شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق
(سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق(سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

فهرست	صفحه

- 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

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

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)، شرکت‌هایی که سهام آن‌ها 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 می‌باشند.

لذا گزارش تفسیری مدیریت اخیر مطابق با ضوابط گزارش تفسیری مدیریت (مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار) و راهنمای بکارگیری ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۰۵ به تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

اعضاء هیئت مدیره	نماینده	سمت	امضاء
شرکت پویا نوین پارس	مهدی جهانی	رئیس هیئت مدیره(غیر موظف)	
شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	مجید توتونچی	مدیرعامل و نائب رئیس هیئت مدیره	
گروه سرمایه گذاری مسکن	احمد هادی زاده	عضو غیرموظف	
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	محمدرضا مهردوست	عضو غیرموظف	
شرکت پارس مسکن سامان	مجید لگزیان	عضو غیرموظف	

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق
(سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

فصل اول:

ماهیت کسب و کار

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

مقدمه

گزارش تفسیری مدیریت ، یک عنصر مهم در اطلاع‌رسانی به بازار سرمایه، متمم و مکمل صورت‌های مالی است و باید همراه با صورت‌های مالی ارائه شود. گزارش تفسیری مدیریت درباره چشم‌انداز واحد تجاری و "*سایر اطلاعاتی که در صورت‌های مالی ارائه نشده‌اند*"، فراهم می‌کند و همچنین به عنوان مبنایی برای درک اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف بکار می‌رود. در گزارش تفسیری مدیریت ، همچنین باید عوامل و روندهای اصلی که احتمال دارد عملکرد ، وضعیت و پیشرفت واحد تجاری را تحت تأثیر قرار دهند ، تشریح شود.

۱-صنعت ساختمان

بخش مسکن یکی از بزرگ ترین بخش های اقتصاد کشور است که علاوه بر اشتغال در بحث تولید ناخالص داخلی، رشد اقتصادی و بسیاری موارد دیگر بسیار واجد اهمیت است. توسعه بخش مسکن و رشد اقتصادی به صورت مستقیم و غیر مستقیم از یکدیگر تأثیر میپذیرند. صنعت ساختمان یکی از بزرگترین بخشهای اقتصادی کشور است. این صنعت پس از نفت به عنوان یکی از صنایع فرصت ساز برای رشد اقتصادی و افزایش تولید ناخالص داخلی و اشتغال زایی به شمار می رود. صنعت ساختمان یک نقش انکارناپذیر در تولید فرصت های سرمایه گذاری و تولید ثروت و ارزش افزوده در اقتصاد دارد. با توجه به ارتباط تنگاتنگ ساخت و ساز با بخش های بالادست و پایین دست خود مانند فلزات اساسی و کانیهای غیر فلزی و خدمات املاک و مستغلات می توان به اهمیت جایگاه این صنعت در اقتصاد کشور پی برد. بسیاری از کارشناسان اعتقاد دارند که رشد ارزش افزوده، تخصیص بودجهی عمرانی و حضور مؤثر بخش خصوصی در صنعت ساختمان میتواند بر روند چرخهی اقتصادی کشور تأثیر داشته باشد. امروز در کشورهای در حال توسعه بیش از سی و پنج درصد فرصت های شغلی به طور مستقیم و یا غیر مستقیم در حوزه صنعت ساختمان است.

صنعت ساختمان باعث شده مشاغل ساختمانی زیادی ایجاد شود. این اشتغال زایی باعث افزایش تعداد شغل در سطح کشور شده است و افراد زیادی در این حوزه در حال فعالیت هستند. با توجه به اقلام مورد مصرف در تولید ساختمان که بسیار زیاد هستند، رونق این فعالیت میتوان رونق بخشهای دیگری را در پی داشته باشد. بنا بر این از منظر اقتصادی بخش ساختمان نقش بسیار مهمی را ایجاد ارزش افزوده و رشد اقتصادی و عوامل تولید مانند اشتغال دارد. همچنین ساختمان به عنوان یک صنعت بالادستی می تواند به عنوان موتور محرک بسیاری از بخشهای اقتصادی از جمله صنعت و خدمات باشد.

همچنین سرمایه گذاری به عنوان عاملی کلیدی در توسعه و پیشرفت کشورهاست و میتواند تأثیر مثبت بر رشد اقتصادی،افزایش تولید ناخالص ملی، درآمد سرانه، اشتغال، ارزش پول ملی و کاهش تورم و به طورکلی بهبود مؤلفه های مختلف اقتصاد کلان نقش مؤثری ایفا کند. مسکن دارای ویژگی خاصی است که با سایر کالاها و خدمات تفاوت اساسی دارد. این کالا به دلیل با دوام بودن، یک کالای سرمایه ایاست و به دلیل امنیت نسبت به سایر کالاهای سرمایهای دارای مزیت نسبی است، لذا سرمایه گذاران مایل به سرمایه گذاری در این بخش هستند. تأمین مسکن، یکی از موضوعهای اصلی رفاه افراد یک جامعه است که دولتها توجه ویژه ای به این بخش دارند. به طوریکه تأمین مسکن افراد کم درآمد نقش بارزی در تأمین عدالت در جامعه ایفا میکند. در سمت دیگر نگاه متفاوت بسیاری از کشورهای در حال توسعه، امر سرمایه گذاری درمسکن را به عنوان بستری جذاب برای ورود سرمایه به کشور در برنامه های خود لحاظ کرده اند و با استفاده از پتانسیل های طبیعی جغرافیایی به جذب منابع و پیشرفت و توسعه، از

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

طریق ایجاد نواحی شهری و شهرکی با این رویکرد میپردازند. ساختمانهای مسکونی و کل حوزه مسکن تأثیر اساسی بر استانداردهای زندگی شهروندان، قدرت اقتصادی و توسعه کشورها دارد.
در بسیاری از کشورها، مسکن بزرگترین سهم از ثروت و همچنین سرمایه‌گذاری را دارد. مسکن از منظر اثرگذاری بر اشتغال، تولید و ایجاد پویایی و تحرک در اقتصاد ملی، ارتباط گسترده با بیش از ۱۵۰ فعالیت اقتصادی دارد. برخورداری از سهم حدود ۳۰ درصدی در تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کشور و سهم ۱۲ درصدی از ایجاد اشتغال از

ویژگیهای بارز این بخش است. مسکن سهمی حدود ۳۰ درصدی از حجم نقدینگی و مبادلات مالی و همچنین سهم بعضا تا ۷۰ درصدی در سبد هزینه مصرفی افراد را دارد.
آمار و ارقام نیز گویای این واقعیت است که در سه دهه اخیر همواره بین ۲۰ تا ۴۰ درصد کل سرمایه‌گذاریهای کشور در این بخش انجام شده است. این مهم نشان دهنده اهمیت بسیار زیاد مسکن در رشد تولید، اشتغال و شاخصهای اقتصادی است. لذا نوسانات در بخش مسکن میتواند کل اقتصاد را تحت تأثیر قرار دهد.
اهمیت پایش و تحلیل آسیبهای سرمایه گذاری در بخش مسکن همواره از زوایای مختلف واجد ارزش و مهم بوده است. از یکسو اشتغال آفرینی تولید مسکن و رشد اقتصادی و سهم مسکن در GDP ، از سوی دیگر نیاز شهروندان با توجه به جایگاه اقتصادی و توانایی مختلف افراد و نگاه آنها به سرمایه گذاری در بخش مسکن از تأمین مسکن به عنوان یک نیاز اولیه و نیاز به سرپناه تا نیازهای مختلف آینده نگرایانه همچون به عنوان سپر تورمی، حفظ ارزش پس انداز (به علت تجربه های تاریخی شوک های ارزی)، نگاه به عنوان آتیه فرزندان و حتی امکانی برای ورود سرمایه گذاران خارجی در کشور یا محل اقامت جهت دسترسی برای رفع نیازهای مختلف تفریح و سلامت روحی و جسمی، تنها بخشی از ضرورت های پرداخت به این بخش است که پیشران اقتصاد کشور و زمینه ساز رفاه و آرامش روانی جامعه میباشد .در کشور ما تاکنون نگاه به بخش مسکن صرفاً معطوف به تأمین مسکن برای برخی اقشار کم درآمد و متوسط بوده و اساسا سرمایه گذاری در بخش مسکن و تولید مسکن مورد بی توجهی قرار گرفته، همین مسئله باعث گردیده مسکن ساخته شده برای اقشار کم درآمد نیز به علت فشار ناشی از عدم پاسخ به نیاز بخشهای دیگر جامعه از دسترس این اقشار نیز خارج و به محلی برای سرمایه گذاری تبدیل شود. روند طبیعی سرمایه گذاری نیز هر ساله به دلیل افزایش بوروکراسی اداری و شوکهای ارزی و تورمی بخش خصوصی را نا امید و ناتوان کرده که در آمار سرمایه گذاری این بخش که در ادامه ارائه شده مشهود است.
ساختار بازار مسکن از منظر نگاه سرمایه گذاری به علت سختی قوانین و نبود بسترهای قانونی با قابلیت اجرایی دچار چالش بوده و پاسخگوی نیازهای مختلف نیست. مسکن تولید شده معطوف به مناطق خاصی(عمدتاً اعیان نشین) از کلانشهرها در مساحتهای بالا محدود شده، عمده واحدهای خالی با نیاز موجود در بازار سنخیتی نداشته که حتی در صورت عرضه به بازار زمینه‌ساز کاهش محسوس قیمتها در واحدهای در استطاعت شهروندان با درآمد متوسط و کم نخواهد شد و علت آن تشویق غیرمستقیم به حرکت سرمایه‌گذاریها به سمت این مدل است و عدم حمایت و جهت گیری مناسب در قوانین حوزه شهرسازی و سیگنالهای مالیاتی مختلف شامل مالیات بر خانه های خالی، مالیات بر عایدی سرمایه(لازم به توضیح است که در طول یک دهه گذشته تورمهای شدید باعث پرداخت مالیات تورمی گردیده و امروزه هزینه های نگهداری سرمایه نیز در توان جامعه مخاطب نبوده و اساسا لفظ عایدی بر سرمایه در این فضای اقتصادی غلط به نظر میرسد) بخصوص در بخش سرمایه گذاریهای منجر به تولید واحدهای مسکونی، موجب

فرار سرمایه های موجود میشود و انگیزه های سرمایه گذاری در بخش مسکن را با توجه به وجود رقبای منطقه ای با معافیت های مالیاتی در کشورهای اطراف کاهش داده و سبب کوچ سرمایه ها میشود که خود عاملی در جهت تشدید بحران مسکن خواهد شد و هزینه های سنگین خروج سرمایه و رکود در کار و فعالیت را به کشور تحمیل میکند، درحالیکه با تأکید بر مالیات بر سوداگری و تشویق سرمایه گذاری در بخش مسکن بطور عام و بطور خاص با اعلام رویکردهای هدفمند در بخش مسکن میتوان موجبات افزایش سرمایه گذاری در این بخش و کسب مواهب آن که در بخش قبل اشاره شد را فراهم آورد.

۲-موضوعات شاخص حاکم بر اقتصاد ایران

- طی سه دهه اخیر همواره بین ۲۰ تا ۴۰ درصد کل سرمایه گذاریهای کشور در بخش مسکن انجام شده است.
- سهم ۳۰ درصدی در تشکیل سرمایه ثابت ناخالص کشور
- سهم ۱۲ درصدی از ایجاد اشتغال در کشور
- سهم ۳۰ درصدی از حجم نقدینگی و مبادلات مالی
- سهم ۷ درصدی در تولید ناخالص داخلی کشور
- سهم بیش از ۵۰ درصدی در سبد هزینه مصرفی افراد
- کاهش‌حجم سرمایه گذاری‌در بخش ساختمان از ۲۵۶ هزار میلیارد تومان درسال ۱۳۹۰ به ۱۵۰ هزار میلیارد تومان در سال ۱۴۰۰.

روند کاهشی ساخت مسکن در دهه اخیر؛ مسکن تولید شده در بخش خصوصی در مواضعی که نیاز مسکن وجود دارد منظور در داخل بافت فرسوده شهری تأمین میشود و طرح مسکن مرتبط با دولت در مواضعی کم اثر در بازار خارج از بافت کلان شهرها و شهرهای بزرگ اجرا میشود و کاهش انگیزه های بخش خصوصی سرمایه -گذار برای تولید مسکن سبب تأثیر دو چندان در آینده بازار مسکن می‌شود.

۳- تاثیر بازار مسکن از نرخ ارز

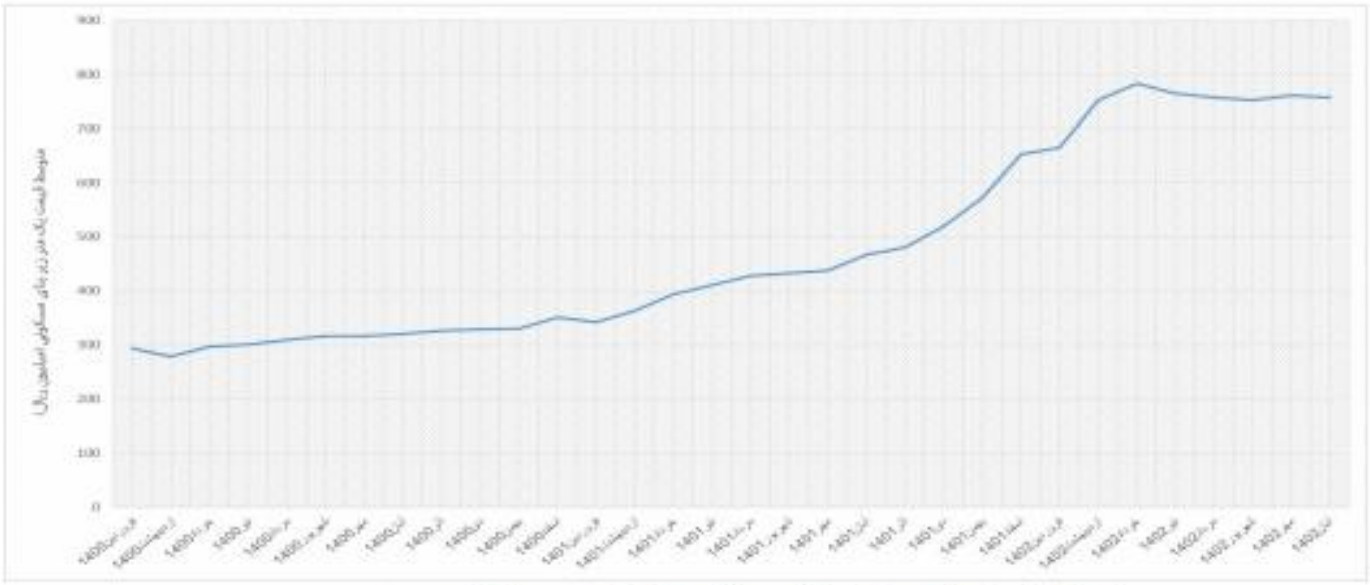
مسکن به سرعت به شوک های بازار علی الخصوص شوک های حاصله از افت و خیز ارز واکنش نشان می دهد .با بررسی آمار افزایش قیمت مسکن و دلار در ده سال اخیر، شاهد آن هستیم که با نوسان قیمت دلار، قیمت مسکن هم متاثر از آن دچار نوسان میگردد. بنابراین اینطور نیست که با توجه به زمان بر بودن مدت ساخت مسکن، واکنش قیمت مسکن نسبت به شوک های حاصل از بازارکند میباشد. زیرا در بازار مسکن، محصول آماده همواره مهیا بوده و از طرفی سرمایه گذاران بخش خصوصی به محض بالا رفتن قیمت نهاده های ساختمانی، قیمت واحد های ساختمانی خود را افزایش می دهند. بنابر این با ایجاد تکاپو در بازار های جانبی، تقاضای خرید مسکن به جهت حفظ ارزش دارایی ها افزایش یافته و در نهایت منتج به افزایش آنی قیمت مسکن می گردد. نمودار های ارائه شده در زیر بر صحت همین موضوع تاکید مینماید:

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق
(سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

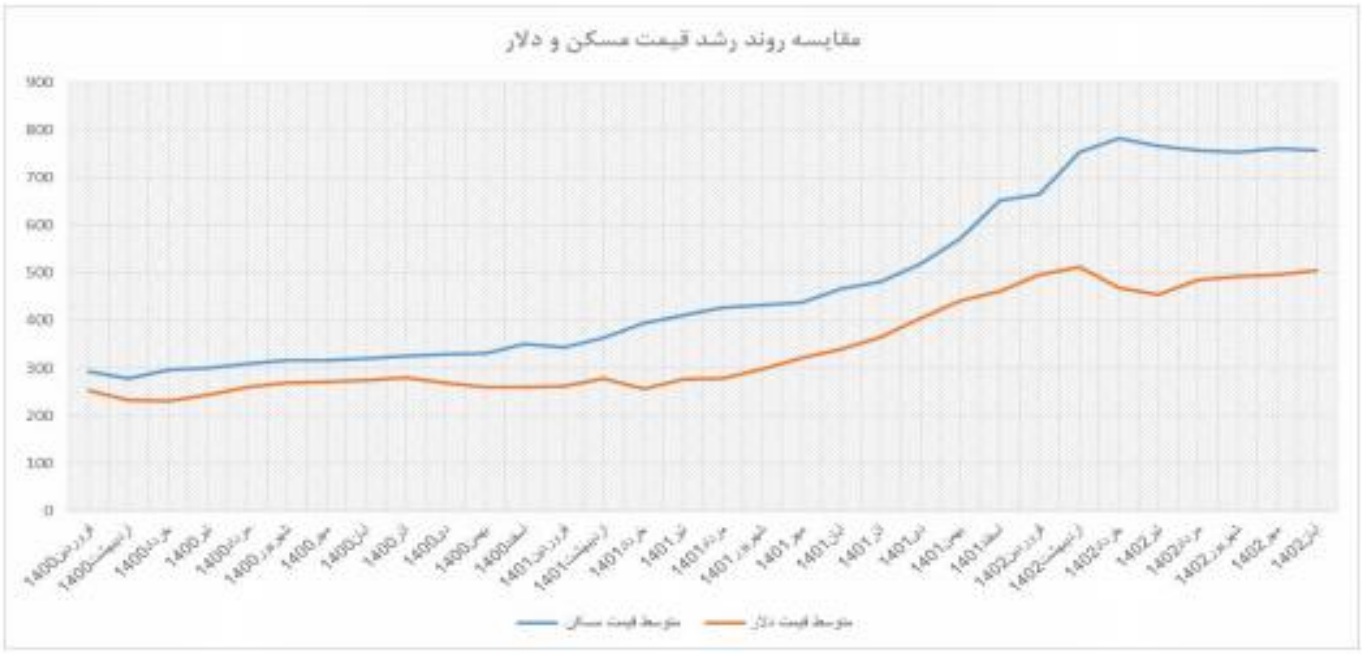


نمودار ۱-مقایسه قیمت متوسط مسکن در تهران در ۴ سال گذشته در تهران

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

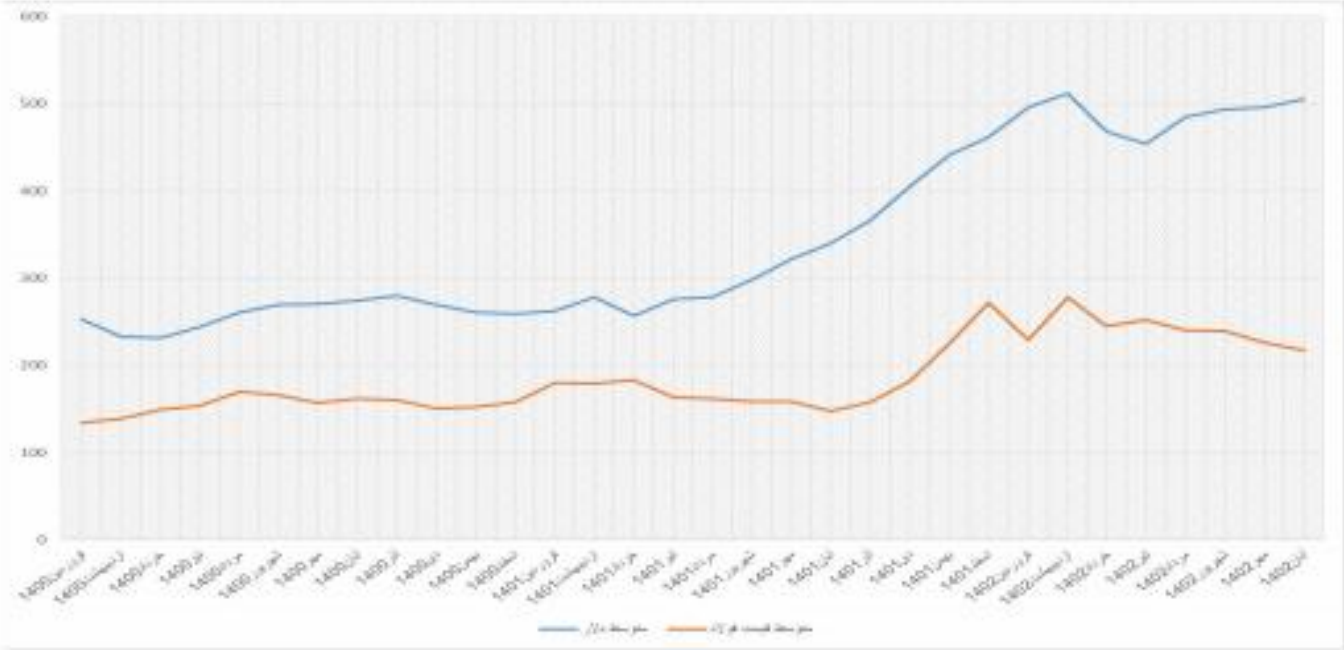


نمودار ۲- متوسط قیمت زیر بنای مسکونی در تهران به صورت تجمیعی

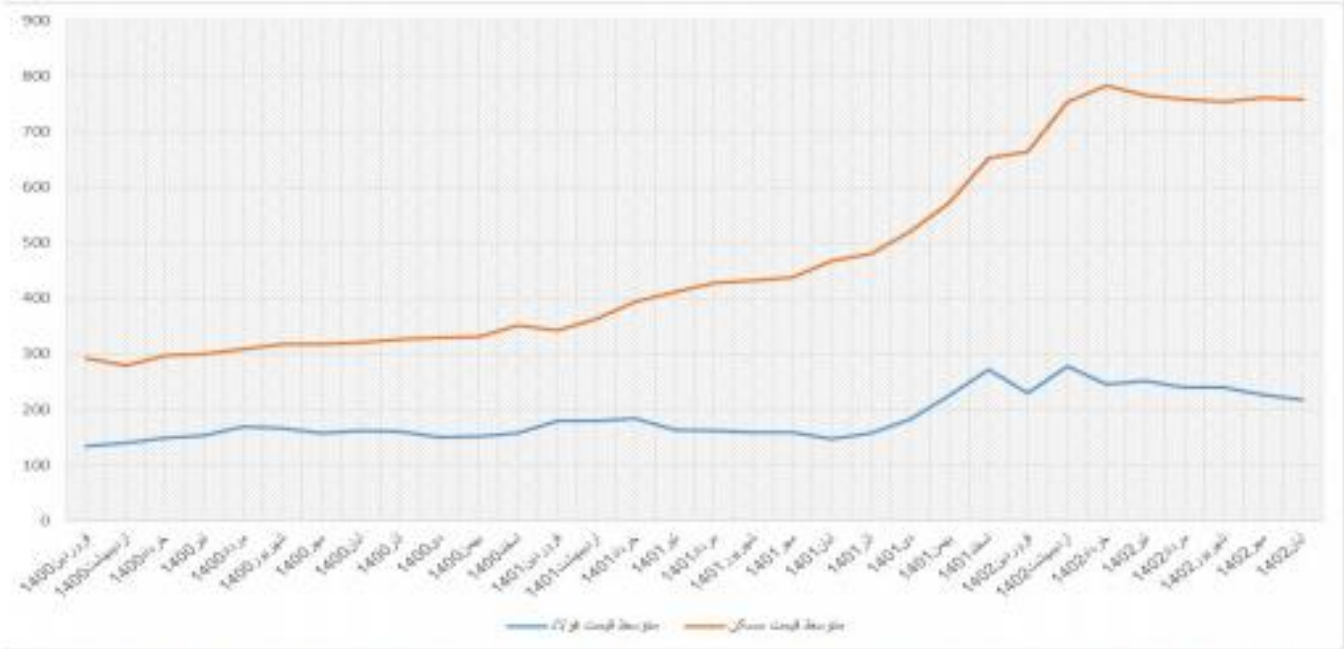


نمودار ۳- مقایسه روند تغییرات قیمت متوسط مسکن و دلار (ماخذ: بانک مرکزی و بازار آزاد)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق
(سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

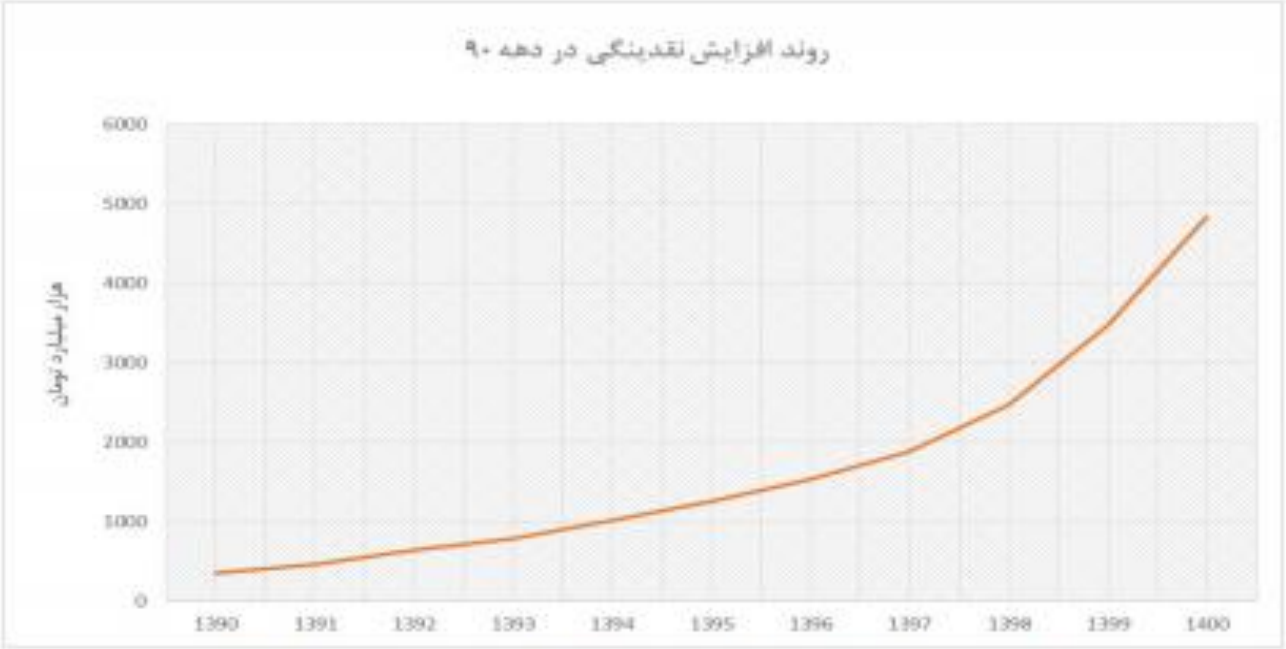


نمودار۴- مقایسه تغییرات نرخ دلار و فولاد ساختمانی بر مبنای میل گرد ۲۰ اصفهان (ماخذ بازار آزاد)

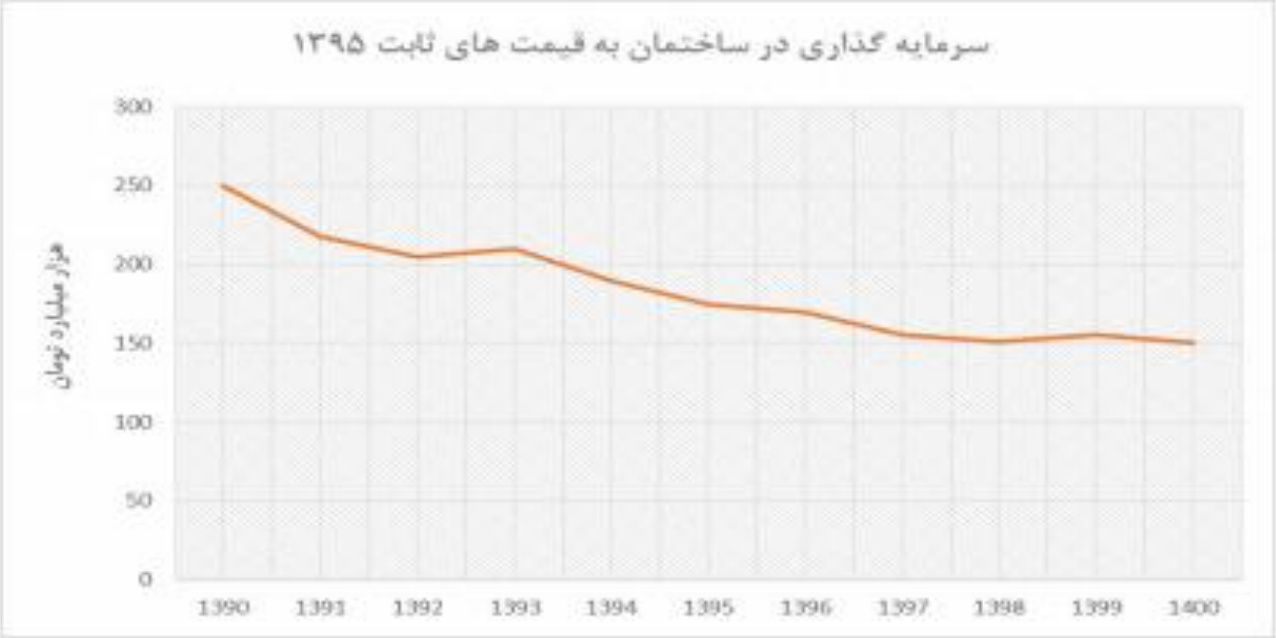


نمودار ۵- مقایسه تغییرات نرخ مسکن و فولاد یاختمانی بر مبنای میل گرد ۲۰ اصفهان (ماخذ بانک مرکزی و بازار آزاد)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق
(سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴



نمودار ۶- روند افزایش نقدینگی در دهه ۹۰ (ماخذ سازمان ملی آمار ایران)



نمودار ۷- سرمایه گذاری واقعی در بخش ساخت و ساز به قیمت های ثابت سال ۱۳۹۵



نمودار ۸- تسهیلات پرداختی به بانک های خصوصی و غیر دولتی در ۱۲ ماه ۱۴۰۲

۴ -قیمت مسکن

نگاهی به روند قیمت یک متر مربع واحد مسکونی در شهرهای مختلف کشور، حاکی از اختلاف معنادار میان آنها است. بر این اساس، در حالی که طی دوره ۱۳۷۱ تا ۱۳۹۵ شهرهایی چون ارومیه، اراک و همدان با افزایش ۱۱۰ برابری در قیمت مسکن، مواجه بوده اند، شهرهایی چون کرمان، قزوین، یزد، اردبیل، رشت، کرج و اهواز، کمتر از ۸۰ برابر، افزایش قیمت مسکن را تجربه کرده اند .شهر تهران نیز بر خلاف تصور بسیاری از افراد جامعه مبنی بر برخورداری از بیشترین رشد قیمت، با ۹۲ برابر شدن قیمت مسکن طی مدت یاد شده، در میانه های رده بندی شهرها از نظر رشد قیمت قرار دارد. (بر اساس داده های سامانه ثبت معاملات املاک کشور و محاسبات شرکت)

۵-شاخص دسترسی به مسکن

این شاخص برابر است با نسبت میانگین قیمت مسکن به میانگین درآمد سالانه خانوار و نشانگر «میزان توانمندی خانوار در دسترسی به مسکن» است. در واقع، طبق این شاخص، می توان میزان سال های انتظار برای تملک یک مسکن از طریق پس انداز تمامی درآمد سالانه خانوار را برآورد کرد؛ برای مثال اگر شاخص دسترسی به مسکن در کشوری معادل ۳ باشد، به این معنی است که قیمت مسکن به طور متوسط، ۳ برابر درآمد سالانه یک خانوار است. هر چه شاخص یاد شده بیشتر باشد، دسترسی خانوار به مسکن را محدودتر می کند .براین اساس، روند افزایشی این شاخص را می توان یکی از شاخصهای ناکارآمدی بازار مسکن تلقی نمود.

نکته شایان توجه در این خصوص، آن است که آمار و اطلاعات ارائه شده از سوی مراکز مختلف، همچون بانک مرکزی جمهوری اسلامی و مرکز آمار درباره درآمد خانوار، تفاوت هایی با یکدیگر دارند؛ ضمن اینکه لحاظ یا عدم لحاظ درآمدهای غیرپولی خانوار می تواند موجب مزید تفاوت شود .در خصوص قیمت مسکن نیز این مشکل به نوع دیگری وجود دارد؛ به گونه ای که تغییر در روش محاسبه قیمت مسکن از سال ۱۳۸۹ به این سو، موجب افزایش ناگهانی قیمتها پس از این سال و در نتیجه، افزایش غیرواقعی شاخص دسترسی به مسکن در این سال شده است.

بنابراین در این مورد آمار و اطلاعات صحیحی در دسترس نیست.

۶-جذابیت آتی مسکن

یکی از ابهاماتی که به طور پیوسته از سوی فعالان بازار مسکن کشور طرح می شود، کاهش جذابیت این بازار در آینده است. استدلال اصلی کاهش جذابیت این بازار در آینده نیز ناشی از کاهش شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی در ایران طی چهار دهه گذشته و پیش بینی ها مبنی بر نزول آن به زیر یک، طی دهه آتی است .در پاسخ این ابهام می توان گفت، به طور طبیعی انتظار می رود جذابیت این بازار تا حدودی کاهش یابد؛ ولی مسکن، همچنان به عنوان یکی از گزینه های اصلی برای سرمایه گذاری در کشورمان باقی خواهد ماند؛ چنانکه طی دهه های اخیر، شاخص تراکم خانوار در واحد مسکونی، کاهش پیوسته داشته است؛ ولی جذابیت مسکن، از بین نرفته است . به هر حال، نگاه واقع بینانه حاکی از آن است که جذابیت مسکن تا حدودی کاهش می یابد و به تبع، موفقیت در این بازار، نیازمند برنامه ریزی خواهد بود؛ اما نباید از ظرفیتهای این بخش نیز غافل ماند:

- بافت فرسوده و سکونت گاه های غیر رسمی در ایران، گسترده است.
- عمر مفید مسکن در ایران به دلیل شهرسازی، فنی، اقتصادی و... پایین بوده و بسیاری از مساکن ساخته شده، پیش از موعد، تخریب می شوند .
- حجم بازارهای موازی مسکن و شناخت مردم از این بازارها محدود بوده و اساساً هر ایرانی را می توان به طور بالقوه، سرمایه گذار بخش مسکن دانست. نیاز سالانه مسکن در ایران حدود یک میلیون واحد برآورد شده است.

۷-محیط کسب و کار و ریسک های حاکم بر فعالیت

بر اساس گزارش بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و مرکز آمار ایران، اقتصاد کشور طی سالهای اخیر تضعیف شده و رشد نقدینگی ناشی از کسری بودجه شدید دولت و تحریم های ظالمانه با کاهش درآمد ملی و تورم بالا مواجه شده است. در بخش اصلاح سیاست های پولی، اصلاح نرخ سود سپرده ها و تسهیلات در تیررس نگاهها قرار دارد. به لحاظ قوانین مرتبط با محیط کسب وکار نیز مجلس شورای اسلامی چندین حکم قانونی برای بهبود فضای سرمایه گذاری و محیط کسب وکار از جمله قانون حمایت و ساماندهی تولید و عرضه مسکن قانون بهبود مستمر محیط کسب وکار ۱۳۹۱ و قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقاء نظام مالی کشور به تصویب رسانیده است مهمترین ریسکهایی که صنعت ساختمان و به تبع آن شرکت سرمایه گذاری مسکن با آن مواجه است عبارتست از:

- ریسک نقدینگی: عبارت است از زیان احتمالی ناشی از فقدان نقدینگی لازم به منظور پوشش تعهدات کوتاه مدت و خروجی های غیرمنتظره وجوه که ممکن است منجر به اعلام توقف عملیات شرکت شود.
- ریسک بازار: عبارت است از نوسان نرخ ارز یا قیمتهای بازار. ریسک بازار عمدتاً از ریسکهایی به شرح ذیل تشکیل شده است:

الف) ریسک تغییرات نرخ سود : به زیان احتمالی ناشی از تغییرات نرخ سود که تأثیر مستقیم بر درآمدها، هزینه ها و نیز ارزش دارایی ها و بدهیهای شرکت دارد، دلالت می کند.

ب) تغییرات نرخ ارز:زیان احتمالی ناشی از تغییرات نرخ ارز است که موجب کاهش ارزش دارایی ها و یا افزایش بدهی ها می شود.

ج) ریسک تغییرات قیمت کالا: زیان بالقوه ناشی از تغییرات قیمت کالاهای اجاره سرمایه ای و تأثیر بردرآمدها، ارزش دارایی ها و بدهی های شرکت می باشد. این احتمال وجود دارد که در برهه ای از زمان تولید و عرضه برخی از دارایی های اجاره سرمایه ای در بازار دچار نوسان گردد.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

۸-تقاضا مسکن

قیمت در بازار مسکن مانند بقیه بازارها از تقاطع عرضه و تقاضا شکل می گیرد. پیش از بررسی عوامل مؤثر بر تقاضا بهتر است توجه کنیم که ایران کشوری نفت خیز است و تقاضای همه بازارها در آن تحت فشار دلارهای نفتی تعیین می شود.

دولتها درآمدهای نفتی خود را به بانک مرکزی می دهند و بانک مرکزی هم برای جلوگیری از بالارفتن پایه پولی خود این دلارها را در بازار می فروشد، افزایش عرضه دلار منجر به سرکوب آن و جلوگیری از افزایش قیمت همگام با تورم میشود.

بنابراین به دلیل پایین ماندن نرخ ارز دولتها با واردات کالاهایی که قابلیت واردات دارند سعی در کاهش تورم این کالاها می کنند؛ اما به دلیل اینکه مسکن کالایی غیر وارداتی است دچار جهش های قیمتی زیاد می شود و در واقع نتیجه اقدام دولت ها برای کنترل قیمت کالاهای تجاری از مسیر واردات با ارز ارزان قیمت خود را در قیمت بالاتر مسکن نشان می دهد.

عوامل موثر بر تقاضا:

الف) درآمد های نفتی

به طور کلی در اقتصادهای نفتی عموماً افزایش درآمدهای نفتی منجر به ایجاد دوران رونق در مسکن و کاهش این درآمدها باعث کاهش رشد قیمت مسکن می شود. اجرای سیاستهای انقباضی میتواند تأثیرات این شوکها را خنثی کند اما در ایران و در غالب کشورهای نفتی عملا سیاستهای ضد ادواری و عقیم کننده پولی اجرا نمی شود و افزایش قیمت نفت به صورت افزایش پایه پولی و سرازیر شدن پول به جامعه و در نتیجه افزایش یا جهش قیمتهای مسکن بروز پیدا می کند؛ اما در سالهای اخیر به دلیل کاهش شدید درآمدهای نفتی اثرگذاری نفت بر بازار مسکن ملاحظات ویژه ای دارد.

ب) اثر نقدینگی

یکی از مهمترین عوامل تأثیرگذار در نوسانهای قیمت مسکن، نرخ رشد نقدینگی است. این نرخ رشد به صورت مستقیم تقاضای مسکن را تحت تأثیر قرار میدهد؛ زیرا نقش اساسی در انتقال درآمدهای نفتی یا جبران کسری بودجه دولت در اقتصاد کشور دارد در رابطه با رشد نقدینگی و بازار مسکن می توان سیکل حرکتی ارائه داد که معمولاً به طور مداوم پس از هر دوره رونق در بازار مسکن تکرار می شود.

این سیکل به صورت زیر معرفی می شود :

- افزایش نقدینگی به صورت غیر مستقیم منجر به افزایش تقاضای مسکن میشود. به این صورت که بازار مسکن محلی امن برای سرمایه گذاری سرمایه های سرگردان است.
- با توجه به اینکه افزایش عرضه مسکن در کوتاه مدت امکان پذیر نیست با رشد نقدینگی بازار با مازاد تقاضا مواجه می شود و در نهایت، حباب قیمتی شکل می گیرد.

حباب قیمتی سبب جذب مردم به ساخت مسکن و گرفتن پروانه ساختمانی میشود و عرضه مسکن با فاصله یک ونیم تا دوساله افزایش می یابد. از طرف دیگر، حباب قیمتی منجر به کاهش تقاضا یا ثبات قیمتها در سالهای پس از رونق می شود.

ج)اثر تورم

نوسانات و افزایشهای قیمت مسکن در ۲۵ سال گذشته سینوسی و شدیدتر از نوسانات تورم بوده است و هرگاه نرخ رشد قیمت مسکن از نرخ تورم عقب بیفتد نرخ رشد قیمت مسکن در سالهای بعد از آن بر سرعت خود می افزاید و نوعی جهش را رقم میزند. تغییرات درآمدهای نفتی و تغییرات نقدینگی و تغییرات تورم اثر همبسته ای روی قیمت مسکن میگذارد. این سه متغیر هرکدام به نوعی نقش یکدیگر را در بازار مسکن به خوبی تأیید می کنند.

هم چنین باید توجه داشت که اصولا افزایش قیمت مسکن است که باعث افزایش اجاره بهای مسکن می گردد. و می توان گفت افزایش اجاره بهای مسکن در بازه کنونی تاثیری در گران شدن مسکن ندارد.

با ذکر مثال به اثبات این موضوع می پردازیم:

در سال های قبل از ۱۳۹۶ به صورت عرف میزان اجاره بهای یک واحد مسکونی ۲۰ ٪ از قیمت خرید وفروش واحد تعیین می گردید که با افزایش قیمت مسکن این عدد در سال های اخیر به ۱۰ ٪ از قیمت خرید و فروش واحد رسیده است. به طور مثال یک آپارتمان ۱۳۰ متری در منطقه متوسط تهران که به قیمت ۱۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیارد ریال خرید و فروش می شود، دارای اجاره ماهیانه ۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال می باشد. حال آنکه سرمایه گذار اگر این مبلغ را در بانک سپرده گذاری نماید از این سپرده گذاری ماهیانه حدود ۲,۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال کسب درآمد می نماید. بنابراین این توضیح افزایش اجاره بها هیچ جذابیتی برای سرمایه گذار جهت خرید مسکن ندارد و این افزایش قیمت مسکن است که باعث افزایش اجاره بهای مسکن می گردد. با این توضیحات ذکر این نکته خالی از لطف نیست که ممکن است بعد از گذشت از چسبندگی بازار در صورت ثابت بودن قیمت مسکن با افزایش قیمت اجاره بهای مسکن درسال پیش رو مواجه باشیم.

۹-چشم انداز نقطه تعادلی عرضه و تقاضای مسکن

لازم به ذکر است که امروزه با توجه به کاهش قدرت خرید خانوار، تقاضای مسکن سرمایه ای بیشتر از تقاضای مسکن مصرفی می باشد. بنابراین برای رسیدن به سناریوی منطقی از برآورد تقاضای مسکن می بایست عوامل بیشتری از جمعیت و بعد خانوار در سناریو آورده شود. یا به عبارتی از مدل های جامع تری در برآورد نقطه تعادلی استفاده کرد؛ از جمله مهمترین مدل های برآورد نیاز مسکن:

مدل انبوهه، شاخص، نرخ سرپرستی، کلی، خام و مدل لجستیک

برای محاسبه تقاضا به داده های مرکز ملی آمار ایران استناد شده است که در جدول شماره ۱ آورده شده است:

شرح	۱۳۸۵	۱۳۹۵	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	۱۴۰۶
جمعیت (میلیون نفر)	۷۰,۵	۸۰	۸۴,۹	۸۵,۹	۸۶,۷	۸۷,۶	۸۸,۴	۸۹,۱	۸۹,۸
بعد خانوار (نفر)	۴,۰	۳,۳	۳,۳	۳,۲	۳,۱	۳,۱	۳,۰۹	۳	۳
تعداد خانوار (میلیون)	۱۷,۴	۲۴,۱	۲۷,۲۵	۲۷,۸۸	۲۸,۵۱	۲۹,۱۴	۲۹,۷۷	۳۰,۴۰	۳۰,۹۸
خانوار در واحد مسکونی	۱,۱	۱,۰۶	۱,۰۶	۱,۰۵	۱,۰۵	۱,۰۵	۱,۰۴	۱,۰۴	۱,۰۴

جدول شماره ۱ – داده های آماری جمعیت و تعداد خانوار بر اساس مرکز ملی آمار ایران

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

لازم به ذکر است که در این گزارش از مدل انبوهه جهت براورد تقاضا استفاده شده است که در این روش از تقسیم جمعیت پیش بینی شده بر بعد خانوار، تعداد مسکن مورد نیاز براورد شده است.
همچنین اعداد موجود در ستون عرضه گزارش قابل استناد نیست، با این حال بر فرض صحت این اعداد، تعداد کسری مسکن در سال های آینده به شرح زیر می باشد:

سال	جمعیت(میلیون نفر)	خانوار در واحد مسکونی	کسری بالقوه تقاضا (تعداد واحد- میلیون)	کسری تولید با سناریو ۴۰۰ هزار واحد (هزار)	کسری تولید با سناریو ۶۰۰ هزار واحد (هزار)	کسری تولید با سناریو ۱ میلیون واحد (هزار)
۱۴۰۱	۸۵.۹	۱.۰۵	۱.۳۹۴	۹۹۴	۷۹۴	۳۹۴
۱۴۰۲	۸۶.۷	۱.۰۵	۱.۴۲۵	۱۰۲۵	۸۲۵	۴۲۵
۱۴۰۳	۸۷.۶	۱.۰۵	۱.۴۵۷	۱۰۵۷	۸۵۷	۴۵۷
۱۴۰۴	۸۸.۴	۱.۰۴	۱.۱۹۰	۷۹۰	۵۹۰	۱۹۰
۱۴۰۵	۸۹.۱	۱.۰۴	۱.۲۱۶	۸۱۶	۶۱۶	۲۱۶
۱۴۰۶	۸۹.۸	۱.۰۴	۱.۲۳۹	۸۳۹	۶۳۹	۲۳۹

جدول ۲- برآورد کسری تولید مسکن بر اساس داده های موجود و سناریو های پیش بینی شده

البته بنظر می‌رسد عواملی دیگری نیز در محاسبه برآورد تقاضا می بایست دخیل باشد از جمله؛ درآمد خانوار، تعداد خانه های خالی، تعداد خانه های دوم و یا حتی سوم تفریحی، تعداد مسکن فرسوده و تعداد مسکن هایی که تا زمان پیش بینی فرسوده خواهد شد.

۱۰-جمع بندی

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 عمدهٔ معاملات در شهرهای بزرگ با هدف حفظ قدرت خرید پول صورت می گیرد.
افزایش نسبت قیمت خرید به هزینهٔ اجاره سالانه در شهرهای بزرگ حاکی از همین تغییرات است. ادامهٔ ساخت واحدهای مسکونی بزرگ و افزایش سهم هزینهٔ 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 دههٔ نود متفاوت است. در این سال ها به دلیل تحریم های بین المللی، درآمدهای نفتی تحریک کنندهٔ قیمت مسکن نیست و اثری از بیماری هلندی در بازار مسکن دیده نمی شود.
در اثر افزایش آگاهی و حساسیت معامله گران حرفه ای، بازار مسکن از بازاری با واکنش های بطئی به تحولات و ریسک های فر ابخشی فاصله گرفته و هم اکنون مدتی است که پابه پای بازار سایر دارایی های نقدشونده تر حرکت می کند و نسبت به متغیرهای کلان واکنش نشان می دهد.
این همه در شرایطی است که دولت برای انجام اصلاحات اقتصادی مورد نیاز کشور برنامه و سرمایهٔ اجتماعی مناسب ندارد. بنابراین دور از انتظار است که در آینده نزدیک شاهد اقدام برای بهبود در مناسبات اساسی اقتصاد کشور

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

باشیم. از این منظر، ماندگاری شرایط موجود (هر چند نا مطلوب و نا کارآمد) محتمل ترین سناریو، ارزیابی می شود. به نظر می رسد محتمل ترین گزینه برای بازار مسکن حفظ روند فعلی است و برگ برنده ی مسکن در چنین شرایطی ریسک کم تر نسبت به سایر دارایی ها است. در این شرایط، انتظار آن است که تمایل به سرمایه گذاری در بازار مسکن با هدف حفظ ارزش، رشد قیمت ها را در محدوده تورم عمومی و حجم معاملات را در سطوح فعلی حفظ کند.

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

درهر صورت و هم چون گذشته، تورم عمومی عاملی تعیین کننده برای بهای اسمی مسکن خواهد بود. به نظر می رسد سطوح بالای تورم فعلی که ناشی از انتظار عمومی برای قیمت های بالاتر در شرایط ماندگاری ریسک ها و ناکارآمدی هاست، هم چنان پایدار بماند. تقریبا در هیچ یک از سناریوهایی که می توان 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 اصلی ترین عوامل تاثیر گذار بر قیمت مسکن می باشد) می توان گفت قیمت دلار یکی از اصلی ترین عوامل تحریک کننده قیمت مسکن می باشد.کمبود عرضهٔ مسکن نیز درسال های پیش رو بیشتر احساس خواهد شد. چون واحدهای کمتری ساخته می شود.هنگامی که تقاضای مصرفی با افزایش درآمد و تعدیل قیمت ها به تدریج به بازار بازگردد، این کمبود عرضه می تواند فشار مضاعفی برای بالا ماندن قیمت ها ایجاد کند.این به ویژه در واحدهای با متراژ متوسط و کوچک که بیشتر مورد توجه قشر متوسط است، صادق خواهد بود.

معرفی شرکت

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق به شناسه ملی ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴ در تاریخ ۱۳۸۴/۱۲/۲۳ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده وطی شماره ۲۶۷۱۵ مورخ ۱۳۸۵/۴/۵ در اداره ثبت شرکت ها 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 فرا بورس و در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ در بازار دوم بورس و در تاریخ ۱۳۹۹/۰۷/۰۸ در بازار دوم(تابلوی فرعی) بورس اوراق بهادار پذیرفته شده است. در حال حاضر، شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق جزء شرکت های فرعی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) می باشد.نشانی مرکز اصلی شرکت، مشهد، بلوار سجاد، بین سجاد۱۲و۱۴ پلاک ۲۷۰ و محل فعالیت اصلی آن در شهرهای مشهد و زاهدان واقع است

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

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 ، وسایل ، 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 مستحدثات .

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 ویا 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 امورشرکت باشد .

تأسیس شعب و نمایندگی ها در داخل و خارج از کشور .

بطورکلی انجام کلیه اموری که در ارتباط با موضوع و اهداف شرکت لازم وضروری باشد .

فعالیت اصلی شرکت طی سال مالی مورد گزارش، اجرای پروژه های ساخت املاک(پروژه نارنج) و مشارکتی (پروژه های آلاله، آلاگل و فردوسی) بوده است.

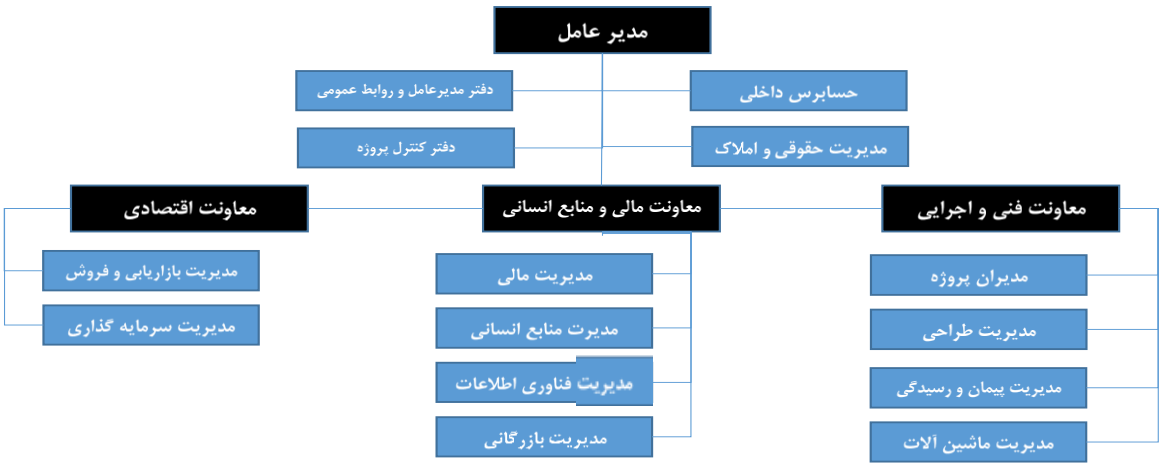
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

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 پولشوئی
- 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



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

اطلاعات مدیران شرکت

ردیف	اعضای حقوقی هیأت مدیره	نماینده شخص حقوقی	میزان سهام	سمت	تحصیلات	تاریخ عضویت
۱	شرکت پویا نوین پارس	مهدی جهانی	۶,۰۰۰	عضو غیر موظف	کارشناسی حقوق	۱۳۹۹/۱۰/۱۴
۲	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	مجید توتونچی	۱,۶۰۴	مدیر عامل و نائب رئیس هیأت مدیره	کارشناسی عمران	۱۳۹۹/۱۰/۱۴
۳	گروه سرمایه گذاری مسکن	احمد هادی زاده	۵۶۸,۳۲۸,۵۵۲	رئیس هیأت مدیره	کارشناسی ارشد مهندسی سیستم های اقتصادی	۱۳۹۹/۱۰/۱۴
۴	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	محمدرضا مهردوست	۱,۳۲۳	عضو غیر موظف	کارشناسی ارشد مهندسی عمران	۱۴۰۴/۰۵/۲۹
۵	شرکت پارس مسکن سامان	مجید لگزیان	۷,۳۳۲	عضو غیر موظف	کارشناس ارشد مدیریت شهری	۱۴۰۴/۰۸/۰۵

*نحوه ارتباط بین سهامداران و عضو مستقل هیئت مدیره از طریق نشانی directorate@smaskan.com می باشد.

نام و نام‌خانوادگی	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 نائب 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/ لیسانس‌عمران دانشگاه فردوسی‌مشهد	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
صادق قیمی یزدی	معاون مالی و منابع انسانی	کارشناسی ارشد حسابداری دانشگاه آزاد مشهد	-	رئیس حسابداری مدیریت فرش مشهد مسئول مالی فرش مشهد مدیر مالی فرش نگین معاون مالی و اداری صنایع غذایی رضوی
هادی سالاری	معاون برنامه ریزی	کارشناس ارشد معماری دانشگاه گیلان	کارشناس مالی/مدیر فروش/مدیرامور 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،معاون اقتصادی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق

سهامداران اصلی شرکت

❖ لیست سهامداران شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ و سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ براساس ۱۱۰۰ میلیون سهم به شرح جدول ذیل می باشد:

ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن(سهامی عام)	۵۶۸,۳۲۸,۵۵۲	۵۱,۶۷	۵۸۰,۰۲۳,۳۱۷	۵۲,۷۳
۲	آقای سیدمحمود رضوی	۱۱,۰۰۶,۳۰۹	۱	۰	۰,۰۰
۴	سایر سهامداران	۵۲۰,۶۶۵,۱۳۹	۴۷,۳۳	۵۱۹,۹۷۶,۶۸۱	۴۷,۲۸
جمع		**۱،۱۰۰،۰۰۰،۰۰۰**	**۱۰۰**	**۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۱۰۰**

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

پروژه ها، طرح ها و برنامه های توسعه

ردیف	نام پروژه	زیربنای کل ناخالص (مترمربع)	وضعیت تولید(مترمربع)			مخارج (میلیون ریال)		
			عملکرد واقعی طی سال مالی ۱۴۰۳/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۶/۳۱	عملکرد واقعی طی سال مالی منتهی به تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	عملکرد واقعی طی سال مالی ۱۴۰۳/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	پیش بینی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۶/۳۱	عملکرد واقعی طی سال مالی منتهی به تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۱	لاله(آلاله)	۱۴,۹۶۲	۴۵۷	۵,۰۷۱	۱,۳۳۲	۴۷۳,۶۱۰	۱,۴۰۳,۹۸۶	۶۳۶,۳۲۰
۲	خلیل(آلاگل)	۱۲,۷۷۴	۲۴۳	۱,۹۰۸	۹۲۵	۲۰۲,۸۲۷	۷۱۳,۳۲۲	۴۰۶,۵۶۲
۳	نارنج	۷,۳۴۰	۰	۱,۱۸۹	۴۵۲	۰	۴۱۴،۲۷۹	۱,۱۵۶,۳۵۴
۴	بلوک ۱ فردوسی	۵,۰۹۴	۶,۰۶۸	۱,۲۶۵	۰	۸۱,۸۰۵	۴۰۶،۸۵۴	۴۵,۱۶۶
۵	بلوک ۲ فردوسی	۵,۳۹۶		۱,۱۶۳	۴۱	۲۳۷,۲۶۲	۳۸۱،۹۷۵	۱۳۰,۹۹۶
۶	بلوک ۳ فردوسی	۱۵,۸۹۶		۳,۳۲۸	۳۸۸	۲۹۵,۴۳۷	۱،۱۲۸،۳۷۲	۱۶۳,۱۱۵
۷	بلوک ۴ فردوسی	۱۶,۸۸۲		۲,۶۹۲	۰	۲۰۴,۹۴۳	۹۸۱،۴۷۶	۱۱۳,۱۵۲
۸	بلوک ۵ فردوسی	۱۱,۶۲۱		۱,۷۱۵	۵۷	۲۲۹,۸۹۴	۶۲۶،۵۶۱	۱۲۶,۹۲۸
۹	بلوک ۶ فردوسی	۲۰,۹۷۸		۳,۵۵۲	۵۳۲	۴۱۶,۸۵۴	۱،۲۶۷،۹۷۰	۲۳۰,۱۵۱
۱۰	بلوک ۷ فردوسی	۲۹,۰۲۰		۴,۱۱۳	۰	۳۱۴,۳۶۱	۱،۶۰۲،۰۴۸	۱۷۳,۵۹۳
۱۱	بلوک ۸ فردوسی	۲۸,۰۱۹		۳,۶۳۶	۴۵۷	۴۹۶,۵۸۴	۱،۴۵۸،۸۱۱	۲۷۴,۱۷۱
جمع			۶,۷۶۸	۲۹،۶۳۲	۴,۱۸۴	۲,۹۵۳,۵۷۷	۱۰،۳۸۵،۶۵۴	۳,۴۵۶,۴۷۸

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

پروژه های مشارکتی

۱-پروژه لاله (آلاله) :

مجتمع مسکونی لاله در زمینی به وسعت ۲۱۹۴ مترمربع در منطقه ثامن مشهد واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۱۰۵ واحد مسکونی با زیربنای کل ۱۴,۹۶۲ مترمربع طراحی شده و با مشارکت شرکت عمران و مسکن سازان ثامن و با پیشرفت ریالی ۳۰٪ در حال اجرا می باشد.

۲-پروژه فردوسی (موسوی قوچانی) :

برا ساس قرارداد م شارکت منعقده با سازمان بهره وری موقوفات آ ستان قدس ر ضوی در مورخ ۱۴۰۰/۰۷/۲۱ ساخت پروژه ۸۴۰ واحدی م سکونی فردو سی با متراژ خالص ۱۲۵,۰۰۰ مترمربع به این شرکت واگذار شده که سهم ال شرکه شریک بهای زمین و پروانه معادل ۵۰ در صد(تعداد واحد سهم شرکت ۴۲۰ واحد) بوده ا ست. عملیات اجرایی پروژه در مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۰۱ شروع شده ا ست در حال حا ضر بلوک های ۲،۳،۵،۶و۸ در مرحله اسکلت، بلوک های ۱،۴و۷ پروژه در مرحله گودبرداری می باشد.در خصوص بلوک ۹ نیز با توجه به تغییرات صورت گرفته در طرح تفصیلی مراحل اخذ مجوز آن در د ست پیگیری می با شد.تاریخ تحویل واحدها ۱۴۰۶/۰۳/۳۱ می با شد که ن سبت به تاریخ اولیه ۹ ماه افزایش پیدا کرده ا ست. این افزایش نا شی از عدم صدور پروانه ساختمانی در موعد مقرر بوده ا ست پیش بینی شرکت جهت دستیابی به اهداف تعیین شده از طریق تامین مالی مورد نیاز و استفاده از راهکارهای مناسب از جمله ابزارهای متنوع تامین مالی شامل انتشار مبلغ ۱,۰۰۰ میلیارد ریال اوراق مرابحه (به شرح یادداشت ۴-۲۵)، صکوک و ... و همچنین واگذاری واحدهای تکمیل شده می باشد.میزان متراژ و طبقات هر یک از بلوک ها توسط کمیسیون ماده ۵ تایید و جهت تایید نهایی به شواری عالی شهرسازی کشور ارسال شده است. لذا تا اخذ تایید نهایی شورای عالی شهرسازی کشور عملیات اجرایی در بخش هایی که فاقد مخاطرات بوده ادامه داشته ولی سایر بخش ها متوقف شده است.

۳-پروژه خلیل (آلاگل) :

مجتمع مسکونی خلیل۲در زمینی به وسعت ۲۰۷۸ مترمربع درمنطقه ثامن شهر مشهد واقع شده‌است.پروژه در قالب ۸۱ واحد مسکونی با زیر بنای کل ۱۲,۷۷۴ متر مربع طراحی شده که با مشارکت شرکت عمران و مسکن سازان ثامن و با پیشرفت ریالی ۱۸٪ در حال اجرا می باشد.

٤- پروژه نارنج:

مجتمع مسکونی نارنج در زمینی به وسعت ۱,۲۵۹ مترمربع در منطقه ثامن شهر مشهد واقع شده است. پروژه در قالب ۵۷ واحد مسکونی با زیر بنای کل ۷,۳۴۰ متر مربع طراحی شده و با پیشرفت ریالی ۳٪ در حال اجرا می باشد.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

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

فروشندگان 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: شرکت سیمان غرب	فروش سیمان

۱-۲- جایگاه شرکت در صنعت:

اطلاعات شرکت های بورسی صنعت ساختمان

ردیف	لیست شرکتهای بورسی صنعت ساختمان	نماد بورسی	جمع دارائیها (آخرین صورت های مالی سالانه حسابرسی شده)	ارزش بازار شرکت در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱		سود(زیان) خالص آخرین صورتهای مالی حسابرسی شده	سرمایه ثبت شده (میلیون ریال)
				قیمت هر سهم	ارزش بازار (میلیارد ریال)		
۱	سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	ثشرق	۸،۴۶۸،۲۳۶	۵۵،۸۷۰	۶۱،۴۵۷،۰۰۰	۷۳۵،۳۸۸	۱،۱۰۰،۰۰۰
۲	سخت آژند	ثاژن	۱،۳۱۷،۷۷۲	۱،۰۰۰	۴۰۰،۰۰۰	۸،۰۴۶	۴۰۰،۰۰۰
۳	عمران و توسعه فارس	ثفارس	۱۱،۶۸۶،۰۵۴	۱۶،۴۲۰	۶۶،۵۰۱،۰۰۰	۸۷۲،۰۲۷	۴،۰۵۰،۰۰۰
۴	نوسازی و ساختمان تهران	ثنوسا	۵،۹۰۴،۰۵۸	۳،۹۳۳	۱۰،۳۴۳،۷۹۰	(۱۸۲،۰۷۸)	۲،۶۳۰،۰۰۰
۵	سرمایه گذاری مسکن تهران	ثتران	۱۰،۱۷۲،۷۶۷	۴،۲۵۰	۷،۶۵۰،۰۰۰	(۱،۹۷۷،۵۸۴)	۱،۸۰۰،۰۰۰
۶	سرمایه گذاری ساختمان ایران	وساخت	۴۶،۷۰۶،۰۷۶	۹۴۱	۲۹،۰۲۳،۰۰۵	۱۶،۰۹۶،۵۳۹	۳۰،۸۴۲،۷۲۶
۷	سرمایه گذاری مسکن پردیس	ثپردیس	۱۱،۵۰۱،۳۹۵	۲،۹۲۲	۵،۸۴۴،۰۰۰	۱،۸۹۴،۷۸۳	۲،۰۰۰،۰۰۰
۸	عمران و توسعه شاهد	ثعمرا	۴،۹۲۷،۷۰۰	۷،۴۸۰	۹،۷۲۴،۰۰۰	۴۹۵،۴۲۵	۱،۳۰۰،۰۰۰
۹	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان	کرمان	۲۴،۸۷۵،۷۱۱	۷۱۲	۳۰،۳۴۵،۵۶۷	۳۵۲،۷۱۲	۴۲،۶۲۰،۱۷۸
۱۰	سرمایه گذاری شاهد	ثشاهد	۲۰،۹۰۶،۱۱۳	۵،۳۹۰	۳۳،۹۰۵،۳۲۱	۱،۴۸۵،۸۰۲	۶،۲۹۰،۴۱۲
۱۱	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	ثغرب	۹،۰۶۹،۱۶۷	۳،۳۲۳	۳،۹۸۷،۶۰۰	۲۰۷،۲۷۳	۱،۲۰۰،۰۰۰
۱۲	بین المللی توسعه ساختمان	ثاخت	۴۰،۷۵۵،۸۶۴	۴۰۴	۳۳،۲۵۲،۶۳۹	۷،۴۹۹،۸۸۰	۸۲،۳۰۸،۵۱۲
۱۳	شهر سازی و خانه سازی باغمیشه	ثباغ	۶،۸۹۸،۲۴۹	۶،۹۸۰	۱۸،۴۲۷،۲۰۰	۲،۰۴۴،۶۰۳	۲،۶۴۰،۰۰۰
۱۴	سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	ثرود	۴،۴۵۳،۶۱۲	۴،۵۴۹	۲،۲۷۴،۵۰۰	۹۱۲،۴۲۵	۵۰۰،۰۰۰
۱۵	آ س پ	آ س پ	۸،۲۹۱،۳۹۳	۷،۶۲۰	۷،۶۲۰،۰۰۰	۱،۲۴۰،۸۷۹	۱،۰۰۰،۰۰۰
۱۶	سرمایه گذاری مسکن الوند	ثالوند	۷،۶۶۸،۴۸۵	۴،۷۲۸	۳،۷۸۲،۴۰۰	۱،۰۶۳،۴۰۷	۸۰۰،۰۰۰
۱۷	سرمایه گذاری توسعه آذربایجان	و آذر	۳۱،۴۵۵،۰۴۶	۳،۳۳۳	۵،۹۶۲،۷۳۷	۹۲۹،۶۴۳	۱،۷۸۹،۰۰۰
۱۸	سامان گستر اصفهان	ثامان	۲۳۶،۹۰۸	۸۵،۵۵۰	۱۷۱،۱۰۰	(۲۵،۷۶۸)	۲،۰۰۰
۱۹	توسعه شهری توس گستر	وتوس	۸،۰۷۸،۹۸۱	۸،۲۹۰	۱۶،۵۸۰،۰۰۰	۲،۵۰۹،۲۲۷	۲،۰۰۰،۰۰۰

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

۱-۳- جزئیات فروش در داخل:

مشخصات کل پروژه					عملکرد ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱				
نام پروژه	زیربنای کل	زیربنای مفید	تعداد واحد	برآورد بهای تمام‌شده کل پروژه	برآورد درآمد کل پروژه	تعداد واحد	متراژ	بهای واگذاری	فروش مطابق استاندارد ۲۹	بهای تمام‌شده مطابق استاندارد ۲۹
نارنج	۷,۳۴۰	۵,۱۰۸	۵۵	۲,۰۰۴,۵۷۱	۳,۴۸۸,۷۶۴	۰	۱,۸۸۱	۱,۰۸۴,۱۱۸	۳۲,۵۲۴	۳۸,۹۸۰
بهارستان-فاز دو	۰	۱۳,۰۲۳	۱۶۱	۱,۳۵۳,۹۶۲	۱,۴۲۷,۳۰۴	۲	۱۴۵	۲۰,۸۱۷	۲۰,۸۱۷	۳۶,۱۱۱
آناهیتا	۰	۰	۰	۸۱۰,۱۰۶	۲,۹۰۰,۰۰۰	۱	۰	۳,۱۳۶,۸۰۰	۳,۱۳۶,۸۰۰	۸۱۰,۱۴۳
امید مشارکتی - تجاری سهم شرکت	۱,۲۱۴	۱,۲۷۷	۴۴	۱۸۸,۸۶۱	۳۸۷,۷۱۸	۱	۶۷	۳۳,۳۰۰	۳۳,۳۰۰	۱۴,۸۳۱
بهارستان-فاز یک	۹,۶۳۸	۹,۶۳۸	۱۱۸	۳۱۰,۸۱۸	۴۹۸,۹۸۳	۲	۱۶۳	۳۶,۳۵۰	۳۶,۳۵۰	۱۲,۱۴۷
رویال پارک قم	۱	۸۸	۸۸	۳۴,۱۰۰	۲۸,۱۳۳	۱	۸۸	۳۴,۱۰۰	۳۴,۱۰۰	۲۸,۱۳۳
باوان اصفهان	۰	۴۵۹	۲	۴۰۴,۸۴۸	۵۴۵,۴۲۷	۲	۴۵۹	۵۳۱,۰۰۰	۵۳۱,۰۰۰	۴۰۴,۸۴۹
یاس زاهدان فاز ۱	۰	۴۴۰	۵	۸۴۵	۶۸,۶۹۰	۱	۸۸	۱۹,۸۰۹	۱۹,۸۰۹	۳۰۶
جمع کل:	۱۸,۱۹۳	۳۰,۰۳۳	۴۷۳	۵,۱۰۸,۱۱۲	۹,۳۴۵,۰۱۸	۱۰	۲,۸۹۱	۴,۸۹۶,۲۹۴	۳,۸۴۴,۷۰۰	۱,۳۴۵,۵۰۰

۱-٤- وضعیت پرداخت ها به دولت:

ردیف	شرح (مبالغ به میلیون ریال)	سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱٤۰٤	سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱٤۰۳	سال مالی منتهی به ۳۱شهریور ۱٤۰۲
۱	مالیات عملکرد	۰	۱,۳۱۲	۸۴,۵۷۷
۲	مالیات بر ارزش افزوده	۸,۲۴۶	۰	۰
۳	بیمه سهم کارفرما	۲۹,۸۸۳	۲۲,۸۱۱	۱۶,۱۷۰

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق
(سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

فصل دوم:

اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

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 شناسائی 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 ارتقاءتوانمندی 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 .

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

اطلاعات آماری منابع انسانی

الف : ترکیب نیروی انسانی در پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۴۰۴

ارقام به نفر

نوع قرارداد	عنوان شغل	دفتر شرکت	پروژه های شرکت	جمع کل
تمام وقت مدت معین	مهندس عمران و تاسیسات	۷	٦	۱۳
	تکنسین فنی و تاسیسات و برق	–	–	–
	کارشناس دفتر فنی و کنترل پروژه و کارشناس متره ، برآورد و کنترل کیفیت	۲	٤	٦
	مالی و دفاتر فروش	۱۲	–	۱۲
	امور اداری	۲	–	۲
	کارمند بارزگانی و انبار داران	۲	۳	۵
	کارمند پشتیبانی اداری (اپراتور تلفن ، کارگر خدماتی ، IT ، پیگیر امور اداری)	۱۰	۰	۱۰
	اپراتور ماشین آلات سنگین ، تاور ، پمپ بتن و بچینگ	–	٦	٦
	جمع کل	۳۵	۱۹	٥٤

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

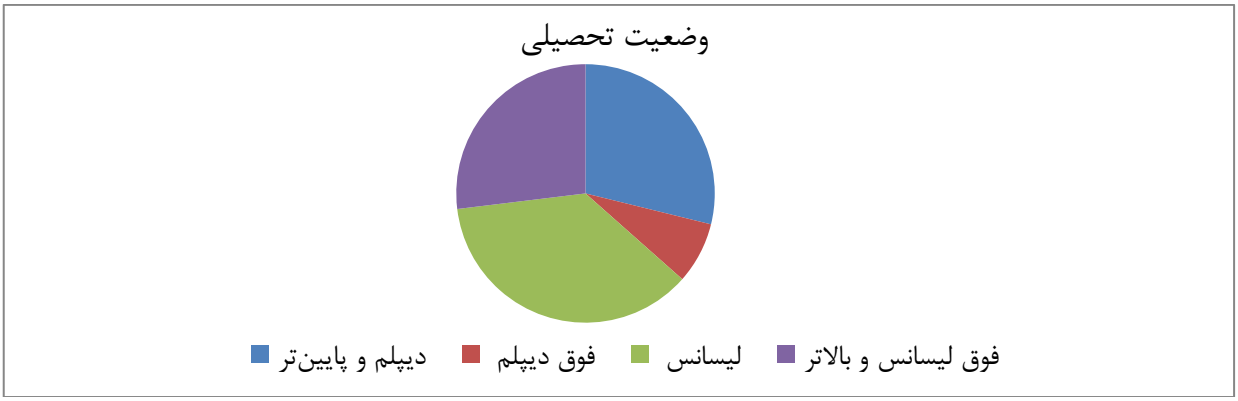
ب : ترکیب نیروی انسانی از لحاظ تحصیلات ، میانگین سنی و جنسیت

ارقام به نفر

	تعداد در پایان سال مالی مورد گزارش			تحصیلات				میانگین طی سال
	مرد	زن	جمع	فوق لیسانس و بالاتر	لیسانس	فوق‌دیپلم	دیپلم و پائین تر از دیپلم	
تعداد	۴۷	۷	۵۴	۲۰	۲۴	۱	۹	۵۴

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

نمودار نیروی انسانی براساس تحصیلات



خلاصه گزارش عملکرد مالی و کارکنان			
	واحد	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
نسبت گردش کارکنان	درصد	٪۱	٪۱
تعداد کارکنان استخدام شده طی سال مالی	نفر	۰	۰
نسبت گردش مدیران	درصد	۰	۰
نسبت تعداد کارکنان خانم به کل کارکنان	درصد	٪۱۲	٪۱۲
سلامتی و ایمنی			
تعداد تلفات کارکنان	–	–	–
تصادفات منجر به غیبت بیش از ۳ روز کارمند	–	–	–
سرمایه گذاری اجتماعی			
کمک های عام المنفعه (با اشاره به مصوبه مجمع عمومی مربوطه)	میلیون ریال	–	–
محیط زیست			
انتشار گاز CO۲	کیلوگرم	–	–
مصرف سوخت (بنزین)	لیتر	۸,۷۰۰	۹,۰۵۴

وضعیت معاملات سهام در بورس		
شـــــــــرح	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
کیفیت افشا و اطلاع رسانی	۳۰۹	۳۱۰
تعداد روزهای گشایش نماد	۲۵۲ روز	۲۳۹ روز
تعداد روزهای معاملاتی	۲۴۷ روز	۲۳۵ روز
نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه	۲,۴۱	۲,۵۳

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.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق
(سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

فصل سوم:

مهمترین منابع ، ریسک ها و روابط

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

۳-۱ منابع:

عنوان	عملکرد واقعی سال مالی
ابتدای دوره	۱۰۸,۰۶۴
منابع حاصل از فروش	۳,۶۵۷,۹۰۷
منابع حاصل از دریافت مطالبات	۶۴۳,۱۷۴
جمع کل منابع:	۴,۴۰۹,۱۴۵

۳-۲ مصارف:

عنوان	عملکرد واقعی سال مالی
مصارف مالی (بازپرداخت اصل و فرع تسهیلات)	۱,۰۶۴,۰۶۵
مصارف غیرمالی (اجرا)	۲,۸۸۸,۹۷۷
سود سهام	۱۸۰,۸۱۹
هزینه‌های حقوق، عمومی و اداری	۲۰۳,۷۸۶
جمع کل مصارف:	۴,۳۳۷,۶۴۷

منابع مالی در اختیار شرکت

در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ شرکت وجوه نقدی معادل ۷۱,۴۹۸ میلیون ریال ، دریافتنی های تجاری و غیر تجاری معادل ۱,۳۰۷,۹۲۴ میلیون ریال، موجودی املاک معادل ۹,۲۹۹,۵۰۴ میلیون ریال، پیش پرداخت ها معادل ۲۶۱,۱۹۶ میلیون ریال و مجموع دارایی جاری معادل ۱۰,۹۴۰,۱۲۲ میلیون ریال و مجموع بدهی جاری ۵,۵۸۸,۹۴۶ میلیون ریال داشته است .

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

۳-۳ ریسک ها و موارد عدم اطمینان و تجزیه و تحلیل آن:

گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) به منظور تأمین سطح بالایی از اعتماد ذینفعان ، به شیوه مناسبی در طول همه فرآیند های سازمان به شناسایی ریسک ها پرداخته و آنها را مدیریت می نماید . با توجه به آنکه صنعت ساختمان با سایر حوزه های اقتصاد ارتباط و همبستگی بالایی دارد ، لذا نوسان و تغییرات در سایر حوزه های 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 ریسک های شرکت با رویکرد جامع در فرآیندهای کسب و کار، موجب امکان پذیری اخذ تصمیمات مناسب خواهد شد. سطح دیگری از ریسک که در سازمان های پروژه محور مورد توجه قرار می گیرد ، ریسک های ذاتی مرتبط با سبد پروژه های شرکت می باشد که بایستی با بهره گیری از مطالعات جامع بازار ، فرصت ها و تهدیدهای موجود در محیط خارجی سازمان و نیز با درنظر گرفتن نقاط قوت در زمینه های قابل بهبود داخلی سازمان ، شناسائی و بررسی گردند .

ریسک سیستماتیک

- پیاده سازی سیاست انقباضی و رکود در بخش مسکن .
- حضور بخش خصوصی با بهای تمام شده پایین تر در اجرای پروژه ها .
- افزایش قیمت زمین به عنوان نهاده اصلی تولید بخش مسکن .
- افزایش نرخ سود سپرده بانکی توسط بانک ها به عنوان مهمترین رقیب صنعت مسکن در جذب سرمایه ها .
- حضور رقبای جدید در بازار و ضرورت توانمند سازی سازمان با توجه به نیاز مشتریان و توانمندی رقبا .
- عدم همسویی قوانین و سیاستهای جاری در بخش ها با سیاست تولید انبوه .
- ریسک مربوط به عوامل بین المللی و یا تغییر مقررات داخلی .

ریسک غیر سیستماتیک

ریسک نقدینگی

شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی اقدام به متوازن سازی سبد دارایی های 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 می باشد ، بطوریکه یکی از مهمترین ریسک های موجود در صنعت ساختمان عدم مدیریت نقدینگی است . به همین دلیل شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی، به متوازن سازی سبد دارایی ها اقدام نموده است. انجام اقدامات زیر مصادیق این موضوع می باشد .

- تأمین مالی از طریق پیش فروش .
- کوچک سازی پروژه ها و تمایل به ساخت پروژه های زود بازده .
- مشارکت در ساخت .

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

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	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
دارایی های جاری	۱۰,۹۴۰,۱۲۲	۸,۳۲۲,۳۸۰	۵,۲۵۰,۵۰۳
بدهی های جاری	۵,۵۸۸,۹۴۶	۴,۳۴۹,۸۹۳	۱,۸۳۵,۵۳۹
سرمایه در گردش	۵,۳۵۱,۱۷۶	۳,۹۷۲,۴۸۷	۳,۴۱۴,۹۶۴

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 درپروژه ها درگزارشات 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 .

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

ریسک کیفیت محصولات:

شرکت سرمایه گذاری 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 کمیته ها 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 جهانی، سالاری،امین مرادی، قاسمی هنری و قیمی 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 آقایان صادقی گلمکانی و بیدآبادی به عنوان اعضای اصلی و آقای قدوسی 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 رویه های حاکمیتی شرکت آیین نامه ها و دستورالعمل های زیر در شرکت در حال استفاده و اجرا می باشد. دستورالعمل دارایی ثابت، آیین نامه قیمت گذاری، دستورالعمل اسناد دریافتنی، دستورالعمل ایمنی و پیشگیری، آیین نامه تنخواه گردان، دستورالعمل ماموریت های کارکنان، آیین نامه معاملات،آیین نامه انضباطی کارکنان، دستورالعمل استفاده از رایانه.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	تاریخ عضویت در کمیته حسابرسی، ریسک، انتصابات	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی گذشته	عضویت همزمان در کمیته حسابرسی، ریسک، انتصابات سایر شرکت‌ها (ذکر نام شرکت ها)	خلاصه سوابق
سید خضرالله ولی زاده	عضو کمیته	کارشناس مالی	۱۳۹۲/۰۴/۳۱	۱۰	-	مدیر حسابرسی در سازمان حسابرسی خراسان رضوی- مدیر حسابرسی موسسه رهیافت
مهدی شهریاری	عضو کمیته	کارشناسی ارشد مدیریت مالی	۱۳۹۸/۰۹/۲۱	۶	شرکت واسپاری آباد مسکن	رئیس هیئت مدیره سابق کارگزاری بانک مسکن-عضو سابق هیئت مدیره صندوق زمین و ساختمان مسکن شمالغرب - هیئت مدیره سابق صندوق با درآمد ثابت ره آورد آباد مسکن - عضو فعلی هیئت مدیره لیزینگ آباد مسکن مدیر سرمایه گذاری گروه سرمایه گذاری مسکن
سید علیرضا سیف زاده	رئیس کمیته	دکتری حسابداری	۱۳۹۸/۰۹/۲۱	۹	شرکت سرمایه گذاری گروه صنایع بهشهر	معاون برنامه ریزی گروه مالی بانک آینده- عضوه هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهام عام) عضو هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری توسعه گردشگری خراسان- عضو کمیته حسابرسی داخلی شرکت سرمایه گذاری توسعه شهری توس گستر- مشاور مالی شرکت ماموت خراسان
خانم آذین کاوه پور	عضو کمیته	کارشناسی ارشد حسابداری	۱۴۰۴/۰۱/۰۱	۴	مدیر مالی	مدیر مالی مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن رئیس حسابداری خدمات پشتیبانی اقتصاد نوین مدیر مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

اهم صورتجلسات کمیته حسابرسی:

۱-اسناد مالکیت آپارتمانهای شرکت تعیین تکلیف گردد و به اسم خریداران منتقل شود.

۲-شرکت برخی از پروژه های اجرایی را در زمان مقرر و پیش بینی شده به انجام نمی رساند جهت جلوگیری از هدر رفت منابع شرکت، زیان دهی برخی از پروژه ها و ایجاد نارضایتی مشتریان، برنامه مدونی جهت پیشبرد ساخت و ساز و تامین مالی پروژه ها تهیه گردد و در مقاطع زمانی مناسب با توجه به شرایط حادث شده بروزرسانی گردد.

۳-در حال حاضر به علت کمبود نقدینگی با توجه به درصد پیشرفت ناچیز پروژه فردوسی و آلاله و آلاگل دستیابی به اهداف تعیین شده مستلزم راه کارهای مناسب جهت تامین مالی بخصوص افزایش سرمایه از محل آورده نقدی سهامداران می باشد.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

اطلاعات مربوط به کمیته انتصابات

نام و نام‌خانوادگی	سمت	تاریخ عضویت در انتصابات	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی گذشته
مجید توتونچی	رئیس	۱۳۹۹	۲
صادق گلمکانی	عضو	۱۴۰۰	۲
علیرضا بیدآبادی	عضو	۱۴۰۰	۲
مصطفی قدوسی	دبیر	۱۴۰۰	۲

اطلاعات مربوط به کمیته ریسک

نام و نام‌خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	تاریخ عضویت در کمیته حسابرسی، ریسک، انتصابات	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی گذشته	عضویت همزمان در کمیته حسابرسی، ریسک، انتصابات سایر شرکت‌ها	خلاصه سوابق
مهدی جهانی	رئیس غیرموظف	کارشناس حقوق	۱۴۰۲	۴		عضو هیئت شرکت همیار زیست پردیسان عضو هیئت مدیره شرکت تعاونی سازمان همیاری شهرداری های خراسان رضوی
صادق قیمی یزدی	عضو موظف	کارشناسی ارشد دانشگاه آزاد مشهد	۱۴۰۴	۳		رئیس حسابداری مدیریت فرش مشهد مسئول مالی فرش مشهد مدیر مالی فرش نگین معاون مالی و اداری صنایع غذایی رضوی
مجید قاسمی‌هنری	عضو موظف	کارشناسی ارشد دانشگاه امیرکبیر/ لیسانس‌عمران دانشگاه فردوسی	۱۴۰۰	۴	-	معاون فنی و اجرایی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق عضو هیئت‌مدیره شرکت عمران و مسکن شرق ایران معاون فنی و اجرایی شرکت عمران و مسکن شرق ایران معاون برنامه‌ریزی شرکت عمران و مسکن شرق ایران
هادی سالاری	عضو موظف	کارشناس ارشد معماری دانشگاه گیلان	۱۴۰۰	۴	-	مدیرعامل شرکت ساختمانی سرآمد نوآوری، رئیس هیئت مدیره شرکت آینده پژوهان فرساد، عضو هیئت مدیره مشاور شهرسازی بوم پارت،مدیر امور فنی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق، مدیر فروش شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق
امین مرادی	عضو غیرموظف	دکترای عمران	۱۴۰۴	۳		مدیر طرح فاز ۱۷ و ۱۸ پارس جنوبی عسلویه رئیس بخش اقتصاد مسکن ثمسکن مدیرعامل صادرات سیمان کشور عضو هیئت مدیره آزادراه تهران شمال مدیرعامل شرکت عمران پارس

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت	دریافت وجه (یادداشت ۱-۳-۱-۲۶)	خرید زمین (یادداشت۵-۱-۱-۲۰)	فروش زمین (یادداشت۳-۵)	هزینه بازارگردانی اوراق مرابحه(یادداشت۲-۲۴)	خرید خدمات (یادداشت۲-۳-۱-۲۶)	فروش واحد (یادداشت۵-۵)
شرکت اصلی و نهایی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	سهامدار اصلی و عضو هیأت مدیره	√	۳۰۰,۰۰۰	۱,۰۸۴,۱۱۸	۰	۰	۰	۳۲,۵۲۴
شرکت های همگروه	شرکت پویانوین پارس	عضو هیأت مدیره	√	۰	۰	۰	۰	۴,۲۹۰	۰
شرکت های تحت کنترل مشترک	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	سهامدار مشترک	-	۰	۰	۰	۵۵,۰۰۰	۰	۰
سایر اشخاص وابسته	بتن ساز تربت	مشتری عمده	-	۰	۰	۰	۰	۰	۵۳۱,۰۰۰
	سید مهدی موسوی و بی بی فاطمه اعظم موسویان	مشتری عمده	-	۰	۰	۳,۱۳۶,۸۰۰	۰	۰	۰
جمع کل				۳۰۰,۰۰۰	۱,۰۸۴,۱۱۸	۳,۱۳۶,۸۰۰	۵۵,۰۰۰	۴,۲۹۰	۵۶۳,۵۲۴

مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته

شرح	نام شخص وابسته	۱۴۰۴/۰۶/۳۱									۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
		پیش پرداخت ها (یادداشت ۱۹)	حساب های دریافتنی تجاری (یادداشت۲-۱-۱۷)	اسناد دریافتنی تجاری (یادداشت۱-۱-۱۷)	سایر دریافتنی ها (یادداشت۵-۱-۱۷)	پرداختنی های تجاری (یادداشت ۱-۲۶)	پیش دریافت ها خریداران واحد (یادداشت ۵-۱-۱-۲۰)	پرداختنی های غیرتجاری (یادداشت ۴-۱-۲۶) (یادداشت ۱-۲۶)	تسهیلات دریافتی (یادداشت ۲۴)	خالص		خالص	
											طلب	بدهی	طلب	بدهی
شرکت اصلی و نهایی	بانک مسکن	۰	۰	۰	۱۸,۳۰۰	۰			۳,۴۴۹,۷۰۹	۱۸,۳۰۰	۳,۴۴۹,۷۰۹	۲,۸۹۱,۰۰۲
	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۰۵۱,۵۹۴	۲۶۲,۶۵۲	۰	۰	۱,۳۱۴,۲۴۶	۰
جمع		۰	۰	۰	۱۸,۳۰۰	۰	۱,۰۵۱,۵۹۴	۲۶۲,۶۵۲	۳,۴۴۹,۷۰۹	۱۸,۳۰۰	۴,۷۶۳,۹۵۵	۲,۸۹۱,۰۰۲
شرکت های همگروه	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	۰	۰	۰	۰	۰		۲۱۷	۰	۰	۲۱۷	۰
	شرکت پویانوین پارس	۰	۰	۰	۰	۰		۴,۷۹۰	۰	۰	۴,۷۹۰	۰
	شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۰	۰	۰	۰	۰		۱۲,۳۵۴	۰	۰	۱۲,۳۵۴	۱۲,۳۵۴
	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	۰	۰	۰	۰	۰		۰	۰	۰	۰	۱۹۰
جمع		۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۷,۳۶۱	۰	۰	۱۷,۳۶۱	۱۲,۵۷۱
شرکت های تحت کنترل مشترک	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	۵۵,۰۰۰	۰		۰	۱۱۹,۷۳۵		۰	۰	۰	۶۴,۷۳۵	۰
سایر اشخاص وابسته	شرکت بتن ساز تربت	۰	۰		۰	۰		۰	۰	۰	۰	۴۱۴,۸۹۶
	سید مهدی موسوی و بی بی فاطمه اعظم موسویان	۰	۰	۳۵۱,۸۰۰	۰	۰		۰	۰	۳۵۱,۸۰۰	۰	۰
	امیر و حسین حفار مهریزی	۰	۶۷۳,۴۰۶	۰	۰	۰		۰	۰	۶۷۳,۴۰۶	۶۷۲,۳۸۸	۰
جمع		۵۵,۰۰۰	۶۷۳,۴۰۶	۳۵۱,۸۰۰	۱۸,۳۰۰	۱۱۹,۷۳۵	۱,۰۵۱,۵۹۴	۲۸۰,۰۱۳	۳,۴۴۹,۷۰۹	۱,۰۴۳,۵۰۶	۴,۸۴۶,۰۵۱	۱,۱۸۹,۹۷۹	۲,۹۶۸,۳۰۸

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

گزارش پایداری شرکتی

وضعیت مصرف انرژی در شرکت :

در خصوص مفاد بند الف ماده ۴۰ دستورالعمل با موضوع میزان ذخیره و کاهش مصرف انرژی ،از جمله اقدامات صورت گرفته می توان به اجرای مفاد ابلاغیه های هیئت دولت در زمان اوج مصرف انرژی در فصل تابستان شامل کاهش مصرف انرژی از طریق عدم استفاده از وسائل و تجهیزات پر مصرف در ساعات اوج مصرف و کاهش ساعت کارکرد پرسنل در طول روز و... اشاره نمود.

گزارش عملکرد شرکت دررابطه با افزایش سطح رفاهی ،بهداشتی و اموزشی کارکنان :

تهیه و تنظیم بیمه درمان تکمیلی و عمر و حادثه برای کلیه پرسنل

اجرای آئین نامه رفاهی پرسنلی

خلاصه گزارش عملکرد اجتماعی و زیست محیطی			
	واحد	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
اجتماعی			
تعداد شعب و دفاتر	دفتر	۱	۱
تعداد کل کارکنان	نفر	۵۴	۵۵
درصد کارکنان تمام وقت	درصد	۱۰۰	۱۰۰
تعداد مشتریان	نفر	۱۲	۷۵
اقتصادی			
سود(زیان) عملیاتی	میلیون ریال	۲,۲۱۷,۳۸۳	۸۰۷,۱۱۳
سود(زیان) قبل از مالیات	میلیون ریال	۱,۷۰۷,۴۲۸	۷۵۶,۷۰۰
سود نقدی مصوب	میلیون ریال	۰	۷۳,۷۰۰
هزینه های عمومی اداری	میلیون ریال	۲۰۳,۷۸۶	۱۸۴,۷۰۳

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق
(سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

فصل چهارم:

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

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

شاخص ها و معیارهای عملکرد برای ارزیابی:

عملکرد مدیران و شرکت توسط شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامدار عمده) در دوره‌های سه ماهه مورد ارزیابی و پایش قرار می‌گیرد و رتبه شرکت بین کلیه شرکت های تابعه گروه سرمایه گذاری مسکن بر اساس شاخص های اعلامی محاسبه و اعلام می‌شود.

مطالبات

با توجه به مانده دریافتنی های تجاری شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱، 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 ۱,۳۴۵,۵۰۰ میلیون ریال بهای تمام شده ، سرفصل موجودی املاک مبلغ ۲,۹۵۵,۵۸۱ میلیون ریال نسبت به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ افزایش داشته است.

سود سهام پرداختنی

مانده سود سهام پرداختنی در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ مبلغ ۵۷,۵۲۹ میلیون ریال می باشد که نسبت به پایان سال مالی ۱۴۰۳ به میزان ۱۰۷,۱۱۹ میلیون ریال کاهش داشته است.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

برآورد سود و زیان

(مبالغ به میلیون ریال)

شرح	پیش بینی سال مالی ۱۴۰۴	عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
فروش و درآمد حاصل از ارائه خدمات	۳,۵۵۲,۱۰۰	۳,۸۴۴,۷۰۰
بهای تمام شده املاک واگذار شده و خدمات ارائه شده	۱,۱۹۱,۳۸۰	۱,۳۴۵,۵۰۰
سود ناخالص	۲,۳۶۰,۷۲۰	۲,۴۹۹,۲۰۰
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۱۹۹,۹۰۷)	(۲۰۳,۷۸۶)
خالص درآمدهای عملیاتی	۱۲,۴۰۷	۱۷,۹۵۲
سایر هزینه ها	۰	(۹۵,۹۸۳)
سود عملیاتی	۲,۱۷۳,۲۲۰	۲,۲۱۷,۳۸۳
هزینه‌های مالی	۰	(۶۰۶,۲۳۸)
خالص درآمدهای متفرقه	۳,۳۹۶	۹۶,۲۸۳
سود قبل از مالیات	۲,۱۷۶,۶۱۶	۱,۷۰۷,۴۲۸
مالیات	(۳۳,۰۰۹)	(۲,۸۰۹)
سود خالص	۲,۱۴۳,۶۰۷	۱,۷۰۴,۶۱۹
عملیاتی - ریال	۱,۹۷۶	۲,۰۱۳
غیرعملیاتی - ریال	(۲۷)	(۴۶۴)
سود پایه هرسهم - ریال	۱,۹۴۹	۱,۵۴۹
سرمایه	۱,۱۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

عملکرد شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

- هزینه عمومی و اداری تحقق یافته در سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ بالغ بر ۲۰۳,۷۸۶ میلیون ریال می باشد.
- هزینه های مالی در سال منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ بالغ بر ۶۰۶,۲۳۸ میلیون ریال می باشد.
- 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.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

مشخصات فنی پروژه

پروژه	محل پروژه	کاربری	مساحت مفید کل پروژه	تعداد واحد کل پروژه	سهم شرکت
بهارستان زاهدان	زاهدان-بلوار انقلاب	مسکونی	۲۲,۶۶۱	۲۸۳	٪۱۰۰
امید - تجاری	مشهد-اطراف حرم	اقامتی-تجاری	۷۲۴۰	۲۰۲	٪۱۰۰
یاس زاهدان فاز ۳	زاهدان-بلوار انقلاب	مسکونی	۲۳,۹۶۶	۲۹۲	٪۱۰۰
لاله (آلاله)	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۹,۲۶۲	۱۱۷	٪۶۷
خلیل (آلاگل)	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۷،۷۰۱	۱۱۱	٪۶۸
برج مسکونی A۱ فردوسی	مشهد-موسوی قوچانی	مسکونی	۲,۹۷۲	۱۸	٪۵۰
برج مسکونی A۲ فردوسی	مشهد-موسوی قوچانی	مسکونی	۳،۰۵۶	۲۲	٪۵۰
برج مسکونی A۳ فردوسی	مشهد-موسوی قوچانی	مسکونی	۱۰,۳۶۶	۶۰	٪۵۰
برج مسکونی A٤ فردوسی	مشهد-موسوی قوچانی	مسکونی	۱۰,۳۷۶	۶۸	٪۵۰
برج مسکونی A۵ فردوسی	مشهد-موسوی قوچانی	مسکونی	۷,۳۱۲	۴۲	٪۵۰
برج مسکونی A٦ فردوسی	مشهد-موسوی قوچانی	مسکونی	۱۲,۶۰۰	۷۰	٪۵۰
برج مسکونی A۷ فردوسی	مشهد-موسوی قوچانی	مسکونی	۱۹,۲۱۶	۱۰۸	٪۵۰
برج مسکونی A۸ فردوسی	مشهد-موسوی قوچانی	مسکونی	۱۸,۱۳۶	۱۱۰	٪۵۰
نارنج	مشهد-اطراف حرم	مسکونی	۵,۱۰۸	۵۵	۱۰۰%