



به نام خدا



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش هیات مدیره برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰

به

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

در اجرای مفاد ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت



فهرست مطالب

	گزارش هیات مدیره
۳	پیشگفتار
۴	پیام هیات مدیره
۵-۶	تاریخچه- موضوع فعالیت
۶	فعالیت اصلی
۱۰-۶	جایگاه مسکن در اقتصاد ملی
۱۱-۱۰	تجزیه و تحلیل ریسک شرکت
۱۲-۱۳	سرمایه و ترکیب سهامداران
۱۴	وضعیت معاملات و قیمت سهام
۱۴	اطلاعات نقدشوندگی سهام
۱۴	محیط حقوقی شرکت
۱۵-۱۷	گزیده اطلاعات مالی شرکت اصلی و گروه
۱۸-۲۰	مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت اصلی و گروه
۲۱	اطلاعات مربوط به معاملات اشخاص وابسته
۲۱	اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت
۲۲-۲۳	مشخصات و سوابق اعضاء هیات مدیره
۲۴	اطلاعات در مورد کمیته‌های تخصصی و تعداد جلسات هیات مدیره
۲۶-۲۴	مشخصات مدیر عامل و مدیران اجرایی شرکت
۲۶	اطلاعات مربوط به حسابرسان مستقل و بازرس قانونی
۳۴-۲۷	اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع
۴۴-۳۵	اهم اقدامات انجام شده
۴۵	جدول موجودی املاک-طبق دستورالعمل سازمان بورس و اوراق بهادار
۴۵	برنامه های آینده شرکت
۴۶	پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود
۴۶	اطلاعات تماس با شرکت



Date : ----- تاریخ :

No. : ----- شماره :

Encl.: ----- پیوست :

شماره ثبت : ۱۲۲۵۳۹

شناسه ملی : ۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰

پیشگفتار :

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفندماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۰ برپایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم میگردد .

گزارش حاضر بعنوان یکی از گزارشهای سالانه هیات مدیره به مجمع ، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورتهای مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد هیات مدیره فراهم می‌آورد . به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره عملیات و وضع عمومی شرکت می باشد، با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیات مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت های موجود بوده و اثرات آنها در آینده تاحدی که در موقعیت فعلی میتوان پیش بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده کنندگان میشود از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۱ به تائید هیات مدیره رسیده است .

امضاء	سمت	نماینده	اعضاء هیات مدیره
	رئیس هیات مدیره	معصومه ملاصالحی	سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان (سهامی خاص)
	نائب رئیس هیات مدیره	مهدی قربانی قلجلو	سرمایه‌گذاری هامون کیش (سهامی خاص)
	سرپرست و عضو هیات مدیره	احمدجاوید احمدآبادی	سرمایه‌گذاری صنایع پتروشیمی (سهامی عام)
	عضو هیات مدیره	سیدحسین هاشمی طباطبائی زواره	سرمایه گذاری فرانگر پرتو (سهامی خاص)
	عضو هیات مدیره	اسفندیار برومند	بانک اقتصاد نوین (سهامی عام)



شرکت سرمایه گذاری
ساختمان
ایران (سهامی عام)

Sakhteman
Iran Construction
Investment Co. (Plc)

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

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



پیام هیات مدیره

بسمه تعالی

سپاس پروردگار را که توفیق داد تا از زمان شروع فعالیت هیات مدیره فعلی در تاریخ ۲۵ بهمن ماه ۱۳۹۹ با همت و تلاش کلیه همکاران و در راستای خلق و یا حفظ ارزش برای تمامی ذینفعان گروه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران گام برداریم و با بهره گیری از استراتژی های کارآمد، افزایش شفافیت، تخصص گرایی و سلامت حرفه ای پاسخگوی سهامداران محترم باشیم.

هیات مدیره با توجه به مدت کوتاه تصدی مسئولیت، پیگیری های لازم را جهت تسویه برخی از بدهیها، وصول مطالبات و آزادی تضامین مربوطه در دستور کار خود قرار داد که منجر به نتیجه گردیده است. همچنین با عنایت به تکالیف مجامع قبلی در خصوص ارتقای بهره وری، مولدسازی دارائیهای شرکت و افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی دارائیها و اندوخته سرمایه ای اقدامات لازم در دستور کار قرار گرفت که تا تاریخ تهیه این گزارش مراحل نهایی آن در حال انجام است.

همچنین به منظور مدیریت هزینه ها و جلوگیری از انجام فعالیت های موازی در شرکتهای زیرمجموعه، برنامه ریزی جهت ادغام برخی از شرکتهای و چابکسازی شرکتهای گروه صورت پذیرفت که نتیجه آن در گزارش میان دوره منتهی به ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ به استحضار سهامداران محترم خواهد رسید. ضمناً در راستای رعایت الزامات حاکمیت شرکتی و استقرار نظام کنترلهای داخلی، تشکیل کمیته های تخصصی ذیل هیات مدیره در حوزه های سرمایه گذاری، حسابرسی و انتصابات و کمیته های اجرائی حقوقی و انجام پذیرفت.

در خاتمه امیدواریم با تلاش همه همکاران گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران و حمایت سهامداران محترم شاهد بهبود وضعیت مالی و عملیاتی گروه، ارتقای برند، حضور مؤثر گروه در حوزه ساخت و ساز و پروژه های معظم ملی و نهایتاً ایجاد بازدهی مطلوب برای کلیه سهامداران باشیم.

با سپاس فراوان

کلیاتی درباره شرکت

تاریخچه

- اطلاعات کلی درباره تاریخچه شرکت از جمله تاریخ و شماره ثبت نزد مراجع قانونی، هدف تأسیس،

فعالیت عمده شرکت و سایر اطلاعات مربوطه:

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۷۵/۰۴/۰۴ تحت شماره ۱۲۲۵۳۹ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. هدف از تأسیس شرکت جذب سرمایه‌ها و تجهیز پس اندازها به طور مستقیم و انبوه‌سازی و سرمایه‌گذاری در بازار سرمایه و همچنین راه یابی به بازار بورس اوراق بهادار بطوریکه این مهم در تاریخ ۱۳۷۷/۰۲/۲۸ محقق گردیده است.

موضوع فعالیت طبق اساسنامه

الف - موضوعات اصلی

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

تولید، توسعه، تجارت و بازرگانی، پیمانکاری، مدیریت پیمان، مشاوره، نظارت، نگهداری، اجاره به شرط تملیک، تجهیز سرمایه، حق‌الملک‌کاری و بازرسی در بخش مسکن، ساختمان، مجتمع‌های مسکونی، اداری، تجاری، اقامتی، گردشگری، پارکینگ، عمران شهری، بافت فرسوده، راه‌سازی، 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.

۲. انجام فعالیت‌های زیر در ارتباط با اشخاص سرمایه‌پذیر موضوع بند ۱ فوق:

۲-۱- خدمات اجرایی در تهیه و خرید مواد اولیه و ماشین آلات

۲-۲- خدمات طراحی و مهندسی اصولی و تضمین پروژه‌ها

۲-۳- انجام مطالعات، تحقیقات و بررسی‌های تکنولوژیکی، فنی، علمی، بازرگانی و اقتصادی برای بهره‌برداری

۲-۴- تأمین منابع مالی اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر از منابع داخلی شرکت یا از طریق سایر منابع

۲-۵- تدوین سیاست‌های کلی و راهبردی و مدیریتی

۲-۶- شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری درخصوص بند ۱

۲-۷- ارائه سایر خدمات فنی، مدیریتی، اجرایی و مالی

۳. سرمایه‌گذاری با هدف کسب انتفاع و کنترل عملیات یا نفوذ قابل ملاحظه در سهام، سهم شرکت و سایر اوراق بهادار دارای حق رأی آن عده از اشخاص حقوقی که خدمات موضوع بند ۲ فوق را منحصراً به اشخاص سرمایه‌پذیر یا علاوه بر اشخاص سرمایه‌پذیر



به دیگران ارائه می‌نمایند.

ب- موضوعات فرعی

- ۱- سرمایه‌گذاری در مسکوکات، فلزات گران‌بها، گواهی سپرده‌ی بانکی و سپرده‌های سرمایه‌گذاری نزد بانک‌ها و مؤسسات مالی اعتباری مجاز
- ۲- سرمایه‌گذاری در سهام، سهم‌الشرکه، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رای
- ۳- سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار که به‌طور معمول دارای حق رأی نیست و توانایی انتخاب مدیر یا کنترل ناشر را به مالک اوراق بهادار نمی‌دهد
- ۴- سرمایه‌گذاری در سایر دارایی‌ها از جمله دارایی‌های فیزیکی، پروژه‌های تولیدی و پروژه‌های ساختمانی با هدف کسب انتفاع
- ۵- ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار از جمله:
 - ۵-۱- پذیرش سمت در صندوق‌های سرمایه‌گذاری
 - ۵-۲- تامین مالی بازارگردانی اوراق بهادار
 - ۵-۳- مشارکت در تعهد پذیرهنویسی اوراق بهادار
 - ۵-۴- تضمین نقد شوندگی، اصل یا حداقل سود اوراق بهادار

فعالیت شرکت اصلی:



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.

جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

مسکن به عنوان یکی از اساسی ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویت های اصلی دولت ها و سیاست گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات گسترده با سایر بخش های اقتصادی به عنوان یکی از اصلی ترین محرکهای رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده که هرگونه افزایش تولید در این بخش زمینه ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش های وابسته می شود.

سرمایه گذاری در بازار مسکن به عنوان یک بازار مالی با توجه به وجود خاصیت چسبندگی قیمت در این محصول، یکی از سرمایه گذاری های کم ریسک و پربازده شناخته می شود.

*عدم توازن بخش عرضه و تقاضا در بازار مسکن تضمینی برای توسعه این صنعت می باشد

* سرمایه گذاری در مسکن امن ترین و پربازده ترین سرمایه گذاری با دید بلند مدت است

بررسی روند بازار

نگاهی به تاریخچه بازار مسکن در کشور نشان میدهد که این بازار طی دهه های گذشته همواره با فراز و فرودهای فراوانی در قیمتتها روبه رو بوده است؛ چند سال در رونق سپری شده و شاهد افزایش قیمتتها و رونق در معاملات بوده ایم، و پس از طی چند فصل بازار به سمت رکود و گاهاً کاهش قیمتتها رفته و مجدد پس از دوره ای نه چندان طولانی رونق دوباره یافته است و این چرخه طی سال های متمادی به همین منوال تکرار شده است. با نگرشی دقیقتر، میتوان پی برد که این نوسانات همواره از یک الگوی سینوسی تکراری پیروی میکنند و از این رو، باور عمومی قوی مبنی بر حرکت منظم فازهای رونق و رکود در این بازار به وجود آمده است. از دید تحلیلگران و سرمایه گذاران بازار، اعتبار این الگوها از تکرار آنها در گذشته حاصل میشود که التهابات موجود در بازار را در دل خود منعکس کرده و میتواند سرخ هابی برای پیش بینی قیمت در آینده بدهد.

در سالهای اخیر و با ورود به سال ۱۳۹۸ روند صعودی قیمت با روند نزولی تعداد معاملات همراه گردید که از علل اصلی آن کاهش قدرت خرید مردم به دلیل افزایش قیمت ها بود. در سال ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ به همراه افزایش نرخ ارز و پیرو آن افزایش در قیمت مصالح ساختمانی جهش قیمتی در بخش مسکن رخ داد که رشد نهادهای ساخت در سال های فوق باعث افزایش شدید بهای تمام شده ساخت گردید .

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٪ سود ساخت و ساز بایستی به عنوان مالیات پرداخت گردد. اخذ این مالیات، منجر به کاهش تمایل به سرمایه گذاری در حوزه ساختمان گردید.
- 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 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 ۲۷۵,۰۰۰ ریال در شهریور ۱۴۰۰ رسید. این تغییر از یک سو باعث افزایش بهای برخی از نهاده های اصلی ساختمان از جمله آهن آلات، سیمان و مصالح مرتبط و مصالح وارداتی شده و از سوی دیگر، موجب تورم در سایر بازارهای مرتبط به دلیل جو روانی ناشی از "حفظ ارزش دارایی ها با استفاده از نرخ ارز" گردید.

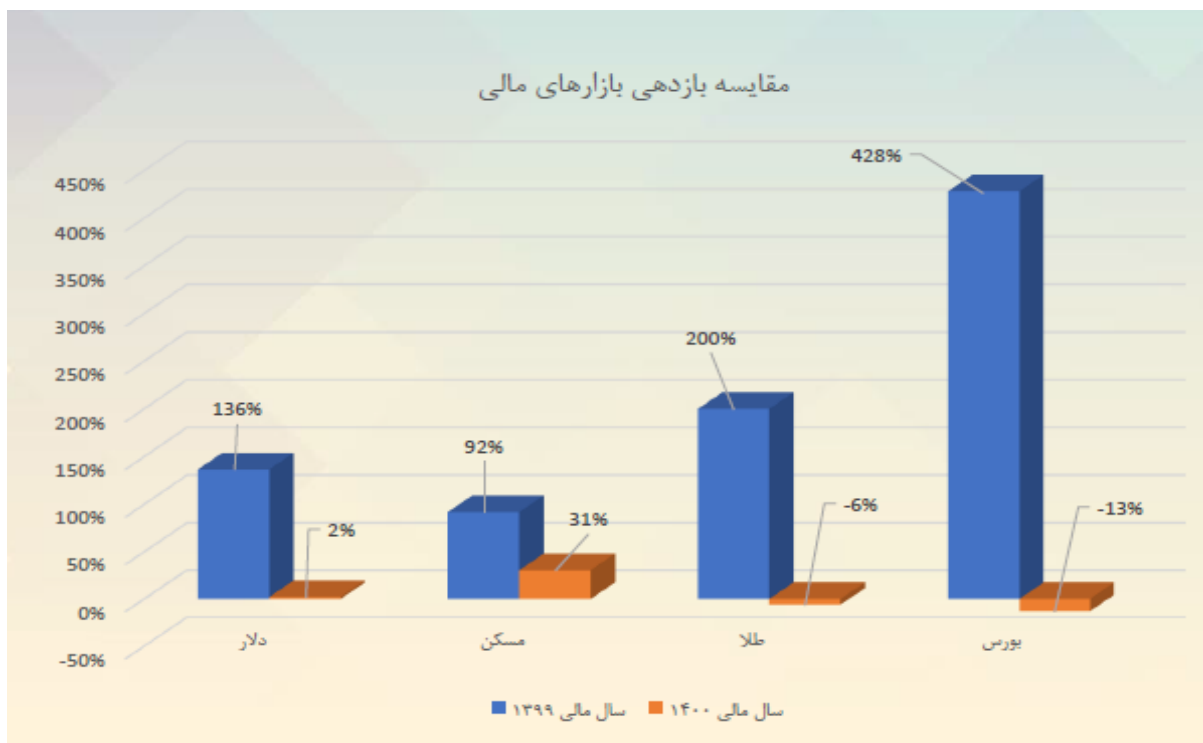
وضعیت معاملات شهر تهران در آبان ماه ۱۴۰۰

گزارش بانک مرکزی، در آبان ماه ۱۴۰۰ نشان می دهد که در آبان ماه ۱۴۰۰ میزان معاملات نسبت به مدت مشابه سال گذشته، حدود ۶۳/۵ درصد افزایش یافته است. جدول زیر، تعداد معاملات و نیز متوسط نرخ بهای معاملاتی تهران در هشت ماهه سال ۱۴۰۰ را نشان می دهد. متوسط بهای فروش هر متر مربع واحد مسکونی تهران در آبان ماه ۱۴۰۰ نسبت به مدت مشابه در سال گذشته ۱۷/۷ درصد افزایش یافته است.

عنوان	مقطع زمانی		درصد تغییرات نسبت به ماه مشابه سال قبل
	۱۳۹۹	۱۴۰۰	
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۴,۴۶۶	۷,۳۰۴	۶۳,۵
متوسط قیمت هر مترمربع (هزار ریال)	۲۷۱,۹۳۱	۳۲۰,۰۹۰	۱۷,۷

مقایسه بازده بازارهای مالی در یک سال اخیر

براساس آمار منتشره بانک مرکزی بیشترین نرخ رشد در سال جاری در بین بازارهای مالی متعلق به بازار مسکن با ۳۱ درصد رشد قیمت و کمترین بازده مربوط به بورس اوراق بهادار با نرخ منفی ۱۳ درصد بوده است.



جمع بندی و پیش بینی آینده بازار

افزایش قیمت نهاده های ساختمانی به دلیل افزایش قیمت ارز و پیش بینی افزایش دستمزد نیروی کار (و به تبع آن کالاها و خدمات ساختمانی) همان گونه که در سال ۹۹ منجر به افزایش بهای تمام شده ساختمان گردید در اوایل سال ۱۴۰۰ ادامه داشته و پس از یک فروکش به صورت ملایم جریان دارد. بررسی بهای تمام شده مسکن با توجه به افزایش بهای نهاده های ساختمانی نشان می دهد حباب خاصی در بهای مسکن وجود نداشته و با روند فعلی پیش بینی خاصی مبنی بر کاهش قیمت وجود ندارد. به نظر می رسد تنها راه کاهش بهای فروش اپارتمان در مناطق مرغوب شهرها کاهش بهای زمین است که تا حدود زیادی وابسته به سیاست های دولت در خصوص عرضه زمین یا وقوع اتفاقات غیر منتظره داخلی یا خارجی است.

با کم شدن تعداد معاملات در سال ۱۴۰۰ و بالا بودن تورم عمومی، نرخ واقعی افزایش قیمت مسکن منفی بوده و کماکان به علت پایین بودن قدرت خرید مصرف کننده واقعی، حجم معاملات پایین خواهد ماند و تطابق قدرت خرید مصرف کننده با رشد واقعی اقتصادی به مرور صورت خواهد پذیرفت.

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 نار کارآمد شهری
- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان
- قانون پی فروش ساختمان
- بخشنامه ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور
- ضوابط شهرداری ها

استراتژی شرکت

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

همچنین بهینه سازی الگوی کسب و کار و متوازن سازی درآمد و اصلاح سبد پروژه ها در قالب ایجاد هم افزایی میان شرکتهای گروه و تلاش مستمر برای دستیابی به اهداف از اولویتهای گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران می باشد.

ضمن اینکه تعیین تکلیف داراییهای غیر مولد و ساماندهی پروژه های در جریان به منظور تعریف پروژه های جدید و سودآور نیز در دستور کار قرار دارد.

در این راستا مضامین اصلی استراتژیک به شرح ذیل برای شرکت در نظر گرفته شده است:

(۱) سرآمدی در کیفیت محصول

(۲) توسعه بازار و مشارکتهای راهبردی

(۳) نوآوری در تولید

(۴) رشد همگانی و خلق سازمان یاد گیرنده

یکی از جنبه های بزرگ تقاضا برای مسکن، مربوط به تقاضای مصرفی می باشد که این تقاضا از وضعیت اقتصادی و اجتماعی افراد جامعه تأثیر می پذیرد. بنابراین هر قانون و مقرراتی که بر وضعیت کلان اقتصادی اقشار جامعه تأثیر بگذارد، می تواند بر تقاضای این صنعت نیز مؤثر باشد. از جمله این قوانین می توان به قانون های توسعه پنج ساله و قوانین بودجه کشور اشاره نمود. در کنار قوانین و مقررات، استراتژی های دولت نیز می تواند بر



وضعیت صنعت تأثیر گذاشته و به عنوان یک عامل بیرونی محسوب گردد. به طور مثال در سنوات گذشته احداث مسکن مهر تأثیر قابل توجهی بر این صنعت گذاشته است. در کنار استراتژی های دولت، سیاست های سیستم بانکی به خصوص بانک مسکن، نقش قابل توجهی بر وضعیت صنعت و شرکت دارد. به طور مثال کاهش نرخ سود تسهیلات خرید مسکن، سقف تسهیلات قابل انتقال در قالب فروش اقساطی و ... عواملی است که تأثیر زیادی بر عرضه و تقاضا در این صنعت دارد. در کنار استراتژی های دولت و سیاست های بانکی، ضوابط شهرداری ها و تغییرات طرح تفضیلی از جمله موارد مؤثر بر این صنعت محسوب می گردد.

تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

با افزایش پیچیدگیهای روز افزون فناوری، تغییرات زیادی در عوامل محیطی و سیستمهای اقتصادی به وجود آمده است، که این امر سبب ظهور ریسکهای متفاوتی شده است. اغلب شرکتهای صنعتی، تولیدی، سرمایه گذاری، موسسات پولی و مالی با توجه به حوزه عملکرد خود با ریسک های خاصی مواجه میشوند. در ادامه به اهم ریسک های پیش روی شرکت پرداخته میشود.

شناسایی ریسک و راهکار مواجهه با آنها

عنوان ریسک	اثرات	اقدامات	
ریسک افزایش نرخ ارز	افزایش قیمت نهاده های ساختمانی(علی الخصوص قیمت زمین) و خدمات مورد نیاز صنعت	استفاده از کالاهای ایرانی به جای کالاهای خارجی تاکید بر عدم خرید املاک جدید و تاکید بر ایجاد ارزش افزوده بر روی املاک فعلی کاهش قیمت تمام شده	
	افزایش قیمت تمام شده محصولات ساخته شده و تورم قیمت مسکن	تجمیع یا توقف فعالیت شرکت های کم بازده یا زیانده خروج از فعالیت های اجرایی و تاکید بر توسعه نقش کارفرمایی چابک نمودن ساختار نیروی انسانی	
	هدایت بخشی از نقدینگی بازار و صنعت ساختمان به سمت بازارهای دیگر از جمله ارز و طلا	ایجاد جذابیت بیشتر برای پروژه های ساختمانی از طریق تعدیل شرایط فروش ایجاد مزیت برای پروژه ها منابع بیرونی	
	ریسک نقدینگی و تامین مالی	کاهش منابع مالی برای اتمام پروژه ها و افزایش هزینه های جاری	تاکید بر استفاده از منابع مالی بخش خصوصی صالح، بکارگیری ابزارهای مناسب برای مدیریت هزینه های مستقیم کاهش هزینه های اداری و عمومی و سربار از طریق کاهش نیروی انسانی غیر مولد و برون سپاری برخی از فعالیتها



چابک سازی ساختار های مدیریتی و نیروی انسانی و بکارگیری نخبگان و بکارگیری نوآوری ها و افکار نو در تصمیم گیری ها و رفع موانع		
اصلاح ساختار شرکتهای غیر مولد و زیانده از طریق توقف عملیات، انحلال و یا ادغام		
استفاده از روش تهاوتر در تامین منابع مالی با شناخت و به کارگیری ظرفیت های مرتبط سازمان و نهادهای مرتبط		
تطویل پروژه های ساختمانی و در نتیجه افزایش قیمت تمام شده و عدم تحقق تعهدات قراردادی با خریداران	بکارگیری سیستمهای نظارتی مناسبتر برای مدیریت	
کاهش هزینه های مالی از طریق تسویه حساب زودتر از موعد آنها با فروش بخشی از دارایی های بلااستفاده و غیرمولد		افزایش قیمت تمام شده ناشی از افزایش هزینه
ایجاد جذابیت بیشتر برای پروژه های ساختمانی از طریق تعدیل شرایط فروش		نوسانات نرخ بهره
ایجاد مزیت برای پروژه ها		
بکارگیری ابزارهای تامین مالی جذابتر از نرخ بانکی برای خریداران از جمله صندوق زمین و ساختمان		
کاهش سطح اتکا به منابع مالی بانکی و بکارگیری مشارکتها با بخش خصوصی مناسب		افزایش هزینه های تامین مالی
پویا نگهداشتن کانال های ارتباطی تامین مواد و زنجیره لجستیکی در چرخه ی جریان کسب و کار		رکود بازار مسکن
حفظ ارتباط با مشتریان و پویا نگه داشتن ارتباط متقابل با مشتریان		ریسکهای ناشی از شیوع ویروس کرونا
تلاش جهت کاهش هزینه های تمام شده		
تدوین استراتژی مالی کوتاه مدت و بلند مدت		
اجرای دستورالعمل های بهداشتی برای تمام کارکنان		



سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس سال ۱۳۷۵ مبلغ ۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال (شامل تعداد ۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) بوده که طی چند مرحله به مبلغ ۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰ ریال (شامل تعداد ۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰ سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱,۰۰۰ ریال) تا پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ افزایش یافته است.

تغییرات سرمایه شرکت			
محل افزایش سرمایه	سرمایه جدید (ریال)	درصد افزایش سرمایه	تاریخ ثبت افزایش سرمایه
آورده نقدی-مطالبات	۱۴۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰	۱۳۸۱/۱۰/۲۴
آورده نقدی-مطالبات	۱۷۸,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵	۱۳۸۲/۰۹/۱۰
از محل سود	۲۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۳	۱۳۸۲/۱۱/۲۰
صرف سهام	۸۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰	۱۳۸۴/۰۲/۰۴
آورده نقدی-مطالبات	۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰,۰۰۰	۲۴	۱۳۸۷/۰۳/۱۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰



سهامداران عمده شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به شرح جدول ذیل میباشد:

سهامداران عمده شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ و تاریخ تأیید گزارش				
ردیف	نام سهامداران	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		تاریخ تأیید گزارش ۱۴۰۰/۱۰/۱۱
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام
۱	سرمایه گذاری هامون کیش	۱۹۲,۶۳۵,۵۱۴	۱۷,۶۷	۱۷,۶۷
۲	گروه توسعه مالی مهر آیندگان	۱۵۷,۸۱۶,۳۵۹	۱۴,۴۷	۱۴,۴۹
۳	بانک اقتصادنوین	۸۶,۳۲۴,۹۰۵	۷,۹۲	۷,۹۵
۴	سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی	۸۴,۳۱۵,۴۱۱	۷,۷۳	۷,۷۳
۵	سرمایه گذاری مهرگان تامین پارس	۴۶,۹۸۶,۵۱۷	۴,۳۱	۴,۳۴
۶	سرمایه گذاری ساختمان نوین	۴۴,۲۹۷,۸۸۲	۴,۰۶	۴,۱۲
۷	مدیریت سرمایه گذاری کوثر بهمن	۴۳,۰۰۴,۹۵۳	۳,۹۴	۳,۹۴
۸	صندوق سرمایه گذاری امین آشنا ایرانیان	۳۶,۱۴۳,۱۹۳	۳,۳۱	۳,۳۱
۹	سرمایه گذاری سایه گستر سرمایه	۱۸,۴۴۰,۵۴۶	۱,۶۹	۱,۷۱
۱۰	سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان	۱۲,۲۴۲,۴۶۹	۱,۱۲	۱,۱۲
۱۱	گروه مالی و اقتصادی دی	۱۱,۱۹۱,۳۶۲	۱,۰۳	۱,۰۳
۱۲	خدمات صبا تجارت یاس	۵,۶۸۵,۹۳۸	۰,۵۲	۱,۲۰
۱۳	سایر	۳۵۱,۲۱۰,۹۵۱	۳۲,۲۳	۳۱,۳۶
	جمع	۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰	۱۰۰	۱۰۰



شرکت از منظر بورس اوراق بهادار

وضعیت معاملات و قیمت سهام

شرکت در تاریخ ۱۳۷۷/۰۲/۲۸ در بورس اوراق بهادار تهران در گروه انبوه سازی، املاک و مستغلات با نماد (وساخت) درج شده و سهام آن برای اولین بار در تاریخ ۱۳۷۷/۰۶/۱۷ مورد معامله قرار گرفته است، و در تاریخ ۱۳۹۱/۰۵/۱۶ در گروه بندی شرکتهای هلدینگ جزء حوزه نهادهای مالی قرار گرفت.

وضعیت سهام شرکت طی ۳ سال اخیر به شرح زیر بوده است :

پایان سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

سال مالی منتهی به	تعداد سهام معامله شده	ارزش سهام معامله شده میلیون ریال	تعداد روزهای بازبودن نماد	تعداد روزهایی که نماد معامله شده	ارزش بازار میلیون ریال	قیمت سهام ریال	سرمایه میلیارد ریال
۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱,۰۶۶,۳۸۱,۴۹۸	۶,۴۳۱,۱۳۶	۲۱۲	۲۱۲	۱۵,۷۸۴,۲۱۵	۱۴,۴۷۷	۱,۰۹۰
۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱,۶۴۴,۶۰۱,۹۱۰	۴۹,۸۵۸,۱۷۱	۲۲۴	۲۲۴	۴۸,۸۰۱,۶۴۸	۴۴,۷۶۰	۱,۰۹۰
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۶۷۵,۲۹۰,۴۱۵	۳۷,۳۷۴,۳۷۹	۲۲۹	۲۲۸	۵۱,۲۰۰,۳۰۰	۴۶,۹۶۰	۱,۰۹۰

اطلاعات نقد شوندگی سهام

وضعیت نقد شوندگی سهام و کیفیت اطلاعات در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰ براساس ارزیابی سازمان بورس و اوراق بهادار بشرح زیر بوده است :

سال	شرح
سال ۱۳۹۹	تعداد روزهای گشایش نماد
۲۲۴	تعداد روزهای معاملات
سال ۱۴۰۰	نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه
۲۲۹	۶۱/۹۴
۲۲۴	۱۵/۸۴

محیط حقوقی شرکت

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از :

- اساسنامه ثبت شده شرکت و مصوبات مجامع و هیات مدیره
- رعایت مقررات و قوانین از جمله قانون تجارت ، کار ، مالیات ، مبارزه با پولشویی و
- آیین نامه ها و دستورالعملهای ابلاغی سازمان بورس اوراق بهادار



گزیده اطلاعات مالی (تلفیقی)

(الف) اطلاعات عملکرد مالی طی سال: (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
فروش خالص	۱,۴۴۷,۴۰۳	۱۰,۳۶۴,۸۹۴	۱,۳۳۰,۷۳۸
سود عملیاتی	۶۶۵,۱۴۱	۱۰,۰۲۲,۷۹۷	۱,۰۵۷,۱۴۳
خالص درآمدهای غیر عملیاتی	۲۵,۹۳۶	۳۴,۸۷۳	۵۲۹,۳۳۵
سود(زیان)خالص - پس از کسر مالیات	۲,۸۲۹,۵۸۲	۹,۵۱۲,۳۴۶	(۱,۲۰۷,۶۹۱)
خالص وجوه نقد حاصل از فعالیتهای عملیاتی	۱,۰۴۱,۶۴۷	۶,۵۲۹,۱۶۱	۹۳۴,۱۶۱

(الف-۱) تجزیه و تحلیل کاهش درآمدهای عملیاتی

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	اختلاف	توضیحات
درآمدهای عملیاتی:			
فروش پروژه ها و املاک	۴۵,۸۸۸	۱۵۰,۸۶۵ (۱۰۴,۹۷۷)	کاهش فروش پروژه ها بدلیل فروش املاک شرکتهای گروه(سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل و تامین مسکن جوانان) در سال مالی قبل می باشد. افزایش مربوط به تعدیلات بابت اضافه مترائز واحدهای فروش رفته در شرکتهای تابعه
درآمد سهام فروخته شده	۱,۱۸۴,۸۰۵	۹,۶۴۶,۰۵۷ (۸,۴۶۱,۷۰۲)	علت کاهش درآمد سهام فروخته شده مربوط به کاهش درآمد حاصل از فروش سرمایه گذاری که در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹ که عمدتاً مربوط به فروش قهری سرمایه گذاریها بابت تسویه تسهیلات بانکی و همچنین تامین منابع نقدی نسبت به سال قبل می باشد.
سود سرمایه گذاریها	۲۱۶,۷۱۰	۵۶۷,۹۷۲ (۳۵۱,۲۶۲)	کاهش ناشی از عدم فروش سرمایه گذاریها در شرکتهای تابعه و در نتیجه کاهش سود و تقسیم آن
جمع	۱,۴۴۷,۴۰۳	۱۰,۳۶۴,۸۹۴	

(ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره: (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
جمع داراییها	۱۶,۷۵۹,۹۶۰	۱۲,۴۶۸,۵۵۵	۷,۱۰۰,۸۳۶
جمع بدهیها	۲,۱۹۹,۸۶۹	۱,۲۱۵,۳۱۱	۸,۰۸۹,۵۴۴
سرمایه ثبت شده	۱,۰۹۰,۲۹۶	۱,۰۹۰,۲۹۶	۱,۰۹۰,۲۹۶
جمع حقوق صاحبان سهام	۱۴,۵۶۰,۰۹۱	۱۱,۲۱۷,۲۴۴	(۹۸۸,۷۰۸)



ج) نرخ بازده (درصد):

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
درصد بازده داراییها	۱۹/۴	۹۷/۲	(۱۴/۷۷)
درصد بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)	۲۲	۱۸۴/۴	(۱۸۰/۴۶)

ج-۱) تجزیه و تحلیل کاهش درصد نرخ بازده داراییها

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	اختلاف	توضیحات
درآمدهای عملیاتی:			
نرخ بازده داراییها	۱۹/۴	۹۷/۲	کاهش بازده داراییها در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ عمدتاً بابت کاهش ارزش سرمایه گذاری بانک اقتصاد نوین به روش ارزش ویژه در سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ می باشد.

د) اطلاعات مربوط به هر سهم:

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
تعداد سهم در زمان برگزاری مجمع	۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰	۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰	۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰
سود (زیان) واقعی (پایه) هر سهم - ریال	۹۴۹	۹,۲۸۸	(۱,۸۱۸)
تاریخ تائید گزارش هیات مدیره	۱۴۰۰/۱۰/۱۱	۱۳۹۹/۱۰/۱۵	۱۳۹۸/۱۱/۱۹
آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تائید صورت های مالی - ریال	۳۵,۳۱۰	۶۵,۱۰۰	۱۴,۴۷۷
نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم - مرتبه	۳۷/۲	۷	(۸)
ارزش دفتری هر سهم - ریال	۱۴,۰۱۴	۱۰,۷۲۴	(۸۶۲)



گزیده اطلاعات مالی (شرکت اصلی)

الف) اطلاعات عملکرد مالی طی سال: (مبالغ به میلیون ریال) تجدید ارائه شده

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
فروش خالص	۱,۶۵۶,۳۸۱	۵,۰۳۲,۰۸۸	۳۸۰,۷۵۲
سود عملیاتی	۱,۳۶۶,۴۴۵	۴,۹۴۵,۹۱۰	۳۳۴,۳۸۷
خالص درآمدهای غیر عملیاتی	(۱۴,۴۵۳)	۱۳,۲۳۶	۳,۲۷۴
سود(زیان)خالص - پس از کسر مالیات	۱,۳۵۱,۹۹۲	۴,۹۵۹,۱۴۶	(۱۵۲,۰۳۹)
خالص وجوه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	۹۱۰,۸۳۴	۲,۵۷۹,۴۶۸	۵۹۳,۱۰۶

ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان سال: (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
جمع داراییها	۷,۸۸۴,۶۰۹	۶,۹۸۳,۹۵۴	۴,۶۴۴,۴۶۱
جمع بدهیها	۱,۲۰۶,۳۹۲	۶۴۹,۵۲۲	۳,۲۶۹,۱۷۵
سرمایه ثبت شده	۱,۰۹۰,۲۹۶	۱,۰۹۰,۲۹۶	۱,۰۹۰,۲۹۶
جمع حقوق صاحبان سهام	۶,۶۷۸,۲۱۷	۶,۳۳۴,۴۳۲	۱,۳۷۵,۲۸۶

ج) نرخ بازده (درصد):

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
درصد بازده داراییها	۱۸/۲	۸۵/۳	(۳/۳)
درصد بازده حقوق صاحبان سهام(ارزش ویژه)	۲۰/۸	۱۲۸/۶	(۱۰/۵)

د) اطلاعات مربوط به هر سهم:

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
تعداد سهم در زمان برگزاری مجمع	۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰	۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰	۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰
سود(زیان) واقعی هر سهم - ریال	۱,۲۴۰	۴,۵۴۸	(۱۳۹)
تاریخ تأیید گزارش هیات مدیره	۱۴۰۰/۱۰/۱۱	۱۳۹۹/۱۰/۱۵	۱۳۹۸/۱۱/۱۹
آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تأیید صورتهای مالی - ریال	۳۵,۳۱۰	۶۵,۱۰۰	۱۹,۰۳۳
نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم - مرتبه	۲۸/۵	۱۴/۳	(۱۳۶/۹)
ارزش دفتری هر سهم - ریال	۶,۱۲۵	۵,۸۱۰	۱,۲۶۱



مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی (تلفیقی) شرکت

ارقام به میلیون ریال

درصد تغییرات	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	شرح
اقلام صورت سود و زیان			
(۸۵/۸۶)	۱۰,۴۰۱,۶۹۱	۱,۴۷۰,۴۳۹	فروش - درآمد اصلی به تفکیک
۳۷/۴۰	(۳۶,۷۹۷)	(۲۳,۰۳۶)	بهای تمام شده کالای فروش رفته
۸۶/۹۱	(۳۰۳,۷۵۹)	(۵۶۷,۷۶۵)	هزینه‌های عملیاتی
۴۸/۴۷	(۷,۵۹۳)	(۱۱,۲۷۳)	هزینه‌های مالی
۵,۳۴۱/۸۸	(۳,۴۶۵)	(۱۸۸,۵۶۱)	سایر درآمدها و هزینه‌ها
(۷۰/۱۹)	۹,۵۰۹,۵۲۴	۲,۸۳۴,۸۷۵	سود(زیان) قبل از مالیات
(۷۰/۲۵)	۹,۵۱۲,۳۴۶	۲,۸۲۹,۵۸۲	سود خالص
تغییرات در سرمایه‌گذاران			
۶۵/۶۷	۵۳۳,۱۱۴	۸۸۳,۱۹۸	دارایی‌های ثابت و دارایی‌های نامشهود
۲۴/۵۶	۳,۰۴۶,۷۴۱	۳,۷۹۵,۰۵۱	ارزش دفتری کل سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکتها
۱۳۷/۵۴	۱۸۹,۸۵۷	۴۵۰,۹۹۵	سایر دارایی‌ها
تغییرات در ساختار سرمایه و سیاستهای تامین مالی :			
۲۹,۸۰	۱۱,۲۱۷,۲۴۴	۱۴,۵۶۰,۰۹۱	حقوق صاحبان سهام
۶/۳۳	۲۸۴,۹۰۶	۳۰۲,۹۵۴	بدهی‌های بلندمدت
تغییرات در وضعیت نقدینگی			
(۷۸/۳۵)	۷,۲۴۸,۱۲۸	۱,۵۶۹,۳۸۶	منابع اصلی نقدینگی
۷۸/۷۶	(۶,۷۷۳,۹۲۳)	(۱,۴۳۸,۸۲۶)	مصارف نقدی عمده
(۸۴/۰۵)	۶,۵۲۹,۱۶۱	۱,۰۴۱,۶۴۷	وضعیت جریانهای نقدی عملیاتی در مقایسه با سال قبل
بیان سیاستهای تامین مالی و سیاستهای اعتباری شرکت			
(۱۴/۲۸)	۶,۹۴۹,۷۶۳	۵,۹۵۷,۰۹۷	سرمایه در گردش
نسبت‌های فعالیت			
(۹۸/۷۷)	۰/۷۷	۰/۰۱	دوره گردش موجودیها(سال)
(۱۵/۱۵)	۰/۸۹	۰/۷۶	دوره گردش مطالبات تجاری(سال)



درصد تغییرات	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	شرح
نسبت نقدینگی			
نسبت جاری (۴۹/۴۵)	۸/۱۹	۴/۱۴	
نسبت بدهی ۳۰/۷۹	۰/۱۰	۰/۱۳	
نسبت سود آوری			
درصد بازده مجموع دارایی‌ها ۸۰/۰۸	۹۷/۲۲	۱۹/۳۶	
درصد بازده حقوق صاحبان سهام ۸۷/۹۱	۱۸۱/۵۸	۲۱/۹۵	
نسبت نقدشوندگی سود (۴۶/۳۷)	۰/۶۹	۰/۳۷	
جریان نقدی هر سهم (۸۴/۰۵)	۶/۲۴۲	۹۹۵/۸	
سود(زیان) هر سهم eps ۷۱/۷۴	۷/۹۹۱	۲/۲۵۸	
سود نقدی هر سهم dps ۱۰۰	۸۴۴	۰	

مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت اصلی

ارقام به میلیون ریال

درصد تغییرات	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	شرح
اقلام صورت سود و زیان			
فروش - درآمد اصلی به تفکیک (۶۷/۰۸)	۵,۰۳۲,۰۸۸	۱,۶۵۶,۳۸۱	
هزینه‌های عملیاتی (۲۶۱/۱۳)	۸۶,۱۷۸	(۱۳۸,۸۶۰)	
سایر درآمدها و هزینه‌های عملیاتی (۱۰۰)	-	(۱۵۱,۰۷۶)	
سایر درآمدها (۲۰۹/۱۹)	۱۳,۲۳۶	(۱۴,۴۵۳)	
سود(زیان) قبل از مالیات (۷۲/۷۴)	۴,۹۵۹,۱۴۶	۱,۳۵۱,۹۹۲	
سود(زیان) خالص (۷۲/۷۴)	۴,۹۵۹,۱۴۶	۱,۳۵۱,۹۹۲	
تغییرات در سرمایه‌گذاریها			
دارایی‌های ثابت (۰/۲۴)	۱۹۴,۲۲۷	۱۹۳,۷۶۸	
ارزش دفتری کل سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکتها ۲۴/۱۷	۲,۷۲۲,۵۷۱	۳,۳۸۰,۶۹۵	
تغییرات در ساختار سرمایه و سیاستهای تامین مالی			
حقوق صاحبان سهام ۵/۴۳	۶,۳۳۴,۴۳۲	۶,۶۷۸,۲۱۷	



درصد تغییرات	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	شرح
تغییرات در وضعیت نقدینگی			
			منابع اصلی نقدینگی
(۶۵/۵۳)	۳,۹۷۳,۷۱۹	۱,۳۶۹,۹۱۱	
(۶۴/۶۹)	۲,۵۷۹,۴۶۸	۹۱۰,۸۳۴	وضعیت جریانهای نقدی عملیاتی در مقایسه با سال قبل
بیان سیاست‌های تامین مالی و سیاستهای اعتباری شرکت			
			سرمایه در گردش
(۱۴/۴۱)	۳,۸۲۲,۵۰۰	۳,۲۷۱,۵۴۴	
نسبت نقدینگی			
			نسبت جاری
(۴۶/۰۹)	۶/۸۹	۳/۷۱	
			نسبت بدهی
			۶۴/۵۲
نسبت سود آوری			
			نسبت بازده مجموع دارایی ها
(۷۸/۶۸)	۸۵/۲۹	۱۸/۱۹	
			نسبت بازده حقوق صاحبان سهام
(۸۳/۸۵)	۱۲۸/۶۵	۲۰/۷۸	
			نسبت نقدشوندگی سود
۲۹/۵۲	۰/۵۲	۰/۶۷	
			جریان نقدینگی هر سهم
(۶۴/۶۹)	۲,۳۶۵/۸	۸۳۵/۴	
			سود(زیان) هر سهم eps
۷۲/۷۴	۴,۵۵۰	۱,۲۴۰	
			سود نقدی هر سهم dps
.	۸۴۴	.	

علت کاهش فروش نسبت به سال مالی قبل:

دلایل کاهش فروش سال مالی مورد گزارش نسبت به سال قبل بدلیل فروش قهری سرمایه گذاریهای شرکت توسط بانکها در سال مالی قبل که مربوط به توثیق سهام و سرمایه گذاریهای شرکتیهای گروه بشرح ذیل است:

نام سهام	تعداد سهام	قیمت تمام شده	قیمت فروش	سود حاصله
بانک اقتصاد نوین	۶۰۹,۶۱۰,۸۷۳	۴۶۳,۵۰۳	۲,۱۰۴,۲۰۱	۱,۶۴۰,۶۹۸
سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان	۱۹,۴۷۲,۱۶۶	۸,۲۵۸	۷۴۴,۲۸۳	۷۳۶,۰۲۵
تامین سرمایه نوین	۲۵۸,۸۹۵,۲۰۶	۲۰۱,۳۶۳	۹۱۴,۱۷۱	۷۱۲,۸۰۸
تامین مسکن جوانان	۷۸,۴۷۷,۴۲۱	۶,۱۴۹	۶۵۴,۰۸۹	۶۴۷,۹۴۰
نوسازی و ساختمان تهران	۹۰,۵۳۹,۰۴۱	۲۹,۹۱۹	۳۰۹,۵۷۲	۲۷۹,۶۵۳
عمران و سازندگی استان قزوین	۳۹۰,۵۵۶	۳۵۷	۴,۰۸۱	۳,۷۲۴
باما	۴۰,۰۰۰	۹,۶۳۴	۱۲,۹۰۴	۳,۲۷۰
صندوق سرمایه گذاری اختصاصی سهم آشنا یکم	۱۱۶,۳۵۱	۱۲۲,۹۲۲	۱۶۳,۹۴۴	۴۱,۰۲۲
صندوق سرمایه گذاری امین آشنا ایرانیان	۲۱۰,۲۲۶	۲۶۷,۵۳۷	۲۶۵,۴۰۷	(۲,۱۳۰)
جمع		۱,۱۰۹,۶۴۲	۵,۱۷۲,۶۵۲	۴,۰۶۳,۰۱۰



اطلاعات مربوط به معاملات انجام شده با اشخاص وابسته توسط شرکت اصلی:

معاملات مندرج در یادداشت شماره ۴۳ همراه صورتهای مالی بعنوان کلیه معاملات انجام شده طی سال مالی مورد گزارش با اشخاص وابسته مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت است، که به طور کامل افشا گردیده است. مفاد ماده ۱۲۹ قانون تجارت در خصوص معاملات مذکور مبنی بر کسب مجوز از هیات مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری کاملاً رعایت گردیده و معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام پذیرفته است.

اطلاعات تعهدات مالی آتی شرکت در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

۱- تعهدات سرمایه ای :

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	
۲,۵۰۰	۱-۱ شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان
۱۱۱	شرکت عمران و مسکن سازان کهکیلویه و بویراحمد
<u>۲,۶۱۱</u>	

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

۲- تعهدات و بدهی های احتمالی :

بدهی های احتمالی شرکت اصلی موضوع ماده ۲۳۵ قانون اصلاحیه قسمتی از قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷ در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	
	تضمین وام بانکها(چک و سفته) بابت تسهیلات دریافتی:
۴,۷۹۶,۴۶۱	۲-۱ تضمین تسهیلات از محل سهام متعلق به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
۶۲,۶۴۰	۲-۲ تضمین تسهیلات شرکتهای گروه
۲,۷۰۶	سایر تضامین
<u>۴,۸۶۱,۸۰۷</u>	

۲-۱- پیرو تضمین تسهیلات دریافتی گروه استراتوس از بانک سامان در سنوات قبل منجر به توافق سه جانبه با گروه استراتوس و بانک سامان در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۴ کلیه سهام متعلق به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران طی نامه شماره ۱۵/۲۰۵۵۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۰۱ شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهاداررفع توثیق گردید. این موضوع به طور کامل در صفحه ۳۷ بخش اقدامات انجام شده طی سال به طور کامل تشریح گردیده است.

۲-۲- از مبلغ ۶۲,۶۴۰ میلیون ریال مبلغ ۴۵,۰۰۰ میلیون ریال مربوط به تضمین تسهیلات دریافتی شرکت خانه های پیش ساخته، پیمانکاران شرکت ساختمان و توسعه فن آوری از شرکتهای گروه ساختمان ایران بابت اصل و سود تضمین شده تا سال ۱۳۸۵ می باشد. که در تاریخ تهیه این گزارش در حال رایزنی و توافق با بانک اقتصاد نوین برای تسویه آن در دست اقدام است.

نظام راهبردی شرکت

اطلاعات مربوط به ساختار هیات مدیره در تاریخ تهیه گزارش:

سمت	نماینده	اعضای هیات مدیره
رئیس هیات مدیره	معصومه ملاصالحی	سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان (سهامی خاص)
نائب رئیس هیات مدیره	مهدی قربانی قلجلو	سرمایه گذاری هامون کیش (سهامی خاص)
عضو هیات مدیره	اسفندیار برومند*	بانک اقتصاد نوین (سهامی عام)
عضو هیات مدیره	سیدحسین هاشمی طباطبائی زواره	سرمایه گذاری فرانکر پرتو (سهامی خاص)
سرپرست و عضو هیات مدیره	احمد جاوید احمدآبادی	سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی (سهامی عام)

• شایان ذکر است آقای اسفندیار برومند در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۲ از سمت مدیرعاملی استعفا و آقای احمد جاوید احمدآبادی تا تعیین و انتصاب مدیر عامل از طرف هیات مدیره بعنوان سرپرست معرفی و مورد تایید و تصویب هیات مدیره قرار گرفتند.

** هیات مدیره فعلی از تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۵ قبولی مسئولیت خود را اعلام داشته که فرایند تأیید نهایی در اداره ثبت شرکتها در تاریخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۸ و اعمال تغییرات امضاء های مجاز بانکی در تاریخ ۱۴۰۰/۰۵/۳۱ صورت پذیرفته، لذا پرداختهای بانکی صادره، از آخر مردادماه با امضاء این هیات مدیره صورت پذیرفته است و تا قبل از آن با هیات مدیره سابق بوده است.

اطلاعات مربوط به اعضای هیات مدیره:

۱. رئیس هیات مدیره

خانم معصومه ملاصالحی به نمایندگی از شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان (سهامی خاص)

متولد ۱۳۵۴ شهر تهران

کارشناسی ارشد مدیریت اجرایی از دانشگاه آزاد اسلامی

سوابق کاری:

رئیس هیات مدیره / عضو هیات مدیره شرکتهای ایران پوپلین، سرآمد صنایع بهشهر، ملی شیمی کشاورز، صنایع بسته بندی مشهد

عضو کمیته حسابرسی لیزینگ اقتصاد نوین، پرداخت نوین آرین، واسپاری ملت، مدیر سرمایه گذاری و امور شرکتهای بانک اقتصاد نوین، مدیر و عضو کمیته برنامه ریزی و توسعه گروه مالی ملت، کارشناس امور شرکتهای گروه توسعه ملی، کارشناس مالی سرمایه گذاری نیرو و بیمه دانا

عضو کمیته ارزیابی سهام سرمایه گذاری گروه توسعه ملی، عضو کمیته ریسک نقدینگی بانک اقتصاد نوین، عضو و دبیر کمیته انتصابات در امور شرکتهای بانک اقتصاد نوین



۲. نایب رئیس هیات مدیره:

آقای مهدی قربانی قلعجو به نمایندگی از شرکت سرمایه‌گذاری هامون کیش (سهامی خاص)

متولد سال ۱۳۶۱ شهر ارومیه

دکتری حقوق کیفری و جرم‌شناسی از دانشگاه شهید بهشتی و عضو هیات علمی دانشگاه.

سوابق کاری (از سال ۱۳۸۴ تاکنون):

رئیس هیات مدیره/عضو هیات مدیره شرکتهای عمران سازه تامین، ملی کشت و صنعت و دامپروری پارس، شیرپاستوریزه پگاه آذربایجان، آتیه پگاه، بازارگستر پگاه، کشت و صنعت دامپروری پگاه سلماس، سرمایه گذاری کوه نور و هلدینگ صنایع شیرایران، بازرگانی شاهد کیش.

معاون امور شرکتهای و مجامع مدیریت طرح و توسعه آینده پویا، معاون هماهنگی و امور شرکتهای صنایع شیر ایران، مدیر امور حقوقی و املاک و مجامع صنایع شیر ایران، مدیر امور حقوقی و قراردادهای شرکت سرمایه گذاری نفت و گاز پتروشیمی تامین، کارشناس حقوقی اداره کل حقوقی شهرداری تهران.

رئیس/عضو کمیته حسابرسی شرکتهای پگاه آذربایجان غربی، ملی کشت و صنعت و دامپروری پارس و پتروشیمی فن آوران.

۳. اعضاء هیات مدیره:

الف) آقای سید حسین هاشمی طباطبائی زواره به نمایندگی از شرکت سرمایه گذاری فرانگر پرتو (سهامی خاص)

متولد ۱۳۵۹ شهر تهران

کارشناسی ارشد مدیریت بازرگانی مالی از دانشگاه آزاد اسلامی

سوابق کاری:

عضو هیات مدیره شرکتهای امین توان آفرین ساز، سرمایه گذاری مهرگان تامین پارس، مدیریت سرمایه کیان و کارگزاری مهر اقتصاد ایرانیان، مدیر سرمایه گذاری شرکتهای سرمایه گذاری مهرگان تامین پارس، تامین سرمایه کاردان، مدیر ارزیابی سرمایه گذاریهای سرمایه گذاری توسعه صنعتی ایران، مدیر صندوق بازارگردانی مهرگان، حسابرس ارشد موسسه حسابرسی آبان روش

ب) آقای اسفندیار برومند به نمایندگی از شرکت بانک اقتصاد نوین

متولد ۱۳۲۵ شهرستان قائم شهر

کارشناسی ارشد معماری از دانشگاه ملی ایران

سوابق کاری:

۱- مدیر تهیه طرحهای جامع و تفصیلی شهرهای اصفهان، آبادان، اروند کنار، اراک، ارومیه، تبریز، شهرکهای صنعتی آبادان، منطقه ویژه اقتصادی خرمشهر و مرمت بازارهای تبریز، اراک، ارومیه و آبادان

۲- رئیس هیات مدیره/عضو هیات مدیره/مدیر عامل شرکتهای سرمایه گذاری ساختمان ایران، نوسازی و ساختمان تهران، سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان، مجتمع‌های توریستی و رفاهی آبادگران ایران، تامین مسکن نوید ایرانیان، تامین مسکن نوین، تامین مسکن جوانان، بین المللی ساختمان و صنعت، شرکت سرمایه گذاری مسکن.



۲-اطلاعات درباره کمیته‌های تخصصی و مشورتی زیر نظر هیات مدیره شامل:

- کمیته سرمایه گذاری: یکسان سازی استراتژی سرمایه گذاری شرکتها در سبد بورسی جهت کسب بازدهی مطلوب و مدیریت ریسک
- کمیته امورحقوقی: تمرکز بخشی، به فعالیتهای حقوقی کل شرکتهای زیرمجموعه و هلدینگ در جهت روند مطلوبیت پیگیری پرونده ها و متعارف نمودن حق الوکاله ها.
- کمیته حسابرسی: کمک به ایفای مسئولیت نظارتی هیات مدیره و بهبود آن جهت کسب اطمینان معقول از اثر بخشی فرایندهای نظام راهبردی، مدیریت ریسک و کنترلهای داخلی، سلامت گزارشگری مالی، اثربخشی حسابرسی داخلی، استقلال و اثربخشی حسابرس مستقل و رعایت قوانین و مقررات و الزامات.
- کمیته انتصابات: پیشنهاد انتصاب و برکناری مدیرعامل و مدیران ارشد شرکت اصلی و اعضای هیات مدیره شرکت‌های فرعی به هیات مدیره، پیشنهاد نامزدهایی برای عضویت در کمیته‌های تخصصی به هیات مدیره، لازم به توضیح است کمیته های اجرائی املاک و منابع انسانی با توجه به نیاز شرکت زیر نظر مدیرعامل و سرپرست شرکت ایجاد شده است.
- کمیته منابع انسانی: بررسی و تصمیم گیری پیرامون کلیه امور مربوط به منابع انسانی از جمله استخدام، تسویه، جبران خدمات، انضباطی و ...
- کمیته املاک: بررسی و تصمیم گیری و ساماندهی در خصوص همه موضوعات مربوط به املاک شرکتهای گروه اعم از خرید، فروش، اجاره و نگهداری و ...

۳- تعداد جلسات هیات مدیره:

جلسات هیات مدیره در سال مالی منتهی به ۳۱-۰۶-۱۴۰۰، به تعداد ۱۸ صورتجلسه میباشد. که از ۱۳۹۹/۱۱/۲۵ لغایت تا پایان شهریور سال مالی مورد گزارش به تعداد ۱۱ جلسه برگزار شده است..

حق حضور پرداختی به اعضاء غیر موظف هیات مدیره برابر مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۹ به مبلغ ۳۳ میلیون ریال (ناخالص) به ازای حداقل یک جلسه در ماه بوده است.

۴- اطلاعات مربوط به مدیران اجرایی:

۴-۱- سرپرست و عضو هیات مدیره و معاونت امورشرکتها و مجامع:

آقای احمد جاوید احمدآبادی به نمایندگی از شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی(سهامی عام)

متولد ۱۳۴۸ شهر مشهد

کارشناس حسابداری و علوم مالی دانشگاه اصفهان

سوابق کاری:

رئیس هیات مدیره /عضو هیات مدیره شرکتهای کارگزاری پگاه یاوران نوین، شیر پاستوریزه پگاه تهران، سرمایه گذاری ساختمان نوین، معاونت مجامع و امورشرکتهای سرمایه گذاری ساختمان ایران، معاونت مالی و اقتصادی شرکتهای شیرپاستوریزه پگاه تهران،



خودروسازی پیشرو دیزل آسیا، پدید آوران راه یاب و رهشاد سپاهان، مدیر مالی و اداری شرکتهای گسترش تجارت پارس سبا، حمل و نقل همدانیان و گرانبیت قدس رضوی، مدیرحسابرسی داخلی شرکتهای پیمانکاری ژرف کار جم، پگاه اصفهان، مدیر مالی فرآورده های لبنی رضوی، گرانبیت قدس و کشت و صنعت سرخس آستان قدس رضوی، حسابرس سازمان حسابرسی استان قدس رضوی و موسسه حسابرسی سپاهان تراز.

۵- مدیران میانی:

۵-۱ معاونت مالی و اداری :

آقای احسان صادقی

متولد سال ۱۳۵۸ شهر تهران

کارشناس ارشد مدیریت مالی

سوابق کاری:

عضو هیات و مدیرعامل شرکت بین المللی ساختمان و بازرگانی آرین پاسارگاد کیش، عضو هیات مدیره شرکتهای تامین مسکن جوانان، سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس و شرکت تامین مسکن نوین، سرمایه گذاری ساختمان نوین، سرمایه گذاری و توسعه خوزستان و سرمایه گذاری و توسعه استان بوشهر.

مدیریت مالی و اداری شرکت نوسازی و ساختمان تهران

۵-۲ مدیر حسابرسی داخلی:

آقای سیدمحمدعلی ابطحی نایینی

متولد سال ۱۳۳۵ شهر تهران

کارشناس حسابداری

سوابق کاری:

مدیر عامل و عضو هیات مدیره شرکت اسپادان رهجو، عضو هیات مدیره شرکت جهان تجهیزات سپاهان، معاون مالی و عضو هیات مدیره شرکت پارس گستر کیش، معاون مالی و اداری شرکت مخابرات سیار اصفهان، مدیر مالی و اداری شرکتهای حمل و نقل رهنورد و ساخت تجهیزات سپاهان، مدیر مالی شرکت های سبز صغه تمیز، فرآورده های نسوز ایران و ژرف کار جم، مدیر حسابرسی داخلی شرکت ژرف کار جم، سرپرست حسابرسی موسسه حسابرسی بهبود ارقام، مشاور مالی شرکت پتروپارس، لازم به ذکر است ایشان از تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۶ بعنوان مدیر حسابرس داخلی منصوب شدند.

۵-۳ مدیر امور شرکتهای:

آقای محمد غلامی

متولد ۱۳۵۶ شهر تهران

کارشناس ارشد حسابداری

عضو هیات مدیره شرکتهای سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل، سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس، عمران و مسکن سازان منطقه شمالغرب، سازه های نوین کرت، سرمایه گذاری ساختمان نوین، سرمایه گذاری و توسعه استان بوشهر، تامین مسکن



نویدایرانیان، مهندسی و مدیریت پروژه های ساختمان نوین ایرانیان، ساختمان و توسعه فن آوری، عمران و مسکن سازان استان قزوین، توسعه و عمران خراسان شمالی، حریم آفتاب کیانپارس، کویر ساز، سرمایه گذاری معیار صنعت پارس، عضو هیات مدیره و مدیرعامل شرکت توسعه بازرگانی بین المللی نواندیشان پویا.

مدیر حسابرسی داخلی شرکتهای سرمایه گذاری ساختمان ایران و نوسازی و ساختمان تهران، عضو و دبیر کمیته حسابرسی شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان، رئیس حسابداری شرکت رده بندی آسیا کیش و حسابرس ارشد موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت آرا.

۴-۵ مدیر امور حقوقی:

آقای محمد هادی بختیاری فر

متولد سال ۱۳۵۹ شهر اردل

دکتری حقوق خصوصی

مشاور حقوقی اداره کل اوقاف و امور خیریه خراسان رضوی، مشاور حقوقی کل اوقاف امور خیریه اصفهان، مشاور حقوقی شرکت عمران شهر جدید بهارستان، مشاور حقوقی موسسات خیریه، فعالیت در اداره اسناد و کتابخانه های آستان قدس رضوی.

لازم بذکر است در تاریخ تهیه این گزارش مدیر حقوقی شرکت از تاریخ ابتدای آذرماه ۱۴۰۰ آقای هادی مزدارانی جایگزین شده اند.

۶-اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرس قانونی شامل :

الف) نام حسابرس مستقل و بازرس قانونی و فرایند انتخاب آن موسسه :

موسسه حسابرسی فاطر(حسابداران رسمی)، منتخب مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۹

ب) حق الزحمه و هزینه حسابرسی :

هزینه حق الزحمه حسابرسی و بازرسی شرکت در خصوص بررسی عملیات میان دوره و عملیات پایان دوره شرکت اصلی و گروه به مبلغ ۱,۳۰۰ میلیون ریال بوده است.

ج) استفاده از خدمات کارشناسی در عملیات حسابرسی موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه قانون تجارت (مصوب سال ۱۳۴۷): مورد ندارد .

د) نام بازرس علی البدل:

موسسه حسابرسی آگاه نگر(حسابداران رسمی)



اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع

شرح تکالیف مجمع عمومی صاحبان سهام مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۹ و اقدامات انجام شده در خصوص رفع تکالیف مذکور و نتیجه اقدامات انجام شده:	ردیف	تکالیف	تاریخ اصلی
	۱	با توجه به بند ۴ گزارش، مجمع بر رعایت استانداردهای حسابداری و گزارشگری و اعمال تعدیلات مورد نیاز بابت اعمال روش ارزش ویژه بابت سرمایه گذاری گروه در سهام بانک اقتصاد نوین در صورت لزوم تاکید نمود.	اصلی
	۲	با توجه به بند ۵ گزارش، با توجه به تکالیف تعیین شده در شرکت فرعی مقرر گردید پیگیری لازم در خصوص اقدامات انجام شده در شرکت زیرمجموعه در رابطه با بندهای گزارش توسط نماینده شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در هیات مدیره شرکت مذکور صورت پذیرد و نتیجه نهایی به هیات مدیره شرکت گزارش گردد. موضوع در خصوص عدم تلفیق شرکتهای زیرمجموعه شرکت کرمان و فاصله بیش از ۳ ماه برخی از شرکتهای زیرمجموعه با شرکت اصلی و عدم مشخص بودن ارزش بازیافتی داراییهای راکد و سنواتی شرکتهای زیرمجموعه و عدم ارزیابی بروز برخی شرکتهای زیرمجموعه	تلفیق
	۳	با توجه به بندهای ۶، ۷، ۸ و ۹ گزارش، نظارت هلدینگ بر رعایت کامل مقررات و تکالیف تعیین شده در مجمع شرکت های فرعی از جمله پیگیری تا حصول نتیجه نهایی و تعدیل حسابها پس از قطعی شدن موضوعات، مورد تاکید مجمع قرار گرفت. ضمناً مقرر گردید هرچه سریعتر نسبت به تعیین تکلیف پروژه ظفر و پیمانکار مربوطه اقدام و با در نظر گرفتن صرفه و صلاح شرکت پروژه مزبور اتمام یافته و یا واگذار گردد و همچنین مجمع به هیات مدیره تکلیف نمود پیگیری و استیفای کلیه وجوه مربوط به وثایق گذاشته شده برای سهامداران عمده قبلی و ضرر و زیان آن تا تاریخ روز در دستور کار قرار داشته باشد.	تلفیق اصلی اصلی تلفیق



عملیات تسطیح و آماده سازی آن به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردید و صدور رأی بنفع ستاد اجرائی فرمان امام، از آنجائی که در مرحله اول از ۲۵ هکتار واگذار شده در ۱۴/۳ هکتار آن عملیات آماده سازی و تسطیح بعمل آمده و قبل از شروع عملیات در قطعه ۶۸ هکتاری، اقداماتی نیز از سوی شرکت در قطعه ۵۵ هکتاری انجام شده بود و بموجب مصوبه سال ۱۳۹۶ هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن مقرر شد کارکرد شرکت در قطعات مذکور توسط هیأت کارشناسان منتخب طرفین ارزیابی و بحساب مطالبات شرکت نوسا منظور گردد لذا با توجه به اعلام مالکیت ستاد اجرائی فرمان امام نسبت به قطعات اراضی مذکور، مبلغ مخارج انجام شده معادل ۵۱،۶ میلیارد ریال بحساب بدهی اداره کل راه و شهرسازی استان تهران منظور گردیده است. علاوه اقدام حقوقی علیه اداره کل راه و شهرسازی استان تهران درخصوص یک هکتار از ۶۸ هکتار زمین که در محدوده شهری واقع شده بود بدلیل مالکیت آن توسط ستاد اجرائی فرمان امام مورد تائید دادگاه مربوطه قرار نگرفت و دادخواست شرکت در مرحله بدوی رد گردید. شایان ذکر است پیرو توافقات بعمل آمده قبلی با سازمان ملی زمین و مسکن مقرر شده بود کارکرد شرکت نوسازی و ساختمان تهران در قطعات ۵۵ هکتاری و ۶۸ هکتاری از طریق کارشناسان منتخب شرکت نوسازی و ساختمان تهران و منتخب اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و یک کارشناس مرضی الطرفین بررسی و تعیین گردد که متأسفانه بدلیل تغییر مدیریت در سازمان ملی زمین و مسکن میزان کارکرد حدود ۶۰ میلیارد ریال از سوی نماینده سازمان اعلام که مورد تائید کارشناس منتخب شرکت نوسازی و ساختمان تهران و کارشناس مرضی الطرفین قرار نگرفت و در مقایسه با مخارج انجام شده شرکت که مدارک و مستندات آن در اختیار کارشناسان قرارداد شده بود دارای اختلاف فاحش بود و لذا با تغییرات مجدد در مدیریت سازمان ملی زمین و مسکن مذاکرات جهت بررسی مجدد هیأت کارشناسان در دست اقدام می باشد و هنوز مراحل کار نهائی نشده است.

تلفیق

ظفر مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران: با توجه به تعلل و تأخیر در تکمیل عملیات ساختمانی پروژه مسکونی ظفر از سوی پیمانکار پروژه بنام شرکت رکیندژ از اواسط سال ۱۳۹۷ در شرایطی که پروژه ۹۲/۴۲ درصد پیشرفت فیزیکی داشته و طرح ادعاهایی مبنی بر خسارات وارده به شرکت رکیندژ ناشی از تأخیر در پرداخت صورت وضعیت های ارائه شده از زمان شروع قرارداد فی مابین علیرغم توافق فی مابین و برآورد هزینه تطویل مدت قرارداد از سال ۱۳۹۲ الی ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ توسط هیأت متشکل از کارشناس منتخب شرکت نوسازی و ساختمان تهران و شرکت رکیندژ و کارشناس مرضی الطرفین معرفی شده از سوی کانون کارشناسان رسمی دادگستری تهران به مبلغ ۷۵ میلیارد ریال و امضا و مبادله صورت جلسه و گزارش هیأت کارشناسان توسط طرفین قرارداد و عملاً توقف عملیات ساختمانی از سوی پیمانکار از اواخر سال ۱۳۹۸ و عدم اخذ نتیجه از مذاکرات متعدد با پیمانکار بدلیل طرح ادعاهای دیگری اعم از هزینه تطویل مدت قرارداد بیش از نظر کارشناسان و آزادسازی کامل سپرده بیمه و حسن انجام کار و غیره ناچاراً اعلام خاتمه قرارداد و اعمال ماده ۴۸ پیمان در خصوص تحویل کارگاه از سوی پیمانکار در چارچوب مفاد قرارداد فی مابین به پیمانکار در آبانماه ۱۳۹۸ ابلاغ گردید لکن پیمانکار از تحویل کارگاه خودداری و از ورود عوامل شرکت نیز جلوگیری به عمل آورده و وکلای پیمانکار با طرح دعاوی مختلف در دادگاه مبنی بر عدم ایفاء تعهدات از سوی کارفرما تلاش در به تأخیر انداختن تحویل کارگاه و فشار بر شرکت نوسازی و ساختمان تهران به قبول ادعاهای خود نمود. در این راستا وکلای شرکت نوسازی و ساختمان تهران نیز ضمن طرح کیفرخواست علیه مدیران شرکت رکیندژ نسبت به طرح دعوی به خواسته اعمال ماده ۴۸ اقدام نمودند. دعوی مطروحه بخواسته اعمال ماده ۴۸ در شش ماهه اول سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به شعبه ۱۰۴۹ دادگاه عمومی حقوقی تجاری ارجاع و اولین جلسه در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۰۶ تشکیل و مقرر شد کارشناس منتخب دادگاه نسبت به ارزیابی کارکرد پیمانکار اقدام نماید لکن در اسفندماه ۱۳۹۹ به دلیل پرونده مطروحه در شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی تهران از سوی پیمانکار، رسیدگی به درخواست شرکت به شعبه مذکور جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم ارجاع گردید شعبه ۴ شهید بهشتی وقت رسیدگی را ۱۴۰۰/۰۶/۰۹ تعیین نمود که در تاریخ مذکور ضمن حضور در مجتمع قضایی شهید بهشتی و ارائه لایحه از سوی وکیل، قاضی پرونده جلسه را بحالت غیر حضوری اعلام و اتخاذ تصمیم را به تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۸ ابلاغ نمود و لذا میبایست در جلسه آتی وضعیت کارگاه پروژه ظفر مشخص گردد.

شایان ذکر است کلیه دعاوی مطروحه از سوی پیمانکار در رابطه با هزینه تطویل مدت قرارداد به شرح فوق و خسارات وارده در مورد ادعای پیمانکار و غیره تاکنون بر اساس اقدامات حقوقی وکلای شرکت از سوی دادگاهها رد گردیده است. ضمن آنکه از کل ۲۹ میلیارد ریال ضمانت نامه های صادره بنفع شرکت نوسازی و ساختمان تهران، ۲۰ میلیارد ریال توسط این شرکت از بانک خاورمیانه وصول گردیده است.

الهیة مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران: پیرو صدور رأی داور مرضی الطرفین مورخ



<p>۱۳۹۷/۰۷/۲۸ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ و تأیید آنها توسط شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت به موجب اجرائیه صادره مورخ ۱۳۹۹/۰۱/۱۷ و لازم الاجرا بودن پرداخت مبلغ ۸۱،۱۵۴ میلیون ریال و ۶،۶۶۲ میلیون ریال از سوی شریک آقایان خائف و انتظاری در وجه شرکت نوسازی و ساختمان تهران بابت قدرالسهم از هزینه های انجام شده و پرداخت ارزش کارشناسی ۱۱۳/۹۶ مترمربع از یک واحد مسکونی از سوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران به شرکا، وکیل شرکت اجرای رأی داور را از دادگاه تقاضا که موضوع از سوی دادگاه به اجرای احکام ارجاع و به دلیل عدم تبعیت از سوی شرکا اقدام به توقیف حسابهای بانکی و اموال شرکا سازنده گردیده و مراحل قضایی در حال پیگیری می باشد ضمن آنکه شرکا سازنده طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ از طریق طرح دعوی مختلف در دادگاه اقدام نموده که در کلیه موارد آراء به نفع شرکت نوسازی و ساختمان تهران صادر گردیده است.</p> <p>در ادامه اقدامات حقوقی شرکا سازنده آقایان خائف و انتظاری به منظور گریز از ایفاء تعهدات با کتمان گزارش نهایی داور، آقای ایثاری مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴، نسبت به ارائه گزارش اولیه داور به شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران که دارای اشتباهات محاسباتی بود و به موجب آن شرکت نوسا مبلغ ۶۱ میلیارد ریال بدهکار شده بود (گزارش مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸) اقدام و درخواست اجرای حکم می نماید و تعداد ۱۲۰۷۵،۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران را از طریق شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه در فاصله ۹ الی ۱۴۰۰/۰۵/۱۲ جمعاً به مبلغ ناخالص ۵۱٫۴ میلیارد ریال فروخته و وجه ناشی از فروش به حساب صندوق دادگستری واریز گردید که در این رابطه با اقدامات به عمل آمده از سوی وکیل شرکت و اعلام تخلف شرکا سازنده مبنی بر کتمان و ارائه گزارش خلاف واقع از سوی شرکا سازنده، شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران نسبت به صدور توقف عملیات اجرایی به موجب دادنامه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۳ اقدام و پیگیری وکیل در جهت واریز وجه حاصل از فروش سهام به حساب شرکت نوسازی و ساختمان تهران و طرح دعوی علیه شرکا سازنده از بابت خسارت وارده به شرکت در جریان می باشد.</p>	<p>تلفیق</p>
<p>پروژه آفتاب تبریز مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران: پیرو قرارداد مشارکت در سال ۱۳۸۰ فی مابین اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران، پروژه آفتاب تبریز به مساحت عرصه ۲۶/۰۰۰ مترمربع به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردید و عملیات ساختمانی آن به موجب پروانه ساختمانی در ۱۱ بلوک از سال ۱۳۸۰ از طریق انعقاد قرارداد با شرکا سازنده آغاز و در سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ خاتمه یافته است. به استناد قرارداد مشارکت مذکور قدرالسهم اداره کل معادل ۱۹ درصد و شرکت نوسا و شرکا سازنده معادل ۸۱ درصد تعیین گردید و در زمان تنظیم قرارداد مشارکت، شرکت نوسازی و ساختمان تهران متعهد به اجرای ۴۷/۱۱۰ مترمربع زیربنای مفید بود که نهایتاً معادل ۵۸۸۲۱ مترمربع زیربنای مفید اجرا گردید. پس از مذاکرات و جلسات متعدد براساس مصوبه شماره ۹۶/۶۷۲۹-هـ مورخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۲ هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن مقرر شد هیأت سه نفره کارشناسان رسمی شامل کارشناسان منتخب طرفین نسبت به بررسی اختلافات طرفین قرارداد در موارد قدرالسهم طرفین از اضافه زیربنای احداثی و موضوع ۴۰۰ مترمربع تجاری و موضوع تأخیرات در اجرای قرارداد اقدام و اظهار نظر نمایند که در این رابطه جهت رفع اختلاف فی مابین، کارشناسان منتخب طرفین و کارشناس مرضی الطرفین انتخاب گردیدند.</p> <p>به دلیل اعتراض اداره اطلاعات استان آذربایجان شرقی به نحوه تعیین قدرالسهم شرکت و اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی در سال ۱۳۹۸، و طرح دعوی در شعبه ۲۱ بازپرسی دادگاه عمومی و انقلاب تبریز، نتیجه رسیدگی کارشناسان نهایی نشده و از سوی اداره کل موکول به مشخص شدن وضعیت دعوی اداره اطلاعات در شعبه ۲۱ بازپرسی دادگاه گردیده است. به علاوه از آنجائیکه طبق مفاد ماده (۲۰) قرارداد مشارکت با اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی واحد حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن به عنوان داور مرضی الطرفین در تفسیر مفاد قرارداد و هرگونه اختلاف فی مابین طرفین قرارداد مشارکت تعیین شده است، هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به موجب مصوبه شماره ۵/۹۸/۷۲۷۳ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۳۰ و به استناد نظریه واحد حقوقی آن سازمان مدعی می گردد مازاد زیربنای ساخته شده به دلیل عدم اخذ مجوز از اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی متعلق به اداره کل مذکور می باشد و این در شرایطی است که طبق مفاد ماده ۴۵۷ قانون آیین دادرسی مدنی، سازمانهای دولتی در قراردادهایی که ذینفع می باشند مجاز به داوری نبوده و از طرف دیگر طبق مفاد قرارداد مشارکت پروژه آفتاب تبریز، اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی خود نظارت عالی داشته و هیچگونه مستنداتی مبنی بر توقف اجرای مازاد زیربنا ارائه ننموده است. با توجه به نحوه</p>	<p>تلفیق</p>



<p>برخورد سازمان ملی زمین و مسکن و مصوبه هیأت مدیره سازمان مذکور، نسبت به طرح دعوی علیه سازمان ملی زمین و مسکن از طریق انعقاد قرارداد با وکیل در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۰ به خواسته ابطال مصوبه مذکور اقدام و تحت کلاسه پرونده ۹۹۰۱۱۵۶ در شعبه ۵۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی کارکنان دولت تحت رسیدگی قرار گرفت. با توجه به اذعان واحد حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن به اینکه درخصوص موضوع مازاد زیربنای ساخته شده تنها اظهارنظر نموده و جنبه داوری در چارچوب مفاد ماده ۴۵۷ نداشته است لذا در مرحله بدوی دادگاه موضوع تخلف را منتفی دانسته لیکن در جهت ابطال مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن اقدامات حقوقی از سوی وکیل شرکت در جریان می باشد. شایان ذکر است پیرو اقدامات شرکت و نهایتاً اخذ اسناد مالکیت واحدهای مسکونی پروژه آفتاب تبریز در سال ۱۳۹۸، از آنجائیکه اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی از انتقال اسناد مالکیت به نام خریداران این شرکت و شرکاء سازنده به دلیل اختلاف از بابت مازاد زیربنای مفید خودداری می نمود، پیرو جلسه برگزار شده در معاونت اجتماعی و جلوگیری از جرائم دادگستری مرکزی تبریز با حضور مدیرعامل و وکیل شرکت نوسازی و ساختمان تهران و مدیران اداره مذکور، قاضی مربوطه ضمن اعتراض به عملکرد اداره کل و مدیران ذیربط مقرر داشت اسناد مالکیت خریداران براساس اسامی که توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران ارائه خواهد شد انتقال یابد و موضوع هرگونه اختلاف در زمینه مازاد ساخت در دادگاه مربوطه حل و فصل گردد که در این رابطه اقدامات در جهت معرفی اسامی خریداران از سوی شرکت و شرکاء سازنده در جریان می باشد.</p>		
<p>نگین پردیس مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران: پیرو قرارداد منعقد فی مابین شرکت نوسازی و ساختمان تهران و کارخانه های پیش ساخته بتنی به عاملیت از طرف سازمان ملی زمین و مسکن در سال ۱۳۸۲ بصورت قرارداد مشارکتی اجرای پروژه نگین پردیس و شروع احداث ۶۳۶ واحد مسکونی از سال ۱۳۸۳ با زیربنای مفید ۶۲۰۳۸/۹ مترمربع در ۲۲ بلوک و تکمیل و واگذاری ۵۰۴ واحد با زیربنای ۴۹۸۶۴ مترمربع به شرکت انبوه سازان سبز اندیشان از شرکت های زیرمجموعه بنیاد تعاون ناجا بموجب قرارداد منعقد در سال ۱۳۸۶ و ۱۰ واحد مسکونی با زیربنای ۹۹۴/۳۷ مترمربع به خریداران فروش متری و ۱۴ واحد مسکونی با زیربنای ۱۴۴۰/۴ مترمربع به سازمان ملی زمین و مسکن، از آنجائیکه بموجب سهم سازمان ملی زمین و مسکن (سهم اولیه سازمان ۲۶٪ بوده که پس از اعمال مخارج انجام شده از سوی شرکت نوسا خارج از تعهد این شرکت معادل ۲۳ میلیارد ریال و توافق سازمان به ۲۲٪ کاهش یافت) به میزان ۲۲٪ معادل ۱۳۶۸۵/۸ مترمربع می باشد و ۱۴ واحد با زیربنای ۱۴۴۰/۴ مترمربع تحویل شده است لذا به دلیل توقف عملیات ساختمانی توسط پیمانکار پروژه شرکت آتروپاتن تلاشگر امکان تحویل تنه زیربنا میسر نگردید و بر اساس توافق با سازمان ملی زمین و مسکن ارزش تنه زیربنای مفید تحویل نشده معادل ۱۲۲۴۵/۴ مترمربع در سال ۱۳۹۵ توسط هیأت کارشناسان رسمی دادگستری بمبلغ ۱۷۳ میلیارد ریال مشخص گردید (ارزش کل ارزیابی ۱۹۳/۷ میلیارد ریال پس از کسر ارزش ۱۴ واحد تحویل شده بمبلغ ۲۰/۷ میلیارد ریال) مقرر شد پس از تصویب هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن از محل واگذاری ۳ بلوک نیمه تمام باقیمانده در اختیار پیمانکار و یا سایر پروژه ها تسویه گردد که به دلیل دعوی مطروحه در دادگاه در رابطه با پیمانکار شرکت آتروپاتن تلاشگر و عدم تحویل کارگاه علیرغم اعلام خاتمه قرارداد فی مابین و اعمال ماده ۴۸ پیمان، شرایط امکان تسویه حساب با سازمان ملی زمین و مسکن بدلیل عدم تکمیل ۳ بلوک فراهم نگردیده است.</p>	تلفیق	
<p>مهر پردیس مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران: با توجه به طرح دعوی علیه بنیاد تعاون ناجا ضامن ۳ فقره تسهیلات دریافتی توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران جمعاً به مبلغ اصل تسهیلات ۷۰ میلیارد ریال در سنوات گذشته از بانک قوامین در رابطه با تکمیل ۱۰۵۰ واحد مسکونی در پروژه مهر پردیس و تحویل آنها به شرکت انبوه سازان سبز اندیشان از شرکت های زیرمجموعه بنیاد مذکور به موجب قرارداد فی مابین و توافق بعمل آمده مبنی بر انتقال تسهیلات مذکور به بنیاد تعاون ناجا در زمان تسویه حساب با بانک قوامین و عدم ایفا تعهدات از سوی بنیاد تعاون ناجا و ارجاع موضوع رسیدگی به طرح دعوی شرکت نوسازی و ساختمان به شعبه ۳۰ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی شهید مدنی و تشکیل جلسات ۱۳۹۷/۰۵/۱۶ و ۱۳۹۷/۰۷/۱۱ و واگذاری رسیدگی به کارشناس یک نفره رسمی دادگستری و ۳ نفره بموجب اعتراض بنیاد تعاون ناجا و نهایتاً و صدور گزارش کارشناس یک نفره و ۳ نفره بنفع شرکت و محکوم شدن بنیاد تعاون ناجا به تسویه اصل و فرع تسهیلات بانک قوامین به موجب دادنامه مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۸ در مرحله بدوی و متعاقباً اعتراض بنیاد تعاون ناجا و تقاضای تجدیدنظر در رأی صادره، پرونده در طی ۶ ماهه اول سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به شعبه ۶۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران ارجاع و وقت نظارت ۱۴۰۰/۰۶/۲۰ تعیین گردید. خوشبختانه در تاریخ تحریر این گزارش و بموجب دادنامه مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۰۹ ابلاغی در تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۱۰ دادگاه</p>	تلفیق	



تجدیدنظر رأی صادره دادگاه بدوی را تأیید و بنیاد تعاون ناجا و شرکتهای تابعه محکوم به پرداخت اصل و فرع و جرائم تسهیلات در حق بانک قوامین گردیدند..

تلفیق

نوسا کیش مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران: پیرو ارجاع بررسی اختلاف شرکت نوسازی و ساختمان تهران و سازمان منطقه آزاد کیش در خصوص اعلام فسخ قرارداد فی مابین در ارتباط با پروژه ۴۶ هکتاری زمین کیش توسط سازمان مذکور در سال ۱۳۹۴ به کارشناس یک نفره و متعاقباً به هیأت کارشناسان ۳ نفره و ۵ نفره از سوی دادگاه تجدیدنظر استان هرمزگان بدلیل اعتراض سازمان منطقه آزاد کیش و نهایتاً به هیأت ۷ نفره کارشناسان در تیرماه ۱۳۹۹ و انجام مذاکرات با مسئولین سازمان به موازات اقدامات حقوقی، در نهایت با توجه به ابراز تمایل طرفین دعوی به حل و فصل هر چه سریعتر مسائل فی مابین و با فرض صدور گزارش هیأت ۷ نفره بنفع شرکت نوسازی و ساختمان تهران که بدون شک مجدداً مورد اعتراض سازمان منطقه آزاد کیش قرار می گرفت و روند پرونده قضائی طولانی تر و در جهت منافع شرکت با در نظر گرفتن مخارج انجام شده تاکنون نبود و انتظارات سهامداران شرکت را برآورده نمی کرد، لذا بمنظور جلوگیری از اتلاف وقت در شروع عملیات اجرایی پروژه و توجه مدیریت جدید سازمان منطقه آزاد کیش به امور عمرانی در جزیره که عملاً در زمان مدیریت سابق سازمان مذکور اغلب پروژه ها متوقف گردیده بود، توافق نامه ۰۵/۰۵/۱۳۹۹ فی مابین شرکت نوسا و سازمان منطقه آزاد کیش منعقد و مقرر گردید بموجب توافق نامه مذکور پروژه بصورت مشارکتی عملیاتی گردد و آورده سازمان شامل بهای زمین به قیمت روز تعرفه مصوب بعلاوه هزینه صدور پروانه و آورده شرکت نوسا هزینه های ساخت پروژه مشارکتی مجتمع چندمنظوره ورزشی، گردشگری، اقامتی و هتل باشد و قدرالسهم طرفین توسط کارشناسان منتخب طرفین محاسبه و تعیین گردد. بدیهی است بمحض تعیین قدرالسهم طرفین مشارکت و انعقاد قرارداد مشارکت وضعیت هزینه های حقوقی و کارشناسی انجام شده و قرارداد با شرکت کرانه بهشت کیش و تکلیف ۳ فقره چک وصول نشده شرکت مذکور و استرداد ۳ فقره چک وصول نشده از سوی سازمان منطقه آزاد کیش پس از انعقاد قرارداد مشارکت مدنظر قرار خواهد گرفت.

شایان ذکر است از تاریخ انعقاد توافق نامه ۰۵/۰۵/۱۳۹۹ و از ابتدای ۶ ماهه اول سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ و در راستای تسریع امور نسبت به انعقاد قرارداد با مشاور طرح و نظارت پروژه اقدام و برآوردهای اولیه در زمینه هزینه های ساخت بخش های مختلف مجتمع چندمنظوره و طراحی و انجام مطالعات لازم و تهیه مشخصات فنی بخش های مختلف و نقشه های اجرایی و تأسیسات زیربنایی و انجام مطالعات تأسیسات آبرسانی و شبکه برق رسانی و غیره انجام پذیرفته و طی انعقاد دو قرارداد جداگانه بصورت مناقصه محدود نسبت به انجام مطالعات مکانیک خاک اقدام گردیده که در تاریخ تحریر این گزارش خاتمه یافته و بموجب قرارداد دیگر زیرسازی شبکه معابر اصلی پروژه آغاز که بدلیل جلوگیری سازمان منطقه آزاد کیش بصورت نیمه تکمیل متوقف گردیده است. علیرغم ارائه کلیه نقشه ها و طرحها و آمار و اطلاعات مربوط به بخشهای مختلف پروژه مشارکتی مجتمع چندمنظوره کیش به واحدهای ذیربط در سازمان منطقه آزاد کیش و از جمله کارشناسان منتخب و تأیید آنها در معاونت اقتصادی و سرمایه گذاری سازمان مذکور در بهمن ماه ۱۳۹۹ و حضور مشاور پروژه، مهندسان مشاور گسترش فن آوران ساخت در جلسات متعدد با مدیران ذیربط و مکاتبات انجام شده با مدیریت سازمان منطقه آزاد کیش، با تغییر مدیریت عامل سازمان مذکور آقای دکتر مظفری که از امضاء کنندگان توافق نامه ۰۵/۰۵/۱۳۹۹ به اتفاق سایر اعضای هیأت مدیره سازمان منطقه آزاد کیش بودند، تعلل مدیریت جدید در ارائه بهای زمین به نرخ تعرفه مصوب و هزینه صدور پروانه در چارچوب مفاد توافق نامه مورخ ۰۵/۰۵/۱۳۹۹ آغاز گردید و ضمن عدم پاسخگویی به مکاتبات این شرکت، مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش به نمایندگی از طرف سازمان منطقه آزاد کیش و طرف قرارداد مشارکت با این شرکت در پروژه مشارکتی مجتمع چندمنظوره کیش طی نامه مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۰ خطاب به کارشناسان منتخب و با عطف به استعلام مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۲۴ مدیر امور حقوقی، قراردادهای و املاک سازمان منطقه آزاد کیش از شورای عالی مناطق آزاد تجاری-صنعتی و ویژه اقتصادی عنوان نموده تعیین بهای زمین در تناقض با مفاد توافق نامه مورخ ۰۵/۰۵/۱۳۹۹ به نرخ روز کارشناسی انجام گیرد و نکته جالب توجه این است که از انجام مکاتبه با این شرکت خودداری گردیده و مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش و مدیر امور حقوقی سازمان منطقه آزاد کیش خود از امضاء کنندگان توافق نامه بوده و بدون هر تردیدی مدیر امور حقوقی سازمان مذکور در زمان تنظیم و مبادله توافق نامه اشراف کامل به ضوابط و آیین نامه های مربوطه داشته است و چنین اقدامی از سوی اشخاص فوق عدول از پایه و اساس و حرمت مذاکرات و توافق بعمل آمده بوده و به موجب مفاد بند (۵) توافق نامه، استرداد طرح دعوی از سوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران طبق بند (۴) توافق نامه به منزله قطعیت یافتن و جاری شدن توافق نامه



<p>بوده و هیچ عذری از طرفین برای نادیده گرفتن هیچیک از اجزاء آن پذیرفتنی نخواهد بود. ضمن آنکه مدیریت امور حقوقی سازمان منطقه آزادکیش که بدون اظهارنظر ایشان هیچ قراردادی منعقد نمی گردد پس از گذشت بیش از ۵ ماه از تاریخ مبادله توافقنامه در صدد اخذ راهکار جهت نحوه تعیین بهای زمین از مدیریت امور حقوقی شورایعالی مناطق آزاد تجاری- صنعتی و ویژه اقتصادی می گردد که جای بسی تأمل و تردید در صداقت و پابندی مسئولین ذیربط سازمان در اجرای این پروژه دارد که نه تنها جنبه انتفاعی برای سازمان منطقه آزاد کیش و بیش از ۳۸/۰۰۰ سهامدار محترم شرکت نوسازی و ساختمان تهران که طی سالیان طولانی صبورانه و علیرغم نوسانات قیمت سهام شرکت نوسازی و ساختمان تهران در انتظار تحقق و اجرایی شدن پروژه کیش بوده و هستند بلکه از جهت ملی و منطقه ای یک پروژه ویژه و خاص بوده و با توجه به در پیش بودن مسابقات فوتبال جام جهانی ۲۰۲۲ در کشور قطر و فاصله کوتاه با جزیره کیش و امکان انجام تمرینات تیم های فوتبال خارجی شرکت کننده در جام جهانی فوتبال قطر و باشگاه های فوتبال داخلی در طول سال به ترتیب ضمن ورود مبلغ قابل توجه ارز به کشور، شرایط لازم برای حضور باشگاه های داخلی و انجام مسابقات آسیایی فراهم گردیده و با تمهیدات در نظر گرفته شده اهالی و میهمانان جزیره کیش نیز قادر خواهند بود از امکانات تفریحی، ورزشی و پزشکی استفاده نمایند. از سوی دیگر عدم هرگونه اقدام مثبت از سوی مسئولین سازمان منطقه آزاد کیش و ایفای تعهد نسبت به مفاد توافقنامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ با توجه به مصاحبه های انجام شده برخی از مسئولین سازمان با مطبوعات و ذکر اینکه انعقاد قرارداد مشارکت در جریان اجرایی شدن است، برای این شرکت مشخص نبوده و به نظر می رسد با وجود امتیازاتی که اجرای پروژه برای سازمان منطقه آزاد کیش و کشور و این شرکت در بر خواهد داشت، چندان مدنظر بعضی از مدیران ذیربط در سازمان مذکور نبوده و نمی باشد و لذا این شرکت با عنایت به اینکه قرارداد اولیه واگذاری زمین در سال ۱۳۸۳ منعقد گردیده و شرکت حدود ۳۰۰ میلیارد ریال از بابت قرارداد مذکور پرداخت نموده است و هزینه های قابل توجهی نیز از بابت هزینه اقدامات حقوقی و طراحی نقشه و مطالعات انجام شده بر این شرکت تحمیل گردیده است کماکان در جهت احقاق حقوق سهامداران خود در تحقق اجرایی شدن این پروژه تلاش خواهد کرد و از آنجائیکه با گذشت بیش از یکسال از تاریخ توافقنامه هیچگونه انگیزه و اقدام مثبتی را از سوی مدیریت سازمان منطقه آزادکیش ملاحظه نموده است، با تغییر دولت و انتصاب دبیر جدید شورایعالی مناطق آزاد تجاری و ویژه خاص اقتصادی و مدیرعامل جدید سازمان منطقه آزاد کیش و انجام مکاتبه و ارائه مشکلات تحمیل شده بر این شرکت، امید است گشایش لازم در اجرائی شدن پروژه مشارکتی مجتمع چندمنظوره کیش به عمل آمده و به انعقاد قرارداد مشارکت و شروع عملیات اجرایی پروژه ختم گردد. علاوه بر اقدامات انجام شده به شرح فوق و با توجه به طولانی شدن زمان تعیین قدرالسهم شرکت و سازمان منطقه آزاد کیش و متعاقباً انعقاد قرارداد مشارکت که با در نظر گرفتن بی توجهی مسئولین فعلی سازمان مذکور، زمان مشخصی برای آن قابل تصور نمی باشد و به منظور جلوگیری از تحمیل هرگونه هزینه اضافی و با عنایت به توافقنامه به عمل آمده با مشاور پروژه مهندسان مشاور گسترش فن آوران ساخت، قرارداد با مشاور پروژه به شماره ص/۱/۹۹/۲۲۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۶ برای مدت ۴ ماه از تاریخ ۱۴۰۰/۰۷/۰۱ به حالت تعلیق درآمده و ابلاغ گردیده است. شایان ذکر است به موجب مفاد صورتجلسات مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۰۵ و ۱۴۰۰/۰۶/۲۱ با مشاور پروژه، مهندسان مشاور گسترش فن آوران ساخت نسبت به اجرای مرحله اول طراحی ساختمانها و محوطه و تأسیسات زیربنایی و مرحله دوم زمین فوتبال اقدام و به شرکت ارائه نموده اند.</p>	
<p>چغاخور مربوط به شرکت سرمایه گذاری و توسعه عمران زاگرس: به استناد رای صادره از شعبه ۵ دادگاه تجدید نظر دیوان عدالت دآوری موضوع را اخیراً به کمیسیون ماده ۳۳ ارجاع و پس از ابطال مصوبه مذکور جهت واگذاری به کمیسیون ماده ۳۳ ارجاع گردید و پس از تصویب طرح در کمیسیون ماده ۳۳ موضوع تمدید به کمیسیون ماده ۲۱ طرحهای غیر کشاورزی ارجاع که منجر به تصویب و سپس قرارداد خلاء برای سالهای قبل، قرارداد اجاره به مدت ۳۶ ماه برای سالهای آتی فی مابین شرکت و امور اراضی استان منعقد گردید.</p>	<p>تلفیق</p>
<p>مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران: با توجه به ارجاع رسیدگی اختلاف شرکت نوسا با بانک پاسارگاد به هیأت کارشناسان ۳ نفره توسط شعبه ۸۱ دادگاه مجتمع عمومی حقوقی شهید صدر تهران دادگاه بدلیل طرح دعوی از سوی شرکت نوسا در سال ۱۳۹۶ در خصوص نحوه محاسبه سود و جرائم متعلقه ۲ فقره تسهیلات دریافتی از بانک مذکور هر یک بمبلغ ۱۰ میلیارد ریال و یک فقره ۷ میلیارد ریالی در سالهای ۱۳۸۳ و ۱۳۸۴ و تمدید سالیانه آنها توسط بانک و نهایتاً تبدیل آنها به ۲ فقره وام ۵۴٫۸ میلیارد ریالی و ۲۰ میلیارد ریالی با در نظر گرفتن پرداختهای انجام شده در فاصله سالهای ۱۳۸۳ الی شهریورماه ۱۳۹۶ و گزارش هیأت مذکور پس از اصلاح تحت شماره ۹۷۰۰۳۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۱۰ مبنی بر عدم رعایت ضوابط بانک</p>	<p>تلفیق</p> <p>۴</p> <p>با توجه به بند ۱۰ گزارش، بابت تسهیلات دریافتی شرکت نوسا از بانک پاسارگاد، مجمع ضمن تنفیذ اقدامات انجام شده، مقرر نمود پیگیری لازم تا تعیین حصول نتیجه نهایی صورت پذیرد.</p>

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰



<p>مرکزی جمهوری اسلامی ایران از سوی بانک پاسارگاد در نحوه احتساب سود و جرائم مربوطه، از آنجائیکه دادگاه در مرحله بدوی علیرغم مراجعه متعدد وکلای شرکت از برگزاری جلسه رسیدگی خودداری و از سوی دیگر بانک پاسارگاد نسبت به گزارش هیأت ۳ نفره اعتراض خود را ارائه نموده بود و با فرض صدور رأی به نفع شرکت در مرحله بدوی و اعتراض مجدد بانک مراحل قضائی تا نتیجه دادگاه در مرحله تجدیدنظر طولانی می‌گردید و هیچ تضمینی مبنی بر صدور رأی در مرحله تجدیدنظر به نفع شرکت متصور نمی‌بود لذا بمنظور جلوگیری و اجتناب از تحمیل هزینه‌های مالی بیشتر بر شرکت و پیرو توافقات به‌عمل آمده با بانک‌های سینا و کارآفرین و اقتصاد نوین مذاکراتی در بهمن‌ماه ۱۳۹۹ با بانک پاسارگاد برقرار گردید و توافق شد در صورت اعطای تخفیف مناسب از سوی بانک نسبت به سود و جرائم تعلق گرفته که تا آن موقع ۲۰۸ میلیارد ریال بابت ۲ فقره تسهیلات از سوی شعبه اعلام شد نسبت به تسویه تسهیلات مذکور به‌صورت نقدی اقدام گردد که با توجه به مصوبه هیأت مدیره بانک جمعاً از بابت ۲ فقره تسهیلات ۴۸ میلیارد ریال تخفیف (معادل ۲۳٪) از سوی بانک در نظر گرفته شد و مانده تسهیلات پس از کسر تخفیف جمعاً به مبلغ ۱۵۹٫۵ میلیارد طی بهمن و اسفندماه ۱۳۹۹ تسویه گردید و تا تاریخ تحریر این گزارش بخشی از تضامین نزد بانک شامل ۵ فقره چک به مبلغ ۱۲۵٫۱ میلیارد توسط بانک به شرکت عودت و ابطال گردید. (۲ فقره چک بانک پاسارگاد و ۳ فقره بانک اقتصاد نوین) و جهت رفع اثر در اختیار بانک‌های مربوطه قرار گرفت و در خصوص سایر تضامین اقدامات در جریان می‌باشد. بعلاوه شرکت دعوی مطروحه علیه بانک پاسارگاد نزد شعبه ۸۱ دادگاه عمومی حقوقی شهید صدر تهران را مسترد داشته و ۵ واحد مسکونی حکیم متعلق به شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین در گروه شعبه ۳۶ دادگاه عمومی حقوقی شهید صدر تهران به حکم دادگاه آزاد و سهام شرکت تأمین مسکن جوانان نیز از وثیقه خارج گردید.</p>		
<p>مربوط به شرکت ساختمان و توسعه فن آوری: پیگیری لازم درخصوص تضامین ارائه شده جهت تسهیلات اخذ شده شرکت خانه های پیش ساخته با برگزاری جلسات متعدد و مذاکرات با مدیران اعتبارات و وصول مطالبات بانک اقتصادنوین در جریان می باشد.</p>	تلفیق	۵ با توجه به بند ۱۱ گزارش، بابت اوراق وثیقه شرکت خانه های پیش ساخته ایران توثیق شده نزد بانک اقتصاد نوین ، مقرر گردید اقدامات لازم در خصوص پیگیری حقوقی و اخذ تضامین اجرائی گردد.
<p>عدم دریافت پاسخ تاییدیه عمدتاً مربوط به شرکت های گروه استراتوس می باشد که به علت دعوی حقوق ارائه نمودند . همچنین پاسخ تاییدیه های سرمایه گذاری و مرکز سپرده گذاری سازمان بورس اوراق بهادار در دوره جاری اخذ و به حسابرسی ارائه گردید ..</p>	اصلی	۶ با توجه به بند ۱۲ گزارش، مجمع تکلیف نمود هیات مدیره حداکثر تا ۱۳۹۹/۱۲/۲۹ نسبت به اخذ پاسخ تاییدیه‌های عمده واصل نشده و رفع مغایرت احتمالی فیما بین با اشخاص ثالث طرف حساب در شرکت اقدام و نتایج حاصله را به حسابرس و بازرس قانونی ارائه نماید. ضمناً نظارت بر انجام تکلیف مربوط در شرکتهای فرعی مورد تاکید قرار گرفت.
<p>مالیات عملکرد شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران برای سال ۱۳۸۸ و ۱۳۹۲ میباید مورد اعتراض قرار گرفته و پیگیری لازم در این خصوص در جریان می باشد . مالیات سال ۱۳۹۴ قطعی و در جریان تسویه می باشد.</p>	اصلی	۷ با توجه به بند ۱۴ گزارش، رویه شرکت درخصوص ثبت تعدیلات لازم پس از قطعی شدن بدهی های مالیاتی مورد تائید مجمع قرار گرفت.
<p>با عنایت به وضعیت پروژه های شرکت در حال حاضر وضعیت پوشش بیمه ای گروه کافی میباشد .</p>	تلفیق	۸ با توجه به بند ۱۵ گزارش، رعایت پوشش بیمه ای مناسب مورد تاکید مجمع قرار گرفت.
<p>باتوجه به پیگیری صورت گرفته و ارائه مدارک و مستندات درخواستی بانک مرکزی درخصوص اعطای مجوز تملک سهام بانک بیش از ۱۰ تا ۲۰ درصد موضوع در مدیریت مجوزهای بانک مرکزی در حال بررسی می باشد.</p>	اصلی	۹ با توجه به بند ۱۶ گزارش، مدیریت با عنایت به کاهش درصد سرمایه گذاری در بانک اقتصاد نوین اظهار داشتند که مجموعه شرکت های هلدینگ در زمان تاسیس بانک اقتصاد نوین وفق قوانین و مقررات مربوط نسبت به خرید سهام اقدام نموده اند و اکنون امیدواریم با توجه به "قانون اصلاح قانون اجرای سیاستهای کلی اصل ۴۴ قانون اساسی" که در سال جاری به تصویب رسید . این هلدینگ با موافقت بانک مرکزی مجاز به نگهداری حداکثر ۲۰ درصد سهام بانک اقتصاد نوین باشد.
<p>در خصوص بندهای ۱-۱۹ الی ۳-۱۹ اقدام و الزامات قانونی رعایت گردیده است . بند ۴-۱۹ به جهت عدم ارائه شماره حساب از سوی سهامدارن علیرغم اعلام از طریق سازمان بورس، سودی بعضی از سهامداران پرداخت نگردید ، که به محض اعلام شماره حساب سود آنها پرداخت خواهید شد .</p>	اصلی تلفیق	۱۰ با توجه به بندهای ۱۸ ، ۱۹ ، ۲۰ و ۲۳ گزارش، پس از استماع توضیحات مدیریت، مجمع بر رعایت کامل قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار، قانون تجارت و سایر

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰



<p>بند ۵-۱۹- تاخیر در ارسال صورتهای مالی در سال گذشته به جهت عدم توافق و عدم ارائه به موقع گزارش حسابرسی توسط حسابرس در موعد مقرر بود همچنین به علت شیوع ویروس کرونا مجمع عمومی عادی سال ۱۳۹۸ با تاخیر برگزار گردیده بود..</p> <p>بند ۶-۱۹- بنابراین بعضی از تکالیف مقرر در مجمع انجام شده و بقیه موارد در حال پیگیری میباشند .</p>	<p>اصلی</p> <p>تلفیق</p>	<p>الزامات قانونی تاکید نمود.</p>
<p>با توجه به گزارش کارشناسان رسمی دادگستری گزارش توجیهی افزایش سرمایه تهیه و جهت بررسی به اداره نظارت بر انتشار امور سرمایه ای ارسال گردید. پس از بررسی اداره مربوطه نامه نواقص مربوط به طرح افزایش سرمایه را به این شرکت ارسال نمود، با اهمیت ترین موضوع نواقص عدم تطابق کارشناسی صورت گرفته با آیین نامه نحوه کارشناسی شرکتها مصوب سالهای ۱۳۹۷ و ۱۳۹۹ شورای عالی بورس می باشد که پس از آن شرکت اقدام به درخواست ارزیابی مجدد شرکتهای طبقه سرمایه گذاری بلند مدت از کانون کارشناسان دادگستری نمود. موضوع در دست بررسی و در جریان می باشد که به محض ارائه گزارش توسط کانون کارشناسان دادگستری اقدامات لازم صورت خواهد پذیرفت.</p>	<p>اصلی</p>	<p>۱۳ مجمع مقرر نمود در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به بررسی و انجام روشهای مختلف افزایش سرمایه از طرق تجدید ارزیابی داراییها و همچنین صرف سهام و یا از محل سود انباشته و آورده نقدی جهت اصلاح ساختار مالی شرکت در دستور کار هیات مدیره قرار گیرد</p>
<p>با توجه به الزام رعایت حاکمیت شرکتی و تکلیف مجمع عمومی عادی سالیانه شرکت نسبت به تشکیل کمیته انتصابات اقدام گردید.</p>	<p>اصلی</p>	<p>۱۴ مجمع مقرر نمود هیات مدیره درجهت بهبود ساختار سرمایه نیروی انسانی هلدینگ و شرکتهای زیرمجموعه آیین نامه جدید سازمان بورس درخصوص منشور هیات مدیره (کمیته انتصابات) در راستای ارتقاء سطح کیفی نیروی انسانی مدیران اجرایی کاملا رعایت نماید.</p>
<p>قرارداد بازارگردانی سهم با نماد معاملاتی وساخت با صندوق سرمایه گذاری اختصاصی نهایت نگر منعقد گردید.</p>	<p>اصلی</p>	<p>۱۵ درخصوص بازارگردانی سهام (وساخت) و با توجه به الزام سازمان بورس و اوراق بهادار مقرر شد با همکاری سهامداران عمده ، بحث راه اندازی صندوق اختصاصی بازار گردانی عملیاتی گردد.</p>



اقدامات انجام شده طی سال مالی مورد گزارش:

۱- حوزه مالی و حقوقی:

۱-۱ شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان (بانک توسعه صادرات ایران)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران مالک ۲۵ درصدی سهام شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان از سنوات قبل میباشد، شرکت مزبور اولین بار در تاریخ ۱۳۹۰/۰۹/۳۰ اقدام به اخذ وام به مبلغ ۹,۰۶۳,۲۷۱ یورو از بانک توسعه و صادرات ایران جهت تامین مالی پروژه ۷,۰۰۰ واحد ونزوئلا نمود که تسهیلات مزبور توسط شرکتهای توسعه شهری فراز، دانای تجارت نوین امروز، هروان دوراندیش و این شرکت ساختمان ایران بعنوان سهامداران وقت شرکت مذکور ضمانت گردید مبلغ تسهیلات در زمان استمهال ۳ ساله بالغ بر حدود ۱۳,۵ میلیون یورو اصل و سود تضمین شده بوده که بانک توسعه صادرات ایران در اسفندماه سال ۱۳۹۸ نسبت به انجام اقدامات قضایی بر علیه این شرکت نمود و کد سهامداری شرکت در شرکتهای زیر مجموعه مسدود گردید که متعاقبا بانک توسعه صادرات ایران اقدام به فروش ۳۰۷ میلیون سهم از سهام شرکتهای گروه متعلق به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به مبلغ ۲,۰۳۳ میلیارد ریال نمود.

در این راستا با هدف احقاق حقوق شرکت نسبت به طرح دعوی حقوقی بر علیه شرکت مزبور و سهامداران و بانک توسعه صادرات در مرجع قضایی ثبت گردیده و در مرحله بدوی رأی به نفع شرکت صادر و شرکت خانه سازی ایرانیان محکوم به پرداخت ۱۳,۱۷۷,۰۹۲ یورو بعلاوه خسارات دادرسی و حق الوکاله گردید با توجه به عدم تجدید نظرخواهی شرکت مذکور رأی صادره در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۸ قطعی و متعاقب آن با توجه به دادخواست ورشکستگی شرکت مذکور و طی دفاعیات شرکت در مرحله بدوی دادخواست ورشکستگی شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان رد گردید و در حال حاضر در مرحله تجدیدنظرخواهی دعوی مذکور در حال پیگیری می باشد. لازم بذکر است این موضوع برای اولین بار در تیرماه سال ۱۴۰۰ در هیات مدیره مطرح و هیات مدیره از آن مطلع گردید و بر همین اساس هرگونه اقدام عملی موثر جهت اجرائی نمودن یا سایر موارد حقوقی تا آن تاریخ صورت نپذیرفته بود لکن پیگیری های بعمل آمده این هیات مدیره تا تاریخ تهیه این گزارش جهت تدارک لازم برای شکایت جدید به جهت استیفای ضرر و زیان سهامداران در دست اقدام می باشد.

۱-۲ گزارش برگزاری آخرین مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده شرکت خانه سازی ایرانیان مربوط به دوره

عملکرد منتهی به شهریور ۱۳۹۹:

مجمع عمومی عادی سالیانه منتهی به سال مالی ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ طبق دعوتنامه به شماره ۱۳۹۰/۰۰۰۰/ص/۱۲ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۱۲ در روزنامه ابرار به شماره ۹۲۱۷ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۱۰ چاپ و تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۲ جهت برگزاری جلسه مجمع عمومی عادی تعیین گردید که با درخواست تعویق یک هفته ای مجمع مذکور در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۸ با حضور صد در صد سهامداران تشکیل گردید. در صورتهای مالی و گزارش هیات مدیره و گزارش بازرس قانونی شرکت خانه سازی ایرانیان موضوع محکومیت ارزی قطعی خانه سازی ایرانیان افشا نگردید. بر این اساس نماینده شرکت ساختمان ایران در مجمع آن شرکت ضمن رد صورتهای مالی درخواست افشاء حکم محکومیت مزبور طبق ماده ۱۰۵ قانون تجارت در خلاصه مذاکرات مجمع نمود که متاسفانه هیات نظارت مجمع خانه سازی ایرانیان به استثنای نماینده ساختمان ایران از درج این موضوع استنکاف نمود که با مکاتبات انجام شده با حسابرس و بازرس قانونی جهت صدور گزارش متمم



نیز روند فوق منجر به اصلاح نگردید و شرکت خانه سازی ایرانیان مجدداً بدون اینکه نتیجه مجمع فوق را اعلام نماید اقدام به صدور آگهی مجدد جهت برگزاری همان مجمع با دستور جلسه مشابه در تاریخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۲ نمود که بلافاصله اعتراض شدید طی اظهارنامه قضایی خطاب به شرکت مذکور، اعضای هیات مدیره و بازرس و حسابرس قانونی از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به شرکت خانه سازی ایرانیان اعلام گردید که متعاقباً جهت احقاق حقوق سهامداران موضوع در حال پیگیری می باشد.

۳-۱ وام شرکت تامین و توزیع کالای هنزا (از شرکت های گروه استراتوس) از بانک سپه:

در ارتباط با ضمانت وام بانک سپه مربوط به شرکت تامین و توزیع کالای هنزا توسط شرکت ساختمان ایران 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 وقت با پیشنهاد شرکت یاد شده برای توثیق سهام، مشروط به دریافت ۱۰٪ از وام دریافتی به شرکت ساختمان ایران 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 می نماید. 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 تعهدات باز پرداخت تسهیلات توسط شرکت مزبور و فروش قهری سهام توثیق شده توسط بانک سپه، شرکت ساختمان ایران در تاریخ ۹۷/۰۸/۲۳ اقدام به برگشت چک نموده که تا ابتدای شهریور ۱۴۰۰ منجر به نتیجه نگردید. از آن تاریخ به بعد براساس توافقنامه فی مابین این شرکت و شرکت های گروه استراتوس در مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۰ بدهی شرکت مذکور به مبلغ ۴۶۵ میلیارد ریال از محل مطالبات شرکتهای گروه استراتوس از شرکت ساختمان به میزان ۱۳۱،۶۶۷ میلیون ریال و بخشی از آن در ازاء انتقال ۳،۶۸۹،۲۹۲ سهم بورس انرژی ۲ و ۸،۶۳۶،۲۳۹ سهم کبورس به ارزش ۳۴۰،۴۶۴ میلیون ریال (با افزایش سرمایه) بصورت وکالت محضری در ابتدا و با تعهد آن شرکت مبنی بر انتقال قطعی مالکیت سهام های فوق و همچنین تسویه مطالبات شرکت تامین مسکن جوانان به میزان ۳۰۰۰ میلیون ریال تهاتر گردید.

جدول اطلاعات توافقنامه فی مابین

سهام های مورد توافق مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۰ با گروه استراتوس در خصوص بدهی شرکت هنزا

ردیف	نام شرکت	نماد معاملاتی	تعداد سهام	بهای معاملاتی - ریال	
				مجموع	هر سهم
۱	بورس انرژی	انرژی ۲	۳,۶۸۹,۲۹۲	۲۵۱,۵۳۵,۹۲۸,۵۶۰	۶۸,۱۸۰
۲	کارگزاران بورس اوراق بهادار	کبورس	۲,۴۶۷,۴۹۷	۸۸,۹۲۸,۵۹۱,۸۸۰	۳۶,۰۴۰
جمع				۳۴۰,۴۶۴,۵۲۰,۴۴۰	

جدول بر اساس قیمت مورخ ۱۴۰۰/۰۹/۲۷ و پس از افزایش سرمایه سهام کبورس

ردیف	نام شرکت	نماد معاملاتی	تعداد سهام	بهای معاملاتی - ریال	
				مجموع	هر سهم
۱	بورس انرژی	انرژی ۲	۳,۶۸۹,۲۹۲	۳۵۷,۱۲۳,۴۶۵,۶۰۰	۹۶,۸۰۰
۲	کارگزاران بورس اوراق بهادار	کبورس	۸,۶۳۶,۲۳۹	۱۰۲,۸۵۷,۶۰۶,۴۹۰	۱۱,۹۱۰
جمع				۴۵۹,۹۸۱,۰۷۲,۰۹۰	
مازاد ارزش سرمایه گذاری تهاتر شده با بدهی شرکت هنزا				۱۱۹,۵۱۶,۵۵۱,۶۵۰	



۴-۱ ضمانت گروه استراتوس پارس در بانک سامان:

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در سنوات قبل بابت پرداخت بدهی سود سهام پرداختی مبلغ ۶۰ میلیارد ریال طی دو فقره چک از شرکت گروه استراتوس پارس اخذ می نماید. با توجه به عدم توانایی در عودت وجه دریافتی به شرکت استراتوس پارس مقرر گردیده بود 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 وقت 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 ماخذ مبلغ ۱۶۰ میلیارد ریال و بدون تضمین مجدد شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران انجام شد و تضمین ارائه شده به بانک سامان متعلق به ساختمان ایران از بابت تسهیلات شامل ۱,۵۴۶,۶۲۴,۲۶۴ سهم شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان و ۴۱۸,۳۵۹,۷۵۸ سهم شرکت نوسازی و ساختمان تهران بوده که یک فقره چک به مبلغ ۵۳۰ میلیارد ریال از بابت تضمین ارائه شده از شرکت گروه استراتوس به همراه تعداد ۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم سرمایه گذاری سامانه استراتوس در قبال آن به عنوان تضمین اخذ گردید. با توجه به توافقنامه سه جانبه مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۴ با این شرکت و شرکت های گروه استراتوس پارس و بانک سامان تسهیلات مذکور با ضمانت این شرکت، تسویه و کلیه سهام وثیقه شده طی نامه ۱۵/۱۰۲۵۵۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۰۱ شرکت سپرده گذاری مرکزی تسویه وجوه رفع توثیق گردید و چک تضمین به مبلغ ۵۳۰ میلیارد ریال دریافت و ابطال گردید.

۲- بازارگردانی شرکت اصلی و شرکتهای زیرگروه:

پیرو آیین نامه حفظ ثبات بازار سرمایه و صیانت از حقوق سرمایه گذاران و سهامداران ، مصوب ۱۳۹۹/۰۶/۲۰ شورای عالی بورس و اوراق بهادار و داشتن رکن بازارگردانی موثر از سوی ناشر و سهامداران شرکتهای و نامه های شماره ۱۸۱/۷۹۶۷۴ مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۲۹ و ۱۸۱/۸۰۰۳۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۵ معاونت محترم بورس و اوراق بهادار تهران، شرکت با توجه به الزام یادشده اقدام به عقد قرارداد در تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۲۷ با صندوق بازارگردانی سهم آشنا برای شرکتهای زیرگروه با نماد معاملاتی وثنو، ثجوان، ثنوسا، وئخوز، ثتوسا و ژاگرس نمود. همچنین شرکت جهت بازارگردانی سهام خود با نماد وساخت در تاریخ ۱۴۰۰/۱/۱۵ با صندوق سرمایه گذاری اختصاصی نهایت نگر قرارداد تنظیم و مبادله گردید . با عنایت به توضیحات فوق جدول عملکرد بازار گردانی به شرح جدول ذیل می باشد:

صندوق سرمایه گذاری اختصاصی سهم آشنا یکم در تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۲۸

ردیف	نام صندوق	تعداد	قیمت تمام شده		قیمت ابطال		افزایش (کاهش)
			هر واحد/ریال	کل/ریال	هر واحد/ریال	کل/ریال	
۱	وئو	۲۶.۵۹۹	۹۵۲.۴۷۹	۲۵.۲۳۴.۹۹۱.۴۱۲	۸۹۴.۳۱۷	۲۳.۷۸۷.۹۳۷.۸۸۳	(۱.۵۴۷.۰۵۳.۵۲۹)
۲	جوانان	۱۲.۸۵۰	۸.۷۳۲.۸۴۵	۱۱۲.۲۱۷.۰۵۶.۸۶۷	۳.۱۸۷.۹۸۷	۴۰.۹۶۵.۶۳۲.۹۵۰	(۷۱.۲۵۱.۴۲۳.۹۱۷)
۳	خوزستان	۲۵.۲۳۳	۱.۷۱۷.۱۲۶	۴۳.۳۲۸.۲۴۷.۰۸۴	۸۵۹.۴۲۸	۲۱.۶۸۵.۹۴۶.۷۲۴	(۲۱.۶۴۲.۳۰۰.۳۶۰)
۴	ژاگرس	۵۴.۸۸۱	۹۰۵.۱۵۷	۴۹.۶۷۵.۸۹۵.۰۴۱	۶۴۰.۷۹۵	۳۵.۱۶۷.۴۷۰.۳۹۵	(۱۴.۵۰۸.۴۲۴.۶۴۶)
۵	اردبیل	۳۹۰.۱۳۵	۶۲۵.۵۴۹	۲۴۴.۰۴۸.۵۹۱.۲۳۰	۶۵.۲۶۴	۲۵.۴۶۱.۷۷۰.۶۴۰	(۲۱۸.۵۸۶.۸۲۰.۵۹۰)
۶	نوسا	۶۷۳.۳۱۹	۲۸۹.۳۴۸	۱۹۴.۸۲۳.۷۸۵.۶۵۴	۱۱۲.۰۷۹	۷۵.۴۶۴.۹۲۰.۲۰۱	(۱۱۹.۳۵۸.۸۶۵.۴۵۳)
	جمع	۱.۱۸۳.۰۱۷	۵۶۵.۸۶۶	۶۶۹.۴۲۸.۵۶۷.۲۸۸	۱۸۸.۱۰۷	۲۲۲.۵۳۳.۶۷۸.۷۹۳	(۴۴۶.۸۹۴.۸۸۸.۴۹۵)

صندوق سرمایه گذاری اختصاصی نهایت نگر در تاریخ ۱۴۰۰/۰۸/۲۸

ردیف	نام صندوق	تعداد	قیمت تمام شده		قیمت ابطال		افزایش (کاهش)
			هر واحد/ریال	کل/ریال	هر واحد/ریال	کل/ریال	
۱	وساخت	۹۱.۱۵۶	۹۶۵.۳۴۶	۸۷.۹۹۷.۱۱۶.۱۵۷	۵۴۵.۸۶۱	۴۹.۷۵۸.۵۰۵.۳۱۶	(۳۸.۲۳۸.۶۱۰.۸۴۱)
					جمع کل زیان کاهش ارزش		(۴۸۵.۱۳۳.۴۹۹.۳۳۶)



۳- افزایش سرمایه :

با عنایت به تکلیف مجمع عمومی عادی سالیانه مقرر شد بررسی و انجام روشهای مختلف افزایش سرمایه از طرق تجدید ارزیابی دارائیهها، صرف سهام، محل سود انباشته و آورده نقدی جهت اصلاح ساختار مالی شرکت در دستور کار هیات مدیره قرار گیرد لذا اقدامات و بررسی ها در جهت افزایش سرمایه ابتدا از طریق آورده نقدی صورت پذیرفت، لکن نظر سازمان محترم بورس و اوراق بهادار این بود که ابتدا بایستی از محل تجدید ارزیابی دارائیهها صورت پذیرد، بنابراین هیات مدیره افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی دارائی ها (طبق سرمایه گذاری بلندمدت) و اندوخته سرمایه ای را در دستور کار خود قرار داد به این منظور درخواست ارزیابی داراییهای بلندمدت شرکت (طبقه سرمایه گذاری بلندمدت) از کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران انجام و گزارش کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان تهران به تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۳۰ و در اسفند ماه سال ۱۳۹۹ به شرکت ابلاغ گردید. علیرغم اقدامات انجام شده منجمله تهیه طرح توجیهی افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی و اندوخته سرمایه ای و اخذ گزارش بازرسی قانونی شرکت و انتشار در سامانه پس از بررسی اداره نظارت بر انتشار اوراق سرمایه ای سازمان بورس و اوراق بهادار نامه نواقص مربوط به طرح افزایش سرمایه به این شرکت اعلام گردید، با اهمیت ترین موضوع نواقص عدم تطابق کارشناسی صورت گرفته با دستور العمل و آیین نامه نحوه کارشناسی شرکتهای مصوب سالهای ۱۳۹۷ و ۱۳۹۹ شورای عالی بورس توسط کارشناسان کانون بود که پس از آن شرکت اقدام به درخواست ارزیابی مجدد طبقه سرمایه گذاری بلند مدت از کانون کارشناسان دادگستری نمود. نهایتاً این موضوع در حال پیگیری جهت اخذ گزارش اصلاحی کانون کارشناسان رسمی دادگستری می باشد که به محض ارائه گزارش توسط کانون کارشناسان دادگستری اقدامات لازم صورت خواهد پذیرفت.

۴- حوزه امور شرکتهای:

- در دوره تصدی این هیات مدیره حوزه معاونت شرکتهای و امور مجامع در ساختار سازمانی شرکت تشکیل گردید و از نیمه دوم سال مالی اقدام به تشکیل و برگزاری بررسی عملکرد شرکتهای و تشکیل مجامع میان دوره ایی همچنین اخذ صورتجلسات هیات مدیره ها و نظارت بر مصوبات آنان مورد اقدام واقع شده است.
- بررسی مصوبات هیات مدیره شرکتهای گروه و پیگیری و نظارت مستمر بر اجرای مصوبات
- با ایجاد کمیته انتصابات در شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران، حوزه امور شرکتهای طبق مصوبات کمیته انتصابات و مصوبات هیات مدیره هلدینگ ملزم به اصلاح ساختار و شرکت هیات مدیره شرکتهای نموده است.
- چابک سازی شرکتهای گروه با عنایت به مصوبات هیات مدیره که منجر به اصلاح ساختار نیروی انسانی گردید، ضمن اینکه این مهم سبب کاهش هزینه سربار ثابت گردید.
- تشکیل کمیته ادغام شرکتهای به جهت تعیین تکلیف شرکتهای کم بازده و بدون فعالیت عملیاتی
- اقدام به ختم تصفیه شرکتهای در حال انحلال



- اقدام به کارشناسی و ارزیابی رسمی سهام تمامی شرکتهای عمران و مسکن سازان در راستای اجرای مصوبه هیات مدیره هلدینگ به جهت واگذاری سهام شرکتهای کم بازده به جهت چابکسازی

مجموع سود تقسیم شده گروه

ردیف	نام شرکت	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
۱	پشتیبان ایجاد ساختمان	۰	۳۵۰,۰۰۰	۰
۲	تامین مسکن نوین	۱۰۰,۰۵۰	۳۵۰,۰۰۰	۴۵,۰۰۰
۳	سرمایه گذاری ساختمان نوین	۵۸۹,۵۰۰	۱۵۶,۰۰۰	۲۴,۰۰۰
۴	توسعه بازرگانی بین المللی نواندیشان پویا	۶۸۴	۱۸۰,۰۰۰	۱۳۰,۰۰۰
۵	تامین مسکن نوید ایرانیان	۳۰,۰۶۰	۰	۰
۶	سازه های نوین کرت	۱۳,۶۵۳	۰	۰
۷	سرمایه گذاری و توسعه خوزستان	۴۴,۱۰۰	۰	۰
	جمع	۷۷۸,۰۴۷	۱,۰۳۶,۰۰۰	۱۹۹,۰۰۰

۱-۴ چکیده ای از وضعیت مالکیت سهام، سرمایه شرکتهای گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران

شرکتهای فرعی - مشمول تلفیق

ردیف	نام شرکت	سرمایه (میلیون ریال)	مالکیت (درصد)		تعداد اعضاء هیئت مدیره
			خانواده	ساختمان	
۱	نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)	۲,۶۳۰,۰۰۰	۴۸/۷۹	۳۸/۵۰	۵
۲	تامین مسکن نوین (سهامی عام)	۱۵۰,۰۰۰	۱۰۰	۹۷/۳۴۹	۵
۳	تامین مسکن جوانان (سهامی عام)	۲,۵۵۲,۵۱۳	۹۴/۲۶	۹۲/۵	۵
۴	تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)	۱۸۰,۰۰۰	۱۰۰	۹۶/۸۴	۵
۵	پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)	۳,۰۰۰	۱۰۰	۵۶	۳
۶	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل (سهامی عام)	۹۶,۰۰۰	۳۲/۱۸۴	۳۱/۶۴	۵
۷	سرمایه گذاری و توسعه خوزستان (سهامی عام)	۷۰,۰۰۰	۴۰/۳۰۴	۴۰/۱۸۳	۵

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰



۳	۹۹/۹۹۷	۹۷/۱۷۷	۹,۳۶۰	ساختمان و توسعه فن آوری (سهامی خاص)	۸
۵	۶۱/۵۲	۴۵/۶۳	۱,۵۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)	۹
۵	۳۳/۵۰	۱۵/۹۴	۶۶,۰۰۰	سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس (سهامی عام)	۱۰

۲-۴ شرکتهای وابسته و سایر

ردیف	نام شرکت	سرمایه (میلیون ریال)	مالکیت (درصد)		تعداد اعضاء هیئت مدیره
			ساختمان	خانواده	
۱	بانک اقتصاد نوین (سهامی عام)	۳۰,۴۲۵,۷۳۴	۵/۱۴۲	۱۵/۳۲	۲
۲	سرمایه گذاری و توسعه استان بوشهر (سهامی عام) - در حال ثبت	۵۰۰,۰۰۰	۲۸/۸۲	۲۸/۸۶	۲
۳	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان (سهامی عام)	۴۲,۶۲۰,۱۷۸	۳/۹۲۶	۶/۴۹۶	۱
۴	تامین سرمایه نوین (سهامی عام)	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۵/۱۷۸	۷/۱۷۸	۱
۵	بین المللی خانه سازی ایرانیان (سهامی خاص)	۵۰,۰۰۰	۲۵	۲۵	-
۶	بورس انرژی (سهامی عام)	۶۰۰,۰۰۰	۱/۰۵۳	۱/۲۱۴	-

۳-۴ شرکت های عمران و مسکن سازان - غیر مدیریتی

ردیف	نام شرکت	سرمایه (میلیون ریال)	مالکیت (درصد)		تعداد اعضاء هیئت مدیره
			ساختمان	خانواده	
۱	عمران و مسکن سازان منطقه غرب (سهامی خاص)	۲,۵۰۰	۳۰	۳۰	۱
۲	عمران و مسکن سازان گیلان (سهامی خاص)	۱۱,۰۰۰	۳۰	۳۰	۱
۳	عمران و مسکن سازان منطقه شرق (سهامی خاص)	۳,۰۰۰	۲۵	۳۵	۲
۴	عمران و مسکن سازان استان اصفهان (سهامی خاص)	۳۰,۰۰۰	۱۹	۱۹	۱
۵	عمران و مسکن سازان استان سمنان (سهامی خاص)	۲,۰۰۰	۱۷	۱۷	۱
۶	عمران و مسکن سازان استان همدان (سهامی خاص)	۴,۰۰۰	۱۷/۹۷۵	۱۷/۹۷۵	۱
۷	عمران و مسکن سازان استان مازندران (سهامی خاص)	۱۱,۷۰۰	۲/۲۲	۲/۲۲	۱
۸	عمران و مسکن سازان منطقه شمال غرب (سهامی خاص)	۲۷,۰۴۰	۲۹/۱۹	۳۱/۰۶۶	۲
۹	عمران و مسکن سازان استان قزوین (سهامی خاص)	۱,۰۰۰	۱۵	۱۵	۱



۱	۱۷	۱۷	۳,۵۰۰	عمران و مسکن سازان استان کردستان (سهامی خاص)	۱۰
۱	۲۰	۲۰	۱,۰۰۰	عمران و مسکن سازان استان ایلام (سهامی خاص)	۱۱
۱	۱۷	۱۷	۱,۰۰۰	عمران و مسکن سازان استان کهگیلویه و بویر احمد (سهامی خاص)	۱۲

۵- حوزه منابع انسانی:

وضعیت نیروی انسانی در گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) از منظر تحصیلات و جنسیت:

۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱						شرح
	جمع	سطح تحصیلات					
		زیر دیپلم	دیپلم	فوق دیپلم	لیسانس	فوق لیسانس و بالاتر	
۲۵	۲۸	۱	۴	۵	۱۲	۶	شرکت اصلی
۱۰۱	۱۱۴	۲۹	۱۲	۲	۴۴	۲۷	شرکتهای مشمول تلفیق (۱۲ شرکت)
۱۲۶	۱۴۲	۳۰	۱۶	۷	۵۶	۳۳	جمع

آقا	خانم	شرح
۱۶	۱۲	شرکت اصلی
۸۴	۳۰	شرکتهای مشمول تلفیق (۱۲ شرکت)
۱۰۰	۴۲	جمع

در پایان سال مالی مورد گزارش با توجه به چابک سازی برخی شرکتهای غیرفعال و کاهش هزینه های سربار ثابت گروه برخی از نیروهای مازاد گروه که بعضاً بازنشسته نیز بودند به تعداد حدود ۱۰ نفر و استعفاء ۲ نفر جمعاً ۱۲ نفر از شرکت و گروه از نیروهای شرکت کاسته شده است.

۶- حوزه حسابرسی داخلی:

حسابرسی فرایندی مستمر و پویاست که در واکنش به ضرورت ایجاد تغییر در شرایط و تحولات در محیط داخلی شرکت و از طریق بررسی و ارائه روشها و ایجاد راهنمایی های بیشتر درباره مسئولیتهای مدیران و کارکنان واحد اقتصادی و همچنین برای کسب اطمینان معقول از اینکه مجموعه استانداردهای حسابداری و الزامات قانونی و مقرراتی مخصوص واحد تجاری به شکلی قابل قبول و اطمینان بخش و با کیفیتی مناسب طراحی و برقرار و اجرا گردد. به این



منظور حسابرسی داخلی از طریق بررسی و سنجش مستمر همه فرایندها و فعالیت های واحد تجاری در جهت نیل به اهداف تعیین شده توسط ارکان مدیریت واحد اقتصادی، در کنار هیئت مدیران مامور از طرف مجامع عمومی شرکت فعالیت مینماید .

ارائه این خدمات اطمینان بخش بدون شک در بکارگیری بهینه منابع واحد اقتصادی در فرایند نائل شدن به اهداف تعیین شده صاحبان سهام نقشی بی بدیل دارد .

به منظور یکنواختی در بهره مندی واحدهای مختلف اقتصادی از طریق تهیه و تدوین استراتژی های قابل اجرا در شرکت ها، در چهار چوب اصول حاکمیت شرکتی این بخش از سازمان با تهیه منشوری حاوی اهداف و روشهای حصول به نتیجه با ارائه و تدوین، اهداف فعالیت ها، اقدام به تشکیل واحد حسابرسی داخلی می گردد .

ماهیت و دامنه خدمات حسابرسی داخلی مدرن علاوه بر آنچه ارائه شد، به بیان مشروح تر شامل موضوعات زیر می تواند باشد:

هدف از ایجاد واحد حسابرسی داخلی کمک به سازمان در دستیابی به هدف های تجاری آن میباشد بنابراین هدف های حسابرسی داخلی راممکن است شامل موارد زیر باشد :

_ اثربخشی عملیات و کارآمدی فرایندهای تجاری

_ قابلیت اتکای سیستم های اطلاعاتی و کیفیت اطلاعات تولیدشده توسط این سیستم ها ، جهت تصمیم گیری و بهره برداری و ارائه اطلاعات، از طریق آزمون و کنترل گزارشات نهایی .

_ حفاظت از دارائیهها در برابر هرگونه خسارت و زیان ها، شامل زیان های ناشی از تقلب مدیریت و کارکنان در اجرای فرایندها.

_ رعایت درست و انطباق با سیاست ها، قراردادهای، قوانین و مقررات و الزامات تدوین شده توسط ارکان مجاز واحد اقتصادی.

-حسابرسی داخلی، سازمان را در جهت دستیابی به هدف های تجاری آن، از طریق ارزیابی پیوسته، بهبود اثر بخشی فرایندهای راهبری ، مدیریت ریسک و کنترل یاری میدهد. ارزیابی و بهبود این گونه فرایندها که حسابرسی داخلی را عملا وارد همه بخشهای سازمان و براساس ساختار سازمانی تشکیلات سازمان و برای مثال، از جمله تولیدات کالا و ارائه خدمات، مدیریت مالی، منابع انسانی، تحقیق و توسعه، تدارکات و فناوری اطلاعات مینماید. ذینفعان از جمله هیئت مدیره، مدیریت، کارمندان و همچنین اشخاص ذینفع خارج از سازمان همواره از خدمات واحد حسابرسی داخلی بهره مند میشوند .

حسابرسان داخلی برای آزمون کفایت طراحی و اثربخشی و کارآمدی فرایندهای نظام راهبردی ، مدیریت ریسک و کنترل، از روشهای متفاوت و گوناگون استفاده میکنند. برخی از این روشها از جمله موارد زیر است :

- پرسش و پاسخ از مدیران و کارکنان

- مشاهده فعالیت ها و چرخه های مربوط .

- رسیدگی به منابع و مستندات .

- اجرای دوباره عملیات بصورت کنترل باتعیین محدودهای مور نظر حسابرسی داخلی .

- تحلیل روندها و نسبت ها .

- تحلیل اطلاعات با استفاده از تکنیک های حسابرسی به کمک رایانه .



- جمع آوری اطلاعات مفید از اشخاص ثالث مستقل و منابع داخل و خارج سازمان .
- انجام آزمون های مستقیم از وقایع و رویدادها . امید است این افته در شناساندن تعاریف، اهداف و رویکرد مناسب و اثر گذار به فعالیت های حسابرسی داخلی مورد نظر قرار گیرد .

۷- سایر موارد برخورد شده در دوره تصدی این هیات مدیره برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱:

۷-۱ در خصوص پرداخت های انجام شده از شرکت و به نیابت از شرکت نوسا بدلیل مسدود بودن حسابهای بانکی آن شرکت در تاریخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۵ و موضوع شرکت آتروپاتن از شرکت نوسا بوده است که طی قرارداد شماره ۹۹-۱۹۷ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۴ به صورت حق العملکاری فی مابین شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و شرکت نوسا منعقد گردیده است ، لکن بدلیل تاریخ ثبت امضاء های مجاز شرکت با این هیات مدیره از تاریخ ۱۴۰۰/۰۵/۳۰ می باشد و کلیه پرداخت ها تا آن تاریخ با امضاء های هیات مدیره قبلی بوده است.

۷-۲ بنظر این هیات مدیره موارد ذیل ترتیبات قانونی و مقررات قانون تجارت و مصوبات مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۲۹ رعایت نگردیده است.

۷-۲-۱ طبق گزارش ۲۹۰ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۱ حسابرس داخلی ، بند "ز" خلاصه مذاکرات مجمع فوق مبنی بر پاداش هیات مدیره از محل سود انباشته به مبلغ ۵,۰۰۰ میلیون ریال با نظر هیات رئیسه آن مجمع رعایت نشده و واریزی های انجام شده بخصوص حقیقی ها عملاً بدون تصویب هیات رئیسه می باشد.

۷-۲-۲ دریافت مبلغ ۱,۲۸۰ میلیون ریال توسط مدیر عامل تحت عنوان پاداش بیلان بدون توجه به مفاد ۲۴۱ مکرر قانون تجارت بوده است.

۷-۳ بر اساس گزارش حسابرس داخلی مبلغ ۲۴,۳۰۵ میلیون ریال به تعداد ۵۱ نفر از مدیران و پرسنل شرکتهای اصلی و گروه بابت مابه التفاوت سنوات در سالهای قبل برای نیروهای جابجا شده شرکتهای گروه، پرداخت گردیده است که از این میزان مبلغ ۹,۰۱۱ میلیون ریال به تعداد ۵ نفر از مدیران سابق شرکت و مدیر عامل و مبلغ ۱۵,۲۹۴ میلیون ریال مربوط به ۴۶ نفر کارکنان (۴۵ نفر در شرکتهای گروه و ۱ نفر در شرکت اصلی) بوده است. با توجه به بررسیهای صورت گرفته توسط واحد حسابرسی داخلی و مصوبه هیات مدیره مقرر گردیده این موضوع به استحضار سهامداران جهت تعیین تکلیف برسد.

۷-۴ با عنایت به مصوبه هیات مدیره شرکت ساختمان ایران مبنی بر تصویب صورتهای مالی شرکت نوسازی و ساختمان تهران لکن قراردادهای وکالت و پرداخت ها به وکلای در شرکت ساختمان ایران و شرکت نوسازی و ساختمان تهران طی دوره مورد گزارش بنظر هیات مدیره و مدیریت حقوقی جدید شرکت غیرمتعارف و با توجه به عدم تناسب اقدامات انجام شده و وجوه پرداخت شده به وکلا و نوع قراردادهای در هیات مدیره و مدیران وقت



این شرکت و بخصوص شرکت نوسا بنظر این هیات مدیره نیاز به بررسی و اظهارنظر حسابرسی ویژه و حقوقی دارد.

فهرست زمین و ساختمان (داراییهای ملکی)

ارقام میلیون ریال

شرح دارایی	بهای تمام شده	استهلاک انباشته	ارزش دفتری	نوع کاربری	وضعیت ملک	موقعیت ملک	متراژ	تشریح وضعیت وثیقه	تشریح پرونده حقوقی
زمین									
زمین ساختمان عباس آباد(دفتر شرکت)	۱۳۰,۰۰۰	۰	۱۳۰,۰۰۰	اداری	در حال استفاده	تهران-عباس آباد - خیابان میرزای شیرازی - بالاتر از مطهری - کوچه شهدا - پلاک ۲۱	۴۶۰	-	-
ساختمان:									
پارکینگ شماره ۱۸ برج آسمان ونک	۵۴۲	۳۳۳	۲۰۹	پارکینگ	در حال استفاده	تهران - میدان ونک - ابتدای خیابان ونک-برج آسمان	یک واحد	-	-
انباری در برج آسمان ونک	۴۹۸	۳۵۵	۱۴۳	انباری	در حال استفاده	تهران - میدان ونک - ابتدای خیابان ونک-برج آسمان	۵۵/۲۸	-	-
عیان ساختمان عباس آباد(دفتر شرکت)	۶۰,۰۷۳	۴,۱۹۷	۵۵,۸۷۶	اداری	در حال استفاده	تهران-عباس آباد - خیابان میرزای شیرازی - بالاتر از مطهری - کوچه شهدا - پلاک ۲۱	۱,۲۵۶/۶۵	-	-
جمع ساختمان	۶۱,۱۱۳	۴,۸۸۵	۵۶,۲۲۸						

برنامه های آینده شرکت

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

- تلاش در جهت استقرار کامل نظام مدیریت ریسک .
- چابکسازی شرکتهای زیرگروه در جهت کاهش هزینه های سربار ثابت و برنامه ریزی جهت تولید و فروش ساختمان در سال های آتی با توجه به غیرفعال بودن تولید و فروش ساختمان طی سال های گذشته.
- ارتقای نیرو انسانی از طریق جذب نیروهای متخصص و آموزش نیروهای فعلی شرکت.
- ایجاد رویه های گوناگون جهت تامین منابع مالی از محل بازنگری و کارآمد نمودن سرمایه گذاری ها .
- بررسی و تصمیم گیری در ارتباط با سرمایه گذاریهای کم بازده. با توجه به روند شرایط حاکم بر بازار .
- ادغام شرکتهای در جهت حذف فعالیت های موازی و هزینه های مازاد.
- پیگیری منافع آسیب دیده بخشی از دارایی های شرکت در سنوات گذشته.
- پیگیری موضوع افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی داراییهای بلند مدت(طبقه سرمایه گذاری) و اندوخته سرمایه ای
- تامین منابع مالی برای شرکت های گروه پس از چابک سازی و ادغام آنها و شروع به عملیات و تولید ساختمان در راستای عملیات اصلی شرکت.
- استفاده از ظرفیت سهامداران به منظور اجرای پروژه های معظم و شاخص



- بررسی امکان سنجی انجام پروژه های تعریف شده قبلی با در نظر گرفتن بازده اقتصادی مناسب
- اتخاذ راهکارهای مناسب به منظور تبدیل برخی از دارائیهها به منابع مالی قابل دسترس جهت شناسایی و اجرای پروژه های جدید

پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود

ارائه اطلاعات درباره :

الف) نحوه تخصیص سود: سود قابل تقسیم مطابق اساسنامه

ب) میزان سود(زیان) خالص: شرکت اصلی ۱,۳۵۱,۹۹۲ میلیون ریال و تلفیق ۲,۸۲۹,۵۸۲ میلیون ریال

ج) میزان سود(زیان) انباشته: شرکت اصلی ۲۳۵,۸۵۸ میلیون ریال و تلفیق ۱,۹۴۴,۵۴۵ میلیون ریال

د) پیشنهاد تقسیم سود از محل سود سال جاری پس از کسر اندوخته سرمایه ای موضوع ماده ۵۸ اساسنامه معادل ۱۰٪ سود قابل تقسیم

ه) برنامه های پیشنهادی شرکت در رابطه با پرداخت سود تقسیم شده شامل پرداخت سود سهام پرداخت نشده سنوات قبل برخی از سهامداران و سود سهام سال جاری در صورت تصویب در مجمع طبق برنامه زمانبندی پرداخت خواهد گردید.

اطلاعات تماس با شرکت

اطلاعات مربوط به آدرس پستی، شماره تلفن، شماره فکس، آدرس پست الکترونیکی و سایت اینترنتی شرکت:

اطلاعات مربوط به امور روابط سرمایه گذاران با شرکت:

تهران، خیابان میرزای شیرازی، بالاتر از مطهری، کوچه شهدا، پلاک ۲۱، طبقه پنجم

شماره تلفن های: ۶-۸۶۰۴۶۰۹۵ شماره فکس: ۸۶۰۴۶۰۹۷

سایت اینترنتی شرکت: www.icic.ir و www.sakhteman.com

پست الکترونیکی: info@sakhteman.com

الف) آدرس پستی، شماره تلفن، شماره فکس، آدرس پست الکترونیکی و سایت اینترنتی واحد امور سهامداران:

تهران، خیابان میرزای شیرازی، بالاتر از مطهری، کوچه شهدا، پلاک ۲۱، طبقه همکف

شماره تلفن های: ۶-۸۸۷۱۷۸۷۵ شماره فکس: ۸۶۰۴۶۷۴۱

ب) اشخاص مربوط به مسئول پاسخگویی به سهامداران:

خانم مینا محمدی، آقای محمد رضا پور فرجام