

Date : تاریخ :

No. : شماره : **شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**

Encl.: پیوست :

۱۲۲۵۳۹ : شماره ثبت :

۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰ : شناسه ملی :


گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

در اجرای مفاد ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت ثبت شده نزد سازمان بورس مصوب ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های مورخ ۱۳۸۸/۰۴/۰۶، ۱۳۸۹/۰۶/۲۷، ۱۳۹۶/۰۴/۱۳ و ۱۳۹۶/۰۹/۱۴ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار (ابلاغیه شماره ۱۲۲/۲۹۳۸۶ مورخ ۱۳۹۶/۰۹/۲۹ به شماره پیگیری ۳۹۹۹۴۶ در سامانه کدال) ناشر پذیرفته شده در بورس مکلف به افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع میان دوره ای ۳، ۶، ۹ ماهه و سالانه است.

گزارش حاضر بعنوان یکی از گزارشهای هیات مدیره مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورتهای مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص تفسیر وضعیت مالی، عملکرد مالی و جریان های نقدی شرکت برای تشریح اهداف و راهبردهای خود جهت دستیابی به آن اهداف بعنوان مکمل و متمم صورتهای مالی ارائه می نماید.

گزارش تفسیری شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) طبق ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۱ به تصویب هیات مدیره رسیده است.

امضاء	سمت	نماینده	اعضاء هیات مدیره
	رئیس هیات مدیره	معصومه ملاصالحی	سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان (سهامی خاص)
	نائب رئیس هیات مدیره	مهدی قربانی قلجلو	سرمایه گذاری هامون کیش (سهامی خاص)
	سرپرست و عضو هیات مدیره	احمد جاوید احمدآبادی	سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی (سهامی عام)
	عضو هیات مدیره	سیدحسین هاشمی طباطبائی زواره	سرمایه گذاری فرانگر پرتو (سهامی خاص)
	عضو هیات مدیره	اسفندیار برومند	بانک اقتصاد نوین (سهامی عام)



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

Sakhteman
Iran Construction Investment Co. (Plc)

تهران - خیابان میرزای شیرازی
بالتر از خیابان مطهری - کوچه شهنا
پلاک ۲۱ - کد پستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۶
تلفن: ۸۶۰۴۶۰۹۵-۸۶۰۴۶۰۹۶
کوی سهام: ۸۸۷۱۷۸۷۵
اداره سهام: ۸۸۷۱۷۸۷۶
نمابر: ۸۶۰۴۶۰۹۷

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

شماره صفحه

فهرست:

۴	فصل اول : ماهیت کسب و کار
۱۵	فصل دوم : اهداف مدیریت و راهبردهای دستیابی و معیارهای ارزیابی عملکرد
۲۱	فصل سوم : مهمترین منابع، و ریسکها
۲۸	فصل چهارم : نتایج عملیات و چشم اندازها
۳۹	فصل پنجم : مهمترین معیارها و شاخصهای عملکرد برای ارزیابی عملکرد در مقایسه با اهداف اعلام شده

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

مقدمه:

گزارش تفسیری مدیریت باید همراه صورتهای مالی و یادداشتهای مربوط به آن مطالعه شود. این گزارش شامل جملات آینده نگری است که با رویدادهای آتی یا عملکرد مالی آتی شرکت در ارتباط می باشد. کلماتی نظیر "پیش بینی"، "باور"، "انتظار"، "تمایل"، "خواسته"، "احتمالا" و اصطلاحات مشابهی که به شرکت مربوط است بیانگر جملات آینده نگر است.

جملات آینده نگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالی آتی است. این جملات در معرض ریسکها، عدم قطعیتها، مفروضات غیر قطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

فصل اول:

ماهیت کسب و کار

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

تاریخچه و فعالیت

تاریخچه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۷۵/۰۴/۰۴ تحت شماره ۱۲۲۵۳۹ در اداره ثبت شرکتها و با شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰ و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. هدف از تاسیس شرکت جذب سرمایه‌ها و تجهیز پس اندازها به طور مستقیم و انبوه‌سازی و سرمایه‌گذاری در بازار سرمایه و همچنین راه یابی به بازار بورس اوراق بهادار بطوریکه این مهم در تاریخ ۱۳۷۷/۰۲/۲۸ محقق گردیده است .

فعالیت شرکت اصلی:

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

سرمایه‌گذاری در سهام، سهم شرکت، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رای با هدف کسب انتفاع به طوریکه به تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل یا اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه پذیر را در اختیار گرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه یابد و شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه پذیر (اعم از ایرانی یا خارجی) در زمینه یا زمینه های زیر فعالیت کند: تولید، توسعه، تجارت و بازرگانی، پیمانکاری، مدیریت پیمان، مشاوره، نظارت، نگهداری، اجاره به شرط تملیک، تجهیز سرمایه، حق العملکاری و بازرسی در بخش مسکن، ساختمان، مجتمع‌های مسکونی، اداری، تجاری، اقامتی، گردشگری، پارکینگ، عمران شهری، بافت فرسوده، راه سازی، سد، برق، سایر تاسیسات زیر بنایی، مصالح، وسایل و ادوات و ابزارهای مورد نیاز، مواد غذایی و سایر اموال منقول و غیر منقول این بخشها.

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 برآوردهای بانک مرکزی ، تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه وبه قیمت های ثابت سال ۱۳۹۰ از ۱،۶۴۸ هزارمیلیارد ریال در سال ۱۳۹۶ به مبلغ ۱،۶۷۷ هزار میلیارد ریال در سال ۱۳۹۷ افزایش یافته است که رشد ۱/۸ درصدی داشته ارزش افزوده بخش ساختمان در بهار ۱۳۹۷ به قیمت پایه و به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ ، در حدود ۵۶ هزار میلیارد ریال بوده و سهم آن از تولید کل ناخالص داخلی کشور ۳.۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

در صد است. ارزش سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های مناطق شهری به قیمت های جاری در سال ۱۳۹۷ نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱۸.۹ درصد افزایش یافته است که با اعمال شاخص های قیمت متناظر و نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۰ معادل ۰.۲ - درصد برآورد می گردد.

همچنین بخش ساختمان نقش عمده ای در حجم کل سرمایه گذاری در کشور دارد. در نه ماهه اول سال ۱۳۹۶ حدود ۵۶۰ هزار میلیارد ریال توسط بخش خصوصی در ساختمان های مناطق شهری سرمایه گذاری شده است که نسبت به مدت مشابه سال گذشته، ۱۲ درصد رشد 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. 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. در سال ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ به همراه افزایش نرخ ارز و پیرو آن افزایش در قیمت مصالح ساختمانی 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 سال ۱۴۰۰ جهت خرید مسکن نوساز با مشکل مواجه نموده است.

تحولات بازار از ابتدای سال ۱۳۹۶ تاکنون

از ابتدای سال ۱۳۹۶ و پس از انتخابات ریاست جمهوری، تحولات قابل توجهی رخ داد 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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

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 انواع ارز، بازار را تحت الشعاع خود قرار داد و نرخ دلار آمریکا در بازار آزاد از ۸۲.۲۵۰ ریال در ابتدای سال ۱۳۹۶ به بیش از ۱۵۰.۰۰۰ ریال در اسفند ماه ۱۳۹۸ و در ادامه تا حدود مبلغ ۲۷۵.۰۰۰ ریال در شهریور ۱۴۰۰ رسید. این تغییر از یک سو باعث افزایش بهای برخی از نهاده های اصلی ساختمان از جمله آهن آلات، سیمان و مصالح مرتبط و مصالح وارداتی شده و از سوی دیگر، از آن جا که به صورت سنتی با افزایش نرخ دلار، 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 سیزدهم و اعلام برنامه تولید یک میلیون مسکن در سال جهت ورود به بازار فوق شرکت تلاش دارد از ظرفیت های شرکت های زیرگروه به نفع مناسب استفاده نماید. با عنایت به قیمت تمام شده ساخت و نوسانات شدید و رشد نرخ ارز می بایست با شناخت کامل و مطالعه بازار و قدرت خرید مصرف کننده نسبت به نوع ساخت اقدام نمود.

وضعیت معاملات شهر تهران در آبان ماه ۱۴۰۰

گزارش بانک مرکزی، در آبان ماه ۱۴۰۰ نشان می دهد که در آبان ماه ۱۴۰۰ میزان معاملات نسبت به مدت مشابه سال گذشته، حدود ۶۳/۵ درصد افزایش یافته است. جدول زیر، تعداد معاملات و نیز متوسط نرخ بهای معاملاتی تهران در هشت ماهه سال ۱۴۰۰ را نشان می دهد. متوسط بهای فروش هر متر مربع واحد مسکونی تهران در آبان ماه ۱۴۰۰ نسبت به مدت مشابه در سال گذشته ۱۷/۷ درصد افزایش یافته است.

جدول: عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در سال های ۱۳۹۹ و آبان ماه ۱۴۰۰ (منبع: بانک مرکزی)

عنوان	مقطع زمانی		درصد تغییرات نسبت به ماه مشابه سال قبل
	۱۳۹۹	۱۴۰۰	
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۴.۴۶۶	۷.۳۰۴	۶۳.۵
متوسط قیمت هر مترمربع (هزار ریال)	۲۷۱.۹۳۱	۳۲۰.۰۹۰	۱۷.۷

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

بررسی تورم مصالح ساختمانی

یکی از مواردی که در مورد تامین کنندگان بایستی مد نظر قرار گیرد، نرخ رشد بهای مصالح ساختمانی است که

می تواند منجر به افزایش قیمت مسکن شود. شاخص بهای نهاده های ساختمان مسکونی در تهران به سرعت در حال رشد بوده و به نظرمی رسد با انتشار آمار شش ماهه نخست سال، این روند همچنان رو به افزایش بوده باشد.

در دوره رکود صنعت، نرخ تورم نهاده های ساختمان به دلیل تقاضای پایین، کمتر از نرخ تورم بوده و همزمان با بازگشت رونق نسبی به بازار، این نرخ از نرخ تورم عمومی فراتر رفته است. نکته دیگر این که در زمان افزایش نرخ ارز در سال ۱۳۹۶، نرخ تورم نهاده های ساختمان، نزدیک به نرخ تورم عمومی بوده است. بر همین اساس، با افزایش نرخ ارز در سال ۱۳۹۹ به تدریج تا پایان سال ۱۳۹۹ و جهش آن در شش ماهه سال جاری نهاده های ساختمانی (سیمان و آهن) افزایش بسیار زیادی داشته که منجر به افزایش قیمت تمام شده ساخت و ساز خواهد شد. (ماخذ: مرکز آمار ایران)

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 نیز افزایش قیمت آهن در بازارهای جهانی، منجر به افزایش بهای تمام شده ساختمان و به تبع آن، افزایش قیمت واحدها خواهد شد. این موضوع سودآوری بخشی از پروژه ها را تحت تاثیر قرار می دهد که البته در تمامی اطلاعات افشا شده، این روند لحاظ شده و پیش بینی بهای تمام شده پروژه ها به صورت مستمر به روز آوری می شوند.
- تداوم افزایش قیمت ارز در سال ۱۴۰۰، منجر به ایجاد جو روانی مبنی بر حفظ ارزش دارایی ها در مقابل دلار شده و نتیجه آن، افزایش قیمت اعلامی توسط فروشندگان در بازار مسکن شده است. در شرایط فعلی، هنوز ارزش دارایی ملکی افراد در بسیاری از نقاط به اندازه نرخ ارز رشد نداشته و به همین دلیل نیز پیش بینی می شود فروشندگان به راحتی اقدام به کاهش قیمت خود نمایند. نتیجه این روند، در قالب رکود تورمی در بازار پیش بینی می شود.
- 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.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

➤ 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 شده یا خارج خواهند شد لیکن با این وجود این آمار نشان می دهد معاملات در سال ۱۴۰۰ نسبت به سال ۱۳۹۹ افزایش داشته است.

➤ با شروع شیوع بیماری فراگیر ویروس کرونا از اسفندماه ۱۳۹۸ و روند توقف اکثر فعالیت های اقتصادی و توقف تقریباً معاملات ساختمانی و نیز توقف فعالیت های ساخت و ساز قطعاً تاثیرات مستقیم بر فعالیت های اقتصادی بعد از شیوع ویروس کرونا بر اقتصاد کشور افزایش خواهد داشت که حوزه ساخت و ساز نیز از این امر مستثنی نمی باشد . 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.

بر این اساس، به نظر می رسد بازار در مسیر ورود به رکود قرار دارد؛ 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 توری است و وضعیت بازار مشابه سال ۱۳۹۲ خواهد بود . پیش بینی کارشناسان این است که این روند از نیمه دوم سال ۱۳۹۷ آغاز شده و بسته به سیاست های دولت، می تواند حداقل برای یک دوره کوتاه مدت ادامه داشته باشد . به نظر می رسد در کوتاه مدت، تنها یک عامل می تواند این روند را تغییر دهد و آن هم "افزایش مجدد نرخ ارز ناشی از فشارهای ایالات متحده آمریکا و تحریم های این کشور" است که می تواند مجدداً بازارهای سرمایه ای را فعال ساخته و منجر به ایجاد سفته بازی در بازار ملک شود که البته این روند با توجه به قدرت خرید پایین مصرف کنندگان، ادامه دار نخواهد بود و این موضوع باروند نه ماهه آخر کاملاً واضح است. در چنین شرایطی، سیاست های اصلی اتخاذ شده توسط این شرکت برای شرکتهای گروه به عنوان یک سرمایه گذار در ساخت و ساز، شامل موارد زیر است:

- بررسی روند بازار و تغییرات قیمت ها و تقاضاها؛ به ویژه واحدهای تجاری که فروش آن ها دشوارتر است.
- رعایت الزامات طراحی و ساخت در صورت تعریف پروژه های جدید با عنایت به عدم ثبات بازار به منظور ایجاد مزیت رقابتی در مقابل رقبا به منظور پرهیز از بروز مشکل در فروش واحدها.
- تعریف پروژه هایی که حتی در دوره رکود نیز فروش مناسبی داشته باشند؛ به ویژه واحدهای مسکونی با متراژ پایین و ویژه اقشار میان درآمدی در صورت تامین سرمایه در گردش.
- تامین مالی ساخت پروژه ها از طریق تهاتر واحدهای در حال احداث یا واحدهای با امکان فروش پایین (تا حد امکان) به منظور حداقل سازی میزان تسهیلات و پرهیز از ایجاد هزینه های مالی.
- اتخاذ استراتژی مشارکت در ساخت به منظور پرهیز از قفل شدن منابع برای خرید زمین و تسریع در شروع و اجرای پروژه ها.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

- 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 تفصیلی از جمله موارد مؤثر بر این صنعت محسوب می گردد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

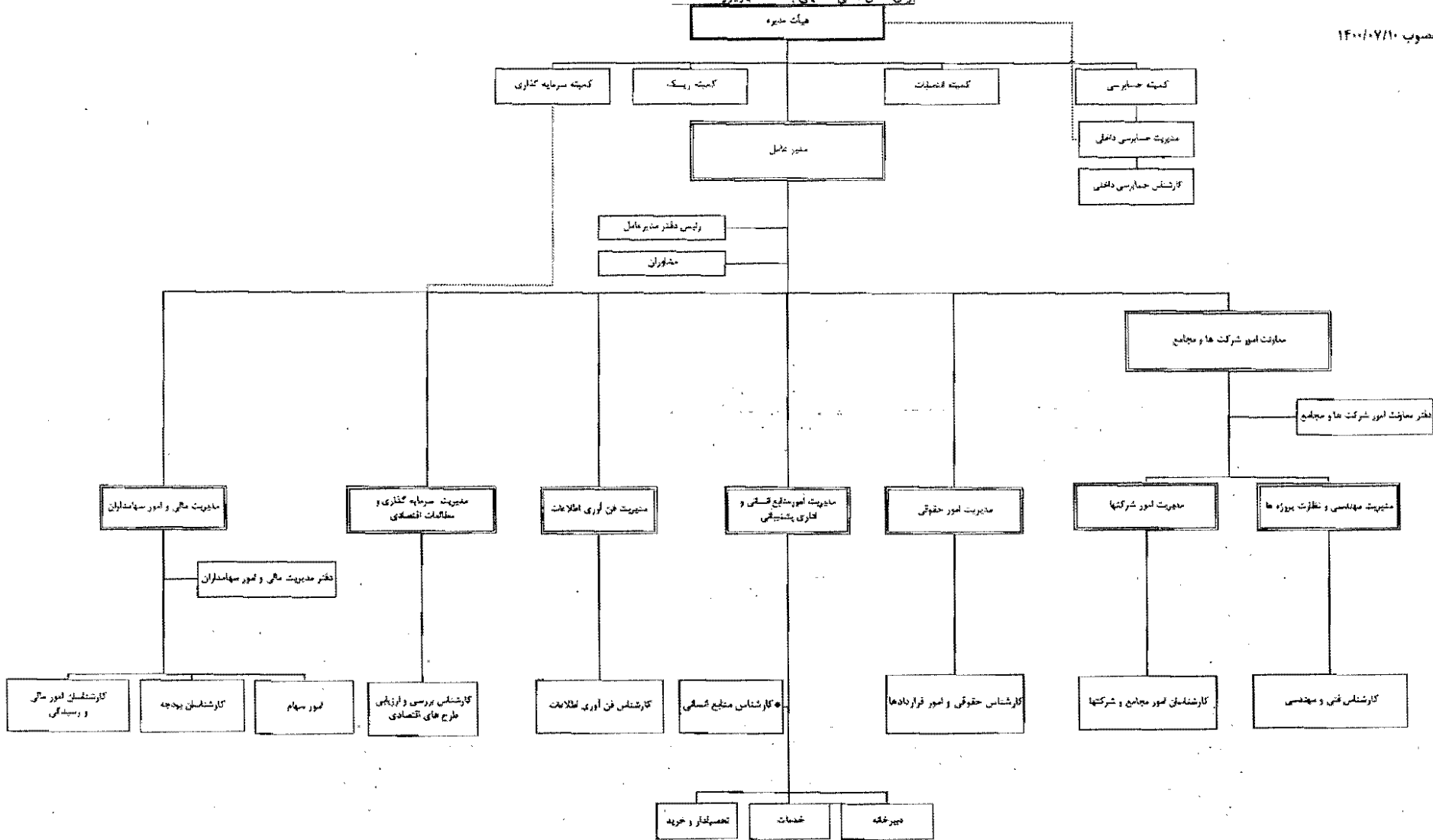
محیط حقوقی شرکت

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- قوانین و مقررات تجارت
- قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار
- قوانین و مقررات سازمان امور مالیاتی
- قوانین و مقررات مالی
- قوانین و مقررات حقوقی و قضایی
- قوانین و مقررات کار و امور اجتماعی
- اساسنامه شرکت



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهام عام)
گزارش تقسیمی مدیریت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰



- با توجه به تصویب چارت مصوب تا پایان دوره مورد گزارش این چارت در تاریخ ۱۴۰۰/۰۷/۱۰ به تأیید و تصویب هیأت مدیره رسیده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

مشخصات و سوابق اعضای هیات مدیره

اعضای هیات مدیره حقوقی	نام و نام خانوادگی نماینده	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای
سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان	معصومه ملاصالحی	رئیس هیات مدیره	کارشناسی ارشد - مدیریت بازرگانی
سرمایه گذاری هامون کیش	مهدی قربانی قلجلو	نائب رئیس هیات مدیره	دکترای حقوق
سرمایه گذاری فرا نگر پرتو	سید حسین هاشمی طباطبایی زواره	عضو هیات مدیره	کارشناسی ارشد - مدیریت بازرگانی
بانک اقتصاد نوین	اسفند یار برومند	عضو هیات مدیره	کارشناسی ارشد - معماری
سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی	احمد جاوید احمدآبادی	سرپرست و عضو موظف هیات مدیره	کارشناسی - حسابداری

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 ۱۳۹۹/۱۱/۲۵ قبولی مسئولیت خود را اعلام داشته که فرایند تأیید نهایی در اداره ثبت شرکتها در تاریخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۸ و اعمال تغییرات امضاء های مجاز بانکی در تاریخ ۱۴۰۰/۰۵/۳۱ صورت پذیرفته، لذا پرداختهای بانکی صادره، از آخر مردادماه با امضاء این هیات مدیره صورت پذیرفته است و تا قبل از آن با هیات مدیره سابق بوده است.

مشخصات و سوابق مدیران اجرایی شرکت (غیر عضو هیات مدیره)

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	سابقه
آقای احسان صادقی	معاونت مالی و اداری	کارشناس ارشد مدیریت مالی	۲۰
آقای عزیز علی لرستانی	مدیریت مالی	کارشناسی ارشد حسابداری	۲۳
آقای محمد غلامی	مدیر امور شرکتها	کارشناس ارشد حسابداری	۲۲
سیدمحمدعلی ابطحی نائینی	مدیر حسابرسی داخلی	کارشناس حسابداری	۱۸
محمد هادی بختیاری فر	مدیر حقوقی	دکترای حقوق	۱۶

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

ترکیب سهامداران:

سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به شرح جدول زیر میباشند:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱		نام سهامداران	ردیف
درصد	تعداد سهام		
۱۷.۶۷	۱۹۲.۶۳۵.۵۱۴	شرکت سرمایه گذاری هامون کیش	۱
۱۴.۴۷	۱۵۷.۸۱۶.۳۵۹	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان	۲
۷.۹۲	۸۶.۳۲۴.۹۰۵	شرکت بانک اقتصادنوین	۳
۷.۷۳	۸۴.۳۱۵.۴۱۱	شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی	۴
۴.۳۱	۴۴.۸۷۴.۵۱۷	شرکت سرمایه گذاری مهرگان تامین پارس	۵
۴.۰۶	۴۴.۲۹۷.۸۸۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	۶
۳.۹۴	۴۳.۰۰۴.۹۵۳	شرکت مدیریت سرمایه گذاری کوثر بهمن	۷
۳.۳۱	۳۶.۱۴۳.۱۹۳	صندوق سرمایه گذاری امین آشنا ایرانیان	۸
۱.۶۹	۱۸.۴۴۰.۵۴۶	شرکت سرمایه گذاری سایه گستر سرمایه	۹
۱.۱۲	۱۲.۲۴۲.۴۶۹	شرکت سرمایه گذاری توسعه و پایدار ایرانیان	۱۰
۳۳.۷۸	۳۶۸.۰۸۸.۲۵۱	سایر	۱۱
۱۰۰	۱.۰۹۰.۲۹۶.۰۰۰	جمع	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

فصل دوم :

اهداف مدیریت، راهبردهای

دستیابی و معیارهای

ارزیابی عملکرد

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

برخی از اهداف تدوین شده در برنامه سال مالی شرکت اشاره می گردد:

- 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.
- ایجاد رویه های گوناگون جهت تامین منابع مالی از محل بازنگری و کارآمد نمودن سرمایه گذاری ها .
- بررسی و تصمیم گیری در ارتباط با سرمایه گذاریهای کم بازده. با توجه به روند شرایط حاکم بر بازار .
- ادغام شرکتهای در جهت حذف فعالیت های موازی.
- پیگیری منافع آسیب دیده بخشی از دارایی های شرکت در سنوات گذشته.
- پیگیری موضوع افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی داراییهای بلند مدت (طبقه سرمایه گذاری) و اندوخته سرمایه ای
- 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.

در گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰، تمرکز مدیریت شرکت در برنامه آتی تعیین استفاده از داراییهای موجود شرکت با توجه به محدودیتهای اصل ۴۴ در ارتباط با سرمایه گذاری انجام شده در بانک اقتصادنویین و ایجاد سرمایه در گردش جهت شرکتهای و بازنگری در سرمایه گذاریها جهت ایجاد سود آوری می باشد. فروش داراییهای غیرمولد و جایگزین کردن با داراییها با بازده مناسب می باشد .

مدیریت دارایی ها و بدهی ها:

در شرایط رقابتی موجود در اقتصاد کشور، وجود دارایی های غیر مولد، موجب تحمیل هزینه فرصت و خواب سرمایه برای بنگاه های اقتصادی می گردد. حضور در بازار رقابتی تنها محدود به دارایی های مولد نبوده و نیاز است میان دارایی های و بدهی های شرکت انطباق وجود داشته باشد. در این راستا یکی از اهداف شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران، مدیریت دارایی ها و بدهی های شرکت های تابعه خود می باشد. این موضوع از چند بعد قابل بررسی و دست یابی است :

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

بهینه سازی پرتفوی دارایی ها

بازنگری روش های وصول حساب های دریافتی

بهینه سازی و تنوع در روش های تأمین مالی

اموال نگهداری شده برای فروش

بهینه سازی پرتفوی دارایی ها

یکی از اهداف مدیران هر بنگاه اقتصادی، بهینه سازی دارایی ها در جهت کسب حداکثر ارزش افزوده برای سهامداران می باشد. یکی از معیارهای بهینه بودن دارایی ها، وجود دارایی هایی با قدرت نقد شوندگی بالا است. در صنعت ساختمان این معیار از طریق تعریف واحدهای مسکونی متناسب با نیازهای مصرف کنندگان نهایی محقق می گردد که در این حوزه هدف گذاری سبد تولیدات شرکت به شرح بخش قبل تعیین شده است. یکی دیگر از روش های تحقق هدف بهینه سازی دارایی ها، بازنگری در وضعیت فعلی دارایی های شرکت های تابعه و شرکت اصلی می باشد. در هر بنگاه اقتصادی با توجه به نرخ های تأمین مالی، نیاز است دارایی هایی که بازدهی کمتری را محقق می نمایند، از پرتفوی خارج شوند. در سال مالی ۱۴۰۰ یکی از اهداف مجموعه بازنگری در پرتفوی سرمایه گذاری های بلند مدت از جمله در شرکت های عمران و مسکن سازان استان ها می باشد و فروش برخی از سرمایه گذاریهای بلندمدت در شرکت ها و داراییها غیرمولد که با توجه به کم بازده بودن این گونه سرمایه گذاریها و جایگزین کردن داراییها با بازده مناسب جهت ایجاد سرمایه در گردش را دارد.

تسریع در وصول حساب های دریافتی:

در برخی از پروژه های شرکت های تابعه، پرداخت بخش از بهای واگذاری واحدها، موکول به زمان صدور اسناد مالکیت می گردد. در این بخش می توان با پیگیری در وصول اسناد مالکیت، نسبت به تسریع در دریافت وجوه مربوطه اقدام نمود. این موضوع در کنار تسریع در وصول دریافتی ها، موجب

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

افزایش جایگاه و برند گروه نزد خریداران واحدهای مسکونی می گردد. یکی از اهداف این شرکت تسریع در صدور اسناد مالکیت پروژه های ساختمانی و در نتیجه وصول بخشی از مطالبات مربوط به اسناد بهای واگذاری واحدها می باشد. در این حوزه تلاش می گردد تا در پروژه هایی که سند مالکیت زمین آن ها به نام شرکت های تابعه می باشد، پس از پایان پروژه، نسبت به اخذ اسناد مالکیت تک برگی اقدام گردد. همچنین در خصوص وصول مطالبات ایجاد شده جهت تسویه تسهیلات ضمانت شده خارج از گروه در طی سال مالی مورد گزارش اقدام به تسویه بدهی شرکت توزیع کالای هنزا به مبلغ ۴۶۵ میلیارد ریال طی توافق نامه مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۰ فی مابین این شرکت و گروه استراتوس انجام پذیرفت. در خصوص مطالبات ایجاد شده از شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان بابت تسویه تسهیلات ضمانت شده شرکت مذکور مذاکرات و پیگیریها از طریق مراجع قضایی در جریان می باشد.

بهینه سازی و تنوع در روش های تأمین مالی:

یکی از معیارهای انتخاب روش تأمین مالی مناسب، انطباق جریان نقدی تسهیلات با پروژه موضوع تأمین مالی و صنعت می باشد. اکثر تسهیلات دریافتی از بانک ها دارای زمان سررسید کمتر از عمر متوسط پروژه ها می باشند. این عدم انطباق زمانی، موجب میگردد شرکت های ساختمانی در حالی که در دوره ساخت نیاز به تأمین مالی جهت تکمیل پروژه ها دارند، اقدام به بازپرداخت تسهیلات نمایند که این موضوع به تأخیر در اجرای پروژه و در نتیجه افزایش هزینه ناشی از تطویل زمان منجر می گردد. از جمله روش های مناسب از نظر معیار مذکور، استفاده از تسهیلات مشارکت مدنی بانک مسکن می باشد. این تسهیلات دارای دو ویژگی عمده نرخ و نحوه بازپرداخت می باشند که ویژگی مربوط به نرخ در بخش کاهش نرخ تأمین مالی ارائه می گردد. در مکانیزم تسهیلات مشارکت مدنی ساخت، دریافت تسهیلات متناسب با پیشرفت پروژه انجام می پذیرد و در طی دوره ساخت نیز هیچ گونه بازپرداختی صورت نمی پذیرد. هدف گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران در این حوزه، اخذ تسهیلات مشارکت مدنی ساخت بانک مسکن برای کلیه پروژه هایی می باشد که سند مالکیت زمین و پروانه آن ها به نام شرکت های تابعه است. این هدف گذاری با توجه به الزام بانک مسکن در خصوص ترهین زمین برای اعطاء تسهیلات می باشد. تسهیلات بانک مسکن در کنار مزیت انطباق جریان نقدی، امکان انتقال به مشتری را فراهم می نماید. در این حالت مشتری می تواند بدون خرید اوراق تسهیلات مسکن از فرابورس ایران، نسبت به استفاده از تسهیلات خرید مسکن اقدام نماید.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

واگذاری واحدهای آماده برای فروش و سرمایه گذاریها

یکی از اهداف تعیین شده در شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و شرکتهای گروه، واگذاری واحدهای نگهداری برای فروش از طریق فروش با شرایط انبساطی تر و یا تهاتر با سایر داراییها می باشد .

پرتفوی سرمایه گذاری

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ، به عنوان یک شرکت سرمایه گذاری (هلدینگ) نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است. بر اساس مفاد ماده ۳ اساسنامه شرکت، موضوع فعالیت به دو طبقه فعالیت های اصلی و فعالیت های فرعی تقسیم می گردد .موضوع فعالیت اصلی شرکت مربوط به سرمایه گذاری در سهام، سهم الشرکه و یا واحدهای سرمایه گذاری صندوق هایی می باشد که در حوزه صنعت ساختمان و خدمات مرتبط به آن فعالیت می نمایند. موضوع فعالیت فرعی شرکت نیز شامل سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار، ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار، سرمایه گذاری در سایر دارایی ها از جمله دارایی های فیزیکی، پروژه های تولیدی و پروژه های ساختمانی با هدف کسب انتفاع می باشد .در این راستا ترکیب سرمایه گذاری های شرکت به شرح صفحه بعد می باشد:

شرکت های تابعه: فعالیت این شرکت ها در صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات و خدمات وابسته به این صنعت می باشد .میزان مالکیت گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران در این شرکت که کنترل مدیریتی یا بیش از ۵۰ درصد سهام آن هارا دارا می باشد.

شرکت های وابسته : فعالیت این شرکت ها در صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات، تامین مالی و بازار پول می باشد .میزان مالکیت گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران در شرکت های وابسته کمتر از ۵۰ درصد سهام آن ها می باشد.

سایر سرمایه گذاری ها : فعالیت این شرکت ها شامل خدمات وابسته به صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات و تامین مالی می باشد. میزان مالکیت گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران در این شرکت ها ۲۰ درصد سهام آن ها و یا کمتر می باشد.

ارزش دفتری سرمایه گذاری های بلند مدت شرکت به مبلغ ۲.۸۷۰.۰۳۸ میلیون ریال می باشد که نسبت سال قبل کاهش یافته است .عمده تغییرات صورت گرفته در این بخش از دارایی ها، مربوط به فروش سرمایه گذاری بابت تسویه بدهیها و تامین نقدینگی شرکت می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

فصل سوم :

منابع و ریسک

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

تجزیه و تحلیل ریسک

۱- ریسک صنعت ساختمان

با در نظر گرفتن شرایط سیاسی و اقتصادی حاکم در کشور و تحریم اقتصادی تحمیلی، شرکتهای خانواده ساختمان به جهت مقابله با چالش های موجود در صنعت ساختمان و بازار سرمایه با مدیریت صحیح و شناسایی ریسک های حاکم در تغییرات نرخ ارز و بهره بانکی و قیمت تمام شده صنعت ساختمان و خدمات فناوری و اطلاعات اقدام نموده و تحلیل و بررسی آنها را بصورت یک برنامه استراتژیک در دستور کار قرار داده است و امیدواریم با تلاش و جلسات کارشناسی و مدیریتی بتوانیم فرایندهای ریسک های موجود در شرکت و خانواده سرمایه گذاری ساختمان ایران را بهبود بخشیده و در نتیجه کاهش ریسکها، بهره وری بیشتری ایجاد نموده و تهدیدهای فوق را به فرصت تبدیل کنیم.

۱-۱- ریسک افزایش قیمت مواد اولیه :

در حال حاضر برخی از مواد اولیه صنعت از جمله فلزات اساسی، همگام با افزایش قیمت جهانی، در داخل کشور نیز با رشد قابل توجهی همراه شده است. یکی از راه های مدیریت این ریسک، پیش خرید برخی از مواد اولیه مؤثر در بهای تمام شده، تعیین قیمت ثابت با پیمانکاران و ... می باشد، اما حتی در صورت اخذ این استراتژی ها نیز، همواره ریسک افزایش بهای تمام شده به عنوان بزرگ ترین ریسک این صنعت (به دلیل عدم امکان پوشش کامل آن)، بر فعالیت شرکت های ساختمانی سایه افکننده است.

۱-۲- ریسک تداوم رکود حاکم بر صنعت :

رکود حاکم بر صنعت ساختمان، در سال های گذشته منجر به کاهش درآمدهای عملیاتی شرکت در سال مالی ۱۳۹۷ گردید، اما برای سال ۱۳۹۸ با بهبود وضعیت بازار مسکن و اتخاذ سیاست های فروش با مدل پرداخت انبساطی، این ریسک به نحو مناسبی مدیریت گردید به طوری که درآمد عملیاتی شرکت در سال مالی ۱۳۹۸ نسبت به سال مالی ۱۳۹۷ رشد بهتری به همراه داشته است و امید می رود در سال ۱۴۰۰ نیز این روند ادامه داشته باشد.

۲- ریسک بازار سرمایه :

باتوجه به ماهیت فعالیت شرکت که ناشی از سرمایه گذاری می باشد، ریسک های ناشی از کاهش سرمایه گذاری (که عمدتاً سرمایه گذاری های بورسی را نیز شامل می گردد) با توجه به وضع تحریم ها دور از واقع نمی باشد، که شرکت نیز برای کاهش هرگونه ریسک های بازار، قبل از خرید و همچنین همزمان با مالکیت سرمایه گذاری ها، اینگونه ریسکها را توسط کارشناسان خود جهت حفظ منافع سهامداران همواره تجزیه و تحلیل می نماید.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

ریسک در بازار بورس بدون شک همراه دائمی یک سرمایه‌گذار است. آنچه بدان "ریسک" اطلاق می‌شود در واقع زیان بالقوه و قابل‌اندازه‌گیری در یک فرآیند سرمایه‌گذاری است. که عمده ترین ریسک های بازار سرمایه به شرح ذیل می باشد:

۲-۱- ریسک عملیاتی

ریسک عملیاتی (Operational Risk) نوعی از ریسک در بازار بورس است که با اهرم‌های مالیاتی ارتباط مستقیم دارد. این نوع ریسک به‌طور مستقیم تأثیری بر سرمایه‌گذاری ما ندارد اما غیرمستقیم سرمایه‌ی ما را تهدید می‌کند.

۲-۲- ریسک مالی

ریسک مالی (Financial Risk) گونه‌ای دیگر از مراتب ریسک در بازار بورس است که به امکان از دست رفتن سرمایه اطلاق می‌شود. این ریسک در اثر افزایش میزان بدهی‌های شرکت، به سهامداران تحمیل می‌شود.

۲-۳- ریسک نرخ بهره

تغییرات نرخ بهره‌ی بانکی (Interest Rate) از دیگر جوانب ریسک در بازار بورس است. تأثیر این نوع از ریسک مخصوصاً بر روی اوراق با درآمد ثابت به‌شدت بالاست. ممکن است در نگاه اول این ریسک عجیب و غیرمنطقی به نظر برسد اما حرفه‌ای‌های بازار همیشه این ریسک را در معادلات تجاری خود در نظر می‌گیرند.

نرخ بهره‌ی بانکی بر اساس قوانین مشخصی تغییر پیدا می‌کند. کاهش یا افزایش نرخ بهره‌ی سپرده‌های بانکی به‌شدت بر رفتار مصرف‌کنندگان و سرمایه‌گذاران تأثیر خواهد گذاشت.

به‌جرئت می‌توان گفت مهم‌ترین ریسک در بازار بورس، ریسک تغییرات نرخ بهره است.

۲-۴- ریسک تورم

تعجب نکنید که چرا این ریسک تورم (inflation risk) را بلافاصله پس از ریسک نرخ بهره آوردیم چراکه این دو ریسک رابطه‌ی تنگاتنگی باهم دارند. تورم عبارت است از کاهش ارزش پول رایج، به‌نحوی که برای خرید کالا یا خدمات مجبور باشیم پول بیشتری را نسبت به گذشته پرداخت کنیم. ریسک تورم را اصطلاحاً ریسک قدرت خرید نیز اطلاق می‌کنند.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

۲-۵- ریسک بازار

ریسک بازار (Market Risk) نوعی دیگر از جوانب ریسک در بازار بورس است که مستقیماً تابع رفتار سرمایه‌گذاران و سطوح عرضه و تقاضا در بازار بورس است. این نوع ریسک البته از جمله ریسک‌هایی است که همه‌ی ما روزانه با آن مواجه هستیم.

۲-۶- ریسک سیاسی

ریسک سیاسی (Political Risk) شکل دیگری از ریسک در بازار بورس است. این ریسک به‌طور کاملاً مستقیمی به سیاست‌های دولت وابسته است. از جمله مهم‌ترین پارامترهای تأثیرگذار در جذب سرمایه‌گذاری‌های خارجی یک کشور، همین ریسک سیاسی است.

تعهدات شرکت

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران با توجه به نوع ماهیت فعالیت خود به عنوان نهاد مالی و سهامدار عمده شرکت های تابعه، به طور معمول رکن تعهد پذیره نویسی در افزایش سرمایه شرکت های تابعه پذیرفته شده در بازار سرمایه را بر عهده می گیرد .

بدهی های احتمالی شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به شرح زیر می باشد :

سال مالی ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی ۳۱/۰۶/۱۴۰۰	شرح
۶۲.۶۴۰	۶۲.۶۴۰	تضمین تسهیلات شرکتهای گروه
۲.۷۰۶	۲.۷۰۶	سایر تضامین
۷.۰۹۹.۹۱۲	۴.۷۹۶.۴۶۱	تضمین تسهیلات از محل سهام متعلق به شرکت ساختمان ایران
۷.۱۶۵.۲۵۸	۴.۸۶۱.۸۰۷	جمع

باتوجه به توافق سه جانبه باگروه استراتوس و بانک سامان در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۴ کلیه سهام متعلق به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران طی نامه شماره ۱۵/۲۰۵۵۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۰۱ شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهاداررفع توثیق گردید.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

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 ۹۰۶۳.۲۷۱ یورو از بانک توسعه و صادرات ایران جهت تامین مالی پروژه ۷.۰۰۰ واحد ونزوئلا نمود که تسهیلات مزبور توسط شرکتهای توسعه شهری فراز، دانای تجارت نوین امروز، رهروان دوراندیش و این شرکت ساختمان ایران بعنوان سهامداران وقت شرکت مذکور ضمانت گردید مبلغ تسهیلات در زمان استمهال ۳ ساله بالغ بر حدود ۱۳.۵ میلیون یورو اصل و سود تضمین شده بوده که بانک توسعه صادرات ایران در اسفندماه سال ۱۳۹۸ نسبت به انجام اقدامات قضایی بر علیه این شرکت نمود و کد سهامداری شرکت در شرکتهای زیر مجموعه مسدود گردید که متعاقبا بانک توسعه صادرات ایران اقدام به فروش ۳۰۷ میلیون سهم از سهام شرکتهای گروه متعلق به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به مبلغ ۲۰۳۳ میلیارد ریال نمود.

در این راستا با هدف احقاق حقوق شرکت نسبت به طرح دعوی حقوقی بر علیه شرکت مزبور و سهامداران و بانک توسعه صادرات در مرجع قضایی ثبت گردیده و در مرحله بدوی رأی به نفع شرکت صادر و شرکت خانه سازی ایرانیان محکوم به پرداخت ۱۳.۱۷۷.۰۹۲ یورو بعلاوه خسارات دادرسی و حق الوکاله گردید با توجه به عدم تجدید نظرخواهی شرکت مذکور رأی صادره در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۸ قطعی و متعاقب آن با توجه به دادخواست ورشکستگی شرکت مذکور و طی دفاعیات شرکت در مرحله بدوی دادخواست ورشکستگی شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان رد گردید و در حال حاضر در مرحله تجدیدنظر خواهی دعوی مذکور در حال پیگیری می باشد. لازم بذکر است این موضوع برای اولین بار در تیرماه سال ۱۴۰۰ در هیات مدیره مطرح و هیات مدیره از آن مطلع گردید و بر همین اساس هرگونه اقدام عملی موثر جهت اجرائی نمودن یا سایر موارد حقوقی تا آن تاریخ صورت پذیرفته بود لکن پیگیری های بعمل آمده این هیات مدیره تا تاریخ تهیه این گزارش جهت تدارک لازم برای شکایت جدید به جهت استیفای ضرر و زیان سهامداران در دست اقدام می باشد.

۱- گزارش برگزاری آخرین مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده شرکت خانه سازی ایرانیان

مربوط به دوره عملکرد منتهی به شهریور ۱۳۹۹:

مجمع عمومی عادی سالیانه منتهی به سال مالی ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ طبق دعوتنامه به شماره ۱۳۹۰/۰۰۰۰/ص/۱۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۱۲ در روزنامه ابرار به شماره ۹۲۱۷ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۱۰ چاپ و تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۲ جهت برگزاری جلسه مجمع عمومی عادی تعیین گردید که با درخواست تعویق یک هفته ای مجمع مذکور در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۸ با حضور صد در صد سهامداران تشکیل گردید. در صورتهای مالی و گزارش هیات مدیره و گزارش بازرس قانونی شرکت خانه سازی ایرانیان موضوع محکومیت ارزی قطعی خانه سازی ایرانیان افشا نگردید. برا این اساس نماینده شرکت ساختمان ایران

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

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 نظارت 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

۲- وام شرکت تامین و توزیع کالای هنزا (از شرکت های گروه استراتوس) از بانک سپه:

جدول اطلاعات توافقنامه فی مابین						
سهام های مورد توافق مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۰ با گروه استراتوس در خصوص بدهی شرکت هنزا						
ردیف	نام شرکت	نماد معاملاتی	تعداد سهام	بهای معاملاتی - ریال		توضیحات
				مجموع	هر سهم	
۱	بورس انرژی	انرژی ۲	۳,۶۸۹,۲۹۲	۲۵۱,۵۳۵,۹۲۸,۵۶۰	۶۸,۱۸۰	وکالتاً
۲	کارگزاران بورس اوراق بهادار	کبوسر	۲,۴۶۷,۴۹۷	۸۸,۹۲۸,۵۹۱,۸۸۰	۳۶,۰۴۰	وکالتاً
جمع				۳۴۰,۴۶۴,۵۲۰,۴۴۰		
جدول بر اساس قیمت مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۲۷ و پس از افزایش سرمایه به سهام کبوسر						
ردیف	نام شرکت	نماد معاملاتی	تعداد سهام	بهای معاملاتی - ریال		توضیحات
				مجموع	هر سهم	
۱	بورس انرژی	انرژی ۲	۳,۶۸۹,۲۹۲	۳۵۷,۱۲۳,۴۶۵,۶۰۰	۹۶,۸۰۰	وکالتاً
۲	کارگزاران بورس اوراق بهادار	کبوسر	۸,۶۳۶,۲۳۹	۱۰۲,۸۵۷,۶۰۶,۴۹۰	۱۱,۹۱۰	وکالتاً
جمع				۴۵۹,۹۸۱,۰۷۲,۰۹۰		
مازاد ارزش سرمایه گذاری تهاتر شده با بدهی شرکت هنزا				۱۱۹,۵۱۶,۵۵۱,۶۵۰		

۳- 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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

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 تضمین 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 تضمین 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.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

فصل چهارم :

نتایج عملیات و

چشم اندازها

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

نتایج عملیات

این بخش بیانگر توصیفی روشن از عملکرد مالی و غیرمالی واحد تجاری است. در این قسمت عملکرد شرکت در سال مالی ۱۳۹۹ و سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ تحلیل اجزای آن ارائه شده است، جهت توصیف بهتر صورت وضعیت مالی شرکت ارائه و سپس توضیح تغییرات و اقلام مهم بیان شده و در ادامه صورت سود و زیان و اقلام آن نیز ذکر شده است.

صورت وضعیت مالی

صورت وضعیت مالی شرکت به همراه تحلیل اقلام با اهمیت ارائه شده است.

سال مالی	سال مالی	صورت وضعیت مقایسه ای شرکت
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	شرح
میلیون ریال	میلیون ریال	
دارائی های غیر جاری:		
۱۹۴.۲۲۷	۱۹۳.۷۶۸	دارائی های ثابت مشهود
۱۷۴	۴۶۳	دارائی های نامشهود
۲.۳۱۷.۵۳۱	۲.۸۷۰.۰۳۸	سرمایه گذاری های بلند مدت
۰	۳۴۲.۴۰۴	سایر داراییها
۲.۵۱۱.۹۳۲	۳.۴۰۶.۶۷۳	جمع دارائی های غیر جاری
دارایی های جاری		
۷۵۷.۱۵۸	۱.۲۹۶.۰۶۱	پیش پرداخت ها
۱۹۶.۵۲۴	۱.۷۲۶.۵۲۴	موجودی ساختمانها و پروژه ها
۲.۶۳۹.۲۱۷	۸۲۷.۱۶۲	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۴۰۵.۰۴۰	۵۱۰.۶۵۷	سرمایه گذاری کوتاه مدت
۴۵۱.۰۳۰	۹۳.۷۸۳	موجودی نقد
۴.۴۴۸.۹۶۹	۴.۴۵۴.۱۸۷	
۲۳.۰۵۳	۲۳.۷۴۹	دارائی های جاری نگهداری شده برای فروش
۴.۴۷۲.۰۲۲	۴.۴۷۷.۹۳۶	جمع دارائی های جاری
۶.۹۸۳.۹۵۴	۷.۸۸۴.۶۰۹	جمع دارایی ها

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

حقوق مالکانه و بدهی ها		
حقوق مالکانه		
سرمایه	۱.۰۹۰.۲۹۶	۱.۰۹۰.۲۹۶
اندوخته قانونی	۱۰۹.۰۲۹	۱۰۹.۰۲۹
اندوخته سرمایه ای	۴.۱۹۶.۹۹۳	۵.۳۳۱.۰۳۱
سود انباشته	۹۳۸.۱۱۴	۲۳۵.۸۵۸
سهام خزانه	۰	(۸۷.۹۹۷)
جمع حقوق مالکانه	۶.۳۳۴.۴۳۲	۶.۶۷۸.۲۱۷
بدهی ها		
بدهی های جاری		
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی	۵۶۸.۳۲۹	۴۹۶.۴۷۳
مالیات پرداختنی	۵.۴۴۹	۵.۴۴۹
سود سهام پرداختنی	۷۵.۷۴۴	۷۰۴.۴۷۰
جمع بدهی های جاری	۶۴۹.۵۲۲	۱.۲۰۶.۳۹۲
جمع بدهی ها	۶۴۹.۵۲۲	۱.۲۰۶.۳۹۲
جمع حقوق مالکانه و بدهی ها	۶.۹۸۳.۹۵۴	۷.۸۸۴.۶۰۹

دریافتنی های تجاری و غیرتجاری:

دارایی های جاری بیشتر مربوط به دریافتنی های تجاری و غیرتجاری است. اقلام این طبقه از دارایی ها مربوط به طلب از شرکت های تابعه عمدتاً ناشی از سود سهام دریافتنی سنواتی می باشد که به مرور دریافت و یا از طریق افزایش سرمایه تسویه می گردد، لذا با توجه به برنامه ریزی برخی از شرکت ها در خصوص افزایش سرمایه و یا دریافت مطالبات از آن ها، انتظار کاهش این بخش از دارایی ها وجود دارد.

موجودی ساختمان:

موجودی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران که عمدتاً ساختمان (واحد تجاری) می باشد به شرح زیر می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

میلیون ریال

سال مالی ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	شرح
۱.۴۱۶۰	۱.۴۱۶	واحدهای اداری و تجاری مروارید سبلان
۵۱,۳۰۵	۵۱,۳۰۵	مجتمع تجاری سارا مشهد
۳۳,۵۳۱	۳۳,۵۳۱	مجتمع تجاری امیرکبیر (محمد شهر)
۷,۵۴۶	۷,۵۴۶	مجتمع تجاری کاروانسرای خمینی شهر
۱۱,۶۰۰	۱۱,۶۰۰	برج ابریشم - تبریز
۷,۴۹۱	۷,۴۹۱	واحدهای تجاری برلیان غرب
۱۶,۲۰۰	۱۶,۲۰۰	واحد بلوط اردبیل
۵۳,۵۹۳	۵۳,۵۹۳	زمین خلخال
۰	۱,۵۳۰,۰۰۰	زمین منطقه ۲۲
۱۹۶,۵۲۴	۱,۷۲۶,۵۲۴	جمع

تغییرات موجودی ساختمان مربوط به تملک زمین منطقه ۲۲ بابت مطالبات از شرکت های گروه استراتوس می باشد.

توضیح اینکه باتوجه به اینکه پروژه ظفردرجریان ساخت می باشد بخشی از آن به عنوان شریک در پروژه می باشد، بنابراین در سرفصل پیش پرداخت ثبت گردیده است. همچنین واحد های تجاری عمران تکلارد در شهرک غرب باتوجه به عدم تحویل تاکنون به جهت مخاطرات آن در سرفصل حساب پیش پرداخت ها ثبت گردیده است.

سرمایه گذاری های بلندمدت:

همان گونه که در فصل اول گزارش نیز ارائه شده است، شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان یک نهاد مالی (هلدینگ) نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است، لذا عمده دارایی های آن مربوط به سرمایه گذاری های بلندمدت (دارایی های غیر جاری) می باشد. وضعیت فعلی سرمایه گذاری ها و استراتژی آتی آن، در بخش پرتفوی سرمایه گذاری ارائه شده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

سود سهام پرداختنی:

مانده سود سهام پرداختنی شرکت مربوط به سنوات گذشته، به مبلغ ۵۳.۹۸۹ میلیون ریال می باشد که علی الرغم پیگیری مکرر در خصوص تکمیل اطلاعات سهامداری (شماره حساب) تا کنون منجر به پرداخت نگردیده است. ضمناً شرکت در مجمع عمومی عادی سالیانه سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ مبلغ ۹۲۰.۲۰۹ میلیون ریال سود تقسیم نموده است. که تا تاریخ ارائه گزارش حدوداً "مبلغ ۵۰۷.۰۰۰ میلیون ریال پرداخت شده است شرکت در نظر دارد به محض تامین منابع نسبت به پرداخت اقدام نماید.-

نتایج عملکرد شرکت

با توجه به موضوع فعالیت شرکت که در رویه نیز به آن اشاره شده است فعالیت شرکت در بخش سرمایه گذاریهای بورسی و غیر بورسی می باشد. بنابراین عملکرد شرکت تحت تاثیر سود دریافتی از شرکت های سرمایه پذیری باشد. لذا در صورت تقسیم سود، توسط شرکتهای مزبور تغییراتی در عملکرد شرکت ایجاد خواهد شد.

عملکرد شرکت برای سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به شرح جدول زیر ارایه شده است؛

مبلغ - میلیون ریال

سال مالی	سال مالی	شرح
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	عملیات در حال تداوم
۱.۰۰۷.۹۷۰	۵۲۲.۳۴۳	درآمد سود سهام
۴.۰۲۴.۱۱۸	۱.۱۳۴.۰۳۸	درآمد فروش سهام
۵.۰۳۲.۰۸۸	۱.۶۵۶.۳۸۱	سود ناخالص
(۸۶.۱۷۸)	(۱۳۸.۸۶۰)	هزینه های اداری و عمومی
۰	۱۴۳.۰۲۲	سایر درآمدها
۰	(۲۹۴.۰۹۸)	سایر هزینه ها
۴.۹۴۵.۹۱۰	۱.۳۶۶.۴۴۵	سود عملیاتی
۱۳.۲۳۶	(۱۴.۴۵۳)	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۴.۹۵۹.۱۴۶	۱.۳۵۱.۹۹۲	سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

		هزینه مالیات بر درآمد:
		سال جاری
۴.۹۵۹.۱۴۶	۱.۳۵۱.۹۹۲	سود(زیان)خالص عملیات در حال تداوم
سود (زیان) پایه هر سهم		
۴.۵۳۶	۱.۲۵۳	عملیاتی - ریال
۱۲	(۱۳)	غیر عملیاتی - ریال
۴.۵۴۸	۱.۲۴۰	سود (زیان) پایه هر سهم - ریال

درآمدهای عملیاتی

مجموع درآمدهای شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱.۶۵۶.۳۸۱ میلیون ریال طبق جدول زیر می باشد.

سال مالی	سال مالی	شرح
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
۱.۰۰۷.۹۷۰	۵۲۲.۳۴۳	درآمد حاصل از سرمایه گذاری
۴.۰۲۴.۱۱۸	۱.۱۳۴.۰۳۸	درآمد حاصل از فروش سرمایه گذاری
۵.۰۳۲.۰۸۸	۱.۶۵۶.۳۸۱	مجموع درآمدهای عملیاتی

- درآمد حاصل از فروش سرمایه گذاری عمدتاً مربوط به شرکت سرمایه گذاری نوسازی و ساختمان تهران، بانک اقتصادنویین، و تامین مسکن جوانان ، سرمایه گذاری توسعه خوزستان ، تامین سرمایه نوین و سایر سرمایه گذاریها می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

هزینه های اداری و عمومی

هزینه های اداری و عمومی برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به شرح زیر است :

سال مالی	سال مالی	شرح
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
۸۶.۱۷۸	۱۳۸.۸۶۱	هزینه عمومی و اداری

افزایش هزینه های سال جاری نسبت به سال گذشته عمدتاً "مربوط به هزینه های انتقال تعدادی از کارکنان مامور از شرکت های گروه به این شرکت ، همچنین هزینه های حق الوکاله و دادرسی و سایر هزینه های جاری می باشد.

ب: اطلاعات شرکت های گروه :

صورت وضعیت مالی تلفیقی

صورت وضعیت مالی تلفیقی گروه به همراه تحلیل اقلام با اهمیت ارائه شده است.

سال مالی	سال مالی	صورت وضعیت مالی تلفیقی
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	شرح
		دارائی ها
		دارائی های غیر جاری:
۵۲۹.۳۲۰	۸۷۰.۸۷۰	دارائی های ثابت مشهود
۱۹.۰۹۴	۴۸.۸۰۱	سرقفلی
۳.۷۹۴	۱۲.۳۲۸	دارائی های نامشهود
۳.۲۸۹.۷۵۷	۶.۴۹۴.۵۹۷	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
۴۷۷.۰۷۲	۹۲۳.۷۶۰	سرمایه گذاری های بلند مدت
۴۳.۴۹۳	۱۰۴.۵۹۷	دریافتنی های بلند مدت
۱۸۹.۸۵۷	۴۵۰.۹۹۵	سایر دارایی ها
۴.۵۵۲.۳۸۷	۸.۹۰۵.۹۴۸	جمع دارائی های غیر جاری
		دارائی های جاری:

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

۴۴۶.۹۶۴	۴۴۶.۵۳۱	پیش پرداخت ها
۱.۴۱۵.۸۸۸	۳.۴۶۰.۵۴۵	موجودی ساختمانها، پروژه هاو مواد کالا
۲.۹۸۵.۱۷۸	۹۰۹.۱۶۸	دریافتنی های تجاری و غیر تجاری
۲.۵۶۹.۶۶۹	۲.۸۷۱.۲۹۱	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۴۷۴.۲۰۵	۱۳۰.۵۶۰	موجودی نقد
۷.۸۹۱.۹۰۴	۷.۸۱۸.۰۹۵	جمع دارائی های
۲۴.۲۶۴	۳۵.۹۱۷	دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
۷.۹۱۶.۱۶۸	۷.۸۵۴.۰۱۲	جمع دارائی های جاری
۱۲.۴۶۸.۵۵۵	۱۶.۷۵۹.۹۶۰	جمع دارایی ها
		حقوق مالکانه و بدهی ها:
		حقوق مالکانه
۱.۰۹۰.۲۹۶	۱.۰۹۰.۲۹۶	سرمایه
		سهام شرکت اصلی در مالکیت شرکتهای فرعی
۲۰۴.۶۸۳	۲۳۲.۵۱۸	اندوخته قانونی
۳.۱۳۸.۸۵۸	۳.۳۴۲.۴۲۲	اندوخته سرمایه ای
۱.۰۱۷.۴۷۴	۱.۸۰۴.۹۲۹	آثارمعاملات بامنافع فاقد حق کنترل
۳.۲۹۳.۸۰۸	۳.۰۴۹.۱۰۲	مازاد تجدید ارزیابی
۱.۵۹۳.۰۳۷	۲.۷۹۵.۷۸۱	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی
۵۴۰.۳۹۷	۱.۹۴۴.۵۴۵	سود و زیان انباشته
(۱۴۴.۷۷۶)	(۶۴۰.۹۱۵)	سهام خزانه
۰	۳۳.۵۰۱	صرف سهام خزانه
(۳۲۱.۳۰۵)	(۴۲۴.۱۹۷)	سهام از سهام خزانه شرکت های وابسته
۰	۶۲.۴۳۹	سهام از صرف سهام خزانه شرکتهای وابسته
۰	۱۰.۹۶۱	سهام از حقوق عمومی
۱۰.۴۱۲.۴۷۲	۱۳.۳۰۱.۳۸۲	جمع حقوق قابل انتساب به صاحبان سهام شرکت اصلی
۸۰۴.۷۷۲	۱.۲۵۸.۷۰۹	منافع فاقد حق کنترل
۱۱.۲۱۷.۲۴۴	۱۴.۵۶۰.۰۹۱	جمع حقوق مالکانه
		بدهی ها
		بدهی های غیر جاری

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

۵۰۶۹	۵۰۶۹	پرداختنی های بلند مدت
۲۶۲.۱۱۵	۲۷۲.۱۲۷	تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت
۱۷.۷۲۲	۲۵.۷۵۸	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۲۸۴.۹۰۶	۳۰۲.۹۵۴	جمع بدهی های غیر جاری
		بدهی های جاری
۷۰۲.۳۷۵	۱.۰۰۴.۳۶۰	پرداختنی های تجاری و غیر تجاری
۲۱.۱۶۵	۱۱.۸۵۶	مالیات پرداختنی
۱۳۳.۹۷۳	۷۷۷.۷۱۸	سود سهام پرداختنی
۲۸.۱۵۳	۶.۷۰۹	تسهیلات مالی
۸۰.۷۳۹	۹۶.۲۷۲	پیش دریافت ها
۹۶۶.۴۰۵	۱.۸۹۶.۹۱۵	جمع بدهی های جاری
۱.۲۵۱.۳۱۱	۲.۱۹۹.۸۶۹	جمع بدهی ها
۱۲.۴۶۸.۵۵۵	۱۶.۷۵۹.۹۶۰	جمع بدهی ها و حقوق مالکانه

نتایج عملکرد شرکت های گروه

با توجه به موضوع فعالیت شرکت ها که عمدتاً "دربخش سرمایه گذاری های بورسی و غیربورسی

و ساخت و ساز می باشد

نتایج عملکرد آنها به شرح جدول زیر می باشد:

سال مالی ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	شرح
		عملیات در حال تداوم
۱۸۷.۶۶۲	۶۸.۹۲۴	درآمد فروش املاک
۵۶۷.۹۷۲	۲۱۶.۷۱۰	درآمد سود سهام
۹.۶۴۶.۰۵۷	۱.۱۸۴.۸۰۵	سود زیان فروش سرمایه گذاریها
(۳۶.۷۹۷)	(۲۳.۰۳۶)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۱۰.۳۶۴.۸۹۴	۱.۴۴۷.۴۰۳	سود ناخالص

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

(۳۰۳.۷۵۹)	(۵۶۷.۷۶۵)	هزینه‌های اداری و عمومی
۱۷.۷۹۷	۱۸۹.۹۴۲	سایر درآمدها
(۵۶.۱۳۵)	(۴۰۴.۴۳۹)	سایر هزینه‌ها
۱۰۰.۰۲۲.۷۹۷	۶۶۵.۱۴۱	سود عملیاتی
(۷.۵۹۳)	(۱۱.۲۷۳)	هزینه‌های مالی
۳۴.۸۷۳	۲۵.۹۳۶	سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی
۱۰۰.۰۵۰.۰۷۶	۶۷۹.۸۰۴	سود(زیان) قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکتهای وابسته
(۵۴۰.۵۵۳)	۲.۱۵۵.۰۷۱	سهم گروه از سود (زیان) شرکتهای وابسته
۹.۵۰۹.۵۲۴	۲.۸۳۴.۸۷۵	سود زیان عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
(۳۲۸)	(۱.۱۴۸)	مالیات جاری
(۹۰۸)	(۳.۵۷۲)	مالیات سنوات قبل
۹.۵۰۸.۲۸۸	۲.۸۳۰.۱۵۵	سود (زیان) خالص در حال تداوم
۴۰۵۹	(۵۷۳)	سود(زیان) خالص عملیات متوقف شده
۹.۵۱۲.۳۴۷	۲.۸۲۹.۵۸۲	سود (زیان) خالص
۸.۳۵۸.۸۰۱	۲.۳۴۱.۵۳۷	مالکان شرکت اصلی
۱.۱۵۳.۵۴۶	۴۸۸.۰۴۵	منافع فاقد کنترل
۹.۵۱۲.۳۴۷	۲.۸۲۹.۵۸۲	جمع
		سود (زیان) پایه هر سهم قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی ناشی از عملیات در حال تداوم:
۸.۴۷۷	۱۷۶	عملیاتی
(۴۹۲)	۲.۰۷۷	غیر عملیاتی
۷.۹۸۵	۲.۲۵۳	ناشی از عملیات در حال تداوم
۴	(۱)	ناشی از عملیات متوقف شده
۷.۹۸۹	۲.۲۵۲	سود(زیان) پایه هر سهم -ریال

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

چشم انداز:

اگر چه در چارچوب حرکت‌های اقتصادی شرکت، به عنوان یک وظیفه اصلی افزایش منافع کلیه صاحبان به عنوان ذینفعان اصلی مدنظر بوده است. بدیهی است که شرکت‌های خانواده شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران مطابق برنامه ریزی انجام شده طبق روال سنوات قبل توسعه فعالیت ها ، اصلاح ساختار مالی و استمرار نظام ارزیابی پروژه ها را کماکان جزء وظایف ذاتی خود میدانند. باتوجه به سیاست های شرکت در جهت تغییر در سرمایه گذاریها و داراییهای غیرمولد و تبدیل به سرمایه در گردش که بدین ترتیب شرکتها می تواند در مسیر فعالیت اصلی خود گام بردارند و با برنامه ریزی دقیق و رصد بازار سرمایه و بازار ساخت و ساز اقدام به تکمیل و تعریف پروژه ها با حاشیه سود مناسب از طریق تامین سرمایه در گردش با بازنگری در ترکیب داراییها نمایند. نکته دیگر که در سال مالی گذشته ایجاد و به آن توجه کامل گردید ضمانت های انجام شده بود همانطور که در این گزارش ارائه گردید شرکت به جهت سهامداری در شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان و تامین مالی مشترک جهت مشکلات نقدینگی اقدام به ضمانت برخی از شرکتها و گروه استراتوس نمود که با توجه به عدم انجام تعهدات توسط آن شرکت بخشی از داراییهای شرکت به فروش رسید که هیات مدیره وقت با توجه به اقدامات انجام داده شده از جمله انتقال قطعی ۱/۵۳۰ دانگ از شش دانگ زمین ۳.۴۵۰ مترمربع منطقه ۲۲ شرکت توسعه شهری فراز به ارزش ۱.۵۳۰ میلیارد ریال و توافق با گروه استراتوس گردید.

در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۰ به منظور تسویه بدهی شرکت هنزا به مبلغ ۴۶۵ میلیارد ریال بخشی از آن از محل مطالبات شرکت‌های گروه استراتوس از این شرکت به میزان ۱۳۱.۶۶۷ میلیون ریال و بخشی از آن در ازاء انتقال ۳.۶۸۹.۲۹۲ سهم بورس انرژی ۲ و ۸.۶۳۶.۲۳۹ سهم کبوس به ارزش ۳۴۰.۴۶۴ میلیون ریال (با افزایش سرمایه) بصورت وکالتی تسویه گردید و همچنین مطالبات شرکت تامین مسکن جوانان به میزان ۳۰۰ میلیون ریال تسویه گردید و رفع توثیق ۱.۵۴۶.۶۲۴.۲۶۴ سهم شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران کرمان و ۴۱۸.۳۵۹.۷۵۸ سهم شرکت نوسازی و ساختمان تهران با توجه به توافق سه جانبه گروه استراتوس و بانک سامان در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۴ و همچنین موضوع مطالبات از شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان از طریق مذاکرات و اقدامات قضایی در حال پیگیری و وصول مطالبات و بازگشت منافع به شرکت می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

مهمترین معیارها و شاخصهای

عملکرد برای ارزیابی

عملکرد در مقایسه

با اهداف

اعلام شده

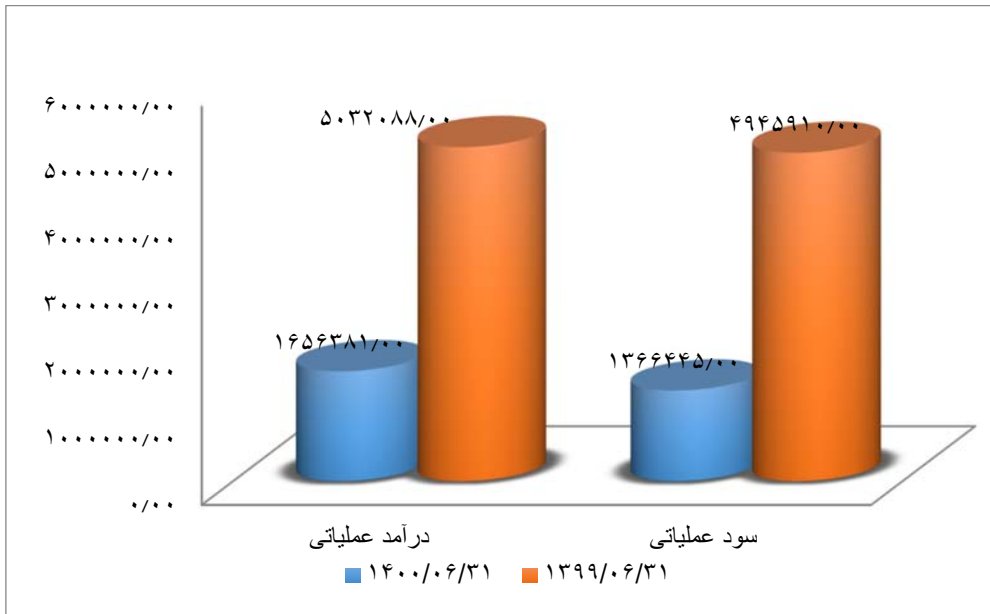
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

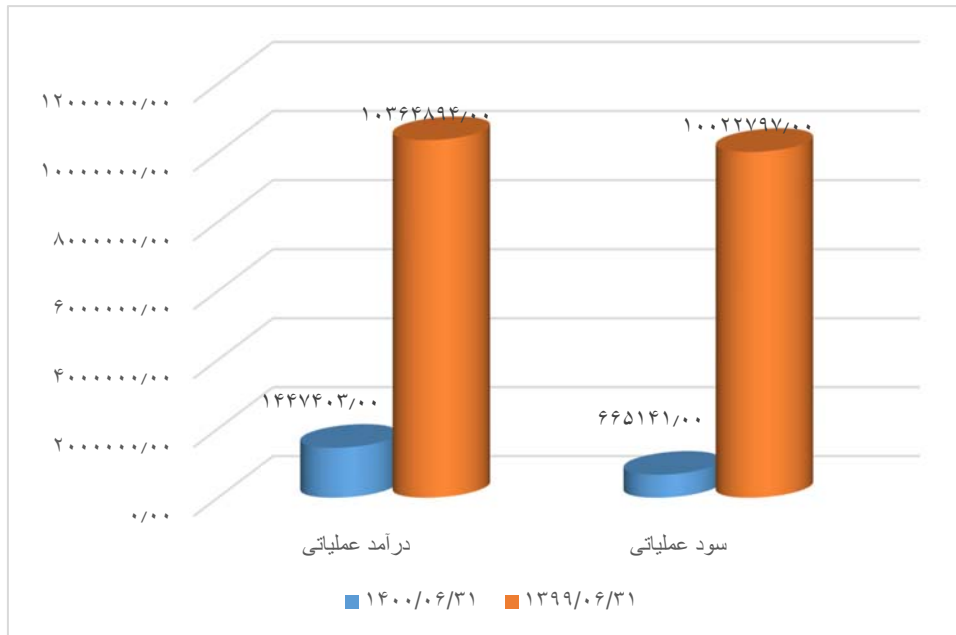
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

۱ - برخی از شاخص ها و معیارهای عملکرد

مقایسه سود و درآمد عملیاتی شرکت اصلی



مقایسه سود و درآمد عملیاتی تلفیق



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

۲- برنامه های عملیاتی

- بررسی و ارزیابی مالی و عملیاتی شرکتهای تابعه و بررسی انحراف از بودجه پیش بینی شده.
- فروش سهام شرکتهای کم بازده
- برنامه ریزی برای جذب منابع مالی ارزان قیمت برای نیازهای شرکتهای تابعه و تمهید مناسب برای پاسخگویی به ریسکهای نوسان نرخ ارز که جهت استفاده از سیستم بانکی نیاز به حل و فصل کامل بدهیهای بانکی و خروج از وضعیت معوقه نزد بانک مرکزی می باشد.
- بررسی بازار مسکن و تغییرات و تحولات بازار ارز
- ارتقاء سیستم انگیزشی اعم از مادی و معنوی، ارزیابی عملکرد پرسنل و اجرای نظام مدیریتی مشارکتی به منظور ایجاد فضای پیرامونی مناسب در راستای بروز خلاقیتها.
- تدوین برنامه های آموزشی برای پرسنل و مدیران در قالب کلاسها، دورهها و سمینارهای آموزشی متناسب با نیازهای سازمانی و حمایت از برنامههای آموزشی شرکتهای تابعه.
- اصلاح ساختار مالی، عملیاتی و نیروی انسانی شرکتهای زیان ده پرتفوی به ویژه اصلاح ساختار شرکتهای کنترلی و مدیریتی موجود در پرتفوی و در نهایت تدوین استراتژی خروج از آنها در مناسب ترین زمان.
- فروش داراییهای غیرمولدو ایجاد داراییهای جدید در راستای اهداف شرکت .
- بررسی وبازنگری کلیه آیین نامه های داخلی شرکت .

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۰

۳- مهمترین معیارها و شاخصه های عملکردی

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران با توجه به خط مشی واهداف و عملیات سازمان جهت ارزیابی و پایش اجرایی سازی استراتژی های اتخاذ شده، کلیه شاخص های عملکردی شرکت را در دو وجه مالی، مشتری و بازار دسته بندی و مورد ارزیابی قرار خواهد داد.

۳-۱- منظر مالی

