زیما

پلتفرم تامین مالی جمعی زیما با مجوز فعالیت از شرکت فرابورس ایران

گزارش ارزیابی طرح

مشارکت در ساخت برج پردیس سهند

"سرمایه پذیر: پردیس سازان نوید"

محمد رحمانی
مدیر عامل و عضو هیات مدیره
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران
(سهامی خاص)
شماره ثبت: ۱۰۲۵۷۸

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

APSEN
شرکت مهندسی پردیس سازان نوید
شماره ثبت: ۴۵۹ (سهامی خاص)

به نام خدا

فهرست مطالب

خلاصه مدیریتی طرح:	۳
معرفی شرکت:	۳
سابقه، محصولات و خدمات شرکت:	۴
اطلاعات مالی و حقوقی شرکت:	۶
مشخصات تیم و سهامداران:	۹
معرفی طرح:	۱۰
معرفی محصول و طرح:	۱۰
بازار طرح:	۱۰
ریسک های طرح:	۱۳
مجوزهای اخذ شده:	۱۵
مدل مشارکت:	۱۶
خلاصه مدل مشارکت:	۱۶
ارزیابی مالی اقتصادی طرح:	۱۸
پیش بینی هزینه های عملیاتی و سرمایه در گردش طرح:	۱۸
پیش بینی تیراژ قابل تولید بر اساس سرمایه تامین شده:	۱۸
پیش بینی صورت سود (زیان) طرح:	۲۰
جریان نقد مشارکت کنندگان:	۲۱
بررسی سایر مستندات سرمایه پذیر:	۲۲
عدم سوء پیشینه مدیران:	۲۲
رتبه بندی و گزارش اعتباری:	۲۲

محمد رحمانی
مدیر عامل و عضو هیات مدیره
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران
(سهامی خاص)
شماره ثبت: ۱۰۲۵۷۸

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

MAPSEN
شرکت مهندسین پردیس سازان سهند
شماره ثبت: ۴۵۹ (سهامی خاص)

خلاصه مدیریتی طرح:

اطلاعات ارائه دهنده طرح	
نام طرح	مشارکت در ساخت برج پردیس سهند
نماد فارسی طرح	زیماپردی
نماد انگلیسی طرح	Zemapard
سرمایه مورد نیاز (میلیارد تومان)	۲۵
طول دوران مشارکت	۱۲ ماه
درصد و زمانبندی پرداخت سود پیش بینی شده	۴۱% منقسم به ۴ قسط ۱۰.۲۵%
ضمانت نامه طرح	ضمانتنامه تعهد پرداخت بانکی از بانک توسعه تعاون
صنعت و زیرصنعت	انبوه سازی، املاک و مستغلات – پیمانکاری املاک و مستغلات
استان محل اجرای طرح	استان تهران
نام و نام خانوادگی نماینده طرح	مجتبی دماوندی
آدرس ایمیل نماینده	m.damavandi_٦٦@yahoo.com

معرفی شرکت:

عنوان	شرح
نام شرکت	پردیس سازان نوید (سهامی خاص)
شماره ثبت شرکت	۴۵۹
تاریخ ثبت شرکت	۱۳۸۲/۱۲/۰۶
شناسه ملی	۱۰۱۰۲۵۹۱۱۰۸
نشانی دفتر مرکزی:	تهران، شهرستان قدس، بخش مرکزی، شهر قدس، خیابان صنعت چهارم، بلوار ۴۵متری انقلاب، پلاک ۲۹۳، طبقه دوم، واحد۴
کدپستی	۳۱۱۴۸۱۱۳۴۲
شماره تماس	۰۲۱۷۶۲۹۸۳۵۰

مدیران تجارت آینا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷
APSEN
شرکت مهندسی پردیس سازان نوید
شماره ثبت ۴۵۹ (سهامی خاص)

نوع شخصیت حقوقی شرکت	سهامی خاص
مشخصات دانش بنیانی شرکت	دانش بنیان نمی باشد

سابقه، محصولات و خدمات شرکت:

❖ درباره شرکت

شرکت سهامی خاص پردیس سازان نوید در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۰۶ به شماره ثبت ۴۵۹ به شناسه ملی ۱۰۱۰۲۵۹۱۱۰۸ ثبت و امضا ذیل دفاتر تکمیل گردیده است.

موضوع فعالیت شرکت عطف به صورتهای مالی حسابرسی شده شرکت عبارتست از :

فعالیت در زمینه کلیه امور عمرانی، ساختمانی، راه، ابنیه، تونل، احداث راه و باند و همچنین احداث ساختمانهای مسکونی، تجاری، اداری، درمانی شامل (بیمارستان و درمانگاه و مراکز درمانی و زیبایی) – مشاوره، طرح و اجرا در زمینه کلیه پروژه های انبوه سازی و ساختمانی و راهسازی و تأسیسات و عمرانی – مشاوره، طرح و نظارت و اجرای پروژه های ساختمان سازی و در کل فعالیت در کلیه امور ساختمانی و انبوه سازی اعم از شهرسازی، شهرک سازی، برج سازی و مجتمع های مسکونی، تجاری و اداری و مراکز درمانی و بیمارستان و سدسازی و خاک برداری – شناخت و نصب کلیه سازه های فلزی و بتونی و بخش تأسیسات اعم از حفر و لایروبی کانالهای مختلف – ارائه خدمات مشاوره در زمینه طراحی و نظارت و اجرای پروژه های عمرانی در زمینه ساختمان مسکونی، اداری، تجاری، فرهنگی، صنعتی، درمانی و سایر ابنیه سنگین و بتنی و فلزی و راهسازی، پل سازی، سدسازی، محوطه سازی، تونل سازی، اسکله سازی و انبوه سازی و ساخت فرودگاه – ارائه خدمات فنی و مهندسی، نظارت و تهیه نقشه و اجرای بهسازی و نوسازی بافتهای موجود شهری – ایجاد تأسیسات و خدمات زیربنایی اجرای ساختمانهای بتنی و فلزی و پانلهای مشبک و دکوراسیون داخلی و نماسازی مشاوره و طراحی تخصصی فنی در زمینه تأسیسات و ساختمان به روش تکنولوژی پیش ساخته – انجام پروژه های عمرانی در زمینه آب و شبکه های آبیاری، زه کشی، آب رسانی و دفع فاضالب و سایر سازه های هیدرولیکی و آبی، راهسازی و شهرسازی، صنعت تأسیسات و تجهیزات خطوط انتقال آب نفت گاز و تأسیسات مکانیکی و هیدرو مکانیکی و سیستمهای سرد کننده و گرم کننده ساختمان برقی – تولید و توزیع انتقال نیرو – شرکت در کلیه مناقصات و مزایدات خصوصی یا دولتی – عقد قرارداد با کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی مرتبط با موضوع شرکت – خرید و فروش کلیه کالاهای مجاز بازرگانی و مواد و مصالح و آهن آلات ساختمانی (تیر آهن، میلگرد، پروفیل) و ترخیص کالا از گمرک – خرید سهام شرکتهای دیگر – انتشار و فروش انواع اوراق جهت تأمین مواد اولیه و منابع مالی پروژه – بازاریابی قانونی – انجام فعالیت در زمینه تبادلات و صنایع تکمیلی و بررسی و تدوین پیشنهادهای لازم در زمینه راهبردها و موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه : سیاستها و برنامه های بلند مدت و کوتاه مدت صنعت تبدیلی جهت خرید مواد اولیه از داخل و خارج مبادرت به خرید اموال منقول و همچنین خرید و فروش و پیش فروش و اجاره و بهره برداری از کلیه املاک و مستغلات و پروژه های در حال احداث خود و دیگران (مسکونی، تجاری،

مدیر عامل و عضو هیات مدیره
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران
(سهامی خاص)
شماره ثبت ۱۰۲۵۷۸

مدیران تجارت آینده
شماره ثبت: ۶۶۳۱۹۷

MAPSEN
شرکت مهندسی پردیس سازان نوید
شماره ثبت ۴۵۹ (سهامی خاص)

اداری، درمانی، فرهنگی) تأسیس کارخانجات مونتاژ و اخذ مجوزهای لازم جهت راه اندازی کارخانجات – شرکت در نمایشگاه های داخلی و خارجی – تهیه و نصب و راه اندازی ماشین آلات و کارخانجات – انجام کلیه فعالیت های بازرگانی، تجاری، اقتصادی و سرمایه گذاری مجاز اعم از خرید و فروش صادرات و واردات مشارکت با افراد حقیقی و حقوقی در طرحهای سرمایه گذاری تولیدی و صنعتی خدماتی و بازرگانی، پیمانکاری و انجام بخشی از فعالیتهای شرکتهای صنعتی بزرگ – خرید سهام شرکتهای بازاریابی غیر هرمی و غیر شبکه ای غیر الکترونیکی و تهیه طرحهای توجیهی سرمایه گذاری، مشارکت و سرمایه گذاری با اشخاص حقیقی و حقوقی خارجی یا داخلی – مشاوره مدیریت ارائه خدمات مشاوره ای و مشارکت در طرحهای سرمایه گذاری تولیدی و غیر تولیدی – تأسیس تشکیل مشارکت حقوقی در سرمایه خرید سهام بازسازی نوسازی و راه اندازی انواع شرکتها مؤسسات و واحدهای تولیدی، صنعتی، خدماتی، بازرگانی و پیمانکاری در داخل و یا خارج از کشور – انجام خدمات مطالعاتی و تهیه طرحهای صنعتی تولیدی، کشاورزی و خدماتی و احداث و مشارکت و اجرای هرگونه طرحهای صنعتی و کشاورزی و ساختمانی – ارائه مشاوره ای و صنعتی و تولیدی سرمایه گذاری و مشارکت مدیریت نظارت فنی – احداث مراکز اقتصادی و ارائه مطالعات اقتصادی و خدمات مطالعاتی و مبادرت به هرگونه مشارکت اعم از حقیقی و حقوقی – استفاده از تسهیلات ارزی و ریالی بانکی و اخذ وام از بانکها و مؤسسات مالی و اعتباری داخلی و خارجی و اخذ و اعطای نمایندگی های داخلی و خارجی در کلیه زمینه های موضوع فعالیت شرکت در مناقصات دولتی و خصوصی داخلی یا خارجی و دریافت ضمانت نامه – اخذ وام و تسهیلات و اعتبارات بانکی به صورت ارزی و ریالی از بانکهای داخلی و یا خارجی ایجاد و احداث شعبه – گشایش اعتبار و هرگونه فعالیتی که در رابطه با موضوع شرکت به نحوی سوددهی داشته باشد. در صورت ضرورت قانونی انجام موضوعات فعالیت پس از اخذ مجوزهای لازم.

در حال حاضر و براساس یادداشت ۵ صورتهای مالی حسابرسی نشده سال ۱۴۰۲، پروژه های:

۱- ساخت و احداث مسکن و محوطه – طرح مسکن مهر
۲- ساخت و احداث مسکن و محوطه – طرح اقدام ملی
۳- پروژه مشارکت در ساخت واحدهای مسکونی و تجاری تهرانسر
۴- پروژه مشارکت در ساخت عمارت پردیس
۵- پروژه مشارکت در ساخت واحد مسکونی فاز ۵ جنوبی
۶- پروژه ساخت واحدهای مسکونی سهند

جزو پروژه های باز و دردست تکمیل شرکت می باشند.

درآمد فروش شرکت در سال ۱۴۰۲ (براساس صورت مالی حسابرسی نشده سال ۱۴۰۲) معادل با ۴،۰۷۰،۳۷۶ میلیون ریال، در سال ۱۴۰۱ (براساس صورت مالی حسابرسی نشده سال ۱۴۰۲) معادل با ۳،۳۳۸،۰۲۲ میلیون ریال و در سال ۱۴۰۰ (براساس صورت مالی حسابرسی شده سال ۱۴۰۱) معادل با ۲،۵۲۴،۷۶۲ میلیون ریال بوده است.

محمد رحمانی
مدیر عامل و عضو هیات مدیره
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران
(سهامی خاص)
شماره ثبت: ۱۰۲۵۷۸

مدیران تجارت ایرانیان
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

MAPSEN
شرکت مهندسی پردیس سازان نوید
شماره ثبت ۴۵۹ (سهامی خاص)

اطلاعات مالی و حقوقی شرکت:

۱) خلاصه صورتهای مالی شرکت:

خلاصه صورتهای مالی شرکت (میلیون ریال)			
شرح	سال ۱۴۰۲ (صورت های مالی حسابرسی نشده ۱۴۰۲)	سال ۱۴۰۱ (صورت های مالی حسابرسی نشده ۱۴۰۲)	سال ۱۴۰۰ (صورت های مالی حسابرسی شده ۱۴۰۱)
صورت وضعیت مالی			
جمع داراییها	۹,۸۴۵,۷۷۲	۷,۳۳۳,۳۰۵	۵,۶۶۷,۲۴۳
جمع بدهیها	۴,۸۲۰,۷۶۱	۲,۹۳۴,۷۷۲	۱,۷۵۸,۹۱۲
سرمایه	۳,۱۸۹,۰۰۰	۳,۱۸۹,۰۰۰	۹۰۰,۰۰۰
سود (زیان) انباشته	۱,۷۷۶,۵۷۹	۱,۱۷۴,۶۲۶	۷۱۱,۸۵۹
جمع حقوق صاحبان سهام	۵,۰۲۵,۰۱۱	۴,۳۹۸,۵۳۳	۳,۹۰۸,۳۳۱
صورت سود (زیان)			
درآمدهای عملیاتی	۴,۰۷۰,۳۷۶	۳,۳۳۸,۰۲۲	۲,۵۲۴,۷۶۲
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۳,۳۳۲,۷۶۱)	(۲,۷۷۹,۲۰۶)	(۲,۱۵۵,۸۳۷)
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۶,۵۷۳)	(۱۱,۲۷۲)	(۵,۲۹۹)
سود (زیان) عملیاتی	۷۳۱,۰۴۲	۵۴۷,۵۴۴	۳۶۳,۶۲۶
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۲۲۹	۱,۵۶۳	۲,۴۱۳
هزینه مالیات بر درآمد	(۶,۶۹۱)	(۴,۰۳۲)	(۲,۵۰۶)
سود خالص	۷۲۴,۵۸۰	۵۴۵,۰۷۵	۳۶۳,۵۳۳

محمد رحمانی
مدیر عامل و عضو هیات مدیره

شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران
(سهامی خاص)
شماره ثبت: ۱۰۲۵۷۸

مدیران تجارت آینده
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

MAPSEN
شرکت مهندسین پردیس سازان نه بید
شماره ثبت: ۴۵۹ (سهامی خاص)

۲) نسبت های مالی شرکت:

نسبت های مالی		سال ۱۴۰۲ (صورت های مالی حسابرسی نشده ۱۴۰۲)	سال ۱۴۰۱ (صورت های مالی حسابرسی نشده ۱۴۰۲)	سال ۱۴۰۰ (صورتهای مالی حسابرسی شده ۱۴۰۱)
نسبت های نقدینگی	نسبت جاری	%۸۴	%۵۹	%۷۸
نسبت های اهرمی	نسبت بدهی	%۸۲	%۸۲	%۷۶
	نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام	%۴۷۰	%۴۵۶	%۳۱۶
	نسبت مالکانه	%۱۸	%۱۸	%۲۴
نسبت های فعالیت	گردش حسابهای دریافتنی	۵۶.۸۳	۶۲.۴۷	۸۶.۳۶
	دوره گردش حسابهای دریافتنی	۶.۴۲	۵.۸۴	۴.۲۳
	گردش دارایی ها	%۶۴۲	%۵۸۴	%۴۲۳
	متوسط دوره وصول مطالبات- روز	۲	۳	۲
	گردش موجودی کالا	۶	۶	۴
	دوره گردش موجودی کالا	۵	۷	۶
	گردش حساب های پرداختنی	۷۱.۰۰	۵۵.۰۰	۵۸.۰۰
	دوره گردش حسابهای پرداختنی	۵	۴	۴
نسبتهای سودآوری	حاشیه سود (زیان) ناخالص	%۷۸۰۰	%۸۶۰۰	%۸۶۰۰
	حاشیه سود (زیان) عملیاتی	%۱۲	%۲	%۲
	حاشیه سود (زیان) خالص	%۱	%۲	%۱
	بازده داراییها (ROA) = سود خالص به دارایی ها	%۰	%۰	%۰
	بازده حقوق صاحبان سهام (ROE) = سود خالص به حقوق صاحبان سهام	%۰	%۱	%۰

محمد رحمانی
مدیر عامل و تکمیل مدیره
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران (سهامی خاص)
شماره ثبت ۱۰۲۵۷۸

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

MAPSEN
شرکت مهندسی پردیس سازان دوده
شماره ثبت ۲۵۹ (سهامی خاص)

۳) تامین مالی از سایر سکوهای تامین مالی جمعی:

نام سکو	نام طرح	مبلغ تامین مالی (میلیارد تومان)	تاریخ تامین مالی	تاریخ پایان مشارکت	شیوه پرداخت سود پیش بینی شده	تضمین
آی بی کراد	تامین سرمایه در گردش برای شرکت پردیس سازان نوید	۲۵	۱۴۰۲/۰۵/۲۴	۱۴۰۳/۰۶/۱۳	-	-
حلال فاند	تامین سرمایه در گردش برای تکمیل پروژه عمارت پردیس	۲۱	۱۴۰۳/۰۴/۱۱	۱۴۰۴/۰۳/۲۴	طی دوره های ۳ ماهه	اصل سرمایه با ضمانت نامه بانک توسعه و تعاون

قابل ذکر است که ده درصد مبالغ جدول بالا آورده شرکت در کمپین تامین مالی جمعی بوده که جز بدهی شرکت نمی‌باشد.

۴) اطلاعات دعاوی حقوقی شرکت:

براساس گزارش حسابرس شرکت در صورت مالی حسابرسی نشده ۱۲ ماهه ۱۴۰۲، نکته ای در رابطه با وجود دعاوی باز در شرکت مشاهده نگردید.

محمد رحمانی
مدیر عامل و عضو هیات مدیره
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران
(سهامی خاص)
شماره ثبت ۱۰۲۵۷۸

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت ۵۶۴۲۰۷

APSEN
شرکت مهندسی پردیس سازان نوید
شماره ثبت ۲۵۹ (سهامی خاص)

مشخصات تیم و سهامداران:

۱) اعضای هیات مدیره و مدیرعامل:

ترکیب اعضای هیأت مدیره و مدیرعامل به استناد روزنامه رسمی به شماره ۲۲۹۸۱ مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۳ به شرح زیر است:

نام و نام خانوادگی	شخصیت	کد ملی / شماره ملی	سمت
بتول گندمی	حقیقی	۰۰۸۳۲۷۰۸۴۱	مدیرعامل و عضو هیئت مدیره
حسین انصاری اشلقی	حقیقی	۱۷۵۴۹۶۳۲۲۶	عضو هیئت مدیره
رضا دانش فر	حقیقی	۳۲۳۰۷۶۳۴۴۰	نائب رئیس هیئت مدیره
صفر جوانمردی	حقیقی	۵۴۵۸۷۷۵۲۷۹	رئیس هیئت مدیره

۲) ترکیب سهامداران:

ترکیب سهامداران بر اساس صورت مالی حسابرسی نشده ۱۲ ماهه ۱۴۰۲، مطابق با جدول زیر می باشد:

ردیف	نام سهامدار	نوع شخصیت حقوقی	درصد سهام	تعداد سهام
۱	صفر جوانمردی	-	%۵۰	۱،۵۹۴،۴۴۹
۲	جعفر جوانمردی	-	%۵۰	۱،۵۹۴،۴۴۹
۳	حسین انصاری اشلقی	-	%۰	۳۴
۴	بتول گندمی	-	%۰	۳۴
۵	رضا دانش فر	-	%۰	۳۴
جمع			%۱۰۰	۳،۱۸۹،۰۰۰

محمد رحمانی
مدیر عامل و عضو هیات مدیره

شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران
(سهامی خاص)
شماره ثبت: ۱۰۲۵۷۸

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

MAPSEN
شرکت مهندسی پردیس سازان سهند
شماره ثبت: ۲۵۹ (سهامی خاص)

۳) تعداد نیروی انسانی شرکت:

براساس صورتهای مالی حسابرسی نشده ۱۲ ماهه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲، تعداد کارکنان رسمی و قراردادی شرکت ۱۱۳ نفر بوده است.

معرفی طرح:

معرفی محصول و طرح:

شرکت پردیس سازان نوید در حال حاضر در دسته محصول پروژه های عمرانی-ساختمانی به مشتریان خود محصول ارائه می نماید و در این راستا موفق به اخذ کلیه مجوزات صلاحیت پیمانکاری لازم و همچنین گواهینامه های مرتبط به شرح ذیل شده است .

با استناد به نامه شماره ۴۷۰۳۶۸ مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۰۵ سازمان برنامه و بودجه کشور و نیز مصوبه شماره ۱۳۸۱/۱۲/۱۱ ت۵۲۳۲۵۱/۴۸۰۱۳ مورخ ۱۳۸۱/۱۲/۱۱ هیات محترم وزیران و با توجه به احراز شرایط لازم و تایید صلاحیت این شرکت در سامانه جامع تشخیص صلاحیت عوامل نظام فنی اجرایی، این شرکت صلاحیت انجام امور پیمانکاری به شرح ذیل را داشته و تا تاریخ ۱۴۰۵/۰۹/۰۷ معتبر می باشد:

- پایه ۱ در رشته ساختمان و ابنیه
- پایه ۲ در رشته تاسیسات و تجهیزات
- پایه ۵ در رشته آب
- پایه ۵ در رشته نفت و گاز

با بررسی صورتهای مالی و سوابق عملکردی شرکت پردیس سازان، مشخص می شود که استراتژی این شرکت انجام پروژه های انبوه سازی مسکن در شهر تهران و شهرستان های حومه می باشد.

شرکت پردیس سازان قصد دارد تا از محل تامین مالی ۲۵۰،۰۰۰ میلیون ریال پویش حاضر، بخشی از سرمایه مورد نیاز جهت تکمیل برج سهند مجتمع سهند از سلسله برج های مسکونی واقع در فاز ۵ شهر پردیس را تامین نماید.

بازار طرح:

❖ تحلیل بازار مسکن در شهر تهران و حومه:

وضعیت بازار مسکن در شهر تهران و شهرستان‌های حومه به عوامل مختلفی بستگی دارد. در سال‌های اخیر، این بازار تحت تأثیر عوامل اقتصادی، اجتماعی و سیاسی قرار گرفته است.

- وضعیت بازار مسکن در تهران:

محمد رحمانی
مدیر عامل و عضو هیات مدیره
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران
اصفهانی خاص
شماره ثبت ۱۰۲۵۲۸

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

MAPSEN
شرکت مهندسی پردیس سازان نوید
شماره ثبت ۲۵۹ اصفهانی خاص

۱. افزایش قیمت‌ها: طی سال‌های گذشته قیمت مسکن در تهران به شکل چشمگیری افزایش یافته است. این افزایش قیمت به علت تقاضای بالا و عرضه محدود، به ویژه در مناطق شمالی و مرکزی شهر اتفاق افتاده است.

۲. تقاضای بیشتر برای مسکن کوچک‌تر: با توجه به بالا بودن قیمت‌ها، بسیاری از خریداران به سمت خرید واحدهای کوچک‌تر یا استیجار می‌روند.

۳. تأثیر نوسانات ارزی: نوسانات نرخ ارز نیز تأثیر زیادی بر قیمت مصالح ساختمانی و در نتیجه قیمت مسکن داشته است.

۴. روند رکود: در برخی از مناطق تهران، به دلیل افزایش قیمت‌ها، فعالیت‌های ساختمانی کاهش یافته و بسیاری از سازندگان فعالیت‌های خود را محدود کرده‌اند.

- وضعیت بازار مسکن در شهرستان‌های حومه:

۱. پیشرفت زیرساخت‌ها: در سال‌های اخیر، بهبود زیرساخت‌ها و توسعه شهرک‌ها در شهرستان‌های حومه باعث جذب جمعیت و افزایش تقاضا برای مسکن شده است.

۲. قیمت‌های پایین‌تر: قیمت مسکن در شهرستان‌ها به طور کلی از تهران پایین‌تر است و این موضوع باعث شده تا خریداران به سمت این مناطق جذب شوند.

۳. افزایش مهاجرت: روند مهاجرت از تهران به شهرستان‌ها به دلیل کیفیت بالاتر زندگی و هزینه‌های پایین‌تر محسوب می‌شود.

۴. نقش سرمایه‌گذاری: به نظر می‌رسد سرمایه‌گذاران بیشتری به دنبال فرصت‌های مناسب برای سرمایه‌گذاری در شهرستان‌ها هستند، به ویژه در مناطقی که تحولات مثبت اقتصادی و اجتماعی دارند.

نتیجه‌گیری:

بازار مسکن در تهران با چالش‌های بزرگی مواجه است، از جمله افزایش قیمت‌ها و رکود در برخی از مناطق. در عوض، شهرستان‌های حومه با فراهم کردن زیرساخت‌ها و قیمت‌های مناسبتر، در حال تبدیل شدن به گزینه‌های جذاب‌تری برای خریداران و مستأجران هستند. پیگیری دقیق‌تر روندهای اقتصادی و اجتماعی و همچنین سیاست‌های دولتی می‌تواند به بررسی تغییرات آتی این بازار کمک کند.

❖ تحلیل صنعت انبوه سازی در شهر تهران و شهرستان های حومه:

صنعت انبوه‌سازی در ایران، به‌ویژه در تهران و شهرستان های حومه، با ویژگی‌ها و چالش‌های خاصی همراه است. در زیر به برخی از جنبه‌های مهم این صنعت اشاره می‌شود:

محمد رحمانی
مدیر عامل و عضو هیات مدیره
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران
(سهامی خاص)
شماره ثبت: ۱۲۵۲۸

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

MAPSEN
شرکت مهندسین پردیس ماران نوید
شماره ثبت: ۴۵۹ (سهامی خاص)

۱- روند توسعه و کارکردها

تقاضا برای مسکن: با رشد جمعیت و افزایش مهاجرت به تهران و شهرستان های حومه، تقاضا برای مسکن به طور چشمگیری افزایش یافته است. این تقاضا صنعت انبوه‌سازی را ترغیب کرده است تا به ساخت و ساز سریع‌تر و با حجم بیشتر بپردازد.

- پروژه‌های مسکونی بزرگ: بسیاری از توسعه‌دهندگان و شرکتهای عمرانی انبوه ساز اقدام به راه‌اندازی پروژه‌های بزرگ و مجتمع‌های مسکونی کرده‌اند که امکان تأمین نیاز جمعیت را فراهم می‌آورد.

۲- چالش‌ها

- آلودگی هوا و کمبود فضا: یکی از چالش‌های اصلی در تهران و مناطق حومه، آلودگی هوا و محدودیت فضایی است که در برخی مناطق با آن مواجه است. این مسئله باعث شده است تا صنعت ساختمان با هزینه‌های بالاتر ساخت و ساز و مشکلات زیست‌محیطی جدی مواجه باشد.
- سرمایه‌گذاری و تأمین منابع مالی: تأمین مالی پروژه‌ها به ویژه در شرایط اقتصادی کنونی دشوار شده است و بسیاری از سازندگان با کمبود منابع مالی و نقدینگی لازم جهت پیشرفت عملیات عمرانی خود مواجه هستند.
- کنترل کیفیت: در برخی موارد، به دلیل لزوم پایین نگهداشتن هزینه های ساخت (علی الخصوص در پروژه های مسکن ملی و مسکن مهر که محدودیت در قیمت فروش به شکل جدی برای سازندگان وجود دارد) خطر افت کیفیت مصالح و روش‌های ساخت و ساز وجود دارد که می‌تواند به ایجاد ساختمان‌های ناایمن منجر شود.

۳- مزایا

- افزایش اشتغال و در دسترس بودن دائمی نیروی کار: صنعت انبوه‌سازی در تهران و شهرستان های حومه شغل‌های زیادی ایجاد کرده و به توسعه مهارت‌های فنی و حرفه‌ای در جامعه کمک در این صنعت کمک کرده است. از سوی دیگر، انبوه سازان و شرکتهای ساختمانی به دلیل مهاجرت استادکاران و کارگران ساختمانی از نقاط مختلف به شهر تهران و شهرستان های حومه، همواره به نیروی کار ماهر دسترسی دارند.
- توسعه زیرساخت‌ها: این صنعت بهبود زیرساخت‌های شهری را تسهیل می‌کند و می‌تواند به رشد و توسعه کلی شهر تهران و شهرستان های در حال توسعه اطراف آن (علی الخصوص شهرهای جدید پردیس و پرند) کمک نماید.

۴- سیاست‌ها و آینده‌ی صنعت

- سیاست‌های دولتی: دولت می‌تواند با ارائه تسهیلات مالی و مشوق‌های عمومی به انبوه سازان (به عنوان مثال اعطای زمین رایگان یا ارزان قیمت)، به بهبود وضعیت این صنعت کمک کند. همچنین، نظارت بر کیفیت و ایمنی ساختمان‌ها باید توسط سازمان نظام مهندسی و نهادهای ناظر دیگر به صورت جدی‌تر پیگیری شود.
- تحول شهری: با برنامه‌ریزی و طراحی شهری مناسب، می‌توان به استفاده بهینه از منابع و زمین‌های شهری پرداخت و شرایط بهتری برای توسعه انبوه‌سازی ایجاد کرد.

محمد رحمانی
مدیر عامل و عضو هیات مدیره
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران (سهامی خاص)
شماره ثبت ۱۰۲۵۷۸

مدیران تجارت ایثا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

MAPSEN

۵- نتیجه‌گیری
صنعت انبوه‌سازی در شهر تهران و شهرستان های همجوار در استان های البرز و تهران، با فراز و نشیب‌های زیادی همراه است و نیاز به توجه و راهکارهای پایدار دارد. با بهبود سیاست‌های دولتی و توجه به مسائل زیست‌محیطی و کیفیت ساخت و ساز، این صنعت می‌تواند به توسعه پایدار و بهبود کیفیت زندگی شهروندان کمک کند.

ریسک های طرح:

عوامل ریسک	شرح ریسک
ریسک فنی تولید و دانش فنی	با توجه به سابقه چندین باره اجرای طرح های مشابه توسط شرکت و عدم وجود نوآوری برلبه دانش در اجرای پروژه موضوع طرح (مضاف بر آنچه سابق بر این در شرکت به اجرا در امده است)، ریسک فنی حائز اهمیتی برای طرح پیشبینی نمی شود.
ریسک تامین مواد اولیه و یا سایر الزامات طرح	کلیه اقلام مد نظر طرح تولید داخل کشور هستند و به دلیل تعدد تولیدکنندگان این محصولات در داخل کشور، کمبودی در زمینه تامین آن‌ها وجود ندارد و از این رو، ریسکی از محل تامین مواد اولیه طرح را تهدید نمی کند. اما در صورت وقوع این ریسک بر عهده متقاضی می باشد. تنها ریسک موجود در این بخش، قطعی مکرر برق و سایر حامل های انرژی در کارخانه های تولید سیمان و فولاد است که می تواند در برهه های کوتاه، وضعیت تامین را با اختلال مواجه نماید.
ریسک بازار فروش محصولات	با توجه به وجود قراردادهای فروش فی مابین شرکت سازنده و مشتریان، ریسک فروش محصول در طرح حاضر تقریباً صفر می باشد.
ریسک وصول مطالبات از مشتریان	با توجه به ماهیت قراردادهای فروش فی مابین شرکت سازنده و خریداران، در صورت عدم بازپرداخت به موقع در سررسید هر یک از اقساط از سوی خریداران، قرارداد با دریافت ضرر و زیان فسخ و واحد مورد نظر به قیمت روز به خریدار دیگری واگذار می شود. عطف به ماهیت اقساطی فروش این واحدها، در صورت عدم بازپرداخت اقساط به سرعت مشتریان دیگری این واحدها را خریداری کرده و اقساط خود را پرداخت خواهند کرد.

محمد رحمانی
مدیر عامل و عضو هیات مدیره
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران

ریسک نوسان نرخ ارز	تقریباً تمام مواد اولیه مورد نیاز تولید محصول از داخل از کشور و به صورت ریالی تامین میشود و نوسان نرخ ارز تاثیر مستقیمی بر روی تامین مواد اولیه، هزینه های تولید و ... محصول نخواهد داشت.
ریسک عدم بازپرداخت توسط سرمایه پذیر	با اخذ ضمانت نامه تعهد پرداخت از نهادهای مالی معتبر (ضمانتنامه تعهد پرداخت بانکی)، ریسک عدم بازپرداخت متوجه طرح نخواهد بود.

محمد رحمانی
مدیر عامل و عضو هیات مدیره
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران
(سهامی خاص)
شماره ثبت: ۱۰۲۵۷۸

مدیران تجارت اینا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

APSEN
شرکت مهندسی پردیس سهند
شماره ثبت ۴۵۹ (سهامی خاص)

مجوزهای اخذ شده:

نوع مجوز	مرجع صادرکننده	تاریخ صدور	مدت اعتبار
پایه ۱ رشته ساختمان و ابنیه	سازمان برنامه و بودجه کشور	۱۴۰۱/۰۹/۰۵	۱۴۰۵/۰۹/۰۷
پایه ۲ رشته تاسیسات و تجهیزات	سازمان برنامه و بودجه کشور	۱۴۰۱/۰۹/۰۵	۱۴۰۵/۰۹/۰۷
پایه ۵ رشته آب	سازمان برنامه و بودجه کشور	۱۴۰۱/۰۹/۰۵	۱۴۰۵/۰۹/۰۷
پایه ۵ رشته نفت و گاز	سازمان برنامه و بودجه کشور	۱۴۰۱/۰۹/۰۵	۱۴۰۵/۰۹/۰۷

شماره: ۴۷۰۳۶۸
تاریخ: ۱۴۰۱/۰۹/۰۵
پیوست:

ریاست جمهوری
سازمان برنامه و بودجه کشور

گواهینامه صلاحیت پیمانکاری

سرکار خانم بتول گندمی
مدیر عامل محترم شرکت پردیس سازان نوید
شماره ثبت ۴۵۹
شناسه ملی ۱۰۱۰۲۵۹۱۱۰۸

با استناد به مصوبه شماره ۲۸۰۱۳/ت۳۳۲۵۱هـ مورخ ۱۳۸۱/۱۲/۱۱ هیأت محترم وزیران و با توجه به احراز شرایط لازم و تأیید صلاحیت آن شرکت در سامانه جامع تشخیص صلاحیت عوامل نظام فنی اجرایی، به این وسیله صلاحیت آن شرکت برای انجام امور پیمانکاری به شرح زیر اعلام می گردد.

پایه ۱	رشته ساختمان و ابنیه	با تعداد ۴ کار مجاز
پایه ۲	رشته تاسیسات و تجهیزات	با تعداد ۳ کار مجاز
پایه ۵	رشته آب	با تعداد ۲ کار مجاز
پایه ۵	رشته نفت و گاز	با تعداد ۲ کار مجاز

رعایت قانون برگزاری مناقصات به شماره ۱۳۰۸۹۰ مورخ ۱۳۸۳/۱۱/۱۷ آیین نامه های اجرایی مربوطه و ظرفیت کاری مجاز در زمان ارجاع کار توسط آن شرکت ضروری است.

سیدجواد قانع فر
رییس امور نظام فنی و اجرایی، مشاوران و پیمانکاران

این گواهینامه از تاریخ صدور تا پایان دوره ارزشیابی و حداکثر تا تاریخ ۱۴۰۵/۰۹/۰۷ معتبر می باشد.

- هرگونه تغییر در ارکان و سهام شرکت و اطلاعات امتیازآوران (مدیرعامل، هیأت مدیره و کارکنان امتیازآور)، باید حداکثر ظرف سه ماه در سامانه ساجات (http://sajat.mporg.ir) ثبت شود.
- هر قرارداد جدید حداکثر ظرف سه ماه پس از انعقاد قرارداد و صورت وضعیت های جدید پس از تأیید کارفرما باید در سامانه ساجات ثبت شود، تا امتیاز آنها هنگام تشخیص صلاحیت دوره بعد و آزادسازی ظرفیت منظور شود.

در صورت مغایرت مطالب این گواهینامه با اطلاعات موجود در پایگاه http://sajat.mporg.ir، اطلاعات پایگاه اصالت دارد.

به مندرجات پشت صفحه گواهینامه توجه فرمایید.

محمد رحمانی
مدیر عامل و عضو هیات مدیره
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران
(سهامی خاص)
شماره ثبت ۱۰۲۵۷۸

مدیران تجارت ایرانیان
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

MAPSEN
شرکت مهندسی پردیس سازان نوید
شماره ثبت ۴۵۹ (سهامی خاص)

مدل مشارکت:

خلاصه مدل مشارکت:

خلاصه مدل مشارکت در طرح توسط سرمایه گذاران		
شرایط کمپین تامین مالی	مدل مشارکت	مشارکت در درآمد
	مبلغ مورد نیاز (میلیون تومان) طرح	۲۵,۰۰۰
	تعداد گواهی شراکت (سهم ۱۰۰۰ ریالی)	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰
	آورده مشارکت کنندگان (میلیون تومان)	۲۲,۵۰۰
	آورده سرمایه پذیر (میلیون تومان)	۲,۵۰۰
	نوع کمپین	شناوری
	حداقل مبلغ تامین مالی جهت موفقیت کمپین (میلیون تومان)	۱۵,۰۰۰
	مدت زمان کمپین-روز	۳۰
	حداقل آورده مشارکت کننده حقیقی (میلیون تومان)	۰.۵
	حداکثر آورده مشارکت کننده حقیقی (میلیون تومان)	۱,۲۵۰
	حداقل آورده مشارکت کننده حقوقی (میلیون تومان)	۵
	حداکثر آورده مشارکت کننده حقوقی (میلیون تومان)	۲۵,۰۰۰
مدل مشارکت و بازپرداخت	دوران مشارکت (ماه)	۱۲
	نحوه پرداخت سرمایه جمع آوری شده به سرمایه پذیر	به صورت یکجا و در پایان پویش تامین مالی
	نحوه بازپرداخت اصل سرمایه	بصورت یکجا و در پایان دوران مشارکت
	معیار محاسبه سود مشارکت کنندگان	درصدی از درآمد
	درصد مشارکت کنندگان از درآمد طرح (سهم الشرکه)	%۲۵
	پیشبینی کل فروش طرح (میلیون تومان)	۴۱,۳۰۰
	سود پیشبینی شده طرح در دوران مشارکت	۴۱%
	شیوه پرداخت سود پیشبینی شده	هر سه ماه یکبار ۱۰.۲۵ %
	مبلغ سود پیشبینی شده (میلیون تومان)	۹,۲۲۵

محمد رحمانی
مدیر عامل و مفوض هیات مدیره
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران
شماره ثبت ۱۰۲۵۷۸

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

APSEN
شرکت مهندسین پردیس سازان سهند
شماره ثبت ۴۵۹ (سهامی خاص)

گزارش دهی طرح	گزارش دهی طرح	گزارش پیشرفت دوره‌های هر ۳ ماه
		صورتهای مالی حسابرسی شده در پایان دوران مشارکت
	نوع حسابرسی طرح	موسسه حسابرسی
تضامین و بازخرید	تضامین طرح	ضمانتنامه تعهد پرداخت از بانک توسعه تعاون معادل با اصل سرمایه
	شرایط بازخرید گواهی شراکت	ندارد

محمد رحمانی
مدیر عامل و مشاور هیات مدیره
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران
(سهامی خاص)
شماره ثبت ۱۰۲۵۷۸

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

APSEN
شرکت مهندسی پردیس نیاران نوید
شماره ثبت ۴۵۹ (سهامی خاص)

ارزیابی مالی اقتصادی طرح:

پیش بینی هزینه های عملیاتی طرح:

به منظور پیشبرد بخشی از عملیات ساخت برج سهند (موضوع طرح)، هزینه های موردنیاز برای طرح در طول یکسال به شرح جدول ذیل پیش بینی می گردد. هزینه های مورد نیاز اجرای طرح براساس آنالیز صورتهای مالی و نامه بهای تمام شده و درآمدهای فروش رسمی اخذ شده از شرکت، مشتمل بر ۴ سرفصل اصلی هزینه ای می باشد که عبارتند از:

۱- مواد و مصالح مصرفی،
۲- حقوق و دستمزد
۳- سایر هزینه های سربار عملیاتی و
٤- هزینه فروش، اداری و عمومی بوده

بدیهی است که کل هزینه اجرای طرح (ساخت و تکمیل برج پردیس سهند) بسیار بیشتر از مبلغ بودجه قابل تامین در این طرح می باشد، لیکن این بودجه براساس تفکیک هزینه ای که در جدول ارائه شده است، خرج پیشرفت عملیات ساخت کل پروژه خواهد شد. شایان ذکر است مرکز هزینه یابی (سهم هر یک از سرفصل های هزینه ای از بودجه طرح) براساس سهم هر یک از این سرفصل های هزینه ای از کل هزینه های سالانه طرح و براساس صورت سود و زیان صورتهای مالی استخراج گردیده اند، محاسبه و اعلام شده است.

محاسبه مبلغ هزینه ها و سهم هر یک از بودجه کل

ردیف	شرح	سهم از کل بودجه	مبلغ از کل (میلیون تومان)
۱	مواد و مصالح مصرفی	%۶۹	۱۷۲،۵۰۰
۲	حقوق و دستمزد	%۵	۱۲،۵۰۰
۳	سایر هزینه های عملیاتی	%۲۵	۶۲،۵۰۰
۴	هزینه فروش، اداری و عمومی	%۱۰	۲،۵۰۰
		%۱۰۰	۲۵۰،۰۰۰

محمد رحمانی
مدیر عامل و عضو هیات مدیره
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران
شماره ثبت: ۱۰۲۵۷۸

مدیران تجارت
شماره ثبت: ۰۶۳۱۹۷

MAPSEN
شماره ثبت ۲۵۹

پیش بینی درآمد حاصل از اجرای طرح:

درآمدهای اجرای این طرح معادل با مبلغ فروش ۴ واحد از آپارتمان های این پروژه به صورت اقساط در طول یک سال می باشد. جمع کلی درآمدهای حاصل از فروش این ۴ واحد از پروژه معادل با ۴۱.۳ میلیارد تومان است و جریان درآمدی حاصل از فروش این واحدها به صورت جدول ذیل می باشد:

مشخصات و جریان نقد حاصل از فروش ۴ باب از واحدهای برج سهند						
ردیف	شماره قرارداد	تاریخ قرارداد	متراژ واحد	قیمت واحد مسکونی- میلیون ریال	پیش پرداخت	مبالغ اقساط هر دو ماه یکبار
۱	۹۰۲/۰۱/۳۹۳۴۰	۱۴۰۳/۰۴/۰۱	۱۸۵	۹۴,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰
						۱۵,۰۰۰
						۱۵,۰۰۰
						۱۵,۰۰۰
						۱۰,۰۰۰
						۴,۰۰۰
۲	۸۰۲/۰۱/۳۹۳۴۰	۱۴۰۳/۰۴/۲۸	۲۴۰	۱۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
						۲۰,۰۰۰
						۲۰,۰۰۰
						۲۰,۰۰۰
						۱۶,۰۰۰
						۴,۰۰۰
۳	۶۰۲/۰۱/۳۹۳۴۰	۱۴۰۳/۰۵/۱۳	۲۴۰	۱۲۴,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
						۲۰,۰۰۰
						۲۰,۰۰۰
						۲۰,۰۰۰
						۲۰,۰۰۰
						۴,۰۰۰
۴	۱۰۰۲/۰۱/۳۹۳۴۰	۱۴۰۲/۰۸/۰۶	۱۵۰	۷۵,۰۰۰	۱۵,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
						۱۰,۰۰۰
						۹,۰۰۰
						۹,۰۰۰
						۹,۰۰۰
						۱۳,۰۰۰
جمع کل					۴۱۳,۰۰۰	

محمد رحمانی
مدیر عامل و عضو هیات مدیره
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران
شماره ثبت ۱۰۲۵۷۸

مدبران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

MAPSEN
شرکت مهندسی پردیس سازان نوید
شماره ثبت ۴۵۹ (سهامی خاص)

پیش بینی صورت سود (زیان) طرح:

با توجه به موارد توضیح داده شده در بخشهای قبل، صورت سود (زیان) طرح برای دوره مشارکت طرح بصورت زیر پیشبینی میشود (ارقام جدول به میلیون تومان است):

عنوان	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	جمع
آپارتمان مسکونی در برج پردیس سهند	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۴۱,۳۰۰
جمع فروش	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۳,۴۴۲	۴۱,۳۰۰
مواد و مصالح مصرفی	۱,۴۳۸	۱,۴۳۸	۱,۴۳۸	۱,۴۳۸	۱,۴۳۸	۱,۴۳۸	۱,۴۳۸	۱,۴۳۸	۱,۴۳۸	۱,۴۳۸	۱,۴۳۸	۱,۴۳۸	۱۷,۲۵۰
حقوق و دستمزد	۱۰۴	۱۰۴	۱۰۴	۱۰۴	۱۰۴	۱۰۴	۱۰۴	۱۰۴	۱۰۴	۱۰۴	۱۰۴	۱۰۴	۱,۲۵۰
سایر هزینه های عملیاتی	۵۲۱	۵۲۱	۵۲۱	۵۲۱	۵۲۱	۵۲۱	۵۲۱	۵۲۱	۵۲۱	۵۲۱	۵۲۱	۵۲۱	۶,۲۵۰
هزینه های فروش، اداری و عمومی	۲۱	۲۱	۲۱	۲۱	۲۱	۲۱	۲۱	۲۱	۲۱	۲۱	۲۱	۲۱	۲۵۰
جمع هزینه های عملیاتی	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲,۰۸۳	۲۵,۰۰۰
سود عملیاتی	۱,۳۵۸	۱,۳۵۸	۱,۳۵۸	۱,۳۵۸	۱,۳۵۸	۱,۳۵۸	۱,۳۵۸	۱,۳۵۸	۱,۳۵۸	۱,۳۵۸	۱,۳۵۸	۱,۳۵۸	۱۶,۳۰۰
سود پیش بینی شده تامین مالی جمعی	۰	۰	۲,۳۰۶	۰	۰	۲,۳۰۶	۰	۰	۲,۳۰۶	۰	۰	۲,۳۰۶	۹,۲۲۵
هزینه تامین مالی جمعی-کارمزد	۳۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۲۰
سود قبل از کسر مالیات	۱,۰۳۸	۱,۳۵۸	(۹۴۸)	۱,۳۵۸	۱,۳۵۸	(۹۴۸)	۱,۳۵۸	۱,۳۵۸	(۹۴۸)	۱,۳۵۸	۱,۳۵۸	(۹۴۸)	۶,۷۵۵
مالیات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱,۶۸۹	۱,۶۸۹
سود خالص	۱,۰۳۸	۱,۳۵۸	(۹۴۸)	۱,۳۵۸	۱,۳۵۸	(۹۴۸)	۱,۳۵۸	۱,۳۵۸	(۹۴۸)	۱,۳۵۸	۱,۳۵۸	(۲,۶۳۷)	۵,۰۶۶

جریان نقد مشارکت کنندگان:

جریان نقد مربوط به مشارکتکنندگان در طرح (بدون در نظر گرفتن ۱۰% آورده سرمایهپذیر) برای پرداخت سود پیش بینی شده و بازپرداخت اصل سرمایه بصورت زیر خواهد بود (ارقام جدول به میلیون تومان است):

جریان نقد مشارکت کنندگان	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	جمع
آورده مشارکت کنندگان	۲۲۵۰۰												۲۲۵۰۰
جریان نقد خروجی	۲۲۵۰۰												۲۲۵۰۰
دریافت سود پیشبینی شده	۰	۰	۲٫۳۰۶	۰	۰	۲٫۳۰۶	۰	۰	۲٫۳۰۶	۰	۰	۲٫۳۰۶	۹.۲۲۵
دریافت اصل مشارکت	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۲۵۰۰	۲۲۵۰۰
جریان نقد ورودی	۰	۰	۲٫۳۰۶	۰	۰	۲٫۳۰۶	۰	۰	۲٫۳۰۶	۰	۰	۲۵٫۰۴۶	۳۱,۹۶۵
خالص جریان نقد مشارکت کنندگان بر مبنای سود پیش بینی شده	(۲۲۵۰۰)	۰	۲٫۳۰۶	۰	۰	۲٫۳۰۶	۰	۰	۲٫۳۰۶	۰	۰	۲۴٫۸۰۶	۹.۲۲۵

بررسی سایر مستندات سرمایه پذیر:

عدم سوء پیشینه مدیران:

نسخه الکترونیکی گواهی عدم سوء پیشینه مطابق با جدول زیر ارائه شده است:

نام و نام خانوادگی	سمت	تاریخ گواهی عدم سو. پیشینه	سو. پیشینه کیفری
صفر جوانمردی	رئیس هیات مدیره	۱۴۰۳/۰۵/۱۸	فاقد سوء پیشینه کیفری
بتول گندمی	مدیرعامل و عضو هیات مدیره	۱۴۰۳/۰۵/۱۶	فاقد سوء پیشینه کیفری
رضا دانش فر	عضو نایب رئیس هیات مدیره	۱۴۰۳/۰۵/۱۷	فاقد سوء پیشینه کیفری
حسین انصاری اشلقی	عضو هیات مدیره	۱۴۰۳/۰۵/۱۷	فاقد سوء پیشینه کیفری

رتبه بندی و گزارش اعتباری:

گواهی اعتبار سنجی بانکی از سامانه شرکت مشاوره رتبه بندی ایران دریافت شده که خلاصه آن در جدول زیر ارائه شده است:

نام و نام خانوادگی	سمت	چک برگشتی	رتبه اعتبار سنجی و توصیف رتبه	امتیاز اعتبار سنجی
شرکت پردیس سازان	-	فاقد چک برگشتی	ریسک متوسط – C۳	۵۳۴
صفر جوانمردی	رئیس هیات مدیره	فاقد چک برگشتی	ریسک بالا – D۳	۴۷۱
بتول گندمی	مدیرعامل و عضو هیات مدیره	فاقد چک برگشتی	ریسک خیلی کم – A۳	۶۴۹
رضا دانش فر	عضو نایب رئیس هیات مدیره	فاقد چک برگشتی	ریسک بالا – D۲	۴۹۶
حسین انصاری اشلقی	عضو هیات مدیره	فاقد چک برگشتی	ریسک کم – B۲	۶۱۴

مدیر عامل و عضو هیات مدیره
شرکت کارگزاری بانک صادرات ایران
مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷
MAPSEN