



شرکت: سرمایه گذاری مسکن تهران	سرمایه ثبت شده: 1,800,000
نماد: تتران	سرمایه ثبت نشده: 0
کد صنعت (ISIC): 701012	اطلاعات و صورت‌های مالی میاندوره‌ای 3 ماهه منتهی به 1402/09/30 (حسابرسی نشده)
سال مالی منتهی به: 1403/06/31	وضعیت ناشر: پذیرفته شده در فرابورس ایران

صورت سود و زیان

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	
عملیات در حال تداوم:				
درآمدهای عملیاتی	۱,۹۸۰,۵۷۰	۹۳۰,۳۱۵	۴,۶۹۰,۷۱۶	۱۱۳
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۱,۲۰۷,۹۷۶)	(۷۰۴,۰۳۳)	(۴,۶۲۴,۷۷۵)	(۷۳)
سود (زیان) ناخالص	۷۷۲,۵۹۴	۲۲۶,۲۸۲	۶۵,۹۴۱	۳۴۱
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۷۲,۶۰۵)	(۴۸,۶۱۷)	(۲۳۳,۵۹۳)	(۲۹)
هزینه کاهش ارزش دریافتنی‌ها (هزینه استثنایی)	۰	۰	۰	۰
سایر درآمدها	۰	۰	۵۳,۶۷۵	۰
سایر هزینه‌ها	(۱۱,۰۰۰)	(۱۵,۷۱۹)	(۱۳۳,۹۵۷)	۳۰
سود (زیان) عملیاتی	۶۸۸,۹۸۹	۱۶۱,۹۴۶	(۲۵۸,۹۳۳)	۳۲۵
هزینه‌های مالی	(۳۹,۸۹۰)	(۴۵,۳۷۵)	(۱۶۵,۰۴۱)	۳۴
سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- درآمد سرمایه‌گذاری‌ها	۳۵,۱۴۷	۸,۹۹۷	۷۴,۸۲۵	۳۹۱
سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- اقلام متفرقه	۰	۰	۷۴	۰
سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	۶۹۴,۳۴۶	۱۳۵,۶۶۸	(۲۴۹,۰۷۵)	۴۵۳
هزینه مالیات بر درآمد:				
سال جاری	۰	۰	۰	۰
سال‌های قبل	۰	(۳۶,۳۵۱)	۰	--
سود (زیان) خالص عملیات در حال تداوم	۶۹۴,۳۴۶	۹۹,۴۱۷	(۲۴۹,۰۷۵)	۵۹۸
عملیات متوقف شده:				
سود (زیان) خالص عملیات متوقف شده	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) خالص	۶۹۴,۳۴۶	۹۹,۴۱۷	(۲۴۹,۰۷۵)	۵۹۸
سود (زیان) پایه هر سهم				
عملیاتی (ریال)	۰	۷۶	(۱۴۵)	--
غیرعملیاتی (ریال)	۰	(۳۰)	(۵۰)	--
ناشی از عملیات در حال تداوم	۰	۵۶	(۱۹۵)	--
ناشی از عملیات متوقف شده	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) پایه هر سهم	۰	۵۶	(۱۹۵)	--
سود (زیان) خالص هر سهم- ریال	۳۸۶	۵۵	(۱۹۴)	۶۰۳
سرمایه	۱,۸۰۰,۰۰۰	۱,۸۰۰,۰۰۰	۱,۸۰۰,۰۰۰	
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰				
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰				
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱				

صورت سود و زیان جامع

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
سود (زیان) خالص	۶۹۴,۳۴۶	۹۹,۴۱۷	(۲۴۹,۰۷۵)	۵۹۸
سایر اقلام سود و زیان جامع:				
مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود	۰	۰	۰	۰
تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	۰	۰	۰	۰
مالیات مربوط به سایر اقلام سود و زیان جامع	۰	۰	۰	۰
سایر اقلام سود و زیان جامع سال پس از کسر مالیات	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) جامع سال	۶۹۴,۳۴۶	۹۹,۴۱۷	(۲۴۹,۰۷۵)	۵۹۸

صورت وضعیت مالی

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۷/۰۱	درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	
دارایی‌ها				
دارایی‌های غیرجاری				
دارایی‌های ثابت مشهود	۲۳۹,۴۳۴	۴۱۰,۳۷۸	۴۰۴,۳۹۶	۵
سرمایه‌گذاری در املاک	۵,۵۳۴,۱۰۱	۵,۱۷۶,۱۷۵	۴,۴۶۳,۲۹۷	۷
دارایی‌های نامشهود	۰	۰	۰	۰
سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۲۳۹,۸۰۷	۲۳۹,۸۰۷	۱۲۸,۰۷۹	۰
دریافتی‌های بلندمدت	۱,۴۳۴,۲۶۵	۹۸۶,۵۵۱	۱,۷۰۸,۹۴۹	۳۴
سایر دارایی‌ها	۷۲۳,۴۸۳	۷۲۴,۸۳۳	۷۲۸,۸۶۷	۰
جمع دارایی‌های غیرجاری	۸,۳۳۱,۰۹۰	۷,۵۳۷,۷۴۳	۷,۴۸۳,۵۸۸	۱۱
دارایی‌های جاری				
سفارشات و پیش‌پرداخت‌ها	۱۴۰,۴۰۳	۷۱,۸۵۰	۳۴,۶۲۹	۹۵
موجودی مواد و کالا	۰	۰	۰	۰
دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها	۳,۹۴۱,۵۴۸	۳,۰۳۷,۵۳۳	۱,۳۲۵,۶۲۸	۴۴
سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۴۳۸,۳۶۶	۳۵۳,۵۲۸	۸۷,۱۴۶	۳۴
موجودی نقد	۴۷,۴۴۶	۵۸,۱۷۹	۳۴,۶۱۴	(۱۸)
	۳,۵۶۷,۷۶۳	۳,۵۳۱,۰۸۹	۱,۳۷۳,۰۱۷	۴۳
دارایی‌های نگهداری شده برای فروش	۰	۰	۰	۰
جمع دارایی‌های جاری	۳,۵۶۷,۷۶۳	۳,۵۳۱,۰۸۹	۱,۳۷۳,۰۱۷	۴۳
جمع دارایی‌ها	۱۱,۸۹۸,۸۵۳	۱۰,۰۴۸,۸۳۳	۸,۸۵۴,۶۰۵	۱۸
حقوق مالکانه و بدهی‌ها				
حقوق مالکانه				
سرمایه	۱,۸۰۰,۰۰۰	۱,۸۰۰,۰۰۰	۱,۸۰۰,۰۰۰	۰
افزایش سرمایه در جریان	۰	۰	۰	۰
صرف سهام	۰	۰	۰	۰
صرف سهام خزانه	۰	۰	۰	۰
اندوخته قانونی	۵۰,۳۳۷	۵۰,۳۳۷	۵۰,۳۳۷	۰
سایر اندوخته‌ها	۰	۰	۰	۰
مازاد تجدیدارزیابی دارایی‌ها	۰	۰	۰	۰

شرح	دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰		تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱		تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۷/۰۱		درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	
تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) انباشته	۳۰۳,۰۳۹	(۳۹۱,۲۰۷)			(۴۱,۸۱۷)		--
سهام خزانه	۰	۰			(۴۶,۹۴۶)		۰
جمع حقوق مالکانه	۳,۱۵۳,۳۷۶	۱,۴۵۹,۱۳۰			۱,۷۶۱,۵۷۴		۴۸
بدهی‌ها							
بدهی‌های غیرجاری							
پرداختی‌های بلندمدت	۰	۰			۰		۰
تسهیلات مالی بلندمدت	۲۸۵,۹۴۹	۲۸۵,۹۴۹			۴۴۷,۹۹۰		۰
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۵۳,۰۴۵	۴۸,۸۰۲			۳۲,۵۳۰		۷
جمع بدهی‌های غیرجاری	۳۳۷,۹۹۴	۳۳۴,۷۵۱			۴۸۰,۵۳۰		۱
بدهی‌های جاری							
پرداختی‌های نچاری و سایر پرداختی‌ها	۳,۳۰۷,۲۸۹	۱,۸۳۶,۹۰۹			۱,۲۸۶,۸۰۴		۳۶
مالیات پرداختی	۳۹,۰۱۵	۴۷,۸۶۵			۴۷,۸۶۵		(۱۸)
سود سهام پرداختی	۱۰,۱۲۴	۱۰,۱۲۴			۱۰,۱۲۴		۰
تسهیلات مالی	۶,۳۳۰,۱۳۶	۵,۳۹۵,۶۳۸			۳,۱۴۰,۱۲۶		۱۵
ذخایر	۰	۰			۰		۰
پیش‌دریافت‌ها	۸۳۰,۹۱۹	۹۶۴,۴۱۵			۳,۰۳۷,۵۹۲		(۱۵)
	۹,۴۰۷,۴۸۳	۸,۲۵۳,۹۵۱			۶,۶۱۳,۵۱۱		۱۴
بدهی‌های مرتبط با دارایی‌های نگهداری‌شده برای فروش	۰	۰			۰		۰
جمع بدهی‌های جاری	۹,۴۰۷,۴۸۳	۸,۲۵۳,۹۵۱			۶,۶۱۳,۵۱۱		۱۴
جمع بدهی‌ها	۹,۷۴۵,۴۷۷	۸,۵۸۹,۷۰۲			۷,۰۹۳,۰۳۱		۱۳
جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها	۱۱,۸۹۸,۸۵۳	۱۰,۰۴۸,۸۳۲			۸,۸۵۴,۶۰۵		۱۸

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام خزانه	اندوخته قانونی	سایر اندوخته‌ها	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته	سهام خزانه	جمع کل
مانده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱	۱,۸۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۵۰,۳۳۷	۰	۰	۰	(۴۱,۸۱۷)	(۴۶,۹۴۶)	۱,۷۶۱,۵۷۴
اصلاح اشتباهات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تغییر در رویه‌های حسابداری	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مانده تجدید ارائه شده در ۱۴۰۱/۰۷/۰۱	۱,۸۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۵۰,۳۳۷	۰	۰	۰	(۴۱,۸۱۷)	(۴۶,۹۴۶)	۱,۷۶۱,۵۷۴
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱											
سود (زیان) خالص گزارش شده در صورت‌های مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱									(۳۴۹,۰۷۵)		(۳۴۹,۰۷۵)
اصلاح اشتباهات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تغییر در رویه‌های حسابداری	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود (زیان) خالص تجدید ارائه شده سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۳۴۹,۰۷۵)	۰	(۳۴۹,۰۷۵)
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات									۰		۰
سود (زیان) جامع سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۳۴۹,۰۷۵)	۰	(۳۴۹,۰۷۵)
سود سهام مصوب									۰		۰
افزایش سرمایه	۰		۰			۰	۰		۰		۰
افزایش سرمایه در جریان		۰		۰		۰					۰
خرید سهام خزانه										۰	۰
فروش سهام خزانه										۴۶,۹۴۶	۴۶,۹۴۶
سود (زیان) حاصل از فروش سهام خزانه				۰							۰

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام خزانه	اندوخته قانونی	سایر اندوخته‌ها	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته	سهام خزانه	جمع کل
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته				۰			۰	۰	(۳۱۵)		(۳۱۵)
تخصیص به اندوخته قانونی					۰				۰		۰
تخصیص به سایر اندوخته‌ها						۰			۰		۰
مانده تجدید ارائه شده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱,۸۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۵۰,۳۲۷	۰	۰	۰	(۳۹۱,۳۰۷)	۰	۱,۳۵۹,۱۳۰
تغییرات حقوق مالکانه در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰											
سود (زیان) خالص در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰									۶۹۴,۳۴۶		۶۹۴,۳۴۶
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات								۰	۰		۰
سود (زیان) جامع در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۶۹۴,۳۴۶	۰	۶۹۴,۳۴۶
سود سهام مصوب									۰		۰
افزایش سرمایه	۰		۰				۰		۰		۰
افزایش سرمایه در جریان	۰	۰									۰
خرید سهام خزانه										۰	۰
فروش سهام خزانه										۰	۰
سود (زیان) حاصل از فروش سهام خزانه				۰							۰
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته				۰			۰	۰	۰		۰
تخصیص به اندوخته قانونی					۰				۰		۰
تخصیص به سایر اندوخته‌ها						۰			۰		۰
مانده در ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱,۸۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۵۰,۳۲۷	۰	۰	۰	۳۰۳,۰۳۹	۰	۳,۱۵۳,۳۷۶

صورت جریان‌های نقدی

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:				
نقد حاصل از عملیات	(۵۶۳,۳۴۸)	(۹۳,۶۷۶)	(۹۸۴,۴۰۹)	(۵۰۸)
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد	۰	۰	۰	۰
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	(۵۶۳,۳۴۸)	(۹۳,۶۷۶)	(۹۸۴,۴۰۹)	(۵۰۸)
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:				
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های ثابت مشهود	۰	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود	(۲۳,۴۷۰)	(۶,۱۷۴)	(۳۵,۷۷۱)	(۳۶۴)
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نگهداری‌شده برای فروش	۰	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نامشهود	۰	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود	۰	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۰	۰	۳	۰
پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۰	۰	(۸۱,۷۳۱)	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری در املاک	۰	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری در املاک	۰	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۶۵۰,۳۳۸	۴۵۶,۲۵۳	۱,۷۳۳,۵۴۵	۴۳
پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	(۶۹۹,۹۴۵)	(۷۳۹,۰۳۹)	(۱,۹۳۹,۰۷۱)	۴
پرداخت های نقدی بابت تسهیلات اعطایی به دیگران	۰	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از استرداد تسهیلات اعطایی به دیگران	۰	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از سود تسهیلات اعطایی به دیگران	۰	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سهام	۰	۸,۹۲۵	۳,۴۶۳	--
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۱۶	۷۳	۱,۵۸۱	(۷۸)

شرح	دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	درصد تغییر
حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	
(۷۳,۱۶۱)	(۲۶۹,۹۵۳)	(۲۰۸,۹۸۲)	۷۳	
(۶۲۵,۵۰۹)	(۲۶۲,۶۳۹)	(۱,۲۹۳,۳۹۱)	(۷۵)	
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری				
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی				
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی:				
دریافت‌های نقدی حاصل از افزایش سرمایه	۰	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از صرف سهام	۰	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سهام خزانه	۰	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی برای خرید سهام خزانه	۰	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از تسهیلات	۸۰۰,۰۰۰	۷۳۳,۰۰۰	۲,۲۳۲,۰۰۰	۱۱
پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات	(۱۲۵,۳۳۴)	(۲۷۲,۳۷۸)	(۵۸۱,۳۳۸)	۴۷
پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات	(۲۹,۸۹۰)	(۴۵,۳۷۵)	(۳۱۴,۷۰۶)	۳۴
دریافت‌های نقدی حاصل از انتشار اوراق مشارکت	۰	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی بابت اصل اوراق مشارکت	۰	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی بابت سود اوراق مشارکت	۰	۰	۰	۰
دریافت‌های نقدی حاصل از انتشار اوراق خرید دین	۰	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی بابت اصل اوراق خرید دین	۰	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی بابت سود اوراق خرید دین	۰	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی بابت اصل اقساط اجاره سرمایه‌ای	۰	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی بابت سود اجاره سرمایه‌ای	۰	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام	۰	۰	۰	۰
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی	۶۳۴,۷۷۶	۴۰۳,۳۴۷	۱,۳۳۶,۹۵۶	۵۵
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	(۱۰,۷۳۲)	۴۰,۶۱۸	۳۳,۵۶۵	--
مانده موجودی نقد در ابتدای سال	۵۸,۱۷۹	۳۴,۶۱۴	۳۴,۶۱۴	۱۳۶
تأثیر تغییرات نرخ ارز	۰	۰	۰	۰
مانده موجودی نقد در پایان سال	۴۷,۴۴۶	۶۵,۲۳۲	۵۸,۱۷۹	(۳۷)
معاملات غیرنقدی	۰	۰	۰	۰
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰				
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۱/۰۹/۳۰				
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱				
اطلاعات این فرم گزیده ای از اطلاعات گزارش تفسیری مدیریت می باشد که هیئت مدیره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پیوست این اطلاعیه می باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش مذکور نیست.				

درآمد فروش و موجودی املاک و پروژه های در جریان

مبالغ به میلیون ریال

نام پروژه	محل پروژه	کاربری	متراز قابل فروش (سهم شرکت)	زمان شروع پروژه	زمان تکمیل پروژه	مخارج انباشته تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	برآورد متخارج تکمیل پروژه	درصد پیشرفت فیزیکی پروژه	متراز واگذار شده تا ابتدای سال مالی	متراز واگذار شده	بهای تمام شده واحدهای فروش رفته	درآمد حاصل از تکمیل	افزایش درصد حاصل از فروش واحدهای جدید	درصد پیشرفت برآوردی	برآورد متراز واگذاری	برآورد دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	برآورد از درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید
۳۵ واحد خریداری شده پروژه نگین شهرری	شهرری		۳,۵۳۷	۱۳۹۵/۱۲/۱۰	۱۴۰۱/۰۲/۳۱	۰	۱۶۳,۸۷۹	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
پروژه مرکز شهر زون C اندیشه	شهر		۱۵,۵۳۵		۱۴۰۲/۱۱/۱۵	۱,۹۵۳,۹۲۳	۳۳۳,۶۲۳	۹۳	۱۱,۰۱۵	۰	۰	۰	۰	۱۰۰	۱۶۹	۶۴۰,۷۶۵	۴۰,۱۷۳
پروژه مرکز شهر زون D اندیشه	شهر		۸,۹۱۶		۱۴۰۲/۱۱/۱۵	۱,۱۱۱,۰۷۶	۱۴۹,۳۴۳	۹۱	۰	۳,۷۵۵	۳۰۴,۰۵۱	۵۹۰,۷۸۰	۰	۱۰۰	۳,۷۵۵	۱,۴۱۵,۷۵۳	۱,۳۰۱,۵۵۶
پروژه مرکز شهر زون E اندیشه	شهر		۵,۵۳۲		۱۴۰۲/۱۰/۲۲	۳۱۶,۹۶۸	۸۵۵,۸۸۰	۳۵	۰	۰	۰	۰	۰	۸۰	۳,۱۷۳	۱,۱۶۶,۸۹۰	۱,۱۶۶,۸۹۰

نام پروژه	محل پروژه	کاربری	متراز قابل فروش (سهم شرکت)	زمان شروع پروژه	زمان تکمیل پروژه	مخارج انباشته تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	برآورد مخارج تکمیل پروژه	درصد پیشرفت فیزیکی پروژه	متراز واگذار شده تا ابتدای سال مالی	متراز واگذار شده	بهای تمام شده واحدهای فروش رفته	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	درصد پیشرفت برآوردی	متراز واگذار	برآورد از متراز واگذاری	برآورد از درآمد حاصل از فروش واحدهای تکمیل	برآورد دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
پروژه مرکز شهر زون F	شهر اندیشه		۵,۸۷۶		۱۴۰۲/۱۰/۲۲	۴۸۲,۴۰۹	۸۵۸,۵۳۰	۳۴	۰	۰	۰	۰	۸۰	۵,۱۵۴	۳,۵۸۴,۹۹۶	۳,۵۸۴,۹۹۶	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
پروژه مرکز شهر زون G	شهر اندیشه		۶,۲۱۴		۱۴۰۲/۱۱/۱۵	۳۵۱,۱۷۱	۱,۰۴۴,۳۹۵	۳۴	۰	۰	۰	۰	۸۰	۵,۶۹۵	۳,۸۹۷,۳۹۵	۳,۸۹۷,۳۹۵	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
پروژه مرکز شهر زون H	شهر اندیشه		۶,۶۳۴		۱۴۰۲/۱۱/۱۸	۳۸۶,۶۸۳	۱,۰۷۳,۰۹۰	۳۶	۰	۰	۰	۰	۸۰	۰	۰	۰	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
پروژه شهرآرا یزد	یزد		۸۰,۰۹۷	۱۳۹۹/۱۲/۰۱	۱۴۰۵/۰۵/۰۳	۰	۸,۹۳۹,۳۲۲	۵	۰	۰	۰	۰	۴۰	۰	۰	۰	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
پروژه مرکز شهر زون B	شهر اندیشه		۱۴,۴۲۵		۱۴۰۱/۱۲/۲۴	۱,۶۶۶,۰۲۰	۳۱۶,۴۳۳	۸۴	۳,۷۵۲	۰	۰	۰	۱۰۰	۳,۵۰۹	۱,۱۵۱,۹۳۶	۱,۱۵۱,۹۳۶	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
پروژه مرکز شهر زون A	شهر اندیشه		۳۴,۹۳۴		۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۴,۳۴۳,۰۸۰	۵۲۱,۲۹۴	۹۱	۲۸,۷۹۰	۰	۰	۰	۱۰۰	۴۹۷	۱,۳۰۷,۶۳۹	۱,۳۰۷,۶۳۹	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
بنفشه ۳	فار ۴ اندیشه		۱۷,۹۷۴	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۴۰۱/۰۸/۰۳	۱,۴۵۰,۳۸۰	۱۲,۷۸۰	۱۰۰	۱۶,۹۹۷	۰	۰	۰	۰	۳۹۷	۵۱,۴۶۶	۵۱,۴۶۶	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
صندوق زمین و ساختمان نگین شهری	شهری			۱۳۹۵/۱۲/۱۰	۱۴۰۱/۰۳/۳۱	۰	۱,۳۰۸,۳۷۴	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
اداری خدماتی	تهران					۱,۸۳۱,۴۶۷	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
جمع						۱۳,۸۸۲,۰۹۷	۱۵,۴۶۶,۷۴۱				۲۰۴,۰۵۱	۵۹۰,۷۸۰				۱۱,۱۱۶,۹۳۰	۸,۷۴۸,۲۴۰

برآورد شرکت از تغییرات عوامل بهای تمام شده

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
---------------------------------	--

وضعیت کارکنان

شرح	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	برآورد ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
تعداد پرسنل عملیاتی شرکت	۶۱	۶۱	۷۳
تعداد پرسنل غیر عملیاتی شرکت	۵۱	۵۱	۶۱

وضعیت ارزی

شرح	نوع ارز	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۰۹/۳۰	
		مبلغ ارزی	مبلغ ریالی	مبلغ ارزی	مبلغ ریالی
داراییهای ارزی پایان دوره	یورو	۳۲۱,۰۰۰	۱۴,۸۰۶	۰	۰

برآورد شرکت از تغییرات هزینه های عمومی ، اداری ، تشکیلاتی و خالص سایر درآمدها (هزینه ها)ی عملیاتی

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	هزینه های فروش، اداری و عمومی عمدتاً شامل هزینه‌های حقوق و دستمزد، استهلاک داراییها و ... میباشد. نظر به افزایش ظرفیت تولید شرکت با توجه به آغاز ساخت پروژه ۱۳۰۰ واحدی مرکز شهر اندیشه و شهر آرای برد بالطبع افزایش تعداد کارکنان از میانگین ۱۰۳ نفر به ۱۰۹ نفر، هزینه های حقوق، دستمزد و مزایا نسبت به سال مالی قبل افزایش قابل توجهی داشته است. عمده مبلغ سایر هزینه ها بابت خسارت پرداختی به شرکت ساختمانی و تأسیساتی هم پایه و مخارج تکمیل و نقل وانتقال سند پروژه های فروخته شده می باشد. هزینه مالی مشابه گذشته با توجه به شرایط تسهیلات دریافتی هزینه مالی قابل تسری به پروژه ها نبوده و به عنوان هزینه مالی مورد گزارش شناسایی گردید. شایان ذکر است با عنایت به آغاز فعالیت پروژه مرکز شهر اندیشه برای پیشرفت کار از تسهیلات استفاده می‌گردد که هزینه مالی به عنوان مخارج پروژه شناسایی خواهد شد و انتظار افزایش هزینه مالی متصور نمی باشد.
«جملات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک‌ها، عدم قطعیت‌ها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»	
اطلاعات این فرم گزیده ای از اطلاعات گزارش تفسیری مدیریت می باشد که هیئت مدیره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پیوست این اطلاعیه می باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش مذکور نیست.	

سایر درآمدهای عملیاتی

شرح	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
سایر درآمدها	۵۲,۶۷۵	
جمع	۵۲,۶۷۵	۰

سایر هزینه های عملیاتی

شرح	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
سود (زیان) پیش بینی نشده پروژه ها	۱۳۳,۹۵۷	
جمع	۱۳۳,۹۵۷	۰

جزئیات منابع تامین مالی شرکت در پایان دوره

مبالغ به میلیون ریال

محل تامین	نرخ سود	مانده اول دوره تسهیلات ارزی و ریالی (میلیون ریال)	مانده پایان دوره (اصل و فرع)				ریالی	نوع ارز	مبلغ ارزی	معادل ریالی تسهیلات ارزی	مانده پایان دوره به تفکیک سررسید		مبلغ هزینه مالی طی دوره	سایر توضیحات
			ارزی		بلند مدت	کوتاه مدت								
تسهیلات دریافتی از بانکها	۱۸	۳۸,۱۷۳	۱۴,۵۸۴		۰	۰	۰		۰	۰	۱۳,۹۶۶	۰	۴,۹۳۰	
تسهیلات دریافتی از بانکها	۱۸	۹۵,۱۳۰	۳۶,۳۴۵		۰	۰	۰		۰	۰	۳۴,۸۰۳	۰	۱۳,۳۶۶	
تسهیلات دریافتی از بانکها	۱۸	۷۳,۶۳۰	۲۸,۰۹۸		۰	۰	۰		۰	۰	۲۶,۹۰۴	۰	۹,۴۶۴	
تسهیلات دریافتی از بانکها	۱۸	۱۳۱,۳۵۴	۵۰,۱۸۳		۰	۰	۰		۰	۰	۴۸,۰۵۳	۰	۱۶,۹۳۷	
تسهیلات دریافتی از بانکها	۱۸	۱۳۳,۵۹۴	۵۰,۶۵۷		۰	۰	۰		۰	۰	۴۸,۴۹۵	۰	۱۷,۰۸۷	
تسهیلات دریافتی از بانکها	۱۸	۲۳۳,۳۸۹	۱۹۶,۱۹۳		۰	۰	۰		۰	۰	۷۹,۰۳۱	۸۸,۳۳۰	۳۶,۷۱۴	
تسهیلات دریافتی از بانکها	۱۸	۹۳,۱۸۸	۶۹,۳۵۹		۰	۰	۰		۰	۰	۳۸,۴۴۳	۳۳,۵۹۳	۱۴,۱۴۰	
تسهیلات دریافتی از بانکها	۱۸	۶۶,۹۳۷	۵۵,۳۰۰		۰	۰	۰		۰	۰	۳۳,۷۵۶	۲۳,۴۰۸	۱۰,۳۷۰	
تسهیلات دریافتی از بانکها	۱۸	۳۱۰,۵۰۰	۳۰۳,۳۰۴		۰	۰	۰		۰	۰	۹۷,۹۱۳	۱۵۱,۷۱۸	۴۰,۳۱۴	
تسهیلات دریافتی از بانکها	۱۸	۴۶۶,۳۰۴	۰		۰	۰	۰		۰	۰	۰	۰	۱۵,۷۹۶	
تسهیلات دریافتی از بانکها	۱۸	۳,۹۶۹,۰۰۰	۴,۷۹۳,۸۸۴		۰	۰	۰		۰	۰	۴,۷۹۳,۸۸۴	۰	۵۳۵,۰۳۸	
تسهیلات دریافتی از بانکها	۳۳	۳۵۳,۰۰۰	۳۵۶,۹۳۳		۰	۰	۰		۰	۰	۱۹۱,۴۰۳	۰	۵۳,۴۶۹	
تسهیلات تسویه شده از ابتدای سال مالی تا پایان دوره		۰											۰	
جمع		۵,۸۶۳,۰۸۹	۵,۸۵۳,۵۳۹		۰						۵,۳۹۵,۶۳۸	۳۸۵,۹۴۹	۷۶۶,۵۱۵	
											انتقال به دارایی	۶۰۱,۵۱۸		
											هزینه مالی دوره		۱۶۴,۹۹۷	

برآورد شرکت از برنامه های تامین مالی و تغییرات هزینه های مالی شرکت

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
---------------------------------	--

تشریح برنامه های شرکت جهت تکمیل طرح های توسعه (به غیر از پروژه های ساختمانی)

طرح های عمده در دست اجرا	هزینه های برآوردی ریالی طرح - میلیون ریال	هزینه های برآوردی ارزی طرح ارز	نوع	هزینه های انجام شده تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ - میلیون ریال	هزینه های برآوردی تکمیل طرح- میلیون ریال	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	درصد پیشرفت فیزیکی برآوردی طرح در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	تاریخ برآوردی بهره برداری از طرح	تشریح تاثیر طرح در فعالیتهای آتی شرکت	توضیحات
«حملات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک‌ها، عدم قطعیت‌ها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»											
اطلاعات این فرم گزیده ای از اطلاعات گزارش تفسیری مدیریت می باشد که هیئت مدیره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پیوست این اطلاعیه می باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش مذکور نیست.											

وضعیت شرکتهای سرمایه پذیر

نام شرکت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱		دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰		تشریح آخرین وضعیت و برنامه های آتی شرکت در شرکت سرمایه پذیر
	درصد مالکیت	بهای تمام شده	سال مالی شرکت سرمایه پذیر	درآمد سرمایه گذاری - میلیون ریال	
صندوق سرمایه گذاری زمین ساختمان نگین شهر ری(ETF)	۲۰.۷۰	۲۳۹,۷۹۴			
سرمایه گذاری مسکن شمال غرب	۰	۴			
سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۰	۳			
سرمایه گذاری مسکن پردیس	۰	۵			
پارس مسکن شمال شرق	۰	۱			

سایر درآمدهای غیر عملیاتی- درآمد سرمایه‌گذاری‌ها

شرح	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
سود سهام شرکتهای سرمایه پذیر	۰	۰
سایر	۰	۰
جمع	۰	۰

سایر هزینه های غیر عملیاتی- اقلام متفرقه

--

شرح	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰
سود حاصل از سپرده کوتاه مدت	۱,۵۰۷	۱۶
سود حاصل از فروش دارائتي هاي ثابت	۰	۰
سود حاصل از فروش سهام صندوق	۳,۴۶۳	۳۵,۱۳۱
سایر	۷۰,۹۳۰	۰
سود (زیان) تسعیر ارز	۰	۰
جمع	۷۴,۸۹۹	۳۵,۱۴۷

برنامه شرکت در خصوص تقسیم سود

مبلغ سود انباشته پایان سال مالی گذشته	سود سهام پیشنهادي هیئت مدیره در سال مالی گذشته	مبلغ سود خالص سال مالی گذشته	سود سهام مصوب مجمع سال مالی گذشته	پیشنهاد هیئت مدیره درخصوص درصد تقسیم سود سال مالی جاری
۰	۳۰۳,۷۹۹	۰	۰	۰

سایر برنامه های با اهمیت شرکت

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
---------------------------------	--

سایر توضیحات با اهمیت

«جملات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک‌ها، عدم قطعیت‌ها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»
--



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

ناشر پذیرفته شده در فرابورس تهران

گزارش تفسیری مدیریت

پیوست صورت‌های مالی سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ماه ۱۴۰۲



فهرست مطالب

۵	مقدمه
۵	۱- ماهیت کسب و کار
۵	۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت:
۸	۲-۱- جایگاه شرکت در صنعت:
۹	۳-۱- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر شرکت و احتمال تغییر در آنها از جمله مؤلفه های اقتصاد کلان:
۱۰	۴-۱- اطلاعات بازارگردان شرکت:
۱۲	۲- اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف
۱۳	۱-۲- اهداف کلان و برنامه های بلند مدت و کوتاه مدت:
۱۳	۲-۲- رویه های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوتها و تاثیرات تغییرات آنها بر نتایج گزارش شده:
۱۳	۳-۲- سیاستهای شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن:
۱۸	۳- مهمترین منابع، مصارف، ریسکها و روابط
۱۹	۱-۳- منابع:
۱۹	۲-۳- مصارف:
۲۰	۳-۳- ریسکها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن:
۲۱	۴-۳- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته:
۲۲	۵-۳- دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن:
۲۶	۴- نتایج عملیات و چشم اندازها
۲۷	۱-۴- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی:
۳۱	۲-۴- جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع:
۳۲	۳-۴- تغییرات در پرتفوی سرمایه گذاریها، ترکیب داراییها و وضعیت شرکت:
۳۳	۵- مهمترین معیارها و شاخصهای عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده
۳۳	۱-۵- شاخصها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی:
۳۴	۲-۵- عملکرد بخشها یا فعالیتها:
۳۶	۶- جمع بندی:



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

در اجرای بند ۱ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار (مصوب مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های بعدی هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار)، شرکتهایی که سهام آنها نزد بورس اوراق بهادار تهران و یا فرابورس ایران پذیرفته شده باشد، موظف به تهیه و افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع میان دوره ای ۶، ۳ و ۹ ماهه و همچنین مقطع سالانه میباشند. لذا گزارش تفسیری مدیریت اخیر مطابق با ضوابط گزارش تفسیری مدیریت (مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار) و راهنمای بکارگیری ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه و در تاریخ ۱۴۰۲/۱۰/۲۶ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

اعضا، حقوقی هیات مدیره	نماینده	سمت	امضا
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	ناصر شفیع نادری	ریس هیات مدیره (غیرموظف)	
شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	داریوش دلفانی	نائب ریس هیات مدیره (موظف)	
شرکت پویانوین پارس	علی قربانی	عضو هیات مدیره و مدیرعامل	
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	علی نبی زاده	عضو غیرموظف هیات مدیره	
شرکت پارس مسکن سامان	فرزاد حاتمی برق	عضو غیرموظف هیات مدیره	





فصل اول:

ماهیت کسب و کار



مقدمه

گزارش تفسیری مدیریت، یک عنصر مهم در اطلاع‌رسانی به بازار سرمایه، متمم و مکمل صورت‌های مالی است و باید همراه با صورت‌های مالی ارائه شود. گزارش تفسیری مدیریت درباره چشم‌انداز واحد تجاری و " سایر اطلاعاتی که در صورت‌های مالی ارائه نشده‌اند " فراهم می‌کند و همچنین به‌عنوان مبنایی برای درک اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف بکار می‌رود. در گزارش تفسیری مدیریت، همچنین باید عوامل و روندهای اصلی که احتمال دارد عملکرد، وضعیت و پیشرفت واحد تجاری را تحت تأثیر قرار دهند تشریح شود.

۱- ماهیت کسب‌وکار:

۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت:

جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

مسکن به‌عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویت‌های دولت‌ها و سیاست‌گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین قوی با سایر بخش‌های اقتصادی به‌عنوان یکی از بخش‌های اصلی محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه‌ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش‌های وابسته می‌شود. تحولات بازار مسکن، یکی از دل‌مشغولی‌های اکثر خانوارهای ایرانی است. این موضوع، هنگامی اهمیت مضاعف می‌یابد که شرایط خاص اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ایرانیان را در نظر بگیریم. آنگاه درخواهیم یافت که چرا خانه برای ایرانیان، چیزی بیش از یک سرپناه است. با این حال و با وجود تقاضای جامعه برای اطلاع از کم و کیف این بازار، تحلیل‌های قابل‌اتکایی مشاهده نمی‌شود؛ تحلیل‌های ارائه شده نیز عمدتاً تک بعدی هستند. در چنین شرایطی، هر تحلیل‌گری با توجه به متغیرهای توضیحی الگوی خود، به نتایج متفاوتی می‌رسد؛ در حالی که یک تحلیل قابل‌اتکا باید به صورت چندوجهی و با لحاظ جوانب ذیربط ارائه شود. نگاهی به پیشینه بازار مسکن ایران، حاکی از آن است که این بازار، متأثر از ساختار اقتصادی کشور، از الگوی خاصی پیروی میکند. این الگو در دهه‌های گذشته بر تحولات عرضه و تقاضای مسکن، حاکم بوده است. مطابق این الگو، قیمت مسکن در یک دوره، از ثبات نسبی برخوردار است و تا حدودی عرضه بر تقاضا، غلبه دارد و رکود بر بازار معاملات حاکم می‌شود. بعد از طی این دوره و تخلیه کامل حباب قیمتی، ابتدا در شهر تهران (به‌عنوان شهر پیش‌تاز) و به دنبال آن در سایر شهرها، تقاضا افزایش می‌یابد. از آنجا که عرضه مسکن در کوتاه مدت کم‌کشش است، نمیتواند پاسخگوی این تقاضا باشد و بر اساس منطق اقتصادی، قیمت مسکن افزایش می‌یابد. در سمت عرضه نیز با تحریک بازار و افزایش قیمت‌ها، انگیزه سازندگان برای اخذ پروانه‌های ساختمانی افزایش می‌یابد؛ ولی به علت ماهیت زمان‌بر تولید مسکن، تکمیل و عرضه واحدهای مسکونی به بازار، با وقفه صورت می‌پذیرد. بر این مبنای، قیمت مسکن، از یک روند هموار و خطی برخوردار نبوده؛ بلکه روند پلکانی می‌یابد. نگاهی به نوسانات قیمت مسکن و تورم عمومی طی دهه‌های اخیر نیز حاکی از آن است که طی این مدت، در برخی از سالها نرخ رشد قیمت مسکن، بیشتر از تورم عمومی و در برخی سالها، کمتر از آن بوده است.



گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در آذرماه سال ۱۴۰۲، که برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است، توسط اداره بررسیها و سیاستهای اقتصادی بانک مرکزی تهیه و منتشر شده است. بر اساس این گزارش در آذرماه سال ۱۴۰۲ تعداد آپارتمانهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به ۳/۶ هزار واحد مسکونی رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۲ و ۶۵/۱ درصد کاهش نشان میدهد. در ماه مورد گزارش، متوسط قیمت خرید و فروش یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران ۷۴۰/۹ میلیون ریال بود که حاکی از کاهش ۲/۲ درصدی نسبت به ماه قبل میباشد.

حجم معاملات مسکن

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران به تفکیک عمر بنا در آذرماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از مجموع ۳۵۵۰ واحد مسکونی معامله شده، واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۷/۲۸ درصد، بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند. سهم مذکور در مقایسه با آبان ماه سال قبل حدود ۰/۳ واحد درصد افزایش یافته است.

توزیع تعداد آپارتمانهای مسکونی معامله شده در شهر تهران برحسب عمر بنای ساختمان

سهم درصد		درصد تغییر		آذرماه			عمر بنا (سال)
۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۱	۱۴۰۰	
۲۸.۷	۲۹.۰	-۶۵.۵	-۹	۱۰۱۸	۲۹۵۵	۳۲۴۷	تا ۵ سال
۱۸.۳	۱۷.۳	-۶۳.۰	-۱۳.۸	۶۵۱	۱۷۶۰	۲۰۴۲	۶-۱۰
۱۷.۸	۱۶.۷	-۶۳.۰	۲۳.۲	۶۳۰	۱۷۰۵	۱۳۸۴	۱۱-۱۵
۱۴.۴	۱۶.۸	-۷۰.۲	-۵.۲	۵۱۰	۱۷۱۲	۱۸۰۶	۱۶-۲۰
۲۰.۹	۲۰.۱	-۶۳.۹	۵۸.۷	۷۴۱	۲۰۵۲	۱۲۹۳	بیش از ۲۰ سال
۱۰۰.۰	۱۰۰.۰	-۶۵.۱	۴.۲	۳۵۵۰	۱۰۱۸۴	۹۷۷۲	جمع کل

مأخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

توزیع تعداد معاملات انجام شده بر حسب مناطق مختلف شهر تهران آذر ماه سال ۱۴۰۲ حاکی از آن است که از میان مناطق ۲۲ گانه شهر تهران، منطقه ۵ با سهم ۱۴/۱ درصدی از کل معاملات، بیشترین تعداد قراردادهای مبادیه نامه را به خود اختصاص داده است. همچنین مناطق ۴۰/۱ و ۲ به ترتیب با سهم های ۹/۷، ۷/۶، ۷/۴ درصدی در رتبه های بعدی قرار گرفته اند.

تحولات قیمت واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران

در آذر ماه سال ۱۴۰۲ متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی شهر تهران ۷۴۰/۹ میلیون ریال بود که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۲/۲ درصد کاهش و ۵۴/۱ درصد افزایش نشان میدهد.

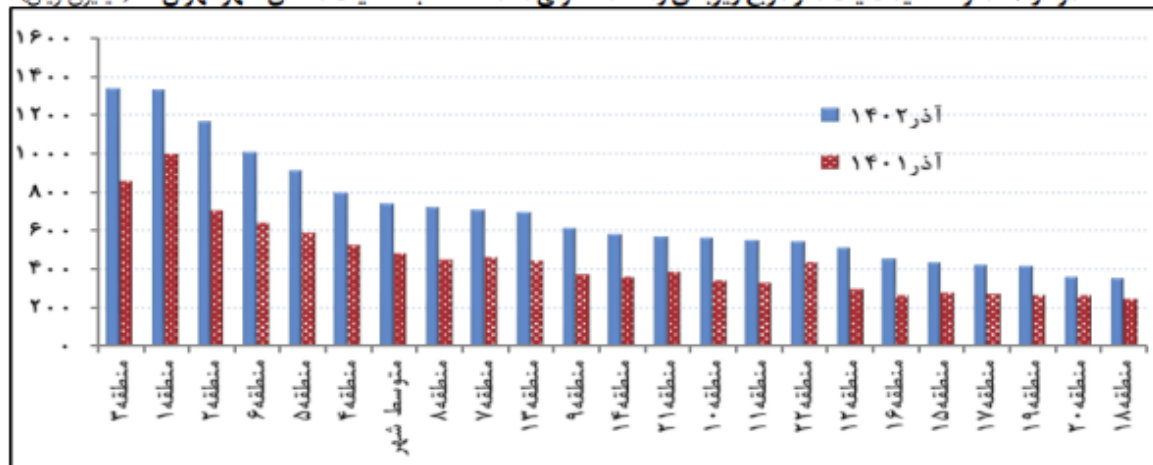


شرح	مقطع زمانی			درصد تغییر آذر ماه ۱۴۰۲	
	آذر ۱۴۰۱	آبان ۱۴۰۲	آذر ۱۴۰۲	نسبت به ماه قبل	نسبت به ماه مشابه سال قبل
تعداد معاملات (واحد مسکونی)	۱۰۱۸۴	۳۵۹۳	۳۵۵۰	-۱.۲	-۶۵.۱
متوسط قیمت هر مترمربع (میلیون ریال)	۴۸۰.۷	۷۵۷.۷	۷۴۰.۹	-۲.۲	۵۴.۱

مأخذ: محاسبات گزارش / برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۱۳۳۴/۷ میلیون ریال به منطقه ۳ و کمترین آن با ۳۵۵/۸ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است.

نمودار ۲- متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده به تفکیک مناطق شهر تهران (میلیون ریال)



مأخذ: محاسبات گزارش / برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

تعداد واحدهای مسکونی آپارتمانی معامله شده در شهر تهران در آذر ماه سال ۱۴۰۲ به ۳/۶ هزار فقره رسید که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل به ترتیب ۱/۲ و ۶۵/۱ درصد کاهش نشان می‌دهد، بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در آذرماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران به تفکیک رمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۷ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده‌اند. در ماه مورد بررسی رشد شاخص کرایه مسکن اجاری در شهر تهران و در کل مناطق شهری نسبت به ماه قبل به ترتیب معادل ۱/۴ و ۲/۰ درصد بوده است. رشد نقطه به نقطه شاخص مزبور در آذر ماه سال ۱۴۰۲ در شهر تهران و کل مناطق شهری نسبت به ماه مشابه سال قبل به ترتیب معادل ۵۰/۰ و ۵۶/۲ درصد می‌باشد.

جمع‌بندی و پیش‌بینی آینده بازار

- افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی به دلیل افزایش قیمت ارز و پیش‌بینی افزایش دستمزد نیروی کار (و به تبع آن کالاهای و خدمات ساختمانی) همان‌گونه که در سال ۱۴۰۰ منجر به افزایش بهای تمام‌شده ساختمان گردید، در اوایل سال ۱۴۰۱ با شدت



بالا ادامه داشته و پس از یک فروکش به صورت ملایم در سال ۱۴۰۲ نیز جریان دارد. بررسی بهای تمام شده مسکن با توجه به افزایش در بهای نهاده‌های ساختمانی، نشان می‌دهد حباب خاصی در بهای مسکن وجود نداشته و با روند فعلی، پیش‌بینی خاصی مبنی بر کاهش قیمت وجود ندارد. به نظر می‌رسد تنها راه کاهش بهای فروش آپارتمان در مناطق مرغوب شهرها، کاهش بهای زمین است که تا حدود زیادی وابسته به سیاست‌های دولت در خصوص عرضه زمین یا وقوع اتفاقات غیرمنتظره داخلی یا خارجی است.

- با ادامه یافتن محدودیت‌های ناشی از تحریم و نحوه تأمین ارز برای واردات، تأمین برخی از تجهیزات و تأسیسات در سال پیش رو نیز با چالش روبرو خواهد بود.
- با کم شدن تعداد معاملات در سال ۱۴۰۲ و بالا بودن تورم عمومی، نرخ واقعی افزایش قیمت مسکن منفی بوده و کماکان به علت پایین بودن قدرت خرید مصرف‌کننده واقعی، حجم معاملات پایین خواهد ماند. قدرت خرید مصرف‌کننده با رشد واقعی اقتصادی به مرور صورت خواهد پذیرفت.
- با افزایش قیمت، ابزارهای تأمین مالی سمت تقاضا نیز کم اثر شده‌اند، به گونه‌ای که اگر متراژ مورد درخواست یک زوج متقاضی مسکن یکم را تنها ۵۰ تا ۶۰ مترمربع در نظر بگیریم، با توجه به میانگین قیمت مسکن در تهران، در سال ۱۳۹۶ تسهیلات ۱۶۰ میلیون تومانی زوجین می‌توانست حدود ۴۵ درصد مبلغ مورد نیاز خرید خانه را برایشان فراهم نماید؛ در حالی که این میزان با استفاده از تسهیلات ۴۸۰ میلیون تومانی زوجین در سال ۱۴۰۲ از طریق اوراق، حدود ۲۴ درصد از همین میزان را تأمین می‌کند. اما با کسر هزینه خرید اوراق، سطح پوشش دهی کمتر از این میزان است. استفاده از این وام، برای واحدهای بزرگ‌تر و با قیمت بالاتر (مانند واحدهای با عمر بنای کمتر، با امکاناتی مانند پارکینگ، آسانسور و...)، عملاً بسیار محدود شده و در عمده موارد مورد استفاده قرار نمی‌گیرد.
- بر این اساس، به نظر می‌رسد:
- در صورت ثبات در شرایط اقتصادی و سیاسی کلان کشور، افزایش قیمت به میزان کمتر از نرخ تورم عمومی با ضرایب متفاوت در بخش‌های مختلف بازار، محتمل‌ترین سناریو است.

۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت:

شرکت در سال مالی مورد گزارش در بین شرکتهای فعال در این صنعت و همچنین در بین شرکتهای بورسی این صنعت بر اساس یافته‌های دریافتی از سایت TSETMC متشکل از ۱۸ شرکت به مبلغ ۷۹۷,۳۲۵ میلیون ریال می‌باشد که شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران جایگاه ۱۷ را از نظر ارزش بازار به خود اختصاص داده است. اطلاعات قیمت پایانی، سرمایه و ارزش بازار برخی از شرکت‌های این صنعت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ به شرح ذیل می‌باشد:

الف- مقایسه ارزش بازار شرکت در بین شرکتهای بورسی گروه انبوه‌سازی املاک و مستغلات در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰:

شرکت	قیمت پایانی (ریال)	سرمایه (میلیارد ریال)	ارزش بازار (میلیارد ریال)
توسعه و عمران امید	۲۴۰۷	۳۵,۳۱۷	۸۵۰۰۸
شرکت عمران و توسعه فارس	۴۵۹۸۰	۱,۸۰۰	۸۲۷۶۴
شرکت سرمایه‌گذاری شاهد	۱۷۸۶۰	۴۰۰۷	۷۱۵۶۵
شرکت بهساز کاشانه تهران	۳۱۲۶	۲۰,۱۳۱	۶۲۹۲۹
شرکت سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	۲۰۸۷	۳۰,۸۴۳	۶۴۳۶۹
شرکت سرمایه‌گذاری توسعه و عمران استان کرمان	۱۴۴۹	۴۲,۶۲۰	۶۱۷۵۶



۵۵۳۸۷	۶.۳۰۰	۸۷۹۰	گروه سرمایه‌گذاری مسکن
۴۵۶۲۲	۲۰.۱۶۰	۲۲۶۳	شرکت کیسون
۴۱۹۲۲	۹.۰۰۰	۴۶۵۸	بین المللی توسعه ساختمان
۳۸۲۶۰	۲.۰۰۰	۱۹۱۳۰	توسعه شهری توس گستر
۳۵۰۴۰	۲۰۰۰	۱۷۵۲۰	سرمایه‌گذاری مسکن پردیس
۳۴۸۷۳	۲.۵۵۳	۱۳۶۶۰	تامین مسکن جوانان
۲۳۲۱۸	۱.۳۰۰	۱۷۸۶۰	عمران و توسعه شاهد
۲۲۱۴۴	۲۶۳۰	۸۴۲۰	نوسازی و ساختمان تهران
۲۱۴۳۶	۲۶۴۰	۸۱۲۰	شرکت شهرسازی و خانه سازی باغمیشه
۱۹۵۴۴	۱.۴۰۰	۱۳۹۶۰	سرمایه‌گذاری مسکن جنوب
۱۵۸۷۶	۱.۸۰۰	۸۸۲۰	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران
۱۵۶۱۲	۱.۲۰۰	۱۳۰۱۰	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
			جمع

ب- وضعیت معاملات شرکت به‌عنوان یکی از شرکت‌های گروه انبوه‌سازی، املاک و مستغلات در بازار سرمایه ایران در دوره مالی مورد گزارش و دوره مشابه سال قبل به شرح زیر می‌باشد:

۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	شرح
۳۰۰۶۷,۱۴۳,۸۸۶	۶۸۲,۷۸۳,۱۰۶	حجم معاملات (سهام)
۲۱۰,۴۰۶,۰۷	۶۰,۲۲,۱۴۷	ارزش معاملات (میلیون ریال)
۲۳۳	۶۲	تعداد روزهای معاملاتی
۱۷۴,۳۸۲	۴۹,۴۶۷	تعداد دفعات معامله
۶,۸۶۰	۸,۸۲۰	ارزش بازار هر سهم (ریال) (در تاریخ مذکور)

۱-۳- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون‌سازمانی مؤثر بر صنعت، شرکت و محیط بیرونی آن

صنعت ساختمان همانند هر صنعت دیگری، از قوانین و مقررات مربوط به خود تأثیر پذیرفته و باید نسبت به اجرا و انطباق با آن‌ها اقدام نماید. ازجمله قوانین و مقررات مربوط به صنعت شامل:

- ✓ قانون جهش تولید مسکن
- ✓ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و نار کارآمد شهری،
- ✓ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن،
- ✓ قانون نظام‌مهندسی و مقررات ملی ساختمان،
- ✓ قانون پیش‌فروش ساختمان،
- ✓ بخشنامه‌ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور،
- ✓ ضوابط شهرداری‌ها،
- ✓ و



همان‌گونه که در بخش قبلی اشاره گردید، یکی از جنبه‌های بزرگ تقاضا مسکن، مربوط به تقاضای مصرفی می‌باشد که این تقاضا از وضعیت اقتصادی و اجتماعی افراد جامعه تأثیر می‌پذیرد. بنابراین هر قانون و مقرراتی که بر وضعیت کلان اقتصادی اقشار جامعه تأثیر بگذارد، می‌تواند بر تقاضای این صنعت نیز مؤثر باشد. ازجمله این قوانین می‌توان به قانون‌های توسعه پنج‌ساله و قوانین بودجه کشور اشاره نمود. در کنار قوانین و مقررات، استراتژی‌های دولت نیز می‌تواند بر وضعیت صنعت تأثیر گذاشته و به‌عنوان یک عامل بیرونی محسوب گردد. به‌طور مثال در سنوات گذشته احداث مسکن مهر و همچنین ثبت‌نام جهت مسکن ملی تأثیر قابل‌توجهی بر این صنعت گذاشته است. در حال حاضر نیز یکی از استراتژی‌های دولت بازسازی، احیاء و نوسازی بافت فرسوده می‌باشد. در همین راستا ورود به این بخش از صنعت ساختمان در دستور کار گروه سرمایه‌گذاری مسکن قرار گرفته است. در کنار استراتژی‌های دولت، سیاست‌های سیستم بانکی به‌خصوص بانک مسکن به‌عنوان بزرگ‌ترین اعطاء کننده تسهیلات گروه، نقش قابل‌توجهی بر وضعیت صنعت و شرکت دارد. به‌طور مثال کاهش نرخ سود تسهیلات خرید مسکن، سقف تسهیلات قابل انتقال در قالب فروش اقساطی و ... عواملی است که تأثیر زیادی بر عرضه و تقاضا در این صنعت دارد. در کنار استراتژی‌های دولت و سیاست‌های بانکی، ضوابط شهرداری‌ها و تغییرات طرح تفصیلی ازجمله موارد مؤثر بر این صنعت محسوب می‌گردد.

۱-۴- اطلاعات بازارگردان شرکت:

همچنین طی سال مالی شرکت اقدام به انعقاد قرارداد بازارگردانی بر روی سهام شرکت با شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن نمود. عملیات بازارگردانی سهام شرکت تا تیرماه ۱۴۰۲ به‌طور مستقیم و از تیرماه ۱۴۰۲ به بعد با طرفیت شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن به شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن واگذار گردید.

خلاصه مشخصات و عملکرد بازارگردان به شرح جدول ذیل می‌باشد:

ردیف	عنوان	پارامتر
۱	نام بازارگردان	تأمین سرمایه بانک مسکن
۲	آغاز دوره بازارگردانی	۱۴۰۱/۰۴/۰۴
۳	پایان دوره بازارگردانی به‌طور مستقیم	۱۴۰۲/۰۴/۰۴
۴	آغاز دوره بازارگردانی از سوی سهامدار عمده	۱۴۰۲/۰۴/۰۵
۵	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی ناشر (میلیون ریال)	۱۰۰۰ میلیون ریال
۶	منابع اختصاص یافته به بازارگردان از سوی سهامدار عمده (میلیون ریال / تعداد سهم)	۵۰۰۰ میلیون ریال وجه نقد و تعداد ۲۲۰۴۶۸۹۰ سهم
	اطلاعات بازارگردانی بطور مستقیم:	پارامتر
۷	مبلغ خرید طی دوره (میلیون ریال)	۴۶۹۴۶
۸	مبلغ فروش طی دوره (میلیون ریال)	۴۶۹۴۶
۹	زیان بازارگردانی (میلیون ریال)	۳۱۵
۱۰	تعداد سهام خریداری شده طی دوره	۱۶۷۴۲۰۲۲۸
۱۱	تعداد سهام فروخته شده طی دوره	۱۶۷۴۲۰۲۲۸
۱۲	مانده سهام نزد بازارگردان	۰



مطابق بخشنامه سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص الزام انعقاد قرارداد بازارگردانی با صندوق های بازارگردانی برای شرکت های بورسی و فرابورسی ، شرکت در تاریخ ۱۳۹۹/۹/۲ اقدام به انعقاد قرارداد با صندوق بازارگردانی سپهر بازار سرمایه نمود و طبق قرارداد ۲۰ میلیارد ریال (بابت ۲۰.۰۰۰ واحد صندوق) جهت عملیات مربوطه در اختیار ایشان قرار گرفت و در تیر ماه ۱۴۰۰ قرارداد شرکت با ایشان بدلیل عدم تطابق شرایط فیما بین فسخ گردیده و با توجه به فروش کلیه سهام خزانه شرکت در بازار در پایان قرارداد توسط ایشان ، زیان مربوطه به مبلغ ۱۱.۳۲۰ میلیون ریال (صورت تغییرات حقوق مالکانه) شناسایی گردید . مجددا شرکت در تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۱۸ اقدام به انعقاد قرارداد با صندوق بازارگردانی اکسیر سودا نمود و طبق قرارداد ۶.۳۸۶ میلیون ریال جهت عملیات مربوطه در اختیار ایشان قرار گرفت . قرارداد مذکور با اکسیر سودا در تیرماه ۱۴۰۱ به اتمام رسید و با توجه به عدم توافق در مورد تمدید قرارداد ، عملیات بازارگردانی سهام شرکت تا تیرماه ۱۴۰۲ به طور مستقیم و از تیرماه ۱۴۰۲ به بعد با طرفیت شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن به شرکت تامین سرمایه بانک مسکن واگذار گردید.



فصل دوم:

اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف



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

۲-۱- اهداف کلان مدیریت

- مدیریت دارایی‌ها و بدهی‌ها (ALM)
- پیگیری و تسریع در وصول حساب‌های دریافتنی
- افزایش سهم پروژه‌های مشارکتی و پیمانکاری در سبد درآمدی شرکت
- انجام تعهدات ساخت در پروژه‌های در دست اجرا
- تلاش در جهت افزایش سهم بازار
- اقدام جهت پیاده‌سازی و استقرار کامل مدیریت دانش (KM)
- کاهش هزینه‌ها از طریق اصلاح ساختار
- تعریف پروژه‌های زودبازده

پیش‌بینی چالش‌ها و ریسک‌های پیشرو برای دستیابی به اهداف

- کمبود نقدینگی و هزینه بالای تأمین مالی
- افزایش بهای تمام‌شده پروژه‌ها به واسطه افزایش قیمت اقلام و مصالح ساخت‌وساز
- کاهش سبد درآمدی در زمان افزایش بهای مسکن

۲-۲- رویه‌های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوت‌ها و تأثیرات تغییرات آن‌ها بر نتایج گزارش شده:

رویه‌ها و برآوردهای حسابداری شرکت بر اساس آخرین استانداردهای حسابداری ایران به شرح یادداشت ۳ صورت‌های مالی به کار گرفته شده و در دوره مالی مورد گزارش تغییر بااهمیتی در رویه‌ها، برآوردها، تغییر روش‌ها و سیاست‌های اساسی حسابداری شرکت که منجر به تجدید ارائه و اصلاح صورت‌های مالی شرکت رخ نداده است.

۲-۳- سیاست‌های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن:

استراتژی و سیاست‌های شرکت

- چهار رویکرد اصلی استراتژیک به شرح ذیل برای شرکت در نظر گرفته شده است:
- الف: سرآمدی در کیفیت محصول و سرعت ارائه خدمات
 - ب: توسعه بازار و مشارکت‌های راهبردی
 - ج: نوآوری در تولید و عمل به مسئولیت‌های اجتماعی (ساخت سبز)
 - د: رشد همگانی و خلق سازمان یادگیرنده



مسئولیت‌های اجتماعی و زیست‌محیطی شرکت

- استفاده بهینه انرژی و جلوگیری از اتلاف آن
- عمل به قوانین و مقررات زیست‌محیطی شامل رعایت مباحث مربوط به فضای سبز و درختان

امتیاز شفافیت اطلاعاتی شرکت و راهبردهای بهبود آن

در خصوص امتیاز به موقع بودن، شرکت تلاش دارد تا کلیه موارد مورد نیاز مندرج در دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت‌شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار را به موقع منتشر نماید.

پروژه‌های در دست اجرا

(۱) پروژه مسکونی و تجاری مرکز شهر اندیشه:

- ❖ تعریف پروژه: پروژه مسکونی و تجاری مرکز شهر اندیشه با عقد قرار مشارکت در ساخت با مشارکت شرکت عمران شهر اندیشه تعریف گردید که نقش شرکت در این قرارداد سازنده و نقش طرف قرارداد آورنده زمین و پروانه می‌باشد و در نهایت واحدهای ساخته‌شده با نسبت ۷۹٪ و ۲۱٪ به ترتیب برای سازنده (شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران) و مالک زمین و پروانه (شرکت عمران شهر اندیشه) توزیع خواهد گردید.
- ❖ وضعیت اجرایی پروژه: پروژه تا انتهای شهریورماه به پیشرفت فیزیکی مطابق جدول فوق دست یافته است، در حال حاضر زون D پروژه تقریباً تکمیل‌شده و زون C مراحل پایانی را طی می‌نماید، زون A در مرحله تکمیل نازک‌کاری و اجرای نقاشی می‌باشد، در زون B در مرحله نازک‌کاری و زون تجاری مسکونی که شامل زون‌های (E-F-G-H) است در حال اجرای تأسیسات است.
- ❖ مقرر گردید با توجه به اینکه پروژه دارای چند پروانه ساخت می‌باشد، در صورت‌های مالی ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ (مطابق جدول صفحه بعد) جهت ردیابی دقیق‌تر درآمد و بهای تمام‌شده به همان تعداد پروژه تعریف گردد.



نام طرح های عمده در دست اجرا	تعداد کل واحدها	تعداد واحدهای سهم شرکت	متراژ قابل فروش	برآورد زمان تکمیل	سرمایه گذاری مورد نیاز طرح طبق برآورد اولیه	مخارج برآوردی نهایی	درصد پیشرفت فیزیکی	درصد پیشرفت ریالی
پروژه مرکز شهر اندیشه زون A	۴۲۴	۳۳۵	۳۴.۹۴۴	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۴.۵۴۱.۸۹۳	۵۲۱.۲۹۴	۸۸	۹۱
پروژه مرکز شهر اندیشه زون B	۱۷۵	۱۳۸	۱۴.۴۴۵	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱.۹۸۲.۴۴۲	۳۱۶.۴۲۳	۷۶	۸۴
پروژه مرکز شهر اندیشه زون C	۱۸۴	۱۴۵	۱۵.۵۳۵	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۲.۰۸۳.۸۳۲	۲۲۳.۶۴۲	۹۴	۹۳
پروژه مرکز شهر اندیشه زون D	۹۹	۷۸	۸.۹۱۴	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱.۲۱۰.۴۳۶	۱۴۹.۲۴۲	۹۷	۹۱
پروژه مرکز شهر اندیشه تجاری مسکونی E	۶۵	۵۱	۵.۵۲۲	۱۴۰۳/۰۹/۱۴	۱.۱۲۸.۴۸۹	۸۵۵.۸۸۰	۴۱	۲۵
پروژه مرکز شهر اندیشه تجاری مسکونی F	۷۰	۵۵	۵.۸۷۶	۱۴۰۳/۰۸/۲۳	۱.۲۹۷.۹۴۸	۸۵۸.۵۲۰	۴۶.۵۷	۳۴
پروژه مرکز شهر اندیشه تجاری مسکونی G	۷۶	۶۰	۶.۵۱۸	۱۴۰۳/۰۹/۱۰	۱.۳۶۹.۹۴۲	۱.۰۴۴.۳۹۵	۳۵	۲۴
پروژه مرکز شهر اندیشه تجاری مسکونی H	۷۸	۶۲	۶.۵۷۳	۱۴۰۳/۰۹/۱۳	۱.۴۵۰.۲۲۱	۱.۰۷۳.۰۹۰	۳۵	۲۶
جمع	۹۲۴	۹۸.۳۲۹			۱۵.۰۶۵.۲۰۳	۵.۰۴۲.۴۸۶		

۲) پروژه (پیمانکاری) مسکونی، تجاری و درمانی نگین شهر ری:

❖ محل اجرا: تهران - شهرری - خیابان شهرزاد - چهارراه قدس - نبش کوچه حریر

❖ زیربنای کل: ۳۴۶۰۷.۰۹ مترمربع

❖ زیربنای مفید مسکونی: ۲۰۵۰۰ مترمربع

❖ زیربنای مفید تجاری: ۱۱۲۰ مترمربع

❖ زیربنای مفید درمانی: ۴۰۵ مترمربع

❖ تعداد واحد مسکونی: ۲۱۵

❖ تعداد واحد تجاری: ۱۹

❖ تعداد واحد درمانی: ۴

❖ تاریخ پایان پروژه: ۱۴۰۲/۰۱/۳۱

❖ وضعیت اجرایی پروژه: پروژه تکمیل شده است.



۳) پروژه اداری خدامی:

- ❖ محل اجرا: تهران - ونک - خیابان خدامی - نبش خیابان نیروی انتظامی
- ❖ زیربنای کل: ۲۹,۵۵۱ مترمربع
- ❖ زیربنای مفید: ۱۳,۳۹۰ مترمربع
- ❖ تاریخ پایان پروژه: ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
- ❖ وضعیت اجرایی پروژه: طبق صورت جلسه توافق صورت گرفته فی مابین مدیران عامل بانک توسعه تعاون و بانک مسکن در تاریخ ۱۴۰۲/۰۱/۲۲، مقرر شد فعالیت اجرایی این پروژه مجدداً شروع گردد و در انتهای شهریور درصد پیشرفت آن به ۸۷.۳۵ رسید. (درصد پیشرفت در زمان راه اندازی ۸۵.۱۱ بوده است)

نام طرح های عمده در دست اجرا	تعداد کل واحدها	تعداد واحدهای سهم شرکت	متراژ قابل فروش	برآورد زمان تکمیل	سرمایه گذاری مورد نیاز طرح طبق برآورد اولیه	مخارج برآوردی نهایی	درصد پیشرفت فیزیکی	درصد پیشرفت ریالی
	دستگاه	دستگاه	مترمربع	تاریخ	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد	درصد
پروژه اداری خدامی	۳۶	۳۶	۶,۳۲۴	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۲۶۰۷۵۳۰	۱۰۱۱۱۶۱	۸۷.۳۵	۶۰

با توجه تکلیف مجمع عمومی عادی صاحبان سهام سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مبنی بر حل و فصل موضوع پروژه خدامی، جلسه‌ای با حضور مدیران و اعضای هیات مدیره بانک مسکن و توسعه تعاون برگزار گردید و مسائل مورد اختلاف مورد بحث و گفتگو قرار گرفت و با توجه به موارد توافق شده بر سر مسائل مورد اختلاف صورت جلسه تنظیم و مقرر گردید اختلافات برطرف و حل گردد همچنین صورت جلسه تنظیم شده در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۰۵ در سایت کدال به اطلاع سهامداران محترم شرکت رسانده شده است. کلیه تعهدات فی مابین این شرکت و بانک توسعه تعاون موضوع بند ۲ و ۳ صورت جلسه تعیین تکلیف پروژه خدامی انجام گردیده است و یک دانگ باقی مانده سند پروژه مذکور به نام بانک توسعه تعاون انتقال یافته و تمامی ۶ دانگ ساختمان میرداماد به نام شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران انتقال یافته است.

همچنین بر اساس استاندارد ۲۹ حسابداری شناسایی درآمد و بهای تمام شده پروژه خدامی بر مبنای درصد پیشرفت ریالی پروژه و میزان فروش پروژه شناسایی می‌شود. با توجه به اینکه کل پروژه به بانک توسعه تعاون فروش رفته است و کل درآمد پروژه ۱,۵۲۴,۲۲۶ میلیون ریال است تا قبل از صورت جلسه مورخ ۱۴۰۲,۰۲,۱۵ حدود ۹۰٪ درآمد پروژه شناسایی گردیده است؛ یعنی مبلغ ۱,۳۷۱,۸۰۳ میلیون ریال. با توجه به کاهش درصد پیشرفت پروژه از ۹۰٪ به ۶۰٪ بر اساس استاندارد ۲۹ می‌بایست درآمدهایی که در سال‌های قبل شناسایی شده به اندازه مابه‌التفاوت درصد پیشرفت برگشت داده شود بنابراین از درآمدهای شناسایی شده در دوره‌های قبل به اندازه ۳۰٪ از مبلغ کل درآمد پروژه برگشت می‌گردد؛ یعنی مبلغ ۴۵۷,۲۶۷ میلیون ریال از درآمدهای شناسایی شده سال‌های قبل برگشت می‌شود.



۴) پروژه شهر آرای یزد:

- ❖ محل اجرا: شهر یزد
- ❖ زیربنای کل: ۱۸۶.۰۴۲ مترمربع
- ❖ زیربنای مفید مسکونی: ۱۰۱.۹۶۶ مترمربع
- ❖ زیربنای مفید تجاری، اداری: ۱۲.۱۷۳ مترمربع
- ❖ تعداد واحد مسکونی: ۶۳۹ واحد
- ❖ تعداد واحد اداری: ۱۱ واحد
- ❖ تعداد واحد تجاری: ۲۷ واحد
- ❖ تعداد واحد فرهنگی، آموزشی و ورزشی: ۱۵ واحد
- ❖ تاریخ شروع و پایان پروژه: از ۱۳۹۹/۱۲/۰۱ لغایت ۱۴۰۵/۰۹/۱۸
- ❖ تعریف پروژه: پروژه مسکونی، تجاری و اداری شهر آرای یزد با عقد قرار مشارکت در ساخت با مشارکت سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکت‌های مردمی شهرداری یزد تعریف گردید که نقش شرکت در این قرارداد سازنده و نقش طرف قرارداد آورنده زمین و پروانه می‌باشد و درنهایت واحدهای ساخته‌شده با نسبت ۷۸٪ و ۲۲٪ به ترتیب برای سازنده و مالک زمین و پروانه توزیع خواهد گردید.
- ❖ وضعیت اجرایی پروژه: پروژه تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به پیشرفت فیزیکی ۶۰.۱٪ دست‌یافته و پروانه ساختمانی اخذ گردیده و فعالیت‌های در حال انجام شامل تجهیز کارگاه، خاک‌برداری و اجرای سازه یکی از بلوک‌ها می‌باشد.

نام طرح های عمده در دست اجرا	تعداد کل واحدها	تعداد واحدهای سهم شرکت	متراژ قابل فروش	برآورد زمان تکمیل	سرمایه گذاری مورد نیاز طرح طبق برآورد اولیه	مخارج برآوردی نهایی	درصد پیشرفت فیزیکی	درصد پیشرفت ریالی
	دستگاه	دستگاه	مترمربع	تاریخ	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد	درصد
پروژه مسکونی تجاری شهر آرای یزد		۶۲۰	۸۰.۰۹۷	۱۴۰۵/۰۹/۱۸	۹۵۲۳۰۶۰	۸.۹۳۹.۳۲۲	۶۰.۱	۵



فصل سوم:

مهم‌ترین منابع، ریسک‌ها و روابط



۳- مهم ترین منابع، مصارف، ریسک ها و روابط

۳-۱- منابع:

منابع مالی شرکت:

- منابع نقدی در اختیار شرکت که در صورت وضعیت مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ ارائه گردیده است.
- منابع حاصل از تبدیل دارایی‌های مولد و غیر مولد، اخذ تسهیلات بانکی، فروش واحدها و سایر درآمدهای عملیاتی و غیرعملیاتی منعکس در صورتهای مالی ۱۴۰۲/۰۹/۳۰

منابع غیرمالی شرکت:

- منابع انسانی متخصص
- برند شرکت در صنعت انبوه‌سازی
- پشتوانه بانک مسکن با توجه به وابستگی غیرمستقیم شرکت به ایشان
- سوابق انبوه‌سازی در مناطق تهران و اندیشه
- روابط همکاری قبلی شرکت با مجموعه‌های عمران و شرکت‌هایی با پتانسیل ساخت و مشارکت
- سیاستهای تامین مالی:
- برای هر سرمایه گذاری باید منابع مالی تامین شود. تامین مالی باید متناسب با پروژه، صنعت و به موقع باشد. دوفاکتوری که در صورت عدم وجود، فعالیت عملیاتی صنعت را با مشکل روبه رو خواهند ساخت. در مسایل مالی شرکتی به نحوی که حداقل هزینه تامین مالی به سهامداران و مالکین بنگاه اقتصادی تحمیل گردد. در کنار ارزان بودن روش تامین مالی، جریان نقدی آن نیز باید متناسب با جریان نقدی پروژه‌های شرکت‌های ساختمانی باشد، در کنار تامین مالی مناسب، تامین مالی به موقع نیز در صنعت ساختمان مهم و حیاتی می باشد. حتی در صورتی که پروژه از جنبه کلیه ابعاد بازار و فنی مطلوب باشد، عدم اجرای به موقع میتواند منجر به تفاوت فاحش در عملکرد نسبت به برنامه اولیه گردد.

۳-۲- مصارف:

مصارف اصلی نقدینگی	۱۴۰۲/۰۹/۳۰ (میلیون ریال)	۱۴۰۲/۰۶/۳۱ (میلیون ریال)
پرداخت های نقدی بابت سود سهام	۰	۰
وجوه پرداختی بابت خرید دارایی‌های ثابت مشهود	۲۲.۴۷۰	۳۵.۷۷۱
پرداخت‌های نقدی بابت تحصیل سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۰	۸۱.۷۳۱
پرداخت‌های نقدی بابت تحصیل سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۶۹۹.۹۴۵	۱.۹۲۹.۰۷۱
پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات	۱۴۵.۳۳۴	۵۸۱.۳۳۸
پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات	۲۹.۸۹۰	۳۱۴.۷۰۶



۳-۳- ریسک‌ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن

ریسک در شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران به شکل‌های زیر مورد شناسایی قرار گرفته است:

(۱) ریسک سیستماتیک

- وجود متغیرهای تأثیرگذار بر صنعت ساختمان مانند نوسان نرخ بهره، نرخ ارز، نرخ تورم، نرخ مواد اولیه راهکارها: تهاتر با واحد و خرید عمده
- وجود دوران‌های رونق و رکود در بازار مسکن، حضور رقبای جدید در بازار، ظهور تکنولوژی‌های نوین و ... راهکارها: بازاریابی مستمر، تسهیل در شرایط فروش، تهاتر و تبلیغات
- تأثیر تحریم‌های سیاسی و اقتصادی (محدودیت در تأمین مواد و مصالح اولیه و ارتباطات) بر سودآوری شرکت راهکارها: خبره سنجی
- همسو نبودن قوانین و سیاست‌های ارگان‌ها و ادارات دولتی مرتبط با صنعت ساختمان در زمینه انبوه‌سازی راهکارها: خبره سنجی و استفاده از کارگزاران متخصص

(۲) ریسک غیر سیستماتیک

- امکان سنجی پروژه‌ها راهکارها: تحقیقات منطقه‌ای جهت تعریف پروژه
- تأخیر پروژه راهکارها: تأمین نقدینگی از طریق پیش‌فروش و تسهیلات کم‌بهره، پیگیری مستمر اجرا
- ریسک نقدینگی راهکارها: تسهیل در شرایط فروش، تهاتر و اخذ تسهیلات به‌صرفه
- ریسک عدم فروش محصول راهکارها: بازاریابی مستمر، تسهیل در شرایط فروش، تهاتر و تبلیغات مستمر

چهار نوع استراتژی مقابله با ریسک در شرکت تعریف شده است که شامل: اجتناب از ریسک، کاهش ریسک، انتقال ریسک و پذیرش ریسک می‌باشند. در فرم پروژه‌ها، بخشی برای تعیین ریسک‌های احتمالی آن‌ها در نظر گرفته شده تا مدیر پروژه با لحاظ کردن آن‌ها و اجرای یکی از چهار راهکار فوق، پروژه را مدیریت نماید.

تجزیه و تحلیل کفایت ساختار سرمایه شرکت

در گزارش سه ماهه منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۴۰۲ نسبت حقوق صاحبان سهام به جمع دارایی‌های شرکت حدود ۱۸٪ است که با توجه به امکان ایجاد سودآوری و همچنین افزایش سرمایه در آینده قابل افزایش خواهد بود.



بدهی‌های شرکت و امکان بازپرداخت آن از سوی شرکت

بدهی‌های شرکت عمدتاً مربوط به تسهیلات گذشته و همچنین تسهیلات جدید مشارکت مدنی بانک مسکن می‌باشد که با تمهیداتی که در جهت استمهال و اخذ تنفس ۶ ماهه با ایشان اندیشیده شد جرائم معوقات بخشیده شده و از مهرماه سال ۱۳۹۸ در حال بازپرداخت می‌باشد و مقرر گردید از محل پیش‌فروش واحدهای پروژه‌های جاری تسویه گردد.

سیاست‌های تأمین سرمایه

شرکت افزایش سرمایه خود را در تاریخ ۱۴۰۰/۵/۳۱ از محل تجدید ارزیابی دارایی، مطالبات سهامداران و آورده نقدی به مبلغ ۶۰۰ میلیارد ریال ثبت نمود و در حال حاضر سرمایه ثابتی شرکت ۱.۸۰۰ میلیارد ریال می‌باشد.

۳-۱۴ اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته:

اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته برای دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ بشرح ذیل می‌باشد:

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خرید کالا و خدمات	فروش کالا و خدمات	دریافت (پرداخت)
شرکتهای همگروه	شرکت کارگزاری بانک مسکن	همگروه		۷۰۰.۰۰۰	۶۵۰.۱۱۶	(۴۹.۸۸۴)
جمع کل				۷۰۰.۰۰۰	۶۵۰.۱۱۶	(۴۹.۸۸۴)

معاملات با اهمیت با اشخاص وابسته عمدتاً "مربوط به فروش واحدهای ساختمانی به شرکتهای گروه، خرید خدمات شامل خدمات مشاوره از شرکتهای همگروه و خدمات مربوط به خرید و فروش سهام می‌باشد.

۳-۵-۵ دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن

۱- شرکت در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۱ اقدام به طرح دعوی در مراجع قضایی علیه اعضای هیات مدیره شرکت تعاونی اتحاد سازان طبیعت و مدیرعامل وقت شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران با موضوع تحصیل مال از طریق نامشروع، سوءاستفاده و ... در ارتباط با واگذاری ۹۴.۶ هکتار زمین به مبلغ ۸۵۰ میلیارد ریال واقع در شهریار نموده است که متن کامل شکوائیه آن در همان روز از طریق سامانه کدال به اطلاع سهامداران شرکت رسانده شده است و تا تاریخ این گزارش هنوز دادنامه‌ای توسط مراجع قضایی صادر نگردیده است.

۲- همچنین خانم سعاد کتابی خریدار واحد ۵۲b از مجتمع جماران به متراژ ۲۷۲ متر مربع، احداثی شرکت بوده که با خلف وعده و عدم ایفای تعهدات قراردادی موجب فسخ قرارداد شده که این مهم در مرجع قانونی به جهت تایید مورد رسیدگی می‌باشد توضیحاً اینکه فسخ از ناحیه شرکت اعلام گردیده، لیکن مرجع صالح قضایی می‌بایست فرایند فسخ صورت گرفته را بررسی و مورد تایید قرار دهد.



ردیف	موضوع (خواسته یا شکایت)	تاریخ دعاوی	له	مرجع رسیدگی	ارزش ریالی (میلیون ریال)	آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره)	خلاصه ای از رای صادره	توضیحات
۱	عدم رعایت قانون منع مداخله کارکنان دولت در معاملات دولتی، تبانی در معامله	شهریور ۱۴۰۱	شرکت تعاونی اتحاد سازان طبیعت، اعضای موسس تعاونی	شعبه ۱۰۶۳ دادگاه کیفری دو تهران، دادسرای امور اقتصادی	حدود ۴۶۰/۹ میلیارد ریال	شکوائیه با موضوعات و خواسته های پیش گفته در شعبه ۱۰۶۳ دادگاه کیفری دو تهران (دادسرای ویژه امور اقتصادی) علیه اعضاء موسس تعاونی و ذی سمتان این امر، مطرح رسیدگی می باشد. تاکنون شعبه رسیدگی کننده اقدام به برگزاری جلسات متعدد با متشکی عنهما اقدام نموده و بلافاصله بعد از صدور دادنامه این مهم به مراجع ذی صلاح و سهام داران محترم اعلام می گردد.	تا کنون دادنامه ای صادر نشده لیکن مطرح رسیدگی می باشد.	شرکت تعاونی در سال ۱۳۹۷ متشکله از مدیران ارشد بانک مسکن بوده که در مزایده ملک موسوم به ۱۰۰ هکتاری شهریار شرکت کرده و اقدام به خریداری زمین به نام تعاونی اقدام نمود
۲	تایید فسخ قرارداد واحد مسکونی شماره b۵۲ پروژه جماران	آبان ماه ۱۴۰۲	علیه خریدار خانم سعاد کتابی	شعبه ۱۰۱ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت تهران	متناسب با ارزش ریالی ملک	دادنامه بدوی صادر شده و شرکت نسبت به دادنامه صادر در مهلت قانونی اقدام به تجدید نظر خواهی نموده	رای بدوی مبنی رد تایید فسخ صورت گرفته از ناحیه شرکت بوده که نسبت به این موضوع تجدید نظر خواهی انجام شده و در مراحل رسیدگی می باشد	خانم سعاد کتابی خریدار واحد b۵۲ از مجتمع جماران احداثی شرکت بوده که با خلف وعده و عدم ایفای تعهدات قراردادی موجب فسخ قرارداد شده که این مهم در مرجع قانونی به جهت تایید مورد رسیدگی می باشد.

تغییرات در ظرفیت تولید

با تعریف پروژه شهر آرای یزد، سطح زیرساخت شرکت مطابق با مترائ مطروحه در مشخصات پروژه افزایش چشمگیری داشته است.

تغییر در الگوی خرید مشتریان، روش های فروش و حجم تخفیفات

شرکت در تعیین سیاست های فروش واحدها، مواردی نظیر تطویل اقساط و همچنین امکان استفاده خریداران از تسهیلات با بهره ۱۸٪ را جهت تسهیل شرایط خرید برای مشتریان واحد در نظر گرفته است.

۳) نسبت های مالی مربوط به وضعیت اعتباری

شرح نسبت	شرح محاسبه	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
نسبت بدهی	کل بدهی	۰.۸۲	۰.۸۵
	کل دارائی ها		
نسبت مالکانه	ارزش ویژه (جمع دارائی ها-جمع بدهی ها)	۰.۱۸	۰.۱۴
	کل دارائی ها		
نسبت حقوق صاحبان سهام به کل بدهی ها	حقوق صاحبان سهام	۰.۲۲	۰.۱۶
	مجموع بدهی ها		



۴) مشخصات و سوابق اعضای هیات مدیره:

ردیف	اعضای هیات مدیره	نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	زمینه‌های سوابق کاری	تاریخ عضویت	میزان مالکیت در سهام شرکت	عضویت هم‌زمان در هیات مدیره سایر شرکت‌ها	عضویت قبلی در هیات مدیره سایر شرکت‌ها در ۶ سال اخیر
۱	گروه سرمایه‌گذاری مسکن	ناصر شفیع نادری	رئیس هیأت مدیره (غیرموظف)	کارشناسی مدیریت صنعتی	شهردار منطقه ۵ تهران- استاندار کرمانشاه- مدیرعامل شرکت هلدینگ سرمایه‌گذاری بهساز مشارک‌های ملت- مشاور فنی رئیس دانشگاه علوم پزشکی شهید بهشتی- معاون اموال و دارائی‌های سازمان اموال ستاد اجرائی فرمان حضرت امام (ره)	۱۳۹۷/۰۸/۱۳	۹۲۰.۵۸۲.۲۴۰	-	رئیس هیات مدیره شرکت پردیس
۲	مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن	داریوش دلفانی	نایب رئیس هیات مدیره (موظف)	کارشناسی ارشد علوم ارتباطات	مدیرعامل هلدینگ تولیدی و بازرگانی پدیده نیکان صبا- مدیرعامل شرکت صنایع غذایی پیچک- مدیرعامل باشگاه فرهنگی ورزشی صنعت و معدن- سرپرست شرکت آراین پارسای کیش- مدیرعامل باشگاه فرهنگی ورزشی شاهین بوشهر	۱۴۰۲/۰۸/۱۷	۱.۴۹۹	-	رئیس هیات مدیره هلدینگ تولیدی و بازرگانی پدیده نیکان صبا- تایب رییس و عضو هیات مدیره مجتمع فولاد زاگرس- عضو هیات مدیره باشگاه فرهنگی ورزشی استقلال تهران
۳	شرکت پویا نوین پارس	علی قربانی	عضو هیات مدیره و مدیرعامل	کارشناسی ارشد عمران	رئیس نظام‌مهندسی ساختمان مشکین شهر، مدیر طرح منطقه ویژه اقتصادی ماهشهر، دبیر اجرایی نظام‌مهندسی	۱۴۰۱/۰۵/۱۲	۱.۳۱۱.۶۵۳	-	عضو هیات مدیره شرکت تدبیر سازه (از زیرمجموعه‌های شستا)
۴	پارس مسکن سامان	فرزاد حاتمی برق	عضو هیات مدیره (غیرموظف)	-	-	۱۴۰۰/۱۲/۰۸	۱۳.۴۹۷	-	-
۵	سرمایه‌گذاری مسکن البرز	علی نبی زاده	عضو هیات مدیره (غیرموظف)	دکترای عمران	عضو هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی	۹۷/۱۱/۰۷	۲.۳۱۵.۱۷۸	-	-



سرمایه انسانی شرکت

میانگین تعداد پرسنل در مقایسه با دوره مشابه قبل به شرح زیر می‌باشد:

شرح	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
تعداد کارکنان	۱۰۹	۱۰۹

ترکیب نیروی انسانی از لحاظ تحصیلات، سن و جنسیت در تاریخ گزارش به شرح زیر می‌باشد:

تعداد	نوع ترکیب	
۲۵	کارشناسی ارشد و بالاتر	مدرک تحصیلی
۴۵	کارشناسی	
۳۹	دیپلم و زیر دیپلم	
۱۰۹	جمع	
۲۷	۵۰ سال و بالاتر	سن
۶۱	بین ۳۵ الی ۵۰ سال	
۲۱	کمتر از ۳۵ سال	
۱۰۹	جمع	
۹۷	مرد	جنسیت
۱۲	زن	
۱۰۹	جمع	



فصل چهارم:

نتایج عملیات

و

چشم‌اندازها



۴- نتایج عملیات و چشم اندازها

۴-۱- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی:

این بخش بیانگر توصیفی روشن از عملکرد مالی و غیرمالی واحد تجاری است. در این قسمت عملکرد شرکت در دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ و تحلیل اجزای آن ارائه شده است. جهت توصیف بهتر ابتدا صورت سود و زیان شرکت ارائه و سپس توضیح تغییرات و اقلام مهم بیان شده است. در ادامه صورت وضعیت مالی و اقلام آن ذکر شده است.

صورت سود و زیان

صورت سود و زیان برخلاف صورت وضعیت مالی که بیانگر وضعیت مالی شرکت در یک مقطع از زمان می‌باشد، بیانگر نتایج عملکرد مالی شرکت در طول سال مالی را نشان می‌دهد. در این بخش نیز جهت ارائه تحلیل بهتر اقلام مهم، صورت سود و زیان افقی و عمودی ارائه شده است. در صورت سود و زیان افقی، درصد تغییرات هر یک از اقلام نسبت به سال قبل خود ارائه شده است.

شرح	عملکرد واقعی حسابرسی نشده ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	عملکرد واقعی حسابرسی شده ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	عملکرد واقعی حسابرسی شده ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	درصد تغییرات سال جاری نسبت به سال قبل
درآمدهای عملیاتی	۱.۹۸۰.۵۷۰	۴۶۹۰.۷۱۶	۳.۲۵۱.۰۲۹	۴۴
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۱.۲۰۷.۹۷۶)	(۴۶۲۴.۷۷۵)	(۲.۶۵۴.۸۸۰)	۷۴
سود ناخالص	۷۷۲.۵۹۴	۶۵.۹۴۱	۵۹۶.۱۴۹	۸۹-
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۷۲.۶۰۵)	(۲۴۳.۵۹۲)	(۱۸۰.۰۷۴)	۳۵
سایر درآمدها		۵۲.۶۷۵	۲۱.۹۶۸	۱۴۰
سایر هزینه‌ها	(۱۱.۰۰۰)	(۱۳۳.۹۵۷)	(۱۵۶.۴۰۵)	۱۴-
سود (زیان) عملیاتی	۶۸۸.۹۸۹	(۲۵۸.۹۳۳)	۲۸۱.۶۳۸	۱۹۲-
هزینه‌های مالی	(۲۹.۸۹۰)	(۱۶۵.۰۴۱)	(۲۲۹.۷۱۰)	۲۸-
سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی	۳۵.۱۴۷	۷۴.۵۸۴	۱۶۲.۵۵۵	۵۴-
سود (زیان) قبل از مالیات	۶۹۴.۲۴۶	(۳۴۹.۳۹۰)	۲۱۴.۴۸۳	۲۶۳-
هزینه مالیات بر درآمد	۰	۰	(۱۱۶۸۴)	۱۰۰-
سود (زیان) خالص عملیات	۶۹۴.۲۴۶	(۳۴۹.۳۹۰)	۲۰۲.۷۹۹	۲۷۲-
سود (زیان) پایه هر سهم:				
سود عملیاتی - ریال	۳۸۳	(۱۴۵)	۱۵۱	۱۹۶-
سود (زیان) غیرعملیاتی - ریال	۳	(۵۰)	(۳۸)	۳۵
سود (زیان) پایه هر سهم	۳۸۶	(۱۹۵)	۱۱۳	۲۷۲-
سرمایه	۱.۸۰۰.۰۰۰	۱.۸۰۰.۰۰۰	۱.۸۰۰.۰۰۰	۰



درآمد و بهای تمام‌شده عملیاتی

درآمدهای عملیاتی و بهای تمام درآمدهای عملیاتی شرکت برای دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ بابت پروژه‌های در جریان ساخت به شرح جدول ذیل می‌باشد.

ردیف	نام پروژه	درآمد عملیاتی	بهای تمام‌شده	سود (زیان) ناخالص
۱	پروژه خدماتی	۲۱۳.۳۹۱	۳۶۵.۰۵۴	(۱۵۱.۶۶۳)
۲	پروژه مرکز شهر اندیشه زون A	۴۳۴.۰۴۹	۴۵۵.۲۱۹	(۲۱.۱۶۹)
۳	پروژه بنفشه ۲			
۴	پروژه مرکز شهر اندیشه زون C	۲۰۸.۹۳۱	۱۳۹.۳۱۷	۶۹.۶۱۴
۵	پروژه مرکز شهر اندیشه زون B			
۶	پروژه مرکز شهر اندیشه زون D	۱.۲۳۲.۲۸۴	۴۸۴.۳۹۹	۸۴۷.۸۸۶
۷	واحدهای مسکونی پروژه نگین شهری			
	جمع کل	۲.۱۸۸.۶۵۶	۱.۴۴۳.۹۸۸	۷۴۴.۶۶۸

اقداماتی که برای دستیابی به شاخص‌های کلیدی عملکرد انجام گرفته:

۱. هزینه‌های فروش، اداری و عمومی

هزینه‌های فروش، اداری و عمومی عمدتاً شامل هزینه‌های حقوق و دستمزد، استهلاک دارایی‌ها و ... می‌باشد. نظر به افزایش ظرفیت تولید شرکت با توجه به آغاز ساخت پروژه ۱۲۰۰ واحدی مرکز شهر اندیشه و شهر آرای یزد بالطبع افزایش تعداد کارکنان از میانگین ۱۰۲ نفر به ۱۰۹ نفر، هزینه‌های حقوق، دستمزد و مزایا نسبت به سال مالی قبل افزایش قابل توجهی داشته است.

۲. سایر هزینه‌ها

عمده مبلغ سایر هزینه‌ها بابت خسارت پرداختی به شرکت ساختمانی و تأسیساتی هم‌پایه و مخارج تکمیل و نقل و انتقال سند پروژه‌های فروخته‌شده می‌باشد.

۳. هزینه‌های مالی

هزینه مالی مشابه گذشته با توجه به شرایط تسهیلات دریافتی هزینه مالی قابل تسری به پروژه‌ها نبوده و به‌عنوان هزینه مالی سال مورد گزارش شناسایی گردید. شایان‌ذکر است با عنایت به آغاز فعالیت پروژه مرکز شهر اندیشه برای پیشرفت کار از تسهیلات استفاده می‌گردد که هزینه مالی به‌عنوان مخارج پروژه شناسایی خواهد شد و انتظار افزایش هزینه مالی متصور نمی‌باشد.



۴. سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی

درآمدهای غیر عملیاتی شرکت عمدتاً شامل سود حاصل از فروش سهام و سود حاصل از سرمایه‌گذاری در صندوق‌های سرمایه‌گذاری می‌باشد.

صورت وضعیت مالی

جهت ارائه دید از وضعیت مالی در بخش صورت وضعیت مالی، در جداول صفحه بعد، صورت وضعیت مالی شرکت به همراه تحلیل اقلام با اهمیت تشریح و درصد تغییرات هر یک از اقلام نسبت به سال قبل خود ارائه شده است.

صورت وضعیت مالی:

شرح	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	درصد تغییرات
دارایی‌ها			
دارایی‌های غیر جاری			
دارائی‌های ثابت مشهود	۴۲۹.۳۳۴	۴۱۰.۳۷۸	۰.۰۴
سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۲۲۹.۸۰۷	۲۲۹.۸۰۷	۰
دریافتنی‌های بلندمدت	۱.۴۲۴.۲۶۵	۹۸۶.۵۵۱	۰.۴۴
سایر دارائی‌ها	۷۲۳.۴۸۲	۷۲۴.۸۳۲	-۰.۰۰۱
جمع دارایی‌های غیر جاری	۲.۸۰۶.۹۸۸	۲.۳۵۱.۵۶۸	۰.۱۹
دارایی‌های جاری			
پیش پرداخت‌ها	۱۴۰.۴۰۳	۷۱.۸۵۰	۰.۹۵
موجودی املاک	۵.۵۲۴.۱۰۱	۵.۱۷۶.۱۷۵	۰.۰۶۷
دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها	۲.۹۴۱.۵۴۸	۲.۰۳۷.۵۳۲	۰.۴۴
سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۴۳۸.۳۶۶	۳۵۳.۵۲۸	۰.۲۳
موجودی نقد	۴۷.۴۴۶	۵۸.۱۷۹	-۰.۱۸
جمع دارایی‌های جاری	۹.۰۹۱.۸۶۵	۷.۶۹۷.۲۶۴	۰.۱۸
جمع دارایی‌ها	۱۱.۸۹۸.۸۵۳	۱۰.۰۴۸.۸۳۲	۰.۱۸
حقوق مالکانه			
سرمایه	۱.۸۰۰.۰۰۰	۱.۸۰۰.۰۰۰	۰
اندوخته قانونی	۵۰.۳۳۷	۵۰.۳۳۷	۰
زیان انباشته	۳۰۳.۰۳۹	(۳۹۱.۲۰۷)	-۱.۷۷
سهام خزانه	۰	۰	۰
جمع حقوق مالکانه	۲.۱۵۳.۳۷۶	۱.۴۵۹.۱۳۰	۰.۴۷
بدهی‌ها			
بدهی‌های غیر جاری			
تسهیلات مالی بلندمدت	۲۸۵.۹۴۹	۲۸۵.۹۴۹	۰
ذخیره مزایای پایان خدمت	۵۲.۰۴۵	۴۸.۸۰۲	۰.۰۶۶



۰.۰۰۹	۳۳۴.۷۵۱	۳۳۷.۹۹۴	جمع بدهی‌های غیر جاری
			بدهی‌های جاری
۰.۲۵	۱.۸۳۶.۹۰۹	۲.۳۰۷.۲۹۰	پرداختنی تجاری و سایر پرداختنی‌ها
-۰.۱۸	۴۷.۸۶۵	۳۹.۰۱۵	مالیات پرداختنی
۰	۱۰.۱۲۴	۱۰.۱۲۴	سود سهام پرداختنی
۰.۱۵	۵.۳۹۵.۶۳۸	۶.۲۳۰.۱۳۶	تسهیلات مالی
-۰.۱۴	۹۶۴.۴۱۵	۸۲۰.۹۱۹	پیش دریافت‌ها
۰.۱۴	۸.۲۵۴.۹۵۱	۹.۴۰۷.۴۸۳	جمع بدهی‌های جاری
۰.۱۳	۸.۵۸۹.۷۰۲	۹.۷۴۵.۴۷۷	جمع بدهی‌ها
۰.۱۸	۱۰.۰۴۸.۸۳۲	۱۱.۸۹۸.۸۵۳	جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها

موجودی املاک

افزایش مانده موجودی مواد و کالا بابت افزایش مصالح ساختمانی خریداری شده مورد نیاز پروژه‌ها و افزایش موجودی املاک به علت افزایش دستمزد اجراء، مواد و مصالح و سربار مالی پروژه‌های در حال ساخت می‌باشد.

دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها

افزایش دریافتنی‌های تجاری عمدتاً به دلیل افزایش پیش فروش واحدهای پروژه‌های بنفشه و مرکز شهر اندیشه و بالطبع افزایش حساب‌ها و همچنین اسناد دریافتنی مربوطه می‌باشد که با توجه به شرایط فروش و چک‌های اقساط بخشی از مطالبات در سرفصل دریافتنی‌های بلندمدت منعکس گردیده است.

سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت

افزایش سرمایه‌گذاری در صندوق‌های سرمایه‌گذاری به دلیل سیاست‌های مدیریت در جهت افزایش نقدینگی و بهبود وضعیت نقدی شرکت می‌باشد.

پرداختنی تجاری و سایر پرداختنی‌ها

افزایش پرداختنی‌های تجاری عمدتاً بابت بدهی به پیمانکاران و تأمین‌کنندگان مصالح پروژه‌های شرکت می‌باشد. ضمناً عمده مانده سایر پرداختنی‌ها بابت بدهی به پیمانکاران بابت سپرده حسن انجام کار و سپرده بیمه ایشان می‌باشد.

تسهیلات مالی

در طی سال تسهیلات اقساطی بانک مسکن در موعد مقرر پرداخت و همچنین تسهیلاتی تحت عنوان مشارکت مدنی بابت پروژه‌های مرکز شهر اخذ گردیده است.

پیش دریافت‌ها

عمده کاهش پیش دریافت‌ها مربوط به انتقال پیش دریافت‌ها به درآمدهای عملیاتی می‌باشد.



۴-۲- جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع:

عنوان	دارندگان سهام	زمان بندی پرداخت سود به سهامداران	مصوب پرداخت نشده	توضیحات
سود سنوات قبل از سال ۱۴۰۱	اشخاص حقیقی و حقوقی	گذشته	۱۰.۱۲۴	به دلیل عدم اعلام شماره حساب، تاکنون به حساب ایشان واریز نگردیده است

سهامداران محترمی که تاکنون ثبت نام خود در سامانه سجام را نهایی ننموده‌اند ضروری است به منظور دریافت سود سهام خود در اسرع وقت، نسبت به ثبت نام یا تکمیل مشخصات خود در سامانه سجام اقدام نمایند.

۴-۳- تغییرات در پرتفوی سرمایه‌گذاری‌ها، ترکیب دارایی‌ها و وضعیت شرکت:

سرمایه‌گذاری‌های بورسی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران (تتران) در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ عمدتاً از سرمایه‌گذاری در صندوق‌های بورسی به بهای تمام شده ۶۶۸.۱۷۳ میلیون ریال تشکیل گردیده است.

جدول مقایسه ای بهای تمام شده سرمایه گذاری و درآمد سرمایه گذاری به تفکیک به شرح ذیل می باشد:

نام شرکت	نه ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
	بهای تمام شده	درآمد سرمایه گذاری	بهای تمام شده	درآمد سرمایه گذاری
صندوق اعتبارآفرین			۸۷.۱۴۵	۲.۹۸۰
صندوق سرمایه گذاری ثبات ویستا			۳۶۴.۰۷۴	۹.۰۵۰
صندوق سرمایه گذاری با درآمد ثابت نو ویرا	۵۵۶.۰۷۶	۲۹.۵۶۶	۳۱۰.۰۴۷	۲۱.۱۴۸
صندوق سرمایه گذاری نوع دوم کارا	۵۹.۰۳۰	۵.۵۶۴	۹۰۱.۴۲۳	۴۰.۱۴۰
صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان نگین شهری				
صندوق سرمایه گذاری افرا نماد پایدار-ثابت				
صندوق سرمایه گذاری با درآمد ثابت امین یکم				



فصل پنجم:

مهم ترین معیارها و شاخص های عملکرد
برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در
مقایسه با اهداف اعلام شده



۵- شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی:

وضعیت مالی شرکت بر اساس نسبت‌های مالی

شرح نسبت	فرمول محاسبه	۱۴۰۲/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
نسبت‌های نقدینگی:			
نسبت جاری	جمع دارائی‌های جاری	۰.۹۶	۰.۹۳
	جمع بدهی‌های جاری		
نسبت آتی	(موجودی املاک- دارایی‌های جاری)	۰.۳۸	۰.۳۰
	جمع بدهی‌های جاری		
نسبت سودآوری:			
نسبت بازده حقوق صاحبان سهام	سود (زیان) قبل از مالیات	۰.۳۲	(۰.۲۴)
	ارزش ویژه (جمع دارائیه‌ها- جمع بدهی‌ها)		
نسبت بازده دارایی‌ها	(سود) زیان خالص+هزینه بهره مالی	۰.۰۵	(۰.۰۵)
	کل دارائی‌ها		
نسبت فعالیت:			
نسبت سود خالص به درآمد عملیاتی	سود (زیان) خالص	۰.۳۵	(۰.۰۷)
	درآمدهای عملیاتی		
نسبت بازده درآمد عملیاتی	سود (زیان) عملیاتی	۰.۳۴	(۰.۰۵)
	درآمدهای عملیاتی		



۵-۲- عملکرد بخشها یا فعالیتها:

چشم انداز شرکت

تکمیل و تحویل پروژه خدماتی

با توجه تکلیف مجمع عمومی عادی صاحبان سهام سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مبنی بر حل و فصل موضوع پروژه خدماتی، جلسه‌ای با حضور مدیران و اعضای هیات مدیره بانک مسکن و توسعه تعاون برگزار گردید و مسائل مورد اختلاف مورد بحث و گفتگو قرار گرفت و با توجه به موارد توافق شده بر سر مسائل مورد اختلاف صورت جلسه تنظیم و مقرر گردید اختلافات برطرف و حل گردد همچنین صورت جلسه تنظیم شده در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۰۵ در سایت کدال به اطلاع سهامداران محترم شرکت رسانده شده است. کلیه تعهدات فی مابین این شرکت و بانک توسعه تعاون موضوع بند ۲ و ۳ صورت جلسه تعیین تکلیف پروژه خدماتی (منتشر شده در سایت کدال) انجام گردیده است و یک دانگ باقی مانده سند پروژه مذکور به نام بانک توسعه تعاون انتقال یافته و تمامی ۶ دانگ ساختمان میرداماد به نام شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران انتقال یافته است.

پروژه مسکونی تجاری مرکز شهر اندیشه

به منظور افزایش سودآوری و توسعه فعالیت عملیاتی، شرکت اقدام به عقد قرارداد مشارکتی ساخت پروژه مسکونی تجاری مرکز شهر اندیشه با شرکت عمران شهر جدید اندیشه به صورت مشارکتی نمود که زیربنای ناخالص **مسکونی** پروژه ۱۲۹۸۴۰ مترمربع و زیربنای مفید ۹۴۴۲۸ مترمربع و همچنین در بخش مختلط تجاری - مسکونی با زیربنای ناخالص ۴۹۹۶۲ مترمربع و زیربنای مفید ۱۱۳۵۵ مترمربع با کاربری تجاری و زیربنای مفید ۲۶۴۵۰ مترمربع با کاربری مسکونی می باشد. قدرالسهم شرکت در این پروژه ۷۹ درصد از فروش و مدت قرارداد ۴۸ ماه شمسی جهت طراحی، اخذ پروانه و اجرا طبق برنامه زمان بندی پیش بینی شده در پیوست قرارداد خواهد بود.

پروژه مسکونی تجاری رفاهی شهرآرای یزد

به منظور افزایش سودآوری و توسعه فعالیت عملیاتی، شرکت اقدام به عقد قرارداد مشارکتی ساخت پروژه مسکونی تجاری رفاهی شهرآرای یزد با سازمان سرمایه‌گذاری و مشارکتهای مردمی، به صورت مشارکتی نمود که زیربنای ناخالص **مسکونی** پروژه ۱۸۶.۷۷۴ مترمربع و زیربنای مفید ۹۶.۳۳۸ مترمربع و همچنین در بخش تجاری با زیربنای مفید ۶.۳۵۰ مترمربع می باشد. قدرالسهم شرکت در این پروژه ۷۸ درصد از فروش و مدت قرارداد ۵۴ ماه شمسی جهت طراحی، اخذ پروانه و اجرا طبق برنامه زمان بندی پیش بینی شده در پیوست قرارداد خواهد بود.



وضعیت حقوق و مزایای مدیران اصلی شرکت

مدت	ناخالص حقوق و مزایای دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ (میلیون ریال)	سمت
۳ ماه	۲.۷۷۱	مدیریت عامل
۳ ماه	۲.۲۴۱	معاونت فنی و اجرایی
۳ ماه	۲.۰۹۲	معاونت مالی و اداری
۳ ماه	۲.۱۵۴	معاونت برنامه‌ریزی و توسعه

وضعیت عملکرد اجتماعی شرکت

۱. تعهد شرکت نسبت به مسئولیت‌های اجتماعی

صنعت ساختمان نیز مانند هر صنعت دیگر می‌تواند به‌عنوان عاملی برای تهدید محیط‌زیست و فضای سبز عمل نماید. یکی از این موارد در صنعت ساختمان از بین بردن فضای سبز و قطع درختان در زمین‌هایی که برای ساخت‌وساز در نظر گرفته می‌شود که بخش بسیار زیادی از آن اجتناب‌ناپذیر است ولی شرکت همیشه سعی نموده علاوه بر پرداخت جرائم، به ازای درختان قطع‌شده و یا از بین بردن فضای سبز، همان میزان درخت کاشته و در پروژه‌های احداثی خود فضای سبز ایجاد نماید.

۲. بهینه‌سازی مصرف انرژی و مواد خام

به دلیل اهمیت حفاظت از منابع عمومی و انرژی در جامعه از یکسو و تأثیر این منابع ملی در پیشبرد فعالیت‌های اجرایی پروژه‌ها و کیفیت واحدهای ساخته‌شده، شرکت فعالیت‌های مرتبط با مدیریت مصرف انرژی و منابع عمومی را در دو بخش رعایت اصول بهینه‌سازی مصرف انرژی در طراحی واحدها و مدیریت و بهینه‌سازی مصرف انرژی و منابع عمومی در حین عملیات اجرایی پروژه‌ها و فعالیت‌های جاری طرح‌ریزی و اجرا نموده است.

۳. مدیریت ایمنی و بهداشت کارکنان

شرکت در راستای حفظ سلامت و ایمنی کارکنان، ضمن استفاده از مشاور ایمنی جهت کلیه پروژه‌ها و تعیین مسئول ایمنی و بهداشت برای تمامی کارگاه‌ها، دستورالعمل حفاظت و ایمنی کارگاه‌های ساختمانی برای نظام‌مندی عملیات مربوط به حفاظت و ایمنی کارگاه‌های ساختمانی تدوین و اجرا گردیده است. همچنین دوره‌های آموزشی بسیاری برای فرهنگ‌سازی بهداشت کارکنان در سطح شرکت و کارگاه‌ها برگزار گردیده و اثربخشی این رویکردها از طریق اندازه‌گیری شاخص‌هایی همچون فراوانی حوادث سالانه مورد ارزیابی قرار می‌گیرد.



۶- جمع بندی

در شرایط فعلی، ضعف تقاضای مصرفی اصلی ترین مشکل بازار مسکن به شمار می رود. عمده متقاضیان مصرفی به دلیل نبود اعتبار و ضعف درآمد، به ناچار از بازار خرید مسکن خارج شده اند. بنابراین، سرمایه گذاری برای مصرف انجام نمی شود، بلکه عمده معاملات در شهرهای بزرگ با هدف حفظ قدرت خرید پول صورت می گیرد. افزایش نسبت قیمت خرید به هزینه اجاره سالانه در شهرهای بزرگ حاکی از همین تغییرات است. ادامه ساخت واحدهای مسکونی بزرگ و افزایش سهم هزینه مسکن دهک های بالای درآمدی به معنای تشدید شکاف درآمد و ثروت در ایران است که خود آثار اجتماعی عمیقی خواهد داشت. در سنوات گذشته در زمان هایی که درآمدهای نفتی افزایش یافته است، ساختمان به عنوان بازاری که مداخلات دولت در آن محدود بوده و بازار مورد توجه سرمایه گذاران بوده، با جهش های زیادی در قیمت مسکن همراه بوده است، اما تحولات سال های پایانی دهه نود متفاوت است. در این سال ها به دلیل تحریم های بین المللی، درآمدهای نفتی تحریک کننده قیمت مسکن نیست و اثری از بیماری هلندی در بازار مسکن دیده نمی شود. در اثر افزایش آگاهی و حساسیت معامله گران حرفه ای، بازار مسکن از بازاری با واکنش های بطئی به تحولات و ریسک های فرابخشی فاصله گرفته و هم اکنون مدتی است که پایه پای بازار سایر دارایی های نقدشونده تر حرکت می کند و نسبت به متغیرهای کلان واکنش نشان می دهد. این همه در شرایطی است که دولت برای انجام اصلاحات اقتصادی مورد نیاز کشور برنامه و سرمایه اجتماعی مناسب ندارد. بنابراین دور از انتظار است که در آینده نزدیک شاهد اقدام برای بهبود در مناسبات اساسی اقتصاد کشور باشیم. از این منظر، ماندگاری شرایط موجود (هر چند نا مطلوب و نا کارآمد) محتمل ترین سناریو، ارزیابی می شود. به نظر می رسد محتمل ترین گزینه برای بازار مسکن حفظ روند فعلی است و برگ برنده ی مسکن در چنین شرایطی ریسک کم تر نسبت به سایر دارایی ها است. در این شرایط، انتظار آن است که تمایل به سرمایه گذاری در بازار مسکن با هدف حفظ ارزش، رشد قیمت ها را در محدوده تورم عمومی و حجم معاملات را در سطوح فعلی حفظ کند.