

گزارش هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب
(سهامی عام)

به مجمع عمومی صاحبان سهام

سال مالی منتهی به 1396/06/31



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به 31 شهریور 1396



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

صفحات

فهرست عناوین

4	تاییدیه هیات مدیره
5	گزیده اطلاعات
6	پیام هیئت مدیره
7	کلیاتی درباره شرکت
7	تاریخچه
8	سرمایه و ترکیب سهامداران
9-10	شرکت از منظر بورس اوراق بهادار
10	جایگاه شرکت در صنعت
11	محیط حقوقی شرکت
12-18	مروری کلی بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت در سال جاری
18	اطلاعات مربوط به معاملات و اشخاص وابسته
18	اطلاعات تعهدات مالی
19-20	نظام راهبردی شرکت
21-22	گزارش تجزیه و تحلیل ریسک شرکت
23	فعالیت‌های توسعه منابع انسانی
24-25	اقدامات انجام شده در رابطه با تکالیف مجمع
26-32	پروژه‌های در جریان ساخت
33	اطلاعات تماس شرکت






مجمع عمومی سالانه صاحبان سهام

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

در اجرای مفاد ماده 232 اصلاحیه قانون تجارت ، مصوب اسفند ماه 1347 و ماده قانون بازار اوراق بهادار بدینوسیله گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال منتهی به 1396/06/31 بر پایه سوابق ، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می گردد.

گزارش حاضر به عنوان یکی از گزارش های سالانه هیات مدیره به مجمع ، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت های مالی بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد هیات مدیره فراهم می آورد.

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره عملیات و وضع عمومی شرکت می باشد ، با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیات مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت های موجود بوده و اثرات آنها در آینده در حدی که در موقعیت فعلی می توان پیش بینی نمود ، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده کنندگان می شود ، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ 1396/08/30 به تائید هیات مدیره رسیده است.

امضاء	سمت	اعضای هیات مدیره و مدیر عامل
	رئیس هیئت مدیره (موظف)	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز (سهامی خاص) به نمایندگی آقای عباسعلی مینایی
	نائب رئیس هیئت مدیره (غیر موظف)	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص) به نمایندگی آقای سیروس آیدین
	مدیر عامل و عضو هیئت مدیره (موظف)	شرکت مهندسی مشاور سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی خاص) به نمایندگی آقای فرهاد یاسمی
	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) به نمایندگی آقای امیر رنجیریان
	عضو هیئت مدیره (غیر موظف)	شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی خاص) به نمایندگی آقای یعقوب هوشیار

گزیده اطلاعات

تجدید ارائه شده				
1394	1395	1396	شرح	
642.971	414.379	785.260	درآمد خالص	
158.660	123.140	(11.712)	سود عملیاتی	
33.975	(1.604)	202	خالص درآمدها (هزینه‌ها) غیر عملیاتی	
166.371	102.013	(36.354)	سود خالص پس از کسر مالیات	
0	(66.889)	(24.100)	تعدیلات سنواری	
71.989	(34.369)	(794)	وجوه نقد حاصل از فعالیتهای عملیاتی	
1.801.053	1.871.099	2.029.751	جمع داراییها	
1.002.674	882.523	1.099.514	جمع بدهی‌ها	
600.000	600.000	900.000	سرمایه ثبت شده	
798.378	988.576	930.237	جمع حقوق صاحبان سهام	
0.09	0.055	(0.02)	نرخ بازده داراییها	
0.21	0.1	(0.04)	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)	
600.000.000	600.000.000	900.000.000	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	
803	504	126	اولین پیش بینی سود هر سهم ریال	
403	126	1	آخرین پیش بینی سود هر سهم ریال	
277	170	0	سود واقعی هر سهم ریال	
237	75	0	سود نقدی هر سهم ریال	
1.912	1.273	844	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تأیید گزارش ریال	
1.000	1.000	1.000	ارزش دفتری هر سهم ریال	
6.9	7.5	0	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم مرتبه	
126	105	99	تعداد کارکنان نفر (پایان سال)	
			ه) سایر اطلاعات	

پیام هیات مدیره

همانطوریکه سهامداران گرامی شرکت مستحضر هستند صنعت ساختمان سازی کشور طی سالهای اخیر آنچنانکه تمامی دست اندرکاران این صنعت اذعان دارند ، یکی از پرفراز و نشیب ترین دوران خود را پست سر گذاشته است سالی که گذشت سال رکود تاریخی مسکن بود که علت آنرا می توان در رکود اقتصادیحاکم بر اقتصاد ایران دانست ؛ در سال مالی منتهی به 31 شهریور 96 علیرغم رکود بی سابقه در بخش مسکن با عنایت به تجارب سالهای گذشته با جدیت تمام تلاش نموده ضمن ساماندهی و بهبود گلوگاههای اجرایی ، 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 آوریهای نوین ارزشهای بنیادین شرکت می باشند؛ و تمرکز اصلی شرکت و مشتری محوری از طریق انطباق محصولات و خدمات شرکت با نیازهای مشتریان بالا بردن سودآوری شرکت بالاتر از سود مورد انتظار و تبدیل سهام شرکت بعنوان جذابترین 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 طرحهای مشارکتی و سرمایه گذاری در جهت افزایش هر چه بیشتر سهم بازار با قدرت تمام ادامه خواهدیافت. نگاه جدید به کنترل هزینه ها در سال گذشته و سالجاری از سایر مواردی است که مورد نظر هیات 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 متوازی نمودن مبالغ تامین مالی شرکت و افزایش تامین مالی غیربانکی 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 هرچه بیشتر بر نیازهای بازار ، پیاده سازی روشهای نوین فروش و پیش فروش در شرکت ، افزایش پروژه های مشارکتی در سبد درآمدی شرکت ، ارتقاء سطح کنترل داخلی از دیگر برنامه های مهم آتی در سال پیش رو می باشد .

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 سرمایه گذاری 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 اوهیپیل 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 ۱۳۹۰/۱۲/۶ نوع شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل شده و تحت شماره ۱۹۲۹۵ در اداره ثبت شرکتهای تبریز ثبت و در تاریخ ۱۳۹۱/۰۵/۱۰ نیز در سازمان بورس اوراق بهادار (فرابورس) 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 10.000 سهم هریک به ارزش اسمی 1.000 ریال) بوده که طی چند مرحله به شرح زیر به مبلغ 900.000 میلیون ریال (شامل تعداد 900 میلیون سهم هریک به ارزش اسمی 1.000 ریال) در پایان سال مالی منتهی به 1396/06/31 افزایش یافته است.

محل افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	درصد افزایش سرمایه	تاریخ افزایش سرمایه
مطالبات حال شده سهامداران	100.000		1385
مطالبات و آورده نقدی	300.000	200	1390
مطالبات و سود انباشته	600.000	100	1394
مطالبات و آورده نقدی	900.000	50	1395

همچنین سهامداران دارای مالکیت بیش از 1% سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به 1396/06/31 و تاریخ تایید گزارش به شرح جدول زیر است .

لیست سهامداران عمده شرکت در پایان سال مالی منتهی 31 شهریور 1396 و تاریخ تایید گزارش					
ردیف	نام سهامدار	1396/06/31		1395/06/31	
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	671.415.304	74.60	467.261.657	77.88
۲	آقای مجید عبدی	19.817.000	2.20	17.490.000	2.92
۳	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)	13.230.000	1.47	8.820.000	1.47
۴	شرکت سرمایه گذاری بوعلی (سهامی عام)	12.947.071	1.44	9.682.461	1.61
۵	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	11.100.284	1.23	6.042.384	1.01
۶	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	8.913.576	0.99	4.109.320	0.69
۷	شرکت ترکویز پارتنر لیمیتید	8.663.730	0.96	0	0
۸	آقای اکبر صادقی قهجاورستانی	5.849.728	0.65	4.586.264	0.76
۹	شرکت سرمایه گذاری و توسعه صنایع سیمان (سهامی خاص)	5.507.782	0.61	4.943.595	0.82
۱۰	صندوق سرمایه گذاری فیروزه موفقیت	4.843.074	0.54	0	0
۱۱	شرکت سرمایه گذاری ارزش آفرینان (سهامی خاص)	4.650.798	0.52	2.510.000	0.42
۱۲	شرکت سرمایه گذاری توسعه صنعت و معدن خراسان	3.780.488	0.42	3.265.000	0.54
۱۳	سایر سهامداران	129.281.165	14.36	71.289.319	11.88
	جمع	900.000.000	100	600.000.000	100

شرکت از منظر بورس اوراق بهادار

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب با سرمایه 60 میلیارد تومانی در تاریخ 1391/10/18 در گروه انبوه سازی املاک و مستغلات با نماد معاملاتی ثغرب در بازار اول فرابورس پذیرفته شد. وضعیت سهام شرکت طی 3 سال اخیر به شرح زیر بوده است :

پایانسالمالی	سال مالی منتهی به	تعداد سهام معامله شده	ارزش سهام معامله شده (میلیون ریال)	تعداد روزهای باز بودن نماد	تعداد روزهایی که نماد معامله شده است	ارزش بازار (میلیون ریال)	قیمت سهم (ریال)	سرمایه (میلیون ریال)
	1394/06/31	166.822.035	506.394	235	235	1.147.200	1.912	600.000
	1395/06/31	178.232.436	541.030	244	224	1.145.700	1.273	600.000
	1396/06/31	233.297.000	258.490	220	220	997.200	1.108	900.000

وضعیت نقدشوندگی سهام و کیفیت افشاء اطلاعات شرکت

وضعیت رتبه بندی شرکت از لحاظ نقدشوندگی سهام و کیفیت افشاء اطلاعات در سال مالی منتهی به 1396/06/31 بر اساس ارزیابی سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح زیر بوده است :

در سال 1395	در سال 1396	شرح
37	41	رتبه کیفیت افشاء و اطلاع رسانی
224	220	تعداد روزهای معاملاتی
178.232.436	233.297.000	میانگین حجم معاملات (میلیون)

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

شرح	اولین پیش بینی درآمد هر سهم در تاریخ 1395/05/30	آخرین پیش بینی درآمد هر سهم در تاریخ 1396/06/11	عملکرد واقعی شرکت
درآمد	1.047.828	696.241	785.260
بهای تمام شده کالای فروخته شده	(885.238)	(589.875)	(763.629)
سود (زیان) ناخالص	162.590	106.366	21.631
خالص درآمدها (هزینه های عملیاتی)	1.000	0	0
سود (زیان) عملیاتی	137.475	41.251	(11.712)
هزینه های مالی	(14.704)	(14.704)	(22.027)
خالص درآمدها (هزینه های متفرقه)	(872)	(17.273)	202
سود (زیان) قبل از اقلام غیر مترقبه/اثرات انباشته تغییر در اصول حسابداری	121.900	9.274	(33.537)
سود (زیان) قبل از کسر مالیات	121.900	9.274	(33.537)
مالیات	(8.235)	(8.235)	(2.817)
سود (زیان) خالص پس از کسر مالیات	113.665	1.039	(36.354)
سود هر سهم پس از مالیات	126	1	0

جایگاه شرکت در صنعت :

این شرکت در بخش تولید مسکن فعالیت دارد که در سال جاری رکود بر این صنعت حاکم بوده و سهم تولید این شرکت از محل بازار داخلی به شرح زیر می باشد

سال مالی منتهی به 1395/06/31		سال مالی منتهی به 1396/06/031		نوع محصول
کل بازار داخلی	سهام شرکت از بازار داخلی	کل بازار داخلی	سهام شرکت از بازار داخلی	
میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	درصد	تولید
72.064	0.0009	80.071.111	0.0008	84.065.120

محیط حقوقی شرکت

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

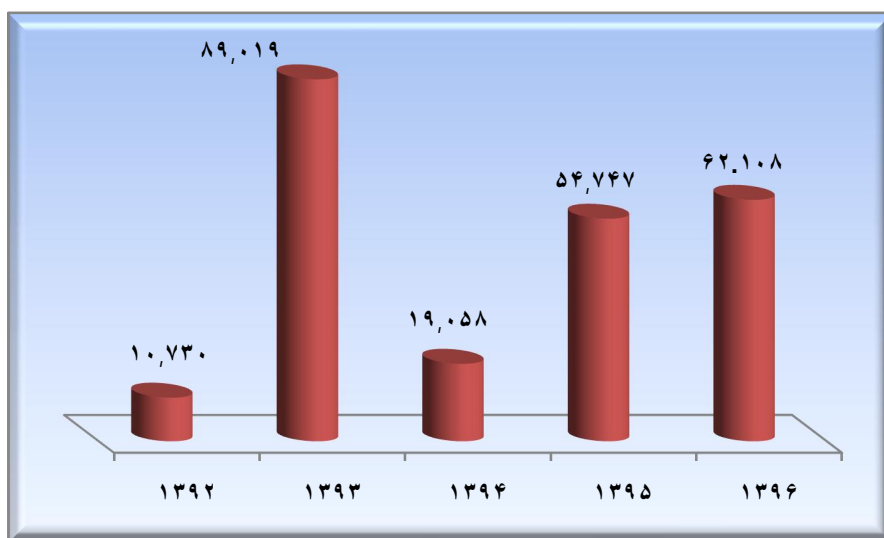
- 1- اساسنامه ، آئین نامه ها و مقررات داخلی شرکت.
- 2- مصوبات و دستورالعملهای سازمان بورس اوراق بهادار تهران.
- 3- تصمیمات مجمع عمومی.
- 4- آئین نامه ها و بخشنامه های هیات وزیران.
- 5- مصوبات هیات مدیره.
- 6- قانون مالیات.
- 7- قانون تجارت.
- 8- قانون کار.
- 9- مصوبات مجلس شورای اسلامی و هیات وزیران در خصوص مسکن مهر.
- 10- قانون مبارزه با پولشویی.
- 11- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان.
- 12- قانون پیش فروش ساختمان مصوب 1389/10/12 مجلس شورای اسلامی.
- 13- ضوابط شهرداری ها.



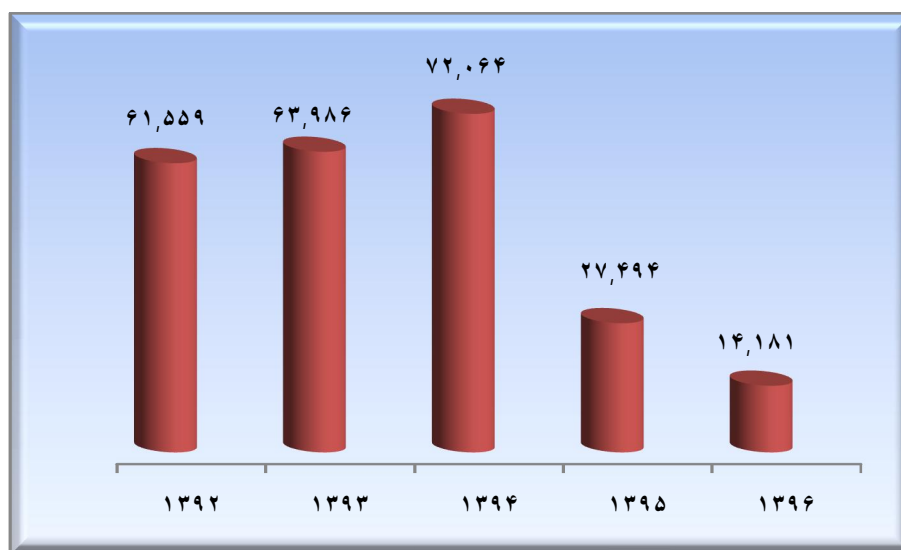
مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت :

الف) تولید :

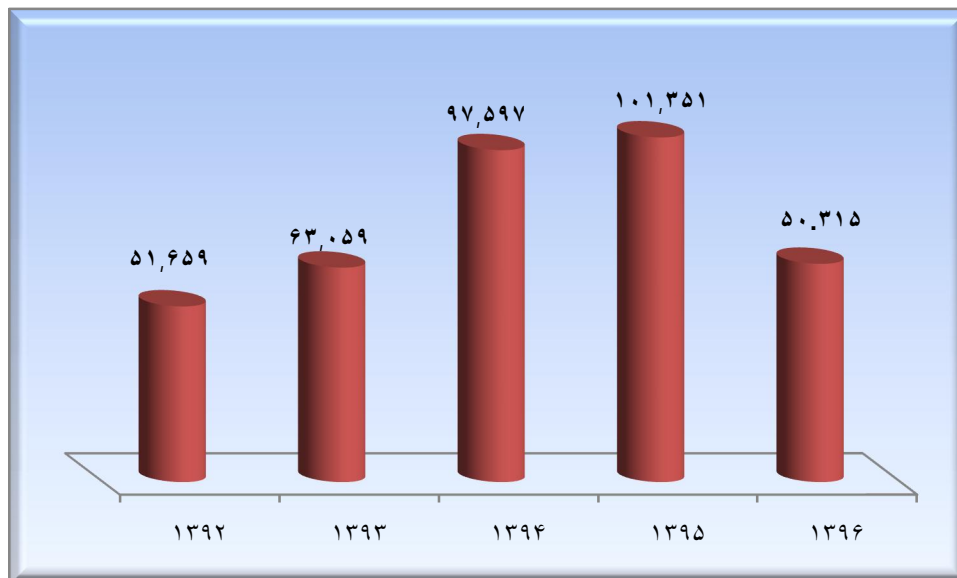
الف-1) زیر بنای شروع شده :



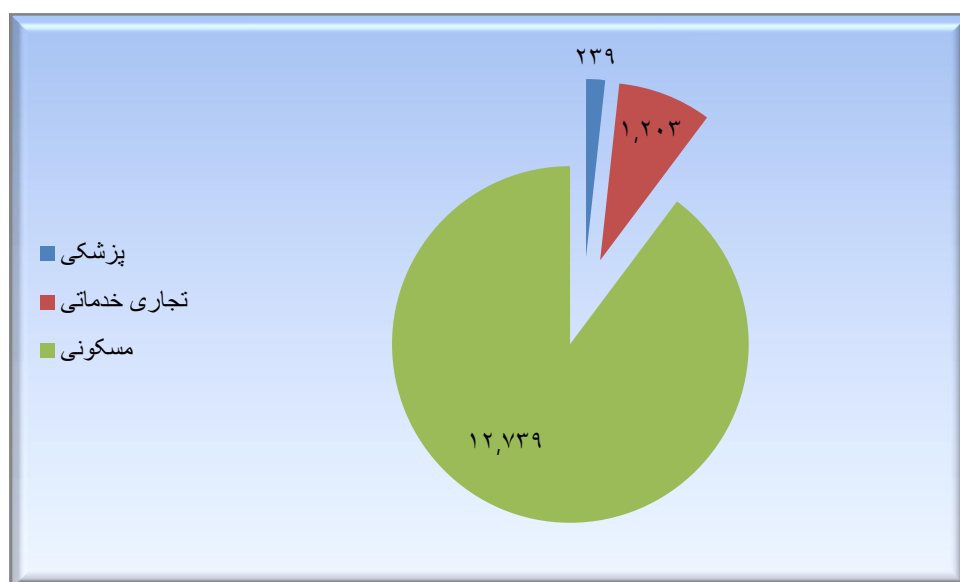
الف-2) سطح زیربنای ساخته شده :



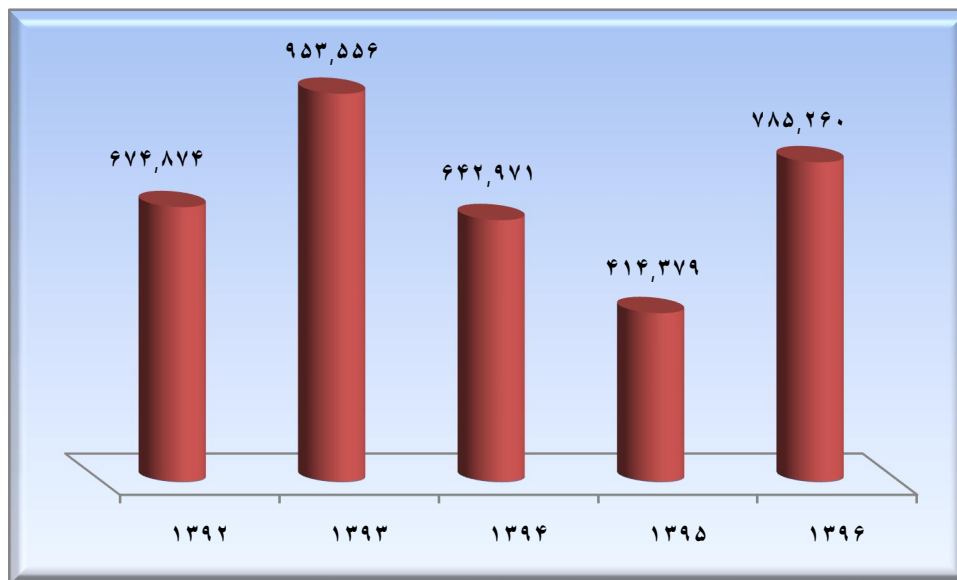
الف-3) سطح زیربنای آماده برای فروش



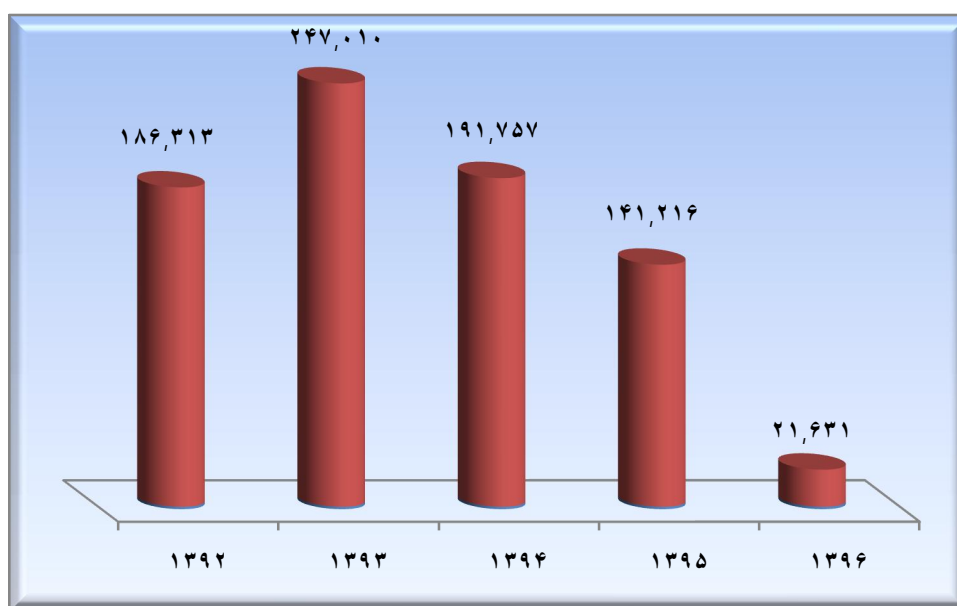
الف-4) وضعیت تولید :



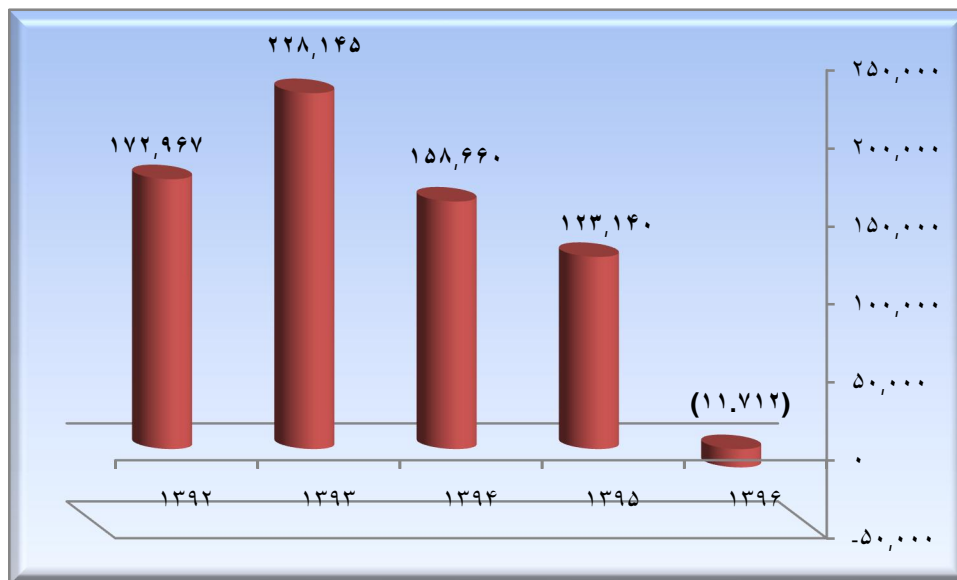
ب) فروش:



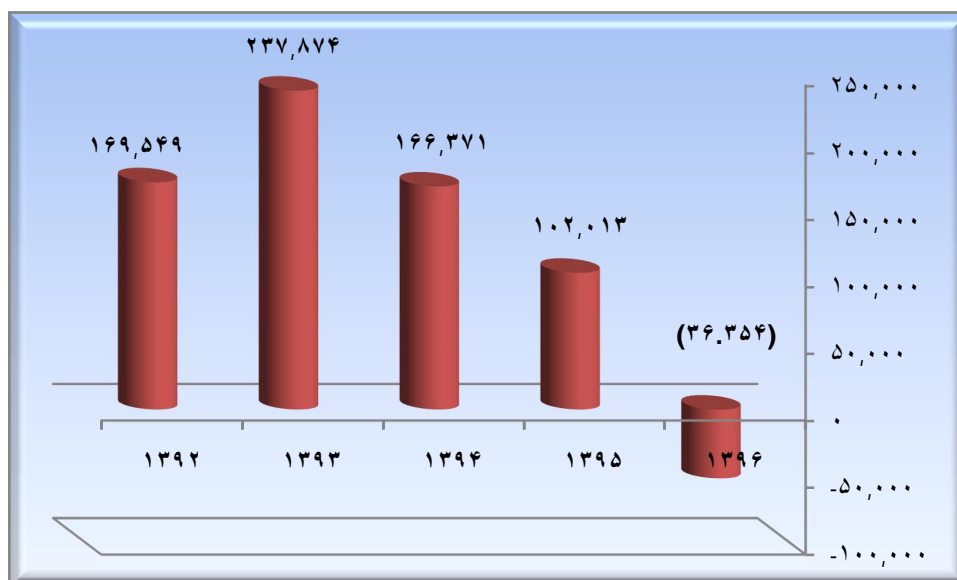
ج) سود ناخالص:



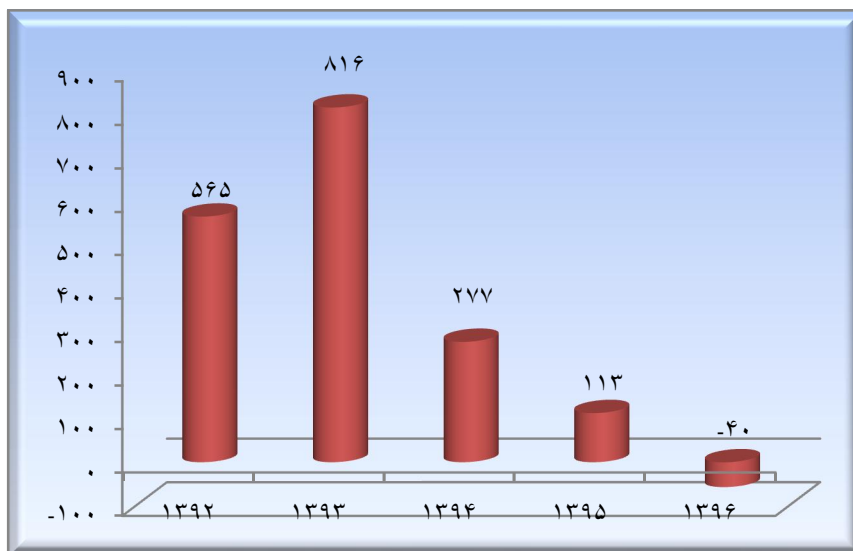
د) سود عملیاتی:



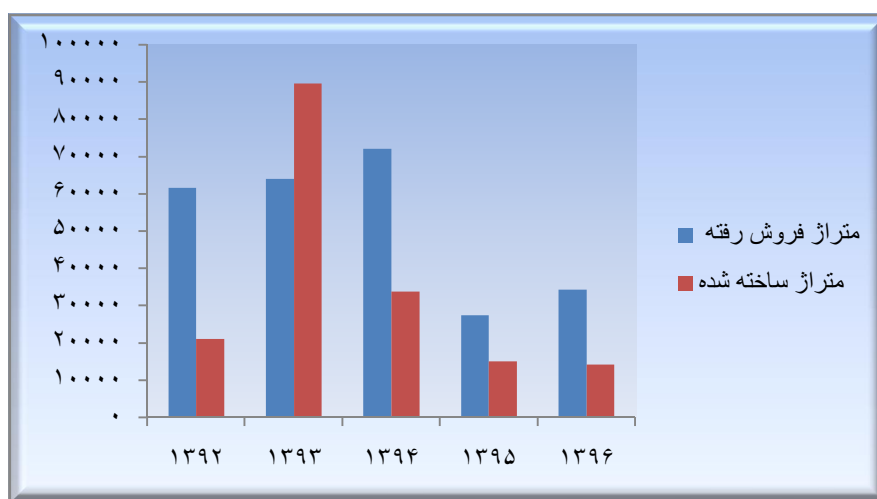
ه) سود خالص:



EPS (و)



ز) 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				
1396	1395	1396	1395	1394		
(0.36)	0.31	1.22	1.58	1.27	نسبتهای جاری	
0.09	(0.19)	0.50	0.41	0.60	نسبت سریع	
نسبتهای نقدینگی						
نسبتهای فعالیت						
0.17	(0.14)	0.39	0.22	0.36	نسبت گردش دارایی	
(175)	66	200	375	309	دوره وصول مطالبات	
4	(11)	11	7	18	دوره گردش کالا	
نسبتهای اهرمی						
0.29	(0.36)	1.18	0.89	1.25	نسبت کل بدهی به ارزش ویژه	
(0.07)	0.09	0.46	0.53	0.44	نسبت حقوق صاحبان سهام به کل دارایی ها	
(9.12)	(0.57)	(2.52)	6.6	7.17	نسبت پوشش بهره	
نسبتهای سودآوری						
(0.29)	(0.01)	(0.05)	0.25	0.26	بازده فروش	
(0.14)	(0.11)	(0.04)	0.10	0.21	بازده ارزش ویژه (ROE)	
(0.07)	(0.04)	(0.02)	0.05	0.09	بازده دارایی (ROA)	
نسبتهای ارزش بازار						
(181)	(136)	(40)	141	277	سود هر سهم (EPS)	
0	0.60	0	7.5	6.9	ارزش روز سهم به سود (P/E)	
0	(240)	0	75	315	سود نقدی هر سهم (DPS)	

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 129 اصلاحیه قانون تجارت ، شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب به تفضیل در یادداشت 32 همراه صورتهای مالی آمده است.

اطلاعات تعهدات مالی شرکت

تعهدات مالی آتی شرکت ، صرفاً منحصر به مندرجات یادداشت شماره 30 صورتهای مالی بوده و تعهدات دیگری در آینده برای شرکت وجود ندارد .

نظام راهبردی شرکت :

1- اطلاعات مربوط به اعضای هیات مدیره شرکت در سال جاری به شرح زیر می باشد :

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات	سوابق کاری	تاریخ عضویت	عضویت قبلی در هیئت مدیره سایر شرکتها
عباسعلی مینایی	رئیس هیات مدیره و معاون مالی و برنامه ریزی	لیسانس حسابداری	مدیر بانک مسکن آذربایجان شرقی	91/01/17	—
فرهاد یاسمی	مدیرعامل و عضو هیات مدیره	مهندسی صنایع	عضو هیات مدیره شرکت پیشگامان سهند	95/03/13	
سیروس آیدین	نایب رئیس هیات مدیره	لیسانس حسابداری	مدیر مالی	92/11/26	—
امیر رنجبریان	عضو هیات مدیره	مدیریت فناوری اطلاعات	مدیر بانک مسکن استان آذربایجان شرقی	96/06/27	
یعقوب هوشیار	عضو هیات مدیره	مهندسی عمران	شهردار منطقه 5 تبریز	96/06/27	

- 2- اطلاعات مربوط به تعداد جلسات هیئت مدیره و حضور اعضای در جلسات بدین شرح می باشد .
- تعداد جلسات برگزار شده 16 جلسه می باشد در کلیه جلسات تمام اعضای حاضر بوده اند .
- 3 - طبق اساسنامه شرکت تعیین حقوق و مزایای مدیرعامل توسط هیئت مدیره می باشد بر اساس تصمیمات متخذه در این خصوص حقوق و مزایای مدیرعامل مشخص و پرداخت گردیده است .
- 4 - بازرس قانونی و حسابرس مستقل شرکت در مجمع عمومی عادی مورخ 95/10/07 توسط صاحبان سهام موسسه حسابرسی رازدار (حسابداران رسمی) انتخاب گردیده و تا پایان سال نیز ادامه داشته است .
- بازرس علی البدل شرکت نیز در همان مجمع موسسه حسابرسی متین خردمند انتخاب گردیده است میزان حق الزحمه حسابرس مستقل و بازرس قانونی توسط مجمع عمومی عادی سالانه به هیئت مدیره تفویض گردیده است میزان هزینه حسابرسی برای سال مالی منتهی به 31 شهریور 1396 مبلغ 1.790 میلیون ریال متشکل از حسابرسی پایان سال حسابرسی میان دوره 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

- 1- وجود دوره های (رکود- رونق) در بازار مسکن دوره رکود - رونق براساس مطالعات گذشته دارای تناوب حدود 3 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.
- 2- 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
- 3- وجود متغیرهای تاثیرگذار بر صنعت ساختمان مانند نوسان نرخ بهره ، نرخ تورم ، نرخ مواد اولیه و ...
- 4 - تاثیر تحریم های سیاسی (محدودیت در تامین مواد و مصالح اولیه) بر سودآوری

5 - شرکت همسو نبودن قوانین و سیاستهای ارگانها و ادارات مرتبط با صنعت ساختمان در زمینه انبوه سازی

* ریسک غیر سیستماتیک

1 - 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 های می باشد شرکت در صدد 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)

2 - ریسک نقدینگی

با توجه به دوره عملیاتی صنعت ساختمان که حدود 3 سال می‌باشد تامین و مدیریت جریان نقدی در پروژه از موضوعات مهم می‌باشد.

3 - 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

همانطوریکه مستحضر هستید هزینه های پرسنلی نقش مهمی در هزینه های شرکت دارد.

جدول ذیل جزئیات مربوط به پرسنل شرکت را نشان می دهد.

1395/06/31					1396/06/31					شرح	
جمع	فوق لیسانس و دکتر	لیسانس	فوق دیپلم	دیپلم و زیر دیپلم	جمع	فوق لیسانس و دکتر	لیسانس	فوق دیپلم	دیپلم و زیر دیپلم		
62	3	20	6	33	56	3	20	6	27	مرد	تبریز
4	1	3			4	1	3			زن	
8		4	3	1	8		4	3	1	مرد	ارومیه
0					0					زن	
15		8	3	4	15	1	7	3	4	مرد	زنجان
3		2	1		2		2			زن	
13	1	6		6	14		8		6	مرد	اردبیل
0					0					زن	
105	5	43	13	44	99	5	44	12	38	جمع کل	

تکالیف مجمع :

مجمع عمومی عادی سالیانه منتهی به 1395/06/31 شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام) 1395/10/07 با حضور اکثریت سهامداران تشکیل و پس از استماع گزارش حسابرسان مستقل و بازرس قانونی شرکت و گزارش هیات مدیره ، توضیحاتی توسط مدیریت عامل شرکت در مورد بندهای گزارش مذکور ارائه و سپس مجمع عمومی صاحبان سهام، تکالیفی به شرح ذیل را مقرر نمود تا هیات مدیره شرکت اقدامات لازم را معمول فرمایند:

الف: تکالیف در خصوص بندهای گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی :

- 1) در خصوص بند 5-1 گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی مقرر گردید شرکت نسبت به اخذ تایید نهایی صورت وضعیت و وصول مطالبات پروژه سپیدار ارومیه اقدام نماید .
- 2) در خصوص بند 5-2 گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی ، تصمیم گیری در خصوص پوشش بیمه ای اموال به هیات مدیره تفویض شد تا با رعایت صرفه و صلاح شرکت اقدام نماید .
- 3) در خصوص بند 5-5 گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی مقرر گردید شرکت در خصوص ساختمان های اداری مورد استفاده استانداردهای حسابداری را رعایت نمایند.
- 4) در خصوص بند 7 گزارش حسابرس و بازرس قانونی ، مقرر گردید شرکت نسبت به پرداخت سود سهام در مهلت قانونی اقدام نماید.
- 5) در خصوص بند 10 گزارش حسابرس و بازرس قانونی ، مقرر گردید شرکت دستورالعملهای سازمان بورس و اوراق بهادار را بطور کامل رعایت نماید.
- 6) در خصوص بند 11 گزارش حسابرس و بازرس قانونی ، مقرر گردید شرکت نسبت به تنظیم سازوکارهای لازم توسط کمیته حسابرسی جهت کسب اطمینان معقول از اثربخشی کنترل‌های داخلی اقدام نماید.

اتخاذ تصمیم در خصوص سایر موارد

- 1) مقرر شد از محل سود سال مالی منتهی به 1395/06/31 کلاً مبلغ 67.500.000.000 (شصت و هفت میلیارد و پانصد میلیون ریال) و نسبت به هر سهم 75 (هفتاد و پنج ریال) بین سهامداران تقسیم گردد.
- 2) پاداش هیات مدیره مبلغ 800.000.000 (هشتصد میلیون ریال) به صورت ناخالص مورد تصویب قرار گرفت.
- 3) حق حضور اعضای غیرموظف هیات مدیره از ابتدای سال مالی ، ماهیانه مبلغ 9.000.000 ریال برای حداقل یک جلسه در ماه تعیین گردید.
- 4) اختیار حق الزحمه حسابرس و بازرس قانونی شرکت به هیات مدیره تفویض گردید.

پروژه های در جریان ساخت شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب

پروژه مجتمع مسکونی ترگس رشدیه تبریز

محل پروژه	فاز 2 شهرک رشدیه
مساحت زمین	3049 مترمربع
زیر بنای ناخالص	19058 مترمربع
تعداد طبقات	17
تعداد واحد	96
نوع سازه	بتن آرمه
پیشرفت فیزیکی	49.19 درصد
سهم شرکت	54 درصد



پروژه مشارکتی مجتمع مسکونی سپیدار ارومیه

محل پروژه	ارومیه
مساحت زمین	32925 مترمربع
زیربنای ناخالص	76514 مترمربع
تعداد بلوک	13
تعداد واحد	467
نوع سازه	بتن آرمه با سقف تیرچه بلوک
پیشرفت فیزیکی	100 درصد



پروژه مجتمع مسکونی ارغوان تبریز

محل پروژه	تبریز- فاز 2 شهرک رشدیه تبریز
مساحت زمین	3275 مترمربع
زیر بنای ناخالص	19510 مترمربع
تعداد طبقات	17
تعداد واحد	94
نوع سازه	بتن آرمه
سهم شرکت	28.5 درصد



پروژه مجتمع مسکونی الماس خاوران



محل پروژه	شهرک خاوران
مساحت زمین	4705 مترمربع
زیر بنای ناخالص	26974 مترمربع
تعداد طبقات	17
تعداد واحد	124
نوع سازه	بتن آرمه
پیشرفت فیزیکی	58 درصد

پروژه مجتمع تجاری خدماتی سهند تبریز



محل پروژه	فاز 2 شهر جدید سهند
مساحت زمین	5000 مترمربع
زیر بنای ناخالص	20530 مترمربع
تعداد طبقات	7
تعداد واحد	82
نوع سازه	بتن آرمه
پیشرفت فیزیکی	46 درصد

پروژه مجتمع پزشکی اردبیل

محل پروژه	اردبیل - خیابان 18 متری آزادگان
مساحت زمین	8362 متر مربع
زیر بنای ناخالص	27739 متر مربع
تعداد طبقات	8
تعداد واحد	192
نوع سازه	بتن آرمه
پیشرفت فیزیکی	99.9 درصد

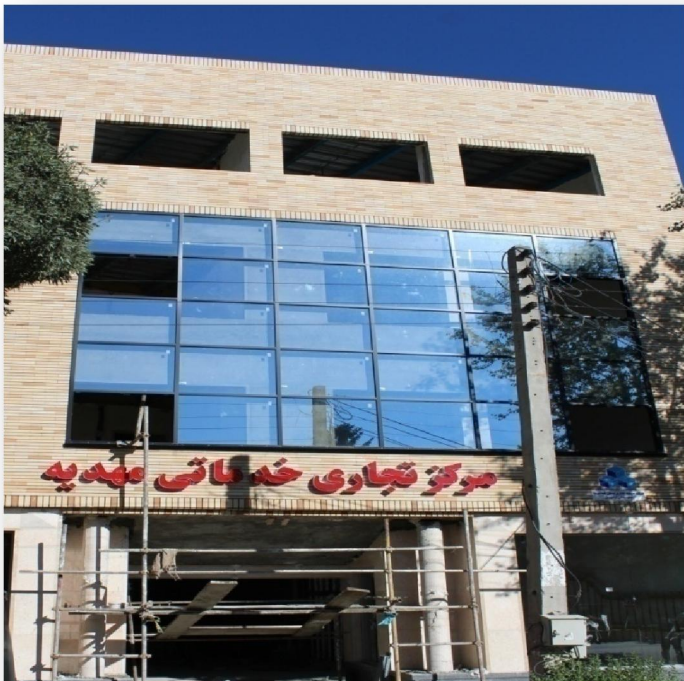


مجتمع تجاری دکوستر اردبیل



محل پروژه	اردبیل
مساحت زمین	13154 مترمربع
زیر بنای ناخالص	42550 مترمربع
تعداد طبقات	5
تعداد واحد	128
درصد پیشرفت	3 درصد
سهم شرکت	78 درصد

پروژه مجتمع تجاری اداری مهدیه اردبیل



محل پروژه	خیابان سی متری
مساحت زمین	776 مترمربع
زیر بنای ناخالص	2992 مترمربع
تعداد طبقات	5
تعداد واحد	44
نوع سازه	اسکلت فلزی
پیشرفت فیزیکی	99.6
سهم شرکت	60 درصد

پروژه مجتمع مسکونی تجاری مروارید اردبیل

محل پروژه	خیابان شهید عطایی
مساحت زمین	1855 مترمربع
زیر بنای ناخالص	11228 مترمربع
تعداد طبقات	13
تعداد واحد	67 واحد مسکونی
نوع سازه	9 واحد تجاری بتن آرمه
پیشرفت فیزیکی	97 درصد
سهم شرکت	74 درصد



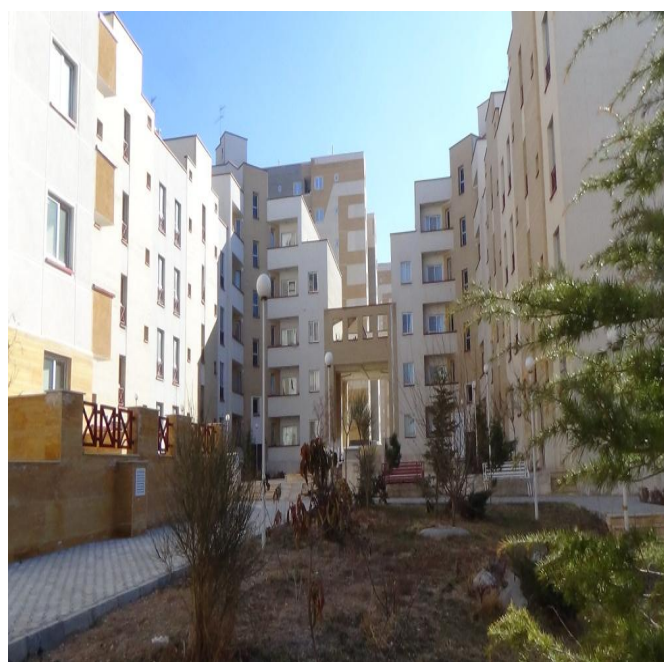
پروژه مجتمع مسکونی مهر پونگ زنجان



محل پروژه	کمربندی شمالی
زیر بنای نا خالص	140637
تعداد بلوک	20
تعداد طبقات	10
تعداد واحد	1170
نوع سازه	بتن آرمه با سیستم قالب تونلی
پیشرفت فیزیکی	99.8 درصد

پروژه مجتمع مسکونی گلشهر زنجان

محل پروژه	کمربندی شمالی
مساحت زمین	4500 مترمربع
زیر بنای نا خالص	7180 مترمربع
تعداد طبقات	6
تعداد واحد	64
نوع سازه	بتن آرمه
پیشرفت فیزیکی	99.8 درصد



پروژه مجتمع پزشکان زنجان



محل پروژه	کمربندی شمالی
مساحت زمین	2500 متر مربع
زیر بنای نا خالص	5787 مترمربع
تعداد طبقات	11
تعداد واحد	46
نوع سازه	بتن آرمه
پیشرفت فیزیکی	36 درصد



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به 31 شهریور 1396



اطلاعات تماس شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

- آدرس : تبریز - خیابان ولیعصر - نبش توانیر - پلاک 1/6 - کد پستی 5156986116

- تلفن : 43 - 33285937 - 041

- نمابر : 33289232 - 041

- آدرس سایت : www.azar.maskanco.ir

- پست الکترونیک : tabriz@maskanco.ir