



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره میانی شش ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸





- ❖ ماهیت کسب و کار ۳
- ❖ اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف ۱۳
- ❖ مهمترین منابع ، ریسک ها و روابط ۱۸
- ❖ نتایج عملیات و چشم انداز و مهمترین معیارها و شاخص ها برای ارزیابی عملکرد ۲۱



در اجرای مفاد ماده ۷ دستور العمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار مصوب ۱۳۸۶/۵/۳ و اصلاحیه های مورخ ۱۳۸۸/۴/۶ ، ۱۳۸۹/۶/۲۷ ، ۱۳۹۶/۴/۲۸ و ۱۳۹۶/۹/۱۴ هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار (ابلاغیه شماره ۱۲۲/۲۹۳۸۶ مورخ ۱۳۹۶/۹/۲۹ به شماره پیگیری ۳۹۹۹۴۶ در سامانه کدال)، گزارش تفسیری حاضر در خصوص تفسیر وضعیت مالی ، عملکرد مالی و جریان های نقدی برای تشریح اهداف و راهبردهای شرکت جهت دستیابی به اهداف، به عنوان مکمل و متمم صورت های مالی ارائه می گردد .

گزارش تفسیری مدیریت شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) طبق "ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت" تهیه شده است.

فصل اول - ماهیت کسب و کار

جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

مسکن به عنوان یکی از اساسی ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویتهای درجه اول دولت ها و سیاست گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین^۱ قوی با سایر بخش های اقتصادی به عنوان یکی از بخش های اصلی محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش های وابسته می شود. بر اساس آمار بانک مرکزی^۲، تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه و به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۰ از ۱۶۴۸ هزار میلیارد ریال در سه ماهه اول سال ۱۳۹۶ به ۱۶۷۷ هزار میلیارد ریال در سه ماهه اول سال ۱۳۹۷ افزایش یافته که گویای رشد ۱.۸ درصدی است. ارزش افزوده بخش ساختمان در بهار ۱۳۹۷ به قیمت پایه و به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۰، در حدود ۵۶ هزار میلیارد ریال بوده و سهم آن از کل تولید ناخالص داخلی کشور ۳.۳ درصد است. ارزش سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان های مناطق شهری به قیمت های جاری طی فصل اول سال ۱۳۹۷ نسبت به دوره مشابه فصل قبل ۱۸.۹ درصد افزایش یافته است که با اعمال شاخص های قیمت متناظر و نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۰ معادل ۰.۲- درصد برآورد می گردد. با در نظر گرفتن این رقم و ارزش افزوده ساختمان های دولتی، نرخ رشد بخش ساختمان معادل ۰.۱ درصد برآورد می شود.

^۱ Backward and Forward Linkage

^۲ گزارش تحولات اقتصادی ایران در بخش واقعی بهار ۱۳۹۷، منتشر شده توسط بانک مرکزی

بررسی روند بازار

بازار مسکن در سالیان گذشته، همواره روندی نوسانی داشته است و با دوره‌های رونق و رکودی مواجه بوده است. این بازار از سال ۱۳۹۲، وارد رکود سنگینی شده بود که این مسأله کسب و کارهای مختلف به ویژه کسب و کارهای مرتبط با صنعت ساختمان و انبوه‌سازی را تحت تأثیر قرار داد. این روند رکودی تقریباً تا اوایل سال ۱۳۹۶ ادامه داشت و پس از آن بود که عوامل مختلفی زمین‌ساز رونق معاملاتی و به تبع آن افزایش قیمت‌ها در این بازار شدند. با تصمیم بانک مرکزی مبنی بر کاهش نرخ سود بانکی در نیمه اول سال ۹۶ و آزاد شدن بخش مهمی از نقدینگی موجود در بازار، روند تعداد معاملات مسکن در کشور روند صعودی به خود گرفت و به تبع آن، همزمانی این روند با افزایش نرخ ارز، عدم افزایش قیمت مسکن (متناسب با نرخ تورم عمومی) در سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۶ و نبود میزان مناسب عرضه در بازار، باعث رشد شدید قیمت در سال ۱۳۹۷ گردید.

با ورود به سال ۱۳۹۸، روند صعودی قیمت با روند نزولی تعداد معاملات همراه شده است که علل اصلی این کاهش تعداد معاملات را می‌توان در قالب موارد زیر جستجو نمود:

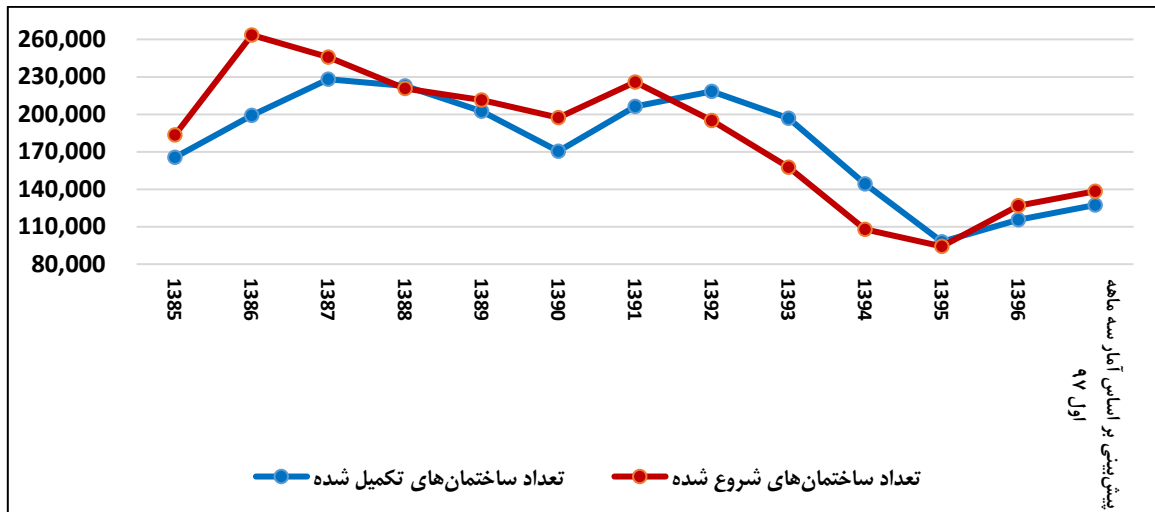
- کاهش قدرت خرید مردم به دلیل افزایش شدید قیمت‌ها

- کاهش احتمال افزایش شدید قیمت‌ها در ماه‌های آتی با توجه به تثبیت نسبی نرخ ارز

به نظر می‌رسد این روند همچنان در حال ادامه است و ممکن است بازار را دچار همان مشکلی کند که در سال‌های ۱۳۹۲ تا ۱۳۹۵ با آن مواجه بود.

بررسی میزان فعالیت‌های بخش خصوصی در صنعت ساختمان

صنعت ساختمان یکی از خصوصی‌ترین بخش‌های اقتصاد کشور است که همواره نقش بخش خصوصی در آن بسیار پررنگ بوده است. آمار فعالیت‌های ساختمانی در سال‌های گذشته نشان می‌دهد، روند شروع و تکمیل ساختمان‌ها در مناطق شهری از سال ۱۳۹۲ تا سال ۱۳۹۵ روند کاهشی داشته است (تعداد ساختمان‌های شروع و تکمیل شده در سال‌های مختلف). علی‌رغم پیش‌بینی‌های کارشناسان در مقاطع مختلف زمانی مبنی بر اتمام دوره رکود، دوره مذکور ادامه‌دار گردید؛ به گونه‌ای که به گواه آمارها، این دوره رکودی، طولانی‌ترین دوره رکود بازار مسکن در ربع قرن اخیر بوده است و شرکت‌های ساختمانی به شدت از این بابت متضرر شدند و همین موضوع نیز منجر به کاهش شدید سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان و نیز واحدهای شروع و تکمیل شده گردیده است که نمودارهای زیر، موید این مطلب است.

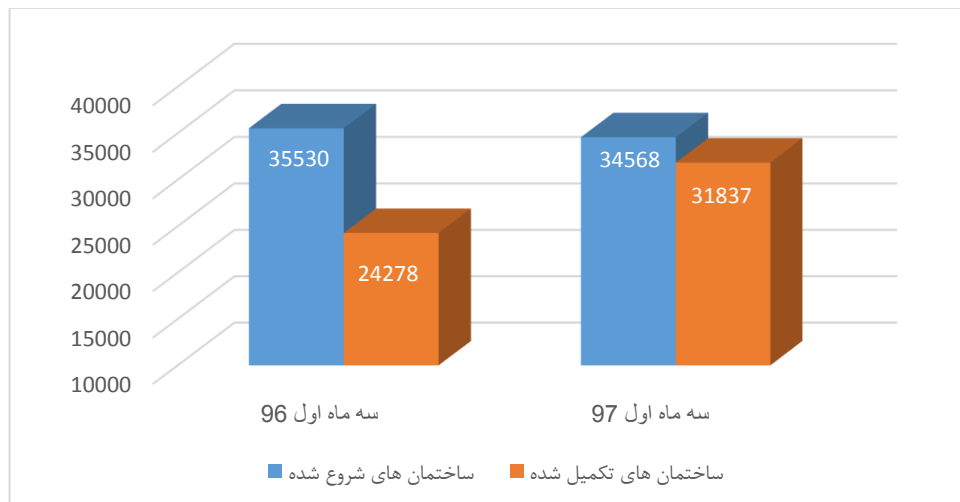


تعداد ساختمان‌های شروع و تکمیل شده در سال‌های مختلف (منبع: بانک مرکزی)

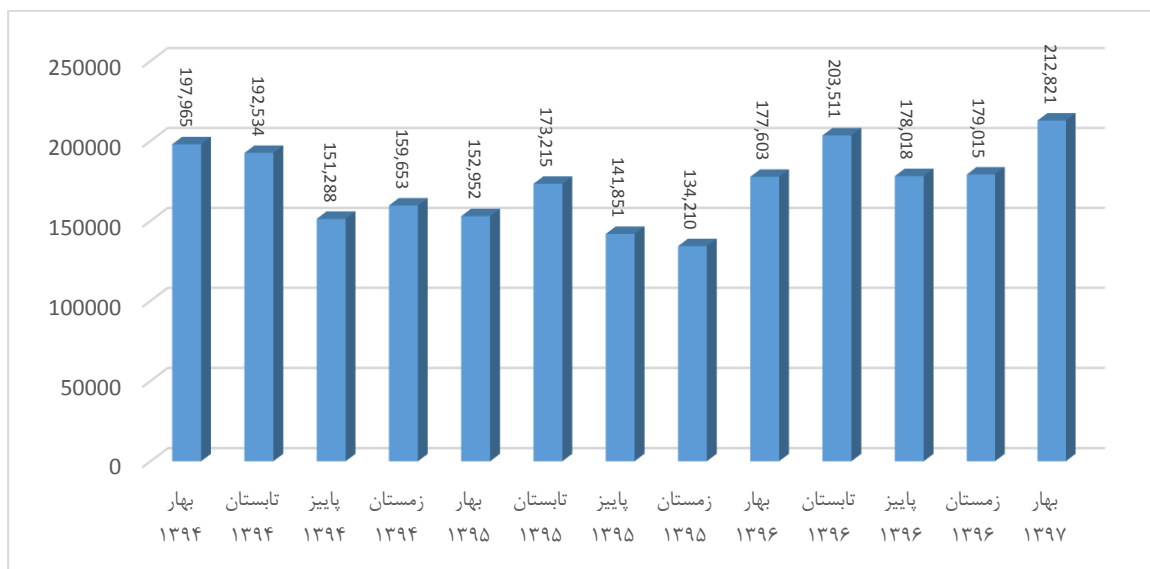
با توجه به این که آمار سه ماهه اول ۹۷ آخرین آمار منتشر شده است، تخمین سال ۹۷ با فرض ادامه روند بهار و با چهار برابر کردن عدد مربوط به فصل بهار ارائه شده است.

آمار بانک مرکزی در خصوص فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی در مناطق شهری استان‌های مختلف کشور در سال ۱۳۹۶، روند متفاوتی را نشان می‌دهد. آمار نشان می‌دهد در سال ۱۳۹۶ تعداد ۱۱۵.۴۵۱ ساختمان تکمیل شده و تعداد ۱۲۶.۷۷۳ ساختمان نیز شروع به ساخت نموده‌اند که نسبت به تعداد ساختمان‌های تکمیل شده و شروع به ساخت نموده در ۱۲ ماه سال ۱۳۹۶ نسبت به مدت مشابه سال گذشته به ترتیب رشدی ۹.۸ و ۱۲ درصدی داشته است.

در بهار ۹۷، تعداد ساختمان‌های تکمیل شده رشد قابل توجهی نسبت به مدت مشابه سال قبل داشته است، اما تعداد ساختمان‌های شروع شده روند متفاوتی را نشان می‌دهد و اندکی کاهش داشته است. نمودار زیر مقایسه سه ماهه اول ۹۶ با سه ماهه اول ۹۷ را نمایش می‌دهد.



در چارت ذیل سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی نشان داده شده است. در این نمودار میزان سرمایه‌گذاری در صنعت ساختمان بین سال‌های ۱۳۹۴ تا سه ماهه اول سال ۱۳۹۷ به صورت فصلی و بر اساس اطلاعات منتشره توسط بانک مرکزی به تصویر کشیده شده است.



میزان سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی در مناطق شهری - میلیارد ریال (منبع: بانک مرکزی)

میزان سرمایه‌گذاری انجام شده بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی در مناطق شهری در دوازده ماه سال ۱۳۹۶ معادل ۷۳۸.۱۴۷ میلیارد ریال بوده و مقدار سرمایه‌گذاری انجام شده در این بازه زمانی نسبت به مدت مشابه سال گذشته رشد ۱۵ درصدی داشته است. این میزان طی فصل اول سال ۱۳۹۷ نیز نسبت به دوره مشابه سال قبل ۱۸.۹ درصد افزایش داشته است. در مناطق شهری در دوازده ماه سال ۱۳۹۶ تعداد ۴۰۲.۰۱۹ واحد مسکونی نیز تکمیل شده که نسبت به سال ۱۳۹۵ بیست و سه درصد رشد داشته است. در خصوص هزینه ساخت نیز همان‌طور که در جدول ذیل نشان داده شده است، هزینه ساخت یک متر مربع بنای مسکونی به طور پیوسته در حال رشد بوده است که در نهایت در سال ۹۶ نسبت به نسبت به سال ۱۳۹۵، رشد ۹ درصدی داشته که نشان‌دهنده افزایش مستمر نرخ تورم نهاده‌های ساختمان در سال ۱۳۹۶ بوده است. همچنین در سه ماهه نخست سال ۹۷ نیز نسبت به سال ۱۳۹۵، رشد حدود ۲۶ درصدی در هزینه ساخت رخ داده است.

تعداد واحد مسکونی تکمیل شده و قیمت ساخت یک متر مربع بنای مسکونی (منبع: بانک مرکزی)

دوره	تعداد واحد مسکونی تکمیل شده	قیمت ساخت یک متر مربع بنا (ریال)	رشد هزینه ساخت یک متر مربع بنا نسبت به مدت مشابه ۱۳۹۵
سه ماهه نخست ۱۳۹۶	۷۹.۷۳۵	۸.۶۳۹.۹۲۲	۶.۵٪
شش ماهه نخست ۱۳۹۶	۱۸۷.۸۸۰	۸.۸۸۲.۹۹۹	۸٪
نه ماهه نخست ۱۳۹۶	۲۸۷.۳۶۶	۹.۰۶۶.۸۵۶	۹.۱٪
دوازده ماهه ۱۳۹۶	۴۰۲.۰۱۹	۹.۵۲۵.۶۰۱	۹٪
سه ماهه نخست ۱۳۹۷	۱۰۰.۳۴۴	۱۰.۹۹۷.۹۶۶	۲۶٪

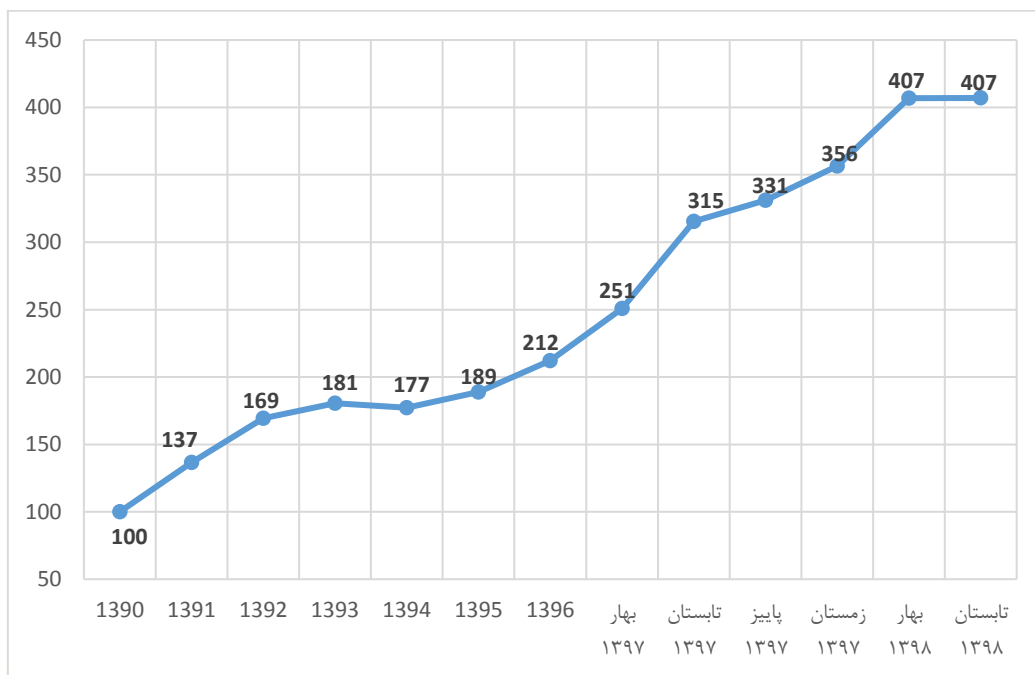
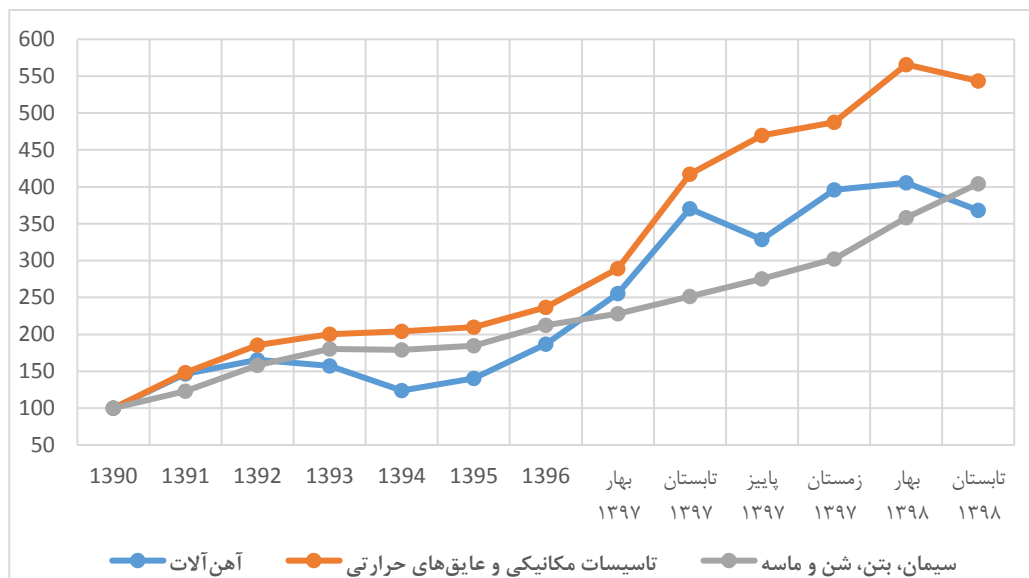
تحولات بازار از ابتدای سال ۱۳۹۷ تا کنون

از ابتدای سال ۱۳۹۷، تحولات قابل توجهی رخ داد که اهم آن به شرح زیر است:

➤ نرخ دلار آمریکا در بازار آزاد از ۳۸.۲۵۰ ریال در ابتدای سال به بیش از ۱۴۰.۰۰۰ ریال در ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۷ و حدود ۱۲۵.۰۰۰ ریال در آذر ماه ۱۳۹۸ رسید. این تغییر از یک سو باعث افزایش بهای برخی از نهاده‌های اصلی ساختمان از جمله آهن‌آلات و

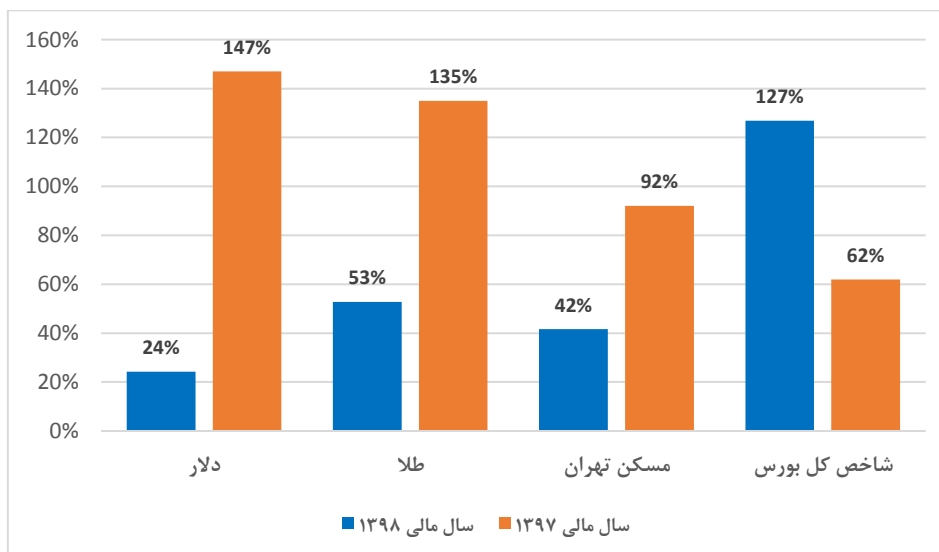
مصالح وارداتی شد و از سوی دیگر سایر بازارهای موازی نیز به دلیل جو روانی ناشی از «حفظ ارزش دارایی‌ها در مقابل ارز»، دچار تورم شد. این دو موضوع منجر به افزایش شدید بهای مسکن در چند ماه گذشته شده است. در حال حاضر و در زمان نگارش این متن، روند نرخ ارز نزولی است؛ اما همچنان بهای آن در بازه بین ۱۲ تا ۱۳ هزار تومان است.

➤ افزایش شدید نرخ ارز، باعث افزایش بهای نهاده‌های ساختمانی شده است. به عنوان مثال، شاخص قیمت تاسیسات مکانیکی و عایق‌های حرارتی از کمتر از ۲۱۰ در سال ۱۳۹۶ با رشد حدود ۱۶۰ درصدی به ۵۴۳ واحد رسیده است. شاخص قیمت آهن‌آلات، در تابستان ۱۳۹۸ با رشد حدود ۱۶۰ درصدی نسبت به سال ۱۳۹۶، به نزدیک ۳۶۸ رسیده است. همچنین شاخص قیمت سیمان، بتن، شن و ماسه در تابستان ۱۳۹۸ با رشد حدود ۱۲۰ درصدی، به عدد ۴۰۴ رسیده است. نمودار زیر این روندها را نمایش می‌دهد.



شاخص قیمت نهاده‌های ساختمانی از ۱۳۹۰ تا تابستان ۱۳۹۸ (منبع: مرکز آمار ایران)

در همین مدت، سایر بازارهای موازی نیز رونق نسبتاً مناسبی داشته‌اند؛ به نحوی که در سال ۱۳۹۷، کمترین بازده در میان بازارهای مذکور، مربوط به بورس تهران با ۶۲ درصد و سپس مربوط به متوسط بهای هر متر مربع واحد مسکونی شهر تهران با ۹۲ درصد بوده است. در سال ۱۳۹۸، این روند تغییر نموده و بورس تهران بالاترین بازده را با ۱۲۷ درصد رشد شاخص داشته است؛ در حالی که بهای مسکن در تهران حدود ۴۲ درصد رشد داشته است. چارت ذیل نرخ بازده بازارهای موازی را نمایش می‌دهد.



نرخ بازده بازارهای سرمایه‌ای در سال‌های مالی ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ شرکت

منابع: (بورس: سازمان بورس و اوراق بهادار، مسکن: گزارشات بانک مرکزی، ارز و طلا: صرافی‌های مجاز)

وضعیت معاملات شهر تهران در آذر ماه ۱۳۹۸

از آنجا که آمار جامعی در خصوص معاملات مسکن در سراسر کشور منتشر نمی‌شود، در حال حاضر قابل استنادترین گزارش منتشر شده، گزارش بانک مرکزی از معاملات مسکن در تهران است. بر اساس آمار منتشر شده در آذر ماه ۱۳۹۸، تعداد معاملات در ۹ ماه ابتدایی سال ۹۸ نسبت به مدت مشابه سال قبل، ۴۹.۵ درصد و نسبت به همین بازه زمانی در سال ۹۶ حدود ۶۲ درصد کاهش داشته و به کمتر از ۵۰ هزار معامله رسیده است.

درصد تغییر		بازه ۹ ماهه			
۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	
-۴۹.۵	-۲۵.۶	۴۹.۴۰۸	۹۷.۹۲۰	۱۳۱.۵۳۷	تعداد معاملات
۶۹.۵	۶۳.۹	۱۲۷.۷۶۸	۷۵.۳۶۸	۴۵.۹۷۱	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

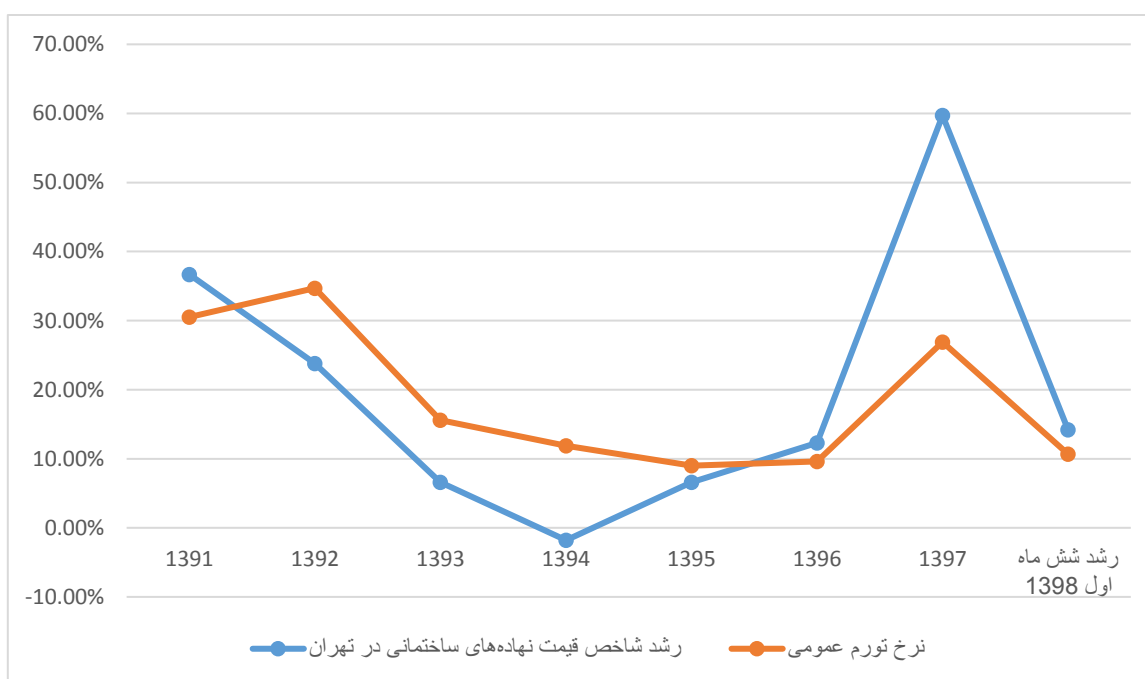
همچنین بررسی روند افزایش قیمت نشان می‌دهد که در آذر ماه سال ۹۸، میانگین بهای هر متر مربع واحد مسکونی در تهران با رشد حدود ۴۲ درصدی به بیش از ۱۳۵ میلیون ریال رسیده است.

درصد تغییر		مقطع زمانی			تعداد معاملات
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل	آذر ۱۳۹۸	آذر ۱۳۹۷	آذر ۱۳۹۶	
۴۰	۱۳۴.۷	۹.۵۳۷	۴.۰۶۴	۶.۸۱۴	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)
۴۱.۶	۸.۵	۱۳۵.۲۵۷	۱۲۴.۶۳۷	۹۵.۵۴۷	

همان گونه که مشاهده می‌شود، در آذر ماه معاملات از رونق بهتری برخوردار بوده و به حدود ۹.۵۰۰ معامله رسیده است که می‌تواند نشانه مثبتی از تثبیت شرایط بازار و افزایش نسبی تعداد معاملات در سال ۱۳۹۹ باشد.

بررسی تورم مصالح ساختمانی

یکی از مواردی که در مورد تامین کنندگان بایستی مد نظر قرار گیرد، نرخ رشد بهای مصالح ساختمانی است که می‌تواند منجر به افزایش قیمت مسکن شود. نمودار زیر، شاخص بهای نهاده‌های ساختمانی در تهران و نرخ تورم یک ساله منتهی به اسفند ماه سال ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۷ و شهریور ۱۳۹۸ را نمایش می‌دهد. همان گونه که ملاحظه می‌شود، شاخص بهای نهاده‌های ساختمان مسکونی در تهران به سرعت در حال رشد بوده و به نظر می‌رسد با انتشار آمار سه ماهه سوم سال، این روند همچنان رو به افزایش بوده باشد.



مقایسه تورم نهاده‌های ساختمانی و نرخ تورم عمومی (ماخذ: مرکز آمار ایران و بانک مرکزی)

همان گونه که در نمایه فوق مشاهده می‌شود، نرخ تورم نهاده‌های ساختمان در دوره رکود صنعت به دلیل تقاضای پایین، کمتر از نرخ تورم بوده و همزمان با بازگشت رونق نسبی به بازار مسکن، این نرخ از نرخ تورم عمومی فراتر رفته است. نکته دیگر این که در زمان افزایش نرخ ارز در سال ۹۱، نرخ تورم نهاده‌های ساختمان، نزدیک به نرخ تورم عمومی بوده است.

جمع‌بندی و پیش‌بینی آینده بازار

با توجه به موارد مطروحه و نیز روند بازار در ماه‌های اخیر، به نظر می‌رسد آینده بازار در ماه‌های آتی تحت تاثیر عوامل زیر قرار گیرد:

- افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی به دلیل افزایش قیمت ارز و پیش‌بینی افزایش دستمزد نیروی کار (و به تبع آن کالاها و خدمات ساختمانی) در سال ۹۹، منجر به افزایش بهای تمام شده ساختمان خواهد شد. بررسی بهای تمام شده مسکن با توجه به افزایش اخیر در بهای نهاده‌های ساختمانی، نشان می‌دهد حباب خاصی در بهای مسکن وجود ندارد و با روند فعلی، پیش‌بینی خاصی مبنی بر کاهش قیمت وجود ندارد. به نظر می‌رسد تنها راه کاهش بهای فروش آپارتمان در مناطق مرغوب شهرها، کاهش بهای زمین است که تا حدود زیادی وابسته به سیاست‌های دولت در خصوص عرضه زمین یا وقوع اتفاقات غیر منتظره داخلی یا خارجی است.
 - با توجه به محدودیت‌های ناشی از تحریم و نحوه تامین ارز برای واردات، تامین برخی از تجهیزات و تاسیسات در سال آتی با چالش روبرو خواهد بود.
 - همان گونه که در گزارش هیات مدیره به مجمع سال قبل پیش‌بینی شده بود، کمتر بودن نرخ تورم مسکن در مقایسه با ارز، باعث شد که تورم مسکن در سال جاری بیش از میزان افزایش نرخ ارز شود. به نظر می‌رسد این روند با شیب کم ادامه داشته باشد؛ به این معنی که در صورت ثبات نرخ ارز، افزایش قیمت‌های اندک در بازار مسکن، شکاف فعلی بین رشد نرخ ارز با رشد مسکن را پر نماید.
 - با افزایش قیمت، ابزارهای تامین مالی سمت تقاضا نیز کم اثر شده‌اند، به گونه‌ای که اگر متراژ مورد درخواست یک زوج متقاضی مسکن یکم را تنها ۷۰ متر مربع در نظر بگیریم، با توجه به میانگین قیمت مسکن در تهران، در سال ۱۳۹۶ تسهیلات ۱۶۰ میلیون تومانی زوجین می‌توانست حدود ۴۵ درصد مبلغ مورد نیاز خرید خانه را برایشان فراهم نماید؛ در حالی که این میزان با استفاده از تسهیلات ۲۰۰ میلیون تومانی زوجین از طریق اوراق، ۲۱ درصد از همین میزان را تامین می‌کند.
بر این اساس، به نظر می‌رسد در سال آتی:
 - تعداد معاملات در ۹ ماه ابتدایی سال ۱۳۹۸، کمتر از ۵۰ هزار واحد بوده است؛ در حالی که تعداد معاملات در مدت مشابه سال قبل، حدود ۹۲ هزار عدد بوده است. به نظر می‌رسد بخشی از این کاهش در سال آینده جبران شود.
 - در صورت ثبات در شرایط اقتصادی و سیاسی کلان کشور، افزایش قیمت به میزان کمتر از نرخ تورم عمومی با ضرایب متفاوت در بخش‌های مختلف بازار، محتمل‌ترین سناریو است.
- به نظر می‌رسد در کوتاه‌مدت، تنها یک عامل می‌تواند این روند را تغییر دهد و آن هم «افزایش مجدد نرخ ارز ناشی از فشارهای ایالات متحده آمریکا و تحریم‌های احتمالی این کشور» است که می‌تواند مجدداً بازارهای سرمایه‌ای را فعال ساخته و منجر به ایجاد سفته‌بازی در بازار ملک شود که البته این روند با توجه به قدرت خرید پایین مصرف‌کنندگان، ادامه‌دار نخواهد بود. در چنین شرایطی، سیاست‌های اصلی اتخاذ شده توسط این شرکت به عنوان یک انبوه‌ساز، شامل موارد زیر است:
- استفاده از رونق نسبی بازار به منظور فروش محصولات؛ به ویژه واحدهای تجاری که فروش آن‌ها دشوارتر است.
 - رعایت الزامات طراحی و ساخت به منظور ایجاد مزیت رقابتی در مقابل رقبا به منظور پرهیز از بروز مشکل در فروش واحدها

- تعریف پروژه‌هایی که حتی در دوره رکود نیز فروش مناسبی داشته باشند؛ به ویژه واحدهای مسکونی با متراژ پایین و ویژه اقشار میان درآمدی
- تامین مالی ساخت پروژه‌ها از طریق تهاتر واحدهای در حال احداث یا واحدهای با امکان فروش پایین (تا حد امکان) به منظور حداقل سازی میزان تسهیلات و پرهیز از ایجاد هزینه‌های مالی
- اتخاذ استراتژی مشارکت در ساخت به منظور پرهیز از قفل شدن منابع برای خرید زمین و تسریع در شروع و اجرای پروژه‌ها
- متنوع سازی سبد پروژه‌ها به منظور کاهش ریسک
- بهره‌گیری حداکثری از فناوری‌های نوین (با رعایت سایر الزامات پروژه‌ها) به منظور کاهش بهای تمام شده
- تعیین زمان مناسب پیش فروش به منظور مدیریت نقدینگی و در عین حال، پرهیز از ایجاد ریسک افزایش بهای ساخت و کاهش سوددهی پروژه
- استفاده از روش‌های نوین جذب سرمایه و مشارکت خرد به منظور تامین مالی پروژه‌های جدید شرکت

قوانین و مقررات و سایر عوامل برون سازمانی مؤثر بر صنعت، شرکت و محیط بیرونی آن

- صنعت ساختمان همانند هر صنعت دیگری، از قوانین و مقررات مربوط به خود تأثیر پذیرفته و باید نسبت به اجرا و انطباق با آن‌ها اقدام نماید. از جمله قوانین و مقررات مربوط به صنعت شامل:
- ✓ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری،
 - ✓ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن،
 - ✓ قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان،
 - ✓ قانون پیش‌فروش ساختمان،
 - ✓ بخشنامه‌ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور،
 - ✓ ضوابط شهرداری‌ها،
 - ✓ و ...

همان‌گونه که در بخش قبلی اشاره گردید، یکی از جنبه‌های بزرگ تقاضا مسکن، مربوط به تقاضای مصرفی می‌باشد که این تقاضا از وضعیت اقتصادی و اجتماعی افراد جامعه تأثیر می‌پذیرد. بنابراین هر قانون و مقرراتی که بر وضعیت کلان اقتصادی اقشار جامعه تأثیر بگذارد، می‌تواند بر تقاضای این صنعت نیز مؤثر باشد. از جمله این قوانین می‌توان به قانون‌های توسعه پنج ساله و قوانین بودجه کشور اشاره نمود. در کنار قوانین و مقررات، استراتژی‌های دولت نیز می‌تواند بر وضعیت صنعت تأثیر گذاشته و به‌عنوان یک عامل بیرونی محسوب گردد. به‌طور مثال در سنوات گذشته احداث مسکن مهر تأثیر قابل توجهی بر این صنعت گذاشته است. در حال حاضر نیز یکی از استراتژی‌های دولت بازسازی، احیاء و نوسازی بافت فرسوده می‌باشد. در همین راستا ورود به این بخش از صنعت ساختمان در دستور کار گروه سرمایه‌گذاری مسکن قرار گرفته است که از جمله آن‌ها می‌توان به خرید زمین حدود ۵/۵ هکتاری در تبریز و بررسی سایر موارد در شهرهای دیگر اشاره نمود. در کنار استراتژی‌های دولت، سیاست‌های سیستم بانکی به‌خصوص بانک مسکن به‌عنوان بزرگ‌ترین اعطاء کننده تسهیلات گروه، نقش قابل توجهی بر وضعیت صنعت و شرکت دارد. به‌طور مثال کاهش نرخ سود تسهیلات خرید مسکن، سقف تسهیلات قابل انتقال در



قالب فروش اقساطی و ... عواملی است که تأثیر زیادی بر عرضه و تقاضا در این صنعت دارد. در کنار استراتژی‌های دولت و سیاست‌های بانکی، ضوابط شهرداری‌ها و تغییرات طرح تفصیلی از جمله موارد مؤثر بر این صنعت محسوب می‌گردد.

برنامه توسعه تولیدات و محصولات، توسعه شبکه‌ها و بازارهای جدید

گروه سرمایه‌گذاری به‌عنوان یکی از برنامه‌های خود، در نظر دارد، به تقویت و توسعه تولیدات خود در بخش کاربری مسکونی اقدام نماید. همان‌گونه که در بخش قبل ذکر شد، هدف شرکت برای سال مالی ۹۹، تمرکز پرتفوی تولیدات شرکت‌های تابعه به میزان ۹۰ درصد در بخش مسکونی می‌باشد. از جمله علل تعیین این هدف را می‌توان به وضعیت اقتصادی کشور، نوع تقاضا و سیاست‌های اعطای تسهیلات بانک مسکن اشاره نمود. بانک مسکن تنها به کاربری‌های مسکونی، تسهیلات مشارکتی مدنی اعطاء می‌نماید که این موضوع نیز به‌عنوان مزیتی برای ورود شرکت به این بخش محسوب می‌گردد.

در کنار این عوامل، استراتژی دولت به احیا بافت فرسوده و اعطاء نرخ تسهیلات تک رقمی در این بخش، موجب گردید تا حدود ۹۰ درصد از هدف‌گذاری تولیدات شرکت به مسکن میان درآمدی و بافت فرسوده اختصاص یابد. در همین راستا بافت فرسوده شهرها و ساکنین آن به‌عنوان یکی از بازارهای جدید و هدف برای مجموعه گروه تعیین شده است. در کنار این هدف‌گذاری، با تمرکز بر جذب حداکثری سپرده‌گذاران و تسهیلات گیرندگان بانک مسکن، استفاده از شعب بانک مسکن به‌عنوان یک ابزار و مجرای تبلیغاتی، در دستور کار قرار گرفته است که از جمله آن‌ها می‌توان به تجهیز چندین شعبه بانک مسکن و استقرار استندهای تبلیغاتی در آن اشاره نمود. در کنار استفاده از شعب بانک مسکن، بازاریابی و فروش از طریق تعامل با بنگاه‌های املاک محلی نیز در دستور کار شرکت‌های تابعه قرار دارد.

فصل دوم-اهداف مدیریت و

راهبردهای اتخاذ شده برای دستیابی به آن اهداف

پروژه ها، طرح ها و برنامه های توسعه

مخارج (میلیون ریال)			وضعیت تولید (مترمربع)			زیربنای کل ناخالص (مترمربع)	نام پروژه	ردیف
عملکرد واقعی تا ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱	عملکرد واقعی تا ۱۳۹۸/۶/۳۱	عملکرد واقعی تا ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱	عملکرد واقعی تا ۱۳۹۸/۶/۳۱			
۶۵,۹۸۷	۲۷۰,۱۶۳	۶۷,۹۵۶	۲,۴۸۳	۱۰,۶۷۲	۴,۱۷۰	۴۱,۴۱۲	بهارستان	۱
۰	۰	۱۲,۵۶۹	۰	۰	۳۳۹.۹۳	۱۲,۵۹۰	نسیم (۱)	۲
۰	۰	۲,۵۶۵	۰	۰	۰	۱۱,۷۰۸	رواق (۱)	۳
۷۷,۹۸۶	۲۰۶,۱۰۷	۱۴۴,۷۶۸	۱,۹۵۹	۹,۱۰۷	۴,۹۳۸	۲۸,۹۱۰	آپاسای (نگین)	۴
۴,۵۲۴	۶۶۰۹۶	۱۰,۲۱۱	۱,۲۰۷	۵۹۱۵	۱۰۴۹.۸	۷,۲۴۰	محیا	۵
۶۶,۶۴۵	۳۶۵,۹۸۹	۱۴۶,۱۷۷	۱,۸۲۱	۱۲,۴۲۴	۱۲,۷۶۹	۲۹,۲۱۹	نسیم (۲)	۶
۶,۸۸۱	۳۵,۱۵۷	۱۰,۲۴۵	۰	۶۸۵	۰	۵,۰۰۰	نارنج	۷
۹۱۴	۲۲۱۸۹	۷۲۰	۰	۶۱۶	۰	۱۵,۵۹۵	لاله	۸
۲,۷۶۷	۲۰۵۰۳	۴	۰	۵۷۸	۰	۱۴,۶۲۲	خلیل	۹
۲۲۵,۷۰۴	۹۸۶,۲۰۴	۳۹۵,۲۱۵	۷,۴۷۰	۳۹,۹۹۷	۲۳,۲۶۷	۱۶۶,۲۹۶	جمع	



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن شمال شرق
(تهران، ماه)

شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شماره ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

پروژه های سرمایه گذاری

۱- پروژه آپاسای:

مجتمع مسکونی - تجاری آپاسای در زمینی به وسعت ۴۶۹۶ مترمربع در بلوار ادیب، حد فاصل میدان مادر و ادیب ۲۶ واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۱۱۶ واحد مسکونی و همچنین ۳۳ واحد تجاری با زیربنای کل ۲۸۹۱۰ متر مربع طراحی شده و با پیشرفت ریالی ۶۹٪ در حال اجرا می باشد.

۲- پروژه نارنج:

مجتمع مسکونی نارنج در زمینی به وسعت ۱۰۴۱۵ مترمربع در منطقه ثامن شهر مشهد واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۴۱ واحد مسکونی با زیربنای کل ۵۰۰۰ متر مربع طراحی شده و با پیشرفت ریالی ۹٪ در حال اجرا می باشد.

پروژه های مشارکتی

۱- پروژه بهارستان ۱ و ۲:

مجتمع مسکونی بهارستان در زمینی به وسعت ۳۰۰۱۴ مترمربع در زاهدان، تقاطع بلوار انقلاب و امام خمینی واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۲۸۲ واحد مسکونی با زیربنای کل ۴۱۴۱۲ متر مربع و با مشارکت شهرداری زاهدان تعریف شده که پروژه بهارستان فاز یک با پیشرفت ریالی ۹۹٪ و پروژه بهارستان فاز دو با پیشرفت ریالی ۲۵٪ در حال اجرا می باشد.

۲- پروژه نسیم ۲:

مجتمع مسکونی نسیم ۲ در زمینی به متراژ ۹۵۵۷ مترمربع در منطقه ۱۲ شهرداری مشهد واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۱۹۷ واحد مسکونی طراحی و با مشارکت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تعریف شده و با پیشرفت ریالی ۳۹٪ در حال اجرا می باشد.

۳- پروژه محیا:

مجتمع مسکونی محیا در زمینی به وسعت ۱۳۲۵ مترمربع در منطقه ثامن مشهد واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۳۲ واحد مسکونی با زیربنای کل ۷۲۴۰ متر مربع طراحی شده و با مشارکت شرکت همیاران سازندگی و توسعه و با پیشرفت ریالی ۲۶٪ در حال اجرا می باشد.

پروژه های در دست مطالعه و بررسی

۱- پروژه لاله:

مجتمع مسکونی لاله در زمینی به وسعت ۲۱۹۴ مترمربع در منطقه ثامن شهر مشهد واقع شده است. پروژه مذکور با کاربری مسکونی در دست مطالعه و پیگیری جهت ساخت می باشد

۲- پروژه خلیل:

مجتمع مسکونی خلیل ۲ در زمینی به وسعت ۲۰۷۸ مترمربع در منطقه ثامن شهر مشهد واقع شده است. پروژه مذکور با کاربری مسکونی در دست مطالعه و پیگیری جهت ساخت می باشد.



مقایسه شرکت های بوری صنعت ساختمان

ردیف	لیست شرکتهای بوری صنعت ساختمان	نماد بوری	جمع دارائیهها	ارزش بازار شرکت در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹		سرمایه ثبت شده (میلیون ریال)
				ارزش بازار (میلیارد ریال)	قیمت هر سهم	
۱	سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	شرق	۱,۸۷۸,۹۲۸	۴,۴۸۳	۴,۰۳۴,۷۰۰	۳۳,۷۳۲
۲	سخت آژند	تاژن	۱,۴۴۴,۶۱۷	۶,۳۲۹	۲,۵۳۱,۶۰۰	۷,۱۳۳
۳	توربستی و رفاهی آبادگران ایران	ثاباد	۳۶۰,۷۸۸	۱۴,۰۵۳	۳,۳۷۲,۷۲۰	۳,۹۹۹
۴	عمران و توسعه فارس	ثفارس	۳,۸۸۳,۳۴۵	۷,۷۴۰	۷,۷۴۰,۰۰۰	۱۲۹,۴۳۴
۵	نوسازی و ساختمان تهران	ثنوسا	۳,۴۷۳,۲۲۵	۶,۰۶۵	۱۵,۹۵۰,۹۵۰	(۳۰۸,۰۸۵)
۶	سرمایه گذاری مسکن تهران	ثتران	۱,۹۲۳,۵۳۴	۷,۵۶۱	۹,۰۷۳,۲۰۰	۸۴,۸۴۶
۷	سرمایه گذاری ساختمان ایران	وساخت	۴,۶۴۴,۴۶۱	۱۹,۹۸۵	۲۱,۷۸۹,۵۶۶	(۱۵۲,۰۳۹)
۸	سرمایه گذاری مسکن پردیس	ثپردیس	۴,۷۷۳,۴۷۰	۱۵,۹۹۳	۲۲,۳۹۰,۲۰۰	۱۱۷,۲۵۴
۹	عمران و توسعه شاهد	ثعمرآ	۲,۴۲۸,۵۹۲	۶,۴۷۹	۸,۴۲۲,۷۰۰	۱۳۸,۰۸۸
۱۰	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان	کرمان	۱,۸۰۸,۳۳۳	۵۶,۳۹۱	۳۳,۸۵۱,۵۱۷	۸۹۸,۳۳۱
۱۱	سرمایه گذاری شاهد	ثشاهد	۶,۰۰۴,۸۶۸	۴,۲۵۷	۱۱,۵۲۲,۱۳۲	۶۶۱,۱۳۵
۱۲	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	ثغرب	۱,۹۱۸,۷۹۶	۵,۳۵۲	۴,۸۱۶,۸۰۰	۶۳,۱۶۳
۱۳	بین المللی توسعه ساختمان	ثاخذ	۱۶,۶۶۹,۸۸۶	۴,۱۵۲	۲۴,۹۱۲,۰۰۰	(۷۱۷,۹۷۳)
۱۴	شهر سازی و خانه سازی باغمیشه	ثباغ	۲,۴۴۵,۵۰۷	۷,۴۲۸	۹,۸۰۴,۹۶۰	۲۳۶,۳۰۳
۱۵	سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	ثرود	۱,۱۸۹,۵۵۷	۷,۳۲۹	۳,۶۶۴,۵۰۰	۲۱,۰۷۱
۱۶	آس پ	آس پ	۱,۴۶۵,۰۲۹	۴,۸۱۰	۳,۸۴۸,۰۰۰	(۵,۱۹۸)
۱۷	سرمایه گذاری مسکن الوند	ثالوند	۹۴۱,۷۹۰	۹,۰۷۰	۴,۵۳۵,۰۰۰	۱۴۴,۰۰۵
۱۸	سرمایه گذاری توسعه آذربایجان	و آذر	۲۶۲,۶۱۸	۳۳,۷۵۴	۳,۳۷۵,۴۰۰	(۱۸,۱۹۰)
۱۹	سامان گستر اصفهان	ثامان	۸۳۴,۴۱۷	۱۴,۵۶۰	۳,۲۳۱,۴۶۱	۱۲,۱۹۲
۲۰	توسعه شهری توس گستر	وتوس	۲,۷۷۶,۸۶۰	۵,۳۳۹	۸,۵۴۲,۴۰۰	۲۰۳,۴۷۴
	جمع		۶۱,۱۲۸,۶۲۱		۲۰۷,۴۰۹,۸۰۶	۲۵,۴۰۹,۱۶۹
	میانگین صنعت		۳,۰۵۶,۴۳۱		۱۰,۳۷۰,۴۹۰	۱,۲۷۰,۴۵۸



گزارش عملکرد اجتماعی شرکت

طراحی و پیاده سازی استانداردها

اخذ گواهینامه ISO 9001-2008 شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق همگام با آخرین دستاوردهای صنعتی و تکنولوژی و بهره گیری از امکانات نرم افزاری و سخت افزاری نسبت به طراحی ، ساخت ، فروش و خدمات پس از فروش در بخش مسکن فعالیت نموده و از این رو شرکت مصمم و متعهد به تحقق اهداف و سیاست های ذیل در جهت پیگیری و کنترل حوادث ، بیمه‌اری های شغلی ، پیامدهای نامطلوب زیست محیطی و نیز نگهداری و بهبود مستمر سیستم مدیریت یکپارچه HSE می باشد .

- ❖ اقدام مستمر در زمینه شناسایی خطرات ، ارزیابی ، مدیریت مؤثر ، و کاهش ریسک ها و جنبه های زیست محیطی؛
- ❖ پایش و ارزیابی و بهبود مستمر عملکرد فرآیندها و پیاده سازی سیستم مدیریت یکپارچه HSE؛
- ❖ حفظ کرامت ، سلامت و ارتقاء توانمندی نیروی انسانی بعنوان اصلی ترین سرمایه شرکت از طریق کنترل و پیشگیری از وقوع رویدادها؛
- ❖ ارتقاء فرهنگ بهداشت ، ایمنی و محیط زیست و ایجاد فضای ارتباطی باز و سازنده بین مدیریت ، کارکنان و ذینفعان ؛
- ❖ فراهم نمودن آموزش های لازم جهت ارتقاء سطح ایمنی و بهداشت؛
- ❖ افزایش سطح آگاهی و دانش HSE؛
- ❖ ملزم نمودن پیمانکاران در راستای تحقق اهداف مدیریت HSE؛
- ❖ حفاظت از منابع و تجهیزات و کاهش مصرف و استفاده بهینه از منابع و انرژی از طریق افزایش بهره وری شرکت با هدف مصارف و آلودگی محیط زیست .

اطلاعات آماری منابع انسانی

الف : ترکیب نیروی انسانی در پایان سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۳۹۸

ارقام به نفر

نوع قرارداد	عنوان شغل	دفتر شرکت	پروژه های شرکت	ردیف
نیم وقت معین	مهندس عمران و تاسیسات	۶	۵	۱۱
	تکنسین فنی و تاسیسات و برق	-	-	-
	کارشناس دفتر فنی و کنترل پروژه و کارشناس متره ، برآورد و کنترل کیفیت	۳	۲	۵
	مالی و دفاتر فروش	۱۰	-	۱۰
	امور اداری	۳	-	۳
	کارمند بارزگانی و انبار داران	۲	۵	۷
	کارمند پشتیبانی اداری (اپراتور تلفن ، کارگر خدماتی ، IT ، پیگیر امور اداری)	۱۱	۱	۱۲
	اپراتور ماشین آلات سنگین ، تاور ، پمپ بتن و بچینگ	-	۵	۵
	جمع کل	۳۵	۱۸	۵۳

مشاوران فنی و حقوقی و مالیاتی در قالب قرارداد مشاوره با این شرکت همکاری دارند.

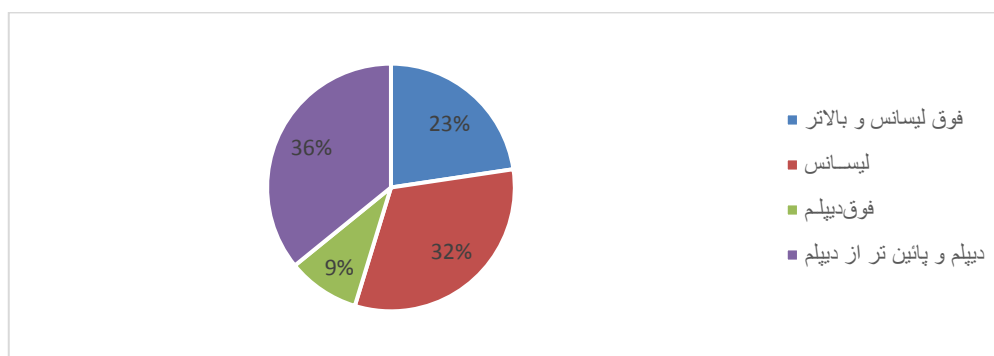


ارقام به نفر

ب: ترکیب نیروی انسانی از لحاظ تحصیلات، میانگین سنی و جنسیت

میانگین سنی	تحصیلات				تعداد در پایان دوره مورد گزارش			تعداد
	دیپلم و پائین تر از دیپلم	فوق دیپلم	لیسانس	فوق لیسانس و بالتر	جمع	زن	مرد	
۴۳	۱۹	۵	۱۷	۱۲	۵۳	۶	۴۷	

نمودار نیروی انسانی براساس تحصیلات



خلاصه گزارش عملکرد مالی و کارکنان

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	واحد	
%۹	%۹	درصد	نسبت گردش کارکنان
۲	۰	نفر	تعداد کارکنان استخدام شده طی سال
%۵	۰	درصد	نسبت گردش مدیران
%۱۰	%۱۰	درصد	نسبت تعداد کارکنان خانم به کل کارکنان
سلامتی و ایمنی			
۰	۰	-	تعداد تلفات کارکنان
۰	۰	-	تصادفات منجر به غیبت بیش از ۳ روز کارمند
سرمایه گذاری اجتماعی			
۰	۰	میلیون ریال	کمک های عام المنفعه (با اشاره به مصوبه مجمع عمومی مربوطه)
محیط زیست			
-	-	کیلوگرم	انتشار گاز CO2
۹۳۶۰	۸۴۳۰	لیتر	مصرف سوخت (بنزین)



خلاصه گزارش عملکرد اجتماعی و زیست محیطی

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	واحد	
اجتماعی			
۱	۱	دفتر	تعداد شعب و دفاتر
۵۶	۵۳	نفر	تعداد کل کارکنان
۱۰۰	۱۰۰	درصد	درصد کارکنان تمام وقت
۱۰۰	۱۰۰	نفر	تعداد مشتریان
اقتصادی			
۱۴۱.۵۹۹	(۱۵.۸۳۰)	میلیون ریال	سود(زیان) عملیاتی
۴۳.۷۴۹	(۴۴.۷۳۸)	میلیون ریال	سود(زیان) قبل از مالیات
-	-	میلیون ریال	سود نقدی
۳۵.۳۸۸	۱۸.۷۷۴	میلیون ریال	هزینه های عمومی اداری

۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	شرح
۲۷۸	۲۷۸	کیفیت افشا و اطلاع رسانی
۲۴۰ روز	۱۱۷	تعداد روزهای گشایش نماد
۲۳۲ روز	۱۱۷	تعداد روزهای معاملاتی
۲.۷۶	۰.۳۵	نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه

فصل سوم - مهمترین منابع، ریسک ها و روابط

منابع مالی در اختیار شرکت

در پایان دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ شرکت وجوه نقدی معادل ۱۸۶۸۶ میلیون ریال، سرمایه گذاری کوتاه مدت ۴۷.۸۹۹ میلیون ریال، دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها ۲۶۷۰.۰۳۳ میلیون ریال، موجودی املاک و سایر موجودی ها معادل ۱.۴۸۰.۹۹۷ میلیون ریال، پیش پرداخت ها ۶۰.۶۹۵ میلیون ریال، مجموع دارایی جاری معادل ۱.۸۷۵.۲۳۰ میلیون ریال و مجموع بدهی جاری ۷۵۶.۴۶۲ میلیون ریال داشته است.



گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) به منظور تأمین سطح بالایی از اعتماد ذینفعان، به شیوه مناسبی در طول همه فرآیندهای سازمان به شناسایی ریسک‌ها پرداخته و آنها را مدیریت می‌نماید. با توجه به آنکه صنعت ساختمان با سایر حوزه‌های اقتصاد ارتباط و همبستگی بالایی دارد، لذا نوسان و تغییرات در سایر حوزه‌های خرد و کلان اقتصاد جامعه، بر روی شرایط بازار در این صنعت تأثیرگذار بوده و همچنین در میزان فروش و سودآوری شرکت اثر گذار خواهد بود. از این رو برنامه ریزی لازم برای شناسایی ریسک‌های شرکت با رویکرد جامع در فرآیندهای کسب و کار، موجب امکان‌پذیری اخذ تصمیمات مناسب خواهد شد. سطح دیگری از ریسک که در سازمان‌های پروژه محور مورد توجه قرار می‌گیرد، ریسک‌های ذاتی مرتبط با سبد پروژه‌های شرکت می‌باشد که بایستی با بهره‌گیری از مطالعات جامع بازار، فرصت‌ها و تهدیدهای موجود در محیط خارجی سازمان و نیز با در نظر گرفتن نقاط قوت در زمینه‌های قابل بهبود داخلی سازمان، شناسایی و بررسی گردند.

ریسک سیستماتیک

- ❖ پیاده‌سازی سیاست انقباضی و رکود در بخش مسکن.
- ❖ حضور بخش خصوصی با بهای تمام شده پایین‌تر در اجرای پروژه‌ها.
- ❖ افزایش قیمت زمین به عنوان نهاده اصلی تولید بخش مسکن.
- ❖ افزایش نرخ سود سپرده بانکی توسط بانک‌ها به عنوان مهمترین رقیب صنعت مسکن در جذب سرمایه‌ها.
- ❖ حضور رقبای جدید در بازار و ضرورت توانمندسازی سازمان با توجه به نیاز مشتریان و توانمندی رقبا.
- ❖ عدم همسویی قوانین و سیاست‌های جاری در بخش‌ها با سیاست تولید انبوه.
- ❖ ریسک مربوط به عوامل بین‌المللی و یا تغییر مقررات داخلی.

ریسک غیر سیستماتیک

ریسک نقدینگی

شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی اقدام به متوازن سازی سبد دارایی‌های خود در حوزه مسکن نموده است.

با توجه به اینکه سیکل عملیاتی ساخت ساختمان حدود ۳ سال است، تأمین و مدیریت جریان نقدینگی پروژه از اهم موضوعات در این زمینه می‌باشد، بطوریکه یکی از مهمترین ریسک‌های موجود در صنعت ساختمان عدم مدیریت نقدینگی است. به همین دلیل شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی، به متوازن سازی سبد دارایی‌ها اقدام نموده است. انجام اقدامات زیر مصادیق این موضوع می‌باشد.

- ❖ تأمین مالی از طریق پیش فروش.
- ❖ کوچک سازی پروژه‌ها و تمایل به ساخت پروژه‌های زود بازده.
- ❖ مشارکت در ساخت.

ریسک رقابت:

افزایش تعداد شرکت‌های رقیب در حوزه ساختمان و حضور هلدینگ‌های ساختمانی بانک‌ها با منابع مالی در دسترس و حاشیه سود پایین صنعت به تبع افزایش عرضه به عنوان ریسک رقابتی شناسایی شده است. راهکار در نظر گرفته شده در خصوص این ریسک، تمرکز بر پروژه‌های خاص و شاخص می‌باشد.



ریسک نرخ بهره:

با توجه به تعامل بین شرکت و بانک‌ها مبنی بر ارائه تسهیلات (یکی از روشهای تأمین مالی) برای پروژه‌های شرکت، نوسان در نرخ بهره می‌تواند بر روی عملکرد شرکت تأثیر گذار باشد. البته در سال‌های اخیر با توجه به متنوع کردن روشهای تأمین مالی و کاهش ضریب تسهیلات در سبد تأمین مالی، شرکت اقدام به مدیریت ریسک در این حوزه نموده است. ❖ بازپرداخت تسهیلات از طریق انتقال به خریداران به جهت کاهش هزینه‌های مالی.

وضعیت سرمایه در گردش ارقام میلیون ریال

عنوان	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۶/۳۱	۱۳۹۷/۶/۳۱
دارایی‌های جاری	۱.۸۷۵.۲۳۰	۱,۷۸۸,۹۸۴	۱,۶۷۱,۲۸۵
بدهی‌های جاری	۷۵۶.۴۶۲	۶۸۰,۸۴۶	۶۵۴,۶۰۳
سرمایه در گردش	۱.۱۱۸.۷۶۸	۱,۱۰۸,۱۳۸	۱,۰۱۶,۶۸۲

ریسک تأخیر پروژه:

با توجه به اینکه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق یک شرکت تخصصی در زمینه اجرای پروژه‌ها می‌باشد، در نتیجه همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت، تأخیر در انجام پروژه‌ها است لذا عوامل مختلف ایجاد تأخیرات در پروژه‌ها در گزارشات سه ماهه ریسک شناسایی شده و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش لازم قرار می‌گیرد. از طرف دیگر ارتقاء مستمر دانش مدیریت پروژه و برنامه ریزی دقیق اجرای پروژه بر مبنای فرآیندهای مدیریت پروژه از الویت‌های اصلی شرکت است.

ریسک کیفیت محصولات:

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) در راستای چشم‌انداز خود مبنی بر پیشرو بودن در احداث واحدهای مسکونی، تجاری و اداری با دستیابی به رشد حداکثری، حفظ و بهبود کیفیت محصولات را لازمه دستیابی به چشم‌انداز تدوین شده خود میداند و در این راستا و در ادامه عملکردی که از بدو تأسیس در این زمینه داشته است همواره سعی نموده است که محصولی فراتر از استانداردهای مرجع به مشتریان خود عرضه نماید. چرا که یکی از عوامل تأثیر گذار جهت در دست داشتن بازار و حفظ مشتریان، شناسایی برند شرکت از طریق افزایش در کیفیت محصولات می‌باشد که مستقیماً با فروش و رشد درآمد ارتباط دارد.



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن شمال شرق
(سهام عام)

شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شماره ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

فصل چهارم - نتایج عملیات و چشم انداز و مهمترین معیارها و شاخص ها برای ارزیابی عملکرد

مطالبات

با توجه به مانده دریافتی های تجاری شرکت در پایان دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹، مدیریت شرکت انتظار دارد تا با وصول به موقع مطالبات و مدیریت وجه نقد، نسبت به تسویه تسهیلات مالی دریافتی و افزایش حجم تولید اقدام نماید.

موجودی املاک

با توجه به مخارج انجام شده جهت پروژه ها به دلیل شناسایی ۲۷۴.۷۳۵ میلیون ریال بهای تمام شده، سرفصل موجودی املاک مبلغ ۲۲.۶۳۵ میلیون ریال نسبت به ۱۳۹۸/۶/۳۱ کاهش داشته است.

سود سهام پرداختنی

مانده سود سهام پرداختنی در پایان دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ مبلغ ۱۶۷.۱۰۰ میلیون ریال می باشد که علیرغم پرداخت ۱.۲۱۶ میلیون ریال به دلیل تخصیص ۳۶۰۰ میلیون ریال سود سهام مصوب سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱ نسبت به پایان سال مالی ۱۳۹۸ به میزان ۲.۳۸۴ میلیون ریال افزایش داشته است.



پیش بینی عملکرد شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱

علی رغم پیش بینی احتمال رکود بازار مسکن در شش ماهه دوم سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱، تلاش هیأت مدیره بر آن است تا با اتکاء به مزیت رقابتی شرکت شامل برند معتبر، کیفیت ساخت و اعتماد مشتریان، پیش بینی می شود موارد فروش جدول صفحه زیر در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱ تحقق یابد:

پیش بینی دوره شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۶/۳۱						دوره میانی شش ماهه مالی منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹						تا پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۶/۳۱ (حسابرسی شده)						برآورد قیمت تمام شده کل پروژه	خالص زیر بنای کل پروژه	تعداد واحدهای کل پروژه	پروژه
برآورد قیمت تمام شده مطابق استاندارد ۲۹	برآورد فروش مطابق استاندارد ۲۹	کل بهاء واگذاری	متراز	تعداد واحد واگذاری	درصد پیشرفت	قیمت تمام شده مطابق استاندارد ۲۹	فروش مطابق استاندارد ۲۹	کل بهاء واگذاری	متراز	تعداد واحد واگذار شده	درصد پیشرفت	قیمت تمام شده مطابق استاندارد ۲۹	فروش مطابق استاندارد ۲۹	کل بهاء واگذاری	متراز	تعداد واحد واگذار شده	درصد پیشرفت				
۱۴۷,۶۲۷	۱۹۹,۷۵۷	۱۴۵,۵۳۸	۲,۰۱۵	۱۸	۸۶٪	۹۵,۷۷۶	۸۶,۵۴۷	۹۲,۵۳۲	۱,۲۹۸	۱۲	۷۰٪	۱۸۵,۴۹۲	۲۳۴,۱۱۷	۳۶۷,۰۷۰	۷,۲۰۱	۶۹	۶۴٪	۵۹۹,۶۵۴	۱۲۶۴۲	۱۱۶	آپاسای - مسکونی
۶۱,۵۰۸	۱۰۳,۷۰۹	۱۰۰,۹۸۹	۲,۰۲۶	۲۸	۱۰۰٪	۶۲,۵۶۸	۵۶,۱۷۳	۴۷,۸۹۱	۹۴۲	۱۲	۹۹٪	۱۷۳,۶۰۳	۲۱۰,۳۶۵	۲۲۱,۳۶۷	۷,۲۳۷	۸۸	۹۵٪	۳۲۳,۰۴۲	۱۰۲۰۴	۳۷۰	بهارستان - فاز یک
۲۹۰,۳۱۱	۳۲۱,۲۳۹	۲۰۷,۸۸۵	۴,۰۹۴	۵۴	۷۸٪	۹۹,۸۳۱	۱۱۴,۰۷۰	۲۶۱,۶۷۷	۴,۲۹۹	۵۰	۳۹٪	۳۴,۰۸۳	۴۴,۱۲۴	۱۴۵,۰۹۵	۲,۷۶۶	۳۱	۳۰٪	۷۹۵,۰۴۶	۱۵۵۹۵	۱۷۶	نسیم ۲
۵۳,۲۹۷	۶۸,۰۵۹	۸۶,۲۶۴	۱,۱۱۰	۱۷	۵۹٪	۸,۴۶۲	۱۲,۰۸۸	۴۶,۰۹۲	۴۹۷	۷	۲۶٪	۱,۰۵۶	۱,۷۹۲	۶,۵۳۳	۷۲	۱	۲۷٪	۱۵۲,۰۶۶	۲۱۹۱	۳۲	محیا
۶,۴۰۵	۱۷,۶۱۰	۱۷,۶۱۰	۲۲۴	۵	۱۰۰٪	۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰٪	۸۶,۸۴۱	۴۲۶,۲۲۲	۴۲۶,۲۲۲	۳,۰۳۷	۴۸	۱۰۰٪	۱۵۴,۶۰۹	۵۴۰۷	۵۳	کوهسنگی - تجاری
۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰٪	۸,۰۹۸	۵,۳۰۰	۵,۳۰۰	۵۸	۱	۱۰۰٪	۶۴,۷۶۱	۳۴,۳۵۷	۳۴,۳۵۷	۱۹۱	۲	۱۰۰٪	۱۲۱,۷۲۳	۴۱۶	۴	سعادت
۵۵۹,۱۴۸	۷۱۰,۳۷۴	۵۵۸,۲۸۶	۹,۴۶۹	۱۲۲		۲۷۴,۷۳۵	۲۷۴,۱۷۸	۴۵۳,۴۹۲	۷,۰۹۴	۸۲		۵۴۵,۸۳۶	۹۵۰,۹۷۷	۱,۲۰۰,۶۳۴	۲۰,۵۰۴	۲۳۹		۲,۱۴۶,۱۴۰			جمع



- هزینه عمومی و اداری تحقق یافته در شش ماهه اول سال مالی ۱۳۹۹ بالغ بر ۱۸.۷۷۴ میلیون ریال می باشد و برای شش ماهه دوم سال مالی ۱۳۹۹ با حدود ۲۵ درصد افزایش مبلغ ۲۳.۴۶۷ میلیون ریال برآورد می شود
- هزینه های مالی در شش ماهه اول سال مالی ۱۳۹۹ بالغ بر ۴۷.۵۹۷ میلیون ریال می باشد و برای شش ماهه دوم سال مالی ۱۳۹۹ مبلغ ۶۰.۷۴۷ میلیون ریال برآورد می شود.
- با توجه به اینکه بخش عمده ای از عملیات شرکت، فعالیت ساختمانی است لذا برای سال آتی مالیات عملکرد با اهمیتی برای شرکت وجود نخواهد داشت .
- به منظور تعیین تکلیف واحدهای تکمیل شده فروش نرفته، این شرکت در حال مذاکره جهت واگذاری واحدهای تجاری پروژه های امید ، کوهسنگی و سعادت می باشد لیکن به دلیل ریسک فروش واحدهای تجاری، واگذاری واحدهای مذکور در پیش بینی فروش لحاظ نشده است.

مشخصات فنی پروژه

پروژه	محل پروژه	کاربری	مساحت مفید کل پروژه	تعداد واحد کل پروژه	سهم شرکت
آپاسای (نگین)	مشهد-شهرک غرب	مسکونی	۱۲,۶۴۲	۱۱۶	۱۰۰٪
آپاسای (نگین)	مشهد-شهرک غرب	تجاری	۳,۹۰۲	۳۳	۱۰۰٪
بهارستان زاهدان	زاهدان-بلوار انقلاب	مسکونی	۳۰,۵۹۸	۳۷۰	۷۶٪
امید - تجاری	مشهد-اطراف حرم	اقامتی-تجاری	۱۳,۹۷۸	۳۵۷	۳۴.۵٪
یاس زاهدان فاز ۳	زاهدان-بلوار انقلاب	مسکونی	۲۳,۹۶۶	۲۹۲	۱۰۰٪
کوهسنگی	مشهد-اطراف حرم	تجاری	۵,۴۰۷	۵۳	۱۰۰٪
سعادت	مشهد-اطراف حرم	مسکونی-تجاری	۹,۲۶۱	۵۳	۴۴.۵٪
نسیم ۲	مشهد-شهرک غرب	مسکونی	۱۷,۳۲۸	۱۹۷	۱۰۰٪
محیا	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۴,۳۴۴	۶۴	۵۰٪
نارنج	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۳,۰۰۰	۴۱	۱۰۰٪
لاله	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۶,۳۲۵	۱۳۷	۶۷٪
خلیل	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۶,۰۱۷	۱۲۸	۶۸٪