

## اطلاعات و صورت‌های مالی

شرکت: سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	سرمایه ثبت شده: 2,400,000
نماد: نغرب	سرمایه ثبت نشده: 0
کد صنعت (ISIC): 701017	اطلاعات و صورت‌های مالی 12 ماهه منتهی به 1404/06/31 در تاریخ: (حسابرسی نشده)
سال مالی منتهی به: 1404/06/31	وضعیت ناشر: پذیرفته شده در فرابورس ایران

## صورت سود و زیان

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱		شرح
	حسابرسی شده		حسابرسی نشده		
					عملیات در حال تداوم:
۸۹	۲,۴۴۶,۰۰۵	۴,۶۱۵,۵۱۹			درآمدهای عملیاتی
(۴۷)	(۱,۸۳۴,۶۶۸)	(۲,۶۹۸,۷۳۱)			بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۲۱۴	۶۱۱,۳۳۷	۱,۹۱۶,۷۸۸			سود (زیان) ناخالص
(۲۵)	(۳۱۴,۱۸۱)	(۲۵۴,۶۰۰)			هزینه‌های فروش، اداری و عمومی
.	.	.			هزینه کاهش ارزش دریافتی‌ها (هزینه استثنایی)
.	.	.			سایر درآمدها
.	.	.			سایر هزینه‌ها
۳۹۲	۳۹۷,۱۵۶	۱,۴۶۳,۱۸۸			سود (زیان) عملیاتی
۸۳	(۸۳,۲۳۱)	(۱۴,۱۷۰)			هزینه‌های مالی
.	.	.			سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- درآمد سرمایه‌گذاری‌ها
--	۸۸۷	(۱۳۴,۷۳۵)			سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی- اقلام متفرقه
۵۱۱	۲۱۴,۸۲۳	۱,۳۱۳,۲۸۳			سود (زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
					هزینه مالیات بر درآمد:
(۳,۱۷۰)	(۷,۵۴۹)	(۲۴۶,۸۴۳)			سال جاری
.	.	.			سال‌های قبل
۴۱۵	۲۰۷,۳۷۳	۱,۰۶۶,۴۴۰			سود (زیان) خالص عملیات در حال تداوم
					عملیات متوقف شده:
.	.	.			سود (زیان) خالص عملیات متوقف شده
۴۱۵	۲۰۷,۳۷۳	۱,۰۶۶,۴۴۰			سود (زیان) خالص
					سود (زیان) پایه هر سهم
.	.	.			عملیاتی (ریال)
.	.	.			غیرعملیاتی (ریال)
.	.	.			ناشی از عملیات در حال تداوم
.	.	.			ناشی از عملیات متوقف شده
.	.	.			سود (زیان) پایه هر سهم
۱۵۷	۱۷۳	۲۴۴			سود (زیان) خالص هر سهم- ریال
	۱,۳۰۰,۰۰۰	۲,۳۰۰,۰۰۰			سرمایه
					دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
					دلایل تغییرات اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

## صورت سود و زیان جامع

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱		شرح
	حسابرسی شده		حسابرسی نشده		
۲۱۵	۲۰۷,۲۷۲		۱,۰۶۶,۴۴۰		سود (زیان) خالص
					سایر اقلام سود و زیان جامع:
۰	۰		۰		مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌های ثابت مشهود
۰	۰		۰		تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی
۰	۰		۰		مالیات مربوط به سایر اقلام سود و زیان جامع
۰	۰		۰		سایر اقلام سود و زیان جامع سال پس از کسر مالیات
۲۱۵	۲۰۷,۲۷۲		۱,۰۶۶,۴۴۰		سود (زیان) جامع سال

**صورت وضعیت مالی**

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

درصد تغییر	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۷/۰۱		تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		دوره منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱		شرح
	حسابرسی شده		حسابرسی شده		حسابرسی نشده		
							دارایی‌ها
							دارایی‌های غیرجاری
۱۳	۱۸۸,۷۱۹		۳۳۲,۰۱۶		۳۶۱,۰۶۷		دارایی‌های ثابت مشهود
۵۳۷	۴۸۵,۰۷۷		۹۸۵,۳۳۹		۶,۳۸۰,۴۸۳		سرمایه‌گذاری در املاک
۷۵	۱,۷۹۷		۴,۸۵۹		۸,۴۸۱		دارایی‌های نامشهود
(۲۸)	۳,۵۵۰		۳,۵۵۰		۳,۵۵۰		سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت
۰	۰		۰		۰		دریافتی‌های بلندمدت
۵۸	۲۶,۴۷۱		۲۸,۳۳۵		۶۰,۳۸۳		سایر دارایی‌ها
۴۳۳	۷۰۵,۶۱۴		۱,۲۶۳,۹۸۹		۶,۶۱۳,۹۶۳		جمع دارایی‌های غیرجاری
							دارایی‌های جاری
۵۰	۹۰,۵۴۳		۹۹,۵۳۳		۱۲۹,۰۹۵		سفارشات و پیش‌پرداخت‌ها
۱۲۵	۳,۹۸۵,۰۸۰		۵,۷۳۳,۴۳۰		۱۳,۴۶۳,۱۷۰		موحود مواد و کالا
(۳۱)	۱,۳۸۰,۰۱۷		۱,۹۳۹,۵۵۳		۱,۱۴۶,۳۹۵		دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها
۰	۰		۰		۰		سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
۳,۳۱۲	۱۴۴,۶۸۶		۳۵,۹۶۲		۱,۱۹۱,۳۳۶		موحود نقد
۱۰۴	۵,۶۰۰,۳۳۶		۷,۸۰۷,۴۷۸		۱۵,۹۴۸,۸۹۶		دارایی‌های نگهداری شده برای فروش
۰	۰		۰		۰		جمع دارایی‌های جاری
۱۰۴	۵,۶۰۰,۳۳۶		۷,۸۰۷,۴۷۸		۱۵,۹۴۸,۸۹۶		جمع دارایی‌ها
۱۳۹	۶,۳۰۵,۹۴۰		۹,۰۷۱,۴۶۷		۳۳,۵۶۱,۸۵۹		حقوق مالکانه و بدهی‌ها
							حقوق مالکانه
۱۰۰	۱,۳۰۰,۰۰۰		۱,۳۰۰,۰۰۰		۳,۴۰۰,۰۰۰		سرمایه
۰	۰		۰		۰		افزایش سرمایه در جریان
۰	۰		۰		۰		صرف سهام
۰	۰		۰		۰		صرف سهام خزانه
۴۱	۱۳۶,۴۴۳		۱۳۶,۴۴۳		۱۹۱,۸۴۱		اندوخته قانونی
۰	۰		۰		۰		سایر اندوخته‌ها
۰	۰		۰		۰		مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها
۰	۰		۰		۰		تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی
(۳۱)	۱,۴۹۳,۱۸۵		۱,۵۷۹,۳۵۸		۱,۳۴۵,۱۰۰		سود (زیان) انباشته



شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	صرف سهام	صرف سهام خزانه	اندوخته قانونی	سایر اندوخته‌ها	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود (زیان) انباشته	سهام خزانه	جمع کل
تخصیص به سایر اندوخته‌ها											
مانده تجدید ارائه شده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱,۲۰۰,۰۰۰				۱۲۶,۴۴۲				۱,۵۷۹,۲۵۸		۲,۹۱۵,۷۰۱
تغییرات حقوق مالکانه در دوره ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱											
سود (زیان) خالص در دوره ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱									۱,۰۶۶,۴۴۰		۱,۰۶۶,۴۴۰
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات											
سود (زیان) جامع در دوره ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱									۱,۰۶۶,۴۴۰		۱,۰۶۶,۴۴۰
سود سهام مصوب									(۱۴۵,۲۰۰)		(۱۴۵,۲۰۰)
افزایش سرمایه	۱,۲۰۰,۰۰۰								(۱,۲۰۰,۰۰۰)		
افزایش سرمایه در جریان											
خرید سهام خزانه											
فروش سهام خزانه											
سود (زیان) حاصل از فروش سهام خزانه											
انتقال از سایر اقلام حقوق مالکانه به سود و زیان انباشته											
تخصیص به اندوخته قانونی					۵۵,۲۹۸				(۵۵,۲۹۸)		
تخصیص به سایر اندوخته‌ها											
مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۲,۴۰۰,۰۰۰				۱۹۱,۸۴۱				۱,۲۴۵,۱۰۰		۳,۸۳۶,۹۴۱

#### صورت جریان‌های نقدی

کلیه مبالغ به میلیون ریال است

شرح	دوره منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		درصد تغییر
	حسابرسی نشده	تجدید ارائه شده دوره منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ حسابرسی شده	
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های عملیاتی:			
نقد حاصل از عملیات	۶۹۲,۰۱۸	(۱,۰۲۹,۵۱۶)	--
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد	(۱۶۲,۲۶۰)	*	--
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	۵۲۹,۷۵۸	(۱,۰۲۹,۵۱۶)	--
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:			
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های ثابت مشهود	*	۱۲,۷۰۰	--
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود	(۶,۴۴۲)	(۷۳,۹۰۷)	۹۱
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نگهداری‌شده برای فروش	*	*	*
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های نامشهود	*	*	*
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود	(۴,۱۹۹)	(۴,۳۸۶)	۴
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	*	*	*
پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	*	*	*
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری در املاک	*	*	*
پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری در املاک	*	*	*
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	*	*	*
پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	*	(۳۰,۰۰۰)	--
پرداخت‌های نقدی بابت تسهیلات اعطایی به دیگران	*	*	*
دریافت‌های نقدی حاصل از استرداد تسهیلات اعطایی به دیگران	*	۲۰۰,۰۰۰	--
دریافت‌های نقدی حاصل از سود تسهیلات اعطایی به دیگران	*	*	*
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سهام	*	*	*
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۱۶	۲۰۷	(۹۲)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	(۱۰,۶۲۵)	۱۰۵,۶۱۴	--
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی	۵۱۹,۱۲۳	(۹۴۳,۹۰۲)	--



شرح	نوع ارز	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
		مبلغ ارزی	مبلغ ریالی	مبلغ ارزی	مبلغ ریالی

**برآورد شرکت از تغییرات هزینه های عمومی ، اداری ، تشکیلاتی و خالص سایر درآمدها (هزینه ها)ی عملیاتی**

دوره ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	با توجه به افزایش هزینه حقوق و دستمزد طبق اعلام وزارت مار و رفاه اجتماعی و طبق افزایش مصوبات هیئت مدیره هزینه های شرکت هم افزایشی خواهد بود
«جملات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌های جاری از رویدادها و عملکرد مالی است. این جملات در معرض ریسک‌ها، عدم قطعیت‌ها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»	
اطلاعات این فرم گزیده ای از اطلاعات گزارش تفسیری مدیریت می باشد که هیئت مدیره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پیوست این اطلاعیه می باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش مذکور نیست.	

**سایر درآمدهای عملیاتی**

شرح	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
جمع	.	.

**سایر هزینه های عملیاتی**

شرح	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
جمع	.	.

**جزئیات منابع تامین مالی شرکت در پایان دوره**

مبالغ به میلیون ریال

محل تامین	نرخ سود	مانده اول دوره تسهیلات ارزی و ریالی (میلیون ریال)	مانده پایان دوره (اصل و فرع)				ریالی	سایر توضیحات	
			ارزی		معادل ریالی تسهیلات ارزی	بلند مدت			کوتاه مدت
			نوع ارز	مبلغ ارزی					
تسهیلات دریافتی از بانکها									
تسهیلات تسویه شده از ابتدای سال مالی تا پایان دوره									
جمع		.	.	.	.	.	.		
			انتقال به دارایی						
			هزینه مالی دوره				.		

**برآورد شرکت از برنامه های تامین مالی و تغییرات هزینه های مالی شرکت**

دوره ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	
----------------------------------	--

**تشریح برنامه های شرکت جهت تکمیل طرح های توسعه (به غیر از پروژه های ساختمانی)**

طرح های عمده در دست اجرا	هزینه های برآوردی ریالی طرح - میلیون ریال	هزینه های برآوردی ارزی طرح	نوع ارز	هزینه های انجام شده تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ - میلیون ریال	هزینه های برآوردی تکمیل طرح- میلیون ریال	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	درصد پیشرفت فیزیکی طرح در تاریخ ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	تاریخ برآوردی بهره برداری از طرح	تشریح تاثیر طرح در فعالیتهای آتی شرکت	نوصیحات
--------------------------	---	----------------------------	---------	---	--	--	--	--	----------------------------------	---------------------------------------	---------

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

اطلاعات این فرم گزیده ای از اطلاعات گزارش تفسیری مدیریت می باشد که هیئت مدیره شرکت مطابق با مفاد دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکتهای ثبت شده نزد سازمان موظف به ارائه آن در پیوست این اطلاعیه می باشد و این اطلاعات جایگزین گزارش مذکور نیست.

**وضعیت شرکتهای سرمایه پذیر**

نام شرکت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱			دوره ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱			تشریح آخرین وضعیت و برنامه های آتی شرکت در شرکت سرمایه پذیر
	درصد مالکیت	بهای تمام شده	سال مالی شرکت سرمایه پذیر	درآمد سرمایه گذاری - میلیون ریال	درصد مالکیت	بهای تمام شده	
ساختمانی سامان گستران پویا(خارج از بورس)	۲۴	۲,۳۰۰	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	.	۴۶	۲,۳۰۰	.
شرکت توسعه انبوه سازان نگین آذربایجان شرقی(خارج از بورس)	۲.۵	۲۵۰	۱۴۰۵/۱۲/۲۹	.	۲.۵	۲۵۰	.
بازرگانی سرمایه گذاری مسکن(خارج از بورس)	۱	۱,۰۰۰	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	.	.	.	.

**سایر درآمدهای غیر عملیاتی- درآمد سرمایه‌گذاری‌ها**

شرح	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
جمع	.	.

**سایر هزینه های غیر عملیاتی- اقلام متفرقه**

--	--

شرح	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
سایر	(۱۳۲,۷۳۵)	۰
جمع	(۱۳۲,۷۳۵)	۰

**برنامه شرکت در خصوص تقسیم سود**

مبلغ سود انباشته پایان سال مالی گذشته	سود سهام پیشنهادی هیئت مدیره در سال مالی گذشته	مبلغ سود خالص سال مالی گذشته	سود سهام مصوب مجمع سال مالی گذشته	پیشنهاد هیئت مدیره در خصوص درصد تقسیم سود سال مالی جاری
۰	۰	۰	۰	

**سایر برنامه های با اهمیت شرکت**

دوره ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	.....
----------------------------------	-------

**سایر توضیحات با اهمیت**

«جملات آینده‌نگر نشان‌دهنده انتظارات، باورها یا پیش‌بینی‌های جاری از رویدادها و عملکردهای مالی است. این جملات در معرض ریسک‌ها، عدم قطعیت‌ها و مفروضات غیرقطعی قرار دارند. بنابراین نتایج واقعی ممکن است متفاوت از نتایج مورد انتظار باشند.»
---

**جدول مربوط به مشخصات و سوابق اعضا هیئت مدیره**

نام و نام خانوادگی (نماینده شخصیت حقوقی)	سمت	تاریخ عضویت در هیئت مدیره	عضو غیرموظف هیات مدیره	میزان مالکیت در سهام شرکت	عضویت همزمان در هیئت مدیره سایر شرکت‌ها	دفعات حضور در جلسات				
						آیا جلسات هیات مدیره مطابق مفاد اساسنامه برگزار گردیده است؟	هیات مدیره	کمیته حسابرسی	کمیته انصافات	سایر کمیته ها
فرزاد شکری سپه کلان	مدیرعامل	۱۴۰۱/۱۱/۰۹	خیر	۶۹	خیر	بلی	۱۸	۰	۱	۱۲
بانک پهلوان	عضو هیئت مدیره	۱۴۰۳/۱۱/۲۸	بلی	۰	خیر	بلی	۹	۰	۰	۰
حمیدرضا شیرزاد	رئیس هیئت مدیره	۱۴۰۱/۱۱/۰۹	بلی	۰	خیر	بلی	۱۸	۶	۰	۰
محمد نصیری	عضو هیئت مدیره	۱۴۰۱/۱۱/۰۹	خیر	۰	خیر	بلی	۱۸	۶	۱	۱۲
امیرحسین غفاری	عضو هیئت مدیره	۱۴۰۱/۱۱/۰۹	بلی	۰	خیر	بلی	۱۵	۰	۰	۰
تعداد جلسات هیات مدیره برگزار شده طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱،							۱۸	جلسه می باشد.		

**جدول مربوط به مشخصات، سوابق اعضا کمیته های تخصصی هیات مدیره و مدیران اجرایی**

نام و نام خانوادگی	سمت	تحصیلات/مدارک حرفه‌ای	اهم سوابق	میزان مالکیت در سهام شرکت
سیروس آیدین	عضو کمیته حسابرسی	کارشناس	۰	۰
تعداد جلسات کمیته حسابرسی برگزار شده طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱،				
تعداد جلسات کمیته انصافات برگزار شده طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱،				
تعداد جلسات سایر کمیته های تخصصی هیات مدیره برگزار شده طی سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱،				

**میزان سهام شرکت در تملک شرکت های فرعی**

نام شرکت	تعداد سهام تحت تملک	درصد سهام تحت تملک	میزان وثیقه بودن سهام تحت تملک
ساختمانی سامان گستران پویا	۳,۳۰۰	۴۶	۰

**میزان سهام سهامدار عمده در تملک شرکت و شرکتهای فرعی**

نام شرکت	تعداد سهام تحت تملک	درصد سهام تحت تملک	میزان وثیقه بودن سهام تحت تملک
ساختمانی سامان گستران پویا	۳,۳۰۰	۴۶	۰

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

**شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)**

**ناشر پذیرفته شده در فرابورس**

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

## گزارش تفسیری مدیریت

### دوره 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 ۱۴۰۴/۰۷/۲۹ به تایید هیئت مدیره شرکت رسیده است.

امضاء	سمت	نماینده	اعضای هیئت مدیره
	مدیرعامل و نائب رئیس هیئت مدیره	آقای فرزاد شکری سبه کلان	شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
	رئیس هیئت مدیره	آقای حمیدرضا شیرزاد	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)
	عضو هیئت مدیره	آقای آرش بیک پور	شرکت مهندسی مشاور سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی خاص)
	عضو هیئت مدیره	آقای امیرحسین غفاری	شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)
	عضو هیئت مدیره	آقای بابک پهلوان	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)

## گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

اطلاعات مربوط به اعضاء هیئت مدیره بشرح زیر است:

حقوق و مزایا طی دوره - میلیون ریال			سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	عضو هیئت مدیره
پاداش مجمع	حق حضور در جلسات	حقوق و مزایا			
۳۶۶	۰	۱۲.۱۳۸	مدیرعامل - موظف	گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	فرزاد شکری
۳۶۶	۸۴۰	۰	رئیس هیئت مدیره - غیرموظف	پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	حمیدرضا شیرزاد
۳۶۶	۳۵۰	۰	نایب رئیس هیئت مدیره - غیرموظف	گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	سیروس آیدین
۳۶۶	۰	۷.۴۰۷	عضو هیئت مدیره - غیرموظف	مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	محمد نصیری
۰	۴۹۰	۰	عضو هیئت مدیره - غیرموظف	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	بابک پهلوان
۳۶۶	۸۴۰	۰	عضو هیئت مدیره - غیرموظف	پویانوین پارس (سهامی خاص)	امیرحسین غفاری

آقای سیروس آیدین عضو سابق هیات مدیره می باشد .

## گزارش تفسیری مدیریت

### دوره 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 قابل‌اتکایی 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 قابل‌اتکاء 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 (به‌عنوان 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 مبنای، قیمت مسکن از یک روند هموار و خطی برخوردار نبوده بلکه روند پلکانی می‌باشد. 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

### دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

#### ۲- اهمیت صنعت ساخت و ساز برای جامعه، اقتصاد و محیط زیست

- ارتباط اجتماعی

ساخت و ساز 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 ساخت و ساز 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.

ساخت و ساز 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 ساخت و ساز 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

ساخت و ساز 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 ساخت و ساز 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 کسب و کار 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 و کار نیز مجلس شورای اسلامی چندین حکم قانونی برای بهبود فضای سرمایه‌گذاری و محیط کسب و کار از جمله قانون حمایت و ساماندهی تولید و عرضه مسکن قانون بهبود مستمر محیط کسب و کار 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 سرمایه‌گذاری مسکن با آن مواجه است عبارت است از:

- ریسک نقدینگی: عبارت است از زیان احتمالی ناشی از فقدان نقدینگی لازم به منظور پوشش تعهدات کوتاه‌مدت و خروجی‌های غیرمنتظره و جوه 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:

## گزارش تفسیری مدیریت

### دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

الف) ریسک تغییرات نرخ سود: به زیان احتمالی ناشی از تغییرات نرخ سود که تأثیر مستقیم بر درآمدها، هزینه‌ها 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 افت و خیز 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 متأثر از آن دچار نوسان می‌گردد.

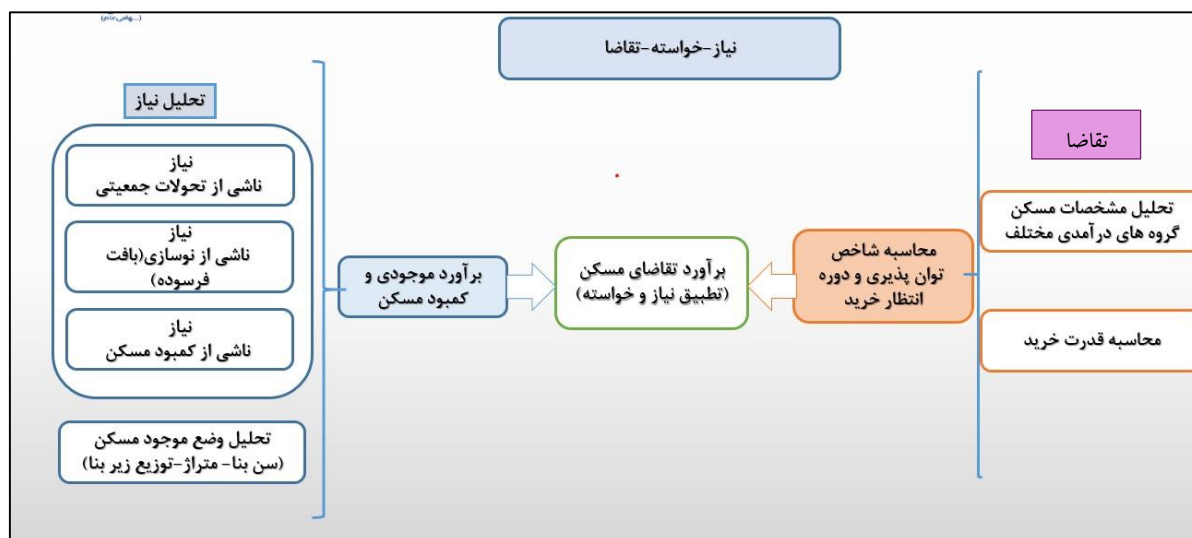
اگرچه قسمتی از کاهش تمایل سرمایه‌گذاران در حوزه مسکن به‌خاطر تغییرات غیرقابل پیش‌بینی در قیمت نهاده‌های ساختمانی، زمین و عدم اطمینان سرمایه‌گذار از قیمت تمام شده محصول تولیدی خود می‌باشد اما این نکته شایان ذکر است که مسکن کالای دارای تاریخ انقضاء نیست که سرمایه‌گذار به محض اتمام پروژه اجبار به فروش آن داشته باشد. بنابراین در صورت وجود چسبندگی در بازار هم می‌تواند بازه زمانی طولانی‌تری را جهت فروش مسکن 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 می‌شود. دولت‌ها درآمدهای نفتی خود را به بانک مرکزی می‌دهند و بانک مرکزی هم برای جلوگیری از بالا رفتن 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

دوره 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 عملاً 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 یک‌و نیم تا دو ساله افزایش می‌یابد. از طرف دیگر حباب قیمتی منجر به کاهش تقاضا یا ثبات قیمت‌ها در سالهای پس از رونق می‌شود.

## گزارش تفسیری مدیریت

### دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

#### 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 تأثیری 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 فروردین ۱۴۰۴ نسبت به پایان فروردین ۱۴۰۳ با رشد ۲۱/۶ درصدی همراه بوده است. لازم به ذکر است که بازدهی بالاتر شاخص هم‌وزن در فروردین ماه ۱۴۰۴ نسبت به مقطع مشابه در سال گذشته با بازدهی شاخص کل بورس اوراق بهادار 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

## گزارش تفسیری مدیریت

### دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

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 بازار 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- جمع بندی

در شرایط فعلی، ضعف تقاضای مصرف اصلی‌ترین مشکل بازار مسکن به شمار می‌رود. عمده‌متقاضیان 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 هزینه اجاره سالانه در شهرهای بزرگ حاکی از همین تغییرات است. ادامه ساخت واحدهای مسکونی بزرگ و افزایش سهم هزینه 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 دهه 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 فزاینده فاصله گرفته و هم اکنون مدتی است که پا به پای بازار 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 برنده 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 توجه احتمال وقوع سناریوهای بسیار بدبینانه، قادر است سطح قیمت‌های 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 گونه‌ای 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.

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

## گزارش تفسیری مدیریت

### دوره 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) می توان گفت قیمت دلار یکی از اصلی ترین عوامل تحریک کننده قیمت مسکن می باشد.

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

مسکن به عنوان یکی از اساسی ترین نیازهای بشر، همواره یکی از اولویتهای درجه اول دولت ها و سیاست گذاران اقتصادی بوده است. بخش مسکن به دلیل ارتباطات پسین و پیشینقوی با سایر بخش های اقتصادی به عنوان یکی از بخش های اصلی محرک رشد اقتصادی در کشور مطرح بوده و هرگونه تحرک تولید در این بخش زمینه ساز رشد تولید و اشتغال در سایر بخش های وابسته می شود.

ارزش سرمایه گذاری بخش خصوصی در ساختمان مناطق شهری به قیمت های 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 سرمایه گذاری مسکن بالاخص این شرکت که پروژه های مهمی چون آیمان را در دست اجرا داشت بمراتب سنگین تر بود و عملاً در تامین نقدینگی با مشکلات عدیده ای درگیر بوده است و علیرغم برنامه ریزی بسیار فشرده در استفاده از منابع مالی تسهیلات از مبلغ ۱۰۴۰۰ میلیارد ریال در شهریور سال ۱۴۰۳ به مبلغ ۲۰۷۷۲ میلیارد ریال در شهریور ۱۴۰۴ افزایش یافته است. مجموعاً هزینه های تکمیل پروژه ها در این دوره مالی ۱۱۰۳۲۸ میلیارد ریال بوده است این در حالی است که مجموع هزینه های تکمیل پروژه تا سال مالی قبل ۵۰۷۳۲ میلیارد ریال بوده است.

## گزارش تفسیری مدیریت

### دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

#### معرفی شرکت

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۸۵/۰۱/۲۶ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس شده و تحت شماره ۱۹۲۹۵ در مورخ ۱۳۸۵/۰۱/۳۱ در اداره ثبت شرکت‌ها 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 (فراپورس) پذیرفته شده و در حال حاضر شرکت جزء واحدهای فرعی شرکت گروه سرمایه‌گذاری 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 تهیه زمین و اموال غیرمنقول، مطالعه و طراحی و اجرای طرح‌ها و پروژه‌های شهرسازی و ساختمانی، مقاطعه‌کاری، مشاوره، نظارت و اجراء پروژه‌های ساختمانی به صورت پیمانکاری و امانی، تهیه و تولید مصالح و کلبه لوازم و ماشین‌آلات ساختمانی، 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 می‌شود 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 تزئینی به کار رود.

عمده مواد اولیه مصرفی در صنعت ساختمان، شامل انواع آهن آلات (میلگرد، تیراهن، نبشی، پروفیل و ...) سیمان، لوازم تاسیسات 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

### دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

#### جایگاه شرکت در صنعت

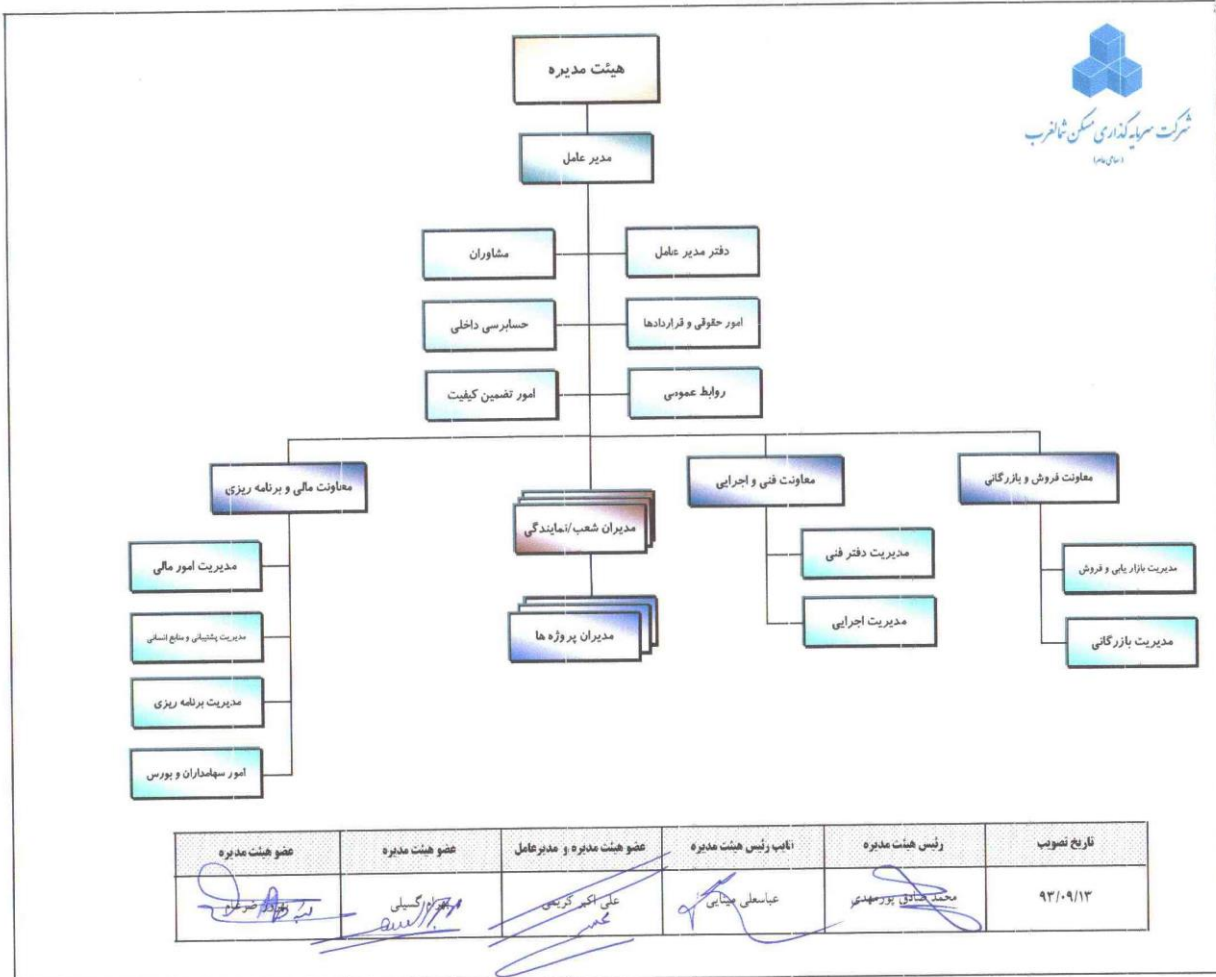
در دوره مالی مورد گزارش در بین شرکت‌های فعال در این صنعت و همچنین در بین شرکتهای بوسی این صنعت بر اساس یافته های دریافتی از سایت TSETMC متشکل از ۲۰ شرکت به مبلغ ۴۸۶.۷۳۳ میلیون ریال شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب جایگاه ۲۰ را از نظر ارزش بازار به خود اختصاص داده است. اطلاعات قیمت پایانی، سرمایه و ارزش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

دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

ساختار سازمانی شرکت



## گزارش تفسیری مدیریت

دوره 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 آئین نامه های مربوط به حفاظت و بهداشت کار
- قانون تامین اجتماعی و آئین نامه های 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، بخشنامه ها و ضوابط موضوعه و .....

## گزارش تفسیری مدیریت

دوره 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:

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

با توجه به ترکیب سهامداری فوق، مدیریت شرکت در اختیار شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن می باشد.

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

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

## **فصل دوم:**

**اهداف مدیریت، راهبردهای**

**دستیابی**

**و معیارهای ارزیابی عملکرد**



## گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

### جزئیات فروش در داخل:

قیمت فروش محصولات (مطابق استانداردهای حسابداری): فروش واحدهای مسکونی، تجاری و خدماتی برای واحدهایی که عملیات ساخت آنها آغاز و بر اساس قرارداد حداقل ۲۰٪ از بهای فروش وصول شده باشد، شناسایی می‌شود. نحوه شناسایی 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 دریافتی
- مدیریت دارایی‌ها و بدهی‌ها

## گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

### ۱-۲- 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	۲۸/۸۵ درصد

## گزارش تفسیری مدیریت

### دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

#### پروژه مجتمع مسکونی 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	100 درصد



#### 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)
سهام شرکت	متعهد به ساخت ۲۰۰ واحد
پیشرفت فیزیکی	۲۰/۲۴ 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
سهام شرکت	۷۶

## گزارش تفسیری مدیریت

دوره 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
سهام شرکت	۱۰۰
پیشرفت فیزیکی	۵۸/۴۸ 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)
سهام شرکت	۵۹/۶
پیشرفت فیزیکی	۲۰/۸۵ درصد

## گزارش تفسیری مدیریت

### دوره 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	۲۱/۷۴ درصد

#### پروژه مسکونی یاس گستر

#### 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

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	۵

## گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

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
صدرا	تبریز	در دست بررسی کمیته سرمایه گذاری	۳۶	۲۲.۵۹۳.۵۰۰
نارگون	تبریز	در دست بررسی توسط شرکت	۳۶	۸.۱۷۰.۸۰۹
کوی شهریار	زنجان	در دست بررسی کمیته سرمایه گذاری	۶۰	۱.۱۹۱.۰۳۷
ولایت	اردبیل	در دست بررسی کمیته سرمایه گذاری	۲۴	۱۰.۰۵۳.۷۰۹
تختی	تبریز	در دست بررسی کمیته سرمایه گذاری	۴۲	۳.۸۴۶.۸۰۰

## گزارش تفسیری مدیریت

دوره 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

۲-۱- 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 زیر مجموعه:

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

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

## فصل سوم:

# منابع و ریسک‌ها

## گزارش تفسیری مدیریت

### دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

#### منابع شرکت

مهمترین منابع شرکت، فروش / پیش فروش پروژه‌ها، وصول دریافتی‌ها 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 کند که 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

## گزارش تفسیری مدیریت

### دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

- 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 مسکن 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

## گزارش تفسیری مدیریت

### دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

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 اقبال 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 موبایلی)، 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 می‌یابد. 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.

# گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

دعای حقوقی له / علیه شرکت

گزارش پرونده های حقوقی شرکت سرمایه گذاری مسکن شانزوب - قائمیه وکیل شرکت						
ردیف	خواهان	تاریخ ایجاد	خلاصه جریان دادرسی تاکنون	برنامه و اقدامات پیش بینی شده برای حل و فصل پرونده	بروز زمان حل و فصل پرونده	وکیل پرونده
۱	تازگوشان	۱۴۰۳	<p>عین همین دادخواست با همان خواهانها و خواننده کن و خوانسته قبلا مطرح شده وید که به علت وجود شرط داورى به هیئت داورى ارجاع شده بود که مرحله اول رای داورى بر علیه شرکت صادر گردید که طی طرح دادخواست ابطال رای داورى از سوى شرکت رای داورى به نفع شرکت ابطال گردید. مجدداً از طریق دادگاه اقدام نموده اند عین خوانسته همان دادخواست قبلی میباشد. خواهان محترم از بیمابکاران پروژه الماس خاوران با موضوع اجرای عملیات بنایی با مصالح میباشد. در خصوص مطالبات دو طرف از یکدیگر اختلافاتی به وجود آمد که با طرح دعوی جلسه رسیدگی در تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۷ تشکیل گردید و خواهان ارجاع امر به کارشناس مالی خواهان درخواست ارجاع امر به کارشناسی را ازمنوده اند. بلکه شرکت درخواست ارجاع امر به کارشناسی را نموده است. جهت بررسی تمامی پروانه های انجام یافته توسط شرکت به شرکت تازگوشان، که به کارشناسی ارجاع شده و نظریه کارشناسی به نفع شرکت می باشد. دادگاه قرار رد دعوی و عدم استماع دعوی به نفع شرکت صادر نموده است و قبلاً تجدید نظر خواهی از طرف مقابل صورت نگرفته است و رای قطعی به نفع شرکت می باشد. متقاضی دادخواستی به همین شرح در شعبه مذکور طرح دعوی گردید و در شعبه ۴۳ حقوقی رای به نفع شرکت صادر گردید و خواهان پرونده در مقام اعتراضی تجدید نظر خواهی بر آمده و پرونده در مرحله تبادل ابوابح می باشد.</p>	رای به نفع شرکت در مرحله بدوی صادر گردیده و در مرحله تجدیدنظر در دست تبادل ابوابح می باشد.	شش ماه	آقای مویبدر
۲	گرم صادقی رشیدی و سهامبراهیم وطنی	۱۴۰۱	<p>شرکت با سازمان عمران و بهسازی شهری که در حال حاضر نام آن باز آفرینی شهری میباشد قرار داد مشارکت در خصوص توسعای میدان ساعت دارد که منتهی به ساخت پروژه ایکب گردیده است. علیهذا جهت ۳۷ متر باقیمانده سند مالکیت اخذ گردیده و انتقال داده شده است. در حال حاضر دعوی متعددی خواهی از سوی سازمان و با انقضای نأث من غیر حق با خوانسته ابطال سند ۳۷ متر مطرح میباشد. لذا پرونده در مرحله رسیدگی میباشد. با توجه به رای صادره به نفع شرکت و ارجاع آن در مقام تجدیدنظر خواهی به شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر پرونده در جهت رسیدگی به کارشناسی ارجاع داده شده و کارشناس محترم آقای مهدی سلطانی می باشد که با ارائه دلایل و مدارک و مستندات بویا نظریه کارشناسی به نفع شرکت اعلام شده است.</p>	ابوابح لازمه به دادگاه تقدیم شده است منتظر صدور حکم می باشیم	تقریباً شش ماه	مهسا وطنی

## گزارش تفسیری مدیریت

### دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

ردیف	خواهان	تاریخ ایجاد	خلاصه جریان دادرسی تاکنون	برنامه و اقدامات پیش بینی شده برای حل و فصل پرونده	برآورد زمان حل و فصل پرونده	وکیل پرونده
۲	شرکت	۱۴۰۱	خواننده در راستا خاک برداری جهت ساخت پروژه تعاونی خود دیوار ایجاد نموده که این امر مانع اجرای عملیات دیوار محوطه ضلع شمالی و غربی پروژه الماس خاوران شده است که طی صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۱/۳۰ ملزم به رفع نقص و اعاده و به وضع سابق محدوده تخریب شده شده اند. به علت عدم اجرای تعهدات شرکت به تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۱۲ طرح دعوی نمود که حسب ارجاع امر به کارشناس میزان خسارت وارده به شرکت ۶.۳۵۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال تعیین گردید و پیرو اعتراض هم خواهان و هم خواننده نظریه کارشناسی به هیئت سه نفری ارجاع شد که می بایست شرکت ۳۰ میلیون تومان هزینه کارشناسی از تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۱۰ ظرف مدت ۷ روز پرداخت نماید تا پرونده توسط کارشناسان ذیربط بررسی مجدد شود و در مرحله کارشناسی است.	پرونده در مرحله کارشناسی می باشد و مدارک لازم ارائه شده است	مهرسا رضایی	
۴	حمید صدقاتی	۱۴۰۲	پرونده در مرحله شکایت کیفری در شعبه ۱۰۵ حکم بر رفع تصرف عدوانی و اعاده تغییر مسیل ایجاد شده به حالت قبل و جزای نقدی بر علیه شرکت صادر شد که در مرحله تجدیدنظر دادنامه بدوی نقض و قرار موقوفی تعقیب به نفع شرکت صادر شد. رای صادره قطعی می باشد. مجدداً طرف مقابل در دادخواست حقوقی مطرح نمودن که بر اساس نظریه کارشناسی هیئت پنج نفره حکم بر رفع تصرف بر علیه شرکت صادر شده است که تجدیدنظر خواهی شده است که علت اصلی تجدید نظر خواهی عدم ارجاع امر به هیئت ۷ نفره میباشد. پرونده در مرحله تجدیدنظر به کارشناسی ارجاع داده شد و هزینه کارشناسی پرداخت گردید و با توجه به ارائه مدارک در مرحله کارشناسی می باشد.	پرونده در مرحله کارشناسی می باشد.	مهرسا رضایی	
۵	منوچهر عطوفت	۱۴۰۲	مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۱ وقت رسیدگی صادر شده بود که دفاعیات لازم و مکفی در جلسه رسیدگی انجام یافت مجدداً جلسه تجدید گردید و وقت رسیدگی به تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۰۷ مقرر شد که دفاعیات لازم انجام یافت فعلاً رای صادر نشده است.	هر چند قانون جدید به نفع خواهان می باشد ولی دفاعیات لازم انجام خواهد شد تا رای به نفع شرکت صادر شود	مهرسا رضایی	
۶	علیرضا یعقوبی محمدامین راستکار و نیمناج محمودیون	۱۴۰۲	با ارسال لایحه در جلسه رسیدگی و دفاعیات لازم با توجه به اینکه شرکت با طلوع صنایع آلفا رابطه قراردادی جهت اجرت کارهای انجام شده داشته و هیچ انتقالی از بابت این اجرت قرار بود واحد پارتمانی انتقال یابد لذا دفاع با توجه به عدم وجود رابطه قراردادی با ید اول از سلسله اعیادی اصحاب دعوا انجام یافته است.	لایحه دفاع در مقام تبادل لایحه ارسال گردید.	مهرسا رضایی - رضا احمدزاده	
۷	صدیق مقتدر کارگران	۱۴۰۲	ضمن اعلام وکالت و حضور در جلسه و دفاعیات لازم در دادرسی با توجه به اینکه شرکت به صورت قانونی قطعات مذکور را از زمین شهری خریداری کرده بود لذا با توجه به تصرف قطعات مذکور از طرف زمین شهری و شهرداری دعوا متوجه شرکت نمی باشد بدین منظور در جهت بررسی موضوع پرونده به کارشناسی ارجاع گردیده و با ارائه مدارک به کارشناس محترم نظر ایشان ابلاغ گردیده که به نفع شرکت اعلام نظر کرده اند.	پرونده در جریان رسیدگی بوده است	رضا احمدزاده	

گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

# نتایج عملیات و چشم‌اندازها

## گزارش تفسیری مدیریت

دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

### نتایج عملکرد مالی و عملیاتی:

تغییرات	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	شرح
۲,۱۶۹,۵۱۴	۲,۴۴۶,۰۰۵	۴,۶۱۵,۵۱۹	درآمد خالص
(۸۶۴,۰۶۳)	(۱,۸۳۴,۶۶۸)	(۲,۶۹۸,۷۳۱)	بهای تمام شده
(۸۶,۶۴۶)	(۳۱۴,۱۸۱)	(۴۵۴,۶۰۰)	هزینه اداری عمومی و فروش
۶۹,۰۵۱	(۸۳,۲۲۱)	(۱۴,۱۷۰)	هزینه مالی
۱,۱۶۵,۰۳۲	۲۹۷,۱۵۶	۱,۴۶۲,۱۸۸	سود عملیاتی
(۱۳۵,۶۲۲)	۸۸۷	(۱۳۴,۷۳۵)	سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی
(۲۳۹,۲۹۴)	(۷,۵۴۹)	(۲۴۶,۸۴۳)	مالیات بر درآمد : دوره جاری
۸۵۹,۱۶۷	۲۰۷,۲۷۳	۱,۰۶۶,۴۴۰	سود خالص پس از کسر مالیات
(۹,۰۷۱,۴۴۴)	۹,۰۷۱,۴۶۷	۲۲,۵۶۱,۸۵۹	جمع داراییها
(۶,۱۵۵,۷۴۷)	۶,۱۵۵,۷۶۶	۱۸,۶۸۳,۳۹۴	جمع بدهی ها
۱,۲۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	۲,۴۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده
(۲,۹۱۵,۶۹۷)	۲,۹۱۵,۷۰۱	۳,۸۷۸,۴۶۶	جمع حقوق صاحبان سهام
۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	ارزش دفتری هر سهم (ریال)
۱۰	۹۱	۱۰۱	تعداد کارکنان نفر (پایان دوره)

الف) اطلاعات  
عملکرد مالی طی  
دوره (مبالغ به  
میلیون ریال)

ب) اطلاعات  
وضعیت مالی در  
پایان دوره (مبالغ  
به میلیون ریال)

ه) سایر اطلاعات

## گزارش تفسیری مدیریت

### دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۴

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

طی دوره 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.

#### 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 دوره مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ برابر مبلغ ۴.۶۱۵.۵۱۹ میلیون ریال می‌باشد.

##### بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

مجموع بهای تمام شده برای دوره مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱ برابر مبلغ ۲.۶۹۸.۷۳۱ میلیون ریال می‌باشد.

##### هزینه های فروش، اداری و عمومی

هزینه های فروش، اداری و عمومی نسبت به دوره مالی قبل ۳۶ 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 دوره 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 سرمایه‌گذاری مسکن و نیز تأیید 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.