تحویل کارگاه خودداری و از ورود عوامل شرکت به محل پروژه نیز جلوگیری به عمل آورد. در ادامه وکلای پیمانکار با طرح دعوی مختلف در دادگاه مبنی بر عدم ایفاء تعهدات از سوی کارفرما همواره تلاش نموده اند که با به تأخیر انداختن تحویل کارگاه و اعمال فشار بر روی شرکت نوسازی و ساختمان تهران پذیرش ادعاهای خود را به شرکت تحمیل نمایند. در این راستا وکلای شرکت نوسازی و ساختمان تهران نیز ضمن طرح کیفرخواست علیه مدیران شرکت رکیندژ نسبت به طرح دعوی به خواسته اعمال ماده ۴۸ اقدام نمودند. دعوی مطروحه به خواسته اعمال ماده ۴۸ در شش ماهه اول سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به شعبه ۱۰۴۹ دادگاه عمومی حقوقی تجاری ارجاع و اولین جلسه در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۶ تشکیل و مقرر شد کارشناس منتخب دادگاه نسبت به ارزیابی کارکرد پیمانکار اقدام نماید. لیکن در اسفند ماه سال ۱۳۹۹ به دلیل پرونده مطروحه در شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی تهران از سوی پیمانکار، رسیدگی به درخواست شرکت جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم به شعبه مورد اشاره ارجاع گردید. شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی وقت رسیدگی را تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۹ تعیین نمود که در تاریخ یاد شده وکیل شرکت ضمن حضور در این شعبه و ارائه لایحه دفاعیه به دادگاه، قاضی پرونده جلسه را به حالت غیر حضوری اعلام و اتخاذ تصمیم را به تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۸ ابلاغ نمود. پیرو برگزاری جلسه غیرحضوری مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۸، دادگاه رسیدگی موارد

تلفیق





مطروحه را به هیأت ۳ نفره کارشناسان رسمی دادگستری منتخب دادگاه ارجاع نمود و چندین جلسه با کارشناسان فنی و حقوقی شرکت برگزار و مستندات و لوابیحی نیز ارائه گردید. با توجه به کثرت موارد مورد ادعای پیمانکار، هیأت کارشناسی زمان بیشتری برای بررسی از دادگاه درخواست نمود و همزمان طرح دعوی در شعبه ۸۶ مجتمع قضایی صدر تهران مطرح گردید. در حال حاضر جهت تعیین تکلیف اختلافات مالی فی مابین در هیأت کارشناسی و تحویل کارگاه توسط وکلای شرکت، پیگیری های قضایی از شعبه مذکور در حال انجام است.

**تلفیق پروژه الهیه مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران:** به موجب قرارداد مشارکت شماره ۳۴۳۴۶ مورخ ۱۳۷۹/۰۸/۰۹ شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۴,۶۰۵ متر مربع که پس از اصلاحات به مساحت ۲,۵۴۰ متر مربع کاهش یافت به عنوان آورده اداره کل راه و شهر سازی استان تهران در اختیار شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران قرار گرفت و متعاقباً پروژه به شرکت نوسا واگذار گردید. به منظور اجرای عملیات ساختمانی در سال ۱۳۸۰ قرارداد مشارکت در ساخت با شریک سازنده با تعیین قدرالسهم شریک معادل ۲۵ درصد، قدرالسهم شرکت معادل ۵۰ درصد و قدرالسهم سازمان معادل ۲۵ درصد منعقد گردید و در تاریخ ۱۳۸۰/۱۲/۱۹ جهت احداث ۸۴ واحد مسکونی که بعداً به ۵۴ واحد کاهش یافت در ۱۷ طبقه (شامل ۲ طبقه زیر زمین) نسبت به اخذ پروانه ساختمانی اقدام گردید و عملیات اجرایی جهت ساخت پروژه از ابتدای سال ۱۳۸۱ آغاز گردید.

در سال ۱۳۸۵ به دلیل طولانی شدن عملیات ساختمانی توسط شریک سازنده ادامه کار به حکم مرضی طرفین واگذار و متعاقباً به هیأت امنایی متشکل از خریداران و شرکت نوسا واگذار شد. در سال ۱۳۹۲ واحدهای احداثی به خریداران تحویل گردید و هیأت مدیره مالکان جهت اداره مجتمع مسکونی انتخاب و مشغول به کار شدند. با توجه به مفاد قرارداد اولیه با اداره کل و لزوم محاسبه بخشی از هزینه های جانبی نظیر انشعابات و هزینه های شهرداری و کارهای اجرائی مازاد بر مشخصات اولیه، اقدامات و مذاکرات لازم برای احتساب این هزینه ها به صورت افزایش در قدرالسهم شرکت در دست اقدام قرار گرفت و هزینه های مورد اشاره به مبلغ ۱,۶۵۸ میلیون ریال طی گزارش شماره ۲۹۶۰ مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۲۰ کارشناس منتخب شرکت و اداره کل راه و شهر سازی استان تهران به مأخذ سال ۱۳۷۹ که قرارداد منعقد گردیده بود، اعلام گردید. موضوع محاسبه تبدیل این مبلغ به قدرالسهم شرکت جهت تسویه حساب نهائی با توجه به صورتجلسه مورخ ۱۳۹۶/۰۸/۲۴ فی مابین شرکت نوسا و سازمان ملی زمین و مسکن که مقرر نموده بود قدرالسهم نهائی طرفین توسط کارشناس ذی صلاح که نقشه بردار مورد پذیرش اداره ثبت و اسناد و املاک بود بر اساس زیر بنا تعیین گردد، موکول به اخذ پایان کار پروژه گردید.

با عنایت به برخی مشکلات فنی و عدم تکمیل قسمت هایی از جمله استخر و ... طی صورتجلسه مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۱۳ فی مابین شرکت و اداره کل راه و شهر سازی استان تهران و هیأت مدیره مالکین، شرکت مبلغ ۲/۱ میلیارد ریال از بابت نواقص ساختمانی و اجرائی پروژه در وجه هیأت مدیره مالکان پرداخت نمود تا هیچ گونه مسئولیتی در قبال مالکان نسبت به عدم اجرای موارد مورد اشاره نداشته باشد. در رابطه با تسویه حساب با شرکاء سازنده موضوع این پروژه نیز به دلیل اختلافات قابل توجه در حساب های فی مابین و عدم حل و فصل موضوع از طریق مذاکرات انجام شده، تعیین تکلیف این موضوع در تاریخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۹ به داور مرضی طرفین آقای مهندس ایناری ارجاع گردید. به موجب گزارش مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ ارائه شده به دادگاه توسط داور مرضی طرفین آقای مهندس ایناری در رابطه با اختلاف فی مابین شرکت نوسا و شرکاء سازنده آقایان خائف و انتظار، سهم الشرکه طرفین از پروژه الهیه بدون تغییر معادل ۷۵ درصد سهم الشرکه شرکت نوسا به عنوان شریک اول و معادل ۲۵ درصد سهم الشرکه آقایان خائف و انتظاری به عنوان شریک دوم تعیین گردید، لیکن به دلیل اشتباه فاحش داور در انجام محاسبات و تعیین قدرالسهم طرفین، گزارش داور مورد اعتراض شرکت نوسا واقع شد و موضوع از طریق ارائه دادخواست به شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت مورد پیگیری قرار گرفت. بر اساس پیگیری واحد حقوقی شرکت، دادگاه داور مرضی طرفین را ملزم به بررسی مجدد گزارش و اصلاح موارد مرتبط با اشتباهات



محاسباتی نمود. که در این راستا داور مرضی الطرفین در تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۱۶ گزارش اصلاحی خود را تحت شماره ۹۷/۱۳۱-۶/ک مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ به دادگاه ارائه کرد.

دادگاه گزارش اصلاحی را مورد تأیید قرار داد و به موجب گزارش اصلاحی داور، شرکاء سازنده آقایان خائف و انتظاری را ملزم به پرداخت مبلغ ۸۱،۱ میلیارد ریال در وجه شرکت نوسا نمود. از سوی دیگر از آن جا که واحد ۸۱۴ از پروژه مذکور در اختیار شرکت نوسا می باشد، مقرر گردید ارزش روز مقدار ۱۱۳/۹۶ متر مربع از کل زیر بنای مفید واحد مذکور توسط کارشناس رسمی دادگستری محاسبه و به همراه اجرت المثل ایام تصرف از تاریخ ۱۳۹۲/۰۵/۰۶ تا زمان تخلیه محاسبه و به حساب طلب شرکاء پروژه آقایان خائف و انتظاری منظور و توسط شرکت در وجه ایشان پرداخت گردد. همچنین وفق بند (ط-۸) این گزارش مقرر گردید، بابت هزینه انشعابات و جرائم شهرداری به مبلغ ۵/۹ میلیارد ریال و بابت قدرالسهم (۲۵٪) معادل ۰/۷ میلیارد ریال و در مجموع نیز مبلغ ۶۶ میلیارد ریال با احتساب شاخص بانک مرکزی توسط شریک دوم در وجه شریک اول پرداخت گردد. در مجموع حاصل جمع مبلغ منتج از رأی دادگاه نسبت به گزارش اصلاحی داور به مبلغ ۸۱،۱ میلیارد ریال و گزارش بند (ط-۸) به مبلغ ۶،۶ میلیارد ریال در کل مبلغ بدهی شرکاء پروژه آقایان خائف و انتظاری از این بابت بالغ بر ۸۷،۷ میلیارد ریال می باشد. بابت وصول طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران از شرکاء مذکور، وکیل شرکت اجرای رأی داوری را از دادگاه تقاضا که موضوع از سوی دادگاه به اجرای احکام ارجاع و به دلیل عدم تبعیت از سوی شرکاء اقدام به توقیف حساب های بانکی و اموال شرکاء سازنده گردیده و مراحل قضایی در حال پیگیری می باشد. ضمن آن که طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ شرکاء سازنده نسبت به طرح دعاوی مختلف در محاکم قضایی اقدام نموده که البته در کلیه موارد آراء صادره به نفع شرکت نوسازی و ساختمان تهران بوده است.

در ادامه اقدامات حقوقی شرکاء سازنده آقایان خائف و انتظاری به منظور گریز از ایفاء تعهدات خود با کتمان گزارش نهایی مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ داور جناب آقای ایثاری، در تاریخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ وکیل شرکت نسبت به گزارش اولیه ارائه شده توسط داور که دارای اشتباهات محاسباتی بوده و به موجب آن شرکت نوسا را به مبلغ ۶۱/۶ میلیارد ریال بدهکار نموده بود، به شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران اعتراض و مبادرت به ارائه دادخواست مبنی بر اعاده وجه حاصل از فروش تعداد ۱۲،۰۷۵،۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران را که در فاصله تاریخ های ۱۴۰۰/۰۵/۰۹ الی ۱۴۰۰/۰۵/۱۲ از طریق شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه جمعاً به مبلغ ناخالص ۵۱/۴ میلیارد ریال فروخته و وجه ناشی از فروش را به حساب صندوق دادگستری واریز نموده بود به حساب های شرکت نوسازی و ساختمان تهران نمود. که در این رابطه با اقدامات به عمل آمده از سوی وکیل شرکت و اعلام تخلف شرکاء سازنده مبنی بر کتمان و ارائه گزارش خلاف واقع از سوی شرکاء سازنده، شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران به موجب دادنامه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۳ نسبت به توقف عملیات اجرایی دستور اقدام صادر نمود و متعاقباً با پیگیری وکیل شرکت، وجه حاصل از فروش سهام به حساب شرکت نوسازی و ساختمان تهران واریز گردید و همچنان طرح دعوی علیه شرکاء سازنده بابت خسارت وارده به این شرکت در جریان می باشد.

تلفیق

**پروژه آفتاب تبریز مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران:** پیرو قرارداد مشارکت در سال ۱۳۸۰ فی مابین اداره کل راه و شهر سازی استان آذربایجان شرقی و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران، پروژه آفتاب تبریز به مساحت عرصه ۲۶،۰۰۰ متر مربع به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردید و عملیات اجرایی آن به موجب پروانه ساختمانی صادره در ۱۱ بلوک در سال ۱۳۸۰ از طریق انعقاد قرارداد با شرکاء سازنده آغاز و در سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ نیز خاتمه یافته است.

به استناد قرارداد مشارکت مذکور قدرالسهم اداره کل معادل ۱۹ درصد و شرکت نوسا و شرکاء سازنده معادل ۸۱ درصد تعیین گردید و در زمان تنظیم قرارداد مشارکت، شرکت نوسازی و ساختمان تهران متعهد به اجرای ۴۷،۱۱۰ متر مربع زیر بنای مفید بود که نهایتاً معادل ۵۷،۵۴۳ متر مربع زیر بنای مفید به علاوه ۱،۵۸۵/۲۱ متر مربع تراس اختصاصی طبق صورت مجلس تفکیکی اجراء گردید. پس از مذاکرات و تشکیل جلسات متعدد و بر اساس مصوبه شماره ۹۶/۶۷۲۹-هـ مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۲ هیأت مدیره سازمان



ملی زمین و مسکن مقرر گردید هیأت سه نفره کارشناسان رسمی شامل؛ کارشناسان منتخب طرفین و کارشناس مرضی الطرفین نسبت به بررسی اختلافات فی مابین در خصوص تعیین قدرالسهم هر یک از اضافه زیر بنای احداثی، موضوع ۴۰۰ متر مربع واحد تجاری و محاسبه مبلغ تأخیر در اجرای قرارداد اقدام و اظهار نظر نمایند.

به دلیل اعتراض و طرح دعوی توسط اداره کل اطلاعات استان آذربایجان شرقی در شعبه ۲۱ بازپرسی دادگاه عمومی و انقلاب تبریز به نحوه تعیین قدرالسهم شرکت و اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی در سال ۱۳۹۸ نتیجه رسیدگی هیأت سه نفره کارشناسان رسمی مورد اشاره نهایی نگردید و در نهایت موکول به مشخص شدن نتیجه دعوی مطروحه توسط اداره کل اطلاعات استان آذربایجان شرقی گردید. به علاوه از آن جا که طبق مفاد ماده ۲۰ قرارداد مشارکت با اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی به منظور تفسیر مفاد قرارداد و هرگونه اختلاف فی مابین طرفین قرارداد مشارکت واحد حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن به عنوان داور مرضی الطرفین تعیین شده بود، هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به موجب مصوبه شماره ۵/۹۸/۷۲۷۳ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۳۰ و با استناد به نظریه واحد حقوقی آن سازمان مدعی گردید مازاد زیر بنای ساخته شده به دلیل عدم اخذ مجوز از اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی متعلق به اداره کل مذکور می باشد و این در شرایطی است که طبق مفاد ماده ۴۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی، سازمان های دولتی در قراردادهایی که ذی نفع می باشند مجاز به داوری نبوده و از طرف دیگر طبق مفاد قرارداد مشارکت پروژه آفتاب تبریز، اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی خود نظارت عالی داشته و هیچگونه مستنداتی مبنی بر توقف اجرای مازاد زیر بنا ارائه ننموده است. با توجه به نحوه برخورد سازمان ملی زمین و مسکن و مصوبه هیأت مدیره این سازمان، در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۰ از طریق انعقاد قرارداد با وکیل به خواسته ابطال مصوبه مذکور نسبت به طرح دعوی علیه سازمان ملی زمین و مسکن اقدام گردید و تحت کلاس پرونده ۹۹۰۱۱۵۶ در شعبه ۵۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی کارکنان دولت تحت رسیدگی قرار گرفت.

علیرغم رد دعوی شرکت توسط شعبه ۵۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی کارکنان دولت، سازمان ملی زمین و مسکن در جلسه رسیدگی همراه با ارائه لوایح ارسالی خود اذعان نمود که اختلافات فی مابین را داوری ننموده بلکه صرفاً تفسیری از قرارداد را جهت ارائه به هیأت کارشناسی مرضی الطرفین ارائه نموده است. با توجه به اذعان واحد حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن به این که در خصوص موضوع مازاد زیر بنای ساخته شده تنها اظهار نظر نموده و جنبه داوری در چارچوب مفاد ماده ۴۵۷ نداشته است لذا در مرحله بدوی دادگاه یاد شده در بالا موضوع تخلف را منتفی دانسته است. با این حال اقدامات حقوقی از سوی وکیل شرکت در جهت ابطال مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن در جریان می باشد.

شایان ذکر است پیرو اقدامات شرکت و نهایتاً اخذ اسناد مالکیت واحدهای مسکونی پروژه آفتاب تبریز در سال ۱۳۹۸، از آن جا که اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی از انتقال اسناد مالکیت به نام خریداران این شرکت و شرکاء سازنده به دلیل اختلاف بابت مازاد زیر بنای مفید خودداری می نمود، پیرو جلسه برگزار شده در معاونت قضایی رسیدگی و جلوگیری از جرائم دادگستری مرکزی تبریز با حضور مدیر عامل و وکیل شرکت نوسازی و ساختمان تهران و مدیران اداره مذکور، قاضی مربوطه ضمن اعتراض به عملکرد اداره کل و مدیران ذی ربط مقرر داشت اسناد مالکیت خریداران بر اساس اسامی که توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران ارائه خواهد شد به ذی نفعان انتقال یابد و موضوع هرگونه اختلاف در زمینه مازاد ساخته شده در دادگاه مربوطه حل و فصل گردد که در این رابطه لیستی از خریداران پروژه به اداره کل راه و شهرسازی استان تبریز ارائه گردید اما متأسفانه آن اداره کل از اجرای دستور معاونت قضایی امتناع نمود.

اخیراً ضمن انتخاب وکیل جدید جلساتی با بازپرس محترم شعبه ۲۱ برگزار و لوایحی نیز در جهت خلاف واقع بودن گزارشات واصله به آن شعبه محترم در خصوص اقدامات شرکت نوسا و فاقد جنبه کیفری بودن اختلافات با سازمان ملی زمین و مسکن و اداره کل راه و شهرسازی ارائه گردید. همزمان موضوع تحویل و



<p>انتقال اسناد از طریق معاونت قضایی مورد پیگیری قرار گرفت که دستوراتی نیز در این خصوص صادر گردیده است.</p> <p>همچنین جلساتی نیز با کارشناس جدید منصوب شده توسط شرکت جهت حضور در هیأت کارشناسی که به منظور حل اختلاف فی مابین تشکیل شده بود؛ برگزار شد و نقطه نظرات شرکت در موضوعات اختلافی جهت ارائه در هیأت کارشناسی که مجدداً در حال رسیدگی نسبت به این موضوع هستند ابراز گردید.</p> <p>پیرو پیگیری حل اختلاف از سوی سازمان ملی زمین و مسکن و متعاقب برگزاری یک جلسه در این خصوص اقدامات لازم جهت حل اختلاف و خاتمه موضوعات از طریق کمیته منصوب از سوی آن سازمان در دست اقدام و پیگیری است.</p> <p><b>پروژه نگین پردیس مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران:</b> پیرو قرارداد مشارکت در ساخت مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۵ فی مابین کارخانه های پیش ساخته بتنی تهران ( به عاملیت از طرف سازمان ملی زمین و مسکن ) و شرکت نوسازی و ساختمان تهران، احداث و ساخت پروژه نگین پردیس به مساحت عرصه ۵۴،۱۰۰ متر مربع در فاز ۳ شهر جدید پردیس به شرکت واگذار گردیده است.</p> <p>بر این اساس توافق گردید، آورده کارخانه های پیش ساخته بتنی تهران؛ نقشه ها، زمین پروژه و پروانه ساختمانی و قطعات پیش ساخته بتنی و آورده شرکت نیز هزینه های مربوط به تکمیل و ساخت واحد ها و پارکینگ ها به استثناء محوطه سازی باشد.</p> <p>به موجب پروانه ساختمانی صادره، از سال ۱۳۸۳ احداث ۷۲۰ واحد مسکونی در ۲۱ بلوک که بعداً به دلیل تغییر در نقشه های ساخت به ۲۲ بلوک تغییر یافت از طریق انعقاد قرارداد با پیمانکاران سازنده آغاز و در تاریخ صورت وضعیت مالی از کل ۶۳۶ واحد با زیر بنای کل ۸۶،۲۷۹/۸ متر مربع و زیر بنای مفید ۶۲،۰۳۸/۹ متر مربع، تعداد ۵۰۴ واحد مسکونی به مترائز ۴۹،۵۷۳/۲۶ متر مربع به شرکت انبوه سازان سبز اندیشان، تعداد ۱۴ واحد مسکونی به مترائز ۱،۴۴۰/۴ متر مربع به سازمان ملی زمین و مسکن و تعداد ۱۰ واحد مسکونی نیز به مترائز ۹۹۴/۳۷ متر مربع به سایر اشخاص و در نهایت هم تعداد ۱۰۸ واحد مسکونی به مترائز ۱۰،۰۳۰/۸۷ متر مربع باقی مانده به صورت ۳ بلوک با پیشرفت فیزیکی حدود ۵۰ درصد در اختیار پیمانکار قرار گرفته است. همچنین بابت هزینه های انجام شده خارج از تعهد شرکت به مبلغ ۲۳ میلیارد ریال که از جانب سازمان پذیرفته شد، بر اساس نامه شماره ۶۷۸۶/۹۴/۲۷۱۵۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۵ مدیر کل نظارت عالی پروژه های سازمان ملی زمین و مسکن میزان قدرالسهم سازمان از ۲۶ درصد به ۲۲ درصد کاهش یافت و ۴ درصد مابه التفاوت به قدرالسهم شرکت نوسا اضافه گردید.</p> <p>لازم به توضیح است که، در نیمه اول سال ۱۳۸۹ دو قرارداد به شماره های ۱۰۳۶ و ۱۰۴۶ فی مابین شرکت نوسا و پیمانکار جدید پروژه به نام شرکت آتروپاتن تلاشگر جهت ساخت و تکمیل ۹ بلوک شامل بلوک های ۱۴ الی ۲۲ از مجموع ۲۲ بلوک موضوع پروژه نگین پردیس منعقد گردید، که ساخت و تکمیل ۲ بلوک ۱۴ و ۱۵ از قرارداد ۱۰۳۶ و ۴ بلوک ۱۶ الی ۱۹ از قرارداد ۱۰۴۶ توسط این پیمانکار به اتمام رسیده است. اما به دلیل طرح ادعاهای مختلف پیمانکار یاد شده مبنی بر درخواست مبالغی بیش از مبالغ پرداخت شده هر دو قرارداد ۱۰۳۶ و ۱۰۴۶ به میزان تقریبی ۷۰ میلیارد ریال که علاوه بر این، تا قبل از سال ۱۳۹۱ مبلغ ۱۰ میلیارد ریال اضافه تر نیز توسط شرکت به وی پرداخت شده بود، عملیات ساخت و تکمیل سه پروژه ۲۰ الی ۲۱ با حدود ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی تا کنون نیمه تکمیل باقی مانده است. به این ترتیب، علیرغم انجام مذاکره های فراوان با پیمانکار جهت حل اختلافات فی مابین به منظور ادامه انجام عملیات ساخت و تکمیل ۳ بلوک باقی مانده یاد شده در بالا و عدم حصول نتیجه، به ناچار شرکت طی سال ۱۳۹۲ ضمن اعلام خاتمه قرارداد نسبت به طرح دعوی حقوقی علیه پیمانکار و اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان مبنی بر تحویل پروژه به کارفرما اقدام نمود.</p>	<p>تلفیق</p>
--	--------------



طی گزارش شماره ۹۵/سه مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۰۱ هیأت کارشناسی سازمان ملی زمین و مسکن ارزش روز قدرالسهم ۲۲ درصد سهم سازمان به مبلغ ۱۹۳/۷ میلیارد ریال تعیین گردید که با توجه به تحویل ۱۴ واحد مسکونی به متراژ ۱۰۴۴۰/۴ متر مربع و به ارزش کارشناسی ۲۰/۷ میلیارد ریال، باقی مانده حساب طلب سازمان به مبلغ ۱۷۳ میلیارد ریال تعیین و مقرر گردید، پس از تصویب هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن این مبلغ از محل واگذاری ۳ بلوک نیمه تمام باقی مانده ۲۰ الی ۲۲ در اختیار پیمانکار جدید پروژه و یا سایر پروژه‌ها تسویه گردد که به دلیل طرح دعوی علیه پیمانکار پروژه شرکت آتروپاتن تلاشگر در دادگاه در خصوص عدم تحویل کارگاه توسط ایشان و علیرغم اعلام خاتمه قرارداد فی مابین و اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان توسط شرکت نوسا، به دلیل موارد مورد اشاره در بالا تاکنون امکان تسویه حساب با سازمان ملی زمین و مسکن فراهم نگردیده است.

در راستای اخذ اسناد مالکیت واحدهای تکمیل شده نسبت به دریافت گواهی عدم خلاف واحدهای احداث شده اقدام گردید و امور مربوط به اخذ پایان کار در جریان است که به دلیل صدور پروانه جهت کل ۲۲ بلوک در ابتدای شروع پروژه (لازم به ذکر است که تغییر در تعداد بلوک ها مربوط به تغییر در نقشه ها است) و عدم تکمیل ۳ بلوک در اختیار پیمانکار شرکت آتروپاتن تلاشگر، شهرداری پیرو مذاکرات انجام شده موافقت نمود نسبت به صدور پایان کار جهت ۱۹ بلوک تکمیل شده اقدام نماید. که در این خصوص اقساط کامل عوارض شهرداری در تاریخ تهیه صورت های مالی پرداخت گردیده است و صدور پایان کار ۱۹ بلوک تکمیل شده و مراحل نهایی را از سوی شهرداری طی می نماید. همچنین، صدور اسناد مالکیت واحدهای مسکونی واگذار شده به خریداران نیز در دست پیگیری و انجام می باشد.

مدیر عامل وقت شرکت نوسا که تا اواخر سال ۱۳۹۱ در شرکت نوسازی و ساختمان تهران به عنوان مدیر عامل و عضو هیأت مدیره اشتغال به کار داشته و فاقد هرگونه سمت در شرکت هلدینگ سرمایه گذاری ساختمان ایران و از جمله امضاء کنندگان دو قرارداد یاد شده در بالا بوده است، در آذر ماه سال ۱۳۹۴ نسبت به تنظیم و صدور رأی حکمیت بین شرکت نوسا و پیمانکار پروژه شرکت آتروپاتن تلاشگر اقدام و سپس رأی صادره را جهت اجراء به محاکم قضایی ارائه نموده است. (طبق مفاد دو قرارداد با پیمانکار مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان حکم اعلام شده است) و این در شرایطی است که به شرح آن چه در بالا اشاره شد ایشان در زمان صدور رأی حکمیت فاقد هرگونه مسئولیت و سمتی در شرکت های نوسازی و ساختمان تهران و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران بوده است.

علیرغم صدور رأی حکمیت از سوی مدیر عامل وقت شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و طرح دعوی متقابل از سوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران، متأسفانه دادگاه بدوی و تجدید نظر بدون توجه به اعتراضات شرکت نوسازی و ساختمان تهران به نفع طرف دعوی رأی صادر و در نهایت پس از اعاده دادرسی از طریق وکلای شرکت نوسازی و ساختمان تهران و به موجب توافق طرفین دعوی و صورتجلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۱۱ در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر مقرر گردید اختلافات دو شرکت از طریق هیأت ۳ نفره کارشناسان رسمی شامل ۲ نفر کارشناس منتخب دو شرکت و یک نفر کارشناس مرضی الطرفین از سوی دادگاه رسیدگی و اعلام نظر شود که پس از معرفی کارشناسان و استعلام از کانون کارشناسان رسمی دادگستری تهران مشخص شد کارشناس منتخب پیمانکار فاقد صلاحیت رسیدگی به اختلافات کارفرما و پیمانکار بوده و کارشناس منتخب دادگاه نیز تا پایان سال ۱۳۹۸ به دلیل تخلف در تعلیق بوده است. شرکت نوسا مراتب اعتراض خود را نسبت به عدم صلاحیت هر دو کارشناس به دادگاه تجدید نظر و کانون کارشناسان رسمی دادگستری تهران اعلام و در این فاصله دو کارشناس یاد شده با تهیه گزارش کارشناسی مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۰۱ با دو امضاء و بدون اخذ نظر کارشناس منتخب شرکت نوسا و بدون رعایت ضوابط کارشناسی نسبت به ارائه گزارش خود که البته از وجاهت قانونی برخوردار نبوده است به دادگاه تجدید نظر اقدام و دادگاه تجدید نظر نیز گزارش را جهت اجراء به شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت ارجاع می نماید.

به موجب گزارش تهیه شده توسط کارشناسان فاقد صلاحیت، شرکت پیمانکار مستحق به دریافت مبلغ ۱۳۷ میلیارد ریال به اضافه جریمه تأخیر تأدیه قابل محاسبه از بهمن ماه ۱۳۹۲ تا تاریخ تسویه گردیده است. در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۸ شعبه ۴ اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت نسبت به صدور اجرائیه



بدون ذکر مبلغ و بدون رعایت سایر ضوابط اجرائیه اقدام و علیرغم موجود بودن آدرس فعلی شرکت نوسازی و ساختمان تهران در سامانه ثنا و پرونده موجود در دادگاه، اجرائیه را به آدرس سابق شرکت واقع در سعادت آباد ارسال می دارد و متعاقباً بدون آن که شرکت نوسا از این بابت در جریان باشد و یا از طریق سامانه ثنا رأی دادگاه به وکیل شرکت اعلام گردد، حساب های بانکی شرکت و تعداد ۸۰۵۰،۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت را توقیف نموده و مبلغ ۱۶،۲۹۲ میلیون ریال نیز از موجودی حساب شرکت نزد بانک اقتصاد نوین را به حساب صندوق دادگستری واریز و سپس در وجه پیمانکار پرداخت کرده است.

اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت در سه نوبت طی مکاتبه قضایی با شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه درخواست فروش سهام متعلق به شرکت نوسا در شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین را نمود که با تلاش وکلای شرکت متوقف و پیرو درخواست های ارائه شده مبنی بر توقف عملیات فروش و رفع توقیف حساب های بانکی شرکت، در نهایت به موجب حکم صادره مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ از سوی شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت با امضاء معاون اجرایی و سرپرست مجتمع قضایی عدالت به دلیل مرخصی بودن قاضی شعبه ۱۱۲ عملیات فروش سهام مورد اشاره تا حصول نتیجه رسیدگی اعتراض شرکت به گزارش کارشناسان فاقد صلاحیت و ابطال آن و تودیع مبلغ ۷۵ میلیارد ریال نزد صندوق دادگستری به حساب های شرکت متوقف گردید. با این حال در شهریور ماه سال جاری علی رغم حکم صادره توسط معاون اجرایی و سرپرست مجتمع قضایی عدالت و مکاتبه قضایی مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ با شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه مبنی بر توقف عملیات فروش سهام، قاضی اولیه پرونده شعبه ۱۱۲ بلافاصله در دادگاه حضور یافته و ضمن نقص رأی صادره از سوی معاون اجرایی و سرپرست مجتمع قضایی عدالت تهران به موجب مکاتبه قضایی مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۸ خطاب به شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه، رفع اثر از توقف عملیات فروش سهام را اعلام نموده و تعداد ۸۰۵۰،۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران را در فاصله دی الی بهمن ۱۳۹۹ جمعاً به مبلغ ۱۵۰،۹۵۸ میلیون ریال فروخته و وجه حاصل از فروش سهام به اضافه مبلغ ۷۵،۰۰۰ میلیون ریال بابت خسارت احتمالی را ابتدا به حساب صندوق دادگستری و سپس در وجه پیمانکار پرداخت و به حساب ایشان واریز نموده است. با توجه به تخلفات شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر و شعبه ۱۱۲ و اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت تهران، مراتب اعتراض شرکت به ریاست محاکم تهران، محاکم قضایی تهران، ریاست کل دادگستری تهران و استان و سایر مراجع اعلام گردیده ولی متأسفانه شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر در کلیه موارد بر صحت گزارش کارشناسان اصرار ورزیده و نهایتاً وکلای شرکت نیز اقدام به درخواست اعاده دادرسی و اعمال ماده ۴۷۷ نموده و پیگیری های لازم تا حصول نتیجه نهایی در این خصوص ادامه دارد.

همچنین شرکت آتروپاتن تلاشگر پیمانکار پروژه نگین پردیس با اطلاع از قطعی شدن طلب این شرکت از شرکت عمران شهر جدید پردیس به مبلغ ۱۱۳ میلیارد ریال از طریق اجرای احکام شهر جدید پردیس تلاش نمود نسبت به وصول مبلغ مذکور اقدام نماید لیکن از آن جا که به موجب توافق به عمل آمده فی مابین با شرکت عمران شهر جدید پردیس مقرر گردیده بود که تسویه این مبلغ از طریق تهاتر زمین صورت پذیرد، و این موضوع کتباً توسط شرکت عمران شهر جدید پردیس نیز اعلام گردیده است، بنابراین پیمانکار یاد شده موفق به دریافت این مبلغ نگردید.

از طرفی پیمانکار فوق الذکر در ادامه اقدامات مورد اشاره در بالا تلاش نمود تا به موجب گزارش نامعتبر و غیر قانونی ارائه شده توسط ۲ کارشناس فاقد صلاحیتی که پیش تر به آن اشاره گردید از طریق اجرای احکام دادگاه پردیس نسبت به کارشناسی و فروش بلوک های ۲۰ الی ۲۲ که در اختیار ایشان قرار دارد مبادرت نموده و به منابع مالی دیگری دست یابد، لذا پیرو استعلام اجرای احکام از سازمان ملی زمین و مسکن و پاسخ سازمان مذکور مبنی بر تعلق مالکیت بلوک های ۲۱ و ۲۲ به آن سازمان و بلوک ۲۰ به



شرکت نوسازی و ساختمان تهران، موضوع ارزیابی و فروش بلوک های مورد اشاره منتفی گردید. در این رابطه اجرای احکام دادگاه پردیس درخواست انجام کارشناسی نمود که تاکنون وضعیت این کارشناسی مشخص نگردیده است.

شایان ذکر است پیرو توضیحات ارائه شده در صدر این یادداشت و با توجه به قدرالسهم اداره کل راه و شهر سازی استان تهران به میزان ۲۲ درصد از کل زیر بنای مفید ساخته شده به مساحت ۶۲۰۳۹ متر مربع و مذاکرات انجام شده مبنی بر تسویه سهم شرکت اداره کل از محل واگذاری بلوک های باقی مانده و یا سایر پروژه ها، تعلق بلوک ۲۰ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران در حال حاضر فاقد قطعیت بوده و هرگونه اقدام از سوی پیمانکار و جاهد قانونی نداشته و از طریق وکلای شرکت در حال پیگیری است.

اخیراً با توجه به ایرادات اساسی موجود در رأی کارشناسی علاوه بر تخلفات صورت پذیرفته فوق الذکر از جمله محاسبه خسارت تأخیر تأدیه از سال ۱۳۹۲ (در حالی که تاریخ صدور رأی کارشناسی مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۰۱ بوده است) به استناد موازین قانونی و استدلال حقوقی و ابهام وارده به رأی کارشناسی از سوی شعبه اجرای احکام دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت موضوع مجدداً توسط وکلای شرکت مورد پیگیری قرار گرفته است. با توجه به تأیید ابهامات یاد شده توسط رئیس اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت متعاقب اخذ نظر کارشناسی در این خصوص و امکان تغییر مبالغ اعلام شده، به منظور رفع ابهام و اظهار نظر، پرونده به مرجع صادر کننده گزارش اصلاحی ارجاع گردید. اخذ نظر شعبه مذکور و احقاق حق شرکت در این خصوص از طریق وکلای حقوقی در حال پیگیری است.

تلفیق

**پروژه نوسا کیش مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران:** پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش به مساحت عرصه حدود ۴۶/۳ هکتار پیرو انعقاد قرارداد واگذاری طرح های سرمایه گذاری در جزیره کیش در تاریخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ و الحاقیه مربوطه فی مابین سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت نوسازی و ساختمان تهران به این شرکت واگذار گردید. در فاصله سال های ۱۳۸۸ الی ۱۳۹۴ به دلیل اعلام فسخ قرارداد از سوی سازمان منطقه آزاد کیش در اردیبهشت ماه ۱۳۸۸ به دلیل خاتمه مدت قرارداد، عملیات اجرای طرح تا اوائل سال ۱۳۹۱ متوقف گردید که پس از اقدامات قانونی و تفاهم به عمل آمده با سازمان، الحاقیه ابطال فسخ قرارداد در تیر ماه ۱۳۹۱ صادر و قرارداد به مدت ۵ سال دیگر تمدید گردید. از اواخر سال ۱۳۹۱ با توجه به تغییر مدیریت شرکت نوسازی و ساختمان تهران کلیه طرح های موجود ارائه شده از سوی مشاوران با توجه به شرایط موجود در منطقه از جنبه های اقتصادی و فنی مورد بررسی و بازنگری قرار گرفت و در این فاصله و با توجه به این که کارگاه انجام عملیات اجرایی پروژه در سال ۱۳۹۲ تحویل پیمانکار گردیده بود، لذا ضمن تسویه حساب با ایشان که به موجب طرح اولیه احداث ۵۲ واحد ویلایی را در دست انجام داشت و با توجه به وسعت زیاد پروژه و زیر بنای تخمینی آن که حدود ۶۰۰،۰۰۰ متر مربع بوده است، شرکت نوسا موافقت سازمان را جهت تفکیک کاربری های مختلف و تقسیم پروژه به ۱۲ فاز جهت اجرای ۶ فاز مسکونی، یک فاز قطعه ساحلی، ۳ فاز هتل و ۲ فاز نمایشی ورزشی اخذ نمود. علیرغم تهیه طرح ها و درخواست صدور پروانه جهت قطعات مسکونی و یک قطعه هتل با توجه به طرح های معماری انجام شده که کلیه مراحل اداری آن انجام پذیرفته بود، سازمان منطقه آزاد کیش پس از تغییر مدیریت در سال ۱۳۹۲ از ارائه هرگونه پاسخ و صدور پروانه امتناع ورزید و در مذاکرات، شفافاً نظر بر بازخرید بخش عمده ای از زمین واگذار شده طبق مفاد قرار اولیه را داشت که این موضوع در جهت منافع شرکت نبود و متعاقباً سازمان از طریق واحد حقوقی خود طی نامه مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ موضوع فسخ قرارداد را اعلام و نسبت به ارائه دادخواست به شعبه ۱۰۲ دادگاه کیش اقدام نمود. که در این رابطه شرکت نوسازی و ساختمان تهران ضمن اعتراض کتبی به دادخواست ارائه شده، به منظور الزام سازمان به صدور پروانه و رد دعوی خود مبنی بر فسخ قرارداد نسبت به طرح دعوی متقابل اقدام نمود.





با توجه به صدور رأی دادگاه به نفع سازمان در مرحله بدوی و متقابلاً اعتراض وکلای شرکت به رأی صادره و ارائه لوایح تجدید نظر خواهی به دادگاه تجدید نظر استان با حضور مدیر عامل و وکیل شرکت در چند جلسه رسیدگی در دادگاه تجدید نظر و ارائه توضیحات لازم، دادگاه تجدید نظر در تاریخ ۱۳۹۶/۱۰/۰۷ موضوع را جهت بررسی انجام تعهدات طرفین به یک نفر کارشناس رسمی دادگستری ارجاع نمود. گزارش کارشناسی به تاریخ ۱۳۹۷/۰۲/۲۷ صادر و به شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان ارائه گردید که به دلیل عدم در نظر گرفتن اقدامات و مستندات ارائه شده این شرکت در گزارش ارائه شده به دادگاه، لایحه اعتراضی شرکت به تاریخ ۱۳۹۷/۰۳/۰۹ به شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر ارائه گردید و وقت رسیدگی دادگاه به تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۰۶ تعیین و متعاقباً به دلیل ناقص بودن گزارش کارشناس، وقت رسیدگی از سوی دادگاه تجدید نظر به تاریخ ۱۳۹۷/۱۰/۰۲ موکول شد.

متأسفانه علیرغم حضور وکلا و نمایندگان طرفین دعوی در جلسه دادگاه تجدید نظر و عدم حضور کارشناس مورد اشاره، دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان گزارش کارشناسی را فاقد کیفیت لازم تشخیص داد و موضوع رسیدگی را به هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری محول نمود که در این راستا هیأت سه نفره کارشناسان نسبت به اخذ مدارک و مستندات طرفین دعوی و انجام جلسات و مذاکرات و تمدید مهلت تا ۱۳۹۸/۰۳/۰۱، نسبت به صدور و ارائه گزارش در تاریخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ به دادگاه تجدید نظر اقدام نمودند. از آن جا که مفاد گزارش مثبت و به نفع شرکت نوسا بود، وکلای حقوقی سازمان منطقه آزاد کیش در جلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۸ دادگاه تجدید نظر بندرعباس، به مفاد گزارش هیأت سه نفره اعتراض و تقاضای رسیدگی از طریق هیأت پنج نفره را نمودند که در این راستا دادگاه تجدید نظر موضوع رسیدگی را به موجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۱۳ به هیأت پنج نفره کارشناسان استان فارس واقع در شهر شیراز واگذار نمود و به استناد ابلاغیه مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۱۰ مقرر گردید، هیأت کارشناسی مزبور و وکلای طرفین دعوی در تاریخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۳ در دادگاه تجدید نظر استان حضور یابند.

با توجه به حضور وکلای طرفین، دادگاه تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۲۳ را جهت تهیه و ارائه گزارش کارشناسی توسط هیأت ۵ نفره کارشناسان رسمی یاد شده به دادگاه تجدید نظر استان ابلاغ نمود که مجدداً تاریخ ارائه گزارش از ۱۳۹۸/۰۹/۲۳ به مدت ۲ ماه بعد یعنی تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۳ موکول و تمدید گردید و در نهایت بر اساس اعتراض شرکت و ابلاغ دادگاه تجدید نظر، گزارش هیأت ۵ نفره طی دو گزارش ۳ نفره و ۲ نفره در تاریخ های ۱۳۹۸/۱۱/۳۰ و ۱۳۹۸/۱۲/۰۴ به دادگاه تجدید نظر ارائه و دادگاه به موجب ابلاغیه صادره، وقت نظارت و حضور طرفین دعوی را در تاریخ ۱۳۹۹/۰۱/۳۰ تعیین نمود. پیرو حضور طرفین دعوی در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۱/۳۰ به اتفاق کارشناسان منتخب دادگاه تجدید نظر و اعتراض مجدد سازمان منطقه آزاد کیش به گزارش مورخ ۱۳۹۹/۰۱/۳۰ هیأت ۳ نفره کارشناسان، دادگاه تجدید نظر به موجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۱، بررسی پرونده را به هیأت ۷ نفره کارشناسان از استان هرمزگان واگذار نمود که متأسفانه به دلیل انصراف ۲ نفر از کارشناسان، مجدداً کارشناسان جدید به موجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۰ دادگاه تجدید نظر معرفی گردیدند.

به استناد ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۱ دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان، حضور طرفین دعوی و هیأت کارشناسان ۷ نفره جهت اجرای قرار کارشناسی در تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۱۴ تعیین گردید که با حضور طرفین در جلسه مذکور موارد قابل رسیدگی توسط هیأت ۷ نفره کارشناسان از سوی دادگاه تجدید نظر به آنان تفهیم شد و مهلت ۲۰ روزه جهت بررسی موارد و ارائه گزارش تعیین گردید. شرکت به منظور اجتناب از اتلاف وقت بیشتر که به دلیل اعتراضات سازمان منطقه آزاد کیش نسبت به گزارشات هیأت های مختلف ایجاد شده بود با ارائه مجدد اسناد و مدارک لازم به هیأت ۷ نفره که متأسفانه از هماهنگی و تشکل لازم نیز برخوردار نبودند و برگزاری جلسات متعدد در بندرعباس تلاش نمود ارائه گزارش در مهلت مقرر انجام پذیرد. از آن جا که به موازات اقدامات قضایی همواره مذاکرات با سازمان منطقه آزاد کیش نیز در جریان بوده و تلاش شرکت برای اجرای طرح های پیش بینی شده در رابطه با پروژه ۴۶ هکتاری کیش استوار بوده است و عدم اتخاذ تصمیم از سوی دادگاه تجدید نظر و واگذاری به هیأت های مختلف کارشناسی





موجبات از دست رفتن فرصت ها و تضییع حقوق سهامداران شرکت را فراهم می ساخت، لذا مدیریت جدید سازمان منطقه آزاد کیش ضمن ابراز تمایل به مسترد داشتن دعاوی مطروحه، ادامه همکاری بر اساس توافق جدید را مورد موافقت قرارداد و بر اساس مذاکرات و تبادل نظر طرفین، توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ ابلاغی از سوی سازمان منطقه آزاد کیش تحت شماره ۹۹/۲۱۲۰۶۱۸۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۳ منعقد گردید. در راستای مفاد توافق نامه مذکور شرکت به موجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۳ دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان نسبت به مسترد داشتن دعوی خود اقدام نمود. به موجب مواد توافق نامه، طرفین پذیرفتند اجرای پروژه به صورت مشارکتی انجام پذیرفته و آورده سازمان قیمت زمین به نرخ روز تعرفه مصوب سازمان و هزینه های مربوط به صدور پروانه ساختمانی و سایر مجوزهای قانونی برای آغاز عملیات اجرایی پروژه باشد و کل هزینه های اجرای پروژه تا اخذ پایان کار و به بهره برداری رسانیدن آن بر اساس طرح ارائه شده با کاربری چند منظوره ورزشی، گردشگری، اقامتی، هتل و تجاری که به تأیید مسئولین سازمان منطقه آزاد کیش برسد به عنوان آورده شرکت محاسبه گردد و تعیین قدرالسهم طرفین توسط کارشناسان منتخب طرفین انجام پذیرد. به علاوه شروع هر گونه عملیات اجرایی ساخت پروژه موکول به بررسی و تصویب طرح در کمیسیون اقتصادی و هیأت مدیره سازمان و انعقاد قرارداد مشارکت گردیده بود. مضافاً شرکت نوسازی و ساختمان تهران ظرف مدت یک هفته از تاریخ مسترد داشتن دادخواست ارائه شده به دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان موظف به ارائه طرح چند منظوره به شرح بالا به معاونت اقتصادی سازمان گردید.

در راستای توافق نامه یاد شده در بالا، شرکت نوسازی و ساختمان تهران به منظور ارائه طرح های لازم چند منظوره و نظارت بر عملیات اجرایی پروژه، در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۶ نسبت به انتخاب و انعقاد قرارداد با مشاور ذی صلاح اقدام نمود. در سال ۱۳۹۹ مشاور در چارچوب مسئولیت های واگذار شده نسبت به برآورد هزینه های ساخت زیر بنا و محوطه سازی و تهیه جدول مشخصات زمین ساختمان های مجتمع چند منظوره و طرح آماده سازی و تعیین کاربری اراضی تفصیلی و ارائه آن ها به سازمان منطقه آزاد کیش اقدام نمود. به موجب برآوردهای انجام شده توسط مشاور پروژه، زیر بنای ساختمان های مجتمع چند منظوره کیش شامل ورزشی، هتل، تجاری، اقامتی و غیره معادل ۲۸۸،۵۴۸ متر مربع با هزینه اجراء حدود ۳۳،۰۰۰ میلیارد ریال و محوطه سازی معادل ۳۸۹،۰۸۳ متر مربع با هزینه ای حدود ۱۸،۰۰۰ میلیارد ریال و جمعاً معادل ۵۱۰،۰۰۰ میلیارد ریال تعیین گردید. در سال ۱۳۹۹ جهت تسریع در عملیات اجرایی و به منظور انتخاب پیمانکاران ذی صلاح مورد تأیید سازمان برای زیر سازی شبکه معابر اصلی و گمانه زنی خاک نسبت به برگزاری مناقصه محدود اقدام گردید و پیشرفت امور اجرائی پروژه از طریق جلسات هفتگی با حضور مدیران شرکت و مشاور طرح و مشاورین اقتصادی و فنی و اجرائی مطلع، مورد پیگیری قرار گرفت و کلیه اقدامات با سازمان منطقه آزاد کیش نیز هماهنگ گردید و کارشناسان منتخب شرکت و سازمان مشخص و با توجه به ارائه کلیه اطلاعات و آمار، کار تعیین قدرالسهم طرفین موضوع توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ را آغاز نمودند تا به محض نهایی شدن گزارش کارشناسان منتخب طرفین نسبت به انعقاد قرارداد مشارکت با سازمان منطقه آزاد کیش اقدام گردد.

علیرغم ارائه کلیه نقشه ها و طرح ها و آمار و اطلاعات مربوط به بخش های مختلف پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش به واحد های ذی ربط در سازمان منطقه آزاد کیش و از جمله کارشناسان منتخب و تأیید آن ها در معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری سازمان مذکور در بهمن ماه ۱۳۹۹ و حضور مشاور پروژه، مهندسان مشاور گسترش فن اوران ساخت در جلسات متعدد با مدیران مربوطه و مکاتبات انجام شده با مدیریت سازمان منطقه آزاد کیش، با تغییر مدیریت عامل سازمان مذکور آقای دکتر مظفری که به اتفاق سایر اعضاء هیأت مدیره سازمان منطقه آزاد کیش از امضاء کنندگان توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ بودند، ضمن عدم پاسخگویی به مکاتبات این شرکت، تعلل مدیریت جدید نیز در ارائه بهای زمین به نرخ تعرفه مصوب و هزینه صدور پروانه در چارچوب مفاد توافق نامه یاد شده منجر به توقف و بروز مشکلاتی در خصوص پیگیری های مربوط به پروژه گردید. مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش به نمایندگی از طرف سازمان منطقه آزاد کیش و طرف قرارداد مشارکت با شرکت نوسا در پروژه مشارکتی مجتمع چند



منظوره کیش طی نامه مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۰ خطاب به کارشناسان منتخب و با عطف به استعلام مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۲۴ مدیر امور حقوقی، قراردادها و املاک سازمان منطقه آزاد کیش از شوراییالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی عنوان نمود، تعیین بهای زمین در تناقض با مفاد توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ به نرخ روز کارشناسی انجام گیرد و نکته جالب توجه این است که از انجام مکاتبه با این شرکت خودداری گردید و مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش و مدیر امور حقوقی سازمان منطقه آزاد کیش خود از امضاء کنندگان توافق نامه بوده و بدون هر تردیدی مدیر امور حقوقی سازمان مذکور در زمان تنظیم و مبادله توافق نامه اشراف کامل به ضوابط و آیین نامه های مربوطه داشته است و چنین اقدامی از سوی اشخاص بالا عدول از پایه و اساس و حرمت مذاکرات و توافق به عمل آمده بوده و به موجب مفاد بند (۵) توافق نامه، استرداد طرح دعوی از سوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران طبق بند (۴) توافق نامه به منزله قطعیت یافتن و جاری شدن توافق نامه بوده و هیچ عذری از سوی طرفین برای نادیده گرفتن هیچیک از اجزاء آن پذیرفتنی نخواهد بود. ضمن آن که مدیریت امور حقوقی سازمان منطقه آزاد کیش که بدون اظهار نظر ایشان هیچ قراردادی منعقد نمی گردد پس از گذشت بیش از ۵ ماه از تاریخ مبادله توافق نامه در صدد اخذ راهکار جهت نحوه تعیین بهای زمین از مدیریت امور حقوقی شوراییالی مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی می گردد که جای بسی تأمل و تردید در صداقت و پابندی مسئولین ذی ربط سازمان در اجرای این پروژه که نه تنها جنبه انتفاعی برای سازمان منطقه آزاد کیش و سهامداران محترم شرکت نوسازی و ساختمان تهران که طی سالیان طولانی صبورانه و علیرغم نوسانات قیمت سهام شرکت نوسازی و ساختمان تهران در انتظار تحقق و اجرایی شدن پروژه کیش بوده و هستند بلکه از جهت ملی و منطقه ای نیز یک پروژه ویژه و خاص بوده و با تمهیدات در نظر گرفته شده اهالی و میهمانان جزیره کیش نیز قادر خواهند بود از امکانات تفریحی، ورزشی و پزشکی این پروژه استفاده و بهره برداری نمایند.

در پیگیری های اخیر با توجه به این که طرح ورزشی سابق در حال حاضر فاقد توجیه اقتصادی است مذاکرات و جلسات مختلفی به منظور تغییر نقشه های کاربری آغاز گردیده است. متعاقب دریافت بازخورد مثبت از سوی مدیران سازمان منطقه آزاد کیش، نقشه های کاربری جدید که دارای توجیه اقتصادی بیشتری نیز باشند به معاونت عمرانی و زیر بنایی سازمان منطقه آزاد کیش ارائه گردید و جلساتی نیز جهت هماهنگی نقشه های مذکور با طرح جامع منطقه آزاد کیش با حضور مشاوران فنی شرکت برگزار شده است.

این شرکت در تلاش است با اقدامات و پیگیری های مستمر در جریان و اقدامات مؤثر مدیران سازمان منطقه آزاد کیش گشایش لازم در اجرایی شدن این پروژه مشارکتی به عمل آمده و با تأیید نقشه های ارائه شده پس از جلسات کارشناسی موضوع به انعقاد قرارداد مشارکتی و شروع عملیاتی اجرایی ختم گردد.

**پروژه مهر پردیس مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران:** کل زمین مذکور حدود ۴۶ هکتار است که معادل ۱۴ هکتار آن شامل ۲۳ قطعه با مساحت های مختلف استحصال و آماده سازی گردیده و در ۹/۸ هکتار شامل ۱۶ قطعه و به تعداد ۱۰،۱۱۰ واحد مسکونی به مساحت زیر بنای ۶۲،۱۸۹/۶۸ متر مربع احداث و واگذار گردیده است. باقی مانده آن شامل ۷ قطعه به مساحت ۴/۲ هکتار با تراکم ۱۸۰ و ۲۴۰ درصد برای احداث واحدهای مسکونی، آماده بهره برداری و قابل استفاده می باشد.

به منظور نحوه تعیین و تسویه حساب قرارداد و قدر السهم طرفین مذاکرات و جلسات متعددی برگزار شد و نهایتاً و بر اساس صورتجلسه مشترک مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ و متمم صورت جلسه مشترک مذکور در تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۸ مقرر گردید، اقدامات ذیل در جهت حل و فصل مسائل فی مابین انجام گیرد:

(۱) کل هزینه های آماده سازی و عملیات اجرائی خارج از ۱۴ هکتار به قیمت روز توسط هیأت کارشناسی محاسبه و به حساب مطالبات شرکت نوسازی و ساختمان تهران منظور گردد.

تلفیق



<p>۲) هزینه نیرو رسانی (خدمات زیر بنایی) به مرز زمین که در تعهد شرکت عمران شهر جدید پردیس بوده و توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران انجام پذیرفته است به قیمت زمان وقوع با ضریب ۳/۴ به حساب مطالبات شرکت منظور گردد.</p> <p>۳) از ۱۴ هکتار زمین آماده سازی شده پس از کسر ۳۰ درصد آن، مانده معادل ۹/۸ هکتار به صورت زمین خام به قیمت کارشناسی به حساب بدهی شرکت نوسازی و ساختمان تهران منظور گردد.</p> <p>۴) هزینه عملیات نخاله برداری و جابجایی دپوی خاک توسط هیأت کارشناسی به نرخ سال ۱۳۹۵ برآورد گردیده و به عنوان بدهی شرکت نوسازی و ساختمان تهران منظور گردد.</p> <p>۵) هزینه آماده سازی ۳۰ درصد از ۱۴ هکتار (حدود ۴/۲ هکتار) که توسط شرکت انجام پذیرفته به نرخ روز توسط هیأت کارشناسی جدید منتخب طرفین ارزیابی و به حساب مطالبات شرکت نوسازی و ساختمان تهران منظور گردد.</p> <p>۶) انتقال سند عرصه ۹/۸ هکتاری بعد از اخذ پایان کار ۱۰۵۰ واحد مسکونی احداث شده در ۹/۸ هکتار زمین توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران و هم زمان با تسویه حساب با شرکت عمران شهر جدید پردیس انجام گیرد.</p> <p>۷) سایر اراضی محدوده ۴۶ هکتاری پس از کسر و تعیین تکلیف ۱۴ هکتار موضوع بند ۳ قرارداد شماره ۱۶۶۲ مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۱۰ فی مابین دو شرکت، در مالکیت شرکت عمران شهر جدید پردیس خواهد بود و شرکت نوسازی و ساختمان تهران هیچ گونه ادعایی نسبت به آن نخواهد داشت.</p> <p>۸) با انجام محاسبات بالا، مانده مطالبات شرکت نوسازی و ساختمان تهران حداکثر ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ تهیه و ارائه گزارش هیأت کارشناسی به صورت نقدی و یا واگذاری زمین های ساخته نشده در محدوده ۱۴ هکتاری که توسط هیأت کارشناسی جدید ارزیابی خواهد شد به شرکت واگذار و تسویه حساب گردد.</p> <p>۹) طرفین موافقت نمودند حداکثر ظرف مدت ۱۰ روز پس از تاریخ متمم صورتجلسه نسبت به معرفی کارشناسان منتخب جدید بابت اجراء و انجام بندهای (۴)، (۵) و (۸) صورتجلسه متمم اقدام نمایند.</p> <p>۱۰) طرفین، کارشناسی های انجام شده در خصوص بندهای (۱)، (۲) و (۳) توسط هیأت کارشناسان به موجب صورتجلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ و گزارش کارشناسی شماره ۹۵/پ/۳۱۹ مورخ ۹۵/۰۳/۱۹ را مورد تأیید قرار داده و مفاد آن به قوت خود باقی مانده و سایر موارد توسط هیأت کارشناسان جدید منتخب طرفین انجام پذیر خواهد بود.</p> <p>۱۱) به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۸ مجمع عمومی شرکت عمران شهر جدید پردیس، مفاد متمم صورتجلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ بلافاصله پس از صدور نظر هیأت کارشناسان جدید برای طرفین لازم الاجراء بوده و ملاک عمل برای تسویه حساب قطعی قرارداد مشارکت مدنی شماره ۱۶۶۲ مورخ ۱۳۸۲/۰۳/۱۰ قرار می گیرد.</p> <p>با توجه به ارزیابی بند (۱) به مبلغ ۱۱۷/۳ میلیارد ریال و بند (۲) به مبلغ ۲۵/۸ میلیارد ریال و بند (۳) به مبلغ ۱۳۳ میلیارد ریال و به موجب گزارش شماره ۹۵/پ/۳۱۹ مورخ ۹۵/۰۳/۱۹ هیأت کارشناسان به استناد صورتجلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ و ارزیابی بند (۴) به مبلغ ۵/۹ میلیارد ریال و بند (۵) به مبلغ ۹۹/۱ میلیارد ریال به موجب گزارش کارشناسی شماره ۹۷/۹۷ مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۳ هیأت کارشناسان جدید، خالص طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران بالغ بر ۱۱۳ میلیارد ریال می باشد.</p> <p>طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱، مبلغ خالص طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران 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.</p>	<p>تلفیق</p> <p><b>مبلغ ۹۱ میلیارد ریال سپرده نزد دادگستری و مبلغ ۱۵۱ میلیارد ریال فروش سهم و ثنو : پیرو</b></p> <p>گزارش کارشناس منتخب شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر و کارشناس منتخب پیمانکار که بر اساس استعلام اخذ شده از کانون کارشناسان رسمی دادگستری در زمان ارائه گزارش هردو فاقد صلاحیت بوده و علیرغم اعتراض شرکت نوسا توسط دادگاه تجدید نظر مد نظر قرار نگرفت و ارائه گزارش مذکور به شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت تهران و اجرائیه صادره مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۱ از سوی شعبه مذکور و ابلاغیه اجرای</p>
---	---

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱



			<p>احکام مجتمع قضایی مذکور به بانک ها و اداره سپرده گذاری مرکزی و تسویه وجوه سازمان بورس و اوراق بهادار، مبلغ ۱۶ میلیارد ریال از حساب بانکی شرکت برداشت و به حساب صندوق دادگستری واریز و تعداد ۸,۰۵۰,۰۰۰ سهم از سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسا نیز جمعاً به مبلغ ۱۵۱ میلیارد ریال فروخته شده و به حساب صندوق دادگستری واریز گردید و مبلغ ۷۵ میلیارد ریال هم بابت ودیعه خسارت احتمالی نزد صندوق دادگستری تودیع گردید، که مبالغ بالا در مجموع به میزان ۲۴۲ میلیارد ریال در وجه پیمانکار (شرکت آتروپاتن تلاشگر) پرداخت گردیده است و اقدامات حقوقی از سوی شرکت نوسا متأسفانه مورد قبول شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر و مجتمع قضایی عدالت واقع نگردیده و در این رابطه تقاضای اعاده دادرسی گردیده که نتیجه قطعی آن تاکنون مشخص نشده است.</p>
۴	<p>با توجه به بند ۸ گزارش، رعایت کامل مقررات و تکالیف تعیین شده در مجمع شرکت های فرعی مقرر گردید ضمن پیگیری لازم جهت وصول مطالبات و تهیه جدول سنی بدهکاران، در صورت عدم وصول مطالبات از طریق مراجع ذیصلاح اقدام لازم صورت پذیرد.</p>	تلفیق	<p>با توجه به اینکه عمده مبالغ مربوط به پرونده های حقوقی و پروژه های راکد شرکت های گروه می باشد. پیگیری لازم جهت حل و فصل موضوعات در مجامع شرکت های فرعی تکلیف شده و در دستور کار هیات شرکت های گروه قرار گرفته است.</p>
	<p>با توجه به بند ۱۱ گزارش، مجمع تکلیف نمود هیات مدیره نسبت به اخذ پاسخ تأییدیه های عمده و اصل نشده و رفع مغایرت احتمالی فیما بین با ۱۱ شخص ثالث طرف حساب در شرکت اقدام و نتایج حاصله را به حسابرس و بازرس قانونی ارائه نماید. ضمناً نظارت بر انجام تکلیف مربوط در شرکت های فرعی مورد تأکید قرار گرفت.</p>	تلفیق	<p>تأییدیه های اصل نشده تماماً مربوط به شرکتهای گروه می باشد که عدم دریافت پاسخ تأییدیه های درخواستی از اشخاص حقیقی و حقوقی آن شرکت ها عمدتاً در ارتباط با اختلاف حسابهای فیما بین در رابطه با پروژه های سنواتی شرکت می باشد که بعضاً از طریق داوری و یا دعوی مطروحه در دادگاهها در حال حل و فصل می باشد که مراحل اجرایی آن در جریان است.</p>
۵	<p>با توجه به بند ۱۱ گزارش، بابت اوراق وثیقه شرکت خانه های پیش ساخته ایران توثیق شده نزد بانک اقتصاد نوین، مقرر گردید اقدامات لازم در خصوص پیگیری حقوقی و اخذ تضامین اجرایی گردد.</p>	تلفیق	<p>پیگیری لازم در خصوص تضامین ارائه شده جهت تسهیلات اخذ شده شرکت خانه های پیش ساخته با برگزاری جلسات متعدد و مذاکرات با مدیران بانک اقتصاد نوین در جریان می باشد. توضیح اینکه ضمانت تسهیلات توسط شرکت ساختمان و توسعه فن آوری صورت پذیرفته است.</p>
۶	<p>با توجه به بند ۱۳ گزارش، مجمع تکلیف نمود هیات مدیره موضوع نقل و انتقال سهام مذکور را با توجه به صرفه و صلاح و احقاق حقوق شرکت پیگیری نماید.</p>	اصلی	<p>با توجه به توافقنامه مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۰ بابت مطالبات از شرکت نسبت به تهاتر 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 کبوس (بدون احتساب افزایش سرمایه) بصورتی وکالت رسمی در اختیار شرکت قرار گرفته که پیگیری های لازم به منظور انتقال قطعی به نام شرکت در جریان می باشد.</p>
۷	<p>با توجه به بند ۱۴ گزارش، رویه شرکت در خصوص ثبت تعدیلات لازم پس از قطعی شدن بدهی های مالیاتی مورد تأیید مجمع قرار گرفت.</p>	تلفیق	<p>پرونده مالیاتی شرکتهای تابعه با کمک مشاوره مالیاتی به دلیل اعتراضات انجام شده در هیات های حل اختلاف مالیاتی و شورای عالی مالیاتی در حال پیگیری می باشد.</p>
۸	<p>با توجه به بند ۱۵ گزارش، رعایت پوشش بیمه ای مناسب مورد تأکید مجمع قرار گرفت.</p>	تلفیق	<p>با عنایت به وضعیت پروژه های شرکت به نظر هیات مدیره در حال حاضر وضعیت پوشش بیمه ای گروه کافی می باشد.</p>
۹	<p>با توجه به بند ۱۶ گزارش، مدیریت با عنایت به کاهش درصد سرمایه گذاری در بانک اقتصاد نوین و اینکه مجموعه شرکت های هلدینگ در زمان تاسیس بانک اقتصاد نوین حسب تصمیمات هیات مدیره وفق قوانین و مقررات مربوطه نسبت به خرید سهام اقدام نموده اند. ضمن تأیید پیگیری های صورت گرفته، مجمع مقرر نمود پیگیری های شرکت جهت دریافت مجوز بانک مرکزی در خصوص نگهداری سهام بیش از ۱۰ درصد بانک مزبور ادامه یابد.</p>	اصلی	<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 ۱۵/۱۳۲ 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.</p>

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ( سهامی عام )

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱



<p>در خصوص بند ۱-۱۸ ، سود سهام مجمع در سال قبل و همچنین سنوات قبل تماما 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 بند ۲-۱۸ در ارتباط با مفاد ماده ۱۲۴ اصلاحیه قانون تجارت با عنایت به جلسه هیات مدیره مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۲ مدیر عامل شرکت استعفا داده اند که از آن تاریخ آقای جاوید سرپرست شرکت شده اند و تاکنون مدیر عامل توسط هیات مدیره انتخاب نشده است .</p> <p>در خصوص بند ۲۱ با توجه به استعفا عضو هیات مدیره شرکت اصلی و همچنین تاخیر در اخذ تاییدیه ستان (تایید صلاحیت اعضا هیات مدیره شرکت های نهاد مالی) از سازمان بورس عضو مستعفی در جلسات شرکت نکرده است .</p> <p>در خصوص بند ۲۲ شرکت در طی سال مالی گذشته اکثر موارد مربوط به دستور العمل حاکمیت شرکتی را رعایت نموده است و در تلاش جهت مرتفع نمودن موارد باقی مانده می باشد .</p>	<p>اصلی</p>	<p>۱۰ با توجه به بندهای ۱۷، ۱۸، ۲۱ و ۲۲ گزارش، پس از استماع توضیحات مدیریت، مجمع بر رعایت کامل قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار، قانون تجارت و سایر الزامات قانونی تاکید نمود.</p>
--	-------------	--



### اقدامات انجام شده طی سال مالی مورد گزارش

#### ۱- حوزه حقوقی:

- ۱-۱- تشکیل کمیته حقوقی و کاهش هزینه های حقوقی، که در این ارتباط به ترتیب مبالغ ۱۶۸,۴۴۴ میلیون ریال (۹۳ درصد) و مبلغ ۲۷,۹۰۳ میلیون ریال (۹۱ درصد) کاهش هزینه های حقوقی و کلاً نسبت به سال مالی قبل در گروه و شرکت اصلی می باشد. لازم به ذکر است بدلیل تشکیل کمیته حقوقی و استقرار تیم حقوقی منسجم در هلدینگ و شرکت نوسازی و ساختمان تهران علیرغم افزایش تعداد پرونده های دعاوی مطروحه له و علیه شرکت در جهت تامین منافع شرکت و نظارت تخصصی مجموعه حقوقی منسجم بر تعیین حق الوکاله و انتخاب وکلای تخصصی سبب افزایش کارایی شرکت در حوزه حقوقی گردید که علی رغم افزایش حجم پرونده ها و دعاوی حقوقی صرفه جویی چشم گیری در زمینه هزینه های حقوقی گردیده است.
  - ۱-۲- تعداد دعاوی مطروحه علیه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و شرکت های زیر مجموعه به شرح ذیل می باشد:
  - دعاوی مطروحه نسبت به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و شرکت های زیر مجموعه به جز شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس تعداد ۱۱۵ فقره بوده که ۷۰ پرونده در سنوات گذشته و سال جاری مختومه شده و ۴۵ پرونده در مراحل مختلف مراجع قضایی مفتوح و جاری می باشند. (همچنین از تعداد ۷۰ پرونده مختومه تعداد ۴۵ فقره له، تعداد ۱۰ فقره علیه، تعداد ۱۱ فقره مصالحه، تعداد ۲ فقره منع تعقیب، ۱ فقره قرار توقیف دادرسی و یک فقره اداره کار)
  - در خصوص پرونده های موجود از ۵۶ پرونده ای که فاقد وکیل بوده تا کنون بیش از ۴۰ لایحه از سوی این مدیریت تهیه و به مراجع قضایی ارسال گردیده است که تعداد حدود ۳۶ پرونده دعاوی به نفع این شرکت و شرکت های تابعه رد گردیده و بیش از ۲۰ پرونده نیز در حال حاضر جاری و مفتوح می باشند.
- ۱-۳- اهم دعاوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران:

#### ۱-۳-۱- شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان (بانک توسعه صادرات ایران)

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 ونزوتلا نمود که تسهیلات مزبور توسط شرکتهای توسعه شهری فراز، دانای تجارت نوین امروز، رهروان دوراندیش 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 ساختمان ایران جایگزین شده است.



مبلغ تسهیلات در زمان استمهال ۳ ساله بالغ بر حدود ۱۳,۵ 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، بانک توسعه صادرات ایران و نیز مابقی ضامنین آن وام، اقدام به شناسایی مبلغ ۲,۰۳۳ میلیارد ریال مطالبات از شرکت خانه سازی ایرانیان به طرفیت 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 حصول نتیجه در جریان بوده، ضمناً در این خصوص شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان (سهامی خاص) اقدام به طرح دعوی به خواسته صدور حکم ورشکستگی نموده که براساس دادنامه صادره از شعبه ۵۵ حقوقی روابط بین الملل مجتمع شهید بهشتی تهران حکم بر بطلان دعوی مطروحه صادر و پرونده با اعتراض از سوی شرکت مزبور در شعبه ۷۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مطرح و طی دادنامه مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۷ رد گردیده است و همچنین فرجام خواهی شرکت خانه سازی ایرانیان به طرفیت شرکت سرمایه گذاری نسبت به دادنامه شماره ۶۷۹ مورخ ۱۳۹۹/۵/۲۸ صادره از شعبه ۱۰۰ دادگاه عمومی توسط شعبه بیست و دوم دیوان عالی کشور رد شده است. لازم به ذکر است اجرائیه قضایی 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 مبنی بر ارائه تضامین فوق در مراجع قضایی مطرح و در جریان می باشد.

## ۲-۳-۱- گزارش برگزاری آخرین مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده شرکت خانه سازی ایرانیان مربوط به عملکرد منتهی به شهریور ۱۳۹۹:

مجمع عمومی عادی سالیانه منتهی به سال مالی ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ شرکت خانه سازی ایرانیان طبق دعوتنامه به شماره ۱۴۰۰/۰۴/۱۲/ص/۰۰۰۰۱۳۹۰ 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 در حال پیگیری می باشد. ضمناً با توجه به درخواست ورشکستگی شرکت فوق که در مرحله بدوی طبق دفاعیات این شرکت رد شده است، موضوع در دادگاه تجدید نظر رسیدگی و طی دادنامه مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۷ دادگاه تجدید نظر رای بدوی مبنی بر رد ادعای ورشکستگی را قطعی گردیده است.

### ۳-۳-۱- ضمانت گروه استراتوس پارس در بانک سامان:

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در سنوات قبل بابت پرداخت بدهی سود سهام پرداختی مبلغ ۶۰ میلیارد ریال طی دو فقره چک از شرکت گروه استراتوس پارس اخذ می نماید. با توجه به عدم توانایی در عودت وجه دریافتی به شرکت استراتوس پارس مقرر گردیده بود که شرکت مذکور نسبت به اخذ تسهیلات از بانک سامان اقدام نموده و طی قراردادی بخشی از تسهیلات مزبور به مبلغ ۶۰ میلیارد ریال به شرکت ساختمان ایران انتقال یابد که این موضوع بر اساس صورت جلسه مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۷ هیات مدیره وقت شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به تصویب رسید در همین راستا در خرداد ماه سال ۱۳۹۸ تسهیلات مزبور با تمدید طول دوره تسهیلات به مدت ۶ ماه به ماخذ مبلغ ۱۶۰ میلیارد ریال و بدون تضمین مجدد شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران انجام شد و تضامین ارائه شده به بانک سامان متعلق به ساختمان ایران از بابت تسهیلات شامل ۱,۵۴۶,۶۲۴,۲۶۴ سهم شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان و ۴۱۸,۳۵۹,۷۵۸ سهم شرکت نوسازی و ساختمان تهران بوده که یک فقره چک به مبلغ ۵۳۰ میلیارد ریال از بابت تضامین ارائه شده از شرکت گروه استراتوس به همراه تعداد ۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم سرمایه گذاری سامانه استراتوس در قبال آن به عنوان تضمین اخذ گردید. با توجه به توافقنامه سه جانبه مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۴ باین شرکت و شرکت های گروه استراتوس پارس و بانک سامان تسهیلات مذکور با ضمانت این شرکت، تسویه و کلیه سهام وثیقه شده طی نامه ۱۵/۱۰۲۵۵۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۰۱ شرکت سپرده گذاری مرکزی تسویه وجوه رفع توثیق گردید و چک تضمین به مبلغ ۵۳۰ میلیارد ریال دریافت و ابطال گردید.





۴-۳-۱- اهم اقدامات انجام شده حقوقی کلیه شرکت های گروه طی سال مورد گزارش تا تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۱

ردیف	نام شرکت	خواهان	خوانده	تاریخ ایجاد پرونده	سمت شرکت در پرونده	شرح خواسته	شعبه رسیدگی کننده	ارزش تقریبی ریالی پرونده	
								بدوی	تجدیدنظر
۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	حمیدرضا رشمانی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۱۴۰۰	خوانده	مطالبه کسری مترآز پروژه بهارستان اصفهان	شعبه ۲۳ دادگاه عمومی اصفهان	۲۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	در مرحله بدوی خواهان رد و در در مرحله تجدید نظر نیز حکم به سود شرکت تایید شده است
۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	حمیدرضا رشمانی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۱۴۰۰	خوانده	مطالبه اجرت المثل و خسارت پروژه بهارستان اصفهان	شعبه ۱۲ دادگاه عمومی حقوقی اصفهان	۲۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	پرونده در مرحله بدوی جاری می باشد
۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	لیزینگ اقتصاد نوین	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۱۴۰۰	خوانده	جلب ثالث (دعوی تقابل)	شعبه ۷ دادگاه تجدید نظر استان تهران	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰	قرار عدم استماع دعوی به سود شرکت صادر گردیده است
۴	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیا	۱۳۹۸	خواهان	مطالبه مبلغ ۱۳۱۷۷۰۹۲ یورو	شعبه ۱۰۰ دادگاه حقوقی تهران	مطالبه مبلغ ۱۳۱۷۷۰۹۲ یورو	پس از صدور حکم به سود شرکت اکنون پرونده در مرحله اجرای حکم می باشد
۵	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیا	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۱۴۰۰	خوانده	صدور حکم ورشکستگی	شعبه ۵۵ دادگاه حقوقی شهید بهشتی تهران	غیر مالی	حکم بر بطلان دعوی صادر گردید است و در حکم در شعبه ۷۹ تجدید نظر مورد تایید قرار گرفت .
۶	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	حسن و مجتبی دده بیگی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۱۳۹۶	متهم	قتل غیر عمد ناشی از حادثه حین کار	شعبه ۱۰۱ جزائی اسلامشهر	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	با پرداخت ۵۰ میلیون تومان از ورثه رضایت رسمی اخذ شده است لکن مجدداً شرکت در مرحله بدوی به پرداخت جزای نقدی به میزان ۵ درصد دیه محکوم شده است که اکنون پرونده در دادگاه تجدید نظر جاری می باشد
۷	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	محمد لبافان	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۱۳۹۸	خواهان	اجرت المثل خودرو	شعبه ۷۹ دادگاه تجدید نظر تهران	۱,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	حکم به سود شرکت صادر شده است
۸	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	بهمن حسینجانی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۱۳۹۹	خواهان	خواسته مطالبه حق الوکاله به همراه خسارت تاخیر تادیه	شعبه ۱۴ دادگاه حقوقی تهران و شعبه ۱۸ دادگاه تجدید نظر تهران	۱۵/۶۲۲/۰۹۷/۰۴۲	رای بر علیه شرکت صادر و قطعی گردیده و پرونده در مرحله اجرا می باشد
۹	شرکت تامین مسکن جوانان	شرکت سهند پی کوبر	شرکت تامین مسکن جوانان	۱۳۹۹	خوانده	مطالبات بر ارزش افزوده	شعبه ۱۸ حقوقی دادگاه شهید بهشتی	۲۹۰,۰۰۰,۰۰۰	صدور حکم محکومیت علیه شرکت و انجام اعتراض برای رسیدگی مجدد که هنوز در دادگاه تجدید نظر تعیین شعبه نشده است

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱



۱۰	شرکت تامین مسکن جوانان	مرضیه سکو زاده	شرکت تامین مسکن جوانان	۱۴۰۱	خوانده	اثبات مالکیت - اثبات وقوع بیع و الزام به تنظیم سند رسمی	شعبه ۹ حقوقی ساری	۲۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰	مقوم	قرار رد دعوی به سود شرکت صادر گردیده است
۱۱	شرکت تامین مسکن جوانان	محمد رضا و علی محمد رضایی	شرکت تامین مسکن جوانان	۱۴۰۱	خوانده	فسخ قرارداد و تخلیه	شعبه ۴ حقوقی قرچک	۲۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰	مقوم	پرونده جاری می باشد
۱۲	شرکت تامین مسکن نوین	شرکت تامین مسکن نوین	پلوان مشهد	۱۳۹۳	خواهان	مطالبه وجه چک	شعبه ۴۱ دادگاه حقوقی شهید صدر	۳,۰۹۵,۶۵۷,۰۴۲		حکم به نفع شرکت و در مرحله اجرای حکم جلب مدیر عامل صادر شده است (حکم قطعی صادر و حکم جلب مدیر عامل شرکت پلوان مشهد صادر شده است)
۱۳	شرکت تامین مسکن نوین	اصفهان معبر	شرکت تامین مسکن نوین	۱۳۹۷	خوانده	خواسته مطالبات	شعبه ۹ حقوقی اصفهان	۲۳۵,۰۰۰,۰۰۰		در دادگاه بدوی در مرحله انجام کارشناسی قرار دارد
۱۴	شرکت تامین مسکن نوین	مهندسین سازه - صراف	شرکت تامین مسکن نوین	۱۳۹۰	خوانده	مطالبه خسارت - اعاده به وضع	شعبه ۴۲ شهید صدر - واحد اجرای احکام دماوند	۱۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		پرونده جاری و در حال رسیدگی است
۱۵	شرکت تامین مسکن نوین	اداره راه و شهرسازی - سازمان ملی مسکن	تامین مسکن نوین - تورج احتشام	۱۴۰۱	خوانده	دعوی تقابل به خواسته مطالبه وجه	شعبه ۱۱ حقوقی تبریز	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰		پرونده جاری می باشد
۱۶	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	شرکت سازه های مرتفع آذربایجان (سما)	۱۴۰۱	خواهان	مطالبه خسارت	شعبه ۱۵ حقوقی تبریز	۵,۷۳۷,۵۰۰,۰۰۰		حکم بدوی به سود شرکت صادر گردیده است
۱۷	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	تعاونی مسکن مهر ۱۴ صفادشت	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	۱۴۰۰	خوانده	ابطال معامله	دادگاه حقوقی بخش صفادشت	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		(با ارسال لوائح و دفاعیات حکم به رد دعوی علیه شرکت صادر گردید)
۱۸	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	محمود جعفری	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	۱۴۰۱	خوانده	ایفای تعهد قرارداد (جلب ثالث)	شعبه ۳ حقوقی تبریز	۲۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰	مقوم	پرونده جاری است
۱۹	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	حسن محمد نژاد	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	۱۴۰۱	خوانده	دعوی مالی غیر منقول	شعبه ۱۰ حقوقی تبریز			پرونده جاری است با توجه به ابعاد پرونده و ماهیت دعوی در حال حاضر امکان تعیین ارزش تقریبی نمی باشد

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱



۲۰	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	مکمل راه	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	۱۴۰۱	خوانده	الزام به سند رسمی و مطالبه خسارت	شعبه ۱۵ دادگاه حقوقی تبریز	۶۲۸,۰۰۰,۰۰۰	دعوی به سود شرکت رد گردیده و در مرحله تجدید نظر به سود شرکت تأیید شده است
۲۱	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	احمدرضا یداللهی	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	۱۳۹۷	خوانده	الزام به ایفای تعهدات	شعبه ۶ تجدید نظر استان چهارمحال و بختیاری		با توجه به ابعاد پرونده و ماهیت دعوی در حال حاضر امکان تعیین ارزش تقریبی نمی باشد
۲۲	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	تیمور ملکپور	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	۱۳۹۷	خوانده	مطالبه خسارت و رفع سایه انداز ملک گودال چشمه	شعبه ۸ دادگاه حقوقی	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	شرکت محکوم و اکنون در تجدید نظر در حال رسیدگی است
۲۳	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	مهدی کیانی	۱۳۹۹	خواهان	مطالبه خسارت و هزینه دادرسی گودال چشمه	داوری مهندس برومند	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	رای داوری فسخ قرارداد و تعیین میزان خسارت به نفع شرکت
۲۴	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	شرکت زنده رود	۱۳۹۶	خواهان	ابطال رای داور	شعبه ۸ تجدید نظر	۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰	در حال ارزیابی با قیمت کارشناسی است
۲۵	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	سید محسن صنایع صفورا کریمی	توسعه سرمایه گذاری زاگرس	۱۳۹۹	خوانده	الزام به تحویل پلاک	شعبه یک حقوقی سامان	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	در حال رسیدگی می باشد
۲۶	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	علیرضانوروزی - مهدی کیانی	۱۴۰۰	خوانده	اعتراض ثالث	شعبه ۴ حقوقی شهرکرد	۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	در حال رسیدگی می باشد
۲۷	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	آرش مردانی	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	۱۳۹۹	خوانده	اعلام بطلان معامله	شعبه ۴ شورای حل اختلاف	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	در حال رسیدگی است
۲۸	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	آرش مردانی	توسعه سرمایه گذاری زاگرس و خانم صفورا کریمی	۱۳۹۹	خوانده	ابطال قرارداد	شعبه ۲ حقوقی سامان	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	در حال رسیدگی است

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ( سهامی عام )

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱



۲۹	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	سید محسن صنایع	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	۱۳۹۹	خوانده	الزام به تحویل زمین	شعبه ۱ حقوقی سامان	با توجه به ابعاد پرونده و ماهیت دعوی در حال حاضر امکان تعیین ارزش تقریبی نمی باشد	پرونده جاری است
۳۰	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	اسماعیل لجمیدی - شهریار میر بختیار	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	۱۳۹۹	خوانده	خلع ید	شعبه ۱ دادگاه حقوقی کیار	با توجه به ابعاد پرونده و ماهیت دعوی در حال حاضر امکان تعیین ارزش تقریبی نمی باشد	پرونده جاری است
۳۱	شرکت توسعه و عمران اردبیل	آقای مرعشی	شرکت توسعه و عمران اردبیل		خوانده	مطالبه ارز	شعبه ۳۸ مجتمع صدر	خواهان در سال ۱۳۸۳ اقدام به تأمین خواسته به میزان ۱۱۷۰۵۱٫۶۵ دلار نمود ، پس از آن شرکت با معرفی یک باب تأسیسات پرورش ماهی با پلاک ثبتی ۱۶۸۵/۸۶ واقع در بخش ۳ اردبیل درخواست تبدیل مال توقیف شده را از دادگاه خواستار گردید که با موافقت دادگاه همراه شد. پرونده در همین مرحله متوقف شده شرکت توسعه و عمران اردبیل پیگیری جهت اعتراض فوق العاده به آن را در دستور دارد	۱۱۷/۰۰۰ دلار
۳۲	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	بنیاد تعاون ناجا و شرکت های وابسته	۱۳۹۷	خواهان	ایفاء تعهدات از سوی بنیاد تعاون ناجا و شرکت های وابسته نسبت به تسویه تسهیلات بانک قوامین	شعبه ۶۲ دادگاه تجدید نظر استان تهران	با استعلام از بانک قوامین در مرحله اجراء مشخص خواهد شد و به صورت تقریبی بالغ بر ۵۰۰ میلیارد ریال می باشد	الزام بنیاد تعاون ناجا و شرکت های تابعه به تسویه حساب کامل سه فقره تسهیلات اعطایی بانک قوامین به صورت تضامنی در تاریخ ۱۳۹۸/۰۸/۰۵
۳۳	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	آقایان خائف و انتظاری شرکاء سازنده پروژه الهیه	۱۳۹۹	خواهان	ابطال رأی داورى آقای ایثاری مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۰۵	شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضائی عدالت تهران و شعبه ۷۹ تجدیدنظر استان تهران	اصلاح رأی داورى مبلغ ۸۱ میلیارد ریال به انضمام سایر محکومیت هایی که امکان ارزیابی تقریبی آن میسر نیست.	به موجب دادنامه صادره از شعبه ۷۹ دادگاه تجدیدنظر مبنی بر قرار عدم استماع دعوی به لحاظ عدم رعایت شرایط شکلی، شعبه بدوی در تاریخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۸ ظر به انجام عملیات اجرایی نسبت به اجراییه اول که بر اساس رأی اولیه داورى به میزان ۶۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال صادر نمود. با این حال مراتب اعتراض و احقاق حق شرکت در حال پیگیری است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱



<p>در راستای رسیدگی به اعاده دادرسی شرکت نوسازی و ساختمان تهران در سال ۱۳۹۶ مطروحه در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران نهایتاً منتج به قرار گزارش اصلاحی مورخ ۵/۴/۱۳۹۸ شد. پس از صدور نظریه کارشناسی، اجرائیه مورخ ۱۳۹۹/۲/۲۱ صادر و متعاقب آن مبلغ ۱۶ میلیارد ریال از حساب بانکی شرکت و حدود ۱۵۰ میلیارد ریال از محل فروش تعداد ۸,۰۵۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسا و ۷۵ میلیارد ریال مبلغ سپرده از بابت خسارت احتمالی به حساب صندوق دادگستری واریز و در وجه پیمانکار پرداخت گردیده است.</p>	<p>مبلغ ۱۳۸ میلیارد ریال به علاوه خسارت تأخیر تأدیه از دی ماه ۱۳۹۲ لغایت زمان اجراء</p>	<p>شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران</p>	<p>ادعای طلب بابت اجرای ۶ بلوک ساختمانی اتمام یافته و ۳ بلوک نیمه تمام موضوع دو قرارداد مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۰۱ و ۱۳۸۹/۰۴/۲۳ در پروژه مسکونی نگین پردیس و اجرای رأی داوری مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۰۹ متعاقباً تقاضای صدور اجرائیه نسبت به گزارش هیأت دو نفره کارشناسان منتخب دادگاه و پیمانکار و بدون اخذ نظر کارشناس منتخب شرکت نوسا</p>	<p>خوانده</p>	<p>۱۳۹۸</p>	<p>شرکت نوسازی و ساختمان تهران</p>	<p>شرکت آتروپاتن تلاشگر</p>	<p>شرکت نوسازی و ساختمان تهران</p>	<p>۳۴</p>
<p>پرونده در مرحله بدوی و هیات کارشناسی در حال رسیدگی است.</p>	<p>ارجاع به هیات کارشناسان رسمی دادگستری</p>	<p>با توجه به ابعاد، نوع طرح دعوی و ماهیت آن امکان ارزیابی تقریبی آن امکان پذیر نیست.</p>	<p>شعبه ۴ دادگاه بهشتی</p>	<p>خوانده</p>	<p>۱۳۹۹</p>	<p>شرکت نوسازی و ساختمان تهران</p>	<p>شرکت رکیندژ</p>	<p>شرکت نوسازی و ساختمان تهران</p>	<p>۳۵</p>

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ( سهامی عام )

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱



۳۶	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	شرکت باد بند ساز	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	۱۳۹۳	خوانده	مطالبات بابت قرارداد پیمانکاری محوطه سازی پروژه مهر پردیس	شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی پردیس	مقوم به نظر کارشناس	در مرحله رسیدگی است.	پرونده در مرحله بدوی و هیات کارشناسی در حال رسیدگی است.
۳۷	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	۱۳۹۸	خوانده	اختلاف در تعیین قدرالسهم طرفین	شعبه ۲۱ بازپرسی دادسرای عمومی و انقلاب تبریز	با توجه به ابعاد، نوع دعوی و ماهیت آن امکان ارزیابی تقریبی آن امکان پذیر نیست.	در مرحله کارشناسی توسط هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری جهت تعیین قدرالسهم می باشد.	پرونده در مرحله دادرسی و هیات کارشناسی در حال رسیدگی است.
۳۸	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	ابوالفضل افخمی نائینی و لیلا کریمی	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	۱۴۰۱	خوانده	مطالبه خسارت تأخیر در تنظیم سند رسمی	شعبه ۱۰۴ مجتمع قضایی عدالت تهران	ریال ۱۶,۲۳۶,۰۰۰,۰۰۰	قرار رد دعوی نسبت به شرکت نوسا صادر گردید. و در حال حاضر با تجدیدنظرخواهی خواهان و لیزینگ پرونده در مرحله تجدیدنظر قرار دارد.	در مرحله تجدیدنظر می باشد لکن تعیین شعبه نشده است.
۳۹	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	محسن افشاری	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	۱۴۰۱	خوانده	ابطال رأی داوری	شعبه ۱۲ شهید بهشتی	ریال ۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	با توجه به میزان خواسته آقای افشاری داور پرونده ایشان را صرفاً مستحق دریافت ۳۰۰ میلیون تومان دانست.	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱



۴۰	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	محسن افشاری	۱۴۰۱	خواهان	ابطال رأی داوری	شعبه ۱۴۳ عدالت	ریال ۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	در مرحله صدور رأی
۴۱	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	محسن افشاری	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	۱۴۰۱	خوانده	ابطال رأی داوری	شعبه ۱۲ شهید بهشتی	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	با توجه به میزان خواسته آقای افشاری داور پرونده ایشان را مستحق دریافت صرفاً ۴۶۶ میلیون تومان دانست.
۴۲	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	محسن افشاری	۱۴۰۱	خواهان	ابطال رأی داوری	شعبه ۱۴۳ عدالت	۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	در انتظار صدور رأی
۴۳	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	آقای بوالفضل افخمی نائینی و خانم لیلا کریمی	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	۱۴۰۰	خوانده	مطالبه خسارت تأخیر در تنظیم سند رسمی	شعبه ۱۰۴ مجتمع قضایی عدالت تهران	ریال ۷,۶۴۶,۲۴۰,۰۰۰	در تاریخ ۱۴۰۱/۰۴/۱۵ اجرائیه علیه شرکت نوسازی و ساختمان تهران مبنی بر پرداخت جمعاً ۷,۶۴۶,۲۴۰,۰۰۰ ریال اجرائیه صادر شده است.



## ۲- حوزه مالی :

### ۲-۱- بازارگردانی شرکت اصلی و شرکتهای گروه:

پیرو آیین نامه حفظ ثبات بازار سرمایه و صیانت از حقوق سرمایه گذاران و سهامداران ، مصوب ۱۳۹۹/۰۶/۲۰ شورای عالی بورس و اوراق بهادار و داشتن رکن بازارگردانی موثر از سوی ناشر و سهامداران شرکتهای و نامه های شماره ۱۸۱/۷۹۶۷۴ مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۲۹ و ۱۸۱/۸۰۰۳۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۵ معاونت محترم بورس و اوراق بهادار تهران، شرکت با توجه به الزام یادشده اقدام به عقد قرارداد در تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۲۷ با صندوق بازارگردانی سهم آشنا برای شرکتهای گروه با نماد معاملاتی وثنو، ثجوان، ثنوسا، ثتوسا و ثزاگرس نمود. و در سال جاری قرارداد مذکور به غیر از نماد ثجوان تا مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۸ تمدید گردیده و همچنین شرکت جهت بازارگردانی سهام خود با نماد وساخت در تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۵ با صندوق سرمایه گذاری اختصاصی نهایت نگر قرارداد تنظیم و مبادله گردید .

ضمن اینکه بدلیل تاخیر در انعقاد قرارداد بازارگردانی، هیات مدیره این شرکت به غیر از یک نفر الباقی در سنوات قبل در کمیته تخلفات سازمان بورس اوراق بهادار تشکیل پرونده و منجر به صدور رای بر علیه هیات مدیره اسبق گردیده است. و به همین دلیل منجر به صدور رای تخلف و ثبت در پرونده این شرکت شده است .

### ۲-۲- افزایش سرمایه :

افزایش سرمایه شرکت از محل مازاد تجدید ارزیابی سرمایه گذاری ها به مبلغ ۲۶,۴۱۰,۰۰۸,۳۵۱,۰۰۰ ریال و از محل اندوخته سرمایه ای به مبلغ ۳,۳۴۲,۴۲۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال جمعا به مبلغ ۲۹,۷۵۲,۴۳۰,۳۵۱,۰۰۰ ریال در تاریخ ۱۴۰۱/۰۲/۲۷ در مجمع عمومی فوق العاده مصوب شده بود و بعد از طی مراحل قانونی، افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰,۰۰۰ ریال به مبلغ ۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱,۰۰۰ ریال (منقسم به ۳۰,۷۴۲,۷۲۶,۳۵۱ سهم ۱,۰۰۰ ریالی تمام پرداخت شده) در تاریخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۸ در اداره ثبت شرکت ها به ثبت رسیده است .

### ۲-۳- فروش سهام شرکت سرمایه گذاری توسعه خوزستان :

فروش تعداد ۲۸,۱۲۷,۵۳۱ سهم از سهام شرکت توسعه خوزستان به میزان ۴۰,۱۸ درصد به بهای تمام شده ۳۲,۷۱۹ میلیون ریال به مبلغ ۱,۳۰۰,۶۵۴ میلیون ریال از طریق مزایده عمومی در فرابورس تهران بر اساس مصوبات کمیته سرمایه گذاری مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۱۵، ۱۴۰۰/۱۲/۱۴ و ۱۴۰۱/۰۱/۱۷ و مصوبات هیات مدیره مورخ ۱۴۰۱/۰۱/۲۲ و ۱۴۰۰/۱۲/۱۶ و طبق اطلاعیه عرضه عمده سهام کنترلی به شماره ۰/الف/۳۹۲۴ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۱۴ و براساس آخرین نرخ قیمت کارشناس رسمی به برنده مزایده ، شرکت گروه صنعتی آرمان واگذار گردید.

۲-۴- تسویه بدهی سود سهام سال مالی قبل و سنوات قبل کلیه سهامداران به مبلغ کل ۸۳۲,۵۵۵ میلیون ریال تا تاریخ تهیه این گزارش از طریق سامانه سجام و واریز به حساب بانکی سهامداران. توضیح اینکه مانده سود سهام پرداخت نشده مربوط به سهامدارانی می باشد، که علیرغم پیگیری های این شرکت تاکنون در خصوص ثبت نام در سامانه سجام و یا تکمیل اطلاعات سهامداری اقدامی ننموده اند، و امور سهام شرکت نیز هیچگونه دسترسی و آدرسی از آنها ندارد لیکن در صورت ارائه درخواست و تکمیل اطلاعات سهامداری، مطالبات سود این سهامداران تسویه می گردد.





### ۳- حوزه امور شرکتها:

- ۱- ارسال صورتجلسه های هیات مدیره شرکت های تحت کنترل و نظارت و کنترل مصوبات شرکت های گروه.
- ۲- برگزاری مجامع میان دوره ای شرکتهای گروه و تعیین تکالیف جهت رفع مشکلات شرکتها و پیگیری نتایج حاصل از آن.
- ۳- نظارت کامل بر حوزه شرکتها و هیات مدیره آنها و پایش مصوبات و بررسی ابعاد تصمیمات اتخاذ شده در هلدینگ و هماهنگی مستمر با نمایندگان هیات مدیره در شرکتها.
- ۴- پیگیری تکالیف و اقدامات انجام شرکت ها در خصوص مجامع میان دوره و پایان دوره .
- ۵- مشارکت در ایجاد کمیته های تخصصی و اجرایی از جمله کمیته انتصابات، حقوقی، املاک و سرمایه گذاری.
- ۶- پیگیری ثبت افزایش سرمایه در حداقل زمان ممکن در اداره ثبت شرکت ها .
- ۷- چابک سازی شرکت های کم بازده و جلوگیری از موازی کاری شرکت های گروه شامل ادغام و انحلال از جمله :
  - ادغام دو شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان با توسعه بازرگانی بین المللی نواندیشان پویا.
  - ختم تصفیه شرکت مدیریت پروژه ساختمان نوین ایرانیان (نوا).
  - ختم تصفیه شرکت آراین پاسارگاد کیش.
  - پیگیری تصفیه شرکت مدیریت پروژه های توسعه و ساخت آراین- (ختم تصفیه در حال مراحل پایانی).
  - شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان : بررسی انتقال دارایی های شرکت نوید ایرانیان به سایر شرکت های صد در صدی گروه و سپس فروش آن در دست بررسی می باشد.
- ۸- پایش نیروی انسانی و تلاش در بکارگیری نیروهای متخصص و مسئولیت پذیر در حوزه های مربوطه.
- ۹- پیگیری جهت کاهش پرسنل مازاد گروه با رویکرد هدفمند کردن هزینه های نیروی انسانی در جهت افزایش راندمان نیروی انسانی.
- ۱۰- انتصاب یک عضو حقوقی ، مالی و سرمایه گذاری در شرکت های فرعی به جهت بهینه نمودن فرایند تصمیم سازی.

### ۱۱- عملکرد شرکت های گروه :

ردیف	نام شرکت	نوع شرکت	سود و (زیان) ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سود و (زیان) ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	درصد افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل
۱	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	سهامی عام	(۳۹,۴۶۲)	۱۷۸,۰۳۳	(۱۲۲)
۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	سهامی عام	۶۸۰,۶۹۸	۹۰۶,۷۹۸	(۲۵)
۳	شرکت تامین مسکن جوانان	سهامی عام	۱۵,۴۰۸	(۷۴,۱۷۷)	۱۲۱
۴	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	سهامی عام	۲۶,۰۶۴	۱۳۱,۹۰۰	(۸۰)
۵	شرکت تامین مسکن نوین	سهامی عام	۴۴,۷۳۶	(۱۹,۵۸۳)	۳۲۸
۶	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	سهامی خاص	۱۹۷,۲۶۲	(۲۴,۳۸۲)	۹۰۹
۷	شرکت توسعه و فن آوری ساختمان	سهامی خاص	(۲۳,۷۲۹)	(۲۳,۹۶۳)	۱



ردیف	نام شرکت	نوع شرکت	سود و (زیان) ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سود و (زیان) ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	درصد افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل
۸	شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران اردبیل	سهامی عام	(۳۲,۶۳۸)	(۱۲,۳۸۷)	(۱۶۳)
۹	شرکت توسعه و عمران زاگرس	سهامی عام	(۳۷,۵۴۰)	۳۳,۰۷۴	(۲۱۴)
۱۰	سازه های نوین کرت	سهامی عام	۱۱۹,۸۰۸	۱۳۶,۵۲۲	(۱۲)
	جمع		۹۵۰,۶۰۷	۱,۲۳۱,۸۳۵	(۲۳)

#### ۴- حوزه منابع انسانی

وضعیت نیروی انسانی گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام):

تحصیلات:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱						شرح
	جمع	زیر دیپلم	دیپلم	فوق دیپلم	لیسانس	فوق لیسانس و بالاتر	
۲۸	۲۷	۰	۴	۴	۱۲	۷	شرکت اصلی
۱۱۴	۶۸	۹	۹	۱	۳۲	۱۷	شرکت های مشمول تلفیق (۹ شرکت)
۱۴۲	۹۵	۹	۱۳	۵	۴۴	۲۴	جمع

جنسیت:

جمع	آقا	خانم	شرح
۲۷	۱۷	۱۰	شرکت اصلی
۶۸	۵۴	۱۴	شرکتهای مشمول تلفیق (۱۲ شرکت)
۹۵	۷۱	۲۴	جمع



در پایان سال مالی مورد گزارش با توجه به فروش سهام شرکت سرمایه گذاری و توسعه خوزستان تعداد ۲۹ نفر از پرسنل که در شرکت مذکور مشغول به کار بوده اند از آمار پرسنلی خارج گردیده و همچنین تعداد ۱۸ نفر نیز از شرکت های گروه اتمام همکاری نموده اند. در نهایت تعداد پرسنل شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ برابر ۹۵ نفر می باشد و با تعدیل نیروی انسانی مازاد هزینه های حقوق و دستمزد پرسنل گروه نسبت به افزایش حقوق و دستمزد طبق بخشنامه ی وزارت کار کمتر افزایش یافته است.

## ۵- حوزه حسابرسی داخلی:

حسابرسی فرایندی مستمر و پویاست که در واکنش به ضرورت ایجاد تغییر در شرایط و تحولات در محیط داخلی شرکت و از طریق بررسی و ارائه روشها و ایجاد راهنمایی های بیشتر درباره مسئولیتهای مدیران و کارکنان واحد اقتصادی و همچنین برای کسب اطمینان معقول از اینکه مجموعه استانداردهای حسابداری و الزامات قانونی و مقرراتی مخصوص واحد تجاری به شکلی قابل قبول و اطمینان بخش و با کیفیتی مناسب طراحی و برقرار و اجرا گردد. به این منظور حسابرسی داخلی از طریق بررسی و سنجش مستمر همه فرایندها و فعالیت های واحد تجاری در جهت نیل به اهداف تعیین شده توسط ارکان مدیریت واحد اقتصادی، در کنار هیئت مدیره از طرف مجامع عمومی شرکت فعالیت مینماید. ارائه این خدمات اطمینان بخش بدون شک در بکارگیری بهینه منابع واحد اقتصادی در فرایند نائل شدن به اهداف تعیین شده صاحبان سهام نقشی بی بدیل دارد. به منظور یکنواختی در بهره مندی واحدهای مختلف اقتصادی از طریق تهیه و تدوین استراتژی های قابل اجرا در شرکت ها، در چهار چوب اصول حاکمیت شرکتی این بخش از سازمان با تهیه منشوری حاوی اهداف و روشهای حصول به نتیجه با ارائه و تدوین، اهداف فعالیت ها، اقدام به تشکیل واحد حسابرسی داخلی می گردد.

### **اهم اقدامات انجام شده توسط واحد حسابرسی داخلی طی سال مورد گزارش:**

- ۱ تهیه و تصویب برنامه سالانه رسیدگی واحد حسابرسی داخلی.
- ۲ تشکیل جلسات کمیته حسابرسی مطابق با جدول زمانبندی مصوب هر ماه.
- ۳ بررسی چرخه های فعالیت و ارائه گزارشات مستمر به کمیته و هیات مدیره.
- ۴ ارائه گزارش یافته های مستعد بهبود واحد حسابرسی داخلی و پیشنهاد جهت بهبود چرخه های فعالیت شرکت.
- ۵ ارائه و بررسی پیش نویس صورت های مالی تلفیقی میان دوره ای و نهایی در کمیته حسابرسی و پیشنهاد تغییرات در راستای گزارش شفاف و قابل اتکاء.
- ۶ بررسی و تصویب صورت های مالی دوره اعم از حسابرسی شده و حسابرسی نشده.
- ۷ سایر موارد.



فهرست زمین و ساختمان (داراییهای ثابت)

شرح دارایی	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	نوع کاربری	وضعیت ملک	موقعیت ملک	متراژ
<b>زمین</b>							
زمین ساختمان عباس آباد (دفتر شرکت)	۱۳۰,۰۰۰	۰	۱۳۰,۰۰۰	اداری	در حال استفاده	تهران - عباس آباد	۴۶۰
<b>ساختمان</b>							
پارکینگ شماره ۱۸ برج آسمان ونک	۵۴۲	۳۶۰	۱۸۲	پارکینگ	در حال استفاده	تهران میدان ونک	یک واحد
انباری در برج آسمان ونک	۴۹۸	۳۷۹	۱۱۸	انباری	در حال استفاده	تهران میدان ونک	۵۵/۲۸
عرصه ساختمان عباس آباد (دفتر شرکت)	۶۱۰,۰۵	۹,۰۵۷	۵۱,۹۴۸	اداری	در حال استفاده	تهران - عباس آباد	۱,۲۵۶/۶۵
<b>جمع ساختمان</b>	<b>۶۲,۰۴۵</b>	<b>۹,۷۹۶</b>	<b>۵۲,۲۴۸</b>	-	-	-	-



### اهم برنامه های آینده شرکت

- بازنگری در سرمایه گذاری ها و متنوع نمودن پرتفوی شرکت جهت کاهش ریسک و افزایش بازدهی.
- افزایش فعالیتهای عملیاتی شرکتهای زیرمجموعه.
- تامین منابع مالی برای شرکت های گروه پس از چابک سازی و ادغام آنها و شروع به عملیات و تولید ساختمان در راستای عملیات اصلی شرکت.
- فروش و واگذاری دارائی های غیرمولد و ارزیابی ، بررسی املاک و مستغلات و موجودی های بلا استفاده شرکت و تصمیم گیری درخصوص فروش یا فعال سازی و پیگیری رفع مشکلات اسناد مالکیت آن.
- پیگیری جهت برطرف نمودن محدودیت های اصل ۴۴ در ارتباط با سرمایه گذاری در سهام بانک اقتصادنوین.
- پیگیری منافع آسیب دیده بخشی از دارایی های شرکت در سنوات گذشته.
- بررسی و تصمیم گیری در ارتباط با سرمایه گذاریهای کم بازده، با توجه به روند شرایط حاکم بر بازار. (از جمله فروش شرکت های عمران مسکن سازان )
- ایجاد رویه های گوناگون جهت تامین منابع مالی از محل بازنگری و کارآمد نمودن سرمایه گذاری ها .
- تلاش در جهت استقرار کامل نظام مدیریت ریسک .
- چابکسازی شرکتهای زیرگروه در جهت کاهش هزینه های سربار ثابت و افزایش و تولید ساختمان در سال های آتی با توجه به غیرفعال بودن تولید ساختمان طی سال های گذشته.
- ارتقای نیرو انسانی از طریق جذب نیروهای متخصص و آموزش نیروهای فعلی شرکت.
- پیگیری ویژه پرونده های حقوقی ، قرارداد وکلا و پیمانکاران و طرفین دعوی موارد حقوقی معوق گذشته.
- پیگیری مکرر در خصوص نهایی نمودن توافق نامه سنواتی زمین نوسا کیش .
- پیگیری جهت انتقال قطعی سهام با نمادهای انرژى ۲ و کبورش موضوع توافق نامه شهریور ۱۴۰۰ هیات مدیره شرکت با گروه استراتوس در خصوص بدهی شرکت هنزا.
- پیگیری جهت اتمام و حل و فصل اختلافات مربوط به پروژه های سنواتی گروه از جمله پروژه ظفر و سایر پروژه ها



**پیشنهاد هیات مدیره برای تصمیم گیری مجمع عمومی عادی سالیانه :**

الف - تقسیم سود : پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود معادل ۱۰ درصد سود قابل تقسیم بالحاظ اندوخته ها از جمله اندوخته سرمایه ای موضوع ماده ۱۵۸ اساسنامه می باشد .

ب- با توجه به طولانی شدن فرایند اخذ مجوز و وجود موانع متعدد در این ارتباط تصمیم گیری در خصوص واگذاری و فروش سهام مازاد ۱۰ درصد سهام بانک اقتصاد نوین در گروه ساختمان در راستای ماده ۱۹ دستورالعمل تملک سهام بانک ها و موسسات اعتباری غیربانکی به جهت جلوگیری از ریسک های آتی ناشی از عدم هرگونه انتفاع از بابت سهام بیش از سقف ۱۰ درصد و سرمایه گذاری منابع آن در سهام با بازدهی مناسب .

ج -فروش شرکت های فرعی استانی (توسعه و عمران استان اردبیل و توسعه و عمران زاگرس).

د- فروش شرکت های عمران مسکن سازان.



### 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: [www.icic.ir](http://www.icic.ir) و [www.sakhteman.com](http://www.sakhteman.com)

پست الکترونیکی : [info@sakhteman.com](mailto:info@sakhteman.com)

**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 پاسخگوئی به سهامداران :**

خانم مینا محمدی ، آقای محمد رضا پور فرجام