



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 دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

Date : -----: تاریخ:

No. : -----: شماره:

Encl.: -----: پیوست:

۱۲۲۵۳۹ : شماره ثبت:

۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰ : شناسه ملی:

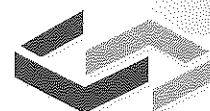
به نام خدا

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

دوره شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند 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 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 ۱۴۰۳/۰۳/۰۹ به تائید هیات مدیره شرکت رسیده است.



شرکت سرمایه گذاری
ساختمان
ایران (سهامی عام)

Sakhteman
Iran Construction
Investment Co. (Plc)

امضاء	سمت	نماینده	اعضاء هیات مدیره
	رئیس هیات مدیره (غیرموظف)	مهدی قربانی قنجلو	شرکت سرمایه گذاری هامون کیش (سهامی خاص)
	نایب رئیس هیات مدیره (غیرموظف)	بهمن معین پور	شرکت خدمات صبا تجارت یاس (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)

تهران - خیابان میرزای شیرازی
بالا تر از خیابان مطهری - کوچه شهیدا
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



شرکت سرمایه‌گذاری سافت‌مان ایران
(سهامی عام)

شماره صفحه

فهرست:

۴	ماهیت کسب و کار	۱-۱
۵-۱۰	ماهیت شرکت و صنعت	۱-۱-۱
۱۰	مراودات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت	۱-۲
۱۱	قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی موثر بر شرکت	۱-۳
۱۲	اطلاعات بازارگردان شرکت	۱-۴
۱۳-۱۴	لیست شرکتهای فرعی مشمول تلفیق یا زیرمجموعه (بورسی / غیربورسی)	۱-۵
	اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف	۲
۱۵	اهداف کلان و برنامه های بلندمدت و کوتاه مدت	۲-۱
۱۶	پرتفوی سرمایه گذاری	۲-۲
۱۷	سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن	۳
۱۷-۲۰	مهمترین منابع، مصارف، ریسک و روابط	۴
۲۱	تعهدات و بدهی های احتمالی	۵
۲۱	اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته	۶
۲۲-۲۷	دعای حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن	۷
	نتایج عملیات و چشم اندازها	۸
۲۸	نتایج عملکرد مالی	۸-۱
۲۸	نتایج عملکرد مالی و عملیاتی شرکت اصلی	۸-۲
۲۹	فروش سرمایه گذاری ها	۹
۳۰	جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام	۱۰
۳۰-۳۲	تغییرات در پرتفوی سرمایه گذاری ها، ترکیب دارایی ها و وضعیت شرکت	۱۱
۳۳-۳۴	مهم ترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری	۱۲
۳۵	گزارش اقدامات انجام شده و گزارش پایداری شرکت	۱۳



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 شرکتها 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 ۱۴۰۲/۱۱/۰۸، به شرح زیر می باشد:

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

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



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت:

جایگاه سرمایه‌گذاری مسکن در اقتصاد ملی

مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویت‌های درجه اول دولت‌ها و سیاست‌گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین قوی با سایر بخش‌های اقتصادی به عنوان یکی از بخش‌های اصلی محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه‌ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش‌های وابسته می‌شود، در تصویری کلی ۲۰ الی ۴۰ درصد سرمایه‌گذاری در کشور مربوط به صنعت ساختمان و مستغلات می‌باشد و سهم ۱۲ درصدی از ایجاد اشتغال در کشور دارد.

مروری بر آمار شاخص‌های فعالیت ساختمانی براساس آخرین گزارش بانک مرکزی درخصوص تحولات اقتصادی کشور به تاریخ پایان سال ۱۴۰۰ بیانگر کاهش نسبی شاخص‌های ساخت و ساز و سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان و مسکن می‌باشد، به طوری که در این سال میزان سرمایه‌گذاری انجام شده در ساختمان‌های جدید مناطق شهری به قیمت‌های 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 ساختمان‌ها مندرج در پروانه‌های 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. شاخص‌های مذکور در شهر تهران به ترتیب با ۱۹/۴ و ۱۹/۱ درصد کاهش مواجه شده است. در سال ۱۴۰۰، سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های جدید مناطق شهری با ۴۰/۶ درصد افزایش (به قیمت‌های جاری) نسبت به سال قبل از آن به ۴۶۰۰/۵ میلیارد ریال رسید. در این سال سرمایه‌گذاری 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.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

شاخص های قیمت ساختمانی

براساس آخرین گزارش بانک مرکزی در سال ۱۴۰۰، شاخص بهای خدمات ساختمانی (برپایه سال ۱۳۹۵) نسبت به سال قبل از آن ۶۴/۲ درصد افزایش یافت. در سال مورد گزارش، شاخص بهای تولید کننده مصالح ساختمانی (برپایه 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 می دهد. در این سال نسبت ارزش زمین به کل هزینه تمام شده در ساختمان های تکمیل شده مناطق شهری کشور معادل ۶۲/۹ درصد بود که در مقایسه با سال قبل از آن ۳/۳ واحد درصد کاهش نشان می دهد.

بررسی روند بازار مسکن

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 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 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 اسفند 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:

درصد تغییر در اسفند ۱۴۰۲		مقطع زمانی			عنوان
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	اسفند ۱۴۰۲	بهمن ۱۴۰۲	اسفند ۱۴۰۱	
-۶.۴	-۰.۱	۶.۱۷۹	۶.۱۸۳	۶.۶۰۵	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۲۴.۸	۳.۸	۸۱۴.۴	۷۸۴.۸	۶۵۲.۴	متوسط قیمت هر مترمربع (میلیون ریال)



شرکت سرمایه‌گذاری سافتمان ایران
(سهامی عام)

سهم درصد		درصد تغییر		اسفند ماه			عمر بنا (سال)
۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	
۳۱.۴	۳۵.۳	(۱۶.۶)	۵.۰	۱,۹۴۳	۲,۳۲۹	۲,۲۱۹	تا ۵ سال
۱۳.۰	۱۴.۳	(۱۴.۴)	(۱۸.۳)	۸۰۶	۹۴۲	۱,۵۳	۶-۱۰
۱۸.۲	۱۵.۰	۱۳.۵	(۲.۸)	۱,۱۲۶	۹۹۲	۱,۰۲۱	۱۱-۱۵
۱۱.۸	۱۳.۲	(۱۶.۵)	(۱۶.۳)	۷۲۸	۸۷۲	۱,۰۴۲	۱۶-۲۰
۲۵.۵	۲۲.۳	۷.۲	۵.۱	۱,۵۷۶	۱,۴۷۰	۱,۳۹۹	بیش از ۲۰
۱۰۰	۱۰۰	(۶.۴)	(۳.۴)	۶,۱۷۹	۶,۶۰۵	۶,۸۳۴	جمع کل

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در اسفند ماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از مجموع ۶,۱۷۹ تعداد واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت به سهم ۳۱/۴ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. سهم مذکور در مقایسه با شهریور ماه سال قبل حدود ۳/۸ 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 می تواند منجر به افزایش قیمت مسکن شود. شاخص بهای نهاده های ساختمان مسکونی در سنوات اخیر همواره رو به افزایش بوده است.

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.

جمع بندی و پیش بینی آینده بازار

با توجه به موارد مطروحه و نیز روند بازار در ماه های اخیر، به نظر می رسد آینده بازار در ماه های آتی تحت تاثیر عوامل زیر قرار گیرد:

- ❖ افزایش قیمت نهاده های ساختمانی به دلیل افزایش قیمت ارز و پیش بینی افزایش دستمزد نیروی کار، منجر به افزایش بهای تمام شده ساختمان خواهد شد. این موضوع سودآوری بخشی از پروژه ها را تحت تاثیر قرار می دهد.
- ❖ در صورت تداوم افزایش قیمت ارز در آینده، منجر به ایجاد جو روانی مبنی بر حفظ ارزش دارایی ها در مقابل ارز می گردد که نتیجه آن، افزایش تقاضا در بازار مسکن می باشد.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

- ❖ اخذ مالیات از سود انبوه سازی، می تواند بهای تمام شده ساختمان های احداثی را افزایش دهد که در بازاری که به صورت کامل رقابتی یا انحصاری نیست، بخشی از این افزایش بهای تمام شده به مصرف کنندگان منتقل و بخشی نیز بر عهده تولید کنندگان قرار می گیرد، همچنین الزام به ثبت املاک در سامانه املاک کشور جهت شناسایی خانه های مسکونی خالی از سکنه و به تبع آن اخذ مالیات تاثیر در کاهش ساخت و ساز خواهد داشت.
- ❖ با افزایش قیمت ها ، قدرت خرید مصرف کنندگان کاهش یافته و تسهیلات اعطایی خرید نیز نمی توانند در شهرهای بزرگ قدرت خرید مناسبی ایجاد کنند. به همین دلیل به نظر می رسد بخشی از تقاضای مصرفی از بازار خارج گردد.
- ❖ عملیاتی شدن طرح دولت محترم مبنی بر ساخت یک میلیون واحد مسکونی در سال که همراه با عرضه زمین دولتی و تخصیص اعتبارات بانکی است از یک طرف زمینه را برای فعالیتهای شرکتیهای ساختمانی فراهم میکند و از طرف دیگر با ایجاد تقاضا در نهادهای 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 به صورت مقطعی می باشد و پیش بینی می شود با افزایش بهای تمام شده حتی شاهد افزایش بیشتر قیمت ها نیز باشیم. عملاً به نظر می رسد بازار در مسیر قرار گرفتن در رکود تورمی است و وضعیت بازار مشابه سال ۱۳۹۲ خواهد بود. هر چند با ثبات در شرایط اقتصادی و سیاسی کلان کشور، بازار مسکن نیز متاثر از آن خواهد بود در چنین شرایطی، سیاست های گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران شامل موارد زیر است:

- بررسی روند بازار و تغییرات قیمت ها و تقاضاها؛ به ویژه واحدهای تجاری که فروش آن ها دشوارتر است.
- رعایت الزامات طراحی و ساخت در صورت تعریف پروژه های جدید با عنایت به عدم ثبات بازار به منظور ایجاد مزیت رقابتی در مقابل رقبا به منظور پرهیز از بروز مشکل در فروش واحدها.
- تعریف پروژه هایی که حتی در دوره رکود نیز فروش مناسبی داشته باشند؛ به ویژه واحدهای مسکونی با متراژ پایین و ویژه اقشار میان درآمدی در صورت تامین سرمایه در گردش و ثبات نرخ ارز که از بهمن ماه ۱۴۰۲ روند رشد نامتقارن داشته است.
- 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.
- استفاده از تسهیلات با نرخ های ترجیحی جهت ساخت مسکن.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

آخرین وضعیت بازار بورس اوراق بهادار تهران:

شرح	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹
شاخص کل	۲,۱۹۵,۰۹۲	۱,۹۶۰,۴۵۷
شاخص کل هم وزن	۷۴۲,۵۷۶	۵۸۵,۲۴۹
ارزش بازار سهم	۵۷,۸۹۱,۷۹۷	۶۵,۳۲۴,۸۹۴
ارزش بازار بدهی	-	-
ارزش معاملات سهام	۴۹,۷۷۰	۲۶۲,۸۷۳

۱-۲ جایگاه شرکت در صنعت:

۱-۲-۱ 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 ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ ارزش بازار شرکت به مبلغ ۵۷,۸۹۱,۷۹۷ 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.

۱-۲-۲ جزئیات درآمدهای شرکت:

	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹
سود سهام	۳,۹۵۲	۷۳,۴۳۵
فروش سهام	۲,۱۸۸,۲۸۱	۹۳,۵۴۰
سایر درآمدها	۶,۵۰۶	۱۲,۵۵۱

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

۱-۳-۱-۱-۱ وضعیت پرداخت‌های به دولت

ردیف	شرح (مبالغ میلیون ریال)	دوره مالی ۱۴۰۲	دوره مالی ۱۴۰۱	دوره مالی ۱۴۰۰	درصد تغییرات	دلایل تغییرات
۱	مالیات عملکرد	-	-	۲۵,۴۰۴		
۲	بیمه سهم کارفرما	۱,۸۹۳	۱۰۰,۹۲	۶,۵۸۴	۴۲	افزایش حقوق وزارت کار
	جمع	۱,۸۹۳	۱۰۰,۹۲	۳۱,۹۸۸		



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

با توجه به اینکه بخش قابل توجهی از درآمدهای شرکت از محل فروش سهام شرکتهای سرمایه پذیر می باشد، 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 و ...

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



۵-۱- اطلاعات بازارگردان شرکت:

قرارداد بازارگردانی از تاریخ ۱۳۹۹/۰۱/۱۵ آغاز و در دوره جاری اعتبار قرارداد بازارگردانی بر روی سهام شرکت با صندوق بازارگردانی اختصاصی نهایت نگر 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)	۳۱۹,۸۰۲
۷	مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	۳۱۱,۶۱۰
۸	سود (زیان) بازارگردانی (میلیون ریال)	۲,۲۴۰
۹	تعداد سهام خریداری شده طی دوره	۱۵۸,۲۶۶,۳۰۱
۱۰	تعداد سهام فروخته شده طی دوره	۱۵۳,۶۲۸,۴۳۶
۱۱	مانده سهام نزد بازارگردان	۳۹,۲۸۰,۲۳۵

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



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

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

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 فن آوری ساختمان (سهامی خاص) فاقد پرسنل بوده است و توسط هیات 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 انجام شده از سنوات قبل جهت برطرف نمودن محدودیت های اصل ۴۴ و تعیین تکلیف سهام مازاد بر سقف مجاز 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 (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 .
- تعیین تکلیف شرکتهای در جهت چابک سازی و 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 نیرو 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 که دارای توجیه اقتصادی و سرمایه گذاری هستند.
- پیگیری جهت تعیین تکلیف و وصول مطالبات سنواتی از جمله مطالبات از شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیا.
- پیگیری جهت تعیین تکلیف پرونده های حقوقی و پروژه های سنواتی گروه.
- تلاش در راستای اجرای دستور العمل حاکمیت شرکتی .



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

۲-۲- 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 شرکت 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 زیر می باشد:

شرکت های فرعی: فعالیت این شرکت ها در صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات و خدمات وابسته به این صنعت و سرمایه گذاری 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 در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ به مبلغ ۲۹,۹۱۴,۷۷۳ میلیون ریال می باشد، توضیح اینکه در سنوات قبل سرمایه گذاری بلند مدت تجدید ارزیابی شده است و افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی صورت پذیرفته است.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

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 و آموزش کارکنان می باشد.

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

۴-۱- منابع

الف: سود سهام شرکتهای سرمایه پذیر 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.

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

تجزیه و تحلیل ریسک

۱-۳-۴- 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



**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)**

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 تداوم 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 قابل‌اندازه‌گیری در یک فرآیند سرمایه‌گذاری است. که عمده‌ترین ریسک‌های بازار سرمایه به شرح ذیل می‌باشد:



۴-۳-۴-۱- 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.

۴-۳-۴-۲- 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.

۴-۳-۴-۳- ریسک نرخ بهره

تغییرات نرخ بهره 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 بهره بانکی بر اساس قوانین مشخصی تغییر پیدا می‌کند. کاهش یا افزایش نرخ بهره سپرده‌های بانکی به‌شدت بر رفتار مصرف‌کنندگان و سرمایه‌گذاران تأثیر خواهد گذاشت و از مهم‌ترین ریسک‌های بازار سرمایه محسوب می‌گردد.

۴-۳-۵- 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.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

۷-۳-۴- 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 ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ به شرح زیر می‌باشد:

مبالغ به میلیون ریال

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	شرح
۵۴,۱۳۰	۵۴,۱۳۰	تضمین تسهیلات شرکتهای گروه
۲,۷۰۶	۱,۶۹۷	سایر تضامین
۵۶,۸۳۶	۵۵,۸۲۷	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 پیگیری‌های قانونی و حقوقی مربوطه جهت احقاق حقوق شرکت در جریان می‌باشد، همچنین مبلغ ۱۷,۸۳۰ میلیون ریال مربوط به تضمین تسهیلات شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان می‌باشد.

۵-۲- در ارتباط با پرونده‌های حقوقی شرکت و ادعای وکلای سابق شرکت بدهی احتمالی متصور می‌باشد.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

۳-۵- تعهدات سرمایه‌ای :

۱۴۰۲/۱۲/۲۹		
میلیون ریال		
۲,۵۰۰	۵-۲-۱	شرکت بین‌المللی خانه‌سازی ایرانیان
۱۱۱		شرکت عمران و مسکن سازان کهکیلویه و بویراحمد
۲,۶۱۱		

۱-۳-۵- مربوط به تنه سهم شرکت در شرکت خانه‌سازی ایرانیان در زمان تاسیس از سنوات قبل می‌باشد.

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



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

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

ردیف	نام شرکت	خواهان	خوانده	شرح خواسته	سال تشکیل	ارزش ریالی پرونده	مدوی	تجدید نظر	اجرا
۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	سرمایه گذاری ساختمان ایران	خانه سازی ایرانیان	مطالبه مبلغ ۱۳۱۷۷۰۹۲ یورو	۱۳۹۸	مطالبه مبلغ ۱۳۱۷۷۰۹۲ یورو	صدور حکم به سود شرکت در تاریخ ۲۸/۰۵/۱۳۹۹	فرجام خواهی شده در شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور در تاریخ ۲۸/۰۴/۱۴۰۰ رد شده است.	پرونده در شعبه سوم اجرای احکام جاری بوده استعلامات اموال شرکت انجام پذیرفته لکن اموالی از شرکت شناسایی نگردیده است.
۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	خانه سازی ایرانیان	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	صدور حکم ورشکستگی	۱۴۰۰	غیر مالی	حکم بر بطلان هم در مرحله بدوی و هم در مرجع تجدید نظر صادر گردید.		
۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	سارا- علی - سپهراب - سپهر قصابی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	خواسته الزام به صدور سند و اخذ صورت مجلس تفکیکی	۱۴۰۰		با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۴	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	محمدرضا لیلی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام و تنظیم سند رسمی	۱۴۰۰		با ارسال لوائح 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	۱۴۰۰		با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

۶	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	ناهد کوهی اقدم	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۰		با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۷	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	سلطان بخش پور پناهی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۰		با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۸	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	حسین وزیر کاری مقدم	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۱		با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۹	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	حسین و مجتبی دده بیگی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	قتل غیر عمد ناشی از حادثه حین کار	۱۴۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰ ریال	با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم بر برائت شرکت صادر گردید.		
۱۰	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	مطالبه چک از گروه هنرا	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	مطالبه وجه چک ۴۶ میلیاردی	۱۴۰۱	۶ میلیارد تومان	با توجه به مصاحبه صورت پذیرفته دعوی مسترد گردیده است.		
۱۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	محمد لیاقان	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	اجرت انشل خودرو	۱۳۹۸	۳۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان	حکم به سود شرکت صادر و در مرحله تجدید نظر تأیید شده است در تاریخ ۲۷/۰۶/۱۴۰۱	حکم به مرحله اجرا در آمده و در نهایت در اجرای احکام مبلغ ۱/۱۶۷/۳۹۵/۰۰۰ ریال وصول گردیده است.	
۱۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	محمد لیاقان	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	اعصار از پرداخت محکوم به	۱۳۹۸	غیرمالی	با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۱۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	بهمن حسینیچانی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	خواسته مطالبه حق الوکاله به همراه خسارت تاخیر تادیه	۱۴۰۰	۱۵,۶۲۲,۰۹۷,۰۴۲	رای بوعلیه شرکت صادر و اجرا گردیده است.		



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

۱۴	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	نادر بهلولی	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۰	با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.	
۱۵	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	حسین باقری	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۱	با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.	
۱۶	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	فریبا فخر آذر	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۲	با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.	
۱۷	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	جعفر مطلبی نیا	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی و مطالبه خسارت دادرسی	۱۴۰۲	با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.	
۱۸	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	علیرضا مطلبی نیا	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی و مطالبه خسارت دادرسی	۱۴۰۲	با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.	
۱۹	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	جعفر دینار صفا - اشرف السادات مریخی	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۱	با ارسال لوائح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.	
۲۰	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	بین‌المللی بیمان کاری استراتوس و تأمین مسکن جوانان و ...	تنفیذ قرارداد و مطالبه خسارات دادرسی	۱۴۰۲	با مصالحه صورت پذیرفته گزارش اصلاحی صادر گردید.	جهت اجرای اصلاحی اجرائیه صادر گردید. است و موضوع در اجرای احکام در حال پیگیری می باشد.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عامه)

۲۱	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	محمدهادی بختیاری فر	ابطال رأی داور	۱۴۰۱	۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	رأی بر علیه شرکت صادر گردیده در تاریخ ۳۱/۰۵/۱۴۰۲ و به رأی صادره اعتراض شد.	پرونده در مرجع تجدید نظر جاری می‌باشد.	
۲۲	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	علیرضا مطلبی نیا	الزام تنظیم سند رسمی	۱۴۰۲		با ارسال لوایح و دفاعیات از سوی واحد حقوقی حکم به رد دعوی به نفع شرکت صادر گردید.		
۲۳	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	زهرا اسدی و عبدالحسین وطنی	الزام تنظیم سند رسمی	۱۴۰۲		در مرحله بدوی لایحه دفاعیه و دفاعیات از سوی کارشناسان واحد حقوقی انجام و در حال پیگیری است.		
۲۴	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	جلال امامی	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	الزام تنظیم سند رسمی	۱۴۰۲		با ارسال لایحه از سوی واحد حقوقی دعوی نسبت به شرکت رد گردید.		
۲۵	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	یاشار قاسمی	مطالبه خسارت و تأخیر تادیه	۱۴۰۲	۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال	در مرحله بدوی حکم بر علیه شرکت صادر شد و با اعتراض به رأی صادره پرونده در دادگاه تجدید نظر جاری می‌باشد.		
۲۶	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	خانم‌ها دباغی‌شاه حسینی و شیرزاد	شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۲		با ارسال لایحه از سوی واحد حقوقی حکم به سود شرکت صادر گردید.		



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

۳۷	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	مدیران شرکت استراتژی	تصویب ترازنامه غیرواقعی	۱۴۰۲	غیرمالی	پرونده پس از نقض منع تعقیب در دادسرا در حال کار شناسی می باشد.		
۳۸	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	محمود شهبام	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	مطالبه وجه	۱۴۰۲		استرداد دادخواست و صدور قرار رد دعوی		
۳۹	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	علیرضا کوچه مشکی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی و مطالبه خسارت دادرسی	۱۴۰۲		با ارسال لایحه از سوی واحد حقوقی قرار رد دعوی خواهان صادر شد.		
۴۰	سرمایه گذاری ساختمان ایران	علی همتی	اداره کل راه و شهرسازی تبریز	مطالبه خسارت دادرسی و الزام به سند رسمی	۱۴۰۱		با ارسال لایحه از سوی واحد حقوقی قرار رد دعوی به سود شرکت صادر گردید.		
۴۱	سرمایه گذاری ساختمان ایران	محمود صابر	سرمایه گذاری ساختمان ایران	مطالبه وجه	۱۴۰۱		در مرحله بدوی لایحه دفاعیه و دفاعیات از سوی کارشناسان واحد حقوقی انجام و در حال پیگیری است.		
۴۲	سرمایه گذاری ساختمان ایران	سرمایه گذاری ساختمان ایران	آقای پختیاری فر	مطالبه حق الوکاله	۱۴۰۱		حکم به پرداخت ۴۲۰ میلیون تومان و خسارت تأخیر تأدیه توسط داور صادر گردیده.	برداشت مبلغ ۳ میلیارد تومان از طریق اجرای احکام از حساب شرکت	
۴۳	سرمایه گذاری ساختمان ایران	مرضیه مهدقلی‌زاده	سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۲		جاری است		



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

۳۴	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	هدایت کریمی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۲		جاری است	
۳۵	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	فرهاد مهدوی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	آفتاب تبریز			پرونده جاری می باشد.	
۳۶	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	خانم کریمی آقای افخمی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۱۴۰۱		با ارسال لایحه از سوی واحد حقوقی شرکت دعوی نسبت به شرکت رد گردیده است.	
۳۷	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	مدیران شرکت استراتوس	کیفری	۱۴۰۲	غیرمالی	پرونده منجر به صدور قرار منع تعقیب گردیده و قرار صادره در دادگاه قطعی شده است.	
۳۸	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	حمیدرضا رشماقی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	مطالبه اجرت المثل و خسارت	۱۳۹۸	۲۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	پرونده در مرحله بدوی جاری می باشد.	
۳۹	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	بانک اقتصاد نوین	ابطال قرارداد اعطای تسهیلات و ابطال عملیات اجرایی	۱۴۰۲	۱۳,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ تومان	پرونده در دادگاه بدوی منجر به صدور قرار رد دعوی گردیده و به قرار صادره اعتراض شده است.	



شرکت سرمایه‌گذاری سافت‌مان ایران
(سهامی عام)

۸- نتایج عملیات و چشم اندازها

صورت سود و زیان

(ارقام به میلیون ریال)

دوره مالی ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	دوره مالی ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	شرح
۷۳.۴۳۵	۷۶.۸۴۰	درآمد سود سهام
۹۳.۵۴۰	۲,۱۲۷,۲۲۹	سود و زیان فروش سرمایه‌گذاری‌ها
۱۶۶.۹۷۵	۲,۲۰۴,۶۰۹	سود ناخالص
(۷۸,۵۸۸)	(۱۰۹,۲۱۲)	هزینه‌های اداری و عمومی
۸۱	۵۵۷	سایر درآمدها
(۷۲)	-	سایر هزینه‌ها
۸۸.۳۹۶	۲,۰۹۵,۴۱۴	سود عملیاتی
۱۲.۴۷۰	۶۵۰۶	سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی
۱۰۰.۸۶۶	۲,۱۰۱,۹۲۰	سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
-	-	مالیات بر درآمد
۱۰۰.۸۶۶	۲,۱۰۱,۹۲۰	سود خالص
		سود پایه هر سهم
۲	۶۸	عملیاتی-ریال
۰.۴	۰	غیر عملیاتی-ریال
۲	۶۸	سود پایه هر سهم-ریال



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

- افزایش سود خالص نسبت به دوره مالی قبل عمدتاً به دلیل افزایش سود فروش سهام می باشد، توضیح اینکه در دوره مالی جاری بابت فروش و واگذاری سهام شرکت سرمایه‌گذاری توسعه و عمران اردبیل مبلغ ۲,۰۰۱,۳۸۱ میلیون ریال سود شناسائی شده بود که در سال جاری فروش عمده سهام صورت پذیرفته است.

۹- فروش سرمایه‌گذاری‌ها در طی دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

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 با زیان - میلیون ریال
سرمایه‌گذاری ساختمان نوین	۲,۶۰۰,۰۰۰	۲,۵۵۷	۶,۶۴۸	۳,۲۶۲	۸,۴۸۰	۱۱۵,۰۷۰
سود سهام شرکتها و سپرده‌های سرمایه‌گذاری	-	-	-	-	-	۷۳,۱۹۵
سایر	-	-	-	-	-	۱۴,۴۲۳
جمع						۲۰۲,۶۸۸

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

مانده سود سهام پرداختنی در تاریخ صورت وضعیت مالی به مبلغ ۱,۱۴۶,۰۱۴ میلیون ریال می باشد، پرداخت سود سهام طبق جدول زمانبندی پرداخت سود سهام افشا شده در سامانه کدال صورت می پذیرد.



شرکت سرمایه‌گذاری سافت‌مان ایران
(سهامی عام)

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

۱۱-۱- تغییرات در سرمایه‌گذاری های شرکت:

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹			دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹			نام شرکت
ارزش فروش	بهای تمام شده	درصد مالکیت	ارزش فروش	بهای تمام شده	درصد مالکیت	
۳۲.۹۴۶.۹۰۷	۵.۴۵۶.۸۸۱	۹۲.۵۳	۲۵.۷۶۷.۰۸۰	۵.۴۵۶.۸۸۱	۹۲.۵۳	تامین مسکن جوانان
۳.۴۱۳.۷۷۲	۲.۶۴۹.۹۵۷	۴۵.۷۶	۸.۳۴۷.۹۳۰	۲.۸۶۰.۳۳۶	۴۵.۷۶	سرمایه‌گذاری ساختمان نوین
۳.۳۶۱.۵۶۵	۴.۳۳۱.۵۵۸	۳۸.۵	۱۰.۱۱۵.۵۰۱	۴.۳۳۱.۵۵۹	۳۸.۵	نوسازی و ساختمان تهران
۱.۰۲۷.۷۱۶	۴۸.۴۹۲	۳۲.۰۵	-	-	-	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران اردبیل
۵۳۸.۰۴۸	۲۷۸.۷۴۵	۱۵.۹۲	۱.۰۲۴.۰۷۸	۲۷۸.۷۴۵	۱۵.۹۲	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران زاگرس
۹.۱۸۳.۴۴۶	۵.۳۷۵.۵۲۴	۵.۱۴	۹.۱۹۹.۰۹۱	۵.۳۷۵.۵۲۳	۵.۱۴	باتک اقتصاد نوین
۳.۶۱۶.۵۶۳	۴.۱۲۵.۵۵۲	۴.۴۵	۳.۱۱۳.۳۴۷	۴.۶۴۳.۳۱۷	۴.۴۵	تامین سرمایه نوین
۲.۰۷۵.۸۴۹	۱.۳۰۳.۹۷۵	۳.۸۵	۲.۰۱۰.۰۱۵	۱.۳۰۳.۹۷۵	۳.۸۵	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران کرمان
-	۲.۷۹۸.۸۸۱	-	-	۲.۹۳۳.۵۸۹	-	سایر شرکتهای بورسی
	۲۶.۳۲۱.۰۷۳	-		۲۷.۱۸۳.۹۲۵	-	جمع



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

۲-۱۱- شرکت های غیر بورسی:

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹		دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹		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



شرکت سرمایه‌گذاری سافت‌مان ایران
(سهامی عام)

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

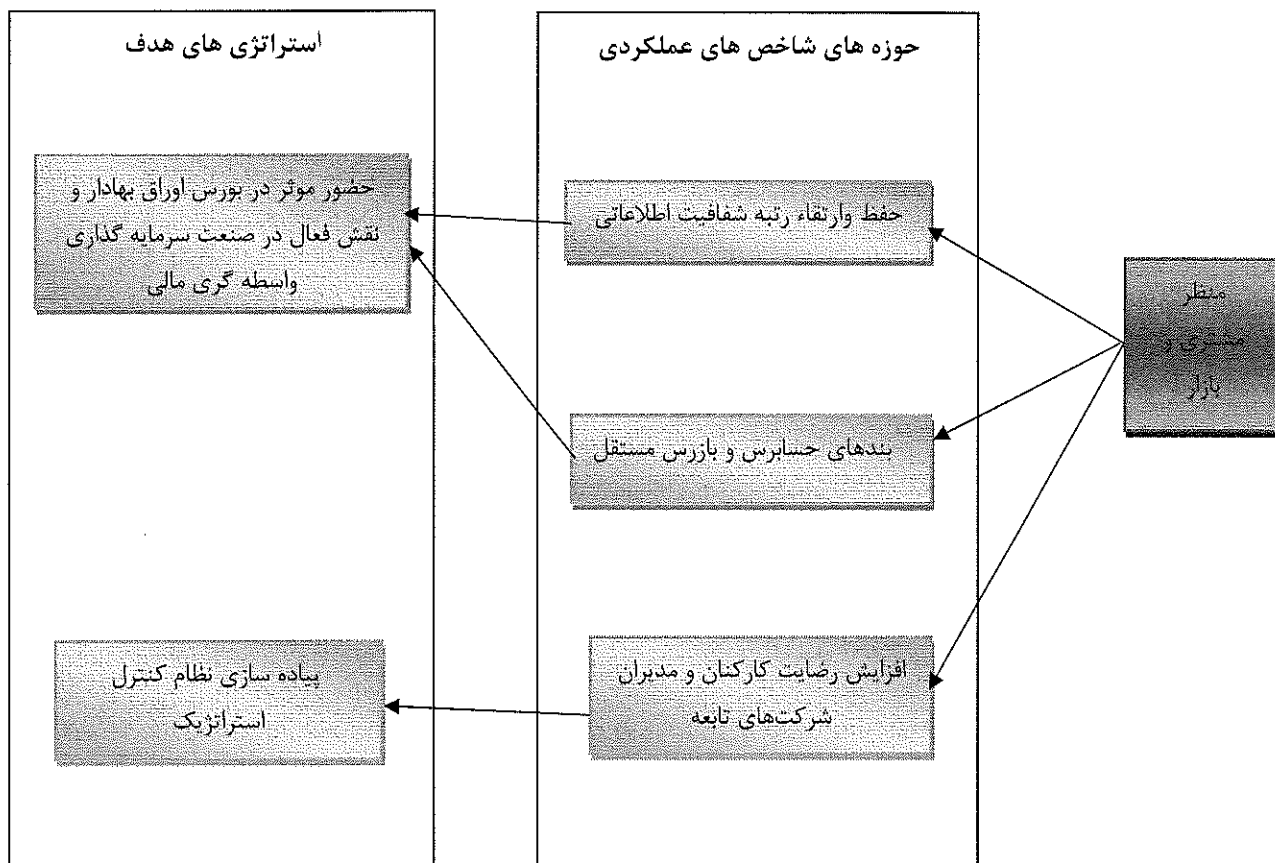
دوره مالی ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	دوره مالی ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	شرح
۵۵۷,۰۵۲	۵۸,۱۳۲	موجودی نقد و بانک
۱,۳۳۱,۴۹۲	۲,۷۲۱,۹۹۱	سرمایه گذاری کوتاه مدت
۲۹,۴۶۸,۶۹۸	۳۰,۲۵۵,۲۳۳	سرمایه گذاری بلند مدت
۷۵۹,۶۲۹	۱,۴۷۵,۲۸۲	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۱,۷۷۶,۷۶۴	۱,۷۷۶,۷۶۴	موجودی ساختمان، پروژه ها و املاک
۱,۲۹۷,۱۲۲	۱,۹۱۹,۱۶۲	پیش پرداخت ها
۲۰۲,۶۶۴	۱۹۳,۸۲۷	دارایی های ثابت مشهود
۱,۷۶۹	۱,۳۰۲	دارایی های ثابت نامشهود
۳۶۴,۸۲۷	۲۵,۶۹۵	سایر
۳۵,۷۷۹,۸۱۷	۳۸,۴۲۷,۳۸۸	جمع کل

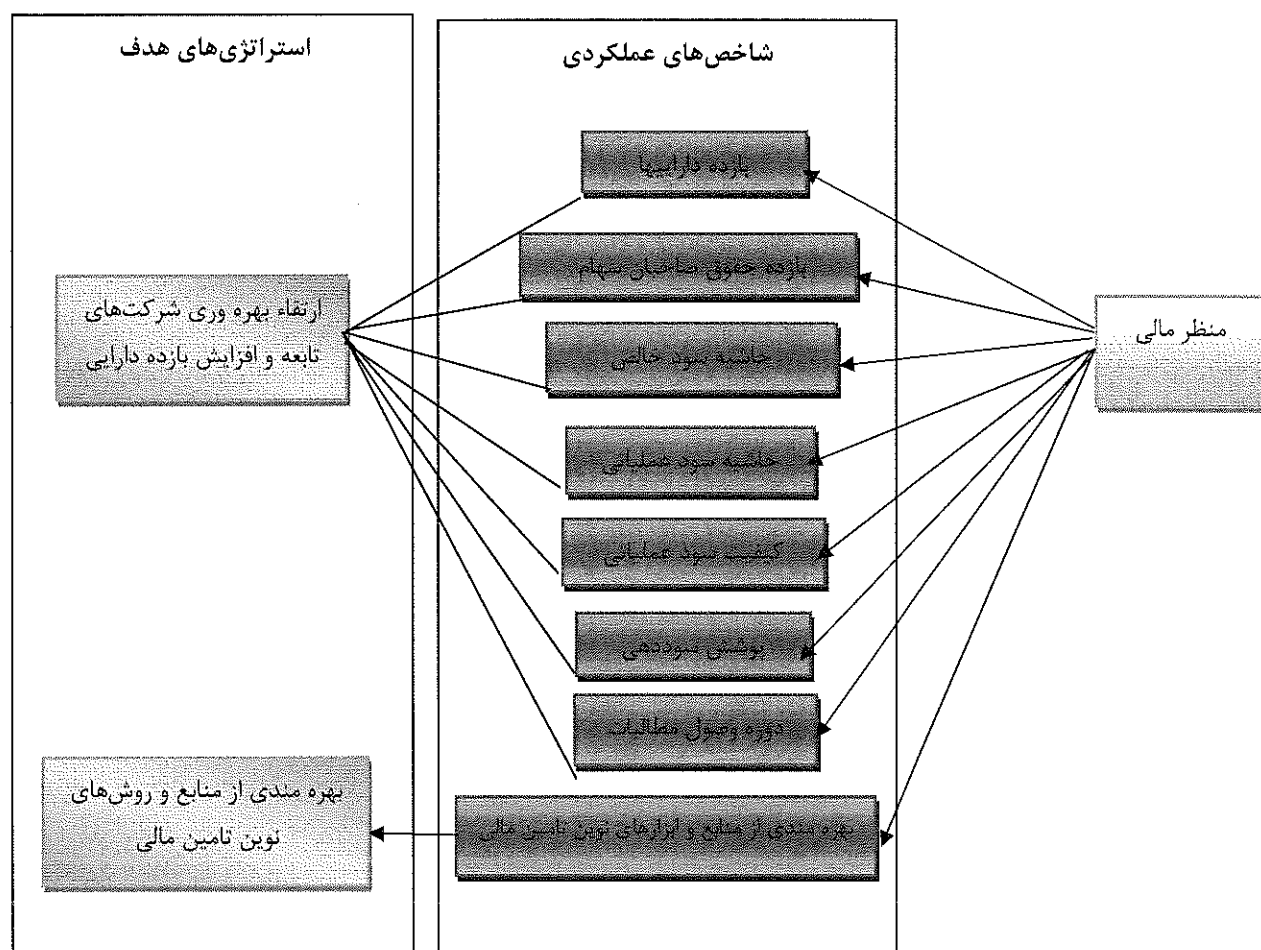


شرکت سرمایه‌گذاری سافت‌مان ایران
(سهامی عام)

۱۲- مهم‌ترین معیارها و شاخص‌های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده:

۱۲-۱- منظر بازار و مشتری







شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

۱۳ - گزارش اقدامات انجام شده و گزارش پایداری شرکت

۱۳-۱ - گزارش اقدامات انجام شده در خصوص مسئولیت های اجتماعی :

در مجمع شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران از بابت مسئولیت اجتماعی و فعالیت های عام المنفعه ،
منابعی مصوب نشده است .

۱۳-۲ - گزارش پایداری شرکتی

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 .