
بسم الله الرحمن الرحيم

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب(سهامی عام)

گزارش سالانه هیئت مدیره به مجمع عمومی صاحبان سهام

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه 1404

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

فهرست

۱- کلیات ۲

۱-۱- گزیده اطلاعات مالی ۲

۱-۲- قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت: ۳

۱-۳- سرمایه و ترکیب سهامداران ۴

۱-۴- ماهیت شرکت و صنعت: ۵-۶

۱-۵- فرصتها و تهدیدهای پیش روی شرکت ۶-۸

۱-۶- نقاط ضعف و قوت داخلی شرکت: ۹-۱۰

۱-۷- برنامه های توسعه کسب و کار شرکت: ۱۱-۱۵

۱-۸- تاثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه‌ای بر شرکت: ۱۶

۱-۹- تعداد کارکنان شرکت: ۱۶

۲- اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت ۱۷

۲-۱- فهرست زمین و ساختمان ۱۷

۲-۲- بازار فروش شرکت و جایگاه شرکت در صنعت ۱۸

۲-۳- نتایج عملکرد مالی و عملیاتی: ۱۹

۲-۴- نسبت‌های مالی ۲۰

۲-۵- مالیات عملکرد شرکت ۲۰

۲-۶- پرداخت سود شرکت: ۲۱

۳- اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت ۲۱

۳-۱- وضعیت معاملات و قیمت سهام ۲۱

۳-۲- بازارگردانی: ۲۱

۳-۲-دعاوی حقوقی له / علیه شرکت: ۲۲

۵- حاکمیت شرکتی ۲۳

۵-۱- نظام راهبری شرکت ۲۳

۵-۲- اطلاعات جلسات هیئت مدیره و حضور اعضاء ۲۴

۵-۳- اطلاعات مربوط به مدیران اجرایی شرکت ۲۵

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۴-۵- اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته ۲۶

۴-۵- اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی، کمیته انتصابات و کمیته ریسک ۲۶

۶- اصول حاکمیت شرکتی ۲۷-۲۸

۶- تشریح برنامه‌های راهبردی ۲۹

۱-۱-۶- اهداف کلان مدیریت ۲۹

۷- اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته ۳۰

۸- اطلاعات تماس شرکت ۳۰

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

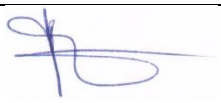
مجمع عمومی عادی سالانه صاحبان سهام

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

در اجرای مفاد ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و ماده ۴۵ قانون بازار اوراق بهادار بدین‌وسیله این گزارش درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت برای سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ بر پایه سوابق، مدارک و اطلاعات موجود تهیه و به شرح ذیل تقدیم می‌گردد.

این گزارش به عنوان یکی از گزارش‌های سالانه هیئت مدیره به مجمع، مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات در دسترس طی سال مالی تا تاریخ این گزارش بوده و اطلاعاتی را در خصوص وضع عمومی شرکت و عملکرد و برنامه‌های هیئت‌مدیره فراهم می‌آورد.

به نظر اینجانبان اطلاعات مندرج در این گزارش، با تاکید بر ارائه منصفانه نتایج عملکرد هیئت مدیره و در جهت حفظ منافع شرکت و انطباق با مقررات قانونی و اساسنامه شرکت تهیه و ارائه گردیده است. این اطلاعات هماهنگ با واقعیت‌های موجود بوده و اثرات آنها در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی می‌توان پیش‌بینی نمود، به نحو درست و کافی در این گزارش ارائه گردیده و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده‌کنندگان می‌شود، از گزارش حذف نگردیده و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۱۸ به تایید هیئت مدیره رسیده است.

اعضاء هیئت مدیره	نماینده	سمت	امضاء
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	آقای فرزاد شکری	مدیر عامل ونائب رئیس هیئت مدیره	
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	آقای حمیدرضا شیرزاد	رئیس هیئت مدیره	
شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	آقای بابک پهلوان	عضو هیئت مدیره	
شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	آقای آرش بیک پور	عضو هیئت مدیره	
شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	آقای بهرام کاری	عضو هیئت مدیره	

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۱- کلیات

۱-۱- گزیده اطلاعات مالی

	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

۱-۲- قوانین و مقررات موثر حاکم بر فعالیت شرکت:

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از:

الف)

۱- قانون مالیات
۲- قانون تجارت و اصلاحیه های بعدی.
۳- قانون کار .
۴- مصوبات مجلس شورای اسلامی و هیات وزیران در خصوص مسکن مهر .
۵- قانون مبارزه با پولشویی .
۶- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان .
۷-قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی.
۸- مصوبات شورای عالی بورس.
۹- استانداردهای حسابداری و حسابرسی.
۱۰- قانون و مقررات امور بانکی
۱۱-ضوابط شهرداری‌ها .

ب)

۱- اساسنامه، آئین‌نامه‌ها و مقررات داخلی شرکت.
۲- مصوبات و دستورالعملهای سازمان بورس اوراق بهادار تهران.
۳- تصمیمات مجمع عمومی.
۴- آئین‌نامه‌ها و بخشنامه‌های هیئت وزیران .
۵- مصوبات هیئت مدیره.



نکته: ضوابط و مقررات وضع شده طی سال مالی مورد گزارش که تاثیر قابل ملاحظه‌ای بر فعالیت شرکت داشته و یا انتظار می‌رود تاثیر قابل ملاحظه‌ای بر فعالیت شرکت داشته باشند، وجود ندارد.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۱-۳- سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ده میلیون ریال (شامل تعداد ۱۰.۰۰۰ سهم هر یک به ارزش اسمی ۱.۰۰۰ ریال) بوده که در حال حاضر به مبلغ ۱.۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۱.۲۰۰ میلیون سهم هریک به ارزش اسمی ۱.۰۰۰ ریال) رسیده است. با توجه به مصوبه هیئت مدیره شرکت، سرمایه شرکت با افزایش ۱۰۰ درصدی به ۲.۴۰۰.۰۰۰ میلیون ریال رسید. تغییرات سرمایه شرکت طی ۵ سال اخیر به شرح جدول زیر است:

تاریخ افزایش سرمایه	درصد افزایش سرمایه	سرمایه جدید(میلیون ریال)	محل افزایش سرمایه
۱۳۸۵	-	۱۰۰،۰۰۰	سرمایه اولیه
۱۳۹۰	۲۰۰	۳۰۰،۰۰۰	مطالبات وآورده نقدی
۱۳۹۴	۱۰۰	۶۰۰،۰۰۰	مطالبات و سود انباشته
۱۳۹۵	۵۰	۹۰۰،۰۰۰	مطالبات و آورده نقدی
۱۳۹۹	۳۰	۱.۲۰۰.۰۰۰	مطالبات حال شده سهامداران
۱۴۰۴	۱۰۰	۲.۴۰۰.۰۰۰	سود انباشته

همچنین سهامداران دارای مالکیت بیش از ۱٪ سهام شرکت در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ و تاریخ تایید گزارش به شرح جدول زیر است:

سهامداران عمده شرکت (بالای یک درصد) در پایان سال مالی ۱۴۰۴					
ردیف	نام سهامدار	۱۴۰۴/۶/۳۱		۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
		تعداد سهام	درصد	تعداد سهام	درصد
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۱.۶۶۶.۷۳۶.۱۷۴	۶۹	۸۲۳.۶۲۲.۶۱۴	۶۹
۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص) ـ سهام وثیقه	۶.۷۲۶	۰	۳.۳۶۳	۰
۳	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص) ـ سهام وثیقه	۶.۷۲۶	۰	۳.۳۶۳	۰
۴	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری (سهامی خاص)	۶.۷۲۶	۰	۳.۳۶۳	۰
۵	شرکت پویا نوین (سهامی خاص)	۶.۷۲۶	۰	۳.۳۶۳	۰
۶	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)	۸۲.۱۸۸.۰۴۸	۳	۴۲.۵۹۴.۰۲۴	۴
۷	شرکت گروه مالی بانک مسکن(سهامی عام)	۵۵.۲۱۱.۴۰۶	۲	۰	۰
۸	مهران جنانی فرد	۲۴.۵۰۷.۷۴۸	۱	۰	۰
۹	سایر سهامداران	۵۷۱.۳۲۹.۷۲۰	۲۵	۳۳۳.۷۶۹.۹۱۰	۲۷
	جمع	۲.۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰	۱.۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۱-٤- ماهیت شرکت و صنعت:

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 ۲.۷۰۱ میلیارد ریال در شهریور سال ۱۴۰۳ به مبلغ ۴.۷۳۷ میلیارد ریال در شهریور ۱۴۰۴ افزایش یافته است. مجموعاً هزینه‌های تکمیل پروژه‌ها در سال مالی۸.۶۹۷.۱۲۳ میلیارد ریال بوده است این در حالی است که مجموع هزینه‌های تکمیل پروژه تا سال مالی قبل ۵.۹۲۲.۱۵۹ میلیون ریال بوده است.

۱-۱-۴-موضوع فعالیت

شرکت مطابق مفاد ماده ۲ اساسنامه با موضوع اصلی در زمینه پروژه های عمرانی به خصوص تولید انبوه مسکن و سایر موضوعات فرعی از جمله تهیـه زمین و اموال غیر منقول، مطالعه و طراحی و اجرای طرح ها و پروژه های شهرسازی و ساختمـانی ، مقـاطعه کاری، مشـاوره، نظارت و اجراء پروژه های ساختمانی به صورت پیمانکاری و امانی، تهیه و تولید مصالح و کلیـه لـوازم و ماشیـن آلات ساختـمانی،خرید و وارد نمودن ماشین آلات و مصالح ساختمانی، واگذاری زمین، واحدها، ساختمان ها و تاسیسات احداثی متعلق به شرکت فعالیت دارد.

محصولات تولیدی شرکت واحدهای مسکونی، اداری، تجاری به شرح جدول ذیل می‌باشد:

ردیف	پروژه‌ها	نوع کاربری	تعداد واحدها
۱	ناویا تبریز - فاز یک	مسکونی	۵۸۱
		تجاری	۴۶
		اداری	۸
		سایر	۱۶
۲	مسکونی لاله گلشهر زنجان	مسکونی	۳۱
۳	مرکز مالی زنجان	اداری – خدماتی	۱۵
۴	هوگر اردبیل (فاز اول)	مسکونی	۴۷۷
		تجاری	۶۳
۵	پروژه ایران سهند	مسکونی – تجاری	۳۵۶
۶	اشراق تبریز	مسکونی	۲۲۰
۷	عمارت بهشت ارومیه	مسکونی	۱۴

۲-۱-۴-نحوه شناسایی درآمد (مطابق استانداردهای حسابداری):

درآمد فروش واحدهای مسکونی، تجاری و خدماتی، برای واحدهائی که عملیات ساخت آنها آغاز و بر اساس قرارداد فروش حداقل ۲۰٪ از بهای فروش وصول شده باشد شناسایی می‌شود. نحوه شناسایی درآمد براساس روش درصد پیشرفت کار و از طریق نسبت مخارج تحمیل شده برای کار انجام یافته تا تاریخ صورت وضعیت مالی به کل مخارج براوردی ساخت تعیین می‌گردد و جهت واحدهای ساختمانی تکمیل شده آماده فروش به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش ارزیابی می‌شود.

۱-۵- فرصت‌ها و تهدیدهای پیش‌روی شرکت:

فرصت ها	تهدیدها
وجود فرصت‌های کسب درآمد متنوع در صنعت	رکود بازار املاک و مستغلات
برند شرکت	احتمال تغییر قوانین حاکم بر فعالیت های اقتصادی
تسهیلات بانک مسکن	افزایش نرخ ارز و بهره

ریسک های عمده شرکت

ریسک نقدینگی

باتوجه به اینکه سیکل عملیاتی ساخت ساختمان حدود ۳ سال است ،تامین و مدیریت جریان نقدینگی پروژه از اهم موضوعات در این زمینه می باشد، بطوریکه یکی از مهمترین ریسکهای موجود در صنعت ساختمان عدم مدیریت نقدینگی است . به همین دلیل شرکت در جهت مدیریت ریسک نقدینگی، به متوازن‌سازی سبد دارائی‌ها اقدام نموده است .انجام اقدامات زیر مصادیق این موضوع می باشد:

تامین مالی از طریق پیش فروش .

تامین مصالح مصرفی و اجرای کار توسط پیمانکاران در قبال تهاتر با واحدهای احداثی.

کوچک سازی پروژه ها و تمایل به ساخت پروژه‌های زود بازده.

مشارکت در ساخت.

ریسک بازار

آسیب‌پذیری از ریسک بازار با استفاده از تجزیه و تحلیل حساسیت، اندازه‌گیری می‌شود. تجزیه و تحلیل حساسیت، تاثیر یک تغییر منطقی محتمل در نرخهای ارز در طی سال را ارزیابی می‌کند. دوره زمانی طولانی‌تر برای تجزیه و تحلیل حساسیت، ارزش در معرض ریسک را تکمیل میکند و به شرکت در ارزیابی آسیب‌پذیری از ریسک‌های بازار کمک میکند. هیچگونه تغییری در آسیب‌پذیری شرکت از ریسک‌های بازار یا نحوه مدیریت و اندازه‌گیری آن ریسک ها رخ نداده است. طی سال مورد رسیدگی قیمت نهاده‌های تولیدی افزایش چشمگیر داشته و به تبع آن قیمت فروش واحدهای ساختمانی هم افزایش نرخ داشته اند.

ریسک نرخ بهره

با توجه به تعامل بین شرکت و بانکها مبنی بر ارائه تسهیلات (یکی از روشهای تامین مالی) برای پروژه‌های شرکت، نوسان در نرخ بهره می‌تواند بر روی عملکرد شرکت تاثیرگذار باشد. البته در سالهای اخیر با توجه به متنوع کردن روشهای تامین مالی و کاهش ضریب تسهیلات در سبد تامین مالی، شرکت اقدام به مدیریت ریسک در این حوزه نموده است.

ریسک تأخیر پروژه

با توجه به اینکه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب خود یک شرکت تخصصی در زمینه اجرای پروژه‌ها می‌باشد، در نتیجه همواره یکی از تهدیدات عمده شرکت، تأخیر در انجام پروژه‌ها است لذا عوامل مختلف ایجاد تأخیر در پروژه‌ها در گزارشات سه‌ماهه ریسک شناسایی شده و مورد تحلیل و بررسی و اقدام پیشگیرانه یا واکنش لازم قرار می‌گیرد. از طرف دیگر ارتقاء مستمر دانش مدیریت پروژه و برنامه‌ریزی دقیق اجرای پروژه بر مبنای فرآیندهای مدیریت پروژه از اولویت‌های اصلی شرکت است.

ریسک کیفیت محصولات

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب (سهامی عام) در راستای چشم‌انداز خود مبنی بر پیشرو بودن در احداث واحدهای مسکونی، تجاری و اداری با دستیابی به رشد حداکثری ، حفظ و بهبود کیفیت محصولات را لازمه دستیابی به چشم‌انداز تدوین شده خود میداند و در این راستا و در ادامه عملکرد یکه از بدو تاسیس در این زمینه داشته است همواره سعی نموده است که محصولی فراتر از استانداردهای مرجع به مشتریان خود عرضه نماید چرا که یکی از عوامل تاثیرگذار جهت در دست داشتن بازار و حفظ مشتریان، شناسایی برند شرکت از طریق افزایش در کیفیت محصولات میباشد که مستقیماً با فروش و رشد درآمد ارتباط دارد.

ریسک عدم فروش محصول

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

تغییرات نرخ ارز و نرخ سود و اثرات آن بر شرکت

اثرات نرخ ارز و نرخ سود از دو جنبه بر شرکت قابل بررسی می‌باشد. بعد اول تاثیر این دو فاکتور به صورت غیرمستقیم می‌باشد. تغییر در این دو فاکتور می‌تواند بر شرایط کلان اقتصادی و وضعیت اقشار جامعه تاثیرگذار باشد که این موضوع بر تقاضای مسکن موثر است. به عبارت دیگر در جنبه اول، تغییرات این دو متغیر بر اثر تغییرات در وضعیت اقتصادی افراد جامعه، بر عرضه و تقاضای مسکن تاثیر می‌گذارد. به طور 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 تاثیر مستقیم آنها بر صنعت می‌باشد. افزایش نرخ ارز با توجه به عدم صادرات محصولاتدر شرکت، تنها بر بهای تمام شده تاثیر خواهد داشت. با افزایش این متغییر اقتصادی، برخی از اقلام و نهادهای اولیه صنعت از جمله تجهیزات و تاسیسات همانند آسانسور (با توجه به وارداتی بودن آن)، با افزایش قیمت روبه‌رو می‌گردد. البته به طور 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 متغییر اقتصادی، نرخ تامین مالی و در نتیجه بهای تمام شده پروژه‌های ساختمانی برای سازندگان افزایش می‌یابد. از سوی دیگر با افزایش نرخ سود، نرخ تامین 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.

۱-۶- نقاط ضعف و قوت داخلی شرکت:

فرصت یک موفقیت مطلوب عمده در محیط خارجی (که تاثیر مستقیم بر فعالیتهای شرکت دارد) مانند شناخت بخشی از بازار، تغییر در وضعیت رقابت یا قوانین، بهبود در روابط با خریداران و فروشندگان و در محیط داخلی که در اختیار شرکت بوده و در عین حال که بر فعالیتهای شرکت تاثیر دارند شرکت نیز بر آنها تاثیر دارد هدف از بررسی محیط درونی تهیه فهرستی از نقاط قوت (تنوع منابع مالی، تصویر مثبت ذهنی میان خریداران، نام تجاری و برند شناخته شده، شهرت در بین مشتریان و مزیت در قیمت تمام شده) که شرکت برای بدست آوردن سود بایستی از آنها بهره‌برداری و یا نقاط ضعف (نوعی محدودیت یا کمبود در منابع، مهارتها و توانایی‌ها که بطور محسوس مانع از عملکرد اثربخش شرکت شده و عملکرد مدیریت در تشدید نقاط ضعف موثر باشد) که برای جلوگیری از ضرر یا کاهش سود باید از آنها اجتناب نماید که شرکت در این راستا از طریق شناسایی فرصتها و تهدیدها (ریسک) مطابق جدول ۵-۱ فوق و بشرح جدول زیر سعی در بهبودبخشی بهتر می‌باشد.

نقاط	برنامه ریزی جهت بهبود نقاط
پیاده‌سازی HSE و راه‌اندازی کمیته رعایت الزامات ایمنی و بهداشت	اخذ صلاحیت ایمنی پیمانکاری- برگزاری دوره آموزشی HSE، طرح ریزی و اجرای بازرسی HSE. تشکیل کمیسیون تحلیل و تعیین خسارات حوادث و برخورد با فرد یا افراد خاطی و تعریف زیرساخت کمیته ریسک پروژه ها
اجرای آموزش‌های مهارتی نیروی انسانی (پروژه و ستاد شرکت)	برگزاری دوره های آموزشی نرم و مهارت محور برای گروه های مختلف شغلی از جمله برگزاری کلاسهای آموزشی بیمه و مالیات و دوره های آموزشی HR و BIM، نرم افزار مدل سازی REVIT، کارشناسی HSE، دوره آموزشی مدیریت ساخت (ICMS)و دوره مدیریت پروژه(Project Management)
اخذ صلاحیت‌های فنی و رتبه‌بندی شرکت	اخذ صلاحیت ماده ۴- انبوه سازی- مجری گری- صلاحیت پیمانکاری- صلاحیت ایمنی پیمانکاری
ارتقاء تکنولوژی و فناوری ساخت	برگزاری دوره آموزشی- برگزاری بازدیدهای تخصصی از پروژه ها- حضور در نمایشگاه های تخصصی
تامین بهینه مواد اولیه و نهاده‌ها	اخذ برنامه ساخت و پیشرفت پروژه ها و برنامه ریزی در راستای تامین متمرکز مصالح بر مصرف
مدیریت به هنگام پروژه‌ها	برگزاری دوره آموزشی مدیریت پروژه و کنترل پروژه- برگزاری جلسات هفتگی مدیریت و کنترل پروژه ها به تفکیک هر پروژه با حضور در محل پروژه ها
ارتقاء سطح رضایت‌مندی مشتریان	ایجاد ساختار باشگاه مشتریان- برگزاری جلسات مشترک با مشتریان دائمی و پرخرید
ارتقاء سطح رضایت‌مندی کارکنان	اعمال فرآیند جامع ارزیابی سطح رضایتمندی - برنامه های رفاهی و معیشتی- گردهمایی های گروهی- برنامه های ورزشی و تفریحی- تهیه، تصویب و اجرای برنامه رفاهی
ارتقاء طراحی و معماری ساختمان‌ها	استفاده از متریال نوین و روز- ارائه کانسپت های متناسب با نیاز روز- بهبود امکانات سخت افزاری و نرم افزاری

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

اقدامات نوآورانه در خصوص ارتقاء کیفیت ساخت	استقرار تیم QC و ارزیابی های مستمر -QAبه‌روزآوری فرم های کنترل و پایش- مدل سازی REVIT پروژه ها و اجرای فرآیند BIM
اقدامات خلاقانه در بهره‌گیری از تکنولوژی‌های نوین ساخت	امکان سنجی استفاده از میراگر و جداسازه- استفاده از دیوار پانلی یکپارچه ۳ بعدی- فضاهای ترِ پیش ساخته
اقدامات حوزه هوشمندسازی ساختمان‌ها	ایجاد زیرساخت در حوزه تاسیسات برقی و مکانیکی ساختمان- سیستم های کنترلی موتورخانه و آتش نشانی
اقدامات حوزه سبک‌سازی، حرکت به سمت ساختمان‌های سبز، صفر انرژی و ساختمان پایدار در جهت توسعه برندینگ	بهره مندی از بلوک دیواری - ACC حذف بلوک سقفی و استفاده از قالب پلاستیکی سقفی- طراحی و اجرای روف گاردن- رعایت کامل مبانی مباحث مرتبط با مقررات ملی ساختمان
اقدامات حوزه تحقیق و توسعه و مطالعات تطبیقی در اقلیم‌های مشابه به منظور انتقال تکنولوژی	ارائه الگوی سکونتی معاصر- موضوع -country side is futureمطالعات کالبدی پروژه ها
توسعه ارتباط با تشکل‌ها و انجمن‌های تخصصی	توسعه ارتباط با انجمن انبوه سازان استان ها- عضویت در انجمن مدیریت ساخت- عضویت در انجمن مدیریت پروژه- مشارکت و توسعه ارتباط با انجمن شرکتهای پیمانکاری استان ها- عضویت و توسعه ارتباط با اتاق بازرگانی استان ها
توسعه ارتباط با حوزه دانشگاه و استفاده از پتانسیل دفاتر ارتباط با صنعت	شروع همکاری با تهیه مقدمات و مکاتبات لازم با دانشگاه آزاد اسلامی واحد تبریز- دانشگاه تبریز- پارک علم و فناوری- دفتر ارتباط با صنعت- دانشگاه محقق اردبیلی - دانشگاه علمی کاربردی شهرداری اردبیل و دانشگاه آزاد اردبیل- دانشگاه سراسری و آزاد زنجان و دانشگاه علمی کاربردیِ روزبه زنجان.
توسعه ارتباط با ذی‌مدخلان و نهادهای بالادست دولتی و حاکمیتی	شهرداری های تبریز- زنجان- اردبیل و ارومیه- اداره کل راه و شهرسازی استان ها- بنیاد ملی نخبگان- تشکیل کارگروه بررسی ظرفیت ها و توسعه همکاری‌ها با شرکت های متناظر در استان ها (خانه سازی باغمیشه- بنیاد مسکن- توسعه مسکن- انبوه سازان بخش خصوصی- جهاد نصر- خانه سازی رزمندگان- خانه سازی ایران سازه)- شرکت های بازآفرینی شهری ایران- منطقه آزاد ارس در آذربایجان شرقی و ماکو در آذربایجان غربی.
شناسایی و استفاده از روش‌های نوین تامین مالی	تامین مالی از محل بازار سرمایه- انتشار اوراق بهادار- صندوق زمین و ساختمان- افزایش سرمایه.
اقدامات حوزه تولید زنجیره‌ای و فرانچایزینگ	برنامه ریزی برای تامین سالانه مصالح مورد نیاز پروژه ها (از قبیل دیوارچینی- پنجره ها- بتن- کف سازی و نما) و در صورت امکان برنامه ریزی برای تهاتر محصولات

۱-۷- برنامه‌های توسعه کسب و کار شرکت:

الف ـ با توجه به آنچه درباره عملکرد شرکت در سال مالی مورد گزارش ارائه شده، میتوان گفت که شرکت از دیدگاه استفاده موثر از دارائیهای در جریان و تکمیل پروژه ها و توانایی بازپرداخت دیون از جمله بدهی به بانکها از بابت تسهیلات و مالیات و حق بیمه های پرداختنی پرسنل و غیره نسبت به گذشته عملکرد مناسبتری داشته است و علیرغم برخی مشکلات در مقابل بهبود نقدینگی و افزایش تقاضا برای واحدها فروش مناسبتری نسبت به سال قبل حاصل شده است که منجر به سوددهی بیشتر نسبت به مدت مشابه گردیده است. شایان ذکر است برنامه پیش‌بینی شده برای سنوات آتی بشرح زیر می‌باشد:

ـ توسعه و تکمیل پروژه‌ها و سرمایه‌گذاری‌ها

ـ توسعه و تداوم مسئولیتهای اجتماعی

– بهبود برند شرکت

ـ تکمیل ساختار لازم جهت پیاده‌سازی سیستم مدیریت و ارتقای پروژه‌ها

ـ حفظ یا رده‌بندی جایگاه نخست سهم بازار و توسعه بازار داخلی

ـ تداوم توسعه و افزایش بهره‌وری نیروی انسانی

الف-پروژه‌های در دست بررسی و مطالعه در شرکت بشرح زیر می‌باشد:

نام طرح	محل طرح	پیش بینی وضعیت پروژه	پیش بینی دوره ساخت -ماه	برآورد بهای تمام شده
صدرا	تبریز	در دست بررسی کمیته سرمایه‌گذاری	۳۶	۲۲.۵۹۳.۵۰۰
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

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)
گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت
برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

ب - اطلاعات طرح‌های در حال اجرا بشرح زیر میباشد:

نام طرح های عمده در دست اجرا	مخارج برآوردی نهایی	مخارج انجام شده تا پایان ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	برآورد مخارج باقیمانده تا تکمیل طرح	منابع تامین مالی	تاریخ شروع	برآورد تاریخ بهره برداری
	ریالی					
ناویا تبریز ـفاز یک	۲۰.۷۹۰.۰۰۰	۶.۷۴۲.۹۸۱	۱۴.۰۴۷.۰۱۹	تسهیلات	۹۸/۶/۱	۱۴۰۶/۰۶/۳۱
مسکونی لاله گلشهر زنجان	۱.۳۰۰.۰۳۱	۹۶۵.۴۷۶	۳۳۴.۵۵۵	تسهیلات	۱۴۰۱/۱۱/۱	۱۴۰۴/۰۶/۳۱
هوگر اردبیل ـ فاز یک	۴.۰۶۹.۴۷۷	۱.۱۷۳.۲۵۱	۳.۳۴۴.۹۳۵	تسهیلات	۱۴۰۲/۳/۱	۱۴۰۵/۰۶/۳۱
ایران هوانیروز ـ فاز یک	۳.۳۷۵.۸۵۹	۳۰۸.۰۸۵	۱.۳۱۳.۸۵۱	تسهیلات	۱۴۰۲/۴/۱	۱۴۰۵/۱۲/۲۹
مرکز مالی (بورس) زنجان	۱.۳۶۰.۴۵۸	۳۳۵.۵۷۹	۱.۲۳۷.۲۲۱	تسهیلات	۱۴۰۲/۳/۱	۱۴۰۵/۰۸/۳۰
مجتمع امید۲ زنجان	۵.۵۷۵.۷۵۰	۱۳۵.۳۵۹	۵.۴۴۰.۳۹۱	تسهیلات	۱۴۰۴/۱۲/۰۱	۱۴۰۷/۰۶/۳۱
نارگون نصر	۷.۶۹۸.۱۸۸	۱۰۸.۰۷۸	۷.۵۹۰.۱۱۰	تسهیلات	۱۴۰۳/۰۷/۲۰	۱۴۰۷/۰۷/۳۰
اشراق تبریز	۲۰.۹۷۳.۶۷۵	۳.۶۹۳.۵۹۳	۱۷.۲۸۰.۰۸۲	تسهیلات	۱۴۰۳/۰۴/۰۱	۱۴۰۸/۰۳/۳۱
عمارت بهشت ارومیه	۱.۳۵۸.۵۹۳	۱۱.۰۵۲	۱.۳۵۸.۲۶۱	تسهیلات	۱۴۰۳/۰۵/۰۱	۱۴۰۷/۰۶/۳۱
یاشام ماکو	۱۷.۸۶۲.۵۹۶	۱۰.۱۳۰	۱۷.۸۵۲.۴۶۶	تسهیلات	۱۴۰۴/۰۱/۱۵	۱۴۰۷/۰۶/۳۱

ج-پروژه های در جریان ساخت شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب

پروژه فاز ۱ مجتمع مسکونی ناویای تبریز





محل پروژه	تبریز
مساحت زمین	۲۲۹۱۷متر 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 ویژه
پیشرفت فیزیکی	۲۷/۴۰ درصد

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

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
پیشرفت فیزیکی	۱ درصد

پروژه مسکونی ایران شهر جدید سهند

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

پروژه مسکونی لاله گلشهر 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
پ فیزیکی	۵۹ درصد



پروژه ساختمان بورس زنجان

پروژه مسکونی تجاری هوگر اردبیل

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

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 مجتمع مسکونی اشراق تبریز

محل پروژه	زنجان
مساحت زمین	۴۱۸۴۳ مترمربع
زیر بنای ناخالص	۷۰۴۰۶ مترمربع
زیربنای خالص	۷۳۰۳۲ مترمربع
تعداد طبقات سازه‌ای	۲۳طبقه
تعداد واحد	۱۱۶ واحد مسکونی ۴۲ واحد خدماتی ۱۴ واحد تجاری
سهم شرکت	۵۵
پیشرفت فیزیکی	۱ درصد

پروژه مجتمع مسکونی یاشام ماکو

محل پروژه	ماکو
مساحت زمین	۲۰۰۰۰ مترمربع
زیر بنای ناخالص	۱۰۵۴۸۰ مترمربع
زیربنای خالص	۷۳۳۲۰
تعداد طبقات	۱۳
تعداد واحد	۵۶۱ مسکونی و ۶۰ تجاری
سهم شرکت	۴۰ درصد
پیشرفت فیزیکی	۳ درصد

تاثیر شرایط اقتصادی جهانی و منطقه‌ای بر شرکت:

چرخه‌های اقتصادی مانند رونق و رکود، تاثیر بسزایی بر صنعت ساخت و ساز دارند بطوریکه در طول توسعه اقتصادی ، تقاضای بیشتری برای پروژه های ساختمانی وجود دارد در حالی که در دوران رکود، فعالیتهای ساختمانی می تواند بدلیل کاهش سرمایه گذاری و محدودیتهای مالی کم شود. در سال 1404 تورم از مهمترین چالش های اقتصادی در ایران بوده و تاثیرات آن روی صنعت ساختمان سازی نیز قابل ملاحظه است یکی از اثرات تورم در صنعت ساختمان‌سازی افزایش قیمت مواد اولیه مورد استفاده در پروژه که به تبع آن هزینه های ساخت برای سازندگان و سرمایه‌گذاران افزایش می‌یابد و شرکتهای با فعالیت ساخت املاک را بنحوی تحت تاثیر قرار میدهد.

۱-۸- تعداد کارکنان شرکت:

شرکت همواره در جهت پیشبرد اهداف خود سعی در بکارگیری نیروی انسانی کارآمد بوده و در این راستا طی سال اقدام به برگزاری کلاسهای آموزشی و حفظ کرامت سلامت و ارتقاء توانمندی نیروی انسانی بعنوان اصلی‌ترین سرمایه شرکت نموده است . جدول ذیل جزئیات مربوط به کارکنان شرکت را نشان می‌دهد.

شرح	سال ۱۴۰۴												سال ۱۴۰۳											
	متوسط تعداد کارکنان (نفر)				تحصیلات								متوسط تعداد کارکنان (نفر)				تحصیلات							
	دایم	موقت	برون سپاری	جمع	کمتر از دیپلم	دیپلم	کارشناسی	کارشناسی ارشد	دکتری	دایم	موقت	برون سپاری	جمع	کمتر از دیپلم	دیپلم	کارشناسی	کارشناسی ارشد	دکتری	دایم	موقت	برون سپاری	جمع	کمتر از دیپلم	دیپلم	کارشناسی	کارشناسی ارشد	دکتری
کارکنان بخش عملیاتی	۵۰		–	۵۰	۴	۲	۳۴	۱۴		۴۸	۱	—	۴۹	۴	۲	۳۳	۱۰	—	۴۸	۱	—	۴۹	۴	۲	۳۳	۱۰	—
کارکنان اداری	۱۷	۱	–	۱۸	۳	۴	۸	۳		۱۹	—	—	۱۹	۳	۵	۸	۳	—	۱۷	۱	—	۱۸	۳	۵	۸	۳	—
کارکنان فروش	۷	۱	–	۸			۶	۱	۱	۷	—	—	۷	-	۱	۴	۱	۱	۷	۱	–	۸	-	۱	۴	۱	۱
کارکنان عمومی	۱۲		–	۱۲	۴	۸	۲			۱۳	۱	—	۱۲	۴	۸	—	—	—	۱۲		–	۱۲	۴	۸	—	—	—
امور مالی	۱۳		–	۱۳			۱۰	۳		۱۴	—	—	۱۴	-	۱	۱۰	۳	—	۱۳		–	۱۳	-	۱	۱۰	۳	—
جمع	۹۹	۲	–	۱۰۱	۱۱	۱۴	۵۸	۲۱	۱	۱۰۱	۲	—	۱۰۱	۱۱	۱۷	۵۵	۱۷	۱	۹۹	۲	–	۱۰۱	۱۱	۱۷	۵۵	۱۷	۱

۲- اطلاعات مربوط به وضعیت مالی و عملکرد مالی شرکت

۲-۱-فهرست زمین و ساختمان

شرح دارایی	بهای تمام شده (میلیون ریال)	استهلاک انباشته (میلیون ریال)	ارزش دفتری (میلیون ریال)	نوع کاربری
زمین دفتر مرکزی	۷۷.۰۳۰	ــ	۷۷.۰۳۰	اداری
ساختمان دفترمرکزی	۲۸.۷۵۴	۲۲.۷۲۲	۶.۰۳۱	اداری
مهمانسرای واحد ۱۲۲ شرقی نگارستان آسمان	۵۷۹	۳۰۹	۲۷۰	مسکونی
واحد ۰۱ غربی بهستان آسمان	۱.۱۶۴	۶۲۱	۵۴۳	مسکونی
واحد شماره ۱ تک خوابه نسترن اردبیل به متراژ۷۲	۵۵۱	۲۹۴	۲۵۷	مسکونی
واحد شماره ۳ تک خوابه نسترن اردبیل به متراژ۷۲	۵۵۱	۲۹۴	۲۵۷	مسکونی
واحد شماره ۲ دو خوابه نسترن اردبیل به متراژ۱۵/۹۲	۷۰۳	۳۴۸	۳۲۸	مسکونی
واحد شماره ۴ دو خوابه نسترن اردبیل به متراژ ۱۵/۹۲	۷۰۳	۳۴۸	۳۲۸	مسکونی
واحد شماره ۴ دو خوابه نسترن اردبیل به متراژ ۴۳/۱۰۱	۷۸۳	۴۱۸	۳۶۵	مسکونی
واحد ۱۲ بلوک ۱۳ از فاز ۲ گلشهر زنجان به متراژ ۱۲۸	۵۹۳	۳۱۷	۲۷۶	مسکونی
مهمانسرا سه‌خوابه نگین ارومیه	۱۵۱	۱۵۱	ــ	مسکونی

۱-۱-۲-بازار فروش شرکت و جایگاه شرکت در صنعت:

شرکت در زمینه تولید انبوه مسکن فعالیت می‌کند، که درسال جاری سهم تولید این شرکت از محل بازار داخلی به شرح ذیل می‌باشد

نوع درآمد یا فروش	نام پروژه	۱۴۰۴/۰۶/۳۱			۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
		تعداد	متراژ	مبلغ ـ میلیون ریال	تعداد	متراژ	مبلغ ـ میلیون ریال
تکمیل شده و پیمانکاری	تجاری میرداماد تهران				۱	۳۶۸	۸۲۵.۰۰۰
	مسکونی آفتاب زنجان				۱	۶۴	۱۵.۵۰۰
	پارکینگهای زنجان				۱	۱۵	۱.۵۰۰
	پروژه باغ و محوطه سازی	–	–	۸۱.۱۹۷	–	–	–
	مسکونی ارغوان رشدیه	۱	۱۲۶	۸۸.۲۸۴	۷	۱۳۸۸	۵۳۹.۹۶۵
	مسکونی یاس گستر	ـ	ـ	۹۶۹.۳۹۶	–	–	–
	مسکونی تربیت ارومیه	ـ	ـ	۴۹.۸۳۳	–	–	–
	جمع	۱	۱۲۶	۱.۱۸۸.۷۱۰	۱۰	۱۸۳۵	۱.۳۸۱.۹۶۵
فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت	مسکونی ناویا	۲۲۳	۲۳۷۹۳	۲.۷۸۷.۲۲۷	۱۱۰	۱۲.۲۵۷	۷۷۸.۶۷۵
	مسکونی لاله گلشهر زنجان	۶	۱۰۵۶	۳۴۳.۸۴۹	۸	۱.۲۰۰	۲۸۵.۳۶۵
	مرکز مالی زنجان	۶	۱۲۷۰	۲۲۹.۳۲۰	–	–	–
	جمع	۲۳۵	۲۶۱۱۹	۳.۳۶۰.۳۹۶	۱۲۵	۱۴.۸۴۵	۱.۰۶۴.۰۴۰
فروش زمین	زمین عتیق	۱	۳۸۲۵	۷۸۳.۹۸۴	—	—	—
	زمین الغدیر	۱	۹۲۰	۱۹۰.۴۱۰	–	–	–
	جمع	۲	۴.۷۴۵	۹۷۴.۳۹۴	–	–	–
جمع فروش				۵.۵۲۳.۵۰۰			۲.۴۴۶.۰۰۵

۲-۱-۲-نتایج عملکرد مالی و عملیاتی:

(کلیه مبالغ به میلیون ریال)

شرح		سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	تغییرات
الف) اطلاعات عملکرد مالی طی سال (مبالغ به میلیون ریال)	درآمد خالص	۵,۵۲۳,۵۰۰	۲,۴۴۶,۰۰۵	۳,۰۷۷,۴۹۵
	بهای تمام شده	(۳,۷۴۰,۸۷۰)	(۱,۸۳۴,۶۶۸)	(۱,۹۰۶,۲۰۲)
	هزینه اداری عمومی و فروش	(۴۷۲,۰۲۰)	(۳۱۴,۱۸۱)	(۸۶,۶۴۶)
	هزینه مالی	(۱۴,۱۷۰)	(۸۳,۲۲۱)	۶۹,۰۵۱
	سود عملیاتی	۱,۳۱۰,۶۱۰	۲۹۷,۱۵۶	۱,۰۱۳,۴۵۴
	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	(۱۳۸,۱۳۸)	۸۸۷	(۱۳۹,۰۲۵)
	مالیات بر درآمد	(۱۵۷,۸۷۳)	(۷,۵۴۹)	(۱۵۰,۳۲۴)
	سود خالص پس از کسر مالیات	۱,۰۰۰,۴۲۹	۲۰۷,۲۷۳	۷۹۳,۱۵۵
ب) اطاعات وضعیت مالی در پایان سال(مبالغ به میلیون ریال)	جمع داراییها	۲۳,۴۲۶,۶۳۱	۹,۰۷۱,۴۶۷	۱۴,۳۵۵,۱۶۴
	جمع بدهی ها	۱۹,۶۵۵,۷۰۳	۶,۱۵۵,۷۶۶	۱۳,۴۹۹,۹۳۷
	سرمایه ثبت شده	۲,۴۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰
	جمع حقوق صاحبان سهام	۳,۷۷۰,۹۳۰	۲,۹۱۵,۷۰۱	۸۵۵,۲۲۹
	ارزش دفتری هر سهم (ریال)	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۰
ه) سایر اطلاعات	تعداد کارکنان نفر (پایان دوره)	۱۰۱	۱۰۰	۱

۳-۱-۲-نسبت‌های مالی

شرح		سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
نسبتهای نقدینگی	نسبتهای جاری	۱.۰۳	۱.۷۱
	نسبت سریع	۰.۵۸	۰.۴۷
نسبتهای فعالیت	نسبت گردش دارایی	۰.۴۷	۰.۵۴
	دوره وصول مطالبات به روز	۱۳۶	۲۴۹
	دوره گردش کالا به روز	۱۳۶	۱۹۳
نسبتهای مالکانه	نسبت کل بدهی به ارزش ویژه	۵.۲۱	۲.۱۲
	نسبت حقوق صاحبان سهام به کل دارایی ها	۰.۲۳	۰.۳۷
	نسبت پوشش بهره	(۹۲.۵)	(۳.۶)
نسبتهای سودآوری	بازده فروش	۰.۳۲	۰.۲۵
	بازده ارزش ویژه (ROE)	۰.۳۲	۰.۰۷
	بازده دارایی (ROA)	۰.۱۰	۰.۰۵

۴-۱-۲-مالیات عملکرد شرکت:

با توجه به نوع فعالیت شرکت که ساخت املاک میباشد، مالیات بر درآمد براساس مفاد مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیاتهای مستقیم محاسبه و پرداخت می‌شود. و از طرفی با توجه به شناسایی درآمد ساخت املاک به روش درصد پیشرفت کار، مالیات درآمدهای منظور شده از این بابت نیز محاسبه و متناسب با درصد پیشرفت هر پروژه در حساب‌ها منظور میشود.

ردیف	عنوان	سال مالی ۱۴۰۲	سال مالی ۱۴۰۳	سال مالی ۱۴۰۴
۱	حق بیمه پرداخت شده	۶۱.۲۱۱	۹۲.۰۴۲	۸۸.۱۶۰
۲	مالیات ارزش افزوده پرداخت شده	۱۱۲.۰۷۰	۱۰۳.۳۱۹	۰
۳	مالیات پرداخت شده	۴۷.۱۶۷	۰	۰
جمع		۲۴۰.۶۷۶	۲۷۷.۲۵۶	۸۸.۱۶۰

۵-۱-۲-پرداخت سود:

سال مالی	سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره	سود سهام مصوب مجمع	درصد سود تقسیم شده به سود پیشنهادی	سود سهام پرداخت شده از طریق سجام (تا پایان سال مالی)	سود سهام پرداخت شده (تا پایان سال مالی)	دلایل عدم پرداخت کامل سود سهام
۱۴۰۱	۱۰٪ سود خالص	۱۱۱.۶۰۰	۳۵	۳۵.۱۴۸	۱۱۱،۵۸۰	عدم عضویت در سامانه سجام و عدم ارائه شماره حساب بانکی
۱۴۰۲	۱۰٪ سود خالص	۱۲۱.۲۰۰	۱۰	۴۰.۳۱۴	۱۳۰.۲۵۶	
۱۴۰۳	۱۰٪ سود خالص	۱۴۵.۲۰۰	۱۰	۴۴.۸۴۰	۱۹۶.۰۶۶	

۳- اطلاعات مربوط به بازار اوراق بهادار شرکت

۱-۳- وضعیت معاملات و قیمت سهام

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

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	پایان سال مالی		
					ارزش بازار (میلیون ریال)	قیمت سهم (ریال)	سرمایه (میلیون ریال)
۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۲۵۳.۶۶۶	۱۰.۷۲۰	۲۲۸	۲۲۸	۱۳.۲۷۹	۱۱.۲۸۰	۱.۲۰۰.۰۰۰
۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۲۶۱.۳۵۲	۱.۸۹۹.۵۵۵	۲۳۵	۲۳۵	۴۷.۵۳۹	۱۱.۰۸۰	۱.۲۰۰.۰۰۰
۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۵۰.۸۳۳	۵۷۵.۶۴۶	۲۲۳	۲۲۳	۸۹.۵۴۴	۳.۷۲۲	۲.۴۰۰.۰۰۰

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

٤- 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	مرجع رسیدگی کننده	تاریخ ایجاد	خلاصه جریان دادرسی تا کنون
۱	شرکت حریم ساز زنجان و رحمان محرم حقی	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	۱- حضور در جلسه رسیدگی مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۲۵ و دفاعیات لازم در جلسه دادرسی ۲- ارسال لایحه به جهت فنی بودن موضوع خواسته به اهدی از کارشناسی با توجه به مذاکرات فیلی در جلسه دادرسی پرونده فیلی 3- اخذ نظر کارشناس که کلا موضوع از زنگ افزوده و لمحق نداشته و به نفع شرکت نظر داده شده است.
۲	صدیقه مقتدر کارگران	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	مطالبه قیمت روز کارشناسی	1,000,000,000,000	۱۰,۰۸۵,۳۳۴,۰۶۶	-	شعبه 4 دادگاه حقوقی تبریز	۱۴۰۳/۱۲/۰۵	۱- حضور در جلسه رسیدگی به تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۱۸ و ارائه دفاعیات لازم ۲- ارجاع به کارشناسی از طرف شعبه ۳- اجرای قرار کارشناسی در محل پروژه و ارائه اسناد و مدارک لازم به کارشناس محترم ۴- لایحه نظر کارشناسی به تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۱۶ 5- رای به نفع شرکت صادر گردیده است.
۳	بازرگانی گنجی سپهر کیان	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	مطالبه وجه	۱۰۶۷۵۶۲۵,۱۹۰	۱۰۶۷۵۶۲۵,۱۹۰	شرح دادخواست ۲۰۸۷۰,۰۰۰	شعبه 25 دادگاه حقوقی تبریز	۱۴۰۳/۰۹/۱۲	۱- حضور در جلسه رسیدگی به تاریخ ۱۴۰۴/۰۲/۱۷ و ارائه دفاعیات لازم و ۲- تنظیم و ارائه دادخواست طلب تالت به طرفیت بازرگانی گنجی سپهر کیان و سرافلی حامد محمدنژاد 3- وقت رسیدگی به تاریخ 1404070702 صادر گردیده است.
۴	حمیدرضا دلقی زاده بهنام لطفی زاده	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	رفع تصرف عدوانی و قلع و قمع مستحدثات	۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ارزش منطقه ای ۱۶۰,۰۳۶,۵۵۸	کارشناس بدوی ۷۰,۰۰۰,۰۰۰ هیات کارشناسی ۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	شعبه 29دادگاه حقوقی تبریز	۱۴۰۳/۰۳/۱۳	۱- ارجاع به کارشناس از طرف شعبه ۲- ارجاع به کارشناس از طرف شعبه ۳- پرداخت: اساسی در تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۳۷ در محل پروژه/سایر تبریز ۴- اجرای قر ۲۲ ۵- مراجعه نحقه ۲ جهت اخذ مدارک 6- ابلاغ نظریه کارشناسی که در قسمتهایی بحضور طرفین بوده است. 7- اعتراض به نظریه کارشناسی و تقاضای ارجاع به هیئت سه نفره یا تعدوم لایحه اولیت نظریه کارشناسی و ماهو ی یا فرا مستندات جدید 8- وارئه دستخرت کارشناس به مبلغ 15000000 تومان 9- ارجاع به هیئت کارشناسان
۵	حمیدرضا دلقی زاده بهنام لطفی زاده	سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	مطالبه خسارت ناشی از تصرف عدوانی	موکول به نتیجه نظر کارشناسان	مقوم به صلاحیت دادگاه ۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	پرداخت دستمزد کارشناسان به مبلغ ۳۰,۰۰۰,۰۰۰	شعبه 29 دادگاه حقوقی تبریز	۱۴۰۳/۰۷/۰۴	۱-ابلاغیه نظریه کارشناسی در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶ که به ضرر شرکت صادر گردیده است. ۲- در جلسه اجرایی به نظریه کارشناسی ضمن اعتراض به نظر کارشناسی و تقاضای ارجاع به هیئت سه نفره تقدیم لایحه مطابیه قانونی به شعبه اقدام گردیده است. ۳- در تاریخ ۱۴۰۴/۲۳۱ ابلاغ قرار ارجاع به کارشناسی ۴- در تاریخ ۱۴۰۴/۲۷ پرداخت دستمزد کارشناسان
۶	ر سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	سرمایه گذاری مسکن کارگران موتورسازا	مطالبه خسارت	۶,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	مقوم به ۲۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	کارشناس بدوی ۲۰,۰۰۰,۰۰۰ هیات کارشناسی ۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	شعبه 41 دادگاه حقوقی تبریز شعبه 23 دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی	۱۴۰۱/۰۶/۱۳	۱- در تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۲۰ ابلاغیه برای ۲- در تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۱۸ ضمن اعلام وکالت و مطالعه پرونده در شعبه ۳- در تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۱۹ با لایحه توسعی در مقام تجدیدنظر اعلام و ارسال شده است. ۴- با ارجاع به شعبه 23 دادگاه تجدیدنظر رفع نقص دادخواست صادر گردیده است. 5- به موجب وارئه هزینه دادرسی و ارسال فیش و ارئه جهت رفع نقص منظر رسیدگی و تصمیم گیری از شعبه تجدیدنظر می باشیم
۷	شرکت بازآوری شهری	ر سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	اعلام ابلاغ و ابطال مصدق رسمی	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	هر دعوا مقوم به ۱۰,۰۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ارزش منطقه ای	-	شعبه 6 دادگاه حقوقی تبریز	۱۴۰۲/۰۸/۳۰	۱- ابلاغیه وقت رسیدگی ۱۴۰۴/۵/۱۲ ۲- حضور در جلسه و ارائه لایحه دفاعیه 3- ابلاغیه رای دایر طرف شعبه که رای به نفع شرکت صادر گردیده است. 4- طرف مقابل قرار تجدیدنظر خواهی شده است که در مقام تودیل لوایح، لایحه دفاعیه ارسال خواهد شد.

۵- حاکمیت شرکتی

۵-۱-نظام راهبری شرکت

۱ـ اطلاعات مربوط به ساختار هیئت مدیره شامل :

نام و نام‌خانوادگی (نماینده شخصیت حقوقی)	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای /محل تحصیل	زمینه‌های سوابق کاری	تاریخ عضویت در هیئت مدیره	میزان مالکیت در سهام شرکت	عضویت همزمان در هیئت مدیره سایر شرکت‌ها	عضویت قبلی در هیئت مدیره سایر شرکت‌ها در ۵ سال اخیر
آقای فرزاد شکری به نمایندگی از شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	مدیر عامل ونائب رئیس هیئت مدیره	فوق‌لیسانس معماری	معاونت فنی تعاونی مسکن عاشورا ، شرکت های طاحی و مهندسی و معاونت فنی سرمایه گذاری مسکن	۱۴۰۰/۰۸/۲۷	—	—	—
آقای حمیدرضا شیرزاد به نمایندگی از شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	رئیس هیئت مدیره ـ غیر موظف	دکترای روابط بین‌الملل	معاون برنامه‌ریزی و توسعه کسب و کار گروه سرمایه‌گذاری مسکن	۹۹/۱۰/۱۸	—	—	—
آقای بهرام کاری به نمایندگی شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره ـ موظف	دکترای مهندسی مالی	معاون مالی منابع انسانی شرکت سرمایه گذاری مسکن	۱۴۰۴/۰۸/۱۴	—	—	-
آقای بابک پهلوان به نمایندگی از شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره – غیر موظف	دکترای معماری	عضو هیئت علمی دانشگاه- معاونت عمران دانشگاه آزاد اردبیل	۱۴۰۳/۱۱/۲۸	—	—	-
آقای آرش بیک پور به نمایندگی از شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره ـ غیر موظف	کارشناسی ارشد عمران و سازه	عضو هیئت علمی دانشگاه	۱۴۰۴/۰۷/۰۷	—	—	—

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

گزارش فعالیت و وضع عمومی شرکت

برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

۵-۲-اطلاعات جلسات هیئت مدیره و حضور اعضاء

تعداد جلسات هیئت مدیره در سال مالی مورد گزارش ۲۰ فقره، از جلسه شماره (۳۶۰ تا ۳۷۹) می باشد که با حضور تمامی اعضا هیئت مدیره برگزار گردیده است.

۵-۳-اطلاعات مربوط به مدیران اجرایی شرکت شامل:

نام و نام‌خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	سابقه اجرایی در شرکت	میزان مالکیت در سهام شرکت
فرزاد شکری	مدیر عامل	فوق‌لیسانس معماری	معاون فنی و اجرایی	_
محمد نصیری	معاون فروش و بازرگانی	دکترای مدیریت مالی	معاون بازرگانی و فروش	_
بهرام کاری	معاون مالی و منابع انسانی	دکترای مهندسی مالی	معاون مالی و منابع انسانی	_
احسان جلالی	سرپرست معاونت فنی و اجرایی	لیسانس عمران	مدیر پروژه مامورسرا	_

۵-۴-اطلاعات مربوط به کمیته حسابرسی،کمیته انتصابات و کمیته ریسک

نام و نام‌خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	تاریخ عضویت در کمیته حسابرسی، ریسک، انتصابات	دفعات حضور در جلسات کمیته در سال مالی گذشته	عضویت همزمان در کمیته حسابرسی، ریسک، انتصابات سایر شرکت‌ها (ذکر نام شرکت ها)	خلاصه سوابق
حمیدرضا شیرزاد	رئیس هیئت مدیره	دکترای روابط بین‌الملل	۱۴۰۴/۰۶/۱۶	۱۲	_	رئیس هیات مدیره شرکت
حسن افروشه	عضو کمیته	دانشجوی دکترای کسب و کار	۱۴۰۴/۰۶/۱۶	۱	_	معاونت مالی و منابع انسانی گروه سرمایه گذاری-
بهرام کاری	عضو کمیته	دکترای مهندسی مالی	۱۴۰۴/۰۶/۱۶	۱	_	عضو هیات مدیره موظف شرکت- معاونت مالی و منابع انسانی شرکت
احسان جلالی	عضو کمیته	کارشناسی ارشد عمران و سازه	۱۴۰۴/۰۶/۱۶	۱	_	سرپرست معاونت فنی و اجرایی و مدیر اجرایی پروژه
رضا احمدزاده	عضو کمیته	کارشناسی حقوق	۱۴۰۴/۰۶/۱۶	۱	-	مشاور حقوقی شرکت

سیروس آیدین	رئیس کمیته	کارشناسی حسابداری	۱۴۰۳/۱۱/۲۷	۳	-	عضو هیات مدیره و معاون مالی شرکت سرمایه گذاری نوین پایدار
رسول براداران	عضو کمیته	دکترای حسابداری	۱۴۰۳/۱۱/۲۷	۳	-	عضو هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی-عضو انجمن حسابداران ایران-عضو کمیته‌های مختلف شرکت‌های بورسی
عسگر پاک مرام	عضو کمیته	دکترای حسابداری	۱۴۰۳/۱۱/۲۷	۳	-	عضو هیات علمی دانشگاه آزاد اسلامی-عضو انجمن حسابداران ایران-عضو کمیته‌های مختلف شرکت‌های بورسی

۵-۵- اقدامات و تصمیمات کمیته حسابرسی، کمیته انتصابات و کمیته ریسک در سال مالی گذشته:

کمیته حسابرسی هر ماه جلسه‌ای با حضور تمامی اعضاء تشکیل داده و اهم مسائل مطرح در شرکت را از جمله مسایل مالیاتی، بیمه ، خرید و فروش با اشخاص وابسته مورد بحث و بررسی قرار می‌دهد. در این راستا ۱۲ جلسه طی سال مالی ۱۴۰۴ برگزار گردیده است.

۶-۵-اطلاعات مربوط به معاملات با اشخاص وابسته

اظهارنظر کمیته حسابرسی نسبت به هر یک از معاملات اشخاص وابسته از جنبه های منصفانه بودن، افشای کامل و عدم شرکت مدیر ذینفع در رای گیری با در نظر گرفتن کلیه مقررات و استانداردهای حاکم بر انجام معاملات بااشخاص وابسته (اعم از ماده ۱۲۹ لایحه قانونی اصلاح قسمتیاز قانون تجارت مصوب ۱۳۴۷، دستورالعمل الزامات افشای اطلاعات و تصویب معاملات اشخاص وابسته ناشران بورسی و فرابورسی و استاندارد حسابداری شماره ۱۲) مورد بررسی قرار گرفته است .معاملات مذکور با رعایت تشریفات مقرر در ماده قانونی یاد شده انجام پذیرفته است .

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	خرید ملک تجاری	تسهیلات اخذ شده	کارمزد تسهیلات اخذ شده	وثایق تسهیلات اخذ شده
شرکت اصلی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	سهامدار عمده و عضو هیئت مدیره	✓	۲.۷۳۲.۶۲۴	۰	۰	۰
شرکت اصلی و نهایی	بانک مسکن	شرکت اصلی و نهایی	✓	۰	۴.۸۱۲.۱۲۹	۳۱۶.۳۲۷	۹.۴۷۸.۲۵۳
جمع				۲.۷۳۲.۶۲۴	۴.۸۱۲.۱۲۹	۳۱۶.۳۲۷	۹.۴۷۸.۲۵۳

۷-۵-اصول حاکمیت شرکتی

ردیف	اصول حاکمیت شرکتی (ماده۳)	اقدامات انجام شده توسط هیئت مدیره
۱	چارچوب حاکمیت شرکتی اثربخش	ابلاغ و الزام به اجرای دستورالعمل حاکمیت شرکتی به واحدهای مرتبط به شرکتهای هلدینگ و تابعه
۲	حفظ حقوق سهامداران و برخورد یکسان با آنها	پرداخت سود سهم از طریق سامانه سجام با اولویت سهامداران خرد پاسخگویی مستمر به سهامداران از طریق واحد امور سهام استماع نظرات سهامداران در مجامع
۳	رعایت حقوق ذینفعان	انجام تکالیف قانونی و پایبندی به قوانین و مقررات سازمان بورس و سایر نهادهای حاکمیتی پیگیری تکالیف مجامع با استفاده از تمامی ظرفیت های شرکت
۴	افشا و شفافیت	رعایت دستورالعمل های افشای اطلاعات در جهت دسترسی عادلانه ذی نفعان به جریان اطلاعات انتشار به موقع اطلاعیه ها در سامانه کدال
۵	مسئولیت پذیری هیات مدیره	استقرار کمیته های حاکمیت شرکتی در شرکت هلدینگ و شرکت های تابعه پیگیری اجرای دستورالعمل حاکمیت شرکتی در شرکت های تابعه رعایت حداکثر حسن نیت و منافع تمامی سهامداران در هنگام اخذ تصمیم از سوی هیات مدیره اخذ تصمیم در موضوعات با اهمیت پس از ارائه گزارش توسط بالاترین مقام مالی شرکت

۸-۵-گزارش پایداری شرکتی

۱-۸-۵-گزارش پایداری:

کلیه پروژه‌های شرکت در طرح و اجرا با رعایت آئین‌نامه‌های مباحث و مقررات ملی ساختمان در خصوص کاهش مصرف انرژی با صنعتی‌سازی و استفاده از فن‌آوری‌های نوین از لحاظ پایداری و کاهش آثار مخرب زیست محیطی مورد توجه قرار گرفته و از بعد مسئولیت اجتماعی و گواهی‌نامه‌های بهداشت و سلامت کارکنان و رعایت حقوق مصرف‌کنندگان و مشتریان اقدامات مستمر صورت می‌پذیرد.

۲-۸-۵-گزارش عملکرد اجتماعی شرکت

مدیریت منابع و توسعه فن‌آوری‌های نوین و سازگار با محیط زیست

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب در راستای اجرائی نمودن رویکرد بازاریابی اجتماعی و به منظور انجام رسالتهای خود و در قبال جامعه و استفاده مناسب از منابع ، فعالیتهای متعددی را مدنظر قرارداده است . این فعالیتها طیف وسیعی را در بر می گیرند که از اقدامات کارشناسی در طراحی، انتخاب مناسب مصالح، ارتقاء سلامت و ایمنی کارکنان کارگاهها به منظور کاهش حوادث تا آموزش کارکنان به منظور بالا بردن بهره وری و مشارکت در فعالیتهای عمومی و داوطلبانه اجتماعی را شامل می شود . اهم این اقدامات را می توان به شرح ذیل نام برد :

مدیریت امنیت دارایی

این شرکت ضمن شناسایی ریسک ها و عوامل تهدید کننده دارایی ها و تعیین روش های مقابله مختلف(بدلیل تنوع دارایی ها)، نسبت به ایجاد رویکردهای مقتضی جهت حذف یا کاهش مخاطرات ناشی از آنها اقدام نموده مضافاً دارایی‌های ثابت ، موجودی انبار ، کار در جریان ساخت و واحدهای آماده برای فروش شرکت جمعاً به میزان میلیون ریال در مقابل خطر احتمالی از پوشش بیمه‌ای عیوب اساسی کارفرما برخوردار می‌باشد.

بهینه سازی مصرف انرژی و مواد خام

بدلیل اهمیت حفاظت از منابع عمومی و انرژی در جامعه از یکسو و تاثیر این منابع ملی در پیشبرد فعالیتهای اجرائی پروژه ها و کیفیت واحدهای ساخته شده ، شرکت فعالیت های مرتبط با مدیریت مصرف انرژی و منابع عمومی را در دو بخش زیر طرح ریزی و اجرا نموده است:

۱) رعایت اصول بهینه سازی مصرف انرژی در طراحی واحدها

۲) مدیریت و بهینه سازی مصرف انرژی و منابع عمومی در حین عملیات اجرائی پروژه ها و فعالیت های جاری

طراحی پروژه ها متناسب با نیاز مشتریان

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب همواره سعی داشته قبل از طراحی هر پروژه بررسی های خود را در زمینه فرهنگی ، اجتماعی ، اقلیم و شناسائی سابقه ی معماری منطقه و نیازهای مشتریان تکمیل نماید و پس از آن طراحی متناسب با فرهنگ و اقلیم منطقه و نیاز مشتریان تهیه نماید .

مدیریت ایمنی و بهداشت کارکنان

در راستای مدیریت تاثیرات محیط کار، خصوصا عملیات اجرایی پروژه ها بر سلامت و ایمنی کارکنان، ضمن انجام آزمایشات بدو استخدام و معاینات پزشکی دوره ای پرسنل و تعیین مسئول ایمنی و بهداشت برای تمامی کارگاه ها، دستورالعمل حفاظت و ایمنی کارگاه های ساختمانی ، برای نظامند سازی عملیات مربوط به حفاظت و ایمنی ساختمانی تدوین و اجرا گردیده است.این رویکرد با یادگیری از تجربیات شرکت های ساختمانی گروه سرمایه گذاری مسکن و از طریق بازخوردهای دریافتی از مسئولین ایمنی آنها، مورد بازنگری قرار گرفتهاند.شایان ذکر است که شرکت در راستای سلامت کارکنان خود اقدام به برگزاری کلاس تغذیه و دریافت برنامه ورزشی جهت هر کدام از کارکنان می‌نماید.

۶- تشریح برنامه های راهبردی

۶-۱- اهداف کلان مدیریت

- بهینه‌سازی ترکیب سبد پروژه‌های شرکت
- تلاش درجهت افزایش سهم بازار
- انجام تعهدات ساخت در پروژه های در دست اجرا
- افزایش سهم پروژه های مشارکتی وپیمانکاری درسبد درآمدی شرکت
- پیگیری و تسریع در وصول حساب های دریافتنی
- مدیریت دارایی‌ها و بدهی‌ها

۷- اقدامات انجام شده در خصوص تکالیف مجمع سال گذشته

عنوان و شرح بند تکلیف	اقدامات
۱. درخصوص بند ۴ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، مقرر گردید شرکت با حفظ منافع خود و رعایت قوانین موجود، نسبت به ادامه روند پیگری موضوع مالیات عملکرد سال مالی ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ اقدام و نتیجه پیگیری‌ها را به سهامداران منعکس نماید.	مالیات عملکرد و ارزش افزوده سال‌های ۱۴۰۰، ۱۴۰۱ و ۱۴۰۲ رسیدگی و مبلغ ۶۵۶.۵۹۰ میلیون ریال اعلام گردید. پیرو پی‌گیری‌های انجام یافته پس از اخذ بخشودگی‌های لازم به مبلغ ۱۶۶.۷۸۱ میلیون ریال قطعی و تقسیط گردید و از این مبلغ تا پایان سال مالی ۱۱۹.۴۲۰ میلیون ریال آن پرداخت شده است.
۲. در خصوص بند ۵ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، تصمیم‌گیری در مورد پوشش بیمه‌ای املاک به هیأت مدیره تفویض شد تا با توجه به مقررات و آیین نامه های جاری و همچنین بخشنامه شماره ۲۷۸۸-۰۳/ص/۰۰۱ مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۳۰ شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن شرکت اقدام نماید.	ضمن رعایت صرفه و صلاح شرکت، املاک در جریان ساخت و سایر موجودی‌ها طبق کاربرگ پیوستی تا سقف ۳.۳۳۹.۰۳۳ میلیون ریال دارای پوشش بیمه‌ای می‌باشند.
۳. در خصوص بند ۱۰ گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی، مقرر گردید شرکت نسبت به پرداخت سود سهام (شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن) در اسرع وقت اقدام نماید.	سود سهامداران جزء از طریق سامانه سجام در فروردین ماه ۱۴۰۳ پرداخت شده است و سود سهامدار عمده (گروه سرمایه‌گذاری مسکن) نیز از محل فروش واحدهای در حال احداث تسویه گردیده است.
٤. در خصوص بند ۱۱ گزارش حسابرس و بازرس قانونی، مقرر گردید شرکت نسبت به تعیین تکلیف و وصول مطالبات پروژه سپیدار ارومیه مطابق اقدام نماید. همچنین نسبت به ادامه پیگیری انتقال مالکیت زمین های نگهداری شده در پروژه ناویا، فازهای ۲ و ۳ اقدام و نتیجه را در مقاطع ۳ ماهه به سهامداران منعکس نماید.	مذاکره در این‌خصوص با بانک مسکن همچنان ادامه دارد که تاکنون به نتیجه نهایی نرسیده است و با مکاتبه با مسئولان بانک، موضوع کماکان در حال پیگیری است. پیگیری‌های لازم جهت تکمیل تملک پروژه در حال انجام بوده و تا تاریخ تهیه گزارش حدود ۲۲۰۶ مترمربع دیگر از زمین‌های فاز ۳ پروژه ناویا به نام شرکت منتقل شده است.
٥. در خصوص بند ۱۶ گزارش حسابرس و بازرس قانونی، مقرر گردید شرکت دستورالعمل‌ها و آیین‌نامه‌های قانون مبارزه با پولشوئی را رعایت نماید.	با پایش مستمر بخش‌های مختلف و مطابقت فعالیت‌ها با آئین‌نامه‌ها، دستورالعمل‌های مربوطه اجرایی می‌گردند.

۸- اطلاعات تماس با شرکت

اطلاعات تماس شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

- آدرس : تبریز- خیابان ولیعصر- نبش توانیر- پلاک ۱/۶- کد پستی ۵۱۵۶۹۸۶۱۱۶
- تلفن : ۴۳- ۳۳۲۸۵۹۳۷ -۰۴۱
- نمابر : ۳۳۲۸۹۲۳۲- ۰۴۱
- آدرس سایت :www.azar.maskanco.ir
- پست الکترونیک :tabriz@maskanco.ir