

اطلاعات نمایش داده شده با اطلاعات امضا شده مطابقت دارد 

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران - نماد: وساخت

موضوع: توضیحات در خصوص اطلاعات و صورت های مالی منتشر شده

در خصوص اطلاعیه منتشر شده با شماره پیگیری 1508924 در تاریخ 1405/02/02 به استحضار می رساند توضیحات در خصوص اطلاعات و صورت های مالی منتشر

شده



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 شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

Date : ----- : تاریخ

No. : ----- : شماره

Encl.: ----- : پیوست

۱۲۲۵۳۹ : شماره ثبت

۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰ : شناسه ملی

در اجرای بند ۵ 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 شش ماهه مدیریت تهیه و در تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۰۳ به تائید هیات مدیره شرکت رسیده است.

| اعضاء هیات مدیره | نماینده | سمت | امضاء |
|--|---------------------------|--|---|
| سرمایه گذاری توسعه آرمان مهان (سهامی خاص) | سید مسلم سیدالحسینی | رئیس هیات مدیره (غیرموظف) |  |
| شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی (سهامی عام) | عباس شفیعی | نائب رئیس هیات مدیره و مدیرعامل (موظف) |  |
| گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام) | علی اخلاقی اصفهانی | عضو هیات مدیره (موظف) |  |
| شرکت صنایع لاستیکی سهند (سهامی عام) | پیمان رضانی | عضو هیات مدیره (غیرموظف) |  |
| شرکت سرمایه گذاری هامون کیش (سهامی خاص) | سیدعلی طالقانی اصفهانی | عضو هیات مدیره (غیرموظف) |  |



**شرکت سرمایه گذاری
ساختمان
ایران (سهامی عام)**
Sakhteman
Iran Construction
Investment Co. (Plc)

تهران - خیابان میرزای شیرازی
بالتر از خیابان مطهری - کوچه شهدا
پلاک ۲۱ - کد پستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۶
تلفن: ۸۶۰۴۶۰۹۵-۸۶۰۴۶۰۹۶
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:

| | | |
|----|--|---------|
| ۵ | ماهیت کسب و کار | ۱-۱ |
| ۶ | ماهیت شرکت و صنعت | ۱-۱-۱ |
| ۱۳ | جایگاه شرکت در صنعت | ۱-۱-۲ |
| ۱۳ | جایگاه شرکت در بازار سرمایه | ۱-۲-۱ |
| ۱۳ | جزئیات درآمدهای شرکت | ۱-۲-۲ |
| ۱۳ | مراودات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت | ۱-۳ |
| ۱۳ | وضعیت پرداخت های به دولت | ۱-۳-۱ |
| ۱۴ | قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی موثر بر شرکت و احتمال تغییر در آن ها از جمله مولفه های اقتصاد کلان | ۱-۴ |
| ۱۴ | اطلاعات بازارگردان شرکت | ۱-۵ |
| ۱۵ | لیست شرکتهای فرعی مشمول تلفیق در پایان دوره مورد گزارش | ۱-۶ |
| ۱۷ | اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف | ۲ |
| ۱۷ | اهداف کلان و برنامه های بلندمدت و کوتاه مدت | ۲-۱ |
| ۱۷ | رویه های مهم حسابداری، برآوردها و ... | ۲-۲ |
| ۱۷ | پرتفوی سرمایه گذاری | ۲-۳ |
| ۱۸ | سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن | ۲-۴ |
| ۱۸ | مهمترین منابع، مصارف، ریسک و روابط | ۳ |
| ۱۸ | منابع | ۳-۱ |
| ۱۹ | مصارف | ۳-۲ |
| ۱۹ | ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن | ۳-۳ |
| ۱۹ | ریسک صنعت ساختمان | ۳-۳-۱ |
| ۱۹ | ریسک افزایش قیمت مواد اولیه | ۳-۳-۲ |
| ۲۰ | ریسک تداوم رکود حاکم بر صنعت | ۳-۳-۳ |
| ۲۰ | ریسک بازار سرمایه | ۳-۳-۴ |
| ۲۱ | ریسک عملیاتی | ۳-۳-۴-۱ |
| ۲۱ | ریسک مالی | ۳-۳-۴-۲ |
| ۲۱ | ریسک نرخ بهره | ۳-۳-۴-۳ |
| ۲۲ | ریسک نرخ تورم | ۳-۳-۵ |
| ۲۲ | ریسک سیاسی | ۳-۳-۶ |
| ۲۳ | گزارش پایداری شرکتی | ۳-۴ |
| ۲۳ | تعهدات و بدهی های احتمالی | ۴-۴ |
| ۲۴ | تعهدات سرمایه ای | ۴-۳ |



شرکت سرمایه‌گذاری سافتمان ایران
(سهامی عام)

| | | |
|----|---|-------|
| ۲۵ | اهم دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن | -۵ |
| ۲۸ | نتایج عملیات و چشم اندازها | -۶ |
| ۲۸ | صورت سود و زیان شرکت اصلی | -۶-۱ |
| ۲۹ | فروش سرمایه گذاری ها در طی دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ | -۶-۲ |
| ۲۹ | جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع | -۷ |
| ۳۰ | تغییرات در پرتفوی سرمایه گذاری ها، ترکیب دارایی ها و وضعیت شرکت | -۸ |
| ۳۰ | تغییرات در سرمایه گذاری های شرکت | -۹-۱ |
| ۳۱ | شرکت های غیر بورسی | -۹-۲ |
| ۳۱ | ترکیب دارایی های شرکت به بهای تمام شده | -۹-۳ |
| ۳۲ | مهم ترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری درمقایسه با اهداف اعلام شده | -۱۰ |
| ۳۲ | شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی | -۱۰-۱ |
| ۳۲ | منظر بازار و مشتری | -۱۰-۲ |
| ۳۳ | منظر مالی | -۱۰-۳ |
| ۳۳ | جمع بندی | -۱۱ |



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 ۱۴۰۲/۱۱/۸ 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.



۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت:

جایگاه سرمایه‌گذاری مسکن در اقتصاد ملی

بزرگترین سرمایه‌گذاری:

بخش مسکن بزرگ‌ترین حوزه سرمایه‌گذاری در اقتصاد ملی محسوب می‌شود و به دلیل حجم بالای منابع مالی که به خود جذب می‌کند، ارتباطی مستقیم و تعیین‌کننده با شاخص‌های کلان اقتصادی دارد. سرمایه‌گذاری در این بخش نه تنها بر رشد تولید ناخالص داخلی اثرگذار است، بلکه به‌طور گسترده بر اشتغال، جریان نقدینگی، و حتی ثبات مالی کشور تأثیر می‌گذارد. از آنجا که مسکن به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای و مصرفی هم‌زمان عمل می‌کند، تغییرات در بازار آن می‌تواند به سرعت بر رفتار مصرف‌کنندگان، سیاست‌های پولی و مالی، و روندهای تورمی بازتاب یابد. به همین دلیل، مدیریت و سیاست‌گذاری در حوزه مسکن، نقشی کلیدی در هدایت اقتصاد کلان ایفا می‌کند و هرگونه نوسان در این بازار، پیامدهای قابل توجهی بر سایر بخش‌های اقتصادی برجای می‌گذارد.

تولید ناخالص داخلی و اشتغال‌زایی:

بخش مسکن نقش مهمی در رشد تولید ناخالص داخلی و ایجاد اشتغال در سطوح مختلف ایفا می‌کند و به‌عنوان یکی از موتورهای محرک اقتصاد ملی شناخته می‌شود. فعالیت‌های مرتبط با این بخش، از تولید مصالح ساختمانی و فرآیندهای ساخت‌وساز گرفته تا خدمات مهندسی، حمل‌ونقل و صنایع وابسته، زنجیره‌ای گسترده از فرصت‌های اقتصادی و شغلی را ایجاد می‌نماید که اثرات آن فراتر از حوزه مسکن، بر سایر بخش‌های اقتصادی نیز قابل مشاهده است.

رابطه با سایر بخش‌ها:

سرمایه‌گذاری در مسکن به‌طور غیرمستقیم بر طیف وسیعی از بخش‌های اقتصادی اثرگذار است. این سرمایه‌گذاری نه تنها موجب رونق صنایع پایه‌ای مانند تولید مصالح ساختمانی، فولاد، سیمان و چوب می‌شود، بلکه بخش‌های خدماتی همچون بانکداری، بیمه و حمل‌ونقل را نیز فعال می‌سازد. به این ترتیب، بخش مسکن به‌عنوان یک محرک کلیدی عمل کرده و با ایجاد پیوندهای گسترده میان صنایع تولیدی و خدماتی، نقشی مهم در پویایی و رشد اقتصاد ملی ایفا می‌کند.

بستر توسعه اجتماعی و رفاه:

بستر توسعه اجتماعی و رفاه: تأمین مسکن مناسب و با کیفیت، به‌طور مستقیم بر رفاه اجتماعی و ارتقای سطح زندگی شهروندان اثر می‌گذارد. دسترسی به مسکن پایدار نه تنها امنیت و آرامش خانوارها را تضمین می‌کند، بلکه می‌تواند به کاهش نابرابری‌های اجتماعی، افزایش انسجام و عدالت اجتماعی و بهبود شاخص‌های توسعه انسانی منجر شود. از این منظر، مسکن به‌عنوان یکی از پایه‌های اصلی رفاه عمومی، نقشی اساسی در شکل‌گیری جامعه‌ای متوازن و پایدار ایفا می‌کند.



تحریک رشد اقتصادی:

ورود فعالان حوزه مسکن و عمران به جریان‌های سازنده و مثبت اقتصاد ملی، مستلزم طراحی و اجرای سازوکارهای کارآمد از سوی دولت برای جذب سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی است. چنین سیاست‌هایی می‌تواند منابع مالی گسترده‌ای را به این بخش هدایت کرده و با ایجاد رونق در بازار مسکن، زمینه‌ساز افزایش تولید، اشتغال‌زایی و در نهایت رشد و پویایی اقتصاد ملی شود. بدین ترتیب، بخش مسکن نه تنها به‌عنوان یک حوزه سرمایه‌گذاری مستقل عمل می‌کند، بلکه به‌عنوان محرک راهبردی برای حرکت کل اقتصاد نیز نقش‌آفرینی می‌نماید.

بررسی روند بازار مسکن

طی ده سال گذشته، بازار مسکن ایران از دوره‌های ثبات نسبی تا دوره‌هایی با تورم شدید قیمتی در نوسان بوده است. در میانه دهه ۱۳۹۰ (سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۶)، قیمت مسکن با رشد ملایمی همراه بود که تقریباً با نرخ تورم عمومی هماهنگ بود. به‌عنوان نمونه، متوسط قیمت هر متر مربع آپارتمان در تهران از حدود ۳.۹ میلیون تومان در سال ۱۳۹۳ به حدود ۵ میلیون تومان در سال ۱۳۹۶ رسید. در این دوره، تورم تکریمی یا دورقمی پایین (حدود ۱۵٪ در سال ۱۳۹۳ و کمتر از ۱۰٪ در سال ۱۳۹۵) باعث شد قیمت واقعی مسکن تقریباً ثابت باقی بماند.

اما از سال ۱۳۹۷ به بعد، همزمان با جهش تورم و افت ارزش ریال در پی بازگشت تحریم‌ها، بازار مسکن وارد فاز رشد شتابان شد. متوسط قیمت آپارتمان در تهران از حدود ۵ میلیون تومان در سال ۱۳۹۶ به بیش از ۸.۲ میلیون تومان در سال ۱۳۹۷ افزایش یافت و این آغاز یک روند صعودی شدید بود. تا پایان سال ۱۴۰۲، میانگین قیمت هر متر مربع در تهران به سطح بی‌سابقه‌ی ۸۱.۴۴ میلیون تومان رسید. جدول ۱ روند سالانه افزایش قیمت در تهران را در کنار نرخ تورم سالانه ایران نشان می‌دهد و بر شدت جهش‌های پس از سال ۱۳۹۷ تأکید دارد.

در مجموع، قیمت مسکن در تهران طی سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۲ حدود ۲۰ برابر افزایش یافته، در حالی که تورم تجمعی در همین دوره حدود ۱۰ برابر بوده است. بازار مسکن در سطح کشور نیز الگوی مشابهی را دنبال کرده، هرچند با سطوح قیمتی پایین‌تر. به‌عنوان مثال، در سال ۱۳۹۷ تهران با میانگین ۸.۲۴ میلیون تومان به ازای هر متر مربع، گران‌ترین شهر کشور بود، در حالی که استان‌هایی مانند سمنان یا ایلام بسیار پایین‌تر از این سطح قرار داشتند.

تا سال ۱۴۰۰، میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در مناطق شهری کشور حدود ۱۲.۸ میلیون تومان بود؛ یعنی تقریباً یک‌سوم قیمت ۳۵ میلیونی تهران در همان زمان، که نشان‌دهنده شکاف قابل توجه بین کلان‌شهرها و شهرهای کوچک‌تر است. اواخر دهه ۱۳۹۰ با رونق تورمی بازار مسکن همراه بود؛ به‌گونه‌ای که طی سال‌های ۱۳۹۷ تا ۱۳۹۹، قیمت مسکن در تهران به‌طور انفجاری افزایش یافت (مثلاً رشد ۷۹٪ در سال ۱۳۹۹)، زیرا سرمایه‌گذاران برای حفظ ارزش دارایی‌های خود در برابر تضعیف ریال به بازار مسکن روی آوردند.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

حتی در سال ۱۴۰۰، که نسبتاً آرام‌تر بود، قیمت مسکن در تهران به صورت اسمی حدود ۲۰٪ رشد کرد، اما با توجه به تورم ۴۶٪، ارزش واقعی آن با افتی نزدیک به ۱۹٪ مواجه شد. این موضوع نشان می‌دهد که با وجود افزایش‌های اسمی چشمگیر، ارزش واقعی مسکن در برخی سال‌ها کاهش یافته است، به‌ویژه زمانی که رشد قیمت از نرخ تورم عقب مانده است.

در سال ۱۴۰۵ با توجه به شرایط خاص کشور، بازار مسکن دارای رکود می‌باشد اما به دلیل این شرایط خاص رشد قابل توجهی در حوزه قیمت مسکن و رهن املاک و مستقالات به وجود آمده است.

وضعیت معاملات شهر تهران

بازار مسکن تهران در سال‌های اخیر تحت تأثیر مجموعه‌ای از عوامل اقتصادی، سیاسی و ژئوپلیتیکی قرار داشته است. طی سال ۱۴۰۳، به‌ویژه در نیمه نخست، سایه‌ی «ریسک شرایط فعلی» ناشی از تنش‌های نظامی منطقه‌ای بر معاملات ملک سنگینی کرد و همین موضوع موجب شد بازار در شرایطی خاص، ثبات نسبی قیمت‌ها را تجربه کند. با این حال، در هفته‌های اخیر و در مواجهه با اثرات مستقیم شرایط فعلی تحمیلی و حملات نظامی رژیم صهیونیستی، بازار مسکن یکی از کم‌سابقه‌ترین واکنش‌های قیمتی خود را نشان داد.

شاخص مسکن که تغییرات قیمت پیشنهادی فروشندگان آپارتمان را در ابتدای هر ماه نسبت به ماه قبل اندازه‌گیری می‌کند، در ابتدای تیرماه ۱۴۰۴ سقوطی معادل ۸.۵ درصد را ثبت کرد. این کاهش به معنای افت میانگین قیمت پیشنهادی در ۲۲ منطقه تهران از سطح ۱۰۲ میلیون تومان در پایان اردیبهشت و ابتدای خرداد به حدود ۹۳.۳ میلیون تومان در پایان خرداد و روزهای ابتدایی تیرماه، پیش از اعلام آتش‌بس، بود. چنین افتی از فروردین ۱۳۹۲ تاکنون بی‌سابقه بوده است؛ در آن زمان نیز قیمت قطعی مسکن نسبت به اسفند ۱۳۹۱ حدود ۱۰ درصد کاهش یافت و میانگین هر متر مربع آپارتمان در تهران به ۳.۵ میلیون تومان رسید.

این کاهش شدید قیمت‌ها، همزمان با رکود معاملات، سنگین‌ترین وضعیت رکودی بازار مسکن در سال‌های اخیر را رقم زد. بررسی‌ها نشان می‌دهد بازدهی ماهانه بازار مسکن پایتخت در خرداد ۱۴۰۴ به منفی ۸.۵ درصد رسید؛ رقمی که پایین‌ترین نرخ بازدهی در مقایسه با سایر بازارهای رقیب محسوب می‌شود. در همین دوره، بازدهی بورس منفی ۴ درصد بود، در حالی که قیمت دلار و سکه به ترتیب ۱۲ درصد و ۱.۵ درصد افزایش یافتند. به این ترتیب، بازار مسکن در خرداد ۱۴۰۴ به «قرمزترین بازار دارایی» تبدیل شد و سرمایه‌گذاران بیش از پیش به سمت بازارهای موازی حرکت کردند.

رکود در بازار مسکن که از سال ۱۴۰۳ شدت گرفته بود، با آغاز سال ۱۴۰۴ نیز ادامه یافت. در اردیبهشت، افت معاملات نسبت به فروردین تشدید شد و در خرداد، همزمان با انتشار اخبار مربوط به احتمال عدم برگزاری ششمین دور مذاکرات غیرمستقیم ایران و آمریکا، سطح ابهام در بازار افزایش یافت. این شرایط موجب شد رفتار معامله‌گران بیش از پیش ایستا و محتاط شود و رکود خرید و فروش در بازار مسکن تهران تثبیت گردد.

به‌طور کلی، بازار مسکن تهران تا سال ۱۴۰۴ درگیر سه عامل اصلی بوده است: نخست، فشارهای تورمی و کاهش ارزش ریال که در سال‌های گذشته محرک رشد قیمت‌ها بودند؛ دوم، ریسک‌های سیاسی و امنیتی که در سال‌های اخیر سایه سنگینی بر



شرکت سرمایه‌گذاری سافتمان ایران
(سهامی عام)

بازار انداخته‌اند؛ و سوم، کاهش قدرت خرید خانوارها که باعث شده حتی در شرایط افت قیمت اسمی، معاملات در رکود باقی بماند و همچنین شرایط فعلی به وجود آمده در اسفندماه ۱۴۰۴ که تاثیر زیادی بر حوزه املاک و مستغلات گذاشته است. ترکیب این عوامل موجب شده بازار مسکن در تهران نه تنها از نظر قیمتی دچار نوسانات شدید شود، بلکه از نظر حجم معاملات نیز به یکی از ضعیف‌ترین دوره‌های خود در دهه اخیر برسد. و از طرفی با افزایش شدید قیمت‌ها و رکود بازار منجر شود. که این موضوع در سال ۱۴۰۵ استمرار یافته است.

وضعیت بازار مسکن در ماه اسفند ۱۴۰۴

| | |
|---|--|
| ۱ | متوسط قیمت پیشنهادی واحدهای مسکونی در تهران در ابتدای تیرماه به حدود ۹۳٫۳ میلیون تومان برای هر متر مربع رسید که نشان‌دهنده‌ی کاهش ۸٫۵ درصدی نسبت به ابتدای خرداد امسال و در عین حال افزایش ۷ درصدی نسبت به ابتدای تیر سال گذشته است. ***این افت ماهانه در بازار مسکن از نظر شدت، بی‌سابقه بوده و از فروردین ۱۳۹۲ تاکنون مشابه آن مشاهده نشده بود؛ در آن زمان قیمت قطعی مسکن نسبت به اسفند ۱۳۹۱ حدود ۱۰ درصد کاهش یافت و به سطح ۳٫۵ میلیون تومان در هر متر مربع رسید. این مقایسه نشان می‌دهد که بازار مسکن تهران بار دیگر با رکودی جدی و کاهش قابل توجه در قیمت‌های پیشنهادی مواجه شده است، هرچند سطح قیمت‌ها نسبت به سال‌های گذشته همچنان بسیار بالاتر قرار دارد. |
| ۲ | سنگین‌ترین رکود معاملات مسکن در ماه خرداد نسبت به ماه‌های قبل از آن رقم خورد |
| ۳ | پیش‌تر و در اردیبهشت نیز رکود خرید نسبت به فروردین بیشتر شده بود |
| ۴ | اخبار احتمال عدم برگزاری ششمین دور مذاکرات غیر مستقیم ایران و آمریکا در ابتدای نیمه خرداد باعث مبهم شدن شرایط در بازار مسکن شد و و روی رفتار معامله‌گران اثر ایستایی گذاشت |
| ۵ | با شروع حملات نظامی به تهران نیز ۴ رخدادهای متوقف شدن معاملات و سقوط قیمت را رقم زد؛ خروج برخی شهروندان از شهر و از اولویت افتادن خرید و فروش ملک، کاهش تقاضای خرید غیر مصرفی آپارتمان تا سطح نزدیک به صفر، مواجهه مالکانی که از روزها قبل از ۲۳ خرداد به توافق نهایی برای فروش آپارتمان رسیده بودند با قفل شدن فرآیند انجام معامله در اثر تعطیلی سامانه‌های صدور مفاصا حساب ملکی و تعطیلی مبادی عقد قرارداد و نقل و انتقال ملکی و همچنین فروشنده شدن برخی به شکل اعلام فایل زیر قیمت برای مهاجرت داخلی یا خارج از تهران |
| ۶ | در نیمه دوم آذر و اوایل بهمن ماه ۱۴۰۴ نیز به دلیل افزایش افسارگسیخته قیمت دلار و طلا در پی آن افزایش قیمت کالاها باعث کاهش قدرت خرید مردم شده است. با شروع شرایط فعلی کشور، در اسفندماه، باعث شک به تمامی بازارها گردید. اما این امر رفته رفته با نزولی شدن قیمت طلا و ارز، کاهش یافت و شاهد رشد قیمت‌ها در بازارهای مسکن و مستغلات بودیم. |



| | |
|--|---|
| با توجه به استمرار شرایط فعلی، و همچنین با توجه به شرایط فعلی صنایع اصلی و تامین کنندگان مواد اولیه بازار مسکن شاهد کمبود مواد اولیه و نهایتاً کاهش ساخت و ساز در حوزه املاک باشیم. این امر با وجود رکود بازار و کاهش خرید مردم اما موجب افزایش قیمت ها در حوزه مسکن گردیده است. | ۷ |
|--|---|

بررسی تورم مصالح ساختمانی

طبق گزارش‌های کارشناسی، افزایش هزینه‌های ساخت به‌عنوان یکی از عوامل اصلی کاهش تمایل به ساخت‌وساز از سوی انبوه‌سازان شناخته شده است. تورم عمومی همراه با رشد شدید هزینه‌های ساخت و کاهش قدرت خرید مردم، موجب افت قابل توجه تقاضا در بازار شده است. این شرایط باعث شده بسیاری از فعالان صنعت ساختمان توانایی تأمین هزینه‌های پروژه‌های جدید را نداشته باشند و سودآوری سازندگان به‌طور چشمگیری کاهش یابد. بر اساس برخی آمارها، سود سازندگان نسبت به سال‌های گذشته تا حدود ۲۸ درصد افت کرده است.

در گذشته نیز سازندگان با مشکلات متعددی مواجه بوده‌اند؛ از جمله نوسانات قیمتی زمین، افزایش هزینه مصالح ساختمانی، هزینه‌های صدور پروانه و رشد دستمزد نیروی کار. این عوامل در مجموع به افزایش قابل توجه هزینه‌های ساخت و در نهایت بالا رفتن قیمت نهایی فروش ساختمان منجر شده‌اند. بنابراین، روند قیمتی این متغیرها نقش تعیین‌کننده‌ای در پیشبرد یا توقف پروژه‌های ساختمانی دارد.

سعید سعادت‌مند، کارشناس اقتصاد مسکن، با بررسی شاخص‌های کلان اقتصادی، تورم در بخش زمین و مصالح ساختمانی را به‌عنوان دو عامل کلیدی در ساخت‌وساز سال ۱۴۰۴ پیش‌بینی کرده است. نرخ تورم مصالح ساختمانی در سال ۱۴۰۴ نسبت به سال قبل حدود ۸۰ درصد افزایش داشته است. به بیان دیگر، هزینه مصالح ساختمانی برای هر متر مربع که در سال گذشته حدود ۵ میلیون تومان بود، در سال جاری به حدود ۹ میلیون تومان رسیده است.

بررسی‌های بازار نشان می‌دهد که در یک سال گذشته، قیمت مصالح ساختمانی با رشدی بین ۵ تا ۱۲۰ درصد مواجه بوده است. فرشید پورحاجت، عضو هیئت‌مدیره کانون انبوه‌سازان، اعلام کرده است که هزینه ساخت مسکن از حدود ۵ میلیون تومان به ۹ میلیون تومان در هر متر مربع افزایش یافته است؛ یعنی رشد ۸۰ درصدی تنها در یک سال. به‌عنوان نمونه، قیمت یک بسته ۲۰ کیلویی پودر بتن که در هفته نخست آبان ۱۴۰۰ حدود ۳۵ هزار تومان بود، در هفته نخست آبان سال جاری به ۷۷ هزار تومان رسید؛ رشدی معادل ۱۲۰ درصد.

شرایط فعلی اسفند ماه ۱۴۰۴ که تا فروردین ۱۴۰۵ ادامه داشته است و قطع ارتباط ایران با بازارهای جهانی موجب افزایش هزینه‌های تامین کنندگان و نهایتاً افزایش قیمت مصالح ساختمانی گردیده است که آمار دقیقی از این افزایش قیمت‌ها در دست نیست و بازار متشنج و دارای قیمت‌های متنوع است. شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران در حوزه سرمایه‌گذاری فعالیت می‌کند اما شرکت‌های تابعه که تحت مدیریت شرکت هستند و در حوزه ساخت و ساز فعالیت می‌کنند. این امر موجب تعطیلی پروژه‌ها و عدم امکان تامین مصالح و مواد اولیه شده است.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

همه این اتفاقات نشان می‌دهد که افزایش هزینه‌های ساخت، علاوه بر کاهش سودآوری سازندگان، موجب کاهش انگیزه برای آغاز پروژه‌های جدید و در نتیجه تشدید رکود در بازار ساخت‌وساز شده است. در چنین شرایطی، سیاست‌گذاری دولت در زمینه کنترل تورم مصالح، مدیریت هزینه‌های زمین و ارائه مشوق‌های مالی می‌تواند نقش مهمی در بازگرداندن رونق به صنعت ساختمان ایفا کند.

جمع بندی و پیش بینی آینده بازار

با نگاه به سال ۱۴۰۴ (اسفند ۱۴۰۳ تا اسفند ۱۴۰۴)، بازار مسکن ایران در نقطه‌ای بحرانی قرار داشت که تحت تأثیر عدم قطعیت‌های اقتصادی و تصمیمات سیاستی و نوسانات ارز و اخبار بود. دو سناریوی اصلی مورد بررسی قرار می‌گیرد:

سناریوی پایه - رشد تورمی: در این سناریو، اقتصاد ایران همچنان با تورم بالا (اما نه ابرتورمی) مواجه است - در حدود ۳۰ تا ۴۰ درصد در سال ۱۴۰۴ - و بدون تغییرات خارجی عمده مانند لغو تحریم‌ها یا شوک‌های جدید. در این شرایط، انتظار می‌رود قیمت مسکن به‌طور کلی همچنان در مسیر صعودی باقی بماند، اما سرعت رشد ممکن است کمی پایین‌تر از نرخ تورم باشد به دلیل محدودیت‌های توان خرید، بسیاری از کارشناسان، کاهش سرعت رشد قیمت را پیش‌بینی می‌کنند.

می‌توان به صورت تجربی گفت که در سال ۱۴۰۴ رشد قیمت مسکن حدود نیمی از نرخ تورم عمومی خواهد بود. اگر تورم عمومی ۴۰٪ باشد، قیمت مسکن ممکن است حدود ۲۰٪ افزایش یابد. این یک شیب ملایم در مقایسه با جهش‌های اخیر محسوب می‌شود. در واقع، قیمت‌های اسمی افزایش می‌یابد، اما از نظر واقعی، بازار مسکن ممکن است دچار رکود شود یا حتی کمی کاهش یابد، همان‌طور که در سال ۱۴۰۰ رخ داد، چون درآمد خانوارها بسیار تحت فشار قرار گرفته است.

عرضه: در این سناریو، فعالیت‌های ساختمانی همچنان ضعیف باقی می‌ماند - پروژه‌هایی مانند «نهضت ملی مسکن» برخی واحدهای جدید را به بازار می‌آورد، اما در بازه یک‌ساله تأثیر چشمگیری بر قیمت‌ها نخواهد داشت.

تقاضا: تقاضای واقعی از سوی مصرف‌کنندگان نهایی همچنان ضعیف خواهد بود (حجم معاملات در تهران در سال ۱۴۰۲ نیز پایین بود)، اما تقاضای سرمایه‌گذاری ادامه می‌یابد، زیرا مردم همچنان به مسکن به‌عنوان پناهگاهی در برابر تورم نگاه می‌کنند. در نتیجه، برای سال ۱۴۰۴ می‌توان انتظار داشت که افزایش قیمت‌های اسمی مسکن در سطح کشور در محدوده تکریمی تا دورقمی پایین باشد. البته مسیر قیمت‌ها ممکن است در مناطق مختلف متفاوت باشد: در تهران و شهرهای بزرگ به دلیل تقاضای سرمایه‌گذاری، رشد کمی بیشتر دیده شود، در حالی که در شهرهای کوچک‌تر، قیمت‌ها ممکن است ثابت بمانند.

در این سناریوی پایه، سقوط قیمتی پیش‌بینی نمی‌شود - افت شدید اسمی بعید است، زیرا هزینه‌های ساخت‌وساز همچنان در حال افزایش است و بازارهای دارایی در ایران به‌ندرت به‌صورت اسمی کاهش می‌یابند. (مردم در دوران تورمی ترجیح می‌دهند ملک خود را از بازار خارج کنند تا اینکه آن را با ضرر بفروشند).

سناریوی بدبینانه - تداوم رکود تورمی یا شوک اقتصادی: چندین عامل ریسک می‌توانند بازار را به مسیرهای متفاوتی سوق دهند. اگر تورم تشدید شود (مثلاً به دلیل حذف یارانه‌ها، شوک‌های ارزی، یا ناکامی در کنترل سیاست پولی)، یکی از



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

نتایج احتمالی، افزایش سریع‌تر قیمت مسکن است - حتی ممکن است قیمت‌ها با نرخ تورم برابری کنند یا از آن فراتر بروند. در چنین محیطی با تورم بالا و انتظارات تورمی شدید، احتمال جهش‌های سفته‌بازانه مجدد نیز وجود دارد. از سوی دیگر، اگر رکود شدید یا بحران اعتباری رخ دهد (مثلاً مشکلات در سیستم بانکی که اعطای وام‌های مسکن را محدود کند)، بازار مسکن ممکن است دچار ایست شود؛ حتی با وجود تورم، قیمت‌ها از نظر واقعی قطعاً کاهش می‌یابد و از نظر اسمی نیز ممکن است ثابت بماند یا فقط اندکی رشد کند.

این موضوع نشان می‌دهد که اگرچه سقوط ناگهانی قیمت‌ها غیرمحتمل است، اما قدرت خرید همچنان بسیار پایین باقی خواهد ماند، حتی اگر قیمت‌ها فقط در سطح فعلی تثبیت شوند. به‌طور خلاصه، در سناریوی بدبینانه، برای خریداران، مسکن همچنان دست نیافتنی باقی می‌ماند و برای فروشندگان، نقدشوندگی بازار ضعیف خواهد ماند (به دلیل کاهش معاملات). همچنین سناریوهای خوش‌بینانه‌ای نیز وجود دارد، هرچند تحقق آن‌ها وابسته به تغییرات اساسی است: برای مثال، کاهش تحریم‌ها یا بهبود وضعیت اقتصادی (افزایش درآمدهای نفتی، کاهش تورم، تقویت ارزش ریال) می‌تواند شرایط کلی را بهبود بخشد. در چنین شرایطی، کاهش تورم و رشد اقتصادی مثبت، در تئوری می‌تواند از هجوم هیجانی مردم به بازار مسکن جلوگیری کند. در این صورت، قیمت مسکن ممکن است ثابت بماند یا با نرخ بسیار پایینی (شاید کمتر از نرخ تورم) رشد کند، زیرا سایر کانال‌های سرمایه‌گذاری جذاب‌تر می‌شوند و درآمد واقعی خانوارها افزایش می‌یابد.

تثبیت نرخ ارز حتی می‌تواند منجر به کاهش واقعی قیمت مسکن شود و در نتیجه به تدریج قدرت خرید را بهبود بخشد. با این حال، تحقق این سناریو نیازمند تحولات کلان اقتصادی است که بسیاری از کارشناسان، وقوع کامل آن را در سال ۱۴۰۴ محتمل نمی‌دانستند.

از نظر واقعی (تعدیل‌شده با تورم)، سال ۱۴۰۴ تداوم بحران قدرت خرید، بدون شوک قیمتی شدید جدید همراه بود. اما در سال ۱۴۰۵ اگر قیمت‌ها بالا باقی بماند و وام‌های بانکی به راحتی در دسترس نباشند، انتظار می‌رود حجم معاملات همچنان پایین باقی بماند. در مجموع، با توجه به شرایط خاص کشور و نبود تحول اقتصادی چشمگیر و بحران شرایط فعلی، سال ۱۴۰۵ ممکن است موجب گشایش برای خریداران مسکن نباشد و نه سود چشمگیری برای مالکان به همراه خواهد داشت: سالی با رشد جزئی، همراه با عدم قطعیت، در حالی که بازار مسکن تحت فشار جریان‌های کلان اقتصادی باقی ماند. با توجه به شرایط موجود کشور و رکود نسبی در بازار و تعطیلی اکثر پروژه‌های ساخت و ساز که موجب برهم خوردن تعادل بین عرضه و تقاضای ملک گردیده است و قیمت‌ها به صورت فزاینده افزایش یافته است. پیش‌بینی می‌شود با استمرار شرایط موجود کشور، روند افزایش قیمت‌های ملک نیز ادامه داشته باشد.



آخرین وضعیت بازار بورس اوراق بهادار تهران:

| شرح | ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ | ۱۴۰۳/۱۲/۲۹ | درصد تغییرات |
|----------------|------------|------------|--------------|
| شاخص کل | ۳,۷۱۳,۹۵۵ | ۲,۷۱۰,۰۸۸ | ۲۷ |
| شاخص کل هم وزن | ۹۵۲,۶۸۱ | ۷۹۵,۲۷۷ | ۱۶ |
| ارزش بازار سهم | ۲۸,۸۰۷,۱۰۶ | ۳۶,۸۵۷,۰۵۸ | (۲۷) |

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 ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ ارزش بازار شرکت به مبلغ ۲۸,۸۰۷,۱۰۶ میلیارد ریال است که در بین ۳۳ شرکت فعال در گروه مزبور، جایگاه هفتم را از نظر ارزش بازار در تاریخ فوق به خود اختصاص داده است.

۱-۲-۲ جزئیات درآمدهای شرکت:

| | ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ | ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ |
|-------------------------------|------------|------------|
| سود سهام | ۱۳,۷۱۹ | ۲۱,۷۴۲ |
| سود وزیان فروش سرمایه‌گذاریها | ۸۲۹,۴۵۱ | ۸۲۵,۰۹۹ |
| سایر درآمدها | ۹,۸۹۹ | ۹,۱۲۵ |

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

۱-۳-۱ وضعیت پرداخت‌های به دولت

| ردیف | شرح (مبالغ میلیون ریال) | سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ | دوره مالی ۱۴۰۳ | دوره مالی ۱۴۰۲ | درصد تغییرات سالانه دو سال آخر | دلایل تغییرات |
|------|-------------------------|------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------|-----------------------|
| ۱ | مالیات عملکرد | - | - | - | - | - |
| ۲ | بیمه سهم کارفرما | ۲۵,۶۰۵ | ۱۸,۹۳۹ | ۱۴,۳۷۷ | ٪۳۵ | افزایش حقوق وزارت کار |
| | جمع | ۲۵,۶۰۵ | ۱۸,۹۳۹ | ۱۴,۳۷۷ | | |

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 و ...

۵-۱- اطلاعات بازارگردان شرکت:

طی دوره مالی مورد گزارش شرکت نسبت به انعقاد قرارداد بازارگردانی با سبد گردان صبا گستر نفت و گاز تأمین از تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۰ اقدام نموده است، که در تاریخ این گزارش صرفاً با صندوق بازارگردان نفت و گاز تأمین در جریان می باشد. خلاصه مشخصات و عملکرد بازارگردان به شرح جدول ذیل می باشد:

بازارگردانی:



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

| ردیف | عنوان | پارامتر |
|------|--|---|
| ۱ | نام بازارگردان | صندوق بازارگردانی مشترک اختصاصی صباگستر |
| ۲ | آغاز دوره بازارگردانی | ۱۴۰۳/۱۲/۲۳ |
| ۳ | پایان دوره بازارگردانی | ۱۴۰۴/۱۲/۲۳ |
| ۴ | منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی ناشر از ابتدا تاکنون (میلیون ریال) | ۰ |
| ۵ | منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی سهامدار عمده (میلیون ریال / تعداد سهم) | ۲۹,۹۹۹ |
| ۶ | مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال) | ۴۱۴,۲۹۷ |
| ۷ | مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال) | (۳۷۷,۸۷۸) |
| ۸ | سود (زیان) بازارگردانی (میلیون ریال) | ۶۶,۴۱۸ |
| ۹ | تعداد سهام خریداری شده طی دوره | ۳۴۶,۰۴۲,۱۷۷ |
| ۱۰ | تعداد سهام فروخته شده طی دوره | (۳۱۷,۷۸۸,۸۰۰) |
| ۱۱ | مانده سهام نزد بازارگردان | ۱۲۴,۳۷۲,۱۵۵ |

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 صبا گستر نفت و گاز تأمین 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 | ۳۸.۹۸ | ۴۸.۶۶ |
| ۲ | سرمایه گذاری ساختمان نوین | سهامی عام | بازار دوم فرابورس | سرمایه گذاری و املاک | ۳,۳۰۰,۰۰۰ | ۴۴.۵۴ | ۶۱.۴۱ |
| ۳ | تأمین مسکن جوانان | سهامی عام | بازار پایه زرد | سرمایه گذاری و املاک | ۱۰,۸۰۳,۰۱۵ | ۹۲.۳۰ | ۹۲.۵۲ |
| ۴ | سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس | سهامی عام | بازار پایه زرد | سرمایه گذاری و املاک | ۶۶,۰۰۰ | - | ۳۱.۸۱ |

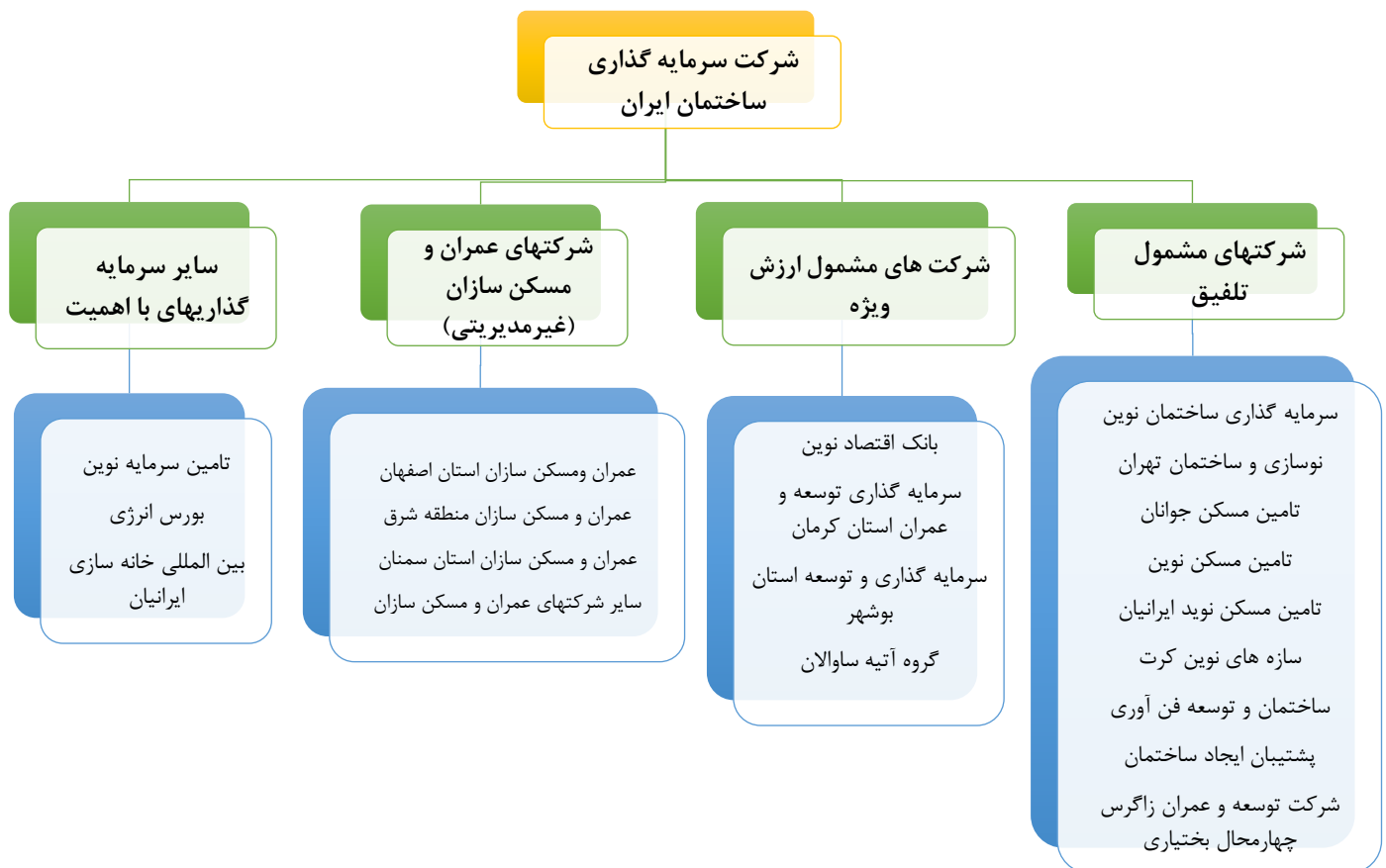


شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

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 | ۹۵,۰۰۰ | ۲۴.۸۸ | ۱۰۰ |
| ۴ | سازه های نوین کرت | سهامی عام | املاک | ۱۰۰ | - | ۹۵ |
| ۵ | ساختمان و توسعه فن آوری | سهامی خاص | املاک | ۹۳.۶۰ | ۹۳.۶۰ | ۱۰۰ |

جدول سرمایه گذاری ها:





شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

- شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص) ، شرکت سازه های نوین کرت (سهامی عام) و شرکت ساختمان توسعه فن آوری (سهامی خاص) فاقد پرسنل بوده است و توسط هیات مدیره اداره می گردد.
- در شرکتهای عمران و مسکن سازان صرفاً شرکتهای اصفهان، سمنان و شرق در حال فعالیت می باشند و مابقی از سنوات قبل غیرفعال می باشند.

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

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

- 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.
- 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.
- 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.

۲-۲- رویه های مهم حسابداری، برآوردها و ...

در این قسمت رویه های حسابداری سرمایه گذاری ها مطابق با صورت های مالی افشاء گردد.

۳-۲- 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 الشرکه و یا واحدهای سرمایه گذاری صندوق



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

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 ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ به مبلغ ۶,۱۳۶,۸۱۴ 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.

۲-۴- 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 است.

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

۳-۱- منابع

الف: سود سهام شرکتهای سرمایه پذیر و سپرده سرمایه گذاری.

ب: فروش صندوق ها و سهام.

| شرح | سال ۱۴۰۴ | برآورد سال ۱۴۰۵ |
|---------------|-----------|-----------------|
| مجموع درآمدها | ۳,۱۲۵,۸۲۲ | ۲,۰۴۰,۰۸۶ |



۳-۲- مصارف

الف. خرید سهام و صندوق های سرمایه گذاری (سرمایه گذاری در سهام).
ج. هزینه های حقوق و دستمزد پرسنل و سایر هزینه های عمومی و اداری.

| شرح | سال ۱۴۰۴ | برآورد سال ۱۴۰۵ |
|-------------|----------|-----------------|
| مجموع مصارف | ۶۹۶،۲۵۱ | ۱،۱۶۹،۷۰۲ |

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

تجزیه و تحلیل ریسک

۳-۳-۱- ریسک صنعت ساختمان

با توجه به شرایط حاکم بر کشور و سایه شرایط فعلی و استمرار تحریم های اقتصادی، گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران در راستای مقابله با چالش های موجود در صنعت ساختمان و بازار سرمایه، با اتخاذ رویکرد مدیریت صحیح و شناسایی دقیق ریسک های مؤثر از جمله ریسک ساخت و ساز، قیمت تمام شده پروژه های ساختمانی و همچنین هزینه های مرتبط با خدمات فناوری و اطلاعات، اقدام به تدوین و اجرای برنامه ای استراتژیک نموده است. این برنامه با هدف تحلیل، پیش و مدیریت ریسک ها در دستور کار مدیران شرکت قرار گرفته و تلاش می شود با برگزاری جلسات کارشناسی و مدیریتی، فرآیندهای مرتبط با مدیریت ریسک در شرکت و گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران بهبود یابد.

۳-۳-۲- ریسک افزایش قیمت مواد اولیه :

در شرایط کنونی کشور و رکود بازار ساختمان، برخی از مواد اولیه به ویژه فلزات اساسی با توجه به شرایط فعلی باعث کاهش تولید این فلزات و رشد قابل توجه قیمت ها مواجه شده اند و این امر به طور مستقیم بر بهای تمام شده پروژه ها اثرگذار است؛ لذا ورود شرکت های تابعه به پروژه های ساخت و ساز کاهش می یابد و پروژه های در حال ساخت نیز به دلیل مشکلات تامین مواد اولیه با کندی انجام می گیرد. یکی از راهکارهای مدیریت این ریسک، تامین مواد اولیه از طریق شرکت های مستقر در کشورهای همسایه و دوست می باشد. که این موضوع موجب کاهش ریسک در کوتاه مدت می شود.



۳-۳-۳- ریسک تداوم رکود حاکم بر صنعت :

ریسک تداوم رکود در صنعت ساختمان با توجه به شرایط حاکم بر کشور به‌عنوان یکی از مهم‌ترین چالش‌های پیش‌روی شرکت‌های فعال در این حوزه مطرح است؛ رکود حاکم بر بازار موجب کاهش حجم فعالیت‌های ساختمانی و در نتیجه افت درآمدهای عملیاتی شرکت‌های گروه می‌شود. این وضعیت می‌تواند جریان نقدی، سودآوری و حتی توان سرمایه‌گذاری شرکت‌ها را تحت تأثیر قرار دهد. راهکار اصلی برای کنترل این ریسک، بازنگری و تغییر در سیاست‌های فروش است؛ به‌گونه‌ای که با اتخاذ استراتژی‌های متنوع در حوزه بازاریابی، ارائه شرایط فروش انعطاف‌پذیر، تمرکز بر نیازهای واقعی مشتریان و ورود به بازارهای جدید، امکان کاهش اثرات رکود فراهم گردد. بدین ترتیب، مدیریت صحیح سیاست‌های فروش می‌تواند به‌عنوان ابزاری کلیدی در کاهش شدت ریسک رکود و حفظ پایداری فعالیت‌های عملیاتی شرکت‌های ساختمانی عمل کند.

۳-۳-۴- ریسک بازار سرمایه :

ریسک بازار سرمایه به‌عنوان یکی از مهم‌ترین ابعاد ریسک مالی، همواره همراه سرمایه‌گذاران است و ناشی از نوسانات کلی بازار و کاهش احتمالی ارزش سرمایه‌گذاری‌ها می‌باشد. با توجه به ماهیت فعالیت شرکت، سرمایه‌گذاری‌های انجام‌شده در معرض این ریسک قرار دارند و به همین دلیل، پیش از خرید و همچنین در طول دوره مالکیت دارایی‌ها، تحلیل و پایش مستمر ریسک‌ها به‌منظور حفظ منافع سهامداران صورت می‌گیرد. آنچه در ادبیات مالی به‌عنوان «ریسک» شناخته می‌شود، در واقع زیان بالقوه و قابل‌اندازه‌گیری در فرآیند سرمایه‌گذاری است که می‌تواند بر بازده واقعی سرمایه‌گذاران اثرگذار باشد. از این رو، ریسک بازار سرمایه به‌عنوان یک عامل دائمی و اجتناب‌ناپذیر در تصمیم‌گیری‌های مالی مطرح بوده و ضرورت مدیریت و کنترل آن از طریق تحلیل‌های دقیق و اقدامات پیشگیرانه همواره مورد توجه قرار می‌گیرد. با توجه به شرایط پیش آمده در کشور و بسته بودن بازار بورس و عدم خرید و فروش سهام شرکت و همچنین عدم امکان مدیریت پرتفوی در سهام شرکت‌ها موجب وجود آمدن ریسک قابل توجهی برای شرکت شده است و فقط صندوق‌های سرمایه‌گذاری قابل معامله است. مدیریت و کمیته ریسک و سرمایه‌گذاری شرکت با اتخاذ تصمیم‌های بهینه این ریسک را مدیریت کنند.



۱-۴-۳-۲- ریسک عملیاتی

ریسک عملیاتی در بازار بورس به‌عنوان یکی از ابعاد مهم ریسک‌های مالی شناخته می‌شود و ارتباط مستقیمی با اهرم‌های مالیاتی و ساختارهای اجرایی شرکت‌ها دارد. این نوع ریسک برخلاف ریسک‌های بازار یا نرخ بهره، به‌طور مستقیم بر بازدهی سرمایه‌گذاری اثر نمی‌گذارد، اما از طریق فرآیندهای غیرمستقیم می‌تواند سرمایه را تهدید کند. به بیان دیگر، ریسک عملیاتی ناشی از ضعف در سیستم‌های داخلی، خطاهای انسانی، ناکارآمدی فرآیندها، یا تغییرات مقرراتی و مالیاتی است که در نهایت می‌تواند هزینه‌های اضافی برای شرکت ایجاد کرده و جریان نقدی یا سودآوری را تحت فشار قرار دهد. بنابراین، هرچند اثر مستقیم آن بر سرمایه‌گذاری محدود است، اما پیامدهای غیرمستقیم آن می‌تواند به کاهش ارزش سرمایه و افزایش ریسک کلی فعالیت‌های مالی منجر شود. مدیران شرکت با بررسی و پایش مستمر عملیات شرکت، ریسک عملیاتی را مدیریت می‌کنند.

۲-۴-۳-۳- ریسک مالی:

ریسک مالی یکی از انواع مهم ریسک در بازار بورس است که به امکان از دست رفتن سرمایه و کاهش ارزش دارایی‌های سهامداران اشاره دارد. این ریسک عمدتاً در اثر افزایش سطح بدهی‌های شرکت ایجاد می‌شود؛ به‌گونه‌ای که هرچه نسبت بدهی به سرمایه شرکت بیشتر شود، فشار مالی و هزینه‌های بهره افزایش یافته و توانایی شرکت در ایفای تعهدات مالی کاهش می‌یابد. در چنین شرایطی، سهامداران به‌طور غیرمستقیم متحمل زیان می‌شوند زیرا افزایش بدهی‌ها می‌تواند سودآوری شرکت را تحت تأثیر قرار داده و ارزش بازار سهام را کاهش دهد. بنابراین، ریسک مالی به‌عنوان تهدیدی جدی برای سرمایه‌گذاران مطرح است و مدیریت صحیح ساختار سرمایه و کنترل سطح بدهی‌ها نقش کلیدی در کاهش اثرات این ریسک دارد.

۳-۴-۳-۳- ریسک نرخ بهره

تغییرات نرخ بهره بانکی یکی از مهم‌ترین ابعاد ریسک در بازار سرمایه محسوب می‌شود که به‌ویژه بر اوراق با درآمد ثابت اثرگذاری شدیدی دارد. این نوع ریسک در نگاه نخست شاید غیرمنطقی به نظر برسد، اما فعالان بازار سرمایه همواره آن را در محاسبات و تصمیمات تجاری خود لحاظ می‌کنند. نرخ بهره بانکی بر اساس قوانین و سیاست‌های پولی مشخص تغییر می‌یابد و هرگونه کاهش یا افزایش در نرخ سپرده‌های بانکی می‌تواند به‌طور مستقیم بر رفتار مصرف‌کنندگان و سرمایه‌گذاران اثر بگذارد. افزایش



شرکت سرمایه‌گذاری سافتمان ایران (سهامی عام)

نرخ بهره معمولاً موجب جذاب‌تر شدن سپرده‌های بانکی و کاهش تمایل به سرمایه‌گذاری در بازار سهام می‌شود، در حالی که کاهش نرخ بهره می‌تواند جریان نقدینگی را به سمت بازار سرمایه هدایت کند. از این رو، تغییرات نرخ بهره به‌عنوان یکی از ریسک‌های بنیادین بازار سرمایه شناخته می‌شود و مدیریت آن نیازمند تحلیل دقیق شرایط اقتصادی و سیاست‌های پولی کشور با توجه به شرایط موجود است.

۵-۳-۳- ریسک نرخ تورم

ریسک تورم و ریسک نرخ بهره دارای رابطه‌ای نزدیک و متقابل هستند. تورم به معنای کاهش ارزش پول رایج و در نتیجه کاهش قدرت خرید افراد است. از همین رو، ریسک تورم را اصطلاحاً ریسک قدرت خرید نیز می‌نامند. افزایش سطح عمومی قیمت‌ها موجب می‌شود ارزش واقعی جریان‌های نقدی آینده کاهش یابد و سرمایه‌گذاران با عدم قطعیت بیشتری در خصوص بازده واقعی دارایی‌های خود مواجه شوند. از سوی دیگر، نرخ‌های بهره معمولاً در واکنش به تغییرات تورم تنظیم می‌شوند؛ به‌گونه‌ای که افزایش تورم، فشار بر سیاست‌گذاران پولی برای بالا بردن نرخ بهره را افزایش می‌دهد. بنابراین، تغییرات تورم و نرخ بهره به‌طور هم‌زمان بر هزینه تأمین مالی، ارزش‌گذاری دارایی‌ها و تصمیمات سرمایه‌گذاری اثرگذار هستند. ریسک نرخ تورم رامی‌تواند تشدید کننده و در تعامل با سایر ریسک‌ها بخصوص ریسک‌های نق دینگی، هزینه مالی، نرخ ارز، بازار و حقوقی وقرار دادی می‌باشد.

۶-۳-۳- ریسک سیاسی

ریسک سیاسی ارتباطی مستقیم با سیاست‌های دولت و ثبات محیط حکمرانی دارد. این ریسک به مجموعه عواملی اطلاق می‌شود که ناشی از تصمیمات سیاسی، تغییرات قوانین، بی‌ثباتی‌های داخلی یا تنش‌های بین‌المللی بوده و می‌تواند بر فعالیت‌های اقتصادی و سرمایه‌گذاری اثرگذار باشد. از جمله مهم‌ترین پارامترهای تعیین‌کننده در جذب سرمایه‌گذاری‌های خارجی، سطح ریسک سیاسی کشور میزبان است؛ زیرا سرمایه‌گذاران بین‌المللی پیش از ورود به یک بازار، میزان امنیت حقوقی، پیش‌بینی‌پذیری سیاست‌ها و ثبات اقتصادی ناشی از شرایط سیاسی را ارزیابی می‌کنند. افزایش ریسک سیاسی معمولاً منجر به کاهش جریان سرمایه‌گذاری خارجی، افزایش هزینه‌های تأمین مالی و کاهش اعتماد سرمایه‌گذاران می‌شود، در حالی که کاهش آن می‌تواند زمینه‌ساز رشد سرمایه‌گذاری و توسعه پایدار اقتصادی باشد.

در حال حاضر ضرورتی به بازنگری اطلاعات وجود ندارد ولی با تغییر شرایط اطلاعات بازنگری می‌گردد.



۴-۳- گزارش پایداری شرکتی

گزارش پایداری شرکت شامل مجموعه‌ای از اقدامات کلیدی در حوزه‌های مختلف بوده است؛ از جمله انجام کامل تعهدات قانونی و پرداخت حقوق دولتی به‌منظور ایفای نقش در تأمین منابع عمومی، اجرای برنامه‌های صرفه‌جویی و بهینه‌سازی مصرف انرژی با بهره‌گیری از فناوری‌های نوین برای کاهش اثرات زیست‌محیطی، ارتقای سطح رفاهی کارکنان از طریق بهبود شرایط کاری، ارائه خدمات حمایتی و توجه به سلامت جسمی و روانی آنان، و همچنین سرمایه‌گذاری در آموزش و توسعه منابع انسانی با برگزاری دوره‌های تخصصی و عمومی، افزایش مهارت‌ها و ایجاد مسیرهای رشد شغلی که در نهایت منجر به ارتقای بهره‌وری سازمانی و افزایش ارزش‌آفرینی پایدار برای ذی‌نفعان گردیده است.

۴-۳-۱- گزارش اقدامات انجام شده در خصوص مسئولیت‌های اجتماعی:

در مجمع شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران از بابت مسئولیت اجتماعی و منابع عام المنفعه، منابعی مصوب نشده است.

۴-۲- تعهدات و بدهی‌های احتمالی

۴-۱- بدهی‌های احتمالی شرکت در دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ به شرح زیر می‌باشد:

مبالغ به میلیون ریال

| سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۲۹ | سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ | شرح |
|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| ۵۴.۱۳۰ | ۵۴.۱۳۰ | تضمین تسهیلات شرکتهای گروه |
| ۲.۷۰۶ | ۲.۷۰۶ | سایر تضامین |
| ۵۶.۸۳۶ | ۵۶.۸۳۶ | جمع کل |

۴-۱-۱- 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 تامین مسکن نوید ایرانیان می‌باشد.

۴-۲- در ارتباط با پرونده‌های حقوقی شرکت و ادعای وکلای سابق شرکت بدهی احتمالی متصور می‌باشد.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

۳-۴- تعهدات سرمایه ای :

| | | |
|-------------|-------|---|
| ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ | | |
| میلیون ریال | | |
| ۲,۵۰۰ | ۵-۳-۱ | شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان |
| ۱۱۱ | | شرکت عمران و مسکن سازان کهگیلویه و بویراحمد |
| <hr/> | | |
| ۲,۶۱۱ | | |
| <hr/> | | |

۱-۳-۴- مربوط به تتمه سهم الشرکه در شرکت خانه سازی ایرانیان در زمان تاسیس از سنوات قبل می باشد.



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

| ردیف | نام شرکت | خواهان | خوانده | شرح خواسته | سال تشکیل پرونده | بهای خواسته | شرح آخرین وضعیت | | |
|------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---|------------------|-----------------------------|--|-----------|------|
| | | | | | | | بدوی | تجدید نظر | اجرا |
| ۱ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | بانک اقتصاد نوین / خانه های پیشساخته | ابطال اجرائیه و ابطال قرارداد و توقیف عملیات اجرایی | ۱۳۹۸ | مطالبه مبلغ ۱۳,۱۷۷,۰۹۲ یورو | پرونده به خواسته ابطال اجرائیه در مرحله نخستین علیه بانک اقتصاد نوین تشکیل لکن منحر به صدور قرار رد دعوی گردیده و به دنبال اعتراض به قرار صادره پس از رأی نقص نخستین از سوی مرجع تجدیدنظر پرونده جهت رسیدگی ماهوی به شعبه بدوی اعاده و اکنون با ارجاع امر به کارشناس رسمی دادگستری پرونده در حال رسیدگی است. | | |
| ۲ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | حسین شاهنازیان | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | الزام به تنظیم سند رسمی | ۱۴۰۲ | | پرونده به خواسته الزام به تنظیم سند رسمی علیه شرکت و سایرین تشکیل و در نهایت در مرحله بدوی به نفع شرکت رد گردید. | | |
| ۳ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | ظفر محمدی | سرمایه گذاری ساختمان ایران | الزام به تنظیم سند رسمی | ۱۴۰۳ | | دعوی به خواسته الزام به تنظیم سند رسمی علیه شرکت تشکیل و پرونده در مرحله بدوی در حال رسیدگی قضایی می باشد. | | |
| ۴ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | سیمین تولئی | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | الزام به تنظیم سند رسمی | ۱۴۰۳ | | دعوی خواسته الزام به تنظیم سند رسمی علیه شرکت تشکیل و پرونده در مرحله بدوی در حال رسیدگی قضایی می باشد. | | |



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

| شرح آخرین وضعیت | | | بهای خواسته | سال تشکیل پرونده | شرح خواسته | خوانده | خواهان | نام شرکت | ردیف |
|--|-----------|---|-------------|------------------|-------------------------|---------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|------|
| اجرا | تجدید نظر | بدوی | | | | | | | |
| پس از صدور حکم قطعی له شرکت پرونده در شعبه سوم اجرای احکام مدنی مجتمع عدالت تهران جاری بوده و علی رغم انجام استعلامات سه گانه تا کنون اموالی از شرکت محکوم علیه شناسایی نگردیده است. | | ***** | - | ۱۴۰۲ | مطالبه وجه | خانه سازی ایرانیان | سرمایه گذاری ساختمان ایران | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | ۵ |
| | | پرونده به خواسته الزام به تنظیم سند رسمی علیه شرکت تشکیل و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۱۹ جلسه رسیدگی برگزار لکن تا کنون دادنامه صادر و ابلاغ نگردیده است. | - | ۱۴۰۳ | الزام به تنظیم سند رسمی | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | خانم ها نازیل و فرناز پور ابراهیمی | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | ۶ |
| | | دعوی خواسته الزام به تنظیم سند رسمی علیه شرکت تشکیل و پرونده در مرحله بدوی در حال رسیدگی قضایی می باشد. | | ۱۴۰۳ | الزام به تنظیم سند رسمی | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | رجب کریمیان | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | ۷ |
| | | دعوی به خواسته الزام به ایفای تعهدات علیه این شرکت و شرکتهای زیر مجموعه مطرح گردیده و در مرحله بدوی بطور کلی نسبت به تمامی شرکت ها رد گردیده است. | | ۱۴۰۴ | الزام به ایفای تعهد | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | سیمان کرمان | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | ۸ |



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

| شرح آخرین وضعیت | | | بهای خواسته | سال تشکیل پرونده | شرح خواسته | خوانده | خواهان | نام شرکت | ردیف |
|-----------------|-----------|-------------------------------|-------------|------------------|---|---------------------------------|------------------------------|---------------------------------|------|
| اجرا | تجدید نظر | بدوی | | | | | | | |
| | | مقید به وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۱۲/۱۲ | | ۱۴۰۴ | الزام به تنظیم سند رسمی | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | حمیدرضا قدیمی باویل | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | ۹ |
| | | مقید به وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۱۰/۰۶ | | ۱۴۰۴ | دستور فروش ملک مشا، پرداخت هزینه دادرسی | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | خدیجه راهوار | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | ۱۰ |
| | | مقید به وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۱۲/۰۳ | | ۱۴۰۴ | الزام به تنظیم سند رسمی | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | کاوه نیک سان / فروغ فضل الهی | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | ۱۱ |
| | | مقید به وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۱۲/۰۳ | | ۱۴۰۴ | الزام به تنظیم سند رسمی | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | داوود رنجبر صالحیان | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | ۱۲ |
| | | مقید به وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۱۰/۲۰ | | ۱۴۰۴ | ابطال اسناد | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | خانم ها اکرم و نسرین دوستی | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | ۱۳ |



۶- نتایج عملیات و چشم اندازه‌ها

۶-۱- صورت سود و زیان شرکت اصلی

(ارقام به میلیون ریال)

| شرح | شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ | شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ | درصد افزایش (کاهش) نسبت به دوره قبل | پیش بینی سال ۱۴۰۵ |
|---------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------|
| درآمد سود سهام | ۱۳,۷۱۹ | ۲۱,۷۴۲ | (.۵۸) | ۲۷,۴۳۸ |
| درآمد فروش سهام | ۸۲۹,۴۵۱ | ۸۲۵,۰۹۹ | (.۰۰۰۵) | ۱,۹۹۰,۶۸۲ |
| سود ناخالص | ۹۲۱,۴۰۹ | ۸۴۶,۸۴۱ | (.۰۰۸۰) | ۱,۲۸۹,۹۷۳ |
| هزینه‌های اداری و عمومی | (۳۲۲,۲۰۳) | (۱۵۰,۲۱۶) | (.۵۳) | (۵۷۹,۹۶۵) |
| سایر درآمدها و هزینه‌ها | ۹,۸۹۹ | ۹,۱۲۵ | (.۰۰۷۸) | ۲۱,۹۶۶ |
| سود عملیاتی | ۶۰۹,۱۰۵ | ۷۰۵,۷۵۰ | (.۱۶) | ۸۵۲,۷۴۷ |
| سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی | ۵,۹۱۰ | ۵,۶۲۰ | ٪.۰۴۹ | ۸,۲۷۴ |
| سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات | ۶۱۵,۰۱۵ | ۷۱۱,۳۷۰ | (.۱۵) | ۸۶۱,۰۲۱ |
| مالیات بر درآمد | ۰ | ۰ | ۰ | - |
| سود خالص | ۶۱۵,۰۱۵ | ۷۱۱,۳۷۰ | (.۱۵) | ۸۶۱,۰۲۱ |
| سود پایه هر سهم | | | | |
| عملیاتی-ریال | ۲۰ | ۲۳ | (.۱۵) | ۲۸ |
| غیر عملیاتی-ریال | ۰ | ۰ | ۰ | - |
| سود پایه هر سهم-ریال | ۲۰ | ۲۳ | (.۱۵) | ۲۸ |

کاهش سود عملیاتی در دوره جاری عمدتاً مربوط به سود ناشی از فروش سهام شرکت توسعه و عمران چهارمحال و بختیاری در دوره سه ماهه مشابه سال گذشته بوده است.



شرکت سرمایه‌گذاری سافتمان ایران
(سهامی عام)

۷- فروش سرمایه‌گذاری‌ها در طی دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

| نام شرکت | بهای تمام شده سهم واگذار شده | مبلغ کل فروش - میلیون ریال | سود یا زیان - میلیون ریال |
|--|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| صندوق س.پشتوانه طلای رز (رز ترنج) | ۱۱۱,۱۶۷ | ۱۸۷,۴۴۴ | ۷۶,۲۷۷ |
| صندوق س - مشترک البرز (اصیل ۱) | ۲۱۸,۳۲۹ | ۲۸۵,۸۴۲ | ۶۷,۵۱۳ |
| صندوق س. اندیشه ورزشان صبا تامين - د (اوستا ۱) | ۳۸۲,۳۰۸ | ۴۴۵,۰۷۰ | ۶۲,۷۶۲ |
| صندوق س.پشتوانه طلای صبا(نفیس) | ۱۴۶,۱۹۳ | ۲۰۲,۴۷۶ | ۵۶,۲۸۳ |
| صندوق سرمایه‌گذاری افرا | ۴۰۷,۶۵۸ | ۴۵۹,۵۳۵ | ۵۱,۸۷۷ |
| صندوق سرمایه‌گذاری سپر سرمایه بیدار | ۲۳۳,۵۶۷ | ۲۸۳,۶۹۱ | ۵۰,۱۲۴ |
| صندوق س.پشتوانه طلا نهایت نگر (ناب ۱) | ۱۰۲,۸۴۲ | ۱۵۲,۶۶۹ | ۴۹,۸۲۷ |
| صندوق سرمایه‌گذاری لبخند فارابی | ۲۳۱,۵۹۴ | ۲۷۹,۴۷۲ | ۴۷,۸۷۸ |
| صندوق سرمایه‌گذاری ماهور | ۱۷۷,۵۲۷ | ۲۱۹,۱۸۶ | ۴۱,۶۵۹ |
| صندوق س.پشتوانه طلای لوتوس(طلا ۱) | ۱۰۰,۰۰۰ | ۱۴۱,۰۴۲ | ۴۱,۰۴۲ |
| صندوق درآمد ثابت ثبات ویستا(ثبات) | ۳۱۶,۱۵۲ | ۳۵۶,۷۶۶ | ۴۰,۶۱۴ |
| صندوق سرمایه‌گذاری کارا | ۱۲۸,۸۳۳ | ۱۶۸,۴۹۹ | ۳۹,۶۶۶ |
| تامین مسکن جوانان | ۲۲,۲۷۰ | ۵۵,۵۹۰ | ۳۳,۳۲۰ |
| صندوق طلای عیار مفید(عیار ۱) | ۱۱۵,۷۴۳ | ۱۴۷,۴۶۷ | ۳۱,۷۲۴ |
| صندوق س.پشتوانه طلا زمرد بیدار (زمرد ۱) | ۵۹,۲۹۹ | ۸۹,۹۶۹ | ۳۰,۶۷۰ |
| صندوق سرمایه‌گذاری ندای ثابت کیان | ۱۹۹,۷۶۶ | ۲۲۷,۷۹۴ | ۲۸,۰۲۸ |
| صندوق سرمایه‌گذاری با درآمد ثابت نشان هامرز (نشان) | ۱۰۴,۶۹۰ | ۱۳۰,۵۵۸ | ۲۵,۸۶۸ |
| شرکت ملی صنایع مس ایران (سهامی عام) (فملی) | ۱۷,۰۳۸ | ۲۷,۶۱۷ | ۱۰,۵۷۹ |
| شرکت سرمایه‌گذاری غدیر(هلدینگ) | ۱۵,۹۶۹ | ۲۲,۶۲۷ | ۶,۶۵۸ |
| شرکت پالایش نفت اصفهان(شپنا) | ۵,۸۲۶ | ۶,۸۹۶ | ۱,۰۷۰ |
| پارس فولاد سبزواری | ۴,۸۰۳ | ۵,۸۳۸ | ۱,۰۳۵ |
| کاشی وسرامیک سینا | ۳,۶۹۶ | ۴,۵۴۴ | ۸۴۸ |
| سایر | ۲۵۲,۳۲۵ | ۲۸۶,۴۵۴ | ۳۴,۱۲۹ |
| جمع | | | ۸۲۹,۴۵۱ |

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

مانده سود سهام پرداختی در تاریخ صورت وضعیت مالی به مبلغ ۱۴۰,۰۹۲ میلیون ریال می باشد، مبلغ فوق عمدتاً مربوط به اشخاص حقیقی است که فاقد اطلاعات مالی در سامانه سجام می باشند.



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

با توجه به برگزاری مجمع عمومی عادی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ شرکت، از این بابت مبلغ سود تقسیمی ۲,۴۶۷,۴۱۸ میلیون ریال است و قرار است پرداخت سود سهام طبق جدول زمانبندی در اردیبهشت ماه ۱۴۰۵ برای اشخاص حقیقی، صندوق های سرمایه گذاری و اشخاص حقوقی واریز گردد که در سامانه کدال نیز افشا شده است.

۹- تغییرات در پرتفوی سرمایه گذاری ها، ترکیب دارایی ها و وضعیت شرکت:

۹-۱- تغییرات در سرمایه گذاری های شرکت:

| شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ | | | شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ | | | نام شرکت |
|-----------------------------|-------------------|-------------|-----------------------------|-------------------|-------------|---|
| ارزش فروش | بهای تمام شده | درصد مالکیت | ارزش فروش | بهای تمام شده | درصد مالکیت | |
| ۲۰,۴۴۵,۴۴۱ | ۵,۴۵۴,۳۶۰ | ۹۲.۴۹ | ۱۴,۴۵۸,۷۸۵ | ۵,۴۲۱,۳۸۶ | ۹۱.۹۲ | تامین مسکن جوانان |
| ۴,۷۹۷,۷۱۹ | ۲,۸۹۴,۱۵۵ | ۵۹.۱۸ | ۵,۲۰۹,۱۴۲ | ۳,۲۰۰,۰۳۱ | ۴۷.۷۸ | سرمایه گذاری ساختمان نوین |
| ۸,۰۰۲,۸۵۷ | ۴,۳۵۴,۷۳۳ | ۳۸.۶۲ | ۸,۳۵۵,۹۷۳ | ۴,۵۱۷,۶۷۶ | ۳۹.۴۷ | نوسازی و ساختمان تهران |
| ۴۶۰ | ۱۱۸ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | سرمایه گذاری و توسعه عمران زاگرس |
| ۱۳,۱۷۵,۹۷۶ | ۵,۳۷۵,۵۲۳ | ۵.۱۴ | ۱۸,۷۶۸,۱۶۰ | ۵,۳۷۵,۵۲۴ | ۵.۱۴ | باتک اقتصاد نوین |
| ۳,۲۲۱,۳۲۷ | ۴,۶۴۳,۳۱۷ | ۵.۱۸ | ۳,۶۶۳,۸۶۱ | ۴,۶۴۳,۳۱۷ | ۵.۱۸ | تامین سرمایه نوین |
| ۱,۷۰۴,۶۹۲ | ۱,۳۰۳,۹۷۵ | ۳.۸۵ | ۱,۸۱۳,۰۸۳ | ۱,۳۰۳,۹۷۵ | ۳.۸۵ | سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان |
| - | ۴,۰۰۳,۵۱۶ | | - | ۲,۳۷۳,۲۰۴ | - | سایر شرکتهای بورسی و صندوق های سرمایه گذاری |
| | ۲۸,۰۲۹,۶۹۷ | - | | ۲۶,۸۳۵,۱۱۳ | | جمع |



شرکت سرمایه‌گذاری سافت‌مان ایران
(سهامی عام)

۲-۹- شرکت های غیر بورسی:

| شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ | | شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ | | 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 |
| ۸,۳۷۲ | ۲۳.۲۳ | ۸,۳۷۲ | ۲۳.۲۳ | عمران و مسکن سازان شمالغرب |
| ۱۰,۰۰۰ | ۲۵ | ۱۰,۰۰۰ | ۲۵ | بین المللی خانه سازی ایرانیان |
| ۱۴۴,۱۱۶ | ۲۸.۸۲ | ۱۴۴,۱۱۶ | ۲۸.۸۲ | سرمایه گذاری و توسعه بوشهر |
| ۱۴۴,۰۱۸ | - | ۱۴۷,۱۶۲ | - | سایر شرکتهای خارج از بورس |
| ۴,۵۵۳,۲۶۵ | - | ۴,۵۵۶,۴۰۹ | - | جمع کل |

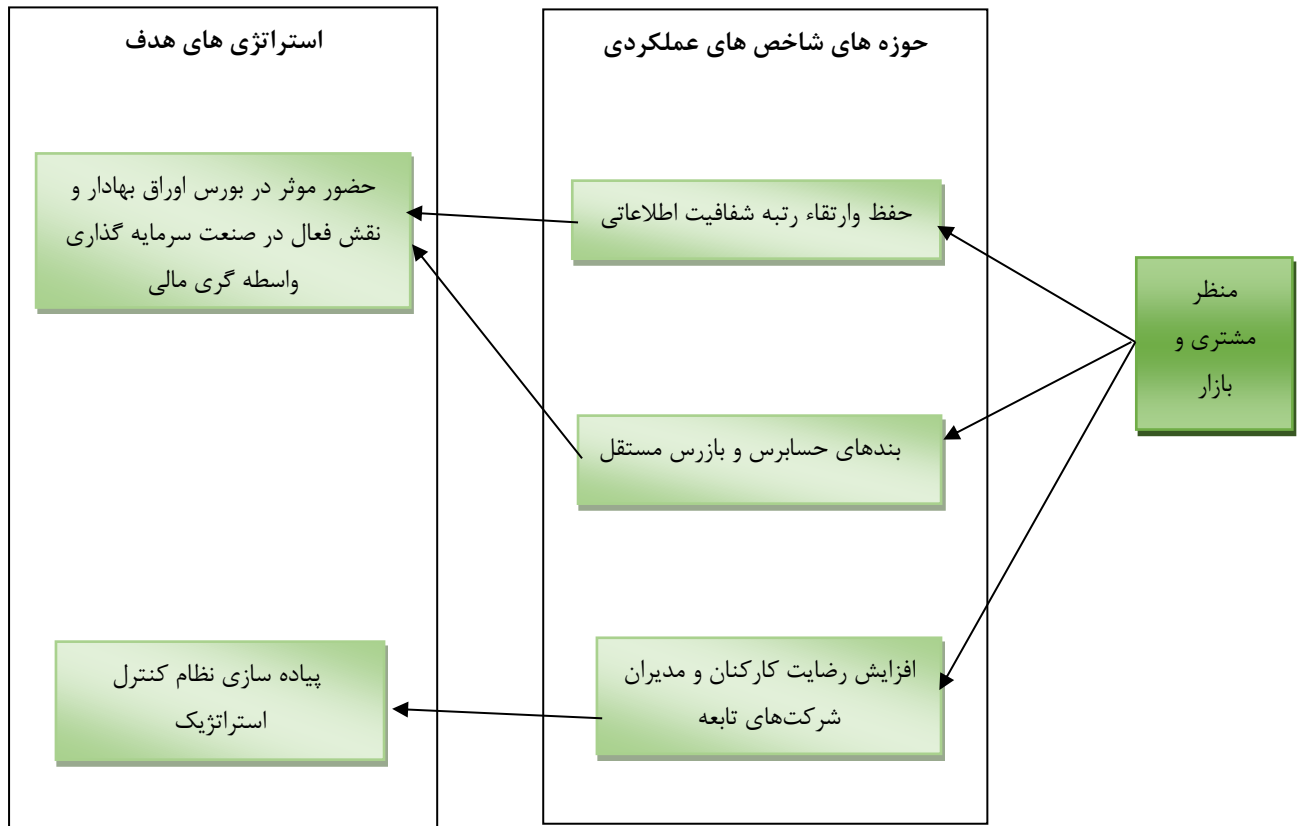
۳-۹- ترکیب دارایی های شرکت اصلی به بهای تمام شده:

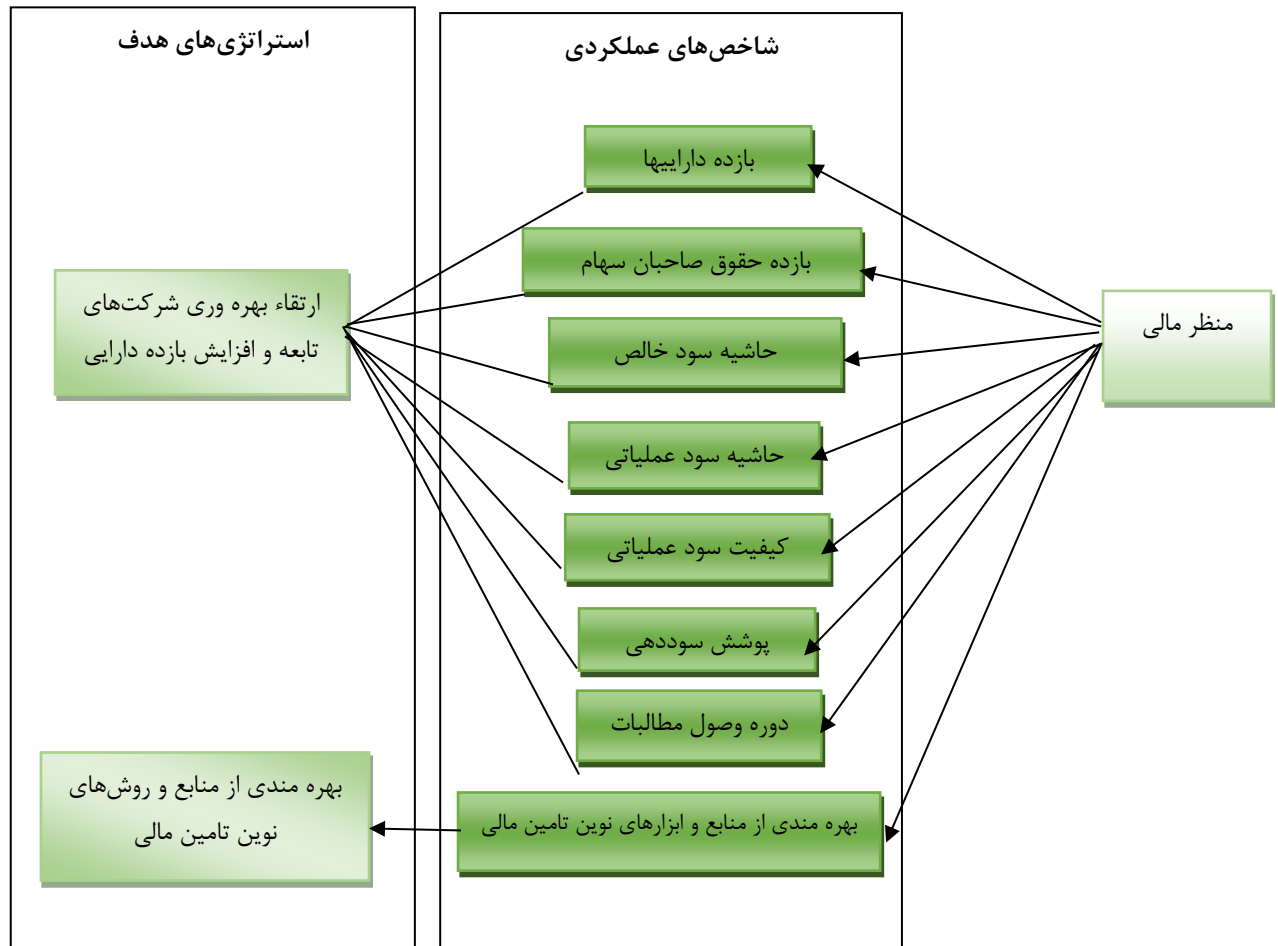
| شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ | شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ | شرح |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| ۱۰۰,۴۲۹ | ۱۹۴,۰۳۹ | موجودی نقد و بانک |
| ۳,۱۵۹,۴۲۷ | ۳,۷۱۶,۳۰۹ | سرمایه گذاری کوتاه مدت |
| ۶,۱۳۶,۶۹۷ | ۶,۱۳۶,۸۱۴ | سرمایه گذاری بلند مدت |
| ۴,۱۴۸,۵۸۷ | ۳,۹۳۶,۸۰۱ | دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها |
| ۱,۹۴۲,۶۰۵ | ۱,۹۴۲,۶۰۵ | موجودی ساختمان، پروژه ها و املاک |
| ۱,۹۰۳,۴۶۹ | ۱,۹۰۶,۸۸۱ | پیش پرداخت ها |
| ۱۸۶,۱۱۳ | ۱۸۷,۶۶۴ | دارایی های ثابت مشهود |
| ۸۴۲ | ۱,۱۷۵ | دارایی های ثابت نامشهود |
| ۴,۲۶۷ | ۲,۱۳۴ | سایر |
| ۱۷,۵۸۲,۴۳۶ | ۱۸,۰۲۴,۴۲۲ | جمع کل |



شرکت سرمایه‌گذاری سافت‌مان ایران
(سهامی عام)

۱۰- مهم‌ترین معیارها و شاخص‌های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده:
۱۰-۱- منظر بازار و مشتری





۱۱- جمع بندی

پر واضح است با توجه به شرایط خاص کشور و وجود شرایط فعلی کشورمان، به منظور پیش بینی هزینه‌ها و درآمد‌های سال ۱۴۰۵ می‌بایست نوسانات ناشی از نرخ ارز، مصالح ساختمانی و مواد اولیه، نوسانات بازار سرمایه که از سیاستهای جدید کشور در حوزه داخل و بین‌الملل، شرایط اقتصادی و تورم را در نظر داشت و از آنجا که برآوردها نشان دهنده انتظارات و باورها با پیش‌بینی جاری از رویدادها و عملکرد مالی است و در معرض ریسک‌ها، عدم قطعیت‌ها و مفروضات غیر قطعی قرار دارند، لذا نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشد، همچنین با توجه به مشکلات تامین مواد اولیه در حوزه مسکن و ساخت و ساز که منجر به روند نزولی اجرای پروژه‌های عمرانی و با این وجود افزایش قیمت مسکن شده است. صنعت ساخت و ساز امروز با مشکلات فراوانی دست و پنجه نرم می‌کند و باعث از بین رفتن سرمایه‌های ملی شده است. شرکت برای مقابله با ریسک‌هایی که در این شرایط مواجه شده است، راهکارهایی را برای شرکت ساختمان ایران و شرکت‌های تابعه مورد بررسی قرار داده‌اند که مهمترین آنها:



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

- تامین مواد اولیه از طریق شرکت های حاضر در کشورهای دوست و همسایه کمک بزرگی به رونق در حوزه ساخت و ساز و مسکن خواهد نمود.
- با باز شدن کامل بازار بورس و خرید و فروش سهام، قطعا سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در بورس جایگاه بهتری می یابد و موجب رونق این شرکت و شرکت های تابعه خواهد شد.

مدیران شرکت با اتکال به خداوند متعال و بهره‌گیری از تجربیات کسب‌شده، برنامه‌ریزی‌های لازم را برای تداوم مسیر رشد، ارتقای بهره‌وری و پیشبرد اهداف آتی در دستور کار قرار داده‌اند تا ضمن تقویت جایگاه شرکت در بازار، زمینه توسعه پایدار و افزایش ارزش‌آفرینی برای ذی‌نفعان فراهم گردد.