

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

بانضمام

صورت‌های مالی اساسی تلفیقی گروه و شرکت اصلی و یادداشتهای توضیحی

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

فهرست مندرجات

<u>شماره صفحه</u>	<u>عنوان</u>
(۱) الی (۷)	گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
۲ الی ۷	صورت‌های مالی اساسی تلفیقی گروه
۸ الی ۱۱	صورت‌های مالی اساسی شرکت اصلی
۱۲ الی ۱۰۸	یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

”بسمه تعالی“

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش نسبت به صورتهای مالی

مقدمه

۱) صورتهای مالی تلفیقی گروه و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) شامل صورت وضعیت های مالی به تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱ و صورتهای سود و زیان، سود و زیان جامع، تغییرات در حقوق مالکانه و جریانهای نقدی آن برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشتهای توضیحی ۱ الی ۴۷ توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیأت مدیره در قبال صورتهای مالی

۲) مسئولیت تهیه صورتهای مالی یادشده طبق استانداردهای حسابداری، با هیأت مدیره شرکت است. این مسئولیت شامل طراحی، اعمال و حفظ کنترلهای داخلی مربوط به تهیه صورتهای مالی است به گونه ای که این صورتهای عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

مسئولیت حسابرس و بازرس قانونی

۳) مسئولیت این مؤسسه، اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی یاد شده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می کند این مؤسسه الزامات آیین رفتار حرفه ای را رعایت و حسابرسی را به گونه ای برنامه ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف با اهمیت در صورتهای مالی، اطمینان معقول کسب شود.

حسابرسی شامل اجرای روشهایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورتهای مالی است. انتخاب روشهای حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورتهای مالی بستگی دارد برای ارزیابی این خطرها، کنترلهای داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روشهای حسابرسی مناسب شرایط موجود و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثر بخشی کنترلهای داخلی واحد تجاری، بررسی می شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیأت مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است.

این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهارنظر مشروط نسبت به صورتهای مالی، کافی و مناسب است.

همچنین این مؤسسه به عنوان بازرس قانونی مسئولیت دارد موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت و سایر موارد لازم را به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش کند.

مبانی اظهار نظر مشروط

۴) اعمال روش ارزش ویژه سرمایه گذاری گروه در سهام بانک اقتصاد نوین، موضوع یادداشت توضیحی ۱-۱۸ صورتهای مالی، بابت ارقام مقایسه ای منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ و سال مالی مورد گزارش، بر اساس صورتهای مالی سالانه و ۶ ماهه صورت پذیرفته که سال مالی آن دارای اختلاف ۶ ماهه با شرکت مورد گزارش می باشد که در این خصوص برخی تعدیلات مندرج در گزارشات حسابرسی شرکتهای وابسته اعمال نگردیده است. در راستای رعایت استانداردهای حسابداری می بایست از صورتهای مالی سالیانه حسابرسی شده آن بانک منطبق با تاریخ صورت وضعیت مالی شرکت مورد گزارش استفاده می گردید. با توجه به مراتب فوق، تعدیلاتی بر صورتهای مالی ضروریست، لیکن به دلیل عدم دسترسی به مستندات کافی در این خصوص، تعیین میزان آن برای این مؤسسه مشخص نگردیده است.

۵) به شرح یادداشت توضیحی ۲-۲-۹-۲۰ صورتهای مالی سرفصل دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها، در پی ضمانت تسهیلات مالی دریافتی شرکت وابسته- خانه سازی ایرانیان توسط شرکت اصلی، بخشی از سرمایه گذاریهای شرکت مورد گزارش معادل ۳۰۷ میلیون سهم بورسی وثیقه شده، به بهای تمام شده ۱۲۷ میلیارد ریال (خالص ارزش فروش ۲۰۳۳ میلیارد ریال) توسط بانک ذینفع در شرکت وابسته فوق الذکر توقیف و در سنوات گذشته به فروش رسیده است. شرکت ضمن اقامه دعوای حقوقی علیه شرکت طرف حساب که طی رأی قطعی دادگاه تا تاریخ این گزارش، شرکت مزبور را محکوم به پرداخت ۱۳ میلیون یورو با اعمال خسارت تأخیر و هزینه های دادرسی و حق الوکاله وکیل طبق تعرفه نموده است، بهای فروش سرمایه گذاریهای مذکور را به شرح یادداشت مورد اشاره به حساب شرکت وابسته مزبور منظور نموده است. با توجه به وضعیت مالی و توانایی شرکت وابسته- خانه سازی ایرانیان که طبق آخرین صورتهای مالی حسابرسی شده سال ۱۳۹۸ آن دارای ۴۱/۶ برابری زیان انباشته نسبت به سرمایه پرداخت شده آن است، لذا قابلیت بازیافت مانده حساب از شرکت مذکور و بهای تمام شده سرمایه گذاری در آن (یادداشت توضیحی ۱-۱-۱۹) برای این مؤسسه مشخص نبوده و تعدیل حسابها از این بابت ضروری بود، لیکن تعیین میزان آن مشخص نیست و منوط به طی مراحل قانونی می باشد.

۶) سرفصل دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها، موضوع یادداشت توضیحی ۳-۲۰ صورتهای مالی، شامل مبلغ ۵۲ میلیارد ریال مطالبات از اداره کل راه و شهرسازی استان تهران بابت بهای پروژه لواسان در شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران (به شرح یادداشت توضیحی ۲-۳-۲۰) بوده و از سال ۱۳۷۶ شروع شده، برآورد کارکرد شرکت در قطعات مربوطه در حال بررسی بوده و تعیین مبلغ کارکرد نهایی آن منوط به ارائه گزارش کارشناس و تصویب سازمان ملی زمین و مسکن می باشد. با توجه به مراتب فوق و عدم دریافت پاسخ تأییدیه در خواستی در این خصوص، تعیین آثار احتمالی ناشی از مراتب مورد اشاره، برای این مؤسسه امکان پذیر نمی باشد.

۷) یادداشتهای توضیحی ۲۰، ۲۲ و ۲۳ صورتهای مالی، شامل مبلغ ۲۲۴ میلیارد ریال مطالبات راکد، کم گردش و حقوقی شده در مراجع قضایی و انتقالی از سنوات مالی گذشته و نیز بهای تمام شده پروژه های ساخت املاک می باشد که با توجه به عدم دسترسی به مستندات کافی در این ارتباط، تعیین مبالغ بازیافتنی مطالبات و موجودی پروژه ها، برای این مؤسسه مشخص نمی باشد.

۸) نتایج حاصل از رسیدگی این مؤسسه در خصوص سرفصلهای موجودی ساختمان ها، پروژه ها، مواد و کالا و سایر داراییها، موضوع یادداشت‌های توضیحی ۲۳ و ۲۱ صورتهای مالی، به شرح ذیل می باشد:

۸-۱) به شرح مندرجات یادداشت توضیحی ۱-۱-۲۳ صورتهای مالی، در شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران، پروژه ظفر که از سال ۱۳۸۲ شروع شده در سال مالی مورد رسیدگی فاقد پیشرفت فیزیکی بوده است. ضمناً شرکت رکیندژ (پیمانکار) ادعایی در خصوص هزینه تطویل پروژه و خسارات تأخیر در پرداخت صورت وضعیت ها از طریق دعاوی حقوقی مطرح نموده که معادل مبلغ ۷۵ میلیارد ریال مورد تأیید هیأت کارشناسی قرار گرفته که با وجود اعتراض پیمانکار مبلغ مورد اشاره قطعی گردیده است. موضوع با انجام هزینه های کارشناسی و حقوقی توسط وکیل شرکت در حال پیگیری بوده و به جلسه مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۰۸ ارجاع گردیده است و پرونده به هیأت کارشناسی ۳ نفره ارجاع گردیده که تاکنون گزارش هیأت کارشناسی صادر نشده و جلسه دادگاه به تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۸ برگزار و رأی آن به تاریخ آتی موکول شده است و موضوع حسابهای فیمابین با وکیل شرکت تعیین و تکلیف نشده است. با توجه به مراتب فوق، و در جریان بودن مراتب بررسی ادعای مطروحه از سوی پیمانکار در محاکم قضائی، انجام تعدیلاتی از بابت موارد مطروحه ضروری بوده، لیکن به علت عدم دسترسی به مستندات کافی در این خصوص، تعیین میزان آن بر صورتهای مالی مورد گزارش، برای این مؤسسه میسر نگردیده است.

۸-۲) در شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران در رابطه با پروژه الهیه، به شرح یادداشت توضیحی ۱-۳-۲۰ طی قرارداد مشارکت که مربوط به سال ۱۳۷۹ بوده شریک دوم (آقایان انتظاری و خائف) به موجب رأی داور مرضی الطرفین موظف می باشد به ترتیب مبالغ ۸۱ و ۷ میلیارد ریال به شریک اول (شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران) پرداخت نماید. ضمن اینکه می بایست ارزش کارشناسی حدود ۱۱۳/۹۶ متر مربع یک باب آپارتمان به حساب شریک دوم منظور گردد. لازم به توضیح است در پروژه مزبور که برآورد هزینه های آتش نشانی و اخذ پایان کار به نسبت قدرالسهم به عهده طرفین بوده که پس از اخذ پایان کار سهم شرکت سازمان ملی زمین و مسکن براساس گزارش نقشه بردار ذیصلاح مشخص می شود. با توجه به مراتب فوق اعمال تعدیلات لازم در حسابها ضروریست، لیکن به دلیل عدم کارشناسی ملک مزبور و تسویه مطالبات، تعیین میزان آثار مالی آن بر صورتهای مالی مورد گزارش، برای این مؤسسه مشخص نمی باشد.

۸-۳) همانگونه که در یادداشت توضیحی ۳-۱-۲۳ منعکس گردیده، شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران، واحدهای سهم سازمان ملی زمین و مسکن از پروژه نگین پردیس که از سال ۱۳۸۲ شروع شده را در موعد مقرر تحویل نموده و براساس گزارش هیأت کارشناسی مرضی الطرفین ارزش روز سهم ۲۲ درصدی سازمان ملی زمین و مسکن و باقیمانده مطالبات آن (با توجه به تحویل ۱۴ واحد مسکونی به متراژ ۱,۴۴۰ متر) به مبلغ ۱۷۳ میلیارد ریال تعیین گردیده که مقرر شده است بعد از تأیید هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن تسویه گردد. ضمن اینکه طبق آخرین کارشناسی انجام شده زیر بنای پروژه نگین پردیس ۶۲,۰۳۸/۹ متر مربع می باشد که بخشی از آن در سنوات قبل فروخته شده و یا به سازمان ملی زمین و مسکن تحویل و در نتیجه وضعیت متراژ ۱۰,۰۳۰/۸۷ متر مربع باقیمانده (مربوط به سه بلوک ناتمام) به دلیل تعطیل کارگاه و ادعای پیمانکار (شرکت آتروپاتن تلاشگر) در محاکم حقوقی از سوی شرکت، در دست پیگیری می باشد و از این بابت بهای تمام شده آن نیز در صورتهای مالی منعکس نگردیده است. همچنین هزینه های برآوردی پروژه در تاریخ صورت وضعیت مالی مورد گزارش و به روز آوری نشده است. در صورت اصلاح، می بایست سرفصل مخارج ساخت املاک از بابت متراژهای باقیمانده و همچنین بدهی به سازمان ملی زمین و مسکن تعدیل و افشاء گردد، لیکن تعیین آثار مالی موارد مزبور منوط به مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن از بابت ۱۷۳ میلیارد ریال (مطالبات سازمان ملی زمین و مسکن) و نیز احتساب جرائم تأخیر سالیانه، مشخص شدن نتایج دعاوی مطروحه در دادگاه و همچنین بررسی و برآورد مناسب بهای تمام شده متراژهای باقیمانده و تعیین تکلیف نهایی مالکیت قانونی آنها می باشد.

۴-۸) با توجه به مندرجات یادداشت توضیحی ۴-۱-۲۳ صورتهای مالی، در شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران در رابطه با پروژه نوسا کیش، که از سال ۱۳۸۳ شروع شده، موضوع در شعبه هشتم تجدید نظر استان هرمزگان رسیدگی و با توجه به دادنامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۲ شعبه مزبور، حکم به ابطال دادخواست های مربوطه مبنی بر مسترد داشتن دعوی از سوی طرفین نموده است. لازم به ذکر است توافقنامه ای در راستای انجام فعالیتهای اجرایی پروژه بین شرکت و سازمان منطقه آزاد کیش منعقد گردیده که با توجه به هزینه های کارشناسی و حقوقی منظور شده به حساب پروژه کیش بعد از توقف فعالیت در خصوص مانده های طلب یا بدهی مشاوران و عدم وصول سه فقره از چکهای نزد سازمان منطقه آزاد کیش به مبلغ ۲۱ میلیارد ریال به شرح یادداشت توضیحی ۱-۱-۳۳ موارد مزبور علیرغم پیگیریهای شرکت و جلسات متعدد، موارد مزبور تعیین تکلیف و تاکنون اجرائی نشده است. با توجه به مراتب فوق تعدیلاتی از این بابت ضروریست، لیکن بازیاقت مخارج انجام شده به شرح یادداشت ۱-۲۲ در شرایط حاضر به دلیل عدم اجرائی شدن پروژه مذکور علیرغم توافقنامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ میسر نمی باشد.

۵-۸) به شرح مندرجات یادداشت توضیحی ۱-۱-۲۱ صورتهای مالی، در شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران، در خصوص پروژه مهر پردیس طبق صورتجلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ و متمم های بعدی آن فیما بین شرکت مورد گزارش و شرکت عمران شهر جدید پردیس، مطالبات شرکت در راستای اجرای مفاد صورتجلسه مورد اشاره به مبلغ ۱۱۳ میلیارد ریال توافق گردیده، لیکن مراحل اجرائی جهت تحویل زمین نهایی نشده است. با توجه به مراتب فوق، هر چند انجام تعدیلات از این بابت ضروری بوده، لیکن به دلیل عدم تحویل زمین، تعیین میزان آن در شرایط حاضر بر صورتهای مالی مورد گزارش، برای این مؤسسه مشخص نمی باشد.

۹) در شرکت فرعی - نوسازی و ساختمان تهران، به شرح یادداشتهای توضیحی ۳-۳-۲۰ صورتهای مالی (موضوع شرکت آترو پاتن تلاشگر پیمانکار پروژه نگین پردیس) و نیز مبلغ ۱۵۱ میلیارد ریال مربوط به فروش قهری تعداد ۸,۰۵۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران به بهای تمام شده ۱۳ میلیارد ریال (سود شناسایی شده در دفاتر ۱۳۶ میلیارد ریال) بوده که به حساب صندوق دادگستری واریز و به شرکت آتروپاتن تلاشگر (به شرح یادداشت شماره ۳-۱-۲۳) پرداخت گردیده است. با توجه به مراتب فوق و همچنین نامشخص بودن نحوه بازیاقت مطالبات مزبور از شرکتهای طرف حساب فوق الذکر و عدم تهیه صورت تطبیق فیما بین، تعیین تعدیلات احتمالی از این بابت بر صورتهای مالی مورد گزارش، برای این مؤسسه میسر نگردیده است.

اظهار نظر مشروط

۱۰) به نظر این مؤسسه، به استثنای آثار موارد مندرج در بندهای ۴ الی ۵ و ۷ الی ۸ و همچنین به استثنای آثار احتمالی موارد مندرج در بندهای ۶ و ۹ صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی گروه و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱ و عملکرد مالی و جریانهای نقدی گروه و شرکت را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می دهد.

تأکید بر مطالب خاص

۱۱) با توجه به یادداشت توضیحی ۱-۱-۲۱ صورتهای مالی، جهت تسویه مطالبات از شرکت تأمین سرمایه هنزا به مبلغ ۴۳۲ میلیارد ریال به علاوه سایر هزینه ها به مبلغ ۳۹ میلیارد ریال جمعاً به مبلغ ۴۷۲ میلیارد ریال، بموجب توافق انجام شده با گروه استراتوس مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۰، تعداد ۳,۶۸۹,۲۹۲ سهم بورس انرژی ۲ و تعداد ۸,۶۳۶,۲۳۹ سهم کبورس به مبلغ ۳۴۰ میلیارد ریال از طریق اخذ وکالتنامه در اختیار شرکت مورد گزارش قرار گرفته که انتقال قطعی سهام مذکور به نام شرکت در سازمان بورس و اوراق بهادار صورت پذیرفته است. ضمناً مبلغ ۱۳۲ میلیارد ریال از مطالبات فوق نیز با سود سهام و سایر حسابهای پرداختی شرکتهای گروه استراتوس تسویه شده است. با توجه به مراتب فوق، قطعیت انتقال سهام مذکور منوط به تکمیل فرآیند انتقال قطعی نزد سازمان بورس و اوراق بهادار می باشد.



۱۲) براساس یادداشت توضیحی ۳۶ صورتهای مالی، وضعیت مالیات عملکرد گروه و شرکت اصلی افشاء گردیده است و همچنین آخرین وضعیت دعاوی حقوقی در جریان گروه در یادداشت توضیحی ۴۴ صورتهای مالی، افشاء گردیده است. تعیین تأثیر مراتب مذکور بر صورتهای مالی مورد گزارش منوط به اظهارنظر و صدور رأی نهایی مراجع رسیدگی کننده می باشد.

۱۳) همانگونه که در یادداشت توضیحی ۳-۲-۱۹ صورتهای مالی منعکس شده است، قطعیت انطباق وضعیت سرمایه گذاری های گروه در سهام بانک اقتصاد نوین با مفاد ماده ۵ سیاستهای کلی اصل ۴۴ قانون اساسی مصوب ۸ بهمن ماه ۱۳۸۶ و دستورالعملهای بعدی (درخصوص سقف مجاز تملک سهام بانک مذکور)، علیرغم پیگیریهای شرکت تاکنون منتج به نتیجه نهایی نشده است و منوط به اعلام نظر مقامات ذیصلاح می باشد.

اظهارنظر این مؤسسه در اثر مفاد بندهای ۱۱ الی ۱۳ فوق، مشروط نشده است.

گزارش در مورد سایر اطلاعات

۱۴) مسئولیت "سایر اطلاعات" با هیأت مدیره شرکت است. "سایر اطلاعات" شامل اطلاعات موجود در گزارش تفسیری مدیریت است.

اظهارنظر این مؤسسه نسبت به صورتهای مالی، در برگیرنده اظهارنظر نسبت به "سایر اطلاعات" نیست و نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی اظهار نمی شود.

در ارتباط با حسابرسی صورتهای مالی، مسئولیت این مؤسسه مطالعه "سایر اطلاعات" به منظور شناسایی مغایرتهای با اهمیت آن با صورتهای مالی یا با اطلاعات کسب شده در فرآیند حسابرسی و یا تحریفهای با اهمیت است. در صورتی که این مؤسسه، به این نتیجه برسد که تحریف با اهمیتی در "سایر اطلاعات" وجود دارد، باید این موضوع را گزارش کند.

همانطور که در بخش "مبانی اظهارنظر مشروط" در بالا توضیح داده شده است این مؤسسه به این نتیجه رسیده است که "سایر اطلاعات" حاوی تحریفهای با اهمیت به شرح بندهای ۴ الی ۵ و ۷ الی ۸ این گزارش می باشد. همچنین در ارتباط با بندهای ۶ و ۹ "مبانی اظهارنظر مشروط"، در تاریخ صورت وضعیت مالی این مؤسسه به دلیل عدم دسترسی به اطلاعات لازم، نتوانسته است شواهد حسابرسی کافی، در ارتباط با رفع محدودیتهای موجود بر صورتهای مالی مورد بررسی بدست آورد. از این رو، این مؤسسه نمی تواند نتیجه گیری کند که "سایر اطلاعات" در ارتباط با این موضوع حاوی تحریف با اهمیت است یا خیر.

گزارش در مورد سایر موارد الزامات قانونی و مقرراتی

گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی

۱۵) موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت بشرح ذیل می باشد:

۱-۱۵) مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت، در خصوص پرداخت سود سهام سهامداران علرغم آگهی و پرداخت از طریق سامانه سجام ظرف مهلت مقرر پس از تاریخ تصویب توسط مجمع عمومی عادی صاحبان سهام.

۲-۱۵) مفاد ماده ۱۲۴ اصلاحیه قانون تجارت، در خصوص تعیین مدیر عامل و حدود اختیارات و مدت تصدی و حق الزحمه.

۳-۱۵) مفاد مواد ۱۳۸ و ۸۹ اصلاحیه قانون تجارت، در خصوص تشکیل مجمع عمومی عادی ظرف مهلت مقرر.

۴-۱۵) مفاد ماده ۱۱۹ اصلاحیه قانون تجارت، در خصوص بلاتصدی بودن سمت مدیر عامل شرکت (استعفاء مدیر عامل قبلی).



۱۵-۵) با توجه به استعفاء مدیر عامل به استناد ماده ۴۸ اساسنامه می بایستی در مدت یک ماه جانشین معرفی گردد با این حال تاکنون مدیر عامل تعیین نشده و اسناد تعهد آور توسط سرپرست شرکت و ریاست هیات مدیره امضا می گردد که ایشان بموجب مصوبه مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده مورخ ۳۰ بهمن ماه ۱۴۰۰ عضو هیات مدیره نمی باشد.

۱۵-۶) در ارتباط با تکالیف مقرر مجمع عمومی عادی صاحبان سهام سال مالی گذشته، اقدامات انجام شده توسط هیات مدیره شرکت، در ارتباط با بندهای ۴ الی ۹ این گزارش و رعایت کامل قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار، اصلاحیه قانون تجارت و سایر الزامات قانونی به شرح مندرجات بندهای این گزارش، منجر به نتیجه قطعی نگردیده است.

۱۶) بموجب یادداشت توضیحی ۴۳ صورتهای مالی، و تاییدیه مدیران معاملات موضوع ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت صورت پذیرفته است.

۱۷) گزارش هیات مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگیهای انجام شده، نظر این مؤسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور، با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیات مدیره باشد، جلب نشده است.

گزارش در مورد سایر مسئولیتهای قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۸) براساس بررسی کنترلهای داخلی حاکم بر گزارشگری مالی شرکت برای سال مالی مورد گزارش، طبق چک لیست ابلاغی توسط سازمان بورس و اوراق بهادار، با توجه به محدودیتهای ذاتی کنترلهای داخلی، این مؤسسه به موارد با اهمیتی حاکی از عدم رعایت الزامات منعکس در چک لیست یاد شده، برخورد نکرده است. همچنین در خصوص ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار، به جز، افشاء اطلاعات وضعیت عملیات ماهانه حد اکثر ۵ روز کاری، افشاء فوری تغییر در اعضای هیئت مدیره و تعیین و تغییر نمایندگان اشخاص حقوقی، ارسال صورتجلسه مجامع عمومی حد اکثر ظرف مهلت ۱۰ روز پس از تاریخ تشکیل مجمع به اداره ثبت شرکتهای و افشاء آن حد اکثر ظرف یک هفته، رسیدگی صورتهای مالی شرکت فرعی توسعه فناوری سازین توسط حسابرسان معتمد سازمان بورس، حداقل تعداد اعضای هیئت مدیره و بلا تصدی بودن سمت مدیر عامل، سود سهامداران علیرغم اعلام شرکت به سهامداران ظرف مهلت مقرر قانونی، به موارد با اهمیت دیگری برخورد نگردیده است. صورتهای مالی و تاییدیه مدیران شرکت توسط ۴ عضو از ۵ عضو هیات مدیره تأیید شده است و ضمناً نیز معرفی نمایندگان اعضای هیات مدیره در اداره ثبت شرکتهای صورت پذیرفته است.

۱۹) در شرکت مورد گزارش، مفاد دستورالعمل حاکمیت شرکتی شرکتهای پذیرفته شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، در رابطه با مفاد تبصره ۱ و ۲ ماده ۳، مستندسازی استقرار ساز و کارهای اثربخش جهت کسب اطمینان معقول از محقق شدن اصول حاکمیت شرکتی در شرکت و شرکتهای فرعی، مفاد ماده ۶ پرداخت به موقع سود سهام سهامداران شرکتهای اصلی و گروه، مفاد ماده ۲۸، عدم داشتن سهام شرکت اصلی توسط شرکتهای فرعی، تبصره ۶ ماده ۴ ممنوعیت عضویت برخی از اعضای هیات مدیره در بیش از سه شرکت، ماده ۲۰ مسئولیت اصلی امور اجرائی شرکت توسط مدیر عامل و همچنین غیبت برخی از اعضای هیات مدیره در تعدادی از جلسات هیات مدیره شرکت رعایت نگردیده است.

Date : تاریخ

No. : شماره

Encl.: پیوست

۱۲۲۵۳۹ : شماره ثبت

۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰ : شناسه ملی

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

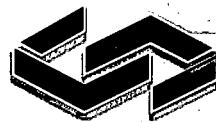
با احترام

به پیوست صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱ تقدیم می‌شود.

اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه	
۲	الف- صورت های مالی اساسی تلفیقی
۳	صورت سود و زیان تلفیقی
۴	صورت سود و زیان جامع تلفیقی
۵-۶	صورت وضعیت مالی تلفیقی
۷	صورت تغییرات در حقوق مالکانه تلفیقی
	صورت جریانهای نقدی تلفیقی
۸	ب- صورت های مالی اساسی جداگانه شرکت ساختمان ایران (سهامی عام)
۹	صورت سود و زیان جداگانه
۱۰	صورت وضعیت مالی جداگانه
۱۱	صورت تغییرات در حقوق مالکانه جداگانه
۱۲-۱۰۸	صورت جریانهای نقدی جداگانه
	پ- یادداشت های توضیحی صورت‌های مالی

صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۸ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.



شرکت سرمایه گذاری
ساختمان
ایران (سهامی عام)

Sakhteman
Iran Construction
Investment Co. (Plc)

اعضای هیات مدیره	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضاء
شرکت خدمات صبا تجارت یاس (سهامی خاص)	مهدی کاظمی اسفند	رئیس هیات مدیره غیر موظف	
شرکت سرمایه گذاری هامون کیش (سهامی خاص)	مهدی قربانی قلجلو	نائب رئیس هیات مدیره غیر موظف	
شرکت بانک اقتصاد نوین (سهامی عام)	حافظ ذبیح الهی	عضو هیات مدیره غیر موظف	
شرکت سرمایه گذاری سایه گستر سرمایه (سهامی خاص)	علی کریمی	عضو هیات مدیره غیر موظف	
شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی (سهامی عام)	احمد جاوید احمد آبادی	سرپرست و عضو هیات مدیره موظف	

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



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت سود و زیان تلفیقی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

(تجدید ارائه شده)			
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت	عملیات در حال تداوم
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۶۷,۶۳۴	۱۷۶,۰۵۲	۵-۵ و ۵-۲	درآمد فروش املاک
۲۱۶,۷۱۰	۱,۰۲۳,۱۸۵	۵-۴-۳	درآمد سود سهام
۱,۱۱۴,۸۰۵	۱,۹۸۲,۳۷۹	۵-۳	سود و زیان فروش سرمایه گذاری ها
(۲۱,۶۶۷)	(۳۷,۵۱۴)	۶	بهای تمام شده فروش املاک
۱,۴۴۷,۴۸۲	۳,۱۴۴,۱۰۲		سود ناخالص
(۵۶۷,۷۶۵)	(۴۷۷,۲۰۴)	۷	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۱۸۹,۹۴۲	۶۲,۱۱۴	۸	سایر درآمدها
(۴۰۴,۴۳۹)	(۲۷۹,۰۹۱)	۹	سایر هزینه ها
۶۶۵,۲۲۰	۲,۴۴۹,۹۲۱		سود عملیاتی
(۱۱,۲۷۳)	(۶۸,۷۸۷)	۱۰	هزینه های مالی
۲۵,۹۳۶	۱۶,۹۴۳	۱۱	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۶۷۹,۸۸۳	۲,۳۹۸,۰۷۷		سود قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکت های وابسته
۲,۱۵۵,۰۷۱	۳,۶۷۴,۱۵۸	۵-۴-۲	سهم گروه از سود (زیان) شرکت های وابسته
۲,۸۳۴,۹۵۴	۶,۰۷۲,۲۳۶		سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
(۴,۷۲۰)	(۱۱,۷۱۹)	۳۶	هزینه مالیات بر درآمد
۲,۸۳۰,۲۳۴	۶,۰۶۰,۵۱۷		سود خالص در حال تداوم
			عملیات متوقف شده
(۵۷۳)	۱۰۰,۲۱	۱۲	سود (زیان) خالص عملیات متوقف شده
۲,۸۲۹,۶۶۱	۶,۰۷۰,۵۳۸		سود خالص
			قابل انتساب به
۲,۳۴۱,۶۱۶	۵,۷۵۱,۳۱۳		مالکان شرکت اصلی
۴۸۸,۰۴۵	۳۱۹,۲۲۵		منافع فاقد حق کنترل
۲,۸۲۹,۶۶۱	۶,۰۷۰,۵۳۸		
			سود (زیان) پایه هر سهم قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی
			ناشی از عملیات در حال تداوم:
۶	۷۱		عملیاتی (ریال)
۷۰	۱۲۳		غیر عملیاتی (ریال)
۷۶	۱۹۴		ناشی از عملیات در حال تداوم (ریال)
(۰)	.		ناشی از عملیات متوقف شده (ریال)
۷۶	۱۹۴	۱۳	سود (زیان) پایه هر سهم (ریال)

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

موسسه حسابرسی فاطر
گزارش

۲

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت سود و زیان جامع تلفیقی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

(تجدید ارائه شده)		یادداشت
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲,۸۲۹,۶۶۱	۶,۰۷۰,۵۳۸	سود خالص
سایر اقلام سود و زیان جامع		
(۲۴۲,۳۰۵)	۱,۷۶۶,۵۵۵	۳۱ سهم گروه از سایر اقلام سود و زیان جامع شرکتهای وابسته (مازاد تجدید ارزیابی)
۱,۲۰۵,۱۸۵	۲۴۵,۱۱۲	۱۸-۳ سهم گروه از سایر اقلام سود و زیان جامع شرکتهای وابسته (تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی)
۲,۹۶۸	-	سهم گروه از سایر اقلام سود و زیان جامع شرکتهای وابسته (حقوق عمومی)
۹۶۵,۸۴۸	۲,۰۱۱,۶۶۷	سایر اقلام سود و زیان جامع سال
۳,۷۹۵,۵۰۹	۸,۰۸۲,۲۰۵	سود(زیان) جامع سال
قابل انتساب به		
۳,۳۰۷,۴۶۴	۷,۷۶۲,۹۸۰	مالکان شرکت اصلی
۴۸۸,۰۴۵	۳۱۹,۲۲۵	منافع فاقد حق کنترل
۳,۷۹۵,۵۰۹	۸,۰۸۲,۲۰۵	

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

۱۴۰۱
موسسه حسابداری فاطمه
گزارش



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی تلفیقی

به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

تجدید ارائه شده)	تجدید ارائه شده)	یادداشت	
۱۳۹۹/۰۷/۰۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
دارایی ها			
دارایی های غیر جاری			
۵۲۹,۳۲۰	۸۷۰,۸۷۰	۴۸۴,۳۱۶	۱۴
۱۹,۰۹۴	۴۸,۸۰۱	۴۲,۵۷۶	۱۵
۳,۷۹۴	۱۲,۳۲۸	۱۱,۸۴۲	۱۶
۲,۶۳۶,۰۴۶	۵,۸۴۰,۸۸۶	۱۰,۹۲۰,۴۶۱	۱۸
۴۷۷,۰۷۲	۹۲۳,۷۶۰	۹۱۴,۱۱۳	۱۹
۴۳,۴۹۳	۱۰۴,۵۹۷	۸۶,۴۱۴	۲۰
۱۸۹,۸۵۷	۴۵۰,۹۹۵	۴۵۲,۱۲۸	۲۱
۳,۸۹۸,۶۷۶	۸,۲۵۲,۳۳۷	۱۲,۹۱۱,۸۵۱	
جمع دارایی های غیر جاری			
دارایی های جاری			
۴۴۶,۹۶۴	۴۴۶,۵۳۱	۴۶۵,۱۶۳	۲۲
۱,۴۴۰,۷۳۷	۳,۴۸۶,۷۶۲	۳,۴۶۵,۳۶۶	۲۳
۳,۰۲۰,۰۴۸	۹۴۴,۰۲۸	۲,۸۳۲,۰۱۶	۲۰
۲,۵۶۹,۶۶۹	۲,۸۷۱,۲۹۱	۲,۶۱۶,۹۶۳	۲۴
۴۷۴,۲۰۵	۱۳۰,۵۶۰	۳۷۶,۵۴۴	۲۵
۷,۹۵۱,۶۲۳	۷,۸۷۹,۱۸۲	۹,۷۵۶,۰۵۲	
۲۴,۲۴۴	۳۵,۹۱۷	۴۷,۸۷۳	۲۶
۷,۹۷۵,۸۸۷	۷,۹۱۵,۰۹۹	۹,۸۰۳,۹۲۵	
۱۱,۸۷۴,۵۶۳	۱۶,۱۶۷,۳۳۶	۲۲,۷۱۵,۷۷۶	
حقوق مالکانه و بدهی ها			
حقوق مالکانه			
۱,۰۹۰,۲۹۶	۱,۰۹۰,۲۹۶	۳۰,۸۴۲,۷۲۶	۲۷
.	.	(۲۶,۴۱۰,۰۰۸)	
۲۰,۴۶۸۳	۲۳۲,۵۱۸	۳۵۴,۰۷۰	۲۹
۳,۱۳۸,۸۵۸	۳,۳۴۲,۴۲۲	۱,۴۳۶,۹۰۱	۳۰
۱,۰۱۷,۲۷۴	۱,۸۰۴,۹۲۹	۱,۷۸۰,۲۰۶	۵-۳-۲
۳,۲۹۳,۸۰۸	۳,۰۴۹,۱۰۲	۴,۷۷۵,۶۲۹	۳۱
۱,۵۹۳,۰۳۷	۲,۷۹۵,۷۸۱	۳,۰۳۶,۶۰۷	۱۸-۳
(۹۹,۴۵۹)	۱,۳۰۴,۷۶۹	۵,۴۵۴,۹۷۱	
(۱۴۴,۷۷۶)	(۶۴۰,۹۱۵)	(۷۰۱,۷۵۲)	۲۸
.	۳۳,۵۰۱	۲۴,۰۰۹	۲۸-۲
(۳۲۱,۳۰۵)	(۴۲۴,۱۹۷)	(۶۵۹,۹۱۹)	۱۸-۲
.	۶۲,۴۳۹	۶۲۰,۲۸	۱۸-۲
.	۱۰,۹۶۱	(۱۰,۴۳۷)	۱۸-۲
۹,۷۷۲,۶۱۶	۱۲,۶۶۱,۶۰۶	۱۹,۹۸۵,۰۴۱	
۸۳۳,۶۷۵	۱,۲۸۷,۶۱۲	۱,۴۱۱,۹۲۹	۳۲
۱۰,۶۰۶,۲۹۲	۱۳,۹۴۹,۲۱۸	۲۱,۳۹۶,۹۷۰	
بدهی ها			
بدهی های غیر جاری			
۵۰,۶۹	۵۰,۶۹	.	۳۳
۲۶۲,۱۱۵	۲۷۲,۱۲۷	.	۳۴
۱۷,۷۲۲	۲۵,۷۵۸	۲۲,۷۷۵	۳۵
۲۸۴,۹۰۶	۳۰۲,۹۵۴	۲۲,۷۷۵	
بدهی های جاری			
۷۰۱,۵۲۰	۱,۰۰۴,۳۶۰	۹۶۴,۱۳۰	۳۳
۲۲۰,۲۰	۱۱,۸۵۶	۱۷,۴۱۳	۳۶
۱۳۳,۹۷۳	۷۷۷,۷۱۸	۲۵۲,۱۷۵	۳۷
۲۸,۱۵۳	۶,۷۰۹	۶,۰۰۵	۳۴
۹۷,۶۹۹	۱۱۴,۵۲۱	۱۵۶,۳۰۸	۳۸
۹۸۳,۳۶۵	۱,۹۱۵,۱۶۴	۱,۳۹۶,۰۳۱	
۱,۲۶۸,۲۷۱	۲,۳۱۸,۱۱۸	۱,۴۱۸,۸۰۶	
۱۱,۸۷۴,۵۶۳	۱۶,۱۶۷,۳۳۶	۲۲,۷۱۵,۷۷۶	

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



Handwritten signature and date: ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

Handwritten signatures and initials of the preparers and auditors.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
صورت تغییرات در حقوق مالکانه تلفیقی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

جمع کل	کنترل	قابل التساب به شرکت اصلی	حقوق عمومی و سهم از آثار منافع قائده حق کنترل وابسته	سرمه سهام خزانة	سهم از صرف سهام خزانة شرکتهای وابسته	سهم از سهام خزانة شرکت های وابسته	آثار معاملات با آثار منافع قائده حق کنترل	سود و زیان انباشته	تفاوت تسعیر ارز	مازاد تجدید ارزیابی	اندوخته سرمایه ای	اندوخته قانونی	تعدیل ارزش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی	سرمایه
۱۳۲۹۹,۱۲۹	۱,۲۸۷,۶۱۲	۱۲,۶۶۱,۶۰۷	۱۰,۰۶۹۱	۳۳,۵۰۱	۶۲,۴۳۹	(۴۴۴,۱۹۷)	۱,۸۰۴,۹۲۹	۱۳۰,۴۷۶	۲,۷۹۵,۷۸۱	۳,۰۴۹,۱۰۲	۳,۳۲۲,۴۲۲	۲۳۳,۵۱۸	-	۱,۰۹۰,۲۹۶
۶۰۷۰,۵۳۸	۲۱۹,۲۳۵	۵,۷۵۱,۳۱۳	-	-	-	-	-	۵,۷۵۱,۳۱۳	-	-	-	-	-	-
۲۰۱۱,۶۶۷	-	۲,۰۱۱,۶۶۷	-	-	-	-	-	۲,۵۵۱,۱۱۲	۱,۷۶۶,۵۵۵	-	-	-	-	-
۸۰۸۱,۳۰۵	۲۱۹,۲۳۵	۷,۷۶۲,۹۸۰	-	-	-	-	-	۵,۷۵۱,۳۱۳	۲,۴۵۱,۱۱۲	۱,۷۶۶,۵۵۵	-	-	-	-
(۴۸۴,۱۳۱)	(۳۷۸,۱۷۵)	(۲۰۷,۹۵۶)	-	-	-	-	-	(۲۰۷,۹۵۶)	-	-	(۳,۳۴۲,۴۲۲)	-	-	۳,۳۴۲,۴۲۲
۲۶۴۱۰,۰۰۸	-	۲۶۴۱۰,۰۰۸	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۲۶۴۱۰,۰۰۸
(۳۶۴۱۰,۰۰۸)	-	(۳۶۴۱۰,۰۰۸)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(۳۶۴۱۰,۰۰۸)
(۱۸۰,۶۶۳)	(۱۸۰,۶۶۳)	-	(۳۹,۸۱۳)	-	(۴۰۰)	۱۰۰	-	۸۴,۴۳۷	(۴,۳۸۷)	(۴۰,۰۲۸)	-	-	-	-
۳۷۲,۸۶۴	۳۷۲,۸۶۴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(۱,۴۳۶,۹۰۱)	-	-	۱,۴۳۶,۹۰۱	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(۱۳۳,۷۷۲)	-	-	-	۱۳۳,۷۷۲	-	-
۱۸,۴۳۴	-	۱۸,۴۳۴	۱۸,۴۳۴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱,۶۶۶	-	۱,۶۶۶	-	۱,۶۶۶	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(۲۸۲,۱۹۴)	-	(۲۸۲,۱۹۴)	-	-	(۶۶,۳۷۳)	(۳۳۵,۸۲۳)	-	-	-	-	-	-	-	-
(۱۲۹,۷۵۹)	(۷۹,۴۳۱)	(۵۰,۳۲۸)	-	(۱۱,۱۵۸)	(۱۴,۶۶۵)	-	-	(۳۱,۷۸۱)	-	-	-	(۲,۹۳۳)	-	-
(۵۰,۵۶۱)	(۱۲۱,۷۱۳)	۸۰,۸۵۲	-	-	-	-	(۴۲,۷۲۳)	۱۰,۴۸۶۱	-	-	-	۷۱۴	-	-
۲۱,۳۲۹,۹۷۰	۱,۳۱۱,۹۲۹	۱۹,۹۵۵,۰۴۱	(۱۰,۴۳۷)	۴۲۰,۰۰۹	(۷۰۱,۷۵۲)	۶۲۰,۳۰۸	(۴۵۹,۹۱۹)	۱,۷۸۰,۳۰۶	۵,۴۵۴,۹۷۱	۳,۰۳۶,۰۰۷	۴,۷۷۵,۶۲۹	۱,۴۳۶,۹۰۱	۲۵۴,۰۷۰	(۲۶,۴۱۰,۰۰۸)
														۳۰,۸۴۲,۷۲۶



یادداشت‌های تفسیری، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

تغییرات در سود سرمایه گذاری در شرکت فرعی
مانده تجدید ارزیابی شده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

اصلاح انتخابات (یادداشت ۳۹)
مانده تجدید ارزیابی شده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ از کسر مالیات سایر اقلام سود و زیان خالص پس از کسر مالیات

سود خالص سال ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

سود سهام مجزبه (یادداشت ۳۷)

انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سرمایه

ارزایش سرمایه

مازاد تجدید ارزیابی مالی ها

انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود انباشته

سهم اقلیت از افزایش سرمایه شرکت فرعی از محل سود انباشته

سهم اقلیت از افزایش سرمایه

تخصیص به اندوخته قانونی (یادداشت ۳۹)

تخصیص به اندوخته سرمایه ای (یادداشت ۳۰)

سهم از منافع حق کنترل شرکت های وابسته

سهم از صرف سهام خزانة (یادداشت ۲۸-۳)

سهم از سهام خزانة (یادداشت ۲۸-۳ و ۱۸-۲)

آثار ناشی از واگذاری شرکت فرعی

تغییرات در سود سرمایه گذاری در شرکت فرعی

مهر و امضاء مدیر عامل

مهر و امضاء مدیر عامل

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی تلفیقی

شماره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی		
نقد حاصل از عملیات	۱,۰۵۵,۲۴۶	۱,۳۸۷,۸۴۱
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد	(۱۴,۰۲۹)	(۶,۱۶۲)
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	۱,۰۴۱,۲۱۷	۱,۳۸۱,۶۷۹
جریان نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		
دریافت های نقدی حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود	۷,۵۳۵	۱۶,۷۴۳
پرداخت های نقدی برای خرید داراییهای ثابت مشهود	(۳۲۵,۳۵۷)	(۹,۳۳۲)
دریافت های نقدی حاصل از فروش داراییهای نامشهود	-	۳۰
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود	(۸,۷۹۳)	(۱۷۶)
(افزایش) سایر دارایی ها	(۲۶۱,۱۳۸)	(۱,۱۳۳)
(افزایش) دارایی های نگهداری شده برای فروش	(۱۱,۹۵۳)	(۱۱,۹۵۶)
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۵۹۹,۴۰۶)	(۵,۸۲۴)
جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	۴۴۱,۸۱۱	۱,۳۷۵,۸۵۵
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی		
دریافت از اشخاص وابسته	۱,۶۶۳	۲۳,۱۳۹
پرداخت به اشخاص وابسته	(۲,۷۶۴)	(۳,۹۵۳)
پرداخت های نقدی برای خرید سهام خزانه	(۴۹۶,۱۳۹)	(۶۰,۸۳۷)
صرف سهام خزانه	۳۳,۵۰۱	(۹,۴۹۲)
پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات	(۱۶,۲۹۴)	(۲۸۰)
سود سهام پرداختی به صاحبان منافع فاقد حق کنترل	(۲۲,۳۱۷)	(۲۲۳,۰۹۴)
سود سهام پرداختی به سهامداران شرکت اصلی	(۲۵۴,۴۸۵)	(۷۸۶,۵۸۰)
سود پرداختی بابت تسهیلات	(۲۸,۶۲۱)	(۶۸,۷۷۴)
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی	(۷۸۵,۴۵۶)	(۱,۱۲۹,۸۷۱)
خالص (کاهش) افزایش در وجه نقد	(۳۴۳,۶۴۵)	۲۴۵,۹۸۴
موجودی نقد در ابتدای سال	۴۷۴,۲۰۵	۱۳۰,۵۶۰
موجودی نقد در پایان سال	۱۳۰,۵۶۰	۳۷۶,۵۴۴

یادداشت های توضیحی همراه، بخش جدائی ناپذیر صورت های مالی است.

موسسه حسابرسی فاطمه
گزارش

نظرات
موسسه حسابرسی فاطمه

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت سود و زیان جداگانه

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۵۲۲,۳۴۳	۹۹۶,۲۵۹	۵	درآمد سود سهام
۱,۱۳۴,۰۳۸	۱,۴۶۹,۰۲۳	۵	سود و زیان فروش سرمایه گذاری ها
۱,۶۵۶,۳۸۱	۲,۴۶۵,۲۸۲		سود ناخالص
(۱۳۸,۸۶۰)	(۱۵۹,۲۰۴)	۷	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۱۴۳,۰۲۲	۸۶	۸	سایر درآمدها
(۲۹۴,۰۹۸)	(۲۴۱,۱۸۰)	۹	سایر هزینه ها
۱,۳۶۶,۴۴۵	۲,۰۶۴,۹۸۴		سود عملیاتی
(۱۴,۴۵۳)	۳,۳۷۷	۱۱	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱,۳۵۱,۹۹۲	۲,۰۶۸,۳۶۱		سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
-	-		هزینه مالیات بر درآمد
۱,۳۵۱,۹۹۲	۲,۰۶۸,۳۶۱		سود خالص
۴۴	۶۷		سود (زیان) پایه هر سهم:
(۰,۵)	۰,۱		ناشی از عملیات در حال تداوم:
۴۴	۶۷	۱۳	عملیاتی (ریال)
			غیر عملیاتی (ریال)
			سود (زیان) پایه هر سهم

از آنجایی که سود و زیان جامع محدود به سود جاری می باشد، صورت سود و زیان جامع به طور جداگانه ارائه نشده است.

موسسه حسابرسی فاطر
گزارشی

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

۲۱
با توجه به یادداشت های
صورت سود و زیان

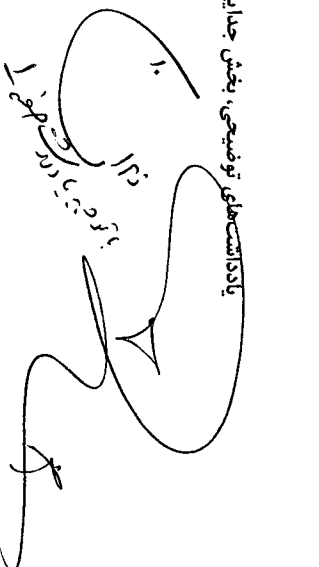

۸

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
صورت تغییرات در حقوق مالکانه جداگانه
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

جمع کل	سهام خزانة	سود انباشته	مازاد تجدید ارزیابی	اندرجته سرمایه ای	اندرجته قانونی	سرمایه
میلون ریال		میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال	میلون ریال
۶,۳۳۵,۸۸۷	-	۹۳۹,۵۶۹	-	۴,۱۹۶,۹۹۳	۱۰۹,۰۲۹	۱,۰۹۰,۲۹۶
(۱,۴۵۵)	-	(۱,۴۵۵)	-	-	-	-
۶,۳۳۴,۴۳۲	-	۹۳۸,۱۱۴	-	۴,۱۹۶,۹۹۳	۱۰۹,۰۲۹	۱,۰۹۰,۲۹۶
۱,۳۵۱,۹۹۲	-	۱,۳۵۱,۹۹۲	-	-	-	-
(۹۲۰,۲۱۰)	-	(۹۲۰,۲۱۰)	-	-	-	-
-	-	(۱,۱۳۴,۰۳۸)	-	۱,۱۳۴,۰۳۸	-	-
(۸۷,۹۹۷)	(۸۷,۹۹۷)	-	-	-	-	-
۶,۶۷۸,۳۱۷	(۸۷,۹۹۷)	۳۳۵,۸۵۸	-	۵,۳۳۱,۰۳۱	۱۰۹,۰۲۹	۱,۰۹۰,۲۹۶
۲,۰۶۸,۳۶۱	-	۲,۰۶۸,۳۶۱	-	-	-	-
۲۶,۴۱۰,۰۰۸	-	-	۲۶,۴۱۰,۰۰۸	(۳,۳۴۲,۴۲۲)	-	۳,۳۴۲,۴۲۲
-	-	-	(۲۶,۴۱۰,۰۰۸)	-	-	۲۶,۴۱۰,۰۰۸
(۲۱۸,۰۵۹)	-	(۲۱۸,۰۵۹)	-	-	-	-
-	-	(۱۰۳,۴۱۸)	-	-	۱۰۳,۴۱۸	-
-	-	(۱,۴۶۹,۰۳۳)	-	۱,۴۶۹,۰۳۳	-	-
(۴۴,۹۹۹)	(۴۴,۹۹۹)	-	-	-	-	-
۲۴,۸۹۳,۵۲۸	(۱۳۲,۹۹۶)	۵۱۲,۷۱۹	-	۳,۴۸۷,۶۳۲	۲۱۲,۴۴۷	۳۰,۸۴۲,۷۲۶



یادداشت‌های توضیحی بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

تاریخ: ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
 امضاء: 
 امضاء: 

مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱

اصلاح انتیماط (یادداشت ۳۹)

مانده تجدید ارائه شده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

سود خالص گزارش شده در صورت‌های سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

سود سهام مصوب (یادداشت ۳۷)

تخصیص به اندوخته سرمایه ای (یادداشت ۳۰)

خرید سهام خزانة (یادداشت ۲۸)

مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

تغییرات حقوق مالکانه برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سرمایه

افزایش سرمایه

سود سهام مصوب (یادداشت ۳۷)

تخصیص به اندوخته قانونی (یادداشت ۳۹)

تخصیص به اندوخته سرمایه ای (یادداشت ۳۰)

خرید سهام خزانة (یادداشت ۲۸)

مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

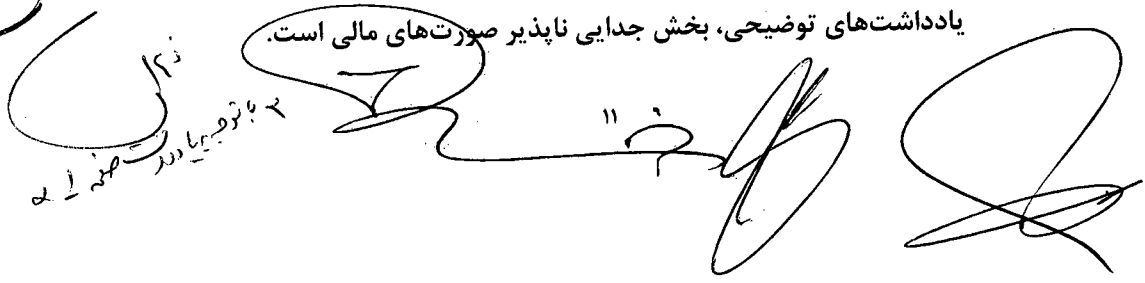
صورت جریان های نقدی جداگانه

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی
۹۱۸,۸۸۱	۷۵۷,۵۵۴	نقد حاصل از عملیات
-	(۴۸۰)	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
۹۱۸,۸۸۱	۷۵۷,۰۷۴	جریان خالص ورود وجه نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریانهای نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
(۶۹۶)	.	(افزایش) دارایی های نگهداری شده برای فروش
(۴,۴۸۱)	(۳,۴۲۲)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
(۴۰۶)	.	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود
(۳۴۲,۴۰۴)	۶۵	کاهش (افزایش) سایر دارایی ها
(۳۴۷,۹۸۷)	(۳,۳۵۷)	جریان خالص (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۵۷۰,۸۹۴	۷۵۳,۷۱۷	جریان خالص ورود وجه نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
		جریانهای نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی
۱۶,۵۷۰	۳۵۹,۷۴۱	دریافتی از شرکتهای گروه و وابسته
(۵۶۵,۲۳۰)	(۳۹,۸۴۲)	استرداد وجوه دریافتی از شرکتهای گروه و وابسته
(۸۷,۹۹۷)	(۴۴,۹۹۹)	پرداخت های نقدی برای خرید سهام خزانه
(۲۹۱,۴۸۴)	(۷۹۵,۶۲۴)	پرداخت های نقدی بابت سود سهام
(۹۲۸,۱۴۱)	(۵۲۰,۷۲۴)	جریان خالص (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۳۵۷,۲۴۷)	۲۳۲,۹۹۳	خالص (کاهش) افزایش در وجه نقد
۴۵۱,۰۳۰	۹۳,۷۸۳	موجودی نقد در ابتدای سال
۹۳,۷۸۳	۳۲۶,۷۷۶	موجودی نقد در پایان سال

موسسه حسابرسی فاطمه
گزارشی

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

گروه شامل شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) - شرکت اصلی - و شرکت های فرعی آن به شرح یادداشت توضیحی شماره ۳-۱۷ این صورت های مالی می باشد.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) با شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰ در تاریخ ۱۳۷۵/۴/۴ تحت شماره ۱۲۲۵۳۹ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده و فعالیت‌های خود را از همان تاریخ آغاز کرده است و در تاریخ ۱۳۷۷/۲/۲۸ در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است. مرکز اصلی شرکت در تهران، مطهری، خیابان میرزای شیرازی، کوچه شهدا، پلاک ۲۱، طبقه پنجم، واقع شده است.

۱-۲- فعالیت های اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق شرح ماده ۳ اساسنامه مصوب مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۹ به شرح زیر می باشد:

سرمایه گذاری در سهام سهم شرکت واحد و واحدهای سرمایه گذاری صندوق ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رای با هدف کسب انتفاع به طوری که به تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه پذیر (اعم از ایرانی یا خارجی) در زمینه یا زمینه های زیر فعالیت کند: تولید و توسعه، تجارت و بازرگانی، پیمانکاری، مدیریت پیمان، مشاوره، نظارت، نگهداری، تجهیز سرمایه، حق العمل کاری و بازرسی در بخش ساختمان، مجتمع های مسکونی، اداری، تجاری، پارکینگ، عمران شهری، بافت فرسوده، راه سازی، سد، برق، سایر تاسیسات زیر بنایی، مصالح و سایل و ادوات و ابزارهای مورد نیاز، مواد غذایی و سایر اموال منقول این بخش ها.

۱-۳- تعداد کارکنان

شرکت		گروه	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
نفر	نفر	نفر	نفر
۲۸	۲۵	۱۳۹	۹۸
۲۸	۲۵	۱۳۹	۹۸

میانگین تعداد کارکنان قراردادی (موقت) طی سال

۲- بکارگیری استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده:

۲-۱-۱- استانداردهای حسابداری جدید و تجدیدنظر شده که در دوره جاری لازم الاجرا شده است و بر صورت های مالی آثار بااهمیتی داشته اند:

۲-۱-۲- استاندارد حسابداری ۴۲ اندازه گیری ارزش منصفانه.

۲-۲- آثار احتمالی آتی با اهمیت ناشی از اجرای استانداردهای حسابداری جدید و تجدیدنظر شده مصوب که هنوز لازم الاجرا نیستند به شرح زیر است:

۲-۲-۱- استاندارد حسابداری ۱۶ آثار تغییر در نرخ ارز

اجرای استاندارد حسابداری ۱۶ (آثار تغییر در نرخ ارز) بر صورت های مالی تلفیقی و جداگانه آثار با اهمیت ندارد.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳- اهم رویه های حسابداری

۳-۱- مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

۳-۱-۱- صورت های مالی تلفیقی وجداگانه بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است و در موارد مقتضی از ارزش های جاری استفاده خواهد گردید.

۳-۲- مبانی تلفیق

۳-۲-۱- صورت های مالی تلفیقی حاصل تجمیع اقلام صورت های مالی شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) و شرکت های فرعی مشمول تلفیق آن پس از حذف معاملات و مانده حساب های درون گروهی و سود و زیان تحقق نیافته ناشی از معاملات فیما بین است.

۳-۲-۲- در مورد شرکت های فرعی تحصیل شده طی سال، نتایج عملیات آن از تاریخی که کنترل آن به طور موثر به شرکت اصلی منتقل می شود و در مورد شرکت های فرعی واگذار شده، نتایج عملیات آن تا زمان واگذاری، در صورت سود و زیان تلفیقی منظور می گردد.

۳-۲-۳- سهام تحصیل شده شرکت اصلی توسط شرکت های فرعی، به بهای تمام شده در حساب ها منظور و در ترازنامه تلفیقی به عنوان کاهنده حقوق صاحبان سهام تحت سرفصل «سهام خزانه» منعکس می گردد.

۳-۲-۴- سال مالی کلیه شرکت های فرعی مشمول تلفیق، پایان شهریور ماه می باشد.

۳-۲-۵- ارزش ویژه بانک اقتصاد نوین بر اساس عملکرد ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و اعمال بندهای تعدیلی گزارش حسابرسی آن در صورت های مالی تلفیقی اعمال شده است.

۳-۲-۵- صورت های مالی تلفیقی با استفاده از رویه های حسابداری یکسان در مورد معاملات و سایر رویدادهای مشابهی که تحت شرایط یکسان رخ داده اند، تهیه می شود.

۳-۲-۶- تغییر منافع مالکیت در شرکت های فرعی که منجر به از دست دادن کنترل گروه بر شرکت های فرعی نمی شود، به عنوان معاملات مالکانه به حساب گرفته

می شود. مبالغ دفتری منافع دارای حق کنترل و منافع فاقد حق کنترل به منظور انعکاس تغییرات در منافع نسبی آنها در شرکت های فرعی، تعدیل می شود. هر گونه

تفاوت بین مبلغ تعدیل منافع شرکت اصلی منتسب می شود. فاقد حق کنترل و ارزش منصفانه ما به ازای پرداخت شده یا دریافت شده به طور مستقیم در حقوق مالکانه

تحت عنوان "آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل" شناسایی شده و به مالکان شرکت اصلی منتسب می شود.

۳-۲-۷- زمانی که گروه کنترل شرکت فرعی را از دست می دهد، سود یا زبانی در صورت سود و زیان تلفیقی شناسایی می شود که از تفاوت بین الف) جمع ارزش منصفانه ما به ازای دریافتی و ارزش منصفانه هر گونه منافع باقیمانده و ب) مبلغ دفتری خالص دارایی ها (شامل سرقفلی)، در تاریخ از دست دادن کنترل، به کسر منافع فاقد حق کنترل محاسبه و به مالکان شرکت اصلی منتسب می شود. همه مبالغی که قبلا در ارتباط با آن شرکت فرعی در سایر اقلام سود و زیان جامع شناسایی شده است، به شیوه ای همانند زمانی که گروه به طور مستقیم دارایی ها و بدهی های مربوط به واحد تجاری فرعی را واگذار می کند، به حساب گرفته می شود. ارزش منصفانه هر گونه سرمایه گذاری باقیمانده در واحد تجاری فرعی پیشین، در زمان از دست دادن کنترل به عنوان بهای شناخت اولیه برای حسابداری بعدی سرمایه گذاری محسوب می شود.



شرکت سرقایه گذاری ساختمان ایزان (تسهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳-۳- سرقفلی

۳-۳-۱ ترکیب های تجاری با استفاده از روش تحصیل به حساب منظور می شود. سرقفلی، براساس مازاد حاصل جمع مابه ازای انتقال یافته به ارزش منصفانه در تاریخ تحصیل، به علاوه مبلغ هر گونه منافع فاقد حق کنترل در واحد تحصیل شده، و ارزش منصفانه منافع مالکانه قبلی واحد تحصیل کننده در واحد تحصیل شده در تاریخ تحصیل (در ترکیب های مرحله ای) بر "خالص مبالغ دارایی های قابل تشخیص تحصیل شده و بدهی های تقبل شده در تاریخ تحصیل"، اندازه گیری می شود و طی ۲۰ سال به روش خط مستقیم مستهلک می گردد.

۳-۳-۲ چنانچه، "خالص مبالغ دارایی های قابل تشخیص تحصیل شده و بدهی های تقبل شده در تاریخ تحصیل مازاد بر جمع مابه ازای انتقال یافته به ارزش منصفانه در تاریخ تحصیل، مبلغ منافع فاقد حق کنترل در واحد تحصیل شده و ارزش منصفانه منافع مالکانه قبلی واحد تحصیل کننده در واحد تحصیل شده در تاریخ تحصیل (در ترکیب های مرحله ای) باشد"، مازاد مذکور، پس از بررسی مجدد درستی شناسایی و شیوه های اندازه گیری موارد فوق توسط واحد تجاری تحصیل کننده، در تاریخ تحصیل در صورت سود و زیان تلفیقی به عنوان سود خرید زیر قیمت شناسایی شده و به واحد تحصیل کننده منتسب می شود.

۳-۳-۳ منافع فاقد حق کنترل در تاریخ تحصیل، به میزان سهم متناسبی از مبالغ شناسایی شده خالص دارایی های قابل تشخیص واحد تحصیل شده، اندازه گیری می شود.

۳-۴- درآمد عملیاتی

۳-۴-۱ درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.

۳-۴-۲ درآمد عملیاتی حاصل از فروش کالا، در زمان تحویل کالا به مشتری، شناسایی می گردد.

۳-۴-۳ درآمد ارائه خدمات، در زمان ارائه خدمات، شناسایی می گردد.

۳-۴-۴ درآمد ساخت املاک فروخته شده که حداقل ۲۰ درصد مبلغ آن نقدا وصول شده باشد، بر اساس درصد تکمیل پروژه شناسایی می شود. درصد تکمیل پروژه بر اساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می شود. هرگونه زیان موردانتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می شود.

۳-۴-۵ شناسایی درآمد مخارج ساخت املاک فروش رفته از زمانی آغاز می شود که تمام معیارهای زیراحراز گردد:

الف) فروش واحد ساختمانی با انجام اقداماتی از قبیل امضای قرارداد محرز شده باشد.

ب) فعالیت های ساختمانی آغاز شده باشد.

ج) ماحصل پروژه را بتوان به گونه ای قابل اتکاء برآورد کرد.

د) حداقل ۲۰ درصد از بهای فروش وصول شده باشد.

۳-۵- تسعیر ارزش

۳-۵-۱ اقلام پولی ارزی با نرخ قابل دسترس ارز در تاریخ صورت وضعیت مالی و اقلام غیرپولی که به بهای تمام شده ارزی اندازه گیری شده است با نرخ قابل دسترس ارز در تاریخ انجام معامله، تسعیر می شود.

۳-۵-۲ تفاوت های ناشی از تسویه یا تسعیر اقلام پولی ارزی حسب مورد به شرح زیر در حساب ها منظور می شود:

الف - تفاوت های تسعیر بدهی های ارزی مربوط به دارایی های واجد شرایط، به بهای تمام شده آن دارایی منظور می شود.

ب - تفاوت تسعیر بدهی های ارزی مربوط به تحصیل و ساخت دارایی ها، ناشی از کاهش شدید ارزش ریال، در صورتی که کاهش ارزش ریال نسبت به تاریخ شروع کاهش ارزش، حداقل ۲۰ درصد باشد و در مقابل بدهی حفاظتی وجود نداشته باشد، تا سقف مبلغ قابل بازیافت، به بهای تمام شده دارایی مربوط اضافه می شود.

پ - در صورت برگشت شدید کاهش ارزش ریال (حداقل ۲۰ درصد)، سود ناشی از تسعیر بدهی های مزبور تا سقف زیان های تسعیری که قبلاً به بهای تمام شده دارایی منظور شده است متناسب با عمر مفید باقیمانده از بهای تمام شده دارایی کسر می شود.

ت - در سایر موارد، به عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی و در صورت سود و زیان گزارش می شود.

۳-۵-۳ در صورت وجود نرخ های متعدد برای یک ارز، از نرخی برای تسعیر استفاده می شود که جریان های نقدی آتی ناشی از معامله یا مانده حساب مربوط، بر حسب آن تسویه می شود. اگر تبدیل دو واحد پول به یکدیگر به صورت موقت ممکن نباشد، نرخ مورد استفاده، نرخ اولین تاریخی است که در آن، تبدیل امکان پذیر می شود.

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳-۵-۴- دارایی‌ها و بدهی‌های عملیات خارجی به نرخ قابل دسترس ارزش در تاریخ صورت وضعیت مالی و درآمدها و هزینه‌های آنها به نرخ ارزش در تاریخ انجام معامله تسعیر می‌شود. تمام تفاوت‌های تسعیر حاصل، در صورت سود و زیان جامع شناسایی و در بخش حقوق مالکانه در صورت وضعیت مالی طبقه‌بندی می‌شود. تفاوت‌های تسعیر آن گروه از اقلام پولی که ماهیتا بخشی از خالص سرمایه‌گذاری در عملیات خارجی را تشکیل می‌دهد، در صورت سود و زیان جامع شناسایی و تا زمان واگذاری سرمایه‌گذاری، در بخش حقوق مالکانه در صورت وضعیت مالی طبقه‌بندی می‌شود و در زمان واگذاری به حساب سود (زیان) انباشته منتقل می‌شود.

۳-۶- مخارج تامین مالی

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌شود به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل ((دارایی‌های واجد شرایط)) است.

۳-۷- دارایی‌های ثابت مشهود

۳-۷-۱- دارایی‌های ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری می‌شود. مخارج بعدی مرتبط با دارایی‌های ثابت مشهود که موجب بهبود وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه آن گردد و منجر به افزایش منافع اقتصادی حاصل از دارایی شود، به مبلغ دفتری دارایی اضافه و طی عمر مفید باقیمانده دارایی‌های مربوط مستهلک می‌شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی‌ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می‌شود، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌گردد.

۳-۷-۲- استهلاک دارایی‌های ثابت مشهود با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی‌های مربوط و با در نظر گرفتن آیین‌نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه‌های بعدی آن و براساس نرخ‌ها و روش‌های زیر محاسبه می‌شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان	۱۵ و ۲۵ ساله	خط مستقیم
وسایل نقلیه	۶ ساله	خط مستقیم
ماشین آلات	۵ ساله	خط مستقیم
ابزارآلات و تجهیزات کارگاهی	۴ و ۱۰ ساله	خط مستقیم
اثاثیه و منصوبات	۵ ساله	خط مستقیم

۳-۷-۳- برای دارایی‌های ثابتی که طی ماه تحصیل می‌شود و مورد بهره‌برداری قرار می‌گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حساب‌ها منظور می‌شود. در مواردی که هر یک از دارایی‌های استهلاک‌پذیر پس از آموادگی جهت بهره‌برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاک منعکس در جدول بالاست. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاک برحسب مدت باشد ۷۰٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است به باقی مانده مدت تعیین شده برای استهلاک دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.

۳-۸- سرمایه‌گذاری در املاک

سرمایه‌گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها اندازه‌گیری می‌شود. درآمد سرمایه‌گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه‌ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می‌شود. سرمایه‌گذاری در املاک شامل سرمایه‌گذاری در زمین یا ساختمانی است که تکمیل شده یا در جریان ساخت است و به جهت ارزش بالقوه‌ای که از نظر سرمایه‌گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت‌های تجاری توسط گروه و شرکت نگهداری می‌شود.

۳-۹- دارایی‌های نامشهود

۳-۹-۱- دارایی‌های نامشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه‌گیری و در حسابها ثبت می‌شود. مخارجی از قبیل مخارج معرفی یک محصول یا خدمت جدید مانند مخارج تبلیغات، مخارج انجام فعالیت تجاری در یک محل جدید یا با یک گروه جدید از مشتریان مانند مخارج آموزش کارکنان، و مخارج اداری، عمومی و فروش در بهای تمام شده دارایی نامشهود منظور نمی‌شود.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

شناسایی مخارج در مبلغ دفتری یک دارایی نامشهود، هنگامی که دارایی آماده بهره برداری است، متوقف میشود. بنابراین مخارج تحمل شده برای استفاده یا بکارگیری مجدد یک دارایی نامشهود در مبلغ دفتری آن منظور نمی شود.

۳-۹-۲- استهلاك دارایی های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی موردانتظار مربوط و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
نرم افزارها	سه ساله	خط مستقیم

۳-۹-۳- سرقتی محل کسب به دلیل عمر مفید نامعین، مستهلك نمی شود.

۳-۱۰- زیان کاهش ارزش دارایی ها

۳-۱۰-۱- در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی ها، آزمون کاهش ارزش انجام می گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد.

۳-۱۰-۲- آزمون کاهش ارزش دارایی های نامشهود با عمر مفید نامعین، بدون توجه به وجود یا عدم وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش، به طور سالانه انجام می شود.

۳-۱۰-۳- مبلغ بازیافتنی یک دارایی (یا واحد مولد وجه نقد)، ارزش فروش به کسر مخارج فروش یا ارزش اقتصادی، هر کدام بیشتر است می باشد. ارزش اقتصادی برابر با ارزش فعلی جریان های نقدی آتی ناشی از دارایی با استفاده از نرخ تنزیل قبل از مالیات که بیانگر ارزش زمانی پول و ریسک های مختص دارایی که جریان های نقدی آتی برآوردی بابت آن تعدیل نشده است، می باشد.

۳-۱۰-۴- تنها در صورتی که مبلغ بازیافتنی یک دارایی از مبلغ دفتری آن کمتر باشد، مبلغ دفتری دارایی (یا واحد مولد وجه نقد) تا مبلغ بازیافتنی آن کاهش یافته و تفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش بلافاصله در صورت سود و زیان شناسایی می گردد، مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به کاهش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می گردد.

۳-۱۰-۵- در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در دوره های قبل، افزایش می یابد. برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) نیز بلافاصله در صورت سود و زیان شناسایی می گردد مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به افزایش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می گردد.

۳-۱۱- دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش

۳-۱۱-۱- دارایی های غیرجاری (مجموعه های واحد) که مبلغ دفتری آنها، عمدتاً از طریق فروش و نه استفاده مستمر بازیافت می گردد، به عنوان «دارایی های غیرجاری نگهداری شده برای فروش» طبقه بندی می شود. این شرایط تنها زمانی احراز می شود که دارایی های غیرجاری (مجموعه های واحد) جهت فروش فوری در وضعیت فعلی آن، فقط بر حسب شرایطی که برای فروش چنین دارایی هایی مرسوم و معمول است، آماده بوده و فروش آن بسیار محتمل باشد و سطح مناسبی از مدیریت، متعهد به اجرای طرح فروش دارایی های غیرجاری (مجموعه های واحد) باشد به گونه ای که انتظار رود شرایط تکمیل فروش طی یکسال از تاریخ طبقه بندی، به استثنای مواردی که خارج از حیطه اختیار مدیریت شرکت است، احراز گردد.

۳-۱۱-۲- دارایی های غیرجاری (مجموعه های واحد) نگهداری شده برای فروش، به «اقل مبلغ دفتری و خالص ارزش فروش» اندازه گیری می گردد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۲-۳- مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها

۱-۱۲-۳- افزایش مبلغ دفتری یک دارایی ثابت مشهود در نتیجه تجدید ارزیابی آن (درآمد غیر عملیاتی تحقق نیافته ناشی از تجدید ارزیابی) مستقیماً تحت عنوان مازاد تجدید ارزیابی ثبت و در صورت وضعیت مالی به عنوان بخشی از حقوق مالکانه طبقه بندی می شود و در صورت سود و زیان جامع انعکاس می یابد. هرگاه افزایش مزبور عکس یک کاهش قبلی ناشی از تجدید ارزیابی باشد که به عنوان هزینه شناسایی گردیده است، در این صورت، این افزایش تا میزان هزینه قبلی شناسایی شده در رابطه با همان دارایی باید به عنوان درآمد به سود و زیان دوره منظور شود.

۲-۱۲-۳- کاهش مبلغ دفتری یک دارایی ثابت مشهود در نتیجه تجدید ارزیابی آن به عنوان هزینه شناسایی می شود. هرگاه کاهش مزبور عکس یک افزایش قبلی ناشی از تجدید ارزیابی باشد که به حساب مازاد تجدید ارزیابی منظور شده است، در این صورت، این کاهش باید تا میزان مازاد تجدید ارزیابی مربوط به همان دارایی به بدهکار حساب مازاد تجدید ارزیابی منظور گردد و در صورت سود و زیان جامع انعکاس یابد و باقیمانده به عنوان هزینه شناسایی شود.

۳-۱۲-۳- مازاد تجدید ارزیابی منعکس شده در سرفصل حقوق مالکانه، در زمان برکناری یا واگذاری دارایی مربوط یا به موازات استفاده از آن توسط شرکت، مستقیماً به حساب سود انباشته منظور شود. مبلغ مازاد قابل انتقال معادل تفاوت بین استهلاک مبتنی بر مبلغ تجدید ارزیابی دارایی و استهلاک مبتنی بر بهای تمام شده تاریخی آن است. افزایش سرمایه به طور مستقیم، از محل مازاد تجدید ارزیابی مجاز نیست، مگر در مواردی که به موجب قانون تجویز شده باشد.

۱۳-۳- موجودی مواد و کالا و مخارج ساخت املاک

الف- موجودی مواد و مصالح به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش گروه های اقلام مشابه ارزیابی می شود. در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش، مابه التفاوت به عنوان ذخیره کاهش ارزش موجودی شناسایی می شود. بهای تمام شده موجودیها عمدتاً با به کارگیری روش میانگین موزون تعیین می گردد.

ب- مخارج ساخت املاک و پروژه های ساختمانی تکمیل شده کلاً به حساب دارایی منظور و بر اساس روش اقل بهای تمام شده یا خالص ارزش فروش بر اساس استاندارد حسابداری شماره ۲۹ به روش شناسایی ویژه (از قبیل مخارج مستقیم ساخت) و یا روش ارزش نسبی فروش در صورتیکه شناسایی ویژه امکان پذیر نباشد و یا سایر روش های مناسب در صورتیکه ارزش نسبی فروش عملی نباشد در صورت های مالی انعکاس می یابد.

۱۴-۳- ذخایر

ذخائر بدهی هایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن توأم با ابهام نسبتاً قابل توجه است. ذخایر زمانی شناسایی می شوند که شرکت دارای تعهد فعلی (قانونی یا عرفی) در نتیجه رویدادهای گذشته باشد. خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد محتمل باشد و مبلغ تعهد به گونه ای اتکاپذیر قابل برآورد باشد. ذخایر در پایان هر دوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین برآورد جاری تعدیل می شوند و هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد، دیگر محتمل نباشد ذخیره برگشت داده می شود.

۱۵-۳- ذخیره تعهدات مربوط به رفع نواقص

مخارج قابل انتساب به فعالیتهای ساخت در برگیرنده مخارج احتمالی از قبیل مخارج مرتبط با تعهدات مربوط به رفع نواقص است که ذخیره لازم در حسابها منظور شده است.

۱۶-۳- ذخیره قراردادهای زیانبار

قراردادهای زیانبار، قراردادهایی هستند که مخارج غیر قابل اجتناب آنها برای ایفای تعهدات ناشی از قراردادهای بیش از منافع اقتصادی مورد انتظار آن قراردادها است، مخارج غیر قابل اجتناب قرارداد، حداقل خالص مخارج خروج از قرارداد یعنی اقل «زیان ناشی از اجرای قرارداد» و «مخارج جبران خسارت ناشی از ترک قرارداد» است. جهت کلیه قراردادهای زیانبار، ذخیره لازم به میزان تعهد فعلی مربوط به زیان قراردادها، شناسایی میشود.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۷-۳- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس دو ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حسابها منظور می گردد که تا پایان سال مالی قبل تسویه حساب کامل شامل عیدی و مرخصی و سایر مزایای قانونی با کارکنان انجام و در صورت نیاز شرکت قرارداد مجدد با کارکنان صورت می پذیرد.

۱۸-۳- سرمایه گذاریها

شرکت	گروه	اندازه گیری
		سرمایه گذاری های بلندمدت
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه گذاری ها	مشمول تلفیق	سرمایه گذاری در شرکتهای فرعی
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه گذاری ها	ارزش ویژه	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه گذاری ها	بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه گذاری ها	سایر سرمایه گذاریهای بلندمدت
		سرمایه گذاری های جاری
اقل بهای تمام شده وخالص ارزش فروش پرتفوی سرمایه گذاری ها	ارزش بازار مجموعه پرتفوی سرمایه گذاری ها	سرمایه گذاری سریع معامله در بازار
اقل بهای تمام شده وخالص ارزش فروش هریک از سرمایه گذاری ها	اقل بهای تمام شده وخالص ارزش فروش هریک از سرمایه گذاریها	سایر سرمایه گذاریهای جاری
		شناخت درآمد
در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تاریخ تصویب صورتهای مالی)	مشمول تلفیق	سرمایه گذاری در شرکت های فرعی
در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تاریخ تصویب صورتهای مالی)	روش ارزش ویژه	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تاریخ صورت وضعیت مالی)	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تاریخ صورت وضعیت مالی)	سایر سرمایه گذاری های جاری و بلندمدت در سهام شرکتهای
در زمان تحقق سود تضمین شده	در زمان تحقق سود تضمین شده	سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۹-۳- روش ارزش ویژه برای سرمایه گذاری در شرکت های وابسته

۱۹-۳-۱- حسابداری سرمایه گذاری در شرکت های وابسته و مشارکت های خاص در صورت های مالی تلفیقی به روش ارزش ویژه انجام می شود.

۱۹-۳-۲- مطابق روش ارزش ویژه، سرمایه گذاری در شرکت های وابسته و مشارکت خاص در ابتدا به بهای تمام شده در صورت وضعیت مالی تلفیقی شناسایی و پس از آن بابت شناسایی سهم گروه از سود یا زیان و سایر اقلام سود و زیان جامع شرکت وابسته و مشارکت خاص، تعدیل می شود.

۱۹-۳-۳- زمانی که سهم گروه از زیان های شرکت وابسته یا مشارکت خاص بیش از منافع گروه در شرکت وابسته یا مشارکت خاص گردد (که شامل منافع بلندمدتی است که در اصل، بخشی از خالص سرمایه گذاری گروه در شرکت وابسته و مشارکت خاص می باشد)، گروه شناسایی سهم خود از زیان های بیشتر را متوقف می نماید. زیان های اضافی تنها تا میزان تعهدات قانونی یا عرفی گروه یا پرداخت های انجام شده از طرف شرکت وابسته یا مشارکت خاص، شناسایی می گردد.

۱۹-۳-۴- سرمایه گذاری در شرکت وابسته و مشارکت خاص با استفاده از روش ارزش ویژه از تاریخی که شرکت سرمایه پذیر به عنوان شرکت وابسته یا مشارکت خاص محسوب می شود، به حساب گرفته می شود. در زمان تحصیل سرمایه گذاری در شرکت وابسته یا مشارکت خاص، مازاد بهای تمام شده سرمایه گذاری نسبت به سهم گروه از ارزش منصفانه خالص دارایی های قابل تشخیص آن، به عنوان سرقفلی در مبلغ دفتری سرمایه گذاری منظور می شود و طی ۲۰ سال به روش خط مستقیم مستهلک می شود و مازاد سهم گروه از خالص ارزش منصفانه دارایی ها و بدهی های قابل تشخیص نسبت به بهای تمام شده سرمایه گذاری، به عنوان سود خرید زیر قیمت در نظر گرفته شده و در صورت سود یا زیان دوره ای که سرمایه گذاری تحصیل شده است، شناسایی می گردد.

۱۹-۳-۵- از زمانی که شناسایی سرمایه گذاری به عنوان سرمایه گذاری در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص خاتمه می یابد و سرمایه گذاری به عنوان نگهداری شده برای فروش طبقه بندی می گردد، گروه استفاده از روش ارزش ویژه را متوقف می سازد. زمانی که گروه منافعی را در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص پیشین حفظ می نماید و آن منافع باقیمانده یک دارایی مالی باشد، گروه منافع باقیمانده را به ارزش منصفانه در آن تاریخ اندازه گیری می نماید و این ارزش منصفانه به عنوان بهای شناخت اولیه برای حسابداری بعدی سرمایه گذاری در نظر گرفته می شود. تفاوت بین مبلغ دفتری سرمایه گذاری در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص در زمانی که استفاده از روش ارزش ویژه متوقف شده است و ارزش منصفانه منافع باقیمانده و هر گونه عایدات حاصل از واگذاری بخشی از منافع در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص، در صورت سود و زیان شناسایی می شود.

علاوه بر این، گروه تمام مبالغ قبلی شناسایی شده در سایر اقلام سود و زیان جامع مربوط به سرمایه گذاری در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص را براساس همان مبنایی که شرکت های وابسته یا مشارکت خاص در صورت واگذاری مستقیم دارایی ها و بدهی های مربوط ضرورت دارد انجام دهد، حسب مورد در صورت سود و زیان یا سود (زیان) انباشته به حساب می گیرد.

۱۹-۳-۶- زمانی که یکی از شرکت های گروه، معاملاتی را با یک شرکت وابسته یا مشارکت خاص گروه انجام می دهد، سودها و زیان های ناشی از معاملات با شرکت وابسته یا مشارکت خاص در صورت های مالی تلفیقی گروه فقط تا میزان منافع سرمایه گذاران غیروابسته گروه در شرکت وابسته یا مشارکت خاص شناسایی می شود.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۷-۱۹-۳- برای بکارگیری روش ارزش ویژه، از آخرین صورتهای مالی شرکت های وابسته یا مشارکت خاص گروه استفاده می شود. هرگاه پایان دوره گزارشگری شرکت متفاوت از پایان دوره گزارشگری شرکت های وابسته یا مشارکت خاص باشد، شرکت های وابسته یا مشارکت خاص، برای استفاده شرکت، صورتهای مالی را به همان تاریخ صورتهای مالی شرکت تهیه می کند، مگر اینکه انجام آن غیرعملی باشد.

۸-۱۹-۳- چنانچه صورتهای مالی شرکت های وابسته یا مشارکت خاص گروه که برای بکارگیری روش ارزش ویژه مورد استفاده قرار می گیرد به تاریخی تهیه شود که متفاوت از تاریخ مورد استفاده شرکت است، بابت آثار معاملات یا رویدادهای قابل ملاحظه ای که بین آن تاریخ و تاریخ صورتهای مالی شرکت رخ می دهد، تعدیلات اعمال می شود. به هر حال، تفاوت بین پایان دوره گزارشگری شرکت های وابسته یا مشارکت خاص و پایان دوره گزارشگری شرکت، بیش از سه ماه نیست. طول دوره های گزارشگری و هرگونه تفاوت بین پایان دوره های گزارشگری، در دوره های مختلف، یکسان است.

۲۰-۳- اوراق مشارکت

اوراق مشارکت منتشر شده به کسر، بر مبنای روش «ناخالص» در حساب ها ثبت می گردد. مبلغ کسر اوراق مشارکت و همچنین مخارج انتشار آن در مقاطع سررسید پرداخت سود و کارمزد بر اساس روش «نرخ سود موثر» مستهلک می گردد.

۲۱-۳- سهام خزانه

۱-۲۱-۳- سهام خزانه به روش بهای تمام شده شناسایی می شود و به عنوان یک رقم کاهنده در بخش حقوق مالکانه در صورت وضعیت مالی ارائه می شود. در زمان خرید، فروش، انتشار یا ابطال ابزارهای مالکانه خود شرکت، هیچ سود یا زیانی در صورت سود و زیان شناسایی نمی شود. مابه ازای پرداختی یا دریافتی بطور مستقیم در بخش حقوق مالکانه شناسایی می شود.

۲-۲۱-۳- هنگام فروش سهام خزانه، هیچگونه مبلغی در صورت سود و زیان و صورت سود و زیان جامع شناسایی نمی شود و تفاوت خالص مبلغ فروش و مبلغ دفتری در حساب «صرف (کسر) سهام خزانه» شناسایی و ثبت می شود.

۳-۲۱-۳- در تاریخ گزارشگری، مانده بدهکار در حساب «صرف (کسر) سهام خزانه» به حساب سود (زیان) انباشته منتقل می شود. مانده بستانکار حساب مزبور تا میزان کسر سهام خزانه منظور شده قبلی به حساب سود (زیان) انباشته، به آن حساب منظور و باقیمانده به عنوان «صرف سهام خزانه» در صورت وضعیت مالی در بخش حقوق مالکانه ارائه و در زمان فروش کل سهام خزانه، به حساب سود (زیان) انباشته منتقل می شود.

۴-۲۱-۳- هرگاه تنها بخشی از مجموع سهام خزانه، واگذار شود، مبلغ دفتری هر سهم خزانه بر مبنای میانگین بهای تمام شده مجموع سهام خزانه محاسبه می شود.

۲۲-۳- آثار معاملات سهام خزانه شرکت فرعی

در صورتیکه شرکت فرعی، سهام خود را خرید و فروش نماید، به دلیل تغییر در نسبت حقوق مالکانه نگهداری شده توسط منافع فاقد حق کنترل، مبالغ دفتری منافع دارای حق کنترل و منافع فاقد حق کنترل در صورتهای مالی تلفیقی تعدیل می شود. تفاوت بین مبلغ تعدیل منافع فاقد حق کنترل و ارزش منصفانه ما به ازای پرداختی و دریافتی، به طور مستقیم در حقوق مالکانه تحت سرفصل "آثار معاملات سهام خزانه شرکت فرعی" شناسایی و به مالکان شرکت اصلی منتسب می شود.

۲۳-۳- آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل

در صورتی که واگذاری سهام شرکت فرعی منجر به از دست دادن کنترل نشود، فروش هر گونه سرمایه گذاری شرکت اصلی در شرکت فرعی، موجب تغییر نسبت منافع فاقد حق کنترل و منافع دارای حق کنترل میگردد. در چنین شرایطی منافع فاقد حق کنترل بابت این تغییر تعدیل می شود. تفاوت مبلغ این تعدیل با ارزش منصفانه ما به ازای دریافتی، به طور مستقیم در حقوق مالکانه تحت سرفصل "آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل" شناسایی و به مالکان شرکت اصلی منتسب می شود.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳-۲۴- مالیات بر درآمد

۳-۲۴-۱- هزینه مالیات

هزینه مالیات، مجموع مالیات جاری و انتقالی است. مالیات جاری و مالیات انتقالی در صورت سود و زیان منعکس می‌شوند، مگر در مواردی که به اقلام شناسایی شده در صورت سود و زیان جامع یا حقوق صاحبان سرمایه مرتبط باشند که به ترتیب در صورت سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می‌شوند.

۳-۲۴-۲- مالیات انتقالی

مالیات انتقالی، بر اساس تفاوت موقتی بین مبلغ دفتری دارایی‌ها و بدهی‌ها برای مقاصد گزارشگری مالی و مبالغ مورد استفاده برای مقاصد مالیاتی محاسبه می‌شود. در پایان هر دوره گزارشگری برای اطمینان از قابلیت بازیافت مبلغ دفتری دارایی‌های مالیات انتقالی، محتمل بودن وجود سود مشمول مالیات در آینده قابل پیش‌بینی برای بازیافت دارایی مالیات انتقالی ارزیابی می‌گردد و در صورت ضرورت، مبلغ دفتری دارایی‌های مزبور تا میزان قابل بازیافت کاهش داده می‌شود. چنین کاهش، در صورتی برگشت داده می‌شود که وجود سود مشمول مالیات به میزان کافی، محتمل باشد.

بدهی‌های مالیات انتقالی برای تفاوت‌های موقتی مشمول مالیات مربوط به سرمایه‌گذاری در شرکت‌های فرعی، وابسته و مشارکت خاص شناسایی می‌شود، به استثنای زمانی که گروه بتواند برگشت تفاوت موقتی را کنترل کند و احتمال برگشت تفاوت موقتی، در آینده قابل پیش‌بینی وجود نداشته باشد. واحد تجاری برای تمام تفاوت‌های موقتی کاهنده مالیات ناشی از سرمایه‌گذاری در شرکت‌های فرعی، وابسته و مشارکت‌های خاص، دارایی‌های مالیات انتقالی را تنها تا میزانی که تفاوت‌های موقتی در آینده قابل پیش‌بینی برگشت شود و در مقابل تفاوت‌های موقتی، سود مشمول مالیات قابل استفاده وجود داشته باشد، شناسایی می‌کند.

۳-۲۴-۳- تهاثر داراییهای مالیات جاری و بدهیهای مالیات جاری

گروه دارایی‌های مالیات جاری و بدهی‌های مالیات جاری را تنها در صورتی تهاثر می‌کند که الف. حق قانونی برای تهاثر مبالغ شناسایی شده داشته باشد و ب. قصد تسویه بر مبنای خالص، یا بازیافت و تسویه همزمان دارایی و بدهی را داشته باشد.

۳-۲۴-۴- مالیات جاری و انتقالی دوره جاری

مالیات جاری و انتقالی در سود و زیان شناسایی می‌شود، به استثنای زمانی که آن‌ها مربوط به اقلامی باشند که در سایر اقلام سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می‌شوند، که در این خصوص، مالیات جاری و انتقالی نیز به ترتیب در سایر اقلام سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می‌شود. در صورتی که مالیات جاری و انتقالی ناشی از حسابداری اولیه ترکیب تجاری باشد، اثر مالیاتی آن در حسابداری ترکیب تجاری گنجانده می‌شود.

۴- قضاوت‌های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری و برآوردها

۴-۱- قضاوت‌ها در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری

۴-۱-۱- طبقه‌بندی سرمایه‌گذاری‌ها در طبقه دارایی‌های غیر جاری

هیات مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز، قصد نگهداری سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت برای مدت طولانی را دارد. این سرمایه‌گذاری‌ها با قصد استفاده مستمر توسط شرکت نگهداری می‌شود و هدف آن نگهداری پرتفویی از سرمایه‌گذاری‌ها جهت تامین درآمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۵- درآمدهای عملیاتی

(تجدید ارائه شده)		سال مالی منتهی به		یادداشت	گروه
سال مالی منتهی به	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
	میلیون ریال		میلیون ریال		
	۵۶,۷۹۴		۱۷۱,۲۶۵	۵-۲	فروش پروژه ها و آپارتمان ها
	۱,۱۸۴,۸۰۵		۱,۹۸۲,۳۷۹	۵-۳	سود فروش سهام
	۲۱۶,۷۱۰		۱,۰۲۳,۱۸۵	۵-۴-۳	سود سرمایه گذاری ها
	۱۰,۸۴۰		۴,۷۸۷	۵-۵	درآمد تعدیل فروش سایر پروژه ها
	<u>۱,۴۶۹,۱۴۹</u>		<u>۳,۱۸۱,۶۱۶</u>		
شرکت					
	۱,۱۳۴,۰۳۸		۱,۴۶۹,۰۲۳	۵-۳	سود فروش سهام
	۵۲۲,۳۴۳		۹۹۶,۲۵۹	۵-۴	سود سرمایه گذاری ها
	<u>۱,۶۵۶,۳۸۱</u>		<u>۲,۴۶۵,۲۸۲</u>		

۵-۱- جدول مقایسه ای فروش و بهای تمام شده زمین ها، آپارتمان ها و پروژه ها و سرمایه گذاری های گروه به شرح زیر می باشد:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱			
درصد سود ناخالص به درآمدهای عملیاتی	درصد سود ناخالص به درآمدهای عملیاتی	سود ناخالص	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	درآمدهای عملیاتی	
		میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۰٪	۷۸٪	۱۳۳,۷۵۱	۳۷,۵۱۴	۱۷۱,۲۶۵	فروش پروژه و آپارتمان
۲۵٪	۵۴٪	۱,۹۸۲,۳۷۹	۱,۷۰۲,۸۲۱	۳,۶۸۵,۲۰۰	فروش سرمایه گذاری ها
۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱,۰۲۳,۱۸۵	-	۱,۰۲۳,۱۸۵	سود حاصل از سرمایه گذاری
۱۰۰٪	۱۰۰٪	۴,۷۸۷	-	۴,۷۸۷	درآمد تعدیل فروش سایر پروژه ها
۷۴٪	۶۴٪	<u>۳,۱۴۴,۱۰۲</u>	<u>۱,۷۴۰,۳۳۵</u>	<u>۴,۸۸۴,۴۳۷</u>	



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۵-۲- فروش آپارتمان و پروژه بشرح زیر می باشد:

گروه		یادداشت
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳,۴۰۰	-	
۲۱,۶۰۰	-	
۲۳,۳۲۶	(۵,۴۰۹)	
-	۷,۲۹۰	
۸,۴۶۸	۵,۳۸۴	
-	۱۶۴,۰۰۰	۵-۲-۱
۵۶,۷۹۴	۱۷۱,۲۶۵	

سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل:

سرقفلی مغازه مروارید سیلان

مجتمع مسکونی خدماتی تجاری و اداری شهریار

توسعه و عمران زاگرس:

زمین های ویلایی دهکده چغاخور

درآمد پروانه های ساختمانی چغاخور

دهکده سیاحتی سامان

سازه های نوین کورت:

مغازه های ابزار سازان اردبیل

جمع کل

۵-۲-۱ مبلغ فوق بابت فروش مغازه های ابزار سازان اردبیل در شرکت فرعی سازه های نوین کورت با کاربری تجاری به مساحت ۱,۶۵۶/۲۵ متر مربع مرتبط با حق مالکیت وسرقفلی ۱۳ واحد تجاری در زیرزمین و ۱۶ واحد تجاری در طبقه همکف (۱۴ واحد سرقفلی دارد) در خیابان جام جم جنب جهاد کشاورزی، پاساژ ابزار اردبیل می باشد. املاک فوق به موجب مصوبه هیات مدیره مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۳ و بیش از ارزش تعیین شده طبق گزارش ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری در رشته راه و ساختمان مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۳۰ و از طریق آگهی مزایده در جراید عمومی مورخ ۱۴۰۱/۰۳/۲۶ و به موجب مبیعه نامه مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۸ به مبلغ ۱۶۴ میلیارد ریال شامل ۵۱ میلیارد ریال نقد و الباقی ثمن به مبلغ ۱۱۳ میلیارد ریال با اخذ ۴ فقره چک با اقساط مساوی به مدت چهار ماه به آقای اصغر نادری واگذار شد ، دراین ارتباط تعداد ۴ فقره چک به سر رسید های ۱۴۰۱/۰۵/۰۵ لغایت ۱۴۰۱/۰۸/۰۸ با فواصل زمانی ماهانه از خریدار دریافت شده که تعداد ۲ فقره چک دریافتی تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ جمعا به مبلغ ۴۵,۲۰۰ میلیون ریال وصول گردیده است . همچنین مقرر گردید پس وصول چک سوم در تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۰۹ نسبت به تحویل ملک به خریدار و پس از وصول قسط آخر در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۰۸ نسبت به انتقال اسناد مالکیت به نام خریدار اقدام گردد. شایان ذکر است بهای تمام شده فروش املاک مزبور به شرح یادداشت توضیحی ۱-۶ ، مبلغ ۳۳,۵۸۶ میلیون ریال و سود مرتبط با فروش املاک به شرح فوق به مبلغ ۱۳۰,۴۱۴ میلیون ریال می باشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

۵-۳ فروش و قیمت تمام شده سهام فروخته شده گروه:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
سود زیان	قیمت تمام شده	مبلغ فروش	سود زیان	قیمت تمام شده	مبلغ فروش
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۴۲,۳۸۰	۵۴۲,۳۹۲	۶۸۴,۷۷۲	-	-	-
۱۸,۳۹۰	۶۸,۹۶۹	۸۷,۲۵۹	۲۶,۳۹۱	۱۴۸,۱۶۷	۱۷۴,۵۵۸
۱۹,۶۹۵	۱۷۹,۱۰۳	۱۹۸,۷۹۸	-	-	-
(۳۹۶)	۱۵۱,۶۷۰	۱۵۱,۲۷۴	-	-	-
۴۰,۵۵۵	۲۲,۱۹۸	۶۲,۷۹۳	۱,۷۳۰	۱۹,۸۰۶	۲۱,۵۲۶
۱۲,۷۸۱	۱۲۳,۶۶۹	۱۳۶,۴۵۰	-	-	-
۲,۴۳۳	۵,۷۴۶	۸,۱۷۹	(۲۷,۵۲۵)	۱۷۰,۵۱۶	۱۴۲,۹۹۱
۷,۱۴۹	۶۴,۶۰۵	۷۱,۷۵۴	-	-	-
۲۲۰	۴۹,۳۲۱	۴۹,۵۴۱	-	-	-
۹,۳۷۶	۳۹,۸۴۴	۴۹,۲۲۰	-	-	-
۲۶,۸۵۴	۳,۹۳۹	۳۰,۷۹۳	(۲,۳۱۱)	۴,۴۵۰	۲,۱۳۹
۲۷۲	۱۷	۲۸۹	-	-	-
۲۰,۹۵	۱۹,۷۵۹	۲۱,۸۵۴	-	-	-
(۵۹۴)	۱۶,۵۵۲	۱۵,۹۵۸	-	-	-
۱۸۵	۶۴,۷۵۸	۶۴,۹۴۳	-	-	-
۱,۲۷۹	۱۳,۴۱۷	۱۴,۶۹۶	-	-	-
-	۱۳,۳۹۰	۱۳,۳۹۰	-	-	-
(۲۱۵)	۹,۹۲۳	۹,۷۰۸	-	-	-
۱,۰۴۰	۸,۵۴۴	۹,۵۸۴	-	-	-
۲۰۴,۷۷۰	۷۰,۵۸	۲۱۱,۸۲۸	۵۵۹۰	۱۱۷	۵,۷۰۷
۳۳,۹۳۱	۲,۶۷۴	۳۶,۶۰۵	۱۸,۷۴۷	۱,۶۷۵	۳۰,۴۲۲
۳۶۸	۸,۴۳۶	۸,۸۰۴	-	-	-
۱,۳۵۹	۱۳,۵۱۷	۱۴,۸۷۶	-	-	-
۸,۴۳۱	۵۹۲	۹,۰۲۳	۳۱۲	۵,۲۶۷	۵,۵۷۹
۲۵۹	۶,۷۵۵	۷,۰۱۴	-	-	-
۴۵	۱,۹۸۲	۲,۰۲۷	-	-	-
۴,۹۹۵	۲۵,۷۰۶	۳۰,۷۰۱	۱,۷۰۷	۱۳,۶۲۶	۱۵,۳۳۳
۱۹,۷۹۳	۲۴,۴۹۹	۴۴,۲۹۲	۵۷۱	۱۱,۳۱۶	۱۱,۸۸۷
۱۴,۵۸۷	۲,۰۶۴	۱۶,۶۵۱	۲۲۹,۲۹۴	۳۹,۷۵۵	۲۶۹,۰۴۹
-	۴۹,۹۷۹	۴۹,۹۷۹	۲۵	۲۲,۳۵۸	۲۲,۳۸۳
-	-	-	۱,۲۴۷,۹۲۳	۳۲,۷۲۰	۱,۲۸۰,۶۴۳
۲۷۸,۷۸۵	۳۹۸,۴۴۴	۶۷۷,۲۲۹	(۵,۱۷۱)	۳۰,۱۸۰	۲۵,۰۰۹
۳۰,۳۴۴	۱۹,۵۴۵	۴۹,۸۸۹	-	-	-
۱۰۳,۴۳۱	۸۱۲	۱۰۴,۲۴۳	۱۵۶,۶۷۳	۴,۶۸۲	۱۶۱,۳۵۵
۲,۴۸۶	۱۵,۳۵۷	۱۷,۸۴۳	-	-	-
۲۱,۶۸۱	۲۱۸,۳۹۶	۲۴۰,۰۷۷	۳۷۹	۱۰,۲۱۴	۱۰,۵۹۳
(۳,۵۷۵)	۱۵۲,۹۲۳	۱۴۹,۳۴۸	۳	۱۴۲,۰۱۹	۱۴۲,۰۲۲
۸,۴۶۳	۲۹,۹۱۲	۳۸,۳۷۶	-	-	-
(۱,۴۷۰)	۱۴,۲۱۳	۱۲,۷۴۳	-	-	-
۱۶,۴۷۸	۱۱۴,۷۳۷	۱۳۱,۲۱۵	-	-	-
۵۹۵	۵,۹۸۰	۶,۵۷۵	-	-	-
۲,۹۳۵	۱۹,۷۳۷	۲۲,۶۷۲	-	-	-
(۳۷۳)	۱۹,۵۷۷	۱۹,۲۰۴	-	-	-
۱۰,۰۹۹	۳۳,۳۵۱	۴۳,۴۵۰	-	-	-
۱,۶۷۶	۲۶,۱۶۶	۲۷,۸۴۲	-	-	-
۳۸۴	۱۲,۶۴۱	۱۳,۰۲۵	-	-	-
۱,۰۴۲,۹۱۶	۲,۶۲۲,۸۷۰	۳,۶۷۶,۷۸۶	۱,۶۵۲,۳۳۸	۶۵۶,۸۶۸	۲,۳۱۱,۳۰۶

صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی سهم آشنا یکم
تجارت الکترونیک پارسیان کیش
اعتباری ملل
درآمد ثابت کمند
سرمایه گذاری صندوق بازنشستگی
صندوق سرمایه گذاری واسطه گری مالی یکم
شرکت سابجا
گروه مینا (زمینا)
پتروشیمی زاگرس
بانک پارسیان (پوپارس)
سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان
مرجان کار
شرکت گروه صنعتی قطعات اتومبیل ایران (ختیوفا)
سرمایه گذاری پارس آریان
صندوق سرمایه گذاری اعتماد افروز پارسیان
کشتیرانی ایران (حکمتی)
پارس فلرو
صندوق سرمایه گذاری امین آشنا ایرانیان
قلم ایران (قلم)
سرمایه گذاری ساختمان نوین
ساختمان ایران (سهم اقلیت)
شرکت صنعتی مینو (غصینو)
کشتیرانی دریای خزر (خزور)
سرمایه گذاری توسعه استان زاگرس
شرکت پارس مینو (غیبینو)
فولاد کاوه
توسعه معادن و فلزات
توسعه صنایع بهشهر
تامین سرمایه نوین
صندوق سرمایه گذاری آرمان آتی کوثر
سرمایه گذاری توسعه خوزستان
بیمه کوثر
پتروشیمی تامین
تامین مسکن جویان
گروه گسترش نفت و گاز پارسیان (پارسان)
پالایش نفت اصفهان
صندوق سرمایه گذاری امین یکم فردا
پالایش نفت بندرعباس (شیندر)
مخابرات ایران
صنایع و معادن احیا سپاهان
ذوب آهن اصفهان
سیمان ارومیه
سیمان فارس خوزستان
سرمایه گذاری میراث فرهنگی و گردشگری (سمگا)
نفت ایرانول
فولاد امیرکبیر کاشان (فجر)
جمع نقل به صفحه بعد

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱			
سود زیان	قیمت تمام شده	مبلغ فروش	سود زیان	قیمت تمام شده	مبلغ فروش	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱,۰۲۳,۹۱۶	۲,۶۲۲,۸۷۰	۳,۶۷۶,۷۸۶	۱,۶۵۴,۳۳۸	۶۵۶,۸۶۸	۲,۳۱۱,۲۰۶	جمع نقل از صفحه قبل
۲,۴۲۶	۲۲۷,۱۰۲	۲۲۹,۵۲۸	-	-	-	سرمایه گذاری غدیر
-	۲۱۳,۴۴۸	۲۱۳,۴۴۸	۱,۳۷۰	۴۳,۸۱۴	۴۵,۱۸۴	سرمایه گذاری نفت و گاز تامین (تایپکو)
۵۶,۵۲۷	۱۰,۵۶۶۵	۱۶۲,۱۹۲	-	-	-	شرکت فولاد خوزستان
۹,۹۳۸	۸۳,۷۲۷	۹۳,۶۶۵	(۳۰,۶۰۰)	۱۸,۶۸۶	۱۵,۶۲۶	فولاد مبارکه اصفهان
۵,۹۷۲	۸۰,۳۴۷	۸۶,۳۱۹	-	-	-	پرداخت الکترونیک سامان کیش
۱,۸۵۴	۶۲,۳۰۰	۶۴,۰۵۴	-	-	-	پتروشیمی شیراز
۱,۱۲۵	۴۰,۶۵۷	۴۱,۷۸۲	-	-	-	فولاد هرمزگان جنوب
۱۱۹	۲۳,۶۱۵	۲۳,۷۳۴	-	-	-	سرمایه گذاری توسعه آذربایجان
۱,۴۵۰	۲۱,۵۱۵	۲۲,۹۶۵	-	-	-	بانک تجارت
۴۶,۱۹۷	۲۰,۹۳۹	۶۷,۱۳۶	-	-	-	بانک پاسارگاد
۳۶۴	۸,۴۸۸	۸,۸۵۲	۸۵,۵۶۲	۱۱۰,۸۱۹	۱۹۶,۳۸۱	بانک اقتصاد نوین
۱,۰۷۴	۷,۲۲۸	۸,۳۰۲	-	-	-	سرمایه گذاری مسکن
(۲۹۴)	۱,۵۰۹	۱,۲۱۵	-	-	-	شرکت مدیریت شونده به شهر
۲,۰۴۰	-	۲,۰۴۰	-	-	-	شرکت پارس خودرو
۴,۶۲۲	-	۴,۶۲۲	-	-	-	اوراق مشارکت طرح های عمرانی
-	-	-	۳	۸	۱۱	صبا تامین
-	-	-	۳,۰۷۲	۲۱,۵۴۹	۲۴,۶۲۱	کالسیمین
-	-	-	۱۳	۱۰۰	۱۱۳	صندوق سرمایه گذاری شاخص بازار آشنا
-	-	-	۳۲۷	۱۲,۰۹۷	۱۲,۴۲۴	سرمایه گذاری گروه توسعه ملی
-	-	-	۱,۶۸۸	۲۷,۲۰۷	۲۸,۸۹۵	کثر پارس
-	-	-	۱,۱۸۳	۱۰۴,۱۵۰	۱۰۵,۳۳۳	صندوق پالایش یکم
-	-	-	۲۶۶	۱۴,۰۰۰	۱۴,۲۶۶	صندوق پالوت آگاه
-	-	-	(۴۸۷)	۱۵۸,۴۴۸	۱۵۷,۹۶۱	صندوق سرمایه گذاری همای آگاه
-	-	-	۴	۴۹,۰۰۹	۴۹,۰۱۳	صندوق با درآمد ثابت کیان
-	-	-	۱۷۵	۲۹۲,۶۸۳	۲۹۲,۸۵۸	صندوق با درآمد ثابت نگین سامان
-	-	-	-	۲۱	۲۱	تولید برق دماوند
-	-	-	۴۴۷	۱۴,۴۶۶	۱۴,۹۱۳	ایران خودرو
-	-	-	۴۴,۱۲۹	۱۵۶,۶۹۵	۲۰۰,۸۲۴	بیمه حافظ
-	-	-	۳۳,۷۰۹	۲۶۶	۳۴,۰۷۵	بورس کالای ایران
۷,۴۷۵	۵۰,۲۸۹	۵۷,۷۶۴	۱۵۹,۶۴۰	۲۱,۸۳۵	۱۸۱,۴۷۵	سایر شرکت ها
۱,۱۸۴,۸۰۵	۳,۵۷۹,۵۹۹	۴,۷۶۴,۴۰۴	۱,۹۸۲,۳۲۹	۱,۷۰۲,۸۲۱	۳,۶۸۵,۲۰۰	جمع کل

۳-۵ شرکت اصلی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱			
سود زیان	قیمت تمام شده	مبلغ فروش	سود زیان	قیمت تمام شده	مبلغ فروش	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۷,۶۳۳	۱,۰۷۱	۸,۷۰۴	-	-	-	تامین سرمایه نوین
۳۳۸,۰۸۷	۱۲,۰۹۹	۳۵۰,۱۸۶	-	-	-	سهام شرکت نوسازی و ساختمان تهران
۶۶,۴۴۹	۴۰۰	۶۶,۶۴۹	-	-	-	تامین مسکن چولان
۷۰,۴۳۸	۱,۵۷۷	۷۲,۰۱۵	۳۲,۱۲۱	۱,۱۱۲	۳۳,۲۳۳	سرمایه گذاری توسعه استان زاگرس
۳۲۹,۷۶۲	۴,۶۵۳	۳۴۴,۴۱۵	۱,۲۶۷,۹۳۵	۳۲,۷۲۰	۱,۳۰۰,۶۵۵	سرمایه گذاری استان خوزستان
۸۷,۸۵۹	۱,۴۸۹	۸۹,۳۴۸	-	-	-	سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل
(۱۰۰۰)	۲۰۰	۱۰۰	-	-	-	عمران و مسکن سازان استان لرستان
۱,۰۷۴	۷,۲۲۸	۸,۳۰۲	-	-	-	سرمایه گذاری مسکن
۱۳۸,۰۷۹	۵,۵۶۴	۱۳۳,۶۴۳	-	-	-	سرمایه گذاری ساختمان نوین
۷۹	۳۱	۱۱۰	-	-	-	سرمایه گذاری تامین اجتماعی
(۲۱۵)	۹,۹۳۳	۹,۷۰۸	-	-	-	صندوق سرمایه گذاری امین آشنا ایرانیان
۱۴۲,۳۸۰	۵۴۲,۳۲۲	۶۸۴,۷۷۲	-	-	-	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی سهم آشنا یکم
(۵۲۸)	۴,۷۳۳	۴,۲۰۵	-	-	-	بیمه کوثر
۷۰	۶۶۴	۷۳۴	-	-	-	بین المللی توسعه ساختمان
(۱۳,۸۲۵)	۱۱۲,۱۴۰	۹۸,۳۱۵	-	-	-	سرمایه گذاری غدیر
۱۲,۷۸۱	۱۲۳,۶۶۹	۱۳۶,۴۵۰	-	-	-	صندوق سرمایه گذاری واسطه گری مالی یکم
۲۵,۹۰۲	۱۹۶,۳۹۱	۲۲۲,۲۹۴	-	-	-	پالایش نفت اصفهان
۸,۴۶۳	۲۹,۹۱۳	۳۸,۳۷۶	-	-	-	پالایش نفت بندر عباس
۱۶,۴۷۸	۱۱۴,۷۲۷	۱۳۱,۲۱۵	-	-	-	صنایع نمکمان احیا سپاهان
۶۲	۱۰,۳۹۶	۱۰,۳۵۸	-	-	-	حق تقدم تامین سرمایه نوین
۳,۳۰۹	۱,۳۱۳	۴,۶۲۲	۱۶۸,۹۶۷	۱۸,۵۶۰	۱۸۷,۵۲۷	سایر
۱,۱۳۴,۰۳۸	۱,۱۸۰,۴۸۳	۲,۳۱۴,۵۲۱	۱,۴۶۹,۰۲۳	۵۲,۳۹۲	۱,۵۲۱,۴۱۵	جمع کل

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۵-۳-۱- جدول مقایسه ای فروش و قیمت تمام شده پروژه ها و سهام فروخته شده شرکت اصلی :

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱			
درصد سود ناخالص به درآمدهای عملیاتی	درصد سود ناخالص به درآمدهای عملیاتی	سود ناخالص میلیون ریال	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی میلیون ریال	درآمدهای عملیاتی میلیون ریال	
۴۹٪	۹۷٪	۱,۴۶۹,۰۲۳	۵۲,۳۹۲	۱,۵۲۱,۴۱۵	درآمد سهام فروخته شده
۱۰۰٪	۱۰۰٪	۹۹۶,۲۵۹	-	۹۹۶,۲۵۹	سود سرمایه گذاری ها
۵۸,۳۹٪	۹۷,۹۳٪	۲,۴۶۵,۲۸۲	۵۲,۳۹۲	۲,۵۱۷,۶۷۴	

۵-۳-۱-۱- شرکت اصلی در سال جاری طبق مصوبات کمیته سرمایه گذاری مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۱۵، ۱۴۰۰/۱۲/۱۴ و ۱۴۰۰/۱۰/۱۷ و مصوبات هیئت مدیره مورخ ۱۴۰۱/۰۱/۲۲ و ۱۴۰۰/۱۲/۱۶ و طبق اطلاعیه عرضه عمده سهام کنترلی به شماره ۳۹۲۴/الف/۰ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۱۴ اقدام به واگذاری تعداد ۲۸.۱۲۷.۵۳۱ سهم (معادل ۴۰.۱۸ درصد سهام دارای حق رای) شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان خوزستان به ارزش کارشناسی به برنده مزایده عمومی در فرابورس تهران (شرکت گروه صنعتی آرمان) به مبلغ ۱.۳۰۰.۶۵۴ میلیون ریال و بهای تمام شده ۳۲.۷۲۰ میلیون ریال نموده و از این بابت سودی به مبلغ ۱.۲۶۷.۹۳۴ میلیون ریال حاصل گردیده است.

۵-۳-۱-۲- سود فروش سهام به مبلغ ۳۲.۱۲۱ میلیون ریال در سال جاری (سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس) و ۹۳۰.۴۷۴ میلیون ریال در سال مالی قبل (نوسازی ساختمان تهران، سرمایه گذاری توسعه عمران خوزستان، سرمایه گذاری توسعه عمران اردبیل، سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس، ساختمان نوین و تامین مسکن جوانان) طبق بند استانداردهای حسابداری بابت فروش بخشی از سهام شرکت اصلی در شرکت فرعی در تلفیق حذف و به حساب آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل منظور شده است.

۵-۳-۲- گردش منافع فاقد حق کنترل به شرح ذیل است:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۱,۰۱۷,۴۷۴	۱,۸۰۴,۹۲۹
۹۳۰,۴۷۴	۳۲,۱۲۲
(۱۴۳,۰۱۹)	(۵۶,۸۴۵)
۱,۸۰۴,۹۲۹	۱,۷۸۰,۲۰۶

منافع فاقد حق کنترل ابتدای سال
حذف سود فروش سهام اصلی (۵-۳-۱-۲)
حذف تغییرات درصد سرمایه گذاری شرکت اصلی
منافع فاقد حق کنترل پایان سال

۵-۴- سود (زیان) سرمایه گذاری ها

شرکت	گروه		یادداشت	
	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۱۳,۲۰۵	۲۴۵,۸۶۲	-	-	۵-۴-۱ سود سهام شرکت های فرعی مشمول تلفیق
۶۶۹۲	۷۳,۵۰۴	۲,۱۵۵,۰۷۱	۳,۶۷۴,۱۵۸	۵-۴-۲ سهم از سود (زیان) خالص شرکت های وابسته و هزینه استهلاک سرقفلی
۱۰۲,۴۴۶	۶۷۶,۸۹۳	۲۱۶,۷۱۰	۱,۰۲۳,۱۸۵	۵-۴-۳ سود سهام سایر شرکت ها
۵۲۲,۳۴۳	۹۹۶,۲۵۹	۲,۳۷۱,۷۸۱	۴,۶۹۷,۳۴۳	



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

(تجدید ارائه شده)

۵-۴-۱- سود سهام شرکت های فرعی مشمول تلفیق:

شرکت	گروه	
	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
	۲۶۸,۹۷۶	۱۳۶,۹۴۹
	۹۷,۳۹۸	۳۴,۷۵۳
	۱۷,۷۲۱	-
	-	۴۹,۷۵۷
	۲۹,۱۱۰	۲۴,۴۰۴
	۴۱۳,۲۰۵	۲۴۵,۸۶۲

شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
شرکت تامین مسکن نوین
شرکت سرمایه گذاری استان خوزستان
شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
تامین مسکن نوید ایرانیان

۵-۴-۲- سود(زیان) سهام شرکت های وابسته و هزینه استهلاک سرقفلی

شرکت	گروه		یادداشت
	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
	میلیون ریال	میلیون ریال	
	-	۲,۱۰۳,۰۵۴	۱۸-۲
	۶۶۹۲	۴۸,۳۶۱	۱۸-۲
	-	(۱۰۵)	۱۸-۲
	-	۳,۹۳۳	۱۸-۲
	-	-	۱۸-۲
	-	(۱۷۲)	۱۸-۲
	۶۶۹۲	۲,۱۵۵,۰۷۱	
	۷۳,۵۰۴	۳,۶۷۴,۱۵۸	

سود(زیان) بانک اقتصاد نوین - به روش ارزش ویژه
شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران کرمان
آتیه ساوالان
توسعه استان بوشهر
شرکت عمران ومسکن سازان استان اردبیل
شرکت عمران ومسکن سازان استان چهارمحال و بختیاری

۵-۴-۳- سود سهام سایر شرکت ها

شرکت	گروه		یادداشت
	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
	میلیون ریال	میلیون ریال	
	۶۵,۳۳۸	۶۷۳,۰۹۵	شرکت تامین سرمایه نوین
	۸۵۵	۱,۳۱۱	شرکت عمران و مسکن اصفهان
	۱۹۲	۸۶	شرکت سرمایه گذاری مسکن
	۵۶۹	۱,۷۳۸	سود سهام بورس انرژی
	-	۶۷۵	بیمه کوثر
	-	۶,۰۱۰	صندوق سرمایه گذاری با درآمد ثابت کمند
	-	۲,۰۷۰	تجارت الکترونیک پارسیان کیش
	۵,۲۶۶	۱۱,۹۱۲	سرمایه گذاری غدیر
	-	۸,۲۷۵	صندوق سرمایه گذاری امین یکم فردا
	۴,۸۰۰	۹,۰۰۰	پالایش نفت اصفهان
	۲۳,۹۹۷	۲۳,۹۹۷	شرکت عمران و مسکن سازان غرب
	-	۲۵,۸۶۲	پتروشیمی تامین
	-	۴,۲۶۴	سرمایه گذاری مشترک آتیه نوین
	-	۵,۲۷۶	توسعه مالی مهر آیندگان
	-	۴,۸۰۰	نفت اصفهان
	-	-	کلر پارس
	-	-	گروه بهمن
	-	-	نفت بندرعباس
	-	-	سرمایه گذاری توسعه سیمان
	-	-	سرمایه گذاری صندوق بازنشستگی
	-	-	کشتیرانی ایران
	-	-	سیمان سپاهان
	-	-	سرمایه گذاری توکا فولاد
	-	-	بهپاک
	-	-	سرمایه گذاری گروه توسعه ملی
	-	-	صندوق پالایش یکم
	-	-	صندوق سرمایه گذاری همای آگاه
	-	-	صندوق با درآمد ثابت تکین سامان
	-	-	شرکت سرمایه گذاری توسعه خوزستان
	۱,۵۲۹	۶۶۳	سایر
	۱۰۲,۴۴۶	۶۷۶,۸۹۳	
		۲۲,۰۶۰	
		۲۱۶,۷۱۰	
			۲۸,۸۸۴
			۱,۰۲۳,۱۸۵

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۵-۵ درآمد تعدیل فروش سایر پروژه ها به شرح زیر است:

گروه		یادداشت
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۰,۸۴۰	۴,۷۸۷	۵-۵-۱
۱۰,۸۴۰	۴,۷۸۷	

تامین مسکن جوانان:
تعدیل فروش سایر پروژه ها

۵-۵-۱- درآمد حاصل از تعدیل فروش سایر پروژه ها عمدتاً مربوط به تسویه حساب با خریداران و تفاوت مترآژ واحد های فروش رفته شرکت تامین مسکن جوانان می باشد.

۶- بهای تمام شده درآمد های عملیاتی

گروه		یادداشت
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۱,۶۶۷	۳۷,۵۱۴	۶-۱
۲۱,۶۶۷	۳۷,۵۱۴	

بهای تمام شده پروژه ها و آپارتمان ها



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۶-۱- بهای تمام شده آپارتمان و پروژه به شرح زیر می باشد:

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت	گروه
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۹۰۲	-		سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل:
۱۳,۰۰۴	-		سرفقلی مغازه مروارید سیلان مجتمع مسکونی خدماتی تجاری و اداری شهریار
			توسعه و عمران زاگرس:
۶,۶۸۱	۲,۰۲۸		زمین های ویلایی دهکده چغاخور
-	۱,۴۴۷		بهای تمام شده پروانه های ساختمانی چغاخور
۱,۰۸۰	۴۵۳		دهکده سیاحتی سامان
			سازه های نوین کرت:
-	۳۳,۵۸۶	۶-۱-۱	مغازه های ابزار سازان اردبیل
۲۱,۶۶۷	۳۷,۵۱۴		

۶-۱-۱ مبلغ فوق بابت بهای تمام شده فروش مغازه های ابزار سازان اردبیل در شرکت فرعی مغازه های ابزار سازان اردبیل به شرح یادداشت توضیحی ۵-۲-۱ می باشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۷- هزینه های فروش، اداری و عمومی

شرکت		گروه		یادداشت	
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۷۰,۷۸۵	۹۷,۵۸۹	۲۲۴,۷۴۴	۲۸۷,۰۸۴	۷-۱	حقوق و دستمزد و سایر هزینه های پرسنلی
۳۷۸	۵۰۹	۵۹۵	۸۲۱		آب و برق و گاز
۴,۹۵۶	۵,۶۵۴	۱۲,۴۷۳	۲۰,۳۷۷		استهلاک
۸۷۶	۹۷۱	۱,۷۷۴	۲,۵۹۴		غذا و پذیرایی
۳۴۸	۳۹۳	۱,۵۳۰	۱,۷۱۴		چاپ و تکثیر تبلیغات
۲,۹۹۲	۱۴۶	۶,۴۷۸	۳,۶۶۷		تعمیر و نگهداری تاسیسات
۱,۵۴۱	۱,۶۴۳	۳۰,۴۲۲	۱۲,۳۹۰		حق الزحمه و مشاوره
۳,۴۸۷	۲,۰۱۳	۳,۹۰۸	۳,۲۴۸		ملزومات مصرفی
۱,۴۲۵	۸۶۷	۴,۵۰۶	۶,۰۰۶		ایاب و ذهاب
۲,۴۶۴	۳,۶۰۹	۵,۵۳۵	۸,۳۱۸		هزینه اجاره و شارژ ساختمان
۲,۷۵۰	۵,۰۵۳	۱۱,۵۶۰	۱۲,۵۲۶		حق الحضور در جلسات
۱,۴۱۷	۲,۰۳۸	۷,۶۱۴	۱۰,۵۲۷		هزینه ی حسابرسی و خدمات مالی
۱,۷۸۵	۲۸,۹۳۳	۳,۷۲۰	۳۳,۹۴۳	۷-۳	هزینه های بورس و مجامع
۵,۰۰۰	۲,۰۰۰	۱۰,۵۰۰	۵,۶۰۰		پاداش هیات مدیره
۳۰,۵۲۸	۲,۶۲۵	۱۸۱,۳۶۰	۱۲,۹۱۶	۷-۲	هزینه ی حق الوکاله و دادرسی
-	-	۲,۸۷۶	۸,۸۷۱		هزینه ی حقوقی و ثبتی
۲,۳۲۴	۳۴۵	۳,۷۰۴	۳,۱۶۱		هزینه بیمه ساختمان و وسایل نقلیه
-	-	۲,۶۵۰	-		هزینه خدمات کارگزاری
۵,۸۰۴	۴,۸۱۶	۵۱,۸۱۶	۴۳,۴۳۱		سایر
۱۳۸,۸۶۰	۱۵۹,۲۰۴	۵۶۷,۷۶۵	۴۷۷,۲۰۴		

۷-۱- افزایش هزینه حقوق و دستمزد در گروه و شرکت اصلی نسبت به افزایش حقوق و دستمزد طبق قانون کار کمتر می باشد که علت آن ناشی از کاهش تعداد پرسنل مازاد و استفاده بهینه از پرسنل موجود می باشد.

۷-۲- کاهش هزینه مزبور به دلیل تشکیل کمیته حقوقی از سال قبل و پیگیری و اقدامات حقوقی و تعیین وکلا بر اساس هزینه های کمتر و افزایش در کیفیت روند پرونده های حقوقی در سال مالی مورد گزارش و میزان کاهش به شرح زیر می باشد:

اصلی		گروه	
درصد کاهش	مبلغ کاهش	درصد کاهش	مبلغ کاهش
	میلیون ریال		میلیون ریال
۹۱	۲۷,۹۰۳	۹۳	۱۶۸,۴۴۴

۷-۳- علت افزایش هزینه های بورسی و مجامع عمدتاً بابت هزینه های کارشناسی و حق تمبر افزایش سرمایه شرکت اصلی از محل تجدید ارزیابی سرمایه گذاری ها می باشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۸- سایر درآمد ها

شرکت		گروه		یادداشت
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	۱,۱۵۲	۶۴۷	سهم درآمد سال جاری اقساط وصولی پروژه های فروخته شده
-	-	۷,۹۳۰	-	فروش پارکینگ پروژه الهیه
۱۴۲,۲۴۹	-	۱۴۷,۹۴۴	۴,۷۵۴	درآمد حاصل از نقل و انتقال زمین و فروش تراکم و اضافه بنا
-	-	۲,۵۷۹	۱,۷۱۶	درآمد تاخیر در ساخت بنا
-	-	۱,۰۵۰	-	مازاد پروژه آفتاب تبریز
-	-	۲۶,۵۶۰	-	درآمد حاصل از زمین الحاقی و ویلا
۷۷۳	۸۶	-	-	درآمد حق العمل کاری با شرکت نوسازی و ساختمان تهران
-	-	۱,۶۴۰	۲,۶۶۵	برگشت کاهش ارزش سرمایه گذاری
-	-	۱,۰۸۷	۱,۴۰۳	درآمد انشعابات ویلاها
-	-	-	۵۰,۹۲۹	سایر
۱۴۳,۰۲۲	۸۶	۱۸۹,۹۴۲	۶۲,۱۱۴	۸-۱

۸-۱- مبلغ فوق عمدتاً بابت افزایش ناشی از انتقال حقوق صاحبان سهام شرکت نواندیشان پویا (شرکت ادغام شونده) در شرکت پشتیبانی (شرکت ادغام کننده) در سال جاری می باشد.

۹- سایر هزینه ها

شرکت		گروه		یادداشت
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	۱۹,۰۳۳	۷,۸۷۶	هزینه پروژه های پس از تکمیل
۲۹۴,۰۹۸	۲۴۱,۱۸۰	۳۶۳,۲۱۰	۲۷۱,۲۱۵	۹-۱ هزینه ناشی از ارزیابی سرمایه گذاری ها
-	-	۱,۲۱۷	-	زیان فسخ قرارداد مروراید سبلان
-	-	۲۰,۹۷۹	-	سایر هزینه ها
۲۹۴,۰۹۸	۲۴۱,۱۸۰	۴۰۴,۴۳۹	۲۷۹,۰۹۱	

۹-۱- عمدتاً مربوط به زیان کاهش ارزش یونیت های صندوق های بازارگردانی به مبلغ ۲۴۱,۱۸۰ میلیون ریال می باشد که با توجه به الزام سازمان بورس به منظور عقد قرارداد بازارگردانی جهت شرکت های زیر گروه و شرکت اصلی و مبلغ ۲۶,۵۲۲ میلیون ریال بابت ذخیره کاهش ارزش سرمایه گذاری سریع معامله شرکت تامین مسکن جوانان می باشد. ضمناً کاهش زیان کاهش ارزش نسبت به سال قبل ناشی از افزایش ارزش در سرمایه گذاریها در سال مورد گزارش می باشد.

۱۰- هزینه های مالی

شرکت		گروه		یادداشت
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	۱۱,۲۵۷	۶۸,۷۷۴	۱۰-۱ هزینه مالی تسهیلات دریافتی از بانک ها
-	-	۱۶	۱۳	سایر
-	-	۱۱,۲۷۳	۶۸,۷۸۷	

۱۰-۱- هزینه مالی تسهیلات شرکت های گروه مربوط به شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۱- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

شرکت		گروه	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
-	-	-	۱۶,۶۷۲
-	-	-	۱۶,۶۷۲
-	-	۱۴,۶۴۹	-
۸,۰۴۷	۳,۳۷۷	۱۳,۵۹۹	۸,۶۲۳
-	-	۲۸۲	۲,۸۸۲
-	-	(۵,۱۱۴)	(۴,۷۵۴)
(۲۲,۵۰۰)	-	-	-
-	-	۲,۵۲۰	(۶,۴۸۰)
(۱۴,۴۵۳)	۳,۳۷۷	۲۵,۹۳۶	۲۷۱
(۱۴,۴۵۳)	۳,۳۷۷	۲۵,۹۳۶	۱۶,۹۴۳

سود حاصل از فروش دارایی های ثابت

سایر اقلام:

برگشت هزینه های مالی و سود بخشودگی جرائم تسهیلات
سود سپرده بانکی
درآمد اجاره
هزینه استهلاک سرقفلی شرکت های فرعی (یادداشت ۱۵)
هزینه های آزاد سازی و رفع توثیق سهام
سایر

۱۲- سود (زیان) خالص عملیات متوقف شده

با توجه به اینکه شرکت ساختمان و توسعه فن آوری (سازین) در طی سال مالی در حال توقف می باشد سود و زیان ناشی از توقف به شرح زیر می باشد:

گروه	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
(۱,۲۲۹)	(۷۳۷)
۶۵۶	۱۰,۷۵۸
(۵۷۳)	۱۰,۰۲۱

هزینه های عمومی و اداری
سایر درآمدهای غیر عملیاتی

۱۲-۱ هیچگونه دارایی از شرکت مذکور خارج نگردیده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۳- سود (زیان) پایه هر سهم

شرکت		گروه		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۳۶۶,۴۴۵	۲,۰۶۴,۹۸۴	۶۶۵,۲۲۰	۲,۴۴۹,۹۲۱	سود ناشی از عملیات در حال تداوم - عملیاتی
-	-	(۴,۷۲۰)	(۱۱,۷۱۹)	اثر مالیاتی
-	-	(۴۷۷,۷۵۵)	(۳۲۶,۱۲۶)	منافع فاقد حق کنترل از (سود) زیان ناشی از عملیات در حال تداوم - عملیاتی
۱,۳۶۶,۴۴۵	۲,۰۶۴,۹۸۴	۱۸۲,۷۴۵	۲,۱۱۲,۰۷۶	سود (زیان) عملیاتی قابل انتساب به شرکت اصلی
(۱۴,۴۵۳)	۳,۳۷۷	۲,۱۶۹,۷۳۴	۳,۶۲۲,۳۱۵	سود (زیان) ناشی از عملیات در حال تداوم - غیر عملیاتی
-	-	(۱۰,۲۹۰)	۶,۹۰۱	منافع فاقد حق کنترل از (سود) زیان ناشی از عملیات در حال تداوم - غیر عملیاتی
(۱۴,۴۵۳)	۳,۳۷۷	۲,۱۵۹,۴۴۴	۳,۶۲۹,۲۱۶	
-	-	(۵۷۳)	۱۰,۰۲۱	سود (زیان) ناشی از عملیات متوقف شده
۱,۳۵۱,۹۹۲	۲,۰۶۸,۳۶۱	۲,۸۳۴,۳۸۱	۶,۰۸۲,۲۵۷	سود (زیان) خالص
-	-	(۴,۷۲۰)	(۱۱,۷۱۹)	اثر مالیاتی
-	-	(۴۸۸,۰۴۵)	(۳۱۹,۲۲۵)	سود خالص - منافع فاقد حق کنترل
۱,۳۵۱,۹۹۲	۲,۰۶۸,۳۶۱	۲,۳۴۱,۶۱۶	۵,۷۵۱,۳۱۳	

شرکت		گروه		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
۳۰,۸۴۳	۳۰,۸۴۳	۳۰,۸۴۳	۳۰,۸۴۳	میانگین موزون تعداد سهام عادی - میلیون سهم
(۰)	(۰)	(۵۰)	(۱,۲۷۲)	میانگین موزون تعداد سهام خزانه
۳۰,۸۴۳	۳۰,۸۴۳	۳۰,۷۹۲	۲۹,۵۷۱	میانگین موزون تعداد سهام عادی - میلیون سهم
۴۴	۶۷	۷۶	۱۹۴	سود (زیان) هر سهم - ریال

۱-۱۳- طبق مجوز شماره ۲۷۵-۰۰۴/۸۵۶۷۳۵ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۵ سازمان بورس اوراق بهادار تهران و تصویب مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۲۷ سرمایه ثبت شده شرکت در سال مالی مورد گزارش از محل تجدید ارزیابی سرمایه گذارینهای بلند مدت و سایر اندوخته ها به مبلغ ۲۹,۷۵۲,۴۳۰ میلیون ریال افزایش یافت، لذا محاسبه سود پایه هر سهم مندرج در ذیل صورت سود و زیان تلفیقی و جداگانه بر اساس تعداد سهام جدید با تسری به سال قبل تجدید ارائه شده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴- داری های ثابت مشهود

۱۴-۱- گروه

بهای تمام شده :

جمع	دارایی در جریان تکمیل	بیش پرداخت های سرمایه ای	جمع	ماشین آلات	وسایط نقلیه	اثاث و منقوبات	ساختمان	زمین
۵۵۸,۸۵۷	۳۰۴,۹۹۹	۲۵۰	۲۵۳,۶۰۸	۱,۳۳۳	۱۰,۲۶۹	۲۵۰,۴۵	۸۶,۵۴۳	۱۳۰,۴۱۹
۳۶۲,۲۱۶	۶۹,۳۹۶	-	۲۹۲,۸۲۰	۴۷۴	۱۹,۳۲۸	۴۳,۳۵۳	۴۱,۸۴۴	۱۸۷,۹۲۱
(۸۷۰۴)	-	(۲۵۰)	(۸,۴۵۴)	-	-	(۱۹۱)	(۸,۲۶۳)	-
(۵۵۲)	-	-	(۵۵۲)	-	-	(۵۵۲)	-	-
۹۱۱,۸۱۷	۳۷۴,۳۹۵	-	۵۲۷,۴۲۲	۱,۸۰۷	۲۹,۴۹۷	۶۷,۶۵۵	۱۳۰,۱۲۳	۳۱۸,۳۴۰
۹,۳۳۲	-	-	۹,۳۳۲	-	۵,۵۵۵	۲,۳۲۵	۴۵۲	-
(۹۴۹)	-	-	(۹۴۹)	-	(۹۰۳)	(۴۶)	-	-
(۳۷۶,۷۰۹)	(۳۷۶,۳۹۵)	-	(۳,۳۱۴)	(۷۹۶)	(۴۱)	(۷۷۸)	(۲۸۶)	(۳۱۳)
(۲۹۶)	-	-	(۲۹۶)	-	-	(۲۹۶)	-	-
۵۴۳,۱۹۷	-	-	۵۴۳,۱۹۷	۱,۰۱۱	۲۴,۱۰۸	۶۹,۸۶۲	۱۳۰,۲۸۹	۳۱۷,۹۲۷

۲۹,۵۳۷	-	-	۲۹,۵۳۷	۱,۱۷۵	۷,۸۵۱	۱۳,۴۱۷	۷,۰۹۴	-
۱۳,۱۳۱	-	-	۱۳,۱۳۱	۶۵	۲,۶۱۰	۶,۳۳۳	۴,۱۲۳	-
(۱,۱۶۹)	-	-	(۱,۱۶۹)	-	-	(۱۹۱)	(۹۷۸)	-
(۵۵۲)	-	-	(۵۵۲)	-	-	(۵۵۲)	-	-
۲۰,۱۴۹	-	-	۲۰,۱۴۹	۱,۳۴۰	۱۰,۴۶۱	۱۹,۰۰۷	۱۰,۳۳۹	-
(۹۶۶)	-	-	(۹۶۶)	۱	۴,۶۱۹	۱۰,۷۲۴	۴,۸۰۵	-
(۱,۰۴۳)	-	-	(۱,۰۴۳)	-	(۹۲۰)	(۴۶)	-	-
(۲۰۶)	-	-	(۲۰۶)	(۳۳۱)	(۳)	(۵۲۳)	(۲۸۶)	-
۵۸,۸۸۱	-	-	۵۸,۸۸۱	۱,۰۱۰	۱۴,۱۵۷	۲۸,۹۵۶	۱۴,۷۵۸	-
۴۸۴,۳۱۶	-	-	۴۸۴,۳۱۶	۱	۱۹,۹۵۱	۴۰,۹۰۶	۱۰,۵۳۱	۳۱۷,۹۲۷
۸۷۰,۸۷۰	۳۷۴,۳۹۵	-	۴۹۶,۴۷۵	۵۶۷	۱۹,۰۳۶	۴۸,۶۴۸	۱۰۹,۸۸۴	۳۱۸,۳۴۰

استهلاک انباشته:

مانده ابتدای سال در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
استهلاک
کاهش
سایر تغییرات
تعدیلات و نقل و انتقالات

۱۴۰۰/۰۶/۳۱ در پایان سال
استهلاک
کاهش
سایر تغییرات (عمدتا خروج خوزستان از تلفیق)
تعدیلات و نقل و انتقالات

۱۴۰۱/۰۶/۳۱ در پایان سال
استهلاک انباشته در پایان سال
مانده دفتری در پایان سال
مانده دفتری در پایان سال

۱۴-۱-۱ داری های ثابت گروه تا سقف ۳۱۹,۸۳۵ میلیون ریال از پوشش بیمه ای برخوردار است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۴-۲- شرکت اصلی

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع	اثاثه و منمووات	ساختمان	زمین
۲۰۳,۷۱۶	۱۲,۶۰۳	۶۱,۱۱۳	۱۳۰,۰۰۰
۴,۴۸۱	۴,۰۰۱	۴۸۰	-
۲۰۸,۱۹۷	۱۶,۶۰۴	۶۱,۵۹۳	۱۳۰,۰۰۰
۳,۴۲۲	۲,۹۷۰	۴۵۲	-
۲۱۱,۶۱۹	۱۹,۵۷۴	۶۲,۰۴۵	۱۳۰,۰۰۰
۹,۴۸۹	۴,۶۰۴	۴,۸۸۵	-
۴,۹۴۰	۲,۴۸۵	۲,۴۵۵	-
۱۴,۴۲۹	۷,۰۸۹	۷,۳۴۰	-
۵,۶۵۴	۳,۱۹۸	۲,۴۵۶	-
۲۰,۰۸۳	۱۰,۳۸۷	۹,۷۹۶	-
۱۹۱,۵۳۶	۹,۳۸۷	۵۲,۳۴۹	۱۳۰,۰۰۰
۱۹۳,۷۶۸	۹,۵۱۵	۵۴,۲۵۳	۱۳۰,۰۰۰

بهای تمام شده :

مانده ابتدای سال در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱

افزایش

مانده در پایان سال ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

افزایش

مانده در پایان سال ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

استهلاک انباشته:

مانده ابتدای سال در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱

استهلاک

کاهش

استهلاک انباشته در پایان سال ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

استهلاک

استهلاک انباشته در پایان سال ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

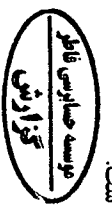
مانده دفتری در پایان سال ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

مانده دفتری در پایان سال ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

۱-۴-۲- داراییهای ثابت شرکت تا سقف ۳۰۵,۰۰۰ میلیون ریال از پوشش بیمه ای لازم برخوردار می باشد.

۳-۱۴- افزایش طی سال وسائط نقلیه گروه مربوط به خرید دو دستگاه خوردو توسط شرکت های تامین مسکن جوانان و تامین مسکن نوین می باشد.

۴-۱۴- داراییهای در جریان تکمیل ابتدای دوره مربوط به شرکت سرمایه گذاری و توسعه استان خوزستان می باشد که در سال جاری با عنایت به واگذاری شرکت مزبور از تلفیق خارج شده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۵- سرقفلی

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۷,۴۵۸	۱۰۲,۲۷۹	بهای تمام شده در ابتدای سال
۳۴,۸۲۱	-	سرقفلی تحصیل شده طی سال
-	(۷,۲۰۴)	سایر تغییرات (عمدتا خروج خوزستان از تلفیق)
۱۰۲,۲۷۹	۹۵,۰۷۵	
۴۸,۳۶۴	۵۳,۴۷۸	کاهش ارزش انباشته و استهلاک انباشته در ابتدای سال
۵,۱۱۴	۴,۷۵۴	استهلاک سال
-	(۵,۷۳۲)	سایر تغییرات (عمدتا خروج خوزستان از تلفیق)
۵۳,۴۷۸	۵۲,۵۰۰	کاهش ارزش انباشته در پایان سال
۴۸,۸۰۱	۴۲,۵۷۶	مبلغ دفتری



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۶- دارایی نامشهود

۱۶-۱- گروه

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع	پیش پرداخت سرمایه ای	حق الامتیاز خدمات عمومی	نرم افزار رایانه ای	سرقفلی حق کسب
۴,۱۹۹	-	۳,۲۷۴	۹۲۵	-
۸,۷۹۳	-	۲۲	۷۴۹	۸,۰۲۲
(۱۱)	-	-	(۱۱)	-
۱۲,۹۸۱	-	۳,۲۹۶	۱,۶۶۳	۸,۰۲۲
۱۷۶	۱۳۶	-	۴۰	-
(۳۰)	-	(۳۰)	-	-
(۳۳۴)	-	(۳۳۴)	-	-
۱۲,۷۹۳	۱۳۶	۲,۹۳۲	۱,۷۰۳	۸,۰۲۲

جمع	پیش پرداخت سرمایه ای	حق الامتیاز خدمات عمومی	نرم افزار رایانه ای	سرقفلی حق کسب
۴۰۵	-	-	۴۰۵	-
۲۵۹	-	-	۲۵۹	-
(۱۱)	-	-	(۱۱)	-
۶۵۳	-	-	۶۵۳	-
۲۹۸	-	-	۲۹۸	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
۹۵۱	-	-	۹۵۱	-
۱۱,۸۴۲	۱۳۶	۲,۹۳۲	۷۵۲	۸,۰۲۲
۱۲,۳۲۸	-	۳,۲۹۶	۱,۰۱۰	۸,۰۲۲

بهای تمام شده :

مانده ابتدای سال در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱

افزایش

کاهش

مانده در پایان سال ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

افزایش

کاهش

سایر تغییرات (عمدتا خروج خوزستان از تلفیق)

مانده در پایان سال ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

استهلاک انباشته:

مانده ابتدای سال در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱

استهلاک

کاهش

استهلاک انباشته در پایان سال ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

استهلاک

کاهش

سایر تغییرات (عمدتا خروج خوزستان از تلفیق)

استهلاک انباشته در پایان سال ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

مانده دفتری در پایان سال ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

مانده دفتری در پایان سال ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۶-۲- شرکت

جمع	حق الامتیاز خدمات عمومی	نرم افزار رایانه ای
۱۹۰	۱۲۸	۶۲
۴۰۶	-	۴۰۶
-	-	-
۵۹۶	۱۲۸	۴۶۸
-	-	-
-	-	-
۵۹۶	۱۲۸	۴۶۸

جمع	حق الامتیاز خدمات عمومی	نرم افزار رایانه ای
۱۶	-	۱۶
۱۱۷	-	۱۱۷
-	-	-
۱۳۳	-	۱۳۳
۶۶	-	۶۶
-	-	-
۱۹۹	-	۱۹۹
۳۹۷	۱۲۸	۲۶۹
۴۶۳	۱۲۸	۳۳۵

بهای تمام شده :

مانده ابتدای سال در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱

افزایش

کاهش

مانده در پایان سال ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

افزایش

کاهش

مانده در پایان سال ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

استهلاک انباشته :

مانده ابتدای سال در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱

استهلاک

کاهش

استهلاک انباشته در پایان سال ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

استهلاک

کاهش

استهلاک انباشته در پایان سال ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

مانده دفتری در پایان سال ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

مانده دفتری در پایان سال ۱۴۰۰/۰۶/۳۱

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۷- سرمایه گذاری در شرکت های فرعی

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
مبلغ دفتری	ارزش بازار	مبلغ دفتری	کاهش ارزش ایستاده	بهای تمام شده	درصد سرمایه گذاری	تعداد سهام	بذیرفته شده در بورس	یادداشت	
۳۹۹,۳۳۲	۳,۳۶۱,۵۶۵	۴,۳۳۱,۵۵۹	-	۴,۳۳۱,۵۵۹	۳۸,۴۹	۱,۰۱۲,۵۱۹,۶۹۲	√	۱۷-۱	شرکت نوسازی و ساختمان تهران
۱۸۵,۷۸۶	۱,۵۹۱,۹۷۶	۵,۴۳۰,۶۴۸	-	۵,۴۳۰,۶۴۸	۹۲,۵	۲,۳۶۱,۱۵۱,۴۲۶	√		شرکت تامین مسکن جوانان
۱۴۶,۰۲۳	-	۲,۷۲۱,۸۷۸	-	۲,۷۲۱,۸۷۸	۹۷,۳۵	۱۴۶,۰۳۲,۵۰۰	-		شرکت تامین مسکن نوبت ایرانیان
۱۷۴,۳۱۲	-	۱,۵۲۴,۸۸۱	-	۱,۵۲۴,۸۸۱	۹۶,۸۴	۱۷۴,۳۱۲,۰۰۰	-		شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوبین
۱۸۸,۷۷۸	۱,۱۵۱,۷۳۸	۲,۶۴۹,۹۵۷	-	۲,۶۴۹,۹۵۷	۴۵,۶۵	۶۸۴,۷۲۲,۳۴۰	√	۱۷-۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوبین
۵۳,۳۰۴	۵۱۲,۶۲۴	۴۰,۳۷۶	-	۲۶۹,۱۰۴	۳۱,۶۴	۴۵۴,۹۵۵,۵۵۴	√	۱۷-۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوبین- حق تقدم
-	-	-	(۹,۰۹۶)	۹,۰۹۶	۹۷,۱۷	۳,۰۳۷۳,۹۷۶	-		شرکت سرمایه گذاری توسعه و فناوری عمران اردبیل
۱,۶۸۰	-	-	(۳,۱۴۴)	۳,۱۴۴	۹۶	۳,۸۴۰,۰۰۰	-		شرکت ساختمان و توسعه و فناوری عمران اردبیل
۳۲,۷۲۱	-	۱,۶۸۰	-	۱,۶۸۰	۲۵	۹۹۵,۱۳۹	-		شرکت مدیریت پروژه های توسعه و ساخت ایران (میتا)
۱۲,۶۵۱	۲۴۱,۴۴۰	۲۷۹,۰۳۹	-	۲۷۹,۰۳۹			√	۱۷-۴	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۱,۱۹۴,۰۸۷	۱,۶۸۶,۳۴۳	۱۷,۲۴۹,۰۲۲	(۱۲,۳۴۰)	۱۷,۲۴۹,۰۲۲	۱۵,۹۴	۱۰,۵۲۰,۲۵۸	√	۱۷-۱	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان خوزستان

۱۷-۱- علی رغم اینکه درمید سرمایه گذاری در شرکت های نوسازی ساختمان تهران، توسعه و عمران استان اردبیل و توسعه و عمران زاگرس کمتر از ۵۰٪ می باشد، لیکن به دلیل اینکه هر ۵ عضو هیات مدیره شرکت های یاد شده متعلق به گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران می باشد لذا بیش از ۵۰٪ حق رای وجود دارد به همین دلیل طبق استاندارد های حسابداری شرکت های یاد شده مشمول تلفیق می باشند.

۱۷-۲- علت افزایش مبلغ دفتری سرمایه گذاری در شرکت های فرعی عمدتاً ناشی از تجدید ارزیابی این سرمایه گذاریها به ارزش کارشناسی در سال مالی مورد گزارش می باشد.

۱۷-۳- شرکت های فرعی
 اطلاعات مربوط به واحدهای تجاری فرعی، با اهمیت گروه در پایان سال گزارشگری به شرح زیر است:

نسبت منافع مالکیت / حق رای		محل شرکت و فعالیت آن		فعالیت اصلی		نام شرکت فرعی	
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۳۸,۴۸	۳۸,۴۹	ایران	ایران	بازسازی و عمران بافت شهری و احداث شهرکها و مجتمع مسکونی و اداری و تجاری	بازسازی و عمران بافت شهری و احداث شهرکها و مجتمع مسکونی و اداری و تجاری	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	
۹۲,۳۸	۹۲,۵۰	ایران	ایران	مبایرت، مبایرت و سرمایه گذاری در بخش مسکن و توسعه شهری	مبایرت، مبایرت و سرمایه گذاری در بخش مسکن و توسعه شهری	شرکت تامین مسکن جوانان	
۹۷,۳۵	۹۷,۳۵	ایران	ایران	مبایرت، مبایرت و سرمایه گذاری در بخش مسکن و توسعه شهری	مبایرت، مبایرت و سرمایه گذاری در بخش مسکن و توسعه شهری	شرکت تامین مسکن نوبین	
۹۶,۸۴	۹۶,۸۴	ایران	ایران	مبایرت، مشارکت و سرمایه گذاری در بخش مسکن و توسعه شهری	مبایرت، مشارکت و سرمایه گذاری در بخش مسکن و توسعه شهری	شرکت تامین مسکن نوبت ایرانیان	
۴۵,۶۵	۴۵,۶۵	ایران	ایران	توسعه عمران بخش های مسکن، ساختمان، عمران شهری و روستایی	توسعه عمران بخش های مسکن، ساختمان، عمران شهری و روستایی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوبین	
۳۱,۶۴	۳۱,۶۴	ایران	ایران	خرید و مشارکت، اداره و در اختیار گرفتن و واگذاری و اجاره انواع کارخانه	خرید و مشارکت، اداره و در اختیار گرفتن و واگذاری و اجاره انواع کارخانه	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل	
۹۷,۱۷	۹۷,۱۷	ایران	ایران	احداث کارخانه تولید سازه های سبک ساختمانی و مونتاژ دیوارهای پیش ساخته	احداث کارخانه تولید سازه های سبک ساختمانی و مونتاژ دیوارهای پیش ساخته	شرکت ساختمان و توسعه و فناوری عمران اردبیل (سازین)	
۹۶,۰۰	۹۶,۰۰	ایران	ایران	در حال توسعه	در حال توسعه	شرکت مدیریت پروژه های توسعه و ساخت ایران (میتا)	
۵۴,۰۰	۵۴,۰۰	ایران	ایران	فعالیت سرمایه گذاری مسکن	فعالیت سرمایه گذاری مسکن	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	
۱۶,۹۴	۱۵,۹۴	ایران	ایران	قبول و جنب سرمایه های اشخاص حقیقی و حقوقی و استفاده از تسهیلات مالی و اعتباری	قبول و جنب سرمایه های اشخاص حقیقی و حقوقی و استفاده از تسهیلات مالی و اعتباری	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۷-۴- تغییرات منافع مالکیت گروه در شرکت های فرعی

۱۷-۴-۱- شرکت در سال جاری به شرح یادداشت توضیحی ۱-۳-۵ اقدام به واگذاری ۴۰.۱۸۲ درصد سهام دارای حق رای شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان خوزستان نموده و بدین ترتیب کنترل خود را بر آن شرکت از دست داده است. مبلغ دفتری دارایی ها شامل سرقفی و بدهی های شرکت فرعی و مبلغ دفتری فاقد حق کنترل در شرکت فرعی که از صورت وضعیت مالی تلفیقی قطع شناخت شده است به قرار زیر است :

میلیون ریال	
۳۷۵,۶۶۶	دارایی ثابت مشهود
۴۳,۴۲۱	سرمایه گذاری بلندمدت
۳۳۴	دارایی ثابت نامشهود
۱۷,۴۴۸	سرمایه گذاری کوتاه مدت
۱,۷۵۶	دریافتنی ها
۶۷۵	پیش پرداختها
۱,۵۱۰	موجودی نقد
(۱۱,۸۶۵)	پرداختنی ها
-	مالیات پرداختنی
(۱۰,۲۶۲)	سود سهام پرداختنی
(۵,۰۶۹)	پرداختنی بلند مدت
۱۹,۲۱۲	سود تا زمان فروش
(۸,۵۴۸)	ذخیره پایان خدمت
۴۲۴,۲۷۸	خالص دارایی ها
۱,۲۸۰,۶۴۳	ما به ازای نقدی دریافتی
۱,۲۴۷,۹۲۳	سود و زیان حاصل از واگذاری
۱۰۱,۰۲۹	سهام اقلیت



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۸- سرمایه گذاری در شرکت های وابسته

(تجدید ارائه شده)

۱۴۰۰/۰۶/۳۱

۱۴۰۱/۰۶/۳۱

گروه	یادداشت	پذیرفته شده در بورس افراپورس	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	ارزش ویژه	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری
بانک اقتصاد نوین	۱۸-۱	۷	۴۶,۳۷۵,۳۶۲	۱۲.۴٪	۸۵۰,۲۷۰,۰۰۰	۸۵۰,۲۷۰,۰۰۰	۵۰,۴۶,۴۱۵
سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر			۵۷,۷۷۴,۰۲۹	۲۸.۸٪	۱۲۱,۸۰۶	۱۲۱,۸۰۶	۱۱۴,۸۰۲
گروه آتیه ساوالان			۶۸,۱۷۰,۱۱۲	۱۲.۱۶٪	۲۴,۹۴۷	۲۴,۹۴۷	۳۵,۶۴۶
توسعه و عمران استان کرمان		۷	۲,۷۸۵,۱۵۲,۴۱۳	۵.۱۳٪	۲,۲۵۹,۲۵۶	۲,۲۵۹,۲۵۶	۶۴۳,۰۷۵
شرکت عمران و مسکن سازان استان اردبیل			۲,۶۶۴,۶۷۳	۱۲۰.۲٪	۸۰۴	۸۰۴	-
شرکت عمران و مسکن سازان استان چهار محال و بختیاری			۱,۱۲۰,۰۰۰	۲۰۰.۰٪	۹۴۸	۹۴۸	۹۴۸
					۱۰,۹۲۰,۴۶۱	۱۰,۹۲۰,۴۶۱	۵,۸۴۰,۸۸۶

۱۴۰۰/۰۶/۳۱

۱۴۰۱/۰۶/۳۱

شرکت	پذیرفته شده در بورس افراپورس	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	کاهش ارزش انباشته	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری
شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	-	۱۴۴,۱۱۵,۵۷۲	۲۸.۸٪	۱۴۴,۱۱۷	-	۱۴۴,۱۱۷	۵۷,۶۴۶
بانک اقتصاد نوین	√	۱,۵۶۴,۴۷۱,۲۶۲	۵.۱۴	۵,۳۷۵,۵۲۳	-	۵,۳۷۵,۵۲۳	۶۳۵,۶۳۴
شرکت نیجه المدینه دبی - امارات	-	۴۹	۴۹.۰۰	۱۸۰	(۱۸۰)	-	-
شرکت توسعه و عمران استان کرمان	√	۱,۶۷۳,۱۳۷,۴۶۵	۳.۹۳	۱,۳۲۸,۴۷۱	-	۱,۳۲۸,۴۷۱	۱۴,۷۱۴
آتیه ساوالان	-	۶۸,۱۷۰,۱۱۲	۱۲.۱۶	۱۱۸,۶۱۶	-	۱۱۸,۶۱۶	۱۱۸,۶۱۶
افزایش سرمایه سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	-	-	-	-	-	-	۸۶,۴۷۱
				۶,۹۶۶,۹۰۷	(۱۸۰)	۶,۹۶۶,۷۲۷	۹۱۳,۰۸۱

۱۸-۱- ارزش بازار سهام بانک اقتصاد نوین در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ برای گروه ، مبلغ ۱۴,۶۵۳,۸۱۷ میلیون ریال و ارزش بازار سهام شرکت توسعه و عمران استان کرمان در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ برای گروه ، مبلغ ۲,۱۳۳,۴۲۷ میلیون ریال بوده است.

۱۴۰۰/۰۶/۳۱

۱۴۰۱/۰۶/۳۱

یادداشت	سهم از خالص دارایی ها	سهم از خالص کل دارایی ها	سهم از خالص کل دارایی ها	سهم از خالص دارایی ها	سهم از خالص کل دارایی ها	سهم از خالص کل دارایی ها	سهم از خالص کل دارایی ها
۱۸-۲- سهم گروه از خالص دارایی های شرکت های وابسته:	۶,۴۹۰,۳۳۱	۶,۴۹۴,۵۹۷	۶,۴۹۴,۵۹۷	۶,۴۹۰,۳۳۱	۶,۴۹۴,۵۹۷	۶,۴۹۴,۵۹۷	۶,۴۹۰,۳۳۱
مانده اول سال (تجدید ارائه شده)	(۶۵۳,۷۱۱)	(۶۵۳,۷۱۱)	(۶۵۳,۷۱۱)	(۶۵۳,۷۱۱)	(۶۵۳,۷۱۱)	(۶۵۳,۷۱۱)	(۶۵۳,۷۱۱)
میزان تجدید آرایه بابت سرقفلی	۲,۴۶۶	۲,۴۶۶	۲,۴۶۶	۲,۴۶۶	۲,۴۶۶	۲,۴۶۶	۲,۴۶۶
تعدیلات سنواتی	۵,۸۳۶,۵۲۰	۵,۸۳۶,۵۲۰	۵,۸۳۶,۵۲۰	۵,۸۳۶,۵۲۰	۵,۸۳۶,۵۲۰	۵,۸۳۶,۵۲۰	۵,۸۳۶,۵۲۰
مانده اول دوره تجدید شده	(۱۲۰,۹۷۰)	(۱۲۰,۹۷۰)	(۱۲۰,۹۷۰)	(۱۲۰,۹۷۰)	(۱۲۰,۹۷۰)	(۱۲۰,۹۷۰)	(۱۲۰,۹۷۰)
اضافات (کاهش) طی سال	۳,۶۷۴,۴۱۳	۳,۶۷۴,۴۱۳	۳,۶۷۴,۴۱۳	۳,۶۷۴,۴۱۳	۳,۶۷۴,۴۱۳	۳,۶۷۴,۴۱۳	۳,۶۷۴,۴۱۳
تجدید طبقه بندی نو آندیشان از ارزش ویژه به تلفیق	۱,۷۳۸,۷۳۲	۱,۷۳۸,۷۳۲	۱,۷۳۸,۷۳۲	۱,۷۳۸,۷۳۲	۱,۷۳۸,۷۳۲	۱,۷۳۸,۷۳۲	۱,۷۳۸,۷۳۲
سهم از سود شرکت های وابسته طی سال قبل از استهلاك سرقفلی	۲۴۰,۸۲۵	۲۴۰,۸۲۵	۲۴۰,۸۲۵	۲۴۰,۸۲۵	۲۴۰,۸۲۵	۲۴۰,۸۲۵	۲۴۰,۸۲۵
سهم از سود شرکت های وابسته طی سال قبل از استهلاك سرقفلی	(۲۱۱,۶۶۷)	(۲۱۱,۶۶۷)	(۲۱۱,۶۶۷)	(۲۱۱,۶۶۷)	(۲۱۱,۶۶۷)	(۲۱۱,۶۶۷)	(۲۱۱,۶۶۷)
مازاد تجدید ارزیابی	(۲۴۰,۸۲۵)	(۲۴۰,۸۲۵)	(۲۴۰,۸۲۵)	(۲۴۰,۸۲۵)	(۲۴۰,۸۲۵)	(۲۴۰,۸۲۵)	(۲۴۰,۸۲۵)
تسعیر ارز عملیات خارجی	(۲۱۱,۶۶۷)	(۲۱۱,۶۶۷)	(۲۱۱,۶۶۷)	(۲۱۱,۶۶۷)	(۲۱۱,۶۶۷)	(۲۱۱,۶۶۷)	(۲۱۱,۶۶۷)
سود سهام دریافتی	(۲۴۳)	(۲۴۳)	(۲۴۳)	(۲۴۳)	(۲۴۳)	(۲۴۳)	(۲۴۳)
استهلاك سرقفلی	(۲۱۹,۵۷۷)	(۲۱۹,۵۷۷)	(۲۱۹,۵۷۷)	(۲۱۹,۵۷۷)	(۲۱۹,۵۷۷)	(۲۱۹,۵۷۷)	(۲۱۹,۵۷۷)
سهم خزانه	(۴۰۱)	(۴۰۱)	(۴۰۱)	(۴۰۱)	(۴۰۱)	(۴۰۱)	(۴۰۱)
صرف سهام خزانه	۶,۵۶۵	۶,۵۶۵	۶,۵۶۵	۶,۵۶۵	۶,۵۶۵	۶,۵۶۵	۶,۵۶۵
سهم از حقوق عمومی	(۲۸۰,۸۷)	(۲۸۰,۸۷)	(۲۸۰,۸۷)	(۲۸۰,۸۷)	(۲۸۰,۸۷)	(۲۸۰,۸۷)	(۲۸۰,۸۷)
سهم از منتفع فاقد حق کنترل	۱۰,۹۱۶,۳۵۱	۱۰,۹۱۶,۳۵۱	۱۰,۹۱۶,۳۵۱	۱۰,۹۱۶,۳۵۱	۱۰,۹۱۶,۳۵۱	۱۰,۹۱۶,۳۵۱	۱۰,۹۱۶,۳۵۱

(۰)

۱۸-۲-۱- سهم از سود و زیان شرکت های وابسته شامل، مبلغ ۲,۷۴۴,۴۲۵ میلیون ریال سهم از سود وابسته ی بانک اقتصاد نوین ، سهم از سود شرکت عمران و مسکن سازان استان اردبیل ۵,۷۶۰ میلیون ریال و سهم از زیان شرکت های وابسته توسعه و عمران کرمان مبلغ ۷۰,۵۵۴ میلیون ریال. سهم از زیان وابسته ی شرکت توسعه استان بوشهر مبلغ ۴,۷۷۵ میلیون ریال و سهم از زیان وابسته ی شرکت گروه آتیه ساوالان مبلغ ۶۹۹ میلیون ریال می باشد.

۱۸-۲- تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی بابت سهم از تسعیر ارز بانک اقتصاد نوین و توسعه عمران کرمان به شرح زیر می باشد:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۱,۵۹۳,۰۳۷	۲,۷۹۵,۷۸۱
۱,۳۰۵,۱۸۵	۲۴۵,۱۱۲
(۲,۴۴۱)	(۴,۲۸۷)
۲,۷۹۵,۷۸۱	۳,۰۳۶,۰۷

مانده ابتدای سال
افزایش
انتقال به سود انباشته
مانده پایان سال



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۸-۴ - مشخصات شرکت های وابسته گروه به قرار زیر است:

اقامتگاه	درصد سرمایه گذاری				
	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
	شرکت	گروه	شرکت	گروه	
بانک اقتصاد نوین	تهران	۱۲۸۴	۵.۱۴	تهران	۱۲۸۴
سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	بوشهر	۲۸۸۷	۲۸.۸۷	بوشهر	۲۸۸۷
گروه آتیه ساوالان	تهران	۱۲.۱۶	۱۲	تهران	۱۲.۱۶
شرکت عمران ومسکن سازان استان چهار محال و بختیاری	شهرکرد	۲۰۰۰	۲۰.۰۰	شهرکرد	۲۰۰۰
توسعه و عمران استان کرمان	کرمان	۵.۱۳	۵.۱۴	کرمان	۳.۹۲
شرکت عمران ومسکن سازان استان اردبیل		۱۲.۰۲	-		-

۱۸-۵ - خلاصه اطلاعات مالی شرکت های وابسته

۱۸-۵-۱ - خلاصه اطلاعات مالی شرکت های وابسته با اهمیت گروه به شرح زیر است:

گروه آتیه ساوالان	سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر		توسعه و عمران استان کرمان		بانک اقتصاد نوین	
	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۲۵۳,۵۳۵	۵۵۷,۲۴۶	۲۶,۹۴۳	۶۶,۸۹۹	۴,۵۶۸,۷۹۹	۲,۷۱۱,۶۸۴	۱,۶۵۵,۷۵۸,۶۴۲
۲۸۷,۸۸۱	۷,۱۱۴	۳۳۲,۱۰۱	۵۴۷,۷۹۲	۸,۷۶۰,۷۴۶	۴۲,۵۷۳,۸۰۳	۲۶۰,۴۱۰,۲۰۶
۷,۲۵۰	۳۴,۷۵۰	۲۸,۷۴۶	۸۸,۳۱۸	۹۹۱,۱۲۹	۱,۲۸۱,۷۵۵	(۱,۸۳۲,۲۸۵,۰۵۷)
۳	۶۸۴	۱۲۴	۵۱۹	۱۷,۶۷۷	۱۹,۷۴۶	-
-	-	۳۹,۲۶۸	۳۰	۱,۹۸۴,۶۵۵	(۱,۸۳۸,۷۹۰)	۱۵۳,۴۴۴,۷۱۹
(۵,۱۰۷)	(۵,۳۲۹)	۲۷,۲۴۹	(۲۷,۵۵۰)	۱,۹۴۴,۷۶۱	(۱,۳۳۱,۹۱۷)	۱۰,۱۴۵,۹۲۹
(۵,۱۰۷)	(۵,۳۲۹)	۲۷,۲۴۹	(۲۷,۵۵۰)	۱,۹۴۴,۷۶۱	(۱,۳۳۱,۹۱۷)	۱۰,۱۴۵,۹۲۹
(۵,۱۰۷)	(۵,۳۲۹)	۲۷,۲۴۹	(۳۱,۲۴۰)	۱,۹۴۴,۷۶۱	(۱,۳۳۱,۹۱۷)	۱۰,۱۴۵,۹۲۹
-	-	-	-	۳۷,۲۸۲,۶۰۰	۳۴,۲۱۷,۰۴۳	۹۶۰۷,۷۷۸
(۵,۱۰۷)	(۵,۳۲۹)	۲۷,۲۴۹	(۳۱,۲۴۰)	۳۹,۲۲۷,۳۶۱	۳۲,۸۸۵,۱۲۶	۱۹,۷۵۳,۷۰۷
-	-	-	-	۱۰,۵۵۱	۱۳,۷۷۱	-

۱۸-۵-۲ - صورت تطبیق اطلاعات مالی فوق با مبلغ دفتری شناسایی شده در صورت های مالی تلفیقی:

گروه آتیه ساوالان	سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر		توسعه و عمران استان کرمان		بانک اقتصاد نوین	
	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۵۳۴,۱۵۴	۵۲۸,۹۲۶	۳۲۰,۸۲۴	۵۲۱,۹۱۶	۱۲,۳۱۲,۳۵۸	۴۳,۹۷۸,۰۸۱	۸۳,۹۸۶,۳۴۳
۱۱۴,۸۰۲	۱۲۱,۸۰۶	۱۱۴,۸۰۲	۱۲۱,۸۰۶	۶۴۳,۰۷۵	۲,۲۵۹,۲۵۶	۵۰,۴۶۴,۴۱۵
-	-	-	-	۳,۱۶۰	۳,۱۶۰	-
۱۱۴,۸۰۲	۱۲۱,۸۰۶	۱۱۴,۸۰۲	۱۲۱,۸۰۶	۶۴۳,۰۷۵	۲,۲۵۹,۲۵۶	۵۰,۴۶۴,۴۱۵

۱۸-۵-۲-۱ - سرمایه گذاری به روش ارزش ویژه در شرکت عمران ومسکن سازان استان اردبیل و شرکت عمران ومسکن سازان استان چهار محال و بختیاری توسط شرکتهای های فرعی در گروه تحصیل شده و آثار با اهمیتی جهت افشا در یادداشت توضیحی ۱۸-۵ نداشته است.

۱۹ - سایر سرمایه گذاریهای بلند مدت:

یادداشت	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری
الف	۷۷۴,۸۵۹	(۴,۱۳۳)	۷۷۰,۷۲۶	۸۱۸,۱۵۷
ب	۹۸,۳۸۷	-	۹۸,۳۸۷	-
	۹۱۸,۲۴۶	(۴,۱۳۳)	۹۱۴,۱۱۳	۹۲۳,۷۶۰

سرمایه گذاری در سایر شرکت ها
سپرده سرمایه گذاری بلند مدت بانکی
سرمایه گذاری در املاک

یادداشت	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری
۱۹-۱-۱	۵,۲۷۸,۶۵۴	-	۵,۲۷۸,۶۵۴	۷۶۲,۸۷۰
	۵,۲۷۸,۶۵۴	-	۵,۲۷۸,۶۵۴	۷۶۲,۸۷۰

سایر شرکت ها



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

الف) سرمایه گذاری در سایر شرکت ها:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱		یادداشت	
مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰	-	۱۶,۳۱۰	۱-الف	مستثنی شده از اعمال ارزش ویژه سرمایه گذاری در سایر شرکت ها
۸۰۱,۸۴۷	۷۵۴,۴۱۶	(۴,۱۳۳)	۷۵۸,۵۴۹	۲-الف	سرمایه گذاری در سایر شرکت ها
۸۱۸,۱۵۷	۷۷۰,۷۲۶	(۴,۱۳۳)	۷۷۴,۸۵۹		

الف-۱- سرمایه گذاری در شرکت های وابسته مستثنی شده از اعمال ارزش ویژه سرمایه گذاری در سایر شرکت ها به شرح زیر است:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱		تعداد سهام	یادداشت	
مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده			
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال			
۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰	-	۱۶,۳۱۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱-۱-الف	شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان
۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰	-	۱۶,۳۱۰			



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

الف-۱- با توجه به اینکه شرکت سرمایه گذاری ساختمان و گروه آن فاقد هیات مدیره در شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان (آیلار) می باشد لذا علیرغم درصد سرمایه گذاری ۲۵٪ فاقد نفوذ قابل ملاحظه در شرکت مذکور است.

الف-۲- سرمایه گذاری در سایر شرکت ها به شرح زیر است:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱				درصد سرمایه گذاری	تعداد سهام	پذیرفته شده در بورس افرابورس	یادداشت
مبلغ دفتری	ارزش بازار	مبلغ دفتری	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده				
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال				
۷۲۶,۳۸۰	۵,۱۷۷,۶۵۱	۷۲۶,۳۷۹	-	۷۲۶,۳۷۹	۵.۱۸	۱,۰۳۵,۵۳۰,۲۲۴	✓	شرکت تامین سرمایه نوین
-	-	۸۰۱	-	۸۰۱	-	-	✓	سرمایه گذاری و توسعه خوزستان
۱,۴۶۹	-	۱,۴۶۹	-	۱,۴۶۹	در حال تصفیه	۱,۴۶۹,۵۵۰	-	شرکت تامین سرمایه اقتصاد نوین
۱۰۹	-	۱۰۸	-	۱۰۸	-	-	✓	شرکت بیمه نوین (فرابورسی)
۶,۶۹۰	۱,۳۰۵,۷۶۹	۶,۱۳۱	-	۶,۱۳۱	۱۰.۵	۱۷,۳۷۵,۵۰۶	✓	شرکت بورس انرژی ایران
۲۰,۰۰۰	-	-	-	-	-	-	-	شرکت آراین پاسارگاد کیش
۱۱۲	-	-	-	-	-	-	-	شرکت حریم آفتاب کیناپارس
-	-	-	(۲۵۰)	۲۵۰	در حال تصفیه	۲۰	-	شرکت سنگ ستاره مغان
-	-	-	-	-	در حال تصفیه	-	-	شرکت نور سیم
۱۲۰	-	-	(۳,۱۴۴)	۳,۱۴۴	در حال توقف	۳,۹۶۰,۰۰۰	-	شرکت مدیریت و توسعه و ساخت آریان (میتا)
-	-	۳,۹۹۲	-	۳,۹۹۲	-	-	-	شرکت نفت تهران
-	-	۹۱	-	۹۱	-	-	-	شرکت نفت تهران- حق تقدم
-	-	۴,۱۵۸	-	۴,۱۵۸	-	-	-	شرکت تکادو
-	-	۴,۸۱۵	-	۴,۸۱۵	-	-	-	شرکت سرمایه گذاری خوارزمی
-	-	۵	-	۵	-	-	-	شرکت سیمان تامین
۵,۱۹۰	-	۶,۴۶۷	(۷۳۹)	۷,۲۰۶	-	-	-	سایر
۷۶۰,۰۷۰	۶,۴۸۳,۴۲۰	۷۵۴,۴۱۶	(۴,۱۳۳)	۷۵۸,۵۴۹	-	-	-	پیش پرداخت سرمایه گذاری
۴۱,۷۷۷	-	-	-	-	-	-	-	
۸۰۱,۸۴۷	۶,۴۸۳,۴۲۰	۷۵۴,۴۱۶	(۴,۱۳۳)	۷۵۸,۵۴۹	-	-	-	

ب) سرمایه گذاری در املاک شرکت ها به شرح زیر است:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸,۳۶۳	۸,۳۶۳	ب-۱
۲۲,۹۴۹	۴۸,۵۲۰	
۴۱,۵۰۴	۴۱,۵۰۴	
۳۲,۷۸۷	-	
۱۰۵,۶۰۳	۹۸,۳۸۷	

زمین خلخال
املاک مجتمع استاد شهریار
پیش پرداخت املاک مجتمع استاد شهریار
مغازه های ابزارسازان اردبیل

ب-۱- از مبلغ ۸,۳۶۳ میلیون ریال مبلغ ۳,۳۵۲ میلیون ریال مربوط به شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان، مبلغ ۳,۴۳۰ میلیون ریال مربوط به شرکت سازه های نوین کرت می باشد که در سال قبل مشمول تلفیق شده اند و الباقی به مبلغ ۱,۵۸۲ میلیون ریال آن مربوط به شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل بابت دو قطعه زمین بشماره پلاکهای ۱/۱۳۲۸ و ۲/۱۳۲۸ واقع در بخش ۷ خلخال جمعاً بمساحت ۲۵,۱۷۰ متر مربع مربوط به اراضی سردخانه خریداری شده در شهرستان خلخال بود که تجهیزات مربوطه در سنوات مالی قبل بفروش رسیده و بهای زمین طبق ارزیابی کارشناسی رسمی دادگستری و حق الوکاله پرداختی جهت تملک آن، تفکیک و در حسابها منظور شده است که اسناد مالکیت آنها نیز به نام شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل انتقال یافته است طی سنوات مالی قبل طبق توافق شماره ۲۹/۳۷۸۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۷ با شهرداری و شورای شهر خلخال نسبت به تفکیک و قطعه بندی زمین مذکور اقدام که طی آن ۱۲,۶۷۰ متر مربع بابت هزینه های تغییر کاربری و تفکیک به شهرداری انتقال یافت همچنین ۲,۷۷۱ متر مربع از مساحت زمین فضای سبز و عمومی تشخیص و غیر قابل فروش تلقی می گردد لذا متراژ قابل فروش شرکت ۷,۷۷۶ متر مربع می باشد. این متراژ طبق نظر کارشناس رسمی مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۷ و طبق صورتجلسات هیات مدیره سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل و پس از آگهی مزایده - ۵,۶۶۳ متر مربع از زمین مذکور به مبلغ ۵۳,۵۹۳ میلیون ریال به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران، ۱۸۸۰ متر مربع به مبلغ ۳,۴۳۰ میلیون ریال به شرکت نوین کرت و ۱۸۴ متر مربع به مبلغ ۳,۴۳۰ میلیون ریال به شرکت تواندیشان پویا (ادغام شده با شرکت پشتیبان) فروخته شد که نقل و انتقال رسمی نیز صورت گرفت و نهایتاً ۱,۷۴۲ متر مربع از زمین مذکور متعلق به معارضین میباشد که پس از احراز

الف-۱-۱۹- سرمایه گذاری بلند مدت در سایر شرکت ها به شرح زیر می باشد

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱				درصد سرمایه	تعداد سهام	پذیرفته شده	
مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	کاهش ارزش	بهای تمام شده					
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال					
۱,۴۶۹	۱,۴۶۹	-	۱,۴۶۹	۴۸.۹۸	۱,۴۶۹,۴۰۰	-	-	شرکت تامین سرمایه اقتصاد نوین
۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	-	۱۰,۰۰۰	۲۵	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	-	-	شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان (آیلار)
۷	۷	-	۷	۰.۰۷	۷,۰۰۰	-	-	شرکت تدبیر نوسازی و ساختمان کیش ۲۵٪ پذیره نویسی
۳	۱۹	-	۱۹	-	۳,۳۳۳	✓	✓	شرکت سرمایه گذاری بانک اقتصاد نوین (فرابورسی)
۲۹	۱۷۰	-	۱۷۰	-	۹۵,۲۳۲	✓	✓	شرکت بیمه نوین (فرابورسی)
۱۶۰	۱۶۰	-	۱۶۰	-	۱۶۰۰۰	-	-	موسسه صنعت سرمایه گذاری ایران
۳۲	۳۲	-	۳۲	-	۳۲,۱۸۶	✓	✓	شرکت سرمایه گذاری کشاورزی ایران
۶,۶۹۰	۱,۱۴۱,۱۴۵	-	۱,۱۴۱,۱۴۵	-	۱۷,۳۷۵,۵۰۶	✓	✓	شرکت بورس انرژی ایران
۷۲۶,۳۸۰	۴,۱۲۵,۵۵۲	-	۴,۱۲۵,۵۵۲	-	۱,۰۳۵,۵۳۰,۲۲۴	✓	✓	تامین سرمایه نوین
۱۰۰	۱۰۰	-	۱۰۰	-	۱۰۰	-	-	صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک اقتصاد نوین
۱۸,۰۰۰	-	-	-	-	-	-	-	شرکت بین المللی ساختمان و بازرگانی آراین پاسارگاد کیش
۷۶۲,۸۷۰	۵,۲۷۸,۶۵۴	-	۵,۲۷۸,۶۵۴	-	-	-	-	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱۹-۲- مشخصات شرکتهای فرعی و وابسته گروه به قرار زیر است:

شرکتهای فرعی :	اقامتگاه	درصد سرمایه گذاری		فعالیت اصلی
		گروه	شرکت اصلی	
شرکت نوسازی و ساختمان تهران	ایران	۴۳,۱۲	۳۸,۴۹	بازسازی و عمران بافت شهری و احداث شهرکها و مجتمع مسکونی و اداری و تجاری
شرکت تامین مسکن جوانان	ایران	۹۲,۶۸	۹۲,۵	مباشرت, مشارکت و سرمایه گذاری در بخش مسکن و توسعه شهری
شرکت تامین مسکن نوین	ایران	۹۸,۵۴	۹۷,۳۵	مباشرت, مشارکت و سرمایه گذاری در بخش مسکن و توسعه شهری
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل	ایران	۳۲,۱۷	۳۱,۶۴	خرید و مشارکت, اداره و در اختیار گرفتن و واگذاری و اجاره انواع کارخانه
شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	ایران	۹۸,۲۹	۹۶,۸۴	مباشرت, مشارکت و سرمایه گذاری در بخش مسکن و توسعه شهری
شرکت ساختمان و توسعه فن آوری	ایران	۹۹,۷۷	۹۷,۱۷	احداث کارخانه تولید سازه های سبک ساختمانی و مونتاژدیوارهای پیش ساخته
شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	ایران	۹۱,۵۱	۲۵,۰۰	فعالیت سرمایه گذاری مسکن
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	ایران	۳۳,۷۶	۱۵,۹۴	قبول و جذب سرمایه های اشخاص حقیقی و حقوقی و استفاده از تسهیلات مالی و اعتباری جهت سرمایه گذاری در کارخانه ها و شرکتهای و ایجاد شرکتهای توریستی و جهانگردی
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	ایران	۵۶,۱۴	۴۵,۶۵	توسعه عمران بخش های مسکن , ساختمان , عمران شهری و روستایی
شرکت سازه های نوین کرت	ایران	۸۰,۹۵	۰,۰۰	مدیریت, طراحی, مباشرت سرمایه گذاری و مشارکت در ایجاد مجتمع های مسکونی اداری و تجاری
شرکت بازرگانی بام چهار محال بختیاری	ایران	۱۵,۹۴	۰,۰۰	قبول و جذب سرمایه های اشخاص حقیقی و حقوقی و استفاده از تسهیلات مالی و اعتباری جهت سرمایه گذاری در کارخانه ها و شرکتهای و ایجاد شرکتهای توریستی و جهانگردی
توسعه بازرگانی نوین اردبیل	ایران	۳۱,۶۴	۰,۰۰	بازرگانی
شرکت مدیریت و توسعه و ساخت آریان (مپتا)	ایران	۹۶,۰۰	۹۶,۰۰	در حال تسویه
شرکت های وابسته:				
شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	ایران	۲۸,۸۷	۲۸,۸۳	سرمایه گذاری در ساخت و ساز: خرید و مشارکت و تاسیس توسعه و تکمیل انواع شرکت ها و کارخانجات
آتیه ساوالان	ایران	۱۲,۱۶	۱۲,۱۶	سرمایه گذاری در فعالیت های مختلف برای تحقق اهداف شرکت
بانک اقتصاد نوین	ایران	۱۲,۸۴	۵,۱۴	امور بانکی
شرکت عمران و مسکن سازان استان اردبیل	ایران	۱۲,۰۲	۰,۰۰	مدیریت و تهیه طرح های شهر سازی, معماری, نقشه تفکیکی و انبوه سازی
شرکت عمران و مسکن سازان استان چهار محال و بختیاری	ایران	۲۰,۰۰	-	احیای بافت های فرسوده شهری
توسعه و عمران کرمان	ایران	۵,۱۳	۳,۹۳	سرمایه گذاری در سهام صندوق اوراق بهادار و انجام فعالیت های مرتبط با اشخاص سرمایه پذیر



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱-۲-۱- در سال مالی مورد گزارش، زیان انباشته شرکت های فرعی جمعا به مبلغ ۱.۲۷۱.۷۹۹ میلیون ریال (شامل شرکت های نوسازی و ساختمان تهران به مبلغ ۸۷۸.۲۰۶ میلیون ریال، تامین مسکن جوانان به مبلغ ۱۲۱.۸۲۷ میلیون ریال، سرمایه گذاری توسعه عمران اردبیل به مبلغ ۱۱۴.۰۷۴ میلیون ریال، سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس به مبلغ ۱۳۴.۷۳۹ میلیون ریال و ساختمان و توسعه و فناوری (سازین) به مبلغ ۲۲.۹۵۳ میلیون ریال) بوده و همچنین شرکت ساختمان توسعه و فناوری (سازین) فاقد فعالیت می باشد.

۲-۲-۱۹- شرکتهای بین المللی پاسارگاد کیش مدیریت پروژه های توسعه و ساخت آریان، بین المللی سرمایه گذاری ساختمان زاگرس چهارمحال و بختیاری و تدبیر نوسازی و ساختمان کیش به دلیل تصفیه و انتخاب مدیر تصفیه از شرکت های شمول تلفیق خارج شده است.

۳-۲-۱۹- هیات مدیره در تلاش است که برنامه بلند مدت خود را جهت انطباق با ماده ۵ سیاست های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی مصوب ۸ بهمن ماه ۱۳۸۶ و دستورالعمل های بعدی (در مورد سقف مجاز تملک سهام بانک اقتصاد نوین) با توجه به رعایت صرفه و صلاح شرکت تنظیم و اجرا نماید .

۴-۲-۱۹- در سنوات قبل عمده سهام شرکت توسعه و عمران استان کرمان به فروش رفته (فروش قهری بوده است) و شرکت های ساختمان و گروه آن فاقد کنترل در شرکت مذکور بوده است لیکن به دلیل وجود نفوذ قابل ملاحظه مشمول ارزش ویژه شده است.

۵-۲-۱۹- شرکت نواندیشان پویا در سال جاری با شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان ادغام گردیده است لذا همراه با صورت های مالی تلفیقی به صورت جداگانه ارائه نگردیده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۰- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
دریافتنی های کوتاه مدت گروه

(تجدید ارائه شده)

گروه						یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱					
خالص	خالص	کاهش ارزش	جمع	ارزی	ریالی	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
تجاری						
اسناد دریافتنی تجاری:						
۳۲,۱۰۰	۷۰۷,۸۶۵	(۱۳,۹۹۸)	۷۲۱,۸۶۳	-	۷۲۱,۸۶۳	۲۰-۱ اسناد دریافتنی تجاری سایر مشتریان
حساب های دریافتنی تجاری :						
۱۱۳,۹۹۹	۱۱۷,۴۶۵	-	۱۱۷,۴۶۵	-	۱۱۷,۴۶۵	۲۰-۲ خریداران خانه های مسکونی
۴۲۷,۳۸۴	۳۷۱,۵۱۸	(۶۰,۷۰۰)	۳۸۸,۷۱۷	-	۳۸۸,۷۱۷	۲۰-۳ طلب از پیمانکاران
۹۳,۹۷۱	۱۱۳,۲۵۷	(۲۸,۸۷۷)	۱۴۲,۱۳۴	۲۴,۳۲۶	۱۱۷,۸۰۸	۲۰-۵ سایر اشخاص
۱۷۸,۳۳۱	۴۷۴,۲۲۷	(۵,۸۴۳)	۴۸۰,۰۷۰	-	۴۸۰,۰۷۰	۲۰-۴ طلب از اشخاص وابسته
۸۱۳,۵۸۵	۱,۰۷۶,۴۶۷	(۴۰,۷۹۰)	۱,۱۳۸,۳۸۶	۲۴,۳۲۶	۱,۱۰۴,۰۶۰	جمع حساب های دریافتنی تجاری
۸۴۵,۶۸۵	۱,۷۸۴,۳۳۲	(۵۴,۷۸۸)	۱,۸۵۰,۲۴۹	۲۴,۳۲۶	۱,۸۲۵,۹۲۳	جمع حساب ها و اسناد دریافتنی تجاری
غیر تجاری						
اسناد دریافتنی						
۱,۴۷۷	۴۶,۶۲۷	-	۴۶,۶۲۷	-	۴۶,۶۲۷	اسناد دریافتنی
۲۶,۰۷۲	۱۸,۲۱۲	-	۱۸,۲۱۲	-	۱۸,۲۱۲	کارکنان، وام و مساعده
۵۶۴	۶۲۶	-	۶۲۶	-	۶۲۶	سپرده های موقت
۳۵,۲۸۸	۹۲۲,۹۳۰	-	۹۲۲,۹۳۰	-	۹۲۲,۹۳۰	سود سهام دریافتنی (عمدتا تامین سرمایه نوین)
۳۴,۹۵۲	۵۹,۲۸۹	(۱۶,۵۴۷)	۷۵,۸۳۶	-	۷۵,۸۳۶	۲۰-۶ سایر
۹۸,۳۵۳	۱,۰۴۷,۶۸۴	(۱۶,۵۴۷)	۱,۰۶۴,۳۳۱	-	۱,۰۶۴,۳۳۱	جمع حساب ها و اسناد دریافتنی غیر تجاری
۹۴۴,۰۳۸	۲,۸۳۲,۰۱۶	(۷۱,۳۳۵)	۲,۹۱۴,۴۸۰	۲۴,۳۲۶	۲,۸۹۰,۱۵۴	جمع

(تجدید ارائه شده)

شرکت						یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱					
خالص	خالص	کاهش ارزش	جمع	ارزی	ریالی	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
تجاری						
اسناد دریافتنی تجاری:						
۷,۰۳۶	۷۰۲,۴۰۴	-	۷۰۲,۴۰۴	-	۷۰۲,۴۰۴	۲۰-۱ اسناد دریافتنی تجاری سایر مشتریان
۷۳۸	۱۲۲,۶۳۷	-	۱۲۲,۶۳۷	-	۱۲۲,۶۳۷	۲۰-۷ اشخاص وابسته
۷,۷۷۴	۸۲۵,۰۴۱	-	۸۲۵,۰۴۱	-	۸۲۵,۰۴۱	جمع اسناد دریافتنی تجاری
حساب های دریافتنی تجاری						
۶۰,۸۷۵	۸۰۱,۸۲۰	-	۸۰۱,۸۲۰	-	۸۰۱,۸۲۰	۲۰-۸ سایر مشتریان
۷۳۵,۰۵۷	۵۱۰,۹۱۸	(۵,۸۴۳)	۵۱۶,۷۶۱	-	۵۱۶,۷۶۱	۲۰-۹ اشخاص وابسته و تابعه
۷۹۵,۹۳۲	۱,۳۱۲,۷۳۸	(۵,۸۴۳)	۱,۳۱۸,۵۸۱	-	۱,۳۱۸,۵۸۱	جمع حساب های دریافتنی تجاری
۸۰۳,۷۰۶	۲,۱۳۷,۷۷۹	(۵,۸۴۳)	۲,۱۴۳,۶۲۲	-	۲,۱۴۳,۶۲۲	جمع حساب ها و اسناد دریافتنی تجاری
سایر دریافتنی ها						
۱۴,۹۸۹	۳,۴۸۶	-	۳,۴۸۶	-	۳,۴۸۶	۲۰-۱۰ بدهکاران غیر تجاری
۸,۴۶۷	۸,۱۲۹	-	۸,۱۲۹	-	۸,۱۲۹	۲۰-۱۱ کارکنان گروه و شرکت اصلی (وام)
۲۳,۴۵۶	۱۱,۶۱۵	-	۱۱,۶۱۵	-	۱۱,۶۱۵	جمع حساب ها و اسناد دریافتنی غیر تجاری
۸۲۷,۱۶۲	۲,۱۴۹,۳۹۴	(۵,۸۴۳)	۲,۱۵۵,۲۳۷	-	۲,۱۵۵,۲۳۷	جمع



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

(تجدید ارائه شده)

(تجدید ارائه شده)

۲۰-۱- اسناد دریافتی تجاری سایر مشتریان به شرح زیر می باشد:

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
-	-	۲,۲۵۱	۲,۲۵۱		علی مراد هاشم زاده
-	-	۲,۵۷۱	۲,۲۳۲		اسناد سر رسید گذشته
-	-	۵,۷۳۸	-	۲۰-۱-۱	پیمانکاران شرکت سازه های مرتفع آذربایجان
۷۳۰	۷۳۰	۷۳۰	۷۳۰	۲۰-۱-۲	خانم نسرين صالح
-	-	۲۰۰	۱۶۰		مصطفی امیریان
۳۰۰	۳۰۰	۳۰۰	۳۰۰	۲۰-۱-۲	آقای سید رسول اهل سعادت
۱,۷۸۲	۱,۷۸۲	۱,۷۸۲	۱,۷۸۲	۲۰-۱-۲	آقای اسدالله بخشی
۷۵۹	۷۵۹	۷۵۹	۷۵۹	۲۰-۱-۲	احمد سلیمی
۱,۱۴۳	۱,۱۴۳	۱,۱۴۳	۱,۱۴۳	۲۰-۱-۲	آقای حسن دباغ
۱,۸۴۲	۱,۸۴۲	۱,۸۴۲	۱,۸۴۲	۲۰-۱-۲	آقای سید سعید گتمبری
۴۸۰	۴۸۰	۴۸۰	۴۸۰	۲۰-۱-۲	آقای نادر قنبری
-	۶۹۵,۳۶۸	-	۶۹۵,۳۶۸	۲۰-۱-۳	گروه صنعتی آرمان - خریدار شرکت فرعی سرمایه گذاری توسعه خوزستان
-	-	۴,۷۸۰	-		شهلا اشرفی
-	-	۲,۸۰۰	-		محمد صالح قیصری
-	-	۴,۰۰۰	-		آیت الله مولوی
-	-	-	۵,۶۷۸		مصطفی فرهادی
-	-	-	۴,۵۰۰		سجاد یعقوبی
-	-	۱۰۱	۱۰۱		عبداللهی و حیدری
-	-	-	۲,۱۵۸		احسان رضایی
-	-	۴۸۰	۱۲۰		محمد علی جابری
-	-	۶۳۷	۳۸۳		قاسم شجاعی
-	-	۱۴,۰۴۰	-		علی غفاری
-	-	۱,۴۶۴	۱,۸۷۶		سایر
۷۰,۳۶	۷۰۲,۴۰۴	۴۶,۰۹۸	۷۲۱,۸۶۳		جمع
-	-	(۱۳,۹۹۸)	(۱۳,۹۹۸)		کسر می شود: کاهش ارزش
۷۰,۳۶	۷۰۲,۴۰۴	۳۲,۱۰۰	۷۰۷,۸۶۵		

۲۰-۱-۱- کاهش اسناد دریافتی به مبلغ ۵,۷۳۸ میلیون ریال کلا مربوط به شرکت فرعی تامین مسکن نوید ایرانیان در ارتباط با برگشت ۳ فقره چک شرکت سازه های مرتفع آذربایجان (سما) مربوط به قرارداد احداث ۱۹۶ واحد مسکن مهر اندیشه تبریز در آذربایجان شرقی بوده که به مطالبات از شرکت مزبور انتقال یافته، همچنین با مانده بدهی به شرکت مذکور بابت همین قرارداد تهاثر شده است. جهت وصول مطالبات از شرکت مزبور اقدامات حقوقی انجام شده و بر اساس رای دادگاه مورخ ۹ مهرماه ۱۴۰۱ شرکت مزبور محکوم به پرداخت ۴,۰۷۴ میلیون ریال شده است.

۲۰-۱-۲- مبالغ مزبور مربوط به بخشی از بهای فروش واحدهای برج آسمان ونک و الهیه متعلق به شرکت اصلی می باشد که بعد از انتقال اسناد مالکیت، وصول خواهد شد.

۲۰-۱-۳- اسناد دریافتی از گروه صنعتی آرمان بابت فروش شرکت توسعه سرمایه گذاری خوزستان می باشد که تا تاریخ تهیه صورتهای مالی به حیظه وصول درآمده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲-۲۰-۲- بدهی خریداران خانه های مسکونی در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

(تجدید ارائه شده)

گروه		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۷۱,۲۰۷	۷۷۳,۹۹۹	۲۰-۲-۱
(۷۰۵,۱۳۰)	(۷۱۸,۱۰۵)	۲۰-۲-۱
۹,۳۹۲	۱۰,۰۱۲	۲۰-۲-۲
۲۲,۴۸۶	۱۴,۴۸۹	۲۰-۲-۳
۲۴,۰۰۰	۲۴,۰۰۰	۲۰-۲-۴
۵,۰۱۰	۵,۰۳۴	
۱۷,۹۴۵	۱۷,۹۴۵	
۶۵,۳۴۷	۶۵,۳۴۸	۲۰-۲-۵
۱۲,۷۶۰	۱۲,۵۷۱	
۱۳,۸۵۳	۱۳,۸۵۳	
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	
۱۲۸	۷۴	
۳,۴۱۳	۳,۴۱۳	
۹,۳۵۱	۹,۳۵۱	
۴,۰۶۸	۴,۰۶۸	
۶,۱۵۰	۸,۵۷۴	
۲۶۰,۹۸۸	۲۴۵,۶۳۴	
(۹۴,۹۰۷)	(۷۶,۴۶۳)	۲۰-۱۳
(۵۱,۴۳۴)	(۵۱,۴۳۴)	۳۸
(۶۴۸)	(۲۷۲)	
۱۱۳,۹۹۹	۱۱۷,۴۶۵	

خریداران واحدهای تامین مسکن نوین

اقساط وصولی خریداران واحد های تامین مسکن نوین

اقساط جاری واحدهای فروش رفته پروژه های انتقالی از سازمان ملی زمین و مسکن

خریداران خانه های مسکونی جوانان

شرکت سبز اندیشان پروژه نگین پردیس

پروژه محمد شهر کرج

خریداران پروژه ونک

خریداران پروژه ظفر

خریداران پروژه آفتاب تبریز

شهرداری اردبیل

انبوه سازان جامع تهران

مبالغ قابل بازیافت فروش پروژه های اردبیل

بدهی خریداران پروژه مهر پردیس

بدهی خریداران پروژه الهیه

مروراید کرمان

سایر

جمع

کسر می شود: حصه بلند مدت

کسر می شود: تهاتر با حساب پیش دریافت ها

کسر می شود: درآمد سنوات آتی

۲-۲۰-۱- طلب خریداران واحدها از بابت واحدهای فروخته شده به پرسنل ارتش جمهوری اسلامی ایران از سال ۱۳۸۶ ایجاد گردیده و طی سنوات گذشته از محل وصول اقساط ۱۲۰ ماهه فروش اقساطی کاهش پیدا کرده و تا سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ تسویه خواهد شد. که تا تاریخ صورت وضعیت مالی مبلغ ۵,۸۹۶ میلیون ریال از اقساط معوق بوده که از طریق پیگیری های مکرر در حال وصول است. مضافاً اینکه واگذاری اسناد مالکیت به خریداران منوط به تسویه حساب آنان با شرکت تامین مسکن نوین می باشد.

۲-۲۰-۲- سازمان ملی زمین و مسکن در چارچوب اهداف دولت جمهوری اسلامی ایران اقدام به فروش اقساطی پروژه های خود با درصدی سود به این شرکت نموده است. همچنین این شرکت بر اساس توافقات به عمل آمده با سازمان ملی زمین و مسکن اقدام به فروش واحد های ساخته شده به صورت اقساطی به متقاضیان نموده است. مبلغ ۱۰,۰۱۲ میلیون ریال عمدتاً بابت بدهی زمان بعد از تحویل (اقساط) خریداران پروژه های ساخته شده می باشد.

۲-۲۰-۳- در اجرای سیاست های وزارت مسکن و شهر سازی در زمینه ساخت مسکن ارزان قیمت برای جوانان، شرکت تامین مسکن جوانان طبق قرارداد های منعقد شده با سازمان ملی زمین و مسکن نسبت به ساخت واحد های مسکونی به صورت اجاره به شرط تملیک اقدام نموده است، خانه های احداثی در چهار چوب قوانین شرکت به همراه اقساط بلند مدت به خریداران واگذار گردیده است. براساس قرارداد فی مابین با خریداران مسکن در زمان تسویه آخرین قسط سند مالکیت واحد به خریدار منتقل می گردد بدهی بلند مدت خریداران واحد های مسکونی عمدتاً مربوط به پروژه های هشتگرد می باشد.

۲-۲۰-۴- طلب مذکور در ارتباط با فروش تعداد ۵۱۴ واحد مسکونی از کل ۶۳۶ واحد مسکونی از پروژه مزبور مربوط به شرکت نوسازی و ساختمان تهران بوده که طی قرارداد تعهد ساخت تکمیل و واگذاری واحد های مذکور به شرکت انبوه سازان سبز اندیشان (وابسته به بنیاد تعاون ناجا) واگذار گردیده است. بهای قرارداد و الحاقیه مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۲۴ اضافه کاری های تایید شده بالغ بر مبلغ ۲۷۵,۹۴۰ میلیون ریال می باشد که مانده طلب باقی مانده از نامبرده به مبلغ ۲۴ میلیارد ریال به تفکیک شامل ۱۳/۸ میلیارد ریال مربوط به زمان انتقال رسمی مالکیت در دفترخانه و مابقی به مبلغ ۱۰/۲ میلیارد ریال مربوط به اقساط سررسید گذشته زمان تحویل واحدها می باشد.

۲-۲۰-۵- مانده مطالبات فوق مربوط به تنمیه فروش پروژه مزبور بوده که طی دوره های تکمیل، تحویل و تنظیم سند با خریداران تسویه حساب می گردد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲-۲۰- طلب از پیمانکاران مربوط به علی الحساب های پرداختی به شرکت های پیمانکاری به شرح زیر می باشد:

گروه	تجدید ارائه شده	
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
شرکت آرتوپاتن تالاشگر- پروژه نگین پردیس	۲۴۲,۲۵۰	۲۴۲,۳۱۷
خائف و انتظاری	۷۴,۷۴۱	۱۱,۷۵۰
عماد ارمه	۱,۸۴۰	۱,۸۴۰
اداره کل راه و شهر سازی استان تهران- پروژه لوسان	۵۱۶,۰۲	۵۱۶,۰۲
شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت	۱۹,۷۱۲	۱۹,۷۱۲
آذر اسپرسا	۵,۹۳۴	۵,۹۳۴
شرکت راه اوند	۱,۳۹۹	-
شرکت آذر نهند	۳,۳۸۹	۳,۳۸۹
سازه های مرتفع آ ذریابجان	-	۵,۵۵۷
پلوان	۴۰,۱۸	۴۰,۱۸
شرکت پل شیر مشاور گودال چشمه	۱,۳۱۱	۱,۰۲۳
نوسعه زنده رود	۳,۳۹۰	۳,۳۹۰
استاد سررسید گذشته زنده رود	۳,۹۰۰	۳,۹۰۰
معادن کاران جنوب	۱,۳۸۳	۱,۳۸۳
شال پوش (پروژه سمرقند و الباقی تمهیدات)	۵,۴۲۷	۵,۴۲۷
شال پوش (پروژه ونک)	۱۰,۴۶	۱۰,۴۶
سازمان ملی زمین و مسکن	۴,۸۶۵	۴,۸۶۵
ساختنای کومه درگاهان	۲,۵۵۶	۲,۵۵۶
بتن کاوه	۴,۱۹۵	۴,۱۹۵
انناز ملک زاده_ اخذ پروانه نوسا کیش	۱,۱۵۰	۱,۱۵۰
قنادیان	-	۲,۴۰۰
قنبرپور	-	۱,۵۰۰
سایر	۱۰,۳۷۱	۹,۸۶۳
حصه بلند مدت پیمانکاران	۴۴۴,۳۷۹	۳۸۸,۷۱۷
کسر می شود: کاشی آروش	(۱۱,۱۲۹)	(۱۱,۱۲۹)
جمع	(۵,۸۶۶)	(۶,۰۷۰)
	۴۲۷,۳۸۴	۳۷۱,۵۱۸

۲۰-۳-۱ با عنایت به عدم ادامه فعالیت در قرارداد مشارکتی پروژه الهیه فی مابین با آقایان خائف و انتظاری، طرفین بابت حل مسائل مورد اختلاف و امکان ادامه

فعالیت پروژه، به حکمیت آقای علی اکبر زحمتکش رضایت داده و متعهد به اجرای رأی ایشان شدند. نامبرده بر اساس اختیارات واگذار شده، باقی مانده عملیات اجرایی پروژه را توسط شرکت نیک تراز پیگیری و حق السهم طرفین را معین نمود. در این راستا در سنوات قبل با تأیید آقای زحمتکش داور مرضی-الطرفین وقت مطلق صورتجلسه تنظیمی مبلغ ۳۲,۸۶۸ میلیون ریال به عنوان علی الحساب به شرکت نیک تراز پرداخت گردیده است. در سال ۱۳۹۰ طبق رأی حکم صادره مبلغ ۱۸,۴۴۰ میلیون ریال آن بحساب بدهی آقایان انتظاری و خائف و مابقی به مبلغ ۱۴,۴۲۸ میلیون ریال بحساب پروژه الهیه اختصاص یافته است که با احتساب بدهی ناشی از علی الحساب های دریافتی نامبردگان در سنوات قبل مانده نهایی بدهی آقایان انتظاری و خائف تا تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ مبلغ ۲۳,۳۵۳ میلیون ریال محاسبه و اعمال حساب شده است. با توجه به دعاوی مطروحه از سوی شرکت و آقایان انتظاری و خائف و موافقت طرفین، حل و فصل کلیه ادعاهای و اختلافات در رابطه با قرارداد فی مابین به موجب صورتجلسه مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۹ به عهده آقای

ایشاری داور مورد قبول طرفین واگذار گردید است. در ادامه اقدامات حقوقی، شرکاء سازنده آقایان خائف و انتظاری به منظور گریز از ایفاء تمهیدات خود با کتمان گزارش نهایی داور جناب آقای ایشاری در تاریخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴، گزارش اولیه داور به تاریخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ که دارای اشتباهات محاسباتی بود و به موجب آن شرکت نوسا مبلغ ۶۱/۶ میلیارد ریال بدهکار شده بود را به شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران ارائه و بر همین اساس درخواست اجرای حکم نمود و تعداد ۱۲۰,۷۵۰,۰۰۰ 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 تاریخ های ۱۴۰۰/۰۵/۰۹ الی ۱۴۰۰/۰۵/۱۲ جمعاً به مبلغ ناخالص ۵۱/۴ میلیارد ریال فروخته و وجه ناشی از فروش را به حساب صندوق دادگستری واریز کرد که در این رابطه با اقدامات به عمل آمده از سوی وکیل شرکت و اعلام تخلف مبنی بر کتمان و ارائه گزارش خلاف واقع از سوی شرکاء سازنده، شعبه ۱۰۳ دادگاه مجتمع قضایی عدالت تهران به موجب دادنامه مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۱۳ نسبت به صدور دستور توقف عملیات اجرایی مبادرت نمود و با پیگیری وکیل شرکت وجه حاصل از فروش سهام یاد شده به حساب شرکت نوسازی و ساختمان تهران واریز و بابت خسارت وارده به شرکت از این بابت طرح دعوی علیه شرکاء سازنده در محاکم قضایی مطرح و به جریان افتاد. بابت وصول طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران از شرکاء مذکور، وکیل شرکت اجرایی رأی داور را از دادگاه تقاضا نمود که موضوع به اجرای احکام ارجاع گردید لیکن به دلیل عدم تبعیت آقایان خائف و انتظاری از اجرای دستور دادگاه، نسبت به توقیف و مسدود نمودن حساب های بانکی ایشان به مبلغ ۱۵ میلیارد ریال و متعاقباً انتقال این مبلغ به حساب های شرکت مبادرت گردید.

با توجه به توضیحات اشاره شده در بالا، مانده حساب بدهی آقایان خائف و انتظاری در پایان سال مالی قبل بالغ بر ۷۴,۷ میلیارد ریال بوده است لیکن بابت عودت مبلغ ۵۱,۴ میلیارد ریال موضوع وجه فروش قهری سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین و انتقال مبلغ ۱۵ میلیارد ریال وجه حاصل از مسدودی حساب ایشان به حساب های شرکت و اعمال ۳,۵ میلیارد ریال به حساب بدهکاری آقایان خائف و انتظاری بابت فروش حق تقدم سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین، در مجموع مانده حساب شرکاء پروژه الهیه در پایان سال مالی جاری بالغ بر ۱۱,۸ میلیارد ریال گردیده است. شرکای سازنده از رأی دادگاه بدوی تجدید نظر خواهی نموده و علی رغم این که اصلاح رأی با دستور شعبه بدوی انجام شده بود که ناشی از اشتباه فاحش داور در انجام محاسبات مالی بود، دادگاه تجدید نظر رأی به عدم اعتبار رأی اصلاحی صادر نمود که متعاقب آن شرکای سازنده اقدام به صدور اجرائیه بر روی رأی اولیه داور و فروش قهری سهام متعلق به شرکت نموده اند. با توجه به اقدامات مورد اشاره در بالا پیگیری قضایی وکلای شرکت از مرجع قضایی بر اساس روند پرونده به خصوص ابهامات موجود در صدور رأی تجدید نظر و عدم اظهار نظر صریح در خصوص اعتبار بخشی به رأی اولیه داور در حال انجام است.

۲۰-۳-۲ با توجه به به قطعیت مالکیت زمین بنام ستاد اجرایی فرمان امام، در سال مالی قبل مانده حساب از بابت پروژه لوسان از سرفصل پروژه ها خارج و در حسابهای دریافتی منظور و طبقه بندی گردیده و در صورت مشخص شدن میزان کارکرد شرکت در قطعات ۵۵ و ۶۸ هکتاری زمین توسط هیات کارشناسان نحوه تسویه حساب شرکت با سازمان مشخص خواهد شد.

۲۰-۳-۳ مبلغ ۲۴۲,۲۵۰ میلیون ریال شامل مبلغ ۱۵۰,۹۵۸ میلیون ریال مربوط به فروش تعداد ۸۰,۵۰۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران از ۹/۱۰ الی ۱۳۹۹/۱۱/۰۸ و مبلغ ۷۵,۰۰۰ میلیون ریال ۷,۲۰٪ خسارت احتمالی سپرده شده نزد خزانه داری کل دادگستری و برداشت از حسابهای شرکت بملغ ۱۶,۲۹۲ میلیون ریال به موجب مکاتبه قضایی مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۸ صادره از سوی اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت تهران میباشد که توسط خزانه داری کل دادگستری به حساب شرکت آرتوپاتن تالاشگر پرداخت شده است.

۲۰-۳-۴ مانده حساب فوق در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱۹,۷۱۲ میلیون ریال (سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱) به مبلغ ۱۹,۷۱۲ میلیون ریال) مربوط به دریافت سه قهره چک هریک بملغ ۶,۵۷۰/۱۶ میلیون ریال به سررسیدهای ۱۳۹۴/۰۷/۳۰، ۱۳۹۵/۰۱/۳۰ و ۱۳۹۵/۰۷/۳۰ از شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش در خصوص قرارداد اجاره به شرط تملیک ساخت هتل چهار ستاره در بخشی از قطعه ۱۶ NVC پروژه مشارکتی چند منظوره کیش است که به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۲۷ هیأت مدیره شرکت تا تعیین تکلیف نهایی پروژه مشارکتی چند منظوره کیش و انعقاد قرارداد مشارکت با سازمان منطقه آزاد کیش به موجب توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ نزد شرکت نگهداری میگردد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۰-۴ - طلب از سایر اشخاص وابسته

طلب از سایر اشخاص به تفکیک شرکت های گروه به شرح زیر می باشد:

گروه

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲,۰۶۵,۷۵۴	۲,۰۶۵,۷۵۴	۲۰-۹-۲-۳ شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان
-	۲۹۰,۰۳۷	بانک اقتصاد نوین
۱۶,۶۰۶	۱۸,۲۱۶	۲۰-۴-۲ شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان
۵,۸۴۳	۵,۸۴۳	۲۰-۴-۱ شرکت نجمه المدینه
۸۰۷	۱,۰۱۵	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر
۱,۱۶۳	۵,۲۳۸	سایر
۲,۰۹۰,۱۷۳	۲,۳۸۶,۱۰۲	
(۱,۹۰۶,۰۳۲)	(۱,۹۰۶,۰۳۲)	۳۳ تهاتر با حسابهای پرداختنی (درآمد تحقق نیافته)
۱۸۴,۱۴۱	۴۸۰,۰۷۰	جمع
(۵,۹۱۰)	(۵,۸۴۳)	۲۰-۴-۱ کسر می شود: ذخیره کاهش ارزش
۱۷۸,۲۳۱	۴۷۴,۲۲۷	جمع

۲۰-۴-۱- جهت تاسیس وثبت ، خرید وسایط نقلیه وهزینه های مرتبط با تاسیس شرکت نجمه المدینه لمقاولات البناء مبلغ ۵,۸۴۳ میلیون ریال به شرکت عمران و مسکن سازان ایران بابت اجرای پروژه های شرکت فوق الذکر پرداخت گردیده است که با توجه به زیانده بودن پروژه مزبور و عدم باز یافت مبلغ پرداختی به حساب ذخیره مطالبات مشکوک الوصل منظور گردیده است.

۲۰-۴-۲- مطالبات از شرکت مذکور عمدتاً بابت سود سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (شرکت اصلی) به مبلغ ۹,۷۷۶ میلیون ریال جهت سنوات قبل و مبلغ ۸,۳۶۶ میلیون ریال جهت سال ۱۴۰۱ می باشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۰-۵- سایر حساب های دریافتی تجاری به شرح زیر قابل تفکیک می باشد:

گروه		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۴.۳۲۶	۲۴.۳۲۶	مطالبات ارزی اردبیل
۲۸.۰۶۳	۲۸.۰۶۳	۲۰-۵-۱ ربعلی بدری
۲۲۵	۰	شرکت مهندسی و مدیریت پروژه های ساخت نوین ایرانیان
۱۱.۰۶۰	۱۱.۰۶۰	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران
۳۲.۲۸۲	۳۲.۲۸۲	شرکت عمران مسکن سازان منطقه غرب
۰	۱۷.۸۵۶	سرمایه گذاری توسعه خوزستان
۴.۶۳۲	۴.۶۳۲	شرکت عمران مسکن سازان شرق
۲.۲۰۲	۲.۲۰۲	علی غفاری
۱.۸۵۲	۰	مدیریت پروژه های توسعه و ساخت آریان(مپتا)
۱.۷۴۹	۱.۷۴۹	عمران و مسکن سازان قزوین
۱.۲۳۱	۱.۲۳۱	تدبیر نوسازی کیش
۸۹۷	۸۹۷	لیزینگ اقتصاد نوین
۵۷۷	۵۷۷	جیران اصل
۸۱۶	۸۱۶	فرید صدیق
۸۶۰	۸۶۰	بنیاد تعاون ارتش جمهوری اسلامی
۸۹۷	۸۹۷	شرکت عمران مسکن سازان همدان
۱۵۰	۰	آقای زمان آبادی شورا
۶۴۴	۸۰	حامد حسینی
۱۰.۹۷۱	۱۴.۶۰۶	سایر
۱۲۳.۴۳۴	۱۴۲.۱۳۴	جمع
(۵.۱۳۷)	(۵.۱۳۷)	کسر می شود: کاهش ارزش
(۲۴.۳۲۶)	(۲۳.۷۴۰)	۲۰-۵-۲ کسر می شود: کاهش ارزش ارزی
۹۳.۹۷۱	۱۱۳.۲۵۷	

۲۰-۵-۱- مطالبات از آقای بدری مربوط به صورتجلسه سه جانبه فی مابین شهرداری اردبیل، شرکت فرعی سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل و آقای بدری میباشد که سهم شرکت در محصولات خدمات و تجاری پروژه شهریار بجز بلوک درمانی F تقسیم گردیده است. مطابق صورت جلسه شماره ۰۸۱۴۴/س/۱۳۹۹ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۶ فی مابین شرکت اردبیل و مجری پروژه شهریار آقای ربعلی بدری و کارفرما شهرداری اردبیل سهم شرکت و میزان بدهی و طلب هر یک از طرفین از کل قسمت های تجاری و خدماتی به غیر از بلوک F (درمانی) مشخص گردید که بر این اساس بدهی سازنده آقای بدری به شرکت از بابت واگذاری تمامی سهم شرکت قسمت های تجاری و خدماتی به غیر از بلوک F مبلغ ۲۸.۰۱۳ میلیون ریال می باشد. همچنین بدهی شهرداری به شرکت از بابت واگذاری تمامی سهم شرکت قسمت های تجاری به غیر از بلوک F مبلغ ۶.۸۵۷ میلیون ریال و از بابت سهم شرکت کل قسمت های خدماتی به غیر از بلوک F متر از ۸۵۰ متر مربع می باشد ضمناً تسویه حساب نهایی و قطعی بعد از اخذ پایان کار و صورت مجلس تفکیکی انجام خواهد شد. لذا با توجه به تغییرات سهم شرکت توسعه و عمران اردبیل با توجه به شرح بالا متر از ۱۳۹۹/۱۲/۱۰ و با توجه به گزارش کارشناسی اخذ شده تعدیل گردید به این نحوه که مقرر شد که ۸۵۰ متر مربع از واحد های خدماتی بلوک E (طبق درخواست شماره ۴۰۰/۲۲۲۳/س مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۸ شرکت توسعه عمران اردبیل از شرکت نوین کت درخواست نموده که در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ واحد خدماتی بلوک E تحویل آن شرکت گردد که شرکت مذکور طی نامه شماره ۴۰۰/۱۰۷/۱ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۸ با درخواست شرکت توسعه عمران اردبیل موافقت خود را اعلام نموده است) و ۴۷۰ متر مربع از واحد های خدماتی بلوک B خریداری شده از ربعلی بدری به شرکت نوین کت تحویل داده شود (واحد خدماتی بلوک B در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۰ طبق صورت جلسه تحویل شماره ۹۹/۲۱۰۷/س به شرکت نوین کت تحویل شده است) لذا در نهایت بابت تغییرات قرارداد فی مابین شرکت و ربعلی بدری و شهرداری اردبیل مبلغ ۳۵.۳۹۵ میلیون ریال سود و تغییرات قرارداد فی مابین با شرکت نوین کت مبلغ ۲۵.۵۷۱ میلیون ریال زیان شناسایی شده است و تنها متر از باقیمانده از پروژه شهریار ۳۴۹ متر مربع از واحد های درمانی بلوک F می باشد. با توجه به مراتب فوق و موضوع عدم توافق با شهرداری و ربعلی بدری در سنوات قبل که به عنوان بند شرط گزارش حسابرسی قید گردیده است، پس از توافق نهایی در خصوص عمده موارد فی مابین اثرات مالی آن تجدید ارائه گردیده است.

۲۰-۵-۲- کاهش ارزش عمدتاً مربوط به ذخیره های محاسبه شده بابت مطالبات ارزی، معادل ۵۱۱.۱۹۲ دلار (شرکت های گروه توسعه عمران اردبیل) می باشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۰-۷- اسناد دریافتنی تجاری اشخاص وابسته به شرح زیر است:

(تجدید ارائه شده)

شرکت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۷۳۸	۷۳۸
-	۱۲۱,۸۹۹
۷۳۸	۱۲۲,۶۳۷

تامین مسکن نوید ایرانیان
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس
جمع

۲۰-۸- بدهکاران تجاری به شرح زیر است:

شرکت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۲۲۵	-
۳۲,۲۸۲	۳۲,۲۸۲
۳,۳۷۰	۳,۳۷۰
۳۴۴	۱,۶۵۶
۱,۷۴۹	۱,۷۴۹
۸۹۷	۸۹۷
-	۹۸,۵۶۱
۱۷,۷۲۱	۱۷,۸۴۱
۸۹۷	۸۹۷
۷۷۲	۶۹۶
۵۶۹	۱,۷۳۸
۴۲۹	۴۲۹
-	۶۳۹,۴۴۱
۸۰۷	۱,۰۱۵
۸۱۳	۱,۲۴۸
۶۰,۸۷۵	۸۰۱,۸۲۰

شرکت مهندسی و مدیریت پروژه ساختمان نوین ایرانیان
شرکت عمران مسکن سازان منطقه غرب - سود سهام
شرکت عمران مسکن سازان منطقه شرق - سود سهام
شرکت عمران و مسکن سازان اصفهان - سود سهام
شرکت عمران و مسکن سازان قزوین - سود سهام
شرکت لیزینگ اقتصاد نوین
بانک اقتصاد نوین (سود سهام دریافتنی)
شرکت توسعه استان خوزستان (سود سهام دریافتنی)
شرکت عمران مسکن سازان همدان - سود سهام
شرکت عمران مسکن سازان استان گیلان سود سهام
شرکت سهامی بورس انرژی - سود سهام
شرکت عمران مسکن سازان کردستان - سود سهام
شرکت تامین سرمایه نوین - سود سهام
سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر
سایر

۲۰-۸-۱- تا تاریخ تایید صورتهای مالی سود سهام دریافتنی از بانک اقتصاد نوین و شرکت تامین سرمایه نوین وصول شده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۰-۹- طلب از شرکت های وابسته و تابعه:

شرکت		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۵۳,۷۲۵	۳۳۳,۰۵۴	۲۰-۹-۱ طلب از شرکت های تابعه
۱۸۷,۱۷۵	۱۸۳,۷۰۷	۲۰-۹-۲ طلب از شرکت های وابسته
۷۴۰,۹۰۰	۵۱۶,۷۶۱	جمع
(۵,۸۴۳)	(۵,۸۴۳)	۲۰-۹-۲ کسر می شود: کاهش ارزش
۷۳۵,۰۵۷	۵۱۰,۹۱۸	

۲۰-۹-۱- طلب از شرکت های تابعه به شرح زیر است:

شرکت		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	۲۰-۹-۱-۱ شرکت تامین مسکن جوانان
-	-	۲۰-۹-۱-۲ شرکت نوسازی و ساختمان تهران
-	-	۲۰-۹-۱-۳ شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۱۵۰,۹۵۹	۱۷۶,۵۸۲	۲۰-۹-۱-۴ شرکت تامین مسکن نوین
۲۹,۱۰۶	-	۲۰-۹-۱-۵ شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان
۲۶۹,۰۹۳	۱۳۷,۱۳۵	۲۰-۹-۱-۶ شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
۱۳,۶۹۱	۱۳,۵۳۴	۲۰-۹-۱-۹ شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل
۱,۸۵۲	-	شرکت مدیریت پروژه های توسعه و ساخت آریان
۷۹,۶۳۲	-	۲۰-۹-۱-۷ شرکت توسعه و عمران زاگرس چهارمحال بختیاری
۹,۳۹۲	۵,۸۰۳	۲۰-۱-۹-۸ شرکت ساختمان و توسعه فن آوری
۵۵۳,۷۲۵	۳۳۳,۰۵۴	



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱-۹-۲۰- گردش مانده شرکت تامین مسکن جوانان به شرح زیر می باشد

شرکت		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	مانده درابتدای سال
(۳۱۴,۰۱۹)	(۳۰۲,۰۶۵)	پرداخت علی الحساب
۳۰,۰۰۰	۲۶,۹۶۱	سود سهام سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
(۹۷)	(۱۲)	تسویه تسهیلات بانک سینا متعلق به شرکت کیهان تبادل
(۱۳,۷۳۴)	-	تهاتر مانده حساب تامین مسکن جوانان با شرکت بین المللی خانه سازس ایرانیان
(۳,۰۰۰)	-	تهاتر مانده حساب شرکت تامین مسکن جوانان با شرکت توسعه و عمران زاگرس
-	(۱,۴۰۱)	تهاتر مانده حساب شرکت تامین مسکن جوانان با شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
-	(۳,۴۵۰)	دریافت وجه
-	(۳۵,۰۰۰)	تسویه سنوات خدمت پرسنل شرکت
-	(۳,۲۷۳)	سایر
(۱,۲۱۵)	(۸۵۲)	جمع
(۳۰۲,۰۶۵)	(۳۱۹,۰۹۲)	انتقال به حساب پرداختی
۳۰۲,۰۶۵	۳۱۹,۰۹۲	۳۳-۳
-	-	

۲-۹-۲۰- گردش مانده شرکت نوسازی و ساختمان تهران به شرح زیر است:

شرکت		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	مانده درابتدای سال
۶۵,۵۳۰	(۱۱۳,۲۹۵)	حق العملکاری شرکت نوسا
۷۳۶	۸۱	پرداخت وجه
۳۸۶,۰۵۲	-	ارسال صورت حساب پروژه ظفر
(۲,۰۷۰)	(۲,۸۸۱)	تسویه مطالبات از محل فروش سهام وثیقه
(۶,۴۵۹)	(۴,۰۰۰)	بابت خرید ۸۴۹/۵ متر مربع از پروژه ظفر
(۵۴۵,۸۲۶)	-	واریز توسط مشتریان
(۱۰,۱۱۱)	(۱,۶۱۱)	فروش سهام ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسا (وثیقه)
-	(۵۰,۹۳۶)	تهاتر مانده حساب شرکت نوسازی ساختمان تهران با شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
-	(۳,۴۸۹)	پرداخت هزینه های شرکت نوسا
(۱,۱۴۷)	۷۱,۰۸۲	
(۱۱۳,۲۹۵)	(۱۰۵,۰۴۹)	انتقال حسابهای پرداختی
۱۱۳,۲۹۵	۱۰۵,۰۴۹	۳۳-۳
.	.	جمع

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳-۱-۹-۲۰- گردش مانده شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان به شرح زیر می باشد:

شرکت

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	مانده در ابتدای سال
(۱۱۵,۷۰۲)	(۳۹,۶۵۴)	مبادلات فی مابین
-	۵۵,۳۰۸	پرداخت وجه
۷۶,۰۰۰	-	دریافت وجه
-	(۲۱۷,۰۴۶)	سود سهام پرداختنی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
-	(۹۳۹)	سود سهام دریافتنی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۲
-	۴۹,۷۵۷	تهاتر با شرکتهای گروه ساختمان
-	۳,۵۰۲	سایر
۴۸	۳,۴۶۲	جمع
(۳۹,۶۵۴)	(۱۴۵,۶۱۰)	انتقال به حساب پرداختنی
۳۹,۶۵۴	۱۴۵,۶۱۰	جمع
-	-	۳۳-۳

۴-۱-۹-۲۰- گردش مانده شرکت تامین مسکن نوین به شرح زیر می باشد:

شرکت

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	مانده در ابتدای سال
۳۵,۳۷۷	۱۵۰,۹۵۹	تهاتر حساب شرکت تامین مسکن نوین و سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس
-	(۳,۱۱۸)	تهاتر حساب شرکت تامین مسکن نوین و پشتیبان ایجاد ساختمان
-	(۵۴۹)	سود سهام منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۹۷,۳۹۸	-	سود سهام منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
-	۳۴,۷۵۳	پرداخت جهت تسویه بیمه تکمیلی پرسنل
(۷۶۷)	-	سود سهام منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
۴۹	-	فروش سهام بانک اقتصادنوین توسط بانک سینا و تهاتر با این شرکت
(۹,۴۸۶)	-	پرداخت وجه
۳۰,۰۰۰	۲۲۴	دریافت وجه
-	(۵,۰۰۰)	سایر
(۱,۶۱۲)	(۶۸۷)	
۱۵۰,۹۵۹	۱۷۶,۵۸۲	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۵-۱-۹-۲۰- گردش مانده شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان به شرح زیر می باشد:

شرکت		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		مانده درابتدای سال
(۵۲۸)	۲۹,۱۰۶		سود سهام منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۲۹,۱۱۰	-		سود سهام منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
-	۲۴,۴۰۴		پرداخت وجه
-	-		تهاتر مانده حساب شرکت نوید ایرانیان و شرکت بین المللی ساختمان و توسعه و عمران زاگرس
-	(۳۵,۷۴۸)		تهاتر مانده حساب شرکت نوید ایرانیان و شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
-	(۲۲,۰۰۰)		سایر
۵۲۴	۳,۰۶۳		جمع
۲۹,۱۰۶	(۱,۱۷۵)		انتقال به حساب پرداختی
-	۱,۱۷۵	۳۳-۳	جمع
۲۹,۱۰۶	-		

۶-۱-۹-۲۰- گردش مانده شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین به شرح زیر می باشد:

(تجدید ارائه شده)

شرکت			
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		مانده درابتدای سال
۹۶,۱۶۵	۲۶۹,۰۹۳		پرداخت علی الحساب
۱۰,۰۰۰	-		دریافت علی الحساب از محل سود
(۱۰۴,۷۸۲)	-		سود سهام منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۲۶۸,۹۷۶	-		سود سهام منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
-	۱۳۶,۹۴۹		انتقال مطالبات به افزایش سرمایه
-	(۲۶۸,۹۷۵)		دریافت وجه
-	(۴,۰۰۰)		مبادلات فی مابین
-	۴,۰۰۰		سود سهام منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
(۱,۵۰۵)	-		سایر
۲۳۹	۶۸		
۲۶۹,۰۹۳	۱۳۷,۱۳۵		

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۷-۱-۹-۲۰- گردش مانده شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس به شرح زیر می باشد:

شرکت

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۴۵,۶۷۵	۷۹,۶۳۲
۲۶۳	-
۵۵۹	-
۳۳,۱۷۸	۳۵,۷۴۸
-	۱,۴۰۱
-	۳,۱۱۸
-	۲,۰۰۰
(۴۳)	(۱۲۱,۸۹۹)
۷۹,۶۳۲	-

مانده درابتدای سال
بابت کاهش متراژ پروژه چغاخور
عودت اسناد دریافتنی
تهاتر مانده حساب شرکت نوید ایرانیان و شرکت بین المللی ساختمان و توسعه و عمران زاگرس
تهاتر مانده حساب شرکت تامین مسکن جوانان با شرکت توسعه و عمران زاگرس
تهاتر حساب شرکت تامین مسکن نوین و سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس
پرداخت علی الحساب
انتقال به اسناد دریافتنی

۸-۱-۹-۲۰- گردش مانده شرکت ساختمان توسعه و فن آوری به شرح زیر می باشد:

شرکت

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۹,۳۳۱	۹,۳۹۲
-	(۳,۶۰۰)
۶۱	۱۱
۹,۳۹۲	۵,۸۰۳

مانده درابتدای سال
تهاتر مانده حساب شرکت سازین و شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
سایر

۹-۱-۹-۲۰- گردش مانده شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران اردبیل به شرح زیر می باشد:

شرکت

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۸,۶۹۱	۱۳,۶۹۱
۵,۰۰۰	(۱۵۷)
۱۳,۶۹۱	۱۳,۵۳۴

مانده درابتدای سال
پرداخت بابت زمین خریداری شده



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲-۹-۲- طلب از شرکت های وابسته به شرح زیر می باشد:

شرکت		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵,۱۴۲	-	شرکت سازه های نوین کرج
۵,۸۴۳	۵,۸۴۳	۲۰-۹-۲-۱ شرکت نجمه المدینه
۱۶,۴۶۸	۱۸,۱۴۲	شرکت سرمایه گذاری و توسعه استان کرمان
۲,۰۶۵,۷۵۴	۲,۰۶۵,۷۵۴	۲۰-۹-۲-۲ شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان
۲,۰۹۳,۲۰۷	۲,۰۸۹,۷۳۹	
(۱,۹۰۶,۰۳۲)	(۱,۹۰۶,۰۳۲)	۳۳ تهاتر با حسابهای پرداختنی (درآمد تحقق نیافته)
۱۸۷,۱۷۵	۱۸۳,۷۰۷	جمع قبل ذخیره
(۵,۸۴۳)	(۵,۸۴۳)	۲۰-۹-۲-۱ ذخیره مطالبات مشکوک الوصول شرکت نجمه المدینه
۱۸۱,۳۳۲	۱۷۷,۸۶۴	جمع بعد ذخیره

۲-۹-۲-۱ جهت تاسیس وثیت ، خرید وسایط نقلیه وهزینه های مرتبط با تاسیس شرکت نجمه المدینه لمقاولات البیناء مبلغ ۵,۸۴۳ میلیون ریال به شرکت عمران و مسکن سازان ایران بابت اجرای پروژه های شرکت فوق الذکر در سنوات قبل پرداخت گردیده است که با توجه به زیانده بودن پروژه مزبور و عدم باز یافت مبلغ پرداختی به حساب ذخیره مطالبات مشکوک الوصول منظور گردیده است.

۲-۹-۲-۲ شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در سال ۱۳۹۰ اقدام به ظهور نویسی مبلغ ۲۲۲ میلیارد ریال سفته بابت تضمین وام ارزی دریافتی به شرکت وابسته بین المللی خانه سازی ایرانیان (سهامی خاص) از بانک توسعه صادرات ایران به مبلغ ۸,۷۱۹,۶۳۹ یورو (در قبال دریافت یک فقره چک تضمین به میزان ۶۶۶ میلیارد ریال از آن شرکت) نمود به دلیل تطویل انجام تعهدات و عدم تسویه از سوی شرکت مذکور اصل و فرع بدهی با احتساب جرایم دیرکرد بالغ بر ۱۳,۱۷۷,۰۹۲ یورو گردید. که بانک توسعه صادرات ضمن حکم توقیف اموال شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان یکی از ضامنین اقدام به مسدود نمودن سهام های شرکت های بورسی و غیر بورسی نمود که نهایتاً تعداد ۳۰۶,۷۱۹,۳۹۸ سهم (به شرح جدول زیر) معادل ارزش روز به مبلغ ۲,۰۲۳ میلیارد ریال توسط آن بانک بابت تسویه تسهیلات مذکور از طریق عرضه در تابلو بورس اوراق بهادار به فروش رسیده و مابقی سهام توقیف شده رفع توقیف گردید. شرکت ضمن طرح شکایت از شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان، بانک توسعه صادرات ایران و نیز مابقی ضامنین آن وام، اقدام به شناسایی مبلغ ۲,۰۲۳ میلیارد ریال مطالبات از شرکت خانه سازی ایرانیان به طرفیت بدهی تمام شده سرمایه گذاری های مذکور و پرداختی های غیر تجاری (در آمد تحقق نیافته سهام های مذکور) نمود. علیرغم اجرا گذاشتن مبلغ ۶۶۶ میلیارد ریال چک وثیقه شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان به دلیل محرز نشدن احتمال ورود وجه نقد شناسایی سود فروش سهام های مسدودی به تعویق افتاد و درآمد تحقق نیافته شناسایی شده است. علیرغم موارد فوق به جهت جلوگیری از تورم و وقایع در دارایی ها و بدهی ارقام مزبور به صورت تهاتری برخورد گردیده است طی حکم قضایی شرکت خانه سازی بین المللی ایرانیان محکوم به پرداخت ۱۳,۱۷۷,۰۹۲ یورو بابت اصل بدهی و هزینه دادرسی و وکیل گردید که پیگیری قضایی و حصول نتیجه در جریان بوده، ضمناً در این خصوص شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان (سهامی خاص) اقدام به طرح دعوی به خواسته صدور حکم ورشکستگی نموده که بر اساس دادنامه صادره از شعبه ۵۵ حقوقی روابط بین الملل مجتمع شهید بهشتی تهران حکم بر بطلان دعوی مطروحه صادر و پرونده با اعتراض از سوی شرکت مزبور در شعبه ۷۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران مطرح گردیده که دادگاه مذکور طی دادنامه مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۷ حکم مزبور را تایید و رای صادره را قطعی اعلام نموده است. مضافاً اینکه فرجام خواهی شرکت خانه سازی ایرانیان به طرفیت این شرکت توسط دیوان عالی کشور رد شده است. ضمناً شکایت کیفری علیه آقای سید محمد صدر هاشمی نژاد و مدیران سابق مبنی بر ارائه تضامین فوق در مراجع قضایی مطرح و در جریان می باشد.

تعداد سهام فروخته شده

نام سهامدار	قهری در سنوات قبل	بهای تمام شده	مبلغ فروش	سود حاصل از فروش
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
بانک اقتصاد نوین	۱۵,۱۹۱,۲۱۷	۱۰,۷۱۹	۶۹,۳۵۱	۵۸,۶۳۲
شرکت بیمه نوین	۲۲,۴۵۴,۹۸۷	۲۲,۴۸۵	۳۵,۲۴۱	۱۲,۷۵۶
شرکت عمران و سازندگی استان قزوین	۴۰۹,۴۴۴	۳۷۵	۱,۹۱۹	۱,۵۴۴
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان	۵۰,۸۱۷,۰۴۰	۲۱,۵۵۱	۱,۶۲۹,۹۳۸	۱,۶۰۸,۳۸۷
شرکت نوسازی و ساختمان تهران	۲۱۷,۸۴۷,۳۱۰	۷۱,۹۹۰	۲۹۶,۷۰۲	۲۲۴,۷۱۲
جمع	۳۰۶,۷۱۹,۹۹۸	۱۲۷,۱۲۰	۲,۰۳۳,۱۵۱	۱,۹۰۶,۰۳۱

لازم به توضیح است در خلال فروش سهام متعلق به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران این شرکت اقدام به :

- ۱- ارسال اظهارنامه در تاریخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۹ به شرکت های بین المللی خانه سازی ایرانیان ، توسعه شهری فراز ، دانای تجارت نوین امروز ، رهروان دوراندیش ، آینده سازان دنیای تجارت و توسعه کارآفرینان نیک اندیش گیرنده تسهیلات و سایر ضامنین نموده است.
- ۲- شفاف سازی در نزد سازمان بورس اوراق بهادار تهران به منظور اطلاع سهامداران حقوقی و حقیقی
- ۳- برگشت یک فقره چک تضمین به مبلغ ۶۶۶ میلیارد ریال از شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان و همچنین تنظیم دادخواست طرح دعوی حقوقی که منجر به اخذ رای تجدید نظر به نفع شرکت و عدم اعتراض به رای صادره و صدور اجرائیه توسط شعبه ۱۰۰ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت شد.
- ۴- شرکت خانه سازی بین المللی ایرانیان اعلام ورشکستگی نموده که شرکت نسبت به این موضوع اعتراض نموده که دادگاه بدوی نسبت به رد موضوع ورشکستگی رای صادر نموده است و پرونده با اعتراض از سوی شرکت مزبور در شعبه ۷۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران مطرح بوده که دادگاه فوق رای بدوی را تایید نموده است.
- ۵- فرجام خواهی شرکت خانه سازی ایرانیان به طرفیت این شرکت توسط دیوان عالی کشور رد شده است.
- ۶- شکایت کیفری علیه آقای سید محمد صدر هاشمی نژاد و مدیران سابق مبنی بر ارائه تضامین فوق در مراجع قضایی مطرح و در جریان می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۰-۱۰- صورت ریز بدهکاران غیر تجاری به شرح زیر است:

شرکت		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۱۹	۳۱۹	۲۰-۱۰-۱ آقای سید سجاد تاش
۵	۵	شرکت آباد گران ایران
۱۴۳	-	ابوالفضل علیزاده
۲۳۴	۳۰۹	شرکت تعاونی مسکن کارکنان بستان
۲۳۹	۲۳۹	سایر بانک ها
۱,۹۵۰	۱,۹۵۰	سپرده دادگستری
۱,۲۷۵	۲۷۷	سپرده گذاری اوراق بهادار-سود سهام
۱۰,۸۲۴	۳۸۷	سایر و مطالبات-سود سهام دریافتی
۱۴,۹۸۹	۳,۴۸۶	

۲۰-۱۰-۱ مبلغ ۳۱۹ میلیون ریال منظور حساب بدهی آقای سید سجاد تاش مربوط به قسمتی از بدهی ایشان بابت فروش یک واحد از برج آسمان ونک می باشد که در زمان انتقال سند می بایست تسویه گردد.

۲۰-۱۱- مبلغ ۲,۲۳۲ میلیون ریال از آن بابت وام و علی الحسابهای پرداختی به کارکنان شرکت می باشد.

۲۰-۱۳- دریافتنی های بلند مدت

گروه				یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	ذخیره م.م	مبلغ	
خالص	خالص			
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۹۴,۹۰۷	۷۶,۴۶۳	-	۷۶,۴۶۳	۲۰-۲ حقه بلند مدت خریداران واحد های مسکونی
۱۱,۱۲۹	۱۱,۱۲۹	-	۱۱,۱۲۹	۲۰-۳ حقه بلند مدت حساب دریافتی تجاری
(۱,۱۶۶)	(۱,۱۶۶)	-	(۱,۱۶۶)	۳۸-۱ تهاتر با پیش دریافت ها
(۲۷۳)	(۱۲)	-	(۱۲)	کسر می شود: حقه بلند مدت درآمد سنوات آتی
۱۰۴,۵۹۷	۸۶,۴۱۴	-	۸۶,۴۱۴	



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۱- سایر دارایی ها

یادداشت	گروه		شرکت	
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
محوطه سازی پروژه فاز ۲ پردیس	۸۶,۱۹۰	۸۶,۱۹۰	-	-
کارگزاری پیشگامان بازار	۸۸,۹۲۸	۸۸,۹۲۸	۸۸,۹۲۸	۸۸,۹۲۸
سهام انرژی ۲ و کیورس (وکالتا)	۲۵۱,۵۳۶	۲۵۱,۵۳۶	۲۵۱,۵۳۶	۲۵۱,۵۳۶
دو فقره چک شرکت رکیندژ-پیمانکار	۲۰,۵۳۹	۲۰,۵۳۹	-	-
سایر	۴,۹۳۵	۳,۸۰۲	۱,۸۷۵	۱,۹۴۰
جمع	۴۵۲,۱۲۸	۴۵۰,۹۹۵	۳۴۲,۳۳۹	۳۴۲,۴۰۴

۲۱-۱- مبلغ فوق بابت مخارج آماده سازی زمین پروژه مهر پردیس از سنوات قبل در شرکت فرعی نوسا می باشد. کل زمین مذکور حدود ۴۶ هکتار است که ۱۴ هکتار آن شامل ۲۳ قطعه با مساحت های مختلف استحصال و آماده سازی گردیده و در ۹/۸ هکتار شامل ۱۶ قطعه تعداد ۱,۱۱۰ واحد مسکونی به مساحت زیرینا ۶۲,۱۸۹/۹۸ متر مربع احداث و واگذار گردیده است. باقیمانده آن شامل ۷ قطعه به مساحت ۴/۲ هکتار با تراکم ۱۸۰ درصد و ۲۴۰ درصد آماده بهره برداری برای احداث واحدهای مسکونی قابل استفاده می باشد. بمنظور نحوه تعیین و تسویه حساب قرارداد و قدر سهم طرفین مذاکرات و جلسات متعددی برگزار شد و نهایتاً و بر اساس صورتجلسه مشترک مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ و متمم صورت جلسه مشترک مذکور مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۸ مقرر شد اقدامات ذیل در جهت حل و فصل مسائل فیمابین انجام گیرد:

۱- کل هزینه های آماده سازی و عملیات اجرایی خارج از ۱۴ هکتار به قیمت روز توسط هیأت کارشناسی محاسبه و بحساب مطالبات شرکت نوسا منظور گردد. ۲- هزینه نیرو رسانی (خدمات زیربنایی) به مرز زمین که در تعهد شرکت عمران شهر جدید پردیس بوده و توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران انجام پذیرفته به قیمت زمان انجام با ضریب ۴/۳ به حساب مطالبات شرکت منظور گردد. ۳- از ۱۴ هکتار زمین آماده سازی شده پس از کسر ۳۰ درصد آن، مانده معادل ۹/۸ هکتار بصورت زمین خام به قیمت کارشناسی بحساب بدهی شرکت نوسا منظور گردد. ۴- هزینه عملیات نخاله برداری و جابجایی دیو خاک توسط هیأت کارشناسی بنرخ سال ۱۳۹۵ برآورد گردیده و بعنوان بدهی شرکت نوسا منظور گردد. ۵- هزینه آماده سازی ۳۰ درصد از ۱۴ هکتار (حدود ۴/۲ هکتار) که توسط شرکت نوسا انجام پذیرفته بنرخ روز توسط هیأت کارشناسی جدید منتخب طرفین ارزیابی و بحساب مطالبات شرکت نوسا منظور گردد.

۶- انتقال سند عرصه ۹/۸ هکتاری بعد از اخذ پایان کار ۱۰۵۰ واحد مسکونی احداث شده در ۹/۸ هکتار زمین توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران و هم زمان با تسویه حساب با شرکت عمران شهر جدید پردیس انجام میگردد.

۷- سایر اراضی محدوده ۴۶ هکتاری پس از کسر و تعیین و تکلیف ۱۴ هکتار بند ۳ قرارداد شماره ۱۶۶۲ مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۱۰ فی مابین دو شرکت، در مالکیت شرکت عمران شهر جدید پردیس خواهد بود و شرکت نوسا هیچ گونه ادعایی نسبت به آن نخواهد داشت.

۸- با انجام محاسبات فوق، مانده مطالبات شرکت نوسا حداکثر ظرف ۳ ماه از تاریخ گزارش هیأت کارشناسی بصورت نقدی و یا واگذاری زمین های ساخته نشده در محدوده ۱۴ هکتاری که توسط هیأت کارشناسی جدید ارزیابی خواهد شد به شرکت نوسا واگذار و تسویه حساب می گردد.

۹- طرفین موافقت نمودند حداکثر ظرف ۱۰ روز پس از تاریخ متمم صورتجلسه نسبت به معرفی کارشناسان منتخب جدید بابت بندهای (۵)، (۴) و (۸) صورتجلسه متمم اقدام نمایند. ۱۰- طرفین کارشناسی های انجام شده در خصوص بندهای (۱)، (۲) و (۳) توسط هیأت کارشناسان بموجب صورتجلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ و بموجب گزارش کارشناسی شماره ۹۵/پ/۳۱۹ مورخ ۱۳۹۵/۰۲/۱۹ را مورد تأیید قرار داده و مفاد آن بقوت خود باقی مانده و در خصوص سایر موارد توسط هیأت کارشناسان جدید منتخب طرفین انجام پذیر خواهد بود.

۱۱- بموجب مصوبه مورخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۸ مجمع عمومی شرکت عمران شهر جدید پردیس، مفاد متمم صورتجلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ بلافاصله پس از صدور نظر هیأت کارشناسان جدید برای طرفین لازم الاجرا بوده و ملاک عمل برای تسویه حساب قطعی قرارداد مشارکت مدنی شماره ۱۶۶۲ مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۱۰ قرار می گیرد.

با توجه به ارزیابی بند (۱) به مبلغ ۱۱۷/۳ میلیارد ریال و بند (۲) به مبلغ ۲۵/۸ میلیارد ریال و بند (۳) به مبلغ ۱۳۳ میلیارد ریال بموجب گزارش شماره ۹۵/پ/۳۱۹ مورخ ۱۳۹۵/۰۲/۱۹ هیأت کارشناسان باستناد صورتجلسه مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۱۶ و ارزیابی بند (۴) به مبلغ ۵/۹ میلیارد ریال و بند (۵) به مبلغ ۹۹/۱ میلیارد ریال بموجب گزارش کارشناسی شماره ۹۷/۹/۱۶ مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۳ هیأت کارشناسان جدید، وضعیت حساب شرکت نوسا بشرح ذیل می باشد:

میلیارد ریال	
۱۱۷,۳	الف- طلب از بابت کل هزینه های آماده سازی خارج از ۱۴ هکتار
۱۹,۴	ب- ۲/۴ هزینه نیرو رسانی (کل ۲۵/۸ میلیارد ریال)
(۹۳,۱)	ج- بدهی از بابت ارزش خام ۹/۸ هکتار (کل ۱۳۳ میلیارد ریال)
(۵,۹)	د- بدهی از بابت نخاله برداری (کل ۵/۹ میلیارد ریال)
۹۹,۱	ه- طلب از بابت هزینه آماده سازی ۴/۲ هکتار (کل ۹۹/۱ میلیارد ریال)
۱۳۶,۸	ناخالص طلب
(۲۳,۸)	بدهی معوقه
۱۱۳	خالص طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران

طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مبلغ خالص طلب شرکت نوسازی و ساختمان تهران به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۷ هیأت مدیره شرکت عمران شهر جدید پردیس به تصویب رسیده و بموجب مصوبه مذکور مقرر شده از محل زمینهای قابل واگذاری به نرخ سال ۱۳۹۵ تسویه گردد.

۲۱-۲- با توجه به توافق انجام شده با گروه استراتوس مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۰ بابت مطالبات از شرکت توزیع کالای هنزا تعداد ۳,۶۸۹,۲۹۲ سهم انرژی ۲ و تعداد ۸,۶۳۴,۲۳۹ سهم کیورس از طریق اخذ وکالتنامه در اختیار شرکت قرار گرفت که با توجه به محدودیت های ایجاد شده در اساسنامه بورس اوراق بهادار، جهت انتقال سهام های فوق، در سرفصل سایر دارایی ها طبقه بندی شده است، مکاتبات و مذاکرات جهت انتقال سهام های فوق در جریان می باشد که مشخصات سهام های دریافتی از شرکت استراتوس به شرح زیر است:

نام شرکت	نماد معاملاتی	تعداد سهام	بهای معاملاتی-ریال		توضیحات
			مجموع	هر سهم	
بورس انرژی	انرژی ۲	۳,۶۸۹,۲۹۲	۳۵۷,۱۲۳,۴۵۶,۰۰۰	۹۶,۸۰۰	وکالتا
کارگزاران بورس اوراق بهادار	کیورس	۸,۶۳۴,۲۳۹	۱۰۲,۸۵۷,۶۰۶,۴۹۰	۱۱,۹۱۰	وکالتا
جمع			۴۵۹,۹۸۱,۰۶۲,۰۹۰		

۲۱-۳- مبلغ ۲۰,۵۳۹ میلیون ریال مربوط به اخذ ۲ فقره چک بانکی از بانک خاورمیانه در ارتباط با ضمانت نامه های بانکی عهده شرکت رکیندژ پیمانکار پروژه مسکونی ظفر که به دلیل عدم ایفاء تعهدات از سوی شرکت مذکور و طرح دعوی از سوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران که مراحل قضایی را طی می نماید، از بانک خاورمیانه دریافت شده است. که به دلیل مسدود بودن حسابهای بانکی شرکت فرعی نوسازی تهران تاکنون به حیطة وصول درنیامده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۲- پیش پرداخت ها

(تجدید ارائه شده)

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
-	-	۷۴,۱۹۲	۷۱,۲۰۷	۲۲-۱	پیش پرداخت به پیمانکاران
۱,۲۹۶,۰۶۱	۱,۲۹۷,۷۷۴	۳۳۰,۴۵۴	۳۴۸,۶۰۱	۲۲-۲	پیش پرداخت قراردادها
-	-	۸۸۰	۷۶۹		سازمان تامین اجتماعی
-	-	۲۸,۴۴۵	۲۷,۶۴۵		سازمان امور مالیاتی
-	-	۲۰,۹۹۹	۲۵,۳۳۰		سایر پیش پرداخت ها
۱,۲۹۶,۰۶۱	۱,۲۹۷,۷۷۴	۴۵۴,۹۷۰	۴۷۳,۵۵۲		جمع
-	-	(۷,۵۵۰)	(۷,۵۵۰)	۳۶-۱	تهاتر با مالیات پرداختنی
-	-	(۸۸۹)	(۸۳۹)		ذخیره مطالبات مشکوک الوصول و کاهش ارزش (سازین)
۱,۲۹۶,۰۶۱	۱,۲۹۷,۷۷۴	۴۴۶,۵۳۱	۴۶۵,۱۶۳		

۲۲-۱- پیش پرداخت به پیمانکاران به تفکیک شرکت های گروه در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر می باشد:

گروه		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۶۵,۸۴۳	۶۲,۹۰۹	۲۲-۱-۱	پیش پرداخت پیمانکاران پروژه های نوسا
۳,۸۲۲	۳,۸۲۲		پیمانکاران پروژه عراق
۸,۴۴۹	۸,۴۴۹		مهندسين سازه- تامین مسکن نوین
۱,۷۱۲	۱,۶۶۱		پروژه های نوید
۷۹,۸۲۶	۷۶,۸۴۱		جمع
(۵,۶۳۴)	(۵,۶۳۴)		کسر می شود: کاهش ارزش
۷۴,۱۹۲	۷۱,۲۰۷		

۲۲-۱-۱- مانده حساب پیش پرداخت پیمانکاران پروژه ها مربوط به مانده پرداخت های انجام یافته و مستهلک نشده به پیمانکاران پروژه ها در قالب پیش پرداخت عمدتاً در خصوص قراردادهای ساخت پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش (شرکت فن آوران ساخت) و پروژه ظفر (شرکت رکیندر) بوده که در طول عملکرد پیمانکاران و در هر مرحله ارائه صورت وضعیت متناسب با آن و به موجب شرایط مندرج در قرارداد منعقد با آنان مستهلک میگردد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲-۲۲- صورت ریز پیش پرداخت قرارداد ها به شرح زیر است:

شرکت	گروه (تجدید ارائه شده)			یادداشت	
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۸,۷۷۵	۳۸,۷۷۵	۳۸,۷۷۵	۳۸,۷۷۵	۳۸,۷۷۵	۲۲-۲-۱ پروژه شهرک غرب
۱,۳۴۲,۳۵۳	۱,۳۴۵,۲۹۵	۲۴۰,۶۵۱	۲۴۰,۶۵۱	۲۴۰,۶۵۱	۲۲-۲-۲ پروژه مسکونی برج ظفر
۹۰۸	-	۹۰۸	-	-	شرکت مهندسی نرم افزار رایورز
۱۱,۴۶۵	۱۱,۴۶۵	۱,۹۵۸	۱,۹۵۸	۱,۹۵۸	۲۲-۲-۳ دهکده سیاحتی چغاخور
-	-	۴۷,۹۴۵	۶۷,۰۰۰	۶۷,۰۰۰	۲۲-۲-۴ پیش پرداخت خدمات حقوقی
۲,۵۶۰	۲,۲۳۹	۲۱۷	۲۱۷	۲۱۷	سایر
۱,۲۹۶,۰۶۱	۱,۲۹۷,۷۷۴	۳۳۰,۴۵۴	۳۴۸,۶۰۱	۳۴۸,۶۰۱	

۲-۲-۱- به موجب قرارداد شماره ۹۴/۸۲۴ مورخ ۱۳۹۴/۰۵/۱۷ تعداد سه واحد تجاری به متراژ ۱۱۷/۶ متر مربع و دو واحد انباری به متراژ ۴۶/۶۲ متر مربع در حال ساخت پروژه شهرک غرب به مبلغ ۳۸,۷۷۵ میلیون ریال خریداری گردید.

۲-۲-۲- مبلغ فوق عمدتاً به شرح زیر است:

الف- به موجب صلح حقوق مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۰۱ کلیه حقوق و منافع متعلقه و متصوره نسبت به موضوع مشارکت دائر بر احداث مجتمع مسکونی ظفر بر اساس موافقت نامه مشارکت ۲۵ درصد از ساخت (معادل ۵,۶۵۴/۹ متر مربع) فیما بین شرکت نوسازی و ساختمان تهران و آقای کوروش شکرالهی به مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران منتقل گردیده است. جهت تکمیل پروژه مزبور با توجه به انتقال صلح حقوق به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران بر اساس قرارداد ۱۵۳۲/۳۹۵ مورخ ۱۳۹۲/۰۴/۲۵ که به مدت دو سال شمس می باشد مدیریت ساخت (باستناد قرارداد صلح حقوق مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۰۱) به منظور جایگزین و انتقال مسئولیت و تعهدات مدیریت اجرا و ساخت (پروژه مذکور به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردیده است و مبلغ ۲,۱۱۲ میلیون ریال در خصوص مدیریت ساخت مذکور در این دوره پرداخت گردیده است.

ب- طبق توافق نامه مورخ ۸۵/۰۶/۲۷ تعداد پنج واحد از آپارتمانهای برج ظفر متعلق به شرکت بین المللی توسعه ساختمان و همچنین به موجب قراردادهای مورخ ۱۳۸۵/۰۵/۱۵ و مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۲۹ تعداد چهار واحد از آپارتمانهای برج ظفر متعلق از شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (جمعا به متراژ ۲۰۰۳۹/۸۳ متر مربع) و همچنین تعداد یک واحد به متراژ ۱۳۱/۶۶ طی قرارداد مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۳۰ از شرکت توسعه بازار سرمایه تهران، جمعا به مبلغ ۵۷/۶ میلیارد ریال خریداری گردیده است که علیرغم صلح نامه منعقد به دلیل عدم اتمام عملیات ساخت آپارتمانهای مذکور، در حساب پیش پرداختها منظور گردیده است.

ج- به موجب قرارداد ص ۹۲/۳۶۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۵/۰۵، پیش خرید ۲,۴۸۱ متر مربع زیر بنای مفید مسکونی بر اساس قیمت کارشناسی به مبلغ ۱۷۶ میلیارد ریال از شرکت نوسازی ساختمان تهران خریداری شده است.

د- به موجب قرارداد ن/ص ۹۳/۶۰۷ مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۲۶، پیش خرید ۱,۰۶۶/۵۵ متر مربع زیر بنای مفید مسکونی بر اساس قیمت کارشناسی به مبلغ ۱۰۳ میلیارد ریال از شرکت نوسازی ساختمان تهران خریداری شده است.

ه- به موجب قرارداد ک/ص ۱/۹۹/۵۳ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۰۲، پیش خرید ۸۴۹/۵ متر مربع زیر بنای مفید ۵ واحد مسکونی بر اساس قیمت کارشناسی به مبلغ ۵۴۵,۸۲۶ میلیون ریال از شرکت نوسازی ساختمان تهران خریداری شده است.

و- در صورت های مالی تلفیقی مبلغ ۱,۰۰۴,۶۴۴ میلیون ریال بابت سود و زیان تحقق نیافته سنوات گذشته در تلفیق حذف شده است. و الباقی مربوط به سایر مبادلات درون گروهی می باشد.

۲-۲-۳- شرکت به موجب قرارداد فی مابین بمنظور احداث ۷ پلاک ویلا، مبلغ ۱۱,۴۶۵ میلیون ریال به شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران چهار محال بختیاری پرداخت گردید که در تلفیق بابت سود و زیان تحقق نیافته مبلغ ۹,۵۰۷ میلیون ریال کسر شده است.

۲-۲-۴- از مبلغ فوق مبلغ ۶۴,۰۰۸ میلیون ریال مربوط به پیش پرداخت حق الوکاله برنده های حقوقی شرکت نوسازی ساختمان تهران عمدتاً در رابطه با پیمانکار پروژه های نگین پردیس و ظفر (شرکت های آتروپاتن تلاشگر و رکیندر) می باشد که بدلیل نهای نشدن اقدامات قضائی هزینه نشده اند و الباقی مربوط به تامین مسکن نوین و نوید و اردبیل می باشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۳- موجودی ساختمان ها، پروژه ها و مواد و کالا

گروه		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۷۵۶,۵۰۶	۱,۷۶۱,۱۶۶	۲۳-۱ پروژه های در جریان ساخت
۱,۷۳۰,۲۵۶	۱,۷۰۳,۴۸۵	۲۳-۲ موجودی زمین و ساختمان و واحد های ساختمانی تکمیل شده و فروش نرفته
-	۷۱۵	سایر
<u>۳,۴۸۶,۷۶۲</u>	<u>۳,۴۶۵,۳۶۶</u>	

شرکت		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۷۲۶,۵۲۴	۱,۷۲۶,۵۲۴	۲۳-۲ موجودی زمین و ساختمان و واحد های ساختمانی تکمیل شده و فروش نرفته
<u>۱,۷۲۶,۵۲۴</u>	<u>۱,۷۲۶,۵۲۴</u>	

۲۳-۱- پروژه های در جریان ساخت گروه در پایان سال مالی به شرح زیر است:

گروه		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۹۳۴,۷۸۵	۹۳۷,۳۶۱	۲۳-۱-۱	ظفر تهران
۲,۸۲۸	۲,۸۲۸	۲۳-۱-۲	آفتاب تبریز
۲۱,۸۰۰	۲۲,۱۷۲	۲۳-۱-۳	نگین پردیس
۵۲۹,۴۳۸	۵۲۹,۵۳۳	۲۳-۱-۴	نوسا کیش
۱۴,۷۵۰	۱۴,۷۵۰		ناسار و بنا آفرین
۱۳,۶۳۸	۱۴,۲۱۷		آبادگرسراب
۱۱,۹۳۸	-		بتن آیش
۴۸,۸۰۲	۵۰,۷۳۷	۲۳-۱-۷	مهتاب شاهین شهر
۹۵۰	۹۵۰		استاد شهریار
۷۱,۴۱۳	۷۱,۴۱۳	۲۳-۱-۵	گودال چشمه
۷۰,۳۱۰	۸۱,۴۵۴	۲۳-۱-۶	چغاخور
۲۹,۲۸۰	۲۹,۲۸۰		گردشگری قم
۲۰,۴۶۶	۲۰,۳۶۳		پروژه سامان
۲,۸۹۰	۲,۸۹۰		سایر
<u>۱,۷۷۳,۲۸۸</u>	<u>۱,۷۷۷,۹۴۸</u>		
(۱۶,۷۸۲)	(۱۶,۷۸۲)	۲۳-۱-۸	ذخیره زیان پیش بینی پروژه ها
<u>۱,۷۵۶,۵۰۶</u>	<u>۱,۷۶۱,۱۶۶</u>		

۲۳-۱-۱- ساخت پروژه مسکونی ظفر در زمینی به مساحت ۵,۱۶۰ متر مربع واقع در خیابان ظفر بموجب قرارداد مشارکت فی مابین اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در سال ۷۶ که متعاقباً در دستور کار شرکت نوسا قرار گرفت انجام پذیرفته و پروانه ساختمانی آن با کاربری مسکونی در تاریخ ۱۳۸۲/۰۱/۱۹ اخذ شده است. بموجب صورتجلسه مورخ ۱۳۹۲/۰۳/۲۷ و مصوبه هیئت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به تاریخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ مقرر شد ارزیابی قدرالسهم طرفین بر مبنای قیمت های سال ۱۳۸۲ انجام شود که پس از تعیین قدرالسهم به روش فوق و با توجه به موافقت سازمان مبنی بر تسویه مطالبات شرکت نوسا از بابت مخارج پروژه مسکونی ۱۹۲ واحدی شهرستان بم از محل سهم ایشان در پروژه ظفر، قدرالسهم نهایی سازمان مشخص گردد. هیأت کارشناسی نهایتاً طی گزارش شماره ۹۲۵/۸۱۱۰/۹۵ مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۸ قدرالسهم طرفین از پروژه را برابر ۳۲/۳ درصد سهم سازمان و ۶۷/۷ درصد سهم شرکت تعیین نمودند. گزارش کارشناسی فوق باستناد صورتجلسه مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۱۰ فی مابین شرکت و سازمان مورد تأیید سازمان قرار گرفت و بموجب مصوبه هیأت مدیره سازمان به شماره ۹۶/۶۵۰۴/هـ مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۰۱ به تأیید وزیر محترم راه و شهرسازی نیز رسیده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۳-۱-۲- پروژه نگین پردیس: پیرو قرارداد مشارکت در ساخت مورخ ۱۳۸۲/۱/۱۵ فی مابین کارخانه های پیش ساخته بنتی تهران (به عملیات از طرف سازمان ملی زمین و مسکن) و شرکت نوسازی و ساختمان تهران، احداث و ساخت پروژه نگین پردیس به مساحت عرصه ۵۴,۱۰۰ متر مربع در فاز ۳ شهر جدید پردیس به شرکت واگذار گردیده است. بر این اساس توافق گردید، آورده کارخانه های پیش ساخته بنتی تهران، نقشه ها، زمین پروژه و پروانه ساختمانی و قطعات پیش ساخته بنتی و آورده شرکت نیز هزینه های مربوط به تکمیل و ساخت واحد ها و پارکینگ ها به استثناء، محوطه سازی باشد. به موجب پروانه ساختمانی صادره، از سال ۱۳۸۲ احداث ۷۲۰ واحد مسکونی در ۲۱ بلوک که بعداً به دلیل تغییر در نقشه های ساخت به ۲۲ بلوک و ۶۳۶ واحد مسکونی تغییر یافت از طریق انعقاد قرارداد با پیمانکاران سازه ناز آغاز و از کل ۶۳۶ واحد با زیر بنای کل ۸۶,۲۷۹/۸ متر مربع و زیر بنای مفید ۶۲,۰۳۸/۹ متر مربع، تعداد ۵۰۴ واحد مسکونی به متراژ ۲۹,۵۷۳/۲۴ متر مربع به شرکت انبوه سازان سبز اندیشان، تعداد ۱۴ واحد مسکونی به متراژ ۱,۴۴۰/۴ متر مربع به سازمان ملی زمین و مسکن و تعداد ۱۰ واحد مسکونی نیز به متراژ ۹۹۴/۳۷ متر مربع به سایر اشخاص و در نهایت هم تعداد ۱۰۸ واحد مسکونی به متراژ ۱۰۰۰۳/۸۷ متر مربع باقی مانده به صورت ۳ بلوک با پیشرفت فیزیکی حدود ۵۰ درصد در اختیار پیمانکار قرار گرفته است. همچنین بابت هزینه های انجام شده خارج از تعهد شرکت به مبلغ ۲۳ میلیارد ریال که از جانب سازمان پذیرفته شد، بر اساس نامه شماره ۶۷۸۶/۹۴/۲۷/۱۵۹ مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۷/۲۵ مدیر کل نظارت عالی پروژه های سازمان ملی زمین و مسکن میزان قدرالسهم سازمان از ۲۶ درصد به ۲۲ درصد کاهش یافت و ۴ درصد مابه التفاوت به قدرالسهم شرکت نوسا اضافه گردید.

لازم به توضیح است که، در نیمه اول سال ۱۳۸۹ دو قرارداد به شماره های ۱۰۳۶ و ۱۰۴۶ فی مابین شرکت نوسا و پیمانکار جدید پروژه به نام شرکت آتروپاتن تالاشگر جهت ساخت و تکمیل ۹ بلوک شامل بلوک های ۱۴ الی ۲۲ از مجموع ۲۲ بلوک موضوع پروژه نگین پردیس منتقد گردید که ساخت و تکمیل ۲ بلوک ۱۴ و ۱۵ از قرارداد ۱۰۳۶ و ۴ بلوک ۱۶ الی ۱۹ از قرارداد ۱۰۴۶ توسط این پیمانکار به اتمام رسیده است. اما به دلیل طرح ادعاهای مختلف پیمانکار یاد شده مبنی بر درخواست مبالغی بیش از مبالغ پرداخت شده در دو قرارداد ۱۰۳۶ و ۱۰۴۶ به میزان تقریبی ۷۰ میلیارد ریال که علاوه بر این، تا قبل از سال ۱۳۹۱ مبلغ ۱۰ میلیارد ریال اضافه تر نیز توسط شرکت به وی پرداخت شده بود، عملیات ساخت و تکمیل سه بلوک ۲۰ الی ۲۲ با حدود ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی تاکنون نیمه تکمیل باقی مانده است. به این ترتیب، علیرغم انجام مذاکره های فراوان با پیمانکار جهت حل اختلافاتی فی مابین به منظور ادامه انجام عملیات ساخت و تکمیل ۲ بلوک باقی مانده یاد شده در بالا و عدم حصول نتیجه، به ناچار شرکت طی سال ۱۳۹۲ ضمن اعلام خاتمه قرارداد نسبت به طرح دعوی حقوقی علیه پیمانکار و اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان مبنی بر تحویل پروژه به کارفرما اقدام نمود.

طی گزارش شماره ۹۵/۹۵ مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۰۱ هیأت کارشناسی سازمان ملی زمین و مسکن ارزش روز قدرالسهم ۲۲ درصد سهم سازمان به مبلغ ۱۹۳۷/۷ میلیارد ریال تعیین گردید که با توجه به تحویل ۱۴ واحد مسکونی به متراژ ۱,۴۴۰/۴ متر مربع و به ارزش کارشناسی ۲۰/۷ میلیارد ریال، باقی مانده حساب طلب سازمان به مبلغ ۱۷۳ میلیارد ریال تعیین و مقرر گردید، پس از تصویب هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن این مبلغ از محل واگذاری ۳ بلوک نیمه تمام باقی مانده ۲۰ الی ۲۲ در اختیار پیمانکار جدید پروژه و با سایر پروژه ها تسویه گردد که به دلیل طرح دعوی علیه پیمانکار پروژه شرکت آتروپاتن تالاشگر در دادگاه در خصوص عدم تحویل کارگاه توسط ایشان و علیرغم اعلام خاتمه قرارداد فی مابین و اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان توسط شرکت نوسا، به دلیل موارد مورد اشاره در بالا تاکنون امکان تسویه حساب با سازمان ملی زمین و مسکن فراهم نگردیده است.

در راستای اخذ اسناد مالکیت و اخذهای تکمیل شده نسبت به دریافت گواهی عدم خلاف واحدهای احداث شده اقدام گردید و امور مربوط به اخذ پایان کار در جریان است که به دلیل صدور پروانه جهت کل ۲۲ بلوک در ابتدای شروع پروژه و عدم تکمیل ۳ بلوک در اختیار پیمانکار شرکت آتروپاتن تالاشگر، شهرداری پیرو مذاکرات انجام شده موافقت نمود نسبت به صدور پایان کار جهت ۱۹ بلوک تکمیل شده اقدام نماید. که در این خصوص اقساط کامل عوارض شهرداری در تاریخ تهیه صورت های مالی پرداخت گردیده است و صدور پایان کار ۱۹ بلوک تکمیل شده و مراحل نهایی را از سوی شهرداری طی می نماید. همچنین، صدور اسناد مالکیت واحدهای مسکونی واگذار شده به خریداران نیز در دست پیگیری و انجام می باشد.

مدیر عامل وقت شرکت نوسا که تا اواخر سال ۱۳۹۱ در شرکت نوسازی و ساختمان تهران به عنوان مدیر عامل و عضو هیأت مدیره اشتغال به کار داشته و فاقد هرگونه سمت در شرکت هلدینگ سرمایه گذاری ساختمان ایران و از جمله امضاء کنندگان دو قرارداد یاد شده در بالا بوده است، در آذر ماه سال ۱۳۹۴ نسبت به تنظیم و صدور رأی حکمیت بین شرکت نوسا و پیمانکار پروژه شرکت آتروپاتن تالاشگر اقدام و سپس رأی صادره را جهت اجراء به محاکم قضایی ارائه نموده است. (طبق مفاد ۲ قرارداد با پیمانکار مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان حکم اعلام شده است) و این در شرایطی است که به شرح آن چه در بالا اشاره شد ایشان در زمان صدور رأی حکمیت فاقد هرگونه مسئولیت و سمتی در شرکت های نوسازی و ساختمان تهران و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران بوده است.

علیرغم صدور رأی حکمیت از سوی مدیر عامل وقت شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و طرح دعوی متقابل از سوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران، متأسفانه دادگاه بدوی و تجدید نظر بدون توجه به اعتراضات شرکت نوسازی و ساختمان تهران به نفع طرف دعوی رأی صادر و در نهایت پس از اعاده دادرسی از طریق وکلای شرکت نوسازی و ساختمان تهران و به موجب توافق طرفین دعوی و صورتجلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۱۱ در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر مقرر گردید اختلافات دو شرکت از طریق هیأت ۳ نفره کارشناسان رسمی شامل ۲ نفر کارشناس منتخب دو شرکت و یک نفر کارشناس مرضی الطرفین از سوی دادگاه رسیدگی و اعلام نظر شود که پس از معرفی کارشناسان و استعلام از کانون کارشناسان رسمی دادگستری تهران مشخص شد کارشناس منتخب پیمانکار فاقد صلاحیت رسیدگی به اختلافات کارفرما و پیمانکار بوده و کارشناس منتخب دادگاه نیز تا پایان سال ۱۳۹۸ به دلیل تخلف در تملیق بوده است. شرکت نوسا مراتب اعتراض خود را نسبت به عدم صلاحیت هر دو کارشناس به دادگاه تجدید نظر و کانون کارشناسان رسمی دادگستری تهران اعلام و در این فاصله دو کارشناس یاد شده با تهیه گزارش کارشناسی مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۰۱ با دو امضاء و بدون اخذ نظر کارشناس منتخب شرکت نوسا و بدون رعایت ضوابط کارشناسی نسبت به ارائه گزارش خود که البته از وجاهت قانونی برخوردار نبوده است به دادگاه تجدید نظر اقدام و دادگاه تجدید نظر نیز گزارش را جهت اجراء به شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت ارجاع می نماید.

به موجب گزارش تهیه شده توسط کارشناسان فاقد صلاحیت، شرکت پیمانکار مستحق به دریافت مبلغ ۱۲۷ میلیارد ریال به اضافه جریمه تأخیر تأدیه قابل محاسبه از بهمن ماه ۱۳۹۲ تا تاریخ تسویه گردیده است. در اردیبهشت ماه سال ۱۳۹۸ شعبه ۴ اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت نسبت به صدور اجرائیه بدون ذکر مبلغ و بدون رعایت سایر ضوابط اجرائیه اقدام و علیرغم موجود بودن آدرس فعلی شرکت نوسازی و ساختمان تهران در سامانه ثنا و پرونده موجود در دادگاه، اجرائیه را به آدرس سابق شرکت واقع در سعادت آباد ارسال می دارد و متعاقباً بدون آن که شرکت نوسا از این بابت در جریان باشد و یا از طریق سامانه ثنا رأی دادگاه به وکیل شرکت اعلام گردد، حساب های بانکی شرکت و تعداد ۸۰,۵۰۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت را توقیف نموده و مبلغ ۱۶,۲۹۲ میلیون ریال نیز از موجودی حساب شرکت نزد بانک اقتصاد نوین را به حساب صندوق دادگستری واریز و سپس در وجه پیمانکار پرداخت کرده است.

اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت در سه نوبت طی مکاتبه قضایی با شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه درخواست فروش سهام متعلق به شرکت نوسا در شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین را نمود که با تلاش وکلای شرکت متوقف و پیرو درخواست های ارائه شده مبنی بر توقف عملیات فروش و رفع توقیف حساب های بانکی شرکت، در نهایت به موجب حکم صادره مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۰۶ از سوی شعبه ۱۱۲ مجتمع قضایی عدالت با امضاء معاون اجرایی و سرپرست مجتمع قضایی عدالت به دلیل مرخصی بودن قاضی شعبه ۱۱۲ عملیات فروش سهام مورد اشاره تا حصول نتیجه رسیدگی اعتراض شرکت به گزارش کارشناسان فاقد صلاحیت و ابطال آن و تودیع مبلغ ۷۵ میلیارد ریال نزد صندوق دادگستری به حساب های شرکت متوقف گردید. با این حال در شهریور ماه سال ۱۳۹۹ علی رغم حکم صادره توسط معاون اجرایی و سرپرست مجتمع قضایی عدالت و مکاتبه قضایی مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ با شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه مبنی بر توقف عملیات فروش سهام، قاضی اولیه پرونده شعبه ۱۱۲ بلافاصله در دادگاه حضور یافته و ضمن نقض رأی صادره از سوی معاون اجرایی و سرپرست مجتمع قضایی عدالت تهران به موجب مکاتبه قضایی مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۸ خطاب به شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه، رفع اثر از توقف عملیات فروش سهام را اعلام نموده و تعداد ۸۰,۵۰۰,۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران را در فاصله دی الی بهمن ۱۳۹۹ جمعاً به مبلغ ۱۵۰,۹۵۸ میلیون ریال فروخته و وجه حاصل از فروش سهام به اضافه مبلغ ۷۵,۰۰۰ میلیون ریال بابت خسارت احتمالی را ابتدا به حساب صندوق دادگستری و سپس در وجه پیمانکار پرداخت و به حساب ایشان واریز نموده است. با توجه به تخلفات شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر و شعبه ۱۱۲ اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت تهران، مراتب اعتراض شرکت به ریاست محاکم قضایی تهران، ریاست کل دادگستری تهران و استان و سایر مراجع اعلام گردیده ولی متأسفانه شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر در کلیه موارد بر صحت گزارش کارشناسان اصرار ورزیده و نهایتاً وکلای شرکت نیز اقدام به درخواست اعاده دادرسی و اعمال ماده ۴۷۷ نموده و پیگیری های لازم تا حصول نتیجه نهایی در این خصوص ادامه دارد.

همچنین شرکت آتروپاتن تالاشگر پیمانکار پروژه نگین پردیس با اطلاع از قطعی شدن طلب این شرکت از شرکت عمران شهر جدید پردیس به مبلغ ۱۱۳ میلیارد ریال از طریق اجرای احکام شهر جدید پردیس تلاش نمود نسبت به وصول مبلغ مذکور اقدام نماید لیکن از آن جا که به موجب توافق به عمل آمده فی مابین با شرکت عمران شهر جدید پردیس مقرر گردیده بود که تسویه این مبلغ از طریق تهاتر زمین صورت پذیرد، و این موضوع کتباً توسط شرکت عمران شهر جدید پردیس نیز اعلام گردیده است، بنابراین پیمانکار یاد شده موفق به دریافت این مبلغ نگردید.

از طرفی پیمانکار فوق الذکر در ادامه اقدامات مورد اشاره در بالا تلاش نمود تا به موجب گزارش مذکور و غیر قانونی ارائه شده توسط ۲ کارشناس فاقد صلاحیتی که پیش تر به آن اشاره گردید از طریق اجرای احکام دادگاه پردیس نسبت به کارشناسی و فروش بلوک های ۲۰ الی ۲۲ که در اختیار ایشان قرار دارد مبادرت نموده و به منابع مالی دیگری دست یابد، لذا پیرو استعلام اجرای احکام از سازمان ملی زمین و مسکن و پاسخ سازمان مذکور مبنی بر تعلق مالکیت بلوک های ۲۱ و ۲۲ به آن سازمان و بلوک ۲۰ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران، موضوع اربابانی و فروش بلوک های مورد اشاره منتفی گردید. در این رابطه اجرای احکام دادگاه پردیس درخواست انجام کارشناسی نمود که تاکنون وضعیت این کارشناسی مشخص نگردیده است.

شایان ذکر است پیرو توضیحات ارائه شده در صدر این یادداشت و با توجه به قدرالسهم اداره کل راه و شهر سازی استان تهران به میزان ۲۲ درصد از کل زیر بنای مفید ساخته شده به مساحت ۶۲,۰۳۹ متر مربع و مذاکرات انجام شده مبنی بر تسویه سهم شرکت اداره کل از محل واگذاری بلوک های باقی مانده و یا سایر پروژه ها، تعلق بلوک ۲۰ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران در حال حاضر فاقد قطعیت بوده و هرگونه اقدام از سوی پیمانکار و جاعت قانونی نداشته و از طریق وکلای شرکت در حال پیگیری است.

□ اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ :

با توجه به ایرادات اساسی موجود در رأی کارشناسی علاوه بر تخلفات صورت پذیرفته یاد شده در بالا از جمله محاسبه خسارت تأخیر تأدیه از سال ۱۳۹۲ (در حالی که تاریخ صدور رأی کارشناسی مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۰۱ بوده است) و تسویه اصل بدهی طی سنوات قبل به استناد موازین قانونی و استدلال حقوقی و ابهام وارده به رأی کارشناسی از سوی شعبه اجرای احکام دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت، موضوع مجدداً توسط وکلای شرکت مورد پیگیری قرار گرفته است. با توجه به تأیید ابهامات یاد شده توسط رئیس اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت متعاقب اخذ نظر کارشناسی در این خصوص و امکان تغییر مبالغ اعلام شده، به منظور رفع ابهام و اظهار نظر، پرونده به مرجع صادر کننده گزارش اصلاحی ارجاع گردید. اخذ نظر شعبه مذکور احقاق حق شرکت در این خصوص از طریق وکلای حقوقی در حال پیگیری است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱-۲-۲۳- پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش به مساحت عرصه حدود ۴۶/۳ هکتار پیرو انعقاد قرارداد واگذاری طرح های سرمایه گذاری در جزیره کیش در تاریخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ و الحاقیه مربوطه فی مابین سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت نوسازی و ساختمان تهران به شرکت مزبور واگذار گردید. در فاصله سال های ۱۳۸۸ الی ۱۳۹۴ به دلیل اعلام فسخ قرارداد از سوی سازمان منطقه آزاد کیش در اردیبهشت ماه ۱۳۸۸ به دلیل خاتمه مدت قرارداد، عملیات اجرای طرح تا اویل سال ۱۳۹۱ متوقف گردید که پس از اقدامات قانونی و تقاضا به عمل آمده با سازمان، الحاقیه ابطال فسخ قرارداد در تیر ماه ۱۳۹۱ صادر و قرارداد به مدت ۵ سال دیگر تمدید گردید. از اواخر سال ۱۳۹۱ با توجه به تغییر مدیریت شرکت نوسازی و ساختمان تهران کلیه طرح های موجود ارائه شده از سوی مشاوران با توجه به شرایط موجود در منطقه از جنبه های اقتصادی و فنی مورد بررسی و بازنگری قرار گرفت و در این فاصله و با توجه به این که کارگاه انجام عملیات اجرایی پروژه در سال ۱۳۹۲ تحویل پیمانکار گردیده بود، لذا ضمن تسویه حساب با ایشان که به موجب طرح اولیه احداث ۵۲ واحد ویلایی را در دست انجام داشت و با توجه به وسعت زیاد پروژه و زیر بنای تخمینی آن که حدود ۶۰۰۰۰۰ متر مربع بوده است، شرکت نوسا موافقت سازمان را جهت تکمیل کاربری های مختلف و تقسیم پروژه به ۱۲ فاز جهت اجرای ۶ فاز مسکونی، یک فاز قطعه ساحلی، ۳ فاز هتل و ۲ فاز نمایشی ورزشی اخذ نمود. علیرغم تهیه طرح ها و درخواست صدور پروانه جهت قطعات مسکونی و یک قطعه هتل با توجه به طرح های معماری انجام شده که کلیه مراحل اداری آن انجام پذیرفته بود، سازمان منطقه آزاد کیش پس از تغییر مدیریت در سال ۱۳۹۲ از ارائه هرگونه پاسخ و صدور پروانه امتناع ورزید و در مذاکرات، شفافاً نظر بر بازخرید بخش عمده ای از زمین واگذار شده طبق مفاد قرار اولیه را داشت که این موضوع در جهت منافع شرکت نبود و متعاقباً سازمان از طریق واحد حقوقی خود طی نامه مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ موضوع فسخ قرارداد را اعلام و نسبت به ارائه دادخواست به شعبه ۱۰۲ دادگاه کیش اقدام نمود. که در این رابطه شرکت نوسازی و ساختمان تهران ضمن اعتراض کتبی به دادخواست ارائه شده، به منظور الزام سازمان به صدور پروانه و رد دعوی خود مبنی بر فسخ قرارداد نسبت به طرح دعوی متقابل اقدام نمود.

با توجه به صدور رأی دادگاه به نفع سازمان در مرحله بدوی و متقابلاً اعتراض وکلای شرکت به رأی صادره و ارائه لوائح تجدید نظر خواهی به دادگاه تجدید نظر استان با حضور مدیر عامل و وکیل شرکت در چند جلسه رسیدگی در دادگاه تجدید نظر و ارائه توضیحات لازم، دادگاه تجدید نظر در تاریخ ۱۳۹۶/۱۰/۰۷ موضوع را جهت بررسی انجام تعهدات طرفین به یک نفر کارشناس رسمی دادگستری ارجاع نمود. گزارش کارشناسی به تاریخ ۱۳۹۷/۰۲/۲۷ صادر و به شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان ارائه گردید که به دلیل عدم نظر گرفتن اقدامات و مستندات ارائه شده این شرکت در گزارش ارائه شده به دادگاه، لایحه اعتراضی شرکت به تاریخ ۱۳۹۷/۰۳/۰۹ به شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر ارائه گردید و وقت رسیدگی دادگاه به تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۰۶ تعیین و متعاقباً به دلیل ناقص بودن گزارش کارشناس، وقت رسیدگی از سوی دادگاه تجدید نظر به تاریخ ۱۳۹۷/۱۰/۰۲ موکول شد. متأسفانه علیرغم حضور وکلای و نمایندگان طرفین دعوی در جلسه دادگاه تجدید نظر و عدم حضور کارشناس مورد اشاره، دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان گزارش کارشناسی را فاقد کیفیت لازم تشخیص داد و موضوع رسیدگی را به هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری محول نمود که در این راستا هیأت سه نفره کارشناسان نسبت به اخذ مدارک و مستندات طرفین دعوی و انجام جلسات و مذاکرات و تمدید مهلت تا ۱۳۹۸/۰۳/۰۱، نسبت به صدور و ارائه گزارش در تاریخ ۱۳۹۸/۰۲/۳۰ به دادگاه تجدید نظر اقدام نمودند. از آن جا که مفاد گزارش مثبت و به نفع شرکت نوسا بود، وکلای حقوقی سازمان منطقه آزاد کیش در جلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۸ دادگاه تجدید نظر بندرعباس، به مفاد گزارش هیأت سه نفره اعتراض و تقاضای رسیدگی از طریق هیأت پنج نفره را نمودند که در این راستا دادگاه تجدید نظر موضوع رسیدگی را به موجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۱۳ به هیأت پنج نفره کارشناسان استان فارس واقع در شهر شیراز واگذار نمود و به استناد ابلاغیه مورخ ۱۳۹۸/۰۷/۱۰ مقرر گردید، هیأت کارشناسی مزبور و وکلای طرفین دعوی در تاریخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۳ در دادگاه تجدید نظر استان حضور یابند.

با توجه به حضور وکلای طرفین، دادگاه تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۲۳ را جهت تهیه و ارائه گزارش کارشناسی توسط هیأت ۵ نفره کارشناسان رسمی یاد شده به دادگاه تجدید نظر استان ابلاغ نمود که مجدداً تاریخ ارائه گزارش از ۱۳۹۸/۰۹/۲۳ به مدت ۲ ماه بعد یعنی تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۳ موکول و تمدید گردید و در نهایت بر اساس اعتراض شرکت و ابلاغ دادگاه تجدید نظر، گزارش هیأت ۵ نفره طی دو گزارش ۳ نفره و ۲ نفره در تاریخ های ۱۳۹۸/۱۱/۳۰ و ۱۳۹۸/۱۲/۰۴ به دادگاه تجدید نظر ارائه و دادگاه به موجب ابلاغیه صادره، وقت نظارت و حضور طرفین دعوی را در تاریخ ۱۳۹۹/۰۱/۳۰ تعیین نمود. پیرو حضور طرفین دعوی در جلسه مورخ ۱۳۹۹/۰۱/۳۰ به اتفاق کارشناسان منتخب دادگاه تجدید نظر و اعتراض مجدد سازمان منطقه آزاد کیش به گزارش مورخ ۱۳۹۹/۰۱/۳۰ هیأت ۵ نفره کارشناسان، دادگاه تجدید نظر به موجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۱۱، بررسی پرونده را به هیأت ۷ نفره کارشناسان از استان هرمزگان واگذار نمود که متأسفانه به دلیل انصراف ۲ نفر از کارشناسان، مجدداً کارشناسان جدید به موجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۲۰ دادگاه تجدید نظر معرفی گردیدند. به استناد ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۱ دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان، حضور طرفین دعوی و هیأت کارشناسان از سوی دادگاه تجدید نظر به آنان تفهیم شد و مهلت ۲۰ روزه جهت رسیدگی به حضور طرفین در جلسه مذکور موارد قابل رسیدگی توسط هیأت ۷ نفره کارشناسان از سوی دادگاه تجدید نظر به آنان تفهیم شد و مهلت ۲۰ روزه جهت بررسی موارد و ارائه گزارش تعیین گردید. شرکت به منظور اجتناب از اتلاف وقت بیشتر که به دلیل اعتراضات سازمان منطقه آزاد کیش نسبت به گزارشات هیأت های مختلف ایجاد شده بود با ارائه مجدد اسناد و مدارک لازم به هیأت ۷ نفره که متأسفانه از هماهنگی و تشکل لازم نیز برخوردار نبودند و برگزاری جلسات متعدد در بندرعباس تلاش نمود ارائه گزارش در مهلت مقرر انجام پذیرد. از آن جا که به موازات اقدامات قضایی همواره مذاکرات با سازمان منطقه آزاد کیش نیز در جریان بوده و تلاش شرکت برای اجرای طرح های پیش بینی شده در رابطه با پروژه ۴۶ هکتاری کیش استوار بوده است و عدم اتخاذ تصمیم از سوی دادگاه تجدید نظر و واگذاری به هیأت های مختلف کارشناسی موجب از دست رفتن فرصت ها و تضییع حقوق سهامداران شرکت را فراهم می ساخت، لذا مدیریت جدید سازمان منطقه آزاد کیش ضمن ابراز تمایل به مسترد داشتن دعاوی مطروحه، ادامه همکاری بر اساس توافق جدید را مورد موافقت قرارداد و بر اساس مذاکرات و تبادل نظر طرفین، توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ ابلاغی از سوی سازمان منطقه آزاد کیش تحت شماره ۲۱۲۰۶۱۸۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۳ منعقد گردید. در راستای مفاد توافق نامه مذکور شرکت به موجب ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۳ دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان نسبت به مسترد داشتن دعوی خود اقدام نمود. به موجب مواد توافق نامه، طرفین پذیرفتند اجرای پروژه به صورت مشارکتی انجام پذیرفته و آورده سازمان قیمت زمین به نرخ روز تعرفه مصوب سازمان و هزینه های مربوط به صدور پروانه ساختمانی و سایر مجوزهای قانونی برای آغاز عملیات اجرایی پروژه باشد و کل هزینه های اجرای پروژه تا اخذ پایان کار و به بهره برداری رسانیدن آن بر اساس طرح ارائه شده با کاربری چند منظوره ورزشی، گردشگری، اقامتی، هتل و تجاری که به تأیید مسئولین سازمان منطقه آزاد کیش برسد به عنوان آورده شرکت محاسبه گردد و تعیین قدرالسهم طرفین توسط کارشناسان منتخب طرفین انجام پذیرد. به علاوه شروع هر گونه عملیات اجرایی ساخت پروژه موکول به بررسی و تصویب طرح در کمیسیون اقتصادی و هیأت مدیره سازمان و انعقاد قرارداد مشارکت گردیده بود. مضافاً شرکت نوسازی و ساختمان تهران ظرف مدت یک هفته از تاریخ مسترد داشتن دادخواست ارائه شده به دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان موظف به ارائه طرح چند منظوره به شرح بالا به معاونت اقتصادی سازمان گردید.

مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش به نمایندگی از طرف سازمان منطقه آزاد کیش و طرف قرارداد مشارکت با شرکت نوسا در پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش طی نامه مورخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۲ خطاب به کارشناسان منتخب و با عطف به استعلام مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۲۴ مدیر امور حقوقی، قرارداد ها و املاک سازمان منطقه آزاد کیش از شورایعالی مناطق آزاد تجاری صنعتی و ویژه اقتصادی عنوان نمود، تعیین بهای زمین در تناقض با مفاد توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ به نرخ روز کارشناسی انجام گیرد.

اقدامات انجام شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ :

در پیگیری های اخیر با توجه به حضور چشم گیر و درخشان و برگزاری جلسات مکرر و فشرده با مدیران ذی ربط در سازمان منطقه آزاد کیش و موافقت طرفین در خصوص عدم توجیه اقتصادی طرح ورزشی سابق، مذاکرات و جلسات مختلفی به منظور تغییر نقشه های کاربری آغاز گردید که متعاقب دریافت بازخورد مثبت از سوی مدیران سازمان منطقه آزاد کیش، نقشه های کاربری جدیدی که دارای توجیه اقتصادی بیشتری نیز هستند به معاونت عمرانی و زیر بنایی آن سازمان ارائه و جلساتی نیز جهت هماهنگی نقشه های مذکور با طرح جامع منطقه آزاد کیش با حضور مشاوران فنی شرکت برگزار گردید.

این شرکت در تلاش است با اقدامات و پیگیری های مستمر در جریان و اقدامات مؤثر مدیران سازمان منطقه آزاد کیش گشایش لازم که متضمن صرفه و صلاح شرکت باشد در موضوع این پروژه حاصل شده و حقوق شرکت تأمین گردد تا با تأیید نقشه های ارائه شده پس از برگزاری جلسات کارشناسی، موضوع به انعقاد توافق نامه و قرارداد نهایی منجر گردد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۵-۲۳-۱- پروژه گودال چشمه مربوط به شرکت فرعی توسعه و عمران زاگرس در زمینی به مساحت ۳۵۴۰ مترمربع و با زیر بنایی حدود ۲۳۴۷۰ مترمربع در شهر شهرکرد واقع می باشد ، عملیات اجرایی آن با مشارکت ۴۸ ماهه بانک ملی مرکزی شهرکرد در سال ۱۳۸۳ آغاز و تا مرحله سفت کاری پیشرفت فیزیکی داشته است که به دلیل داشتن معارض و همچنین طرح پرونده در کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری شهرکرد تا تاریخ ۹۱/۳/۱۵ پروژه متوقف بود. پس از رأی کمیسیون به دلیل غیرقانونی بودن رای و شکایت شرکت پرونده به دیوان عدالت اداری ارجاع گردید که دیوان ضمن نقض رأی مقرر نمود موضوع مجدداً توسط سه نفر کارشناس رسمی دادگستری در زمینه شهرسازی مورد بررسی و توسط همان کمیسیون مجدداً رسیدگی شود که کمیسیون نظریه هیات سه نفر کارشناسان شهرسازی را مجدداً مورد رسیدگی قرار داده و رای به نفع شرکت صادر شد و کمیسیون نیز به تبع آن رأی هیات بدوی را مختومه اعلام نمود و همچنین کمیسیون تجدید نظر نیز رأی را ملغی و در تاریخ ۹۱/۴/۲۷ رأی به نفع شرکت صادر نموده است. پس از حل و فصل موضوع توسط کمیسیون تجدید نظر، هیات مدیره شرکت دو راهکار را پیش روی شرکت قرارداد که اولین راهکار فروش عملیات اجرائی و دومین شروع پروژه بود که راهکار اول پس از چندین مرحله مزایده و مذاکره به نتیجه نرسید و راهکار دوم به دلیل معوق شدن تسهیلات و صدور اجرائیه علیه شرکت نیز محقق نشد. شرکت به جهت معوق بودن تسهیلات از اعمال بند ۱۶ قانون بودجه استفاده و تسهیلات تماماً پرداخت شد و سپس شرکت اقدام به مشارکت با آقای کیانی نمود به دلیل اینکه پیشرفت فیزیکی قابل قبولی نداشت از طریق دادرسی اقدام به صدور رأی علیه ایشان و سپس توسط مراجع قضایی حکم خلع ید صادر شد و طبق اجرائیه شماره ۹۹۱۰۴۲۳۸۱۰۹۰۰۰۹۸ مورخه ۱۳۹۹/۰۴/۲۵ صادره از شعبه نهم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان شهرکرد و صورت جلسه مامور کلاتری ۱۳ میرآباد خلع ید اجرا گردید و پروژه در حال حاضر در ید شرکت زاگرس می باشد. هیات مدیره مقرر گردید که با رعایت تمامی مقررات جاری و آیین نامه های مالی و معاملاتی نسبت به فروش پروژه تجاری، مسکونی گودال چشمه از طریق برگزاری مزایده عمومی بر اساس قیمت پایه کارشناسی رسمی دادگستری اقدام نماید که مرحله اول مزایده در تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۰۴ برگزار گردید و در تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۶ تمدید گردید لیکن پروژه تاکنون به فروش نرسیده است. مجدداً بر اساس استراتژی شرکت مقرر شد طرح توجیهی پروژه (ف) تهیه تا تصمیم گیری نهایی در جلسه هیات مدیره به عمل آید. مساحت طبق پروانه ساختمانی ۲۳،۴۷۰ متر مربع ، مساحت طبق نقشه اصلاحی ۲۱،۳۶۷/۳۶ متر مربع ، مساحت اجرا شده ۱۲،۰۰۰ متر مربع و درصد پیشرفت فیزیکی پروژه ۲۷ درصد میباشد متراژ فروخته شده طبق قرارداد ۴۶۰،۰۴ متر مربع میباشد (که تماماً به عنوان پیش دریافت ثبت شده است) مساحت باقی مانده ۲۰،۹۰۷ متر مربع میباشد. پروژه گودال چشمه در رهن شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران است.

۶-۲۳-۱- پروژه چغاخور: پروژه چغاخور مربوط به شرکت فرعی توسعه و عمران زاگرس می باشد که طبق رای دیوان عدالت اداری مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۲۹ با تمدید قرارداد اجاره ۲۹۴۰۰۰ متر مربع از اراضی ملی پروژه چغاخور از طریق ارجاع به کمیسیون ماده ۲۱ موافق گردید و طی قرارداد اجاره داخلی (خلا قرارداد) به شماره ۱۴/۱۱۵۴۶ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۸ قرارداد اجاره از تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۲۰ تا ۱۴۰۰/۰۵/۰۲ تمدید به مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۳ تا ۱۴۰۳/۰۵/۰۲ منعقد گردیده است که از این بابت مبلغ ۱،۹۹۶ میلیون ریال اجاره بها پرداخت گردیده و به حساب پروژه در جریان منظور شده است. از ۲۹۴۰۰۰ متر مربع ۲۶۸۵۶۵/۷۵ متر مربع در داخل طرح اجرایی میباشد. و به حساب پروژه در جریان منظور شده است همچنین ۲۹۴۲۵/۴۵۴ متر مربع مستثنیات از آقایان هاشمی ، سلطانی و سایر اشخاص در سنوات قبل خریداری شده است. ۸۳۶۹۷/۴۳ متر مربع مستثنیات تصرفی در شرف خرید است ، متراژ اجاره نشده در طرح ملی ۱۰۲۰۳/۱۲۷ و متراژ قسمت ورودی ۳۹۷۸/۱ متر مربع مجموعاً ۳۹۵۸۷۰ متر مربع که ۱۳۸۴۷۳ متر مربع آن قابل کاربری است که از این متراژ ۳۸۳۹۸ متر مربع آن طی مجوز صورت جلسه کمیسیون طرح های غیر کشاورزی ماده ۲۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۳/۲۵ در قالب قرارداد مشارکت سرمایه گذاری جزء به اشخاص و شرکتهای واگذار گردید بدین ترتیب که سرمایه گذار جزء اقدام به احداث پلاک ویلایی نماید و شرکت نسبت به احداث جاده های اصلی ، تامین آب و فاضلاب و برق و گاز ، معابر به طور زیربنایی اجرای فضای سبز و محوطه سازی منطقه های عمومی خارج از محدوده زمین اقدام نماید. مخارج ساخت شامل حق الوکاله به مبلغ ۱۰،۳۰۰ میلیون ریال ، هزینه خدمات کارگزاری طرح توجیهی اقتصادی ۵۶۵ میلیون ریال، هزینه اجاره دهنده ۱،۹۹۵ میلیون ریال هزینه طی سال عمدتاً حقوق و دستمزد میباشد همچنین شرکت بابت ۲۹۰ پلاک پروانه اخذ شده است که هزینه ۴۹ پلاک آن اخذ شده است.

۷-۲۳-۱- پروژه مسکونی ۹۰ واحدی مهتاب شاهین شهر (شرکت تامین مسکن جوانان) پیرو مذاکرات انجام شده با اداره راه و شهرسازی استان اصفهان و موافقت سازمان ملی زمین و مسکن مقرر گردید پس از به روز شدن قرارداد فیما بین، ادامه اجرای پروژه توسط شرکت انجام گردد. توضیح اینکه در سنوات قبل مبلغ ۱۶،۷۸۲ میلیون ریال ذخیره از بابت کاهش ارزش انباشته پروژه شناسایی شده است.

۸-۲۳-۱- برآورد ذخیره زیان پروژه های گروه شامل مبلغ ۱۶،۷۸۲ میلیون ریال پروژه مهتاب شاهین شهر شرکت تامین مسکن جوانان است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲-۲۳- موجودی های زمین و ساختمان واحد های ساختمانی تکمیل شده و فروش نرفته:
 موجودی های زمین و ساختمان به تفکیک شرکت های گروه به شرح زیر است:

(تجدید ارائه شده)

شرکت	گروه		یادداشت
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۱,۶۰۰	۱۱,۶۰۰	۱۱,۶۰۰	۲۳-۲-۱
۱۴,۱۶۰	۱۴,۱۶۰	۱۴,۱۶۰	۲۳-۲-۲
۵۲,۴۰۳	۵۲,۴۰۳	۲۸,۸۰۳	۲۳-۲-۳
۳۳,۵۳۱	۳۳,۵۳۱	۲۱,۳۸۷	۲۳-۲-۴
۷,۵۴۶	۷,۵۴۶	۷,۵۴۶	۲۳-۲-۶
۷,۴۹۱	۷,۴۹۱	۷,۴۹۱	۲۳-۲-۷
-	-	۳۹,۳۱۸	۲۳-۲-۵
۵۳,۵۹۳	۵۳,۵۹۳	۵,۱۴۴	۲۳-۲-۸
۱۶,۲۰۰	۱۶,۲۰۰	۱۶,۲۰۰	۲۳-۲-۹
-	-	۲۵,۵۷۱	-
۱,۵۳۰,۰۰۰	۱,۵۳۰,۰۰۰	۱,۵۳۰,۰۰۰	۲۳-۲-۱۰
-	-	۱۸,۵۹۴	-
-	-	۴,۴۴۲	-
۱,۷۲۶,۵۲۴	۱,۷۲۶,۵۲۴	۱,۷۳۰,۲۵۶	۱,۷۰۳,۴۸۵

واحد تجاری برج ابریشم تبریز
 مجتمع مروارید سیلان اردبیل (باب سرفلی مغازه)
 مجتمع تجاری-اقامتی سارا مشهد
 مجتمع تجاری امیر کبیر (محمد شهر)
 مجتمع تجاری کاروانسرای خمینی شهر
 واحد های تجاری برلیان غرب کرمانشاه
 ملک خیابان امام اردبیل (پروژه یساول)
 زمین خلخال
 ملک تجاری بلوط (اردبیل)
 واحدهای خدماتی شهریار اردبیل
 زمین منطقه ۲۲ تهران
 تجاری همایون ویلایی (محمدشهر)
 سایر
 جمع

۲-۲۳-۱- براساس قرارداد های شماره ۱۵۳۲/۴۹۲ مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۲۰ و شماره ۹۶/۸۵۵۴/ص مورخ ۱۳۹۶/۰۶/۰۱ شش دانگ یک باب واحد تجاری به مبلغ ۱۱,۶۰۰ میلیون ریال از شرکت عمران مسکن سازان منطقه شمال غرب به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران واگذار گردید.

۲-۲۳-۲- طبق قرارداد شماره ۹۶-۶۰ مورخ ۱۳۹۶/۰۵/۱۰ از محل واگذاری سرفلی بابت مغازه واقع در مجتمع مروارید سیلان بابت بخشی از ثمن معامله تعداد ۲ واحد اداری خریداری گردیده بوده که به دلیل عدم وصول چک دریافتی از خریدار سرفلی های فروخته شده معامله فسخ و واحد اداری نیز عودت گردید.

۲-۲۳-۳- براساس مبایعه نامه شماره ۱۵۳۲/۱۹۰ مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۱۲ فی مابین شرکت عمران مسکن سازان شرق و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ، تعداد چهارواحد از واحدهای درحال ساخت پروژه سارای مشهد به مبلغ ۵,۹۵۸ میلیون ریال از محل مطالبات سودسهام به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران انتقال یافته است ، همچنین به موجب قرارداد ۱۵۳۲/۳۷۲ مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۲ یک واحد تجاری به مبلغ ۲,۵۴۵ میلیون ریال از شرکت تامین مسکن نویند ایرانیان از پروژه مذکور به موجب قرارداد ۹۲/س/۸۸۳ مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۱۹ پنج واحد تجاری دیگر از شرکت سرمایه گذاری عمران سارا به مبلغ ۷,۶۳۷ میلیون ریال طبق قرارداد شماره ۹۳/ن/۴۷۳ مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۲۲ نه واحد به مبلغ ۳۹,۲۷۰ میلیون ریال از شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان خریداری گردید و دو واحد تجاری در تاریخ ۱۳۹۴/۰۲/۱۹ طبق قرارداد شماره الف/ص/۱۹۴/۹۳ به مبلغ ۶,۳۰۰ میلیون ریال از شرکت نوسازی و ساختمان تهران خریداری گردید و همچنین سه باب از واحدهای تجاری مذکور طبق قرارداد ۱۳۵۲/۴۸۱ در تاریخ ۱۳۹۴/۰۳/۲۶ به مبلغ ۱۰,۴۰۵ میلیون ریال به شرکت سرمایه گذاری و توسعه و عمران استان کرمان واگذار گردیده است. همچنین طبق صورتجلسه ۱۳۹۸/۰۷/۰۲ پس از نهایی شدن وضعیت پروژه از محل کسری متراژ واگذاری به این شرکت تعداد دو باب مغازه به متراژ جمعاً ۲۵,۴۶ متر واگذار گردید. سود و زیان تحقق نیافته به مبلغ ۲۳,۶۰۰ میلیون ریال در گروه کسر گردیده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۳-۲-۴ - شرکت براساس قرارداد شماره ۹۳/ن/۴۷۹ مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۲۳ تعداد دوازده واحد تجاری و ۵۵ واحد پارکینگ از مجتمع تجاری امیر کبیر به مبلغ ۳۳,۵۳۱ میلیون ریال از شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان خریداری گردیده است که سود تحقق نیافته به مبلغ ۱۲,۱۴۴ میلیون ریال در تلفیق حذف شده است.

۲۳-۲-۵ - ملک تجاری خیابان امام به مساحت ۱,۲۵۰ متر مربع زمین در معبر اصلی خیابان امام اردبیل به انضمام ۵ واحد تجاری (که یک واحد آن در طی دوره به فروش رسیده است) میباشد که در ازای واگذاری واحد های مسکونی مجتمع شهریار خریداری و سند مالکیت آن بنام شرکت انتقال یافته است. که سند مذکور در ابتدای دوره به علت دعوی حقوقی علیه بانک پاسارگاد در توقیف بانک بود که طی دوره با توجه به حکم قطعی دادگاه به نفع شرکت سند مذکور فک رهن گردید و شرکت طی آگهی شرکت نسبت به انتخاب شریک سازنده بصورت مشارکتی در زمین مذکور اقدام نموده است که در تاریخ گزارش پروژه پیشرفت فیزیکی نداشته است که به همین دلیل در سر فصل موجودی املاک در جریان ساخت طبقه بندی نگردیده است.

۲۳-۲-۶ - براساس قرارداد شماره ۹۳/ص/۲۲۷۰ مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۷ یک واحد تجاری به همراه یک باب انباری به مبلغ ۲,۳۱۸ میلیون ریال و همچنین طبق قرارداد شماره ۹۵/ص/۱۴۱۸ مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۰۹ یک واحد تجاری به مبلغ ۲,۸۰۷ میلیون ریال از شرکت عمران مسکن سازان اصفهان از محل مطالبات به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران واگذار گردیده است. همچنین طبق قرارداد شماره ۹۷/ص/۱۳۰۹ مورخه ۹۷/۱۲/۵ شش دانگ یک واحد تجاری به متراژ ۲۹,۹ مترمربع به مبلغ ۲,۴۲۱ میلیون ریال از محل مطالبات سود سهام به این شرکت واگذار گردید.

۲۳-۲-۷ - به موجب قرارداد های مورخ ۱۳۹۵/۰۴/۰۱ مربوط به ۶ باب مغازه و با توجه توافق نامه مورخ ۱۳۸۸/۰۸/۱۱ فی مابین شرکت عمران و مسکن سازان منطقه غرب و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ۱۴۰/۰۴ مترمربع از مغازه های برلیان کرمانشاه جمعا به مبلغ ۷,۴۹۱ میلیون ریال به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران واگذار گردید.

۲۳-۲-۸ - شرکت به موجب قرارداد فی مابین این شرکت و شرکت سرمایه گذاری توسعه استان اردبیل تعداد ۲۷ قطعه زمین مسکونی از بابت مطالبات از شرکت مزبور به مبلغ ۵۳,۵۹۳ میلیون ریال به قیمت کارشناسی به این شرکت واگذار گردیده است که سود و زیان تحقق نیافته به مبلغ ۴۸,۴۴۹ میلیون ریال در تلفیق حذف شده است.

۲۳-۲-۹ - به موجب قراردادی مابین این شرکت و شرکت سازه های نوین کرت ۲ سهم از ۷ سهم یک باب مغازه واقع در شهر اردبیل به مبلغ ۱۶,۲۰۰ میلیون ریال از محل مطالبات به این شرکت واگذار گردیده است.

۲۳-۲-۱۰ - مبلغ فوق بابت انتقال قطعی ۱/۳۱۵ دانگ از شش دانگ از زمین به ارزش ۱,۵۳۰ میلیارد ریال از محل مطالبات شرکت از شرکت توسعه شهری فراز و کیهان تبادل (از شرکت های گروه استراتوس پارس) واقع در منطقه ۲۲ تهران منتقل گردیده است.

۲۳-۲-۱۱ - از پروژه در جریان ساخت و موجودی های ساختمان گروه و شرکت اصلی جمعاً با بهای تمام شده ۲,۷۲۵,۸۷۷ میلیون ریال (بدون زمین) به مبلغ ۵,۲۷۱,۳۵۴ میلیون ریال از پوشش بیمه ای برخوردار می باشد که عمدتاً بابت پروژه ظفر تا ۵,۰۰۰ میلیارد ریال، پروژه شاهین شهر به مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال، مجتمع تجاری همایون ویلا به مبلغ ۶۱,۳۵۴ میلیون ریال و مجتمع تجاری امیر کبیر به مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیون ریال میباشد. پروژه مجتمع چند منظوره کیش با توجه به شروع نشدن عملیات اجرایی نیازی به پوشش بیمه نمیباشد. همچنین پوشش بیمه ای پروژه نگین پردیس بعد از تعیین تکلیف در خصوص پروژه مزبور مشخص میشود.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۴- سرمایه گذاری کوتاه مدت

گروه

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت		
خالص	خالص	بهای تمام شده	کاهش ارزش	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۹۴۰,۱۱۸	۲,۳۸۳,۶۸۳	(۱۱۰,۰۶۵)	۲,۴۹۳,۷۴۸	۲۴-۱
۱,۹۴۰,۱۱۸	۲,۳۸۳,۶۸۳	(۱۱۰,۰۶۵)	۲,۴۹۳,۷۴۸	
۱,۴۵۶	۳۲۹	-	۳۲۹	۲۴-۲
۹۲۸,۲۱۷	۲۳۱,۴۵۱	(۵۸۸,۶۵۷)	۸۲۰,۱۰۸	۲۴-۳
۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	-	۱,۵۰۰	
۲,۸۷۱,۲۹۱	۲,۶۱۶,۹۶۳	(۶۹۸,۷۲۲)	۳,۳۱۵,۶۸۵	

سرمایه گذاری سریع معامله در بازار:

سهم شرکت های پذیرفته شده در بورس افرابورس

سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت ها

سرمایه گذاری در اوراق بهادار و صندوق های سرمایه گذاری

سپرده های سرمایه گذاری کوتاه مدت بانکی

شرکت

(تجدید ارائه شده)				
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	شرکت		
خالص	خالص	بهای تمام شده	کاهش ارزش	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۹,۹۶۳	۲۱,۸۶۵	(۲۷,۴۸۸)	۴۹,۳۵۳	۲۴-۱
۲۹,۹۶۳	۲۱,۸۶۵	(۲۷,۴۸۸)	۴۹,۳۵۳	
۴۸۰,۶۹۴	۱۴۲,۹۹۴	(۵۲۶,۴۳۵)	۶۶۹,۴۲۹	۲۴-۲
۵۱۰,۶۵۷	۱۶۴,۸۵۹	(۵۵۳,۹۲۳)	۷۱۸,۷۸۲	

سرمایه گذاری سریع معامله در بازار:

سهم شرکت های پذیرفته شده در بورس افرابورس

سرمایه گذاری در اوراق بهادار و صندوق های سرمایه گذاری



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱-۲۴- سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس:

الف- سرمایه گذاری سریع معامله گروه در سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

اصلی			گروه			شرح
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	خالص ارزش فروش	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	خالص ارزش فروش	
-	-	-	۲۶۱,۷۸۳	۲۲۲,۲۵۳	۱,۶۹۶,۷۵۳	تامین سرمایه نوین
-	-	-	۵۷,۱۰۲	۱۶۳,۱۰۸	۱۲۲,۹۷۶	بیمه کوثر
-	-	-	۳۰,۰۱۴	۳۰,۰۱۴	۹,۹۵۵	مدیریت صنعت شوینده بهشهر
-	-	-	۲۷,۲۰۰	۸,۱۰۸	۶,۶۸۳	صندوق بازنشستگی
-	-	-	۱۴۲	۱۴۲	۱,۹۲۴	سرمایه گذاری غدیر
-	-	-	۱۰۶,۲۷۵	۱۰۶,۲۷۵	۵۶,۳۵۵	مخابرات ایران
-	-	-	۶۰,۹۷۹	۶۰,۹۷۹	۳۲,۹۸۷	شرکت ذوب آهن اصفهان
-	-	-	۱,۹۶۵	۱,۳۹۹	۵۸,۷۷۴	بورس کالای ایران
-	-	-	۷۶,۸۸۸	۷۶,۷۵۳	۵۸,۳۸۳	سرمایه گذاری تامین اجتماعی (شستا)
-	-	-	۱۰۰,۸۰۳	۱۰۰,۸۰۳	۴۸,۵۶۵	سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی (ویتر)
-	-	-	۸۸,۳۰۶	۸۸,۳۰۶	۶۵,۹۵۲	گروه توسعه مالی مهر آیندگان (ومهان)
-	-	-	۳۳,۸۶۲	۳۳,۸۶۲	۲۴,۸۶۵	پالایش نفت تهران
-	-	-	۱۳,۲۰۵	۱۳,۲۰۵	۷,۲۵۰	قاسم ایران (قاسم)
-	-	-	۱۶۱,۹۷۲	۳۳۸,۲۱۶	۲۶۴,۷۱۸	بانک ملت
-	-	-	۱۸,۶۸۶	-	-	فولاد مبارکه اصفهان
۱۹,۱۲۶	۱۹,۱۲۶	۵,۸۱۵	۱۱۶,۶۳۰	۱۱۹,۸۲۹	۴۵,۳۲۶	سرمایه گذاری خوارزمی
-	-	-	۱۱,۳۳۴	۱۱,۳۳۴	۴,۲۶۷	فراورده های نسوز آذر
-	-	-	۱۶,۱۲۳	۱۹,۷۱۸	۱۳,۶۱۷	سرمایه گذاری پارس آریان
-	-	-	۲۴,۴۲۶	۲۴,۴۲۶	۹,۸۰۴	شرکت ایران ارقام (مرقام)
-	-	-	۲,۳۰۴	-	-	سرمایه گذاری معادن و فلزات (و معادن)
-	-	-	۱۱,۳۲۳	-	-	سرمایه گذاری معادن و فلزات (و معادن)-حق تقدم
-	-	-	۲۲,۲۸۲	۲۲,۲۸۲	۱۷,۶۸۰	سیمان سپاهان
-	-	-	۲۴۵,۴۷۰	۲۳۹,۲۸۸	۲۲۹,۹۴۹	پالایش نفت اصفهان
۱۹,۱۲۶	۱۹,۱۲۶	۵,۸۱۵	۱,۴۸۹,۰۷۴	۱,۶۸۰,۳۰۰	۲,۷۷۶,۷۸۳	جمع نقل تا این صفحه



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

(مبالغ به میلیون ریال)

اصلي		گروه		شرح	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش
۱۹,۱۲۶	۱۹,۱۲۶	۱,۴۸۹,۰۷۴	۱,۶۸۰,۳۰۰	۲,۷۷۶,۷۸۳	جمع نقل از صفحه قبل
-	-	۴۶,۹۰۹	-	-	بیمه حافظ
-	-	۱۸۲,۱۵۸	۱۰۵,۶۰۸	۱۳۱,۳۹۸	بیمه حافظ - حق تقدم
-	-	۸۵,۱۷۷	۸۸,۰۷۷	۵۵,۵۶۰	قند شیرین خراسان
۱۸,۷۹۲	۱۸,۷۹۲	۱۸,۷۹۲	۱۸,۷۹۲	۱۰,۷۵۰	بیمه پارسیان
-	-	۱۴۸,۱۶۷	-	-	تجارت الکترونیک پارسیان کیش
-	-	۹۵,۴۶۴	۵۰,۶۹۶	۴۲,۷۲۸	سرمایه گذاری نفت و گاز تامین (تاپیکو)
-	-	۱۹,۴۲۳	۲۳,۴۰۸	۱۹,۰۶۶	بانک سامان
-	-	۳۴,۴۷۰	۶۱,۹۷۷	۴۸,۶۵۴	شرکت گروه توسعه ملی ایران
-	-	۱۱,۳۱۶	-	-	توسعه و صنایع بهشر
-	-	۱۰,۹۱۵	۱۸,۳۴۸	۶,۳۴۵	کشاورزی کوثر
۱۱,۴۱۰	۱۱,۴۱۰	۱۱,۴۱۰	۱۱,۴۱۰	۸,۹۸۹	سرمایه گذاری مسکن
-	-	۱۱,۸۹۸	۱۱,۸۹۸	۷,۹۶۰	توکا فولاد
-	-	۳۶,۴۲۷	۶۰,۸۸۶	۳۹,۳۱۴	کلر پارس
-	-	۱۱,۵۵۹	۱۱,۵۵۹	۵,۱۳۴	بانک صادرات
-	-	۲۱,۵۴۹	-	-	شرکت کالسیمین
-	-	۲۰,۳۳۹	۲۰,۳۳۹	۲۲,۴۰۰	شرکت کشتیرانی ایران - حکشتی
-	-	۲۷,۷۴۶	-	-	سایپا
-	-	-	۳۱,۲۴۰	۲۳,۰۲۵	گروه بهمن
-	-	-	۴,۱۳۱	۳,۴۷۰	نفت بندر عباس
-	-	-	۱۷,۱۰۷	۱۷,۵۲۵	سرمایه گذاری توسعه سیمان
-	-	-	۵۶,۰۴۱	۳۱,۰۵۹	تامین ماسه ریخته گری
-	-	-	۳۰,۰۲۱	۳۰,۲۹۶	صندوق پالایش یکم
-	-	-	۱۶۵,۶۸۳	۱۶۶,۴۱۰	صندوق سرمایه گذاری همای آگاه
-	-	-	۳,۸۹۳	۴,۱۶۱	پالایش نفت تبریز
-	-	-	۱,۲۹۸	۱,۳۹۴	پالایش نفت تبریز - حق تقدم
-	۲۵	۲۹,۶۵۷	۲۱,۰۳۷	۱۱,۷۶۸	سایر
۴۹,۳۲۸	۴۹,۳۵۳	۲,۳۱۲,۴۵۰	۲,۴۹۳,۷۴۸	۳,۴۶۴,۱۸۹	
(۱۹,۳۶۵)	(۲۷,۴۸۸)	(۳۷۲,۳۳۲)	(۱۱۰,۰۶۵)	-	کسر می شود: ذخیره کاهش ارزش
۲۹,۹۶۳	۲۱,۸۶۵	۱,۹۴۰,۱۱۸	۲,۳۸۳,۶۸۳	۳,۴۶۴,۱۸۹	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲-۲۴- سرمایه گذاری در سایر شرکت ها به شرح زیر می باشد:

شرکت		گروه	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
خالص	کاهش ارزش	خالص	کاهش ارزش
-	-	۱,۰۳۰	-
-	-	۲۹	۲۹
-	-	۳۰۰	۳۰۰
-	-	۹۷	-
-	-	۱,۴۵۶	۳۲۹

شرکت بورس انرژی ایران
شرکت عمران و مسکن سازان شمال غرب
شرکت عمران و مسکن سازان شرق
سایر

۲-۲۴-۳- سرمایه گذاری در صندوق و اوراق سرمایه گذاری عمدتاً بابت سرمایه گذاری شرکت اصلی در صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی سهم آشنا به مبلغ ۶۶۹,۴۲۹ میلیون ریال (خالص ارزش فروش به مبلغ ۱۴۲,۹۹۴ میلیون ریال به تعداد ۱,۱۸۲,۹۹۷ واحد) و سرمایه گذاری در صندوق واسطه گری مالی یکم توسط شرکت تامین مسکن جوانان به مبلغ ۵۸,۰۱۵ میلیون ریال (به تعداد ۶۲۰,۹۵۰ واحد) و سرمایه گذاری در صندوق سرمایه گذاری مشترک آتیه نوین توسط شرکت تامین مسکن جوانان به مبلغ ۱۷,۶۴۲ میلیون ریال (به تعداد ۱۷,۵۲۸ واحد) می باشد.

۲-۲۴-۴- به منظور بازارگردانی سهام شرکت تامین مسکن جوانان، سرمایه گذاری توسعه خوزستان، سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس، سرمایه گذاری ساختمان نوین، سرمایه گذاری توسعه عمران اردبیل و نوسازی ساختمان تهران طی قراردادی فی مابین شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی سهم آشنا یکم منعقد گردید.

۲۵- موجودی نقد

شرکت		گروه		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
۹۳,۷۸۳	۳۲۶,۷۷۶	۱۲۳,۹۱۹	۳۷۳,۶۵۲	۲۵-۱
-	-	۴۵	۹	
-	-	۶,۵۹۶	۲,۸۸۳	
۹۳,۷۸۳	۳۲۶,۷۷۶	۱۳۰,۵۶۰	۳۷۶,۵۴۴	

موجودی نزد بانک ها
موجودی نزد صندوق
حساب های پشتیبان حساب جاری

۲۵-۱- موجودی ارزی گروه نزد بانک های صادرات شنبه دبی اردبیل و شرکت اصلی نزد بانک اقتصادنویین شنبه آفریقا و بانک صادرات PLC جمعا به مبلغ ۶,۴۲۲ دلار (شامل شرکت اصلی ۶,۰۳۳ دلار و شرکت فرعی سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل ۳۸۹ دلار) و ۱,۶۷۹ یورو (شرکت اصلی) می باشد. همچنین شایان ذکر است حسابهای بانکی انتقالی بموجب ادغام شرکت نواندیشان یویا به شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان تا تاریخ تهیه صورتهای مالی به این شرکت انتقال یافته است.

۲۶- دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش

(تجدید ارائه شده)

گروه		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۰,۹۵۷	۱۰,۹۵۷	
۸,۳۷۲	۸,۳۷۲	
۵,۹۱۴	۵,۹۱۴	
۲,۶۰۰	۲,۶۰۰	
۳,۳۰۰	۳,۳۰۰	
۷۵۰	۷۵۰	
۷۵۰	۷۵۰	
۵۹۵	۵۹۵	
۷۱۹	۷۱۹	
۳۴۰	۳۴۰	
۲۰۰	۲۰۰	
۱۵۰	۱۵۰	
۵۹	۵۹	
-	۱۱,۹۵۶	۲۶-۲
۱,۲۱۱	۱,۲۱۱	۲۶-۱
۲۵,۹۱۷	۴۷,۸۷۳	

آپارتمان مسکونی واقع در اتوبان حکیم تهران
شرکت عمران و مسکن سازان شمالغرب
شرکت عمران و مسکن سازان اصفهان
شرکت عمران و مسکن سازان مازندران
شرکت عمران و مسکن سازان گیلان
شرکت عمران و مسکن سازان شرق
شرکت عمران و مسکن سازان غرب
شرکت عمران و مسکن سازان کردستان
شرکت عمران و مسکن سازان همدان
شرکت عمران و مسکن سازان سمنان
شرکت عمران و مسکن سازان ایلام
شرکت عمران و مسکن سازان قزوین
شرکت عمران و مسکن سازان کهکولیه و بویر احمد
پروژه نیمه کاره ۵۴ واحدی بتن آیش ملکان
سایر

۲۶-۱- دارایی های نگهداری شده برای فروش به مبلغ ۱,۲۱۱ میلیون ریال بابت خرید یک دستگاه آپارتمان مسکونی به متراژ ۸۶ مترمربع از پروژه هشگرد تعاونی بستان توسط شرکت تامین مسکن نوین می باشد که با مطالبات تعاونی مذکور تهاثر گردیده است. مضافاً بدلیل اینکه پیمانکار سازنده از اداره ثبت اسناد، سند تک برگی اخذ ننموده است لذا تا تاریخ تهیه این گزارش سند مالکیت بنام شرکت فوق منتقل نگردیده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۶-۲ با توجه به تصمیم و مصوبات هیئت مدیره شرکت مبنی بر فروش پروژه در وضعیت موجود و به صورت نیمه کاره که شامل ۳ قطعه زمین دارای سند تک برگی عرصه بنام شرکت می باشد پروژه ۵۴ واحدی بتن آیش ملکان از سرفصل حساب املاک و پروژه های در حال ساخت خارج و به عنوان دارایی نگهداری شده برای فروش طبقه بندی گردیده است. توضیح اینکه مبلغ مزبور در سال قبل به شرح یادداشت ۱-۲۳ در سرفصل موجودی ساختمان ها ، پروژه ها و مواد و کالا طبقه بندی شده و در سال مالی قبل طی آگهی مزایده عمومی منتشر شده در روزنامه اطلاعات بعنوان روزنامه رسمی شرکت نسبت به فروش پروژه (در وضعیت موجود) به ارزش کارشناسی اقدام گردید ولیکن بدلیل عدم ارائه درخواست و شرکت متقاضی فروش پروژه انجام نپذیرفت. لذا در دوره مورد رسیدگی از طریق کارشناس منتخب کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان آذربایجان شرقی کارشناسی مجدد جهت تعیین ارزش روز پروژه و همچنین تعیین وضعیت استحکام بنا پروژه اقدام گردید و براساس نظریه کارشناس رسمی دادگستری در تیر ماه ۱۴۰۱ آگهی مزایده عمومی برگزار و با عنایت به عدم شرکت متقاضیان خرید و با توجه به سپری شدن بیش از ۶ ماه از آخرین کارشناسی انجام شده، شرکت طبق مصوبه هیئت مدیره درخواست کارشناسی مجدد بصورت هیئت ۳ نفره را به شرکت خدمات مالی و اعتباری راه اقتصاد نوین ارائه داده است تا پس از وصول نتیجه و گزارش کارشناسی نسبت به فروش پروژه از طریق انجام مزایده عمومی اقدام نماید .

(تجدید ارائه شده)

۲۶-۳ دارایی غیر جاری نگهداری شده برای فروش شرکت اصلی:

شرکت اصلی		درصد	تعداد	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱			
میلیون ریال	میلیون ریال			
۸,۳۷۲	۸,۳۷۲	۳۰	۸۹۷,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان شمالغرب
۵,۹۱۴	۵,۹۱۴	۱۹	۵,۷۰۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان اصفهان
۲,۶۰۰	۲,۶۰۰	۲۲	۴۰۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان مازندران
۳,۳۰۰	۳,۳۰۰	۳۰	۳,۳۰۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان گیلان
۷۵۰	۷۵۰	۲۵	۷۵۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان شرق
۷۵۰	۷۵۰	۳۰	۷۴۹,۹۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان غرب
۵۹۵	۵۹۵	۱۷	۵۹۵,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان کردستان
۷۱۹	۷۱۹	۱۸	۷۱۹,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان همدان
۳۴۰	۳۴۰	۱۷	۳۴۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان سمنان
۲۰۰	۲۰۰	۳۰	۲۰۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان ایلام
۱۵۰	۱۵۰	۱۵	۱۵۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان قزوین
۵۹	۵۹	۱۷	۵۹,۵۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان کهکولیه و بویر احمد
۲۳,۷۴۹	۲۳,۷۴۹			

۲۷- سرمایه

سرمایه شرکت اصلی در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به مبلغ ۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱ میلیون ریال منقسم به ۲۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱ سهم یک هزارریالی با نام می باشد که سهامداران عمده در تاریخ مزبور به شرح زیر است:

لیست سهامداران و درصد سهام هر یک در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر می باشد:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
درصد	تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	
۱۷.۶۷٪	۱۹۲,۶۳۵,۵۱۴	۱۷.۶۷٪	۵,۴۴۹,۳۴۹,۹۳۹	شرکت هامون کیش
۱۴.۴۷٪	۱۵۷,۸۱۶,۳۵۹	۱۴.۶۱٪	۴,۵۰۴,۷۴۶,۸۷۲	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان
۷.۹۲٪	۸۶,۳۲۴,۹۰۵	۷.۹۷٪	۲,۴۵۹,۳۰۱,۱۴۷	شرکت بانک اقتصادنوین
۷.۷۳٪	۸۴,۳۱۵,۴۱۱	۷.۷۳٪	۲,۳۸۵,۱۴۷,۸۳۸	شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی
۴.۳۱٪	۴۶,۹۸۶,۵۱۷	۴.۳۵٪	۱,۳۴۱,۰۸۹,۴۹۵	شرکت سرمایه گذاری مهرگان تامین پارس
۴.۰۶٪	۴۴,۲۹۷,۸۸۲	۴.۱۲٪	۱,۲۷۱,۶۴۶,۰۵۷	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
۳.۹۴٪	۴۳,۰۰۴,۹۵۳	۳.۹۵٪	۱,۲۱۷,۹۵۵,۶۱۳	شرکت مدیریت سرمایه گذاری کوثرپهن
۳.۳۱٪	۳۶,۱۴۳,۱۹۳	۳.۶۷٪	۱,۱۳۲,۳۵۷,۱۲۰	صندوق سرمایه گذاری امین آشنای ایرانیان
۱.۶۹٪	۱۸,۴۴۰,۵۴۶	۱.۷۲٪	۵۲۹,۳۶۸,۱۰۳	شرکت سرمایه گذاری سایه گستر سرمایه
۰.۰۰٪	-	۱.۵۵٪	۴۷۷,۳۷۸,۱۹۳	شرکت سرمایه گذاری امین توان آفرین ساز
۰.۰۰٪	-	۱.۲۰٪	۳۷۰,۵۰۴,۸۷۸	شرکت خدمات صیانت یاس
۱.۱۲٪	۱۲,۳۴۲,۴۶۹	۱.۱۲٪	۳۴۶,۲۹۱,۵۳۷	شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان
۱.۰۳٪	۱۱,۱۹۱,۳۶۲	۱.۰۳٪	۳۱۶,۵۸۵,۶۹۳	شرکت گروه مالی و اقتصادی دی
۳۲.۷۳٪	۳۵۶,۸۹۶,۸۸۹	۲۹.۳۱٪	۹,۰۴۱,۱۰۳,۸۶۶	سایر (کمتر از یک درصد)
۱۰۰٪	۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰	۱۰۰٪	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	

۲۷-۱ سایر سهامداران هریک صاحب کمتر از ۹ میلیون سهم بوده که تعداد آنها بالغ بر ۵۷,۱۸۴ نفر می باشد.

۲۷-۲ طبق مجوز شماره-۲۷۵-۰۰۴/۸۵۶۷۲۵ مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۵ سازمان بورس اوراق بهادار تهران و تصویب مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۲۷ سرمایه ثبت شده شرکت در سال مالی مورد گزارش از محل تجدید ارزیابی سرمایه گذارهای بلند مدت و سایر اندوخته ها جمعا به مبلغ ۲۹,۷۵۲,۴۳۰ میلیون ریال افزایش یافت و در تاریخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۸ در مرجع ثبت شرکت ها به ثبت رسیده است.

۲۷-۳ صورت تطبیق تعداد سهام اول سال و پایان سال

طی سال مالی مورد گزارش سرمایه شرکت از مبلغ ۱,۰۹۰,۲۹۶ میلیون ریال به ۳۰,۸۴۲,۷۲۶ میلیون ریال (معادل ۲,۷۲۹ درصد) از محل تجدید ارزیابی سرمایه گذارهای بلند مدت و سایر اندوخته ها ، افزایش یافته که در تاریخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۸ به ثبت رسیده است.

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
تعداد سهام	تعداد سهام
۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰	۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰
-	۲۹,۷۵۲,۴۳۰,۳۵۱
۱,۰۹۰,۲۹۶,۰۰۰	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱

مانده ابتدای سال

افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی سرمایه گذارها و اندوخته سرمایه ای

مانده پایان سال



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲۸- سهام خزانه گروه

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	تعداد سهام	درصد سهام	بهای تمام شده	بهای تمام شده	یادداشت	شرکت فرعی سرمایه گذار
میلیون ریال	میلیون ریال			میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۴,۴۶۵	-	-	-	-	-		شرکت سرمایه گذاری توسعه و استان خوزستان
۱۳,۰۱۲	۱۳,۰۱۲	۲۰۶,۸۵۹	۰,۰۲٪	۵۷	۵۷		شرکت پشتیبانی ایجاد ساختمان
۵۷	۵۷	۶۰,۰۰۰	۰,۰۱٪	۵۲۵,۳۸۴	۵۵۵,۶۸۷		شرکت تأمین مسکن جوانان
۵۲۵,۳۸۴	۵۵۵,۶۸۷	۱,۲۷۱,۶۴۶,۰۵۷	۱۱۶,۶۳٪	۸۷,۹۹۷	۱۳۲,۹۹۶		شرکت ساختمان نوین
۸۷,۹۹۷	۱۳۲,۹۹۶	۲۷۷,۳۴۴	۰,۰۳٪	۶۴,۰۹۱۵	۷۰۱,۷۵۲	۲۸-۱	شرکت ساختمان ایران
۶۴,۰۹۱۵	۷۰۱,۷۵۲	۱,۲۷۲,۱۹۰,۲۶۰	۱۱۶,۶۸٪				

۲۸-۱- سهام خزانه شرکت

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ	مانده ابتدای سال
-	-	۹۱,۱۵۶	۸۷,۹۹۷	-	-	خرید طی سال
۱۰۸,۰۷۱	۴۹۱,۱۵۶	۱۸۶,۱۸۸	۴۴,۹۹۹	-	-	فروش طی سال
(۲۰,۰۷۴)	(۴۰۰,۰۰۰)	-	-	-	-	مانده پایان سال
۸۷,۹۹۷	۹۱,۱۵۶	۲۷۷,۳۴۴	۱۳۲,۹۹۶			

۲۸-۲- صرف سهام خزانه

اصولی	گروه	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	صرف سهام خزانه
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۳۳,۵۰۱	۲۴,۰۰۹	

۲۸-۲-۱ صرف سهام خزانه به مبلغ ۲۴,۰۰۹ میلیون ریال بابت فروش سهم ساختمان توسط شرکت های گروه می باشد که سهم اکثریت به حساب صرف سهام خزانه منظور شده است. ضمناً کاهش سرفصل مزبور بابت خروج شرکت سرمایه گذاری توسعه و استان خوزستان طی سال مالی مورد گزارش می باشد.

۲۹- اندوخته قانونی

طبق مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷، مبلغ ۳۵۳,۹۳۲ میلیون ریال (اندوخته قانونی شرکت اصلی مبلغ ۲۰۱,۳۰۹ میلیون ریال) از محل سود قابل تخصیص شرکت اصلی و شرکت های فرعی به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن اندوخته قانونی هر شرکت به ده درصد سرمایه همان شرکت؛ انتقال ۵ درصد از سود خالص هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی، قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و جز در هنگام انحلال شرکت قابل تقسیم بین سهامداران نمی باشد.

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	اندوخته قانونی شرکت
میلیون ریال	میلیون ریال	سهم از اندوخته قانونی شرکتهای فرعی
۱۰۹,۰۲۹	۲۱۲,۴۴۷	
۱۲۳,۴۸۹	۱۴۱,۶۲۳	
۲۳۲,۵۱۸	۳۵۴,۰۷۰	

۳۰- اندوخته سرمایه ای

شرکت	گروه	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	مانده ابتدای سال
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	انتقال به افزایش سرمایه
۴,۱۹۶,۹۹۳	۵,۳۳۱,۰۳۱	۳,۱۳۸,۸۵۸	۳,۳۴۲,۴۲۲	اندوخته سرمایه ای
-	(۳,۳۴۲,۴۲۲)	-	(۳,۳۴۲,۴۲۲)	مانده پایان سال
۱,۱۳۴,۰۳۸	۱,۴۶۹,۰۲۳	۲۰۳,۵۶۴	۱,۴۳۶,۹۰۱	
۵,۳۳۱,۰۳۱	۳,۴۵۷,۶۳۲	۳,۳۴۲,۴۲۲	۱,۴۳۶,۹۰۱	

طبق ماده ۵۸ اساسنامه شرکت اصلی خالص سود حاصل از فروش سهام موجود در سید سهام شرکت در هر سال به حساب اندوخته سرمایه ای منتقل و پس از رسیدن به نصف سرمایه ثبت شده شرکت و اخذ مجوز از سازمان بورس، بنا به پیشنهاد هیات مدیره و با تصمیم مجمع عمومی فوق العاده قابل تبدیل به سرمایه است. اندوخته سرمایه ای تا زمان ادامه فعالیت شرکت غیر قابل تقسیم بوده و تنها در شرایط خاص و برای حفظ روند سود دهی شرکت با پیشنهاد هیات مدیره و تصویب مجمع عمومی عادی، هر سال می توان حداکثر تا ۲۰ درصد از مبلغی که در همان سال به حساب اندوخته سرمایه ای منظور می گردد، بین صاحبان سهام تقسیم نمود.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۱- مازاد تجدید ارزیابی

گروه	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۲۶۶,۱۸۰	۲,۰۲۸,۷۳۲
۲,۷۸۲,۹۲۲	۲,۷۴۶,۸۹۷
۳,۰۴۹,۱۰۲	۴,۷۷۵,۶۲۹

مازاد تجدید ارزیابی سرمایه گذاری در شرکت وابسته کرمان
مازاد تجدید ارزیابی در شرکت وابسته بانک اقتصاد نوین

۳۱-۱ گردش مازاد تجدید ارزیابی طی سال به شرح زیر است:

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳,۲۹۳,۸۰۸	۳,۰۴۹,۱۰۲	مانده ابتدای سال
(۲۴۲,۳۰۵)	-	کاهش طی سال ۳۱-۱-۱
-	۱,۷۶۶,۵۵۵	افزایش طی سال
(۲,۴۰۱)	(۴۰,۰۲۸)	انتقال به سود انباشته (تحقق مازاد)
۳,۰۴۹,۱۰۲	۴,۷۷۵,۶۲۹	مانده پایان سال

۳۱-۱-۱ از مبلغ فوق مبلغ ۲۱۳.۱۳۸ میلیون ریال بابت کاهش مازاد تجدید ارزیابی شرکت آرین ماهتاب گستر (وابسته ی کرمان) در ارتباط با برگشت مازاد تجدید ارزیابی ماشین آلات شرکت مذکور میباشد و الباقی به مبلغ ۲۹.۱۶۷ میلیون ریال بابت تجدید ارزیابی بانک اقتصاد نوین میباشد.

۳۲- منافع فاقد حق کنترل

منافع فاقد حق کنترل بشرح زیر می باشد:

گروه	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۱,۲۶۲,۷۰۴	۱,۵۵۰,۶۵۸
۸۱,۶۶۲	۸۹,۳۷۰
(۵۶,۷۵۴)	(۳۲۸,۰۹۹)
۱,۲۸۷,۶۱۲	۱,۳۱۱,۹۲۹

سرمایه
اندوخته قانونی
سود (زیان) انباشته



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۳- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

(تجدید ارائه شده)

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	گروه		
	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	ارزی
	جمع	جمع	ریالی
تجاری:			
۳۳-۱ اسناد پرداختنی تجاری	۲۷,۵۵۴	۲۷,۴۲۲	-
۳۳-۲ حساب های پرداختنی تجاری	۳۱۱,۵۲۰	۱۷۱,۵۳۰	۲۵,۵۶۵
۳۳-۳ پرداختنی - اشخاص وابسته	۲۹,۹۴۵	۶۷۵	-
	۳۶۹,۰۱۹	۱۹۹,۶۲۷	۲۵,۵۶۵
سایر پرداختنی ها			
۳۳-۴ اسناد پرداختنی	۲۹,۲۷۳	۳۸,۸۲۹	-
حق بیمه های پرداختنی	۴۵,۲۷۷	۴۴,۹۸۷	-
۳۳-۸ سازمان امور مالیاتی	۷,۵۹۰	۱۰۷,۷۵۴	-
۳۳-۵ سایر حساب های پرداختنی	۹۲,۳۸۴	۱۰۰,۳۷۱	-
ذخایر	۴۶۰,۸۱۷	۴۷۲,۵۶۲	-
۲۰-۴ درآمد تحقق نیافته سهام های مسدودی	۱,۹۰۶,۰۳۲	۱,۹۰۶,۰۳۲	-
	۲,۵۴۱,۳۷۳	۲,۶۷۰,۵۳۵	-
جمع	۲,۹۱۰,۳۹۲	۲,۸۷۰,۱۶۲	۲۵,۵۶۵
	(۱,۹۰۶,۰۳۲)	(۱,۹۰۶,۰۳۲)	-
	۱,۰۰۴,۳۶۰	۹۶۴,۱۳۰	۲۵,۵۶۵

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت

یادداشت	شرکت		
	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	ارزی
	جمع	جمع	ریالی
تجاری:			
۳۳-۲ حساب های پرداختنی تجاری	-	۱۰,۰۱۷	-
۳۳-۳ اشخاص وابسته و تابعه	۴۵۵,۶۸۸	۵۹۶,۰۱۶	-
جمع حساب های پرداختنی تجاری	۴۵۵,۶۸۸	۶۰۶,۰۳۳	-
سایر پرداختنی ها			
۳۳-۵ سایر حساب های پرداختنی	۳۶,۳۸۸	۴۳,۶۰۹	-
سازمان امور مالیاتی	۳۹۱	۴۱۵	-
سازمان تامین اجتماعی	۱,۲۱۳	۱,۵۰۰	-
۳۳-۶ ذخایر	۲,۷۹۲	۴۰,۷۹۱	-
۲۰-۹-۲ درآمد تحقق نیافته سهام های وثیقه	۱,۹۰۶,۰۳۲	۱,۹۰۶,۰۳۲	-
جمع حساب ها و اسناد پرداختنی غیر تجاری	۱,۹۴۶,۸۱۷	۱,۹۹۲,۳۴۷	-
	۲,۴۰۲,۵۰۵	۲,۵۹۸,۳۸۰	-
	(۱,۹۰۶,۰۳۲)	(۱,۹۰۶,۰۳۲)	-
	۴۹۶,۴۷۳	۶۹۲,۳۴۸	-
تهاتر با حسابها ی دریافتنی			



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۳-۱- اسناد پرداختی تجاری :

گروه		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۲۱,۴۸۹	۲۱,۴۸۹	۳۳-۱-۱	سازمان منطقه آزاد کیش (خرید زمین)
۳,۵۰۰	-		بابک طهماسبی
۲,۵۶۵	۵,۹۳۳		سایر اشخاص
۲۷,۵۵۴	۲۷,۴۲۲		

۳۳-۱-۱ مبلغ ۲۱,۴۸۹ میلیون ریال مربوط به ارائه سه فقره چک هریک به مبلغ ۷,۱۶۳ میلیون ریال از سنوات قبل به سازمان منطقه آزاد کیش بابت ثمن معامله قرارداد زمین ۴۶ هکتاری پروژه مشارکتی مجتمع چند منظوره کیش است که به دلیل اعلام فسخ قرارداد از سوی سازمان منطقه آزاد کیش و با توجه به مفاد توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵، از آنجائیکه تا تاریخ تحریر این یادداشت قرارداد مشارکت مذکور منعقد نگردیده، پس از انعقاد قرارداد مشارکت توسط سازمان منطقه آزاد کیش مسترد خواهد شد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲-۳۳- حساب های پرداختنی تجاری :

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
-	-	۵,۰۴۵	-		سازمان ملی زمین و مسکن استان ها
-	-	۴۱,۲۸۴	۳۸,۱۱۵	۳۳-۲-۱	پیمانکاران
-	-	۵۳,۴۵۵	۵۷,۰۳۵	۳۳-۲-۳	سپرده ها
-	-	۱۸,۶۰۹	۲۲,۳۲۳	۳۳-۲-۲	بدهی بابت عودت پروژه های شرکت نوید ایرانیان
-	-	۱,۱۷۵	۱,۶۱۰		شرکت پارسا کوشان زاگرس-راهسازی معابر چقاخور
-	۱	-	-		کارگزاری سهم آشنا
-	-	۱۷,۳۲۴	۱۷,۳۲۴		آقای مرعشی (مبلغ ۱۱۷,۰۵۱ دلار به نرخ سنا)
-	-	۸,۲۴۱	۸,۲۴۱		آقای طاهریان (مبلغ ۵۵,۶۸۱ دلار به نرخ سنا)
-	-	۲۴۶	۲۴۶		خریداران پروژه ها
-	-	۱۵,۲۲۶	۱۵,۲۲۶		ربطی بدری
-	۱۰,۰۰۰	-	۱۰,۰۰۰		گروه صنعتی آرمان
-	-	۱۴۸,۸۳۴	-		بدهی به کارگزاری ساختمان نوین
-	۱۶	۲,۰۸۱	۱,۴۱۰		سایر اشخاص
-	۱۰,۰۱۷	۳۱۱,۵۲۰	۱۷۱,۵۳۰		

۱-۲-۳۳- حساب های پرداختنی پیمانکاران به شرح زیر می باشد :

گروه		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۵,۹۰۷	۱۵,۹۰۷		بدهی به پیمانکاران پروژه الهیه
۳,۷۶۹	۳,۷۵۶	۳۳-۲-۱-۱	بانک مسکن اندیشه (بنیاد)
۲,۱۸۰	۳,۰۸۲		شرکت مهندسی مشاور فرانگار پروژه ظفر
۱,۸۶۵	۱,۸۶۵		مهندسی شارمند
۱۱,۵۱۵	۸,۶۸۹		شرکت رکیندژ
۹,۲۵۴	۸,۰۲۲		سایر
۴۴,۴۹۰	۴۱,۳۲۱		جمع
(۳,۲۰۶)	(۳,۲۰۶)		کسر می شود وجوه بانک مسکن نزد شرکت نوید ایرانیان
۴۱,۲۸۴	۳۸,۱۱۵		

۱-۲-۳۳- مبلغ حساب های پرداختنی به بانک مسکن اندیشه عمدتاً مربوط به واریزی های متقاضیان بابت پروژه صفا دشت شرکت نوید ایرانیان می باشد.

۲-۲-۳۳- پیرو صورتجلسه مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۲۲ با اداره کل راه و شهر سازی استان تهران پروژه های ۳۳۲ واحدی جیلارد دماوند، ۲۱۰ واحدی زر افشان اسلام شهر و ۱۹۰ واحدی نواب اسلام شهر در قبال دریافت مبلغ ۷۶,۱۰۳ میلیون ریال (که طبق صورتجلسه ۱۳۹۶/۰۲/۰۳ به حساب شرکت های گروه ساختمان منظور شده) بابت هزینه های تراکم خدمات مهندسی ناظر و صدور پروانه، پروژه های فوق به اداره کل راه و شهر سازی استان تهران عودت گردیده است طبق دفاتر شرکت مخارج انباشته بابت پروژه های فوق به همراه هزینه های کارگزاری مربوطه بالغ بر مبلغ ۲۲,۳۲۳ میلیون ریال می باشد که حساب سایر بستانکاران منظور شده است.

۳-۲-۳۳- سپرده ها عمدتاً سپرده های حسن انجام کار نزد پیمانکاران شرکت نوسازی ساختمان تهران (شرکت رکیندژ ۲۹,۷۶۷ میلیون ریال، مهندسان مشاور گسترش فن آوران ساخت ۵,۹۱۸ میلیون ریال، آنروپاتن تلاش گر ۵,۲۳۵ میلیون ریال و مشاوران فرانگار ۴,۴۴۷ میلیون ریال) می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳-۳۳- پرداختنی - اشخاص وابسته به شرح زیر می باشد :

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۳۹,۶۵۴	۱۴۵,۶۱۰	-	-	۲۰-۹-۱-۳	شرکت پشتیبانی ایجاد ساختمان
۳۰۲,۰۶۵	۳۱۹,۰۹۲	-	-	۲۰-۹-۱-۱	شرکت تامین مسکن جوانان
۶۷۴	۶۷۴	۶۷۴	۶۷۴		تامین سرمایه اقتصاد نوین
-	۱,۱۷۵	-	-	۲۰-۹-۱-۵	تامین مسکن نوید ایرانیان
-	-	۲۹,۲۵۵	-		شرکت بین المللی ساختمان و بازرگانی آرین پاسارگاد کیش
۱۱۳,۲۹۵	۱۰۵,۰۴۹	-	-	۲۰-۹-۱-۳	شرکت نوسازی و ساختمان تهران
-	۲۴,۴۱۶	-	-		شرکت نوین کرت
-	-	۱۶	۱		سایر
۴۵۵,۶۸۸	۵۹۶,۰۱۶	۲۹,۹۴۵	۶۷۵		

۳۳-۴- اسناد پرداختنی غیر تجاری به شرح زیر است:

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
-	-	۸,۰۰۰	۸,۰۰۰	۳۳-۴-۱	ربعلی بدری
-	-	۲۰,۲۵۰	۲۰,۲۵۰		مسکن و شهرسازی قم
-	-	۱,۰۲۳	۱۰,۵۷۹		سایر
-	-	۲۹,۲۷۳	۳۸,۸۲۹		

۳۳-۴-۱- مانده فوق بابت علی الحساب های دریافتنی از آقای ربعلی بدری در پروژه شهریار بوده است (در ارتباط با ارائه ۸ فقره چک بمبلغ ۱,۰۰۰ میلیون ریال به سررسید ۱۳۹۵/۰۲/۱۵ و بمبلغ ۱,۳۰۰ میلیون ریال به سررسید ۱۳۹۵/۰۲/۳۱ و مبلغ ۷۰۰ میلیون ریال به سررسید ۱۳۹۵/۰۳/۳۱ و به مبلغ ۱,۰۰۰ میلیون ریال به سررسید ۱۳۹۵/۱۲/۱۵ به مبلغ ۸۰۰ میلیون ریال به سررسید ۱۳۹۶/۰۳/۳۱ و بمبلغ ۶۰۰ میلیون ریال و چک بدون تاریخ به مبلغ ۱,۱۰۰ میلیون ریال و مبلغ ۱,۵۰۰ میلیون ریال به سررسید ۱۳۹۸/۱۲/۲۵ می باشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۳-۵- سایر حساب های پرداختنی به شرح زیر می باشد:

(تجدید ارائه شده)

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۶,۲۲۶	۱۱,۶۳۹	۱۱,۸۳۰	۲۲,۳۶۲		کارکنان
-	-	۴,۵۰۲	۴,۵۰۲		مطالبات سهامداران بابت حق تقدم استفاده نشده
۱۰,۹۵۰	۱۳,۷۶۶	۶۷۵	۳۰۰	۳۳-۵-۱	بستانکاران - ودیعه ساختمان مربوط به ساختمان عباس آباد
-	-	۱,۱۹۳	۸۹۳		تعاونی مسکن کارخانه خانه سازی مشهد
-	-	۱۱,۵۰۰	۱۱,۵۰۰	۳۳-۵-۲	امیر علی شهلوی- پروژه آفتاب تبریز
۱۲,۶۱۶	۱۰,۱۱۶	۱۲,۶۱۶	۱۰,۱۱۶		بختیار فر
-	-	۷,۱۸۱	۶,۷۷۰		شرکت پاد نوین
-	-	۳,۳۱۶	۳۰۰		محسن اکبری
-	-	۸,۹۰۰	۱۰۲		فریده کیانی
-	-	-	۹,۰۱۶		عمران شهر جدید سهند
-	-	-	۶,۱۴۸		علی غفاری
۶,۵۹۶	۸,۰۸۸	۳۰,۶۷۱	۲۸,۳۶۲		سایر
۳۶,۳۸۸	۴۳,۶۰۹	۹۲,۳۸۴	۱۰۰,۳۷۱		

۳۳-۵-۱- از مبلغ فوق معادل ۱۳,۴۶۶ میلیون ریال مربوط به شرکت های گروه بوده در ثبت های حذفی فی مابین اعمال گردیده است.

۳۳-۵-۲- مبلغ مذکور بابت حق الوکاله وکیل آقای شهلوی در سنوات قبل در ارتباط با پروژه آفتاب تبریز شرکت نوسازی و ساختمان تهران می باشد ضمن اینکه این موضوع جزو تکالیف مجمع شرکت مزبور جهت بررسی و شفاف سازی در سال مالی قبل می باشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۳-۶-ذخایر

(تجدید ارائه شده)

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
-	-	۴۲۲,۳۶۰	۴۱۹,۵۸۷	۳۳-۶-۲	ذخیره اتمام پروژه ها
۲,۷۹۲	۴۰,۷۹۱	۳۸,۴۵۷	۵۲,۹۷۵	۳۳-۶-۳	سایر ذخایر
۲,۷۹۲	۴۰,۷۹۱	۴۶۰,۸۱۷	۴۷۲,۵۶۲		

۳۳-۶-۲-ذخیره اتمام پروژه ها

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
-	-	۱,۵۱۹	۱,۹۸۴		ذخیره پروژه نوید ایرانیان
-	-	۱,۷۲۸	۱,۷۲۸		ذخیره هزینه های برآورده قیمت تکمیل پروژه
-	-	۴۱۸,۹۵۸	۴۱۵,۷۲۰	۳۳-۶-۲-۱	ذخیره هزینه های اتمام پروژه نوسا
-	-	۱۵۵	۱۵۵		سایر
-	-	۴۲۲,۳۶۰	۴۱۹,۵۸۷		

۳۳-۶-۲-۱ مانده حساب ذخیره اتمام پروژه ها مربوط به تعهدات شرکت در خصوص پروژه های در حال تکمیل ، عمدتاً هزینه تکمیل ساخت پروژه مسکونی ظفر و پروژه های ساختمانی تکمیل شده از جمله پروژه های آسمان ونک ، یوسف آباد و الهیه از بابت مخارج مربوط به صدور اسناد مالکیت میباشد.
۳۳-۶-۳ سایر ذخایر بابت ذخیره هزینه های حسابرسی، خدمات مالی و سایر هزینه های جاری می باشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۳-۷- پرداختنی های بلند مدت:

گروه		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵,۰۶۹	-	۳۳-۷-۱
۵,۰۶۹	-	

تجاری:

حساب های پرداختنی

۳۳-۷-۱- حساب های پرداختنی بلند مدت

گروه	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۵,۰۶۹	-
۵,۰۶۹	-

تعهدات پرداختنی بلند مدت

۳۳-۷-۱-۱- مبلغ مزبور بابت بازپرداخت یک سوم از اصل سهم شرکت وزارت نیرو و جهاد کشاورزی به مبلغ ۵,۰۶۹ میلیون ریال و در خصوص مبلغ ۳۵,۴۸۱ میلیون ریال از تسهیلات دریافتی شرکت خوزستان از محل اعتبارات بانک کشاورزی و از سهم وزارت جهاد کشاورزی و مبلغ ۶,۵۶۳ میلیون ریال و ۸,۶۴۳ میلیون ریال از محل اعتبارات سهم وزارت نیرو تامین گردیده است. که به صورت مشروط دارای بخشودگی از بازپرداخت بوده که منوط به اتمام و تکمیل طرح، در زمان خاتمه عملیات اجرایی آن و هنگام تحویل قطعی پروژه، به شرکت تحقق می یابد. لذا تحت سرفصل تعهدات بلند مدت پرداختنی در صورت وضعیت منعکس گردیده است. شایان ذکر است که علت کاهش بدهی به دلیل واگذاری شرکت فرعی خوزستان طی سال مالی مورد گزارش می باشد.

۳۳-۸- مانده فوق عمدتاً بابت رعایت دستورالعمل بانک مرکزی در خصوص تملک سهام بانکها و موسسات اعتباری غیر بانکی در راستای سیاستهای کلی اصل ۴۴ قانون اساسی کشور و میزان مازاد بر ۱۰٪ سهام بانک اقتصاد نوین متعلق به گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران بعنوان مالک واحد سهام بانک مذکور بر مبنای ۱,۵۶۱,۲۰۱,۹۶۲ سهم مازاد گروه در بانک اقتصاد نوین در نظر گرفته شده است که بر اساس برنامه زمانبندی پرداخت سود سهام توسط بانک اقتصاد نوین با توجه به صورتجلسه مجمع عمومی عادی بانک اقتصاد نوین مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۲۹ نحوه پرداخت مالیات متعاقباً اعلام خواهد گردید. بدیهی است پیگیری های به عمل آمده تا تاریخ تهیه این گزارش مبنی بر ارائه رسیدهای مالیاتی مربوط به شرکت اصلی و گروه از بانک اقتصاد نوین تا این لحظه منجر به پاسخ لازم نشده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۴- تسهیلات مالی

۱۴۰۰/۰۶/۳۱			۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
جمع	بلند مدت	جاری	جمع	بلند مدت	جاری
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۲۷۸,۸۳۶	۲۷۲,۱۲۷	۶,۷۰۹	۶,۰۰۵	۰	۶,۰۰۵
۲۷۸,۸۳۶	۲۷۲,۱۲۷	۶,۷۰۹	۶,۰۰۵	۰	۶,۰۰۵

گروه:

تسهیلات دریافتی

۳۴-۱- تسهیلات دریافتی بر حسب مبانی مختلف:

۳۴-۱-۱- به تفکیک تامین کنندگان تسهیلات

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		بانک ها:
-	-	۶,۷۰۹	۶,۰۰۵		بانک سپه
-	-	۳۱۵,۴۴۸	-		بانک کشاورزی
-	-	۳۲۲,۱۵۷	۶,۰۰۵		جمع
-	-	(۲۷۲,۱۲۷)	-		کسر می شود حصة بلندمدت
-	-	(۱۱۰,۶۷۷)	-		کسر می شود کارمزد سنوات آتی
-	-	۶۷,۳۵۶	-		سود و کارمزد و جرائم معوق
-	-	۶,۷۰۹	۶,۰۰۵		خالص حصة جاری تسهیلات مالی

۳۴-۱-۱-۱ شرکت اصلی باتوجه به سیاست تعیین شده از طرف مدیریت مبنی بر تسویه کلیه تسهیلات اخذ شده از کلیه تامین کنندگان ، در سنوات گذشته کلیه تسهیلات تسویه گردیده است.

۳۴-۱-۱-۳ علت کاهش تسهیلات مالی دریافتی بلندمدت ناشی از واگذاری شرکت فرعی خوزستان طی سال مالی مورد گزارش می باشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۴-۶- خلاصه تسهیلات دریافتی شرکت های گروه برحسب میانی نرخ، زمان بندی و وثایق به شرح زیر می باشد:

شرکت		گروه		
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	۳۲۲,۱۵۷	۶,۰۰۵	از ۱۵ درصد تا ۲۰ درصد
-	-	۳۲۲,۱۵۷	۶,۰۰۵	جمع

گروه	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۳۲۲,۱۵۷	۶,۰۰۵
۳۲۲,۱۵۷	۶,۰۰۵

بعد از دوره مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

گروه	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۳۲۲,۱۵۷	۶,۰۰۵
۳۲۲,۱۵۷	۶,۰۰۵

زمین ، ساختمان و ماشین آلات



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۴-۷- تغییرات حاصل از جریانهای نقدی و تغییرات غیر نقدی در بدهی های حاصل از فعالیت تامین مالی به شرح زیر است :

شرکت	گروه	
میلیون ریال	میلیون ریال	
-	۲۹۰,۲۶۸	مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱
-	(۱۶,۲۹۴)	بازپرداخت اصل
-	(۲۸,۶۲۱)	بازپرداخت فرع
-	۱۱,۲۷۳	هزینه مالی
-	۳۶,۸۵۹	افزایش (کاهش) دارایی های در جریان تکمیل بابت بهره تسهیلات
-	(۱۴,۶۴۹)	بخشودگی جرایم
-	۲۷۸,۸۳۶	مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
-	(۲۸۰)	بازپرداخت اصل
-	(۴۲۴)	بازپرداخت فرع
-	-	هزینه مالی
-	(۲۷۲,۱۲۷)	خروج شرکت فرعی خوزستان
-	-	بخشودگی جرایم
-	۶,۰۰۵	مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

۳۵- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

۳۵-۱- گردش حساب مزبور به شرح زیر است :

(تجدید طبقه بندی)

گروه		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۷,۷۲۲	۲۵,۷۵۸	مانده در ابتدای سال مالی
(۲,۶۴۰)	(۴,۳۸۸)	پرداخت شده طی سال
-	(۸,۵۴۸)	ذخیره مزایای پایان خدمت شرکت های خارج شده از تلفیق
۱۰,۶۷۶	۹,۹۵۳	ذخیره تامین شده
۲۵,۷۵۸	۲۲,۷۷۵	مانده در پایان سال مالی

۳۵-۱-۱- ذخیره سنوات پایان خدمت تامین شده طی سال از بابت شرکت های نوید ایرانیان به مبلغ ۳۹۷ میلیون ریال ، تامین مسکن به مبلغ

۱.۹۲۷ میلیون ریال و زاگرس به مبلغ ۷.۷۰۷ میلیون ریال میباشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۶ - مالیات پرداختنی

(تجدید ارائه شده)		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		گروه
۱۱,۸۵۶	۱۷,۴۱۳	۳۶-۱	
۵,۴۴۹	۴,۹۶۹	۳۶-۲	شرکت اصلی
۱۷,۳۰۵	۲۲,۳۸۲		

۳۶-۱- گردش حساب مالیات پرداختنی گروه به قرار زیر است:

(تجدید ارائه شده)		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		گروه
میلیون ریال	میلیون ریال		
۲۵,۳۳۰	۱۹,۴۰۶		مانده در ابتدای سال
۱,۱۴۸	۶,۸۵۱		ذخیره مالیات عملکرد سال
۳,۵۷۲	۴,۸۶۸		تعدیل ذخیره مالیات عملکرد سالهای قبل
-	-		کاهش خروج خوزستان از تلفیق
(۱۰,۶۴۴)	(۶,۱۶۲)		تادیه شده طی سال
۱۹,۴۰۶	۲۴,۹۶۳		جمع
(۷,۵۵۰)	(۷,۵۵۰)	۲۲	پیش پرداخت های مالیاتی
۱۱,۸۵۶	۱۷,۴۱۳		

۱-۱-۳۶- مالیات بر درآمد شرکت تامین مسکن نوین برای سنوات قبل از سال مالی ۱۳۸۲ و سالهای مالی ۱۳۸۴ لغایت ۱۳۹۹ قطعی و تسویه شده است همچنین نسبت به برگ تشخیص عملکرد سال مالی ۱۳۸۲ اعتراض نموده و رای هیات حل اختلاف مالیاتی پرونده با اعتراض حوزه مالیاتی به شورای عالی مالیاتی ارسال گردیده است و نیز این شرکت نسبت به برگ تشخیص عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۸۳ اعتراض نموده و پرونده مالیاتی در هیات حل اختلاف مالیاتی در دست بررسی می باشد.

۱-۲-۳۶- شرکت نوسازی و ساختمان تهران به برگ تشخیص سنوات ۱۳۷۹، ۱۳۸۰، ۱۳۸۱ و ۱۳۸۲ اعتراض نموده که در مرجع حل اختلاف مالیاتی در دست رسیدگی می باشد، لیکن نتیجه آن تا تاریخ تهیه صورت های مالی مشخص نشده است. اصل مالیات بر درآمد سالهای ۱۳۸۳ الی ۱۳۹۰ و ۱۳۹۳ الی ۱۳۹۹ قطعی و تسویه شده است. اصل مالیات مقطوع سال ۱۳۹۱ موضوع ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم قطعی و تسویه گردیده است. همچنین رأی هیات تجدیدنظر در خصوص موضوع ماده ۱۰۵ به اجرای قرار کارشناسی صادر شده، لیکن تا تاریخ تحریر این یادداشت رأی نهایی صادر نگردیده است و مالیات عملکرد سال ۱۳۹۲ موضوع ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم قطعی و تسویه شده است لیکن مالیات موضوع مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات های مستقیم بر اساس اعتراض شرکت به هیات تجدید نظر ارجاع شده و تا تاریخ تحریر این یادداشت رأی هیات مذکور صادر نگردیده است ضمن آن که از این بابت مبلغ ۵۲۰ میلیون ریال به صورت علی الحساب در سنوات گذشته پرداخت شده است همچنین مالیات عملکرد سال ۱۳۹۵ شامل مالیات مقطوع مواد ۵۹ و ۷۷ و اصل مالیات موضوع ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم قطعی و پرداخت شده است. ضمناً دفاتر سال مالی ۱۴۰۰ تا تاریخ تهیه صورتهای مالی توسط حوزه مالیاتی رسیدگی نشده است. مالیات عملکرد سال ۱۳۹۸ موضوع مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات های مستقیم قطعی و تسویه شده است لیکن در خصوص مالیات عملکرد موضوع ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم با توجه به محاسبه و پرداخت مبلغ در سال ۱۳۹۲ به موجب رأی هیات تجدید نظر، محاسبه مجدد توسط حوزه مالیاتی در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۸ مورد اعتراض قرار گرفته که تا تاریخ تحریر این یادداشت وقت جلسه رسیدگی در هیات بدوی تعیین نگردیده است. جهت عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ با توجه به زیان خالص و همچنین مشمول نرخ مقطوع بودن درآمدهای حاصله مربوط به مالیات نقل و انتقال املاک و پرداخت مالیات به نرخ مقطوع ذخیره ای در حسابها ایجاد نگردیده است.

۱-۳-۳۶- مالیات عملکرد شرکت ساختمان نوین تا پایان سال مالی ۱۳۹۹ رسیدگی و تسویه شده است با توجه به عدم وجود درآمد مشمول مالیات برای سال مالی قبل و سال مالی مورد گزارش که مورد رسیدگی مالیاتی هم قرار نگرفته اند و احتساب معافیت های مالیاتی، ذخیره ای از این بابت در حسابها منظور نگردیده است.

۱-۴-۳۶- مالیات بر درآمد شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان تا پایان سال مالی ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ به استثنای سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ قطعی و تسویه شده است. بابت عملکرد سال مالی ۱۳۹۲ برگ تشخیص مالیات به مبلغ ۲,۵۴۲ میلیون ریال صادر و ابلاغ گردیده که شرکت نسبت به آن اعتراض نموده است و از این بابت ذخیره لازم در دفاتر منظور شده لیکن تا تاریخ تأیید صورت های مالی نتیجه آن به شرکت ابلاغ نشده است. سود ابرازی عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ عمدتاً با اعمال معافیت های سود سرمایه گذاری در سهام شرکتهای از مشمول مالیاتی خارج گردیده است و به همین علت ذخیره مالیاتی از این بابت در حسابها منظور نشده است.

۱-۵-۳۶- مالیات بر درآمد شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس برای کلیه سال های ۱۳۸۳ الی ۱۳۹۰ و سالهای ۱۳۹۲ الی ۱۳۹۹ قطعی و تسویه شده است و با توجه به اخذ مفاصای مالیاتی جهت سالهای ۱۳۸۱ و ۱۳۸۲ و ۱۳۹۱ مانده ذخیره به حساب درآمد منظور گردید. بابت جرایم مالیات عملکرد سال ۹۷ به مبلغ ۵۶۸ میلیون ریال و جرایم موضوع ماده ۱۶۹ سال ۱۳۹۷ به مبلغ ۲۲۷ میلیون ریال به با توجه به پرداخت اصل مالیات کلیه جرایم عملکرد و ماده ۱۶۹ بخشیده شد. بابت جرایم ماده ۱۶۹ مربوط به سال ۹۸ و ۹۹ به ترتیب، به مبلغ ۱۰۳۱ میلیون ریال و ۱۷۳ میلیون ریال فرم بخشودگی تکمیل و جرایم بخشیده شد. عملکرد سال ۱۳۹۸ توسط مقامات سازمان امور مالیاتی مربوطه مورد رسیدگی قرار گرفته شده و برگه تشخیص به مبلغ ۸۲۵ میلیون ریال (۵۵۰ میلیون ریال اصل و ۲۷۵ میلیون ریال جرایم) به شرکت ابلاغ شده که پس از ارائه مدارک دفاعیه توسط شرکت و قبول آن توسط هیات مبلغ ۱۳,۳۲۹ میلیون ریال زیان تأیید گردید. و برگه قطعی صادر شد. همچنین در خصوص سال مالی ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ بعد از بررسی توسط واحد مالیاتی، مالیات صفر و ۸,۴۸۴ میلیون ریال زیان تأیید گردید. در خصوص سال ۱۳۹۹ جرایم ماده ۱۶۹ به مبلغ ۱۷۳ میلیون ریال نیز فرم بخشودگی تکمیل و شرکت مشمول بخشودگی جرایم گردید. جهت عملکرد سال های مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ با توجه به زیان خالص و همچنین مشمول نرخ مقطوع بودن درآمدهای حاصله مربوط به مالیات نقل و انتقال املاک و پرداخت مالیات به نرخ مقطوع ذخیره ای در حسابها ایجاد نگردیده است.

۱-۷-۳۶- مالیات عملکرد شرکت سرمایه گذاری توسعه اردبیل برای کلیه سال های قبل از ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ قطعی و تسویه می باشد. جهت عملکرد سال های مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ با توجه به زیان خالص و همچنین مشمول نرخ مقطوع بودن درآمدهای حاصله مربوط به مالیات نقل و انتقال املاک و پرداخت مالیات به نرخ مقطوع ذخیره ای در حسابها ایجاد نگردیده است. لازم به ذکر می باشد که مالیات سرقفلی مروراید سبلان و واحد خدماتی طبقه نهم و دهم شهریار به دلیل عدم نقل و انتقال رسمی پرداخت نگردیده است. همچنین به دلیل محتمل نبودن سود سالهای آتی ذخیره مالیات نقل و انتقال املاک و دارایی مالیات انتقالی نیز محاسبه نشده است.

۱-۸-۳۶- مالیات بر درآمد شرکت ساختمان و توسعه فناوری (سازین) تا پایان سال مالی ۱۳۹۸ قطعی و تسویه شده است و مالیات عملکرد سال های ۱۳۹۸ در سال جاری پرداخت شده است و همچنین عملکرد سال ۱۳۹۹ توسط اداره امور مالیاتی مورد رسیدگی قرار گرفته و برگ تشخیص صادر شده و مورد اعتراض قرار گرفته است. و عملکرد سال ۱۴۰۰ رسیدگی نگردیده و به استناد درآمدهای معاف ذخیره ای منظور نگردیده است.

۱-۹-۳۶- مالیات بر درآمد شرکت تامین مسکن جوانان برای کلیه سالهای قبل از سال مالی ۱۳۹۹ قطعی و تسویه شده است. بدلیل وجود زیان عملیاتی و معاف بودن سود غیر عملیاتی (سود حاصل از فروش سهام) از مالیات، برای سال مالی ۱۳۹۹ و سال مالی مورد گزارش مالیات محاسبه و در حسابها منظور نشده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۱-۱-۳۶- مالیات بر درآمد شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان برای کلیه سال های قبل از ۱۴۰۰ قطعی و تسویه گردیده است. مالیات بر درآمد شرکت برای سال مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ و سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ طبق قوانین مالیاتی از معافیت های تبصره ۴ ماده ۱۰۵ و ماده ۱۴۵ استفاده نموده و ذخیره مورد لزوم از این بابت در دفاتر شتابانی نموده است.

۳۶-۲ خلاصه وضعیت مالیات پرداختنی شرکت به شرح زیر است:

توضیحات	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱		درآمد تشخیصی	ماليات ابرازی	سود (زیان) ابرازی	سال مالی
	میلیون ریال	مالیات	میلیون ریال	مالیات				
قطعی (در دیوان عدالت اداری) و ارجاء به هیات هم عرض	۲,۰۷۴	۲,۰۷۴	۴,۷۶۸	۳,۷۳۶	۶,۴۶۵	-	۲۳۱,۴۷۰	۱۳۸۸/۰۶/۳۱
هیات حل اختلاف بدوی	۲,۸۶۹	۲,۸۶۹	-	-	۲,۸۶۹	-	۱۴۷,۰۲۷	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
قطعی و در حال تسویه	۵۰۶	۲۶	۴۵۴	۴۸۰	۵۲۶	-	۶۹,۱۶۴	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
قطعی و تسویه	-	-	۲۸۹	-	۲۶۷	-	(۲۴۳,۹۳۸)	۱۳۹۶/۰۶/۳۱
قطعی و تسویه	-	-	-	-	-	-	(۱۵۲,۰۳۹)	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	۱,۳۵۱,۹۹۳	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	۲۰,۶۸۰,۳۶۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
	۵,۴۴۹	۴,۹۶۹						

۴-۱- مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سال های قبل از سال ۱۳۸۸ قطعی و تسویه شده است.

۴-۲- عملکرد سال مالی ۱۳۸۸ مورد رسیدگی مقامات مالیاتی قرار گرفته است و مالیات مزبور قطعی گردیده است که پس از اعتراض توسط شرکت، دیوان عدالت اداری به نفع شرکت رای صادر نموده است و رای به هیات هم عرض ارجاع گردید که تا تاریخ تهیه صورت های مالی نتیجه آن به شرکت اعلام نگردیده است.

۴-۳- تشخیص صادره برای عملکرد ۱۳۹۲ از سوی شرکت مورد اعتراض قرار گرفته، پرونده به هیات حل اختلاف ارجاع گردیده است تا تاریخ تهیه صورت های مالی نتیجه به این شرکت اعلام نشده است.

۴-۴- عملکرد سال مالی ۱۳۹۳ و ۱۳۹۵ و ۱۳۹۸، ۱۳۹۷، ۱۳۹۸، ۱۳۹۹ و مورد رسیدگی مقامات مالیاتی قرار گرفته است و مالیات مزبور قطعی و تسویه گردیده است.

۴-۵- ترکی تشخیص صادره برای عملکرد ۱۳۹۶ و ۱۳۹۶ از سوی شرکت مورد اعتراض قرار گرفته و تا تاریخ تهیه صورت های مالی نتیجه به این شرکت اعلام نشده است.

۴-۶- مالیات عملکرد سال ۱۴۰۰ تاکنون مورد رسیدگی مقامات مالیاتی قرار نگرفته است. ضمناً با توجه به اینکه فعالیت های شرکت معاف می باشد ذخیره ای از این بابت جهت سال مالی ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ در حسابها منظور نشده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۷- سود سهام پرداختنی

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
مانده پرداخت نشده	مانده پرداخت نشده	
میلیون ریال	میلیون ریال	
		شرکت:
۳۳,۷۲۹	۳۳,۵۵۸	سود سهام قبل از سال ۱۳۹۳
۸,۶۴۰	۸,۶۱۲	سود سهام ۱۳۹۳
۶,۴۱۰	۶,۳۹۲	سود سهام ۱۳۹۴
۵,۵۷۸	۵,۳۱۵	سود سهام ۱۳۹۵
۶۵۰,۱۱۳	۳۹,۳۶۹	سود سهام ۱۳۹۹
-	۳۳,۶۵۹	سود سهام ۱۴۰۰
۷۰۴,۴۷۰	۱۲۶,۹۰۵	
		گروه:
۷۳,۲۴۸	۱۲۵,۲۷۰	شرکت های فرعی - متعلق منافع فاقد حق کنترل
۷۷۷,۷۱۸	۲۵۲,۱۷۵	

۳۷-۱- مانده سود سهام پرداختنی مصوب به اشخاص حقیقی و حقوقی طبق جدول زمانبندی اعلام شده و طی مهلت مقرر قانون تجارت از طریق سامانه سجام و پرداخت به حساب بانکی سهامداران پرداخت گردیده است و دلیل عدم پرداخت سود سهام برخی از سهامداران علیرغم اطلاع رسانی در سامانه کدال، عدم ارائه حساب بانکی جهت دریافت سود می باشد. همچنین لازم به توضیح می باشد که از مبلغ مانده حساب سود سهام پرداختنی مبلغ ۳۶.۹۳۱ میلیون ریال تا تاریخ تهیه صورت های مالی پرداخت گردیده است.

۳۷-۲- سود نقدی سهام شرکت اصلی در سال ۱۴۰۰ مبلغ ۲۰۰ ریال به ازای هر سهم میباشد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۸- پیش دریافت ها

(تجدید ارائه شده)

گروه		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۶۷,۱۲۱	۲۰۸,۹۰۸	۳۸-۱	پیش دریافت از مشتریان
۱۶۷,۱۲۱	۲۰۸,۹۰۸		
(۵۱,۴۳۴)	(۵۱,۴۳۴)	۳۸-۱ و ۲۰-۲	تهاتر با حساب دریافتی تجاری
(۱,۱۶۶)	(۱,۱۶۶)	۳۸-۱ و ۲۰-۱۳	تهاتر با اسناد دریافتی (پروژه نگین پردیس)
۱۱۴,۵۲۱	۱۵۶,۳۰۸		

۳۸-۱- صورت ریز پیش دریافت از مشتریان بابت پروژه های در جریان به شرح زیر می باشد:

(تجدید ارائه شده)

گروه		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۷۴,۶۸۲	۱۰۵,۴۳۴		پروژه چغاخور
۲۴,۶۵۱	۲۴,۶۵۱		پروژه نگین پردیس
۲۷,۴۳۴	۲۷,۴۳۴		پروژه ظفر
۲,۰۸۳	۲,۰۸۲		پروژه شهریار
۱,۱۹۷	۱,۱۹۷		خریداران زمین خلخال
۳۴,۴۱۵	۴۵,۵۹۲		فروش زمین سامان
۱,۸۷۴	۱,۸۷۴		گودال چشمه
۷۸۵	۶۴۴		سایر
۱۶۷,۱۲۱	۲۰۸,۹۰۸		جمع
(۵۱,۴۳۴)	(۵۱,۴۳۴)	۲۰-۲	تهاتر با حسابهای دریافتی
(۱,۱۶۶)	(۱,۱۶۶)	۲۰-۱۳	تهاتر با دریافتی های بلند مدت
۱۱۴,۵۲۱	۱۵۶,۳۰۸		

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۳۹- اصلاح اشتباهات و تغییر طبقه بندی

شرکت		گروه		
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	(۱,۱۶۶)	-	تعدیل سود سهام شرکت های وابسته- آتیه ساوالان
-	-	۱۲۰,۵۱۸	۱۲۰,۸۶۴	سود سهام شرکت وابسته توسعه و عمران استان کرمان
-	-	(۲,۱۲۶,۶۹۲)	(۷۶۹,۸۰۰)	سود سهام شرکت وابسته بانک اقتصاد نوین
-	-	(۳۰,۶۰۷)	(۴,۷۷۵)	تعدیل سود سهام شرکت های وابسته- توسعه استان بوشهر
-	-	(۱۰,۲۲۳)	-	تعدیل ذخیره مالیات ، قبل از سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
-	-	(۲,۶۱۰)	-	اصلاح سود حاصل از اقاله زمین سامان در سال ۱۳۹۴
-	-	(۴۶,۶۴۳)	(۳,۳۸۸)	اصلاح فروش و بهای تمام شده پروژه جفاخور
-	-	(۲۸,۰۶۸)	۱۲,۹۳۴	اصلاح فروش و بهای تمام شده پروژه سامان
-	-	۳۳,۲۹۲	۳۳,۲۹۲	اصلاح حسابهای مرتبط با پروژه شهریار پیرو توافقنامه منعقد شده با شهرداری اردبیل و ربعلی بدری
-	-	(۴۶,۲۲۹)	-	هزینه های مالی- بانک پاسارگاد
-	-	۲,۱۸۶	-	اصلاح هزینه حق الوکاله پرونده پاسارگاد
-	-	۱,۰۴۴	-	اصلاح هزینه های سنواتی پروژه یوسف آباد
(۱,۴۵۵)	-	-	-	اصلاح درآمد سود سهام ساختمان نوین و تامین مسکن نوین
(۱,۴۵۵)	-	(۲,۱۲۵,۱۹۷)	(۶۱۰,۸۷۳)	جمع
-	-	۲,۸۲۶	(۲۸,۹۰۳)	سهام اقلیت
(۱,۴۵۵)	-	(۲,۱۲۲,۳۷۲)	(۶۳۹,۷۷۵)	سهام اکثریت



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲-۳۹- به منظور ارائه تصویری مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات، کلیه اطلاعات مقایسه ای مربوط در صورت های مالی مقایسه ای اصلاح و ارائه مجدد شده است و به همین دلیل اقلام مقایسه ای بعضاً با صورت های مالی ارائه شده در سال مالی قبل مطابقت ندارد.

۱-۲-۳۹- اصلاح و ارائه مجدد صورت های مالی ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ گروه

(مبالغ به میلیون ریال)

تعدیلات	تعدیلات	تغییر در روزه های حسابداری	اصلاح اشتباهات	طبق صورت های مالی
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	جمع تعدیلات	تجدید طبقه بندی	اصلاح اشتباهات	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۵۸۴۰,۸۸۶	(۶۵۳,۷۱۱)	-	(۶۵۳,۷۱۱)	۶,۴۹۴,۵۹۷
۳,۲۸۶,۷۶۲	۲۶,۲۱۸	-	۲۶,۲۱۸	۳,۳۱۲,۹۸۰
۹۴۴,۰۳۸	۳۴,۸۷۰	-	۳۴,۸۷۰	۹۰۹,۱۶۸
۱,۳۰۴,۷۶۹	۶۳۹,۷۷۵	-	۶۳۹,۷۷۵	۱,۹۴۴,۵۴۵
۱,۳۸۷,۶۱۲	(۲۸,۹۰۳)	-	(۲۸,۹۰۳)	۱,۳۵۸,۷۰۹
۱۱۴,۵۲۱	(۱۸,۲۴۹)	-	(۱۸,۲۴۹)	۹۶,۲۷۲
	(۰)	-	(۰)	
۶۷,۶۳۴	۱,۳۹۰		۱,۳۹۰	۶۸,۹۲۴
۲۱,۶۶۷	(۱,۳۶۹)		(۱,۳۶۹)	۲۳,۰۳۶
	(۷۹)		(۷۹)	

صورت وضعیت مالی :

سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
 موجودی ساختمان ها، پروژه ها و مواد و کالا
 دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
 سود انباشته
 منافع فاقد حق کنترل
 بیش دریافت ها

جمع

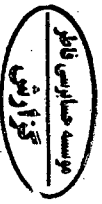
صورت سود و زیان :
 درآمد فروش املاک
 بهای تمام شده درآمد فروش املاک
 جمع

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲-۳- اصلاح و ارائه مجدد صورت های مالی ۱۳۹۹/۰۷/۰۱ گروه

(مبالغ به میلیون ریال)

تعدیلات	تعدیلات				طبق صورت های مالی	
	۱۳۹۹/۰۷/۰۱	جمع تعدیلات	تجدید طبقه بندی	تفسیر در روزه های حسابداری		اصلاح اشتباهات
۵۲۹,۳۳۰	۲۵۰	۲۵۰	-	-	۵۲۹,۰۷۰	صورت وضعیت مالی :
۲,۳۳۶,۰۴۶	(۲,۰۳۶,۸۳۷)	۱,۱۲۰	-	(۲,۰۳۷,۹۴۷)	۴,۶۷۲,۸۷۲	دارایی های ثابت مشهود
۴۷۷,۰۷۳	(۱,۱۲۰)	(۱,۱۲۰)	-	-	۴۷۸,۱۹۲	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
۴۳,۴۹۳	(۴۵,۴۳۸)	(۴۵,۴۳۸)	-	-	۸۸,۹۲۱	سرمایه گذاری های بلند مدت
۴۴۶,۹۶۴	۳۴,۴۸۲	۳۴,۴۸۲	-	-	۴۱۲,۴۸۲	دریافتی های بلند مدت
۱,۴۴۰,۷۳۷	۱۶,۰۵۱	(۱۰,۰۰۸)	-	۱۷,۰۵۹	۱,۴۴۴,۶۸۶	پیش برداخت ها
۳,۰۲۰,۰۴۸	۴۲,۵۶۸	۱۱,۷۰۴	-	۳۰,۸۶۴	۲,۹۷۷,۴۸۰	موجودی ساختمان ها، پروژه ها و مواد و کالا
۲,۵۶۹,۶۶۹	(۲۳,۰۵۳)	(۲۳,۰۵۳)	-	-	۲,۵۹۲,۷۲۲	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۲۴,۲۶۴	۲۳,۰۵۳	۲۳,۰۵۳	-	-	۱,۲۱۱	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
(۹۹,۴۵۹)	۲,۱۲۳,۳۷۲	-	-	۲,۱۲۳,۳۷۲	۲,۰۳۲,۹۱۳	دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش
۸۳۳,۶۷۵	۲,۸۲۶	-	-	۲,۸۲۶	۸۳۶,۵۰۱	سود (زیان) انباشته
۱۷,۷۲۲	(۲۹)	(۲۹)	-	-	۱۷,۶۹۳	منافع قاعد حق کنترل
۷۰,۱۵۲۰	(۴۷,۹۹۸)	۲۹	-	(۴۸,۰۳۷)	۶۵۳,۵۲۲	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۲۳۰,۲۰	(۶,۹۸۹)	-	-	(۶,۹۸۹)	۱۵,۰۳۱	پروژه های تجاری و سایر پرداختی ها
۹۷,۶۹۹	(۹۰,۱۵۸)	-	-	(۹۰,۱۵۸)	۷,۵۴۱	مالیات پرداختی
						پیش دریافت ها
						جمع
(۵۴۰,۵۵۳)	(۱,۳۵۲,۹۶۰)	-	-	(۱,۳۵۲,۹۶۰)	۸۱۲,۴۰۷	صورت سود و زیان :
	(۱,۳۵۲,۹۶۰)	-	-	(۱,۳۵۲,۹۶۰)		سهم گروه از سود (زیان) شرکت های وابسته
						جمع



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴۰- نقد حاصل از عملیات

شرکت		گروه		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱,۳۵۱,۹۹۲	۲,۰۶۸,۳۶۱	۲,۸۲۹,۶۶۱	۶,۰۷۰,۵۳۸	سود خالص
-	-	۴,۷۲۰	۱۱,۷۱۹	تعدیلات
-	-	۱۱,۲۷۳	۶۸,۷۸۷	هزینه مالیات بر درآمد
-	-	(۱۴,۶۴۹)	-	هزینه های مالی
-	-	(۲,۱۵۵,۰۷۱)	(۳,۶۷۴,۱۵۸)	بخشودگی جرایم تسهیلات
-	-	-	(۱۶,۶۷۲)	سود و زیان سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
-	-	۸,۰۳۶	(۲,۹۸۳)	زیان (سود) ناشی از فروش دارایی ثابت مشهود
-	-	۱۸,۵۰۴	۲۵,۲۰۱	خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۵,۰۵۷	۵,۷۲۰	۱۸,۵۰۴	۲۵,۲۰۱	استهلاک دارایی غیر جاری
۵,۰۵۷	۵,۷۲۰	(۲,۱۲۷,۱۸۷)	(۳,۵۸۸,۱۰۷)	
۱,۳۵۷,۰۴۹	۲,۰۷۴,۰۸۱	۷۰۲,۴۷۴	۲,۴۸۲,۴۳۱	
۱,۸۱۲,۰۵۵	(۱,۳۲۲,۲۳۲)	۲,۰۱۶,۱۹۶	(۱,۸۶۹,۷۹۵)	تغییرات سرمایه در گردش:
(۱,۵۳۰,۰۰۰)	-	(۲,۰۴۶,۰۲۶)	۲۱,۳۹۶	کاهش (افزایش) حسابهای دریافتی عملیاتی
(۵۳۸,۹۰۳)	(۱,۷۱۳)	۴۳۳	(۱۸,۶۳۲)	کاهش (افزایش) موجودی مواد و کالا
۴۷۶,۸۰۴	(۱۲۴,۰۲۴)	۳۰۳,۰۸۶	(۶۴,۴۸۵)	کاهش (افزایش) سفارشات و پیش پرداختها
-	-	۱۵,۵۳۳	۴۱,۷۸۷	افزایش (کاهش) حسابهای پرداختی عملیاتی
(۶۵۸,۱۲۴)	۱۳۱,۴۴۱	۵۶,۰۵۱	۵۸۳,۴۷۳	افزایش پیش دریافتهای عملیاتی
-	-	۷,۴۹۹	۲۱۱,۶۶۷	(افزایش) کاهش سرمایه گذاری های کوتاه مدت و بلندمدت
(۴۳۸,۱۶۸)	(۱,۳۱۶,۵۲۷)	۳۵۲,۷۷۲	(۱,۰۹۴,۵۸۹)	سود سهام دریافتی از شرکت های وابسته
۹۱۸,۸۸۱	۷۵۷,۵۵۴	۱,۰۵۵,۲۴۶	۱,۳۸۷,۸۴۱	



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴۱- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۴۱-۱- مدیریت سرمایه

شرکت سرمایه خود را مدیریت می کند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثر کردن بازده ذینفعان از طریق بهینه سازی تعادل بدهی و سرمایه، قادر به تداوم فعالیت خواهد بود. ساختار سرمایه شرکت از خالص بدهی و حقوق مالکانه تشکیل می شود.

استراتژی کلی شرکت بر مبنای تسویه بدهی های بانکی بوده که در سال ۱۳۹۸ تحقق یافت. همچنین سیاست کلی مبنی بر حفظ سرمایه گذاریها و مدیریت آنها جهت افزایش بازدهی می باشد و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده از خارج از شرکت نیست.

کمیته سرمایه گذاری شرکت ساختار سرمایه را در جلسات کمیته بررسی می نماید و به عنوان بخشی از این بررسی، هزینه سرمایه و ریسک های مرتبط به هر طبقه از سرمایه گذاری مد نظر قرار می گیرد. شرکت یک نسبت اهرمی هدف به میزان ۲۰٪ تا ۲۵٪ دارد که به عنوان نسبت خالص بدهی به سرمایه تعیین شده است.

۴۱-۱-۱- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان سال به شرح زیر است:

اصلی		گروه		
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	جمع بدهی
۱,۲۰۶,۳۹۲	۸۲۴,۲۲۲	۲,۲۱۸,۱۱۸	۱,۴۱۸,۸۰۶	موجودی نقد
(۹۳,۷۸۳)	(۳۲۶,۷۷۶)	(۱۳۰,۵۶۰)	(۳۷۶,۵۴۴)	خالص بدهی
۱,۱۱۲,۶۰۹	۴۹۷,۴۴۶	۲,۰۸۷,۵۵۸	۱,۰۴۲,۲۶۲	حقوق مالکانه
۶,۶۷۸,۲۱۷	۳۴,۸۹۳,۵۲۸	۱۳,۹۴۹,۲۱۸	۲۱,۲۹۶,۹۷۰	نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه(درصد)
۱۷٪	۱٪	۱۵٪	۵٪	

۴۱-۲- اهداف مدیریت ریسک مالی

کمیته ریسک شرکت، خدماتی برای دسترسی هماهنگ به بازارها و نظارت و مدیریت ریسک های مالی مربوط به عملیات شرکت را بر حسب درجه و اندازه ریسک بررسی مینماید. این ریسک ها شامل ریسک بازار (شامل ریسک نرخ ارز، سایر ریسک های قیمت)، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی می باشد. کمیته ریسک شرکت که بر ریسک ها و سیاست های اجرا شده نظارت میکند تا آسیب پذیری از ریسک ها را در وضعیت نامتعادل فعلی بازار کاهش دهد و به صورت فصلی به هیات مدیره گزارش گردد.

۴۱-۳- ریسک بازار

با توجه 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 هر گونه ریسک های بازار در صورت خرید و همچنین همزمان با مالکیت سرمایه گذاری ها، اینگونه ریسکها را توسط کارشناسان خود جهت حفظ منافع سهامداران همواره تجزیه و تحلیل می نمایند.

۴۱-۳-۱- مدیریت ریسک ارز

شرکت، معاملاتی را به ارز انجام نمیدهد که در نتیجه، در معرض آسیب پذیری از نوسانات نرخ ارز قرار نمی گیرد.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴۱-۴- ریسک سایر قیمت ها

شرکت در معرض ریسک های اوراق بهادار مالکانه سهام ناشی از سرمایه گذاری ها و اوراق بهادار مالکانه قرار دارد. برخی از سرمایه گذاری ها در اوراق بهادار در شرکت به جای اهداف مبادله برای هدف استراتژیک نگهداری می شود. به طور فعال این سرمایه گذاری رو مبادله نمی کند. همچنین شرکت سایر سرمایه گذاری در اوراق بهادار مالکانه را برای اهداف مبادله نگهداری می کند.

۴۱-۵- مدیریت ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. شرکت سیاستی مبنی بر معامله تنها با طرف های قرارداد معتبر را اتخاذ کرده است، تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفای تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد. این شرکت تنها با شرکتهایی معامله می کند که رتبه اعتباری بالایی داشته باشد. شرکت با استفاده از اطلاعات مالی عمومی و سوابق معاملاتی خود، مشتریان عمده خود را طبق آیین نامه رتبه بندی مشتری بررسی می کند. آسیب پذیری شرکت و رتبه بندی اعتباری طرف قراردادهای آن، به طور مستمر نظارت شده و ارزش کل معاملات با طرف قراردادهای تأیید شده گسترش می یابد. آسیب پذیری اعتباری از طریق محدودیت های طرف قرارداد که بطور سالانه توسط کمیته مدیریت ریسک و کمیته وصول مطالبات بررسی و تأیید می شود، کنترل می شود (صورتجلسات کمیته وصول مطالبات به مدیریت عامل گزارش می شود).

نام مشتری	میزان کل مطالبات	میزان مطالبات سررسید شده
شرکتهای فرعی	-	میلیون ریال
شرکتهای وابسته	۴۷۴.۲۲۷	۱۴.۳۷۲
سایر شرکتهای	۱.۷۸۴.۳۳۲	۱۰.۸۹۵
	۱.۷۸۴.۳۳۲	۲۵.۲۶۷

۴۱-۶- مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چهارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. از بابت کنترل نقدینگی قابل دسترس، شرکت گزارش نقدینگی هفتگی و ماهانه و ۶ ماهه تهیه و بررسی مینماید. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری اندوخته کافی و تسهیلات بانکی از طریق نظارت مستمر بر جریان های نقدی پیش بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق مقاطع سر رسید داراییها و بدهیهای مالی، مدیریت می کند. قابل ذکر آنکه با توجه به جلسات کمیته وصول مطالبات و کمیته راهبردی در سال ۱۴۰۱ وصولی مطالبات نسبت به سال ۹۸ مقدار ۴۲٪ افزایش وصولی داشته است.

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	عندالمطالبه	کمتر از ۳ ماه	بین ۳ تا ۱۲ ماه	بین ۱ تا ۵ سال	جمع
پرداختنی های تجاری	۱۹۹.۶۲۷	-	-	-	۱۹۹.۶۲۷
سایر پرداختنی ها	۷۶۴.۵۰۳	-	-	۵۰.۶۹	۷۶۹.۵۷۲
تسهیلات مالی	۶۰.۰۵	-	-	۲۷۲.۱۲۷	۲۷۸.۱۳۲
مالیات پرداختنی	۱۷.۴۱۳	-	-	-	۱۷.۴۱۳
سود سهام پرداختنی	۲۵۲.۱۷۵	-	-	-	۲۵۲.۱۷۵
	۱.۲۳۹.۷۲۳	-	-	۲۷۷.۱۹۶	۱.۵۱۶.۹۱۹

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴۲- وضعیت ارزی

داراییها و بدهیهای ارزی و تعهدات ارزی در پایان سال به شرح ریز است:

یورو	خالص داراییهای ارزی (دلار)		دلار آمریکا		یادداشت
	مبلغ	مبلغ	کاهش ارزش	مبلغ	
۱,۶۷۹	۶,۴۲۲	-	۶,۴۲۲	۲۵-۱	
-	(۱۷۲,۷۳۴)	-	(۱۷۲,۷۳۴)	۳۳-۲	
-	-	(۵۱۱,۱۹۲)	۵۱۱,۱۹۲	۲۰-۵	
۱,۶۷۹	(۱۶۶,۳۱۲)	(۵۱۱,۱۹۲)	۳۴۴,۸۸۰		
۱,۶۷۹	(۱۶۶,۳۱۲)	(۵۱۱,۱۹۲)	۳۴۴,۸۸۰		
۴۳	(۲۵,۲۸۰)	(۲۴,۲۶۶)	(۱,۰۱۴)		
۴۳	(۲۵,۲۸۰)	(۲۴,۲۶۶)	(۱,۰۱۴)		

گروه:

موجودی نقد
 پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
 دریافتنی تجاری و سایر دریافتنی ها
 خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱
 خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰
 معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۱ (میلیون ریال)
 معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۰ (میلیون ریال)

شرکت اصلی:

یورو	دلار
۱,۶۷۹	۶,۰۳۳
۱,۶۷۹	۶,۰۳۳
۱,۶۷۹	۶,۰۳۳
۴۳	۲۲۷
۴۳	۲۲۷

۲۵-۱

موجودی نقد
 خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۱
 خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۰
 معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۱ (میلیون ریال)
 معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۰ (میلیون ریال)



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴۳- معاملات با اشخاص وابسته
 ۴۳-۱- معاملات گروه با اشخاص وابسته طی سال مورد گزارش

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	پرداخت علی الحساب یا پرداخت هزینه های آن شرکت ها	دریافت علی الحساب یا پرداخت هزینه های شرکت	تفاوت یا انتقال حساب	تسویه بدهی های آن شرکت	خرید سهام از شرکت همگروه	عودت اسناد تضمینی
شرکت های وابسته	عمران مسکن سازان اردبیل	شرکت وابسته	۵۰۰	۱۰۰۰۰	-	۲۳	-	۵۰۰
	زرین ارمغان سعادت	همگروه	۱,۹۴۳	-	۳۰	-	-	-
	آرین پاساژ یاد گیش	همگروه	۱۰	۴۵۱	-	۲۹,۵۲۳	۱۰	۱,۰۰۰
	مدیریت پروژه های توسعه و ساخت ایران (مینا)	سایر اشخاص وابسته	-	-	-	۱,۶۱۱	-	-
	سایر	سایر اشخاص وابسته	۱,۵۰۰	۲۱,۶۸۸	-	-	-	-
	جمع		۲,۹۵۳	۲۳,۱۲۹	۳۰	۳۱,۱۶۷	۱۰	۱,۵۰۰



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یازدهم هیات توجیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۲-۴۳- مانده بدهایی اشخاص وابسته گروه به شرح زیر می باشد

شرح	۱۴۰۱/۰۹/۳۱		۱۴۰۱/۰۹/۳۱		پیش دریافت	سود سهام پرداختنی	برداختنی های تجاری و غیر تجاری	دریافتی های تجاری و غیر تجاری	نام شخص وابسته
	خالص	طلب	خالص	طلب					
سایر		۳۰	۳۰	-	-	-	-	۳۰	عمران و مسکن سازان اردبیل
		-	-	۱۸۳۰	۲۰	۱۸۰۰	-	-	آرین پاساژ کیش
		۳۱,۰۸۵	-	۲,۴۵۲	-	۲,۴۳۶	۱۶	-	مدیریت پروژه های توسعه و ساخت ایران (میتا)
		۱۶۰	-	۱۶۰	-	۱۶۰	-	-	مدیریت پروژه های ساختمان نوین ایرانیان
		-	۱,۳۳۱	۱,۳۳۱	-	-	-	۱,۳۳۱	تدبیر و نو سازی ساختمان کیش
		-	۱,۳۶۲	۴,۶۳۲	-	-	-	۴,۶۳۲	عمران و مسکن سازان شرق
		۷۸	-	۲,۳۹۷	-	-	۳۰	۳,۳۲۷	ایزیگ اقتصاد نوین
		-	۱	۶۷۳	-	-	۶۷۴	۱	تامین سرمایه نوین
		-	۶۰	۶۰	-	-	-	۶۰	تعاونی کارکنان سستان
		-	۵۴	۱,۷۴۹	-	-	-	۱,۷۴۹	عمران و سازندگی استان قزوین
	-	۱۹,۳۳۸	۱۸,۲۱۶	-	-	-	۱۸,۲۱۶	سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان	
	-	۲,۰۶۵,۷۵۴	۲,۰۶۵,۷۵۴	-	-	-	۲,۰۶۵,۷۵۴	شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان	
	-	۳	۳	-	-	-	۳	تامین سرای سبلان	
	-	۲۲	۲۲	-	-	-	۲۲	عمران و مسکن سازان شمال غرب	
	-	۸۶	۸۶	-	-	-	۸۶	عمران و مسکن سازان ایران	
	-	۹۹۸	۹۹۸	-	-	-	۹۹۸	نور سیم	
	-	۳۰	۳۰	-	-	-	۳۰	پناسازان استوار	
	-	۲,۸۷۷	۷,۱۱۹	-	-	-	۷,۱۱۹	زرین ارمان سعادت	
	-	۱۶,۲۴۲	۲,۳۰۲	-	-	-	۲,۳۰۲	سایر	
	۳۱,۸۷۳	۲,۰۹۱,۷۴۶	۵,۱۱۵	۲,۱۰۳,۲۲۷	۳۰	۴,۳۹۶	۷۲۰	۲,۱۰۳,۲۵۸	جمع



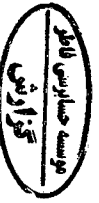
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

(مبالغ به میلیون ریال)

۳-۴- معاملات شرکت اصلی با اشخاص وابسته طی سال مورد گزارش

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	تهایر یا انتقال حسابها	دریافت وجه	پرداخت وجه	پرداخت هزینه توسط شرکت اصلی
شرکتهای گروه	شرکت نوسازی ساختمان تهران	شرکت فرعی	-	-	۵۶,۵۴۷	-	۷۱,۰۸۲
	شرکت تامین مسکن جوانان	شرکت فرعی	-	۴,۸۵۱	۲۶,۹۶۱	-	۸۵۲
	شرکت تامین مسکن نوین	شرکت فرعی	-	۲,۶۶۷	۵,۰۰۰	۲۲۴	۶۸۷
	شرکت تامین مسکن نوین ایران	شرکت فرعی	-	۵۷,۷۴۸	-	-	۳,۰۶۳
	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل	شرکت فرعی	-	-	۱۵۷	-	-
	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	شرکت فرعی	-	۵۸,۸۱۰	۲۱۷,۰۴۶	-	۳,۴۶۲
	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	شرکت فرعی	-	۲۶۴,۹۷۵	۴,۰۰۰	-	۶۸
و وابسته	شرکت ساختمان توسعه و فن آوری	شرکت فرعی	-	۳,۶۰۰	-	-	۱۱
	شرکت توسعه و عمران زاگرس	شرکت فرعی	-	۴۲,۲۶۷	-	۲,۰۰۰	۳۲
	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	شرکت فرعی	-	-	-	-	-
جمع				۲۵۹,۷۴۱	۳۹,۸۴۲	۸۰,۲۷۱	

۳-۱- ۴۳- معاملات با اشخاص وابسته با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت با اهمیتی نداشته است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴۴- تعهدات و بدهیهای احتمالی

۴۴-۱ بدهی های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و سایر تعهدات احتمالی در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

اصلی		گروه		یادداشت	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
-	-	۸۱,۶۵۰	-		تضمین وام شرکت حریم آفتاب کیان پارس
-	-	۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰		تضمین تخلیه دفتر استیجاری شرکت
-	-	۵۴,۶۵۶	۳۴,۹۶۸	۴۴-۱-۱	سفته های ارائه شده به سازمان مسکن و شهر سازی استان ها
-	-	۳۳,۸۷۵	۳۳,۸۷۵	۴۴-۱-۲	بنیاد تعاون ناجا
-	-	۳۶,۳۰۰	۳۶,۳۰۰	۴۴-۱-۳	خانه های پیش ساخته ایران
-	-	۱۹۸,۹۳۴	۱۹۸,۹۳۴		سازمان منطقه آزاد کیش
-	-	۱,۷۰۵	-		سفته های بانک اقتصاد نوین (پروژه بایل)
-	-	۱۲,۲۶۱	۱۲,۴۵۱		ضمانتنامه اجرای پروژه آنقوتلار گرمی نزد بانک
-	-	۶۴۶,۲۰۹	۶۴۶,۲۰۹	۴۴-۱-۴	تضمین تسهیلات از محل چک و سفته
-	-	۱۳,۳۵۰	-		اسناد تضمین شرکت توسعه و عمران خوزستان نزد موسسات و ادارات
-	-	۷۹,۳۰۴	۴۲,۰۰۴		تضمین حسن انجام کار و قرارداد
۶۲,۶۴۰	۵۴,۱۳۰	۵۵۶,۰۹۲	۵۱۹,۱۱۷	۴۴-۱-۵	تضمین تسهیلات شرکتهای گروه
-	-	۳,۰۴۷,۷۴۰	۲,۴۰۰,۰۳۹	۴۴-۱-۶	تضمین تسهیلات از محل سهام بانک اقتصاد نوین شرکت های گروه
۴,۷۹۶,۴۶۱	-	۴,۷۹۶,۴۶۱	-	۴۴-۱-۷	تضمین تسهیلات از محل سهام شرکت اصلی
۲,۷۰۶	۲,۷۰۶	۱۹۸,۹۹۸	۱۵۵,۴۰۱	۴۴-۲-۶	سایر
۴,۸۶۱,۸۰۷	۵۶,۸۳۶	۹,۸۰۷,۵۳۵	۴,۱۲۹,۲۹۸		

۴۴-۱-۱ مبلغ ۳۵ میلیارد ریال سفته های ارائه شده به سازمان مسکن و شهر سازی استان ها بابت تضمین خرید پروژه های صندوق با بازپرداخت اقساط به سر رسید هر چهار ماه یکبار جمعا ۱۰ ساله از تاریخ شروع قرارداد (عمدتا از سال ۱۳۸۰) میباشد.

۴۴-۱-۲ دادخواست شرکت نوسازی و ساختمان تهران علیه بنیاد تعاون ناجا و شرکت های تابعه و بانک قوامین در پروژه مهر پردیس مبنی بر ایفای تعهد در انتقال قراردادهای تسهیلات شماره ۱۰۵۹۴۳۱، ۱۰۸۹۷۳۷، ۱۰۸۹۷۳۷ و ۱۲۰۰۱۷۷ بانک قوامین شعبه مرزداران به نام بنیاد تعاون ناجا در شعبه ۳۰ دادگاه حقوقی عمومی تهران مطرح و از آنجائیکه دادگاه دعوی را به بدلیل شکلی (لزوم مراجعه به هیات داور) رد نمود و در مرحله تجدید نظر خواهی وکیل شرکت نیز دادنامه شعبه ۳۰ عیناً تایید گردیده است. پرونده به هیات ۳ نفره کارشناسان رسمی دادگستری منتخب شعبه ۳۰ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی شهید مدنی ارجاع و کارشناسان مربوطه گزارش خود را به تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۱ بنفع شرکت تهیه و تنظیم و به شعبه ۳۰ دادگاه ارائه نموده اند. شعبه ۳۰ دادگاه طی دادنامه مورخ ۱۳۹۸/۰۵/۰۸ خواسته شرکت نوسا را تأیید و بنیاد تعاون ناجا و شرکت های تابعه آن را محکوم به تسویه تسهیلات اعطایی بانک قوامین نموده است که مورد اعتراض بنیاد قرار گرفته و صدور رأی توسط شعبه ۲۲ دادگاه تجدیدنظر دادگستری استان تهران و تأیید رأی صادره دادگاه بدوی به نفع شرکت نوسازی و ساختمان تهران موضوع تسهیلات بانکی به مبلغ ۷۰۰۰۰۰ میلیون ریال دریافتی توسط شرکت از بانک قوامین (مؤسسه مالی و اعتباری قوامین سابق) براساس توافق بعمل آمده با بنیاد تعاون ناجا و شرکت انبوه سازان سبزاندیشان در سال ۱۳۸۷ و به تضمین بنیاد مذکور و صورتجلسه منعقد فی مابین مبنی بر انتقال اصل و فرع تسهیلات مذکور به بنیاد تعاون ناجا پس از تکمیل پروژه ۱۰۵۰ واحدی مهر پردیس پیش فروش شده به شرکت انبوه سازان سبزاندیشان، زیرمجموعه بنیاد تعاون ناجا و تحویل ۱۰۵۰ واحد مسکونی در تاریخ ۱۳۹۱/۰۹/۲۷ و عدم ایفای تعهدات از سوی بنیاد تعاون ناجا و شرکتهای تابعه و طرح دعوی از سوی شرکت نوسازی و ساختمان تهران که در مرحله بدوی دادگاه رأی بنفع این شرکت صادر نموده بود. شایان ذکر است به موجب رأی دادگاه تجدیدنظر، بنیاد تعاون ناجا و شرکتهای تابعه محکوم به پرداخت اصل و فرع و جرائم تسهیلات مذکور بالغ بر ۵۰۰۰۰۰ میلیون ریال گردیده اند.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴۴-۱-۳- بابت پشت نویسی سفته ها توسط شرکت ساختمان توسعه فن آوری مربوط به دریافت وام توسط شرکت خانه های پیش ساخته ایرانیان جهت پروژه عراق می باشد.

۴۴-۱-۴- دعوی شکایت از ۳ نفر از کارشناسان رسمی دادگستری موضوع شکایت مهندسی تعمیرات و نصب تهویه شبنم در شعبه دوم دادگاه انتظامی کانون کارشناسان مطرح و منجر به صدور دادنامه شماره ۱۴۴مبتی بر تخلف کارشناسی شده و در حال پیگیری می باشد.

۴۴-۱-۴- تضمین تسهیلات از محل چک و سفته

شرکت		گروه		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	۲۶۰,۵۶۶	۲۶۰,۵۶۶	تضمین وام بانک پاسارگاد توسط نوسا
-	-	۳۷۷,۶۴۳	۳۷۷,۶۴۳	۴۴-۱-۲ تضمین وام بانک قوامین توسط نوسا
-	-	۸,۰۰۰	۸,۰۰۰	تضمین وام بانک رفاه توسط نوسا
-	-	۶۴۶,۲۰۹	۶۴۶,۲۰۹	

۴۴-۱-۵- تضمین تسهیلات شرکتهای گروه:

شرکت		شرکتهای گروه		یادداشت
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۴,۸۱۰	۳۶,۳۰۰	۴۴,۸۱۰	۷,۸۳۵	تضمین تسهیلات سازین
۱۷,۸۳۰	۱۷,۸۳۰	۱۷,۸۳۰	۱۷,۸۳۰	تضمین تسهیلات نوید ایرانیان
-	-	۱۴۷,۷۱۶	۱۴۷,۷۱۶	۴۴-۱-۵-۱ توثیق سهام متعلق به نوسا نزد ساختمان ایران
-	-	۳۴۵,۷۳۶	۳۴۵,۷۳۶	۴۴-۱-۵-۱ توثیق سهام متعلق به نوسا نزد جوانان
۶۲,۶۴۰	۵۴,۱۳۰	۵۵۶,۰۹۲	۵۱۹,۱۱۷	جمع

۴۴-۱-۵-۱- به دلیل مسدود بودن حسابهای بانکی شرکت نوسازی و ساختمان تهران و پرداخت کلیه هزینه های سرمایه ای و جاری شرکت مذکور توسط شرکت های سرمایه گذاری ساختمان ایران و تامین مسکن جوانان به عنوان ضمانت انجام تعهدات در وثیقه این شرکت ها قرار گرفته است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴۴-۱-۶- تفهیم تسهیلات گروه و سایر شرکت ها از محل سهام شرکت های گروه :

(مبالغ به میلیون ریال)

توضیحات	محل وثیقه	نام سهام	مبلغ سهام وثیقه به ارزش روز (میلیون ریال) به تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	تعداد سهام در تاریخ صورت وضعیت مالی	وثیقه گذار	ردیف
تأمین مالی	ساختمان ایران	اقتصاد نوین	۱,۰۰۰,۴۷۶	۲۴۵,۷۳۵,۴۷۳	نوسازی و ساختمان تهران	۱
تسهیلات نوسازی و ساختمان تهران	بانک پاسارگاد	اقتصاد نوین	۸۲۹,۳۸۲	۲۶۰,۵۲۵,۹۸۲		۲
تأمین مالی	تأمین مسکن جوانان	اقتصاد نوین	۴۷۰,۱۸۱	۱۴۷,۷۱۶,۳۹۵	جمع	۲
			۲,۴۰۰,۰۳۹	۷۵۴,۰۱۷,۸۵۰		

۴۴-۱-۷- با توجه به توافقنامه مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۰۱ با شرکت های گروه استراتوس پارس و بانک سینا تعداد ۴۱۸,۳۵۹,۷۵۸ سهم شرکت نوسازی ساختمان تهران و ۱,۵۴۶,۶۲۴,۲۶۴ سهم شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان طی نامه شماره ۱۵۸۱۰۲۵۵ مورخ ۱۴۰۰/۰۷/۰۱ رفع توفیق گردیده است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴۴-۲- سایر تعهدات و بدهی های احتمالی:

۴۴-۲-۱- طرح دعوا از طرف که شرکت توسعه زنده رود اقدام به طرح دعوی علیه شرکت زاگرس در شعبه یک دادگاه عمومی حقوقی دادگستری شهرستان سامان مطرح و در آن زمان به دلیل تغییر مدیرعامل وقت، دادگاه (از پذیرش وکیل در جلسه اول رسیدگی به دلیل عدم سمت معذور و به همین دلیل شرکت نتوانست در اولین جلسه رسیدگی دفاع کافی داشته باشد) رای به محکومیت شرکت صادر نمود که شرکت نسبت به دادنامه صادره اعتراض و پرونده به شعبه هشتم دادگاه تجدیدنظر استان ارجاع گردید. شعبه هشتم دادگاه تجدیدنظر استان موضوع را به هیات سه نفره کارشناسی ارجاع و هیات کارشناسی پس از بررسی های لازم اقدام به صدور نظریه خود نمود در دادنامه صادره از شعبه بدوی در قسمت خواسته شرکت زنده رود مبنی بر الزام شرکت زاگرس به اخذ صورت مجلس تفکیکی و تنظیم سند رسمی انتقال به موجب رای داوری که در این خصوص اظهار نظر گردیده و شعبه بدوی نیز به درستی استدلال نموده که با توجه به رای داوری موجهی برای رسیدگی مجدد توسط دادگاه وجود ندارد و شعبه تجدید نظر نیز این قسمت از دادنامه را تایید نمود در دادنامه صادره از شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر در خصوص وصل شبکه فاضلاب به شبکه اصلی (شبهه داخلی فاضلاب به صورت کامل انجام گردیده است) و برق معابر فرعی خواسته شرکت زنده رود پذیرفته شده در اجرائیه صادر گردید. در خصوص خواسته شرکت زنده رود مبنی بر تحویل زمین با توجه به ساخت و ساز شرکت زنده رود که خود دلیل بر تحویل میباشد خواسته شرکت زنده رود پذیرفته نشده و خواسته آنها در این خصوص از سوی شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر رد گردید. شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر در قسمت خواسته شرکت زنده رود مبنی اخذ پایان کار کلی را پذیرفته چراکه به صورت کامل اجرا نگردیده است و شرکت زاگرس را نسبت به اخذ پایان کار در قسمتهای ساخته شده الزام نمود با توجه به تقاضای اجرای رای از سوی شرکت زنده رود پرونده جهت اجرا به شعبه اجرای احکام مدنی دادگستری شهرستان سامان ارجاع و شعبه اجرای احکام مدنی سامان پس از ارجاع موضوع به هیئت کارشناسی جهت برآورد هزینه و ارزیابی هیات کارشناسی به مبلغ ۱۶,۲۳۸,۶۸۳,۰۰۰ ریال نسبت به توقیف اموال و حساب های شرکت در قبال مبلغ ۱۶,۲۳۸,۶۸۳,۰۰۰ ریال اجرائیه صادر نموده است و لذا اجرائیه توقیف ملک گودال چشمه صادر گردیده است.

۴۴-۲-۲- تسهیلات دریافتی شرکت نور سیم (شرکت فرعی شرکت بازگانی بام) توسط شرکت سرمایه گذاری زاگرس تضمین شده است که با توجه به تسویه تسهیلات مذکور تضامینی که از این بابت نزد بانک میباشد عودت نگردیده است.

۴۴-۲-۳- دعوای بر علیه شرکت توسعه و عمران زاگرس توسط برخی از خریداران پروژه ها مطرح گردیده است. طرح دادخواست علیه شرکت از طرف آقایان اسماعیل لجمیری و شهریار میربختیار به خواسته مطالبه خسارت ناشی از کسر دام در شعبه اول دادگستری شهرستان کیار مربوط به پروژه گردشگری چغاخور در مرحله کارشناسی می باشد در حال رسیدگی است. همچنین دادخواست الزام به ایفای تعهدات آقای احمدرضا یدالهی علیه شرکت در شعبه ۱ دادگاه عمومی حقوقی دادگستری شهرستان سامان که منجر به صدور رای گردید و شرکت ظرف مهلت مقرر قانونی نسبت به مفاد رای اعتراض نمود و پرونده به شعبه شش دادگاه تجدیدنظر استان چهارمحال و بختیاری ارجاع و شعبه ششم نیز اقدام به تایید دادنامه صادره از شعبه بدوی نمود و پرونده در حال حاضر در مرحله کارشناسی و اجرا می باشد. شایان ذکر است طرح دعوی حقوقی محسن صنایع و صفورا کریمی در شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی دادگستری شهرستان سامان مبنی بر تحویل پلاک ویلای ایشان در مرحله بدوی قرار عدم استماع صادر گردید و پس از تجدید نظر خواهی توسط ایشان با رد تجدید نظر خواهی پرونده خاتمه یافت. در حال حاضر دادخواست جدیدی مبنی بر ابطال قرارداد از سوی آقای صنایع مطرح گردیده که ۱۴۰۱/۰۸/۱۰ جلسه رسیدگی آن می باشد. ضمناً طرح درخواست اعتراض ثالث نسبت به عملیات اجرایی علیرضا نوروزی در خصوص آهن آلات پروژه گودال چشمه که در شعبه چهارم دادگاه عمومی حقوقی دادگستری شهرستان شهرکرد در حال رسیدگی می باشد و تاکنون تصمیمی اتخاذ نگردید. همچنین اعتراض ثالث نسبت به ابطال رای داوری تنفیذ فسخ قرارداد مربوط به پروژه گودال چشمه در شعبه نهم دادگاه تجدید نظر استان چهارمحال و بختیاری از سوی اسماعیل ترابی به طرفیت شرکت مطرح که پرونده پس از رسیدگی و تشکیل جلسه مورخه ۱۴۰۰/۰۴/۱۲ با قرار عدم صلاحیت از سوی شعبه مذکور صادر و پرونده جهت رسیدگی به شعبه دوم عمومی و حقوقی دادگستری شهرستان شهرکرد ارجاع و این شعبه قرار عدم استماع دعوی خواهان را (اسماعیل ترابی) صادر نمود.

۴۴-۲-۴- دادخواست آقای تیمور ملک پور علیه شرکت فرعی شرکت توسعه و عمران زاگرس مبنی بر سایه اندازی پروژه گودال چشمه بر روی ساختمان وی مطرحه در شعبه ۶ دادگاه عمومی حقوقی دادگستری شهرستان شهرکرد که منجر به صدور قرار کارشناسی گردید. کارشناس اقدام به صدور نظریه کارشناسی بر خلاف اوضاع و احوال واقع نمود و به آن اعتراض گردید و شعبه فوق اقدام به صدور رای محکومیت به پرداخت مبلغ شش صد میلیون ریال در حق خواننده نمود و شرکت اقدام به فرجام خواهی در دیوان عالی کشور نموده و پرونده به شعبه ۴۳ ارجاع و این شعبه مذکور اقدام به رد فرجام خواهی نمود و پرونده در حال حاضر در شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر استان ارجاع که شعبه مذکور اقدام به تایید دادنامه صادره از شعبه ۶ بدوی نمود و مجدداً شرکت اقدام به فرجام خواهی از رای صادره نموده و پرونده به شعبه ۴۳ ارجاع و تاکنون رای صادر نگردیده است.

۴۴-۲-۵- در شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان اخذ پایانکار پروژه افاقای بابل و پروژه ۲۱۰ واحدی پردیسان قم در حال انجام می باشد، لذا احتمال وجود بدهی بعد از اخذ پایان کار وجود خواهد داشت. ضمن اینکه صورت حساب صادره شهرداری بابل بابت عوارض نوسازی و عمران شهری و بهای خدمات پروژه فوق به مبلغ ۳,۲۵۷ میلیون ریال از تاریخ ۱۳۸۵/۰۱/۰۱ لغایت ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ اعلام شده است که شرکت بر اساس قرارداد فی مابین با خریداران ملزم به اخذ پایانکار و صورت مجلس تفکیکی و نهایتاً انتقال اسناد به نام خریداران می باشد، لیکن پرداخت عوارض نوسازی قید شده به عهده خریداران نهایی می باشد. لازم به ذکر است شهرداری قبل از پرداخت عوارض مذکور هیچ اقدامی در خصوص صدور پایانکار نمی نماید. ضمناً تا زمان نقل و انتقال رسمی کلیه واحدهای فروش رفته در قراردادهای مسکن مهر و تسویه حساب با بانک اعطاءکننده تسهیلات احتمال وجود تعهداتی به عهده شرکت وجود خواهد داشت. از جمله در پروژه صفا دشت بابت ۵۶ واحد ۸۵ درصد تکمیل که هنوز تحویل نشده و علی رغم واگذاری این قرارداد به شرکت آذر اسپرسا به دلیل آن که تسهیلات اولیه به نام شرکت هست، تا زمانی که این واحدها تحویل نشود، احتمال وجود تعهدات مرتبط با تسهیلات این ۵۶ واحد هست. همچنین در خصوص پروژه باغمیشه تبریز ادعایی توسط شرکت مکمل راه (سازنده و پیمانکار قرارداد) مبنی بر واگذاری ۵۰ درصد زمین پروژه از طرف شرکت جهت جبران افزایش قیمت ساخت، در سنوات قبل مطرح شده که موضوع در هیئت مدیره بررسی و براساس مذاکره صورت گرفته با آقای صوفی مدیرعامل (سازنده و پیمانکار پروژه) مقرر شد به استناد صورتجلسه مورخ ۲۷ اردیبهشت ۱۳۸۴ که در آن کلیه مسائل مربوط به قرارداد و تعدیل و کارهای اضافه و صورت وضعیت قطعی و مابه التفاوت مصالح مترآزکار و..... نهایی و توافق گردیده است، ملاک عمل تسویه حساب قرار گیرد. در صورت عدم اجرای مفاد قرارداد شرکت مکمل راه موظف گردیده سهم شرکت که ۵۰ درصدی خود را به قیمت کارشناسی روز به شرکت واگذار نماید که شرکت مزبور ادعای مترآزکار ۲,۱۴ مترمربعی از عرصه قرارداد صدف باغمیشه را مطرح نموده و لذا پرونده جهت اقدام حقوقی به وکیل شرکت آقای مهدی رنجبر آذربایجان ارجاع گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴۴-۲-۶- تسهیلات قرارداد مشارکت مدنی مسکن مهر موضوع شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان بابت ۷۶۴ واحد به تاریخ ۱۳۹۰/۰۳/۲۹ که تا تاریخ درخواستی مبلغ بدهی مستتر ۱۵۲,۴۸۵ میلیون ریال میباشد. همچنین مبلغ ۲۸۸ میلیون ریال سفته بابت پروژه مسکن مهر استان قم ارائه شده است.

۴۴-۲-۷- موضوع اختلاف حساب شرکت نوسازی و ساختمان تهران با شریک سازنده آقایان خانف و انتظاری در رابطه با پروژه الهیه که به تفصیل یادداشت توضیحی ۲۰-۳-۱ این صورت های مالی توضیحات لازم ارائه گردیده است.

۴۴-۲-۸- با توجه به توقف عملیات ساختمانی پروژه مسکونی ظفر توسط پیمانکار شرکت نوسازی و ساختمان، رکیندژ و عدم تحویل کارگاه پروژه علیرغم اعلام ماده ۴۸ پیمان و طرح دعوی از سوی طرفین در دادگاه هنوز منتج به صدور رای نگردیده است و مراتب به تفصیل در یادداشت توضیحی (۱-۲۳) توضیح داده شده است.

۴۴-۲-۹- بدهیهای احتمالی در رابطه با دعاوی حقوقی شرکت نوسازی و ساختمان عمدتاً شامل طرح دعوی در رابطه با پیمانکار پروژه نگین پردیس به نام شرکت آتروپاتن تلاشگر به شرح مندرج در یادداشت شماره ۲۳-۱-۲ می باشد.

۴۴-۲-۱۰- بدهیهای احتمالی شرکت نوسازی و ساختمان در رابطه با مخارج اخذ مجوزهای لازم از سازمان آتش نشانی و اخذ پایان کار پروژه هانی که در سنوات گذشته خاتمه یافته و تحویل خریداران گردیده و بدلیل تغییر استانداردهای سازمان آتش نشانی و لزوم تطبیق شرایط واحدهای مسکونی پروژه ها، مخارج مضاعفی را بر شرکت تحمیل می نماید و همچنین اخذ پایان کار واحدهای احدائی و رعایت ضوابط شهرداری از جمله دیگر بدهیهای احتمالی خواهند بود.

۴۴-۲-۱۱- اقامه دعوی شرکت توسعه و عمران اردبیل علیه آقای مرعشی در ارتباط با فروش گازوئیل به شرکت در سنوات گذشته بوده که توسط دادگاه عمومی رای بر پرداخت مبلغ ۱۱۷,۰۵۱ دلار از جانب شرکت صادر گردیده است شرکت به رای مذکور اعتراض نموده و مقرر گردید رای پرونده جهت رسیدگی به مرحله تجدید نظر احاله گردد. لذا به علت عدم پیگیری توسط نامبردگان فعلاً "به نتیجه نهایی منجر نشده است. (نرخ دلار در تاریخ صورت وضعیت مالی ۱۴۸/۰۰۰ ریال محاسبه شده است که در تاریخ صورت های مالی تسعیر نشده است).

۴۴-۲-۱۲- مبلغ ۱۴۴,۳۸۹ میلیون ریال از تضمینات اعطایی شرکت توسعه و عمران اردبیل (عمدتاً بانک ایران زمین به مبلغ ۸,۷۵۷ میلیون ریال و نوین کرت به مبلغ ۱۳۵,۶۳۲ میلیون ریال) علیرغم سررسید گذشته بودن تا تاریخ تهیه صورت های مالی تعیین تکلیف نگردیده اند و تضامین گروه به مبلغ ۴۱,۵۰۰ بابت بازگانی اردبیل راكد و سنواتی است. همچنین شرکت دارای یک فقره دعوی حقوقی بر علیه شرکت به طرفیت بانک اقتصاد نوین در شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی میباشد که علیرغم صدور رای بر له شرکت و علیه بانک مذکور در شعبه تجدید نظر نقض و جهت رسیدگی ماهیتی به دادگاه بدوی اعاده و طی دادنامه صادره در پرونده حکم بر محکومیت شرکت بامتنافه با شرکت جبران اصل صادر گردید لیکن بعد از تجدید نظر خواهی، وقت رسیدگی تعیین و پس از استماع دفاعیات وکلای طرفین دعوی حکم محکومیت شرکت نقض و طی دادنامه صادره از شعبه ۱۳ دادگاه تجدید نظر استان اردبیل حکم بر بی حقی بانک اقتصاد نوین صادر و قطعیته یافته است. همچنین

تضامین نزد بانکها عمدتاً بابت تضامین نزد بانک پاسارگاد به مبلغ ۳,۵۰۳ میلیون ریال و ۸,۷۵۷ میلیون ریال نزد بانک ایران زمین و مبلغ ۱۹۰ میلیون ریال مربوط به ضمانتنامه خریداران واحد مسکونی نزد بانک مسکن شعبه مشکین شهر علیرغم سررسید گذشته بودن تا تاریخ تهیه صورتهای مالی تعیین تکلیف نگردیدند. سایر تضامین شرکت تضمین حسن انجام تعهدات و قراردادها عمدتاً مبلغ ۲۵,۶۹۲ میلیون ریال نزد شرکت سازه های نوین کرت موضوع واحدهای شهریار، مبلغ ۵,۰۰۰ میلیون ریال مربوط به شهرداری اردبیل بابت تضمین پرداخت هزینه پروانه پروژه ولایت، مبلغ ۳,۴۰۰ میلیون ریال مربوط به تضمین اقساط سازمان تامین اجتماعی می باشد که تا تاریخ ارائه صورت های مالی به جز تضمین اقساط سازمان تامین اجتماعی الباقی تعیین تکلیف نگردیده است و تضامین گروه شامل ۴۱,۵۰۰ میلیون ریال نزد بازگانی اردبیل است. که در سال جاری استرداد گردیده است.

۴۴-۲-۱۳- پروژه سهنند آقای قنبری که پرونده امر در دادگاه اسکو تحت رسیدگی بوده و در مرحله ارجاع امر به کارشناسی بوده که تا تاریخ تایید صورت های مالی منتهی به اتخاذ تصمیم قضایی نشده است و همچنین پرونده آقای حبیب عبدالهی به خواسته ۲۰۰ میلیون ریال در شعبه ۱۳ شورای حل اختلاف بعد از رسیدگی قضایی در نهایت منجر به حکم بر محکومیت شرکت گردیده و بعد از تجدید نظر خواهی قطعیته یافته است.

۴۴-۲-۱۴- با توجه به اینکه ۹۸٪ واحد های تجاری و خدماتی شهرداری اردبیل تکمیل شده و هنوز برای واحد های مذکور پایانکار و سند تفکیکی از اداره ثبت اخذ نشده است به همین دلیل ۸۵۰ متر مربع از واحد های خدماتی بلوک E و ۴۷۲ متر مربع از واحد های خدماتی بلوک B پروژه شهریار به سازه های نوین کرت فروخته شده که در دوره مذکور ۴۷۲ متر مربع از واحد های خدماتی بلوک B پروژه شهریار به شرکت نوین کرت تحویل لیکن به دلیل عدم تکمیل کامل ۸۵۰ متر مربع از واحد های خدماتی بلوک E به شرح یادداشت ۱-۲۸ به شرکت مذکور تحویل نشده است. همچنین نقل و انتقال رسمی واحد های مذکور نیز صورت پذیرفته است.

۴۴-۲-۱۵- بدهی احتمالی شرکت تامین مسکن جوانان در خصوص هزینه های بعد از تکمیل پروژه های اتمام یافته شامل مخارج پایان کار پروژه تجاری محمد شهر کرج، مخارج اخذ اسناد مالکیت و صورتجلسه تفکیکی پروژه ۱۰۴ واحدی مروراید کرمان، هزینه های صورت وضعیت قطعی پروژه جیلارد نو دهموند با شرکت انبوه سازان جامع، مخارج تمدید پایان کار و اخذ صورتجلسه تفکیکی پروژه هشترگرد قطعه ۵ و مخارج اخذ پایان کار و هزینه های صورت وضعیت قطعی با شرکت راه آزند و پرونده دعاوی شاکیان پروژه ۱۶۸ واحدی غدیر بهارستان می باشد.

۴۴-۲-۱۶- چک به مبلغ ۶۳۵ میلیون ریال توسط شرکت نوید ایرانیان جهت تضمین پرداخت اقساط بدهی بیمه پروژه سلمان شهر به سازمان تامین اجتماعی ارائه شده است. ضمناً تعداد ۱۹,۵۹۶,۰۸۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران متعلق به سهامداران نزد شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان به صورت امانت می باشد.

۴۴-۲-۱۷- شرکت های ساختمان و توسعه فن آوری (سازین)، سرمایه گذاری ساختمان نوین، نوید ایرانیان و پشتیبانی تا کنون مورد رسیدگی بیمه قرار نگرفته و وضعیت بیمه شرکت توسعه و عمران اردبیل تا پایان سال ۱۳۹۸ رسیدگی و قطعی شده، سال ۱۳۹۹ نیز توسط مقامات سازمان تامین اجتماعی مورد رسیدگی قرار گرفته و مبلغ ۴,۲۵۵ میلیون ریال به شرکت اعلام بدهی شده، شرکت علیرغم احتساب ذخائر لازم اقدام به اعتراض نموده که تا تاریخ ارائه صورت های مالی نتیجه آن مشخص نشده است و سال ۱۴۰۰ نیز مورد رسیدگی بیمه ای قرار نگرفته است. در شرکت زاگرس وضعیت بیمه ای شرکت اصلی تا سال ۹۹ مورد رسیدگی قرار گرفته و پرداخت و تسویه گردیده است. همچنین مالیات بر ارزش افزوده شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان وضعیت بیمه ای شرکت برای سنوات قبل تاکنون مورد رسیدگی حسابرسان سازمان بیمه تامین اجتماعی قرار نگرفته است. ضمناً شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین از بدو تاسیس حسابرسی بیمه ای نگردیده و با توجه به نوع فعالیت شرکت امکان وجود بیمه و جرایم مربوطه دور از انتظار می باشد. همچنین وضعیت مالیات و عوارض بر ارزش افزوده شرکت تا پایان سال مالی منتهی به

۱۳۹۵/۰۶/۳۱ و نیز سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ مورد رسیدگی اداره امور مالیاتی قرار گرفته و تعیین تکلیف شده است. و شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین مالیات و عوارض ارزش افزوده تا پایان سال ۱۳۹۹ رسیدگی و تسویه گردیده است. همچنین ارزش افزوده شرکت ساختمان و توسعه فن آوری (سازین) تاکنون مورد رسیدگی قرار نگرفته است. وضعیت بیمه ای شرکت توسعه و عمران زاگرس شرکت از بابت مالیات بر ارزش افزوده تا سال ۱۳۹۹ مورد رسیدگی قرار گرفته و بابت مالیات ارزش افزوده سال ۱۳۹۶ برگ قطعی به مبلغ ۵۱۶ میلیون (اصل ۳۴۴ میلیون ریال و جرائم ۱۷۲ میلیون ریال) صادر و پرداخت شده است. و طبق برگه مطالبه ارزش افزوده دوره مالیاتی تابستان سال ۱۳۹۸ مبلغ ۲۹ میلیون ریال تشخیص داده شد و به شرکت اعلام بدهی شده که برگه قطعی صادر و بدهی پرداخت شده است.

همچنین مالیات و عوارض ارزش افزوده سال ۱۳۹۹ توسط مقامات مربوطه مورد رسیدگی قرار گرفته که تا تاریخ تایید صورت های مالی برگه قطعی دوره ۱ و ۲ به شرکت اعلام و تا تاریخ تهیه صورت های مالی پرداخت و تسویه گردیده است در خصوص ارزش افزوده سال ۱۴۰۰ برگه قطعی دوره ۲ به شرکت اعلام و پرداخت شده است. ضمناً در شرکت مزبور مالیات حقوق و تکلیفی سال ۱۳۹۹ مورد رسیدگی مقامات مالیاتی قرار گرفت و از این بابت برگه قطعی به ترتیب به مبلغ ۴۸۰ و ۲۷۹ میلیون ریال صادر گردید که مالیات تکلیفی پرداخت و بدهی مالیات حقوق نیز تسطیف گردیده است گرفته است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

۴۵- تعهدات سرمایه ای

۴۵-۱- تعهدات سرمایه ای در سال مالی مورد گزارش به قرار زیر می باشد:

شرکت		گروه	
۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۲,۵۰۰	۲,۵۰۰	۲,۵۰۰	۲,۵۰۰
۱۱۱	۱۱۱	۱۱۱	۱۱۱
-	-	۴۰,۸۷۱	-
-	-	۱۰۰,۰۰۰	-
۲,۶۱۱	۲,۶۱۱	۱۴۳,۴۸۲	۲,۶۱۱

شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان (۲۰٪ سرمایه ثبت نشده)

شرکت عمران و مسکن سازان کهکیلویه و بویر احمد (۶۵٪)

افزایش سرمایه حریم آفتاب کیانپارس

هزینه تکمیل و تجهیز مستحقات و تاسیسات پروژه خرمشهر

۴۶- وقایع بعد از تاریخ گزارشگری مالی

از تاریخ صورت وضعیت مالی تا تاریخ تصویب صورت های مالی رویداد با اهمیتی که مستلزم تعدیل اقلام صورتهای مالی و یا افشاء در آن باشد، رخ نداده است.

۴۷- سود سهام پیشنهادی

۴۷-۱- پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود پس از کسر اندوخته سرمایه ای طبق ماده ۵۸ اساسنامه شرکت و مطابق ماده ۹۰ اصلاحی قانون تجارت معادل ۱۰ درصد سود قابل تقسیم می باشد.

۴۷-۲- هیات مدیره با توجه به وضعیت نقدینگی و توان پرداخت سود از جمله وضعیت نقدینگی در حال حاضر و در دوره پرداخت سود، منابع تامین وجوه نقد جهت پرداخت سود، درصد سود تقسیم شده در سال های گذشته، وضعیت پرداخت سود در سال های گذشته از حیث پرداخت به موقع آن طبق برنامه زمان بندی هیات مدیره، وضعیت پرداخت سود در سال های گذشته از حیث پرداخت آن ظرف مهلت قانونی و وضعیت انتقال سود به سرمایه از طریق افزایش سرمایه از محل مطالبات در سال های گذشته و نیز با توجه به قوانین و مقررات موجود و برنامه های آتی شرکت، این پیشنهاد را ارائه نموده است.

۴۷-۳- منابع مالی لازم برای پرداخت سود از محل فعالیتهای عملیاتی تامین خواهد شد.

