

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

به مجمع عمومی صاحبان سهام

سال مالی منتهی به 1397/06/31



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به 31 شهریور 1397



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

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

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 1397/06/31 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 1397/08/30 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 مهندسين 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			
سال مالی منتهی به 1395/06/31	سال مالی منتهی به 1396/06/31	سال مالی منتهی به 1397/06/31	شرح
414.379	785.260	826.255	درآمد خالص
123.140	(11.712)	87.498	سود عملیاتی
(1,604)	202	12.047	خالص درآمدها (هزینه‌ها) غیر عملیاتی
102.013	(36.354)	58.092	سود خالص پس از کسر مالیات
(66,889)	(24.100)	0	تعدیلات سنواتی
(34,369)	(794)	130.026	وجوه نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی
۱,871.099	۱,989.811	۱,858.015	جمع داراییها
882.523	۱,059.574	869.686	جمع بدهی‌ها
600.000	900.000	900.000	سرمایه به ثبت شده
988.576	930.237	988.329	جمع حقوق صاحبان سهام
0,055	(.02)	0,03	نرخ بازده داراییها
0,1	(.04)	0,06	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)
600.000.000	900.000.000	900.000.000	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع
504	126	77	اولین پیش‌بینی سود هر سهم ریال
126	1	77	آخرین پیش‌بینی سود هر سهم ریال
170	0	65	سود واقعی هر سهم ریال
75	0	0	سود نقدی هر سهم ریال
۱,273	844	۱,057	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تأیید گزارش ریال
۱,000	۱,000	۱,000	ارزش دفتری هر سهم ریال
105	99	88	تعداد کارکنان نفر (پایان سال)



پیام هیات مدیره

همانطوریکه سهامداران گرامی شرکت مستحضر هستند صنعت ساختمان سازی کشور طی سالهای اخیر آنچنان که 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 آن را می توان در رکود اقتصادی حاکم بر اقتصاد ایران دانست ؛ در سال مالی منتهی به 31 شهریور 97 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 خواهد یافت. نگاه جدید به کنترل هزینه ها در سال گذشته و سال جاری 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 1397/06/31 و تاریخ تایید گزارش به شرح جدول زیر است .

ردیف	نام سهامدار	1397/06/31	
		تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	673.286.563	74.82
۲	آقای مجید عبدی	16.800.000	1.8
۳	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)	13.300.000	1.48
۴	شرکت سرمایه گذاری بوعلی (سهامی عام)	12.947.071	1.44
۵	شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی	8.913.576	0.99
۵	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	8.663.730	0.96
۶	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	6.000.000	0.6
7	سایر سهامداران	160.089.060	17
	جمع	900.000.000	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 :

دوره مالی	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	1108	900.000
	1397/06/31	396.000.000	396.000	237	237	125.100	1392	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 1397/06/31 بر اساس ارزیابی سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح زیر بوده است :

در سال 1396	در سال 1397	شرح
41	62	رتبه کیفیت افشاء و اطلاع رسانی
220	227	تعداد روزهای معاملاتی
233.297.000	396.000.000	میانگین حجم معاملات (میلیون)



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

شرح	آخرین پیش بینی درآمد هر سهم در تاریخ 1396/06/31	آخرین پیش بینی درآمد هر سهم در تاریخ 1397/06/31	عملکرد واقعی شرکت
درآمد	۱,047,828	818,750	826,255
بهای تمام شده کالای فروخته شده	(885,238)	(684,485)	(698,721)
سود (زیان) ناخالص	162,591	134,265	127,534
خالص درآمدها (هزینه های) عملیاتی	0	0	0
سود (زیان) عملیاتی	137,476	103,050	87,498
هزینه های مالی	(14,704)	(27,570)	(36,834)
خالص درآمدها (هزینه ها) غیرعملیاتی	(872)	0	12,047
سود (زیان) قبل از اقلام غیرمترقبه/اثرات انباشته تغییر در اصول حسابداری	121,900	75,480	62,711
سود (زیان) قبل از کسر مالیات	121,900	75,480	62,711
مالیات	(8,235)	(۵,784)	(۴,619)
سود (زیان) خالص پس از کسر مالیات	113,665	69,696	58,092
سود هر سهم پس از مالیات	189	77	65

جایگاه شرکت در صنعت :

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

سال مالی منتهی به 1396/06/31		سال مالی منتهی به 1397/06/031		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
70.064	0.0008	84.065.120	0.0008	

محیط حقوقی شرکت

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

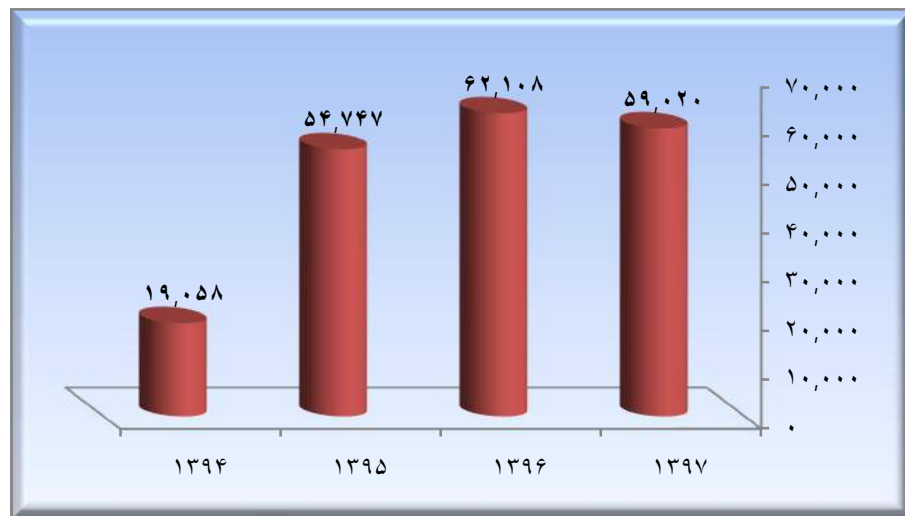
- 1- اساسنامه ، آئین نامه ها و مقررات داخلی شرکت.
- 2- مصوبات و دستورالعملهای سازمان بورس اوراق بهادار تهران.
- 3- تصمیمات مجمع عمومی.
- 4- آئین نامه ها و بخشنامه های هیات وزیران.
- 5- مصوبات هیات مدیره.
- 6- قانون مالیات.
- 7- قانون تجارت.
- 8- قانون کار.
- 9- مصوبات مجلس شورای اسلامی و هیات وزیران 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.



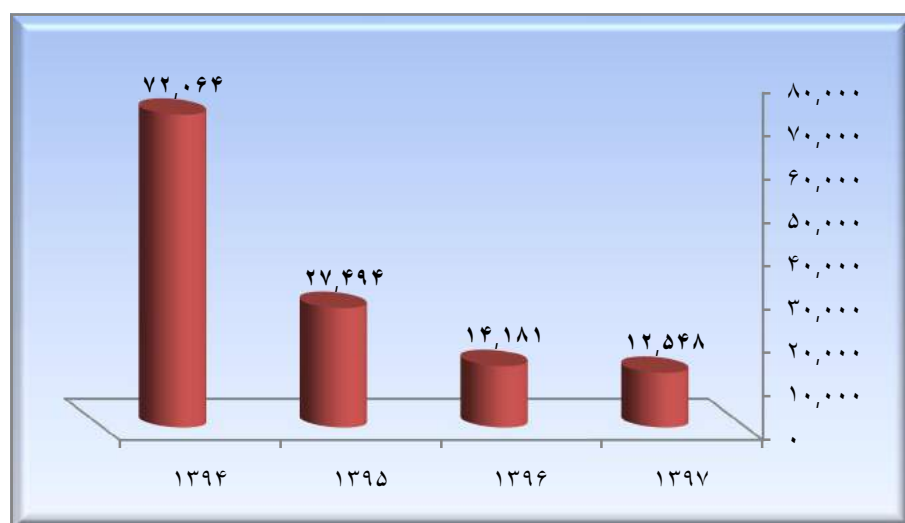
مروری بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت :

الف) تولید :

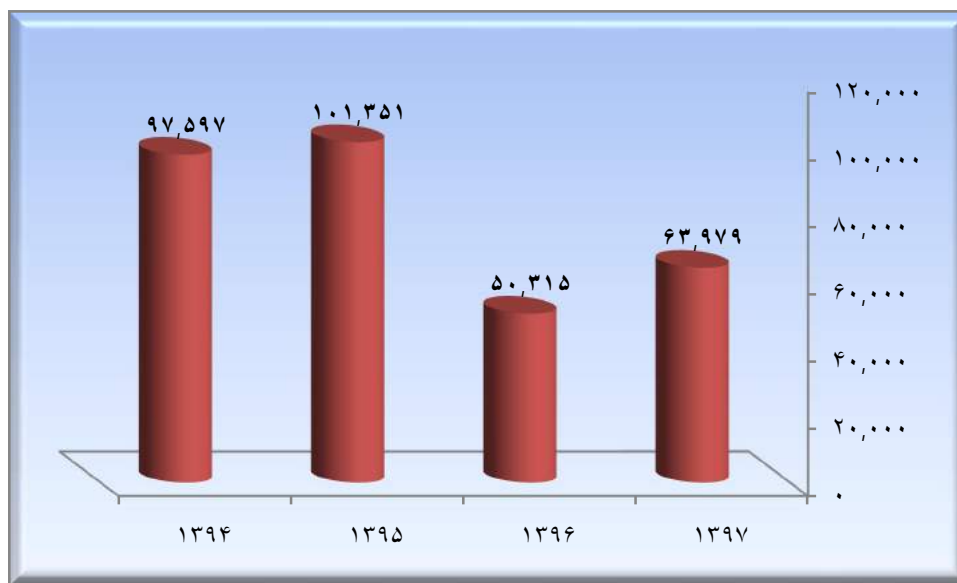
الف-1): زیر بنای شروع شده :



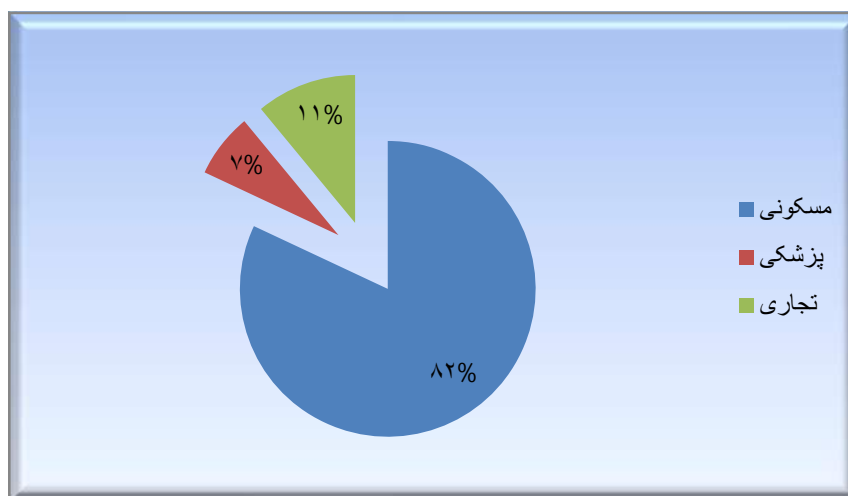
الف-2) سطح زیربنای ساخته شده :



الف-3) سطح زیربنای آماده برای فروش



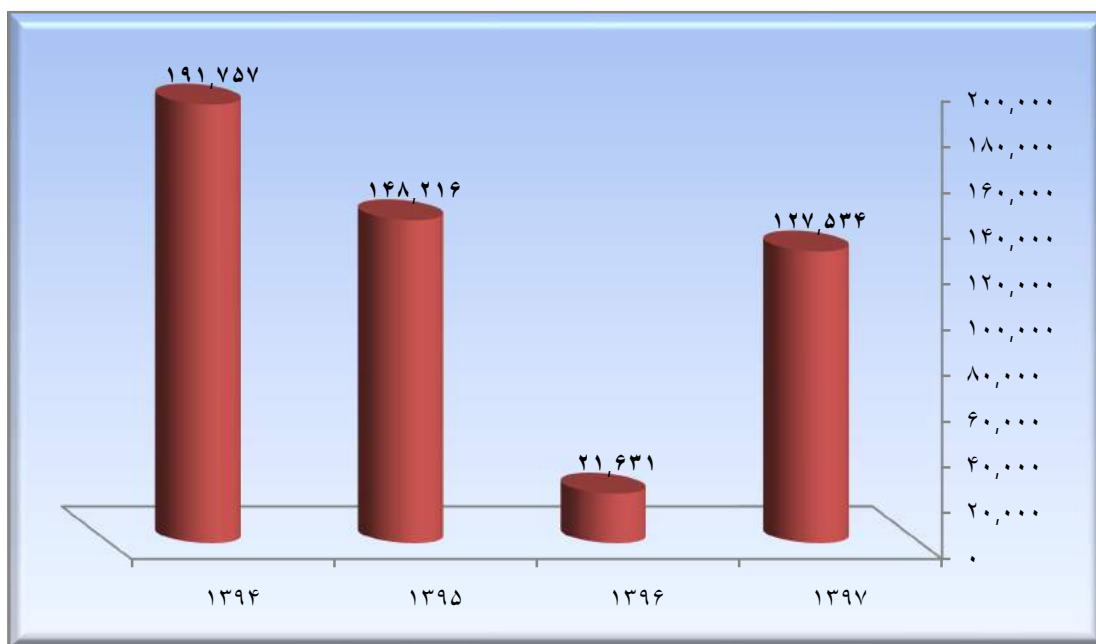
الف-4) وضعیت تولید :



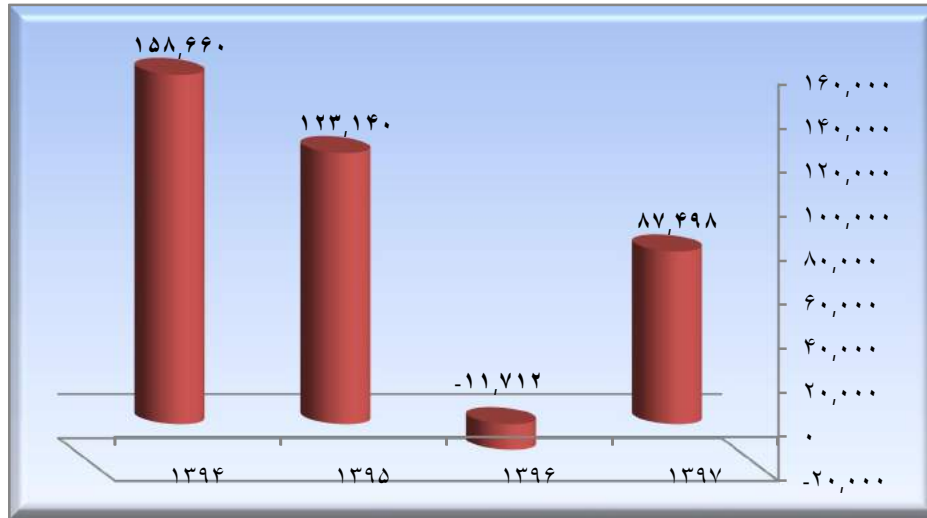
ب) فروش:



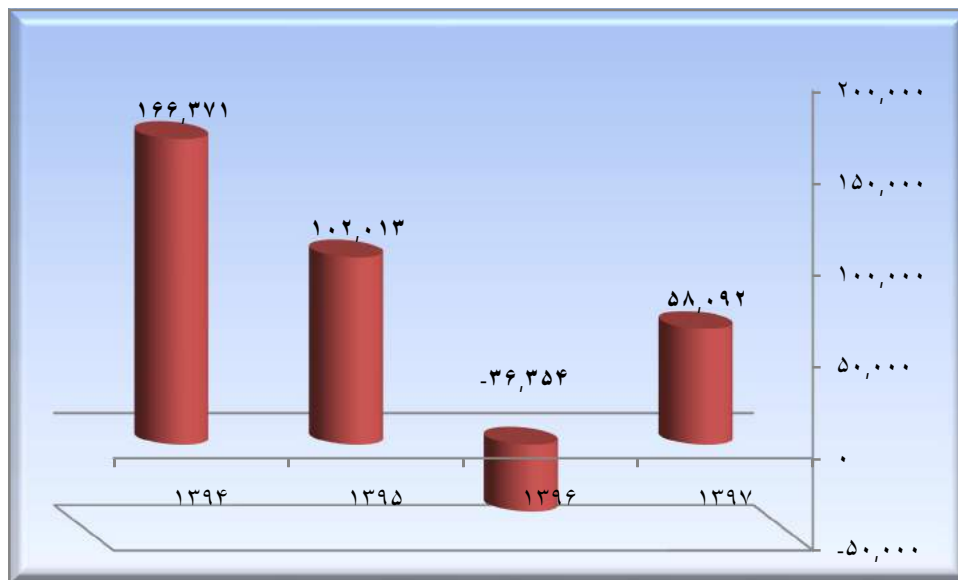
ج) سود ناخالص:



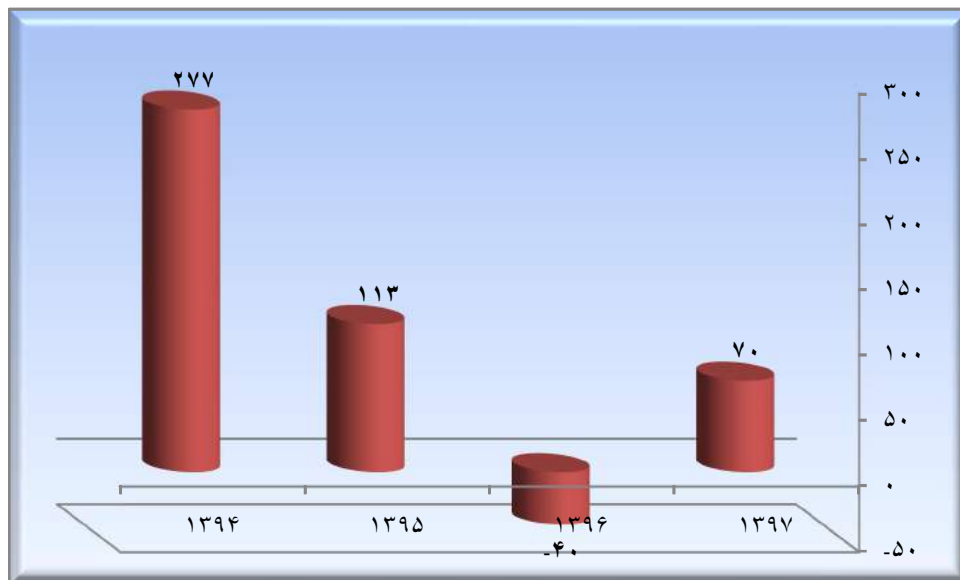
(د) سود عملیاتی:



(ه) سود خالص:



EPS (و)



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)					
سال مالی منتهی به 1397/06/31	سال مالی منتهی به 1396/06/31	سال مالی منتهی به 1397/06/31	سال مالی منتهی به 1396/06/31	سال مالی منتهی به 1395/06/31	شرح
0,04	(.36)	1,26	1,22	1,58	نسبتهای جاری
0,10	0,08	0,59	0,49	0,41	نسبت سریع
0,05	0,17	0,44	0,39	0,22	نسبت گردش دارایی
20	(211)	184	164	375	دوره وصول مطالبات به روز
(475)	68	293	768	700	دوره گردش کالا به روز
(.26)	0,25	0,88	1,14	0,89	نسبت کل بدهی به ارزش ویژه
0,07	(.06)	0,53	0,47	0,53	نسبت حقوق صاحبان سهام به کل دارایی ها
2,91	(7,13)	2,38	(.53)	6,60	نسبت پوشش بهره
0,12	(.30)	0,08	(.05)	0,25	بازده فروش
0,10	(.14)	0,06	(.04)	0,10	بازده ارزش ویژه (ROE)
0,05	(.07)	0,03	(.02)	0,05	بازده دارایی (ROA)

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 31 همراه صورتهای مالی آمده است.

اطلاعات تعهدات مالی شرکت

تعهدات مالی آتی شرکت ، صرفاً منحصر به مندرجات یادداشت شماره 29 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 96/10/06 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 1397 مبلغ 2.684 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.

1396/06/31					1397/06/31					شرح	
جمع	فوق لیسانس و دکترا	لیسانس	فوق دیپلم	دیپلم و زیر دیپلم	جمع	فوق لیسانس و دکترا	لیسانس	فوق دیپلم	دیپلم و زیر دیپلم		
56	3	20	6	27	56	5	23	6	22	مرد	تبریز
4	1	3	-	-	4	1	3	-	-	زن	
8	-	4	3	1	3	-	1	2	-	مرد	ارومیه
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	زن	
15	1	7	3	4	12	1	7	1	3	مرد	زنجان
2	-	2	-	-	2	-	2	-	-	زن	
14	-	8	-	6	11	-	5		6	مرد	اردبیل
0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	زن	
99	5	44	12	38	88	7	36	9	31	جمع کل	

تکالیف مجمع :

مجمع عمومی عادی سالانه منتهی به 1396/06/31 شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب (سهامی عام) در تاریخ 1396/10/06 با حضور اکثریت سهامداران تشکیل و پس از استماع گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی شرکت و گزارش هیأت مدیره، توضیحاتی توسط مدیریت عامل شرکت در مورد بندهای گزارش مزبور ارائه و سپس مجمع عمومی صاحبان سهام، تکالیفی به شرح ذیل را مقرر نمود تا هیأت مدیره شرکت اقدامات لازم را بعمل آورند:

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

- 1) در خصوص بند 1-5 گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی مقرر گردید شرکت نسبت به اخذ تأییدیه نهایی صورت وضعیت ها و وصول مطالبات پروژه سپیدار ارومیه اقدام نماید.
- 2) در خصوص بند 2-5 گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، مقرر گردید شرکت با حفظ منافع شرکت و رعایت قوانین موجود در خصوص معافیت مالیاتی پروژه مسکن مهر، موضوع مالیات تکلیفی سال مالی 1392 الی 1394 را پیگیری نماید.
- 3) در خصوص بند 3-5 گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، مقرر گردید شرکت با حفظ منافع شرکت و رعایت قوانین موجود موضوع مالیات عملکرد سال مالی 1393 را پیگیری نماید.
- 4) در خصوص بند 5-5 گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، تصمیم گیری در خصوص پوشش بیمه ای ساختمان های در جریان ساخت و آماده فروش به هیأت مدیره تفویض شد تا با رعایت صرفه و صلاح شرکت اقدام نماید.
- 5) در خصوص بند 6 گزارش حسابرس و بازرس قانونی، مقرر گردید شرکت نسبت به پرداخت سود سهام در مهلت قانونی اقدام نماید.
- 6) در خصوص بند 10 گزارش حسابرس و بازرس قانونی، مقرر گردید شرکت دستورالعمل های سازمان بورس و اوراق بهادار را بطور کامل رعایت نماید.



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به 31 شهریور 1397



ب: اتخاذ تصمیم در خصوص سایر موارد

- 1) حق حضور اعضای غیرموظف هیأت مدیره از ابتدای سال مالی، ماهیانه مبلغ ۹,500,000 (نه میلیون و پانصد هزار) ریال برای حداقل یک جلسه در ماه تعیین گردید.
- 2) تعیین حق الزحمه حسابرس و بازرس قانونی شرکت به هیأت مدیره تفویض گردید.

پروژه های در جریان ساخت شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال غرب

پروژه مجتمع مسکونی نرگس رشديه تبريز

محل پروژه	فاز 2 شهرک رشديه
مساحت زمین	3049 مترمربع
زیر بنای ناخالص	19058 مترمربع
تعداد طبقات	17
تعداد واحد	96
نوع سازه	بتن آرمه
پیشرفت فیزیکی	80 درصد
سهم شرکت	54 درصد



پروژه مباشرتی 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	78 درصد

پروژه مجتمع پزشکان 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 نا خالص	42550 مترمربع
تعداد طبقات	5
تعداد واحد	128
درصد پیشرفت	6 درصد
سهام 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	99.9
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	99.9 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	100 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	100 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	63 درصد



گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به 31 شهریور 1397



اطلاعات تماس شرکت سرمایه‌گذاری 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