



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
Northwest Housing Investment company

سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

Northwest Housing Investment company



کزارش هیئت مدیره
به مجمع عمومی صاحبان سهام

سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۹۵

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ



فهرست مطالب

صفحه	شرح
۳	تائبیده هیأت مدیره
۴	گزیده اطلاعات
۵	پیام هیأت مدیره
۶	کلباتی 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	فعالیتهای توسعه منابع انسانی
۲۳	اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع
۲۳	پیشنهاد هیأت مدیره برای تفسیم سود
۲۴	بروژه ها در جریان ساخت
۳۰	اطلاعات تماس با شرکت

مجمع عمومی سالانه صاحبان سهام

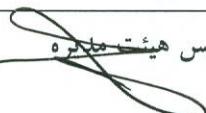
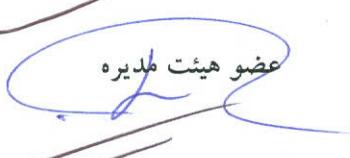
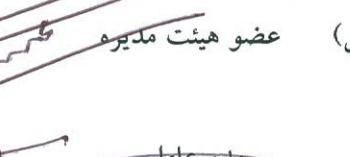
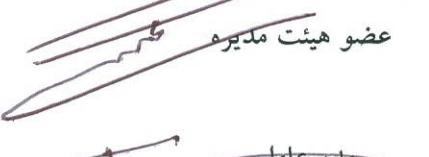
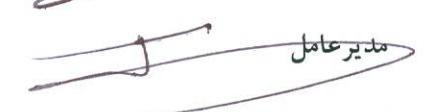
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

در اجرای مفاد ماده ۲۲۲ اصلاحیه قانون تجارت ، مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و ماده قانون بازار اوراق بهادر بدينوسيله گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ بر پایه سوابق ، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می گردد.

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

به نظر اینجانب اطلاعات مندرج در این گزارش که درباره عملیات و وضع عمومی شرکت می باشد ، با تأکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیئت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انتباط با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات همانگ 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 ۱۳۹۵/۰۸/۲۰ به تائید هیئت مدیره رسیده است.

اعضا هیئت مدیره :

امضا	سمت	نام و نام خانوادگی
	رئیس هیئت مدیره	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص) به نمایندگی آقای محمدصادق پور مهدی
	نایب رئیس هیئت مدیره	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) به نمایندگی آقای عباسعلی مینایی
	عضو هیئت مدیره	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز(سهامی خاص) به نمایندگی آقای بهروز ضرغام
	عضو هیئت مدیره	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص) به نمایندگی آقای سیروس آیدین
	عضو هیئت مدیره	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن(سهامی خاص) به نمایندگی آقای علی اکبر کریمی
	مدیر عامل	فرهاد یاسمی



گزینده اطلاعات

تجدید ارائه شده				شرح
۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵		
۹۰۳.۵۰۶	۶۴۲.۹۷۱	۴۱۴.۳۷۹	درآمد خالص	الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال)
۲۲۸.۱۴۵	۱۵۸.۶۶۰	۱۲۳.۱۴۰	سود عملیاتی	
۲۷.۴۲۳	۳۳.۹۵۷	(۱.۶۰۴)	خالص درآمدها (هزینه ها) غیرعملیاتی	
۲۳۷.۸۷۵	۱۶۶.۳۷۱	۱۰۲.۰۱۳	سود خالص پس از کسر مالیات	
.		(۴۲.۷۸۹)	تعديلات سراتی	
(۳۲.۷۵۳)	۷۱.۹۸۹	(۳۴.۳۶۹)	وچره نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال)
۱.۶۲۵.۷۲۵	۱.۸۰۱.۰۰۳	۱.۸۷۱.۰۹۷	جمع دارایها	
۴۹۳.۷۱۷	۱.۰۰۲.۶۷۴	۸۵۸.۴۲۰	جمع بدنه ها	
۳۰۰.۰۰۰	۶۰۰.۰۰۰	۶۰۰.۰۰۰	سرمایه ثبت شده	
۶۳۲.۰۰۸	۷۹۸.۳۷۸	۱.۰۱۲.۶۷۶	جمع حفرق صاحبان سهام	
۰.۱۰	۰.۰۹	۰.۰۵۴	نرخ بازده دارایها	ج) نرخ بازده (درصد)
۰.۳۸	۰.۲۱	۰.۱	نرخ بازده حفرق صاحبان سهام (ارزش ویژه)	
۳۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۶۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۶۰۰.۰۰۰.۰۰۰	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	
۷۸۷	۸۰۳	۵۰۴	اولین پیش بینی سود هر سهم ریال	
۷۹۶	۴۰۳	۱۲۶	آخرین پیش بینی سود هر سهم ریال	
۷۹۳	۲۷۷	۱۷۰	سود واقعی هر سهم ریال	د) اطلاعات مربوط به هر سهم
۶۳۰	۲۳۷		سود نقدی هر سهم ریال	
۲۷۹۴	۱.۹۱۲	۱۲۷۳	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تائید گزارش ریال	
۱.۰۰۰	۱.۰۰۰	۱۰۰۰	ارزش دفتری هر سهم ریال	
۳.۰۲	۶.۹	۷.۰	نسبت قیمت به درآمد واقعی هر سهم مرتبه	
۱۳۸	۱۲۶	۱۰۵	تعداد کارکنان نفر (پایان سال)	۰) سایر اطلاعات





پیام هیأت مدیره

همانطوریکه سهامداران گرامی شرکت مستحضره هستند صنعت ساختمان سازی کشور طی سال های اخیر آن چنان که تمامی دست اندرکاران این صنعت اذعان دارند، یکی از پر فراز 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 متنه به ۳۱ شهریور ۹۵ علیرغم رکود بی سابقه در بخش مسکن، با عنایت به تجارب سالهای گذشته، با جدیت تمام تلاش نموده ضمن، ساماندهی و بهبود گلوبه های اجرایی افزایش سهم بازار از طریق بالا بردن سهم شرکت در تولید واحدهای مسکونی، تجاري و خدماتی به سرآمد در سرعت و کیفیت در بین شرکتهای فعال ساختمانی در شمالغرب 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 انتساب 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 پژوهه های مشارکتی در سبد درآمدی شرکت بوده که در سال پیش رو نیز این سیاست در قالب ایجاد واحدهای مسکونی و تجاري 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 پژوهه هایی با ترجیح 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 پژوهه 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.



کلیاتی درباره شرکت

- تاریخچه

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن از بدء تأسیس در جهت گسترش فعالیت‌های خود به اقصی نقاط کشور نسبت به ایجاد شعب و نمایندگی‌ها در سراسر کشور اقدام نموده که این شعب و نمایندگی‌ها در راستای برنامه تحول استراتژیک شرکت و تبدیل آن به شرکتی با سازوکار هدایتگر از سال ۱۳۸۵ به تدریج تبدیل به شرکت‌های مستقل گردیده‌اند که سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام) یکی از این شرکت‌ها می‌باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب ابتدا در سال ۱۳۷۰ به صورت شعبه جهت تحت پوشش قرار دادن استان‌های آذربایجان شرقی و آذربایجان غربی با مرکزیت تبریز تأسیس گردید و از سال ۱۳۸۵ فعالیت خود را به صورت یکی از شرکت‌های تابعه شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (هدایتگر) ادامه داده است. این شرکت از بدء تأسیس به صورت شعبه و در تداوم آن به صورت شرکت تابعه، نسبت به اجرای پروژه‌های 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 سرمایه گذاری مسکن شعبه شمالغرب و سپس شرکت سرمایه گذاری مسکن آذربایجان بوده است که در سال ۱۳۹۰ به شرکت سرمایه گذاری 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 ۹۲/۰۲/۱۸ آغاز گردیده است.

سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدرو تاسیس مبلغ ده میلیون ریال (شامل تعداد ۱۰۰۰ سهم هر یک به ارزش اسمی ۱۰۰۰ ریال) بوده که طی چند مرحله به شرح زیر به مبلغ ۶۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۶۰۰ میلیون سهم هر یک به ارزش اسمی ۱۰۰۰ ریال) در پایان سال مالی متنه به ۱۳۹۵/۰۷/۳۱ افزایش یافته است. و در تاریخ ۱۳۹۵/۰۸/۲۵ سرمایه شرکت به مبلغ ۹۰۰ میلیون ریال در اداره ثبت شرکتها به ثبت رسیده که مبلغ ۴۵,۵۱۵ میلیون ریال آن حق تقدم استفاده نشده می باشد

تاریخ افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید (میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه
۱۳۸۵	-	۱۰۰,۰۰۰	مطلوبات حال شده سهامداران
۱۳۹۰	۲۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مطلوبات 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 متنه به ۱۳۹۵/۰۷/۳۱ و تاریخ تائید گزارش ، به شرح جدول زیر است :

لیست سهامداران حمله شرکت در پایان سال مالی متنه به ۱۳۹۵/۰۷/۳۱ و تاریخ تائید گزارش					
ردیف	نام سهامدار				
	درصد	تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	
۱	۰,۱۰	۴۶۶,۹۶,۸۷۶	۷۷,۸۸	۴,۳۷,۳۶,۷۸۷	شرکت گروه سرمایه گلزاری سکون (سهام خام)
۲	۰,۰۳	۱۶,۰۷,۰۶۱	۲,۹۲	۱۷,۴۹,۰۰۰	اکاچو سوپید جهادی
۳	۰,۰۷	۱۱,۰۶,۰۷۶	۱,۷۱	۹,۶۸,۲,۶۷۱	شرکت سرمایه گلزاری پرچلی (سهام خام)
۴	۰,۰۷	۸,۸۲,۰۰۱	۱,۳۷	۸,۸۲,۰۰۰	شرکت گروه توسعه مالی هور آینده گلاد (سهام خام)
۵	۰,۰۲	۷,۹۱,۰۲۲	۰,۱۹	۱,۱۱,۰۰۲	شرکت تو آذربایجان مددیوت سما (سهام خاص)
۶	۰,۰۲	۷,۷۱,۰۵۱	۱,۰۱	۶,۰۶۲,۳۸۲	شرکت یاری اینون پارس (سهام خاص)
۷	۰,۰۲	۵,۳۰,۰۴۹	۰,۰۸	۱,۱۰,۰۳۰	شرکت سرمایه گلزاری سکون (سهام خاص)
۸	۰,۰۲	۴,۹۴,۰۹۵	۰,۰۷	۱,۹۴,۰۹۵	شرکت سرمایه گلزاری و توسعه صنایع سیمان (سهام خاص)
۹	۰,۰۲	۴,۰۷۶,۲۱۵	۰,۱۲	۲,۵۱,۰۰۰	شرکت سرمایه گلزاری لریزش آنلاین (سهام خاص)
۱۰	۰,۰۲	۴,۷۵,۲۰۸	۰,۰۶	۱,۰۸,۱,۳۷۶	اکاچو اکبر صدیقی تهریکار و سلطان
۱۱	۰,۰۲	۲,۰۹,۰۲۹	۰,۰	۳,۰۰,۰,۰۰۰	استادی سرمایه گلزاری شهر اول کارگلزاری پالک صادرات
۱۲	۰,۰۱	۲,۴۶,۰۱۷	۰,۰۶	۳,۳۶,۰۰۰	شرکت سرمایه گلزاری توسعه صنعت و معدن خراسان
۱۳	۰,۰۱	۵۵,۰۸,۴۶۹	۱۱,۷	۷,۱۷,۲۸۷	سازمانهای دولتی
۱۴	۰,۰۱	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	جمع



شرکت از منظر بورس اوراق بهادار

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

پایان سال مالی								
سرمایه میلیون ریال	قیمت سهم ریال	ارزش بازار میلیون ریال	تعداد روزهای که نماد معامله شده است	تعداد روزهای باز بودن نماد	ارزش سهام معامله شده میلیون ریال	تعداد سهام معامله شده	سال مالی منتهی به	
۳۰۰,۰۰۰	۲,۷۹۴	۸۴۰,۳۰۰,۰۰۰	۲۴۰	۲۴۰	۱,۱۳۱,۷۶۴	۳۳۰,۷۸۰,۱۴۱	۱۳۹۳/۰۷/۳۱	
۷۰۰,۰۰۰	۱,۴۱۲	۱,۱۴۷,۲۰۰,۰۰۰	۲۳۵	۲۳۵	۰,۶۳۹۴	۱۶۶,۸۲۲,۰۳۵	۱۳۹۴/۰۷/۳۱	
۶۰۰,۰۰۰	۱,۲۷۳	۱,۱۴۵,۷۰۰,۰۰۰	۲۲۴	۲۴۴	۰۴۱,۰۳۰	۱۷۸,۲۲۲,۴۳۶	۱۳۹۵/۰۷/۳۱	

وضعیت نقد شوندگی سهام و کیفیت افشاء اطلاعات شرکت

وضعیت رتبه بندی شرکت از لحاظ نقد شوندگی سهام و کیفیت افشاء اطلاعات در سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ براساس ارزیابی سازمان بورس اوراق بهادار، به شرح زیر بوده است:

در سال ۱۳۹۴	در سال ۱۳۹۵	شرح
۱۰	۳۷	رتبه کیفیت افشاء و اطلاع رسانی
۲۴۰	۲۲۴	تعداد روزهای معاملاتی
۵	۲۱	رتبه روزهای باز بودن نماد
۳۷۸,۱۰۶	۸۰۴,۷۸۱	میانگین حجم معاملات (میلیون)



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

عملکرد واقعی شرکت	آخرین پیش بینی در آمد هر سهم در تاریخ ۱۳۹۵/۰۵/۱۱	اولین پیش بینی درآمد هر سهم در تاریخ ۱۳۹۴/۰۷/۱۹	شرح
۴۱۴,۳۷۹	۱,۰۴۷,۸۲۸	۱,۱۴۶,۶۴۶	در آمد
(۲۶۶,۱۶۳)	(۸۸۰,۲۲۸)	(۸۰۰,۶۱۷)	بهای تمام شده کالای فروخته شده
۱۴۸,۲۱۶	۱۶۲,۰۹۱	۲۴۶,۰۳۰	سود (زیان) ناخالص
(+)	۱۰۰۰	۱۰۰۰	خالص در آمدها (هزینه های) عملیاتی
۱۲۳,۱۴۰	۱۲۷,۴۷۶	۲۲۱,۰۲۶	سود (زیان) عملیاتی
(۱۸,۲۲۰)	(۱۴,۷۰۴)	(۱۰۸۲۴)	هزینه های مالی
(۱,۶۰۴)	(۸۷۲)	۲۰۴۳	خالص در آمدها (هزینه های) متفرقه
۱۰۲,۳۱۶	۱۲۱,۹۰۰	۲۱۲,۲۴۰	سود (زیان) قبل از افلام غیر مترقبه / اثرات ابیاشته تغییر در اصول حسابداری
۱۰۲,۳۱۶	۱۲۱,۹۰۰	۲۱۲,۲۴۰	سود (زیان) قبل از کسر مالیات
(۱,۳۰۲)	(۸,۲۲۰)	(۹,۸۶۴)	مالیات
۱۰۲,۰۱۲	۱۱۲,۶۶۰	۲۰۲,۲۸۱	سود (زیان) خالص پس از کسر مالیات
۱۷۰	۱۲۶	۵۰۴	سود هر سهم پس از مالیات

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

جایگاه شرکت در صنعت

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

تولید این شرکت از کل بازار داخلی به شرح زیر است

سال مالی پنهانی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱		سال مالی پنهانی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱		نوع محصول
سهم شرکت از بازار داخلی	کل بازار داخلی	سهم شرکت از بازار داخلی	کل بازار داخلی	
درصد	میلیون ریال	درصد	میلیون ریال	
۰,۰۰۶	۶۳,۸۶	۰,۰۰۶	۷۲,۰۶	تولید



محیط حقوقی شرکت

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

- ۱- اساسنامه ، آئین نامه ها و مقررات داخلی شرکت
- ۲- مصوبات و دستورالعملهای سازمان بورس اوراق بهادار تهران
- ۳- تصمیمات مجمع عمومی
- ۴- آئین 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 هیأت 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- خواص شهرداری ها



شرکت سایه‌کناری سکن شاهربابر
Shahrbabur

مروعی بر عملکرد مالی و عملیاتی شرکت

الف) تولید :

الف - ۱ : زیربنای شروع شده



سال	متراز
۱۳۹۰	۲۱۹۳
۱۳۹۱	۰
۱۳۹۲	۱۰۷۳۰
۱۳۹۳	۸۹۰۱۹
۱۳۹۴	۱۹۰۵۸
۱۳۹۵	۵۴۷۴۷

الف - ۲ : سطح زیربنای ساخته شده



سال	متراز
۱۳۹۰	۱۳۶۰۰
۱۳۹۱	۲۷۸۲۶
۱۳۹۲	۶۱۵۵۹
۱۳۹۳	۶۳۹۸۶
۱۳۹۴	۷۲۰۷۴
۱۳۹۵	۲۷۴۹۴



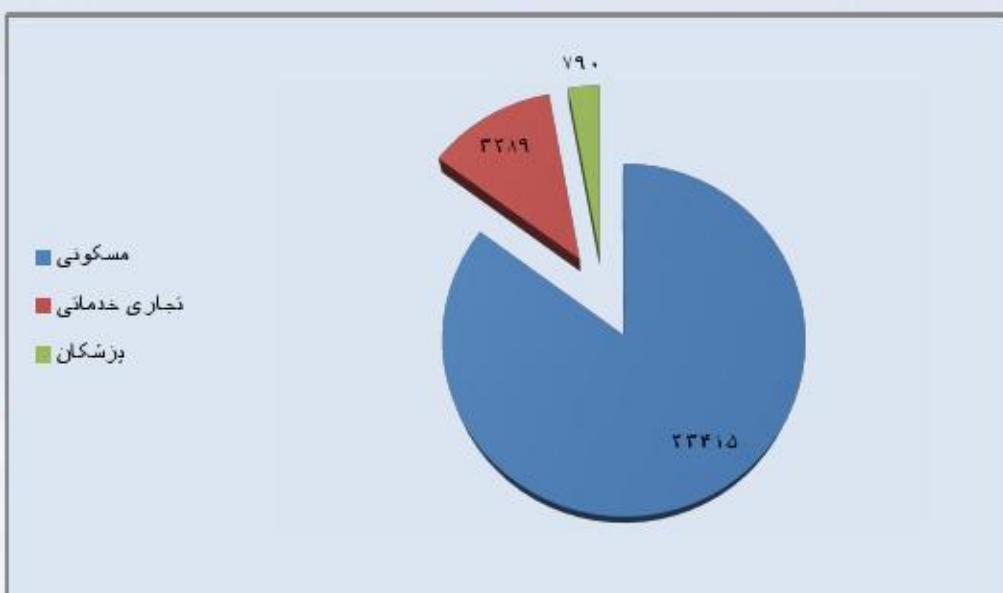


الف - ۳ : سطح زیربنای آماده برای فروش



سال	متراز
۱۳۹۰	۱۹۶۱۲
۱۳۹۱	۲۵۲۶۸
۱۳۹۲	۵۱۶۵۹
۱۳۹۳	۶۳۰۵۹
۱۳۹۴	۹۷۵۹۷
۱۳۹۵	۱۰۱۳۵۱

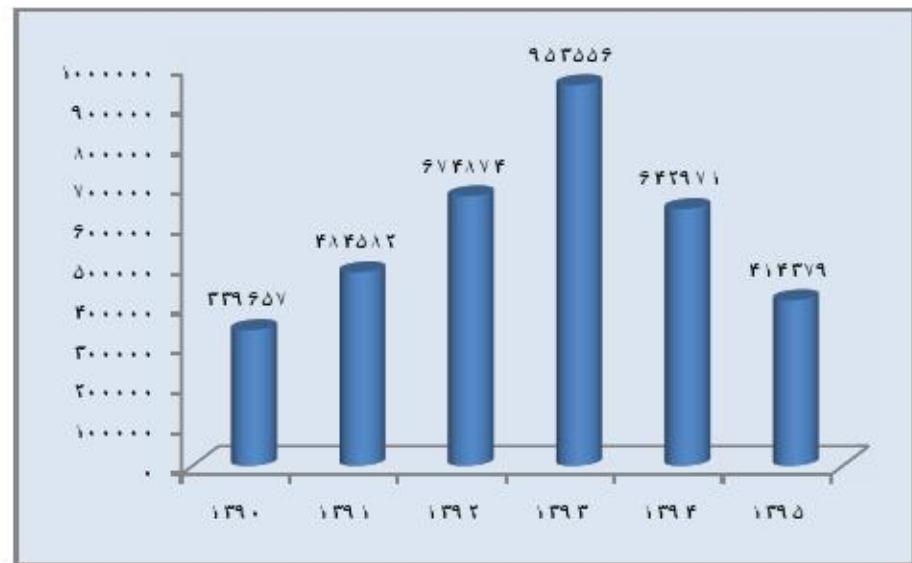
الف - ۴ : وضعیت تولید در سال مالی منتهی به شهریور ۹۵



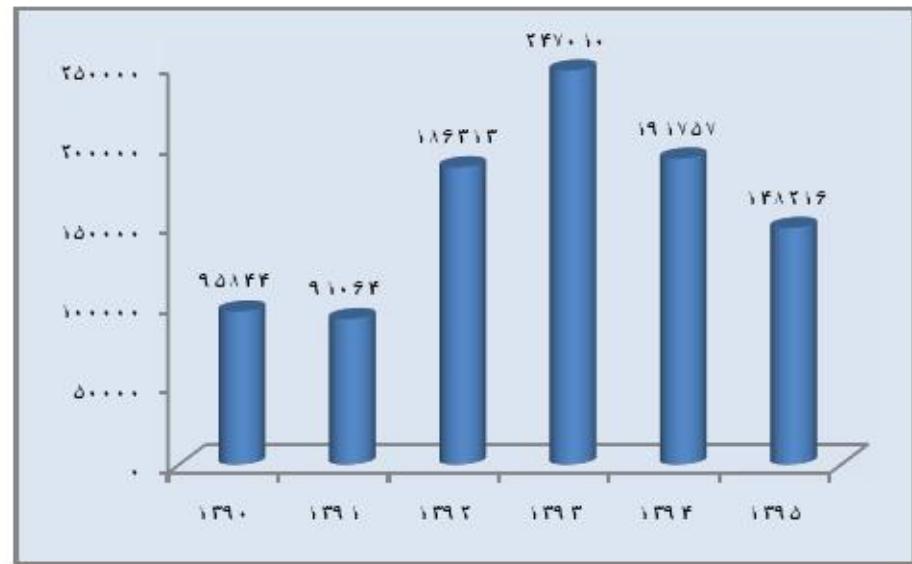


شرکت سرمایه‌گذاری سکن شاهزاد
اسلام پارس

ب) فروش

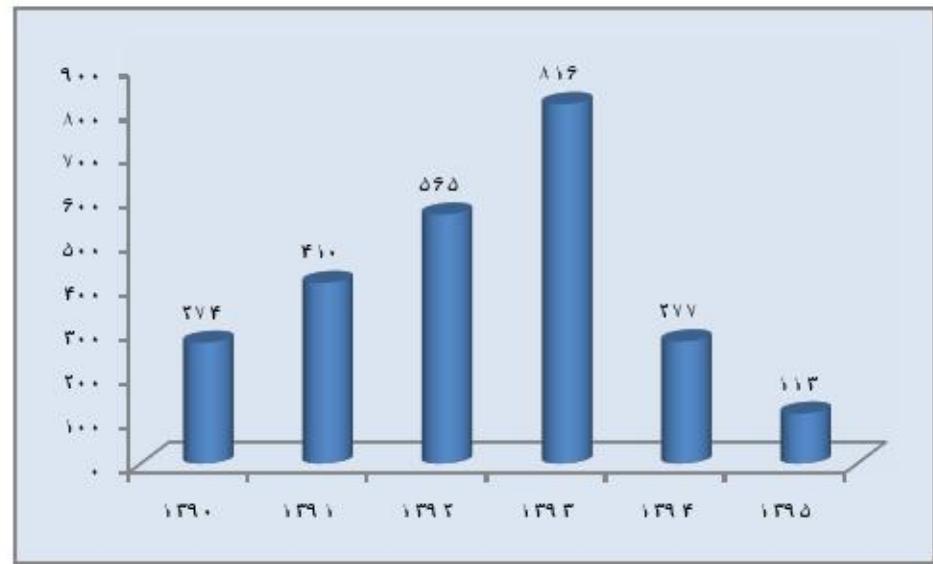


ج) سود ناخالص

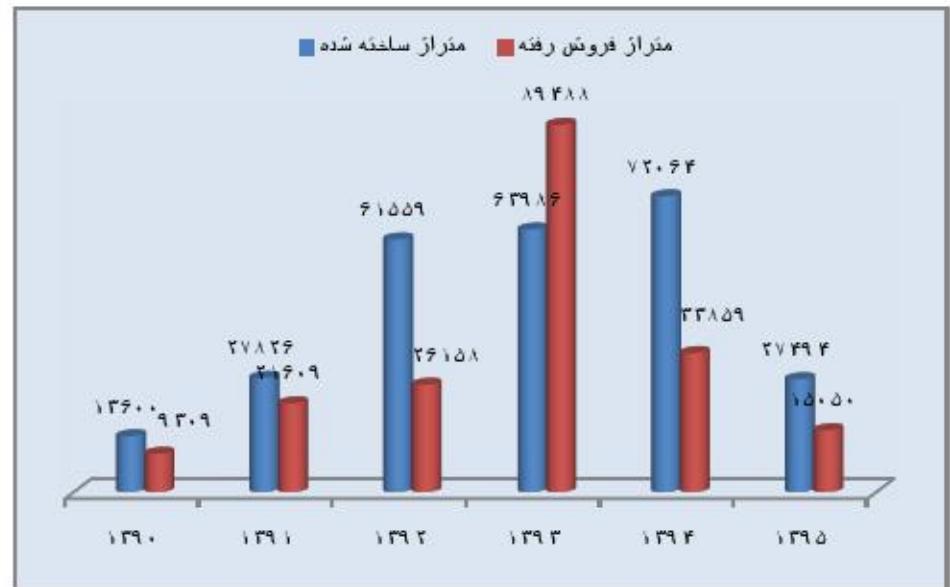




EPS (ر)



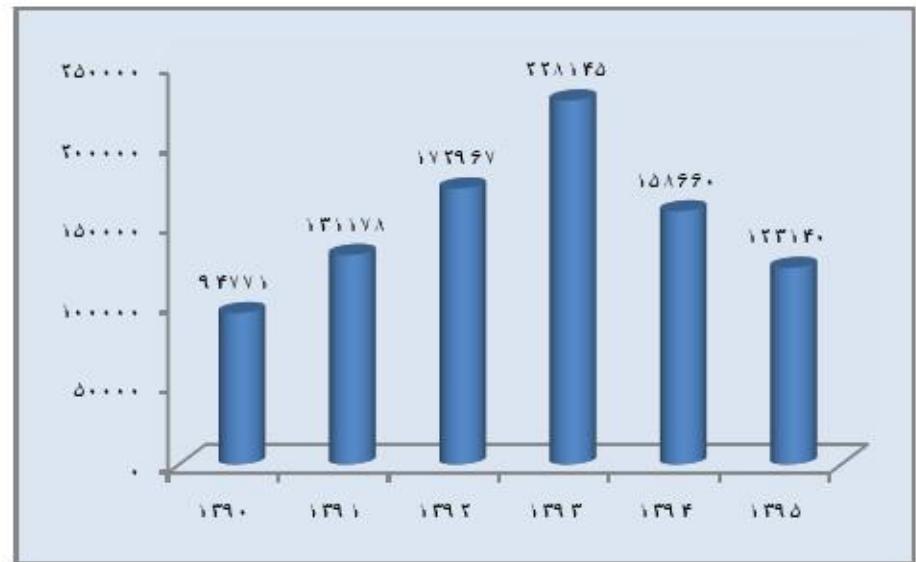
ک) جدول مقایسه ای مقدار تولید و فروش



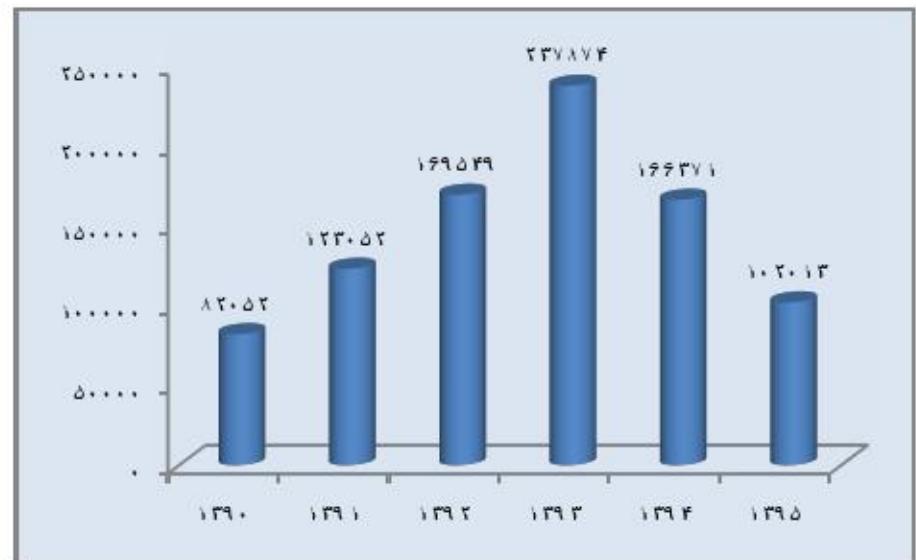


مُرکَّب سِيَلِيْكَنْدَارِي سُكُن شَانِزَرْب
دَهْبَلْهَبْ

ب) سود عملیاتی



ج) سود خالص





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

تفصیرات نسبتهای مالی (نسبت به سال پایه)						شرح
						نسبتهای نقدینگی
۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	نسبتهای جاری	
.۳۵	(۰.۰۴)	۱.۶۲	۱.۲۷	۱.۳۱	نسبت سریع	نسبتهای فعالیت
(۰.۱۲)	(۰.۱۸)	.۴۷	.۶۰	.۷۸	نسبت گردش کالا	
						نسبتهای اهرمی
(۰.۱۴)	(۰.۲۳)	.۲۲	.۳۶	.۵۹	نسبت گردش دارایی	
۸	۱۲۱	۳۱۷	۳۰۹	۱۸۸	دوره وصول مطالبات	
۲۱	۶	۳۹	۱۸	۱۲	دوره گردش کالا	
						نسبتهای سودآوری
(۰.۴)	(۰.۳۲)	.۸۵	۱.۲۵	۱.۵۷	نسبت کل بدھی به ارزش ویژه	
.۰۰۱	.۰۰۵	.۵۴	.۴۴	.۳۹	نسبت حقوق صاحبان سهام به دارایی ها	
(۲.۴۷)	(۲۰.۸۴)	۴.۷	۷.۱۷	۲۸.۰۱	نسبت پوشش بهره	
						نسبتهای ارزش بازار
(۰.۰۱)	.۰۰۱	.۰۲۵	.۰۲۶	.۰۲۵	بازده فروش	
(۰.۱۱)	(۰.۱۷)	.۱	.۲۱	.۳۸	بازده ارزش ویژه (ROE)	
(۰.۰۴)	(۰.۰۶)	.۰۰۵۴	.۰۰۹	.۰۱۵	بازده دارایی (ROA)	
						نسبتهای ارزش بازار
(۱.۰۷)	(۵۱۶)	۱۷۰	۲۷۷	۷۶۳	(EPS)	
.۶	۳۳۸	۷.۵	۶.۹	۳.۵۲	(P/E)	
(۲۳۷)	(۳۶۳)	-	۲۳۷	۶۳۰	(DPS)	



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب
شمالغرب

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 مریوط به معاملات و اسخاق وابسته

در سال مورد گزارش معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت ، شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب به تفضیل در یادداشت ۳۵ همراه صورتهای مالی آمده است

اطلاعات تعهدات مالی شرکت

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



نظام راهبردی شرکت

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

عضویت فعلی در هیأت مدیره سایر شرکت ها در ۵ سال اخیر	عضو هم‌مان در هیأت مدیره سایر شرکت ها	تاریخ عضویت در هیأت مدیره	اهم زمینه های سوابق کاری	تحصیلات / مدارک حرفه ای	سنت	نام و نام خانوادگی (نامبند شخصب حقوقی)
شرکت عمران مسکن سازان توسعه	دوسیماهی آنا، شرکت خانه سازی ابردای	۱۳۹۱/۰۵/۱۸	ساختمان سازی، عمران، شهرسازی	فرود لیسانس	رئیس غیر موظف هیأت مدیره	محمد صادق پور مهدی (نامبند بازرگانی سرمایه گذاری مسکن)
-	-	۱۳۹۱/۰۲/۱۳	مدیر بانک مسکن استان آذربایجان شرقی	لیسانس	نائب رئیس موظف هیأت مدیره	عباسعلی مینایی (نامبند شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن)
شرکت توسعه صادرات زنجان، شرکت شهرک های صنعتی استان زنجان	-	۱۳۹۲/۱۰/۲۱	ابوه ساز مسکن	دکتری	عضو غیر موظف هیأت مدیره	علی اکبر کریمی (نامبند مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن)
-	-	۱۳۸۹/۰۸/۲۴	مدیر مالی	لیسانس	عضو غیر موظف هیأت مدیره	سیروس آیدین (نامبند پارس مسکن سامان)
شرکت تعاونی مسکن شهرکهای صنعتی استان زنجان	اتاق بازرگانی صنایع و معادن استان زنجان، شرکت توسعه الصادرات استان زنجان	۱۳۹۲/۱۰/۲۱	مدیر عامل سازمان محیاری شهرداری زنجان	لیسانس	عضو غیر موظف هیأت مدیره	بهروز فرجام (نامبند سرمایه گذاری مسکن البرز)
-	-	-	ساختمان سازی، عمران	لیسانس	مدیر عامل (خارج از هیأت مدیره)	فرماد باسمی



۲- اطلاعات مربوط به تعداد جلسات هیأت مدیره و حضور اعضاء در جلسات بدین شرح می باشد .

تعداد جلسات برگزار شده ۱۴ جلسه میباشد در کلیه جلسات تمام اعضاء حاضر بوده اند .

۳- طبق اساسنامه شرکت تعیین حقوق و مزایای مدیر عامل ، توسط هیأت مدیره میباشد . براساس تصمیمات متخذه در این خصوص ، حقوق و مزایای مدیر عامل مشخص و پرداخت گردیده است .

۴- بازرس قانونی و حسابرس مستقل شرکت در مجمع عمومی عادی مورخ ۱۳۹۴/۰۹/۲۱ توسط صاحبان سهام موسسه حسابرسی رازدار (حسابداران رسمی) انتخاب گردیده و تا پایان سال نیز ادامه داشته است .
بازرس علی البطل 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 هیأت مدیره تفویض گردیده است . میزان هزینه حسابرسی برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۵ مبلغ ۱,۴۹۹ میلیون ریال مشکل 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

ریسک‌های عمدۀ شرکت

* ریسک سیستماتیک

- ۱- وجود دوره‌های (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 دوره‌ها قرار داریم جهت فروش محصولات در دوران رکود نیازمند به مدیریت مناسب در ریسک نوسان دوره‌ای می باشیم
- ۲- حضور رقای 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 تحریم‌های سیاسی (محدویت در تامین مواد و مصالح اولیه) بر سودآوری شرکت.
- ۵- 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 سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب یک شرکت تخصصی در زمینه ساخت و ساز می باشد و همواره یکی از تهدیدات عمدۀ شرکت ، تاخیر در انجام پروژه‌ها می باشد شرکت درصد است با پیاده سازی مدیریت ریسک ، عوامل مختلف ایجاد تاخیر در پروژه‌ها ، در گزارشات سه ماهه ریسک شناسایی شود و مرد تحیلی و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش قرار گیرد. (لازم به توضیع است که در حال حاضر نیز این عوامل ایجاد



تاخیر مورد بررسی قرار می گیرد ولی هدف از شناسایی این عوامل بررسیه مدیریت ریسک ، سیستماتیک نمودن برنامه و اقدامات می باشد)

۲- ریسک نقدینگی

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

۳- ریسک عدم فروش محصول

قرار گرفتن در دوره (ركود - رونق) ، کاهش تقاضا ، افزایش قیمت (رونق تورمی) و افزایش رقبا ، فروش مسکن را با چالش های جدی و فراوانی مواجه می سازد.





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

۱۳۹۴/۰۶/۳۱							۱۳۹۵/۰۶/۳۱							شرح	
جمع	فوق لیسانس و دکتری	لیسانس	فوق دیپلم	دیپلم	زیر دیپلم	جمع	فوق لیسانس و دکتری	لیسانس	فوق لیسانس و دکتری	دیپلم	زیر دیپلم	مرد	زن	نیروی ارمنیه	ارمنیه
۷۲	۵	۲۸	۶	۱۱	۲۲	۵۹	۳	۱۷	۶	۱۱	۲۲	مرد	زن		
۴	۱	۳				۴	۱	۳				مرد	زن		
۹		۴	۳	۲		۸		۴	۳	۱		مرد	زن	زنجان	زنجان
۲۵		۱۹	۳	۲	۱	۱۶		۸	۳	۲	۲	مرد	زن		
۳	۱	۲				۳		۲	۱			مرد	زن	آذربایجان	آذربایجان
۱۳	۱	۹		۱	۲	۱۶	۱	۹		۲	۴	مرد	زن		
۱۲۶	۸	۶۵	۱۲	۱۶	۲۵	۱۰۵	۵	۴۰	۱۳	۱۶	۲۸	مرد	زن	جمع کل	

در راستای سیاستهای شرکت مادر در خصوص نیروی انسانی برای همچ یک از نمایندگی ها در حوزه اداری نیازی به جذب نیروی انسانی وجود ندارد.



نکالیف مجمع

مجمع حمومن عادی سالانه متوجه به ۱۳۹۶/۰۷/۲۱ شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهام عام) در تاریخ ۱۳۹۶/۱۰/۲۳ 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 بندی‌های گزارش مزبور ارائه و مسیس مجمع حمومن صاحبان سهام، نکالیف به شرح ذیل را مقرر نموده که هیأت مدیره شرکت الدامات لازم را مصوب فرمایند:

الف: نکالیف در خصوص بندی‌های گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

- ۱) در خصوص بند ۶ گزارش حسابرس و بازرس قانونی، مقرر گردید شرکت نسبت به اخذ تأییدیه صورت وظیعت‌های صادره پیگیری لازم را به عمل آورد.
- ۲) در خصوص بند ۷ گزارش حسابرس و بازرس قانونی، مقرر گردید شرکت نسبت به پرداخت سود سهام در مهلت قانونی الدام نماید.
- ۳) در خصوص بند ۱۰ گزارش حسابرس و بازرس قانونی، مقرر گردید دستورالعمل‌های سازمان بوسن و اوراق بهادر را به طور کامل رعایت نماید.
- ۴) در خصوص بند ۱۱ گزارش حسابرس و بازرس قانونی، مقرر گردید شرکت نسبت به تنظیم سازوکارها جهت کسب اطمینان معقول از ارزیخانش کنترل‌های داخلی اقدام نماید.

ب: اتخاذ تصمیم در خصوص سایر مواد

- ۱) مقرر شد از محل سود سال مالی متوجه به ۱۳۹۶/۰۷/۲۱ کلًا مبلغ ۱۶۲.۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰ (یکصد و چهل و دو میلیارد و دویست میلیون) ریال و نسبت به هر سهم ۲۳۷ (دویست و سی و هفت) ریال بین سهامداران تقسیم گردد.
- ۲) پاداش هیأت مدیره مبلغ ۸۵۰.۰۰۰.۰۰۰ (هشتصد و پنجاه میلیون) ریال صورت ناخالص مورد تصویب قرار گرفت.
- ۳) حق حضور اعضای غیر موظف هیأت مدیره از ابتدای سال مالی، ماهیانه مبلغ ۸.۰۰۰.۰۰۰ ریال تعیین گردید.
- ۴) اختبار تعیین حق الزحمه حسابرس و بازرس قانونی شرکت به هیأت مدیره تفویض گردید.



بروزه مبادرتی سپیدار ارومیه

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

بروزه های در جریان ساخت

پروژه مجتمع مسکونی نرگس رشدیه

محل پروژه	تبریز - فاز ۲ شهرک رشدیه
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	دوخوابه و سه خوابه
متراز واحدها	۱۱۱ الی ۲۷۳ مترمربع
تعداد پارکینگ	۹۹ عدد
نوع سازه	بنن آرد
پیشرفت فیزیکی	%۲۷.۲۸





شرکت سریعه کنواری سکن شاپر
۰۹۱۰۰۰۰۰۰۰۰

پروژه مجتمع مسکونی ستاره رشدیه تبریز



محل پروژه	تبریز - فاز ۲ شهرک رشدیه
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	دوخوابه ، سه خوابه و چهارخوابه
متراژ واحدها	۱۱۰ الی ۲۶۲ مترمربع
تعداد پارکینگ	۱۱۷ عدد
بنن آرمه	
نوع سازه	
پیشرفت فیزیکی	%۵۲.۷

پروژه مجتمع مسکونی ارغوان رشدیه



محل پروژه	تبریز - فاز ۲ شهرک رشدیه
مساحت زمین	۳۰۰۰ مترمربع
زیر بنای کل	۱۹۵۵۵ مترمربع
تعداد طبقات	۱۷ طبقه
تعداد واحد	۹۴ واحد
تنوع واحد	دوخوابه ، سه خوابه و چهارخوابه
متراژ واحدها	۱۱۰ الی ۲۹۳ مترمربع
تعداد پارکینگ	۹۹ عدد
نوع سازه	بنن آرمه



شرکت سازندگی کاری مسکن شهار نوب
شاهرود

پروژه تجاری خدماتی ایپک سهند تبریز



محل پروژه	تبریز - فاز ۲ شهر جدید سهند
مساحت زمین	۵۰۰۰ متر مربع
زیر بنای ناخالص	۲۰۸۶۶ متر مربع
تعداد واحد	۷۵ واحد تجاری
متراژ واحد های تجاری	۲۲ الی ۸۵ متر مربع
تعداد طبقات	۷ طبقه شامل ۳ طبقه زیرزمین+همکف+۳ طبقه بالای همکف
تعداد پارکینگ	۱۹۴ عدد
نوع سازه	بتن آرمه
پیشرفت فیزیکی	%۲۱.۲۸

پروژه مجتمع مسکونی الماس خاوران تبریز



محل پروژه	تبریز - شهرک خاوران
مساحت زمین	۴۷۰۴ متر مربع
زیر بنای ناخالص	۲۶۶۰۱ متر مربع
تعداد طبقات	۱۷ طبقه شامل ۲ طبقه زیرزمین+همکف+۱۵ طبقه مسکونی
تعداد واحد	۱۲۴ عدد
نوع سازه	بتن آرمه
پیشرفت فیزیکی	%۳۴.۳۵



شرکت سولتان کارهای سکن شاه غرب
امال مهندسی



پروژه خدماتی تجاری مهدیه اردبیل

اردبیل	محل پرخوازه
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
٪۹۹.۴۰	پیشرفت فیزیکی



پروژه مجتمع مسکونی مردارید اردبیل

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



پروژه مسکن مهر یونک زنجان



محل پروژه	زنجان
زیربنای	۱۴۰۶۳۷
نالاصل	یک، دو و سه خوابه
تعداد واحد	۲۰ بلوک
تعداد طبقات	۱۰ طبقه
تعداد واحد	۱۱۷۰ واحد
پیشرفت	% ۹۹.۸۰
فیزیکی	

پروژه مجتمع مسکونی ۶۴ واحدی گلشهر زنجان



محل پروژه	زنجان
مساحت زمین	۴۵۰۰ متر مربع
زیر بنای نا خالص	۷۸۰۳ متر مربع
تعداد واحد	یک، دو و سه خوابه
تعداد بلوک	۴ بلوک
تعداد طبقات	۶ طبقه
تعداد واحد	۶۴ واحد
درصد پیشرفت	% ۹۹.۹۰
فیزیکی	



شرکت سلیمانی کناری سکن شاھزاد
۰۹۱۰۰۰۰۰۰۰۰



ساختمان پژوهشگان زنججان

محل پروزه	زمین
مساحت زمین	(حدود ۲۵۰۰ متر مربع) (قسمتی از زمین ۲۱/۴۸۸۷۸ متر مربعی پروزه گلشهر ۵۹۰۷ متر مربع)
زیر بنای نا خالص	
تعداد بلوك	۱ بلوك
تعداد طبقات	۱۱ طبقه
تعداد واحد	۴۷ واحد
تعداد پارکينگ	۴۲ عدد
پيش رفت فني	%۴۶.۸۸

Deco Center



دکو سنتر اردبیل

محل پروزه	اردبیل
مساحت زمین	۱۳۱۵۴ متر مربع
زیر بنای نا خالص	۴۲۰۰ متر مربع
تعداد طبقات	۵ طبقه
تعداد واحد	۱۲۸ واحد



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن خانه‌ریز
HIC-AZAR

اطلاعات تماس با شرکت

آدرس : تبریز - خیابان ولی‌عصر - بیش توانیم - پلاک ۱/۶ - کد پستی ۵۱۵۶۹۸۶۱۱۷

تلفن تماس : ۰۴۱-۳۳۲۸۵۹۳۷ - ۰۴۳-۳۳۲۸۹۲۳۲ فاکس :

آدرس سایت اینترنتی : www.hic-azar.com آدرس الکترونیکی : info@hic-azar.com