

سازمان بورس و اوراق بهادار

کد: F-SP-40

بیانیه ثبت

موضوع ماده ۲۲ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران (مصوب ۱۳۸۴)

بیانیه ثبت سهام در دست انتشار شرکت‌های سهامی عام ناشی از افزایش سرمایه شرکت‌های بخش انبوه‌سازی، املاک و مستغلات

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی استان خراسان رضوی، شماره ثبت ۲۶۷۱۵

مشهد-خیابان کوهسنگی-ابتدای کوهسنگی ۱۵-مجتمع تجاری باراد-طبقه دوم- شماره تلفن: ۰۵۱-۳۸۰۸۳-۰۵۱
کدپستی: ۹۱۷۶۷-۷۴۴۴۸

شماره ثبت نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ۱۰۸۹۰

ثبت شده در ۱۳۹۰/۰۵/۰۶

تذکر:

ثبت اوراق بهادار نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات قانونی و مصوبات سازمان و شفافیت اطلاعاتی بوده و به منزله تأیید مزایا، تضمین سودآوری و یا توصیه و سفارشی در مورد شرکت‌ها یا طرح‌های مرتبط با اوراق بهادار توسط سازمان نمی‌باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق ۰۰۰،۰۰۰،۲۰۰ سهم عادی با نام هزار ریالی

این بیانیه، به منظور انتشار اطلاعات مرتبط با عرضه سهام در دست انتشار شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق سهامی عام، بر اساس مجموعه فرم‌ها، اطلاعات، اسناد و مدارکی که در مرحله ثبت به سازمان بورس و اوراق بهادار ارائه شده، توسط ناشر تهیه و ارائه گردیده است. سرمایه‌گذاران به منظور دسترسی به اطلاعات مالی شرکت می‌توانند به سامانه جامع اطلاع‌رسانی ناشران اوراق بهادار به آدرس www.Codal.ir یا به سایت رسمی ناشر به آدرس www.smaskan.com مراجعه نمایند.

آگهی‌های شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) از طریق روزنامه خراسان منتشر و به عموم ارائه خواهد گردید.

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۳	مشخصات ناشر
۳	تاریخچه فعالیت شرکت
۳	موضوع فعالیت شرکت
۴	بازار سهام شرکت
۴	ترکیب سهامداران
۴	مشخصات اعضای هیئت‌مدیره
۴	مشخصات حسابرس و بازرس قانونی شرکت
۵	وضعیت سهام شرکت
۵	روند سودآوری و تقسیم سود
۵	اهم پروژه‌های شرکت
۷	نتایج حاصل از آخرین افزایش سرمایه
۷	تشریح طرح افزایش سرمایه
۷	هدف از انجام افزایش سرمایه
۸	سرمایه‌گذاری مورد نیاز و منابع تأمین آن
۸	مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و محل تأمین آن
۸	مطالبات سهامداران
۹	تشریح جزئیات طرح
۹	اصلاح ساختار مالی و جبران مخارج انجام شده
۹	صورت وضعیت مالی
۱۰	صورت سود و زیان
۱۱	صورت جریان وجوه نقد
۱۲	پیش بینی گردش تسهیلات
۱۴	نسبت‌های مالی
۱۵	برنامه‌های شرکت در صورت عملی نشدن افزایش سرمایه
۱۵	چشم‌انداز شرکت و ریسک‌های مربوط
۱۵	ریسک صنعت
۱۵	ریسک بازار
۱۵	ریسک محیط رقابتی
۱۵	پذیره‌نویسی سهام
۱۵	نحوه عمل ناشر در صورت وجود حق تقدم استفاده نشده ناشی از افزایش سرمایه
۱۶	مشخصات متعهد/متعهدان پذیرهنویس
۱۶	هزینه‌های قبولی سمت متعهد پذیرهنویس
۱۶	حدود مسئولیت متعهد پذیرهنویسی
۱۶	نحوه عمل ناشر در خصوص وجوه ناشی از فروش حق تقدم استفاده نشده

۱. مشخصات ناشر

۱.۱. تاریخچه فعالیت شرکت

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق یکی از شرکت‌های تابعه گروه سرمایه گذاری مسکن می باشد که با هدف الگودهی کیفیت ساخت و ایفای نقش برای توسعه پایدار در شرق کشور از سال ۱۳۶۹ به عنوان شعبه شروع به فعالیت نموده و سپس در اسفند ۸۴ تأسیس گردید، این شرکت با تبدیل به سهامی عام در تیرماه ۹۰، با نماد تشرق در فرابورس عرضه شد و به پشتوانه عملکرد مناسب، سه سال بعد وارد بازار بورس گردید. در طول سال‌های فعالیت، بیش از ۴۲ پروژه با زیربنای حدود ۷۵۰ هزار متر مربع شامل ۶۰۰۰ واحد مسکونی در قالب ۳۹ پروژه و ۵۷۰ واحد تجاری و اداری در شهرهای مشهد و زاهدان احداث و به متقاضیان تحویل نموده است. همچنین عملیات طراحی و اجرایی ۷ طرح مسکونی و تجاری در حال انجام بوده و چندین پروژه دیگر نیز در مراحل مختلف مطالعه و طراحی قرار دارند.

۱.۲. موضوع فعالیت شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه به شرح زیر است :

الف - موضوع اصلی

فعالیت در زمینه پروژه های عمرانی به خصوص تولید انبوه مسکن.

ب - موضوعات فرعی

- تهیه زمین اعم از خرید یا اجاره جهت اجرای پروژه های ساختمانی اعم از مسکونی، تجاری یا اداری .
 - مطالعه و طراحی و اجرای کلیه پروژه های شهرسازی و ساختمانی .
 - انجام کارهای مقاطعه کاری اعم از اینکه کارفرما باشد یا پیمانکار .
 - قبول مشاوره و نظارت و اجرا و انجام پروژه های ساختمانی به صورت مشارکت ، مباشرت ، پیمانکاری یا امانی .
 - تهیه و تولید مصالح و لوازم و وسایل و ماشین آلات ساختمانی و سایر وسایل و مواد و لوازمی که برای انجام موارد فوق لازم باشد به صورت خرید و یا تهیه از داخل یا خارج کشور یا ایجاد کارخانه به منظور استفاده و یا فروش آنها.
 - جذب سرمایه های اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی جهت مشارکت مدنی در ساخت و ساز یا توسعه و تکمیل پروژه ها.
 - دریافت تسهیلات از بانکها یا موسسات مالی و اعتباری و سایر سازمانهای تأمین کننده منابع مالی و یا پیش فروش مستحقات .
 - فروش اوراق مشارکت پس از اخذ مجوزهای لازم .
 - واگذاری واحدها ، ساختمانها و تأسیسات احداثی متعلق به شرکت به صورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی) یا اجاره به شرط تملیک و یا به هر طریق دیگر .
 - هر نوع سرمایه گذاری و مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از سرمایه گذاری به طور مستقیم یا خرید سهام در داخل یا خارج کشور.
 - هر گونه فعالیت اقتصادی و تجاری که به طور مستقیم یا غیر مستقیم مرتبط با امور شرکت باشد .
 - تأسیس شعب و نمایندگی ها در داخل و خارج از کشور .
 - بطور کلی انجام کلیه اموری که در ارتباط با موضوع و اهداف شرکت لازم و ضروری باشد .
- فعالیت اصلی شرکت طی دوره مالی مورد گزارش، اجرای پروژه های ساخت املاک (پروژه های آپاسی و نارنج) و مشارکتی (پروژه های بهارستان زاهدان، نسیم(۲)، لاله، خلیل و محیا) و نیز تولید بتن بوده است.

۱.۳. بازار سهام شرکت

سهام شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)، در تاریخ ۱۳۹۰/۰۵/۰۶ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت و در تاریخ ۱۳۹۰/۷/۲۳ در بازار اول فرا بورس منتشر گردیده است. بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ هیئت پذیرش اوراق بهادار، سهام شرکت در فهرست بازار دوم بورس اوراق بهادار تهران پذیرش شده و نماد شرکت در تاریخ ۱۳۹۳/۴/۴ در بازار دوم بورس اوراق بهادار تهران بازگشایی شده است و با طبقه بندی در صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات، با نماد تشرق مورد معامله قرار می گیرد.

۱.۴. ترکیب سهامداران

نام سهامدار	نوع شخصیت	تعداد سهام	درصد سهام
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	سهامی عام	۴۸۸,۷۸۸,۶۶۶	۵۴/۳۱
سهامداران بین ۱ تا ۵ درصد	-	۳۴,۷۹۹,۷۹۱	۳/۸۶
سایر سهامداران کمتر از ۱ درصد	-	۳۷۶,۴۱۱,۵۴۳	۴۱/۸۳
جمع	-	۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

۱.۵. مشخصات اعضای هیئت مدیره

به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۳۹۷/۱۰/۴ اشخاص زیر به عنوان اعضای هیئت مدیره انتخاب گردیدند. همچنین بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۹۸/۸/۲۰ هیئت مدیره آقای مجید توتونچی به عنوان مدیرعامل شرکت انتخاب گردیده است.

نام	سمت	نماینده	مدت مأموریت		موظف/غیرموظف
			شروع	خاتمه	
شرکت پارس مسکن سامان	رئیس هیات مدیره	غفور خرامهر	۱۳۹۸/۸/۲۰	۱۳۹۹/۱۰/۴	غیرموظف
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	نائب رئیس هیات مدیره	احمد هادی زاده	۱۳۹۸/۸/۲۰	۱۳۹۹/۱۰/۴	غیرموظف
شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	عضو هیات مدیره	مجید توتونچی	۱۳۹۸/۸/۲۰	۱۳۹۹/۱۰/۴	موظف
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	عضو هیات مدیره	سیدعلیرضا سیف زاده عمرانی	۱۳۹۸/۸/۲۰	۱۳۹۹/۱۰/۴	موظف
شرکت سرمایه گذاری مدبران اقتصاد	عضو هیات مدیره	مهدی رضایتی چرانی	۱۳۹۸/۸/۲۰	۱۳۹۹/۱۰/۴	غیرموظف

۱.۶. مشخصات حسابرس و بازرس قانونی شرکت

به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲ سازمان حسابرسی به عنوان حسابرس و بازرس قانونی برای مدت یکسال انتخاب گردیده است. حسابرس و بازرس قانونی شرکت در سال مالی قبل نیز سازمان حسابرسی بوده است.

۱.۷. وضعیت سهام شرکت

وضعیت سهام شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق طی سال جاری و دو سال اخیر به شرح زیر می باشد:

سال ۱۳۹۷	سال ۱۳۹۸	سال جاری (تا تاریخ ۱۳۹۹/۴/۱)	شرح
۹۰۰۰۰۰۰۰	۹۰۰۰۰۰۰۰	۹۰۰۰۰۰۰۰	تعداد کل سهام شرکت
۱۸۲،۴۳۴،۶۴۹	۱،۳۸۴،۱۳۴،۹۲۲	۲،۶۷۴،۵۳۴،۰۳۲	تعداد سهام معامله شده
۹۸۱	۴۰۰۴	۹۴۱۰	آخرین قیمت (ریال)

۱.۸. روند سودآوری و تقسیم سود

میزان سود (زیان) خالص و سود تقسیم شده شرکت طی سه سال مالی اخیر به شرح زیر می باشد:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	شرح
(۱۱۹)	۵۶	۳۷	سود (زیان) واقعی هر سهم (ریال)
۰	۰	۴	سود نقدی هر سهم (ریال)
۹۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۹۰۰،۰۰۰،۰۰۰	۹۰۰،۰۰۰،۰۰۰	سرمایه (میلیون ریال)

۱.۹. اهم پروژههای شرکت

مشخصات پروژه های شرکت به شرح جدول صفحه بعد می باشد

مخارج باقیمانده	مخارج انجام شده تا ۱۳۹۹/۲/۳۱	درصد پیشرفت	برآورد مبلغ فروش کل	برآورد بهای تمام شده کل	تاریخ تکمیل	تاریخ شروع	درصد مالکیت	تعداد واحد	مساحت مفید کل پروژه	کاربری	محل پروژه	پروژه
								کل پروژه	پروژه			
۰	۴۰۶،۴۷۹	۱۰۰	۸۳۰،۵۸۴	۴۰۶،۴۷۹	۱۳۹۲/۸/۳۰	۱۳۸۶/۱۰/۱۶	۳۴،۵۰٪	۳۵۷	۱۳،۹۷۸	تجاری	مشهد-بلوار وحدت	امید - تجاری
۰	۲۰۱،۴۱۰	۱۰۰	۳۱۹،۰۲۱	۲۰۱،۴۱۰	۱۳۹۳/۴/۳۱	۱۳۸۸/۳/۲	۱۰۰٪	۲۹۲	۲۳،۹۶۶	مسکونی	زاهدان-بلوار انقلاب	یاس زاهدان فاز ۳
۰	۱۵۷،۰۶۵	۱۰۰	۷۶۵،۷۷۲	۱۵۷،۰۶۵	۱۳۹۲/۸/۳۰	۱۳۸۵/۱۲/۱	۱۰۰٪	۵۳	۵،۴۰۷	تجاری	مشهد-بلوار وحدت	کوهسنگی
۰	۱۲۱،۷۲۳	۱۰۰	۸۵،۸۹۰	۱۲۱،۷۲۳	۱۳۹۶/۲/۳۱	۱۳۹۱/۱۲/۱۰	۴۴،۵۰٪	۵۳	۹،۲۶۱	تجاری	مشهد-بلوار وحدت	سعادت
۱۶۹،۲۸۲	۴۳۰،۳۷۲	۷۱	۸۶۸،۳۲۲	۵۹۹،۶۵۴	۱۳۹۹/۱۲/۲۰	۱۳۹۳/۴/۱۵	۱۰۰٪	۱۱۶	۱۲،۶۴۲	مسکونی	مشهد-شهرک غرب	آپاسای
۱۰۴،۲۴۷	۲۶۵،۰۳۱	۷۱	۴۳۰،۰۰۰	۳۶۹،۲۷۸	۱۳۹۹/۱۲/۲۰	۱۳۹۳/۴/۱۵	۱۰۰٪	۳۳	۳،۹۰۲	تجاری	مشهد-شهرک غرب	آپاسای
۳۷۷،۴۱۱	۴۷۳،۲۵۱	۵۵	۱،۲۸۹،۸۳۱	۸۵۰،۶۶۲	۱۴۰۰/۳/۲۴	۱۳۹۳/۳/۱۵	۷۶٪	۳۷۰	۳۰،۵۹۸	مسکونی	زاهدان-بلوار انقلاب	بهارستان زاهدان
۳۵۸،۳۷۶	۴۰۱،۷۰۸	۴۲	۱،۰۴۸،۲۵۴	۷۶۰،۰۸۴	۱۳۹۹/۱۰/۳۰	۱۳۹۷/۳/۱	۱۰۰٪	۱۹۷	۱۷،۳۲۸	مسکونی	مشهد-شهرک غرب	نسیم ۲
۸۱،۱۰۰	۵۷،۸۳۳	۲۸	۲۴۰،۴۰۸	۱۳۸،۹۳۳	۱۴۰۰/۳/۲۰	۱۳۹۷/۳/۱	۵۰٪	۶۴	۴،۳۴۴	مسکونی	مشهد-بلوار وحدت	محیا
۲۴۰،۷۴۹	۴۱،۷۷۹	۹	۴۲۰،۰۰۰	۲۸۲،۵۲۸	۱۴۰۱/۱/۱	۱۳۹۸/۴/۳۰	۱۰۰٪	۴۱	۳،۰۰۰	مسکونی	مشهد-بلوار وحدت	نارنج
۵۳۸،۸۱۹	۶،۴۵۳	۱	۶۳۲،۵۰۰	۵۴۵،۲۷۲	۱۴۰۲/۴/۱	۱۳۹۹/۴/۱	۶۷٪	۱۳۷	۶،۳۲۵	مسکونی	مشهد-بلوار وحدت	لاله
۵۰۳،۸۷۹	۷،۵۱۷	۲	۶۰۱،۷۰۰	۵۱۱،۳۹۶	۱۴۰۲/۴/۱	۱۳۹۹/۴/۱	۶۸٪	۱۲۸	۶،۰۱۷	مسکونی	مشهد-بلوار وحدت	خلیل

۲. نتایج حاصل از آخرین افزایش سرمایه

افزایش سرمایه قبلی شرکت از مبلغ ۶۰۰،۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۹۰۰،۰۰۰ میلیون ریال و از محل مطالبات حال شده سهامداران، آورده نقدی و سود انباشته به ترتیب به مبلغ ۲۱۶،۵۱۶، ۳۳،۴۸۴ و ۵۰،۰۰۰ بوده که به منظور تامین مالی اجرای پروژه های بهارستان و ستایش شرکت صورت گرفته است. نتایج حاصل از افزایش سرمایه مزبور که طی تصمیمات مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۴/۴/۸ تصویب شده و در تاریخ ۱۳۹۴/۸/۲۶ نزد مرجع ثبت شرکت ها به ثبت رسیده، در جدول ذیل منعکس شده است.

ارقام به میلیون ریال

شرح	برآورد انجام شده مطابق بیانیه ثبت در تاریخ ۱۳۹۴/۳/۶	اطلاعات واقعی در تاریخ ۱۳۹۹/۴/۱	مبلغ مغایرت	دلایل مغایرت ایجاد شده	
منابع	افزایش سرمایه	۳۰۰،۰۰۰	۰		
	منابع داخلی	۸۱،۶۶۲	۱۰۶،۵۷۷	۱	
	جمع منابع	۳۸۱،۶۶۲	۴۸۸،۲۳۹	۱۰۶،۵۷۷	
مصارف	پروژه مشارکتی مسکونی بهارستان	۲۲۳،۶۱۸	۴۸۸،۲۳۹	۲	
	پروژه مسکونی ستایش	۱۵۸،۰۴۴	۰	۳	
	جمع مصارف	۳۸۱،۶۶۲	۴۸۸،۲۳۹	۹۶،۵۷۷	

دلایل مغایرت ایجاد شده:

- ۱- به دلیل افزایش نرخ مواد و مصالح جهت تکمیل پروژه های طرح افزایش سرمایه، استفاده از منابع داخلی افزایش یافته است.
- ۲- افزایش مخارج ساخت ناشی از افزایش بهای تمام شده کل پروژه به دلیل تورم بوده است.
- ۳- با توجه به افزایش برآورد بهای تمام شده ساخت پروژه بهارستان جهت ساخت پروژه ستایش منابع کافی در اختیار شرکت نبوده است.

۳. تشریح طرح افزایش سرمایه

۳.۱ هدف از انجام افزایش سرمایه

هدف شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق سهامی عام، از افزایش سرمایه موضوع این بیانیه ثبت، به شرح زیر می باشد: طولانی بودن دوره گردش نقدینگی و رکود حاکم بر صنعت ساختمان در سالهای اخیر، موجب بروز مشکلات نقدینگی برای فعالان این صنعت گردیده، به گونه ای که استفاده از روش های پیش فروش، فروش اقساطی و فرصت های تأمین مالی را برای گردانندگان این صنعت اجتناب ناپذیر نموده است. این شرکت نیز از گزند رکود سالهای اخیر مبرا نبوده و ضعف نقدینگی پیش آمده، شرکت را در پرداخت سود مصوب مجامع عمومی سنوات قبل دچار مشکل نموده و شرکت لاجرم جهت تسویه بدهیهای خویش بابت سود سهام مصوب سنوات قبل، ناچار به اخذ تسهیلات مالی از بانکها خواهد بود. از این روی گزارش توجیهی حاضر با هدف اصلاح ساختار مالی و باز پرداخت بخشی از حساب های پرداختی تجاری و غیر تجاری از طریق تبدیل مطالبات حال شده سهامداران ناشی از سود مصوب سهام سنوات قبل و آورده نقدی سهامداران به سرمایه تهیه و پیشنهاد گردیده است.

در این راستا این گزارش با مقایسه شرایط پیش روی در دو وضعیت:

الف - موافقت با افزایش سرمایه از طریق تبدیل مطالبات حال شده و آورده نقدی سهامداران (بابت سود م صوب مجامع سال های قبل) به سرمایه.

ب- عدم موافقت با افزایش سرمایه و تسویه مطالبات حال شده سهامداران (بابت سود م صوب مجامع سال های قبل) و تسویه بخشی از پرداختی های تجاری و غیر تجاری از محل تأمین مالی از بانکها.

تهیه و ارائه گردیده است. گفتنی اینکه با توجه به زمان بر بودن فرآیند اخذ مجوز و دریافت تسهیلات، پیش بینی می شود اخذ تسهیلات در حالت عدم موافقت با پیشنهاد هیئت مدیره، در مهر سال ۱۳۹۹ محقق و اجرایی گردد. فلذا منظور نمودن هزینه مالی تسهیلات در صورت های سود و زیان و جریان وجوه نقد سال های آتی نیز از سال مالی بعد خواهد بود.

۳.۲ سرمایه گذاری مورد نیاز و منابع تأمین آن

مبلغ کل سرمایه گذاری مورد نیاز جهت اجرای برنامه های یاد شده فوق ۲۰۰،۰۰۰ میلیون ریال و منابع تأمین آن به شرح جدول زیر می باشد.

ارقام به میلیون ریال

شرح	آخرین برآورد در تاریخ ۱۳۹۹/۴/۱	منبع
افزایش سرمایه	۲۰۰،۰۰۰	جمع منابع
جمع منابع	۲۰۰،۰۰۰	
پرداخت سود سهام سنوات قبل	۱۶۷،۱۰۰	مصارف
تسویه پرداختی های تجاری و غیر تجاری	۳۲،۹۰۰	
جمع مصارف	۲۰۰،۰۰۰	

۳.۳ مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و محل تأمین آن

با توجه به برنامه ارائه شده، شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق در نظر دارد سرمایه خود را از مبلغ ۹۰۰،۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۱،۱۰۰،۰۰۰ میلیون ریال، از محل مطالبات و آورده نقدی افزایش دهد.

۳.۴ مطالبات سهامداران

جزئیات مطالبات سهامداران عمده شرکت و منشاء ایجاد آن در تاریخ تهیه بیانیه ثبت به شرح ذیل می باشد:

ارقام به میلیون ریال

سهامدار	درصد سهامداری	مبلغ مطالبات ناشی از سود سهام	مبلغ سایر مطالبات	جمع مطالبات سهامدار	سهم از افزایش سرمایه
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	۵۴/۳۱	۱۰۹،۰۳۳	۰	۱۰۹،۰۳۳	۵۴/۵۲
سایر سهامداران	۴۵/۶۹	۵۸،۰۶۷	۰	۵۸،۰۶۷	۴۵/۴۸
جمع	۱۰۰	۱۶۷،۱۰۰		۱۶۷،۱۰۰	۱۰۰

۴. تشریح جزئیات طرح

۴.۱. اصلاح ساختار مالی و جبران مخارج انجام شده

۴.۱.۱. صورت وضعیت مالی

صورت وضعیت مالی شرکت جهت سه سال مالی گذشته به شرح زیر است.

شرح	۱۳۹۸/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	۱۳۹۷/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	۱۳۹۶/۶/۳۱ (حسابرسی شده)
دارایی های ثابت مشهود	۱۸,۱۹۶	۱۹,۲۲۷	۲۳,۱۱۳
زمین نگهداری شده برای ساخت املاک	۶۷,۹۶۷	۶۷,۹۶۷	۸,۹۶۵
دارایی های نامشهود	۲۶۲	۲۶۷	۲۷۸
سرمایه گذاری های بلند مدت	۱۶۰۹	۱۶۱۰	۱۶۰۹
دریافتی های بلند مدت	۲۰۰	۳,۷۵۰	۵۴۷
سایر دارایی ها	۱,۷۱۰	۱,۷۱۰	۱,۷۱۰
جمع دارایی های غیرجاری	۸۹,۹۴۴	۹۴,۵۳۱	۳۶,۲۲۲
پیش پرداخت ها	۱۸,۱۱۵	۱۳,۰۸۸	۱۸,۷۱۶
موجودی املاک و سایر موجودی ها	۱,۵۰۳,۶۳۲	۱,۴۶۳,۵۰۴	۱,۶۶۷,۷۹۲
دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها	۲۶۱,۷۷۳	۱۸۶,۹۴۴	۲۵۹,۰۵۴
موجودی نقد	۵,۴۶۴	۷,۷۴۹	۵,۹۰۷
جمع دارایی های جاری	۱,۷۸۸,۹۸۴	۱,۶۷۱,۲۸۵	۱,۹۵۱,۴۶۹
جمع دارایی ها	۱,۸۷۸,۹۲۸	۱,۷۶۵,۸۱۶	۱,۹۸۷,۶۹۱
سرمایه	۹۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۶۱,۶۲۲	۶۰,۹۱۳	۶۰,۹۱۳
سود(زیان) انباشته	۱۳,۴۷۸	-۱۹,۵۴۵	-۷۰,۷۷۸
جمع حقوق مالکانه	۹۷۵,۱۰۰	۹۴۱,۳۶۸	۸۹۰,۱۳۵
تسهیلات مالی بلند مدت	۲۰۹,۳۱۹	۱۵۹,۴۹۸	۱۱۲,۵۲۶
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱۳,۶۶۳	۱۰,۳۴۷	۸,۵۲۱
جمع بدهی های غیرجاری	۲۲۲,۹۸۲	۱۶۹,۸۴۵	۱۲۱,۰۴۷
پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها	۲۶۶,۵۹۰	۲۱۳,۲۷۲	۱۶۲,۷۸۶
مالیات پرداختی	۲۸,۲۱۵	۳۳,۵۹۵	۳۹,۴۲۷
سود سهام پرداختی	۱۶۴,۷۱۶	۱۷۸,۲۸۳	۲۰۲,۴۸۸
تسهیلات مالی	۲۱۷,۴۷۱	۲۲۰,۸۴۶	۵۶۹,۸۴۷
پیش دریافت ها	۳,۸۵۴	۸۶۰۷	۱,۹۶۱
جمع بدهی های جاری	۶۸۰,۸۴۶	۶۵۴,۶۰۳	۹۷۶,۵۰۹
جمع بدهی ها	۹۰۳,۸۲۸	۸۲۴,۴۴۸	۱,۰۹۷,۵۵۶
جمع حقوق مالکانه و بدهی ها	۱,۸۷۸,۹۲۸	۱,۷۶۵,۸۱۶	۱,۹۸۷,۶۹۱

علیرغم عدم تصویب سود سهام برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱ و ۱۳۹۷/۶/۳۱، به دلیل کمبود منابع شرکت توانایی بازپرداخت سود سهام مصوب سنوات قبل را نداشته است.

۴,۱,۲. صورت سود و زیان

صورت سود زیان شرکت جهت سه سال مالی گذشته به شرح زیر است.

عملیات در حال تداوم	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱ (حسابرسی شده)
درآمدهای عملیاتی	۵۶۴,۵۲۰	۶۳۳,۳۸۷	۳۵۴,۰۷۹
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۳۹۸,۰۸۱)	(۵۲۸,۱۳۳)	(۴۱۴,۰۹۸)
سود(زیان) ناخالص	۱۶۶,۴۳۹	۱۰۵,۲۵۴	(۶۰,۰۱۹)
هزینه های فروش ، اداری و عمومی	(۳۵,۳۸۸)	(۲۴,۶۱۱)	(۲۶,۳۹۷)
سایر درآمدها	۱۰,۶۴۴	۵,۲۲۴	۴,۷۵۳
سایر هزینه ها	(۹۶)	(۴,۱۰۰)	(۱۰,۸۲۲)
سود(زیان) عملیاتی	۱۴۱,۵۹۹	۸۱,۷۱۷	(۸۳,۲۴۵)
هزینه های مالی	(۹۸,۰۵۱)	(۳۶,۷۳۵)	(۲۵,۲۷۵)
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۶۶۴	۷,۴۸۲	۲,۳۴۴
سود(زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات	۴۳,۷۴۹	۵۲,۴۶۴	(۱۰۶,۱۷۶)
هزینه مالیات بر درآمد	(۱۰,۰۱۷)	(۱,۲۳۱)	(۹۳۵)
سود(زیان) خالص	۳۳,۷۳۲	۵۱,۲۳۳	(۱۰۷,۱۱۱)
سود(زیان) پایه هر سهم :			
عملیاتی - ریال	۱۴۶	۸۹	(۹۴)
غیرعملیاتی - ریال	(۱۰۹)	(۳۳)	(۲۵)
سود(زیان) پایه هر سهم - ریال	۳۷	۵۶	(۱۱۹)

۴,۱,۳. صورت جریان وجوه نقد

شرکت جهت سه سال مالی گذشته به شرح جدول صفحه بعد است.

سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	شرح
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی			
(۱,۷۷۱)	۳۱,۷۷۱	۵۲,۰۶۲	نقد حاصل از عملیات
(۲۱,۰۱۲۳)	(۷,۰۶۳)	(۱۵,۳۹۷)	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
(۲۲,۰۸۹۴)	۲۴,۷۰۸	۳۶,۶۶۵	جریان خالص ورود(خروج) نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری			
۸۳۹	۵,۷۹۵	۰	دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود
(۱,۰۳۹)	(۵۵۹)	۰	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
۰	۶	۰	دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های نامشهود
(۱۶)	۰	(۱,۰۳۶)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود
۰	۰	۱	دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری بلند مدت
۰	(۱)	۰	پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری بلند مدت
۳۰۷	۱,۸۳۱	۰	دریافت های نقدی حاصل از فروش زمین نگهداری شده برای ساخت املاک
۰	(۲,۰۵۳)	۰	پرداخت های نقدی برای تحصیل زمین نگهداری شده برای ساخت املاک
			پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری کوتاه مدت
۱,۸۰۲	۱,۸۴۸	۶۵۴	دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها
۱,۳۹۳	۶,۳۶۷	(۳۸۱)	جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری
(۲۱,۰۰۱)	۳۱,۰۷۵	۳۶,۲۸۴	جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی			
۱,۸۱,۵۰۰	۴۴,۰۰۰	۱۵۸,۰۰۰	دریافت های نقدی حاصل از تسهیلات
(۱۱,۰۳۸۵)	(۱,۴۵۰)	(۱۱۹,۰۱۸)	پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات
(۱۲,۹۸۷)	(۴۷,۰۷۸)	(۷۴,۲۷۲)	پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات
(۳۴,۰۶۹)	(۲۴,۲۰۵)	(۳,۲۷۹)	پرداخت های نقدی بابت سود سهام
۲۳,۵۵۹	(۲۹,۲۳۳)	(۳۸,۰۶۹)	جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی
۲,۰۵۸	۱,۸۴۲	(۲,۲۸۵)	خالص افزایش(کاهش) در موجودی نقد
۳,۸۴۹	۵,۹۰۷	۷,۷۴۹	مانده وجه نقد در ابتدای سال / دوره
۵,۹۰۷	۷,۷۴۹	۵,۴۶۴	مانده وجه نقد در پایان سال / دوره
۳۰۶,۷۲۶	۳۲۱,۳۵۰	۱۰,۲۸۸	مبادلات غیر نقدی

۴,۱,۴. پیش بینی گردش تسهیلات طی سال های آتی به شرح زیر می باشد.

ارقام به میلیون ریال

پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱		پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱		پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱ (حسابرسی نشده)	شرح
انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	انجام افزایش سرمایه	انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	انجام افزایش سرمایه		
۱,۱۷۰,۶۷۵	۹۲۰,۶۷۵	۱,۲۸۷,۵۰۶	۱,۰۸۷,۵۰۶	۷۹۵,۰۷۴	۷۹۵,۰۷۴	۴۲۶,۷۹۰	مانده تسهیلات ابتدای سال
۱۵۰,۱۶۶	۱۵۰,۱۶۶	۴۶۳,۶۰۱	۴۱۳,۶۰۱	۴۳۰,۴۶۷	۲۳۰,۴۶۷	۳۴۸,۸۶۷	دریافت تسهیلات طی سال
(۲۸۰,۷۱۰)	(۲۱۸,۲۱۰)	(۷۹۴,۶۸۵)	(۷۳۲,۱۸۵)	(۱۳۴,۱۴۳)	(۸۴,۱۴۳)	(۸۸,۹۲۷)	پرداخت اصل و سود تسهیلات طی سال
۲۰۲,۷۵۷	۱۴۰,۲۵۷	۲۱۴,۲۵۳	۱۵۱,۷۵۳	۱۹۶,۱۰۸	۱۴۶,۱۰۸	۱۰۸,۳۴۴	مخارج تأمین مالی
۱,۲۴۲,۸۸۸	۹۹۲,۸۸۸	۱,۱۷۰,۶۷۵	۹۲۰,۶۷۵	۱,۲۸۷,۵۰۶	۱,۰۸۷,۵۰۶	۷۹۵,۰۷۴	مانده تسهیلات پایان سال

۴,۱,۴,۱. دریافت تسهیلات

پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱		پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱		پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱ (حسابرسی نشده)	نرخ(درصد)	پروژه
عدم انجام افزایش سرمایه	انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	انجام افزایش سرمایه			
.	.	.	.	۳۴,۰۰۰	۳۴,۰۰۰	۷۲,۰۰۰	۱۸	آپاسای
.	.	.	.	۵۶,۰۰۰	۵۶,۰۰۰	۱۸۴,۰۰۰	۱۸	بهارستان
.	.	۶۵,۶۶۷	۶۵,۶۶۷	۶۵,۶۶۷	۶۵,۶۶۷	۶۵,۶۶۷	۱۸	نسیم
.	.	.	.	۲۷,۲۰۰	۲۷,۲۰۰	۲۷,۲۰۰	۱۸	محیا
.	.	۴۷,۶۰۰	۴۷,۶۰۰	۴۷,۶۰۰	۴۷,۶۰۰	.	۱۸	نارنج
۷۷,۶۳۳	۷۷,۶۳۳	۱۵۵,۲۶۷	۱۵۵,۲۶۷	.	.	.	۱۸	لاله
۷۲,۵۳۳	۷۲,۵۳۳	۱۴۵,۰۶۷	۱۴۵,۰۶۷	.	.	.	۱۸	خلیل
.	.	۵۰,۰۰۰	.	۲۰۰,۰۰۰	.	.	۲۵	سرمایه در گردش
۱۵۰,۱۶۶	۱۵۰,۱۶۶	۴۶۳,۶۰۱	۴۱۳,۶۰۱	۴۳۰,۴۶۷	۲۳۰,۴۶۷	۳۴۸,۸۶۷		جمع

۴,۱,۴,۲. بازپرداخت تسهیلات

پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱		پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱		پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱ (حسابرسی نشده)	نرخ (درصد)	پروژه
انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه			
(۲۴,۰۸۱)	(۲۴,۰۸۱)	(۲۰,۹۴۶)	(۲۰,۹۴۶)	(۱۸,۲۱۹)	(۱۸,۲۱۹)	(۱۵,۸۴۸)	۱۸	پروژه مسکونی کوهسنگی
(۱۱,۰۹۲)	(۱۱,۰۹۲)	(۱۰,۰۸۲)	(۱۰,۰۸۲)	(۸,۷۷۰)	(۸,۷۷۰)	(۷,۶۲۹)	۱۸	پروژه تجاری کوهسنگی
(۲۳,۳۴۴)	(۲۳,۳۴۴)	(۲۰,۳۰۴)	(۲۰,۳۰۴)	(۱۷,۶۶۱)	(۱۷,۶۶۱)	(۱۵,۳۶۲)	۱۸	پروژه یاس زاهدان
(۲۲,۵۰۰)	(۲۲,۵۰۰)	(۱۹,۵۷۰)	(۱۹,۵۷۰)	(۱۷,۰۲۲)	(۱۷,۰۲۲)	(۱۴,۸۰۷)	۱۸	پروژه بینالود فاز ۳
(۹,۳۶۳)	(۹,۳۶۳)	(۲۲,۴۷۱)	(۲۲,۴۷۱)	(۲۲,۴۷۱)	(۲۲,۴۷۱)	(۳۵,۲۸۱)	۱۸	رواق
(۶۲,۵۰۰)	.	(۶۲,۵۰۰)	.	(۵۰,۰۰۰)	.	.	۲۵	سرمایه در گردش
.	.	(۲۰۷,۶۴۰)	(۲۰۷,۶۴۰)	.	.	.	۱۸	آپاسای
.	.	(۴۳۱,۱۷۲)	(۴۳۱,۱۷۲)	.	.	.	۱۸	بهارستان
.	.	.	.	.	.	.	۱۸	نسیم
.	.	.	.	.	.	.	۱۸	محیا
(۱۲۷,۳۳۰)	(۱۲۷,۳۳۰)	.	.	.	.	.	۱۸	نارنج
.	.	.	.	.	.	.	۱۸	لاله
.	.	.	.	.	.	.	۱۸	خلیل
(۲۸۰,۷۱۰)	(۲۱۸,۲۱۰)	(۷۹۴,۶۸۵)	(۷۳۲,۱۸۵)	(۱۳۴,۱۴۳)	(۸۴,۱۴۳)	(۸۸,۹۲۷)		جمع

- لازم به ذکر است جهت پروژه های آپاسای و بهارستان فاز یک و دو موافقت نامه دریافت تسهیلات مشارکت مدنی با نرخ ۱۸ درصد از بانک مسکن اخذ شده و دریافت تسهیلات مشارکت مدنی پروژه نسیم و پروژه محیا نیز با نرخ ۱۸ درصد در حال نهایی شدن می باشد. بازپرداخت تسهیلات مشارکت مدنی پس از تکمیل پروژه های موضوع موافقتنامه صورت می پذیرد. جهت سایر پروژه ها نیز پس از اجرای عملیات ساخت تا مرحله اسکلت اقدامات لازم جهت دریافت تسهیلات مشارکت مدنی صورت می پذیرد. در صورت عدم تحقق افزایش سرمایه شرکت می بایست اقدام به اخذ تسهیلات سرمایه در گردش با نرخ ۲۵ درصد نماید، تسهیلات مذکور با سررسید یک ساله بوده که با پرداخت سود تسهیلات امکان تمدید مجدد تسهیلات میسر می گردد.

۴,۱,۵. نسبت‌های مالی

نسبت‌های مالی شرکت با فرض افزایش و عدم تحقق افزایش سرمایه به شرح جدول زیر است:

پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱		پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱		پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱		شرح
انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	
۲,۱۰	۱,۷۰	۲,۱۳	۱,۷۱	۱,۹۴	۱,۶۴	نسبت جاری
۴۸,۱۰%	۵۹,۴۲%	۴۷,۴۴%	۵۸,۷۵%	۵۱,۹۴%	۶۱,۲۳%	نسبت بدهی
۶۵,۲۴%	۵۱,۷۶%	۴۸,۶۷%	۳۹,۳۳%	۴۸,۶۹%	۴۰,۴۱%	نسبت آنی
۵۱,۹۰%	۴۰,۵۸%	۵۲,۵۶%	۴۱,۲۵%	۴۸,۰۶%	۳۸,۷۷%	نسبت مالکانه

نسبت‌های مالی شرکت در سه سال گذشته به شرح جدول زیر است:

۱۳۹۶/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	۱۳۹۷/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	۱۳۹۸/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	شرح
۲	۲,۵۵	۲,۶۳	نسبت جاری
۵۵,۲۲%	۴۶,۶۹%	۴۸,۱۰%	نسبت بدهی
۲۵,۸۵%	۲۵,۲۰%	۳۱,۵۷%	نسبت آنی
۴۴,۷۸%	۵۳,۳۱%	۵۱,۹۰%	نسبت مالکانه

۵. برنامه‌های شرکت در صورت عملی نشدن افزایش سرمایه

با توجه به تعهد قانونی شرکت مبنی بر بازپرداخت سود سهام مصوب سنوات قبل، در صورت عدم تحقق افزایش سرمایه به دلیل نبود منابع شرکت می‌بایست اقدام به دریافت تسهیلات سرمایه در گردش نماید.

۶. چشم‌انداز شرکت و ریسک‌های مربوط

سرمایه‌گذاری در طرح موضوع افزایش سرمایه پیشنهادی و فعالیت شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) با ریسک‌های با اهمیتی همراه است. سرمایه‌گذاران باید پیش از تصمیم‌گیری در خصوص سرمایه‌گذاری در این شرکت، عوامل مطرح شده را مد نظر قرار دهند. این عوامل به شرح زیر می‌باشد:

۶-۱- ریسک صنعت:

صنعت ساختمان یکی از بزرگترین بخش‌های اقتصادی کشور است که محرک بسیاری از فعالیت‌های بالادستی و وابسته به خود می‌باشد. طی سه سال اخیر بر اثر عدم تحقق درآمد‌های نفتی پیش‌بینی شده و کاهش سهم بودجه عمرانی کشور و همچنین کاهش قدرت خرید مردم و طولانی شدن انتظار آنها به امید بهبود شرایط اقتصادی، علی‌رغم افزایش قیمت مسکن، بازار مسکن در شرایط رکود تومی قرار گرفته است. این امر همراه افزایش قیمت مواد و مصالح ساختمانی ناشی از افزایش نرخ ارز منجر به کاهش سود ناشی از ساخت و ساز شده و در صورت عدم تغییر شرایط و بهبود وضعیت، پیش‌بینی می‌شود که حاشیه سود فعالیت‌های مربوط به ساخت و ساز روندی کاهشی پیدا کند. شایان ذکر است ریسک فوق در برآورد سال‌های آتی این گزارش لحاظ شده است.

۶-۲- ریسک بازار:

از جمله عوامل مرتبط با ریسک بازار می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

- تغییر و نوسان قیمت فروش واحدهای اداری، تجاری و مسکونی،
- تغییر و نوسان قیمت تمام شده ساخت واحدها،
- افزایش قیمت و کاهش عرضه زمین به ویژه در کلانشهرها،
- افزایش عرضه مازاد واحدهای تجاری، کاهش سود پروژه‌های تجاری در مشهد و مشکل فروش آنها، افزایش هزینه‌های قانونی و قیمت مصالح و به موجب آن افزایش هزینه‌های ساخت و ساز و در نتیجه طولانی‌تر شدن رکود صنعت.

۶-۳- ریسک محیط رقابتی:

تمایل به یکپارچگی رو به جلو در صنعت، از قبیل حضور بانک‌ها، موسسات و شرکت‌های وابسته به آنها در صنعت ساختمان و به تبع آن افزایش تعداد رقبای دیگر چالش‌های این شرکت می‌باشد.

۷. پذیرهنویسی سهام

۷,۱ نحوه عمل ناشر در صورت وجود حق تقدم استفاده نشده ناشی از افزایش سرمایه

بهای سهم برای استفاده کنندگان حق تقدم، معادل ارزش اسمی هر سهم می‌باشد و برای سهامدارانی که از حق تقدم استفاده نمی‌کنند از طریق عرضه حق تقدم در بازار بورس تعیین خواهد شد. حق تقدم مطابق با قوانین سازمان بورس منتشر خواهد شد و پس از دو ماه در صورت عدم استفاده دارندگان حق تقدم، حق تقدم‌های مازاد از طریق بازار بورس به فروش خواهد رسید و وجوه حاصله پس از کسر هزینه‌های فروش و ارزش اسمی سهام در وجه دارندگان حق تقدم پرداخت خواهد شد.

۷,۲. مشخصات متعهد/متعهدان پذیرهنویس

در صورت عدم تکمیل مبلغ افزایش سرمایه و به منظور حصول اطمینان از تکمیل پذیرهنویسی تمامی سهام در نظر گرفته شده جهت عرضه عمومی، شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن متعهد گردیده تا نسبت به خرید کل حق تقدم‌های استفاده نشده (سهام پذیرهنویسی نشده) حداکثر ظرف مدت ۵ روز پایانی مهلت عرضه عمومی اقدام نماید. مشخصات متعهد/متعهدان پذیرهنویسی به شرح جدول زیر می‌باشد:

نام متعهد	شخصیت حقوقی	موضوع فعالیت	میزان تعهدات
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	سهامی عامی	هلدینگ ساختمانی	۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال

۷,۳. هزینه‌های قبولی سمت متعهد پذیرهنویس

با توجه به اینکه متعهد پذیرهنویس، سهامدار اصلی شرکت می‌باشد بابت قبولی سمت متعهد پذیرهنویس هزینه‌ای پرداخت نشده است.

۷,۴. حدود مسئولیت متعهد پذیرهنویسی، بر اساس قرارداد منعقد شده به شرح زیر است:

متعهد پذیرهنویس خرید کل حق تقدم‌های استفاده نشده را تعهد نموده است.

۷,۵. نحوه عمل ناشر در خصوص وجوه ناشی از فروش حق تقدم استفاده نشده:

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق، موظف است وجوه حاصل از فروش حق تقدم‌های استفاده نشده (سهام پذیرهنویسی نشده) و پاره سهام ناشی از افزایش سرمایه را پس از کسر هزینه‌های مربوطه و کارمزد فروش حق تقدم‌های یاد شده (مطابق دستورالعمل مراحل زمانی افزایش سرمایه)، به حساب دارندگان حق تقدم‌های یاد شده منظور نماید.