

گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل

به هیئت مدیره

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

دوره مالی شش ماهه منتهی ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

فهرست مندرجات

شماره صفحه

عنوان

۱ الی ۶

۱- گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل

۱ الی ۸۹

۲- صورت‌های مالی و یادداشت‌های توضیحی همراه



گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل به هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

مقدمه

۱- صورت وضعیت های مالی تلفیقی گروه و جداگانه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) در تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ و صورت های سود و زیان، سود و زیان جامع، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان های نقدی تلفیقی گروه و شرکت اصلی برای دوره میانی شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور، همراه با یادداشت های توضیحی یک تا ۴۶ پیوست، مورد بررسی اجمالی این موسسه قرار گرفته است. مسئولیت صورت های مالی میان دوره ای با هیئت مدیره شرکت است. مسئولیت این موسسه، بیان نتیجه گیری درباره صورت های مالی یادشده بر اساس بررسی اجمالی انجام شده است.

دامنه بررسی اجمالی

۲- به استثنای محدودیت های مندرج در بندهای ۴ و ۴-۵ الی ۷-۵، بررسی اجمالی این موسسه براساس استاندارد بررسی اجمالی ۲۴۱۰، انجام شده است. بررسی اجمالی اطلاعات مالی میان دوره ای شامل پرس و جو، عمدتاً از مسئولین امور مالی و حسابداری و به کارگیری روش های تحلیلی و سایر روش های بررسی اجمالی است. دامنه بررسی اجمالی به مراتب محدودتر از حسابرسی صورت های مالی است و در نتیجه، این موسسه نمی تواند اطمینان یابد از همه موضوعات مهمی که معمولاً در حسابرسی قابل شناسایی است، آگاه می شود و از این رو، اظهار نظر حسابرسی ارائه نمی کند.

مبانی نتیجه گیری مشروط

۳- اعمال روش ارزش ویژه سرمایه گذاری گروه در سهام بانک اقتصاد نوین (شرکت وابسته) موضوع یادداشت توضیحی ۱۹، بابت ارقام مقایسه ای و دوره مالی مورد بررسی، به ترتیب براساس صورت های مالی ۶ ماهه بررسی اجمالی شده و صورت های مالی سالانه حسابرسی نشده بانک مزبور صورت پذیرفته که پایان سال مالی آن دارای اختلاف ۶ ماهه با شرکت مورد بررسی است. در این خصوص برخی تعدیلات سنواتی و جاری مندرج در گزارش های حسابرسی و بررسی اجمالی شرکت وابسته اعمال نگردیده است. همچنین در راستای رعایت استانداردهای حسابداری ضروری است جهت اعمال روش ارزش ویژه از صورت های مالی حسابرسی شده آن بانک منطبق با تاریخ صورت وضعیت مالی شرکت، استفاده شود. باتوجه به مراتب فوق، هرچند تعدیلاتی در صورت های مالی تلفیقی ضروری است، اما به دلیل عدم دسترسی به مستندات کافی، تعیین تعدیلات مورد لزوم برای این موسسه امکان پذیر نگردیده است.

۴- به شرح یادداشت های توضیحی ۱-۲-۶-۲۱ و ۳۳، شرکت در سال ۱۳۹۰ اقدام به ظهنویسی مبلغ ۲۲۲ میلیارد ریال (معادل ۸/۷ میلیون یورو) سفته شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان بابت ضمانت تسهیلات مالی دریافتی از بانک توسعه صادرات ایران نموده که به دلیل عدم پرداخت تسهیلات مالی توسط شرکت مزبور، بانک برخی از سرمایه گذاری های شرکت مورد گزارش به مبلغ ۲۰۳۳ میلیارد ریال (به عنوان یکی از ضامنین تسهیلات) را توقیف نموده و به نفع خود به فروش رسانده است. شکایت علیه شرکت مزبور منجر به محکومیت قطعی آن به پرداخت

مبلغ ۱۳/۱ میلیون یورو در وجه شرکت شده، اما پیگیری‌های شرکت تاکنون به نتیجه نهایی نرسیده است. به دلیل فقدان اطلاعات کافی در مورد وضعیت آن شرکت و عدم پاسخ تاییدیه درخواستی، نتیجه‌گیری نسبت به قابلیت وصول مبلغ محکومیت و تاثیر احتمالی ناشی از آن بر صورت‌های مالی ارائه شده، امکان‌پذیر نشده است.

۵- نتایج حاصل از بررسی سرفصل‌های دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها، موجودی املاک، ذخایر و تعهدات و دارایی‌ها و بدهی‌های احتمالی، به شرح یادداشت‌های توضیحی ۲۱، ۲۴، ۳۷ و ۴۴ در رابطه با شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران به شرح ذیل می‌باشد:

۵-۱- به شرح یادداشت توضیحی ۳-۶-۲-۴۴، بابت اختلاف بین شرکت نوسازی و ساختمان تهران و شرکای دوم پروژه الهیه (آقایان خائف و انتظاری) در سنوات گذشته، براساس اجرائیه مورخ ۱۴۰۲/۷/۲۸، شرکا دوم ملزم به پرداخت مبلغ ۸۷ میلیارد ریال به شرکت 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 به نسبت سهم هر یک از شرکا تقسیم و پس از اخذ پایان کار، سهم‌الشرکه 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 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 تاییدیه درخواستی از شرکای دوم، تعیین مبلغ دقیق آن امکان‌پذیر نبوده است.

۵-۲- طبق مصوبه هیئت‌مدیره سازمان ملی زمین و مسکن به تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ در رابطه با پروژه آفتاب تبریز به شرح 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 نوسازی و ساختمان تهران، 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 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.

۵-۳- 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 نوسازی و ساختمان تهران محکوم 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 ادعایی مندرج در یادداشت ۴-۱-۴۴، شرکت نسبت به رأی دادگاه مطابق ماده ۴۲۶ قانون آئین دادرسی مدنی و ماده ۴۷۷ آئین دادرسی کیفری اعتراض نموده، اما تا تاریخ این گزارش نتایج آن مشخص نشده، به همین علت ثبتی در دفاتر انجام نداده و در حال پیگیری است. ایجاد ذخیره و اصلاح صورت‌های مالی بابت محکومیت مزبور ضروری است، اما تعیین مبلغ آن در حال حاضر امکان‌پذیر نمی‌باشد.

۵-۴- 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 نوسازی و ساختمان تهران 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 با پرداخت مبلغ ۲۰۰ میلیارد ریال به شرکت رکیندژ و آزاد سازی ضمانت نامه‌های بانکی پیمانکار، کارگاه را تحویل گرفته، اما اختلاف فی‌مابین با شرکت مذکور به‌طور کامل برطرف نشده و تاکنون گزارش هیئت کارشناسی منتخب 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. همچنین تکمیل پروژه طی قراردادی به پیمانکار دیگری (شرکت تامین مسکن جوانان) واگذار شده، اما باوجود هزینه کرد مبلغ ۳۰۹ میلیارد توسط پیمانکار مزبور، به علت عدم پیشرفت فیزیکی پروژه قرارداد مذکور در سال قبل پایان یافت. مضافاً در دوره مورد گزارش نیز، بابت تکمیل پروژه فعالیت خاصی انجام نشده و لذا قابلیت بازیافت مخارج پروژه برای این موسسه مشخص نمی‌باشد. مضافاً پاسخ تاییدیه‌های درخواستی از سازمان ملی زمین و مسکن (شریک پروژه در مورد وضعیت مالکیت زمین و نحوه انتقال به خریداران)، پیمانکار سابق پروژه و تاییدیه واحد فنی در مورد برآورد تاریخ و مخارج تکمیل 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 ارائه شده قابل تعیین نبوده است.

۵-۵- 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 به‌علت عدم تکمیل و تحویل به‌موقع ۳ بلوک باقیمانده پروژه از طرف پیمانکار، شرکت نوسازی و ساختمان تهران 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 بازیافت مبلغ پروژه و 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 مورد گزارش برای این موسسه امکان‌پذیر نبوده است.

۵-۶- به شرح یادداشت‌های توضیحی ۱-۶-۲۴ و ۲-۲-۲۱، مطالبات شرکت نوسازی و ساختمان تهران 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 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 شرکت، برای این موسسه مشخص نمی‌باشد.

۵-۷- در سال مالی قبل، باتوجه به گزارش واحد فنی شرکت به شرح یادداشت توضیحی ۱-۳۷، بابت تعهدات شرکت نوسازی و ساختمان تهران در خصوص مخارج مربوط به صدور اسناد مالکیت و آتش نشانی پروژه آسمان ونک، ذخیره‌ای به مبلغ ۳۰ میلیارد ریال در حساب‌ها منظور 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.

۶- ارزش سهام شرکت‌های سرمایه‌پذیر در طبقه سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت بر اساس پیش‌نویس گزارش هیئت کارشناسان رسمی و در اجرای رویه حسابداری شرکت تحت عنوان تجدید ارزیابی سرمایه‌گذاری بلندمدت به- شرح یادداشت توضیحی ۳-۲۰، منعکس شده است. در مورد تعدادی از شرکت‌های سرمایه‌پذیر، به بهای تمام شده ۴۳۷۰ میلیارد ریال، مبلغ ارزیابی درج نشده، مضافاً گزارش نهایی و رسمی امضا شده هیئت مزبور نیز تاکنون صادر نشده است. تعدیل مبلغ تجدید ارزیابی و اصلاح صورت‌های مالی بابت موارد فوق ضروری است، اما تعیین میزان آن منوط به صدور گزارش نهایی از سوی هیئت کارشناسان رسمی خواهد بود.

نتیجه‌گیری مشروط

۷- براساس بررسی اجمالی انجام شده، به‌استثنای آثار موارد مندرج در بندهای ۳، ۱-۵ الی ۳-۵ و ۶ و همچنین به‌استثنای آثار تعدیلات احتمالی که در صورت نبود محدودیت‌های مندرج در بندهای ۴ و ۴-۵ الی ۷-۵ ضرورت می‌یافت، این موسسه به مواردی که حاکی از عدم ارائه مطلوب صورت‌های مالی یادشده، از تمام جنبه‌های بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری باشد، برخورد نکرده است.

تاکید بر مطلب خاص

۸- به‌شرح یادداشت توضیحی ۳-۱-۲۴، طبق قرارداد مورخ ۱۴۰۴/۹/۱۶ مجموع مطالبات شرکت نوسازی و ساختمان تهران بابت هزینه‌های ساخت مجموعه چند منظوره کیش (به ماخذ تاریخ ۱۳۹۴/۸/۱۰) توسط هیئت کارشناسان رسمی منتخب شرکت و سازمان منطقه آزاد کیش مبلغ ۸۴۲ میلیارد ریال ارزیابی شده و مقرر شده زمینی به متراژ ۵/۵ هکتار با کاربری مسکونی توسط سازمان منطقه آزاد کیش به شرکت اختصاص یابد که ارزش آن براساس نظر هیئت کارشناسان رسمی بالغ بر ۷۹۷ میلیارد ریال تعیین شده است. بابت تفاوت مبالغ فوق (۴۵ میلیارد ریال)، توافق شده که پس از بروزرسانی تا تاریخ ابلاغ قرارداد (۱۴۰۴/۱۰/۳۰) براساس شاخص سالانه بانک مرکزی در حساب‌های فی‌مابین منظور گردد و در صورت درخواست شرکت، با بدهی‌های مربوط به پروانه ساخت تهاتر شود. شرکت پیگیری جهت جهت دریافت پروانه شهرسازی و تحویل گرفتن زمین را انجام داده، اما تاکنون زمین تحویل داده نشده است. پیگیری‌های لازم کماکان توسط شرکت نوسازی و ساختمان تهران، جهت دریافت پروانه‌ها و تحویل گرفتن زمین ادامه خواهد یافت. مفاد این بند، تاثیری بر نتیجه‌گیری این موسسه نداشته است.

۹- نظر استفاده‌کنندگان از گزارش را به شرایط جنگ تحمیلی و آثار ناشی از آن بر محیط کسب و کار به‌شرح یادداشت توضیحی ۴-۱، جلب می‌نماید. به نظر هیئت‌مدیره، شرکت دچار خسارت نشده است و مشکلی نخواهد داشت و فعالیت شرکت در سنوات آتی با قوت ادامه خواهد یافت. مفاد این بند، تاثیری بر نتیجه‌گیری این موسسه نداشته است.

۱۰- به‌شرح یادداشت توضیحی ۱-۳-۲۱، 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 طبق رای بدوی، بانک اقتصاد نوین محکوم به پرداخت خسارت تاخیر تادیه مبالغ وصولی از محل اجرائیه از تاریخ وصول تا تاریخ اجرای حکم و نیز کلیه خسارات دادرسی و حق الوکاله وکیل به شرکت مورد بررسی، شده است. مفاد این بند، تاثیری بر نتیجه‌گیری این موسسه نداشته است.

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

گزارش در مورد سایر اطلاعات

۱۲- مسئولیت "سایر اطلاعات" با هیئت‌مدیره شرکت است. سایر اطلاعات شامل گزارش تفسیری مدیریت است. نتیجه‌گیری این مؤسسه نسبت به صورت‌های مالی، به سایر اطلاعات تسری ندارد و لذا این مؤسسه نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی ارائه نمی‌کند. مسئولیت این مؤسسه، مطالعه سایر اطلاعات به منظور 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 مؤسسه 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 بخش "میانی نتیجه‌گیری مشروط" درج شده سایر اطلاعات حاوی تحریف‌های بااهمیت به شرح بندهای ۳ و ۱-۵ الی ۳-۵ و ۶ این گزارش می‌باشد. همچنین در ارتباط با بندهای ۴ و ۴-۵ الی ۷-۵ "میانی نتیجه‌گیری مشروط"، این مؤسسه به دلیل عدم دسترسی به اطلاعات لازم، نتوانسته است شواهد حسابرسی کافی در ارتباط با رفع محدودیت‌های موجود بر صورت‌های مالی مورد بررسی، بدست آورد. از این رو، این مؤسسه نمی‌تواند نتیجه‌گیری کند که سایر اطلاعات در ارتباط با این موضوعات حاوی تحریف بااهمیت است یا خیر.

سایر الزامات گزارشگری

۱۳- به استثنای موارد زیر، به‌مورد دیگری حاکی از عدم رعایت ضوابط و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار و اساسنامه توسط شرکت، برخورد نشده است:

۱۳-۱- مفاد ماده ۴۸ اساسنامه شرکت در خصوص انتخاب مدیرعامل جدید حداکثر ظرف یک‌ماه پس از استعفای مدیرعامل قبلی، توسط هیئت‌مدیره شرکت (در بخشی از سال شرکت توسط سرپرست اداره شده است).

۱۳-۲- مفاد بندهای ۱، ۲، ۳، ۶ مکرر و ۱۰ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات مالی شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان بورس به ترتیب در خصوص افشای صورت‌های مالی، گزارش تفسیری مدیریت سالانه حسابرسی شده شرکت اصلی و تلفیقی و گزارش فعالیت هیئت‌مدیره حداقل ۱۰ روز قبل از برگزاری مجمع عمومی عادی (به علت شرایط خاص کشور در آن مقطع)، افشای اطلاعات و صورت‌های مالی و گزارش تفسیری مدیریت ۶ ماهه حسابرسی نشده در مهلت مقرر، افشای فرم اطلاعات آبان ماه ظرف مدت ۵ روز کاری بعد از پایان ماه، صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای بررسی اجمالی شده شرکت‌های تحت کنترل حداکثر ۶۰ روز بعد از پایان دوره ۶ ماهه و افشای اطلاعات پرتفوی سرمایه‌گذاری‌های شرکت‌های تحت کنترل در مقاطع مختلف ۳ ماهه.

۱۳-۳- مفاد ماده ۵ و تبصره ۲ ماده ۵ دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران در خصوص پرداخت سود تقسیم شده مصوب سنوات قبل، ظرف مهلت قانونی و طبق برنامه اعلام شده.

۱۳-۴- مفاد تبصره ۴ ماده ۴، تبصره ۵ ماده ۷، ماده ۸، ماده ۱۴، ماده ۲۳، ماده ۲۸ و ماده ۳۲ دستورالعمل حاکمیت شرکتی به ترتیب در خصوص دارا بودن تحصیلات مالی توسط حداقل یکی از اعضای غیرموظف هیئت‌مدیره، اظهارنظر کمیته حسابرسی نسبت به معاملات با اشخاص وابسته و انعکاس رئیس مطالب آن به هیئت‌مدیره، ارائه گزارش ارزیابی کنترل‌های داخلی به هیئت‌مدیره توسط واحد حسابرس داخلی هر ۳ ماه یکبار، تشکیل کمیته حسابرسی در بخشی از دوره مالی، تشکیل جلسات هیئت‌مدیره حداقل یکبار در ماه تعیین ترتیب و تاریخ برگزاری جلسات هیئت‌مدیره در اولین جلسه هیئت‌مدیره برای دوره شش‌ماهه، تملک سهام شرکت اصلی توسط شرکت‌های فرعی گروه و حضور رئیس کمیته حسابرسی در مجمع عمومی عادی مورخ ۱۴۰۴/۱۰/۳۰.

۱۴- 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 به شرح 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.

موسسه حسابرسی رازدار (حسابداران رسمی)

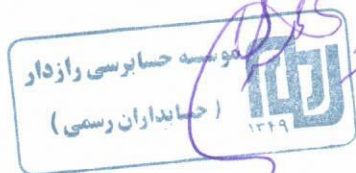
۱۳ خرداد ۱۴۰۵

محمود لنگری

مهدی بختیاری

کد عضویت: ۸۰۰۶۸۴

کد عضویت: ۰۰۲۸۸۹



Date : ----- تاریخ :

No. : ----- شماره :

Encl.: ----- پیوست :

شماره ثبت : ۱۲۲۵۳۹

شناسه ملی : ۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

با احترام

به پیوست صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) مربوط به دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ تقدیم می شود. اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به فرار زیر است:

شماره صفحه

۲
۳
۴
۵-۶
۷
۸
۹
۱۰
۱۱
۱۲
۱۳-۸۹

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 سود و زیان جامع جداگانه

صورت وضعیت مالی جداگانه

صورت تغییرات در حقوق مالکانه جداگانه

صورت جریانهای نقدی جداگانه

پ- یادداشت های توضیحی صورت‌های مالی

صورت‌های مالی تلفیقی و جداگانه شرکت طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۵/۰۳/۱۰ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

امضاء	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیات مدیره
	رئیس هیات مدیره - غیر موظف	سید مسلم سیدالحسینی	شرکت سرمایه گذاری توسعه آرمان (سهامی خاص)
	نائب رئیس هیات مدیره و مدیرعامل - موظف	عباس شفیعی	شرکت سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی (سهامی عام)
	عضو هیات مدیره - موظف	علی اخلاقی اصفهانی	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)
	عضو هیات مدیره - غیر موظف	پیمان رمضانی	شرکت صنایع لاستیکی سپند (سهامی عام)
	عضو هیات مدیره - غیر موظف	سید علی طالقانی اصفهانی	شرکت سرمایه گذاری هامون کیش (سهامی خاص)



شرکت سرمایه گذاری
ساختمان
ایران (سهامی عام)

Sakhteman
Iran Construction
Investment Co. (Plc)

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

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



پیوست گزارش بررسی اجمالی

مورخ ۱۳/۳/۱۴۰۵ رازدار

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت سود و زیان تلفیقی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	یادداشت	عملیات در حال تداوم
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
۱۹۶,۴۴۶	۱۷۴,۹۵۳	۵-۱	درآمد فروش املاک
۱۷۲,۵۲۵	۱۸۸,۰۵۷	۵-۳	درآمد سود سهام
۸۳۳,۰۶۲	۱,۸۰۰,۷۰۴	۵-۲	سود و زیان فروش سرمایه گذاری ها
.	۸۲,۱۰۱	۵	سود (زیان) ارزش سرمایه گذاری ها
(۶۰,۴۶۶)	(۱۰۳,۹۷۰)	۶	بهای تمام شده فروش املاک
۱,۱۴۱,۵۶۷	۲,۱۴۱,۸۴۵		سود ناخالص
(۶۵۸,۹۲۱)	(۹۲۰,۷۲۹)	۷	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۲۰,۶۱۱	۲۴,۰۹۷	۸	سایر درآمدها
(۱۰,۸۵۷)	(۱۶۵,۸۵۵)	۹	سایر هزینه ها
۴۹۲,۴۰۰	۱,۰۷۹,۳۵۸		سود عملیاتی
(۱,۰۹۹)	(۱,۵۵۷)	۱۰	هزینه های مالی
۴۴,۸۰۸	۳۲,۷۴۸	۱۱	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۵۳۶,۱۰۹	۱,۱۱۰,۵۴۹		سود قبل از احتساب سهم گروه از سود شرکت های وابسته
۱۰,۵۷۰,۸۰۳	۱۲,۱۲۸,۲۸۳	۵-۳-۲	سهم گروه از سود شرکت های وابسته
۱۱,۱۰۶,۹۱۲	۱۳,۲۳۸,۸۳۱		سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
(۲۵,۶۵۱)	(۶,۶۸۰)	۳۵	هزینه مالیات بر درآمد
۱۱,۰۸۱,۲۶۱	۱۳,۲۳۲,۱۵۱		سود خالص در حال تداوم
.	(۶۳۱)	۱۲	عملیات متوقف شده
۱۱,۰۸۱,۲۶۱	۱۳,۲۳۱,۵۲۰		سود خالص
			قابل انتساب به
۱۰,۸۰۳,۵۸۰	۱۳,۰۵۸,۴۷۷		مالکان شرکت اصلی
۲۷۷,۶۸۱	۱۷۳,۰۴۳		منافع فاقد حق کنترل
۱۱,۰۸۱,۲۶۱	۱۳,۲۳۱,۵۲۰		
			سود پایه هر سهم قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی
۸	۳۱		عملیاتی (ریال)
۳۵۴	۴۱۰		غیر عملیاتی (ریال)
۳۶۲	۴۴۱		ناشی از عملیات در حال تداوم (ریال)
۱	.		ناشی از عملیات متوقف شده (ریال)
۳۶۳	۴۴۱	۱۳	سود پایه هر سهم (ریال)

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی استوارش بررسی اجمالی

۱۳۰۵ / ۱۳ / ۱۳
 مورخ
 [Handwritten signatures and stamps]



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
صورت سود و زیان جامع تلفیقی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)		
۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	یادداشت
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۱۱,۰۸۱,۲۶۱	۱۳,۲۳۱,۵۲۰	سود خالص
		سایر اقلام سود و زیان جامع
۳,۹۹۱,۱۱۸	۱۲,۲۸۱,۳۲۳	۱۹-۳ سهم گروه از سایر اقلام سود و زیان جامع شرکتهای وابسته (تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی)
۳,۹۹۱,۱۱۸	۱۲,۲۸۱,۳۲۳	
۱۵,۰۷۲,۳۷۹	۲۵,۵۱۲,۸۴۴	سود جامع
		قابل انتساب به
۱۴,۷۹۴,۶۹۸	۲۵,۳۳۹,۸۰۰	مالکان شرکت اصلی
۲۷۷,۶۸۱	۱۷۳,۰۴۳	منافع فاقد حق کنترل
۱۵,۰۷۲,۳۷۹	۲۵,۵۱۲,۸۴۴	

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
صورت وضعیت مالی تلفیقی
به تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)
(تجدید ارائه شده)

یادداشت	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
دارایی ها		
دارایی های غیر جاری		
دارایی های ثابت مشهود	۶۷۶,۰۲۷	۶۵۲,۱۶۸
سرمایه گذاری در املاک	۲,۱۷۹,۷۴۰	۲,۱۰۸,۵۶۵
سرقفلی	۲۸,۹۹۴	۳۱,۰۲۷
دارایی های نامشهود	۵,۷۱۸	۴,۳۰۱
سرمایه گذاری در شرکت های وابسته	۷۴,۸۵۶,۵۷۷	۵۰۶,۰۹۳,۳۸۰
سایر سرمایه گذاری های بلند مدت	۱,۶۱۰,۳۲۱	۱,۶۱۰,۷۴۰
دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها	۱۱۹,۹۶۱	۱۱۹,۹۶۱
سایر دارایی ها	۱۲,۵۳۹	۱۴,۰۶۹
جمع دارایی های غیر جاری	۷۹,۴۸۹,۷۸۷	۵۵,۱۵۰,۲۱۲
دارایی های جاری		
پیش پرداخت ها	۴۲۶,۴۹۰	۴۴۴,۶۰۳
موجودی ساختمان ها، پروژه ها و مواد و کالا	۳,۳۰۵,۵۴۸	۳,۲۴۰,۸۰۵
دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها	۶۳۸,۴۳۳	۱,۴۸۶,۸۹۵
سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۱۰,۸۳۳,۸۰۱	۹,۸۰۲,۴۱۴
موجودی نقد	۳۳۳,۴۷۲	۷۴۴,۳۱۵
جمع دارایی های جاری	۱۵,۵۲۷,۷۳۴	۱۵,۷۱۹,۰۳۱
دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش	۱۳,۰۵۷	۱۳,۰۵۷
جمع دارایی های جاری	۱۵,۵۴۰,۷۹۱	۱۵,۷۳۲,۰۸۸
جمع دارایی ها	۹۵,۰۳۰,۵۷۸	۷۰,۸۸۲,۳۰۰
حقوق مالکانه و بدهی ها		
حقوق مالکانه		
سرمایه	۳۰,۸۴۲,۷۲۶	۳۰,۸۴۲,۷۲۶
تعدیل افزایش سرمایه شرکت اصلی از محل تجدید ارزیابی	(۲۶,۴۱۰,۰۰۸)	(۲۶,۴۱۰,۰۰۸)
اندوخته قانونی	۱,۱۳۲,۲۲۲	۱,۰۶۴,۵۲۳
اندوخته سرمایه ای	۵,۲۰۴,۴۲۳	۴,۴۰۵,۰۸۵
آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل	۱,۰۶۱,۲۶۰	۱,۲۸۹,۵۵۸
تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی شرکت های وابسته	۲۴,۵۹۲,۲۴۱	۱۲,۳۱۰,۹۱۸
سود انباشته	۵۶,۲۲۵,۵۱۵	۴۶,۳۶۷,۸۵۵
سهام خزانه	(۱,۰۶۲,۲۷۳)	(۸۸۰,۳۹۳)
صرف سهام خزانه	۲۴۹,۹۶۷	۲۴۷,۰۹۵
سهام از سهام خزانه شرکت های وابسته	(۱,۴۵۳,۹۱۸)	(۱,۱۸۶,۴۰۷)
سهام از صرف سهام خزانه شرکت های وابسته	۴۱۸,۸۹۰	۲۴۷,۲۳۶
سهام از سایر اندوخته شرکت های وابسته	(۱,۴۱۹,۸۴۳)	(۱,۴۱۹,۸۴۳)
سهام از حقوق عمومی و آثار معاملات با منافع حق کنترل شرکت های وابسته	۳۲,۰۷۱	۱۶۱,۸۴۰
حقوق مالکانه قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی	۸۹,۴۱۳,۲۷۴	۶۷,۰۴۰,۲۸۴
منافع فاقد حق کنترل	۱,۸۵۱,۰۹۰	۲,۱۵۵,۳۴۷
جمع حقوق مالکانه	۹۱,۲۶۴,۳۶۴	۶۹,۱۹۵,۶۳۲
بدهی ها		
بدهی های غیر جاری		
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۸۶,۳۸۵	۷۲,۲۱۲
جمع بدهی های غیر جاری	۸۶,۳۸۵	۷۲,۲۱۲
بدهی های جاری		
پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها	۲۷۳,۴۹۶	۶۲۳,۵۰۷
مالیات پرداختی	۱۱۰,۹۹۶	۲۵۳,۲۷۵
سود سهام پرداختی	۲,۶۴۹,۷۴۹	۱,۸۵۸,۹۹۴
ذخایر	۳۵۵,۳۴۹	۳۵۵,۷۵۷
پیش دریافت ها	۲۰۰,۳۳۹	۱۹۶,۰۲۳
جمع بدهی های جاری	۳,۶۷۹,۸۲۹	۱,۶۱۴,۴۵۶
جمع بدهی ها	۳,۷۶۶,۲۱۴	۱,۶۸۶,۶۶۸
جمع بدهی ها و حقوق مالکانه	۹۵,۰۳۰,۵۷۸	۷۰,۸۸۲,۳۰۰

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

ببوست گزارش بررسی اجمالی
مورخ ۱۳/۳/۱۴۰۵
رازدار

میرزا...

...

...

...



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی تلفیقی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

۶ ماهه منتهی به ۶ ماهه منتهی به

یادداشت	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی		
نقد حاصل از عملیات	۲۰۷,۸۹۴	۳۳۷,۵۵۹
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد	(۱۴۸,۹۵۹)	(۵,۹۱۹)
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	۵۸,۹۳۵	۳۳۱,۶۴۰
جریان نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		
دریافت های نقدی حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود	-	۲۳,۵۸۰
پرداخت های نقدی برای خرید داراییهای ثابت مشهود	(۳۹,۵۰۸)	(۷۶,۸۳۳)
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود	(۱,۵۶۲)	-
(افزایش) کاهش دارایی های نگهداری شده برای فروش	-	۱۰,۸۴۵
دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها	۷,۹۴۰	۳۰,۸۸۹
جریان خالص ورود(خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۳۳,۱۳۰)	(۱۱,۵۰۹)
جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	۲۵,۸۰۵	۳۲۰,۱۳۱
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی		
پرداخت به اشخاص وابسته	-	-
پرداخت های نقدی برای خرید سهام خزانه	(۶۴۰,۵۰۰)	(۳۰۴,۲۴۰)
دریافت های نقدی حاصل از فروش سهام خزانه	۴۵۸,۵۲۲	۲۶۰,۸۲۳
صرف سهام خزانه	-	۲۹,۹۰۸
سود سهام پرداختی به صاحبان منافع فاقد حق کنترل	(۷۰,۸۵۶)	(۲۹۰,۸۸۷)
سودسهم پرداختی به سهامداران شرکت اصلی	(۱۸۲,۲۵۸)	(۶,۲۴۹)
سود پرداختی بابت تسهیلات	(۱,۵۵۷)	-
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی	(۴۳۶,۶۴۸)	(۳۱۰,۶۴۵)
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد	(۴۱۰,۸۴۳)	۹,۴۸۶
موجودی نقد در ابتدای دوره	۷۴۴,۳۱۵	۱۲۸,۵۰۳
موجودی نقد در پایان دوره	۳۳۳,۴۷۲	۱۳۷,۹۸۹

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




شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت سود و زیان جداگانه


دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴


(مبالغ به میلیون ریال)

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	یادداشت	
۲۱,۷۴۲	۱۲,۱۳۰	۵	درآمد سود سهام
۸۲۵,۰۹۹	۸۳۲,۶۵۹	۵	سود و زیان فروش سرمایه گذاری ها
۰	۸۲,۱۰۱	۵	سود (زیان) ارزش سرمایه گذاری ها
۸۴۶,۸۴۱	۹۲۶,۸۹۰		سود ناخالص
(۱۵۰,۲۱۶)	(۳۲۴,۸۵۷)	۷	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۹,۱۲۵	۹,۹۱۵	۸	سایر درآمد ها
۷۰۵,۷۵۰	۶۱۱,۹۴۸		سود عملیاتی
۵,۶۲۰	۱۶,۲۶۰	۱۱	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۷۱۱,۳۷۰	۶۲۸,۲۰۸		سود عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
-	-	۳۵	هزینه مالیات بر درآمد
۷۱۱,۳۷۰	۶۲۸,۲۰۸		سود خالص
			سود پایه هر سهم:
۲۳	۲۰		ناشی از عملیات در حال تداوم:
۰	۱		عملیاتی (ریال)
۲۳	۲۱	۱۳	غیر عملیاتی (ریال)
			سود پایه هر سهم


 انستیتو پژوهش‌های مالی
 تاریخ: ۱۴۰۵ / ۳ / ۱۳
 گزارش

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.





شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
صورت سود و زیان جامع جداگانه
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	یادداشت
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۷۱۱,۳۷۰	۶۲۸,۲۰۸	
-	۲۶,۴۵۳,۰۷۱	۲۰-۳
-	۲۶,۴۵۳,۰۷۱	
۷۱۱,۳۷۰	۲۷,۰۸۱,۳۷۹	

سود خالص

سایر اقلام سود و زیان جامع

مآزاد تجدید ارزیابی دارایی ها (سرمایه گذاری های بلند مدت)

سود جامع

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

یوست گزارش بررسی اجمالی
مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۱۳
رازدار

Handwritten signatures and initials in blue ink.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
صورت وضعیت مالی جداگانه
به تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	یادداشت	دارایی ها
			دارایی های غیر جاری
۱۸۶,۱۱۳	۱۸۷,۶۲۳	۱۴	دارایی های ثابت مشهود
۱,۹۴۲,۶۰۵	۱,۹۴۲,۶۰۵	۱۵	سرمایه گذاری در املاک
۸۴۲	۲,۴۰۴	۱۷	دارایی های نامشهود
۱۶,۹۹۱,۸۵۷	۲۵,۷۶۸,۵۲۵	۱۸	سرمایه گذاری در شرکت های فرعی
۶,۹۴۲,۲۲۹	۲۷,۷۵۷,۲۱۸	۱۹	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
۶,۱۳۶,۶۹۷	۳,۵۷۹,۹۸۷	۲۰	سایر سرمایه گذاری های بلند مدت
۴,۲۶۷	۲,۱۳۴	۲۲	سایر دارایی ها
۳۲,۰۲۴,۶۱۰	۵۹,۲۴۰,۴۹۶		جمع دارایی های غیر جاری
			دارایی های جاری
۱,۹۰۳,۴۶۹	۱,۹۰۶,۸۸۱	۲۳	پیش پرداخت ها
۴,۱۴۸,۵۸۷	۳,۸۷۹,۶۱۲	۲۱	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۳,۱۵۹,۴۲۷	۳,۷۱۰,۱۶۹	۲۵	سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۶۳۰,۳۶۳	۱۹۴,۰۶۷	۲۶	موجودی نقد
۹,۸۴۱,۸۴۶	۹,۶۹۰,۷۲۹		
۱۰,۳۰۴	۱۰,۳۰۴	۲۷	دارایی های جاری نگهداری شده برای فروش
۹,۸۵۲,۱۵۰	۹,۷۰۱,۰۳۳		جمع دارایی های جاری
۴۲,۰۵۶,۷۶۰	۶۸,۹۴۱,۵۲۹		جمع دارایی ها
			حقوق مالکانه و بدهی ها
			حقوق مالکانه
۳۰,۸۴۲,۷۲۶	۳۰,۸۴۲,۷۲۶	۲۸	سرمایه
۶۸۶,۰۷۰	۷۱۷,۴۸۰	۳۰	اندوخته قانونی
۷,۴۹۳,۹۴۴	۸,۳۲۶,۰۰۳	۳۱	اندوخته سرمایه ای
۰	۱۵,۳۵۳	۲۹-۲	صرف سهام خزانه
۰	۲۶,۴۵۳,۰۷۱		مازاد تجدید ارزیابی
۲,۷۱۰,۷۲۰	۷,۴۴۱		سود انباشته
(۱۱۱,۷۹۹)	(۱۶۳,۵۷۱)	۲۹-۱	سهام خزانه
۴۱,۶۲۱,۶۶۱	۶۶,۱۹۹,۱۰۳		جمع حقوق مالکانه
			بدهی ها
			بدهی های غیر جاری
۲۰,۱۶۵	۲۰,۸۶۹	۳۴	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۲۰,۱۶۵	۲۰,۸۶۹		جمع بدهی های غیر جاری
			بدهی های جاری
۲۵۱,۱۰۰	۹۵,۴۹۹	۳۳	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۴,۹۴۳	۴,۹۴۳	۳۵	مالیات پرداختنی
۱۴۰,۳۴۲	۲۶۰,۷۰۳	۳۶	سود سهام پرداختنی
۱۸,۶۴۹	۱۳,۹۱۲	۳۷	ذخایر
۴۱۴,۹۳۴	۲,۷۲۱,۵۵۷		جمع بدهی های جاری
۴۳۵,۰۹۹	۲,۷۴۲,۴۲۶		جمع بدهی ها
۴۲,۰۵۶,۷۶۰	۶۸,۹۴۱,۵۲۹		جمع بدهی ها و حقوق مالکانه



بویس گزارش بررسی اجمالی

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

رازوار

مورخ ۱۳/۳/۱۴۰۵

Handwritten signatures and stamps in blue ink.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه جداگانه

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

سرمایه	اندوخته قانونی	اندوخته سرمایه ای	مازاد تجدید ارزیابی	صرف سهام خزانه	سود انباشته	سهام خزانه	جمع کل
۳۰,۸۴۲,۷۲۶	۶۸۶,۰۷۰	۷,۴۹۳,۹۴۴	-	-	۲,۷۱۰,۷۲۰	(۱۱۱,۷۹۹)	۴۱,۶۲۱,۶۶۱
مانده در ۱۴۰۴/۰۷/۰۱							
تغییرات حقوق مالکانه در دوره ۶ ماهه مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹							
-	-	-	-	-	۶۲۸,۲۰۸	-	۶۲۸,۲۰۸
سود خالص دوره ۶ ماهه مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹							
-	-	-	۲۶,۴۵۳,۰۷۱	-	-	-	۲۶,۴۵۳,۰۷۱
مازاد تجدید ارزیابی							
-	-	-	۲۶,۴۵۳,۰۷۱	-	-	-	۲۶,۴۵۳,۰۷۱
سود جامع							
-	-	-	-	-	(۲,۴۶۷,۴۱۸)	-	(۲,۴۶۷,۴۱۸)
سود سهام مصوب (یادداشت ۳۸)							
-	-	-	-	-	-	(۴۱۴,۲۹۷)	(۴۱۴,۲۹۷)
خرید سهام خزانه (یادداشت ۲۹)							
-	-	-	-	۱۵,۳۵۳	-	۳۶۲,۵۲۵	۳۷۷,۸۷۸
فروش سهام خزانه (یادداشت ۲۹)							
-	-	۸۳۳,۶۵۹	-	-	(۸۳۳,۶۵۹)	-	-
تخصیص به اندوخته سرمایه ای (یادداشت ۳۱)							
-	۳۱,۴۱۰	-	-	-	(۳۱,۴۱۰)	-	-
تخصیص به اندوخته قانونی (یادداشت ۳۰)							
۳۰,۸۴۲,۷۲۶	۷۱۷,۴۸۰	۸,۳۲۶,۶۰۳	۲۶,۴۵۳,۰۷۱	۱۵,۳۵۳	۷,۴۴۱	(۱۶۳,۵۷۱)	۶۶,۱۹۹,۱۰۳
مانده در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹							
۳۰,۸۴۲,۷۲۶	۴۸۹,۲۷۰	۶,۲۲۷,۱۷۰	-	-	۱,۱۵۸,۲۲۴	(۲۲۴,۷۸۳)	۳۸,۴۹۲,۶۰۸
مانده در ۱۴۰۳/۰۷/۰۱							
تغییرات حقوق مالکانه در دوره ۶ ماهه مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰							
-	-	-	-	-	۷۱۱,۳۷۰	-	۷۱۱,۳۷۰
سود خالص دوره ۶ ماهه مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰							
-	-	-	-	-	(۹۲۵,۲۸۲)	-	(۹۲۵,۲۸۲)
سود سهام مصوب (یادداشت ۳۸)							
-	-	-	-	-	-	(۱۱۴,۳۶۰)	(۱۱۴,۳۶۰)
خرید سهام خزانه (یادداشت ۲۹)							
-	-	-	-	-	-	۲۶۰,۹۵۳	۲۶۰,۹۵۳
فروش سهام خزانه (یادداشت ۲۹)							
-	-	-	-	-	(۴,۸۰۱)	-	(۴,۸۰۱)
کسر حاصل از فروش سهام خزانه							
-	-	۸۲۵,۰۹۹	-	-	(۸۲۵,۰۹۹)	-	-
تخصیص به اندوخته سرمایه ای (یادداشت ۳۱)							
-	۳۵,۵۶۹	-	-	-	(۳۵,۵۶۹)	-	-
تخصیص به اندوخته قانونی (یادداشت ۳۰)							
۳۰,۸۴۲,۷۲۶	۵۲۴,۸۳۹	۷,۰۵۲,۲۶۹	-	-	۷۸,۸۴۴	(۷۸,۱۸۹)	۳۸,۴۲۰,۴۸۹
مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰							

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

Handwritten signatures and stamps in blue ink, including a large signature on the left and a smaller one on the right, with some illegible text and a date '۱۳'.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی جداگانه

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	یادداشت
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی		
(۱۲۲,۴۰۶)	(۳۹۵,۶۹۶)	۴۰ نقد حاصل از عملیات
.	.	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
(۱۲۲,۴۰۶)	(۳۹۵,۶۹۶)	جریان خالص ورود وجه نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری		
(۳,۹۰۷)	(۶,۴۹۷)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
۱۰,۸۴۵	.	(افزایش) کاهش دارایی های نگهداری شده برای فروش
۲۰۴	۲,۳۱۵	دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها
۷,۱۴۲	(۴,۱۸۲)	جریان خالص (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
(۱۱۵,۲۶۴)	(۳۹۹,۸۷۸)	جریان خالص ورود وجه نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی		
(۱۱۴,۳۶۰)	(۴۱۴,۲۹۷)	پرداخت های نقدی برای خرید سهام خزانه
۲۵۶,۱۵۳	۳۷۷,۸۷۸	دریافت های نقدی ناشی از فروش سهام خزانه
(۶,۲۴۹)	.	پرداخت های نقدی بابت سود سهام
۱۳۵,۵۴۴	(۳۶,۴۱۹)	جریان خالص (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
۲۰,۲۸۰	(۴۳۶,۲۹۶)	خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد
۸۰,۱۴۸	۶۳۰,۳۶۳	موجودی نقد در ابتدای دوره
۱۰۰,۴۲۸	۱۹۴,۰۶۷	موجودی نقد در پایان دوره

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



پیوست گزارش بررسی اجمالی

مورخ ۱۳/۳/۱۴۰۵ رازوار

Handwritten signatures and initials in blue ink.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

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

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) با شناسه ملی ۱۰۱۰۱۶۶۰۴۱۰ در تاریخ ۱۳۷۵/۴/۴ تحت شماره ۱۲۲۵۳۹ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده و فعالیت‌های خود را از همان تاریخ آغاز کرده است و در تاریخ ۱۳۷۷/۲/۲۸ در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است. مرکز اصلی شرکت در تهران، 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 فوق‌العاده مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۲۹ به شرح زیر می باشد:

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

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

۱-۳- تعداد کارکنان

شرکت		گروه	
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
نفر	نفر	نفر	نفر
۲۳	۲۶	۹۰	۸۴
۲۳	۲۶	۹۰	۸۴

میانگین تعداد کارکنان قراردادی (موقت) طی سال

۱-۴- ادامه فعالیت شرکت در شرایط جنگی

با توجه به جنگ تحمیلی رمضان، شرکت دچار خسارت نشده است و به نظر هیات مدیره شرکت مشکلی نخواهد داشت و فعالیت شرکت در سنوات آتی به قوت خود ادامه خواهد یافت.

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:

استاندارد حسابداری ۱۵ با عنوان سرمایه گذاری ها و استاندارد حسابداری ۴۴ با عنوان اجاره ها که از ۱۴۰۵/۰۱/۰۱ لازم الاجرا می باشند، در دوره مالی جاری، آثار احتمالی با اهمیتی بر صورت های مالی ندارد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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 وجداگانه بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است و در موارد مقتضی از ارزش های جاری استفاده خواهد گردید.

۳-۲- مبانی تلفیق

- ۳-۲-۱ صورت های مالی تلفیقی گروه حاصل تجمیع اقلام صورت های مالی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) و شرکت های فرعی مشمول تلفیق آن پس از حذف معاملات و مانده حساب های درون گروهی و سود و زیان تحقق نیافته ناشی از معاملات فیما بین است.
- ۳-۲-۲ در مورد شرکت های فرعی تحصیل شده طی سال، نتایج عملیات آن از تاریخی که کنترل آن به طور موثر به شرکت اصلی منتقل می شود و در مورد شرکت های فرعی واگذار شده، نتایج عملیات آن تا زمان واگذاری، در صورت سود و زیان تلفیقی منظور می گردد.
- ۳-۲-۳ سهام تحصیل شده شرکت اصلی توسط شرکت های فرعی، به بهای تمام شده در حساب ها منظور و در صورت وضعیت مالی تلفیقی به عنوان کاهنده حقوق صاحبان سهام تحت سرفصل «سهام خزانه» منعکس می گردد.
- ۳-۲-۴ سال مالی کلیه شرکت های فرعی مشمول تلفیق، پایان شهریور ماه می باشد.
- ۳-۲-۵ ارزش ویژه بانک اقتصاد نوین براساس عملکرد ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ و پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ 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 دریافت شده به طور مستقیم در حقوق مالکانه تحت عنوان "آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل" شناسایی شده و به مالکان شرکت اصلی منتسب می شود.
- ۳-۲-۸ 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 سرقتی)، در تاریخ از دست دادن کنترل، به کسر منافع فاقد حق کنترل محاسبه و به مالکان شرکت اصلی منتسب می شود. همه مبالغی که قبلا در ارتباط با آن شرکت فرعی در سایر اقلام سود و زیان جامع شناسایی شده است، به شیوه ای همانند زمانی که گروه به طور مستقیم دارایی ها و بدهی های مربوط به واحد تجاری فرعی را واگذار می کند، به حساب گرفته می شود. ارزش منصفانه هر گونه سرمایه گذاری باقیمانده در واحد تجاری فرعی پیشین، در زمان از دست دادن کنترل به عنوان بهای شناخت اولیه برای حسابداری بعدی سرمایه گذاری محسوب می شود.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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 مابه ازای انتقال یافته به ارزش منصفانه در تاریخ تحصیل، به علاوه مبلغ هر گونه منافع فاقد حق کنترل در واحد تحصیل شده، و ارزش منصفانه منافع مالکانه قبلی واحد تحصیل کننده در واحد تحصیل شده در تاریخ تحصیل (در ترکیب های مرحله ای)" بر "خالص مبالغ دارایی های قابل تشخیص تحصیل شده و بدهی های تقبل شده در تاریخ تحصیل"، اندازه گیری می شود و طی ۲۰ سال به روش خط مستقیم مستهلک می گردد.

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

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

۳-۴- درآمد عملیاتی

۳-۴-۱- درآمد عملیاتی حاصل از قرارداد با مشتریان.

۳-۴-۲- درآمد عملیاتی به گونه ای شناسایی می شود که بیانگر انتقال کالا یا خدمات موضوع قرارداد با مشتریان به مبلغی که انتظار می رود در قبل آن کالا یا خدمات حق دریافت به دست آید. واحد تجاری باید قرارداد با یک مشتری را تنها هنگامی به حساب منظور کند که تمام معیارهای زیر احراز شود:

- الف - توافق طرفین: قرارداد باید در راستای ایفای تعهدات مورد تایید طرفین، فروشنده و مشتری باشد.
- ب - حقوق و تعهدات مشخص: حقوق هر یک از طرفین در مورد کالا یا خدماتی که باید مستقل شود، باید به وضوح مشخص شود.
- پ - تعهدات پرداخت مشخص: شرایط پرداخت (مبلغ، زمان بندی و نحوه پرداخت) باید قابل شناسایی باشد.
- ت - محنوی تجاری: قرارداد باید محتوای تجاری داشته باشد، به این معنا که جریان های نقدی آتی شرکت به دلیل قرارداد تغییر کند.
- ث - احتمال دریافت مابه ازاء: باید احتمال بالایی وجود داشته باشد که شرکت بتواند مبلغی را که مستحق دریافت آن است، وصول کند.

۳-۵- تسعیر ارز

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

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

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

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

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

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

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۴-۵-۳- 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 بولی که ماهیانه 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.

۶-۳- مخارج تامین مالی

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

۷-۳- دارایی های ثابت مشهود

۱-۳-۷- دارایی های ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری می شود مخارج بعدی مرتبط با دارایی های 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 مربوط 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.

۲-۳-۷- استهلاک دارایی های ثابت مشهود با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفندماه ۱۳۶۶ 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

۳-۳-۷- 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 دارایی های استهلاک پذیر پس از آمادگی 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 برحسب مدت باشد ۷۰٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است به باقی مانده مدت تعیین شده برای استهلاک دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.

۸-۳- 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 اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت های تجاری توسط گروه و شرکت نگهداری می شود.

۹-۳- دارایی های نامشهود

۱-۳-۹- دارایی های 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

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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- استهلاك دارایی های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی موردانتظار مربوط و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

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

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

۳-۱۰- زیان کاهش ارزش دارایی ها

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

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

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

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

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

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

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

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۲-۳-مآزاد تجدیدارزیابی دارایی ها

۱۲-۱-۳- افزایش مبلغ دفتری یک دارایی ثابت مشهود در نتیجه تجدید ارزیابی آن (درآمد غیر عملیاتی تحقق نیافته ناشی از تجدید ارزیابی) مستقیماً تحت عنوان مآزاد تجدید ارزیابی دارایی ها 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.

۱۲-۲-۳- 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 مآزاد تجدید ارزیابی منظور شده است، در این صورت، این کاهش باید تا میزان مآزاد تجدید ارزیابی مربوط به همان دارایی به بدهکار حساب مآزاد تجدید ارزیابی منظور گردد و در صورت سود و زیان جامع انعکاس یابد و باقی مانده به عنوان هزینه شناسایی شود.

۱۲-۳-۳- مآزاد تجدید ارزیابی منعکس شده در سر فصل حقوق صاحبان سرمایه، در زمان کنار گذاری یا واگذاری دارایی مربوط یا به موازات استفاده از آن توسط واحد تجاری، مستقیماً به حساب سود (زیان) انباشته منظور می شود. مبلغ مآزاد قابل انتقال معادل تفاوت بین استهلاک مبتنی بر مبلغ تجدید ارزیابی و استهلاک مبتنی بر بهای تمام شده تاریخی آن است. افزایش سرمایه به طور مستقیم، از محل مآزاد 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 اتکالپذیر 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 قراردادها، شناسایی میشود.



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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 حسابها منظور می گردد.

۱۸-۳- سرمایه گذاریها

شرکت	گروه	اندازه گیری
		سرمایه گذاری های بلندمدت
روش تجدید ارزیابی	مشمول تلفیق	سرمایه گذاری در شرکتهای فرعی
روش تجدید ارزیابی	روش ارزش ویژه	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
روش تجدید ارزیابی	بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه گذاری ها	سایر سرمایه گذاریهای بلندمدت
		سرمایه گذاری های جاری
ارزش بازار (پرتفوی) سرمایه گذاری ها مزبور	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 گذاریهای 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

۱۸-۳-۱- سرمایه گذاریهای بلندمدت در شرکت اصلی به روش تجدید ارزیابی می باشد که دوره تناوب آن ۵ ساله بوده و در صورت افزایش بیش از ۱۰۰ درصد ارزش منصفانه نسبت به آخرین تجدید ارزیابی، مجدد تجدید ارزیابی به شرح یادداشت ۳-۲۰ صورت خواهد گرفت. در تلفیق جهت ثبات رویه، کلیه مازاد تجدیدی ارزیابی ها در صورت های مالی گروه حذف گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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 سرفظی 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- 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 منفعی 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

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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 «ناخالص» در حسابها ثبت می گردد. مبلغ کسر اوراق مشارکت و همچنین مخارج انتشار آن در مقاطع سررسید پرداخت سود و کارمزد بر اساس روش «ترخ سود موثر» مستهلک می گردد.

۲۱-۳- سهام خزانه

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

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

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

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

۲۲-۳- آثار معاملات سهام خزانه شرکت فرعی

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

۲۳-۳- آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل

در صورتی که واگذاری سهام شرکت فرعی منجر به از دست دادن کنترل نشود، فروش هر گونه سرمایه گذاری شرکت اصلی در شرکت فرعی، موجب تغییر نسبت منافع فاقد حق کنترل و منافع دارای حق کنترل 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.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

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- تهاثر داراییهای مالیات جاری و بدهیهای مالیات جاری

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

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

مالیات جاری و انتقالی در سود و زیان شناسایی 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 پرتفویی 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 ۴۵.۲۵ درصد و ۳۶.۶۲ درصد از مالکیت این شرکت ها را در اختیار دارد، هیات مدیره به این نتیجه رسید که گروه حق رأی غالب برای هدایت فعالیت های مربوط به شرکت های مزبور را بر اساس تعداد کل سهامداران و میزان پراکندگی سهامداران، دارد. ۵۴.۷۵ درصد مالکیت در شرکت نوسازی و ساختمان تهران و ۶۳.۳۸ 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 ۵.۱۲ درصد، ۱۲.۷۶ 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
 دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۵- درآمدهای عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه	یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
		میلیون ریال	
فروش پروژه ها و آپارتمان ها	۵-۱	۱۷۴,۹۵۳	۱۹۶,۴۴۶
سود فروش سهام	۵-۲	۱,۸۰۰,۷۰۴	۸۳۳,۰۶۲
سود سرمایه گذاری ها	۵-۳	۱۸۸,۰۵۷	۱۷۲,۵۲۵
سود (زیان) ارزش سرمایه گذاری ها		۸۲,۱۰۱	-
		<u>۲,۲۴۵,۸۱۵</u>	<u>۱,۲۰۲,۰۳۳</u>

شرکت

سود فروش سهام	۵-۲	۸۳۲,۶۵۹	۸۲۵,۰۹۹
سود سرمایه گذاری ها	۵-۳	۱۲,۱۳۰	۲۱,۷۴۲
سود (زیان) ارزش سرمایه گذاری ها		۸۲,۱۰۱	-
		<u>۹۲۶,۸۹۰</u>	<u>۸۴۶,۸۴۱</u>

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

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه	یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
تامین مسکن جوانان:			
پروژه مهتاب		-	۲,۵۷۹
توسعه و عمران زاگرس:			
زمین های ویلایی دهکده چغاخور	۵-۱-۱	۸۷,۳۲۴	۱۲۵,۰۴۸
درآمد پروانه های ساختمانی چغاخور		۶,۲۰۳	۳,۹۶۲
دهکده سیاحتی سامان	۵-۱-۱	۴۱,۳۸۲	۱۵,۸۳۵
فروش زمین های ویلایی دهکده گردشگر	۵-۱-۲	۲۸,۲۱۳	
نوید ایرانیان:			
توافق با سازمان ملی زمین و مسکن		۱۱,۳۵۰	۴۸,۷۶۴
سایر		۴۸۱	۲۵۸
		<u>۱۷۴,۹۵۳</u>	<u>۱۹۶,۴۴۶</u>

۵-۱-۱ درآمد فوق عمدتاً مربوط به فروش پلاک های ویلایی و آپارتمان به ترتیب به مبالغ ۷۰۰۵۰ میلیون ریال و ۴۱,۳۸۲ میلیون ریال مربوط به فروش دو پلاک ویلایی در دهکده سیاحتی چغاخور و یک واحد آپارتمان مسکونی در دهکده سیاحتی سامان، توسط شرکت فرعی زاگرس می باشد.

۵-۱-۱ با توجه به تقاضای برخی از ویلاداران مبنی بر افزایش مترای ویلای خود و همچنین توافقات شرکت در خصوص تصرف مازاد بر قرارداد در قالب طرح مصوب، شرکت فرعی زاگرس اقدام به فروش ۱,۷۱۸ مترمربع زمین در دهکده گردشگری پل زمانخان سامان به متقاضیان مزبور نموده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

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

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۳۰			۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
سود (زیان)	قیمت تمام شده	مبلغ فروش	سود (زیان)	قیمت تمام شده	مبلغ فروش
۴,۷۰۳	۴۰,۶۷۱	۴۵,۳۷۴	۱۶۴,۲۷۸	۲۶۳,۰۸۲	۴۲۷,۳۶۰
-	-	-	۱۲۰,۶۴۸	۲۶۴,۹۰۶	۳۸۵,۵۵۴
-	-	-	۱۲۰,۶۰۷	۳۴۸,۵۸۶	۴۶۹,۱۹۳
-	-	-	۷۸,۳۲۴	۷۱۷,۳۹۸	۷۹۵,۷۲۲
-	-	-	۷۷,۱۳۸	۳۱۶,۵۹۴	۳۹۳,۷۳۲
-	-	-	۷۵,۲۴۱	۱۱۷,۳۴۵	۱۹۳,۵۵۶
-	-	-	۷۱,۴۳۳	۳۴۷,۳۸۶	۳۱۸,۸۱۹
۶۸,۳۲۲	۸۰,۱۷۶۲	۸۴۷,۹۸۴	۶۶,۲۸۳	۴۷۱,۹۲۷	۵۳۸,۲۱۰
-	-	-	۶۵,۸۴۰	۴۲۶,۴۷۱	۴۹۳,۳۱۱
۱۸,۴۴۷	۶۹,۵۸۳	۸۸,۰۲۰	۵۸,۷۴۰	۴۴۴,۷۸۸	۵۰۳,۵۲۸
-	-	-	۵۳,۵۶۸	۱۱۰,۵۰۲	۱۶۴,۰۷۰
۷۴,۴۴۵	۴۳,۴۳۳	۵۵۷,۸۵۸	۵۱,۸۷۷	۴۰۷,۶۵۸	۴۵۹,۵۳۵
۳۳,۵۶۸	۲۷۱,۴۰۴	۳۰۴,۹۷۲	۵۱,۴۲۸	۳۶۱,۴۱۷	۴۱۲,۸۴۵
-	-	-	۴۸,۰۹۶	۴۵۰,۲۷۸	۴۹۸,۳۷۴
(۷۵۸)	۴,۸۷۸	۴,۱۲۰	۴۷,۶۵۰	۶۵,۴۶۰	۱۱۳,۱۱۰
۲۰,۲۳۰	۲۸۳,۴۴۷	۴۸۵,۶۷۷	۴۲,۸۵۶	۵۶,۴۹۶	۹۹,۳۵۲
-	-	-	۴۱,۰۴۲	۱۰۰,۰۰۰	۱۴۱,۰۴۲
-	-	-	۳۵,۵۱۲	۱۷۱,۳۲۱	۲۰۶,۳۳۳
-	-	-	۳۳,۷۰۹	۲۹۳,۷۳۰	۳۲۷,۴۳۹
-	-	-	۳۱,۴۰۰	۵۰۰	۳۱,۹۰۰
-	-	-	۳۱,۱۹۳	۳۳۹,۳۳۲	۳۷۰,۵۲۵
-	-	-	۲۹,۳۷۸	۱۲۹,۹۱۳	۱۵۹,۲۹۱
-	-	-	۲۸,۲۹۹	۶۷۴,۳۰۴	۷۰۲,۶۰۳
-	-	-	۲۷,۱۱۳	۹۷,۴۳۱	۱۳۴,۵۴۴
۸۰۵	۲۳,۸۲۹	۲۳,۶۳۴	۲۳,۴۶۴	۱۰۹,۵۰۳	۱۳۲,۹۶۷
۱۰,۱۲۵	۵۰,۵۵۴	۶۰,۶۷۹	۲۲,۰۶۰	۶۴,۴۱۵	۸۶,۴۷۵
-	-	-	۲۱,۵۳۹	۶۰,۹۲۴	۸۲,۴۶۳
۴,۱۷۵	۴۲,۵۶۲	۴۶,۷۳۷	۱۹,۹۸۵	۷۲,۳۱۷	۹۲,۳۰۲
-	-	-	۱۶,۹۹۷	۹۲,۹۴۶	۱۰۹,۹۴۳
-	-	-	۱۴,۳۱۸	۳۴۵,۴۵۳	۳۵۹,۷۷۱
-	-	-	۱۳,۷۳۰	۵۹,۰۱۶	۷۲,۷۴۶
-	-	-	۱۲,۴۸۳	۳۶,۹۴۶	۴۹,۴۲۹
۷,۳۹۳	۲۰,۱۳۳	۲۷,۵۱۶	۱۲,۰۱۷	۱۰۷,۷۷۲	۱۱۹,۸۷۹
-	-	-	۹,۶۹۸	۳۳,۸۱۸	۴۳,۵۱۶
۷,۷۸۱	۲۹,۰۴۸	۳۶,۸۲۹	۸,۴۸۰	۲۹,۷۷۶	۳۸,۲۵۶
-	-	-	۷,۹۰۰	۷۹,۷۶۹	۸۷,۶۶۹
-	-	-	۶,۷۵۷	۱۶۸,۰۶۵	۱۷۴,۸۲۲
۱۵,۳۶۰	۵۴,۶۹۴	۷۰,۰۵۴	۵,۶۰۸	-	۵,۶۰۸
-	-	-	۵,۶۰۰	۹۱,۱۹۸	۹۶,۷۹۸
-	-	-	۵,۵۴۲	۲۲,۳۰۴	۴۷,۸۴۶
-	-	-	۵,۰۴۷	-	۵,۰۴۷
-	-	-	۴,۹۵۴	۳۷,۹۵۴	۴۲,۹۰۸
-	-	-	۴,۹۴۰	۸۸,۰۰۰	۹۲,۹۴۰
-	-	-	۴,۵۴۵	۲۲,۳۶۱	۲۳,۹۰۶
۳۱۴	۷,۸۶۷	۸,۱۸۱	۴,۳۶۸	۱۳,۱۴۰	۱۷,۵۰۸
-	-	-	۳,۸۹۴	۲۵,۱۶۷	۲۹,۰۶۱
-	-	-	۳,۱۴۵	۶۱,۱۷۷	۶۴,۳۲۲
-	-	-	۳,۰۰۱	۲۱,۳۲۵	۲۴,۳۲۶
-	-	-	۲,۸۴۶	۴۰,۰۵۳	۴۲,۸۹۹
-	-	-	۲,۷۲۷	۱۴,۶۳۶	۱۷,۳۶۳
-	-	-	۲,۴۲۳	۳۳,۳۹۰	۳۵,۸۱۳
-	-	-	۲,۳۶۸	-	۲,۳۶۸
-	-	-	۲,۳۱۶	۳۱,۵۸۱	۳۳,۸۹۷
-	-	-	۲,۲۷۱	۱۳,۳۳۵	۱۵,۵۰۶
-	-	-	۱,۹۷۶	۵,۹۲۱	۷,۸۹۷
-	-	-	۱,۹۱۷	۱۴,۱۱۵	۱۶,۰۳۲
-	-	-	۱,۸۶۶	۹۰,۰۴۱	۹۱,۹۰۷
-	-	-	۱,۷۰۱	۱۶,۶۹۶	۱۸,۳۹۷
-	-	-	۱,۵۸۸	۳۳,۷۸۸	۳۵,۳۷۶
-	-	-	۱,۵۳۱	۹,۶۶۸	۱۱,۱۹۹
۴۷۴	۷,۳۶۰	۷,۸۳۴	۱,۵۲۴	۲۲,۹۰۱	۲۴,۴۲۵
-	-	-	۱,۴۷۸	۵,۲۳۵	۶,۷۱۳
۳۰,۵۵	۲۰,۵۳۱	۲۳,۵۸۶	۱,۲۹۸	۳,۴۹۲	۴,۶۹۰
-	-	-	۱,۲۱۸	۱۱,۰۲۷	۱۲,۲۴۵
-	-	-	۱,۱۳۰	۶۲,۳۲۲	۶۳,۴۴۲
-	-	-	۱,۰۸۸	۲,۱۴۷	۳,۳۲۵
-	-	-	۱,۰۵۴	۹,۱۱۹	۱۰,۱۷۳
-	-	-	۱,۰۰۴	۱۴,۰۸۴	۱۵,۰۸۸
-	-	-	۸۴۸	۳,۶۹۶	۴,۵۴۴
۴۲۸,۴۰۹	۲,۲۱۰,۶۴۶	۲,۶۳۹,۰۵۵	۱,۷۲۷,۹۷۷	۸,۹۶۶,۹۱۸	۱۰,۶۹۴,۸۹۵

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۱			۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹			
سود(زیان)	قیمت تمام شده	مبلغ فروش	سود(زیان)	قیمت تمام شده	مبلغ فروش	
۲۲۸,۴۰۹	۲,۲۱۰,۶۶۶	۲,۶۲۹,۰۵۵	۱,۷۲۷,۹۷۷	۸,۹۶۶,۹۱۸	۱۰,۶۹۲,۸۹۵	جمع نقل از صفحه قبل
-	-	-	۸۲۰	۲,۹۸۶	۳,۸۰۶	سرمایه گذاری پارس آریان
-	-	-	۷۲۰	۳,۸۱۲	۴,۵۳۲	دارویی رازک
-	-	-	۵۴۶	۹,۷۲۰	۱۰,۲۶۶	پخش البرز
-	-	-	۴۳۲	۹,۴۳۴	۹,۸۶۶	الکترونیک مادیران
-	-	-	۳۹۴	۲,۸۷۷	۳,۲۷۱	بهمن دیزل
-	-	-	۳۸۴	۲,۸۸۰	۳,۲۶۴	اقتصادی و خودکفایی آزادگان
-	-	-	۳۲۷	۱۱,۹۸۰	۱۲,۳۰۷	کاشی پارس
-	-	-	۳۰۱	۱۴,۷۴۷	۱۵,۰۴۸	صندوق سرمایه گذاری صنایع ویستا
-	-	-	۲۹۵	۲۲,۷۲۰	۲۳,۰۱۵	ص.س.ا.هرمی توان مفید
-	-	-	۲۴۱	۸,۸۰۷	۹,۰۴۸	تولیدی کوچین
۳۲	-	۳۲	۲۲۷	۷۷,۹۸۹	۷۸,۲۱۶	سرمایه گذاری مشترک آتیه نوین
-	-	-	۱۹۵	۱,۲۰۱	۱,۳۹۶	بانک تجارت
-	-	-	۱۸۶	۳,۷۰۲	۳,۸۸۸	دارویی بهداشتی آریان کیمیا تک
-	-	-	۱۷۱	۱,۸۸۸	۲,۰۵۹	فراورده های نسوز ایران
-	-	-	۱۶۲	۲,۱۳۳	۲,۲۹۵	دوده صنعتی پارس
-	-	-	۱۳۶	۷,۲۷۷	۷,۴۱۳	فولاد امیرکبیر کاشان(فجر)
-	-	-	۶۹	۷,۲۰۱	۷,۲۷۰	کشت و صنعت جوین
۳۸۸	۳,۶۶۸	۳,۶۶۶	۱۲	۱,۴۷۸	۱,۴۹۰	گروه مدیریت ارزش سرمایه گذاری صندوق بازنشستگی کشوری
-	-	-	۴	۱۹۹	۲۰۳	کالسیمین
۱۱,۵۸۸	۲۱۸,۷۱۱	۲۳۰,۲۹۹	-	۳۳۵,۰۹۶	۳۳۵,۰۹۶	صندوق سرمایه گذاری کارا
۱۰۸	۶۹۱	۷۹۹	-	۲,۹۰۹	۲,۹۰۹	قند شیرین خراسان
-	-	-	(۱۳۷)	۷۵۸	۶۶۱	قند نیشابور
۴,۶۷۹	۶,۶۶۳	۱۱,۰۴۲	(۷,۹۷۶)	۹,۶۸۳	۱,۷۰۷	سرمایه گذاری نفت و گاز تامین
-	-	-	(۲۶۵)	۲,۹۸۷	۲,۷۲۲	بانک صادرات
-	-	-	(۱,۵۰۰)	۵,۴۱۶	۳,۹۱۶	فولاد خراسان
-	-	-	(۳,۰۰۹)	۱۰,۴۰۷	۷,۳۹۸	شیشه همدان
-	-	-	(۴,۶۸۴)	۳۳,۸۰۴	۲۹,۱۲۰	پارس فولاد سبزواری (فسبزواری)
-	-	-	(۲۰,۸۲۴)	۶۹,۷۲۰	۴۸,۸۹۶	کاغذ پارس
-	-	-	(۴۴,۲۸۸)	۶۵,۴۶۰	۲۱,۱۷۲	توسعه صنایع بهشهر
۱۶۱	۳,۳۶۵	۳,۵۲۶	-	-	-	سرمایه گذاری صندوق بازنشستگی
۳۲,۷۰۳	۲۴,۶۲۴	۵۷,۳۲۷	-	-	-	تامین سرمایه نوین
۲۲,۶۲۱	۱۳,۴۰۰	۳۶,۰۲۱	-	-	-	سرمایه گذاری ساختمان ایران(سهام اقلیت)
۲۰,۸۵۰	۲۴۲,۲۷۴	۲۶۳,۱۲۴	-	-	-	صندوق سرمایه گذاری ارمغان فیروزه آسیا
۱۵,۲۷۹	۹۱,۸۴۶	۱۰۷,۱۲۵	-	-	-	صبا تامین
۱۰,۵۲۹	۶۵۳	۱۱,۱۸۲	-	-	-	قند پارس
۶,۶۶۱	۳۷,۶۹۶	۴۴,۳۵۷	-	-	-	صندوق سرمایه گذاری توسعه خوزستان
۵,۹۵۴	-	۵,۹۵۴	-	-	-	بیمه پارسیان
۱,۳۶۷	۹,۹۰۹	۱۱,۲۷۶	-	-	-	گروه مینا (رمینا)
۱,۱۶۸	۱۴,۸۲۷	۱۵,۹۹۵	-	-	-	کشتیرانی ج.ا.ا.
۵۵۰	۱۶,۳۶۲	۱۶,۹۱۲	-	-	-	سرمایه گذاری گروه توسعه ملی ایران
۵۳۹	۱,۴۰۱	۱,۹۴۰	-	-	-	سرمایه گذاری اقتصاد نوین
۴۳۶	۴۲	۴۷۸	-	-	-	تامین مسکن جوانان (سهام اقلیت)
۵	(۶)	(۱)	-	-	-	بانک اقتصاد نوین
۱۰,۹۵۱۵	۲۷,۱۳۱	۱۳۶,۶۴۶	-	-	-	سرمایه گذاری صنایع پتروشیمی
۴۲,۳۶۰	۳۱,۳۶۴	۷۳,۶۲۴	-	-	-	صندوق س.بخش صنایع دارپا - ب (سیمانیا ۱)
۱۸,۸۱۵	۴۶,۷۶۴	۶۵,۵۷۹	-	-	-	بورس کالای ایران
۱۲,۰۲۴	۸۴۰	۱۲,۸۶۴	-	-	-	کلر پارس
۷,۸۶۱	۵۳,۲۷۷	۶۱,۳۳۸	-	-	-	فولاد مبارکه اصفهان
۳,۷۷۲	۳۵,۹۳۷	۳۹,۷۰۹	-	-	-	صندوق یاقوت آگاه
۳,۴۴۳	۳۵,۲۶۵	۳۸,۷۰۸	-	-	-	سیمان سپاهان
۳,۳۸۳	۳۵,۷۴۰	۲۹,۱۲۳	-	-	-	مس شهید باهنر
۳,۳۷۴	۱۸,۶۵۸	۲۲,۰۳۲	-	-	-	پدیده شیمی قرن
۲,۸۰۰	۲۸,۵۶۱	۳۱,۳۶۱	-	-	-	شرکت نفت پاسارگاد (شپاس ۱)
۵۹۹	۳,۶۶۳	۴,۶۶۲	-	-	-	صندوق سرمایه گذاری بازده مانا
۱۵,۹۲۴	۲۱۳,۱۱۲	۲۲۹,۰۳۶	-	-	-	سایر شرکت ها
۵۵,۳۶۵	۵۲۵,۵۴۴	۵۷۰,۸۰۹	۱۴۹,۷۸۸	۱۹۴,۸۳۱	۳۴۴,۶۱۹	
۸۳۳,۰۶۲	۳,۹۴۲,۱۲۸	۴,۷۷۵,۱۹۰	۱,۸۰۰,۷۰۴	۹,۸۹۱,۰۲۰	۱۱,۶۹۱,۷۲۴	جمع کل

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۵-۲- فروش و قیمت تمام شده سهام فروخته شده شرکت اصلی

(مبالغ به میلیون ریال)

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰			۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
سود (زیان)	قیمت تمام شده	مبلغ فروش	سود (زیان)	قیمت تمام شده	مبلغ فروش
-	-	-	۷۶,۲۷۷	۱۱۱,۱۶۷	۱۸۷,۴۴۴
-	-	-	۶۷,۵۱۲	۲۱۸,۳۲۹	۲۵۵,۸۴۱
-	-	-	۶۲,۷۶۲	۳۸۲,۳۰۸	۴۴۵,۰۷۰
-	-	-	۵۶,۲۸۲	۱۶۶,۱۹۲	۲۰۲,۴۷۵
۶۴,۶۹۰	۳۳۵,۱۰۴	۳۹۹,۷۹۴	۵۱,۸۷۷	۴۰۷,۶۵۸	۴۵۹,۵۳۵
۱۸,۴۳۷	۶۹,۵۸۳	۸۸,۰۲۰	۵۰,۱۲۴	۲۳۳,۵۶۷	۲۸۳,۶۹۱
-	-	-	۴۹,۸۲۷	۱۰۲,۸۴۲	۱۵۲,۶۶۹
۲۲,۳۵۵	۱۵۷,۷۲۷	۱۸۰,۰۸۲	۴۷,۸۷۸	۲۳۱,۵۹۴	۲۷۹,۴۷۲
۲۴,۶۶۴	۳۰۱,۲۳۸	۳۲۵,۹۰۲	۴۱,۶۵۹	۱۷۷,۵۲۷	۲۱۹,۱۸۶
-	-	-	۴۱,۰۴۲	۱۰۰,۰۰۰	۱۴۱,۰۴۲
-	-	-	۴۰,۶۱۴	۳۱۶,۱۵۲	۳۵۶,۷۶۶
۳,۶۲۵	۱۳۹,۳۵۶	۱۴۲,۹۸۱	۳۹,۶۶۶	۱۲۸,۸۳۳	۱۶۸,۴۹۹
۳۷,۱۱۸	۱۱,۵۵۰	۴۸,۶۶۸	۳۳,۳۲۰	۲۲,۲۷۰	۵۵,۵۹۰
-	-	-	۳۱,۷۲۴	۱۱۵,۷۲۳	۱۲۷,۴۶۷
-	-	-	۳۰,۶۷۰	۵۹,۲۹۹	۸۹,۹۶۹
-	-	-	۲۸,۰۲۸	۱۹۹,۷۶۶	۲۲۷,۷۹۴
-	-	-	۲۵,۸۶۸	۱۰۴,۶۹۰	۱۳۰,۵۵۸
-	-	-	۱۰,۵۷۹	۱۷,۰۲۸	۲۷,۶۱۷
-	-	-	۶,۶۵۸	۱۵,۹۶۹	۲۲,۶۲۷
-	-	-	۱,۱۹۰	-	۱,۱۹۰
-	-	-	۱۰,۰۷۰	۵,۸۲۶	۶,۸۹۶
۴,۸۶۹	۱۴,۴۴۸	۱۹,۳۱۷	۱۰,۰۳۵	۴,۸۰۳	۵,۸۳۸
-	-	-	۸۴۸	۳,۶۹۶	۴,۵۴۴
۶۲۲,۷۰۲	۳۳۲,۵۵۱	۹۵۵,۲۵۳	-	-	-
۷,۳۹۳	۳۰,۱۲۳	۲۷,۵۱۶	-	-	-
۵,۹۵۴	-	۵,۹۵۴	-	-	-
۴,۴۵۸	۱۴,۸۵۰	۱۹,۳۰۸	-	-	-
۳,۴۴۲	۳۵,۲۶۵	۳۸,۷۰۸	-	-	-
۲,۳۶۵	۵,۹۹۶	۸,۳۶۱	-	-	-
۱,۳۶۷	۹,۹۰۹	۱۱,۲۷۶	-	-	-
۱,۱۴۳	۲,۲۱۲	۳,۳۵۵	-	-	-
۵۸۸	۲,۱۹۰	۲,۷۷۸	-	-	-
۹۸	۱۰,۷۹۹	۱,۱۷۷	-	-	-
۴۵	۱,۳۶۹	۱,۳۱۴	-	-	-
(۱۱۵)	۱,۳۷۹	۱,۳۶۴	-	-	-
-	-	-	۳۶,۱۴۹	۲۵۲,۳۲۵	۳۸۸,۴۷۲
۸۲۵,۰۹۹	۱,۴۵۵,۸۲۹	۲,۲۸۰,۹۲۸	۸۳۲,۶۵۹	۳,۳۵۷,۵۹۵	۴,۱۹۰,۲۵۲

جمع کل



انستیتو پژوهش‌های جامع

راژدار

مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۱۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

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

(مبالغ به میلیون ریال)
۶ ماهه منتهی به

۱۴۰۳/۱۲/۳۰		۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹			
درآمد های عملیاتی	درآمد های عملیاتی	سود ناخالص	بهای تمام شده درآمد های عملیاتی	درآمد های عملیاتی	
۳۶	۲۰	۸۳۲,۶۵۹	۳,۳۵۷,۵۹۵	۴,۱۹۰,۲۵۴	درآمد سهام فروخته شده
۱۰۰	۱۰۰	۱۲,۱۳۰	-	۱۲,۱۳۰	سود سرمایه گذاری ها
۳۷	۲۰	۸۴۴,۷۸۹	۳,۳۵۷,۵۹۵	۴,۲۰۲,۳۸۴	

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

(مبالغ به میلیون ریال)

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۱,۵۳۷,۴۴۸	۱,۲۸۹,۵۵۸	مانده ابتدای سال
۹۲۷,۹۲۳	۷۱,۷۱۰	حذف سود فروش سهام اصلی
(۱,۲۹۹,۳۹۸)	(۳۰۰,۰۰۸)	حذف تغییرات درصد سرمایه گذاری شرکت اصلی
۱,۱۶۵,۹۷۳	۱,۰۶۱,۲۵۹	مانده پایان سال

۳-۵- سود (زیان) سرمایه گذاری ها

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه		یادداشت	
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
۲,۹۵۹	-	-	-	۵-۳-۱	سود سهام شرکت های فرعی مشمول تلفیق
۶,۵۶۹	۶,۵۶۹	۱۰,۵۷۰,۸۰۳	۱۲,۱۲۸,۲۸۳	۵-۳-۲	سهام از سود (زیان) خالص شرکت های وابسته و هزینه استهلاک سرقفلی
۱۲,۲۱۴	۵,۵۶۱	۱۷۲,۵۲۵	۱۸۸,۰۵۷	۵-۳-۳	سود سهام سایر شرکت ها و سپرده های سرمایه گذاری
۲۱,۷۴۲	۱۲,۱۳۰	۱۰,۷۴۳,۳۲۸	۱۲,۳۱۶,۳۴۰		

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

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

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت	
۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۲,۹۵۹	-
۲,۹۵۹	-

سرمایه گذاری ساختمان نوین

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

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه		یادداشت
۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
-	-	۱۰,۵۵۳,۰۴۳	۱۲,۰۶۹,۴۹۸	۱۹-۲
۶,۵۶۹	۶,۵۶۹	۱۷,۷۶۰	۱۱,۰۰۶	۱۹-۲
-	-	-	۵۶	۱۹-۲
-	-	-	۴۷,۷۲۲	۱۹-۲
۶,۵۶۹	۶,۵۶۹	۱۰,۵۷۰,۸۰۳	۱۲,۱۲۸,۲۸۳	

بانک اقتصاد نوین

سرمایه گذاری توسعه عمران کرمان

آتیه ساوالان

سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر

۳-۳-۵- سود سهام سایر شرکت ها

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه	
۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
-	-	۱۷,۳۲۷	۹۴,۶۳۵
-	۳,۸۰۰	۳۷,۹۶۱	۶۳,۹۶۸
-	-	-	۶,۴۳۴
-	-	-	۴,۲۴۹
-	-	-	۳,۵۷۵
-	-	۲,۴۷۹	۲,۶۹۵
۱,۶۷۶	۱,۶۰۱	۲۶,۰۵۲	۱,۶۰۱
-	-	-	۱,۴۹۷
۲۵۱	۱۵۰	۲۸۹	۱۷۲
-	-	-	۱۵۰
-	-	-	۴
۸,۴۰۷	-	۸,۴۰۷	-
-	-	۱,۷۰۱	-
-	-	۱,۵۱۲	-
۴۶۸	-	۴۶۸	-
-	-	۲۸۷	-
۱,۴۱۲	۱۰	۷۶,۰۴۲	۹۰,۰۷۷
۱۲,۲۱۴	۵,۵۶۱	۱۷۲,۵۲۵	۱۸۸,۰۵۷

سرمایه گذاری مشترک آتیه نوین
تامین اجتماعی شستا
سرمایه گذاری غدیر
صندوق سرمایه گذاری آتیه نوین
شیشه همدان
صندوق سرمایه گذاری با درآمد ثابت کمند
سرمایه گذاری خوارزمی
سرمایه گذاری البرز
سرمایه گذاری مسکن
صندوق سرمایه گذاری پارس اریان
شرکت بیمه نوین
عمران و مسکن سازان اصفهان
ملی شیمی کشاورز (شملی)
سیمان سپاهان
شرکت عمران و مسکن سازان استان سمنان
شرکت فولاد خوزستان (فخوز ۱)
سایر

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۴-۵- جدول مقایسه ای فروش و بهای تمام شده زمین ها، آپارتمان ها و پروژه ها و سرمایه گذاری های گروه به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹				
درصد سود ناخالص به درآمدهای عملیاتی	درصد سود ناخالص به درآمدهای عملیاتی	سود ناخالص	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	درآمدهای عملیاتی	
۶۹٪	۴۱٪	۷۰,۹۸۳	۱۰۳,۹۷۰	۱۷۴,۹۵۳	فروش پروژه و آپارتمان
۱۷٪	۱۵٪	۱,۸۰۰,۷۰۴	۹,۸۹۱,۰۲۰	۱۱,۶۹۱,۷۲۴	فروش سرمایه گذاری ها
۱۰۰٪	۱۰۰٪	۱۸۸,۰۵۷	-	۱۸۸,۰۵۷	سود حاصل از سرمایه گذاری
۲۲٪	۱۷٪	۲,۰۵۹,۷۴۴	۹,۹۹۴,۹۹۰	۱۲,۰۵۴,۷۲۴	

۶- بهای تمام شده فروش املاک

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	گروه
۶-۱	۱۰۳,۹۷۰	۶۰,۴۶۶	بهای تمام شده پروژه ها و آپارتمان ها
	۱۰۳,۹۷۰	۶۰,۴۶۶	

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

توسعه و عمران زاگرس:	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	گروه
بهای تمام شده پروانه های ساختمانی چغاخور	۷۸,۳۶۸	۶۰,۴۶۶	
فروش زمین های ویلایی دهکده گردشگری پل زمانخان سامان	۲۵,۶۰۲	-	
	۱۰۳,۹۷۰	۶۰,۴۶۶	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۷- هزینه های فروش، اداری و عمومی

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه		یادداشت	
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
۹۹,۴۱۴	۲۰۹,۸۵۹	۳۱۹,۶۶۲	۵۳۳,۸۹۰	۷-۱	حقوق و دستمزد و سایر هزینه های پرسنلی
۸۳۸	۱,۶۶۲	۱,۰۵۸	۲,۰۳۴		آب و برق و گاز
۴,۹۸۲	۵,۱۷۶	۱۳,۷۱۴	۱۶,۹۹۹		استهلاک
۱,۵۰۱	۳,۶۵۱	۳,۰۰۴	۶,۲۵۸		پذیرایی و آبدارخانه
۶۸۵	۱۶۹	۱,۱۵۳	۶۹۱		چاپ و تکثیر تبلیغات
۱,۱۵۹	۷,۵۹۶	۶,۲۷۰	۱۶,۱۲۸		تعمیر و نگهداری ائانه، تاسیسات و خدمات پشتیبانی
-	۱۶,۹۲۶	۱,۲۹۳	۲۹,۴۹۷		حق الزحمه و مشاوره
۱,۶۹۷	۱۱,۳۸۸	۲,۱۸۳	۱۲,۳۱۸		ملزومات مصرفی
۱۸۷	۱۹۵	۲۹۵	۲۲۶		ایاب و ذهاب
۱,۱۸۲	۶۹۸	۱,۴۰۵	۳,۵۴۴		اجاره و شارژ ساختمان
۶,۷۴۱	۵,۷۳۴	۱۸,۴۰۲	۱۸,۰۳۴		حق حضور در جلسات
۳,۵۴۸	۱۲,۱۷۰	۱۴,۸۶۸	۲۷,۴۹۰		حسابرسی و خدمات مالی
۳,۹۸۵	۴,۱۹۳	۹,۹۳۴	۲۰,۶۰۱		بورس و مجامع
-	۱۰,۰۰۰	۹,۴۹۰	۲۹,۳۶۵		پاداش هیات مدیره
۴,۳۱۰	۹۴۲	۱۲۷,۴۹۰	۹۶,۳۰۲	۷-۲	حق الوکاله و دادرسی و دعاوی حقوقی
-	۱۵	۴,۰۶۲	۱,۸۷۹		حقوقی و ثبتی
۱,۲۰۰	۸,۸۵۸	۱,۸۳۰	۱۱,۵۱۷		بیمه و عوارض ساختمان و وسایل نقلیه
۶,۳۱۶	۱۲,۵۶۵	۷,۸۰۱	۲۳,۹۰۷		مالیات و مالیات نقل و انتقال
-	-	-	-		خدمات کارگزاری
-	-	۳۰,۰۰۰	-		هزینه رفع نواقص پروژه ها
۷,۰۶۴	-	۲۱,۲۲۹	۸۷۱		هزینه حق العمل کاری
۵,۵۰۷	۱۳,۰۶۰	۶۳,۷۷۸	۶۹,۱۷۸		سایر
۱۵۰,۲۱۶	۳۲۴,۸۵۷	۶۵۸,۹۲۱	۹۲۰,۷۲۹		

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

۷-۲- هزینه حق الزحمه بابت دریافت خدمات مشاور در راستای فعالیت شرکت اصلی بوده است..

۷-۳- هزینه حق الوکاله و دادرسی عمدتاً بابت دعاوی حقوقی مرتبط با پروژه های نگین پردیس، آسمان ونک و ظفر متعلق به نوسازی و ساختمان تهران می باشد..

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۸- سایر درآمدها

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه	
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
-	-	۵۲۰	۲۰۰
۹,۱۲۵	۹,۹۱۵	-	۷۹۰
-	-	۱۸	۱۶,۳۴۸
-	-	۲۰,۰۷۳	۶,۷۵۹
۹,۱۲۵	۹,۹۱۵	۲۰,۶۱۱	۲۴,۰۹۷

درآمد حاصل از نقل و انتقال زمین و فروش تراکم و اضافه بنا
درآمد حق العمل کاری
درآمد انشعابات ویلاها
سایر

۹- سایر هزینه ها

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه		یادداشت
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۷,۸۱۸	۱۵۰,۶۱۷	۹-۱
-	۳۷	
۲,۱۴۹	۲,۰۳۱	
۸۹۰	۱۳,۱۷۰	
۱۰,۸۵۷	۱۶۵,۸۵۵	

هزینه پس از تکمیل پروژه ها
هزینه های پروژه غدیر بهارستان
هزینه استهلاک سرقفلی شرکت های فرعی (یادداشت ۱۶)
سایر هزینه ها

۹-۱- مبلغ ۵۲,۴۸۵ میلیون ریال پرداختی بابت انجام تعهدات شرکت فرعی مسکن نوید ایرانیان درخصوص پروژه های ستوانی ۳۱۰ واحدی مسکن مهر پردیسان قم، ۳۰۴ واحدی مسکونی و تجاری محمد شهرکرج، ۱۹۲ واحدی مسکونی بابل و پروژه ۱۹۲ واحدی صدف باغمیسه تبریز 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)

گروه		یادداشت
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۱,۰۹۹	۱,۵۳۰	۱۰-۱
-	۲۷	
۱,۰۹۹	۱,۵۵۷	

هزینه مالی تسهیلات دریافتی از بانک ها
سایر

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
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۱- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه		
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۲۰۴	۲,۳۱۵	۳۰,۸۸۹	۷,۹۴۰	سود سپرده بانکی
۵,۴۱۶	۱۳,۹۴۵	۱۰,۱۵۵	۱۹,۵۹۶	درآمد اجاره
-	-	۳,۷۶۴	۵,۳۱۲	سایر
۵,۶۲۰	۱۶,۲۶۰	۴۴,۸۰۸	۳۲,۷۴۸	

۱۲- سود (زیان) خالص عملیات متوقف شده

با 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		
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
(۲۹۵)	(۲۹۵)	هزینه های عمومی و اداری
۲۹۵	(۳۳۶)	سایر درآمدهای غیر عملیاتی
-	(۴۳۱)	

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۳- سود (زیان) پایه هر سهم

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه		
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۷۰۵,۷۵۰	۶۱۱,۹۴۸	۴۹۲,۴۰۰	۱,۰۷۹,۳۵۸	سود ناشی از عملیات در حال تداوم - عملیاتی
-	-	-	۱,۱۱۸	اثر مالیاتی
-	-	(۲۵۵,۰۴۲)	(۱۷۰,۵۹۲)	سهم منافع فاقد حق کنترل از (سود) زیان ناشی از عملیات در حال تداوم - عملیاتی
۷۰۵,۷۵۰	۶۱۱,۹۴۸	۲۳۷,۳۵۸	۹۰۹,۸۸۳	سود عملیاتی قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی
۵,۶۲۰	۱۶,۲۶۰	۱۰,۶۱۴,۵۱۲	۱۲,۱۵۹,۴۷۴	سود ناشی از عملیات در حال تداوم - غیر عملیاتی
-	-	(۲۵,۶۵۱)	(۷,۷۹۸)	اثر مالیاتی
-	-	(۴۶,۴۱۷)	(۲,۴۵۱)	سهم منافع فاقد حق کنترل از (سود) زیان ناشی از عملیات در حال تداوم - غیر عملیاتی
۵,۶۲۰	۱۶,۲۶۰	۱۰,۵۴۲,۴۴۴	۱۲,۱۴۹,۲۲۵	سود (زیان) ناشی از عملیات متوقف شده
-	-	-	(۶۳۱)	سود خالص قبل از مالیات
۷۱۱,۳۷۰	۶۲۸,۲۰۸	۱۱,۱۰۶,۹۱۲	۱۳,۲۳۸,۲۰۰	اثر مالیاتی
-	-	(۲۵,۶۵۱)	(۶,۶۸۰)	سود خالص-منافع فاقد حق کنترل
-	-	(۲۷۷,۶۸۱)	(۱۷۳,۰۴۳)	سود خالص سهم قابل انتساب به مالکان شرکت اصلی
۷۱۱,۳۷۰	۶۲۸,۲۰۸	۱۰,۸۰۳,۵۸۰	۱۳,۰۵۸,۴۷۷	

شرکت		گروه		
۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۳۰,۸۴۳	۳۰,۸۴۳	۳۰,۸۴۳	۳۰,۸۴۳	میانگین موزون تعداد سهام عادی - میلیون سهم
(۵۳)	(۱۴۳)	(۱,۰۹۰)	(۱,۲۱۴)	میانگین موزون تعداد سهام خزانه - میلیون سهم
۳۰,۷۹۰	۳۰,۶۹۹	۲۹,۷۵۳	۲۹,۶۲۹	میانگین موزون تعداد سهام عادی - میلیون سهم
۲۳	۲۱	۳۶۳	۴۴۱	سود (زیان) هر سهم - ریال

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴- داری های ثابت مشهود

۱۴-۱- گروه

بهای تمام شده :

مانده در ۱۴۰۴/۰۷/۰۱

افزایش

مانده در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

استهلاک انباشته:

استهلاک انباشته در ۱۴۰۴/۰۷/۰۱

استهلاک

استهلاک انباشته در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

مانده دفتری در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

مانده دفتری در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

بهای تمام شده :

مانده در ۱۴۰۳/۰۷/۰۱

افزایش

کامی

مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

استهلاک انباشته:

مانده در ۱۴۰۳/۰۷/۰۱

استهلاک

کامی

استهلاک انباشته در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

مانده دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

جمع	داری در جریان تکمیل	جمع	ماشین آلات	وسایط نقلیه	اثاثه و منمویات	ساختمان	زمین
۷۷۸,۹۹۷	۱۵۶,۹۸۱	۶۲۲,۰۱۶	۸,۲۷۶	۶۹,۵۱۷	۱۰۴,۸۵۰	۱۱۹,۷۵۰	۳۱۹,۶۲۳
۳۹,۵۰۷	۷,۶۵۰	۳۱,۸۵۷	۶۹۹	۱۳,۴۰۰	۱۷,۷۵۸	-	-
۸۱۸,۵۰۴	۱۶۴,۶۳۱	۶۵۳,۸۷۳	۸,۹۷۵	۸۲,۹۱۷	۱۲۲,۶۰۸	۱۱۹,۷۵۰	۳۱۹,۶۲۳
۱۲۶,۸۲۹	-	۱۲۶,۸۲۹	۱,۹۲۲	۳۶,۴۹۳	۶۴,۴۸۶	۲۵,۹۲۸	-
۱۵,۶۳۸	-	۱۵,۶۳۸	۶۲۶	۵,۴۵۶	۷,۰۶۰	۲,۴۹۶	-
۱۴۲,۴۶۶	-	۱۴۲,۴۶۶	۲,۵۴۸	۴۱,۹۴۹	۶۹,۵۴۶	۲۸,۴۲۳	-
۶۷۶,۰۳۷	۱۶۴,۶۳۱	۵۱۱,۴۰۷	۶,۳۲۷	۴۰,۹۶۸	۵۳,۰۶۲	۹۱,۳۲۷	۳۱۹,۶۲۳
۶۵۲,۱۶۸	۱۵۶,۹۸۱	۴۹۵,۱۸۷	۶,۳۵۴	۳۲,۰۲۴	۴۴,۳۶۴	۹۳,۸۲۳	۳۱۹,۶۲۳
۶۰۰,۴۱۷	۲۵,۵۴۰	۵۶۴,۸۷۷	۱,۲۲۲	۳۳,۱۰۴	۹۲,۳۳۵	۱۳۰,۲۸۹	۳۱۷,۹۲۷
۷۶,۸۲۳	-	۷۶,۸۲۳	۵,۸۰۰	۳۶,۷۵۰	۲۱,۵۴۳	۱۲,۷۳۱	-
(۳۰,۳۷۲)	-	(۳۰,۳۷۲)	-	(۱,۳۳۶)	(۱۳,۰۰۰)	(۱۵,۹۳۶)	-
۶۴۴,۸۶۸	۲۵,۵۴۰	۶۱۱,۳۲۸	۷,۱۲۲	۶۸,۸۲۸	۱۰۰,۷۷۷	۱۱۷,۰۷۴	۳۱۷,۹۲۷
۱۰۳,۰۳۹	-	۱۰۳,۰۳۹	۱,۱۲۲	۲۶,۶۵۰	۵۰,۸۶۵	۲۴,۴۰۲	-
۱۵,۰۸۱	-	۱۵,۰۸۱	۹۹	۷,۰۹۸	۶,۶۹۲	۱,۱۹۳	-
(۶,۷۹۲)	-	(۶,۷۹۲)	-	(۱,۴۳۶)	(۲,۱۲۴)	(۳,۲۳۶)	-
۱۱۱,۳۲۸	-	۱۱۱,۳۲۸	۱,۲۲۱	۳۲,۲۲۲	۵۵,۴۳۳	۲۲,۳۵۳	-
۵۳۵,۵۴۰	۲۵,۵۴۰	۵۰۰,۰۰۰	۵,۹۰۱	۲۶,۱۰۶	۴۵,۳۴۴	۹۴,۷۲۲	۳۱۷,۹۲۷

۱۴-۱-۱ داری های ثابت گروه تا سقف ۴۰۰,۹۲۲,۱۲۹ میلیون ریال از پوشش بیمه ای برخوردار است.

۱۴-۱-۲ افزایش وسایط نقلیه ثابت خرید یک دستگاه ترا اومات توسط شرکت تامین مسکن جوانان می باشد.

۱۴-۱-۳ افزایش اثاثه و منمویات طی سال مالی که مرتبط به شرکت نوید گزاری ساختمان ایران ثابت خرید تجهیزات کامپیوتر و ... می باشد.

۱۴-۱-۴ استناد مالکیت ساختمان های مرتبط با آسمان و تک متعلق به تامین مسکن نوین و نوید ایرانیان و پشتیبانی و جوانان خودروساز و و کرواصالح به نوید ایرانیان و جوانان به شرکتهای مربوطه به طور رسمی منتقل نشده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۴

۱۴-۲- شرکت اصلی

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع	اثاثه و منموبات	ساختمان	زمین
۲۳۴,۳۷۹	۴۲,۳۳۴	۶۲,۰۴۵	۱۳,۰۰۰
۶,۴۹۷	۶,۴۹۷	-	-
۲۴۰,۸۷۶	۴۸,۸۳۱	۶۲,۰۴۵	۱۳,۰۰۰
۴۸,۲۶۶	۳۱,۰۴۸	۱۷,۲۱۸	-
۴,۹۸۷	۳,۷۷۴	۱,۲۱۳	-
۵۳,۲۵۳	۲۴,۸۲۳	۱۸,۴۳۱	-
۱۸۷,۶۲۳	۱۴,۰۰۹	۴۳,۶۱۴	۱۳,۰۰۰
۱۸۶,۱۱۳	۱۱,۲۸۶	۴۴,۸۲۷	۱۳,۰۰۰
۲۳۰,۰۱۴	۳۷,۹۶۹	۶۲,۰۴۵	۱۳,۰۰۰
۳,۹۰۷	۳,۹۰۷	-	-
۲۳۳,۹۲۱	۴۱,۸۷۶	۶۲,۰۴۵	۱۳,۰۰۰
۳۸,۱۶۲	۲۳,۴۱۸	۱۴,۷۲۴	-
۴,۹۸۲	۳,۷۶۵	۱,۲۱۷	-
۴۳,۱۴۴	۲۷,۱۸۳	۱۵,۹۶۱	-
۱۹۰,۷۷۷	۱۴,۶۹۳	۴۶,۰۸۴	۱۳,۰۰۰

۱۴-۲-۱- داراییهای ثابت شرکت تا سقف ۱,۰۶۲,۵۰۰ میلیون ریال از پوشش بیمه ای لازم بر خوردار می باشد.

بهای تمام شده :

مانده در ۱۴۰۳/۷/۰۱

افزایش

مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

استهلاک انباشته:

مانده در ۱۴۰۳/۷/۰۱

استهلاک

استهلاک انباشته در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

مانده دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

شرکت	گروه		یادداشت
	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۱۱,۶۰۰	۱۱,۶۰۰	۱۱,۶۰۰	۱۵-۲-۱ واحد تجاری برج ابریشم تبریز
۱۴,۱۶۰	۱۴,۱۶۰	۱۴,۱۶۰	مجتمع مرورید سیلان اردبیل (باب سرفصلی مغازه)
۵۲,۴۰۳	۵۲,۴۰۳	۲۸,۸۰۳	۱۵-۲-۲ مجتمع تجاری سارا مشهد
۳۳,۵۳۱	۳۳,۵۳۱	۲۱,۳۸۷	۱۵-۲-۳ مجتمع تجاری امیر کبیر (محمد شهر)
۷,۵۴۶	۷,۵۴۶	۷,۵۴۶	۱۵-۲-۴ مجتمع تجاری کاروانسرای خمینی شهر
۵۳,۵۹۳	۵۳,۵۹۳	۵۳,۵۹۳	۱۵-۲-۵ زمین های خنخال
۱۶,۲۰۰	۱۶,۲۰۰	۱۶,۲۰۰	۱۵-۲-۶ ملک تجاری بلوط (اردبیل)
۱,۵۳۰,۰۰۰	۱,۵۳۰,۰۰۰	۱,۵۳۰,۰۰۰	۱۵-۲-۷ زمین منطقه ۲۲ تهران
-	-	۱۵,۴۲۹	واحد های تجاری همایون ویلا (محمدشهر)
۳۸,۷۷۵	۳۸,۷۷۵	۳۸,۷۷۵	۱۵-۲-۸ پروژه شهرک غرب
۱۸۴,۷۹۷	۱۸۴,۷۹۷	۸۸,۲۹۹	۱۵-۲-۹ دهکده سیاحتی چغاخور
-	-	۶,۷۸۲	زمین خنخال
-	-	۲۲,۹۴۹	املاک مجتمع اسناد شهریار
-	-	۳۰,۵۰۶	واحد های مسکونی اردبیل
-	-	۱۲,۰۲۸	واحد های مسکونی بستان هشتگرد
-	-	۸,۰۲۲	مغازه های ابزارسازان اردبیل
-	-	۲۷۱,۵۳۱	۱۵-۲-۱۰ پروژه بساول اردبیل
-	-	۳,۱۵۶	سایر
۱,۹۴۳,۶۰۵	۱,۹۴۳,۶۰۵	۲,۱۰۸,۵۶۵	۲,۱۷۹,۷۴۰

۱۵-۲-۱ - براساس قرارداد های شماره ۱۵۳۲/۴۹۲ مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۲۰ و شماره ۱۳۹۴/۰۸/۲۰ و شماره ۱۳۹۴/۰۸/۲۰ مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۲۰ و شماره ۱۳۹۴/۰۸/۲۰ مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۲۰ شش دانگ یک باب واحد تجاری به مبلغ ۱۱۶,۰۰۰ 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 ۱۵۳۲/۱۹۰ مورخ ۱۳۸۷/۰۹/۱۲ فی مابین شرکت عمران و مسکن سازان شرق و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ، تعداد چهار واحد از واحدهای در حال ساخت پروژه ساری مشهد به مبلغ ۵,۹۵۸ میلیون ریال از محل مطالبات سود سهام به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران انتقال یافته است . همچنین به موجب قرارداد ۱۵۳۲/۳۷۲ مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۱۲ یک واحد تجاری به مبلغ ۲,۵۴۵ میلیون ریال از شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان از پروژه مذکور به موجب قرارداد ۹۲/س/۸۸۳ مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۱۹ پنج واحد تجاری دیگر از شرکت سرمایه گذاری عمران سارا به مبلغ ۷,۶۳۷ میلیون ریال طبق قرارداد شماره ۹۳/ن/۴۷۳ مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۲۲ نه واحد به مبلغ ۳۹,۲۷۰ میلیون ریال از شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان خریداری گردید و دو واحد تجاری در تاریخ ۱۳۹۴/۰۲/۱۹ طبق قرارداد شماره الف/ص/۱/۹۴/۹۳ به مبلغ ۶,۳۰۰ میلیون ریال از شرکت نوسازی و ساختمان تهران خریداری گردید و همچنین سه باب از واحدهای تجاری مذکور طبق قرارداد ۱۳۵۲/۴۸۱ در تاریخ ۱۳۹۴/۰۳/۲۶ به مبلغ ۱۰,۴۰۵ میلیون ریال به شرکت سرمایه گذاری و توسعه و عمران استان کرمان واگذار گردیده است. همچنین طبق صورتجلسه ۱۳۹۸/۰۷/۰۲ پس از نهایی شدن وضعیت پروژه از محل تاخیر تحویل واحدها و کسری متر از واگذاری به این شرکت تعداد دو باب مغازه به مترمربعاً ۲۵,۴۶ متر واگذار گردید با عنایت به موارد ذکر شده این شرکت در حال حاضر تعداد ۲۰ واحد تجاری در پروژه مذکور مالکیت دارد. که در تلفیق سود تحقق نیافته بین گروهی حذف شده است

۱۵-۲-۳ - شرکت براساس قرارداد شماره ۹۳/ن/۴۷۹ مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۲۳ تعداد دوازده واحد تجاری و ۵۵ واحد پارکینگ از مجتمع تجاری امیر کبیر به مبلغ ۳۳,۵۳۱ میلیون ریال از شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان خریداری گردیده است که در تلفیق سود تحقق نیافته بین گروهی حذف گردیده است.

۱۵-۲-۴ - براساس قرارداد شماره ۹۳/ن/۲۲۷۰ مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۲ یک واحد تجاری به همراه یک باب انباری به مبلغ ۲,۳۱۸ میلیون ریال و همچنین طبق قرارداد شماره ۱۴۱۸/ص/۹۵ مورخ ۱۳۹۵/۱۲/۰۹ یک واحد تجاری به مبلغ ۲۸,۰۰۷ میلیون ریال از شرکت عمران مسکن سازان اصفهان از محل مطالبات به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران واگذار گردیده است . همچنین طبق قرارداد شماره ۹۷/ص/۱۳۰۹ مورخ ۹۷/۱۲/۵ شش دانگ یک واحد تجاری به مترمربعاً ۲۹,۹ متر مربع به مبلغ ۲,۴۲۱ 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 مسکونی از باب 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 فی مابین این شرکت و شرکت سازه های نوین کرت ۲ سهم از ۷ سهم یک باب مغازه واقع در شهر اردبیل به مبلغ ۱۶,۲۰۰ میلیون ریال از محل مطالبات به این شرکت واگذار گردیده است.

۱۵-۲-۷ - مبلغ فوق بابت انتقال قطعی ۱/۳۱۵ دانگ از شش دانگ از زمین به ارزش ۱,۵۳۰ میلیارد ریال از محل مطالبات شرکت از شرکت توسعه شهری فراز و کیهان تبادل (از شرکت های گروه استراتوس پارس) واقع در منطقه ۲۲ تهران در سال ۱۳۹۹ طبق دستور قضایی می باشد.

۱۵-۲-۸ - به موجب قرارداد شماره ۹۴/۸۲۴ مورخ ۱۳۹۴/۰۵/۱۷ تعداد سه واحد تجاری به مترمربعاً ۱۱۷/۶ متر مربع و دو واحد انباری به مترمربعاً ۴۶/۶۲ متر مربع از پروژه شهرک غرب به مبلغ ۳۸,۷۵۵ میلیون ریال خریداری گردید.

۱۵-۲-۹ - شرکت به موجب قرارداد فی مابین در سال ۱۳۹۴ تعداد ۷ قطعه زمین به مبلغ ۱۱,۴۶۵ میلیون ریال از شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران چهار محال بختیاری خریداری کرده است که در تلفیق بابت سود و زیان تحقق نیافته مبلغ ۹۵,۰۷ میلیون ریال کسر شده است. ضمناً در سال مالی قبل ۷ قطعه زمین دیگر از شرکت مزبور به مبلغ ۱۷۳ میلیارد ریال در قبال تهاجر بدهی شرکت مزبور به قیمت کارشناسی سال ۱۴۰۱ توسط شرکت ساختمان ایران تحصیل شده و سود تحقق نیافته به مبلغ ۱۵۹ میلیارد ریال از این بابت در صورت های مالی تلفیقی حذف گردیده است.

۱۵-۲-۱۰ - مبلغ مذکور بابت خرید ۶ واحد از پروژه بساول اردبیل ۸۴۷,۸۵ متر مربع از شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل می باشد. واحد های مذکور طبق کارشناسی انجام پذیرفته ارزیابی گردیده و در قبال بخشی از ثمن معامله واحدهای اداری خدماتی بلوک E مجتمع تجاری خدماتی شهریار اردبیل به ارزش کارشناسی ۲۴۸,۰۰۰ میلیون ریال به فروشنده واگذار گردیده است. لازم به ذکر است به موجب توافق انجام شده واحدهای یاد شده به صورت تکمیل شده در اختیار شرکت قرار خواهد گرفت.

۱۵-۲-۱۱ - موجودی های ساختمان گروه و شرکت اصلی جمعاً با بهای تمام شده ۲,۱۷۹,۰۷۴ میلیون ریال (بدون زمین) به مبلغ ۷,۹۹۷,۰۰۰ میلیون ریال از پوشش بیمه ای برخوردار می باشد که عمدتاً بابت پروژه ظفر تا ۵,۰۰۰ میلیارد ریال، مجتمع تجاری همایون ویلا به مبلغ ۸۰۰,۰۰۰ میلیون ریال و مجتمع تجاری امیرکبیر به مبلغ ۱۳۰,۰۰۰ میلیون ریال میباشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۶- سرفصلی

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۸۵,۹۷۴	۸۵,۹۷۴
۸۵,۹۷۴	۸۵,۹۷۴
۵۰,۷۷۷	۵۴,۹۴۸
۴,۱۷۰	۲۰,۳۲
۵۴,۹۴۸	۵۶,۹۸۰
۳۱,۰۳۷	۲۸,۹۹۴

بهای تمام شده در ابتدای سال

کاهش ارزش انباشته و استهلاك انباشته در ابتدای سال

استهلاك سال

کاهش ارزش انباشته در پایان سال

مبلغ دفتری

۱۷- دارایی نامشهود

۱۷-۱ گروه

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع	حق الامتياز خدمات عمومي	نرم افزار رایانه ای	سرفصلی حق کسب
۷,۱۶۸	۳,۱۸۷	۳,۹۸۱	-
۱,۵۶۲	-	۱,۵۶۲	-
۸,۷۳۰	۳,۱۸۷	۵,۵۴۳	-
۲,۸۶۷	-	۲,۸۶۷	-
۱۴۵	-	۱۴۵	-
۳,۰۱۲	-	۳,۰۱۲	-
۵,۷۱۸	۳,۱۸۷	۲,۵۳۱	-
۴,۳۰۱	۳,۱۸۷	۱,۱۱۴	-
۷,۱۵۵	۳,۱۸۷	۳,۹۶۸	-
-	-	-	-
۷,۱۵۵	۳,۱۸۷	۳,۹۶۸	-
۲,۰۸۴	-	۲,۰۸۴	-
۱۶۶	-	۱۶۶	-
۲,۲۵۰	-	۲,۲۵۰	-
۴,۹۰۵	۳,۱۸۷	۱,۷۱۸	-

بهای تمام شده :

مانده در ۱۴۰۴/۰۷/۰۱

افزایش

مانده در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

استهلاك انباشته:

استهلاك انباشته در ۱۴۰۴/۰۷/۰۱

استهلاك

استهلاك انباشته در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

مانده دفتری در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

مانده دفتری در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

بهای تمام شده :

مانده در ۱۴۰۳/۰۷/۰۱

افزایش

مانده در ۱۴۰۴/۱۲/۳۰

استهلاك انباشته:

مانده در ۱۴۰۳/۰۷/۰۱

استهلاك

استهلاك انباشته در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

مانده دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

۱۷-۲ شرکت

(مبالغ به میلیون ریال)

جمع	حق الامتياز خدمات عمومي	نرم افزار رایانه ای
۱,۹۷۶	۱۲۸	۱,۸۴۸
۱,۵۶۲	-	۱,۵۶۲
۳,۵۳۸	۱۲۸	۳,۴۱۰
۱,۱۳۴	-	۱,۱۳۴
-	-	-
۱,۱۳۴	-	۱,۱۳۴
۲,۴۰۴	۱۲۸	۲,۲۷۶
۸۴۲	۱۲۸	۷۱۴
۱,۹۷۶	۱۲۸	۱,۸۴۸
۱,۹۷۶	۱۲۸	۱,۸۴۸
۶۷۴	-	۶۷۴
۶۷۴	-	۶۷۴
۱,۳۰۲	۱۲۸	۱,۱۷۴

بهای تمام شده :

مانده در ۱۴۰۴/۰۷/۰۱

افزایش

مانده در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

استهلاك انباشته:

استهلاك انباشته در ۱۴۰۴/۰۷/۰۱

استهلاك

استهلاك انباشته در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

مانده دفتری در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

مانده دفتری در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

بهای تمام شده :

مانده در ۱۴۰۳/۰۷/۰۱

مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

استهلاك انباشته:

مانده در ۱۴۰۳/۰۷/۰۱

استهلاك انباشته در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

مانده دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۸- سرمایه گذاری در شرکت های فرعی

مبالغ به میلیون ریال)		۱۴۰۴/۱۲/۲۹		۱۴۰۳/۱۲/۲۹	
مبلغ دفتری	ارزش بازار	مبلغ دفتری	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده	درصد سرمایه گذاری
۴,۴۲۴,۴۵۴	۶,۴۱۰,۳۰۲	۵,۵۴۵,۰۰۴	-	۵,۵۴۵,۰۰۴	۴۳.۰۹
۵,۴۴۳,۶۵۶	۱۴,۳۳۹,۶۷۹	۱۲,۷۰۱,۰۷۳	-	۱۲,۷۰۱,۰۷۳	۹۱.۹۲
۲,۷۲۱,۸۷۸	-	۲,۷۲۱,۸۷۸	-	۲,۷۲۱,۸۷۸	۹۷.۳۵
۱,۵۲۴,۸۸۱	-	۱,۵۲۴,۸۸۱	-	۱,۵۲۴,۸۸۱	۹۶.۸۴
۲,۸۷۵,۳۰۸	۳,۶۶۶,۵۰۵	۳,۳۷۳,۸۹۱	-	۳,۳۷۳,۸۹۱	۴۹.۹۷
-	-	-	(۹,۰۹۶)	۹,۰۹۶	۹۷.۱۷
۱,۶۸۰	-	۱,۶۸۰	-	۱,۶۸۰	۲۴.۸۸
-	-	۱۱۸	-	۱۱۸	-
۱۶,۹۹۱,۸۵۷	۲۴,۴۱۶,۳۸۶	۲۵,۷۶۸,۵۲۵	(۹,۰۹۶)	۲۵,۷۷۷,۶۲۱	-

۱۸-۱- علی رغم اینکه درصد سرمایه گذاری در شرکت های نوسازی و ساختمان تهران، سرمایه گذاری ساختمان نوین و توسعه و عمران زاگرس کمتر از ۵۰٪ می باشد، لیکن به دلیل اینکه هر ۵ عضو هیات مدیره شرکت های یاد شده متعلق به گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران می باشد لذا بیش از ۵۰٪ حق رای وجود دارد به همین دلیل طبق استاندارد های حسابداری شرکت های یاد شده مشمول تنقیح می باشند.

۱۸-۲- ذخیره کاهش ارزش شرکت سازین بابت در حال توقف بودن شرکت سازین است که با توجه به ارزش داراییهای آن ها نسبت به احتساب کاهش ارزش سرمایه گذاری اقدام شده است.

۱۸-۳- سرمایه گذاری در شرکت های مزبور به شرح یادداشت توضیحی ۲۰-۳۰، تجدیدی ارزیابی شده است.

۱۸-۴- جمعیت اطلاعات موارد افساسی الزامی در خصوص صنایع در شرکت های تجاری دیگر، صرفاً در مواردی بصورت تجمیعی صورت گرفته که بنا به قطرات مدیریت اقلام منفرد با در نظر داشتن اطلاعات کمی و کیفی درباره ویژگیهای مختلف ریسک و بازده به تنهایی بااهمیت نباشند.

۱۸-۵- شرکت های فرعی اطلاعات مربوط به واحدهای تجاری فرعی در پایان دوره مالی به شرح زیر است:

نسبت حق رای	نسبت منافع مالکیت	نسبت مالکیت	محل شرکت و فعالیت آن	فعالیت اصلی	
				فعالیت اصلی	نام شرکت فرعی
۱۰۰	۱۰۰	۴۳.۴۹	ایران	فعالیت های ساختمانی و املاک	شرکت نوسازی و ساختمان تهران
۱۰۰	۱۰۰	۹۲.۳۷	ایران	سرمایه گذاری در سهام، فعالیت های ساختمانی و املاک	شرکت تامین مسکن جوانان
۱۰۰	۱۰۰	۹۸.۵۲	ایران	سرمایه گذاری در سهام، فعالیت های ساختمانی و املاک	شرکت تامین مسکن نوین
۱۰۰	۱۰۰	۹۸.۳۶	ایران	سرمایه گذاری در سهام، فعالیت های ساختمانی و املاک	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان
۱۰۰	۱۰۰	۵۴.۴۱	ایران	سرمایه گذاری در سهام	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
۱۰۰	۱۰۰	۹۹.۷۶	ایران	احداث کارخانه تولید سازه های سبک ساختمانی و مونتاژ دیوارهای پیشی	شرکت ساختمان و توسعه و فناوری (سازین)
۱۰۰	۱۰۰	۹۱.۵۳	ایران	فعالیت سرمایه گذاری و فعالیت های ساختمانی	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۶۰	۶۰	۳۶.۶۲	ایران	سرمایه گذاری در حوزه املاک و گردشگری	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس

۳۸

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۸-۶- اطلاعات شرکت های فرعی که به طور کامل تحت مالکیت نیستند به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

منافع فاقد حق کنترل انباشته		سود(زیان) تخصیص یافته به منافع فاقد حق کنترل		نسبت منافع مالکیت / حق رای منافع فاقد حق کنترل		محل شرکت و محل اصلی فعالیت	نام شرکت فرعی
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
				درصد	درصد		
(۳۷۴,۳۲۶)	۱۵,۵۷۴	۲۲۱,۲۶۷	(۱۰۶,۵۸۶)	۴۳,۴۹	۴۵,۲۵	ایران	شرکت نوسازی و ساختمان تهران
۱۶۸,۸۴۹	(۱۹۰)	۱۵۳,۲۷۱	۳۶,۶۱۸	۹۲,۳۷	۹۲,۰۰	ایران	شرکت تامین مسکن جوانان
۱۲,۵۴۹	۲۲۳	۶,۲۱۰	(۲۴۲)	۹۸,۵۲	۹۸,۶۰	ایران	شرکت تامین مسکن نوین
۳,۸۸۰	۵۵	۵۳۹	(۳,۹۰۶)	۹۸,۲۶	۹۸,۳۶	ایران	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان
۲,۲۵۱,۹۳۷	۱۴۴,۰۵۹	۵۳۰,۱۰۱	۲۴۸,۹۵۸	۵۴,۴۱	۵۸,۲۲	ایران	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
-	-	-	-	۹۹,۷۶	۹۹,۷۶	ایران	شرکت ساختمان و توسعه و فناوری (سازین)
۲۵,۱۶۸	۵,۳۹۵	۱۵,۹۶۳	۴,۷۲۰	۹۱,۵۳	۹۱,۶۳	ایران	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۶۳,۵۶۸	۴,۰۶۷	۲۵,۱۵۲	۲۵,۱۵۳	۳۷,۸۸	۳۶,۶۲	ایران	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس
۸۰,۹۸۱	۲	۴۳,۵۱۶	۱,۱۸۱	۸۰,۹۴	۸۰,۹۴	ایران	شرکت سازه های نوین کرت
۲,۲۳۲,۶۰۶	۱۶۹,۱۸۴	۹۹۶,۰۱۹	۲۰۵,۸۹۵				



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۹- سرمایه گذاری در شرکت های وابسته

(مبالغ به میلیون ریال)
(تجدید ارائه شده)

گروه	یادداشت	۱۴۰۴/۱۲/۲۹				
		پذیرفته شده در بورس/افرابورس	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری - موثر	ارزش ویژه	مبلغ دفتری
بانک اقتصاد نوین	۱۹-۱	✓	۳۶,۴۸۴,۰۳۳,۳۳۶	۱۲.۷۶٪	۷۳,۶۸۹,۱۵۶	۴۹,۴۸۹,۷۳۳
		✓	۱۴۵,۶۶۷,۵۷۲	۲۸.۸۷٪	۴۵۰,۹۲۷	۲۳,۶۸۹,۱۵۶
شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر گروه آتیه ساوالان	۱۹-۱	✓	۶۸,۱۷۰,۱۱۲	۱۲.۱۶٪	۱۰۸,۳۸۸	۱۰۸,۳۳۳
		✓	۳,۷۵۱,۷۶۶,۸۷۳	۵.۱۳٪	۶۰۷,۳۵۸	۶۰۷,۳۶۲
شرکت توسعه و عمران استان کرمان			۱,۱۲۰,۰۰۰	۲۰٪	۹۴۸	۹۴۸
شرکت عمران و مسکن سازان استان چهارمحال و بختیاری					۷۴,۸۵۶,۵۷۷	۷۴,۸۵۶,۵۷۷
					۵۰۶,۰۹,۳۸۰	۵۰۶,۰۹,۳۸۰

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت	پذیرفته شده در بورس/افرابورس	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	کاهش ارزش اثبات شده	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
						مبلغ دفتری	مبلغ دفتری
بانک اقتصاد نوین	✓	۱۲,۵۰۲,۳۶۲,۳۰۰	۵.۱۴	۲۵۸,۰۴۸۷۶	-	۲۵۸,۰۴۸۷۶	۵,۳۷۵,۵۲۳
شرکت توسعه و عمران استان کرمان	✓	۱,۶۴۲,۲۸۶,۰۵۰	۳.۸۵	۱,۶۵۲,۱۴۰	-	۱,۶۵۲,۱۴۰	۱,۳۰۳,۹۷۵
شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	✓	۱۴۴,۱۱۵,۵۷۲	۲۸.۸۳	۱۸۱,۵۸۶	-	۱۸۱,۵۸۶	۱۴۴,۱۱۵
شرکت نجمه المدينه دبي - امارات		۴۹	۴۹	۱۸۰	(۱۸۰)	-	-
گروه آتیه ساوالان		۶۸,۱۷۰,۱۱۲	۱۲.۱۶	۱۱۸,۶۱۶	-	۱۱۸,۶۱۶	۱۱۸,۶۱۶
				۲۷,۷۵۷,۳۹۸	(۱۸۰)	۲۷,۷۵۷,۳۹۸	۶,۹۴۲,۲۲۹

۱۹-۱- ارزش بازار سهام بانک اقتصاد نوین در تاریخ ۱۴۰۵/۰۳/۰۹ برای گروه، مبلغ ۹۰,۶۹۹,۳۰۷ میلیون ریال و ارزش بازار سهام شرکت توسعه و عمران استان کرمان در تاریخ ۱۴۰۵/۰۳/۰۹ برای گروه، مبلغ ۳۰,۸۱۹,۷۹۹ میلیون ریال بوده است.

(مبالغ به میلیون ریال)
(تجدید ارائه شده)

یادداشت	۱۴۰۴/۱۲/۲۹		۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
	سهام از خالص دارایی ها	سرقفلی	سهام از خالص دارایی ها	سرقفلی
مانده اول سال	۵۰,۶۰۶,۲۱۶	۳,۱۶۴	۳۰,۰۴۶,۸۱۱	۳,۳۲۲
تجدید طبقه بندی	-	-	-	-
تعدیلات سنواتی	-	-	-	-
مانده اول سال / دوره تجدید شده	۵۰,۶۰۶,۲۱۶	۳,۱۶۴	۳۰,۰۴۶,۸۱۱	۳,۳۲۲
اضافات (کاهش) طی سال	۹۰,۳۰۸	-	۱۰۷,۹۷۲	-
تعدیلات سنواتی طی سال مالی ۱۴۰۳	-	-	-	-
سهام از سود شرکت های وابسته طی سال قبل از استهلاك سرقفلی	۱۲,۱۲۸,۲۳۱	(۴)	۱۹,۹۹۹,۹۲۴	(۱۵۸)
مازاد تجدید ارزیابی	۱۷۴	-	۱۷۴	-
تسمیر ارز عملیات خارجی	۱۲,۳۸۱,۳۳۳	-	۴,۱۲۰,۰۲۹	-
سود سهام دریافتی	(۱۷,۶۶۹)	-	(۳,۷۲۶,۰۷۲)	-
سهام خزانه	(۲۶۷,۵۱۱)	-	(۲۲۶,۹۹۶)	-
صرف سهام خزانه	۱۷۱,۶۵۴	-	۱۴۲,۱۷۰	-
سهام از حقوق عمومی و سایر موارد	۵۴	-	۱۲,۹۱۹	-
سهام از آثار معاملات با منافع فاقد حق کنترل	(۱۳۹,۲۶۴)	-	(۱۲۹,۴۶۰)	-
	۷۴,۸۵۳,۴۱۷	۳,۱۶۰	۷۴,۸۵۶,۵۷۷	۳,۱۶۴

۱۹-۲-۱- 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 انعکاس یافته است.

۱۹-۳- تفاوت تسمیر ارز عملیات خارجی بابت سهم از تسمیر ارز بانک اقتصاد نوین و توسعه عمران کرمان به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۸,۱۹۰,۸۸۹	۱۲,۳۱۰,۹۱۸
۴,۱۲۰,۰۲۹	۱۲,۳۸۱,۳۳۳
۱۲,۳۱۰,۹۱۸	۲۴,۵۹۲,۲۴۰

مانده ابتدای سال
افزایش
مانده پایان سال

پویس گزارش بررسی اجمالی

۱۳۴۱

رازدار

مورخ ۱۳/۰۳/۱۴۰۵

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

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

اقلیتگاه	درصد سرمایه گذاری				
	۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
	شرکت	گروه	شرکت	گروه	
بانک اقتصاد نوین	۵.۱۴	۱۲.۷۳	۵.۱۴	۱۲.۷۶	تهران
سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	۲۸.۸۳	۲۸.۸۷	۲۸.۸۳	۲۸.۸۷	بوشهر
گروه آتیه ساوالان	۱۲.۱۶	۱۲.۱۶	۱۲.۱۶	۱۲.۱۶	تهران
شرکت عمران ومسکن سازان استان چهار محال و بختیاری	-	۲۰	-	۲۰	شهرکرد
سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان	۳.۸۵	۵.۰۳	۳.۸۵	۵.۱۲	کرمان

۱۹-۵- خلاصه اطلاعات مالی شرکت های وابسته

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

(مبالغ به میلیون ریال)

بانک اقتصاد نوین	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان		سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر		گروه آتیه ساوالان	
	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
دارایی های جاری	۳,۶۸۵,۴۶۵,۵۳۱	۷,۶۸۸,۱۶۳	۷۴۴,۳۱۲	۷۴۴,۳۱۲	۶۵۹,۷۳۵	۵۸۴,۰۰۸
دارایی های غیر جاری	۶۹۹,۵۹۷,۷۳۸	۲۰,۳۶۵,۰۳۲	۱,۰۵۶,۶۷۴	۱,۰۵۶,۶۷۴	۱۷۲,۰۹۴	۲۲۴,۵۵۳
بدهی های جاری	۳,۷۰۵,۸۱۱,۵۰۹	۲,۶۳۶,۰۱۱	۳۶۶,۸۵۷	۳۶۶,۸۵۷	۷۲,۵۶۷	۱۰۳,۶۴۸
بدهی های غیر جاری	-	۴۰,۹۴۸	۹,۹۹۴	۹,۹۹۴	۴,۰۰۰	۶۸۴
سهم اقلیت	۳۶,۳۵۰,۵۲	۵	۲۷,۵۵۰	۲۷,۵۵۰	۹۵۰	-
درآمد عملیاتی	۳۱۹,۲۲۱,۳۶۶	-	۳۶۱,۳۴۰	۱,۳۶۵,۲۴۰	۱۷۲,۸۲۸	۳,۵۵۰
سود یا زیان عملیات در حال تدلوم	۷۸,۰۶۲,۹۳۴	-	۱۶۵,۲۹۸	۲,۱۷۰,۰۵۲	(۲۱,۹۳۰)	۲۰۲,۹۰۴
سود پس از کسر مالیات (زیان) عملیات متوقف شده	-	-	-	-	-	-
سود (زیان) خالص	۷۸,۰۶۲,۹۳۴	-	۱۶۵,۲۹۸	۲,۱۷۰,۰۵۲	(۲۱,۹۳۰)	۲۰۲,۹۰۴
سایر اقلام سود و زیان جامع	۸۳,۰۷۴,۶۶۷	-	-	۴۶۳,۹۶۷	-	-
سود و زیان جامع	۱۶۱,۱۴۷,۶۰۱	-	۱۶۵,۲۹۸	۲,۶۳۴,۰۱۹	(۲۱,۹۳۰)	۲۰۲,۹۰۴
سود در یافتی از شرکت های وابسته	۶,۶۵۹	۱۱۰,۱۰	-	۲,۲۱۹	-	-

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

(مبالغ به میلیون ریال)

بانک اقتصاد نوین	توسعه و عمران استان کرمان		سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر		گروه آتیه ساوالان	
	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
خالص دارایی ها	۵۲۲,۶۱۶,۷۰۷	۲۵,۲۷۶,۳۳۱	۱,۳۴۶,۶۷۴	۱,۳۴۶,۶۷۴	۸۳,۳۲۹	۸۳,۳۲۹
سهم گروه از خالص دارایی ها	۷۵,۴۹۱,۶۱۲	۶۰,۵۰۴۹	۴۵,۰۹۲۷	۴۵,۰۹۲۷	۱۰,۷۳۳۷	۹۷,۶۷۳
برگشت مازاد تجدید ارزیابی	(۲۲,۴۸۰,۴۵)	-	-	-	-	-
تحصیل طی دوره	۱۰,۷۹۷۲	-	-	-	۹۵۱	۹۵۱
سرفصلی	-	۲,۲۰۹	-	۲,۲۱۳	-	۹۶۰۹
سایر تعدیلات اثرات بدهی های شرط گزارش حسابرسی	(۳,۶۲۳,۸۰۷)	-	-	-	-	-
مبلغ دفتری منافع گروه	۴۹,۴۸۹,۷۳۲	۶۰,۷۲۵۸	۴۵,۰۹۲۷	۴۵,۰۹۲۷	۱۰,۸۲۸۸	۱۰,۸۲۲۳

۱۹-۵-۳-۱- علی رغم اینکه سرمایه گذاری گروه در بانک اقتصاد نوین و شرکت توسعه عمران استان کرمان کمتر از ۲۰٪ می باشد ولیکن به دلیل داشتن نماینده در هیات مدیره و امکان حمایت از یکی از اعضای هیات مدیره و وجود نفوذ قابل ملاحظه در شرکت های یاد شده توسط گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران به همین دلیل طبق استانداردهای حسابداری شرکت های یاد شده مشمول اعمال روش ارزش ویژه می باشند.

۱۹-۵-۳-۲- سرمایه گذاری به روش ارزش ویژه در شرکت عمران ومسکن سازان استان چهار محال و بختیاری توسط شرکت فرعی در گروه تحصیل شده و آثار با اهمیتی جهت افشا در یادداشت توضیحی ۱۹-۵-۳ نداشته است.

۱۹-۵-۳-۳- سرمایه گذاری در سهام شرکت های وابسته به شرح یادداشت ۳-۲۰ تجدید ارزیابی شده است.

۲۰- سایر سرمایه گذاری های بلند مدت:

گروه	(مبالغ به میلیون ریال)			
	۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
سرمایه گذاری در سایر شرکت ها	یادداشت	بهای تمام شده	کاهش ارزش اثبات شده	مبلغ دفتری
	۲۰-۱	۱,۶۱۰,۲۲۱	-	۱,۶۱۰,۲۲۱
		-	-	-
سپرده سرمایه گذاری بلند مدت بانکی		۱,۶۱۰,۲۲۱	-	۱,۶۱۰,۲۲۱

شرکت

سایر شرکت ها	(مبالغ به میلیون ریال)			
	۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
یادداشت	بهای تمام شده	کاهش ارزش اثبات شده	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری
	۲۰-۲	۳,۵۷۹,۹۸۷	-	۳,۵۷۹,۹۸۷
		۳,۵۷۹,۹۸۷	-	۳,۵۷۹,۹۸۷

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۰-۱- سرمایه گذاری در سایر شرکت ها:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۱۲/۲۹		گروه
مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده	
۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰	-	۱۶,۳۱۰	۲۰-۱-۱ مستثنی شده از اعمال ارزش ویژه سرمایه گذاری در سایر شرکت ها
۱,۵۹۴,۴۳۰	۱,۵۹۳,۹۱۱	-	۱,۵۹۳,۹۱۱	۲۰-۱-۲ سرمایه گذاری در سایر شرکت ها
۱,۶۱۰,۷۴۰	۱,۶۱۰,۲۲۱	-	۱,۶۱۰,۲۲۱	

۱-۱-۲- 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)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۱۲/۲۹		تعداد سهام	یادداشت
مبلغ دفتری	مبلغ دفتری	کاهش ارزش انباشته	بهای تمام شده		
۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰	-	۱۶,۳۱۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰-۱-۱-۱ شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان
۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰	-	۱۶,۳۱۰		

۲۰-۱-۱-۱ علت اینکه سرمایه گذاری در شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان از اعمال روش ارزش ویژه مستثنی شده، عدم نفوذ قابل ملاحظه و عدم وجود نماینده شرکت در هیات مدیره شرکت مزبور می باشد. توضیح اینکه در سنوات قبل قطع شناخت به روش ارزش ویژه صورت پذیرفته و مبلغ ارزش ویژه به عنوان بهای تمام شده سرمایه گذاری در سایر سرمایه گذاریهای بلندمدت انعکاس یافته است. با توجه به اینکه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و شرکت های گروه فاقد هیات مدیره در شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان (آیلار) می باشد لذا علیرغم درصد سرمایه گذاری ۲۵٪ فاقد نفوذ قابل ملاحظه در شرکت مذکور است.

۲۰-۱-۲- سرمایه گذاری در سایر شرکت ها به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۱۲/۲۹		درصد سرمایه گذاری	تعداد سهام	پذیرفته شده در بورس افربورس	گروه
مبلغ دفتری	ارزش بازار	مبلغ دفتری	کاهش ارزش انباشته				
۱,۲۴۴,۱۴۴	۲,۶۵۵,۲۰۳	۱,۲۴۴,۱۴۵	-	۵.۱۸	۱,۹۹۳,۳۹۵,۶۶۳	✓	شرکت تامین سرمایه نوین
۱,۴۶۹	-	۱,۴۶۹	-	۴۸.۹۸	۱,۴۶۹,۴۰۰	✓	شرکت تامین سرمایه اقتصاد نوین
۷۴	-	۷۴	-	-	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	✓	شرکت بیمه نوین (فرابورس)
۱,۰۰۰	-	۱,۰۰۰	-	۰.۰۷	۹۹۹,۰۰۰		شرکت تدبیر نوسازی و ساختمان کیش
۱۶۰	-	۱۶۰	-	-	۱۶۰,۰۰۰		موسسه صنعت سرمایه گذاری ایران
۳۲	۵۵	۳۲	-	-	۳۲,۱۸۶		شرکت سرمایه گذاری کشاورزی ایران
۵۱۷	-	۲	-	-	-		توسعه عمران اردبیل
۳۸۴	-	۳۸۴	-	-	۱۲,۰۰۰		صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک اقتصاد نوین
۲	-	-	-	-	-		شرکت سیمان تامین
۸۸,۹۳۸	۵۱۰.۶۶	۸۸,۹۳۸	-	۰.۰۸	۱۴,۸۰۶,۰۹۹	✓	شرکت بورس اوراق بهادار تهران
۲۵۷,۶۶۷	۵۲۸,۴۶۳	۲۵۷,۶۶۷	-	۱.۱۷	۴۷,۳۹۵,۷۹۵	✓	شرکت بورس انرژی ایران
۵۳	-	۵۰	-	-	-		سایر
۱,۵۹۴,۴۳۰	۲,۷۰۶,۳۶۹	۱,۵۹۳,۹۱۱	-				

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲-۲۰- سرمایه گذاری بلند مدت در سایر شرکت ها به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۱۲/۲۹							
مبلغ دفتری	ارزش بازار	مبلغ دفتری	کاهش ارزش	بهای تمام شده	درصد سرمایه	تعداد سهام	پذیرفته شده	یادداشت	شرکت
۴,۶۴۳,۳۱۷	۲,۶۵۵,۲۰۳	۳,۰۸۵,۷۷۷	-	۳,۰۸۵,۷۷۷	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	-	۲۰-۱-۱	شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان (آیلار)
۷	-	۷	-	۷	۰.۰۷	۷,۰۰۰	-		شرکت تدبیر نوسازی و ساختمان کیش ۳۵٪ پذیره نویسی
۱۶۰	-	۱۶۰	-	۱۶۰	-	۱۶,۰۰۰	-		موسسه صنعت سرمایه گذاری ایران
۳۲	۵۵	۳۳	-	۳۳	-	۳۲,۱۸۶	✓		شرکت سرمایه گذاری کشاورزی ایران
۱۰۰	-	۱۰۰	-	۱۰۰	-	۱۰,۰۰۰	-		صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک اقتصاد نوین
۸۸,۹۲۸	۵۱,۰۶۶	۴۲,۷۰۱	-	۴۲,۷۰۱	۰.۰۸	۱۴,۸۰۶,۰۹۹	✓		شرکت بورس اوراق بهادار تهران
۱,۳۹۲,۶۸۱	۵۲۸,۴۶۳	۴۳۹,۷۳۸	-	۴۳۹,۷۳۸	۰.۹۷	۴۷,۳۹۵,۷۹۵	✓		شرکت بورس انرژی ایران
۳	-	۲	-	۲	-	-	-		سایر
۶,۱۳۶,۶۹۷	۳,۲۳۴,۷۸۷	۳,۵۷۹,۹۸۷	-	۳,۵۷۹,۹۸۷					

۲-۲۰-۳ براساس استانداردهای حسابداری و به استناد پرسش و پاسخ کمیته فنی سازمان حسابرسی، چون در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ ارزش بازار سهام های مزبور بیش از ۱۰۰ درصد مبلغ دفتری آن افزایش یافته، تجدید ارزیابی سرمایه گذاری ها مجدداً براساس پیش نویس گزارش کارشناسی کارشناسان رسمی انجام شده است که مبنای قیمت گذاری براساس روش میانگین ۳ ماهه ارزش بازار می باشد. جدول قیمت دفتری و تجدید ارزیابی شده سهام های مذکور به شرح ذیل می باشد: (مبالغ به میلیون ریال)

مبلغ دفتری	مبلغ تجدید ارزیابی	مازاد تجدید ارزیابی	شرکت
۴,۴۷۶,۴۷۶	۵,۵۴۵,۰۰۴	۸۶۰,۳۷۰	شرکت نوسازی و ساختمان تهران
۵,۴۳۱,۳۸۵	۱۲,۷۰۱,۰۷۳	۷,۲۷۹,۶۸۸	شرکت تامین مسکن جوانان
۲,۷۲۱,۸۷۸	۲,۷۲۱,۸۷۸	-	شرکت تامین مسکن نوین
۱,۵۲۴,۸۸۱	۱,۵۲۴,۸۸۱	-	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان
۳,۲۱۹,۱۵۷	۳,۲۷۳,۸۹۱	۵۴,۷۳۴	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
-	-	-	شرکت ساختمان و توسعه و فناوری (سازین)
۱,۶۸۰	۱,۶۸۰	-	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۵,۳۷۵,۵۳۳	۲۵,۸۰۴,۸۷۶	۲۰,۴۲۹,۳۵۳	بانک اقتصاد نوین
۱,۳۰۳,۹۷۵	۱,۶۵۲,۱۴۰	۳۴۸,۱۶۵	شرکت توسعه و عمران استان کرمان
۱۴۴,۱۱۵	۱۸۱,۵۸۶	۳۷,۴۷۱	شرکت سرمایه گذاری توسعه پوشهر
۱۱۸,۶۱۶	۱۱۸,۶۱۶	-	گروه آتیه ساوالان
۴,۶۴۳,۳۱۷	۳,۰۸۵,۷۷۶	(۱,۵۵۷,۵۴۱)	تامین سرمایه نوین
۸۸,۹۲۸	۴۲,۷۰۱	(۴۶,۲۲۷)	شرکت بورس اوراق بهادار تهران
۱,۳۹۲,۶۸۱	۴۳۹,۷۳۸	(۹۵۲,۹۴۳)	شرکت بورس انرژی ایران
۳۲	۳۳	۱	شرکت سرمایه گذاری کشاورزی ایران
۱,۴۶۹	۱,۴۶۹	-	شرکت تامین سرمایه اقتصاد نوین
۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	-	شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان (آیلار)
۷	۷	-	شرکت تدبیر نوسازی و ساختمان کیش ۳۵٪ پذیره نویسی
۱۶۰	۱۶۰	-	موسسه صنعت سرمایه گذاری ایران
۱۰۰	۱۰۰	-	صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک اقتصاد نوین
۱۲۰	۱۲۰	-	سایر
۳۰,۴۵۴,۵۰۰	۵۷,۱۰۵,۷۲۹	۲۶,۴۵۳,۰۷۱	

۲-۲۰-۳-۱ با توجه به بررسی انجام شده توسط هیات کارشناسی، روش بازار "استفاده از قیمت های بورس اوراق بهادار" برای ارزیابی وضعیت سرمایه گذاری شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در سهام مذکور استفاده شده است. درخصوص سرمایه گذاری در سهام شرکت های بورسی لازم به ذکر می باشد که، به موجب بند الف ماده ۲ آئین نامه قیمت پایه و قیمت واگذاری در مورد سهام با عرضه تدریجی دارای بازار فعال برابر قیمت تابلوی بورس در زمان معامله است و حناقل قیمت پایه در مورد سهام دارای بازار فعال که به شکل بلوکی از طریق بورس اوراق بهادار عرضه میشود، قیمت تابلوی بورس در زمان معامله است. شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران با توجه به نوسانات قیمت تابلوی سهام شرکت های بورسی در ماه های اخیر و حجم معاملات انجام یافته در بازه زمانی مزبور قیمت میانگین سهام معامله شده در سه ماه اخیر به عنوان مبنای محاسبه هر سهم مورد قرار گرفته است. بدیهی است قیمت پایه پیشنهادی برای سرمایه گذاری های فوق، صرفاً به عنوان مبنایی برای تصمیم گیری ارائه شده است. همچنین سهام سایر شرکت ها به دلیل کم ارزش بودن به مبلغ دفتری توسط هیات کارشناسان رسمی سه نقره ارزیابی شده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۱- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
دریافتنی های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)
(تجدید ارائه شده)

یادداشت	گروه		
	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	کاهش ارزش
	خالص	خالص	ریالی
تجاری			
اسناد دریافتنی :			
سایر مشتریان	۷۲,۹۰۵	۸۳,۳۱۴	-
حساب های دریافتنی :			
خریداران خانه های مسکونی	۳۶,۵۰۸	۳۳,۸۴۹	-
طلب از بیمانکاران	۱۹۷,۲۵۲	۱۸۷,۶۴۰	(۵۱,۳۸۲)
سایر اشخاص	۵۷,۳۱۰	۲۲,۱۱۸	-
طلب از اشخاص وابسته	۱۵۸,۶۹۰	۱۵۳,۵۴۱	(۵,۸۴۳)
	۴۴۹,۷۶۰	۳۹۷,۱۴۸	(۵۷,۲۳۵)
	۵۲۲,۶۶۵	۴۸۰,۴۶۲	(۵۷,۲۳۵)
سایر دریافتنی ها			
اسناد دریافتنی	۲,۶۶۸	۱,۶۴۷	-
کارکنان	۲۵,۸۲۳	۳۰,۱۰۶	-
سپرده های موقت	۵۷۰	۵۷۰	-
سود سهام دریافتنی	۸۳۱,۴۳۶	۳۴,۰۷۵	-
سایر	۱۰۳,۷۳۳	۹۱,۵۶۳	(۱۶,۲۲۱)
	۹۶۴,۲۳۰	۱۵۷,۹۶۱	(۱۶,۲۲۱)
	۱,۴۸۶,۸۹۵	۶۳۸,۴۲۳	(۷۳,۴۴۶)

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	شرکت		
	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	کاهش ارزش
	خالص	خالص	ریالی
تجاری			
اسناد دریافتنی :			
سایر مشتریان	۱۸,۰۶۶	۴,۷۸۳	-
اشخاص وابسته	-	-	-
	۱۸,۰۶۶	۴,۷۸۳	-
حساب های دریافتنی			
سود سهام	۵۵۰,۶۵۷	۱۰,۵۷۷	-
اشخاص وابسته و تابعه	۳,۲۶۷,۴۱۵	۳,۷۸۴,۶۶۳	(۵,۸۴۳)
	۳,۹۱۸,۰۷۲	۳,۷۹۵,۲۴۰	(۵,۸۴۳)
	۳,۹۳۶,۱۳۸	۳,۸۰۰,۰۲۳	(۵,۸۴۳)
سایر دریافتنی ها			
بدهکاران غیر تجاری	۲۰,۴۸۲۹	۷۴,۴۱۳	-
کارکنان	۷,۶۲۰	۵,۱۷۶	-
	۲۱۲,۴۴۹	۷۹,۵۸۹	-
	۴,۱۴۸,۵۸۷	۳,۸۷۹,۶۱۲	(۵,۸۴۳)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

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

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه		یادداشت
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۵۲,۱۶۱	۵۱,۸۸۸	۲۱-۱-۱ خریداران واحدهای شرکت تامین مسکن نوین
۲۴,۰۰۰	۲۴,۰۰۰	۲۱-۱-۲ شرکت سبز اندیشان پروژه نگین پردیس
۴,۹۵۳	۴,۹۵۳	پروژه محمد شهر کرج
۱۷,۹۴۵	۱۷,۹۴۵	۲۱-۱-۴ خریداران پروژه ونک
۶۵,۳۴۸	۶۵,۳۴۸	۲۱-۱-۳ خریداران پروژه ظفر
۸,۱۷۲	۶,۷۵۰	۲۱-۱-۴ خریداران پروژه آفتاب تبریز
۱,۰۰۸	۱,۰۰۸	انبوه سازان جامع تهران
۵۷	۵۷	مبالغ قابل بازیافت فروش پروژه های اردبیل
۳,۴۱۳	۳,۴۱۳	بدهی خریداران پروژه مهر پردیس
۶,۳۸۲	۶,۳۸۲	۲۱-۱-۴ بدهی خریداران پروژه الهیه
۴,۰۶۸	۴,۰۶۸	مروارید کرمان
۱۱,۸۱۶	۱۰,۸۵۲	سایر
۱۹۹,۳۲۳	۱۹۶,۶۶۴	جمع
(۱۱۱,۳۸۱)	(۱۱۱,۳۸۱)	۲۱-۱-۵ کسر می شود: حصره بلند مدت
(۵۱,۴۳۴)	(۵۱,۴۳۴)	۲۸ کسر می شود: تهاجر با حساب پیش دریافت ها
۳۶,۵۰۸	۳۳,۸۴۹	

۲۱-۱-۱-۱ 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 ۴۸۵۰ میلیون ریال از اقساط معوق بوده که از طریق پیگیری های مکرر در حال وصول است. مضافاً اینکه واگذاری اسناد مالکیت به خریداران منوط به تسویه حساب آنان با شرکت تامین مسکن نوین می باشد.

۲۱-۱-۲- مانده طلب از شرکت سبز اندیشان به مبلغ ۲۴ میلیارد ریال که مرتبط با شرکت فرعی نوسازی و ساختمان ایران در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ 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 تعهد 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 نوسازی و ساختمان ایران می باشد در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ 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 ونک، الهیه، اندیشه (تسویه تسهیلات خریداران پروژه مسکونی اندیشه تبریز که طی دوره مالی اصل، سود و وجه التزام باتوجه 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 جریمه دیرکرد به حساب بدهی خریداران) و آفتاب تبریز در مجموع به مبلغ ۳۳,۲۶۴ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ 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.

۲۱-۱-۵- حصره بلندمدت خریداران واحدهای مسکونی مربوط به شرکت فرعی نوسازی 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 ونک و آفتاب تبریز که در مراحل انجام اقدامات اداری جهت اخذ پایانکار می باشد تاکنون وصول نشده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

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

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه		یادداشت
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۱۵,۹۵۵	۱۵,۹۵۵	۲۱-۲-۱
۵۱,۶۰۲	۵۱,۶۰۲	۲۱-۲-۲
۱۹,۷۱۲	.	
۷۷,۲۰۷	۷۷,۲۰۷	۲۱-۲-۳
۹۳,۹۰۴	۱۰۴,۰۰۴	
۲۵۸,۳۸۰	۲۴۸,۷۶۸	
(۹,۷۴۶)	(۹,۷۴۶)	۲۱-۱۲
(۵۱,۳۸۲)	(۵۱,۳۸۲)	
۱۹۷,۲۵۲	۱۸۷,۶۴۰	

خائف و انتظاری - پروژه الهیه (نوسا)

اداره کل راه و شهر سازی استان تهران- پروژه لواسان

شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت

شرکت رکیندژ - پروژه ظفر

سایر

حصه بلند مدت پیمانکاران

کسر می شود: کاهش ارزش

جمع

۲-۲-۲- در شرکت فرعی نوسازی 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 زحمتکش رضایت داده و متعهد به اجرای رأی ایشان شدند. نامبرده بر اساس اختیارات واگذار شده، باقی مانده عملیات اجرایی پروژه را توسط شرکت نیک تراز پیگیری و حق السهم طرفین را معین نمود. در این راستا در سنوات قبل با تأیید آقای زحمتکش داور مرضی طرفین وقت مطابق صورتجلسه تنظیمی مبلغ ۳۲,۸۶۸ میلیون ریال به عنوان علی الحساب به شرکت نیک تراز پرداخت گردیده است. در سال ۱۳۹۰ طبق رأی حکم صادره مبلغ ۱۸,۴۴۰ میلیون ریال آن به حساب بدهی آقایان انتظاری و خائف و مابقی به مبلغ ۱۴,۴۲۸ میلیون ریال بحساب پروژه الهیه اختصاص یافته است که با احتساب بدهی ناشی از علی الحساب های دریافتی نامبردگان در سنوات قبل مانده نهایی بدهی آقایان انتظاری و خائف تا تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ مبلغ ۲۳,۳۵۳ میلیون ریال محاسبه و اعمال حساب شده است. با توجه به دعوی 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 صورتجلسه مورخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۹ به عهده آقای ایناری داور مورد قبول طرفین واگذار گردیده است. که به تفصیل در یادداشت (۴۴-۲-۵-۳) پروژه الهیه شرح داده شده است.

۲-۲-۲- در شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران با توجه به قطعیت مالکیت زمین به نام ستاد اجرائی 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 منصوب 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.

۲-۲-۲- بابت تطبیق مانده حساب های طلب و بدهی منظور شده به حساب شرکت رکیندژ شامل اعمال هزینه تطویل مدت پیمان، کسورات قانونی و تتمه حساب صورت وضعیت های تأیید و ثبت شده در دفاتر شرکت موضوع توافق نامه مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ در خصوص تحویل کارگاه پروژه ظفر، تا تعیین تکلیف نهائی 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.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۱-۳ - طلب از سایر اشخاص وابسته

طلب از سایر اشخاص به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه		یادداشت
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۲,۰۶۷,۷۷۹	۲,۰۶۷,۷۷۹	۲۱-۶-۲-۲ شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان
۱۳۸,۷۴۸	۱۳۸,۷۴۸	۲۱-۳-۱ بانک اقتصاد نوین
۲,۳۲۶	۱۳,۳۷۲	شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان
۵,۸۴۳	۵,۸۴۳	شرکت نجمه المدینه لمقاولات البناء
۳۶۸	۱۸۴	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر
۱۷,۲۴۸	۱,۲۳۷	سایر اشخاص وابسته
۲,۲۳۲,۳۱۲	۲,۲۲۷,۱۶۳	
کسر می شود:		
(۲,۰۶۷,۷۷۹)	(۲,۰۶۷,۷۷۹)	۳۳-۲-۲-۲-۱ و ۲۱-۶-۲-۲ تهاثر با حسابهای پرداختی (درآمد تحقق نیافته و کاهش ارزش)
(۵,۸۴۳)	(۵,۸۴۳)	کاهش ارزش
۱۵۸,۶۹۰	۱۵۳,۵۴۱	

۲۱-۳-۱ طلب از بانک اقتصاد نوین بابت 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 می باشد که اصل تسهیلات دریافتی شرکت مذکور در تاریخ ۱۳۸۶/۰۶/۳۱ تسویه و تسهیلات دیگری به همان مبلغ بدون رضایت و امضای ضمانت کنندگان تسهیلات اول که شرکت ساختمان ایران و سازین می باشند با 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 رای بدوی دادگاه به خواسته ابطال اسناد و عملیات اجرائی و عودت وجوه با خسارات مربوطه صادر گردیده است.

۲۱-۴ از مانده ۹۱.۵۶۲ میلیون ریال، عمده مطالبات بابت شرکت شرکت عمران و مسکن سازان غرب به مبلغ ۳۲.۲۸۲ میلیون ریال می باشد.

۲۱-۵ از مانده ۳۴.۰۷۵ میلیون ریال (شرکت ۱۰.۵۷۷ میلیون ریال)، سود سهام از شرکت های بورسی می باشد که در زمان نقر قانونی به حساب شرکت واریز خواهد شد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۱-۶- طلب از شرکت های وابسته و تابعه:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		یادداشت
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۳,۲۰۸,۷۲۵	۳,۶۳۶,۸۳۵	۲۱-۶-۱ طلب از شرکت های تابعه
۱۶۴,۵۳۳	۱۵۳,۶۷۱	۲۱-۶-۲ طلب از شرکت های وابسته
۳,۳۷۳,۲۵۸	۳,۷۹۰,۵۰۶	
(۵,۸۴۳)	(۵,۸۴۳)	۲۱-۶-۲ کسر می شود: کاهش ارزش
۳,۳۶۷,۴۱۵	۳,۷۸۴,۶۶۳	

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

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		یادداشت
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۷۶۶,۸۹۹	۷۶۹,۱۴۳	۲۱-۶-۱-۱ شرکت تامین مسکن جوانان
-	۳۰۴,۰۱۰	۲۱-۶-۱-۲ شرکت نوسازی و ساختمان تهران
۳۳۱,۲۹۸	۳۳۱,۳۷۶	۲۱-۶-۱-۳ شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۳۷۸,۱۶۰	۳۷۸,۹۳۸	۲۱-۶-۱-۴ شرکت تامین مسکن نوین
۱,۴۶۷,۷۷۲	۱,۴۶۸,۴۳۴	۲۱-۶-۱-۵ شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان
۲۵۷,۳۲۳	۲۵۸,۹۱۷	۲۱-۶-۱-۶ شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
-	۱۱۸,۶۶۸	۲۱-۶-۱-۷ شرکت توسعه و عمران زاگرس چهارمحال بختیاری
۷,۲۷۴	۷,۳۵۰	۲۱-۶-۱-۸ شرکت ساختمان و توسعه فن آوری
۳,۲۰۸,۷۲۵	۳,۶۳۶,۸۳۵	



انستیتو گزارش بررسی اجمالی

رازدار

مورخ ۱۳ / ۳ / ۱۴۰۵

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

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

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۱۹۸,۵۹۳	۷۶۶,۸۹۹	مانده در ابتدای سال
۵۴۴,۲۸۴	-	سود سهام
(۴,۴۹۹)	-	دریافت وجه بابت مطالبات
۲۸,۵۲۱	۲,۲۴۴	پرداخت هزینه ها
۷۶۶,۸۹۹	۷۶۹,۱۴۳	جمع

۱-۲-۶-۲۱- گردش حساب شرکت نوسازی و ساختمان تهران به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		یادداشت
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
(۳۲,۵۰۵)	(۱۰,۷۷۹)	مانده در ابتدای سال
۹,۱۲۵	۹,۹۱۵	حق العملکاری شرکت نوسا
(۶۲۰,۲۱۰)	-	دریافت وجه
-	۳۰۴,۸۷۴	پرداخت هزینه پروژه های شرکت نوسا
۶۳۲,۸۱۱	-	پرداخت هزینه های شرکت نوسا
(۱۰,۷۷۹)	۳۰۴,۰۱۰	
۱۰,۷۷۹	-	انتقال حسابهای پرداختی ۳۳-۳
-	۳۰۴,۰۱۰	جمع

۱-۳-۶-۲۱- گردش حساب شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۷۴,۳۷۹	۳۳۱,۲۹۸	مانده در ابتدای سال
۲۷۲,۷۲۶	-	پرداخت وجه
(۱۹,۳۲۸)	-	دریافت وجه بابت مطالبات
۳,۵۲۱	-	سود سهام دریافتی
-	۷۸	سایر
۳۳۱,۲۹۸	۳۳۱,۲۷۶	جمع

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

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

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۲۵۴,۹۷۷	۳۷۸,۱۶۰	مانده درابتدای سال
۱۱۹,۷۳۹	-	سود سهام دریافتنی
(۲,۹۱۰)	۱۱۸,۹۶۱	دریافت وجه بابت مطالبات
۶,۳۵۴	(۱۱۸,۹۶۱)	پرداخت وجه
-	۷۷۸	سایر
۳۷۸,۱۶۰	۳۷۸,۹۳۸	

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

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۴۴,۶۷۴	۱,۴۶۷,۷۷۲	مانده درابتدای سال
۲۳,۳۵۸	-	سود سهام دریافتنی
۱,۴۰۰,۶۰۶	۲۳,۳۵۸	پرداخت وجه
(۸۶۶)	-	دریافت وجه
-	(۲۲,۶۹۶)	سایر
۱,۴۶۷,۷۷۲	۱,۴۶۸,۴۳۴	

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

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۵۴۴,۲۳۵	۲۵۷,۳۲۳	مانده درابتدای سال
(۵۴۶,۶۵۹)	-	دریافت سود سهام
۲۵۲,۲۵۹	-	سود سهام دریافتنی
۱۰,۰۳۸	-	پرداخت وجه
(۲,۵۵۰)	-	دریافت وجه بابت مطالبات
-	۱,۵۹۴	پرداخت هزینه ها
۲۵۷,۳۲۳	۲۵۸,۹۱۷	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

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

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۵,۵۱۱	-	مانده درابتدای سال
-	۱۱۸,۶۶۳	انتقال از حساب اسناد دریافتی
(۱۰۲,۵۳۳)	-	دریافت وجه
۱۰۵,۲۶۰	-	پرداخت علی الحساب
(۸,۲۳۸)	۵	سایر
-	۱۱۸,۶۶۸	

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

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۶,۰۴۸	۷,۲۷۴	مانده درابتدای سال
۱,۲۲۶	۷۶	سایر
۷,۲۷۴	۷,۳۵۰	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

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

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		یادداشت
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۳۶۸	۱۸۴	سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر
۵,۸۴۳	۵,۸۴۳	شرکت نجمه المدینه
۲,۳۲۶	۸,۸۹۶	شرکت سرمایه گذاری و توسعه استان کرمان
۲۰,۶۷,۷۷۹	۲۰,۶۷,۷۷۹	شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان
۱۳۸,۷۴۸	۱۳۸,۷۴۸	بانک اقتصادنوین
۱۷,۲۴۸	-	سایر
۲,۲۳۲,۳۱۲	۲,۳۲۱,۴۵۰	
کسر می شود:		
(۲۰,۶۷,۷۷۹)	(۲۰,۶۷,۷۷۹)	۳۳ و ۲-۲-۶-۲۱ (کاهش ارزش اثبات شده)
(۵,۸۴۳)	(۵,۸۴۳)	کاهش ارزش
۱۵۸,۶۹۰	۱۴۷,۸۲۸	

۲-۶-۲۱-۱- شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در سال ۱۳۹۰ اقدام به ظهور نویسی مبلغ ۲۲۲ میلیارد ریال سفته بابت تضمین وام ارزی دریافتی به شرکت وابسته بین المللی خانه سازی ایرانیان (سهامی خاص) از بانک توسعه صادرات ایران به مبلغ ۸۷۱۹۶۳۹ یورو (در قبال دریافت یک فقره چک تضمین به میزان ۶۶۶ میلیارد ریال از آن شرکت) نمود به دلیل تطویل انجام تعهدات و عدم تسویه از سوی شرکت مذکور 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 ضامنین اقدام به مسدود نمودن سهام های شرکت های بوری و غیر بوری نمود که نهایتاً تعداد ۲۰۶,۷۱۹,۹۹۸ سهم (به شرح جدول زیر) معادل ارزش روز به مبلغ ۲,۰۳۳ 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 ۲,۰۳۳ میلیارد ریال مطالبات از شرکت خانه سازی ایرانیان به طرفیت بدهی تمام شده سرمایه گذاری های مذکور و پرداختی های غیر تجاری (در آمد تحقق نیافته سهام های مذکور) نمود. علیرغم اجرا گذاشتن مبلغ ۶۶۶ میلیارد ریال چک وثیقه شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان به دلیل محرز نشدن احتمال ورود وجه نقد شناسایی سود فروش سهام های مسدودی به تعویق افتاد و درآمد تحقق نیافته شناسایی شده و به جهت مشکوک الوصول بودن مطالبات مزبور و همچنین در راستای جلوگیری از عدم تورم حسابهای دریافتی مبلغ ۱,۹۰۶,۳۲۲ میلیون ریال در سال ۱۳۹۸ با مطالبات فوق تهاوت شده است. همچنین طبق تصمیمات هیات مدیره در سال ۱۴۰۲ مبلغ ۱,۶۱۰,۴۷۰ 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 ارائه ترازنامه خلاف واقع، پس از رسیدگی در دادگاه و دادگاه کیفری دو مجتمع قضایی قدس تهران و ارجاع به کارشناسی رسمی دادگستری، نهایتاً با صدور رأی قطعی در سال ۱۴۰۳ مختمه 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 سازی ایران به نفع بانک اقتصاد نوین قرار کارشناسی صادر شده و نظریه کارشناسی در تاریخ ۲۰/۰۷/۱۴۰۴ 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 شده		سود حاصل از فروش
	قهری در سنوات قبل	بهای تمام شده	
بانک اقتصاد نوین	۱۵,۱۹۱,۲۱۷	۱۰,۷۱۹	۵۸,۶۳۲
شرکت بیمه نوین	۲۲,۴۵۴,۹۸۷	۲۲,۴۵۵	۱۲,۷۵۶
شرکت عمران و سازندگی استان قزوین	۴۰۹,۴۴۴	۳۷۵	۱,۵۴۴
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران کرمان	۵۰,۸۱۷,۰۴۰	۲۱,۵۵۱	۱۱۶,۰۸۳,۳۸۷
شرکت نوسازی و ساختمان تهران	۲۱۷,۸۴۷,۳۱۰	۷۱,۹۹۰	۲۲۴,۷۱۲
جمع	۳۰۶,۷۱۹,۹۹۸	۱۲۷,۱۲۰	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 ۱۳۹۸/۰۴/۰۹ به شرکت های بین المللی خانه سازی ایرانیان، توسعه شهری فراز، دانای تجارت نوین امروز، هروان دوراندیش، آینده سازان دنیای تجارت و توسعه کارآفرینان نیک اندیش گیرنده تسهیلات و سایر ضامنین نموده است.
- ۲- شفاف سازی در نزد سازمان بورس اوراق بهادار تهران به منظور اطلاع سهامداران (افشا 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 رأی تجدید نظر به نفع شرکت و عدم اعتراض به رأی صادره و صدور اجرائیه 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 اعتراض نموده که دادگاه بدوی نسبت به رد موضوع ورشکستگی رأی صادر نموده است و پرونده با اعتراض از سوی شرکت مزبور در شعبه ۷۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران مطرح بوده که دادگاه فوق رأی بدوی را تأیید نموده است. (تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۴)
- ۵- فرجام خواهی شرکت خانه سازی ایرانیان به طرفیت این شرکت توسط دیوان عالی کشور رد شده است.
- ۶- شکایت کیفری علیه آقای سید محمد صدر هاشمی نژاد و مدیران سابق مبنی بر ارائه تضامین فوق در مراجع قضایی مطرح و در جریان می باشد.



انستیتو گزارش بررسی اجمالی

رازدار

مورخ ۱۳/۳/۱۴۰۵

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۱-۷- بدهکاران غیر تجاری شرکت:

(مبالغ به میلیون ریال)		شرکت		یادداشت
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۳۲,۳۸۲	۳۲,۳۸۲			عمران مسکن سازان غرب
۴۲,۱۶۰	-			عمران مسکن سازان سمنان
۱۰۸,۳۳۸	-			شرکت توسعه عمران زاگرس
۱۸,۵۰۴	-			توسعه عمران اردبیل
۳,۶۴۵	۴۲,۱۳۱			سایر
۲۰۴,۸۲۹	۷۴,۴۱۳			

۲۱-۸- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها (بلند مدت)

(مبالغ به میلیون ریال)

(مبالغ به میلیون ریال)		گروه		یادداشت
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
خالص	خالص	کاهش ارزش	.	
۱۱۱,۳۸۱	۱۱۱,۳۸۱	-	۱۱۱,۳۸۱	۲۱-۱ حقه بلند مدت خریداران واحد های مسکونی
۹,۷۴۶	۹,۷۴۶	-	۹,۷۴۶	۲۱-۲ حقه بلند مدت حساب دریافتنی تجاری
(۱,۱۶۶)	(۱,۱۶۶)	-	(۱,۱۶۶)	۳۸-۱ تهاجر با پیش دریافت ها
۱۱۹,۹۶۱	۱۱۹,۹۶۱	-	۱۱۹,۹۶۱	

۲۲- سایر دارایی ها

(مبالغ به میلیون ریال)

(مبالغ به میلیون ریال)		گروه		یادداشت
شرکت		گروه		
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۴,۲۶۷	۲,۱۳۴	۷,۲۳۱	۲,۹۶۴	وجه مسدود شده بانک
-	-	۶,۸۳۸	۹,۵۷۵	سایر دریافتنی ها
۴,۲۶۷	۲,۱۳۴	۱۴,۰۶۹	۱۲,۵۳۹	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۳- پیش پرداخت ها

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
-	-	۹۲,۲۷۰	۱۲,۶۸۹		پیش پرداخت به پیمانکاران
۱,۸۹۹,۳۴۹	۱,۸۹۹,۳۴۹	۳۱۰,۱۹۳	۳۶۳,۹۸۴	۲۳-۱	پیش پرداخت قرارداد ها
-	-	۷,۸۸۱	۷,۸۸۱		سازمان امور مالیاتی
۴,۱۲۰	۷,۵۳۲	۴۵,۲۹۶	۵۰,۷۱۱		سایر پیش پرداخت ها
۱,۹۰۳,۴۶۹	۱,۹۰۶,۸۸۱	۴۵۵,۶۴۰	۴۳۵,۲۶۵		جمع
-	-	(۷,۸۸۱)	(۷,۸۸۱)	۳۵-۱	تفاوت با مالیات پرداختنی
-	-	(۳,۱۵۶)	(۸۹۴)		کاهش ارزش
۱,۹۰۳,۴۶۹	۱,۹۰۶,۸۸۱	۴۴۴,۶۰۳	۴۲۶,۴۹۰		

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

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه		یادداشت	
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
۱,۸۶۴,۳۴۹	۱,۸۶۴,۳۴۹	۲۳۷,۴۸۲	۲۳۷,۴۸۲	۲۳-۱-۱	پروژه مسکونی برج ظفر
۳۵,۰۰۰	۳۵,۰۰۰	۳۵,۷۰۵	۶۵,۴۶۲		پیش پرداخت خدمات حقوقی و سایر
-	-	۱۲,۵۰۰	۱۳,۵۰۰		پیش پرداخت به مشکین سما تبریز
-	-	۱۲,۰۲۰	۳۶,۷۹۱		پیش پرداخت زمین پروژه صدرای شیراز
-	-	۱۱,۹۰۱	۶,۰۶۰		پیش پرداخت کارگزارای پروژه ۱۹۲ واحدی اقاقای بابل
-	-	۵۸۵	۴,۶۸۹		سایر
۱,۸۹۹,۳۴۹	۱,۸۹۹,۳۴۹	۳۱۰,۱۹۳	۳۶۳,۹۸۴		



ببوست گزارش بررسی اجمالی

راژدار

مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۱۳

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱-۱-۲۳- مبلغ فوق عمدتاً به شرح زیر است:

الف- به موجب صلح حقوق مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۰۱ کلیه حقوق و منافع متعلقه و متصوره نسبت به موضوع مشارکت دائر بر احداث مجتمع مسکونی ظفر بر اساس موافقت نامه مشارکت ۲۵ درصد از ساخت (معادل ۵.۶۵۴/۹ متر مربع) فی مابین شرکت نوسازی و ساختمان تهران و آقای کوروش شکرآلهی 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 ۲۰۰۳۹/۸۳ متر مربع) و همچنین تعداد یک واحد به متر ۱۳۱/۶۶ طی قرارداد مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۳۰ از شرکت توسعه بازاری 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 ۲۴۸ 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 ۱۰۰۸۳/۱۳ 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 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 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 ۳۵۲.۵۰۰ 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. (۷۳۰۷۰۷ سود تحقق نیافته بین گروهی و مبلغ ۸۹۶۱۶۰ میلیون ریال هزینه های ساخت پروژه ظفر در سنوات قبل که به حساب پروژه ظفر انتقال یافته است)

پیوست گزارش بررسی اجمالی
مورخ ۱۴۰۵ / ۳ / ۱۳
رازدار

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

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

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه		یادداشت
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۳,۲۴۰,۸۰۵	۳,۳۰۵,۵۴۸	۲۴-۱
۳,۲۴۰,۸۰۵	۳,۳۰۵,۵۴۸	پروژه های در جریان ساخت

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

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه		یادداشت	
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
۱,۲۵۱,۲۸۰	۱,۲۹۴,۷۸۴	۲۴-۱-۱	ظفر تهران
۹۸۴,۷۹۲	۹۸۴,۷۹۲	۲۴-۱-۲	نگین پردیس
۶۳۳,۵۵۹	۶۳۳,۵۵۹	۲۴-۱-۳	چند منظوره کیش
۴۹,۴۳۹	۵۵,۶۸۴		آبادگرسراب
۲۹۷,۸۲۵	۳۱۳,۲۵۷	۲۴-۱-۴	چغاخور
۲۱,۶۸۶	۲۱,۰۸۴		پروژه سامان
۲,۲۲۴	۲,۳۸۸		سایر
۳,۲۴۰,۸۰۵	۳,۳۰۵,۵۴۸		

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱-۱-۲۴- اهم مشخصات پروژه ظفر

محل اجرای پروژه	تهران - خیابان فرزنان 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 نرفته	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 ۳۵۴۴۰ مورخ ۱۳۷۶/۰۲/۰۲ فی مابین اداره کل راه و شهر سازی استان تهران و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) و 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 بزم از محل سهم ایشان در پروژه ظفر، قدرالسهم نهایی سازمان مشخص گردد که در نهایت با احتساب مطالبات شرکت نوسا در پروژه بزم درصد مشارکت شرکت نوسا در 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 ۵۷۷/۱۳۹۲/۱۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۱۵ جهت تکمیل ساخت پروژه مسکونی برج ظفر فی مابین شرکت نوسا و ساختمان تهران و شرکت رکیندژ (به مدیر عاملی اسداله احمدی) 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 عدم پیشرفت فیزیکی متناسب شرکت به جای ابلاغ ماده ۴۶ شرایط عمومی پیمان نسبت به اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان اقدام نموده است. 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 نسبت به طرح دعوی اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان و تایید 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. و پیمانکار از تحویل کارگاه به مدت ۵ سال خودداری کرده که باعث ایجاد خسارت های فیزیکی، مالی و ایجاد تاخیر در روند اتمام پروژه شده است. با عنایت به مراجعات مستمر و پیگیری مکاتبات صورت پذیرفته نهایتاً نظرات شعب قضایی به مراجع نظارتی ارائه و منجر به برابر شدن مواضع پیمانکار و شرکت نوسا در شعب دادگاه گردید که این موضوع به وضوح در جلسه رسیدگی مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۸ مشخص گردید که طی آن قاضی رسیدگی کننده ضمن خطاب قراردادن پیمانکار و اظهار این موضوع که با توافق کارگاه را تحویل نمایید موجبات مذاکره در خصوص تحویل کارگاه را فراهم آوردند.

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

مانده در	هزینه های انجام شده طی سال مالی	مانده در
۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۴۵۹,۳۸۱	۰	۴۵۹,۳۸۱
بهای پروژه نیمه تکمیل (صورت وضعیت های انجام کار)		
۴۰۶,۸۱۴	۰	۴۰۶,۸۱۴
هزینه های برآوردی جهت اتمام پروژه		
۱۲۴,۹۰۳	۳۱,۰۲۱	۹۳,۸۸۲
هزینه های ساخت (خرید آسانسور، مصالح و تجهیزات مخبراتی)		
۶۵,۹۰۲	۰	۶۵,۹۰۲
سهم از هزینه های عمومی و اداری		
۶۸,۴۷۵	۰	۶۸,۴۷۵
حق نظارت و هزینه های کارشناسی و مشاوره		
۴۹,۸۲۲	۰	۴۹,۸۲۲
عوارض شهرداری		
۲۳,۲۵۰	۰	۲۳,۲۵۰
هزینه های مالی		
۱۱,۴۷۴	۰	۱۱,۴۷۴
طراحی، نقشه برداری و توپوگرافی		
۹,۴۰۶	۲,۱۷۴	۷,۲۳۲
حق اشتراک آب، برق، گاز و تلفن		
۱,۷۰۳	۰	۱,۷۰۳
تجهیز کارگاه		
۶۳,۳۴۵	۰	۶۳,۳۴۵
هزینه آماده سازی		
۱۰,۳۰۹	۱۰,۳۰۹	۰
سایر		
۱,۲۹۴,۷۸۴	۴۳,۵۰۴	۱,۲۵۱,۲۸۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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 تأدیة 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 ۱۴۰۴/۱۲/۲۹:

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 مقررات 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/۱۰۶/۱۰۳/۱۰۶ 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 روند کار پروژه ظفر پایان قرارداد مدیریت طرح شرکت تأمین مسکن جوانان به آن شرکت محترم ابلاغ گردید. و در حال حاضر پروژه مذکور توسط خود شرکت در حال اجرا می باشد و شرکت در حال پیگیری عملیات اجرایی پروژه در قالب مهندسی ارزش با بازطراحی فضاها از نظر عملکردی و معماری و به روز نمودن طرح جهت ارزش افزوده برای مالکین و شرکت نموده است و با بخشی از پیمانکاران و تأمین کننده گان قرارداد منعقد و کار عملیاتی شروع و بخشی از آن نیز اجرا گردیده است. همچنین جهت تسریع در پیشرفت فیزیکی پروژه فراخوان شناسایی پیمانکار در قالب مناقصه عمومی در تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۱۷ در روزنامه دنیای اقتصاد انتشار و روند رسیدگی و تهیه اسناد در حال پیگیری می باشد و در ضمن تا تاریخ تأیید صورت های مالی نتایج شکایت شرکت علیه پیمانکار سابق (شرکت رکیندژ) و متقابلاً مشخص نشده است.

۱-۲-۲۴- پروژه نگین پردیس

پیرو قرارداد مشارکت در ساخت مسکن مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۵ بین کارخانه خانه های پیش ساخته بتنی 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 بتنی 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 شرکت کارخانه ۳۵/۷ درصد و سهم 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 پروژهها 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

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 نظرخواهی و بررسی در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان منتهی به صدور دادنامه شماره

۱۱۲۷۰۴۰۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰ 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 نظرخواهی این شرکت در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان طی دادنامه شماره ۱۷۱۳۰۴۰۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰ مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۱۶ بررسی و دادنامه نخستین تأیید گردید.

با توجه به سوء جریانات موجود در پرونده و ابهامات جاری در نظریه کارشناسان اولیه در خصوص محاسبه محکوم به و خسارات تاخیر تادیه و بدون در نظر گرفتن مبلغ ۷۵ میلیارد ریال خسارات 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 متعهد و کارآزموده اقدام و پیگیری های مستمر جهت ارجاع موضوع ارزیابی میزان دقیق محکوم به، به کارشناس رسمی دادگستری صورت پذیرفت و نهایتاً با موافقت اجرای احکام پرونده جهت ارزیابی به کارشناسی یک نفره ارجاع گردید و ایشان (با کسر مبلغ ۷۵ میلیارد ریال خسارات احتمالی پرداختی و محاسبه خسارت تأخیر آن) نظر خود را اعلام نمود. که

با اعتراض پیمانکار، به هیأت کارشناسی سه نفره ارجاع و ایشان نیز با اذعان به استهلاك 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 تاخیر تادیه 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 عنایت 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 ۳۵۰ میلیارد ریال به حساب شرکت آتروپاتن در اراهه مختومه شدن پرونده و تحویل

کارگاه دانست و شرکت آتروپاتن نیز نسبت به مختومه نمودن پرونده تصریح و صورتجلسه به امضای طرفین دعوی و دادرس شعبه ۴ اجرای احکام نیز رسید. از این رو اخطار واریز وجه مبلغ صورتجلسه 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 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 ۱۴۰۲۶۸۱۰۰۵۹۹۴۰۳۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۱ توسط شعبه چهارم اجرای احکام مدنی مجتمع قضایی عدالت تهران مبنی بر واریز نیم عشر دولتی، شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۲ مبلغ ۸.۷۵۰ میلیون ریال به حساب دادگستری کل استان تهران واریز نمود. پرونده مذکور جهت ارزیابی محکوم به ، به هیأت کارشناسی ارجاع شده است .

ارجاع موضوع به کارشناسی ، به دلیل ابطال صورتجلسه سازشی طرفین انجام پذیرفته است . اقدامات حقوقی صورتجلسه سازشی شروع و در حال پیگیری می باشد . شایان ذکر است شرکت آتروپاتن تلاشگر با گذشت بیش از ۱۳ سال ۳ بلوک از پروژه مذکور را در تصرف خود دارد .

۱-۲۴- پروژه مجتمع چند منظوره کیش

در تاریخ ۱۳۸۲/۰۲/۰۳ 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، نمایشی 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 ۱۳۸۲/۰۶/۱۹ مساحت زمین از ۴۴۲.۳۲۲ به ۴۶۳.۶۸۷ متر مربع افزایش و متناسباً مبلغ قرارداد به میزان ۱۹۸.۹۳۴ 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 "ابطال فسخ قرارداد و تمدید مدت اجراء قرارداد از تاریخ ابلاغ الحاقیه موصوف به مدت ۵ سال" ضمن پرداخت مبلغ ۱۲۷.۵۲۳ 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 دعوی 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 ۱۳۸۲/۰۲/۰۳ مضمحل 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:



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

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

۳- شرکت نوسا متعهد به استرداد دادخواست تجدید نظر خواهی خود ظرف مدت یک هفته کاری پس از امضاء توافقنامه گردید و به همین دلیل در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۷ طی نامه شماره ن/ص/۱۹۶/۹۹/۱ خطاب به ریاست شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر استان هرمزگان تقاضای استرداد دعوی تجدید نظر خواهی مطروحه تحت پرونده کلاسه ۹۶۰۱۹۶ را نمود که نهایتاً منجر به صدور رأی مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۲ مبنی بر قرار ابطال دادخواست از شعبه فوق الذکر و تایید دادنامه بدوی گردید. با عنایت به کلیه شرایط تحمیلی و یک جانبه صدرالاشاره و در حالی که تغییر کاربری مندرج در توافقنامه دستاوردهای کاملاً غیر اقتصادی و خارج از صرفه 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 نتیجتاً به دلیل عدول از مفاد صریح توافقنامه و با عدم پایبندی سازمان منطقه آزاد کیش به برآورد هزینه ها و آورده های طرفین بر حسب نرخ روز مصوب سازمان و با طرح ادعای جدید محاسبه نرخ زمین به نرخ روز بازار و ... متأسفانه این توافقنامه منتهی به انقراض قرارداد مشارکت نگردید و این مقطع زمانی سرآغاز سلسله مکاتبات، جلسات و رایزنی های گسترده شرکت نوسا با مدیران و اعضای هیأت مدیره سازمان و همچنین سایر مراجع مرتبط به منظور احقاق حقوق حقه سهامداران شرکت نوسا در این پروژه گردید. (ضمناً لازم به توجه است که شرکت نوسا در سال ۱۳۹۲ قرارداد اجاره به شرط تملیکی با موضوع احداث هتل چهار ستاره در زمینی به مساحت ۲.۶ هکتار از اراضی NVC۱۶ به مبلغ ۵۲.۶ میلیارد ریال با شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش منعقد نموده بود لذا با توجه به دادنامه فسخ صادره از شعبه ۸ دادگاه تجدید نظر اظهارنامه ای توسط شرکت خطاب به شرکت مورد اشاره به منظور فسخ قرارداد موصوف تنظیم و ارسال گردیده است). که مورد قبول شرکت مذکور قرار نگرفته است.

اقدامات انجام شده تا سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹:

از ابتدای سال مدیریتی قبل، به منظور حصول هر چه سریع تر نتیجه مطلوب و جلوگیری از مرور زمان غیر منطقی و خارج از صرفه و صلاح اقتصادی برای شرکت تلاش گردید فرآیند مذاکرات و جلسات با سازمان منطقه آزاد کیش با رویکرد جدیدی دنبال شود و با بررسی و کارشناسی کلیه رهاکارهای 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 فیما بین با آن سازمان نتیجه منتهی به تصویب الحاقیه شماره ۲۱۲۱۱۱۷۰۹/۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ گردید. در این الحاقیه مقرر شد مبالغ پرداختی شرکت نوسا از تاریخ آخرین قسط وارز شده مربوط به ثمن قرارداد شماره ۲۵۲۶۵۷/۱۶ مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۰۲ و الحاقیه ۱۲۸۲/۰۶/۱۹ و همچنین مربوط به هزینه های تمدید دوره ساخت و عوارض پرداخت شده طی الحاقیه مورخ ۱۳۹۱/۰۴/۲۷ به مآخذ زمان ابلاغ فسخ قرارداد واگذاری زمین به تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۰ با اخذ زمین معوض (وضع موجود شامل ۵۶ واحد ویلایی در حال ساخت که حدود ۳ الی ۴ واحد تکمیل شده و الباقی در مرحله فونداسیون و اسکلت بوده و بر اساس نظر کارشناسی رسمی دادگستری نسبت به ارزشیابی اقدام و گزارش نهائی توسط هیأت مدیره طرفین، نسبت به تحقق سایر شرایط پس از ابلاغ الحاقیه به هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری نسبت به ارزشیابی موضوعات الحاقیه اقدام و گزارش نهائی توسط هیأت کارشناسی ظرف مدت حداکثر یکماه ارائه گردد. ضمناً مطابق بند ۵ توافق نامه مصوبه هیأت مدیره سازمان منطقه آزاد کیش به شماره ۱۵۲۲۵/م/۱۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۶ در تاریخ 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 فیما بین با آن سازمان نتیجه منتهی به تصویب الحاقیه شماره ۲۱۲۱۱۱۷۰۹/۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ در خصوص واگذاری زمین در اجرای مصوبه شماره ۳۲ / ۱۵۱۹۷ / م / ۱۰ مورخ ۱۴۰۲ / ۱۲ / ۲۷ هیأت مدیره محترم آن سازمان گردید و منجر به انعقاد قرارداد <<تخصیص زمین برای اجرای طرح سرمایه گذاری>> به تاریخ ۱۴۰۴/۹/۱۶ فی مابین شرکت و سازمان منطقه آزاد کیش در خصوص واگذاری زمینی به متراژ ۵.۵ هکتار در منطقه ۶ اقتصادی کیش (بنا بر نظر کارشناس رسمی دادگستری به مآخذ ۱۳۹۴/۸/۱۰ به مبلغ ۷۹۷.۷۰ میلیون ریال ارزیابی شده است) در ازای هزینه های انجام شده از طرف شرکت در سنوات گذشته برای پروژه چند منظوره کیش (که بر اساس نظر کارشناس رسمی دادگستری به مآخذ ۱۳۹۴/۸/۱۰ مبلغ ۸۴۲,۶۶۹ میلیون ریال ارزیابی شده است)، شد تفاوت مبالغ مزبور به مبلغ ۴۵,۱۶۹ میلیون ریال پس از به روز رسانی تا تاریخ ابلاغ قرارداد (۱۴۰۴/۱۰/۳۰) براساس شاخص سالانه بانک مرکزی، به حساب های فیما بین منظور گردید. اما تا کنون در دفاتر ثبت نشده است (مبلغ تقریباً ۱۰۰۲۹ میلیارد ریال خواهد بود). در چارچوب مفاد ماده ۴ قرارداد مذکور، شرکت با تشکیل پرونده شهرسازی و انجام نامه نگاری جهت به روز نمودن مانده مطالبات با سازمان منطقه آزاد کیش و دریافت پروانه شهرسازی و در نتیجه تحویل گرفتن زمین. (قرارداد مورخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۳ جهت مطالعات امکان سنجی و تکمیل طرح ها و صدور پروانه شهرسازی را منعقد نموده است) اقدامات لازم را انجام داده، اما به علت شرایط ناشی از جنگ تحمیلی، پاسخ یازده فقره نامه ارسالی به سازمان منطقه آزاد کیش تا تاریخ این گزارش به شرکت ارائه نشده و زمین تا کنون تحویل نشده است، به اعتقاد هیئت مدیره شرکت، از بابت دریافت پروانه های شهرسازی و ساختمانی و تحویل گرفتن زمین مشکلی در آینده برای شرکت ایجاد نمی شود و شرکت متعهد به انجام مفاد قرارداد با سازمان در خصوص ساخت واحدهای مسکونی، می باشد. ۱۰/۱۹/۱۰ به این شرکت ابلاغ گردید و شرکت پیگیر اجرایی شدن سایر مفاد 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 ۱۴۰۳/۱۰/۲۴ ارجاع شده است که در تاریخ ۱۴۰۴/۰۲/۰۶ گزارش کارشناسان منتخب واصل گردید و شرکت پیگیر ادامه فرآیند و تشریفات و سایر مفاد الحاقیه مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ می باشد. و با توجه به پیگیری های بعمل آمده توسط شرکت با توجه به موضوع واگذاری زمین در اجرای مصوبه شماره ۱۰/م/۳۲/۱۵۱۹۷ هیأت مدیره محترم آن سازمان برابر ارزشیابی کارشناسی رسمی صورت گرفته، از قطعه ۵-SVC با کاربری مسکونی به مساحت حدود ۵۵,۰۰۰ متر مربع واقع در منطقه ۶ اقتصادی مطلق کرکوک صادره توسط معاونت عمرانی و زیربنایی به شرکت نوسازی و ساختمان تهران (نوسا) تصویب و به این شرکت ابلاغ گردید. لازم به توضیح است که این شرکت تمهیدات لازم جهت تسریع در طی تشریفات لازم جهت انعقاد قرارداد واگذاری زمین را مودکاً 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. بدیهی است تعیین آثار مالی آن پس از انعقاد قرارداد قابل محاسبه می باشد.

۱-۲۴ پروژه چغاخور با متراژ ۲۹۴,۰۰۰ مترمربع از اراضی ملی پروژه چغاخور از طریق ارجاع به کمیسیون ماده ۲۱ موافقت گردید و طی قرارداد اجاره داخلی (خلاء قرارداد) به شماره ۱۴/۱۵۴۰۶ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۲۸ قرارداد اجاره از تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۰۵ تا ۱۴۰۳/۰۷/۰۸ منعقد و سپس تمدید مجدد از تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۰۹ تا ۱۴۰۶/۰۷/۰۹ منعقد 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 ۲۹۴,۰۰۰ متر مربع ۲۶۸,۵۶۵/۷۵ 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 غیرکشاورزی ماده ۲۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۳/۲۵ در قالب قرارداد مشارکت سرمایه گذار جزء متراژ ۴۷,۰۴۸ مترمربع زمین به اشخاص و شرکت ها واگذار شده است. بدین ترتیب، سرمایه گذار اقدام به احداث پلاک ویلایی نموده و شرکت نسبت به احداث جاده های اصلی، تامین آب و فاضلاب و برق و گاز، معابر به طور زیربنایی اجرای فضای سبز و محوطه سازی منطقه های عمومی خارج از محدوده زمین اقدام نماید که به استناد آخرین گزارش عوامل نظارتی مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۹، پیشرفت فیزیکی پروژه ۷۷ درصد می باشد. همچنین بابت ۲۹۰ پلاک اخذ پروانه ساختمانی صورت پذیرفته که هزینه ۷۸ پلاک آن دریافت شده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۵- سرمایه گذاری کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه

۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۱۲/۲۹		یادداشت
خالص	خالص	کاهش ارزش	بهای تمام شده	
۴,۰۹۶,۶۲۲	۴,۲۵۱,۶۸۶	-	۴,۲۵۱,۶۸۶	۲۵-۱
۵,۷۰۳,۹۶۳	۶,۵۰۱,۷۸۶	-	۶,۵۰۱,۷۸۶	۲۵-۲
۹,۸۰۰,۵۸۵	۱۰,۷۵۳,۴۷۲	-	۱۰,۷۵۳,۴۷۲	
۳۲۹	۳۲۹	-	۳۲۹	
۱,۵۰۰	۷۰,۰۰۰	-	۷۰,۰۰۰	
۹,۸۰۲,۴۱۴	۱۰,۸۲۳,۸۰۱	-	۱۰,۸۲۳,۸۰۱	

سرمایه گذاری سریع معامله در بازار :
 سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس افرابورس
 سرمایه گذاری در اوراق بهادار و صندوق های سرمایه گذاری

سایر سرمایه گذاری ها :
 سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت ها (شامل عمران مسکن سازان شمال غرب و عمران مسکن سازان شمال شرق)
 سپرده های سرمایه گذاری کوتاه مدت بانکی

شرکت

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۱۲/۲۹		یادداشت
خالص	خالص	کاهش ارزش	بهای تمام شده	
۳۶۸,۸۹۶	۵۰۳,۰۶۹	-	۵۰۳,۰۶۹	۲۵-۱
۲,۷۹۰,۵۳۱	۳,۲۰۷,۱۰۰	-	۳,۲۰۷,۱۰۰	۲۵-۲
۳,۱۵۹,۴۲۷	۳,۷۱۰,۱۶۹	-	۳,۷۱۰,۱۶۹	

سرمایه گذاری سریع معامله در بازار :
 سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس افرابورس
 سرمایه گذاری در اوراق بهادار و صندوق های سرمایه گذاری



شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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:

شرکت			گروه			شرح
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	ارزش بازار	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	ارزش بازار	
۲۲,۸۰۷	۵۲,۶۷۵	۸۰,۰۷۱	۴۴۴,۷۱۶	۴۶۸,۵۳۴	۶۲۴,۵۸۷	سرمایه گذاری تامین اجتماعی
۳۹,۶۲۹	۳۹,۶۲۹	۳۱,۵۷۹	۴۶,۹۰۴	۴۸۲,۴۶۹	۹۰۰,۳۳۵	بانک ملت
-	-	-	۸۵,۶۵۴	۳۷۹,۵۳۶	۵۷۸,۹۷۰	پالایش نفت تهران
-	۲۱,۸۷۷	۱۷,۶۱۰	-	۲۵۵,۷۸۲	۲۰۷,۱۴۷	صنایع پتروشیمی خلیج فارس
-	-	-	۳۷۲,۹۸۷	۳۷۲,۹۸۸	۷۷۵,۰۳۴	تامین سرمایه نوین
۴۸,۶۸۲	۴۸,۶۸۲	۳۸,۷۷۱	۳۵۱,۶۵۱	۳۳۵,۷۶۳	۲۱۷,۹۲۴	فولاد مبارکه اصفهان
۳۹,۹۹۷	۳۴,۱۷۱	۵۰,۹۱۲	۳۹۲,۸۴۴	۱۱۶,۴۷۴	۲۲۲,۴۴۴	پالایش نفت اصفهان
۱۴۵,۷۷۳	۱۴۵,۷۷۳	۲۴۰,۷۳۱	۳۳۴,۶۹۸	۱۹۱,۳۲۴	۳۱۲,۶۴۷	پالایش نفت بندر عباس
۲۶,۱۶۶	۲۱,۵۴۹	۲۵,۰۴۹	۲۰,۴۷۸	۸۵,۴۰۷	۱۶۴,۷۲۲	سرمایه گذاری خوارزمی
-	-	-	۱۱۰,۳۳۳	۱۰۳,۰۶۶	۴۶,۷۶۸	کافد پارس
-	-	-	-	۵۸,۶۷۸	۵۵,۹۰۲	سرمایه گذاری غدیر
۱۰,۱۳۳	۳,۰۳۹	۴,۹۱۸	۴۵,۶۰۶	۲۱,۰۴۸	۱۰۱,۲۶۸	شرکت ایران ترانسفو
-	۴۵,۸۷۹	۴۷,۷۷۹	۵,۷۸۴	۷۴,۷۶۸	۸۱,۸۳۳	سرمایه گذاری نفت و گاز تامین
-	-	-	۶۹,۰۵۴	۷۴,۲۰۵	۴۰,۳۲۸	سرمایه گذاری اقتصاد نوین
-	-	-	۴۱,۲۰۴	۷۳,۵۴۵	۵۰,۶۵۳	شرکت کالسیمین
-	-	-	-	۷۲,۲۸۳	۸۲,۲۱۸	داروسازی فارابی
-	-	-	۱۰۳,۰۶۳	۵۹,۷۳۰	۱۴,۹۲۶	سرمایه گذاری البرز
-	-	-	۵۸,۹۶۰	۵۸,۱۸۳	۴۰,۹۷۶	قند نیشابور
-	-	-	-	۵۷,۹۶۳	۵۲,۵۴۶	گسترش نفت و گاز پارسیان (پارسان)
-	-	-	۶۰,۹۷۳	۵۰,۴۴۳	۴۵,۶۷۲	شیشه همدان
-	-	-	۴۵,۵۶۰	۴۵,۵۶۰	۳۷,۱۴۸	مدیریت صنعت شوینده بهشهر
-	-	-	-	۱۰۲,۳۲۱	۱۲۸,۰۳۸	پالایش نفت تبریز
-	-	-	۳۳,۳۰۷	۲۶,۹۷۱	۳۰,۰۷۱	فولاد امیر کبیر کاشان
۱۹,۱۰۰	۱۲,۰۱۵	۱۸,۳۵۱	۳۲,۷۲۱	۴۲,۵۳۲	۵۲,۹۱۷	ملی صنایع مس ایران
۱۱,۶۵۵	۱۱,۶۵۵	۸,۷۵۱	۴۵,۹۳۹	۴۰,۰۱۱	۳۴,۳۵۱	شرکت توسعه مولد نیروگاهی جهرم
-	-	-	۲۴,۸۱۷	۳۹,۱۴۵	۳۹,۳۴۹	سیمان شرق
-	-	-	۴۴,۹۹۰	۳۴,۶۶۸	۳۱,۰۱۸	بیمه کوثر
-	-	-	۴۴,۳۷۳	۳۷,۸۱۴	۴,۶۱۱	اقتصادی نگین گردشگری ایرانیان
-	-	-	-	۳۴,۵۲۹	۳۵,۸۶۲	مجمع صنایع و معادن احیا سپاهان
-	-	-	۲۷,۸۹۴	۳۴,۵۰۰	۲۵,۴۷۵	سرمایه گذاری میراث فرهنگی و گردشگری
-	-	-	۱۸,۰۹۹	۳۱,۹۱۸	۲۷,۳۴۱	اقتصادی و خودکفایی آزادگان
-	-	-	۳۰,۱۱۱	۳۰,۱۱۱	۱۱,۵۶۰	بهساز کاشانه تهران
-	-	-	۶۷۰	۲۹,۸۰۱	۴۶,۴۲۷	بورس کالای ایران
-	-	-	۲۸,۲۳۳	۲۸,۲۳۳	۵۵,۱۲۱	سرمایه گذاری آرمان ائی کوثر
-	-	-	-	۲۷,۰۴۱	۳۸,۴۳۵	سیمرغ
-	-	-	-	۲۴,۹۶۵	۲۵,۳۳۴	فراورده های نسوز ایران
۲۰,۵۰۴	۲۰,۵۰۴	۱۳,۷۵۰	۵۶,۹۷۷	۸۸,۶۹۴	۶۸,۹۱۷	فولاد خوزستان
۵,۴۶۸	۵,۴۶۸	۳,۶۷۹	۵۵,۵۳۴	۲۱,۲۸۳	۱۶,۳۱۲	شرکت آهن و فولاد ارفع (ارفع ۱)
-	-	-	۲۱,۰۸۲	۱۹,۶۷۸	۲۱,۳۷۱	سرمایه گذاری کوه نور - تنور
-	-	-	۲۹,۹۰۶	۱۸,۰۲۹	۱۳,۸۵۰	فراورده های نسوز آذر
-	-	-	-	۱۹,۲۱۷	۲۴,۰۶۴	صنعتی و معدنی گهرزمین
-	-	-	-	۱۷,۰۳۹	۲۰,۳۰۹	بخش البرز
-	-	-	-	۱۶,۱۴۷	۱۶,۱۴۷	پتروشیمی جم پیلین
-	-	-	-	۱۲,۷۱۲	۱۴,۷۰۶	چادرملو
۱۰,۳۷۲	۱۰,۳۷۲	۱۲,۸۳۶	-	۱۱,۵۵۱	۱۴,۷۶۱	سرمایه گذاری مسکن
-	-	-	۱۰,۸۷۶	۱۰,۸۷۶	۳,۶۳۱	فروآبایان ایران
-	-	-	۶۹,۴۸۹	۱۰,۰۵۹	۱۸,۴۱۹	بیمه نوین
۱۶,۳۱۱	۸,۲۲۷	۱۰,۳۵۵	۱۶,۳۱۱	۸,۷۲۷	۱۰,۳۵۵	گروه توسعه مالی مهر آیدگان
-	۸,۴۰۹	۴,۲۹۹	-	۸,۴۲۶	۴,۳۳۵	عمران و مسکن سازان استان اردبیل
-	-	-	۷,۷۱۴	۷,۷۱۳	۲,۲۹۵	شرکت ایران ارقام
-	۲,۸۱۸	۱,۹۲۶	-	۶,۳۳۳	۵,۷۴۳	ارتباطات سیار
-	-	-	۵,۹۰۶	۵,۹۰۶	۲,۶۵۱	تولید و توسعه سرب و روی ایرانیان
-	-	-	-	۴,۷۱۷	۴,۹۰۰	الکترونیک مادیران
-	-	-	۳,۹۹۵	۳,۹۹۵	۲,۵۶۱	کنسور سازی ایران
۶,۰۲۰	۳,۷۸۲	۵,۳۶۲	۶۰,۲۰۰	۳,۷۸۲	۵,۳۶۲	غلنک سازان
-	-	-	۲,۲۹۵	۲,۲۹۶	۱,۲۵۶	پخش رازی
۴,۴۱۳	۲,۶۸۳	۲,۴۴۳	۴,۴۱۳	۲,۶۸۳	۲,۴۴۳	بیمه پارسین
-	-	-	۵,۳۴۴	۱,۹۹۷	۲,۳۷۵	دارو سازی جابربن حیان
-	-	-	۴۸۶	۴۷	۱,۰۵۴	بانک پارسیان
-	-	-	۳,۴۴۲	۵۶۷	۸۲۰	سرمایه گذاری پارس آریان
-	-	-	۲۶	۲۶	۱۰,۰۹۰	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان خوزستان
-	-	-	۶	۶	۲۰	کارگزاری اقتصاد نوین
-	-	-	۸۰	۸۰	-	سرمایه گذاری توسعه صنعت (توسعه صنعت)
۴,۸۰۳	-	-	۲۳,۸۰۵	-	-	پارس فولاد سبزوهر
-	-	-	۴۲,۳۰۴	-	-	شرکت ایران خودرو
-	-	-	۱۹,۹۵۴	-	-	قند شیرین خراسان
۳,۶۹۶	-	-	۳,۶۹۶	-	-	کاشی سرلیک سینا
۲,۸۱۸	-	-	۸,۳۵۳	-	-	شرکت ارتباطات سیار
۲,۵۳۱	-	-	۲۴,۱۱۱	-	-	شرکت صنعت غذایی کوثر
-	-	-	۴۷,۹۷۴	-	-	سیمرغ
۱۱۹	۳,۶۴۲	-	۲۶۸,۶۳۴	۴۶,۸۸۹	-	سایر
۴۵۰,۹۹۷	۵۰۳,۰۶۹	۶۱۷,۹۷۳	۴۰,۹۶۶,۲۲	۴,۲۵۱,۶۸۶	۵,۵۲۱,۲۵۷	
(۸۲,۱۰۱)	-	-	-	-	-	کسر می شود: کاهش ارزش
۳۶۸,۸۹۶	۵۰۳,۰۶۹	۶۱۷,۹۷۳	۴۰,۹۶۶,۲۲	۴,۲۵۱,۶۸۶	۵,۵۲۱,۲۵۷	

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

۲-۲۵- 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
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹		۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
بهای تمام شده	بهای تمام شده	ارزش بازار	بهای تمام شده	بهای تمام شده	ارزش بازار	
-	۶۵۱,۷۶۸	۷۰۹,۱۳۱	-	۱,۵۲۰,۴۵۳	۱,۶۱۲,۲۸۱	صندوق سرمایه گذاری توسعه افق رابین
-	۱۵۵,۲۲۹	۱۸۳,۵۰۷	۲۶۰,۷۹۶	۷۰۱,۸۴۶	۷۸۴,۵۱۹	صندوق سرمایه گذاری ثابت ویستا
-	-	-	۸۶۷,۷۳۸	۴۶۶,۹۵۶	۴۷۳,۹۴۳	صندوق سرمایه گذاری مشترک آتیه نوین
-	۱۸۷,۲۴۳	۲۰۰,۱۶۰	-	۴۴۴,۲۸۶	۶۸۷,۸۱۹	صندوق با درآمد ثابت پاسارگاد
-	۴۰۰,۰۰۰	۴۳۲,۷۹۵	-	۴۰۰,۰۰۰	۴۳۲,۷۹۵	صندوق سرمایه گذاری ارزش پاداش
۱۲۰,۰۰۰	۶۰,۷۰۱	۱۲۴,۴۶۹	۲۷۰,۰۰۰	۲۲۴,۸۰۱	۳۷۷,۴۲۸	صندوق س.پشتوانه طلا زمرد بیدار (زمرد۱)
۷۶,۳۲۶	۹۰,۲۳۰	۱۱۵,۴۹۰	۷۶,۳۲۶	۱۸۶,۵۳۳	۲۳۰,۴۱۵	صندوق س. اندیشه ورزان صیانتامین - د (اوصتا ۱)
۱۹۴,۸۲۴	۱۹۴,۸۲۴	۵۹,۸۲۴	۱۹۴,۸۲۴	۱۹۴,۸۲۴	۵۹,۸۲۴	شرکت نوسازی و ساختمان تهران (صندوق بازارگردانی سهم آشنا)
-	۱۲۶,۱۶۳	۱۵۲,۸۷۳	۲۸,۶۶۹	۱۸۶,۵۶۹	۲۱۸,۹۰۴	صندوق سرمایه گذاری ارمغان فیروزه آسیا(فیروزه۱)
-	۱۴۹,۰۳۱	۱۵۹,۱۲۶	-	۱۶۱,۱۸۱	۱۷۲,۰۴۹	صندوق سرمایه گذاری رشد پایدار آبان
-	-	-	۱۵۰,۰۰۰	۹۸,۵۸۷	۱۷۹,۸۲۰	صندوق سرمایه گذاری پشتوانه طلا صبا
۴۶,۲۷۶	۱۵۰,۷۸۰	۱۸۱,۳۶۳	۹۹,۴۸۰	۱۵۶,۰۲۸	۱۸۱,۳۶۳	صندوق س. آوی فردای زاگرس - ثابت (فردا ۱)
۱۴۲,۳۰۸	۱۲۴,۳۷۹	۱۵۳,۳۹۶	۱۴۲,۳۰۸	۱۲۴,۳۷۹	۱۵۳,۳۹۶	صندوق سرمایه گذاری افرا نماد پایدار (افران ۱)
-	۹۷,۴۰۶	۱۰۳,۸۳۷	-	۱۱۹,۰۳۹	۱۰۶,۳۸۹	صندوق سرمایه گذاری پانا فلک پویا
-	-	-	۴۰,۴۵۰	۷۶,۲۵۹	۱۱۰,۳۳۶	صندوق سرمایه گذاری پشتوانه طلای دناى زاگرس
-	۱۰۵,۹۱۴	۱۱۳,۴۸۷	-	۱۰۵,۹۱۴	۱۱۳,۴۸۷	صندوق سرمایه گذاری آسمان دامون
-	-	-	۹۳,۹۶۴	۹۸,۳۳۸	۶۰۴,۷۷۰	صندوق سرمایه گذاری با درآمد ثابت کیان
۱۰۰,۰۰۰	-	-	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۱۶	۹۸,۳۳۵	صندوق س.پشتوانه طلای لوتوس(طلا ۱)
-	۹۱,۹۴۱	۱۱,۳۵۸	۴۰,۰۵۳	۹۱,۹۴۱	۱۱,۳۵۸	صندوق سرمایه گذاری توسعه سرمایه نیکی
۴۱,۱۷۶	۹۰,۵۷۱	۱۱۳,۷۵۹	۴۱,۱۷۶	۹۰,۵۷۱	۱۱۳,۷۵۹	صندوق س. اعتماد آفرین پارسیان - د (اعتماد ۱)
۸۷,۲۹۰	۸۷,۲۹۰	۶۰,۴۶۸	۸۷,۲۹۰	۸۷,۲۹۰	۶۰,۴۶۸	سرمایه گذاری ساختمان نوین (صندوق بازارگردانی صبا گستر نفت و گاز تامین)
۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۷,۶۶۹	۱۰,۰۰۰	۷۷,۲۵۳	۱۰۶,۰۱۷	صندوق سرمایه گذاری اندوخته آمیتیس
-	-	-	۸۸,۰۰۰	۸۳,۹۸۰	۳۶۶,۳۹۰	صندوق سرمایه گذاری شاخصی کیان
۷۸,۶۶۷	۷۸,۶۶۷	۱۰۲,۱۶۶	۷۸,۶۶۷	۷۸,۶۶۷	۱۰۲,۱۶۶	صندوق س. یاقوت آگاه (یاقوت ۱)
۲۳۵,۳۸۲	۵۷,۸۵۵	۷۷,۷۸۸	۴۶۹,۷۱۲	۶۳,۲۹۸	۹۶,۰۶۵	صندوق سرمایه گذاری ماهور - ثابت (ماهور ۱)
-	۴۱,۸۲۲	۳۵,۰۹۴	-	۷۰,۰۸۵	۶۱,۹۲۲	صندوق سرمایه گذاری نقره نوا
۱۲۸,۸۳۳	۶۰,۰۷۱	۶۴,۸۱۹	۲۸۴,۲۱۴	۶۰,۰۷۱	۶۴,۸۱۹	صندوق سرمایه گذاری (کارا۱)
۲۳۳,۵۶۷	۵۹,۹۵۹	۶۴,۶۶۷	۴۲۱,۳۱۲	۵۸,۹۳۰	۶۴,۶۶۷	صندوق س. سیر سرمایه بیدار - ثابت (سیر ۴)
۵۶,۲۵۹	-	-	۵۶,۲۵۹	۴۷,۰۳۹	۴۹,۱۰۴	صندوق طلای عیار مفید(عیار۱)
-	۴۰,۶۶۷	۴۳,۷۹۴	-	۴۰,۶۶۷	۴۳,۷۹۴	صندوق با درآمد ثابت توسعه فولاد
-	۳۸,۱۸۶	۳۱,۲۴۹	-	۳۸,۱۸۶	۳۱,۲۴۹	صندوق سرمایه گذاری نقره ای فیروزه
-	۳۶,۸۷۰	۳۳,۳۳۹	-	۳۶,۸۷۰	۳۳,۳۳۹	صندوق سرمایه گذاری نقره ای سیمین هوبر
-	۱۰,۰۱۲	۱۲,۸۱۳	-	۳۵,۳۳۵	۴۵,۱۹۱	صندوق س. صنایع ویستا
-	-	-	۱۹,۵۰۰	۱۹,۵۰۰	۱۲,۹۴۵	صندوق سرمایه گذاری کمند
۹۹,۰۴۴	-	-	۱۹۸,۴۲۲	(۹,۲۳۶)	۱۷,۸۴۹	صندوق س.پشتوانه طلای رز (رز ترنج)
۱۰۰,۲۷۷	۹,۳۰۹	۲۰,۰۱۲	۱۰۶,۸۴۶	۹,۳۰۹	۲۰,۰۱۲	صندوق س.پشتوانه طلا نهایت نگر (ناب۱)
-	-	-	۵,۰۰۰	۵,۰۰۰	۶,۱۰۲	صندوق بازده بورس
۹۹,۳۷۷	۲	-	۹۹,۳۷۷	۲	-	صندوق سرمایه گذاری ارکیده-ثابت (ارکیده)
۲۳۱,۵۹۴	-	-	۳۶۱,۴۱۷	-	-	صندوق س. لیخند فارابی (لیخند۱)
۲۲۸,۱۹۵	-	-	۲۲۸,۱۹۵	-	-	صندوق درآمد ثابت ثبات ویستا(ثبات)
۱۹۹,۷۶۶	-	-	۱۹۹,۷۶۶	-	-	صندوق سرمایه گذاری ندای ثابت (کیان۱)
۱۶۸,۲۱۵	-	-	۱۶۸,۲۱۵	-	-	صندوق س. - مشترک البرز(اصیل ۱)
۱۰۴,۶۹۰	-	-	۱۲۹,۹۱۳	-	-	صندوق سرمایه گذاری با درآمد ثابت نشان هامرز (نشان)
۸,۴۶۶	-	-	۸,۴۶۶	-	-	صندوق واسطه گری مالی یکم (دارایکم۱)
-	-	-	-	-	-	صندوق س.سهامی بیدار - اهرمی (بیدار ۱)
-	-	-	۲۲,۷۲۰	-	-	ص.س. اهرمی توان مفید(توان)
-	-	-	۲۵۴,۸۸۹	-	-	صندوق زیتون نماد پایا(زیتون)
-	-	-	-	۱۵۰,۷۳۹	-	سایر
۲,۷۹۰,۵۳۱	۳,۲۰۷,۱۰۰	۳,۳۸۸,۳۶۵	۵,۷۰۲,۹۶۳	۶,۵۰۱,۷۸۶	۷,۷۰۵,۵۹۸	

۲-۲۵- ارزش بازار سرمایه گذاری های کوتاه مدت براساس نرخ تاریخ ۱۴۰۵/۰۳/۰۹ تعیین شده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۶- موجودی نقد

شرکت	گروه				
	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
(مبالغ به میلیون ریال)					موجودی نزد بانک ها
	۶۳۰,۳۶۳	۱۹۱,۹۹۱	۷۴۴,۱۰۶	۳۳۰,۸۵۷	
	-	۲,۰۷۶	۲۰۹	۲,۶۱۵	تنخواه گردان
	۶۳۰,۳۶۳	۱۹۴,۰۶۷	۷۴۴,۳۱۵	۳۳۳,۴۷۲	

۲۶-۱ موجودی ارزی نقد و بانک گروه صرفا متعلق به شرکت اصلی نزد بانک اقتصاد نوین شعبه آفریقا و بانک صادرات به مبلغ ۶۰۲۳ دلار و ۱۶۷۹ یورو معادل ریالی ۲۷۰ میلیون ریال می باشد که به دلیل کم اهمیت بودن تسعیر نگردیده است .

۲۷- دارایی های غیر جاری نگهداری شده برای فروش

شرکت	گروه				یادداشت	
	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
(مبالغ به میلیون ریال)					۲۷-۱	سرمایه گذاری های نگهداری شده برای فروش
	۱۰,۳۰۴	۱۰,۳۰۴	۱۳,۰۵۷	۱۳,۰۵۷		
	۱۰,۳۰۴	۱۰,۳۰۴	۱۳,۰۵۷	۱۳,۰۵۷		

۲۷-۱- سرمایه گذاری های نگهداری شده برای فروش

شرکت	گروه				درصد	تعداد	
	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹			
(مبالغ به میلیون ریال)							شرکت عمران و مسکن سازان شمالغرب
	۸,۳۷۲	۸,۳۷۲	۸,۳۷۲	۸,۳۷۲	۲۹.۹	۸,۳۷۲,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان اصفهان
	۵,۹۱۴	۵,۹۱۴	۵,۹۱۴	۵,۹۱۴	۱۹	۵,۷۰۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان گیلان
	۳,۳۰۰	۳,۳۰۰	۳,۳۰۰	۳,۳۰۰	۳۰	۳,۳۰۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان شرق
	۷۵۰	۷۵۰	۳,۵۰۳	۳,۵۰۳	۲۵	۷۵۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان غرب
	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۳۰	۷۴۹,۹۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان کردستان
	۵۹۵	۵۹۵	۵۹۵	۵۹۵	۱۷	۵۹۵,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان همدان
	۷۱۹	۷۱۹	۷۱۹	۷۱۹	۱۸	۷۱۹,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان سمنان
	۳۴۰	۳۴۰	۳۴۰	۳۴۰	۱۷	۳۴۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان ایلام
	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۲۰۰	۳۰	۲۰۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان قزوین
	۱۵۰	۱۵۰	۱۵۰	۱۵۰	۱۵	۱۵۰,۰۰۰	شرکت عمران و مسکن سازان کهکولیه و بویر احمد
	۵۹	۵۹	۵۹	۵۹	۱۷	۵۹,۵۰۰	
	۲۱,۱۴۹	۲۱,۱۴۹	۲۳,۹۰۲	۲۳,۹۰۲			ذخیره کاهش ارزش
	(۱۰,۸۴۵)	(۱۰,۸۴۵)	(۱۰,۸۴۵)	(۱۰,۸۴۵)			
	۱۰,۳۰۴	۱۰,۳۰۴	۱۳,۰۵۷	۱۳,۰۵۷			

۲۷-۱-۱ شرکت اصلی با توجه به مصوبات مجمع عادی اقدامات 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 .

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۸- سرمایه

سرمایه شرکت اصلی در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ به مبلغ ۳۰.۸۴۲.۷۲۶ ریال منقسم به ۳۰.۸۴۲.۷۲۶.۳۵۱ سهم یک هزار ریالی با نام می باشد که سهامداران عمده در تاریخ مزبور به شرح زیر است:

۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
درصد	تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	
۲۲.۶۷٪	۶,۹۹۳,۴۵۵,۶۳۱	۲۲.۷۰٪	۷,۰۰۲,۳۰۶,۳۱۳	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان
۱۸.۱۹٪	۵,۶۰۹,۹۸۱,۴۷۲	۱.۸۴٪	۵۶۷,۰۲۹,۷۰۲	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
۳.۱۴٪	۹۶۷,۷۲۳,۳۲۱	۳.۱۴٪	۹۶۷,۳۷۹,۶۰۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
۲.۲۹٪	۷۰۵,۸۴۷,۰۹۷	۲.۲۹٪	۷۰۵,۸۴۷,۰۹۷	شرکت سرمایه گذاری نفت و گاز و پتروشیمی تامین-س.ع
۰.۱۱٪	۳۳,۳۵۵,۵۹۷	۰.۱۱٪	۳۳,۳۵۵,۵۹۷	شرکت سرمایه گذاری عمران و توسعه پایدار ایرانیان
۰.۰۹٪	۲۷,۱۳۵,۸۹۲	۰.۰۹٪	۲۷,۱۳۵,۸۹۲	شرکت صنایع لاستیکی سهند
۰.۰۰٪	۵,۰۰۰	۰.۰۰٪	۵,۰۰۰	شرکت خدمات صبا تجارت پاس
۲۷.۱۵٪	۸,۳۷۳,۲۴۰,۹۶۲	۴۳.۴۷٪	۱۳,۴۰۷,۶۸۵,۷۶۸	سایر (کمتر از یک درصد)
۱۰۰٪	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	۱۰۰٪	۳۰,۸۴۲,۷۲۶,۳۵۱	

۲۸-۱- سایر سهامداران بالغ بر ۴۸.۵۱۳ نفر می باشد .

۲۸-۲- بر اساس تکلیف مجمع در سال ۱۴۰۰ سرمایه شرکت از مبلغ ۱۰۰۹۰.۲۹۶ 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 رویه یکسان شرکتهای مشمول تلفیق، مبلغ حاصل از تجدید ارزیابی که به حساب افزایش سرمایه منتقل شده ، از سرمایه کسر گردیده است.

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

نسبت جاری تعدیل شده	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
نسبت بدهی و تعهدات تعدیل شده	۲.۱۰	۲.۲۰
	۰.۰۴۸	۰.۰۵۰

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۹- سهام خزانه

۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	تعداد سهام	درصد سهام	بهای تمام شده	بهای تمام شده	یادداشت
۵۹۸,۲۵۸	۷۲۸,۴۶۶	۹۶۷,۳۷۹,۶۰۳	۳.۱۴٪	میلیون ریال	میلیون ریال	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
۱۱۱,۷۹۹	۱۶۳,۵۷۱	۱۴۳,۳۸۵,۹۴۲	۰.۴۶٪	میلیون ریال	میلیون ریال	۲۹-۱ شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
۱۷۰,۲۳۶	۱۷۰,۲۳۶	۱۰۲,۸۴۰,۰۰۰	۰.۳۳٪	میلیون ریال	میلیون ریال	شرکت پشتیبانی ایجاد ساختمان
۸۸۰,۲۹۳	۱,۰۶۲,۲۷۳	۱,۲۱۳,۶۰۵,۵۴۵	۳.۹۳٪	میلیون ریال	میلیون ریال	

۲۹-۱- سهام خزانه شرکت

۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	تعداد	مبلغ	تعداد	مبلغ	
۲۲۴,۷۸۲	۱۳۹,۲۴۴,۷۸۰	۱۱۵,۱۳۲,۵۶۵	میلیون ریال	۱۱۱,۷۹۹	میلیون ریال	مانده ابتدای دوره / سال
۲۹۴,۴۰۶	۲۱۳,۴۵۵,۲۷۳	۳۴۶,۰۴۲,۱۷۷	میلیون ریال	۴۱۴,۲۹۷	میلیون ریال	خرید طی دوره / سال
(۴۰۷,۳۸۹)	(۲۳۷,۵۶۷,۴۸۸)	(۳۱۷,۷۸۸,۸۰۰)	میلیون ریال	(۳۶۲,۵۲۵)	میلیون ریال	فروش و تعدیلات طی دوره / سال
۱۱۱,۷۹۹	۱۱۵,۱۳۲,۵۶۵	۱۴۳,۳۸۵,۹۴۲	میلیون ریال	۱۶۳,۵۷۱	میلیون ریال	مانده پایان دوره / سال

۱-۱-۲۹- شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام) در راستای اجرای ماده ۸ دستورالعمل بازارگردانی در بورس اوراق بهادار تهران و فرابورس ایران مصوب هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار، عملیات بازارگردانی سهام شرکت را با صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی صبا گستر نفت و گاز تامین (بازارگردان) و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامدار عمده) در تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۸ آغاز نموده است.

۲۹-۲- صرف سهام خزانه

(مبالغ به میلیون ریال)			
شرکت	گروه	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۰	۲۴۹,۹۶۷	۲۴۷,۰۹۵	۱۵,۳۵۳

۲-۲-۲۹- صرف سهام خزانه به مبلغ ۲۴۹,۹۶۷ میلیون ریال بابت فروش سهم سرمایه گذاری ساختمان ایران توسط شرکت های گروه می باشد که سهم اکثریت به حساب صرف سهام خزانه منظور شده است.

۳۰- اندوخته قانونی

طبق مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷، مبلغ ۱,۱۳۲,۲۲۲ میلیون ریال (اندوخته قانونی شرکت اصلی مبلغ ۷۱۷,۴۸۰ میلیون ریال) از محل سود قابل تخصیص شرکت اصلی و شرکت های فرعی به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن اندوخته قانونی هر شرکت به ده درصد سرمایه همان شرکت؛ انتقال ۵ درصد از سود خالص هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی، قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و جز در هنگام انحلال شرکت قابل تقسیم بین سهامداران نمی باشد.

(مبالغ به میلیون ریال)	
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۶۸۶,۰۷۰	۷۱۷,۴۸۰
۳۷۸,۴۵۳	۴۱۴,۷۴۲
۱,۰۶۴,۵۲۳	۱,۱۳۲,۲۲۲

اندوخته قانونی شرکت

سهم از اندوخته قانونی شرکتهای فرعی

۳۱- اندوخته سرمایه ای

(مبالغ به میلیون ریال)			
شرکت	گروه	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۶,۲۲۷,۱۷۰	۷,۴۹۳,۹۴۴	۳,۸۱۵,۴۳۶	۴,۴۰۵,۰۸۵
۱,۲۶۶,۷۷۴	۸۳۲,۶۵۹	۵۸۹,۶۴۹	۷۹۹,۳۳۸
۷,۴۹۳,۹۴۴	۸,۳۲۶,۶۰۳	۴,۴۰۵,۰۸۵	۵,۲۰۴,۴۲۳

مانده ابتدای دوره / سال

افزایش طی دوره / سال

مانده پایان دوره / سال

۱-۳۱- طبق ماده ۵۸ اساسنامه شرکت سود حاصل از فروش سهام موجود در سید سهام شرکت در هر سال تا میزانی که منجر به زیان انباشته نگردد به حساب اندوخته سرمایه ای منتقل و پس از رسیدن به نصف سرمایه ثبت شده شرکت و اخذ مجوز از سازمان بورس بنا به پیشنهاد هیات مدیره و با تصمیم مجمع عمومی فوق العاده قابل تبدیل به سرمایه است. اندوخته سرمایه ای تا زمان ادامه فعالیت شرکت غیر قابل تقسیم بوده و صرفاً برای حفظ روند سود دهی شرکت با پیشنهاد هیات مدیره و تصویب مجمع عمومی عادی، هر سال می توان حداکثر تا ۲۰ درصد از مبلغی که در همان سال به حساب اندوخته سرمایه ای منظور می گردد، بین صاحبان سهام تقسیم نمود. تبصره ۱- کسری مبلغ منظور شده به حساب اندوخته سرمایه ای بدلیل جلوگیری از انعکاس زیان انباشته، باید از محل اولین انباشته در سنوات آتی تخصیص یابد. تبصره ۲- در صورت وجود زیان انباشته، اندوخته سرمایه ای به میزان اقل اندوخته سرمایه ای پس از کسر زیان انباشته شرکت اصلی و اندوخته سرمایه ای پس از کسر زیان انباشته گروه قابل تبدیل به سرمایه است. لازم به ذکر است در تلفیق سود فروش سهام شرکت های فرعی زاگرس، جوانان و ساختمان نوین از اندوخته سرمایه ای کسر شده و به حساب آثار منافع حق کنترل منظور گردیده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۳۲- منافع فاقد حق کنترل

منافع فاقد حق کنترل بشرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه	
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۱,۹۵۹,۷۷۰	۱,۸۱۹,۵۵۴
۱۶۷,۸۰۸	۱۶۱,۱۰۹
۲۷,۷۷۰	(۱۲۹,۵۷۳)
<u>۲,۱۵۵,۳۴۷</u>	<u>۱,۸۵۱,۰۹۰</u>

سرمایه

اندوخته قانونی

سود (زیان) انباشته

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۳۳- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه		یادداشت
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
ریالی	ریالی	
تجاری:		
۲۲,۸۰۸	۲۱,۸۸۹	۳۳-۱ اسناد پرداختنی تجاری
۱۳۶,۶۶۳	۱۰۸,۷۸۱	۳۳-۲ حساب های پرداختنی تجاری
۱۷,۲۳۵	۱۶,۴۳۷	۳۳-۳ پرداختنی - اشخاص وابسته
۱۷۶,۷۰۶	۱۴۷,۱۰۷	
سایر پرداختنی ها		
-	۶,۰۶۱	اسناد پرداختنی
۲۷,۰۷۸	۳۲,۲۲۶	حق بیمه های پرداختنی
۱۴,۶۸۰	۲۵,۲۸۹	سازمان امور مالیاتی
۵۶۶,۷۹۰	۳۲۴,۵۶۰	۳۳-۴ سایر حساب های پرداختنی
۱,۹۰۶,۰۳۲	۱,۹۰۶,۰۳۲	۲۱-۶-۱ درآمد تحقق نیافته سهام های وثیقه
۲,۵۱۴,۵۸۰	۲,۲۹۴,۱۶۸	
۲,۶۹۱,۲۸۶	۲,۴۴۱,۲۷۵	
(۲,۰۶۷,۷۷۹)	(۲,۰۶۷,۷۷۹)	۲۱-۶-۱ تهاتر با حسابها ی دریافتنی
۶۲۳,۵۰۷	۳۷۳,۴۹۶	

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		یادداشت
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
ریالی	ریالی	
تجاری:		
۲۸,۸۱۲	۲۰,۰۰۲	۳۳-۳ حساب های پرداختنی تجاری: اشخاص وابسته و تابعه
۲۸,۸۱۲	۲۰,۰۰۲	
سایر پرداختنی ها		
۳۷۶,۷۱۵	۲۲۱,۵۷۸	۳۳-۴ سایر حساب های پرداختنی
۴,۰۰۱	۱۱,۲۷۹	سازمان امور مالیاتی
۳,۳۱۹	۴,۳۸۷	سازمان تامین اجتماعی
۱,۹۰۶,۰۳۲	۱,۹۰۶,۰۳۲	۲۱-۶-۱ درآمد تحقق نیافته سهام های وثیقه
۲,۲۹۰,۰۶۷	۲,۱۴۳,۲۷۶	
۲,۳۱۸,۸۷۹	۲,۱۶۳,۲۷۸	
(۲,۰۶۷,۷۷۹)	(۲,۰۶۷,۷۷۹)	۲۱-۶-۱ تهاتر با حسابها ی دریافتنی
۲۵۱,۱۰۰	۹۵,۴۹۹	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۳۳-۱ از مبلغ ۴۷,۲۳۲ 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 نهائی با سازمان منطقه آزاد کیش مسترد خواهد شد و مربوط به شرکت فرعی نوسازی و ساختمان ایران می باشد

۳۳-۲- حساب های پرداختی تجاری:

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه		
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۲۳,۱۹۶	۱۸,۷۱۸	پیمانکاران
۶۸,۳۱۵	۶۱,۳۹۶	سپرده ها
۲۰,۳۱۵	۶,۴۹۱	شرکت پارسا کوشان زاگرس-راهسازی معابر جفاخور
۶,۰۹۰	-	کارگزاری ساختمان نوین
۶,۰۶۵	۶,۰۶۵	خریداران پروژه ها
۱۲,۶۸۲	۱۶,۱۱۱	سایر اشخاص
۱۳۶,۶۶۳	۱۰۸,۷۸۱	

۳۳-۳ از مبلغ ۱۶,۵۱۳ میلیون ریال بدهی گروه به مبلغ ۱۶,۴۳۱ میلیون ریال بدهی به شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان اردبیل مربوط به تهاتر واحدهای بلوک E مجتمع اداری شهیار اردبیل به متر از ۸۵۰ متر مربع به بهای تمام شده ۴۱,۵۰۴ میلیون ریال و براساس گزارش کارشناسی رسمی دادگستری و تحصیل ۶ واحد مسکونی یساوول 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 تهاتر گردیده است.

بدهی شرکت اصلی نیز همدا بابت بدهی به شرکت نوین کورت به مبلغ ۱۹,۳۲۹ میلیون ریال می باشد.

۳۳-۴ سایر حساب های پرداختی عمدتاً مربوط به بدهی به بیمه نوین به مبلغ ۱۷,۱۷۰ میلیون ریال، بستانکاران ودیعه ساختمان عباس آباد به مبلغ ۱۰,۰۵۱ 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		
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۱۰,۲۰۶	۲۰,۱۶۵	۴۶,۴۸۶	۷۲,۲۱۲	مانده در ابتدای سال
(۴,۳۴۳)	(۹,۳۴۰)	(۲۲,۹۰۲)	(۱۶,۷۲۵)	پرداخت شده طی سال
-	-	-	-	ذخیره مزایای پایان خدمت شرکت خارج شده از تلفیق
۱۴,۳۰۲	۱۰,۰۴۴	۴۸,۶۲۸	۳۰,۸۹۸	ذخیره تامین شده طی سال
۲۰,۱۶۵	۲۰,۸۶۹	۷۲,۲۱۲	۸۶,۳۸۵	مانده در پایان سال

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۳۵- مالیات پرداختنی

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت	
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۳۵-۱	گروه
۲۴۸,۳۳۲	۱۰۶,۰۵۳	۳۵-۲	شرکت اصلی
۴,۹۴۳	۴,۹۴۳		
۲۵۲,۲۷۵	۱۱۰,۹۹۶		

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

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت	
گروه			
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
۱۸,۱۲۶	۲۶۱,۱۵۶		مانده در ابتدای سال
۲۴۸,۳۳۲	۱,۴۸۷		ذخیره مالیات عملکرد سال
۱۸	۵,۱۹۳		تعدیل ذخیره مالیات عملکرد سالهای قبل
(۵,۳۲۰)	(۱۴۸,۹۵۹)		تادیه شده طی سال
۲۶۱,۱۵۶	۱۱۸,۸۷۷		
(۷,۸۸۱)	(۷,۸۸۱)	۲۳	پیش پرداخت های مالیاتی
۲۵۲,۲۷۵	۱۱۰,۹۹۶		

۳۵-۱-۱- مالیات بر درآمد شرکت فرعی تامین مسکن نوین تا پایان سال ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ قطعی و تسویه شده است.

۳۵-۱-۲- شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران مالیات بر درآمد سنوات ۱۳۸۳ الی ۱۳۹۰، ۱۳۹۰ الی ۱۳۹۳، ۱۳۹۳ الی ۱۳۹۷ و ۱۳۹۷ 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 اجرای 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. ضمناً مالیات عملکرد سال ۱۳۹۸ موضوع مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات های مستقیم قطعی و تسویه شده است لیکن در خصوص مالیات عملکرد موضوع ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم با توجه به محاسبه و پرداخت علی الحساب مالیات ساخت املاک پروژه آسمان ونک مبلغ آن در سال ۱۳۹۲ به موجب رأی هیأت تجدید نظر، محاسبه مجدد حوزه مالیاتی در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۱۸ 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 تشخیصی به مبلغ ۱۳۰ میلیارد ریال برگ تشخیص صادر شد و شرکت نسبت به آن اعتراض نموده است. مبلغ محاسبه شده توسط اداره امور مالیاتی شامل مبلغ ۵۷۱ میلیارد ریال درآمد فروش املاک می باشد و درآمد مذکور بابت املاک فروخته شده که پروانه ساختمانی آنها مربوط به قبل از سال ۱۳۹۵ می باشد که شرکت مشمول مالیات سرفصل نقل و انتقال املاک (ماده ۵۹) می باشد به همین علت صرفاً بابت هزینه های برگشتی و درآمد تعدیلات سنواتی ذخیره مالیات شناسایی شده است. برای عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به دلیل زیان ذخیره ای شناسایی نشده است.

۳۵-۱-۳- مالیات عملکرد شرکت فرعی ساختمان نوین تا پایان سال ۱۴۰۳ رسیدگی و تسویه شده است با توجه به عدم وجود درآمد مشمول مالیات برای سال مالی قبل و سال مالی مورد گزارش که مورد رسیدگی مالیاتی هم قرار نگرفته اند و احتساب معافیت های مالیاتی، ذخیره ای از این بابت در حسابها منظور نگردیده است. مالیات عملکرد دوره ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ با اینکه درآمدهای شرکت معاف بوده و بخشی از آن مشمول مالیات مقطوع شده است. از این بابت ذخیره در حسابها منظور نشده 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 ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به موجب برگ تشخیص صادره به مبلغ ۲۵۴۲ میلیون ریال مربوط به فروش پروژه نسترن مشهد در سنوات گذشته بوده که موضوع با اعتراض شرکت در هیأت حل اختلاف مالیاتی در جریان رسیدگی است. سود ابرازی عملکرد شش ماهه مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۲۹ با اعمال معافیت های سود سرمایه گذاری در سهام شرکت های از شمول مالیاتی خارج گردیده است.

۳۵-۱-۵- مالیات عملکرد شرکت توسعه عمران زاگرس تا پایان سال مالی ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ رسیدگی و قطعی شده است. همچنین دفاتر شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ توسط سازمان امور مالیاتی مورد رسیدگی قرار گرفته و مبلغ ۲۶۷ میلیون ریال از شرکت مطالبه گردیده است که از این بابت ذخیره های در دفاتر شناسایی نشده 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 ۱۶۰۶ 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 درآمدهای غیرعملیاتی نیز معاف از مالیات می باشند لذا شرکت ذخیره مالیات عملکرد بابت سال های مذکور اعمال نکرده است.

۳۵-۱-۷- مالیات بر درآمد شرکت فرعی تامین مسکن جوانان برای کلیه سالها تا سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ قطعی و تسویه شده و گواهی ماده ۲۳۵ نیز اخذ شده است. با وجود زیان ابرازی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به مبلغ ۷۳,۹۶۱ میلیون ریال، براساس رسیدگی انجام شده توسط کارشناسان سازمان امور مالیاتی بالغ بر مبلغ ۳,۵۱۰ میلیون ریال مالیات براساس برگ تشخیص شماره ۱۴۳۹۱۵۲۸۲/۱۰۰۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۲۸ 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 ۳۱۶۱۸ میلیون ریال بابت مالیات سود سهام مزاد ده درصد بانک اقتصاد 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 ۳,۵۱۰ میلیون ریال کمتر از مجموع برگ های تشخیص یا قطعی مالیاتی صادره توسط اداره مالیاتی مربوط است که مورد اعتراض قرار گرفته است و بدهی بابت آنها در حسابها منظور نشده است. سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ مورد رسیدگی کارشناسان مالیاتی قرار گرفته و طبق برگ تشخیص به شماره ۲۰۰۰۰۰۳۴۰۳۴۲۷ مورخ ۱۴۰۴/۱۱/۲۸ معاف از مالیات تشخیص داده شده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 دوره شش ماهه مالی منتهی به ۳۱ اسفند ۱۴۰۴

۳۵-۱-۸- مالیات بر درآمد شرکت تامین مسکن تولید ایرانیان برای آگهی سال مالی قبل ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ قطعی و تسویه شده است.
 ۳۵-۱-۹- مالیات بر عملکرد شرکت توبین کت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ به موجب برگ تشخیص صادره به مبلغ ۳۶۵ میلیون ریال عمدتا مرتبط با مالیات نقل و انتقال املاک موضوع ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم تعیین شده که در هیئت حل اختلاف مالیاتی در جریان رسیدگی است. درآمد مشمول مالیات سلبی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ و ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ و همچنین دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ عمدتا با افعال منافضی سود سرمایه گذاری در سهام شرکت ها و سود گواهی سپرده بانکی بوده و لذا از مشمول مالیات خارج گردیده است.

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

توضیحات	مالیات		مالیات		درآمد مشمول مالیات ابرازی		سود(زیان) ابرازی		سال مالی
	ماده پرداختی	ماده پرداختی	تاریخ شده	قطعی	تشخیصی	ابرازی	درآمد تشخیصی	مالیات ابرازی	
در جریان بهار	۲,۰۷۴	۲,۰۷۴	۶,۴۶۵	(۴,۷۵۵)	۶,۴۶۵	-	-	۲۳۱,۴۷۰	۱۳۸۱/۰۶/۳۱
هیات حل اختلاف	۲,۸۶۹	۲,۸۶۹	۲,۸۶۹	-	۲,۸۶۹	-	-	۱۳۷,۰۲۷	۱۳۹۷/۰۶/۳۱
هیات حل اختلاف	-	-	۴۸۰	۴۸۱	۵۲۶	-	-	۶۹,۱۲۴	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
هیات حل اختلاف	-	-	۲۸۹	-	۳۶۷	-	-	(۳۳۳,۹۴۸)	۱۳۹۶/۰۶/۳۱
رسیدگی شده	-	-	-	۵۷۳	۵۷۳	-	-	۲۰,۶۸۳,۳۶۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
هیات حل اختلاف	-	-	-	-	۴,۰۳۸	-	-	۱,۷۲۹,۳۰۰	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
رسیدگی شده	-	-	-	-	۲,۳۰۷	-	-	۳,۸۳۲,۹۲۳	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	-	۳,۹۲۵,۹۹۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	-	۶۷۸,۳۰۸	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
	۴,۹۴۳	۴,۹۴۳							

۳۵-۳-۱- مالیات بر درآمد شرکت برای آگهی سال مالی قبل از سال ۱۳۸۸ قطعی و تسویه شده است.

۳۵-۳-۲- طبق برگ قطعی رأی هیات حل اختلاف از بابت مالیات عملکرد سال ۱۳۸۸ مبلغ ۴,۷۵۵ میلیون ریال شرکت از بابت مالیات عملکرد سال مالی ۱۳۸۸ شرکت از سازمان امور مالیاتی طلبکار گردید که مقرر شد بخشی از آن با بدهی سال ۱۴۰۰ تهران گردد و جهت استرداد باقی نیز در خواست ارسال شده است.

۳۵-۳-۳- برگ تشخیص صادره برای عملکرد ۱۳۹۲ از سوی شرکت مورد اعتراض قرار گرفته، پرونده به هیات حل اختلاف ارجاع گردیده است تا تاریخ تهیه صورهای مالی نتیجه به این شرکت اعلام نشده است.
 ۳۵-۳-۴- عملکرد سال مالی ۱۳۹۲ و ۱۳۹۵ و ۱۳۹۷، ۱۳۹۸، ۱۳۹۹ و ۱۳۹۹ مورد رسیدگی مقامات مالیاتی قرار گرفته است و مالیات مقرر قطعی و تسویه گردیده است.

۳۵-۳-۵- برگ تشخیص صادره برای عملکرد ۱۳۹۴ و ۱۳۹۶ از سوی شرکت مورد اعتراض قرار گرفته و تا تاریخ تهیه صورهای مالی نتیجه به این شرکت اعلام نشده است.

۳۵-۳-۶- بخشی عمده مالیات عملکرد سال ۱۴۰۰ تسویه و باقی نیز در حال بهایر با مانده مطالبات از سازمان امور مالیاتی بابت مالیات عملکرد سال ۱۳۸۸ می باشد...

۳۵-۳-۷- بابت مالیات عملکرد سال ۱۴۰۲ و ۱۴۰۳ با توجه به معاف بودن سود سهام و سود فروش مالیاتی ابراز نگردیده لیکن به ترتیب ۴,۰۳۸ میلیون ریال و ۲,۲۰۷ میلیون ریال توسط اداره مالیاتی برگ تشخیص صادر شده که نسبت به عملکرد ۱۴۰۲ آن اعتراض شده به همین ذخیره ای در حسابها منظور گردیده است و عملکرد ۱۴۰۲ در حال بررسی است.

۳۵-۳-۸- با توجه به اینکه قضایای اصلی شرکت شامل سود سهام و سود فروش سرمایه گذاران می باشد که سود سهام طبق تبصره ۴ ماده ۱۰۵ قانون م معاف می باشد و همچنین خرید و فروش سهام مشمول مالیات مقطوع در زمان انجام معامله می باشد بنابراین صورت های مالی دوره شش ماهه مالی سال مالی مورد گزارش ذخیره ای در حسابها منظور نشده است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۳۶- سود سهام پرداختنی

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
		شرکت:
۲۳,۷۰۰	۲۳,۷۰۰	سود سهام قبل از سال ۱۳۹۳
۶,۴۱۰	۶,۴۱۰	سود سهام ۱۳۹۳
۴,۳۸۶	۴,۳۸۶	سود سهام ۱۳۹۴
۳,۸۸۶	۳,۸۸۶	سود سهام ۱۳۹۵
۲۴,۵۹۱	۲۴,۵۹۱	سود سهام ۱۳۹۹
۵,۶۲۹	۵,۶۲۹	سود سهام ۱۴۰۰
۱۱,۳۹۳	۱۱,۳۹۳	سود سهام ۱۴۰۱
۳۶,۵۹۳	۳۶,۵۹۳	سود سهام ۱۴۰۲
۲۳,۶۵۳	۲۳,۱۹۶	سود سهام ۱۴۰۳
-	۲,۴۶۷,۴۱۸	سود سهام ۱۴۰۴
۱۴۰,۲۴۲	۲,۶۰۷,۲۰۳	
		گروه:
۴۵,۶۵۲	۳۲,۵۴۶	شرکت های فرعی - متعلق به منافع فاقد حق کنترل
۱۸۵,۸۹۴	۲,۶۳۹,۷۴۹	

۱-۳۶- 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 خواهد گردیده 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 سود تقسیمی هر سهم مصوب مجمع سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ مبلغ ۸۰ ریال است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۳۷- ذخایر

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت	گروه		یادداشت		
	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹			۱۴۰۴/۰۶/۳۱
-	-	۳۰۱,۰۱۵	۲۹۳,۷۹۷	۳۷-۱	ذخیره اتمام پروژه ها
۱۸,۶۴۹	۱۳,۹۱۲	۵۴,۷۴۲	۶۱,۵۵۲		سایر ذخایر
۱۸,۶۴۹	۱۳,۹۱۲	۳۵۵,۷۵۷	۳۵۵,۳۴۹		

۳۷-۱- مانده حساب ذخیره اتمام پروژه ها عمدتاً به مبلغ ۲۶۵,۶۹۴ 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 الهیه از بابت مخارج مربوط به صدور اسناد مالکیت میباشد.

۳۸- پیش دریافت ها

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه		یادداشت	
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹		
۲۴۸,۶۲۳	۲۵۲,۸۳۹	۳۸-۱	پیش دریافت از مشتریان
(۵۱,۴۳۴)	(۵۱,۴۳۴)	۲۱-۱	تهاتر باحساب دریافتی تجاری
(۱,۱۶۶)	(۱,۱۶۶)	۲۱-۸	تهاتر با دریافتی های بلندمدت
۱۹۶,۰۲۳	۲۰۰,۲۳۹		

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۳۹- اصلاح اشتباهات و تغییر طبقه بندی

(مبالغ به میلیون ریال)

گروه		
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
-	(۴۵,۶۱۷)	اصلاح درآمدهای شرکت زاگرس
۷۴,۸۵۴	-	سود سهام شرکت وابسته توسعه و عمران استان کرمان
۷۸۵,۲۴۴	-	سود سهام شرکت وابسته بانک اقتصاد نوین
۸۶۰,۰۹۸	(۴۵,۶۱۷)	جمع
-	(۷۷,۲۵۸)	سهام اقلیت
۸۶۰,۰۹۸	(۱۲۲,۸۷۵)	سهام اکثریت

۳۹-۱- 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.

۳۹-۱-۱ اصلاح و ارائه مجدد صورت های مالی ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ گروه

تجدید ارائه شده)	تعدیلات	طبق صورت های مالی	
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	اصلاح اشتباهات	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
	بد(بس)		صورت وضعیت مالی :
۶۵۲,۱۶۸	۷۷,۳۲۲	۵۷۴,۸۴۶	دارایی های ثابت مشهود
۳,۲۴۰,۸۰۵	(۳۳,۱۲۵)	۳,۲۷۳,۹۳۰	موجودی ساختمان ها، پروژه ها و مواد و کالا
۱,۴۸۶,۸۹۵	(۲۰,۱۴۳)	۱,۵۰۷,۰۳۸	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۶۲۳,۵۰۷	(۱۰,۹۹۷)	۶۱۲,۵۱۰	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۱۹۶,۰۲۳	(۱۳۵,۹۳۲)	۶۰,۰۹۱	پیش دریافت ها
۴۶,۳۶۷,۸۵۵	۴۵,۶۱۷	۴۶,۴۱۳,۴۷۲	سود انباشته
۲,۱۵۵,۳۴۷	۷۷,۲۵۹	۲,۲۳۲,۶۰۶	منافع فاقد حق کنترل
	.		

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۴۰- نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به میلیون ریال)

شرکت		گروه	
۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به	۶ ماهه منتهی به
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۷۱۱,۳۷۰	۶۲۸,۲۰۸	۱۱,۰۸۱,۲۶۱	۱۳,۳۳۱,۵۲۰
سود خالص			
تعدیلات			
-	-	۲۵,۶۵۱	۶,۶۸۰
-	-	-	۱,۵۵۷
-	-	(۱۰,۵۷۰,۸۰۳)	(۱۲,۱۲۸,۲۸۳)
۴,۱۲۳	۷۰۴	۷,۸۸۲	۱۴,۱۷۳
۴,۹۸۲	۴,۹۸۷	۱۷,۳۹۶	۱۷,۸۱۵
(۲۰۴)	(۲,۳۱۵)	(۳۰,۸۸۹)	(۷,۹۴۰)
۸,۹۰۱	۳,۳۷۶	(۱۰,۵۵۰,۷۶۳)	(۱۲,۰۹۵,۹۹۸)
۷۲۰,۲۷۱	۶۳۱,۵۸۴	۵۳۰,۴۹۸	۱,۱۳۵,۵۲۳
تغییرات سرمایه در گردش:			
(۱,۰۶۱,۰۷۱)	۲۶۸,۹۷۵	۱,۰۳۲,۱۰۶	۸۴۸,۴۷۲
-	-	۶۶,۳۰۳	(۶۴,۷۴۳)
(۹۵۰)	(۳,۴۱۲)	(۱۲۵,۲۳۲)	۱۸,۱۱۳
-	-	(۲۲۴,۹۷۱)	(۷۱,۱۷۵)
(۲۵,۴۹۶)	(۱۵۷,۶۱۹)	(۳۴۴,۴۴۴)	(۱۷۹,۱۵۵)
(۳۸,۶۷۸)	(۴,۷۳۷)	(۳۶۴,۷۷۰)	(۴۰۸)
-	-	۹,۳۳۹	۴,۲۱۶
۲۷۹,۷۷۶	(۱,۱۲۲,۶۱۸)	(۳۸۴,۴۵۳)	(۱,۵۰۲,۱۴۷)
۳,۷۴۳	۲,۱۳۳	۱۳۲,۲۷۳	۱,۵۳۰
-	-	۱۱,۰۰۹	۱۷,۶۶۹
(۸۴۲,۶۷۶)	(۱,۰۲۷,۲۷۹)	(۱۹۲,۹۴۰)	(۹۲۷,۶۲۹)
(۱۲۲,۴۰۶)	(۳۹۵,۶۹۶)	۳۳۷,۵۵۹	۲۰۷,۸۹۴

هزینه مالیات بر درآمد
هزینه های مالی
سود و زیان سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
استهلاک دارایی غیر جاری
سود حاصل از سایر اوراق بهادار و سپرده های سرمایه گذاری بانکی

کاهش (افزایش) حسابهای دریافتی عملیاتی
(افزایش) موجودی مواد و کالا
(افزایش) کاهش سفارشات و پیش پرداختها
(افزایش) سرمایه گذاری در املاک
افزایش (کاهش) حسابهای پرداختی عملیاتی
افزایش (کاهش) ذخایر
افزایش پیش دریافتیهای عملیاتی
(افزایش) سرمایه گذاری های کوتاه مدت و بلندمدت
(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
سود سهام دریافتی از شرکت های وابسته

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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 مبنی بر حفظ سرمایه گذاریها و مدیریت آنها جهت افزایش بازدهی می باشد و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده از خارج از شرکت نیست. کمیته سرمایه گذاری 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 ۲۰٪ تا ۲۵٪ دارد که به عنوان نسبت خالص بدهی به سرمایه تعیین شده است.

۴۱-۱-۱- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان سال مالی به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

اصلی		گروه		
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
۴۳۵,۰۹۹	۲,۷۴۲,۴۲۶	۱,۶۸۶,۶۶۸	۳,۷۶۶,۲۱۴	جمع بدهی ها
(۶۳۰,۳۶۳)	(۱۹۴,۰۶۷)	(۷۴۴,۳۱۵)	(۳۳۳,۴۷۲)	موجودی نقد
(۱۹۵,۲۶۴)	۲,۵۴۸,۳۵۹	۹۴۲,۳۵۳	۳,۴۳۲,۷۴۲	خالص بدهی
۴۱,۶۲۱,۶۶۱	۶۶,۱۹۹,۱۰۳	۶۹,۱۹۵,۶۳۲	۹۱,۲۶۴,۲۶۴	حقوق مالکانه
۰٪	۴٪	۱٪	۴٪	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 مینماید. 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 قراردادهای آن، به طور مستمر نظارت شده و ارزش کل معاملات با طرف قراردادهای تأیید شده گسترش می یابد. آسیب پذیری اعتباری از طریق محدودیت های طرف قرارداد که بطور سالانه توسط کمیته مدیریت ریسک و کمیته وصول مطالبات بررسی و تأیید می شود، کنترل می شود عمده مطالبات سررسید شده شرکت مربوط به مطالبات از شرکت بین المللی خانه سازی ایرانیان طبق یادداشت توضیحی ۶-۲۱ صورتهای مالی است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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 فعال این سرمایه گذاری رو مبادله نمی کند. همچنین شرکت سایر سرمایه گذاری در اوراق بهادار مالکانه را برای اهداف مبادله نگهداری می کند.

۴۱-۶- مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چهارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلند مدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. از بابت کنترل نقدینگی قابل دسترس، شرکت گزارش نقدینگی هفتگی و ماهانه، ۶ ماهه و سالانه تهیه و بررسی مینماید. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری اندوخته کافی و تسهیلات بانکی از طریق نظارت مستمر بر جریان های نقدی پیش بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق مقاطع سر رسید داراییها و بدهیهای مالی، مدیریت می کند.

(مبالغ به میلیون ریال)

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	عندالمطالبه	کمتر از ۳ ماه	بین ۳ تا ۱۲ ماه	بین ۱ تا ۵ سال	جمع
پرداختنی های تجاری	۱۴۷,۱۰۷	-	-	-	۱۴۷,۱۰۷
سایر پرداختنی ها	۲۲۶,۳۸۹	-	-	-	۲۲۶,۳۸۹
مالیات پرداختنی	۴,۹۴۳	-	-	-	۴,۹۴۳
پیش دریافت ها	-	-	۲۰۰,۲۳۹	-	۲۰۰,۲۳۹
ذخیره مزایای پایان خدمت	۲۰,۸۶۹	-	-	-	۲۰,۸۶۹
ذخایر	۱۳,۹۱۲	-	-	-	۱۳,۹۱۲
سود سهام پرداختنی	۲۶۰,۷۲۰	-	-	-	۲۶۰,۷۲۰
	<u>۳,۰۲۰,۴۲۳</u>	<u>۰</u>	<u>۲۰۰,۲۳۹</u>	<u>۰</u>	<u>۳,۲۲۰,۶۶۲</u>

۴۲- وضعیت ارزی

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

گروه:	دلار	یورو	یادداشت
موجودی نقد	۶,۰۳۳	۱,۶۷۹	۲۶-۱
خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۴	۶,۰۳۳	۱,۶۷۹	
خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴	۶,۰۳۳	۱,۶۷۹	
معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ (میلیون ریال)	۲۲۷	۴۳	
معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ (میلیون ریال)	۲۲۷	۴۳	
شرکت اصلی:			
موجودی نقد	۶,۰۳۳	۱,۶۷۹	۲۶-۱
خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۴	۶,۰۳۳	۱,۶۷۹	
خالص دارایی های ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴	۶,۰۳۳	۱,۶۷۹	
معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ (میلیون ریال)	۲۲۷	۴۳	
معادل ریالی خالص دارایی ها (بدهی های) پولی ارزی در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ (میلیون ریال)	۲۲۷	۴۳	

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۴۳-معاملات گروه با اشخاص وابسته

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

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	پرداخت هزینه توسط شرکت اصلی	پرداخت وجه	دریافت وجه سود سهام	سود سهام
سایر اشخاص وابسته	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان کرمان	همگروه (نفوذ قابل ملاحظه)	۰	-	-	۱۱,۰۴۶
	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	همگروه (نفوذ قابل ملاحظه)	۱۸۴	۳۶۸	-	-
	تامین سرمایه نوین	سهامدار مشترک	۰	-	۶۶۹,۵۶۶	۰
	جمع		۱۸۴	۳۶۸	۶۶۹,۵۶۶	۱۱,۰۴۶

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

۲-۴۳-مانده معاملات گروه با اشخاص وابسته به شرح زیر است:

شرح	نام شخص وابسته	درافتنی های تجاری	سایر درافتنی ها	برداختنی های تجاری	برداختنی های غیر تجاری	۱۴۰۴/۱۲/۲۹		۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
						طلب	بدهی	طلب	بدهی
شرکت های وابسته	تامین سرمایه نوین	۱۸۴	۰	۰	(۶۷۴)	۱۸۴	۰	۶۶۸,۸۹۲	۰
	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	۱۳,۳۷۲	۰	۰	۰	۱۳,۳۷۲	۰	۲,۳۲۶	۰
شرکت های گروه	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان کرمان	۱۳۸,۷۴۸	۰	۰	۰	۱۳۸,۷۴۸	۰	۱۳۸,۷۴۸	۰
	پالک اقتصاد نوین	۲,۰۶۷,۷۷۹	۰	۰	(۲,۰۶۷,۷۷۹)	۰	۰	۰	۰
	بین المللی خانه سازی ایران تیان	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
	زرین ارمان سعادت	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
	شرکت عمران و مسکن سازان اریل	۰	۰	(۱۶,۴۳۱)	۰	۰	۰	۰	(۱۶,۴۳۱)
	تکبیر و نومسازي ساختمان کیش	۱,۳۳۱	۰	۰	۰	۱,۳۳۱	۰	۱,۳۳۱	۰
	ایزی تک اقتصاد نوین	۲,۴۳۰	۰	۰	۰	۲,۴۳۰	۰	۲,۴۳۰	۰
	عمران و مسکن سازان غرب	۰	۰	۰	۰	۳۲,۲۸۲	۰	۳۲,۲۸۲	۰
	نورسیم	۰	۰	۰	۰	۹۳۶	۰	۹۳۶	۰
	پیتاسازان استوار	۰	۳۰	۰	۰	۳۰	۰	۳۰	۰
	سایر	۱,۳۳۷	۰	(۸۲)	۰	۱,۱۵۵	-	۰	۰
		۲,۳۲۱,۳۲۰	۴۳,۶۳۵	(۱۶,۵۱۳)	(۲,۰۶۸,۴۵۲)	۱۹۷,۰۹۴	(۱۷,۱۰۵)	۸۵۲,۹۶۹	(۱۶,۴۳۱)

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

(مبالغ به میلیون ریال)

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

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	سود سهام	دریافت وجه بابت مطالبات	پرداخت وجه	پرداخت هزینه توسط شرکت اصلی	هزینه حق العمل کاری
شرکتهای گروه	شرکت توسنمای ساختمان تهران	شرکت فرعی	-	-	-	-	۲۰۴.۸۷۴	۹.۹۱۵
	شرکت تامین مسکن جوانان	شرکت فرعی	-	-	-	-	۲.۲۴۴	-
	شرکت تامین مسکن توبین	شرکت فرعی	-	-	۱۱۸.۹۶۱	۱۱۸.۹۶۱	۷۷۸	-
	شرکت تامین مسکن توبید ابراهیم	شرکت فرعی	-	-	۷۶	۲۳.۳۵۸	۲۲.۶۹۶	-
گروه	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	شرکت فرعی	-	-	-	-	۷۸	-
	شرکت سرمایه گذاری ساختمان توبین	شرکت فرعی	-	-	-	-	۱.۵۹۴	-
	شرکت توسعه و عمران آوری	شرکت فرعی	-	-	-	-	۷۶	-
	شرکت توسعه و عمران زاگرس	شرکت فرعی	-	-	-	-	۵	-
۳-۱	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر	شرکت وابسته	-	-	-	۳۶۸	۱۸۴	-
	شرکت سرمایه گذاری توسعه استان کرمان	شرکت وابسته	-	۶.۵۷۰	-	-	-	-
جمع				۶.۵۷۰	۱۱۹.۰۳۷	۱۴۲.۶۸۷	۳۳۲.۵۲۹	۹.۹۱۵

۱-۳-۴-معاملات با اشخاص وابسته ی با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت با اهمیتی نداشته است.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۴۴- تعهدات و بدهیهای احتمالی

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

(مبالغ به میلیون ریال)

اصلی		گروه		یادداشت
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
-	-	۲۱۶,۴۷۶	۲۱۵,۹۶۸	تضمین تعهدات شرکت (توثیق سهام به نفع ساختمان ایران)
-	-	۱۲۱,۸۹۹	۱۲۱,۸۹۹	رهن سند گودال چشمه
-	-	-	-	تضمین تخلفه دفتر استجاری شرکت فرعی سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس چهارمحال و بختیاری
-	-	۲۷,۱۷۷	۲۷,۱۷۷	سفته های ارائه شده جهت خرید پروژه های استان مازندران
-	-	۳۳,۸۷۵	۳۳,۸۷۵	بنیاد تعاون ناجا (خریدار پروژه مهر پردیس شرکت فرعی نوسا)
-	-	۱۹۸,۹۳۴	۱۹۸,۹۳۴	سازمان منطقه آزاد کیش (چک تضمینی عهده شرکت فرعی نوساجت تمدید قرارداد زمین)
-	-	۹۴۳,۰۷۵	۹۴۳,۰۷۵	تضمین تسهیلات از محل چک و سفته
-	-	۱۵,۱۶۳	۱۵,۱۶۳	چک ۰۱۹۳۰۱ بابت ۵٪ تضمین حسن انجام کار پروژه ظفر
-	-	۲۷,۵۰۴	۲۷,۵۰۴	چک ۰۱۹۳۰۲ بابت تضمین پیش پرداخت قرارداد پروژه ظفر
۵۴,۱۳۰	۵۴,۱۳۰	۱,۰۴۱,۰۳۴	۱,۶۵۲,۳۷۶	تضمین تسهیلات شرکتهای گروه
-	-	۶۸,۰۴۰	۶۸,۰۴۰	سایر اشخاص حقیقی و حقوقی ناشی از قراردادهای تسهیلات تسویه شده (نوسا)
۲,۷۰۶	۲,۷۰۶	۴۸,۹۹۸	۵۱,۲۹۸	سایر
۵۶,۸۳۶	۵۶,۸۳۶	۲,۷۴۲,۱۷۵	۳,۳۵۵,۳۰۹	

بدهی های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ 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.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

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

ملاحظات	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	
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 شوش	۸۰,۰۰۰	۲-بانک رفاه
با توجه به صدور رأی دادگاه تجدید نظر نسبت به محکومیت بنیاد تعاون ناجا 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 ناجا 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.	۳۷۷,۶۴۳	۳-بانک قوامین
		۴-تضمین وام بانک اقتصاد نوین توسط سازین
	۳۶,۳۰۰	
	<u>۹۴۳,۰۷۵</u>	

۴۴-۱-۲- تضمین تسهیلات شرکتهای گروه:

یادداشت	گروه		شرکت	
	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
تضمین تسهیلات سازین	۳۶,۳۰۰	۳۶,۳۰۰	۳۶,۳۰۰	۳۶,۳۰۰
تضمین تسهیلات نوید ایرانیان	۱۷,۸۳۰	۱۷,۸۳۰	۱۷,۸۳۰	۱۷,۸۳۰
بدهی احتمالی نوسا به نفع سرمایه گذاری ساختمان ایران - بابت تضمین وام دریافتی و هزینه های جاری و سرمایه ای	۶۹۱,۴۷۱	۶۹۱,۴۷۱	-	-
بدهی احتمالی نوسا به نفع شرکت تامین مسکن جوانان بابت ظهرونیسی چک تضمین تسهیلات دریافتی از بانک پاسارگاد	۹۰۶,۷۷۵	۲۹۵,۴۳۳	-	-
جمع	۱,۶۵۲,۳۷۶	۱,۰۴۱,۰۳۴	۵۴,۱۳۰	۵۴,۱۳۰

۴۴-۱-۳- 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 متقاضی 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. لازم به توضیح است شرکت در حال تهیه گزارش کارشناسی جهت تعیین بدهی خود از کل هزینه های آنش نشانی می باشد.

۴۴-۱-۴- در خصوص پرونده بابتند ساز پس 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 سؤال قاضی از کارشناسان محترم مبنی بر وصول مبالغ قراردادهای بیمه ای که مورد تایید بیمه انکار بوده انجام گردیده یا خیر که به اشتباه قاضی مبالغ دریافتی بیمه انکار 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 ضمناً 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 بیمه انکار پس از کسر کسورات قانونی (سپرده حسن انجام کار و سپرده بیمه) بدهکار بوده و از مبلغ ۲۸ میلیون ریال، ۱۷ میلیون ریال آن در سال های قبل طی صورت وضعیت های ارائه شده پرداخت شده و باقی مبلغ قبل طبق شرع جریمه، حريمه تعلق نمی گیرد. در ضمن جریمه خواب ماشین آلات به مبلغ ۱۲.۵ میلیارد و هزینه تطویل ناشی از زیان بیمه ۳.۹ میلیارد ریال طبق رأی دادگاه تجدید نظر لحاظ گردیده است. این شرکت اعتراض خود نسبت به رأی وارده و اقدامات حقوقی راجع به اعمال ماده ۴۷۷ آیین دادرسی کیفری و همچنین ماده ۴۲۶ قانون آیین دادرسی مدنی موضوع را بعمل آورده و در حال پیگیری می باشد

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲-۴۴- سایر تعهدات و بدهی های احتمالی:

۲-۱- ۴۴- خلاصه وضعیت دعاوی حقوقی شرکت زاگرس

موضوع	خواهان	خوانده	وضعیت در تاریخ گزارشگری
الزام به ایفای تعهدات در خصوص اجرای شبکه فاضلاب دهکده سامان، تفکیک پلاکها و تنظیم سند رسمی	شرکت امایش و توسعه زنده رود	شرکت توسعه و عمران زاگرس چهار محال و بختیاری	توقیف اموال ملک گودال چشمه شهرکرد تا مبلغ ۱۶.۲۳۹ 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، زیرساخت های آب کشاورزی و شرب، ششادیات گاز و برق دهکده سامان، تفکیک پلاکها و تنظیم سند رسمی، آخذ پروانه ساختمان و خسارت تأخیر تعهدات	احمدرضا پیدالهی	شرکت توسعه و عمران زاگرس چهار محال و بختیاری	حکم به انجام تعهدات موضوع دعوی صادر گردید که پس از اعاده دادرسی توسط شرکت منجر به نقض قسمتی از دادنامه گردید و در مرحله اجرا به کارشناسی ارجاع گردید و در تاریخ ۹ شهریور ۱۴۰۲، مخارج تکمیل شبکه های فاضلاب معابر فرعی و کوچه های واحدهای اقلندی و اجرای شبکه برق، جمعاً مبلغ ۳۸۰۰۰ 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 پلاکهای فروخته شده دهکده سامان	پردیس میرزایی و یوسفعلی بهزادی	شرکت توسعه و عمران زاگرس چهار محال و بختیاری	موضوع دعوی مطروحه، در شش ماهه دوم دادگاه عمومی حقوقی سامان در حال رسیدگی می باشد.
الزام به ایفای تعهدات مربوط به تکمیل دهکده سامان و تنظیم صورت مجلس تفکیکی پلاکهای فروخته شده	خریداران زمین های دهکده سامان	شرکت توسعه و عمران زاگرس چهار محال و بختیاری و هیئت امنا دهکده	دادگاه دعوی مطرح شده علیه شرکت و هیئت امنا در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۸ تشکیل خواهد شد.

۲-۲-۴۴- در شرکت فرعی تامین مسکن نوید ایرانیان اخذ پاینانکار پروژه ۱۹۲ واحدی اقلیای بابل در حال انجام می باشد، لذا احتمال وجود بدهی بعد از اخذ پایان کار وجود خواهد داشت. ضمن اینکه صورت حساب صادره شهرداری بابل بابت عوارض نوسازی و عمران شهری و بهای خدمات پروژه فوق به مبلغ ۳.۲۵۷ میلیون ریال از تاریخ ۱۳۸۵/۱۰/۱ لغایت ۱۴۰۰/۱۲/۲۹ اعلام شده است که شرکت بر اساس قرارداد فی مابین با خریداران ملزم به اخذ پاینانکار و صورت مجلس تفکیکی و نهایتاً انتقال اسناد به نام خریداران می باشد، لیکن پرداخت عوارض نوسازی قید شده به عهده خریداران نهایی می باشد. لازم به ذکر است شهرداری قبل از پرداخت عوارض مذکور هیچ اقدامی در خصوص صدور پاینانکار نمی نماید. همچنین تا زمان نقل و انتقال رسمی کلیه واحدهای فروش رفته در قراردادهای پروژه مسکن مهر صفادشت و تسویه حساب با بانک اعطاء کننده تسهیلات مذکور احتمال وجود تعهداتی به عهده شرکت وجود خواهد داشت. در پروژه صفادشت بابت ۵۶ واحد ۸۵ درصد تکمیل که هنوز تحویل خریداران نشده است علی رغم واگذاری پروژه به شرکت های کیوان بتن، ایکادابنیسه و آذر اسپرسا 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 مشافا به اینکه بابت برگشت چک مطالبات احداث ۱۹۶ واحد مسکن مهر اندیشه تبریز علیه شرکت سازه های مرتفع آذربایجان و عدم قبولی بدهی شرکت عماد آرمه بابت قرارداد احداث ۱۹۹ واحدی مهر اقلیای اقدامات حقوقی در جریان است.

۲-۳-۴۴- در شرکت فرعی تامین مسکن نوین در خصوص عدم اخذ مقاضا حساب بیمه توسط شرکت راه و ساختمان پلوان و عدم اجرای تعهدات مشارکت های ساخته ۳۰۰ 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 ۱ واحد از ۴۸ واحد آپارتمان خریداری شده ندا آوران آتیه تبریز و عدم اجرای تعهدات مربوط به قرارداد مشارکت واقع در استان اصفهان شرکت اصفهان معبر اقدامات حقوقی در جریان است و بابت انتقال اسناد مالکیت بنام خریداران تعهداتی به عهده شرکت وجود خواهد داشت.

۲-۴-۴۴- در خصوص شرکت فرعی تامین مسکن جوانان بدهی احتمالی در خصوص هزینه های بعد از تکمیل پروژه های اتمام یافته شامل مخارج پایان کار پروژه تجاری محمد شهر کرج، مخارج اخذ اسناد مالکیت و صورتجلسه تفکیکی پروژه ۱۰۴ واحدی مروارید کرمان، هزینه های صورت وضعیت قطعی پروژه جیلارد نو دماوند 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 مروارید 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 ۱۰۰۰ واحدی محمد شهر کرج می باشد. در خصوص پروژه ۱۶۸ واحدی غدیر پهنارستان با توجه به مصوبه هیات مدیره مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۱ جهت حل مشکلات شهرداری و اخذ پاینانکار و اسناد مالکیت ۱۸ واحد باقی مانده نسبت به عقد قرارداد با کارگزار مناسب اقدام گردید و مراحل اخذ اسناد مالکیت در حال پیگیری می باشد.

سفته های ارائه شده به سازمان ملی زمین و مسکن استان ها بابت تضمین خرید پروژه های صندوق مسکن جوانان با باز پرداخت اقساط به سررسید هر چهار ماه یکبار جمعاً ۱۰ ساله از تاریخ شروع قرارداد (عمدتاً از سال ۱۳۸۰) مربوط به خرید پروژه های استان مازندران می باشد که پروژه های مذکور در سنوات قبل تماماً فروخته شده و اقدامات لازم طی نامه شماره ۲۱۵/ص/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۳ ارسالی به ذیحساب و مدیرکل امور مالی سازمان زمین و مسکن استان مازندران در خصوص استرداد سفته های مذکور در جریان می باشد.

چک صادره بابت تضمین افزایش اعتبار فروش به استناد ماده ۶ قانون سامانه مودیان و پایانه های فروشگاهی در وجه سازمان امور مالیاتی صادر گردیده که اقدامات لازم در خصوص استرداد تضامین طی نامه شماره ۲۹/ص/۱۴۰۵ مورخ ۱۴۰۵/۰۲/۱۴ ارسالی به اداره کل امور مالیاتی غرب تهران بزرگ در جریان می باشد. پرونده حقوقی شرکت شامل یک فقره پرونده الزام به تنظیم سند رسمی یک پارکینگ در پروژه مروارید کرمان بر اساس دادنامه شماره ۵۴۹۱۴۸۵/۰۰۵۴۹۱۳۹۰۰۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۳ صادره از شعبه ۸ دادگاه تجدید نظر استان کرمان که طی نامه شماره ۱۹۷/د/۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۹/۰۸ به سرپرست امور حقوقی هلدینگ ساختمان ایران ارسال گردیده است. شرکت تا تاریخ تهیه صورت های مالی مورد حسابرسی بیمه ای سازمان تامین اجتماعی قرار نگرفته است.

۲-۵-۴۴- جدیهایی احتمالی شرکت فرعی نوسازی و ساختمان تهران در رابطه با مخارج اخذ مجوزهای لازم از سازمان آتش نشانی و اخذ پایان کار مربوط به پروژه های آسمان ونک، 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 مضاعفی را به شرکت تحمیل می نماید و همچنین اخذ پایان کار واحدهای احداثی و رعایت ضوابط شهرداری این پروژه ها از جمله دیگر بدهی های احتمالی خواهند بود. باتوجه به موافقت نامه شماره ۲۷۶/ق ص مورخ ۱۳۸۲/۰۳/۳۱ فی مابین با آقای شالیپوش در ارتباط با احداث مجتمع تجاری، اداری، فرهنگی و ورزشی سمرقند، آقای شالیپوش متعهد می گردد با توجه به سهم شرکت نوسا از بابت مدیریت پروژه و هزینه انجام شده و مقطوع بودن سهم شرکت نوسا از پروژه سمرقند، مقدار ۲۸۰۰ مترمربع زیربنا در خیابان نبل میرداماد با کاربری مسکونی و اداری احداث و به این شرکت تحویل نمایند. بنابراین باتوجه به ساخت ۱۳۴۶ مترمربع از پروژه خیابان نبل، الباقی متراژ قابل ساخت در تعهد آقای شالیپوش بوده در صورت قطعی شدن طلب از بابت باقی مانده مورد تعهد، احتمال طلب برای این شرکت متصور خواهد بود.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴

۳-۶-۲-۴۴- پروژه الهیه

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

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.

شرکت نوسا نیز 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 نوسا 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 قرارنامه داوری و صورتجلسه شروع داوری داور مکلف به ارسال پستی کلیه آرا 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 قرارنامه داوری، صادر گردید. و با فروش قهری ۱۵،۲۰۳،۰۰۰ سهم در تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۱ توسط ایشان مجموع بدهی شرکاء پروژه الهیه به ۱۵،۹۵۵ میلیون ریال می باشد.

شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره شش ماهه مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

شایان ذکر است، آقایان خائف و انتظاری نسبت به درخواست صدور اجرائیه مستند به رأی اول دآوری 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 لغو 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 دآوری 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 انشعابات و جرائم شهرداری، هزینه تکمیل استخر و پرداخت سایر جرائم احتمالی (به نسبت سهم خود) توسط آقایان خائف و انتظاری در وجه شرکت نوسا 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 A1۴ که واحد مشترک بین شرکت و شرکاء سازنده (آقایان خائف و انتظاری) می باشد در تصرف آقای حسن دباغی که مورد دعوی نامبرده با این شرکت می باشد.

در سال مالی جاری نیز علاوه بر صدور پایانکار و صورتمجلس تفکیکی، جلساتی جهت تعیین قدرالسهم نهایی با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران تشکیل گردید. در همین راستا شرکت جهت معرفی ۴ نفر از خریداران سهم شرکت به اداره کل راه و شهر سازی استان تهران و دفترخانه جهت تنظیم رسمی اقدام صورت گرفت.

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 تا پایان سال ۱۴۰۲ رسیدگی تسویه شده است.

۴۵- تعهدات سرمایه ای

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

شرکت		گروه	
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
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 ایرانیان (۲۰٪ سرمایه ثبت نشده)
شرکت عمران و مسکن سازان کهکیلویه و بویر احمد (۶۵٪)

۴۶- وقایع بعد از تاریخ گزارشگری مالی

رویدادهایی که در تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تایید صورت های مالی اتفاق افتاده اما مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی می باشد اتفاق نیافتاده است.

پیوست گزارش بررسی احتمالی
مورخ ۱۳/۳/۱۴۰۵
رازوار