

Date : تاریخ:

No. : شماره:

Encl.: پیوست:

۱۲۲۵۳۹

شماره ثبت:

۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰

شناسه ملی:

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

در اجرای مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت ثبت شده نزد سازمان بورس مصوب ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های بعدی 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 ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ به تصویب هیات مدیره رسیده است.

امضاء	سمت	نماینده	اعضاء هیات مدیره
	رئیس هیات مدیره (غیرموظف)	مهدی کاظمی اسفه	شرکت خدمات صبا تجارت یاس (سهامی خاص)
	نائب رئیس هیات مدیره (غیرموظف)	مهدی قربانی قلجولو	شرکت سرمایه گذاری هامون کیش (سهامی خاص)
	سرپرست و عضو هیات مدیره	احمد جاوید احمدآبادی	شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی (سهامی عام)
 ۱۴۰۱ تاریخ: ۳۰ شهریور ۱۴۰۱ حاکم هیات مدیره	عضو هیات مدیره (غیرموظف)	حافظ ذبیح اللهی	بانک اقتصاد نوین (سهامی عام)
	عضو هیات مدیره (غیرموظف)	علی کریمی	شرکت سرمایه گذاری سایه گستر سایه (سهامی خاص)



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

گویای سهام: ۸۸۷۱۷۸۷۵

اداره سهام: ۸۸۷۱۷۸۷۶

نماین: 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 ۱۴۰۱

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
۲۵	فصل چهارم : نتایج عملیات و چشم اندازها
۳۸	فصل پنجم : مهمترین معیارها و شاخص های 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 ۱۴۰۱

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 بینیهای 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 ۱۴۰۱

فصل اول:

ماهیت کسب و کار



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

ماهیت کسب و کار

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 الشرکه، 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 زمینه‌های 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.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

مسکن به عنوان یکی از اساسی ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویت های درجه اول دولت ها و سیاست گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین قوی با سایر بخش های اقتصادی به عنوان یکی از بخش های اصلی محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش های وابسته می شود.

بر اساس آمار بانک مرکزی، تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه و به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۵ از ۱۳,۹۶۱ هزار میلیارد ریال در سال ۱۳۹۹ به ۱۴,۵۷۱ هزار میلیارد ریال در سال ۱۴۰۰ افزایش یافته که گویای رشد ۴,۴ درصدی است. ارزش افزوده بخش ساختمان در سال ۱۴۰۰ به قیمت پایه و به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۵، نزدیک به ۶۲۶ هزار میلیارد ریال بوده و سهم آن از کل تولید ناخالص داخلی کشور حدود ۴,۳ درصد است. ارزش سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های مناطق شهری به قیمت های جاری طی سال ۱۴۰۰ نسبت به دوره مشابه سال قبل ۴۰,۷ درصد افزایش یافته است که با اعمال شاخص های قیمت متناظر و تعدیل رقم مذکور، نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۵ معادل ۱۱,۲- درصد برآورد می گردد. در نهایت با در نظر گرفتن این رقم و ارزش افزوده ساختمان های دولتی، نرخ رشد بخش ساختمان به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۵ طی دوره زمانی مذکور ۶,۹- درصد برآورد می شود.

بررسی روند بازار

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

با ورود به سال ۱۳۹۸ روند صعودی قیمت با روند نزولی تعداد معاملات همراه شده است که علل اصلی این کاهش، قدرت خرید مردم به دلیل افزایش قیمت هاست. از سال ۱۳۹۹ به بعد به همراه افزایش نرخ ارز و پیرو آن افزایش در قیمت مصالح ساختمانی و افزایش هزینه نیروی کار، جهش قیمتی در بخش مسکن رخ داده است که رشد نهادهای ساخت در سال های فوق باعث افزایش



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

شدید بهای تمام شده ساخت گردیده است که این امر انتخاب نوع ساخت را با توجه به توان خرید مصرف کننده تا حدود بسیار زیادی در سالهای اخیر جهت خرید مسکن نوساز با مشکل مواجه نموده است.

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

تحولات بازار از ابتدای سال ۱۳۹۶ تاکنون

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

- ❖ در خرداد ماه ۱۳۹۶، با ابلاغ آیین نامه جدید اخذ مالیات از مسکن، فعالیت شرکت های انبوه ساز با چالش جدیدی مواجه گردید. براساس این آیین نامه، ۲۵ درصد سود ساخت و ساز بایستی به عنوان مالیات پرداخت گردد. اخذ این مالیات، می تواند منجر به کاهش تمایل به سرمایه گذاری در حوزه ساختمان شود؛ هر چند بازار تابع عوامل دیگری نیز می باشد.
- ❖ در شهریور ماه ۱۳۹۶، کاهش نرخ سود سپرده های بانکی توسط بانک مرکزی، موجب ایجاد موج روانی برای ورود به سایر بازارهای سرمایه گذاری گردید. هر چند فرصت چند روزه بانک مرکزی به بانک ها برای جذب سپرده ها با نرخ سابق، تا حدودی این سیاست را کم اثر کرد، اما خروج تدریجی سپرده ها در ماه های اخیر و عدم پذیرش سپرده جدید با نرخ بالا توسط بانک ها، از جمله علل رونق بازار سرمایه و نیز افزایش نرخ ارز بود.
- ❖ روند افزایش قیمت ارز، بازار را تحت الشعاع خود قرار داده است. افزایش قیمت ارز از یک سو باعث افزایش بهای نهاده های اصلی ساختمان از جمله آهن آلات، سیمان و مصالح مرتبط و مصالح وارداتی شده و از سوی دیگر، از آن جا که به صورت سنتی با افزایش نرخ ارز، سایر بازارهای موازی به دلیل جو روانی ناشی از " حفظ ارزش دارایی ها با استفاده از نرخ ارز " دچار تورم می شوند .

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



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

وضعیت معاملات شهر تهران در شهریور ماه ۱۴۰۱

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

مقطع زمانی						درصد تغییرات نسبت به ماه مشابه سال قبل	مقطع زمانی		عنوان
آذر ۱۴۰۱	آذر ۱۴۰۰	آبان ۱۴۰۱	آبان ۱۴۰۰	مهر ۱۴۰۱	مهر ۱۴۰۰		شهریور ۱۴۰۱	شهریور ۱۴۰۰	
۱۰,۱۸۴	۹,۷۷۲	۸,۰۰۵	۷,۳۰۴	۵,۴۱۶	۵,۴۷۱	(۲۲)	۶,۰۳۳	۷,۷۸۹	تعدادمعاملات (واحد مسکونی)
۴۸۰,۷۳۷	۳۲۵,۹۰۸	۴۶۷,۰۴۸	۳۲۰,۰۹۰	۴۳۷,۲۴۹	۳۱۶,۳۱۱	۳۶	۴۳۲,۱۶۹	۳۱۷,۰۳۴	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 سه 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 بعد قیمت نهاده های ساختمانی افزایش بسیار زیادی داشته که منجر به افزایش قیمت تمام شده ساخت و ساز شده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

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 نسبی قیمت ارز و پیش بینی افزایش دستمزد نیروی کار، منجر به افزایش بهای تمام شده ساختمان خواهد شد. این موضوع سودآوری بخشی از پروژه ها را تحت تاثیر قرار می دهد.
- در صورت تداوم افزایش قیمت ارز در سال ۱۴۰۱، منجر به ایجاد جو روانی مبنی بر حفظ ارزش دارایی ها در مقابل ارزی گردد که نتیجه آن، افزایش تقاضا در بازار مسکن می باشد.
- اخذ مالیات از سود انبوه سازی، می تواند بهای تمام شده ساختمان های احداثی را افزایش دهد که در بازاری که به صورت کامل رقابتی یا انحصاری نیست، بخشی از این افزایش بهای تمام شده به مصرف کنندگان منتقل و بخشی نیز بر عهده تولید کنندگان قرار می گیرد، همچنین الزام به ثبت املاک در سامانه املاک کشور جهت شناسایی خانه های مسکونی خالی از سکنه و به تبع آن اخذ مالیات تاثیر در کاهش ساخت و ساز خواهد داشت.
- با افزایش قیمت ها، قدرت خرید مصرف کنندگان کاهش یافته و تسهیلات اعطایی خرید نیز نمی توانند در شهرهای بزرگ قدرت خرید مناسبی ایجاد کنند. به همین دلیل به نظر می رسد بخشی از تقاضای مصرفی از بازار خارج گردد.
- عملیاتی شدن طرح دولت محترم مبنی بر ساخت یک میلیون واحد مسکونی در سال که همراه با عرضه زمین دولتی و تخصیص اعتبارات بانکی است از یک طرف زمینه را برای فعالیت شرکتهای ساختمانی فراهم میکند و از طرف دیگر با ایجاد تقاضا در نهاده های تولید، منجر به افزایش فعالیت در صنعت ساختمان می گردد.
- با توجه به افزایش قیمت ها و توان اقتصادی مصرف کنندگان، گرایش بازار ساختمان معطوف به ساخت واحدهای کوچک مقیاس خواهد بود.

بر این اساس، با توجه به افزایش قیمت ها و پایین بودن قدرت خرید مصرف کنندگان نهایی ساختمان به نظر می رسد رکود بازار مسکن ادامه داشته باشد، هر چند احتمال کاهش قیمت بسیار کم بوده و پیش بینی می شود با افزایش بهای تمام شده حتی شاهد افزایش بیشتر قیمت ها نیز باشیم. عملا به نظر می رسد بازار در مسیر قرار گرفتن در رکود تورمی است و وضعیت بازار مشابه سال ۱۳۹۲ خواهد بود. هر چند با ثبات در شرایط اقتصادی و سیاسی کلان کشور، بازار مسکن نیز متاثر از آن خواهد بود در چنین شرایطی، سیاست های گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران شامل موارد زیر است:



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

- 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 اقبال 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 ...



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

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

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 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 شهریورماه ۱۴۰۱

مشخصات و سوابق اعضای هیات مدیره

اعضای هیات مدیره حقوقی	نام و نام خانوادگی نماینده	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای
شرکت خدمات صبا تجارت یاس	مهدی کاظمی اسفه	رئیس هیات مدیره	کارشناسی ارشد- مدیریت مالی
شرکت سرمایه گذاری هامون کیش	مهدی قربانی قلجلو	نائب رئیس هیات مدیره	دکترای حقوق
بانک اقتصاد نوین (سهامی عام)	حافظ ذبیح الهی	عضو هیات مدیره	لیسانس حقوق
شرکت سرمایه گذاری سایه گستر سرمایه	علی کریمی	عضو هیات مدیره	کارشناسی ارشد- حسابداری
شرکت 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 انتخاب شدند.

* هیات مدیره فعلی در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۱ قبولی مسئولیت خود را اعلام داشته که فرآیند تعیین صلاحیت اعضا در مورخ ۱۴۰۱/۰۵/۰۴ در سازمان بورس اوراق بهادار نهایی شده است و در اداره ثبت شرکتها به دلیل تعیین نشدن مدیرعامل تاکنون ثبت نشده است، به همین دلیل اعمال تغییرات امضاهای مجاز بانکی با اعضای جدید صورت پذیرفته است، لذا پرداختهای بانکی صادره با امضای هیات مدیره سابق شرکت صورت می پذیرد.

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

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	سابقه
آقای علی ندرلو	مدیریت امور مالی	کارشناس ارشد حسابداری	۱۷
آقای هادی مزارانی	مدیر امور حقوقی	کارشناس ارشد حقوق	۱۶
آقای علی ترکشوند	مدیر حسابرسی داخلی	کارشناس ارشد حسابداری	۱۷



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

ترکیب سهامداران:

سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به شرح جدول زیر میباشد:

ردیف	نام سهامداران	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
		تعداد سهام	درصد
۱	شرکت سرمایه گذاری هامون کیش	۵,۴۴۹,۳۴۹,۹۳۹	۱۷,۶۷
۲	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان	۴,۵۰۴,۷۴۶,۸۷۲	۱۴,۶۱
۳	شرکت بانک اقتصادنویین	۲,۴۵۹,۳۰۱,۱۴۷	۷,۹۷
۴	شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی	۲,۳۸۵,۱۴۷,۸۳۸	۷,۷۳
۵	شرکت سرمایه گذاری مهرگان تامین پارس	۱,۳۴۱,۰۸۹,۴۹۵	۴,۳۵
۶	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	۱,۲۷۱,۶۴۶,۰۵۷	۴,۱۲
۷	شرکت مدیریت سرمایه گذاری کوثر بهمن	۱,۲۱۷,۹۵۵,۶۱۳	۳,۹۵
۸	صندوق سرمایه گذاری امین آشنای ایرانیان	۱,۱۳۲,۲۵۷,۱۲۰	۳,۶۷
۹	شرکت سرمایه گذاری سایه گستر سرمایه	۵۲۹,۳۶۸,۱۰۳	۱,۷۱
۱۰	شرکت سرمایه گذاری امین توان آفرین سازان	۴۷۷,۳۷۸,۱۹۳	۱,۳۰
۱۱	شرکت خدمات صبا تجارت یاس	۳۷۰,۵۰۴,۸۷۸	۱,۲۰
۱۲	شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان	۳۴۶,۲۹۱,۵۳۷	۱,۱۲
۱۳	شرکت گروه مالی و اقتصادی دی	۳۱۶,۵۸۵,۶۹۳	۱,۰۳
۱۴	سایر	۱۸,۴۵۹,۲۰۰,۴۸۲	۲۹,۵۷
	جمع	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	۱۰۰



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

افزایش سرمایه:

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به استناد صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۲۷ و مجوز صادره از سازمان بورس و اوراق بهادار در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۵ و در پی تمدید تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۳/۲۳ اقدام به افزایش سرمایه از مبلغ ۱,۰۹۰,۲۹۶ میلیون ریال به مبلغ ۳۰,۸۴۲,۷۲۶ میلیون ریال از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی های بلندمدت و اندوخته سرمایه ایی نموده است که در تاریخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۸ در اداره ثبت شرکتهای به ثبت رسیده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

فصل دوم :

اهداف مدیریت، راهبردهای

دستیابی و معیارها

ارزیابی عملکرد



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

اهم برنامه های آتی شرکت:

- 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.
- 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.
- پیگیری جهت برطرف نمودن محدودیت های اصل ۴۴ در ارتباط با سرمایه گذاری در سهام بانک اقتصادنویین.
- بازنگری در سرمایه گذاری ها و متنوع نمودن پرتفوی شرکت جهت کاهش ریسک و افزایش بازدهی.
- فروش و واگذاری دارائی های غیرمولد.
- افزایش فعالیتهای عملیاتی شرکتهای زیرمجموعه.

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 ۱۴۰۱

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 ۱۴۰۱ یکی از اهداف مجموعه بازنگری در پرتفوی سرمایه گذاری های بلند از جمله در شرکت های عمران و مسکن سازان استان ها می باشد و فروش برخی از سرمایه گذاریهای بلندمدت مدت (فروش سهام شرکت سرمایه گذاری و توسعه خوزستان) 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.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

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.

درخصوص وصول مطالبات ایجاد شده جهت تسویه تسهیلات ضمانت شده خارج از گروه در طی سال قبل اقدام به تسویه بدهی شرکت توزیع کالای هنزا طی توافق نامه مورخ ۱۴۰۰/۶/۲۰ فی مابین این شرکت و گروه استراتوس از محل واگذاری سهام انجام پذیرفت، که اقدامات مربوط به انتقال مالکیت سهام در جریان می باشد، همچنین درخصوص مطالبات از شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان بابت تسویه تسهیلات ضمانت شده شرکت مذکور مذاکرات و پیگیری ها 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



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

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.

واگذاری واحدهای آماده برای فروش و سرمایه گذاریها

یکی از اهداف تعیین شده در شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و شرکتهای گروه، واگذاری واحدهای آماده 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 فرعی: فعالیت این شرکت ها در صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات و خدمات وابسته به این صنعت می باشد و کنترل شرکتهای مزبور با شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران می باشد.

شرکت های وابسته : فعالیت این شرکت ها در صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات، تامین مالی و بازار پول می باشد . گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران در شرکت های وابسته نفوذ قابل ملاحظه دارد.

سایر سرمایه گذاری ها : فعالیت این شرکت ها شامل خدمات وابسته به صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات و تامین مالی می باشد و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در شرکت های مزبور کنترل و نفوذ قابل ملاحظه ندارد.

ارزش دفتری سرمایه گذاری های بلند مدت شرکت به مبلغ ۲۹,۴۹۴,۴۰۴ میلیون ریال می باشد که نسبت به سال قبل افزایش یافته است. عمده تغییرات صورت گرفته در این بخش از دارایی ها، مربوط به تجدید ارزیابی در سرمایه گذاری بلندمدت بابت افزایش سرمایه شرکت می باشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱



- فروش تعداد ۲۸,۱۲۷,۵۳۱ سهم از سهام شرکت توسعه خوزستان به میزان ۴۰,۱۸ درصد به بهای تمام شده ۳۲,۷۱۹ میلیون ریال به مبلغ ۱,۳۰۰,۶۵۴ میلیون ریال از طریق مزایده عمومی در فرابورس تهران بر اساس مصوبات کمیته سرمایه گذاری مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۱۵، ۱۴۰۰/۱۲/۱۴ و ۱۴۰۱/۰۱/۱۷ و مصوبات هیات مدیره مورخ ۱۴۰۱/۰۱/۲۲ و ۱۴۰۰/۱۲/۱۶ و طبق اطلاعیه عرضه عمده سهام کنترلی به شماره ۰/الف/۳۹۲۴ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۱۴ و براساس آخرین نرخ قیمت کارشناس رسمی به برنده مزایده، شرکت گروه صنعتی آرمان واگذار گردید.
- شرکت توسعه بازرگانی بین المللی نواندیشان پویا با شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان ادغام گردیده است.
- شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)، شرکت سازه های نوین کرت (سهامی عام) و شرکت توسعه و فن آوری ساختمان (سهامی خاص) فاقد پرسنل بوده است و توسط هیات مدیره اداره می گردد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

فصل سوم :

منابع و ریسک



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

تجزیه و تحلیل ریسک

۱- ریسک صنعت ساختمان

با در نظر گرفتن شرایط سیاسی و اقتصادی حاکم در کشور و تحریم های اقتصادی گروه ساختمان ایران 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، تاثیرگذار بر فعالیتهای ساختمانی و درآمدهای عملیاتی شرکت های گروه می باشد، کنترل ریسک مزبور از طریق تغییر در سیاست های فروش صورت می پذیرد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

۲- ریسک بازار سرمایه :

باتوجه به ماهیت فعالیت شرکت، سرمایه گذاری های شرکت در معرض ریسک های ناشی از کاهش ارزش سرمایه گذاری ها می باشد، جهت کاهش ریسک های بازار ، قبل از خرید و همچنین همزمان با مالکیت سرمایه گذاری ها ، اینگونه ریسکها جهت حفظ منافع سهامداران همواره تجزیه و تحلیل می گردد.

ریسک در بازار سرمایه 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 ی 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 فعالان بازار همیشه این ریسک را در معادلات تجاری خود در نظر می گیرند. نرخ بهره ی بانکی بر اساس قوانین مشخصی تغییر پیدا می کند. کاهش یا افزایش نرخ بهره ی سپرده های بانکی به شدت بر رفتار مصرف کنندگان و سرمایه گذاران تأثیر خواهد گذاشت و از مهم ترین ریسک های بازار سرمایه محسوب می گردد.

۲-۴- ریسک تورم

ریسک تورم و ریسک نرخ بهره رابطه ی تنگاتنگی باهم دارند. تورم عبارت است از کاهش ارزش پول رایج و کاهش قدرت خرید. ریسک تورم را اصطلاحاً ریسک قدرت خرید نیز اطلاق می کنند.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

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.

۲-۶- ریسک سیاسی

ریسک سیاسی (Political Risk) رابطه مستقیمی با سیاست‌های دولت دارد. از جمله مهم‌ترین پارامترهای تأثیرگذار در جذب سرمایه‌گذاری‌های خارجی یک کشور، ریسک سیاسی است.

۳- تعهدات و بدهی‌های احتمالی

بدهی‌های احتمالی شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به شرح زیر می‌باشد:

مبالغ به میلیون ریال

سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
۶۲,۶۴۰	۵۴,۱۳۰	تضمین تسهیلات شرکتهای گروه
۲,۷۰۶	۲,۷۰۶	سایر تضامین
۴,۷۹۶,۴۶۱	-	تضمین تسهیلات از محل سهام متعلق به شرکت ساختمان ایران
۴,۸۶۱,۸۰۷	۵۶,۸۳۶	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 ۱۴۰۱

فصل چهارم :

نتایج عملیات

و

چشم اندازها



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

صورت وضعیت مالی جداگانه

صورت وضعیت مالی شرکت به همراه تحلیل اقلام با اهمیت:

سال مالی	سال مالی	شرح
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
دارائی های غیر جاری:		
۱۹۳,۷۶۸	۱۹۱,۵۳۶	دارائی های ثابت مشهود
۴۶۳	۳۹۷	دارائی های نامشهود
۲,۸۷۰,۰۳۸	۲۹,۴۹۴,۴۰۳	سرمایه گذاری های بلند مدت
۳۴۲,۴۰۴	۳۴۲,۳۳۹	سایر داراییها
۳,۴۰۶,۶۷۳	۳۰,۰۲۸,۶۷۵	جمع دارائی های غیر جاری
دارایی های جاری		
۱,۲۹۶,۰۶۱	۱,۲۹۷,۷۷۴	پیش پرداخت ها
۱,۷۲۶,۵۲۴	۱,۷۲۶,۵۲۴	موجودی ساختمانها و پروژه ها
۸۲۷,۱۶۲	۲,۱۴۹,۳۹۴	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۵۱۰,۶۵۷	۱۶۴,۸۵۹	سرمایه گذاری کوتاه مدت
۹۳,۷۸۳	۳۲۶,۷۷۶	موجودی نقد
۴,۴۵۴,۱۸۷	۵,۶۶۵,۳۲۷	جمع
۲۳,۷۴۹	۲۳,۷۴۹	دارائی های جاری نگهداری شده برای فروش
۴,۴۷۷,۹۳۶	۵,۶۸۹,۰۷۶	جمع دارائی های جاری
۷,۸۸۴,۶۰۹	۳۵,۷۱۷,۷۵۱	جمع دارایی ها
حقوق مالکانه و بدهی ها		



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

سال مالی	سال مالی	شرح
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
۱,۰۹۰,۲۹۶	۳۰,۸۴۲,۷۲۶	سرمایه
۱۰۹,۰۲۹	۲۱۲,۴۴۷	اندوخته قانونی
۵,۳۳۱,۰۳۱	۳,۴۵۷,۶۳۲	اندوخته سرمایه ای
۲۳۵,۸۵۸	۵۱۳,۷۱۹	سود انباشته
(۸۷,۹۹۷)	(۱۳۲,۹۹۶)	سهام خزانه
۶,۶۷۸,۲۱۷	۳۴,۸۹۳,۵۲۸	جمع حقوق مالکانه
		بدهی ها
		بدهی های جاری
۴۹۶,۴۷۳	۶۹۲,۳۴۸	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی
۵,۴۴۹	۴,۹۶۹	مالیات پرداختنی
۷۰۴,۴۷۰	۱۲۶,۹۰۵	سود سهام پرداختنی
۱,۲۰۶,۳۹۲	۸۲۴,۲۲۲	جمع بدهی های جاری
۱,۲۰۶,۳۹۲	۸۲۴,۲۲۲	جمع بدهی ها
۷,۸۸۴,۶۰۹	۳۵,۷۱۷,۷۵۱	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

دریافتنی های تجاری و غیرتجاری:

- مبلغ ۷۰۲,۴۰۴ میلیون ریال از حسابهای دریافتی مربوط به گروه صنعتی آرمان بابت فروش سهام شرکت سرمایه گذاری و توسعه خوزستان می باشد که تا تاریخ تهیه این گزارش به حیطة وصول درآمده است. همچنین بخش عمده ای از مابقی مطالبات مزبور از شرکت های سرمایه پذیر بابت سود سهام و سایر مرادوات فیما بین می باشد که به مرور زمان وصول و یا تعیین تکلیف می گردد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

– شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان

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 ونزوتلا نمود که تسهیلات مزبور توسط شرکتهای توسعه شهری فراز، دانای تجارت نوین امروز، رهروان دوراندیش شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ضمانت گردید که در این راستا سهامداران فوق اقدام به ظهرنویسی یک فقره سفته به مبلغ ۲۲۲ میلیارد ریال نمودند که در قبال این ظهرنویسی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران یک فقره چک به مبلغ ۲۲۲ میلیارد ریال از شرکت خانه سازی ایرانیان دریافت نمود. در تاریخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۵ یک فقره چک بابت تمدید تسهیلات مزبور و تقسیط آن و ضمانت مجدداً به مبلغ ۶۶۶ میلیارد ریال دریافت گردید که با چک قبلی از شرکت ساختمان ایران جایگزین شده است.

مبلغ تسهیلات در زمان استمهال ۳ ساله بالغ بر حدود ۱۳,۵ میلیون یورو اصل و سود تضمین شده بوده که برای ۳ سال و در قالب ۱۲ قسط ماهانه با نرخ ۳/۹ درصد تنظیم گردید که شرکت خانه سازی ایرانیان موفق به بازپرداخت اقساط تسهیلات نگردید، در تاریخ ۲۸ خرداد ماه ۱۳۹۷ اجرائیه درخصوص تسهیلات مذکور به این شرکت ارسال گردید که بعد از طرح در جلسه مورخ ۱۳۹۷/۰۴/۳۱ هیات مدیره وقت، تاکید بر پیگیری به شرکت مزبور جهت تمدید تسهیلات گردید که متأسفانه این امر توسط شرکت مزبور محقق نگردید. با توجه به اجرائیه صادره، بانک توسعه صادرات ایران اقدام به فروش ۳۰۷ میلیون سهم از سهام شرکتهای گروه متعلق به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران معادل ارزش روز به مبلغ ۲,۰۳۳ میلیارد ریال بابت تسویه تسهیلات مذکور از طریق عرضه در تابلو بورس اوراق بهادار نمود و مابقی سهام توقیف شده رفع توقیف گردید. شرکت ضمن طرح شکایت از شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان، بانک توسعه صادرات ایران و نیز مابقی ضامنین آن وام، اقدام به شناسایی مبلغ ۲,۰۳۳ میلیارد ریال مطالبات از شرکت خانه سازی ایرانیان به طرفیت، بهای تمام شده سرمایه گذاری های مذکور و پرداختنی های غیرتجاری (درآمد تحقق نیافته سهام های مذکور) نمود. طی حکم قضایی شرکت خانه سازی بین المللی ایرانیان محکوم به پرداخت ۱۳,۱۷۷,۰۹۲ یورو بابت اصل بدهی و هزینه دادرسی و وکیل گردید که پیگیری قضایی و حصول نتیجه در جریان بوده، ضمناً در این خصوص شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان (سهامی خاص) اقدام به طرح دعوی به خواسته صدور حکم ورشکستگی نموده که براساس دادنامه صادره از شعبه ۵۵ حقوقی روابط بین الملل مجتمع شهید بهشتی تهران حکم بر بطلان دعوی مطروحه صادر و پرونده با اعتراض از سوی شرکت مزبور در شعبه ۷۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مطرح و طی دادنامه مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۰۷ رد گردیده است و همچنین فرجام خواهی شرکت خانه سازی ایرانیان به طرفیت شرکت سرمایه گذاری نسبت به دادنامه شماره ۶۷۹ مورخ ۱۳۹۹/۵/۲۸ صادره از شعبه ۱۰۰ دادگاه عمومی توسط شعبه بیست و دوم دیوان عالی کشور رد شده است. لازم به ذکر است اجرائیه قضایی نسبت به محکومیت فوق صادر گردیده و پرونده اجرایی در حال پیگیریست. ضمناً شکایت کیفری علیه آقای سید محمد صدر هاشمی نژاد و مدیران سابق مبنی بر ارائه تضامین فوق درمراجع قضایی مطرح و در جریان می باشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

موجودی ساختمان:

موجودی املاک شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به شرح زیر می باشد.

مبالغ به میلیون ریال

سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
۱,۴۱۶	۱,۴۱۶	واحدهای تجاری مروارید سبلان (۷ واحد سرقفلی)
۵۱,۳۰۵	۵۱,۳۰۵	مجتمع تجاری سارا مشهد (۲۰ واحد تجاری)
۳۳,۵۳۱	۳۳,۵۳۱	مجتمع تجاری امیرکبیر (۱۳ واحد تجاری)
۷,۵۴۶	۷,۵۴۶	مجتمع تجاری کاروانسرای خمینی شهر (۳ واحد تجاری و ۲ واحد انباری)
۱۱,۶۰۰	۱۱,۶۰۰	برج ابریشم تبریز (۱ واحد تجاری)
۷,۴۹۱	۷,۴۹۱	واحدهای تجاری برلیان غرب (۵ واحد تجاری و ۱ واحد اداری)
۱۶,۲۰۰	۱۶,۲۰۰	واحد بلوط اردبیل (۲ سهم از ۷ سهم عرصه و اعیان)
۵۳,۵۹۳	۵۳,۵۹۳	زمین خلخال (۲۷ قطعه ۵,۲۹۱ مترمربع)
۱,۵۳۰,۰۰۰	۱,۵۳۰,۰۰۰	زمین منطقه ۲۲ (۷,۵۶۱ مترمربع از ۳۴,۵۰۰ مترمربع)
۱,۷۲۶,۵۲۴	۱,۷۲۶,۵۲۴	جمع

توضیح:

پروژه برج مسکونی ظفر با پیشرفت فیزیکی ۹۰٪ به عنوان شریک در پروژه به مترائ حدود ۱۲,۲۵۰ مترمربع می باشد از یک طرف و ۳ واحد تجاری با مترائ ۱۱۸ مترمربع و ۲ واحد انباری با مترائ ۴۷ مترمربع در شهرک غرب به علت عدم قطعی انتقال سند تاکنون به جهت مخاطرات آن در سرفصل حساب پیش پرداخت ها ثبت گردیده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

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 در تاریخ ترانزنامه به مبلغ ۱۲۶,۹۰۵ میلیون ریال می باشد، که تاکنون مبلغ ۳۶,۹۳۱ ریال آن تسویه شده است، توضیح اینکه مانده سود سهام پرداختنی تسویه نشده مربوط به سهامدارانی می باشد که علیرغم پیگیری های این شرکت تاکنون درخصوص ثبت نام در سامانه سجام و یا تکمیل اطلاعات سهامداری اقدامی ننموده اند، و امور سهام شرکت نیز هیچگونه دسترسی و آدرسی از آنها ندارد لیکن در صورت ارائه درخواست و تکمیل اطلاعات سهامداری، مطالبات سود این سهامداران تسویه می گردد.

صورت سود و زیان جداگانه:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	درصد افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل
عملیات در حال تداوم			
درآمد سود سهام	۹۹۶,۲۵۹	۵۲۲,۳۴۳	۹۰
درآمد فروش سهام	۱,۴۶۹,۰۲۳	۱,۱۳۴,۰۳۸	۳۰
سود ناخالص	۲,۴۶۵,۲۸۲	۱,۶۵۶,۳۸۱	۴۹
هزینه های اداری و عمومی	(۱۵۹,۲۰۴)	(۱۳۸,۸۶۰)	۱۵
سایر در آمد ها	۸۶	۱۴۳,۰۲۲	(۱۰۰)
سایر هزینه ها	(۲۴۱,۱۸۰)	(۲۹۴,۰۹۸)	(۱۸)



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

شرح	سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	درصد افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل
سود عملیاتی	۲,۰۶۴,۹۸۴	۱,۳۶۶,۴۴۵	۵۱
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۳,۳۷۷	(۱۴,۴۵۳)	۱۲۳
سود(زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	۲,۰۶۸,۳۶۱	۱,۳۵۱,۹۹۲	۵۳
هزینه مالیات بر درآمد:	-	-	-
سود(زیان)خالص عملیات در حال تداوم	۲,۰۶۸,۳۶۱	۱,۳۵۱,۹۹۲	۵۳
سود (زیان) پایه هر سهم			
عملیاتی - ریال	۶۷	۴۴	۵۲
غیر عملیاتی-ریال	۰,۱	(۰,۵)	۱۲۰
سود (زیان) پایه هر سهم-ریال	۶۷	۴۴	۵۲

درآمدهای عملیاتی

مجموع درآمدهای شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به مبلغ ۲,۴۶۵,۲۸۲ میلیون ریال طبق جدول زیر می باشد:

شرح	سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
درآمد حاصل از سرمایه گذاری	۹۹۶,۲۵۹	۵۲۲,۳۴۳
درآمد حاصل از فروش سرمایه گذاری	۱,۴۶۹,۰۲۳	۱,۱۳۴,۰۳۸
مجموع درآمد های عملیاتی	۲,۴۶۵,۲۸۲	۱,۶۵۶,۳۸۱



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

- درآمد حاصل از فروش سرمایه گذاری ها عمدتاً مربوط به فروش سهام شرکت سرمایه گذاری توسعه استان خوزستان می باشد.

هزینه های اداری و عمومی

هزینه های اداری و عمومی برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به شرح زیر است :

سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
۱۳۸.۸۶۰	۱۵۹,۲۰۴	هزینه های عمومی و اداری

- هزینه های عمومی و اداری در سال مالی جاری به نسبت سال قبل ۱۴,۶ درصد افزایش داشته است.

صورت وضعیت مالی تلفیقی

مبالغ به میلیون ریال

سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
		دارائی ها
		دارائی های غیر جاری:
۸۷۰,۸۷۰	۴۸۴,۳۱۶	دارائی های ثابت مشهود
۴۸,۸۰۱	۴۲,۵۷۶	سرقفلی
۱۲,۳۲۸	۱۱,۸۴۲	دارائی های نامشهود
۵,۸۴۰,۸۸۶	۱۰.۹۲۰.۴۶۱	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
۹۲۳,۷۶۰	۹۱۴,۱۱۳	سرمایه گذاری های بلند مدت
۱۰۴,۵۹۷	۸۶,۴۱۴	دریافتنی های بلند مدت
۴۵۰,۹۹۵	۴۵۲,۱۲۸	سایر دارایی ها



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
۸,۲۵۲,۲۳۷	۱۲,۹۱۱,۸۵۱	جمع دارائی‌های غیر جاری
		دارائی‌های جاری:
۴۴۶,۵۳۱	۴۶۵,۱۶۳	پیش پرداخت ها
۳,۴۸۶,۷۶۲	۳,۴۶۵,۳۶۶	موجودی ساختمانها، پروژه ها و مواد کالا
۹۴۴,۰۳۸	۲,۸۳۲,۰۱۶	دریافتنی های تجاری و غیر تجاری
۲,۸۷۱,۲۹۱	۲,۶۱۶,۹۶۳	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۱۳۰,۵۶۰	۳۷۶,۵۴۴	موجودی نقد
۷,۸۷۹,۱۸۲	۹,۷۵۶,۰۵۲	جمع دارائی‌های
۳۵,۹۱۷	۴۷,۸۷۳	دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
۷,۹۱۵,۰۹۹	۹,۸۰۳,۹۲۵	جمع دارائی‌های جاری
۱۶,۱۶۷,۳۳۶	۲۲,۷۱۵,۷۷۶	جمع دارایی ها
		حقوق مالکانه و بدهی ها:
		حقوق مالکانه
۱,۰۹۰,۲۹۶	۳۰,۸۴۲,۷۲۶	سرمایه
-	(۲۶,۴۱۰,۰۰۸)	تعدیل افزایش سرمایه شرکت اصلی از محل تجدید ارزیابی
۲۳۲,۵۱۸	۳۵۴,۰۷۰	اندرخته قانونی
۳,۳۴۲,۴۲۲	۱,۴۳۶,۹۰۱	اندرخته سرمایه ای
۱,۸۰۴,۹۲۹	۱,۷۸۰,۲۰۶	اثر معاملات بامناف فاقد حق کنترل
۳,۰۴۹,۱۰۲	۴,۷۷۵,۶۲۹	مزاد تجدید ارزیابی
۲,۷۹۵,۷۸۱	۳,۰۳۶,۶۰۷	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی
۱,۳۰۴,۷۶۹	۵,۴۵۴,۹۷۱	سود و زیان انباشته
(۶۴۰,۹۱۵)	(۷۰۱,۷۵۲)	سهام خزانه
۳۳,۵۰۱	۲۴,۰۰۹	صرف سهام خزانه
(۴۲۴,۱۹۷)	(۶۵۹,۹۱۹)	سهم از سهام خزانه شرکت های وابسته



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرح
۶۲,۴۳۹	۶۲,۰۳۸	سهام از صرف سهام خزانه شرکتهای وابسته
۱۰,۹۶۱	(۱۰,۴۳۷)	سهام از حقوق عمومی
۱۲,۶۶۱,۶۰۶	۱۹,۹۸۵,۰۴۱	جمع حقوق قابل انتساب به صاحبان سهام شرکت اصلی
۱,۲۸۷,۶۱۲	۱,۳۱۱,۹۲۹	منافع فاقد حق کنترل
۱۳,۹۴۹,۲۱۸	۲۱,۲۹۶,۹۷۰	جمع حقوق مالکانه
		بدهی ها
		بدهی های غیر جاری
۵,۰۶۹	-	پرداختنی های بلند مدت
۲۷۲,۱۲۷	-	تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت
۲۵,۷۵۸	۲۲,۷۷۵	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۳۰۲,۹۵۴	۲۲,۷۷۵	جمع بدهی های غیر جاری
		بدهی های جاری
۱,۰۰۴,۳۶۰	۹۶۴,۱۳۰	پرداختنی های تجاری و غیر تجاری
۱۱,۸۵۶	۱۷,۴۱۳	مالیات پرداختنی
۷۷۷,۷۱۸	۲۵۲,۱۷۵	سود سهام پرداختنی
۶,۷۰۹	۶,۰۰۵	تسهیلات مالی
۱۱۴,۵۲۱	۱۵۶,۳۰۸	پیش دریافت ها
۱,۹۱۵,۱۶۴	۱,۳۹۶,۰۳۱	جمع بدهی های جاری
۲,۲۱۸,۱۱۸	۱,۴۱۸,۸۰۶	جمع بدهی ها
۱۶,۱۶۷,۳۳۶	۲۲,۷۱۵,۷۷۶	جمع بدهی ها و حقوق مالکانه



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

صورت سود و زیان تلفیقی:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	درصد افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل
عملیات در حال تداوم			
درآمد فروش املاک	۱۷۶.۰۵۲	۶۷.۶۳۴	۱۶۰
درآمد سود سهام	۱.۰۲۳.۱۸۵	۲۱۶.۷۱۰	۳۷۲
سود (زیان) فروش سرمایه گذاریها	۱.۹۸۲.۳۷۹	۱,۱۸۴,۸۰۵	۶۷
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۳۷.۵۱۴)	(۲۱.۶۶۷)	۷۳
سود ناخالص	۳.۱۴۴.۱۰۲	۱.۴۴۷.۴۸۲	۱۱۷
هزینه‌های اداری و عمومی	(۴۷۷.۲۰۴)	(۵۶۷,۷۶۵)	(۱۶)
سایر درآمدها	۶۲,۱۱۴	۱۸۹,۹۴۲	(۶۷)
سایر هزینه‌ها	(۲۷۹.۰۹۱)	(۴۰۴,۴۳۹)	(۳۱)
سود عملیاتی	۲.۴۴۹.۹۲۱	۶۶۵.۲۲۰	۲۶۸
هزینه‌های مالی	(۶۸,۷۸۷)	(۱۱,۲۷۳)	۵۱۰
سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی	۱۶.۹۴۳	۲۵,۹۳۶	(۳۵)
سود (زیان) قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکتهای وابسته	۲.۳۹۸.۰۷۷	۶۷۹.۸۸۳	۲۵۳
سهم گروه از سود (زیان) شرکتهای وابسته	۳,۶۷۴,۱۵۸	۲,۱۵۵,۰۷۱	۷۰
سود زیان عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	۶.۰۷۲.۲۳۶	۲.۸۳۴.۹۵۴	۱۱۴
مالیات جاری	(۶.۸۵۱)	(۱,۱۴۸)	(۴۹۷)



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

شرح	سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	درصد افزایش(کاهش) نسبت به سال قبل
مالیات سنوات قبل	(۳,۵۷۲)	(۴,۸۶۸)	۳۶
سود (زیان) خالص در حال تداوم	۲,۸۳۰,۲۳۴	۶,۰۶۰,۵۱۷	۱۱۴
سود(زیان) خالص عملیات متوقف شده	(۵۷۳)	۱۰,۰۲۱	۱,۸۴۹
سود (زیان) خالص	۲,۸۲۹,۶۶۱	۶,۰۷۰,۵۳۸	۱۱۴
مالکان شرکت اصلی	۲,۳۴۱,۶۱۶	۵,۷۵۱,۳۱۳	۱۴۶
منافع فاقد کنترل	۴۸۸,۰۴۵	۳۱۹,۲۲۵	(۳۵)
جمع	۲,۸۲۹,۶۶۱	۶,۰۷۰,۵۳۸	۱۱۵
سود (زیان) پایه هر سهم قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی ناشی از عملیات در حال تداوم:			
عملیاتی	۶	۷۱	۱,۰۸۳
غیر عملیاتی	۷۰	۱۲۳	۷۶
ناشی از عملیات در حال تداوم	۷۶	۱۹۴	۱۵۵
ناشی از عملیات متوقف شده	-	-	-
سود(زیان) پایه هر سهم -ریال	۷۶	۱۹۴	۱۵۵



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

چشم انداز:

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

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



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

فصل پنجم :

مهمترین معیارها و شاخصهای عملکرد برای

ارزیابی عملکرد در مقایسه

با اهداف اعلام شده



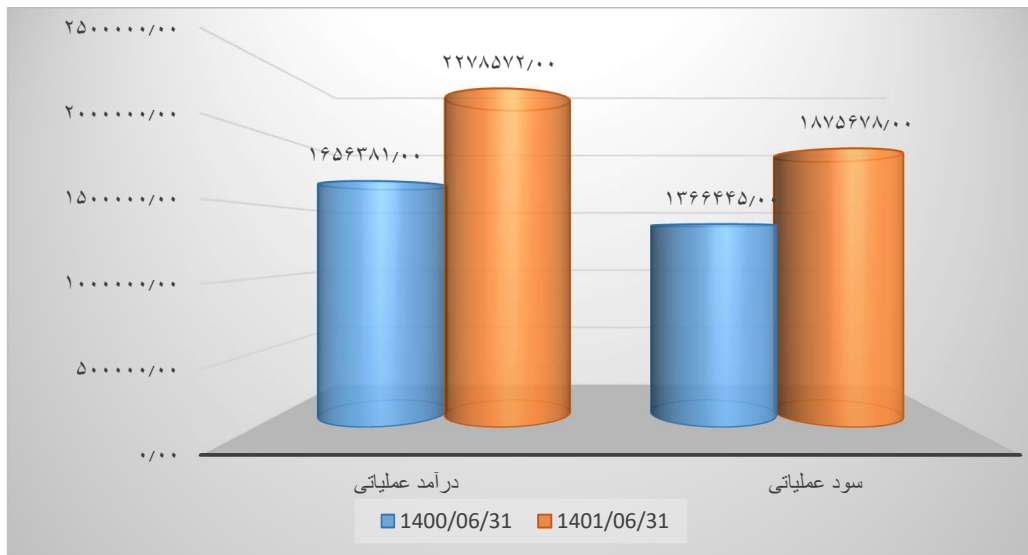
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

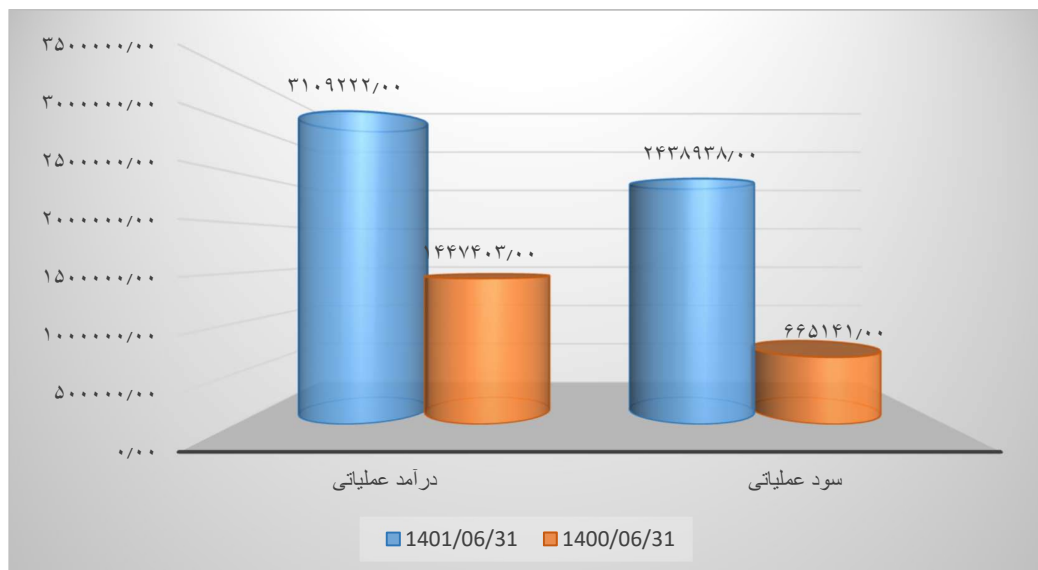
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

۱ - برخی از شاخص ها و معیارهای عملکرد

مقایسه سود و درآمد عملیاتی شرکت اصلی



مقایسه سود و درآمد عملیاتی تلفیقی





شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

۲- برنامه های عملیاتی

- بازنگری، اصلاح و بهینه نمودن پورتفوی محدودیت های مقدور جهت کاهش ریسک و افزایش بازدهی.
- پیگیری جهت کاهش ریسک های مرتبط با سیاست های کلی اصل ۴۴ در خصوص سهام بانک اقتصادنوین.
- 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 شرکت های تابعه و تمهید مناسب برای پاسخگویی به ریسک های 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 خلاقیت ها.
- تدوین برنامه های آموزشی برای پرسنل و مدیران در قالب کلاس ها، دوره ها و سمینارهای آموزشی متناسب با نیازهای سازمانی و حمایت از برنامه های آموزشی شرکت های تابعه.
- اصلاح ساختار مالی، عملیاتی و نیروی انسانی شرکت های زیان ده گروه به ویژه اصلاح ساختار شرکت های کنترلی و مدیریتی و در نهایت تدوین استراتژی خروج از آنها در مناسب ترین زمان.
- فروش داراییهای غیرمولد و ایجاد داراییهای جدید در راستای اهداف شرکت .
- بررسی و بازنگری کلیه آیین نامه های داخلی شرکت .

۳- مهمترین معیارها و شاخصه های عملکردی

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران با توجه به خط مشی و 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.

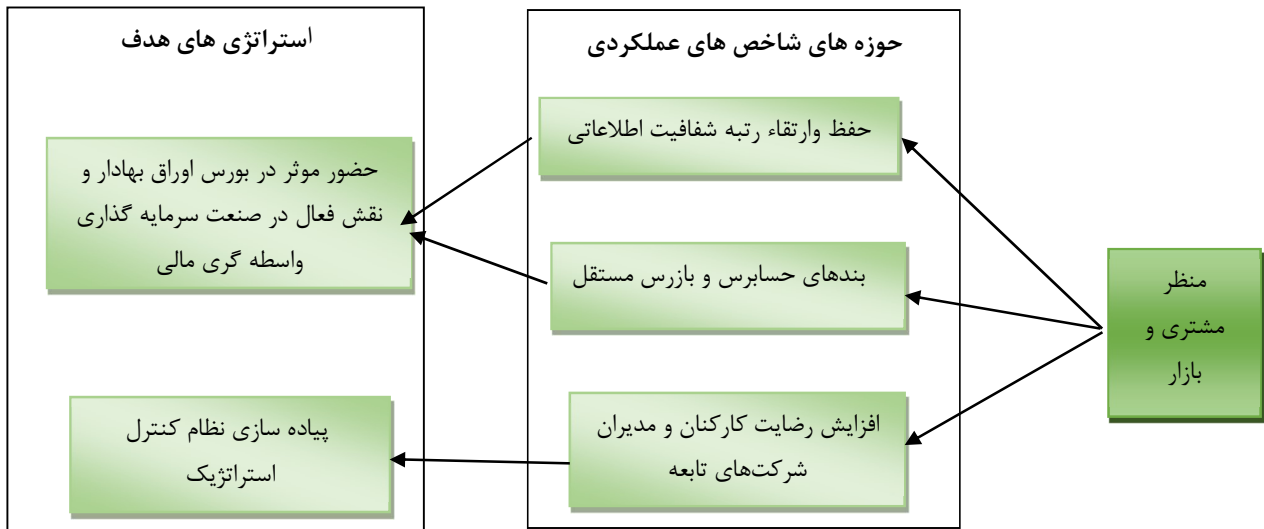


شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

۱-۳- منظر مشتری و بازار





شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۱

۲-۳- منظر مالی

