



اطلاعات و صورت‌های مالی میان دوره‌ای

شرکت: سرمایه گذاری مسکن تهران	سرمایه ثبت شده: 1,200,000
نماد: تهران	سرمایه ثبت نشده: 0
کد صنعت (ISIC): 701012	اطلاعات و صورت‌های مالی میان دوره‌ای 9 ماهه منتهی به 1398/03/31 (حسابرسی نشده)
سال مالی منتهی به: 1398/06/31	وضعیت ناشر: پذیرفته شده در فرابورس ایران

ترازنامه

شرح	پایان عملکرد واقعی منتهی به ۱۳۹۸/۰۳/۳۱	پایان سال مالی قبل ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	درصد تغییرات	شرح	پایان عملکرد واقعی منتهی به ۱۳۹۸/۰۳/۳۱	پایان سال مالی قبل ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	درصد تغییرات
دارایی‌ها				بدهی‌ها			
دارایی‌های جاری				بدهی‌های جاری			
موجودی نقد	۱۰,۸۴۹	۴۸,۹۲۸	(۷۸)	برداختنی‌های تجاری	۱۱۶,۴۰۸	۷۸,۸۷۵	۴۸
سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت	۰	۰	--	برداختنی‌های غیرتجاری	۷۹,۳۱۰	۴۳,۹۷۴	۸۰
دریافتنی‌های تجاری	۴۶۵,۹۴۶	۳۱۵,۵۰۷	۴۸	مالیات پرداختنی	۵,۶۷۷	۰	--
دریافتنی‌های غیرتجاری	۴۷,۱۱۰	۳۲,۳۴۰	۴۶	سود سهام برداختنی	۷۸,۴۱۷	۷۸,۷۹۵	۰
موجودی مواد و کالا	۳۴,۱۰۴	۱۸,۸۴۱	۸۱	تسهیلات مالی	۱۵۶,۸۶۸	۱,۲۲۶,۷۳۷	(۸۷)
پیش پرداخت‌ها و سفارشات	۶۴,۶۳۱	۴۵,۹۶۱	۴۱	ذخایر	۰	۰	--
دارایی‌های نگهداری شده برای فروش	۱۵۵,۵۸۲	۴۷۸,۶۷۷	(۶۷)	پیش‌دریافت‌های جاری	۹۳,۶۷۱	۸۲,۹۷۳	۱۳
جمع دارایی‌های جاری	۷۷۸,۲۲۲	۹۴۰,۲۵۴	(۱۷)	بدهی‌های مرتبط با دارایی‌های نگهداری شده برای فروش	۰	۰	--
دارایی‌های غیرجاری				جمع بدهی‌های جاری	۵۳۰,۳۵۱	۱,۵۱۱,۳۵۴	(۶۵)
دریافتنی‌های بلندمدت	۳۰۱,۴۸۲	۴۳,۵۸۲	۵۹۲	بدهی‌های غیرجاری			
سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۱۲۳,۱۸۴	۱۲۳,۱۸۴	۰	برداختنی‌های بلندمدت	۰	۰	--
سرمایه‌گذاری در املاک	۰	۰	--	پیش‌دریافت‌های غیرجاری	۰	۰	--
دارایی‌های نامشهود	۶۸	۶۸	۰	تسهیلات مالی بلندمدت	۹۵۷,۷۷۹	۰	--
زمین نگهداری شده برای ساخت املاک	۰	۰	--	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱۰,۵۱۷	۱۳,۳۱۶	(۲۱)
دارایی‌های ثابت مشهود	۴,۵۸۲	۵,۷۲۱	(۲۰)	جمع بدهی‌های غیرجاری	۹۶۸,۲۹۶	۱۳,۳۱۶	۷,۱۷۲
سایر دارایی‌ها	۶۹۵,۰۰۰	۶۹۵,۰۰۰	۰	جمع بدهی‌ها	۱,۴۹۸,۶۴۷	۱,۵۲۴,۶۷۰	(۲)
جمع دارایی‌های غیرجاری	۱,۱۲۳,۳۱۶	۸۶۶,۵۵۵	۳۰	حقوق صاحبان سهام			
				سرمایه	۱,۲۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	۰
				افزایش (کاهش) سرمایه در جریان	۰	۰	--
				صرف (کسر) سهام	۰	۰	--
				سهام خزانه	۰	۰	--
				اندوخته قانونی	۵۰,۲۳۷	۵۰,۲۳۷	۰
				سایر اندوخته‌ها	۰	۰	--
				مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌های نگهداری شده برای فروش	۰	۰	--
				مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	۰	۰	--
				تفاوت تسعیر ناشی از تبدیل به واحد پول گزارشگری	۰	۰	--

74,840	--	69,119	0	وجوه دریافتی بابت فروش سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
0	--	0	0	تسهیلات اعطایی به اشخاص
0	--	0	0	استرداد تسهیلات اعطایی به اشخاص
(21,843)	--	(21,843)	0	وجوه پرداختی بابت خرید سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
0	--	0	0	وجوه دریافتی بابت فروش سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
0	--	0	0	وجوه پرداختی بابت خرید سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
0	--	0	0	وجوه دریافتی بابت فروش سرمایه‌گذاری در املاک
0	--	0	0	وجوه پرداختی بابت خرید سرمایه‌گذاری در املاک
108,758	--	106,335	(175)	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
85,704	554	25,532	166,921	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی
				فعالیت‌های تأمین مالی
0	--	0	0	وجوه دریافتی حاصل از افزایش سرمایه
0	--	0	0	وجوه دریافتی بابت فروش سهام خزانه
0	--	0	0	وجوه پرداختی بابت خرید سهام خزانه
64,000	--	0	0	وجوه دریافتی حاصل از استقراض
(107,587)	597	(29,412)	(205,000)	بازپرداخت اصل استقراض
(43,587)	597	(29,412)	(205,000)	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تأمین مالی
42,117	881	(3,880)	(38,079)	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
11,277	334	11,277	48,928	موجودی نقد در ابتدای دوره
(4,466)	--	8,948	0	تأثیر تغییرات نرخ ارز
48,928	(34)	16,345	10,849	موجودی نقد در پایان دوره
84,217	--	0	0	مبادلات غیرنقدی

دلایل تغییر اطلاعات 1398/03/31نسبت به اطلاعیه قبلی

دلایل تغییر اطلاعات 1397/03/31نسبت به اطلاعیه قبلی

دلایل تغییر اطلاعات 1397/06/31نسبت به اطلاعیه قبلی

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																				
نام پروژه	محل پروژه	کاربري	متراژ قابل فروش (سهم شرکت)	زمان شروع پروژه	زمان تکمیل پروژه	مخارج انباشته تا تاریخ ۱۳۹۸/۰۳/۳۱	برآورد مخارج تکمیل پروژه	درصد پیشرفت فیزیکی پروژه	متراژ واگذار شده تا ابتدای سال مالی	دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۳/۳۱				برآورد دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱				برآورد دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰		
										متراژ واگذار شده	بهای تمام شده واحدهای	درآمد حاصل از افزایش	درآمد حاصل از فروش	درصد پیشرفت برآوردی	متراژ واگذاری حاصل از	برآورد از درآمد حاصل	درصد پیشرفت برآوردی	متراژ واگذاری حاصل از	برآورد از درآمد حاصل	درصد پیشرفت برآوردی

				واحدهاي جديد	افزايش درصد تکميل			واحدهاي جديد	درصد تکميل	فروش رفته										فروش واحدهاي جديد
اداري خدماتي	تهران	اداري _ تجاري	۶,۳۳۴	۱۳۹۱/۰۶/۱۸	۱۳۹۸/۱۱/۰۱	۱,۱۳۷,۰۳۷	۹۳,۲۱۳	۹۰	۶,۳۳۴	۰	۳۶,۶۰۷	۴۵,۷۲۸	۰	۱	۰	۱۵,۲۴۳	۰	۵	۰	۷۶,۲۱۳
مشاركت جمشيديه	تهران	مسكوني	۴,۶۷۹.۵۸	۱۳۹۱/۰۶/۰۱	۱۳۹۸/۰۳/۲۱	۸۲۶,۴۸۹	۳۴,۲۳۶	۹۴	۴۶,۸۰۴,۵۶۴	۰	۶۲,۲۱۲	۰	۱۰۰	۰	۰	۲۹,۴۹۸	۰	۰	۰	۰
بنفشه زون C	شهرک اندیشه کرج	مسكوني	۱۸,۰۰۰	۱۳۹۷/۰۹/۳۰	۱۴۰۰/۰۳/۰۱	۸۷,۶۰۵	۷۳۲,۹۹۰	۰	۰	۰	۰	۰	۷	۴,۶۹۳	۰	۱۹,۲۴۲	۰	۰	۰	۰
يکصد هکتاري شهریار	شهریار	زمین	۹۴۶,۱۵۶	۱۳۹۸/۰۱/۳۱	۱۳۹۸/۰۱/۳۱	۳۲۵,۱۶۷	۰	۱۰۰	۰	۹۴۶,۱۵۶	۳۲۵,۱۶۷	۰	۱۰۰	۷۶۰,۲۰۹	۰	۱۲,۲۱۲	۰	۰	۰	۷,۹۳۹
جمع																				

مبالغ به ميليون ريال

برآورد شرکت از تغییرات عوامل بهای تمام شده

دوره ۳ ماهه منتهي به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	درصورت تعديل با اهميت در بهای تمام شده پروژه های در جریان ساخت ، اطلاعات در اسرع وقت در تارنمای کدال به اطلاع سهامداران خواهد رسید.
دوره ۳ ماهه منتهي به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	درصورت تعديل با اهميت در بهای تمام شده پروژه های در جریان ساخت ، اطلاعات در اسرع وقت در تارنمای کدال به اطلاع سهامداران خواهد رسید.

وضعیت کارکنان

شرح	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۳/۳۱	برآورد ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	برآورد ۱۳۹۸/۰۹/۳۰
تعداد پرسنل عملياتي شرکت	۲۱	۲۱	۲۱	۲۱
تعداد پرسنل غير عملياتي شرکت	۲۹	۲۹	۲۹	۲۹

وضعیت ارزی

شرح	نوع ارز	۱۳۹۷/۰۶/۳۱		۱۳۹۸/۰۳/۳۱	
		مبلغ ارزی	مبلغ ریالي	مبلغ ارزی	مبلغ ریالي
داراییهای ارزی پایان دوره	یورو	۴۷۰,۰۰۰	۳۳,۱۸۸	۰	۰

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

دوره ۳ ماهه منتهي به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	با توجه به اعمال افزايش حقوق انتظار می رود هزینه های عمومی ، اداری و تشکیلاتی بدون تغییر باشد . در صورت عدم تغییر قیمتها هزینه های عملیاتی بدون تغییر خواهد و با توجه به پیگیری تعديل قرارداد مدیریت ساخت پروژه پیمانکاری نگین ، در صورت ابلاغ تا قبل از پایان سال مالی انتظار می رود زیان شناسایی شده پروژه برگشت پذیرد.
دوره ۳ ماهه منتهي به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	برآورد میگردد تا پایان سال ۱۳۹۸ پروژه تکمیل و تحویل خریدار گردد که این امر دستيابي به ملك ميرداماد عملياتي گردد.

«جملات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک‌ها، عدم‌قطعیت‌ها 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	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۳/۳۱
سود (زیان) تسعیر ارز	۴,۴۶۶	۰
جمع	۴,۴۶۶	۰

سایر هزینه های عملیاتی

شرح	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۳/۳۱
سود (زیان) پیش بینی نشده پروژه ها	۱۶,۳۲۴	۶۶,۰۹۷
هزینه مالیات سنوات قبل	۴۹۵	۳,۹۳۱
جمع	۱۶,۸۱۹	۷۰,۰۱۸

جزئیات منابع تامین مالی شرکت در پایان دوره

محل تامین	نرخ سود	مانده اول دوره تسهیلات ارزی و ریالی (میلیون ریال)	مانده پایان دوره (اصل و فرع)				ریالی	مانده پایان دوره به تفکیک سررسید		مبلغ هزینه مالی طی دوره	سایر توضیحات		
			ارزی			نوع ارز		مبلغ ارزی	معادل ریالی تسهیلات ارزی			کوتاه مدت	بلند مدت
تسهیلات دریافتی از بانکها	۱۸	۷۶,۶۷۴	۸۵,۵۹۵		•	•	•	۷,۹۵۰	۷۷,۶۴۵	۸,۹۳۰			
تسهیلات دریافتی از بانکها	۱۸	۱۹۱,۰۷۸	۲۱۳,۳۰۸		•	•	•	۱۹,۸۰۷	۱۹۳,۵۰۱	۲۰,۰۹۴			
تسهیلات دریافتی از بانکها	۱۸	۱۳۷,۸۷۱	۱۶۵,۰۷۵		•	•	•	۱۵,۳۳۸	۱۴۹,۷۴۷	۱۹,۳۴۱			
تسهیلات دریافتی از بانکها	۱۸	۲۶۲,۱۱۹	۲۹۷,۳۱۱		•	•	•	۴۰,۲۱۹	۲۵۷,۰۹۲	۲۵,۹۸۳			
تسهیلات دریافتی از بانکها	۱۸	۲۶۱,۳۳۹	۳۹۴,۵۳۰		•	•	•	۳۹,۸۴۳	۳۵۴,۶۸۸	۳۳,۴۱۱			
تسهیلات دریافتی از بانکها	۱۸	۳۲۵,۳۳۱	•		•	•	•	•	•	۱۶,۹۳۱			
تسهیلات دریافتی از بانکها	۳۳	۴۷,۳۴۵	۴۳,۸۳۸		•	•	•	۴۳,۸۳۸	•	۸,۰۱۱			
تسهیلات دریافتی از بانکها	۱۸	۱۵,۰۰۰	۱۵,۰۰۰		•	•	•	•	•	۱,۷۵۰			
تسهیلات تسویه شده از ابتدای سال مالی تا پایان دوره		•								•			
جمع		۱,۲۲۶,۷۳۷	۱,۱۱۴,۶۴۷				•	۱۸۱,۹۷۴	۹۳۳,۶۷۳	۱۴۳,۴۳۱			
انتقال به دارایی													
هزینه مالی دوره													
۱۴۳,۴۳۱													

مبالغ به میلیون ریال

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

دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	انتظار می رود ده درصد اصل تسهیلات دریافتی از بانک اقتصادنوین تا پایان سال مالی تسویه گردد.
دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	برآورد می گردد جهت تامین بخشی مخارج پروژه مرکز شهر اندیشه از تسهیلات مشارکت در ساخت استفاده گردد.

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	نوع ارز	هزینه های انجام شده تا تاریخ ۱۳۹۸/۰۳/۳۱ - میلیون ریال	هزینه های برآوردی تکمیل طرح- میلیون ریال	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۳۹۷/۰۶/۳۱	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۳۹۸/۰۳/۳۱	درصد پیشرفت فیزیکی برآوردی طرح در تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	درصد پیشرفت فیزیکی برآوردی طرح در تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	تاریخ برآوردی بهره برداری از طرح	تشریح تاثیر طرح در فعالیتهای آتی شرکت	توضیحات
--------------------------	---	----------------------------	---------	---	--	--	--	--	--	----------------------------------	---------------------------------------	---------

«جملات آینده نگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک ها، عدم قطعیت ها 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 ۱۳۹۷/۰۶/۳۱				دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۳/۳۱			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	درصد مالکیت	بهای تمام شده	درآمد سرمایه گذاری - میلیون ریال	
ساختمانی مسکن تابلیه	۴۵	۱۳,۵۰۰	۱۳۹۸/۰۴/۲۶	۴,۱۸۵	۴۵	۱۳,۵۰۰	۰	
صندوق سرمایه گذاری زمین ساختمان نگین شهر ری(ETF)	۳۹.۶۱	۱۰۸,۶۷۰	۱۳۹۸/۰۴/۲۶	۰	۳۹.۶۱	۱۰۸,۶۷۰	۰	
سرمایه گذاری مسکن منطقه غرب	۰	۵	۱۳۹۸/۰۴/۲۶	۰	۰	۵	۰	
سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	۰	۳	۱۳۹۸/۰۴/۲۶	۰	۰	۳	۰	
سرمایه گذاری مسکن پردیس	۰	۳	۱۳۹۸/۰۴/۲۶	۲	۰	۳	۰	
پارس مسکن شمال شرق	۰	۲	۱۳۹۸/۰۴/۲۶	۰	۰	۲	۰	
مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	۱۰	۱	۱۳۹۸/۰۴/۲۶	۲۵۸	۱۰	۱	۰	

سایر درآمدهای غیر عملیاتی- درآمد سرمایه گذاری ها

شرح	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۳/۳۱
سود سهام شرکتهای سرمایه پذیر	۴,۴۴۵	۰
جمع	۴,۴۴۵	۰

سایر هزینه های غیر عملیاتی- اقلام متفرقه

شرح	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۳/۳۱
سایر	۲۲۵	۰
سود حاصل از سپرده کوتاه مدت	۱,۶۸۱	۷۶۹
سود حاصل از فروش دارائی های ثابت	۴۴,۸۶۴	۰
سود حاصل از فروش سهام صندوق	۵,۷۳۲	۰
سود حاصل از فروش اوراق حق تقدم	۰	۰
جمع	۵۲,۴۹۲	۷۶۹

برنامه شرکت در خصوص تقسیم سود				
مبلغ سود انباشته پایان سال مالی گذشته	سود سهام پیشنهادی 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
(۹۶۸,۱۹۸)	۰	(۱۱۹,۶۰۳)	۰	

سایر برنامه های با اهمیت شرکت	
دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	با توجه به اینکه شرکت مشمول ماده ۱۴۱ قانون تجارت می-باشد یکی از اولویت های اصلی شرکت، خروج از شمولیت ماده مذکور است ، لذا براساس مقررات مهلت ۹ ماهه از زمان برگزاری مجمع برای برون رفت از ماده ۱۴۱ به شرکت داده شد که در زمان مقرر این امر تحقق نیافت، در تاریخ ۲۳/۰۷/۱۳۹۷ بر اساس درخواست شرکت مهلت مقرر از سوی سازمان فراپورس تمدید گردید.
دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰	خروج از شمولیت ماده ۱۴۱ قانون تجارت از طریق واگذاری دفتر مرکزی بانک توسعه تعاون، با عنایت به اینکه دارایی مذکور بخشی از ثمن قرارداد فروش پروژه خدماتی می-باشد تا زمان تحویل پروژه دستیابی به ساختمان مذکور میسر نمی-گردد ، بنابراین با توجه به پیشرفت فیزیکی پروژه خدماتی انتظار می-رود در طی سال مالی آتی وضعیت ملک فوق الاشاره تعیین تکلیف گردد.

سایر توضیحات با اهمیت

«جملات آینده نگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک ها، عدم قطعیت ها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»
--