



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

ناشر پذیرفته شده در سازمان بورس و اوراق بهادار

گزارش تفسیری مدیریت

پیوست صورتهای مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

در اجرای بند ۱ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار (مصوب مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های بعدی هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار)، شرکت هایی که سهام آنها نزد بورس اوراق بهادار تهران و یا فرابورس ایران پذیرفته شده باشد، موظف به تهیه و افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع دوره ای ۳، ۶ و ۹ ماهه و همچنین مقطع سالانه می باشند، لذا گزارش تفسیری مدیریت اخیر مطابق با ضوابط گزارش تفسیری مدیریت (مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار) و راهنمای بکارگیری ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه و در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۱۸ به تأیید هیأت مدیره شرکت رسیده است.

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





شرکت سرمایه‌گذاری سافت‌مان ایران
(سهامی عام)

شماره صفحه	فهرست:
۵	ماهیت کسب و کار -۱
۶	ماهیت شرکت و صنعت -۱-۱
۱۱	جایگاه شرکت در صنعت -۱-۲
۱۱	جایگاه شرکت در بازار سرمایه -۱-۲-۱
۱۲	جزئیات درآمدهای شرکت -۱-۲-۲
۱۲	مراودات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت -۱-۳
۱۲	وضعیت پرداخت های به دولت -۱-۳-۱
۱۲	قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی موثر بر شرکت و احتمال تغییر در آن ها از جمله مولفه های اقتصاد کلان -۱-۴
۱۳	اطلاعات بازارگردان شرکت -۱-۵
۱۴	لیست شرکتهای فرعی مشمول تلفیق در پایان دوره مورد گزارش -۱-۶
۱۵	اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف -۲
۱۵	اهداف کلان و برنامه های بلندمدت و کوتاه مدت -۲-۱
۱۶	رویه های مهم حسابداری، برآوردها و ... -۲-۲
۱۶	پرتفوی سرمایه گذاری -۲-۳
۱۷	سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن -۲-۴
۱۷	مهمترین منابع، مصارف، ریسک و روابط -۳
۱۷	منابع -۳-۱
۱۸	مصارف -۳-۲
۱۸	ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن -۳-۳
۱۸	ریسک صنعت ساختمان -۳-۳-۱
۱۸	ریسک افزایش قیمت مواد اولیه -۳-۳-۲
۱۹	ریسک تداوم رکود حاکم بر صنعت -۳-۳-۳
۱۹	ریسک بازار سرمایه -۳-۳-۴
۱۹	ریسک عملیاتی -۳-۳-۴-۱
۱۹	ریسک مالی -۳-۳-۴-۲
۱۹	ریسک نرخ بهره -۳-۳-۴-۳
۲۰	ریسک نرخ تورم -۳-۳-۵
۲۰	ریسک بازار -۳-۳-۶



شرکت سرمایه‌گذاری سافتمان ایران
(سهامی عام)

۲۰	ریسک سیاسی	۳-۳-۷-
۲۰	گزارش پایداری شرکتی	۳-۴-
۲۰	تعهدات و بدهی های احتمالی	۴-
۲۱	تعهدات سرمایه ای	۴-۳-
۲۱	اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته	۵-
۲۲-۲۳	اهم دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن	۶-
۲۴	نتایج عملیات و چشم اندازها	۷-
۲۴	صورت سود و زیان شرکت اصلی	۷-۱-
۲۵	فروش سرمایه گذاری ها در طی دوره مالی ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۸-
۲۶	جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع	۹-
۲۶	تغییرات در پرتفوی سرمایه گذاری ها، ترکیب دارایی ها و وضعیت شرکت	۱۰-
۲۶	تغییرات در سرمایه گذاری های شرکت	۱۰-۱-
۲۷	شرکت های غیر بورسی	۱۰-۲-
۲۷	ترکیب دارایی های شرکت به بهای تمام شده	۱۰-۳-
۲۸	مهم ترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری درمقایسه با اهداف اعلام شده	۱۱-
۲۸	شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی	۱۱-۱-
۲۸	منظر بازار و مشتری	۱۱-۲-
۲۹	منظر مالی	۱۱-۳-
۲۹	جمع بندی	۱۲-



مقدمه

گزارش تفسیری مدیریت، یک عنصر مهم در اطلاع رسانی به بازار سرمایه، متمم و مکمل صورتهای مالی است و باید همراه با صورتهای مالی ارائه شود. گزارش تفسیری مدیریت درباره چشم انداز واحد تجاری و " سایر اطلاعاتی که در صورت های مالی ارائه نشده اند"، فراهم می کند و همچنین به عنوان مبنایی برای درک اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف بکار می رود. در گزارش تفسیری مدیریت، همچنین باید عوامل و روندهای اصلی که احتمال دارد، وضعیت و پیشرفت واحد تجاری را تحت تاثیر قرار دهند، تشریح شود.

۱- ماهیت کسب و کار

تاریخچه و فعالیت

تاریخچه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۷۵/۰۴/۰۴ تحت شماره ۱۲۲۵۳۹ در اداره ثبت شرکتهای و با شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰ و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است و فعالیت خود را از همان تاریخ آغاز کرده است و در تاریخ ۱۳۷۷/۰۲/۲۸ در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است.

فعالیت شرکت اصلی:

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۳ اساسنامه مصوب مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۴۰۴/۰۲/۱۴ به شرح زیر می باشد:

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

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



۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت:

جایگاه سرمایه‌گذاری مسکن در اقتصاد ملی

بزرگترین سرمایه‌گذاری:

بخش مسکن بزرگ‌ترین حوزه سرمایه‌گذاری در اقتصاد ملی محسوب می‌شود و به دلیل حجم بالای منابع مالی که به خود جذب می‌کند، ارتباطی مستقیم و تعیین‌کننده با شاخص‌های کلان اقتصادی دارد. سرمایه‌گذاری در این بخش نه تنها بر رشد تولید ناخالص داخلی اثرگذار است، بلکه به‌طور گسترده بر اشتغال، جریان نقدینگی، و حتی ثبات مالی کشور تأثیر می‌گذارد. از آنجا که مسکن به‌عنوان یک کالای سرمایه‌ای و مصرفی هم‌زمان عمل می‌کند، تغییرات در بازار آن می‌تواند به سرعت بر رفتار مصرف‌کنندگان، سیاست‌های پولی و مالی، و روندهای تورمی بازتاب یابد. به همین دلیل، مدیریت و سیاست‌گذاری در حوزه مسکن، نقشی کلیدی در هدایت اقتصاد کلان ایفا می‌کند و هرگونه نوسان در این بازار، پیامدهای قابل توجهی بر سایر بخش‌های اقتصادی برجای می‌گذارد.

تولید ناخالص داخلی و اشتغال‌زایی:

بخش مسکن نقش مهمی در رشد تولید ناخالص داخلی و ایجاد اشتغال در سطوح مختلف ایفا می‌کند و به‌عنوان یکی از موتورهای محرک اقتصاد ملی شناخته می‌شود. فعالیت‌های مرتبط با این بخش، از تولید مصالح ساختمانی و فرآیندهای ساخت‌وساز گرفته تا خدمات مهندسی، حمل‌ونقل و صنایع وابسته، زنجیره‌ای گسترده از فرصت‌های اقتصادی و شغلی را ایجاد می‌نماید که اثرات آن فراتر از حوزه مسکن، بر سایر بخش‌های اقتصادی نیز قابل مشاهده است.

رابطه با سایر بخش‌ها:

سرمایه‌گذاری در مسکن به‌طور غیرمستقیم بر طیف وسیعی از بخش‌های اقتصادی اثرگذار است. این سرمایه‌گذاری نه تنها موجب رونق صنایع پایه‌ای مانند تولید مصالح ساختمانی، فولاد، سیمان و چوب می‌شود، بلکه بخش‌های خدماتی همچون بانکداری، بیمه و حمل‌ونقل را نیز فعال می‌سازد. به این ترتیب، بخش مسکن به‌عنوان یک محرک کلیدی عمل کرده و با ایجاد پیوندهای گسترده میان صنایع تولیدی و خدماتی، نقشی مهم در پویایی و رشد اقتصاد ملی ایفا می‌کند.

بستر توسعه اجتماعی و رفاه:

بستر توسعه اجتماعی و رفاه: تأمین مسکن مناسب و با کیفیت، به‌طور مستقیم بر رفاه اجتماعی و ارتقای سطح زندگی شهروندان اثر می‌گذارد. دسترسی به مسکن پایدار نه تنها امنیت و آرامش خانوارها را تضمین می‌کند، بلکه می‌تواند به کاهش نابرابری‌های اجتماعی، افزایش انسجام و عدالت اجتماعی و بهبود شاخص‌های توسعه انسانی منجر شود. از این منظر، مسکن به‌عنوان یکی از پایه‌های اصلی رفاه عمومی، نقشی اساسی در شکل‌گیری جامعه‌ای متوازن و پایدار ایفا می‌کند.



تحریک رشد اقتصادی:

ورود فعالان حوزه مسکن و عمران به جریان‌های سازنده و مثبت اقتصاد ملی، مستلزم طراحی و اجرای سازوکارهای کارآمد از سوی دولت برای جذب سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی است. چنین سیاست‌هایی می‌تواند منابع مالی گسترده‌ای را به این بخش هدایت کرده و با ایجاد رونق در بازار مسکن، زمینه‌ساز افزایش تولید، اشتغال‌زایی و در نهایت رشد و پویایی اقتصاد ملی شود. بدین ترتیب، بخش مسکن نه تنها به‌عنوان یک حوزه سرمایه‌گذاری مستقل عمل می‌کند، بلکه به‌عنوان محرکی راهبردی برای حرکت کل اقتصاد نیز نقش‌آفرینی می‌نماید.

بررسی روند بازار مسکن

طی ده سال گذشته، بازار مسکن ایران از دوره‌های ثبات نسبی تا دوره‌هایی با تورم شدید قیمتی در نوسان بوده است. در میانه دهه ۱۳۹۰ (سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۶)، قیمت مسکن با رشد ملایمی همراه بود که تقریباً با نرخ تورم عمومی هماهنگ بود. به‌عنوان نمونه، متوسط قیمت هر متر مربع آپارتمان در تهران از حدود ۳.۹ میلیون تومان در سال ۱۳۹۳ به حدود ۵ میلیون تومان در سال ۱۳۹۶ رسید. در این دوره، تورم تکریمی یا دورقمی پایین (حدود ۱۵٪ در سال ۱۳۹۳ و کمتر از ۱۰٪ در سال ۱۳۹۵) باعث شد قیمت واقعی مسکن تقریباً ثابت باقی بماند.

اما از سال ۱۳۹۷ به بعد، همزمان با جهش تورم و افت ارزش ریال در پی بازگشت تحریم‌ها، بازار مسکن وارد فاز رشد شتابان شد. متوسط قیمت آپارتمان در تهران از حدود ۵ میلیون تومان در سال ۱۳۹۶ به بیش از ۸.۲ میلیون تومان در سال ۱۳۹۷ افزایش یافت و این آغاز یک روند صعودی شدید بود. تا پایان سال ۱۴۰۲، میانگین قیمت هر متر مربع در تهران به سطح بی‌سابقه‌ی ۸۱.۴۴ میلیون تومان رسید. جدول ۱ روند سالانه افزایش قیمت در تهران را در کنار نرخ تورم سالانه ایران نشان می‌دهد و بر شدت جهش‌های پس از سال ۱۳۹۷ تأکید دارد.

در مجموع، قیمت مسکن در تهران طی سال‌های ۱۳۹۳ تا ۱۴۰۲ حدود ۲۰ برابر افزایش یافته، در حالی که تورم تجمعی در همین دوره حدود ۱۰ برابر بوده است. بازار مسکن در سطح کشور نیز الگوی مشابهی را دنبال کرده، هرچند با سطوح قیمتی پایین‌تر. به‌عنوان مثال، در سال ۱۳۹۷ تهران با میانگین ۸.۲۴ میلیون تومان به ازای هر متر مربع، گران‌ترین شهر کشور بود، در حالی که استان‌هایی مانند سمنان یا ایلام بسیار پایین‌تر از این سطح قرار داشتند.

تا سال ۱۴۰۰، میانگین قیمت هر متر مربع واحد مسکونی در مناطق شهری کشور حدود ۱۲.۸ میلیون تومان بود؛ یعنی تقریباً یک‌سوم قیمت ۳۵ میلیونی تهران در همان زمان، که نشان‌دهنده شکاف قابل توجه بین کلان‌شهرها و شهرهای کوچک‌تر است. اواخر دهه ۱۳۹۰ با رونق تورمی بازار مسکن همراه بود؛ به‌گونه‌ای که طی سال‌های ۱۳۹۷ تا ۱۳۹۹، قیمت مسکن در تهران به‌طور انفجاری افزایش یافت (مثلاً رشد ۷۹٪ در سال ۱۳۹۹)، زیرا سرمایه‌گذاران برای حفظ ارزش دارایی‌های خود در برابر تضعیف ریال به بازار مسکن روی آوردند.



شرکت سرمایه‌گذاری سافتمان ایران (سهامی عام)

حتی در سال ۱۴۰۰، که نسبتاً آرام‌تر بود، قیمت مسکن در تهران به صورت اسمی حدود ۲۰٪ رشد کرد، اما با توجه به تورم ۴۶٪، ارزش واقعی آن با افتی نزدیک به ۱۹٪ مواجه شد. این موضوع نشان می‌دهد که با وجود افزایش‌های اسمی چشمگیر، ارزش واقعی مسکن در برخی سال‌ها کاهش یافته است، به‌ویژه زمانی که رشد قیمت از نرخ تورم عقب مانده است.

وضعیت معاملات شهر تهران

بازار مسکن تهران در سال‌های اخیر تحت تأثیر مجموعه‌ای از عوامل اقتصادی، سیاسی و ژئوپلیتیکی قرار داشته است. طی سال ۱۴۰۳، به‌ویژه در نیمه نخست، سایه «ریسک جنگ» ناشی از تنش‌های نظامی منطقه‌ای بر معاملات ملک سنگینی کرد و همین موضوع موجب شد بازار در شرایطی خاص، ثبات نسبی قیمت‌ها را تجربه کند. با این حال، در هفته‌های اخیر و در مواجهه با اثرات مستقیم جنگ تحمیلی و حملات نظامی رژیم صهیونیستی، بازار مسکن یکی از کم‌سابقه‌ترین واکنش‌های قیمتی خود را نشان داد.

شاخص مسکن که تغییرات قیمت پیشنهادی فروشندگان آپارتمان را در ابتدای هر ماه نسبت به ماه قبل اندازه‌گیری می‌کند، در ابتدای تیرماه ۱۴۰۴ سقوطی معادل ۸.۵ درصد را ثبت کرد. این کاهش به معنای افت میانگین قیمت پیشنهادی در ۲۲ منطقه تهران از سطح ۱۰۲ میلیون تومان در پایان اردیبهشت و ابتدای خرداد به حدود ۹۳.۳ میلیون تومان در پایان خرداد و روزهای ابتدایی تیرماه، پیش از اعلام آتش‌بس، بود. چنین افتی از فروردین ۱۳۹۲ تاکنون بی‌سابقه بوده است؛ در آن زمان نیز قیمت قطعی مسکن نسبت به اسفند ۱۳۹۱ حدود ۱۰ درصد کاهش یافت و میانگین هر متر مربع آپارتمان در تهران به ۳.۵ میلیون تومان رسید.

این کاهش شدید قیمت‌ها، همزمان با رکود معاملات، سنگین‌ترین وضعیت رکودی بازار مسکن در سال‌های اخیر را رقم زد. بررسی‌ها نشان می‌دهد بازدهی ماهانه بازار مسکن پایتخت در خرداد ۱۴۰۴ به منفی ۸.۵ درصد رسید؛ رقمی که پایین‌ترین نرخ بازدهی در مقایسه با سایر بازارهای رقیب محسوب می‌شود. در همین دوره، بازدهی بورس منفی ۴ درصد بود، در حالی که قیمت دلار و سکه به ترتیب ۱۲ درصد و ۱.۵ درصد افزایش یافتند. به این ترتیب، بازار مسکن در خرداد ۱۴۰۴ به «قرمزترین بازار دارایی» تبدیل شد و سرمایه‌گذاران بیش از پیش به سمت بازارهای موازی حرکت کردند.

رکود در بازار مسکن که از سال ۱۴۰۳ شدت گرفته بود، با آغاز سال ۱۴۰۴ نیز ادامه یافت. در اردیبهشت، افت معاملات نسبت به فروردین تشدید شد و در خرداد، همزمان با انتشار اخبار مربوط به احتمال عدم برگزاری ششمین دور مذاکرات غیرمستقیم ایران و آمریکا، سطح ابهام در بازار افزایش یافت. این شرایط موجب شد رفتار معامله‌گران بیش از پیش ایستا و محتاط شود و رکود خرید و فروش در بازار مسکن تهران تثبیت گردد.

به‌طور کلی، بازار مسکن تهران تا سال ۱۴۰۴ درگیر سه عامل اصلی بوده است: نخست، فشارهای تورمی و کاهش ارزش ریال که در سال‌های گذشته محرک رشد قیمت‌ها بودند؛ دوم، ریسک‌های سیاسی و امنیتی که در سال‌های اخیر سایه سنگینی بر بازار انداخته‌اند؛ و سوم، کاهش قدرت خرید خانوارها که باعث شده حتی در شرایط افت قیمت اسمی، معاملات در رکود باقی بماند. ترکیب این عوامل موجب شده بازار مسکن در تهران نه تنها از نظر قیمتی دچار نوسانات شدید شود، بلکه از نظر حجم معاملات نیز به یکی از ضعیف‌ترین دوره‌های خود در دهه اخیر برسد.



وضعیت بازار مسکن در ماه خرداد ۱۴۰۴

متوسط قیمت پیشنهادی واحدهای مسکونی در تهران در ابتدای تیرماه به حدود ۹۳۰۳ میلیون تومان برای هر متر مربع رسید که نشان‌دهنده کاهش ۸۰۵ درصدی نسبت به ابتدای خرداد امسال و در عین حال افزایش ۷ درصدی نسبت به ابتدای تیر سال گذشته است.	۱
***این افت ماهانه در بازار مسکن از نظر شدت، بی‌سابقه بوده و از فروردین ۱۳۹۲ تاکنون مشابه آن مشاهده نشده بود؛ در آن زمان قیمت قطعی مسکن نسبت به اسفند ۱۳۹۱ حدود ۱۰ درصد کاهش یافت و به سطح ۳۰۵ میلیون تومان در هر متر مربع رسید. این مقایسه نشان می‌دهد که بازار مسکن تهران بار دیگر با رکودی جدی و کاهش قابل توجه در قیمت‌های پیشنهادی مواجه شده است، هرچند سطح قیمت‌ها نسبت به سال‌های گذشته همچنان بسیار بالاتر قرار دارد.	۲
سنگین‌ترین رکود معاملات مسکن در ماه خرداد نسبت به ماه‌های قبل از آن رقم خورد	۳
پیش‌تر و در اردیبهشت نیز رکود خرید نسبت به فروردین بیشتر شده بود	۴
اخبار «احتمال عدم برگزاری ششمین دور مذاکرات غیر مستقیم ایران و آمریکا در ابتدای نیمه خرداد باعث مبهم شدن شرایط در بازار مسکن شد و و روی رفتار معامله‌گران اثر ایستایی گذاشت	۵
با شروع حملات نظامی به تهران نیز ۴ رخداد متوقف شدن معاملات» و «سقوط قیمت را رقم زد؛ خروج برخی شهروندان از شهر و از اولویت افتادن خرید و فروش ملک»، «کاهش تقاضای خرید غیر مصرفی آپارتمان تا سطح نزدیک به صفر»، «مواجهه مالکانی که از روزها قبل از ۲۳ خرداد به توافق نهایی برای فروش آپارتمان رسیده بودند با قفل شدن فرآیند انجام معامله در اثر تعطیلی سامانه‌های صدور مفاصا حساب ملکی و تعطیلی مبادی عقد قرارداد و نقل و انتقال «ملکی و همچنین فروشنده شدن برخی به شکل اعلام فایل زیر قیمت برای مهاجرت داخلی یا خارجی از تهران	

بررسی تورم مصالح ساختمانی

طبق گزارش‌های کارشناسی، افزایش هزینه‌های ساخت به‌عنوان یکی از عوامل اصلی کاهش تمایل به ساخت‌وساز از سوی انبوه‌سازان شناخته شده است. تورم عمومی همراه با رشد شدید هزینه‌های ساخت و کاهش قدرت خرید مردم، موجب افت قابل توجه تقاضا در بازار شده است. این شرایط باعث شده بسیاری از فعالان صنعت ساختمان توانایی تأمین هزینه‌های پروژه‌های جدید را نداشته باشند و سودآوری سازندگان به‌طور چشمگیری کاهش یابد. بر اساس برخی آمارها، سود سازندگان نسبت به سال‌های گذشته تا حدود ۲۸ درصد افت کرده است.

در گذشته نیز سازندگان با مشکلات متعددی مواجه بوده‌اند؛ از جمله نوسانات قیمتی زمین، افزایش هزینه مصالح ساختمانی، هزینه‌های صدور پروانه و رشد دستمزد نیروی کار. این عوامل در مجموع به افزایش قابل توجه هزینه‌های ساخت و در نهایت



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

بالا رفتن قیمت نهایی فروش ساختمان منجر شده‌اند. بنابراین، روند قیمتی این متغیرها نقش تعیین‌کننده‌ای در پیشبرد یا توقف پروژه‌های ساختمانی دارد.

سعید سعادت‌مند، کارشناس اقتصاد مسکن، با بررسی شاخص‌های کلان اقتصادی، تورم در بخش زمین و مصالح ساختمانی را به‌عنوان دو عامل کلیدی در ساخت‌وساز سال ۱۴۰۴ پیش‌بینی کرده است. نرخ تورم مصالح ساختمانی در سال ۱۴۰۴ نسبت به سال قبل حدود ۸۰ درصد افزایش داشته است. به بیان دیگر، هزینه مصالح ساختمانی برای هر متر مربع که در سال گذشته حدود ۵ میلیون تومان بود، در سال جاری به حدود ۹ میلیون تومان رسیده است.

بررسی‌های بازار نشان می‌دهد که در یک سال گذشته، قیمت مصالح ساختمانی با رشدی بین ۵ تا ۱۲۰ درصد مواجه بوده است. فرشید پورحاجت، عضو هیئت‌مدیره کانون انبوه‌سازان، اعلام کرده است که هزینه ساخت مسکن از حدود ۵ میلیون تومان به ۹ میلیون تومان در هر متر مربع افزایش یافته است؛ یعنی رشد ۸۰ درصدی تنها در یک سال. به‌عنوان نمونه، قیمت یک بسته ۲۰ کیلویی پودر بتن که در هفته نخست آبان ۱۴۰۰ حدود ۳۵ هزار تومان بود، در هفته نخست آبان سال جاری به ۷۷ هزار تومان رسید؛ رشدی معادل ۱۲۰ درصد.

این روند نشان می‌دهد که افزایش هزینه‌های ساخت، علاوه بر کاهش سودآوری سازندگان، موجب کاهش انگیزه برای آغاز پروژه‌های جدید و در نتیجه تشدید رکود در بازار ساخت‌وساز شده است. در چنین شرایطی، سیاست‌گذاری دولت در زمینه کنترل تورم مصالح، مدیریت هزینه‌های زمین و ارائه مشوق‌های مالی می‌تواند نقش مهمی در بازگرداندن رونق به صنعت ساختمان ایفا کند.

جمع بندی و پیش بینی آینده بازار

با نگاه به سال ۱۴۰۴ (اسفند ۱۴۰۳ تا اسفند ۱۴۰۴)، بازار مسکن ایران در نقطه‌ای بحرانی قرار دارد که تحت تأثیر عدم قطعیت‌های اقتصادی و تصمیمات سیاستی است. دو سناریوی اصلی مورد بررسی قرار می‌گیرد:

سناریوی پایه - رشد تورمی: در این سناریو، اقتصاد ایران همچنان با تورم بالا (اما نه ابرتورمی) مواجه است - در حدود ۳۰ تا ۴۰ درصد در سال ۱۴۰۴ - و بدون تغییرات خارجی عمده مانند لغو تحریم‌ها یا شوک‌های جدید. در این شرایط، انتظار می‌رود قیمت مسکن به‌طور کلی همچنان در مسیر صعودی باقی بماند، اما سرعت رشد ممکن است کمی پایین‌تر از نرخ تورم باشد به دلیل محدودیت‌های توان خرید. بسیاری از کارشناسان، کاهش سرعت رشد قیمت را پیش‌بینی می‌کنند.

می‌توان به صورت تجربی گفت که در سال ۱۴۰۴ رشد قیمت مسکن حدود نیمی از نرخ تورم عمومی خواهد بود. اگر تورم عمومی ۴۰٪ باشد، قیمت مسکن ممکن است حدود ۲۰٪ افزایش یابد. این یک شیب ملایم در مقایسه با جهش‌های اخیر محسوب می‌شود. در واقع، قیمت‌های اسمی افزایش می‌یابد، اما از نظر واقعی، بازار مسکن ممکن است دچار رکود شود یا حتی کمی کاهش یابد، همان‌طور که در سال ۱۴۰۰ رخ داد، چون درآمد خانوارها بسیار تحت فشار قرار گرفته است.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

عرضه: در این سناریو، فعالیت‌های ساختمانی همچنان ضعیف باقی می‌ماند - پروژه‌هایی مانند «نهضت ملی مسکن» برخی واحدهای جدید را به بازار می‌آورد، اما در بازه یک‌ساله تأثیر چشمگیری بر قیمت‌ها نخواهد داشت.

تقاضا: تقاضای واقعی از سوی مصرف‌کنندگان نهایی همچنان ضعیف خواهد بود (حجم معاملات در تهران در سال ۱۴۰۲ نیز پایین بود)، اما تقاضای سرمایه‌گذاری ادامه می‌یابد، زیرا مردم همچنان به مسکن به‌عنوان پناهگاهی در برابر تورم نگاه می‌کنند. در نتیجه، برای سال ۱۴۰۴ می‌توان انتظار داشت که افزایش قیمت‌های اسمی مسکن در سطح کشور در محدوده تکریمی تا دورقمی پایین باشد. البته مسیر قیمت‌ها ممکن است در مناطق مختلف متفاوت باشد: در تهران و شهرهای بزرگ به دلیل تقاضای سرمایه‌گذاری، رشد کمی بیشتر دیده شود، در حالی که در شهرهای کوچک‌تر، قیمت‌ها ممکن است ثابت بمانند. در این سناریوی پایه، سقوط قیمتی پیش‌بینی نمی‌شود - افت شدید اسمی بعید است، زیرا هزینه‌های ساخت‌وساز همچنان در حال افزایش است و بازارهای دارایی در ایران به‌ندرت به‌صورت اسمی کاهش می‌یابند. (مردم در دوران تورمی ترجیح می‌دهند ملک خود را از بازار خارج کنند تا اینکه آن را با ضرر بفروشند).

سناریوی بدبینانه - تداوم رکود تورمی یا شوک اقتصادی: چندین عامل ریسک می‌توانند بازار را به مسیرهای متفاوتی سوق دهند. اگر تورم تشدید شود (مثلاً به دلیل حذف یارانه‌ها، شوک‌های ارزی، یا ناکامی در کنترل سیاست پولی)، یکی از نتایج احتمالی، افزایش سریع‌تر قیمت مسکن است - حتی ممکن است قیمت‌ها با نرخ تورم برابری کنند یا از آن فراتر بروند. در چنین محیطی با تورم بالا و انتظارات تورمی شدید، احتمال جهش‌های سفته‌بازانه مجدد نیز وجود دارد. از سوی دیگر، اگر رکود شدید یا بحران اعتباری رخ دهد (مثلاً مشکلات در سیستم بانکی که اعطای وام‌های مسکن را محدود کند)، بازار مسکن ممکن است دچار ایست شود؛ حتی با وجود تورم، قیمت‌ها از نظر واقعی قطعاً کاهش می‌یابد و از نظر اسمی نیز ممکن است ثابت بماند یا فقط اندکی رشد کند.

این موضوع نشان می‌دهد که اگرچه سقوط ناگهانی قیمت‌ها غیرمحتمل است، اما قدرت خرید همچنان بسیار پایین باقی خواهد ماند، حتی اگر قیمت‌ها فقط در سطح فعلی تثبیت شوند.

به‌طور خلاصه، در سناریوی بدبینانه، برای خریداران، مسکن همچنان دست نیافتنی باقی می‌ماند و برای فروشندگان، نقدشوندگی بازار ضعیف خواهد ماند (به دلیل کاهش معاملات).

همچنین سناریوهای خوش‌بینانه‌ای نیز وجود دارد، هرچند تحقق آن‌ها وابسته به تغییرات اساسی است: برای مثال، کاهش تحریم‌ها یا بهبود وضعیت اقتصادی (افزایش درآمدهای نفتی، کاهش تورم، تقویت ارزش ریال) می‌تواند شرایط کلی را بهبود بخشد. در چنین شرایطی، کاهش تورم و رشد اقتصادی مثبت، در تئوری می‌تواند از هجوم هیجانی مردم به بازار مسکن جلوگیری کند. در این صورت، قیمت مسکن ممکن است ثابت بماند یا با نرخ بسیار پایینی (شاید کمتر از نرخ تورم) رشد کند، زیرا سایر کانال‌های سرمایه‌گذاری جذاب‌تر می‌شوند و درآمد واقعی خانوارها افزایش می‌یابد.

تثبیت نرخ ارز حتی می‌تواند منجر به کاهش واقعی قیمت مسکن شود و در نتیجه به تدریج قدرت خرید را بهبود بخشد. با این حال، تحقق این سناریو نیازمند تحولات کلان اقتصادی است که بسیاری از کارشناسان، وقوع کامل آن را در سال ۱۴۰۴ محتمل نمی‌دانند.

تحلیل بازار مسکن با در نظر گرفتن تمامی موارد فوق، چشم‌انداز محتمل برای سال ۱۴۰۴ این است: بازاری با رشد اسمی ملایم در قیمت‌ها، اما با چالش‌های شدید در دسترسی‌پذیری. احتمال دارد قیمت مسکن به‌صورت اسمی حدود ۱۰ تا ۲۵



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

درصد افزایش یابد، صرفاً به دلیل ادامه تورم در مصالح ساختمانی و زمین. اما از نظر واقعی (تعدیل شده با تورم)، سال ۱۴۰۴ ممکن است دوره‌ای از تثبیت یا حتی کاهش جزئی قیمت‌ها باشد، یعنی تداوم بحران قدرت خرید، بدون شوک قیمتی شدید جدید.

اگر قیمت‌ها بالا باقی بماند و وام‌های بانکی به راحتی در دسترس نباشند، انتظار می‌رود حجم معاملات همچنان پایین باقی بماند.

در مجموع، در صورت نبود تحول اقتصادی چشمگیر یا بحران شدید، سال ۱۴۰۴ نه باعث گشایش برای خریداران مسکن خواهد شد و نه سود چشمگیری برای مالکان به همراه خواهد داشت: سالی با رشد جزئی، همراه با عدم قطعیت، در حالی که بازار مسکن تحت فشار جریان‌های کلان اقتصادی باقی می‌ماند.

آخرین وضعیت بازار بورس اوراق بهادار تهران:

شرح	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	درصد تغییرات
شاخص کل	۲,۵۴۰,۱۷۳	۲,۰۹۷,۰۰۴	۲۱
شاخص کل هم وزن	۷۷۶,۶۳۹	۶۸۷,۶۰۵	۱۳
حجم معاملات	۱۴,۸۹۲,۳۶۱	۱۳,۳۲۳,۶۰۲	۱۰
ارزش بازار سهم	۲۹,۰۲۳,۰۰۵	۴۲,۳۷۷,۹۰۶	(۷)
ارزش معاملات سهام	۱۴,۰۴۲,۷۲۶	۱۸,۳۰۰,۷۱۰	(۱۲)

۱-۲ جایگاه شرکت در صنعت:

۱-۲-۱ جایگاه شرکت در بازار سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران در بازار سرمایه در گروه انبوه سازی، املاک و مستغلات می باشد که براساس قیمت های پایانی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ ارزش بازار شرکت به مبلغ ۲۹,۰۲۳,۰۰۵ میلیارد ریال است که در بین ۳۳ شرکت فعال در گروه مزبور، جایگاه پنجم را از نظر ارزش بازار در تاریخ فوق به خود اختصاص داده است.

۱-۲-۲ جزئیات درآمدهای شرکت:

	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
سود سهام	۲,۹۸۵,۴۸۵	۱,۵۲۷,۱۹۴
فروش سهام	۱,۲۶۶,۷۷۵	۲,۶۴۳,۶۰۲
سایر درآمدها	۱۰,۳۱۸	۱۱,۶۲۰



۳-۱- مرادوات شرکت با دولت و نهادهای وابسته به دولت:

۳-۱-۱- وضعیت پرداخت های به دولت

ردیف	شرح (مبالغ میلیون ریال)	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	دوره مالی ۱۴۰۳	دوره مالی ۱۴۰۲	درصد تغییرات سالانه دو سال آخر	دلایل تغییرات
۱	مالیات عملکرد	-	-	-	-	-
۲	بیمه سهم کارفرما	۲۵,۶۰۵	۱۸,۹۳۹	۱۴,۳۷۷	٪۳۵	افزایش حقوق وزارت کار
	جمع	۲۵,۶۰۵	۱۸,۹۳۹	۱۴,۳۷۷		

با توجه به اینکه بخش قابل توجهی از درآمدهای شرکت از محل فروش سهام شرکتهای سرمایه پذیر می باشد، لذا در زمان انجام معامله، مالیات نقل و انتقال کسر و پرداخت شده است.

۴-۱- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر شرکت و احتمال تغییر در آنها از جمله

مولفه های اقتصاد کلان:

- قانون تجارت.
 - قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار.
 - قانون مالیاتهای مستقیم.
 - مقررات حقوقی و قضایی.
 - قانون کار و امور اجتماعی.
 - اساسنامه شرکت.
- صنعت ساختمان همانند هر صنعت دیگری، از قوانین و مقررات مربوط به خود تأثیر پذیرفته و باید نسبت به اجرا و انطباق با آن ها اقدام نماید. از جمله قوانین و مقررات مربوط به صنعت شامل:
- ✓ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و نا کارآمد شهری.
 - ✓ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.
 - ✓ قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان.
 - ✓ قانون پیش فروش ساختمان.
 - ✓ بخشنامه ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور.
 - ✓ ضوابط شهرداری ها و ...



۵-۱- اطلاعات بازارگردان شرکت:

طی دوره مالی مورد گزارش شرکت نسبت به انعقاد قرارداد بازارگردانی با سبد گردان صبا گستر نفت و گاز تأمین از تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۱۰ اقدام نموده است، که در تاریخ این گزارش صرفاً با صندوق بازارگردان نفت و گاز تأمین در جریان می باشد.

خلاصه مشخصات و عملکرد بازارگردان به شرح جدول ذیل می باشد:

بازارگردانی:

ردیف	عنوان	پارامتر
۱	نام بازارگردان	صندوق بازارگردانی مشترک اختصاصی صباگستر
۲	آغاز دوره بازارگردانی	۱۴۰۲/۱۰/۱۰
۳	پایان دوره بازارگردانی	۱۴۰۴/۱۲/۲۳
۴	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی ناشر از ابتدا تاکنون (میلیون ریال)	۱۴۲,۵۹۷
۵	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی سهامدار عمده (میلیون ریال / تعداد سهم)	۵۷,۵۳۵
۶	مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)	۲۹۴,۴۰۶
۷	مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	(۴۰۷,۳۸۹)
۸	سود (زیان) بازارگردانی (میلیون ریال)	(۳۳,۷۴۲)
۹	تعداد سهام خریداری شده طی دوره	۲۱۳,۴۵۵,۲۷۳
۱۰	تعداد سهام فروخته شده طی دوره	(۲۳۷,۵۶۷,۴۸۸)
۱۱	مانده سهام نزد بازارگردان	۱۱۵,۱۳۲,۵۶۵

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



۶-۱- لیست شرکتهای فرعی مشمول تلفیق در پایان دوره مورد گزارش

شرکتهای فرعی بورسی و فرابورسی

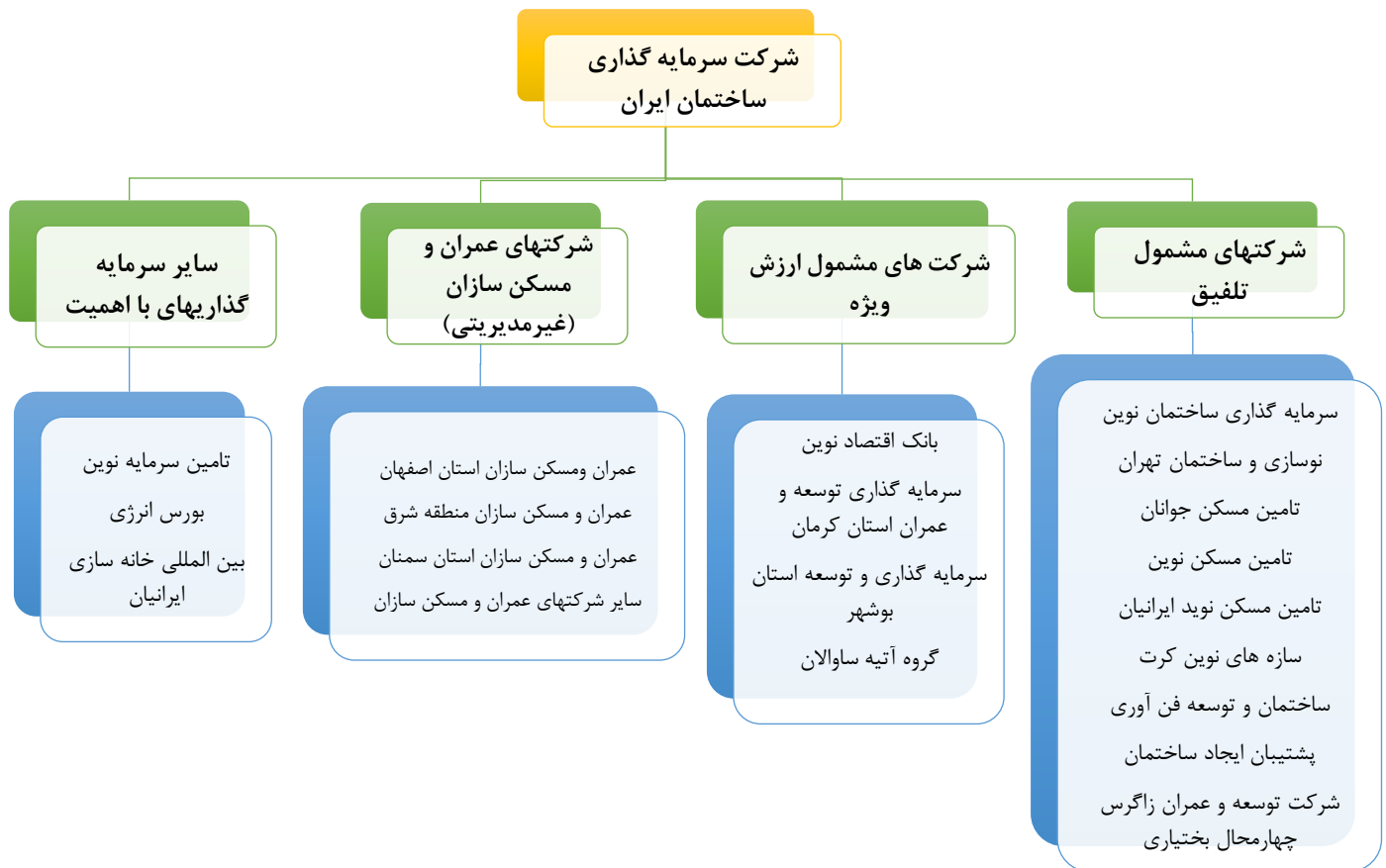
ردیف	نام شرکت	نوع شرکت	نوع بازار	موضوع فعالیت	سرمایه (میلیون ریال)	درصد مالکیت	
						ساختمان	گروه (ساده)
۱	نوسازی و ساختمان تهران	سهامی عام	بازار دوم بورس	سرمایه گذاری و املاک	۲,۶۳۰,۰۰۰	۳۸.۹۸	۴۸.۶۶
۲	سرمایه گذاری ساختمان نوین	سهامی عام	بازار دوم فرابورس	سرمایه گذاری و املاک	۳,۳۰۰,۰۰۰	۴۴.۵۴	۶۱.۴۱
۳	تامین مسکن جوانان	سهامی عام	بازار پایه زرد	سرمایه گذاری و املاک	۱۰,۸۰۳,۰۱۵	۹۲.۳۰	۹۲.۵۲
۴	سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس	سهامی عام	بازار پایه زرد	سرمایه گذاری و املاک	۶۶,۰۰۰	-	۳۱.۸۱

شرکتهای فرعی غیر بورسی

ردیف	نام شرکت	نوع شرکت	موضوع فعالیت	سرمایه (میلیون ریال)	درصد مالکیت	
					ساختمان	گروه (ساده)
۱	تامین مسکن نوید ایرانیان	سهامی عام	املاک	۱۸۰,۰۰۰	۹۶.۸۴	۱۰۰
۲	تامین مسکن نوین	سهامی عام	املاک	۱۵۰,۰۰۰	۹۷.۳۵	۱۰۰
۳	پشتیبان ایجاد ساختمان	سهامی خاص	املاک	۹۵,۰۰۰	۲۴.۸۸	۱۰۰
۴	سازه های نوین کرت	سهامی عام	املاک	۱۰۰	-	۹۵
۵	ساختمان و توسعه فن آوری	سهامی خاص	املاک	۹۳.۶۰	۹۳.۶۰	۱۰۰



جدول سرمایه‌گذاری‌ها:



- شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)، شرکت سازه‌های نوین کرت (سهامی عام) و شرکت ساختمان توسعه فن آوری (سهامی خاص) فاقد پرسنل بوده است و توسط هیات مدیره اداره می‌گردد.
- در شرکت‌های عمران و مسکن‌سازان صرفاً شرکت‌های اصفهان، سمنان و شرق در حال فعالیت می‌باشند و مابقی از سنوات قبل غیرفعال می‌باشند.

۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف:

۲-۱- اهداف کلان و برنامه‌های بلندمدت و کوتاه مدت

- بازنگری در سرمایه‌گذاری‌ها و متنوع نمودن پرتفوی شرکت جهت کاهش ریسک و افزایش بازدهی (اصلاح پرتفوی).
- افزایش فعالیتهای عملیاتی شرکت‌های زیرمجموعه.
- بررسی و تصمیم‌گیری در ارتباط با سرمایه‌گذاری‌های کم‌بازده، با توجه به روند شرایط حاکم بر بازار.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

- ادغام شرکتها در جهت حذف فعالیت های موازی.
- فروش و واگذاری دارائی های غیرمولد.
- تامین منابع مالی برای شرکت های گروه پس از چابک سازی آنها و شروع به عملیات و تولید ساختمان در راستای عملیات اصلی شرکت.
- پیگیری منافع آسیب دیده بخشی از دارایی های شرکت در سنوات گذشته.
- ایجاد رویه های گوناگون جهت تامین منابع مالی از محل بازرگری و کارآمد نمودن سرمایه گذاری ها .
- ارتقای نیرو انسانی از طریق جذب نیروهای متخصص و آموزش نیروهای فعلی شرکت.
- چابکسازی شرکتهای تابعه در جهت کاهش هزینه ها و افزایش و تولید ساختمان در سال های آتی با توجه به غیرفعال بودن تولید ساختمان طی سال های گذشته.
- مشارکت در افزایش سرمایه شرکت های سرمایه پذیر.
- پیگیری جهت تعیین تکلیف و وصول مطالبات سنواتی از جمله مطالبات از شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان.
- پیگیری جهت تعیین تکلیف پرونده های حقوقی و پروژه های سنواتی گروه.
- تلاش در راستای اجرای کامل دستورالعمل حاکمیت شرکتی.

۲-۲- رویه های مهم حسابداری، برآوردها و ...

در این قسمت رویه های حسابداری سرمایه گذاری ها مطابق با صورت های مالی افشاء گردد.

۲-۳- پرتفوی سرمایه گذاری

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ، به عنوان یک شرکت سرمایه گذاری (هلدینگ) نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت شده است. بر اساس مفاد ماده ۳ اساسنامه شرکت، موضوع فعالیت به دو طبقه فعالیت های اصلی و فعالیت های فرعی تقسیم می گردد. موضوع فعالیت اصلی شرکت مربوط به سرمایه گذاری در سهام، سهم الشرکه و یا واحدهای سرمایه گذاری صندوق هایی می باشد که در حوزه صنعت ساختمان و خدمات مرتبط به آن فعالیت می نمایند. موضوع فعالیت فرعی شرکت نیز شامل سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار، ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار، سرمایه گذاری در سایر دارایی ها از جمله دارایی



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

های فیزیکی، پروژه‌های تولیدی و پروژه‌های ساختمانی با هدف کسب انتفاع می‌باشد. در این راستا ترکیب سرمایه‌گذاری‌های شرکت به شرح صفحه زیر می‌باشد:

شرکت‌های فرعی: فعالیت این شرکت‌ها در صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات و خدمات وابسته به این صنعت و سرمایه‌گذاری می‌باشد و کنترل شرکتهای مزبور با شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران می‌باشد.

شرکت‌های وابسته: فعالیت این شرکت‌ها در صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات، تامین مالی و بازار پول می‌باشد. گروه سرمایه‌گذاری ساختمان ایران در شرکت‌های وابسته نفوذ قابل ملاحظه دارد.

سایر سرمایه‌گذاری‌ها: فعالیت این شرکت‌ها شامل خدمات وابسته به صنعت انبوه‌سازی، املاک و مستغلات و تامین مالی می‌باشد و شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران در شرکت‌های مزبور کنترل و نفوذ قابل ملاحظه ندارد.

ارزش دفتری سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت شرکت در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به مبلغ ۳۳،۲۴۰،۵۱۲ میلیون ریال می‌باشد، توضیح اینکه در سنوات قبل سرمایه‌گذاری بلندمدت تجدید ارزیابی شده است و افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی صورت پذیرفته است.

۴-۲- سیاست‌های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن:

گزارش پایداری شرکت شامل پرداخت حقوق دولتی، صرفه‌جویی در مصرف انرژی، افزایش سطح رفاهی و آموزش کارکنان می‌باشد.

۳- مهمترین منابع، مصارف، ریسک‌ها و روابط:

۳-۱- منابع

الف: سود سهام شرکتهای سرمایه‌پذیر و سپرده سرمایه‌گذاری.

ب: فروش سهام.



۲-۳- مصارف

- الف. خرید سهام و صندوق های سرمایه گذاری (سرمایه گذاری در سهام).
- ب. خرید ملک
- ج. هزینه های حقوق و دستمزد پرسنل و سایر هزینه های عمومی و اداری.

۳-۳- ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن:

تجزیه و تحلیل ریسک

۱-۳-۳- ریسک صنعت ساختمان

با توجه به شرایط سیاسی و اقتصادی حاکم بر کشور و استمرار تحریم‌های اقتصادی، گروه سرمایه‌گذاری ساختمان ایران در راستای مقابله با چالش‌های موجود در صنعت ساختمان و بازار سرمایه، با اتخاذ رویکرد مدیریت صحیح و شناسایی دقیق ریسک‌های مؤثر از جمله تغییرات نرخ ارز، نرخ بهره بانکی، قیمت تمام‌شده پروژه‌های ساختمانی و همچنین هزینه‌های مرتبط با خدمات فناوری و اطلاعات، اقدام به تدوین و اجرای برنامه‌ای استراتژیک نموده است. این برنامه با هدف تحلیل، پایش و مدیریت ریسک‌ها در دستور کار مدیران شرکت قرار گرفته و تلاش می‌شود با برگزاری جلسات کارشناسی و مدیریتی، فرآیندهای مرتبط با مدیریت ریسک در شرکت و گروه سرمایه‌گذاری ساختمان ایران بهبود یابد. انتظار می‌رود با کاهش سطح ریسک‌ها، بهره‌وری سازمانی ارتقا یافته و تهدیدهای موجود به فرصت‌های ارزشمند برای توسعه پایدار و تقویت جایگاه شرکت در بازار تبدیل گردد.

۲-۳-۳- ریسک افزایش قیمت مواد اولیه :

در شرایط کنونی صنعت ساختمان، برخی از مواد اولیه به‌ویژه فلزات اساسی همگام با افزایش قیمت‌های جهانی در داخل کشور نیز با رشد قابل توجهی مواجه شده‌اند و این امر به‌طور مستقیم بر بهای تمام‌شده پروژه‌ها اثرگذار است؛ یکی از راهکارهای مدیریت این ریسک، پیش‌خرید مواد اولیه کلیدی، تعیین قیمت ثابت در قراردادهای پیمانکاری و تنوع‌بخشی منابع تأمین است، اما حتی با اتخاذ چنین استراتژی‌هایی نیز ریسک افزایش بهای تمام‌شده به‌طور کامل قابل پوشش نیست و همچنان به‌عنوان بزرگ‌ترین



شرکت سرمایه‌گذاری سافتمان ایران (سهامی عام)

ریسک این صنعت شناخته می‌شود، زیرا وابستگی شدید به بازارهای جهانی و شرایط اقتصادی داخلی موجب می‌شود سایه این ریسک همواره بر فعالیت شرکت‌های ساختمانی باقی بماند و مدیریت آن نیازمند برنامه‌ریزی مستمر، انعطاف‌پذیری و استفاده از ابزارهای مالی و بیمه‌ای برای کاهش اثرات آن باشد.

۳-۳-۳- ریسک تداوم رکود حاکم بر صنعت :

ریسک تداوم رکود در صنعت ساختمان به‌عنوان یکی از مهم‌ترین چالش‌های پیش‌روی شرکت‌های فعال در این حوزه مطرح است؛ رکود حاکم بر بازار موجب کاهش حجم فعالیت‌های ساختمانی و در نتیجه افت درآمدهای عملیاتی شرکت‌های گروه می‌شود. این وضعیت می‌تواند جریان نقدی، سودآوری و حتی توان سرمایه‌گذاری شرکت‌ها را تحت تأثیر قرار دهد. راهکار اصلی برای کنترل این ریسک، بازنگری و تغییر در سیاست‌های فروش است؛ به‌گونه‌ای که با اتخاذ استراتژی‌های متنوع در حوزه بازاریابی، ارائه شرایط فروش انعطاف‌پذیر، تمرکز بر نیازهای واقعی مشتریان و ورود به بازارهای جدید، امکان کاهش اثرات رکود فراهم گردد. بدین ترتیب، مدیریت صحیح سیاست‌های فروش می‌تواند به‌عنوان ابزاری کلیدی در کاهش شدت ریسک رکود و حفظ پایداری فعالیت‌های عملیاتی شرکت‌های ساختمانی عمل کند.

۳-۳-۴- ریسک بازار سرمایه :

ریسک بازار سرمایه به‌عنوان یکی از مهم‌ترین ابعاد ریسک مالی، همواره همراه سرمایه‌گذاران است و ناشی از نوسانات کلی بازار و کاهش احتمالی ارزش سرمایه‌گذاری‌ها می‌باشد. با توجه به ماهیت فعالیت شرکت، سرمایه‌گذاری‌های انجام‌شده در معرض این ریسک قرار دارند و به همین دلیل، پیش از خرید و همچنین در طول دوره مالکیت دارایی‌ها، تحلیل و پایش مستمر ریسک‌ها به‌منظور حفظ منافع سهامداران صورت می‌گیرد. آنچه در ادبیات مالی به‌عنوان «ریسک» شناخته می‌شود، در واقع زیان بالقوه و قابل‌اندازه‌گیری در فرآیند سرمایه‌گذاری است که می‌تواند بر بازده واقعی سرمایه‌گذاران اثرگذار باشد. از این رو، ریسک بازار سرمایه به‌عنوان یک عامل دائمی و اجتناب‌ناپذیر در تصمیم‌گیری‌های مالی مطرح بوده و ضرورت مدیریت و کنترل آن از طریق تحلیل‌های دقیق و اقدامات پیشگیرانه همواره مورد توجه قرار می‌گیرد.



۱-۴-۳-۲- ریسک عملیاتی

ریسک عملیاتی در بازار بورس به‌عنوان یکی از ابعاد مهم ریسک‌های مالی شناخته می‌شود و ارتباط مستقیمی با اهرم‌های مالیاتی و ساختارهای اجرایی شرکت‌ها دارد. این نوع ریسک برخلاف ریسک‌های بازار یا نرخ بهره، به‌طور مستقیم بر بازدهی سرمایه‌گذاری اثر نمی‌گذارد، اما از طریق فرآیندهای غیرمستقیم می‌تواند سرمایه را تهدید کند. به بیان دیگر، ریسک عملیاتی ناشی از ضعف در سیستم‌های داخلی، خطاهای انسانی، ناکارآمدی فرآیندها، یا تغییرات مقرراتی و مالیاتی است که در نهایت می‌تواند هزینه‌های اضافی برای شرکت ایجاد کرده و جریان نقدی یا سودآوری را تحت فشار قرار دهد. بنابراین، هرچند اثر مستقیم آن بر سرمایه‌گذاری محدود است، اما پیامدهای غیرمستقیم آن می‌تواند به کاهش ارزش سرمایه و افزایش ریسک کلی فعالیت‌های مالی منجر شود.

۲-۴-۳-۳- ریسک مالی:

ریسک مالی یکی از انواع مهم ریسک در بازار بورس است که به امکان از دست رفتن سرمایه و کاهش ارزش دارایی‌های سهامداران اشاره دارد. این ریسک عمدتاً در اثر افزایش سطح بدهی‌های شرکت ایجاد می‌شود؛ به‌گونه‌ای که هرچه نسبت بدهی به سرمایه شرکت بیشتر شود، فشار مالی و هزینه‌های بهره افزایش یافته و توانایی شرکت در ایفای تعهدات مالی کاهش می‌یابد. در چنین شرایطی، سهامداران به‌طور غیرمستقیم متحمل زیان می‌شوند زیرا افزایش بدهی‌ها می‌تواند سودآوری شرکت را تحت تأثیر قرار داده و ارزش بازار سهام را کاهش دهد. بنابراین، ریسک مالی به‌عنوان تهدیدی جدی برای سرمایه‌گذاران مطرح است و مدیریت صحیح ساختار سرمایه و کنترل سطح بدهی‌ها نقش کلیدی در کاهش اثرات این ریسک دارد.

۳-۴-۳-۳- ریسک نرخ بهره

تغییرات نرخ بهره‌ی بانکی یکی از مهم‌ترین ابعاد ریسک در بازار سرمایه محسوب می‌شود که به‌ویژه بر اوراق با درآمد ثابت اثرگذاری شدیدی دارد. این نوع ریسک در نگاه نخست شاید غیرمنطقی به نظر برسد، اما فعالان بازار سرمایه همواره آن را در محاسبات و تصمیمات تجاری خود لحاظ می‌کنند. نرخ بهره‌ی بانکی بر اساس قوانین و سیاست‌های پولی مشخص تغییر می‌یابد و هرگونه کاهش یا افزایش در نرخ سپرده‌های بانکی می‌تواند به‌طور مستقیم بر رفتار مصرف‌کنندگان و سرمایه‌گذاران اثر بگذارد. افزایش نرخ بهره معمولاً موجب جذاب‌تر شدن سپرده‌های بانکی و کاهش تمایل به سرمایه‌گذاری در بازار سهام می‌شود، در حالی که



شرکت سرمایه‌گذاری سافتمان ایران (سهامی عام)

کاهش نرخ بهره می‌تواند جریان نقدینگی را به سمت بازار سرمایه هدایت کند. از این رو، تغییرات نرخ بهره به‌عنوان یکی از ریسک‌های بنیادین بازار سرمایه شناخته می‌شود و مدیریت آن نیازمند تحلیل دقیق شرایط اقتصادی و سیاست‌های پولی کشور است.

۵-۳-۳- ریسک نرخ تورم

ریسک تورم و ریسک نرخ بهره دارای رابطه‌ای نزدیک و متقابل هستند. تورم به معنای کاهش ارزش پول رایج و در نتیجه کاهش قدرت خرید افراد است. از همین رو، ریسک تورم را اصطلاحاً ریسک قدرت خرید نیز می‌نامند. افزایش سطح عمومی قیمت‌ها موجب می‌شود ارزش واقعی جریان‌های نقدی آینده کاهش یابد و سرمایه‌گذاران با عدم قطعیت بیشتری در خصوص بازده واقعی دارایی‌های خود مواجه شوند. از سوی دیگر، نرخ‌های بهره معمولاً در واکنش به تغییرات تورم تنظیم می‌شوند؛ به‌گونه‌ای که افزایش تورم، فشار بر سیاست‌گذاران پولی برای بالا بردن نرخ بهره را افزایش می‌دهد. بنابراین، تغییرات تورم و نرخ بهره به‌طور هم‌زمان بر هزینه تأمین مالی، ارزش‌گذاری دارایی‌ها و تصمیمات سرمایه‌گذاری اثرگذار هستند.

۶-۳-۳- ریسک بازار

ریسک بازار یکی از مهم‌ترین ابعاد ریسک در بازار سرمایه است که مستقیماً تحت تأثیر رفتار سرمایه‌گذاران و تغییرات سطح عرضه و تقاضا در بورس قرار دارد. این ریسک ناشی از نوسانات کلی بازار است و حتی در صورت انتخاب صحیح سهام یا اوراق بهادار، سرمایه‌گذاران را در معرض تغییرات قیمتی ناشی از شرایط عمومی بازار قرار می‌دهد. عواملی همچون تحولات اقتصادی، سیاسی، تغییر نرخ بهره، تورم، و انتظارات سرمایه‌گذاران می‌توانند موجب افزایش یا کاهش ریسک بازار شوند. به همین دلیل، ریسک بازار را نمی‌توان به‌طور کامل از طریق تنوع‌بخشی (Diversification) حذف کرد، بلکه تنها می‌توان آن را مدیریت و کنترل نمود.

۷-۳-۳- ریسک سیاسی

ریسک سیاسی ارتباطی مستقیم با سیاست‌های دولت و ثبات محیط حکمرانی دارد. این ریسک به مجموعه عواملی اطلاق می‌شود که ناشی از تصمیمات سیاسی، تغییرات قوانین، بی‌ثباتی‌های داخلی یا تنش‌های بین‌المللی بوده و می‌تواند بر فعالیت‌های اقتصادی



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

و سرمایه‌گذاری اثرگذار باشد. از جمله مهم‌ترین پارامترهای تعیین‌کننده در جذب سرمایه‌گذاری‌های خارجی، سطح ریسک سیاسی کشور میزبان است؛ زیرا سرمایه‌گذاران بین‌المللی پیش از ورود به یک بازار، میزان امنیت حقوقی، پیش‌بینی‌پذیری سیاست‌ها و ثبات اقتصادی ناشی از شرایط سیاسی را ارزیابی می‌کنند. افزایش ریسک سیاسی معمولاً منجر به کاهش جریان سرمایه‌گذاری خارجی، افزایش هزینه‌های تأمین مالی و کاهش اعتماد سرمایه‌گذاران می‌شود، در حالی که کاهش آن می‌تواند زمینه‌ساز رشد سرمایه‌گذاری و توسعه پایدار اقتصادی باشد.

۴-۳- گزارش پایداری شرکتی

گزارش پایداری شرکت شامل مجموعه‌ای از اقدامات کلیدی در حوزه‌های مختلف بوده است؛ از جمله انجام کامل تعهدات قانونی و پرداخت حقوق دولتی به‌منظور ایفای نقش در تأمین منابع عمومی، اجرای برنامه‌های صرفه‌جویی و بهینه‌سازی مصرف انرژی با بهره‌گیری از فناوری‌های نوین برای کاهش اثرات زیست‌محیطی، ارتقای سطح رفاهی کارکنان از طریق بهبود شرایط کاری، ارائه خدمات حمایتی و توجه به سلامت جسمی و روانی آنان، و همچنین سرمایه‌گذاری در آموزش و توسعه منابع انسانی با برگزاری دوره‌های تخصصی و عمومی، افزایش مهارت‌ها و ایجاد مسیرهای رشد شغلی که در نهایت منجر به ارتقای بهره‌وری سازمانی و افزایش ارزش‌آفرینی پایدار برای ذی‌نفعان گردیده است.

۴-۳-۱- گزارش اقدامات انجام شده در خصوص مسئولیت‌های اجتماعی:

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

۴- تعهدات و بدهی‌های احتمالی

۴-۱- بدهی‌های احتمالی شرکت در دوره مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به شرح زیر می‌باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
تضمین تسهیلات شرکتهای گروه	۵۴.۱۳۰	۵۴.۱۳۰
سایر تضامین	۲.۷۰۶	۲.۷۰۶
جمع کل	۵۶.۸۳۶	۵۶.۸۳۶



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

۱-۱-۴- از مبلغ ۵۴.۱۳۰ میلیون ریال مبلغ ۳۶.۳۰۰ میلیون ریال مربوط به تضمین تسهیلات دریافتی شرکت خانه های پیش ساخته، پیمانکار شرکت ساختمان و توسعه فن آوری از شرکتهای گروه ساختمان ایران بابت اصل و سود تضمین شده تا سال ۱۳۸۵ می باشد. که در این ارتباط در تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۶ مبلغ ۱۳۸،۷۴۸ میلیون ریال توسط بانک اقتصاد نوین بدون توجیهات قانونی از حساب بانکی این شرکت برداشت شده است که پیگیری های قانونی و حقوقی مربوطه جهت احقاق حقوق شرکت در جریان می باشد، همچنین مبلغ ۱۷.۸۳۰ میلیون ریال مربوط به تضمین تسهیلات شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان می باشد.

۲-۴- در ارتباط با پرونده های حقوقی شرکت و ادعای وکلای سابق شرکت بدهی احتمالی متصور می باشد.

۳-۴- تعهدات سرمایه ای :

۱۴۰۴/۰۶/۳۱		
میلیون ریال		
۲.۵۰۰	۵-۳-۱	شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان
۱۱۱		شرکت عمران و مسکن سازان کهکیلویه و بویراحمد
۲.۶۱۱		

۱-۳-۴- مربوط به تنه سهم الشرکه در شرکت خانه سازی ایرانیان در زمان تاسیس از سنوات قبل می باشد.

۵-اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته:

معاملات مندرج در یادداشت شماره ۴۵ صورت‌های مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴، کلیه معاملات انجام شده طی سال مالی مورد گزارش با اشخاص وابسته را شامل می‌شود که مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت بوده و به‌طور کامل افشا گردیده است.

در اجرای مفاد ماده مذکور، الزامات قانونی از جمله اخذ مجوز هیأت‌مدیره و عدم مشارکت مدیران ذی‌نفع در فرآیند رأی‌گیری به‌طور کامل رعایت شده است. همچنین معاملات مزبور در چارچوب شرایط متعارف تجاری و در روال عادی عملیات شرکت انجام پذیرفته و از منظر شفافیت و انطباق با مقررات، تمامی ضوابط قانونی و حرفه‌ای مورد توجه قرار گرفته است.



۶- اهم دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن:

ردیف	نام شرکت	خواهان	خوانده	شرح خواسته	سال تشکیل پرونده	بهای خواسته	شرح آخرین وضعیت		
							بدوی	تجدید نظر	اجرا
۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	بانک اقتصاد نوین / خانه های پیشساخته	ابطال اجرائیه و ابطال قرارداد و توقیف عملیات اجرایی	۱۳۹۸	مطالبه مبلغ ۱۳،۱۷۷،۰۹۲ یورو	پرونده به خواسته ابطال اجرائیه در مرحله نخستین علیه بانک اقتصاد نوین تشکیل لکن منحر به صدور قرار رد دعوی گردیده و به دنبال اعتراض به قرار صادره پس از رأی نقص نخستین از سوی مرجع تجدیدنظر پرونده جهت رسیدگی ماهوی به شعبه بدوی اعاده و اکنون با ارجاع امر به کارشناس رسمی دادگستری پرونده در حال رسیدگی است.		
۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	حسین شاهنازیان	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۲		پرونده به خواسته الزام به تنظیم سند رسمی علیه شرکت و سایرین تشکیل و در نهایت در مرحله بدوی به نفع شرکت رد گردید.		
۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	ظفر محمدی	سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۳		دعوی به خواسته الزام به تنظیم سند رسمی علیه شرکت تشکیل و پرونده در مرحله بدوی در حال رسیدگی قضایی می باشد.		
۴	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	سیمین تولئی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	الزام به تنظیم سند رسمی	۱۴۰۳		دعوی خواسته الزام به تنظیم سند رسمی علیه شرکت تشکیل و پرونده در مرحله بدوی در حال رسیدگی قضایی می باشد.		



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

شرح آخرین وضعیت			بهای خواسته	سال تشکیل پرونده	شرح خواسته	خوانده	خواهان	نام شرکت	ردیف
اجرا	تجدید نظر	بدوی							
پس از صدور حکم قطعی له شرکت پرونده در شعبه سوم اجرای احکام مدنی مجتمع عدالت تهران جاری بوده و علی رغم انجام استعلامات سه گانه تا کنون اموالی از شرکت محکوم علیه شناسایی نگردیده است.		*****	-	۱۴۰۲	مطالبه وجه	خانه سازی ایرانیان	سرمایه گذاری ساختمان ایران	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۵
		پرونده به خواسته الزام به تنظیم سند رسمی علیه شرکت تشکیل و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۱۹ جلسه رسیدگی برگزار لکن تا کنون دادنامه صادر و ابلاغ نگردیده است.	-	۱۴۰۳	الزام به تنظیم سند رسمی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	خانم ها نازیل و فرناز پور ابراهیمی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۶
		دعوی خواسته الزام به تنظیم سند رسمی علیه شرکت تشکیل و پرونده در مرحله بدوی در حال رسیدگی قضایی می باشد.		۱۴۰۳	الزام به تنظیم سند رسمی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	رجب کریمیان	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۷
		دعوی به خواسته الزام به ایفای تعهدات علیه این شرکت و شرکتهای زیر مجموعه مطرح گردیده و در مرحله بدوی بطور کلی نسبت به تمامی شرکت ها رد گردیده است.		۱۴۰۴	الزام به ایفای تعهد	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	سیمان کرمان	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۸



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران
(سهامی عام)

شرح آخرین وضعیت			بهای خواسته	سال تشکیل پرونده	شرح خواسته	خوانده	خواهان	نام شرکت	ردیف
اجرا	تجدید نظر	بدوی							
		مقید به وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۱۲/۱۲		۱۴۰۴	الزام به تنظیم سند رسمی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	حمیدرضا قدیمی باویل	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۹
		مقید به وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۱۰/۰۶		۱۴۰۴	دستور فروش ملک مشا، پرداخت هزینه دادرسی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	خدیجه راهوار	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۱۰
		مقید به وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۱۲/۰۳		۱۴۰۴	الزام به تنظیم سند رسمی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	کاوه نیک سان / فروغ فضل الهی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۱۱
		مقید به وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۱۲/۰۳		۱۴۰۴	الزام به تنظیم سند رسمی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	داوود رنجبر صالحیان	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۱۲
		مقید به وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۱۰/۲۰		۱۴۰۴	ابطال اسناد	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	خانم ها اکرم و نسرین دوستی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۱۳



۷- نتایج عملیات و چشم اندازها

۷-۱- صورت سود و زیان تلفیقی

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	درصد افزایش (کاهش) نسبت به دوره قبل
عملیات در حال تداوم			
درآمد فروش املاک	۹۷۱,۳۶۸	۲۵۹,۳۲۵	۲۷۵٪
درآمد سود سهام	۱,۰۳۰,۵۷۲	۱,۰۲۲,۲۲۰	۱٪
سود و زیان فروش سرمایه‌گذاری‌ها	۱,۸۶۰,۰۸۶	۲,۹۹۶,۸۷۱	(۳۸٪)
بهای تمام شده فروش املاک	(۱۲۳,۴۰۸)	(۲۷,۴۴۰)	۳۵۰٪
سود ناخالص	۳,۷۳۸,۶۱۸	۴,۲۵۰,۹۷۶	(۱۲٪)
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۱,۲۱۶,۴۳۳)	(۱,۲۱۸,۶۱۵)	۰٪
سایر درآمد‌ها	۲۳۹,۳۷۳	۲۹,۹۱۳	۷۰۰٪
سایر هزینه‌ها	(۹۱,۴۹۳)	(۶۴,۴۸۸)	۴۲٪
سود عملیاتی	۲,۶۷۰,۰۶۶	۲,۹۹۷,۷۸۶	(۱۱٪)
هزینه‌های مالی	(۱,۴۶۰)	(۴,۳۲۶)	(۶۶٪)
سایر درآمد‌ها و هزینه‌های غیرعملیاتی	۷۵,۱۹۰	۲۲۱,۶۶۵	(۶۶٪)
سود قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکت‌های وابسته	۲,۷۴۳,۸۰۳	۳,۲۱۵,۱۲۵	(۱۵٪)
سهم گروه از سود شرکت‌های وابسته	۱۹,۹۹۹,۷۶۶	۱۲,۸۸۳,۶۷۲	(۵۵٪)
سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	۲۲,۷۴۳,۵۶۲	۱۶,۰۹۸,۷۹۷	۴۱٪
هزینه مالیات بر درآمد	(۳۴۸,۳۵۰)	(۱۱,۳۴۰)	۲۰۹۰٪
سود خالص در حال تداوم	۲۲,۴۹۵,۲۱۲	۱۶,۰۸۷,۴۵۷	۴۰٪
سود خالص عملیات متوقف شده	(۱,۴۶۷)	۹,۰۸۲	(۱۱۶٪)
سود خالص	۲۲,۴۹۳,۷۴۵	۱۶,۰۹۶,۵۳۹	۴۰٪
مالکان شرکت اصلی	۲۱,۴۹۷,۷۲۵	۱۵,۵۷۳,۱۷۶	۳۸٪
منافع فاقد حق کنترل	۹۹۶,۰۱۹	۵۲۳,۳۶۳	۹۰٪



شرکت سرمایه‌گذاری سافتمان ایران
(سهامی عام)

٪۴۰	۱۶,۰۹۶,۵۳۹	۲۲,۴۹۳,۷۴۵	
سود پایه هر سهم			
(۴۲٪)	۸۵	۴۹	عملیاتی- ریال
۵۳٪	۴۴۱	۶۷۶	غیر عملیاتی-ریال
۳۸٪	۵۲۶	۷۲۵	ناشی از عملیات در حال تداوم (ریال)
(۱۱۶٪)	۰	۰	ناشی از عملیات متوقف شده (ریال)
۳۸٪	۵۲۶	۷۲۵	سود پایه هر سهم-ریال

۷-۲- صورت سود و زیان شرکت اصلی

(ارقام به میلیون ریال)

شرح	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	درصد افزایش (کاهش) نسبت به دوره قبل
درآمد سود سهام	۲,۹۸۵,۴۸۵	۱,۵۲۷,۱۹۴	۹۵٪
درآمد فروش سهام	۱,۲۶۶,۷۷۴	۲,۶۴۳,۶۰۲	(۴۷٪)
سود ناخالص	۴,۲۵۲,۲۵۹	۴,۱۷۰,۷۹۶	۲٪
هزینه‌های اداری و عمومی	(۳۲۶,۵۷۹)	(۳۴۹,۴۹۴)	(۷٪)
سایر درآمدها و هزینه‌ها	(۳۳,۷۴۲)	۰	(۱۰۰٪)
سود عملیاتی	۳,۸۹۱,۹۳۸	۳,۸۲۱,۳۰۲	۲٪
سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی	۴۴,۰۵۳	۱۱,۶۲۰	(۱۱٪)
سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	۳,۹۳۵,۹۹۱	۳,۸۳۲,۹۲۲	۳٪
مالیات بر درآمد	۰	۰	۰
سود خالص	۳,۹۳۵,۹۹۱	۳,۸۳۲,۹۲۲	۳٪
سود پایه هر سهم			
عملیاتی- ریال	۱۲۷	۱۲۵	۲٪
غیر عملیاتی-ریال	۱	۰	۱۰۰٪
سود پایه هر سهم-ریال	۱۲۸	۱۲۵	۲٪

-افزایش سود خالص نسبت به سال مالی مشابه قبل عمدتاً به دلیل افزایش سود تقسیمی سهام بانک اقتصاد نوین می باشد.



شرکت سرمایه‌گذاری سافتمان ایران
(سهامی عام)

۸- فروش سرمایه‌گذاری‌ها در طی دوره مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

نام شرکت	بهای تمام شده سهم واگذار شده	مبلغ کل فروش - میلیون ریال	سود یا زیان - میلیون ریال
شرکت سرمایه‌گذاری توسعه و عمران زاگرس	۳۳۲,۵۵۱	۹۵۵,۲۵۳	۶۲۲,۷۰۲
صندوق سس سپر سرمایه‌بیدار - ثابت (سپر ۴)	۳۴۹,۰۸۸	۴۶۸,۴۷۷	۱۱۹,۳۸۹
صندوق سرمایه‌گذاری افرا نماد پایدار (افران ۱)	۴۴۹,۸۲۷	۵۴۳,۰۱۲	۹۳,۱۸۵
صندوق سس - مشترک البرز (اصیل ۱)	۴۱۷,۸۳۰	۴۶۹,۳۹۴	۵۱,۵۶۴
صندوق واسطه‌گری مالی یکم (دارایکم ۱)	۴۸,۲۲۶	۹۷,۳۰۲	۴۹,۰۷۶
صندوق سرمایه‌گذاری ماهور - ثابت (ماهور ۱)	۴۴۳,۱۹۰	۴۸۵,۹۲۱	۴۲,۷۳۱
شرکت تامین مسکن جوانان	۱۱,۵۵۰	۴۸,۶۶۸	۳۷,۱۱۸
صندوق سس. اندیشه ورزان صبا تامین - د (اوصتا ۱)	۱۱۴,۴۸۸	۱۴۵,۷۸۲	۳۱,۲۹۴
صندوق سس لبخند فارابی (لبخندا)	۲۲۱,۱۷۸	۲۵۱,۶۱۲	۳۰,۴۳۴
بانک ملت	۸۵,۴۵۴	۱۱۲,۰۰۵	۲۶,۵۵۱
صندوق ارمغان فیروزه آسیا-ثابت(فیروزا)	۳۱۳,۰۵۰	۳۳۸,۹۶۴	۲۵,۹۱۴
صندوق سس. بخشی صنایع داربا - ب (سیمانیا ۱)	۲۵,۰۲۹	۴۸,۹۵۹	۲۳,۹۳۰
صندوق سرمایه‌گذاری کارا	۲۱۸,۹۸۵	۲۴۲,۴۶۰	۲۳,۴۷۵
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان نوین (وثنو ۱)	۱۹,۵۶۴	۳۶,۸۷۰	۱۷,۳۰۶
شرکت نفت پاسارگاد (شپاس ۱)	۲۰,۴۴۷	۲۹,۵۵۰	۹,۱۰۲
صندوق سس سهامی بیدار - اهرمی (بیدار ۱)	۲۰,۱۲۳	۲۷,۵۱۶	۷,۳۹۳
صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت نهال ایرانیان (صنحال)	۸۳,۸۴۲	۸۹,۴۶۹	۵,۶۲۸
کشت و دامداری فکا (زفکا۱)	۱۲,۲۸۴	۱۷,۱۵۵	۴,۷۱۱
صندوق درآمد ثابت ثابت ویستا(ثبات)	۱۹۷,۰۷۱	۲۰۱,۹۰۴	۴,۸۳۳
پارس فولاد سبزووار (فسبزووار ۱)	۱۵,۷۴۰	۲۰,۴۵۱	۴,۷۱۱
شرکت نفت سپاهان (شسپا۱)	۱۴,۸۵۰	۱۹,۳۰۸	۴,۴۵۸
صندوق سس یاقوت آگاه (یاقوت ۱)	۳۵,۲۶۵	۳۸,۷۰۸	۳,۴۴۳
شرکت ملی صنایع مس ایران (سهامی عام)	۷,۰۲۰	۱۰,۰۵۲	۳,۰۳۲
صندوق سرمایه‌گذاری درآمد ثابت کیمیا-د (اونیکس)	۱۰۸,۲۴۶	۱۱۰,۸۲۳	۲,۵۷۶
صندوق سرمایه‌گذاری با درآمد ارمغان ایرانیان (ارمغان)	۷۸,۱۴۷	۸۰,۶۶۹	۲,۵۲۲
صنایع کاشی و سرامیک سینا (کساوه ۱)	۱۱,۸۴۹	۱۴,۱۸۰	۲,۳۳۲
صندوق سرمایه‌گذاری مشترک گنجینه مهر-د (آسان)	۴۰,۶۳۱	۴۳,۰۴۸	۲,۴۱۸
شرکت صنعتی بهشهر (غبشهر ۱)	۵,۹۹۶	۸,۲۶۱	۲,۲۶۵
شرکت سرمایه‌گذاری توسعه استان خوزستان	۱۰,۷۴۴	۱۲,۹۶۷	۲,۲۲۴
شرکت داروسازی فارابی	۲۲,۶۱۰	۲۴,۷۱۵	۲,۱۰۵
شرکت بانک تجارت	۴,۳۱۲	۶,۰۷۱	۱,۷۵۹
شرکت ایران خودرو	۵,۸۸۵	۷,۴۶۱	۱,۵۷۶
شرکت ایران ترانسفو	۵,۱۶۵	۶,۶۷۵	۱,۵۱۰
پارسیان	۹,۹۰۹	۱۱,۲۷۶	۱,۳۶۷
صندوق سرمایه‌گذاری ندای ثابت کیان	۳۷,۲۴۰	۳۸,۲۸۵	۱,۰۴۵
سایر	۸,۵۸۷	۹,۵۲۴	۹۳۸
جمع			۱,۲۶۶,۷۷۵



۹- جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع:

مانده سود سهام پرداختی در تاریخ صورت وضعیت مالی به مبلغ ۱۴۰,۲۴۲ میلیون ریال می باشد، پرداخت سود سهام طبق جدول زمانبندی در خرداد ماه ۱۴۰۴ برای اشخاص حقیقی و صندوق های سرمایه گذاری و در تیرماه جاری برای اشخاص حقوقی واریز و در سامانه کدال افشا شده است، مبلغ فوق عمدتاً مربوط به اشخاص حقیقی است که فاقد اطلاعات مالی در سامانه سجام می باشند.

نکته قابل توجه در خصوص سود دوره جاری:

- مبلغ ۶۲۲,۷۰۲ میلیون ریال از سود فروش سرمایه‌گذاری‌ها مربوط به فروش سهام شرکت سرمایه‌گذاری توسعه و عمران استان زاگرس می‌باشد.

۱۰- تغییرات در پرتفوی سرمایه‌گذاری‌ها، ترکیب دارایی‌ها و وضعیت شرکت:

۱۰-۱- تغییرات در سرمایه‌گذاری‌های شرکت:

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱			دوره مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱			نام شرکت
ارزش فروش	بهای تمام شده	درصد مالکیت	ارزش فروش	بهای تمام شده	درصد مالکیت	
۲۷,۹۰۵,۹۰۲	۵,۴۵۴,۳۶۱	۹۲.۴۹	۱۵,۴۱۵,۵۸۷	۵,۴۴۳,۶۵۶	۹۲.۳۷	تامین مسکن جوانان
۳,۶۸۱,۱۹۲	۲,۸۹۲,۵۰۰	۴۴.۸۱	۳,۹۱۶,۷۷۱	۲,۸۷۵,۳۰۸	۴۴.۵۴	سرمایه‌گذاری ساختمان نوین
۷,۲۹۶,۴۲۶	۴,۳۴۸,۹۹۶	۳۸.۵۹	۴,۰۳۱,۵۷۲	۴,۴۲۴,۴۵۵	۳۸.۹۸	نوسازی و ساختمان تهران
۹۸۵,۰۲۹	۳۳۲,۶۶۹	۱۳.۳۱	۰	۰	۰	سرمایه‌گذاری و توسعه عمران زاگرس
۱۰,۸۶۶,۸۱۷	۵,۳۷۵,۵۲۳	۵.۱۴	۱۸,۷۶۸,۱۶۰	۵,۳۷۵,۵۲۳	۵.۱۴	باتک اقتصاد نوین
۲,۶۲۹,۲۸۸	۴,۶۴۳,۳۱۷	۶.۹۹	۲,۸۰۶,۷۰۱	۴,۶۴۳,۳۱۷	۵.۱۸	تامین سرمایه نوین
۱,۵۵۵,۲۴۴	۱,۳۰۳,۹۷۵	۳.۸۵	۱,۱۶۹,۳۰۷	۱,۳۰۳,۹۷۵	۳.۸۵	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران کرمان
-	۳,۶۷۷,۳۳۴	-	-	۴,۸۳۷,۱۳۰	-	سایر شرکتهای بورسی و صندوق های سرمایه گذاری
	۲۸,۰۲۸,۶۷۵	-		۲۸,۹۰۳,۳۶۴		جمع



شرکت سرمایه‌گذاری سافت‌مان ایران
(سهامی عام)

۲-۱۰- شرکت های غیر بورسی:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱		نام شرکت
بهای تمام شده	درصد مالکیت	بهای تمام شده	درصد مالکیت	
۲,۷۲۱,۸۷۸	۹۷.۳۵	۲,۵۷۵,۸۵۴	۹۷.۳۵	تامین مسکن نوین
۱,۵۲۴,۸۸۱	۹۶.۸۴	۱,۳۵۰,۵۶۹	۹۶.۸۴	تامین مسکن نوید ایرانیان
۸,۳۷۲	۲۳.۲۳	۸,۳۷۲	۲۳.۲۳	عمران و مسکن سازان شمالغرب
۱۰,۰۰۰	۲۵	۱۰,۰۰۰	۲۵	بین المللی خانه سازی ایرانیان
۱۴۴,۱۱۶	۲۸.۸۲	۱۴۴,۱۱۶	۲۸.۸۲	سرمایه گذاری و توسعه بوشهر
۱۴۷,۱۶۲	-	۱۴۷,۱۶۲	-	سایر شرکتهای خارج از بورس
۴,۵۵۶,۴۰۹	-	۴,۵۵۶,۴۰۹	-	جمع کل

۳-۱۰- ترکیب دارایی های شرکت اصلی به بهای تمام شده:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	شرح
۸۰,۱۴۸	۶۳۰,۳۶۳	موجودی نقد و بانک
۲,۱۵۶,۱۹۳	۳,۱۶۹,۷۳۱	سرمایه گذاری کوتاه مدت
۳۰,۳۵۵,۸۹۰	۳۰,۰۷۰,۷۸۳	سرمایه گذاری بلند مدت
۲,۲۳۷,۴۲۴	۴,۱۴۸,۵۸۷	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۱,۹۵۰,۰۹۶	۱,۹۴۲,۶۰۵	موجودی ساختمان، پروژه ها و املاک
۱,۹۰۳,۲۶۹	۱,۹۰۳,۴۶۹	پیش پرداخت ها
۱۹۱,۸۵۲	۱۸۶,۱۱۳	دارایی های ثابت مشهود
۱,۳۰۲	۸۴۲	دارایی های ثابت نامشهود
۶,۲۳۸	۴,۲۶۷	سایر
۳۸,۹۰۳,۵۶۱	۴۲,۰۵۶,۷۶۰	جمع کل

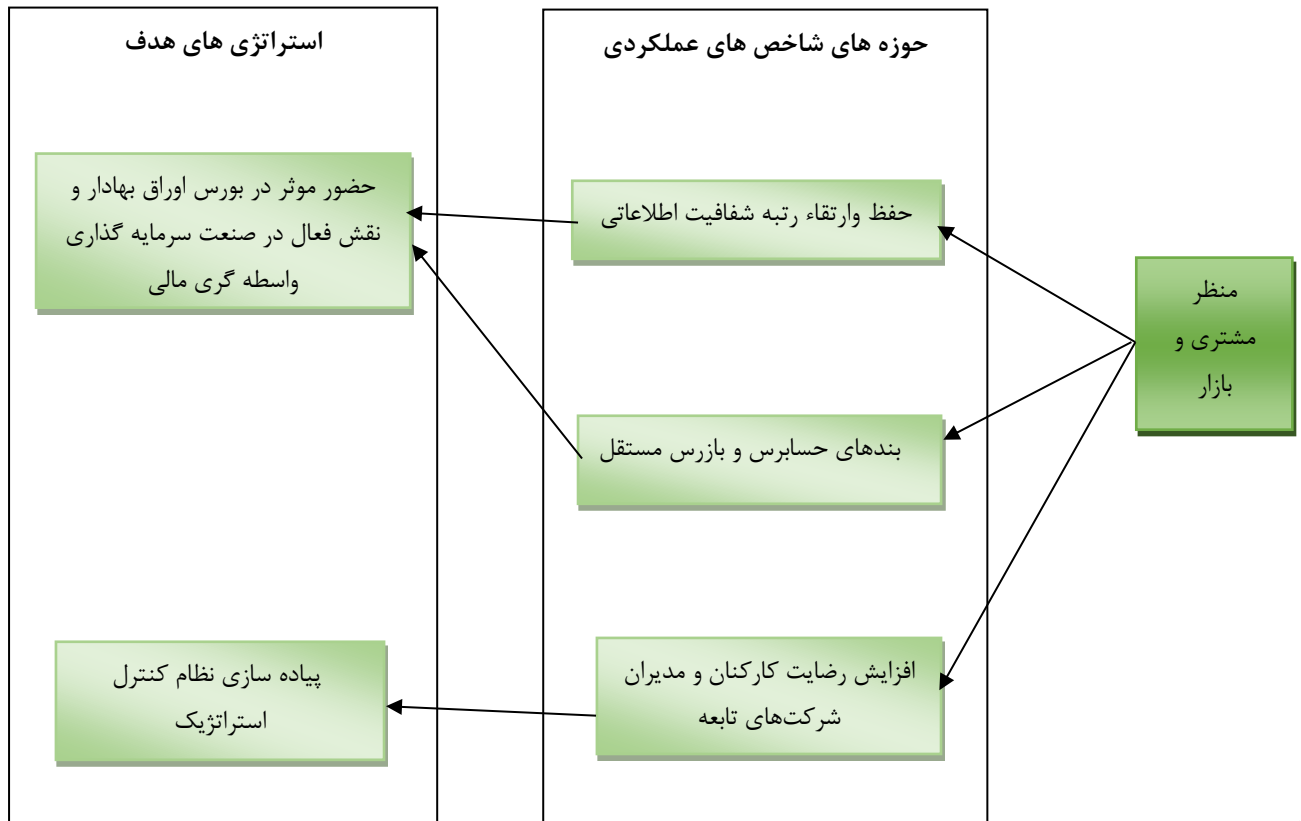


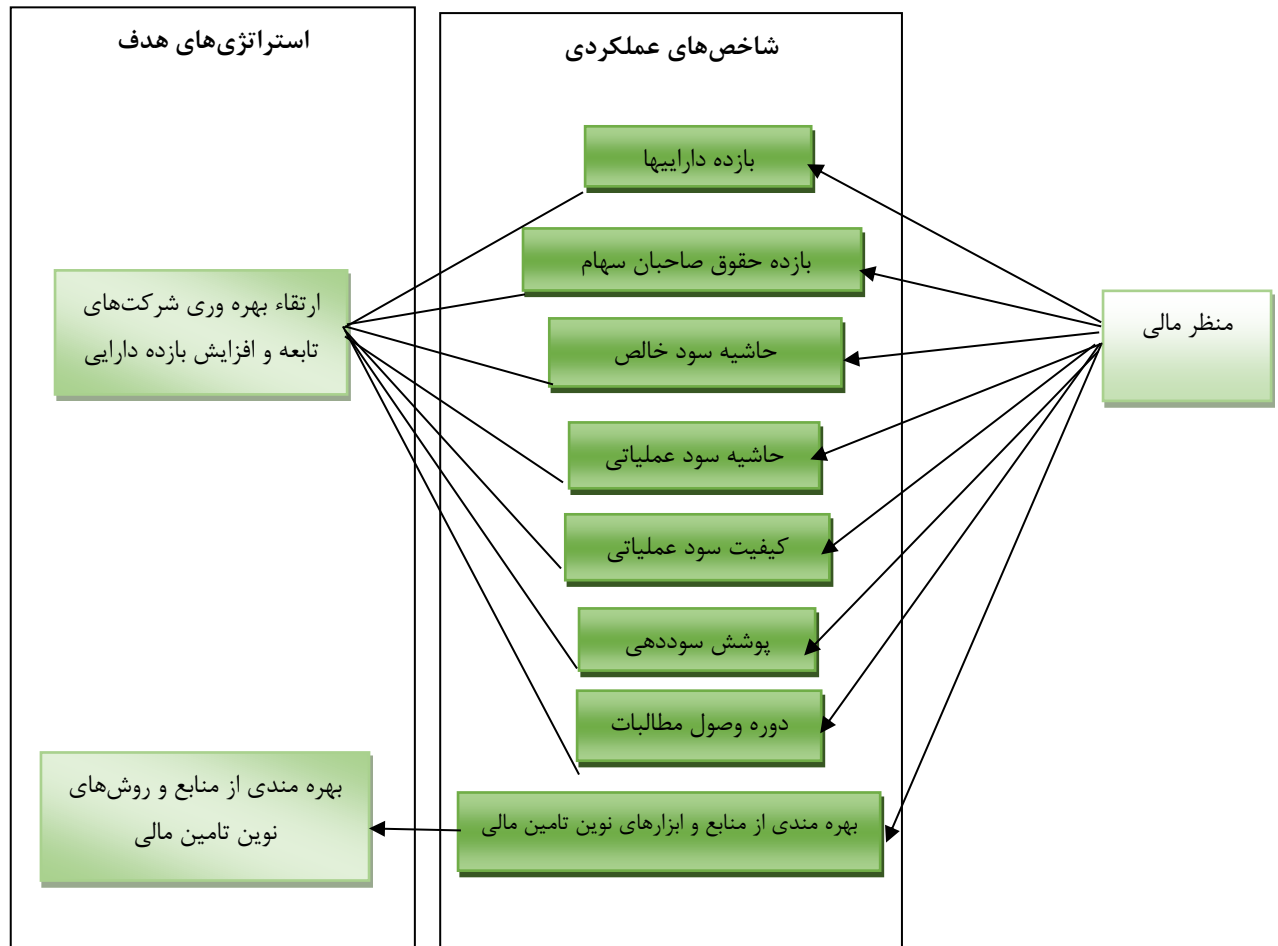
۱۱- مهم ترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده:
۱۱-۱- شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی

شرح	شرکت اصلی			تلفیقی		
	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	درصد تغییرات	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	درصد تغییرات
نسبت جاری	۱۵.۹۷	۱۰.۷۵	۵۶	۷۰	۱۵۰۰	
حاشیه سود خالص	۹۱.۹	۹۹.۵۰	۱	۹۸.۹	۱	
نسبت بازده دارایی ها	۹.۵	۳۲.۱	(۲۸)	۳۴.۵	(۷)	
نسبت بازده سرمایه در گردش	۹.۶	۳۲.۸	(۲۸)	۳۵.۹	(۹)	

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران با توجه به خط‌مشی‌ها، اهداف و عملیات سازمانی، در راستای ارزیابی و پایش میزان تحقق استراتژی‌های مصوب، اقدام به دسته‌بندی و سنجش کلیه شاخص‌های عملکردی خواهد نمود. این شاخص‌ها در دو حوزه اصلی شامل وجه مالی و وجه مشتری و بازار تعریف و مورد ارزیابی قرار می‌گیرند تا ضمن شفاف‌سازی عملکرد، امکان تحلیل دقیق روندها و بهبود مستمر فعالیت‌های شرکت فراهم گردد.

۱۱-۲- منظر بازار و مشتری





۱۲- جمع بندی

با عنایت به تلاش‌های مستمر و بی‌وقفه هیأت‌مدیره و کارکنان شرکت در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴، دستاوردهای ارزشمند و موفقیت‌های چشمگیری در حوزه‌های مختلف فعالیت شرکت حاصل گردیده است. این موفقیت‌ها بیانگر تعهد، پشتکار و هم‌افزایی تمامی ارکان سازمان در مسیر تحقق اهداف تعیین‌شده می‌باشد. مدیران شرکت با اتکال به خداوند متعال و بهره‌گیری از تجربیات کسب‌شده، برنامه‌ریزی‌های لازم را برای تداوم مسیر رشد، ارتقای بهره‌وری و پیشبرد اهداف آتی در دستور کار قرار داده‌اند تا ضمن تقویت جایگاه شرکت در بازار، زمینه توسعه پایدار و افزایش ارزش‌آفرینی برای ذی‌نفعان فراهم گردد.