

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴



شرکت سرمایه‌گذاری سافتمان ایران
(سهامی عام)



شرکت سرمایه‌گذاری سافتمان ایران
(سهامی عام)

گزارش فعالیت هیئت مدیره به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

به انضمام صورت های مالی تلفیقی و جداگانه حسابرسی شده

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴



پیام هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) به عنوان یک هلدینگ تخصصی سرمایه گذاری در صنعت ساختمان، املاک و مستغلات به دنبال حداکثر سازی رضایت سهامداران خود با ارتقای ارزش دارایی های بلند مدت و ورود به سرمایه گذاری های جدید و پربازده است و در سال منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ شرکت سعی داشته است تا با بازآرایی میزان و نحوه سرمایه گذاری در شرکت های تابعه، تخصصی سازی فعالیت ها، ارتقای کیفی فرآیند سرمایه گذاری و حل و فصل برخی از پرونده های سنواتی شرکت های گروه به گردش سرمایه حاصل از خروج از برخی سرمایه گذاری های بلند مدت و ورود به سرمایه گذاری جدید و جذاب سرعت بخشد و گامی نو برای تحول و سرآمدی «وساخت» و کسب رضایتمندی سهامداران ارجمند و صبور خود در آینده نزدیک بردارد.





مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت مصوب اسفند ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار، گزارش فعالیت‌ها و وضعیت عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ بر پایه اسناد، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح زیر تقدیم می‌گردد. این گزارش، به عنوان یکی از گزارش‌های سالانه هیئت‌مدیره به مجمع عمومی، مبتنی بر اطلاعات مندرج در صورت‌های مالی و سایر داده‌های در دسترس طی سال مالی تا تاریخ تنظیم گزارش بوده و دربردارنده تصویری جامع از وضعیت کلی شرکت، عملکرد و برنامه‌های هیئت‌مدیره است.

به نظر اینجانبان، اطلاعات ارائه‌شده در این گزارش با تأکید بر انعکاس منصفانه نتایج عملکرد و در راستای حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه تنظیم گردیده است. داده‌های مندرج با واقعیت‌های موجود هماهنگ بوده و آثار احتمالی آن‌ها در آینده، تا حدی که در شرایط فعلی قابل پیش‌بینی است، به‌طور صحیح و کافی منعکس شده است. همچنین هیچ موضوعی که عدم اطلاع از آن موجب گمراهی استفاده‌کنندگان گردد، از گزارش حذف نشده و این گزارش در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۱۸ به تصویب و تأیید هیئت‌مدیره رسیده است.

| امضا | سمت | نماینده | اعضای هیأت مدیره |
|---|---|---|------------------------|
|  | رئیس هیات مدیره (غیرموظف) | سرمایه‌گذاری توسعه آرمان مهان (سهامی خاص) | خداداد پورذاکری |
|  | نائب رئیس هیات مدیره و مدیرعامل (موظف) | شرکت سرمایه‌گذاری صنایع پتروشیمی (سهامی عام) | عباس شفیعی |
|  | عضو هیات مدیره (موظف) | گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام) | علی اخلاقی اصفهانی |
|  | عضو هیات مدیره (غیرموظف) | شرکت صنایع لاستیکی سهند (سهامی عام) | پیمان رضانی |
|  | عضو هیات مدیره (غیرموظف) | شرکت سرمایه‌گذاری هامون کیش (سهامی خاص) | سیدعلی طالقانی اصفهانی |





فهرست ها:

| | | | |
|-------|-------|--|-----|
| ۴-۵ | ..... | گزیده اطلاعات مالی شرکت اصلی | ۱- |
| ۶-۷ | ..... | گزیده اطلاعات مالی تلفیقی | ۲- |
| ۷-۸ | ..... | قوانین و مقررات موثر حاکم بر شرکت | ۳- |
| ۸-۹ | ..... | سرمایه | ۴- |
| ۱۰-۱۱ | ..... | ترکیب سهامداران | ۵- |
| ۱۱-۱۶ | ..... | ماهیت شرکت و صنعت | ۶- |
| ۱۷ | ..... | موضوع فعالیت | ۷- |
| ۱۷-۱۹ | ..... | تهدیدها و فرصت ها | ۸- |
| ۲۰ | ..... | دعای حقوقی له و بر علیه شرکت | ۹- |
| ۲۱ | ..... | تاثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه ای بر شرکت | ۱۰- |
| ۲۱ | ..... | تعداد کارکنان | ۱۱- |
| ۲۲ | ..... | وضعیت مالی و عملکرد شرکت | ۱۲- |
| ۲۲ | ..... | سهام خزانه | ۱۳- |
| ۲۳ | ..... | مراودات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت | ۱۴- |
| ۲۳ | ..... | کیفیت سود شرکت اصلی و تلفیقی | ۱۵- |
| ۲۴-۲۵ | ..... | نسبتهای مالی - شرکت اصلی | ۱۶- |
| ۲۵ | ..... | سود سهام (پرداختی و پیشنهادی) | ۱۷- |
| ۲۶ | ..... | سیاست تقسیم سود شرکتهای فرعی و وابسته | ۱۸- |
| ۲۷-۲۹ | ..... | اطلاعات شرکتهای فرعی | ۱۹- |
| ۲۹-۳۲ | ..... | ترکیب دارایی های شرکت | ۲۰- |
| ۳۵-۴۳ | ..... | اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار و بازارگردان | ۲۱- |
| ۴۳ | ..... | اصول حاکمیت شرکتی | ۲۲- |
| ۴۳ | ..... | گزارش پایداری و مسئولیت اجتماعی | ۲۳- |
| ۴۳-۴۸ | ..... | اقدامات انجام شده تکالیف مجمع | ۲۴- |
| ۴۹ | ..... | اهم برنامه های آتی شرکت | ۲۵- |
| ۴۹-۵۳ | ..... | اطلاعات تماس شرکت و پیوست ها | ۲۶- |



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴

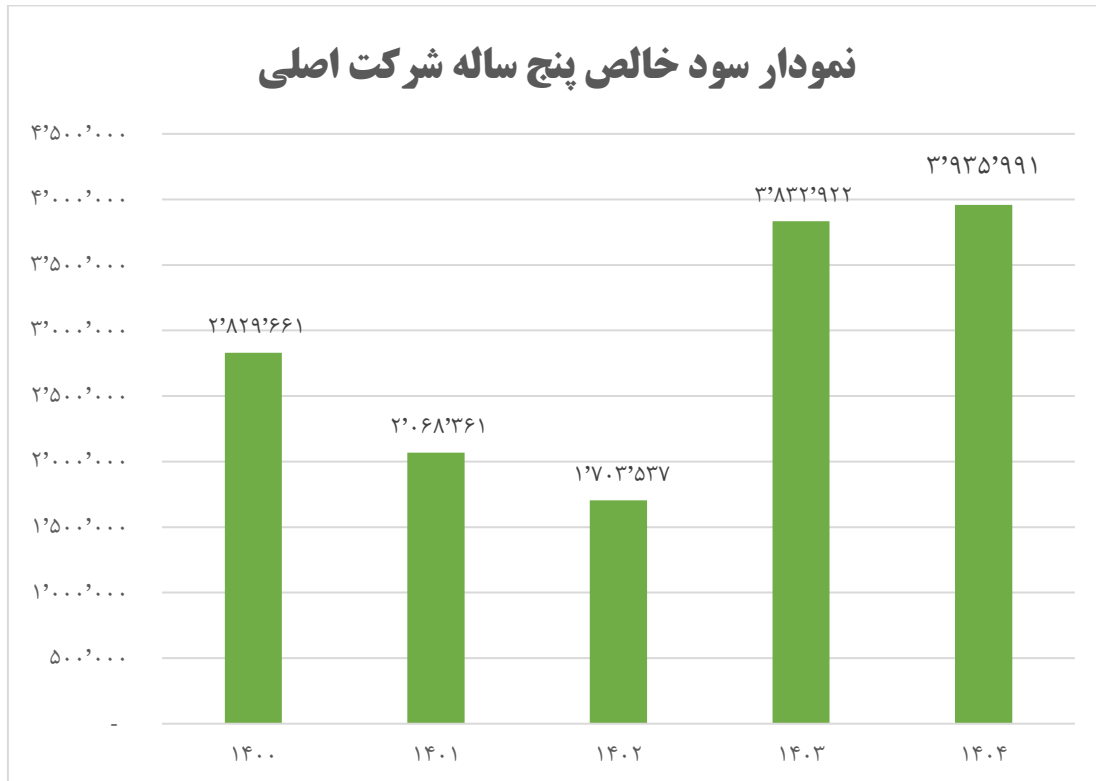
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

۱- کلیات

۱-۱- گزیده اطلاعات مالی شرکت اصلی

درصد تغییر سال جاری

| نسبت به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | نسبت به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | شرح |
|-----------------------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|--|
| | | | | | اطلاعات عملکرد مالی |
| | | | | | طی سال (مبالغ به میلیون ریال): |
| ۱۰۳ | ۲۴ | ۲۰,۴۴,۶۷۱ | ۴,۱۷۰,۷۹۶ | ۴,۲۵۲,۲۵۹ | درآمدهای عملیاتی |
| ۱۲۳ | ۲۳ | ۱,۷۱۲,۴۱۳ | ۳,۸۲۱,۳۰۲ | ۳,۸۹۱,۹۳۸ | سود عملیاتی |
| (۳۰) | ۲۷۹ | ۱۶,۷۸۷ | ۱۱,۶۲۰ | ۴۴,۰۵۳ | درآمدهای غیرعملیاتی |
| ۱۲۵ | ۳۲ | ۱,۷۰۳,۵۳۷ | ۳,۸۳۲,۹۲۲ | ۳,۹۳۵,۹۹۱ | سود خالص - پس از کسر مالیات |
| ۲۰۴ | ۹۷ | ۲۲۰,۷۷۵ | ۶۷۳,۳۵۲ | ۱,۳۴۸,۴۹۱ | وجوه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی |
| | | | | | اطلاعات وضعیت مالی |
| | | | | | در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال): |
| ۰۴ | ۸۱ | ۳۷,۳۵۵,۲۱۵ | ۳۸,۹۰۳,۵۶۱ | ۴۲,۰۵۶,۷۶۰ | جمع داراییها |
| (۲۷) | ۱۷ | ۱,۱۶۶,۰۷۷ | ۴۱۰,۹۵۳ | ۴۳۵,۰۹۹ | جمع بدهی‌ها |
| ۰ | ۰ | ۳۰,۸۴۲,۷۲۶ | ۳۰,۸۴۲,۷۲۶ | ۳۰,۸۴۲,۷۲۶ | سرمایه ثبت شده |
| ۰۷ | ۸۱ | ۳۶,۱۶۹,۱۳۸ | ۳۸,۴۹۲,۶۰۸ | ۴۱,۶۲۱,۶۶۱ | جمع حقوق صاحبان سهام |
| | | | | | اطلاعات مربوط به هر سهم: |
| ۰ | ۰ | ۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱ | ۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱ | ۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱ | تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع |
| ۱۲۳ | ۲ | ۵۶ | ۱۲۵ | ۱۲۸ | سود هر سهم - ریال |
| | | | | | سایر اطلاعات: |
| ۰ | ۰ | ۲۳ | ۲۳ | ۲۳ | تعداد کارکنان - نفر (پایان سال) |

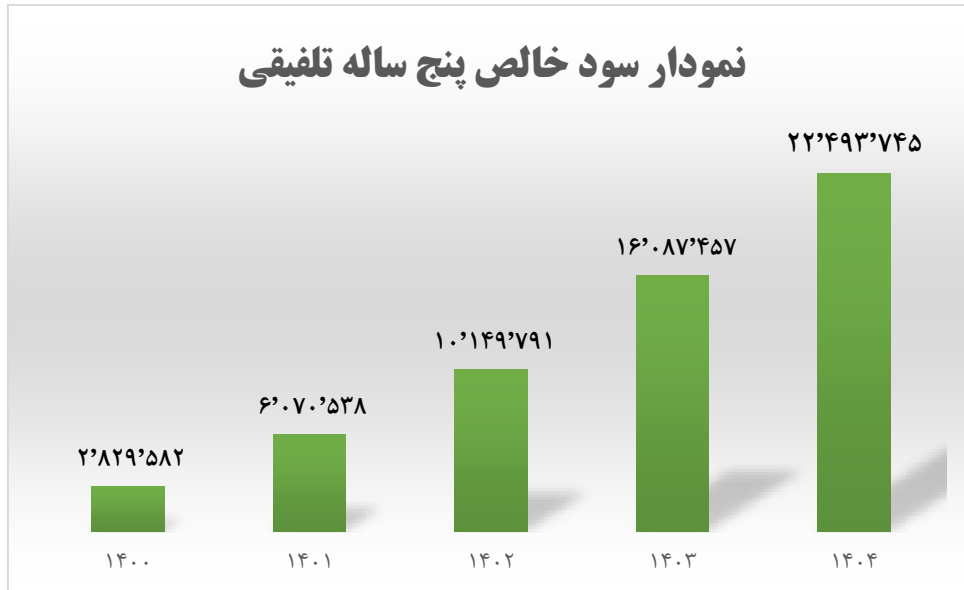


تغییرات سود خالص نسبت به سال مالی قبل عمدتاً به دلیل تقسیم سود بانک اقتصاد نوین نسبت به پیش بینی های انجام شده می باشد و این درحالیست که در دوره مشابه قبل سود فروش سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل به میزان ۲,۰۰۱,۳۸۱ میلیون ریال بوده است.



۲-۱- گزیده اطلاعات مالی تلفیقی

| درصد تغییر سال جاری | | تجدید ارائه شده | | | شرح |
|---|-----------------------|-----------------|----------------|----------------|------------------------------------|
| نسبت به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | نسبت به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
| اطلاعات عملکرد مالی | | | | | |
| طی سال (مبالغ به میلیون ریال): | | | | | |
| ۵۷ | ۳۹ | ۱۰,۹۳۲,۳۸۹ | ۱۷,۱۳۴,۶۴۸ | ۲۳,۷۳۸,۳۸۴ | درآمدهای عملیاتی |
| ۵۹ | ۴۱ | ۱۰,۱۴۶,۷۰۱ | ۱۶,۰۹۸,۷۹۷ | ۲۲,۷۴۳,۵۶۲ | سود عملیاتی |
| ۷۰.۸ | (۶۶) | ۲۷,۴۱۷ | ۲۲۱,۶۶۵ | ۷۵,۱۹۰ | درآمدهای غیرعملیاتی |
| ۵۸ | ۴۰ | ۱۰,۱۵۶,۳۷۰ | ۱۶,۰۸۷,۴۵۷ | ۲۲,۴۹۳,۷۴۵ | سود خالص - پس از کسر مالیات |
| ۵۰.۵ | ۱۶ | ۲۶۶,۱۰۹ | ۱,۶۰۹,۰۳۵ | ۲,۲۲۲,۸۸۹ | وجه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی |
| اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال): | | | | | |
| ۶۷ | ۵۴ | ۲۷,۵۱۵,۵۴۰ | ۴۶,۰۶۵,۴۱۹ | ۷۰,۸۵۸,۲۴۶ | جمع داراییها |
| (۱۰) | (۲۰) | ۲,۱۳۷,۰۵۱ | ۱,۹۲۴,۸۶۸ | ۱,۵۳۹,۷۳۹ | جمع بدهی‌ها |
| ۰ | ۰ | ۳۰,۸۴۲,۷۲۶ | ۳۰,۸۴۲,۷۲۶ | ۳۰,۸۴۲,۷۲۶ | سرمایه ثبت شده |
| ۷۴ | ۵۷ | ۲۵,۳۷۸,۴۸۹ | ۴۴,۱۴۰,۵۵۱ | ۶۹,۳۱۸,۵۰۷ | جمع حقوق صاحبان سهام |
| اطلاعات مربوط به هر سهم: | | | | | |
| ۰ | ۰ | ۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱ | ۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱ | ۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱ | تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع |
| ۶۳ | ۳۸ | ۳۲۲ | ۵۲۶ | ۷۲۵ | سود هر سهم - ریال |
| سایر اطلاعات: | | | | | |
| (۶) | ۰ | ۹۶ | ۹۰ | ۹۰ | تعداد کارکنان - نفر (پایان سال) |



سود خالص تلفیقی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ نسبت به سال مالی قبلی ۴۰ درصد افزایش را تجربه نموده است، که افزایش مزبور عمدتاً ناشی از تقسیم سود سهم گروه از سود شرکتهای وابسته (عمدتاً بانک اقتصاد نوین) به میزان ۱۱۷ درصد می باشد.

۳-۱- قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت:

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

صنعت ساختمان همانند سایر صنایع، به طور مستقیم و غیرمستقیم تحت تأثیر قوانین و مقررات تخصصی خود قرار دارد و ملزم به رعایت و انطباق با آنهاست. از جمله مهم‌ترین قوانین و مقررات حاکم بر این صنعت می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- ✓ قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و نا کارآمد شهری
- ✓ قانون حمایت از احياء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و نا کارآمد شهری؛



- ✓ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن؛
- ✓ قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان؛
- ✓ قانون پیش‌فروش ساختمان؛
- ✓ بخشنامه‌ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور؛
- ✓ و ضوابط و مقررات شهرداری‌ها.

یکی از اصلی‌ترین جنبه‌های تقاضا در بازار مسکن، تقاضای مصرفی است که به شدت از شرایط اقتصادی و اجتماعی خانوارها تأثیر می‌پذیرد. بنابراین هرگونه قانون یا مقرراتی که بر وضعیت کلان اقتصادی جامعه اثرگذار باشد، می‌تواند به‌طور مستقیم بر میزان تقاضا در این صنعت نیز مؤثر واقع شود. در این زمینه می‌توان به قوانین توسعه پنج‌ساله و قوانین بودجه سالانه کشور اشاره کرد. علاوه بر قوانین و مقررات، سیاست‌ها و استراتژی‌های دولت نیز به‌عنوان عوامل بیرونی نقش مهمی در شکل‌دهی وضعیت صنعت ساختمان ایفا می‌کنند. نمونه بارز آن، اجرای طرح مسکن مهر در سال‌های گذشته است که آثار قابل توجهی بر روند عرضه و تقاضا در این صنعت برجای گذاشت. همچنین سیاست‌های نظام بانکی، به‌ویژه بانک مسکن، تأثیر بسزایی بر شرایط بازار و عملکرد شرکت‌های فعال در این حوزه دارند. کاهش نرخ سود تسهیلات خرید مسکن، تعیین سقف تسهیلات قابل انتقال در قالب فروش اقساطی و سایر ابزارهای مالی از جمله عواملی هستند که به‌طور مستقیم بر عرضه و تقاضای مسکن اثرگذارند. در کنار این موارد، ضوابط شهرداری‌ها و تغییرات طرح‌های تفصیلی شهری نیز از جمله عوامل مؤثر بر روند فعالیت و توسعه صنعت ساختمان محسوب می‌شوند.

۴-۱-۱- سرمایه و ترکیب سهامداران

۴-۱-۱ سرمایه:

سرمایه شرکت در زمان تأسیس در سال ۱۳۷۵ مبلغ ۱۱۰ میلیارد ریال بوده است که این سرمایه شامل تعداد ۱۱۰٫۰۰۰٫۰۰۰ سهم با ارزش اسمی هر سهم ۱٫۰۰۰ ریال می‌باشد. سرمایه شرکت طی چندین مرحله افزایش سرمایه، مطابق جدول مربوطه، رشد یافته و در حال حاضر به مبلغ ۳۰٫۸۴۲٫۷۲۶٫۳۵۱ ریال رسیده است. سرمایه فعلی شرکت شامل تعداد ۳۰٫۸۴۲٫۷۲۶٫۳۵۱ سهم با ارزش اسمی هر سهم ۱٫۰۰۰ ریال می‌باشد.

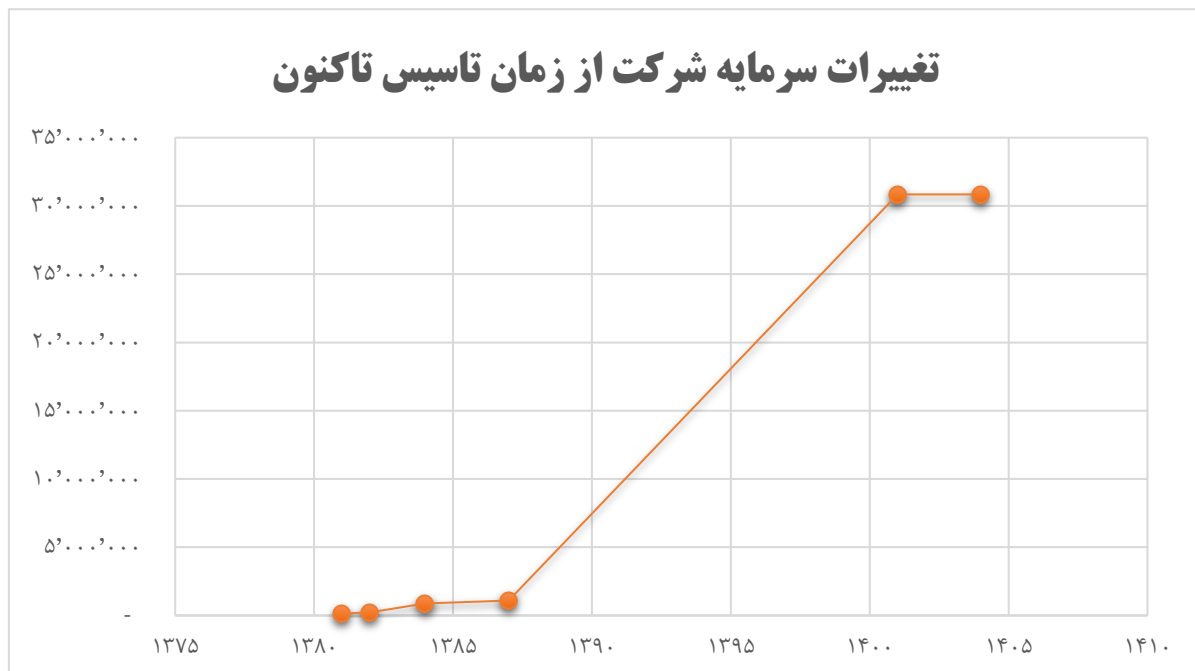


گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

| تغییرات سرمایه شرکت از زمان تاسیس تاکنون | | | |
|--|---------------------------|--------------------|---------------------|
| محل افزایش سرمایه | سرمایه جدید (میلیون ریال) | درصد افزایش سرمایه | تاریخ افزایش سرمایه |
| آورده نقدی-مطالبات | ۱۴۳.۰۰۰ | ۳۰ | ۱۳۸۱/۱۰/۲۴ |
| آورده نقدی-مطالبات | ۱۷۸.۷۵۰ | ۲۵ | ۱۳۸۲/۰۹/۱۰ |
| از محل سود انباشته | ۲۲۰.۰۰۰ | ۲۳ | ۱۳۸۲/۱۱/۲۰ |
| آورده نقدی | ۸۸۰.۰۰۰ | ۳۰۰ | ۱۳۸۴/۰۲/۰۴ |
| آورده نقدی- مطالبات | ۱.۰۹۰.۲۹۶ | ۲۴ | ۱۳۸۷/۰۳/۱۳ |
| مازاد تجدیدارزیابی سرمایه گذاری های بلند مدت و اندرخته سرمایه ای | ۳۰.۸۴۲.۷۲۶ | ۲.۷۲۹ | ۱۴۰۱/۰۴/۰۸ |





۲-۴-۱ ترکیب سهامداران:

سهامداران دارای مالکیت بیش از یک درصد سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ و در تاریخ تأیید این گزارش، مطابق جدول زیر مشخص گردیده‌اند. این جدول بیانگر ترکیب سهامداری عمده شرکت بوده و نشان‌دهنده میزان تمرکز مالکیت در میان سهامداران اصلی است.

| سهامداران عمده شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ و تاریخ تأیید گزارش | | | | | |
|---|---|----------------|-------|----------------|-------|
| ردیف | نام سهامداران | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | |
| | | تعداد سهام | درصد | تعداد سهام | درصد |
| ۱ | شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام) | ۶,۹۹۳,۴۵۵,۶۳۱ | ۲۲.۶۷ | ۶,۹۹۳,۴۵۵,۶۳۱ | ۲۲.۶۷ |
| ۲ | شرکت سرمایه‌گذاری هامون کیش (سهامی خاص) | ۵,۶۰۹,۹۸۱,۴۷۲ | ۱۸.۳۳ | ۵,۶۰۲,۱۰۷,۵۶۴ | ۱۸.۱۶ |
| ۳ | شرکت سرمایه‌گذاری صنایع پتروشیمی (سهامی عام) | ۵,۱۷۲,۶۸۰,۲۳۲ | ۱۶.۷۷ | ۵,۱۷۲,۶۸۰,۲۳۲ | ۱۶.۷۷ |
| ۴ | شرکت بانک اقتصاد نوین | ۲,۴۵۹,۳۰۱,۱۴۷ | ۷.۹۷ | ۲,۴۵۹,۳۰۱,۱۴۷ | ۷.۹۷ |
| ۵ | شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین | ۹۶۷,۷۲۳,۳۲۱ | ۳.۵۰ | ۱,۰۷۹,۱۸۳,۳۲۱ | ۳.۵۰ |
| ۶ | سرمایه‌گذاری نفت و گاز پتروشیمی تامین (سهامی عام) | ۷۰۵,۸۴۷,۰۹۷ | ۲.۲۹ | ۷۰۵,۸۴۷,۰۹۷ | ۲.۲۹ |
| ۷ | سبد گردان اندیشه صبا (سهامی خاص) | ۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱.۶۲ | ۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱.۶۲ |
| ۸ | کمتر از یک درصد | ۸,۴۳۳,۷۳۷,۴۵۱ | ۲۷.۰۱ | ۸,۳۳۰,۱۵۱,۳۵۹ | ۲۷.۰۱ |
| | جمع | ۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱ | ۱۰۰ | ۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱ | ۱۰۰ |

۱-۲-۴-۱ گروه سرمایه‌گذاری صنایع پتروشیمی با در اختیار داشتن بیش از ۳۸ درصد از سهام شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران، به‌صورت مستقیم و غیرمستقیم، به‌عنوان سهامدار عمده شرکت شناخته می‌شود و نقش تعیین‌کننده‌ای در ترکیب سهامداری و تصمیم‌گیری‌های کلان شرکت ایفا می‌نماید.

۱-۲-۴-۲-۱ طبق مصوبه مجمع عمومی عادی به‌طور فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۱۴ اعضای هیات مدیره به شرح زیر انتخاب و تغییر نمودند:

| ردیف | اعضای هیات مدیره قبل از مجمع | اعضای هیات مدیره بعد از مجمع |
|------|------------------------------|-------------------------------|
| ۱ | سرمایه‌گذاری صنایع پتروشیمی | سرمایه‌گذاری صنایع پتروشیمی |
| ۲ | سرمایه‌گذاری هامون کیش | سرمایه‌گذاری هامون کیش |
| ۳ | خدمات صبا تجارت یاس | سرمایه‌گذاری توسعه آرمان مهان |
| ۴ | صنایع لاستیکی سهند | صنایع لاستیکی سهند |
| ۵ | گروه توسعه مالی مهر آیندگان | گروه توسعه مالی مهر آیندگان |

توضیح: در ردیف سوم تغییری در نماینده حقوقی انجام نپذیرفته و صرفاً نام شخص حقوقی از شرکت خدمات صبا تجارت یاس به شرکت سرمایه‌گذاری توسعه آرمان مهان تغییر یافته است.



۵-۱- ماهیت شرکت و صنعت:

جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

مسکن به‌عنوان یکی از بنیادی‌ترین نیازهای بشر، همواره در زمره اولویتهای اصلی دولت‌ها و سیاست‌گذاران اقتصادی قرار داشته است. اهمیت این بخش تنها به تأمین سرپناه برای خانوارها محدود نمی‌شود، بلکه به دلیل ارتباطات گسترده پسین و پیشین با سایر بخش‌های اقتصادی، به‌عنوان یکی از موتورهای محرک رشد اقتصادی کشور شناخته می‌شود. هرگونه تحرک در تولید و عرضه مسکن، به‌طور مستقیم و غیرمستقیم زمینه‌ساز رونق تولید، افزایش اشتغال و رشد سرمایه‌گذاری در بخش‌های وابسته نظیر صنایع فولاد، سیمان، کاشی و سرامیک، خدمات فنی و مهندسی و حمل‌ونقل خواهد بود.

در سطح کلان اقتصادی، بخش ساختمان و مستغلات سهم قابل توجهی از سرمایه‌گذاری‌های کشور را به خود اختصاص داده است. برآوردها نشان می‌دهد این بخش حدود ۱۱ تا ۱۳ درصد از کل اشتغال کشور را ایجاد می‌کند و طی سالیان متتمادی رتبه نخست اشتغال‌زایی در سطح ملی را دارا بوده است. این جایگاه ویژه، بیانگر نقش راهبردی بخش مسکن در ثبات اقتصادی و اجتماعی کشور است.

بر اساس آخرین گزارش رسمی شهرداری تهران در سال ۱۴۰۲، تعداد پایان‌کارهای صادرشده برای واحدهای مسکونی در این سال برابر با ۱۷ هزار واحد بوده است. این رقم نشان‌دهنده حجم ورود ساختمان‌های نوساز به بازار مسکن پایتخت در سال مذکور است. آمار یادشده حاکی از آن است که تعداد پایان‌کارهای صادرشده در سال ۱۴۰۲ کمترین میزان در بازه سالانه از سال ۱۳۸۵ تاکنون بوده است. اگرچه برخی سازندگان پیش از اخذ پایان‌کار اقدام به عرضه واحدهای نوساز به بازار می‌کنند، اما شاخص پایان‌کار همچنان معیار مناسبی برای سنجش میزان عرضه واحدهای تکمیل‌شده به بازار محسوب می‌شود. کاهش تاریخی صدور پایان‌کار در سال ۱۴۰۲ به‌وضوح روند نزولی عرضه در این بخش را نمایان ساخته و اهمیت آن را در تحلیل وضعیت بازار مسکن برجسته می‌سازد.

مقایسه داده‌های سال ۱۴۰۲ با دوره‌های پیشین نشان‌دهنده شدت رکود در بخش ساخت‌وساز است. در حالی‌که در اوایل دهه ۱۳۹۰، تنها در یک بازه ۴۵ روزه حدود ۱۷ هزار معامله مسکن در تهران ثبت می‌شد و نزدیک به ۵۰ درصد این معاملات مربوط به واحدهای نوساز بود، در سال ۱۴۰۲ کل عرضه واحدهای نوساز طی یک سال به همین میزان محدود گردید. این کاهش چشمگیر، بیانگر افت قابل توجه حجم ساخت‌وسازها و تداوم رکود در این بخش است.

رکود ساخت‌وساز در کشور از سال ۱۳۹۳ آغاز شد و در سال‌های اخیر با توجه به تورم فزاینده در بخش تولید و کاهش قدرت خرید خانوارها در بخش تقاضا، شدت بیشتری یافته است. در حالی‌که در سال ۱۳۸۵ تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده در تهران به ۶۶ هزار فقره و در سال ۱۳۹۱ به ۵۱ هزار فقره رسیده بود، این رقم در سال ۱۴۰۲ به ۱۷ هزار واحد کاهش یافت. این روند نزولی بیانگر چالش‌های جدی پیش‌روی صنعت ساختمان و ضرورت بازنگری در سیاست‌های حمایتی و مالی دولت و نظام بانکی برای احیای این بخش کلیدی از اقتصاد ملی است.

شاخص‌های قیمت ساختمانی

در پنج‌ماهه نخست سال ۱۴۰۳، تعداد پروانه‌های ساختمانی صادرشده در شهر تهران حدود ۲۳،۴۰۰ واحد برآورد گردیده است. این میزان ساخت‌وساز در حدود ۶/۳۷ درصد کمتر از نیاز سالانه شهر تهران برای ایجاد تعادل میان عرضه و تقاضای مسکن می‌باشد. عوامل اصلی این کاهش عبارت‌اند از:



الف) افزایش قابل توجه هزینه‌های ساخت‌وساز ناشی از رشد قیمت مصالح و خدمات؛

ب) کاهش تقاضا به دلیل افت قدرت خرید متقاضیان و محدودیت دسترسی به تسهیلات بانکی؛

ج) کاهش سرمایه‌گذاری در بخش مسکن به واسطه ریسک‌های اقتصادی و نوسانات بازار.

بر اساس آخرین گزارش بانک مرکزی در سال ۱۴۰۰، شاخص بهای خدمات ساختمانی (با سال پایه ۱۳۹۵) نسبت به سال قبل از آن ۲/۶۴ درصد افزایش یافته است. همچنین شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی (با همان سال پایه) در سال مذکور نسبت به سال قبل ۴/۵۶ درصد رشد داشته است. بررسی جزئی‌تر این شاخص نشان می‌دهد که مصالح فلزی با رشد ۵/۴۵ درصد و مصالح غیرفلزی با رشد ۲/۷۷ درصد مواجه بوده‌اند.

در همین سال، نسبت ارزش زمین به کل هزینه تمام‌شده ساختمان‌های تکمیل‌شده در مناطق شهری کشور معادل ۹/۶۲ درصد بوده که نسبت به سال قبل کاهش ۳/۳ واحد درصدی را نشان می‌دهد. این تغییر بیانگر افزایش سهم هزینه‌های ساخت و مصالح در ترکیب هزینه تمام‌شده ساختمان‌هاست.

در روند سال‌های ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۳، با شدت گرفتن تورم عمومی، کاهش شاخص‌های رشد اقتصادی و افزایش بی‌رویه نرخ ارز، شاخص‌های خدمات و مصالح ساختمانی نسبت به سال پایه ۱۳۹۵ رشد شتابنده‌ای را تجربه کرده‌اند. این روند افزایشی بیانگر فشار مضاعف بر هزینه‌های تولید مسکن و کاهش توان سرمایه‌گذاری در این بخش است که در نهایت منجر به کاهش عرضه و تشدید عدم تعادل در بازار مسکن گردیده است.

بررسی روند بازار

بازار مسکن و ساختمان طی سال‌های گذشته همواره روندی نوسانی داشته و در دوره‌های مختلف با رونق و رکود مواجه بوده است. به‌ویژه از سال ۱۳۹۲، این بازار وارد رکود سنگینی شد که آثار آن بسیاری از کسب‌وکارها، به‌ویژه فعالان صنعت ساختمان و انبوه‌سازی را تحت تأثیر قرار داد. آمار فعالیت‌های ساختمانی نشان می‌دهد روند شروع و تکمیل ساختمان‌ها در مناطق شهری از سال ۱۳۹۲ تا اوایل سال ۱۳۹۶ به‌طور مستمر کاهشی بوده است. علی‌رغم پیش‌بینی‌های کارشناسان مبنی بر پایان دوره رکود در مقاطع مختلف، این وضعیت ادامه یافت و به گواه آمارها، طولانی‌ترین دوره رکود بازار مسکن در ربع قرن اخیر شکل گرفت. پیامد این رکود، کاهش شدید سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان و افت چشمگیر تعداد واحدهای شروع و تکمیل‌شده بود که در نهایت منجر به کمبود عرضه و جهش شدید قیمت‌ها در سال ۱۳۹۷ گردید.

با ورود به سال ۱۳۹۸، روند صعودی قیمت‌ها با کاهش تعداد معاملات همراه شد. علت اصلی این کاهش، افت قدرت خرید خانوارها در اثر افزایش قیمت‌ها بود. از سال ۱۳۹۹ به بعد، همزمان با افزایش نرخ ارز و رشد قیمت مصالح ساختمانی و دستمزد نیروی کار، جهش قیمتی



در بخش مسکن رخ داد. افزایش هزینه نهاده‌های تولید در این سال‌ها باعث رشد شدید بهای تمام‌شده ساخت گردید و این امر انتخاب نوع ساخت و خرید مسکن نوساز را برای مصرف‌کنندگان با محدودیت جدی مواجه ساخت.

کارشناسان بازار مسکن معتقدند این بازار در حال تجربه یکی از سنگین‌ترین رکودهای خود است. در پنج‌ماهه نخست سال‌های ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳، به‌طور میانگین تنها حدود ۱۷،۵۰۰ معامله در تهران ثبت شده که نشان‌دهنده کاهش ۶۵ درصدی نسبت به میانگین معاملات در دوره ۱۳۸۸ تا ۱۴۰۱ است. این رکود ناشی از عواملی همچون افزایش مکرر قیمت ملک، کاهش شدید قدرت خرید مصرف‌کنندگان، نرخ‌های بالای بدون ریسک در بازارهای مالی (تا حدود ۳۴ درصد) و روند شتابان نرخ ارز بوده که بی‌ثباتی کامل را در بازار ایجاد کرده است.

در سال ۱۴۰۴ نیز با وجود برخی امیدها به بهبود شرایط، شواهد نشان می‌دهد رکود همچنان بر بازار مسکن حاکم است. کاهش صدور پروانه‌های ساختمانی، افت معاملات نسبت به سال‌های پیشین، و استمرار فشار تورمی بر نهاده‌های تولید، همگی بیانگر تداوم رکود در این بخش هستند. هرچند برخی سیاست‌های حمایتی دولت در حوزه تأمین مالی و تسهیلات بانکی می‌تواند در میان‌مدت اثر مثبت داشته باشد، اما در کوتاه‌مدت به دلیل شکاف عمیق میان قدرت خرید خانوارها و سطح قیمت‌ها، انتظار خروج سریع بازار از رکود واقع‌بینانه نیست و به نظر می‌رسد بازار مسکن در سال ۱۴۰۴ نیز همچنان در وضعیت رکودی باقی بماند.

تحولات بازار از ابتدای سال ۱۳۹۶ تاکنون

بازار مسکن از ابتدای سال ۱۳۹۶ تاکنون شاهد مجموعه‌ای از تحولات ساختاری و سیاستی بوده است که آثار قابل توجهی بر روند سرمایه‌گذاری، ساخت‌وساز و معاملات این بخش برجای گذاشته است. اهم این تحولات به شرح زیر است:

• سیاست‌های مالیاتی و اثر بر سرمایه‌گذاری

در خرداد ۱۳۹۶ با ابلاغ آیین‌نامه جدید اخذ مالیات از فعالیت‌های ساختمانی، شرکت‌های انبوه‌ساز با چالش تازه‌ای مواجه شدند. بر اساس این آیین‌نامه، ۲۵ درصد سود حاصل از ساخت‌وساز به‌عنوان مالیات باید پرداخت گردد. این اقدام به‌طور مستقیم بر بازدهی پروژه‌های ساختمانی اثر گذاشت و به کاهش انگیزه سرمایه‌گذاری در این حوزه منجر شد. هرچند بازار مسکن تحت تأثیر مجموعه‌ای از عوامل دیگر نیز قرار دارد، اما این سیاست مالیاتی یکی از نقاط عطف در تغییر رفتار سرمایه‌گذاران محسوب می‌شود.

• سیاست‌های پولی و تغییر جریان نقدینگی

در شهریور ۱۳۹۶، کاهش نرخ سود سپرده‌های بانکی توسط بانک مرکزی، موج روانی قابل توجهی برای ورود سرمایه‌ها به سایر بازارهای سرمایه‌گذاری ایجاد کرد. هرچند فرصت چندروزه بانک مرکزی برای جذب سپرده‌ها با نرخ‌های قبلی تا حدودی اثر این سیاست را کاهش داد، اما در نهایت خروج تدریجی سپرده‌ها و عدم پذیرش سپرده‌های جدید با نرخ بالا توسط بانک‌ها، از جمله عوامل رونق بازار سرمایه و افزایش نرخ ارز



در ماه‌های بعد بود. این تغییر جریان نقدینگی، بخشی از سرمایه‌ها را به سمت بازار مسکن هدایت کرد و موجب افزایش تقاضای سرمایه‌ای در این بخش شد.

• روند صعودی نرخ ارز و اثرات چندگانه آن

افزایش نرخ ارز طی این سال‌ها بازار مسکن را به شدت تحت تأثیر قرار داده است. از یک سو رشد نرخ ارز موجب افزایش بهای نهاده‌های اصلی ساختمان نظیر آهن آلات، سیمان، مصالح مرتبط و مصالح وارداتی گردید و هزینه تمام‌شده ساخت را به طور قابل توجهی افزایش داد. از سوی دیگر، به طور سنتی افزایش نرخ ارز سبب ایجاد جو روانی در سایر بازارهای موازی شد؛ به گونه‌ای که برای حفظ ارزش دارایی‌ها، تورم در این بازارها نیز تشدید گردید. این شرایط باعث شد بخش مسکن همزمان با فشار هزینه‌های تولید و افزایش تقاضای سرمایه‌ای، با نوسانات شدید قیمتی مواجه گردد.

• پیامدهای بلندمدت بر بازار مسکن

ترکیب سیاست‌های مالیاتی، تغییرات پولی و روند صعودی نرخ ارز طی سال‌های پس از ۱۳۹۶، موجب شد بازار مسکن وارد دوره‌ای از نوسانات شدید شود. کاهش انگیزه سرمایه‌گذاری در پروژه‌های ساختمانی، افزایش هزینه‌های تولید، و رشد تقاضای سرمایه‌ای، همگی به کاهش عرضه واقعی و افزایش قیمت‌ها منجر شدند. این شرایط در نهایت رکود معاملاتی را تشدید کرد و بازار مسکن را در مسیر یکی از طولانی‌ترین دوره‌های رکود خود قرار داد.

تحولات بازار از سال ۱۳۹۶ تاکنون نشان می‌دهد که سیاست‌های مالیاتی و پولی، همراه با نوسانات نرخ ارز، نقش تعیین‌کننده‌ای در شکل‌گیری وضعیت فعلی بازار مسکن داشته‌اند. افزایش هزینه‌های ساخت، کاهش سرمایه‌گذاری، و رشد تقاضای سرمایه‌ای، موجب شده‌اند که بازار مسکن با رکود عرضه و جهش قیمت‌ها مواجه گردد. این روند بیانگر ضرورت بازنگری در سیاست‌های حمایتی دولت و نظام بانکی برای ایجاد ثبات در بازار و بازگشت سرمایه‌گذاران به بخش ساختمان است.

وضعیت معاملات شهر تهران در سال ۱۴۰۴

بازار مسکن در تهران طی یک سال اخیر رشد بسیار اندکی را تجربه کرده و این موضوع در مقایسه با بازارهای موازی همچون طلا، ارز و بورس به خوبی نشان می‌دهد که سرمایه‌ها به سمت دیگر حوزه‌ها سوق یافته‌اند. رشد تنها ۶ درصدی قیمت هر متر مربع مسکن، بیانگر نوعی رکود تورمی در این بخش است؛ جایی که هم معاملات کاهش یافته و هم جذابیت سرمایه‌گذاری در آن نسبت به سایر بازارها پایین آمده است. کاهش شتاب رشد قیمت مسکن به معنای ارزانی واقعی نیست. در شرایطی که نرخ تورم بسیار بالاست، رشد ۶ درصدی قیمت مسکن به معنای عقب‌ماندن این بازار از سطح عمومی قیمت‌هاست. این موضوع نشان می‌دهد که مسکن به‌رغم افزایش قیمت ظاهری، در واقع ارزش نسبی خود را در برابر سایر کالاها و دارایی‌ها از دست داده است.

مقدار شاخص قیمت به اجاره (price/rent) که مبنایی برای بررسی مقایسه بازدهی قیمت به اجاره محسوب می‌شود گویای آن است که میانگین شاخص قیمت به اجاره در شهر تهران برای خرداد سال ۱۴۰۳ مقدار ۱۵.۵ بوده و در سال ۱۴۰۴ به ۱۶.۱ افزایش یافته است.



طبق گزارش مرکز آمار ایران، میانگین قیمت هر مترمربع خانه در تهران در تیرماه ۱۴۰۴ تقریباً ۱۱۹ میلیون و ۵۴۰ هزار تومان بوده است. گزارش تازه‌تر نشان می‌دهد در مردادماه قیمت به حدود ۱۲۲ میلیون و ۴۶۰ هزار تومان به ازای هر مترمربع رسیده است. از طرف دیگر، داده‌های سامانه‌های آگهی نشان می‌دهند که میانگین قیمت خانه‌های پیشنهادی (نه لزوماً معاملات قطعی) در تهران پایان شهریور به حدود ۱۱۲ میلیون و ۲۰۰ هزار تومان برای هر مترمربع رسیده است. بنابراین وضعیت فعلی بازار مسکن را می‌توان این‌گونه توصیف کرد: قیمت خانه‌ها همچنان بالاست، اما بازار بیش از آن که تحت فشار تقاضای مصرفی باشد، تحت تأثیر توان مالی مردم، انتظارات فروشندگان و هزینه ساخت است. خریداران منتظر فرصتهایی‌اند که قیمت آگهی‌ها نزدیک‌تر به معامله واقعی شود و فروشندگان مجبور شود انعطاف نشان دهد.

بررسی تورم مصالح ساختمانی

یکی از مهم‌ترین عوامل اثرگذار بر هزینه تمام‌شده ساخت‌وساز، نرخ رشد بهای مصالح ساختمانی است که به‌طور مستقیم می‌تواند منجر به افزایش قیمت مسکن شود. شاخص بهای نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی در سال‌های اخیر همواره روندی صعودی داشته و به‌عنوان یکی از شاخص‌های کلیدی در تحلیل وضعیت بازار مسکن مطرح است.

در دوره‌های رکود صنعت ساختمان، نرخ تورم نهاده‌های ساختمانی به دلیل کاهش تقاضا کمتر از نرخ تورم عمومی بوده است. با بازگشت رونق نسبی به بازار، این شاخص از تورم عمومی فراتر رفت و همزمان با افزایش نرخ ارز در سال‌های اخیر، قیمت نهاده‌های ساختمانی جهش قابل توجهی را تجربه کرد. این افزایش هزینه‌ها موجب رشد بهای تمام‌شده ساخت‌وساز و کاهش توان خرید مصرف‌کنندگان گردید.

بر اساس گزارش‌های رسمی، در سال ۱۴۰۰ شاخص بهای خدمات ساختمانی نسبت به سال قبل ۲/۶۴ درصد افزایش یافت و شاخص بهای تولیدکننده مصالح ساختمانی نیز رشد ۴/۵۶ درصدی را ثبت کرد. در همین سال، مصالح فلزی با رشد ۵/۴۵ درصد و مصالح غیرفلزی با رشد ۲/۷۷ درصد مواجه شدند. نسبت ارزش زمین به کل هزینه تمام‌شده ساختمان‌های تکمیل‌شده نیز به ۹/۶۲ درصد رسید که نسبت به سال قبل کاهش ۳/۳ واحد درصدی داشت.

در سال‌های ۱۴۰۱ تا ۱۴۰۳، با شدت گرفتن تورم عمومی، کاهش شاخص‌های رشد اقتصادی و افزایش بی‌رویه نرخ ارز، شاخص‌های خدمات و مصالح ساختمانی نسبت به سال پایه ۱۳۹۵ رشد شتابنده‌ای را تجربه کردند. این روند افزایشی فشار مضاعفی بر هزینه‌های تولید مسکن وارد نمود و موجب کاهش سرمایه‌گذاری در این بخش شد.

در سال ۱۴۰۴ نیز این روند ادامه یافت؛ گزارش‌های رسمی نشان می‌دهد شاخص بهای نهاده‌های ساختمانی در بهار ۱۴۰۴ نسبت به زمستان ۱۴۰۳ بیش از ۳۷ درصد افزایش داشته است. این رشد چشمگیر، همراه با کاهش صدور پروانه‌های ساختمانی و افت سرمایه‌گذاری بخش خصوصی، بیانگر آن است که تورم مصالح ساختمانی همچنان یکی از عوامل اصلی رکود بازار مسکن محسوب می‌شود.

در مجموع، بررسی روند تورم مصالح ساختمانی طی سال‌های اخیر نشان می‌دهد افزایش هزینه نهاده‌ها به‌طور مستقیم بر قیمت تمام‌شده ساخت‌وساز اثر گذاشته و موجب کاهش عرضه و تشدید رکود در بازار مسکن گردیده است. استمرار این وضعیت در سال ۱۴۰۴ ضرورت بازنگری در سیاست‌های حمایتی دولت و نظام بانکی برای کنترل هزینه نهاده‌ها و ایجاد ثبات در بازار را بیش از پیش نمایان می‌سازد.



جمع بندی و پیش بینی آینده بازار

با توجه به روندهای اخیر و شرایط اقتصادی کشور در سال ۱۴۰۴، آینده بازار مسکن در ماه‌های آتی تحت تأثیر عوامل زیر قرار خواهد گرفت:

- افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی به دلیل رشد نرخ ارز و پیش‌بینی افزایش دستمزد نیروی کار، منجر به افزایش بهای تمام‌شده ساختمان‌ها خواهد شد. این موضوع سودآوری بخشی از پروژه‌ها را تحت فشار قرار می‌دهد.
- تداوم رشد نرخ ارز می‌تواند جو روانی حفظ ارزش دارایی‌ها را تقویت کند و در نتیجه تقاضای سرمایه‌ای در بازار مسکن افزایش یابد.
- اجرای سیاست‌های مالیاتی از جمله اخذ مالیات بر سود انبوه‌سازی و مالیات بر خانه‌های خالی، هزینه ساخت‌وساز را افزایش داده و در بازاری که رقابت کامل وجود ندارد، بخشی از این هزینه‌ها به مصرف‌کنندگان منتقل و بخشی نیز بر دوش تولیدکنندگان باقی خواهد ماند. این امر انگیزه ساخت‌وساز را کاهش می‌دهد.
- کاهش قدرت خرید مصرف‌کنندگان در اثر افزایش قیمت‌ها و ناکافی بودن تسهیلات بانکی، موجب خروج بخشی از تقاضای مصرفی از بازار خواهد شد.
- طرح ساخت یک میلیون واحد مسکونی دولت در سال ۱۴۰۴ با چالش‌های جدی در تأمین زمین و منابع مالی مواجه شد. هرچند این طرح در برخی مناطق موجب تحرک نسبی گردید، اما فشار بر نهاده‌های تولید و افزایش هزینه‌ها را نیز به همراه داشت.
- تغییر الگوی تقاضا به سمت واحدهای کوچک‌مقیاس شدت گرفته است، زیرا تنها این واحدها با توان اقتصادی اقشار میان‌درآمدی تناسب دارند.

بر این اساس، با توجه به افزایش قیمت‌ها و پایین بودن قدرت خرید مصرف‌کنندگان نهایی، به نظر می‌رسد رکود بازار مسکن در سال ۱۴۰۴ ادامه داشته باشد. هرچند احتمال کاهش مقطعی قیمت‌ها وجود دارد، اما با افزایش بهای تمام‌شده ساخت‌وساز، حتی امکان رشد بیشتر قیمت‌ها نیز مطرح است. عملاً بازار در مسیر قرار گرفتن در رکود تومی است و شرایط آن مشابه سال ۱۳۹۲ ارزیابی می‌شود. البته در صورت ایجاد ثبات در شرایط اقتصادی و سیاسی کلان کشور، بازار مسکن نیز می‌تواند تحت تأثیر مثبت قرار گیرد.

سیاست‌های گروه سرمایه‌گذاری ساختمان ایران در سال ۱۴۰۴

پایش مستمر بازار و تحلیل داده‌ها: رصد مداوم روند قیمت‌ها، حجم معاملات و تغییرات تقاضا در بخش‌های مختلف (مسکونی، تجاری و اداری) با استفاده از ابزارهای تحلیلی و داده‌های رسمی، به‌ویژه تمرکز بر واحدهای تجاری که فروش آن‌ها دشوارتر است.

- مدیریت ریسک در طراحی و ساخت: رعایت الزامات فنی، مقررات ملی ساختمان و استانداردهای نوین در پروژه‌های جدید، با هدف ایجاد مزیت رقابتی پایدار و کاهش ریسک فروش در شرایط بازار بی‌ثبات.
- تمرکز بر پروژه‌های مقاوم در برابر رکود: تعریف پروژه‌هایی با قابلیت فروش حتی در دوره رکود، به‌ویژه واحدهای مسکونی کوچک‌مقیاس و متناسب با توان اقتصادی اقشار میان‌درآمدی، مشروط به تأمین سرمایه در گردش.
- بهینه‌سازی تأمین مالی: استفاده از روش‌های نوین تأمین مالی از جمله تهاتر واحدهای در حال احداث یا واحدهای با فروش دشوار، به‌منظور کاهش وابستگی به تسهیلات بانکی و حداقل‌سازی هزینه‌های مالی.



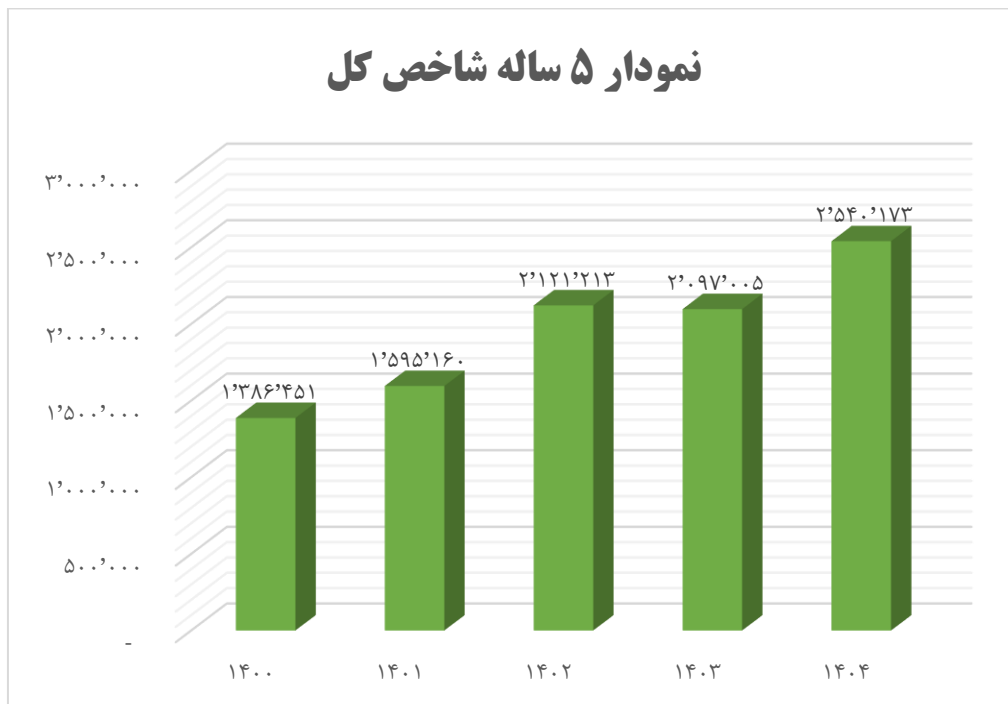
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴

- استراتژی مشارکت در ساخت: بهره‌گیری از مدل‌های مشارکت با مالکان زمین و سرمایه‌گذاران به منظور کاهش ریسک قفل شدن منابع در خرید زمین و تسریع در شروع و اجرای پروژه‌ها.
- کاربرد فناوری‌های نوین ساختمانی: استفاده حداکثری از فناوری‌های نوین و مصالح پیشرفته (مانند سیستم‌های صنعتی‌سازی و مصالح کم‌هزینه با دوام بالا) با رعایت الزامات پروژه‌ها، به منظور کاهش بهای تمام‌شده و افزایش بهره‌وری.
- مدیریت هوشمند پیش‌فروش: تعیین زمان‌بندی مناسب برای پیش‌فروش واحدها با هدف مدیریت نقدینگی، کاهش ریسک افزایش هزینه ساخت و حفظ سودآوری پروژه‌ها.
- بهره‌گیری از تسهیلات بانکی ترجیحی: استفاده از خطوط اعتباری و تسهیلات با نرخ‌های ترجیحی برای حمایت از ساخت مسکن، به‌ویژه در پروژه‌های اولویت‌دار و متناسب با سیاست‌های کلان دولت در حوزه مسکن.

آخرین وضعیت بازار بورس اوراق بهادار تهران

| درصد تغییرات | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | شرح |
|--------------|------------|------------|-------------------|
| ۲۱.۱ | ۲,۰۹۷,۰۰۵ | ۲,۵۴۰,۱۷۳ | شاخص کل |
| ۱۲.۹ | ۶۸۷,۶۰۵ | ۷۷۶,۶۳۹ | شاخص کل هم وزن |
| (۷) | ۴۲,۳۷۷,۹۰۶ | ۲۹,۰۲۳,۰۰۵ | ارزش بازار سهم |
| (۱۲) | ۱۸,۳۰۰,۷۱۰ | ۱۴,۰۴۲,۷۲۶ | ارزش معاملات سهام |





۶-۱ جایگاه شرکت در صنعت

۱-۶-۱ جایگاه شرکت در بازار سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران در بازار سرمایه در گروه انبوه‌سازی، املاک و مستغلات می‌باشد که براساس قیمت‌های پایانی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ ارزش بازار شرکت به مبلغ ۲۹,۰۲۳,۰۰۵ میلیون ریال است که در بین ۳۳ شرکت فعال در گروه مزبور، جایگاه هشتم را از نظر ارزش بازار در تاریخ فوق به خود اختصاص داده است.

موضوع فعالیت طبق اساسنامه

الف - موضوعات اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۳ اساسنامه مصوب مجمع عمومی فوق‌العاده مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۸ به شرح زیر می‌باشد:

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

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

۷-۱- فرصتها و تهدیدهای پیش روی شرکت

۷-۱-۱- فرصت‌ها و تهدیدها

فرصت‌ها:

- بهره‌گیری از ظرفیت‌های بازار سرمایه و املاک: استفاده از ابزارهای مالی نوین و سرمایه‌گذاری در بازار املاک می‌تواند زمینه‌ساز افزایش بازدهی و تنوع‌بخشی به سبد سرمایه‌گذاری شرکت باشد.
- تأمین منابع مالی از بازار سرمایه: دسترسی به ابزارهای تأمین مالی همچون اوراق مشارکت، صندوق‌های سرمایه‌گذاری و افزایش سرمایه، امکان اجرای پروژه‌های بزرگ ساختمانی را فراهم می‌سازد.
- هم‌افزایی درون‌گروهی با شرکت‌های سهامدار عمده: همکاری و هم‌افزایی با شرکت‌های وابسته و سهامدار عمده می‌تواند منجر به کاهش هزینه‌ها، افزایش بهره‌وری و ارتقای توان رقابتی شرکت گردد.
- خرید زمین و آغاز پروژه‌های جدید: در صورت ایجاد ثبات نسبی در بازار ارز و مدیریت تورم، خرید زمین و شروع پروژه‌های ساختمانی جدید می‌تواند فرصت مناسبی برای توسعه فعالیت‌ها و افزایش سهم بازار باشد.



تهدیدها:

- **پرونده‌های حقوقی متعدد و سنواتی:** وجود دعاوی حقوقی و پرونده‌های سنواتی می‌تواند منابع مالی و مدیریتی شرکت را درگیر کرده و ریسک عملیاتی را افزایش دهد.
 - **پروژه‌های نیمه‌تمام و سنواتی:** طولانی شدن زمان اجرای پروژه‌ها و انباشت پروژه‌های نیمه‌تمام، علاوه بر افزایش هزینه‌ها، موجب کاهش اعتماد بازار و سهامداران خواهد شد.
 - **افزایش بی‌رویه هزینه‌های خدمات ساختمانی:** در صورت عدم کنترل نرخ ارز و تورم، هزینه خدمات و نهاده‌های ساختمانی رشد چشمگیری خواهد داشت که سودآوری پروژه‌ها را تحت فشار قرار داده و توان رقابتی شرکت را کاهش می‌دهد.
- این تحلیل نشان می‌دهد شرکت در سال ۱۴۰۴ با فرصت‌های قابل توجهی برای توسعه از طریق بازار سرمایه، هم‌افزایی درون‌گروهی و بهره‌گیری از فناوری‌های نوین مواجه است، اما در عین حال تهدیدهای جدی همچون افزایش هزینه‌ها، محدودیت نقدینگی، پرونده‌های حقوقی و کاهش قدرت خرید مصرف‌کنندگان نیز وجود دارد. مدیریت هوشمند منابع، تمرکز بر پروژه‌های کوچک‌مقیاس و استفاده از ابزارهای نوین مالی می‌تواند راهکار مؤثری برای کاهش ریسک‌ها و بهره‌برداری از فرصت‌ها باشد.

۷-۲- تبعات مربوط به سهام:

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران و شرکت‌های گروه، مالک حدود ۱۵ درصد از سهام بانک اقتصاد نوین می‌باشند. بخش قابل توجهی از دارایی‌ها و پرتفوی سرمایه‌گذاری گروه به ارزش سهام این بانک اختصاص یافته است و بنابراین تغییرات و تصمیمات مرتبط با سهام بانک اقتصاد نوین اثر مستقیم و قابل توجهی بر وضعیت مالی و عملکرد گروه دارد.

در همین راستا، با توجه به پیگیری‌های مستمر مدیریت شرکت برای اخذ مجوزهای قانونی و رفع موانع موجود، در تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۱ هیأت عامل بانک مرکزی با تملک حداکثر ۲۰ درصد از سهام بانک اقتصاد نوین توسط شرکت موافقت نمود. پیامدهای این تصمیم برای شرکت عبارت‌اند از:

- تقویت جایگاه مالکیتی: افزایش سقف مجاز تملک سهام از ۱۵ به ۲۰ درصد، موقعیت شرکت را به‌عنوان یکی از سهامداران عمده بانک اقتصاد نوین تثبیت می‌کند.
- افزایش ارزش پرتفوی سرمایه‌گذاری: با توجه به سهم بالای بانک اقتصاد نوین در پرتفوی گروه، امکان افزایش مالکیت می‌تواند ارزش دارایی‌های شرکت را در بلندمدت ارتقا دهد.
- افزایش نفوذ در تصمیم‌گیری‌های بانک: دستیابی به سهم بالاتر، قدرت اثرگذاری شرکت در مجامع عمومی و تصمیمات کلان بانک را افزایش خواهد داد.
- ریسک‌های وابستگی: تمرکز بخش قابل توجهی از دارایی‌ها بر سهام یک بانک، ریسک وابستگی را بالا می‌برد و شرکت را در برابر نوسانات بازار پول و سیاست‌های بانکی آسیب‌پذیر می‌سازد.
- لزوم مدیریت حقوقی و نظارتی: با توجه به حساسیت‌های نظارتی بانک مرکزی، شرکت باید مدیریت دقیق‌تری بر فرآیندهای حقوقی و مالی مرتبط با این سرمایه‌گذاری داشته باشد.



۷-۳- خلاصه ای از ریسک ها و اقدامات:

| عنوان ریسک | اثرات | اقدامات |
|---------------------------|---|---|
| ریسک افزایش نرخ ارز | افزایش قیمت نهاده های ساختمانی و خدمات مورد نیاز صنعت | استفاده از کالاهای ایرانی به جای کالاهای خارجی تاکید بر عدم خرید املاک جدید و تاکید بر ایجاد ارزش افزوده بر روی املاک فعلی |
| | افزایش قیمت تمام شده محصولات ساخته شده و تورم قیمت مسکن | کاهش قیمت تمام شده از طریق کنترل هزینه ها ادغام یا توقف فعالیت شرکت های کم بازده یا زیانده خروج از فعالیت های اجرایی و تاکید بر توسعه نقش کارفرمایی چابک نمودن ساختار نیروی انسانی |
| | هدایت بخشی از نقدینگی بازار و صنعت ساختمان به سمت بازارهای دیگر از جمله ارز و طلا | ایجاد جذابیت بیشتر برای پروژه های ساختمانی از طریق تعدیل شرایط فروش و ایجاد مزیت برای پروژه ها |
| | | استفاده از ظرفیت های بازار سرمایه جهت تامین منابع مالی تاکید بر استفاده از منابع مالی بخش خصوصی، بکارگیری ابزارهای مناسب برای مدیریت هزینه های مستقیم |
| ریسک نقدینگی و تامین مالی | کاهش منابع مالی برای اتمام پروژه ها و افزایش هزینه های جاری | کنترل و کاهش هزینه های اداری و عمومی و برون سپاری برخی از فعالیتها. چابک سازی ساختار های مدیریتی و نیروی انسانی و بکارگیری نخبگان و بکارگیری نوآوری ها و افکار نو در تصمیم گیری ها و رفع موانع اصلاح ساختار شرکتهای غیر مولد و زیانده از طریق توقف عملیات، انحلال و یا ادغام استفاده از روش تهاجر در تامین منابع مالی با شناخت و به کارگیری ظرفیت های مرتبط سازمان و نهادهای مرتبط |
| | تطویل پروژه های ساختمانی و در نتیجه افزایش قیمت تمام شده و عدم تحقق تعهدات قراردادی با خریداران | بکارگیری سیستمهای نظارتی مناسب تر برای مدیریت |
| | افزایش قیمت تمام شده ناشی از افزایش هزینه | کاهش هزینه های مالی از طریق تسویه حساب زودتر از موعد آنها با فروش بخشی از دارایی های بلااستفاده و غیرمولد |
| | | ایجاد جذابیت بیشتر برای پروژه های ساختمانی از طریق تعدیل شرایط فروش ایجاد مزیت برای پروژه ها بکارگیری ابزارهای تامین مالی جذابتر از نرخ بانکی برای خریداران از جمله صندوق زمین و ساختمان |
| نوسانات نرخ بهره | جابجایی نقدینگی به سمت بازارهای پولی | کاهش سطح اتکا به منابع مالی بانکی و بکارگیری مشارکتها با بخش خصوصی مناسب. |



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۸-۱ - اهم دعاوی حقوقی شرکت اصلی

| ردیف | نام شرکت | خواهان | خوانده | شرح خواسته | سال تشکیل پرونده | بهای خواسته | شرح آخرین وضعیت | | |
|------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|---|------------------|-----------------------------|--|--|------|
| | | | | | | | بدوی | تجدید نظر | اجرا |
| ۱ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | بانک اقتصاد نوین / خانه های پیشساخته | ابطال اجرائیه و ابطال قرارداد و توقیف عملیات اجرایی | ۱۳۹۸ | مطالبه مبلغ ۱۳,۱۷۷,۰۹۲ یورو | پرونده به خواسته ابطال اجرائیه در مرحله نخستین علیه بانک اقتصاد نوین تشکیل لکن منجر به صدور قرار رد دعوی گردیده و به دنبال اعتراض به قرار صادره پس از رأی نقص نخستین از سوی مرجع تجدیدنظر پرونده جهت رسیدگی ماهوی به شعبه بدوی اعاده و اکنون با ارجاع امر به کارشناس رسمی دادگستری پرونده در حال رسیدگی است. | | |
| ۲ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | حسین شاهنازبان | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | الزام به تنظیم سند رسمی | ۱۴۰۲ | | پرونده به خواسته الزام به تنظیم سند رسمی علیه شرکت و سایرین تشکیل و در نهایت در مرحله بدوی به نفع شرکت رد گردید. | | |
| ۳ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | ظفر محمدی | سرمایه گذاری ساختمان ایران | الزام به تنظیم سند رسمی | ۱۴۰۳ | | دعوی به خواسته الزام به تنظیم سند رسمی علیه شرکت تشکیل و پرونده در مرحله بدوی در حال رسیدگی قضایی می باشد. | | |
| ۴ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | سیمین تولی | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | الزام به تنظیم سند رسمی | ۱۴۰۳ | | دعوی خواسته الزام به تنظیم سند رسمی علیه شرکت تشکیل و پرونده در مرحله بدوی در حال رسیدگی قضایی می باشد. | | |
| ۵ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | سرمایه گذاری ساختمان ایران | خانه سازی ایرانیان | مطالبه وجه | ۱۴۰۲ | - | **** | پس از صدور حکم قطعی له شرکت پرونده در شعبه سوم اجرای احکام مدنی مجتمع عدالت تهران جاری بوده و علی رغم انجام استعلامات سه گانه تا کنون اموالی از شرکت محکوم علیه شناسایی نگردیده است. | |
| ۶ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | خانم ها نازیل و فرناز پور ابراهیمی | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | الزام به تنظیم سند رسمی | ۱۴۰۳ | - | پرونده به خواسته الزام به تنظیم سند رسمی علیه شرکت تشکیل و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۱۹ جلسه رسیدگی برگزار لکن تا کنون دادنامه صادر و ابلاغ نگردیده است. | | |



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴

| ردیف | نام شرکت | خواهان | خوانده | شرح خواسته | سال تشکیل پرونده | بهای خواسته | شرح آخرین وضعیت | |
|------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--|------------------|-------------|---|------|
| | | | | | | | تجدید نظر | اجرا |
| ۷ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | رجب کریمیان | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | الزام به تنظیم سند رسمی | ۱۴۰۳ | | دعوی خواسته الزام به تنظیم سند رسمی علیه شرکت تشکیل و پرونده در مرحله بدوی در حال رسیدگی قضایی می باشد. | |
| ۸ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | سیمان کرمان | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | الزام به ایفای تعهد | ۱۴۰۴ | | دعوی به خواسته الزام به ایفای تعهدات علیه این شرکت و شرکتهای زیر مجموعه مطرح گردیده و در مرحله بدوی بطور کلی نسبت به تمامی شرکت ها رد گردیده است. | |
| ۹ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | حمیدرضا قدیمی باویل | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | الزام به تنظیم سند رسمی | ۱۴۰۴ | | مقید به وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۱۲/۱۲ | |
| ۱۰ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | خدیجه راهوار | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | دستور فروش ملک مشاء،/پرداخت هزینه دادرسی | ۱۴۰۴ | | مقید به وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۱۰/۰۶ | |
| ۱۱ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | کاوه نیک سان/ فروغ فضل الهی | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | الزام به تنظیم سند رسمی | ۱۴۰۴ | | مقید به وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۱۲/۰۳ | |
| ۱۲ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | داوود رنجبر صالحیان | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | الزام به تنظیم سند رسمی | ۱۴۰۴ | | مقید به وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۱۲/۰۳ | |
| ۱۳ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | خانم ها اکرم و نسرين دوستی | شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران | ابطال اسناد | ۱۴۰۴ | | مقید به وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۱۰/۲۰ | |
| ۱۴ | شرکت تامین مسکن جوانان | طیبه السادات پدram | شرکت تامین مسکن جوانان | مطالبه خسارات | ۱۴۰۳ | - | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | |
| ۱۵ | تامین مسکن جوانان | راضیه مکی | تامین مسکن جوانان | الزام به تنظیم سند ملک به انضمام یک پارکینگ | ۱۴۰۲ | - | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | - |
| ۱۶ | شرکت تامین مسکن جوانان | سعید قهرمانی | شرکت تامین مسکن جوانان | الزام به تنظیم سند رسمی | ۱۴۰۳ | - | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | - |
| ۱۷ | شرکت تامین مسکن نوین | اصفهان معبر | شرکت تامین مسکن نوین | مطالبه وجه بهای ۴ واحد و مطالبه وجه ۴۰٪ بهای ساخت ۳ واحد | ۱۴۰۰ | ۹۰۲.۰۰۰.۰۰۰ | مبلغ ۹۰۲.۰۰۰.۰۰۰ ریال شرکت محکوم گردید. در وقت نظارت تجدید نظری باشد. | + |
| ۱۸ | شرکت تامین مسکن نوین | تامین مسکن نوین | شهربانو ابادری | خلع ید چون سند مالکیت به نام شرکت می باشد . | ۱۴۰۲ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | - |
| ۱۹ | شرکت تامین مسکن نوین | تامین مسکن نوین | نوروز شکرزاده | خلع ید | ۱۴۰۲ | | رونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | |



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴

| ردیف | نام شرکت | خواهان | خوانده | شرح خواسته | سال تشکیل پرونده | بهای خواسته | شرح آخرین وضعیت | | |
|------|-------------------------------|--|------------------------------------|--|------------------|---|---|---|------|
| | | | | | | | بدوی | تجدید نظر | اجرا |
| ۲۰ | شرکت تامین مسکن نوین | راحله عزیزی یوسف آباد (عدالرضا لریسی) | شرکت تامین مسکن نوین | الزام تنظیم سند رسمی | ۱۴۰۱ | | در مرحله بدوی لیحه دفاعیه و دفاعیات از سوی کارشناس واحد حقوقی تنظیم و ثبت و در حال پیگیری است. | | |
| ۲۱ | تامین مسکن نوین | اداره راه و شهرسازی- سازمان ملی مسکن | مسکن نوین- تورج احتشام | الزام تنظیم سند رسمی | ۱۴۰۱ | - | در مرحله بدوی لایحه دفاعیه و دفاعیات از سوی کارشناس واحد حقوقی تنظیم و ثبت و در حال پیگیری است. | | |
| ۲۲ | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | شرکت سازه های مرتفع آذربایجان(سما) | مطالبه خسارت (پروژه ۱۹۲ واحدی اندیشه تیریز) | ۱۴۰۱ | ۵.۷۳۷.۵۰۰.۰۰۰ | * | پس از صدور حکم قطعی به نفع شرکت در اجرای احکام استعلامات سه گانه انجام ولی اموالی شناسائی نگردیده است. | |
| ۲۳ | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | شرکت مکمل راه | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | مطالبه وجه پرداختی و خسارت تأخیر تأدیه(یک زمین /دعاوی مالی غیر منقول و سایر دعاوی مالی غیر منقول | ۱۴۰۲ | | قرار عدم استماع دعوی خواهان صادر شد و پرونده به دادگاه تجدید نظر ارسال گردیده است | | |
| ۲۴ | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | آقای رضا قاسمی | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | دعاوی غیر مالی | ۱۴۰۳ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | | |
| ۲۵ | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | حمزه عبدی | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | الزام به تنظیم سند که طرف قرارداد شرکت نوید نیست | ۱۴۰۳ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد | | |
| ۲۶ | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | سازمان ملی زمین و مسکن و اداره کل راه و شهرسازی استان آذربایجان شرقی | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | الزام به تنظیم سند | ۱۴۰۴ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | | |
| ۲۷ | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | نوید امیری | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | الزام به تنظیم سند رسمی | ۱۴۰۲ | | در مرحله بدوی لیحه دفاعیه از سوی کارشناسان واحد حقوقی تنظیم و ثبت و در حال پیگیری است. | | |
| ۲۸ | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | مهرداد یزدانی | مطالبه وجه از محل علل الحساب و صورت وضعیت | ۱۴۰۳ | مطالبه وجه ۴.۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال با احتساب خسارت تأخیر تأدیه | | پس از قطعیت رأی به نفع شرکت، اجرائیه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۰۴ صادر شد. لکن اموالی از محکوم علیه شناسایی نگردیده است. | |



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴

| ردیف | نام شرکت | خواهان | خوانده | شرح خواسته | سال تشکیل پرونده | بهای خواسته | شرح آخرین وضعیت | |
|------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|------------------|--|--|-----------|
| | | | | | | | بدوی | تجدید نظر |
| ۲۹ | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | صمد مددی | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | مطالبه خسارت، اثبات وقوع بیع | ۱۴۰۲ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | اجرا |
| ۳۰ | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | ابراهیم زاله | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | الزام به تنظیم سند رسمی | ۱۴۰۴ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | تجدید نظر |
| ۳۱ | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | شرکت رکیندژ | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | مطالبه خسارت (پروژه مسکونی ظفر تهران) | ۱۳۹۷ | فعالاً مقوم به ۲۱ میلیون تومان | با توجه به توافقنامه منعقد مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ در ازای پرداخت ۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال کارگاه از پیمانکار تحویل گرفته شد.الباقی ادعاهای طرفین ۱۴۰۲/۰۳/۱۶ ارجاع به هیأت ۷ نفره کارشناسان انجام و نظریه هیئت مذکور صادر شده و از سوی شرکت به آن اعتراض و درخواست ارائه نظر تکمیلی در تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۲۴ آن هیئت به شعبه تقدیم شد. لیکن وفق دادنامه مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۸ صادره از شعبه ۴ دادگاه عمومی حقوقی شهید بهشتی صادر رأی صادر گردید که نسبت به رأی صادره توسط وکیل شرکت تجدید نظر خواهی صورت گرفته است. | |
| ۳۲ | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | اداره اطلاعات استان آذربایجان شرقی | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | فروش مال غیر (آفتاب تبریز) | ۱۴۰۱ | با توجه به ابعاد، نوع دعوی و ماهیت آن امکان ارزیابی تقریبی آن امکان پذیر نیست. | کارشناسی نظر داده مبلغ ۱۸۲ میلیارد تومان شرکت بدهکار شده ، سه واحد از ظفر با نظر هیئت مدیره وساخت به سازمان ملی زمین و مسکن جهت ارزیابی قیمت توسط کارشناس رسمی دادگستری معرفی گردیده. | |
| ۳۳ | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | نادر بهلولی | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | الزام به تنظیم سند رسمی (آفتاب تبریز) | ۱۴۰۱ | ۱۵.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ | به علت صدور قرار رد دعوی نسبت به الزام به تنظیم سند رسمی و پرداخت خسارات در مرحله بدوی، اعتراض شده اکنون در مرحله تجدیدنظر در حال رسیدگی می باشد. | |



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴

| ردیف | نام شرکت | خواهان | خوانده | شرح خواسته | سال تشکیل پرونده | بهای خواسته | شرح آخرین وضعیت | |
|------|-----------------------------|-----------------------------|--|--|------------------|---------------|---|------|
| | | | | | | | تجدید نظر | اجرا |
| ۳۴ | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | آقایان خانف و انتظاری | درخواست صدور اجراییه پس از ابلاغ رأی داوری در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۲ (پروژه پردیسان الهیه) | ۱۴۰۴ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | |
| ۳۵ | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | آتروپاتن تلاشگر | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | تسویه حساب و مطالبه خسارت تأخیر تأدیه (نگین پردیس تهران) | ۱۳۹۳ | ۵۹۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ | پرونده در شعبه ۴ اجرای احکام در حال رسیدگی می باشد. | |
| ۳۶ | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | شرکت بادبندساز | مطالبه وجه صورت وضعیت ها و تأخیرات غیرمجاز (پروژه پردیسان الهیه) | ۱۳۹۳ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | |
| ۳۷ | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | نادر قنبری | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | مطالبه خسارات بابت سقوط اشیاء از واحد آپارتمان پروژه آسمان ونک (پروژه آسمان ونک) | ۱۴۰۳ | | رأی بدوی به نفع شرکت ولی مورد تجدید نظرخواهی صادر گردید لیکن در مرحله تجدید نظر تحت رسیدگی کارشناسی قرار دارد. | |
| ۳۸ | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | میثم آقا کاظم جوراب باف ، حسین کیا، احمد کیا | کلاهبرداری تحصیل مال از طریق نا مشروع تبانی و کلاهبرداری شبکه ای موضوعات مربوط به خودرو سورتو شرکت (ساری) | ۱۴۰۲ | | در حال حاضر پرونده جهت بررسی و تفهیم اتهام نامبردگان به دادسرای نیابت ارجاع شده است. و اکنون شعبه ۴ بازپرسی جلب آقای سید حسین کیا را در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۵ صادر کرده است. در حال حاضر تعدادی از متهمین متواری می باشند مراتب در حال رسیدگی می باشد. | |
| ۳۹ | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | علی پایدار (آسمان ونک) | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | الزام به تنظیم سند رسمی (پروژه آسمان ونک) | ۱۴۰۲ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی است. | |
| ۴۰ | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | بانک سپه | ابطال اجرائیه چک های مربوط به پرونده بنیاد تعاون ناجا به مبلغ ۶۱۰ میلیون (نگین پردیس ناجا) | ۱۴۰۳ | | وفق دادنامه صادره شعبه ۲۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۰ رأی بر بطلان دعوی شرکت در هردو پرونده صادر گردیده که نسبت به رأی صادره توسط وکیل اعتراض گردیده. | |
| ۴۱ | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | بانک سپه | ابطال اجرائیه چک های مربوط به پرونده بنیاد تعاون ناجا به مبلغ سه میلیارد و ششصد میلیون تومان (نگین پردیس ناجا) | ۱۴۰۳ | ۱.۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰ | وفق دادنامه صادره شعبه ۲۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۰ رأی بر بطلان دعوی شرکت در هردو پرونده صادر گردیده که نسبت به رأی صادره توسط وکیل اعتراض گردیده. | |



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴

| ردیف | نام شرکت | خواهان | خوانده | شرح خواسته | سال تشکیل پرونده | بهای خواسته | شرح آخرین وضعیت | | |
|------|--------------------------------------|------------------------------|--|---|------------------|-------------|--|-----------|------|
| | | | | | | | بدوی | تجدید نظر | اجرا |
| ۴۲ | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | میشم آقا کاظم جوراب باف ، حسین کیا، احمد کیا | ابطال رأی داوری (ساری) | ۱۴۰۳ | | به جهت شکایت کیفری علیه نامبردگان قرار توقف و رسیدگی تا حصول نتیجه پرونده کیفری صادر شده است. | | |
| ۴۳ | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | سید حسین کیا | تجدید نظرخواهی از حکم الزام به تنظیم سند رسمی خودرو سورنتو (ساری) | ۱۴۰۳ | | به جهت شکایت کیفری علیه نامبردگان قرار توقف و رسیدگی تا حصول نتیجه پرونده کیفری صادر شده است. | | |
| ۴۴ | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | محمد باقر مطلق | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | الزام به اخذ پایانکار جدید (پردیسان الهیه) | ۱۴۰۴ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی است. | | |
| ۴۵ | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | آقایان خانف و انتظاری | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | تصرف عدوانی و مطالبه اجرت المثل (پردیسان الهیه) | ۱۴۰۴ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی است. | | |
| ۴۶ | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | بختیار زوبیری و سوران نورانی | شرکت نوسازی و ساختمان تهران و مونا نجفی و علی پایدار (اسمان ونک) | الزام به تنظیم سند رسمی (پروژه اسمان ونک) | ۱۴۰۴ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی است. | | |
| ۴۷ | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | شرکت گروه صنایع سیمان کرمان | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | اثبات وقوع بیع و الزام به تنظیم سند رسمی ملک و تسلیم مبیع (تحویل مورد معامله) (پروژه ظفر) | ۱۴۰۳ | | وفق دادنامه صادره از شعبه ۷۷ دادگاه عمومی حقوقی شهید صدر مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۳ قرار رد دعوی صادر گردیده که از سوی وکیل نسبت به دادنامه صادره تقاضای تجدیدنظرخواهی صورت گرفته. | | |
| ۴۸ | شرکت سرمایه گذاری توسعه وعمران زاگرس | شرکت زاگرس | مجید مرادی | سرقت اموال چاه (پروژه جفاخور) | ۱۴۰۱ | | توقیف اموال (ملک گودال چشمه) شرکت زاگرس به میزان محکوم به ریال ۱۶۰۰۰۰۰۰۰۰ در شعبه اجرا احکام سامان مجددا ارجاع به هیات کارشناسان تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۱ و نظریه هیات کارشناسان در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۱ به میزان ۷۹ میلیارد تومان صادر گردید و اعتراض شرکت به نظریه کارشناسی و تقاضای نظریه تکمیلی و یا ارجاع به هیات بعدی کارشناسان و نظریه تکمیلی هیات کارشناسان در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۰۹ هزینه تکمیلی برای موارد در تعهد شرکت زاگرس | | |



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴

| ردیف | نام شرکت | خواهان | خوانده | شرح خواسته | سال تشکیل پرونده | بهای خواسته | شرح آخرین وضعیت | |
|------|---------------------------------------|--------------------|------------|---|------------------|-------------|--|------|
| | | | | | | | تجدید نظر | اجرا |
| | | | | | | | ۹۸۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال (نود و هشت میلیارد ریال) برآورد اعلام گردید.. | |
| ۴۹ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | شرکت زنده رود | شرکت زاگرس | الزام به ایفا تعهدات (پروژه سامان) | ۱۳۹۷ | | رای بدوی مبنی بر مطالبه وجه چک به نفع شرکت صادر و جهت مطالبه خسارت تاخیر تادیه تجدید نظر خواهی گردید و در شعبه ۱۳ تجدید نظر استان مطالبه وجه چک بر له شرکت زاگرس تایید گردید. | |
| ۵۰ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | رضامشرف | شرکت زاگرس | الزام به تنظیم سند رسمی واخذ صورت مجلس تفکیکی (پروژه سامان) | ۱۴۰۳ | | در مرحله رسیدگی و ارجاع به کارشناس رسمی دادگستری و ارایه نظریه کارشناسی و ارائه نظریه تکمیلی ۱۴۰۳/۱۱/۲۷ و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ قرار منع تعقیب صادر گردید و پرونده به شعبه ۱۰۵ کیفری ۲ ارجاع گردید | |
| ۵۱ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | صفورا کریمی | شرکت زاگرس | جعل-کلاهبرداری-تبیانی برای بردن مال غیر-تحصیل مال از طریق نامشروع (پروژه سامان) | ۱۴۰۰ | | رای به محکومیت خوانده صادر گردید در مرحله بدوی و دادخواست اعسار مطرح نمود که منجر به رد اعسار در شعبه ۱ تجدید نظر اصفهان گردید و در شعبه اجرای احکام اصفهان در مرحله اجرای حکم می باشد. | |
| ۵۲ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | شرکت زاگرس | محمد مهتری | مطالبه وجه بابت خسارت خودرو | ۱۴۰۳ | | در مرحله رسیدگی ارجاع به کارشناس رسمی دادگستری (شاهین مقدس) و اعتراض به نظریه کارشناسی و تقاضای نظریه تکمیلی و ارجاع به هیات کارشناسان. | |
| ۵۳ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | مهدی داوودی | شرکت زاگرس | خسارت ناشی از عملکرد مدیران شرکت | ۱۴۰۳ | | در مرحله بدوی قرار عدم استماع دعوا صادر گردید و پرونده به شعبه ۴ تجدید نظر ارجاع گردید. | |
| ۵۴ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | پروانه روحی دهکردی | شرکت زاگرس | الزام به تنظیم سند رسمی ملک و صورت مجلس تفکیکی (پروژه سامان) | ۱۴۰۳ | | در مرحله رسیدگی می باشد ارجاع به کارشناسی و کارشناسی بر علیه شرکت اظهار نظر نمود اعتراض به نظر کارشناسی و ارجاع به هیات سه نفره کارشناسی گردید و قرار منع تعقیب صادر شد. | |
| ۵۵ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | مهدی فخری | شرکت زاگرس | الزام به تنظیم سند رسمی ملک و صورت مجلس تفکیکی (پروژه سامان) | ۱۴۰۳ | | ابلاغ اجرائیه ۱۴۰۳/۱۱/۷ و ارجاع به هیات کارشناسان | |



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴

| ردیف | نام شرکت | خواهان | خوانده | شرح خواسته | سال تشکیل پرونده | بهای خواسته | شرح آخرین وضعیت | |
|------|---------------------------------------|----------------------------------|--|---|------------------|-------------|--|------|
| | | | | | | | تجدید نظر | اجرا |
| ۵۶ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | شرکت زنده رود | شرکت زاگرس | اجرای رای داور بندهای ۳-۶-۸-رای داور۱۳۹۵/۱۲/۲۴(پروژه سامان) | ۱۴۰۳ | | در مرحله رسیدگی وارجاع به کارشناس رسمی دادگستری و قرار عدم استماع دعوی صادر شد ۱۴۰۴/۰۴/۲۸ | |
| ۵۷ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | شرکت پست | شرکت زاگرس | الزام به تنظیم سند رسمی ملک و صورت مجلس تفکیکی | ۱۴۰۳ | | وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۰۳/۰۳ مبنی بر اعسار از پرداخت هزینه دادرسی و رای بر اعسار خواهان صادر گردید ۱۴۰۴/۰۳/۱۷ وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۰۵/۱۹ جهت دادخواست جلب ثالث تعیین گردیده است و در مرحله رسیدگی می باشد. | |
| ۵۸ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | صفورا کریمی | شرکت زاگرس | جلب ثالث مطالبه خسارت | ۱۴۰۳ | | ابلاغ اخطار به ارائه نظریه کارشناسی ۱۴۰۳/۱۲/۲۲ وارجاع به هیات کارشناسان در اجرای احکام مدنی شهرستان سامان | |
| ۵۹ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | پیمان و رهام محمودیان | شرکت زاگرس | اثبات مالکیت | ۱۴۰۲ | | وقت رسیدگی به تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۱۷ تعیین گردید، رای بدوی قرار رد دعوی در تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۳۰ صادر شد. | |
| ۶۰ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | عباس باقرزاده | شرکت زاگرس | مطالبه وجه و تسلیم مبیع و تنظیم سند | ۱۴۰۴ | | رای بدوی قرار ابطال دادخواست به نفع شرکت به تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۰۷ صادر گردید و مجددا طرح دعوا نمودند که در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۱۷ قرار عدم استماع دعوا صادر شد.. | |
| ۶۱ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | محمد جواد کاظم زاده | شرکت زاگرس | الزام به تنظیم سند رسمی ملک و صورت مجلس تفکیکی(پروژه سامان) | ۱۴۰۴ | | تعیین وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۰۵/۱۴ که منجر به قرار عدم استماع دعوی گردید مجددا طرح دادخواست با همان موضوع که وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۰۸/۲۷ تعیین گردید. | |
| ۶۲ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | اکبر خلیلی و مهدی عسگری پور | شرکت زاگرس | الزام به تنظیم سند رسمی ملک و صورت مجلس تفکیکی(پروژه سامان) | ۱۴۰۴ | | تعیین وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۰۸/۱۱ وارجاع به کارشناس رسمی دادگستری | |
| ۶۳ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | شرکت زاگرس | شرکت پست | خلع ید واجرت المثل اموال | ۱۴۰۴ | | قرار عدم استماع دعوی در مرحله بدوی صادر گردید در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۳ | |
| ۶۴ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | علی سبزوئی فرد | دعاوی غیر مالی (پروژه سماء آذربایجان) | الزام به تنظیم سند رسمی ملک و صورت مجلس تفکیکی(پروژه سامان) | ۱۴۰۴ | | تعیین وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۱۰/۰۳ | |
| ۶۵ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | سید حسین هاشمی و طهمورت جوان بخت | دعاوی غیر مالی (پروژه سماء آذربایجان) | ۱۴۰۲ | ۱۴۰۴ | | تعیین وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۱۰/۰۶ | |



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴

| ردیف | نام شرکت | خواهان | خواننده | شرح خواسته | سال تشکیل پرونده | بهای خواسته | شرح آخرین وضعیت | |
|------|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|---|------------------|-------------|---|------|
| | | | | | | | تجدید نظر | اجرا |
| ۶۶ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | سجاد طاهر پور دهکردی | دعای غیر مالی (پروژه سماء آذربایجان) | الزام به تنظیم و انتقال سند رسمی و ایفای تعهدات ... | ۱۴۰۴ | | تعیین وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۰۵/۲۷ قرار عدم استماع دعوا صادر شد. | |
| ۶۷ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | ارشاد صادقی چلیچه | دعای غیر مالی (پروژه سماء آذربایجان) | الزام به صدور پایان کار و انتقال ملک | ۱۴۰۴ | | قرار عدم استماع دعوی در مرحله بدوی صادر گردید در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۱ | |
| ۶۸ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | ابوقاسم و عبدالرضا برجیان | دعای غیر مالی (پروژه سماء آذربایجان) | الزام به تنظیم سند رسمی ملک و صورت مجلس تفکیکی (پروژه سامان) | ۱۴۰۴ | | تعیین وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۱۱/۲۱ | |
| ۶۹ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | بهروز حمدان | دعای غیر مالی (پروژه سماء آذربایجان) | الزام به تنظیم سند رسمی ملک و صورت مجلس تفکیکی و تعهد و خسارت تاخیر تادیه | ۱۴۰۴ | | تعیین وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۱۰/۲۴ | |
| ۷۰ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | عباس کیانی هرچگانی | دعای غیر مالی (پروژه سماء آذربایجان) | الزام به تنظیم سند رسمی ملک و صورت مجلس تفکیکی (پروژه سامان) | ۱۴۰۴ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | |
| ۷۱ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | بهرام اسلامی | دعای غیر مالی (پروژه سماء آذربایجان) | الزام به ایفاء تعهد پروژه چقاخور | ۱۴۰۴ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | |
| ۷۲ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | یاسمن یدالهی | دعای غیر مالی (پروژه سماء آذربایجان) | الزام به ایفاء تعهد پروژه چقاخور | ۱۴۰۴ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | |
| ۷۳ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | حمید رضا صفائی | دعای غیر مالی (پروژه سماء آذربایجان) | الزام به ایفاء تعهد پروژه چقاخور | ۱۴۰۴ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | |
| ۷۴ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | سپهילה محجوری سیاهکل | دعای غیر مالی (پروژه سماء آذربایجان) | الزام به ایفاء تعهد پروژه چقاخور | ۱۴۰۴ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | |
| ۷۵ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | محبوبه هوائی و سبروس اسلامی | دعای غیر مالی (پروژه سماء آذربایجان) | الزام به ایفاء تعهد پروژه چقاخور | ۱۴۰۴ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | |
| ۷۶ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | محمد حسین رفوگران | دعای غیر مالی (پروژه سماء آذربایجان) | الزام به ایفاء تعهد پروژه چقاخور | ۱۴۰۴ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | |
| ۷۷ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | یگانه یدالهی | دعای غیر مالی (پروژه سماء آذربایجان) | الزام به ایفاء تعهد پروژه چقاخور | ۱۴۰۴ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | |
| ۷۸ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | شهناز یدالهی | دعای غیر مالی (پروژه سماء آذربایجان) | الزام به ایفاء تعهد پروژه چقاخور | ۱۴۰۴ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | |
| ۷۹ | شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس | یلدا یدالهی | دعای غیر مالی (پروژه سماء آذربایجان) | الزام به ایفاء تعهد پروژه چقاخور | ۱۴۰۴ | | پرونده در حال رسیدگی قضایی می باشد. | |



۹-تأثیر شرایط اقتصاد جهانی و منطقه‌ای بر شرکت

فعالیت‌های شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران به‌طور مستقیم تحت تأثیر متغیرهای کلان اقتصادی داخلی و بین‌المللی قرار دارد. در سال ۱۴۰۴، شدت این اثرگذاری بیش از گذشته بوده و مجموعه‌ای از عوامل جهانی و منطقه‌ای، مسیر بازار سرمایه ایران و در نتیجه عملکرد شرکت را تعیین کرده‌اند:

۱. متغیرهای جهانی و بازارهای کالایی

- **نوسانات نرخ ارز:** افزایش نرخ ارز در سال ۱۴۰۴ به‌عنوان مهم‌ترین محرک تورم داخلی، هزینه‌های ساخت‌وساز و خدمات مرتبط را به‌طور چشمگیر افزایش داده و بر سودآوری پروژه‌های ساختمانی اثر منفی گذاشته است.
- **قیمت جهانی نفت و فرآورده‌های نفتی:** تغییرات قیمت نفت در بازارهای جهانی، درآمدهای ارزی کشور و توان مالی شرکت‌های دولتی و بورسی را تحت تأثیر قرار داده و به‌طور غیرمستقیم بر نقدینگی موجود در بازار سرمایه اثرگذار بوده است.
- **محصولات پتروشیمی و فلزات اساسی:** نوسانات قیمت جهانی فولاد، مس و آلومینیوم، هزینه‌های ساخت‌وساز را افزایش داده و فشار مضاعفی بر پروژه‌های ساختمانی شرکت وارد کرده است.
- **قیمت جهانی طلا:** رشد قیمت جهانی طلا در سال ۱۴۰۴ موجب افزایش جذابیت بازارهای موازی و کاهش بخشی از نقدینگی ورودی به بورس شده است.

۲. تحولات منطقه‌ای و روابط تجاری

- **شرکای تجاری منطقه‌ای:** تغییرات اقتصادی و سیاسی کشورهای همسایه و شرکای تجاری اصلی ایران، جریان درآمدی شرکت‌های بزرگ بورسی را تحت تأثیر قرار داده و در نتیجه بر شاخص‌های بازار سرمایه اثرگذار بوده است.
- **تحریم‌های اقتصادی:** استمرار تحریم‌ها در سال ۱۴۰۴ با ایجاد بی‌ثباتی در متغیرهای اقتصاد کلان، افزایش هزینه تجارت خارجی، محدودیت در نقل و انتقال پول و کاهش حجم مبادلات تجاری، آثار مخربی بر بازار سرمایه ایران برجای گذاشته است.

۳. پیامدها برای شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران

- **افزایش ریسک مالی و عملیاتی:** تمرکز پرتفوی شرکت بر سهام حوزه‌های ساختمانی و بانکی، آن را در برابر نوسانات نرخ ارز و تورم جهانی آسیب‌پذیر کرده است.
- **کاهش بازدهی سرمایه‌گذاری‌ها:** رشد هزینه‌های ساخت و کاهش نقدینگی در بازار سرمایه، بازدهی پروژه‌های ساختمانی و سرمایه‌گذاری‌های بورسی شرکت را محدود ساخته است.
- **لزوم مدیریت فعال پرتفوی:** شرایط سال ۱۴۰۴ ایجاب می‌کند شرکت با تنوع‌بخشی به سرمایه‌گذاری‌ها، استفاده از ابزارهای نوین مالی و تمرکز بر پروژه‌های کم‌ریسک، اثرات منفی ناشی از تحولات جهانی و منطقه‌ای را کنترل نماید.



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴

شرکت سرمایه‌گذاری سافتمان ایران
(سهامی عام)

۹-۱- تعداد کارکنان شرکت اصلی در پایان سال مالی

| سال ۱۴۰۳ | | | | | | | | | | سال ۱۴۰۴ | | | | | | | | | | شرح |
|---------------|----------|-----------|-------|---------------|---------------------------|------------|------|------|-------|---------------|----------|-----------|-------|---------------|---------------------------|------------|------|------|------------------|-----|
| تحصیلات | | | | | متوسط تعداد کارکنان (نفر) | | | | | تحصیلات | | | | | متوسط تعداد کارکنان (نفر) | | | | | |
| کارشناسی ارشد | کارشناسی | فوق دیپلم | دیپلم | کمتر از دیپلم | جمع | برون سپاری | موقت | دایم | دکتری | کارشناسی ارشد | کارشناسی | فوق دیپلم | دیپلم | کمتر از دیپلم | جمع | برون سپاری | موقت | دایم | | |
| ۰ | ۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱ | ۰ | ۱ | ۰ | ۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱ | ۰ | ۱ | ۰ | سرپرست | |
| ۱ | ۴ | ۲ | ۲ | ۱ | ۹ | ۰ | ۹ | ۰ | ۰ | ۱ | ۱ | ۳ | ۳ | ۲ | ۱۰ | ۰ | ۱۰ | ۰ | اداری | |
| ۱ | ۱ | ۳ | ۰ | ۰ | ۵ | ۰ | ۵ | ۰ | ۰ | ۱ | ۱ | ۲ | ۰ | ۰ | ۴ | ۰ | ۴ | ۰ | مالی و امور سهام | |
| ۱ | ۰ | ۰ | ۱ | ۰ | ۲ | ۰ | ۲ | ۰ | ۰ | ۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱ | ۰ | ۱ | ۰ | فنی و مهندسی | |
| ۱ | ۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۲ | ۰ | ۲ | ۰ | ۰ | ۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱ | ۰ | ۱ | ۰ | حسابرسی داخلی | |
| ۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱ | ۰ | ۱ | ۰ | ۰ | ۲ | ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۲ | ۰ | ۲ | ۰ | حقوقی | |
| ۰ | ۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۱ | ۰ | ۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۲ | ۰ | ۰ | ۰ | ۲ | ۰ | ۲ | ۰ | امور شرکت ها | |
| ۱ | ۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۲ | ۰ | ۲ | ۰ | ۰ | ۱ | ۱ | ۰ | ۰ | ۰ | ۲ | ۰ | ۲ | ۰ | فناوری اطلاعات | |
| ۶ | ۸ | ۵ | ۴ | ۱ | ۲۳ | ۰ | ۲۳ | ۰ | ۱ | ۷ | ۵ | ۵ | ۳ | ۲ | ۲۳ | ۰ | ۲۳ | ۰ | جمع | |

اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت

۱-۲- فهرست زمین و ساختمان شرکت اصلی

| مترائز | موقعیت مکانی | وضعیت ملک | نوع کاربری | ارزش دفتری (میلیون ریال) | استهلاک انباشته (میلیون ریال) | بهای تمام شده (میلیون ریال) | شرح دارایی |
|----------|-------------------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| زمین | | | | | | | |
| ۴۶۰ | تهران - عباس آباد | در حال استفاده | اداری | ۱۳۰.۰۰۰ | - | ۱۳۰.۰۰۰ | زمین ساختمان عباس آباد (دفتر شرکت) |
| ساختمان | | | | | | | |
| یک واحد | تهران میدان ونک | در حال استفاده | پارکینگ | ۱۴۶ | ۳۹۵ | ۵۴۲ | پارکینگ شماره ۱۸ برج آسمان ونک |
| ۵۵/۲۸ | تهران میدان ونک | در حال استفاده | انباری | ۸۶ | ۴۱۲ | ۴۹۸ | انباری در برج آسمان ونک |
| ۱.۲۵۶/۶۵ | تهران - عباس آباد | در حال استفاده | اداری | ۴۷.۰۶۷ | ۱۳.۹۳۷ | ۶۱.۰۰۵ | ساختمان عباس آباد (دفتر شرکت) |
| - | - | - | - | ۴۹.۷۷۶ | ۱۴.۷۴۴ | ۶۲.۰۴۵ | جمع ساختمان |



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

۱-۳- سهام خزانة

| شرح | تعداد سهام | مبلغ (میلیون ریال) |
|-------------|---------------|--------------------|
| اول دوره | ۱۳۹,۲۴۴,۷۸۰ | ۲۲۴,۷۸۲ |
| خرید طی سال | ۲۱۳,۴۵۵,۲۷۳ | ۲۹۴,۴۰۶ |
| فروش طی سال | (۲۳۷,۵۶۷,۴۸۸) | (۴۰۷,۳۸۹) |
| | ۱۱۵,۱۳۲,۵۶۵ | ۱۱۱,۷۹۹ |

۲-۳- مرادوات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت

وضعیت پرداخت های به دولت:

| ردیف | شرح (مبالغ میلیون ریال) | سال مالی ۱۴۰۴ | سال مالی ۱۴۰۳ | سال مالی ۱۴۰۲ | درصد تغییرات | دلایل تغییرات |
|------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|-----------------------|
| ۱ | مالیات عملکرد | - | - | - | - | - |
| ۲ | بیمه سهم کارفرما | ۲۷,۳۶۲ | ۲۰,۲۵۷ | ۱۵,۵۲۶ | ٪۳۵ | افزایش حقوق وزارت کار |
| | جمع | ۳۶۲,۲۷ | ۲۰,۲۵۷ | ۱۵,۵۲۶ | | |

۲-۴- کیفیت سود شرکت اصلی

(کلیه مبالغ به میلیون ریال)

| سال مالی منتهی به | سود خالص | سود حاصل از منابع عملیاتی | سود (زیان) حاصل از منابع غیر عملیاتی | نسبت جریان نقدی عملیاتی به سود عملیاتی (درصد) |
|-------------------|-----------|---------------------------|--------------------------------------|---|
| ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | ۳,۹۳۵,۹۹۱ | ۳,۸۹۱,۹۳۸ | ۴۴,۰۵۳ | ۳۴ |
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۳,۸۳۲,۹۲۲ | ۳,۸۲۱,۳۰۲ | ۱۱,۶۲۰ | ۱۷ |
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱,۷۰۳,۵۳۷ | ۱,۷۲۹,۲۰۰ | ۱۶,۷۸۷ | ۱۳ |

۲-۵- کیفیت سود شرکت تلفیقی

(کلیه مبالغ به میلیون ریال)

| سال مالی منتهی به | سود خالص | سود حاصل از منابع عملیاتی | سود (زیان) حاصل از منابع غیر عملیاتی | نسبت جریان نقدی عملیاتی به سود عملیاتی (درصد) |
|-------------------|------------|---------------------------|--------------------------------------|---|
| ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | ۲۲,۴۹۳,۷۴۵ | ۲۲,۶۶۹,۸۳۲ | ۷۵,۱۹۰ | ۸ |
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۶,۰۹۶,۵۳۹ | ۱۵,۸۸۱,۴۵۸ | ۲۱۷,۳۳۹ | ۱۰ |
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۱۰,۱۵۹,۴۶۰ | ۱۰,۱۵۲,۲۵۲ | ۲۵,۵۶۰ | ۳ |



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به
۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۶-۲-نسبت‌های مالی

۱-۶-۲- شرکت اصلی

| دلایل تغییر | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | شرح |
|---|------------|------------|--|
| | | | الف) نسبت‌های نقدینگی: |
| افزایش پرداختی های از جمله سود سهام پرداختی. | ۱۵/۹۱ | ۲۴/۹۵ | نسبت جاری (مرتبه) |
| " " | ۱۱/۱۶ | ۲۰/۱۳ | نسبت آنی (مرتبه) |
| | | | ب) نسبت‌های اهرمی: |
| افزایش پرداختی ها از جمله سود سهام پرداختی. | ۱ | ۱ | نسبت بدهی (درصد) |
| " " | ۱ | ۱ | نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام (درصد) |
| | | | د) نسبت‌های سود آوری: |
| افزایش سود خالص شرکت به دلیل افزایش سود فروش سهام و سرمایه گذاری ها بوده | ۹/۹ | ۶/۸۰ | بازده داراییها (درصد) |
| توضیح اینکه در سال مالی جاری سهام شرکت سرمایه گذاری توسعه استان اردبیل به صورت عمده و بلوکی فروخته شده است. | ۹/۹۴ | ۶/۹ | بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه) |
| | | | ه) نسبت های ارزش بازار: |
| کاهش قیمت هر سهم و افزایش سود خالص. | ۱۰/۷۴ | ۱۰/۷۴ | نسبت قیمت به سود هر سهم |
| کاهش قیمت هر سهم. | ۱/۳۲ | ۱/۳۲ | نسبت قیمت به ارزش دفتری هر سهم |
| کاهش قیمت هر سهم و افزایش سود خالص. | ۱۰/۷۴ | ۱۰/۷۴ | نسبت قیمت به درآمد هر سهم |
| | ۱.۷۵۷ | ۱.۲۱۰ | آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تأیید گزارش |
| | ۱.۰۰۰ | ۱.۰۰۰ | ارزش دفتری هر سهم (ریال) |



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

۲-۶-۲- تلفیقی:

| دلایل تغییر | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | شرح |
|---|------------|------------|--------------------------------------|
| | | | الف) نسبت‌های نقدینگی: |
| | | | نسبت جاری (مرتبه) |
| عمدتاً ناشی از افزایش در سرمایه گذاری کوتاه مدت | ۶/۱۳ | ۱۰/۷۳ | |
| | ۴/۶۸ | ۸/۲۳ | نسبت آتی (مرتبه) |
| | | | ب) نسبت‌های اهرمی: |
| | | | نسبت بدهی (درصد) |
| عمدتاً ناشی از افزایش سرمایه گذاری در شرکتهای وابسته (ارزش ویژه بانک اقتصاد نوین) | ۴/۱۲ | | |
| | ۴/۳۰ | ۰/۰۲ | نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام (درصد) |
| | | | د) نسبت‌های سود آوری: |
| | | | نرخ بازده داراییها (درصد) |
| افزایش سود خالص تلفیقی عمدتاً بابت سهم از ارزش ویژه سود بانک اقتصاد نوین. | ۳۳/۲ | ۳۳/۱ | |
| | ۳۴/۳۹ | ۳۲/۸ | نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (درصد) |
| | | | ه) نسبت‌های ارزش بازار: |
| | | | نسبت قیمت به سود هر سهم |
| | ۲/۴۴ | ۰/۷۵ | |
| | ۱/۳۲ | ۰/۹۴ | نسبت قیمت به ارزش دفتری هر سهم |
| | ۴/۶ | ۹/۹۸ | نسبت P/S |

۲-۷- وضعیت معافیت‌های مالیاتی عملکرد شرکت

به استناد تبصره ۴ ماده ۱۰۵ قانون مالیات‌های مستقیم درآمدهای حاصل از سود سهام دریافتی از شرکتهای سرمایه پذیر مشمول مالیات نمی باشد. مضافاً اینکه معافیت‌های مقرر در ماده ۱۴۳ قانون مالیاتهای مستقیم مشمول شرکت می باشد.

۲-۸- سود سهام

۲-۸-۱- پرداخت سود:

ارقام به میلیون ریال

| سود سهام پرداخت شده (تا پایان سال مالی) | سود سهام پرداخت شده از طریق سجام (تا پایان سال مالی) | درصد سود تقسیم شده به سود پیشنهادی * | سود سهام مصوب مجمع | سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره | سال مالی |
|---|--|--------------------------------------|--------------------|------------------------------|------------|
| ۰ | ۰ | ۰ | ۰ | ۲۷۱،۰۷۲ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ |
| ۹۰۱،۸۸۶ | ۴۶۸،۷۸۱ | ۹۰ | ۹۲۵،۲۸۲ | ۹۲۵،۲۸۲ | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ |
| ۹۷۹،۸۹۲ | ۳۳۵،۵۰۸ | ۷۵ | ۱،۳۵۷،۰۸۰ | ۱۷۰،۳۵۴ | ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ |



۲-۸-۲- سود سهام پیشنهادی

به جهت حفظ منابع برای سرمایه‌گذاری مجدد و کسب بازدهی بیشتر و با توجه به سرمایه‌گذاری‌های انجام شده و وضعیت نقدینگی شرکت، سود سهام پیشنهادی هیات مدیره ۱۰ درصد سود قابل تقسیم می‌باشد

میلیون ریال

۳,۹۳۵,۹۹۱

سود خالص سال جاری

+

(۱,۲۶۶,۷۷۴)

سود فروش سرمایه‌گذاری‌ها (ماده ۵۸ اساسنامه)

۲,۶۶۹,۲۱۷

با عنایت به موارد ذکر شده و همچنین به جهت حفظ منابع برای سرمایه‌گذاری مجدد و کسب بازدهی بیشتر و با توجه به سرمایه‌گذاری‌های انجام شده و وضعیت نقدینگی شرکت، سود سهام پیشنهادی هیات مدیره ۱۰ درصد سود خالص سال جاری می‌باشد.

۲-۹- سیاست تقسیم سود شرکت‌های فرعی و وابسته سال مالی شهریور ۱۴۰۴

| نام شرکت | درصد مالکیت | سود(زیان) خالص (میلیون ریال) | سود(زیان) عملیاتی (میلیون ریال) | سود غیر عملیاتی (میلیون ریال) | سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره | سود سهام مصوب مجمع | نام حسابرس شرکت |
|---|-------------|------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------|-----------------|
| سرمایه‌گذاری ساختمان نوین | ۴۴.۵۴ | ۱,۳۱۹,۸۷۵ | ۱,۳۱۳,۰۵۵ | ۰ | ۱,۰۰۳,۸۹۰ | ۵۲۸,۰۰۰,۰۰۰ | آزموده کاران |
| تامین مسکن نوین | ۹۷.۳۵ | ۴۰۷,۸۲۲ | ۴۰۴,۷۹۹ | ۰ | ۳۹,۲۸۲ | ۱۲۳,۰۰۰ | امجد تراز |
| تامین مسکن جوانان | ۹۲.۳۰ | ۲,۰۰۱,۴۸۳ | ۲,۱۴۶,۴۶۷ | (۴,۴۶۷) | ۱۹۹,۴۵۵ | ۷۹۹,۴۲۳ | امجد تراز |
| تامین مسکن نوید ایرانیان | ۹۶.۸۴ | ۲۴۱,۰۴۴ | ۲۸,۷۱۹ | ۰ | ۲۳,۰۰۴ | ۲۴,۱۲۰ | امجد تراز |
| پشتیبان ایجاد ساختمان | ۲۴.۸۸ | ۱۴۱,۵۵۳ | ۱۴۱,۸۰۵ | ۰ | ۱۳,۳۶۴ | ۱۴,۱۵۵ | اصول پایه |
| بانک اقتصاد نوین (وابسته) | ۵.۱۴ | ۱۱۶,۲۵۱,۹۴۳ | ۱۳۷,۴۰۱,۷۳۶ | ۲,۵۰۶,۵۶۸ | ۱۱۶,۲۵۱ | ۲۴,۷۸۰,۸۹۶ | سازمان حسابرسی |
| سرمایه‌گذاری توسعه و عمران کرمان (وابسته) | ۳.۸۵ | ۲۱۶,۷۳۴ | ۱۶۱,۸۸۵ | ۵۶,۰۸۳ | ۲۱,۶۷۳ | - | ارقام نگر آریا |



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

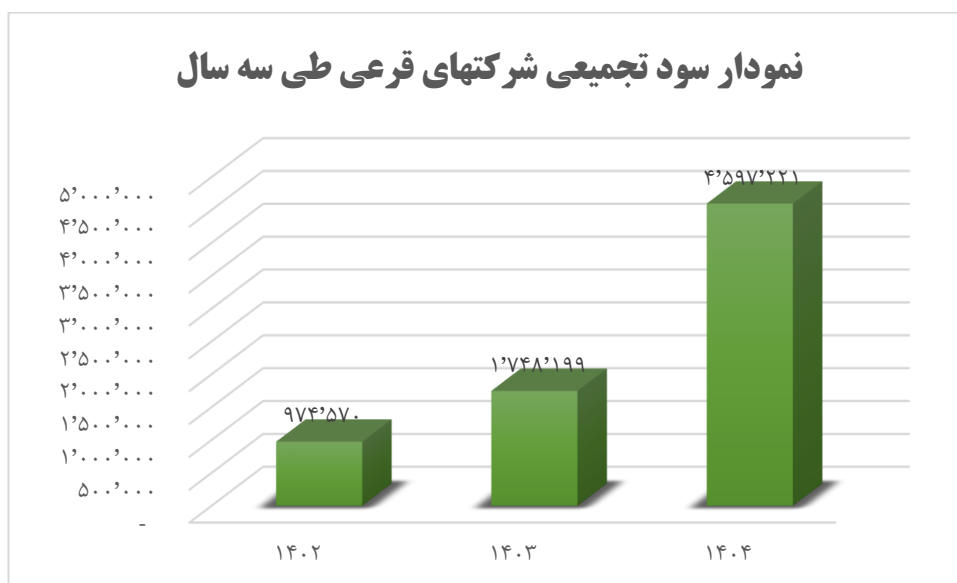
۱۰-۲-اطلاعات شرکت های فرعی

۱۰-۱-۲-جدول سود و (زیان) شرکتهای فرعی:

| ردیف | نام شرکت | نوع شرکت | سود (زیان) | | درصد افزایش (کاهش) نسبت به سال قبل |
|------|--------------------------------|-----------|------------|------------|--|
| | | | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | |
| ۱ | شرکت نوسازی و ساختمان تهران | سهامی عام | ۲۶۶,۱۸۳ | (۱۸۲,۰۷۸) | (۴۶) |
| ۲ | شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین | سهامی عام | ۱,۳۱۹,۸۷۵ | ۹۹۱,۱۵۲ | ۳۳ |
| ۳ | شرکت تامین مسکن جوانان | سهامی عام | ۲,۰۰۱,۴۸۳ | ۲۷۹,۵۱۲ | ۶۱۶ |
| ۴ | شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان | سهامی عام | ۲۴۱,۰۴۴ | (۱۰,۹۹۷) | (۲,۰۹۲) |
| ۵ | شرکت تامین مسکن نوین | سهامی عام | ۴۰۷,۸۲۲ | ۲۲۲,۴۸۶ | (۸۳) |
| ۶ | شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان | سهامی خاص | ۱۴۱,۵۵۳ | ۱۸۴,۰۳۰ | (۲۷) |
| ۷ | شرکت توسعه و فن آوری ساختمان | سهامی خاص | (۱۲,۵۵۰) | (۱۱,۷۴۳) | (۲,۰۵۳) |
| ۸ | شرکت توسعه و عمران زاگرس | سهامی عام | ۰ | ۱۶۱,۷۴۳ | (۱۰۰) |
| ۹ | سازه های نوین کرج | سهامی عام | ۲۳۱,۸۱۱ | ۹۴,۲۲۶ | ۱۴۶ |
| جمع | | | ۴,۵۹۷,۲۲۱ | ۱,۷۲۸,۳۳۱ | |

- شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)، شرکت سازه های نوین کرج (سهامی عام) و شرکت ساختمان توسعه و فن آوری (سهامی خاص) فاقد پرسنل بوده است و توسط هیات مدیره اداره می گردد.

نمودار سود تجمیعی شرکتهای فرعی طی سه سال





همانطور که ملاحظه می‌شود سود تجمعی شرکتهای فرعی در سال جاری نسبت به سال مالی قبل به میزان ۵۶ درصد افزایش یافته است.

۲-۱۰-۲- درصد مالکیت شرکتهای فرعی

| ردیف | نام شرکت | سرمایه (میلیون ریال) | درصد مالکیت | | تعداد اعضاء هیات مدیره منتخب گروه |
|------|--|-------------------------|-------------|----------------|--|
| | | | اصلی | گروه (ساده) | |
| ۱ | نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) | ۲.۶۳۰.۰۰۰ | ۳۸.۹۸ | ۴۳.۴۹ | ۵ |
| ۲ | تامین مسکن نوین (سهامی عام) | ۱۵۰.۰۰۰ | ۹۷.۳۵ | ۹۸.۵۲ | ۵ |
| ۳ | تامین مسکن جوانان (سهامی عام) | ۱۰,۸۰۳,۰۱۵ | ۹۲.۳۰ | ۹۲.۳۷ | ۵ |
| ۴ | تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام) | ۱۸۰.۰۰۰ | ۹۶.۸۴ | ۹۸.۲۶ | ۵ |
| ۵ | پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص) | ۹۵.۰۰۰ | ۲۴.۸۸ | ۹۱.۵۳ | ۳ |
| ۷ | ساختمان و توسعه فن آوری (سهامی خاص) | ۹.۳۶۰ | ۹۷.۱۷ | ۹۹.۷۶ | ۳ |
| ۸ | سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) | ۳,۳۰۰,۰۰۰ | ۴۴.۵۴ | ۵۴.۴۱ | ۵ |
| ۹ | سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس (سهامی عام) | ۶۶.۰۰۰ | - | ۳۷.۸۸ | ۵ |
| ۱۰ | شرکت سازه نوین کرت | ۱۰۰ | - | ۹۵ | ۵ |

۲-۱۰-۳- درصد مالکیت شرکت های وابسته و سایر سرمایه گذاری های با اهمیت

| ردیف | نام شرکت | سرمایه (میلیون ریال) | درصد مالکیت | |
|------|--|-------------------------|-------------|----------------|
| | | | اصلی | تلفیقی موثر |
| ۱ | بانک اقتصاد نوین (سهامی عام) | ۶۰,۸۵۱,۴۶۸ | ۵/۱۴ | ۱۲.۷۳ |
| ۲ | سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان (سهامی عام) | ۴۲,۶۲۰,۱۷۸ | ۳/۸۵ | ۵.۰۳ |
| ۳ | تامین سرمایه نوین (سهامی عام) | ۳۸,۵۰۰,۰۰۰ | ۵/۱۸ | - |
| ۴ | سرمایه گذاری و توسعه استان بوشهر (سهامی عام) | ۵۰۰.۰۰۰ | ۲۸/۸۲ | ۲۸.۸۷ |
| ۵ | بورس انرژی (سهامی عام) | ۲,۷۰۰,۰۰۰ | ۱/۷۶ | - |



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴

شرکت سرمایه‌گذاری سافتمان ایران
(سهامی عام)

۴-۱۰-۲- جدول ترکیب دارائی های شرکت به بهای تمام شده

| درصد تغییرات | ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | | شرح | ردیف |
|--------------|------------|-------------|------------|-------------|-----------------------------|------|
| | درصد | میلیون ریال | درصد | میلیون ریال | | |
| (۱) | ۸۴ | ۳۲,۵۱۲,۰۸۳ | ۷۱ | ۳۲,۲۳۰,۲۰۸ | سرمایه گذاری در سهام شرکتها | ۱ |
| ۰ | ۵ | ۱,۹۵۰,۰۹۶ | ۵ | ۱,۹۴۲,۶۰۵ | موجودی املاک و پروژه ها | ۲ |
| ۲۲۶ | ۱۱ | ۴,۴۴۱,۳۸۲ | ۲۴ | ۱۰,۰۴۳,۳۷۳ | سایر دارایی ها | ۳ |
| ۸ | ۱۰۰ | ۳۸,۹۰۳,۵۶۱ | ۱۰۰ | ۴۲,۰۵۶,۷۶۰ | جمع | |

افزایش در موجودی املاک و پروژه ها عمدتاً بابت خرید ۲ واحد ساختمانی از پروژه ظفر جمعاً به مبلغ ۱۷۳ میلیون ریال می باشد.

۵-۱۰-۲- جدول سرمایه گذاری های شرکت به بهای تمام شده در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

| درصد | میلیون ریال | شرح | ردیف |
|------|-------------|---|------|
| ۵۱ | ۱۶,۹۹۱,۸۵۶ | سرمایه گذاری در شرکت های فرعی | ۱ |
| ۲۱ | ۶,۹۴۲,۲۲۹ | سرمایه گذاری در شرکت های وابسته | ۲ |
| ۱۸ | ۶,۱۳۶,۶۹۷ | سایر سرمایه گذاری های بلندمدت | ۳ |
| ۱۰ | ۳,۱۵۹,۴۲۷ | سرمایه گذاری های کوتاه مدت | ۴ |
| ۰ | ۱۰,۳۰۴ | دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش | ۵ |
| ۱۰۰ | ۳۳,۲۴۰,۵۱۲ | جمع | |

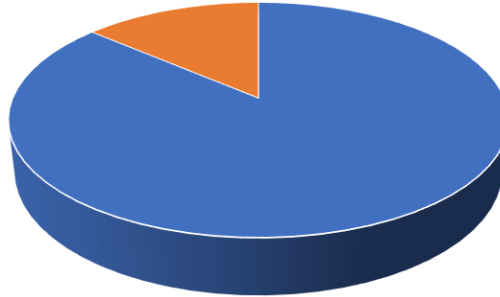
۶-۱۰-۲- جدول سرمایه گذاری های شرکت به تفکیک بورسی و غیربورسی

| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | | شرح | ردیف |
|------------|-------------|------------|-------------|---------------------------------------|------|
| درصد | میلیون ریال | درصد | میلیون ریال | | |
| ۸۶ | ۲۸,۰۲۸,۶۷۵ | ۸۶ | ۲۸,۶۷۶,۶۱۲ | سرمایه گذاری در سهام شرکتهای بورسی | ۱ |
| ۱۴ | ۴,۵۵۶,۴۰۹ | ۱۴ | ۴,۵۵۶,۴۰۹ | سرمایه گذاری در سهام شرکتهای غیربورسی | ۲ |
| ۱۰۰ | ۳۲,۵۸۵,۰۸۴ | ۱۰۰ | ۳۳,۲۳۳,۰۲۱ | جمع | |



نمودار سرمایه‌گذاری های شرکت به تفکیک بورسی و

غیربورسی



■ سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های بورسی ■ سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های غیربورسی

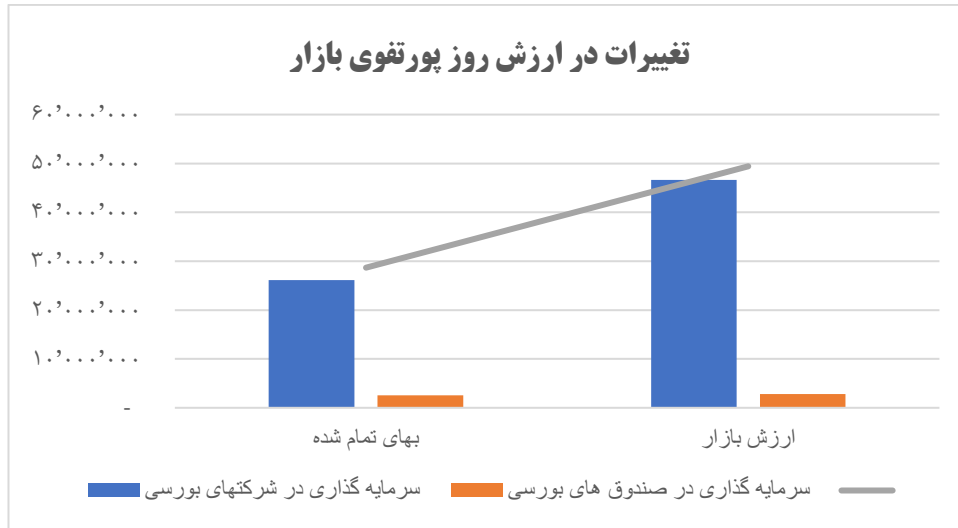
۷-۱۰-۲- جدول سرمایه‌گذاری های شرکت به تفکیک گروه صنعت به بهای تمام شده

| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | | شرح | ردیف |
|------------|-------------|------------|-------------|--------------------------------------|------|
| درصد | میلیون ریال | درصد | میلیون ریال | | |
| ۵۱ | ۱۵,۶۷۲,۳۲۳ | ۴۹ | ۱۵,۳۹۳,۷۸۴ | انبوه سازی، املاک و مستغلات | ۱ |
| ۲۰ | ۵,۷۸۴,۴۶۳ | ۱۸ | ۶,۱۲۴,۹۲۸ | فعالیت های کمکی به نهادهای مالی واسط | ۲ |
| ۱۷ | ۵,۳۷۹,۸۳۵ | ۱۶ | ۵,۴۱۵,۱۵۴ | بانکها | ۳ |
| ۱۰ | ۳,۰۳۶,۶۱۶ | ۹ | ۳,۰۱۹,۴۲۴ | واسطه گری مالی و پولی | ۴ |
| ۲ | ۵۹۳,۰۷۶ | ۵ | ۷۵۰,۱۵۹ | سایر | ۵ |
| ۱۰۰ | ۳۱,۰۲۲,۶۶۱ | ۱۰۰ | ۳۰,۷۰۳,۴۴۹ | جمع | |

۸-۱۰-۲- تغییرات در ارزش روز پرتفوی بورسی

| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | | ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | | شرح | ردیف |
|------------|---------------|------------|---------------|---------------------------------|------|
| ارزش بازار | بهای تمام شده | ارزش بازار | بهای تمام شده | | |
| ۵۵,۲۸۰,۴۲۴ | ۲۶,۴۶۶,۲۵۲ | ۴۶,۵۹۶,۰۵۸ | ۲۶,۱۴۷,۰۴۰ | سرمایه‌گذاری در شرکت‌های بورسی | ۱ |
| ۱,۵۷۵,۳۹۶ | ۱,۵۱۰,۵۷۱ | ۲,۸۱۶,۹۵۹ | ۲,۵۲۹,۵۷۲ | سرمایه‌گذاری در صندوق های بورسی | |

افزایش در ارزش روز پرتفوی عمدتاً مربوط به افزایش ارزش سهام شرکت فرعی تامین مسکن جوانان می باشد.



۳- اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت

۳-۱- وضعیت معاملات و قیمت سهام

توضیح اینکه شرکت در تاریخ ۱۳۷۷/۰۲/۲۸ در بورس اوراق بهادار تهران در گروه املاک و مستغلات با نماد وساخت درج شده و سهام آن برای اولین بار در تاریخ ۱۳۷۷/۰۲/۲۸ مورد معامله قرار گرفته است. شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران در بازار سرمایه در گروه انبوه سازی، املاک و مستغلات می باشد که براساس قیمت های پایانی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ ارزش بازار شرکت به مبلغ ۵۶،۱۳۴ میلیارد ریال است که در بین ۳۳ شرکت فعال در گروه مزبور، جایگاه پنجم را از نظر ارزش بازار در تاریخ فوق به خود اختصاص داده است.

۳-۱-۱- بررسی روند قیمت سهام

۱۴۰۲/۰۶/۳۱

۱۴۰۳/۰۶/۳۱

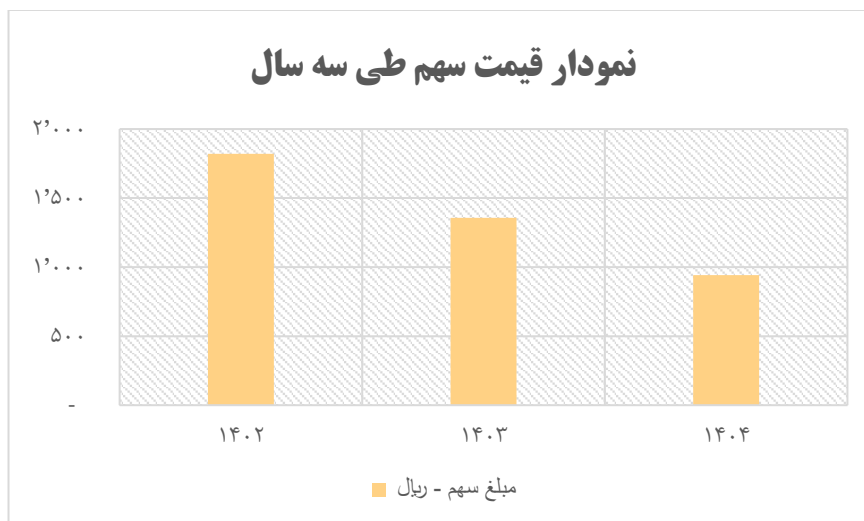
۱۴۰۴/۰۶/۳۱

۱،۸۲۰

۱،۳۵۶

۹۴۱

قیمت هر سهم





۱-۲-۳- مقایسه بازدهی سهام شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران با شاخص کل، هم وزن و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

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

پایان سال مالی

| سال مالی منتهی به | تعداد سهام معامله شده | ارزش سهام معامله شده (میلیون ریال) | تعداد روزهای که نماد معامله شده است | درصد سهام شناور آزاد | ارزش بازار (میلیون ریال) | قیمت سهم (ریال) | سرمایه (میلیون ریال) |
|-------------------|-----------------------|------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|--------------------------|-----------------|----------------------|
| ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | ۸.۸۲۸.۸۵۹.۲۲۱ | ۱۲.۵۹۵.۹۳۳ | ۲۲۶ | ۲۷/۶۷ | ۲۹۰.۲۳۰.۰۰۵ | ۹۴۱ | ۳۰.۸۴۲.۷۲۶ |
| ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ | ۱۴.۸۶۱.۹۲۹.۳۲۵ | ۲۰.۱۴۵.۷۸۱ | ۲۳۴ | ۲۷/۶۷ | ۴۱.۸۲۲.۷۳۷ | ۱.۳۵۶ | ۳۰.۸۴۲.۷۲۶ |
| ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ | ۲۵.۱۵۳.۶۸۸.۷۹۸ | ۴۵.۲۰۸.۰۴۸ | ۲۳۸ | ۲۵/۸۸ | ۵۶.۱۳۳.۷۶۱ | ۱.۸۲۰ | ۳۰.۸۴۲.۷۲۶ |

۱-۳- بازارگردانی:

طی سال مورد گزارش قرارداد بازارگردانی بر روی سهام شرکت با صندوق بازارگردانی اختصاصی نهایت نگر پایان یافته و شرکت نسبت به انعقاد قرارداد بازارگردانی با سبد گردان صبا گستر نفت و گاز تأمین از تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۰ اقدام نموده است، لازم به ذکر می باشد که خرید و فروش و سبد گردانی و خلاصه مشخصات و عملکرد بازارگردان به شرح جدول ذیل می باشد:

| ردیف | عنوان | پارامتر |
|------|--|--|
| ۱ | نام بازارگردان | صندوق بازارگردانی مشترک اختصاصی صبا گستر |
| ۲ | آغاز دوره بازارگردانی | ۱۴۰۲/۱۰/۱۰ |
| ۳ | پایان دوره بازارگردانی | ۱۴۰۴/۱۲/۲۳ |
| ۴ | منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی ناشر از ابتدا تاکنون (میلیون ریال) | ۱۴۲.۵۹۷ |
| ۵ | منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی سهامدار عمده (میلیون ریال / تعداد سهم) | ۵۷.۵۳۵ |
| ۶ | مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال) | ۲۹۴.۴۰۶ |
| ۷ | مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال) | (۴۰۷.۳۸۹) |
| ۸ | سود (زیان) بازارگردانی (میلیون ریال) | (۳۳.۷۴۲) |
| ۹ | تعداد سهام خریداری شده طی دوره | ۲۱۳.۴۵۵.۲۷۳ |
| ۱۰ | تعداد سهام فروخته شده طی دوره | (۲۳۷.۵۶۷.۴۸۸) |
| ۱۱ | مانده سهام نزد بازارگردان | ۱۱۵.۱۳۲.۵۶۵ |



* بازارگردان طبق مصوبه سازمان بورس و اوراق بهادار، روزانه موظف به انجام حداقل حجم معاملات به میزان ۷,۸۳۰,۰۰۰ سهم می باشد که طی گزارشهای دریافتی این امر بصورت مستمر از سمت صندوق بازارگردانی اختصاصی صبا گستر نفت و گاز تأمین تحقق یافته است.

۴- حاکمیت شرکتی

۴-۱- نظام راهبری شرکت

اطلاعات مربوط به اعضای هیات مدیره در تاریخ تهیه گزارش

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

اطلاعات مربوط به اعضای هیات مدیره :

۱- آقای خداداد پورذاکری به نمایندگی از سرمایه گذاری توسعه آرمان مهان (سهامی خاص) - رئیس هیات مدیره .

- متولد سال ۱۳۴۲ شهرستان خرم آباد.

- کارشناسی ارشد مدیریت صنعتی از سازمان مدیریت صنعتی.

سوابق کاری:

مدیر نظارت، بازرسی و پیگیری های ویژه موسسه صندوق ذخیره فرهنگیان، عضو هیات مدیره راهور نیرو آریا در مجتمع فولاد مبارکه اصفهان - مشاور مدیرعامل و مدیر حراست در هلدینگ بهساز مشارکت های ملت (بانک ملت) - مشاور مدیرعامل و مدیر حراست در هلدینگ سرمایه گذاری صدر تامین (شستا) - رییس هیات مدیره در شرکت توسعه معادن طلای کردستان (شستا).
معاون و مدیرکل دفتر مرکزی حراست در سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران - مشاور برنامه ریزی و منابع انسانی در صندوق بازنشستگی صدا و سیما.

۲- آقای عباس شفیعی به نمایندگی از شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی (سهامی عام) - مدیرعامل و نایب رئیس هیات مدیره.



- متولد سال ۱۳۵۹ شهر لنگرود

- دکتری تخصصی اقتصاد

سوابق کاری:

عضو موظف هیات مدیره و راهبر معاونت توسعه مدیریت منابع شرکت شرکت بازآفرینی شهری ایران با حکم وزیر راه و شهرسازی - شاور مدیرعامل و مدیر امور استانها و شعب در صندوق کارآفرینی امید- نایب رییس هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری سپهر الهیه و مشاور اقتصادی شرکت در بانک صادرات ایران.

عضو هیات امنای موسسه صندوق رفاه و آتیه خلیج فارس در منطقه آزاد قشم-

مشاور و مدیر حوزه مدیرعامل، مدیر توسعه بازار و مدیر پروژه های بزرگ ملی در گروه قدس نیرو (هلدینگ انرژی استان قدس رضوی- وزارت نیرو).

۳- پیمان رمضانی به نمایندگی از شرکت صنایع لاستیکی سپهند (سهامی عام) - عضو هیات مدیره.

- متولد سال ۱۳۷۰ شهر تهران.

- کارشناسی ارشد مهندسی عمران .

سوابق کاری:

سرپرست مدیریت برنامه ریزی راهبردی در شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی- مدیر مطالعات و ارزیابی فنی و اقتصادی طرح ها و پروژه ها در شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی

کارشناس واحد کسب و کار در شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی- عضو هیات مدیره شرکت پاریز طرح پرلیت- کارشناس دفتر فنی و مسئول کنترل پروژه شرکت پاریز طرح پرلیت.

کارشناس HSE کارخانجات صنعتی و تولیدی اتمسفر- کارشناس واحد R&D شرکت فنی مهندسی نانو فرآیند

۴- آقای علی اخلاقی به نمایندگی از گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام) - عضو هیات مدیره.

- متولد سال ۱۳۵۲ شهر آبادان .

- کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری.

سوابق کاری:

مشاور مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری اهداف- مشاور مدیرعامل هلدینگ تامین مسکن بانک پاسارگاد- معاون منابع انسانی و پشتیبانی شرکت واحد اتوبوسرانی شهرداری تهران- معاون توسعه مدیریت و منابع شرکت عمران و بهسازی وزارت راه شهر سازی.

مدیرکل منابع انسانی، پشتیبانی و رفاه شرکت عمران شهرهای جدید- مدیرکل منابع انسانی، پشتیبانی، خدمات و رفاه سازمان ملی زمین و مسکن- قائم مقام و معاون اقتصادی اتحادیه اتوبوسرانی شهری کشور- نماینده وزارت کشور در شورای اداری شهرداری های استان کرمانشاه.



۵- آقای سید علی طالقانی اصفهانی به نمایندگی از شرکت سرمایه گذاری هامون کیش (سهامی خاص) - عضو هیات مدیره.

- متولد سال ۱۳۶۰ شهر تهران
- کارشناسی ارشد مهندسی عمران.

سوابق کاری:

مدیر مولدسازی دارایی ها و کنترل پروژه شرکت سرمایه گذاری تامین اجتماعی(شستا) - معاون توسعه و یادگیری مرکز نوسازی و تحول اداری شهرداری تهران - مدیرعامل و عضو هیات مدیره شرکت توسعه و عمران اقتصاد طوبی - عضو هیات مدیره شرکت خاکریز آب. عضو کمیته معماری و طرح های شهری شورای اسلامی شهر تهران - مدیرعامل شرکت کارگزار پژوهش و توسعه هزاره - مدیر اجرایی قطب علمی فناوری معماری دانشگاه تهران - دبیر شورای عمرانی صندوق بیمه اجتماعی روستاییان و عشایر

کمیته‌های تخصصی و مشورتی زیر نظر هیات مدیره:

- **کمیته سرمایه گذاری و ریسک** : یکسان سازی استراتژی سرمایه گذاری در سهام شرکت ها جهت کسب بازدهی مطلوب و مدیریت ریسک
- **کمیته حسابرسی** : کمک به ایفای مسئولیت نظارتی هیات مدیره و بهبود آن جهت کسب اطمینان معقول از اثر بخشی فرآیندهای نظام راهبردی، مدیریت ریسک و کنترل‌های داخلی، سلامت گزارشگری مالی، اثربخشی حسابرسی داخلی، استقلال و اثربخشی حسابرس مستقل و رعایت قوانین و مقررات و الزامات.
- **کمیته انتصابات**: پیشنهاد انتصاب و برکناری مدیرعامل و مدیران ارشد شرکت اصلی و اعضای هیات مدیره شرکت‌های فرعی به هیات مدیره، پیشنهاد نامزدهایی برای عضویت در کمیته‌های تخصصی به هیات مدیره.
- **کمیته امور حقوقی** : تمرکز بخشی به فعالیتهای حقوقی کل شرکتهای زیرمجموعه و هلدینگ در جهت روند مطلوبیت پیگیری پرونده ها و متعارف نمودن حق الوکاله ها.

لازم به توضیح است کمیته های اجرائی املاک و منابع انسانی با توجه به نیاز شرکت زیر نظر مدیرعامل شرکت ایجاد شده است.

- **کمیته املاک**: بررسی و تصمیم گیری و ساماندهی در خصوص همه موضوعات مربوط به املاک شرکتهای گروه اعم از خرید، فروش، اجاره و نگهداری و ...
 - **تعداد جلسات هیات مدیره** : در سال مورد گزارش به تعداد ۲۰ صورتجلسه می باشد.
- حق حضور پرداختی به اعضاء غیر موظف هیات مدیره برابر مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۴ به مبلغ ۶۵ میلیون ریال (خالص) به ازای حداقل یک جلسه در ماه بوده است .



اطلاعات مربوط به مدیران اجرایی:

- ✓ آقای عباس شفیعی به نمایندگی از شرکت سرمایه‌گذاری صنایع پتروشیمی (سهامی عام) - مدیرعامل و نایب رئیس هیات مدیره.
 - متولد سال ۱۳۵۹ شهر لنگرود
 - دکتری تخصصی اقتصاد

سوابق کاری:

عضو موظف هیات مدیره و راهبر معاونت توسعه مدیریت منابع شرکت بازآفرینی شهری ایران با حکم وزیر راه و شهرسازی - مشاور مدیرعامل و مدیر امور استانها و شعب در صندوق کارآفرینی امید - نایب رییس هیات مدیره شرکت سرمایه‌گذاری سپهر الهیه و مشاور اقتصادی شرکت در بانک صادرات ایران.
عضو هیات امنای موسسه صندوق رفاه و آتیه خلیج فارس در منطقه آزاد قشم - مشاور و مدیر حوزه مدیرعامل، مدیر توسعه بازار و مدیر پروژه های بزرگ ملی در گروه قدس نیرو (هلدینگ انرژی استان قدس رضوی - وزارت نیرو).

- ✓ آقای علی اخلاقی به نمایندگی از گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام) - عضو هیات مدیره و معاونت مدیریت و توسعه منابع.

- متولد سال ۱۳۵۲ شهر آبادان .
- کارشناسی ارشد برنامه ریزی شهری.

سوابق کاری:

مشاور مدیرعامل شرکت سرمایه‌گذاری اهداف - مشاور مدیرعامل هلدینگ تامین مسکن بانک پاسارگاد - معاون منابع انسانی و پشتیبانی شرکت واحد اتوبوسرانی شهرداری تهران - معاون توسعه مدیریت و منابع شرکت عمران و بهسازی وزارت راه شهرسازی.
مدیرکل منابع انسانی، پشتیبانی و رفاه شرکت عمران شهرهای جدید - مدیرکل منابع انسانی، پشتیبانی، خدمات و رفاه سازمان ملی زمین و مسکن - قائم مقام و معاون اقتصادی اتحادیه اتوبوسرانی شهری کشور - نماینده وزارت کشور در شورای اداری شهرداری های استان کرمانشاه.

✓ ارسالن ذاکری افشار

- متولد سال ۱۳۵۸ - بافت کرمان
- دکتری عمران - گرایش مدیریت ساخت.
- تاریخ انتصاب : ۱۴۰۴/۰۷/۰۱

✓ سوابق کاری:

- کارشناس رسمی دادگستری راه و ساختمان - مدیرعامل شرکت پادیل فرزندگان -
- هیات مدیره منطقه ویژه اقتصادی و فرودگاه بین المللی پیام -
- مدیر کل سرمایه‌گذاری منطقه ویژه اقتصادی پیام
- ✓ خانم کردستان فاروقی - مدیر مالی.
- متولد سال ۱۳۶۱ شهر مهاباد.



- کارشناسی ارشد مدیریت مالی.

- تاریخ انتصاب : ۱۴۰۴/۰۸/۰۱

سوابق کاری:

مدیر مالی و اداری شرکت سرمایه‌گذاری زیرمجموعه صندوق ذخیره فرهنگیان - مشاور مالی در شرکت های سرمایه‌گذاری عضو کمیته سرمایه‌گذاری و کمیته ریسک شرکت سرمایه‌گذاری مجموعه صندوق ذخیره فرهنگیان - عضو کمیسیون معاملات شرکت سرمایه‌گذاری مجموعه صندوق ذخیره فرهنگیان

مدرس دروس مالی در دانشگاه - ریس حسابداری بانک قرض الحسنه رسالت.

✓ آقای علی ترکاشوند - مدیر حسابرسی داخلی

- متولد سال ۱۳۵۲ شهر تهران.

- کارشناس ارشد حسابداری.

- تاریخ انتصاب : ۱۴۰۱/۰۱/۳۱

سوابق کاری:

حسابرس در سازمان حسابرسی و موسسات حسابرسی عضو جامعه حسابداران رسمی به مدت ۴ سال ، مدیریت مالی در شرکت کشت و صنعت ملارد و شرکت صنایع غذایی بهروز به مدت ۶ سال ، مدیر حسابرسی داخلی گروه سرمایه‌گذاری دارویی تیپیکو به مدت ۵ سال ، مدیر حسابرسی داخلی گروه سرمایه‌گذاری خوارزمی و نیروگاه برق شهید منتظر قائم و توسعه برق نیروگاه انرژی سپهر به مدت ۶ سال.

✓ آقای سامرند دباغچی سامرند - مدیر فناوری و اطلاعات

- متولد سال ۱۳۶۰ شهر مهاباد.

- دکتری شبکه و امنیت.

- تاریخ انتصاب: ۱۴۰۴/۰۶/۰۱

سوابق کاری:

مدیر فناوری اطلاعات شرکت تدبیر و اندیشه مطالبات سپهر، مدیر ارشد شبکه و فناوری اطلاعات شرکت کاوا ارتباطات هوشمند

مدیر فناوری اطلاعات شرکت لبنیات پاستوریزه پاک ارا سنندج، مدیر فناوری اطلاعات شرکت تراکتور سازی کردستان

✓ آقای محمدرضا اکبری فینی - مدیر امور اداری، منابع انسانی و پشتیبانی

- متولد سال ۱۳۶۲ شهر کاشان

- کارشناسی مدیریت دولتی

- تاریخ انتصاب: ۱۴۰۴/۰۸/۲۳.

سوابق کاری:

ریس اداره کارگزینی منطقه ۱۰ شرکت واحداثوبوسرانی شهرداری تهران - مدیر توسعه منابع انسانی شرکت واحد اتوبوسرانی تهران - معاون

منابع انسانی منطقه ۶ واحد اتوبوسرانی شهرداری تهران - مدیر برنامه ریزی شرکت همشهری - مدیر سرمایه انسانی شرکت همشهری.



اطلاعات مربوط به حسابرس مستقل و بازرسی قانونی :

الف (نام حسابرس مستقل و بازرسی قانونی و فرایند انتخاب آن موسسه :

موسسه حسابرسی راز دار (حسابداران رسمی)، منتخب مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۵.

ب (حق الزحمه و هزینه حسابرسی :

هزینه حق الزحمه حسابرس مستقل و بازرسی قانونی شرکت در خصوص حسابرسی میان دوره ای و پایان سال مالی جمعاً به مبلغ ۵،۰۲۱ میلیون ریال ناخالص بوده است.

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

د (نام بازرسی علی البدل:

موسسه حسابرسی وخدمات مالی اصول نگر آریا (حسابرس رسمی)

اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی، کمیته انتصابات و کمیته ریسک در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

| نام و نام خانوادگی | سمت | تحصیلات/مدارک حرفه‌ای | تاریخ عضویت در کمیته حسابرسی، ریسک، انتصابات | دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی گذشته | عضویت همزمان در کمیته حسابرسی، ریسک، انتصابات سایر شرکت‌ها | خلاصه سوابق |
|--------------------|---------------------|----------------------------|--|---|---|---|
| مهدی قربانی قلجلو | رییس کمیته حسابرسی | دکتری حقوق | ۱۴۰۲/۰۷/۱۸ | ۴ | کمیته حسابرسی شرکت‌های کارگزاری بانک رفاه و سرمایه‌گذاری ساختمان نوین | عضو هیات علمی دانشگاه، کارشناس رسمی دادگستری و ۱۸ سال سابقه کار حقوقی و مدیریتی در شرکت‌های بورسی و غیربورسی |
| وحید منتی | عضو کمیته حسابرسی | دکتری حسابداری | ۱۳۹۹/۱۲/۰۶ | ۴ | - | حسابدار رسمی، ۱۵ سال سابقه حسابرسی و حسابرسی داخلی در موسسات حسابرسی و شرکت های پذیرفته شده در بورس |
| رسول یاری فرد | عضو کمیته حسابرسی | فوق دکتری مدیریت ریسک | ۱۴۰۲/۰۱/۲۱ | ۴ | کمیته حسابرسی شرکت کارگزاری بانک رفاه | بالغ بر ۱۷ سال فعالیت در حرفه حسابداری و حسابرسی، عضو هیات علمی دانشگاه |
| پیمان رضانی | رییس کمیته ریسک | کارشناسی ارشد مهندسی عمران | ۱۴۰۴/۰۲/۲۹ | ۳ | - | سرپرست مدیریت برنامه ریزی راهبردی در شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی- مدیر مطالعات و ارزیابی فنی و اقتصادی طرح ها و پروژه ها در شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی- کارشناس واحد کسب و کار در شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی- عضو هیات مدیره شرکت پاریز طرح پرلیت- |
| مهدی مقدسی | عضو کمیته ریسک | کارشناسی ارشد حسابداری | ۱۴۰۲/۱۱/۲۸ | ۳ | - | مدیرعامل گروه خدمات بازار سرمایه نهایت نگر، مدرس دانشگاه، معاون مالی و منابع انسانی گروه خدمات بازار سرمایه نهایت نگر، مشاور مالی، مالیاتی و تأمین اجتماعی شرکت های مختلف، مدیر حسابرسی داخلی شرکت فروشگاه های زنجیره ای اورست مدرن پارس |
| علیرضا بنی اسدی | عضو کمیته ریسک | کارشناسی ارشد حسابداری | ۱۴۰۲/۱۱/۲۸ | ۳ | - | مدیر امور مجامع و بودجه شرکت سرمایه گذاری اهداف، تاپیکو، عضو هیات مدیره پتروشیمی فن آوران، بورس انرژی ایران، عضو کمیته حسابرسی پتروشیمی فن آوران |
| بهمن معین پور | رییس کمیته انتصابات | دکتری مدیریت بازرگانی | ۱۴۰۳/۰۳/۲۷ | ۹ | کمیته حسابرسی شرکت بازرسی تکین کو | مدیر عامل و ریس هیات مدیره تحکیم بستر کابر، ریس نظام مهندسی ساختمان، شهردار به مدت دو سال، مدیر پروژه به مدت ۱۰ سال، |



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

| | | | | | | |
|--|---|----|------------|-------------------------------|--------------------|-------------|
| معاون پشتیبانی شرکت فنی مهندسی نگهداشت کاران | | | | | | |
| رئیس هیات عامل صندوق توسعه ملی | - | ۱۰ | ۱۴۰۲/۱۱/۲۸ | دکتری تخصصی مدیریت صنعتی | عضو کمیته انتصابات | رحیم قربانی |
| مدیرعامل شرکت سرمایه گذاری خانه گستریکم، مجری باغشهرها(وابسته به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی)، مدیرعامل و عضو هیأت مدیره شرکت نوسازی و عمران تهران، عضو هیأت مدیره شرکت عمران شهرهای جدید، رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران | - | ۱۰ | ۱۴۰۲/۱۱/۲۸ | کارشناسی ارشد مدیریت دولتی | عضو کمیته انتصابات | صمد شاپوری |

اطلاعات مربوط به اعضای جدید کمیته حسابرسی

| نام و نام خانوادگی | سمت | تحصیلات/مدارک حرفه‌ای | تاریخ عضویت در کمیته حسابرسی، ریسک، انتصابات | دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی گذشته | عضویت همزمان در کمیته حسابرسی، ریسک، انتصابات سایر شرکت‌ها | خلاصه سوابق |
|--------------------|-----------------------|--------------------------|--|--|---|---|
| خداداد پورذاکری | رئیس کمیته حسابرسی | کارشناسی ارشد | ۱۴۰۴/۰۹/۳۰ | - | - | مدیر نظارت، بازرسی و پیگیری های ویژه موسسه صندوق ذخیره فرهنگیان، عضو هیأت مدیره راهوار نیرو آریا مجتمع فولد مبارکه اصفهان تهران، مشاور مدیرعامل و مدیر حراست هلدینگ سرمایه گذاری صدر تأمین(شستا) |
| حسن رستم پناه | عضو کمیته حسابرسی | کارشناسی ارشد | ۱۴۰۴/۰۹/۲۶ | - | - | رئیس هیأت مدیره شرکت تجاری بین الملل ایرانیان صندوق ذخیره کارکنان بانک شهر نائب رئیس هیأت مدیره شرکت پترو و انرژی سپهر رئیس کمیته حسابرسی و ریسک هلدینگ صنایع و معادن شهر معاون اداری مالی هلدینگ سبا وابسته به بیمه ایران مدیر حسابرسی داخلی موسسه صندوق ذخیره فرهنگیان مشاور مدیرعامل و عضو شورای مشورتی در امور مجامع و ناظر حسابرسی (شرکت انبارهای عمومی و خدمت گمرک ایران |
| عباس سلیمی | عضو کمیته حسابرسی | کارشناسی ارشد | ۱۴۰۴/۰۹/۲۶ | - | - | عضو هیات مدیره هلدینگ سلولزی تأمین عضو کمیته حسابرسی شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی عضو کمیته حسابرسی شرکت لیزینگ شهر عضو کمیته حسابرسی شرکت کارگزاری بانک ملت عضو کمیته حسابرسی شرکت سیمان خر |



اقدامات و تصمیمات کمیته حسابرسی، کمیته انتصابات و کمیته ریسک در سال مالی گذشته:

کمیته حسابرسی:

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران در سال ۱۴۰۴ اقدام به بررسی رعایت الزامات استاندارد حسابداری شماره ۱۸ براساس مکاتبات شرکت سرمایه‌گذاری صنایع پتروشیمی نمود تا از انطباق کامل گزارشگری مالی با اصول و مقررات حسابداری اطمینان حاصل کند. همچنین موضوع واگذاری ۴.۹۹ درصد از سهام شرکت سرمایه‌گذاری توسعه عمران زاگرس به شرکت نوید ایرانیان مورد بررسی قرار گرفت و آثار مالی و حقوقی این واگذاری بر پرتفوی سرمایه‌گذاری گروه تحلیل شد. در ادامه، چک‌لیست‌های مبارزه با پولشویی مطابق با آخرین دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های صادره به‌روز شد تا ریسک‌های قانونی و اعتباری کاهش یابد و سطح انضباط مالی شرکت ارتقا پیدا کند.

پیشنهاد افزایش حق‌الزحمه حسابرس و حسابرسان مستقل نیز بررسی شد تا تناسب آن با حجم و پیچیدگی فعالیت‌های حسابرسی و کیفیت خدمات ارائه‌شده ارزیابی گردد. علاوه بر این، سهام سپرده‌شده نزد صندوق بازرگانی اختصاصی نهایت نگر مورد بررسی قرار گرفت و تصمیم‌گیری در خصوص ادامه یا تغییر شرایط همکاری با این صندوق انجام شد. کنترل‌های داخلی منتهی به سال ۱۴۰۴ نیز ارزیابی شدند تا نقاط ضعف احتمالی شناسایی و پیشنهادهای اصلاحی ارائه شود.

صورت‌های مالی حسابرسی نشده منتهی به تاریخ ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ مورد تحلیل اولیه قرار گرفت تا پیش از حسابرسی رسمی، عملکرد مالی شرکت بررسی و مغایرت‌های احتمالی کاهش یابد. در نهایت، پیش‌نویس گزارش ارزش‌گذاری سهام شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه استان بوشهر مورد بررسی قرار گرفت و روش‌های ارزش‌گذاری و مفروضات آن تحلیل شد تا تصمیم‌گیری آگاهانه در خصوص نگهداری یا واگذاری این سرمایه‌گذاری صورت پذیرد.

کمیته سرمایه‌گذاری و ریسک:

- بررسی پرتفوی شرکت و گروه به صورت مستمر.
- بررسی روند حل و فصل موضوع معارض زمین و انتقال ساختمان
- محاسبه خسارت تاخیر واحدهای فروخته شده به خریداران و بررسی امکان طرح ادعای ایشان
- بررسی موضوع مستهلک شدن مستحدثات ساختمان در صورت تطویل مدت اجرای پروژه
- بررسی راهکارهای تامین مالی پروژه اعم از دریافت تسهیلات بانکی، افزایش آورده سهامداران و یا واگذاری دارایی‌های شرکت نوسا
- بررسی مهمترین نقاط ریسک در حوزه سرمایه‌گذاری به نبود استراتژی مدون در حوزه سرمایه‌گذاری ها
- بررسی ریسک‌های حوزه منابع انسانی و بارزترین ریسک موجود در این حوزه شرکت، جذب و نگهداشت نیروی انسانی توانمند و با استعداد است.
- لزوم بازنگری و تدوین سند استراتژیک شرکت



کمیته انتصابات:

بررسی رزومه های پیشنهادی افراد و همچنین توانمندی و شایستگی افراد جهت تصدی سمت عضویت هیأت مدیره در شرکت های گروه و همچنین مدیران کلیدی گروه می باشد.

تعداد جلسات برگزار شده کمیته های فوق در طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به شرح جدول ذیل می باشد:

| تعداد جلسه برگزار شده | شرح |
|-----------------------|---------------------------|
| ۴ | کمیته حسابرسی |
| ۶ | کمیته سرمایه گذاری و ریسک |
| ۱۰ | کمیته انتصابات |

تعداد جلسات برگزار شده سایر کمیته های تخصصی در طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به شرح جدول ذیل می باشد:

| تعداد جلسه برگزار شده | شرح |
|-----------------------|--------------------|
| ۱۱ | کمیته امور حقوقی |
| ۵ | کمیته منابع انسانی |
| ۲ | کمیته املاک |



۴-۲- اصول حاکمیت شرکتی

| ردیف | اصول حاکمیت شرکتی | اقدامات انجام شده توسط هیأت مدیره |
|------|---|---|
| ۱ | چارچوب حاکمیت شرکتی اثربخش | هیأت‌مدیره شرکت در راستای ارتقای نظام راهبری شرکتی و افزایش شفافیت، اقدام به تدوین و تصویب دستورالعمل‌ها و آیین‌نامه‌های مرتبط با کمیته حسابرسی داخلی، کمیته ریسک و سرمایه‌گذاری و سایر کمیته‌های تخصصی نموده است. این دستورالعمل‌ها چارچوبی روشن برای فعالیت حسابرسی داخلی فراهم می‌آورند و با تعیین وظایف، اختیارات و فرآیندهای نظارتی، زمینه‌ساز افزایش اثربخشی کنترل‌های داخلی و مدیریت ریسک در سطح گروه می‌شوند. علاوه بر این، آیین‌نامه‌های مذکور به‌طور مستقیم بر ارزیابی عملکرد مدیرعامل و اعضای هیأت‌مدیره تأثیرگذار هستند؛ زیرا معیارهای مشخصی برای سنجش میزان تحقق اهداف، رعایت الزامات قانونی و مقرراتی، و پایبندی به اصول شفافیت و پاسخگویی ارائه می‌دهند. تصویب این دستورالعمل‌ها موجب می‌شود فرآیندهای نظارتی و ارزیابی در شرکت به‌صورت نظام‌مند و استاندارد اجرا شوند و اعتماد سهامداران و ذی‌نفعان نسبت به سلامت و کارآمدی مدیریت شرکت افزایش یابد. |
| ۲ | حفظ حقوق سهامداران و برخورد یکسان با آنها | هیأت‌مدیره شرکت در راستای رعایت حقوق سهامداران و برخورد یکسان با آنان، پرداخت سود سهام را مطابق با جدول زمان‌بندی اعلام‌شده انجام می‌دهد تا تمامی سهامداران در زمان مقرر از منافع خود بهره‌مند شوند. همچنین گزارش‌های مالی و اطلاعات لازم به‌صورت شفاف و کامل در سامانه کدال افشا می‌گردد تا کلیه سهامداران به‌طور هم‌زمان و برابر از وضعیت عملکرد و تصمیمات شرکت مطلع شوند. این رویکرد علاوه بر ایجاد اعتماد و شفافیت، موجب تقویت جایگاه شرکت در بازار سرمایه و افزایش رضایت سهامداران می‌شود. |
| ۳ | رعایت حقوق ذینفعان | هیأت‌مدیره شرکت بر اساس دستورالعمل‌های حاکمیت شرکتی، به‌صورت دوره‌ای اقدام به ایجاد، استمرار و تقویت سازوکارهای اثربخش می‌نماید تا اطمینان معقولی از تحقق اصول بنیادین حاکمیت شرکتی حاصل شود. این اقدامات در راستای ارتقای اثربخشی چارچوب حاکمیت شرکتی، حفظ حقوق سهامداران و برخورد یکسان با آنان، رعایت حقوق سایر ذی‌نفعان، ایجاد انگیزه برای ذی‌نفعان، ارتقای سطح افشا و شفافیت و همچنین افزایش مسئولیت‌پذیری هیأت‌مدیره انجام می‌گیرد. |
| ۴ | سرمایه‌گذاران نهادی، بازار سهام و سایر واسطه‌های مالی | هیأت‌مدیره علاوه بر استقرار این سازوکارها، به‌طور مستمر و دوره‌ای بر اجرای مؤثر آن‌ها نظارت می‌کند تا از کارآمدی فرآیندها و انطباق عملکرد شرکت با الزامات قانونی و مقرراتی اطمینان حاصل شود. این رویکرد موجب می‌شود که شرکت در مسیر پایدار حاکمیت شرکتی حرکت کرده و اعتماد سهامداران و ذی‌نفعان نسبت به سلامت و شفافیت فعالیت‌های سازمانی تقویت گردد. |
| ۵ | افشاء و شفافیت | |
| ۶ | مسئولیت‌پذیری هیأت مدیره | |

• اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

معاملات مندرج در یادداشت شماره ۴۳ صورت‌های مالی، شامل کلیه معاملات انجام‌شده طی سال مالی مورد گزارش با اشخاص وابسته بوده و مشمول مفاد ماده ۱۲۹ قانون تجارت می‌باشد. این معاملات به‌طور کامل در صورت‌های مالی افشا گردیده است.



مطابق ماده ۱۲۹ قانون تجارت، کلیه الزامات قانونی از جمله اخذ مجوز هیأت‌مدیره و عدم مشارکت مدیر ذی‌نفع در فرآیند رأی‌گیری به‌طور کامل رعایت شده است. همچنین معاملات مذکور در شرایط متعارف تجاری و در چارچوب روال عادی عملیات شرکت انجام پذیرفته است.

۳-۴ - گزارش پایداری شرکتی

گزارش پایداری شرکت نشان‌دهنده تعهد سازمان به مسئولیت‌های اجتماعی و زیست‌محیطی است و شامل مجموعه‌ای از اقدامات کلیدی می‌باشد. در این گزارش، پرداخت حقوق دولتی به‌عنوان بخشی از وظایف قانونی و مالی شرکت مورد توجه قرار گرفته است تا سهم شرکت در تأمین منابع عمومی و توسعه ملی به‌طور شفاف مشخص شود. همچنین صرفه‌جویی در مصرف انرژی از طریق بهینه‌سازی فرآیندها، استفاده از فناوری‌های نوین و کاهش اتلاف منابع انرژی، یکی از محورهای اصلی گزارش به شمار می‌رود که علاوه بر کاهش هزینه‌ها، به حفظ محیط‌زیست نیز کمک می‌کند.

افزایش سطح رفاهی کارکنان از طریق ارائه خدمات حمایتی، بهبود شرایط کاری و ایجاد محیطی ایمن و سالم، بخش دیگری از این گزارش را تشکیل می‌دهد. در کنار آن، آموزش کارکنان با هدف ارتقای مهارت‌ها، توسعه سرمایه انسانی و افزایش بهره‌وری سازمانی به‌طور جدی دنبال شده است. مجموع این اقدامات نشان می‌دهد که شرکت نه‌تنها به سودآوری اقتصادی توجه دارد، بلکه در مسیر توسعه پایدار، حفظ حقوق ذی‌نفعان و ارتقای کیفیت زندگی کارکنان نیز گام‌های مؤثری برداشته است.

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

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



۴-۴- اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته

| اقدامات انجام شده تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ | بند گزارش حسابرس مستقل / بازرس قانونی |
|--|---|
| <p>با توجه به اینکه سال مالی بانک اقتصاد نوین ۳۰ اسفندماه می باشد بنابراین سال مالی این شرکت با بانک ۶ ماه اختلاف وجود دارد فلذا بجهت رعایت استانداردهای حسابداری از طریق تعدیل صورتهای مالی ۶ ماهه سال جاری اقتصاد نوین و تعدیل آن بصورت سالانه تا پایان شهریور ماه منطبق با سال مالی شرکت ساختمان ایران در صورتهای مالی لحاظ شده است.</p> | <p>بند ۲ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی</p> |
| <p>با توجه به محکومیت شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان به پرداخت اصل بدهی و هزینه های دادرسی و هزینه وکیل در دادگاه حقوقی، موضوع پیگیری قضایی تا حصول نتیجه در جریان است همچنین اجرائیه بابت محکومیت فوق صادر گردیده و پرونده اجرائی در حال پیگیری است.</p> | <p>بند ۳ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی</p> |
| <p>براساس توافق انجام شده با پیمانکار جهت تحویل کارگاه طبق یادداشت ۱-۱-۲۴ صورتهای مالی کارگاه پروژه ظفر طبق صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ با پرداخت ۲۰۰ میلیارد ریال به پیمانکار قبلی تحویل شرکت نوسا گردید. در حال حاضر دعوی محاسبه مطالبات و خسارت تاخیر در تادیه از سوی پیمانکار به طرفیت شرکت نوسا در جریان رسیدگی می باشد. طی قرارداد شماره ق/۱۰۳/۱۰۶ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۲ هزینه مدیریت پیمان و ساخت و تکمیل پروژه فوق به شرکت تامین مسکن جوانان(شرکت هم گروه) محول شده است .</p> | <p>بند ۱-۴ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی(پروژه ظفر)</p> |
| <p>در سال مالی جاری نیز علاوه بر صدور پایانکار و صورتمجلس تفکیکی، جلساتی جهت تعیین قدرالسهم نهایی با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران تشکیل گردید. در حال حاضر نیز حسب اظهارنامه ارسالی به خریداران این پروژه مراتب معرفی تعداد ۴ نفر از خریداران سهم شرکت، به اداره کل و دفترخانه جهت تنظیم سند رسمی در حال انجام می باشد.</p> | <p>بند ۲-۴ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی(پروژه الهیه)</p> |
| <p>پس از صدور ابلاغیه شماره ۱۴۰۲۶۸۱۰۰۰۵۹۹۴۰۳۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۱ توسط شعبه چهارم اجرای احکام مدنی مجتمع قضائی عدالت تهران مبنی بر واريز نيم عشر دولتی، شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۲ مبلغ ۸,۷۵۰ میلیون ریال به حساب دادگستری کل استان تهران واريز نمود. لیکن تاکنون اقدامی از جانب پیمانکار انجام نشده است. این شرکت جهت تحویل سه بلوک باقی مانده به تعداد ۱۰۸ واحد مسکونی از پیمانکار پروژه نگین پردیس شرکت آتروپاتن تلاشگر از طریق مرجع قضائی در حال پیگیری است. علی الحال طبق صورتجلسه مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۲ با سازمان ملی زمین و مسکن که در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۷ به تصویب هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۴ به این شرکت ابلاغ گردید و منتج به تعیین تکلیف پروژه های مهر و نگین پردیس و مطالبات فی مابین از محل تهاتر مبلغ ۱۷۳,۰۰۰ میلیون ریال در وجه سازمان و بدهی شرکت عمران شهر جدید پردیس مبلغ ۱۱۳,۰۰۰ میلیون ریال به شرکت نوسا و مابقی از محل طلب شرکت های گروه(تامین مسکن جوانان و تامین مسکن نوید ایرانیان) به ترتیب ۴۵,۴۵۶ میلیون ریال و مبلغ ۳۲,۹۷۳ میلیون ریال(مأخذ سال ۱۳۹۵) با سازمان گردید و در نهایت سهم الشرکه این شرکت و شرکت های گروه به ترتیب معادل ۵۴/۶۶٪، ۲۸/۲۶٪ و ۱۹/۰۶٪ طبق صورتجلسه مورد اشاره از واحدهای پروژه نگین پردیس(۱۰۸ واحد) می باشد.</p> | <p>بند ۳-۴ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی(پروژه نگین)</p> |
| <p>در راستای اجرائی نمودن توافقنامه با سازمان منطقه آزاد کیش موضوع الحاقیه به هیأت کارشناسی ۳ نفره در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۴ ارجاع شده و که در تاریخ ۱۴۰۴/۰۲/۰۶ گزارش کارشناسان منتخب واصل گردید و شرکت پیگیر ادامه فرآیند و تشریفات و سایر مفاد الحاقیه مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ می باشد . و با توجه به پیگیری های بعمل آمده توسط شرکت با موضوع واگذاری زمین در اجرای مصوبه شماره ۱۰/م/۱۵۱۹۷/۳۲ هیأت مدیره محترم آن سازمان برابر ارزیابی کارشناسی رسمی صورت گرفته، از قطعه ۵-SVC با کاربری مسکونی به مساحت حدود ۵۵,۰۰۰ متر مربع واقع در منطقه ۶ اقتصادی مطابق کروکی صادره توسط معاونت عمرانی و زیربنایی به شرکت نوسا و ساختمان تهران (نوسا) تصویب و به این شرکت ابلاغ گردید. لازم به توضیح است که این شرکت تمهیدات لازم جهت تسریع در طی تشریفات لازم جهت انعقاد قرارداد واگذاری زمین به صورت مستمر در حال پیگیری می باشد و با توجه به مصوبه ابلاغی سازمان انجام کارهای اداری عقد قرارداد در حال انجام می باشد .</p> | <p>بند ۴-۴ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی(پروژه چند منظوره کیش)</p> |
| <p>با توجه به قطعیت مالکیت زمین به نام ستاد اجرائی فرمان امام در سال ۱۳۹۹ مانده حساب پروژه لواسان از سرفصل پروژهها خارج و در سرفصل حساب های دریافتی طبقه بندی گردید که در صورت مشخص شدن میزان کارکرد شرکت در قطعات ۵۵ و ۶۸ هکتاری زمین توسط هیأت کارشناسی، نحوه تسویه حساب این شرکت با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران مشخص خواهد شد. اخیراً و پس از</p> | <p>بند ۵-۴ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی(پروژه لواسان)</p> |



| | |
|--|---|
| تشکیل مجدد کمیته منصوب از سوی سازمان ملی زمین و مسکن به منظور حل اختلاف در پروژه های مشارکتی فی مابین جهت تعیین میزان کارکرد و نحوه تسویه حساب موارد کارشناسی جلساتی تشکیل گردید. با توجه به مذاکرات فی مابین سازمان ملی زمین و مسکن و ستاد اجرایی فرمان امام (ره) پیگیری موضوع این شرکت از سوی سازمان منوط به مشخص شدن نتیجه مذاکرات سازمان با ستاد اجرایی فرمان امام (ره) گردید. | بند ۴-۶ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (پروژه آفتاب تبریز) |
| دعای حقوقی پروژه آفتاب تبریز که طی یادداشت ۴-۳۱ همراه صورتهای مالی شرکت نوسا آمده در حال پیگیری می باشند و در سال ۱۴۰۴ مراتب معرفی ۱۰ نفر از خریداران سهم شرکت و ۵۵ نفر از خریداران سهم شرکا به اداره کل مسکن و شهرسازی و دفترخانه جهت تنظیم سند رسمی انجام گردیده است. | بند ۷ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی |
| موضوع تسهیلات دریافتی شرکت خانه های پیش ساخته و دعوی حقوقی در خصوص برداشت بانک اقتصاد نوین جهت باقی مانده مطالبات خود از شرکت مزبور از حسابهای شرکت ساختمان ایران پیگیری شده و طرح دعوی از سوی شرکت و ساخت از بانک اقتصاد نوین طبق یادداشت ۲-۲۱ صورتهای مالی بعمل آمده و در حال حاضر پرونده قضایی به خواسته ابطال اسناد و عملیات اجرائی و عودت وجوه با خسارت مربوطه در مراجع قضایی در جریان می باشد. | بند ۱۲ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی |
| در سال جاری کلیه تمهیدات لازم جهت برگزاری مجمع عمومی عادی در موعد مقرر انجام شده و سود سهام به سهامداران پرداخت گردیده است. دلیل عدم پرداخت سود سهام مربوط به سهامدارانی است که علیرغم اطلاع رسانی شرکت در سامانه سجام ثبت نام نکرده اند و در نتیجه سود سهام پرداخت نشده است. | بند ۱۳ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی |
| شرکت انجام تکالیف مجمع سال قبل را در دستور کار قرار داده و اقدامات لازم در حال انجام است. | بندهای ۱۶ الی ۱۹ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی |
| شرکت ضمن اهتمام ویژه نسبت به اجرایی شدن دستورالعمل حاکمیت شرکتی و دستورالعمل افشای اطلاعات در چارچوب اساسنامه و قوانین و مقررات بورس اقدام می نماید. | |

۵-۴-۱ اهم برنامه های آتی شرکت

- بازنگری در سرمایه گذاری ها و متنوع نمودن پرتفوی شرکت جهت کاهش ریسک و افزایش بازدهی (اصلاح پرتفوی).
- افزایش فعالیتهای عملیاتی شرکتهای زیرمجموعه.
- بررسی و تصمیم گیری در ارتباط با سرمایه گذاریهای کم بازده، با توجه به روند شرایط حاکم بر بازار .
- ادغام شرکتهای در جهت حذف فعالیت های موازی.
- فروش و واگذاری دارائی های غیرمولد.
- تامین منابع مالی برای شرکت های گروه پس از چابک سازی آنها و شروع به عملیات و تولید ساختمان در راستای عملیات اصلی شرکت.
- پیگیری منافع آسیب دیده بخشی از دارایی های شرکت در سنوات گذشته.
- ایجاد رویه های گوناگون جهت تامین منابع مالی از محل بازنگری و کارآمد نمودن سرمایه گذاری ها .
- ارتقای نیرو انسانی از طریق جذب نیروهای متخصص و آموزش نیروهای فعلی شرکت.
- چابکسازی شرکتهای تابعه در جهت کاهش هزینه ها و افزایش و تولید ساختمان در سال های آتی با توجه به غیرفعال بودن تولید ساختمان طی سال های گذشته.
- مشارکت در افزایش سرمایه شرکت های سرمایه پذیر.
- پیگیری جهت تعیین تکلیف و وصول مطالبات سنواتی از جمله مطالبات از شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان.
- پیگیری جهت تعیین تکلیف پرونده های حقوقی و پروژه های سنواتی گروه.
- تلاش در راستای اجرای کامل دستورالعمل حاکمیت شرکتی.



- اطلاعات تماس با شرکت

نشانی: تهران، خیابان میرزای شیرازی، بالاتر از مطهری، کوچه شهدا، پلاک ۲۱.

شماره تلفن‌های: ۶-۸۶۰۴۶۰۹۵ شماره فکس: ۸۶۰۴۶۰۹۷

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

پست الکترونیکی: info@sakhteman.com

واحد امور سهام:

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

شماره تلفن‌های: ۶-۸۸۷۱۷۸۷۵ شماره فکس: ۸۶۰۴۶۷۴۱

اشخاص مربوط به مسئول پاسخگویی به سهامداران:

آقای محمدرضا پورفرجام



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به

۳۱ شهریور ۱۴۰۴

شرکت سرمایه‌گذاری سافتمان ایران
(سهامی عام)

پیوست‌ها:

پیوست شماره ۱: اطلاعات مربوط به هیئت مدیره

جدول مربوط به مشخصات و سوابق اعضاء هیئت مدیره

| نام و نام خانوادگی (نماینده شخصیت حقوقی) | سمت | تحصیلات/مدارک حرفه‌ای | زمینه‌های سوابق کاری | تاریخ عضویت در هیئت مدیره | میزان مالکیت در سهام شرکت | عضویت همزمان در هیئت مدیره سایر شرکت‌ها | عضویت قبلی در هیئت مدیره سایر شرکت‌ها در ۵ سال اخیر |
|--|-----------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|---------------------------|---|---|
| خداداد پور ذاکری | رئیس (غیرموظف) | فوق لیسانس مدیریت | مدیریت | ۱۴۰۴/۰۸/۲۶ | - | خیر | بله |
| عباس شفیعی | نایب رئیس و مدیرعامل (موظف) | دکتری اقتصاد | مدیریت | ۱۴۰۴/۰۵/۲۲ | - | خیر | بله |
| علی اخلاقی | عضو (موظف) | کارشناسی ارشد مدیریت شهری | توسعه منابع انسانی | ۱۴۰۴/۰۸/۲۶ | - | خیر | بله |
| پیمان رضائی | عضو (غیرموظف) | کارشناسی ارشد عمران | عمران | ۱۴۰۴/۰۲/۲۹ | - | خیر | بله |
| سیدعلی طالقانی اصفهانی | عضو (غیرموظف) | کارشناسی ارشد عمران | عمران | ۱۴۰۴/۰۸/۲۶ | - | خیر | بله |

پیوست شماره ۲: جدول مربوط به مشخصات و سوابق مدیران اجرایی شرکت (غیر عضو هیئت مدیره)

| نام و نام خانوادگی | سمت | تحصیلات/مدارک حرفه‌ای | سابقه اجرایی در شرکت | سوابق مهم اجرایی | میزان مالکیت در سهام شرکت |
|--------------------|------------------------------------|------------------------|--|---|---------------------------|
| ارسلان ذاکری افشار | معاونت سرمایه گذاری و امور شرکت ها | دکترای عمران | معاونت سرمایه گذاری و امور شرکت ها | کارشناس رسمی دادگستری راه و ساختمان- مدیرعامل شرکت پادیل فرزاتگان - هیات مدیره منطقه ویژه اقتصادی و فرودگاه بین المللی پیام- مدیر کل سرمایه گذاری منطقه ویژه اقتصادی پیام | - |
| کردستان فاروقی | مدیر امور مالی | کارشناسی ارشد مالی | مدیر امور مالی از ۱۴۰۴/۰۸/۰۱ | مدیر مالی و اداری شرکت سرمایه گذاری مجموعه صندوق ذخیره فرهنگیان- مشاور مالی در شرکت های سرمایه گذاری- عضو کمیته سرمایه گذاری و کمیته ریسک سرمایه گذاری مجموعه صندوق ذخیره فرهنگیان- ریس حسابداری بانک قرض الحسنه رسالت. | - |
| علی ترکشوند | مدیر حسابرسی داخلی | کارشناسی ارشد حسابداری | مدیر حسابرسی داخلی از تاریخ ۱۴۰۱/۰۲/۰۱ | پنج سال سابقه حسابرسی، عضو انجمن حسابداران خبره ایران، عضو انجمن مدیران مالی حرفه ای ایران، مدیر مالی در شرکتها تولید و بورسی به مدت ۸ سال، مدیر حسابرسی داخلی به مدت ۱۰ سال، عضو هیات مدیره و عضو کمیته حسابرسی در شرکت های مختلف | - |
| سامرند دباغچی مکری | مدیر فن آوری و اطلاعات | دکتری شبکه و امنیت | مدیر فن آوری و اطلاعات از تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۰۱ | مدیر فناوری اطلاعات شرکت تدبیر و اندیشه مطالبات سپهر، مدیر ارشد شبکه و فناوری اطلاعات شرکت کاوا ارتباطات هوشمند، مدیر فناوری اطلاعات شرکت لنبات پاستوریزه پاک ارا سنندج، مدیر فناوری اطلاعات شرکت تراکتور سازی کردستان | - |
| محمدرضا اکبری فینی | مدیر امور اداری و پشتیبانی | کارشناس مدیریت دولتی | مدیر امور اداری، منابع انسانی و پشتیبانی از تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۰۱ | ریس اداره کارگزینی منطقه ۱۰ شرکت واحدا توپوسرانی شهرداری تهران- مدیر توسعه منابع انسانی شرکت واحد اتوبوسرانی تهران- معاون منابع انسانی منطقه ۶ واحد اتوبوسرانی شهرداری تهران- مدیر برنامه ریزی شرکت همشهری- مدیر سرمایه انسانی شرکت همشهری. | - |