

بسمه تعالی

اطلاعیه

شماره پیگیری: ۱۴۷۳۴۲۲

شرکت: سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

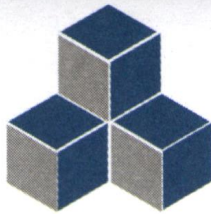
کد صنعت: ۷۰۱۰۲۱

نماد: تشرق

موضوع: پیشنهاد هیئت مدیره به مجمع عمومی فوق العاده در خصوص افزایش سرمایه

با عنایت به ماده ۳ دستورالعمل مراحل زمانی افزایش سرمایه شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار (مصوب ۱۳۹۵/۰۷/۱۷ هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار) به پیوست گزارش توجیهی هیئت مدیره به منظور پیشنهاد افزایش سرمایه از مبلغ ۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به مبلغ ۳,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال از محل سود انباشته به منظور اصلاح ساختار مالی که در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۸ به تصویب هیئت مدیره رسیده و جهت اظهارنظر به حسابرس و بازرس قانونی ارسال شده، ارائه می گردد. اظهارنظر بازرس قانونی نسبت به گزارش مذکور متعاقبا اطلاع رسانی می گردد.

**بدیهی است انجام افزایش سرمایه یادشده منوط به موافقت سازمان بورس و اوراق بهادار و تصویب مجمع عمومی فوق العاده می باشد.**



شرکت سرمایه‌گذاری  
مسکن شمال شرق  
سهامی عام | شماره ثبت: ۴۶۷۱۵

شماره : ۱۰۴۰-۰۴/ص/۰۲/۰۰۲

تاریخ : ۱۴۰۴/۱۰/۲۸

پیوست : ندارد

جناب آقای سلطانی

رئیس محترم اداره نظارت بر ناشران گروه صنعتی و معدنی

باسلام

احتراماً به استحضار می‌رساند، با عنایت به برگزاری مجمع عمومی عادی سالیانه سال مالی ۱۴۰۴ و افزایش سود انباشته در پایان سال مالی مذکور، هیات مدیره مصوبه صورتجلسه مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۰۳ در خصوص افزایش سرمایه از محل سود انباشته از مبلغ ۱,۱۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۲,۶۰۰,۰۰۰ میلیون ریال را تغییر و با افزایش سرمایه از محل سود انباشته از مبلغ ۱,۱۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۳,۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال موافقت نمود.

مجید توتونچی  
مدیرعامل

آدرس جدید: مشهد - بین سجاد و ۱۲ و ۱۴ پلاک ۲۷۰  
کد پستی: ۹۱۸۶۹۹۳۸۶۷

آدرس: خراسان رضوی | مشهد | بلوار سجاد | بین سجاد ۱۲ و ۱۴ | تلفن: ۳۸۰۸۳ - ۰۵۱ | سایت: www.smaskan.com  
پلاک ۲۷۰ | کد پستی: ۹۱۸ ۶۹۹ ۳۸ ۶۷ | شماره: ۹۱۸ ۶۹۹ ۳۸ ۶۷ | شناسه ملی: ۱۰۳ ۸۰۴ ۲۱ ۲۴۴

## مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

با سلام و احترام

در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷، ماده ۹ اساسنامه و الزامات سازمان بورس و اوراق بهادار، گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) از مبلغ ۱.۱۰۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۳.۳۰۰.۰۰۰ میلیون ریال از محل سود انباشته (به مبلغ ۲.۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال) و به منظور تامین بخشی از مخارج انجام شده و مربوط به پروژه های در دست اجرا و جلوگیری از خروج وجه نقد و حفظ منابع جهت تامین سرمایه در گردش و نیز به منظور بهره مندی از مشوق مالیاتی بند "ث" ماده ۱۴ قانون تامین مالی تولید زیرساخت ها مصوب اردیبهشت ۱۴۰۳، مشتمل بر توجیه لزوم افزایش سرمایه و چگونگی انجام آن که در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۲۸ به تایید اعضای هیات مدیره رسیده است، به شرح پیوست ارائه می گردد.

| امضاء | سمت                             | اعضای هیأت مدیره و مدیرعامل   |
|-------|---------------------------------|---|
|       | رئیس هیأت مدیره                 | شرکت پویا نوین پارس<br>با نمایندگی آقای مهدی جهانی                    |
|       | نایب رئیس هیأت مدیره و مدیرعامل | شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن<br>با نمایندگی آقای مجید توتونچی |
|       | عضو هیأت مدیره                  | شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن<br>با نمایندگی آقای احمد هادی زاده        |
|       | عضو هیأت مدیره                  | شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز<br>با نمایندگی آقای محمدرضا مهردوست      |
|       | عضو هیأت مدیره                  | شرکت پارس مسکن سامان با نمایندگی مجید لگزیان                          |

## شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

### گزارش توجیهی افزایش سرمایه

#### به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

## ۱- مشخصات ناشر

### ۱-۱ تاریخچه فعالیت

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) 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 رسیده است. 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 متعاقباً در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ در بازار دوم 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) وابسته به بانک مسکن 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.

### ۱-۲ فعالیت اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه به شرح ذیل 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 و لوازم و وسایل و 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 بانک ها یا موسسات مالی و اعتباری و سایر سازمان های تأمین کننده منابع مالی و یا پیش فروش مستحقات .
- فروش اوراق مشارکت پس از اخذ مجوزهای لازم .
- واگذاری واحدها ، ساختمان ها و تأسیسات احدائی متعلق به شرکت بصورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی) یا اجاره به شرط تملیک و یا به هر طریق دیگر.
- هر نوع سرمایه گذاری و مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از سرمایه گذاری مستقیم یا خرید سهام در داخل یا خارج از 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 .

### ۱-۳ بازار سهام شرکت

سهام شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۹۰/۷/۲۳ در بازار اول فرا بورس و متعاقباً در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ در بازار دوم بورس اوراق بهادار پذیرفته شده است. هم اکنون سهام شرکت با طبقه بندی در گروه انبوه سازی، املاک و مستغلات با نماد تشرقی و در بازار دوم بورس مورد معامله قرار می گیرد.

## شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

### گزارش توجیهی افزایش سرمایه

### به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

#### ۱-۴ تعداد کارکنان

تعداد کارکنان در استخدام طی چهار سال مالی قبل به شرح زیر است:

| سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به | سال مالی منتهی به |                  |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| ۱۴۰۱/۶/۳۱         | ۱۴۰۲/۶/۳۱         | ۱۴۰۳/۶/۳۱         | ۱۴۰۴/۶/۳۱         |                  |
| ۲                 | ۲                 | ۱                 | ۰                 | کارکنان دائم     |
| ۵۳                | ۵۹                | ۵۴                | ۵۴                | کارکنان قراردادی |
| ۵۵                | ۶۱                | ۵۵                | ۵۴                |                  |

#### ۱-۵ اعضای حقوقی هیأت مدیره

اعضای حقوقی هیأت مدیره شرکت به شرح زیر است :

شرکت پویا نوین پارس با نمایندگی آقای مهدی جهانی

شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن با نمایندگی آقای مجید توتونچی

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن با نمایندگی آقای احمد هادی زاده

شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز با نمایندگی آقای محمدرضا مهردوست

شرکت پارس مسکن سامان با نمایندگی مجید لگزیان

#### ۱-۶ مشخصات بازرسی / حسابرس شرکت

| شرح         | نام حسابرس و بازرسی قانونی | تاریخ انتخاب |
|-------------|----------------------------|--------------|
| بازرسی اصلی | سازمان حسابرسی             | ۱۴۰۲/۰۹/۲۲   |

#### ۱-۷ سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در تاریخ تأیید این گزارش، تعداد ۱۱۰۰ میلیون سهم عادی با نام یک هزار ریالی تماماً پرداخت شده می باشد. آخرین افزایش سرمایه شرکت از ۹۰۰ میلیون سهم به ۱۱۰۰ میلیون سهم در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۵ به تصویب مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام شرکت رسیده و افزایش سرمایه در تاریخ ۱۳۹۹/۱۰/۱۷ در اداره ثبت شرکت ها ثبت شده و مراتب در تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۲ در روزنامه رسمی کشور آگهی گردیده است. تعداد، ترکیب و درصد سهامداران شرکت در تاریخ این گزارش به شرح جدول صفحه بعد می باشد:

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

| درصد سهام | تعداد سهام    | نام سهامدار                             |
|-----------|---------------|---|
| ۵۲        | ۵۶۸,۳۲۸,۵۵۲   | شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) |
| ۱         | ۱۱,۰۰۶,۳۰۹    | آقای سید محمود رضوی                     |
| ۱         | ۱۱,۰۰۰,۰۰۲    | آقای سید محمدصادق فرد جلالی             |
| ۱         | ۱۱,۰۰۰,۰۰۱    | خانم فاطمه سادات رضوی                   |
| ۴۵        | ۴۹۸,۶۶۵,۱۳۶   | سایر سهامداران                          |
| ۱۰۰       | ۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |   |

۱-۸ روند سودآوری و تقسیم سود

| سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۱/۶/۳۱<br>(حسابرسی شده) | سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۲/۶/۳۱<br>(حسابرسی شده) | سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۳/۶/۳۱<br>(حسابرسی شده) | سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۴/۶/۳۱<br>(حسابرسی شده) | شرح                                    |
|---|---|---|---|--|
| ۱۸۹   | ۶۷۳   | ۶۶۸   | ۱,۵۴۹   | سود (زبان) هر سهم (ریال)               |
| ۳۷  | ۱۳۴   | ۶۷  | ۲۴۰   | سود (زبان) نقدی هر سهم (ریال)          |
| ۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰                                   | ۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰                                   | ۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰                                   | ۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰                                   | تعداد سهام در تاریخ مجمع عمومی سالیانه |

۱-۹ ترکیب سرمایه گذاری ها

۱۴۰۴/۰۶/۳۱

| تعداد سهام | درصد سرمایه گذاری | ارزش اسمی هر سهم | بهای تمام شده |   |
|------------|-------------------|------------------|---------------|---|
| ۱,۰۰۰      | ۰                 | ریال ۱,۰۰۰       | میلیون ریال ۱ | شرکت های فرابورسی (سریع معامله) :                     |
| ۶,۰۶۶      | ۰                 | ریال ۱,۰۰۰       | ۸             | شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران                          |
|            |                   |                  |               | شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس                          |
|            |                   |                  |               | سایر شرکت ها :  |
| ۶,۰۰۰      | ۰.۹۸              | ۱۰۰,۰۰۰          | ۶۰۰           | گروه سرمایه گذاری اقتصادی و تحقیقاتی انبوه سازان هشتم |
|            |                   |                  | ۶۰۹           |   |

۱-۹ خلاصه اهم رویه های حسابداری

رویه های حسابداری در تهیه صورت سود و زیان پیش بینی شده با رویه های بکار گرفته شده در تهیه صورت های مالی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به طور یکنواخت مورد استفاده قرار گرفته است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

۲-۲- صورت وضعیت مالی

| ۱۴۰۱/۶/۳۱<br>(حسابرسی شده) | ۱۴۰۱/۶/۳۱<br>(حسابرسی شده)         | ۱۴۰۲/۶/۳۱<br>(حسابرسی شده) | ۱۴۰۳/۶/۳۱<br>(حسابرسی شده)         | ۱۴۰۴/۶/۳۱<br>(حسابرسی شده) |                                    |
|----------------------------|------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|
| میلیون ریال                | درصد<br>تغییرات نسبت به<br>سال قبل | میلیون ریال                | درصد<br>تغییرات نسبت به<br>سال قبل | میلیون ریال                | درصد<br>تغییرات نسبت به<br>سال قبل |
| ۱۱,۱۴۷                     | ۱۸.۶                               | ۱۳,۳۲۰                     | ۲۲۸.۵                              | ۴۳,۴۲۴                     | ۶۴.۹                               |
| ۶۷,۹۶۷                     | ۰.۰                                | ۶۷,۹۶۷                     | ۰.۲                                | ۶۸,۱۰۹                     | ۲                                  |
| ۶۷۶                        | (۲۳.۲)                             | ۵۱۹                        | ۲                                  | ۵۲۸                        | (۳۲.۰)                             |
| ۱,۶۰۹                      | ۰.۰                                | ۱,۶۰۹                      | ۰.۰                                | ۱,۶۰۹                      | ۰.۰                                |
| ۴۶,۶۶۵                     | ۰.۰                                | ۷۶,۷۰۴                     | ۰.۰                                | ۳۳,۵۳۴                     | (۹۸.۲)                             |
| ۲,۱۱۰                      | ۰                                  | ۲,۱۱۰                      | ۰                                  | ۲,۱۱۰                      | ۰                                  |
| ۱۳۰,۱۷۴                    | ۲۴.۵                               | ۱۶۲,۱۲۹                    | (۸)                                | ۱۴۹,۳۲۴                    | (۲.۳)                              |
| ۴۹,۹۹۶                     | (۳۸.۷)                             | ۳۰,۶۴۸                     | ۷۴۶.۸                              | ۲۵۹,۵۲۸                    | ۲۲.۱                               |
| ۲,۰۶۶,۲۴۲                  | ۲۳.۳                               | ۲,۵۴۷,۶۵۱                  | ۴۷.۳                               | ۳,۷۵۱,۷۶۶                  | ۶۹.۱                               |
| ۷۱۸,۹۸۵                    | ۵.۳                                | ۷۵۷,۰۵۹                    | ۳۷.۸                               | ۱,۰۴۲,۸۹۵                  | ۴۹                                 |
| ۸۵,۴۶۵                     | ۰.۰                                | ۰                          | ۰.۰                                | ۰                          | ۰.۰                                |
| ۳۰۱,۷۱۸                    | (۶۴.۸)                             | ۱۰۶,۳۲۳                    | ۸۴۶                                | ۱۹۶,۳۱۴                    | (۴۵.۰)                             |
| ۳,۲۲۲,۴۰۶                  | ۶.۸                                | ۳,۴۴۱,۶۸۱                  | ۵۲.۶                               | ۵,۲۵۰,۵۰۳                  | ۵۹                                 |
| ۳,۳۵۲,۵۸۰                  | ۷.۵                                | ۳,۶۰۳,۸۱۰                  | ۴۹.۸                               | ۵,۳۹۹,۸۲۷                  | ۵۶.۸                               |
| ۱,۱۰۰,۰۰۰                  | ۰                                  | ۱,۱۰۰,۰۰۰                  | ۰                                  | ۱,۱۰۰,۰۰۰                  | ۰                                  |
| ۰                          | ۰                                  | ۱,۰۳۶                      | ۰                                  | ۰                          | ۰                                  |
| ۷۴,۱۰۹                     | ۱۶                                 | ۸۵,۶۵۰                     | ۲۸                                 | ۱۱۰,۰۰۰                    | ۰                                  |
| ۲۳۳,۵۵۸                    | ۷۷                                 | ۴۱۲,۲۴۴                    | ۱۷۳                                | ۱,۱۲۶,۰۳۳                  | ۵۲                                 |
| (۱۷,۲۳۳.۰)                 | (۷۲,۳۶۴)                           | ۰                          | (۱۱۴,۴۰۸)                          | (۱۰۰)                      | ۰                                  |
| ۱,۳۹۰,۴۴۴                  | ۹.۸                                | ۱,۵۲۶,۵۶۶                  | ۴۵.۵                               | ۲,۲۲۱,۶۲۵                  | ۳۱.۶                               |
| ۶۹۹,۳۱۶                    | (۹۳.۰)                             | ۴۸,۷۴۲                     | ۲,۵۲۵.۴                            | ۱,۲۷۹,۷۰۷                  | (۱۳.۷)                             |
| ۲۵,۴۲۴                     | ۶۷                                 | ۴۲,۴۷۱                     | ۴۸.۲                               | ۶۲,۹۵۶                     | ۴۴                                 |
| ۷۳۴,۷۴۰                    | (۸۷.۴)                             | ۹۱,۲۱۴                     | ۱,۳۷۲.۰                            | ۱,۳۴۲,۶۶۳                  | (۱۱.۰)                             |
| ۴۰۹,۳۰۰                    | ۱۱.۸                               | ۴۵۷,۵۷۰                    | (۱۵)                               | ۳۸۹,۷۰۹                    | ۶۶                                 |
| ۱۱,۳۰۳                     | ۲۹۱.۲                              | ۴۴,۲۲۲                     | ۱۹۱.۳                              | ۱۲۸,۷۹۹                    | ۱۷                                 |
| ۳۵,۹۹۷                     | ۲۸.۲                               | ۴۹,۷۳۹                     | (۴۴.۵)                             | ۲۷,۶۱۹                     | ۴۹۶.۱                              |
| ۷۷۸,۸۹۷                    | ۸۴.۱                               | ۱,۴۳۴,۲۵۰                  | (۱۰.۲)                             | ۱,۲۸۸,۱۴۳                  | ۱۶۳.۰                              |
| ۱,۸۹۹                      | (۸۶.۹)                             | ۲۴۹                        | ۴۰.۹۶                              | ۱,۲۶۹                      | ۶.۹                                |
| ۱,۲۳۷,۳۹۶                  | ۶۰.۵                               | ۱,۹۸۶,۰۳۰                  | (۷.۶)                              | ۱,۸۳۵,۵۳۹                  | ۱۳۷                                |
| ۱,۹۶۲,۱۳۶                  | ۵.۹                                | ۲,۰۷۷,۲۴۴                  | ۵۳.۰                               | ۲,۱۷۸,۲۰۲                  | ۷۴.۴                               |
| ۳,۳۵۲,۵۸۰                  | ۷.۵                                | ۳,۶۰۳,۸۱۰                  | ۴۹.۸                               | ۵,۳۹۹,۸۲۷                  | ۵۶.۸                               |



شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

۳-۲- صورت تغییرات در حقوق مالکانه

| شرح   | سرمایه    | افزایش سرمایه در جریان | صرف سهام خزانه | کسر سهام خزانه | اندرخته قانونی | سود انباشته | سهام خزانه | جمع کل    |
|---|-----------|------------------------|----------------|----------------|----------------|-------------|------------|-----------|
| مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱   | ۱,۱۰۰,۰۰۰ | .                      | .              | .              | ۷۴,۱۰۹         | ۲۳۳,۵۵۸     | (۱۷,۲۲۳)   | ۱,۳۹۰,۴۴۴ |
| <b>تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی ۱۴۰۱</b>                |           |                        |                |                |                |             |            |           |
| سود خالص سال مالی ۱۴۰۱                                      | .         | .                      | .              | .              | .              | ۲۰۳,۸۱۱     | .          | ۲۰۳,۸۱۱   |
| سود سهام مصوب   | .         | .                      | .              | .              | .              | (۲۷,۵۰۰)    | .          | (۲۷,۵۰۰)  |
| خرید سهام خزانه   | .         | .                      | .              | .              | .              | .           | (۹۳,۸۵۶)   | (۹۳,۸۵۶)  |
| فروش سهام خزانه   | .         | .                      | ۱۴,۹۵۲         | .              | .              | .           | ۳۸,۷۱۵     | ۵۳,۶۶۷    |
| انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود انباشته            | .         | .                      | (۱۳,۹۱۶)       | .              | .              | ۱۳,۹۱۶      | .          | .         |
| تخصیص به اندرخته قانونی                                     | .         | .                      | .              | .              | ۱۱,۵۴۱         | (۱۱,۵۴۱)    | .          | .         |
| مانده در ۱۴۰۱/۱/۳۱  | ۱,۱۰۰,۰۰۰ | .                      | ۱,۰۳۶          | .              | ۸۵,۶۵۰         | ۴۱۲,۲۴۴     | (۷۲,۲۶۴)   | ۱,۵۲۶,۵۶۶ |
| <b>تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی ۱۴۰۲</b>                |           |                        |                |                |                |             |            |           |
| سود خالص سال مالی ۱۴۰۲                                      | .         | .                      | .              | .              | .              | ۷۳۵,۳۴۵     | .          | ۷۳۵,۳۴۵   |
| سود سهام مصوب   | .         | .                      | .              | .              | .              | (۴۰,۲۸۶)    | .          | (۴۰,۲۸۶)  |
| خرید سهام خزانه   | .         | .                      | .              | .              | .              | .           | (۱۱۴,۴۰۸)  | (۱۱۴,۴۰۸) |
| فروش سهام خزانه   | .         | .                      | ۴۲,۰۴۴         | .              | .              | .           | ۷۲,۳۶۴     | ۱۱۴,۴۰۸   |
| انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود انباشته            | .         | .                      | (۴۳,۰۸۰)       | .              | .              | ۴۳,۰۸۰      | .          | .         |
| تخصیص به اندرخته قانونی                                     | .         | .                      | .              | .              | ۲۴,۳۵۰         | (۲۴,۳۵۰)    | .          | .         |
| مانده در ۱۴۰۲/۶/۳۱  | ۱,۱۰۰,۰۰۰ | .                      | .              | .              | ۱۱۰,۰۰۰        | ۱,۱۲۶,۰۳۳   | (۱۱۴,۴۰۸)  | ۲,۲۲۱,۶۲۵ |
| <b>تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی ۱۴۰۳</b>                |           |                        |                |                |                |             |            |           |
| سود خالص سال مالی ۱۴۰۳                                      | .         | .                      | .              | .              | .              | ۷۳۵,۳۸۸     | .          | ۷۳۵,۳۸۸   |
| سود سهام مصوب   | .         | .                      | .              | .              | .              | (۱۴۷,۴۰۰)   | .          | (۱۴۷,۴۰۰) |
| فروش سهام خزانه   | .         | .                      | .              | .              | .              | .           | ۱۱۴,۴۰۸    | ۱۱۴,۴۰۸   |
| مانده در ۱۴۰۳/۶/۳۱  | ۱,۱۰۰,۰۰۰ | .                      | .              | .              | ۱۱۰,۰۰۰        | ۱,۷۱۴,۰۲۱   | .          | ۲,۹۲۴,۰۲۱ |
| <b>تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱</b> |           |                        |                |                |                |             |            |           |
| سود خالص سال ۱۴۰۳   | .         | .                      | .              | .              | .              | ۱,۷۰۴,۶۱۹   | .          | ۱,۷۰۴,۶۱۹ |
| سود سهام مصوب   | .         | .                      | .              | .              | .              | (۷۳,۷۰۰)    | .          | (۷۳,۷۰۰)  |
| مانده در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱   | ۱,۱۰۰,۰۰۰ | .                      | .              | .              | ۱۱۰,۰۰۰        | ۳,۳۴۴,۹۴۰   | .          | ۴,۵۵۴,۹۴۰ |

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

۲-۴- صورت جریان وجوه نقد طی سال های ۱۴۰۱ لغایت سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به شرح زیر است :

| سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۱/۰۶/۳۱<br>(حسابرسی شده)              | سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۲/۰۶/۳۱<br>(حسابرسی شده) | سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۳/۰۶/۳۱<br>(حسابرسی شده) | سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۴/۰۶/۳۱<br>(حسابرسی شده) |
|---|--|--|--|
| میلیون ریال   | میلیون ریال                                      | میلیون ریال                                      | میلیون ریال                                      |
| <b>جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی</b>              |  |  |  |
| ۹۳۴,۸۰۰   | (۶۶۹,۵۳۰)  | (۱,۲۲۸,۵۰۵)                                      | (۲,۲۵۴)  |
| نقد حاصل از عملیات  |  |  |  |
| .   | .  | .  | .  |
| پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد                          |  |  |  |
| ۹۳۴,۸۰۰   | (۶۶۹,۵۳۰)  | (۱,۲۲۸,۵۰۵)                                      | (۲,۲۵۴)  |
| جریان خالص ورود(خروج) نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی          |  |  |  |
| <b>جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری</b>         |  |  |  |
| ۷۶,۰۸۰  | .  | .  | .  |
| دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود            |  |  |  |
| (۳,۹۸۲)   | (۳۷,۵۴۸)   | (۴۶,۸۰۵)   | (۴,۶۸۶)  |
| پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود               |  |  |  |
| .   | .  | .  | .  |
| دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های نامشهود               |  |  |  |
| .   | (۲۰۰)  | .  | .  |
| پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود                  |  |  |  |
| (۹۹۸)   | (۱,۴۶۴)  | (۱,۴۶۴)  | .  |
| پرداخت نقدی برای ساخت املاک                                   |  |  |  |
| .   | .  | .  | .  |
| پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری بلند مدت              |  |  |  |
| .   | .  | .  | .  |
| دریافت های نقدی حاصل از فروش زمین نگهداری شده برای ساخت املاک |  |  |  |
| .   | .  | .  | .  |
| پرداخت های نقدی برای تحصیل زمین نگهداری شده برای ساخت املاک   |  |  |  |
| .   | .  | .  | .  |
| دریافت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری کوتاه مدت             |  |  |  |
| .   | .  | .  | .  |
| پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری کوتاه مدت             |  |  |  |
| ۲,۴۱۸   | ۱,۱۲۲  | ۳,۲۵۹  | ۳,۹۵۱  |
| دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها              |  |  |  |
| ۷۳,۵۱۸  | (۳۶,۷۶۸)   | (۴۵,۰۱۰)   | ۸۴,۷۳۰   |
| جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری |  |  |  |
| ۱,۰۰۸,۳۱۸   | (۷۰۶,۳۹۸)  | (۱,۲۷۳,۵۱۵)                                      | ۸۲,۴۷۶   |
| جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی    |  |  |  |
| <b>جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی</b>           |  |  |  |
| .   | .  | .  | .  |
| دریافت های نقدی حاصل از افزایش سرمایه                         |  |  |  |
| .   | ۴۲,۰۴۴   | .  | ۱۴,۹۵۲   |
| دریافت های نقدی حاصل از صرف سهام                              |  |  |  |
| .   | ۷۲,۳۶۴   | .  | ۳۸,۷۱۵   |
| دریافت های نقدی حاصل از فروش سهام خزانه                       |  |  |  |
| .   | .  | .  | (۹۳,۸۵۶)   |
| پرداخت های نقدی برای خرید سهام خزانه                          |  |  |  |
| .   | ۱,۵۰۸,۹۳۵  | ۱,۸۰۰,۰۰۰  | ۵۰۰,۹۰۰  |
| دریافت های نقدی حاصل از تسهیلات                               |  |  |  |
| (۵۷۱,۱۰۶)   | (۴۹۶,۳۰۹)  | (۳۳۸,۲۱۴)  | (۶۴۴,۰۹۳)  |
| پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات                              |  |  |  |
| (۳۱۲,۹۵۹)   | (۲۶۸,۳۳۹)  | (۴۰۸,۵۰۴)  | (۸۰,۷۳۱)   |
| پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات                              |  |  |  |
| (۱۸۰,۰۰۰)   | .  | .  | .  |
| پرداخت نقدی بابت سود اوراق مرابحه                             |  |  |  |
| (۱۸۰,۸۱۹)   | (۶۲,۴۰۶)   | (۱۰,۳۷۱)   | (۱۳,۷۵۸)   |
| پرداخت های نقدی بابت سود سهام                                 |  |  |  |
| ۳۰۰,۰۰۰   | .  | ۳۰,۰۰۰   | .  |
| دریافت وجه از شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن                     |  |  |  |
| (۱۰۰,۰۰۰)   | .  | .  | .  |
| پرداخت وجه به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن                     |  |  |  |
| .   | .  | ۱۲,۳۵۴   | .  |
| دریافت وجه از شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس                    |  |  |  |
| (۱,۰۴۴,۸۸۴)   | ۷۹۶,۲۸۹  | ۱,۱۸۵,۲۶۵  | (۲۷۷,۸۷۱)  |
| جریان خالص ورود(خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی   |  |  |  |
| (۳۶,۵۶۶)  | ۸۹,۹۹۱   | (۸۸,۲۵۰)   | (۱۹۵,۳۹۵)  |
| خالص افزایش(کاهش) در موجودی نقد                               |  |  |  |
| ۱۰۸,۰۶۴   | ۱۰۶,۳۲۳  | ۱۹۶,۳۱۴  | ۳۰۱,۷۱۸  |
| مانده وجه نقد در ابتدای سال دوره                              |  |  |  |
| ۷۱,۴۹۸  | ۱۹۶,۳۱۴  | ۱۰۸,۰۶۴  | ۱۰۶,۳۲۳  |
| مانده وجه نقد در پایان سال دوره                               |  |  |  |
| ۲۳,۸۰۸  | ۲۳,۸۵۶   | .  | ۳۹۹,۰۰۰  |
| مبادلات غیر نقدی  |  |  |  |

## شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

### گزارش توجیهی افزایش سرمایه

#### به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

### ۳- تشریح طرح افزایش سرمایه

#### ۳-۱- هدف از انجام افزایش سرمایه

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) در نظر دارد به منظور جبران مخارج انجام شده و آتی بابت پیشرفت پروژه های در حال ساخت شرکت و حفظ منابع جهت تامین سرمایه در گردش، سرمایه خود را از مبلغ ۱.۱۰۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۲.۶۰۰.۰۰۰ میلیون ریال از محل سود انباشته افزایش دهد. با عنایت به اینکه قسمتی از مانده سود انباشته شرکت (ناشی از عدم توزیع سود قابل تخصیص به سهامداران طی سال های گذشته) صرف پیشرفت پروژه های در حال ساخت شرکت شده است، افزایش سرمایه از محل سود انباشته، جبران مخارج سرمایه گذاری انجام شده، بهبود ساختار مالی شرکت و جلوگیری از خروج وجه نقد را به نبال خواهد داشت. لازم به ذکر است عدم افزایش سرمایه، منجر به تقسیم سود احتمالی در مجامع و کاهش منابع شرکت می گردد که سودآوری آتی شرکت را تحت تاثیر قرار خواهد داد. این در حالی است که افزایش سرمایه موجب جبران مخارج سرمایه گذاری انجام شده و اصلاح ساختار مالی و حفظ نقدینگی در شرکت و به تبع آن افزایش سودآوری و افزایش ثروت سهامداران خواهد بود. به طور خلاصه اهم اهداف افزایش سرمایه و مزیت های افزایش سرمایه شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) عبارتند از:

۳-۱-۱- بهبود و اصلاح ساختار مالی شرکت

۳-۱-۲- کاهش هزینه های مالی و افزایش سودآوری شرکت

#### ۳-۲- سرمایه گذاری مورد نیاز و منابع تأمین آن

مبلغ کل سرمایه گذاری مورد نیاز جهت اصلاح ساختار مالی و کاهش پرداختنی های تجاری و غیر تجاری و منبع تأمین آن به شرح جدول زیر است:

| مبلغ (میلیون ریال) | یادداشت | شرح   |       |
|--------------------|---------|---|-------|
| ۲,۲۰۰,۰۰۰          |         | افزایش سرمایه از محل سود انباشته            | منابع |
| ۲,۲۰۰,۰۰۰          |         | جمع منابع                                   |       |
| ۲,۲۰۰,۰۰۰          |         | جبران بخشی از مخارج انجام جهت ساخت پروژه ها | مصارف |
| ۲,۲۰۰,۰۰۰          |         | جمع مصارف                                   |       |

۳-۲-۱- افزایش سرمایه از طریق صدور سهام جدید می باشد.

#### ۳-۳- مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و محل تأمین آن

با توجه به برنامه ارائه شده، شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) در نظر دارد سرمایه خود را از مبلغ ۱.۱۰۰.۰۰۰ میلیون ریال به ۳.۳۰۰.۰۰۰ میلیون ریال (معادل ۲۰۰ درصد) از محل سود انباشته افزایش دهد.

#### ۳-۴- جبران بخشی از مخارج انجام شده جهت ساخت پروژه ها

در سال مالی ۱۴۰۴ مخارج انجام شده مبلغ ۱.۸۰۳.۹۲۶ میلیون ریال بوده که جبران مبلغ ۲.۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال از مخارج آن مربوط به سود سهام تقسیم نشده سهامداران در سنوات قبل می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

۴- ارزیابی طرح افزایش سرمایه

۴-۱- پیش بینی وضعیت مالی آتی

۴-۱-۱- صورت سود و زیان پیش بینی شده

۱-۱-۱- سود و زیان برآوردی در صورت عدم تحقق افزایش سرمایه

در صورت عدم تحقق افزایش سرمایه، هزینه مالی اخذ تسهیلات موجب کاهش سود خالص شرکت در سال های منتهی به ۱۴۰۵/۶/۳۱ لغایت ۱۴۰۷/۶/۳۱ می گردد. لذا در محاسبات سود ناخالص سال های مذکور، هزینه مالی تسهیلات اخذ شده به منظور جبران کسری نقدینگی مخارج ساخت پروژه، اضافه شده است.

| پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۷/۶/۳۱ | پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۶/۶/۳۱ | پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۵/۶/۳۱ | یادداشت                              |
|--|--|--|--------------------------------------|
| میلیون ریال                                | میلیون ریال                                | میلیون ریال                                |                                      |
| ۱۷,۶۰۸,۶۰۴                                 | ۲۳,۰۹۱,۹۶۴                                 | ۵,۸۹۶,۴۵۳                                  | درآمدهای عملیاتی                     |
| (۱۳,۶۳۹,۴۱۳)                               | (۱۷,۸۵۸,۸۰۱)                               | (۲,۲۹۷,۴۹۱)                                | بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی       |
| ۳,۹۶۹,۱۹۱                                  | ۵,۲۳۳,۱۶۳                                  | ۳,۵۹۸,۹۶۲                                  | <b>سود ناخالص</b>                    |
| (۴۴۷,۷۱۹)                                  | (۳۴۴,۳۹۹)                                  | (۲۶۴,۹۲۲)                                  | هزینه های فروش، اداری و عمومی        |
| ۴۱۷,۹۸۰                                    | ۴۱۷,۹۸۰                                    | ۳۰۹,۶۱۵                                    | سایر اقلام عملیاتی                   |
| ۳,۹۳۹,۴۵۲                                  | ۵,۳۰۶,۷۴۴                                  | ۳,۶۴۳,۶۵۵                                  | <b>سود عملیاتی</b>                   |
| (۹۲۴,۰۰۰)                                  | (۹۲۴,۰۰۰)                                  | (۴۶۲,۰۰۰)                                  | هزینه های مالی                       |
| .  | .  | .  | سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی |
| ۳,۰۱۵,۴۵۲                                  | ۴,۳۸۲,۷۴۴                                  | ۳,۱۸۱,۶۵۵                                  | <b>سود خالص قبل از مالیات</b>        |
| (۶۷۸,۴۷۷)                                  | (۹۸۶,۱۱۷)                                  | .  | مالیات بردرآمد                       |
| ۲,۳۳۶,۹۷۵                                  | ۳,۳۹۶,۶۲۷                                  | ۳,۱۸۱,۶۵۵                                  | <b>سودخالص</b>                       |

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

۲-۱-۱-۴- سود و زیان برآوردی در صورت تحقق افزایش سرمایه

در صورت تحقق افزایش سرمایه و تداوم روند مثبت فروش و تکمیل پروژه های در حال ساخت و نیز اجرای پروژه های آتی مطابق روال عادی، پیش بینی سود آوری سال های مالی آتی به شرح جدول زیر است :

| پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۷/۶/۳۱ | پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۶/۶/۳۱ | پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۵/۶/۳۱ | یادداشت                        |
|--|--|--|--------------------------------|
| میلیون ریال                                | میلیون ریال                                | میلیون ریال                                |                                |
| ۱۷,۶۰۸,۶۰۴                                 | ۲۳,۰۹۱,۹۶۴                                 | ۵,۸۹۶,۴۵۳                                  | درآمدهای عملیاتی               |
| (۱۳,۶۳۹,۴۱۳)                               | (۱۷,۸۵۸,۸۰۱)                               | (۲,۲۹۷,۴۹۱)                                | بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی |
| ۳,۹۶۹,۱۹۱                                  | ۵,۲۳۳,۱۶۳                                  | ۳,۵۹۸,۹۶۲                                  | <b>سود ناخالص</b>              |
| (۴۴۷,۷۱۹)                                  | (۳۴۴,۳۹۹)                                  | (۲۶۴,۹۳۲)                                  | هزینه های فروش ، اداری و عمومی |
| ۴۱۷,۹۸۰                                    | ۴۱۷,۹۸۰                                    | ۳۰۹,۶۱۵                                    | سایر اقلام عملیاتی             |
| ۳,۹۳۹,۴۵۲                                  | ۵,۳۰۶,۷۴۴                                  | ۳,۶۴۳,۶۵۵                                  | <b>سود عملیاتی</b>             |
| ۳,۹۳۹,۴۵۲                                  | ۵,۳۰۶,۷۴۴                                  | ۳,۶۴۳,۶۵۵                                  | <b>سود خالص قبل از مالیات</b>  |
| (۸۸۶,۳۷۷)                                  | (۱,۱۹۴,۰۱۷)                                | (۶۲,۱۲۸)                                   | مالیات بردرآمد                 |
| ۳,۰۵۳,۰۷۵                                  | ۴,۱۱۲,۷۲۷                                  | ۳,۵۸۱,۵۲۷                                  | <b>سودخالص</b>                 |

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

۲-۱-۴- صورت وضعیت مالی پیش بینی شده

پیش بینی صورت وضعیت مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه به شرح زیر است:

| (مبالغ به میلیون ریال)                     |  |  |  |  |  | شرح                                   |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------|
| با افزایش سرمایه                           |  |  | بدون افزایش سرمایه                         |  |  |                                       |
| پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۷/۶/۳۱ | پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۶/۶/۳۱ | پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۵/۶/۳۱ | پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۷/۶/۳۱ | پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۶/۶/۳۱ | پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۵/۶/۳۱ |                                       |
| <b>دارایی ها</b>                           |  |  |  |  |  |                                       |
| <b>دارایی های غیر جاری</b>                 |  |  |  |  |  |                                       |
| ۹,۱۸۴                                      | ۲۵,۳۶۶                                     | ۴۱,۵۴۸                                     | ۹,۱۸۴                                      | ۲۵,۳۶۶                                     | ۴۱,۵۴۸                                     | دارایی های ثابت مشهود                 |
| ۱۰۴,۳۷۹                                    | ۱۰۴,۳۷۹                                    | ۱۰۴,۳۷۹                                    | ۱۰۴,۳۷۹                                    | ۱۰۴,۳۷۹                                    | ۱۰۴,۳۷۹                                    | زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک  |
| ۲۹۱  | ۲۹۱  | ۲۹۱  | ۲۹۱  | ۲۹۱  | ۲۹۱  | دارایی های نامشهود                    |
| ۶۰۹  | ۶۰۹  | ۶۰۹  | ۶۰۹  | ۶۰۹  | ۶۰۹  | سرمایه گذاری های بلند مدت             |
| ۰  | ۰  | ۰  | ۰  | ۰  | ۰  | دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها |
| ۱۶۴,۷۸۷                                    | ۱۶۴,۷۸۷                                    | ۱۶۴,۷۸۷                                    | ۱۶۴,۷۸۷                                    | ۱۶۴,۷۸۷                                    | ۱۶۴,۷۸۷                                    | سایر دارایی ها                        |
| ۳۷۹,۳۵۰                                    | ۳۹۵,۴۳۲                                    | ۳۱۱,۶۱۴                                    | ۳۷۹,۳۵۰                                    | ۳۹۵,۴۳۲                                    | ۳۱۱,۶۱۴                                    | جمع دارایی های غیر جاری               |
| <b>دارایی های جاری</b>                     |  |  |  |  |  |                                       |
| ۳۶۱,۱۹۶                                    | ۳۶۱,۱۹۶                                    | ۳۶۱,۱۹۶                                    | ۳۶۱,۱۹۶                                    | ۳۶۱,۱۹۶                                    | ۳۶۱,۱۹۶                                    | پیش پرداخت ها                         |
| ۱۲,۴۸۹,۹۳۴                                 | ۱۷,۸۰۴,۴۹۸                                 | ۱۵,۹۶۲,۱۹۳                                 | ۱۲,۴۸۹,۹۳۴                                 | ۱۷,۸۰۴,۴۹۸                                 | ۱۵,۹۶۲,۱۹۳                                 | موجودی املاک                          |
| ۱,۳۰۷,۹۲۴                                  | ۱,۳۰۷,۹۲۴                                  | ۱,۳۰۷,۹۲۴                                  | ۱,۳۰۷,۹۲۴                                  | ۱,۳۰۷,۹۲۴                                  | ۱,۳۰۷,۹۲۴                                  | دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها |
| ۱۳,۸۸۸,۳۱۲                                 | ۴,۷۲۵,۴۱۸                                  | ۱۲۳,۴۴۴                                    | ۱۱,۸۶۷,۹۳۷                                 | ۳,۳۴۹,۵۳۳                                  | ۶۱,۴۴۴                                     | موجودی نقد                            |
| ۲۷,۹۴۷,۳۶۶                                 | ۲۴,۰۹۹,۰۳۶                                 | ۱۷,۶۵۴,۷۵۷                                 | ۲۵,۹۲۶,۹۹۱                                 | ۲۲,۷۲۳,۱۵۱                                 | ۱۷,۵۹۲,۷۵۷                                 | جمع دارایی های جاری                   |
| ۲۸,۲۲۶,۶۱۶                                 | ۲۴,۳۹۴,۴۶۸                                 | ۱۷,۹۶۶,۳۷۱                                 | ۲۶,۲۰۶,۲۴۱                                 | ۲۳,۰۱۸,۵۸۳                                 | ۱۷,۹۰۴,۳۷۱                                 | جمع دارایی ها                         |
| <b>حقوق مالکانه و بدهی ها</b>              |  |  |  |  |  |                                       |
| <b>حقوق مالکانه</b>                        |  |  |  |  |  |                                       |
| ۳,۳۰۰,۰۰۰                                  | ۳,۳۰۰,۰۰۰                                  | ۳,۳۰۰,۰۰۰                                  | ۱,۱۰۰,۰۰۰                                  | ۱,۱۰۰,۰۰۰                                  | ۱,۱۰۰,۰۰۰                                  | سرمایه                                |
| ۳۳۰,۰۰۰                                    | ۳۳۰,۰۰۰                                    | ۲۸۹,۰۷۶                                    | ۱۱۰,۰۰۰                                    | ۱۱۰,۰۰۰                                    | ۱۱۰,۰۰۰                                    | اندرخته قانونی                        |
| ۱۰,۶۳۸,۸۴۳                                 | ۷,۹۹۷,۰۴۱                                  | ۴,۲۸۳,۳۹۱                                  | ۹,۱۳۸,۳۶۸                                  | ۷,۱۴۱,۰۵۶                                  | ۴,۰۶۲,۵۹۵                                  | سود انباشته                           |
| ۱۴,۲۶۸,۸۴۳                                 | ۱۱,۶۲۷,۰۴۱                                 | ۷,۸۷۲,۴۶۷                                  | ۱۰,۳۴۸,۳۶۸                                 | ۸,۳۵۱,۰۵۶                                  | ۵,۲۷۲,۵۹۵                                  | جمع حقوق مالکانه                      |
| <b>بدهی ها</b>                             |  |  |  |  |  |                                       |
| <b>بدهی های غیر جاری</b>                   |  |  |  |  |  |                                       |
| ۷,۶۹۶,۳۵۹                                  | ۸,۷۴۹,۷۱۲                                  | ۵,۱۹۰,۶۰۰                                  | ۹,۸۹۶,۳۵۹                                  | ۱۰,۱۶۵,۸۹۳                                 | ۷,۳۹۰,۶۰۰                                  | تسهیلات مالی                          |
| ۴۱۸,۶۰۸                                    | ۲۷۹,۰۷۲                                    | ۱۸۶,۰۴۸                                    | ۴۱۸,۶۰۸                                    | ۲۷۹,۰۷۲                                    | ۱۸۶,۰۴۸                                    | ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان       |
| ۸,۱۱۴,۸۶۷                                  | ۹,۰۲۸,۷۸۴                                  | ۵,۳۷۶,۶۴۸                                  | ۱۰,۳۱۴,۸۶۷                                 | ۱۰,۴۴۴,۹۶۵                                 | ۷,۵۷۶,۶۴۸                                  | جمع بدهی های غیر جاری                 |
| <b>بدهی های جاری</b>                       |  |  |  |  |  |                                       |
| ۸۵۸,۶۸۳                                    | ۳,۳۷۵,۷۴۸                                  | ۲,۳۶۱,۰۶۵                                  | ۲,۷۵۸,۷۸۳                                  | ۳,۰۷۵,۸۴۸                                  | ۲,۱۹۸,۹۳۷                                  | پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها |
| ۱۵۲,۹۲۰                                    | ۱۵۲,۹۲۰                                    | ۱۵۲,۹۲۰                                    | ۱۵۲,۹۲۰                                    | ۱۵۲,۹۲۰                                    | ۱۵۲,۹۲۰                                    | مالیات پرداختنی                       |
| ۵۷,۵۲۹                                     | ۵۷,۵۲۹                                     | ۵۷,۵۲۹                                     | ۵۷,۵۲۹                                     | ۵۷,۵۲۹                                     | ۵۷,۵۲۹                                     | سود سهام پرداختنی                     |
| ۴,۷۷۲,۴۱۸                                  | ۱۵۱,۰۹۰                                    | ۲,۲۴۴,۳۸۶                                  | ۲,۵۷۲,۴۱۸                                  | ۹۳۴,۹۰۹                                    | ۲,۶۴۴,۳۸۶                                  | تسهیلات مالی                          |
| ۱,۳۵۶                                      | ۱,۳۵۶                                      | ۱,۳۵۶                                      | ۱,۳۵۶                                      | ۱,۳۵۶                                      | ۱,۳۵۶                                      | پیش دریافت ها                         |
| ۵,۸۴۲,۹۰۶                                  | ۳,۷۳۸,۶۴۳                                  | ۴,۷۱۷,۲۵۶                                  | ۵,۵۴۳,۰۰۶                                  | ۴,۲۲۲,۵۶۲                                  | ۵,۰۵۵,۱۲۸                                  | جمع بدهی های جاری                     |
| ۱۳,۹۵۷,۷۷۲                                 | ۱۲,۶۷۷,۴۲۷                                 | ۱۰,۰۹۳,۹۰۴                                 | ۱۵,۸۵۷,۸۷۳                                 | ۱۴,۶۶۷,۵۲۷                                 | ۱۲,۶۳۱,۷۷۶                                 | جمع بدهی ها                           |
| ۲۸,۲۲۶,۶۱۶                                 | ۲۴,۳۹۴,۴۶۸                                 | ۱۷,۹۶۶,۳۷۱                                 | ۲۶,۲۰۶,۲۴۱                                 | ۲۳,۰۱۸,۵۸۳                                 | ۱۷,۹۰۴,۳۷۱                                 | جمع حقوق مالکانه و بدهی ها            |

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

۳-۱-۴- صورت تغییرات در حقوق مالکانه پیش بینی شده

پیش بینی صورت تغییرات در حقوق مالکانه شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق در صورت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

| با افزایش سرمایه |             |                |           | بدون افزایش سرمایه |             |                |           | شرح                                   |
|------------------|-------------|----------------|-----------|--------------------|-------------|----------------|-----------|---------------------------------------|
| جمع کل           | سود انباشته | اندوخته قانونی | سرمایه    | جمع کل             | سود انباشته | اندوخته قانونی | سرمایه    |                                       |
| ۴,۵۵۴,۹۴۰        | ۳,۳۴۴,۹۴۰   | ۱۱۰,۰۰۰        | ۱,۱۰۰,۰۰۰ | ۴,۵۵۴,۹۴۰          | ۳,۳۴۴,۹۴۰   | ۱۱۰,۰۰۰        | ۱,۱۰۰,۰۰۰ | مانده در ۱۴۰۴/۰۷/۰۱                   |
|                  |             |                |           |                    |             |                |           | تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی ۱۴۰۵ |
| ۳,۵۸۱,۵۲۷        | ۳,۵۸۱,۵۲۷   |                |           | ۳,۱۸۱,۶۵۵          | ۳,۱۸۱,۶۵۵   |                |           | سود خالص سال مالی ۱۴۰۵                |
| (۳۶۴,۰۰۰)        | (۳۶۴,۰۰۰)   |                |           | (۲,۴۶۴,۰۰۰)        | (۲,۴۶۴,۰۰۰) |                |           | سود سهام مصوب                         |
| ۰                | (۲,۲۰۰,۰۰۰) |                | ۲,۲۰۰,۰۰۰ | ۰                  |             |                |           | افزایش سرمایه                         |
| ۰                | (۱۷۹,۰۷۶)   | ۱۷۹,۰۷۶        |           | ۰                  |             |                |           | تخصیص به اندوخته قانونی               |
| ۷,۸۷۲,۴۶۷        | ۴,۲۸۳,۳۹۱   | ۲۸۹,۰۷۶        | ۳,۳۰۰,۰۰۰ | ۵,۲۷۲,۵۹۵          | ۴,۰۶۲,۵۹۵   | ۱۱۰,۰۰۰        | ۱,۱۰۰,۰۰۰ | مانده در ۱۴۰۵/۶/۳۱                    |
|                  |             |                |           |                    |             |                |           | تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی ۱۴۰۶ |
| ۴,۱۱۲,۷۲۷        | ۴,۱۱۲,۷۲۷   |                |           | ۳,۳۹۶,۶۲۷          | ۳,۳۹۶,۶۲۷   |                |           | سود خالص سال مالی ۱۴۰۶                |
| (۳۵۸,۱۵۳)        | (۳۵۸,۱۵۳)   |                |           | (۳۱۸,۱۶۶)          | (۳۱۸,۱۶۶)   |                |           | سود سهام مصوب                         |
| ۰                | (۴۰,۹۲۴)    | ۴۰,۹۲۴         |           | ۰                  |             |                |           | تخصیص به اندوخته قانونی               |
| ۱۱,۶۲۷,۰۴۱       | ۷,۹۹۷,۰۴۱   | ۳۳۰,۰۰۰        | ۳,۳۰۰,۰۰۰ | ۸,۳۵۱,۰۵۶          | ۷,۱۴۱,۰۵۶   | ۱۱۰,۰۰۰        | ۱,۱۰۰,۰۰۰ | مانده در ۱۴۰۶/۶/۳۱                    |
|                  |             |                |           |                    |             |                |           | تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی ۱۴۰۷ |
| ۳,۰۵۳,۰۷۵        | ۳,۰۵۳,۰۷۵   |                |           | ۲,۳۳۶,۹۷۵          | ۲,۳۳۶,۹۷۵   |                |           | سود خالص سال مالی ۱۴۰۷                |
| (۴۱۱,۲۷۳)        | (۴۱۱,۲۷۳)   |                |           | (۳۳۹,۶۶۳)          | (۳۳۹,۶۶۳)   |                |           | سود سهام مصوب                         |
| ۱۴,۳۶۸,۸۴۳       | ۱۰,۶۳۸,۸۴۳  | ۳۳۰,۰۰۰        | ۳,۳۰۰,۰۰۰ | ۱۰,۳۴۸,۳۶۸         | ۹,۱۳۸,۳۶۸   | ۱۱۰,۰۰۰        | ۱,۱۰۰,۰۰۰ | مانده در ۱۴۰۷/۶/۳۱                    |

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

ع-۱-۴- صورت جریان های نقدی پیش بینی شده

(مبالغ به میلیون ریال)

| با افزایش سرمایه                           |  |  | بدون افزایش سرمایه                         |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
| پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۷/۶/۳۱ | پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۶/۶/۳۱ | پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۵/۶/۳۱ | پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۷/۶/۳۱ | پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۶/۶/۳۱ | پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۵/۶/۳۱ |
| ۱۱,۰۶۶,۲۰۳                                 | ۶,۱۳۲,۷۱۰                                  | (۱,۳۶۰,۶۵۲)                                | ۱۱,۰۶۶,۲۰۳                                 | ۵,۹۸۶,۹۳۸                                  | (۱,۳۲۲,۷۸۰)                                |
| (۸۸۶,۳۷۷)                                  | (۱,۱۹۴,۰۱۷)                                | (۶۲,۱۲۸)                                   | (۶۷۸,۴۷۷)                                  | (۹۸۶,۱۱۷)                                  | ۰  |
| ۱۰,۱۷۹,۸۲۶                                 | ۴,۹۳۸,۶۹۳                                  | (۱,۳۲۲,۷۸۰)                                | ۱۰,۳۸۷,۷۲۶                                 | ۵,۰۰۰,۸۲۱                                  | (۱,۳۲۲,۷۸۰)                                |
| ۱۰,۱۷۹,۸۲۶                                 | ۴,۹۳۸,۶۹۳                                  | (۱,۳۲۲,۷۸۰)                                | ۱۰,۳۸۷,۷۲۶                                 | ۵,۰۰۰,۸۲۱                                  | (۱,۳۲۲,۷۸۰)                                |
| ۰  | ۳,۱۷۰,۰۰۰                                  | ۵,۱۲۰,۰۰۰                                  | ۰  | ۳,۱۷۰,۰۰۰                                  | ۵,۵۲۰,۰۰۰                                  |
| ۰  | ۰  | ۰  | ۰  | ۰  | ۲,۲۰۰,۰۰۰                                  |
| (۴۶۴,۲۸۰)                                  | (۱,۶۰۰,۹۷۷)                                | (۲,۲۳۶,۹۷۴)                                | (۴۶۴,۲۸۰)                                  | (۲,۰۰۰,۹۷۷)                                | (۲,۲۳۶,۹۷۴)                                |
| (۱۴۱,۳۷۹)                                  | (۴۵۷,۵۸۹)                                  | (۱,۰۶۲,۲۰۳)                                | (۱۴۱,۳۷۹)                                  | (۵۴۹,۵۸۹)                                  | (۱,۰۶۲,۲۰۳)                                |
| ۰  | (۱,۰۰۰,۰۰۰)                                | ۰  | ۰  | (۱,۰۰۰,۰۰۰)                                | ۰  |
| ۰  | (۹۰,۰۰۰)                                   | (۱۸۲,۰۹۷)                                  | (۹۲۴,۰۰۰)                                  | (۱,۰۱۴,۰۰۰)                                | (۶۴۴,۰۹۷)                                  |
| (۴۱۱,۲۷۳)                                  | (۳۵۸,۱۵۳)                                  | (۲۶۴,۰۰۰)                                  | (۳۳۹,۶۶۳)                                  | (۳۱۸,۱۶۶)                                  | (۲,۴۶۴,۰۰۰)                                |
| (۱,۰۱۶,۹۳۲)                                | (۳۳۶,۷۱۹)                                  | ۱,۳۷۴,۷۲۶                                  | (۱,۸۶۹,۳۲۲)                                | (۱,۷۱۲,۷۲۲)                                | ۱,۳۱۲,۷۲۶                                  |
| ۹,۱۶۲,۸۹۴                                  | ۴,۶۰۱,۹۷۴                                  | ۵۱,۹۴۶                                     | ۸,۵۱۸,۴۰۴                                  | ۳,۲۸۸,۰۸۹                                  | (۱۰,۰۵۴)                                   |
| ۴,۷۲۵,۴۱۸                                  | ۱۲۳,۴۴۴                                    | ۷۱,۴۹۸                                     | ۳,۳۴۹,۵۳۳                                  | ۶۱,۴۴۴                                     | ۷۱,۴۹۸                                     |
| ۱۳,۸۸۸,۳۱۲                                 | ۴,۷۲۵,۴۱۸                                  | ۱۲۳,۴۴۴                                    | ۱۱,۸۶۷,۹۳۷                                 | ۳,۳۴۹,۵۳۳                                  | ۶۱,۴۴۴                                     |
| ۰  | ۰  | ۰  | ۰  | ۰  | ۰  |

شرح

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از (مصرف شده در) عملیات

پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد

جریان خالص ورود نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی

جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی

دریافت های نقدی حاصل از تسهیلات

دریافت های نقدی حاصل از اوراق مرابحه

پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات

پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات

پرداخت نقدی بابت اصل اوراق مرابحه

پرداخت نقدی بابت سود اوراق مرابحه

پرداخت های نقدی بابت سود سهام

جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی

خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای دوره مالی

مانده موجودی نقد در پایان دوره مالی

معاملات غیر نقدی

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

۵-۱-۴- شاخص های مالی پیش بینی شده

(مبالغ به میلیون ریال)

| نسبت              | نوع محاسبه                       | واحد  | بدون افزایش سرمایه                         |  | با افزایش سرمایه                           |  |
|-------------------|----------------------------------|-------|--|--|--|--|
|                   |                                  |       | پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۶/۶/۳۱ | پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۷/۶/۳۱ | پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۵/۶/۳۱ | پیش بینی<br>سال مالی منتهی به<br>۱۴۰۶/۶/۳۱ |
| جاری              | دارایی های جاری<br>بدهی های جاری | مرتبه | ۳  | ۵  | ۵  | ۵  |
| بدهی              | بدهی ها<br>دارایی ها             | مرتبه | ۰.۷  | ۰.۶  | ۰.۶  | ۰.۵  |
| بدهی به ارزش ویژه | بدهی ها<br>حقوق صاحبان سهام      | مرتبه | ۲.۴  | ۱.۸  | ۱.۵  | ۱.۰  |
| مالکانه           | حقوق صاحبان سهام<br>دارایی ها    | درصد  | ۰.۳  | ۰.۴  | ۰.۴  | ۰.۵  |
| بازده فروش        | سود خالص<br>فروش                 | درصد  | ۰.۵  | ۰.۱  | ۰.۱  | ۰.۲  |
| بازده دارایی ها   | سود خالص<br>دارایی ها            | درصد  | ۰.۲  | ۰.۱  | ۰.۱  | ۰.۲  |

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

۲-۴- خلاصه اهم برنامه ها و مفروضات اصلی

۱-۲-۴- اطلاعات سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱ و دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰  
اطلاعات مزبور بر اساس اطلاعات واقعی درج گردیده است. اطلاعات سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۶/۳۱ به عنوان مبنای برآورد سال های آتی در نظر گرفته شده است.

۲-۲-۴- اطلاعات سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۶/۳۱

اطلاعات درآمد، بهای تمام شده و هزینه های فروش، اداری و عمومی سال مزبور براساس صورتهای مالی حسابرسی شده سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ درج شده است.

۳-۲-۴- درآمد و بهای تمام شده پروژه های ساخت املاک

درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۴۳ (محرز بودن فروش، شروع فعالیت ساختمانی، امکان پذیر بودن برآورد حاصل پروژه) بر اساس درصد تکمیل پروژه در تاریخ ترازنامه شناسایی می شود. درصد تکمیل پروژه بر اساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ ترازنامه به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می شود. مخارج کار انجام شده و کل مخارج برآوردی ساخت شامل مواردی از قبیل زمین، مخارج تأمین مالی منظور شده به پروژه، مصالح پای کار و پیش پرداختها نمی شود.

۴-۲-۴- درآمدها

الف) درآمدهای عملیاتی شرکت به صورت کلی شامل فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش، فروش واحدهای ساختمانی درجریان ساخت و فروش زمین است. در جدول زیر برآورد شرکت از درآمدهای عملیاتی ارائه شده است.

| ۱۴۰۷/۰۶/۳۱ |            | ۱۴۰۶/۰۶/۳۱ |            | ۱۴۰۵/۰۶/۳۱ |            |  |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--|
| انتشار     | عدم انتشار | انتشار     | عدم انتشار | انتشار     | عدم انتشار |  |
| ۱۷۶۰۸۶۰۴   | ۱۷۶۰۸۶۰۴   | ۱۴۹۹۸۸۹۱   | ۱۴۹۹۸۸۹۱   | ۲۸۴۰۷۴۰    | ۲۸۴۰۷۴۰    | فروش واحدهای ساختمانی آماده فروش         |
| .          | .          | ۸۰۹۳۰۷۳    | ۸۰۹۳۰۷۳    | ۱۴۵۵۷۱۳    | ۱۴۵۵۷۱۳    | درآمد فروش واحدهای ساختمانی درجریان ساخت |
| .          | .          | .          | .          | ۱۶۰۰۰۰۰    | ۱۶۰۰۰۰۰    | فروش زمین                                |
| ۱۷۶۰۸۶۰۴   | ۱۷۶۰۸۶۰۴   | ۲۳۰۹۱۹۶۴   | ۲۳۰۹۱۹۶۴   | ۵۸۹۶۴۵۳    | ۵۸۹۶۴۵۳    | درآمدهای عملیاتی                         |

ب) سایر درآمدهای عملیاتی و غیر عملیاتی: جمع سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی شرکت برای سال های آتی، معادل مبلغ سال ۱۴۰۳ در نظر گرفته شده است.

الف) بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی: بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی شرکت به صورت کلی شامل واحدهای تکمیل شده، واحدهای در جریان ساخت، زمین و هزینه مالی ناشی از انتشار اوراق است. در جدول زیر برآورد بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی ارائه شده است.

| ۱۴۰۷/۰۶/۳۱ |            | ۱۴۰۶/۰۶/۳۱ |            | ۱۴۰۵/۰۶/۳۱ |            |                                |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------------------------|
| انتشار     | عدم انتشار | انتشار     | عدم انتشار | انتشار     | عدم انتشار |                                |
| ۱۳,۶۳۹,۴۱۳ | ۱۳,۶۳۹,۴۱۳ | ۹,۳۲۶,۰۴۵  | ۹,۳۲۶,۰۴۵  | ۹۲۳,۷۳۳    | ۹۲۳,۷۳۳    | واحدهای تکمیل شده              |
| -          | -          | ۸,۵۳۲,۷۵۶  | ۸,۵۳۲,۷۵۶  | ۱,۳۰۳,۷۶۱  | ۱,۳۰۳,۷۶۱  | واحدهای در جریان ساخت          |
| -          | -          | -          | -          | ۶۹,۹۹۷     | ۶۹,۹۹۷     | بهای تمام شده فروش زمین        |
| ۱۳,۶۳۹,۴۱۳ | ۱۳,۶۳۹,۴۱۳ | ۱۷,۸۵۸,۸۰۱ | ۱۷,۸۵۸,۸۰۱ | ۲,۲۹۷,۴۹۱  | ۲,۲۹۷,۴۹۱  | بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی |

ب) هزینه مالی ناشی از تسهیلات جایگزین افزایش سرمایه: لازم به ذکر است نرخ تسهیلات تفکیکی جایگزین افزایش سرمایه (پرداخت بهره طی دوره و پرداخت اصل مبلغ در پایان دوره) با توجه به نرخ بهره موثر اوراق مرابحه منتشره در اسفندماه ۱۴۰۱ عدد ۴۶ درصد در نظر گرفته شده است.  
 ج) هزینه های فروش، اداری و عمومی: فرض شده است هزینه های فروش، اداری و عمومی شرکت سالانه ۳۰ درصد افزایش می یابد.

#### ۶-۲-۴- مخارج تأمین مالی

۱-۴-۲-۶- مخارج تأمین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل دارایی های واجد شرایط ( پروژه های در جریان ساخت ) است .

۲-۴-۲-۴- مخارج تأمین مالی پروژه های در جریان ساخت در صورت احراز شرایط زیر محاسبه و به حساب آنها منظور می گردد:

هزینه مالی تسهیلات دریافت شده مربوط به هر پروژه خاص در صورت مصرف در پروژه مذکور به حساب همان پروژه منظور می شود. هزینه مالی تسهیلات دریافت شده ای که جهت پروژه های مختلف استفاده می گردد، متناسب با میانگین مخارج انجام شده طی دوره مالی و مانده اول دوره به کسر بهای تمام شده زمین و هزینه های مالی تخصیص یافته سال های مالی قبل آن پروژه، محاسبه و منظور می گردد. سهم آن گروه از پروژه ها که طی دوره مالی تکمیل می گردند از زمان تکمیل تا تاریخ ترازنامه به حساب سود و زیان منظور می گردد.

۳-۴-۲-۴- نرخ مخارج تأمین مالی با توجه به شرایط فعلی سبد تسهیلات شرکت ۲۳ درصد برآورد شده است.

#### ۷-۲-۴- مالیات

به موجب مفاد ماده ۷۷ اصلاحیه قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۹ مرداد ۱۳۹۴، عملکرد شرکت های ساختمانی از اول فروردین ماه ۱۳۹۵ مشمول مالیات گردیده است. طبق تبصره ۲ ماده ۶ آیین نامه اجرایی ماده فوق الذکر (مصوب ۱۳۹۶/۳/۲۰ هیأت وزیران) در صورتیکه پروانه ساختمانی پروژه ها تا پایان سال ۱۳۹۴ صادر شده باشد مشمول مقررات موضوع ماده ۷۷ قانون مالیات های مستقیم نمی گردند لذا جهت پروژه هایی که پروانه ساختمانی آنها قبل از پایان سال ۱۳۹۴ صادر شده، ذخیره مالیات (به جز مالیات نقل و انتقال موضوع ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم) از این بابت پیش بینی نشده است و جهت سایر پروژ ها و مالیات درآمد حاصل از سایر فعالیت های شرکت با در نظر گرفتن معافیت های مالیاتی و بر اساس ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم محاسبه می گردد.

#### ۸-۲-۴- نحوه پیش بینی دریافت ها و پرداخت ها

۱-۴-۲-۸-۱- قیمت فروش و نحوه دریافت مبالغ فروش پروژه ها (شرایط تقسیط) با توجه به عواملی از قبیل نوع کاربری، موقعیت جغرافیایی، مرحله ساخت پروژه و تقاضای بازار تعیین گردیده است.

۲-۴-۲-۸-۲- نحوه پرداخت مخارج پروژه ها با توجه به درصد پیشرفت پروژه ها محاسبه و فرض شده مانده حساب های پرداختی تجاری و غیر تجاری طی سنوات مختلف تغییر چندانی نداشته باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

۹-۲-۴- اجرای پروژه

۱-۹-۲-۴- مشخصات پروژه های تکمیل شده ، در جریان تکمیل و پروژه های آتی ، شامل درصد پیشرفت کار ، متراز و بهای واگذاری سنوات آتی و نیز سود و زیان کلی به شرح جداول زیر است :

| شرح                                      | تعداد واحد | زیر بنای مفید کل | برآورد فروش کل پروژه | برآورد بهای تمام شده پروژه | سود پروژه         | پیش بینی درآمد و بهای تمام شده پروژه ها |                  |               |                  |               |                  | پیش بینی درصد پیشرفت ، متراز و مبلغ فروش پروژه ها |                  |               |                  |               |                  |                  |
|--|------------|------------------|----------------------|----------------------------|-------------------|---|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|------------------|
|  |            |                  |                      |                            |                   | تجمیعی تا ۱۴۰۴/۶/۳۱                     |                  |               | ۱۴۰۵/۶/۳۱        |               |                  | ۱۴۰۶/۶/۳۱   |                  |               | ۱۴۰۷/۶/۳۱        |               |                  |                  |
|  |            |                  |                      |                            |                   | مترزاز واگذاری                          | مبلغ واگذاری     | درصد پیشرفت   | مترزاز واگذاری   | مبلغ واگذاری  | درصد پیشرفت      | مترزاز واگذاری                                    | مبلغ واگذاری     | درصد پیشرفت   | مترزاز واگذاری   | مبلغ واگذاری  | درصد پیشرفت      |                  |
| بهارستان-فاز یک                          | ۱۲۲        | ۹,۶۳۸            | ۵۵۱,۱۳۳              | ۲۲۲,۴۹۵                    | ۲۲۸,۶۳۸           | ۹,۵۷۴                                   | ۵۳۵,۳۳۳          | ۱۰۰٪          | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| بهارستان-فاز دو                          | ۱۶۱        | ۱۳,۰۲۳           | ۱,۴۳۷,۱۹۳            | ۱,۳۸۹,۶۰۴                  | ۴۷,۵۸۹            | ۱۲,۹۱۹                                  | ۱,۴۳۶,۹۹۰        | ۱۰۰٪          | ۰                | ۰             | ۱۰۰٪             | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| پروژه مسکونی یاس زاهدان فاز ۱            | ۵          | ۴۴۰              | ۷۰,۸۹۹               | ۸۴۵                        | ۷۰,۰۵۴            | ۴۴۰                                     | ۷۰,۸۹۹           | ۱۰۰٪          | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| الاکل                                    | ۱          | ۷۶               | ۴,۳۰۱,۶۰۰            | ۳,۴۶۷,۰۸۰                  | ۷۳۴,۵۲۰           | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| الله                                     | ۲          | ۷۸               | ۴,۳۴۶,۳۰۰            | ۳,۸۸۳,۷۶۰                  | ۴۶۳,۵۴۰           | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| نارنج                                    | ۱۱         | ۳۹               | ۴,۰۸۶,۴۰۰            | ۳,۵۲۸,۳۵۴                  | ۵۵۸,۰۴۶           | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| فردوسی بلوک ۱                            | ۳          | ۹                | ۱,۴۸۶,۰۰۰            | ۱,۳۰۹,۳۱۶                  | ۱۷۶,۶۸۴           | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| فردوسی بلوک ۲                            | ۴          | ۱۱               | ۱,۵۲۸,۰۰۰            | ۱,۱۸۱,۱۶۳                  | ۳۴۶,۸۳۷           | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| فردوسی بلوک ۳                            | ۵          | ۳۰               | ۵,۱۸۳,۰۰۰            | ۳,۶۵۷,۸۳۸                  | ۱,۵۲۵,۱۶۳         | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| فردوسی بلوک ۴                            | ۶          | ۳۴               | ۵,۱۸۸,۰۰۰            | ۳,۹۷۹,۳۹۰                  | ۱,۲۰۸,۶۱۰         | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| فردوسی بلوک ۵                            | ۷          | ۲۱               | ۳,۶۵۶,۰۰۰            | ۲,۶۰۸,۹۵۳                  | ۱,۰۴۷,۰۴۷         | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| فردوسی بلوک ۶                            | ۸          | ۳۵               | ۶,۳۰۰,۰۰۰            | ۴,۸۲۷,۳۶۱                  | ۱,۴۷۲,۶۳۹         | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| فردوسی بلوک ۷                            | ۹          | ۵۴               | ۹,۶۰۸,۰۰۰            | ۶,۸۴۰,۵۳۴                  | ۲,۷۶۷,۴۶۶         | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| فردوسی بلوک ۸                            | ۱۰         | ۵۵               | ۹,۰۶۸,۰۰۰            | ۶,۴۴۷,۴۷۰                  | ۲,۶۲۰,۵۳۰         | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| باوان                                    | ۲          | ۴۳۴              | ۵۴۵,۴۳۷              | ۴۰۴,۸۴۸                    | ۱۴۰,۵۷۹           | ۴۳۴                                     | ۵۳۱,۰۰۰          | ۱۰٪           | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| ساختمان سجاد                             | ۹          | ۱,۹۹۹            | ۱,۹۸۹,۴۰۰            | ۱,۵۴,۷۱۹                   | ۱,۸۳۴,۶۸۱         | ۰                                       | ۱,۹۹۹            | ۰٪            | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| رویال پارک قم                            | ۱          | ۸۷               | ۳۴,۱۰۰               | ۲۸,۱۳۳                     | ۵,۹۶۷             | ۸۸                                      | ۳۴,۱۰۰           | ۱۰۰٪          | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| کوهسنگی بارکینگ                          | ۱۹         | ۳۰۸              | ۱۰۰,۴۰۷              | ۱۶,۷۳۳                     | ۸۳,۶۷۴            | ۰                                       | ۱۱               | ۵,۳۱۰         | ۱۰۰٪             | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| <b>پروژه های تکمیل شده و موجودی کالا</b> | <b>۷۵۱</b> | <b>۲۳,۶۰۱</b>    | <b>۵۷,۲۵۵,۹۵۳</b>    | <b>۴۳,۷۴۸,۹۱۱</b>          | <b>۱۳,۵۰۷,۰۴۱</b> | <b>۲۳,۴۵۵</b>                           | <b>۲,۵۹۸,۳۲۲</b> | <b>۲۳,۴۵۵</b> | <b>۲,۵۹۸,۳۲۲</b> | <b>۲۳,۴۵۵</b> | <b>۲,۵۹۸,۳۲۲</b> | <b>۲۳,۴۵۵</b>                                     | <b>۲,۵۹۸,۳۲۲</b> | <b>۲۳,۴۵۵</b> | <b>۲,۵۹۸,۳۲۲</b> | <b>۲۳,۴۵۵</b> | <b>۲,۵۹۸,۳۲۲</b> | <b>۲,۵۹۸,۳۲۲</b> |
| الاکل                                    | ۱          | ۷۶               | ۴,۳۰۱,۶۰۰            | ۳,۴۶۷,۰۸۰                  | ۷۳۴,۵۲۰           | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| الله                                     | ۲          | ۷۸               | ۴,۳۴۶,۳۰۰            | ۳,۸۸۳,۷۶۰                  | ۴۶۳,۵۴۰           | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| نارنج                                    | ۱۱         | ۵۵               | ۴,۰۸۶,۴۰۰            | ۳,۵۲۸,۳۵۴                  | ۵۵۸,۰۴۶           | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| فردوسی بلوک ۱                            | ۳          | ۹                | ۱,۴۸۶,۰۰۰            | ۱,۳۰۹,۳۱۶                  | ۱۷۶,۶۸۴           | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| فردوسی بلوک ۲                            | ۴          | ۱۱               | ۱,۵۲۸,۰۰۰            | ۱,۱۸۱,۱۶۳                  | ۳۴۶,۸۳۷           | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| فردوسی بلوک ۳                            | ۵          | ۳۰               | ۵,۱۸۳,۰۰۰            | ۳,۶۵۷,۸۳۸                  | ۱,۵۲۵,۱۶۳         | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| فردوسی بلوک ۴                            | ۶          | ۳۴               | ۵,۱۸۸,۰۰۰            | ۳,۹۷۹,۳۹۰                  | ۱,۲۰۸,۶۱۰         | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| فردوسی بلوک ۵                            | ۷          | ۲۱               | ۳,۶۵۶,۰۰۰            | ۲,۶۰۸,۹۵۳                  | ۱,۰۴۷,۰۴۷         | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| فردوسی بلوک ۶                            | ۸          | ۳۵               | ۶,۳۰۰,۰۰۰            | ۴,۸۲۷,۳۶۱                  | ۱,۴۷۲,۶۳۹         | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| فردوسی بلوک ۷                            | ۹          | ۵۴               | ۹,۶۰۸,۰۰۰            | ۶,۸۴۰,۵۳۴                  | ۲,۷۶۷,۴۶۶         | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| فردوسی بلوک ۸                            | ۱۰         | ۵۵               | ۹,۰۶۸,۰۰۰            | ۶,۴۴۷,۴۷۰                  | ۲,۶۲۰,۵۳۰         | ۰                                       | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                | ۰   | ۰                | ۰             | ۰                | ۰             | ۰                |                  |
| <b>پروژه های در جریان تکمیل</b>          | <b>۴۵۸</b> | <b>۱۷</b>        | <b>۱۴,۱۲۰,۳۰۰</b>    | <b>۱۲,۰۸۸,۵۱۰</b>          | <b>۲,۰۳۱,۷۹۰</b>  | <b>۱,۸۸۱</b>                            | <b>۱,۰۸۴,۱۱۸</b> | <b>۱,۸۸۱</b>  | <b>۱,۰۸۴,۱۱۸</b> | <b>۱,۸۸۱</b>  | <b>۱,۰۸۴,۱۱۸</b> | <b>۱,۸۸۱</b>                                      | <b>۱,۰۸۴,۱۱۸</b> | <b>۱,۸۸۱</b>  | <b>۱,۰۸۴,۱۱۸</b> | <b>۱,۸۸۱</b>  | <b>۱,۰۸۴,۱۱۸</b> | <b>۱,۰۸۴,۱۱۸</b> |
| اناهیتا                                  |            |                  |                      |                            |                   |   |                  |               |                  |               |                  |   |                  |               |                  |               |                  |                  |
| ستایش                                    |            |                  |                      |                            |                   |   |                  |               |                  |               |                  |   |                  |               |                  |               |                  |                  |
| <b>فروش زمین</b>                         | <b>۰</b>   | <b>۰</b>         | <b>۰</b>             | <b>۰</b>                   | <b>۰</b>          | <b>۰</b>                                | <b>۰</b>         | <b>۰</b>      | <b>۰</b>         | <b>۰</b>      | <b>۰</b>         | <b>۰</b>  | <b>۰</b>         | <b>۰</b>      | <b>۰</b>         | <b>۰</b>      | <b>۰</b>         | <b>۰</b>         |
|  |            |                  |                      |                            |                   |   |                  |               |                  |               |                  |   |                  |               |                  |               |                  |                  |
|  |            |                  |                      |                            |                   |   |                  |               |                  |               |                  |   |                  |               |                  |               |                  |                  |

۱-۹-۲-۴- برآورد فروش مندرج در جدول فوق یا توجه به شرایط فروش واحدها و تقاضای مشتریان نسبت به واحدهای مسکونی و تجاری برآورد شده است. جهت واحدهای تکمیل شده و موجودی کالا مذاکرات فروش در حال انجام است لیکن با توجه به عدم قطعیت بالای واگذاری، در برآورد فروش سنوات آتی از بابت واحدهای مذکور واگذاری پیش بینی نشده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

۱۰-۲-۴- تسهیلات

پیش بینی گردش تسهیلات شرکت برای سال های آتی به شرح جدول زیر است :

| ۱۴۰۷       |            | ۱۴۰۶       |            | ۱۴۰۵       |            | ۱۴۰۴      |            | تسهیلات                     |                 |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|-----------------------------|-----------------|
| انتشار     | عدم انتشار | انتشار     | عدم انتشار | انتشار     | عدم انتشار | انتشار    | عدم انتشار |                             |                 |
| ۱۱,۱۰۰,۸۰۲ | ۱۱,۱۰۰,۸۰۲ | ۱۰,۰۳۴,۹۸۶ | ۱۰,۰۳۴,۹۸۶ | ۴,۴۵۱,۸۰۶  | ۴,۴۵۱,۸۰۶  | ۴,۴۹۱,۲۸۲ | ۴,۴۹۱,۲۸۲  | مانده ابتدای دوره - تسهیلات |                 |
| .          | .          | ۴۰۵,۰۰۰    | ۴۰۵,۰۰۰    | ۴۰۵,۰۰۰    | ۴۰۵,۰۰۰    | .         | .          | خلیل                        | دریافتی طی دوره |
| .          | .          | .          | .          | ۱,۰۵۰,۰۰۰  | ۱,۰۵۰,۰۰۰  | .         | .          | لاله                        |                 |
| .          | .          | ۲,۴۹۰,۰۰۰  | ۲,۴۹۰,۰۰۰  | ۲,۴۹۰,۰۰۰  | ۲,۴۹۰,۰۰۰  | .         | .          | فردوسی                      |                 |
| .          | .          | ۲۷۵,۰۰۰    | ۲۷۵,۰۰۰    | ۲۷۵,۰۰۰    | ۲۷۵,۰۰۰    | .         | .          | نارنج                       |                 |
| .          | .          | .          | .          | .          | ۲,۲۰۰,۰۰۰  | .         | .          | اوراق مربایچه               |                 |
| .          | .          | .          | .          | ۹۰۰,۰۰۰    | ۱,۳۰۰,۰۰۰  | .         | .          | سرمایه در گردش              |                 |
| .          | .          | ۳,۱۷۰,۰۰۰  | ۳,۱۷۰,۰۰۰  | ۵,۱۲۰,۰۰۰  | ۷,۷۲۰,۰۰۰  | .         | .          | جمع                         |                 |
| -۴۶۴,۲۸۰   | -۴۶۴,۲۸۰   | -۲,۶۰۰,۹۷۷ | -۲,۰۰۰,۹۷۷ | -۲,۲۳۶,۹۷۴ | -۲,۲۳۶,۹۷۴ | -۵۴۹,۹۳۶  | -۵۴۹,۹۳۶   | اصل پرداختی - تسهیلات       | اصل پ           |
| .          | .          | .          | .          | .          | .          | -۴۰۰,۰۰۰  | -۴۰۰,۰۰۰   | خرید دین                    |                 |
| .          | .          | .          | .          | .          | .          | -۱۰۵,۰۰۰  | -۱۰۵,۰۰۰   | اقتصاد نوین                 |                 |
| .          | .          | -۱,۰۰۰,۰۰۰ | -۱,۰۰۰,۰۰۰ | .          | .          | .         | .          | اوراق مربایچه               |                 |
| -۱۵۱,۰۸۸   | -۱۵۱,۰۸۸   | -۱۹۳,۲۹۶   | -۱۹۳,۲۹۶   | -۱۷۳,۰۱۲   | -۱۷۳,۰۱۲   | .         | .          | بهارستان                    |                 |
| .          | .          | .          | .          | -۲۴۶,۸۶۷   | -۲۴۶,۸۶۷   | -۴۴,۴۸۵   | -۴۴,۴۸۵    | نسیم                        |                 |
| .          | .          | .          | .          | -۱۷۰,۰۹۵   | -۱۷۰,۰۹۵   | -۴۵۱      | -۴۵۱       | آپاسای                      |                 |
| .          | .          | -۹۰۰,۰۰۰   | -۱,۳۰۰,۰۰۰ | -۱,۸۰۰,۰۰۰ | -۱,۸۰۰,۰۰۰ | .         | .          | سرمایه در گردش              |                 |
| -۱۴۱,۳۷۹   | -۱,۰۶۵,۳۷۹ | -۵۴۷,۵۸۹   | -۱,۵۶۳,۵۸۹ | -۱,۲۴۴,۳۰۰ | -۱,۷۰۶,۳۰۰ | -۵۱۴,۱۳۰  | -۵۱۴,۱۳۰   | فرع پرداختی                 | فرع پ           |
| .          | .          | .          | .          | .          | .          | -۷۲,۲۰۸   | -۷۲,۲۰۸    | خرید دین                    |                 |
| .          | .          | .          | .          | .          | .          | -۶۷,۷۶۷   | -۶۷,۷۶۷    | اقتصاد نوین                 |                 |
| .          | -۹۲۴,۰۰۰   | -۹۰۰,۰۰۰   | -۱,۰۱۴,۰۰۰ | -۱۸۲,۰۹۷   | -۶۴۴,۰۹۷   | -۱۸۱,۸۴۸  | -۱۸۱,۸۴۸   | اوراق مربایچه               |                 |
| -۱۰,۵۳۵    | -۱۰,۵۳۵    | -۵۵,۹۳۴    | -۵۵,۹۳۴    | -۹۵,۳۱۶    | -۹۵,۳۱۶    | -۱۵۸,۹۹۰  | -۱۵۸,۹۹۰   | بهارستان                    |                 |
| .          | .          | .          | .          | -۹۳,۸۷۸    | -۹۳,۸۷۸    | -۳۳,۳۱۷   | -۳۳,۳۱۷    | نسیم                        |                 |
| .          | .          | .          | .          | -۶,۳۱۹     | -۶,۳۱۹     | .         | .          | آپاسای                      |                 |
| .          | .          | -۲۰۷,۰۰۰   | -۲۹۹,۰۰۰   | -۸۶۶,۶۹۰   | -۸۶۶,۶۹۰   | .         | .          | سرمایه در گردش              |                 |

پیش بینی گردش تسهیلات شرکت برای سال های آتی به شرح جدول زیر است :

۱۹

**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)**

**گزارش توجیهی افزایش سرمایه**

**به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام**

|            |            |           |            |           |            |           |           |                  |            |
|------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|------------------|------------|
| ۱,۹۷۳,۵۳۴  | ۲,۸۹۷,۵۳۴  | ۱,۴۴۴,۳۸۲ | ۲,۴۶۰,۳۸۲  | ۱,۳۴۴,۴۵۴ | ۱,۸۰۶,۴۵۴  | ۱,۰۲۴,۵۹۰ | ۱,۰۲۴,۵۹۰ | هزینه بهره       | هزینه بهره |
| ۲۳۴,۰۷۷    | ۲۳۴,۰۷۷    | ۱۱۴,۵۷۵   | ۱۱۴,۵۷۵    | ۹۳,۱۵۰    | ۹۳,۱۵۰     | ۰         | ۰         | خلیل             |            |
| ۱۳۰,۸۴۴    | ۱۳۰,۸۴۴    | ۱۹۴,۶۵۵   | ۱۹۴,۶۵۵    | ۲۴۱,۵۰۰   | ۲۴۱,۵۰۰    | ۰         | ۰         | لاله             |            |
| ۱,۴۳۹,۱۳۸  | ۱,۴۳۹,۱۳۸  | ۷۰۴,۴۲۱   | ۷۰۴,۴۲۱    | ۵۷۲,۷۰۰   | ۵۷۲,۷۰۰    | ۰         | ۰         | فردوسی           |            |
| ۱۵۸,۹۴۱    | ۱۵۸,۹۴۱    | ۷۷,۷۹۸    | ۷۷,۷۹۸     | ۶۳,۲۵۰    | ۶۳,۲۵۰     | ۰         | ۰         | نارنج            |            |
| ۰          | ۰          | ۰         | ۰          | ۰         | ۰          | ۳۲,۹۵۳    | ۳۲,۹۵۳    | خرید دین         |            |
| ۰          | ۰          | ۰         | ۰          | ۰         | ۰          | ۱۵,۶۸۸    | ۱۵,۶۸۸    | اقتصاد نوین      |            |
| ۰          | ۹۲۴,۰۰۰    | ۹۰,۰۰۰    | ۱,۰۱۴,۰۰۰  | ۱۸۰,۰۰۰   | ۶۴۲,۰۰۰    | ۱۸۰,۰۰۰   | ۱۸۰,۰۰۰   | اوراق مربایحه    |            |
| ۱۰,۵۳۵     | ۱۰,۵۳۵     | ۵۵,۹۳۴    | ۵۵,۹۳۴     | ۹۵,۳۱۶    | ۹۵,۳۱۶     | ۹۴,۴۳۳    | ۹۴,۴۳۳    | بهارستان         |            |
| ۰          | ۰          | ۰         | ۰          | ۱۱,۴۵۹    | ۱۱,۴۵۹     | ۹۳,۹۸۳    | ۹۳,۹۸۳    | نسیم             |            |
| ۰          | ۰          | ۰         | ۰          | ۹۷۸       | ۹۷۸        | ۴,۳۷۸     | ۴,۳۷۸     | آپاسای           |            |
| ۰          | ۰          | ۲۰۷,۰۰۰   | ۳۹۹,۰۰۰    | ۸۶,۱۰۱    | ۸۶,۱۰۱     | ۶۰۴,۱۵۴   | ۶۰۴,۱۵۴   | سرمایه در گردش   |            |
| ۱۲,۴۶۸,۶۷۷ | ۱۲,۴۶۸,۶۷۷ | ۸,۹۰۰,۸۰۲ | ۱۱,۱۰۰,۸۰۲ | ۷,۴۳۴,۹۸۶ | ۱۰,۰۳۴,۹۸۶ | ۴,۴۵۱,۸۰۶ | ۴,۴۵۱,۸۰۶ | مانده پایان دوره | مانده      |
| ۴,۷۷۲,۴۱۸  | ۲,۵۷۲,۴۱۸  | ۱۵۱,۰۹۰   | ۹۳۴,۹۰۹    | ۲,۳۴۴,۳۸۶ | ۲,۶۴۴,۳۸۶  | ۰         | ۰         | حصه کوتاه مدت    |            |
| ۷,۶۹۶,۲۵۹  | ۹,۸۹۶,۲۵۹  | ۸,۷۴۹,۷۱۲ | ۱۰,۱۶۵,۸۹۳ | ۵,۱۹۰,۶۰۰ | ۷,۳۹۰,۶۰۰  | ۰         | ۰         | حصه بلندمدت      |            |
| ۱,۲۵۱,۸۰۱  | ۱,۲۵۱,۸۰۱  | ۱,۰۱۷,۷۲۵ | ۱,۰۱۷,۷۲۵  | ۴۹۸,۱۵۰   | ۴۹۸,۱۵۰    | ۰         | ۰         | خلیل             |            |
| ۴۷۰,۶۲۷    | ۴۷۰,۶۲۷    | ۷۸۳,۸۱۹   | ۷۸۳,۸۱۹    | ۱,۳۹۱,۵۰۰ | ۱,۳۹۱,۵۰۰  | ۰         | ۰         | لاله             |            |
| ۷,۶۹۶,۲۵۹  | ۷,۶۹۶,۲۵۹  | ۶,۲۵۷,۱۲۱ | ۶,۲۵۷,۱۲۱  | ۳,۰۶۲,۷۰۰ | ۳,۰۶۲,۷۰۰  | ۰         | ۰         | فردوسی           |            |
| ۸۴۹,۹۸۸    | ۸۴۹,۹۸۸    | ۶۹۱,۰۴۸   | ۶۹۱,۰۴۸    | ۳۳۸,۲۵۰   | ۳۳۸,۲۵۰    | ۰         | ۰         | نارنج            |            |
| ۱          | ۱          | ۱         | ۱          | ۱         | ۱          | ۱         | ۱         | اقتصاد نوین      |            |
| ۰          | ۲,۲۰۰,۰۰۰  | ۰         | ۳,۲۰۰,۰۰۰  | ۱,۰۰۰,۰۰۰ | ۳,۲۰۰,۰۰۰  | ۱,۰۰۲,۰۹۷ | ۱,۰۰۲,۰۹۷ | اوراق مربایحه    |            |
| ۰          | ۰          | ۱۵۱,۰۸۸   | ۱۵۱,۰۸۸    | ۳۴۴,۳۸۴   | ۳۴۴,۳۸۴    | ۵۱۷,۳۹۶   | ۵۱۷,۳۹۶   | بهارستان         |            |
| ۰          | ۰          | ۰         | ۰          | ۰         | ۰          | ۳۲۹,۲۸۶   | ۳۲۹,۲۸۶   | نسیم             |            |
| ۰          | ۰          | ۰         | ۰          | ۰         | ۰          | ۲۲,۴۳۶    | ۲۲,۴۳۶    | آپاسای           |            |
| ۰          | ۰          | ۰         | ۰          | ۹۰۰,۰۰۰   | ۱,۳۰۰,۰۰۰  | ۲,۵۸۰,۵۸۹ | ۲,۵۸۰,۵۸۹ | سرمایه در گردش   |            |

۱۰-۲-۴-۱- تسهیلات دریافتی در فرض عدم افزایش سرمایه جهت بازپرداخت سود سهام به صورت چهار ساله و از نوع اوراق مربایحه بوده و نرخ کارمزد آن ۴۲ درصد در نظر گرفته شده است. شایان ذکر است با توجه به اینکه تسهیلات مذکور تا پایان سال ۱۴۰۷ تسویه نمی گردد، لذا فقط پرداخت سود تسهیلات مذکور پیش بینی شده است.

## شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)

### گزارش توجیهی افزایش سرمایه

#### به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

#### ۵- ارزیابی نتایج ناشی از افزایش سرمایه

با توجه به اینکه جبران مخارج سرمایه گذاری صورت گرفته در طول ۳ سال بهره برداری سود آور بوده و دارای NPV مثبت و نرخ بازدهی مناسب می باشد لذا از توجیه اقتصادی لازم برخوردار می باشد که در زیر تکنیک های ارزیابی تشریح گردیده است.

#### ۵-۱- روش نرخ بازده داخلی (IRR)

بر اساس محاسبات انجام شده نرخ بازده داخلی طرح ۳۶٪ می باشد. به عبارت دیگر در صورتیکه نرخ تنزیل ۳۶٪ در نظر گرفته شود NPV مساوی صفر خواهد بود لذا با توجه به اینکه محاسبات NPV با نرخ تنزیل ۲۳٪ صورت پذیرفته و مثبت می باشد بنابراین نرخ بازده داخلی مزبور دارای ضریب اطمینان بسیار بالایی می باشد.

(ارقام به میلیون ریال)

| شرح   | طی سال<br>۱۴۰۴ | ۱۴۰۵/۶/۳۱     | ۱۴۰۶/۶/۳۱ | ۱۴۰۷/۶/۳۱ |
|---|----------------|---------------|-----------|-----------|
| سود خالص شرکت با فرض تحقق افزایش سرمایه     |                | ۳,۵۸۱,۵۲۷     | ۴,۱۱۲,۷۲۷ | ۳,۰۵۳,۰۷۵ |
| سود خالص شرکت با فرض عدم تحقق افزایش سرمایه |                | ۳,۱۸۱,۶۵۵     | ۳,۳۹۶,۶۲۷ | ۲,۳۳۶,۹۷۵ |
| تفاوت سود خالص                              |                | ۳۹۹,۸۷۲       | ۷۱۶,۱۰۰   | ۷۱۶,۱۰۰   |
| جبران بخشی از مخارج سرمایه گذاری            | (۲,۲۰۰,۰۰۰)    |               |           |           |
| ارزش نهایی                                  |                |               |           | ۳,۱۱۳,۴۷۸ |
| جریان نقدی خالص                             | (۲,۲۰۰,۰۰۰)    | ۳۹۹,۸۷۲       | ۷۱۶,۱۰۰   | ۳,۸۲۹,۵۷۸ |
| ارزش فعلی خالص NPV براساس نرخ تنزیل ۲۳٪     |                | ۵۳۳,۶۴۴       |           |           |
| بازگشت اصل سرمایه                           |                | ۲ سال و ۳ ماه |           |           |
| نرخ بازده داخلی (IRR)                       |                | ۳۶٪           |           |           |

در خصوص ارزش نهایی لازم به ذکر است در روش ارزشگذاری تنزیل جریان وجوه نقد، امکان تنزیل جریانهای نقدی تا ابد ممکن نیست و حتی اگر امکان آن وجود داشت ارزش محاسبه شده نمی تواند از دقت بالایی برخوردار باشد چرا که به دلیل عوامل غیرقابل پیش بینی در اقتصاد و شرایط شرکت، پیش بینی جریان وجه نقد تا آینده دور دست از دقت بالایی برخوردار نخواهد بود. لذا معمولاً وجوه نقد برای چندین سال آتی پیش بینی شده و سپس ارزش نهایی که از طریق رابطه زیر محاسبه می شود جایگزین کل سالهای بعد خواهد شد.

$$\text{ارزش نهایی} = \frac{fCf(1+g)^n}{r-g}$$

در این رابطه جریان نقدی ورودی سال ۱۴۰۷ برابر با ۷۱۶,۱۰۰ میلیون ریال، نرخ رشد شرکت (g) معادل صفر درصد است و نرخ مورد انتظار سرمایه گذاران براساس نرخ تسهیلات قابل دریافت ۲۳ درصد لحاظ شده است.

#### ۵-۲- خالص ارزش فعلی

با در نظر گرفتن اینکه نرخ محاسبات ارزش فعلی (نرخ تنزیل) ۲۳٪ اعمال شده، ملاحظه می شود که در طول عمر اقتصادی طرح اصل مبلغ سرمایه گذاری شده برگشت شده و مبلغ ۵۳۳,۶۴۴ میلیون ریال مابه تفاوت مثبت ایجاد شده است، در نتیجه طرح دارای توجیه اقتصادی بوده و اجرای آن به صرفه و صلاح شرکت می باشد.

#### ۵-۳- دوره بازگشت سرمایه به روش تنزیلی

دوره بازگشت سرمایه یک روش تقریبی برای مقایسه اقتصادی طرح بوده و در این روش، هدف پیا کردن دوره یا مدت زمانی است که درآمدهای حاصله در طی این دوره برابر هزینه های سرمایه گذاری شده می باشد. در این روش هر طرحی که دوره بازگشت سرمایه آن کوچکتر باشد اقتصادی تر خواهد بود. دوره بازگشت سرمایه طرح با در نظر گرفتن نرخ تنزیل ۲۳ درصدی حدوداً برابر با ۲ سال و ۳ ماه می باشد.

**شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)**

**گزارش توجیهی افزایش سرمایه**

**به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام**

**۴-۵- ارزش فعلی آتی مبلغ سرمایه گذاری**

ارزش فعلی آتی ارزشی است که سرمایه گذار انتظار دارد در شرایط مطمئن و بدون ریسک با در نظر گرفتن یک نرخ به سود مورد انتظار خود برسد. براساس محاسبات انجام یافته ارزش فعلی آتی مبلغ سرمایه گذاری با در نظر گرفتن نرخ ۲۳ درصد معادل ۲,۲۰۰,۰۰۰ ریال می باشد، ارزش فعلی آتی بدست آمده با مقایسه ارزش فعلی جریانات ورودی آتی مبلغ ۲,۷۳۳,۶۴۴ ریال می باشد که نشان دهنده مبلغ ۵۳۳,۶۴۴ میلیون ریال مازاد بر ارزش فعلی آتی سرمایه گذاری بوده، لذا طرح از توجیه اقتصادی مناسب برخوردار می باشد.

| شرح                                | طی سال<br>۱۴۰۴ | ۱۴۰۵/۶/۳۱ | ۱۴۰۶/۶/۳۱ | ۱۴۰۷/۶/۳۱ | جمع       |
|------------------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| منابع خروجی سرمایه گذاری           | ۲,۲۰۰,۰۰۰      | ۰         | ۰         | ۰         | ۲,۲۰۰,۰۰۰ |
| ارزش فعلی منابع خروجی سرمایه گذاری | ۲,۲۰۰,۰۰۰      | ۰         | ۰         | ۰         | ۲,۲۰۰,۰۰۰ |

| شرح  | طی سال<br>۱۴۰۴ | ۱۴۰۵/۶/۳۱ | ۱۴۰۶/۶/۳۱ | ۱۴۰۷/۶/۳۱ | جمع       |
|--|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| منابع ورودی حاصل از سرمایه گذاری           |                | ۳۹۹,۸۷۲   | ۷۱۶,۱۰۰   | ۳,۸۲۹,۵۷۸ | ۴,۹۴۵,۵۵۰ |
| ارزش فعلی منابع ورودی حاصل از سرمایه گذاری |                | ۲۲۵,۰۹۹   | ۴۷۳,۲۲۹   | ۱,۹۳۵,۳۱۶ | ۲,۷۳۳,۶۴۴ |

میلیون ریال

|  |             |
|--|-------------|
| ارزش فعلی منابع ورودی آتی حاصل از سرمایه گذاری | ۲,۷۳۳,۶۴۴   |
| ارزش فعلی منابع خروجی سرمایه گذاری             | (۲,۲۰۰,۰۰۰) |
| مابه تفاوت مثبت                                | ۵۳۳,۶۴۴     |

**۶- پیشنهاد هیات مدیره**

با توجه به مطالب ارائه شده، افزایش سرمایه شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام) از مبلغ ۱,۱۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به ۳,۳۰۰,۰۰۰ ریال از محل سود انباشته طی یک مرحله جهت جبران مخارج انجام شده جهت ساخت املاک و حفظ منابع جهت تامین سرمایه در گردش دارای توجیهات لازم می باشد، در نتیجه افزایش سرمایه مذکور و اصلاح ماده مرتبط با اساسنامه، توسط هیات مدیره به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام پیشنهاد می گردد.



## صور تجلسه هیات مدیره

شماره: ۴۲۱۲/۴۲۹/ه

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۲۸

پیوست: دارد

شماره ثبت: ۲۶۷۱۵

شناسه ملی: ۱۰۳۸۰۴۲۱۲۴۴

سرمایه شرکت: ۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال کد پستی: ۹۱۸۶۹۹۳۸۶۷

شماره جلسه: ۴۲۹ محل برگزاری: شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق تاریخ برگزاری: ۲۸ / ۱۰ / ۰۴ ساعت شروع: ۰۹:۳۰ ساعت خاتمه: ۱۰:۰۰

### سرفصل موضوعات مطروحه

| شماره دستور جلسه | شماره بند | موضوع              | شماره دستور جلسه | شماره بند | موضوع |
|------------------|-----------|--------------------|------------------|-----------|-------|
| ۱                | -         | افزایش سرمایه شرکت | -                | -         | ---   |

### تصمیمات

۱- هیات مدیره با افزایش سرمایه از مبلغ ۱,۱۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۳,۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال از محل سود انباشته به منظور اصلاح ساختار مالی موافقت نمود.

|   |   |  |  |   |
|---|---|--|--|---|
| عضو هیات مدیره:<br>مجید لگزیان<br>امضا:<br>تاریخ: | عضو هیات مدیره:<br>محمد رضا مهر دوست<br>امضا:<br>تاریخ: | عضو هیات مدیره:<br>احمد هادی زاده<br>امضا:<br>تاریخ: | نایب رئیس هیات مدیره و مدیر عامل<br>مجید لگزیان<br>امضا:<br>تاریخ: | رئیس هیات مدیره:<br>مهرداد جهانی<br>امضا:<br>تاریخ: |
|---|---|--|--|---|

۱ از ۱

کد مدرک: SMBPF02