



شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)

گزارش بازرس قانونی درباره گزارش هیات مدیره
در خصوص افزایش سرمایه
تیر ماه ۱۳۹۴



به نام خدا

گزارش بازرس قانونی درباره گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)

در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷

۱- گزارش توجیهی مورخ ۱۷ خرداد ماه ۱۳۹۴ هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام) در خصوص افزایش سرمایه شرکت از مبلغ ۳۰۰ میلیارد ریال به مبلغ ۱٫۰۰۰ میلیارد ریال، مشتمل بر ترازنامه و صورت های سود و زیان فرضی برای سال های مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴ تا ۱۳۹۷ که پیوست است، طبق استاندارد حسابرسی "رسیدگی به اطلاعات مالی آتی" مورد رسیدگی این موسسه قرار گرفته است. مسوولیت گزارش توجیهی مزبور و مفروضات مبنای تهیه آن با هیات مدیره شرکت است.

۲- گزارش مزبور در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت و با هدف توجیه افزایش سرمایه شرکت از محل مطالبات حال شده و آورده نقدی سهامداران تهیه شده است. این گزارش توجیهی براساس مفروضاتی مشتمل بر مفروضات ذهنی درباره رویدادهای آتی و اقدامات مدیریت تهیه شده است که انتظار نمی رود لزوماً به وقوع بپیوندد. در نتیجه، به استفاده کنندگان توجه داده می شود که این گزارش توجیهی ممکن است برای هدف هایی جز هدف توصیف شده در بالا مناسب نباشد.

۳- براساس رسیدگی به شواهد پشتیبان مفروضات و با فرض تحقق مفروضات ذهنی مندرج در گزارش، این موسسه به مواردی برخورد نکرده است که متقاعد شود مفروضات مزبور مبنای معقولی برای تهیه گزارش توجیهی فراهم نمی کند. به علاوه به نظر این موسسه، گزارش توجیهی یادشده براساس مفروضات به گونه ای مناسب تهیه و طبق استانداردهای حسابداری ارائه شده است.

۴- حتی اگر رویدادهای پیش بینی شده طبق مفروضات ذهنی توصیف شده در بالا رخ دهد، نتایج واقعی احتمالاً متفاوت از پیش بینی ها خواهد بود، زیرا رویدادهای پیش بینی شده اغلب به گونه مورد انتظار رخ نمی دهد و تفاوت های حاصل می تواند با اهمیت باشد.

۱۳ تیر ماه ۱۳۹۴

موسسه حسابرسی فریوران

محمد سعید اصغریان جواد بستانیان

۸۰۰۱۳۲

۸۰۰۰۵۶



تهران ۱۴۶۶۹۹۴۵۸۶

شهرک غرب، خیابان خورن، توحید یکم، شماره ۱، طبقه پنجم

دورنگار: ۸۸۳۶۱۵۱۳
www.farivan.com

تلفن: ۸۸۰۸۷۷۹۶-۹
info@farivan.com

گزارش توجیهی هیأت مدیره
به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام
در خصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

احتراماً در رعایت مفاد ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت به پیوست گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام) از مبلغ ۳۰۰ میلیارد ریال به مبلغ ۱٫۰۰۰ میلیارد ریال از محل مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی به صورت افزایش در تعداد سهام تقدیم می گردد:

اجزای تشکیل دهنده گزارش به قرار زیر است :

فهرست

۴.....	مقدمه.....
۴.....	تاریخچه فعالیت شرکت:.....
۵.....	خلاصه اهم رویه های حسابداری.....
۸.....	سرمایه فعلی شرکت.....
۹.....	حسابرس و بازرس شرکت :.....
۹.....	مبلغ افزایش سرمایه و نحوه تامین مالی آن.....
۹.....	وضعیت مالی شرکت.....
۱۳.....	هدف از افزایش سرمایه :.....
۱۴.....	ارزیابی طرح افزایش سرمایه.....
۱۴.....	پیش بینی صورت سود و زیان با فرض انجام افزایش سرمایه:.....
۱۴.....	مفروضات مبنای پیش بینی سود و زیان با فرض انجام افزایش سرمایه:.....
۲۱.....	پیش بینی صورت سود و زیان با فرض عدم انجام افزایش سرمایه:.....
۲۱.....	مفروضات مبنای پیش بینی سود و زیان با فرض عدم انجام افزایش سرمایه:.....

نمونه جاری گردان
گزارش

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

گزارش توجیهی افزایش سرمایه در تاریخ ۱۳۹۴/۳/۱۷ به تایید هیات مدیره رسیده است

امضاء	سمت	نام نماینده	اعضای هیات مدیره
	رئیس هیات مدیره	آقای سید امیرحسین رضوی	شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
	نایب رئیس هیات مدیره	آقای عبدالمجید مرادی نسب	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)
	عضو هیات مدیره	آقای بهرام کوشانی	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران (سهامی عام)
	عضو هیات مدیره	آقای سید عباس جزایری	شرکت مهندسين مشاور سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی خاص)
	عضو هیات مدیره	آقای علی اکبر حاج یاسینی	شرکت بازرگانی سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی خاص)

مؤسسه حاکمیتی فردا
گزارش

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

مقدمه

این گزارش در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ لایحه قانون اصلاح قسمتی از قانون تجارت مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و با هدف ارائه اطلاعات سودمند در خصوص پیشنهاد هیات مدیره راجع به افزایش سرمایه شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام) جهت ارائه به بازرس قانونی برای اظهار نظر و همچنین به منظور تقدیم به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام جهت اتخاذ تصمیم، تهیه گردیده است.

تاریخچه فعالیت شرکت:

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۸۵/۰۲/۰۵ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس شده و طی شماره ۲۶۸۹۳۳ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. در حال حاضر شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام) جزء شرکتهای تابعه شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) میباشد. شرکت در تاریخ ۱۳۹۲/۱۱/۳۰ به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۹۳/۰۱/۲۰ تحت شماره ۱۱۲۴۴ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت گردیده و در تاریخ ۱۳۹۳/۰۲/۰۷ بعنوان نود و چهارمین نماد معاملاتی در بازار فرابورس ایران درج گردید. مرکز اصلی شرکت در تهران - خیابان میرداماد - میدان مادر - خیابان شاه نظری - نبش کوچه ششم پلاک هشت و محل فعالیت شرکت جاده آبلعی، شهر جدید پردیس، فاز ۳ خیابان معلم می باشد.

وضعیت اشتغال

<u>۱۳۹۲/۰۶/۳۱</u>	<u>۱۳۹۳/۰۶/۳۱</u>	
۱۲۵ نفر	۱۱۶ نفر	کارکنان قراردادی
۵ نفر	۴ نفر	کارکنان پاره وقت
<u>۱۳۰ نفر</u>	<u>۱۲۰ نفر</u>	جمع

نمونه خامی فرآورده
گزارش

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

فعالیت اصلی شرکت:

موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده ۲ اساسنامه به شرح زیر میباشد:

الف) مطالعه طراحی و ارائه خدمات مشاوره ای، پژوهشی، فنی و مهندسی در بخش عمران و شهرسازی اعم از ساختمانهای مسکونی و تجاری، اداری، فرهنگی، ورزشی، خدماتی و راه، آب و تاسیسات، تونل، بندر و هرگونه ابنیه شامل احداث زیر ساخت ها و روبناها، مدیریت، اجرا و نظارت و احداث کلیه طرحها و پروژه های تولیدی و صنعتی و خدماتی در موارد فوق الذکر

ب) تهیه زمین جهت ایجاد واحدهای ساختمانی از هر قبیل و احداث شهر و شهرک و هر نوع ابنیه در زمینه های فوق الذکر، تهیه، تولید، توزیع، خرید و فروش و صادرات و واردات کلیه ماشین آلات و تجهیزات و قطعات و لوازم و وسایل مصالح ساختمانی و کارگاهی در ارتباط با اهداف و موضوع شرکت، اخذ هرگونه تسهیلات مالی از بانکها و موسسات مالی و اعتباری و هر نوع سرمایه گذاری مستقیم و غیر مستقیم و مشارکت در خصوص موضوع فعالیت شرکت با اشخاص حقیقی و حقوقی یا خرید و فروش سهام چه در داخل یا خارج از کشور

ج) صدور خدمات فنی و مهندسی به خارج از کشور و عقد هر نوع قرارداد و توافقنامه و تفاهم نامه بین المللی جهت انجام فعالیتهای ساختمانی و ایجاد و توسعه و تکمیل پروژه ها و طرحهای عمرانی و شهرسازی در زمینه های فوق الذکر و به طور کلی انجام کلیه عملیات بازرگانی، تجاری، فنی، اجرایی در داخل یا خارج از کشور مرتبط با موضوعات فعالیت شرکت و ایجاد و تاسیس هر نوع شرکت، شعبه یا نمایندگی در داخل یا خارج از کشور میباشد.

خلاصه اهم رویه های حسابداری

سرمایه گذاریها

سرمایه گذاریهای بلند مدت به بهای تمام شده پس از کسر هر گونه کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاریها ارزشیابی میشود.

درآمد حاصل از سرمایه گذاریها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر تا تاریخ ترازنامه شناسایی میشود.

داراییهای ثابت مشهود

داراییهای ثابت مشهود، بر مبنای بهای تمام شده در حسابها ثبت میشود. مخارج بهسازی و تعمیرات اساسی که باعث افزایش قابل ملاحظه در ظرفیت یا عمر مفید داراییهای ثابت یا بهبود اساسی در کیفیت بازدهی آنها

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

میگردد، به عنوان مخارج سرمایه ای محسوب و طی عمر مفید باقیمانده داراییهای مربوط مستهلک میشود. هزینه های نگهداری و تعمیرات جزئی که به منظور حفظ یا ترمیم منافع اقتصادی مورد انتظار واحد تجاری از استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام میشود، هنگام وقوع به عنوان هزینه های جاری تلقی و به سود و زیان دوره منظور میگردد.

استهلاک داراییهای ثابت با توجه به عمر مفید برآوردی داراییهای مربوط و با در نظر گرفتن آئین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۵۱ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و براساس نرخها و روشهای زیر محاسبه میشود:

دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمانها	۷ و ۸ درصد	نزولی
ماشین آلات	۱۰، ۱۲، ۱۵، ۲۰ و ۲۵ درصد و ۱۵ ساله	نزولی و خط مستقیم
وسائط نقلیه	۲۵، ۳۰، ۳۵ درصد	نزولی
اثاثه و منصوبات	۱۰ و ۳ ساله	خط مستقیم
ابزار آلات	۱۵ و ۱۰ ساله	خط مستقیم
قالبها	۱۰ درصد	نزولی

برای دارائی های ثابتی که در خلال ماه تحصیل و مورد بهره برداری قرار میگیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور میشود. در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاک پذیر پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاک آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰٪ نرخ استهلاک منعکس در جدول بالا است.

مخارج تامین مالی:

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی میشود، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل دارائیهای واجد شرایط (پروژه های در جریان ساخت) است. مخارج تسهیلات مالی دریافتی برای پروژه های در جریان ساخت بر اساس میانگین مخارج انباشته محاسبه و در طی دوره هایی که فعالیت لازم جهت آماده سازی واحد های ساختمانی در حال انجام است به بهای تمام شده، هر پروژه و پس از دوره ساخت به سود و زیان دوره منظور می گردد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان براساس یک ماه آخرین حقوق و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حسابها منظور میشود.

روش شناخت درآمد

الف) درآمد ساخت املاک: درآمد ساخت برای واحدهای ساختمانی فروخته شده که فروش آنها با انجام اقداماتی از قبیل امضای قرارداد محرز شده باشد، و همچنین فعالیتهای ساختمانی آن آغاز و حداقل ۲۰٪ از بهای فروش دریافت شده و ماحصل پروژه به گونه ای اتکا پذیر قابل برآورد باشد، بر اساس درصد پیشرفت کار (از طریق نسبت هزینه های انجام شده واقعی به بهای تمام شده برآوردی کل قرارداد) شناسائی و منظور می شود. و در مورد پروژه هایی که ماحصل آنها را نتوان به گونه ای اتکاپذیر برآورد کرد، درآمد واحدهای فروخته شده تا میزان مخارج تحمل شده برای ساخت آن واحدها که باز یافت آن محتمل است شناسایی می گردد و مخارج ساخت آن واحدها در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود.

ب) درآمد فعالیت های پیمانکاری: روش شناخت درآمد ناشی از فعالیتهای پیمانکاری به شرطی که ماحصل پیمان را بتوان به گونه ای اتکا پذیر تعیین کرد براساس روش درصد پیشرفت کار (از طریق نسبت هزینه های انجام شده واقعی به بهای تمام شده برآوردی کل قرارداد) شناسایی و منظور می شود. در خصوص پیمانهایی که ماحصل آنها به گونه ای اتکا پذیر قابل تعیین نباشد، درآمد پیمان تا میزان مخارج تکمیل شده که احتمال باز یافت آن وجود دارد شناسایی و مخارج پیمان به عنوان هزینه شناسایی می گردد.

ج) درآمد و هزینه های شناسائی شده مربوط به واحدهای فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش بی درنگ برگشت داده می شود.

واحدهای ساختمانی در جریان تکمیل:

بهای تمام شده واحدهای ساختمانی در جریان تکمیل مشتمل بر مخارج تحصیل زمین، مخارج مستقیم فعالیتهای ساخت و مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت های ساخت املاک می باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام) گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

پروژه های مشارکتی :

این نوع از پروژه ها بر اساس الزامات و توافقات قراردادی از نوع عملیات تحت کنترل مشترک و دارائی های تحت کنترل مشترک می باشد و سهم شرکت در مشارکتهای خاص (پروژه های مشارکتی) به روش ارزش ویژه ناخالص منعکس می شود. روش ارزش ویژه ناخالص نوعی روش ارزش ویژه است که به موجب آن سهم شریک خاص به تفکیک مجموع دارایی ها و مجموع بدهی های مشارکت خاص که تشکیل دهنده مبلغ خالص سرمایه گذاری است در ترازنامه و سهم وی از درآمدها و هزینه های عملیاتی مشارکت خاص در سود و زیان منعکس می شود.

تسهیم هزینه های عمومی و مخارج مشترک به پروژه ها : هزینه های عمومی و مخارج مشترک که مستقیماً قابل انتساب به پروژه ها نمی باشند ، در پایان سال بر مبنای خالص مخارج طی دوره به کسر زمین و هزینه های مالی به بهای تمام شده هر پروژه منظور می گردد.

زمین نگهداری شده برای ساخت املاک : به بهای تمام شده ، پس از کسر هرگونه کاهش ارزش انباشته در دفاتر منظور می شود .

واحدهای ساختمانی تکمیل شده ، آماده برای فروش : به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش در دفاتر منظور می گردد .

سرمایه فعلی شرکت

سرمایه فعلی شرکت مبلغ ۳۰۰٫۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۳۰۰ میلیون سهم ۱٫۰۰۰ ریالی می باشد. سهامداران شرکت در تاریخ تهیه گزارش عبارت اند از:

نام سهامداران	تعداد سهام	سرمایه -ریال
۱ شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۲۹۹,۹۹۸,۸۰۰	۲۹۹,۹۹۸,۸۰۰,۰۰۰
۲ شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	۳۰۰	۳۰۰,۰۰۰
۳ شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	۳۰۰	۳۰۰,۰۰۰
۴ شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)	۳۰۰	۳۰۰,۰۰۰
۵ شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)	۳۰۰	۳۰۰,۰۰۰
	<u>۳۰۰,۰۰۰</u>	<u>۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰</u>

مؤسسه حسابرسی و مشاوران
گزارش

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

حسابرس و بازرس شرکت :

بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۳۹۳/۰۹/۲۹ موسسه حسابرسی فریوران به عنوان حسابرس و بازرس قانونی شرکت برای سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۴ انتخاب گردیده است. حسابرس و بازرس قانونی شرکت در سال قبل نیز موسسه مذکور بوده است:

مبلغ افزایش سرمایه و نحوه تامین مالی آن

میزان افزایش سرمایه شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام) مبلغ ۷۰۰,۰۰۰ میلیون ریال طی دو مرحله که مرحله اول به مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال و مرحله دوم ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال و از محل مطالبات حال شده و آورده نقدی می باشد.

ردیف	نام سهامداران	از محل مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۶۹۹,۹۹۷
۲	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	۰.۷
۳	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	۰.۷
۴	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)	۰.۷
۵	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق (سهامی عام)	۰.۷
		۷۰۰,۰۰۰

❖ وضعیت مالی شرکت

خلاصه وضعیت مالی شرکت طی سه سال مالی گذشته و دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹ به شرح جداول صفحه های بعد می باشد:

موسسه حسابرسی فریوران
گزارش

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

ترازنامه

ارقام به میلیون ریال

۱۳۹۳/۱۲/۲۹	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	داراییهای جاری:
۱۵,۳۸۹	۳۰,۱۷۹	۲۲,۶۷۴	۱۲,۳۱۲	موجودی نقد
.	.	.	۱۵,۲۳۰	سرمایه گذاریهای کوتاه مدت
۴۸۲,۳۵۶	۶۵۰,۰۵۹	۴۱۹,۹۰۸	۲۵۴,۸۹۷	حسابها و اسناد دریافتنی تجاری
۶۳,۸۸۰	۵۱,۷۶۷	۵۱,۸۸۴	۱۹۳,۹۳۴	سایر حسابها و اسناد دریافتنی
.	.	.	۱۵,۸۲۹	موجودی مواد و کالا
۱۹۲,۷۸۷	۲۳۴,۷۶۴	۲۷۶,۸۰۵	۱۱۰,۵۲۶	سفارشات و پیش پرداختها
۱,۳۵۶,۲۳۷	۱,۲۷۳,۷۷۶	۱,۱۵۵,۲۵۶	۵۲۹,۵۱۱	پروژههای در جریان تکمیل
۱۴,۷۹۹	۳۱,۳۰۸	۲۹,۷۳۴	۶۰۱	پروژههای ساختمانی تکمیل شده
۲,۱۲۵,۴۴۸	۲,۲۷۱,۸۵۳	۱,۹۵۶,۲۶۱	۱,۱۳۲,۸۴۰	جمع داراییهای جاری
۴۲,۱۴۷	۴۶,۳۵۹	۴۲,۸۰۹	۳۷,۷۳۳	داراییهای ثابت مشهود
۱,۹۶۳	۱,۹۵۵	۱,۳۵۵	۱,۳۵۵	سرمایه گذاریهای بلند مدت
۶۴,۹۵۷	۶۵,۰۷۲	۵۴,۹۷۵	۵۸,۰۷۳	زمین نگهداری شده جهت ساخت املاک
۸۵۷	۹۲۷	۲۳۵	۵۸	دارایی های نامشهود
۱۰۹,۹۲۴	۱۱۴,۳۱۳	۹۹,۳۷۴	۹۷,۲۱۹	جمع داراییهای غیر جاری
۲,۲۳۵,۳۷۲	۲,۳۸۶,۱۶۶	۲,۰۵۵,۶۳۵	۱,۲۳۰,۰۵۹	جمع داراییها
۴۰۰,۱۱۲	۴۰۹,۵۳۶	۴۱۵,۴۷۶	۳۶۰,۸۸۶	حسابها و اسناد پرداختنی تجاری
۲۶۴,۸۶۳	۳۵۰,۶۳۵	۲۵۴,۲۱۶	۲۲۶,۲۹۵	سایر حسابها و اسناد پرداختنی
۱۷۵,۷۶۸	۳۳۸,۶۴۱	۴۱۲,۳۰۵	۳۴,۵۴۵	پیش دریافتها
۳۰,۵۱۹	۲۸,۷۷۶	۳۹,۷۷۹	۳۳,۲۰۵	ذخیره مالیات
۵۲۹,۵۰۰	۲۷۰,۰۰۰	.	.	سود سهام پرداختنی
۲۵۷,۴۸۴	۱۶۱,۳۳۴	۲۹۷,۹۲۷	۲۷۷,۲۵۴	تسهیلات مالی دریافتی
۱,۶۵۸,۲۴۶	۱,۵۵۸,۹۲۲	۱,۴۱۹,۷۰۳	۹۳۲,۱۸۵	جمع بدهی های جاری
۱۱۵,۲۶۷	۱۷۰,۴۶۴	.	.	تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت
۲,۸۵۷	۱,۰۰۷	۱۸,۸۱۳	۵۳,۰۹۲	اسناد پرداختنی بلند مدت
۵,۸۹۹	۵,۴۹۴	۵,۱۵۶	۳,۴۲۹	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۱۲۴,۰۲۳	۱۷۶,۹۶۵	۲۳,۹۶۹	۵۶,۵۲۱	جمع بدهی های غیر جاری
۱,۷۸۲,۲۶۹	۱,۷۳۵,۸۸۷	۱,۴۴۳,۶۷۲	۹۸۸,۷۰۶	جمع بدهیها
۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	سرمایه
۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۲۰,۰۳۰	۵,۰۰۰	اندوخته قانونی
۱۲۳,۱۰۳	۳۲۰,۲۷۹	۲۹۱,۹۳۳	۱۸۶,۳۵۳	سود انباشته
۴۵۳,۱۰۳	۶۵۰,۲۷۹	۶۱۱,۹۶۳	۲۴۱,۳۵۳	جمع حقوق صاحبان سهام
۲,۲۳۵,۳۷۲	۲,۳۸۶,۱۶۶	۲,۰۵۵,۶۳۵	۱,۲۳۰,۰۵۹	جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام

کتابخانه مرکزی فرمانداری
گزارش

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه

صورت سود و زیان

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۱۲/۲۹
فروش املاک و درآمد ارائه خدمات	۱,۴۶۴,۰۴۱	۱,۱۹۶,۸۰۲	۹۲۹,۹۹۷	۲۶۶,۹۸۱
بهای تمام شده املاک واگذار شده و خدمات ارائه شده	(۱,۳۱۰,۸۱۳)	(۸۶۱,۷۵۰)	(۵۲۶,۷۹۸)	(۱۵۵,۲۲۴)
سود ناخالص	۱۵۳,۲۲۸	۳۳۵,۰۵۲	۴۰۳,۱۹۹	۱۱۱,۷۵۷
هزینه های فروش ، اداری و عمومی	(۱۲,۷۱۱)	(۲۶,۱۷۵)	(۲۴,۶۱۱)	(۱۲,۲۸۱)
خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی	۷۰,۴۸۹	۱۳,۶۲۷	(۱۶,۳۶۶)	۳,۷۴۱
سود عملیاتی	۲۱۱,۰۰۶	۳۲۲,۵۰۴	۳۶۲,۲۲۲	۱۰۳,۲۱۷
هزینه های مالی	(۲۵,۵۷۴)	(۲۴,۶۴۰)	(۴۹,۳۳۴)	(۴۰,۸۶۶)
خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۱۲,۷۷۹	۱۵,۱۶۶	۳۳۸	۱,۹۰۱
سود قبل از مالیات	۱۹۸,۲۱۱	۳۱۳,۰۳۰	۳۱۳,۲۲۶	۶۴,۲۵۲
مالیات بر درآمد	(۱۷,۲۶۶)	(۱۲,۴۲۰)	(۴,۹۱۰)	(۱,۹۲۸)
سود خالص	۱۸۰,۹۴۵	۳۰۰,۶۱۰	۳۰۸,۳۱۶	۶۲,۳۲۴

نمونه جاری ژورنال
گزارش

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

صورت جریان وجوه نقد

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۱/۰۶/۳۱	۱۳۹۲/۰۶/۳۱	۱۳۹۳/۰۶/۳۱
فعالیت‌های عملیاتی:			
جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی	۱۰۴,۱۳۴	۷۸,۳۲۷	۳۶,۲۹۰
بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی:			
سود پرداختی بابت تامین مالی	(۲۳,۲۶۱)	(۱۵,۶۶۲)	(۶,۹۰۶)
سود دریافتی بابت سپرده های سرمایه گذاری	۸۱۷	۱,۵۷۳	۲,۰۶۸
سود سهام دریافتی	۵۰۱	۸۵۳	۴۱۱
سود سهام پرداختی	(۴۷,۰۰۰)	(۲۰,۰۰۰)	۰
جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تامین مالی	(۶۸,۹۴۳)	(۳۳,۲۳۶)	(۴,۴۲۷)
مالیات بردرآمد:			
مالیات بردرآمد پرداختی	۰	۰	(۵,۸۱۷)
فعالیت‌های سرمایه گذاری:			
وجوه پرداختی جهت خرید دارائیهای ثابت مشهود	(۱۴,۲۱۲)	(۹,۲۰۸)	(۸,۴۴۴)
وجوه پرداختی بابت خرید دارائیهای نامشهود	(۱۳)	(۱۷۷)	(۷۲۸)
وجوه پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاریهای بلند مدت	(۴)	۰	(۶۰۰)
وجوه حاصل از فروش دارائیهای نامشهود	۰	۰	۵
وجوه حاصل از فروش دارائیهای ثابت مشهود	۹۴	۲,۹۲۳	۱,۷۵۰
جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری	(۱۴,۱۳۵)	(۶,۴۶۲)	(۸,۰۱۷)
جریان خالص ورود وجه نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی	۲۱,۰۵۶	۳۸,۶۲۹	۱۸,۰۲۹
فعالیت‌های تامین مالی:			
دریافت تسهیلات مالی	۳۵,۰۳۶	۰	۰
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی	(۵۱,۵۷۴)	(۲۸,۲۶۷)	(۱۰,۵۲۴)
جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تامین مالی	(۱۶,۵۳۸)	(۲۸,۲۶۷)	(۱۰,۵۲۴)
خالص افزایش در وجه نقد	۴,۵۱۸	۱۰,۳۶۲	۷,۵۰۵
مانده وجه نقد در آغاز دوره	۷,۷۹۴	۱۲,۳۱۲	۲۲,۶۷۴
مانده وجه نقد در پایان دوره	۱۲,۳۱۲	۲۲,۶۷۴	۳۰,۱۷۹

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

هدف از افزایش سرمایه :

با توجه به تقسیم سود حداکثری در مجامع عمومی صاحبان سهام ، شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام) تا تاریخ ۹۳/۱۲/۲۹ مبلغ ۵۲۹۵۰۰ میلیون ریال بدهی ناشی از سود سهام پرداختنی دارد. همچنین با توجه به پروژه‌های در دست ساخت در صورت پرداخت مطالبات سهامداران شرکت با کمبود نقدینگی مواجه شده که خود باعث اخذ تسهیلات جدید در شرکت با نرخ بهره ۲۸ درصدی و کندی و تاخیر در پروژه‌های در دست اجرا می شود که عواقب آن برای شرکت افزایش هزینه‌های مالی و کاهش درآمد فروش پروژه‌ها با توجه به کندی درصد تکمیل و عدم اجرایی شدن پروژه‌های جدید خواهد شد، از این رو شرکت در نظر دارد به منظور اصلاح ساختار مالی و تامین سرمایه در گردش لازم به منظور ادامه پروژه‌های شرکت، سرمایه خود را از مبلغ ۳۰۰ میلیارد ریال به مبلغ ۱۰۰۰ میلیارد ریال و از محل مطالبات حال شده سهامداران و آورده نقدی طی دو مرحله و به شرح زیر افزایش دهد.

مرحله اول: از مبلغ ۳۰۰ میلیارد ریال به مبلغ ۸۰۰ میلیارد ریال معادل ۵۰۰ میلیارد ریال

مرحله دوم: از مبلغ ۸۰۰ میلیارد ریال به مبلغ ۱۰۰۰ میلیارد ریال معادل ۲۰۰ میلیارد ریال

همان گونه که در بالا اشاره شد، شرکت بیش از ۵۰۰ میلیارد ریال به سهامدار عمده خود سود سهام بدهکار می باشد. راهکارهایی که برای پرداخت این بدهی وجود دارد، افزایش سرمایه از محل مطالبات و یا پرداخت آن می باشد. لذا در ادامه در دو حالت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه این دو راهکار مورد بررسی قرار می گیرد.

در حالت انجام افزایش سرمایه، سود سهام پرداختنی تبدیل به سرمایه شده و سهامدار عمده خود در ازای سود سهام خود، سهام جدید از شرکت دریافت خواهد نمود.

در حالت عدم انجام افزایش سرمایه، با توجه به رکود حاکم بر بازار مسکن شرکت باید این مبلغ را از طریق اخذ تسهیلات تامین نماید. با توجه به سیاست انقباضی حاکم در سیستم بانکی کشور، اخذ این میزان تسهیلات برای شرکت مقدور نمی باشد. لذا شرکت مجبور می گردد بخشی از آن را از طریق اخذ تسهیلات و مابقی را از طریق تاخیر در اجرای پروژه‌ها و اختصاص آن جهت پرداخت سود سهامدار عمده استفاده نماید. از جمله این پروژه‌ها می توان به پروژه مسکونی تجاری المپیک، تجاری-اداری سپهر تهرانپارس و مراورید اشاره نمود که در حالت عدم انجام افزایش سرمایه، جهت تامین مطالبات سهامدار عمده با تاخیر اجرا خواهند شد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

ارزیابی طرح افزایش سرمایه

❖ **پیش بینی صورت سود و زیان با فرض انجام افزایش سرمایه:**

ارقام به میلیون ریال

سود و زیان	۹۳-۰۶-۳۱	۹۴-۰۶-۳۱	۹۵-۰۶-۳۱	۹۶-۰۶-۳۱	۹۷-۰۶-۳۱
فروش	۹۲۹,۹۹۷	۸۹۷,۳۷۱	۸۹۰,۶۷۸	۱,۱۰۶,۰۸۳	۱,۷۱۵,۱۴۵
بهای تمام شده کالای فروش رفته	(۵۲۶,۷۹۸)	(۴۵۹,۳۵۴)	(۳۷۶,۱۲۴)	(۴۷۸,۱۰۴)	(۹۱۸,۸۴۸)
سود ناخالص	۴۰۳,۱۹۹	۴۳۸,۰۱۷	۵۱۴,۵۵۳	۶۲۷,۹۷۹	۷۹۶,۲۹۷
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۲۴,۶۱۱)	(۲۷,۱۶۸)	(۳۳,۴۴۶)	(۴۰,۸۱۹)	(۵۱,۷۵۹)
خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی	(۱۶,۳۶۷)	۳,۵۱۱			
سود عملیاتی	۳۶۲,۲۲۱	۴۱۴,۳۶۰	۴۸۱,۱۰۷	۵۸۷,۱۶۰	۷۴۴,۵۳۸
هزینه های مالی	(۴۹,۳۳۴)	(۸۲,۰۲۶)	(۵۵,۹۲۵)	(۳۰,۸۴۶)	
خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۳۳۸	۴,۶۱۵	۴,۸۴۶	۵,۰۸۱	۵,۳۴۲
سود قبل از کسر مالیات	۳۱۳,۲۲۵	۳۳۶,۹۴۹	۴۳۰,۰۲۸	۵۶۱,۴۰۲	۷۴۹,۸۸۰
مالیات	(۴,۹۱۰)	(۲۳,۳۵۳)	(۲۹,۸۰۴)	(۳۸,۹۰۹)	(۵۱,۹۷۲)
سود خالص	۳۰۸,۳۱۵	۳۱۳,۵۹۶	۴۰۰,۲۲۴	۵۲۲,۴۹۳	۶۹۷,۹۰۸
گردش حساب سود (زیان) انباشته					
سود خالص	۳۰۸,۳۱۵	۳۱۳,۵۹۶	۴۰۰,۲۲۴	۵۲۲,۴۹۳	۶۹۷,۹۰۸
سود انباشته در ابتدای سال	۲۹۱,۹۳۳	۳۲۰,۲۷۹	۳۵۸,۶۹۵	۴۷۲,۳۵۲	۶۲۸,۵۲۹
اندوخته قانونی	(۹,۹۶۹)	(۱۵,۶۸۰)	(۲۰,۰۱۱)	(۲۶,۱۲۵)	(۳۴,۸۹۵)
سود سهام	(۲۷۰,۰۰۰)	(۲۵۹,۵۰۰)	(۲۶۶,۵۵۷)	(۳۴۰,۱۹۱)	(۴۴۴,۱۱۹)
سود انباشته در پایان سال	۳۲۰,۲۷۹	۳۵۸,۶۹۵	۴۷۲,۳۵۲	۶۲۸,۵۲۹	۸۴۷,۴۲۳

❖ **مفروضات مبنای پیش بینی سود و زیان با فرض انجام افزایش سرمایه:**

مؤسسه خبری فروردین
گزارش

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)

گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

ردیف	نام پروژه	تعداد واحد	برآورد بهای تمام شده کل پروژه	برآورد مبلغ فروش کل پروژه	هزینه شناسایی شده تا پایان ۹۳
۱	مسکونی و تجاری المپیک	۲۱۲	۸۵۶,۱۲۳	۱,۶۴۴,۲۱۲	۴۴,۳۲۶
۲	تجاری- اداری عتیق	۲۲	۱۳۵,۲۴۷	۱۶۲,۲۹۶	-
۳	تجاری- اداری سپهر تهرانبارس	۳۳	۷۳۳,۲۹۰	۸۰۶,۶۱۹	-
۴	مسکونی- ویلایی کلارآباد	۴۹	۲۰۲,۷۲۵	۲۸۳,۸۱۵	-
۵	مسکونی رز	۲۱	۴,۸۹۶	۴۱,۴۲۸	-
۶	مسکونی پونه	۳۷	۱۰,۵۶۶	۷۶,۶۶۳	-
۷	مسکونی گل یخ	۳۰	۷,۵۷۲	۶۵,۴۸۳	-
۸	سپید ۱	۸	۵,۴۷۰	۹۰,۷۲۶	-
۹	سپید ۲	۸	۵,۳۲۲	۹۰,۷۲۶	-
۱۰	نیلوفر ۲	۳۲	۹,۶۱۶	۳۷,۱۰۰	۹,۶۱۶
۱۱	نیلوفر ۱	۹۴	۴۶,۱۶۷	۲۲۰,۸۵۳	-
۱۲	(رویان) ویلایی- تجاری آفتاب	۸۳	۹۶,۱۳۷	۱,۶۳۹,۲۳۱	-
۱۳	ویلایی اردیبهشت	۹	۱۱,۳۲۹	۸۲,۱۵۲	-
۱۴	(ترنج) شاهین شمالی	۶۰	۳۷۶,۸۰۶	۴۵۲,۱۶۷	-
۱۵	تجاری یاقوت	۶۶	۹۹,۶۱۲	۵۸۴,۳۷۶	۲۱,۷۸۰
۱۶	گلایل	۱۰۵	۱۲۰,۷۷۸	۱۷۱,۷۳۲	۹۸,۶۵۱
۱۷	یاسمن	۸۶	۹۴,۵۱۴	۹۵,۶۶۳	۸۶,۴۸۱
۱۸	مروارید	۹۹	۳۱۹,۲۰۹	۱,۲۱۷,۷۱۰	-
۱۹	نگین	۱۶۸	۲۱۳,۲۹۲	۳۰۹,۵۱۹	۱۰۰,۷۳۰
۲۰	۲۶۲۱ واحدی مهر	۲۶۲۱	۱,۲۳۴,۲۰۱	۱,۳۲۶,۸۵۶	۱,۲۳۴,۵۶۰
۲۱	۳۴۷۴ واحدی مهر	۳۴۷۴	۱,۶۱۹,۸۰۲	۲,۰۹۳,۰۹۸	۱,۴۳۶,۳۶۸
۲۲	فاز دو پارک سمنان- گلستان فاز ۲	۵۵	۴۱,۳۷۳	۶۰,۶۴۹	۳۵,۳۱۲
۲۳	فاز سه پارک تجاری سمنان	۱۳	۷,۳۳۱	۲۰,۵۳۰	۶,۰۲۸
۲۴	فاز سه پارک ادای سمنان	۲	۳,۶۵۴	۴,۰۰۰	-
۲۵	تجاری لادن	۴	۵۵۰	۳,۲۳۵	۷۴
۲۶	فاز سه پارک مسکونی سمنان	۱۹	۲۳,۶۱۹	۳۸,۱۲۳	۶,۳۳۴
۲۷	ویونا	۲۲	۴,۰۹۴	۷۷,۶۸۱	۳,۹۵۱
۲۸	امید	۲۱	۴,۰۰۶	۱۷۰,۱۴۱	۲,۵۷۵
۲۹	فاز یک پارک سمنان	۱۹۸	۸۰,۹۱۹	۱۱۴,۵۰۴	۸۰,۹۱۹
۳۰	بام چالوس	۳	۱۳,۲۲۶	۱۴,۹۸۴	-
۳۱	پرستو بابلسر	۴	۱۰,۰۰۵	۱۱,۵۰۳	-
جمع پروژه های احداثی					
۱	چیتگر- قرارداد ۳	۰	۲۸,۲۵۳	۲۶,۳۸۰	۲۳,۵۱۴
۲	چیتگر- قرارداد ۴	۰	۲۷,۱۴۱	۲۶,۵۸۷	۲۶,۹۳۲
۳	بیمارستان ۸۵ تخت خوابی مهدی شهر	۰	۱۰۹,۸۰۰	۱۲۲,۰۰۰	-
۴	پروژه بوستان نورالشهدا	۰	۷,۲۵۸	۸,۷۱۰	-
۵	مدیریت پیمان پروژه المپیک	۰	۲۶,۰۰۰	۶۴,۸۲۳	۸,۲۵۶
۶	مدیریت پیمان پروژه سپهر تهرانبارس	۰	۱۰,۰۰۰	۱۸,۳۹۵	۱,۹۹۷
۷	مدیریت پیمان پروژه عتیق	۰	۳,۷۰۰	۴,۴۰۲	۱,۴۳۴
جمع پروژه های پیمانکاری					
	جمع کل	-	۶,۶۰۳,۶۰۳	۱۲,۲۷۹,۰۸۲	۳,۲۲۸,۸۳۸

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی)

گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

درآمد شناسایی شده هر دوره				بهای تمام شده دوره				درصد تکمیل				نام پروژه	ردیف
۹۷	۹۶	۹۵	۹۴	۹۷	۹۶	۹۵	۹۴	۹۷	۹۶	۹۵	۹۴		
۱۱۱,۳۷۵	۱۰۱,۳۳۱	۱۲۷,۲۸۱	۱۲۶,۰۵۳	۵۸,۰۳۴	۵۲,۷۶۷	۵۲,۵۰۴	۸۰,۰۷۶	۱۰۰,۰۰۰٪	۸۷,۰۰۰٪	۹۴,۰۰۰٪	۳۸,۶۷٪	مسکونی و تجاری المپیک	۱
۱۶,۳۳۰	۴۸,۶۸۹	۱۶,۳۳۰	-	۱۳,۵۲۵	۳۰,۵۷۴	۱۳,۵۲۵	-	۱۰۰,۰۰۰٪	۹۴,۰۰۰٪	۷۳,۰۰۰٪	۵۰,۰۰۰٪	تجاری - اداری عتیق	۲
۲۷۴,۳۵۰	۸۸,۷۲۸	۴۰,۳۳۱	-	۳۳۹,۳۱۹	۸۰,۶۶۲	۲۶,۶۶۵	-	۱۰۰,۰۰۰٪	۷۵,۰۰۰٪	۴۰,۰۰۰٪	۱۰,۰۰۰٪	تجاری - اداری شهر تهرانپارس	۳
۱۵۸,۹۳۶	۶۸,۱۱۶	۵۶,۷۶۳	-	۱۱۳,۵۲۶	۴۸,۶۵۴	۳۰,۵۲۵	-	۱۰۰,۰۰۰٪	۹۴,۰۰۰٪	۵۵,۰۰۰٪	۳۵,۰۰۰٪	مسکونی - ویلاهای کلاراباد	۴
۵۵۶	۱۶,۵۷۱	۱۱,۲۹۸	۱۲,۸۷۳	۶۹	۱۹,۵۸۱	۱۹,۵۸۱	۹۱۰	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۳۸,۹۶٪	مسکونی رز	۵
-	۴۵,۹۹۸	۳,۶۶۵	-	۶,۳۴۰	۳,۲۲۶	۳,۲۲۶	-	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۸۰,۰۰۰٪	۳۸,۰۰۰٪	مسکونی پونه	۶
-	۶۰,۳۳۱	۱۲,۸۶۷	۴۶,۵۸۳	۶۹۸	۳,۲۲۶	۳,۲۲۶	۵,۳۶۰	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۷۰,۷۹٪	مسکونی گل پنج	۷
-	۵۴,۴۳۶	۳۶,۱۹۰	-	۳,۲۸۲	۲,۱۸۸	۲,۱۸۸	-	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۶۵,۰۰۰٪	مسکونی ۱	۸
۳۸,۱۰۵	۳۴,۴۷۶	۱۸,۱۲۵	-	۲,۰۲۲	۲,۰۲۲	۱,۰۰۶۴	-	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۶۵,۰۰۰٪	مسکونی ۲	۹
-	-	-	-	-	-	-	-	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	نیلوفر ۳	۱۰
-	۱۷,۶۶۸	۳۴,۱۷۱	-	۳۶,۹۳۴	۹,۳۳۳	-	-	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	نیلوفر ۱	۱۱
-	-	-	-	-	-	-	-	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۷۲,۰۰۰٪	نیلوفر ۲	۱۲
۴۶,۸۳۷	۱۸,۸۹۵	۱۶,۴۳۰	-	۲,۲۶۶	۲,۲۶۶	-	-	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	ویلاهای اردیبهشت	۱۳
۳۵۳,۶۹۰	۸۱,۳۹۰	۱۸,۰۸۷	-	۱۵۰,۷۲۱	۱۵۰,۷۲۱	-	-	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۵۰,۰۰۰٪	(ترنج) شاهین شمالی	۱۴
۱۳۳,۱۵۵	۱۲۹,۹۸۸	۱۲۰,۶۵۶	۱۲۵,۹۷۷	۲۲,۱۵۸	۱۹,۴۶۸	۱۹,۴۶۸	۱۵,۴۱۴	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۹۶,۷۰٪	تجاری یاقوت	۱۵
-	-	۱,۴۲۰	۲۸,۴۵۳	-	-	۱,۴۲۰	۳۰,۶۷۰	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۹۹,۷۴٪	گلایل	۱۶
-	-	-	۵,۳۲۱	-	-	۱۵۲	۷,۸۸۱	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۹۹,۸۳٪	یاسمن	۱۷
۵۸۴,۵۰۱	۱۴۶,۱۲۵	۳۸,۷۰۸	۱۶,۰۳۵	۳۸,۳۰۵	۱۲,۷۶۸	۱۲,۷۶۸	-	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۳۰,۰۰۰٪	سروراید	۱۸
-	-	۳,۴۸۵	۱۶,۰۳۵	-	۱۷,۸۶۵	۱۷,۸۶۵	۹۴,۵۹۷	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۹۱,۰۱٪	نگین	۱۹
-	-	(۱۱۳)	(۵۸)	-	-	-	۴۸۲	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۹۹,۹۹٪	واحدی مهر ۲۶۲۱	۲۰
-	۳۱,۹۵۹	۱۱۱,۸۵۹	۱۲۴,۰۵۷	-	۳۲,۷۳۳	۸۶,۵۶۴	۷۲,۱۳۷	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۹۳,۱۳٪	واحدی مهر ۳۴۷۴	۲۱
-	-	-	۱۱,۵۳۳	-	-	-	۶,۰۶۱	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	فاز دو پارک سمنان - گلستان فاز ۲	۲۲
-	-	۳,۸۷۰	۱,۷۱۵	-	-	۷۳۱	۵۷۲	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۸۹,۹۱٪	فاز سه پارک سمنان	۲۳
-	-	۲۶	۳,۹۷۴	-	-	۱,۸۳۹	۱,۸۱۵	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۹۹,۳۶٪	فاز سه پارک ادای سمنان	۲۴
-	-	۱,۸۴۳	۱۰,۰۲۳	-	-	۳۲۱	۱۵۵	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۹۸,۸۷٪	تجاری لادن	۲۵
-	-	-	۲۷,۹۰۴	-	-	-	۱۷,۲۸۵	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	فاز سه پارک مسکونی سمنان	۲۶
-	-	۵,۳۷۵	(۱)	-	-	۶۷	۷۶	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	ویونا	۲۷
-	-	۳۳,۵۶۸	۳۷,۷۶۳	-	-	۷۱۳	۷۱۸	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	امید	۲۸
-	-	-	-	-	-	-	-	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	فاز یک پارک سمنان	۲۹
-	-	-	۱۳,۹۸۴	-	-	-	۱۳,۲۲۶	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	پام چالوس	۳۰
-	-	-	۱۱,۵۰۳	-	-	-	۱,۰۰۰۰۵	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	پرستو پالسر	۳۱
۱,۷۰۶,۷۵۵	۱۰۰,۴۹,۳۳۷	۸۰,۸۳۵	۷۲۹,۷۹۱	۹۱۱,۲۹۷	۴۲۹,۵۱۷	۳۲۶,۰۷	۳۴۸,۱۴۰	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	جمع پروژه های احداثی	جمع
-	-	-	-	-	-	-	۳,۷۳۹	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	چیتگر - قرارداد ۳	۱
-	-	-	-	-	-	-	۲۰۹	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	چیتگر - قرارداد ۴	۲
۸,۳۹۰	۳۸,۸۰۰	۳۰,۵۰۰	۳۴,۳۱۰	۷,۵۵۱	۳۳,۹۲۰	۲۷,۴۵۰	۳۰,۸۷۹	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۲۸,۱۲٪	بیمارستان ۸۵ تخت خوابی مهدی شهر	۳
-	-	-	-	-	-	-	۷,۲۵۸	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	پروژه بوستان نورالشمس	۴
-	-	۳۵,۲۵۶	۸,۱۵۹	-	-	-	۳,۶۰۲	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۴۵,۶۱٪	مدیریت بیماران پروژه المپیک	۵
-	۶,۵۲۲	۶,۵۲۲	۱,۶۷۶	-	۳,۵۲۶	۳,۵۲۶	۹۱۱	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۳۹,۰۹٪	مدیریت بیماران پروژه شهر تهرانپارس	۶
-	۱,۳۳۴	۱,۳۳۴	۳۴,۱۷۲	-	۱,۱۲۲	۱,۱۲۲	۲۳	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۳۹,۳۸٪	مدیریت بیماران پروژه عتیق	۷
۸,۳۹۰	۵۶,۶۵۶	۸۳,۳۲۲	۴۴,۱۷۲	۷,۵۵۱	۴۸,۵۸۸	۵۳,۵۱۸	۳۰,۳۶۳	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	جمع پروژه های پیمانکاری	جمع کل
۱,۷۱۵,۱۱۲۵	۱۰۱,۰۶۰,۸۳	۸۹,۰۶۷۸	۷۲۳,۹۶۳	۹۱۸,۸۴۸	۴۷۸,۱۰۴	۳۷۶,۱۳۴	۳۸۸,۵۰۳	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪	۱۰۰,۰۰۰٪		

توضیحات: این گزارش بر اساس آخرین داده های موجود تهیه شده است.

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)

گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

✓ درآمد فروش و بهای تمام شده پروژه‌های شرکت در سال ۹۴ به شرح جدول زیر می‌باشد. شرکت در سال ۹۴ اقدام به فروش اراضی مربوط به یک قطعه زمین به مساحت ۶۰۰ متر مربع به شرکت ایوار نقش جهان از قطعه تفکیکی ۸۶۳-۳۱۳ پروژه کلارآباد به مبلغ ۳,۹۰۲ میلیون ریال نموده (بهای تمام شده زمین مزبور ۱,۰۵۹ میلیون ریال) همچنین با توجه به اینکه شرکت در حال اخذ موافقت اصولی انتشار صندوق زمین و ساختمان برای پروژه رویان است در نظر دارد کل پروژه مزبور را به مبلغ ۱۱۹,۶۱۲ میلیون ریال به صندوق واگذار نماید (بهای تمام شده آن ۶۹,۷۹۲ میلیون ریال است)

سال مالی ۹۴	درآمد فروش	بهای تمام شده
عواید حاصل از واگذاری واحدهای احداثی و خریداری شده	۷۲۹,۷۹۱	۳۴۸,۱۴۰
درآمد حاصل از فعالیت پیمانکاری	۴۴,۱۷۲	۴۰,۳۶۳
فروش اراضی	۱۲۳,۵۱۵	۷۰,۸۵۱
برگشت از فروش و تخفیفات	(۱۰۷)	
درآمد فروش	۸۹۷,۳۷۱	۴۵۹,۳۵۴

✓ درآمد و بهای تمام شده املاک فروش رفته بر اساس استاندارد حسابداری شماره ۲۹ فعالیت‌های ساخت املاک شناسایی شده است.

✓ پروژه‌های المپیک، عتیق و تهرانپارس به صورت مشارکتی بوده و موضوع قرارداد آنها عبارتند از انتقال مالکیت سه دانگ پروژه‌های مذکور توسط مالک زمین (یکی از شرکا) به شریک دیگر و همچنین انتقال ۵۰ درصد از حقوق مترتب بر پروانه ساختمان پروژه‌های فوق به هریک از طرفین. ضمناً آورده هر یک از شرکا از بابت سرمایه مشارکت علاوه بر زمین و پروانه متعلق به هر یک از آنها، تامین و پرداخت ۵۰ درصد از کل هزینه‌های اجرا و انجام پروژه می‌باشد. ضمناً هریک از شرکا به میزان سهم خود در مشارکت نسبت به پرداختها، هزینه‌ها و سود و زیان حاصله متعهد و سهیم خواهند بود.

✓ هزینه‌های اداری، عمومی و فروش معادل ۶.۵ درصد سود ناخالص هر سال می‌باشد.

✓ سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی در سال مالی ۹۵ و بعد از آن معادل ۵ درصد رشد در نظر گرفته شده است.

نمونه حسابی فروردین
گزارش

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

ارقام به میلیون ریال

ترازنامه - با فرض انجام افزایش سرمایه	۹۴/۶/۳۱	۹۵/۶/۳۱	۹۶/۶/۳۱	۹۷/۶/۳۱
موجودی نقد	۱۴,۰۲۰	۷,۸۱۰	۱۰,۵۵۸	۳۴,۴۹۴
حسابها و اسناد دریافتی تجاری	۶۹۵,۶۱۶	۴۷۲,۳۹۸	۴۵۵,۷۷۷	۵۹۴,۷۹۰
سایر حسابهای دریافتی	۶۹,۲۴۱	۶۸,۷۲۵	۸۵,۳۴۶	۱۳۲,۳۴۱
پیش پرداختها	۲۵۸,۲۴۰	۲۸۴,۰۶۴	۳۱۲,۴۷۱	۳۴۳,۷۱۸
واحدهای ساختمانی در جریان تکمیل	۱,۴۰۹,۴۳۸	۱,۶۸۷,۵۰۱	۱,۷۲۸,۹۰۹	۱,۸۸۰,۹۶۳
واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۳۴,۴۳۹	۴۸,۲۱۴	۶۷,۵۰۰	۹۴,۵۰۰
جمع داراییهای جاری	۲,۴۸۰,۹۹۴	۲,۵۶۸,۷۱۲	۲,۶۶۰,۵۶۱	۳,۰۸۰,۸۰۶
زمین نگهداری شده برای ساخت املاک	۶۵,۰۷۲	۸۴,۵۹۴	۱۰۹,۹۷۲	۱۴۲,۹۶۳
داراییهای ثابت مشهود	۴۰,۱۴۱	۳۶,۱۲۷	۳۲,۵۱۴	۲۹,۲۶۳
داراییهای نامشهود	۸۴۴	۷۶۰	۶۸۴	۶۱۵
سرمایه گذاریهای بلندمدت	۱,۹۶۳	۱,۹۶۳	۱,۹۶۳	۱,۹۶۳
جمع داراییهای غیر جاری	۱۰۸,۰۲۰	۱۲۳,۴۴۳	۱۴۵,۱۳۳	۱۷۴,۸۰۵
جمع کل دارایی ها	۲,۵۸۹,۰۱۵	۲,۶۹۲,۱۵۶	۲,۸۰۵,۶۹۴	۳,۲۵۵,۶۱۰
حسابها و اسناد پرداختی تجاری	۳۸۴,۱۲۸	۳۰۶,۶۰۷	۳۱۴,۱۳۱	۳۰۳,۳۱۰
سایر حسابها و اسناد پرداختی	۳۵۰,۶۳۴	۴۱۵,۲۱۱	۳۱۹,۰۴۹	۲۸۹,۲۵۸
پیش دریافتها	۳۷۵,۷۷۵	۲۵۹,۴۵۹	۴۰۲,۷۵۹	۶۲۴,۵۳۸
ذخیره مالیات	۲۳,۳۵۳	۲۹,۸۰۴	۳۸,۹۰۹	۵۱,۹۷۲
سود سهام پرداختی	-	-	-	-
حصه جاری تسهیلات مالی دریافتی	۱۸۱,۷۲۳	۱۳۴,۱۱۵	-	-
جمع بدهیهای جاری	۱,۳۱۵,۶۱۳	۱,۱۴۵,۱۹۵	۱,۰۷۴,۸۴۹	۱,۲۶۹,۰۷۸
تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت	۶۱,۴۲۸	-	-	-
حسابها و اسناد پرداختی بلند مدت	۱,۰۰۷	۱,۰۰۷	۱,۰۰۷	۱,۰۰۷
ذخیره مزایای پایان خدمت	۶,۵۹۳	۷,۹۱۱	۹,۴۹۳	۱۱,۳۹۱
جمع بدهیهای غیر جاری	۶۹,۰۲۸	۸,۹۱۸	۱۰,۵۰۰	۱۲,۳۹۸
جمع بدهیها	۱,۳۸۴,۶۴۰	۱,۱۵۴,۱۱۳	۱,۰۸۵,۳۴۹	۱,۲۸۱,۴۷۶
سرمایه	۸۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۴۵,۶۸۰	۶۵,۶۹۱	۹۱,۸۱۶	۱۲۶,۷۱۱
سود انباشته	۳۵۸,۶۹۵	۴۷۲,۳۵۲	۶۲۸,۵۲۹	۸۴۷,۴۲۳
جمع حقوق صاحبان سهام	۱,۲۰۴,۳۷۵	۱,۵۳۸,۰۴۳	۱,۷۲۰,۳۴۵	۱,۹۷۴,۱۳۴
جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام	۲,۵۸۹,۰۱۵	۲,۶۹۲,۱۵۶	۲,۸۰۵,۶۹۴	۳,۲۵۵,۶۱۰

لازمه بررسی فروردین
گزارش

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

ارقام به میلیون ریال				بودجه نقد - با فرض انجام افزایش سرمایه	
۹۷	۹۶	۹۵	۹۴		
۱,۷۹۷,۹۱۱	۱,۲۶۶,۰۰۴	۹۹۷,۵۸۰	۸۸۸,۹۴۸	وصولی حاصل از فروش پروژه‌ها - (ح/د/ت-پیش دریافتها)	۹۲
.	.	.	۲,۰۹۱	وجوه ناشی از فروش داراییهای ثابت	
.	.	۲۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	افزایش سرمایه	
.	.	.	.	تسهیلات دریافتی	
		۵۱۶		خالص سایر دریافتها از شرکتهای گروه و غیره	
۵,۳۴۲	۵,۰۸۱	۴,۸۴۶	۸,۱۲۶	وصولی سایر درآمدها	۹۱
۱,۸۰۳,۲۵۳	۱,۲۷۱,۰۹۲	۱,۲۰۲,۹۴۲	۱,۳۹۹,۱۶۵	جمع وجوه حاصل از منابع شرکت	
۱,۱۶۲,۱۴۰	۵۹۲,۵۸۲	۷۱۳,۳۰۸	۶۲۱,۶۲۳	مخارج انجام شده بابت پروژه‌ها	
۴۶,۵۴۱	۳۵,۵۴۸	۲۸,۰۲۹	۲۱,۳۴۳	هزینه های عمومی و اداری و فروش	
.	۳۰,۸۴۶	۵۵,۹۲۵	۸۲,۰۲۶	سود پرداختی بابت تسهیلات مالی	
۳۸,۹۰۹	۲۹,۸۰۴	۲۳,۳۵۳	۲۸,۷۷۶	پرداخت مالیات	
۴۶,۹۹۵	۱۶,۶۲۱		۱۷,۴۷۴	خالص سایر پرداختها به شرکتهای گروه و غیره	
.	.	.	۵۲۷	وجوه پرداختی بابت خرید داراییهای ثابت و سرمایه گذاریها	
۴۴۴,۱۱۹	۳۴۰,۱۹۱	۲۶۶,۵۵۷	۵۳۹,۵۰۰	سود سهام پرداختی	
.	۱۳۴,۱۱۵	۱۰۹,۰۳۶	۸۸,۶۴۷	بازپرداخت تسهیلات	
۴۰,۶۱۲	۸۸,۶۳۸	۱۲,۹۴۴	۲۵,۴۰۸	پرداخت بدهیها	
۱,۷۷۹,۳۱۷	۱,۲۶۸,۳۴۴	۱,۲۰۹,۱۵۲	۱,۴۱۵,۳۲۴	جمع خروج ناشی از مصارف شرکت	
۲۳,۹۳۶	۲,۷۴۸	(۶,۲۱۰)	(۱۶,۱۵۹)	خالص افزایش (کاهش) وجه نقد	
۱۰,۵۵۸	۷,۸۱۰	۱۴,۰۲۰	۳۰,۱۷۹	مانده وجه نقد اول دوره	
۳۴,۴۹۴	۱۰,۵۵۸	۷,۸۱۰	۱۴,۰۲۰	مانده وجه نقد پایان دوره	

❖ شرکت بر اساس سیاستهای قبلی سود تقسیمی هر سال را معادل ۸۵ درصد سود خالص در نظر گرفته است

❖ با فرض انجام افزایش سرمایه شرکت هیچگونه تسهیلات جدید اخذ نمی کند. گردش تسهیلات و هزینه مالی شرکت با فرض انجام افزایش سرمایه به شرح زیر می باشد:

نسخه جاری فروردین
گزارش

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

ارقام به میلیون ریال

شرح	۹۴/۶/۳۱	۹۵/۶/۳۱	۹۶/۶/۳۱
مانده تسهیلات اول دوره			
کوتاه مدت	۱۶۱,۳۳۴	۱۸۱,۷۲۳	۱۳۴,۱۱۵
بلندمدت	۱۷۰,۴۶۴	۶۱,۴۲۸	۰
جمع تسهیلات اول دوره - دوره پرداخت ۳ ساله نرخ ۲۳ درصد	۳۳۱,۷۹۸	۲۴۳,۱۵۱	۱۳۴,۱۱۵
هزینه بهره	(۸۲,۰۲۶)	(۵۵,۹۲۵)	(۳۰,۸۴۶)
بازپرداخت اصل تسهیلات	(۸۸,۶۴۷)	(۱۰۹,۰۳۶)	(۱۳۴,۱۱۵)
مانده تسهیلات بلندمدت	۶۱,۴۲۸	۰	۰
مانده تسهیلات کوتاه مدت	۱۸۱,۷۲۳	۱۳۴,۱۱۵	۰

نسخه جاری فرمودان
 گزارش

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

❖ **پیش بینی صورت سود و زیان با فرض عدم انجام افزایش سرمایه:**

ارقام به میلیون ریال

سود و زیان	۹۴-۰۶-۳۱	۹۵-۰۶-۳۱	۹۶-۰۶-۳۱	۹۷-۰۶-۳۱
فروش	۸۹۷,۳۷۱	۸۲۰,۹۳۵	۷۸۹,۵۳۱	۱,۱۲۸,۴۹۳
بهای تمام شده کالای فروش رفته	(۴۵۹,۳۵۴)	(۳۴۸,۸۹۹)	(۲۹۶,۵۱۰)	(۶۳۵,۱۹۴)
سود ناخالص	۴۳۸,۰۱۷	۴۷۲,۰۳۷	۴۹۳,۰۲۱	۴۹۳,۲۹۹
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۲۷,۱۶۸)	(۳۰,۶۸۲)	(۳۲,۰۴۶)	(۳۲,۰۶۴)
خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی	۳,۵۱۱			
سود عملیاتی	۴۱۴,۳۶۰	۴۴۱,۳۵۴	۴۶۰,۹۷۵	۴۶۱,۲۳۵
هزینه های مالی	(۸۲,۰۲۶)	(۱۲۵,۹۲۵)	(۱۲۸,۸۴۶)	(۹۸,۰۰۰)
خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۴,۶۱۵	۴,۸۴۶	۵,۰۸۸	۵,۳۴۲
سود قبل از مالیات	۳۳۶,۹۴۹	۳۲۰,۲۷۵	۳۳۷,۲۱۶	۳۶۸,۵۷۷
مالیات	(۲۳,۳۵۳)	(۲۲,۱۹۷)	(۲۳,۳۷۲)	(۲۵,۵۴۵)
سود خالص	۳۱۳,۵۹۶	۲۹۸,۰۷۸	۳۱۳,۸۴۵	۳۴۳,۰۳۲

گردش حساب سود (زیان) انباشته				
سود خالص	۳۱۳,۵۹۶	۲۹۸,۰۷۸	۳۱۳,۸۴۵	۳۴۳,۰۳۲
سود انباشته در ابتدای سال	۳۲۰,۲۷۹	۳۷۴,۳۷۵	۴۰۵,۸۹۷	۴۶۶,۳۷۵
سود سهام	(۲۵۹,۵۰۰)	(۲۶۶,۵۵۷)	(۲۵۳,۳۶۶)	(۲۶۶,۷۶۸)
سود انباشته در پایان سال	۳۷۴,۳۷۵	۴۰۵,۸۹۷	۴۶۶,۳۷۵	۵۴۲,۶۳۹

❖ **مفروضات مبنای پیش بینی سود و زیان با فرض عدم انجام افزایش سرمایه:**

نمونه حسابی فروردین
گزارش

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

ردیف	نام پروژه	درصد تکمیل			
		سال ۹۷	سال ۹۶	سال ۹۵	سال ۹۴
۱	مسکونی و تجاری المپیک	۱۰۰.۰۰٪	۷۸.۰۰٪	۶۵.۰۰٪	۳۸.۶۷٪
۲	تجاری - اداری عتیق	۱۰۰.۰۰٪	۹۴.۰۰٪	۷۳.۰۰٪	۵۰.۰۰٪
۳	تجاری - اداری سپهر تهرانیپارس	۷۰.۰۰٪	۴۵.۰۰٪	۴۰.۰۰٪	۱۰.۰۰٪
۴	مسکونی - ویلایی کلارآباد	۱۰۰.۰۰٪	۹۲.۰۰٪	۵۵.۰۰٪	۳۵.۰۰٪
۵	مسکونی رز	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۴۹.۹۶٪
۶	مسکونی یونه	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۸۰.۰۰٪	۳۸.۰۰٪
۷	مسکونی گل یخ	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۷۰.۷۹٪
۸	سپید ۱	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۶۵.۰۰٪
۹	سپید ۲	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۶۵.۰۰٪
۱۰	نیلوفر ۲	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪
۱۱	نیلوفر ۱	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪
۱۲	(رویان) ویلایی - تجاری آفتاب	۱۰۰.۰۰٪	۹۰.۰۰٪	۹۰.۰۰٪	۷۲.۰۰٪
۱۳	ویلایی اردیبهشت	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪
۱۴	(ترنج) شاهین شمالی	۱۰۰.۰۰٪	۷۵.۰۰٪	۳۵.۰۰٪	۵.۰۰٪
۱۵	تجاری یاقوت	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۹۶.۷۰٪
۱۶	گلایل	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۹۹.۷۴٪
۱۷	یاسمن	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۹۹.۸۳٪
۱۸	مروارید	۸۰.۰۰٪	۶۵.۰۰٪	۶۰.۰۰٪	۴۰.۰۰٪
۱۹	نگین	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۹۱.۰۱٪
۲۰	۲۶۲۱ واحدی مهر	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۹۹.۹۹٪
۲۱	۳۴۷۴ واحدی مهر	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۹۳.۱۳٪
۲۲	فاز دو پارک سمنان - گلستان فاز ۲	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪
۲۳	فاز سه پارک تجاری سمنان	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۸۹.۹۱٪
۲۴	فاز سه پارک اداری سمنان	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۹۹.۳۶٪
۲۵	تجاری لادن	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۹۸.۸۷٪
۲۶	فاز سه پارک مسکونی سمنان	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪
۲۷	ویونا	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪
۲۸	امید	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪
۲۹	فاز یک پارک سمنان	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪
۳۰	یام چالوس	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪
۳۱	پرستو بابلسر	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪
جمع پروژه های احداثی					
۱	چیتگر - قرارداد ۳	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪
۲	چیتگر - قرارداد ۴	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪
۳	بیمارستان ۸۵ تخت خوابی مهدی شهر	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۴۵.۰۰٪	۲۸.۱۲٪
۴	پروژه بوستان نورالشهدا	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪
۵	مدیریت پیمان پروژه المپیک	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۴۵.۶۱٪
۶	مدیریت پیمان پروژه سپهر تهرانیپارس	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۶۴.۵۵٪	۲۹.۰۹٪
۷	مدیریت پیمان پروژه عتیق	۱۰۰.۰۰٪	۱۰۰.۰۰٪	۶۹.۶۹٪	۳۹.۳۸٪
جمع پروژه های پیمانکاری					

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

ردیف	نام پروژه	بهای تمام شده دوره				درآمد شناسایی شده هر دوره			
		سال ۹۴	سال ۹۵	سال ۹۶	سال ۹۷	سال ۹۳	سال ۹۴	سال ۹۵	سال ۹۶
۱	مسکونی و تجاری المپیک	۸۰.۷۷۶	۴۸.۴۶۶	۴۸.۴۹۰	۱۳۵.۴۶۹	۱۲۶.۰۵۳	۱۳۹.۵۲۴	۹۳.۱۲۶	۲۷۹.۳۷۹
۲	تجاری - اداری عتیق	-	۶.۷۶۲	۴۰.۵۷۴	۲۰.۲۸۷	-	۸.۱۱۵	۴۸.۶۸۹	۲۴.۳۴۴
۳	تجاری - اداری سپهر تهرانپارس	-	۱.۸۳۳	۲۰.۱۷	۲.۲۱۸	-	۲۰.۱۷	۲.۲۱۸	۲.۴۴۰
۴	مسکونی - ویلایی کلارآباد	-	۵۰.۶۸۱	۵۵.۷۳۹	۶۴.۱۱۲	-	۷۰.۹۵۴	۷۸.۰۴۹	۸۹.۷۵۶
۵	مسکونی رز	۹۱۰	۱.۹۵۸	۱.۹۵۸	۶۹	۱۲.۸۷۳	۱۱.۳۹۸	۱۶.۵۷۱	۵۸۶
۶	مسکونی پونه	-	۳.۱۷۰	۷.۳۹۶	-	-	۲۲.۹۹۹	۵۳.۶۶۴	-
۷	مسکونی گل یخ	۵.۳۶۰	۱.۵۱۴	۶۹۸	-	۴۶.۵۸۳	۱۲.۸۶۷	۶۰.۳۳	-
۸	سپید ۱	-	۲.۱۸۸	۳.۲۸۲	-	-	۳۶.۲۹۰	۵۴.۴۳۶	-
۹	سپید ۲	-	۱.۰۶۴	۱.۳۲۴	۳۰.۳۴	-	۱۸.۱۴۵	۲۰.۸۶۷	۵۱.۷۱۴
۱۰	نیلوفر ۲	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۱	نیلوفر ۱	-	۹.۲۳۳	۳۶.۹۳۴	-	-	۴۴.۱۷۱	۱۷۶.۶۸۲	-
۱۲	(دوین) ویلایی - تجاری آفتاب	-	-	-	-	-	-	-	-
۱۳	ویلایی اردیبهشت	-	۲.۲۶۶	۲.۶۰۶	۶.۴۵۸	-	۱۶.۴۳۰	۱۸.۸۹۵	۴۶.۸۲۷
۱۴	(ترنج) شاهین شمالی	-	۱۵۰.۷۲	۲۲.۶۰۸	۳۳۹.۱۲۵	-	۱۸.۰۸۷	۲۷.۱۳۰	۴۰.۶۹۵۰
۱۵	تجاری یاقوت	۱۵.۴۱۴	۱۹.۲۶۸	۲۱.۱۹۴	۲۱.۹۵۶	۱۲۵.۹۷۷	۱۲۰.۶۵۶	۱۲۴.۳۳۷	۱۲۸.۸۰۷
۱۶	گلایل	۲۰.۶۷۰	۱.۴۵۷	-	-	۲۸.۴۵۳	۱.۴۲۰	-	-
۱۷	یاسمن	۷.۸۸۱	۱۵۲	-	-	۵.۲۲۱	-	-	-
۱۸	مروارید	-	-	۳.۱۹۲	۲۲.۳۴۵	-	-	۱۲.۱۷۷	۸۵.۳۴۰
۱۹	نگین	۹۴.۵۹۷	۱۷.۹۶۵	-	-	۱۶۰.۲۳۵	۳۱.۴۸۵	-	-
۲۰	۲۶۲۱ واحدی مهر	۴۸۲	-	-	-	(۵۸)	(۱۱۳)	-	-
۲۱	واحدی مهر ۳۴۷۴	۷۲.۱۳۷	۱۱۱.۲۹۷	-	-	۱۲۴.۰۵۷	۱۳۳.۸۱۸	-	-
۲۲	فاز دو پارک سمنان - گلستان فاز ۲	۶.۰۶۱	-	-	-	۱۱.۵۳۲	-	-	-
۲۳	فاز سه پارک تجاری سمنان	۵۷۲	-	-	۷۳۱	۱.۷۱۵	۱.۸۲۳	-	۲۰.۴۷
۲۴	فاز سه پارک اداری سمنان	۱.۸۱۵	-	-	۱.۸۳۹	۳.۹۷۴	(۱.۹۸۷)	-	۲۰.۱۳
۲۵	تجاری لادن	۱۵۵	۳۲۱	-	-	۱.۰۲۳	۱.۸۴۳	-	-
۲۶	فاز سه پارک مسکونی سمنان	۱۷.۲۸۵	-	-	-	۲۷.۹۰۴	-	-	-
۲۷	ویونا	۷۶	-	-	-	(۱)	۴.۱۰۴	-	-
۲۸	امید	۷۱۸	۷۱۳	-	-	۲۷.۷۶۳	۲۴.۵۶۸	-	-
۲۹	فاز یک پارک سمنان	-	-	-	-	-	-	-	-
۳۰	بام چالوس	۱۳.۲۲۶	-	-	-	۱۴.۹۸۴	-	-	-
۳۱	پرستو بابلسر	۱۰.۰۰۵	-	-	-	۱۱.۵۰۳	-	-	-
جمع پروژه های احداثی		۳۴۸.۱۴۰	۲۹۵.۳۸۱	۲۴۷.۹۲۲	۶۲۷.۶۴۳	۷۲۹.۷۹۱	۷۳۸.۶۱۳	۷۳۲.۸۷۴	۱.۱۲۰.۱۰۳
۱	چیتگر - قرارداد ۳	۴.۷۳۹	-	-	-	-	-	-	-
۲	چیتگر - قرارداد ۴	۲۰.۹	-	-	-	-	-	-	-
۳	بیمارستان ۸۵ تخت خوابی مهدی شهر	۳۰.۸۷۹	۲۷.۴۵۰	۴۳.۹۲۰	۷.۵۵۱	۳۴.۳۱۰	۳۰.۵۰۰	۴۸.۸۰۰	۸.۳۹۰
۴	پروژه بوستان نورالشهدا	-	۷.۲۵۸	-	-	-	۸.۷۱۰	-	-
۵	مدیریت پیمان پروژه المپیک	۳۶۰۲	۱۴.۱۴۲	-	-	۸.۱۵۹	۳۵.۲۵۶	-	-
۶	مدیریت پیمان پروژه سپهر تهرانپارس	۹۱۱	۳.۵۴۶	۳.۵۴۶	-	۱.۶۷۶	۶.۵۲۲	۶.۵۲۲	-
۷	مدیریت پیمان پروژه عتیق	۲۳	۱.۱۲۲	۱.۱۲۲	-	۲۷	۱.۳۳۵	۱.۳۳۴	-
جمع پروژه های پیمانکاری		۴۰.۳۶۳	۵۳.۵۱۸	۴۸.۵۸۸	۷.۵۵۱	۴۴.۱۷۲	۸۲.۳۲۲	۵۶.۶۵۶	۸.۳۹۰
جمع کل		۳۸۸.۵۰۳	۳۴۸.۸۹۹	۲۹۶.۵۱۰	۶۳۵.۱۹۴	۷۷۳.۹۶۳	۸۲۰.۹۳۵	۷۸۹.۵۳۱	۱.۱۲۸.۴۹۳

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

ترازنامه- با فرض عدم انجام افزایش سرمایه	۹۴/۶/۳۱	۹۵/۶/۳۱	۹۶/۶/۳۱	۹۷/۶/۳۱
موجودی نقد	۲۷,۲۸۷	۳۱,۸۰۰	۱۴,۰۷۹	۴۱,۵۴۲
حسابها و اسناد دریافتی تجاری	۵۸۵,۷۸۲	۵۱۹,۱۴۰	۴۹۹,۲۸۰	۵۵۲,۴۸۹
سایر حسابهای دریافتی	۶۹,۲۴۱	۶۳,۳۴۴	۶۰,۹۲۰	۱۰۴,۴۹۰
پیش پرداختها	۲۵۸,۲۴۰	۲۸۴,۰۶۴	۳۱۲,۴۷۱	۳۴۳,۷۱۷
واحدهای ساختمانی در جریان تکمیل	۱,۲۸۶,۴۲۱	۱,۳۳۰,۲۱۷	۱,۴۱۰,۰۰۰	۱,۵۲۰,۰۰۰
واحدهای ساختمانی تکمیل شده	۳۴,۴۳۹	۳۷,۸۸۳	۴۱,۶۷۱	۴۵,۸۳۸
جمع داراییهای جاری	۲,۲۶۱,۴۱۰	۲,۲۶۶,۴۴۷	۲,۳۳۸,۴۲۱	۲,۶۰۸,۰۷۶
زمین نگهداری شده برای ساخت املاک	۶۵,۰۷۲	۷۱,۵۷۹	۷۸,۷۳۷	۸۶,۶۱۱
داراییهای ثابت مشهود	۴۰,۱۴۱	۳۶,۱۲۷	۳۲,۵۱۴	۲۹,۲۶۳
داراییهای نامشهود	۸۴۴	۷۶۰	۶۸۴	۶۱۵
سرمایه گذاریهای بلندمدت	۱,۹۶۳	۱,۹۶۳	۱,۹۶۳	۱,۹۶۳
جمع داراییهای غیر جاری	۱۰۸,۰۲۰	۱۱۰,۴۲۹	۱۱۳,۸۹۸	۱۱۸,۴۵۲
جمع کل دارایی ها	۲,۳۶۹,۴۳۰	۲,۳۷۶,۸۷۶	۲,۴۵۲,۳۱۹	۲,۷۲۶,۵۲۸
حسابها و اسناد پرداختی تجاری	۴۰۹,۰۳۴	۳۹۲,۷۴۸	۳۸۴,۲۸۱	۴۱۴,۲۶۰
سایر حسابها و اسناد پرداختی	۳۹۵,۶۵۶	۳۲۷,۳۰۱	۳۴۶,۹۳۱	۳۷۳,۹۹۷
پیش دریافتها	۳۲۶,۷۶۱	۲۳۹,۱۴۳	۲۸۷,۴۹۳	۴۱۰,۹۲۰
ذخیره مالیات	۲۳,۳۵۳	۲۲,۱۹۷	۲۳,۳۷۲	۲۵,۵۴۵
سود سهام پرداختی	۲۵۹,۵۰۰	۲۶۶,۵۵۷	۲۵۳,۳۶۶	۲۶۶,۷۶۸
حصة جاری تسهیلات مالی دریافتی	۱۸۱,۷۲۳	۳۸۴,۱۱۵	۳۵۰,۰۰۰	۳۵۰,۰۰۰
جمع بدهیهای جاری	۱,۵۹۶,۰۲۷	۱,۶۳۲,۰۶۱	۱,۶۴۵,۴۴۳	۱,۸۴۱,۴۹۰
تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت	۶۱,۴۲۸	-	-	-
حسابها و اسناد پرداختی بلند مدت	۱,۰۰۷	۱,۰۰۷	۱,۰۰۷	۱,۰۰۷
ذخیره مزایای پایان خدمت	۶,۵۹۳	۷,۹۱۱	۹,۴۹۴	۱۱,۳۹۲
جمع بدهیهای غیر جاری	۶۹,۰۲۸	۸,۹۱۸	۱۰,۵۰۱	۱۲,۳۹۹
جمع بدهیها	۱,۶۶۵,۰۵۵	۱,۶۴۰,۹۷۹	۱,۶۵۵,۹۴۴	۱,۸۵۳,۸۸۹
سرمایه	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰
سود انباشته	۳۷۴,۳۷۵	۴۰۵,۸۹۷	۴۶۶,۳۷۵	۵۴۲,۶۳۹
جمع حقوق صاحبان سهام	۷۰۴,۳۷۵	۷۳۵,۸۹۷	۷۹۶,۳۷۵	۸۷۲,۶۳۹
جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام	۲,۳۶۹,۴۳۰	۲,۳۷۶,۸۷۶	۲,۴۵۲,۳۱۹	۲,۷۲۶,۵۲۸

موسسه خبری فردا
گزارش

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)
گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

ارقام به میلیون ریال				بودجه نقد - با فرض عدم انجام افزایش سرمایه	
۹۷	۹۶	۹۵	۹۴		
۱,۱۹۸,۷۱۱	۸۵۷,۷۴۰	۷۹۹,۹۵۹	۹۴۹,۷۶۸	وصولی حاصل از فروش پروژهها - (ح/د/ت-پیش دریافتها)	۳ ۲
.	.	.	۲,۰۹۱	وجوه ناشی از فروش داراییهای ثابت	
.	.	.	.	افزایش سرمایه	
.	۱۰۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰	.	تسهیلات دریافتی	
	۱۱,۱۶۳	۵,۱۹۸	۴۴,۵۲۰	خالص سایردریافتهای از شرکتهای گروه و غیره	
۵,۳۴۲	۵,۰۸۸	۴,۸۴۶	۸,۱۲۶	وصولی سایر درآمدها	مصارف
۱,۲۰۴,۰۵۳	۹۷۳,۹۹۲	۱,۰۶۰,۷۰۲	۱,۰۰۴,۵۰۵	جمع وجوه حاصل از منابع شرکت	
۷۸۸,۴۸۲	۴۱۵,۶۴۵	۴۲۸,۴۷۰	۴۹۸,۶۰۶	مخارج انجام شده بابت پروژهها	
۲۶,۸۴۶	۲۶,۷۷۵	۲۵,۲۶۵	۲۱,۳۴۱	هزینه های عمومی و اداری و فروش	
۹۸,۰۰۰	۱۲۸,۸۴۶	۱۲۵,۹۲۵	۸۲,۰۲۶	سود پرداختی بابت تسهیلات مالی	
۲۳,۳۷۲	۲۲,۱۹۷	۲۳,۳۵۳	۲۸,۷۷۶	پرداخت مالیات	
(۱۳,۴۷۶)	(۲,۴۲۳)		۱۷,۴۷۴	خالص سایر پرداختها به شرکتهای گروه و غیره	
.	.	.	۵۲۷	وجوه پرداختی بابت خرید داراییهای ثابت و سرمایه گذاریها	
۲۵۳,۳۶۶	۲۶۶,۵۵۷	۲۵۹,۵۰۰	۲۷۰,۰۰۰	سود سهام پرداختی	
.	۱۳۴,۱۱۵	۱۰۹,۰۳۶	۸۸,۶۴۷	بازپرداخت تسهیلات	
		۸۴,۶۴۱		پرداخت بدهیها	
۱,۱۷۶,۵۹۰	۹۹۱,۷۱۲	۱,۰۵۶,۱۹۰	۱,۰۰۷,۳۹۷	جمع خروج ناشی از مصارف شرکت	
۲۷,۴۶۳	(۱۷,۷۲۱)	۴,۵۱۲	(۲,۸۹۲)	خالص افزایش (کاهش) وجه نقد	
۱۴,۰۷۹	۳۱,۸۰۰	۲۷,۲۸۷	۳۰,۱۷۹	مانده وجه نقد اول دوره	
۴۱,۵۴۲	۱۴,۰۷۹	۳۱,۸۰۰	۲۷,۲۸۷	مانده وجه نقد پایان دوره	

❖ شرکت بر اساس سیاستهای قبلی سود تقسیمی هر سال را معادل ۸۵ درصد سود خالص در نظر گرفته است

نسخه جاری خبری
گزارش

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی عام)

گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

❖ با فرض عدم انجام افزایش سرمایه شرکت فرض نموده در سال مالی ۹۵ و ۹۶ اقدام به اخذ تسهیلات مالی به ترتیب برابر با ۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال و ۱۰۰,۰۰۰ میلیون ریال با نرخ بهره ۲۸ درصدی نماید به طوری که تسهیلات مزبور هر سال تمدید شود. گردش تسهیلات و هزینه مالی شرکت با فرض عدم انجام افزایش سرمایه به شرح زیر می باشد:

ارقام به میلیون ریال

شرح	۹۴/۶/۳۱	۹۵/۶/۳۱	۹۶/۶/۳۱	۹۷/۶/۳۱
مانده تسهیلات اول دوره				
کوتاه مدت	۱۶۱,۳۳۴	۱۸۱,۷۲۳	۳۸۴,۱۱۵	۳۵۰,۰۰۰
بلندمدت	۱۷۰,۴۶۴	۶۱,۴۲۸	.	.
جمع تسهیلات اول دوره - دوره پرداخت ۳ ساله نرخ ۲۳ درصد	۳۳۱,۷۹۸	۲۴۳,۱۵۱	۳۸۴,۱۱۵	۳۵۰,۰۰۰
دریافت تسهیلات مالی - نرخ بهره ۲۸%		۲۵۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	
هزینه بهره - تسهیلات گذشته	(۸۲,۰۲۶)	(۵۵,۹۲۵)	(۳۰,۸۴۶)	
هزینه بهره تسهیلات جدید	.	(۷۰,۰۰۰)	(۹۸,۰۰۰)	(۹۸,۰۰۰)
بازپرداخت اصل تسهیلات - گذشته	(۸۸,۶۴۷)	(۱۰۹,۰۳۶)	(۱۳۴,۱۱۵)	.
مانده تسهیلات بلندمدت	۶۱,۴۲۸	.	.	
مانده تسهیلات کوتاه مدت	۱۸۱,۷۲۳	۳۸۴,۱۱۵	۳۵۰,۰۰۰	۳۵۰,۰۰۰

- ✓ هزینه های اداری، عمومی و فروش معادل ۶.۵ درصد سود ناخالص هر سال می باشد.
- ✓ سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی در سال مالی ۹۵ و بعد از آن معادل ۵ درصد رشد در نظر گرفته شده است.
- ✓ پروژه های المپیک، عتیق و تهرانپارس به صورت مشارکتی بوده و موضوع قرارداد آنها عبارتند از انتقال مالکیت سه دانگ پروژه های مذکور توسط مالک زمین (یکی از شرکا) به شریک دیگر و همچنین انتقال ۵۰ درصد از حقوق مترتب بر پروانه ساختمان پروژه های فوق به هریک از طرفین. ضمناً آورده هر یک از شرکا از بابت سرمایه مشارکت علاوه بر زمین و پروانه متعلق به هر یک از آنها، تامین و پرداخت ۵۰ درصد از کل هزینه های اجرا و انجام پروژه می باشد. ضمناً هریک از شرکا به میزان سهم خود در مشارکت نسبت به پرداختها، هزینه ها و سود و زیان حاصله متعهد و سهیم خواهند بود.

سود و زیان	۹۴/۶/۳۱	۹۵/۶/۳۱	۹۶/۶/۳۱	۹۷/۶/۳۱
سود خالص با فرض انجام افزایش سرمایه	۳۱۳,۵۹۶	۴۰۰,۲۲۴	۵۲۲,۴۹۳	۶۹۷,۹۰۸
کسر می شود: سود خالص با فرض عدم انجام افزایش سرمایه	۳۱۳,۵۹۶	۲۹۸,۰۷۸	۳۱۳,۸۴۵	۳۴۳,۰۳۲
تفاوت سود در دو حالت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه	.	۱۰۲,۱۴۶	۲۰۸,۶۴۸	۳۵۴,۸۷۶
دوره بازگشت سرمایه	۴ سال			

نمونه جاری فروردین
گزارش