

Date : ----- تاریخ :

No. : ----- شماره :

Encl.: ----- پیوست : **شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)**

۱۲۲۵۳۹ : شماره ثبت :

**گزارش تفسیری مدیریت**

۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰

: شناسه ملی : **برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه 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 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 ۱۴۰۱/۰۳/۱۶ به تصویب هیات مدیره رسیده است.

امضاء	سمت	نماینده	اعضاء هیات مدیره
	رئیس هیات مدیره	سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان	معصومه ملاصالحی
	نائب رئیس هیات مدیره	سرمایه گذاری هامون کیش	مهدی قربانی قلجلو
	عضو هیات مدیره	بانک اقتصادنویین	اسفندیار برومند
	عضو هیات مدیره	سرمایه گذاری فرانگپر تو	سید حسین هاشمی طباطبایی زواره
	سرپرست و عضو موظف هیات مدیره	سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی	احمد جاوید احمدآبادی



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

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

تهران - خیابان میرزای شیرازی  
بالتر از خیابان مطهری - کوچه شهید  
پلاک ۲۱ - کد پستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۶  
تلفن: ۸۶۰۴۶۰۹۵-۸۶۰۴۶۰۹۶  
گویای 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 دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

شماره

فهرست :

صفحه

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

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 دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

# فصل اول:

## ماهیت کسب و کار

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

## ماهیت کسب و کار

### تاریخچه و فعالیت

#### تاریخچه

شرکت سرمایه گذاری 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 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.

#### 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:

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

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

## 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 قیمت های ثابت سال ۱۳۹۰ ، در حدود ۵۶ هزار میلیارد ریال بوده و سهم آن از تولید کل ناخالص داخلی کشور ۳.۳ 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 در صد 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 عنوان مالیات پرداخت گردد. اخذ این مالیات، می تواند منجر به کاهش تمایل به سرمایه گذاری در حوزه ساختمان شود؛ هر چند بازار تابع عوامل دیگری نیز می باشد.

## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

➤ 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 اسفند ماه ۱۴۰۰

گزارش بانک مرکزی، در اسفند ماه ۱۴۰۰ نشان می دهد که در اسفند ماه ۱۴۰۰ میزان معاملات نسبت به مدت مشابه سال گذشته، حدود ۲۹/۶ درصد افزایش یافته است. جدول زیر، تعداد معاملات و نیز متوسط نرخ بهای معاملاتی تهران در نه ماهه سال ۱۴۰۰ را نشان می دهد. متوسط بهای فروش هر متر مربع واحد مسکونی تهران در اسفند ماه ۱۴۰۰ نسبت به مدت مشابه در سال گذشته ۱۶ درصد افزایش یافته است.

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

درصد تغییرات نسبت به ماه مشابه سال قبل	مقطع زمانی		عنوان
	۱۴۰۰	۱۳۹۹	
۲۹.۶	۶.۸۳۴	۵.۲۷۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۱۶.۰	۳۵۱.۲۰۰	۳۰۲.۷۴۷	متوسط قیمت هر مترمربع (هزار ریال)



## 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 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

## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

- 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.
- 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 تأثیرات 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 تورمی 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.

## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

- 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 مترآژ 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.
- 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

## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

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.

### **محیط حقوقی شرکت**

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

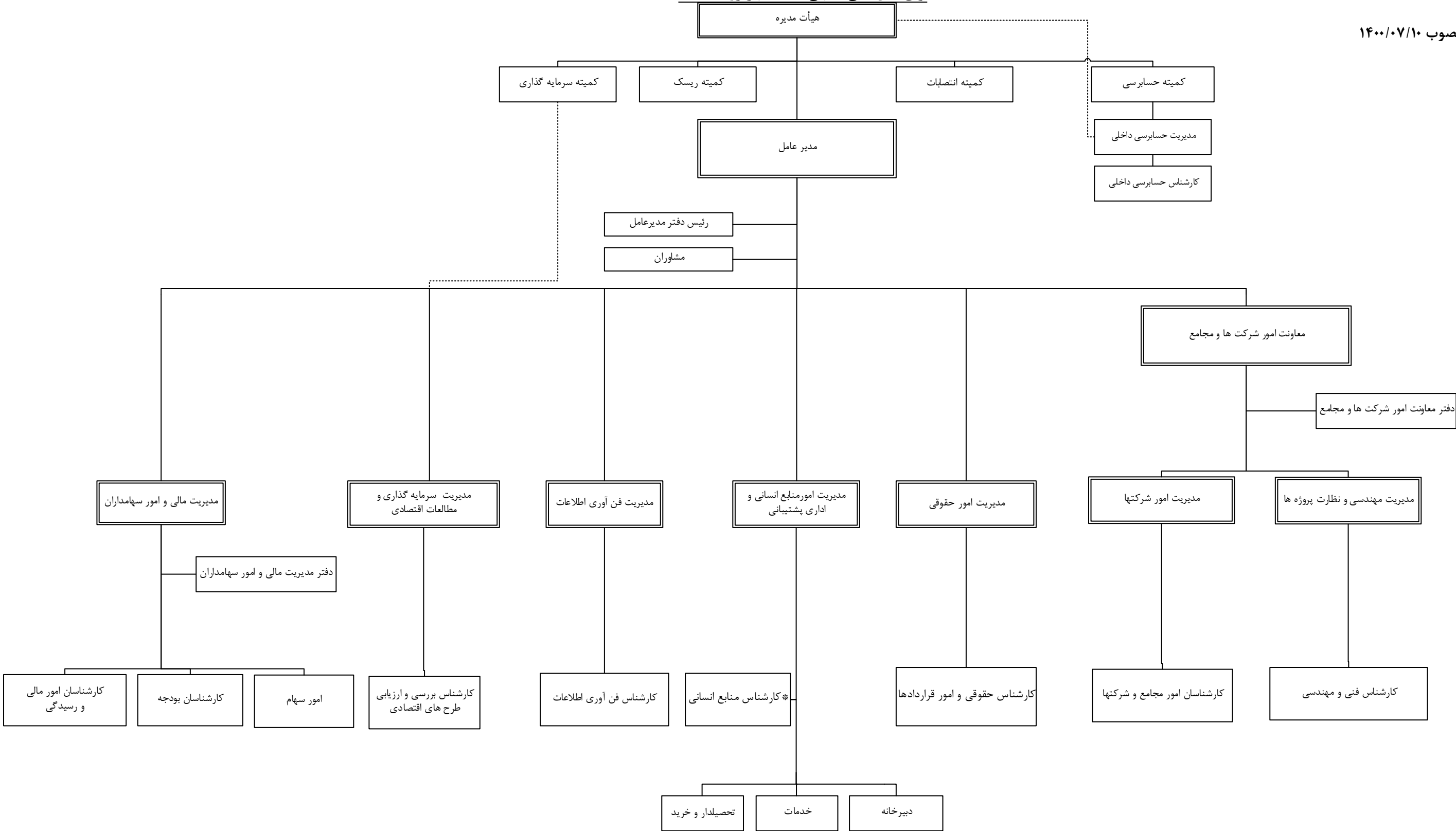
- قوانین و مقررات تجارت
- قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار
- قوانین و مقررات سازمان امور مالیاتی
- قوانین و مقررات مالی
- قوانین و مقررات حقوقی و قضایی
- قوانین و مقررات کار و امور اجتماعی
- اساسنامه شرکت



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری 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 دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه 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 صنایع پتروشیمی	احمد جاوید احمدآبادی	سرپرست و عضو موظف هیات مدیره	کارشناسی - حسابداری
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

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

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

ترکیب سهامداران:

سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ شرکت برای دوره مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ به شرح جدول زیر میباشند:

ردیف	نام سهامداران	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	
		تعداد سهام	درصد
۱	شرکت سرمایه گذاری هامون کیش	۱۹۲.۶۳۵.۵۱۴	۱۷.۶۷
۲	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان	۱۵۷.۹۸۶.۳۶۱	۱۴.۴۹
۳	شرکت بانک اقتصادنویین	۸۶.۹۳۶.۷۴۴	۷.۹۷
۴	شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی	۸۴.۳۱۵.۴۱۱	۷.۷۳
۵	شرکت سرمایه گذاری مهرگان تامین پارس	۴۴.۲۶۵.۵۲۹	۴.۳۴
۶	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	۴۴.۹۵۲.۹۲۰	۴.۱۲
۷	شرکت مدیریت سرمایه گذاری کوثر بهمن	۴۳.۰۵۴.۹۵۳	۳.۹۵
۸	صندوق سرمایه گذاری امین آشنائیرانیان	۳۷.۵۷۲.۱۹۳	۳.۴۵
۹	شرکت سرمایه گذاری سایه گستر سرمایه	۱۸.۷۱۳.۲۵۹	۱.۷۱
۱۰	شرکت سرمایه گذاری امین توان آفرین ساز	۱۴.۸۶۷.۶۱۹	۱.۳۶
۱۱	شرکت خدمات صبا تجارت یاس	۱۳.۰۹۷.۴۱۵	۱.۲۰
۱۲	شرکت سرمایه گذاری توسعه و پایدار ایرانیان	۱۲.۲۴۲.۴۶۹	۱.۱۲
۱۳	سایر	۳۱۴.۲۷۲.۸۸۹	۲۸.۸
	جمع	۱.۰۹۰.۲۹۶.۰۰۰	۱۰۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

## فصل دوم :

اهداف مدیریت، راهبردهای

دستیابی و معیارهای

ارزیابی عملکرد



## برنامه های آتی شرکت

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

- تلاش در جهت استقرار کامل نظام مدیریت ریسک .
- چابکسازی شرکت های تامین مسکن در جهت هزینه های سربار ثابت و افزایش و تولید ساختمان در سال های آتی با توجه به 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 شرکتها در جهت حذف فعالیت های موازی.
- پیگیری منافع آسیب دیده بخشی از دارایی های شرکت در سنوات گذشته.

در گزارش تفسیری مدیریت برای دوره مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰، تمرکز مدیریت شرکت در برنامه آتی 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 شرکتها 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 دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

بهینه سازی پرتفوی دارایی ها

تسریع در 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 دارائیها با بازده مناسب جهت ایجاد سرمایه در گردش را دارد.

### تسریع در وصول حساب های دریافتنی:

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 دریافتنی ها، موجب 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 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

## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

تواند بدون خرید اوراق تسهیلات مسکن از فرابورس ایران، نسبت به استفاده از تسهیلات خرید مسکن اقدام نماید.

### **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 دارائیهایی 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 شرکتهای تابعه که کنترل مدیریتی یا بیش از ۵۰ درصد سهام آن هارا در تملک دارد 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.

## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

ارزش دفتری سرمایه گذاری های بلند مدت شرکت به مبلغ ۲.۸۷۹.۰۴۰ 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 دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

## فصل سوم :

# منابع و ریسک

## 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 افکنده 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 ۱۴۰۱ 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.:

ریسک در بازار بورس بدون شک همراه دائمی یک سرمایه گذار است. آنچه بدان “ریسک” اطلاق می شود در واقع زیان بالقوه و قابل اندازه گیری در یک فرآیند سرمایه گذاری 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 اهرم های مالیاتی ارتباط مستقیم دارد. این نوع ریسک به طور مستقیم تأثیری بر سرمایه گذاری ما ندارد اما غیرمستقیم سرمایه ما را تهدید می کند.

### ۲-۲- ریسک مالی

ریسک مالی (Financial Risk) گونه ای دیگر از مراتب ریسک در بازار بورس است که به امکان از دست رفتن سرمایه اطلاق می شود. این ریسک در اثر افزایش میزان بدهی های شرکت ، به سهامداران تحمیل می شود.

### ۲-۳- ریسک نرخ بهره

تغییرات نرخ بهره ی بانکی (Interest Rate) از دیگر جوانب ریسک در بازار بورس است. تأثیر این نوع از ریسک مخصوصاً بر روی اوراق با درآمد ثابت به شدت بالاست. ممکن است در نگاه اول این ریسک عجیب و غیرمنطقی به نظر برسد اما حرفه ای های بازار همیشه این ریسک را در معادلات تجاری خود در نظر می گیرند.



## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

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

به جرات 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، به نحوی 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.

#### **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 به طور 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 سرمایه‌گذاری ساختمان ایران با توجه به نوع ماهیت فعالیت خود به عنوان نهاد مالی و سهامدار عمده شرکت‌های تابعه، به طور معمول رکن تعهد پذیره نویسی در افزایش سرمایه شرکت‌های تابعه پذیرفته شده در بازار سرمایه را بر عهده می‌گیرد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

بدهی های احتمالی شرکت در دوره مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ به شرح زیر می باشد :

شرح	دوره مالی ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
تضمین تسهیلات شرکتهای گروه	۶۲.۶۴۰	۶۲.۶۴۰
سایر تضامین	۲.۷۰۶	۲.۷۰۶
تضمین تسهیلات از محل سهام متعلق به شرکت ساختمان ایران	۰	۴.۷۹۶.۴۶۱
جمع	۶۵.۳۴۶	۴.۸۶۱.۸۰۷

باتوجه به توافق سه جانبه باگروه استراتوس وبانک 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 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 واحد ونزولنا نمود که تسهیلات مزبور توسط شرکتهای توسعه شهری فراز، دانای تجارت نوین امروز، رهروان دوراندیش و این شرکت (ساختمان ایران) ضمانت گردید که در این راستا سهامداران فوق اقدام به ظهر نویسی یک فقره سفته به مبلغ ۲۲۲ میلیارد ریال نمودند که در قبال این ظهر نویسی 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 گردیده 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 تنظیم گردید که شرکت خانه سازی ایرانیان موفق به بازپرداخت اقساط تسهیلات نگردید. شرکت به جهت عدم انجام تعهدات توسط شرکت خانه سازی ایرانیان

## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

اقدام به مکاتبات متعددی نمود که پاسخ قانع کننده ناشی از اقدامات اساسی دریافت نمود در تاریخ ۲۸ خردادماه ۱۳۹۷ اجراییه در خصوص تسهیلات مذکور به 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 اجراییه صادره توسط بانک توسعه صادرات ایران در اسفندماه سال گذشته کد سهامداری شرکت در شرکتهای زیر مجموعه مسدود گردید که متعاقباً 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.

از تاریخ ابلاغ حکم ۱۳.۱۷۷.۰۹۲ میلیون یورو در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۸، موضوع در هیات مدیره وقت شرکت و در این هیات مدیره تا تیرماه ۱۴۰۰ ارائه نگردیده بود، لذا به همین دلیل هرگونه اقدام عملی موثر جهت اجرائی نمودن یا سایر موارد حقوقی صورت نگرفته است. لکن در تاریخ تهیه این گزارش هیات مدیره جهت طرح دعوی جدید به جهت استیفای ضرر و زیان سهامداران اقدام نموده است.

### **گروه استراتوس پارس (بانک سامان):**

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در سنوات قبل بابت پرداخت بدهی سود سهام پرداختنی 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 گردید 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 بدون تضمین مجدد شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران انجام شد که در تاریخ این گزارش مبلغ بدهی آن شرکت بالغ بر ۲۸۰ میلیارد ریال می باشد. تضامین ارائه شده 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، یک فقره چک به مبلغ ۵۳۰ میلیارد ریال از بابت تضامین ارائه شده می باشد تعداد ۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰ سهم سرمایه گذاری سامانه استراتوس بعنوان تضمین دریافت گردید. که با توجه به توافقنامه سه جانبه مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۴ با این 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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

۱۴۰۰/۰۸/۰۱ شرکت سپرده گذاری مرکزی تسویه وجوه رفع توثیق گردیدوچک تضمین به مبلغ ۵۳۰ میلیارد ریال دریافت وابطال گردید.

# فصل چهارم :

## نتایج عملیات و

### چشم اندازها

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

## نتایج عملیات

این بخش بیانگر توصیفی روشن از عملکرد مالی و غیرمالی واحد تجاری است. در این قسمت عملکرد شرکت در سال مالی ۱۴۰۰ و دوره مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ 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.

الف: اطلاعات شرکت اصلی :

### صورت وضعیت مالی

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

سال مالی	دوره مالی	صورت وضعیت مقایسه ای شرکت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	شرح
میلیون ریال	میلیون ریال	
<b>دارائی های غیر جاری:</b>		
۱۹۳.۷۶۸	۱۹۲.۸۹۰	دارائی های ثابت مشهود
۴۶۳	۴۰۴	دارائی های نامشهود
۲.۸۷۰.۰۳۸	۲.۸۷۹.۰۴۰	سرمایه گذاری های بلند مدت
۳۴۲.۴۰۴	۳۴۱.۸۰۸	سایر داراییها
۳.۴۰۶.۶۷۳	۳.۴۱۴.۱۴۲	جمع دارائی های غیر جاری
<b>دارایی های جاری</b>		
۱.۲۹۶.۰۶۱	۱.۲۹۷.۵۶۶	پیش پرداخت ها
۱.۷۲۶.۵۲۴	۱.۷۲۶.۵۲۴	موجودی ساختمانها و پروژه ها

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

۸۲۷.۱۶۲	۸۲۹.۲۳۳	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۵۱۰.۶۵۷	۱۸۶.۰۵۷	سرمایه گذاری کوتاه مدت
۹۳.۷۸۳	۱۳.۲۷۱	موجودی نقد
۴.۴۵۴.۱۸۷	۴.۰۵۲.۶۵۱	
۲۳.۷۴۹	۲۳.۷۴۹	دارائی های جاری نگهداری شده برای فروش
۴.۴۷۷.۹۳۶	۴.۰۷۶.۴۰۰	جمع دارائی های جاری
۷.۸۸۴.۶۰۹	۷.۴۹۰.۵۴۲	جمع دارایی ها
<b>حقوق مالکانه و بدهی ها</b>		
<b>حقوق مالکانه</b>		
۱.۰۹۰.۲۹۶	۱.۰۹۰.۲۹۶	سرمایه
۱۰۹.۰۲۹	۱۰۹.۰۲۹	اندوخته قانونی
۵.۳۳۱.۰۳۱	۵.۵۲۰.۵۸۵	اندوخته سرمایه ای
۲۳۵.۸۵۸	(۳۰۴.۵۷۲)	سود ( زیان ) انباشته
(۸۷.۹۹۷)	(۱۰۲.۹۹۷)	سهم خزانه
۶.۶۷۸.۲۱۷	۶.۳۱۱.۳۴۱	جمع حقوق مالکانه
<b>بدهی ها</b>		
<b>بدهی های جاری</b>		
۴۹۶.۴۷۳	۴۹۸.۶۵۱	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی
۵.۴۴۹	۴.۹۷۰	مالیات پرداختنی
۷۰۴.۴۷۰	۶۷۴.۵۸۰	سود سهام پرداختنی
۱.۲۰۶.۳۹۲	۱.۱۷۸.۲۰۱	جمع بدهی های جاری
۱.۲۰۶.۳۹۲	۱.۱۷۸.۲۰۱	جمع بدهی ها
۷.۸۸۴.۶۰۹	۷.۴۹۰.۵۴۲	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

**دریافتنی های تجاری و غیر تجاری:**

دارایی های جاری بیشتر مربوط به دریافتنی های تجاری و غیر تجاری 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.

میلیون ریال

سال مالی	دوره مالی	شرح
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	
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
۱.۵۳۰.۰۰۰	۱.۵۳۰.۰۰۰	زمین منطقه ۲۲
۱.۷۲۶.۵۲۴	۱.۷۲۶.۵۲۴	جمع

## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

توضیح :

باتوجه به اینکه پروژه ظرفدر جریان 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.

### **سود سهام پرداختنی:**

مانده سود سهام پرداختنی شرکت مربوط به سنوات گذشته، به مبلغ ۶۷۴.۵۸۰ میلیون ریال می باشد که علیرغم 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 ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ مبلغ ۲۱۸.۰۵۹ میلیون ریال سود تقسیم نموده 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 گذاری های بورسی و غیر بورسی می باشد. بنابراین عملکرد شرکت تحت تاثیر سود دریافتی از شرکت های سرمایه پذیر می باشد. لذا در صورت تقسیم سود، توسط شرکتهای مزبور تغییراتی در عملکرد شرکت ایجاد خواهد شد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

عملکرد شرکت برای دوره مالی ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ به شرح جدول زیر ارایه شده است:

مبلغ - میلیون ریال

سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	دوره مالی ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	دوره مالی ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	شرح
			عملیات در حال تداوم
۵۲۲.۳۴۳	۰	۰	درآمد سود سهام
۱.۱۳۴.۰۳۸	۱.۱۱۰.۰۲۵	۱۸۴.۰۹۳	درآمد فروش سهام
۱.۶۵۶.۳۸۱	۱.۳۹۵.۹۴۹	۱۸۴.۰۹۳	سود ناخالص
(۱۳۸.۸۶۰)	(۷۰.۹۹۰)	(۷۱.۹۴۸)	هزینه‌های اداری و عمومی
۱۴۳.۰۲۲	۱۴۲.۹۶۲	۵۲	سایر درآمدها
(۲۹۴.۰۹۸)	۰	(۲۴۶.۱۳۱)	سایر هزینه‌ها
۱.۳۶۶.۴۴۵	۱.۱۸۱.۹۹۷	(۱۳۳.۹۳۴)	سود عملیاتی
(۱۴.۴۵۳)	۷.۴۴۲	۱.۱۱۷	سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی
۱.۳۵۱.۹۹۲	۱.۱۸۹.۴۳۹	(۱۳۲.۸۱۷)	سود(زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
			هزینه مالیات بر درآمد:
			سال جاری
۱.۳۵۱.۹۹۲	۱.۱۸۹.۴۳۹	(۱۳۲.۸۱۷)	سود(زیان)خالص عملیات در حال تداوم
			سود (زیان) پایه هر سهم
۱.۲۵۳	۱.۰۸۴	(۱۲۳)	عملیاتی - ریال
(۱۳)	۷	۱	غیر عملیاتی -ریال
۱.۲۴۰	۱.۰۹۱	(۱۲۲)	سود (زیان) پایه هر سهم-ریال

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

**درآمدهای عملیاتی**

مجموع درآمدهای شرکت برای دوره مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ به مبلغ ۱۸۴.۰۹۳ میلیون ریال طبق جدول زیر می باشد.

سال مالی	دوره مالی	دوره مالی	شرح
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	
۵۲۲.۳۴۳	۰	۰	درآمد حاصل از سرمایه گذاری
۱.۱۳۴.۰۳۸	۱.۱۱۰.۰۲۵	۱۸۴.۰۹۳	درآمد حاصل از فروش سرمایه گذاری
۱.۶۵۶.۳۸۱	۱.۱۱۰.۰۲۵	۱۸۴.۰۹۳	مجموع درآمدهای عملیاتی

\* درآمد حاصل از فروش سرمایه گذاری عمدتاً مربوط به شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس ، بورس انرژی و سایر سرمایه گذاریها می باشد.

**دلایل کاهش و سود عملیاتی نسبت به دوره مشابه سال قبل:**

۱- کاهش درآمد سود سهام بدلیل عدم برگزاری مجامع شرکت های سرمایه پذیر و عدم تقسیم سود در دوره جاری می باشد.

۲- علل کاهش درآمد حاصل از فروش سرمایه گذاری ها با توجه به روند کاهشی شاخص بورس اوراق بهادار و پیرو آن کاهش ارزش دارائی های شرکت (طبقه سرمایه گذاری بلندمدت) با توجه به موارد فوق نسبت به فروش در دوره مورد گزارش اقدام نشده و با توجه به روند نسبی بازار سرمایه در نیمه دوم سال مالی با رعایت صرفه و صلاح انجام خواهد شد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

۳- دلیل کاهش سود عملیاتی در دوره جاری عمدتاً تاثیر کاهش ارزش صندوق های بازارگردانی با توجه به وضعیت نامطلوب شاخص بورس در سال گذشته و دوره مورد گزارش بوده است.

**نتیجه گیری:**

۱- عدم فروش سهام با توجه به وضعیت نامطلوب شاخص بورس

۲- عدم تقسیم سود توسط شرکت های سرمایه پذیر

۳- احتساب ذخیره کاهش ارزش صندوق بازارگردانی در دوره جاری

**هزینه های اداری و عمومی**

هزینه های اداری و عمومی برای دوره مالی منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ به شرح زیر است :

سال مالی	دوره مالی	دوره مالی	شرح
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	
۱۳۸.۸۶۰	۷۰.۹۹۰	۷۱.۹۴۸	هزینه عمومی و اداری

**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	دوره مالی	صورت وضعیت مالی تلفیقی
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	شرح
		دارائی ها
		دارائی های غیر جاری:
۸۷۰.۸۷۰	۹۰۱.۹۹۵	دارائی های ثابت مشهود

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

۴۸.۸۰۱	۴۶.۲۴۴	سرقفلی
۱۲.۳۲۸	۱۲.۱۷۹	دارائی های نامشهود
۶.۴۹۴.۵۹۷	۷.۵۷۵.۹۹۸	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
۹۲۳.۷۶۰	۹۱۴.۲۹۵	سرمایه گذاری های بلند مدت
۱۰۴.۵۹۷	۹۸.۶۳۷	دریافتنی های بلند مدت
۴۵۰.۹۹۵	۴۵۰.۶۵۲	سایر دارایی ها
<b>۸.۹۰۵.۹۴۸</b>	<b>۱۰.۰۰۰.۰۰۰</b>	<b>جمع دارائی های غیر جاری</b>
		دارائی های جاری:
۴۴۶.۵۳۱	۴۳۹.۸۴۱	پیش پرداخت ها
۳.۴۵۹.۵۴۸	۳.۴۶۳.۵۸۱	موجودی ساختمانها، پروژه ها و مواد کالا
۹۴۴.۰۳۸	۸۶۱.۴۴۲	دریافتنی های تجاری و غیر تجاری
۲.۸۷۱.۲۹۱	۲.۶۲۴.۳۲۴	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۱۳۰.۵۶۰	۳۳.۹۱۰	موجودی نقد
<b>۷.۸۵۱.۹۶۸</b>	<b>۷.۴۲۳.۰۹۸</b>	<b>جمع دارائی های</b>
۳۵.۹۱۷	۶۸.۷۰۴	دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
۷.۸۸۷.۸۸۵	۷.۴۹۱.۸۰۲	جمع دارائی های جاری
<b>۱۶.۷۹۳.۸۳۳</b>	<b>۱۷.۴۹۱.۸۰۲</b>	<b>جمع دارایی ها</b>
		حقوق مالکانه و بدهی ها:
		حقوق مالکانه
۱.۰۹۰.۲۹۶	۱.۰۹۰.۲۹۶	سرمایه
		سهام شرکت اصلی در مالکیت شرکتهای فرعی
۲۳۲.۵۱۸	۲۳۴.۵۳۶	اندوخته قانونی
۳.۳۴۲.۴۲۲	۳.۴۹۹.۸۵۴	اندوخته سرمایه ای
۱.۸۰۴.۹۲۹	۱.۸۱۵.۰۴۳	آثار معاملات بامنافع فاقد حق کنترل
۳.۰۴۹.۱۰۲	۳.۶۴۹.۸۲۳	مازاد تجدید ارزیابی
۲.۷۹۵.۷۸۱	۲.۷۵۶.۷۴۲	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی
۱.۹۵۴.۹۱۷	۱.۹۵۶.۳۱۳	سود و زیان انباشته
(۶۴۰.۹۱۵)	(۶۸۴.۹۷۰)	سهام خزانه

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

۳۳.۵۰۱	۴۱.۹۴۵	صرف سهام خزانه
(۴۲۴.۱۹۷)	(۴۲۸.۶۰۹)	سهم از سهام خزانه شرکت های وابسته
۶۲.۴۳۹	۶۳.۹۱۷	سهم از صرف سهام خزانه شرکتهای وابسته
۱۰.۹۶۱	۱۲.۱۴۳	سهم از حقوق عمومی
۱۳.۳۱۱.۷۵۴	۱۴.۰۰۷.۰۳۳	جمع حقوق قابل انتساب به صاحبان سهام شرکت اصلی
۱.۲۸۰.۷۷۴	۹۶۱.۰۱۱	منافع فاقد حق کنترل
۱۴.۵۹۲.۵۲۸	۱۴.۹۶۸.۰۴۴	جمع حقوق مالکانه
		بدهی ها
		بدهی های غیر جاری
۵۰۶۹	۵۰۶۹	پرداختنی های بلند مدت
۲۷۲.۱۲۷	۰	تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت
۲۵.۷۵۸	۲۴.۲۴۷	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۳۰۲.۹۵۴	۲۹.۳۱۶	جمع بدهی های غیر جاری
		بدهی های جاری
۱۰۰۵.۲۱۵	۱۰۸۴.۹۲۲	پرداختنی های تجاری و غیر تجاری
۱۱.۸۵۶	۱۱.۹۰۲	مالیات پرداختنی
۷۷۷.۷۱۸	۹۹۵.۴۷۱	سود سهام پرداختنی
۶.۷۰۹	۲۹۴.۶۵۳	تسهیلات مالی
۹۶.۸۵۳	۱۰۷.۴۹۴	پیش دریافت ها
۱.۸۹۸.۳۵۱	۲.۴۹۴.۴۴۲	جمع بدهی های جاری
۲.۲۰۱.۳۰۵	۲.۵۲۳.۷۵۸	جمع بدهی ها
۱۶.۷۹۳.۸۳۳	۱۷.۴۹۱.۸۰۲	جمع بدهی ها و حقوق مالکانه

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

نتایج عملکرد شرکت های گروه

با توجه به موضوع فعالیت شرکت ها که عمدتاً "در بخش سرمایه گذاری های بورسی و غیربورسی و ساخت و ساز می باشد

نتایج عملکرد آنها به شرح جدول زیر می باشد:

سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	دوره مالی ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	دوره مالی ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	شرح
			عملیات در حال تداوم
۶۸.۹۲۴	۱۱.۱۵۸	۵.۳۶۷	درآمد فروش املاک
۲۱۶.۷۱۰	۲۴.۶۷۸	۲۱.۹۹۶	درآمد سود سهام
۱.۱۸۴.۸۰۵	۱۰۰۰.۲۵۵	۱۹۲.۱۳۳	سود زیان فروش سرمایه گذاریها
۲.۱۵۵.۰۷۱	۷۷.۴۳۲	۵۵۶.۷۶۵	سهام گروه از سود (زیان) شرکت های وابسته
(۲۳.۰۳۶)	(۹۰۲)	(۱۵۱)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۳۶۰۲.۴۷۴	۱.۱۱۲.۶۲۱	۷۷۶.۱۱۰	سود ناخالص
(۵۶۷.۷۶۵)	(۳۴۷.۱۳۹)	(۲۲۲.۹۸۶)	هزینه های اداری و عمومی
۱۸۹.۹۴۲	۱۸۳.۰۸۲	۴۹.۶۳۰	سایر درآمدها
(۴۰۴.۴۳۹)	(۵۳.۵۹۴)	(۲۷۴.۷۱۲)	سایر هزینه ها
۲.۸۲۰.۲۱۲	۸۹۴.۹۷۰	۳۲۸.۰۴۲	سود عملیاتی
(۱۱.۲۷۳)	(۳۰.۵۷)	(۶۰.۷۸۹)	هزینه های مالی
۲۵.۹۳۶	۲۲.۰۲۱	۱۴.۹۹۹	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
۲.۸۳۴.۸۷۵	۹۱۳.۹۳۴	۲۸۲.۲۵۲	سود زیان عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
(۱.۱۴۸)	(۲.۲۴۶)	۰	مالیات جاری
(۳.۵۷۲)	(۳.۲۳۶)	(۴.۵۰۳)	مالیات سنوات قبل

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

۲.۸۳۰.۱۵۵	۹۰۸.۴۵۲	۲۷۷.۷۴۹	سود (زیان) خالص در حال تداوم
(۵۷۳)	۳.۱۳۱	۱۱.۰۵۰	سود(زیان) خالص عملیات متوقف شده
۲.۸۲۹.۵۸۲	۹۱۱.۵۸۳	۲۸۸.۷۹۹	سود (زیان) خالص
۲.۳۴۱.۵۳۷	۵۱۲.۳۲۲	۳۰۰.۴۱۵	مالکان شرکت اصلی
۴۸۸.۰۴۵	۳۹۹.۲۶۱	(۱۱.۶۱۶)	منافع فاقد کنترل
۲.۸۲۹.۵۸۲	۹۱۱.۵۸۳	۲۸۸.۷۹۹	جمع
			سود (زیان) پایه هر سهم قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی ناشی از عملیات در حال تداوم:
۱.۰۳۸	۱.۰۱۶	۱.۰۲۸	عملیاتی
۴	۱۱	(۷)	غیر عملیاتی
۱.۰۴۲	۱.۰۲۷	۱.۰۲۱	ناشی از عملیات در حال تداوم
۱.۲۰۹	(۵۳۸)	(۷۳۲)	ناشی از عملیات متوقف شده
۲.۲۵۲	۴۹۰	۲۸۹	سود(زیان) پایه هر سهم -ریال

### 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 تغییردر سرمایه گذاریها و داراییهای غیرمولدو تبدیل به سرمایه در گردش که بدین ترتیب شرکتهای 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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

و تعریف پروژه ها با حاشیه سود مناسب از طریق تامین سرمایه در گردش با بازنگری در ترکیب دارائیهها 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 شرکتهای و گروه استراتوس نمود که با توجه به عدم انجام تعهدات توسط آن شرکت بخشی از دارائیههای 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 دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

# مهمترین معیارها و شاخصهای عملکرد برای ارزیابی عملکرد در مقایسه با اهداف اعلام شده

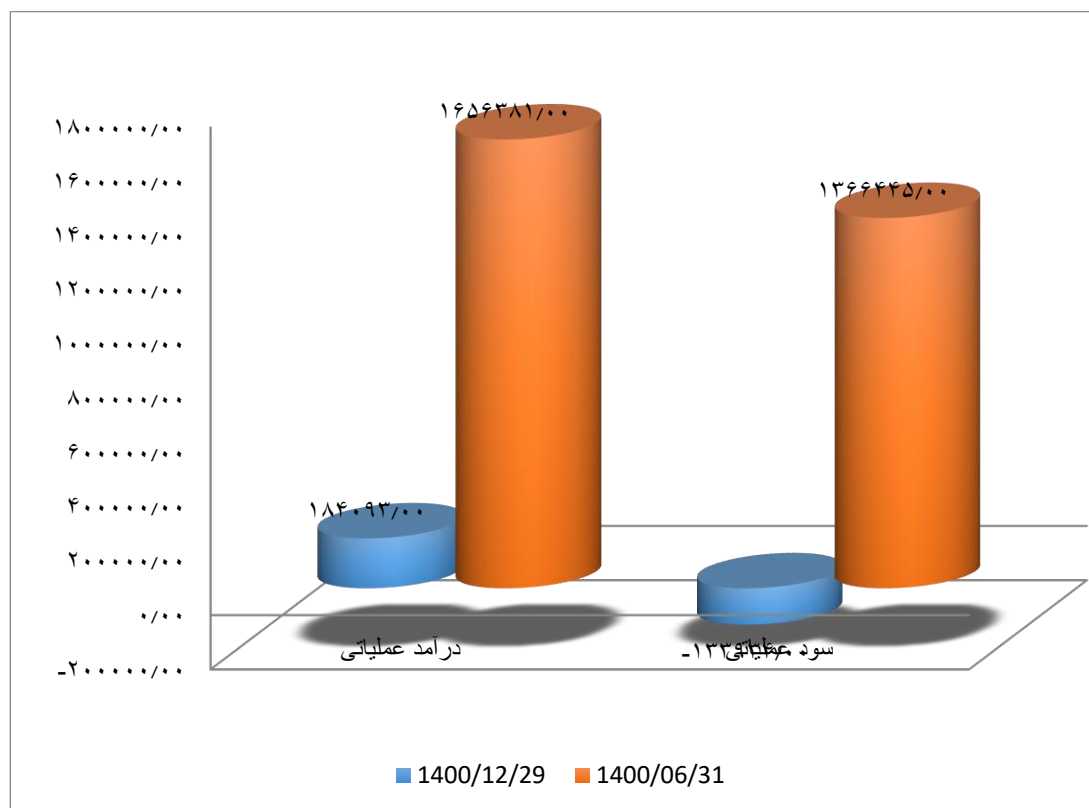
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

۱ - برخی از شاخص ها و معیارهای عملکرد

مقایسه سود و درآمد عملیاتی شرکت

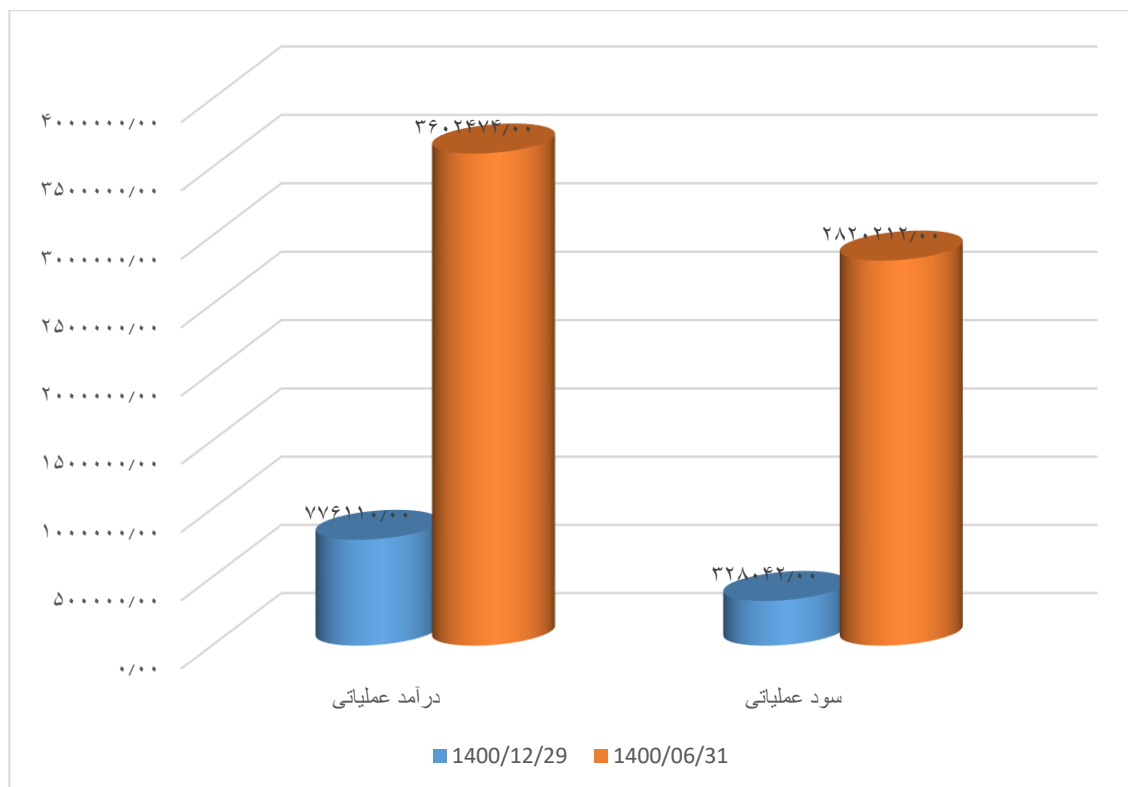


## شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

مقایسه سود و درآمد عملیاتی گروه



## 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.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

- 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)

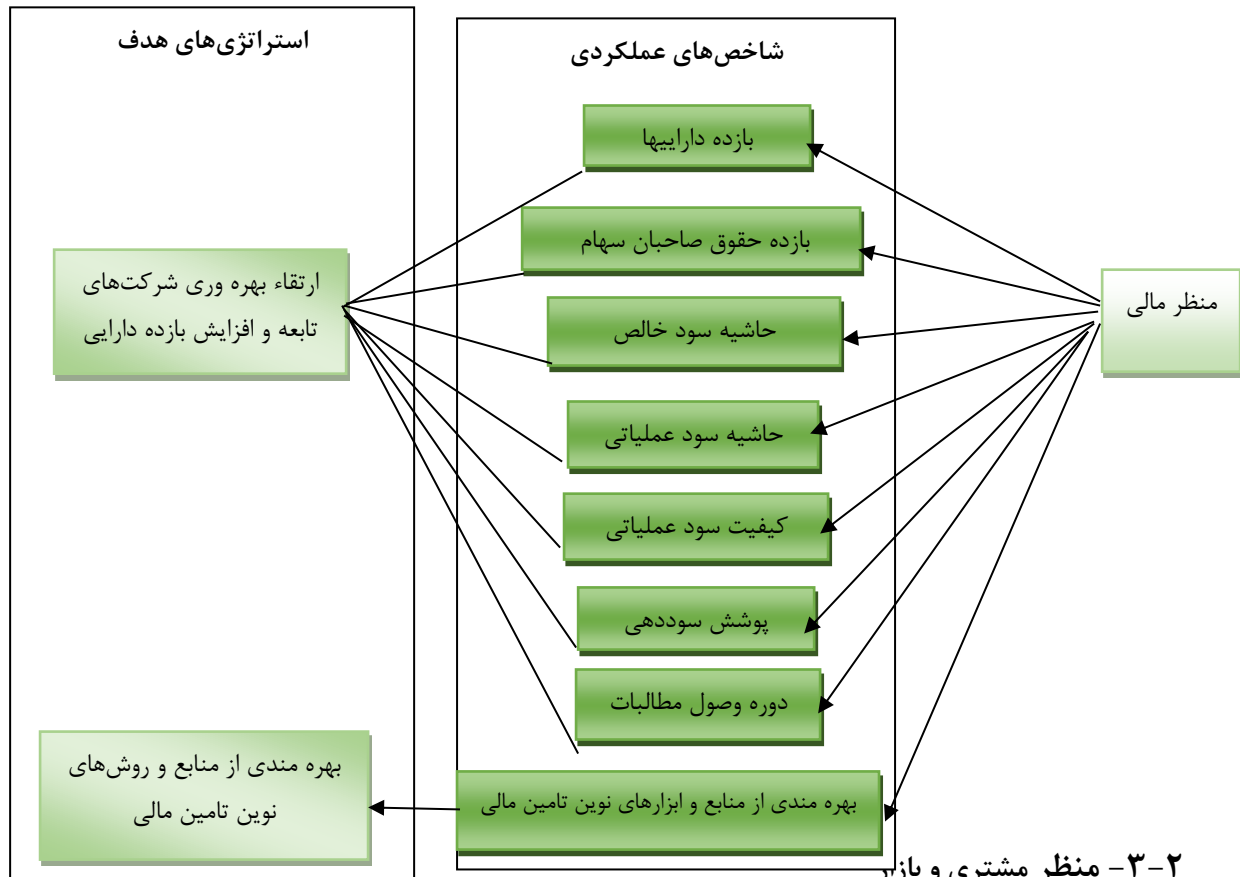
### گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۰

### ۳- مهمترین معیارها و شاخصه های عملکردی

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران با توجه به خط مشی اهداف 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



#### ۳-۲- منظر مشتری و بازار

