

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالغرب (سهامی عام)

ناشر پذیرفته شده در فرابورس

گزارش تفسیری مدیریت

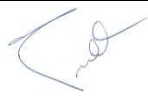
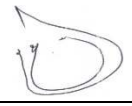
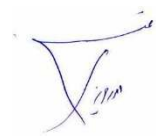
دوره مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

در اجرای بند ۱ ماده ۷ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار (مصوب مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۳ و اصلاحیه های بعدی هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار)، شرکت هایی که سهام آنها نزد بورس اوراق بهادار تهران و یا فرابورس ایران پذیرفته شده باشد، موظف به تهیه و افشای گزارش تفسیری مدیریت در مقاطع میان دوره ای ۳، ۶ و ۹ ماهه و همچنین مقطع سالانه می باشند.

لذا گزارش تفسیری مدیریت اخیر مطابق با ضوابط گزارش تفسیری مدیریت (مصوب ۱۳۹۶/۱۰/۰۴ و اصلاحیه مورخ ۱۳۹۷/۰۸/۰۶ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار) و راهنمای بکارگیری ضوابط تهیه گزارش تفسیری مدیریت تهیه و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۱۰ به تایید هیئت مدیره شرکت رسیده است.

اعضاء هیئت مدیره	نماینده	سمت	امضاء
شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	آقای حمیدرضا شیرزاد	رئیس هیئت مدیره	
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	آقای سیروس آیدین	نائب رئیس هیئت مدیره	
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	آقای فرزاد شکری	عضو هیئت مدیره و مدیرعامل	
شرکت مهندسين مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	آقای محمد نصیری	عضو هیئت مدیره	
شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)	آقای امیر حسین غفاری	عضو هیئت مدیره	

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

اطلاعات مربوط به اعضای هیئت مدیره، بشرح زیر است:

عضو هیئت مدیره	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	حقوق و مزایا طی سال - میلیون ریال		
			حقوق و مزایا	حق حضور در جلسات	پاداش مجمع
فرزاد شکری	سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	مدیرعامل - موظف	۸.۶۰۰	۰	۳۶۶
حمیدرضا شیرزاد	پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	رئیس هیئت مدیره - غیرموظف	۰	۶۰۰	۳۶۶
سیروس آیدین	گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	نایب رئیس هیئت مدیره - غیرموظف	۰	۶۰۰	۳۶۶
محمد نصیری	مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره - غیرموظف	۶.۰۴۷	۰	۳۶۶
امیرحسین غفاری	پویانوین پارس (سهامی خاص)	عضو هیئت مدیره - غیرموظف	۰	۶۰۰	۳۶۶

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

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 واحد تجاری 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 واحد تجاری را تحت تأثیر قرار دهند، تشریح شود.

ماهیت کسب و کار شرکت

۱- صنعت ساختمان

تحولات بازار مسکن، یکی از دل مشغولی‌های 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 کم و کیف این بازار، تحلیل‌های قابل اتکایی مشاهده نمی‌شود؛ تحلیل‌های ارائه شده نیز عمدتاً تک بعدی هستند. در چنین شرایطی، هر تحلیل‌گری با توجه به متغیرهای توضیحی الگوی خود، به نتایج متفاوتی می‌رسد؛ در حالی که یک تحلیل قابل اتکا باید به صورت چندوجهی و با لحاظ جوانب ذیربط ارائه شود. نگاهی به پیشینه بازار مسکن ایران، حاکی از آن است که این بازار، متأثر از ساختار اقتصادی کشور، از الگوی خاصی پیروی میکند. این الگو در دهه‌های گذشته بر تحولات عرضه و تقاضای مسکن، حاکم بوده است. مطابق این الگو، قیمت مسکن در یک دوره، از ثبات نسبی برخوردار است و تا حدودی عرضه بر تقاضا، غلبه دارد و رکود بر بازار معاملات حاکم می‌شود. بعد از طی این دوره و تخلیه کامل حباب قیمتی، ابتدا در شهر تهران (به عنوان شهر پیش‌تاز) و به دنبال آن در سایر شهرها، تقاضا افزایش می‌یابد. از آنجا که عرضه مسکن در کوتاه مدت 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 می‌یابد. نگاهی به نوسانات قیمت مسکن و تورم عمومی طی دهه‌های اخیر نیز حاکی از آن است که طی این مدت، در برخی از سالها نرخ رشد قیمت مسکن، بیشتر از تورم عمومی و در برخی سالها، کمتر از آن بوده است.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

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. تقریباً 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. ۵٪ مربوط به کشورهای توسعه یافته و ۸٪ مربوط به کشورهای در حال توسعه انتظار میرود این صنعت در سالهای آتی با رشد قابل ملاحظه‌ای روبرو بوده 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 خدمت رسانی 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 نهادهای و ساختمانهای تجاری و ۱۲٪ مربوط به سایت‌های صنعتی می باشد.

برای دستیابی به رشد پایدار، زیرساخت‌های مدرن و کارا بسیار اهمیت دارد. براساس آمار صندوق بین المللی 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 زیست محیطی

ساخت و ساز خود به تنهایی یکی از مصرف کنندگان عمده مواد خام و منابع بوده و سالانه ۵۰٪ کل تولید فولاد جهان و ۳ میلیارد تن مواد اولیه مصرف می نماید.

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 دی اکسید کربن میباشد

۳- محیط کسب و کار و ریسک های حاکم بر فعالیت

بر اساس گزارش بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و مرکز آمار ایران، اقتصاد کشور طی سالهای اخیر تضعیف شده و رشد نقدینگی ناشی از کسری بودجه شدید دولت و تحریمهای ظالمانه با کاهش درآمد ملی و تورم بالا مواجه شده است. در بخش اصلاح سیاست های 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 ۱۳۹۱ و کار و قانون رفع موانع

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

تولید رقابت‌پذیر و ارتقاء نظام مالی کشور 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 کوتاه مدت و خروجی‌های غیرمنتظره وجوه که ممکن است منجر به اعلام توقف عملیات شرکت شد.
- ریسک بازار: عبارت است از نوسان نرخ ارز یا قیمت‌های بازار. ریسک بازار عمدتاً از ریسک‌هایی به شرح ذیل تشکیل شده است:

الف) ریسک تغییرات نرخ سود: به زیان 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 سرمایه‌های 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 سرمایه در بازار دچار نوسان گردد.

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.

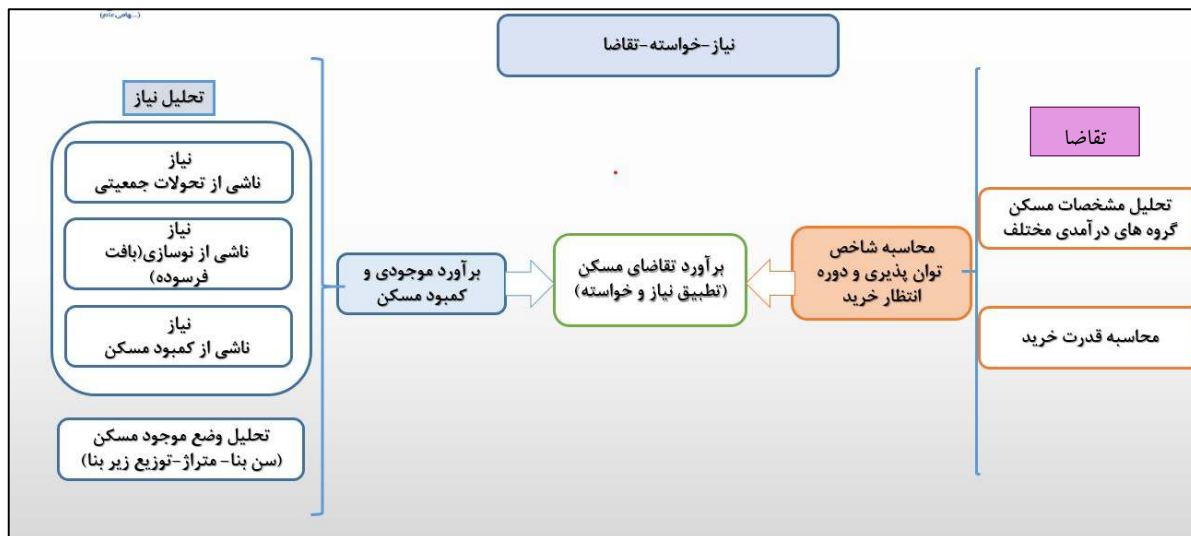
اگرچه قسمتی از کاهش تمایل سرمایه‌گذاران در حوزه مسکن تغییرات غیر قابل پیش‌بینی در قیمت نهاده‌های ساختمانی، زمین و عدم اطمینان سرمایه‌گذار از قیمت تمام شده محصول تولیدی خود می‌باشد. اما این نکته شایان ذکر است که مسکن کالای دارای تاریخ انقضا نیست که سرمایه‌گذار به محض اتمام پروژه اجبار به فروش آن داشته 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 نفت خیز 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

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳



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 می شود. 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 در تقاضا شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن گزارش تفسیری مدیریت سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۳ اقتصاد کشور 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 .

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

این سیکل به صورت زیر معرفی میشود:

- افزایش نقدینگی به صورت غیر مستقیم منجر به افزایش تقاضای مسکن میشود. به این صورت که بازار مسکن محلی امن برای سرمایه گذاری سرمایه های سرگردان است
- با توجه به اینکه افزایش عرضه مسکن در کوتاه مدت امکان پذیر 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 یک و نیم تا دوساله افزایش می یابد. از طرف دیگر، حباب قیمتی منجر به کاهش تقاضا یا ثبات قیمتها در سالهای پس از رونق میشود .

ج) اثر تورم

نوسانات و افزایشهای قیمت مسکن در ۲۵ سال گذشته سینوسی و شدیدتر از نوسانات تورم بوده است و هرگاه نرخ رشد قیمت مسکن از نرخ تورم عقب، بیفتد نرخ رشد قیمت مسکن در سالهای بعد از آن بر سرعت خود می افزاید 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 می کنند .

هم چنین باید توجه داشت که اصولاً افزایش قیمت مسکن است که باعث افزایش اجاره بهای مسکن می گردد. و می توان گفت افزایش اجاره بهای مسکن در بازه کنونی تاثیری در گران شدن مسکن ندارد. با ذکر مثال به اثبات این موضوع می‌پردازیم :

در سال های قبل از ۱۳۹۶ به صورت عرف میزان اجاره بهای یک واحد مسکونی ۲۰٪ از قیمت خرید و فروش واحد تعیین می‌گردید که با افزایش قیمت مسکن این عدد در سال های اخیر به ۱۰٪ از قیمت خرید و فروش واحد رسیده است. به طور مثال یک آپارتمان ۱۳۰ متری در منطقه متوسط تهران که به قیمت ۱۳۰ میلیارد ریال خرید و فروش می شود، دارای اجاره ماهیانه حداکثر ۴۰۰ میلیون ریال می‌باشد. حال آنکه سرمایه گذار اگر این مبلغ را در بانک سپرده‌گذاری نماید از این سپرده گذاری 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 می گردد. 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.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

تحولات بازار سرمایه در فروردین ماه ۱۴۰۳

شاخص کل بورس اوراق بهادار تهران و فرابورس در فروردین ماه ۱۴۰۳ نسبت به اسفند ماه ۱۴۰۲ 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 ۱۴۰۲ با ۴۰ درصد افزایش روبرو بوده‌اند. شاخص کل هم‌وزن بورس اوراق بهادار تهران که وزن یکسانی به تمامی منابع (نمادها می‌دهد در فروردین ۱۴۰۳ نسبت به پایان فروردین ۱۴۰۲ با رشد ۸۱/۶ درصدی همراه بوده است. لازم به ذکر است که بازدهی بالاتر شاخص هم‌وزن در فروردین ماه ۱۴۰۳ نسبت به مقطع مشابه در سال گذشته با بازدهی شاخص کل بورس اوراق بهادار تهران در این مقطع (۸/۴۳ درصد) 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 ۱۴۰۳ نسبت به پایان سال ۱۴۰۲ به ترتیب افزایش ۱۶/۲ و ۱۵/۴ درصدی را ثبت نمودند که نسبت به پایان فروردین سال ۱۴۰۲ با افزایش قابل ملاحظه‌ای روبرو بوده‌اند.

ارزش بازار بدهی بورس اوراق بهادار تهران و فرابورس در فروردین ماه ۱۴۰۳ نسبت به پایان سال ۱۴۰۲ به ترتیب افزایش ۱۹/۲ و ۱۴/۸ را ثبت نموده‌اند که نسبت به فروردین ماه ۱۴۰۲ به ترتیب با رشد ۷۹/۷ و ۲۵/۱ درصدی را همراه بوده‌اند.

مانده اوراق بدهی در بازار فرابورس به تفکیک ماهیت ناشر دولتی، شهرداری‌ها و شرکتی در فروردین ماه سال ۱۴۰۳ نسبت به فروردین ۱۴۰۲ به ترتیب ۶/۵، ۴۳/۲ و ۱۳۹/۲ درصدی مواجه بوده است. در پایان فروردین ماه سال جاری سهم اوراق دیوانی ۶۸/۱۸ درصد سهم اوراق شهرداری‌ها ۲/۴ درصد و سهم اوراق شرکتی ۲۴/۶ درصد از کل مانده بدهی اوراق در فرابورس بوده است.

مجموع ارزش معاملات سهام در بازار بورس اوراق بهادار تهران در فروردین ماه سال ۱۴۰۳ نسبت به ماه مشابه در سال گذشته با افزایش ۱۱۷/۳ درصدی همراه بود.

مجموع تامین مالی از طریق بازار سرمایه در فروردین ماه سال ۱۴۰۳ با ۹۴/۸ درصد افزایش نسبت به ماه مشابه سال گذشته به ۱۵۶ هزار میلیارد ریال رسید.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

۶- جمع بندی

در شرایط فعلی، ضعف تقاضای مصرفی اصلی ترین مشکل بازار مسکن به شمار می رود. عمده متقاضیان مصرفی به دلیل نبود اعتبار و ضعف درآمد، به ناچار از بازار خرید مسکن خارج شده اند. بنابراین، سرمایه گذاری برای مصرف انجام نمی شود، بلکه عمده معاملات در شهرهای بزرگ با هدف حفظ قدرت خرید پول صورت می گیرد. 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 دهک های بالای درآمدی به معنای تشدید شکاف درآمد و ثروت در ایران است که خود آثار اجتماعی عمیقی خواهد داشت.

در سنوات گذشته در زمان هایی که درآمدهای نفتی افزایش یافته است، ساختمان به عنوان بازاری که مداخلات دولت در آن محدود بوده و بازار مورد توجه سرمایه گذاران بوده، با جهش های زیادی در قیمت مسکن همراه بوده است، اما تحولات سال های پایانی دهه نود متفاوت است. در این سال ها به دلیل تحریم های بین المللی، درآمدهای نفتی تحریک کننده قیمت مسکن نیست و اثری از بیماری هلندی در بازار مسکن دیده نمی شود. در اثر افزایش آگاهی و حساسیت معامله گران حرفه ای، بازار مسکن از بازاری با واکنش های بطئی به تحولات و ریسک های فرابخشی فاصله گرفته و هم اکنون مدتی است که پایه پای بازار سایر دارایی های نقدشونده تر حرکت می کند و نسبت به متغیرهای کلان واکنش نشان می دهد.

این همه در شرایطی است که دولت برای انجام اصلاحات اقتصادی مورد نیاز کشور برنامه و سرمایه اجتماعی مناسب ندارد. 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 (هر چند نا مطلوب و ناکارآمد) محتمل ترین سناریو، ارزیابی می شود. به نظر می رسد محتمل ترین گزینه برای بازار مسکن حفظ روند فعلی است و برگ برنده ی مسکن در چنین شرایطی ریسک کم تر نسبت به سایر دارایی ها است. در این شرایط، انتظار آن است که تمایل به سرمایه گذاری در بازار مسکن با هدف حفظ ارزش، رشد قیمت ها را در محدوده تورم عمومی و حجم معاملات را در سطوح فعلی حفظ کند.

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

در هر صورت و هم چون گذشته، تورم عمومی عاملی تعیین کننده برای بهای اسمی مسکن خواهد بود. به نظر می رسد سطوح بالای تورم فعلی که ناشی از انتظار عمومی برای قیمت های بالاتر در شرایط ماندگاری ریسک ها و ناکارآمدی هاست، هم چنان پایدار بماند.

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

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

با توجه به روند تغییر قیمت دلار و پروفیل آهن (که یکی از اصلی ترین عوامل تاثیر گذار بر قیمت مسکن می باشد) می توان گفت قیمت دلار یکی از اصلی ترین عوامل تحریک کننده قیمت مسکن می باشد .

کمبود عرضه مسکن نیز در سال های پیش رو بیشتر احساس خواهد شد. چون واحدهای کمتری ساخته می شود. هنگامی که تقاضای مصرفی با افزایش درآمد و تعدیل قیمت ها به تدریج به بازار بازگردد، 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 اولویت های 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 ۱۰۴۸۵ میلیارد ریال در شهریور سال ۱۴۰۲ به مبلغ ۲۰۷۰۱ میلیارد ریال در شهریور ۱۴۰۳ افزایش یافته است. مجموعاً هزینه های تکمیل پروژه ها در سال مالی ۵۰۲۲۹۰۱۵۰ میلیارد ریال بوده است این در حالی است که مجموع هزینه های تکمیل پروژه تا سال مالی قبل ۳۰۲۷۷۰۱۱۳ میلیارد ریال بوده است.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

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 فوق العاده مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۰۶ نوع شرکت از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل شده و شرکت طی نامه شماره ۱۱۰۸۲ در تاریخ ۱۳۹۵/۰۵/۱۰ در سازمان بورس اوراق بهادار (فرا بورس) پذیرفته شده و در حال حاضر شرکت جزء واحدهای فرعی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) بوده و شرکت اصلی نهایی گروه، بانک مسکن می باشد.

موضوع فعالیت شرکت

موضوع فعالیت شرکت مطابق مفاد ماده ۲ اساسنامه با موضوع اصلی شرکت در زمینه پروژه های عمرانی به خصوص تولید انبوه مسکن و سایر موضوعات فرعی از جمله تهیه زمین و اموال غیر منقول، مطالعه و طراحی و اجرای طرح ها و پروژه های شهرسازی و ساختمانی، مقاطعه کاری، مشاوره، نظارت و اجراء پروژه های ساختمانی به صورت پیمانکاری و امانی، تهیه و تولید مصالح و کلیه لوازم و ماشین آلات ساختمانی، خرید و وارد نمودن ماشین آلات و مصالح ساختمانی، واگذاری زمین، واحدها، ساختمان ها 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 براساس برآوردهای صورت گرفته در صورت تصویب طرح شروع به احداث و سعی در پیشرفت پروژه در موعد مقرر مطابق جدول زمانبندی میگردد.

مواد اولیه

به موازات پیشرفت صنعت و فن آوری مصالح ساختمانی هر روز متنوع تر می شود و کمتر ممکن است در یک سال چندین نوع مصالح جدید ساختمانی به بازار عرضه نگردد. این مصالح ممکن در اسكلت 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، تیر آهن، 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 می باشد که از طریق بورس کالا و کارخانجات و فروشندگان داخلی تامین و مصرف میگردد.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

جایگاه شرکت در صنعت

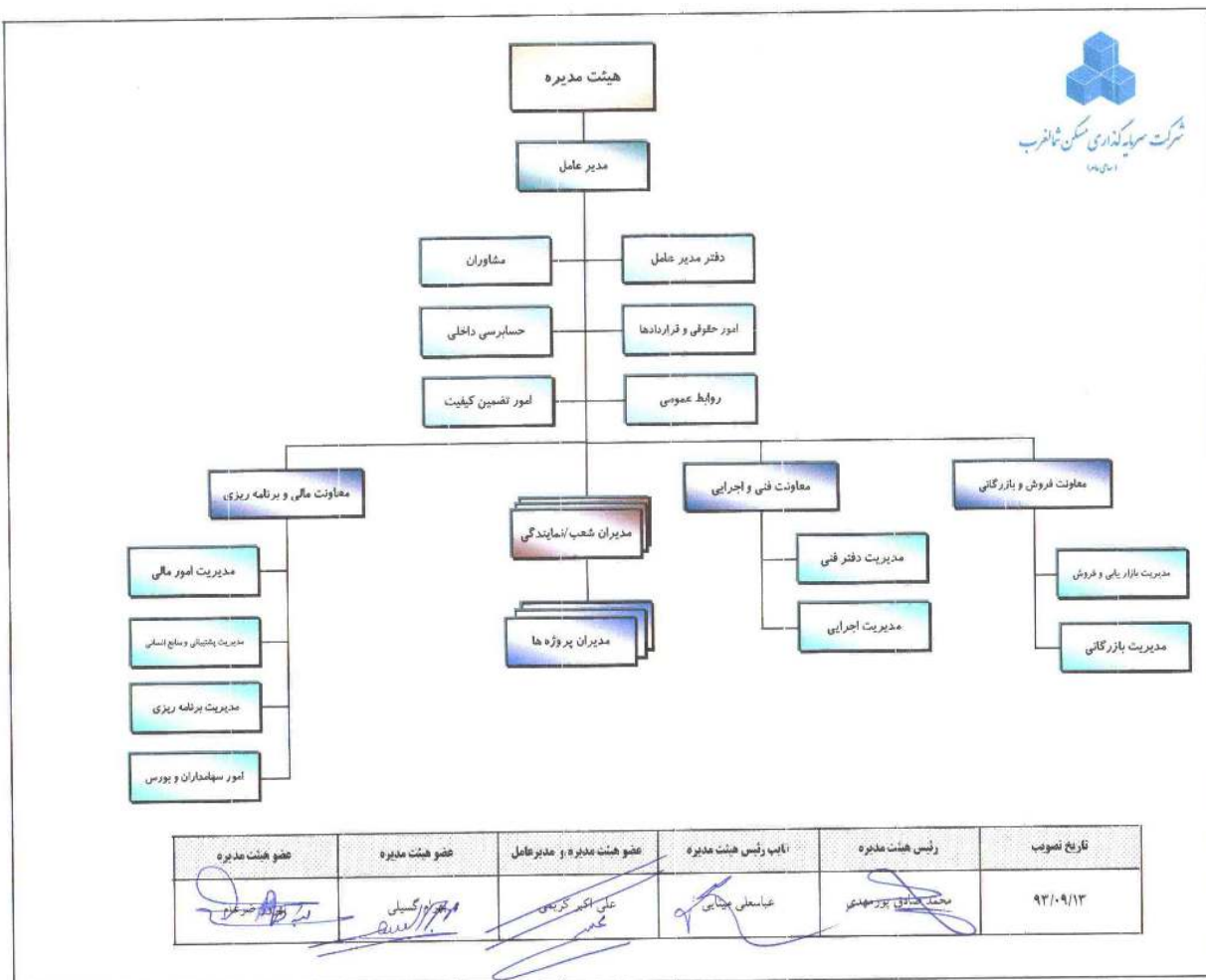
شرکت در سال مالی مورد گزارش در بین شرکت‌های فعال در این صنعت و همچنین در بین شرکت‌های بورسی این صنعت بر اساس یافته‌های دریافتی از سایت TSETMC متشکل از ۲۰ شرکت به مبلغ ۶۵۹.۸۸۲ میلیون ریال می‌باشد که شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب جایگاه ۲۰ را از نظر ارزش بازار به خود اختصاص داده است. اطلاعات قیمت پایانی، سرمایه و ارزش بازار شرکت‌های این صنعت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح ذیل می‌باشد:

ردیف	نام شرکت	قیمت پایانی هر سهام (ریال)	سرمایه (میلیارد ریال)	ارزش بازار شرکت (میلیارد ریال)
۱	سرمایه‌گذاری شاهد	۹.۴۵۰	۴.۰۰۷	۶۰.۳۲۵
۲	توسعه و عمران امید	۱.۹۵۹	۳۵.۳۱۷	۶۵.۴۷۷
۳	عمران و توسعه فارس	۳۱.۹۶۰	۱.۸۰۰	۱۰۸.۵۴۰
۴	بهساز کاشانه تهران	۲۰۰۶	۲۰.۱۳۱	۳۶۰.۵۴
۵	سرمایه‌گذاری ساختمان ایران	۱.۳۴۳	۳۰.۸۴۳	۴۱.۴۲۱
۶	سرمایه‌گذاری توسعه و عمران استان کرمان	۹۲۹	۴۲.۶۲۰	۳۵.۱۱۹
۷	کیسون	۲۰۱۰	۲۰.۱۶۰	۴۲.۵۴۰
۸	گروه سرمایه‌گذاری مسکن	۵.۶۵۰	۶.۳۰۰	۳۰.۶۷۴
۹	تامین مسکن جوانان	۱۱.۸۲۰	۲.۵۵۳	۲۴.۲۴۸
۱۰	بین‌المللی توسعه ساختمان	۴.۱۴۰	۹.۰۰۰	۳۶.۷۵۶
۱۱	توسعه شهری توس گستر	۱۸.۵۹۰	۲.۰۰۰	۳۳.۳۶۰
۱۲	سرمایه‌گذاری مسکن پردیس	۱.۷۲۱	۲.۰۰۰	۱۲۰.۶۰
۱۳	عمران و توسعه شاهد	۱۳.۱۲۰	۱.۳۰۰	۱۷.۱۹۹
۱۴	سامان گستر اصفهان	۲۶.۰۴۰	۵۰۰	۱۳.۳۹۰
۱۵	نوسازی و ساختمان تهران	۷.۰۵۰	۲.۶۳۰	۱۹.۳۵۶
۱۶	سرمایه‌گذاری مسکن جنوب	۱۰.۸۵۰	۱.۴۰۰	۱۳.۷۹۰
۱۷	سرمایه‌گذاری توسعه آذربایجان	۵.۳۷۰	۱.۷۸۹	۸.۸۸۲
۱۸	شهرسازی و خانه‌سازی باغمیشه	۱۲.۸۲۰	۲.۶۴۰	۳۴.۲۹۳
۱۹	سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۸.۳۰۰	۱.۸۰۰	۱۳.۴۸۲
۲۰	سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب	۱۱.۱۷۰	۱.۲۰۰	۱۱.۹۱۶
	جمع			۶۵۹.۸۸۲

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

ساختار سازمانی شرکت



گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

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

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

سهامداران شرکت

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

۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۳/۰۶/۳۱		سهامداران
درصد سهام	تعداد سهام	درصد سهام	تعداد سهام	
۶۷.۵۰٪	۸۰۹,۹۴۲,۶۶۰	۶۸.۶۴٪	۸۲۳,۶۲۲,۶۱۴	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
۳.۵۵٪	۴۲,۶۳۹,۹۹۱	۳.۵۵٪	۴۲,۵۹۴,۰۲۴	شرکت گروه توسعه مالی مهر آیندگان (سهامی عام)
۰.۷۷٪	۹,۲۲۶,۰۳۵	۰.۶۷٪	۸,۰۰۰,۰۰۰	علیرضا مهران راد
۰.۰۰٪	۰	۰.۶۷٪	۶,۵۵۰,۰۰۰	محمود مظفری پور
۲۸.۱۸٪	۳۳۸,۱۹۱,۳۱۴	۲۶.۶۰٪	۳۱۹,۲۳۳,۳۶۲	سایر سهامداران
۱.۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱.۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	جمع

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

افزایش سرمایه شرکت از محل سود انباشته و برای اصلاح ساختار مالی ، پس از تصویب هیات مدیره و کسب مجوز های لازم از هلدینگ گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) پس از تهیه گزارش توجیهی ، جهت اظهار نظر در اختیار حسابرس و بازرس قانونی قرار گرفته است که پس از تایید حسابرسی و بازرس قانونی ، و پس از کسب مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار نسبت به افزایش سرمایه اقدام خواهد گردید.

فصل دوم:

اهداف مدیریت، راهبردهای دستیابی و معیارهای ارزیابی عملکرد

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

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 دریافتنی
- مدیریت دارایی‌ها و بدهی‌ها

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

۱-۲- اهداف کلان برنامه‌های بلندمدت و کوتاه‌مدت:

پروژه‌های در جریان ساخت شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمالغرب

پروژه فاز ۱ مجتمع مسکونی ناویا 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 ویژه
پیشرفت فیزیکی	۲۱/۱۳ درصد

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

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	۱۰۰ 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)
سهام شرکت	متعهد به ساخت ۲۰۰ واحد
پیشرفت فیزیکی	۱۲/۱۲ 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

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳



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	۴۶/۶۸ 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	۸/۰۳ درصد

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

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	۱۲/۰۷ درصد

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

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

مسئولیت‌های اجتماعی و زیست محیطی شرکت

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

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

قضاوتهای مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری و برآوردها

۱- قضاوتها در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری

۲- قضاوت مربوط به برآوردها

۱-۲ برآورد بهای تکمیل پروژههای شرکت

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

لیست به روز شده از شرکتهای فرعی زیرمجموعه:

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

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

فصل سوم:

منابع و ریسک‌ها

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

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 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. تأمین مالی باید متناسب با پروژه، صنعت و به موقع باشد. دو فاکتوری که در صورت عدم وجود، فعالیت عملیاتی صنعت را با مشکل روبه‌رو خواهند ساخت. در مسائل مالی شرکتی نحوی 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 شرکتی ساختمانی باشد. در کنار تأمین مالی مناسب، تأمین مالی به موقع نیز در صنعت ساختمان مهم و حیاتی می‌باشد. حتی در صورتیکه یک پروژه از جنبه کلیه ابعاد بازار و فنی مطلوب باشد، عدم اجرای به موقع، میتواند منجر به تفاوت فاحش در عملکرد نسبت به برنامه اولیه گردد. در این راستا با هدف تأمین مالی به موقع و مناسب، تأمین منابع مالی گروه سرمایه‌گذاری مسکن از طرق ذیل انجام می‌گیرد.

پیش فروش واحدها

یکی از بهترین روشهای تأمین مالی در صنعت ساختمان، پیش فروش 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 پیش فروش واحدهای ساختمانی در زمان ساخت، واحدهای پروژه در مدت زمان بیشتری عرضه خواهد شد. البته هر روش تأمین مالی در کنار مزایا، معایبی را نیز به همراه خواهد داشت.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

اخذ تسهیلات بانکی

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

➤ افزایش سرمایه

➤ صندوق‌های زمین و ساختمان

➤ تهاتر

➤ استفاده از لیزینگ برای فروش واحدها

➤ مشارکت با اشخاص حقوقی و حقیقی سرمایه‌گذار

➤ استفاده از سایر ابزارهای مالی نظیر اوراق صکوک و اوراق خرید دین.

روابط مهم با ذینفعان و تأثیر این روابط بر عملکرد گروه

مهمترین رابطه با ذینفعان، تعامل شرکت با بانک مسکن در خصوص دریافت تسهیلات می‌باشد (در بخش معاملات با اشخاص وابسته، جزئیات تسهیلات ذکر شده است). بانک مسکن به عنوان یک بانک تخصصی و توسعه‌های 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 شرکت‌های تابعه گروه سرمایه‌گذاری مسکن، 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 شرکت‌های تابعه 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 شرکت‌های تابعه بدون نیاز به خرید اوراق تسهیلات مسکن میشود. نکته دیگر مزیت

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

تبدیل تسهیلات، انتقال بخشی از هزینه دوران مشارکت به خریداران به عنوان 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 حوزه های اقتصاد خرد و کلان کشور دارد، نوسان و تغییرات در سایر حوزه های اقتصاد، بر روی شرایط بازار در این صنعت تأثیرگذار بوده و لذا 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 دارایی های 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 به عنوان یک ریسک قلمداد شود، برای این صنعت نیز به عنوان 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 روبه رو است. به گفته یکی از پیشگامان مدیریت جهان، تنها چیز ثابت در هر سازمان، تغییر است. توسعه تکنولوژی در صورت استفاده صحیح و بهنگام، میتواند به کاهش بهای تمام شده و توسعه فروش و افزایش قیمت منجر شود. شرکت سرمایه گذاری 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 تکنولوژی های روز میباشد.

ریسک افزایش قیمت مواد اولیه

در حال حاضر 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، پیش خرید برخی از مواد اولیه مؤثر در بهای تمام شده، تعیین قیمت ثابت با پیمانکاران و ... میباشد، اما حتی در صورت اخذ این استراتژیها نیز، همواره ریسک افزایش بهای تمام شده به عنوان بزرگترین ریسک این صنعت (به دلیل عدم امکان پوشش کامل آن)، بر فعالیت شرکتهای ساختمانی سایه افکنده است

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

تغییرات نرخ ارز و نرخ سود و اثرات آن بر شرکت

اثرات نرخ ارز و نرخ سود از دو جنبه شرکت قابل بررسی میباشد. بعد اول تأثیر این دو فاکتور به صورت غیرمستقیم میباشد. تغییر در این دو فاکتور میتواند بر شرایط کلان اقتصادی و وضعیت اقشار جامعه تأثیرگذار باشد که این موضوع بر تقاضای مسکن مؤثر است. به عبارت دیگر در جنبه اول، تغییرات این دو متغیر بر اثر تغییرات در وضعیت اقتصادی افراد جامعه، بر عرضه و تقاضای مسکن تأثیر میگذارد. بطور مثال با افزایش نرخ سود (بهبود در بازار موازی)، میتوان شاهد کاهش در تقاضای سرمایه گذاری 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 می یابد. 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 پروژه های ساختمانی برای سازندگان افزایش مییابد. از سوی دیگر با افزایش نرخ سود، نرخ تأمین مالی تسهیلات خرید نیز افزایش می یابد که این موضوع در بخش تقاضا نیز منجر به کاهش قدرت خرید و افزایش بهای تمام شده برای خریداران خواهد شد.

معاملات با اهمیت با اشخاص وابسته

معاملات با اهمیت 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 گروه استفاده حداکثری از این تسهیلات میباشد. در جدول ذیل اطلاعات مربوط به مانده حساب بانک مسکن و جزئیات تسهیلات پرداختی ارائه شده است :

شرح	نام شخص وابسته	نوع وابستگی	مشمول ماده ۱۲۹	تامین مالی	فروش واحد	خرید ملک تجاری	فروش خودرو	تسهیلات اخذ شده	کارمزد تسهیلات اخذ شده	وثایق تسهیلات اخذ شده
شرکت اصلی	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	سهامدار عمده و عضو هیئت مدیره	✓	۲۰۰.۰۰۰	۰	۰	۱۲.۷۰۰	۰	۰	۰
شرکت اصلی و نهایی	بانک مسکن	شرکت اصلی و نهایی	-	۰	۰	۰	۰	۲.۶۶۸.۱۲۵	۳۰۲.۹۶۲	۹.۱۸۸.۷۳۵
شرکت هم گروه	شرکت واسپاری آباد مسکن (لیزینگ گستر آریا)	شرکت هم گروه	-	۰	۴۲۲.۹۶۳	۹۵۶.۲۳۲	۰	۰	۰	۰
جمع										
				۲۰۰.۰۰۰	۴۲۲.۹۶۳	۹۵۶.۲۳۲	۱۲.۷۰۰	۲.۶۶۸.۱۲۵	۳۰۲.۹۶۲	۹.۱۸۸.۷۳۵

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

دعاوی حقوقی له / علیه شرکت

[illegible]

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

نتایج عملیات و چشم‌اندازها

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

نتایج عملکرد مالی و عملیاتی:

تغییرات	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	شرح	
(۸۱۴,۴۳۷)	۳,۲۶۰,۴۴۲	۲,۴۴۶,۰۰۵	درآمد خالص	الف) اطلاعات عملکرد مالی طی دوره (مبالغ به میلیون ریال)
(۱۹۴,۹۳۷)	(۱,۶۳۹,۷۳۱)	(۱,۸۳۴,۶۶۸)	بهای تمام شده	
(۸۶,۶۴۶)	(۲۲۷,۵۳۵)	(۳۱۴,۱۸۱)	هزینه اداری عمومی و فروش	
(۴۸,۶۷۶)	(۳۴,۵۴۵)	(۸۳,۲۲۱)	هزینه مالی	
(۹۳۶,۶۸۷)	۱,۲۳۳,۸۴۳	۲۹۷,۱۵۶	سود عملیاتی	
(۱۴,۸۶۵)	۱۵,۷۵۲	۸۸۷	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	
۵,۱۳۵	(۱۲,۶۸۴)	(۷,۵۴۹)	مالیات بر درآمد : دوره جاری	
(۹۹۵,۰۹۳)	۱,۲۰۲,۳۶۶	۲۰۷,۲۷۳	سود خالص پس از کسر مالیات	
۲,۷۶۵,۵۲۷	۶,۳۰۵,۹۴۰	۹,۰۷۱,۴۶۷	جمع داراییها	ب) اطلاعات وضعیت مالی در پایان دوره (مبالغ به میلیون ریال)
۲,۶۷۹,۴۵۴	۳,۴۷۶,۳۱۲	۶,۱۵۵,۷۶۶	جمع بدهی ها	
۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰,۰۰۰	سرمایه ثبت شده	
۸۶,۰۷۳	۲,۸۲۹,۶۲۸	۲,۹۱۵,۷۰۱	جمع حقوق صاحبان سهام	
۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	ارزش دفتری هر سهم (ریال)	
۱	۱۰۰	۱۰۱	تعداد کارکنان نفر (پایان دوره)	ه) سایر اطلاعات

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

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

طی دوره مورد گزارش مبلغ ۱۳۰.۲۵۶ ریال مربوط به سود سهام سال ۱۴۰۲ و ۱۴۰۱ مربوط به پرداخت سود سهامدارعمده (شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن) از محل سود سهام بوده که بر اساس توافقات صورت گرفته، از محل مطالبات شرکت پرداخت شده است 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 ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ برابر مبلغ ۲.۴۴۶.۰۰۵ میلیون ریال می‌باشد.

بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

مجموع بهای تمام شده برای دوره مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ برابر مبلغ ۱.۸۳۴.۶۶۸ میلیون ریال می‌باشد.

هزینه های فروش، اداری و عمومی

هزینه های فروش، اداری و عمومی نسبت به سال مالی قبل ۳۷ 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 ۱۴۱ درصد نسبت به مدت مشابه دوره مالی قبل افزایش یافته است. علت افزایش هزینه‌های مالی، دریافت تسهیلات مشارکت مدنی و سرمایه در گردش، خرید دین و تسهیلات LC طی سال می‌باشد.

گزارش تفسیری مدیریت

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳

افزایش سرمایه شرکت

افزایش سرمایه شرکت از محل سود انباشته و برای اصلاح ساختار، پس از تصویب هیات مدیره و کسب مجوز های لازم از هلدینگ گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) پس از تهیه گزارش توجیهی ، جهت اضهار نظر در اختیار حسابرس و بازرس قانونی قرار گرفته است که پس از تایید حسابرسی و بازرس قانونی ، و پس از کسب مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار نسبت به افزایش سرمایه اقدام خواهد گردید.

استفاده از ظرفیت های 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 به سزایی برخوردار است. تلاش حداکثری در جهت استفاده از ابزارهایی متناسب با ماهیت فعالیت شرکتهای تابعه به کار گرفته 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 سرمایه گذاری مسکن شمالغرب اشاره کرد.