

اطلاعات و صورت‌های مالی میاندوره‌ای

شرکت: سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	سرمایه ثبت شده: 1,100,000
نماد: تشرق	سرمایه ثبت نشده: 0
کد صنعت (ISIC): 701021	اطلاعات و صورت‌های مالی میاندوره‌ای 3 ماهه منتهی به 1400/09/30 (حسابرسی نشده)
سال مالی منتهی به: 1401/06/31	وضعیت ناشر: پذیرفته شده در بورس تهران

صورت سود و زیان

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به		دوره منتهی به	شرح
	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۹/۳۰		
	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
				عملیات در حال تداوم:
۱۹	۱,۲۶۱,۰۱۱	۲۰۱,۲۲۵	۲۴۰,۲۲۷	درآمدهای عملیاتی
(۳۳)	(۱,۰۶۸,۴۳۵)	(۱۴۷,۴۳۵)	(۱۹۵,۵۸۲)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
(۱۷)	۱۹۲,۵۸۶	۵۳,۷۹۰	۴۴,۷۴۵	سود (زیان) ناخالص
(۱۲)	(۵۸,۵۷۱)	(۱۳,۴۶۲)	(۱۵,۰۱۶)	هزینه‌های فروش، اداری و عمومی
۰	۰	۰	۰	هزینه کاهش ارزش دریافتنی‌ها (هزینه استثنایی)
۴۲۸	۹,۳۷۰	۴۸۳	۲,۵۵۱	سایر درآمدها
--	۰	(۱,۱۵۷)	۰	سایر هزینه‌ها
(۱۹)	۱۴۲,۳۸۵	۳۹,۶۵۴	۳۲,۲۸۰	سود (زیان) عملیاتی
۶۱	(۵۴,۵۰۷)	(۱۷,۸۵۸)	(۷,۰۲۵)	هزینه‌های مالی
۹۷	۱۷,۴۵۱	۱,۸۶۱	۲,۶۷۳	سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- درآمد سرمایه‌گذاری‌ها
۰	۹	۰	۰	سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- اقلام متفرقه
۲۲	۱۰۶,۳۳۸	۲۳,۶۵۷	۲۸,۹۲۸	سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
				هزینه مالیات بر درآمد:
(۶۹)	(۱,۳۵۲)	(۲۳۵)	(۲۹۶)	سال جاری
۰	۲۸,۷۰۹	۰	۰	سالهای قبل
۲۲	۱۳۳,۶۹۵	۲۳,۴۲۲	۲۸,۵۳۲	سود (زیان) خالص عملیات در حال تداوم
				عملیات متوقف شده:
۰	۰	۰	۰	سود (زیان) خالص عملیات متوقف شده
۲۲	۱۳۳,۶۹۵	۲۳,۴۲۲	۲۸,۵۳۲	سود (زیان) خالص
				سود (زیان) پایه هر سهم
(۵۷)	۱۳۰	۶۷	۲۹	عملیاتی (ریال)
۹۳	(۸)	(۴۱)	(۳)	غیرعملیاتی (ریال)
۰	۱۲۲	۲۶	۲۶	ناشی از عملیات در حال تداوم
۰	۰	۰	۰	ناشی از عملیات متوقف شده
۰	۱۲۲	۲۶	۲۶	سود (زیان) پایه هر سهم
۲۴	۱۲۲	۲۱	۲۶	سود (زیان) خالص هر سهم- ریال
	۱,۱۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰	سرمایه
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰				
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰				
دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱				

صورت سود و زیان جامع

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
۲۲	۱۳۳,۶۹۵	۲۳,۴۲۲	۲۸,۵۳۲	سود (زیان) خالص

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
				سایر اقلام سود و زیان جامع:
۰	۰	۰	۰	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود
۰	۰	۰	۰	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی
۰	۰	۰	۰	مالیات مربوط به سایر اقلام سود و زیان جامع
۰	۰	۰	۰	سایر اقلام سود و زیان جامع سال پس از کسر مالیات
۲۲	۱۳۳,۶۹۵	۲۳,۴۲۲	۲۸,۵۳۲	سود (زیان) جامع سال

صورت وضعیت مالی

کلید مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	
				دارایی‌ها
				دارایی‌های غیرجاری
۳۰	۱۱,۹۹۸	۱۱,۱۴۷	۱۴,۵۴۵	دارایی‌های ثابت مشهود
۰	۶۷,۹۶۷	۶۷,۹۶۷	۶۷,۹۶۷	سرمایه‌گذاری در املاک
۰	۲۵۹	۶۷۶	۶۷۶	دارایی‌های نامشهود
۰	۱,۶۰۹	۱,۶۰۹	۱,۶۰۹	سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
۰	۰	۴۶,۶۶۵	۴۶,۶۶۵	دریافتنی‌های بلندمدت
۰	۲,۱۱۰	۲,۱۱۰	۲,۱۱۰	سایر دارایی‌ها
۳	۸۳,۹۴۳	۱۳۰,۱۷۴	۱۳۳,۵۷۲	جمع دارایی‌های غیرجاری
				دارایی‌های جاری
۲۹	۵۹,۰۲۱	۴۹,۹۹۶	۶۴,۳۴۷	سفارشات و پیش‌پرداخت‌ها
۸	۲,۰۰۲,۴۹۶	۲,۰۶۶,۲۴۱	۲,۲۴۰,۹۲۹	موجودی مواد و کالا
۳	۲۶۳,۴۷۵	۷۱۸,۹۸۶	۷۴۲,۵۴۹	دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	
(۹۰)	۰	۸۵,۴۶۵	۸,۶۲۸	سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
(۶۸)	۱۲۵,۰۹۷	۳۰۱,۷۱۸	۹۵,۸۲۰	موجودی نقد
(۲)	۲,۴۵۰,۰۸۹	۲,۲۲۲,۴۰۶	۲,۱۵۲,۲۸۳	
۰	۰	۰	۰	دارایی‌های نگهداری شده برای فروش
(۲)	۲,۴۵۰,۰۸۹	۲,۲۲۲,۴۰۶	۲,۱۵۲,۲۸۳	جمع دارایی‌های جاری
(۲)	۲,۵۳۴,۰۳۲	۲,۳۵۲,۵۸۰	۲,۲۸۵,۸۵۵	جمع دارایی‌ها
				حقوق مالکانه و بدهی‌ها
				حقوق مالکانه
۰	۹۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰	۱,۱۰۰,۰۰۰	سرمایه
۰	۱۰۹,۰۸۲	۰	۰	افزایش سرمایه در جریان
۰	۰	۰	۰	صرف سهام
۰	۰	۰	۰	صرف سهام خزانه
۰	۶۷,۴۳۴	۷۴,۱۰۹	۷۴,۱۰۹	اندوخته قانونی
۰	۰	۰	۰	سایر اندوخته‌ها
۰	۰	۰	۰	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها
۰	۰	۰	۰	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی
۱۲	۱۲۰,۱۰۱	۲۳۲,۵۵۸	۲۶۲,۰۹۰	سود (زیان) انباشته
(۲۳۳)	۰	(۱۷,۲۳۳)	(۵۷,۴۱۱)	سهام خزانه
(۱)	۱,۱۹۶,۶۰۷	۱,۳۹۰,۴۴۴	۱,۳۷۸,۷۸۸	جمع حقوق مالکانه
				بدهی‌ها
				بدهی‌های غیر جاری
۰	۰	۰	۰	پرداختی‌های بلندمدت
۰	۱۵۴,۳۵۹	۶۹۹,۳۱۶	۶۹۹,۳۱۶	تسهیلات مالی بلندمدت

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	
(۴)	۱۸,۷۳۸	۲۵,۴۲۴	۲۴,۳۴۷	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۰	۱۷۳,۰۹۷	۷۳۴,۷۴۰	۷۳۳,۶۶۳	جمع بدهی‌های غیرجاری
				بدهی‌های جاری
(۲۶)	۴۹۹,۳۵۲	۴۰۹,۳۰۰	۳۰۲,۴۲۸	پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها
۴	۱۸,۹۳۹	۱۱,۳۰۲	۱۱,۶۹۹	مالیات پرداختی
(۱)	۳۴,۳۰۷	۳۵,۹۹۷	۳۵,۷۱۳	سود سهام پرداختی
۰	۶۰۵,۰۳۱	۷۷۸,۸۹۷	۷۸۱,۳۲۴	تسهیلات مالی
۰	۰	۰	۰	ذخایر
۲,۶۵۶	۶,۷۹۹	۱,۸۹۹	۵۲,۳۴۰	پیش‌دریافت‌ها
(۴)	۱,۱۶۴,۳۲۸	۱,۲۳۷,۳۹۶	۱,۱۸۳,۴۰۴	
۰	۰	۰	۰	بدهی‌های مرتبط با دارایی‌های نگهداری‌شده برای فروش
(۴)	۱,۱۶۴,۳۲۸	۱,۲۳۷,۳۹۶	۱,۱۸۳,۴۰۴	جمع بدهی‌های جاری
(۳)	۱,۳۳۷,۴۲۵	۱,۹۶۲,۱۲۶	۱,۹۰۷,۰۶۷	جمع بدهی‌ها
(۲)	۲,۵۳۴,۰۳۲	۲,۲۵۲,۵۸۰	۲,۲۸۵,۸۵۵	جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام خزانه	اندوخته قانونی	سایر اندوخته‌ها	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته	سهام خزانه	جمع کل
مانده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	۹۰۰,۰۰۰	۱۰۹,۰۸۲	۰	۰	۶۷,۴۲۴	۰	۰	۰	۱۲۰,۱۰۱	۰	۱,۱۹۶,۶۰۷
اصلاح اشتباهات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
تغییر در رویه‌های حسابداری	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مانده تجدید ارائه شده در ۱۳۹۹/۰۷/۰۱	۹۰۰,۰۰۰	۱۰۹,۰۸۲	۰	۰	۶۷,۴۲۴	۰	۰	۰	۱۲۰,۱۰۱	۰	۱,۱۹۶,۶۰۷

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام خزانه	انداخته قانونی	سایر اندوخته‌ها	مازاد تجدید ارزیابی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته	سهام خزانه	جمع کل
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱											
سود (زیان) خالص گزارش شده در صورت‌های مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱									۱۳۳,۶۹۵		۱۳۳,۶۹۵
اصلاح اشتباهات									۰	۰	۰
تغییر در رویه‌های حسابداری									۰	۰	۰
سود (زیان) خالص تجدید ارائه شده سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱									۱۳۳,۶۹۵	۰	۱۳۳,۶۹۵
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات									۰		۰
سود (زیان) جامع سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱									۱۳۳,۶۹۵	۰	۱۳۳,۶۹۵
سود سهام مصوب									(۱۳,۱۰۰)		(۱۳,۱۰۰)
افزایش سرمایه	۲۰۰,۰۰۰								۰		۲۰۰,۰۰۰
افزایش سرمایه در جریان		(۱۰۹,۰۸۲)							۰		(۱۰۹,۰۸۲)
خرید سهام خزانه									(۹۳,۹۹۸)	(۹۳,۹۹۸)	(۹۳,۹۹۸)
فروش سهام خزانه									۷۶,۷۷۵	۷۶,۷۷۵	۷۶,۷۷۵
سود (زیان) حاصل از فروش سهام خزانه									(۱,۴۵۳)		(۱,۴۵۳)
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته									(۱,۴۵۳)		۰
تخصیص به اندوخته قانونی					۶,۶۸۵				(۶,۶۸۵)		۰
تخصیص به سایر اندوخته‌ها									۰		۰
مانده تجدید ارائه شده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱,۱۰۰,۰۰۰				۷۴,۱۰۹				۲۳۳,۵۵۸	(۱۷,۲۳۳)	۱,۳۹۰,۴۴۴
تغییرات حقوق مالکانه در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰											
سود (زیان) خالص در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰									۲۸,۵۳۲		۲۸,۵۳۲
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات									۰		۰

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام خزانه	انداخته قانونی	سایر اندوخته‌ها	مازاد تجدید ارزیابی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته	سهام خزانه	جمع کل
سود (زیان) جامع در دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۸,۵۳۲	۰	۲۸,۵۳۲
سود سهام مصوب									۰		۰
افزایش سرمایه	۰		۰				۰		۰		۰
افزایش سرمایه در جریان	۰	۰							۰		۰
خرید سهام خزانه									(۴۰,۱۸۸)	(۴۰,۱۸۸)	(۴۰,۱۸۸)
فروش سهام خزانه									۰	۰	۰
سود (زیان) حاصل از فروش سهام خزانه			۰						۰		۰
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته			۰				۰	۰	۰		۰
تخصیص به اندوخته قانونی					۰				۰		۰
تخصیص به سایر اندوخته‌ها						۰			۰		۰
مانده در ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	۱,۱۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۷۴,۱۰۹	۰	۰	۰	۲۶۲,۰۹۰	(۵۷,۴۱۱)	۱,۳۷۸,۷۸۸

صورت جریان‌های نقدی

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰		
	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	درصد تغییر
	حسابرسی نشده	حسابرسی شده	
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:			
نقد حاصل از عملیات	(۱۸۸,۶۱۶)	(۳۱۷,۹۲۲)	۴۱
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد	۰	۱۹,۷۲۱	--
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	(۱۸۸,۶۱۶)	(۳۵۴,۳۹۷)	۴۱
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:			
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های ثابت مشهود	۰	۰	۰
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود	(۳,۳۹۸)	(۲,۵۶۳)	(۷۹۹)

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	دوره منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	شرح
	حسابرسی شده	حسابرسی نشده	حسابرسی نشده	
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نگهداری‌شده برای فروش
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نامشهود
۰	(۴۶۹)	۰	۰	پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری در املاک
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری در املاک
	۰	۰	۷۶,۸۲۷	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
--	(۸۵,۴۶۵)	(۲۰,۰۰۰)	۰	پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
۰	۰	۰	۰	پرداخت‌های نقدی بابت تسهیلات اعطایی به دیگران
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از استرداد تسهیلات اعطایی به دیگران
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از سود تسهیلات اعطایی به دیگران
	۰	۰	۳,۶۷۳	دریافت‌های نقدی حاصل از سود سهام
--	۱۷,۳۹۹	۱,۸۶۱	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه‌گذاری‌ها
--	(۷۱,۰۹۷)	(۱۸,۵۱۷)	۷۷,۱۰۲	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
۶۷	(۴۲۵,۴۹۴)	(۳۳۷,۳۳۹)	(۱۱۱,۵۱۴)	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی
				جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های تامین مالی:
--	۸۹,۸۳۷	۲۶,۸۰۶	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از افزایش سرمایه
۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از صرف سهام
۰	۷۵,۳۳۲	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سهام خزانه
--	(۹۳,۹۹۸)	۰	(۴۰,۱۸۸)	پرداخت‌های نقدی برای خرید سهام خزانه
(۸۶)	۸۲۹,۳۶۶	۳۴۸,۰۰۰	۳۵,۰۰۰	دریافت‌های نقدی حاصل از تسهیلات
(۴۸۳)	(۱۹۴,۰۶۰)	(۱۱,۹۶۵)	(۶۹,۷۵۷)	پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات
(۱۹۰)	(۹۵,۰۸۹)	(۶,۵۹۶)	(۱۹,۱۵۵)	پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات

نام پروژه	محل پروژه	کاربري	مترائز قابل فروش (سهم شرکت)	زمان شروع پروژه	زمان تکمیل پروژه	مخارج انباشته تا تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	برآورد مخارج تکمیل پروژه	درصد پیشرفت فیزیکی پروژه	مترائز واگذار شده تا ابتدای سال مالی	دوره ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰				برآورد دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱		
										مترائز واگذار شده	بهای تمام شده واحدهای فروش رفته	درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید	درصد پیشرفت برآوردی	مترائز واگذاری	برآورد از درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل
شایسته	مشهد مقدس بلوار وحدت، کوچه راد، نیش چهارراه دوم	مسکونی	۲,۵۵۸	۱۳۸۸/۱۲/۰۸	۱۳۹۳/۰۵/۳۱	۰	۰	۱۰۰	۲,۴۸۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	
کوهسنگی- پارکینگ	مشهد خیابان کوهسنگی	پارکینگ	۲۲۸	۱۳۸۵/۱۲/۰۱	۱۳۹۳/۰۸/۳۰	۰	۰	۱۰۰	۱۴۴	۰	۰	۰	۰	۰	۰	
عدیر	مشهد مقدس بلوار شریعتی	پارکینگ	۵۴۰	۱۳۸۰/۰۲/۰۱	۱۳۸۴/۰۴/۳۰	۰	۰	۱۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	
جمع						۰	۴۷۰,۴۸۵			۱۹۵,۵۸۲	۱۷۱,۴۰۲	۶۸,۹۳۵	۳۵۹,۴۷۹	۵۱۱,۶۵۸		

برآورد شرکت از تغییرات عوامل بهای تمام شده

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	با توجه به تغییرات اندک قیمت عوامل تشکیل دهنده بهای ساخت نسبت به آخرین برآورد انجام شده مندرج در صورت های مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ ، برآورد بهای تمام شده تغییر نداشته است
---------------------------------	--

وضعیت کارکنان

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۹/۳۰	برآورد ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
تعداد پرسنل عملیاتی شرکت	۴۰	۴۰	۴۰
تعداد پرسنل غیر عملیاتی شرکت	۱۳	۱۳	۱۳

وضعیت ارزی

شرح	نوع ارز	۱۴۰۰/۰۶/۳۱		۱۴۰۰/۰۹/۳۰	
		مبلغ ارزی	مبلغ ریالی	مبلغ ارزی	مبلغ ریالی

برآورد شرکت از تغییرات هزینه های عمومی ، اداری ، تشکیلاتی و خالص سایر درآمدها (هزینه ها)ی عملیاتی

--

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	هزینه عمومی و اداری برای دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ مبلغ ۱۵۰۱۶ میلیون ریال بوده و هزینه عمومی و اداری جهت نه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مبلغ ۴۶۵۷۸ میلیون ریال برآورد می گردد ۴۶۵۷۸
------------------------------------	---

«جملات آینده نگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک ها، عدم قطعیت ها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»

اطلاعات این فرم گزیده ای از اطلاعات گزارش تفسیری مدیریت می باشد که هیئت مدیره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پیوست این اطلاعیه می باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش مذکور نیست.

سایر درآمدهای عملیاتی

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۹/۳۰
درآمد اجاره واحد ها	۵,۷۵۱	۰
درآمد حاصل از نقل و انتقال واحدهای واگذار شده	۶۵۷	۸۷۵
سایر	۲,۹۶۲	۱,۶۷۶
جمع	۹,۳۷۰	۲,۵۵۱

سایر هزینه های عملیاتی

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۹/۳۰
زیان فروش اقلام مازاد انبارها	۰	۰
سایر	۰	۰
جمع	۰	۰

جزئیات منابع تامین مالی شرکت در پایان دوره

مبالغ به میلیون ریال

سایر توضیحات	مبلغ هزینه مالی طی دوره	مانده پایان دوره به تفکیک سررسید		مانده پایان دوره (اصل و فرع)			ریالی (میلیون ریال)	نرخ سود	محل تامین
		بلند مدت	کوتاه مدت	ارزی					
				معادل ریالی تسهیلات ارزی	مبلغ ارزی	نوع ارز			
	۱,۶۲۷	۲۱,۸۹۰	۱۲,۵۶۶	۰	۰	۲۵,۴۵۶	۳۷,۲۵۱	۱۸	تسهیلات دریافتی از بانکها
	۷۸۲	۱۰,۵۲۷	۶,۵۴۵	۰	۰	۱۷,۰۸۲	۱۷,۹۷۹	۱۸	تسهیلات دریافتی از بانکها
	۱,۵۷۷	۲۱,۲۱۸	۱۲,۱۸۱	۰	۰	۳۴,۳۹۹	۳۶,۲۰۵	۱۸	تسهیلات دریافتی از بانکها
	۱,۵۲۰	۲۰,۴۵۲	۱۲,۷۰۵	۰	۰	۳۳,۱۵۷	۳۴,۸۹۸	۱۸	تسهیلات دریافتی از بانکها

سایر توضیحات	مبلغ هزینه مالی طی دوره	مانده پایان دوره به تفکیک سررسید		مانده پایان دوره (اصل و فرع)			مانده اول دوره تسهیلات ارزی و ریالی (میلیون ریال)	نرخ سود	محل تامین	
		بلند مدت	کوتاه مدت	ارزی						
				معادل ریالی تسهیلات ارزی	مبلغ ارزی	نوع ارز				
	۱,۱۸۷	۸,۹۶۲	۱۶,۳۷۳	۰	۰		۲۵,۳۳۵	۲۹,۷۸۵	۱۸	تسهیلات دریافتی از بانکها
	۵,۶۴۹	۰	۱۵۲,۴۸۳	۰	۰		۱۵۲,۴۸۳	۱۶۰,۱۷۲	۱۸	تسهیلات دریافتی از بانکها
	۱۳,۳۴۶	۰	۴۱۶,۳۶۵	۰	۰		۴۱۶,۳۶۵	۴۰۳,۰۱۹	۱۸	تسهیلات دریافتی از بانکها
	۲۵,۴۷۶	۶۱۶,۲۵۷	۲۵,۴۷۶	۰	۰		۶۴۱,۷۳۳	۶۱۶,۲۵۷	۱۸	تسهیلات دریافتی از بانکها
	۵,۰۷۴	۰	۱۲۴,۵۳۰	۰	۰		۱۲۴,۵۳۰	۱۴۲,۵۴۷	۱۸	تسهیلات دریافتی از بانکها
	۰							۰		تسهیلات تسویه شده از ابتدای سال مالی تا پایان دوره
	۵۶,۲۳۹	۶۹۹,۳۱۶	۷۸۱,۳۲۴	۰			۱,۴۸۰,۵۴۰	۱,۴۷۸,۲۱۳		جمع
	۴۹,۲۱۴	انتقال به دارایی								
	۷,۰۲۵	هزینه مالی دوره								

برآورد شرکت از برنامه های تامین مالی و تغییرات هزینه های مالی شرکت

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	دوره سه ماهه منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ مبلغ ۲۵۰۰۰ میلیون ریال تسهیلات خرید دین اخذ شده است و برآورد می شود طی نه ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مبلغ ۴۳۷۰۰۷ میلیون ریال از محل پروژه های محیا، لاله و خرید دین تسهیلات اخذ گردد. طی دوره سه ماهه مبلغ ۷۰۲۵ میلیون ریال هزینه مالی محقق شد و مخارج تامین مالی برای نه ماهه باقی مانده سال مالی ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ مبلغ ۱۷۵۷۷۱ میلیون ریال برآورد می گردد و پیش بینی می شود مبلغ ۱۶۴۸۷۱ میلیون ریال از مخارج مذکور به پروژه های در جریان تسهیم شده و مبلغ ۱۷۹۲۵ میلیون ریال هزینه مالی سال مالی منظور خواهد شد.
---------------------------------	---

تشریح برنامه های شرکت جهت تکمیل طرح های توسعه (به غیر از پروژه های ساختمانی)

نوع طرح های عمده در دست اجرا	هزینه های برآوردی ریالی	هزینه های برآوردی ریالی	نوع ارز	هزینه های انجام شده تا تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۳۰ - میلیون ریال	هزینه های برآوردی تکمیل طرح - میلیون ریال	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	درصد پیشرفت فیزیکی برآوردی طرح در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	تاریخ برآوردی بهره برداری از طرح	تشریح تاثیر طرح در فعالیتهای آتی شرکت	توضیحات
------------------------------	-------------------------	-------------------------	---------	---	---	--	--	----------------------------------	---------------------------------------	---------

«جملات آینده نگر نشان دهنده انتظارات، باورها یا پیش بینی های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک ها، عدم قطعیت ها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»

اطلاعات این فرم گزیده ای از اطلاعات گزارش تفسیری مدیریت می باشد که هیئت مدیره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پیوست این اطلاعیه می باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش مذکور نیست.

وضعیت شرکتهای سرمایه پذیر

نام شرکت	سال مالي منتهي به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱		دوره ۲ ماهه منتهي به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰		تشریح آخرین وضعیت و برنامه های آتی شرکت در شرکت سرمایه پذیر
	درصد مالکیت	بهای تمام شده	سال مالي شرکت سرمایه پذیر	درآمد سرمایه گذاري - میلیون ریال	
سرمایه گذاري مسکن تهران	۰	۱	۰	۰	۰
سرمایه گذاري مسکن پردیس	۰	۱	۰	۰	۰
بازرگانی سرمایه گذاري مسکن	۰	۱,۰۰۰	۵۲	۰	۱,۰۰۰
گروه سرمایه گذاري اقتصادي و تحقيقاتي انبوه سازان هشتم	۰	۶۰۰	۰	۰	۶۰۰

سایر درآمدهای غیر عملیاتی- درآمد سرمایه گذاری ها

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۹/۳۰
سود حاصل از سپرده های بانكي	۱۷,۳۹۹	۳,۲۷۴
سود سهام	۵۲	۰
سود(زیان) ناشي از فروش دارايي های ثابت مشهود	۰	۰
سایر	۹	۰
جمع	۱۷,۴۶۰	۳,۲۷۴

سایر هزینه های غیر عملیاتی- اقلام متفرقه

شرح	۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۰/۰۹/۳۰
سایر	۰	۰
جمع	۰	۰

برنامه شرکت در خصوص تقسیم سود

مبلغ سود انباشته پایان سال مالي گذشته	سود سهام پیشنهادي هیئت مدیره در سال مالي گذشته	مبلغ سود خالص سال مالي گذشته	سود سهام مصوب مجمع سال مالي گذشته	پیشنهاد هیئت مدیره در خصوص درصد تقسیم سود سال مالي جاری
۲۳۳,۵۵۸	۱۴,۳۰۰	۱۳۳,۶۹۵	۲۷,۵۰۰	

سایر برنامه های با اهمیت شرکت

دوره ۹ ماهه منتهي به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

سایر توضیحات با اهمیت

«جملات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک‌ها، عدم قطعیت‌ها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش تفسیری مدیریت

برای دوره سه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۰





- ❖ ماهیت کسب و کار ۳
- ❖ اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف ۱۸
- ❖ مهمترین منابع ، ریسک ها و روابط ۲۴
- ❖ نتایج عملیات و چشم انداز و مهمترین معیارها و شاخص ها برای ارزیابی عملکرد ۲۷



فصل اول:

ماهیت کسب و کار



ماهیت کسب و کار

جایگاه مسکن در اقتصاد ملی

مسکن به عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویت‌های دولت‌ها و سیاست‌گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشین^۱ قوی با سایر بخش‌های اقتصادی به‌عنوان یکی از بخش‌های اصلی محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه‌ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش‌های وابسته می‌شود. بر اساس آمار بانک مرکزی^۲، تولید ناخالص داخلی به قیمت پایه و به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ از ۱۶۴۸ هزار میلیارد ریال در سه‌ماهه اول سال ۱۳۹۶ به ۱۶۷۷ هزار میلیارد ریال در سه‌ماهه اول سال ۱۳۹۷ افزایش یافته که گویای رشد ۱.۸ درصدی است. ارزش افزوده بخش ساختمان در بهار ۱۳۹۷ به قیمت پایه و به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰، در حدود ۵۶ هزار میلیارد ریال بوده و سهم آن از کل تولید ناخالص داخلی کشور ۳.۳ درصد است. ارزش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان‌های مناطق شهری به قیمت‌های جاری طی فصل اول سال ۱۳۹۷ نسبت به دوره مشابه فصل قبل ۱۸.۹ درصد افزایش یافته است که با اعمال شاخص‌های قیمت متناظر و نرخ رشد ارزش افزوده ساختمان بخش خصوصی به قیمت‌های ثابت سال ۱۳۹۰ معادل ۰.۲- درصد برآورد می‌گردد. با در نظر گرفتن این رقم و ارزش افزوده ساختمان‌های دولتی، نرخ رشد بخش ساختمان معادل ۰.۱ درصد برآورد می‌شود.

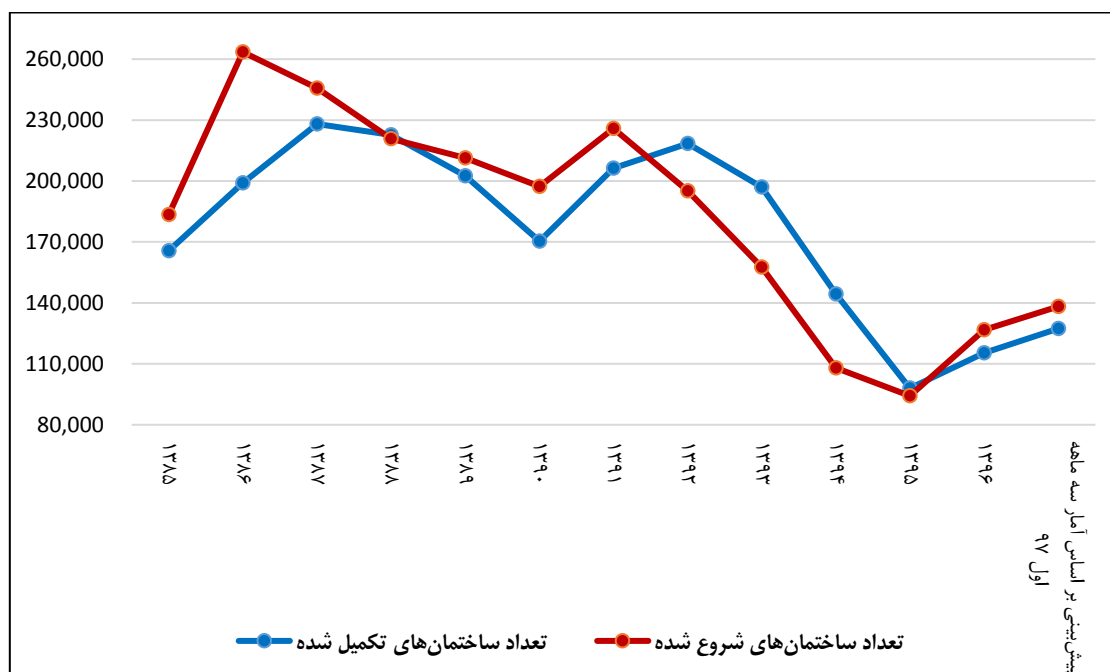
^۱ Backward and Forward Linkage

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



بررسی روند بازار

بازار مسکن در سالیان گذشته و به ویژه از سال ۹۲، وارد رکود سنگینی شده بود که در نیمه دوم سال ۹۶ و نیمه اول سال ۹۷ با تغییر پارامترهای اقتصاد کلان کشور، رونق یافت. آمار فعالیت‌های ساختمانی در سال‌های گذشته نشان می‌دهد که روند شروع و تکمیل ساختمان‌ها در مناطق شهری از سال ۹۲ تا سال ۹۵ روند کاهشی داشته است، اما در سال ۹۶ رشد قابل توجهی داشته. آخرین آمار ارائه شده توسط بانک مرکزی نیز نشان می‌دهد در بهار ۹۷، آمار پروانه‌های صادره در کل کشور افزایش بیش از ۱۱ درصدی نسبت به زمان مشابه سال قبل داشته است. متأسفانه بعد از بهار ۱۳۹۷، آمار جدیدی به صورت رسمی در خصوص فعالیت‌های ساختمانی بخش خصوصی منتشر نشده است.

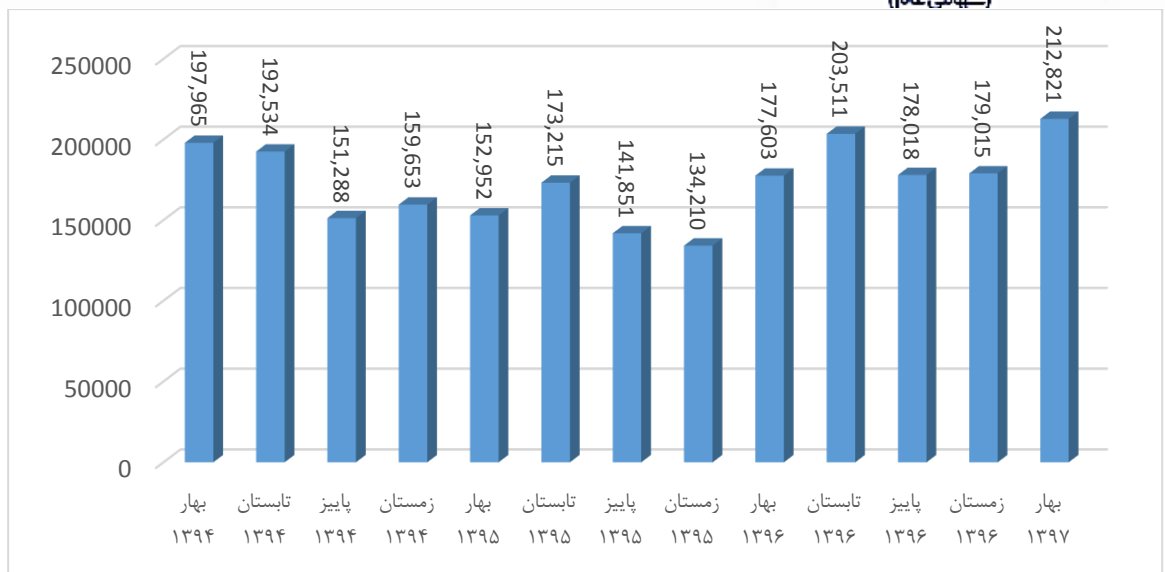


تعداد ساختمان‌های شروع و تکمیل شده در سال‌های مختلف (منبع: بانک مرکزی)

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

روند سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در فعالیت‌های ساختمانی نیز نشان می‌دهد که در سال ۹۶ اقبال سرمایه‌گذاران برای ورود به این صنعت نسبت به سال ۹۵ رشد داشته است. همچنین میزان سرمایه‌گذاری این بخش در بهار سال ۹۷ نسبت به سال ۹۶ به روند رو به رشد قبلی ادامه داده است.

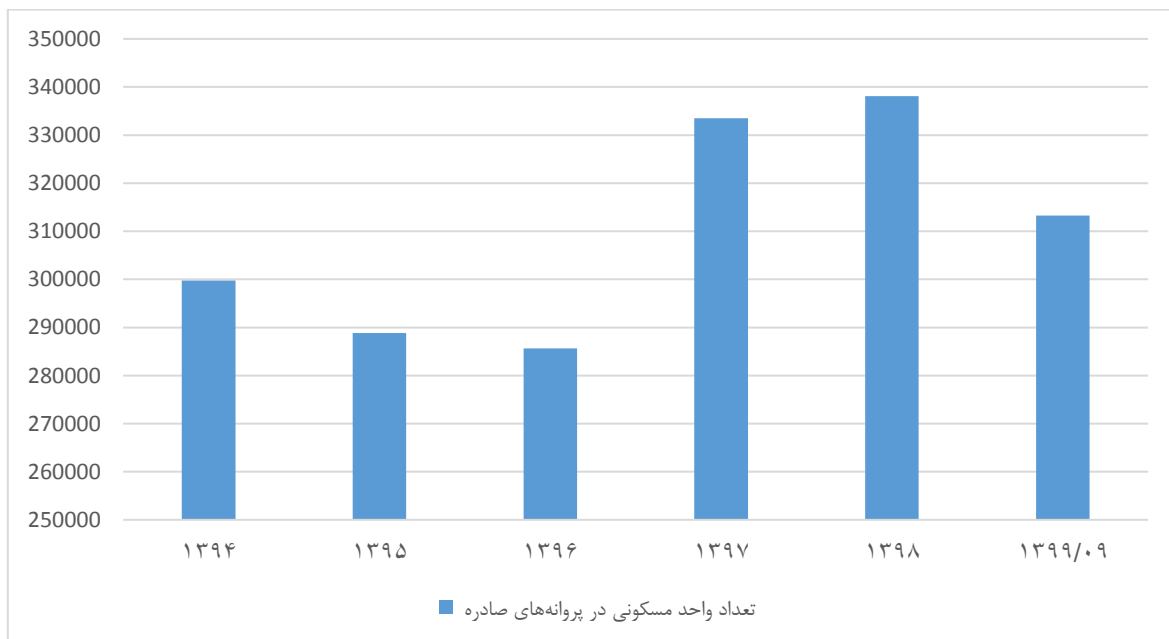
بر اساس آمارهای غیر رسمی، سرمایه‌گذاری در بخش ساختمان (شامل ساختمانهای مسکونی و غیرمسکونی توسط بخشهای دولتی و غیردولتی) ایران در سال ۱۳۹۰ به اوج تاریخی خود رسید و در سال‌های دهه نود همواره روند کاهشی داشته است و این نزول روند سرمایه‌گذاری، کمبودهایی را در بخش عرضه ایجاد کرده است.



میزان سرمایه‌گذاری

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

آمار دیگری که می‌تواند نمایی از بازار را در اختیار بگذارد، آمار تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های صادر شده توسط شهرداری‌های کشور جهت احداث ساختمان مسکونی می‌باشد.



تعداد واحدهای مسکونی در پروانه‌های صادره توسط شهرداری‌های کشور (منبع: مرکز آمار ایران)

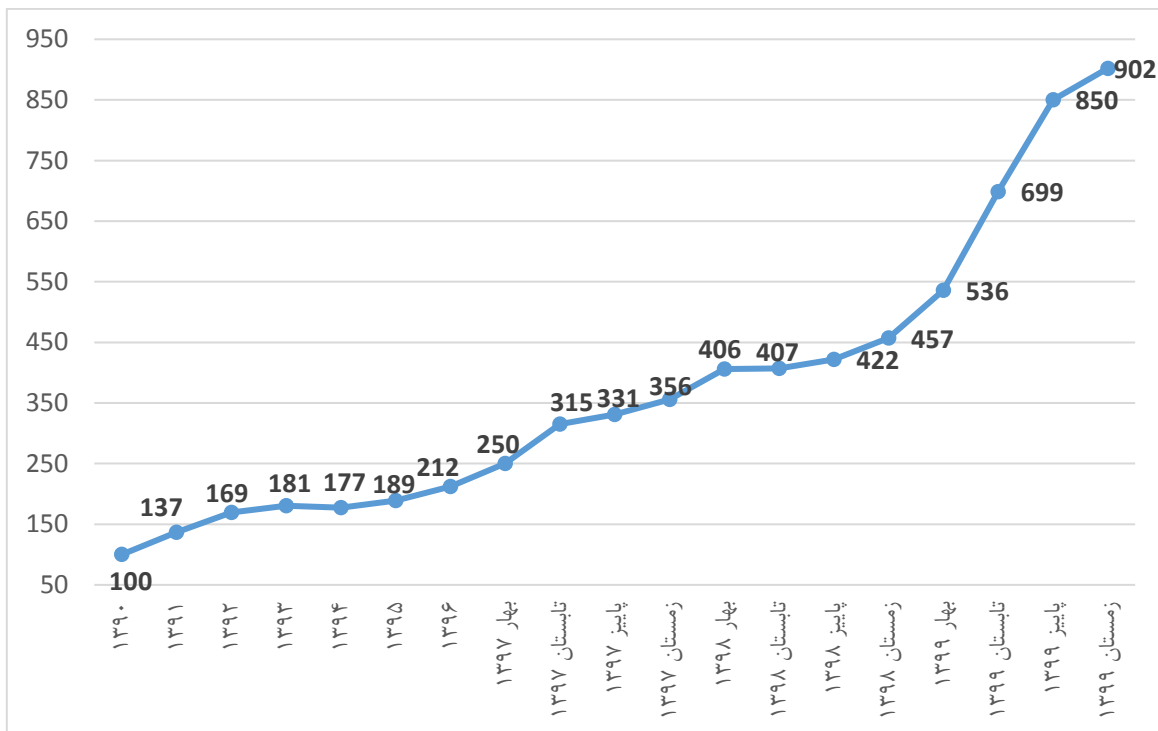
همان گونه که مشاهده می‌شود، تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه‌های صادره در سال ۹۷ نسبت به سال قبل از آن روند افزایشی داشته است. این روند در سال ۹۸ با شیب کمی ادامه یافته است. همچنین با توجه به آمار منتشر شده در بهار، تابستان و پاییز سال ۹۹، تعداد واحدهای مسکونی پیش‌بینی شده در پروانه‌های صادره معادل ۳۱۳.۲۴۳ واحد بوده است.

تحولات بازار از ابتدای سال ۱۳۹۷ تا کنون

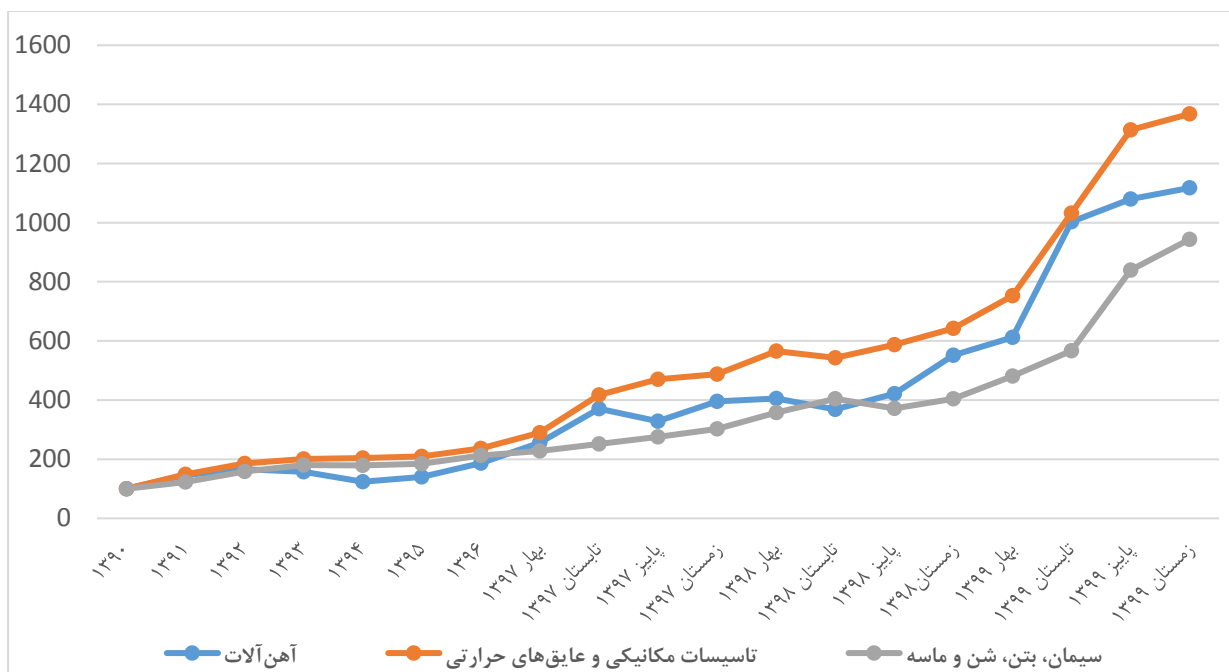
از آذر ماه ۱۳۹۷، همچنان روند رو به رشد نرخ ارز برقرار بوده است؛ به نحوی که بهای هر دلار آمریکا از ۱۰۳.۵۰۰ ریال در ۳۰ آذر ۱۳۹۷ تا به بیش از ۱۲۸۵۰۰ ریال در ۳۰ آذر ۱۳۹۸ رسیده که نشان از رشد بیش از ۲۴ درصدی نرخ ارز دارد. از سوی دیگر روند افزایشی نرخ ارز تا



زمان کنونی (تیر ماه ۱۴۰۰) ادامه داشته و به بیش از ۲۴۹۰۰۰ ریال رسیده است. این تغییر باعث رشد بیش از پیش بهای نهاده‌های ساختمانی در کشور شده است؛ به نحوی که روند شاخص کل قیمت نهاده‌های ساختمانی به شکل نمودار زیر بوده است.



همچنین شاخص بهای آهن‌آلات، تاسیسات مکانیکی و عایق حرارتی و نیز سیمان، بتن، شن و ماسه نیز مطابق نمودار زیر بوده است.

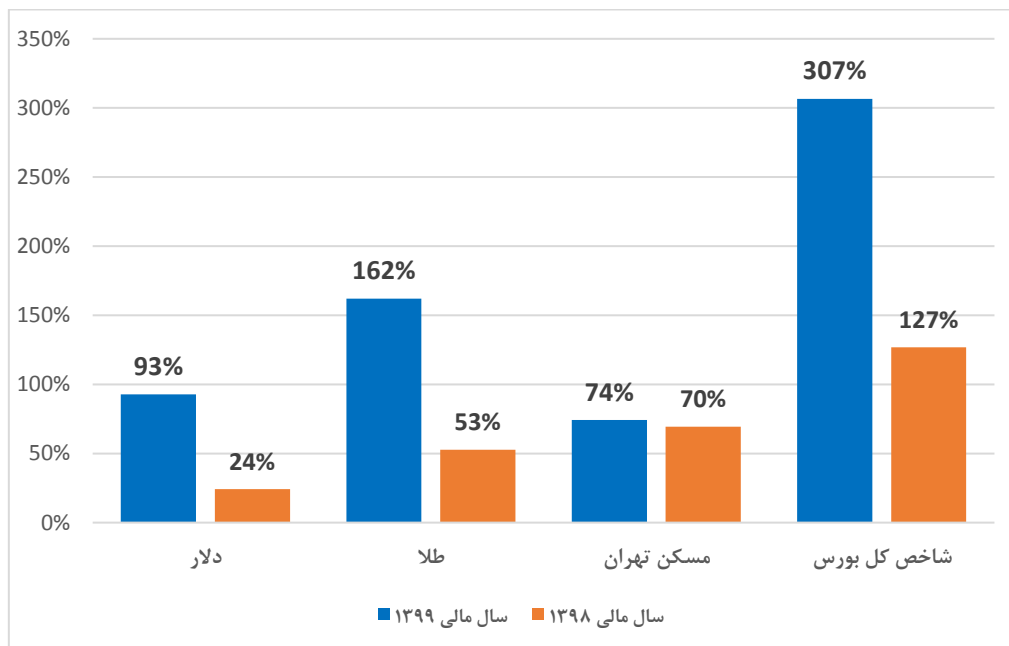


همانگونه که مشاهده می‌گردد، آخرین بار در نیمه اول سال ۹۸ شاخص بهای آهن‌آلات، تاسیسات مکانیکی و عایق‌های حرارتی روند کاهشی را تجربه نموده است؛ این در حالیست که پس از آن زمان، این شاخص‌ها از تابستان همان سال تا به امروز رشد قابل توجهی داشته‌اند. در عین حال شاخص بهای سیمان، بتن، شن و ماسه به صورت مستمر در ماه‌های گذشته در حال رشد بوده است و به جز در یک



مقطع در پاییز ۹۸ تا کنون روند کاهشی نداشته است. شاخص‌های مذکور از بهار تا پاییز ۱۳۹۹ با شیب بالایی روند صعودی خود را طی نموده و این روند را در زمستان همان سال با شیب کمتری حفظ نموده است.

هم‌چنین به صورت سنتی، با افزایش نرخ ارز، بازارهای سرمایه‌ای به دلیل جو روانی ناشی از «حفظ ارزش دارایی‌ها در مقابل ارز»، دچار تورم می‌شوند. این موضوع در کنار افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی، از دلایل اصلی بروز تورم در سال مالی ۱۳۹۸ و به تبع آن تغییرات در بازارهای سرمایه‌ای در سال ۱۳۹۹ شده است. نمودار زیر روند تغییرات بازارها در سال‌های مالی ۹۸ و ۹۹ را مقایسه نموده است.



وضعیت معاملات شهر تهران در خرداد ۱۴۰۰

از آن‌جا که آمار جامعی در خصوص معاملات مسکن در سراسر کشور منتشر نمی‌شود، در حال حاضر قابل استنادترین گزارش منتشر شده، گزارش بانک مرکزی از معاملات مسکن در تهران است. بر اساس آمار منتشر شده، تعداد معاملات آپارتمانهای مسکونی شهر تهران در سه ماهه نخست سال ۱۴۰۰ به حدود ۱۱/۱ هزار واحد مسکونی رسید که در مقایسه با مدت مشابه سال قبل از آن با کاهش ۵۲/۳ درصدی مواجه بوده است. در این مدت متوسط قیمت یک متر مربع بنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاههای معاملات ملکی در شهر تهران ۲۹۲/۶ میلیون ریال بوده است که نسبت به دوره مشابه سال قبل از آن ۷۱/۴ درصد رشد نشان می‌دهد.

درصد تغییر		سه ماهه			
۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸	
-۵۲.۳	۸.۳	۱۱.۱۳۴	۲۳.۳۳۱	۲۱.۵۳۷	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۷۱.۴	۳۷.۵	۲۹۲.۶۴۳	۱۷۰.۷۲۲	۱۲۴.۱۳۸	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

مأخذ: محاسبات گزارش/ برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور





هم‌چنین بررسی روند افزایش قیمت نشان می‌دهد که در خرداد ماه سال ۱۴۰۰، متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای واحد مسکونی معامله شده از طریق بنگاه‌های معاملات ملکی شهر تهران ۲۹۶/۷ میلیون ریال بوده که نسبت به ماه قبل و ماه مشابه سال قبل از آن به ترتیب ۳/۰ و ۵۶/۶ درصد افزایش نشان می‌دهد.

درصد تغییر خرداد ماه ۱۴۰۰		مقطع زمانی			
		خرداد ۱۴۰۰	ادریبهشت ۱۴۰۰	خرداد ۱۳۹۹	
نسبت به ماه مشابه سال قبل	نسبت به ماه قبل				
-۵۲.۷	۲۹.۶	۵.۱۰۲	۳.۹۳۸	۱۰.۷۷۸	تعداد معاملات (واحد مسکونی)
۵۶.۶	۳.۰	۲۹۶.۷۳۶	۲۸۷.۹۶۶	۱۸.۹۴۸۱	متوسط قیمت هر متر مربع (هزار ریال)

مأخذ: محاسبات گزارش / برگرفته از آمارهای خام سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور

در میان مناطق ۲۲ گانه شهرداری تهران، بیشترین متوسط قیمت یک متر مربع زیربنای مسکونی معامله شده معادل ۶۶۳/۰ میلیون ریال به منطقه ۱ و کمترین آن با ۱۲۶/۱ میلیون ریال به منطقه ۱۸ تعلق داشته است. ارقام مزبور نسبت به ماه مشابه سال ۱۳۹۹ به ترتیب ۶۰/۹ و ۴۱/۹ درصد افزایش نشان می‌دهد.

جمع‌بندی و پیش‌بینی آینده بازار

- افزایش قیمت نهاده‌های ساختمانی به دلیل افزایش قیمت ارز و پیش‌بینی افزایش دستمزد نیروی کار (و به تبع آن کالاها و خدمات ساختمانی) همانگونه که در سال ۹۹ منجر به افزایش بهای تمام شده ساختمان گردید، در سال ۱۴۰۰ نیز با شیب ملایم تری بمانند سال قبل خواهد بود. بررسی بهای تمام شده مسکن با توجه به افزایش در بهای نهاده‌های ساختمانی، نشان می‌دهد حباب خاصی در بهای مسکن وجود نداشته و با روند فعلی، پیش‌بینی خاصی مبنی بر کاهش قیمت وجود ندارد. به نظر می‌رسد تنها راه کاهش بهای فروش آپارتمان در مناطق مرغوب شهرها، کاهش بهای زمین است که تا حدود زیادی وابسته به سیاست‌های دولت در خصوص عرضه زمین یا وقوع اتفاقات غیر منتظره داخلی یا خارجی است.
- با ادامه یافتن محدودیت‌های ناشی از تحریم و نحوه تامین ارز برای واردات، تامین برخی از تجهیزات و تاسیسات در سال پیش رو نیز با چالش روبرو خواهد بود.
- همان گونه که در گزارش هیات مدیره به مجمع سال قبل پیش‌بینی شده بود، کمتر بودن نرخ تورم مسکن در مقایسه با ارز، باعث شد که تورم مسکن در سال گذشته بیش از میزان افزایش نرخ ارز شود. به نظر می‌رسد این روند با شیب کم ادامه داشته باشد؛ به این معنی که در صورت ثبات نرخ ارز، افزایش قیمت‌های اندک در بازار مسکن، شکاف فعلی بین رشد نرخ ارز با رشد مسکن را پر نماید.
- با افزایش قیمت، ابزارهای تامین مالی سمت تقاضا نیز کم اثر شده‌اند، به گونه‌ای که اگر مترآژ مورد درخواست یک زوج متقاضی مسکن یکم را تنها ۷۰ متر مربع در نظر بگیریم، با توجه به میانگین قیمت مسکن در تهران، در سال ۱۳۹۶ تسهیلات ۱۶۰ میلیون



تومانی زوجین می‌توانست حدود ۴۵ درصد مبلغ مورد نیاز خرید خانه را برایشان فراهم نماید؛ در حالی که این میزان با استفاده از تسهیلات ۲۰۰ میلیون تومانی زوجین در سال ۱۴۰۰ از طریق اوراق، حدود ۱۰ درصد از همین میزان را تامین می‌کند.

- بر این اساس، به نظر می‌رسد:
- تعداد معاملات در سال ۱۴۰۰، کمتر از تعداد آن در زمان مشابه سال ۹۹ باشد. بنابراین با توجه به شرایط اقتصادی جاری کشور، روند معاملات در سال ۱۴۰۰ کاهشی باشد.
- در صورت ثبات در شرایط اقتصادی و سیاسی کلان کشور، افزایش قیمت به میزان کمتر از نرخ تورم عمومی با ضرایب متفاوت در بخش‌های مختلف بازار، محتمل‌ترین سناریو است.

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

صنعت ساختمان همانند هر صنعت دیگری، از قوانین و مقررات مربوط به خود تأثیر پذیرفته و باید نسبت به اجرا و انطباق با آن‌ها اقدام نماید. از جمله قوانین و مقررات مربوط به صنعت شامل:

- ✓ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و نار کارآمد شهری،
- ✓ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن،
- ✓ قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان،
- ✓ قانون پیش‌فروش ساختمان،
- ✓ بخشنامه‌ها و ضوابط مصوب و ابلاغی سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور،
- ✓ ضوابط شهرداری‌ها،
- ✓ و ...

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



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

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

تاریخچه فعالیت شرکت

شرکت سرمایه گذاری 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 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 اول بورس اوراق بهادار پذیرفته شده است. در حال حاضر، شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) می باشد. نشانی مرکز اصلی شرکت، مشهد، بلوار سجاد، بین سجاد 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، 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 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 .
هزنوع 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 سال مالی مورد گزارش اجرای پروژه های ساخت املاک و مشارکتی (عمدتاً در پروژه های آپاسای (نگین) ، بهارستان زاهدان، رواق (۱)، نسیم (۱) ، نسیم (۲) ، نارنج و محیا) بوده است.

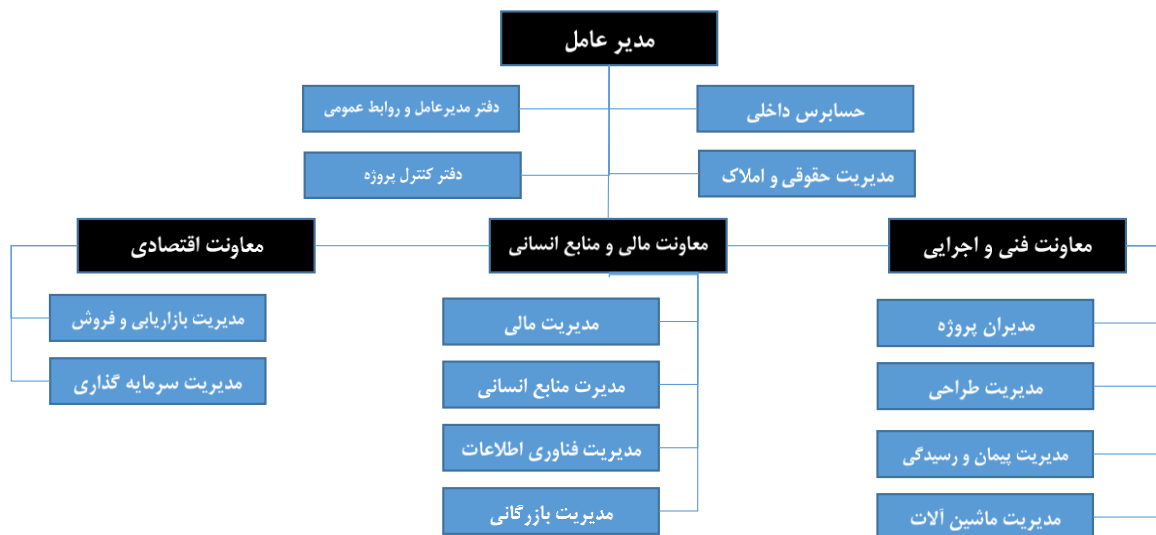
قوانین، مقررات و سایر عوامل برون سازمانی

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	۶۱۱.۱۹۹.۹۷۲	رئیس هیأت مدیره	کارشناسی ارشد مهندسی سیستم های اقتصادی	۱۳۹۹/۱۰/۲۴
۲	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	آقای مجید توتونچی	۱۶۰۴	مدیر عامل و نایب رئیس هیأت مدیره	کارشناسی عمران	۱۳۹۹/۱۰/۲۴
۳	شرکت پارس مسکن سامان	حسن خطیب زاده	۷.۳۳۲	عضو موظف	کارشناس ارشد مدیریت	۱۴۰۰/۰۲/۲۹
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	۲۰۲.۹۸۹	عضو غیر موظف	کارشناسی حقوق	۱۳۹۹/۱۰/۲۴

* نحوه ارتباط بین سهامداران و عضو مستقل هیئت مدیره از طریق نشانی 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 سرمایه‌گذاری 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 / 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	رئیس حسابداری تولیدی شمع پدیده، رئیس حسابداری شرکت پیمانکاری عمران سامان حریم شرق، معاون مالی و اداری شرکت پیمانکاری سما نیروی شرق، مدیر مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق

سهامداران اصلی شرکت

❖ لیست سهامداران شرکت در پایان دوره مالی منتهی به ۱۴۰۰/۹/۳۰ و سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۶/۳۱ براساس ۱۱۰۰ میلیون سهم به شرح جدول ذیل می باشد:

ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۰/۹/۳۰		۱۴۰۰/۶/۳۱	
		درصد	تعداد سهام	درصد	تعداد سهام
۱	شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن(سهامی عام)	۵۵,۵۶	۶۱۱,۱۹۹,۹۷۲	۵۵,۵۶	۶۱۰,۹۴۸,۳۶۸
۲	شرکت گروه انرژی مهستان(سهامی عام)	۳,۳۳	۳۶,۶۱۸,۲۵۳	۳,۳	۳۵,۱۹۸,۲۵۳
۳	عابد کریمی	۱,۰۸	۱۱,۸۷۲,۴۳۰	۰	۴۰,۰۰۰
۴	جهانگیر جهان منش	۱,۰۴	۱۱,۴۲۹,۷۹۷	۰,۲۵	۲,۷۱۷,۱۴۵
۵	ذکریا محمودی	۱,۰۱	۱۱,۰۸۸,۱۶۷	۱,۰۱	۱۱,۰۸۸,۱۶۷
۶	شرکت بیمه ملت(سهامی عام)	۰	۰	۱	۱۰,۹۹۳,۴۰۸
۷	سایر سهامداران	۳۷,۹۸	۴۱۸,۰۴۲,۹۸۵	۳۹,۰۰	۴۳۱,۷۷۱,۸۰۴
	جمع	۱۰۰	۱/۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰	۱۰۰	۱/۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰



فصل دوم-اهداف مدیریت و راهبردهای اتخاذ شده برای دستیابی به آن اهداف

پروژه‌ها، طرح‌ها و برنامه‌های توسعه

ردیف	نام پروژه	زیربنای کل ناخالص (مترمربع)	وضعیت تولید (مترمربع)			مخارج (میلیون ریال)		
			عملکرد واقعی طی سال مالی ۱۴۰۰/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	پیش بینی سال مالی منتتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱	عملکرد واقعی طی دوره منتهی به تاریخ ۱۴۰۰/۹/۳۰	عملکرد واقعی طی سال مالی ۱۴۰۰/۶/۳۱ (حسابرسی شده)	پیش بینی سال مالی منتتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱	عملکرد واقعی طی دوره منتهی به تاریخ ۱۴۰۰/۹/۳۰
۱	بهارستان	۴۱,۴۱۲	۳,۹۳۴	۴,۹۳۲	۱,۱۷۶	۳۳۵,۰۹۰	۳۴۳,۹۶۴	۸۹,۰۰۲
۲	آب‌سای (نگین)	۲۸,۹۱۰	۱,۹۳۱	۰	۲۹	۱۹۹,۷۳۳	۲۴,۳۳۴	۴۰,۷۷۱
۳	محیا	۷,۳۱۶	۱,۸۳۶	۱,۹۹۷	۶۸۳	۶۷,۶۱۱	۸۶,۹۵۷	۱۸,۴۹۰
۴	نسیم (۲)	۲۹,۲۱۹	۵,۶۳۳	۹۰۶	۶۳۱	۴۵۱,۲۸۴	۱۵,۲۳۰	۵۶,۶۴۱
۵	لاله	۱۵,۸۸۳	۹۸	۴,۲۸۲	۰	۳۰,۴۸۴	۳۱۴,۰۸۳	۷۶۰
۶	خلیل	۱۴,۲۷۸	۰	۲,۶۶۰	۶۶	۴,۷۸۲	۲۱۲,۳۶۸	۲۷۲
۷	نسیم ۳	۴۸,۴۹۵	۱۰۶۹	۴,۲۳۳	۲۵۹	۱۹,۲۷۵	۲۷۰,۲۵۶	۲۱,۸۲۲
۸	موسوی قوچانی	۱۶۴,۸۸۴	۰	۷۴۲۵	۰	۷۸۸۴	۹۹۸,۴۳۸	۷,۳۳۵
۹	نارنج	۷,۵۷۹	۰	۰	۰	۲۵,۰۶۴	۰	۷۴۸
	جمع	۳۵۰,۳۹۷	۱۴,۵۱۴	۲۶,۴۳۵	۲,۸۴۴	۱,۱۴۱,۲۰۷	۲,۲۶۵,۶۳۰	۲۳۵,۸۳۲



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن شمال شرق
(تهامب عامه)

شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شماره ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

پروژه های سرمایه گذاری

۱- پروژه آپاسای:

مجتمع مسکونی - تجاری آپاسای در زمینی به وسعت ۴۶۹۶ مترمربع در بلوار ادیب، حد فاصل میدان مادر و ادیب ۲۶ واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۱۱۴ واحد مسکونی و همچنین ۳۴ واحد تجاری با زیربنای کل ۲۸۹۱۰ متر مربع طراحی شده و با پیشرفت ریالی ۹۹٪ در حال اجرا می باشد.

۲- پروژه نارنج:

مجتمع مسکونی نارنج در زمینی به وسعت ۱۰۴۱۵ مترمربع در منطقه ثامن شهر مشهد واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۴۱ واحد مسکونی با زیربنای کل ۵۰۰۰ متر مربع طراحی شده و با پیشرفت ریالی ۱۱۰٫۴٪ در حال اجرا می باشد.

پروژه های مشارکتی

۱- پروژه بهارستان ۱ و ۲:

مجتمع مسکونی بهارستان در زمینی به وسعت ۳۰۰۱۴ مترمربع در زاهدان، تقاطع بلوار انقلاب و امام خمینی واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۲۸۲ واحد مسکونی 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 ۳۵٪ در حال اجرا می باشد.

۲- پروژه نسیم ۱ و ۲:

مجتمع مسکونی نسیم ۱ و ۲ 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 ۶۶٪ در حال اجرا می باشد.

۳- پروژه محیا:

مجتمع مسکونی محیا در زمینی به وسعت ۱۳۲۵ مترمربع در منطقه ثامن مشهد واقع شده است. پروژه مذکور در قالب ۳۲ واحد مسکونی با زیربنای کل ۷۲۴۰ متر مربع طراحی شده و با مشارکت شرکت همیاران سازندگی و توسعه و با پیشرفت ریالی ۴۱٪ 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 ۱۵۰۸۸۳ متر مربع طراحی شده و با مشارکت شرکت عمران و مسکن سازان ثامن و با پیشرفت ریالی ۴۶٪ در حال اجرا می باشد.



پروژه های در دست مطالعه و بررسی

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.

۲- پروژه نسیم ۳:

مجتمع مسکونی نسیم ۳ در زمینی به وسعت ۹۶۹۹ متر مربع در منطقه ۱۲ شهرداری مشهد واقع شده است. . پروژه مذکور با کاربری مسکونی در دست مطالعه و پیگیری جهت ساخت می باشد.

۳- پروژه موسوی قوچانی:

مجتمع مسکونی موسوی قوچانی در زمینی به وسعت ۴۸۳۱۵ متر مربع در منطقه ۲ شهرداری مشهد واقع شده است. . پروژه مذکور با مشارکت آستان قدس رضوی و با کاربری مسکونی در دست مطالعه و پیگیری جهت ساخت می باشد.



اطلاعات شرکت های بورسی صنعت ساختمان

ردیف	لیست شرکتهای بورسی صنعت ساختمان	نماد بورسی	جمع دارائینها (آخرین صورت های مالی حسابرسی شده)	ارزش بازار شرکت در تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۳۰		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	۳,۳۵۲,۵۸۰	۳,۲۰۳	۳,۵۲۳,۳۰۰	۱۳۳,۶۹۵	۱,۱۰۰,۰۰۰
۲	سخت آژند	تاژن	۱,۴۴۴,۶۱۷	۳,۹۳۳	۱,۵۷۳,۲۰۰	۷,۱۳۳	۴۰۰,۰۰۰
۳	توریستی و رفاهی آبادگران ایران	تاباد	۴۵۳,۰۰۷	۳۹,۶۲۰	۹,۵۰۸,۸۰۰	۱۲۱,۶۷۰	۲۴۰,۰۰۰
۴	عمران و توسعه فارس	ئفارس	۳,۹۰۳,۶۸۸	۷,۲۳۰	۱۳,۰۱۴,۰۰۰	۲۳۶,۴۴۶	۱,۸۰۰,۰۰۰
۵	نوسازی و ساختمان تهران	ئنوسا	۲,۰۶۱,۸۷۵	۴,۸۲۰	۱۲,۶۷۶,۶۰۰	۷۸۲,۷۷۰	۲,۶۳۰,۰۰۰
۶	سرمایه گذاری مسکن تهران	ئتران	۴,۳۷۴,۱۲۰	۳,۲۱۳	۳,۸۵۵,۶۰۰	۲۳۸,۲۲۶	۱,۲۰۰,۰۰۰
۷	سرمایه گذاری ساختمان ایران	وساخت	۶,۹۸۵,۴۰۹	۳۵,۹۳۰	۳۹,۱۷۴,۳۳۵	۴,۹۶۰,۶۰۱	۱,۰۹۰,۲۹۶
۸	سرمایه گذاری مسکن پردیس	ئپردیس	۴,۲۷۵,۹۱۶	۳,۵۱۱	۴,۹۱۵,۴۰۰	۳۳۲,۳۸۲	۱,۴۰۰,۰۰۰
۹	عمران و توسعه شاهد	ئعمرا	۳,۰۷۹,۱۹۰	۷,۲۰۲	۹,۳۶۳,۶۰۰	۲۴۰,۸۱۰	۱,۳۰۰,۰۰۰
۱۰	سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان	کرمان	۴۶,۱۰۶,۴۲۶	۸۹۰	۳۷,۹۳۱,۹۵۸	۱,۵۱۰,۵۱۶	۴۲,۶۲۰,۱۷۸
۱۱	سرمایه گذاری شاهد	ئشاهد	۱۲,۹۱۲,۳۶۴	۹,۵۶۰	۳۸,۳۰۳,۴۰۲	۵,۵۹۷,۶۲۴	۴,۰۰۶,۶۳۲
۱۲	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	ئغرب	۲,۲۵۳,۴۲۴	۳,۲۷۰	۲,۹۴۳,۰۰۰	۱۶,۸۵۰	۹۰۰,۰۰۰
۱۳	بین المللی توسعه ساختمان	ئاخذ	۱۷,۱۴۸,۴۲۵	۱,۷۵۳	۱۵,۷۷۷,۰۰۰	(۱۴,۷۶۶)	۹,۰۰۰,۰۰۰
۱۴	شهر سازی و خانه سازی باغمیسه	ئباغ	۲,۶۷۶,۴۷۹	۷,۳۵۸	۹,۷۱۲,۵۶۰	۳۳۴,۰۳۸	۱,۳۲۰,۰۰۰
۱۵	سرمایه گذاری مسکن زاینده رود	ئرود	۱,۲۳۳,۰۳۷	۵,۵۸۱	۲,۷۹۰,۵۰۰	۱۹,۶۳۲	۵۰۰,۰۰۰
۱۶	آ س پ	آ س پ	۱,۹۹۴,۰۶۸	۵,۵۴۴	۵,۵۴۴,۰۰۰	۱۳۸,۵۹۸	۱,۰۰۰,۰۰۰
۱۷	سرمایه گذاری مسکن الوند	ئالوند	۱,۲۳۹,۳۳۱	۵,۸۳۱	۲,۹۱۵,۵۰۰	۲۸۱,۸۷۹	۵۰۰,۰۰۰
۱۸	سرمایه گذاری توسعه آذربایجان	و آذر	۶,۱۰۲,۹۴۶	۳۶,۶۴۰	۷,۳۲۸,۰۰۰	۱,۳۷۵,۶۱۵	۲۰۰,۰۰۰
۱۹	سامان گستر اصفهان	ئامان	۸۵۳,۷۹۴	۸,۹۵۰	۱,۹۸۶,۳۷۲	۱۰۰,۹۵۲	۲۲۱,۹۴۱
۲۰	توسعه شهری توس گستر	وتوس	۳,۷۷۴,۲۲۲	۷,۸۵۰	۱۲,۵۶۰,۰۰۰	۴۶۲,۱۰۵	۱,۶۰۰,۰۰۰

گزارش عملکرد اجتماعی شرکت

طراحی و پیاده سازی استانداردها

اخذ گواهینامه ISO 9001-2008 شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق همگام با آخرین دستاوردهای صنعتی و تکنولوژی و بهره گیری از امکانات نرم افزاری و سخت افزاری نسبت به طراحی، ساخت، فروش و خدمات پس از فروش در بخش مسکن فعالیت نموده و از این رو شرکت مصمم و متعهد به تحقق اهداف و سیاست های ذیل در جهت پیگیری و کنترل حوادث، 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 سال مالی منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۰

ارقام به نفر

نوع قرارداد	عنوان شغل	دفتر شرکت	پروژه های شرکت	ردیف
تمام وقت موقت پاره وقت	مهندس عمران و تاسیسات	۷	۵	۱۲
	تکنسین فنی و تاسیسات و برق	-	-	-
	کارشناس دفتر فنی و کنترل پروژه و کارشناس متره، برآورد و کنترل کیفیت	۲	۲	۴
	مالی و دفاتر فروش	۱۱	-	۱۱
	امور اداری	۲	-	۲
	کارمند بارزگانی و انبار داران	۳	۴	۷
	کارمند پشتیبانی اداری (اپراتور تلفن، کارگر خدماتی، IT، پیگیر امور اداری)	۱۲	۰	۱۲
	اپراتور ماشین آلات سنگین، تاور، پمپ بتن و بچینگ	-	۵	۵
	جمع کل	۳۷	۱۶	۵۳

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

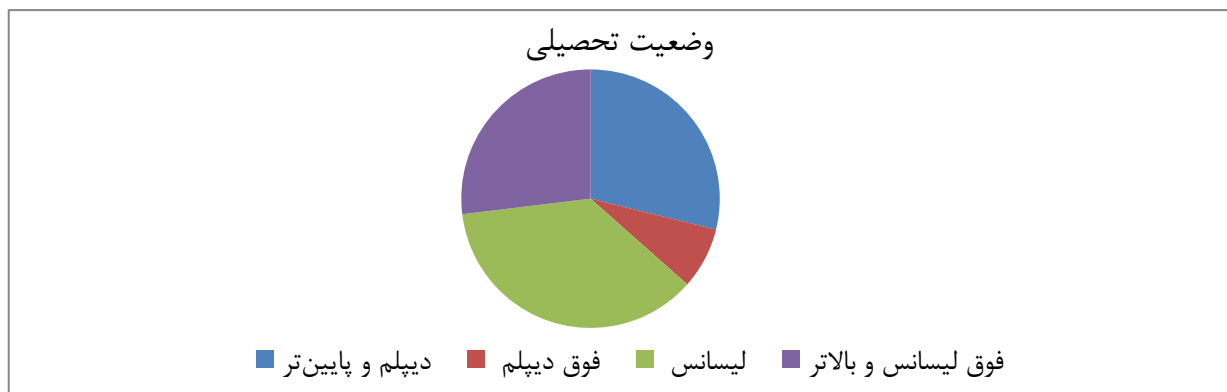
ارقام به نفر

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

میانگین سنی	تحصیلات				تعداد در پایان دوره مورد گزارش			تعداد
	دیپلم و پائین تر از دیپلم	فوق دیپلم	لیسانس	فوق لیسانس و بالا تر	جمع	زن	مرد	
۴۰	۱۵	۴	۲۰	۱۴	۵۳	۶	۴۷	



نمودار نیروی انسانی بر اساس تحصیلات



خلاصه گزارش عملکرد مالی و کارکنان			
۱۴۰۰/۶/۳۱	۱۴۰۰/۹/۳۰	واحد	
۷٪	۷٪	درصد	نسبت گردش کارکنان
۴	۰	نفر	تعداد کارکنان استخدام شده طی سال
۳٪	۱٪	درصد	نسبت گردش مدیران
۱۱٪	۱۱٪	درصد	نسبت تعداد کارکنان خانم به کل کارکنان
سلامتی و ایمنی			
-	-	-	تعداد تلفات کارکنان
-	-	-	تصادفات منجر به غیبت بیش از ۳ روز کارمند
سرمایه گذاری اجتماعی			
-	-	میلیون ریال	کمک های عام المنفعه (با اشاره به مصوبه مجمع عمومی مربوطه)
محیط زیست			
-	-	کیلوگرم	انتشار گاز CO2
۱۰۵۶۰	۲۵۶۰	لیتر	مصرف سوخت (بنزین)



خلاصه گزارش عملکرد اجتماعی و زیست محیطی

۱۴۰۰/۶/۳۱	۱۴۰۰/۹/۳۰	واحد	
اجتماعی			
۱	۱	دفتر	تعداد شعب و دفاتر
۵۳	۵۳	نفر	تعداد کل کارکنان
۱۰۰	۱۰۰	درصد	درصد کارکنان تمام وقت
۱۰۸	۱۸	نفر	تعداد مشتریان
اقتصادی			
۱۴۳.۳۸۵	۳۲.۲۸۰	میلیون ریال	سود(زیان) عملیاتی
۱۰۶.۳۳۸	۲۸.۹۲۸	میلیون ریال	سود(زیان) قبل از مالیات
-	-	میلیون ریال	سود نقدی
۵۸.۵۷۱	۱۵.۰۱۶	میلیون ریال	هزینه های عمومی اداری

وضعیت معاملات سهام در بورس

۱۴۰۰/۶/۳۱	۱۴۰۰/۹/۳۰	شرح
۲۷۸	۲۸۵	کیفیت افشا و اطلاع رسانی
۲۳۵ روز	۶۱ روز	تعداد روزهای گشایش نماد
۲۲۵ روز	۶۱ روز	تعداد روزهای معاملاتی
۳.۱۱	۳.۴۴	نسبت حجم معاملات به میانگین موزون سرمایه



فصل سوم – مهمترین منابع، ریسک‌ها و روابط

منابع مالی در اختیار شرکت

در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۹/۳۰ شرکت وجوه نقدی معادل ۹۵.۸۲۰ میلیون ریال، سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت ۸.۶۳۸ میلیون ریال، دریافتی‌های تجاری و غیر تجاری ۷۴۲.۵۴۹ میلیون ریال، موجودی املاک معادل ۲.۲۴۰.۹۲۹ میلیون ریال، پیش پرداخت‌ها معادل ۶۴.۳۴۷ میلیون ریال، و مجموع دارایی جاری معادل ۳.۱۵۲.۲۸۳ میلیون ریال و مجموع بدهی جاری ۱.۱۸۳.۴۰۴ میلیون ریال داشته است.

گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

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

ریسک سیستماتیک

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

ریسک غیر سیستماتیک

ریسک نقدینگی

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

با توجه به اینکه سیکل عملیاتی ساخت ساختمان حدود ۳ سال است، تأمین و مدیریت جریان نقدینگی پروژه از اهم موضوعات در این زمینه می‌باشد، بطوریکه یکی از مهمترین ریسک‌های موجود در صنعت ساختمان عدم مدیریت



نقدینگی است. به همین دلیل شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی، به متوازن سازی سبد 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.

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	۱۴۰۰/۹/۳۰	۱۴۰۰/۶/۳۱	۱۳۹۹/۶/۳۱
دارایی های جاری	۳.۱۵۲.۲۸۳	۳.۲۲۲.۴۰۶	۲,۴۵۰,۰۸۹
بدهی های جاری	۱.۱۸۳.۴۰۴	۱.۲۳۷.۳۹۶	۱,۱۶۴,۳۲۸
سرمایه در گردش	۱.۹۶۸.۸۷۹	۱.۹۸۵.۰۱۰	۱,۲۸۵,۷۶۱

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 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 میدانند 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 هادیزاده، سیف زاده، قاسمی هنری و دانایی تشکیل و جلسات آن به صورت ماهانه برگزار گردیده است.

۳- تشکیل کمیته انتصابات:

براساس مصوب هیئت مدیره، آقایان توتونچی، سیف زاده و قاسمی هنری به عنوان اعضای اصلی و آقای سیف زاده به عنوان دبیر کمیته منصوب گردید.

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 دریافتی، دستورالعمل ایمنی و پیشگیری، آیین نامه تنخواه گردان، دستورالعمل ماموریت های 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:

حقوق و مزایا طی سال - میلیون ریال (خالص)		موظف / غیرموظف	نام و نام خانوادگی
حقوق و مزایا	حق حضور در جلسات		
۹۹۳	۰	موظف	شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص) - به نمایندگی مجید توتونچی
۰	۸۱	غیر موظف	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) - به نمایندگی احمد هادی زاده
۰	۸۱	غیر موظف	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص) - به نمایندگی سیدعلیرضا سیف زاده
۶۳۴	۰	موظف	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص) - به نمایندگی حسن خطیب زاده
۰	۸۱	غیر موظف	شرکت پویانوین پارس (سهامی خاص) - به نمایندگی مهدی جهانی

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.

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

مطالبات

با توجه به مانده دریافتی های تجاری شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۹/۳۰، 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 ۱۹۵.۵۸۲ میلیون ریال بهای تمام شده، سرفصل موجودی املاک مبلغ ۱۷۴.۶۸۷ میلیون ریال نسبت به ۱۴۰۰/۶/۳۱ افزایش داشته است.



شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن شمال شرق
(سهامی عام)

شماره ثبت: ۲۶۷۱۵
شماره ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

سود سهام پرداختنی

مانده سود سهام پرداختنی در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۹/۳۰ مبلغ ۳۵.۷۱۳ میلیون ریال می باشد که نسبت به پایان سال مالی ۱۴۰۰ به میزان ۲۸۴ میلیون ریال کاهش داشته است.

پیش بینی عملکرد شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱

علی رغم پیش بینی احتمال رکود بازار مسکن برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱، تلاش هیأت مدیره بر آن است تا با اتکاء به مزیت رقابتی شرکت شامل برند معتبر، کیفیت ساخت و اعتماد مشتریان، پیش بینی می شود موارد فروش جدول صفحه بعد در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱ تحقق یابد:



پیش بینی وضعیت فروش و درآمد در سال مالی آتی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱						دوره میانی سه ماهه منتهی به تاریخ ۱۴۰۰/۰۹/۳۰						برآورد قیمت تمام شده کل پروژه	خالص زیر بنای کل پروژه	تعداد واحدهای کل پروژه	پروژه
برآورد قیمت تمام شده مطابق استاندارد ۲۹	برآورد فروش مطابق استاندارد ۲۹	کل بهاء واگذاری	متراز	تعداد واحد واگذاری	درصد پیشرفت	قیمت تمام شده مطابق استاندارد ۲۹	فروش مطابق استاندارد ۲۹	کل بهاء واگذاری	متراز	تعداد واحد واگذار شده	درصد پیشرفت				
۴۴,۵۸۶	۶۶,۳۲۱	۴۱,۲۸۴	۲۴۲	۳	۱۰۰٪	۵۷,۴۲۶	۴۸,۵۵۷	۲۷,۷۸۸	۳۶۷	۳	۹۹٪	۷۷۵,۴۸۶	۱۱۹۰۵	۱۱۰	آپاسای - مسکونی
۱۸,۳۱۱	۵۰,۴۵۴	۵۰,۴۵۴	۵۸۱	۱۰	۱۰۰٪							۲۰۳,۷۶۲	۹۶۳۸	۱۲۲	بهارستان - فاز یک
۳۹۳,۶۴۴	۴۶۱,۲۹۳	۲۳۰,۱۵۰	۲,۶۴۸	۳۱	۱۰۰٪	۶۷,۱۹۱	۷۹,۶۳۶	۳۹,۱۱۹	۴۰۵	۵	۶۸٪	۹۰۶,۰۱۵	۱۳۰۲۳	۱۶۱	بهارستان - فاز دو
۶۳,۸۷۹	۱۳۵,۶۲۷	۱۱۸,۸۵۰	۸۰۹	۱۰	۱۰۰٪	۱۲,۵۸۹	۱۶,۰۵۳					۹۷۴,۶۰۷	۱۵۵۴۵	۱۷۶	نسیم ۲
						۳۲,۵۱۴	۵۰,۲۴۰	۵۰,۲۴۰	۲۰۹	۸	۱۰۰٪	۱۰۷,۵۲۷	۲۰۷۴	۱۱۷	امید مشارکتی - تجاری مشترک
							۴,۶۲۸	۴,۶۲۸				۱۵۷,۰۸۳	۵۳۹۲	۵۳	کوهسنگی - تجاری
۹۸,۵۱۱	۱۵۷,۴۴۲	۷۰,۹۲۰	۳۰۷	۶	۱۰۰٪	۲۵,۸۶۱	۴۱,۲۱۴	۲۶,۶۷۲	۱۱۴	۲	۶۷٪	۲۲۲,۳۵۳	۲۱۲۳	۳۲	محیا
۶۱۸,۹۳۲	۸۷۱,۱۳۷	۵۱۱,۶۵۷	۴,۵۸۷	۶۰		۱۹۵,۵۸۲	۲۴۰,۳۲۷	۱۴۸,۴۴۷	۱,۰۹۵	۱۸		۳,۴۴۶,۸۳۲			جمع



- هزینه عمومی و اداری تحقق یافته در سه ماهه اول سال مالی ۱۴۰۱ بالغ بر ۱۵.۰۱۶ میلیون ریال می باشد و برای نه ماهه باقیمانده سال مالی ۱۴۰۱ مبلغ ۶۰.۹۴۳ میلیون ریال برآورد می شود
- هزینه های مالی در سه ماهه اول سال مالی ۱۴۰۱ بالغ بر ۷.۰۲۵ میلیون ریال می باشد و برای نه ماهه باقیمانده سال مالی ۱۴۰۱ مبلغ ۱۰.۹۰۰ میلیون ریال برآورد می شود.
- با توجه به اینکه بخش عمده ای از عملیات شرکت، فعالیت ساختمانی است لذا برای سال آتی مالیات عملکرد با اهمیتی برای شرکت وجود نخواهد داشت .
- به منظور تعیین تکلیف واحدهای تکمیل شده فروش نرفته، این شرکت در حال مذاکره جهت واگذاری واحدهای تجاری پروژه های امید ، کوهسنگی و سعادت می باشد لیکن به دلیل ریسک فروش واحدهای تجاری، واگذاری واحدهای مذکور در پیش بینی فروش لحاظ نشده است.



مشخصات فنی پروژه

سهم شرکت	تعداد واحد کل پروژه	مساحت مفید کل پروژه	کاربری	محل پروژه	پروژه
٪۱۰۰	۱۱۲	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
٪۱۰۰	۵۶	۴.۵۳۶	مسکونی	مشهد-اطراف حرم	نارنج
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