



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
تهران

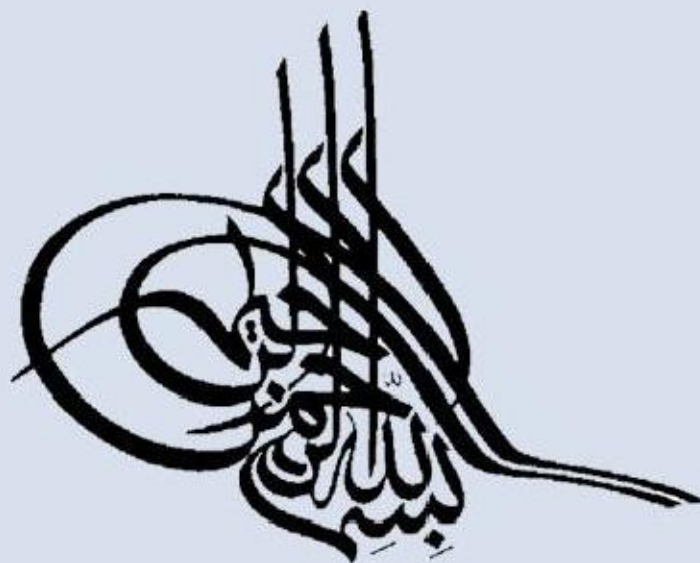
سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

Northwest Housing Investment company



گزارش هیئت مدیره
به مجمع عمومی صاحبان سهام

سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱





فهرست مطالب

صفحه	شرح
۳	تائیدیه هیأت مدیره
۴	گزیده اطلاعات
۵	پیام هیأت مدیره
۶	کلیاتی درباره شرکت
۶	تاریخچه
۷	سرمایه و ترکیب سهامداران
۸	شرکت از منظر بورس اوراق بهادار
۹	جایگاه شرکت در صنعت
۱۰	محیط حقوقی شرکت
۱۱-۱۶	مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت در سال جاری
۱۷	اطلاعات مربوط به معاملات و اشخاص وابسته
۱۷	اطلاعات تعهدات مالی شرکت
۱۸	نظام راهبردی شرکت
۱۹-۲۰	گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت
۲۲	فعالتهای توسعه منابع انسانی
۲۳	اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع
۲۳	پیشنهاد هیأت مدیره برای تقسیم سود
۲۴	پروژه ها در جریان ساخت
۳۰	پروژه های آتی
۳۲	اطلاعات تماس با شرکت



مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

دراجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت مصوب اسفندماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازاراوراق بهادار، بدینوسیله گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ برپایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم میگردد. گزارش حاضر به عنوان یکی از گزارش‌های سالانه هیئت مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورتهای مالی بوده و اطلاعاتی را درخصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد هیئت مدیره فراهم می‌آورد.

به نظر اینجانبان، اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره عملیات و وضع عمومی شرکت میباشد، با تأکید بر ارایه منصفانه نتایج عملکرد هیأت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت، تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت‌های موجود بوده و اثرات آنها در آینده تا حدی که درموقعیت فعلی میتوان پیش بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارایه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده‌کنندگان میشود، ازگزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۰۳ به تأیید هیئت مدیره رسیده است.

<u>اعضاء هیئت مدیره</u>	<u>نماینده</u>	<u>سمت</u>	<u>اعضاء</u>
محمد صادق پور مهدی	بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن	رئیس هیئت مدیره (غیر موظف)	
عباسعلی مینایی	شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن	نایب رئیس هیئت مدیره (موظف)	
علی اکبر کریمی	مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن	مدیر عامل و عضو هیئت مدیره (موظف)	
سیروس آیدین	پارس مسکن سامان	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	
بهروز ضرغام	سرمایه‌گذاری مسکن البرز	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	



گزیده اطلاعات

تجدید ارائه شده			شرح
۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴	
۶۷۴,۸۷۴	۹۵۳,۵۵۶	۷۰۵,۴۵۲	درآمد خالص
۱۷۲,۹۶۷	۲۲۸,۱۴۵	۲۰۱,۴۴۸	سود عملیاتی
۷,۳۶۰	۲۷,۴۲۳	۳۳,۹۵۷	خالص درآمدها (هزینه‌ها) غیر عملیاتی
۱۶۹,۵۴۹	۲۳۷,۸۷۴	۲۰۹,۱۵۹	سود خالص پس از کسر مالیات
۰	۰	۰	تعدیلات سنواتی
۹,۰۳۳	(۲۴,۶۳۵)	۷۱,۹۸۸	وجوه نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
۱,۵۰۸,۱۲۷	۱,۶۲۵,۷۲۴	۱,۸۰۱,۷۲۸	جمع داراییها
۹۷۸,۹۹۴	۹۹۳,۷۱۷	۹۶۰,۵۶۱	جمع بدهی‌ها
۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
۵۲۹,۱۳۳	۶۳۲,۰۰۷	۸۴۱,۱۶۷	جمع حقوق صاحبان سهام
۰.۱۱	۰.۱۵	۰.۱۱	نرخ بازده داراییها
۰.۳۲	۰.۳۷	۰.۲۵	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)
۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
۵۱۰	۷۸۷	۸۰۳	اولین پیش بین سود هر سهم ریال
۷۴۶	۷۸۷	۴۰۳	آخرین پیش بین سود هر سهم ریال
۵۶۵	۸۱۶	۳۴۸	سود واقعی هر سهم ریال
۴۵۰	۶۳۰		سود نقدی هر سهم ریال
۲۸۹۴	۲۸۲۲	۲۰۵۰	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تانید گزارش ریال
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	ارزش دفتری هر سهم ریال
۵.۱۲	۳.۴۶	۵.۸۹	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم مرتبه
۱۸۰	۱۴۱	۱۰۶	تعداد کارکنان نفر (پایان سال)
			(ه) سایر اطلاعات



پیام هیأت مدیره

همانطوریکه سهامداران گرامی شرکت مستحضر هستند صنعت ساختمان سازی کشور طی سال های اخیر آن چنان که تمامی دست اندرکاران این صنعت اذعان دارند، یکی از پرفراز و نشیب ترین دوران خود را پشت سر گذاشته است. سالی که گذشت سال رکود تاریخی مسکن بود که علت آن را می توان در رکود اقتصادی حاکم بر اقتصاد ایران دانست ، در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۹۴ علیرغم رکود بی سابقه در بخش مسکن ، با عنایت به تجارب سالهای گذشته ، با جدیت تمام تلاش نموده ضمن ، ساماندهی و بهبود گلوگاه های اجرای با افزایش سهم بازار از طریق بالا بردن سهم شرکت در تولید واحدهای مسکونی ، تجاری و خدماتی به سرآمد در سرعت و کیفیت در بین شرکتهای فعال ساختمانی در شمالغرب کشور تبدیل شویم ، صداقت ، تعهد ، کیفیت ، نوآوری و استفاده از فن آوری های نوین ارزش های بنیادین شرکت می باشند و تمرکز اصلی شرکت بر مشتری محوری از طریق انطباق محصولات و خدمات شرکت با نیازهای مشتریان ، بالا بردن سود آوری شرکت بالاتر از سود مورد انتظار و تبدیل سهام شرکت به عنوان جذاب ترین سهام گروه ساختمانی ، می باشد .

سیاست شرکت در سالهای اخیر افزایش سهم پروژه های مشارکتی در سبد درآمدی شرکت بوده که در سال پیش رو نیز این سیاست در قالب ایجاد واحدهای مسکونی و تجاری در مناطق جدید جغرافیایی در قالب طرح های مشارکتی و سرمایه گذاری ، در جهت افزایش هر چه بیشتر سهم بازار با قدرت تمام ادامه خواهد یافت ، نگاه جدید به کنترل هزینه ها در سال گذشته و سال جاری از سایر مواردی است که مورد نظر هیئت مدیره می باشد . در این راستا شرکت علاوه بر استقرار سیستم مدیریت ریسک (ERM) بر اساس مدل مبتنی بر تحقیقات علمی و مورد پذیرش جوامع و صنایع داخلی و بین المللی ، به محل انجام هزینه ها حساسیت ویژه ای داشته و سعی در متوازن نمودن مبالغ تامین مالی شرکت و افزایش تامین مالی غیر بانکی از مشتریان و سرمایه گذاران کرده است ، افزایش سهم بازار شرکت با تکیه بر تعریف پروژه هایی با توجیه اقتصادی مناسب ، تشکیل کمیته بازاریابی و فروش و تمرکز هر چه بیشتر بر نیازهای بازار ، پیاده سازی روش های نوین فروش و پیش فروش در شرکت ، افزایش پروژه های مشارکتی در سبد درآمدی شرکت ، ارتقاء سطح کنترل داخلی از طریق تقویت نظام حسابرسی داخلی از دیگر برنامه های مهم آتی ، در سال پیش رو می باشد .

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)
گزارش نهاییست و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه سال ۱۳۹۴



کلیاتی در باره شرکت

- تاریخچه

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن از بدو تاسیس در جهت گسترش فعالیت های خود به اقصی نقاط کشور نسبت به ایجاد شعب و نمایندگی ها در سراسر کشور اقدام نموده که این شعب و نمایندگی ها در راستای برنامه تحول استراتژیک شرکت و تبدیل آن به شرکتی با سازوکار هلدینگ از سال ۱۳۸۵ به تدریج تبدیل به شرکت های مستقل گردیده اند که سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام) یکی از این شرکت ها می باشد . شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب ابتدا در سال ۱۳۷۰ به صورت شعبه جهت تحت پوشش قرار دادن استان های آذربایجان شرقی و آذربایجان غربی با مرکزیت تبریز تاسیس گردید و از سال ۱۳۸۵ فعالیت خود را به صورت یکی از شرکت های تابعه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (هلدینگ) ادامه داده است . این شرکت از بدو تاسیس به صورت شعبه و در تداوم آن به صورت شرکت تابعه، نسبت به اجرای پروژه های گوناگون اقدام نموده است .

در سال ۱۳۸۹ در راستای سیاستهای شرکت مادر نمایندگی استان اردبیل و استان زنجان نیز به این شرکت افزوده شده است و هم اکنون علاوه بر استانهای آذربایجان شرقی و غربی استانهای اردبیل و زنجان را نیز تحت پوشش دارد که در سال ۱۳۹۱ در راستای ایجاد تحول در شرکت ، نمایندگی زنجان به شعبه تبدیل گردید. لازم به ذکر است نام شرکت در ابتدا شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شعبه شمالغرب و سپس شرکت سرمایه‌گذاری مسکن آذربایجان بوده است که در سال ۱۳۹۰ به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب تغییر نام داده است. در ادامه سیاستهای راهبردی شرکت مادر ، در تاریخ ۱۳۹۱/۵/۲ نوع شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل شده و تحت شماره ۱۹۲۹۵ در اداره ثبت شرکتهای تبریز ثبت و در تاریخ ۱۳۹۱/۱۰/۱۸ نیز در سازمان بورس اوراق بهادار (فرا بورس) پذیرفته شده است که عرضه سهام نیز از تاریخ ۹۲/۲/۱۸ آغاز گردیده است.

سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ده میلیون ریال (شامل تعداد ۱۰۰,۰۰۰ سهم هر یک به ارزش اسمی ۱۰,۰۰۰ ریال) بوده که طی چند مرحله به شرح زیر به مبلغ ۶۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۶۰۰ میلیون سهم هر یک به ارزش اسمی ۱۰,۰۰۰ ریال) در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۶/۳۱ افزایش یافته است.

تاریخ افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه
۱۳۸۵	-	۱۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده سهامداران
۱۳۹۰	۲۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده سهامداران
۱۳۹۴	۱۰۰	۶۰۰,۰۰۰	سود انباشته و مطالبات حال شده و آورده

همچنین سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۶/۳۱ و تاریخ تائید گزارش، به شرح جدول زیر است:

لیست سهامدار عمده شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۴ و تاریخ تائید گزارش					
ردیف	نام سهامدار	۱۳۹۴/۶/۳۱		تاریخ تائید گزارش	
		درصد	تعداد سهام	درصد	تعداد سهام
۱	شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۷۸.۱	۴۶۸,۸۹۴,۵۷۴	۷۸.۱	۴۶۸,۸۹۴,۵۷۴
۲	شخص حقیقی	۲.۵	۱۵,۲۰۷,۰۵۰	۲.۵	۱۵,۲۰۷,۰۵۰
۳	شرکت سرمایه گذاری بوعلی (سهامی عام)	۱.۷	۱۰,۰۴۰,۲۶۱	۱.۷	۱۰,۰۴۰,۲۶۱
۴	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)	۱.۵	۸,۸۲۰,۰۰۰	۱.۵	۸,۸۲۰,۰۰۰
۵	شرکت نوآوران مدیریت سبا	۱.۳	۷,۹۱۸,۳۳۳	۱.۳	۷,۹۱۸,۳۳۳
۶	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	۱.۳	۷,۷۱۷,۹۴۰	۱.۳	۷,۷۱۷,۹۴۰
۷	سایر	۱۳.۶	۸۱,۴۰۱,۸۵۲	۱۳.۶	۸۱,۴۰۱,۸۵۲
	جمع	۱۰۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰

شرکت از منظر بورس اوراق بهادار

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب با سرمایه ۶۰ میلیارد تومانی در تاریخ ۱۳۹۱/۱۰/۱۸ در گروه انبوه سازی املاک و مستغلات با نماد معاملاتی «ثغرب» در بازار اول فرابورس پذیرفته شد. وضعیت سهام شرکت طی ۳ سال اخیر به شرح زیر بوده است:

پایان سال مالی		تعداد روزهایی که نماد معامله شده است	تعداد روزهای باز بودن نماد	ارزش سهام معامله شده میلیون ریال	تعداد سهام معامله شده	سال مالی منتهی به
سرمایه میلیون ریال	قیمت سهم ریال	ارزش بازار میلیون ریال				
۳۰۰.۰۰۰	۳.۰۶۷	۹۲۰.۱۰۰.۰۰۰	۹۲	۶۲۰.۱۶۴	۲۳۶.۰۸۸.۷۵۷	۱۳۹۲/۰۶/۳۱
۳۰۰.۰۰۰	۲.۸۰۱	۸۴۰.۳۰۰.۰۰۰	۲۴۰	۱.۱۳۱.۷۶۴	۳۳۰.۷۸۰.۱۴۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱
۶۰۰.۰۰۰	۱.۹۱۲	۱.۱۴۷.۲۰۰.۰۰۰	۲۳۵	۵۰۶.۳۹۴	۱۶۶.۸۲۲.۰۳۵	۱۳۹۴/۰۶/۳۱

وضعیت نقد شوندگی سهام و کیفیت افشاء اطلاعات شرکت

وضعیت رتبه بندی شرکت از لحاظ نقدشوندگی سهام و کیفیت افشاء اطلاعات در سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ براساس ارزیابی سازمان بورس اوراق بهادار، به شرح زیر بوده است:

شرح	در سال ۱۳۹۴	در سال ۱۳۹۲
رتبه کیفیت افشاء و اطلاع رسانی	۵	۱۰
تعداد روزهای معاملاتی	۲۳۵	۲۴۰
رتبه روزهای باز بودن نماد	۱۱	۵
میانگین حجم معاملات (میلیون)	۷۰۹.۸۸۱	۳۷۸.۱۰۶



اطلاعات مقایسه ای پیش بینی های در آمد هر سهم در طی سال و عملکرد واقعی

شرح	اولین پیش بینی در آمد هر سهم در تاریخ ۱۳۹۳/۰۶/۱۹	آخرین پیش بینی در آمد هر سهم در تاریخ ۱۳۹۴/۰۵/۱۱	عملکرد واقعی شرکت
در آمد	۸۰۲.۹۷۵	۸۲۱.۴۱۲	۷۰۵.۴۵۲
بهای تمام شده کالای فروخته شده	(۵۲۸.۸۵۱)	(۵۶۱.۴۲۱)	(۴۷۰.۹۰۶)
سود (زیان) ناخالص	۲۷۴.۱۲۴	۲۵۹.۹۹۱	۲۳۴.۵۴۵
خالص درآمدها (هزینه های) عملیاتی	۹۴۲	۱.۲۳۱	(۵۵)
سود (زیان) عملیاتی	۲۵۲.۹۲۰	۲۳۹.۰۷۶	۲۰۱.۴۴۸
هزینه های مالی	(۹.۳۵۳)	(۱۵.۹۰۸)	(۲۱.۰۰۷)
خالص درآمدها (هزینه های) متفرقه	۱.۰۰۰	۲۵۰.۴۰	۲۳.۹۵۷
سود (زیان) قبل از اقلام غیر مترقبه / اثرات انباشته تغییر در اصول حسابداری	۲۴۵.۴۰۶	۲۴۸.۲۰۸	۲۱۴.۳۹۸
سود (زیان) قبل از کسر مالیات	۲۴۵.۴۰۶	۲۴۸.۲۰۸	۲۱۴.۳۹۸
مالیات	(۴.۴۲۸)	(۶.۵۴۲)	(۵۲۳۹)
سود (زیان) خالص پس از کسر مالیات	۲۴۰.۹۷۸	۲۴۱.۶۶۶	۲۰۹.۱۵۹
سود هر سهم پس از مالیات	۸۰۳	۴۰۳	۳۴۸

* علت افت سود هر سهم در آخرین پیش بینی افزایش سرمایه صد در صدی شرکت می باشد

جایگاه شرکت در صنعت

شرکت در بخش تولید مسکن فعالیت دارد ، سال جاری سال رکورد تاریخی در این صنعت بوده است ،

سهم تولید و فروش این شرکت از کل بازار داخلی به شرح زیر است

نوع محصول	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱	
	کل بازار داخلی	سهم شرکت از بازار داخلی	کل بازار داخلی	سهم شرکت از بازار داخلی
	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	درصد
تولید	۸۰.۰۷۱.۱۱۱	۷۲.۰۶۴	۶۹.۸۶۹.۱۵۲	۶۳.۹۸۶
		۰.۰۰۰۹		۰.۰۰۰۹

محیط حقوقی شرکت

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت ، عبارتند از :

- ۱- اساسنامه ، آیین نامه ها و مقررات داخلی شرکت
- ۲- مصوبات و دستورالعملهای سازمان بورس اوراق بهادار تهران
- ۳- تصمیمات مجمع عمومی
- ۴- آیین نامه ها و بخشنامه های هیأت وزیران
- ۵- مصوبات هیأت مدیره
- ۶- قانون مالیات
- ۷- قانون تجارت
- ۸- قانون کار
- ۹- مصوبات مجلس شورای اسلامی و هیات وزیران در خصوص مسکن مهر
- ۱۰- قانون مبارزه با پول شویی
- ۱۱- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان
- ۱۲- قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی
- ۱۳- ضوابط شهرداری ها

مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت

الف (تولید) :

الف - ۱ : زیر بنای شروع شده



سال	مترارز
۱۳۸۹	۱۴۹,۶۷۶
۱۳۹۰	۲,۱۹۳
۱۳۹۱	۰
۱۳۹۲	۱۰,۷۳۰
۱۳۹۳	۸۹,۰۱۹
۱۳۹۴	۱۹,۰۵۸

الف - ۲ : سطح زیر بنای ساخته شده



سال	مترارز
۱۳۸۹	۷۶,۶۳۸
۱۳۹۰	۱۳,۶۰۰
۱۳۹۱	۲۷,۸۲۶
۱۳۹۲	۶۱,۵۵۹
۱۳۹۳	۶۳,۹۸۶
۱۳۹۴	۷۲,۰۶۴



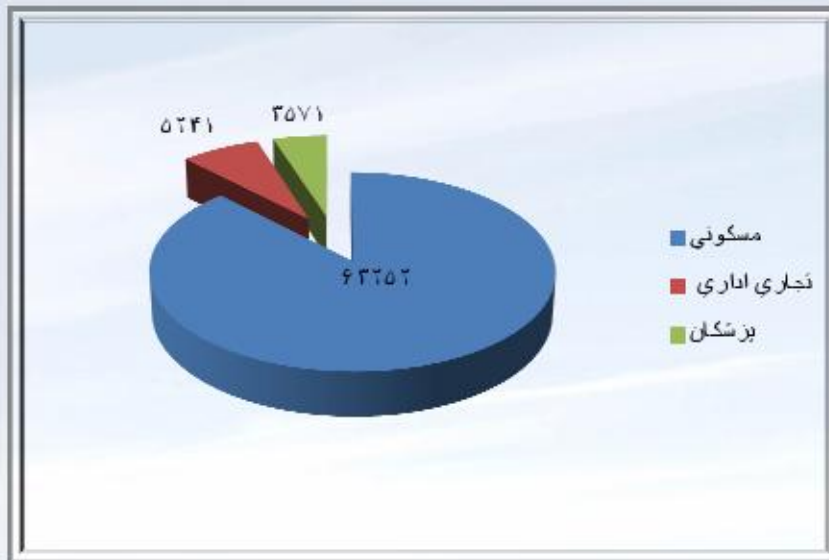
الف - ۳: سطح زیر بنای آماده برای فروش



سال	متراز
۱۳۸۹	۲۷.۱۹۴
۱۳۹۰	۱۹.۶۱۲
۱۳۹۱	۲۵.۲۶۸
۱۳۹۲	۵۱.۶۵۹
۱۳۹۳	۶۳.۰۵۹
۱۳۹۴	۹۷.۵۹۷



الف - ۴: وضعیت تولید در سال مالی منتهی به شهریور ۹۴

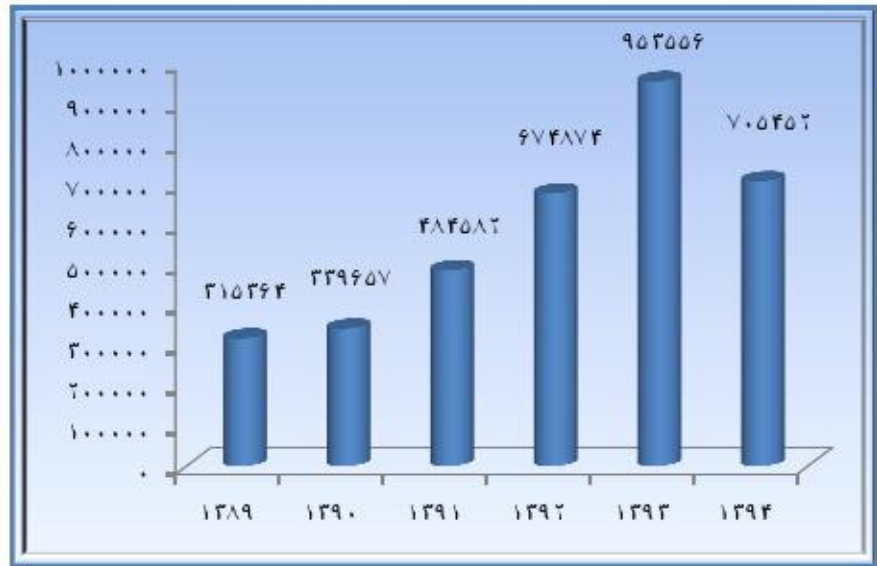


شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شانغرب (سهامی عام)
 کنترلش فعالیت در صنعت عمومی شرکت
 برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه سال ۱۳۹۴

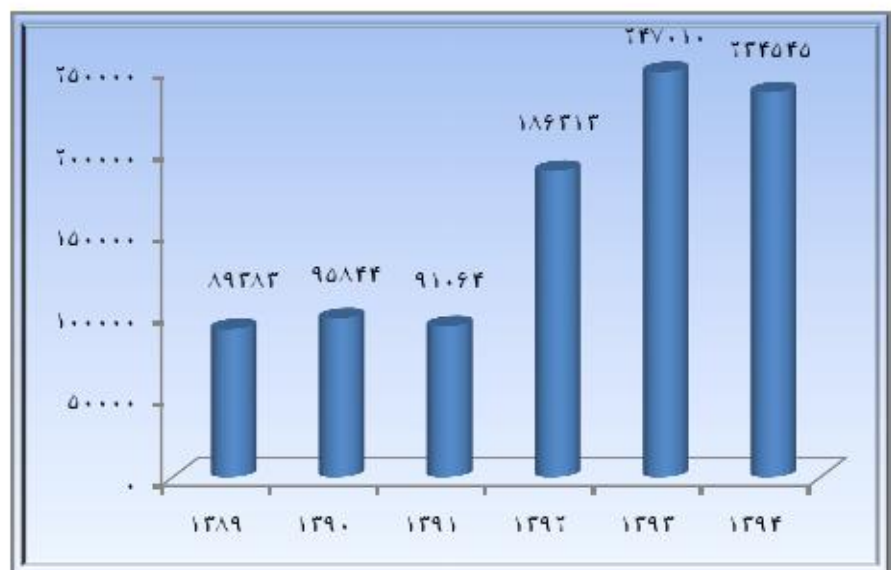


شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شانغرب
 ۱۳۹۱

ب) فروش



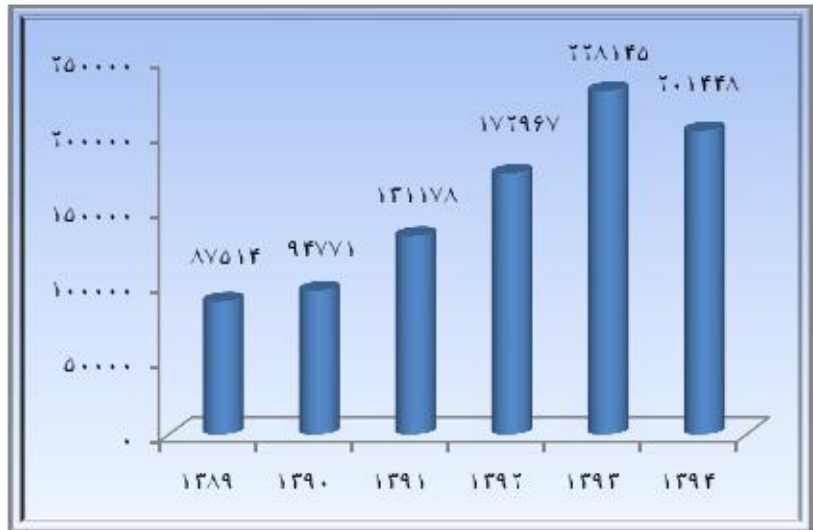
ج) سود ناخالص



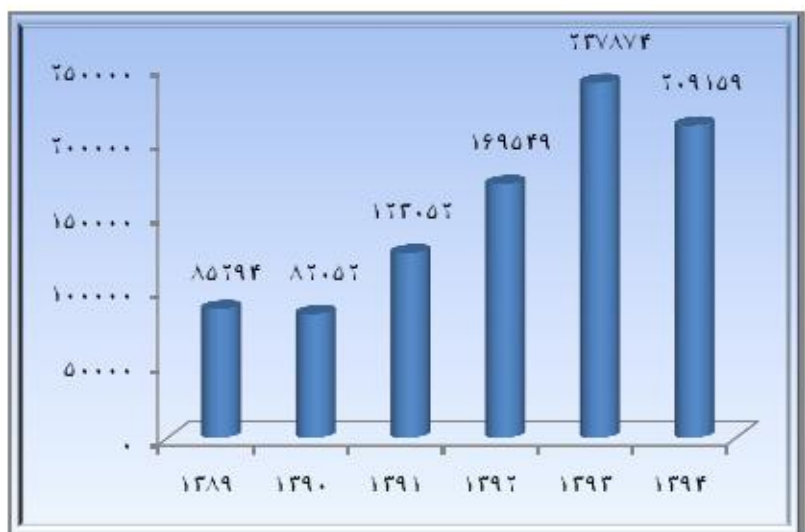
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شانغرب (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه سال ۱۳۹۴



د) سود عملیاتی



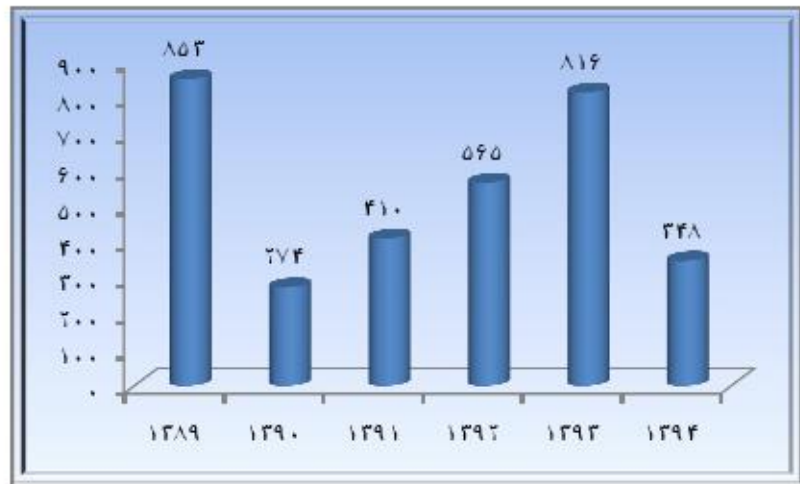
ه) سود خالص



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شانغرب (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه سال ۱۳۹۳

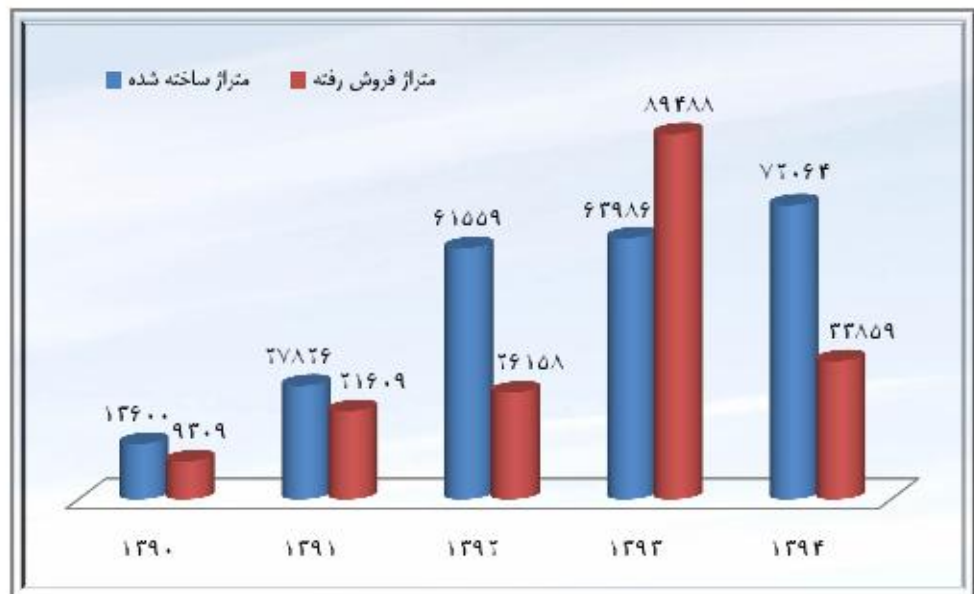


ز) EPS



* علت افت EPS افزایش سرمایه صد در صدی شرکت در سال ۱۳۹۴ می باشد

ک) جدول مقایسه ای مقدار تولید و فروش



مقایسه نسبتهای مالی شرکت نشان دهنده بهبود قابل توجه در اکثر شاخصهای مالی است. جدول زیر نشان دهنده برخی از نسبتهای مالی و مقایسه آن با سالهای قبل می باشد.

تغییرات نسبتهای مالی (نسبت به سال پایه)						
شرح	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۴	
نسبتهای نقدینگی	نسبتهای جاری	۱.۱۹	۱.۳۰	۱.۳۴	۰.۰۹	۰.۱۲
	نسبت سریع	۰.۷۶	۰.۷۷	۰.۶۸	۰.۰۲	۰.۱۰
نسبتهای فعالیت	نسبت گردش دارایی	۰.۴۵	۰.۷۷	۰.۷۰	۰.۴۳	۰.۴۲
	دوره وصول مطالبات	۱۹۶	۲۶۲	۲۹۰	۰.۳۳	۰.۴۸
	دوره گردش کالا	۱۷.۷۴	۷.۳۹	۲۳.۵۲	۰.۵۸	۰.۳۲
نسبتهای اهرمی	نسبت کلی بدهی به ارزش ویژه	۱.۸	۱.۵۷	۱.۰۸	۰.۱۳	۰.۴۰
	نسبت حقوق صاحبان سهام به دارایی ها	۰.۳۵	۰.۳۸	۰.۴۷	۰.۰۸	۰.۳۴
	نسبت پوشش بهره	۳۷.۶۰	۲۷.۹۴	۹.۹۵	۰.۲۵	۰.۷۳
نسبتهای سود آوری	بازده فروش	۰.۲۵	۰.۲۵	۰.۲۹	۰	۰.۱۶
	بازده ارزش ویژه (ROE)	۰.۳۲	۰.۳۷	۰.۲۵	۰.۱۵	۰.۲۱
	بازده دارایی (ROA)	۰.۱۱۲	۰.۱۵	۰.۱۱	۰.۳۳	۰.۰۰
نسبتهای ارزش بازار	سود هر سهم (EPS)	۵۶۵	۸۱۶	۳۴۸	۰.۴۴	۰.۳۸
	ارزش روز سهم به سود (P/E)	۷.۷۱	۳.۴۶	۵.۸۹	۰.۵۵	۰.۲۳
	سود نقدی هر سهم (DPS)	۴۵۰	۶۳۰		۰.۴۰	



نحوه تامین مالی

شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی اقدام به متوازن سازی سبد دارایی های خود در حوزه مسکن نموده است و بخشی از سبد سرمایه گذاری در مسکن را به سمت حوزه های کم ریسک تر منتقل نموده است. در سال های اخیر به دلیل پیش بینی رکود، اجرای پروژه های مشارکتی در جهت کاهش ریسک نقدینگی در دستور کار قرار گرفته می باشد.

اطلاعات مربوط به معاملات و اشخاص وابسته

در سال مورد گزارش معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت، شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب به تفضیل در یادداشت ۳۸ همراه صورتهای مالی آمده است.

اطلاعات تعهدات مالی شرکت

تعهدات مالی آتی شرکت، صرفاً منحصر به مندرجات یادداشت شماره ۳۶ صورتهای مالی بوده و تعهدات دیگری در آینده برای شرکت وجود ندارد.



نظام راهبردی شرکت

۱ - اطلاعات مربوط به اعضاء هیأت مدیره شرکت در سال جاری به شرح زیر میباشد .

نام و نام خانوادگی (نماینده شخصیت حقوقی)	سمت	تحصیلات / مدارک حرفه ای	اهم زمینه های سوابق کاری	تاریخ عضویت در هیات مدیره	عضویت همزمان در هیات مدیره سایر شرکت ها	عضویت قبلی در هیات مدیره سایر شرکت ها در ۵ سال اخیر
محمد صادق پور مهدی (نماینده بازرگانی سرمایه گذاری مسکن)	رئیس غیر موظف هیات مدیره	فوق لیسانس	ساختمان سازی ، عمران ، شهر سازی	۱۳۹۱/۰۵/۱۸	هوایبایی آنا ، شرکت خانه سازی ابرداک	شرکت عمران مسکن سازان قزوین
عباسعلی مینایی (نماینده شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن)	نائب رئیس موظف هیات مدیره	لیسانس	مدیر بانک مسکن استان آذربایجان شرقی	۱۳۹۱/۰۲/۱۳	-	-
علی اکبر کریمی (نماینده مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن)	مدیر عامل و عضو موظف هیات مدیره	دکتری	انبوه ساز مسکن	۱۳۹۲/۱۰/۲۱	شرکت سامان گستران پویا	شرکت توسعه صادرات زنجان ، شرکت شهرک های صنعتی استان زنجان
سیروس آیدین (نماینده پارس مسکن سامان)	عضو غیر موظف هیات مدیره	لیسانس	مدیر مالی	۱۳۸۹/۰۸/۲۴	-	-
بهروز ضرغام (نماینده سرمایه گذاری مسکن البرز)	عضو غیر موظف هیات مدیره	لیسانس	مدیر عامل سازمان همجاری شهرداری زنجان	۱۳۹۲/۱۰/۲۱	اتاق بازرگانی صنایع و معادن استان زنجان ، شرکت توسعه صادرات استان زنجان	شرکت تعاونی مسکن شهرکهای صنعتی استان زنجان

- ۲- اطلاعات مربوط به تعداد جلسات هیأت مدیره و حضور اعضاء در جلسات بدین شرح می باشد .
- تعداد جلسات برگزار شده ۱۶ جلسه میباشد در کلیه جلسات تمام اعضاء حاضر بوده اند.
- ۳- طبق اساسنامه شرکت تعیین حقوق و مزایای مدیرعامل ، توسط هیأت مدیره میباشد . براساس تصمیمات متخذه در این خصوص ، حقوق و مزایای مدیرعامل مشخص و پرداخت گردیده است .
- ۴- بازرس قانونی و حسابرس مستقل شرکت در مجمع عمومی عادی مورخ ۱۳۹۳/۰۹/۱۸ توسط صاحبان سهام موسسه حسابرسی فریوران (حسابداران رسمی) انتخاب گردیده و تا پایان سال نیز ادامه داشته است . بازرس علی البدل شرکت نیز در همان مجمع ، موسسه حسابرسی کاربرد ارقام انتخاب گردیده است .
- میزان حق الزحمه حسابرس مستقل و بازرس قانونی ، توسط مجمع عمومی عادی سالانه به هیات مدیره تفویض گردیده است . میزان هزینه حسابرسی برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۴ مبلغ ۱.۶۳۰ میلیون ریال متشکل از حسابرسی پایان سال ، حسابرسی میاندوره ای شش ماهه و گزارشات پیش بینی سالانه همراه سایر هزینه های مرتبط بوده است .

گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت

ریسک های عمده شرکت

* ریسک سیستماتیک

- ۱- وجود دوره های (رکود- رونق) در بازار مسکن . دوره رکود- رونق بر اساس مطالعات گذشته دارای تناوب حدود ۳ سال است که با بررسی وضعیت موجود و بررسی اینکه در کدامیک از دوره ها قرار داریم جهت فروش محصولات در دوران رکود نیازمند به مدیریت مناسب در ریسک نوسان دوره ای می باشیم.
- ۲- حضور رقبای جدید در بازار و ضرورت برنامه ریزی جهت توانمند نمودن سازمان جهت بهبود ساختار و روشهای سازمانی ، ارائه خدمات و ارزش افزوده به مشتریان.
- ۳- وجود متغیرهای تاثیرگذار بر صنعت ساختمان مانند نوسان نرخ بهره ، نرخ ارز ، نرخ تورم ، نرخ مواد اولیه و ...
- ۴- تاثیر تحریم های سیاسی (محدودیت در تامین مواد و مصالح اولیه) بر سودآوری شرکت.
- ۳- همسو نبودن قوانین و سیاستهای ارگانها و ادارات مرتبط با صنعت ساختمان در زمینه انبوه سازی

* ریسک غیرسیستماتیک

۱- تاخیر پروژه

با توجه به اینکه شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب یک شرکت تخصصی در زمینه ساخت و ساز می باشد و همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت ، تاخیر در انجام پروژه ها می باشد شرکت درصدد است با پیاده سازی مدیریت ریسک ، عوامل مختلف ایجاد تاخیر در پروژه ها ، در گزارشات سه ماهه ریسک شناسایی شود و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش قرار گیرد. (لازم به توضیح است که در حال حاضر نیز این عوامل ایجاد



تاخیر مورد بررسی قرار می‌گیرد ولی هدف از شناسایی این عوامل بوسیله مدیریت ریسک، سیستماتیک نمودن برنامه و اقدامات می‌باشد)

۲- ریسک نقدینگی

با توجه به دوره عملیاتی صنعت ساختمان که حدود ۳ سال می‌باشد تامین و مدیریت جریان نقدی پروژه از موضوعات مهم می‌باشد.

۳- ریسک عدم فروش محصول

قرار گرفتن در دوره (رکود - رونق)، کاهش تقاضا، افزایش قیمت (رونق تورمی) و افزایش رقبا، فروش مسکن را با چالش‌های جدی و فراوانی مواجه می‌سازد.



فعالیت‌های توسعه منابع انسانی

منابع انسانی :

همانطوریکه مستحضر هستید هزینه های پرسنلی نقش مهمی در هزینه های شرکت دارد .
جدول ذیل جزئیات مربوط به پرسنل شرکت را نشان می‌دهد .

۱۳۹۳/۰۶/۳۱						۱۳۹۴/۰۶/۳۱						شرح	
جمع	فوق لیسانس و دکتری	لیسانس	فوق دیپلم	دیپلم	زیر دیپلم	جمع	فوق لیسانس و دکتری	لیسانس	فوق دیپلم	دیپلم	زیر دیپلم		
۷۳	۳	۲۳	۷	۱۲	۲۸	۶۲	۵	۱۸	۶	۱۱	۲۲	مرد	تبریز
۵	۲	۳				۴	۱	۳				زن	
۱۳	۲	۵	۴	۱	۱	۹		۴	۳	۲		مرد	ارومیه
۱					۱							زن	
۲۳	۱	۱۰	۳	۴	۵	۱۵		۹	۳	۲	۱	مرد	زنجان
۴		۲	۲			۳	۱	۲				زن	
۲۲	۱	۱۱	۱	۲	۷	۱۳	۱	۹		۱	۲	مرد	اردبیل
												زن	
۱۴۱	۹	۵۳	۱۷	۱۹	۴۳	۱۰۶	۸	۴۵	۱۲	۱۶	۲۵	جمع کل	

در راستای سیاست‌های شرکت مادر در خصوص نیروی انسانی برای هیچ یک از نمایندگی‌ها در حوزه اداری نیازی
به جذب نیروی انسانی وجود ندارد .



تکالیف مجمع

مجمع در سال مالی قبل تکلیفی نداشته است.

پیشنهاد هیأت مدیره برای تقسیم سود

هیأت مدیره در نظر دارد مبلغ ۵۰ درصد از سود خالص هر سهم در سال جاری را جهت تقسیم بین سهامداران پیشنهاد نماید. در خصوص زمانبندی پرداخت سود سهام نیز بر اساس برنامه منتشره در روزنامه کثیرالانتشار شرکت و سایت سازمان بورس اطلاع رسانی اقدام خواهد شد.



پروژه های در جریان ساخت



پروژه مجتمع مسکونی فرگس رشديه

محل پروژه	تبریز - فاز ۲ شهرک رشديه
مساحت زمین	۳۰۴۹ مترمربع
زیر بنای ناخالص	۱۹۵۴۴ مترمربع
تعداد طبقات	۱۷ طبقه شامل ۲ طبقه زیرزمین+همکف+۱۴ طبقه مسکونی
تعداد واحد	۹۶ واحد
تنوع واحدها	دو خوابه و سه خوابه
متراژ واحدها	۱۱۱ الی ۲۷۳ مترمربع
تعداد پارکینگ	۹۹ عدد
نوع سازه	بتن آرمه
پیشرفت فیزیکی	٪۱۵

پروژه مباشرتی سپیدار ارومیه

محل پروژه	ارومیه
مساحت ناخالص	۷۶۵۱۴ مترمربع
تعداد و تنوع واحدها	یک-دو-سه خوابه
تعداد بلوک	۱۳ بلوک
تعداد طبقات	۶ طبقه ، ۷ طبقه و ۱۲ طبقه
تعداد واحد	۴۶۷
تعداد پارکینگ	۴۰۶ عدد
پیشرفت فیزیکی	٪۷۸/۹۷





پروژه مجتمع مسکونی افرا رشديه تبريز

محل پروژه	تبریز - فاز ۲ شهرک رشديه
مساحت زمین	۳۰۴۴ مترمربع
زیر بنای ناخالص	۱۹۴۶۵ مترمربع
تعداد طبقات	۱۷ طبقه شامل ۳ طبقه زیرزمین+همکف+۱۳ طبقه مسکونی
تعداد واحد	۹۱ واحد مسکونی
تعداد پارکینگ	۱۱۰ عدد
سیستم سازه	بتن آرمه
تنوع واحد	دو خوابه، سه خوابه، چهار خوابه
متراژ واحدها	۱۱۷ الی ۲۶۷ مترمربع
پیشرفت فیزیکی	۳۲/۴۱٪



پروژه مجتمع مسکونی ستاره رشديه تبريز

محل پروژه	تبریز - فاز ۲ شهرک رشديه
مساحت زمین	۳۲۷۴ مترمربع
زیر بنای کل	۱۹۹۵۹ مترمربع
تعداد طبقات	۱۷ طبقه شامل سه طبقه زیرزمین+همکف+۱۳ طبقه مسکونی
تعداد واحد	۹۴ واحد
تنوع واحد	دو خوابه ، سه خوابه و چهار خوابه
متراژ واحدها	۱۱۰ الی ۲۶۲ مترمربع
تعداد پارکینگ	۱۱۷ عدد
نوع سازه	بتن آرمه
پیشرفت فیزیکی	۷۳/۳۶٪

مجموعه سرمایه گذاری مسکن شانزرب (سهامی عام)
 گذارش نهایت و پیش روی شرکت
 برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه سال ۱۳۹۳



شرکت سرمایه گذاری مسکن شانزرب
 ۱۳۹۳

پروژه مجتمع تجاری خدماتی گلستان و بوستان سهند تبریز



محل پروژه	تبریز - فاز ۲ شهر جدید سهند
مساحت زمین	۱۰۰۰۰ مترمربع
زیر بنای ناخالص	۴۱۷۳۲ مترمربع
تعداد واحد	۱۵۰ واحد تجاری
متراژ واحدهای تجاری	۲۲ الی ۸۵ مترمربع
تعداد طبقات	۷ طبقه شامل ۳ طبقه زیرزمین + همکف + ۳ طبقه بالای همکف
تعداد پارکینگ	۳۸۸ عدد
نوع سازه	بتن آرمه
پیشرفت فیزیکی	۳۲/۲۰٪

پروژه مجتمع مسکونی الماس خاوران تبریز



محل پروژه	تبریز - شهرک خاوران
مساحت زمین	۴۷۰۴ مترمربع
زیر بنای ناخالص	۲۶۶۰۱ مترمربع
تعداد طبقات	۱۷ طبقه شامل ۲ طبقه زیرزمین + همکف + ۱۴ طبقه مسکونی
تعداد واحد	۱۲۴
تعداد پارکینگ	۱۲۴ عدد
نوع سازه	بتن آرمه
پیشرفت فیزیکی	۱۹٪

شهرت سرمایه گذاری مسکن شانزب (سهامی عامه)
 گسترش نهاییست و ۱۰۰٪ منبع عمومی شهرت
 برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه سال ۱۳۹۴



شرکت سرمایه گذاری مسکن شانزب
 ۱۳۹۴



پروژه خدماتی تجاری مهدیه اردبیل

اردبیل	محل پروژه
۷۷۳ مترمربع	مساحت زمین
۲۹۳۵ مترمربع	زیر بنای ناخالص
۵ طبقه	تعداد طبقات
۴۴ واحد شامل ۲۲ واحد تجاری و ۲۲ واحد خدماتی	تعداد واحد
۲۷ عدد	تعداد پارکینگ
۷۰٪	پیشرفت فیزیکی



پروژه مجتمع مسکونی مروارید اردبیل

اردبیل	محل پروژه
۱۸۴۴ مترمربع	مساحت
۱۱۲۲۸ مترمربع	زیر بنای ناخالص
۱۳ طبقه سازه ای شامل ۲ طبقه زیرزمین (پارکینگ) + طبقه همکف + ۱۰ طبقه مسکونی	تعداد طبقات
۶۷ واحد مسکونی و ۹ واحد تجاری	تعداد واحد
۶۸ عدد	تعداد پارکینگ
۵۷٪	پیشرفت فیزیکی



پروژه مسکن مهر پونگ زنجان



محل پروژه	زنجان
زیربنای ناخالص	۱۴۰۶۳۷
تنوع واحدها	یک ، دو و سه خوابه
تعداد بلوک	۲۰ بلوک
تعداد طبقات	۱۰ طبقه
تعداد واحد	۱۱۷۰ واحد
پیشرفت فیزیکی	۵/۹۴٪

پروژه مجتمع مسکونی ۶۴ واحدی گلشهر زنجان



محل پروژه	زنجان
مساحت زمین	۴۵۰۰ مترمربع
زیر بنای ناخالص	۷۸۰۳ مترمربع
تنوع واحدها	یک ، دو و سه خوابه
تعداد بلوک	۴ بلوک
تعداد طبقات	۶ طبقه
تعداد واحد	۶۴ واحد
درصد پیشرفت فیزیکی	۶/۶۹٪



پروژه مجتمع مسکونی ۴۲ واحدی گلشهر زنجان



محل پروژه	زنجان
مساحت زمین	(خلود ۲۵۰۰ متر مربع) قسمتی از زمین ۲۱/۴۸۸۷۸ متر مربعی پروژه گلشهر
زیر بنای نا خالص	۵۸۷۵ مترمربع
تنوع واحدها	یک ، دو و سه خوابه
تعداد بلوک	۱ بلوک
تعداد طبقات	۱۱ طبقه شامل دو طبقه زیرزمین + همکف + ۸ طبقه مسکونی
تعداد واحد	۴۲ واحد
تعداد پارکینگ	۴۰ عدد
پیشرفت فیزیکی	۵/۳۳٪

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شانزهب (سهامی عام)
 گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
 برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور سال ۱۳۹۳



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شانزهب
 ۱۳۹۳

پروژه های آتی

دکوستر اردبیل

Deco Center



محل پروژه	اردبیل
مساحت زمین	۱۳۱۵۴ مترمربع
زیر بنای ناخالص	۴۴۸۵۹ مترمربع
تعداد طبقات	۵ طبقه شامل یک طبقه زیرزمین (پارکینگ) + همکف + طبقات ۱ الی ۳



پروژه مجتمع مسکونی ارغوان رشديه

محل پروژه	تبریز - فاز ۲ شهرک رشديه
مساحت زمین	۳۰۴۹ مترمربع
زیر بنای کل	۲۰۰۰۰ مترمربع
تعداد طبقات	۱۷ طبقه
تعداد واحد	۹۶ واحد



پروژه مجتمع تجاری خدماتی مهستان سهند



محل پروژه	تبریز شهر جدید سهند
مساحت زمین	۵۰۰۰ مترمربع
زیربنا ناخالص (مترمربع)	۲۰۰۰۰

پروژه مجتمع مسکونی شهرک یاغچیان تبریز



محل پروژه	تبریز - شهرک یاغچیان
مساحت زمین	۴۸۰۰ مترمربع
زیربنا ناخالص (مترمربع)	۲۵۰۰۰

پروژه های شهرک خاوران تبریز



محل پروژه	تبریز شهرک خاوران
تعداد قطعات زمین	۱۲ قطعه
مساحت کل زمین ها	۳۳۵۰۰ مترمربع
زیربنای قابل ساخت	۱۷۶۰۰۰ مترمربع

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شانزب (سهامی عام)
گزارش فعالیت در ذمه عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریورماه ۱۳۹۳



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شانزب
۱۳۹۳

اطلاعات تماس با شرکت

آدرس : تبریز- خیابان ولیعصر- نبش توانیر- پلاک ۱/۶- کد پستی ۵۱۵۶۹۸۶۱۱۷

فاکس : ۳۳۲۸۹۲۳۲ - ۰۴۱

تلفن تماس : ۴۳-۳۳۲۸۵۹۳۷ - ۰۴۱

آدرس الکترونیکی : info@hic-azar.com

آدرس سایت اینترنتی : www.hic-azar.com