شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

ناشر پذیرفته شده در فرابورس

گزارش تفسیری مدیریت

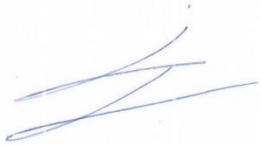
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

در اجرای بند ۱ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار (مصوب مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه‌های بعدی هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار)، شرکت‌هایی که سهام آن‌ها نزد بورس اوراق بهادار تهران و یا فرابورس ایران پذیرفته شده باشند، موظف به تهیه و افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع میان دوره‌ای ۳، ۶ و ۹ ماهه و همچنین مقطع سالانه می‌باشند.

لذا گزارش تفسیری مدیریت اخیر مطابق با ضوابط گزارش تفسیری مدیریت (مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار) و راهنمای بکارگیری ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۱۸ به تایید هیئت مدیره شرکت رسیده است.

اعضاء هیئت مدیره	نماینده	سمت	امضاء
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)	**آقای فرزاد شکری سیه کلان**	**مدیرعامل و نائب رئیس هیئت مدیره**	
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	**آقای حمیدرضا شیرزاد**	**رئیس هیئت مدیره**	
شرکت مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی خاص)	**آقای آرش بیک پور**	عضو هیئت مدیره	
شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	**آقای بهرام کاری**	عضو هیئت مدیره	
شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	**آقای بابک پهلوان**	عضو هیئت مدیره	

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

اطلاعات مربوط به اعضاء هیئت مدیره بشرح زیر است:

عضو هیئت مدیره	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	حقوق و مزایا طی سال- میلیون ریال		
			حقوق و مزایا	حق حضور در جلسات	پاداش مجمع
فرزاد شکری	گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	مدیرعامل- نایب رئیس هیئت مدیره	۱۲.۱۳۸	۰	۷۷۰
حمیدرضا شیرزاد	سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	رئیس هیئت مدیره- غیرموظف	۰	۸۴۰	۷۷۰
سیروس آیدین	گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)	نایب رئیس هیئت مدیره- غیرموظف	۰	۳۵۰	۷۷۰
محمد نصیری	مهندسین مشاور سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره- موظف	۷.۴۰۷	۰	۷۷۰
بابک پهلوان	پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره- غیرموظف	۰	۴۹۰	۰
امیرحسین غفاری	پویانوین پارس (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره- غیرموظف	۰	۸۴۰	۷۷۰

آقای سیروس آیدین عضو سابق هیات مدیره می باشد .

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

مقدمه

گزارش تفسیری مدیریت، یک عنصر مهم در اطلاع‌رسانی به بازار سرمایه، متمم و مکمل صورت‌های مالی است و باید همراه با صورت‌های مالی ارائه شود. گزارش تفسیری مدیریت درباره چشم‌انداز شرکت و"*سایر اطلاعاتی که در صورت‌های مالی ارائه نشده‌اند*"، فراهم می‌کند و چنین به‌عنوان مبنایی برای درک اهداف مدیریت و راهبردهای مدیریت برای دستیابی به آن اهداف بکار می‌رود. در گزارش تفسیری مدیریت، همچنین باید عوامل و روندهای اصلی که احتمال دارد عملکرد، وضعیت و پیشرفت شرکت را تحت تأثیر قرار دهند، تشریح شود.

ماهیت کسب‌وکار شرکت

۱- صنعت ساختمان

تحولات بازار مسکن، یکی از دل‌مشغولی‌های اکثر خانوارهای ایرانی است. این موضوع، هنگامی اهمیت مضاعف می‌یابد که شرایط خاص اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی ایرانیان را در نظر بگیریم. آنگاه درخواهیم یافت که چرا خانه برای ایرانیان چیزی بیش از یک سرپناه است.

با این حال و با وجود تقاضای جامعه برای اطلاع از کم‌وکیف این بازار، تحلیل‌های قابل اتکایی مشاهده نمی‌شود. تحلیل‌های ارائه شده نیز عمدتاً تک‌بعدی هستند. در چنین شرایطی هر تحلیل‌گری با توجه به متغیرهای توضیحی الگوی خود به نتایج متفاوتی می‌رسد. در حالی که یک تحلیل قابل اتکاء باید به صورت چندوجهی و با لحاظ جوانب ذیربط ارائه شود. نگاهی به پیشینه بازار مسکن ایران حاکی از آن است که این بازار متأثر از ساختار اقتصادی کشور از الگوی خاصی پیروی می‌کند. این الگو در دهه‌های گذشته بر تحولات عرضه و تقاضای مسکن حاکم بوده است. مطابق این الگو، قیمت مسکن در یک دوره، از ثبات نسبی برخوردار است و تا حدودی عرضه بر تقاضا، غلبه دارد و رکود بر بازار معاملات حاکم می‌شود. بعد از طی این دوره و تخلیه کامل حباب قیمتی، ابتدا در شهر تهران (به عنوان شهر پیشتاز) و به دنبال آن در سایر شهرها، تقاضا افزایش می‌یابد. از آنجا که عرضه مسکن در کوتاه‌مدت کم‌کشش است، نمی‌تواند پاسخگوی این تقاضا باشد و بر اساس منطق اقتصادی، قیمت مسکن افزایش می‌یابد. در سمت عرضه نیز با تحریک بازار و افزایش قیمتها، انگیزه سازندگان برای اخذ پروانه‌های ساختمانی افزایش می‌یابد. ولی به علت ماهیت زمان‌بر تولید مسکن، تکمیل و عرضه واحدهای مسکونی به بازار، با وقفه صورت می‌پذیرد. بر این مبنا، قیمت مسکن از یک روند هموار و خطی برخوردار نبوده بلکه روند پلکانی می‌یاشد. نگاهی به نوسانات قیمت مسکن و تورم عمومی طی دهه‌های اخیر نیز حاکی از آن است که طی این مدت در برخی از سالها نرخ رشد قیمت مسکن بیشتر از تورم عمومی و در برخی سالها کمتر از آن بوده است.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۲- اهمیت صنعت ساخت‌وساز برای جامعه، اقتصاد و محیط زیست

- ارتباط اجتماعی

ساخت‌وساز یکی از کسب و کارهای اولیه‌ای است که بشر آن را توسعه داده و هنوز زندگی انسان از آن متأثر است. محل زندگی و کار یکی از فاکتورهایی است که بر کیفیت زندگی افراد اثرگذار است.

- ارتباط اقتصادی

درآمد سالانه صنعت ساخت‌وساز حدود ۱۰ هزار میلیارد دلار و ارزش افزوده آن ۶/۳ هزار میلیارد دلار است و ۶ درصد تولید ناخالص داخلی جهان را تشکیل می‌دهد که ٪۵ مربوط به کشورهای توسعه یافته و ٪۸ مربوط به کشورهای در حال توسعه است. انتظار می‌رود این صنعت در سالهای آتی با رشد قابل ملاحظه‌ای روبرو شده و درآمد حاصل از آن در افق ۲۰۲۵ حدود ۱۵ هزار میلیارد دلار تخمین زده می‌شود. همچنین در دنیا حدود ۱۰۰ میلیون نفر در حال حاضر در این صنعت مشغول به فعالیت هستند.

ساخت‌وساز یک صنعت افقی است که ارتباطات گسترده‌ای با سایر صنایع داشته و در بسیاری از موارد به آنها خدمت‌رسانی می‌کند. اما بیشتر ارزش افزوده این صنعت از ساخت مسکن حاصل میشود. به عبارت دیگر ٪۳۸ کل حجم ساخت‌وساز جهان مربوط به ساخت مسکن، ٪۳۲ مربوط به بخش انرژی و زیرساخت، ٪۱۸ مربوط به نهادها و ساختمانهای تجاری و ٪۱۲ مربوط به سایتهای صنعتی می‌باشد.

برای دستیابی به رشد پایدار، زیرساختهای مدرن و کارا بسیار اهمیت دارد. براساس آمار صندوق بین‌المللی پول اگر اقتصادهای پیشرفته ٪۱ تولید ناخالص داخلی را صرف زیرساختها نمایند بعد از چهار سال ٪۵/۱ افزایش در تولید ناخالص داخلی را خواهند داشت.

- ارتباط زیست‌محیطی

ساخت‌وساز خود به تنهایی یکی از مصرف‌کنندگان عمده مواد خام و منابع بوده و سالانه ٪۵۰ کل تولید فولاد جهان و ۳ میلیارد تن مواد اولیه مصرف می‌نماید.

افزون بر این حدود ٪۴۰ ضایعات جامد در آمریکا مربوط به صنعت ساخت‌وساز است که این میزان ضایعات به معنی هدررفت مقادیر زیادی فلزات، مواد معدنی و آلی میباشد. همچنین ۲۵ تا ۴۰ درصد انرژی جهان نیز در ساختمانها مورد استفاده قرار می‌گیرد. بنابراین این صنعت یکی از منابع اصلی تولید دی‌اکسیدکربن می‌باشد.

۳- محیط کسب‌وکار و ریسک‌های حاکم بر فعالیت

بر اساس گزارش بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و مرکز آمار ایران، اقتصاد کشور طی سالهای اخیر تضعیف شده و کشور با رشد نقدینگی ناشی از کسری بودجه شدید دولت و تحریم‌های ظالمانه با کاهش درآمد ملی و تورم بالا مواجه شده است. در بخش اصلاح سیاست‌های پولی، اصلاح نرخ سود سپرده‌ها و تسهیلات، در تیررس نگاهها قرار دارد. به لحاظ قوانین مرتبط با محیط کسب وکار نیز مجلس شورای اسلامی چندین حکم قانونی برای بهبود فضای سرمایه‌گذاری و محیط کسب‌وکار از جمله قانون حمایت و ساماندهی تولید و عرضه مسکن قانون بهبود مستمر محیط کسب‌وکار و قانون رفع موانع تولید رقابت‌پذیر و ارتقاء نظام مالی کشور را به تصویب رسانیده است. مهمترین ریسکهایی که صنعت ساختمان و به تبع آن شرکت سرمایه-گذاری مسکن با آن مواجه است عبارت است از:

- ریسک نقدینگی: عبارت است از زیان احتمالیِ ناشی از فقدان نقدینگی لازم به منظور پوشش تعهدات کوتاه‌مدت و خروجی‌های غیرمنتظره وجوه که ممکن است منجر به اعلام توقف عملیات شرکت شود.
- ریسک بازار: عبارت است از نوسان نرخ ارز یا قیمتهای بازار. ریسک بازار عمدتاً از ریسکهایی به شرح ذیل تشکیل شده است:

الف) ریسک تغییرات نرخ سود: به زیان احتمالیِ ناشی از تغییرات نرخ سود که تأثیر مستقیم بر درآمدها، هزینه ها و نیز ارزش دارایی‌ها و بدهی‌های شرکت دارد دلالت می‌کند.

ب) تغییرات نرخ ارز: زیان احتمالی ناشی از تغییرات نرخ ارز است که موجب کاهش ارزش دارایی‌ها و یا افزایش ارزش بدهی‌ها می‌شود.

ج) ریسک تغییرات قیمت کالا: زیان بالقوه ناشی از تغییرات قیمت کالاهای اجاره سرمایه‌ای و تأثیر بر درآمدها، ارزش دارایی‌ها و بدهی‌های شرکت می‌باشد. این احتمال وجود دارد که در برهه‌ای از زمان تولید و عرضه، برخی از دارایی‌های اجاره سرمایه‌ای در بازار دچار نوسان گردند.

۴- عرضه مسکن:

مسکن به سرعت به شوک‌های بازار علی‌الخصوص شوک‌های حاصله از افت‌وخیز ارز واکنش نشان می‌دهد. با بررسی آمار افزایش قیمت مسکن و دلار در ده سال اخیر شاهد آن هستیم که با نوسان قیمت دلار، قیمت مسکن هم متاثر از آن دچار نوسان می‌گردد.

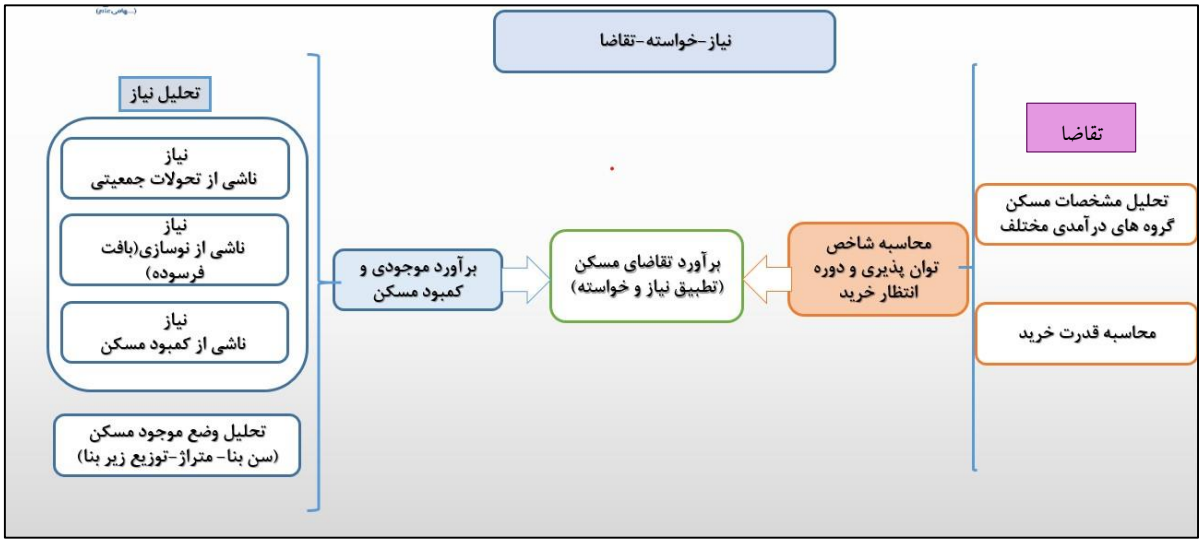
اگرچه قسمتی از کاهش تمایل سرمایه‌گذاران در حوزه مسکن به‌خاظ تغییرات غیرقابل پیش‌بینی در قیمت نهاده‌های ساختمانی، زمین و عدم اطمینان سرمایه‌گذار از قیمت تمام شده محصول تولیدی خود می‌باشد اما این نکته شایان ذکر است که مسکن کالای دارای تاریخ انقضاء نیست که سرمایه‌گذار به محض اتمام پروژه اجبار به فروش آن داشته باشد. بنابراین در صورت وجود چسبندگی در بازار هم می‌تواند بازه زمانی طولانی‌تری را جهت فروش مسکنِ ساخته شده انتخاب کند و در صورت افزایش هزینه‌های تولید، سرمایه‌گذار می‌تواند قیمت عرضه محصول خود را به تناسب بالا ببرد.

۵- تقاضای مسکن

قیمت در بازار مسکن مانند بقیه بازارها از تقاطع عرضه و تقاضا شکل می‌گیرد. پیش از بررسی عوامل مؤثر بر تقاضا بهتر است توجه کنیم که ایران کشوری نفت‌خیز است و تقاضای همه بازارها در آن تحت فشار دلارهای نفتی تعیین می شود. دولتها درآمدهای نفتی خود را به بانک مرکزی می‌دهند و بانک مرکزی هم برای جلوگیری از بالارفتن پایه پولی خود این دلارها را در بازار می‌فروشد. افزایش عرضه دلار منجر به سرکوب آن و جلوگیری از افزایش قیمت همگام با تورم می‌شود. بنابراین به دلیل پایین ماندن نرخ ارز دولتها با واردات کالاهایی که قابلیت واردات دارند سعی در کاهش تورم این کالاها می‌کنند. اما به دلیل اینکه مسکن کالایی غیر وارداتی است دچار جهش‌های قیمتی زیاد می‌شود و در واقع نتیجه اقدام دولت‌ها برای کنترل قیمت کالاهای تجاری از مسیر واردات با ارز ارزان قیمت، خود را در قیمت بالاتر مسکن نشان می‌دهد.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴



عوامل موثر بر تقاضا:

الف) درآمدهای نفتی

به طور کلی در اقتصادهای نفتی عموماً افزایش درآمدهای نفتی منجر به ایجاد دوران رونق در مسکن و کاهش این درآمدها باعث کاهش رشد قیمت مسکن می‌شود. اجرای سیاستهای انقباضی می‌تواند تأثیرات این شوکها را خنثی کند اما در ایران و در غالب کشورهای نفتی عملا سیاستهای ضد ادواری و عقیم کننده پولی اجرا نمی‌شود و افزایش قیمت نفت به صورت افزایش پایه پولی و سرازیر شدن پول به جامعه و در نتیجه افزایش یا جهش قیمتهای مسکن بروز پیدا میکند؛ اما در سالهای اخیر به دلیل کاهش شدید درآمدهای نفتی اثرگذاری نفت بر بازار مسکن ملاحظات ویژه‌ای دارد.

ب) اثر نقدینگی

یکی از مهمترین عوامل تأثیرگذار در نوسانهای قیمت مسکن، نرخ رشد نقدینگی است. این نرخ رشد به صورت مستقیم تقاضای مسکن را تحت تأثیر قرار می‌دهد زیرا نقش اساسی در انتقال درآمدهای نفتی یا جبران کسری بودجه دولت دارد. در رابطه با رشد نقدینگی و بازار مسکن می‌توان سیکل حرکتی ارائه داد که معمولاً به طور مداوم پس از هر دوره رونق در بازار مسکن تکرار میشود .

این سیکل به صورت زیر معرفی می‌شود:

- افزایش نقدینگی به صورت غیرمستقیم منجر به افزایش تقاضای مسکن می‌شود. به این صورت که بازار مسکن محلی امن برای سرمایه‌گذاری سرمایه‌های سرگردان است.
- با توجه به اینکه افزایش عرضه مسکن در کوتاه مدت امکان‌پذیر نیست با رشد نقدینگی، بازار با مازاد تقاضا مواجه میشود و در نهایت، حباب قیمتی شکل میگیرد.
- حباب قیمتی سبب جذب مردم به ساخت مسکن و گرفتن پروانه ساختمانی می‌شود و عرضه مسکن با فاصله یک‌ونیم تا دو ساله افزایش می‌یابد. از طرف دیگر حباب قیمتی منجر به کاهش تقاضا یا ثبات قیمتها در سالهای پس از رونق می‌شود.

ج) اثر تورم

نوسانات و افزایشهای قیمت مسکن در ۲۵ سال گذشته سینوسی و شدیدتر از نوسانات تورم بوده است و هرگاه نرخ رشد قیمت مسکن از نرخ تورم عقب بیفتد نرخ رشد قیمت مسکن در سالهای بعد از آن بر سرعت خود می‌افزاید و نوعی جهش را رقم می‌زند. تغییرات درآمدهای نفتی و تغییرات نقدینگی و تغییرات تورم اثر همبسته‌ای روی قیمت مسکن می‌گذارد. این سه متغیر هرکدام به نوعی نقش یکدیگر را در بازار مسکن به خوبی تأیید می‌کنند.

همچنین باید توجه داشت که اصولاً افزایش قیمت مسکن است که باعث افزایش اجاره بهای مسکن می‌گردد و می‌توان گفت افزایش اجاره بهای مسکن در بازه کنونی تاثیری در گران شدن مسکن ندارد. با ذکر مثال به اثبات این موضوع می‌پردازیم:

در سال های قبل از ۱۳۹۶ به صورت عرف میزان اجاره بهای یک واحد مسکونی ۲۰٪ از قیمت خرید و فروش واحد تعیین می‌گردید که با افزایش قیمت مسکن این عدد در سال های اخیر به ۱۰٪ از قیمت خرید و فروش واحد رسیده است. به طور مثال یک آپارتمان ۱۳۰ متری در منطقه متوسط تهران که به قیمت ۱۳۰ میلیارد ریال خرید و فروش می‌شود، دارای اجاره ماهیانه حداکثر ۴۰۰ میلیون ریال می‌باشد. حال آنکه سرمایه‌گذار اگر این مبلغ را در بانک سپرده‌گذاری نماید از این سپرده‌گذاری ماهیانه حدود ۲۴۵۰ میلیون ریال کسب درآمد می‌نماید. بنابراین با این توضیح افزایش اجاره بها هیچ جذابیتی برای سرمایه‌گذار جهت خرید مسکن ندارد و این افزایش قیمت مسکن است که باعث افزایش اجاره بهای مسکن می‌گردد. با این توضیحات ذکر این نکته خالی از لطف نیست که ممکن است بعد از گذشت از چسبندگی بازار در صورت ثابت بودن قیمت مسکن با افزایش قیمت اجاره بهای مسکن در سال پیش‌رو مواجه باشیم.

تحولات بازار سرمایه در فروردین ماه ۱۴۰۴

شاخص کل بورس اوراق بهادار تهران و فرابورس در فروردین ماه ۱۴۰۴ نسبت به اسفند ماه ۱۴۰۳ افزایش محسوسی را ثبت نمودند. ورود سرمایه حقیقی‌ها به بازار سرمایه از عوامل رشد این بازار در فروردین ماه به شمار می‌رود. شاخص‌های فوق نسبت به فروردین ۱۴۰۳ با ۴۰ درصد افزایش روبرو بوده‌اند. شاخص کل هم‌وزن بورس اوراق بهادار تهران که وزن یکسانی به تمامی منابع (نمادها می‌دهد در فرودین ۱۴۰۴ نسبت به پایان فروردین ۱۴۰۳ با رشد ۲۱/۶ درصدی همراه بوده است. لازم به ذکر است که بازدهی بالاتر شاخص هم‌وزن در فرودین ماه ۱۴۰۴ نسبت به مقطع مشابه در سال گذشته با بازدهی شاخص کل بورس اوراق بهادر تهران در این مقطع نشان دهنده بهبود بازدهی صنایع کوچک در مقایسه با بازدهی صنایع بزرگ می‌باشد.

ارزش بازار سهام بورس اوراق بهادار تهران و فرابورس در فروردین ماه ۱۴۰۴ نسبت به پایان سال ۱۴۰۳ به ترتیب افزایش ۱۳/۲ و ۱۱/۴ درصدی را ثبت نمودند که نسبت به پایان فروردین سال ۱۴۰۳ با افزایش قابل ملاحظه‌ای روبرو بوده‌اند.

ارزش بازار بدهی بورس اوراق بهادار تهران و فرابورس در فروردین ماه ۱۴۰۴ نسبت به پایان سال ۱۴۰۳ به ترتیب افزایش ۱۷/۲ و ۱۲/۴ را ثبت نموده‌اند که نسبت به فروردین ماه ۱۴۰۳ به ترتیب با رشد ۶۵/۷ و ۲۱/۱ درصدی را همراه بوده‌اند.

مانده اوراق بدهی در بازار فرابورس به تفکیک ماهیت ناشر دولتی، شهرداری‌ها و شرکتی در فروردین ماه سال ۱۴۰۴ نسبت به فروردین ۱۴۰۳ به ترتیب ۴/۵، ۳۹/۲ و ۱۱۸/۲ درصدی مواجه بوده است. در پایان فروردین ماه سال جاری سهم اوراق دیوانی

۶۲/۱۸ درصد سهم اوراق شهرداری‌ها ۲/۸ درصد و سهم اوراق شرکتی ۲۳/۶ درصد از کل مانده بدهی اوراق در فرابورس بوده است.

مجموع ارزش معاملات سهام در بازر بورس اوراق بهادار تهران در فروردین ماه سال ۱۴۰۴ نسبت به ماه مشابه در سال گذشته با افزایش ۱۰۵/۳ درصدی همراه بود.

مجموع تامین مالی از طریق بازار سرمایه در فروردین ماه سال ۱۴۰۴ با ۸۱/۸ درصد افزایش نسبت به ماه مشابه سال گذشته به ۱۴۲ هزار میلیارد ریال رسید.

۶- جمع‌بندی

در شرایط فعلی، ضعف تقاضای مصرف اصلی‌ترین مشکل بازار مسکن به شمار می‌رود. عمدهٔمتقاضیان به دلیل نبود اعتبار و ضعف درآمد، به ناچار از بازار خرید مسکن خارج شده‌اند. بنابراین، سرمایه‌گذاری برای مصرف انجام نمی‌شود بلکه عمده معاملات در شهرهای بزرگ با هدف حفظ قدرت خرید پول صورت می‌گیرد. افزایش نسبت قیمت خرید به هزینهٔ اجاره سالانه در شهرهای بزرگ حاکی از همین تغییرات است. ادامهٔ ساخت واحدهای مسکونی بزرگ و افزایش سهم هزینهٔ مسکن دهک‌های بالای درآمدی به معنای تشدید شکاف درآمد و ثروت در ایران است که خود آثار اجتماعی عمیقی خواهد داشت.

در سنوات گذشته در زمان‌هایی که درآمدهای نفتی افزایش یافته است ساختمان به عنوان بازاری که مداخلات دولت در آن محدود بوده و مورد توجه سرمایه‌گذاران بوده، با جهش‌های زیادی در قیمت مسکن همراه بوده است، اما تحولات سال‌های پایانی دههٔ نود متفاوت است. در این سال‌ها به دلیل تحریم‌های بین‌المللی، درآمدهای نفتی، تحریک کننده قیمت مسکن نیست و اثری از بیماری هلندی در بازار مسکن دیده نمی‌شود.

در اثر افزایش آگاهی و حساسیت معامله‌گران حرفه‌ای، بازار مسکن از بازاری با واکنش‌های بطئی به تحولات و ریسک‌های فرابخشی فاصله گرفته و هم اکنون مدتی است که پا به پای بازارِ سایر دارایی‌های نقدشونده‌تر حرکت می‌کند و نسبت به متغیرهای کلان واکنش نشان می‌دهد.

بنابراین دور از انتظار است که در آینده نزدیک شاهد اقدام برای بهبود در مناسبات اساسی اقتصاد کشور باشیم. از این منظر، ماندگاری شرایط موجود محتمل‌ترین سناریو، ارزیابی می‌شود. به نظر می‌رسد محتمل‌ترین گزینه برای بازار مسکن حفظ روند فعلی است و برگ برنده‌ی مسکن در چنین شرایطی ریسک کمتر نسبت به سایر دارایی‌ها است. در این شرایط انتظار آن است که تمایل به سرمایه‌گذاری در بازار مسکن با هدف حفظ ارزش، رشد قیمت‌ها را در محدوده تورم عمومی و حجم معاملات را در سطوح فعلی حفظ کند.

با توجه به سطوح بالای ریسک در سال‌های اخیر به نظر می‌رسد تنها افزایش قابل توجهِ احتمالِ وقوع سناریوهای بسیار بدبینانه، قادر است سطح قیمت های مسکن را به طور جدی فراتر از تورم عمومی رشد دهد. در مقابل، با فرض تحقق سناریویی که در آن با کاهش ریسک‌ها، از فشارهای موجود برای بالا نگه داشتن بهای دارایی‌ها کاسته شود امکان تعدیل قیمت مسکن به گونه ای که رشد بهای مسکن از تورم عمومی عقب بماند، وجود خواهد داشت.

در هر صورت و هم چون گذشته، تورم عمومی عاملی تعیین کننده برای بهای اسمی مسکن خواهد بود. به نظر می‌رسد سطوح بالای تورم فعلی که ناشی از انتظار عمومی برای قیمت‌های بالاتر در شرایط ماندگاری ریسک‌ها هم چنان پایدار بماند.

تقریبا در هیچ یک از سناریوهایی که می توان برای بازار مسکن متصور بود، امیدی به بازگشت تقاضای مصرفی به بازار در آینده نزدیک وجود ندارد.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

با توجه به روند تغییر قیمت دلار و پروفیل آهن (که یکی از اصلی ترین عوامل تاثیر گذار بر قیمت مسکن است) می‌توان گفت قیمت دلار یکی از اصلی‌ترین عوامل تحریک کننده قیمت مسکن می‌باشد.

به دلیل ساخت واحدهای کمتر کمبود عرضهٔ مسکن نیز در سالهای پیش‌رو بیشتر احساس خواهد شد. هنگامی که تقاضای مصرفی با افزایش درآمد و تعدیل قیمت‌ها به تدریج به بازار باز گردد، این کمبود عرضه می تواند فشار مضاعفی برای بالا ماندن قیمت ها ایجاد کند. این به‌ویژه در واحدهای با متراژ متوسط و کوچک که بیشتر مورد توجه قشر متوسط است، صادق خواهد بود.

مسکن به‌عنوان یکی از اساسی‌ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویت‌های درجه اول دولت‌ها و سیاست‌گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشینقوی با سایر بخش‌های اقتصادی به‌عنوان یکی از بخش‌های اصلی محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه‌ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش‌های وابسته می‌شود.

ارزش سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در ساختمان مناطق شهری به قیمت‌های جاری طی فصل اول سال ۱۴۰۰ نسبت به دوره مشابه فصل قبل ۱۰ درصد افزایش یافته بود . در پنج ماهه اول سال ۹۹ شرایط حاکم بر بازار مسکن در ثبات نسبی قرار داشت بنحوی که در تیر ماه تعداد معاملات مسکن در تبریز ۹۵۰۰ معامله ثبت شده است این در حالیست که از شهریور ماه این روند بشدت افت داشته است بنحوی که در آذر ماه این تعداد به ۱۹۵۰ معامله تقلیل یافته است ولی از نظر روند صعودی مصالح و دستمزد با رشد ۸۵٪ نسبت به سال قبل مواجه بوده است. بودن در چنین شرایطی ریسکی سنگین برای شرکتهای سرمایه‌گذاری مسکن بالاخص این شرکت که پروژه‌های مهمی چون آیمان را در دست اجرا داشت بمراتب سنگین‌تر بود و عملاً در تامین نقدینگی با مشکلات عدیده‌ای درگیر بوده است و علیرغم برنامه‌ریزی بسیار فشرده در استفاده از منابع مالی تسهیلات از مبلغ ۱.۴۰۰ میلیارد ریال در شهریور سال ۱۴۰۳ به مبلغ ۴.۷۳۷ میلیارد ریال در شهریور ۱۴۰۴ افزایش یافته است. مجموعاً هزینه‌های تکمیل پروژه‌ها در این دوره مالی ۸.۶۹۷ میلیارد ریال بوده است این در حالی است که مجموع هزینه‌های تکمیل پروژه تا سال مالی قبل ۵.۷۳۲ میلیارد ریال بوده است.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

معرفی شرکت

شرکت سـرمایه‌گذاری مسکن شـمالغرب (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۸۵/۰۱/۲۶ به صورت شـرکت سهامی خاص تاسیس شده و تحت شـماره ۱۹۲۹۵ در مورخ ۱۳۸۵/۰۱/۳۱ در اداره ثبت شـرکت‌ها و مالکیت صنعتی تبریز به ثبت رسیده است. بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق‌العاده مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۰۶ نوع شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل شده و شرکت طی نامه شماره ۱۱۰۸۲ در تاریخ ۱۳۹۱/۰۵/۱۰ در سازمان بورس اوراق بهادار (فرابورس) پذیرفته شده و در حال حاضر شـرکت جزء واحدهای فرعی شـرکت گروه سـرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) بوده و شرکت اصلی نهایی گروه، بانک مسکن می‌باشد.

موضوع فعالیت شرکت

موضوع فعالیت شرکت مطابق مفاد ماده ۲ اساسنامه با موضوع اصلی شرکت در زمینه پروژه‌های عمرانی به خصوص تولید انبوه مسکن و سایر موضوعات فرعی از جمله تهیـه زمین و اموال غیرمنقول، مطالعه و طراحی و اجرای طرح‌ها و پروژه‌های شهرسازی و ساختمـانی، مقـاطعه‌کاری، مشـاوره، نظارت و اجراء پروژه‌های ساختمانی به صورت پیمانکاری و امانی، تهیه و تولید مصالح و کلیـه لـوازم و ماشیـن‌آلات ساختـمانی، خرید و وارد نمودن ماشین‌آلات و مصالح ساختمانی، واگذاری زمین، واحدها، ساختمان‌ها و تاسیسات احداثی متعلق به شرکت می‌باشد. شایان ذکر است در اینخصوص با توجه به ماهیت فعالیت صنعت، شرکت فاقد ظرفیت تولید بوده و صرفاً بر اساس برآوردهای صورت گرفته در صورت تصویب طرح، شروع به احداث و سعی در پیشرفت پروژه مطابق جدول زمانبندی می‌نماید.

مواد اولیه

به موازات پیشرفت صنعت و فن آوری مصالح ساختمانی هر روز متنوع تر می شود و کمتر ممکن است در یک سال چندین نوع مصالح جدید ساختمانی به بازار عرضه نگردد. این مصالح ممکن در اسکلت اصلی ساختمان مورد استفاده قرار گیرد یا به عنوان مواد تکمیلی و تزیینی به کار رود.

عمده مواد اولیه مصرفی در صنعت ساختمان ، شامل انواع اهن آلات (میلگرد ،تیراهن ، نبشی ، پروفیل و ...) سیمان، لوازم تاسیات مکانیکی، لوازم تاسیسات الکتریکی، تجهیزات آسانسور و بالابر، کاشی، سرامیک، آجر بلوک و سنگهای تزئینی و سایر مواد اولیه مرتبط با صنعت ساختمان می‌باشد که از طریق بورس کالا و کارخانجات و فروشندگان داخلی تامین و مصرف می‌گردد.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

جایگاه شرکت در صنعت

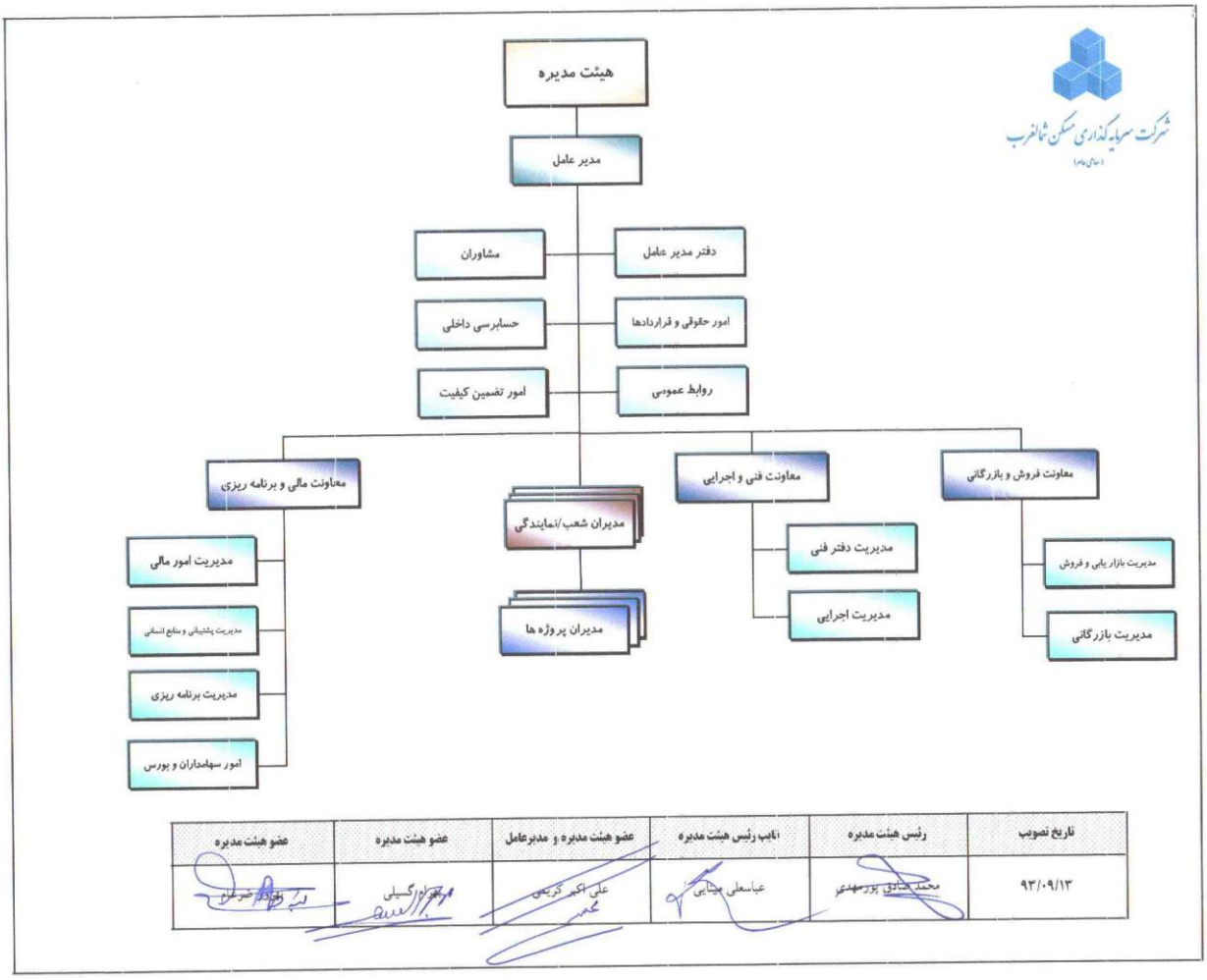
در دوره مالی مورد گزارش در بین شرکت‌های فعال در این صنعت و همچنین در بین شرکتهای بورسی این صنعت بر اساس یافته های دریافتی از سایت TSETMC متشکل از ۲۰ شرکت به مبلغ ۴۸۶.۷۳۳ میلیون ریال شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب جایگاه ۲۰ را از نظر ارزش بازار به خود اختصاص داده است. اطلاعات قیمت پایانی، سرمایه و ارزش بازار شرکت های این صنعت در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ به شرح ذیل می‌باشد:

ردیف	نام شرکت	قیمت پایانی هر سهم (ریال)	سرمایه (میلیارد ریال)	ارزش بازار شرکت (میلیارد ریال)
۱	سرمایه‌گذاری شاهد	۵.۴۲۰	۶.۲۹۰	۳۴.۰۹۲
۲	توسعه و عمران امید	۱.۵۲۰	۳۵.۳۱۷	۵۳.۶۸۲
۳	عمران و توسعه فارس	۱۶.۴۲۰	۴.۰۵۰	۶۶.۵۰۱
۴	بهساز کاشانه تهران	۲.۰۵۶	۲۰.۱۳۱	۴۱.۳۸۹
۵	سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	۹۴۴	۳۰.۸۴۳	۲۹.۱۱۶
۶	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران استان کرمان	۷۰۷	۴۲.۶۲۰	۳۰.۱۳۲
۷	کیسون	۲.۱۶۹	۲۸.۰۰۰	۶۰.۷۳۲
۸	گروه سرمایه‌گذاری مسکن	۱.۵۷۹	۱۵.۸۰۰	۲۴.۹۴۸
۹	تامین مسکن جوانان	۱.۵۰۰	۲.۵۵۲	۳.۸۲۸
۱۰	بین‌المللی توسعه ساختمان	۴۰۹	۹.۰۰۰	۳.۶۸۱
۱۱	توسعه شهری توس گستر	۸.۰۹۰	۲.۰۰۰	۱۶.۱۸۰
۱۲	سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	۲.۹۹۴	۳.۵۰۰	۱۰.۴۷۹
۱۳	عمران و توسعه شاهد	۷.۵۰۰	۱.۳۰۰	۹.۷۵۰
۱۴	سامان گستر اصفهان	۸۰.۵۶۰	۵۰۰	۴۰.۲۸۰
۱۵	نوسازی و ساختمان تهران	۳.۹۲۰	۲.۶۳۰	۱۰.۳۱۰
۱۶	سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	۸.۲۳۰	۱.۴۰۰	۱۱.۵۲۲
۱۷	سرمایه‌گذاری توسعه آذربایجان	۳.۲۹۹	۱.۷۸۹	۵.۹۰۲
۱۸	شهرسازی و خانه‌سازی باغمیشه	۶.۹۴۰	۲.۶۴۰	۱۸.۳۲۲
۱۹	سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۴.۳۶۷	۱.۸۰۰	۷.۸۶۱
۲۰	سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب	۳.۳۴۴	۲.۴۰۰	۸.۰۲۶
جمع				**۴۸۶.۷۳۳**

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

ساختار سازمانی شرکت



گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

قوانین، مقررات و سایر عوامل برون سازمانی

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

- قانون تجارت
- قانون مالیاتهای مستقیم و قانون مالیات بر ارزش افزوده
- قانون کار و آئین نامه های مرتبط از جمله آئین‌نامه‌های مربوط به حفاظت و بهداشت کار
- قانون تامین اجتماعی و آئین‌نامه‌های مربوط به آن
- قانون و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار
- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان
- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
- قانون مبارزه با پولشویی
- قوانین و ضوابط شهرداری
- سایر قوانین، بخشنامه‌ها و ضوابط موضوعه و .....

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

سهامداران شرکت

سهامداران شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی طبق جدول زیر سهام شرکت را در اختیار دارند:

سهامداران	۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
	تعداد سهام	درصد سهام	تعداد سهام	درصد سهام
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۱,۶۶۶,۷۲۹,۴۴۸	۶۹٪	۸۲۳,۶۲۲,۶۱۴	۶۹٪
شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)	۸۲,۱۸۸,۰۴۸	۳٪	۴۲,۵۹۴,۰۲۴	۴٪
صندوق سرمایه گذاری مشترک توسعه بازار سرمایه	۵۵,۲۱۱,۴۰۶	۲٪	۰	۰٪
شرکت گروه مالی بانک مسکن (سهامی عام)	۲۸,۸۳۳,۸۸۳	۱٪	۰	۰٪
مهران جنانی فرد	۲۴,۵۰۷,۷۴۸	۱٪	۰	۰٪
سایر سهامداران	۵۴۲,۵۲۹,۴۶۷	۲۳٪	۳۳۳,۷۸۳,۳۶۲	۲۸٪
جمع	**۲,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۱۰۰٪**	**۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰**	**۱.۰۰**

با توجه به ترکیب سهامداری فوق، مدیریت شرکت در اختیار شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن می‌باشد.

طی سال مورد گزارش، سرمایه شرکت به موجب مصوبه مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۲۸ و مجوز شماره ۱۶۵-۱۲۶۷۰۹۶/۰۳۹ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۱ سازمان بورس و اوراق بهادار از محل سود انباشته به مبلغ ۲.۴۰۰.۰۰۰ میلیون ریال افزایش یافته است. افزایش سرمایه شرکت در مورخ ۱۴۰۴/۰۱/۱۰ به تایید اداره ثبت شرکت‌ها رسیده است.

.

فصل دوم:

اهداف مدیریت، راهبردهای دستیابی و معیارهای ارزیابی عملکرد

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

جزئیات فروش:

خلاصه‌ای از اطلاعات شرکت																		
ردیف	نام پروژه	محل پروژه	کاربری	متراژ قابل فروش (سهم شرکت)	زمان شروع پروژه	زمان تکمیل پروژه	مخارج انباشته تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	برآورد مخارج تکمیل پروژه	درصد پیشرفت ریالی پروژه	متراژ واگذار نشده تا انتهای سال مالی	متراژ واگذار نشده	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱			برآورد سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱			برآورد از درآمد حاصل از فروش واحدهای جدید
												بهای تمام شده واحدهای فروش رفته	درآمد حاصل از درصد تکمیل	درآمد حاصل از واحدهای جدید	درآمد پیشرفت برآوردی	برآورد از اعتبار وثیقی	برآورد از درآمد حاصل از افزایش درصد تکمیل	
۱	هوگر اردبیل	اردبیل	تجاری	۱۶۳۰۸	۱۳۹۸	۱۴۰۵	۱,۱۷۳,۲۵۱	۲,۸۹۶,۲۳۵	۲۹	۰	۰	۰	۰	۰	۵۰	۴,۸۰۰	۰	۷۳۰,۰۰۰
۲	مسکونی باویا	تبریز	مسکونی	۷۴۱۲۸	۱۳۹۹	۱۴۰۶	۶,۷۴۲,۹۸۲	۱۵,۴۵۷,۶۳۲	۳۷.۴	۱۴,۶۵۰	۰	۰	۰	۰	۴۱	۸,۸۰۰	۱۲۶۶,۵۱۷	۱۳۷۱,۰۴۰
۳	پزشکان امید ۲ زنجان	زنجان	مسکونی	۲۲۲۹۸	۱۴۰۱	۱۴۰۷	۱۳۵,۳۶۰	۴,۷۲۰,۹۲۲	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۴	مسکونی لاله گلشهر	زنجان	مسکونی	۵۶۳۴	۱۴۰۱	۱۴۰۴	۹۶۵,۴۷۶	۳۳۴,۵۵۵	۵۹	۶۱۸	۶۱۸	۲۴۴,۹۹۶	۱۹۸,۸۵۵	۱۰۰	۱۰۰	۲,۲۹۴	۳۸۴,۷۵۳	۸۴۸,۷۸۰
۵	پروژه مسکونی نارگن	تبریز	مسکونی	۰	۱۴۰۲	۱۴۰۷	۱۰۸,۰۷۷	۷,۵۹۰,۱۱۱	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۶	پروژه ارمان سهند فاز ۱	تبریز	مسکونی	۱۴۹۸۶	۱۴۰۲	۱۴۰۶	۱,۲۱۳,۸۵۱	۲,۳۲۷,۲۷۳	۳۹	۰	۰	۰	۰	۰	۳۷	۴۷۵	۰	۵۲,۷۲۵
۷	مرکز مالی بوستان زنجان	زنجان	اداری	–	۱۴۰۲	۱۴۰۲	۳۲۵,۵۷۸	۱,۰۲۶,۸۸۰	۱۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۸	ماگو	ماگو	مسکونی	–	۱۴۰۳	۱۴۰۵	۱۰,۱۳۰	۱۴,۷۰۹,۵۳۷	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۹	مسکونی اشراق	تبریز	مسکونی	۲۶۹۶۲	۱۴۰۳	۱۴۰۸	۳,۶۹۳,۵۹۲	۱۱,۰۵۴,۴۹۶	۱۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۰	عمارت پهنشت ارومیه	ارومیه	مسکونی	۶۴۴۶	۱۴۰۳	۱۴۰۷	۱۱۰,۵۲	۱,۳۴۷,۵۴۱	۱	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۱۱	ارغوان	تبریز	مسکونی	۱۲۶	۱۳۹۸	۱۴۰۲			۱۰۰	۱۲۶	۱۲۶	۳۳,۸۱۲	۸۸,۲۸۴					
۱۲	زمین شقیق	اردبیل	زمین	۳۹۵۴	۱۳۹۸	۱۴۰۴			–	۳۹۵۴	۳۹۵۴	۵۶,۹۲۶	۷۸۲,۹۸۴					
۱۳	زمین الغدیر	تبریز	زمین	۹۲۰	۱۴۰۲	۱۴۰۴			–	۹۲۰	۹۲۰	۱۵۳,۰۶۰	۱۹۰,۴۱۰					
۱۴	محوطه سازی – باغ	تبریز	مسکونی	۰	۱۴۰۰	۱۴۰۴	۴,۶۸۳		۱۰۰			۱۲۰,۲۷۳						
	جمع پروژه های در جریان						۱۴,۶۹۳,۸۲۴	۶۱,۴۸۲,۲۷۲										
۱۵	تربیت ارومیه	ارومیه	مسکونی	۱۳۹۴	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۳۶,۰۸۰	۳,۹۲۰	۱۰۰			۳۶,۰۸۰			۴۹,۸۳۳	۰	۰	۰
۱۶	باس گستر	تبریز	مسکونی	–	۱۴۰۳	۱۴۰۵	۸۷۱,۵۸۴	۱۱,۰۱۵,۶۱۶	۶			۸۷۱,۵۸۴			۹۹۹,۳۹۶			
	جمع			۱۷۳,۱۵۶			۱۵,۴۰۱,۴۹۸	۷۲,۵۰۲,۸۰۸				۲,۷۴۰,۸۷۱	۲,۳۷۴,۲۸۹	۱۹۰,۴۱۰	۱,۱۴۹,۸۸۲	۱۶۳۶۹	۱,۶۵۱,۲۷۰	۲,۹۹۲,۵۴۵

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

جزئیات فروش در داخل:

قیمت فروش محصولات (مطابق استانداردهای حسابداری): فروش واحدهای مسکونی، تجاری و خدماتی برای واحدهائی که عملیات ساخت آنها آغاز و بر اساس قرارداد حداقل ۲۰٪ از بهای فروش وصول شده باشد، شناسایی می‌شود. نحوه شناسائی درآمد بر اساس روش درصد پیشرفت کار و از طریق نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام یافته تا تاریخ صورت وضعیت مالی به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می‌گردد.

اهداف کلان مدیریت

- بهینه‌سازی ترکیب سبد پروژه‌های شرکت
- تلاش در جهت افزایش سهم بازار
- انجام تعهدات ساخت در پروژه‌های در دست اجرا
- افزایش سهم پروژه‌های مشارکتی و پیمانکاری در سبد درآمدی شرکت
- پیگیری و تسریع در وصول حساب‌های دریافتنی
- مدیریت دارایی‌ها و بدهی‌ها

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۲-۱- اهداف کلان و برنامه‌های بلندمدت و کوتاه‌مدت:

پروژه‌های در جریان ساخت شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب

پروژه فاز ۱ مجتمع مسکونی ناویای تبریز





محل پروژه	تبریز
مساحت زمین	۲۲۹۱۷ متر مربع
زیر بنای نا خالص	۱۳۶۸۸۲ مترمربع
زیربنای خالص	۷۴۱۲۸ مترمربع
تعداد طبقات	۵ و ۱۰ و ۱۳ و ۱۵ و ۱۸
تعداد واحد	۵۸۱
تعداد بلوک	۱۰
نوع سازه	قاب خمشی بتنی متوسط ، دیوار برشی بتن آرمه
پیشرفت فیزیکی	۲۷/۴۰ درصد

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

پروژه مجتمع مسکون ارغوان تبریز



محل پروژه	تبریز- فاز ۲ شهرک رشدیه تبریز
مساحت زمین	۲۹۹۶.۶۵ مترمربع
زیربنای ناخالص	۲۰۵۹۰ مترمربع
زیر بنای خالص	۱۴۵۷۲ مترمربع
تعداد طبقات	۱۸
تعداد واحد	۹۸
نوع سازه	بتن آرمه
پیشرفت فیزیکی	۱۰۰ درصد

پروژه مسکونی نارگون تبریز

محل پروژه	تبریز
مساحت زمین	۵۸۸۱ مترمربع
زیر بنای ناخالص	۴۲۰۴۷ مترمربع
زیربنای خالص	۲۵۹۷۷ مترمربع
تعداد طبقات سازه‌ای	۱۵
تعداد واحد	۱۶۲
سهم شرکت	۷۶

پروژه مسکونی ایران شهر جدید

محل پروژه	تبریز
مساحت زمین	۸۳/۲۱۱۵۶ مترمربع
زیر بنای ناخالص	۸۷۶۱۳ مترمربع
زیربنای خالص	۵۱۶۶۸ مترمربع
تعداد طبقات	۱۱
تعداد واحد	۵۲۹ (۵۰۶ مسکونی- ۲۳ تجاری)
سهم شرکت	متعهد به ساخت ۲۰۰ واحد
پیشرفت فیزیکی	۳۹ درصد

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

پروژه مسکونی لاله زنجان



محل پروژه	زنجان
مساحت زمین	۸۷۴ مترمربع
زیر بنای ناخالص	۸۴۴۶ مترمربع
زیربنای خالص	۵۲۱۱ مترمربع
تعداد طبقات	۱۲
تعداد واحد	۳۱
سهم شرکت	۱۰۰
پیشرفت فیزیکی	۵۹ درصد

پروژه ساختمان بورس زنجان

محل پروژه	زنجان
مساحت زمین	۱۳۳۳ مترمربع
زیر بنای ناخالص	۷۶۰۰ مترمربع
زیربنای خالص	۳۴۹۶ مترمربع
تعداد طبقات سازه‌ای	۹ طبقه
تعداد واحد	۱۹ واحد (یک واحد و ۱۸ واحد اتاق و سالن)
سهم شرکت	۵۹/۶
پیشرفت فیزیکی	۱۸ درصد

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

پروژه مسکونی تجاری هوگر اردبیل

محل پروژه	اردبیل
مساحت زمین	۱۴۷۰۰ مترمربع
زیر بنای ناخالص	۴۷۶۱۷ مترمربع
زیربنای خالص	۳۳۲۸۰
تعداد طبقات	۶
تعداد واحد	۲۲۴ مسکونی و ۸۱ تجاری
سهم شرکت	۷۸ درصد
پیشرفت فیزیکی	۲۹ درصد

پروژه یاشام ماکو

محل پروژه	اردبیل
مساحت زمین	۲۰۰۰۰ مترمربع
زیر بنای ناخالص	۱۰۵۴۸۰ مترمربع
زیربنای خالص	۷۳۳۲۰
تعداد طبقات	۱۳
تعداد واحد	۵۶۱ مسکونی و ۶۰ تجاری
سهم شرکت	؟ درصد
پیشرفت فیزیکی	؟ درصد

پروژه مسکونی یاس گستر

محل پروژه	شهرک نصر تبریز
مساحت زمین	۱۲۶۸۲ متر مربع
زیر بنای ناخالص	۸۱۰۰۰ متر مربع
زیربنای خالص	۵۹۳۶۱ متر مربع
تعداد طبقات	۹
تعداد واحد	۳۹۲
سهم شرکت	۸۲ واحد
پیشرفت فیزیکی	۶

پروژه مسکونی اشراق

محل پروژه	ولیعصر تبریز
مساحت زمین	۱۰۳۴۴ متر مربع
زیر بنای ناخالص	۶۷۴۸۷ متر مربع
زیربنای خالص	۵۷۹۴۰ متر مربع
تعداد طبقات	۲۳
تعداد واحد	۱۰۲
سهم شرکت	۵۶ درصد
پیشرفت فیزیکی	۵

۲-۲- برنامه توسعه محصولات جدید و ورود به بازارهای جدید توزیع:

نام طرح	محل طرح	پیش بینی وضعیت پروژه	پیش بینی دوره ساخت - ماه	برآورد بهای تمام شده
نارگون	تبریز	در دست بررسی توسط شرکت	۳۶	۸.۱۷۰.۸۰۹
کوی شهریار	زنجان	در دست بررسی کمیته سرمایه‌گذاری	۶۰	۱.۱۹۱.۰۳۷
ولایت	اردبیل	در دست بررسی کمیته سرمایه‌گذاری	۲۴	۱۰.۰۵۳.۷۰۹
تختی	تبریز	در دست بررسی کمیته سرمایه‌گذاری	۴۲	۳.۸۴۶.۸۰۰

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

مسئولیت‌های اجتماعی و زیست محیطی شرکت

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب، در بخش مدیریت تحقیق و توسعه خود، استفاده از فناوریهای نوین و تقویت ساختمانهای احداثی (مسئولیت اجتماعی) را همواره در دستور کار خود دارد. یکی از مباحث جدیدی که در این بخش در حال بررسی و اجرایی شدن میباشد، ساختمان سبز و انرژیهای نوین (مسئولیت زیست محیطی) میباشد. بهطور مثال در پروژه مسکونی ناویا، تصفیه فاضلاب و آب خاکستری به چرخه مصرف.

رویه‌های مهم حسابداری، برآورد و قضاوتها و تاثیرات آنها بر نتایج گزارش شده:

قضاوتهای مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری و برآوردها

۱- قضاوتها در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری

۲- قضاوت مربوط به برآوردها

۱-۲- برآورد بهای تکمیل پروژه‌های شرکت

برآورد بهای تکمیل پروژه‌های شرکت بر اساس مشخصات فنی، اقلام موجود در بازار و اطلاعات طراحی بر مبنای قیمت منصفانه بازار و انتظارات آتی تعیین می‌گردد.

لیست به روز شده از شرکتهای فرعی زیرمجموعه:

نام شرکت	نوع شرکت	سال سرمایه‌گذاری	درصد مالکیت	تعداد سهام
شرکت ساختمانی سامان گستران پویا (سهامی خاص)	انبوه سازی مسکن	۱۳۸۸	۴۶	۲۳۰۰

فصل سوم:

منابع و ریسک‌ها

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

منابع شرکت

مهمترین منابع شرکت، فروش/ پیش‌فروش پروژه‌ها، وصول دریافتنی‌ها و تسهیلات بانکی می‌باشد.

سرمایه انسانی و فکری

نیروی انسانی هر بنگاه اقتصادی، مهمترین سرمایه آن به شمار می‌رود. شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب نیز از مجرب‌ترین و متخصص‌ترین افراد در حوزه‌های تخصصی خود بهره می‌برد. تلاش می‌گردد در کنار جذب نیروی متخصص، با آموزشهای دوره‌ای، همواره نیروی انسانی از نظر تخصص در بالاترین سطح قرار گرفته و با مباحث و نیازهای روز آشنا باشند.

سیاستهای تأمین مالی

سرمایه‌گذاری و تأمین مالی در واقع دو روی یک سکه‌اند. برای هر سرمایه‌گذاری باید منابع مالی تأمین شود و تأمین مالی باید متناسب با پروژه، صنعت و در زمان مناسب باشد. دو فاکتوری که در صورت عدم وجود، فعالیت عملیاتی صنعت را با مشکل روبه‌رو خواهند ساخت. در مسائل مالی شرکت می‌بایست به نحوی عمل کندکه حداقل هزینه تأمین مالی به سهامداران و مالکین بنگاه اقتصادی تحمیل گردد. در کنار ارزان بودن روش تأمین مالی، جریان نقدی آن نیز باید متناسب با جریان نقدی پروژه‌های شرکتهای ساختمانی باشد. در کنار تأمین مالی مناسب، تأمین مالی به‌موقع نیز در صنعت ساختمان مهم و حیاتی می‌باشد. حتی در صورتیکه یک پروژه از جنبه کلیه ابعاد بازار و فنی مطلوب باشد، عدم اجرای به‌موقع، میتواند منجر به تفاوت فاحش در عملکرد نسبت به برنامه اولیه گردد. در این راستا با هدف تأمین مالی به‌موقع و مناسب، تأمین منابع مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب از طرق ذیل انجام می‌گیرد.

پیش‌فروش واحدها

یکی از بهترین روشهای تأمین مالی در صنعت ساختمان، پیش‌فروش واحدهای احداثی است. این روش در کنار تحقق هدف اصلی تعریف و احداث پروژه ساختمانی، به عنوان یک روش تأمین مالی محسوب می‌گردد. روش مذکور مزایای دیگری از جمله کاهش ریسک عرضه کلیه واحدهای ساختمانی پس از اتمام پروژه را نیز به همراه دارد. با پیش‌فروش واحدهای ساختمانی در زمان ساخت، واحدهای پروژه در مدت زمان بیشتری عرضه خواهد شد. البته هر روش تأمین مالی در کنار مزایا، ممکن است معایبی را نیز به همراه داشته باشد.

اخذ تسهیلات بانکی

متداول‌ترین روش تأمین مالی در هر صنعتی، اخذ تسهیلات بانکی می‌باشد. در کشور ما همواره سیستم بانکی بیشترین نقش را در تأمین مالی بنگاه‌های اقتصادی به عهده داشته است. در این خصوص صنعت ساختمان نیز مستثنی نبوده و از این روش بهره برده است.

- افزایش سرمایه
- صندوق‌های زمین و ساختمان

- تهاتر
- استفاده از لیزینگ برای فروش واحدها
- مشارکت با اشخاص حقوقی و حقیقی سرمایه‌گذار
- استفاده از سایر ابزارهای مالی نظیر اوراق صکوک و اوراق خرید دین.

روابط مهم با ذینفعان و تأثیر این روابط بر عملکرد گروه

مهمترین رابطه با ذینفعان، تعامل شرکت با بانک مسکن در خصوص دریافت تسهیلات می‌باشد (در بخش معاملات با اشخاص وابسته، جزئیات تسهیلات ذکر شده است). بانک مسکن به عنوان یک بانک تخصصی و توسعه‌ای در صنعت ساختمان به سازندگان و خریداران واحدهای مسکونی تسهیلات اعطاء می‌نماید. تسهیلات مأخوذه شرکتهای تابعه از این بانک شامل سرمایه در گردش و مشارکت مدنی می‌باشد. از جمله مزایای رابطه با بانک مسکن و تأثیر آن بر عملکرد شرکت میتوان به دریافت تسهیلات بدون سپرده اشاره نمود. مزیت دیگر این رابطه، مربوط به انتقال تسهیلات مشارکت مدنی ساخت به فروش اقساطی برای خریداران واحدهای مسکونی می‌باشد. در حالت عادی متقاضیان استفاده از وام خرید مسکنِ بانک مسکن، باید نسبت به افتتاح حساب در صندوق پس‌انداز مسکن و یا خرید اوراق تسهیلات مسکن در فرابورس ایران اقدام نمایند اما در خصوص خریداران واحدهای احداثی این شرکت امکان بهره‌مندی از وام خرید مسکن از طریق تبدیل تسهیلات مشارکت مدنی ساخت به تسهیلات خرید مسکن وجود دارد. این مهم موجب تسهیل در فروش واحدهای مسکونی احداثی شرکت در شرایط یکسان با رقبا می‌گردد. شایان ذکر است افزایش قیمت اوراق تسهیلات مسکن در فرابورس ایران، موجب افزایش بهای تمام شده تسهیلات خرید مسکن و در نتیجه ترغیب خریداران بالقوه به خرید واحدهای مسکونی بدون نیاز به خرید اوراق تسهیلات مسکن میشود. نکته دیگر مزیت تبدیل تسهیلات، انتقال بخشی از هزینه دوران مشارکت به خریداران به‌عنوان جایگزینی برای خرید اوراق تسهیلات مسکن است. تأثیر دیگر رابطه با بانک مسکن، اخذ تسهیلات ارزان قیمت نسبت به سایر بانکها می‌باشد. در حال حاضر نرخ تسهیلات بانک مسکن به میزان ۲۳ درصد مؤثر می‌باشد.

تجزیه و تحلیل ریسک

با توجه به آنکه همواره صنعت ساختمان همبستگی بالایی با سایر حوزه‌های اقتصاد خرد و کلان کشور دارد نوسان و تغییرات در سایر حوزه‌های اقتصاد، بر روی شرایط بازار در این صنعت تأثیرگذار بوده و میزان فروش و سودآوری شرکتهای فعال در این صنعت را تحت تأثیر قرار خواهد داد. ساختمان با توجه به وزن قابل توجه ارزش آن در پرتفوی دارایی‌های هر خانواده، وابستگی بالایی با شرایط اقتصاد کلان کشور و در نتیجه وضعیت رفاه افراد جامعه دارد. با توجه به این موضوع، هر فاکتوری که میتواند بر وضعیت اقتصاد کلان کشور تأثیر گذاشته و به‌عنوان یک ریسک قلمداد شود، برای این صنعت نیز به‌عنوان مخاطره محسوب می‌گردد. در ادامه جهت بررسی ریسکهای مختص صنعت، ضمن احصاء آنها، ابزارهای مدیریت نیز ارائه می‌گردد:

ریسک تغییر تکنولوژی

هر صنعتی، همواره با ریسک تغییر تکنولوژی و انطباق با آن روبه‌رو است. به گفته یکی از پیشگامان مدیریت در جهان، تنها چیز ثابت در هر سازمان، تغییر است. توسعه تکنولوژی در صورت استفاده صحیح و بهنگام، می‌تواند به کاهش بهای تمام شده

و توسعه فروش و افزایش قیمت منجر شود. شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب جهت مدیریت این ریسک، از سنوات گذشته اقدام به تشکیل کارگروه تحقیق و توسعه نموده است. این واحد همواره با تعامل با دانشگاههای مطرح کشور، به دنبال انطباق شرکت با تکنولوژی‌های روز می‌باشد.

ریسک افزایش قیمت مواد اولیه

در حال حاضر بهای برخی از مواد اولیه صنعت از جمله فلزات اساسی، همگام با افزایش قیمت جهانی، در داخل کشور نیز با رشد قابل توجهی همراه شده است. یکی از راه‌های مدیریت این ریسک، پیش‌خرید برخی از مواد اولیه مؤثر در بهای تمام شده، تعیین قیمت ثابت با پیمانکاران و ... می‌باشد، اما حتی در صورت اتخاذ این استراتژی‌ها نیز، همواره ریسک افزایش بهای تمام شده به‌عنوان بزرگترین ریسک این صنعت (به دلیل عدم امکان پوشش کامل آن)، بر فعالیت شرکتهای ساختمانی سایه افکنده است.

تغییرات نرخ ارز و نرخ سود و اثرات آن بر شرکت

اثرات نرخ ارز و نرخ سود بر شرکت از دو جنبه قابل بررسی است. بعد اول تأثیر این دو فاکتور به‌صورت غیرمستقیم می‌باشد. تغییر در این دو فاکتور می‌تواند بر شرایط کلان اقتصادی و وضعیت اقشار مختلف جامعه تأثیرگذار باشد که این موضوع بر تقاضای مسکن مؤثر است. به عبارت دیگر در جنبه اول، تغییرات این دو متغیر بر اثر تغییرات در وضعیت اقتصادی افراد جامعه، بر عرضه و تقاضای مسکن تأثیر میگذارد. بطور مثال با افزایش نرخ سود (بهبود در بازار موازی)، میتوان شاهد کاهش در تقاضای سرمایه‌گذاری مسکن بود. در بخش تغییرات نرخ ارز نیز، این موضوع حاکم میباشد. با افزایش نرخ ارز، وضعیت اقتصادی افراد تضعیف میگردد که این موضوع منجر به کاهش تقاضای مصرفی به دلیل کاهش قدرت خرید میگردد. بعد دیگر اثرات تغییر این دو متغیر، مربوط به تأثیر مستقیم آنها بر صنعت است. افزایش نرخ ارز با توجه به عدم صادرات محصولات در شرکت، تنها بر بهای تمام شده تأثیر خواهد داشت. با افزایش این متغیر اقتصادی، برخی از اقلام و نهادهای اولیه صنعت از جمله تجهیزات و تأسیسات همانند آسانسور (با توجه به وارداتی بودن آن)، با افزایش قیمت روبه‌رو میگردد. البته بطور تاریخی با افزایش نرخ ارز، قیمت فروش واحدهای مسکونی نیز افزایش می‌یابد. در خصوص نرخ سود نیز، با افزایش آن شاهد دو اثر مستقیم بر عرضه و تقاضا خواهیم بود. با افزایش این متغیر اقتصادی، نرخ تأمین مالی و در نتیجه بهای تمام شده پروژه‌های ساختمانی برای سازندگان افزایش میبابد. از سوی دیگر با افزایش نرخ سود، نرخ تأمین مالی تسهیلات خرید نیز افزایش می‌یابد که این موضوع در بخش تقاضا نیز منجر به کاهش قدرت خرید و افزایش بهای تمام شده برای خریداران خواهد شد.

معاملات بااهمیت با اشخاص وابسته

معاملات بااهمیت با اشخاص وابسته مربوط به اخذ تسهیلات شرکتهای فرعی از بانک مسکن است، همانگونه که در بخشهای قبل نیز ذکر شد، تسهیلات بانک مسکن دارای مزایای متعددی است و هدفگذاری شرکت استفاده حداکثری از این تسهیلات می‌باشد.

دعاوی حقوقی له / علیه شرکت

ردیف	خواهان/شاکی	خوانده/متشاکی	موضوع یا خواسته دعوی	مبلغ دعوی	بهای خواسته	هزینه دعوا به تفکیک کارشناسی/دادرسی/اجرا ی	مرجع رسیدگی کننده	تاریخ ایجاد	خلاصه جریان دادرسی تا کنون
۱	شرکت حریم ساز زنجان و رحمان محرم خانی	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	مطالبه وجه از بابت ارزش افزوده	۲۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۱۰,۰۰۰,۰۰۰	-	شعبه 2 دادگاه حقوقی زنجان	۱۴۰۴/۰۳/۲۶	۱ـ حضور در جلسه رسیدگی مورخ ۱۴۰۴/۳/۲۵ و دفاعیات لازم در جلسه دادرسی ۲ـ ارسال لایحه به جهت فنی بودن موضوع خواسته به احدی از کارشناسی با توجه به مذاکرات قبلی در جلسه دادرسی پرونده قبلی 3- اخذ نظر کارشناس که کلا موضوع ارزش‌افزوده رامحق ندانسته و به دفع شرکت نظر داده شده است.
۲	صدیقه مقتدر کارگران	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	مطالبه قیمت روز کارشناسی	1,000,000,000,000	۱,۰۸۵,۷۳۴,۰۶۶	-	شعبه 4 دادگاه حقوقی تبریز	۱۴۰۳/۱۲/۰۵	۱ـ حضور در جلسه رسیدگی به تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۱۸ و ارائه دفاعیات لازم ۲ـ ارجاع به کارشناسی از طرف شعبه ۳ـ اجرای قرار کارشناسی در محل پروژه و ارائه اسناد و مدارک لازم به کارشناس محترم ۴ـ ابلاغیه نظر کارشناسی به تاریخ ۱۴۰۴/۱/۱۶ 5- رای به نفع شرکت صادر گردیده است.
۳	بازرگانی گیتی سپهر کیان	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	مطالبه وجه	۱۰,۶۷۵,۶۲۵,۱۹۰	۱۰,۶۷۵,۶۲۵,۱۹۰	شرح دادخواست ۲,۸۷۰,۰۰۰	شعبه 25 دادگاه حقوقی تبریز	۱۴۰۳/۰۹/۱۲	۱ـ حضور در جلسه رسیدگی به تاریخ ۱۴۰۴/۲/۱۷ و ارائه دفاعیات لازم و نیاز به دادخواست طلب ۲ـ تنظیم و ارائه دادخواست طلب ثالث به طرفیت بازرگانی گیتی سپهر کیان و صرافی حامد محمدنژاد 3- وقت رسیدگی به تاریخ 1404/07/02صادر گردیده است.
۴	حمیدصداقتی و بهنام لطفی زاده	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	رفع تصرف عدوانی و قلع و قمع مستحدثات	۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ارزش منطقه ای ۱۶۰,۰۳۶,۵۵۸	کارشناس بدوی ۷۰,۰۰۰,۰۰۰ هیات کارشناسی ۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	شعبه 29دادگاه حقوقی تبریز	۱۴۰۳/۰۳/۱۳	۱ـ در تاریخ ۱۴۰۴/۱/۲۶ حضور د رجلسه رسیدگی و ارائه دفاعیات لازم که قبلا نیز ارسال لایحه اعلام شده بود ۲ـ ارجاع به کارشناسی از طرف شعبه ۳ـ پرداخت هزینه کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۴/۳/۷ ۴ـ اجرای قرار کارشناسی در محل پروژه آسمان تبریز ۵ـ مراجعه به شهرداری منطقه ۲ جهت اخذ مدارک 6- ابلاغ نظریه کارشناسی که در قسمتهایی بحضور شرکت بوده است. 7- اعتراض به نظریه کارشناسی و تقضای ارجاع به هیئت سه نفره با تقدیم لایحه ایرادات نظریه کارشناسی و ماهوی با ایراز مستندات جدید 8- واریز دستمزد کارشناس به مبلغ 15،000،000 تومان 9- ارجاع به هیئت کارشناسان
۵	حمیدصداقتی و بهنام لطفی زاده	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	مطالبه خسارت ناشی ازتصرف عدوانی	موکول به نتیجه نظر کارشناسان	مقوم به صلاحیت دادگاه ۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	پرداخت دستمزد کارشناسان به مبلغ ۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	شعبه 29 دادگاه حقوقی تبریز	۱۴۰۳/۰۷/۰۴	۱ـ ابلاغیه نظریه کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۴/۱/۶ که به ضرر شرکت صادر گردیده است. ۲ـ در علت اعتراض به نظریه کارشناسی ضمن اعتراض به نظر کارشناسی و تقاضای ارجاع به هیئت سه نفره تقدیم لایحه دفاعیه قانونی به شعبه اقدام گردیده است. ۳ـ در تاریخ ۱۴۰۴/۳/۳۱ ابلاغ قرار ارجاع به کارشناسی ۴ـ در تاریخ ۱۴۰۴/۳/۷ پرداخت دستمزد کارشناسان
۶	رمایه گذاری مسکن شمالغرب	عاونی مسکن کارگران موتورسازا	مطالبه خسارت	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	مقوم به ۲۱,۰۰۰,۰۰۰	کارشناس بدوی ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ هیات کارشناسی ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	شعبه 41 دادگاه حقوقی تبریز شعبه 23 دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان شرقی	۱۴۰۱/۰۶/۱۳	۱ـ در تاریخ ۱۴۰۴/۲/۲۰ ابلاغیه رای ۲ـ در تاریخ ۱۴۰۴/۳/۱۸ ضمن اعلام وکالت و مطالعه پرونده در شعبه ۳ـ در تاریخ ۱۴۰۴/۳/۱۹ با لایحه نویسی در مقام تجدیدنظر اعلام و ارسال شده است. 4- با ارجاع به شعبه 23 دادگاه تجدیدنظر رفع نقص دادخواست صادر گردیده است. 5- به موجب واریز فیش به دادخواست و ارسال فیش واریزی در جهت رفع نقص منتظر رسیدگی و تصمیم گیری از شعبه تجدیدنظر می باشیم.
۷	شرکت باز آفرینی شهری	رمایه گذاری مسکن شمالغرب	اعلام بطلان و ابطال سند رسمی	۴۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	هر دعوا مقوم به ۱,۰۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ارزش منطقه ای	-	شعبه 6 دادگاه حقوقی تبریز	۱۴۰۳/۰۸/۳۰	۱ـ ابلاغیه وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۵/۱۲ ۲ـ حضور در جلسه و ارائه لایحه دفاعیه 3- ابلاغیه رای از طرف شعبه که رای به نفع شرکت صادر گردیده است. 4- از طرف خوانده تجدیدنظرخواهی شده است که در مقام تدبیل لوایح، لایحه دفاعیه ارسال خواهد شد.

نتایج عملیات و چشم‌اندازها

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

نتایج عملکرد مالی و عملیاتی:

شرح		سال مالی منتهی به۱۴۰۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به۱۴۰۳/۰۶/۳۱
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی سال (مبالغ به میلیون ریال)	درآمد عملیاتی	۵,۵۲۳,۵۰۰	۲,۴۴۶,۰۰۵
	سود عملیاتی	۱,۳۱۰,۶۱۰	۲۹۷,۱۵۶
	خالص درآمدها (هزینه ها) غیرعملیاتی	(۱۳۸,۱۳۸)	۸۸۷
	سود خالص پس از کسر مالیات	۱,۰۰۰,۴۲۹	۲۰۷,۲۷۳
	وجوه نقد حاصل از فعالیتهای عملیاتی	(۳۸۹,۷۱۱)	(۱,۰۴۹,۵۱۶)
ب) اطاعات وضعیت مالی در پایان سال (مبالغ به میلیون ریال)	جمع داراییها	۲۳,۴۲۶,۶۳۱	۹,۰۷۱,۴۶۷
	جمع بدهی ها	۱۹,۶۵۵,۷۰۳	۶,۱۵۵,۷۶۶
	سرمایه ثبت شده	۲,۴۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰
	جمع حقوق مالکانه	۳,۷۷۰,۹۳۰	۲,۹۱۵,۷۰۱
ج) نرخ بازده (درصد)	نرخ بازده داراییها	۰.۰۵	۰.۰۲
	نرخ بازده حقوق صاحبان سهام (ارزش ویژه)	۰.۲۷	۰.۰۷
د) اطلاعات مربوط به هر سهم	تعداد سهام در زمان برگزاری مجمع	۲,۴۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰
	آخرین قیمت هر سهم در تاریخ تایید گزارش (ریال)	۳,۶۴۷	۱۰,۴۵۰
	ارزش دفتری هر سهم (ریال)	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
ه) سایر اطلاعات	تعداد کارکنان نفر (پایان سال)	۱۰۱	۱۰۰

جزئیات پرداخت و آخرین وضعیت پرداخت سود سهام مطابق مصوبه آخرین مجمع :

طی سال مورد گزارش مبلغ ۱۹۶.۰۶۶ ریال مربوط به سود سهام سالهای ۱۴۰۳ و ۱۴۰۲ مربوط به پرداخت سود سهامدار عمده (شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن) از محل سود سهام بوده که بر اساس توافقات صورت گرفته، از محل مطالبات شرکت پرداخت گردید. و سود سهامداران جزء از طریق سامانه سجام طبق جدول زمانبندی اعلامی پرداخت گردیده است.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

جمع بندی

چشم‌اندازها

جملات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض انواع مختلف ریسک، عدم قطعیت و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.

درآمدهای عملیاتی

مجموع درآمدهای شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ برابر مبلغ ۵.۵۳۲.۵۰۰ میلیون ریال می‌باشد.

بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

مجموع بهای تمام شده برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ برابر مبلغ ۳.۷۴۰.۸۷۰ میلیون ریال می‌باشد.

هزینه های فروش، اداری و عمومی

هزینه‌های فروش، اداری و عمومی نسبت به دوره مالی قبل ۵۰ درصد افزایش یافته است. علت افزایش هزینه‌های فروش، اداری و عمومی ناشی از افزایش هزینه حقوق و دستمزد پرسنل طبق مصوبه شورای عالی کار می‌باشد.

هزینه های مالی

هزینه‌های مالی شرکت نسبت به مدت مشابه سال مالی قبل کاهش یافته است.

افزایش سرمایه شرکت

برای اصلاح ساختار مالی افزایش سرمایه شرکت از محل سود انباشته پس از تصویب هیئت مدیره شرکت و سپس گروه سرمایه گذاری مسکن و نیز تائید حسابرس و بازرس قانونی و مجوز سازمان بورس و اوراق بهادار به انجام رسید و سرمایه شرکت از ۱.۲۰۰ میلیارد ریال به ۲.۴۰۰ میلیارد ریال افزایش یافت.

استفاده از ظرفیت‌های بازار سرمایه جهت تامین مالی

با توجه به محدودیتهای تامین مالی از طریق نظام بانکی، حرکت به سوی ابزارهای نوین مالی و استفاده از ظرفیت بازار سرمایه از اهمیت به‌سزایی برخوردار است. تلاش حداکثری در جهت استفاده از ابزارهایی متناسب با ماهیت فعالیت شرکت به کار گرفته شده است که از نتایج آن میتوان به انجام اقدامات لازم جهت اخذ موافقت اصولی انتشار اوراق مرابحه تامین مصالح به مبلغ ۲۰۰۰ میلیارد ریال توسط شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب اشاره کرد.