



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

ناشر پذیرفته شده در سازمان بورس و اوراق بهادار

گزارش تفسیری مدیریت

پیوست صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

Date : تاریخ :

No. : شماره :

Encl.: پیوست :



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۲

در اجرای بند ۱ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار (مصوب مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های بعدی هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار)، شرکت هایی که سهام آنها نزد بورس اوراق بهادار تهران و یا فرابورس ایران پذیرفته شده باشد، موظف به تهیه و افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع دوره ای ۳، ۶ و ۹ ماهه و همچنین مقطع سالانه می باشند، لذا گزارش تفسیری مدیریت اخیر مطابق با ضوابط گزارش تفسیری مدیریت (مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار) و راهنمای بکارگیری ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه و در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۴ به تائید هیات مدیره شرکت رسیده است.

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



شرکت سرمایه گذاری
ساختمان
ایران (سهامی عام)

Sakhteman
Iran Construction
Investment Co. (Plc)

تهران - خیابان میرزای شیرازی
بالا تر از خیابان مطهری - کوچه شهنی
پلاک ۲۱ - کد پستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۶
تلفن: ۸۶۰۴۶۰۹۵-۸۶۰۴۶۰۹۶
کویای سهام: ۸۸۷۱۷۸۷۵
اداره سهام: ۸۸۷۱۷۸۷۶
نمابر: ۸۶۰۴۶۰۹۷ * * * * *

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



شماره صفحه	فهرست:
۴	۱- ماهیت کسب و کار
۵-۱۰	۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت
۱۱	۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت
۱۱	۱-۳- مراودات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت
۱۲	۱-۴- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی موثر بر شرکت
۱۳	۱-۵- اطلاعات بازارگردان شرکت
۱۴-۱۵	۱-۶- لیست شرکتهای فرعی مشمول تلفیق یا زیرمجموعه (بورسی / غیربورسی)
	۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف
۱۶	۲-۱- اهداف کلان و برنامه های بلندمدت و کوتاه مدت
۱۷	۲-۲- پرتفوی سرمایه گذاری
۱۸	۳- سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن
۱۸-۲۱	۴- مهمترین منابع، مصارف، ریسک و روابط
۲۱-۲۲	۵- تعهدات و بدهی های احتمالی
۲۲	۶- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته
۲۳-۲۹	۷- دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن
	۸- نتایج عملیات و چشم اندازها
۳۰-۳۱	۸-۱- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی تلفیقی
۳۲-۳۳	۸-۲- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی شرکت اصلی
۳۳-۳۴	۹- فروش سرمایه گذاری ها
۳۴	۱۰- جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام
۳۵-۳۷	۱۱- تغییرات در پرتفوی سرمایه گذاری ها، ترکیب دارایی ها و وضعیت شرکت
۳۷-۳۹	۱۲- مهم ترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری



مقدمه

گزارش تفسیری مدیریت، یک عنصر مهم در اطلاع رسانی به بازار سرمایه، متمم و مکمل صورتهای مالی است و باید همراه با صورتهای مالی ارائه شود. گزارش تفسیری مدیریت درباره چشم انداز واحد تجاری و " سایر اطلاعاتی که در صورت های مالی ارائه نشده اند"، فراهم می کند و همچنین به عنوان مبنایی برای درک اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف بکار می رود. در گزارش تفسیری مدیریت، همچنین باید عوامل و روندهای اصلی که احتمال دارد، وضعیت و پیشرفت واحد تجاری را تحت تاثیر قرار دهند، تشریح شود.

۱- 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 شرکتهای و با شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰ و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است و فعالیت خود را از همان تاریخ آغاز کرده است و در تاریخ ۱۳۷۷/۰۲/۲۸ در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است.

فعالیت شرکت اصلی:

موضوع فعالیت شرکت طبق 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 زمینه های زیر فعالیت کند:

تولید، توسعه، تجارت و بازرگانی، پیمانکاری، مدیریت پیمان، مشاوره، نظارت، نگهداری، اجاره به شرط تملیک، تجهیز سرمایه، حق العمکاری 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.

۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت:

جایگاه سرمایه گذاری مسکن در اقتصاد ملی

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

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

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

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

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



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

شاخص‌های قیمت ساختمانی

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

بررسی روند بازار مسکن

بازار مسکن و ساختمان طی سالهای گذشته همواره روند نوسانی داشته است و با دوره‌های 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 انبوه‌سازی را تحت تأثیر قرار داده است. آمار فعالیت‌های 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. علی‌رغم پیش‌بینی‌های کارشناسان در مقاطع مختلف زمانی مبنی بر اتمام دوره رکود، دوره مذکور ادامه دار گردید، به گونه‌ای که به گواه آمارها، این دوره رکود، طولانی‌ترین دوره رکود بازار مسکن در ربع قرن اخیر بوده است و شرکت‌های ساختمانی به شدت از این بابت متضرر شده‌اند و همین موضوع نیز منجر به کاهش شدید سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان و نیز واحدهای شروع و تکمیل شده گردیده است. نبود میزان مناسب عرضه در بازار باعث رشد شدید قیمت در سال ۱۳۹۷ گردید.



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

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

تحولات بازار از ابتدای سال ۱۳۹۶ تاکنون

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

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



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

وضعیت معاملات شهر تهران در شهریور ماه ۱۴۰۲

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

مقطع زمانی								عنوان
خرداد ۱۴۰۱	خرداد ۱۴۰۲	تیر ۱۴۰۱	تیر ۱۴۰۲	مرداد ۱۴۰۱	مرداد ۱۴۰۲	شهریور ۱۴۰۱	شهریور ۱۴۰۲	
۱۳,۸۷۴	۳,۳۹۴	۱۰,۲۹۴	۲,۸۰۰	۷,۸۲۵	۲,۹۰۴	۶,۰۳۳	۲,۶۱۰	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۳۹۴,۱	۷۸۳	۴۱۷	۷۶۵,۴	۴۲۷,۳	۷۵۷,۹	۴۳۲,۲	۷۵۳,۳	متوسط قیمت هر مترمربع (میلیون ریال)

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

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



بررسی تورم مصالح ساختمانی

یکی از مواردی که در مورد تامین کنندگان بایستی مد نظر قرار گیرد، نرخ رشد بهای مصالح ساختمانی است که می‌تواند منجر به افزایش قیمت مسکن شود. شاخص بهای نهاده‌های ساختمان مسکونی در سنوات اخیر همواره رو به افزایش بوده است.

در دوره رکود صنعت، نرخ تورم نهاده‌های 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 نهاده‌های ساختمان، نزدیک به نرخ تورم عمومی بوده است. بر همین اساس، با افزایش نرخ ارز در سال ۱۳۹۹ به بعد قیمت نهاده‌های ساختمانی افزایش بسیار زیادی داشته که منجر به افزایش قیمت تمام شده ساخت و ساز شده است.

جمع بندی و پیش بینی آینده بازار

با توجه به موارد مطروحه و نیز روند بازار در ماه‌های اخیر، به نظر می‌رسد آینده بازار در ماه‌های آتی تحت تاثیر عوامل زیر قرار گیرد:

- ❖ افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی به دلیل افزایش قیمت ارز و پیش بینی افزایش دستمزد نیروی کار، منجر به افزایش بهای تمام شده ساختمان خواهد شد. این موضوع سودآوری بخشی از پروژه‌ها را تحت تاثیر قرار می‌دهد.
- ❖ در صورت تداوم افزایش قیمت ارز در آینده، منجر به ایجاد جو روانی مبنی بر حفظ ارزش دارایی‌ها در مقابل ارز می‌گردد که نتیجه آن، افزایش تقاضا در بازار مسکن می‌باشد.
- ❖ اخذ مالیات از سود انبوه سازی، می‌تواند بهای تمام شده ساختمان‌های 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 می‌گیرد، همچنین الزام به ثبت املاک در سامانه املاک کشور جهت شناسایی خانه‌های مسکونی خالی از سکنه و به تبع آن اخذ مالیات تاثیر در کاهش ساخت و ساز خواهد داشت.
- ❖ با افزایش قیمت‌ها، قدرت خرید مصرف کنندگان کاهش یافته و تسهیلات اعطایی خرید نیز نمی‌توانند در شهرهای بزرگ قدرت خرید مناسبی ایجاد کنند. به همین دلیل به نظر می‌رسد 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 نهاده‌های تولید، منجر به افزایش فعالیت در صنعت ساختمان می‌گردد.
- ❖ با توجه به افزایش قیمت‌ها و توان اقتصادی مصرف کنندگان، گرایش بازار ساختمان معطوف به ساخت واحدهای کوچک مقیاس خواهد بود.



بر این اساس، با توجه به افزایش قیمت‌ها و پایین بودن قدرت خرید مصرف‌کنندگان نهایی ساختمان به نظر می‌رسد رکود بازار مسکن ادامه داشته باشد، هر چند احتمال کاهش قیمت به صورت مقطعی می‌باشد و پیش‌بینی می‌شود با افزایش بهای تمام شده حتی شاهد افزایش بیشتر قیمت‌ها نیز باشیم. عملاً به نظر می‌رسد بازار در مسیر قرار گرفتن در رکود تورمی است و وضعیت بازار مشابه سال ۱۳۹۲ خواهد بود. هرچند با ثبات در شرایط اقتصادی و سیاسی کلان کشور، بازار مسکن نیز متاثر از آن خواهد بود در چنین شرایطی، سیاست‌های گروه سرمایه‌گذاری ساختمان ایران شامل موارد زیر است:

- بررسی روند بازار و تغییرات قیمت‌ها و تقاضاها؛ به ویژه واحدهای تجاری که فروش آن‌ها دشوارتر است.
- رعایت الزامات طراحی و ساخت در صورت تعریف پروژه‌های 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 پروژه‌هایی که حتی در دوره رکود نیز فروش مناسبی داشته باشند؛ به ویژه واحدهای مسکونی با متراژ پایین و ویژه اقشار میان‌درآمدی در صورت تامین سرمایه در گردش.
- تامین مالی ساخت پروژه‌ها 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 هزینه‌های مالی.
- اتخاذ استراتژی مشارکت در ساخت به منظور پرهیز از قفل شدن منابع برای خرید زمین و تسریع در شروع و اجرای پروژه‌ها.
- بهره‌گیری حداکثری از فناوری‌های نوین (با رعایت سایر الزامات پروژه‌ها) به منظور کاهش بهای تمام شده.
- تعیین زمان مناسب پیش‌فروش به منظور مدیریت نقدینگی و در عین حال، پرهیز از ایجاد ریسک افزایش بهای ساخت و کاهش سوددهی پروژه.
- استفاده از تسهیلات با نرخ‌های ترجیحی جهت ساخت مسکن.

آخرین وضعیت بازار بورس اوراق بهادار تهران:

(میلیون ریال)

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



۲-۱ جایگاه شرکت در صنعت:

۲-۱-۱ جایگاه شرکت در بازار سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران در بازار سرمایه در گروه انبوه‌سازی، املاک و مستغلات می‌باشد که براساس قیمت‌های پایانی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ ارزش بازار شرکت به مبلغ ۵۶،۱۳۴ میلیارد ریال است که در بین ۳۳ شرکت فعال در گروه مزبور، جایگاه پنجم را از نظر ارزش بازار در تاریخ فوق به خود اختصاص داده است.

۲-۲-۱ جزئیات درآمدهای شرکت:

(میلیون ریال)

درصد تغییرات	۱۴۰۱/۰۴/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
۱۰۳	۹۹۶،۲۵۹	۱،۹۱۸،۷۳۵	سود سهام
(۹۱)	۱،۴۶۹،۰۲۳	۱۲۵،۹۳۶	فروش سهام
۳۹۶	۳،۴۶۳	۱۷،۱۸۵	سایر درآمدها
(۱۶)	۲،۴۶۸،۷۴۵	۲،۰۶۱،۸۵۶	

۳-۱-۱ مرادوات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت:

۳-۱-۱-۱ وضعیت پرداخت‌های به دولت

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

با توجه به اینکه بخش قابل توجهی از درآمدهای شرکت از محل فروش سهام شرکتهای سرمایه‌پذیر می‌باشد، لذا در زمان انجام معامله، مالیات نقل و انتقال کسر و پرداخت شده است.



۴-۱- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر شرکت و احتمال تغییر در آنها از جمله مولفه های اقتصاد کلان:

- قانون تجارت.
 - قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار.
 - قانون مالیاتهای مستقیم.
 - مقررات حقوقی و قضایی.
 - قانون کار و امور اجتماعی.
 - اساسنامه شرکت.
- صنعت ساختمان همانند هر صنعت دیگری، از قوانین و مقررات مربوط به خود تأثیر پذیرفته و باید نسبت به اجرا و انطباق با آن ها اقدام نماید. از جمله قوانین و مقررات مربوط به صنعت شامل:
- ✓ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و نا کارآمد شهری.
 - ✓ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.
 - ✓ قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان.
 - ✓ قانون پیش فروش ساختمان.
 - ✓ بخشنامه ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور.
 - ✓ ضوابط شهرداری ها ...

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.



۵-۱- اطلاعات بازارگردان شرکت:

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

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

بازارگردانی:

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

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



۶-۱- لیست شرکتهای فرعی مشمول تلفیق در پایان دوره مورد گزارش

شرکتهای فرعی بورسی و فرابورسی

ردیف	نام شرکت	نوع شرکت	نوع بازار	موضوع فعالیت	سرمایه (میلیون ریال)	درصد مالکیت	
						ساختمان	گروه (ساده)
۱	نوسازی و ساختمان تهران	سهامی عام	بازار دوم بورس	سرمایه گذاری و املاک	۲,۶۳۰,۰۰۰	۳۸,۵۰	۴۸,۶۷
۲	سرمایه گذاری ساختمان نوین	سهامی عام	بازار پایه زرد	سرمایه گذاری و املاک	۲,۵۰۰,۰۰۰	۴۵,۷۶	۶۱,۳۸
۳	تامین مسکن جوانان	سهامی عام	بازار پایه زرد	سرمایه گذاری و املاک	۲,۵۵۲,۵۱۳	۹۲,۵۳	۹۲,۵۷
۴	سرمایه گذاری و توسعه عمران زاگرس	سهامی عام	بازار پایه زرد	سرمایه گذاری، گردشگری و املاک	۶۶,۰۰۰	۱۵,۹۲	۳۳,۵۶
۵	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل	سهامی عام	بازار پایه زرد	سرمایه گذاری و املاک	۹۶,۰۰۰	۳۲,۰۵	۳۲,۶۱

شرکتهای فرعی غیر بورسی

ردیف	نام شرکت	نوع شرکت	موضوع فعالیت	سرمایه (میلیون ریال)	درصد مالکیت	
					ساختمان	گروه (ساده)
۱	تامین مسکن نوید ایرانیان	سهامی عام	املاک	۱۸۰,۰۰۰	۹۶,۸۴	۱۰۰
۲	تامین مسکن نوین	سهامی عام	املاک	۱۵۰,۰۰۰	۹۷,۳۵	۱۰۰
۳	پشتیبان ایجاد ساختمان	سهامی خاص	املاک	۴,۰۰۰	۲۵	۱۰۰
۴	سازه های نوین کرت	سهامی عام	املاک	۱۰۰	-	۹۵
۵	ساختمان و توسعه فن آوری	سهامی خاص	املاک	۹,۳۶۰	۹۷,۱۷	۹۹,۹۹



جدول سرمایه‌گذاری‌ها:



- شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)، شرکت سازه‌های نوین کرت (سهامی عام) و شرکت توسعه و فن‌آوری ساختمان (سهامی خاص) فاقد پرسنل بوده است و توسط هیأت مدیره اداره می‌گردد.
- در شرکتهای عمران و مسکن سازان صرفاً شرکتهای اصفهان، سمنان، کردستان و شرق در حال فعالیت می‌باشند و مابقی از سنوات قبل غیرفعال می‌باشند.



۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف:

۲-۱- اهداف کلان و برنامه های بلند مدت و کوتاه مدت

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



۲-۲- پرتفوی سرمایه گذاری

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران، به عنوان یک شرکت سرمایه‌گذاری (هلدینگ) نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است. بر اساس مفاد ماده ۳ اساسنامه شرکت، موضوع فعالیت به دو طبقه فعالیت‌های اصلی و فعالیت‌های فرعی تقسیم می‌گردد. موضوع فعالیت اصلی شرکت مربوط به سرمایه‌گذاری در سهام، سهم‌الشرکه و یا واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌هایی می‌باشد که در حوزه صنعت ساختمان و خدمات مرتبط به آن فعالیت می‌نمایند. موضوع فعالیت فرعی شرکت نیز شامل سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار، ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار، سرمایه‌گذاری در سایر دارایی‌ها از جمله دارایی‌های فیزیکی، پروژه‌های تولیدی و پروژه‌های ساختمانی با هدف کسب انتفاع می‌باشد. در این راستا ترکیب سرمایه‌گذاری‌های شرکت به شرح صفحه زیر می‌باشد:

شرکت‌های فرعی: فعالیت این شرکت‌ها در صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات و خدمات وابسته به این صنعت و سرمایه‌گذاری می‌باشد و کنترل شرکتهای مزبور با شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران می‌باشد.

شرکت‌های وابسته: فعالیت این شرکت‌ها در صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات، تامین مالی و بازار پول می‌باشد. گروه سرمایه‌گذاری ساختمان ایران در شرکت‌های وابسته نفوذ قابل ملاحظه دارد.

سایر سرمایه‌گذاری‌ها: فعالیت این شرکت‌ها شامل خدمات وابسته به صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات و تامین مالی می‌باشد و شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران در شرکت‌های مزبور کنترل و نفوذ قابل ملاحظه ندارد.

ارزش دفتری سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به مبلغ ۲۹,۹۷۹,۲۱۹ میلیون ریال می‌باشد، توضیح اینکه در سنوات قبل سرمایه‌گذاری بلند مدت تجدید ارزیابی شده است و افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی صورت پذیرفته است.



۳- سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن:

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

۴- مهمترین منابع، مصارف، ریسک ها و روابط:

۴-۱- منابع

الف: سود سهام شرکتهای سرمایه پذیر، سود صندوق های سرمایه گذاری و سپرده سرمایه گذاری.

ب: فروش سهام.

۴-۲- مصارف

الف. خرید سهام و صندوق های سرمایه گذاری (سرمایه گذاری در سهام).

ب. خرید ملک.

ج. هزینه های حقوق و دستمزد پرسنل و سایر هزینه های عمومی و اداری.

۴-۳- ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن:

تجزیه و تحلیل ریسک

۴-۳-۱- 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 ریسک‌های موجود در شرکت و گروه سرمایه‌گذاری ساختمان ایران را بهبود بخشیده و در نتیجه کاهش ریسکها، بهره‌وری بیشتری ایجاد نموده و تهدیدهای فوق را به فرصت تبدیل کنیم.

۲-۳-۴- 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 راه‌های مدیریت این ریسک، پیش‌خرید برخی از مواد اولیه مؤثر در بهای تمام شده، تعیین قیمت ثابت با پیمانکاران و ... می‌باشد، اما حتی در صورت اخذ این استراتژی‌ها نیز، همواره ریسک افزایش بهای تمام شده به عنوان بزرگ‌ترین ریسک این صنعت (به دلیل عدم امکان پوشش کامل آن)، بر فعالیت شرکت‌های ساختمانی سایه افکنده است.

۳-۳-۴- ریسک نداوم رکود حاکم بر صنعت :

رکود حاکم بر صنعت ساختمان، تاثیرگذار بر فعالیتهای ساختمانی و درآمدهای عملیاتی شرکت‌های گروه می‌باشد، کنترل ریسک مزبور از طریق تغییر در سیاست‌های فروش صورت می‌پذیرد.

۴-۳-۴- ریسک بازار سرمایه :

باتوجه به ماهیت فعالیت شرکت، سرمایه‌گذاری‌های شرکت در معرض ریسک‌های ناشی از کاهش ارزش سرمایه‌گذاری‌ها می‌باشد، جهت کاهش ریسک‌های بازار، قبل از خرید و همچنین همزمان با مالکیت سرمایه‌گذاری‌ها، اینگونه ریسکها جهت حفظ منافع سهامداران همواره تجزیه و تحلیل می‌گردد.



ریسک در بازار سرمایه همراه دائمی یک سرمایه‌گذار است. آنچه بدان “ریسک” اطلاق می‌شود در واقع زیان بالقوه و قابل اندازه‌گیری در یک فرآیند سرمایه‌گذاری است. که عمده ترین ریسک های بازار سرمایه به شرح ذیل می باشد:

۱-۴-۳-۴- ریسک عملیاتی

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

۲-۴-۳-۴- ریسک مالی:

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

۳-۴-۳-۴- ریسک نرخ بهره

تغییرات نرخ بهره‌ی بانکی از دیگر جوانب ریسک در بازار بورس است. تأثیر این نوع از ریسک مخصوصاً بر روی اوراق با درآمد ثابت به‌شدت بالاست. ممکن است در نگاه اول این ریسک عجیب و غیرمنطقی به نظر برسد اما فعالان بازار همیشه این ریسک را در معادلات تجاری خود در نظر می‌گیرند. نرخ بهره‌ی بانکی بر اساس قوانین مشخصی تغییر پیدا می‌کند. کاهش یا افزایش نرخ بهره‌ی سپرده‌های بانکی به‌شدت بر رفتار مصرف‌کنندگان و سرمایه‌گذاران تأثیر خواهد گذاشت و از مهم‌ترین ریسک های بازار سرمایه محسوب می‌گردد.

۵-۴-۳-۴- ریسک تورم

ریسک تورم و ریسک نرخ بهره رابطه‌ی تنگاتنگی باهم دارند. تورم عبارت است از کاهش ارزش پول رایج و کاهش قدرت خرید. ریسک تورم را اصطلاحاً ریسک قدرت خرید نیز اطلاق می‌کنند.



۴-۳-۶- ریسک بازار

ریسک بازار نوعی دیگر از جوانب ریسک در بازار بورس است که مستقیماً تابع رفتار سرمایه‌گذاران و سطوح عرضه و تقاضا در بازار بورس است.

۴-۳-۷- ریسک سیاسی

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

۵- تعهدات و بدهی‌های احتمالی

۵-۱- بدهی‌های احتمالی شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به شرح زیر می‌باشد :

مبالغ به میلیون ریال

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	شرح
۵۴,۱۳۰	۵۴,۱۳۰	تضمین تسهیلات شرکتهای گروه
۲,۷۰۶	۲,۷۰۶	سایر تضامین
۵۶,۸۳۶	۵۶,۸۳۶	جمع کل

۵-۱-۱ از مبلغ ۵۴,۱۳۰ میلیون ریال مبلغ ۳۶,۳۰۰ میلیون ریال مربوط به تضمین تسهیلات دریافتی شرکت خانه‌های پیش ساخته، پیمانکار شرکت ساختمان و توسعه فن آوری از شرکتهای گروه ساختمان ایران بابت اصل و سود تضمین شده تا سال ۱۳۸۵ می‌باشد. که در این ارتباط در تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۶ مبلغ ۱۳۸,۷۴۸ میلیون ریال توسط بانک اقتصاد نوین بدون توجیهات



قانونی از حساب بانکی این شرکت برداشت شده است که پیگیری های قانونی و حقوقی مربوطه جهت احقاق حقوق شرکت در جریان می باشد، همچنین مبلغ ۱۷,۸۳۰ میلیون ریال مربوط به تضمین تسهیلات شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان می باشد.

۲-۵- در ارتباط با پرونده های حقوقی شرکت و ادعای وکلای سابق شرکت بدهی احتمالی متصور می باشد.

۳-۵- تعهدات سرمایه ای :

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	
۲,۵۰۰	۲-۵-۱ شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان
۱۱۱	شرکت عمران و مسکن سازان کهکیلویه و بویراحمد
<u>۲,۶۱۱</u>	

۱-۳-۵- مربوط به تنه سهم الشرکه در شرکت خانه سازی ایرانیان در زمان تاسیس از سنوات قبل می باشد.

۶-اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته:

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

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



۷- اهم دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن:

ردیف	نام شرکت	خواهان	خوانده	شرح خواسته	سال تشکیل پرونده	ارزش پرونده	آخرین روند پرونده		
							بدوی	تجدید نظر	اجرا
۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	سرمایه گذاری ساختمان ایران	خانه سازی ایرانیان	مطالبه مبلغ ۱۳۱۷۷۰۹۲ یورو	۱۳۹۸	۱۳،۱۷۷،۰۹۲ یورو	صدور حکم به سود شرکت در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۸	فرجام خواهی شده در شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۱۴۰۲۸ رد شده است.	پرونده در شعبه سوم اجرای احکام جاری بوده استعلامات اموال شرکت انجام پذیرفته لکن اموالی از شرکت شناسایی نگردیده است در تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۲۰
۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	خانه سازی ایرانیان	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	صدور حکم ورشکستگی	۱۴۰۰		حکم بر بطلان هم در مرحله بدوی و هم در مرجع تجدید نظر صادر گردید.		
۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	سارا- علی - سهراب - سپهر قصابی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	خواسته الزام به سند و اخذ صورت مجلس تفکیکی	۱۴۰۰		با ارسال لوایح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۴	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	محمدرضا لیلابی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام و تنظیم سند رسمی	۱۴۰۰		با ارسال لوایح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۵	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	ابوالفضل کشاورز	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۳۹۸		با ارسال لوایح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۶	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	ناهید کوهی اقدم	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۰		با ارسال لوایح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

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



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

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



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

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



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

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



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

آخرین روند پرونده			ارزش پرونده	سال تشکیل پرونده	شرح خواسته	خوانده	خواهان	نام شرکت	ردیف
اجرا	تجدید نظر	بدوی							
برداشت مبلغ ۳ میلیارد تومان		حکم به پرداخت ۴۲۰ میلیون تومان و خسارت تأخیر تأدیه.		۱۴۰۱	مطالبه حق الوکاله	آقای بختیاری فر	سرمایه گذاری ساختمان ایران	سرمایه گذاری ساختمان ایران	۳۲
		جاری است		۱۴۰۲	الزام به تنظیم سند رسمی	سرمایه گذاری ساختمان ایران	مرضیه مهدیقلی‌زاده	سرمایه گذاری ساختمان ایران	۳۳
		جاری است		۱۴۰۲	الزام به تنظیم سند رسمی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	هدایت کریمی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۳۴
		پرونده جاری می باشد.			آفتاب تبریز	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	فرشاد مهدوی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۳۵
		ادعای خواهان نسبت به ردیف سوم وارد		۱۴۰۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	خانم کریمی آقای افخمی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۳۶
		پرونده پس از نقص قرار منع تعقیب به واسطه اعتراض وکیل به دادسرا جهت رسیدگی ارجاع گردیده است.		۱۴۰۲.۰۰	کیفری	مدیران شرکت استراتوس	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۳۷
		پرونده در مرحله بدوی جاری می باشد.	۲۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ یال	۱۳۹۹	مطالبه اجرت المثل و خسارت	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	حمیدرضا رشمانی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۳۸



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

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



۸- نتایج عملیات و چشم اندازها
۸-۱- صورت سود و زیان تلفیقی

(ارقام به میلیون ریال)

درصد افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل	سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	شرح
			عملیات در حال تداوم
۱۹۵	۱۷۶.۰۵۲	۵۱۹.۸۶۱	درآمد فروش املاک
۴۵	۱.۰۲۳.۱۸۵	۱.۴۸۳.۴۷۸	درآمد سود سهام
(۵۰)	۱.۹۸۲.۳۷۹	۹۹۸.۹۷۹	سود (زیان) فروش سرمایه گذاریها
۱۷۲	(۳۷.۵۱۴)	(۱۰۲.۲۰۸)	بهای تمام شده فروش املاک
(۸)	۳.۱۴۴.۱۰۲	۲.۹۰۰.۱۱۰	سود ناخالص
۵۷	(۴۷۷.۲۰۴)	(۷۴۹.۹۶۰)	هزینه‌های اداری و عمومی
(۱۸)	۶۲.۱۱۴	۵۰.۷۸۶	سایر درآمدها
(۹۵)	(۲۸۳.۸۴۵)	(۱۳.۸۱۳)	سایر هزینه‌ها
(۱۱)	۲.۴۴۵.۱۶۷	۲.۱۸۷.۱۲۴	سود عملیاتی
(۹۷)	(۶۸.۷۸۷)	(۱.۸۷۵)	هزینه‌های مالی
۴۵	۲۱.۶۹۷	۳۱.۴۲۰	سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی
(۸)	۲.۳۹۸.۰۷۷	۲.۲۱۶.۶۶۹	سود قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکتهای وابسته
۱۱۷	۳,۶۷۴,۱۵۸	۷,۹۵۸,۰۳۶	سهم گروه از سود (زیان) شرکتهای وابسته
۶۸	۶,۰۷۲,۲۳۶	۱۰,۱۷۴,۷۰۴	سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
۱۳۹	(۱۱,۷۱۹)	(۲۸,۰۰۳)	مالیات بر درآمد



شرکت سرمایه‌گذاری سافت‌مان ایران
(سهامی عام)

درصد افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل	سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	شرح
۶۷	۶,۰۶۰,۵۱۷	۱۰,۱۴۶,۷۰۱	سود خالص در حال تداوم
(۴)	۱۰,۰۲۱	۹,۶۶۹	سود خالص عملیات متوقف شده
۶۷	۶,۰۷۰,۵۳۸	۱۰,۱۵۶,۳۷۰	سود خالص
مالکان شرکت اصلی			
۶۶	۵,۷۵۱,۳۱۳	۹,۵۳۳,۱۵۲	مالکان شرکت اصلی
۹۵	۳۱۹,۲۲۵	۶۲۳,۲۱۹	منافع فاقد کنترل
۶۷	۶,۰۷۰,۵۳۸	۱۰,۱۵۶,۳۷۰	جمع
			سود پایه هر سهم قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی ناشی از عملیات در حال تداوم:
(۲۵)	۷۱	۵۳	عملیاتی
۱۱۹	۱۲۳	۲۶۹	غیر عملیاتی
۶۶	۱۹۴	۳۲۲	ناشی از عملیات در حال تداوم
-	-	-	ناشی از عملیات متوقف شده
۶۶	۱۹۴	۳۲۲	سود پایه هر سهم - ریال

سود خالص تلفیقی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ نسبت به سال مالی قبلی ۶۷ درصد افزایش داشته است که افزایش مزبور عمدتاً ناشی از افزایش سهم گروه از سود شرکتهای وابسته (عمدتاً بانک اقتصاد نوین) به میزان ۱۱۷ درصد می باشد.

مضافاً اینکه دلیل کاهش سود فروش سرمایه گذاری ها به میزان ۵۰ درصد عمدتاً بابت فروش بلوکی و عمده سهام شرکت سرمایه گذاری و توسعه خوزستان در سال مالی قبل بوده است که در سال جاری فروش بلوکی و عمده سهام صورت نپذیرفته است.



ج- صورت سود و زیان شرکت اصلی

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	سال مالی ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	درصد افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل
درآمد سود سهام	۱,۹۱۸,۷۳۵	۹۹۶,۲۵۹	۹۳
درآمد فروش سهام	۱۲۵,۹۳۶	۱,۴۶۹,۰۲۳	(۹۱)
سود ناخالص	۲,۰۴۴,۶۷۱	۲,۴۶۵,۲۸۲	(۱۷)
هزینه‌های اداری و عمومی	(۳۳۲,۶۵۶)	(۱۵۹,۲۰۴)	۱۰۹
سایر درآمدها	۳۹۸	۸۶	۳۶۳
سایر هزینه‌ها	-	(۲۴۱,۱۸۰)	۱۰۰
سود عملیاتی	۱,۷۱۲,۴۱۳	۲,۰۶۴,۹۸۴	(۱۷)
سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی	۱۶,۷۸۷	۳,۳۷۷	۳۹۷
سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	۱,۷۲۹,۲۰۰	۲,۰۶۸,۳۶۱	(۱۶)
مالیات بر درآمد	(۲۵,۶۶۳)	-	۱۰۰
سود خالص	۱,۷۰۳,۵۳۷	۲,۰۶۸,۳۶۱	(۱۸)
سود پایه هر سهم			
عملیاتی- ریال	۵۶	۶۷	(۱۶)
غیر عملیاتی-ریال	۰,۵	۰,۱	۴۰۰
سود پایه هر سهم-ریال	۵۶	۶۷	(۱۶)



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

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

- افزایش هزینه های عمومی و اداری عمدتاً بابت اخذ ذخیره کاهش ارزش مطالبات به مبلغ ۱۶۱ میلیارد ریال در سال جاری می باشد.

۹- فروش سرمایه گذاری ها در طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

نام شرکت	تعداد کل سهام واگذار شده	قیمت تمام شده هر سهم - ریال	بهای تمام شده سهام واگذار شده	میانگین بهای فروش هر سهم میلیون ریال	مبلغ کل فروش - میلیون ریال	سود یا زیان - میلیون ریال
سرمایه گذاری ساختمان نوین	۲,۶۰۰,۰۰۰	۲,۵۵۷	۶,۶۴۸	۳,۲۶۲	۸,۴۸۰	۱,۸۳۲
تامین مسکن جوانان	۳,۳۵۵,۷۰۳	۲,۳۰۱	۷,۷۲۰	۷,۱۳۳	۲۳,۹۳۶	۱۶,۲۱۶
سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان	۳۰,۸۵۱,۴۱۲	۷۹۴	۲۴,۴۹۶	۱,۲۴۲	۳۸,۳۲۶	۱۳,۸۳۰
بیمه نوین	۹۵,۲۳۲	۱,۷۸۵	۱۷۰	۲,۸۲۵	۲۶۹	۹۹
سرمایه گذاری اقتصاد نوین	۳,۳۳۲	۵,۷۰۲	۱۹	۸,۷۰۳	۲۹	۱۰
سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	۱۳,۲۵۲	۲۶,۵۶۲	۳۵۲	۴۳,۰۸۸	۵۷۱	۲۱۹
صندوق سرمایه گذاری کارا	۴,۵۹۳,۰۰۰	۱۳,۲۱۱	۶۰,۶۷۶	۱۵,۱۷۴	۶۹,۶۹۴	۹,۰۱۸
سرمایه گذاری مسکن	۲۰۰,۱۶۰	۵,۱۸۶	۱,۰۳۸	۷,۱۷۴	۱,۴۳۶	۳۹۸
انتقال داده های آسیاتک	۲۹۲	۳,۴۲۵	۱	۱۰,۲۷۴	۳	۲
توسعه معادن روی ایران	۵۰۰,۰۰۰	۳۲,۳۴۴	۱۶,۱۷۲	۳۸,۷۱۸	۱۹,۳۵۹	۳,۱۸۷
کویر تایر	۴۰۰,۰۰۰	۶,۱۴۳	۲,۴۵۷	۷,۳۱۰	۲,۹۲۴	۴۶۷



شرکت سرمایه‌گذاری سافت‌مان ایران
(سهامی عام)

نام شرکت	تعداد کل سهام واگذار شده	قیمت تمام شده هر سهم - ریال	بهای تمام شده سهم واگذار شده	میانگین بهای فروش هر سهم میلیون ریال	مبلغ کل فروش - میلیون ریال	سود یا زیان - میلیون ریال
بهمن لیزینگ	۵۰۰,۰۰۰	۳,۷۴۶	۱,۸۷۳	۵,۴۲۸	۲,۷۱۴	۸۴۱
حق تقدم بیمه پارسیان	-	-	-	-	۵۸۷	۵۸۷
سایر	-	-	-	-	-	۷۹,۲۳۰
جمع						۱۲۵,۹۳۶

۱۰- جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع:

مانده سود سهام پرداختی در تاریخ صورت وضعیت مالی به مبلغ ۳۸۸,۹۵۲ میلیون ریال می باشد، پرداخت سود سهام طبق جدول زمانبندی پرداخت سود سهام افشا شده در سامانه کدال صورت می پذیرد.

نکته قابل توجه در خصوص سود سال جاری:

- مبلغ ۵۱۷,۷۶۵ میلیون ریال از درآمدهای سود سهام این شرکت وصول نمی گردد و به عنوان آورده شرکت در افزایش سرمایه شرکت تامین سرمایه نوین لحاظ شده است و از طرفی شرکت فرعی سرمایه گذاری ساختمان نوین برنامه افزایش سرمایه در دستور کار دارد، بنابراین مبلغ ۵۲۶,۲۵۱ میلیون ریال از درآمد سود سهام این شرکت در آینده صرف افزایش سرمایه خواهد شد، لذا از سود سال جاری جمعاً مبلغ ۱,۰۴۴,۰۱۶ میلیون ریال قابلیت وصول و تقسیم ندارد و صرف سرمایه گذاری می شود.



۱۱- تغییرات در پرتفوی سرمایه‌گذاری ها، ترکیب دارایی ها و وضعیت شرکت:

۱۱-۱- تغییرات در سرمایه‌گذاری های شرکت:

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱			دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱			نام شرکت
ارزش فروش	بهای تمام شده	درصد مالکیت	ارزش فروش	بهای تمام شده	درصد مالکیت	
۱۱,۵۹۷,۹۷۵	۵,۴۳۰,۶۴۸	۹۲,۵	۳۲,۹۴۶,۹۰۷	۵,۴۵۶,۸۸۱	۹۲,۵۳	تامین مسکن جوانان
۱,۱۵۱,۷۳۸	۲,۶۴۹,۹۵۷	۴۵,۶۵	۳,۴۱۳,۷۷۲	۲,۹۲۵,۱۳۳	۴۵,۷۶	سرمایه‌گذاری ساختمان نوین
۳,۳۶۱,۵۶۵	۴,۳۳۱,۵۵۸	۳۸,۵	۷,۷۸۶,۲۷۶	۴,۳۳۱,۵۵۹	۳۸,۵	نوسازی و ساختمان تهران
۵۱۳,۶۲۳	۴۰,۲۷۶	۳۱,۶۴	۱,۰۲۷,۷۱۶	۴۸,۴۹۲	۳۲,۰۵	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران اردبیل
۲۴۱,۴۳۹	۲۷۹,۰۳۹	۱۵,۹۴	۵۳۸,۰۴۸	۲۷۸,۷۴۵	۱۵,۹۲	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران زاگرس
۴,۹۷۹,۷۱۲	۵,۳۷۵,۵۲۴	۵,۱۴	۹,۱۸۳,۴۴۶	۵,۳۷۵,۵۲۳	۵,۱۴	باتک اقتصاد نوین
۵,۱۷۷,۶۵۱	۴,۱۲۵,۵۵۲	۵,۱۸	۳,۶۱۶,۵۶۳	۴,۱۲۵,۵۵۲	۴,۴۵	تامین سرمایه نوین
۱,۲۸۱,۶۲۳	۱,۳۲۸,۴۷۰	۳,۹۳	۲,۰۷۵,۸۴۹	۱,۳۰۳,۹۷۵	۳,۸۵	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران کرمان
-	۲,۲۶۲,۲۹۷	-	-	۲,۷۹۸,۸۸۱	-	سایر شرکتهای بورسی
	۲۵,۸۲۳,۳۲۱	-	-	۲۶,۶۴۴,۷۴۱	-	جمع



۲-۱۱- شرکت های غیر بورسی:

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱		دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱		نام شرکت
بهای تمام شده	درصد مالکیت	بهای تمام شده	درصد مالکیت	
۲,۷۲۱,۸۷۸	۹۷,۳۵	۲,۷۲۱,۸۷۸	۹۷,۳۵	تامین مسکن نوین
۱,۵۲۴,۸۸۱	۹۶,۸۴	۱,۵۲۴,۸۸۱	۹۶,۸۴	تامین مسکن نوید ایرانیان
۸,۳۷۳	۲۳,۲۳	۸,۳۷۳	۲۳,۲۳	عمران و مسکن سازان شمالغرب
۳,۳۰۰	۳۰	۳,۳۰۰	۳۰	" استان گیلان
۵,۹۱۴	۱۹	۵,۹۱۴	۱۹	" اصفهان
۷۵۰	۲۵	۷۵۰	۲۵	" منطقه شرق
۷۵۰	۳۰	۷۵۰	۳۰	" منطقه غرب
۱۵۰	۱۵	۱۵۰	۱۵	" قزوین
-	۹۷,۱۸	-	۹۷,۱۸	ساختمان و توسعه فن آوری
۱۰,۰۰۰	۲۵	۱۰,۰۰۰	۲۵	بین المللی خانه سازی ایرانیان
۵۹۵	۱۷	۵۹۵	۱۷	سرمایه گذاری عمران و مسکن سازان کردستان
۷۱۹	۱۷,۹۸	۷۱۹	۱۷,۹۸	عمران و مسکن سازان همدان
۲,۶۰۰	۲۲,۲۲	۲,۶۰۰	۲۲,۲۲	" مازندران
۲۰۰	۲۰	۲۰۰	۲۰	" ایلام
۳۴۰	۱۷	۳۴۰	۱۷	" سمنان
۱۴۴,۱۱۶	۲۸,۸۲	۱۴۴,۱۱۶	۲۸,۸۲	سرمایه گذاری و توسعه بوشهر
۱۲۲,۰۲۴	۴۸,۹۸	۱۲۲,۰۲۴	-	سایر
۴,۵۴۶,۵۹۰	-	۴,۵۴۶,۵۹۰	-	جمع کل



۳-۱۱- ترکیب دارایی های شرکت به بهای تمام شده:

سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	شرح
۳۲۶,۷۷۶	۳۷۵,۴۵۸	موجودی نقد و بانک
۱۶۴,۸۵۹	۸۸۹,۲۰۲	سرمایه گذاری کوتاه مدت
۲۹,۴۹۴,۴۰۳	۲۹,۹۷۹,۲۱۹	سرمایه گذاری بلند مدت
۲,۱۴۹,۳۹۴	۱,۷۸۰,۹۷۹	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۱,۷۷۶,۷۶۴	۱,۷۷۶,۷۶۴	موجودی ساختمان، پروژه ها و املاک
۱,۲۴۷,۵۳۴	۱,۹۱۹,۴۵۶	پیش پرداخت ها
۱۹۱,۵۳۶	۱۹۷,۸۶۵	دارایی های ثابت مشهود
۳۹۷	۱,۷۶۲	دارایی های ثابت نامشهود
۳۶۶,۰۸۸	۴۱۴,۵۱۰	سایر
۳۵,۷۱۷,۷۵۱	۳۷,۳۳۵,۲۱۵	جمع کل

۱۲- مهم ترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده:

۱۲-۱- شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی

شرح	شرکت اصلی		درصد تغییرات	تلفیقی	
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
حاشیه سود عملیاتی	۸۳,۸	۸۳,۷	-	۸۹,۳	۹۲,۶
حاشیه سود خالص	۸۳,۹	۸۳,۳	(۱)	۸۸,۵	۹۲,۷
نسبت بازده دارایی ها	۵,۸	۴,۶	(۲۱)	۲۸,۹	۳۲,۳
نسبت بازده حقوق صاحبان سهام	۵,۹	۴,۷	(۲۰)	۳۱,۹	۳۴,۷



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران با توجه به خط مشی و اهداف و عملیات سازمان جهت ارزیابی و پایش اجرایی سازی استراتژی‌های اتخاذ شده، کلیه شاخص‌های عملکردی شرکت را در دو وجه مالی، مشتری و بازار دسته بندی و مورد ارزیابی قرار خواهد داد.

۲-۱۲- منظر بازار و مشتری



