

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۶/۳۱

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

فهرست مندرجات

<u>عنوان</u>	<u>شماره صفحه</u>
۱- گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی	۱ الی ۸
۲- صورت‌های مالی و یادداشت‌های توضیحی همراه	۱ الی ۹۲



مؤسسه حسابرسی رازدار (حسابداران رسمی)
مقر: تهران، پورس و افرازان، پلاک ۱۳۴۹

عضو جامعه حسابداران رسمی ایران
عضو انجمن حسابرسان داخلی ایران
عضو انجمن حسابداران خبره ایران
شناسه ملی: ۱۰۱۰۱۳۹۰۸۶

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

گزارش حسابرسی صورت‌های مالی

اظهاری نظر مشروط

۱- صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)، شامل صورت‌های وضعیت مالی در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ و صورت‌های سود و زیان، سود و زیان جامع، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان‌های نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت‌های توضیحی یک تا ۴۷، توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

به‌نظر این مؤسسه، به‌استثنای آثار موارد مندرج در بندهای ۲ و ۱-۴ الی ۳-۴ و همچنین به‌استثنای آثار احتمالی موارد مندرج در بندهای ۳ و ۴-۴ الی ۴-۸ بخش مبانی اظهارنظر مشروط، صورت‌های مالی یاد شده، وضعیت مالی گروه و شرکت در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ و عملکرد مالی و جریان‌های نقدی گروه و شرکت را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه‌های بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به‌نحو منصفانه نشان می‌دهد.

مبانی اظهارنظر مشروط

۲- اعمال روش ارزش ویژه سرمایه‌گذاری گروه در سهام بانک اقتصاد نوین (شرکت وابسته) موضوع یادداشت توضیحی ۱۹، بابت اقلام مقایسه‌ای و سال مالی مورد گزارش، براساس صورت‌های مالی سالانه و ۶ ماهه بانک مزبور صورت پذیرفته که پایان سال مالی آن دارای اختلاف ۶ ماهه با شرکت مورد گزارش است. در این خصوص برخی تعدیلات سنواتی و جاری مندرج در گزارش‌های حسابرسی و بررسی اجمالی آن شرکت اعمال نگردیده است. در راستای رعایت استانداردهای حسابداری ضروری است جهت اعمال روش ارزش ویژه از صورت‌های مالی سالانه حسابرسی شده آن بانک منطبق با تاریخ صورت وضعیت مالی شرکت مورد گزارش استفاده شود. باتوجه به مراتب فوق، هرچند تعدیلاتی در صورت‌های مالی تلفیقی ضروری است، اما به‌دلیل عدم دسترسی به مستندات کافی، تعیین تعدیلات مورد لزوم برای این مؤسسه امکان‌پذیر نگردیده است.

۳- شرکت در سال ۱۳۹۰ اقدام به ظهورنویسی مبلغ ۲۲۲ میلیارد ریال (معادل ۸/۷ میلیون یورو) سفته شرکت بین‌المللی خانه سازی ایرانیان بابت ضمانت تسهیلات مالی دریافتی از بانک توسعه صادرات ایران نموده که به‌دلیل عدم پرداخت تسهیلات مالی توسط شرکت مزبور، بانک برخی از سرمایه‌گذاری‌های شرکت مورد گزارش به مبلغ ۲۰۳۳ میلیارد ریال (به‌عنوان یکی از ضامنین تسهیلات) را توقیف نموده و به نفع خود به فروش رسانده که به‌شرح یادداشت‌های توضیحی ۲-۶-۲۱ و ۳۳، شرکت تفاوت مبلغ فروش و مبلغ دفتری سرمایه‌گذاری‌ها را به‌عنوان سود فروش تحقق نیافته با مطالبات از شرکت فوق تهاوتر نموده است. طبق رأی دادگاه، شرکت بین‌المللی خانه سازی ایرانیان محکوم به پرداخت مبلغ ۱۳/۱ میلیون یورو در وجه شرکت مورد گزارش شده، اما تاکنون مبلغ محکومیت وصول نشده و پیگیری‌های شرکت به نتیجه نهایی نرسیده است. به‌دلیل عدم دریافت پاسخ تاییدیه درخواستی از شرکت مزبور و نبود اطلاعات کافی در مورد وضعیت آن، تعیین آثار احتمالی ناشی از مورد مزبور بر صورت‌های مالی ارائه شده، امکان‌پذیر نشده است.

۴- نتایج حاصل از رسیدگی به سرفصل‌های دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها، پروژه‌های در جریان، پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها و دارایی‌ها و بدهی‌های احتمالی، در رابطه با شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران (نوسا)، به شرح یادداشت‌های توضیحی ۲۱، ۲۴، ۳۳ و ۴۴ به‌قرار زیر است:

۴-۱- بابت اختلاف بین شرکت نوسا و شرکای دوم پروژه الهیه (آقایان خائف و انتظاری) در سنوات گذشته، براساس اجرائیه مورخ ۱۴۰۲/۷/۲۸، شرکای دوم ملزم به پرداخت مبلغ ۸۷ میلیارد ریال به شرکت نوسا شده که از این بابت، صرفاً مبلغ ۱۵/۹ میلیارد ریال طبق یادداشت توضیحی ۱-۲-۲۱، در دفاتر ثبت شده است. همچنین هزینه‌های تکمیل بایستی به‌نسبت سهم هر یک از شرکا تقسیم و پس از اخذ پایان کار، سهم الشرکه سازمان زمین و مسکن نیز می‌بایست مشخص گردد. به‌قرار اطلاع از شرکت، بهای کارشناسی ۹۱ متر مربع از آپارتمان واحد A۱۴ نیز باید بین طرفین مبادله شود، اما مستندات لازم در مورد چگونگی اجرای آن ارائه نشده است. اعمال تعدیلاتی در صورت‌های مالی تلفیقی مورد گزارش حداقل به مبلغ ۷۱/۱ میلیارد ریال در رابطه با شناسایی طلب از شریک دوم و همچنین بابت سایر موارد بالا ضروری است، اما به‌علت عدم ارائه مستندات کافی از جمله تأییدیه درخواستی از شرکای دوم، تعیین مبلغ دقیق آن امکان‌پذیر نبوده است.

۴-۲- طبق مصوبه هیئت‌مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به‌تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ در رابطه با پروژه آفتاب تبریز به‌شرح یادداشت توضیحی ۲-۶-۲-۴۴، مقرر شده هیئت کارشناسان رسمی تشکیل و نسبت به ارزیابی ارزش روز ساخت ۴۰۰ متر بنای تجاری در تعهد شرکت نوسا، برآورد سهم سازمان از اضافه بنای مسکونی به‌نرخ روز، خسارت تاخیر ساخت از جانب شرکت و پرداخت هزینه کارشناسان رسمی، اظهارنظر نماید، اما تا تاریخ این گزارش، نتیجه بررسی هیئت کارشناسی مشخص نشده است. تعدیل صورت‌های مالی تلفیقی بابت ایفای تعهدات شرکت طبق مصوبه ضروری است، اما با توجه به مشخص نبودن نتیجه بررسی هیئت کارشناسی، همچنین نبود و عدم ارائه صورت تطبیق حساب‌های فی‌مابین با سازمان مزبور، تعیین میزان آن میسر نمی‌باشد.

۴-۳- در رابطه با شکایت شرکت باد بند ساز (پیمانکار پروژه مهر پردیس) طبق رأی دادگاه تجدید نظر استان تهران و همچنین اجرائیه مورخ ۱۴۰۴/۸/۳، شرکت نوسا به پرداخت مبلغ ۲۸ میلیارد ریال بابت اصل به همراه خسارت تاخیر تادیه (از تاریخ ۱۳۹۰/۸/۱ الی تاریخ پرداخت که مبلغ آن در اجرائیه درج نشده، اما قابل توجه خواهد بود) و هزینه‌های دادرسی محکوم شده، اما با توجه به موارد مندرج در یادداشت توضیحی ۴-۱-۴۴، شرکت ثبتی در دفاتر انجام نداده و در حال پیگیری است. ایجاد ذخیره و اصلاح صورت‌های مالی تلفیقی بابت محکومیت مزبور ضروری است، اما تعیین مبلغ آن در حال حاضر امکان‌پذیر نمی‌باشد.

۴-۴- به‌شرح یادداشت توضیحی ۳-۱-۲۴، شرکت نوسا در سال ۱۳۸۳ زمینی را از سازمان منطقه آزاد کیش به‌منظور ساخت مجموعه چند منظوره کیش خریداری نمود که به علت اختلافات با سازمان مذکور، پروژه به‌طور کامل اجرایی نگردیده است. طبق الحاقیه توافق‌نامه مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ و مصوبه سازمان منطقه آزاد کیش، مجموع مطالبات شرکت بابت ساخت مجموعه چند منظوره کیش (شامل مبالغ پرداختی و هزینه‌های مطالعات، تهیه نقشه‌ها، مستحقات و اعیانی و عملیات اجرایی پروژه) به مآخذ تاریخ ۱۳۹۴/۸/۱۰ توسط هیئت کارشناسی رسمی منتخب طرفین به‌تاریخ ۱۴۰۴/۱/۲۸ ارزیابی شده است. در این رابطه اعطای زمینی به متراژ ۵۵۰۰۰ متر مربع با کاربری مسکونی توسط معاونت عمرانی و زیربنایی منطقه آزاد کیش به شرکت ابلاغ گردیده، اما قرارداد واگذاری زمین تا تاریخ این گزارش منعقد نشده است. ضمناً اسناد پرداختی (به‌شرح یادداشت توضیحی ۱-۳۳) به سازمان منطقه آزاد کیش به مبلغ ۲۱/۴ میلیارد ریال تاکنون تعیین

تکلیف نشده و تاییدیه درخواستی نیز بدون پاسخ مانده است. تعیین آثار احتمالی ناشی از حل و فصل نهایی موارد بالا در شرایط حاضر برای این موسسه امکان‌پذیر نمی‌باشد.

۴-۵- به شرح یادداشت توضیحی ۱-۱-۲۴، عملیات ساخت پروژه ظفر در سال ۱۳۸۲ شروع شده و تکمیل پروژه طی قراردادی در سال ۱۳۹۲ به شرکت رکیندژ (پیمانکار) سپرده شده، اما به دلیل عدم تکمیل آن ظرف مهلت مقرر، شرکت نوسا مطابق ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان در سال ۱۳۹۸ تحویل کارگاه را از پیمانکار مزبور درخواست و در نهایت طی توافق مورخ ۱۴۰۲/۳/۲۰، اگرچه شرکت نوسا با پرداخت مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال به شرکت رکیندژ و آزاد سازی ضمانت نامه‌های بانکی پیمانکار، کارگاه را تحویل گرفته، اما اختلاف فی مابین با شرکت مذکور به طور کامل برطرف نشده و تاکنون گزارش هیئت کارشناسی منتخب نیز در مورد اختلافات مالی طرفین به این موسسه ارائه نگردیده، لذا نتیجه‌گیری نسبت به قابلیت بازیافت مبلغ ۷۷ میلیارد ریال مطالبات از پیمانکار امکان‌پذیر نشده است. تکمیل پروژه در سال مالی مورد گزارش طی قراردادی به پیمانکار جدید (شرکت تامین مسکن جوانان) واگذار شده، اما با وجود هزینه کرد مبلغ ۳۰۹ میلیارد ریال، پروژه فاقد پیشرفت فیزیکی بوده، قرارداد مذکور پایان یافته و ادامه تکمیل پروژه متوقف شده، لذا قابلیت بازیافت مخارج پروژه برای این موسسه مشخص نگردیده است. مضافاً پاسخ تاییدیه‌های درخواستی از سازمان ملی زمین و مسکن (شریک پروژه در مورد وضعیت مالکیت زمین و نحوه انتقال به خریداران) و پیمانکار سابق پروژه، تاکنون دریافت نگردیده است. باتوجه به عدم ارائه مستندات لازم به شرح بالا، تأثیر احتمالی ناشی از حل و فصل نهایی موارد مزبور بر صورت‌های مالی تلفیقی ارائه شده قابل تعیین نبوده است.

۴-۶- به شرح یادداشت توضیحی ۱-۲-۲۴، در سال ۱۳۸۹ عملیات ساخت بخشی از پروژه نگین پردیس به شرکت آتروپاتن تلاشگر (پیمانکار) واگذار گردیده، اما به علت عدم تکمیل و تحویل به موقع ۳ بلوک باقیمانده پروژه از طرف پیمانکار، شرکت نوسا اقدام به استفاده از ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان نموده است. با وجود واریز بدهی شرکت به پیمانکار بر اساس رأی هیئت کارشناسان رسمی دادگستری و صورت جلسه تنظیمی در دادگاه، تاکنون ۳ بلوک باقیمانده پروژه توسط پیمانکار به شرکت تحویل نشده و به همین علت، احراز قابلیت اتکای مبانی مورد استفاده در خصوص برآورد پیشرفت کار و مخارج تکمیل پروژه مزبور برای این موسسه امکان‌پذیر نشده، مضافاً پاسخ تاییدیه درخواستی از پیمانکار نیز دریافت نگردیده است. تأثیر احتمالی ناشی از حل و فصل نهایی موارد مزبور بر صورت‌های مالی تلفیقی مورد گزارش برای این موسسه امکان‌پذیر نبوده است.

۴-۷- به شرح یادداشت‌های توضیحی ۱-۶-۲-۴۴ و ۲-۲-۲۱، مطالبات از اداره کل راه و شهرسازی استان تهران به مبلغ ۵۱/۶ میلیارد ریال بابت بهای پروژه لواسان بوده که از سال ۱۳۷۵ شروع شده و برآورد کارکرد شرکت نوسا در قطعات مربوط توسط هیئت کارشناسی در حال بررسی می‌باشد، اما تعیین مبلغ نهایی کارکرد، به گزارش کارشناسی و همچنین تصویب سازمان زمین و مسکن منوط شده است. باتوجه به مراتب فوق و عدم ارائه گزارش کارشناسی و همچنین نبود صورت تطبیق حساب‌های مابین، تعیین آثار احتمالی ناشی از آن بر صورت‌های مالی تلفیقی، برای این موسسه مشخص نمی‌باشد.

۴-۸- در سال مورد گزارش، باتوجه به گزارش واحد فنی شرکت نوسا به شرح یادداشت توضیحی ۱-۳۷، مبلغ ۳۰ میلیارد ریال بابت تعهدات شرکت درخصوص مخارج مربوط به صدور اسناد مالکیت و آتش نشانی پروژه آسمان ونک ذخیره شده است. باتوجه به عدم دسترسی به مستندات کافی از جمله جزئیات تکمیل تجهیزات مربوط و همچنین عدم پاسخ تاییدیه‌های درخواستی از شهرداری منطقه ۳ (در مورد پایان کار)، سازمان آتش نشانی و شریک پروژه (در مورد میزان تعدیلات)، اظهار نظر نسبت به کفایت ذخیره مزبور امکان‌پذیر نشده است.

۵- حسابرسی این موسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت‌های موسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیت‌های حسابرس و بازرس قانونی در حسابرسی صورت‌های مالی توصیف شده است. این موسسه طبق الزامات آیین رفتار حرفه‌ای جامعه حسابداران رسمی، مستقل از شرکت و گروه است و سایر مسئولیت‌های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این موسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده به‌عنوان مبنای اظهارنظر مشروط، کافی و مناسب است.

مسائل عمده حسابرسی

۶- منظور از مسائل عمده حسابرسی، مسائلی است که به قضاوت حرفه‌ای حسابرس، در حسابرسی صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه سال مورد رسیدگی، دارای بیشترین اهمیت بوده‌اند. این مسائل در چارچوب حسابرسی صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه و به منظور اظهارنظر نسبت به صورت‌های مالی مزبور، مورد توجه قرار گرفته‌اند و اظهارنظر جداگانه‌ای نسبت به این مسائل ارائه نمی‌شود. به‌استثنای مسائل توصیف شده در بخش مبنای اظهارنظر مشروط، مسائل عمده حسابرسی دیگری برای درج در گزارش حسابرس وجود ندارد.

تاکید بر مطلب خاص

وضعیت طلب شرکت

۷- به‌شرح یادداشت توضیحی ۴-۲۱، بابت ضمانت تسهیلات مالی دریافتی شرکت خانه‌های پیش ساخته ایران، بانک اقتصاد نوین در سال ۱۴۰۲ مبلغ ۱۳۹ میلیارد ریال از حساب شرکت برداشت نموده است. شرکت بابت ابطال اسناد و عملیات اجرایی و عودت وجه با خسارات مربوط، علیه بانک اقتصاد نوین طرح دعوی نموده و پرونده در مراجع قضایی در جریان می‌باشد. مفاد این بند، تاثیری بر اظهارنظر این موسسه نداشته است.

اسناد مالکیت سرمایه‌گذاری در املاک

۸- اسناد مالکیت املاک و زمین‌های مندرج در یادداشت ۱۵ توضیحی، عمدتاً تاکنون به نام شرکت اصلی و شرکت‌های گروه، حسب مورد، انتقال نیافته است. مفاد این بند، تاثیری بر اظهارنظر این موسسه نداشته است.

سایر اطلاعات

۹- مسئولیت سایر اطلاعات با هیئت‌مدیره شرکت است. سایر اطلاعات شامل گزارش تفسیری مدیریت است. اظهارنظر این موسسه نسبت به صورت‌های مالی، به سایر اطلاعات تسری ندارد و لذا این موسسه نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی ارائه نمی‌کند. مسئولیت این موسسه، مطالعه سایر اطلاعات به‌منظور تشخیص مغایرت‌های بااهمیت بین سایر اطلاعات و صورت‌های مالی یا شناخت کسب شده توسط حسابرس در جریان حسابرسی و یا مواردی است که به نظر می‌رسد تحریفی بااهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد. در صورتی که این موسسه، بر اساس کار انجام شده، به این نتیجه برسد که تحریفی بااهمیت در سایر اطلاعات وجود دارد باید آن را گزارش کند. همانطور که در مبنای اظهارنظر مشروط عنوان گردید، این موسسه به این نتیجه رسیده است که سایر اطلاعات از بابت بندهای ۲ و ۱-۴ الی ۳-۴ تحریف شده است. همچنین این موسسه نتوانسته است شواهد حسابرسی کافی و مناسب در مورد بندهای ۳ و ۴-۴ الی ۸-۴ دریافت کند. لذا این موسسه به‌دلیل عدم دسترسی به اطلاعات لازم نمی‌تواند نتیجه‌گیری کند که سایر اطلاعات از این بابت حاوی تعریف بااهمیت است یا خیر.

مسئولیت‌های هیئت‌مدیره در قبال صورت‌های مالی

۱۰- مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت طبق استانداردهای حسابداری و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل‌های داخلی لازم برای تهیه صورت‌های مالی عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، برعهده هیئت‌مدیره است.

در تهیه صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت، هیئت‌مدیره مسئول ارزیابی توانایی شرکت به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن به‌کارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت است، مگر اینکه قصد انحلال شرکت یا توقف عملیات آن وجود داشته باشد یا راهکار واقع‌بینانه دیگری به‌جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

مسئولیت‌های حسابرس و بازرس قانونی در حسابرسی صورت‌های مالی

۱۱- اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت، به‌عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر وی می‌شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف‌های بااهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف‌ها که ناشی از تقلب یا اشتباه است، زمانی بااهمیت تلقی می‌شود که به‌طور منطقی انتظار رود، به‌تنهایی یا در مجموع، بتواند بر تصمیمات اقتصادی استفاده‌کنندگان که بر مبنای صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت اتخاذ می‌شود، اثر بگذارد.

در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، به‌کارگیری قضاوت حرفه‌ای و حفظ نگرش تردید حرفه‌ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است؛ همچنین:

- خطرهای تحریف بااهمیت صورت‌های مالی ناشی از تقلب یا اشتباه، مشخص و ارزیابی می‌شود؛ روش‌های حسابرسی در برخورد با این خطر، طراحی و اجرا و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به‌عنوان مبنای اظهارنظر کسب می‌شود. از آنجا که تقلب می‌تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری کنترل‌های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از اشتباه است.

- از کنترل‌های داخلی مرتبط با حسابرسی به‌منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به‌قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی گروه و شرکت، شناخت کافی کسب می‌شود.

- مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می‌شود.

- بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن به‌کارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط شرکت و وجود یا نبود ابهامی بااهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می‌تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی گروه و شرکت به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه‌گیری می‌شود. اگر چنین نتیجه‌گیری شود که ابهامی بااهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورت‌های مالی اشاره شود یا اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهارنظر حسابرس تعدیل می‌گردد. نتیجه‌گیری‌ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب‌شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود شرکت، از ادامه فعالیت باز بماند.

- کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورت‌های مالی، شامل موارد افشا و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورت‌های مالی، به‌گونه‌ای در صورت‌های مالی منعکس شده‌اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می‌گردد.

- شواهد حسابرسی کافی و مناسب در مورد اطلاعات مالی شرکت‌های گروه یا فعالیت‌های تجاری درون گروه به منظور اظهارنظر مناسب نسبت به صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت کسب می‌گردد. حسابرس مسئول هدایت، سرپرستی و عملکرد حسابرسی گروه است. مسئولیت اظهار نظر حسابرس، تنها متوجه حسابرس است.

افزون بر این، زمان‌بندی اجرا و دامنه برنامه‌ریزی شده کار حسابرسی و یافته‌های عمده حسابرسی، شامل ضعف‌های بااهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع‌رسانی می‌شود.

به‌علاوه، یادداشتی مبنی بر رعایت الزامات اخلاقی مربوط به استقلال به ارکان راهبری ارائه می‌شود و همه روابط و سایر موضوعاتی که می‌توان انتظار معقولی داشت بر استقلال اثرگذار باشد و در موارد مقتضی، تدابیر ایمن‌ساز مربوط به اطلاع آن‌ها می‌رسد.

از بین موضوعات اطلاع‌رسانی شده به ارکان راهبری، آن دسته از مسائلی که در حسابرسی صورت‌های مالی سال جاری دارای بیشترین اهمیت بوده است و بنابراین مسائل عمده حسابرسی به شمار می‌رود مشخص می‌شود. این مسائل در گزارش حسابرس توصیف می‌شود، مگر اینکه طبق قوانین یا مقررات افشای آن منع شده باشد یا هنگامی که در شرایط بسیار نادر، موسسه به این نتیجه برسد که مسائل مذکور نباید در گزارش حسابرس اطلاع‌رسانی شود، زیرا به‌طور معقول انتظار می‌رود پیامدهای نامطلوب اطلاع‌رسانی بیش از منافع عمومی حاصل از آن باشد.

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

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

سایر وظایف بازرس قانونی

۱۲- مفاد مواد ۸۹، ۱۱۹، ۱۲۲، ۱۲۴، ۱۲۸ و ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت و مفاد مواد ۲۰، ۳۷، ۳۸، ۴۶ و ۴۸ اساسنامه شرکت، به ترتیب در خصوص تشکیل به‌موقع مجمع عمومی عادی سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳، انتخاب رئیس و نایب رئیس هیئت‌مدیره در اولین جلسه هیئت‌مدیره، ترتیب تشکیل جلسات هیئت‌مدیره، تعیین مدیرعامل در بخش عمده‌ای از سال مالی (شرکت در مقطعی از سال مالی توسط سرپرست اداره شده است)، ارسال حدود اختیارات مدیر عامل به مرجع ثبت شرکت‌ها جهت درج در روزنامه رسمی و پرداخت سود سهام سهام‌داران ظرف مهلت مقرر، رعایت نشده است. همچنین باتوجه به عدم تایید و امضای ۶ فقره از صورت‌جلسات هیئت‌مدیره شرکت طی سال مالی توسط نماینده حقیقی شرکت گروه توسعه مالی مهرآیندگان و عدم دریافت احکام نماینده‌های حقیقی هیئت‌مدیره و نامه معرفی آنان به سازمان بورس و اوراق بهادار جهت تأیید صلاحیت، بررسی رعایت مفاد ماده ۱۱۰ اصلاحیه قانون تجارت و مواد ۳۱، ۳۲، ۳۴، ۳۸ و ۴۰ اساسنامه شرکت، امکان‌پذیر نشده است.

۱۳- پیگیری‌های شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۴، در خصوص بندهای ۲ الی ۴، ۷، ۱۲ و ۱۷ این گزارش و همچنین در مورد واگذاری یا فروش سهام شرکت‌های عمران و مسکن سازان، به نتیجه نهایی نرسیده است.

۱۴- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۳-۴۳، به‌عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت‌مدیره به اطلاع این موسسه رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. در مورد معاملات مذکور، مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیئت‌مدیره و عدم شرکت مدیر ذی‌نفع در رای‌گیری رعایت نشده است. مضافاً به استثنای فروش سهام شرکت‌های تامین مسکن جوانان و سرمایه‌گذاری توسعه عمران زاگرس به ترتیب به شرکت‌های پشتیبان ایجاد ساختمان و تامین مسکن نوید ایرانیان بدون گزارش کارشناس رسمی دادگستری و همچنین تامین مالی درون گروهی، نظر این موسسه به شواهدی حاکی از اینکه سایر معاملات مزبور با شرایط مناسب تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.

۱۵- گزارش هیئت‌مدیره درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت و ماده ۵۵ اساسنامه، که به‌منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته‌است. با توجه به رسیدگی‌های انجام شده (با درنظر گرفتن موارد مندرج در بندهای ۲ الی ۴ مبانی اظهارنظر مشروط)، نظر این موسسه به موارد بااهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مالی مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت‌مدیره باشد، جلب نگردیده است.

۱۶- باتوجه‌به نوع فعالیت شرکت و همچنین به‌منظور ایجاد بازدهی مستمر و مناسب از سرمایه‌گذاری در سهام بانک اقتصاد نوین، اتخاذ تمهیداتی در این خصوص ضروری است. همچنین توجه مجمع عمومی صاحبان سهام را به املاک و زمین‌های مندرج در یادداشت توضیحی ۱۵، که تاکنون مورد بهره‌برداری قرار نگرفته‌اند، جلب می‌نماید.

سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۷- ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در چارچوب چکلیست‌ها و دستورالعمل‌های ابلاغ شده آن سازمان، به شرح زیر رعایت نشده است:

۱۷-۱- مفاد بند ۳ ماده ۷ و ماده ۱۰ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت شده به ترتیب در خصوص افشای صورت‌های مالی و گزارش تفسیری مدیریت میان‌دوره‌ای ۳ ماهه حداکثر ۳۰ روز پس از پایان مقطع ۳ ماهه و ارائه صورتجلسات مجامع عمومی برگزار شده طی سال حداکثر ۱۰ روز پس از تاریخ تشکیل مجامع، به مرجع ثبت شرکت‌ها و افشای نسخه‌ای از صورتجلسات مزبور حداکثر ظرف یک هفته پس از ابلاغ.

۱۷-۲- مفاد ماده ۵ و تبصره ۲ ماده ۵ دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده درخصوص پرداخت سود سهام ظرف مهلت مقرر و مطابق با برنامه اعلام شده.

۱۷-۳- مفاد تبصره ۲ ماده ۱۸، تبصره ۲ ماده ۲۷ و ماده ۴۳ اساسنامه نمونه شرکت‌های سهامی به ترتیب درخصوص پرداخت کامل سود به سهامداران حداکثر ظرف مدت ۴ ماه پس از تصمیم مجمع عمومی راجع به تقسیم سود، دارا بودن تحصیلات مالی توسط لااقل یک نفر از اعضای غیر موظف هیئت‌مدیره و بلاتصدی بودن سمت مدیرعامل بیش از یک ماه.

۱۷-۴- مفاد تبصره ۴ و ۵ ماده ۷، ماده ۸، ماده ۱۴ و تبصره ۵ آن، تبصره ۲ ماده ۲۰ و مواد ۲۱، ۲۳، ۲۹ و ۳۷ چکلیست رعایت الزامات دستورالعمل حاکمیت شرکتی ناشران ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ترتیب درخصوص استفاده از گزارش کارشناس رسمی بابت معاملات مربوط به سرمایه‌گذاری‌ها (فروش سهام شرکت‌های سرمایه‌گذاری توسعه عمران زاگرس و تامین مسکن جوانان به اشخاص وابسته) و اظهارنظر نسبت به معاملات مزبور توسط کمیته حسابرسی، تعیین ساز و کارهای مناسب جهت استقرار کنترل داخلی اثر بخش توسط هیئت‌مدیره و ارائه گزارش ارزیابی کنترلهای داخلی به هیئت‌مدیره توسط واحد حسابرسی داخلی به صورت هر ۳ ماه یکبار، تشکیل کمیته‌های حسابرسی داخلی و انتصابات تحت نظارت هیئت‌مدیره در بخشی از سال مالی، دارا بودن تخصص و تجربه کافی در زمینه ریسک توسط حداقل یکی از اعضای کمیته ریسک، ارسال دعوت‌نامه به همراه فهرستی از موضوعات قابل طرح در جلسات هیئت‌مدیره به یکی از اعضای سابق هیئت‌مدیره، انتخاب دبیر هیئت‌مدیره با پیشنهاد رئیس هیئت‌مدیره، تشکیل جلسات هیئت‌مدیره حداقل یک جلسه در هر ماه و تعیین و تصویب ترتیب و تاریخ برگزاری جلسات هیئت‌مدیره در اولین جلسه، بارگذاری کلیه اطلاعات و گزارشات مالی شرکت و اطلاعات مربوط به اعضای هیئت‌مدیره در پایگاه اینترنتی شرکت.

۱۸- در اجرای مفاد ماده ۴۱ دستورالعمل حاکمیت شرکتی ناشران ثبت شده نزد سازمان بورس، رعایت تبصره ماده ۴۰ دستورالعمل یاد شده مبنی بر افشای کمک عام‌المنفعه و هرگونه پرداخت در راستای مسئولیت‌های اجتماعی در گزارش‌های تفسیری مدیریت و فعالیت هیئت‌مدیره، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. در این خصوص به موردی از این گونه پرداخت‌ها برخورد نشده است.

۱۹- در ارتباط با رعایت مفاد دستورالعمل کنترل‌های داخلی برای ناشران پذیرفته شده در بورس، چک‌لیست رعایت الزامات کنترل‌های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی، مورد بررسی قرار گرفته است. بر اساس بررسی انجام شده و باتوجه به محدودیت‌های ذاتی کنترل‌های داخلی، این موسسه به‌موارد دیگری حاکی از وجود نقاط ضعف بااهمیت در کنترل‌های داخلی حاکم بر گزارشگری مالی شرکت در چارچوب چک‌لیست ابلاغی برخورد نکرده است.

۲۰- در اجرای الزامات دستورالعمل کفایت سرمایه نهادهای مالی سازمان بورس و اوراق بهادار، نسبت جاری تعدیل شده و نسبت بدهی و تعهدات تعدیل شده و محاسبات مربوط به‌شرح یادداشت توضیحی ۳-۲۸، توسط این موسسه مورد بررسی قرار گرفته است. در این خصوص به موردی حاکی از عدم رعایت دستورالعمل مزبور برخورد نشده است.

۲۰ دی ۱۴۰۴

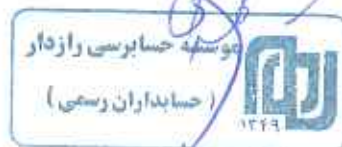
موسسه حسابرسی رازدار (حسابداران رسمی)

محمود لنگری

مهدی بختیاری

شماره عضویت: ۸۰۰۶۸۴

شماره عضویت: ۰۰۲۸۸۹



Date : تاریخ :

No. : شماره :

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
صورت های مالی تلفیقی و جداگانه
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

Encl.: پیوست :

۱۲۲۵۳۹ : شماره ثبت :

۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰ : شناسه ملی :

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

یا احترام

بد پیوست صورت های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ تقدیم می شود.
اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه

۲
۳
۴
۵-۶
۷
۸
۹
۱۰
۱۱
۱۲-۹۲

الف- صورت های مالی اساسی تلفیقی

صورت سود و زیان تلفیقی

صورت سود و زیان جامع تلفیقی

صورت وضعیت مالی تلفیقی

صورت تغییرات در حقوق مالکانه تلفیقی

صورت جریانهای نقدی تلفیقی

ب- صورت های مالی اساسی جداگانه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت سود و زیان جداگانه

صورت وضعیت مالی جداگانه

صورت تغییرات در حقوق مالکانه جداگانه

صورت جریانهای نقدی جداگانه

پ. یادداشت های توضیحی صورت های مالی

صورت های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۱۸ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

انضاء

سمت

نام نماینده اشخاص حقوقی

اعضای هیات مدیره

عضو هیات مدیره -
غیر موظف

سیدعلی طالقانی

شرکت سرمایه گذاری هامون کیش
(سهامی عام)

رئیس هیات مدیره -
غیر موظف

خدادهاد پورذاکری

شرکت گروه توسعه آرمان مغان
(سهامی عام)

نائب رئیس هیات مدیره و مدیرعامل
موظف

عباس شفیعی

شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی
(سهامی عام)

عضو هیات مدیره
موظف

علی اخلاقی اصلپهانی

شرکت گروه توسعه مالی مهر آبدگان
(سهامی عام)

عضو هیات مدیره -
غیر موظف

بیمان رضائیان

شرکت صنایع لاستیکی سپند
(سهامی عام)



پیوست گزارش حسابداری

رازدار

مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰



شرکت سرمایه گذاری
ساختمان
ایران (سهامی عام)

Sakhteman
Iran Construction
Investment Co. (Plc)

تهران - خیابان میرزای شیرازی
بالای از خیابان مطهری - کوچه شهید
پلاک ۲۱ - کد پستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۶
تلفن: ۸۶۰۴۶۰۹۵ ۸۶۰۴۶۰۹۶
اداره سهام: ۸۸۷۱۷۸۷۶
فکس: ۸۶۰۴۶۰۹۷

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت سود و زیان تلفیقی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

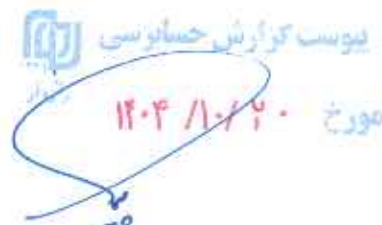
سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۴	یادداشت	عملیات در حال تداوم
۲۵۹,۲۲۵	۹۷۱,۳۶۸	۵-۴ و ۵-۱	درآمد فروش املاک
۱,۰۲۲,۲۲۰	۱,۰۳۰,۵۷۲	۵-۳	درآمد سود سهام
۲,۹۹۶,۸۷۱	۱,۸۶۰,۰۸۶	۵-۲	سود و زیان فروش سرمایه گذاری ها
(۲۷,۴۴۰)	(۱۲۳,۴۰۸)	۶	بهای تمام شده فروش املاک
۴,۲۵۰,۹۷۶	۳,۷۳۸,۶۱۸		سود ناخالص
(۱,۳۱۸,۶۱۵)	(۱,۲۱۶,۴۳۳)	۷	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۲,۹۳۲	۲۳۹,۳۷۳	۸	سایر درآمدها
(۶۴,۴۸۸)	(۹۱,۴۹۳)	۹	سایر هزینه ها
۲,۹۹۷,۷۸۶	۲,۶۷۰,۰۶۶		سود عملیاتی
(۴,۳۲۶)	(۱,۴۶۰)	۱۰	هزینه های مالی
۲۲۱,۴۶۵	۷۵,۱۹۰	۱۱	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
۳,۲۱۵,۱۲۵	۲,۷۴۳,۷۹۶		سود قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکت های وابسته
۱۲,۸۸۲,۶۷۲	۱۹,۹۹۹,۷۶۶	۵-۳-۲	سهم گروه از سود شرکت های وابسته
۱۶,۰۹۸,۷۹۷	۲۲,۷۴۳,۵۶۲		سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
(۱۱,۳۴۰)	(۲۴۸,۳۵۰)	۳۵	هزینه مالیات بر درآمد
۱۶,۰۸۷,۴۵۷	۲۲,۴۹۵,۲۱۲		سود خالص در حال تداوم
			عملیات متوقف شده
۹,۰۸۲	(۱,۴۶۷)	۱۲	سود خالص عملیات متوقف شده
۱۶,۰۹۶,۵۳۹	۲۲,۴۹۳,۷۴۵		سود خالص
			قابل انتساب به
۱۵,۵۷۳,۱۷۶	۲۱,۴۹۷,۷۲۵		مالکان شرکت اصلی
۵۲۳,۳۶۳	۹۹۶,۰۱۹		منافع فاقد حق کنترل
۱۶,۰۹۶,۵۳۹	۲۲,۴۹۳,۷۴۵		
			سود پایه هر سهم قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی
۸۵	۴۹		عملیاتی (ریال)
۴۴۱	۶۷۶		غیر عملیاتی (ریال)
۵۲۶	۷۲۵		ناشی از عملیات در حال تداوم (ریال)
.	.		ناشی از عملیات متوقف شده (ریال)
۵۲۶	۷۲۵	۱۳	سود پایه هر سهم (ریال)

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







نیوسب گزارش حسابداری
مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰


شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
صورت سود و زیان جامع تلفیقی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)
(تجدید ارائه شده)

سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۴	یادداشت
۱۶,۰۹۶,۵۳۹	۲۲,۴۹۳,۷۴۵	سود خالص
		سایر اقلام سود و زیان جامع
۴,۵۲۱,۱۹۱	۴,۱۲۰,۰۲۹	۱۹-۳ سهم گروه از سایر اقلام سود و زیان جامع شرکتهای وابسته (تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی)
۴,۵۲۱,۱۹۱	۴,۱۲۰,۰۲۹	
۲۰,۶۱۷,۷۳۰	۲۶,۶۱۳,۷۷۴	سود جامع
		قابل انتساب به
۲۰,۰۹۴,۳۶۷	۲۵,۶۱۷,۷۵۴	مالکان شرکت اصلی
۵۲۳,۳۶۳	۹۹۶,۰۱۹	منافع فاقد حق کنترل
۲۰,۶۱۷,۷۳۰	۲۶,۶۱۳,۷۷۴	

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

نویسندگزارش حسابرسی
مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
مهر و امضا

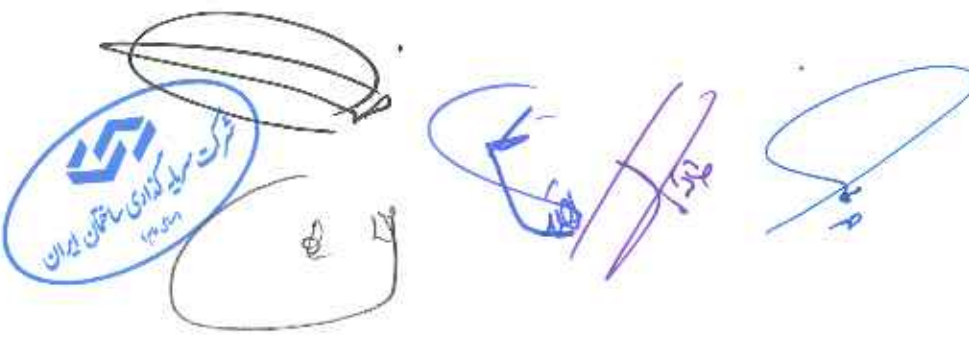
شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی تالیفی

به تاریخ ۲۱ شهریور ۱۴۰۴

یادداشت	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱ (جدید ارائه شده)	۱۴۰۲/۰۷/۰۱ (تجدید ارائه شده)	(مبالغ به میلیون ریال)
دارایی ها				
دارایی های غیر جاری				
دارایی های ثابت مشهود	۵۷۲,۵۲۶	۲۶۱,۸۲۹	۲۹۶,۵۳۲	۱۴
سرمایه گذاری در املاک	۲,۱۰۸,۵۶۵	۱,۹۰۳,۶۷۵	۱,۶۲۲,۰۰۵	۱۵
سرقفلی	۲۱۰,۲۲۰	۲۵۰,۱۵۸	۲۲۸,۸۲۲	۱۶
دارایی های نامشهود	۵۳۰,۱	۵۰,۷۱۰	۱۳,۱۹۲	۱۷
سرمایه گذاری در شرکت های وابسته	۵۰۳۰,۹۳۸۰	۳۰,۰۵۰,۱۳۲	۱۳,۱۱۸,۰۷۰	۱۹
سایر سرمایه گذاری های بلند مدت	۱,۵۱۰,۵۲۰	۱,۸۲۲,۶۴۸	۱,۶۵۰,۱۷۵	۲۰
دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها	۱۱۹,۸۶۱	۱۲۱,۸۳۴	۵۵,۵۵۲	۲۱
سایر دارایی ها	۱۴,۰۶۹	۱۵۲,۸۷۸	۲۵۷,۶۹۹	۲۲
جمع دارایی های غیر جاری	۵۵۰,۷۲۸,۸۶۰	۲۲,۶۵۷,۷۸۵	۱۷,۵۸۹,۵۵۰	
دارایی های جاری				
پیش پرداخت ها	۴۴۶,۳۰۳	۳۳۸,۵۲۶	۲۷۹,۶۳۰	۲۳
موجودی ساختمان ها، پروژه ها و مواد و کالا	۲,۷۷۲,۸۳۰	۲,۷۸۲,۸۶۶	۲,۱۱۵,۰۱۴	۲۴
دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها	۱,۵۰۷,۰۲۸	۱,۸۲۱,۶۰۲	۱,۵۲۶,۳۸۵	۲۵
سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۹,۸۰۲,۴۹۴	۶,۷۰۴,۹۹۰	۲,۵۲۹,۱۲۶	۲۵
موجودی نقد	۷۲۴,۳۱۵	۱۲۸,۵۰۳	۴۱۶,۱۶۴	۲۶
دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش	۱۵,۷۷۲,۲۶۹	۱۱,۳۸۶,۲۸۷	۹,۸۹۶,۳۲۰	۲۷
جمع دارایی های جاری	۱۷۰,۵۷۰	۲۱,۱۲۹	۲۹,۲۶۹	
جمع دارایی ها	۱۵,۷۸۵,۵۵۴	۱۱,۴۰۷,۶۲۴	۹,۹۲۵,۸۸۹	
لیabilities	۷۰,۸۵۸,۲۴۶	۴۶,۰۶۵,۴۱۹	۲۷,۵۱۵,۵۴۰	
سرمایه				
تغییرات افزایش سرمایه شرکت اصلی از محل تجدید ارزیابی	۳۰,۸۲۲,۷۲۴	۳۰,۸۲۲,۷۲۴	۳۰,۸۲۲,۷۲۴	۲۸
اندوخته قانونی	(۲۶,۴۱۰,۰۰۰)	(۲۶,۴۱۰,۰۰۰)	(۲۶,۴۱۰,۰۰۰)	۲۸-۲
اندوخته سرمایه ای	۱,۰۶۴,۵۳۳	۷۲۰,۵۲۵	۴۱۰,۷۲۵	۳۰
آثار معاملات با منافع نقد حق کنترل	۱,۲۸۹,۵۵۸	۱,۵۲۷,۴۴۸	۱,۷۶۴,۱۹۲	۳۱
تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی شرکت های وابسته	۱۲,۴۱۰,۹۱۸	۸,۱۹۰,۸۸۹	۳,۶۶۹,۶۹۸	۳۱-۲
سود انباشته	۲۴,۴۱۲,۲۷۲	۲۶,۶۷۲,۱۱۹	۱۲,۶۵۲,۷۴۸	۳۱-۳
سهم خزان	(۸۸۰,۳۹۳)	(۷۸۲,۰۷۲)	(۶۰۷,۲۸۵)	۳۹
سود سهام خزانه	۲۴۷,۰۹۵	۱۸۴,۸۶۱	۵۴,۶۹۲	۳۹-۲
سهم از سهام خزانه شرکت های وابسته	(۱,۱۸۶,۳۰۷)	(۲۵۹,۳۱۰)	(۸۷۶,۷۳۲)	۳۹-۲
سهم از سود سهام خزانه شرکت های وابسته	۲۴۷,۲۴۴	۱۰۵,۰۶۶	۹۸,۸۸۰	۳۹-۲
سهم از سایر اندوخته شرکت های وابسته	(۱,۲۱۹,۸۴۳)	(۱,۴۱۹,۴۴۳)	(۱,۲۱۹,۸۴۳)	۳۹-۲
سود از حقوق عموماً و آثار معاملات با منافع حق کنترل شرکت های وابسته	۱۶۱,۸۳۰	۱۶,۲۶۲	۱۰,۲۷۰	۳۹-۲
حقوق مالکانه قابل استناد به مالکان شرکت اصلی	۴۲,۰۸۵,۹۰۱	۴۲,۵۴۲,۰۰۵	۲۳,۸۱۶,۱۳۲	۴۷
منافع نقد حق کنترل	۲,۳۲۲,۶۰۶	۱,۵۹۸,۳۲۵	۱,۵۴۲,۳۴۴	
جمع حقوق مالکانه	۶۹,۳۱۸,۵۰۷	۴۲,۱۳۰,۵۵۱	۲۵,۳۷۸,۴۸۹	
بدهی ها				
بدهی های غیر جاری				
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۷۲,۴۱۲	۴۶,۴۸۶	۲۳,۴۸۹	۴۴
جمع بدهی های غیر جاری	۷۲,۴۱۲	۴۶,۴۸۶	۲۳,۴۸۹	
بدهی های جاری				
پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها	۶۱۲,۵۱۰	۷۱۹,۳۰۷	۸۲۲,۶۸۸	۴۴
تسهیلات مالی	-	-	۵,۱۹۸	-
مطالب پرداختی	۲۵۳,۲۷۵	۱۰,۵۷۴	۲۲,۵۹۸	۴۵
سود سهام پرداختی	۱۸۵,۸۶۴	۱۶۷,۵۷۴	۲۲۸,۰۹۰	۴۶
ذخایر	۳۵۵,۷۵۷	۲۴۵,۹۵۱	۷۹۲,۳۳۵	۴۷
پیش دریافت ها	۶۰,۰۹۱	۲۳,۹۷۲	۲۱,۴۵۲	۴۸
جمع بدهی های جاری	۱,۲۴۷,۵۷۷	۱,۸۷۸,۳۸۲	۲,۱۰۳,۴۶۲	
جمع بدهی ها	۱,۳۱۹,۷۳۱	۱,۹۲۴,۸۶۸	۲,۱۲۷,۰۵۱	
جمع بدهی ها و حقوق مالکانه	۷۰,۸۵۸,۲۴۶	۴۶,۰۶۵,۴۱۹	۲۷,۵۱۵,۵۴۰	

یادداشت های توضیحی بخشی جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



تشریفات سپردن کے لیے مستحقانِ اُردن، اردنی حامی
 میوزیم، تقریبات اور حقوق کے لئے تنظیمیں
 میل عالمی سندھی، ۳۳ مارچ ۲۰۰۴

تجو كرت سويمايه كذا ري ساحتها ايوان: سويمايه: حمام)

مركز حقوق الإنسان في البحرين

مقدمه در ۱۳۹۱/۱/۲۴

۱- شرح استیضاح در ۱۳۹۱/۱/۲۴

۲- اعلامیه تجدید نظر شده در ۱۳۹۱/۱/۲۴

تصویب حقیقی عادلانه برای حل ملی منطقه به ۱۳۹۱/۱/۲۴

۳- مورد تعلیمی، علمی، استثنایی به ۱۳۹۱/۱/۲۴

۴- ساخت افکار خود را زایل، جامع شد / کشور طایقت

۵- مورد تعلیمات سال ۱۳۹۱/۱/۲۴

۶- مورد پیام مسیوح (در ۱۳۹۱/۱/۲۴)

۷- تجدیدی به اقصای سربازی در ۱۳۹۱/۱/۲۴

۸- تجدیدی به قومیت کشور (در ۱۳۹۱/۱/۲۴)

۹- پیام از مقامی حق گفتار و ترک های کلیه

۱۰- پیام از طرف سیدیه غربی به ۱۳۹۱/۱/۲۴

۱۱- قریه پیام خود را طایقت (۱۳۹۱/۱/۲۴)

۱۲- اینده حاصل از ارتقاء پیام غربیه

۱۳- قریه پیام خود

۱۴- پیام از مقامی حق گفتار و ترک های کلیه

۱۵- تجدیدی به قومیت سربازی در ۱۳۹۱/۱/۲۴

۱۶- اعلامیه در ۱۳۹۱/۱/۲۴

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی تلفیقی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	سال ۱۴۰۴	سال ۱۴۰۳
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی		
نقد حاصل از عملیات	۴۰	
پرداخت های نقدی بابت مالیت بر درآمد	(۵,۶۵۱)	(۲۲,۸۶۰)
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	۳,۲۱۷,۲۳۸	۱,۵۸۶,۱۷۵
جریان نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		
دریافت های نقدی حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود	۱۲,۷۱۰	۴,۲۵۲
پرداخت های نقدی برای خرید داراییهای ثابت مشهود	(۷۵,۲۳۹)	(۱۸,۹۵۱)
دریافت های نقدی حاصل از فروش داراییهای نامشهود	-	۸,۰۲۲
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود	(۱۳)	(۸۹۲)
دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها	۲۷,۵۰۸	۳۰۹,۳۶۷
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۳۵,۰۳۴)	۲۰۱,۷۹۹
جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	۳,۱۸۲,۲۰۵	۱,۷۸۷,۹۷۴
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی		
پرداخت به اشخاص وابسته	-	(۷۷۲)
پرداخت های نقدی برای خرید سهام خزانه	(۸۶۷,۸۰۶)	(۴۹۳,۲۵۶)
دریافت های نقدی حاصل از فروش سهام خزانه	۷۷۴,۹۵۰	۳۱۸,۶۶۷
صرف سهام خزانه	۶۲,۲۳۴	۱۳۰,۱۶۷
پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات	-	(۱,۳۲۰)
سود سهام پرداختی به صاحبان منافع فاقد حق کنترل	(۳۵۳,۷۹۹)	(۴۵۶,۱۶۲)
سود سهام پرداختی به سهامداران شرکت اصلی	(۱,۱۸۰,۵۱۰)	(۱,۵۶۹,۰۸۲)
سود پرداختی بابت تسهیلات	(۱,۴۶۰)	(۳,۸۷۷)
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی	(۱,۵۶۶,۳۹۱)	(۳,۰۷۵,۶۳۵)
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد	۶۱۵,۸۱۴	(۳۸۷,۶۶۱)
موجودی نقد در ابتدای سال	۱۲۸,۵۰۳	۴۱۶,۱۶۴
موجودی نقد در پایان سال	۷۴۴,۳۱۵	۱۲۸,۵۰۳

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



۷



موسسه گزاری مالی حسابرسی

مورخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت سود و زیان جداگانه

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

سال ۱۴۰۳	سال ۱۴۰۴	یادداشت	
۱,۵۲۷,۱۹۴	۲,۹۸۵,۴۸۵	۵	درآمد سود سهام
۲,۶۴۳,۶۰۲	۱,۲۶۶,۷۷۴	۵	سود و زیان فروش سرمایه گذاری ها
۴,۱۷۰,۷۹۶	۴,۲۵۲,۲۵۹		سود ناخالص
(۳۴۹,۴۹۴)	(۳۲۶,۵۷۹)	۷	هزینه های فروش، اداری و عمومی
-	(۳۳,۷۴۲)	۹	سایر هزینه ها
۳,۸۲۱,۳۰۲	۳,۸۹۱,۹۳۸		سود عملیاتی
۱۱,۶۲۰	۴۴,۰۵۳	۱۱	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
۳,۸۳۲,۹۲۲	۳,۹۳۵,۹۹۱		سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
-	-	۳۵	هزینه مالیات بر درآمد
۳,۸۳۲,۹۲۲	۳,۹۳۵,۹۹۱		سود خالص در حال تداوم
۳,۸۳۲,۹۲۲	۳,۹۳۵,۹۹۱		سود خالص
سود پایه هر سهم:			
ناشی از عملیات در حال تداوم:			
۱۲۵	۱۲۷		عملیاتی (ریال)
۰	۱		غیر عملیاتی (ریال)
۱۲۵	۱۲۸	۱۳	سود پایه هر سهم

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

موسس گزارش حسابرسی

مهر و امضاء

۱۴۰۴/۱۰/۲۰

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



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی جداگانه

به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	یادداشت	دارایی ها
			دارایی های غیر جاری
۱۹۱,۸۵۲	۱۸۶,۱۱۳	۱۴	دارایی های ثابت مشهود
۱,۹۵۰,۰۹۶	۱,۹۴۲,۶۰۵	۱۵	سرمایه گذاری در املاک
۱,۳۰۲	۸۴۲	۱۷	دارایی های نامشهود
۱۷,۲۷۶,۱۶۴	۱۶,۹۹۱,۸۵۷	۱۸	سرمایه گذاری در شرکت های فرعی
۶,۹۹۲,۲۲۹	۶,۹۹۲,۲۲۹	۱۹	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
۶,۱۳۶,۶۹۷	۶,۱۳۶,۶۹۷	۲۰	سایر سرمایه گذاری های بلند مدت
۶,۲۳۸	۶,۲۶۷	۲۲	سایر دارایی ها
۲۲,۵۰۵,۳۷۸	۲۲,۲۰۴,۶۱۰		جمع دارایی های غیر جاری
			دارایی های جاری
۱,۹۰۳,۳۶۹	۱,۹۰۳,۳۶۹	۲۳	پیش پرداخت ها
۲,۳۳۷,۴۲۴	۶,۱۴۸,۵۸۷	۲۱	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۲,۱۵۶,۱۹۳	۲,۱۵۹,۴۲۷	۲۵	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۸۰,۱۳۸	۶۳,۳۶۳	۲۶	موجودی نقد
۶,۳۷۷,۰۳۴	۹,۸۴۱,۸۴۶		دارایی های جاری نگهداری شده برای فروش
۲۱,۱۴۹	۱۰,۳۰۴	۲۷	جمع دارایی های جاری
۶,۳۹۸,۱۸۳	۹,۸۵۲,۱۵۰		جمع دارایی ها
۳۸,۹۰۳,۵۶۱	۳۲,۰۵۶,۷۶۰		حقوق مالکانه و بدهی ها
			حقوق مالکانه
۳۰,۸۴۲,۷۲۶	۳۰,۸۴۲,۷۲۶	۲۸	سرمایه
۴۸۹,۲۷۰	۶۸۶,۰۷۰	۳۰	اندوخته قانونی
۶,۲۲۷,۱۷۰	۷,۴۹۴,۹۲۲	۳۱	اندوخته سرمایه ای
۱,۱۵۸,۳۲۴	۲,۷۱۰,۷۲۰		سود انباشته
(۲۲۶,۷۸۲)	(۱۱۱,۷۹۹)	۲۹-۱	سهم خزانة
۳۸,۴۹۲,۶۰۸	۴۱,۶۲۱,۶۶۱		جمع حقوق مالکانه
			بدهی ها
			بدهی های غیر جاری
۱۰,۲۰۶	۲۰,۱۶۵	۳۴	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱۰,۲۰۶	۲۰,۱۶۵		جمع بدهی های غیر جاری
			بدهی های جاری
۶۱,۵۸۴	۲۵۱,۱۰۰	۳۳	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۶,۹۴۲	۶,۹۴۲	۳۵	مالیات پرداختنی
۱۲۷,۷۲۵	۱۴۰,۲۴۲	۳۶	سود سهام پرداختنی
۲۰۶,۶۸۵	۱۸,۶۲۹	۳۷	ذخایر
۴۰۰,۷۴۷	۴۱۴,۹۳۴		جمع بدهیهای جاری
۴۱۰,۹۵۲	۴۲۵,۰۹۹		جمع بدهی ها
۳۸,۹۰۳,۵۶۱	۳۲,۰۵۶,۷۶۰		جمع بدهی ها و حقوق مالکانه

بیت کوآر ش حسابرسی

مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۰

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

۹

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه جداگانه

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع کل	سهام خزانة	سود انباشته	اندرخته سرمایه ای	اندرخته قانونی	سرمایه
۳۶,۱۵۹,۱۳۸	(۶۳,۸۶۲)	۱,۵۰۹,۰۸۴	۳,۵۸۳,۵۶۸	۲۹۷,۶۴۴	۴۰,۸۴۲,۷۲۶
۳,۸۳۲,۹۲۳	-	۳,۸۳۲,۹۲۳	-	-	-
(۱,۳۵۷,۰۸۰)	-	(۱,۳۵۷,۰۸۰)	-	-	-
(۴۹۳,۲۵۶)	(۴۹۳,۲۵۶)	-	-	-	-
۳۴۰,۸۸۴	۳۳۲,۳۳۶	۸,۵۴۸	-	-	-
-	-	(۲,۶۴۳,۶۰۲)	۲,۶۴۳,۶۰۲	-	-
-	-	(۱۹۱,۶۴۶)	-	۱۹۱,۶۴۶	-
۳۸,۴۹۲,۶۰۸	(۲۲۴,۷۸۳)	۱,۱۵۸,۲۳۴	۶,۳۲۷,۱۷۰	۴۸۹,۳۷۰	۴۰,۸۴۲,۷۲۶
۳,۹۳۵,۹۹۱	-	۳,۹۳۵,۹۹۱	-	-	-
(۹۲۵,۲۸۲)	-	(۹۲۵,۲۸۲)	-	-	-
(۲۹۴,۴۰۶)	(۲۹۴,۴۰۶)	-	-	-	-
۴۱۲,۷۵۰	۴۰۷,۳۸۹	۵,۳۶۱	-	-	-
-	-	(۱,۲۶۶,۷۷۴)	۱,۲۶۶,۷۷۴	-	-
-	-	(۱۹۶,۸۰۰)	-	۱۹۶,۸۰۰	-
۴۱,۵۲۱,۶۶۱	(۱۱۱,۷۹۹)	۲,۷۱۰,۷۳۰	۷,۴۹۳,۹۴۴	۶۸۶,۰۷۰	۴۰,۸۴۲,۷۲۶

یادداشت های توضیحی بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

لوس کریش حسابرس

مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰

مانده در ۱۴۰۳/۰۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

سود سهام مصوب (یادداشت ۳۸)

خرید سهام خزانه (یادداشت ۳۹)

فروش سهام خزانه (یادداشت ۳۹)

تخصیص به اندوخته سرمایه ای (یادداشت ۳۱)

تخصیص به اندوخته قانونی (یادداشت ۳۰)

مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

سود سهام مصوب (یادداشت ۳۸)

خرید سهام خزانه (یادداشت ۳۹)

فروش سهام خزانه (یادداشت ۳۹)

تخصیص به اندوخته سرمایه ای (یادداشت ۳۱)

تخصیص به اندوخته قانونی (یادداشت ۳۰)

مانده در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی جداگانه

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

پادداشت	سال ۱۴۰۴	سال ۱۴۰۳
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی		
نقد حاصل از عملیات	۴۰	۱,۳۴۸,۴۹۱
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد	.	(۲۶)
جریان خالص ورود وجه نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	۱,۳۴۸,۴۹۱	۱,۴۷۸,۰۸۲
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود	(۳,۳۶۵)	(۳,۴۵۳)
دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها	۵۲۰	۷۵۷
جریان خالص (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۳,۸۴۵)	(۲,۶۹۶)
جریان خالص ورود وجه نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	۱,۳۴۴,۶۴۶	۱,۴۷۵,۳۸۶
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی		
دریافت به شرکت های گروه و وابسته	۴۳۱,۷۹۸	.
پرداخت های نقدی برای خرید سهام خزانه	(۲۹۴,۴۰۶)	(۴۹۳,۲۵۶)
دریافت های نقدی ناشی از فروش سهام خزانه	۴۱۲,۷۵۰	۳۴۰,۸۸۴
پرداخت های نقدی بابت سود سهام	(۱,۳۴۴,۵۷۳)	(۱,۶۱۸,۳۹۸)
جریان خالص (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی	(۷۹۴,۴۳۱)	(۱,۷۷۰,۶۷۰)
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد	۵۵۰,۲۱۵	(۲۹۵,۳۱۰)
موجودی نقد در ابتدای سال	۸۰,۱۴۸	۳۷۵,۴۵۸
موجودی نقد در پایان سال	۶۳۰,۳۶۳	۸۰,۱۴۸

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



پروست کرانل حسابداری

رأی

مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰

Handwritten signature and stamp of the Ministry of Economic Affairs and Finance of Iran.

Handwritten signature and stamp.

Handwritten signature and stamp.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

گروه شامل شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) - شرکت اصلی - و شرکت های فرعی آن به شرح یادداشت توضیحی شماره ۴-۱۸ این صورت های مالی می باشد.

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

۱-۲- فعالیت های اصلی

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

سرمایه گذاری در سهام سهم شرکت های سرمایه گذاری صندوق ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رای با هدف کسب انتفاع به طوری که به تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، مؤسسه یا صندوق سرمایه پذیر (اعم از ایرانی یا خارجی) در زمینه یا زمینه های زیر فعالیت کند:

تولید و توسعه، تجارت و بازرگانی، پیمانکاری، مدیریت پیمان، مشاوره، نظارت، نگهداری، تجهیز سرمایه، حق العمل کاری و بازرسی در بخش ساختمان، مجتمع های مسکونی، اداری، تجاری، پارکینگ، عمران شهری، بافت فرسوده، راه سازی، سد، برق، سایر تاسیسات زیر بنایی، مصالح و و سایل و ادوات و ابزارهای مورد نیاز، مواد غذایی و سایر اموال منقول این بخش ها.

۱-۳- تعداد کارکنان

شرکت		گروه	
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
نفر	نفر	نفر	نفر
۲۳	۲۳	۹۰	۹۰
۲۳	۲۳	۹۰	۹۰

میانگین تعداد کارکنان قراردادی (موقت) طی سال

۲- بکارگیری استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده:

۲-۱- استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده مصوب که هنوز لازم الاجرا نیستند، به شرح ذیل است:

۲-۱-۱- استاندارد حسابداری شماره ۴۳ با عنوان درآمد عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان

الزامات این استاندارد در مورد کلیه صورتهای مالی که دوره مالی آنها از ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ و بعد از آن شروع میشود لازم الاجرا است. هدف این استاندارد تعیین اصولی برای گزارش مفید به استفاده کنندگان صورتهای مالی در باره ماهیت، مبلغ، زمانبندی و عدم اطمینان درآمد عملیاتی و جریان های نقدی حاصل از قرارداد با یک مشتری است. برای دستیابی به این هدف، شرکت باید درآمد عملیاتی را به گونه ای شناسایی کند که بیانگر انتقال کالاها یا خدمات تعهد شده به مشتریان به مبلغ مابه ازایی باشد که واحد های تجاری انتظار دارند در قبال آن کالاها و خدمات، نسبت به آن محق باشند. الزامات شناخت و اندازه گیری این استاندارد در مورد سایر درآمدهای کسب شده در روال فعالیت های عادی، از جمله سایر درآمدهای غیر عملیاتی نیز کاربرد دارد. بر اساس ارزیابی مدیریت الزامات استاندارد مذکور تاثیر قابل ملاحظه ای بر صورتهای مالی تلفیقی و جداگانه نخواهد داشت.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۳- اهم رویه های حسابداری

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

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

۳-۲- مبانی تلفیق

۳-۲-۱ صورت های مالی تلفیقی گروه حاصل تجميع اقلام صورت های مالی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) و شرکت های فرعی مشمول تلفیق آن پس از حذف معاملات و مانده حسابهای درون گروهی و سود و زیان تحقق نیافته ناشی از معاملات قیما بین است.

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

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

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

۳-۲-۵ ارزش ویژه بانک اقتصاد نوین براساس عملکرد ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ و پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ پس از کسر مانده دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ و بدون اعمال بندهای تعدیلی گزارش حسابرسی آن و پس از انجام تعدیلات در صورت های مالی تلفیقی اعمال شده است.

۳-۲-۶ صورت های مالی تلفیقی با استفاده از رویه های حسابداری یکسان در مورد معاملات و سایر رویدادهای مشابهی که تحت شرایط یکسان رخ داده اند، تهیه می شود.

۳-۲-۷ تغییر منافع مالکیت در شرکت های فرعی که منجر به از دست دادن کنترل گروه بر شرکت های فرعی نمی شود، به عنوان معاملات مالکانه به

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

تعدیل می شود. هر گونه تفاوت بین مبلغ تعدیل منافع شرکت اصلی منتسب می شود. فاقد حق کنترل و ارزش منصفانه ما به ازای پرداخت شده یا

در یافت شده به طور مستقیم در حقوق مالکانه تحت عنوان "آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل" شناسایی شده و به مالکان شرکت اصلی منتسب می شود.

۳-۲-۸ زمانی که گروه کنترل شرکت فرعی را از دست می دهد، سود یا زیانی در صورت سود و زیان تلفیقی شناسایی می شود که از تفاوت بین الف) جمع

ارزش منصفانه ما به ازای دریافتی و ارزش منصفانه هر گونه منافع باقیمانده و ب) مبلغ دفتری خالص دارایی ها (شامل سرقفلی)، در تاریخ از دست دادن

کنترل، به کسر منافع فاقد حق کنترل محاسبه و به مالکان شرکت اصلی منتسب می شود. همه مبالغی که قبلا در ارتباط با آن شرکت فرعی در سایر اقلام

سود و زیان جامع شناسایی شده است، به شیوه ای همانند زمانی که گروه به طور مستقیم دارایی ها و بدهی های مربوط به واحد تجاری فرعی را واگذار

می کند، به حساب گرفته می شود. ارزش منصفانه هر گونه سرمایه گذاری باقیمانده در واحد تجاری فرعی پیشین، در زمان از دست دادن کنترل به عنوان

پهای شناخت اولیه برای حسابداری بعدی سرمایه گذاری محسوب می شود.

مهر و امضاء مدیر عامل
تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

بادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۳-۳- سرقفلی

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

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

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

۳-۴- درآمد عملیاتی

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

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

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

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

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

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

ب) فعالیت های ساختمانی آغاز شده باشد.

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

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

۳-۵- تسعیر ارزش

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

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

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

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

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

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

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۳-۵-۴ دارایی ها و بدهی های عملیات خارجی به نرخ قابل دسترس ارز در تاریخ صورت وضعیت مالی و درآمدها و هزینه های آنها به نرخ ارز در تاریخ انجام معامله تسعیر می شود. تمام تفاوت های تسعیر حاصل، در صورت سود و زیان جامع شناسایی و در بخش حقوق مالکانه در صورت وضعیت مالی طبقه بندی می شود. تفاوت های تسعیر آن گروه از اقلام پولی که ماهیتا بخشی از خالص سرمایه گذاری در عملیات خارجی را تشکیل می دهد، در صورت سود و زیان جامع شناسایی و تا زمان واگذاری سرمایه گذاری، در بخش حقوق مالکانه در صورت وضعیت مالی طبقه بندی می شود و در زمان واگذاری خالص سرمایه گذاری از حقوق مالکانه به صورت سود و زیان تجدید طبقه بندی می شود.

۳-۶- مخارج تامین مالی

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

۳-۷- داراییهای ثابت مشهود

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

۳-۷-۲- استهلاک دارایی های ثابت مشهود با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) داراییهای مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و براساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

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

۳-۷-۳- برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حساب ها منظور می شود. در مواردی که هر یک از داراییهای استهلاک پذیر پس از اتمام جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاک منعکس در جدول بالاست. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاک بر حسب مدت باشد ۷۰٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است به باقی مانده مدت تعیین شده برای استهلاک دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.

۳-۸- سرمایه گذاری در املاک

سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری می شود. درآمد سرمایه گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می شود. سرمایه گذاری در املاک شامل سرمایه گذاری در زمین یا ساختمانی است که تکمیل شده یا در جریان ساخت است و به جهت ارزش بالقوه ای که از نظر سرمایه گذاری دارد (افزایش ارزش و اجازه) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت های تجاری توسط گروه و شرکت نگهداری می شود.

۳-۹- دارایی های نامشهود

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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

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

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

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

۳-۱۰- زیان کاهش ارزش دارایی ها

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

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

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

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

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

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

۳-۱۱-۱ دارایی های غیر جاری (مجموعه های واحد) که مبلغ دفتری آنها، عمدتاً از طریق فروش و نه استفاده مستمر بازیافت می گردد، به عنوان «دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش» طبقه بندی می شود. این شرایط تنها زمانی احراز می شود که دارایی های غیر جاری (مجموعه های واحد) جهت فروش فوری در وضعیت فعلی آن، فقط بر حسب شرایطی که برای فروش چنین دارایی هایی مرسوم و معمول است، آماده بوده و فروش آن بسیار محتمل باشد و سطح مناسبی از مدیریت، متعهد به اجرای طرح فروش دارایی های غیر جاری (مجموعه های واحد) باشد به گونه ای که انتظار رود شرایط تکمیل فروش طی یکسال از ۳-۱۱-۲ دارایی های غیر جاری (مجموعه های واحد) نگهداری شده برای فروش، به «اقل مبلغ دفتری و خالص ارزش فروش» اندازه گیری می گردد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۲-۳- مازاد تجدیدارزیابی دارایی ها

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

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

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

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

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

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

۱۴-۳- ذخایر

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

۱۵-۳- ذخیره تعهدات مربوط به رفع نواقص

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

۱۶-۳- ذخیره قراردادهای زیانبار

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۷-۳- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس یک ماه آخرین حقوق و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حساب ها منظور می گردد.

۱۸-۳- سرمایه گذاریها

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

۱-۱۸-۳- روش ارزیابی سرمایه گذاری های بلندمدت تجدید ارزیابی می باشد که دوره تناوب آن ۳ یا ۵ ساله بوده و در صورت فزونی ارزش منصفانه تجمیعی به میزان ۱۰۰ درصد آخرین تجدید ارزیابی در هر زمان مجدد تجدید ارزیابی خواهد شد. در تلفیق جهت ثبات رویه کلیه مازاد تجدیدی ارزیابی ها حذف گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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

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

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

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

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

۵-۱۹-۳- از زمانی که شناسایی سرمایه گذاری به عنوان سرمایه گذاری در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص خاتمه می یابد و سرمایه گذاری به عنوان نگهداری شده برای فروش طبقه بندی می گردد، گروه استفاده از روش ارزش ویژه را متوقف می سازد. زمانی که گروه متقاضی را در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص پیشین حفظ می نماید و آن منافع باقیمانده یک دارایی مالی باشد، گروه منافع باقیمانده را به ارزش منصفانه در آن تاریخ اندازه گیری می نماید و این ارزش منصفانه به عنوان بهای شناخت اولیه برای حسابداری بعدی سرمایه گذاری در نظر گرفته می شود. تفاوت بین مبلغ دفتری سرمایه گذاری در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص در زمانی که استفاده از روش ارزش ویژه متوقف شده است و ارزش منصفانه منافع باقیمانده و هر گونه عایدات حاصل از واگذاری بخشی از منافع در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص، در صورت سود و زیان شناسایی می شود. علاوه بر این، گروه تمام مبالغ قبلی شناسایی شده در سایر اقلام سود و زیان جامع مربوط به سرمایه گذاری در شرکت های وابسته یا مشارکت خاص را براساس همان مبنایی که شرکت های وابسته یا مشارکت خاص در صورت واگذاری مستقیم دارایی ها و بدهی های مربوط ضرورت دارد انجام دهد، حسب مورد در صورت سود و زیان یا سود (زیان) انباشته به حساب می گیرد.

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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

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

۲۰-۳-اوراق مشارکت

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

۲۱-۳-سهام خزانه

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

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

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

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

۲۲-۳-آثار معاملات سهام خزانه شرکت فرعی

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

۲۳-۳-آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل

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



وزارت

دوست گزارش حسابرسی

مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۳-۲۴- مالیات بر درآمد

۳-۲۴-۱- هزینه مالیات

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

۳-۲۴-۲- مالیات انتقالی

مالیات انتقالی، بر اساس تفاوت موقتی بین مبلغ دفتری دارایی ها و بدهی ها برای مقاصد گزارشگری مالی و مبالغ مورد استفاده برای مقاصد مالیاتی محاسبه می شود. در پایان هر دوره گزارشگری برای اطمینان از قابلیت بازیافت مبلغ دفتری دارایی های مالیات انتقالی، محتمل بودن وجود سود مشمول مالیات در آینده قابل پیش بینی برای بازیافت دارایی مالیات انتقالی ارزیابی می گردد و در صورت ضرورت، مبلغ دفتری دارایی های مزبور تا میزان قابل بازیافت کاهش داده می شود. چنین کاهش، در صورتی برگشت داده می شود که وجود سود مشمول مالیات به میزان کافی، محتمل باشد.

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

گروه دارایی های مالیات جاری و بدهی های مالیات جاری را تنها در صورتی تهاجر می کند که الف، حق قانونی برای تهاجر مبالغ شناسایی شده داشته باشد و ب، قصد تسویه بر مبنای خالص، یا بازیافت و تسویه همزمان دارایی و بدهی را داشته باشد.

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

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

۴- قضاوت های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری و برآوردها

۴-۱- قضاوت ها در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری

۴-۱-۱- طبقه بندی سرمایه گذاری ها در طبقه دارایی های غیر جاری

هیات مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز، قصد نگهداری سرمایه گذاری های بلندمدت برای مدت طولانی را دارد. این سرمایه گذاری ها با قصد استفاده مستمر توسط شرکت نگهداری می شود و هدف آن نگهداری بر توفیق از سرمایه گذاری ها جهت تامین درآمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است.

۴-۱-۲- کنترل بر شرکت های فرعی نوسازی و ساختمان تهران، سرمایه گذاری ساختمان نوین، پشتیبان و ایجاد ساختمان و شرکت سرمایه گذاری و توسعه عمران زاگرس:

شرکت های فرعی نوسازی و ساختمان تهران و سرمایه گذاری و توسعه عمران زاگرس شرکت های فرعی گروه است، هر چند که گروه به ترتیب فقط ۴۳.۴۶ درصد و ۳۷.۸۸ درصد از مالکیت این شرکت ها را در اختیار دارد، هیات مدیره به این نتیجه رسید که گروه حق رای غالب برای هدایت فعالیت های مربوط به شرکت های مزبور را بر اساس تعداد کل سهامداران و میزان پراکندگی سهامداران، دارد. ۵۶.۵۱ درصد منافع مالکیت در شرکت نوسازی و ساختمان تهران و ۶۲.۱۲ درصد منافع مالکیت شرکت سرمایه گذاری و توسعه عمران زاگرس، تحت مالکیت هزاران سهامداری است که به گروه وابسته نبوده و هیچ یک به تنهایی دارای بیشتر از ۲ درصد از سهام شرکت های مزبور نیستند.

۴-۱-۳- نفوذ قابل ملاحظه در شرکت های توسعه و عمران کرمان، بانک اقتصاد نوین و گروه آتیه ساوالان:

شرکت های توسعه و عمران کرمان، بانک اقتصاد نوین و گروه آتیه ساوالان شرکت های وابسته گروه است. هر چند که گروه تنها مالکیت به ترتیب ۵.۰۳ درصد، ۱۲.۷۳ درصد و ۱۲.۱۶ درصد سهام آن شرکت ها را در اختیار دارد ولی گروه به موجب حق قراردادی آن مبنی بر تعیین نماینده در هیئت مدیره آن شرکت، نفوذ قابل ملاحظه دارد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۵- درآمدهای عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه	یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
		میلیون ریال	میلیون ریال
فروش پروژه ها و آپارتمان ها	۵-۱	۹۷۱,۳۶۸	۲۵۶,۶۷۴
سود فروش سهام	۵-۲	۱,۸۶۰,۰۸۶	۲,۹۹۶,۸۷۱
سود سرمایه گذاری ها	۵-۳	۱,۰۳۰,۵۷۲	۱,۰۲۲,۲۲۰
درآمد تعدیل فروش سایر پروژه ها	۵-۴	-	۲,۶۵۱
		۳,۸۶۲,۰۲۶	۴,۲۷۸,۴۱۶

شرکت

سود فروش سهام	۵-۲	۱,۲۶۶,۷۷۴	۲,۶۴۳,۶۰۲
سود سرمایه گذاری ها	۵-۳	۲,۹۸۵,۴۸۵	۱,۵۲۷,۱۹۴
		۴,۲۵۲,۲۵۹	۴,۱۷۰,۷۹۶

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۵-۱- فروش آپارتمان و پروژه بشرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
تامین مسکن نوین:		
زمین های ملکان	۱۵۵,۹۵۰	-
تامین مسکن جوانان:		
واحد های تجاری محمد شهر کرج	۱۶,۰۳۰	-
پروژه نگین پردیس	-	۶۸۱,۱۸۶
پروژه مهتاب	-	۲,۵۷۹
توسعه و عمران زاگرس:		
زمین های ویلایی دهکده چنابخور	۳۵,۰۴۷	۳۵۷,۱۷۲
درآمد پروانه های ساختمانی چنابخور	۲۳,۱۱۱	۱۲,۲۳۰
دهکده سیاحتی سامان	۲۶,۴۲۶	-
سایر - فروش کالا و برگشت و اصلاح فروش سال قبل	۱۲۲	-
فروشی زمین های ویلایی دهکده گردشگری پل زمانخان سامان	-	۱۷,۳۴۲
سایر	-	۳۵۹
	۲۵۶,۶۷۴	۹۷۱,۳۶۸

۵-۱-۱ پیرو صورتجلسه تعیین تکلیف مطالبات فی ما بین شرکت های تابعه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران، شرکت نو سازی ساختمان ایران و سازمان ملی زمین و مسکن مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۲ طلب شرکت تامین مسکن جوانان از بابت پروژه بهارستان اصفهان (مهتاب شاهین شهر) به ماخذ سال ۱۳۹۷ با کسر ۱۲ درصد به ماخذ سال ۱۳۹۵ جمعاً معادل ۴۵,۴۵۶ میلیون ریال تعیین گردید که صورتجلسه مذکور علی نامه های شماره ۶۴۴۰/۱۴۰۳/۰۵/۱۵۷۸ مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۲ و ۱۴۰۳/۰۹/۱۲ و ۹۴/۱۲۰۳/۰۵/۱۹۹۹ مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۲ به تأیید عضو هیات مدیره سازمان ملی زمین و مسکن و ذینصاب و مدیرکل امور مالی سازمان ملی زمین و مسکن جهت اعمال حساب در دفاتر سازمان رسیده است. سپس پیرو نامه شماره ۶۷۸۶/۱۴۰۳/۰۵/۶۷۵۱ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۹ صورتجلسه تحویل پروژه ۹۰ واحدی شرکت تامین مسکن جوانان واقع در شاهین شهر اصفهان تنظیم و در تاریخ ۱۴۰۳/۱۰/۲۹ پروژه شاهین شهر به نمایندگان اداره کل راه و شهر سازی استان اصفهان تحویل و از آن تاریخ مسئولیت حفاظت و نگهداری پروژه بر عهده اداره کل راه و شهر سازی استان اصفهان محول گردید. لذا شرکت حساب کار در جریان پروژه شاهین شهر را جمعاً به مبلغ ۲۲,۸۷۷ میلیون ریال از حساب ها خارج و مطالبات از سازمان ملی زمین و مسکن را به حساب شرکت نوسازی و ساختمان تهران به مبلغ ۲۵,۴۵۶ میلیون ریال منظور و مبلغ ۲,۵۷۹ میلیون ریال نیز از این بابت سود شناسایی نمود. در نهایت علی صورتجلسه تعیین تکلیف مطالبات از سازمان ملی زمین و مسکن فی مابین شرکت نوسازی ساختمان تهران و شرکت های تامین مسکن جوانان و نوید ایرانیان پیرو صورتجلسه مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۳ مقرر شد بدهی شرکت نوسازی و ساختمان تهران به سازمان ملی زمین و مسکن به ماخذ سال ۱۳۹۵ بابت ۱۰۸ واحد نیمه تمام پروژه نگین پردیس یا وضع موجود شامل ۳ بلوک با متراژهای مساوی حدودی هر واحد ۱۰۰ متر مربع با مطالبات شرکت های فرعی از سازمان ملی زمین و مسکن با توجه به درصد سهم نهائی گردد و نسبت به پرداخت هزینه تکمیل واحد اقدام و پس از تکمیل واحد ها نسبت به تسهیم واحد های تکمیلی مطابق درصدهای صورتجلسه (۲۶,۲۸٪) اقدام گردد. لذا پروژه نگین پردیس به میزان سهم تامین مسکن جوانان به شرکت جوانان منتقل و مطالبات از سازمان ملی زمین و مسکن به مبلغ ۴۵,۴۵۶ میلیون ریال کاهش و پروژه نگین پردیس به همین مبلغ در دفاتر ثبت گردید

و ملی قرارداد مشارکت مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۳ فی مابین شرکت نوسازی و ساختمان تهران و تامین مسکن جوانان، گزارش کارشناسی مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۹، بلوک شماره ۲۰ مشتمل بر ۷ طبقه مسکونی و یک طبقه پارکینگ با اسکلت پیش ساخته و سقف کاری انجام شده حدود ۶۲٪ پیشرفت، بلوک ۲۱ مطابق با بلوک ۲۰ و حدود ۵۶٪ پیشرفت و بلوک ۲۲ مشتمل بر ۴ طبقه مسکونی و یک پارکینگ اسکلت بتنی درجا ۵۲٪ پیشرفت با پروانه ساخت شماره ۵۸۴ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۳۰ به میزان سهم شرکت ۲۶,۲۸٪ به شرکت تامین مسکن جوانان منتقل گردید. که طبق بند ۳ قرارداد مشارکت، مبلغ قرارداد ۲۵,۴۵۵ میلیون ریال معادل مطالبات شرکت تامین مسکن جوانان از شرکت نوسازی و ساختمان تهران بر اساس میزان مبلغ مشخص شده. در صورتجلسه مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۲ سازمان ملی زمین و مسکن تعیین شده است که در قبال انتقال ۲۶,۲۸٪ سهم شرکت تامین مسکن جوانان از پروژه ۱۰۸ واحدی نیمه تمام پروژه نگین پردیس مطابق با صورتجلسه ۱۴۰۳/۱۰/۰۳ با مبلغ کارشناسی انجام شده (به ماخذ زمانی ۱۴۰۳/۱۰/۰۳) به شرکت واگذار شد. با توجه به اینکه در نهایت پروژه ۱۰۸ واحدی نگین پردیس در قبال واگذاری پروژه بهارستان اصفهان به شرکت نفاق گرفته لذا موضوع رویاند مزبور بر اساس استاندارد حسابداری شماره ۳ به قیمت کارشناسی مذکور (ارزش منصفانه موضوع پروژه تحویلی) در صورت های مالی منعکس شده است.

فهرست کوتاهی حسابرسی
مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰
راوین

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامین عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

۵-۲- فروش و قیمت تمام شده سهام فروخته شده گروه:

سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۳			سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۴		
مبلغ فروش	قیمت تمام شده	سود (زیان)	مبلغ فروش	قیمت تمام شده	سود (زیان)
-	-	-	-	-	-
۱۶۷,۳۵۶	۱۰۲,۹۲۰	۶۴,۴۳۶	۶۴,۸۰۹	۶۵,۳۵۹	(۵۵۰)
۲۹,۵۰۳	۲۲,۵۹۷	۵,۹۰۶	۲,۳۵۸	۳,۳۳۱	(۹۷۳)
۱۵,۹۹۵	۱۴,۸۳۷	۱,۱۵۸	۱۴,۳۹۸	۱۶,۵۸۲	(۲,۱۸۶)
۱,۱۸۲	۱,۰۲۱	۱۶۱	-	-	-
۷,۷۳۵	۵,۴۹۷	۲,۲۳۸	-	-	-
-	-	-	۶۶,۷۲۰	۶۵,۱۸۵	۱,۵۳۵
-	-	-	۱۴,۵۶۳	۱۴,۵۶۳	(۵۵۷)
۱۸,۰۰۱	۱۶,۱۳۰	۱,۸۷۱	-	-	-
-	-	-	۱۴,۷۲۷	۷,۹۵۱	۶,۷۷۶
۷۴,۹۱۷	۳۷,۳۴۹	۳۷,۵۶۷	۳۴۲,۹۲۴	۲۵۳,۹۹۰	۸۸,۹۳۴
۵,۶۵۵	۴,۳۸۹	۱,۲۶۶	-	-	-
-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-
۷,۹۱۲	۷,۲۴۵	۶۶۷	-	-	-
۸۱,۳۵۷	۳۲,۶۳۰	۴۸,۶۲۷	۵۲,۰۷۲	۱۴,۳۴۵	۳۸,۷۲۷
-	-	-	۹,۶۷۱	۸,۹۴۴	۷۲۷
۱۲,۰۵۴	۱۰,۷۸۰	۱,۲۷۴	۳۲,۹۹۹	۳۰,۹۶۵	۲,۰۳۴
-	-	-	۱,۹۸۶,۱۸۳	۶۱,۴۷۷	۱,۹۲۴,۷۰۶
۴۶,۷۲۷	۲۲,۵۶۳	۲۴,۱۶۴	-	-	-
۴,۲۴۳	۳,۴۹۵	۷۴۸	۱۵,۰۸۲	۱۴,۳۲۱	۷۶۱
۲۵,۵۴۴	۲۱,۵۰۳	۴,۰۴۱	-	-	-
۴۶۹,۳۹۴	۴۱۷,۸۳۰	۵۱,۵۶۴	-	-	-
۸,۲۶۱	۵,۹۹۶	۲,۲۶۵	-	-	-
-	-	-	۶۸۱	۲۴۹	۴۳۲
۹,۹۹۹	۹,۳۰۴	۶۹۵	-	-	-
۳۰۱	۳۰۵	(۴)	-	-	-
۶۶,۱۹۷	۵۴,۹۹۷	۱۱,۲۰۰	-	-	-
۹۶۹,۸۹۱	۹۲۷,۳۶۶	۴۲,۵۲۵	-	-	-
۱۱۳,۷۴۵	۹۱,۷۲۴	۲۲,۰۲۱	۱۹۵,۳۱۲	۱۶۳,۴۰۷	۳۱,۹۰۵
۱۱,۱۸۲	۶۵۳	۱۰,۵۲۹	-	-	-
۵,۱۳۰	۶,۱۱۰	(۹۸۰)	۵۵,۲۴۵	۸۲,۷۲۵	(۲۷,۴۸۰)
۲۶,۵۲۹	۱۹,۶۷۱	۶,۸۵۸	-	-	-
۲۵,۵۴۳	۲۱,۵۲۴	۴,۰۱۹	-	-	-
۲,۸۲۷	۲,۱۰۷	۷۲۰	۲۷,۱۷۶	۲۴,۶۳۷	۲,۵۴۹
۵,۹۸۰	۶,۳۳۳	(۵۵۳)	-	-	-
۱۰,۷۸۵	۱۰,۶۷۴	۱۱۱	-	-	-
۱,۵۲۰	۱,۵۰۸	۱۲	-	-	-
۲,۲۴۶,۳۷۴	۱,۹۲۰,۵۳۳	۳۲۵,۸۴۱	۲,۹۶۶,۷۱۳	۸۶۷,۳۵۴	۲,۰۹۹,۳۵۹

نویسندگان گزارش حسابرسی

مهر ۱۴۰۴ / ۸ / ۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

(مبالغہ بہ میلیوں روپے)

[illegible]

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲-۵- فروش و قیمت نعام شده عیال فروخته شده شرکت اصلی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۶/۳۱			سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۶/۳۱		
مبلغ فروش	قیمت تمام شده	سود (زیان)	مبلغ فروش	قیمت تمام شده	سود (زیان)
۹۸,۶۶۸	۱۱,۵۵۰	۸۷,۱۱۷	۱۰,۱۵۶	۲,۵۲۰	۷,۶۳۶
۱۵۵,۲۵۲	۲۲۲,۵۵۱	۷۷,۲۹۷	۲۲۲,۵۵۱	۱۲۴,۱۵۶	۹۸,۳۹۵
-	-	-	۲,۰۲۹,۸۷۲	۲۸,۲۶۱	۲,۰۰۱,۶۱۱
-	-	-	۲,۱,۶۲۲	۲,۶۰۰	۱۹,۰۲۲
۲۶,۸۷۰	۱۹,۵۶۲	۷,۳۰۸	۲۲,۰۲۵	۱۷,۵۶۲	۴,۴۶۳
۲۲۲,۲۴۰	۲۱۸,۱۵۵	۴,۰۸۵	۲۱۲,۸۲۵	۲۲۸,۲۲۲	۱۰,۳۹۷
۵۲۴,۰۱۲	۲۲۹,۸۲۷	۲۹۴,۱۸۵	۶۵۲,۴۴۸	۵۷۹,۵۰۸	۷۲,۹۴۰
-	-	-	۱۶۴,۵۶۵	۱۶۹,۶۰۵	۱۴,۰۴۰
-	-	-	۲۱۸,۲۷۴	۲۸۵,۸۰۹	۶۷,۵۳۵
-	-	-	۲۰۰,۰۰۰	۱۶۸,۲۶۶	۳۱,۷۳۴
۲۵۱,۶۱۲	۲۲۱,۱۷۸	۳۰,۴۳۴	۲۷۸,۲۲۷	۲۵۲,۵۵۲	۲۵,۶۷۵
-	-	-	۲۷۱,۲۸۴	۲۴۴,۲۲۰	۲۷,۰۶۴
۲۲۸,۹۴۴	۲۱۲,۰۵۰	۱۱۶,۸۹۴	۲۲۵,۷۹۸	۲۰۰,۶۲۷	۲۵,۱۷۱
-	-	-	۲۶۲,۵۲۲	۲۵۱,۰۰۵	۱۱,۵۱۷
-	-	-	۱۰,۷۷۸	-	۱۰,۷۷۸
۲۶۸,۴۷۷	۲۴۹,۰۸۹	۱۹,۳۸۸	-	-	-
۲۶۲,۳۵۵	۲۱۷,۸۲۰	۴۵,۵۳۵	-	-	-
۱۷,۴۰۲	۶۸,۲۴۶	۵۰,۸۴۴	-	-	-
۲۸۵,۹۵۲	۴۴۲,۱۹۰	۱۵۶,۲۳۲	-	-	-
۱۴۵,۷۸۲	۱۱۲,۳۸۸	۳۳,۳۹۴	-	-	-
۱۱۲,۰۰۵	۸۵,۴۵۴	۲۶,۵۵۱	-	-	-
۲۸,۵۵۹	۲۵,۰۲۹	۳,۵۳۰	-	-	-
۲۹,۵۵۰	۲۰,۴۴۷	۹,۱۰۲	-	-	-
۲۷,۵۱۴	۲۰,۱۲۲	۷,۳۹۲	-	-	-
۸۹,۴۶۹	۸۲,۸۲۲	۶,۶۴۷	-	-	-
۱۷,۱۵۵	۱۲,۳۸۴	۴,۷۷۱	-	-	-
۲۰۰,۱۰۴	۱۶۷,۰۷۱	۳۳,۰۳۳	-	-	-
۲۰,۴۵۱	۱۵,۷۴۰	۴,۷۱۱	-	-	-
۱۹,۳۰۸	۱۴,۸۵۰	۴,۴۵۸	-	-	-
۲۸,۷۰۸	۲۵,۲۶۵	۳,۴۴۳	-	-	-
۱۰,۰۵۲	۷,۰۲۰	۳,۰۳۲	-	-	-
۱۱۰,۸۲۳	۱۰۸,۲۶۶	۲,۵۵۷	-	-	-
۸۰,۴۴۹	۷۸,۱۴۷	۲,۳۰۲	-	-	-
۲۲,۰۲۸	۲۰,۶۲۱	۱,۴۰۷	-	-	-
۱۲,۱۸۰	۱۱,۸۲۹	۳۵۱	-	-	-
۸,۲۶۱	۵,۹۹۶	۲,۲۶۵	-	-	-
۱۲,۱۶۷	۱۰,۷۴۲	۱,۴۲۵	-	-	-
۲۴,۷۱۵	۲۲,۶۱۰	۲,۱۰۵	-	-	-
۶,۰۷۱	۴,۳۱۲	۱,۷۵۹	-	-	-
۷,۴۴۱	۵,۸۸۵	۱,۵۵۶	-	-	-
۶,۶۷۵	۵,۱۴۵	۱,۵۳۰	-	-	-
۱۱,۲۶۶	۹,۹۰۹	۱,۳۵۷	-	-	-
۲۸,۳۵۵	۲۷,۲۴۰	۱,۱۱۵	-	-	-
۷,۱۰۹	۷,۰۱۲	۹۷	-	-	-
۱,۳۱۵	۱,۳۶۹	۵۴	-	-	-
۲۰۰	۷۰۵	(۵۰۵)	-	-	-
۵۰,۷۲,۲۶۶	۴۸,۵۰,۷۲۴	۲,۲۱,۵۴۲	۲۰,۷۰,۲۶۶	۲۲,۴۰,۲۶۱	۲,۶۹,۰۰۵

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۵-۲-۱- جدول مقایسه ای فروش و قیمت تمام شده سهام فروخته شده شرکت اصلی :

(مبالغ به میلیون ریال)		سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱			
سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		درآمدهای عملیاتی	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	سود ناخالص	عرصه سود ناخالص به درآمدهای عملیاتی
۴۴		۵۰,۷۲,۷۲۹	۳,۸۰۵,۹۷۲	۱,۳۶۶,۷۷۵	۷۵
۱۰۰		۲,۹۸۵,۲۸۵	-	۲,۹۸۵,۴۸۵	۱۰۰
۵۵		۸۰,۵۸,۰۱۳	۳,۸۰۵,۹۷۴	۴,۲۵۲,۲۶۰	۵۳

درآمد سهام فروخته شده
سود سرمایه گذاری ها

۵-۲-۱-۲ سود فروش سهام به مبلغ ۸۴۶,۱۴۴ میلیون ریال در سال جاری (عمدتاً شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین و شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان زاگرس نوسا و جوبلان) و ۳۷۲,۷۴۶ میلیون ریال در سال مالی قبل (عمدتاً سرمایه گذاری ساختمان نوین و توسعه عمران زاگرس) طبق استثنادهای حسابداری بابت فروش بخشی از سهام شرکت اصلی در شرکت فرعی و شرکتهای فرعی در فرعی در تالیف حذف و به حساب آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل منظور شده است.

۵-۲-۲ گردش آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)		سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
مانده ابتدای سال		۱,۵۳۷,۴۴۸	۱,۷۶۶,۱۹۲
حذف سود فروش سهام اصلی (۵-۲-۱-۲)		۸۴۶,۱۴۴	۳۷۲,۷۴۶
حذف تغییرات درصد سرمایه گذاری شرکت اصلی		(۱,۰۹۴,۰۲۲)	(۶۰۱,۴۸۰)
مانده پایان سال		۱,۲۸۹,۵۵۸	۱,۵۳۷,۴۴۸

۵-۳ سود (زیان) سرمایه گذاری ها

(مبالغ به میلیون ریال)		گروه شرکت			
سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	یادداشت
۶۹۵,۷۸۹		۱,۱۳۹,۷۱۵	-	-	۵-۳-۱ سود سهام شرکت های فرعی مشمول تالیف
۲۶۲,۹۸۲		۱,۳۸۰,۷۸۷	۱۳,۸۸۳,۶۷۲	۱۹,۹۹۹,۷۶۶	۵-۳-۲ سهم (زسود) زیان) خالص شرکت های وابسته و هزینه استهلاک سرقتی
۵۶۸,۹۲۳		۵۶۴,۹۸۳	۱,۰۲۲,۲۲۰	۱,۰۳۰,۵۷۲	۵-۳-۳ سود سهام سایر شرکت ها و سیزده های سرمایه گذاری
۱,۵۲۷,۱۹۴		۲,۹۸۵,۴۸۵	۱۳,۹۰۵,۹۹۲	۲۱,۰۳۰,۳۳۸	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۵-۳-۱ سود سهام شرکت های فرعی مشمول تلفیق:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۳۱۲,۱۵۵	۲۵۵,۲۱۹
۱۷۳,۷۴۸	۱۱۹,۷۳۹
۱۵,۲۲۱	۳,۵۲۲
-	۲۳,۳۵۸
۱,۰۵۱	-
۱۹۳,۵۹۴	۷۳۷,۸۷۷
۶۹۵,۷۸۹	۱,۱۳۸,۷۱۵

سرمایه گذاری ساختمان نوین

نامین مسکن نوین

پشتیمان ایجاد ساختمان

نامین مسکن نوین ایرانشهر

سرمایه گذاری توسعه و عمران و آفرین

نامین مسکن جوانان

۵-۳-۲ سود (زیان) سهام شرکت های وابسته و هزینه استهلاک سرقطعی

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	گروه		شرکت	
	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۱۹-۲	۱۹,۷۷۳,۸۰۹	۱۲,۷۷۲,۱۰۳	۱,۲۲۴,۲۱۸	۲۵۶,۵۷۲
۱۹-۲	۱۱۱,۵۳۳	۳۹,۷۱۳	۶,۵۴۹	-
۱۹-۲	-	۲۲,۹۴۵	-	-
۱۹-۲	۱۱۴,۴۲۴	۱۲۸,۲۳۸	-	۵,۹۰۹
	۱۹,۹۹۹,۷۶۶	۱۲,۸۳۳,۰۷۳	۱,۲۸۰,۷۸۷	۲۶۲,۳۸۲

بانک اقتصاد نوین

سرمایه گذاری توسعه عمران کرمان

آتیه سوازلان

سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر

۵-۳-۳ سود سهام سایر شرکت ها

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	گروه		شرکت	
	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۳۶۹,۵۶۵	۶۰۲,۳۶۷	۵۱۸,۳۸۳	۲۵۸,۴۸۱	۳۹۹
۸,۴۰۸	۳۹۹	۸,۴۰۸	۳۹۹	۲۱۴
۲۸۹	۲۱۴	۲۱۴	۲۱۴	۱,۸۲۵
۱,۴۵۳	۱,۸۲۵	۱,۸۲۵	۱,۸۲۵	-
۲,۳۶۷	۸,۸۷۷	۲,۳۶۷	۲,۳۶۷	۹,۱۸۲
۹,۳۰۸	۱۲,۳۲۸	-	-	-
۱,۰۳۸	-	-	-	-
-	۲۲۶	-	-	-
۱,۳۷۵	-	-	-	-
۲۱,۳۹۵	۴۲,۱۱۹	۳,۶۰۰	۳,۶۰۰	-
۲۸,۸۰۰	-	۱,۸۰۰	۱,۸۰۰	-
۲,۶۰۸	۲۹۸	۲,۶۰۸	۲,۶۰۸	-
۲,۱۹۲	۶۹۲	۲,۱۹۲	۲,۱۹۲	-
۱,۳۲۰	-	۱,۳۲۰	۱,۳۲۰	-
۲,۹۲۰	۱۲,۸۲۸	۱,۰۹۴	۱,۰۹۴	-
۲۱۴	-	-	-	-
۱۹,۲۵۶	۴۲,۰۷۱	۱۲,۳۵۰	۱۲,۳۵۰	۱۹,۷۹۴
۱,۰۰۰	-	-	-	-
۶۵۰	-	-	-	-
۷,۳۲۷	-	۶۶۰	۶۶۰	-
۶۱۲	-	۶۱۲	۶۱۲	-
۲,۶۵۸	-	۶۰۹	۶۰۹	-
۵۶۸	-	۵۶۸	۵۶۸	-
۴۶۸	-	۴۶۸	۴۶۸	-
۴۲۷	-	۴۲۸	۴۲۸	-
۴۱۶	-	۴۱۶	۴۱۶	-
۴,۲۳۹	-	۳۱۳	۳۱۳	-
۲۹۶	-	۲۹۶	۲۹۶	-
۸۱۰	-	۲۸۹	۲۸۹	-
۸۸۱	-	۱۸۶	۱۸۶	-
۱,۷۹۳	-	۹۲	۹۲	-
-	۴,۶۶۰	-	-	-
۱,۵۱۲	۷,۱۲۱	-	-	-
-	۶۰۰	-	-	-
۳,۲۱۸	-	-	-	-
۲,۵۹۰	۸,۴۵۰	-	-	-
-	۱۰,۹۰۵	-	-	-
۴۰,۷۵۲	-	-	-	-
۱۶,۹۶۷	-	-	-	-
۳۷,۹۶۱	-	-	-	-
۴۲,۳۰۲	-	۱,۶۷۶	۱,۶۷۶	-
-	۸۷۰	-	-	-
-	۳,۸۱۴	۳,۸۱۴	۳,۸۱۴	-
۱۹,۳۵۷	۲۰,۰۰۶	-	-	-
۹,۷۴۵	۱,۶۵۲	-	-	-
-	۲۸,۷۵۲	-	-	-
۵۱,۵۱۴	۲۰,۷,۹۵۲	-	-	-
۱,۰۲۰,۵۷۲	۱,۰۲۲,۳۲۰	۵۶۴,۹۸۳	۵۶۴,۹۸۳	۵۶۴,۹۸۳

نامین سرمایه نوین

عمران و مسکن سازان اصلهپان

سرمایه گذاری مسکن

بورس انرژی

شرکت داروسازی فارابی

مستوفی سرمایه گذاری با درآمد ثابت کدنت

شرکت بیمه نوین

سرمایه گذاری غدیر

نیرده سرمایه گذاری کوتاه مدت (بانک آینده)

پالایش نفت اصفهان

بانک ملت

شرکت ملی صنایع مس ایران (سهامی عام)

توسعه مالی مهر آیدگان

پارس فولاد سیراز (سیراز ۱)

شرکت فولاد خوزستان (فخوز ۱)

گروه پارس

نفت پارس

شرکت سرمایه گذاری نفت و گاز تروپیکس تامین

شرکت کاشی پارس - کیابارس

شرکت آهن و فولاد ارفع (ارفع ۱)

پارسین

شرکت ایران ترانسفو

شرکت فلک باستان سهامی (فلک باستان ۱)

شرکت عمران و مسکن سازان استان مسکن

صنایع کاشی و سرامیک سینا (کسلو ۱)

مستوفی وابسته گری مالی یکم (داریکم ۱)

صنعت غذایی گوروش (گوروش)

بورس اوراق بهادار تهران (بورس)

شرکت ارتباطات دیمار ایران (دیمار ۱)

توسعه مواد نیروگاهی جهرم (جهرم ۱)

ملی شیمی کشاورز (شملی)

کشورانی ج ۱۱

سیمان سیاهان

سرمایه گذاری نوکا فولاد

پهپاک

سرمایه گذاری گروه توسعه ملی

سرمایه گذاری میراث فرهنگی

مستوفی سرمایه گذاری جمعی آگه

مستوفی سرمایه گذاری آتیه نوین

سرمایه گذاری مشترک آتیه نوین

تامین اجتماعی شستا

سرمایه گذاری خوارزمی

سرمایه گذاری توسعه خوزستان

سیمان سازندران

فولاد مبارکه اصفهان

شرکت سرمایه گذاری اقتصاد نوین

مستوفی سرمایه گذاری با درآمد ثابت امید انصار

سایر

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۴-۵- درآمد تعدیل فروش سایر پروژه ها به شرح زیر است:

گروه	
سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۲,۶۵۱	-
۲,۶۵۱	-

تامین مسکن جوانان:
تعدیل فروش سایر پروژه ها

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

اسیاع به میلیون ریال

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	پهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	سود ناخالص	درآمد سود ناخالص به درآمدهای عملیاتی	درآمد سود ناخالص به درآمدهای عملیاتی
۹۷۱,۳۶۸	۱۲۳,۴۰۸	۸۴۷,۹۶۰	۸۷٪	۸۷٪	۸۹٪
۱۰,۷۱۸,۶۲۷	۸,۸۵۸,۵۴۱	۱,۸۶۰,۰۸۶	۱۷٪	۱۷٪	۲۰٪
۱,۰۳۰,۵۷۲	-	۱,۰۳۰,۵۷۲	۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۰۰٪
۱۲,۷۲۰,۵۶۷	۸,۹۸۱,۹۴۹	۳,۷۳۸,۶۱۸	۲۹٪	۲۹٪	۲۸٪

فروش پروژه و آپارتمان
فروش سرمایه گذاری جا
سود حاصل از سرمایه گذاری

۶- پهای تمام شده فروش املاک

(اسیاع به میلیون ریال)

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۶-۱	۱۲۳,۴۰۸	۳۷,۴۴۰
	۱۲۳,۴۰۸	۳۷,۴۴۰

پهای تمام شده پروژه ها و آپارتمان ها

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

(اسیاع به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
-	۲۱,۷۱۲
-	۳,۳۶۶
۱۲۳,۴۰۸	۳,۲۲۰
-	۱۳۲
۱۲۳,۴۰۸	۳۷,۴۴۰

تامین مسکن نوین:
زمین های متکان
تامین مسکن جوانان:
پایه های تجاری محمد شهر گرج
توسعه و عمران زاگرس:
زمین های ویلایی همکده چناخور
سایر

تایید صورت حساب
مهر ۱۴۰۴/۱۰/۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۷- هزینه های فروش، اداری و عمومی

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت	گروه				یادداشت
	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
	۱۷۳,۵۲۹	۲۳۴,۰۷۷	۵۲۵,۷۱۹	۷۱۳,۰۶۱	۷-۱
	-	-	-	۴۰,۵۹۰	۷-۳
	۱,۱۳۵	۲,۰۸۸	۱,۴۱۲	۲,۶۴۳	حقوق و دستمزد و سایر هزینه های پرسنلی
	۹,۹۲۶	۱۰,۵۶۳	۲۷,۱۸۸	۳۱,۰۴۸	مطالبات مشکوک الوصول
	۲,۵۰۲	۳,۳۹۵	۴,۴۶۶	۱۰,۵۹۴	آب و برق و گاز
	۹۳۹	۱,۲۰۵	۱,۸۴۳	۳,۵۷۸	استهلاک
	۴,۹۷۳	۳,۱۷۸	۱۲,۵۲۵	۱۲,۸۴۵	پذیرایی و آبنارخانه
	۱۱,۴۵۶	۱۲,۵۶۴	۳۲,۸۱۳	۴۴,۰۲۶	چاپ و تکثیر تبلیغات
	۴,۴۶۳	۳,۹۴۱	۶,۹۳۲	۴,۸۳۷	تعمیر و نگهداری اثاثه، تاسیسات و خدمات پشتیبانی
	۳۲۵	۳۹۰	۲,۳۵۹	۶۳۱	حق الزحمه و مشاوره
	۴,۳۰۵	۴,۹۹۵	۶,۲۵۵	۸,۰۸۴	ملزومات مصرفی
	۹,۰۵۰	۱۲,۲۷۹	۲۳,۳۵۸	۳۵,۴۹۳	ایاب و ذهاب
	۶,۰۳۵	۱۰,۰۳۱	۲۳,۳۵۲	۳۹,۶۶۴	اجاره و شارژ ساختمان
	۲,۹۶۸	۷,۴۳۰	۱۱,۰۳۵	۱۶,۲۶۲	حق حضور در جلسات
	-	-	۲۵۰۹	۹,۴۹۰	حسابرسی و خدمات مالی
	۱۰۸,۳۷۳	۴,۵۹۰	۳۰۳,۵۷۱	۱۲۸,۳۵۳	بوری و مجامع
	-	-	۱۳۱,۰۲۳	۸,۹۸۹	یادداشت هیات مدیره
	۴۰۷	-	۱,۰۳۲	۱,۳۵۷	حق الوکاله و دادرسی
	-	۷,۷۷۶	-	۱۰,۱۹۲	حقوقی و ثبتی
	-	-	۵,۴۱۳	-	بیمه و عوارض ساختمان و وسایل نقلیه
	۹,۱۰۸	۸,۰۷۷	۹۳,۸۱۰	۹۳,۶۷۶	هزینه های مالیاتی
	۳۴۹,۴۹۴	۲۲۶,۵۷۹	۱,۲۱۸,۶۱۵	۱,۲۱۶,۴۳۳	خدمات کارگزاری
					سایر

۷-۱- افزایش هزینه حقوق و دستمزد در گروه و شرکت اصلی ناشی از افزایش های قانونی طبق پخشنامه وزارت کار و امور اجتماعی می باشد.

۷-۲- هزینه حق الوکاله و دادرسی عمدتاً در شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و بابت هزینه حق الوکاله آقای باشار قاسمی و آقای حسین جانی در ارتباط با پرونده حقوقی شرکت می باشد و بابت دعاوی حقوقی مرتبط با پروژهن های نگین پردیس، آسمان ونگ و فلور متعلق به توسازی و ساختمان تهران و هزینه حق الوکاله شرکت زاگرس در پروژه دهکده ساحلی سامان می باشد.

۷-۳- هزینه مطالبات مشکوک الوصول مرتبط با شرکت قرعی مسکن نوید ایرانیان بر اساس جدول سنی مطالبات از بیمانکاران پروژه های اتمام یافته شرکت که تاکنون نسبت به تسویه آن اقدام نموده اند شامل شرکت های سازه های مزینع اذربایجان (سما) مبلغ ۵۸۰۱ میلیون ریال، شرکت ساختمانی تعبیه مبلغ ۱۹۹ میلیون ریال، شرکت ره تابان ارگ مبلغ ۱۰۰۰۸ میلیون ریال، شرکت آذر اسپرسا مبلغ ۵,۹۳۴ میلیون ریال و شرکت عمادارمه مبلغ ۱,۸۴۰ میلیون ریال می باشد. همچنین مبلغ ۲۵,۸۱۰ میلیون ریال از هزینه های کاهشی ارزش بابت مطالبات از اداره کل راه و شهرسازی استان تهران بابت پروژه های شرکت بر اساس مصوبه هیئت مدیره بوده است.

گروه حسابرسی
 مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۸- سایر درآمدها

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	گروه	
	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
سهم درآمد سال جاری اقساط وصولی پروژه های فروخته شده	۱,۵۹۹	-
درآمد حاصل از نقل و انتقال زمین و فروش تراکم و املاک بنا	۶,۰۳۶	۱,۰۹۱
درآمد تأخیر در ساخت بنا	۶۸۲	-
درآمد حاصل از تهاجر املاک	-	۲۰۶,۴۹۶
درآمد حق العمل کاری	۵۱۸	-
کارمزد فروش ملک سیلان اوزار	۱۱,۵۸۸	-
درآمد انشعابات و پلها	۴۵۳	-
سایر	۹,۰۳۷	۳۱,۷۸۶
	<u>۲۹,۹۱۲</u>	<u>۲۳۹,۳۷۳</u>

۸-۱- در شرکت فرعی نوین کورت، درآمد فروش املاک مربوط به تهاجر واحدهای بلوک E مجتمع اناری شهریار اردبیل به متراژ ۸۵۰ متر مربع به پیمای تمام شده ۴۱,۵۰۴ میلیون ریال به شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل و براساس ارزش کارشناسی رسمی دادگستری و تحصیل ۶ واحد مسکونی سیاول اردبیل در شرکت فرعی نوین کورت می باشد. لازم به ذکر است بخشی از شمن معامله در ارتباط با تحویل ملک و سند مالکیت پرداخت نشده است.

۹- سایر هزینه ها

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	گروه		شرکت	
	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
هزینه پس از تکمیل پروژه ها	۸۵,۳۱۶	۶۲,۳۳۹	-	-
هزینه های پروژه غدیر بهارستان	۱,۰۹۶	-	-	-
زبان ناشی از بازار گردانی بازار گران سیام شرکت	-	-	(۳۳,۷۲۲)	-
هزینه استهلاك سرقفلی شرکت های فرعی (یادداشت ۱۶)	۴,۱۷۰	۲,۱۲۹	-	-
سایر هزینه ها	۹۱۱	-	-	-
	<u>۹۱,۴۹۳</u>	<u>۶۴,۴۸۸</u>	<u>(۳۳,۷۲۲)</u>	<u>-</u>

۹-۱- مبلغ ۵۲,۴۸۵ میلیون ریال پرداختی بابت انجام تعهدات شرکت فرعی مسکن نوین ایرانیان درخصوص پروژه های ستوانی ۳۱۰ واحدی مسکن مهر پردیسان قم، ۲۰۴ واحدی مسکونی و تجاری محمد شهرکرج، ۱۶۲ واحدی مسکونی بابل و پروژه ۱۹۲ واحدی صندوق باغچه های شیراز می باشد و مابقی بابت هزینه های پس از تکمیل پروژه های متعلق به شرکت نوسازی و ساختمان تهران می باشد.

۱۰- هزینه های مالی

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	گروه	
	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
هزینه مالی تسهیلات دریافتی از بانک ها	۱,۴۱۸	۴,۱۶۴
سایر	۴۲	۱۶۳
	<u>۱,۴۶۰</u>	<u>۴,۳۲۶</u>

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۱- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۷۵۷	۵۲۰	۲۰۹,۳۶۷	۲۷,۵۰۸	سود سپرده بانکی
۸,۱۲۹	۱۱,۳۳۳	۱۵,۱۶۳	۳۹,۷۸۸	درآمد اجاره
-	-	(۱۰,۲۶۹)	-	هزینه های خسارت تاخیر تادیه، دادرسی، کارشناسی و حق الوکاله وکیل
۲,۷۲۴	۳۲,۲۰۰	۷,۴۰۴	۷,۸۹۴	سایر
۱۱,۶۲۰	۴۴,۰۵۳	۲۲۱,۶۶۵	۷۵,۱۹۰	

۱۲- سود (زیان) خالص عملیات متوقف شده

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

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
(۲۹۵)	(۲۹۵)	هزینه های عمومی و اداری
۹,۳۷۷	(۱,۱۷۲)	سایر درآمدهای غیر عملیاتی
۹,۰۸۲	(۱,۴۶۷)	

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

پرونده گزارش حسابرسی
مورخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۰
رژدار

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۳- سود (زیان) پایه هر سهم

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۳,۸۲۱,۳۰۲	۳,۸۹۱,۹۳۸	۲,۹۹۷,۵۲۳	۲,۶۷۰,۰۶۶	سود ناشی از عملیات در حال تدایم - عملیاتی
-	-	-	(۲۲۹,۹۱۸)	اثر مالیاتی
-	-	(۲۸۷,۹۸۲)	(۹۹۱,۰۲۶)	سهم منافع فاقد حق کنترل از (سود) زیان ناشی از عملیات در حال تدایم - عملیاتی
۳,۸۲۱,۳۰۲	۳,۸۹۱,۹۳۸	۲,۵۰۹,۵۴۱	۱,۴۴۹,۱۱۳	سود عملیاتی قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی
۱۱,۶۲۰	۲۲,۰۵۳	۱۳,۱۰۱,۲۷۴	۲۰,۰۷۳,۴۹۶	سود ناشی از عملیات در حال تدایم - غیر عملیاتی
-	-	(۱۱,۳۴۰)	(۱۸,۴۳۳)	اثر مالیاتی
-	-	(۳۵,۳۸۲)	(۳,۹۸۳)	سهم منافع فاقد حق کنترل از (سود) زیان ناشی از عملیات در حال تدایم - غیر عملیاتی
۱۱,۶۲۰	۴۴,۰۵۳	۱۳,۰۵۴,۵۵۳	۲۰,۰۵۰,۰۸۰	سود (زیان) ناشی از عملیات متوقف شده
-	-	۹,۰۸۲	(۱,۴۴۲)	سود خالص قبل از مالیات
۳,۸۲۲,۹۲۲	۳,۹۳۵,۹۹۱	۱۶,۱۰۷,۸۷۹	۲۲,۷۴۲,۰۹۵	اثر مالیاتی
-	-	(۱۱,۳۴۰)	(۲۳۸,۳۵۰)	سود خالص - منافع فاقد حق کنترل
-	-	(۵۲۳,۳۶۳)	(۹۹۶,۰۱۹)	سود خالص سهم قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی
۳,۸۲۲,۹۲۲	۳,۹۳۵,۹۹۱	۱۵,۵۷۳,۱۷۶	۲۱,۴۹۷,۷۲۵	

شرکت		گروه		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۳۰,۸۴۳	۳۰,۸۲۳	۳۰,۸۴۳	۳۰,۸۲۳	میانگین موزون تعداد سهام عادی - میلیون سهم
(۱۳۹)	(۱۱۵)	(۱,۲۳۸)	(۱,۱۸۶)	میانگین موزون تعداد سهام خزانه - میلیون سهم
۳۰,۷۰۳	۳۰,۷۲۸	۲۹,۶۰۵	۲۹,۶۵۷	میانگین موزون تعداد سهام عادی - میلیون سهم
۱۲۵	۱۲۸	۵۲۶	۷۲۵	سود (زیان) هر سهم ریال

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی ایران (سهیمی عامه)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

املاح به میلیون ریال

۱۲- دارایی ثابت مشهود
۱۲-۱- گروه

ذخیره	ساخته شده	الاف و مشمولات	بسیار آتی	مابقی آلات	جمع	تاریخ در برابری	جمع
۳۳۳,۶۲۷	۱۲,۲۹۹	۵۵,۸۸۵	۲۶۱,۰۰۰	۱,۳۲۲	۵۷۲,۵۳۱	-	۵۷۲,۵۳۱
-	۵,۰۱۳	-	۱۰,۵۲۷	-	۱۵,۵۴۰	-	۱۵,۵۴۰
۲۲۰,۰۰۰	-	۱۵,۲۷۰	۱۰۰,۰۰۰	-	۱۳۵,۲۷۰	-	۱۳۵,۲۷۰
۲۱۷,۵۲۷	۱۲,۰۲۹	۴۲,۶۰۵	۲۳۰,۰۰۰	۱,۳۲۲	۵۶۴,۸۷۷	-	۵۶۴,۸۷۷
-	۱۲,۲۶۲	۲۵,۲۷۴	۲۷,۵۲۷	۲,۰۰۰	۷۰,۰۰۰	۱۲۷	۷۰,۰۰۰
۵۰	(۵۵,۸۴۵)	-	(۱,۳۲۲)	-	(۵۷,۴۹۷)	-	(۵۷,۴۹۷)
-	۲,۷۰۰	(۵۳,۵۴۱)	۱۰۱,۰۰۰	-	۴۷,۱۵۹	-	۴۷,۱۵۹
۱,۷۰۰	-	-	-	-	۱,۷۰۰	-	۱,۷۰۰
۲۱۷,۶۲۷	۱۱,۷۲۷	۱۲,۸۸۵	۲۶۱,۵۱۷	۸,۳۷۴	۶۲۳,۰۰۳	۷۹,۶۵۵	۷۰۰,۳۴۷

پایان تمام شده :

مبلغ در ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

از تاریخ

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۴-۲- شرکت اصلی

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع	اثاثه و منقولات	ساختمان	زمین	بهای تمام شده :
۲۲۶,۵۶۱	۲۴,۵۱۶	۶۲,۰۴۵	۱۳۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۳/۰۷/۰۱
۳,۴۵۳	۳,۴۵۳	-	-	افزایش
۲۳۰,۰۱۴	۳۷,۹۶۹	۶۲,۰۴۵	۱۳۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۴,۳۶۵	۴,۳۶۵	-	-	افزایش
۲۳۴,۳۷۹	۴۲,۳۳۴	۶۲,۰۴۵	۱۳۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

استهلاک انباشته:

۳۸,۶۹۶	۱۶,۴۳۶	۱۲,۳۷۰	-	مانده در ۱۴۰۳/۰۷/۰۱
۹,۴۶۶	۶,۹۹۳	۲,۴۷۴	-	استهلاک
۳۸,۱۶۲	۲۳,۴۱۸	۱۴,۷۴۴	-	استهلاک انباشته در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۱۰,۱۰۴	۷,۶۳۰	۲,۴۷۴	-	استهلاک
۴۸,۲۶۶	۳۱,۰۴۸	۱۷,۲۱۸	-	استهلاک انباشته در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۱۸۶,۱۱۳	۱۱,۳۸۶	۴۴,۸۳۷	۱۳۰,۰۰۰	مانده دفتری در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۱۹۱,۸۵۲	۱۴,۵۵۱	۴۷,۳۰۱	۱۳۰,۰۰۰	مانده دفتری در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۱-۱۴- داراییهای ثابت شرکت تا سقف ۷۲۴,۰۰۰ میلیون ریال از پوشش بیمه ای لازم برخوردار می باشد.

۱۵- سرمایه گذاری در املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت	۱۴۰۳/۰۹/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۱	۱۴۰۱/۰۹/۳۱	۱۳۹۰/۰۹/۳۱	یادداشت
	۱۱,۵۰۰	۱۱,۵۰۰	۱۱,۵۰۰	۱۱,۵۰۰	۱۵-۲-۱
	۱۶,۱۴۰	۱۶,۱۴۰	۱۶,۱۴۰	۱۶,۱۴۰	یاسد تجاری برج ابریشم تبریز
	۵۲,۴۰۲	۵۲,۴۰۲	۵۲,۴۰۲	۵۲,۴۰۲	مجموع پروانه مسکن از اسباب آذین مسکنی منطقه
	۳۳,۵۲۱	۳۳,۵۲۱	۳۳,۵۲۱	۳۳,۵۲۱	مجموع تجاری سارا مشهد
	۷,۵۴۶	۷,۵۴۶	۷,۵۴۶	۷,۵۴۶	مجموع تجاری آسیر کبیر (مجموع شهر)
	۷,۴۹۱	-	۷,۴۹۱	-	مجموع تجاری کاروانسرای شمش شهر
	۵۳,۵۱۳	۵۳,۵۱۳	۵۳,۵۱۳	۵۳,۵۱۳	یاسد های تجاری پهلوان کرمانشاه
	۱۶,۲۰۰	۱۶,۲۰۰	۱۶,۲۰۰	۱۶,۲۰۰	زمین های خاقل
	۱,۵۳۰,۰۰۰	۱,۵۳۰,۰۰۰	۱,۵۳۰,۰۰۰	۱,۵۳۰,۰۰۰	ملک تجاری نوباد (اصیل)
	-	-	۱۵,۳۲۹	۱۵,۳۲۹	زمین منطقه ۲۲ تهران
	۳۸,۷۷۵	۳۸,۷۷۵	۳۸,۷۷۵	۳۸,۷۷۵	یاسد های تجاری هدایت و پلا (مجموع شهر)
	۱۸۶,۷۷۷	۱۸۶,۷۷۷	۱۸۶,۷۷۷	۱۸۶,۷۷۷	پروژه شهرک غرب
	-	-	۶,۶۸۲	۶,۶۸۲	مجموع مسکنی چنگاور
	-	-	۲۲,۳۲۹	۲۲,۳۲۹	زمین خاقل
	-	-	۲۱,۵۰۰	-	املاک مجتمع استاد شهریار
	-	-	۲۲,۳۲۵	۲۰,۵۰۰	پیش پرداخت املاک مجتمع استاد شهریار
	-	-	۱۶,۰۰۰	-	یاسد های مسکنی (اصیل)
	-	-	۱۶,۰۰۰	-	زمین منطقه مسکنی چنگاور
	-	-	۱۶,۰۰۰	۱۶,۰۰۰	یاسد های مسکنی سکن هشگرد
	-	-	۸,۰۲۲	۸,۰۲۲	مجموع های (اصیل)
	-	-	-	۲۷۱,۵۲۱	پروژه - اول (اصیل)
	-	-	۶,۸۲۳	۶,۸۲۳	سایر
	۱,۹۵۰,۰۰۰	۱,۹۴۲,۰۰۰	۱,۹۰۳,۷۷۵	۲,۰۰۸,۵۶۵	

۱۵-۲-۱- براساس قرارداد های شماره ۵۳۲/۱۴۱۲ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۰ و شماره ۹۶/۸۵۵۴ مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۰۱ شش دانگ یک باب واحد تجاری به مبلغ ۱۱۶۰۰ میلیون ریال از شرکت عمران مسکن سازان منطقه شمال غرب به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران واگذار گردید.

۱۵-۲-۲- براساس مبایعه نامه شماره ۵۳۲/۱۴۱۲ مورخ ۱۳۹۲/۰۹/۱۲ فی مابین شرکت عمران مسکن سازان شرق و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران تعداد چهار واحد از واحدهای در حال ساخت پروژه ساری مشید به مبلغ ۵,۹۵۸ میلیون ریال از محل مطالبات سود سهام به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران انتقال یافته است. همچنین به موجب قرارداد ۱۵۳۲/۱۳۷۲ مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۲ یک واحد تجاری به مبلغ ۲,۵۴۵ میلیون ریال از شرکت زمین مسکن نویسیان (پروژه مذکور) به موجب قرارداد ۸۸۲ مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۹ پنج واحد تجاری دیگر از شرکت سرمایه گذاری عمران سارا به مبلغ ۷,۶۳۷ میلیون ریال طبق قرارداد شماره ۹۷۲/۱۳۷۲ مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۲ تا یاسد به مبلغ ۳۹,۲۷۰ میلیون ریال از شرکت زمین مسکن نوید ایرانیان خریداری گردید و دو واحد تجاری در تاریخ ۱۳۹۲/۰۷/۱۹ طبق قرارداد شماره الحاقی ۱۹۲/۱۳۷۲ به مبلغ ۶,۳۰۰ میلیون ریال از شرکت نوسازی و ساختمان تهران خریداری گردید و همچنین سه باب از واحدهای تجاری مذکور طبق قرارداد ۱۳۵۲/۲۸۱ در تاریخ ۱۳۹۲/۰۳/۲۳ به مبلغ ۱۰,۲۰۵ میلیون ریال به شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان واگذار گردیده است. همچنین طبق صورتجلسه ۱۳۹۸/۰۷/۰۲ پس از انقضای شدن وضعیت پروژه از محل تأخیر تحویل واحدها و کسری مترها و واگذاری به این شرکت تعداد دو باب مغازه به متراجم ۵۴۶ و ۵۴۸ متر و واگذار گردید یا نهایتاً ذکر شده این شرکت در حال حاضر تعداد ۲۰ واحد تجاری در پروژه مذکور مالکیت دارد که در تعلق سود تحقق نیافته بین گروهی حذف شده است.

۱۵-۲-۳- شرکت براساس قرارداد شماره ۹۷/۱۴۱۲ مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۲ تعداد دو واحد تجاری و ۵۵ واحد پارکینگ از مجتمع تجاری آسیر کبیر به مبلغ ۳۳,۵۲۱ میلیون ریال از شرکت زمین مسکن نوید ایرانیان خریداری گردیده است که در تعلق سود تحقق نیافته بین گروهی حذف گردیده است.

۱۵-۲-۴- براساس قرارداد شماره ۹۷/۱۴۱۲ مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۲ یک واحد تجاری به همراه یک باب اتاری به مبلغ ۲,۳۱۸ میلیون ریال و همچنین طبق قرارداد شماره ۹۵/۱۴۱۲ مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۰۹ یک واحد تجاری به مبلغ ۲,۸۰۷ میلیون ریال از شرکت عمران مسکن سازان اسفهان از محل مطالبات به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران واگذار گردیده است. همچنین طبق قرارداد شماره ۹۷/۱۴۱۲ مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۲۵ شش دانگ یک واحد تجاری به متراجم ۲۹,۹ متر مربع به مبلغ ۲,۲۲۱ میلیون ریال از محل مطالبات سود سهام به این شرکت واگذار گردید.

۱۵-۲-۵- به موجب قرارداد فی مابین این شرکت و شرکت سرمایه گذاری توسعه استان اردبیل تعداد ۲۷ قطعه زمین مسکنی از محل مطالبات از شرکت مزبور به مبلغ ۵۳,۵۹۳ میلیون ریال به قیمت کارشناسی به این شرکت واگذار گردیده است.

۱۵-۲-۶- به موجب قراردادی مابین این شرکت و شرکت مزماره های لوین کرت ۲ زمین ۲۰ لشم یک باب مغازه واقع در شهر (اصیل) به مبلغ ۱۶,۲۰۰ میلیون ریال از محل مطالبات به این شرکت واگذار گردیده است.

۱۵-۲-۷- مبلغ اربع بابت انتقال قطعی ۱/۳۶۵ دانگ از شش دانگ از زمین به ارزش ۵۳۰ میلیارد ریال از محل مطالبات شرکت از شرکت توسعه شهری (ف) و کتیلت تبادل (از شرکت های گروه استراتژی پارس) واقع در منطقه ۲۲ تهران در سال ۱۳۹۹ طبق دستور قضایی می باشد.

۱۵-۲-۸- به موجب قرارداد شماره ۹۶/۸۵۴ مورخ ۱۳۹۱/۰۵/۱۷ تعداد سه واحد تجاری به متراجم ۱۷۷/۶ متر مربع و دو واحد اتاری به متراجم ۲۶۶/۲ متر مربع از پروژه شهرک غرب به مبلغ ۳۸,۷۷۵ میلیون ریال خریداری گردید.

۱۵-۲-۹- شرکت به موجب قرارداد فی مابین در سال ۱۳۹۴ تعداد ۷ قطعه زمین به مبلغ ۱۱,۲۶۵ میلیون ریال از شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران چهار محال بختیاری خریداری کرده است که در تعلق بابت سود و زیان تحقق نیافته مبلغ ۹,۵۰۷ میلیون ریال کسر شده است. ضمناً در سال مالی مورد گزارش ۷ قطعه زمین دیگر از شرکت مزبور به مبلغ ۱۷۳ میلیارد ریال در قبل تداتر بدی شرکت مزبور به قیمت کارشناسی سال ۱۴۰۱ توسط شرکت ساختمان ایران تحصیل شده و سود تحقق یافته به مبلغ ۵۹ میلیارد ریال از این بابت در صورت های مالی تعلق حذف گردیده است.

۱۵-۲-۱۰- مبلغ مذکور بابت خرید ۵ واحد از پروژه پهلوان (اصیل) ۸۲۷,۸۵ متر مربع از شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل می باشد. یاسد های مذکور طبق کارشناسی انجام پذیرفته از این گردیده و در حال بخشی از زمین معامله و یاسدهای اتاری خدماتی بلوک ۸۱ مجتمع تجاری خدماتی شهریار اردبیل به ارزش کارشناسی ۲۴۸,۰۰۰ میلیون ریال به فروش رفته و واگذار گردیده است. لازم به ذکر است به موجب توافق انجام شده واحدهای مذکور به صورت تکمیل شده در اختیار شرکت قرار خواهد گرفت.

۱۵-۲-۱۱- موجودی های ساختمان گروه و شرکت اصلی جمعاً با یاسدهای تمام شده ۹,۲۶۹,۹۰۸ میلیون ریال (دون زمین) به مبلغ ۷,۹۹۷,۰۰۰ میلیون ریال از پوشش بیمه ای برخوردار می باشد که معداً بابت پروژه تلفر تا ۵,۰۰۰ میلیارد ریال، مجتمع تجاری ضامن و پلا به مبلغ ۸۰۰,۰۰۰ میلیون ریال و مجتمع تجاری امیرکبیر به مبلغ ۱۲۰,۰۰۰ میلیون ریال میباشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۶- سرفصلی

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۹۵,۰۷۵	۸۵,۹۷۲
(۹,۱۰۱)	-
۸۵,۹۷۴	۸۵,۹۷۴
۵۷,۲۵۳	۵۰,۷۷۷
۲,۱۵۰	۴,۱۷۰
(۸,۶۲۶)	-
۵۰,۷۷۷	۵۴,۹۴۷
۲۵,۱۹۸	۳۱,۰۲۷

بهای تمام شده در ابتدای سال

سایر تغییرات (عمدتا خروج شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل از تلفیق)

کاهش ارزش اثبات شده و استهلاک اثبات شده در ابتدای سال

استهلاک سال

سایر تغییرات (عمدتا خروج شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران اردبیل از تلفیق)

کاهش ارزش اثبات شده در پایان سال

مبلغ دفتری

۱۷- دارایی نامشهود

۱۷-۱- گروه

(مبالغ به میلیون ریال)

سرفصلی حق کسب	نرم افزار رایانه ای	حق الامتیاز خدمات عمومی	پیش پرداخت سرمایه ای	جمع
۸,۰۲۲	۳,۴۸۴	۲,۹۱۸	-	۱۴,۴۲۴
-	۵۸۲	۳۱۰	-	۸۹۲
(۸,۰۲۲)	-	-	-	(۸,۰۲۲)
-	(۹۸)	(۴۱)	-	(۱۳۹)
-	۳,۹۶۸	۳,۱۸۷	-	۷,۱۵۵
-	۱۳	-	-	۱۳
-	۳,۹۸۱	۳,۱۸۷	-	۷,۱۶۸
-	۱,۲۳۲	-	-	۱,۲۳۲
-	۹۵۰	-	-	۹۵۰
-	(۹۸)	-	-	(۹۸)
-	۲,۰۸۴	-	-	۲,۰۸۴
-	۷۸۳	-	-	۷۸۳
-	۲,۸۶۷	-	-	۲,۸۶۷
-	۱,۱۱۴	۳,۱۸۷	-	۴,۳۰۱
-	۱,۸۸۴	۳,۱۸۷	-	۵,۰۷۱

بهای تمام شده :

مانده در ۱۴۰۲/۰۷/۰۱

افزایش

کاهش

سایر تغییرات (عمدتا خروج خورستان از تلفیق)

مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

افزایش

مانده در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

استهلاک اثبات شده:

مانده در ۱۴۰۲/۰۷/۰۱

استهلاک

سایر تغییرات (عمدتا اردبیل از تلفیق)

استهلاک اثبات شده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

استهلاک

استهلاک اثبات شده در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

مانده دفتری در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

مانده دفتری در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۱۷-۲- شرکت

(مبالغ به میلیون ریال)

نرم افزار رایانه ای	حق الامتیاز خدمات عمومی	جمع
۱,۸۴۸	۱۲۸	۱,۹۷۶
۱,۸۴۸	۱۲۸	۱,۹۷۶
۱,۸۴۸	۱۲۸	۱,۹۷۶
۲۱۴	-	۲۱۴
۴۶۰	-	۴۶۰
۶۷۴	-	۶۷۴
۴۶۰	-	۴۶۰
۱,۱۳۴	-	۱,۱۳۴
۷۱۴	۱۲۸	۸۴۲
۱,۱۷۴	۱۲۸	۱,۳۰۲

بهای تمام شده :

مانده در ۱۴۰۲/۰۷/۰۱

مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

مانده در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

استهلاک اثبات شده :

مانده در ۱۴۰۲/۰۷/۰۱

استهلاک

استهلاک اثبات شده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

استهلاک

استهلاک اثبات شده در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

مانده دفتری در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

مانده دفتری در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۸- سرمایه گذاری در شرکت های فرعی

(مبالغ به میلیون ریال)
۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۱۴۰۴/۰۶/۳۱

شرح	پایان یافته		پایان یافته	درصد سرمایه گذاری	تعداد سهام	شده در بورس	یادداشت
	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱					
شرکت توسلاری و ساختمان تهران	۴۰,۳۴۸,۹۹۶	۴۰,۳۴۸,۹۹۶	۴۰,۳۴۸,۹۹۶	-	۲,۳۲۴,۹۵۴	۲۸,۹۸۸	۱۸-۱
شرکت تامین مسکن جوانان	۵,۴۵۴,۳۶۱	۱۵,۴۱۵,۶۵۱	۵,۴۴۳,۶۵۶	-	۹,۹۷۱,۳۱۳	۹,۹۷۱,۳۱۳	۱۸-۱
شرکت تامین مسکن نوین	۲,۷۳۱,۸۷۸	-	۲,۷۳۱,۸۷۸	-	۱۴۶,۰۳۴	-	-
شرکت تامین مسکن نوین ایرانیان	۱,۵۳۴,۸۸۱	-	۱,۵۳۴,۸۸۱	-	۱۷۴,۳۱۲	-	-
شرکت سرمایه گذاری ساختمان تهران	۲,۸۹۲,۴۹۹	۲,۸۹۲,۴۹۹	۲,۸۹۲,۴۹۹	-	۱,۴۶۹,۷۱۰	۱,۴۶۹,۷۱۰	۱۸-۱
شرکت ساختمان و توسعه و فناوری (سازین)	-	-	-	-	۹۰,۹۶۰,۰۰۰	-	-
شرکت پشتیبان ایستاد ساختمان	۱,۶۸۰	-	۱,۶۸۰	-	۲۳,۳۴۵	-	-
شرکت میبا	-	-	-	-	۳,۸۴۰,۰۰۰	-	-
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	۲۳۲,۶۶۹	-	-	-	-	۱۸-۱	-

۱۸-۱- عتی، رقم اینکه در سند سرمایه گذاری در شرکت های توسلاری و ساختمان تهران، سرمایه گذاری ساختمان تهران و توسعه و عمران زاگرس کمتر از ۵۰٪ می باشد، لیکن به دلیل اینکه هر ۵ عضو هیات مدیره شرکت های پنا شده متعلق به گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران می باشد لذا بیش از ۵۰٪ از رأی و مجوز دارد به همین دلیل طبق استندارد های حسابداری شرکت های پنا شده مسئول تحقیق می باشد.

۱۸-۲- انحصار کامل ارزش شرکت میب و شرکت سازین باعث در حال انحلال بودن شرکت میبا و در حال توقف بودن شرکت سازین است که با توجه به ارزش دارایی های آن ها نسبت به احتمالی کاهش ارزش سرمایه گذاری اقدام شده است.

۱۸-۳- انحصار کامل ارزش شرکت میب و شرکت سازین باعث در حال انحلال بودن شرکت میبا و در حال توقف بودن شرکت سازین است که با توجه به ارزش دارایی های آن ها نسبت به احتمالی کاهش ارزش سرمایه گذاری اقدام شده است.

۱۸-۴- انحصار کامل ارزش شرکت میب و شرکت سازین باعث در حال انحلال بودن شرکت میبا و در حال توقف بودن شرکت سازین است که با توجه به ارزش دارایی های آن ها نسبت به احتمالی کاهش ارزش سرمایه گذاری اقدام شده است.

نام شرکت فرعی

فعالیت اصلی

محل شرکت و فعالیت آن

نسبت مالکیت

نسبت حق رأی

نام شرکت فرعی	نسبت مالکیت	محل شرکت و فعالیت آن	فعالیت اصلی	فعالیت های ساختمانی و املاک	نسبت حق رأی
شرکت توسلاری و ساختمان تهران	۴۰,۳۴۸,۹۹۶	تهران	فعالیت های ساختمانی و املاک	فعالیت های ساختمانی و املاک	۱۰۰
شرکت تامین مسکن جوانان	۵,۴۴۳,۶۵۶	تهران	سرمایه گذاری در سهام، فعالیت های ساختمانی و املاک	سرمایه گذاری در سهام، فعالیت های ساختمانی و املاک	۱۰۰
شرکت تامین مسکن نوین	۲,۷۳۱,۸۷۸	تهران	سرمایه گذاری در سهام، فعالیت های ساختمانی و املاک	سرمایه گذاری در سهام، فعالیت های ساختمانی و املاک	۱۰۰
شرکت تامین مسکن نوین ایرانیان	۱,۵۳۴,۸۸۱	تهران	سرمایه گذاری در سهام، فعالیت های ساختمانی و املاک	سرمایه گذاری در سهام، فعالیت های ساختمانی و املاک	۱۰۰
شرکت سرمایه گذاری ساختمان تهران	۲,۸۹۲,۴۹۹	تهران	سرمایه گذاری در سهام	سرمایه گذاری در سهام	۱۰۰
شرکت ساختمان و توسعه و فناوری (سازین)	۹۰,۹۶۰,۰۰۰	تهران	احداث کارخانه تولید سازه های سبک ساختمانی و مونتاژ تجهیزات	احداث کارخانه تولید سازه های سبک ساختمانی و مونتاژ تجهیزات	۱۰۰
شرکت پشتیبان ایستاد ساختمان	۲۳,۳۴۵	تهران	در حال تحقیق	در حال تحقیق	۱۰۰
شرکت میبا	۳,۸۴۰,۰۰۰	تهران	فعالیت سرمایه گذاری و فعالیت های ساختمانی	فعالیت سرمایه گذاری و فعالیت های ساختمانی	۱۰۰
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	۲۳۲,۶۶۹	تهران	سرمایه گذاری در حوزه املاک و گردشگری	سرمایه گذاری در حوزه املاک و گردشگری	۶۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۸-۵- اطلاعات شرکت های فرعی که به طور کامل تحت مالکیت نیستند و منافع فاقد حق کنترل یا اهمیتی در گروه وجود دارد به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

نام شرکت فرعی	محل شرکت و محل اصلی فعالیت	نسبت منافع مالکیت / حق رای منافع فاقد حق کنترل	سود (زیان) تخصیص یافته به منافع فاقد حق کنترل	منافع فاقد حق کنترل انباشته
		۱۴۰۳/۰۶/۳۱ درصد	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
شرکت توسعه و ساختمان تهران	ایران	۴۲.۴۹	۲۲۱,۲۶۷	(۱۰۳,۶۲۰)
شرکت تامین مسکن جوانان	ایران	۹۲.۳۷	۱۵۳,۲۷۱	۲۳,۲۷۹
شرکت تامین مسکن نوین	ایران	۹۸.۵۳	۶,۳۱۰	۳,۳۳۴
شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	ایران	۹۸.۲۶	۵۳۹	(۱۸۸)
شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	ایران	۵۴.۴۱	۵۳۰,۱۰۱	۴۵۷,۰۹۰
شرکت ساختمان و توسعه و فناوری (سازین)	ایران	۹۹.۷۶	-	-
شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	ایران	۹۱.۵۳	۱۵,۹۶۳	۲,۸۷۹
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس	ایران	۳۱.۱۹	۲۵,۱۵۳	۱۰۹,۶۰۲
شرکت سازه های نوین کرک	ایران	۸۰.۹۴	۴۳,۵۱۶	۲۹,۹۹۸
			۹۹۶,۰۱۹	۵۲۳,۳۶۳
			۲,۳۳۲,۶۰۶	۱,۵۹۸,۳۴۴

مهر و امضاء مدیر عامل
تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۹- سرمایه گذاری در شرکت های وابسته

گروه	یادداشت	بذیرفته شده در پروژه های جاری	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری - مؤثر	ارزش ویژه	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری
بانک اقتصاد نوین	۱۹-۱	✓	۱۵,۲۷۹,۳۳۸,۵۷۲	۱۴,۳۳%	۲۹,۶۸۹,۵۲۲	۲۹,۶۸۹,۵۲۲	۲۹,۶۸۹,۵۲۲
		✓	۱۴۴,۳۳۸,۵۷۲	۲۸,۸۷%	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰
		✓	۶۸,۱۷۰,۱۱۲	۱۴,۱۶%	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰
شرکت توسعه و عمران استان کرمان	۱۹-۱	✓	۲,۷۷۱,۶۵۹,۵۵۸	۵۰,۳۵%	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰
			۱,۱۳۰,۰۰۰	۲۰,۰۰%	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰
					۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰
شرکت عمران و مسکن استان چهارمحال و بختیاری							

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت	بذیرفته شده در پروژه های جاری	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	کاهش ارزش آینده	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری
بانک اقتصاد نوین	✓	۵,۳۰۰,۳۳۸,۱۴۳	۵,۱۴%	۵,۳۷۵,۵۲۴	-	۵,۳۷۵,۵۲۴	۵,۳۷۵,۵۲۴
شرکت توسعه و عمران استان کرمان	✓	۱,۶۴۴,۷۸۶,۰۲۲	۳,۸۵%	۱,۳۰۰,۳۷۵	-	۱,۳۰۰,۳۷۵	۱,۳۰۰,۳۷۵
شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	✓	۱۴۴,۱۱۵,۵۷۲	۲۸,۸۳%	۱۴۴,۱۱۵	-	۱۴۴,۱۱۵	۱۴۴,۱۱۵
شرکت توسعه عمران و مسکن استان کرمان		۲۹	۳۳%	۱۸۰	(۱۸۰)	-	-
گروه آتیه سولان		۶۸,۱۷۰,۱۱۲	۱۲,۱۶%	۱۱۸,۶۱۶	-	۱۱۸,۶۱۶	۱۱۸,۶۱۶
				۶,۳۴۲,۵۰۰	(۱۸۰)	۶,۳۴۲,۵۰۰	۶,۳۴۲,۵۰۰

۱۹-۱ ارزش بازار سهام بانک اقتصاد نوین در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ برای گروه، مبلغ ۲۲,۲۴۰,۷۵۲ میلیون ریال و ارزش بازار سهام شرکت توسعه و عمران استان کرمان در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ برای گروه، مبلغ ۱,۶۴۴,۷۸۶ میلیون ریال بوده است.

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه	یادداشت	سهم از خالص دارایی ها	سهم از خالص کل دارایی ها	سهم از خالص کل دارایی ها	سهم از خالص کل دارایی ها	سهم از خالص کل دارایی ها	سهم از خالص کل دارایی ها
سند اول سال		۳۰,۰۴۶,۸۱۱	۳,۳۲۲	۳۰,۰۵۰,۱۳۳	۱۷,۰۸۲,۸۴۲	۳,۸۴۸	۱۷,۰۸۲,۸۴۲
تغییرات تجدید ارزیابی		-	-	-	(۳,۴۰۶,۵۲۴)	-	(۳,۴۰۶,۵۲۴)
تغییرات سنواتی		-	-	-	(۵۶۳,۰۹۶)	-	(۵۶۳,۰۹۶)
سند اول سال دوره تجدید شده		۳۰,۰۴۶,۸۱۱	۳,۳۲۲	۳۰,۰۵۰,۱۳۳	۱۳,۱۱۴,۲۲۲	۳,۸۴۸	۱۳,۱۱۴,۲۲۲
اصافات (تغییر) طی سال		۱۰۷,۹۷۲	-	۱۰۷,۹۷۲	۲۲۷,۶۴۲	-	۲۲۷,۶۴۲
تغییرات سنواتی طی سال مالی ۱۴۰۳		-	-	-	(۷۷,۳۳۴)	-	(۷۷,۳۳۴)
سهم از سود شرکت های وابسته طی سال قبل از استیلاک سرفته	۱۹-۱	۱۹,۹۹۹,۱۲۲	(۱۵۸)	۱۹,۹۹۹,۹۶۶	۱۲,۸۸۴,۱۹۸	(۵۲۴)	۱۲,۸۸۴,۶۷۲
موازن تجدید ارزیابی	۱۹-۱	-	-	-	-	-	-
اصحیح ارز عملیات خارجی	۱۹-۲	۶,۱۲۰,۰۲۹	-	۶,۱۲۰,۰۲۹	۴,۵۲۱,۱۹۱	-	۴,۵۲۱,۱۹۱
سود سهام فرماتی		(۳,۷۲۶,۰۷۲)	-	(۳,۷۲۶,۰۷۲)	(۷۵۹,۳۱۸)	-	(۷۵۹,۳۱۸)
سود شرکت		(۲۲۶,۹۹۶)	-	(۲۲۶,۹۹۶)	(۷۳,۸۸۸)	-	(۷۳,۸۸۸)
سود - عدم هزینه		۱۲۲,۱۷۰	-	۱۲۲,۱۷۰	۹۸	-	۹۸
سود از حقوق عمومی و سایر موارد		۱۲,۹۱۹	-	۱۲,۹۱۹	۲	-	۲
سود از آثار معاملات با سابقه نقد من کنترل		۱۲۹,۶۶۰	-	۱۲۹,۶۶۰	۸	-	۸
		۵۰,۶۰۶,۴۱۶	۳,۱۶۴	۵۰,۶۰۹,۳۸۰	۲۰,۰۴۶,۸۱۱	۳,۳۲۲	۲۰,۰۵۰,۱۳۳

۱۹-۱-۱ سهم گروه از سود و زیان شرکت های وابسته به روش ارزش ویژه و همچنین سهم شرکت از سود تقسیم شده شرکت های وابسته به شرح یادداشت توضیحی ۵-۳-۲ تکمیل یافته است.

۱۹-۲ تفاوت تغییر ارز عملیات خارجی بابت سهم از تغییر ارز بانک اقتصاد نوین و توسعه عمران کرمان به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۲,۶۶۹,۶۱۸	۸,۱۹۰,۸۸۹
۴,۵۲۱,۱۹۱	۴,۱۲۰,۰۲۹
۸,۱۹۰,۸۸۹	۱۲,۳۱۰,۹۱۷

مبلغ ابتدای سال

افزایش

مبلغ پایان سال

روز سه شنبه ۱۴۰۴/۱۰/۲۰ مورخ

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۹-۴- مشخصات شرکت های وابسته گروه به قرار زیر است:

نام شرکت	درصد سرمایه گذاری			
	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
بانک اقتصاد نوین	۱۲.۷۳	۵.۱۴	۱۲.۷۴	۵.۱۴
سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	۲۸.۸۷	۲۸.۸۷	۲۸.۸۷	۲۸.۸۷
گروه آئینه ساوالان	۱۲.۱۴	۱۲.۱۴	۱۲.۱۴	۱۲.۱۴
شرکت عمران و مسکن ساوان استان چهارمحال و بختیاری	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰
سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان	۵.۰۳	۳.۸۵	۵.۰۴	۳.۸۵

۱۹-۵- خلاصه اطلاعات مالی شرکت های وابسته

۱۹-۵-۱- خلاصه اطلاعات مالی شرکت های وابسته با اهمیت گروه به شرح زیر است:

بانک اقتصاد نوین	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	گروه آئینه ساوالان	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
دارایی های جاری	۳,۳۸۵,۳۶۵,۳۳۱	۳,۳۸۵,۳۳۳,۳۳۱	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۵۸۲,۰۰۰	۵۸۲,۰۰۰	۵۸۲,۰۰۰
دارایی های غیر جاری	۴۴۹,۵۱۲,۳۳۸	۴۴۹,۵۱۲,۳۳۸	۲۰,۳۴۵,۰۲۲	۲۰,۳۴۵,۰۲۲	۲۰,۳۴۵,۰۲۲	۲۰,۳۴۵,۰۲۲	۲۰,۳۴۵,۰۲۲	۲۰,۳۴۵,۰۲۲	۳۳۴,۵۵۳	۳۳۴,۵۵۳	۳۳۴,۵۵۳
بدهی های جاری	۳,۷۰۵,۸۱۱,۵۰۹	۳,۷۰۵,۸۱۱,۵۰۹	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۱,۰۴۴,۴۲۸	۱,۰۴۴,۴۲۸	۱,۰۴۴,۴۲۸
بدهی های غیر جاری	-	-	۴۰,۵۲۸	۴۰,۵۲۸	۴۰,۵۲۸	۴۰,۵۲۸	۴۰,۵۲۸	۴۰,۵۲۸	۸۸۴	۸۸۴	۸۸۴
سود انباشته	۲۶,۴۳۵,۰۵۳	۲۶,۴۳۵,۰۵۳	۵	۵	۵	۵	۵	۵	-	-	-
درآمد عملیاتی	۲۱۹,۲۳۱,۳۳۶	۲۱۹,۲۳۱,۳۳۶	۱,۳۳۵,۳۳۰	۱,۳۳۵,۳۳۰	۱,۳۳۵,۳۳۰	۱,۳۳۵,۳۳۰	۱,۳۳۵,۳۳۰	۱,۳۳۵,۳۳۰	۲,۵۵۰	۲,۵۵۰	۲,۵۵۰
سود یا زیان عملیات در حال تدوین	۲۸,۰۴۲,۹۳۴	۲۸,۰۴۲,۹۳۴	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۵۵۰	۲,۵۵۰	۲,۵۵۰
سود پس از کسر مالیات (ان) عملیات - متوقف شده	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سود (زیان) خالص	۲۸,۰۴۲,۹۳۴	۲۸,۰۴۲,۹۳۴	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۶۵۸,۱۳۲	۲,۵۵۰	۲,۵۵۰	۲,۵۵۰
سایر اقدام سود و زیان جامع	۸,۳۰۲,۴۴۷	۸,۳۰۲,۴۴۷	۵۷,۴۴۸,۳۳۵	۵۷,۴۴۸,۳۳۵	۵۷,۴۴۸,۳۳۵	۵۷,۴۴۸,۳۳۵	۵۷,۴۴۸,۳۳۵	۵۷,۴۴۸,۳۳۵	-	-	-
سود و زیان جامع	۳۶,۳۴۵,۳۸۱	۳۶,۳۴۵,۳۸۱	۳,۲۱۶,۴۷۰	۳,۲۱۶,۴۷۰	۳,۲۱۶,۴۷۰	۳,۲۱۶,۴۷۰	۳,۲۱۶,۴۷۰	۳,۲۱۶,۴۷۰	-	-	-
سود دریافتی از شرکت های وابسته	۳,۰۱۹,۵۱۴	۳,۰۱۹,۵۱۴	۲,۲۱۹	۲,۲۱۹	۲,۲۱۹	۲,۲۱۹	۲,۲۱۹	۲,۲۱۹	-	-	-

۱۹-۵-۲- صورت تطبیق اطلاعات مالی فوق یا مبلغ دیگری شناسایی شده در صورت های مالی تلفیقی:

بانک اقتصاد نوین	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	توسعه و عمران استان کرمان	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	گروه آئینه ساوالان	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
حاصل داری ها	۵۶۲,۶۱۶,۷۰۷	۵۶۲,۶۱۶,۷۰۷	۲۵,۳۳۶,۳۳۱	۲۵,۳۳۶,۳۳۱	۲۵,۳۳۶,۳۳۱	۲۵,۳۳۶,۳۳۱	۲۵,۳۳۶,۳۳۱	۲۵,۳۳۶,۳۳۱	۸۰۴,۳۳۱	۸۰۴,۳۳۱	۸۰۴,۳۳۱
سود گروه از خاص داری ها	۷۵,۵۱۹,۶۱۲	۷۵,۵۱۹,۶۱۲	۱,۳۳۵,۳۳۰	۱,۳۳۵,۳۳۰	۱,۳۳۵,۳۳۰	۱,۳۳۵,۳۳۰	۱,۳۳۵,۳۳۰	۱,۳۳۵,۳۳۰	۹۷,۶۷۳	۹۷,۶۷۳	۹۷,۶۷۳
برگشت مازاد تجدید ارزیابی	(۲۲,۳۸۶,۰۲۵)	(۲۲,۳۸۶,۰۲۵)	(۲۲,۳۸۶,۰۲۵)	(۲۲,۳۸۶,۰۲۵)	(۲۲,۳۸۶,۰۲۵)	(۲۲,۳۸۶,۰۲۵)	(۲۲,۳۸۶,۰۲۵)	(۲۲,۳۸۶,۰۲۵)	-	-	-
تجدید ملی دوره	۱۰۷,۹۷۴	۱۰۷,۹۷۴	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سرقتی	-	-	۲,۲۱۹	۲,۲۱۹	۲,۲۱۹	۲,۲۱۹	۲,۲۱۹	۲,۲۱۹	۹۵۱	۹۵۱	۹۵۱
سایر تعدیلات اثرات (ان) در حاشیه گزارش حسابداری	(۲,۲۱۹,۵۱۴)	(۲,۲۱۹,۵۱۴)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مبلغ دیگری متعلق گروه	۲۹,۴۸۹,۳۳۲	۲۹,۴۸۹,۳۳۲	۲۹,۴۸۹,۳۳۲	۲۹,۴۸۹,۳۳۲	۲۹,۴۸۹,۳۳۲	۲۹,۴۸۹,۳۳۲	۲۹,۴۸۹,۳۳۲	۲۹,۴۸۹,۳۳۲	۱۰۸,۳۳۲	۱۰۸,۳۳۲	۱۰۸,۳۳۲

۱۹-۵-۳-۱- علل رشم اینکه سرمایه گذاری گروه در بانک اقتصاد نوین و شرکت توسعه عمران استان کرمان کمتر از ۲۵٪ می باشد ولیکن به دلیل داشتن نمایندگی در هیات مدیره و امکان حمایت از یکی از اعضای هیات مدیره و وجود توطئه قابل ملاحظه در شرکت های یاد شده توسط گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران به همین دلیل طبق استاندارد های حسابداری شرکت های یاد شده مستحق اعمال روش ارزش ویژه می باشند.

۱۹-۵-۳-۲- سرمایه گذاری به روش ارزش ویژه در شرکت عمران و مسکن ساوان استان چهارمحال و بختیاری توسط شرکت لژی در گروه تحصیل شده و آثار راهبردی جهت افشا در یادداشت توضیحی ۱۹-۵-۳-۲ نداشته است.

۲۰- سایر سرمایه گذاری های بلند مدت:

(مبالغ به میلیون ریال)				
گروه				
یادداشت	بهای تمام شده	کاهش ارزش انباشته	مبلغ دفتری	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
سرمایه گذاری در سایر شرکت ها	۱,۴۱۰,۷۴۰	-	۱,۴۱۰,۷۴۰	۱,۴۱۰,۷۴۰
سرمایه گذاری در سایر شرکت ها	۱,۴۱۰,۷۴۰	-	۱,۴۱۰,۷۴۰	۱,۴۱۰,۷۴۰

شرکت

(مبالغ به میلیون ریال)				
یادداشت	بهای تمام شده	کاهش ارزش انباشته	مبلغ دفتری	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
سرمایه گذاری در سایر شرکت ها	۲,۱۲۶,۶۹۷	-	۲,۱۲۶,۶۹۷	۲,۱۲۶,۶۹۷
سرمایه گذاری در سایر شرکت ها	۲,۱۲۶,۶۹۷	-	۲,۱۲۶,۶۹۷	۲,۱۲۶,۶۹۷

سایر شرکت ها

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲-۱- سرمایه گذاری در سایر شرکت ها:

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه	یادداشت	۱۴۰۳/۰۶/۳۱			۱۴۰۲/۰۶/۳۱		
		بهای تمام شده	کاهش ارزش اثبات شده	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
سهامی شده از اموال ارزش ویژه سرمایه گذاری در سایر شرکت ها	۲-۱-۱	۱۶,۳۱۰	-	۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰
سرمایه گذاری در سایر شرکت ها	۲-۱-۲	۱,۵۹۴,۳۳۸	-	۱,۵۹۴,۳۳۸	۱,۵۹۴,۳۳۸	۱,۵۹۴,۳۳۸	۱,۵۹۴,۳۳۸
		۱,۶۱۰,۶۴۸	-	۱,۶۱۰,۶۴۸	۱,۶۱۰,۶۴۸	۱,۶۱۰,۶۴۸	۱,۶۱۰,۶۴۸

۲-۱-۱- سرمایه گذاری در شرکت های وابسته مستثنی شده از اعمال ارزش ویژه سرمایه گذاری در سایر شرکت ها به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان	یادداشت	۱۴۰۳/۰۶/۳۱			۱۴۰۲/۰۶/۳۱		
		تعداد سهام	بهای تمام شده	کاهش ارزش اثبات شده	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
	۲-۱-۱-۱	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۳۱۰	-	۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰
			۱۶,۳۱۰	-	۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰

۲-۱-۱-۱- علت اینکه سرمایه گذاری در شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان از اعمال ارزش ویژه مستثنی شده، عدم تحقق قابل ملاحظه و عدم وجود لمبادده شرکت در عیات مدیره شرکت می باشد. توضیح اینکه در سنوات قبل قطع شکایت به روش ارزش ویژه صورت پذیرفته و مبلغ ارزش ویژه به عنوان بهای تمام شده سرمایه گذاری در سایر سرمایه گذاری های بلندمدت انحصاری باقی مانده است. با توجه به اینکه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و شرکت های گروه فاقد هیات مدیره در شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان (ایران) می باشد لذا غیرممکن درص سرمایه گذاری ۱/۲۵ فاقد تحقق قابل ملاحظه در شرکت مذکور است.

۲-۱-۲- سرمایه گذاری در سایر شرکت ها به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه	مدرک شده در صورت های مالی	۱۴۰۳/۰۶/۳۱			۱۴۰۲/۰۶/۳۱		
		تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	کاهش ارزش اثبات شده	مبلغ دفتری	ارزش بازار
شرکت تامین سرمایه نوین	✓	۱,۹۹۳,۳۵۶,۶۶۷	۵.۱۸	۱,۳۴۴,۱۴۴	-	۱,۳۴۴,۱۴۴	۲,۶۲۹,۳۸۵
شرکت تامین سرمایه اقتصاد نوین		۱,۳۴۴,۵۵۰	۲۸.۹۸	۱,۳۴۴	-	۱,۳۴۴	-
شرکت بیمه نوین (اقتصاد نوین)	✓	۱۷۶,۸۸۷	-	۷۴	-	۷۴	-
شرکت کاپیتال نوین و ساختمان کیش		۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰.۰۷	۱,۰۰۰	-	۱,۰۰۰	-
شرکت سرمایه گذاری کاپیتال نوین ایران		۳۴,۱۸۶	-	۳۴	-	۳۴	-
مؤسسه ضمانت سرمایه گذاری ایران		۱۶,۰۰۰	-	۱۶۰	-	۱۶۰	-
توسعه عمران ارمین		۱,۳۷۵,۸۳۷	-	۵۱۷	-	۵۱۷	-
مستوفی سرمایه گذاری مشتمل بر بانک اقتصاد نوین		۱۳,۰۰۰	-	۲۸۴	-	۲۸۴	-
شرکت بیمه تامین		۱۶۳	-	۳	-	۳	-
شرکت بورس کالای ایران	✓	۱۴۸,۰۶,۰۹۹	۰.۰۸	۸۸,۹۲۸	-	۸۸,۹۲۸	۸۸,۹۲۸
شرکت بورس انرژی ایران	✓	۳۱,۵۹۷,۱۵۷	۱.۱۷	۲۵۷,۶۶۷	-	۲۵۷,۶۶۷	-
سایر		-	-	۵۳	-	۵۳	-
				۱,۵۹۴,۴۳۰	-	۱,۵۹۴,۴۳۰	۲,۷۱۰,۵۷۲
				۱,۵۹۴,۳۳۸	-	۱,۵۹۴,۳۳۸	-

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهایی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
مبلغ دفتری	ارزش بازار	مبلغ دفتری	کاهش ارزش	بهای تمام شده	درصد سرمایه	تعداد سهام	پذیرفته شده	یادداشت	شرکت
۴,۶۴۲,۳۱۷	۳,۸۰۶,۷۰۱	۴,۶۴۲,۳۱۷	-	۴,۶۴۲,۳۱۷	۵.۱۸	۱,۹۹۳,۳۹۵,۶۶۳	✓		تامین سرمایه نوین
۱,۴۶۹	-	۱,۴۶۹	-	۱,۴۶۹	۴۸.۹۸	۱,۴۶۹,۴۰۰	-		شرکت تامین سرمایه اقتصاد نوین
۱۰,۰۰۰	-	۱۰,۰۰۰	-	۱۰,۰۰۰	۲۵	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	-	۲-۱-۱-۱	شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان (ایران)
۷	-	۷	-	۷	۰.۰۷	۷,۰۰۰	-		شرکت تدبیر نوسازی و ساختمان گیش ۱۳۵ پترو نوین
۱۶۰	-	۱۶۰	-	۱۶۰	-	۱۶,۰۰۰	-		موسسه صنعت سرمایه گذاری ایران
۳۲	۳۲	۳۲	-	۳۲	-	۳۲,۱۸۶	✓		شرکت سرمایه گذاری کشاورزی ایران
۱۰۰	-	۱۰۰	-	۱۰۰	-	۱,۰۰۰	-		صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک اقتصاد نوین
۸۸,۹۲۸	۲۸,۶۱۰	۸۸,۹۲۸	-	۸۸,۹۲۸	۰.۰۸	۵,۵۳۳,۹۳۸	✓		شرکت بورس کالای ایران
۱,۳۹۲,۶۸۱	۳۱۶,۹۶۸	۱,۳۹۲,۶۸۱	-	۱,۳۹۲,۶۸۱	۰.۹۷	۳۷,۳۹۰,۳۷۰	✓		شرکت بورس انرژی ایران
۳	-	۳	-	۳	-	-	-		سایر
۶,۱۳۶,۶۹۷	۳,۱۵۲,۳۱۱	۶,۱۳۶,۶۹۷	-	۶,۱۳۶,۶۹۷	-	-	-		

۱- ۲-۲- شرکت تامین سرمایه اقتصاد نوین جزء شرکت های در حال انحلال می باشد لذا از شمول تافوق ارزش ویژه مستثنی گردید.
۲-۲- تجدید ارزیابی سرمایه گذاری های بلندمدت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۰۳ و مبالغ مزاد تجدید ارزیابی آنها به شرح زیر می باشد.

مبلغ مزاد تجدید ارزیابی

مبالغ به میلیون ریال

۳,۹۲۹,۴۱۲	شرکت نوسازی و ساختمان تهران
۵,۲۲۴,۴۳۱	شرکت تامین مسکن جویبار
۲,۵۷۵,۸۵۴	شرکت تامین مسکن نوین
۱,۳۵۰,۵۶۹	شرکت تامین مسکن نوین ایرانیان
۲,۴۶۰,۱۹۰	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
۲۶۲,۷۶۹	سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس
۴,۷۲۹,۸۹۰	بانک اقتصاد نوین
۱,۳۱۳,۷۴۹	نوسنده و عمران استان کرمان
۱,۰۵۲,۳۷۲	بورس انرژی ۱
۸۰,۵۴۰	بورس انرژی ۲
۲,۳۹۹,۱۷۳	تامین سرمایه نوین
۱۴۱	پیمه نوین
۱۶	سرمایه گذاری اقتصاد نوین
۲۶,۴۱۰,۰۰۸	

۱- ۲-۳- در سال ۱۴۰۰ شرکت اقدام به تجدید ارزیابی طبقه سرمایه گذاری های بلندمدت بر اساس گزارش کارشناسی نموده است که بر اساس صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۲۷ و آئینی روزنامه رسمی مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۱۳ به حساب افزایش سرمایه منظور شده است.

فهرست گزارش حسابرسی
مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰
راوین

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲۱-دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

دریافتنی های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه				یادداشت
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱			
خالص	خالص	کاهش ارزش	ریالی	
۲۰۰,۰۷۳	۷۲,۹۰۵	(۱۳,۹۹۸)	۸۶,۹۰۳	
۲۸,۹۹۹	۳۶,۵۰۸	-	۳۶,۵۰۸	۲۱-۱
۲۲۱,۲۱۱	۱۹۷,۳۵۲	(۵۱,۳۸۲)	۲۲۸,۶۳۴	۲۱-۲
۱۴۷,۹۲۸	۷۷,۴۵۳	-	۷۷,۴۵۳	
۲,۴۰۳	۱۹,۹۴۲	(۵,۸۴۳)	۲۵,۷۸۵	۲۱-۳
۴۲۰,۵۶۱	۳۳۱,۱۵۵	(۵۷,۲۲۵)	۳۸۸,۳۸۰	
۴۶۰,۶۳۴	۴۰۴,۰۶۰	(۷۱,۲۲۳)	۴۷۵,۲۸۳	
۱,۴۲۷	۲,۶۶۸	-	۲,۶۶۸	
۳۱,۳۰۴	۲۵,۸۲۳	-	۲۵,۸۲۳	
۷۴	۵۷۰	-	۵۷۰	
۷۹۲,۲۷۸	۸۳۱,۴۳۶	-	۸۳۱,۴۳۶	۲۱-۸
۵۵۵,۷۸۵	۲۴۲,۴۸۱	(۱۶,۲۲۱)	۲۵۸,۷۰۲	۲۱-۴
۱,۳۸۰,۹۶۸	۱,۱۰۲,۹۷۸	(۱۶,۲۲۱)	۱,۱۱۹,۱۹۹	
۱,۸۴۱,۶۰۲	۱,۵۰۷,۰۳۸	(۸۷,۴۴۴)	۱,۵۹۴,۴۸۲	

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت				
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱		یادداشت	
خالص	خالص	کاهش ارزش	ریالی	
۷,۳۵۵	۱۸,۰۶۶	-	۱۸,۰۶۶	
۷۲۸	-	-	-	
۸,۰۸۳	۱۸,۰۶۶	-	۱۸,۰۶۶	
۵۵۷,۰۶۸	۵۸۲,۹۳۹	-	۵۸۲,۹۳۹	۲۱-۵
۱,۱۳۰,۷۲۱	۳,۲۲۸,۶۶۷	(۵,۸۴۳)	۳,۲۲۲,۸۲۴	۲۱-۶
۱,۶۸۷,۸۰۹	۳,۸۱۱,۶۰۶	(۵,۸۴۳)	۳,۸۰۵,۷۶۳	
۱,۶۹۵,۹۰۲	۳,۸۲۹,۶۷۲	(۵,۸۴۳)	۳,۸۲۳,۸۲۹	
۵۲۶,۸۶۰	۳۱۱,۲۹۵	-	۳۱۱,۲۹۵	۲۱-۷
۱۴,۶۶۲	۷,۶۲۰	-	۷,۶۲۰	
۵۴۱,۵۲۲	۳۱۸,۹۱۵	-	۳۱۸,۹۱۵	
۲,۲۳۷,۴۲۴	۴,۱۴۸,۵۸۷	(۵,۸۴۳)	۴,۱۴۲,۷۴۴	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲۱-۱- بدهی خریداران خانه های مسکونی در تاریخ صورت وضعیت به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه		
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	یادداشت
۵۳,۸۱۲	۵۳,۱۶۱	۲۱-۱-۱
۶۵۰۱	-	خریداران واحدهای شرکت تامین مسکن نوین
۲۴,۰۰۰	۲۴,۰۰۰	۲۱-۱-۲
۵,۰۱۰	۴,۹۵۳	اقتساط جاری واحدهای فروش رفته پروژه های انتقالی از سازمان ملی زمین و مسکن
۱۸,۰۱۰	۱۷,۹۹۵	۲۱-۱-۳
۶۵,۳۴۸	۶۵,۳۴۸	شرکت سبز اندیشان پروژه نگین پردیس
۱۲,۳۱۶	۸,۱۷۲	۲۱-۱-۴
۱,۰۰۸	۱,۰۰۸	پروژه محمد شیر کرج
۷۴	۵۷	۲۱-۱-۵
۳,۴۱۳	۳,۴۱۳	خریداران پروژه ونگ
۸,۵۱۲	۶,۳۸۲	۲۱-۱-۶
۲,۰۶۸	۴,۰۶۸	خریداران پروژه ظفر
۹,۷۲۰	۱۱,۸۱۶	خریداران پروژه آفتاب تبریز
۳۱۱,۸۱۴	۱۹۹,۳۲۳	انبوه سازان جامع تهران
(۱۱۱,۳۸۱)	(۱۱۱,۳۸۱)	مبالغ قابل بازگشت فروش پروژه های ارجیل
(۵۱,۴۳۴)	(۵۱,۴۳۴)	بدهی خریداران پروژه مهر پردیس
۴۸,۹۹۹	۳۶,۵۰۸	بدهی خریداران پروژه الهیه
		مرورید کرمان
		سایر
		جمع
		کسر می شود: محصله بلند مدت
		کسر می شود: تهاجر با حساب پیش دریافت ها

۲۱-۱-۱- طلب خریداران واحدها از بابت واحدهای فروخته شده توسط شرکت تامین مسکن نوین به پرسنل ارتش جمهوری اسلامی ایران از سال ۱۳۸۶ می باشد که در تاریخ صورت وضعیت مالی مبلغ ۴,۸۵۰ میلیون ریال از اقساط معوق بوده که از طریق پیگیری های مکرر در حال وصول است. مشافاً اینکه واگذاری اسناد مالکیت به خریداران منوط به تسویه حساب آنان با شرکت تامین مسکن نوین می باشد.

۲۱-۱-۲- مانده طلب از شرکت سبز اندیشان به مبلغ ۲۴ میلیارد ریال که مرتبط با شرکت فرعی توسازی و ساختمان ایران در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱۰/۲ میلیارد ریال اقساط سررسید شده پرداخت نشده مربوط به زمان تحویل واحدها و مبلغ ۱۳/۸ میلیارد ریال که با استناد به مفاد قرارداد در زمان انتقال رسمی اسناد مالکیت واحدها تسویه می گردد، تفکیک شده است. به موجب قرارداد پیش فروش شماره ۴۶/۳۴/۱۶/۴۰۸۱ مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۱۸ و الحاقیه های بعدی آن با موضوع تمهد ساخت و تکمیل واحدهای مسکونی فی مابین این شرکت و شرکت سبز اندیشان وابسته به بنیاد تعاون ناجا خریدار پروژه نگین پردیس، تعداد ۵۱۴ واحد مسکونی از کل ۶۳۶ واحد مسکونی این پروژه به آن شرکت پیش فروش و واگذار شده است.

۲۱-۱-۳- مانده حساب سایر خریداران پروژه ظفر که مرتبط با شرکت توسازین و ساختمان ایران می باشد در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به مبلغ ۶۵,۳۴۸ میلیون ریال مربوط به باقی مانده بدهی آن ها بر اساس قرارداد پیش فروش منعقد فی مابین است که در تاریخ های مقرر طی دوره های تکمیل ۵ درصد مبلغ قرارداد به هنگام تحویل واحد و ۵ درصد نیز به هنگام تنظیم و انتقال اسناد مالکیت به خریداران یاد شده از ایشان دریافت خواهد گردید.

۲۱-۱-۴- مانده طلب این شرکت از خریداران واحدهای پروژه های آسمان ونگ الهیه، اندیشه (تسویه تسهیلات خریداران پروژه مسکونی اندیشه تبریز که طی سال مالی اصل سود و وجه التزام با توجه به طولانی شدن و عدم مراجعه به موقع خریداران جهت تبدیل به فروش اقساطی و همچنین بخشنامه های بانک مرکزی جهت تسویه تسهیلات سررسید گذشته پس از بخشودگی بخشی از جرمه دیرکرد به حساب بدهی خریداران) و آفتاب تبریز در مجموع به مبلغ ۳۴,۶۸۶ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ عمدتاً در ارتباط با باقی مانده مبلغ فروش است که به موجب مفاد قراردادهای منعقد فی مابین در زمان انتقال رسمی اسناد مالکیت، از ایشان دریافت خواهد گردید. ضمناً با توجه به صدور پایتکار و صورت مجلس تفکیکی پروژه پردیس الهیه، تا تهیه گزارش صورت های مالی تعداد ۱۰ نفر از خریداران پروژه مذکور جهت اخذ سند مالکیت به دفترخانه معرفی گردیده اند.

۲۱-۱-۵- حصه بلندمدت خریداران واحدهای مسکونی مربوط به شرکت فرعی توسازی و ساختمان ایران عمدتاً بابت قراردادهای پیش فروش واحدها در سنوات قبل می باشد که مبلغ ۱۱۱,۳۸۱ میلیون ریال آن در زمان تحویل و انتقال سند مالکیت وصول خواهد شد که بدلیل عدم ساخت و تحویل واحدهای پروژه ظفر و اخذ اسناد مالکیت پروژه های مذکور خصوصاً پروژه های آسمان ونگ و آفتاب تبریز که در مراحل انجام اقدامات اداری جهت اخذ پایتکار می باشد تاکنون وصول نشده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲-۲۱- طلب از پیمانکاران مربوط به علی الحساب های پرداختی به شرکت های پیمانکاری به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه		یادداشت
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۱۵,۹۵۵	۱۵,۹۵۵	۲۱-۲-۱ خائف و انتظاری - پروژه الهیه (نوسا)
۵۱,۶۰۲	۵۱,۶۰۲	۲۱-۲-۲ اداره کل راه و شهر سازی استان تهران- پروژه لواسان
۱۹,۷۱۲	۱۹,۷۱۲	۲۱-۲-۳ شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت
۷۷,۲۰۷	۷۷,۲۰۷	۲۱-۲-۴ شرکت رکیندژ - پروژه ظفر
۷۸,۶۵۴	۹۳,۹۰۴	سایر
۲۴۳,۱۳۰	۲۵۸,۳۸۰	
(۱۱,۱۲۹)	(۹,۷۴۶)	۲۱-۱۲ حصه بلند مدت پیمانکاران
(۱۰,۷۹۰)	(۵۱,۳۸۲)	کسر می شود: کاهش ارزش
۲۲۱,۲۱۱	۱۹۷,۲۵۲	جمع

۲-۲۱-۱ در شرکت فرعی توسازی و ساختمان تهران با عنایت به عدم ادامه فعالیت در قرارداد مشارکتی پروژه الهیه فی مابین با آقایان خائف و انتظاری، طرفین بابت حل مسائل مورد اختلاف و امکان ادامه فعالیت پروژه، به حکمیت آقای علی اکبر زحمتکشی رضایت داده و متعهد به اجرای رأی ایشان شدند. نامبرده بر اساس اختیارات واگذار شده، باقی مانده عملیات اجرایی پروژه را توسط شرکت نیک تراز بگیری و حق السهم طرفین را معین نمود. در این راستا در سنوات قبل با تأیید آقای زحمتکشی داور مرضی الطرفین وقت مطابق صورتحساب تنظیمی مبلغ ۳۲,۸۶۸ میلیون ریال به عنوان علی الحساب به شرکت نیک تراز پرداخت گردیده است. در سال ۱۳۹۰ طبق رأی حکم صادره مبلغ ۱۸,۴۴۰ میلیون ریال آن به حساب بدهی آقایان انتظاری و خائف و مایقی به مبلغ ۱۴,۴۲۸ میلیون ریال بحساب پروژه الهیه اختصاص یافته است که با احتساب بدهی ناشی از علی الحساب های دریافتی نامبرده گان در سنوات قبل مانده نهایی بدهی آقایان انتظاری و خائف تا تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ مبلغ ۲۳,۳۵۳ میلیون ریال محاسبه و اعمال حساب شده است. با توجه به دعاوی مطروحه از سوی شرکت و آقایان انتظاری و خائف و موافقت طرفین، حل و فصل کلیه ادعاها و اختلافات در رابطه با قرارداد فی مابین به موجب صورتحساب مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۹ به عهده آقای ایثاری داور مورد قبول طرفین واگذار گردیده است. که به تفصیل در یادداشت (۲-۲-۲-۴) پروژه الهیه شرح داده شده است.

۲-۲۱-۲ در شرکت فرعی توسازی و ساختمان تهران با توجه به قطعیت مالکیت زمین به نام ستاد اجرایی فرمان امام به شرح بالا، در سال ۱۳۹۹ مانده حساب پروژه لواسان از سرفصل پروژه ها 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 سازمان ملی زمین و مسکن مشخص خواهد شد. پس از تشکیل مجدد کمیته متصوب از سوی سازمان ملی زمین و مسکن به منظور حل اختلاف در پروژه های مشارکتی فی مابین تعیین میزان کارکرد و نحوه تسویه حساب موارد کارشناسی دستور کار جلسات آتی قرار گرفته است.

۲-۲۱-۳ در شرکت فرعی توسازی و ساختمان تهران کل بهای زمین واگذار شده به شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش به صورت قرارداد اجاره به شرط تملیک جهت ساخت هتل چهار ستاره در بخشی از قطعه NVC۱۶ پروژه مشارکتی چند منظوره کیش بالغ بر ۵۲,۵۶۵ میلیون ریال می باشد که از این بابت تا تاریخ ۱۳۹۴/۰۲/۰۱ مبلغ ۳۲,۸۵۳ میلیون ریال آن وصول گردیده است لیکن مابقی تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱۹,۷۱۲ میلیون ریال مربوط به دریافت سه فقره چک هر یک به مبلغ ۶,۵۷۱ میلیون ریال به سررسید های ۱۳۹۴/۰۷/۳۰، ۱۳۹۵/۰۱/۳۰ و ۱۳۹۵/۰۷/۳۰ می باشد که به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۲۷ هیأت مدیره شرکت تا تعیین تکلیف نهایی پروژه مشارکتی چند منظوره کیش و متعاقباً انعقاد قرارداد مشارکت با سازمان منطقه آزاد کیش بر حسب توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ نزد شرکت نگهداری می گردد. از سوی دیگر، اطلاعات آماری چک های مورد اشاره در بالا حسب مورد در حساب های انتظامی شرکت نیز ثبت و منعکس گردیده است. لازم به توضیح است شرکت کرانه بهشت کیش مدعی تحویل ۲,۵ هکتار زمین (که در گذشته قراردادی با عنوان اجاره به شرط تملیک و با موضوع ساخت هتل در طول مدت ۴۸ ماه، در تاریخ ۱۳۹۱/۱۲/۲۸ با شرکت نوسا منعقد نموده) از قطعات NVC۱ و NVC۱۶ بود که با صدور حکم واصله له شرکت ادعای ایشان محکوم به بطلان گردید.

۲-۲۱-۴ بابت تطبیق مانده حساب های طلب و بدهی منظور شده به حساب شرکت رکیندژ شامل اعمال هزینه تطویل مدت پیمان، کسورات قانونی و تئمه حساب صورت وضعیت های تأیید و ثبت شده در دفاتر شرکت موضوع توافق نامه مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۰ در خصوص تحویل کارگاه پروژه ظفر، تا تعیین تکلیف نهایی موارد مورد اختلاف توسط هیأت کارشناسی پنج نفره منتخب مبلغ ۷۷,۲۰۷ میلیون ریال به حساب مطالبات این شرکت از شرکت رکیندژ در حساب ها ثبت گردیده است.

پیش نویس صورت حساب
 تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۳-۲۱ - طلب از سایر اشخاص وابسته

طلب از سایر اشخاص به شرح زیر می باشد:

گروه		یادداشت
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۲,۰۶۷,۷۷۹	۲,۰۶۷,۷۷۹	۲۱-۶-۲-۲ شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان
(۱)	-	شرکت سازه های نوین کرت
۲,۴۰۰	۲,۳۲۶	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان
-	-	شرکت بازرگانی بین المللی نو اندیشان پویا
۵,۸۴۳	۵,۸۴۳	شرکت نجمه المدینه لمقاولات البتاء
۴	۳۶۸	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر
۰	۱۷۲۴۸	سایر اشخاص وابسته
۲,۰۷۶,۰۲۵	۲,۰۹۳,۵۶۴	
کسر می شود:		
(۲,۰۶۷,۷۷۹)	(۲,۰۶۷,۷۷۹)	۳۳ و ۲۱-۶-۲-۲-۲ نپاثر با حسابهای پرداختنی (درآمد تحقق نیافته و کاهش ارزش انباشته)
(۵,۸۴۳)	(۵,۸۴۳)	کاهش ارزش
۲,۴۰۳	۱۹,۹۴۲	

۴-۲۱ از مانده ۲۴۲,۴۷۸ میلیون ریال طلب ، عمده مطالبات بابت طلب از بانک اقتصاد نوین به مبلغ ۱۳۸,۷۴۸ میلیون ریال می باشد که شرکت خانه های پیش ساخته در تاریخ ۱۳۸۵/۰۴/۲۵ بر اساس قرارداد مضاربه به شماره ۱۱۱/۱۰۵/۱۷۵۲۷۰/۰۱ نسبت به اخذ ۲۵ میلیارد ریال تسهیلات به ضمانت وثیقه ملکی و همچنین چک و سفته با ظهرنویسی شرکت های سرمایه گذاری ساختمان ایران و توسعه فناوری (سازین) از بانک اقتصاد نوین شعبه سعادت آباد اقدام می نماید. اصل تسهیلات دریافتی شرکت مذکور در تاریخ ۱۳۸۶/۰۶/۳۱ نسویه و تسهیلات دیگری به همان مبلغ بدون رضایت و امضای ضمانت کنندگان تسهیلات اول که شرکت ساختمان ایران و سازین می باشند یا جایگزینی مدارک و مستندات تسهیلات اول به شرکت خانه های پیش ساخته پرداخت می گردد. با عدم پرداخت بدهی شرکت خانه های پیش ساخته در اسفند ماه سال ۱۳۸۹ نسبت به اقدامات اجرائی بر روی سند رهنی وثیقه ملکی که مربوط به وام گیرنده (شرکت خانه های پیش ساخته) توسط بانک اقدام گردیده و زمین، مستحقات و ماشین آلات شرکت مزبور به تملک بانک در می آید. با توجه به اینکه وجه حاصل از تملیک وثیقه ملکی کفاف مطالبات بانک اعم اصل و سود و وجه التزام را نمی نمود ، برای تامین باقی مانده مطالبات، بانک اقدام به اخذ اجرائیه بر روی تضامین شرکت ساختمان ایران نموده و در تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۶ اقدام به برداشت مبلغ ۱۳۸,۷۴۷ میلیون ریال از حساب شرکت می نماید. پس از طرح دعوی از سوی این شرکت، در حال حاضر پرونده قضایی به خواسته ابطال اسناد و عملیات اجرائی و عودت وجوه با خسارات مربوطه در مراجع قضایی در جریان می باشد.

۵-۲۱ از مانده ۵۸۲,۹۳۹ میلیون ریال ، عمده مطالبات بابت سود سهام شرکت تامین سرمایه نوین به مبلغ ۵۱۸,۲۸۳ میلیون ریال می باشد.

مهر و امضاء گزارش حسابرسی
مهر و امضاء
۱۴۰۴/۱۰/۲۰ مورخ

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲۱-۶- طلب از شرکت های وابسته و تابعه:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		یادداشت
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۱,۱۲۸,۴۱۶	۳,۲۰۸,۷۲۵	۲۱-۶-۱ طلب از شرکت های تابعه
۸,۱۶۹	۲۵,۷۸۵	۲۱-۶-۲ طلب از شرکت های وابسته
۱,۱۳۶,۵۸۵	۳,۲۳۴,۵۱۰	
(۵,۸۴۳)	(۵,۸۴۳)	۲۱-۶-۲ کسر می شود: کاهش ارزش
۱,۱۳۰,۷۴۲	۳,۲۲۸,۶۶۷	

۲۱-۶-۱- طلب از شرکت های تابعه به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		یادداشت
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۱۹۸,۵۹۳	۷۶۶,۸۹۹	۲۱-۶-۱-۱ شرکت تامین مسکن جوانان
-	-	۲۱-۶-۱-۲ شرکت نوسازی و ساختمان تهران
۷۴,۳۷۹	۳۳۱,۲۹۸	۲۱-۶-۱-۳ شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۲۵۴,۹۷۷	۳۷۸,۱۶۰	۲۱-۶-۱-۴ شرکت تامین مسکن نوین
۴۴,۶۷۴	۱,۴۶۷,۷۷۲	۲۱-۶-۱-۵ شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان
۵۴۴,۲۳۵	۲۵۷,۳۲۳	۲۱-۶-۱-۶ شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
۵,۵۱۱	-	۲۱-۶-۱-۷ شرکت توسعه و عمران زاگرس چهارمحال بختیاری
۶,۰۴۸	۷,۲۷۴	۲۱-۶-۱-۸ شرکت ساختمان و توسعه فن آوری
۱,۱۲۸,۴۱۶	۳,۲۰۸,۷۲۵	

یوسف محمدی - حسابرس
مورخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱-۶-۲۱- گردش حساب شرکت تامین مسکن جوانان به شرح زیر می باشد

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۹۶,۱۹۹	۱۹۸,۵۹۳	مانده در ابتدای سال
۱۹۳,۵۹۴	۵۴۴,۲۸۴	سود سهام
(۹۵,۷۸۹)	(۴,۴۹۹)	دریافت وجه بابت مطالبات
۴,۵۸۹	۲۸,۵۲۱	پرداخت هزینه های شرکت جوانان
۱۹۸,۵۹۳	۷۶۶,۸۹۹	جمع

۱-۶-۲۲- گردش حساب شرکت نوسازی و ساختمان تهران به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		یادداشت	
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱		
(۴۲۲,۷۹۰)	(۳۲,۵۰۵)		مانده در ابتدای سال
۵۵۷	۹,۱۲۵		حق العملکاری شرکت نوسا
(۱۸۳,۴۸۶)	(۶۳۰,۳۱۰)		دریافت وجه
(۳۵,۰۰۰)	-		خرید ساختمان
(۹,۱۹۹)	-		واریز توسط مشتریان
۶۱۷,۴۱۳	۶۳۲,۸۱۱		پرداخت هزینه های شرکت نوسا
(۳۲,۵۰۵)	(۱۰,۷۷۹)		
۳۲,۵۰۵	۱۰,۷۷۹	۳۲-۳	انتقال حسابهای پرداختنی
-	-		جمع

۱-۶-۲۳- گردش حساب شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
(۶۶,۸۵۲)	۷۴,۳۷۹	مانده در ابتدای سال
۱۵۸,۰۰۰	۲۷۲,۷۲۶	پرداخت وجه
(۲۹,۸۷۴)	(۱۹,۳۲۸)	دریافت وجه بابت مطالبات
-	۴۹,۱۰۰	فروش سهام
۱۵,۲۲۱	۳,۵۲۱	سود سهام دریافتی
-	(۴۹,۱۰۰)	دریافت وجه بابت فروش سهام
(۳,۱۱۶)	-	سایر
۷۴,۳۷۹	۳۳۱,۲۹۸	جمع

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۴-۱-۶-۲۱ گردش حساب شرکت تامین مسکن نوین به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۲۷۵,۴۴۰	۲۵۴,۹۷۷	مانده در ابتدای سال
۱۷۳,۷۶۸	۱۱۹,۷۳۹	سود سهام دریافتنی
(۲۰۴,۲۵۶)	(۲,۹۱۰)	دریافت وجه بابت مطالبات
(۷۴۸)	-	پرداخت جهت تسویه بیمه تکمیلی پرسنل
۱۰,۸۴۹	۶,۳۵۴	پرداخت وجه
(۷۶)	-	سایر
۲۵۴,۹۷۷	۲۷۸,۱۶۰	

۵-۱-۶-۲۱ گردش حساب شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۷۴,۵۱۰	۴۴,۶۷۴	مانده در ابتدای سال
(۳۰,۹۰۸)	۲۳,۳۵۸	سود سهام دریافتنی
-	۹۶۱,۶۹۳	فروش سهام
-	۱,۴۰۰,۶۰۶	پرداخت وجه
-	(۸۶۶)	دریافت وجه
-	(۹۶۱,۶۹۳)	دریافت وجه سهام از طریق کارگزاری
۱,۰۷۲	-	سایر
۴۴,۶۷۴	۱,۴۶۷,۷۷۲	

۶-۱-۶-۲۱ گردش حساب شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۵۲۷,۲۸۳	۵۴۴,۲۳۵	مانده در ابتدای سال
-	(۵۴۶,۶۵۹)	دریافت سود سهام
۳۱۲,۱۵۵	۲۵۲,۲۵۹	سود سهام دریافتنی
-	۱۰,۰۳۸	پرداخت وجه
(۲۵۱,۲۱۸)	(۲,۵۵۰)	دریافت وجه بابت مطالبات
(۴۷,۴۸۴)	-	تهاتر مطالبات با سود سهام پرداختنی
۳,۴۹۹	-	سایر
۵۴۴,۲۳۵	۲۵۷,۳۲۳	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲۱-۶-۱-۷- گردش حساب شرکت شرکت توسعه و عمران زاگرس چهارمعال بختیاری به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۱,۸۶۸	۵,۵۱۱	مانده درابتدای سال
۱۲۱,۸۹۹	-	انتقال از حساب اسناد دریافتی
(۱۷۲,۳۳۲)	-	خرید زمین دهکده سیاحتی چغاخور
-	(۱۰۲,۵۳۳)	دریافت وجه
۵۱,۴۳۲	۱۰۵,۲۶۰	پرداخت علی الحساب
۳,۶۴۴	(۸,۲۳۸)	سایر و انتقال
۵,۵۱۱	-	

۲۱-۶-۱-۸- گردش حساب شرکت ساختمان توسعه و فن آوری به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۵,۸۹۵	۶,۰۴۸	مانده درابتدای سال
۱۵۳	۱,۲۲۶	سایر
۶,۰۴۸	۷,۲۷۴	

مهر و امضاء مدیر عامل
۱۴۰۴/۱۰/۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲-۶-۲۱ - طلب از شرکت های وابسته به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		یادداشت
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۵,۸۴۲	۵,۸۴۲	شرکت نیمه المبدیه
۲,۳۲۶	۲,۳۲۶	شرکت سرمایه گذاری و توسعه استان کرمان
۲,۰۶۷,۷۷۹	۲,۰۶۷,۷۷۹	شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان
-	۱۷,۶۱۶	سایر
۲,۰۷۵,۹۲۸	۲,۰۹۳,۵۶۴	
(۲,۰۶۷,۷۷۹)	(۲,۰۶۷,۷۷۹)	کسر می شود:
(۵,۸۴۲)	(۵,۸۴۲)	تفاوت با حسابهای پرداختنی (درآمد تحقق نیافته و کاهش ارزش شایسته)
۲,۳۲۶	۱۹,۹۲۲	کاهش ارزش

۲-۶-۲۱-۱ - شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در سال ۱۳۹۰ اقدام به ظهور نویسی مبلغ ۲۲۲ میلیارد ریال مسکنه بابت تضمین وام ارزی دریافتی به شرکت وابسته بین المللی خانه سازی ایرانیان (سهامی خاص) از بانک توسعه صادرات ایران به مبلغ ۸,۷۱۹,۶۲۹ یورو (در قبال دریافت یک فقره چک تضمین به میزان ۶۶۶ میلیارد ریال از آن شرکت) نمود به دلیل شمول انجام تعهدات و عدم تسویه از سوی شرکت مذکور و با شکایت در سال ۱۳۹۸ نهایتاً منجر به صدور حکم محکومیت قطعی آن شرکت در سال ۱۴۰۰ بابت اصل و با احتساب جرایم دیرکرد بالغ بر ۱۳,۱۷۷,۰۹۲ یورو گردید. که بانک توسعه صادرات ضمن حکم توقیف سهام وثیقه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان یکی از ضامین اقدام به مسدود نمودن سهام های شرکت های بررسی و غیر بررسی نمود که نهایتاً تعداد ۳,۰۶۷,۷۷۹ سهم (به شرح جدول زیر) معادل ارزش روز به مبلغ ۲۰,۳۳ میلیارد ریال توسط آن بانک بابت تسویه تسهیلات مذکور از طریق عرضه در تابلو بورس اوراق بهادار به فروش رسیده و مابقی سهام توقیف شده رفع توقیف گردید. شرکت ضمن طرح شکایت از شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان در سال ۱۳۹۸ اقدام به شناسایی مبلغ ۲۰,۳۳ میلیارد ریال مطالبات از شرکت خانه سازی ایرانیان به طرفیت پدای تمام شده سرمایه گذاری های مذکور و پرداختنی های غیر جاری (درآمد تحقق یافته سهام های مذکور) نمود. علیرغم اجراء گذشتن مبلغ ۶۶۶ میلیارد ریال چک وثیقه شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان به دلیل محرز شدن احتمال ورود وجه نقد شناسایی سود فروش سهام های مسدودی به تمویق افتاد و درآمد تحقق نیافته شناسایی شده و به جهت مشکوک الوصول بودن مطالبات مزبور و همچنین در راستای جلوگیری از عدم تورم حسابهای دریافتی مبلغ ۱,۹۰۶,۰۳۳ میلیون ریال در سال ۱۳۹۸ با مطالبات فوق تفاوت شده است. همچنین طبق تصمیمات هیات مدیره در سال ۱۴۰۲ مبلغ ۱۶۱,۰۴۷ میلیون ریال ذخیره مطالبات در حسابها منظور شده است. پرونده مربوط به شکایت سرمایه گذاری ساختمان ایران علیه مدیران وقت شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان به اتهام ارتکاب ترانزاکشن خلاف واقع، پس از رسیدگی در دادسرا و دادگاه کیفری دو مجتمع قضایی قدس تهران و ارجاع به کارشناسی رسمی دادگستری، نهایتاً با صدور رای قطعی در سال ۱۴۰۲ مختوم گردید و با توجه به نتیجه رسیدگی و تأیید قرار منع تعقیب هیچگونه تعهد و اثر مالی بر شرکت ندارد و پرونده در خصوص ضمانت شرکت از شرکت های خانه های پیش ساخته ایران به نفع بانک اقتصاد نوین قرار کارشناسی صادر شده و نظریه کارشناسی در تاریخ ۲۰۱۰۷۳۰۲ مبنی بر اضافه دریافت بانک اقتصاد نوین ابراز و ابلاغ شد و قرار رسیدگی به هیأت کارشناسی ارجاع گردید و پرونده در حال پیگیری است.

صورت ریز سهام های فروش رفته در سنوات قبل به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

مشخصات سهام	تعداد سهام فروخته		مبلغ فروش	سود حاصل از فروش
	شده قهری در سنوات	بهای تمام شده		
بانک اقتصاد نوین	۱۵,۱۹۱,۲۱۷	۱۰,۲۱۹	۶۹,۳۵۱	۵۸,۶۳۲
شرکت بیمه نوین	۲۲,۴۵۴,۹۸۷	۲۲,۴۸۵	۳۵,۲۴۱	۱۲,۷۵۶
شرکت عمران و سازندگی استان قزوین	۴۰۹,۴۴۴	۳۷۵	۱,۹۱۹	۱,۵۴۴
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان	۵۰,۸۱۷,۰۴۰	۴۱,۵۵۱	۱,۶۲۹,۹۳۸	۱۶۰,۸۳۸۷
شرکت نوسازی و ساختمان تهران	۳۱۷,۸۴۷,۳۱۰	۷۱,۹۹۰	۲۶۶,۲۰۲	۲۲۳,۷۱۲
جمع	۳۰۶,۷۱۹,۹۹۸	۱۲۷,۱۲۰	۲,۰۳۳,۱۵۱	۱,۹۰۶,۰۳۱

لازم به توضیح است اقدامات انجام شده توسط شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران جهت وصول مطالبات فوق به صورت خلاصه به شرح زیر است:

۱- ارسال اظهارنامه در تاریخ ۱۳۹۸/۰۲/۰۹ به شرکت های بین المللی خانه سازی ایرانیان، توسعه شهری قرار، دای تجارت نوین امروز، رهروان دوراندیش، آینده سازان دنیای تجارت و توسعه کارآفرینان نوک اندیش گیرنده تسهیلات و سایر ضامنین نموده است.

۲- شفاف سازی در نزد سازمان بورس اوراق بهادار تهران به منظور اطلاع سهامداران (اقتضا شده در سامانه کدال).

۳- برگشت یک فقره چک تضمین به مبلغ ۶۶۶ میلیارد ریال از شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان و همچنین تنظیم دادخواست و طرح دعوی حقوقی که منجر به اخذ رای تجدید نظر به نفع شرکت و عدم اعتراض به رای صادره و صدور اجراییه توسط شعبه ۱۰۰ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت شد.

۴- شرکت خانه سازی بین المللی ایرانیان در شهریور ماه سال ۱۴۰۰ اعلام ورشکستگی نموده که شرکت نسبت به این موضوع اعتراضی ننموده که دادگاه بدوی نسبت به رد موضوع ورشکستگی رای صادر نموده است. و پرونده با اعتراض از سوی شرکت مزبور در شعبه ۷۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران مطرح بوده که دادگاه فوق رای بدوی را تأیید نموده است. (تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۰۱)

۵- فرجام خواهی شرکت خانه سازی ایرانیان به طرفیت این شرکت توسط دیوان عالی کشور رد شده است.

۶- شکایت کیفری علیه آقای سید محمد سحر هاشمی نژاد و مدیران سابق مبنی بر ارتکاب تضامین فوق در مراجع قضایی مطرح و در جریان می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲۱-۷ مانده بدهکاران غیرتجاری شرکت اصلی عمدا بابت طلب از بانک اقتصادنوین به مبلغ ۱۳۸.۷۴۸ میلیون ریال (به شرح یادداشت ۴-۲۱) ، طلب از عمران مسکن سازان سمنان به مبلغ ۴۲.۱۶۰ میلیون ریال و طلب از شرکت توسعه عمران زاگرس به مبلغ ۱۰۸.۲۳۸ میلیون ریال ، طلب از توسعه عمران اردبیل به مبلغ ۱۸.۵۰۴ میلیون ریال و سایر حساب ها به مبلغ ۳.۶۴۳ میلیون ریال می باشد.

۲۱-۸ مانده سود سهام دریافتی به مبلغ ۸۳۱.۴۳۶ میلیون ریال عمدتا بابت سود سهام دریافتی از شرکت تامین سرمایه نوین به مبلغ ۶۶۹.۵۶۶ میلیون ریال می باشد.

۲۱-۹ دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها (بلند مدت)

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	گروه			
	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	خالص	خالص
۲۱-۱	۱۱۱,۳۸۱	-	۱۱۱,۳۸۱	۱۱۱,۳۸۱
۲۱-۲	۹,۷۴۶	-	۹,۷۴۶	۱۱,۱۲۹
۳۸-۱	(۱,۱۶۶)	-	(۱,۱۶۶)	(۱,۱۶۶)
	۱۱۹,۹۶۱	-	۱۱۹,۹۶۱	۱۲۱,۳۴۴

۲۲- سایر دارایی ها

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	گروه				شرکت
	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
۲۲-۱	۷,۲۳۱	۱۵۳,۸۷۸	۴,۲۶۷	۶,۲۲۸	وجه مسدود شده بانک
	۶,۸۲۸	-	-	-	سایر دریافتنی ها
	۱۴,۰۵۹	۱۵۳,۸۷۸	۴,۲۶۷	۶,۲۲۸	

۲۲-۱ مبلغ مزبور عمدتا بابت وجه مسدودی در شرکت تامین مسکن نوین می باشد که با دستور اجرای احکام دادگستری شهرستان دماوند موضوع پرونده مهندسین سازه توسط بانک مرکزی مسدود گردیده است.

مهر و امضاء مدیر عامل
۱۴۰۴/۱۰/۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲۳- پیش پرداخت ها

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	گروه		شرکت	
	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
پیش پرداخت به پیمانکاران	۹۲,۲۷۰	۱۸,۰۵۳	-	-
پیش پرداخت قرارداد ها	۳۱۰,۱۹۳	۲۸۴,۶۷۳	۱,۸۹۹,۳۴۹	۱,۸۹۹,۳۴۹
سازمان تامین اجتماعی	-	۱,۲۲۱	-	-
سازمان امور مالیاتی	۷,۸۸۱	۲۱۳	-	-
سایر پیش پرداخت ها	۴۵,۲۹۶	۳۲,۷۵۵	۳,۹۲۰	۴,۱۲۰
جمع	۴۵۵,۶۴۰	۳۳۶,۹۱۵	۱,۹۰۳,۲۶۹	۱,۹۰۳,۲۶۹
تهاتر با مالیات پرداختنی	(۷,۸۸۱)	(۷,۵۵۰)	-	-
کاهش ارزش	(۳,۱۵۶)	(۸۳۹)	-	-
	۴۴۴,۶۰۳	۳۲۸,۵۲۶	۱,۹۰۳,۲۶۹	۱,۹۰۳,۲۶۹

۲۳-۱- صورت ریز پیش پرداخت قرارداد ها به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	گروه		شرکت	
	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
پروژه مسکونی برج ظفر	۲۳۷,۴۸۲	۲۵۸,۲۹۸	۱,۸۶۴,۳۴۹	۱,۸۶۴,۳۴۹
پیش پرداخت خدمات حقوقی و سایر	۳۵,۷۰۵	۲۶,۳۷۵	۳۵,۰۰۰	۳۵,۰۰۰
پیش پرداخت به مشکین سما تبریز	۱۲,۵۰۰	-	-	-
پیش پرداخت زمین پروژه صدرای شیراز	۱۲,۰۲۰	-	-	-
کارگذاری پروژه ۱۹۲ واحدی لقایای بابل	۱۱,۹۰۱	-	-	-
سایر	۵۸۵	-	-	-
	۳۱۰,۱۹۳	۲۸۴,۶۷۳	۱,۸۹۹,۳۴۹	۱,۸۹۹,۳۴۹

مهر و امضاء مدیر عامل
۱۴۰۴/۱۰/۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱-۲۳- مبلغ فوق عمدتاً به شرح زیر است:

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

ب- طبق توافق نامه مورخ ۸۵/۰۶/۲۷ تعداد پنج واحد از آپارتمانهای برج ظفر متعلق به شرکت بین المللی توسعه ساختمان و همچنین به موجب قراردادهای مورخ ۱۳۸۵/۰۵/۱۵ و مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۲۹ تعداد چهار واحد از آپارتمانهای برج ظفر متعلق از شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (جمعا به متر از ۲۰۳۹/۸۳ متر مربع) و همچنین تعداد یک واحد به متر از ۱۳۱/۶۶ طی قرارداد مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۳۰ از شرکت توسعه بازار سرمایه تهران، جمعا به مبلغ ۵۷/۶ میلیارد ریال خریداری گردیده است که علیرغم صلح نامه منعقد به دلیل عدم اتمام عملیات ساخت آپارتمانهای مذکور، در حساب پیش پرداختها منظور گردیده است.

ج- به موجب قرارداد ص/۹۲/۲۶۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۵/۰۵، پیش خرید ۲,۴۸۱ متر مربع زیر بنای مفید مسکونی بر اساس قیمت کارشناسی به مبلغ ۱۷۶ میلیارد ریال از شرکت نوسازی ساختمان تهران خریداری شده است.

د- به موجب قرارداد ن/ص/۹۳/۶۰۷ مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۲۶، پیش خرید ۱,۰۸۳/۱۳ متر مربع زیر بنای مفید مسکونی بر اساس قیمت کارشناسی به مبلغ ۱۰۳ میلیارد ریال از شرکت نوسازی ساختمان تهران خریداری شده است.

ط- به موجب قرارداد ک/ص/۱/۹۹/۵۳۰ مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۰۲، پیش خرید ۸۴۹/۵ متر مربع زیر بنای مفید ۵ واحد مسکونی بر اساس قیمت کارشناسی به مبلغ ۵۴۵,۸۲۶ میلیون ریال از شرکت نوسازی ساختمان تهران خریداری شده است.

ظ- به موجب قرارداد ۱/۰۲/۲ ۱/۰۲/۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰، پیش خرید ۱۵۸/۱۲ متر مربع زیر بنای مفید ۱ واحد مسکونی بشماره ۵۰ در طبقه ششم بر اساس قیمت کارشناسی به مبلغ ۲۶۵,۰۰۰ میلیون ریال از شرکت نوسازی ساختمان تهران خریداری شده است.

ع- به موجب قرارداد ۱/۰۲/۱۸ ۱/۰۲/۱۸ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۱۸، پیش خرید ۲۰۲/۱۸۳ متر مربع زیر بنای مفید ۱ واحد مسکونی بشماره ۱۱۱ در طبقه ۱۶ بر اساس قیمت کارشناسی به مبلغ ۲۵۲,۵۰۰ میلیون ریال از شرکت نوسازی ساختمان تهران خریداری شده است.

ی- در صورت های مالی تلفیقی مبلغ ۱,۶۲۶,۸۶۷ میلیون ریال تلفیق حذف شده است. (۷۳۰,۷۰۷ سود تحقق نیافته بین گروهی و مبلغ ۸۹۶,۱۶۰ میلیون ریال هزینه های ساخت پروژه ظفر در ستوات قبل که به حساب پروژه ظفر انتقال یافته است)

مهر و امضاء مدیر عامل
مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

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

گروه		یادداشت	پروژه های در جریان ساخت
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱		
۲,۳۸۲,۸۶۶	۳,۲۷۳,۹۳۰	۲۴-۱	
۲,۳۸۲,۸۶۶	۳,۲۷۳,۹۳۰		

۲۴-۱- پروژه های در جریان ساخت گروه در پایان سال مالی به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه		یادداشت	
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱		
۱,۱۲۳,۰۵۰	۱,۲۵۱,۲۸۰	۲۴-۱-۱	ظفر تهران
۲۵۷,۸۲۸	۹۸۴,۷۹۲	۲۴-۱-۲	نگین پردیس
۶۳۳,۵۵۹	۶۳۳,۵۵۹	۲۴-۱-۳	چند منظوره کیش
۱۴,۷۵۰	-		ناسار و بنا آفرین
۳۹,۷۶۲	۴۹,۴۳۹		آباد گرسراب
۵۵,۵۱۶	-		مهناب شاهین شهر
۷۶,۶۱۳	-		گودال چشمه (انتقال به دارایی ثابت - یادداشت ۱-۶-۱۴)
۱۴۵,۱۴۲	۳۳۰,۹۵۰	۲۴-۱-۴	چغاخور
۲۹,۲۸۰	-		گردشگری قم
۲۰,۹۳۸	۲۱,۶۸۶		پروژه سامان
۳,۲۱۰	۲,۲۲۴		سایر
۲,۳۹۹,۶۴۸	۳,۲۷۳,۹۳۰		
(۱۶,۷۸۲)	-		ذخیره زیان پیش بینی پروژه ها
۲,۳۸۲,۸۶۶	۳,۲۷۳,۹۳۰		

روند کارهای جاریست
تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۰
مهر: [مهر]

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱-۲۴- اهم مشخصات پروژه ظفر

محل اجرای پروژه	تهران- خیابان فوزان غربی
عرصه پروژه	۵,۱۶۰ متر مربع
زیر بنای کل طبق پروانه ساختمانی	۳۶,۸۱۶ متر مربع
زیر بنای مفید طبق پروانه ساختمانی	۲۱,۶۹۶ متر مربع
زیر بنای مفید ساخته شده	۲۲,۶۱۹/۶۲ متر مربع
تعداد واحد	۱۲۰ واحد
درصد پیشرفت کار تا ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۷۸.۰۴ درصد
تعداد واحدهای فروش ترفه	۴ واحد

۱-۱-۲۴- ساخت پروژه مسکونی ظفر در زمینی به مساحت ۵,۱۶۰ متر مربع واقع در خیابان ظفر به موجب قرارداد مشارکت شماره ۲۵۴۴۰ مورخ ۱۳۷۶/۰۲/۰۲ فی مابین اداره کل راه و شهر سازی استان تهران و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهام سازمان ۳۷٪ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ۶۳٪) که متعاقباً به شرکت نوسا قرار گرفت انتقال یافته، در دستور کار این شرکت قرار گرفته است، پروانه ساختمانی آن با کاربری مسکونی در تاریخ ۱۳۸۲/۰۱/۱۹ اخذ شده است، به موجب صورتجلسه و مصوبه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به تاریخ ۱۳۹۲/۰۳/۲۷ مقرر شد ارزیابی قدرالسهم طرفین بر مبنای قیمت های سال ۱۳۸۲ انجام شود که پس از تعیین قدرالسهم به این روش و با توجه به موافقت سازمان مبنی بر تسویه مطالبات شرکت نوسا از بابت مخارج پروژه مسکونی ۱۹۲ واحدی شهرستان بهم از محل سهم ایشان در پروژه ظفر، قدرالسهم نهایی سازمان مشخص گردد که در نهایت با احتساب مطالبات شرکت نوسا در پروژه یم درصد مشارکت شرکت نوسا سازی و ساختمان تهران ۵۱/۶۴ درصد، شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ۲۵ درصد و سازمان ملی زمین و مسکن معادل ۲۳/۳۶ درصد تعیین شد.

قرارداد شماره ص ۵۷۷/۱۳۹۲/۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۱۵ جهت تکمیل ساخت پروژه مسکونی برج ظفر فی مابین شرکت نوسا سازی و ساختمان تهران و شرکت رکیندژ به عنوان پیمانکار جهت تکمیل ساخت پروژه مذکور در زمینی به مساحت ۳۶,۸۱۶ متر مربع ظرف مدت ۱۸ ماه و در ازای دریافت مبلغ ۳۲۰ میلیارد ریال منعقد شده است. به دلیل کاهش سرعت روند عملیات تکمیلی، پروژه از اواسط سال ۱۳۹۸ توسط پیمانکار پروژه (شرکت رکیندژ) به علت افزایش قیمت مصالح و ابراز ادعاهایی از بابت هزینه تطویل مدت قرارداد و غیره، به ناچار شرکت تسببت به اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان اقدام نمود. در وهله نخست پس از بروز اختلافات پیمانکار نسبت به مطالبه خسارت و استرداد تضامین خود اقدام به طرح دعوی نمود و این پرونده به شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی ارجاع شد.

- شرکت نوسا در سال ۱۳۹۹ تسببت به طرح دعوی اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان و تأیید فسخ قرارداد پیمانکار اقدام و پرونده به شماره ۹۹۰۹۹۸۲۱۶۰۵۰۰۷۷۹ به شعبه ۴۰ مجتمع قضایی صدر تهران ارجاع و نهایتاً منتهی به قرار عدم استماع دعوی گردید پس از آن طرح دعوی دیگری در سال ۱۳۹۹ با موضوع اعلان تأیید فسخ قرارداد و خاتمه پیمان و الزام پیمانکار به تحویل کارگاه از سوی شرکت نوسا صورت گرفت. در همین راستا و با توجه به ارجاع پرونده مطروحه از سوی پیمانکار توسط شعبه رسیدگی کننده در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۳ به هیأت کارشناسان رسمی دادگستری پیگیری های لازم توسط شرکت از هیأت مذکور آغاز گردید. جلسات کارشناسی متعدد با حضور نمایندگان فنی و حقوقی شرکت بر گزار و هیأت مذکور به دلیل تخصصی بودن مباحث مربوط به تأسیسات مکانیکی و برقی درخواست انتصاب کارشناس معین از شعبه دادگاه را نمود پس از انتخاب کارشناس دیگری در حوزه راه و ساختمان از شهر تبریز توسط دادگاه و در مقامیت صریح یا عوازی قانونی و همچنین با عنایت به این که علیرغم تأکید بسیار این شرکت بر ضرورت تحویل کارگاه، اعمال ماده ۴۸ و عدم ارتباط ادعاهای مالی پیمانکار یا تحویل کارگاه مورد توجه دادگاه قرار نگرفت.

(مبالغ به میلیون ریال)

هزینه های انجام شده در خصوص پروژه ظفر تا تاریخ صورت وضعیت مالی از افلام زیر تشکیل شده است:

ماتده در	هزینه های انجام شده	ماتده در
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	طی سال مالی	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۴۵۹,۳۸۱	+	۴۵۹,۳۸۱
۴۰۶,۸۱۴	+	۴۰۶,۸۱۴
۹۳,۸۸۲	+	۹۳,۸۸۲
۶۵,۹۰۲	+	۶۵,۹۰۲
۶۸,۴۷۵	+	۶۸,۴۷۵
۴۹,۸۲۲	+	۴۹,۸۲۲
۲۳,۲۵۰	+	۲۳,۲۵۰
۱۱,۴۷۴	+	۱۱,۴۷۴
۷,۲۳۲	+	۷,۲۳۲
۱,۷۰۳	+	۱,۷۰۳
۹۰,۴۶۶	+	۹۰,۴۶۶
۱۶۲,۰۳۲	۱۷۵,۰۴۶	۱۶,۹۸۵
۱,۴۷۰,۴۳۲	۱۷۵,۰۴۶	۱,۳۹۵,۳۸۶

بهای پروژه نیمه تکمیل (صورت وضعیت های انجام کار)

هزینه های برآوردی جهت اتمام پروژه

هزینه های ساخت (خرید آسانسور، مصالح و تجهیزات مخبراتی)

سهم از هزینه های عمومی و اداری

حق نظارت و هزینه های کارشناسی و مشاوره

عوارض شهرداری

هزینه های مالی

طراحی، نقشه برداری و توپوگرافی

حق اشتراک آب، برق، گاز و تلفن

تجهیز کارگاه

هزینه آماده سازی

سایر

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

بر اساس توافقات صورت پذیرفته با پیمانکار جهت تحویل کارگاه و نهایتاً کارگاه پروژه مسکونی ظفر به موجب صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ با پرداخت ۲۰۰ میلیارد ریال به پیمانکار تحویل شرکت نوسا گردید و با ارجاع موضوع اختلافات طرفین به هیأت کارشناسی زمینه طرح ادعاهای این شرکت علیه پیمانکار که منجر به استهلاك پروژه به دلیل عدم تحویل کارگاه پس از اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان در سال ۱۳۹۸، افزایش هزینه های ساخت و تکمیل پروژه و سایر موارد گردیده بود فراهم آمد، در حال حاضر نیز دعوی محاسبه مطالبات و خسارت تاخیر تأدیه از سوی پیمانکار به طرفیت این شرکت در جریان رسیدگی می باشد. لیکن اکنون این موضوع در هیئت ۷ نفره کارشناسان رسمی دادگستری تحت بررسی و ارائه نظر می باشد.

اقدامات انجام شده تا سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱:

شرکت با عنایت به تحویل کارگاه جهت تکمیل عملیات ساختمانی پروژه مذکور نسبت به برگزاری مناقصه و انتخاب مدیریت پیمان اقدام نمود و باتوجه به کلیه مفررات و دستورالعمل ها درخصوص نحوه تعیین تکلیف معاملات، هیأت مدیره با ترک تشریفات و واگذاری پروژه به شرکت تأمین مسکن جوانان موافقت نمود و در این راستا قرارداد شماره ق/۱۰۳/۱۰۶ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۲ با موضوع خدمات مدیریت پیمان ساخت و تکمیل پروژه فوق (مدت ۱۸ ماه) به مبلغ ۳۰۳،۲۵۵ میلیون ریال جهت تکمیل باقی مانده پروژه با آن شرکت منعقد گردید و با توجه به تکمیل نشدن و روند کار پروژه پایان قرارداد مدیریت طرح شرکت تأمین مسکن جوانان به آن شرکت محترم اعلام گردید. همچنین تا تاریخ تأیید صورت های مالی نتایج شکایت شرکت علیه پیمانکار سابق (شرکت رکیندز) و متقابلاً شرکت مذکور علیه شرکت نوسا مشخص نشده است لازم به ذکر است مبلغ ۸۹۶،۱۶۰ میلیون ریال هزینه های انجام شده در سنوات قبل در تلفیق از حساب پیش پرداخت به حساب پروژه درجریان انتقال یافته است.

۱-۲-۲۴- پروژه نگین پردیس

پیرو قرارداد مشارکت در ساخت مسکن مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۵ بین کارخانه خانه های پیش ساخته پتئی تهران به عاملیت از طرف سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت نوسازی و ساختمان تهران، احداث و ساخت پروژه ساختمانی موسوم به "پروژه نگین پردیس" به مساحت حدود ۵۴،۱۰۰ متر مربع و زیر بنای کل ۷۹،۱۹۹/۵۲ متر مربع و زیر بنای مفید ۶۷،۴۹۸۵/۷۷ متر مربع واقع در فاز سه محدوده شهر جدید پردیس به شرکت نوسا محول گردید. بر اساس توافق طرفین آورده کارخانه در این قرارداد شامل نقشه های معماری، سازه تاسیسات برقی و مکانیکی و واگذاری زمین و مطالعات مکانیک خاک و پروانه ساختمانی و قطعات پیش ساخته پتئی و آورده شرکت نوسا نیز هزینه های مربوط به تکمیل و ساخت واحدها و پارکینگ ها به استثناء محوطه سازی می باشد. و بر این اساس سهم الشرکه کارخانه ۳۵/۷ درصد و سهم الشرکه شرکت نوسا ۶۴/۳۰ درصد تعیین گردید. لیکن بابت هزینه های انجام شده خارج از تعهد شرکت نوسا بر اساس نامه مورخ ۱۳۹۴/۰۷/۲۵ چهار درصد از قدرالسهم سازمان کاهش یافته و به قدرالسهم شرکت نوسا افزوده می شود.

طی گزارش شماره ۹۵/سه مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۰۱ هیأت کارشناسی سازمان ملی زمین و مسکن ارزش روز قدرالسهم ۲۲ درصد سهم سازمان به مبلغ ۱۹۳/۷ میلیارد ریال تعیین گردید که با توجه به تحویل ۱۴ واحد مسکونی به متراژ ۱،۴۴۰/۴ متر مربع و به ارزش کارشناسی ۲۰/۷ میلیارد ریال، باقی مانده حساب طلب سازمان به مبلغ ۱۷۳ میلیارد ریال تعیین و مقرر گردید، پس از تصویب هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن این مبلغ از محل واگذاری ۳ بلوک نیمه تمام باقی مانده ۲۰ الی ۲۲ و یا سایر پروژه ها تسویه گردد که هرچند باتوجه به عدم تحویل کارگاه توسط پیمانکار پروژه، تسویه حساب با سازمان ملی زمین و مسکن انجام گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

در راستای انجام موضوع قرارداد فوق الذکر شرکت نوسا دو فقره قرارداد به شماره ۱۰۲۶ مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۰۱ و ۱۰۴۶ مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۲۳ جهت ساخت و تکمیل ۹ بلوک از مجموع ۲۲ بلوک با شرکت آتروپاتن تلاشگر منعقد می سازد. این پیمانکار پس از ساخت و تکمیل ۲ بلوک ۱۴ و ۱۵ از قرارداد ۱۰۲۶ و ۴ بلوک از قرارداد ۱۰۴۶ و در حالی که عملیات تکمیل سه بلوک ۲۰ الی ۲۲ با حدود ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی باقی مانده بود با طرح ادعاهای مختلف مبنی بر دریافت مبالغ مزاد بر قرارداد زمینه اختلافات گسترده ای را فراهم می سازد و در نهایت شرکت نوسا در سال ۱۳۹۲ موضوع خاتمه قرارداد و تحویل کارگاه را به موجب ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان اعلام می نماید. از آن جا که در ماده ۳۹ هر دو قرارداد پیمانکاری فوق الذکر شیوه حل و فصل اختلافات از طریق حکمیت مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان حکم مرضی الطرفین پیش بینی گردیده بود، لذا در زمان حدوث اختلاف بین طرفین قرارداد در سال ۱۳۹۳ علیرغم این که آقای اسفندیار برومند مدیر عامل وقت شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران بوده اما متأسفانه مدیر عامل زمان تنظیم قرارداد که در این مقطع هیچ سمتی در شرکت های گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران و نوسا نداشته است یا درخواست داوری شرکت آتروپاتن اقدام به پذیرش داوری و تنظیم و صدور رای در تاریخ ۱۳۹۴/۰۹/۰۹ مبنی بر محکومیت شرکت نوسا به پرداخت مبلغ ۲۱۰ میلیارد ریال نمود. شرکت نوسا در تاریخ ۱۳۹۴/۱۱/۲۶ نسبت به ثبت دادخواست ابطال رای داوری موصوف بنابر دلایل فقدان سمت داور، صدور رای داوری خارج از مهلت قانونی سه ماهه و همچنین اعتراض بر مبلغ محکومیت مندرج در رای صادره اقدام نمود و پس از بررسی در شعبه ۱۱۲ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت منتهی به دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۰۰۰۴۰۱۳۱۱ مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۱۲ مبنی بر حکم به رد دعوی شرکت نوسا و تأیید رای داوری گردید و این رای مورد اعتراض شرکت نوسا در مرجع تجدید نظر قرار گرفت و پس از طرح در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران. این دادگاه طی دادنامه شماره ۹۶۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۰۴۴۵ مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۲۹ حکم به تأیید دادنامه بدوی در گام بعدی شرکت نوسا درخواست اعاده نادرسی را مطرح می سازد و پس از رسیدگی مجدد در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران درخواست اعاده نادرسی پذیرفته می شود و منتهی به صدور قرار گزارش اصلاحی می گردد. به موجب توافق طرفین به شرح صورت جلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۱۱ شرکت نوسا و شرکت آتروپاتن توافق نمودند هیات کارشناسان رسمی دادگستری در قالب هیات سه نفره موضوع دعوا و میزان استحقاق شرکت آتروپاتن در موضوع قرارداد را بررسی نمایند. از این رو قرار گزارش اصلاحی طی دادنامه شماره ۹۸۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۰۶۱۶ مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۵ از شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران با معرفی آقای وحید کریمی از طرف شرکت آتروپاتن و آقای سید رسول میر هادی از طرف شرکت نوسا به عنوان کارشناس منتخب و آقای سپهر کرمی نیز از طرف دادگاه به عنوان کارشناس مرضی الطرفین معرفی گردید. پس از استعلام از کانون کارشناسان رسمی دادگستری مشخص شد کارشناس منتخب پیمانکار فاقد صلاحیت رسیدگی بوده و کارشناس منتخب دادگاه نیز تا پایان سال ۱۳۹۸ به دلیل تخلف در تعلیق بوده است. لذا شرکت نوسا مراتب اعتراض خود را نسبت به این مسئله اعلام و در این فاصله دو کارشناس یاد شده یا تهیه گزارش کارشناسی مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۰۱ با دو امضاء و بدون اخذ نظر کارشناس منتخب شرکت نوسا مبنی بر محکومیت این شرکت به مبلغ ۱۳۷ میلیارد ریال به اضافه جریمه تأخیر تادیه از دی ماه سال ۱۳۹۲ تا تاریخ تسویه و آزاد سازی تضمین پیش پرداخت و پرداخت بیمه و مالیات هر دو قرارداد نظر کارشناسی را صادر نمودند. در پی آن در تاریخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۱ شعبه ۱۱۲ اقدام به صدور اجرائیه نمود و در نتیجه ضمن مسدود و توقیف نمودن حساب های بانکی و برداشت مبلغ ۱۶ میلیارد ریال از حساب شرکت، تعداد ۸۰۵۰۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسا نیز به فروش می رسد. متعاقباً شرکت نوسا دادخواست ابطال اجرائیه فوق الذکر را ثبت می نماید و حدود یک سال هیچ گونه تصمیمی از سوی شعبه ۱۱۲ اتخاذ و ابلاغ نمی گردد تا زمانی که شرکت نوسا مجدداً درخواست صدور دستور موقت جهت توقف عملیات اجرایی را مطرح می سازد و با توجه به مرخصی بودن ریاست دادگاه شعبه ۱۱۲ موضوع به دادرسی شعبه ارجاع و منتهی به پذیرش دستور موقت و صدور دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۰۰۰۴۰۰۷۵۲ مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۲۹ می شود و در پی آن در تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ توقف عملیات اجرایی در فروش سهام مذکور از سوی شعبه چهارم اجرا صادر می گردد. نکته قابل تأمل اینجا است که در همین تاریخ رئیس شعبه ۱۱۲ از مرخصی بازگشته و در تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ طی داد نامه شماره ۹۹۰۹۹۷۰۰۰۴۰۰۸۱۸ حکم بر بطلان دعوی شرکت نوسا صادر می نماید و در نتیجه دستور موقت مبنی بر توقف عملیات اجرایی کان لم یکن و عملیات اجرایی با نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۸/۰۷ شعبه چهارم اجرا به سازمان بورس مجدداً فروش سهام و ادامه عملیات اجرایی به جریان می افتد. علاوه بر این شعبه چهارم اجراء در نامه دیگری خطاب به شعبه ۱۱۲ در همین تاریخ ارسال قبض سپرده یا هر گونه وجهی به مبلغ ۷۵ میلیارد ریال را درخواست می نماید.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

شرکت نوسا در تاریخ ۱۳۹۸/۰۸/۰۸ نیز دادخواست ابطال گزارش اصلاحی و صدور دستور موقت مبنی بر جلوگیری از اجرای گزارش اصلاحی به طرفیت شرکت آتروپاتن تلاشگر، سپهر کرمی و وحید کریمی طرح می نماید که این دعوی نیز رد می گردد و پس از تجدید نظر خواهی و بررسی در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان منتهی به صدور دادنامه شماره

۹۹۰۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۱۱۲۷ مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ درخواست صدور دستور موقت مبنی بر عملیات اجرایی ناشی از گزارش اصلاحی رد و دادنامه نخستین تأیید می شود. رای بدوی صادره در شعبه ۱۱۲ بنابر تجدید نظر خواهی این شرکت در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان ملی دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۱۷۱۳ مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۶ بررسی و دادنامه نخستین تأیید گردید. با توجه به سوء جریان موجود در پرونده و ابهامات جاری در نظریه کارشناسان اولیه در خصوص محاسبه محکوم به و خسارات تأخیر تأدیه و بدون در نظر گرفتن مبلغ ۷۵ میلیارد ریال خسارت احتمالی پرداختی شرکت و توقیف آن به نفع شرکت آتروپاتن، در سال مدیریتی جدید به منظور ترمیم و کاهش حداکثری در پرداخت اصل و خسارات مربوط به محکوم به نسبت به انتخاب وکیل متعدد و کارآزموده اقدام و پیگیری های مستمر جهت ارجاع موضوع ارزیابی میزان دقیق محکوم به، به کارشناس رسمی دادگستری صورت پذیرفت و التها به موافقت اجرای احکام پرونده جهت ارزیابی به کارشناسی یک نفره ارجاع گردید و ایشان (با کسر مبلغ ۷۵ میلیارد ریال خسارت احتمالی پرداختی و محاسبه خسارت تأخیر آن) نظر خود را اعلام نمود. که با اعتراض پیمانکار، به هأت کارشناسی سه نفره ارجاع و ایشان نیز با اذعان به استهلاک کامل اصل بدهی در تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۰۸ اعلام نظر نمود. در این شرایط و در حالی که به موجب نظر پیمانکار شرکت نوسا موظف به پرداخت خسارت تأخیر تأدیه تا سال ۱۴۰۲ می باشد لذا تلاش گردید با استفاده از آخرین فرصتی که قاضی اجرای احکام قبل از احاله پرونده جهت تعیین تکلیف به نشست قضایی به طرفین جهت سازش و مصالحه عنايت نمود، در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۵ جلسه ای در محل دفتر قاضی اجرای احکام تشکیل و صورت جلسه "صلح و سازش" با امضاء طرفین و قاضی اجرای احکام تنظیم گردید که طی آن شرکت نوسا خود را متعهد به پرداخت مبلغ ۲۵۰ میلیارد ریال به حساب شرکت آتروپاتن در ازاد سخومه شدن پرونده و تحویل کارگاه دانست و شرکت آتروپاتن نیز نسبت به مخیومه نمودن پرونده تصریح و صورت جلسه به امضای طرفین دعوی و دادرسی شعبه ۴ اجرای احکام نیز رسید. از این رو اختلاف واریز وجه مبلغ صورت جلسه سازش در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۸ مبنی بر واریز وجه تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۱۱ به شرکت نوسا ابلاغ گردید. پس از دریافت این ابلاغیه شرکت نوسا طی مذاکرات تلفنی چند باره با شرکت آتروپاتن درخواست شناسه شبا جهت واریز وجه نمود لیکن شرکت مذکور هر بار با بهانه های مختلف از جمله مسدودی حساب از ارائه شناسه شبا اجتناب نمود. لاجرم شرکت نوسا با مراجعه به اجرای احکام موضوع عدم ارائه شناسه شبا از سوی پیمانکار را مطرح نمود و بنا به نظر شعبه محترم اجرای احکام مقرر شد پس از ابلاغ شناسه شبا صندوق دادگستری به این شرکت، مراتب واریز مبلغ محکوم به توسط شرکت نوسا صورت پذیرد. نهایتاً پس از ابلاغ شناسه واریز در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۸ این شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۹ نسبت به واریز مبلغ مذکور به حساب صندوق دادگستری اقدام نمود و فیش واریزی را به انضمام لایحه ای به شعبه اجرای احکام مدنی تحویل داد. در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۱۲ از حساب دادگاه به حساب پیمانکار واریز شد. همچنین تحویل سه بلوک باقی مانده به تعداد ۱۰۸ واحد مسکونی از پیمانکار پروژه نگین پردیس شرکت آتروپاتن تلاشگر از طریق مرجع قضایی در حال پیگیری است.

از سوی دیگر پس از صدور ابلاغیه شماره ۱۴۰۲۶۸۱۰۰۰۵۹۹۲۰۳۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۱ توسط شعبه چهارم اجرای احکام مدنی مجتمع قضایی عدالت تهران سنی، بر واریز نیم عشر دولتی، شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۲ مبلغ ۸.۷۵۰ میلیون ریال به حساب دادگستری کل استان تهران واریز نمود. لیکن تاکنون اقدامی از جانب پیمانکار انجام نشده است و این شرکت جهت تحویل سه بلوک باقی مانده به تعداد ۱۰۸ واحد مسکونی از پیمانکار پروژه نگین پردیس شرکت آتروپاتن تلاشگر از طریق مرجع قضایی در حال پیگیری است. علی الحال طبق صورت جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۲ با سازمان ملی زمین و مسکن که در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۷ به تصویب هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۱۲ به این شرکت ابلاغ گردید و منتج به تعیین تکلیف پروژه های مهر و نگین پردیس و مطالعات قی مابین از محل نثار مبلغ ۷۳۰۰۰ میلیون ریال در وجه سازمان و بدهی شرکت عمران شهر جدید پردیس مبلغ ۱۱۳۰۰۰ میلیون ریال به شرکت نوسا و مابقی از محل طلب شرکت های گروه (نامین 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 شرکت این شرکت و شرکت های گروه به ترتیب معادل ۵۲/۴۶٪، ۲۶/۲۸٪ و ۲۱/۰۶٪ مطابق صورت جلسه مورد اشاره از واحدهای پروژه نگین پردیس (۱۰۸ واحد) می باشد.

در سال جاری به مبلغ ۲۵۷.۸۲۸ میلیون ریال بابت مطالعات تامین مسکن جوانان از سازمان ملی زمین و مسکن طبق گزارش کارشناسی به پروژه نگین پردیس اضافه شده است

۳-۳-۲۴- پروژه مجتمع چند منظوره کیش

در تاریخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ قرارداد واگذاری اراضی به صورت قطعی پیرامون طرح های سرمایه گذاری در جزیره کیش بین سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت نوسازی و ساختمان تهران در خصوص واگذاری شش دانگ کل یک قطعه زمین به مساحت ۴۴۲.۳۲۲ متر مربع واقع در نوار ساحلی جزیره کیش جهت احداث مجموعه مدرن مسکونی، ورزشی، تفریحی و هتل در مهلت ۵ ساله و به مبلغ ۱۸۵.۸۵۱ میلیون ریال منعقد گردید. همچنین به این قرارداد ۴ الحاقیه به شرح زیر منضم گردید که در اولین الحاقیه مورخ ۱۳۸۳/۰۶/۱۹ مساحت زمین از ۴۴۲.۳۲۲ به متر مربع افزایش و متناسباً مبلغ قرارداد به میزان ۱۶۸.۹۳۴ میلیون ریال افزایش یافت. در دومین الحاقیه در تاریخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۸ فسخ قرارداد توسط سازمان منطقه آزاد کیش ۴۶۳.۶۸۷ اعلام شد و در سومین الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۱/۰۴/۲۷ "بطلان فسخ قرارداد و تمدید مدت اجراء قرارداد از تاریخ ابلاغ الحاقیه موصوف به مدت ۵ سال" ضمن پرداخت مبلغ ۱۲۷.۵۳۳ میلیون ریال بابت هزینه تمدید سال ساخت قرارداد و سایر هزینه ها اعلام گردید. متعاقباً در چهارمین الحاقیه در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ شرکت نوسا از هر گونه دخل و تصرف به هر شکل و عنوان در خصوص زمین مورد معامله ممنوع گردید

متعاقب اعلام فسخ دوم در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ سازمان منطقه آزاد کیش به طرفیت شرکت نوسا دعوایی به خواسته تأیید فسخ و خلع ید از موضوع قرارداد اصلی و الحاقیه های آن به همراه مطالبه کلیه خسارت های قانونی تحت شماره بایگانی ۹۴۱۶۳۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۰۴ در شعبه ۱۰۲ دادگاه کیفری دو کیش مطرح نمود که منجر به محکومیت شرکت نوسا در خصوص خلع ید و تأیید فسخ قرارداد گردید. پس از آن شرکت نوسا اقدام به تجدید نظر خواهی از رأی نخستین نمود و شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر، جهت بررسی موضوع، قرار کارشناسی صادر کرد. در ادامه شرکت نوسا نسبت به انعقاد توافقنامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ با سازمان منطقه آزاد کیش نمود و طی آن اساساً قرارداد واگذاری مورخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ مشمحل و توافقنامه موصوف بدون تعیین تکلیف پرداختی های صورت گرفته شرکت نوسا به موجب قرارداد اصلی، ضمن درج تعهدات جدید و در قالب اجرای پروژه به صورت مشارکتی بدین شرح جایگزین گردید:

بوسه گزارش حسابرسی

راشدر

مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴

۱- آورده سازمان منطقه آزاد کیش قیمت زمین بر اساس تعرفه های مجبور سازمان به علاوه هزینه های مربوط به صدور پروانه ساختمانی و سایر سنجوها و آورده شرکت نوسا شامل کل هزینه های اجرایی پروژه تا اخذ پایان کار و بهره برداری. ۲- برخلاف قرارداد اصلی که کاربری های مسطح در آن سکونی، ورزشی، مجموعه نمایشی و هتل ذکر شده بود در این توافقنامه بدون توجه به قرارداد اصلی تفسیر کاربری به چند منظوره ورزشی و تفریحی، قایمی، هتل و تجاری مورد توافق قرار گرفت.

۳- شرکت نوسا متعهد به استرداد دانشجویان تجدید نظر خواهی خود طرف مدت یک هفته کاری پس از ابداء توافقنامه گردید و به همین دلیل در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۷ طی نامه شماره ۱۹۶/۲۹/۱۱ خطاب به ریاست شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان تقاضای استرداد دعوی تجدید نظر خواهی مطروحه تحت پرونده کلاسه ۹۶۰/۱۹۶ را نمود که نهایتاً منجر به صدور رأی مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۲ مبنی بر قرار ابطال دانشجویان از شعبه قبیله الذکر و تأیید دادنامه بدوی گردید با عنایت به کلیه شرایط تحویلی و یک جانبه اصرار اشاره و در حالی که تغییر کاربری مندرج در توافقنامه دستوردهای کلاً غیر اقتصادی و خارج از سرفه و صلاح شرکت را در برداشت و به رغم هزینه کرد شرکت نوسا جهت تهیه و ارائه طرح و نقشه های پروژه مطابق توافقنامه لیکن نتایجاً به دلیل معطل از مقام صریح توافقنامه و با عدم پایبندی سازمان منطقه آزاد کیش به برآورده هزینه ها و آورده های طرفین بر حسب نرخ روز مجبور سازمان و یا طرح ادعای جدید محاسبه نرخ زمین به نرخ روز بازار و ... مستفسانه این توافقنامه منتهی به انعقاد قرارداد مشارکت نگردید و این مقطع زمانی سرانجام سلسله مکاتبات، جلسات و رایونی های گسترده شرکت نوسا با مدیران و اعضای هیأت مدیره سازمان و همچنین سایر مراجع مربوط به منظور احقاق حقوق حقه سهامداران شرکت نوسا در این پروژه گردید. اخذاً لازم به توجه است که شرکت نوسا در سال ۱۳۹۲ قرارداد اجاره به شرط تملیک با موضوع احداث هتل چهار ستاره در زمینی به مساحت ۲۶ هکتار از اراضی NVCC به مبلغ ۵۲.۶ میلیارد ریال با شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش منعقد نموده بود. لذا با توجه به دادنامه قس صادرة از شعبه ۸ دادگاه تجدید نظر اظهارنامه ای توسط شرکت خطاب به شرکت مورد اشاره به منظور فسخ قرارداد مسووف تنظیم و ارسال گردیده است. که مورد قبول شرکت مذکور قرار نگرفته است.

اقدامات انجام شده تا سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱:

از ابتدای سال مدیریتی جدید، به منظور حصول هر چه سریع تر نتیجه مطلوب و جلوگیری از مرور زمان غیر منطقی و خارج از صریح و صلاح اقتصادی برای شرکت تلاش گردید فرایند مذاکرات و جلسات با سازمان منطقه آزاد کیش با رویکرد جدیدی دنبال شود و با بررسی و کارشناسی کلیه امکانات موجود و یا جایگزین در کمترین زمان ممکن نسبت به حل و فصل اساسی موضوعات اقدام گردد.

مع الوصف، در نقطه عطف مذاکرات و در حالی که با پیگیری های شرکت نوسا با محوریت حفظ حداکثری منافع شرکت و سهامداران و در آستانه حصول توافق نهایی با سازمان منطقه آزاد کیش با پیگیری و جلسات کارشناسی متناوب قیامین با آن سازمان نتیجه منتهی به تصویب الحاقیه شماره ۲/۹۱۱۱۱۷/۲۱ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۱ گردید. در این الحاقیه مقرر شد مبلغ پرداختی شرکت نوسا از تاریخ آخرین قسط وارز شده مربوط به ثمن قرارداد شماره ۲۵۲۶۵۷/۱۶ مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۰۲ و الحاقیه ۱۳۸۲/۰۶/۱۹ و همچنین مربوط به هزینه های تمدید دوره ساخت و عوارض پرداخت شده طی الحاقیه مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۲۲ به مآخذ زمان ابلاغ فسخ قرارداد و آغازی زمین به تاریخ ۱۳۹۲/۰۸/۱۰ یا اخذ زمین مسووف ۱ وضع موجود شامل ۶۰ هکتار و ویلایی در حال ساخت که حدود ۴ اتی واحد تکمیل شده و الباقی در مرحله فونداسیون و اسکلت بوده و بر اساس نظر کارشناسی ۲ بر اساس ششمن مساحت ۱۱ هکتار، مرکز، مورد ارزیابی قرار گیرد و به توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ و الحاقیه شماره ۱۴۰۲/۱۱/۱۷ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۷ فی مابین شرکت نوسا و سازمان منطقه آزاد کیش، مقرر گردید مطابق بند ۵ الحاقیه پس از تصویب در هیأت مدیره طرفین، نسبت به تحقق سایر شرایط پس از ابلاغ الحاقیه به هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری نسبت به ارزیابی موضوعات الحاقیه اقدام و گزارش نهایی توسط هیأت کارشناسی طرف مدت حداکثر یکماه ارائه گردد. اخذاً مطابق بند ۵ توافق نامه مصوبه هیأت مدیره سازمان منطقه آزاد کیش به شماره ۱۰/۱۵۲۲۵/م، مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۶ در تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۹ به این شرکت ابلاغ گردید و شرکت بیکر اجرایی شدن سایر مقاد الحاقیه می باشد. و در این راستا مراتب اجرایی نمودن توافقنامه پس از ارجاع به هیأت کارشناسان بوده که موضوع الحاقیه به هیأت کارشناسی ۳ نفره در تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۲ از ارجاع شده است که در تاریخ ۱۴۰۴/۰۲/۰۶ گزارش کارشناسان منتخب واصل گردید و شرکت بیکر ادامه فرایند و تشریفات و سایر مقاد الحاقیه مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۲ می باشد. و با توجه به پیگیری های بعمل آمده توسط شرکت با توجه به موضوع واگذاری زمین در اجرای مصوبه شماره ۱۰/۱۵۱۹۷/م، هیأت مدیره محترم آن سازمان برابر ارزیابی کارشناسی رسمی صورت گرفته، از قطعه ۵-SVC با کاربری سکونی به مساحت حدود ۵۵۰۰۰ متر مربع واقع در منطقه ۶ اقتصادی مطابق کروکی صادرة 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 تعهدات لازم جهت تسریع در طی تشریفات لازم جهت انعقاد قرارداد واگذاری زمین را مؤکناً در حال پیگیری می باشد و با توجه به مصوبه ابلاغی سازمان و فرصت یک ماهه انجام کارهای اداری عقد قرارداد انجام گردیده و در حال حاضر مراتب عقد قرارداد در حال انجام می باشد. بدین است تمین انضمامی آن پس از انعقاد قرارداد قابل محاسبه می باشد.

۴-۱-۲۴ پروژه جفاخور با متراژ ۲۹۴۰۰۰ مترمربع از اراضی ملی پروژه جفاخور از طریق ارجاع به کمیسیون ماده ۲۱ موافقت گردید و طی قرارداد اجاره داخلی (خلل قرارداد) به شماره ۱۴۱۵۴۰۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۲۸ قرارداد اجاره از تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۰۵ تا ۱۴۰۲/۰۷/۰۸ منعقد و سپس تجدید مجده از تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۹ تا ۱۴۰۲/۰۷/۰۹ متعقد گردیده است. از این بابت مبلغ ۵.۲۵۰ میلیون ریال اجاره بها پرداخت گردیده و به حساب پروژه در جریان منظور شده است. لازم به ذکر است از ۲۹۴۰۰۰ متر مربع ۲۶۸.۵۴۵/۷۵ متر مربع در داخل طرح اجرایی می باشد. و به حساب پروژه در جریان منظور شده است. همچنین ۳۹.۶۵۹/۷۱ مترمربع مستثنیات از اشخاص در سنوات قبل و سال جاری خریداری شده است. همچنین به استناد مجوز صورتحساب کمیسیون طرح های غیر کشاورزی ماده ۲۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۲/۲۵ در قالب قرارداد مشارکت سرمایه گذار جزء متراژ ۴۷۰۴۸ مترمربع زمین به اشخاص و شرکت ها واگذار شده است. بدین ترتیب، سرمایه گذار اقدام به احداث بلاک ویلایی نموده و شرکت نسبت به احداث جاده های اصلی، تأمین آب و فاضلاب و برق و گاز، معابر به طور زیربنایی اجرای فضای سبز و محوطه سازی منطقه های عمومی خارج از محدوده زمین اقدام نماید که به استناد آخرین گزارش عوامل نظارتی مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۹ پیشرفت فیزیکی پروژه ۷۷ درصد می باشد. همچنین بابت ۲۹۰ پلاک اخذ پروانه ساختمانی صورت پذیرفته که هزینه ۷۸ پلاک آن دریافت شده است.

نوسا گزارش حسابرسی
مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲۵- سرمایه گذاری کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه

یادداشت		۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
		خالص	خالص
بهای تمام شده	کاهش ارزش		
۲۵-۱		۴,۰۹۶,۶۲۲	-
۲۵-۲		۵,۷۰۲,۹۶۲	۵,۷۰۲,۹۶۲
		۹,۸۰۰,۵۸۵	۹,۸۰۰,۵۸۵
سایر سرمایه گذاری ها :			
سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت ها (شامل عمران مسکن سازان شمال غرب و عمران مسکن سازان شمال شرق)		۳۲۹	۳۲۹
سپرده های سرمایه گذاری کوتاه مدت بانکی		۱۵,۴۹۹	۱۵,۴۹۹
		۹,۸۰۲,۲۱۴	۹,۸۰۲,۲۱۴
		۶,۷۰۲,۹۶۰	۶,۷۰۲,۹۶۰

شرکت

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت		۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
		خالص	خالص
بهای تمام شده	کاهش ارزش		
۲۵-۱		۴۵۰,۹۹۷	(۸۲,۱۰۱)
۲۵-۲		۲,۷۹۰,۵۳۱	-
		۳,۲۴۱,۵۲۸	(۸۲,۱۰۱)
		۳,۱۵۹,۴۲۷	۳,۱۵۹,۴۲۷
		۲,۱۵۶,۱۹۳	۲,۱۵۶,۱۹۳

پروست گزارش حسابرسی
مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲۵-۱- سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس:

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

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	گروه		شرکت	
	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده
	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
تامین سرمایه نوین	۸۱۹,۲۵۵	۲۷۷,۹۸۷	۴-۵,۰۸۶	-
سرمایه گذاری البرز - حق تقدم	۹,۹۷۸	-	-	-
بیمه کوثر	۳۹,۲۴۰	۲۴,۹۹۰	۴۸,۴۸۶	-
بیمه کوثر- حق تقدم	-	-	-	-
مدیریت صنعت شونده بهشهر	۲۶,۶۸۹	۲۵,۵۶۰	۴۷,۱۱۸	-
بیمه نوین	۵۷,۵۲۰	۶۹,۴۸۹	-	-
سرمایه گذاری غدیر	-	-	۱۴۲	-
کارگزاری اقتصاد نوین	-	۶	-	-
شرکت ذوب آهن اصفهان	-	-	۳,۱۰۷	-
بورس کالای ایران	۹,۷۸۲	۶۷۰	۱,۵۱۰	-
بازرگانی و تولیدی مرجان کار	-	-	-	-
سرمایه گذاری تامین اجتماعی	۳۹۶,۳۷۸	۲۶۲,۷۱۶	۲۹۸,۱۲۰	۳۲,۸۰۷
سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی	-	-	۳۱,۳۶۳	-
گروه توسعه مالی مهر آیدگان	۱۸,۳۶۷	۱۶,۳۱۱	۲۳,۳۲۴	۱۸,۲۶۶
پالایش نفت تهران	۸۱۰,۳۵	۸۵,۶۵۴	۸۵,۴۸۸	-
بانک ملت	۶۳۴,۶۷۰	۴۶۰,۹۰۴	۵۰۴,۴۴۹	۲۰,۱۸۰
فولاد مبارکه اصفهان	۱۲۵,۷۵۲	۲۵۱,۶۵۱	۲۸۹,۰۴۴	۳۰,۹۹۴
سرمایه گذاری خوارزمی	۲۰۰,۵۳۸	۲۰۲,۷۸۲	۱۹۸,۹۵۸	۱۸,۲۰۹
فراورده های نسوز آذر	۲۳,۱۴۲	۲۹,۹۰۶	-	-
سرمایه گذاری پارس آریان	۲,۱۸۲	۳,۴۳۲	۸,۷۹۴	-
شرکت ایران ارقام	۲,۰۳۰	۷,۷۱۴	۷,۷۱۴	-
بهمن دیزل	۲,۲۲۸	۳,۸۷۷	-	-
سرمایه گذاری توسعه صنعت (توسعه صنعت)	-	۸۰	-	-
سیمان سیاهان	-	-	۱۱,۴۲۸	-
اقتصادی و خودکفایی آزادگان	۱۰,۶۳۴	۱۸,۰۹۹	۱۸,۰۹۹	-
تولید و توسعه سرب و روی ایران	۳,۲۲۲	۵,۹۰۶	۵,۹۰۶	-
داروسازی جابرین حیان	۱,۹۹۸	۵,۳۴۴	۵,۳۴۴	-
سرمایه گذاری البرز	۳۷,۱۶۹	۱۰۲,۰۶۳	۳۴,۴۹۳	-
سرمایه گذاری مسکن تهران	۱,۹۶۱	۱۲,۵۹۷	-	-
سرمایه گذاری میراث فرهنگی و گردشگری	۱۸,۹۳۷	۲۷,۸۹۴	۲۰,۷۶۸	-
پهناز کاشانه تهران	۲۰,۶۰۰	۳۰,۱۱۱	۳۰,۱۱۱	-
بانک پارسیان	۸۸۱	۴۸۶	۶۷۰	-
شیشه همدان	۳۱,۳۹۴	۶۰,۹۷۳	۵۸,۱۵۱	-
صنایع غذایی میو شرق	۲۰,۳۹۷	۲۲,۳۶۱	۲۶,۷۵۰	-
پالایش نفت اصفهان	۴۰۰,۶۵۵	۳۹۲,۴۴۴	۳۴۰,۲۷۸	۳۹,۹۹۷
کشتی پارس	۷,۷۸۶	۱۱,۹۸۰	۱۱,۹۸۰	-
فروالیاژ ایران	۲,۷۸۵	۱۰,۸۷۶	۱۰,۸۷۷	-
داروسازی فارابی	-	-	۲۳,۶۱۰	-
سرمایه گذاری پارس تونه	۳۱,۶۳۹	۲۲,۹۰۱	-	-
فلک سازان	۵,۱۹۳	۶۰,۰۲۰	۶,۳۲۵	۶,۰۲۰
کاشی سرمایه گستر	۲,۸۹۶	۳,۶۶۶	۱۵,۵۴۴	۳,۶۹۶
نفت پاسارگاد	-	-	۲۰,۴۴۷	-
نفت سیاهان	-	-	۱۶,۳۸۵	-
سیمان شرق	۲۵,۹۴۴	۲۴,۸۱۷	-	-
کربن ایران	-	-	-	-
پتروشیمی لوری	-	-	-	-
پتروشیمی چم بمان	۳۱,۲۲۵	۳۳,۸۰۵	۳۰,۵۴۳	۴,۸۰۲
پارس فولاد سبزوار	۲,۳۱۱	۳,۸۱۲	-	-
دارویی رازک (درازک)	۱,۰۲۳,۱۴۰	-	-	-
اعتباری ملل	۳۹,۳۹۴	-	-	-
پرداخت الکترونیک سلمان کیش	-	-	۱۴,۸۲۷	-
گروه مهتا	۱۳,۳۷۵	۱۹,۹۵۶	۱۹,۸۲۴	-
فند شیرین خراسان	۲۰,۰۸۶	۲۰,۰۸۶	-	-
فند شیرین خراسان - حق تقدم	-	-	۱۴,۳۲۲	-
بیمه پارسیان	۷,۳۶۵	۵,۷۸۲	۱۲,۱۴۷	-
سرمایه گذاری نفت و گاز تامین	۲۷,۰۴۹	۱۴,۱۱۵	۲۲,۳۶۱	-
بانک سامان	-	-	۱۹,۶۷۱	-
شرکت گروه توسعه مالی ایران	۱۷,۰۳۹	۱۹,۴۳۰	۱۶,۰۰۵	-
توسعه و صنایع بهشهر	-	-	-	-
جمع نقل تا این صفحه	۴,۲۶۷,۶۸۲	۳,۹۲۹,۶۶۳	۳,۷۰۸,۱۶۸	۲۱۸,۱۱۱

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	گروه		شرکت	
	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده
جمع نقل از صفحه قبل	۲,۲۶۷,۶۸۲	۲,۹۲۹,۶۶۳	۱۵۷,۹۴۲	۲۱۸,۱۱۱
کشاورزی، کوثر	-	-	-	-
سرمایه گذاری مسکن	-	-	-	-
توکا فولاد	-	-	-	-
کلر پارس	-	-	-	-
بانک صادرات	۲,۰۳۰	۲,۹۸۷	-	-
شرکت کلسیمین	۲۷,۴۱۴	۴۱,۲۰۴	-	-
شرکت کشمیرانی ج.ا	-	-	-	-
سایپا	۱۳,۸۹۵	۱۴,۶۳۶	-	-
گروه بهمن	-	-	-	-
بالایش نفت بندر عباس	۷۷,۴۲۸	۲۳۴,۶۹۸	۱۳۴,۵۸۱	۱۴۵,۷۷۳
صنعتی بهابک	۱۸,۸۸۸	۳۳,۷۸۸	-	-
فولاد خراسان	۳,۲۷۶	۵,۴۱۶	-	-
بالایش نفت تبریز	-	-	-	-
بالایش نفت تبریز - حق تقدم	-	-	-	-
شرکت سرمایه گذاری توسعه استان خوزستان	۸۶۴	۲۶	-	-
توسعه و معادن روی ایران	-	-	-	-
سیمان مازندران	-	-	-	-
گروه صنعتی قطعات اتومبیل ایران	-	-	-	-
کافد پارس - حق تقدم	۵۵۲	۳۱,۱۷۷	-	-
پارس دارو	-	-	-	-
مسیمرخ	۲۲,۵۰۴	۴۷,۹۷۴	-	-
بانک تجارت	۱,۱۷۳	۱,۱۷۳	-	-
پخش رازی	۱,۳۱۸	۲,۲۹۵	-	-
ملی صنایع مس ایران	۴۱,۳۰۵	۳۲,۷۲۱	۲۳,۴۹۹	۲۶,۱۲۰
شرکت ایران ترنسفو	۵۰,۸۲۹	۴۵,۶۰۶	۱۳,۰۲۰	۱۵,۲۹۸
شرکت کشت و دامداری فکا	۴,۵۳۱	۳,۳۹۲	-	-
سرمایه گذاری اقتصاد نوین	۵۵,۱۲۶	۶۹,۰۵۴	-	-
شرکت توسعه مولد نیروگاهی جهرم	۳۱,۷۷۴	۴۵,۹۳۹	۷,۷۷۶	۱۱,۶۵۵
شرکت ایران خودرو	۳۴,۶۵۲	۴۲,۳۰۴	-	-
شرکت صنعت غذایی گورس	۲۸,۰۶۲	۳۴,۱۱۱	۲,۰۶۹	۲,۵۳۱
شرکت ارتباطات سیار	۵,۲۶۷	۸,۳۵۳	۱,۷۵۱	۲,۸۱۸
بانک تجارت	-	-	-	-
کافد پارس	۴۲,۲۹۲	۱۱۰,۳۲۳	-	-
اندوخته آمینیس - آمینیس ثابت	۶۴,۷۴۱	۵۹,۰۰۰	-	-
فولاد خوزستان	۳۰,۸۶۳	۵۶,۹۷۷	۷,۸۱۱	۲۰,۵۰۴
فند اسبابور	۴۵,۰۱۱	۵۸,۹۴۰	-	-
سرمایه گذاری آرمان اتی کوثر	۴۴,۲۲۳	۲۸,۲۳۳	-	-
اقتصادی نشین گردشگری ایرانیان	۳۵,۸۴۷	۲۲,۲۷۳	-	-
فولاد امیر کبیر کاشان	۴۱,۲۵۴	۳۳,۳۰۷	-	-
سرمایه گذاری کود نور - لنور	۱۷,۶۸۶	۳۱,۰۸۲	-	-
کنتور سازی ایران	-	۳,۹۹۵	-	-
فند پارس	-	۱	-	-
شرکت آهن و فولاد ارفع (ارفع ۱)	۳۳,۲۱۱	۵۵,۵۲۴	۳,۰۳۳	۵,۴۶۸
ملی شیمی کشاورزی	۲,۰۲۳	۳,۱۶۳	-	-
بیمه پارسیان	۴,۰۱۸	۴,۴۱۳	۴,۰۱۸	۲,۲۱۳
سایر	-	۱,۷۶۴	۱۲۲	۱۳۱
	۵,۰۴۰,۱۵۱	۴,۰۹۶,۶۲۲	۲۶۳,۴۹۶	۴۵۰,۹۹۷
	-	-	-	-
کنو می شود کاهش ارزش	۵,۰۴۰,۱۵۱	۴,۰۹۶,۶۲۲	۲۶۳,۴۹۶	۴۵۰,۹۹۷



لیست گزارش حسابرسی

راشدر

مورخ ۱۴۰۴/۸/۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲۵.۲ - سرمایه گذاری در اوراق بهادار و صندوق های سرمایه گذاری :

الف-سرمایه گذاری در اوراق بهادار و صندوق های سرمایه گذاری در بورس به شرح زیر است:

شرکت			گروه			شرح
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	خالص ارزش فروش	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	خالص ارزش فروش	
بهای تمام شده	بهای تمام شده		بهای تمام شده	بهای تمام شده		
۳۰۸,۲۵۰	۲۳۵,۴۸۲	۲۵۴,۲۴۲	۲۳۴,۷۸۲	۴۶۹,۷۱۲	۵۰۶,۶۸۸	صندوق سرمایه گذاری ماهور - ثابت (ماهور ۱)
۴۱۲,۰۰۵	۲۲۳,۵۶۷	۲۷۲,۳۳۳	۴۱۲,۰۰۵	۲۲۱,۳۱۲	۴۷۰,۶۸۲	صندوق سرمایه گذاری بهار - ثابت (سیر ۴)
۱۷۰,۰۰۵	۲۳۱,۵۹۴	۲۴۲,۰۳۶	۲۸۵,۹۳۲	۳۶۱,۴۱۷	۳۷۸,۵۴۸	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	۲۳۸,۱۹۵	۲۴۲,۰۶۱	-	۲۳۸,۱۹۵	۲۴۲,۰۶۱	صندوق درآمد ثابت ثابت و استاتالیت
-	۱۹۹,۷۶۶	۲۱۰,۵۹۳	-	۱۹۹,۷۶۶	۲۱۰,۵۹۴	صندوق سرمایه گذاری تدای ثابت (کیان ۱)
۳۱,۱۵۴	۱۶۸,۲۱۵	۱۶۰,۷۴۰	۳۱,۱۵۴	۱۶۸,۲۱۵	۱۶۰,۷۴۰	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
۲۴۴,۹۱۴	۱۲۲,۳۰۸	۱۴۸,۶۲۸	۲۴۴,۹۱۴	۱۴۲,۳۰۸	۱۴۸,۶۲۸	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
۱۰۰,۰۰۰	۱۲۸,۸۳۳	۱۵۸,۱۳۹	۱۹۹,۳۸۹	۲۸۴,۴۱۴	۳۱۹,۰۰۹	صندوق سرمایه گذاری (کار ۱)
-	۱۲۰,۰۰۰	۱۴۸,۰۴۶	-	۲۷۰,۰۰۰	۳۲۳,۰۷۷	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	۱۰۴,۶۹۰	۱۱۴,۷۹۳	-	۱۲۹,۹۱۳	۱۲۲,۴۵۵	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	۱۰۰,۳۷۷	۱۲۴,۰۴۵	-	۱۰۴,۸۳۶	۱۲۱,۸۲۶	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	۱۰۰,۰۰۰	۱۲۳,۱۷۰	-	۱۰۰,۰۰۰	۱۲۳,۱۷۰	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	۹۹,۳۷۷	۱۰۸,۰۶۰	-	۹۹,۳۷۷	۱۰۸,۰۶۰	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	۹۹,۰۴۴	۱۰۴,۷۴۸	-	۱۹۸,۳۲۲	۲۰۹,۸۸۱	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
۳۵,۲۶۵	۷۸,۸۶۷	۸۲,۵۳۵	۳۵,۲۶۵	۷۸,۸۶۷	۸۲,۵۳۵	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
۱۵۱,۷۵۷	۷۶,۳۳۶	۱۰۳,۵۰۳	۱۵۱,۷۵۷	۷۶,۳۳۶	۱۰۳,۵۰۳	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	۵۴,۳۵۹	۷۰,۰۰۰	-	۵۴,۳۵۹	۷۰,۰۰۰	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	۴۴,۳۷۶	۴۹,۶۲۸	-	۹۹,۴۸۰	۱۰۴,۱۲۸	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	۴۱,۱۷۶	۴۴,۹۸۳	-	۴۱,۱۷۶	۴۳,۹۸۳	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	-	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
۵۶,۶۹۲	۸,۴۴۴	۱۱,۱۹۲	۵۶,۶۹۲	۸,۴۴۴	۱۱,۱۹۲	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
۹۰,۰۰۰	-	-	۹۰,۰۰۰	-	-	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	۸۷,۲۹۰	-	-	۸۷,۲۹۰	-	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	۱۹۴,۸۳۴	-	-	۱۹۴,۸۳۴	-	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	-	-	۱۰,۳۰۰	۸۶۷,۷۲۸	۸۶۷,۷۲۸	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	-	-	۸۳,۳۳۰	۲۸,۶۶۹	۳۲,۵۴۶	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	-	-	-	۸۸,۰۰۰	۴۴,۰۰۰	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	-	-	-	۱۹,۵۰۰	۱۹,۴۰۰	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	-	-	-	۵۰,۰۰۰	-	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	-	-	-	۳۲,۷۲۰	۱۳,۵۸۶	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	-	-	-	۲۵۴,۸۸۹	۲۸۶,۱۸۸	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	-	-	-	۴۰,۴۵۰	۴۸,۴۲۷	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	-	-	-	۲۶۰,۷۹۶	۲۷۶,۷۲۴	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	-	-	-	۹۳,۹۴۴	۹۷,۲۱۶	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	-	-	-	۴۰,۰۵۳	۴۰,۰۲۴	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
-	-	-	-	۱۵۰,۰۰۰	۱۸۲,۹۱۹	صندوق سرمایه گذاری آریا (آریا ۱)
۱۸۹,۱۴۵	-	-	۶۳۳,۰۳۶	-	-	سایر
۱,۶۹۹,۷۱۴	۲,۷۹۰,۵۳۱	۲,۸۱۵,۸۳۳	۲,۴۴۹,۱۵۴	۵,۷۰۳,۹۶۲	۵,۸۵۴,۴۳۸	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۲۱ شهریور ۱۴۰۴

۲۶- موجودی نقد

(مبالغ به میلیون ریال)		گروه	
شرکت			
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۸۰,۱۴۸	۶۳۰,۴۶۳	۱۲۸,۲۰۰	۷۲۴,۱۰۶
-	-	۳۰۳	۲۰۹
۸۰,۱۴۸	۶۳۰,۴۶۳	۱۲۸,۵۰۳	۷۴۴,۳۱۵

موجودی نزد بانک ها
تنخواه گردان

۲۶-۱ موجودی ارزی نقد و بانک گروه صرفاً متعلق به شرکت اصلی نزد بانک اقتصاد نوین شعبه آفریقا و بانک صادرات به مبلغ ۶۰۰۲۳ دلار و ۱,۶۷۹ یورو معادل ریالی ۲۷۰ میلیون ریال می باشد که به دلیل کم اهمیت بودن تبصره نگردیده است.

۲۷- دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش

(مبالغ به میلیون ریال)		گروه	
شرکت			
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۲۱,۱۴۹	۱۰,۳۰۴	۲۱,۱۴۹	۱۳,۰۵۷
۲۱,۱۴۹	۱۰,۳۰۴	۲۱,۱۴۹	۱۳,۰۵۷

سرمایه گذاری های نگهداری شده برای فروش

۲۷-۱ سرمایه گذاری های نگهداری شده برای فروش

(مبالغ به میلیون ریال)		گروه		نرخ	تعداد	
شرکت		۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱			
۸,۳۷۲	۸,۳۷۲	۸,۳۷۲	۸,۳۷۲	۲۹,۹	۸,۳۷۲,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن ساژان شمالغرب
۵,۹۱۴	۵,۹۱۴	۵,۹۱۴	۵,۹۱۴	۱۹	۵,۹۱۴,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن ساژان اسفهان
۳,۳۰۰	۳,۳۰۰	۳,۳۰۰	۳,۳۰۰	۳۰	۳,۳۰۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن ساژان گیلان
۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۳,۵۰۳	۲۵	۷۵۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن ساژان شرق
۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۳۰	۷۴۹,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن ساژان غرب
۵۹۵	۵۹۵	۵۹۵	۵۹۵	۱۷	۵۹۵,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن ساژان کردستان
۷۱۹	۷۱۹	۷۱۹	۷۱۹	۱۸	۷۱۹,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن ساژان همدان
۳۴۰	۳۴۰	۳۴۰	۳۴۰	۱۷	۳۴۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن ساژان سمنان
۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰	۲۰۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن ساژان ایلام
۱۵۰	۱۵۰	۱۵۰	۱۵۰	۱۵	۱۵۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن ساژان قزوین
۵۹	۵۹	۵۹	۵۹	۱۷	۵۹,۵۰۰	شرکت عمران و مسکن ساژان کتکلیه و بویر احمد
۲۱,۱۴۹	۲۱,۱۴۹	۲۱,۱۴۹	۲۳,۹۰۲			
-	(۱۰,۸۴۵)		(۱۰,۸۴۵)			
۲۱,۱۴۹	۱۰,۳۰۴	۲۱,۱۴۹	۱۳,۰۵۷			

ذخیره کاهش ارزش دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش

۲۷-۱-۱ شرکت اصلی با توجه به مصوبات مجمع عادی اقتضات لازم جهت فروش سهام های مذکور را به عمل آورده که تاکنون به نتیجه نهایی نرسیده لیکن با توجه به ارزش روز دارایی های مذکور ذخیره کاهش محاسبه گردیده است.

فروش گزارش حسابرسی
مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۰
رأی دادار

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲۸- سرمایه

سرمایه شرکت اصلی در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به مبلغ ۳۰.۸۴۲.۷۲۶ میلیون ریال منقسم به ۳۰.۸۴۲.۷۲۶.۳۵۱ سهم یک هزارریالی با نام می باشد که سهامداران عمده در تاریخ مزبور به شرح زیر است:

۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۰۶/۳۱		
درصد	تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	
۲۲.۶۷٪	۶,۹۹۳,۴۵۵,۶۳۱	۲۲.۶۷٪	۶,۹۹۳,۴۵۵,۶۳۱	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان
۱۸.۱۶٪	۵,۶۰۲,۱۰۷,۵۶۴	۱۸.۱۹٪	۵,۶۰۹,۹۸۱,۴۷۲	شرکت هامون کیش
۱۶.۷۷٪	۵,۱۷۲,۶۸۰,۲۳۲	۱۶.۷۷٪	۵,۱۷۲,۶۸۰,۲۳۲	شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی
۷.۹۷٪	۲,۴۵۹,۳۰۱,۱۴۷	۷.۹۷٪	۲,۴۵۹,۳۰۱,۱۴۷	شرکت بانک اقتصادنوین
۱.۶۲٪	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱.۶۲٪	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	شرکت سیدگردان اندیشه صبا PRX
۳.۵۰٪	۱,۰۷۹,۱۸۳,۳۲۱	۳.۱۴٪	۹۶۷,۷۲۳,۳۲۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
۰.۰۰٪	-	۲.۲۹٪	۷۰۵,۸۴۷,۰۹۷	شرکت سرمایه گذاری نفت و گاز و پتروشیمی تامین
۰.۰۰٪	-	۰.۱۱٪	۳۳,۳۵۵,۵۹۷	شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان
۰٪	۷,۱۳۵,۸۹۲	۰.۰۹٪	۲۷,۱۳۵,۸۹۲	شرکت صنایع لاستیکی سپند
۰.۰۰٪	۵,۰۰۰	۰.۰۰٪	۵,۰۰۰	شرکت خدمات صبا تجارت پارس
۲۹.۲۷٪	۹,۰۲۸,۸۵۷,۵۶۴	۲۷.۱۵٪	۸,۳۷۳,۲۴۰,۹۶۲	سایر (کمتر از یک درصد)
۱۰۰٪	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	۱۰۰٪	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	

۱- ۲۸- سایر سهامداران بالغ بر ۵۷,۱۸۴ نفر می باشد.

۲- ۲۸- بر اساس تکلیف مجمع در سال ۱۴۰۰ سرمایه شرکت از مبلغ ۱۰۹۰۰,۲۹۶ میلیون ریال به ۳۰.۸۴۲.۷۲۶ میلیون ریال (معادل ۲.۷۲۹ درصد) از محل تجدید ارزیابی سرمایه گذاریهای بلند مدت و سایر اندوخته ها، افزایش یافته که در تاریخ ۱۴۰۱/۰۴/۰۸ به ثبت رسیده است. ولیکن در اجرای استانداردهای در خصوص روبه یکسان شرکت های مشمول تلفیق، مبلغ حاصل از تجدید ارزیابی که به حساب افزایش سرمایه منتقل شده، از سرمایه کسر گردیده است.

۳- ۲۸- نسبت جاری تعدیل شده و نسبت پدهی و تعهدات تعدیل شده مطابق دستورالعمل الزامات کفایت سرمایه نهادهای مالی به شرح زیر است:

نسبت جاری تعدیل شده	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
	۱۲.۵۹	۵.۱۰
نسبت پدهی و تعهدات تعدیل شده	۰.۱۵	۰.۰۴

۲۹- سهام خزانه

۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۳/۰۶/۳۱		یادداشت	شرکت فرعی سرمایه گذار
تعداد سهام	درصد سهام	بهای تمام شده	بهای تمام شده		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۹۶۷,۷۲۳,۳۲۱	۳.۱۴٪	۵۹۸,۲۵۸	۵۳۰,۷۱۹	۲۹-۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
۱۱۵,۱۳۲,۵۶۵	۰.۳۷٪	۱۱۱,۷۹۹	۲۲۴,۷۸۳		شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
۱۰۳,۸۴۰,۰۰۰	۰.۳۳٪	۱۷۰,۳۳۶	۲۶,۵۷۳		شرکت پشتیبانی ایجاد ساختمان
۱,۱۸۵,۶۹۵,۸۸۶	۳.۸۴٪	۸۸۰,۲۹۳	۷۸۳,۰۷۴		

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 باادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲۹-۱- سهام خزانه شرکت

۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۳۹,۲۴۴,۷۸۰	۲۳۴,۷۸۲	۱۳۹,۲۴۴,۷۸۰	۲۳۴,۷۸۲
۲۱۳,۲۵۵,۲۷۳	۲۹۴,۶۰۶	۲۱۳,۲۵۵,۲۷۳	۲۹۴,۶۰۶
(۲۳۷,۵۴۷,۲۸۸)	(۴۰۷,۳۸۹)	(۲۳۷,۵۴۷,۲۸۸)	(۴۰۷,۳۸۹)
۱۱۵,۱۳۲,۵۶۵	۱۳۹,۲۴۴,۷۸۰	۱۱۵,۱۳۲,۵۶۵	۱۳۹,۲۴۴,۷۸۰

مانده ابتدای سال
 خرید طی سال
 فروش و تعدیلات طی سال
 مانده پایان سال

۲۹-۱-۱- شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) در راستای اجرای ماده ۸ دستورالعمل بازارگردایی در بورس اوراق بهادار تهران و فرابورس ایران مصوب هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار، عملیات بازار گردانی سهام شرکت را با منظور سرمایه گذاری اختصاصی بازگردانی حیا گستر نفت و گاز تامین (بازارگردان) و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سایمادار) همکار، در تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۸ آغاز نموده است.

۲۹-۲- صرف سهام خزانه

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه	
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۱۸۴,۸۶۱	۲۴۷,۰۹۵

صرف سهام خزانه

۲۹-۲-۱- صرف سهام خزانه به مبلغ ۲۴۷,۰۹۵ میلیون ریال بابت فروش سهام سرمایه گذاری ساختمان ایران توسط شرکت های گروه می باشد که سهم اکثریت به حساب صرف سهام خزانه منظور شده است.

۳۰- آندوخته قانونی

طبق ماده مواد ۱۴۰ و ۲۲۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷، مبلغ ۱۰۰۶۴,۵۲۳-۶۰ میلیون ریال (آندوخته قانونی شرکت اصلی مبلغ ۶۸۶,۰۷۰ میلیون ریال) از محل سود قابل تخصیص شرکت اصلی و شرکت های قرضی به آندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن آندوخته قانونی هر شرکت به ده درصد سرمایه همان شرکت منتقل ۵ درصد از سود خالص هر سال به آندوخته فوق الذکر افزای است. آندوخته قانونی، قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و جز در هنگام انحلال شرکت قابل تقسیم بین سهامداران نمی باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۴۸۹,۳۷۰	۶۸۶,۰۷۰
۲۳۱,۲۴۵	۲۷۸,۴۵۳
۷۲۰,۵۲۵	۱۰۰۶۴,۵۲۳

آندوخته قانونی شرکت

سهم از آندوخته قانونی شرکت های قرضی

۳۱- آندوخته سرمایه ای

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه	
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۳,۵۸۱,۵۶۸	۶,۲۲۷,۱۷۰	۱,۵۴۴,۵۷۰	۳,۸۱۵,۴۳۶
۲,۶۴۳,۶۰۲	۱,۳۶۶,۷۷۴	۳,۳۷۰,۸۶۶	۵۸۹,۶۴۹
۶,۲۲۷,۱۷۰	۷,۵۹۳,۹۴۴	۳,۸۱۵,۴۳۶	۴,۴۰۵,۰۸۵

مانده ابتدای سال
 افزایش طی سال
 مانده پایان سال

۳۱-۱- طبق ماده ۱۸۸ اساسنامه شرکت، سود حاصل از فروش سهام موجود در سبد سهام شرکت در هر سال تا سیزدهی که منجر به زیان نباشد، تدریجاً به حساب آندوخته سرمایه ای منتقل و پس از رسیدن به تصف سرمایه ثبت شده شرکت و اخذ مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار هیات مدیره و با تصمیم مجمع عمومی فوق العاده قابل تبدیل به سرمایه است. آندوخته سرمایه ای تا زمان ادامه فعالیت شرکت غیر قابل تقسیم بوده و صرفاً برای حفظ روند سود هر شرکت با پیشنهاد هیات مدیره و تصویب مجمع عمومی عادی - هر سال می تواند حداکثر تا ۲۰ درصد از مبلغی که در همان سال به حساب آندوخته سرمایه ای منظور می گردد، بین صاحبان سهام تقسیم نمود. تصویر ۲-حزب صورت وجود زیان انباشته - آندوخته سرمایه ای به میزان اقل آندوخته سرمایه ای پس از کسر زیان انباشته شرکت اصلی و آندوخته سرمایه ای پس از کسر زیان انباشته گروه قابل تبدیل به سرمایه است. لازم به ذکر است در تعلق سود فروش سهام شرکت های قرضی راکس، جوقان و ساختمان نوین از آندوخته سرمایه ای کسر شده و به حساب آثار مدافع حق کنترل منظور گردیده است.

۳۲- منافع فاقد حق کنترل

منافع فاقد حق کنترل بشرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه	
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۱,۶۰۸,۳۹۴	۱,۹۵۹,۷۷۰
۱۳۸,۹۰۳	۱۶۷,۸۰۸
(۱,۱۲۸,۹۵۲)	۱۰۵,۰۲۸
۱,۵۱۸,۳۴۵	۲,۲۳۳,۶۰۶

سرمایه

آندوخته قانونی

سود (زیان) انباشته



وزارت امور اقتصادی و دارایی

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۳۳- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه	یادداشت	
	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
تجاری:		
استاد پرداختنی تجاری	۲۱,۸۸۹	۲۲,۸۰۸
حساب های پرداختنی تجاری	۱۱۰,۶۰۲	۱۲۵,۶۶۶
پرداختنی اشخاص وابسته	۶۷۴	۱۷,۲۳۵
	۱۳۲,۱۶۵	۱۶۵,۷۰۹
سایر پرداختنی ها		
استاد پرداختنی	۲۶,۳۱۱	-
حق بیمه های پرداختنی	۴۰,۸۶۵	۲۷,۰۷۸
سازمان امور مالیاتی	۹,۹۶۵	۱۴,۶۸۰
سایر حساب های پرداختنی	۶۷۰,۷۴۸	۵۶۶,۷۹۰
درآمد تحقق نیافته سهام های وثیقه	۱,۹۰۶,۰۳۲	۱,۹۰۶,۰۳۲
	۲,۶۵۲,۹۲۱	۲,۵۱۴,۵۸۰
	۲,۷۸۷,۰۸۶	۲,۶۸۰,۲۸۹
تفاوت با حسابهای دریافتنی	(۲,۰۶۷,۷۷۹)	(۲,۰۶۷,۷۷۹)
	۷۱۹,۳۰۷	۶۱۲,۵۱۰

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت	یادداشت	
	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
تجاری:		
حساب های پرداختنی تجاری:		
اشخاص وابسته و تابعه	۵۰,۵۳۸	۲۸,۸۱۲
	۵۰,۵۳۸	۲۸,۸۱۲
سایر پرداختنی ها		
سایر حساب های پرداختنی	۱۶۸,۶۸۹	۳۷۶,۷۱۵
سازمان امور مالیاتی	۱,۸۱۴	۴,۰۰۱
سازمان تامین اجتماعی	۲,۲۹۰	۳,۳۱۹
درآمد تحقق نیافته سهام های وثیقه	۱,۹۰۶,۰۳۲	۱,۹۰۶,۰۳۲
	۲,۰۷۸,۸۲۵	۲,۲۹۰,۰۶۷
	۲,۱۲۹,۳۶۳	۲,۳۱۸,۸۷۹
تفاوت با حسابهای دریافتنی	(۲,۰۶۷,۷۷۹)	(۲,۰۶۷,۷۷۹)
	۶۱,۵۸۴	۲۵۱,۱۰۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱-۳۳- از مبلغ ۲۲,۸۰۸ میلیون ریال، مبلغ ۲۱,۴۸۹ میلیون ریال مربوط به ارائه دو فقره چک هریک به مبلغ ۷,۱۶۱ میلیون ریال و یک فقره چک به مبلغ ۷,۱۶۷ میلیون ریال به ترتیب در سررسیدهای مورخ ۱۳۹۵/۰۲/۱۵، ۱۳۹۵/۰۸/۱۵ و ۱۳۹۶/۰۲/۱۵ به سازمان منطقه آزاد کیش بابت ثمن معامله قرارداد زمین ۴۶ هکتاری پروژه کیش ارائه نموده که به دلیل اعلام فسخ قرارداد از سوی سازمان منطقه آزاد کیش پس از توافقات نهایی با سازمان منطقه آزاد کیش مسترد خواهد شد و مربوط به شرکت فرعی نوسازی و ساختمان ایران می باشد

۲-۳۳- حساب های پرداختنی تجاری :

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه		
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۶۳,۳۴۶	۲۳,۱۹۶	پیمانکاران
۴۲,۲۹۷	۶۸,۳۱۵	سپرده ها
-	۲۰,۳۱۵	شرکت پارسا کوشان زاگرس - راهسازی معابر چغاخور
-	۶,۰۹۰	کارگزاری ساختمان نوین
-	۶,۰۶۵	خریداران پروژه ها
۴,۹۵۹	۱,۶۸۵	سایر اشخاص
۱۱۰,۶۰۳	۱۲۵,۶۶۶	

۲-۳۳- از مبلغ ۱۷,۲۳۵ میلیون ریال بدهی گروه به مبلغ ۱۶,۵۵۵ میلیون ریال بدهی به شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل مربوط به تهاجر واحدهای بلوک B مجتمع اداری شهریار اردبیل به متراژ ۸۵۰ متر مربع به بهای تمام شده ۴۱,۵۰۴ میلیون ریال و براساس گزارش کارشناسی رسمی دادگستری و تحصیل ۶ واحد مسکونی پساوول اردبیل و همچنین بخشی از ثمن معامله در ارتباط با تحویل ملک و سند مالکیت می باشد. لازم به ذکر است بلوک B واقع در استان اردبیل به شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل در سال مالی ۱۴۰۴ اجاره داده شده و طلب آن به مبلغ ۱,۹۷۶ میلیون ریال با بدهی فوق تهاجر گردیده است.

بدهی شرکت اصلی نیز بابت بدهی به شرکت نوسازی و ساختمان تهران به مبلغ ۱۰,۷۷۹ میلیون ریال و شرکت نوین کرت به مبلغ ۱۷,۳۶۰ میلیون ریال می باشد.

۴-۳۳- سایر حساب های پرداختنی عمدتاً مربوط به بدهی به شرکت درنیکا مدارآرنا به مبلغ ۸۳,۰۰۰ میلیون ریال، بیمه نوین به مبلغ ۳۲,۵۱۸ میلیون ریال، بستانکاران ودیع ساختمان عباس آباد به مبلغ ۱۳,۵۶۷ میلیون ریال (شرکت اصلی) و بدهی شرکتهای فرعی به شهرداری شهر جدید پردیس به مبلغ ۵۲,۹۰۵ میلیون ریال، بدهی به سهامداران امانی به مبلغ ۲۸,۹۱۲ میلیون ریال می باشد.

۳۴- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه		
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۴,۷۴۷	۱۰,۲۰۶	۳۳,۶۸۹	۴۶,۴۸۶	مانده در ابتدای سال
(۲,۲۲۷)	(۴,۳۴۳)	(۳,۸۸۹)	(۲۲,۹۰۲)	پرداخت شده طی سال
-	-	(۱,۲۱۵)		ذخیره مزایای پایان خدمت شرکت خارج شده از تلفیق
۷,۶۸۶	۱۴,۳۰۲	۱۷,۹۰۱	۴۸,۶۲۸	ذخیره تامین شده طی سال
۱۰,۲۰۶	۲۰,۱۶۵	۴۶,۴۸۶	۷۲,۲۱۲	مانده در پایان سال

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۳۵ - مالیات پرداختنی

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۳۵-۱	۲۵۳,۲۷۵	۱۰,۵۷۶
۳۵-۲	۴,۹۴۳	۴,۹۴۳
	۲۵۸,۲۱۸	۱۵,۵۱۹

گروه
شرکت اصلی

۳۵-۱- گردش حساب مالیات پرداختنی گروه به قرار زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
مانده در ابتدای سال	۱۸,۱۲۶	۳۰,۱۴۸
ذخیره مالیات عملکرد سال	۲۴۸,۳۲۲	-
تعدیل ذخیره مالیات عملکرد سالهای قبل	۱۸	۱۱,۳۴۰
کاهش -خرج -ردیبل از تلفیق	-	(۵-۲)
تادیه شده طی سال	(۵,۳۲۰)	(۲۴,۸۶۰)
	۲۶۱,۱۵۶	۱۸,۱۲۶
پیش پرداختهای مالیاتی	(۷,۸۸۱)	(۷,۵۵۰)
	۲۵۳,۲۷۵	۱۰,۵۷۶

۲۳

۳۵-۱-۱ مالیات بر درآمد شرکت فرعی تامین مسکن نوین تا پایان سال ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ قطعی و تسویه شده است.

۳۵-۱-۲ شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران مالیات بر درآمد سنوات ۱۳۸۳، ۱۳۹۰، ۱۳۹۳، ۱۳۹۷ و ۱۳۹۹ الی ۱۴۰۱ قطعی و تسویه شده است. عملکرد سنوات ۱۳۷۹، ۱۳۸۰ و ۱۳۸۲ مورد رسیدگی حوزه مالیاتی قرار گرفته و شرکت نسبت به نحوه رسیدگی به موجب برگ های تشخیص صادره اعتراض نموده و پرونده مالیاتی به هیأت حل اختلاف مالیاتی ارجاع شده لیکن تا تاریخ تحریر این یادداشت منجر به صدور رأی نگردیده است. اصل مالیات مقطوع سال ۱۳۹۱ موضوع ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم قطعی و تسویه گردیده است. همچنین رأی هیأت تجدیدنظر در خصوص موضوع ماده ۱۰۵ به اجرائی قرار کارشناسی صادر شده. لیکن تا تاریخ تحریر این یادداشت رأی نهایی صادر و ابلاغ نگردیده است. همچنین مالیات عملکرد سال ۱۳۹۲ موضوع ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم قطعی و تسویه شده است لیکن مالیات موضوع مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات های مستقیم بر اساس اعتراض شرکت به هیأت تجدید نظر ارجاع شده و تا تاریخ تحریر این یادداشت رأی هیأت مذکور صادر نگردیده است ضمن آن که از این بابت مبلغ ۷۳۳ میلیون ریال به صورت علی الحساب در سنوات گذشته پرداخت شده است. نسبتاً مالیات عملکرد سال ۱۳۹۸ موضوع مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات های مستقیم قطعی و تسویه شده است لیکن در خصوص مالیات عملکرد موضوع ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم یا توجه به محاسبه و پرداخت علی الحساب مالیات ساخت املاک پروژه آسمان ونک مبلغ آن در سال ۱۳۹۲ به موجب رأی هیأت تجدید نظر، محاسبه مجدد توسط حوزه مالیاتی در تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۱۸ مورد اعتراض قرار گرفته که علی رغم تشکیل جلسه رسیدگی در تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۰۸ تا کنون نتیجه این جلسه به شرکت ابلاغ نگردیده است. شایان ذکر است عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ رسیدگی شده و از این بابت برگ تشخیص به مبلغ ۱۳۰,۷۳۷ میلیون ریال برگ تشخیص صادر شد و شرکت نسبت به آن اعتراض نموده است و برای عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به دلیل زیان برای سال ۱۴۰۴ به دلیل سود سهام ذخیره ای شناسایی نشده است.

۳۵-۱-۳ مالیات عملکرد شرکت فرعی ساختمان نوین تا پایان سال ۱۴۰۲ رسیدگی و تسویه شده است یا توجه به عدم وجود درآمد مشمول مالیات برای سال مالی قبل و سال مالی مورد گزارش که مورد رسیدگی مالیاتی هم قرار نگرفته اند و احتساب مناقیتهای مالیاتی، ذخیره ای از این بابت در حسابها منظور نگردیده است.

۳۵-۱-۴ مالیات بر درآمد شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان تا پایان سال مالی ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به استثنای سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ قطعی و تسویه شده است. بابت مالیات بر درآمد شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۶/۳۱ به موجب برگ تشخیص صادره به مبلغ ۲,۵۴۲ میلیون ریال مربوط به فروش پروژه نسرین مشهد در سنوات گذشته بوده که موضوع با اعتراض شرکت در هیأت حل اختلاف مالیاتی در جریان رسیدگی است. سود ابرازی عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ و سال مالی مورد گزارش عمدتاً با اعمال مناقیتهای شرکت در سهام شرکت های از شمول مالیاتی خارج گردیده است و به همین علت ذخیره مالیاتی از این بابت در حسابها منظور نشده است.

۳۵-۱-۵ مالیات عملکرد شرکت توسعه عمران زاگرس تا پایان سال مالی ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ رسیدگی و قطعی شده است.

۳۵-۱-۶ مالیات عملکرد شرکت فرعی ساختمان و توسعه فناوری (سازین) قبل از سال مالی ۱۳۹۹ و سال های مالی ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ قطعی و تسویه شده است. بابت مالیات عملکرد سال های مالی ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ برگ تشخیص به مبلغ ۱,۶۰۶ میلیون ریال برگ تشخیص صادر شده که مورد اعتراض شرکت واقع گردیده، مالیات عملکرد سال های مالی ۱۴۰۳ و ۱۴۰۴ منتج به زیان گردیده و فراموشی غیرمعمولاتی نیز منافی از مالیات می باشد لذا شرکت ذخیره مالیات عملکرد بابت سال های مذکور اعصال نکرده است.

۳۵-۱-۷ مالیات بر درآمد شرکت فرعی تامین مسکن جوانان برای کلیه سالهای قبل از سال مالی ۱۳۹۹ قطعی و تسویه شده و گواهی ماده ماده ۲۲۵ نیز اخذ شده است یا وجود زیان ابرازی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ به مبلغ ۲۳,۹۶۱ میلیون ریال، براساس رسیدگی انجام شده توسط کارشناسان سازمان امور مالیاتی بالغ بر مبلغ ۲,۵۱۰ میلیون ریال مالیات براساس برگ تشخیص شماره ۱۶۳۹۱۵۳۸۲ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مطالبه شده که مورد اعتراض شرکت واقع و پرونده در هیأت بدوی حل اختلاف مالیاتی مطرح و قرار کارشناسی صادر و ابلاغ شده و تاکنون کارشناسان امور مالیاتی جهت رسیدگی مجدد مراجعه ننموده اند. بابت مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۲ مبلغ ۳۱,۶۱۸ میلیون ریال بابت مالیات سود سهام مزاد ده ترحد پایتک لاتعماد نوین و مبلغ ۵۷۶ میلیون ریال بابت باقی برگ تشخیص صادر و پرداخت شده و تاکنون برگ قطعی از سوی سازمان امور مالیاتی کشور صادر نشده است برای درآمد مشمول مالیات سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ بر اساس الزامات مواد ۱۰۵ و ۱۴۳ قانون مالیات های مستقیم مالیات متعلقه محاسبه و در حسابها منظور گردیده است. جمع مبالغ پرداختی و پرداختنی شرکت در پایان سال مالی مورد گزارش بالغ بر ۲,۵۱۰ میلیون ریال کمتر از مجموع برگ تشخیص و قطعی مالیاتی صادره توسط ادار مالیاتی مربوط است که مورد اعتراض قرار گرفته است و بدین بابت آنها در حسابها منظور نشده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۸-۳۵-۱- مالیات بر درآمد شرکت زمین مسکن تولید ایران برای کلیه سال های قبل ۱۴۰۶/۰۶/۲۱ قطعی و تسویه شده است.

۲-۳۵- خلاصه وضعیت مالیات پرداختی شرکت به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۶/۰۶/۳۱

۱۴۰۴/۰۶/۳۱

حالیات

توضیحات	مابده پرداختی	مابده پرداختی	تلاشه شده	قطعی	تشدیدی	ایزای	درآمد تشدیدی	درآمد		سود زیان)	مالی
								مشمول	مالیات ایزای		
در جریان بایام	۲۰,۷۴۴	۲۰,۷۴۴	۶,۲۴۵	(۴,۷۵۵)	۶,۲۴۵	-	-	-	۱۳۱,۴۷۰	۱۳۸,۸۱۰,۶۳۱	
حیات حل اختلاف	۲,۸۶۹	۲,۸۶۹	۲,۸۶۹	-	۲,۸۶۹	-	-	-	۱۴۷,۰۳۷	۱۳۹,۲۱۰,۶۳۱	
حیات حل اختلاف	-	-	۴,۸۰	۴,۸۱	۵۲۶	-	-	-	۶۹,۱۶۴	۱۳۹,۶۱۰,۶۳۱	
حیات حل اختلاف	-	-	۲,۸۹	-	۲,۶۷	-	-	-	(۳۴۳,۹۴۸)	۱۳۹,۶۱۰,۶۳۱	
قطعی و تسویه	-	-	-	-	-	-	-	-	(۱۵۲,۰۳۹)	۱۳۹,۸۰۰,۶۳۱	
قطعی و تسویه	-	-	۲۵,۴۰۴	۲۸,۶۰۴	۲۵,۷۵۶	-	-	-	۱,۳۵۱,۹۹۳	۱۴۰,۰۱۰,۶۳۱	
رسیدگی شده	-	-	-	۵۷۳	۵۷۳	-	-	-	۲۰,۶۸۰,۳۶۱	۱۴۰,۱۱۰,۶۳۱	
حیات حل اختلاف	-	-	-	-	۴,۰۳۸	-	-	-	۱,۷۳۹,۳۰۰	۱۴۰,۲۱۰,۶۳۱	
رسیدگی شده	-	-	-	-	۲,۳۰۷	-	-	-	۳,۸۳۲,۹۲۳	۱۴۰,۲۱۰,۶۳۱	
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	-	-	۳,۱۳۵,۹۹۱	۱۴۰,۴۱۰,۶۳۱	
	۴,۹۶۳	۴,۹۶۳	-	-	-	-	-	-	-	-	

۱-۲-۳۵- مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سال های قبل از سال ۱۳۸۸ قطعی و تسویه شده است.

۲-۳۵-۲- طبق برگ قطعی و رای هیات حل اختلاف از بهای مالیات عملکرد سال ۱۳۸۸ مبلغ ۱۳,۷۵۵ میلیون ریال شرکت از بهای مالیات عملکرد سال مالی ۱۳۸۸ شرکت مورد اعتراض قرار گرفته، پرونده به هیات حل اختلاف ارجاع گردیده است. تاریخ تهیه صورتهای مالی نتیجه به این شرکت اعلام نشده است. جهت استرداد مالیات نیز در خواست ارسال شده است.

۳-۳۵-۳- شرکت تشخیص صادره برای عملکرد ۱۳۹۲ از سوی شرکت مورد اعتراض قرار گرفته، پرونده به هیات حل اختلاف ارجاع گردیده است. تاریخ تهیه صورتهای مالی نتیجه به این شرکت اعلام نشده است.

۴-۳۵-۴- عملکرد سال مالی ۱۳۹۳ و ۱۳۹۸, ۱۳۹۷ و ۱۳۹۹ مورد رسیدگی مقامات مالیاتی قرار گرفته است. مالیات مورد قطعی و تسویه گردیده است.

۵-۳۵-۵- شرکت تشخیص صادره برای عملکرد ۱۳۹۴ و ۱۳۹۹ از سوی شرکت مورد اعتراض قرار گرفته و تاریخ تهیه صورتهای مالی نتیجه به این شرکت اعلام نشده است.

۶-۳۵-۶- بخش عمده مالیات عملکرد سال ۱۴۰۰ تسویه و مالیات نیز در حال بایام با مابده مالیات از سازمان امور مالیاتی بابت مالیات عملکرد سال ۱۳۸۸ می باشد.

۷-۳۵-۷- بابت مالیات عملکرد سال ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳ با توجه به معاف بودن سود سهام و سود فروش مالیاتی برای آنکار دیده لیکن به ترتیب ۲۸,۰۳۸ میلیون ریال، ۲۰,۷ میلیون ریال، ۲۰,۷ میلیون ریال توسط اداره مالیاتی برگ تشخیص صادر شده که نسبت به عملکرد ۱۴۰۲ آن اعتراض شده به همین جهت ذخیره ای در حسابها منظور نگردیده است و عملکرد ۱۴۰۳ در حال بررسی است.

۸-۳۵-۸- با توجه به اینکه فقهائیهای اصلی شرکت شامل سود سهام و سود فروش سود سهام تولید ایران می باشد که سود سهام طبق تبصره ۴ ماده ۱۰ قانون م.م.م معاف می باشد و همچنین خرید و فروش سهام مشمول مالیات مقطوع در زمان انجام معامله می باشد بنابراین جهت مالیات سال مالی مورد گزارش ذخیره ای در حسابها منظور نشده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۳۶- سود سهام پرداختنی

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	شرکت:
۲۴,۶۷۰	۲۳,۷۰۰	سود سهام قبل از سال ۱۳۹۳
۶,۶۳۹	۶,۴۱۰	سود سهام ۱۳۹۳
۴,۵۶۰	۴,۳۸۶	سود سهام ۱۳۹۴
۴,۰۴۸	۳,۸۸۶	سود سهام ۱۳۹۵
۲۶,۸۳۳	۲۴,۵۹۱	سود سهام ۱۳۹۹
۶,۱۸۱	۵,۶۲۹	سود سهام ۱۴۰۰
۱۲,۸۹۹	۱۱,۳۹۳	سود سهام ۱۴۰۱
۴۱,۹۰۵	۳۶,۵۹۳	سود سهام ۱۴۰۲
	۲۳,۶۵۳	سود سهام ۱۴۰۳
۱۲۷,۷۳۵	۱۴۰,۲۴۲	
۳۹,۸۴۱	۴۵,۶۵۲	گروه:
۱۶۷,۵۷۶	۱۸۵,۸۹۴	شرکت های فرعی - متعلق به منافع فاقد حق کنترل

۳۶-۱- مانده سود سهام پرداختنی مصوب به اشخاص حقیقی و حقوقی طبق جدول زمانبندی اعلام شده و طی مهلت مقرر قانون تجارت از طریق سامانه سجام و پرداخت به حساب بانکی سهامداران پرداخت گردیده است و دلیل عدم پرداخت سود سهام سنوات قبل برخی از سهامداران علیرغم اطلاع رسانی در سامانه کدال، و پرداخت سود سهام سنوات قبل در سامانه سجام، عدم ارائه حساب بانکی و عدم ثبت نام در سامانه سجام می باشد. لازم به توضیح می باشد که از مانده حساب سود سهام پرداختنی شرکت، مبلغ ۵.۷۸۱ میلیون ریال تا تاریخ تهیه صورت های مالی پرداخت گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۳۷- ذخایر

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت	گروه		یادداشت	
	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
-	-	۵۵۶,۱۹۳	۳۷-۱	ذخیره اتمام پروژه ها
۲۰۶,۴۸۵	۱۸,۶۴۹	۳۸۹,۷۵۸		سایر ذخایر
۲۰۶,۴۸۵	۱۸,۶۴۹	۹۴۵,۹۵۱		

۱- ۳۷- مانده حساب ذخیره اتمام پروژه ها عمدتاً به مبلغ ۲۹۵,۶۹۴ میلیون ریال مربوط به تعهدات شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران در خصوص پروژه های در حال تکمیل، شامل پروژه مسکونی ظفر و پروژه های ساختمانی تکمیل شده از جمله پروژه های آسمان ونک، یوسف آباد و الهید از بابت مخارج مربوط به صدور اسناد مالکیت میباشد.

۳۸- پیش دریافت ها

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه		یادداشت	
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
۸۷,۵۷۲	۱۱۲,۶۹۱	۳۸-۱	پیش دریافت از مشتریان
(۵۱,۴۳۴)	(۵۱,۴۳۴)	۲۱-۱	تهدیه باحساب دریافتی تجاری
(۱,۱۶۶)	(۱,۱۶۶)	۲۱-۸	تهدیه یا دریافتی های بلندمدت
۳۴,۹۷۲	۶۰,۰۹۱		

۱- ۳۸- پیش دریافت از مشتریان عمدتاً مربوط به پیش دریافت پروژه جفاخور پیش دریافت پروژه نگین پردیس و پروژه ی ظفر می باشد.

دفتر گزارش حسابرسی
مورخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۰
رأی:

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۳۹- اصلاح اشتباهات و تغییر طبقه بندی

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۸۷,۷۴۲	۷۴,۸۵۴	سود سهام شرکت وابسته توسعه و عمران استان کرمان
۷۸۵,۲۴۴	۷۸۵,۲۴۴	سود سهام شرکت وابسته بانک اقتصاد نوین
۱۴۹,۶۸۴	-	اصلاح فروش و بهای تمام شده و پروانه های فروش پروژه چغاخور - در شرکت فرعی توسعه و عمران زاگرس
(۷,۴۶۳)	-	اصلاح فروش و بهای تمام شده پروانه های فروش رفته
۱۶,۳۵۲	-	اصلاح فروش زمین پروژه شهرک سامان
(۴,۸۱۹)	-	اصلاح فروش و بهای تمام شده زمین های پروژه چغاخور
(۷,۲۰۸)	-	اصلاح حساب مالکات سال ۱۳۹۸، ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲
(۶,۴۹۹)	-	اصلاح هزینه ها
(۴,۰۰۳)	-	اصلاح (زیان) حاصل از فروش سرمایه گذاری ها
(۵۲,۹۰۵)	-	شناسایی عوارض شهرداری شهر جدید پردیس در خصوص اخذ پروانه و کمیسیون عاده ۱۰۰ پروژه مهر پردیس
۲۶,۲۲۰	-	درآمد حاصل از تسویه حساب با شرکت عمران شهر جدید پردیس - پروژه مهر پردیس
(۷۷,۵۰۰)	-	مازاد تجدید ارزیابی دارایی های شرکت های وابسته
۴,۰۷۸	-	سایر - اصلاح درآمد های فروش
۹۰۸,۹۲۳	۸۶۰,۰۹۸	جمع
۱۹,۴۸۰	-	سهیم اقلیت
۹۲۸,۴۰۳	۸۶۰,۰۹۸	سهیم اکثریت

پایان گزارش حسابرسی
مهر ۱۴۰۴ / ۱۰ / ۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱-۳۹- به منظور ارائه تصویری مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات، کلیه اطلاعات مقایسه ای مربوط در صورت های مالی مقایسه ای اصلاح و ارائه مجدد شده است و به همین دلیل اقلام مقایسه ای بعضاً با صورت های مالی ارائه شده در سال مالی قبل مطابقت ندارد.

۱-۱-۳۹- اصلاح و ارائه مجدد صورت های مالی ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ گروه

تجدید ارائه شده)	تعدیلات	طبق صورت های مالی	
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	اصلاح اشتباهات	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
	بد(بس)		صورت وضعیت مالی :
۳۰,۰۵۰,۱۳۲	(۶۴۰,۴۳۰)	۳۰,۶۹۰,۵۶۲	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
۱,۸۴۱,۶۰۲	(۲۲۶)	۱,۸۴۱,۸۲۸	حسابهای دریافتنی
-	۷۷,۵۰۰	۷۷,۵۰۰	مازاد تجدید ارزیابی دارایی های شرکت های وابسته
۱۹,۴۶۲	(۲۰,۲۰۱)	(۷۳۹)	آثار معاملات فاقد حق کنترل وابسته و حقوق عمومی و سایر
۸,۱۹۰,۸۸۹	۶۷,۹۸۹	۸,۲۵۸,۸۷۸	سهم از تسعیر ارز وابسته
(۹۵۹,۴۱۰)	(۹,۹۶۹)	(۹۶۹,۳۷۹)	سهم خزانه وابسته
۱۰۵,۰۶۶	(۳۴,۴۰۹)	۷۰,۶۵۷	صرف سهام خزانه وابسته
(۱,۴۱۹,۸۴۳)	۱,۴۱۹,۸۴۳	-	سایر اندوخته های شرکتهای وابسته
۲۶,۶۹۷,۱۱۹	(۸۶۰,۰۹۸)	۲۵,۸۳۷,۰۲۱	سود انباشته
			سایر اقلام سود انباشته
-	۱۲,۷۸۱	(۱۲,۷۸۱)	انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود انباشته
	۱۲,۷۸۱		

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱-۳- اصلاح و ارائه مجدد صورت های مالی ۱۴۰۲/۰۷/۰۱ تا ۱۴۰۳/۰۹/۰۱

(مبالغ به میلیون ریال)
 (تجدید ارائه شده)

تغییر در رویه های حسابداری	تجدید طبقه بندی		اصلاح اشتباهات		طبق صورت های مالی ۱۴۰۲/۰۷/۰۱	صورت وضعیت مالی:
تغییر در رویه های حسابداری	تجدید طبقه بندی	جمع تعدیلات	اصلاح اشتباهات	تغییر در رویه های حسابداری		
۱,۹۶۳,۰۰۵	۱,۹۶۳,۰۰۵	-	-	-	۱۷,۰۸۷,۶۸۹	سرمایه گذاری در املاک
۱۳,۱۱۸,۰۷۰	(۳,۹۶۹,۶۱۹)	-	(۵,۶۳,۰۹۵)	-	۱,۴۴۳,۰۴۶	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
۱,۶۵۰,۱۷۵	۲۰۷,۱۲۹	-	-	-	۶۸۴,۳۵۳	سایر سرمایه گذاری های بلند مدت
۲۵۷,۶۹۹	(۴۲۶,۶۵۴)	-	-	-	۳۸,۵۲,۲۴۰	سایر دارایی ها
۲,۱۱۵,۰۱۶	(۱,۷۳۷,۲۲۴)	-	۶,۲۵۶	-	۱,۹۱۴,۳۹۹	موجودی ساختمان ها، پروژه ها و مواد و کالای
۱,۹۳۶,۳۸۹	۲۱,۹۹۰	-	۲۱,۹۹۰	-	(۱,۵۶۶,۶۲۰)	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
(۸۳۳,۶۸۹)	۷۹۲,۳۲۵	-	(۵۹,۴۰۴)	-	-	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
(۷۹۲,۳۳۵)	(۷۹۲,۳۳۵)	-	-	-	-	ذخایر
(۳۳,۵۹۸)	(۷,۲۰۸)	-	(۷,۲۰۸)	-	(۱۵,۳۹۰)	حالیات پرداختی
-	۳,۳۴۲,۰۷۸	-	(۶۴,۴۴۶)	-	(۳۳,۳۴۲,۰۷۸)	مازاد تجدید ارزیابی دارایی های شرکت های وابسته
(۱۴,۶۵۲,۷۴۹)	(۹۲۸,۴۰۳)	-	(۹۲۸,۴۰۳)	-	(۱۳,۷۲۴,۳۴۶)	سود (زیان) الباقی مانده
(۱,۵۶۲,۳۴۶)	۱۹,۴۸۰	-	۱۹,۴۸۰	-	(۱,۵۸۱,۸۲۶)	منافع قلقد حق کنترل
(۳,۶۶۹,۶۹۸)	۶۷,۹۸۹	-	۶۷,۹۸۹	-	(۳,۷۳۷,۶۸۷)	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی شرکت های وابسته
۸۷۶,۷۲۳	(۹,۹۶۹)	-	(۹,۹۶۹)	-	۸۸۶,۶۹۳	سهم از سهم خزانه شرکت های وابسته
(۹۸,۴۸۰)	(۳۴,۴۰۹)	-	(۳۴,۴۰۹)	-	(۶۴,۰۷۱)	سهم از صرف سهام خزانه شرکت های وابسته
۱,۴۱۹,۸۴۳	۱,۴۱۹,۸۴۳	-	۱,۴۱۹,۸۴۳	-	-	سهم از سایر اندوخته شرکت های وابسته
(۱۰,۳۷۰)	(۲۰,۲۰۱)	-	(۲۰,۲۰۱)	-	۹,۸۳۱	سهم از حقوق عمومی و اثر معاملات با منافع حق کنترل شرکت های
۳۳۴,۶۰۷	۱۵۱,۵۷۷	-	۱۵۱,۵۷۷	-	۱۷۳,۰۳۰	پیش دریافت ها
(۰)	(۰)	-	(۰)	-	-	جمع
(۴۹۱,۸۹۶)	(۳۷,۹۶۵)	-	(۳۷,۹۶۵)	-	(۵۱۹,۸۶۱)	صورت سود و زیان:
۶,۶۵۱	(۴۱,۵۵۷)	-	(۴۱,۵۵۷)	-	۱۰۲,۲۰۸	درآمد فروش املاک
۷۵۶,۴۵۹	۶,۴۹۹	-	۶,۴۹۹	-	۷۴۹,۹۶۰	بهای تمام شده درآمد فروش املاک
۳۷,۴۱۷	(۴۰,۰۳۰)	-	(۴۰,۰۳۰)	-	۳۱,۴۳۰	هزینه های فروش اداری و عمومی
(۶۷,۰۲۶)	(۶۷,۰۲۶)	-	(۶۷,۰۲۶)	-	-	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۴۰- نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه	
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۳,۸۳۲,۹۲۲	۳,۹۳۵,۹۹۱	۱۶,۰۹۶,۵۳۹	۲۲,۴۹۲,۷۴۵
سود خالص			
تعدیلات			
-	-	۱۱,۳۴۰	۲۴۸,۳۵۰
-	-	۴,۲۲۶	۱,۴۶۰
-	-	(۱۲,۸۸۳,۶۷۲)	(۱۹,۹۹۹,۷۶۶)
۵,۴۵۹	۹,۹۵۹	۱۲,۷۹۷	۲۵,۷۲۶
۹,۹۲۶	۱۰,۵۶۴	۳۳,۳۶۷	۳۵,۷۰۶
(۷۵۷)	(۵۲۰)	(۲۰۹,۲۴۷)	(۳۷,۵۰۸)
۱۴,۶۲۸	۲۰,۰۰۳	(۱۳,۰۳۱,۲۰۹)	(۱۹,۷۱۶,۰۳۲)
۳,۸۴۷,۵۵۰	۳,۹۵۵,۹۹۴	۳,۰۶۵,۳۳۰	۳,۷۷۷,۷۱۳
تغییرات سرمایه در گردش:			
(۴۵۶,۴۴۵)	(۱,۹۱۱,۱۶۳)	۲۸,۷۳۱	۳۳۵,۹۴۷
-	-	(۲۶۷,۸۵۰)	(۹۷۲,۲۹۸)
۱۶,۱۸۷	(۲۰۰)	۱۵۱,۱۰۴	(۱۱۶,۰۷۷)
(۱۷۳,۳۳۲)	۷,۴۹۱	۵۹,۳۲۰	(۲۰۴,۸۹۰)
(۴۳۲,۷۰۲)	۱۸۹,۵۱۶	(۱۰۹,۹۹۶)	۲۴۷,۰۰۲
(۶۵,۶۳۷)	(۱۸۷,۸۳۶)	۱۵۳,۶۱۶	(۵۹۰,۱۹۴)
-	-	۱۳,۵۱۹	۲۵,۱۱۹
(۱,۳۰۳,۱۹۸)	(۷۱۸,۱۲۷)	(۲,۳۵۷,۰۰۸)	(۳,۱۵۲,۴۰۶)
(۴,۴۳۳)	۱,۹۷۱	۱۰۴,۸۲۱	۱۳۸,۸۰۹
۵۱,۰۹۲	۱۰,۸۴۵	۸,۱۲۰	۸۰۹۲
-	-	۷۵۹,۳۱۸	۳,۷۳۶,۰۷۲
(۲,۳۶۹,۴۶۸)	(۲,۶۰۷,۵۰۲)	(۱,۴۵۶,۲۹۵)	(۵۵۴,۸۲۴)
۱,۴۷۸,۰۸۲	۱,۳۴۸,۴۹۱	۱,۶۰۹,۰۳۵	۲,۲۲۲,۸۸۹

توسعه گزارش حسابرسی
مهر و امضا
۱۴۰۴/۱۰/۱۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۴۱- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۴۱-۱- مدیریت سرمایه

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

سیاست کلی شرکت عینی بر حفظ سرمایه گذاریها و مدیریت آنها جهت افزایش بازدهی می باشد و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده از خارج از شرکت نیست. کمیته سرمایه گذاری و ریسک شرکت ساختار سرمایه را در جلسات کمیته بررسی می نماید و به عنوان بخشی از این بررسی ، هزینه سرمایه و ریسک های مرتبط به هر طبقه از سرمایه گذاری مد نظر قرار می گیرد. شرکت یک نسبت اهرمی هدف به میزان ۷۲۰٪ تا ۷۲۵٪ دارد که به عنوان نسبت خالص بدهی به سرمایه تعیین شده است.

۴۱-۱-۱- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان سال مالی به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

(تجدید ارائه شده)

اصلی		گروه		
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
۴۱۰,۹۵۲	۴۳۵,۰۹۹	۱,۹۲۴,۸۶۸	۱,۵۳۹,۷۳۹	جمع بدهی ها
(۸۰,۱۴۸)	(۶۳۰,۳۶۳)	(۱۲۸,۵۰۳)	(۷۴۴,۳۱۵)	موجودی نقد
۳۳۰,۸۰۵	(۱۹۵,۲۶۴)	۱,۷۹۶,۳۶۵	۷۹۵,۴۲۴	خالص بدهی
۳۸,۴۹۲,۶۰۸	۴۱,۶۲۱,۶۶۱	۴۴,۱۴۰,۵۵۱	۶۹,۳۱۸,۵۰۷	حقوق مالکانه
۱٪	۰٪	۴٪	۱٪	نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه (درصد)

۴۱-۲- اهداف مدیریت ریسک مالی

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

۴۱-۳- ریسک بازار

با توجه به ماهیت فعالیت شرکت که ناشی از سرمایه گذاری می باشد، ریسک های ناشی از کاهش سرمایه گذاری (که عمدتاً سرمایه گذاری های بورسی را نیز شامل می گردد) با توجه به وضعیت بازار سرمایه از واقع نمی باشد ، که شرکت نیز برای کاهش هر گونه ریسک های بازار در صورت خرید و همچنین همزمان با مالکیت سرمایه گذاری ها ، اینگونه ریسکها را توسط کارشناسان خود جهت حفظ منافع سهامداران همواره تجزیه و تحلیل می نمایند.

۴۱-۳-۱- مدیریت ریسک ارز

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

۴۱-۴- مدیریت ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. شرکت سیاستی مبنی بر معامله تنها با طرف های قرارداد معتبر را اتخاذ کرده است، تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفای تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد. این شرکت تنها با شرکتهایی معامله می کند که رتبه اعتباری بالایی داشته باشد ، شرکت با استفاده از اطلاعات مالی عمومی و سوابق معاملاتی خود ، مشتریان عمده خود را طبق آیین نامه رتبه بندی مشتری بررسی می کند. آسیب پذیری شرکت و رتبه بندی اعتباری طرف قرارداد های آن ، به طور مستمر نظارت شده و ارزش کل معاملات با طرف قراردادهای تأیید شده گسترش می یابد. آسیب پذیری اعتباری از طریق محدودیت های طرف قرارداد که بطور سالانه توسط کمیته مدیریت ریسک و کمیته وصول مطالبات بررسی و تأیید می شود، کنترل می شود. عمده مطالبات سررسید شده شرکت مربوط به مطالبات از شرکت بین المللی ختخه سازی ایرانیان طبق یادداشت توضیحی ۶-۱۰ صورتهای مالی است.

شوکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۴۱-۵- ریسک سایر قیمت ها

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

۴۱-۶- مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چهارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت، تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. از بهای کنترل نقدینگی قابل دسترس، شرکت گزارش نقدینگی هفتگی و ماهانه ۶۰ ماهه و سالانه تهیه و بررسی مینماید. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری انبوه کفای و تسهیلات بانکی از طریق نظارت مستمر بر جریان های نقدی پیش بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق مقاطع سر رسید داراییها و بدهیهای مالی، مدیریت می کند.

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱	عندالمطالعه	کمتر از ۳ ماه	بین ۳ تا ۱۲ ماه	بین ۱۲ تا ۵ سال	جمع
پرداختنی های تجاری	۱۶۵,۷۰۹	-	-	-	۱۶۵,۷۰۹
سایر پرداختنی ها	۴۴۶,۸۰۱	-	-	-	۴۴۶,۸۰۱
مالیات پرداختنی	۴,۹۴۳	-	-	-	۴,۹۴۳
پیش دریافت ها	-	-	۶۰,۰۹۱	-	۶۰,۰۹۱
ذخیره مزایای پایان خدمت	۲۰,۱۶۵	-	-	-	۲۰,۱۶۵
ذخایر	۱۸,۶۴۹	-	-	-	۱۸,۶۴۹
سود سهام پرداختنی	۱۳۰,۲۴۲	-	-	-	۱۳۰,۲۴۲
	۷۹۶,۵۰۹	۰	۶۰,۰۹۱	-	۸۵۶,۶۰۰

۴۲- وضعیت ارزی

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

گروه:	یادداشت	دلار	ریال
موجودی نقد	۲۶-۱	۶,۰۲۳	۱,۶۷۹
خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴		۶,۰۲۳	۱,۶۷۹
خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳		۶,۰۲۳	۱,۶۷۹
معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ (میلیون ریال)		۲۲۷	۴۳
معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ (میلیون ریال)		۲۲۷	۴۳
شرکت اصلی:			
موجودی نقد	۲۶-۱	۶,۰۲۳	۱,۶۷۹
خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴		۶,۰۲۳	۱,۶۷۹
خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳		۶,۰۲۳	۱,۶۷۹
معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ (میلیون ریال)		۲۲۷	۴۳
معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۳ (میلیون ریال)		۲۲۷	۴۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	سود سهام دریافتی	دریافت وجه	خرید خدمات	پرداخت وجه	سایر
اشخاص وابسته	شرکت سرمایه گذاری تامین سرمایه نوین	همگروه	۶۶۹,۵۵۶	(۷۸۹,۸۷۸)	-	-	-
	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان کرمان	همگروه (نفوذ قابل ملاحظه)	-	(۷۲)	-	-	-
	بانک اقتصاد نوین	همگروه (نفوذ قابل ملاحظه)	۶۱۴,۱۲۶	(۴۱۴,۱۲۶)	-	-	-
	آرین پاسارگاد کیش	همگروه	-	-	-	۱,۸۰۰	-
	شرکت مدیریت پروژه های توسعه وسافت آریان	همگروه	-	-	-	۲,۵۵۲	-
	زرین ارفغان سعادت	همگروه	-	-	-	-	۹۳۹
	لیبرینگی اقتصاد نوین	همگروه	-	-	-	-	۸۶۹
	جمع		۱,۲۸۲,۵۱۲	(۱,۴۰۴,۷۸)	۲,۵۰۰	۴,۳۵۲	۱,۸۰۸

توسعه گران خدمات
 مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰
 مهر

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲-۴۳- حاشیه ملاحظات گروه با تشخیص وابسته به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	درافتی های تجاری	سایر درافتی ها	برداشتی های غیر تجاری	۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
					طلب	بدهی	طلب	بدهی
مبالغ	تأمین سرمایه نوین	۰	۶۶۸,۵۶۶	۶۷۶	۶۶۸,۸۹۲	۰	۷۹۱,۷۰۴	۰
	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	۳۶۸	۰	۰	۰	۰	۳۶۸	۰
	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان کرمان	۲,۳۲۶	۰	۰	۲,۳۲۶	۰	۲,۳۰۰	۰
	بانک اقتصاد نوین	۰	۱۳۸,۷۶۸	۰	۱۳۸,۷۶۸	۰	۱۳۸,۷۶۸	۰
	بین افلی خانه سازی البرز	۴,۰۶۷,۷۷۹	۰	۲,۰۶۲,۷۷۹	۰	۰	۰	۰
	ارمن پامناگه کوش	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۸۰۰
	شرکت مدیریت پروژه های توسعه و ساخت ایران	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲,۵۵۳
	زمین ایران سفلت	۰	۶,۷۲۶	۰	۶,۷۲۶	۰	۵,۷۸۷	۰
	تکبیر و توسعه سازی ساختمان کوش	۰	۱,۲۲۱	۰	۱,۲۲۱	۰	۱,۲۲۱	۰
	لوژی بانک اقتصاد نوین	۰	۲,۶۳۰	۰	۲,۶۳۰	۰	۲,۶۹۹	۰
جمع	صهران و همسکن سفلان غرب	۰	۳۳,۲۸۲	۰	۳۳,۲۸۲	۰	۳۳,۲۸۲	۰
	نورسوم	۰	۹۳۶	۰	۹۳۶	۰	۹۳۶	۰
	پشتادان استوار	۰	۲۰	۰	۲۰	۰	۲۰	۰
		۲,۰۷۰,۶۷۳	۸۵,۱۹۴	۲,۰۶۸,۵۵۳	۸۵۳,۹۵۹	۰	۹۷۶,۷۸۵	۲,۳۵۲

شماره ۸۳
 تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰
 صفحه ۸۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

۴۳-۳- معاملات شرکت اصلی با اشخاص وابسته طی سال مالی مورد گزارش:

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	دریافت وجه بابت مطالبات	پرداخت وجه	سود سهام	فروش سهام	پرداخت هزینه توسط شرکت اصلی	هزینه حق العمل کاری
ماده ۱۲۹ معاملات	شرکت توسلای ساختمان تهران	شرکت فرعی و عضو مشترک هیات مدیره	✓	(۴۰,۶۱۰)	-	-	-	۶۳۳,۸۱۱	۹,۱۲۵
	شرکت تامین مسکن جوانان	شرکت فرعی		(۴,۴۹۶)	-	۵۴۴,۴۸۴	-	۲۸,۵۴۱	-
	شرکت تامین مسکن نوین	شرکت فرعی		(۴,۴۱۰)	۶,۳۵۴	۱۱۹,۷۳۹	-	-	-
	شرکت تامین مسکن نوین ایران	شرکت فرعی		(۴۶۶,۴۸۳)	۱,۴۰۰,۴۰۹	۳۳,۵۷۶	۹۴۲,۵۵۹	-	-
	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	شرکت فرعی		(۴۸,۴۴۸)	۳۷۳,۳۴۴	۳,۵۴۱	۴۹,۱۰۰	-	-
	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	شرکت فرعی و عضو مشترک هیات مدیره	✓	(۵۴۴,۱۰۰)	۱,۰۰۰,۴۵۸	۲۵۶,۴۵۹	-	-	-
	شرکت ساختمان توسعه و فن آوری	شرکت فرعی		-	-	-	-	۱,۳۴۴	-
	شرکت توسعه و عمران زاگرس	شرکت فرعی		(۰۰۰,۵۴۳)	۱,۰۵,۴۶۰	-	-	-	-
	جمع			(۴۳,۳۰۷,۰۷۳)	۱,۷۹۲,۹۸۴	۹۴۳,۳۸۱	۱,۰۱۱,۶۵۹	۶۶۴,۵۵۸	۹,۱۲۵

۱-۱-۳- معاملات با اشخاص وابسته به استثنای فروش سهام شرکت های تامین مسکن جوانان و سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس به ترتیب به شرکت های پشتیبان ایجاد ساختمان و تامین مسکن نوین ایران بدون گزارش کارشناس رسمی دادگستری و همچنین تامین مالی درون گروهی با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت با اهمیتی نداشته است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

۴-۴۳- جابده معاملات شرکت اصلی با اشخاص وابسته به شرح زیر است:

شرح		نام شخص وابسته		درافتنی های تجاری	پرداختنی های تجاری	خالص		خالص		۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
بدهی	طلب	بدهی	طلب	۱۰۰۷۷۹	۰	۷۶۶,۸۹۹	۳۷۸,۱۶۰	۰	۱۰۰۷۷۹	۱۹۸,۵۹۳	۲۴۴,۹۷۶
۳۲,۵۰۵	-	۱۰۰۷۷۹	۰	۱۰۰۷۷۹	۰	۷۶۶,۸۹۹	۳۷۸,۱۶۰	۰	۱۰۰۷۷۹	۱۹۸,۵۹۳	۲۴۴,۹۷۶
۰	۱۹۸,۵۹۳	۰	۰	۰	۰	۷۶۶,۸۹۹	۳۷۸,۱۶۰	۰	۰	۱۹۸,۵۹۳	۲۴۴,۹۷۶
۰	۲۴۴,۹۷۶	۰	۰	۰	۰	۷۶۶,۸۹۹	۳۷۸,۱۶۰	۰	۰	۲۴۴,۹۷۶	۲۴۴,۹۷۶
۰	۴۵,۴۱۳	۰	۰	۰	۰	۱,۴۶۷,۷۷۳	۱,۴۶۷,۷۷۳	۰	۰	۴۵,۴۱۳	۴۵,۴۱۳
۰	۷۴,۳۷۹	۰	۰	۰	۰	۳۳۱,۲۹۸	۳۳۱,۲۹۸	۰	۰	۷۴,۳۷۹	۷۴,۳۷۹
۰	۵۴۴,۳۳۵	۰	۰	۰	۰	۲۵۷,۳۲۳	۲۵۷,۳۲۳	۰	۰	۵۴۴,۳۳۵	۵۴۴,۳۳۵
۰	۶,۰۴۸	۰	۰	۰	۰	۷,۳۷۴	۷,۳۷۴	۰	۰	۶,۰۴۸	۶,۰۴۸
۱۷,۳۵۹	۰	۱۷,۳۵۹	۰	۱۷,۳۵۹	۰	۸,۳۳۸	۸,۳۳۸	۰	۰	۱۷,۳۵۹	۱۷,۳۵۹
۰	۵,۵۱۱	۰	۰	۰	۰	۲,۰۶۷,۷۷۹	۲,۰۶۷,۷۷۹	۰	۰	۵,۵۱۱	۵,۵۱۱
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۳۸,۷۴۸	۱۳۸,۷۴۸	۰	۰	۰	۰
۰	۱۳۸,۷۴۸	۰	۰	۰	۰	۱۳۸,۷۴۸	۱۳۸,۷۴۸	۰	۰	۱۳۸,۷۴۸	۱۳۸,۷۴۸
۰	۵,۸۴۳	۰	۰	۰	۰	۵,۸۴۳	۵,۸۴۳	۰	۰	۵,۸۴۳	۵,۸۴۳
۰	۲,۳۲۶	۰	۰	۰	۰	۲,۳۲۶	۲,۳۲۶	۰	۰	۲,۳۲۶	۲,۳۲۶
۶۷۴	۰	۶۷۴	۰	۶۷۴	۰	۰	۰	۰	۶۷۴	۶۷۴	۶۷۴
۰	۳۲,۲۸۲	۰	۰	۰	۰	۳۲,۲۸۲	۳۲,۲۸۲	۰	۰	۳۲,۲۸۲	۳۲,۲۸۲
۵۰,۵۳۸	۱,۳۰۸,۳۵۳	۲۸,۸۱۲	۳,۳۹۶,۱۶۲	۲,۰۹۶,۵۹۱	۵,۴۶۳,۹۴۱	جمع		۵,۴۶۳,۹۴۱		۱,۳۰۸,۳۵۳	۲۸,۸۱۲

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۴۴- تعهدات و پدیه های احتمالی

۴۴-۱. بدی های احتمالی موضوع ماده ۲۴۵ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب سال ۱۳۲۷ و سایر تعهدات احتمالی در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

یادداشت	گروه	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	اصلي	(مبلغ به میلیون ریال)
تضمین تعهدات شرکت (توقیف سهام به نفع ساختمان ایران)		۲۱۶,۳۷۶	۲۱۸,۳۸۲	-	-
رهن سند گودال چشمه		۱۲۱,۸۹۹	۱۲۱,۸۹۹	-	-
تضمین تخایه دفتر اسطرلاب شرکت فرعی سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس چهارمحل و بهمنیار		-	۵۰,۰۰۰	-	-
سفته های ارائه شده جهت خرید پروژه های استان مازندران		۳۷,۱۷۷	۳۷,۱۷۷	-	-
بیمه تعاون ناجا (خریدار پروژه مهر پردیس شرکت فرعی توسا)		۳۳,۸۷۵	۳۳,۸۷۵	-	-
سازمان معوقه آزاد کیش (چک تضمینی عهده شرکت فرعی توساجهت تمدید قرارداد زمین)		۱۹۸,۹۳۴	۱۹۸,۹۳۴	-	-
تضمین تسهیلات از محل چک و سفته	۱-۱-۱	۹۴۳,۰۷۵	۹۴۳,۰۷۵	-	-
چک ۱۹۳۰۱ - بابت ۷۵ تضمین حسن انجام کار پروژه فلز		۱۵,۱۶۲	-	-	-
چک ۱۹۳۰۲ - بابت تضمین پیش پرداخت قرارداد پروژه فلز		۲۷,۵۰۳	-	-	-
تضمین تسهیلات شرکتهای گروه	۱-۲-۲	۱۰,۲۱۰,۰۲۴	۱۰,۲۱۰,۰۲۴	۵۴,۱۳۰	۵۴,۱۳۰
سایر اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از قراردادهای تسهیلات تسویه شده (توسا)	۱-۲-۲ و ۱-۴-۲	۶۸,۰۴۰	۶۸,۰۴۰	-	-
سایر		۴۸,۹۹۸	۱۸۱,۵۹۷	۲,۷۰۶	۲,۷۰۶
		۳,۷۴۲,۱۷۵	۳,۸۸۴,۰۱۳	۵۶,۸۲۶	۵۶,۸۲۶

بدی های احتمالی موضوع ماده ۲۴۵ قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ برای شرکت اصلی بابت تضمین تسهیلات شرکتهای گروه به مبلغ ۵۴,۱۳۰ میلیون ریال و سایر موارد آن به مبلغ ۲,۷۰۶ میلیون ریال می باشد.

پایان گزارش حسابرسی
 مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰
 تاریخ

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 بادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱-۴۴- تضامین نزد بانک ها در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح ذیل خلاصه می گردد:

(مبالغ به میلیون ریال)

ملاحظات	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
تضمین تسهیلات دریافتی (سهام و چک) با عنایت به ارائه درخواست مجدد شرکت جهت دریافت تسهیلات بانکی تا تعیین تکلیف قطعی موضوع تضمین ارائه شده عودت نخواهد گردید.	۵۲۱,۱۳۲	۱-بانک پاسارگاد
چک تضمین تسهیلات مشارکت مدنی و تضمین تسهیلات خریداران واحدهای مسکونی پروژه نوش	۸,۰۰۰	۲-بانک رفاه
با توجه به صدور رأی دادگاه تجدید نظر نسبت به محکومیت بنیاد تعاون تاجا و شرکت های تابعه آن مبنی بر تسویه اصل، فرع و جرائم دیرکرد تسهیلات دریافتی توسط خریداران واحدهای مسکونی پروژه مهر پردیس، از آن جا که تاکنون بنیاد تعاون تاجا نسبت به تمکین رأی دادگاه و تسویه تسهیلات مورد اشاره اقدام ننموده است، لذا تضمین ارائه شده به بانک قوامین (سابق) تا تعیین تکلیف نهایی این موضوع قابل استرداد نمی باشد.	۳۷۷,۶۹۳	۳-بانک قوامین
	۳۶,۳۰۰	۴-تضمین وام بانک اقتصاد نوین توسط سازین
	<u>۹۲۳,۰۷۵</u>	

۱-۴۴- تضمین تسهیلات شرکت های گروه:

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	گروه	شرکت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
تضمین تسهیلات سازین	۳۶,۳۰۰	۳۶,۳۰۰	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
تضمین تسهیلات نوید ایرانیان	۱۷,۸۳۰	۱۷,۸۳۰	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
بدهی احتمالی نوسا به نفع سرمایه گذاری ساختمان ایران - بابت تضمین وام دریافتی و هزینه های جاری و سرمایه ای	۶۹۱,۴۷۱	۶۹۱,۴۷۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
بدهی احتمالی نوسا به نفع شرکت تامین مسکن جوانان بابت ظهرنویسی چک تضمین تسهیلات دریافتی از بانک پاسارگاد	۲۹۵,۴۳۳	۲۹۵,۴۳۳	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
جمع	۱,۰۴۱,۰۳۴	۱,۰۴۱,۰۳۴	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۱-۴۴- مجتمع اداری - تجاری آسمان ونک مشتمل بر ۱۸۰ واحد اداری و تجاری است که از این تعداد، ۶۳ واحد تجاری و ۱۱۷ واحد اداری می باشد. در این مجتمع تعداد ۱۶۲ باب پارکینگ احداث گردیده است که کلیه آن ها طی قراردادهای جداگانه و بر اساس توافقات به عمل آمده، به خریداران منتقلی واگذار شده اند. عمده قراردادهای فروش واحدهای اداری و تجاری بدون اختصاص پارکینگ منعقد گردیده است. همچنین لازم به توضیح است با عنایت به توافقات فنی انجام شده در زمان احداث پروژه و کاهش تعداد زیرزمین های پیش بینی شده، به دلیل تراز آبهای زیر زمینی که امکان خاکبرداری میسر نگردید تعداد پارکینگ ها متناسب با شرایط اجرایی کاهش یافته، لیکن این امر با توجه به توضیحات یاد شده منجر به ایجاد کسری در پارکینگ نگردیده است.

۱-۴۴- در خصوص پرونده بابت سازه های از بررسی در هیأت کارشناسی ۱ نفره و ۳ نفره و در نهایت ۵ نفره مبلغ بدهی ۲۸ میلیارد قید گردیده و در حالی که بر اساس ستوال فاضی از کارشناسان محترم مبنی بر وصول مبالغ قرارداد فیما بین که مورد تایید پیمانکار بوده انجام گردیده یا خیر که به اشتباه فاضی مبالغ دریافتی پیمانکار بابت صورت وضعیت و تعدیل قطعی دوباره به بدهی شرکت اضافه گردیده و مبالغ بستنکاری شرکت بابت پیش پرداخت به مبلغ حدود ۶ میلیارد ریال بوده که لحاظ نگردیده ضماً هزینه زیان ناشی از خواب ماشین آلات صرفاً در نظر کارشناسان ۵ نفره قید گردیده و مطابق قانون پرداخت خسارت دیر کرد غیر قانونی می باشد لذا کل مانده بدهی ایشان از بابت پیش پرداخت نزد پیمانکار پس از کسر گسورات قانونی (سپرده حسن انجام کار و سپرده بیمه) جمع کل طلب این شرکت از پیمانکار ۱.۴ میلیارد ریال می باشد. در ضمن جریمه خواب ماشین آلات به مبلغ ۱۲.۵ میلیارد و هزینه تطویل ناشی از زیان پیمان ۲.۹ میلیارد ریال طبق رأی دادگاه تجدید نظر لحاظ گردیده است. این شرکت اعتراض خود را نسبت به رأی وارده و اقدامات حقوقی راجع به اصل مانده ۴۷۷ این دادرسی کیفری و همچنین ماده ۴۲۶ قانون آیین دادرسی معذنی موضوع را به عمل آورده و در حال پیگیری است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهایی عام)

یادداشت های توفیقی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۴۴-۲- سایر تعهدات و بدهی های احتمالی:

۴۴-۲-۱ خلاصه وضعیت دعاوی حقوقی شرکت زاگرس

موضوع	خواهان	خوانده	وسعت در تاریخ گزارشگری
الزام به ایفای تعهدات در خصوص اجرای شبکه فاضلاب دهکده سامان، تکنیک پلاکدا و تنظیم سند رسمی	شرکت امایش و توسعه زنده رود	شرکت توسعه و عمران زاگرس چهار محال و بختیاری	توقیف اموال ملک نمودل چشمه شهر کرد تا مبلغ ۱۶.۲۲۹ میلیون ریال
الزام به ایفای تعهدات مبنی بر صدور پروانه و پایان کار	شرکت توسعه و عمران زاگرس چهار محال و بختیاری	شهرداری سامان	در حال حاضر موضوع دعوی در اجرای احکام مدنی شهرستان سامان، در مرحله رسیدگی می باشد.
الزام به ایفای تعهدات در خصوص اجرای شبکه فاضلاب و سازه های آب، کشاورزی و شرب، اشکانات گاز و برق دهکده سامان، تکنیک پلاکدا و تنظیم سند رسمی، آخذ پروانه ساخت و خسارت تأخیر تعهدات	احمد رضا بدلولی	شرکت توسعه و عمران زاگرس چهار محال و بختیاری	حکم به انجام اموال موضوع دعوی صادر گردید که پس از اتمام دادرس توسط شرکت منجر به نقض قسری از دفترا گردید و در مرحله اجرای کارشناسی ارجاع گردید و در تاریخ ۹ شهریور ۱۴۰۴، مخارج تکمیل شبکه های لایزال ملایر فرعی و کوچه های واحدهای قانونی و اجرائی شبکه برق، جمعاً مبلغ ۲۸.۰۰۰ میلیون ریال برآورد گردید و در حال حاضر در اجرای احکام مدنی شهرستان سامان در مرحله اجرای حکم می باشد.
الزام به ایفای تعهدات تنظیم سند رسمی و صورت مجلس تفکیکی پلاک های فروخته شده دهکده سامان	پروفسور میرزایی و یوسفعلی بهزادی	شرکت توسعه و عمران زاگرس چهار محال و بختیاری	موضوع دعوی مطروحه، در شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی سامان در حال رسیدگی می باشد.
الزام به ایفای تعهدات مربوط به تکمیل دهکده سامان و تنظیم صورت مجلس تفکیکی پلاک های	خریداران زمین های دهکده سامان	شرکت توسعه و عمران زاگرس چهار محال و بختیاری و هیئت امته دهکده	دادگاه دعوی مطرح شده علیه شرکت و هیئت امته در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۱۴ تشکیل خواهد شد.

۴۴-۲-۲ در شرکت فرعی تامین مسکن نوید ایرانیان اخذ پاناکلر پروژه ۱۹۲ واحدی اقلایی بیل خرال انجام می باشد، لذا احتمال وجود بدهی بعد از اخذ پایان کار وجود خواهد داشت ضمن اینکه صورت حساب مانده شهرداری بابل دلت عوارض توسازی و عمران شهری و بیهی خدمات پروژه فوق به مبلغ ۳.۲۵۷ میلیون ریال از تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۲ لغایت ۱۳۸۵/۱۱/۱۱ اعلام شده است که شرکت بر اساس قرارداد فی مابین با خریداران ملزم به اخذ پاناکلر و صورت مجلس تفکیکی و نهایتاً انتقال اسناد به نام خریداران می باشد، لیکن پرداخت عوارض توسازی قید شده به عهده خریداران نهایی می باشد. لازم به ذکر است شهرداری قبل از پرداخت عوارض مذکور هیچ اقدامی در خصوص صدور پاناکلر نمی نماید. همچنین تا زمان نقل و انتقال رسمی کلیه واحدهای فروش رفته در قراردادهای پروژه مسکن مهر صادقت و تسویه حساب با بانک انصار کننده تسهیلات مذکور احتمال وجود تعهداتی به عهده شرکت وجود خواهد داشت، در پروژه صادقت بابت ۵۶ واحد ۸۵ درصد تکمیل که هنوز تحویل خریداران نشده است علی رغم واگذاری پروژه به شرکت های گپوان بن، ایکادلیپ و آذر اسپر سا به دلیل آن که تسهیلات به نام شرکت می باشد، تا زمان تکمیل و واگذاری آن به خریداران و متعاقباً انتقال تسهیلات به نام خریداران مذکور امکان وجود بدهی احتمالی وجود خواهد داشت متخا به اینکه بابت بر عهده شرکت چک مطالبات احداث ۱۹۶ واحد مسکن مهر انجمنه تبریز علیه شرکت سازه های مرتفع اذربایجان و عدم قبولی بدهی شرکت عماد آزما بابت قرارداد احداث ۱۹۶ واحدی مهر لایفا اقلانات حقوقی در جریان است.

۴۴-۲-۳ در شرکت فرعی تامین مسکن نوین در خصوص عدم اخذ مقاصد حساب بعه توسط شرکت راه و ساختمان پلوان و عدم اجرای تعهدات مشارکت های ساخته ۴۰۰ واحد، مسکونی در شهرستان دماوند و کسب ۳۰۰ تن آهن آلات بصورت غیر مشروع (آخرین رای شرکت تامین مسکن نوین محکوم به پرداخت مبلغ ۱۷ میلیارد ریال گردیده که مورد اعتراض قرار گرفته است) - عدم تحویل ۴ واحد از ۲۸ واحد (پارتمان خریداری شده نادران آتیه تبریز و عدم اجرای تعهدات مربوط به قرارداد مشارکت واقع در استان اصفهان شرکت اصفهان منیر اقلانات حقوقی در جریان است و بابت انتقال اسناد مالکیت، بدام خریداران تعهداتی به عهده شرکت وجود خواهد داشت

۴۴-۲-۴ در خصوص شرکت فرعی تامین مسکن جوفان بدهی احتمالی در خصوص هزینه های بعد از تکمیل پروژه های اتمام یافته شامل مخارج پایان کار پروژه تجاری محمد شهر کرچ، مخارج اخذ اسناد مالکیت و صورتجلسه تفکیکی پروژه ۱۰۴ واحدی مرورید کرمان، هزینه های صورت وضعیت قطعی پروژه جیلارد نودمانند با شرکت انبوه سازان جامع می باشد. پرونده های حقوقی شرکت شامل یک فقره پرونده الزام به تنظیم سند یک واحد مسکونی به انضمام پارکینگ، در پروژه مرورید کرمان و یک مورد پرونده مطالبه خسارت وارده به یک واحد مسکونی در پروژه پردیسان قم و یک پرونده مطالبه خسارت در انتقال سند یک واحد مسکونی در پروژه ۱۰۰۱ واحدی محمد شهر کرچ می باشد، در خصوص پروژه ۱۶۸ واحدی غدیر بهارستان با توجه به مصوبه هیات مدیره مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۱ جهت حل مشکلات شهرداری و اخذ پاناکلر و اسناد مالکیت ۱۸ واحد باقی مانده نسبت به عقد قرارداد با کار گزار مناسب اقدام گردید و مراحل اخذ اسناد مالکیت در حال پیگیری می باشد.

۴۴-۲-۵ بدهی های احتمالی شرکت فرعی توسازی و ساختمان تهران در رابطه با مخارج اخذ مجوزهای لازم از سازمان آتش نشانی و اخذ پایان کار مربوط به پروژه های آسمان دنگ، نگین و مهر پردیس می باشد که در سنوات گذشته خاتمه یافته و تحویل خریداران گردیده و به دلیل تغییر استانداردهای سازمان آتش نشانی و لزوم تطبیق شرایط واحدهای مسکونی پروژه ها، مخارج معافگی را به شرکت تحویل می نماید و همچنین اخذ پایان کار واحدهای احتمالی و رعایت خواص شهرداری این پروژه ها از جمله دیگر بدهی های احتمالی خواهند بود. بانوجه به موافقت نامه شماره ۲۷۶ ق س مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۲۱ فی مابین با آقای شالپوش در ارتباط با احداث مجتمع تجاری، انباری، فرهنگی و ورزشی سمرقند، آقای شالپوش متعهد می گردد با توجه به سهم شرکت توسا بابت مدیریت پروژه و هزینه انجام شده و مقطوع بودن سهم شرکت توسا از پروژه سمرقند، مقدار ۲.۸۰۰ مترمربع زیربنا در خیابان نیل میرداماد با کاربری مسکونی و انباری احداث و به این شرکت تحویل نمایند. بنابراین بانوجه به ساخت ۱.۲۴۶ مترمربع از پروژه خیابان نیل، قبالی متر از قبیل ساخت در عهد آقای شالپوش بوده در صورت قطعی شدن طلب از بابت باقی مانده مورد تعهد احتمال طلب برای این شرکت متصور خواهد بود.

روایت گزارش مشاورت
مورخ ۱۴۰۴/۸/۲۰

29

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۳-۶-۲-۴۴ - پروژه الهیه

محل اجرای پروژه	تهران - خیابان ماهرزاده
عرصه پروژه	۲,۶۵۰ متر مربع
زیر بنای کل طبق پروانه ساختمانی	۱۸,۳۳۰ متر مربع
زیر بنای مفید طبق پروانه ساختمانی	۱۱,۹۴۹ متر مربع
سهام اولیه شرکت از زیر بنای مفید	۵,۸۵۶ متر مربع
متراژ فروش رفته تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۵,۸۵۶ متر مربع
متراژ باقی مانده در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	- متر مربع
تعداد واحد	۵۴ واحد
درصد پیشرفت کار تا ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۰۰ درصد

به موجب قرارداد مشارکت به شماره ۳۴۳۴۶ مورخ ۱۳۷۵/۰۸/۰۹ شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۴,۶۰۵ متر مربع که پس از اصلاحات به مساحت ۲,۶۵۰ متر مربع کاهش یافت از طرف اداره کل راه و شهر سازی استان تهران در اختیار شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان آورده اداره کل قرار گرفت سپس مطابق رویه سایر پروژه های منتقل شده از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به قرارداد حاضر شرکت نوسا منتقل گردید.

به منظور اجرای عملیات ساختمانی در سال ۱۳۸۰ قرارداد مشارکت در ساخت با شریک سازنده (آقایان خائف و انتظاری) با تعیین قدرالسهم شریک معادل ۲۵ درصد، قدرالسهم شرکت معادل ۵۰ درصد و قدرالسهم سازمان معادل ۲۵ درصد منعقد گردید و در تاریخ ۱۳۸۰/۱۲/۱۹ جهت احداث ۸۴ واحد مسکونی که بعداً به ۵۴ واحد کاهش یافت در ۱۷ طبقه (شامل ۲ طبقه زیر زمین) نسبت به اخذ پروانه ساختمانی اقدام گردید و عملیات اجرایی جهت ساخت پروژه از ابتدای سال ۱۳۸۱ آغاز گردید. در سال ۱۳۸۵ به دلیل طولانی شدن عملیات ساختمانی توسط شریک سازنده، شرکت نوسا در تاریخ ۱۳۸۵/۰۶/۲۵ فسخ قرارداد را اعلام نمود و پس از فسخ قرارداد در تاریخ ۱۳۸۵/۰۶/۲۵ و انتخاب آقای زحمتکش به عنوان داور مرضی الطرفین، نامبرده بدو در تاریخ ۱۳۸۵/۱۲/۱۷ نسبت به صدور رأی داوری اقدام نمود و به دنبال آن در تاریخ های ۱۳۸۶/۰۱/۲۰، ۱۳۸۶/۱۲/۱۴ و ۱۳۹۰/۱۰/۲۱ مبادرت به صدور رأی اصلاحی نمود. در همین راستا اجرائیه ای در تاریخ ۱۳۹۱/۱۱/۳۰ صادر گردید و حسابهای آقایان خائف و انتظاری توقیف شد. لیکن متعاقب طرح دعوی ابطال رأی داوری از سوی مشارالیهما، موضوع در شعبه ۱۰۷ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت تهران بررسی و نهایتاً دادگاه به استناد قاعده فراغ داور در داوری، صدور رأی اصلاحی بعدی را مغایر قوانین موجد حق و مندرجات قرارداد مشارکت دانست و صرفاً رأی داوری نخستین مورخ ۱۳۸۵/۱۲/۱۷ را تأیید و ابطال رأی داوری مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۲۰، ۱۳۸۶/۱۲/۱۴ و ۱۳۹۰/۱۰/۲۱ را وارد تشخیص داد.

تأیید و ابطال رأی داوری مورخ ۱۳۸۶/۱۱/۲۰، ۱۳۸۶/۱۲/۱۴ و ۱۳۹۰/۱۰/۲۱ را وارد تشخیص داد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴

شرکت توسانیز جهت خاتمه اختلافات فی مابین به رأی مذکور تمکین و تقاضای صدور گزارش اصلاحی نمود. به همین جهت دستور رفع اثر از توقیف حساب آقایان خائف و انتظاری از طرف دادگاه به بانک اعلام گردید.

شرکت توسانیز در تاریخ ۱۳۹۷/۰۸/۱۹ نسبت به طرح دعوی ابطال رأی داوری اقدام و موضوع در شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت مطرح گردید. بر این اساس داور در تاریخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۴ رأی اصلاحی را طی لایحه ای به دادگاه ارائه نمود و این نحوه ابلاغ فی نفسه محمل بروز اختلافات جدیدی را فراهم ساخت. چرا که به موجب قرائنامه داوری و صورتجلسه شروع داوری داور مکلف به ارسال پستی کلیه آراء به طرفین اختلاف بوده لیکن داور محترم بدون توجه به شیوه مورد توافق ابلاغ، رأی اصلاحی خود را صرفاً در قالب لایحه ای به دادگاه ارائه نموده است و دادگاه ضمن پذیرش اشتباه در نحوه محاسبه اعداد و ارقام رأی داوری در تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۱۱ از داور صدور رأی اصلاحی را خواستار شد. در پی صدور رأی اصلاحی مذکور آقایان خائف و انتظاری دادخواست ابطال رأی اصلاحی را مطرح نمودند که پس از ارجاع به شعبه ۱۰۳ دادگاه عمومی حقوقی عدالت تهران، حکم بر بطلان دعوی خواهان صادر گردید. با تجدید نظرخواهی مشارالیهما به موجب دادخواست تجدید نظر مورخ ۱۳۹۹/۱۱/۲۶ پرونده به شعبه ۷۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران ارجاع و در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۱۷ قرار عدم استماع دعوی بدوی به دلیل عدم ابلاغ صحیح رأی داوری مطابق شیوه مورد توافق طرفین در قرائنامه داوری، صادر گردید. و با فروش قهری ۲,۳۰۳,۰۱۵ سهم در تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۱ توسط ایشان مجموع بدهی شرکاء پروژه الهیه به ۱۵,۹۵۵ میلیون ریال می باشد. شایان ذکر است، آقایان خائف و انتظاری نسبت به درخواست صدور اجرائیه مستند به رأی اول داوری و محکومیت شرکت به پرداخت مبلغ ۶۱/۶ میلیارد ریال اقدام و اجرائیه مربوطه در تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۵ صادر و منتهی به انسداد و برداشت از کلیه حساب های بانکی شرکت و توقیف بخشی از سهم موجود در پرتفو شرکت گردید.

در سال مالی اخیر و پس از ابلاغ لئو اجرائیه، پیگیری پرونده با توجه به ایراد شعبه تجدید نظر و رعایت صرفه و صلاح شرکت در رأی اصلاحی آغاز گردید و ابلاغ رأی پس از مذاکرات و جلسات متعدد به منظور اقناع داور از سوی ایشان صورت پذیرفت و درخواست صدور اجرائیه به شعبه بدوی ارائه و این موضوع با توجه به موافقت ضمنی شعبه بدوی انجام و پس از صدور اجرائیه بر مبنای رأی داوری اصلاحی علیه آقای خائف، حسابهای بانکی وی به تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۰ مسدود گردید. براساس اجرائیه مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۲ و اصلاحیه مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۲۸ مبنی بر پرداخت مبلغ ۸۷ میلیارد ریال به انضمام هزینه های مربوط به اشعاعات و جرائم شهرداری، هزینه تکمیل استخر و پرداخت سایر جرائم احتمالی (به نسبت سهم خود) توسط آقایان خائف و انتظاری در وجه شرکت توسانیز می باشد. و بر همین اساس نیز می بایست ارزش کارشناسی ۱۰۲,۹۸ متر مربع یک باب آپارتمان توسط شرکت به نفع شرکاء سازنده پروژه الهیه منظور گردد. در این ارتباط واحد ۸۱۴ که واحد مشترک بین شرکت و شرکاء سازنده (آقایان خائف و انتظاری) می باشد در تصرف آقای حسن دیبانی که مورد دعوی نامبرده با این شرکت می باشد.

در سال مالی جاری نیز علاوه بر صدور پابانکار و صورتجلسه 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.

توسانیز سرمایه گذاری ساختمان ایران
مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۴۴-۲-۷ درخصوص رسیدگی به بیمه تا کنون شرکت های فرعی بجز شرکت توسعه و عمران زاگرس مورد رسیدگی بیمه قرار نگرفته اند ، وضعیت بیمه ای شرکت زاگرس تا پایان ۱۴۰۱ رسیدگی شده و به بیمه تامین اجتماعی ۱۴۰۲ به مبلغ ۱,۳۷۸ میلیون ریال اعتراض گردیده ، ارزش افزوده شرکت پشتیبانی ایجاد ساختمان ، شرکت تامین مسکن جوانان و ساختمان نوین تایپان سال ۱۴۰۲ رسیدگیو تسویه شده است .

۴۵ - تعهدات سرمایه ای

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

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه	
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۲,۵۰۰	۲,۵۰۰	۲,۵۰۰	۲,۵۰۰
۱۱۱	۱۱۱	۱۱۱	۱۱۱
۲,۶۱۱	۲,۶۱۱	۲,۶۱۱	۲,۶۱۱

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

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

۴۶-وقایع بعد از تاریخ گزارشگری مالی

۴۶-۱- براساس گزارش کارشناسان رسمی مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۱۸ شرکت نسبت به تجدید ارزیابی سرمایه گذاری بلندمدت (بانک اقتصاد نوین) اقدام که در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۷ طی نامه واسله از سازمان مینی بر از دستور کار خارج شدن موضوع مربوطه گردیده و شرکت طی نامه ای در مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۹ قرائت مزبور را برای افزایش سرمایه به روند کاری تغییر داده که تا تاریخ تهیه صورت های مالی در حال انجام می باشد.

۴۷- سود سهام پیشنهادی

۴۷-۱- پیشنهاد هیات مدیره برای تقسیم سود، مبلغ ۲۹۳,۵۹۹ میلیون ریال (مبلغ ۱۳ ریال برای هر سهم) است.

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

تایید هیات مدیره
مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۰