

Date : ----- : تاریخ

No. : ----- : شماره

Encl.: ----- : پیوست

۱۲۲۵۳۹ : شماره ثبت

۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰ : شناسه ملی

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

در اجرای مفاد ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت ثبت شده نزد سازمان بورس مصوب ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های مورخ ۱۳۸۸/۰۴/۰۶، ۱۳۸۹/۰۶/۲۷، ۱۳۹۶/۰۴/۱۳ و ۱۳۹۶/۰۹/۱۴ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار (ابلاغیه شماره ۱۲۲/۲۹۳۸۶ مورخ ۱۳۹۶/۰۹/۲۹ به شماره پیگیری ۳۹۹۹۴۶ در سامانه کدال) ناشر پذیرفته شده در بورس مکلف به افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع میان دوره ای ۳، ۶، ۹ ماهه و سالانه است.

گزارش حاضر بعنوان یکی از گزارشهای هیات مدیره مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورتهای مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص تفسیر وضعیت مالی، عملکرد مالی و جریان های نقدی شرکت برای تشریح اهداف و راهبردهای خود جهت دستیابی به آن اهداف بعنوان مکمل و متمم صورتهای مالی ارائه می نماید.

گزارش تفسیری شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) طبق ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۰/۰۲/۱۴ به تصویب هیات مدیره رسیده است.



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

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

تهران - خیابان میرزای شیرازی
بالتر از خیابان مطهری - کوچه شهیدا
پلاک ۲۱ - کد پستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۶
تلفن: ۸۶۰۴۶۰۹۵-۸۶۰۴۶۰۹۶
کویای سهام: ۸۸۷۱۷۸۷۵
اداره سهام: ۸۸۷۱۷۸۷۶
نماینر: ۸۶۰۴۶۰۹۷

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

شماره صفحه

فهرست:

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

مقدمه:

گزارش تفسیری مدیریت باید همراه صورتهای مالی و یادداشتهای مربوط به آن مطالعه شود. این گزارش شامل جملات آینده نگری است که با رویدادهای آتی یا عملکرد مالی آتی شرکت در ارتباط می باشد. کلماتی نظیر "پیش بینی"، "باور"، "انتظار"، "تمایل"، "خواسته"، "احتمالا" و اصطلاحات مشابهی که به شرکت مربوط است بیانگر جملات آینده نگر است.

جملات آینده نگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالی آتی است. این جملات در معرض ریسک ها، عدم قطعیت ها، مفروضات غیر قطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

فصل اول:

ماهیت کسب و کار

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

ماهیت کسب و کار

تاریخچه و فعالیت

تاریخچه

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۷۵/۰۴/۰۴ تحت شماره ۱۲۲۵۳۹ در اداره ثبت شرکتها و با شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰ و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. هدف از تاسیس شرکت جذب سرمایه ها و تجهیز پس اندازها به طور مستقیم و انبوه سازی و سرمایه گذاری در بازار سرمایه و همچنین راه یابی به بازار بورس اوراق بهادار بطوریکه این مهم در تاریخ ۱۳۷۷/۰۲/۲۸ محقق گردیده است.

فعالیت شرکت اصلی:

موضوع فعالیت شرکت طبق شرح ماده ۳ اساسنامه مصوب مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۰/۰۹/۳۰، به شرح زیر می باشد:

سرمایه گذاری در سهام، سهم الشرکه، واحدهای سرمایه گذاری 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، مجتمع های مسکونی، اداری، تجاری، اقامتی، گردشگری، پارکینگ، عمران شهری، بافت فرسوده، راه سازی، سد، برق، سایر تاسیسات زیر بنایی، مصالح، وسایل و ادوات و ابزارهای مورد نیاز، مواد غذایی و سایر اموال منقول و غیر منقول این بخشها.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

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

بر اساس برآوردهای بانک مرکزی ، تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه و به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۰ از ۱،۶۴۸ هزارمیلیارد ریال در سال ۱۳۹۶ به مبلغ ۱،۶۷۷ هزار میلیارد ریال در سال ۱۳۹۷ افزایش یافته است که رشد ۱/۸ درصدی داشته ارزش افزوده بخش ساختمان در بهار ۱۳۹۷ به قیمت پایه و به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۰ ، در حدود ۵۶ هزار میلیارد ریال بوده و سهم آن از تولید کل ناخالص داخلی کشور ۳.۳ در صد است. ارزش سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های مناطق شهری به قیمت های جاری در سال ۱۳۹۷ نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱۸.۹ در صد افزایش یافته است که با اعمال شاخص های قیمت متناظر و نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۰ معادل ۰.۲ - درصد برآورد می گردد.

همچنین بخش ساختمان نقش عمده ای در حجم کل سرمایه گذاری در کشور دارد. در نه ماهه اول سال ۱۳۹۶ حدود ۵۶۰ هزار میلیارد ریال توسط بخش خصوصی در ساختمان های مناطق شهری سرمایه گذاری شده است که نسبت به مدت مشابه سال گذشته، ۱۲ درصد رشد داشته است.

بررسی روند بازار

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

با ورود به سال ۱۳۹۸ روند صعودی قیمت با روند نزولی تعداد معاملات همراه شده است که علل اصلی این کاهش، قدرت خرید مردم به دلیل افزایش قیمت هاست. در سال ۱۳۹۹ به همراه افزایش نرخ ارز و پیرو آن افزایش در قیمت مصالح ساختمانی جهش قیمتی در بخش مسکن رخ داده است.

تحولات بازار از ابتدای سال ۱۳۹۶ تاکنون

از ابتدای سال ۱۳۹۶ و پس از انتخابات ریاست جمهوری، تحولات قابل توجهی رخ داد که اهم آن به شرح زیر است:

- در خرداد ماه ۱۳۹۶، با ابلاغ آیین نامه جدید اخذ مالیات از مسکن، فعالیت شرکت های انبوه ساز با چالش جدیدی مواجه گردید. براساس این آیین نامه، ۲۵ درصد سود ساخت و ساز بایستی به عنوان مالیات پرداخت گردد. اخذ این مالیات، می تواند منجر به کاهش تمایل به سرمایه گذاری در حوزه ساختمان شود؛ هر چند بازار تابع عوامل دیگری نیز می باشد.
- در شهریور ماه ۱۳۹۶، کاهش نرخ سود سپرده های بانکی توسط بانک مرکزی، موجب ایجاد موج روانی برای ورود به سایر بازارهای سرمایه گذاری گردید. هر چند فرصت چند روزه بانک مرکزی به بانک ها برای جذب سپرده ها با نرخ سابق، تا حدودی این سیاست را کم اثر کرد، اما خروج تدریجی سپرده ها در ماه های اخیر و عدم پذیرش سپرده جدید با نرخ بالا توسط بانک ها، از جمله علل رونق بازار سرمایه و نیز افزایش نرخ ارز بود.
- روند افزایش قیمت انواع ارز، بازار را تحت الشعاع خود قرار داد و نرخ دلار آمریکا در بازار آزاد از ۸۲.۲۵۰ ریال در ابتدای سال ۱۳۹۶ به بیش از ۱۵۰.۰۰۰ ریال در اسفند ماه ۱۳۹۸ و در ادامه تا حدود مبلغ ۲۵۰.۰۰۰ ریال در اسفند ماه ۱۳۹۹ رسید. این تغییر از یک سو باعث افزایش بهای برخی از نهاده های اصلی ساختمان از جمله آهن آلات و مصالح وارداتی شده و از سوی دیگر، از آن جا که به صورت سنتی با افزایش نرخ دلار، سایر بازارهای موازی به دلیل جو روانی ناشی از "حفظ ارزش دارایی ها با استفاده از نرخ ارز" دچار تورم می شوند، باعنایت به افزایش حباب گونه نرخ مسکن و عدم توانایی خرید روند کاهشی خرید و رکود تورمی در ۳ ماهه اول سال به وضوح آشکار گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

وضعیت معاملات شهر تهران در اسفند ماه ۱۳۹۹

گزارش بانک مرکزی، در اسفند ماه ۱۳۹۹ نشان می دهد که در سال ۱۳۹۹ میزان معاملات نسبت به مدت مشابه سال گذشته، حدود ۰/۳ درصد کاهش یافته است. جدول زیر، تعداد معاملات و نیز متوسط نرخ بهای معاملاتی تهران در سال های ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ را نشان می دهد. متوسط بهای فروش هر متر مربع واحد مسکونی تهران در سال ۱۳۹۹ نسبت به مدت مشابه در سال گذشته ۸۰/۳ درصد افزایش یافته است. این آمار حکایت از فعال بودن بخش مسکن در ماه های اخیر به علت افزایش تقاضا دارد، همچنین پیش بینی می شود این روند در ماه های آتی نیز ادامه یابد.

جدول: عملکرد معاملات انجام شده در شهر تهران در سال های ۱۳۹۹ و ۱۳۹۸ (منبع: بانک مرکزی)

درصد تغییرات نسبت به ماه مشابه سال قبل	دوازده ماهه		عنوان
	۱۳۹۹	۱۳۹۸	
-۰.۳	۸۳.۳۰۳	۸۳.۵۷۳	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۸۰.۳	۲۳۸.۶۵۹	۱۳۲.۳۵۵	متوسط قیمت هر مترمربع (هزار ریال)

بررسی تورم مصالح ساختمانی

یکی از مواردی که در مورد تامین کنندگان بایستی مد نظر قرار گیرد، نرخ رشد بهای مصالح ساختمانی است که می تواند منجر به افزایش قیمت مسکن شود. شاخص بهای نهاده های ساختمان مسکونی در تهران به سرعت در حال رشد بوده و به نظری رسد با انتشار آمار سه ماهه نخست سال، این روند همچنان رو به افزایش بوده باشد. در دوره رکود صنعت، نرخ تورم نهاده های ساختمان به دلیل تقاضای پایین، کمتر از نرخ تورم بوده و همزمان با بازگشت رونق نسبی به بازار، این نرخ از نرخ تورم عمومی فراتر رفته است. نکته دیگر این که در زمان افزایش نرخ ارز در سال ۱۳۹۱، نرخ تورم نهاده های ساختمان، نزدیک به نرخ تورم عمومی بوده است. بر همین اساس، با افزایش نرخ ارز در انتهای سال ۱۳۹۶ و ابتدای سال ۱۳۹۷ و همچنین در دوره جاری برخی از نهاده های ساختمانی (به ویژه مصالح و تجهیزات وارداتی) افزایش بسیار زیادی خواهند داشت. (ماخذ: مرکز آمار ایران)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

جمع بندی و پیش بینی آینده بازار

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

- افزایش قیمت نهاده های ساختمانی به دلیل افزایش قیمت ارز و نیز افزایش قیمت آهن در بازارهای جهانی، منجر به افزایش بهای تمام شده ساختمان و به تبع آن، افزایش قیمت واحدها خواهد شد. این موضوع سودآوری بخشی از پروژه ها را تحت تاثیر قرار می دهد که البته در تمامی اطلاعات افشا شده، این روند لحاظ شده و پیش بینی بهای تمام شده پروژه ها به صورت مستمر به روز آوری می شوند.
- افزایش قیمت ارز در سال ۱۳۹۹، منجر به ایجاد جو روانی مبنی بر حفظ ارزش دارایی ها در مقابل دلار شده و نتیجه آن، افزایش قیمت اعلامی توسط فروشندگان در بازار مسکن شده است. در شرایط فعلی، هنوز ارزش دارایی ملکی افراد در بسیاری از نقاط به اندازه نرخ ارز رشد نداشته و به همین دلیل نیز پیش بینی می شود فروشندگان به راحتی اقدام به کاهش قیمت خود ننمایند. نتیجه این روند، در قالب رکود تورمی در بازار پیش بینی می شود.
- اخذ مالیات از سود انبوه سازی، می تواند بهای تمام شده ساختمان های احداثی را افزایش دهد که در بازاری که به صورت کامل رقابتی یا انحصاری نیست، بخشی از این افزایش بهای تمام شده به مصرف کنندگان منتقل و بخشی نیز بر عهده تولید کنندگان قرار می گیرد.
- با افزایش قیمت ها، قدرت خرید مصرف کنندگان کاهش یافته و تسهیلات اعطایی خرید نیز نمی توانند در شهرهای بزرگ قدرت خرید مناسبی ایجاد کنند. به همین دلیل به نظر می رسد بخشی از تقاضای مصرفی از بازار خارج شده یا خارج خواهند شد لیکن با این وجود این آمار نشان می دهد معاملات در سال ۱۳۹۹ نسبت به سال ۱۳۹۸ افزایش داشته است.
- با شروع شیوع بیماری فراگیر ویروس کرونا از اسفندماه ۱۳۹۸ و روند توقف اکثر فعالیت های اقتصادی و توقف تقریباً معاملات ساختمانی و نیز توقف فعالیت های ساخت و ساز قطعاً تاثیرات مستقیم بر فعالیت های اقتصادی بعد از شیوع ویروس کرونا بر اقتصاد کشور افزایش خواهد داشت که حوزه ساخت و ساز نیز از این امر مستثنی نمی باشد. همچنین الزام به ثبت املاک در سامانه املاک کشور جهت شناسایی خانه های مسکونی خالی از سکنه و به تبع آن اخذ مالیات تاثیر در کاهش ساخت و ساز خواهد داشت.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

بر این اساس، به نظر می رسد بازار در مسیر ورود به رکود قرار دارد؛ هر چند احتمال کاهش قیمت بسیار کم بوده و پیش بینی می شود با افزایش بهای تمام شده حتی شاهد افزایش بیشتر قیمت ها نیز باشیم. عملاً به نظر می رسد بازار در مسیر قرار گرفتن در رکود تورمی است و وضعیت بازار مشابه سال ۱۳۹۲ خواهد بود. پیش بینی کارشناسان این است که این روند از نیمه دوم سال ۱۳۹۷ آغاز شده و بسته به سیاست های دولت، می تواند حداقل برای یک دوره کوتاه مدت ادامه داشته باشد. به نظر می رسد در کوتاه مدت، تنها یک عامل می تواند این روند را تغییر دهد و آن هم "افزایش مجدد نرخ ارز ناشی از فشارهای ایالات متحده آمریکا و تحریم های این کشور" است که می تواند مجدداً بازارهای سرمایه ای را فعال ساخته و منجر به ایجاد سفته بازی در بازار ملک شود که البته این روند با توجه به قدرت خرید پایین مصرف کنندگان، ادامه دار نخواهد بود و این موضوع باروند نه ماهه آخر کاملاً واضح است. در چنین شرایطی، سیاست های اصلی اتخاذ شده توسط این شرکت برای شرکتهای گروه به عنوان یک سرمایه گذار در ساخت و ساز، شامل موارد زیر است:

- بررسی روند بازار و تغییرات قیمت ها و تقاضاها؛ به ویژه واحدهای تجاری که فروش آن ها دشوارتر است.
- 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.
- 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.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر صنعت، شرکت و محیط بیرونی آن

صنعت ساختمان همانند هر صنعت دیگری، از قوانین و مقررات مربوط به خود تأثیر پذیرفته و باید نسبت به اجرا و انطباق با آن ها اقدام نماید. از جمله قوانین و مقررات مربوط به صنعت شامل:

- ✓ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و نا کارآمد شهری،
- ✓ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن،
- ✓ قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان،
- ✓ قانون پیش فروش ساختمان،
- ✓ بخشنامه ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور،
- ✓ ضوابط شهرداری ها، و ...

همان گونه که در بخش قبلی اشاره گردید، یکی از جنبه های بزرگ تقاضای مسکن، مربوط به تقاضای مصرفی می باشد که این تقاضا از وضعیت اقتصادی و اجتماعی افراد جامعه تأثیر می پذیرد. بنابراین هر قانون و مقرراتی که بر وضعیت کلان اقتصادی اقبالر 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 توجه ای 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.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

محیط حقوقی شرکت

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

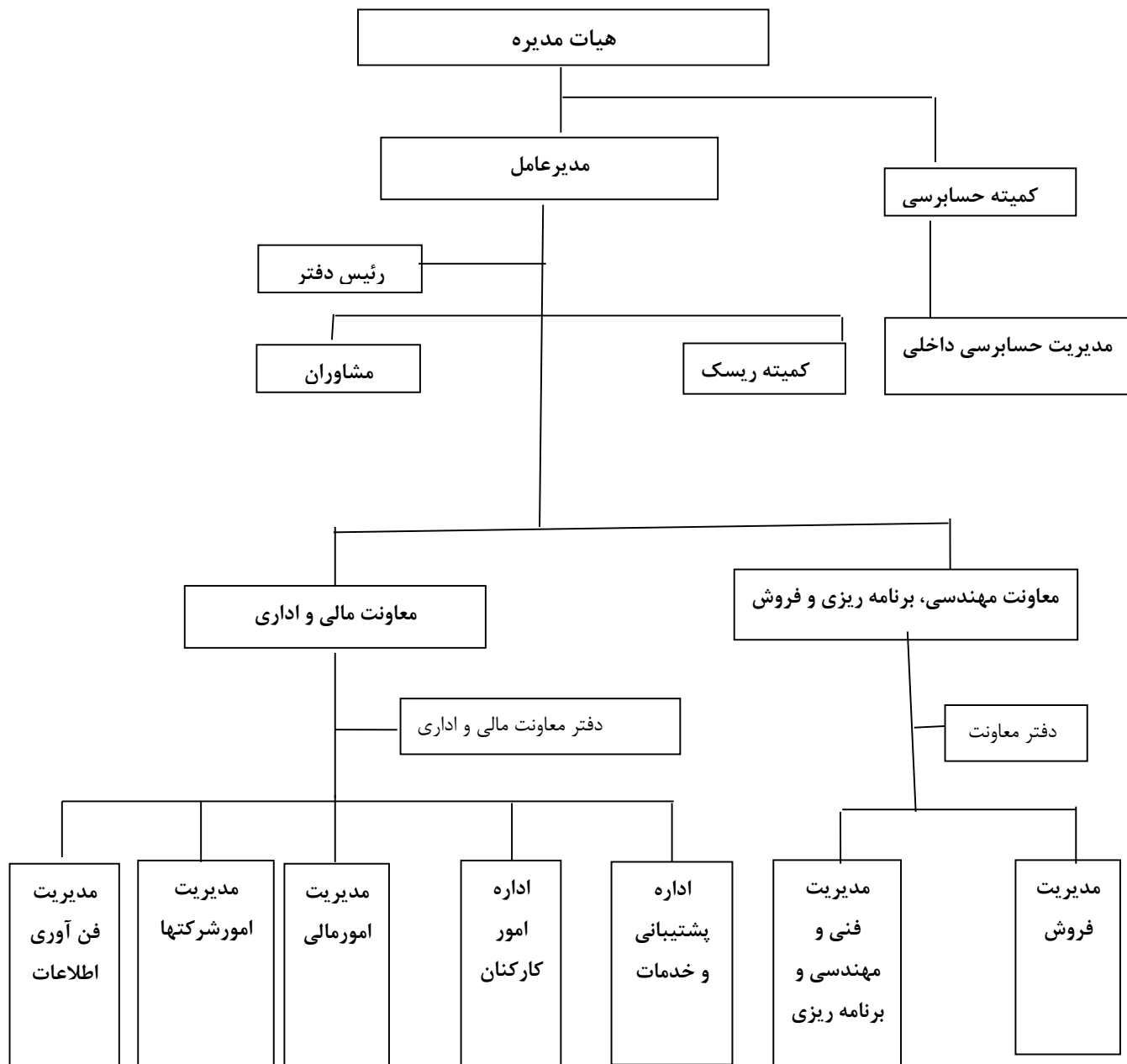
- قوانین و مقررات تجارت
- قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار
- قوانین و مقررات سازمان امور مالیاتی
- قوانین و مقررات مالی
- قوانین و مقررات حقوقی و قضایی
- قوانین و مقررات کار و امور اجتماعی
- اساسنامه شرکت

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

ساختار سازمانی



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

مشخصات و سوابق اعضای هیات مدیره

با توجه بند (د) صورتجلسه مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۸ و اساسنامه شرکت اشخاص حقوقی ذیل به عنوان اعضاء هیئت مدیره برای مدت ۲ سال انتخاب گردیدند.

اعضای هیات مدیره حقوقی	نام و نام خانوادگی نماینده	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای
بانک اقتصاد نوین	اسفند یار برومند	مدیرعامل و عضو هیات مدیره	کارشناسی ارشد - معماری
سرمایه گذاری هامون کیش	مهدی قربانی قلجلو	نائب رئیس هیات مدیره	دکترای حقوق
سرمایه گذاری فرا نگر پرتو	سید حسین هاشمی طباطبایی زواره	عضو هیات مدیره	کارشناسی ارشد - مدیریت بازرگانی
سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی	احمد جاوید احمدآبادی	عضو موظف هیات مدیره	کارشناسی - حسابداری
سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان	معصومه ملاصالحی	رئیس هیات مدیره	کارشناسی ارشد - مدیریت بازرگانی

با عنایت به اینکه تا تاریخ تهیه این گزارش تایید صلاحیت نمایندگی حقیقی از طریق تان (سازمان بورس و اوراق بهادار تهران) به شرح جدول فوق تایید گردیده است لیکن با توجه به مشکل مالیاتی مربوط به یکی از اعضای هیات مدیره تا تاریخ تهیه این گزارش صورتجلسه تعیین سمت هیات مدیره در اداره ثبت شرکتها به ثبت نرسیده است. مسئولیت کماکان بعهدہ اعضا قدیمی هیات مدیره به شرح زیر می باشد.

اعضای هیات مدیره حقوقی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای
دانای تجارت نوین امروز	رئیس هیات مدیره	کارشناسی ارشد عمران
سرمایه گذاری هامون کیش	نائب رئیس هیات مدیره	کارشناسی ارشد حسابداری
آرمان سازان توسعه اندیش	عضو هیات مدیره	کارشناسی ارشد بهداشت محیط
سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی	عضو هیات مدیره	دکترای مدیریت مالی
پیمان سازان تجارت اطلس	عضو هیات مدیره و مدیرعامل	کارشناسی ارشد معماری

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

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

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	سابقه
آقای احسان صادقی	معاونت مالی و اداری	کارشناس ارشد مدیریت مالی	۲۰
آقای عزیز علی لرستانی	مدیریت مالی	کارشناسی ارشد حسابداری	۲۳
آقای محمد غلامی	مدیر امور شرکتهای و حسابرسی داخلی	کارشناس ارشد حسابداری	۲۲

ترکیب سهامداران:

سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ شرکت برای دوره مالی منتهی به ۳۰/۱۲/۱۳۹۹ به شرح جدول زیر میباشد:

ردیف	نام سهامداران	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	
		تعداد سهام	درصد
۱	شرکت سرمایه گذاری هامون کیش	۱۹۲.۶۳۵.۵۱۴	۱۷.۶۷
۲	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان	۱۳۷.۰۲۴.۰۷۳	۱۲.۵۷
۳	شرکت بانک اقتصادنویین	۸۶.۳۲۴.۹۰۵	۷.۹۲
۴	شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی	۸۴.۳۱۵.۴۱۱	۷.۷۳
۵	شرکت سرمایه گذاری مهرگان تامین پارس	۴۴.۸۷۴.۵۱۷	۴.۳۱
۶	شرکت مدیریت سرمایه گذاری کوثر بهمن	۴۴.۳۳۷.۸۸۹	۴.۰۷
۷	صندوق سرمایه گذاری امین آشنا ایرانیان	۳۶۱۴۳.۱۹۳	۳.۳۱
۸	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	۳۷.۸۰۰.۰۰۰	۳.۴۷
۹	شرکت بانک سرمایه	۱۸.۰۰۰.۰۰۰	۱.۶۵
۱۰	شرکت سرمایه گذاری توسعه و پایدار ایرانیان	۱۲.۲۴۲.۴۶۹	۱.۱۲
۱۱	سایر	۳۹۴.۴۸۶.۲۹	۳۶.۱۸
	جمع	۱.۰۹۰.۲۹۶.۰۰۰	۱۰۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

فصل دوم :

اهداف مدیریت، راهبردهای

دستیابی و معیارهای

ارزیابی عملکرد

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

برنامه های آتی شرکت

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

- سعی در استقرار کامل نظام مدیریت ریسک .
 - مدیریت نوآوری برای ارتقای توانمندی در توسعه کسب و کار شرکت با توجه به محدودیت ها و تهدیدات بیرونی
 - ارتقای جایگاه سرمایه های انسانی در شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و شرکت های تابعه .
 - ایجاد رویه های گوناگون جهت تامین منابع مالی از محل بازنگری و کارآمد نمودن سرمایه گذاری ها .
 - بررسی و تصمیم گیری در ارتباط با سرمایه گذاریهای کم بازده.
 - ادغام شرکتهای با فعالیت های موازی.
- در گزارش تفسیری مدیریت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۹، تمرکز مدیریت شرکت در برنامه آتی تعیین و تکلیف تسهیلات گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران با بانکهای کارآفرین، سینا و بانک اقتصادنویین بوده است که با توجه به پیگیری بازپرس جرائم پولی و بانکی و کارشناسان بانک مرکزی، تسهیلات دریافتی بطور کامل تسویه گردیده است که به تفصیل شرح آن در قسمت تسهیلات مالی ارائه شده است . اما آنچه که در حال حاضر می توان جزء برنامه های آتی برنامه ریزی نمود. استفاده از داراییهای موجود شرکت با توجه به محدودیتهای اصل ۴۴ در ارتباط با سرمایه گذاری انجام شده در بانک اقتصادنویین و ایجاد سرمایه در گردش جهت شرکتهای و بازنگری در سرمایه گذاریها جهت ایجاد سود آوری می باشد.

مدیریت دارایی ها و بدهی ها:

در شرایط رقابتی موجود در اقتصاد کشور، وجود دارایی های غیر مولد، موجب تحمیل هزینه فرصت و خواب سرمایه برای بنگاه های اقتصادی می گردد . حضور در بازار رقابتی تنها محدود به دارایی های مولد نبوده و نیاز است میان دارایی های و بدهی های شرکت انطباق وجود داشته باشد . در این راستا یکی از اهداف شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران، مدیریت دارایی ها و بدهی های شرکت های تابعه خود می باشد. این موضوع از چند بعد قابل بررسی و دست یابی است :

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

بهینه سازی پرتفوی دارایی ها متناسب با نرخ بدهی ها

تسریع در وصول حساب ها و اسناد دریافتی

بهینه سازی و تنوع در روش های تأمین مالی

واگذاری اموال نگهداری برای فروش

کاهش نرخ تأمین مالی

بهینه سازی پرتفوی دارایی ها

یکی از اهداف مدیران هر بنگاه اقتصادی، بهینه سازی دارایی ها در جهت کسب حداکثر ارزش افزوده برای سهامداران می باشد. یکی از معیارهای بهینه بودن دارایی ها، وجود دارایی هایی با قدرت نقد شوندگی بالا است. در صنعت ساختمان این معیار از طریق تعریف واحدهای مسکونی متناسب با نیازهای مصرف کنندگان نهایی محقق می گردد که در این حوزه هدف گذاری سبد تولیدات شرکت به شرح بخش قبل تعیین شده است. یکی دیگر از روش های تحقق هدف بهینه سازی دارایی ها، بازنگری در وضعیت فعلی دارایی های شرکت های تابعه می باشد. در هر بنگاه اقتصادی با توجه به نرخ های تأمین مالی، نیاز است دارایی هایی که بازدهی کمتری را محقق می نمایند، از پرتفوی خارج شوند. در سال مالی ۱۳۹۹ یکی از اهداف مجموعه بازنگری در پرتفوی سرمایه گذاری های بلند مدت از جمله در شرکت های عمران و مسکن سازان استان ها می باشد که با توجه به کم بازده بودن این گونه سرمایه گذاریها و جایگزین کردن داراییها با بازده مناسب جهت ایجاد سرمایه در گردش را دارد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

تسریع در وصول حساب های دریافتنی:

در برخی از پروژه های شرکت های تابعه، پرداخت بخش از بهای واگذاری واحدها، موکول به زمان صدور اسناد مالکیت می گردد. در این بخش می توان با پیگیری در وصول اسناد مالکیت، نسبت به تسریع در دریافت وجوه مربوطه اقدام نمود. این موضوع در کنار تسریع در وصول دریافتنی ها، موجب افزایش جایگاه و برند گروه نزد خریداران واحدهای مسکونی می گردد. یکی از اهداف این شرکت تسریع در صدور اسناد مالکیت پروژه های ساختمانی و در نتیجه وصول بخش مربوط به اسناد بهای واگذاری واحدها می باشد. در این حوزه تلاش می گردد تا در پروژه هایی که سند مالکیت زمین آن ها به نام شرکت های تابعه می باشد، پس از پایان پروژه، نسبت به اخذ اسناد مالکیت تک برگی اقدام گردد.

بهینه سازی و تنوع در روش های تأمین مالی:

یکی از معیارهای انتخاب روش تأمین مالی مناسب، انطباق جریان نقدی تسهیلات با پروژه موضوع تأمین مالی و صنعت می باشد. اکثر تسهیلات دریافتی از بانک ها دارای زمان سررسید کمتر از عمر متوسط پروژه ها می باشند. این عدم انطباق زمانی، موجب میگردد شرکت های ساختمانی در حالی که در دوره ساخت نیاز به تأمین مالی جهت تکمیل پروژه ها دارند، اقدام به بازپرداخت تسهیلات نمایند که این موضوع به تأخیر در اجرای پروژه و در نتیجه افزایش هزینه ناشی از تطویل زمان منجر می گردد. از جمله روش های مناسب از نظر معیار مذکور، استفاده از تسهیلات مشارکت مدنی بانک مسکن می باشد. این تسهیلات دارای دو ویژگی عمده نرخ و نحوه بازپرداخت می باشند که ویژگی مربوط به نرخ در بخش کاهش نرخ تأمین مالی ارائه می گردد. در مکانیزم تسهیلات مشارکت مدنی ساخت، دریافت تسهیلات متناسب با پیشرفت پروژه انجام می پذیرد و در طی دوره ساخت نیز هیچ گونه بازپرداختی صورت نمی پذیرد. هدف گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران در این حوزه، اخذ تسهیلات مشارکت مدنی ساخت بانک مسکن برای کلیه پروژه هایی می باشد که سند مالکیت زمین و پروانه آن ها به نام شرکت های تابعه است. این هدف گذاری با توجه به الزام بانک مسکن در خصوص ترهین زمین برای اعطاء تسهیلات می باشد. تسهیلات بانک مسکن در کنار مزیت انطباق جریان نقدی، امکان انتقال به مشتری را فراهم می نماید. در این حالت مشتری می تواند بدون خرید اوراق تسهیلات مسکن از فرابورس ایران، نسبت به استفاده از تسهیلات خرید مسکن اقدام نماید.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

واگذاری واحدهای آماده برای فروش و سرمایه گذاریها

یکی از اهداف تعیین شده در شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و شرکتهای گروه، واگذاری واحدهای نگهداری برای فروش از طریق فروش با شرایط انبساطی تر و یا تهاتر با سایر دارائیهای می باشد .

پرتفوی سرمایه گذاری

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ، به عنوان یک شرکت سرمایه گذاری (هلدینگ) نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است. بر اساس مفاد ماده ۳ اساسنامه شرکت، موضوع فعالیت به دو طبقه فعالیت های اصلی و فعالیت های فرعی تقسیم می گردد .موضوع فعالیت اصلی شرکت مربوط به سرمایه گذاری در سهام، سهم 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 بعد می باشد:

شرکت های تابعه: فعالیت این شرکت ها در صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات و خدمات وابسته به این صنعت می باشد .میزان مالکیت گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران در این شرکت که کنترل مدیریتی یا بیش از ۵۰ درصد سهام آن هارا دارا می باشد.

شرکت های وابسته : فعالیت این شرکت ها در صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات، تامین مالی و بازار پول می باشد .میزان مالکیت گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران در شرکت های وابسته کمتر از ۵۰ درصد سهام آن ها می باشد.

سایر سرمایه گذاری ها : فعالیت این شرکت ها شامل خدمات وابسته به صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات و تامین مالی می باشد. میزان مالکیت گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران در این شرکت ها ۲۰ درصد سهام آن ها و یا کمتر می باشد.

ارزش دفتری سرمایه گذاری های بلند مدت شرکت به مبلغ ۲.۷۸۳.۹۳۱ میلیون ریال می باشد که نسبت سال قبل کاهش یافته است .عمده تغییرات صورت گرفته در این بخش از دارایی ها، مربوط به فروش سرمایه گذاری بابت تسویه بدهیها و تامین نقدینگی شرکت می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران

سایر سرمایه گذارها

تامین سرمایه نوین
بورس انرژی
بین المللی خانه سازی
ایرانیان

شرکتهای عمران و مسکن سازان

عمران ومسکن سازان شمالغرب
عمران ومسکن سازان منطقه غرب
عمران ومسکن سازان استان گیلان
عمران ومسکن سازان منطقه شرق
عمران ومسکن سازان استان اصفهان
عمران و مسکن سازان استان سمنان
عمران و مسکن سازان استان همدان
عمران ومسکن سازان استان
مازندران
عمران ومسکن سازان استان قزوین
عمران ومسکن سازان استان
کردستان
عمران ومسکن سازان استان ایلام
عمران ومسکن سازان کهگیلویه و
بویر احمد

شرکت های مشمول ارزش ویژه

بانک اقتصاد نوین
سرمایه گذاری و توسعه استان
بوشهر
سرمایه گذاری توسعه و عمران
کرمان
گروه آتیه ساوالان

شرکتهای مشمول تلفیق

نوسازی و ساختمان تهران-نوسا
تامین مسکن نوین
تامین مسکن جوانان
تامین مسکن نوید ایرانیان
پشتیبان ایجاد ساختمان -پاس
سرمایه گذاری توسعه و عمران استان
اردبیل
سرمایه گذاری و توسعه خوزستان
ساختمان و توسعه فن آوری -سازین
مدیریت پروژه های توسعه و ساخت
آریان- میتا
سرمایه گذاری ساختمان نوین
سرمایه گذاری توسعه و عمران
زاگرس

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

فصل سوم :

منابع و ریسک

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

تجزیه و تحلیل ریسک

۱- ریسک صنعت ساختمان

با در نظر گرفتن شرایط سیاسی و اقتصادی حاکم در کشور و تحریم اقتصادی تحمیلی، شرکتهای خانواده ساختمان به جهت مقابله با چالش های موجود در صنعت ساختمان و بازار سرمایه با مدیریت صحیح و شناسایی ریسک های حاکم در تغییرات نرخ ارز و بهره بانکی و قیمت تمام شده صنعت ساختمان و خدمات فناوری و اطلاعات اقدام نموده و تحلیل و بررسی آنها را بصورت یک برنامه استراتژیک در دستور کار قرار داده است و امیدواریم با تلاش و جلسات کارشناسی و مدیریتی بتوانیم فرایندهای ریسک های موجود در شرکت و خانواده سرمایه گذاری ساختمان ایران را بهبود بخشیده و در نتیجه کاهش ریسکها، بهره وری بیشتری ایجاد نموده و تهدیدهای فوق را به فرصت تبدیل کنیم.

۱-۱- ریسک افزایش قیمت مواد اولیه :

در حال حاضر برخی از مواد اولیه صنعت از جمله فلزات اساسی، همگام با افزایش قیمت جهانی، در داخل کشور نیز با رشد قابل توجهی همراه شده است. یکی از راه های مدیریت این ریسک، پیش خرید برخی از مواد اولیه مؤثر در بهای تمام شده، تعیین قیمت ثابت با پیمانکاران و ... می باشد، اما حتی در صورت اخذ این استراتژی ها نیز، همواره ریسک افزایش بهای تمام شده به عنوان بزرگ ترین ریسک این صنعت (به دلیل عدم امکان پوشش کامل آن)، بر فعالیت شرکت های ساختمانی سایه افکنده است.

۱-۲- ریسک تداوم رکود حاکم بر صنعت :

رکود حاکم بر صنعت ساختمان، در سال های گذشته منجر به کاهش درآمدهای عملیاتی شرکت در سال مالی ۱۳۹۷ گردید، اما برای سال ۱۳۹۸ با بهبود وضعیت بازار مسکن و اتخاذ سیاست های فروش با مدل پرداخت انبساطی، این ریسک به نحو مناسبی مدیریت گردید به طوری که درآمد عملیاتی شرکت در سال مالی ۱۳۹۸ نسبت به سال مالی ۱۳۹۷ رشد بهتری به همراه داشته است و امید می رود در سال ۱۴۰۰ نیز این روند ادامه داشته باشد.

۲- ریسک بازار سرمایه :

باتوجه به ماهیت فعالیت شرکت که ناشی از سرمایه گذاری می باشد، ریسک های ناشی از کاهش سرمایه گذاری (که عمدتاً سرمایه گذاری های بورسی را نیز شامل می گردد) با توجه به وضع تحریم ها دور از واقع نمی باشد، که شرکت نیز برای کاهش هرگونه ریسک های بازار، قبل از خرید و همچنین همزمان با مالکیت سرمایه گذاری ها، اینگونه ریسکها را توسط کارشناسان خود جهت حفظ منافع سهامداران همواره تجزیه و تحلیل می نماید.:

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

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

۲-۱- ریسک عملیاتی

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

۲-۲- ریسک مالی

ریسک مالی (Financial Risk) 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.

۲-۳- ریسک نرخ بهره

تغییرات نرخ بهره‌ی بانکی (Interest Rate) 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 حرفه‌ای‌های بازار همیشه این ریسک را در معادلات تجاری خود در نظر می‌گیرند.

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

به‌جرئت می‌توان گفت مهم‌ترین ریسک در بازار بورس، ریسک تغییرات نرخ بهره است.

۲-۴- ریسک تورم

تعجب نکنید که چرا این ریسک تورم (inflation risk) را بلافاصله پس از ریسک نرخ بهره آوردم چراکه این دو ریسک رابطه‌ی تنگاتنگی باهم دارند. تورم عبارت است از کاهش ارزش پول رایج، به‌نحوی که برای خرید کالا یا خدمات مجبور باشیم پول بیشتری را نسبت به گذشته پرداخت کنیم. ریسک تورم را اصطلاحاً ریسک قدرت خرید نیز اطلاق می‌کنند.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

۲-۵- ریسک بازار

ریسک بازار (Market Risk) نوعی دیگر از جوانب ریسک در بازار بورس است که مستقیماً تابع رفتار سرمایه‌گذاران و سطوح عرضه و تقاضا در بازار بورس است. این نوع ریسک البته از جمله ریسک‌هایی است که همه‌ی ما روزانه با آن مواجه هستیم.

۲-۶- ریسک سیاسی

ریسک سیاسی (Political Risk) شکل دیگری از ریسک در بازار بورس است. این ریسک به‌طور کاملاً مستقیمی به سیاست‌های دولت وابسته است. از جمله مهم‌ترین پارامترهای تأثیرگذار در جذب سرمایه‌گذاری‌های خارجی یک کشور، همین ریسک سیاسی است.

تعهدات شرکت

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

بدهی‌های احتمالی شرکت در دوره مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ به شرح زیر می‌باشد:

شرح	دوره مالی ۳۰ / ۱۲ / ۱۳۹۹	سال مالی ۳۱ / ۰۶ / ۱۳۹۹
تضمین تسهیلات شرکتهای گروه	۶۲.۶۴۰	۶۲.۶۴۰
سایر تضامین	۲.۷۰۶	۲.۷۰۶
تضمین تسهیلات از محل سهام متعلق به شرکت ساختمان ایران	۶.۵۹۱.۶۹۲	۷.۰۹۹.۹۱۲
جمع	۶.۶۵۷.۰۳۸	۷.۱۶۵.۲۵۸

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان (بانک توسعه صادرات ایران)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران مالک ۲۵ درصد سهام شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان می باشد، شرکت مزبور اولین بار در تاریخ ۱۳۹۰/۰۹/۳۰ اقدام به اخذ وام به مبلغ ۹/۰۶۳/۲۷۱ یورو (اصل و بهره) از بانک توسعه و صادرات ایران جهت تامین مالی پروژه ۷۰۰۰ واحد ونزوئلا نمود که تسهیلات مزبور توسط شرکتهای توسعه شهری فراز، دانای تجارت نوین امروز، رهروان دوراندیش و این شرکت ضمانت گردید که در این راستا سهامداران فوق اقدام به ظهر نویسی یک فقره سفته به مبلغ ۲۲۲ میلیارد ریال نمودند که در قبال این ظهر نویسی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران یک فقره چک به مبلغ ۲۲۲ میلیارد ریال از شرکت خانه سازی ایرانیان دریافت نمود. در تاریخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۵ یک فقره چک بابت تمدید تسهیلات مزبور و تقسیط آن و ضمانت مجدداً به مبلغ ۶۶۶ میلیارد ریال دریافت گردید که با چک قبلی جایگزین شد.

مبلغ تسهیلات در زمان استمهال ۳ ساله بالغ بر حدود ۱۳ میلیون یورو بوده که برای ۳ سال و در قالب ۱۲ قسط ماهانه با نرخ ۳.۹ تنظیم گردید که شرکت خانه سازی ایرانیان موفق به بازپرداخت اقساط تسهیلات نگردید. شرکت به جهت عدم انجام تعهدات توسط شرکت خانه سازی ایرانیان اقدام به مکاتبات متعددی نمود که پاسخ کننده ناشی از اقدامات اساسی دریافت ننمود در تاریخ ۲۸ خردادماه ۱۳۹۷ اجراییه در خصوص تسهیلات مذکور به شرکت ارسال گردید که بعد از طرح در جلسه مورخ ۱۳۹۷/۰۴/۳۱ هیات مدیره، تاکید بر پیگیری و کمک به شرکت مزبور جهت تمدید تسهیلات گردید که متأسفانه این امر توسط شرکت مزبور محقق نگردید. با توجه به اجراییه صادره توسط بانک توسعه صادرات ایران در اسفندماه سال گذشته کد سهامداری شرکت در شرکتهای زیر مجموعه مسدود گردید که متعاقباً بانک توسعه صادرات ایران اقدام به فروش ۳۰۷ میلیون سهم از سهام شرکتهای گروه متعلق به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به مبلغ ۲۰۳۳ میلیارد ریال نمود.

تضمین تسهیلات اخذ شده توسط شرکت خانه سازی ایرانیان به جهت انتساب به شرکت گروه استراتوس نبوده بلکه شرکت ساختمان ایران به جهت اینکه سهامدار ۲۵ درصدی در آن شرکت بوده است به همراه سایر سهامداران نسبت به تضمین تسهیلات مورد نیاز آن هم برای پروژه ای که نیاز به سرمایه در گردش داشته و به جهت نیاز مالی برای صدور خدمات فنی و مهندسی برای ساخت ۷۰۰۰ واحد در کشور ونزوئلا که جزء صادرات خدمات فنی مهندسی و افتخارات کشور (بنا به اظهار مقامات عالی دو کشور) مطرح بوده است انجام شد که در مقطع زمانی انجام شده در سال ۱۳۹۰ پیش بینی مشکلات حادث شده در سالهای بعد بابت عدم پرداخت مطالبات آن شرکت توسط شرکت ونزوئلا به دلیل مشکلات سیاسی و تحریم های انجام شده قابل تصور و پیش بینی نبوده است. علیرغم مکاتبات مقامات کشوری در دولت دوازدهم و نیاز کمک به صادرکنندگان خدمات فنی و مهندسی، بانک توسعه صادرات بدون توجه به اهمیت

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

موضوع کمک به صادرکنندگان خدمات فنی و مهندسی اقدام به توقیف اموال این شرکت و فروش آن در بازار سرمایه نمود. آنچه که جای ابهام می باشد این است که بانک توسعه صادرات با نادیده گرفتن شرایط اقتصادی کشور و تحریم های ظالمانه آمریکا که کلیه بنگاه های اقتصادی را با مشکلات فراوان مواجه نمود و بی توجهی به فشار خارج از قاعده ای که نوسانات شدید ارزی بر بنگاههای اقتصادی وارد نمود و بدون رجوع به ضامن دیگر صرفاً دارایی سهام این شرکت را به حراج گذاشت که این خود نشانگر عدم رعایت انصاف در وصول مطالبات از کلیه ضامین و همچنین عدم درک شرایط زمانی و اقتصادی و روابط سیاسی با کشور ونزوئلا به عنوان بدهکار به شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان بوده است، به منظور وصول کلیه وجوهی که از بابت ضمانت های انجام شده مذکور از دارایی های این شرکت کسر شده چک ۶۶۶ میلیارد ریالی برگشت داده شده است. و با واریز هزینه دادرسی طرح دعوی بر علیه شرکت مزبور و سهامداران و بانک توسعه صادرات در قوه قضائیه ثبت گردیده است و در مرحله بدوی رای به نفع شرکت صادر و شرکت خانه سازی ایرانیان محکوم به پرداخت ۱۳،۱۷۷،۰۹۲ یورو گردید با توجه به عدم اعتراض شرکت مذکور رای صادره در مرحله تجدید نظر قطعی و در مرحله صدور اجرائیه می باشد.

شرکت تامین و توزیع کالای هنزا (بانک سپه):

در ارتباط با ضمانت وام بانک سپه مربوط به شرکت تامین و توزیع کالای هنزا در سال ۱۳۹۷ با توجه به اینکه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به دلیل معوق بودن تسهیلات نزد بانکها و عدم امکان اخذ تسهیلات جهت رفع مشکلات نقدینگی و از جانب دیگر فشار سایر سهامداران جهت اخذ مطالبات سود سهام مواجه بود. هیات مدیره با پیشنهاد شرکت یاد شده برای توثیق سهام، مشروط به دریافت ۱۰٪ از وام دریافتی اقدام به ضمانت مبلغ ۳۲۰ میلیارد ریال از تسهیلات درخواستی آن شرکت (تامین و توزیع کالای هنزا) در ازای توثیق ۲۸۱.۹۰۰.۰۰۰ سهم از سهام بانک اقتصاد نوین موافقت نمود. متقابلاً نسبت به دریافت یک فقره چک به مبلغ ۴۶۵ میلیارد ریال و همچنین توثیق ۱۲۸.۱۰۰.۰۰۰ سهم از سهام توسعه شهری فراز (معادل ۲۵/۶۲ درصد از سهام شرکت مزبور) به نفع شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران اقدام نمود و قرارداد تامین مالی بین شرکت ساختمان ایران و شرکت تامین و توزیع کالای هنزا بابت ۳۲ میلیارد ریال دریافتی منعقد شد. که با توجه به عدم انجام تعهدات توسط شرکت مزبور و فروش قهری سهام توثیق شده، شرکت اقدام به برگشت چک توثیق و عقد قرارداد با وکیل جهت انتقال سهام توسعه شهری فراز به نفع ساختمان ایران نموده است که مراحل قانونی آن در جریان می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

گروه استراتوس پارس (بانک سامان):

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران بابت پرداخت بدهی (سود سهام به شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی) مبلغ ۶۰ میلیارد ریال طی دو فقره چک از شرکت گروه استراتوس پارس اخذ و به شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی پرداخت نمود. با توجه به عدم توانایی در عودت وجه دریافتی به شرکت استراتوس پارس مقرر گردید که شرکت مذکور نسبت به اخذ تسهیلات از بانک سامان اقدام نموده و طی قراردادی بخشی از تسهیلات مزبور به مبلغ ۶۰ میلیارد ریال به شرکت ساختمان ایران انتقال یابد که این موضوع بر اساس صورت جلسه مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۷ هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به تصویب رسید در همین راستا در خرداد ماه سال ۱۳۹۸ تسهیلات مزبور با تمدید طول دوره تسهیلات به مدت ۶ ماه به مابعد مبلغ ۱۶۰ میلیارد ریال بدون تضمین مجدد شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران انجام شد که در تاریخ این گزارش مبلغ بدهی آن شرکت بالغ بر ۲۸۰ میلیارد ریال می باشد. تضامین ارائه شده متعلق به ساختمان ایران از بابت تسهیلات شامل ۲۱.۷۸۴.۰۱۷ سهم شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان و ۴۱۸.۳۵۹.۷۵۸ سهم شرکت نوسازی و ساختمان تهران، یک فقره چک به مبلغ ۵۳۰ میلیارد ریال از بابت تضامین ارائه شده می باشد تعداد ۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰ سهم سرمایه گذاری سامانه استراتوس بعنوان تضمین دریافت گردید. در ارتباط با تضمین بانک سامان برابر دستور بازپرس محترم پرونده مقرر گردید از محل فروش سهام بورس انرژی متعلق به بدهکار، تسهیلات دریافتی مزبور تسویه و تضامین متعلق به گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران آزاد گردد، از آنجائی که فروش سهام مذکور به راحتی میسر نیست بازپرس محترم برای تسویه تسهیلات یک سال به مدت زمان تسویه تسهیلات افزوده و سهام بررسی انرژی ۲ را در اختیار بانک سامان قرار داده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

فصل چهارم : نتایج عملیات و چشم اندازها

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

نتایج عملیات

این بخش بیانگر توصیفی روشن از عملکرد مالی و غیرمالی واحد تجاری است. در این قسمت عملکرد شرکت در سال مالی ۱۳۹۹ و دوره مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ تحلیل اجزای آن ارائه شده است، جهت توصیف بهتر صورت وضعیت مالی شرکت ارائه و سپس توضیح تغییرات و اقلام مهم بیان شده و در ادامه صورت سود و زیان و اقلام آن نیز ذکر شده است.

صورت وضعیت مالی

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

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	دوره مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	صورت وضعیت مقایسه ای شرکت شرح
میلیون ریال	میلیون ریال	دارائی‌ها
دارائی های غیر جاری:		
۱۹۴.۲۲۷	۱۹۵.۴۵۱	دارائی‌های ثابت مشهود
۱۷۴	۵۶۶	دارائی های نامشهود
۲.۳۱۷.۵۳۱	۲.۷۸۳.۰۳۲	سرمایه گذاری‌های بلند مدت
۲.۵۱۱.۹۳۲	۲.۹۷۹.۰۴۹	جمع دارائی‌های غیر جاری
۷۵۷.۱۵۸	۱.۳۱۳.۸۶۲	پیش پرداخت ها
۱۹۶.۵۲۴	۱.۷۲۶.۵۲۴	داراییهای نگهداری شده برای فروش
۲.۶۳۹.۲۱۷	۸۹۸.۳۴۰	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۴۲۸.۰۹۳	۱.۲۲۰.۲۵۶	سرمایه گذاری کوتاه مدت
۴۵۱.۰۳۰	۳۸.۸۸۷	موجودی نقد
۴.۴۷۲.۰۲۲	۵.۱۹۷.۸۶۰	جمع دارائی‌های جاری

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

۰	۲۲.۸۵۲	دارائی های جاری نگهداری شده برای فروش
۴.۴۷۲.۰۲۲	۵.۲۲۰.۷۱۲	جمع دارائی های جاری
۶.۹۸۳.۹۵۴	۸.۱۹۹.۷۶۱	جمع دارایی ها
حقوق مالکانه و بدهی ها		
حقوق مالکانه		
۱.۰۹۰.۲۹۶	۱.۰۹۰.۲۹۶	سرمایه
۱۰۹.۰۲۹	۱۰۹.۰۲۹	اندوخته قانونی
۴.۱۹۶.۹۹۳	۵.۲۹۷.۰۱۸	اندوخته سرمایه ای
۹۳۸.۱۱۴	۱۰۷.۳۱۸	سود انباشته
۶.۳۳۴.۴۳۲	۶.۶۰۳.۶۶۱	جمع حقوق مالکانه
بدهی ها		
بدهی های جاری		
۵۶۸.۳۲۹	۵۹۴.۹۳۷	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی
۵.۴۴۹	۵.۴۴۹	مالیات پرداختنی
۷۵.۷۴۴	۹۹۵.۷۱۴	سود سهام پرداختنی
۶۴۹.۵۲۲	۱.۵۹۶.۱۰۰	جمع بدهی های جاری
۶۴۹.۵۲۲	۱.۵۹۶.۱۰۰	جمع بدهی ها
۶.۹۸۳.۹۵۴	۸.۱۹۹.۷۶۱	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

دریافتنی های تجاری و غیرتجاری:

دارایی های جاری بیشتر مربوط به دریافتنی های تجاری و غیرتجاری است. اقلام این طبقه از دارایی ها مربوط به طلب از شرکت های تابعه عمدتاً ناشی از سود سهام دریافتنی سنواتی می باشد که به مرور دریافت و یا از طریق افزایش سرمایه تسویه می گردد، لذا با توجه به برنامه ریزی برخی از شرکت ها در خصوص افزایش سرمایه و یا دریافت مطالبات از آن ها، انتظار کاهش این بخش از دارایی ها وجود دارد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

موجودی ساختمان:

موجودی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران که عمدتاً ساختمان (واحد تجاری) می باشد به شرح زیر می باشد.

میلیون ریال

شرح	۹۹/۱۲/۳۰	۹۹/۰۶/۳۱
واحدهای اداری و تجاری مروارید سبلان	۱۴.۱۶۰	۱۴۱۶۰
مجتمع تجاری سارا مشهد	۵۲.۴۰۴	۵۱,۳۰۵
مجتمع تجاری امیرکبیر (محمد شهر)	۳۳,۵۳۱	۳۳,۵۳۱
مجتمع تجاری کاروانسرای خمینی شهر	۷.۵۴۶	۷.۵۴۶
برج ابریشم - تبریز	۱۱,۶۰۰	۱۱,۶۰۰
واحدهای تجاری برلیان غرب	۷,۴۹۱	۷,۴۹۱
واحد بلوط اردبیل	۱۶.۲۰۰	۱۶.۲۰۰
زمین خلخال	۵۳.۵۹۳	۵۳.۵۹۳
زمین منطقه ۲۲	۱.۵۳۰.۰۰۰	۰
جمع	۱.۷۲۶.۵۲۴	۱۹۶.۵۲۴

تغییرات موجودی ساختمان مربوط به تملک زمین منطقه ۲۲ بابت مطالبات از شرکت های گروه استراتوس می باشد.

سرمایه گذاری های بلندمدت:

همان گونه که در فصل اول گزارش نیز ارائه شده است، شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان یک نهاد مالی (هلدینگ) نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است، لذا عمده دارایی های آن مربوط به سرمایه گذاری های بلندمدت (دارایی های غیر جاری) می باشد. وضعیت فعلی سرمایه گذاری ها و استراتژی آتی آن، در بخش پرتفوی سرمایه گذاری ارائه شده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

سود سهام پرداختنی:

مانده سود سهام پرداختنی شرکت مربوط به سنوات گذشته، به مبلغ ۷۵.۵۰۵ میلیون ریال می باشد که علی الرغم پیگیری مکرر در خصوص تکمیل اطلاعات سهامداری (شماره حساب) تا کنون منجر به پرداخت نگردیده است. ضمناً شرکت در مجمع عمومی عادی سالیانه سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ مبلغ ۹۲۰.۲۰۹ میلیون ریال سود تقسیم نموده است.

نتایج عملکرد شرکت

با توجه به موضوع فعالیت شرکت که در رویه نیز به آن اشاره شده است فعالیت شرکت در بخش سرمایه گذاریهای بورسی و غیر بورسی می باشد. بنابراین عملکرد شرکت تحت تاثیر سود دریافتی از شرکت های سرمایه پذیرمی باشد. لذا در صورت تقسیم سود، توسط شرکتهای مزبور تغییراتی در عملکرد شرکت ایجاد خواهد شد.

عملکرد شرکت برای دوره مالی ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ به شرح جدول زیر ارایه شده است؛

مبلغ - میلیون ریال

شرح	دوره مالی منتهی به ۹۹/۱۲/۳۰	دوره مالی منتهی به ۹۸/۱۲/۲۹	سال مالی منتهی به ۹۹/۰۶/۳۱
عملیات در حال تداوم			
درآمدهای عملیاتی	۱.۸۴۹.۸۵۶	۴.۲۲۴.۱۷۶	۵.۷۵۱.۲۷۵
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۷۳۹.۸۳۱)	(۷۰۵.۸۷۰)	(۷۱۹.۱۸۷)
سود ناخالص	۱.۱۱۰.۰۲۵	۳.۵۱۸.۳۰۶	۵.۰۳۲.۰۸۸
هزینههای اداری و عمومی	(۷۰.۹۹۰)	(۳۰.۴۲۲)	(۸۶.۱۷۸)
سایر درآمدها	۱۴۲.۹۶۲	.	.
سود عملیاتی	۳.۴۸۱.۰۰۰	۳.۴۸۷.۸۸۴	۴.۹۴۵.۹۱۰
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۷.۴۴۲	۴.۳۱۹	۱۳.۲۳۶
سود(زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	۱.۱۸۹.۴۳۹	۳.۴۹۲.۲۰۳	۴.۹۵۹.۱۴۶
هزینه مالیات بر درآمد:			

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

سال جاری			
سود(زیان)خالص عملیات در حال تداوم	۱.۱۸۹.۴۳۹	۳.۴۹۲.۲۰۳	۴.۹۵۹.۱۴۶
سود (زیان) پایه هر سهم			
عملیاتی- ریال	۱۰۸۴	۳.۲۰۰	۴.۵۳۸
غیر عملیاتی-ریال	۷	۴	۱۲
سود (زیان) پایه هر سهم-ریال	۱۰۹۱	۳.۲۰۴	۴.۵۵۰

درآمدهای عملیاتی

مجموع درآمدهای شرکت برای دوره مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ به مبلغ ۱.۸۴۹.۸۵۶ میلیون ریال طبق جدول زیر می باشد.

شرح	دوره مالی منتهی به ۹۹/۱۲/۳۰	دوره مالی منتهی به ۹۸/۱۲/۲۹	سال مالی منتهی به ۹۹/۰۶/۳۱
درآمد حاصل از سرمایه گذاری	۰	۰	۹۶۰.۲۲۶
درآمد حاصل از فروش سرمایه گذاری	۱.۷۰۷.۶۹۰	۴.۱۹۵.۱۴۹	۴.۷۴۳.۳۰۵
سود صندوق سرمایه گذاریها	۱۴۲.۱۶۶	۲۹.۰۲۷	۴۷.۷۴۴
مجموع درآمد های عملیاتی	۱.۸۴۹.۸۵۶	۴.۲۲۴.۱۷۶	۵.۷۵۱.۲۷۵

- درآمد حاصل از فروش سرمایه گذاری عمدتاً مربوط به شرکت سرمایه گذاری نوسازی و ساختمان تهران، بانک اقتصادنویین، و تامین مسکن جوانان ، سرمایه گذاری توسعه خوزستان ، تامین سرمایه نوین و سایر سرمایه گذاریها می باشد.
- طبق رهنمود حسابرس محترم در صورتهای مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ مبنی بر عدم شناسایی سود حاصل از فروش سهام توثیق شده بابت شرکتهای تامین و توزیع کالای هنزا و بین المللی خانه سازی ایرانیان به مبلغ ۱.۹۰۶ میلیارد ریال به جهت آنکه جریان منافع آن به درون واحد تجاری محتمل نمی باشد تا وصول مطالبات به عنوان در آمد تحقق نیافته در سرفصل حسابهای پرداختنی ارائه گردیده است که بدین ترتیب در صورت سود زیان نیز به عنوان سود دوره شناسایی نگردیده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

هزینه‌های اداری و عمومی

هزینه‌های اداری و عمومی برای دوره مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ به شرح زیر است :

سال مالی منتهی به ۹۹/۰۶/۳۱	دوره مالی منتهی به ۹۸/۱۲/۲۹	دوره مالی منتهی به ۹۹/۱۲/۳۰	شرح
۸۶.۱۷۸	۳۰.۴۲۲	۷۰.۹۹۰	هزینه عمومی و اداری

افزایش هزینه های سال جاری نسبت به سال گذشته عمدتاً "مربوط به هزینه های انتقال تعدادی از کارکنان مامور از شرکت های گروه به این شرکت ، همچنین هزینه های دادرسی و سایر هزینه های جاری می باشد.

ب: اطلاعات شرکت های گروه :

صورت وضعیت مالی تلفیقی

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

سال مالی منتهی به ۹۹/۰۶/۳۱	دوره مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	صورت وضعیت مالی تلفیقی
		شرح
		دارائی‌ها
		دارائی های غیر جاری:
۵۲۹.۳۲۰	۸۲۲.۲۵۵	دارائی‌های ثابت مشهود
۱۹۰.۰۹۴	۵۰.۹۱۳	سرقفلی
۳.۷۹۴	۱۲.۲۴۷	سرقفلی و دارائی های نامشهود
۴.۶۷۲.۸۷۲	۴.۸۳۴.۴۷۶	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
۴۷۸.۱۹۲	۹۲۵.۲۱۰	سرمایه گذاری‌های بلند مدت
۸۸.۹۲۱	۱۳۸.۳۱۸	دریافتنی های بلند مدت
۱۸۹.۸۵۷	۱۸۹.۲۱۹	سایر دارایی ها
۵.۹۸۲.۰۵۰	۶.۹۷۲.۶۳۸	جمع دارائی‌های غیرجاری
		دارائی‌های جاری:
۴۱۲.۲۳۲	۴۳۰.۸۵۴	پیش پرداخت ها
۱.۴۲۷.۸۷۶	۳.۴۴۴.۸۶۹	موجودی ساختمانها، پروژه هاو مواد کالا

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

۲.۹۷۲.۴۳۰	۱.۱۲۹.۰۳۲	دریافتنی های تجاری و غیر تجاری
۲.۵۶۹.۶۶۹	۳.۸۲۳.۳۵۱	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۴۷۴.۲۰۵	۸۷.۶۶۷	موجودی نقد
۷.۸۵۶.۴۱۲	۸.۹۱۵.۷۵۸	جمع دارائی های
۲۴.۲۶۴	۲۴.۰۶۳	دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
۷.۸۸۰.۶۷۶	۸.۹۳۹.۸۲۱	جمع دارائی های جاری
۱۳.۸۶۲.۷۲۶	۱۵.۹۱۲.۴۵۹	جمع دارایی ها
		حقوق مالکانه و بدهی ها:
		حقوق مالکانه
۱.۰۹۰.۲۹۶	۱.۰۹۰.۲۹۶	سرمایه
۰		سهام شرکت اصلی در مالکیت شرکتهای فرعی
۲۰۴.۶۸۳	۲۰۷.۲۹۶	اندوخته قانونی
۳.۱۳۸.۸۵۸	۳.۳۰۸.۴۰۹	اندوخته سرمایه ای
۱.۰۱۷.۴۷۴	۱.۸۱۱.۳۱۷	آثارمعاملات بامنافع فاقد حق کنترل
۳.۲۹۳.۸۰۸	۳.۲۸۰.۵۰۳	مازاد تجدید ارزیابی
۱.۵۹۳.۰۳۷	۱.۵۸۸.۱۶۱	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی
۲.۰۰۸.۳۱۵	۱.۶۷۸.۱۳۵	سود و زیان انباشته
(۱۴۴.۷۷۶)	(۲۱۵.۸۰۳)	سهام خزانه
۰	۷۹.۳۱۱	صرف سهام خزانه
(۳۲۱.۳۰۵)	(۳۵۰.۷۰۶)	سهم از سهام خزانه شرکت های وابسته
۱۱.۸۸۰.۳۹۰	۱۲.۴۷۶.۹۱۹	جمع حقوق قابل انتساب به صاحبان سهام شرکت اصلی
۸۰۳.۰۱۸	۱.۱۶۱.۷۱۶	منافع فاقد حق کنترل
۱۲.۶۸۳.۴۰۸	۱۳,۶۳۸,۶۳۵	جمع حقوق مالکانه
		بدهی ها
		بدهی های غیر جاری
۵.۰۶۹	۵.۰۶۹	پرداختنی های بلند مدت
۲۶۲.۱۱۵	۲۵۳.۲۸۷	تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

۱۷.۶۹۳	۱۶.۹۸۰	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۲۸۴.۸۷۷	۲۷۵.۳۳۶	جمع بدهی های غیر جاری
		بدهی های جاری
۷۰۵.۹۴۶	۹۳۲.۵۰۳	پرداختنی های تجاری و غیر تجاری
۱۸.۸۲۸	۱۳.۵۴۸	مالیات پرداختنی
۱۳۳.۹۷۳	۱۰۳۸.۱۵۵	سود سهام پرداختنی
۲۸.۱۵۳	۶.۶۷۱	تسهیلات مالی
۷.۵۴۱	۷.۶۱۱	پیش دریافت ها
۸۹۴.۴۴۱	۱.۹۹۸.۴۸۸	جمع بدهی های جاری
۱.۱۷۹.۳۱۸	۲.۲۷۳.۸۲۴	جمع بدهی ها
۱۳.۸۶۲.۷۲۶	۱۵.۹۱۲.۴۵۹	جمع بدهی ها و حقوق مالکانه

نتایج عملکرد شرکت های گروه

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

نتایج عملکرد آنها به شرح جدول زیر می باشد:

سال مالی منتهی به ۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۹۸/۱۲/۲۹	دوره مالی منتهی به ۹۹/۱۲/۳۰	شرح
			عملیات در حال تداوم
۱۴.۰۶۴.۶۱۴	۹.۹۵۵.۲۱۲	۳.۱۸۵.۳۸۸	درآمدهای عملیاتی
(۳.۶۹۹.۷۲۱)	(۱۳۲۳.۴۹۱)	(۲.۱۵۰.۱۹۹)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۱۰.۳۶۴.۸۹۴	۸.۶۳۱.۷۲۱	۱۰.۳۵.۱۸۹	سود ناخالص
(۳۰۳.۷۸۲)	(۱۳۷.۶۰۷)	(۲۸۳.۳۰۰)	هزینه های اداری و عمومی
۱۷.۷۹۷	۱۱.۱۶۹	۱۸۳.۰۸۲	سایر درآمدها

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

(۵۶.۱۳۵)	(۱۲.۷۶۱)	(۵۳.۵۹۴)	سایر هزینه ها
۱۰.۰۲۲.۷۷۴	۸.۴۹۲.۵۲۲	۸۸۱.۳۷۷	سود عملیاتی
(۷.۵۷۰)	(۴.۴۷۹)	(۳.۰۵۷)	هزینه های مالی
۳۴.۸۷۳	۱۶.۵۳۲	(۴۱.۸۱۸)	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱۰.۰۵۰.۰۷۶	۸.۵۰۴.۵۷۵	۸۳۶.۵۰۲	سود(زیان) قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکتهای وابسته
۸۱۲.۴۰۷	۱.۱۳۱.۳۳۴	۷۷.۴۳۲	سهم گروه از سود (زیان) شرکتهای وابسته
۱۰.۸۶۲.۴۸۳	۹.۶۳۵.۹۰۹	۹۱۳.۹۳۴	سود زیان عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
(۳۲۸)	۰	(۲.۲۴۶)	مالیات جاری
(۹۰۸)	(۱۷۶)	(۳.۲۳۶)	مالیات سنوات قبل
۱۰.۸۶۱.۲۴۷	۹.۶۳۵.۷۳۳	۹۰۸.۴۵۲	سود (زیان) خالص در حال تداوم
۴۰.۵۹	۸.۷۳۰	۳.۱۳۱	سود(زیان) خالص عملیات متوقف شده
۱۰.۸۶۵.۳۰۶	۹.۶۴۴.۴۶۳	۹۱۱.۵۸۳	سود (زیان) خالص
۹.۷۱۱.۷۶۰	۹.۳۸۴.۹۱۰	۵۱۲.۳۲۲	مالکان شرکت اصلی
۱.۱۵۳.۵۴۶	۲۵۹.۵۵۳	۳۹۹.۲۶۱	منافع فاقد کنترل
۱۰.۸۶۵.۳۰۶	۹.۶۴۴.۴۶۳	۹۱۱.۵۸۳	جمع
			سود (زیان) پایه هر سهم قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی ناشی از عملیات در حال تداوم:
۸.۴۷۹	۷.۸۷۳	۴۶۳	عملیاتی
۸۰۲	۱.۰۹۱	۲۴	غیر عملیاتی
۹.۲۸۱	۸.۹۶۴	۴۸۷	ناشی از عملیات در حال تداوم
۴	۸	۳	ناشی از عملیات در حال تداوم
۹.۲۸۵	۸.۹۷۲	۴۹۰	سود(زیان) پایه هر سهم -ریال

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

چشم انداز:

اگر چه در چارچوب حرکت‌های اقتصادی شرکت، به عنوان یک وظیفه اصلی افزایش منافع کلیه صاحبان به عنوان ذینفعان اصلی مدنظر بوده است. بدیهی است که شرکت‌های خانواده شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران مطابق برنامه ریزی انجام شده طبق روال سنوات قبل توسعه فعالیت ها، اصلاح ساختار مالی و استمرار نظام ارزیابی پروژه ها را کماکان جزء وظایف ذاتی خود میدانند. اما به یک نکته در سال مالی جاری توجه کامل گردید که آن هم تعیین تکلیف وضعیت تسهیلات بانکی جهت خروج از بن بست بانکی و هزینه های بهره بوده است که هزینه های بسیاری را به مجموعه تحمیل نموده است. که با توجه به رهنمودهای بازپرس محترم جرائم پولی و بانکی و مذاکرات پیوسته با مدیران عامل بانکهای سینا، کارآفرین و اقتصادنویین منجر به انعقاد توافقنامه هایی گردید که در نهایت کلیه بدهی های بانکی تسویه گردید، شرکت برای دوره مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ هیچگونه هزینه مالی (بهره) نخواهد داشت.

بدین ترتیب کلیه معوقات شرکت‌های گروه نزد بانک ها حل و شرکتها می تواند در مسیر فعالیت اصلی خود گام بردارند و با برنامه ریزی دقیق و رصد بازار سرمایه و بازار ساخت و ساز اقدام به تکمیل و تعریف پروژه ها با حاشیه سود مناسب از طریق تامین سرمایه در گردش با بازنگری در ترکیب دارائیهها نمایند. نکته دیگر که در سال مالی گذشته ایجاد و به آن توجه کامل گردید ضمانت های انجام شده بود همانطور که در این گزارش ارائه گردید شرکت به جهت سهامداری در شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان و تامین مالی مشترک جهت مشکلات نقدینگی اقدام به ضمانت برخی از شرکتها و گروه استراتوس نمود که با توجه به عدم انجام تعهدات توسط آن شرکت بخشی از دارائیههای شرکت به فروش رسید که هیات مدیره با توجه به اقدامات انجام داده شده از جمله انتقال قطعی زمین ۳۴.۵۰۰ متری توسعه شهری فراز و اقدام جهت انتقال سهام های توثیق شده توسعه شهری به نفع این شرکت، پرونده قضایی در حال پیگیری و بازگشت منافع شرکت می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

مهمترین معیارها و شاخصهای

عملکرد برای ارزیابی

عملکرد در مقایسه

با اهداف

اعلام شده

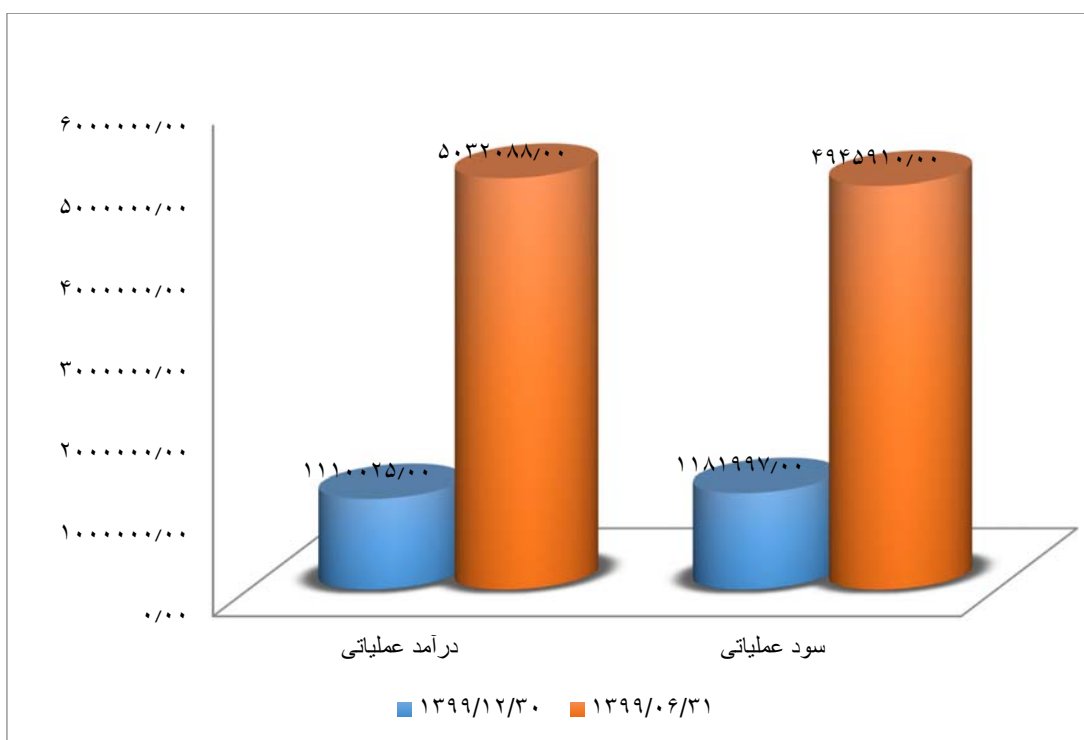
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

۱- برخی از شاخص ها و معیارهای عملکرد

مقایسه سود و درآمد عملیاتی شرکت



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

۲- برنامه های عملیاتی

۱. بررسی و ارزیابی مالی و عملیاتی شرکتهای تابعه و بررسی انحراف از بودجه پیش بینی شده.
۲. فروش سهام شرکتهای کم بازده
۳. برنامه ریزی برای جذب منابع مالی ارزان قیمت برای نیازهای شرکتهای تابعه و تمهید مناسب برای پاسخگویی به ریسکهای نوسان نرخ ارز که جهت استفاده از سیستم بانکی نیاز به حل و فصل کامل بدهیهای بانکی و خروج از وضعیت معوقه نزد بانک مرکزی می باشد.
۴. بررسی بازار مسکن و تغییرات و تحولات بازار ارز
۵. ارتقاء سیستم انگیزشی اعم از مادی و معنوی، ارزیابی عملکرد پرسنل و اجرای نظام مدیریتی مشارکتی به منظور ایجاد فضای پیرامونی مناسب در راستای بروز خلاقیتها.
۶. تدوین برنامه های آموزشی برای پرسنل و مدیران در قالب کلاسها، دورهها و سمینارهای آموزشی متناسب با نیازهای سازمانی و حمایت از برنامههای آموزشی شرکتهای تابعه.
۷. اصلاح ساختار مالی، عملیاتی و نیروی انسانی شرکتهای زیان ده پرتفوی به ویژه اصلاح ساختار شرکتهای کنترلی و مدیریتی موجود در پرتفوی و درنهایت تدوین استراتژی خروج از آنها در مناسب ترین زمان.

۳- مهمترین معیارها و شاخصه های عملکردی

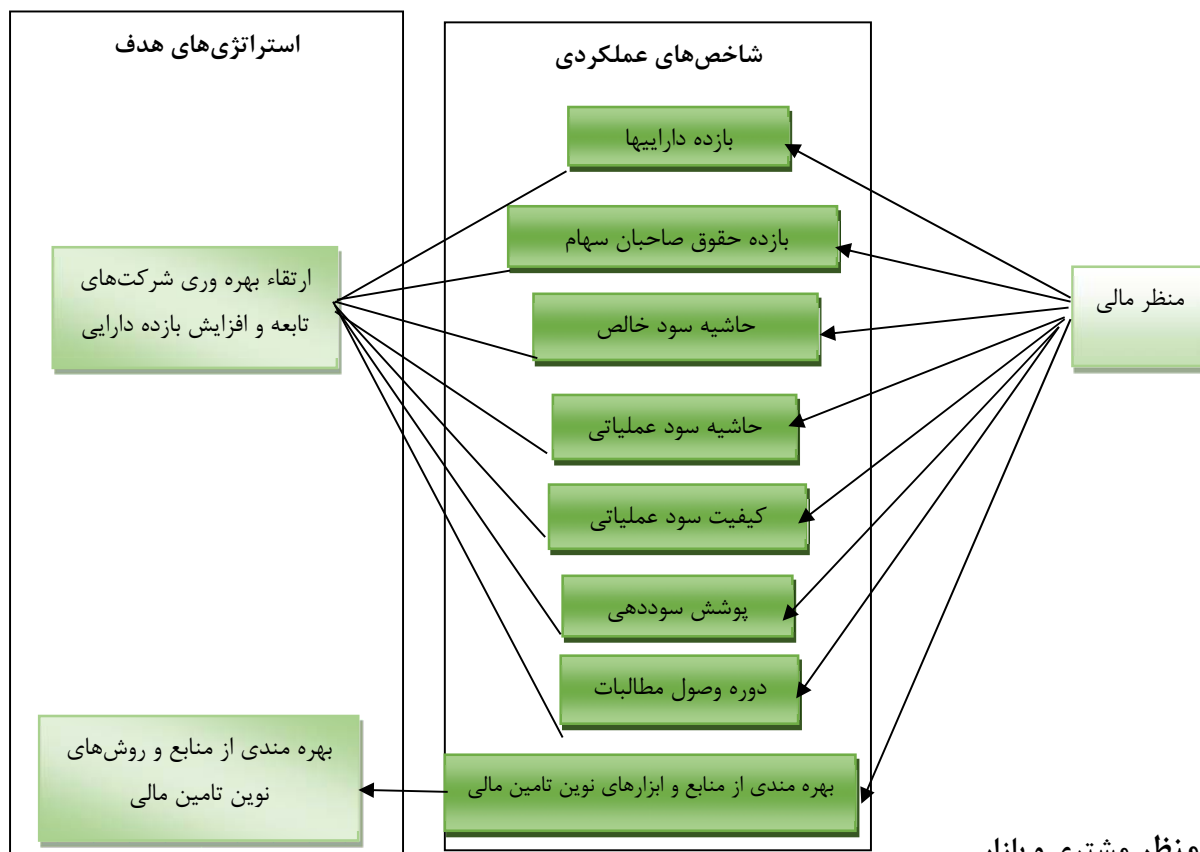
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران با توجه به خط مشی و اهداف و عملیات سازمان جهت ارزیابی و پایش اجرایی سازی استراتژیهای اتخاذ شده، کلیه شاخصهای عملکردی شرکت را در دو وجه مالی، مشتری و بازار دسته بندی و مورد ارزیابی قرار خواهد داد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۹

۳-۱- منظر مالی



۳-۲- منظر مشتری و بازار

