



# شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

## گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲





صفحه

فهرست

- ❖ ماهیت کسب و کار ۴
- ❖ اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف ۲۷
- ❖ مهمترین منابع ، ریسک ها و روابط ۳۴
- ❖ نتایج عملیات و چشم انداز و مهمترین معیارها و شاخص ها برای ارزیابی عملکرد ۴۱

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 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 ۱۴۰۲/۰۹/۰۸ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

<u>اعضاء هیئت مدیره</u>	<u>نماینده</u>	<u>سمت</u>	<u>امضاء</u>
گروه سرمایه گذاری مسکن	آقای احمد هادی زاده	رئیس هیأت مدیره	
شرکت مهندسين مشاور سرمایه گذاری مسکن	آقای مجید توتونچی	مدیرعامل و نائب رئیس هیئت مدیره	
شرکت پارس مسکن سامان	آقای سید جمال الدین حسینی	عضو غیرموظف	
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	آقای سیدعلیرضا سیف زاده عمرانی	عضو غیرموظف	
شرکت پویا نوین پارس	آقای مهدی جهانی	عضو غیرموظف	

### مقدمه

گزارش تفسیری مدیریت ، یک عنصر مهم در اطلاع رسانی به بازار سرمایه، متمم و مکمل صورت های مالی است و باید همراه با صورت های مالی ارائه شود. گزارش تفسیری مدیریت درباره چشم انداز واحد تجاری و "سایر اطلاعاتی که در صورت های مالی ارائه نشده اند"، فراهم می کند و همچنین به عنوان مبنایی برای درک اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف بکار می رود. 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.



# فصل اول:

## ماهیت کسب و کار

## ماهیت کسب و کار

### جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

استفاده از هر کالا و خدماتی می‌تواند دو جنبهٔ مصرفی و سرمایه‌گذاری داشته باشد و مسکن به طور معمول و در اکثر کشورها دارای هر دو بعد مصرفی و سرمایه‌گذاری است. احاد اقتصادی مسکن را نه تنها به عنوان محل سکونت، بلکه به عنوان ابزار پس انداز بلندمدت نگاه می‌کنند. تصمیم‌گیری در مورد مسکن به میزان درآمد جاری و آتی هر خانوار وابسته است. بدین ترتیب، نوعی جانشینی بین دوره‌ای در نحوهٔ مصرف خانوار رخ می‌دهد، و از آنجا که مسکن سهم بالایی در هزینه‌های خانوار دارد، سبد کالایی خانوار را برای دوره‌ای طولانی دچار دگرگونی می‌کند.

در دهه گذشته، بعد سرمایه‌گذاری مسکن وجه پررنگ تری یافته است. این بعد سوداگرانه به همراه نوسانات قیمتی شدید به خصوص در بخش زمین شرایط ویژه‌ای را بر این بازار حاکم کرده است. نگهداری مسکن به عنوان دارایی برای بهره‌مندی از درآمد اجاره و عمدتاً برای عایدی سرمایه‌ای سبب شده تا تقاضای مسکن در کنار طلا، ارز و محصولات بازار سرمایه، سهم زیادی از تقاضای دارایی‌های سرمایه‌ای را داشته باشد. از دیگر دلایل این امر، حضور کم‌رنگ دولت در بخش مسکن و نبود نظام مالیاتی مؤثر در این بخش است. فقدان نظام مالیاتی کارآمد، مسکن را به محل سرمایه‌گذاری جذاب با نرخ بازده بالا تبدیل کرده است. توسعه نیافتگی بازار مالی کشور در ارائهٔ محصولات مناسب مدیریت ثروت و حفظ ارزش دارایی اشخاص عامل دیگری است که سرمایه‌گذاران را ناگزیر به سمت بازارهایی هم‌چون بازار مسکن سوق می‌دهد. این سهم زیاد تقاضا سبب شده تا مسکن از تحولات و نوسانات اقتصاد کلان تأثیر زیادی بپذیرد.

از دیگر ویژگی‌های مهم مسکن، روابط پسینی و پیشینی گستردهٔ آن با بخش‌های مختلف صنعت است؛ در مرحلهٔ ساخت مسکن صنایع بسیار زیادی فعال می‌شوند. در صورت افول سرمایه‌گذاری در بخش مسکن، این صنایع با مزاد عرضه روبرو می‌شوند. از طرف دیگر، از آنجا که بخش عمده‌ای از افراد با مهارت کم در بخش مسکن شاغل هستند، افول سرمایه‌گذاری و رکود ساخت و ساز باعث افزایش نرخ بیکاری می‌شود.

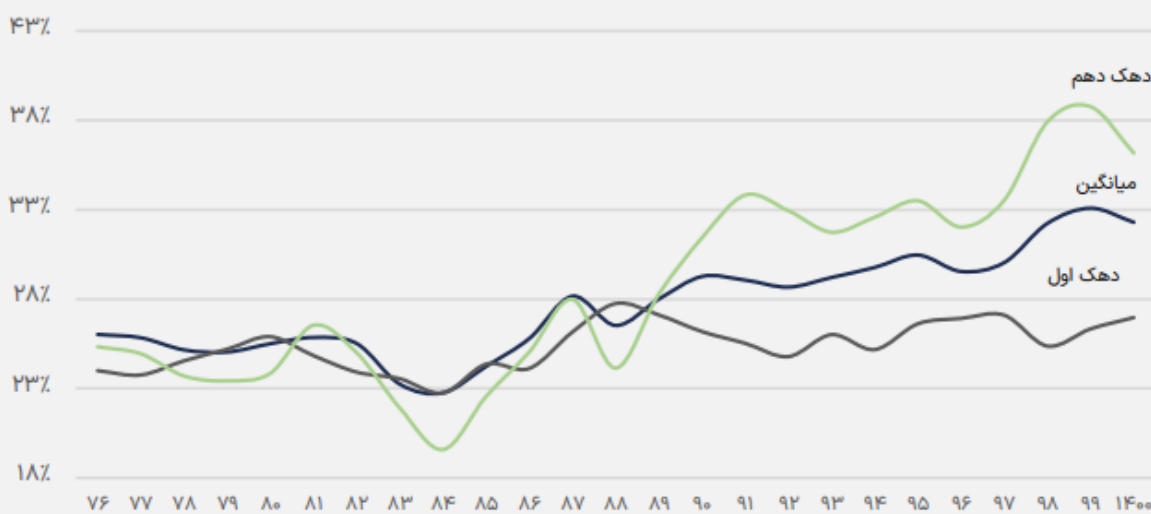
بر اساس آمار بانک مرکزی، تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه و (به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵) از ۱۱۱۵۴٫۲ هزار میلیارد ریال در نه ماهه سال ۱۴۰۰ به ۱۱۵۶۹٫۳ هزار میلیارد ریال در نه ماهه سال ۱۴۰۱ افزایش یافته است. نتایج مقدماتی حاصل از بررسی روند تحولات ارزش افزوده فعالیت‌های اقتصادی حاکی از برآورد رشد اقتصادی ۳٫۷ درصدی برای نه ماهه سال ۱۴۰۱ می‌باشد. ارزش افزوده بخش ساختمان در شش ماهه نخست سال ۱۴۰۱ به قیمت پایه و به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵، نزدیک به ۱۷۰ هزار میلیارد ریال بوده که بیانگر رشد ۳٫۵ درصدی نسبت به دوره مشابه سال قبل است. سهم بخش ساختمان از کل تولید ناخالص داخلی کشور حدود ۴٫۰۹ درصد است. ارزش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مناطق شهری به قیمت‌های جاری طی نه ماهه سال ۱۴۰۱ نسبت به دوره مشابه سال قبل ۳۴٫۳ درصد افزایش یافته است که با اعمال شاخصهای قیمت متناظر و تعدیل رقم مذکور، نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ معادل ۲٫۱ درصد برآورد می‌گردد. در نهایت با در نظر گرفتن این رقم و ارزش افزوده ساختمانهای دولتی، نرخ رشد بخش ساختمان به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۵ طی دوره زمانی مذکور ۰٫۶ درصد برآورد می‌شود.

## سهام هزینه مسکن

مسکن یکی از اساسی‌ترین نیازهای هر خانوار است. این کالای ضروری، فاقد جانشین است و تقاضای مسکن روند باثباتی دارد، به گونه‌ای که به طور میانگین ۳۵ درصد از هزینه‌های خانوارهای شهری و ۱۷ درصد از هزینه‌های خانوارهای روستایی و به طور میانگین ۳۲ درصد از هزینه‌های هر خانوار ایرانی را در سال ۱۴۰۰ تشکیل می‌دهد. این در حالی است که در بین کشورهای توسعه یافته، این سهم به طور میانگین حدود ۲۰ درصد می‌باشد.

شکل ۱ تغییرات سهم هزینه‌های مرتبط با مسکن هر خانوار شهری را از کل هزینه‌های خانوار برای دهک اول و دهم نشان می‌دهد. همان‌گونه که مشخص است، از میان دهه ۸۰، سهم هزینه مسکن به طور میانگین برای همه خانوارها افزایش یافته است، اما این افزایش در دهک دهم بیشتر از دهک اول است. این امر نشان دهنده اولویت دادن خانوارها به هزینه‌های ضروری خوراک در شرایط محدودیت بیش از پیش بودجه خانوار است. به گونه‌ای که سهم هزینه خوراکی‌ها برای دهک اول از کم‌تر از ۴۰ درصد در سال‌های انتهایی دهه ۸۰ به حدود ۴۰ درصد در سال‌های اخیر افزایش یافته است. به بیان دیگر خانوارهای دهک‌های کم درآمد در بده بستان برای پیشینه کردن مطلوبیت خود در شرایط کاهش درآمد حقیقی، ناگزیر کیفیت سکونت خود را کاهش داده‌اند. در حالی که دهک‌های برخوردارتر در مواجهه با افزایش هزینه سکونت، آزادی عمل مناسب‌تری برای حفظ یا ارتقای سکونت در سبب هزینه‌های خود نشان داده‌اند. چنین روندی بیانگر شکاف طبقاتی بیشتر و تفاوت‌های درآمدی عمیق‌تر در دهه ۹۰ در ایران است.

شکل ۱. سهم هزینه مسکن از بودجه خانوار شهری



منبع: داده‌های طرح هزینه و درآمد مرکز آمار

## استطاعت خرید مسکن

شاخص توان پذیرش مسکن را می‌توان از تقسیم متوسط قیمت مسکن به درآمد سالانه خانوار برآورد کرد. این شاخص که شاخص دسترسی به مسکن نیز نامیده می‌شود، نشان می‌دهد که چه مدت نیاز است با اختصاص کل درآمد سالانه خود، یک واحد مسکونی شهری به مساحت ۸۰ متر مربع را خریداری نمایند. با توجه به گزارش اطلاعات قیمت و اجاره مسکن، شرق کشور (زمستان ۱۴۰۰) و چکیده نتایج طرح آمارگیری هزینه و درآمد خانوارهای

شهری مرکز آمار در سال ۱۴۰۰ این شاخص برای شهر تهران برابر با ۱۸/۵ محاسبه شده است. در حالی که این شاخص در سال ۱۳۹۱ برابر ۹/۱ بوده است.

زمان انتظار برای خانه دار شدن را معمولاً بر اساس پس انداز یک سوم از درآمد خانوار محاسبه می‌کنند. بر این اساس برای هر خانواده تهرانی به طور متوسط ۵۵ سال طول می‌کشد تا امکان خرید یک واحد مسکونی را پیدا کنند. مشخص است این دوره به مراتب فراتر از طول دوره فعالیت شغلی رایج کشور است.

برای دیگر شهرهای کشور نیز این شاخص کمتر از تهران، اما همچنان بسیار بالا است و از مقدار مطلوب فاصله دارد. توجه شود با توجه به کاهش شدید درآمد واقعی خانوارها در سال‌های اخیر، در عمل پس انداز یک سوم درآمد برای بسیاری از خانوارها به سادگی میسر نیست.

### تولید در بخش ساختمان

مسکن مهم‌ترین جزء بخش ساختمان در حساب‌های ملی است؛ بنابراین با نگاه به تحولات بخش ساختمان میتوان تصویری اولیه و کلی از تحولات بخش مسکن به دست آورد. داده‌های آماری نشان می‌دهد در دهه‌های گذشته ارزش افزوده بخش ساختمان هم حرکتی بسیار بالایی با تولید ناخالص داخلی دارد و به طور متوسط حدود ۷ درصد آن را تشکیل می‌دهد. به رغم هم‌حرکتی بالا، نوسان بخش ساختمان به طور طبیعی به مراتب بیش از نوسانات تولید ناخالص داخلی است.

در دهه اخیر شاهد افول سهم ساختمان در اقتصاد ملی بوده‌ایم، به گونه‌ای که از سال ۱۳۹۰ تا انتهای ۱۴۰۰ بخش ساختمان به طور متوسط حدود ۴ درصد از تولید ناخالص داخلی را تشکیل می‌دهد؛ این در شرایطی است که یک اقتصاد در این دوران رشد بسیار اندکی را (به طور متوسط سالانه کمتر از ۱ درصد) تجربه کرده است. در آمارهای منتشر شده برای دو فصل ابتدایی سال ۱۴۰۱ نیز به رغم آن که تولید ناخالص داخلی (حتی بدون احتساب نفت) و ارزش افزوده گروه صنایع و معادن (که بخش ساختمان در آن قرار دارد) همگی نسبت به دو فصل نخست سال ۱۴۰۰ افزایش نشان می‌دهند، اما در بخش ساختمان با رشدهای منفی روبه‌رو هستیم، و هنوز نسبت به سطح فعالیت این بخش در سال ۱۳۹۰ نیز کاهش چشم‌گیری مشاهده می‌شود.

### سرمایه‌گذاری بخش خصوصی

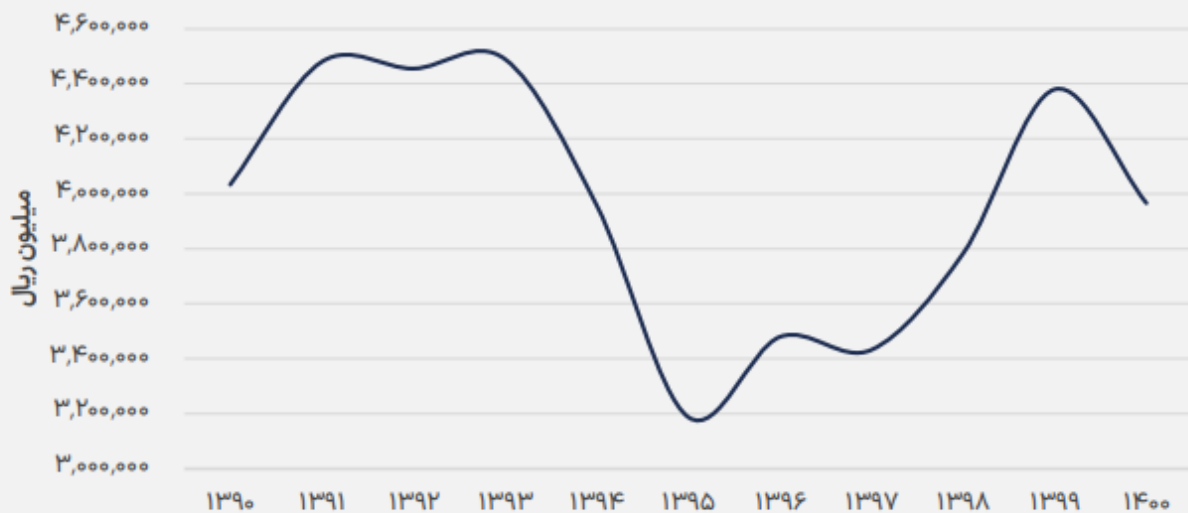
به دلیل کنترل قیمت‌ها در بازار کالا، سرکوب مالی در بازار پول و دخالت کمتر دولت در بازار مستغلات، و هم‌چنین خلاء ابزارهای مالی مناسب برای مدیریت ثروت در بازار سرمایه کشور، مسکن به صورت عمومی همواره محل مناسبی برای سرمایه‌گذاری و پس انداز فعالان اقتصادی بوده است. فضای اقتصاد کلان هم نقش مهمی در تحولات بازار مسکن دارد.

به طور معمول با افزایش بی‌ثباتی در سطح اقتصاد کلان، بازار مسکن دچار اختلال و بی‌ثباتی در قیمت‌ها می‌شود.

به دلایل متعدد از جمله عدم ثبات اقتصاد کلان، تحریم‌های اقتصادی و عدم تعامل پایدار و متوازن با جهان، عدم تأمین مالی کارآمد بخش صنعت و حکمرانی ضعیف، فعالان بخش خصوصی بیشترین سرمایه‌گذاری را در بخش مسکن انجام داده‌اند. البته به دلیل عمق کم ابزارهای مالی در ایران، سرمایه‌گذاری در بازار مسکن نیاز به حداقل سرمایه‌گذاری بالایی دارد. از این رو، فعالان بازار سرمایه‌گذاری مسکن قشر محدودی هستند و امکان ورود به بازار سرمایه‌گذاری مسکن برای عموم فراهم نیست.

شکل ۲ سرمایه‌گذاری بخش خصوصی را در ساختمان‌های مناطق شهری به قیمت ثابت سال ۱۳۹۰ نشان می‌دهد. سرمایه‌گذاری در واحدهای مسکونی قسمت عمده سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مناطق شهری را تشکیل می‌دهد. مشاهده می‌شود به طور کلی از میانه دهه نود شمسی، سطح سرمایه‌گذاری به طور محسوسی نسبت به سال‌های ابتدایی دهه کاهش یافته است، به گونه‌ای که بیشینه سرمایه‌گذاری در نیمه دوم دهه (سال ۱۳۹۹) هم چنان از سال‌های ۱۳۹۱ تا ۱۳۹۳ کمتر است.

شکل ۲. سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مناطق شهری به قیمت سال ۱۳۹۰



منبع: بانک مرکزی

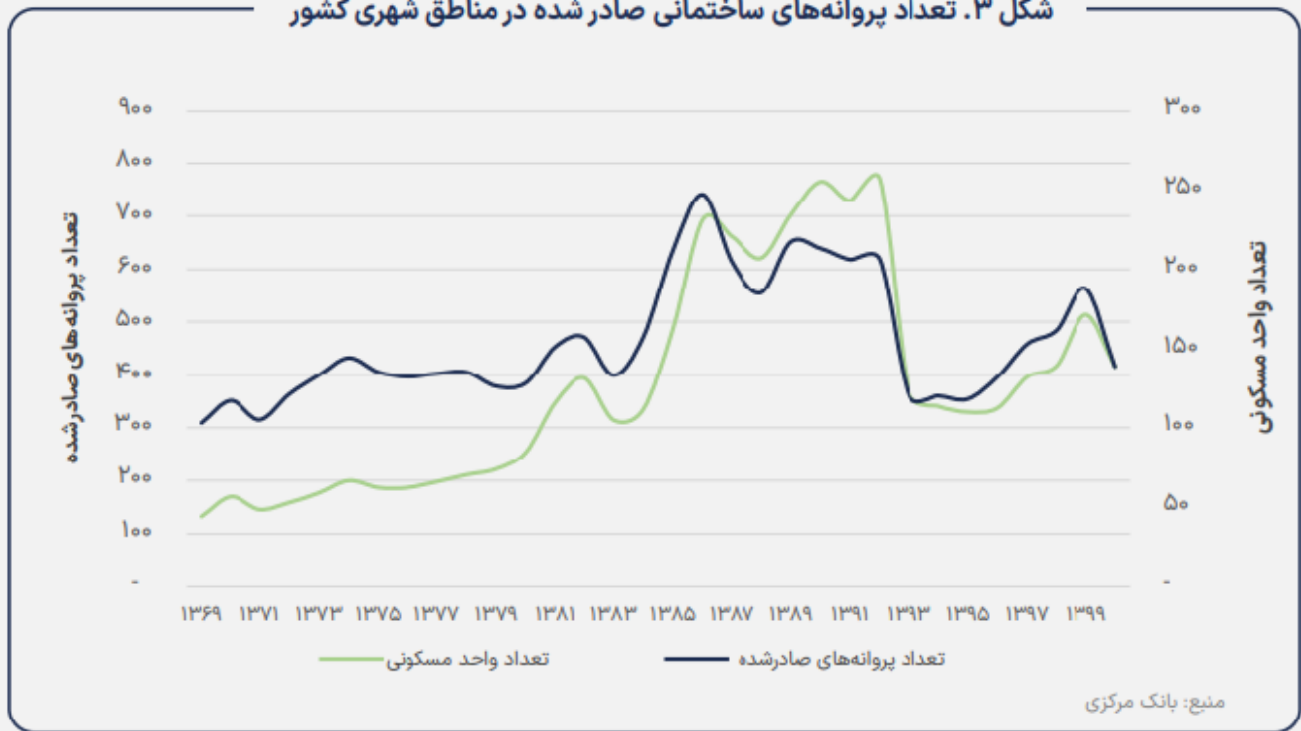
## شرایط عرضه ساختمان

آمار پروانه‌های صادرشده توسط شهرداری‌های کشور در شکل ۳ نشان داده شده است. کاهش تعداد پروانه‌های صادره و تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه از سال ۱۳۹۳ به بعد مشهود است. اما برای ارزیابی دقیق‌تر این کاهش توجه به رفتار غیرمتعارف پروانه‌های صادره در دوره ۱۳۸۵ تا ۱۳۹۲ ضروری است. چرا که می‌توان افت شدید پروانه‌های صادره پس از سال ۱۳۹۲ را پاسخ به عرضه مازاد صورت گرفته در این دوران و هم‌چنین بازگشت به روند پیش از آن در نظر گرفت. کاهش آمار پروانه‌ها در سال ۱۴۰۰ نیز نسبت به سال ۱۳۹۹ نشان‌دهنده کاهش تمایل به سرمایه‌گذاری در ساخت است. این کاهش تمایل می‌تواند دلایل متعددی داشته باشد، از جمله:

- فضای عمومی نامناسب برای سرمایه‌گذاری ناشی از تداوم نااطمینانی‌ها و ریسک‌های کلان فراتر از بخش ساختمان.
- دشواری در فروش ناشی از کوچ اجباری عمده متقاضیان مصرفی از بازار خرید به بازار اجاره که پیش‌تر مورد اشاره قرار گرفت.
- رشد پروانه‌ها در سال ۱۳۹۹ را نیز می‌توان ناشی از افزایش امیدواری سرمایه‌گذاران به حل و فصل مذاکرات با قدرت‌های جهان دانست، هرچند کم‌رنگ شدن امیدها، منجر به تعدیل مورد اشاره در سال ۱۴۰۰ شد.

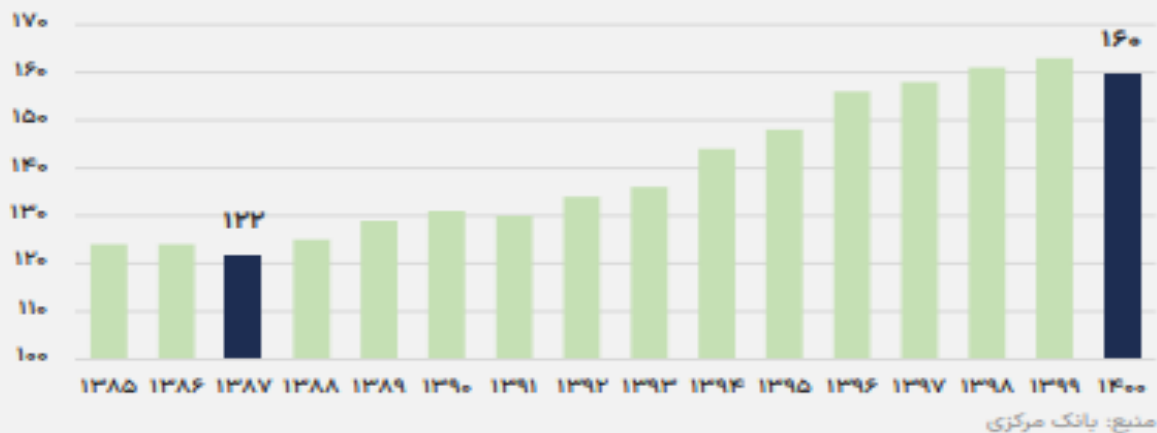


شکل ۳. تعداد پروانه‌های ساختمانی صادر شده در مناطق شهری کشور



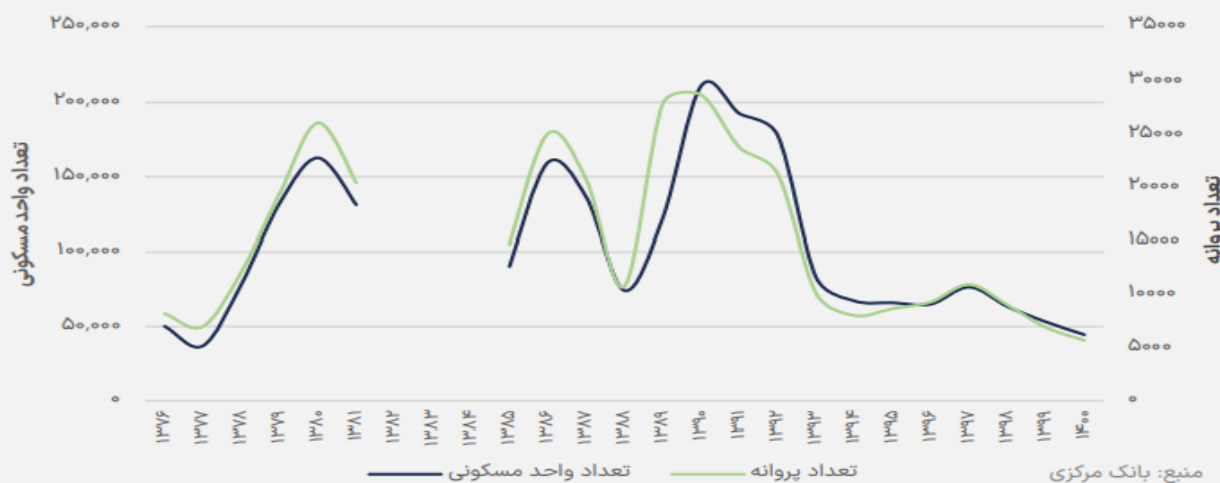
هم زمان با تحولات مورد اشاره در آمار پروانه‌ها، اتفاق مهم دیگری که در سمت عرضه مسکن رخ داده، افزایش سطح زیربنای مسکن‌های ساخته شده است. هرچند اثبات این ادعا در آمار پروانه‌های ساختمانی نیز ممکن است، اما متوسط زیربنای واحدهای تکمیل شده (شکل ۴) به خوبی این موضوع را نشان دهد. متوسط زیربنای واحدهای تکمیل شده با روندی تقریباً منظم، از کمتر از ۱۲۵ متر مربع در سال‌های میانه دهه ۸۰ به ۱۶۰ متر مربع در سال ۱۴۰۰ رسیده است. این روند، آشکارا با کاهش قدرت خرید متقاضیان مصرفی در تعارض است، اما با تمایل به ساخت واحدهای بزرگ‌تر ناشی از وجود متقاضی در این بخش از بازار سازگار است. شاهد این مدعا را می‌توان در گزارش‌های بانک مرکزی از تحولات شهر تهران یافت که نشان می‌دهد به رغم کاهش سهم معاملات واحدهای میان‌متراژ و با قیمت‌های متوسط در این شهر، معاملات واحدهای بزرگ‌متراژ و لوکس هم چنان سهم مناسبی از معاملات را به خود اختصاص می‌دهد.

شکل ۴. متوسط زیربنای واحدهای مسکونی تکمیل شده در مناطق شهری کشور



شکل ۵ آمار پروانه های صادر شده برای شهر تهران را نشان می دهد. همان گونه که در شکل مشخص است، تعداد پرونده های صادر شده در سال ۱۳۹۳ افت شدیدی داشته است. در بررسی آمار پروانه های کل کشور هم اشاره کردیم که با توجه به آمار بالای پروانه ها (مازاد عرضه) در سال ها انتهایی دهه ۸۰ و ابتدای دهه نود، بخشی از این کاهش در آمار پروانه ها طبیعی به نظر می رسد. اما تداوم روند کاهش، به ویژه در سال های اخیر نگران کننده شده است. آمار پروانه ها در سال ۱۴۰۱ نیز نشان دهنده تداوم این روند نامطلوب است. در ۱۰ ماهه نخست سال ۱۴۰۱ به رغم تمهیدات و مشوق های جدید شهرداری تهران، تعداد واحدهای مسکونی در پروانه های صادره ۳۲/۹۸۳ واحد پیش بینی میشود که نسبت به مدت مشابه در سال ۱۴۰۰ حدود ۶ درصد کاهش نشان می دهد.

شکل ۵. پروانه های ساختمانی صادر شده در شهر تهران



مقایسه آمار تعداد واحدهای مسکونی در پروانه های شهر تهران در سال های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ با آمار دهه ۷۰ نشانه ای از عرضه و سرمایه گذاری ناکافی در بازار مسکن شهر تهران به شمار می رود، و در آینده پاسخ به افزایش تقاضای احتمالی دشوارتر و بازار ملتهب تر خواهد شد.

## تحولات بازار مسکن تهران (مطابق داده های بانک مرکزی)

بازار مسکن تهران مهم ترین بازار مسکن کشور است. شکل ۶ تعداد خرید و فروش واحدهای مسکونی و میانگین قیمت معاملاتی هر مترمربع مسکن را در شهر تهران نشان می دهد. هم چنین آمار و اطلاعات معاملات تهران از تیر ماه ۱۴۰۱ تا آذر ماه ۱۴۰۱ به صورت زیر می باشد:

تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در تیرماه سال ۱۴۰۱ به حدود ۱۰/۳ هزار فقره رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱۰۳٪ درصد افزایش نشان میدهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۴۱۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۸/۸ درصد افزایش داشته است. بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در تیرماه سال ۱۴۰۱ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۳۰/۱ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند

تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در مردادماه سال ۱۴۰۱ به حدود ۷/۸ هزار فقره رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴۲/۳ درصد افزایش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۴۲۷/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۸٪ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در مردادماه سال ۱۴۰۱ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۹ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند.

تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در شهریور ماه سال ۱۴۰۱ به حدود ۶/۰ هزار فقره رسید که نسبت به ماه گذشته ۲۲/۵ درصد افزایش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران ۴۳۲/۳ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۳۶/۳ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در مردادماه سال ۱۴۰۱ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۴ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند.

تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در مهر ماه سال ۱۴۰۱ به حدود ۵/۴ هزار فقره رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۱ درصد کاهش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۴۲۱/۲ میلیون ریال بوده که نسبت به ماه مشابه سال گذشته ۳۸/۲ درصد افزایش داشته است.

بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در مردادماه سال ۱۴۰۱ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۶ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند.

تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در آبان ماه سال ۱۴۰۱ به حدود ۸/۰ هزار فقره رسید که نسبت به ماه مشابه سال گذشته ۹/۶ درصد افزایش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۴۶۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴۵/۹ درصد افزایش داشته است.

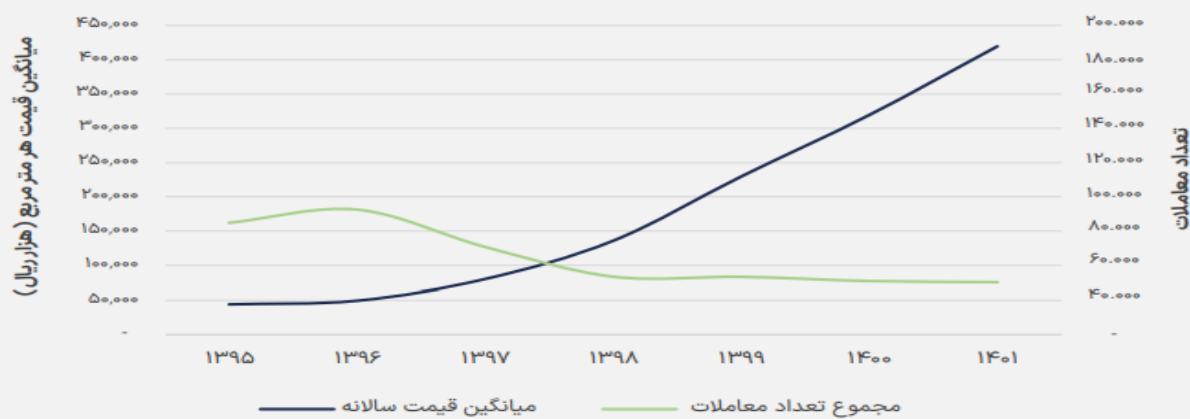
بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در مردادماه سال ۱۴۰۱ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۸/۴ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند.

تعداد معاملات انجام شده در شهر تهران در آذر ماه سال ۱۴۰۱ به حدود ۱۰/۲ هزار فقره رسید که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴/۲ درصد افزایش نشان می دهد. در این ماه متوسط قیمت فروش یک متر مربع زیربنای واحدهای مسکونی معامله شده در شهر تهران معادل ۴۸۰/۷ میلیون ریال بود که نسبت به ماه مشابه سال قبل ۴۷/۵ درصد افزایش داشته است.



بررسی توزیع تعداد واحدهای مسکونی معامله شده در مردادماه سال ۱۴۰۱ در شهر تهران به تفکیک عمر بنا حاکی از آن است که واحدهای تا ۵ سال ساخت با سهم ۲۹ درصد بیشترین سهم را به خود اختصاص داده اند.

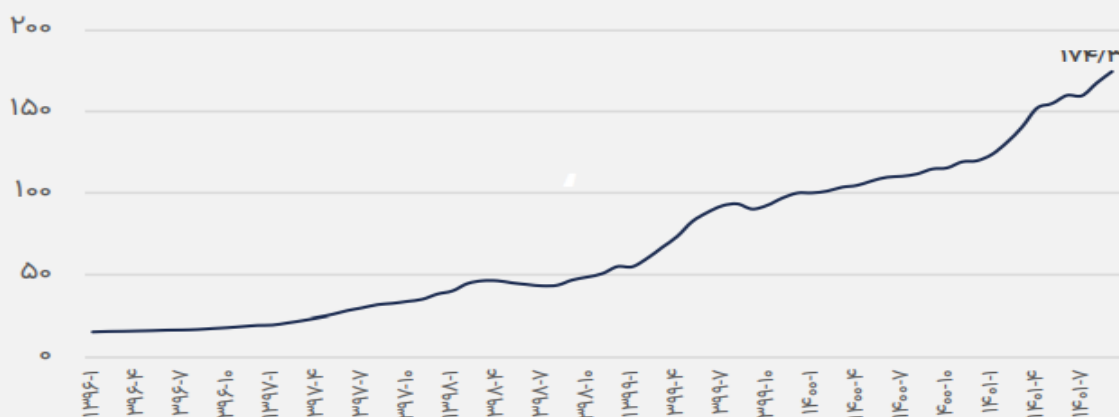
شکل ۶. قیمت هر مترمربع و تعداد معاملات مسکن در شهر تهران



منبع: اطلاعات سامانهٔ املاک و مستغلات کشور و گزارش بانک مرکزی. داده‌های سال ۱۴۰۱ تا انتهای آذرماه محاسبه شده است.

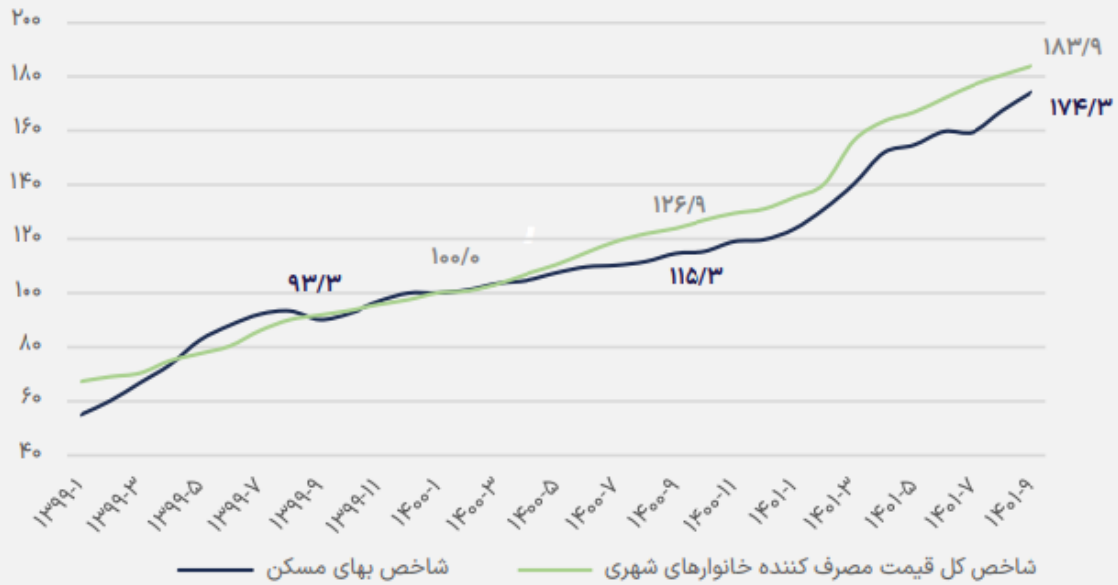
آن چه در این دوران قابل تأکید است، هم حرکتی بالای بهای مسکن با نرخ ارز است، به گونه ای که از فروردین تا آبان ۱۳۹۹ این دو متغیر رشد های بسیار مشابهی را ثبت کردند. با توجه به لختی ذاتی بازار مسکن در پاسخ به ریسک ها و تحولات اقتصاد کلان، تحول اخیر بسیار قابل توجه و نشان دهندهٔ تغییر رفتار بازیگران و افزایش آگاهی معامله گران نسبت به تأثیرات تحولات اقتصاد کلان است.

شکل ۷. شاخص قیمت مسکن شهر تهران (روش هدانیک) (فروردین ۱۴۰۰ = ۱۰۰)

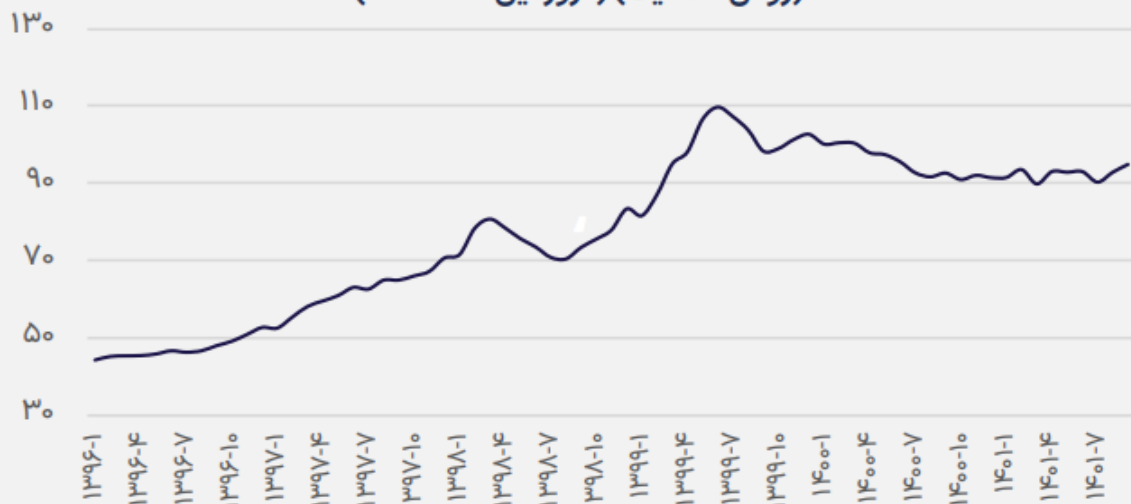


از آذر سال ۱۳۹۹ تا کنون هم چنان ریسک های کلان اقتصاد عامل اصلی تعیین کنندهٔ تحولات بازار مسکن به شمار می رود، هرچند این دوران خود به دو دوره قابل تفکیک است: در حدود یک سال نخست از زمان روی کار آمدن بایدن در آمریکا، هم چنان امیدها برای تعیین تکلیف مناسب برجام و تعامل با قدرت های جهانی وجود داشت. بنابراین با جا ماندن رشد بهای مسکن از تورم عمومی، بهای واقعی مسکن اندکی کاهش یافت. (شکل ۸) ما در ماه های اخیر به تدریج با رنگ باختن امیدها از دستیابی به توافقی سودمند در کوتاه مدت، فشار عوامل بیرونی برای افزایش بهای دارایی ها مؤثر واقع شده است.

شکل ۸. مقایسه شاخص بهای مسکن با شاخص قیمت مصرف‌کننده



شکل ۹. شاخص قیمت واقعی (تعدیل‌شده با تورم عمومی) مسکن شهر تهران (روش هدانیک) (فروردین ۱۴۰۰ = ۱۰۰)

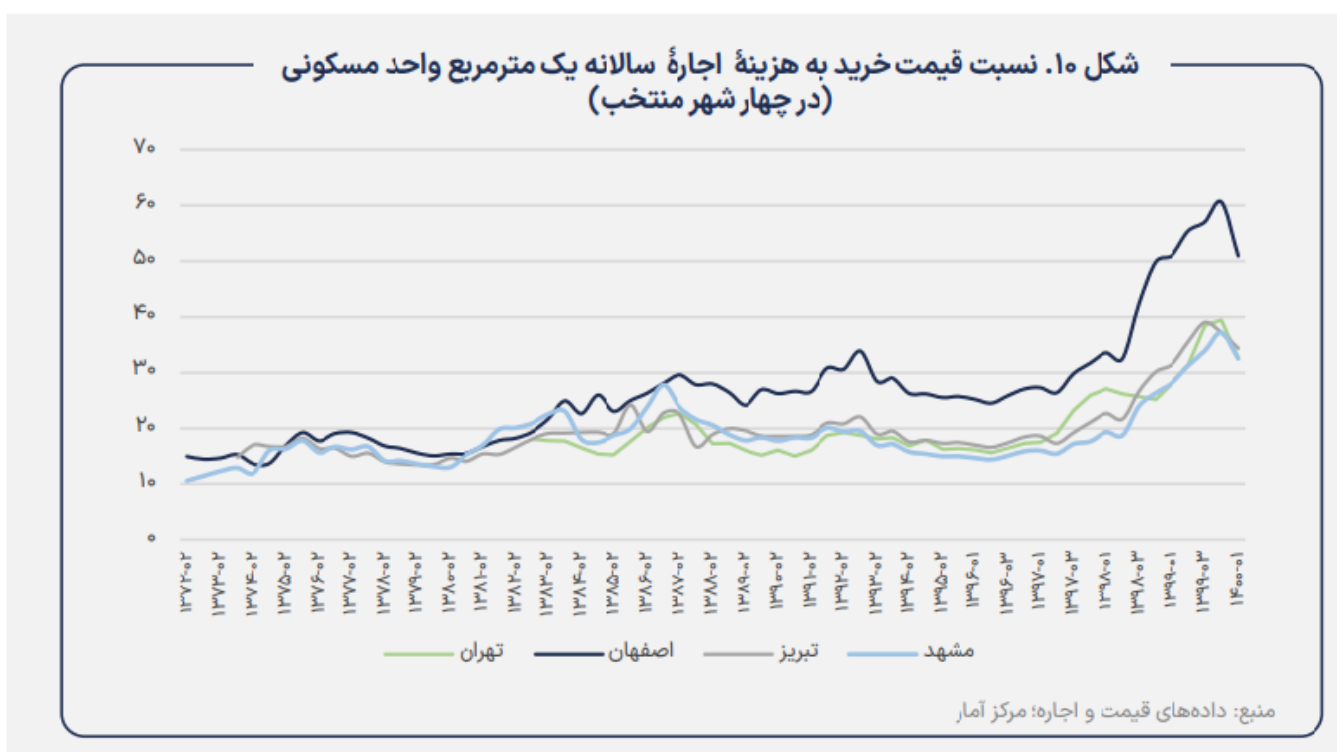


نسبت قیمت به اجاره

نسبت قیمت خرید به هزینه اجاره سالانه یک متر مربع واحد مسکونی، شاخصی مهم برای بررسی وضعیت مسکن است. هرچقدر این نسبت پایین تر باشد، برای مصرف‌کننده مسکن، خرید واحد مسکونی به صرفه تر است؛ هرچه این نسبت بالاتر باشد، اجاره صرفه بیشتری خواهد داشت. روند صعودی این شاخص برای اکثر شهرهای بزرگ ایران به ویژه در سال‌های انتهایی دهه نود، مؤید

این نکته است که مسکن در حال حاضر بیشتر یک دارایی است که با اهداف سوداگری خرید و فروش می‌شود و این معاملات، نیاز مصرفی را پاسخ نمی‌دهد. این روند صعودی در شکل ۱۰ نشان داده شده است.

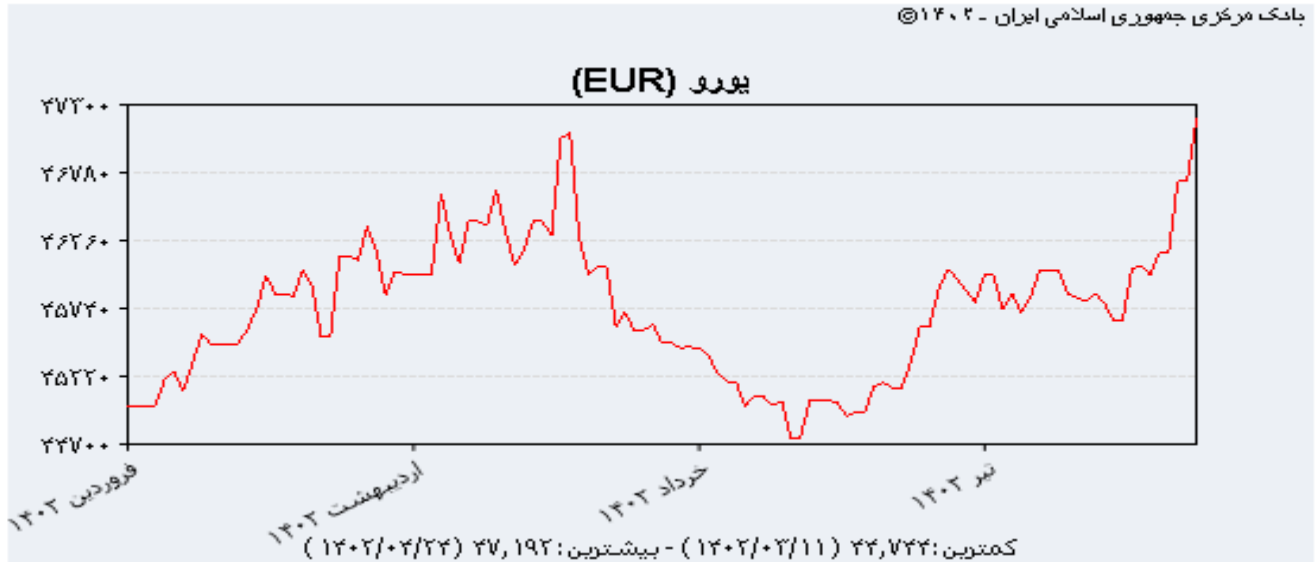
بالا بودن این نسبت برای شهر اصفهان از شهر تهران خود نکته جالبی است، چرا که به دلیل قیمت بالاتر زمین در تهران، نسبت بالا تر به معنای عدم امکان دریافت اجاره های بالاتر در اصفهان است. فرض کنیم که قیمت زمین می‌تواند موضوع سفته بازی باشد، اما مبلغ اجاره در عرض چنین رویدادی نیست، و درآمدهای محدود مستأجران ناممکن ساخته که نرخ رشد اجاره به اندازه نرخ رشد قیمت مسکن باشد. به بیان دیگر، خرید و فروش مسکن سوژه سرمایه گذاری بوده است، در حالی که اجاره صرفاً به عنوان دارایی، قیمت مسکن می‌تواند جهش های چشم گیری داشته باشد، اما به دلیل محدودیت درآمد، اجاره مسکن نمی‌تواند متناسب با آن رشد کند.



از زاویه ای دیگر، بهای مسکن را می‌توان نتیجه ارزش گذاری جریان اجاره ادعایی مسکن برای امروز و دوره های آتی در نظر گرفت. در این صورت، نسبت بها به اجاره از شرایط و فضای عمومی سرمایه گذاری بسیار تأثیر می‌پذیرد. بسته به ارزیابی نرخ عمومی بازدهی سرمایه گذاری در بازارهای مختلف، سرمایه گذاران حاضرند، امروز بهای بیشتر یا کم تری برای جریان اجاره مورد انتظار بپردازند. از این منظر، نسبت بالای بها به اجاره در بازار مسکن با فضای امروز سرمایه گذاری کشور سازگار است و نشانه ریسک های بالا و فضای نامناسب کشور برای سرمایه گذاری است. با توجه به فضای تورمی کشور و نااطمینانی سرمایه گذاری های بلندمدت، سرمایه گذاران حاضر هستند امروز بهای بیش تری برای سرمایه گذاری در بازار ملک و دریافت جریان کم ریسک اجاره بپردازند. در صورت تلطیف و عادی سازی شرایط در بلندمدت، انتظار عمومی آن است که فضای عمومی و نرخ های بازدهی سرمایه گذاری نیز بهبود یابد.

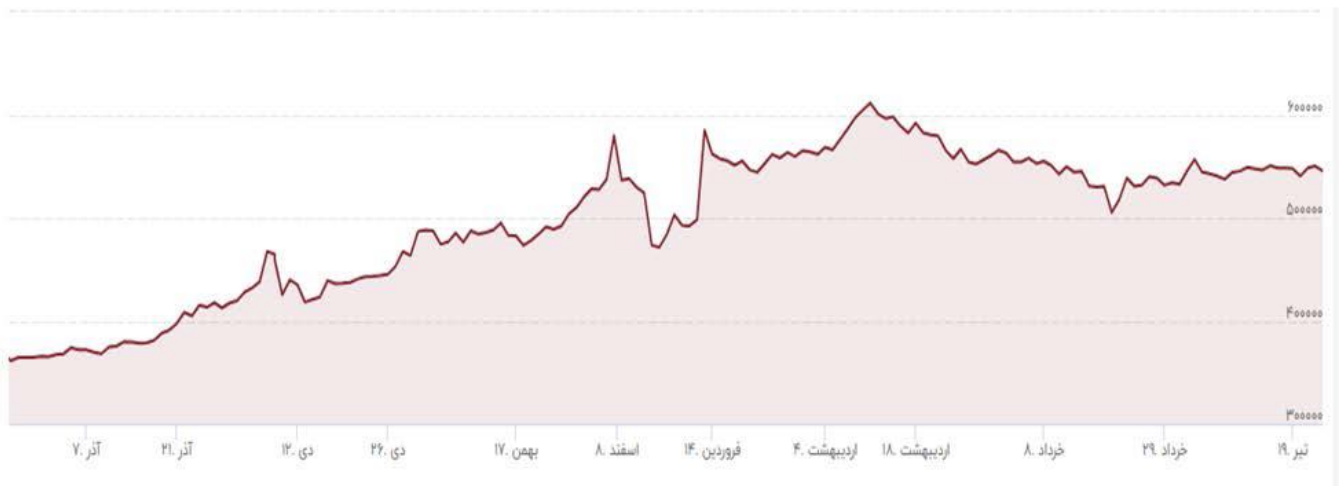
روند بازار در ۶ ماهه گذشته

مطابق آمار رسمی بانک مرکزی، نرخ دلار از ابتدای آذر سال ۱۴۰۱ تا اواخر تیر ۱۴۰۲ ثابت و مبلغ ۴۲ هزار ریال بوده است. هم چنین تغییرات یورو در ۳ ماه اول سال ۱۴۰۲ در نمودار زیر آمده است.



اما دلار و یورو در بازار آزاد در ۳ ماهه اول سال ۱۴۰۲ شاهد تغییرات قیمتی بسیاری بود که در نمودار زیر تحولات دلار و یورو مشاهده می‌گردد. در ۳ ماه اول ۱۴۰۲ بیشترین قیمت دلار و یورو مربوط به تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۰ به ترتیب برابر با ۵۵۰/۰۰۰ ریال و ۶۱۱/۵۰۰ ریال بوده و کمترین قیمت دلار و یورو مربوط به تاریخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۰ به ترتیب ۴۶۹/۸۰۰ و ۵۰۵/۱۰۰ ریال بوده است.

نمودار قیمت یورو در بازار آزاد در ۷ ماهه گذشته







نمودار قیمت دلار در بازار آزاد در ۷ ماه گذشته



نمودار قیمت پروفیل آهن در ۶ ماه گذشته

### جمع بندی

آمار و تحلیل های ارائه شده در این گزارش بیان گر وضعیت نامطلوب و تعمیق بحران مسکن در ایران است. در شرایط فعلی، ضعف تقاضای مصرفی اصلی ترین مشکل بازار مسکن به شمار می رود. عمده متقاضیان مصرفی به دلیل نبود اعتبار و ضعف درآمد، به ناچار از بازار خرید مسکن خارج شده اند. بنابراین، سرمایه گذاری برای مصرف انجام نمی شود، بلکه عمده معاملات در شهرهای بزرگ با هدف حفظ قدرت خرید پول صورت می گیرد. افزایش نسبت قیمت خرید به هزینه اجاره سالانه در شهرهای بزرگ حاکی از همین تغییرات است. ادامه ساخت واحدهای مسکونی بزرگ و افزایش سهم هزینه مسکن دهک های بالای درآمدی به معنای تشدید شکاف درآمد و ثروت در ایران است که خود آثار اجتماعی عمیقی خواهد داشت.

در سنوات گذشته در زمان هایی که درآمدهای نفتی افزایش یافته است، ساختمان به عنوان بازاری که مداخلات دولت در آن محدود بوده و بازار مورد توجه سرمایه گذاران بوده، با جهش های زیادی در قیمت مسکن همراه بوده است، اما تحولات سال های پایانی دهه نود متفاوت است. در این سال ها به دلیل تحریم های بین المللی، درآمدهای نفتی تحریک کننده قیمت مسکن نیست و اثری از بیماری هلندی در بازار مسکن دیده نمی شود.



در اثر افزایش آگاهی و حساسیت معامله‌گران حرفه‌ای، بازار مسکن از بازاری با واکنش‌های بطئی به تحولات و ریسک‌های فرابخشی فاصله گرفته و هم‌اکنون مدتی است که پایه پای بازار سایر دارایی‌های نقدشونده‌تر حرکت می‌کند و نسبت به متغیرهای کلان واکنش نشان می‌دهد.

این همه در شرایطی است که دولت برای انجام اصلاحات اقتصادی مورد نیاز کشور برنامه و سرمایه اجتماعی مناسب ندارد. بنابراین دور از انتظار است که در آینده نزدیک شاهد اقدام برای بهبود در مناسبات اساسی اقتصاد کشور باشیم. از این منظر، ماندگاری شرایط موجود (هر چند نا مطلوب و نا کارآمد) محتمل‌ترین سناریو، ارزیابی می‌شود. با فرض برقراری سطوح فعلی نااطمینانی و حفظ کژکارکردهای اقتصادی، به نظر می‌رسد محتمل‌ترین گزینه برای بازار مسکن حفظ روند فعلی است و برگ برنده‌ی مسکن در چنین شرایطی ریسک کم‌تر نسبت به سایر دارایی‌ها است.

در این شرایط، انتظار آن است که تمایل به سرمایه‌گذاری در بازار مسکن با هدف حفظ ارزش، رشد قیمت‌ها را در محدوده تورم عمومی و حجم معاملات را در سطوح فعلی حفظ کند.

با توجه به سطوح بالای ریسک در سال‌های اخیر، به نظر می‌رسد تنها افزایش قابل توجه احتمال وقوع سناریوهای بسیار بدبینانه، قادر است سطح قیمت‌های مسکن را به طور جدی فراتر از تورم عمومی رشد دهد. در مقابل، با فرض تحقق سناریویی که در آن با کاهش ریسک‌ها، از فشارهای موجود برای بالا نگه داشتن بهای دارایی‌ها کاسته شود، امکان تعدیل قیمت مسکن به گونه‌ای که رشد بهای مسکن از تورم عمومی عقب بماند، وجود خواهد داشت.

در هر صورت و هم‌چون گذشته، تورم عمومی عاملی تعیین‌کننده برای بهای اسمی مسکن خواهد بود. به نظر می‌رسد سطوح بالای تورم فعلی که ناشی از انتظار عمومی برای قیمت‌های بالاتر در شرایط ماندگاری ریسک‌ها و ناکارآمدی هاست، هم‌چنان پایدار بماند. تقریباً در هیچ یک از سناریوهایی که می‌توان برای بازار مسکن متصور بود، امیدی به بازگشت تقاضای مصرفی به بازار در آینده نزدیک وجود ندارد.

با توجه به روند تغییر قیمت دلار و پروفیل آهن (که یکی از اصلی‌ترین عوامل تاثیرگذار بر قیمت مسکن می‌باشد) می‌توان گفت قیمت دلار یکی از اصلی‌ترین عوامل تحریک‌کننده قیمت مسکن می‌باشد.

کمبود عرضه مسکن نیز در سال‌های پیش رو بیشتر احساس خواهد شد. چون واحدهای کمتری ساخته می‌شود. هنگامی که تقاضای مصرفی با افزایش درآمد و تعدیل قیمت‌ها به تدریج به بازار بازگردد، این کمبود عرضه می‌تواند فشار مضاعفی برای بالا ماندن قیمت‌ها ایجاد کند. این به ویژه در واحدهای با مترای متوسط و کوچک که بیشتر مورد توجه قشر متوسط است، صادق است.

## معرفی شرکت

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق به شناسه ملی ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴ در تاریخ ۱۳۸۴/۱۲/۲۳ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شماره ۲۶۷۱۵ مورخ ۱۳۸۵/۴/۵ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی مشهد به ثبت رسید. شرکت در تاریخ ۱۳۹۰/۴/۱۲ به موجب صورت جلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۰/۳/۱۷ به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۹۰/۷/۲۳ در بازار اول فرابورس و در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ در بازار دوم بورس و در تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۸ در بازار اول بورس اوراق بهادار پذیرفته شده است. در حال حاضر، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) می‌باشد. نشانی مرکز اصلی شرکت، مشهد، بلوار سجاده، بین سجاده ۱۲ و ۱۴ پلاک ۲۷۰ و محل فعالیت اصلی آن در شهرهای مشهد و زاهدان واقع است.

## فعالیت اصلی 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 بصورت مشارکت ، مباشرت ، پیمانکاری یا امانی .

تهیه و تولید مصالح ، لوازم ، و سایل ، ماشین آلات ساختمانی و سایر وسایل و مواد و لوازمی که برای انجام موارد فوق لازم باشد بصورت 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 و اخذ 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 بصورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی) یا اجاره به شرط تملیک و یا به هر طریق دیگر .

هرنوع سرمایه گذاری و مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از سرمایه گذاری بطور مستقیم یا خرید سهام در داخل یا خارج کشور.

هرگونه فعالیت اقتصادی و تجاری که بطور 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 و مشارکتی (عمدتاً در پروژه های آپاسای

(نگین) ، بهارستان زاهدان، نسیم(۲) ، فردوسی ، محیا،خلیل و لاله بوده است.

## قوانین، مقررات و سایر عوامل برون سازمانی

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

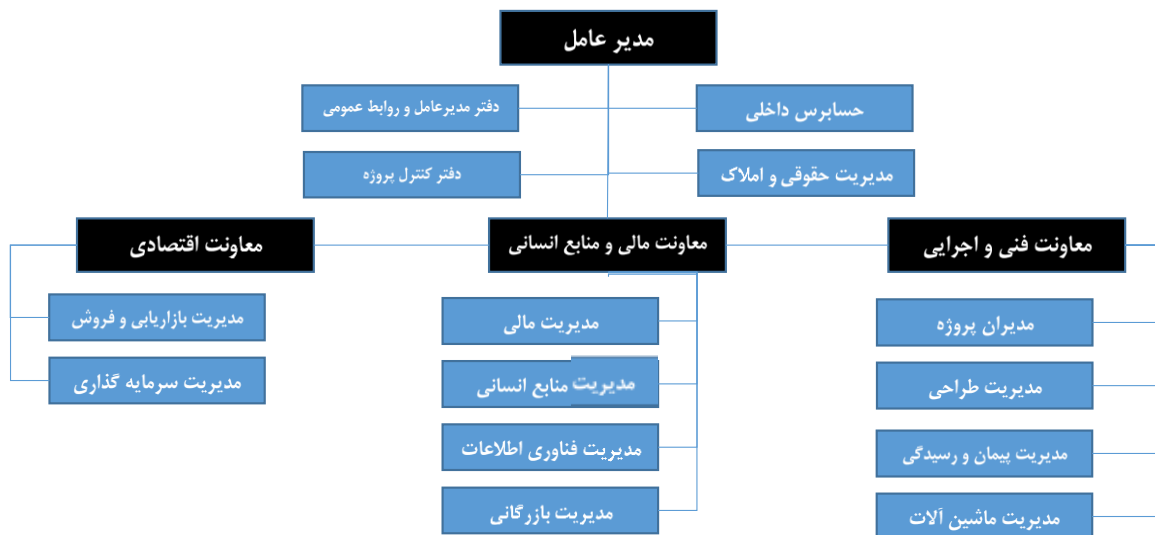
❖ اساسنامه شرکت

❖ قانون تجارت

❖ قانون مالیات های مستقیم و قانون مالیات بر ارزش افزوده

- ❖ قانون کار و آئین نامه های مرتبط از جمله آئین نامه های مربوط به حفاظت و بهداشت کار
- ❖ قانون تأمین اجتماعی و آئین نامه های مربوط به آن
- ❖ قانون و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار
- ❖ قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان
- ❖ قانون مبارزه با پولشویی
- ❖ ضوابط شهرداری ها
- ❖ اساسنامه و مصوبات مجمع و آئین نامه های داخلی شرکت
- ❖ قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی
- ❖ مصوبات بانک مرکزی در خصوص تسهیلات بانک مسکن
- ❖ مصوبات مجلس شورای اسلامی و هیأت وزیران در خصوص مسکن مهر
- ❖ شرایط عمومی پیمان و دستورالعمل های ناظر بر آن
- ❖ سایر قوانین موضوعه

### نمودار سازمانی



## اطلاعات مدیران شرکت

ردیف	اعضای حقوقی هیأت مدیره	نماینده شخص حقوقی	میزان سهام	سمت	تحصیلات	تاریخ عضویت
۱	گروه سرمایه گذاری مسکن	*آقای احمد هادی زاده	۵۷۵,۵۶۹,۵۶۲	رئیس هیأت مدیره	کارشناسی ارشد مهندسی سیستم های اقتصادی	۱۳۹۹/۱۰/۲۴
۲	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	آقای مجید توتونچی	۱,۶۰۴	مدیر عامل و نایب رئیس هیأت مدیره	کارشناسی عمران	۱۳۹۹/۱۰/۲۴
۳	شرکت پارس مسکن سامان	سید جمال الدین حسینی	۷,۳۳۲	عضو غیر موظف	دکترای مدیریت	۱۴۰۲/۰۳/۳۱
۴	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	آقای سیدعلیرضا سیف زاده عمرانی	۱,۳۲۳	عضو غیر موظف	کارشناسی ارشد حسابداری	۱۳۹۹/۱۰/۲۴
۵	شرکت پویا نوین پارس	آقای مهدی جهانی	۶,۰۰۰	عضو غیر موظف	کارشناسی حقوق	۱۳۹۹/۱۰/۲۴

\*نحوه ارتباط بین سهامداران و عضو مستقل هیئت مدیره از طریق نشانی [directorate@smaskan.com](mailto:directorate@smaskan.com) می باشد.

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات / مدارک حرفه‌ای	سابقه اجرایی در شرکت	سوابق مهم اجرایی
مجید توتونچی	مدیرعامل	کارشناسی عمران دانشگاه فردوسی مشهد	-	رئیس سازمان مسکن و شهرسازی استان خراسان رضوی معاون عمران و شهرسازی شهرداری مشهد عضو هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری و ساختمانی بانک تجارت کشور مدیرعامل شرکت زیست خاور نایب رئیس هیات مدیره شرکت آب و فاضلاب مشهد شهردار منطقه ۴ مشهد مقدس مدیرعامل شرکت عمران سپهر وکیل آباد عضو هیأت مدیره سازمان نظام مهندسی خراسان رضوی
مجید قاسمی‌هنری	معاون فنی و اجرایی	کارشناسی ارشد دانشگاه امیرکبیر / لیسانس عمران دانشگاه فردوسی مشهد	معاون برنامه ریزی و فناوری	عضو هیات‌مدیره شرکت عمران و مسکن شرق ایران معاون فنی و اجرایی شرکت عمران و مسکن شرق ایران معاون برنامه‌ریزی شرکت عمران و مسکن شرق ایران مدیر فنی شرکت عمران و مسکن شرق ایران کارشناس دفتر فنی شرکت جهاد خانه سازی خراسان
مصطفی دانایی پارسا	معاون مالی و منابع انسانی	کارشناسی حسابداری دانشگاه فردوسی مشهد	کارشناس مالی / مدیر مالی	رییس حسابداری تولیدی شمع پدیده، رییس حسابداری شرکت پیمانکاری عمران سامان حریم شرق، معاون مالی و اداری شرکت پیمانکاری سما نیروی شرق، مدیر مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق
هادی سالاری	معاون اقتصادی	کارشناس ارشد معماری دانشگاه گیلان	کارشناس مالی/مدیر فروش/مدیر امور فنی و اجرایی	مدیرعامل شرکت ساختمانی سرآمد نوآوری، رئیس هیات مدیره شرکت آینده پژوهان فرساد، عضو هیات مدیره مشاور شهرسازی بوم پارت، مدیر امور فنی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق، مدیر فروش شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق

### سهامداران اصلی شرکت

لیست سهامداران شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ براساس ۱۱۰۰ میلیون سهم به شرح جدول ذیل می باشد:

ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن(سهامی عام)	۵۷۵,۵۶۹,۵۶۲	۵۲,۳۲	۵۸۰,۵۲۷,۹۵۸	۵۲,۷۸
۲	شرکت گروه انرژی مهستان(سهامی عام)	۶,۰۶۶,۸۶۹	۲,۶۳	۳۶,۶۱۸,۲۵۳	۳,۳۳
۳	آقای ذکریا محمودی	۱۱,۰۷۲,۹۰۳	۱	۱۱,۰۸۸,۱۶۷	۱
۴	جهانگیر جهان منش	۱	۰	۲۱,۳۹۵,۲۸۷	۱,۹۵
۵	سرکار خانم جهان منش	۱	۰	۱۱,۲۵۶,۵۰۶	۱,۰۲
۶	آقای سهیل پارسا	۱	۰	۱۱,۰۳۰,۴۳۱	۱
۷	سرکار خانم سالاری	۱	۰	۱۱,۲۹۶,۴۶۶	۱,۰۳
۸	شرکت بیمه ملت(سهامی عام)	۰	۰	۱۰,۹۹۳,۴۰۸	۱
۹	رضا ابراهیمی	۰	۰	۱۱,۶۳۵,۰۰۰	۱,۰۶
۱۰	سایر سهامداران	۵۰۷,۲۹۰,۶۶۲	۴۴,۰۵	۳۹۴,۱۵۸,۵۲۴	۳۵,۸۳
	جمع	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰



پروژه‌ها، طرح‌ها و برنامه‌های توسعه

مخارج (میلیون ریال)			وضعیت تولید (مترمربع)			زیربنای کل ناخالص (مترمربع)	نام پروژه	ردیف
عملکرد واقعی طی دوره منتهی به تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱	عملکرد واقعی طی سال مالی ۱۴۰۱/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	عملکرد واقعی طی دوره سه ماهه منتهی به تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۶/۳۱	عملکرد واقعی طی سال مالی ۱۴۰۱/۶/۳۱ (حسابرسی شده)			
۲۲۳,۶۸۰	۹۰,۷۱۵	۴۷۲,۲۱۱	۹۹۴	۹۹۴	۳,۹۳۸	۴۱,۴۱۲	بهارستان	۱
۷,۰۳۱	۷,۰۳۱	۱۰۳,۷۶۰	۰	۰	۲۹	۲۸,۹۱۰	آپاسای (نگین)	۲
۱۰۳,۰۸۱	۳۴,۹۹۱	۹۰,۳۲۲	۷۶۱	۷۶۱	۱,۲۳۶	۷,۳۱۶	محیا	۳
۴۶,۸۷۲	۰	۳۵۷,۷۹۵	۰	۰	۹۰۶	۲۹,۲۱۹	نسیم (۲)	۴
۱۳۱,۹۵۹	۵۱۵,۵۰۶	۲۶,۹۲۴	۴۵۷	۳,۷۹۴	۰	۱۵,۸۸۳	آلاله	۵
۵۶,۹۸۸	۱۹۴,۲۱۷	۴۴,۹۷۹	۲۴۳	۱,۵۰۳	۲۳۴	۱۴,۲۷۸	آلاگل	۶
۲۰۲	۰	۳۹,۷۹۳	۰	۰	۲۵۹	۴۸,۴۹۵	نسیم ۳	۷
۱,۰۲۱,۹۶۶	۳,۸۶۶,۷۷۹	۱۹۴,۴۵۴	۶,۰۶۸	۲۶,۴۹۷	۰	۱۶۴,۸۸۴	فردوسی	۸
۱,۵۹۱,۷۷۹	۴,۷۰۲,۲۰۸	۱,۳۴۲,۳۷۴	۸,۵۲۳	۳۳,۵۵۰	۶,۶۰۳	۳۵۰,۳۹۷	جمع	



## 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 ۱۱۴ واحد مسکونی و همچنین ۳۴ واحد تجاری با زیربنای کل ۲۸۹۱۰ متر مربع طراحی شده و با پیشرفت ریالی ۱۰۰٪ تکمیل شده است.

## 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 سهم شرکت با زیربنای کل ۴۱۴۱۲ متر مربع و با مشارکت شهرداری زاهدان تعریف شده که پروژه بهارستان فاز یک با پیشرفت ریالی ۱۰۰٪ و پروژه بهارستان فاز دو با پیشرفت ریالی ۹۸٪ در حال اجرا می باشد.

### ۲- پروژه نسیم ۱ و ۲:

مجتمع مسکونی نسیم ۲۰۱ در زمین هایی به تراژ به ترتیب ۹۵۴۳ و ۹۵۵۷ مترمربع در منطقه ۱۲ شهرداری مشهد واقع شده است. پروژه های مذکور در قالب ۱۹۷ واحد مسکونی طراحی و با مشارکت بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تعریف شده که پروژه نسیم ۱ با پیشرفت ریالی ۱۰۰٪ و پروژه نسیم ۲ با پیشرفت ریالی ۱۰۰٪ 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 ۷۳۱۶ متر مربع طراحی شده و با مشارکت شرکت همیاران سازندگی و توسعه و با پیشرفت ریالی ۹۲٪ در حال اجرا می باشد.

### ۴- پروژه لاله:

مجتمع مسکونی لاله در زمینی به وسعت ۲۱۹۴ مترمربع در منطقه ثامن مشهد واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۱۱۷ واحد مسکونی با زیربنای کل ۱۵,۸۸۳ متر مربع طراحی شده و با مشارکت شرکت عمران و مسکن سازان ثامن و با پیشرفت ریالی ۸,۷۵٪ در حال اجرا می باشد.

### ۵- پروژه فردوسی:

مجتمع مسکونی موسوی قوچانی در زمینی به وسعت ۴۸,۳۱۵ متر مربع در منطقه ۲ شهرداری مشهد واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۸۴۰ واحد مسکونی با زیربنای کل ۱۶۵,۰۰۰ متر مربع طراحی شده و با مشارکت آستان قدس رضوی و با پیشرفت ریالی ۳,۷۱٪ در حال اجرا می باشد.



## پروژه در دست اجرا

### ۱- 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.

## پروژه در دست مطالعه و بررسی

### ۲- پروژه نسیم ۳:

مجتمع مسکونی آناهیتا در زمینی به وسعت ۹,۶۹۹ متر مربع در منطقه ۱۲ شهرداری مشهد واقع شده است. پروژه مذکور با کاربری مسکونی در دست مطالعه و پیگیری جهت ساخت می باشد.

## ۱-۱- نحوه تامین و وضعیت بازار مواد اولیه شرکت:

فروشنندگان عمده مواد اولیه به شرکت عبارتند از:

الف: شرکت مشهد فولاد توس	فروش میلگرد و آهن آلات
ب: شرکت تکین بتن	فروش بتن
پ: شرکت صنایع و معادن عمران رضوی	فروش میلگرد و آهن آلات
ت: ذوب آهن اصفهان	فروش آهن آلات
ث: مسکن و عمران قدس رضوی	فروش مواد و مصالح و بتن




**۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت:**

اطلاعات شرکت های بورسی صنعت ساختمان						
ردیف	لیست شرکتهای بورسی صنعت ساختمان	نماد بورسی	جمع داراییها (آخرین صورت های مالی سالانه حسابرسی شده)		سود(زیان) خالص آخرین صورتهای مالی حسابرسی شده	سرمایه ثبت شده (میلیون ریال)
			ارزش بازار (میلیارد ریال)	قیمت هر سهم		
۱	سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	تشرق	۳,۶۰۳,۸۱۰	۹,۶۱۰	۲۰۳,۸۱۱	۱,۱۰۰,۰۰۰
۲	سخت آژند	تاژن	۱,۳۱۷,۷۷۲	۶,۹۰۰	۸,۰۴۵	۴۰۰,۰۰۰
۳	عمران و توسعه فارس	ثفارس	۳,۴۲۹,۴۱۳	۳۴,۸۶۰	۱۲۶,۷۵۹	۱,۸۰۰,۰۰۰
۴	نوسازی و ساختمان تهران	ثنوسا	۲,۴۰۷,۰۵۱	۷,۶۹۰	(۳۹,۴۶۲)	۲,۶۳۰,۰۰۰
۵	سرمایه گذاری مسکن تهران	ثتران	۸,۸۵۴,۶۰۵	۶,۸۶۰	۲۰۲,۷۹۹	۱,۸۰۰,۰۰۰
۶	سرمایه گذاری ساختمان ایران	وساخت	۳۵,۷۱۷,۷۵۱	۱,۸۲۰	۲,۰۶۸,۳۶۱	۳۰,۸۴۲,۷۲۶
۷	سرمایه گذاری مسکن پردیس	ثپردیس	۷,۴۵۵,۱۱۶	۱۳,۲۱۰	۱,۶۸۴,۹۴۲	۲,۰۰۰,۰۰۰
۸	عمران و توسعه شاهد	ثعمرا	۳,۳۴۳,۲۰۰	۱۶,۷۹۰	۱,۳۰۷,۰۰۰	۱,۳۰۰,۰۰۰
۹	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان	کرمآن	۴۶,۱۰۶,۴۲۶	۱,۲۶۴	۱,۵۱۰,۵۱۶	۴۲,۶۲۰,۱۷۸
۱۰	سرمایه گذاری شاهد	ثشاهد	۱۳,۳۸۷,۲۲۵	۱۹,۸۷۰	۹۷۶,۷۷۶	۴,۰۰۶,۶۳۲
۱۱	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	ثغرب	۴,۲۶۳,۷۰۰	۹,۱۵۰	۳۲۱,۰۲۶	۱,۲۰۰,۰۰۰
۱۲	بین المللی توسعه ساختمان	ثاخذ	۱۵,۸۶۲,۶۲۹	۳,۶۵۷	۱,۴۰۹,۰۰۰	۹,۰۰۰,۰۰۰
۱۳	شهر سازی و خانه سازی باغمیشه	ثباغ	۳,۳۸۷,۸۲۹	۶,۵۹۰	۸۸۱,۰۷۹	۱,۳۲۰,۰۰۰
۱۴	سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	ثرود	۲,۲۴۸,۶۰۳	۱۱,۸۹۰	۲۶۱,۴۳۹	۵۰۰,۰۰۰
۱۵	آ س پ	آ س پ	۲,۷۱۹,۷۲۰	۱۰,۸۶۰	۲۴,۴۹۱	۱,۰۰۰,۰۰۰
۱۶	سرمایه گذاری مسکن الوند	ثالوند	۳,۳۰۹,۵۷۹	۱۱,۴۲۰	۵۱۵,۷۴۲	۸۰۰,۰۰۰
۱۷	سرمایه گذاری توسعه آذربایجان	و آذر	۴,۵۳۹,۱۸۷	۱۰,۰۵۰	۱,۸۰۲,۲۳۴	۲۰۰,۰۰۰
۱۸	سامان گستر اصفهان	ثامان	۲,۷۰۵,۸۵۲	۴۲,۶۴۰	۱۵۹,۳۲۷	۲۲۱,۹۴۱
۱۹	توسعه شهری توس گستر	وتوس	۳,۹۸۳,۴۱۳	۱۶,۴۴۰	۹۱۵,۹۶۵	۲,۰۰۰,۰۰۰



### ۳-۱- جزئیات فروش در داخل:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱						برآورد قیمت تمام شده کل پروژه	خالص زیر بنای کل پروژه	تعداد واحدهای کل پروژه	پروژه
	درصد پیشرفت	قیمت تمام شده مطابق استاندارد ۲۹	فروش مطابق استاندارد ۲۹	کل بهاء واگذاری	متراژ	تعداد واحد واگذار شده				
۱۰۰٪	۸۴.۰۵۰	۲۶۳.۷۵۷	۲۶۳.۷۵۷	۹۹۰	۱۰	۱۰۰٪	۸۵۴.۹۰۹	۱۱.۹۰۵	۱۱۰	آپاسای - مسکونی
۹۸٪	۲۰۱.۹۵۰	۷۹.۵۳۵	۵۳.۵۴۴	۳۳۱	۴	۹۸٪	۱.۲۷۸.۲۲۰	۱۳.۰۲۳	۱۶۱	بهارستان - فاز دو
۱۰۰٪	۱۱۲.۱۵۶	۱۰۱.۴۳۶	۸۸.۰۷۵	۴۵۶	۵	۱۰۰٪	۱.۳۶۴.۰۴۴	۱۵.۵۴۵	۱۷۶	نسیم ۲
۹۲٪	۱۳۵.۰۱۷	۲۰۱.۶۲۶	۲۱۶.۹۵۳	۵۰۶	۸	۹۲٪	۳۵۴.۰۴۲	۲.۲۹۹	۳۶	محیا
۱۰۰٪	۶۳.۲۸۲	۸۸۰.۰۰۰	۸۸۰.۰۰۰	۱.۹۴۵	۲	۱۰۰٪	۱۵۷.۰۸۳	۵.۲۹۲	۵۵	کوهسنگی - تجاری
۱۰۰٪	۴.۸۳۸	۱۲.۶۹۴	۱۲.۶۹۴	۵۰	۴	۱۰۰٪	۲۰.۴۵۶	۲۲۸	۱۹	کوهسنگی - پارکینگ
۱۰۰٪	۳۳۸	۲۵.۲۹۰	۲۵.۲۹۰	۱۷۶	۲	۱۰۰٪	۸۴۵	۴۴۰	۵	یاس فاز ۱
	۶۰۱.۶۳۱	۱.۵۶۴.۳۳۸	۱.۵۴۰.۳۱۳	۴.۴۵۴	۳۵		۴.۰۱۲.۷۷۴			جمع

### ۴-۱- وضعیت پرداخت ها به دولت:

ردیف	شرح (مبالغ به میلیون ریال)	سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱	سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۰	درصد تغییرات	دلایل تغییرات
۱	مالیات عملکرد	۲,۹۱۹	۱,۳۵۲	۳۹,۹۵۱	۱,۱۵	-
۲	مالیات بر ارزش افزوده	-	-	-	-	-
۳	بیمه سهم کارفرما	۵,۰۶۰	۲,۹۳۳	۷,۵۱۹	۰,۷۲	افزایش ۲۷ درصد حقوق کارگری

### ۵-۱- اطلاعات بازارگردان شرکت:

بازارگردانی این شرکت توسط شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) (سهامدار عمده) با شرکت تامین سرمایه بانک مسکن انجام می شود و اطلاعات بازارگردانی در گزارش فعالیت شرکت مادر می باشد.



# فصل دوم:

## اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف



## گزارش عملکرد اجتماعی شرکت

## طراحی و پیاده سازی استانداردها

اخذ گواهینامه ISO ۹۰۰۱-۲۰۰۸ 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، بیماری 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 دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

ارقام به نفر

نوع قرارداد	عنوان شغل	دفتر شرکت	پروژه های شرکت	جمع کل
تمام وقت مدیران معمومین	مهندس عمران و تاسیسات	۷	۹	۱۶
	تکنسین فنی و تاسیسات و برق	-	-	-
	کارشناس دفتر فنی و کنترل پروژه و کارشناس متره، برآورد و کنترل کیفیت	۲	۴	۶
	مالی و دفاتر فروش	۱۳	-	۱۳



۲	-	۲	امور اداری
۶	۳	۳	کارمند بارزگانی و انبار داران
۱۳	۰	۱۳	کارمند پشتیبانی اداری ( اپراتور تلفن ، کارگر خدماتی ، IT ، پیگیر امور اداری )
۵	۵	-	اپراتور ماشین آلات سنگین ، تاور ، پمپ بتن و بچینگ
۶۱	۲۱	۴۰	جمع کل

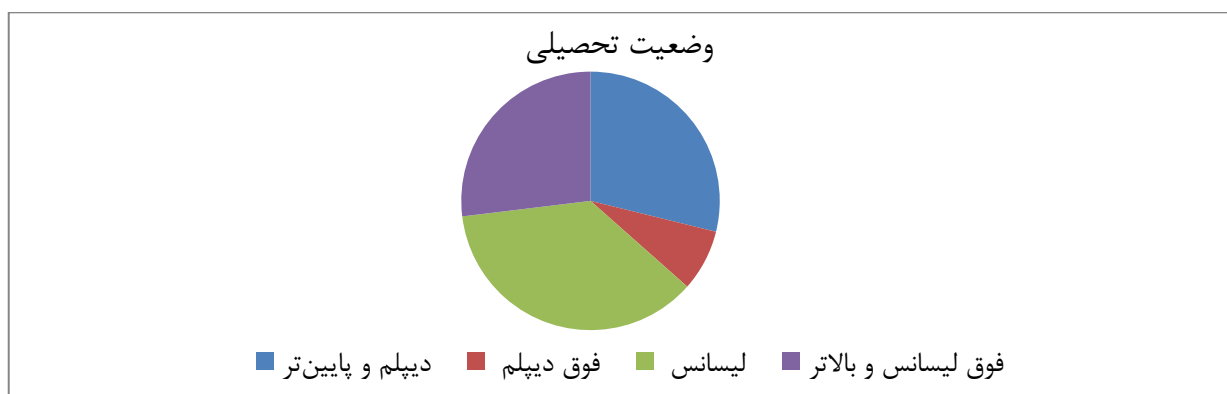
مشاوران فنی و حقوقی و مالیاتی در قالب قرارداد مشاوره با این شرکت همکاری دارند.

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

ارقام به نفر

میانگین طی سال	تحصیلات				تعداد در پایان سال مالی مورد گزارش			تعداد
	دیپلم و پائین تر از دیپلم	فوق دیپلم	لیسانس	فوق لیسانس و بالاتر	جمع	زن	مرد	
۶۱	۱۳	۵	۲۳	۲۰	۶۱	۷	۵۴	

### نمودار نیروی انسانی براساس تحصیلات





خلاصه گزارش عملکرد مالی و کارکنان			
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	واحد	
%۵	%۱	درصد	نسبت گردش کارکنان
۵	۱۲	نفر	تعداد کارکنان استخدام شده طی سال مالی
%۲	%۱	درصد	نسبت گردش مدیران
%۱۱	%۱۲	درصد	نسبت تعداد کارکنان خانم به کل کارکنان
<b>سلامتی و ایمنی</b>			
-	-	-	تعداد تلفات کارکنان
-	-	-	تصادفات منجر به غیبت بیش از ۳ روز کارمند
<b>سرمایه گذاری اجتماعی</b>			
-	-	میلیون ریال	کمک های عام المنفعه (با اشاره به مصوبه مجمع عمومی مربوطه)
<b>محیط زیست</b>			
-	-	کیلوگرم	انتشار گاز CO <sub>2</sub>
۱۰۵۳۰	۱۰۲۸۷	لیتر	مصرف سوخت (بنزین)

خلاصه گزارش عملکرد اجتماعی و زیست محیطی			
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	واحد	
<b>اجتماعی</b>			
۱	۱	دفتر	تعداد شعب و دفاتر
۵۵	۶۱	نفر	تعداد کل کارکنان
۱۰۰	۱۰۰	درصد	درصد کارکنان تمام وقت



۸۱	۳۵	نفر	تعداد مشتریان
<b>اقتصادی</b>			
۲۵۹,۸۲۷	۸۲۸,۴۴۰	میلیون ریال	سود(زیان) عملیاتی
۲۳۶,۷۳۰	۸۱۹,۹۲۲	میلیون ریال	سود(زیان) قبل از مالیات
۴۰,۲۸۶	۰	میلیون ریال	سود نقدی مصوب
۸۲,۱۶۰	۱۴۴,۸۵۶	میلیون ریال	هزینه های عمومی اداری

<b>وضعیت معاملات سهام در بورس</b>		
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	شرح
۲۷۸	۲۷۸	کیفیت افشا و اطلاع رسانی
۲۲۰ روز	۳۱۲	تعداد روزهای گشایش نماد
۲۲۰ روز	۲۹۷	تعداد روزهای معاملاتی
۲,۷۸	۲,۵۵	نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه

**عضو مستقل هیئت مدیره:**

در راستای رعایت مفاد ماده ۳۹ دستورالعمل حاکمیت شرکتی، درخواستی توسط هیچ فردی جهت نامزدی به عنوان عضو مستقل هیئت مدیره در زمان مقرر در ماده مذکور ارائه نشده است.

در خصوص دستورالعمل حاکمیت شرکتی ابلاغیه مورخ ۱۴۰۱/۹/۲۲ سازمان بورس و اوراق بهادار، از جمله اقدامات صورت گرفته می توان به ، طراحی پروژه مسکونی بلوار فردوسی مشهد اشاره کرد که بر مبنای مجموعه مسکونی کم کربن ( LCB ) با تاکید بر ویژگی های معماری ایران اسلامی طراحی شده است و توجه به سلامت کاربران و ارتقای کیفیت زندگی آنها از جمله اهداف طرح می باشد.



# فصل سوم:

## مهمترین منابع ، ریسک ها و روابط





## ۳-۱ منابع:

عنوان	عملکرد واقعی دوره
تسهیلات بانکی، انتشار اوراق و غیره	۱,۵۰۸,۹۳۵
منابع حاصل از فروش	۴۶۴,۳۶۸
منابع حاصل از دریافت مطالبات	۶۸۸,۲۱۶
جمع کل منابع:	۲,۶۶۱,۵۱۹

## ۳-۲ مصارف:

عنوان	عملکرد واقعی دوره
مصارف مالی (بازپرداخت اصل و فرع تسهیلات - سود سهام)	۸۲۷,۰۵۴
مصارف غیرمالی (اجرا)	۱,۵۳۷,۴۳۳
هزینه‌های حقوق، عمومی و اداری	۱۴۴,۸۵۶
مالیات پرداختی	۲,۹۱۹
جمع کل مصارف:	۲,۵۱۲,۲۶۲

## منابع مالی در اختیار شرکت

در پایان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ شرکت وجوه نقدی معادل ۱۹۶,۳۱۴ میلیون ریال، دریافتنی‌های تجاری و غیر تجاری ۱,۱۵۷,۳۰۲ میلیون ریال، موجودی املاک معادل ۳,۷۵۱,۷۶۶ میلیون ریال، پیش پرداخت‌ها معادل ۲۵۹,۵۲۸ میلیون ریال و مجموع دارایی جاری معادل ۵,۳۶۴,۹۱۰ میلیون ریال و مجموع بدهی جاری ۱,۸۳۱,۱۳۹ میلیون ریال داشته است.

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

## 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 امکان پذیری 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، شناسائی و بررسی گردند.

## ریسک سیستماتیک

- ❖ پیاده‌سازی سیاست انقباضی و رکود در بخش مسکن.
- ❖ حضور بخش خصوصی با بهای تمام شده پایین تر 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 شرکت های رقیب در حوزه ساختمان و حضور هلدینگ های ساختمانی بانک ها 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 پروژه های خاص و شاخص می باشد.

**ریسک نرخ بهره:**

با توجه به تعامل بین شرکت و بانک ها مبنی بر ارائه تسهیلات (یکی از روشهای تأمین مالی) برای پروژه های شرکت، نوسان در نرخ بهره می تواند بر روی عملکرد شرکت تأثیر گذار باشد. البته در سال های 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 هزینه های مالی.

**وضعیت سرمایه در گردش:**

ارقام میلیون ریال

عنوان	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
دارایی های جاری	۵,۳۶۴,۹۱۰	۳,۴۱۶,۶۸۱	۳,۲۲۲,۴۰۶
بدهی های جاری	۱,۸۳۱,۱۳۹	۱,۹۶۱,۰۳۰	۱,۲۳۷,۳۹۶
سرمایه در گردش	۳,۵۳۳,۷۷۱	۱,۴۵۵,۶۵۱	۱,۹۸۵,۰۱۰

**ریسک تأخیر پروژه:**

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



## ریسک کیفیت محصولات:

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) در راستای چشم انداز 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 چشم انداز 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 می باشد که مستقیماً با فروش و رشد درآمد ارتباط دارد.

## اقدامات انجام شده در خصوص رعایت اصول حاکمیت شرکتی

براساس دستورالعمل حاکمیت شرکتی مصوب هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار، اجرای اقدامات بر عهده هیئت مدیره شرکت می باشد. اهم اقدامات صورت گرفته در این خصوص به شرح ذیل می باشد:

براساس مفاد ماده ۱۵ دستورالعمل یاد شده، استقرار برخی از کمیته‌ها از جمله کمیته حسابرسی، کمیته ریسک و کمیته انتصابات باید زیر نظر هیئت مدیره تشکیل و اجرایی گردد. اقدامات صورت گرفته در این خصوص به شرح ذیل می باشد:

۱- کمیته حسابرسی:

کمیته حسابرسی پیش از این نیز دو گروه وجود داشته که جلسات آن به صورت ماهانه برگزار و تصمیمات در جلسات هیئت مدیره مطرح گردید.

۲- تشکیل کمیته ریسک:

کمیته ریسک شرکت اصلی متشکل از آقایان هادی‌زاده، سالاری، قاسمی هنری و دانایی تشکیل و جلسات آن به صورت ماهانه برگزار گردیده است.

۳- تشکیل کمیته انتصابات:

براساس مصوب هیئت مدیره، آقای توتونچی به عنوان رئیس کمیته انتصابات، آقای هادی‌زاده، جهانی و سیف زاده به عنوان اعضای اصلی و آقای دانایی به عنوان دبیر کمیته منصوب گردیدند.

۴- سایر موارد:

مواردی از جمله انتخاب دبیر هیئت مدیره، تشکیل دبیرخانه مستقل، تعیین زمان جلسات، تنظیم و تصویب منشور دبیرخانه هیئت مدیره و ... اجرایی گردید.

به منظور اعمال رویه‌های حاکمیتی شرکت آیین نامه‌ها و دستورالعمل‌های زیر در شرکت در حال استفاده و اجرا می باشد. دستورالعمل دارایی ثابت، آیین نامه قیمت گذاری، دستورالعمل اسناد دریافتی، دستورالعمل ایمنی و پیشگیری، آیین نامه تنخواه گردان، دستورالعمل مأموریت‌های کارکنان، آیین نامه معاملات، آیین نامه انضباطی کارکنان، دستورالعمل استفاده از رایانه


**افشا حقوق و مزایا:**

پیرو ماده ۴۲ دستورالعمل حاکمیت شرکتی در خصوص افشای حقوق و دستمزد، اطلاعات مربوط به حقوق و دستمزد و سایر اقلام هزینه ای عمومی و اداری به شرح ذیل اعلام می گردد:

نام و نام خانوادگی	موظف / غیر موظف	مبلغ پاداش (میلیون ریال)	حق حضور
شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص) - به نمایندگی مجید توتونچی	موظف	۱,۳۹۲	۰
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) - به نمایندگی احمد هادی زاده	غیر موظف	۲۱۶	۴۳۲
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص) - به نمایندگی سیدعلیرضا سیف زاده	غیر موظف	۲۱۶	۶۸۸
شرکت پویانوبین پارس (سهامی خاص) - به نمایندگی مهدی جهانی	غیر موظف	۲۱۶	۴۳۲
شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص) - به نمایندگی سید جمال الدین حسینی	غیر موظف	۰	۱۴۴
شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص) - به نمایندگی حسن خطیب زاده	غیر موظف	۸۶	۰

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

(مبالغ به میلیون ریال)							
شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت	نحوه تعیین قیمت	فروش واحد (پاداش ۵-۴)	هزینه بازاریگردانی اوراق مرایحه (پاداش ۲۵-۴)	هزینه تعهد پذیره نویسی اوراق مرایحه (پاداش ۱-۳-۵)
شرکت اصلی و نهایی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	سهامدار اصلی و عضو هیأت مدیره	√	نرخ کارشناسی	۳۰۸,۵۶۷	-	قرارداد خرید بتن (پاداش ۱-۳-۵)
شرکت همگروه	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	تحت کنترل مشترک	-	قرارداد فی مابین	-	۲۲۰,۰۰۰	۶۰,۰۰۰
سایر اشخاص وابسته	امیر و حسین حفار مهریزی	سایر	-	تفاهم نامه فی مابین	-	-	۸۸۰,۰۰۰



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

پرونده های له:

ردیف	خواهان/تامی	خوانده/متقاضی	موضوع/خواسته دعوی	ارزش دعا به ریال	بهای خواسته	مرجع رسیدگی کننده	خلاصه جریان دادرسی تاکنون	وکیل شرکت
۱	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق و شرکت توسعه و عمران امید	محمدصادق کوچک زاده زرگر و هما قربانپور	تایید فسخ و استرداد مبیع و ثمن پرداختی واریزی مشتری مبلغ: ۲.۲۷۱.۰۵۰.۰۰۰ ریال	استرداد ملک به شرکت	مقوم به ۲۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال	شعبه ۸ اجرای احکام مدنی کلاسه: ۹۵۱۴۲۵، شعبه ۳۴ دادگاه عمومی کلاسه: ۹۳۰۹۱۸	حکم غیابی بر فسخ و استرداد مبیع صادر شده بود که نسبت به رای صادره واخواهی صورت گرفته و پس از برگزاری جلسه رسیدگی رای بر بطلان دعوی شرکت صادر شده که نسبت به آن تجدیدنظر و در انتظار اتخاذ تصمیم دادگاه تجدیدنظر است.	صادق رفیعی
۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق و شرکت توسعه و عمران امید	عباس رجب زاده شاطری	تایید فسخ قرارداد و استرداد مبیع مبلغ: ۸۲۴.۶۸۰.۰۰۰ ریال واریزی مشتری مبلغ: ۳۰.۸۴۲.۲۲۰.۰۰۰ ریال	استرداد ملک به شرکت	مقوم به ۲۱.۰۰۰.۰۰۰ ریال	شعبه ۳۴ محاکم مشهد کلاسه: ۹۳۰۹۱۹	خریدار مجتمع امید بوده و حکم غیابی بر فسخ و استرداد مبیع صادر شده بود که نسبت به رای صادره واخواهی صورت گرفته حکم بر بطلان دعوی شرکت صادر شد و نسبت به آن تجدیدنظرخواهی شده و در انتظار اتخاذ تصمیم دادگاه تجدیدنظر است.	صادق رفیعی - حقوقی شرکت
۳	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق و شرکت توسعه و عمران امید	سید مهدی سیدی	مطالبه وجه و خسارت تاخیر تادیه و خسارت دادرسی به مبلغ ۳.۶۵۰.۶۲۷.۹۲۸ ریال	مبلغ ۳.۶۵۰.۶۲۷.۹۲۸ ریال	مبلغ ۳.۶۵۰.۶۲۷.۹۲۸ ریال	شعبه ۴۴ دادگاه حقوقی کلاسه: ۹۸۰۲۸۸ شعبه ۶ اجرای احکام کلاسه: ۰۱۰۰۲۰۹	در مرحله اجرای حکم، واحد واگذار شده به ایشان در مجتمع امید توقیف و کارشناسی ملک انجام شده است. نسبت به رای صادره واخواهی و اعسار از هزینه دادرسی صورت گرفته دعوی اعسار رد و پرونده به کارشناسی ارجاع و مطالبات شرکت به میزان ۱.۲۴۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال تایید شده است و منتظر اعلام نظر قاضی است.	علی غفوری - حقوقی شرکت
۴	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	اکرم خاتم صاحب زاده (محمد رضا زارع بیزشی)	مطالبه وجه یک فقره چک به مبلغ: ۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال و خسارت تاخیر از تاریخ ۱۳۹۵.۰۲.۰۳ الی بوم آدا و کلیه خسارات دادرسی	مبلغ: ۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال	مبلغ: ۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال	شعبه ۱۵ اجرای احکام مدنی کلاسه: ۹۹۰۱۱۰۰	در راستای اجرای حکم در شعبه ۸ اجرای احکام مشهد با توافقات صورت گرفته کلیه مطالبات شرکت به مبلغ ۳۲۵۰۰۰۰۰۰ پرداخت گردید و پرونده منتهی شده است.	ابراهیم عزتی نژاد
۵	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	شرکت ایمن اندیشان نوین آروین (آقایان مقدم و مردندی)	مطالبه وجه مبلغ: ۸۲۷.۶۰۰.۰۰۰ ریال و خسارت تاخیر تادیه	مبلغ: ۸۲۷.۶۰۰.۰۰۰ ریال	مبلغ: ۸۲۷.۶۰۰.۰۰۰ ریال	شعبه ۱۴ اجرای احکام مشهد کلاسه: ۹۵۰۰۲۹	در راستای اجرای حکم سه دانگ از یک باب مغازه تجاری شناسایی و توقیف گردید و در مهلت انجام مزایده است.	زهرا زعفرانیه
۶	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	شرکت اقوم جوب (آقای گیاه پور)	مطالبه وجه مبلغ ۲۵۳.۸۸۰.۰۰۰ ریال و خسارت تاخیر از تاریخ ۱۳۹۴.۰۱.۱۷	مبلغ: ۲۵۳.۸۸۰.۰۰۰ ریال	مبلغ: ۲۵۳.۸۸۰.۰۰۰ ریال	شعبه ۵۷ اجرای احکام مشهد کلاسه: ۹۴۱۱۲۲	رای غیابی بر محکومیت صادر گردید، در مرحله اجرای شعبه ۸ اجرای احکام است، شرکت منحل شده و موضوع از طریق مدیر تصفیه در حال پیگیری و بدلیل عدم دسترسی و شناسایی اموال متوقف است.	زهرا زعفرانیه - حقوقی شرکت
۷	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	مهدی گیاه پور	مطالبه وجه سفته به مبلغ ۲۵۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال بانضمام خسارت تاخیر تادیه از تاریخ مطالبه الی بوم آدا ۱۴۰۰.۱۱.۲۳	مبلغ: ۲۵۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال	مبلغ: ۲۵۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال	شعبه ۱۳ اجرای احکام مشهد کلاسه: ۰۱۰۰۱۰۸	رای بر محکومیت بر پرداخت مبلغ مذکور صادر گردید، در مرحله اجرای حکم شعبه ۸ اموالی از محکوم علیه شناسایی شده است.	مجید گلشایی
۸	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	شرکت پرسون پارس پویا	مطالبه وجه مبلغ: ۱.۵۱۶.۷۸۹.۵۰۰ ریال و خسارت تاخیر تادیه از سر رسید چک مورخ ۱۳۹۰.۰۹.۲۳ الی بوم آدا بانضمام کلیه خسارات دادرسی	مبلغ: ۱.۵۱۶.۷۸۹.۵۰۰ ریال	مبلغ: ۱.۵۱۶.۷۸۹.۵۰۰ ریال	شعبه ۱۲۸ اجرای احکام مشهد کلاسه: ۹۷۰۶۴۲ شعبه ۱۶ اجرای احکام	در راستای اجرای حکم بدلیل صدور حکم ورشکستگی محکوم علیه، موضوع از طریق اداره تصفیه مشهد در حال پیگیری است.	علی غفوری - حقوقی شرکت
۹	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	فروشگاه زنجیره ای مایا	مطالبه وجه مبلغ: ۷.۶۷۷.۷۸۱.۶۲۳ ریال خسارت تاخیر از تاریخ ۱۳۹۸.۰۶.۲۸ (ارسال اظهارنامه الی بوم آدا و خسارات دادرسی	مبلغ: ۷.۶۷۷.۷۸۱.۶۲۳ ریال	مبلغ: ۷.۶۷۷.۷۸۱.۶۲۳ ریال	شعبه ۲۳ اجرای احکام مشهد کلاسه: ۹۹۰۱۲۰۳ شعبه ۸ دادگاه تجدیدنظر کلاسه: ۰۰۰۵۲۶	در طول این مدت بخشی از مطالبات شرکت توسط خوانده پرداخت شده است و پرونده به کارشناسی ارجاع و نظریه کارشناسی مطالبات شرکت را تایید نموده است در این مدت با پیگیری های بعمل آمده بخشی از مطالبات شرکت پرداخت گردید و برای الباقی منتظر اعلام نظر قاضی است.	ابراهیم عزتی نژاد
۱۰	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	سازمان تامین اجتماعی	اعتراض به رای شماره ۶۲۸۰۹۹۱۲۱۵۸۰۲ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۰ هیات تجدیدنظر تشخیص مطالبات تامین اجتماعی بابت حق بیمه ۱۳۹۵/۰۷/۰۱ الی ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ به میزان ۷.۱۱۴۸۰۰۵۸۳ ریال	بخشی از مطالبات به میزان ۱.۰۴۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال	میزان	شعبه ۶۱ دیوان عدالت اداری کلاسه: ۰۱۰۰۲۹۸	رای بدوی به شماره ۱۹۹۱۹۸۹۰۰۱۹۹۱۲۱۵۸۰۲ مورخه ۱۴۰۱/۰۸/۲۵ مبنی بر پرداخت ۲.۲۵۰.۲۶۲.۵۲۲ ریال که در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۱۶ از سوی سازمان نسبت به آن اعتراضی شده بود که در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۵ با صدور رای تجدیدنظر خواهی رد و نظریه کارشناس تایید و استوار گردید و پرونده منتهی گردید	آقای بهرامی زاده و وطن دوست
۱۱	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	شرکت هامون دژ (زاهدان)	رسیدگی و صدور حکم بر پرداخت خسارات، الزام به انجام تعهدات	با جلب نظر کارشناس	غیر مالی	شعبه ۵ دادگاه عمومی حقوقی زاهدان کلاسه: ۰۱۰۰۵۱۴	پس اعلام نظر کارشناس اولیه و اعتراض طرفین موضوع به هیات کارشناسی ارجاع شد و منتظر اعلام نظر هیات محترم کارشناسی است.	آقای علی وطن دوست



پرونده های علیه:

ردیف	خواهان/شاکی	خوانده/متشاکلی	موضوع/خواسته دعوی	ارزش دعوا به ریال	بهای خواسته	هزینه دعوا به تفکیک کارشناسی/دادرسی/اجرای قرار و ...	مرجع رسیدگی کننده	خلاصه جریان دادرسی تاکنون	وکیل شرکت
۱	شرکت توسعه و مدیریت سرمایه صبا	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	دادخواست مطالبه مبلغ: ۳۱.۹۹۸.۹۷۱.۴۰۱ ریال بابت سود سهام ۹۴-۹۵ باضمام خسارت تاخیر تادیه	۳۱.۹۹۸.۹۷۱.۴۰۱ ریال	مبلغ: ۳۱.۹۹۸.۹۷۱.۴۰۱ ریال حق الوکاله: ۱۲۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال	هزینه دادرسی: ۷۴۴.۰۴۲.۷۶۴ ریال حق الوکاله: ۱۲۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال	شعبه ۶ اجرای احکام مدنی دادگستری شهرستان مشهد کلاسه: ۹۹۰۰۰۵۵۰	محکوم به پرداخت، پرونده مختومه و نسبت به پرداخت نیم عشر حدوداً ۲.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال پرونده مفتوح است و فعلاً اقامی ندارد.	ابراهیم عزتی نژاد
۲	۱۷ نفر از مالکین پروژه امید	شرکت سرمایه گذاری مسکن و شرکت توسعه و عمران امید	رفع ممانعت از حق، قلع و قمع مستحقات، رفع تصرف عدوانی و الزام به ایفای تعهد	غیر مالی	۲۸۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال	هزینه دادرسی: ۵.۲۷۵.۰۰۰ ریال	شعبه ۳ دادگاه عمومی حقوقی مشهد کلاسه: ۹۹۰۰۵۹۹	دعوی منتهی به قرار رد دعوی نسبت به دو نفر از شاکیان گردید. و در مرحله تجدیدنظر هم این رای نسبت به همان دو نفر ابرام گردید و نسبت به مابقی دعوی در دادگاه بدوی در جریان است و موضوع به کارشناسی ارجاع شده است.	جناب عزتی نژاد
۳	شرکت هامون دژ	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	مطالبه خسارت تاخیر تادیه، سهم الشرکه و هزینه های دادرسی و کارشناسی و حق الوکاله	۲۱۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال	هزینه دادرسی: ۶.۷۵۰.۰۰۰ ریال	شعبه ۵ دادگاه عمومی حقوقی شهرستان زاهدان کلاسه: ۰۱۰۰۵۱۴	شرکت متقابلاً دعوی مبنی بر مطالبه هزینه ها و انجام تعهدات مطرح که موضوع به کارشناسی ارجاع شد که نظر کارشناسی ۳ نفره هم صادر شد و منتظر تصمیم دادگاه می باشیم	جناب پهلوی زاده جناب وطنپوست	
۴	سیدجلال رضوی عمرانی	شرکت سرمایه گذاری مسکن	الزام به تنظیم سند	۲۰۶۶.۰۰۰ ریال	هزینه دادرسی: ۲.۲۵۸.۰۰۰ ریال	شعبه ۷ دادگاه عمومی حقوقی مشهد کلاسه: ۰۱۰۱۵۶۹	ظاهراً خواهان معامله ای با آقای احمد مهری (خریدار واحد ۱۱۸ تجاری کوهسنگی از شرکت) داشته اند که در شرکت سابقه ای ندارد و سند ملک به نام ایشان تنظیم شده است. پرونده به کارشناسی ارجاع و منتظر اتخاذ تصمیم دادگاه است.	واحد حقوقی شرکت	
۵	شرکت فلات	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق وهمیاران سازندگی و توسعه	ابطال فهرست معاملات فصلی اشتباه ارسال به دارائی و الزام به تصحیح اطلاعات معاملات فصلی	غیر مالی	هزینه دادرسی: ۳.۰۶۰.۰۰۰ ریال	شعبه ۲۳ دادگاه حقوقی مشهد کلاسه: ۰۲۰۰۲۸۲	دادخواست بنوی خواهان به تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۸ تقدیم دادگاه و جلسه رسیدگی برای تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۰۴ ساعت ۹:۰۰ تعیین گردیده بود که دادگاه تجدید و در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۳ برگزار گردید و منتظر صدور رای دادگاه می باشیم		
۶	محمد کویانی	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق و آستان قدس رضوی به همراه تمامی مالکین پروژه مسکونی کوهسنگی	مطالبه اجرت المثل اموال با جلب نظر کارشناس و دعوی خلع ید ومطالبه خسارت دادرسی	۶۹.۶۶۰.۰۰۰ ریال	هزینه دادرسی: ۴۶۰.۲۶۵.۰۰۰ ریال	شعبه ۲۵ دادگاه عمومی و حقوقی مشهد شماره کلاسه: ۰۲۰۰۰۸۴	دادخواست بنوی خواهان به تاریخ ۱۴۰۲/۰۱/۰۸ تقدیم دادگاه و جلسه رسیدگی برای تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۰۱ ساعت ۱۰:۰۰ تعیین گردید.		



# فصل چهارم:

نتایج عملیات و چشم انداز و مهمترین

معیارها و شاخص‌ها برای ارزیابی عملکرد





### مطالبات

با توجه به مانده دریافتی های تجاری شرکت در پایان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱، 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 علی‌رغم شناسایی ۶۰۱,۶۳۱ میلیون ریال بهای تمام شده، سرفصل موجودی املاک مبلغ ۱,۲۰۴,۱۱۵ میلیون ریال نسبت به ۱۴۰۱/۶/۳۱ افزایش داشته است.

### سود سهام پرداختنی

مانده سود سهام پرداختنی در پایان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ مبلغ ۲۷,۶۱۹ میلیون ریال می باشد که نسبت به پایان سال مالی ۱۴۰۱ به میزان ۲۲,۱۲۰ میلیون ریال کاهش داشته است



شرکت سرمایه‌گذاری  
مسکن شمال شرق  
(سهامی عام)

شماره ثبت: ۲۶۷۱۵  
شماره ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

برآورد سود و زیان شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)		
(مبالغ به میلیون)		
پیش‌بینی کل سال مالی ۱۴۰۳	عملکرد ۱۲ ماهه ۱۴۰۲	شرح
۲,۰۰۰,۹۲۰	۱,۵۶۴,۳۳۸	فروش و درآمد حاصل از ارائه خدمات
۸۰۴,۲۵۲	۶۰۱,۶۳۱	بهای تمام شده اموال واگذار شده و خدمات ارائه شده
۱,۱۹۶,۶۶۸	۹۶۲,۷۰۷	سود (زیان) ناخالص
(۱۷۳,۸۲۷)	(۱۴۴,۸۵۶)	هزینه‌های فروش، اداری و عمومی
۱۲,۹۹۳	۱۰,۵۸۹	خالص درآمدها (هزینه‌ها) عملیاتی
۱,۰۳۵,۸۳۴	۸۲۸,۴۴۰	سود (زیان) عملیاتی
۰	(۲۱,۵۳۴)	هزینه‌های مالی
۰	۰	سود حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها
۶۷۶	۱۳,۰۱۶	خالص درآمدها (هزینه‌های) متفرقه
۱,۰۳۶,۵۱۰	۸۱۹,۹۲۲	سود (زیان) قبل از مالیات
(۲۱۷,۹۴۱)	(۸۴,۵۷۷)	مالیات
۸۱۸,۵۶۹	۷۳۵,۳۴۵	سود (زیان) خالص
۳۱۴	۷۵۳	سود عملیاتی هر سهم
۳۱۴	۷۴۵	سود هر سهم قبل از کسر مالیات
۲۴۸	۶۶۸	سود هر سهم پس از کسر مالیات
۱,۱۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰	سرمایه



معاملات انجام شده با اشخاص وابسته طی سال مالی مورد گزارش:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت	فروش واحد (یادداشت ۴-۵)	پرداخت وجه نقد	هزینه بازارگردانی اوراق مرابحه (یادداشت ۴-۲۵)	هزینه تعهد پذیره نویسی اوراق مرابحه (یادداشت ۴-۲۵)	قرارداد خرید بتن (یادداشت ۴-۱-۲۴)	ارائه خدمات (یادداشت ۴-۱-۲۴)
شرکت اصلی و نهایی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	عضو هیأت مدیره مشترک	√	۲۰۸,۵۶۷	۱۰۴,۴۰۷	۰	۰	۰	۰
شرکت های وابسته	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	تحت کنترل مشترک	-	۰	۰	۵۵,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۰	۰
شرکت های همگروه	شرکت پویانوبن پارس	سهامدار و عضو هیات مدیره مشترک	√	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۸۰۰
سایر اشخاص وابسته	امیر و حسین حفار مهریزی	سایر	-	۰	۰	۰	۰	۸۸۰,۰۰۰	۰
<b>جمع کل</b>									
				۲۰۸,۵۶۷	۱۰۴,۴۰۷	۵۵,۰۰۰	۶۰,۰۰۰	۸۸۰,۰۰۰	۱,۸۰۰

مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	نام شخص وابسته	۱۴۰۲/۰۶/۳۱								
		پیش پرداخت ها (یادداشت ۱۸)	حساب های دریافتی تجاری (یادداشت ۵-۲-۱۶)	سایر دریافتی ها (یادداشت ۵-۱-۱۶)	پرداختی های غیر تجاری (یادداشت ۴-۲۴)	سایر دریافتی ها (یادداشت ۸-۱-۱۶)	تسهیلات دریافتی (یادداشت ۲۵)	خالص		خالص
							طلب	بدهی	طلب	بدهی
شرکت اصلی و نهایی	بانک مسکن	۰	۰	۱۸,۳۰۰	۰	۰	۰	۰	۱۸,۳۰۰	(۱,۱۹۱,۳۲۲)
	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	۰	۰	۰	۰	۱۱۴,۴۰۸	۰	۰	۱۱۴,۴۰۸	(۱۰,۹۶۲)
	<b>جمع</b>	۰	۰	۱۸,۳۰۰	۰	۰	۰	۰	۱۳۲,۷۰۸	(۱,۲۰۲,۲۸۴)
شرکت های همگروه	شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۴,۳۰۱)
	شرکت پویانوبن پارس	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۸۳۱)
	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	۱۹۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۹۰	۰
	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	(۱۳)
<b>جمع</b>		۱۹۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۹۰	(۱,۸۹۲)
شرکت های وابسته	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	۱۶۵,۰۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سایر اشخاص وابسته	امیر و حسین حفار مهریزی	۰	۶۷۲,۳۸۸	۶۷۲,۳۸۸	۰	۰	۰	۰	۶۷۲,۳۸۸	۰
<b>جمع</b>		۱۶۵,۱۹۰	۶۷۲,۳۸۸	۶۹۰,۶۸۸	۰	۰	۰	۰	۶۷۲,۳۸۸	(۱,۲۰۷,۴۴۹)

۳۳-۲- معاملات با اشخاص وابسته با شرایط حاکم بر معاملات حقیقی تفاوت با اهمیتی نداشته است.

۳۳-۴- هیچ گونه کاهش ارزشی در خصوص مطالبات از اشخاص وابسته در سال های مالی ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ شناسایی نشده است.



- هزینه عمومی و اداری برای سال آتی با حدود ۲۰ درصد افزایش مبلغ ۱۷۳,۸۲۷ میلیون ریال برآورد می‌شود.
- هزینه های مالی برای سال آتی برآورد نشده است.
- 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 می باشد لیکن به دلیل ریسک فروش واحدهای تجاری، واگذاری واحدهای مذکور در پیش بینی فروش لحاظ نشده است.



## مشخصات فنی پروژه

سهم شرکت	تعداد واحد کل پروژه	مساحت مفید کل پروژه	کاربری	محل پروژه	پروژه
%۱۰۰	۱۱۱	۱۱,۹۰۵	مسکونی	مشهد-شهرک غرب	آپاسای (نگین)
%۱۰۰	۳۲	۴,۳۱۹	تجاری	مشهد-شهرک غرب	آپاسای (نگین)
%۱۰۰	۹۳	۷,۰۵۸	مسکونی	مشهد-اطراف حرم	رواق ۱
%۷۶	۳۷۰	۳۰,۵۹۸	مسکونی	زاهدان-بلوار انقلاب	بهارستان زاهدان
%۳۴,۵	۳۵۷	۱۳,۹۷۸	اقامتی-تجاری	مشهد-اطراف حرم	امید - تجاری
%۱۰۰	۲۹۲	۲۳,۹۶۶	مسکونی	زاهدان-بلوار انقلاب	یاس زاهدان فاز ۳
%۱۰۰	۵۳	۵,۴۰۷	تجاری	مشهد-اطراف حرم	کوهسنگی
%۱۰۰	۱۵۸	۲۱,۸۸۰	مسکونی	مشهد-اطراف حرم	کوهسنگی
%۱۰۰	۶۴	۴,۸۱۸	مسکونی	مشهد-اطراف حرم	مسعود ۲
%۴۴,۵	۵۳	۹,۲۶۱	مسکونی-تجاری	مشهد-اطراف حرم	سعادت
%۰	۱۹۷	۱۲,۵۹۰	مسکونی	مشهد-شهرک غرب	نسیم ۱
%۱۰۰	۱۷۶	۱۵,۵۴۵	مسکونی	مشهد-شهرک غرب	نسیم ۲
%۵۰	۶۴	۴,۳۴۴	مسکونی	مشهد-اطراف حرم	محیا
۶۷%	۱۳۷	۶,۳۲۵	مسکونی	مشهد-اطراف حرم	لاله
۶۸%	۱۲۸	۶,۰۱۷	مسکونی	مشهد-اطراف حرم	خلیل
%۱۰۰	۳۴۲	۳۱,۰۷۷	مسکونی	مشهد-شهرک غرب	نسیم ۳
۵۰%	۸۴۰	۱۲۵,۱۶۹	مسکونی	مشهد-موسوی قوچانی	موسوی قوچانی