

بسمه تعالی

# شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس

(سهامی عام)



واحد مدیریت سرمایه‌گذاری

## معرفی شرکت

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس از شرکت‌های تابعه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن می‌باشد که در تاریخ ۱۳۸۵/۲/۵ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس و در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسید. سپس در راستای اجرای سیاست‌های تعیین شده مدیریت هلدینگ، ضمن تبدیل شخصیت حقوقی شرکت به سهامی عام، اقدامات لازم جهت پذیرش و عرضه سهام شرکت در بازار سرمایه در تاریخ ۹۳/۰۱/۲۰ تحت شماره ۱۱۲۴۴ نزد سازمان بورس اوراق بهادار ثبت و از تاریخ ۹۳/۲/۷ به عنوان نود و چهارمین نماد معاملاتی در بازار فرابورس ایران درج گردید.

فعالیت اصلی شرکت طراحی، ارائه خدمات مشاوره‌ای و فنی مهندسی و اجرای پروژه‌های انبوه‌سازی مسکن و ساختمان می‌باشد. طراحی و ارائه خدمات مشاوره‌ای، پژوهشی، فنی و مهندسی در بخش عمران و شهرسازی اعم از ساختمان‌های مسکونی و تجاری، اداری، فرهنگی، ورزشی، خدماتی؛ تهیه زمین جهت ایجاد واحدهای ساختمانی از قبیل احداث شهر، شهرک و هر نوع ابنیه در زمینه‌های فوق الذکر، همچنین تهیه، تولید، توزیع، خرید و فروش و صادرات و واردات کلیه ماشین‌آلات و تجهیزات و قطعات و مصالح ساختمانی و ... از فعالیت‌های جانبی شرکت می‌باشد. با توجه به سیاست‌های شرکت و مطالعات و برنامه‌ریزی‌های گسترده صورت پذیرفته در سال‌های اخیر، حوزه فعالیت‌های شرکت علاوه بر استان تهران، در استان‌های سمنان و مازندران نیز توسعه یافته است.

## سرمایه

سرمایه شرکت در هنگام تاسیس مبلغ ۱۰ میلیون ریال (شامل تعداد ۱۰,۰۰۰ سهم ۱۰۰۰ ریالی با نام) بوده و طی ۲ مرحله افزایش سرمایه داشته است. در حال حاضر سرمایه شرکت مبلغ ۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (شامل ۳۰۰ میلیون سهم، به ارزش اسمی هر سهم ۱۰۰۰ ریال) می‌باشد.

میلیون ریال

تغییرات سرمایه				
تاریخ	سرمایه قبلی	مبلغ افزایش سرمایه	آخرین سرمایه	محل افزایش سرمایه
۱۳۸۵/۰۲/۰۵	۱۰	۹,۹۹۰	۱۰,۰۰۰	پرداخت توسط سهامداران
۱۳۸۶/۰۶/۳۱	۱۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	مطالبات حال شده
۱۳۹۲/۰۳/۱۲	۵۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده
در حال انجام	۳۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی

افزایش سرمایه شرکت از ۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال طی دو مرحله به ۸۰۰,۰۰۰ میلیون ریال و ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال، موفق به اخذ موافقت اولیه گردیده است و در حال طی تشریفات قانونی می‌باشد.



# شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس

## سهامداران

سهامداران شرکت به شرح جدول ذیل می باشند.

نام سهامدار	تعداد سهم	درصد سهامداری
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۲۹۹.۹۹۸.۸۰۰	۹۹,۹۹۹۶٪
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق (سهامی عام)	۳۰۰	۰,۰۰٪
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)	۳۰۰	۰,۰۰٪
شرکت مهندسیین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۳۰۰	۰,۰۰٪
شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۳۰۰	۰,۰۰٪
جمع	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

## اعضای هیات مدیره

اعضای هیات مدیره	نماینده	درصد سهامداری
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	سید امیر حسین رضوی	رئیس هیات مدیره
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق	عبدالمجید مرادی نسب	نائب رئیس هیات مدیره
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران	بهرام کوشایی	عضو هیات مدیره
شرکت مهندسیین مشاور سرمایه گذاری مسکن	سید عباس جزایری	عضو هیات مدیره
شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	علی اکبر حاج یاسینی	عضو هیات مدیره

## نماینده‌گی تحت پوشش

طبق توافقنامه مورخ ۱۳۸۶/۱۰/۱ بین شرکت سرمایه‌گذاری مسکن و گروه سرمایه‌گذاری مسکن (هلدینگ) مدیریت منطقه سمنان از شرکت مادر مجزا گشته و به شرکت انتقال یافته است. تمامی پروژه‌های شرکت سرمایه‌گذاری مسکن در استان سمنان از طریق مدیریت مذکور صورت می‌گیرد.

## فرصت‌های شرکت

- کمبود قابل توجه مسکن در کشور و نیاز به ساخت و ساز جدید
- محدود بودن رقبا در حوزه بلند مرتبه سازی
- عدم امکان واردات واحدهای تجاری ، اداری و مسکونی از خارج کشور
- توسعه ایجاد شده در فن آوری خدمات بازار مسکن
- نیاز مبرم کشور به بازسازی و نوسازی بافت های فرسوده
- رفع تحریم های بین المللی

## چشم‌انداز، ماموریت و ارزش‌های انسانی

### ❖ چشم‌انداز

پیشتازی در توسعه صنعت ساختمان با حضور فعال در بازارهای مطلوب داخلی و خارجی به عنوان یک شرکت پیشرو در حوزه‌های انبوه‌سازی و ارائه خدمات برتر فنی و مهندسی

### ❖ بیانیه ماموریت

- توسعه سهم بازار داخلی از طریق سرمایه‌گذاری و ارائه خدمات با کیفیت در حوزه‌های انبوه‌سازی، شهرک‌سازی، ساخت واحدهای تجاری، اداری، فرهنگی و تفریحی.
- ایجاد ارزش از طریق تامین رضایت مشتریان، سهامداران و ذینفعان کلیدی شرکت
- بهره‌مندی از کارکنان توانمند و دانش محور به منظور بکارگیری فن‌آوری‌های کارآمد و پایدار

### ❖ بیانیه ارزش‌ها

- ارائه محصول با کیفیت و ماندگار
- صداقت در کار
- شفافیت و پاسخگوئی
- خلاقیت و نوآوری

صورت‌های مالی شرکت

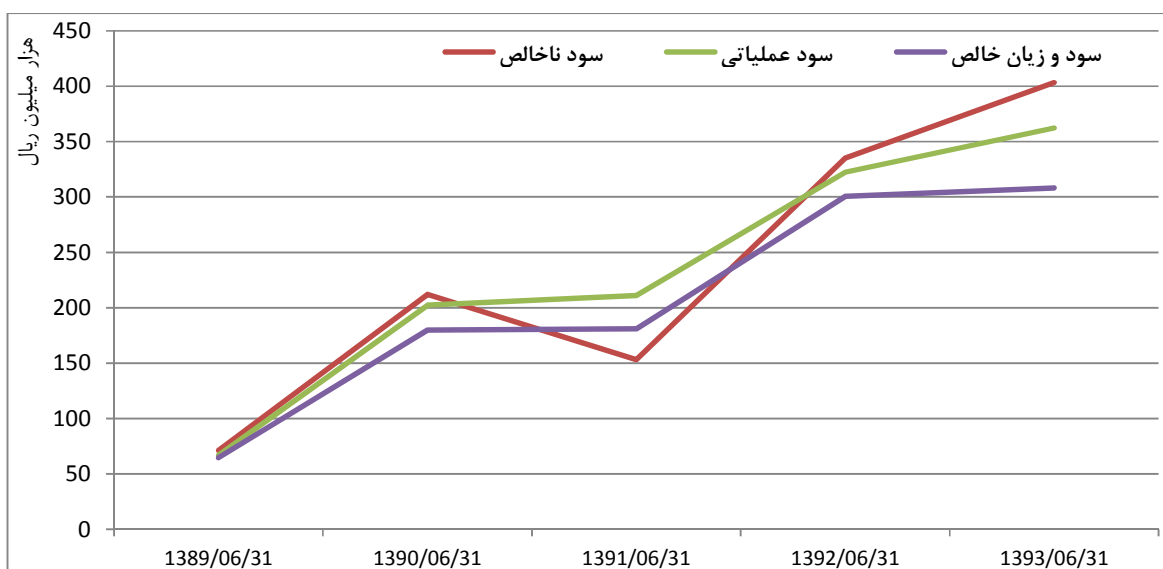
در ادامه ذکر صورت‌های مالی و پروژه‌های شرکت ذکر گردیده است.

ارقام به میلیون ریال			ترازنامه		
۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۱۲/۲۹		۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۱۲/۲۹	
۳۹۳,۱۰۱	۳۸۷,۶۶۹	حساب‌ها و اسناد پرداختی تجاری	۳۰,۱۷۹	۱۵,۳۸۹	موجودی نقد
۳۵۰,۶۳۴	۲۶۴,۸۶۴	سایر حساب‌ها و اسناد پرداختی	۰	۰	سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت
۱۶,۴۳۵	۱۲,۴۴۳	بدهی به شرکت‌های گروه و وابسته	۲۶,۸۱۳	۲۴,۰۵۷	طلب از شرکت‌های گروه و شرکت‌های وابسته
۱۷۴,۴۹۴	۱۷۵,۷۶۷	پیش دریافت‌ها	۴۸۵,۴۵۰	۴۸۲,۳۵۷	حصه جاری حساب‌ها و اسناد دریافتی تجاری
۲۸,۷۷۶	۳۰,۵۱۹	ذخیره مالیات بر درآمد	۲۴,۹۵۴	۳۹,۸۲۳	سایر حساب‌ها و اسناد دریافتی
۱۶۱,۳۳۴	۲۵۷,۴۸۴	حصه جاری تسهیلات مالی دریافتی	۱,۳۰۵,۰۸۴	۱,۳۷۱,۰۳۶	موجودی مواد و کالا
۲۷۰,۰۰۰	۵۲۹,۵۰۰	سود سهام پیشنهادی و پرداختی	۲۳۵,۲۲۵	۱۹۲,۷۸۷	پیش پرداخت‌ها
<b>۱,۳۹۴,۷۷۴</b>	<b>۱,۶۵۸,۲۴۶</b>	<b>جمع بدهی‌های جاری</b>	<b>۲,۱۰۷,۷۰۵</b>	<b>۲,۱۲۵,۴۴۹</b>	<b>جمع دارایی‌های جاری</b>
۱,۰۰۷	۲,۸۵۷	حساب‌ها و اسناد پرداختی بلند مدت	۱,۹۵۵	۱,۹۶۳	سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت
۱۷۰,۴۶۴	۱۱۵,۲۶۷	تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت	۴۶,۳۵۹	۴۲,۱۴۷	دارایی‌های ثابت پس از کسر استهلاک
۵,۴۹۴	۵,۸۹۹	ذخیره مزایای پایان خدمت	۹۲۷	۸۵۷	دارایی‌های نامشهود
<b>۱۷۶,۹۶۵</b>	<b>۱۲۴,۰۲۳</b>	<b>جمع بدهی‌های غیر جاری</b>		<b>۶۴,۹۵۶</b>	<b>سایر دارایی‌ها</b>
۱,۵۷۱,۷۳۹	۱,۷۸۲,۲۶۹	جمع بدهی‌های جاری و غیر جاری			
۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	سرمایه			
۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	اندوخته قانونی			
۳۲۰,۲۷۹	۱۲۳,۱۰۳	سود (زیان) انباشته			
<b>۶۵۰,۲۷۹</b>	<b>۴۵۳,۱۰۳</b>	<b>جمع حقوق صاحبان سهام</b>	<b>۱۱۴,۳۱۳</b>	<b>۱۰۹,۹۲۳</b>	<b>جمع دارایی‌های غیر جاری</b>
<b>۲,۲۲۲,۰۱۸</b>	<b>۲,۲۳۵,۳۷۲</b>	<b>جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام</b>	<b>۲,۲۲۲,۰۱۸</b>	<b>۲,۲۳۵,۳۷۲</b>	<b>جمع دارایی‌ها</b>

ارقام به میلیون ریال

صورت سود و زیان					
۱۳۸۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۰/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	
۴۳۰,۹۴۸	۱,۱۹۶,۳۹۴	۱,۴۶۴,۰۴۱	۱,۱۹۶,۸۰۲	۹۲۹,۹۹۷	فروش
(۳۵۹,۶۱۲)	(۹۸۴,۲۴۵)	(۱,۳۱۰,۸۱۳)	(۸۶۱,۷۵۰)	(۵۲۶,۷۹۸)	بهای تمام شده
۷۱,۳۳۶	۲۱۲,۱۴۹	۱۵۳,۲۲۸	۳۳۵,۰۵۲	۴۰۳,۱۹۹	سود ناخالص
(۵,۳۵۹)	(۷,۱۵۹)	(۱۲,۷۱۱)	(۲۶,۱۷۵)	(۲۴,۶۱۱)	هزینه عمومی، اداری و تشکیلاتی
۱,۰۳۵	(۲,۴۸۱)	۷۰,۴۸۹	۱۳,۶۲۷	(۱۶,۳۶۶)	خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی
۶۷,۰۱۲	۲۰۲,۵۰۹	۲۱۱,۰۰۶	۳۲۲,۵۰۴	۳۶۲,۲۲۲	سود عملیاتی
۰	(۱۸,۴۸۴)	(۲۵,۵۷۴)	(۲۴,۶۴۰)	(۴۹,۳۳۴)	هزینه های مالی اداری
۴,۰۶۷	۱۱,۲۳۲	۱۲,۷۷۹	۱۵,۱۶۶	۳۳۸	خالص درآمدها و هزینه های متفرقه
۷۱,۰۷۹	۱۹۵,۲۵۷	۱۹۸,۲۱۱	۳۱۳,۰۳۰	۳۱۳,۲۲۶	سود و زیان قبل از کسر مالیات
(۶,۳۶۵)	(۱۵,۲۸۳)	(۱۷,۲۶۶)	(۱۲,۴۲۰)	(۴,۹۱۰)	مالیات
۶۴,۷۱۴	۱۷۹,۹۷۴	۱۸۰,۹۴۵	۳۰۰,۶۱۰	۳۰۸,۳۱۶	سود و زیان خالص
۱,۲۹۴	۳,۵۹۹	۳,۶۱۹	۱,۰۰۲	۱,۰۲۸	EPS (ریال)
۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	سرمایه

روند سود ناخالص، عملیاتی و خالص در بازه زمانی ۵ ساله ۱۳۸۹-۱۳۹۳ به شرح نمودار ذیل می باشد.



## نسبت های مالی

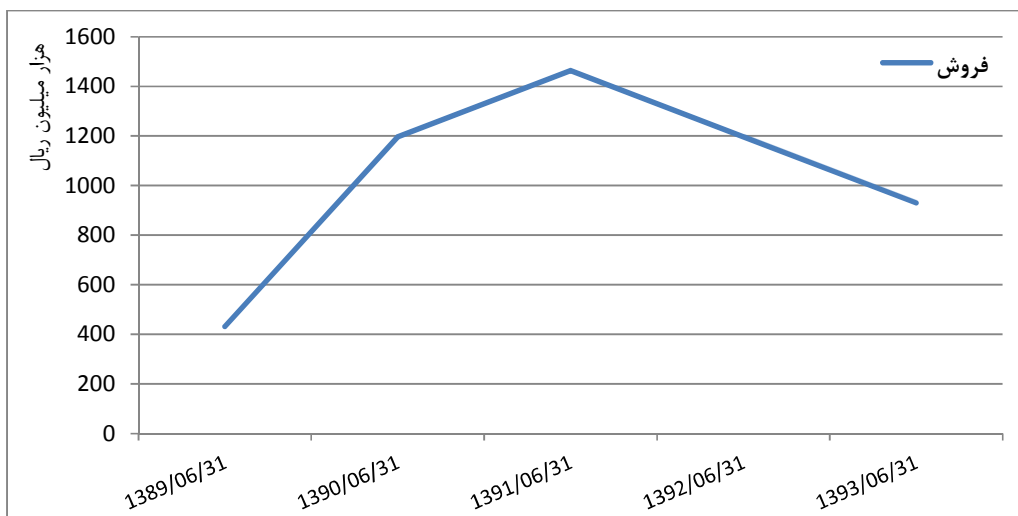
نسبت های سودآوری شرکت سرمایه گذاری پردیس دوره ۴ ساله ۱۳۹۰-۱۳۹۳ به شرح جدول ذیل می باشد.

۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	
<b>نسبت های نقدینگی</b>				
۱۴۶٪	۱۳۸٪	۱۲۲٪	٪۹۲	نسبت جاری
۴۷٪	۳۵٪	۴۹٪	٪۴۱	نسبت آنی
۲٪	۲٪	۱٪	٪۱	نسبت نقدینگی
۹۵٪	۹۵٪	۹۲٪	٪۷۶	نسبت دارایی جاری
۲,۲۶	۱,۷۱	۱,۱۱	۰,۱۷	نسبت کفایت نقد
۰,۰۲	۰,۰۵	۰,۱۱	۰,۰۱	نسبت گردش نقدی
<b>نسبت های فعالیت</b>				
-	-	۰,۰۸	۰,۱۹-	نسبت کالا به سرمایه در گردش
۱,۳۰	۲,۲۳	۸,۳۳	۱۲,۵۷-	گردش سرمایه جاری
۲۰,۰۶	۲۷,۹۶	۴۴,۲۹	۴۶,۷۰	گردش سرمایه ثابت
۰,۳۹	۰,۵۸	۱,۳۷	۱,۰۹	گردش دارایی
۰,۲۲-	۰,۲۸-	۴,۶۸	۱,۷۸	درصد تغییر فروش
<b>نسبت های سرمایه گذاری</b>				
۰,۰۷	۰,۰۷	۰,۱۶	۰,۱۱	نسبت دارایی ثابت به ارزش ویژه
۰,۲۷	۰,۳۰	۰,۲۰	۰,۱۷	نسبت مالکانه
۰,۷۶	۰,۷۴	۰,۸۷	۰,۸۳	نسبت کل بدهی
۱۲,۸۴	۸۱,۶۲	۱۹,۸۴	۱۱,۷۲	نسبت پوشش بدهی
۰,۰۲	۰,۰۴	۰,۰۹	۰,۰۱	وجوه نقد عملیاتی به بدهی
<b>نسبت های سودآوری</b>				
۴۳٪	۲۸٪	۱۳٪	۱۸٪	نسبت سود ناخالص
۳۴٪	۲۶٪	۱۲٪	۱۶٪	بازده فروش
۱۴٪	۱۹٪	۲۱٪	۱۴٪	بازده دارایی
۵۰٪	۷۳٪	۹۷٪	۱۰۱٪	بازده سرمایه
۳٪	۶۶٪	۱٪	۱۷۵٪	درصد تغییر سود خالص
۰,۴۴	۰,۵۸	۰,۹۹	۲,۰۵-	بازده سرمایه در گردش
۷,۰۳	۷,۷۷	۸,۹۶	۱۰,۸۴	بازده دارایی ثابت

نسبت آنی و جاری شرکت روند صعودی داشته و از این بابت شرکت در شرایط مناسبی قرار دارد. گردش سرمایه جاری شرکت در سال

۹۳ در شرایط بهتری نسبت به سال های قبل می باشد. نسبت سود ناخالص و بازده فروش دارای روندی صعودی بوده است.

مبلغ فروش شرکت در طی بازه زمانی ۵ ساله ۱۳۹۳-۱۳۸۹ به شرح نمودار ذیل می‌باشد.



در سال ۹۲ و ۹۳ فروش شرکت به دلیل رکود حاکم بر بازار مسکن نسبت به سال ۹۰ کاهش داشته است.

همچنین در سال ۹۰ با توجه به فروش واحدهای مسکن مهر فروش شرکت افزایش چشمگیری داشته است ولی در سال‌های آتی کاهش یافته است. همچنین در سال‌های ۹۱ و ۹۲ حاشیه سود پروژه‌های مسکن مهر منفی بوده است اما در سال‌های بعد حاشیه سود افزایش یافته است. و در سال ۹۳ و ۹۴ به ترتیب برابر با ۶۸ و ۲۳ درصد بوده است و پیش‌بینی شده است برای سال ۹۵ برابر با ۸ درصد باشد.

## واحدهای ساخته شده در دوره بازه زمانی ۱۳۸۸-۱۳۹۳

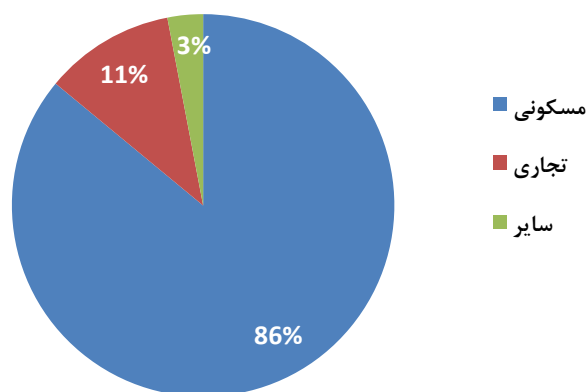
تعداد واحدهای ساخته شده و مساحت آن‌ها در طی سالان ۱۳۸۸ الی ۱۳۹۳ به شرح جدول ذیل می‌باشد.

میانگین متراژ	سطح ساخته شده (مترمربع)	تعداد واحد ساخته شده	
۱۱۰	۵۴.۰۴۸	۴۹۱	۱۳۸۸
۱۰۸	۸۶.۴۴۱	۷۹۷	۱۳۸۹
۹۰	۲۵۵.۲۴۳	۲.۸۳۶	۱۳۹۰
۱۰۱	۲۴۶.۳۶۶	۲.۴۴۴	۱۳۹۱
۱۱۱	۱۳۳.۳۵۰	۱.۲۰۴	۱۳۹۲
۱۱۹	۷۲.۹۲۰	۶۱۵	۱۳۹۳

تعداد واحدهای ساخته شده در سال ۹۰ به شدت افزایش داشته است که به دلیل شروع پروژه‌های مسکن مهر می‌باشد.



## سهام پروژه های مختلف در دست اجرا شرکت در سال مالی ۹۳



## پروژه های شرکت

۵	تعداد پروژه های بهره برداری شده	پروژه های سرمایه ای در حال بهره برداری	پروژه های سرمایه ای
	تعداد کل واحدها		
۳	تعداد پروژه	پروژه های سرمایه ای در دست ساخت	پروژه های مشارکتی
	سطح در دست ساخت (متر مربع)		
۵	تعداد پروژه	پروژه های مشارکتی در حال بهره برداری	پروژه های مشارکتی
	مساحت زمین (متر مربع)		
	زیر بنای کل (مترمربع)		
۹	تعداد پروژه	پروژه های مشارکتی در دست ساخت	پروژه های مشارکتی
	سطح در دست ساخت (متر مربع)		
۳,۳۸۳,۰۰۰	حجم ریالی پروژه (میلیون ریال)	پروژه های پیمانکاری در حال بهره برداری	پروژه های پیمانکاری
	تعداد پروژه		
۷	تعداد پروژه	پروژه های پیمانکاری در دست ساخت	پروژه های پیمانکاری
	سطح در دست ساخت (متر مربع)		
۲,۲۶۰,۰۰۰	حجم ریالی پروژه (میلیون ریال)		
	نوع کاربری		
۵	تعداد پروژه		
۴	تعداد پروژه		
۱۷	تعداد پروژه		
۳۵۹,۶۳۴	سطح در دست ساخت (متر مربع)		
۲,۲۶۰,۰۰۰	حجم ریالی پروژه (میلیون ریال)		

شرح پروژه های در دست ساخت و آتی شرکت به شرح صفحات بعد می باشد.

## پروژه‌های سرمایه‌ای در دست ساخت شرکت

پروژه مسکونی ۱۷۰ واحدی نگین ۲۰۱: در زمینی به مساحت ۱۳،۲۸۸ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهر جدید پردیس با زیربنای کل ۲۳،۹۱۲ مترمربع در قالب ۵ بلوک ۸ طبقه در دیماه ۹۱ شروع شده است که در حال حاضر با پیشرفت فیزیکی ۷۹٪ در مرحله نازک کاری می‌باشد. ۱۵۹ واحد از مجتمع مذکور واگذار گردیده است.

مجتمع تجاری ۶۶ واحدی یاقوت: در زمینی به مساحت ۳،۳۶۱ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهر جدید پردیس با زیربنای کل ۹،۰۲۲ مترمربع در ۳ طبقه شامل ۲ طبقه تجاری و یک طبقه پارکینگ و در قالب ۶۶ واحد تجاری از بهمن ماه ۹۱ شروع شده که در حال حاضر با پیشرفت فیزیکی ۸۷٪ در مرحله نازک کاری بوده و همچنین ۳۳ واحد از مجتمع واگذار گردیده است.

مجتمع تجاری ۹۹ واحدی مروارید: در زمینی به مساحت ۵،۸۶۸ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهر جدید پردیس با زیربنای کل ۲۰،۹۳۵ مترمربع در ۵ طبقه شامل ۳ طبقه تجاری و ۲ طبقه پارکینگ و در قالب ۹۹ واحد تجاری از آبان ماه ۹۰ شروع شده است که در حال حاضر با پیشرفت فیزیکی ۲۹٪ در مرحله اجرای اسکلت می‌باشد.

## پروژه‌های سرمایه‌ای آتی

مجتمع ویلایی ساحل کلارآباد: این پروژه در زمینی به مساحت ۴۷،۷۶۷ مترمربع و زیربنای کل ۶۷،۰۹۲ مترمربع در شهر کلارآباد مازندران واقع گردیده است. پروژه مذکور دارای ۵۳ قطعه ویلایی و فضای سبز و تفرجگاهی می‌باشد که با اتمام آماده سازی، در مرحله احداث ویلاها قرار دارد.

پروژه ویلایی آفتاب رویان: این پروژه در زمینی به مساحت ۳۲،۵۷۳ مترمربع و زیربنای کل ۲۴،۸۷۴ مترمربع در شهر رویان مازندران واقع گردیده است. پروژه مذکور دارای ۶۱ قطعه واحد ویلایی می‌باشد که اتمام عملیات آماده‌سازی، در مرحله احداث ویلاها می‌باشد.

## پروژه‌های مشارکتی در دست ساخت شرکت

پروژه مسکونی - تجاری دوقلوی پردیس المپیک: در زمینی به مساحت ۱۰،۰۰۰ مترمربع و زیربنای کل ۷۷،۱۹۴ مترمربع در شهر تهران و در قالب ۲ فاز مسکونی و تجاری با مشارکت شرکت توسعه سپهر صادرات در دست احداث می‌باشد. فاز نخست پروژه که شامل ۱ برج مسکونی ۲۷ طبقه که ۵ طبقه آن پارکینگ و ۲۲ طبقه آن مسکونی است دارای ۴۱۲ پارکینگ و ۳۹۸ واحد مسکونی می‌باشد و در حال حاضر با پیشرفت فیزیکی ۴۱٪ در مرحله اجرای اسکلت قرار دارد. فاز دوم پروژه که شامل یک مجتمع تجاری ۵ طبقه که ۳ طبقه آن پارکینگ و ۲ طبقه آن تجاری می‌باشد دارای ۸۴ پارکینگ و ۲۴ واحد تجاری

است که مطابق برنامه زمان بندی آغاز می‌گردد. سهم‌الشرکه شرکت در مجتمع فوق ۵۰٪ مسکونی تجاری می‌باشد که تا کنون ۳۳٪ از واحدهای مسکونی واگذار گردیده است.

مجتمع تجاری- اداری پردیس سپهر تهرانپارس : در زمینی به مساحت ۲،۵۶۰ مترمربع و زیربنای کل ۲۴،۵۷۷ مترمربع در شهر تهران و با مشارکت شرکت توسعه سپهر صادرات و شرکت قالان سهند در دست احداث می‌باشد. پروژه مذکور در ۱۲ طبقه شامل ۵ طبقه پارکینگ، ۴ طبقه تجاری و ۳ طبقه اداری، دارای ۲۶۶ پارکینگ، ۴۷ واحد تجاری و ۱۸ واحد اداری می‌باشد که هم اکنون با پیشرفت فیزیکی ۲۷٪ در مرحله اجرای اسکلت قرار دارد.

پروژه تجاری - اداری پردیس عتیق : در زمینی به مساحت ۷۵۱ مترمربع و زیربنای کل ۶،۱۱۶ مترمربع در شهر تهران و با مشارکت شرکت توسعه سپهر صادرات و شرکت سربنا در دست احداث است. پروژه مذکور در ۱۳ طبقه شامل ۴ طبقه پارکینگ و ۲ طبقه تجاری و ۷ طبقه اداری، دارای ۷۸ پارکینگ، ۲۱ واحد تجاری و ۲۱ واحد اداری می‌باشد که هم اکنون با پیشرفت فیزیکی ۴۶٪ در مرحله اجرای اسکلت قرار دارد.

پروژه تجاری سپید او۱ : در زمینی به مساحت ۲،۰۷۸ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهر جدید پردیس با زیربنای کل ۴،۱۶۰ مترمربع و با مشارکت شرکت اسکان سازان پردیس در دست احداث است. پروژه مذکور در ۳ طبقه شامل یک طبقه پارکینگ و ۲ طبقه تجاری، دارای ۵۸ پارکینگ و ۳۸ واحد تجاری می‌باشد و دارای پیشرفت فیزیکی ۳۵٪ می‌باشد. ضمناً سهم‌الشرکه شرکت در مجتمع فوق ۷۰٪ می‌باشد.

مجتمع مسکونی رز : در زمینی به مساحت ۳،۴۱۱ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهر جدید پردیس با زیربنای کل ۵،۲۳۲ مترمربع و بصورت مشارکتی در دست احداث است. پروژه مذکور در یک بلوک ۸ طبقه، دارای ۴۲ واحد مسکونی، ۴۲ پارکینگ و ۴۲ انباری می‌باشد که هم اکنون دارای پیشرفت ۵۰٪ می‌باشد. ضمناً سهم‌الشرکه شرکت در مجتمع فوق ۴۸٪ می‌باشد.

مجتمع مسکونی گل یخ : در زمینی به مساحت ۴،۷۲۶ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهر جدید پردیس با زیربنای کل ۹،۲۴۷ مترمربع و بصورت مشارکتی در دست احداث است. پروژه مذکور در دو بلوک ۸ و ۶ طبقه، دارای ۷۲ واحد مسکونی، ۷۲ پارکینگ و ۷۲ انباری می‌باشد که هم اکنون دارای پیشرفت فیزیکی ۶۷٪ می‌باشد. ضمناً سهم‌الشرکه شرکت در مجتمع فوق ۴۲٪ می‌باشد و ۳۷٪ سهم‌الشرکه واگذار گردیده است.

پروژه مسکونی ویلایی پردیس : در زمینی به مساحت ۱۳،۶۱۸ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهر جدید پردیس با زیربنای کل ۲۴،۰۰۰ مترمربع و به صورت مشارکتی در دست احداث است. پروژه مذکور در قالب ۴۷ واحد تفکیک شده ویلایی، هم اکنون با پیشرفت فیزیکی ۳۷٪ در حال اجرا بوده و همچنین سهم‌الشرکه شرکت در مجتمع فوق ۴۳٪ می‌باشد.

مجتمع مسکونی پونه : در زمینی به مساحت ۶،۵۶۲ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهر جدید پردیس با زیربنای کل ۱۲۰،۰۳۲ مترمربع و بصورت مشارکتی در دست احداث است. پروژه مذکور در ۳ بلوک ۸ و ۶ طبقه، دارای ۸۸ واحد مسکونی، ۸۸

پارکینگ و ۸۸ انباری می باشد که در حال حاضر دارای پیشرفت فیزیکی ۳۴٪ بوده و همچنین سهم الشرکه شرکت در مجتمع فوق ۴۲٪ می باشد که ۳۷٪ سهم الشرکه واگذار گردیده است.

## پروژه های مشارکتی آتی شرکت

پروژه مسکونی-تجاری-اداری ترنج: پروژه مسکونی-تجاری-اداری ترنج در زمینی به مساحت ۳،۸۰۸ مترمربع با زیربنای کل ۳۵،۷۴۴ مترمربع در شهر تهران و بصورت مشارکتی در دست مطالعه و طراحی قرار دارد. پروژه مذکور در یک بلوک ۱۶ طبقه، دارای ۸۴ واحد مسکونی، ۵۴ واحد تجاری و ۶۸ واحد اداری و ۳۴۸ پارکینگ می باشد که بصورت مشارکتی و در مرحله اخذ پروانه و شروع عملیات اجرایی قرار دارد و همچنین سهم الشرکه شرکت در مجتمع فوق ۶۰٪ می باشد.

پروژه مسکونی-اداری کوهک: پروژه مسکونی-اداری کوهک در زمینی به مساحت ۲،۳۷۳ مترمربع با زیربنای کل ۱۴،۰۶۸ مترمربع در شهر تهران در دست مطالعه و طراحی قرار دارد. پروژه مذکور در یک بلوک ۱۶۰۵ طبقه، دارای ۷۲ واحد مسکونی، ۳ واحد اداری و ۱۰۵ پارکینگ می باشد که در مرحله اخذ پروانه و شروع عملیات اجرایی قرار دارد.

پروژه مسکونی گلبگ ۲: پروژه مسکونی گلبگ ۲ دارای زمینی به مساحت ۱۳،۲۷۷ متر مربع با زیر بنای کل ۲۲،۶۷۷ مترمربع و در قالب ۱۵۰ واحد مسکونی بوده که در مرحله عقد قرارداد مشارکت در حال اجرا می باشد.

پروژه مسکونی ارکیده ۲: پروژه مسکونی ارکیده ۲ دارای زمینی به مساحت ۲۶،۶۳۷ متر مربع با زیر بنای کل ۴۸،۵۳۸ مترمربع و در قالب ۳۰۰ واحد مسکونی بوده که در مرحله اخذ پروانه، انتخاب شریک و شروع عملیات اجرایی می باشد.

## پروژه های پیمانکاری در دست ساخت

پروژه های پیمانکاری در دست ساخت شرکت به شرح ذیل می باشند.

پروژه ۳۴۷۴ واحدی مسکن مهر: پروژه ۳۴۷۴ واحدی مسکن مهر در زمینی به مساحت ۱۷۱،۲۵۷ متر مربع از اراضی فاز ۳ شهر جدید پردیس با زیربنای کل ۳۵۱،۱۱۱ متر مربع در قالب ۶۶ بلوک ۹ و ۱۰ طبقه شروع شده است که با پیشرفت بالغ بر ۹۵٪ تا کنون حدود ۲۲۱۵ واحد آن به متقاضیان مربوطه تحویل گردیده است.

پروژه آماده سازی و بهسازی تپه نور الشهدا: در زمینی به مساحت تقریبی ۱۴،۵ هکتار اراضی فاز ۳ شهر جدید پردیس واقع شده است. پروژه مذکور بصورت پیمانکاری با شهرداری پردیس در حال اجرا است.

پروژه بیمارستان ۸۵ تختخوابی مهدیشهر: در زمینی به مساحت ۳۰،۰۰۰ متر مربع در شهرستان مهدیشهر سمنان واقع شده است. پروژه مذکور با زیربنای کل ۸،۵۲۳ متر مربع بصورت پیمانکاری با پیشرفت فیزیکی ۷۰٪ و کارفرمایی اداره کل مسکن و شهرسازی سمنان در حال اجرا است.

پروژه آماده سازی دریاچه چیتگر: در قالب ۴ قرارداد پیمانکاری با شهرداری منطقه ۲۲ در زمینی ۱۲ هکتاری می‌باشد.  
پروژه ساخت ایستگاه راه‌آهن شمتیغ: این ایستگاه واقع در خط راه آهن مرزی خواف-هرات با مبلغ پایه ۲۶۰ میلیارد ریال که بصورت مشارکتی با شرکت مهندسی ساختمان بالاست در مرحله انعقاد قرارداد می‌باشد.

پیش‌بینی سال مالی ۹۴ و ۹۵

پیش‌بینی فروش بهای تمام شده پروژه‌ها و صورت سود و زیان شرکت برای سال مالی ۹۴ و ۹۵ به شرح جدول ذیل می‌باشد.

مشخصات پروژه

ارقام به میلیون ریال

درآمد فروش			بهای تمام شده			کل مخارج تا پایان سال مالی ۱۳۹۴	درصد پیشرفت	برآورد مبلغ فروش کل	برآورد بهای تمام شده کل	واحد		درصد مالکیت	زیربنای مفید (متر مربع)	محل اجرا	نام پروژه		
۱۳۹۵			۱۳۹۴							۱۳۹۵	۱۳۹۴					نوع کاربری	تعداد
مترای	تعداد	فروش	مترای	تعداد	فروش												
۱.۵۷۹	۱۰	۱۸۸.۷۳۹	۳۲۶	۷	۸۸.۱۵۱	۳۹.۲۰۰	۱۰.۴۲۸	۷۲.۳۲۲	۹۸.۲۲	۵۸۴.۳۷۶	۹۹۶۱۳	تجاری	۶۶	۱۰۰	۴.۳۲۲	پردیس-تهران	یاقوت
۱۵۰	۲	۱۱.۵۱۴	۷۵۴	۱۰	۱۷.۶۷۵	۷.۵۶۶	۱۴.۵۹۹	۱۰۸.۳۰۳	۹۹.۹۸	۱۷۳.۵۹۶	۱۲۰.۷۷۸	مسکونی	۱۰۵	۱۰۰	۷.۸۶۴	پردیس-تهران	گلایل
۸۲۱	۷	۷۱.۴۱۴	۳۶۸	۴	۱۱۶.۵۶۶	۴۵.۴۱۹	۶۶.۶۶۴	۱۱۲.۶۵۸	۹۹.۵۴	۳۰۶.۶۲۷	۲۱۳۷۹۹	مسکونی	۱۶۸	۱۰۰	۱۵.۹۸۵	پردیس-تهران	نگین
.	.	۱	۷۵	۱	۵.۱۰۸	۱	۸.۱۱۳	۸۷.۵۹۸	۱۰۰	۹۶.۴۰۸	۹۴۵۹۶	مسکونی	۸۶	۱۰۰	۶.۴۳۹	پردیس-تهران	یاسمن
.	.	.	.	.	.	.	۶.۵۳۱	۱.۲۳۳.۵۶۷	۹۹.۹۷	۱.۳۲۶.۹۲۲	۱۲۴۰۵۰۵	مسکونی	۲۶۲۱	۱۰۰	۲۴۰.۶۸۵	پردیس-تهران	۲۶۲۱ واحدی مهر
.	.	۱۴۶.۵۲۰	.	.	۱۸۴.۴۹۶	۱۱۰.۲۱۴	۷۵.۶۹۸	۱.۴۴۵.۹۱۸	۹۹.۸۵	۲.۱۵۹.۸۹۰	۱۶۲۴۶۹۳	مسکونی	۳۴۷۴	۱۰۰	۳.۴۷۴	پردیس-تهران	۳۴۷۴ واحدی مهر
۳.۴۵۰	۲۷	۱۶۶.۵۷۹	۳۰.۲۴	۲۵	۹۸.۶۲۴	۹۶.۲۲۲	۶۵.۲۹۷	۳۷۹.۷۴۳	۵۰.۵۶	۱.۶۴۴.۲۱۲	۸۵۶۱۲۳	مسکونی/تجاری	۲۱۲	۵۰	۲۴.۴۰۲	تهران	المپیک
۱.۳۵۳	۱۸	۳۹.۱۵۶	۲۴۵	۳	۳.۴۴۳	۲.۶۲۴	۲۴۳	۳.۳۶۸	۹۳.۹۸	۴۲.۶۰۰	۴۸۹۶	مسکونی	۲۱	۴۹	۲.۵۷۰	پردیس-تهران	گل رز
۳.۲۲۰	۳۷	۴۷.۳۹۸	.	.	.	۷.۳۰۰	.	۶.۸۲۰	۶۴	۷۶.۶۶۳	۱۰.۵۶۶	مسکونی	۳۷	۴۲	۲.۹۸۳	پردیس-تهران	گل پونه
.	.	۲۲.۹۲۹	۲.۲۷۴	۳۰	۳۷.۶۶۹	۲.۸۵۷	۴.۶۹۴	۴.۸۳۳	۹۹.۷۴	۶۵.۴۸۳	۷۵۷۲	مسکونی	۳۰	۴۲	۲.۲۷۴	پردیس-تهران	گل یخ
.	.	.	۳۴۳	۴	۲۹.۹۱۱	.	۵.۴۷۰	۴.۰۲۶	۱۰۰	۲۹.۹۱۱	۵۴۷۰	تجاری	۴	۳۰	۳۴۳	پردیس-تهران	سپید ۱
۶۹۲	۹	۵۷.۸۷۱	۱۶۵	۱۰	۹.۶۴۸	۳.۶۴۹	۳۴۳	۳.۹۹۴	۷۵	۸۳.۴۶۲	۵۳۲۲	تجاری	۱۹	۱۰۰	۸۵۷	پردیس-تهران	سپید ۲
.	.	.	.	.	۹۰	.	.	۹.۶۱۶	۱۰۰	۳۷.۱۰۰	۹۶۱۶	مسکونی	۲۲	۲۸	۲.۴۲۹	پردیس-تهران	نیلوفر ۲
۱.۳۹۷	۲۰	۲۳.۳۸۶	.	.	.	۳۰.۲۰۹	.	۱۱.۳۸۳	۷۲.۷۸	۲۲۰.۸۵۳	۲۰۸۹۹۹	مسکونی	۹۴	۱۰۰	۷۰.۳۵	پردیس-تهران	نیلوفر ۱
۵۰۰	۵	۶.۲۲۸	.	.	.	۳.۳۹۷	.	۹.۴۳۳	۴۱.۵۲	۸۲.۱۵۲	۹۴۳۳	مسکونی	۹	۴۳	۱.۹۰۲	پردیس-تهران	ویلايي اردیبهشت
.	.	.	۳۵۳	۲	۱۴.۹۸۴	.	۱۳.۲۱۴	۱۳.۲۱۴	۱۰۰	۱۵.۷۹۳	۱۳۲۱۴	مسکونی	۲	۱۰۰	۳۵۳	چالوس	بام چالوس
۱۰۴	۲	۱۶.۷۴۴	۱۷۰	۴	۲۷.۱۲۳	۵۰۸	۸۳۰	۴۰۰۶	۱۰۰	۱۷۰.۳۰۸	۴۰۰۶	مسکونی	۲۱	۴۵	۸۲۰	پردیس-تهران	امید



بدین ترتیب صورت سود و زیان سال مالی ۹۴ و ۹۵ شرکت به شرح جدول ذیل می‌باشد.

شرح (ارقام به میلیون ریال)	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۴/۰۳/۳۱	۱۳۹۵/۰۶/۳۱
فروش	۸۵۷.۷۷۹	۴۹۸.۵۸۹	۹۳۰.۲۳۱
بهای تمام شده	(۴۱۱.۴۰۰)	(۲۶۳.۲۵۲)	(۴۴۷.۹۲۵)
<b>سود ناخالص</b>	<b>۴۴۶.۳۷۹</b>	<b>۲۳۵.۳۳۷</b>	<b>۴۸۲.۳۰۶</b>
هزینه عمومی، اداری و تشکیلاتی	(۵۱.۷۳۲)	(۱۶.۲۹۸)	(۲۵.۵۵۳)
خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی	(۱.۰۲۴)	(۱.۱۳۴)	(۱.۲۶۸)
<b>سود عملیاتی</b>	<b>۳۹۳.۶۲۳</b>	<b>۲۱۷.۹۰۵</b>	<b>۴۵۵.۴۸۵</b>
هزینه های مالی اداری	(۸۸.۱۴۴)	(۶۴.۷۹۳)	(۶۴.۳۸۳)
خالص درآمدها و هزینه های متفرقه	۶.۳۶۲	۳.۰۱۱	۱۲.۴۹۴
<b>سود و زیان قبل از کسر مالیات</b>	<b>۳۱۱.۸۴۱</b>	<b>۱۵۶.۱۲۳</b>	<b>۴۰۳.۵۹۶</b>
مالیات	(۳.۸۰۲)	(۱.۰۶۷)	(۲.۸۷۸)
<b>سود و زیان خالص</b>	<b>۳۰۸.۰۳۹</b>	<b>۱۵۵.۰۵۶</b>	<b>۴۰۰.۷۱۸</b>
<b>EPS (ریال)</b>	<b>۱.۰۲۷</b>	<b>۵۱۷</b>	<b>۱.۳۳۶</b>

مدیران ارشد شرکت با توجه به بهبود شرایط مسکن در سال ۹۵ از بعد تقاضا و نه افزایش قیمت، فروش واحدهای مسکونی بصورت پیش‌فروش و یا اقساطی را ممکن دانسته و لذا تحقق فروش شرکت در مقدار پیش‌بینی شده را بدون مشکل دانستند. شرکت اعلام نموده است که در سال مالی ۱۳۹۴ با توجه به عملکرد ماه‌های پایانی قادر به تحقق پیش‌بینی خود گردیده و عایدی هر سهم ۱۰۰۲۶ ریال را محقق گردانیده است.

این در حالی است که، با توجه به پایدار شدن رکود در معاملات بخش مسکن و بودجه به شدت انقباضی دولت برای سال ۹۵ بنظر می‌رسد شرکت بودجه سال ۹۵ خود را خوش‌بینانه ارائه کرده است. و این افزایش سود آوری حدود ۳۰ درصدی احتمالاً در بودجه سال ۹۶ شرکت محقق خواهد شد.



بررسی p/e صنعت و شرکت بر اساس روش Franchise Factor:

نماد	قیمت (ریال)	سود هر سهم	P/E
ثاخذ	۱۲۲۰	۱۳۹	۸,۸
ثتران	۱۴۱۹	۱۶۵	۸,۶
ثمسکن	۱۱۶۷	۲۵۱	۴,۶
ثرود	۱۵۶۵	۳۳۶	۴,۷
ثشاهد	۱۱۱۱	۳۰۴	۳,۷
ثباغ	۲۲۹۰	۵۴۷	۴,۲
آ س پ	۱۳۶۹	۱۶۶	۸,۲
ثعمرا	۱۷۷۰	۴۶۹	۳,۸
ثشرق	۱۲۹۰	۳۱۱	۴,۱
ثامان	۱۳۰۹	۲۵۶	۵,۱
ثاباد	۲۰۳۹	۵۰۴	۴,۰
ثغرب	۱۹۲۰	۴۰۳	۴,۸
ثفارس	۲۱۳۶	۳۹۵	۵,۴
میانگین			۵,۴

#### مفروضات

نرخ بازده مورد انتظار K	۲۷٪
نرخ رشد بلند مدت GL	۵٪
بازده حقوق صاحبان سهام Re (متوسط صنعت)	۲۳٪
بازده بدون ریسک Rf	۲۲٪
بازده بازار Rm	۳۰٪
بتا (متوسط صنعت)	۰,۶۴
Franchise Factor	-
Growth Factor	۰,۲۸
Risk Premium	۰,۰۴

Target P/E

۴,۳۲

## ارزش‌گذاری و نتیجه‌گیری:

تعداد ۳۰ میلیون سهم شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس معادل ۱۰٪ سهام شرکت در نماد نپردیس عرضه خواهد گردید. با توجه به اینکه شرکت سال مالی‌اش پایان شهریور ماه است و با توجه به درصد تقسیم سود شرکت در سال‌های گذشته (۷۰ درصد) احتمالاً شرکت ۷۰ تومان تقسیم خواهد کرد. در حال حاضر نیز  $p/e$  گروه مسکن در حدود ۵,۴ است اما با توجه به روند نزولی بازار سهام و شرایط بازار مسکن و بودجه بسیار خوش‌بینانه شرکت  $p/e$  مناسب برای عرضه سهم در حدود ۴ خواهد بود تا پس از عرضه بتواند رشد قیمتی مناسبی را داشته باشد. همچنین بر اساس روش Franchise Factor نیز  $p/e$  مورد انتظار شرکت برابر با ۴,۳۲ خواهد بود. در نتیجه قیمت مناسب برای عرضه سهم برابر با ۵۸۰ الی ۶۲۰ تومان خواهد بود.