



نوسازی و سافتامن تهران

شناسه ملی: ۱۰۱۶۸۳۳۴۹  
شماره ثبت: ۱۲۴۸۸۴  
(سهامی عام)

NOSA

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

در اجرای بند ۱ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار (مصوب مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های بعدی هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار)، شرکت هایی که سهام آن ها 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 ۳، ۶ و ۹ ماهه و همچنین مقطع سالانه می باشند.

لذا گزارش تفسیری مدیریت اخیر مطابق با ضوابط گزارش تفسیری مدیریت ( مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار ) و راهنمای بکارگیری ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه و در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۸ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.



امضاء	سمت	نماینده	اعضای هیات مدیره
	رئیس هیات مدیره غیر موظف	محمد بهرامی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
	نایب رئیس هیات مدیره غیر موظف	حامد فرسیایی امامه	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
	عضو هیات مدیره غیر موظف	میثم رهبری نژاد	شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)
	عضو هیات مدیره غیر موظف	مهدی نامتی	شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
	مدیر عامل و عضو هیات مدیره موظف	مجتبی دلخونی	شرکت سازه های نوین کرت (سهامی عام)

شرکت نوسازی و ساختمان تهران  
(سهامی عام)

تهران: خیابان میرزای شیرازی،  
بالا تر از خیابان مطهری،  
کوچه شهید، پلاک ۲۱، طبقه سوم  
کد پستی: ۱۵۸۶۷۵۶۷۱۴  
تلفن: ۸۸۷۰۴۷۷۷-۹  
فکس: ۸۶۰۴۶۷۱۹

Iran.Tehran.Mirzay  
Shirazist. Shohada,  
Alley.21

Tel: (+9821)88704777-9  
Fax: (+9821)86046719

www.nosa-eng.com  
nosa.iran@gmail.com



**شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)**

**گزارش تفسیری مدیریت**

**سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱**



**شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)**

**ناشر پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار**

**گزارش تفسیری مدیریت**

**پیوست صورت های مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱**

# شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)



## گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

ردیف	فهرست مطالب مندرج در گزارش تفسیری مدیریت	شماره صفحه
*	مقدمه	۱
۱	ماهیت کسب و کار شرکت	۱
۱-۱	ماهیت شرکت و صنعت	۱
۱-۲	جایگاه شرکت در صنعت	۲
۱-۳	جزئیات فروش	۲
۱-۳-۱	جزئیات فروش در داخل	۲
۱-۴	قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر شرکت و احتمال تغییر در آن ها از جمله مؤلفه های اقتصاد کلان	۳
۱-۵	وضعیت رقابت	۳
۱-۶	اطلاعات بازارگردان شرکت	۴
۲	اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف	۴
۲-۱	اهداف کلان و برنامه های بلند مدت و کوتاه مدت	۴
۲-۲	رویه های مهم حسابداری، برآوردها و قضاوت ها و تاثیرات تغییرات آن ها بر نتایج گزارش شده	۵
۲-۳	سیاست های شرکت در ارتباط با راهبری شرکتی و اقدامات صورت گرفته در رابطه با آن	۶
۳	مهمترین منابع، مصارف، ریسک ها و روابط	۶
۳-۱	منابع	۶
۳-۲	مصارف	۶
۳-۳	ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن	۶
۳-۳-۱	ریسک سیستماتیک	۶
۳-۳-۲	ریسک غیر سیستماتیک	۸
۳-۴	اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته	۱۰
۳-۵	دعاوی حقوقی له یا علیه شرکت و اثرات ناشی از آن	۱۱-۱۲
۴	نتایج عملیات و چشم اندازها	۱۴
۴-۱	نتایج عملکرد مالی و عملیاتی	۱۴
۴-۲	جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع	۱۵
۵	مهم ترین معیارها و شاخص های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام شده	۱۵
۶	جمع بندی	۱۵-۲۶

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

#### \* 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 اطلاعاتی 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 کسب و کار شرکت

شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام) با موضوع فعالیت به موجب مفاد ماده (۲) اساسنامه شامل؛ الف) مدیریت، طراحی، مباشرت و مشارکت در ایجاد مجتمع‌های مسکونی، اداری و تجاری و ایجاد تأسیسات زیربنایی شهری در داخل یا خارج از کشور، ب) مدیریت، طراحی، مباشرت و مشارکت در بازسازی و عمران بافت‌های شهری، احداث شهرها و شهرک‌ها، تحصیل وام و اعتبار از سیستم بانکی و مؤسسات مالی و اعتباری داخل و خارج از کشور در راستای تحقق موضوع و اهداف شرکت، تهیه و خرید و فروش سهام سایر شرکت‌ها و تأسیس و مشارکت در تأسیس سایر شرکت‌ها و انجام کلیه عملیات فنی، مالی، مهندسی و بازرگانی و غیره، در تاریخ ۱۳۷۵/۰۷/۱۱ با سرمایه اولیه ۱۰ میلیارد ریال تأسیس، ثبت و شروع به فعالیت نمود و به منظور عضویت در سازمان بورس و اوراق بهادار نیز در تاریخ ۱۳۸۳/۱۰/۰۹ نسبت به تغییر نوع شخصیت حقوقی از سهامی خاص به سهامی عام اقدام نموده است.

#### ۱-۱- ماهیت شرکت و صنعت:

هرچند موضوع فعالیت شرکت متنوع و بخش‌های مختلف فعالیت‌های اقتصادی را در بر می‌گیرد لیکن عمده فعالیت شرکت به انبوه‌سازی املاک و احداث مجتمع‌های مسکونی، تجاری و اداری معطوف گردیده و در رابطه با سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های سرمایه‌پذیر سرمایه‌گذاری در بخشی از سهام بانک اقتصاد نوین را می‌توان نام برد. شرکت از بدو تأسیس و شروع به فعالیت، عملیات ساختمانی ۱۱ پروژه با زیربنای کل حدود ۵۰۰ هزار مترمربع را اجرا نموده و به‌استثنای پروژه‌های مسکونی ظفر و نگین پردیس، عملیات ساختمانی ۹ پروژه دیگر در سنوات گذشته خاتمه یافته و تحویل خریداران گردیده است. پروژه لواسان که موضوع مشارکت آن با اداره کل راه و شهرسازی استان تهران تسطیح و آماده‌سازی و قطعه‌بندی زمین بوده است به دلیل اعلام مالکیت ستاد اجرائی فرمان امام ناتمام مانده و مقرر گردید کارکرد شرکت توسط هیأت کارشناسی منتخب سازمان ملی زمین و مسکن محاسبه و نحوه تسویه حساب با شرکت تعیین گردد. عملیات اجرائی پروژه مجتمع چندمنظوره کیش به دلیل عدم ایفای تعهدات از سوی سازمان منطقه آزاد کیش بابت توافق‌نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ هنوز آغاز نگردیده است. در خصوص پروژه کیش با توجه به پیگیری‌های بعمل آمده توسط شرکت با توجه به موضوع واگذاری زمین در اجرای مصوبه شماره ۱۰/م/۱۵۱۹۷/۳۲ هیأت مدیره محترم آن سازمان برابر ارزیابی کارشناسی رسمی صورت گرفته، از قطعه ۵-SVC با کاربری مسکونی به

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

مساحت حدود ۵۵,۰۰۰ متر مربع واقع در منطقه ۶ اقتصادی مطابق کروکی 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 موكداً 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 . شرکت در تلاش است با اقدامات و پیگیری‌های مستمر در جریان و اقدامات مؤثر مدیران سازمان منطقه آزاد کیش گشایش لازم که متضمن صرفه و صلاح شرکت باشد در موضوع این پروژه حاصل شده و حقوق شرکت تأمین گردد .

#### ۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت:

شرکت در دوره مالی مورد گزارش در بین شرکت‌های فعال در این صنعت و همچنین در ۱۰ شرکت اول در بخش انبوه‌سازی، املاک و مستغلات سازمان بورس و اوراق بهادار و سرمایه ۲۶۳۰,۰۰۰ میلیون ریال از لحاظ میزان سرمایه رتبه نهم را دارد.

#### ۱-۳- جزئیات فروش:

##### ۱-۳-۱- جزئیات فروش در داخل:

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۳۵.۰۰۰	-
۳۵.۰۰۰	-
	فروش واحدهای ساختمانی (اداری - مجتمع مجد مشهد)
	جمع

طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ شرکت یک واحد مسکونی واقع در شهر مشهد مجتمع مجد مشهد به قیمت کارشناسی به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران واگذار نموده و از بابت سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ هیچگونه فروش و یا واگذاری نداشته است .

#### ۱-۴- قوانین و مقررات و سایر عوامل برون‌سازمانی مؤثر بر شرکت و احتمال تغییر در آنها از جمله مؤلفه‌های اقتصاد کلان:

مهم‌ترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت به شرح ذیل می‌باشد:

- (۱) قانون تجارت
- (۲) قانون مالیات‌های مستقیم
- (۳) قانون کار و تأمین اجتماعی

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

- ۴) قانون بازار اوراق بهادار
- ۵) قانون پولشویی و مبارزه با تروریسم
- ۶) مقررات مندرج در اساسنامه
- ۷) مقررات خاص حاکم بر صنعت ساختمان سازی، شامل مقررات و قوانین، ضوابط، آیین نامه ها و دستورالعمل های صادره از سوی شهرداری ها و نظام مهندسی کشور
- ۸) استانداردها و مقررات حسابداری
- ۹) سایر قوانین حاکم و مرتبط در کشور

### ۵-۱- وضعیت رقابت:

ردیف	نام شرکت	نماد	مبلغ سرمایه میلیون ریال
۱	بین المللی توسعه ساختمان	ناخت	۸۲.۳۰۸.۵۱۲
۲	توسعه و عمران امید	ثامید	۳۵.۳۱۷.۰۰۰
۳	سرمایه گذاری ساختمان ایران	وساخت	۳۰.۸۴۲.۷۲۶
۴	بهساز کاشانه تهران	ثبهساز	۲۰.۱۳۰.۷۸۷
۵	سرمایه گذاری مسکن	ثمسکن	۱۵.۸۰۰.۰۰۰
۶	سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	ثشرق	۱۱.۰۰۰.۰۰۰
۷	سرمایه گذاری شاهد	ثشاهد	۶.۲۹۰.۴۱۲
۸	عمران و توسعه فارس	ثفارس	۴.۰۵۰.۰۰۰
۹	نوسازی و ساختمان تهران	ثنوسا	۲.۶۳۰.۰۰۰
۱۰	توسعه شهری توس گستر	وتوس	۲.۰۰۰.۰۰۰

یکی از صنایع بزرگ از نظر تعداد شرکت های فعال در بورس، با حدود ۳۳ شرکت، صنعت انبوه سازی و یا اصطلاحاً "ساختمانی" است. از نظر ارزش بازار شرکت های این گروه بسیار به هم نزدیک هستند.

لازم به توضیح است طبق تقسیم بندی سازمان بورس و اوراق بهادار در سامانه کدال، شرکت های سرمایه گذاری مسکن و ساختمانی (دارای فعالیت های چند رشته ای) نیز در گروه انبوه سازی، املاک و مستغلات قرار گرفته اند.

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

رونق و رکود بخش مسکن و مکانیزم عرضه و تقاضا در کشور و نهایتاً مجموع ارزش دارایی‌های هر شرکت، عوامل اصلی نوسان قیمت سهام شرکت‌های فعال در این حوزه هستند. همچنین تعداد پروژه‌های در دست احداث و یا آماده فروش نیز می‌تواند تأثیر فوق‌العاده‌ای بر افزایش سودآوری و افزایش قیمت سهام شرکت‌ها در این گروه داشته باشد. همچنین تصمیمات کلان دولت در مورد بخش مسکن مثل افزایش یا کاهش تسهیلات نیز می‌تواند در تحریک این صنعت در کوتاه‌مدت مؤثر است.

۶-۱- در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۱ قرارداد بازارگردانی سهام شرکت با صندوق سرمایه‌گذاری بازارگردانی سهم آشنا یکم منعقد گردید و اعتبار آن تا تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۹ می‌باشد. شرکت از تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۰۱ فاقد بازار گردان بوده است.

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

### **۲-۱- اهداف کلان و برنامه‌های بلندمدت و کوتاه‌مدت:**

هیأت مدیره اهداف و راهبردهای ذیل را برای دوره مالی آتی و سال‌های آینده مدنظر قرار داده است:

- ۱) برنامه‌ریزی جهت اجرای پروژه‌های ساختمانی اداری/ تجاری/ مسکونی جدید که دوره اجرای آن‌ها بلندمدت نبوده و دسترسی به برگشت سرمایه و بازده موردنظر کوتاه‌مدت باشد از طریق مشارکت با بخش خصوصی و دولتی از جمله اجرای پروژه از محل انعقاد قراردادهای مشارکت جدید با سازمان ملی زمین و مسکن و ادارات کل آن در سایر استان‌های کشور و همچنین انعقاد قراردادهای مشارکت جدید با سایر اشخاص.
- ۲) تأمین منابع مالی لازم از طریق پیش‌فروش متری و صندوق‌های سرمایه‌گذاری ساختمان در اجرای پروژه‌ها.
- ۳) سرمایه‌گذاری در پروژه‌ها در مرحله اول اجرا بر اساس انجام مطالعات مکانی و اقتصادی و منطقه‌ای خصوصاً در شرکت‌های ساختمانی موفق پذیرفته‌شده در سازمان بورس و اوراق بهادار.
- ۴) ارائه دانش فنی و مهندسی به اشخاص فعال در بخش صنعت ساختمان و حضور بیشتر و مؤثر در بازار سرمایه به قصد کسب درآمد مازاد بر فعالیت اصلی شرکت با بازده کوتاه‌مدت.
- ۵) اصلاح ساختار مالی و سازمانی شرکت به منظور امکان اجرائی نمودن اهداف مورد اشاره در بالا.
- ۶) افزایش سرمایه شرکت در راستای تأمین منابع مالی لازم جهت اجرائی نمودن پروژه کیش پس از انعقاد قرارداد جدید.
- ۷) ایجاد و فعال نمودن بخش سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های سرمایه‌پذیر در ساختار سازمانی شرکت به منظور فراهم ساختن زمینه افزایش سود غیرعملیاتی.

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

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

طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ شرکت هیچ‌گونه تغییر رویه حسابداری نداشته است.

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

**گزارش پایداری شرکتی:**

در خصوص اجرای مفاد فصل شش موضوع ماده ۴۰ دستورالعمل حاکمیت شرکتی مبنی بر افشای ابعاد گزارشگری پایداری، اهم اقدامات این شرکت در رابطه با ابعاد اجتماعی، اقتصادی و زیست‌محیطی انجام شده به شرح ذیل می‌باشد:

**الف) بعد اجتماعی:**

در رابطه با ابعاد اجتماعی اقداماتی نظیر؛ پرداخت به موقع مالیات، حق بیمه و عوارض قانونی به مراجع ذی‌ربط، برگزاری دوره‌های آموزشی مهارتی برای کارکنان شرکت و همچنین پرداخت بیمه تکمیلی کارکنان صورت گرفته است.

**ب) بعد اقتصادی:**

در رابطه با ابعاد اقتصادی، مبلغ ۶۲۴،۲۰۱ میلیون ریال درآمد غیرعملیاتی ناشی از سود سپرده‌های بانکی و سود حاصل از سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های گروه شرکت‌های سرمایه‌گذاری ساختمان ایران داشته است.

**ج) بعد زیست‌محیطی:**

در رابطه با ابعاد زیست‌محیطی، لازم به توضیح است که با توجه به موضوع فعالیت اصلی این شرکت که طراحی، مباحثات و مشارکت در ایجاد مجتمع‌های مسکونی، اداری و تجاری است همواره رعایت استانداردهای لازم الاجراء نظیر، استانداردهای نظام مهندسی و سایر اقدامات پیشگیرانه و حفظ ایمنی برای شهروندان در حوزه فعالیت‌های ساختمانی از جمله، مدیریت پسماندهای ساختمانی، کاهش و جلوگیری از تولید آلودگی شامل، در نظر گرفتن ملاحظات زیست‌محیطی در زمان برنامه‌ریزی، مطالعات بوم‌شناسی و اقلیمی و توجه به فرهنگ و شیوه معیشت در فاز طراحی پروژه و انتخاب مصالح مناسب، کاهش تولید نخاله، بازیافت و کاربرد مجدد نخاله‌ها، انتخاب محل دفن مناسب و سایر اقدامات اصلاحی در فاز اجرای پروژه‌های عمرانی و جلوگیری از انتشار آلودگی‌های زیست‌محیطی همواره مورد توجه و امعان نظر شرکت قرار گرفته است.

**د) بعد کمک‌های عام‌المنفعه:**

شرکت در رابطه با بعد کمک‌های عام‌المنفعه و هر گونه پرداخت در راستای مسئولیت‌های اجتماعی در دوره مالی جاری هیچ‌گونه فعالیتی نداشته است.

**ه) اصول حاکمیت شرکتی:**

در راستای مفاد ماده ۳ دستورالعمل حاکمیت شرکتی مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار، هیأت مدیره شرکت نسبت به ایجاد، استمرار و تقویت ساز و کارهای اثر بخش جهت کسب اطمینان معقول از محقق شدن اصول حاکمیت شرکتی به شرح زیر اقدام نموده است.

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

#### **۳- مهم‌ترین منابع، مصارف، ریسک‌ها و روابط**

##### **۳-۱- منابع:**

همان‌گونه که در بخش‌های قبلی این گزارش اشاره گردیده است دعاوی حقوقی له و علیه شرکت و توافقات انجام‌شده با سازمان‌ها در مواردی به تأمین منابع مالی و در موارد دیگر نیز به تأمین منابع غیرمالی منتج خواهد گردید که تحقق هر یک از این موارد، تأثیر مثبت و قابل‌توجهی بر صورت‌های مالی آتی شرکت خواهند داشت.

##### **۳-۲- مصارف:**

مصارف اصلی شرکت عمدتاً مربوط به ایفای تعهدات قراردادی اعم از پرداخت حق‌الزحمه و کلا و کارشناسان رسمی دادگستری در پرونده‌های حقوقی، تأمین و پرداخت وجه مربوط به هزینه‌های جانبی پروژه ظفر، پرداخت هزینه‌های جاری شرکت شامل حقوق و دستمزد و هزینه‌های عمومی و اداری، پرداخت تعهدات قانونی مانند حقوق و عوارض دولتی، بیمه، مالیات و سایر تعهدات قانونی، پرداخت هزینه‌های شهرداری پروژه مهر پردیس و سایر هزینه‌های مربوط به فعالیت‌های اصلی و جاری شرکت می‌باشد.

##### **۳-۳- ریسک‌ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن:**

###### ۳-۳-۱- ریسک سیستماتیک

وجود متغیرهای تأثیرگذار بر صنعت ساختمان ناشی از نوسانات نرخ ارز، نرخ تورم، قیمت‌گذاری مصالح ساختمانی و تجهیزات و اثرات اقتصادی ناشی از توقف فعالیت‌های سرمایه‌گذاری، ریسک فعالیت‌های یاد شده را از جمله فعالیت در بخش ساختمان افزایش داده که در سال مالی مورد گزارش پیرو برگزاری جلسات کمیته ریسک شرکت موارد مورد بحث به شرح ذیل بوده‌اند:

أ) با توجه به عدم تحویل ۳ بلوک از پروژه نگین پردیس از سوی پیمانکار شرکت آتروپاتن تلاشگر به دلیل طرح دعوی در دادگاه و متأسفانه عدم رعایت مفاد ماده ۴۸ پیمان از سوی پیمانکار و عدم اشراف قضات دادگاه‌ها در این خصوص و گذشت چندین سال از عدم تکمیل ۳ بلوک در اثر عدم نگهداری صحیح از سوی پیمانکار و وجود شرایط جوی، تکمیل و آماده بهره‌برداری نمودن ۳ بلوک طبق برآوردهای واحد فنی و اجرائی، منابع مالی قابل‌توجهی نیاز داشته و در شرایط فعلی از قرار هر مترمربع هزینه‌ای بالغ بر ۱۵۰ میلیون ریال بر شرکت تحمیل خواهد نمود. هرچند قیمت فروش به دنبال افزایش قیمت‌ها از ابتدای سال ۱۳۹۹ چندین برابر شده است لیکن مصالح ساختمانی نیز رشد قابل‌توجهی داشته و چنانچه افزایش مصالح روند صعودی را حفظ نماید بدون تردید اثرات منفی خود را بر نتایج حاصله و بازده مورد انتظار خواهد گذاشت.

ب) پروژه مسکونی ظفر با ۸۷.۰۴ درصد پیشرفت فیزیکی بر اساس توافقات صورت پذیرفته در شعبه ۴ مجتمع قضائی شهید بهشتی از بهمن سال ۱۴۰۱ مذاکرات به صورت مستمر با پیمانکار جهت تحویل کارگاه و انجام توافق آغاز گردید و النهایه با حدود ۴ ماه مذاکره کارگاه پروژه مسکونی

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

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

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/۱۰۳/۱۰۶/۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۲ با موضوع خدمات مدیریت پیمان ساخت و تکمیل پروژه فوق (مدت ۱۸ ماه) به مبلغ ۳۰۳،۲۵۵ میلیون ریال جهت تکمیل باقی مانده پروژه با آن شرکت منعقد گردید و با توجه به تکمیل نشدن و روند کار پروژه پایان قرارداد مدیریت طرح شرکت تأمین مسکن جوانان به آن شرکت محترم اعلام گردید. همچنین تا تاریخ تأیید صورت های مالی نتایج شکایت شرکت علیه پیمانکار سابق (شرکت رکیندژ) و متقابلاً شرکت مذکور علیه شرکت نوسا مشخص نشده است. با این حال و با توجه به گذشت چند سال از توقف فعالیت توسط پیمانکار و افزایش قیمت مصالح و تجهیزات لازم به صورت قابل توجه، چنانچه روند صعودی قیمت ها ادامه داشته باشد بدون تردید بار مالی زیادی را به شرکت تحمیل نموده و از سوی دیگر چنانچه قیمت های فروش به دلیل رکود در بازار کاهش یابد اثرات منفی بر بازده مورد نظر خواهد داشت و ریسک کاهش قیمت فروش قابل بررسی و بحث می باشد که در جلسات کمیته ریسک برگزار شده طی سال مالی مورد گزارش مدنظر قرار گرفته است.

بدیهی است در اولین فرصت پس از فراهم شدن مقدمات تکمیل پروژه و انجام کارشناسی های لازم، این شرکت اقدامات مقتضی در خصوص انجام تعهدات قراردادی خویش و انجام عملیات عمرانی به عمل خواهد آورد. با این حال و با توجه به گذشت چند سال از توقف فعالیت توسط پیمانکار و افزایش قیمت مصالح و تجهیزات لازم به صورت قابل توجه، چنانچه روند صعودی قیمت ها ادامه داشته باشد بدون تردید بار مالی زیادی را به شرکت تحمیل نموده و از سوی دیگر چنانچه قیمت های فروش به دلیل رکود در بازار کاهش یابد اثرات منفی بر بازده مورد نظر خواهد داشت و ریسک کاهش قیمت فروش قابل بررسی و بحث می باشد که در جلسات کمیته ریسک برگزار شده طی سال مالی مورد گزارش مدنظر قرار گرفته است.

ج) 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 ۱۴۰۲/۲۱۲۱۱۱۷۰۹ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ گردید. در این الحاقیه مقرر شد مبالغ پرداختی شرکت نوسا از تاریخ آخرین قسط واریز شده مربوط به ثمن قرارداد شماره ۱۶/۲۵۲۶۵۷ مورخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ و الحاقیه ۱۳۸۳/۰۶/۱۹ و همچنین مربوط به هزینه های تمدید دوره ساخت و عوارض پرداخت شده طی الحاقیه مورخ ۲۷/۰۴/۱۳۹۱ 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) بر اساس شاخص سالانه نرخ تورم بانک مرکزی مورد ارزیابی قرار گیرد پیرو توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ و الحاقیه شماره ۲۱۲۱۱۱۷۰۹/۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ فی مابین شرکت

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

نوسا و سازمان منطقه آزاد کیش، مقرر گردید مطابق بند ۵ الحاقیه پس از تصویب در هیأت مدیره طرفین، نسبت به تحقق سایر شرایط پس از ابلاغ الحاقیه به هیأت سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری نسبت به ارزیابی موضوعات الحاقیه اقدام و گزارش 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/۱۴۰۳/۰۱/۱۶ مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۱۹ در تاریخ ۱۴۰۳/۰۱/۱۹ 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/۱۵۱۹۷/۳۲ هیأت مدیره محترم آن سازمان بر ارزیابی کارشناسی رسمی صورت گرفته، از قطعه ۵-SVC با کاربری مسکونی به مساحت حدود ۵۵،۰۰۰ متر مربع واقع در منطقه ۶ اقتصادی مطابق کروکی 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 موکداً 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. کل بهای زمین واگذار شده به شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش به صورت قرارداد اجاره به شرط تملیک جهت ساخت هتل چهار ستاره در بخشی از قطعه NVC16 پروژه مشارکتی چند منظوره کیش بالغ بر ۵۲،۵۶۵ میلیون ریال می باشد که از این بابت تا تاریخ ۱۳۹۴/۰۲/۰۱ مبلغ ۳۲،۸۵۳ میلیون ریال آن وصول گردیده است لیکن مابقی تا تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ به مبلغ ۱۹،۷۱۲ میلیون ریال مربوط به دریافت سه فقره چک هر یک به مبلغ ۶،۵۷۱ میلیون ریال به سررسید های ۱۳۹۴/۰۷/۳۰، ۱۳۹۵/۰۱/۳۰ و ۱۳۹۵/۰۷/۳۰ می باشد که به موجب مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۲۷ هیأت مدیره شرکت تا تعیین تکلیف نهایی پروژه مشارکتی چند منظوره کیش و متعاقباً انعقاد قرارداد مشارکت با سازمان منطقه آزاد کیش بر حسب توافق نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ نزد شرکت نگهداری می گردد. از سوی دیگر، اطلاعات آماری چک های مورد اشاره در بالا حسب مورد در حساب های انتظامی شرکت نیز ثبت و منعکس گردیده است. لازم به توضیح است شرکت کرانه بهشت کیش مدعی تحویل ۲.۵ هکتار زمین (که در گذشته قراردادی با عنوان اجاره به شرط تملیک و با موضوع ساخت هتل در طول مدت ۴۸ ماه، در تاریخ ۱۳۹۱/۱۲/۲۸ با شرکت نوسا منعقد نموده) از قطعات NVC11 و NVC16 بود که با صدور حکم واصله له شرکت در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۳۰ ادعای ایشان محکوم به بطلان گردید.

### ۲-۳-۳- ریسک غیر سیستماتیک

به طور کلی کلیه اقدامات حقوقی به عمل آمده از جمله دعاوی مطروحه له و علیه شرکت علیرغم استفاده از وکلای مجرب و ارائه لوایح مربوطه، نتایج حاصل و چگونگی صدور رأی از سوی دادگاهها خارج از اختیار شرکت بوده و دیدگاه قضات نسبت به پرونده های حقوقی قابل پیش بینی نبوده و احتمال عدم اخذ نتیجه و رأی به نفع شرکت در هر حال وجود دارد.

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

#### ۳-۳-۲- ریسک بازار

فعالیت‌های شرکت در وهله اول آن را در معرض ریسک‌های مالی تغییرات در نرخ‌های مبادله ارزی قرار می‌دهد. شرکت به منظور مدیریت کردن آسیب‌پذیری از ریسک ارزی، موارد زیر را بکار می‌گیرد:

آسیب‌پذیری از ریسک بازار با استفاده از تجزیه و تحلیل حساسیت، اندازه‌گیری می‌شود. تجزیه و تحلیل حساسیت، تأثیر یک تغییر منطقی محتمل در نرخ‌های ارزی طی سال را ارزیابی می‌کند. سال، زمانی طولانی‌تر برای تجزیه و تحلیل حساسیت، ارزش در معرض ریسک را تکمیل می‌کند و به شرکت در ارزیابی آسیب‌پذیری از ریسک‌های بازار، کمک می‌کند.

هیچ‌گونه تغییری در آسیب‌پذیری شرکت از ریسک‌های بازار یا نحوه مدیریت و اندازه‌گیری آن ریسک‌ها، رخ نداده است.

#### ۳-۳-۳- مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت تأمین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری اندوخته کافی و تسهیلات بانکی، از طریق نظارت مستمر بر جریان‌های نقدی پیش بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی‌ها و بدهی‌های مالی، مدیریت می‌کند.

#### ۳-۳-۳- سایر ریسک‌های قیمت

شرکت در معرض ریسک‌های قیمت اوراق بهادار مالکانه (سهام) ناشی از سرمایه‌گذاری‌ها در اوراق بهادار مالکانه قرار دارد. برخی از سرمایه‌گذاری‌ها در اوراق بهادار مالکانه در شرکت به جای اهداف مبادله برای هدف استراتژیک نگهداری می‌شود. شرکت به‌طور فعال این سرمایه‌گذاری را مبادله نمی‌کند. همچنین شرکت سایر سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار مالکانه را برای اهداف مبادله نگهداری می‌کند.

#### ۳-۳-۴- ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود به‌گونه‌ای ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت در شرکت در موارد مقتضی سیاستی مبنی بر معامله، تنها با طرف‌های قرارداد معتبر و اخذ وثیقه کافی را اتخاذ کرده است تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفای تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد. شرکت تنها با شرکت‌هایی معامله می‌کند که رتبه اعتباری بالایی داشته باشند. شرکت با استفاده از اطلاعات مالی عمومی و سوابق معاملاتی خود، مشتریان عمده خود را رتبه‌بندی اعتباری می‌کند. آسیب‌پذیری شرکت و رتبه‌بندی اعتباری طرف قراردادهای آن، به‌طور مستمر نظارت شده و ارزش کل معاملات با طرف قراردادهای تأیید شده گسترش می‌یابد. آسیب‌پذیری اعتباری از طریق محدودیت‌های طرف قرارداد که به‌طور سالانه توسط کمیته مدیریت ریسک بررسی و تأیید می‌شود، کنترل می‌گردد. دریافتی‌های تجاری شامل تعداد زیادی از مشتریان است که در بین صنایع متنوع و مناطق جغرافیایی گسترده شده است. ارزیابی اعتباری مستمر بر اساس وضعیت مالی حساب‌های دریافتی انجام می‌شود. همچنین شرکت هیچ‌گونه وثیقه یا سایر روش‌های افزایش اعتبار به منظور پوشش ریسک‌های اعتباری مرتبط با دارایی‌های مالی خود نگهداری نمی‌کند.

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

#### **۴-۳- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته:**

با توجه به بررسی گزارش ارائه شده توسط مدیر حسابرسی داخلی شرکت و عدم حضور مدیر ذی‌نفع در رأی‌گیری نسبت به انجام معاملات درون‌گروهی، به مواردی که حاکی از عدم رعایت الزامات قانونی اعم از عدم رعایت ماده ۱۲۹ لایحه اصلاحی قسمتی از قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و استاندارد حسابداری شماره ۱۲ باشد، برخورد نکرده است.

شرکت طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ در خصوص برخی معاملات و فعالیت‌های معمول و متداول با شرکت‌های گروه و وابسته مرادفات مالی داشته است که جملگی در راستای رعایت مفاد ماده ۱۲۹ قانون تجارت و در رابطه با معاملات با اشخاص وابسته صورت پذیرفته است.

## شیرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

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

ردیف	خواهان	خوانده	موضوع (خواسته یا شکایت)	سال دعاوی	له/علیه	مرجع رسیدگی	ارزش ریالی (میلیون ریال)	آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره)	توضیحات
۱	شرکت آتروپاتن تلاشگر	شرکت نوسا	تسویه حساب و مطالبه خسارت تأخیر	۱۳۹۴	علیه	شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران	۳۵۰,۰۰۰	تجدیدنظر	مطابق گزارش اصلاحی صادره توسط شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در تاریخ ۱۳۹۷/۰۹/۱۶ به درخواست پیمانکار، اجرائیه صادر گردید. لیکن با توجه به ایرادات وارده به نحوه محاسبه مبلغ، مجدداً موضوع به هیات کارشناسی ارجاع و نهایتاً علی‌رغم عدم ذکر تحویل کارگاه در گزارش اصلاحی مقرر شد به موجب صورت جلسه تنظیمی در شعبه ۴ اجرای احکام مجتمع قضایی عدالت تهران در ازای تحویل کارگاه مبلغ ۲۵۰ میلیارد ریال مانده بدهی اعلام شده توسط دادگاه به پیمانکار پرداخت گردد. دادنامه صادره منتهی بر صدور قرار گزارش اصلاحی است. در نتیجه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۱۲ از حساب دادگاه به حساب پیمانکار واریز شد. همچنین تحویل سه بلوک باقی مانده به تعداد ۱۰۸ واحد مسکونی از پیمانکار پروژه نگین پردیس شرکت آتروپاتن تلاشگر از طریق مرجع قضایی در حال پیگیری می باشد.
۲	اداره اطلاعات استان آذربایجان شرقی	شرکت نوسا	طرح دعوی کیفری با موضوع تبانی، تضییع حقوق دولتی و ...	۱۳۹۷	علیه	شعبه ۱۱۱ دادگاه کیفری ۲ تبریز	غیرمالی	بدوی	جلسه رسیدگی در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۶ در شعبه ۱۱۱ دادگاه کیفری ۲ تبریز برگزار گردید و پرونده به دلیل نقص تحقیقات به بازپرسی اعاده شد. در نهایت طبق نظریه کارشناسی و صورت جلسه هیات مدیره سازمان ملی زمین و مسکن مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ در خصوص ۴۰۰ متر مربع تجاری مورد تعهد شرکت قرار گرفت. هیات کارشناسی نسبت به تقویم ۴۰۰ متر مربع تجاری با نرخ روز اقدام و آن را به عنوان عوض در طلب دولت باشد.

# شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

## گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

توضیحات	آخرین وضعیت رسیدگی (رای صادره)	آرزش ریالی (میلیون ریال)	مرجع رسیدگی	له علیه	سال دعاوی	موضوع (خواسته یا شکایت)	خوانده	خواهان	ردیف
جلسه رسیدگی در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۶ در شعبه ۱۱۱ دادگاه کیفری ۲ تبریز برگزار گردید و پرونده به دلیل نقص تحقیقات به بازرسی اعادة شدو در نهایت طبق نظریه کارشناسی و صورتجلسه هیات مدیره سازمان ملی زمین و مسکن مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۳ در خصوص ۴۰۰ متر مربع تجاری مورد تعهد شرکت قرار گرفت هیات کارشناسیست به تقویم ۴۰۰ متر مربع تجاری با نرخ اقدام و آن را به عنوان عوض در طلب دولت باشد.	بدوی	غیرمالی	شعبه ۱۱۱ دادگاه کیفری ۲ تبریز	علیه	۱۳۹۷	طرح دعوی کیفری با موضوع تبانی، تضییع حقوق دولتی و ...	شرکت نوسا	اداره اطلاعات استان آذربایجان شرقی	۲
با عنایت به صدور رأی شعبه ۷۹ دادگاه تجدیدنظر منتهی بر عدم ابلاغ صحیح رأی، نهایتاً با ابلاغ صحیح رأی داری و عدم اعتراض خواننده، بر اساس اجرائیه مربوطه در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۲ و اصلاحیه مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۲۸ منتهی بر پرداخت مبلغ ۸۷.۰۰۰ میلیون ریال به انضمام هزینه های مربوط به انشعابات و جرائم شهرداری، هزینه تکمیل استخر و پرداخت سایر جرائم احتمالی توسط آقایان خانف و انتظاری در وجه شرکت نوسا می باشد.	تجدیدنظر	۸۷.۰۰۰	شعبه ۷۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران	له	۱۳۹۷	مطالبه مبلغ ۸۱ میلیارد ریال به انضمام سایر محکومتهای که امکان ارزیابی تقریبی آن میسر نیست	شرکاء سازنده پروژه الهیه آقایان خانف و انتظاری	شرکت نوسا	۴
با توجه به رای مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران و همچنین اجرائیه مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۳ منتهی بر محکومیت شرکت نوسا به پرداخت مبلغ ۲۸ میلیارد ریال اصل مطالبات به همراه خسارت تاخیر و تادیه و هزینه های دادرسی از تاریخ ۱۳۹۰/۰۸/۰۱ الی تاریخ پرداخت، بابت شکایت شرکت باندیند ساز ( پیمانکار پروژه مهر پردیس محکوم شده است .	اجرائیه	۲۸ میلیارد ریال به انضمام سایر محکومتهای	شعبه ۲۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران	علیه		مطالبه مبلغ ۲۸ میلیارد ریال به انضمام سایر محکومتهای	شرکت باندیند ساز	شرکت نوسا	۵

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

#### **۴- حاکمیت شرکتی**

##### **۴-۱- اصول حاکمیت شرکتی :**

در راستای مفاد ماده ۳ دستورالعمل حاکمیت شرکتی مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار ، هیأت مدیره شرکت نسبت به ایجاد ، استمرار و تقویت ساز و کارهای اثر بخش جهت کسب اطمینان معقول از محقق شدن اصول حاکمیت شرکتی به شرح زیر اقدام نموده است .

##### **۴-۱-۱- چارچوب حاکمیت شرکتی اثر بخش**

هیأت مدیره با تشکیل واحد حسابرسی داخلی که به طور مستقل و تحت نظر کمیته حسابرسی فعالیت می نماید ، اقدامات لازم جهت استقرار ساز و کارهای کنترل داخلی اثر بخش به منظور اطمینان بخشی معقول از حفاظت از دارایی ها و منابع شرکت و اثر بخشی عملیات شرکتی ، کیفیت گزارشگری مالی و غیر مالی و رعایت قوانین و مقررات را کنترل می نماید .

##### **۴-۱-۲- حفظ حقوق سهامداران و برخورد یکسان با آنها**

حق حضور و اعمال حق رای در مجامع شرکت برای تمامی سهامداران و پرداخت به موقع سود سهام بر اساس زمانبندی اعلام شده در سامانه کدال از جمله اقدامات صورت گرفته به منظور حفظ حقوق سهامداران می باشد .

##### **۴-۱-۳- رعایت حقوق ذینفعان**

اجرا و مدیریت دستورالعمل حاکمیت شرکتی به عنوان یکی از اصول پذیرفته شده در سطح شرکت ، منجر به افزایش شفافیت در عملکرد و صورت های مالی شده و کلیه ذینفعان از جمله دولت ، سازمان بورس ، سهامداران ، اعتبار دهندگان ، سازمان امور مالیاتی و ... از آثار آن منتفع می گردند.

##### **۴-۱-۴- سرمایه گذاران نهادی ، بازار سهام و سایر واسطه های مالی**

پذیرش و اجرای قوانین موضوعه سازمان و دستورالعمل های مربوطه و نیز تمرکز بر صحت و شفافیت گزارشات مالی و عملکردی شرکت ، منجر به ارائه اطلاعات مالی به موقع و قابل اتکا با هدف انتفاع سرمایه گذاران نهادی و سهامداران گردیده و بستر هم کاری با نهادهای مالی را ایجاد نموده است .

##### **۴-۱-۵- افشا و شفافیت**

دستور العمل ها و آئین نامه های ابلاغ شده از سوی سازمان بورس و اوراق بهادار در این خصوص اجرا شده و مواردی چون افشا و دسترسی به اطلاعات به موقع و قابل اتکای شرکت در سامانه کدال و تارنمای شرکت رعایت می گردد .

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

#### ۵- نتایج عملیات و چشم اندازها

#### ۵-۱- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی:

##### ۱- نتایج

بررسی عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ و اقلام مقایسه‌ای با دوره مالی قبل به شرح ذیل ارائه می‌گردد:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۵.۰۰۰	۰	عملیات در حال تداوم:
(۲.۷۵۳)	۰	درآمدهای عملیاتی
۳۲.۲۴۷	۰	بهای تمام‌شده درآمدهای عملیاتی
(۳۲۷.۳۹۵)	(۲۲۶.۶۹۶)	سود ناخالص
۱.۲۳۲	۱.۵۰۹	هزینه‌های فروش، اداری و عمومی
(۳.۹۳۲)	(۳۲.۸۳۱)	سایر درآمدها
(۲۹۷.۸۴۸)	(۲۵۸.۰۱۸)	سایر هزینه‌ها
۱۱۹.۶۷۰	۶۲۴.۲۰۱	سود (زیان) عملیاتی
(۱۷۸.۱۷۸)	۳۶۶.۱۸۳	سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی
(۳.۹۰۰)	(۱۰۰.۰۰۰)	سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
(۱۸۲.۰۷۸)	۲۶۶.۱۸۳	هزینه مالیات بر درآمد:
		دوره جاری
		سود (زیان) خالص
(۱۱۳)	(۱۳۶)	سود (زیان) پایه هر سهم:
۴۶	۲۳۷	عملیاتی (ریال)
(۶۸)	۱۰۱	غیرعملیاتی (ریال)
		سود (زیان) پایه هر سهم (ریال)

- سود حاصل شده طی سال مالی جاری نسبت به زیان خالص مشابه سال قبل عمدتاً مربوط به افزایش درآمدهای غیرعملیاتی ناشی از سود سرمایه‌گذاری در سهام بانک اقتصاد نوین بوده است.
- کاهش هزینه‌های فروش، اداری و عمومی عمدتاً در ارتباط با هزینه‌های پرسنلی ناشی از کاهش تعداد پرسنل بوده است.
- افزایش سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی نسبت به سال مالی مشابه قبل عمدتاً مربوط به سود حاصل از سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های گروه شرکت‌های سرمایه‌گذاری ساختمان ایران می‌باشد.

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

#### **۲-۵- جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع:**

مانده حساب سود سهام پرداختی در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به مبلغ ۲,۲۴۴ میلیون ریال مربوط به خالص سود برخی از سهامداران از عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۸۴/۰۶/۳۱ لغایت ۱۳۹۰/۰۶/۳۱ است که علی‌رغم انتشار چندین نوبت آگهی در مطبوعات تاکنون نسبت به ارائه اطلاعات حساب بانکی خود جهت واریز سود سهام اقدام ننموده‌اند.

#### **۶- مهم‌ترین معیارها و شاخص‌های عملکرد برای ارزیابی عملکرد واحد تجاری در مقایسه با اهداف اعلام‌شده:**

با نگرش به فعالیت ۲۵ ساله شرکت نوسازی و ساختمان تهران در امر انبوه‌سازی مسکن و سرمایه‌گذاری در شرکت‌های سرمایه پذیر که در ابتدای این گزارش مورد اشاره قرار گرفته است، در سال‌های اولیه فعالیت با توجه به شرایط بازار مسکن و تقاضا در این بخش صنعت، نسبت به اجرای پروژه‌های مسکونی، تجاری و اداری اقدام نموده و با هدف رفع نیاز اقشار کم‌درآمد و متوسط و به موجب انعقاد قراردادهای عمدتاً مشارکتی و با استفاده از تسهیلات بانکی و پیش‌فروش واحدهای احداثی در جهت تأمین منابع مالی لازم فعال بوده است. طی ۱۰ دوره مالی گذشته بخش عمده تلاش شرکت بر محور اخذ مجوزهای لازم در خصوص انتقال اسناد مالکیت واحدهای مسکونی و پروژه‌های اتمام یافته و تکمیل پروژه‌های نیمه‌تمام و حل‌وفصل مسائل و موضوعات در ارتباط با شرکا پروژه‌های مشارکتی و مسائل حقوقی استوار بوده است.

ضمن آن‌که در چندساله اخیر در جهت اصلاح ساختار سازمانی و تشکیلاتی شرکت، اصلاح ساختار مالی و جلوگیری از تحمیل هزینه‌ها از جمله هزینه‌های مالی ناشی از نحوه احتساب سود تسهیلات مضاعف بر شرکت در راستای حقوق صاحبان سهام در مقایسه با سال‌های قبل از ۱۳۹۱ اقدامات مؤثری به عمل آمده است. بدیهی است با نهایی شدن و خاتمه اقدامات مورد اشاره، سیاست‌های اتخاذشده در سال‌های اولیه فعالیت شرکت به عنوان معیار و شاخص‌های عملکرد شرکت در زمینه اجرای پروژه‌های انبوه‌سازی و سرمایه‌گذاری در شرکت‌های سرمایه پذیر بعضاً و از محل استقراض و منابع مالی گران‌قیمت از توجیه لازم اقتصادی برخوردار نبوده و با توجه به عرضه مسکن خصوصاً در قالب مسکن مهر در سراسر کشور در حد انبوه و عرضه واحدهای تجاری و اداری مازاد بر تقاضا در یک دهه گذشته راهکارها و سیاست‌های منطبق با شرایط جدید به عنوان شاخص و معیارهای عملکرد شرکت ملاک عمل قرار خواهد گرفت.

#### **۷- جمع‌بندی:**

**پروژه ظفر:** 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 سرمایه‌گذاری ساختمان ایران (سهام سازمان ۳۷٪ و سهم شرکت سرمایه‌گذاری 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 ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ مقرر شد ارزیابی قدرالسهم طرفین بر مبنای قیمت‌های 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

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

مسکونی ۱۹۲ واحدی شهرستان بم از محل سهم ایشان در پروژه ظفر، قدرالسهم نهایی سازمان مشخص گردد که در نهایت با احتساب مطالبات شرکت نوسا در پروژه بم درصد مشارکت شرکت نوسازی و ساختمان تهران ۵۱/۶۴ درصد، شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران ۲۵ درصد و سازمان ملی زمین و مسکن معادل ۲۳/۳۶ درصد تعیین شد. قرارداد شماره ص/۱۳۹۲/۵۷۷/۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۱۵ جهت تکمیل ساخت پروژه مسکونی برج ظفر فی مابین شرکت نوسازی و ساختمان تهران و شرکت رکیندژ به عنوان پیمانکار جهت تکمیل ساخت پروژه مذکور در زمینی به مساحت ۳۶،۸۱۶ متر مربع ظرف مدت ۱۸ ماه و در ازای دریافت مبلغ ۳۲۰ میلیارد ریال منعقد شده است. به دلیل کاهش سرعت روند عملیات تکمیلی، پروژه از اواسط سال ۱۳۹۸ توسط پیمانکار پروژه (شرکت رکیندژ) به علت افزایش قیمت مصالح و ابراز ادعاهایی از بابت هزینه تطویل مدت قرارداد و غیره، به ناچار شرکت نسبت به اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان اقدام نمود. در وهله نخست پس از بروز اختلافات پیمانکار نسبت به مطالبه خسارت و استرداد تضامین خود اقدام به طرح دعوی نمود و این پرونده به شعبه ۴ مجتمع قضایی شهید بهشتی ارجاع شد. شرکت نوسا در سال ۱۳۹۹ 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. در همین راستا و با توجه به ارجاع پرونده مطروحه از سوی پیمانکار توسط شعبه رسیدگی کننده در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۲ به هیأت کارشناسان رسمی دادگستری پیگیری های لازم توسط شرکت از هیأت مذکور آغاز گردید. جلسات کارشناسی متعدد با حضور نمایندگان فنی و حقوقی شرکت برگزار و هیأت مذکور به دلیل تخصصی بودن مباحث مربوط به تأسیسات مکانیکی و برقی درخواست انتصاب کارشناس معین از شعبه دادگاه را نمود. پس از انتخاب کارشناس دیگری در حوزه راه و ساختمان از شهر تبریز توسط دادگاه و در مغایرت صریح با موازین قانونی و همچنین با عنایت به این که علیرغم تأکید بسیار این شرکت بر ضرورت تحویل کارگاه، اعمال ماده ۴۸ و عدم ارتباط ادعاهای مالی پیمانکار با تحویل کارگاه مورد توجه دادگاه قرار نگرفت. 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 نماید موجبات مذاکره در خصوص تحویل کارگاه را فراهم آوردند. 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 استهلاک پروژه به دلیل عدم تحویل کارگاه پس از اعمال ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان در سال ۱۳۹۸، افزایش هزینه های ساخت و تکمیل پروژه و سایر موارد گردیده بود فراهم آمد، در حال حاضر نیز دعوی محاسبه مطالبات و خسارت تاخیر تأدیه از سوی پیمانکار به طرفیت این شرکت در جریان رسیدگی می باشد. لیکن اکنون این موضوع در هیئت ۷ نفره کارشناسان رسمی دادگستری تحت بررسی و ارائه نظر

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

می باشد. در این راستا 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 تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۲۲ قرارداد خدمات مدیریت پیمان جهت تکمیل باقی مانده پروژه با آن شرکت منعقد گردید و با توجه به روند کار پروژه پایان قرارداد مدیریت طرح شرکت تأمین مسکن جوانان به آن شرکت محترم اعلام گردید. همچنین تا تاریخ تائید صورت های مالی نتایج شکایت شرکت علیه پیمانکار سابق (شرکت رکیندژ) و متقابلاً شرکت مذکور علیه شرکت نوسا مشخص نشده است.

**پروژه الهیه:** 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 داور 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 داور از سوی مشارالیهما، موضوع در شعبه ۱۰۷ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت تهران بررسی و نهایتاً دادگاه به استناد قاعده فراغ داور در داور، صدور رأی اصلاحی بعدی را مغایر قوانین موجد حق و مندرجات قرارداد مشارکت دانست و صرفاً رأی داور نخستین مورخ ۱۳۸۵/۱۲/۱۷ را تأیید و ابطال رأی داور 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 داور 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 داور و صورتجلسه شروع 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 داور در تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۱۱ از داور صدور رأی اصلاحی را خواستار شد. در پی صدور رأی اصلاحی مذکور

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

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 ۲۰۳،۰۱۵ سهم در تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۱ توسط ایشان مجموع بدهی شرکاء پروژه الهیه به ۱۵،۹۵۵ میلیون ریال می باشد. شایان ذکر است، آقایان خائف و انتظاری نسبت به درخواست صدور اجرائیه مستند به رأی اول داوری و محکومیت شرکت به پرداخت مبلغ ۶۱/۶ میلیارد ریال اقدام و اجرائیه مربوطه در تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۰۵ صادر و منتهی به انسداد و برداشت از کلیه حساب های بانکی شرکت و توقیف بخشی از سهم موجود در پرتفو شرکت گردید. در سال مالی اخیر و پس از ابلاغ لغو اجرائیه، پیگیری پرونده با توجه به ایراد شعبه تجدید نظر و رعایت صرف و صلاح شرکت در رأی اصلاحی آغاز گردید و ابلاغ رأی پس از مذاکرات و جلسات متعدد به منظور اقتناع داور از سوی ایشان صورت پذیرفت و درخواست صدور اجرائیه به شعبه بدوی ارائه و این موضوع با توجه به موافقت ضمنی شعبه بدوی انجام و پس از صدور اجرائیه بر مبنای رأی داوری اصلاحی علیه آقای خائف، حسابهای بانکی وی به تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۰ مسدود گردید. براساس اجرائیه مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۲ و اصلاحیه مورخ ۱۴۰۲/۰۷/۲۸ مبنی بر پرداخت مبلغ ۸۷ میلیارد ریال به انضمام هزینه های مربوط به انشعابات و جرائم شهرداری، هزینه تکمیل استخر و پرداخت سایر جرائم احتمالی توسط آقایان خائف و انتظاری در وجه شرکت نوسا می باشد. و بر همین اساس نیز می بایست ارزش کارشناسی ۹۱ متر مربع یک باب آپارتمان توسط شرکت به نفع شرکاء سازنده پروژه الهیه منظور گردد. در این ارتباط واحد A14 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 حال حاضر نیز حسب اظهارنامه ارسالی به خریداران این پروژه مراتب معرفی تعداد ۱۳ نفر از خریداران سهم شرکت، به اداره کل و دفترخانه جهت تنظیم سند رسمی در حال انجام می باشد.

**پروژه لواسان:** این پروژه از اراضی واگذار شده از سوی اداره کل راه و شهرسازی استان تهران به شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به موجب قرارداد مشارکت در آبان ماه سال ۱۳۷۵ جهت اجرای طرح آماده سازی اراضی به وسعت ۵۵ هکتار بوده است که با توجه به حضور معارضین در محل پروژه نهایتاً اصلاحیه قرارداد در سال ۱۳۸۰ فی مابین طرفین مبادله گردید که به موجب آن زمین دیگری به وسعت حدود ۶۸ هکتار به شرکت تحویل گردید. مسئولیت اجرای قرارداد از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در همان سال ۱۳۷۵ به شرکت نوسازی و ساختمان تهران واگذار گردیده است. زمین واگذار شده در این مرحله حدود ۲۵ هکتار از اراضی باستی لواسان بوده که از طریق انعقاد قرارداد مشارکت با شریک سازنده در ۱۳۸۱، معادل ۱۴/۳ هکتار آن تسطیح و آماده سازی گردید. پیرو توافقات به عمل آمده قدرالسهم اداره کل راه و شهر سازی استان تهران معادل ۵۱/۶۷ درصد، سهم شریک سازنده معادل ۳۴/۱۶ درصد و سهم شرکت معادل ۱۴/۱۷ درصد از کل عرصه استحصال شده تعیین گردیده است. پیرو توقف کار عملیات اجرائی از سوی شهرداری مبنی بر خارج از محدوده بودن عرصه پروژه و مذاکرات و پیگیری های به عمل آمده جهت رفع این مانع در نهایت طبق

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

مصوبه مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن، طرفین موافقت نمودند شرکت نوسا تا پایان سال ۱۳۹۳ موضوع انتقال زمین مذکور به داخل محدوده را پیگیری نماید و در صورت عدم الحاق به محدوده کلیه مخارج شرکت نوسا در زمین مذکور ارزیابی و به این شرکت پرداخت و قرارداد لغو گردد که در این راستا به دلیل عدم امکان الحاق زمین به محدوده شهری و با توجه صدور رأی قطعی دادگاه به نفع ستاد اجرایی فرمان امام در خصوص مالکیت زمین لواسان در سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ و در راستای عملی نمودن مصوبه مورخ ۱۳۹۴/۰۴/۰۲ سازمان ملی زمین و مسکن در خصوص ارزیابی کلیه مخارج انجام شده در زمین ۶۸ هکتاری موضوع قرارداد فی مابین شرکت و اداره کل راه و شهرسازی استان تهران، برآورد مخارج انجام شده بر روی زمین در دستور کار قرار گرفت. همچنین طی صورتجلسات مورخ ۱۳۹۵/۰۶/۰۸ و ۱۳۹۵/۰۷/۱۲ با حضور نمایندگان سازمان، اداره کل راه و شهرسازی استان تهران و شرکت مقرر شد مخارج انجام شده بر روی زمین ۵۵ هکتاری قرارداد اولیه نیز علاوه بر زمین ۶۸ هکتاری فوق اشاره مور ارزیابی قرار گیرد. ضمن این که کاربری و تعیین میزان کارکرد شرکت در قطعات ۵۵ و ۶۸ هکتاری توسط هیأت کارشناسی منتخب برآورد گردید که مورد اعتراض کارشناس منتخب این شرکت قرار گرفت و پیرو مذاکرات به عمل آمده با مدیران ذی ربط در اداره کل راه و شهرسازی استان تهران مقرر گردید موضوع مجدداً ارزیابی و اعلام نظر گردد. با توجه به قطعیت مالکیت زمین به نام ستاد اجرایی فرمان امام به شرح بالا، در سال ۱۳۹۹ مانده حساب پروژه لواسان از سرفصل پروژه‌ها 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 اداره کل راه و شهرسازی استان تهران مشخص خواهد شد. اخیراً و پس از تشکیل مجدد کمیته منصوب از سوی سازمان ملی زمین و مسکن به منظور حل اختلاف در پروژه های مشارکتی فی مابین جهت تعیین میزان کارکرد و نحوه تسویه حساب موارد کارشناسی جلساتی تشکیل گردید. با توجه به مذاکرات فی مابین سازمان ملی زمین و مسکن و ستاد اجرایی فرمان امام (ره) پیگیری موضوع این شرکت از سوی سازمان منوط به مشخص شدن نتیجه مذاکرات سازمان با ستاد اجرایی فرمان امام (ره) گردید.

**پروژه آفتاب تبریز:** پیرو توافق نامه شماره ۱۴۶۳۰ مورخ ۱۳۷۹/۰۷/۲۳ و قرارداد مشارکت شماره ۲۲۲۱ مورخ ۱۳۸۰/۰۲/۰۹ جهت ساخت ۲۶۲ واحد مسکونی و ۴۰۰ متر مربع تجاری در خیابان ولیعصر شهر تبریز فی مابین سازمان مسکن و شهرسازی استان آذربایجان شرقی ( اداره کل مسکن و شهرسازی فعلی ) از طرف سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران در عرصه به مساحت حدوداً ۲۶،۰۰۰ متر مربع به عنوان آورده سازمان و زیر بنای کل ۶۲،۹۴۳ متر مربع برای مدت ۳۰ ماه و با سهم الشرکه ۱۹ درصد سهم سازمان و ۸۱ درصد سهم شریک منعقد گردیده است که متعاقباً در دستور کار شرکت نوسا قرار گرفت. بر خلاف ماده ۵ قرارداد مشارکت که آورده سازمان را زمین بدون هیچ گونه بدهی و معارض معرفی می نماید اما عرصه مورد مشارکت در ید و اختیار اشخاصی به صورت خانه های سازمانی بوده که خلع ید ایشان مطابق بند ۳ شرایط خصوصی شماره ۲ از طریق انتخاب وکیل دادگستری به عهده سازمان گذاشته شده و این موضوع زمان بندی پروژه را با تأخیر مواجه می نماید. با عنایت به اجرای قرارداد نهایتاً ۲۲،۳۲۳ متر مربع معادل ۲۴ واحد آپارتمان به همراه مشاعات اضافه بر مترای قراردادی توسط شرکت نوسا ساخته می شود. همچنین به دلیل کاهش مترای عرصه از ۲۶،۰۰۰ متر مربع به ۲۵،۳۸۵ متر مربع، مترای تجاری نیز ساخته نمی شود. با این وجود با تکمیل هر بلوک سهم طرفین بر اساس کارشناسی مجزا و بر اساس سهم الشرکه ۱۹ به ۸۱ تحویل سازمان می گردد. در سال ۱۳۹۶ و پس از

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

تکمیل ساخت و تحویل واحدها با لحاظ اضافه مترآژ ساخته شده بر اساس سهم شرکت قراردادی و پیرو اختلافات حاصله و ادعای سازمان در خصوص عدم لحاظ سهم سازمان از زیر بنای احداثی و پارکینگ های اضافی و همچنین با توجه به عدم احداث ۴۰۰ متر مربع تجاری توسط شرکت مقرر گردید، یک هیأت سه نفره از کارشناسان رسمی مرضی الطرفین نسبت به تعیین حقوق و تعهدات طرفین و محاسبه سهم شرکت در مازاد ساخت اقدام نمایند. طی سال های ۱۳۹۴ و ۱۳۹۵ تعداد ۵ واحد از پروژه (به مترآژ جمعاً ۱۰،۲۸۷ متر مربع) با استدلال این که آورده سازمان (عرضه) ثابت مانده اما آورده شرکت نوسا (هزینه های ساخت) با توجه به اضافه ساخت ۲۲،۳۲۳ متر مربع افزایش پیدا کرده است توسط شرکت نوسا به فروش می رسد که این موضوع با عنایت به گزارش مراجع نظارتی منجر به تشکیل پرونده کیفری با عنوان تضییع حقوق دولتی از جهت ناعادلانه بودن سهم شرکت قراردادی (۱۹ به ۸۱ درصد) و همچنین فروش مال غیر علیه شرکت و مدیران امضاء کننده قراردادهای فروش می گردد. شایان ذکر است پرونده موصوف در حار حاضر نیز مفتوح می باشد. مطابق ماده ۲۰ قرارداد مشارکت از مدیرکل حقوقی سازمان درخواست رای تفسیری میشود ولی ایشان از تفسیر ماده ۱۴ قرارداد فراتر رفته و اقدام به صدور رأی مبنی بر واگذاری تمام مساحت مازاد ساخته شده (۲۲،۳۲۳ متر مربع) به سازمان و در عوض پرداخت هزینه ساخت بر مبنای سال ساخت به شریک نمودند در حالی که اولاً ماده ۱۴ قرارداد ناظر بر افزایش یا تقلیل در زیر بنای واحدها است و نه افزایش تعداد ۲۴ واحد تبیین کننده این استدلال چگونگی محاسبه این میزان افزایش یا کاهش است که شرح ماده ۱۴ بیان می دارد: میزان آن با نظر کارشناس مرضی الطرفین تعیین و حسب مورد معادل آن از سهم شریک یا از محل واحدهای ذخیره وی یا سایر تضمینات کسر و یا به همان میزان نقداً به شریک پرداخت خواهد گردید. بدیهی است پرداخت از محل واحدهای ذخیره و یا تضمینات نمی تواند معادل تمام مترآژ مازاد ساخت باشد. شرکت نوسا در سال ۱۳۹۹ اقدام به طرح دعوی ابطال شرط داوری مندرج در قرارداد می نماید که با این اقرار سازمان مبنی بر این که نظریه ارائه شده داوری نبوده بلکه صرفاً نظریه تفسیری قاطع اختلاف و لازم الاجراء است دعوی مطروحه رد می گردد. با عنایت به پیگیریهای صورت پذیرفته در خصوص تعیین تکلیف و حل اختلافات مزبور، از مراجع قضایی، نظارتی و استانی در نهایت مطابق نظریه هیئت کارشناسی ۳ نفره که در آن سهم نوسا از مازاد ساخت ۷۵ درصد و سهم اداره کل ۲۵ درصد تعیین شده بود، مورد توافق قرارداد گرفت. طبق نظریه کارشناسی و صورت جلسه هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ در خصوص ۴۰۰ مترمربع تجاری مورد تعهد شرکت قرار گرفت هیأت کارشناسی نسبت به تقویم ۴۰۰ مترمربع تجاری با نرخ روز اقدام و آن را به عنوان عوض در طلب دولت باشد. و هیأت کارشناسی نسبت به برآورد ۶٪ باقی مانده (تفاوت ۱۹٪ با ۲۵٪) به شرح کارشناسی روز اقدام و به حساب دولت منظور نماید. همچنین خسارت تأخیر غیرمجاز براساس نظر هیأت کارشناسان رسمی تعیین شده و مبالغ اعلامی هیأت مذکور بابت موارد ذکر شده شرکت می بایست ظرف ۲ ماه ترتیب پرداخت مطالبات مزبور را برعهده دولت و یا تهیه صورتجلسه تهاجر با مطالبات فی مابین انجام دهد. در صورت عدم اقدام به موقع کلیه اقدامات مربوط به قیمت گذاری کاشناسان کان لم یکن می گردد. هزینه های کارشناسی بر عهده شرکت می باشد پس از تسویه نهایی موارد فوق اداره کل نسبت به به انتقال اسناد مالکیک سهم شرکت اقدامات لازم را انجام می دهد. در ضمن تعداد ۱۰ درصد اسناد واحدهای سهم شرکت به عنوان ضمانت اجرایی نزد اداره کل راه و شهرسازی خواهد ماند و پس از انجام تعهدات شرکت آزاد می گردد. در سال مالی ۱۴۰۴ مراتب معرفی ۱۰ نفر از خریداران سهم شرکت و ۵۵ نفر از خریداران سهم شرکا به اداره کل و دفترخانه جهت تنظیم سند

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

رسمی انجام گردیده است. شرکت در راستای پرداخت مطالبات سازمان مسکن و شهرسازی آذربایجان شرقی طبق گزارش هیأت کارشناسی ه نفره مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۹ طی نامه رسمی مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۶ مشخصات ۳ واحد از پروژه ظفر جهت اعلام نظر کارشناسی و سپس تسویه حساب بدهی این شرکت به سازمان ملی زمین و مسکن ارسال نموده است. لازم به ذکر است که تا زمان تهیه این گزارش نظریه هیأت کارشناسی ۳ نفره ابلاغ نگردیده است.

**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 ۵۲۷۹،۱۹۹ متر مربع و زیر بنای مفید ۷۷/۶۷،۴۹۸۵ 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 الشرکه کارخانه ۷/۳۵ درصد و سهم الشرکه شرکت نوسا ۳۰/۶۴ 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 (طبق یادداشت توضیحی شماره ۱-۱-۱۴) انجام گردیده است. در راستای انجام موضوع قرارداد فوق الذکر شرکت نوسا دو فقره قرارداد به شماره ۱۰۳۶ مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۰۱ و ۱۰۴۶ مورخ ۱۳۸۹/۰۲/۲۳ جهت ساخت و تکمیل ۹ بلوک از مجموع ۲۲ بلوک با شرکت آتروپاتن تلاش منعقد می سازد. این پیمانکار پس از ساخت و تکمیل ۲ بلوک ۱۴ و ۱۵ از قرارداد ۱۰۳۶ و ۴ بلوک از قرارداد ۱۰۴۶ و در حالی که عملیات تکمیل سه بلوک ۲۰ الی ۲۲ با حدود ۵۰ درصد پیشرفت فیزیکی باقی مانده بود با طرح ادعاهای مختلف مبنی بر دریافت مبالغ مازاد بر قرارداد زمینه اختلافات گسترده ای را فراهم می سازد و در نهایت شرکت نوسا در سال ۱۳۹۲ موضوع خاتمه قرارداد و تحویل کارگاه را به موجب ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان اعلام می نماید. از آن جا که در ماده ۳۹ هر دو قرارداد پیمانکاری فوق الذکر شیوه حل و فصل اختلافات از طریق حکمیت مدیر عامل شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان حکم مرضی الطرفین پیش بینی گردیده بود، لذا در زمان حدوث اختلاف بین طرفین قرارداد در سال ۱۳۹۳ علیرغم این که آقای اسفندیار برومند مدیر عامل وقت شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران بوده اما متأسفانه مدیر عامل زمان تنظیم قرارداد که در این مقطع هیچ سمتی در شرکت های گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران و نوسا نداشته است با درخواست داوری شرکت آتروپاتن اقدام به پذیرش داوری و تنظیم و صدور رای در تاریخ ۱۳۹۴/۰۹/۰۹ مبنی بر محکومیت شرکت نوسا به پرداخت مبلغ ۲۱۰ میلیارد ریال نمود. شرکت نوسا در تاریخ

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

۱۳۹۴/۱۱/۲۶ نسبت به ثبت دادخواست ابطال رای داوری موصوف بنابر دلایل فقدان سمت داور، صدور رای داوری خارج از مهلت قانونی سه ماهه و همچنین اعتراض بر مبلغ محکومیت مندرج در رای صادره اقدام نمود و پس از بررسی در شعبه ۱۱۲ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی عدالت منتهی به دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۰۰۰۴۰۱۳۱۱ مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۱۲ مبنی بر حکم به رد دعوی شرکت نوسا و تایید رأی داوری گردید و این رأی مورد اعتراض شرکت نوسا در مرجع تجدید نظر قرار گرفت و پس از طرح در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران، این دادگاه طی دادنامه شماره ۹۶۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۰۴۴۵ مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۲۶ حکم به تایید دادنامه بدوی صادر نمود. در گام بعدی شرکت نوسا درخواست اعاده دادرسی را مطرح می سازد و پس از رسیدگی مجدد در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران درخواست اعاده دادرسی پذیرفته می شود و منتهی به صدور قرار گزارش اصلاحی می گردد. به موجب توافق طرفین به شرح صورت جلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۱۱ شرکت نوسا و شرکت آتروپاتن توافق نمودند هیات کارشناسان رسمی دادگستری در قالب هیات سه نفره موضوع دعوا و میزان استحقاق شرکت آتروپاتن در موضوع قرارداد را بررسی نمایند. از این رو قرار گزارش اصلاحی طی دادنامه شماره ۹۸۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۰۶۱۶ مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۰۵ از شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان تهران با معرفی آقای وحید کریمی از طرف شرکت آتروپاتن و آقای سید رسول میر هادی از طرف شرکت نوسا به عنوان کارشناس منتخب و آقای سپهر کرمی نیز از طرف دادگاه به عنوان کارشناس مرضی الطرفین معرفی گردید. پس از استعلام از کانون کارشناسان رسمی دادگستری مشخص شد کارشناس منتخب پیمانکار فاقد صلاحیت رسیدگی بوده و کارشناس منتخب دادگاه نیز تا پایان سال ۱۳۹۸ به دلیل تخلف در تعلیق بوده است. لذا شرکت نوسا مراتب اعتراض خود را نسبت به این مسئله اعلام و در این فاصله دو کارشناس یاد شده با تهیه گزارش کارشناسی مورخ ۱۳۹۸/۰۶/۰۱ با دو امضاء و بدون اخذ نظر کارشناس منتخب شرکت نوسا مبنی بر محکومیت این شرکت به مبلغ ۱۳۷ میلیارد ریال به اضافه جریمه تاخیر تادیه از دی ماه سال ۱۳۹۲ تا تاریخ تسویه و آزاد سازی تضامین پیش پرداخت و پرداخت بیمه و مالیات هر دو قرارداد نظر کارشناسی را صادر نمودند. در پی آن در تاریخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۱ شعبه ۱۱۲ اقدام به صدور اجرائیه نمود و در نتیجه ضمن مسدود و توقیف نمودن حساب های بانکی و برداشت مبلغ ۱۶ میلیارد ریال از حساب شرکت، تعداد ۸۰۵۰۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین متعلق به شرکت نوسا نیز به فروش می رسد. متعاقباً شرکت نوسا دادخواست ابطال اجرائیه فوق الذکر را ثبت می نماید و حدود یک سال هیچ گونه تصمیمی از سوی شعبه ۱۱۲ اتخاذ و ابلاغ نمی گردد تا زمانی که شرکت نوسا مجدداً درخواست صدور دستور موقت جهت توقف عملیات اجرایی را مطرح می سازد و با توجه به مرخصی بودن ریاست دادگاه شعبه ۱۱۲ موضوع به دادرس شعبه ارجاع و منتهی به پذیرش دستور موقت و صدور دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۰۰۰۴۰۰۷۵۲ مورخ ۱۳۹۹/۰۶/۲۹ می شود و در پی آن در تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ توقف عملیات اجرایی در فروش سهام مذکور از سوی شعبه چهارم اجرا صادر می گردد. نکته قابل تامل اینجا است که در همین تاریخ رئیس شعبه ۱۱۲ از مرخصی بازگشته و در تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۶ طی دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۰۰۰۴۰۰۸۱۸ حکم بر بطلان دعوی شرکت نوسا صادر می نماید و در نتیجه دستور موقت مبنی بر توقف عملیات اجرایی کان لم یکن و عملیات اجرایی با نامه مورخ ۱۳۹۹/۰۸/۰۷ شعبه چهارم اجراء به سازمان بورس مجدداً فروش سهام و ادامه عملیات اجرایی به جریان می افتد. علاوه بر این شعبه چهارم اجراء در نامه دیگری خطاب به شعبه ۱۱۲ در همین تاریخ ارسال قبض سپرده یا هر گونه وجهی به مبلغ ۷۵ میلیارد ریال را درخواست می نماید. شرکت نوسا در تاریخ ۱۳۹۸/۰۸/۰۸ نیز دادخواست ابطال گزارش

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

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 ۴۰۱۱۲۷/۲۷۰۴۰۹۹۷۰۹۹۰ مورخ ۳۱/۰۶/۱۳۹۹ درخواست صدور دستور موقت مبنی بر عملیات اجرایی ناشی از گزارش اصلاحی رد و دادنامه نخستین تایید می شود. رای بدوی صادره در شعبه ۱۱۲ بنابر تجدید نظرخواهی این شرکت در شعبه ۵۹ دادگاه تجدید نظر استان طی دادنامه شماره ۱۷۱۳/۴۰۱۱۲۷۰۴۰۹۹۷۰۹۹۰ مورخ ۱۶/۰۹/۱۳۹۹ بررسی و دادنامه نخستین تایید 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 خسارت احتمالی پرداختی شرکت و توقیف آن به نفع شرکت آتروپاتن، در سال مدیریتی جدید به منظور ترمیم و کاهش حداکثری در پرداخت اصل و خسارات مربوط به محکوم به نسبت به انتخاب وکیل متعهد و کارآزموده اقدام و پیگیری های مستمر جهت ارجاع موضوع ارزیابی میزان دقیق محکوم به، به کارشناس رسمی دادگستری صورت پذیرفت و النهایه با موافقت اجرای احکام پرونده جهت ارزیابی به کارشناسی یک نفره ارجاع گردید و ایشان (با کسر مبلغ ۷۵ میلیارد ریال خسارت احتمالی پرداختی و محاسبه خسارت تأخیر آن) نظر خود را اعلام نمود. که با اعتراض پیمانکار، به 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 ۰۵/۰۶/۱۴۰۲ 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 ازاء 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 شباهت جهت واریز وجه نمود لیکن شرکت مذکور هر بار با بهانه های مختلف از جمله مسدودی حساب از ارائه شناسه شباهت اجتناب نمود. لاجرم شرکت نوسا با مراجعه به اجرای احکام موضوع عدم ارائه شناسه شباهت از سوی پیمانکار را مطرح نمود و بنا به نظر شعبه محترم اجرای احکام مقرر شد پس از ابلاغ شناسه شباهت 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 قضائی در حال پیگیری است. از سوی دیگر پس از صدور ابلاغیه شماره ۳۰۲/۵۹۹۴۰۰۰۵۶۸۱۰۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۱ توسط شعبه چهارم اجرای احکام مدنی مجتمع قضائی عدالت تهران مبنی بر واریز نیم عشر دولتی، شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۲۲ مبلغ ۸،۷۵۰ میلیون ریال به حساب

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

دادگستری کل استان تهران واریز نمود. لیکن تاکنون اقدامی از جانب پیمانکار انجام نشده است. و این شرکت جهت تحویل سه بلوک باقی مانده به تعداد ۱۰۸ واحد مسکونی از پیمانکار پروژه نگین پردیس شرکت آتروپاتن تلاشگر از طریق مرجع قضائی در حال پیگیری است. علی الحال طبق صورتجلسه مورخ ۱۴۰۳/۰۵/۲۲ با سازمان ملی زمین و مسکن که در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۷ به تصویب هیأت مدیره سازمان ملی زمین و مسکن و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۴ به این شرکت ابلاغ گردید و منتج به تعیین تکلیف پروژه های مهر و نگین پردیس و مطالبات فی مابین از محل تهاتر مبلغ ۱۷۳،۰۰۰ میلیون ریال در وجه سازمان و بدهی شرکت عمران شهر جدید پردیس مبلغ ۱۱۳،۰۰۰ میلیون ریال به شرکت نوسا و مابقی از محل طلب شرکت های گروه (تامین مسکن جوانان و تامین مسکن نوید ایرانیان) به ترتیب ۴۵،۴۵۶ میلیون ریال و مبلغ ۳۲،۹۷۳ میلیون ریال (مأخذ سال ۱۳۹۵) با سازمان گردید و در نهایت سهم الشرکه این شرکت و شرکت های گروه به ترتیب معادل ۵۴/۶۶، ۲۶/۲۸ و ۱۹/۰۶ درصد طبق صورتجلسه مورد اشاره از واحدهای پروژه نگین پردیس (۱۰۸ واحد) می باشد.

**پروژه کیش:** در تاریخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ قرارداد واگذاری اراضی به صورت قطعی پیرامون طرح های سرمایه گذاری در جزیره کیش بین سازمان منطقه آزاد کیش و شرکت نوسازی و ساختمان تهران در خصوص واگذاری شش دانگ کل یک قطعه زمین به مساحت ۴۴۲،۳۲۲ متر مربع واقع در نوار ساحلی جزیره کیش جهت احداث مجموعه مدرن مسکونی، ورزشی، 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 ۱۳۸۳/۰۶/۱۹ 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 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 دعوایی به خواسته تأیید فسخ و خلع ید از موضوع قرارداد اصلی و الحاقیه های آن به همراه مطالبه کلیه خسارت های قانونی تحت شماره بایگانی ۹۴۱۶۳۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۰۴ در شعبه ۱۰۲ دادگاه کیفری دو کیش مطرح نمود که منجر به محکومیت شرکت نوسا در خصوص خلع ید و تأیید فسخ قرارداد گردید. پس از آن شرکت نوسا اقدام به تجدید نظر خواهی از رأی نخستین نمود و شعبه هشتم دادگاه تجدید نظر، جهت بررسی موضوع، قرار کارشناسی صادر کرد. در ادامه شرکت نوسا نسبت به انعقاد توافقنامه مورخ ۱۳۹۹/۰۵/۰۵ با سازمان منطقه آزاد کیش نمود و طی آن اساساً قرارداد واگذاری مورخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ 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: 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

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

آورده شرکت نوسا شامل کل هزینه های اجرائی 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 ... متاسفانه این توافقنامه منتهی به انعقاد قرارداد مشارکت نگردید و این مقطع زمانی سرآغاز سلسله مکاتبات، جلسات و رایزنی های گسترده شرکت نوسا با مدیران و اعضاء 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 ۲۰۶ هکتار از اراضی NVC16 به مبلغ ۵۲۰۶ میلیارد ریال با شرکت سرمایه گذاری کرانه بهشت کیش منعقد نموده بود ( یادداشت شماره ۱-۳-۱۴ ) 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. از ابتدای سال مدیریتی جدید، 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 راهکارهای موجود و یا جایگزین در کمترین زمان ممکن نسبت به حل 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 ۱۴۰۲/۰۹/۱۴۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ گردید. در این الحاقیه مقرر شد مبالغ پرداختی شرکت نوسا از تاریخ آخرین قسط واریز شده مربوط به ثمن قرارداد شماره ۲۵۲۶۵۷/۱۶ مورخ ۱۳۸۳/۰۲/۰۳ و الحاقیه ۱۳۸۳/۰۶/۱۹ 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 که بر اساس شاخص سالانه نرخ تورم بانک مرکزی مورد ارزیابی قرار گیرد و در این راستا مراتب اجرایی نمودن توافقنامه در مقطع ارجاع به هیئت کارشناسان می باشد. ضمناً مطابق بند ۵ توافق نامه مصوبه هیأت مدیره سازمان منطقه آزاد کیش به شماره ۱۰/م/۱۵۲۲۵ مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۱۶ در تاریخ ۱۴۰۳/۰۱/۱۹ به این شرکت ابلاغ گردید و شرکت پیگیری اجرایی شدن سایر مفاد الحاقیه می باشد. و در این راستا مراتب اجرایی نمودن توافقنامه در مقطع ارجاع به هیأت

## شرکت نوسازی و ساختمان تهران (سهامی عام)

### گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

کارشناسان می باشد 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 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 ارزیابی کارشناسی رسمی صورت گرفته، از قطعه ۵-SVC با کاربری مسکونی به مساحت حدود ۵۵،۰۰۰ متر مربع واقع در منطقه ۶ اقتصادی مطابق کروکی 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 موکداً در حال پیگیری می باشد و با توجه به مصوبه ابلاغی سازمان و فرصت یک ماهه انجام کارهای اداری عقد قرارداد بدهی است تعیین آثارمالی آن پس از انعقاد قرارداد قابل محاسبه می باشد.