

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس [سهامی خاص]

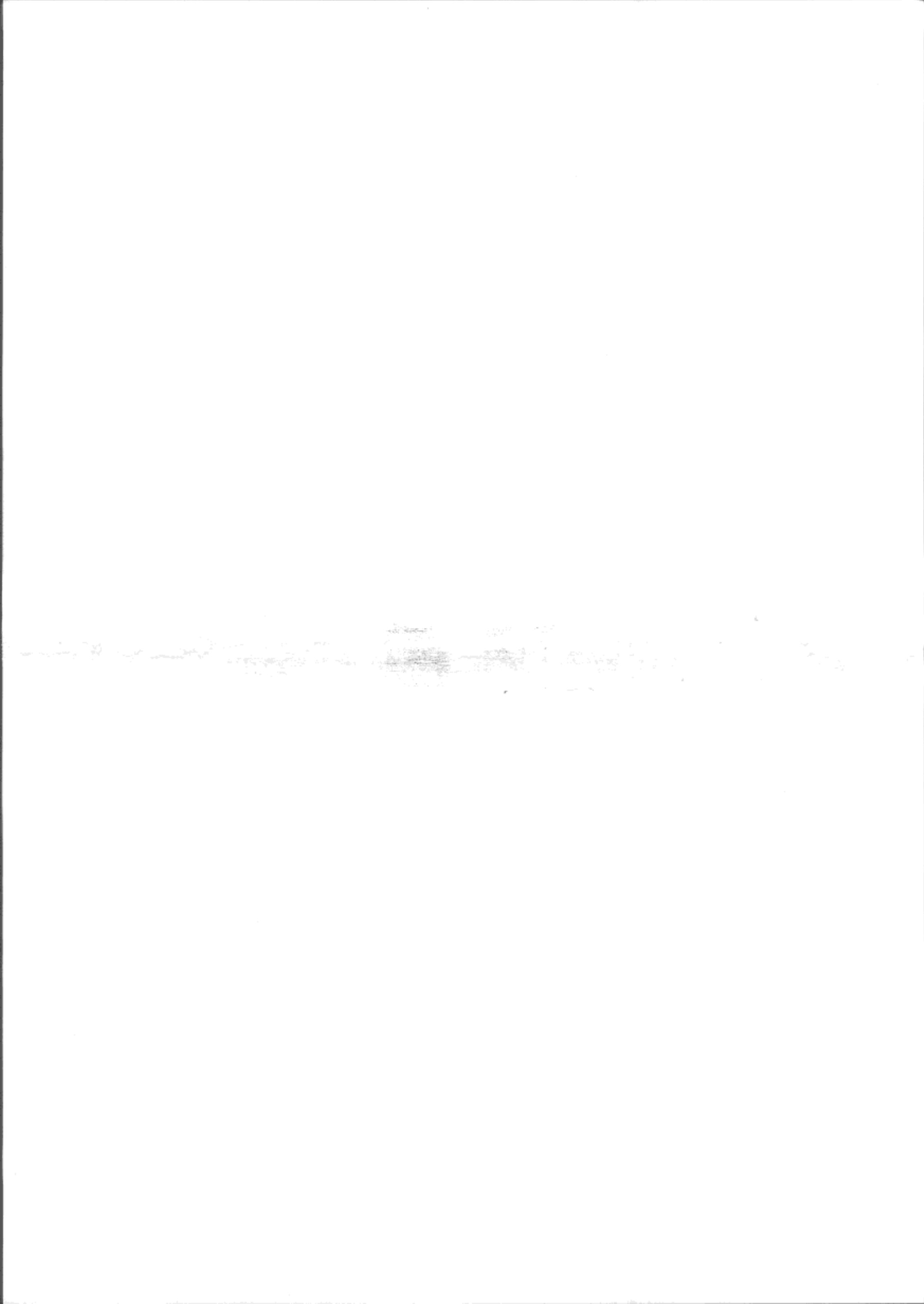
گزارش هیئت‌مدیره به مجمع عمومی صاحبان سهام
سال مالی منتهی به سی و یک شهریور ماه هزار و سیصد و نود و دو

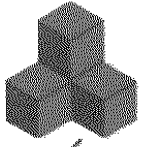
HOUSING INVEST COMPANY




شرکت سرمایه‌گذاری
مسکن پردیس [سهامی خاص]

تهران، جاده آملی، شهر جدید
پردیس، قطعه ۳، بلوار معلم، شرکت
سرمایه‌گذاری مسکن پردیس
تهران، خیابان ولیعصر، برج مدرسه
مسکن آملی، گنجوی (ملاشیراز)
ساختمان پاشی، بلای ۲۲، طبقه ۴
TELEFAX: 021-5676000-4
www.pardis.hic.iran.com





شرکت سرمایه‌گذاری مسکن پردیس (سهامی خاص)

گزارش هیات مدیره

به مجمع عمومی صاحبان سهام

سال مالی منتهی به ۹۲/۰۶/۳۱



گزارش هیات مدیره به مجمع عمومی صاحبان سهام سال مالی ۹۲



صفحه	فهرست مطالب :
۴	پیش گفتار
۶	درباره شرکت
۷	تاریخچه شرکت
۷	سرمایه و ترکیب سهامداران
۹	اسامی اعضای هیات مدیره، مدیرعامل و معاونین
۱۰	پروژه های شرکت از ابتدای تاسیس به تفکیک کاربری
۱۲	نمایندگی های تحت پوشش
۱۲	مشتریان و تامین کنندگان اصلی
۱۲	بیانیه چشم انداز، ماموریت، ارزشهای سازمانی
۱۳	وضعیت تکنولوژی
۱۳	محیط حقوقی شرکت
۱۴	ریسکها و فرصت های عمده شرکت
۱۵	عملکرد اجتماعی شرکت
۱۶	عملکرد مالی و عملیاتی شرکت در سال مالی اخیر
۱۷	اقدام سود و زیان
۱۸	ترازنامه
۱۹	سرمایه در گردش
۲۰	نسبت های مالی و نمودارهای مربوطه
۲۴	وضعیت فروش (مقایسه بودجه و عملکرد)
۲۵	طرحهای توسعه ای شرکت
۲۶	تداوم فعالیت های اجرایی شرکت و توسعه ساخت و ساز
۲۶	توسعه عملیات اجرایی ساخت و ساز
۲۷	توسعه ساخت و ساز در قالب پروژه های مشارکتی
۲۸	توسعه ساخت و ساز در قالب پروژه های پیمانکاری
۲۹	گزارش پیشرفت پروژه ها و نمودارهای تولید
۳۱	توسعه فعالیت های اداری و منابع انسانی
۳۱	امور رفاهی و مشارکت منابع انسانی
۳۲	فعالیت های آموزشی
۳۳	کارکنان
۳۵	چارت سازمانی
۳۶	توسعه تعالی سازمانی
۳۷	توسعه سیستم ها و بهبود سازمانی
۳۸	توسعه فناوری ساخت
۴۰	امور املاک و مستغلات
۴۱	وضعیت اخذ پروانه پروژه های شرکت
۴۲	وضعیت امور املاک و اسناد مجتمع های مسکونی احدائی
۴۴	پیشنهادات هیات مدیره به مجمع
۴۶	اطلاعات برخی از پروژه های شرکت



پیش گفتار

ضمن عرض سلام و خیرمقدم به حضور سهامداران گرامی و اعضای محترم مجمع عمومی شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس (سهامی خاص) بدینوسیله گزارش فعالیت و وضعیت عمومی شرکت در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲ را که بر اساس اطلاعات، مدارک، مستندات، و سوابق موجود شرکت تهیه شده به شرح ذیل به استحضار میرساند.

گزارش حاضر بعنوان یکی از گزارش های عملکرد سالیانه هیات مدیره به مجمع میباشد که چهارچوب آن مبتنی بر اطلاعات ارائه شده در صورتهای مالی و اهم اقدامات فنی و اجرایی شرکت در رابطه با پروژه های در دست اجرا و تکمیل شده میباشد که سعی گردیده در منظر نهائی بیانگر چگونگی پیشبرد برنامه های راهبردی و اجرایی در چهارچوب اهداف شرکت با توجه به روند عمومی ساخت و ساز در سطح کشور در طی یکساله اخیر باشد.

یکی از اهداف این گزارش ارائه تصویری واقع بینانه از عملکرد هیات مدیره شرکت میباشد، عملکردی که الویت اصلی و راستای حرکت آن حفظ و ارتقای منافع سهامداران و شرکت، همسو و منطبق با استانداردهای شرکت مادر (هلدینگ)، با رعایت قوانین و مقررات قانونی در چهارچوب اساسنامه مصوب است.

همچنانکه در گزارش متجلی است، دست یابی به اهداف و نتایج مورد نظر ثمره تلاش بی وقفه و خستگی ناپذیر کلیه مدیران و کارکنان شرکت بوده و در جهت دستیابی به این اهداف ساختار مناسب و موثر تشکیلاتی موجود که تلفیقی از نیروهای با تجربه و کارآمد در کنار جوانان پرتلاش و با انگیزه میباشد موجب گردیده شرکت در این مسیر سخت و مشکل برنامه های عملیاتی و اجرایی خود را به نحو مناسب جامه عمل بپوشاند.

بدیهی است تعالی این مجموعه منوط به تعامل مثبت و سازنده با سهامداران گرامی و اعضای محترم مجمع صاحبان سهام بوده که همواره با رهنمودهای خود، هیات مدیره را در انجام و اجرای وظایف محوله هدایت و یاری نموده و با حمایت های موثر خود راه نیل به اهداف راهبردی و برنامه های تعیین شده را برای شرکت امکان پذیر ساخته است.

به نظر اینجانبان این گزارش تا حد امکان و بطور خلاصه چشم انداز روشن و شفاف از عملکرد شرکت را در دوره منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۲ به مجمع محترم صاحبان سهام ارائه نموده و نهایتاً رضایت سهامداران گرامی و اعضای محترم مجمع را در این خصوص فراهم آورد. این اطلاعات هماهنگ با واقعیهای موجود بوده و اثرات آنها را در آینده تا حدی که در موقعیت فعلی میتوان پیش بینی نمود، به نحو درست و کافی ارائه نموده است و هیچ موضوعی که عدم آگاهی از آن موجب گمراهی استفاده کنندگان گردد از گزارش حذف نشده است.

در انتها با توسل به ذات اقدس باری تعالی امیدواریم بتوان با برنامه ریزیهای اصولی و فعالیت های مستمر و خستگی ناپذیر مدیران و کلیه همکاران شرکت شاهد پیشبرد بهینه برنامه های راهبردی برای رسیدن به اهداف و آرمانهای شرکت در آینده باشیم. انشاءالله.

امضا

سمت

نماینده

اعضای هیئت مدیره

رئیس هیئت مدیره

سید امیر حسین رضوی

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

نایب رئیس هیئت مدیره

عبدالمجید مرادی نسب

شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق

عضو هیئت مدیره

بهرام کوشانی

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران

عضو هیئت مدیره

سید عباس جزایری

شرکت مهندسان مشاور سرمایه گذاری مسکن

عضو هیئت مدیره

علی اکبر حاج باسنی

شرکت بازار گانی سرمایه گذاری مسکن

مدیر عامل

اکبر میر شفیعی

خارج از هیئت مدیره



درباره شرکت

تاریخچه شرکت :

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس فعالیت خود را از سال ۱۳۷۷ بعنوان زیر مجموعه گروه سرمایه گذاری مسکن آغاز نمود و متعاقباً در تاریخ ۱۳۸۵/۲/۵ به صورت شرکتی مستقل تأسیس و طی شماره ۲۶۸۹۳۳ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است . سرمایه اولیه شرکت ۱۰ میلیون ریال منقسم به ۱۰۰۰۰ سهم یک هزار ریالی بوده و سهامداران اولیه آن عبارتند از :

نام	تعداد سهام	درصد سهام
شرکت سرمایه گذاری مسکن	۹۹۰۰	٪۹۹
شرکت باسایک	۵۰	٪۰/۵
شرکت کنناوزی ملارد	۵۰	٪۰/۵
جمع	۱۰,۰۰۰	٪۱۰۰

در حال حاضر شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس متعلق به گروه شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) بوده که مرکز اصلی آن در پردیس و دارای شعبه ای با مرکزیت شهر سمنان میباشد .

با توجه به مالکیت حدود ۲۰۰ هکتار از اراضی فاز ۳ در شهر جدید پردیس عمده فعالیتهای اجرایی شرکت در ابتدای تأسیس در شهرستان پردیس متمرکز بوده که به منظور ظرفیت ساخت حدود ۱۲۰۰۰ واحد مسکونی - تجاری همراه با فضاهای سبز و کاربری های فرهنگی و ورزشی و ... طراحی و پیش بینی شده است همچنین به موازات فعالیت های مورد اشاره ، شرکت پروژه های متعدد و شاخص دیگری را نیز در سطح استان سمنان و مناطق همجوار تعریف و به مرحله اجرا و بهره برداری رسانده است که حاصل تلاش های صورت پذیرفته طی سال های متناهی و مستمر فعالیت ، ساخت و تحویل بیش از ۷۰۰۰ واحد با زیر بنایی بالغ بر ۶۵۰,۰۰۰ متر مربع میباشد . علاوه بر این مشارکت در اجرای پروژه های عظیم عمرانی و استراتژیک منطقه ای نظیر خطوط لوله انتقال آب شرب از سد لتیان به شهر جدید پردیس (به طول تقریبی ۱۵ کیلومتر و ایستگاه های پمپاژ مربوطه) ، قطعه چهارم آزاد راه تهران - پردیس (به طول تقریبی ۷ کیلومتر) ، آماده سازی پارک علم و فناوری پردیس (در زمینی به مساحت ۲۰ هکتار) و دهها طرح و پروژه سیویل و عمرانی دیگر نیز از جمله اهم فعالیت های شرکت طی سال های گذشته است . اخیراً نیز طی قراردادهای منعقد با شهرداری منطقه ۲۲ تهران ، پروژه های بوستان جوانمردان و آماده سازی پهنه شمال شرقی دریاچه چیتگر توسط شرکت اجرا و به مرحله بهره برداری رسیده است .

با توجه به سیاستهای توسعه ای شرکت و مطالعات و برنامه ریزی های گسترده صورت پذیرفته در سایبان خیر ، حوزه فعالیت های شرکت در سطح استان های سمنان و مازندران و به خصوص شهر تهران گسترش یافته ، بطوریکه هم اینک پروژه برج های دو گوی سپهر پردیس المپیک بازرینانی حدود ۷۰۰۰۰ مترمربع در یکی از مستعدترین نقاط غرب تهران و پروژه های تجاری اداری عتیق در خیابان ولیعصر (عج) (با زیربنای حدود ۲۰۰ مترمربع) و سپهر پردیس تهرانپارس در منطقه شرق تهران (با زیربنای حدود ۲۴۰۰۰ مترمربع) با هدف توسعه فعالیتها به مرحله اجرا رسیده و -پروژه های مجموعه وبلانی کلارآباد ورویان مازندران نیز در حال طراحی و آغاز بکار میباشد.

کسب رضایت مشتریان همواره دغدغه و سرلوحه اهداف شرکت بوده ، که در این راستا اندیشه و ابتکار ارائه کارائی ۶ ماهه و خدمات پس از فروش به خریداران واحدها به عنوان یکی از نخستین شرکت های انبوه ساز ارائه دهنده خدمات مذکور قابل ذکر می باشد .

الزام به رعایت کیفیت بعنوان هدف نخست و غایی شرکت بوده چنانکه در تمامی زنجیره تولید ، مستلزم وجود سیستم های نوین مدیریت اجرایی پروژه ها میباشد و در این راستا سیستم های مدیریت برنامه ریزی و مدیریت کیفیت ، ایجاد آزمایشگاه کیفی بتن و مکانیک خاک و ... توسط شرکت بکار گرفته شده است . همچنین کسب مقام نخست برترین های صنعت ساختمان کشور در سال های اخیر همگی بیانگر تلاش و مسئولیت شرکت به منظور حفظ کیفیت و جلب رضایت مشتریان میباشد .

سرمایه و ترکیب سهامداران

سرمایه شرکت در هنگام تأسیس بتاريخ ۱۳۸۵/۲/۵ مبلغ ۱۰۰۰۰۰۰۰ ریال (شامل تعداد ۱۰۰۰۰ سهم ۱۰۰۰۰ ریالی با نام) بوده و طی ۲ مرحله شرکت افزایش سرمایه داشته است . با آخرین افزایش سرمایه در حاضر سرمایه شرکت مبلغ ۲۰۰۰۰۰۰۰ میلیون ریال (شامل ۲۰۰ میلیون سهم ، به ارزش اسمی هر سهم ۱۰۰۰۰ ریال) میباشد.

تجزیه و تحلیل سرمایه					
نوع	سرمایه قبلی	مبلغ افزایش سرمایه	آخرین سرمایه	منبع افزایش سرمایه	تاریخ
	۱۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال	۹۹۰۰۰۰۰۰۰ ریال	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال	پرواضحت توسط سهامداران	۱۳۸۵ / ۰۳ / ۰۵
	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال	۴۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال	۵۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال	مطالبات حال شده	۱۳۸۴ / ۰۲ / ۲۹
	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال	۲۵۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال	۳۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال	مطالبات حال شده	۱۳۹۲ / ۰۳ / ۱۲

همچنین اسامی و ترکیب سهامداران شرکت در پایان سال مالی ۱۳۹۲ به شرح ذیل میباشند :

لیست سهامداران عمده شرکت			
ردیف	نام	تعداد سهام	۱۳۹۲ / ۶ / ۳۱
۱	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۲۹۹۹۹۸۸۰۰	۹۹۹۶/۹۹
۲	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق (سهامی عام)	۳۰۰	۰/۰۰۰۱
۳	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)	۳۰۰	۰/۰۰۰۱
۴	شرکت مهندسان مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	۳۰۰	۰/۰۰۰۱
۵	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)	۳۰۰	۰/۰۰۰۱
	جمع	۳۰۰۰۰۰	۱۰۰

اسامی اعضای هیات مدیره ، مدیرعامل و معاونین :

نام نماینده	سمت	اطلاعات مربوطه به اعضا هیئت مدیره
سید امیر حسینی رضوی	رئیس هیئت مدیره	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
عبدالمجید مرادی نسب	نایب رئیس هیئت مدیره	شرکت سرمایه گذاری مسکن شمالشرق (سهامی عام)
بهرام کوشانی	عضو هیئت مدیره	شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (سهامی عام)
سید عباس جزایری	عضو هیئت مدیره	شرکت مهندسان مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
علی اکبر حاج باستانی	عضو هیئت مدیره	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)

سمت	مدیر عامل	معاونت مالی و اداری	معاونت بازرگانی و املاک	معاونت فنی و اجرایی
سمت	مدیر عامل	معاونت مالی و اداری	معاونت بازرگانی و املاک	معاونت فنی و اجرایی
سابقه کار مرتبط	۳۳ سال	۳۳ سال	۳۲ سال	۱۴ سال
تحصیلات	فوق لیسانس	لیسانس	دیپلم	لیسانس
نام و نام خانوادگی	اکبر میرشفیعی	بهرام کوشانی	محمود کوشش	هادی صالحی وزیری



همچنین مشخصات مدیران اجرایی شرکت به شرح ذیل میباشد:

نام و نام خانوادگی	تخصص	مدیریت	سال
مسعود مشایخی	لیسانس	مدیر فنی و مدیر پروژه های ملی مسکن مهر	۱۲ سال
امیر منتی	لیسانس	مدیر امور اجرایی	۱۱ سال
نصرت اله محمد علیزاده	لیسانس	مدیر پروژه های مشارکتی، پیمانکاری	۲۸ سال
بهرام کاشانیان	لیسانس	مدیر پروژه های خاص	۲۸ سال
فرید همتی	لیسانس	مدیر شعبه سیمان	۲۲ سال
علی صدقی حواه	لیسانس	مدیر مالی و اقتصادی	۱۲ سال
سید محمد فرزاد کیش	لیسانس	مدیر منابع انسانی	۳۷ سال
سید حامد رضا هاشمی	فوق لیسانس	مدیر تعالی سازمانی	۱۹ سال
محمد رضا خوشرو	لیسانس	سرپرست امور رسیدگی و پیمان	۳۰ سال
ابمان گل محمد زاده	لیسانس	سرپرست برنامه ریزی و کنترل پروژه	۱۰ سال
علی مهربان نژاد	لیسانس	سرپرست پروژه های شمال	۳۲ سال
بابک فراستی	لیسانس	رئیس واحد تضمین کیفیت	۱۲ سال

پروژه های شرکت از ابتدای تاسیس به تفکیک کاربری :

نوع فعالیت	تعداد پروژه	تعداد واحد	حجم عملیات / زیربنای کل
مجتمع مسکونی	۴۴	۱۱۷۹۵	۱,۳۳۲,۷۱۵ مترمربع
نجاری - اداری - خدماتی	۱۳	۴۴۴	۸۰۸۰۶ مترمربع
آموزشی	۲	۳۸	۸۰۲۵ مترمربع
مذهبی	۲	-----	۲۱۹۸ مترمربع
حمل و نقل (آزادراه)	۱	-----	۱۳ کیلومتر
تاسیسات آبی (خط انتقال آب)	۱	-----	۱۵ کیلومتر
آماده سازی	۷	-----	۳۶۷ هکتار



لیست پروژه های خاتمه یافته شرکت به شرح جدول ذیل میباشد :

تعداد کل واحدها	زیربنای کل (مترمربع)	مساحت زمین (متر مربع)	نام پروژه
۹۹	۱۰۲۲۸	۷۸۵۰	مجتمع مسکونی مریم
۲۴۰	۲۴۶۵۳	۱۹۷۵۰	مجتمع مسکونی مینا
۲۳۸	۱۷۹۰۸	۱۳۷۴۷	مجتمع مسکونی یاس
۱۶۳	۱۷۲۷۶	۱۳۳۸۰	مجتمع مسکونی میخک
۲۶۶	۲۵۳۱۹	۱۹۵۰۸	مجتمع مسکونی نسترن
۲۳۲	۲۷۰۸۵	۱۰۹۱۹	مجتمع مسکونی قائم
۲۰	۲۱۷۱	۴۶۳۵	مجتمع آموزشی ۲۰ کلاسه
۱۸	۱۹۶۲	۳۵۷۰	مجتمع آموزشی ۱۸ کلاسه
۲۵۰	۲۹۸۸۰	۲۱۱۶۶	مجتمع مسکونی نرگس
۲۷۲	۲۸۱۴۸	۱۸۱۵۰	مجتمع مسکونی شقایق
۱۷۶	۱۸۳۱۲	۱۲۲۶۲	مجتمع مسکونی زنبق
۴۹۸	۶۰۶۸۴	۴۳۱۵۸	مجتمع مسکونی سنبل
۰	۱۱۴۰	۲۵۷۳	مسجد امیر المومنین
۲۶۲۱	۲۵۵۷۲۲	۱۳۳۹۵۵	پروژه ۲۶۲۱ واحدی مسکن مهر ملکی
۱۱۲	۱۲۱۴۳	۷۲۷۲	مجتمع مسکونی نیلوفر ۲
۱۴	۱۸۱۰	۶۸۸	ساختمان اداری شرکت سرمایه گذاری
۳۴	۲۷۸۹	۱۳۷۹	مجتمع تجاری ویونا
۲۲	۸۰۰	۸۰۰	مجتمع تجاری آفتاب و مهتاب
۴۱۶	۴۲۰۲۹	۳۵۱۰۰	مجتمع مسکونی شقایق
۱۷۰	۱۱۰۱۸	۹۷۷۸	مجتمع مسکونی نیلوفر
۳۶۴	۴۵۶۸۸	۹۲۹۲۷	مجتمع مسکونی لادن
۲۱۶	۲۸۶۴۸	۲۶۹۱۷	مجتمع مسکونی شقایق ۱
۱۵	۲۰۱۴	۷۰۷	ساختمان اداری ۱۷ شهریور
۰	۳۸۵۶	۷۳۶	ساختمان اداری سرپرستی بانک مسکن
۱۴	۵۶۸	۰	مجتمع تجاری - اداری لادن
۲۸۵	۳۷۸۸۸	۱۰۲۴۰	مجتمع مسکونی - تجاری پارک
۱۰۰	۱۱۷۶۲	۳۸۰۱۴	مجتمع مسکونی گلبرگ
۱۱۶	۱۴۵۸۶	۳۴۱۵۶	مجتمع مسکونی البرز
۶۹۵۶	۷۳۶,۰۸۷	۵۸۳,۳۳۷	جمع



نمایشگاهي تحت پوشش :

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

مشتریان و تامین کنندگان اصلی :

کلیه اوراق حقیقی و حقوقی که مطابق با قوانین جاری کشور منعی جهت عقد قرارداد و انجام معامله تجاری ندارند ، مشتریان شرکت سرمایه گذاری مسکن بردیس بوده و تمامی تلاشهای شرکت در جهت جذب آنها و برآورده ساختن بهینه نیازهای شان میباشد همچنین تامین منابع انسانی ، مالی و ساختمانی از طریق پیمانکاران ، مشاورین ، شرکا ، بانک ها ، مشتریان ، تامین کنندگان مواد و مصالح صورت میپذیرد .

بیانیه چشم انداز :

پیشنمازی در توسعه صنعت ساختمان با حضور فعال در بازارهای مطلوب داخلی و خارجی به عنوان یک شرکت پیشرو در حوزه های انبوه سازی و ارائه خدمات برتر فنی و مهندسی

بیانیه مأموریت ها:

- ۱- توسعه سهم بازار داخلی از طریق سرمایه گذاری و ارائه خدمات با کیفیت در حوزه های انبوه سازی، شهرک سازی، ساخت واحدهای تجاری، آداری، فرهنگی و تفریحی.
- ۲- ایجاد ارزش از طریق تامین رضایت مشتریان ، سهام داران و ذینفعان کلیدی شرکت.
- ۳- بهره مندی از کارکنان توانمند و دانش محور به منظور بکارگیری فن آوری های کارآمد و پایدار

بیانیه ارزش ها :

- ۱- ارائه محصول با کیفیت و ماندگار
- ۲- صداقت در کار
- ۳- شفافیت و پاسخگویی
- ۴- خلاقیت و نوآوری



وضعیت تکنولوژی :

محصولات شرکت دارای ویژگیهای زیر میباشد :

- ۱- فن آوری نوین و صنعتی سازی
- ۲- مواد و مصالح با کیفیت بالا
- ۳- مقاوم در برابر زلزله
- ۴- عایق بندی مناسب و صرفه جویی در انرژی
- ۵- در نظر گرفتن اصول ایمنی
- ۶- رعایت اصول زیست محیطی

محیط حقوقی شرکت :

مهمترین قوانین و مقررات حاکم بر فعالیت شرکت عبارتند از :

- ۱- اساسنامه رسمی ثبت شده شرکت و مصوبات مجمع
- ۲- قوانین و استانداردهای شرکت مادر
- ۳- قوانین و مقررات و دستورالعمل های سازمان بورس و اوراق بهادار
- ۴- قانون نظام مهندسی و مقررات ملی ساختمان
- ۵- قانون تجارت
- ۶- قانون کار و تامین اجتماعی
- ۷- قوانین مالیات های مستقیم و مالیات بر ارزش افزوده
- ۸- سایر قوانین و مقررات جاری کشور که در ارتباط با فعالیت شرکت میباشد .



ریسکها و فرصتهای عمده شرکت :

الف - فرصت ها :

- 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

ب - ریسک ها :

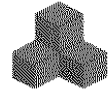
در صورت بروز هریک از موارد زیر، سودآوری و بهره وری شرکت دچار صدمه میگردد لیکن شرکت با اتخاذ تصمیمات و ایجاد راهکارهای اصولی و منطقی، موفق گردیده تا درصد بروز ریسکهای زیر را به حداقل ممکن کاهش داده و حاشیه امنیت مناسبی را در مقابل ریسکها ایجاد نماید

۱- ریسکهای سیستماتیک :

- برآورد نادرست احجام و هزینه های عملیاتی
- ضعف در جذب و حفظ نیروهای انسانی متخصص
- مشکلات ایمنی و سلامت کارگاهها
- عدم شناخت و مطالعه دقیق بازار
- نارضایتی مشتریان از محصولات شرکت
- عدم تامین نقدینگی لازم به جهت پیشرفت پروژه های در دست اجرا
- عدم ایفای بموقع تعهدات سرمایه ای

۲- ریسکهای غیر سیستماتیک :

- تغییرات مداوم در سیاستهای کلان مسکن در کشور
- تورم و نوسان قیمت مصالح عمده ساختمانی
- اثرات ناشی از تحریم های بین المللی
- جذب سرمایه ها توسط سایر حوزه های اقتصادی (در زمان رکود بازار مسکن)
- مشکلات شناسائی و تامین زمین های مرغوب
- طولانی شدن فرآیند اخذ مجوز ها از مراجع مربوطه



عملکرد اجتماعی شرکت :

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس با الگوی ذهنی مبتنی بر خلق ارزش های شفاف، بالاترین استانداردها را برای رفتار سازمانی، درون فرهنگ خود جای داده است و برای رسیدن به پایداری اقتصادی، اجتماعی و زیست محیطی تلاش می کند.

برخی از اقدامات انجام شده در این زمینه عبارتند از:

الف) به منظور رعایت منافع ملی و اعتلای شأن و اقتدار کشور پروژه ۶۰۹۵ واحدی مسکن مهر را از سال ۸۹ شروع و تاکنون ۳۶۲۱ واحد از این پروژه را تحویل نموده است.

ب) پایه گذاری واحد تحقیق و توسعه با رویکرد حرکت در مسیر بهینه سازی مصرف انرژی و استفاده از منابع انرژی تجدیدپذیر.

ج) تعاملات با انجمن ها و نهادهای اجتماعی و فعالیتهای زیست محیطی :

۱- دریافت تندیس و عنوان نخست برترین شرکت انبوه ساز در جشنواره برترینهای صنعت ساختمان سال ۹۰ در میان تعداد کثیری از شرکتهای حاضر در همایش مذکور .

۲- برنامه ریزی با هماهنگی شرکت مادر جهت شرکت در نمایشگاههای تخصصی صنعت ساختمان مانند نمایشگاههای صنعتی سازی و راه و شهرسازی (که حضور اخیر شرکت در نمایشگاه راه و شهرسازی با کسب عنوان نخست در حوزه مدیریت و ارائه غرفه همراه گردید).

۳- عضو انجمن صنفی انبوه سازان مسکن.

۴- عضو انجمن تحقیق و توسعه ایران.

۵- عضو انجمن بتن ایران

۶- عضو انجمن پیمانکاران ساختمانی

۷- کسب عنوان برترین پروژه ساختمانی کشور در سال ۱۳۹۰ در رشته انبوه سازی از دومین جشنواره برترین های صنعت ساختمان.

۸- عدم استفاده از آزیست، مصالح نوین سازگار با محیط زیست که حداقل ضایعات را به دنبال دارد، اجرای فضای سبز در کلیه پروژه ها بیشتر از سرانه تعریف شده، استفاده از سیستم فاضلاب سپتیک جهت جلوگیری از آلودگی آبهای زیرزمینی و اندازه گیری خروجی دودکش های ژنراتور جهت جلوگیری از آلودگی هوا از جمله اقداماتی است که شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس در این زمینه انجام داده و موفق به اخذ گواهینامه HSE شده است.



عملکرد مالی و عملیاتی شرکت در سال مالی اخیر



ارائه گزارش عملکرد مالی شرکت در سه سال اخیر به صورت مقایسه ای همراه با درصد تغییرات سال آخر به شرح ذیل میباشد:

۱- اقلام سود و زیان:

حساب سود و زیان و عملکرد (برحسب میلیون ریال)						
سال مالی	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲			
شرح	عملکرد	عملکرد	بیش بینی	عملکرد	مبلغ انحراف	درصد انحراف
فروش املاک و درآمد ارائه خدمات	۱,۱۹۶,۳۹۴	۱,۶۷۱,۱۸۸	۹۶۸,۴۰۷	۱,۱۹۶,۸۰۲	۲۲۸,۳۹۵	۲۴
بهای تمام شده املاک و گذار شده و خدمات ارائه شده	(۹۸۴۲۴۵)	(۱,۴۴۸,۸۵۷)	(۶۷۸۲۱۲)	(۸۶۱۷۵۰)	(۱,۸۳۵۳۸)	۲۷
سود ناخالص	۲۱۲,۱۴۹	۲۲۲,۳۳۱	۲۹۰,۱۹۵	۳۳۵,۰۵۲	۴۲۸۵۷	۱۵
هزینه های فروش - اداری و عمومی	(۷۱۵۹)	(۱۳۷۱۱)	(۱۴۸۷۵)	(۲۶۱۷۵)	(۱۱۳۰۰)	۷۶
خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی	(۲۴۸۱)	۱,۳۸۶	۲,۰۷۶	۱۳,۶۲۷	۱۱۵۵۱	۵۵۶
سود عملیاتی	۲۰۲,۵۰۹	۲۱۱,۰۰۶	۲۷۷,۳۹۶	۳۲۲,۵۰۴	۴۵۱۰۸	۱۶
هزینه های مالی	(۱۸۴۸۴)	(۲۵۵۷۴)	(۹۷۲۰)	(۲۲۶۴۰)	(۱۴۹۲۰)	۱۰۰
خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۱۱,۲۳۲	۱۲,۷۷۹	۱۱,۶۲۶	۱۵,۱۶۶	۳۵۲۰	۳۰
سود قبل از مالیات	۱۹۵,۲۵۷	۱۹۸,۲۱۱	۲۷۹,۳۰۲	۳۱۳,۰۳۰	۳۳۷۲۸	۱۴
مالیات بر درآمد	(۱۵۲۸۲)	(۱۷۲۶۶)	(۳۵۵۳۲)	(۱۲۴۲۰)	۲۳۱۱۳	(۶۵)
سود خالص	۱۷۹,۹۷۴	۱۸۰,۹۴۵	۲۴۳,۷۶۹	۳۰۰,۶۱۰	۵۶۸۴۱	۲۳



۲- ترازنامه:

ترازنامه			شرح
۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	
مبلغ (میلیون ریال)	مبلغ (میلیون ریال)	مبلغ (میلیون ریال)	
			داراییهای جاری
۲۲,۶۷۲	۱۲,۴۱۲	۷,۷۹۲	موجودی نقد
۰	۰	۳۰,۸۲۷	سرمایه گذارین کوتاه مدت
۲۲۸,۸۰۸	۳۶۵,۱۰۷	۳۳۱,۵۱۱	حسابها و اسناد دریافتی تجاری
۳۲,۹۵۵	۷۶,۲۲۶	۱۰۵,۹۰۵	سایر حسابهای دریافتی
۰	۱۵,۸۲۹	۱۷,۹۸۲	موجودی مواد و مصالح
۱۳۹,۶۲۴	۱۱۰,۵۲۶	۳۰,۸۱۶	پیش پرداختها
۱,۵۴۲,۲۶۵	۵۴۳,۷۲۰	۵۱۵,۸۲۱	پروژه های در جریان تکمیل
۲۹,۷۳۳	۰	۳۷,۱۰۲	پروژه های ساختگاهی تکمیل شده
۱,۸۵۶,۴۶۰	۱,۱۹۱,۲۲۱	۱,۰۷۷,۷۷۰	جمع داراییهای جاری
			داراییهای غیر جاری
۲۲,۰۹۸	۳۷,۷۲۴	۲۵,۶۲۱	داراییهای ثابت مشهود
۱,۳۵۵	۱,۳۵۵	۱,۳۵۱	سرمایه گذارین بلند مدت
۵۴,۶۸۷	۵۸,۰۷۲	۳۰۵,۷۷۴	زمین نگهداری شده برای ساخت املاک
۲۳۵	۵۸	۲۵	سایر داراییها
۹۹,۳۷۵	۹۷,۲۱۹	۳۲۲,۷۹۱	جمع داراییهای غیر جاری
۲,۰۵۵,۶۲۵	۱,۳۸۸,۵۶۰	۱,۴۱۰,۵۶۱	جمع داراییها
			بدهی های جاری
۲۱۵,۲۷۶	۳۶۰,۸۸۵	۲۵۲,۸۶۸	حسابها و اسناد پرداختی تجاری
۲۵۲,۲۱۶	۲۱۸,۷۹۷	۲۳۱,۳۲۰	سایر حسابها و اسناد پرداختی
۲۱۲,۳۰۵	۲۲,۵۲۵	۳۰۴,۲۰۷	پیش پرداختها
۳۹,۳۷۹	۲۲,۲۰۵	۱۶,۰۰۸	ذخیره مالیات
۲۹۷,۹۲۷	۲۷۷,۲۵۴	۲۶۶,۵۵۴	تسهیلات مالی دریافتی
۱,۳۱۰,۷۰۳	۹۲۰,۶۸۴	۱,۱۷۲,۸۶۲	جمع بدهیهای جاری
			بدهی های غیر جاری
۱۸,۵۱۳	۵۲,۰۹۲	۰	اسناد پرداختی بلند مدت
۵,۰۵۶	۳,۳۲۹	۲,۱۸۶	ذخیره برای پایان خدمت کارکنان
۲۲,۹۶۹	۵۶,۵۲۱	۲,۱۸۶	جمع بدهیهای غیر جاری
۱,۳۴۳,۶۷۲	۱,۷۷۲,۰۰۷	۱,۱۷۵,۵۵۴	جمع بدهیها
۶۱۵,۹۴۲	۳۴۱,۲۵۴	۲۳۵,۴۰۸	خالص داراییها و بدهی ها
			حقوق صاحبان سهام
۳۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	سرمایه
۲۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	ذخیره قائلگی
۲۹,۰۰۰	۳۶,۲۵۲	۳۸,۰۰۰	سود انباشته
۲۱,۰۰۰	۲۴,۲۵۲	۲۳,۴۰۸	جمع حقوق صاحبان سهام
۲,۰۵۵,۶۲۵	۱,۳۸۸,۵۶۰	۱,۴۱۰,۵۶۱	جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام



۳- سرمایه در گردش :

سرمایه در گردش سال مالی مورد گزارش و دو سال قبل از آن به شرح ذیل میباشد:

شرح	۱۳۹۰/۶/۳۱ میلیون ریال	۱۳۹۱/۶/۳۱ میلیون ریال	۱۳۹۲/۶/۳۱ میلیون ریال	تغییرات میلیون ریال	توضیحات
دارائیهای جاری	۱۰,۰۷۷,۷۷۰	۱,۱۲۱,۳۴۱	۱,۹۵۶,۲۶۰	۸۳۴,۹۱۹	افزایش
بدهیهای جاری	۱,۱۷۲,۹۶۷	۹۲۰,۶۸۶	۱,۴۱۹,۷۰۳	۴۹۹,۰۱۷	افزایش
سرمایه در گردش	(۹,۵۱۹۷)	۲۰۰,۶۵۵	۵۳۶,۵۵۷	۳۳۵,۹۰۲	افزایش

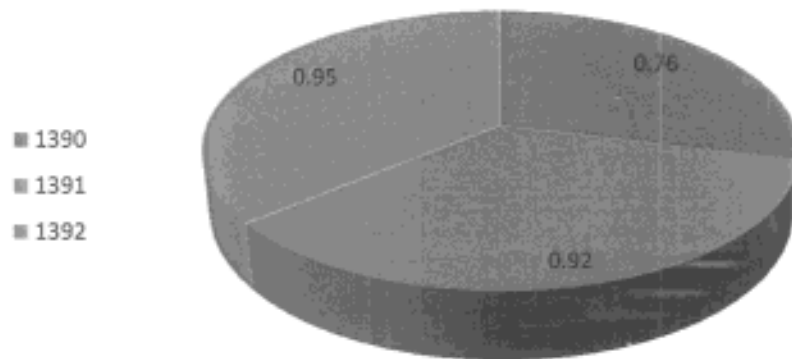


۴- نسبت های مالی و نمودارهای مربوطه :

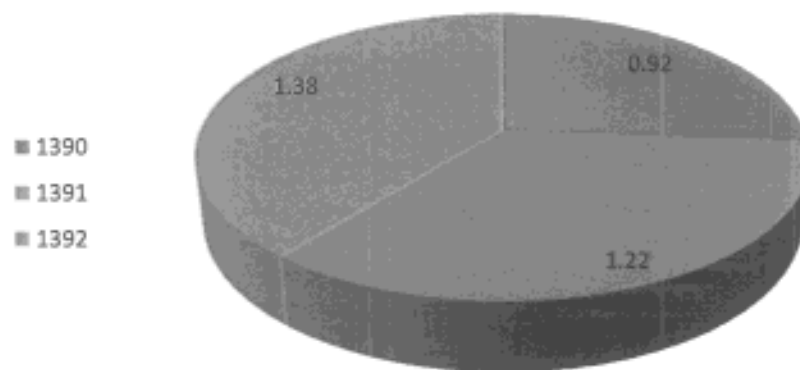
تجزیه و تحلیل نسبت های مالی			
سال مالی	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲
نسبت های نقدینگی			
نسبت جاری	۰.۹۲	۱.۲۲	۱.۳۸
نسبت آتی	۰.۴۱	۰.۴۹	۰.۳۸
نسبت دارائی جاری	۰.۷۶	۰.۹۲	۰.۹۵
نسبت کفایت	۰.۱۷	۱.۲۳	۱.۷۵
نسبت های فعالیت			
گردش سرمایه ثابت	۴۶.۷۰	۴۴.۲۹	۲۷.۷۷
گردش کل دارائی	۱.۰۹	۱.۲۷	۰.۷۳
درصد تغییر فروش	۱.۷۸	۰.۴۰	(۰.۳۸)
نسبت های سرمایه گذاری (اهرمی)			
نسبت کل بدهی به کل دارائی (DTA)	۰.۸۳	۰.۸۰	۰.۷۰
نسبت پوشش بدهی (DCR)	۱۱.۷۲	۰.۶۷	۱.۸۰
نسبت های سودآوری			
نسبت سود ناخالص (حاشیه فروش)	۰.۱۸	۰.۱۳	۰.۲۸
بازده فروش	۰.۱۶	۰.۱۲	۰.۲۶
بازده دارائی (ROA)	۰.۱۴	۰.۱۶	۰.۱۵
بازده حقوق صاحبان سهام (بازده سرمایه (ROE))	۱.۱۰	۰.۸۳	۰.۷۳
درصد تغییر سود	۱.۷۵	۰.۰۲	۰.۵۸
بازده سرمایه در گردش	(۲.۰۵)	۰.۹۹	۰.۵۸



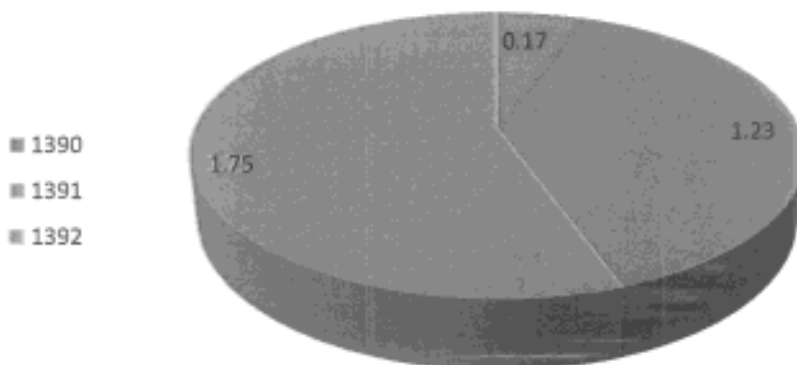
نسبت دارائی جاری



نسبت جاری

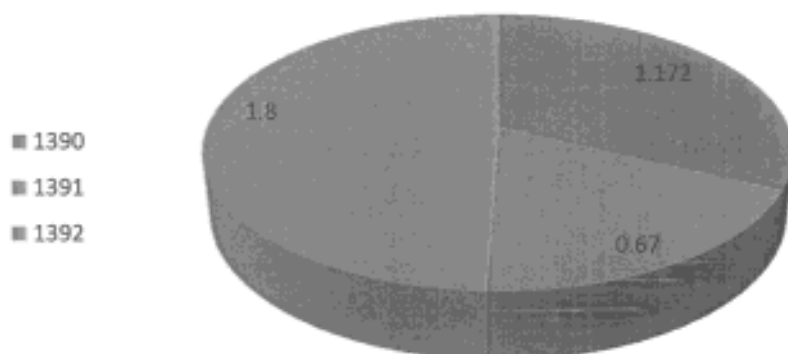


نسبت کفایت

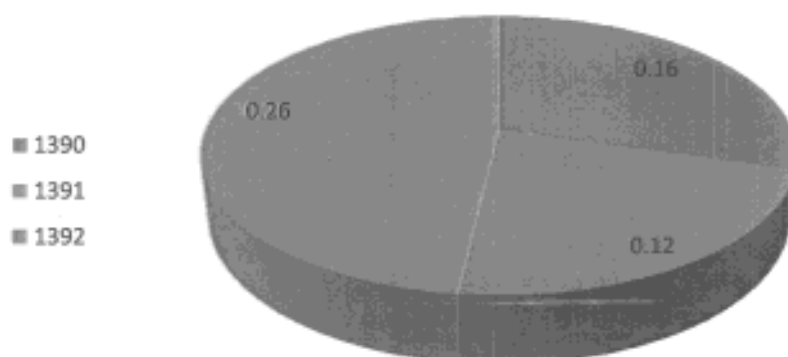




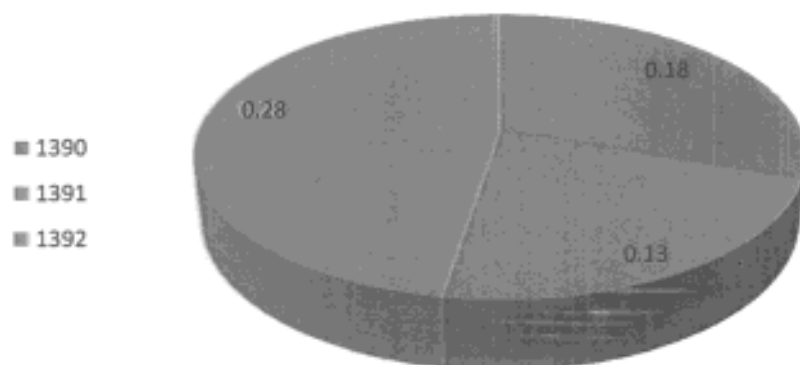
نسبت پوشش بدهی (DCR)



بازده فروش

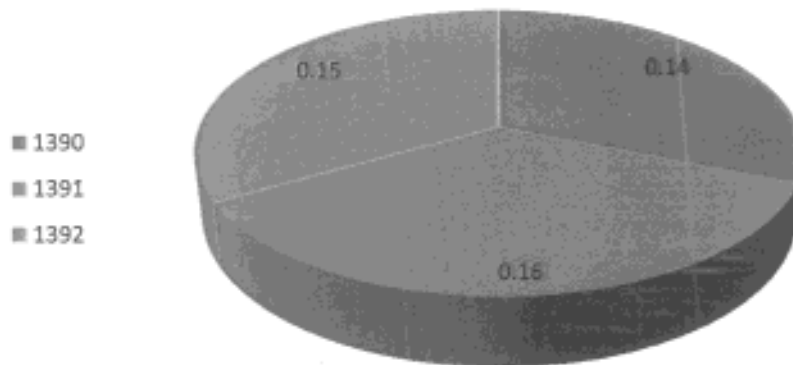


نسبت سود ناخالص (حاشیه فروش)

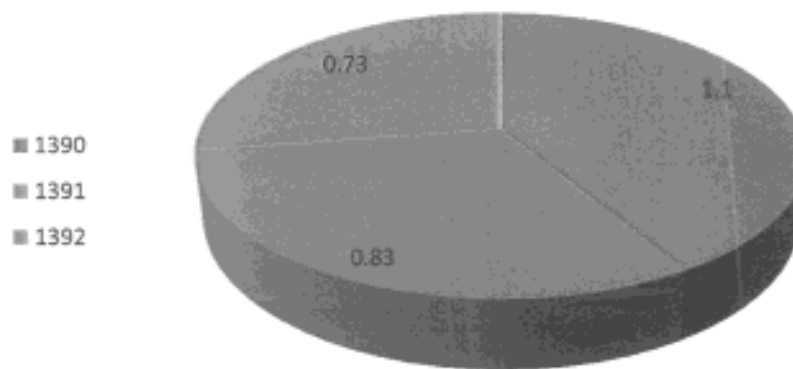




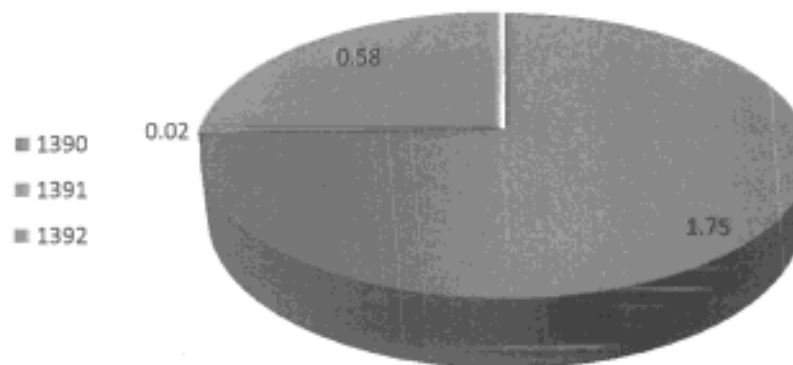
بازده دارائی (ROA)



بازده حقوق صاحبان سهام (بازده سرمایه) (ROE)



درصد تغییر سود



۵- وضعیت فروش (مقایسه بودجه و عملکرد):

تفاوت عملکرد با بودجه			عملکرد سال مالی ۹۲			پیش بینی بودجه سال مالی ۹۲			نام پروژه
مبلغ (بهای واگذاری) میلیون ریال	متراز	تعداد واحد	مبلغ (بهای واگذاری) میلیون ریال	خالص زیربنا	تعداد واحد	مبلغ (بهای واگذاری) میلیون ریال	متراز	تعداد واحد	
(۱۱,۶۹۱)	(۱۷۲)	(۳)	۴۲,۳۱۵	۲۲۲,۳۵	۹	۲۴,۰۰۶	۳۹۶	۱۲	تجاری ویدنا
(۲)	۰	۰	۶۰۶	۶۹,۹۵	۱	۶۰۸	۷۰	۱	فزا پارک سمنان
۱۴,۰۲۸	۹۰۰	۱۱	۳۴,۱۹۵	۲۲۲۹,۵۷	۳۵	۲۰,۱۶۷	۲,۳۳۰	۲۴	فاز ۲ پارک سمنان
(۶,۹۲۵)	(۲۱۳)	(۵)	۰	۰,۰۰	۰	۶,۹۴۵	۲۱۳	۵	فاز ۳ تجاری پارک سمنان
(۲,۱۰۰)	(۱۴۰)	(۴)	۰	۰,۰۰	۰	۲,۱۰۰	۱۴۰	۴	تجاری لادن سمنان
۳,۸۰۳	۲۲۵	۳	۳,۸۰۳	۲۲۴,۶۰	۳	۰	۰	۰	یاسمن
(۲,۰۶۰)	(۲۰۶)	(۱)	۰	۰,۰۰	۰	۲,۰۶۰	۲۰۶	۱	فاز ۳ پارک اداری سمنان
(۲۷,۷۴۴)	(۹۴۵)	(۴)	۸۰,۴۲۸	۸۰۸,۰۳	۲۱	۱۲۸,۱۹۲	۱,۷۵۳	۲۵	تجاری یاقوت
۹۱,۱۱۷	۳,۲۲۱	۴۳	۱۴۸,۵۷۸	۷۰۳۹,۲۰	۹۴	۵۷,۴۶۱	۳,۸۱۸	۵۱	گلاب
۳۱,۸۹۰	۲۸۸	۱۰	۳۷,۳۵۱	۶۰۶,۰۰	۲۰	۲۵,۴۶۱	۳۱۸	۱۰	تجاری آفتاب و مهتاب
(۳۰,۰۵۴)	(۳۶۹)	(۱۰)	۰	۰,۰۰	۰	۳۰,۰۵۴	۳۶۹	۱۰	تجاری مروارید
۱۸۳,۹۵۷	۱۰,۰۴۷	۹۷	۲۵۴,۶۳۳	۱۳۲۲۵,۰۰	۱۵۳	۷۰,۶۷۶	۴,۱۷۸	۵۶	مسکونی نگین ۲
۴۸,۶۵۵	۰	۰	۴۸,۶۵۵	۰,۰۰	۰	۰	۰	۰	مهر ۲۶۲۱ واحدی
(۷۲,۳۷۲)	۰	۰	۵۴,۴۸۳	۰,۰۰	۰	۱۳۷,۸۵۶	۰	۰	مهر ۳۴۷۴ واحدی
۱,۱۳۸	۰	۰	۱,۱۳۸	۰,۰۰	۰	۰	۰	۰	ماهه تفاوت واحد سنبل
۷۳۹	۰	۰	۷۳۹	۰,۰۰	۰	۰	۰	۰	ماهه تفاوت واحد نیلوفر ۲
۰	۰	۰	۲۵۰	۴۱۶۶,۰۰	۱	۲۵۰	۴,۱۶۶	۱	نیلوفر سمنان
۱۹۱,۳۳۸	۱۲۴۳۳,۷۵	۱۳۲	۶۹۷,۱۷۴	۳۰۵۹۰,۷۰	۲۳۷	۵۰۵,۸۳۶	۱۷,۹۵۷	۲۰۰	جمع

تفاوت عملکرد با بودجه			عملکرد سال مالی ۹۲			پیش بینی بودجه سال مالی ۹۲			نام پروژه
مبلغ (بهای واگذاری) میلیون ریال	متراز زمین	تعداد واحد	مبلغ (بهای واگذاری) میلیون ریال	متراز زمین	تعداد واحد	مبلغ (بهای واگذاری) میلیون ریال	متراز زمین	تعداد واحد	
۳۴۷,۷۴۴	۲۸۵۴۰,۴۴	۰	۳۴۷,۷۴۴	۲۸۵۴۰,۴۴		۰	۰	۰	تجاری مسکونی المپیک (۵۰/تراکم)
۵۰,۵۳۴	۳۰۵۶,۹۷	۰	۵۰,۵۳۴	۳۰۵۶,۹۷					تجاری اداری عتیق (۵۰/تراکم)
۳۹۸,۲۷۸	۴۱۵۹۷,۴۱	۰	۳۹۸,۲۷۸	۴۱۵۹۷,۴۱	۰	۰	۰	۰	جمع

طرح‌های توسعه ای شرکت



۱- تداوم فعالیتهای اجرایی شرکت و توسعه ساخت و ساز:

الف) توسعه عملیات اجرایی ساخت و ساز

۱- پروژه مسکونی ۸۴ واحدی یاسمن: پروژه مسکونی یاسمن در زمینی به مساحت ۵,۰۲۴ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهر جدید پردیس با زیربنای کل ۹,۴۳۷ مترمربع در قالب ۲ بلوک ۸ طبقه در اسفند ماه ۹۰ شروع شده است که در حال حاضر با پیشرفت فیزیکی ۷۵.۱٪ در مرحله نازک کاری بوده و پیش بینی می گردد تا پایان سال جاری آماده واگذاری به خریداران محترم گردد.

۲- پروژه مسکونی ۱۰۲ واحدی گلایل: پروژه مسکونی گلایل در زمینی به مساحت ۷,۱۳۲ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهر جدید پردیس با زیربنای کل ۱۲,۱۰۰ مترمربع در قالب ۳ بلوک ۷ طبقه در اسفند ماه ۹۰ شروع شده است که در حال حاضر با پیشرفت فیزیکی ۶۹.۸٪ در مرحله نازک کاری بوده و پیش بینی می گردد تا پایان سال جاری آماده واگذاری به خریداران محترم گردد.

۳- پروژه مسکونی ۱۶۸ واحدی نگین او ۲: پروژه مسکونی نگین او ۲ 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 ۳۵.۴٪ در مرحله سفت کاری بوده و پیش بینی می گردد تا پایان سال ۹۳ آماده واگذاری به خریداران محترم گردد.

۴- پروژه تجاری یاقوت: پروژه تجاری 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 ۶۳ واحد تجاری از بهمن ماه ۹۰ شروع شده است که در حال حاضر با پیشرفت فیزیکی ۵۱.۷٪ در مرحله نازک کاری بوده و پیش بینی می گردد بخش اول آن تا پایان سال ۹۲ و باقی بخشها تا خرداد ماه ۹۳ آماده واگذاری به خریداران محترم گردد.

۵- پروژه تجاری مروارید: پروژه تجاری 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 ۹۱ شروع شده است که در حال حاضر با پیشرفت فیزیکی ۱۳.۱٪ در مرحله اجرای اسکلت بوده و پیش بینی می گردد تا پایان شهریور ۹۴ آماده واگذاری به خریداران محترم گردد.

۶- پروژه مسکونی ویلایی کلارآباد: این پروژه در زمینی به مساحت ۴۷,۷۶۷ مترمربع و زیربنای کل ۷۶,۲۷۵ مترمربع در شهر کلارآباد مازندران واقع گردیده است. پروژه مذکور دارای ۵۲ قطعه که شامل ۱۴۰ واحد ویلایی و مسکونی می باشد و هم اکنون در مرحله آماده سازی قرار دارد.

۷- پروژه ویلایی آفتاب رویان: این پروژه در زمینی به مساحت ۳۲,۵۷۳ مترمربع و زیربنای کل ۴۰,۱۸۵ مترمربع در شهر رویان مازندران واقع گردیده است. پروژه مذکور دارای ۶۴ قطعه واحد ویلایی می باشد که هم اکنون در مرحله آماده سازی قرار دارد.



* وضعیت پروژه های طرح ملی مسکن مهر

۸- پروژه ۲۶۲۱ واحدی مسکن مهر : پروژه ۲۶۲۱ واحدی مسکن مهر در زمینی به مساحت ۱۳۳,۹۵۵ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهر جدید پردیس با زیربنای کل ۲۵۵,۷۲۲ مترمربع در قالب ۵۶ بلوک ۷ و ۸ و ۹ و ۱۰ طبقه در فروردین ماه سال ۸۹ شروع گردیده و در دیماه ۹۱ نیز بطور کامل به متقاضیان مربوطه تحویل داده شده است.

۹- پروژه ۳۴۷۴ واحدی مسکن مهر : پروژه ۳۴۷۴ واحدی مسکن مهر در زمینی به مساحت ۱۷۱,۲۵۷ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهر جدید پردیس با زیربنای کل ۳۴۱,۴۶۰ مترمربع در قالب ۶۶ بلوک ۹ و ۱۰ طبقه در شهریور ماه سال ۸۹ شروع شده است که حدود ۱۰۰۰ واحد آن در حال حاضر آماده تحویل به متقاضیان مربوطه گردیده است و پیش بینی می گردد تا پایان سال ۹۲ بطور کامل تحویل متقاضیان گردد.

ب) توسعه ساخت و ساز در قالب پروژه های مشارکتی

۱- پروژه مسکونی - تجاری پردیس المپیک : پروژه مسکونی - تجاری 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 می باشد . فاز نخست پروژه که شامل ۲ برج مسکونی ۲۷ طبقه که ۴ طبقه آن پارکینگ و ۲۲ طبقه آن مسکونی است دارای ۲۱۲ پارکینگ و ۳۹۶ واحد مسکونی می باشد و در حال حاضر با پیشرفت فیزیکی ۱۹.۲٪ 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 می باشد دارای ۸۴ پارکینگ و ۲۴ واحد تجاری است که تاکنون آغاز بکار نگردیده است.

۲- پروژه تجاری - اداری سپهر تهرانپارس : پروژه تجاری - اداری سپهر تهرانپارس در زمینی به مساحت ۲,۵۶۱ مترمربع و زیربنای کل ۲۳,۵۸۴ مترمربع در شهر تهران و با مشارکت شرکت توسعه سپهر صادرات در دست احداث می باشد . پروژه مذکور در ۱۲ طبقه شامل ۵ طبقه پارکینگ، ۴ طبقه تجاری و ۳ طبقه اداری، دارای ۲۶۶ پارکینگ، ۴۸ واحد تجاری و ۱۹ واحد اداری می باشد که هم اکنون با پیشرفت فیزیکی ۶.۹٪ در مرحله اجرای اسکلت قرار دارد .

۳- پروژه تجاری - اداری عتیق : پروژه تجاری - اداری عتیق در زمینی به مساحت ۷۵۱ مترمربع و زیربنای کل ۶,۴۷۶ مترمربع در شهر تهران و با مشارکت شرکت توسعه سپهر صادرات 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 می باشد که هم اکنون با پیشرفت فیزیکی ۱۲.۵٪ در مرحله اجرای اسکلت قرار دارد .

۴- پروژه تجاری سپید او ۲ : پروژه تجاری سپید او ۲ 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 می باشد که هم اکنون با پیشرفت فیزیکی ۲.۷٪ در مرحله اجرای فونداسیون قرار دارد .

۵- پروژه تجاری امید : پروژه تجاری امید در زمینی به مساحت ۱,۳۳۱ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهر جدید پردیس با زیربنای کل ۳,۹۸۴ مترمربع و بصورت مشارکتی در دست احداث است . پروژه مذکور در ۳ طبقه شامل یک طبقه پارکینگ و ۲ طبقه تجاری، دارای ۴۳ پارکینگ و ۴۶ واحد تجاری می باشد که هم اکنون با پیشرفت فیزیکی ۹۸.۲٪ در مرحله تکمیل نازک کاری و رفع نواقص قرار دارد .



۶- پروژه مسکونی رز : پروژه مسکونی رز در زمینی به مساحت ۳,۴۱۱ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهرجدید 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 می باشد که هم اکنون در مرحله اجرای فونداسیون قرار دارد.

۷- پروژه مسکونی گل یخ : پروژه مسکونی گل یخ در زمینی به مساحت ۴,۷۲۶ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهرجدید 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 می باشد که هم اکنون در مرحله اجرای فونداسیون قرار دارد.

۸- پروژه مسکونی نیلوفر یک : پروژه مسکونی نیلوفر یک در زمینی به مساحت ۱۴,۵۱۲ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهرجدید پردیس با زیربنای کل ۲۲,۷۶۱ مترمربع و با مشارکت شرکت سازفراجان نوین در دست احداث است. پروژه مذکور در پنج بلوک ۶ طبقه، دارای ۲۰۰ واحد مسکونی، ۱۳۰ پارکینگ و ۱۴۳ انباری می باشد که هم اکنون در مرحله اجرای اسکلت قرار دارد.

۹- پروژه مسکونی ویلایی پردیس : پروژه ویلایی پردیس در زمینی به مساحت ۱۳,۶۱۸ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهرجدید پردیس با زیربنای کل ۲۴,۰۰۴ مترمربع و با مشارکت شرکت راه و ابنیه بزرگراه در دست احداث است. پروژه مذکور در قالب ۴۷ واحد تفکیک شده ویلایی، هم اکنون در مرحله اجرای اسکلت قرار دارد.

۱۰- پروژه مسکونی پونه : پروژه مسکونی پونه در زمینی به مساحت ۶,۵۶۲ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهرجدید پردیس با زیربنای کل ۱۲,۰۳۲ مترمربع و بصورت مشارکتی احداث خواهد گردید. پروژه مذکور در ۳ بلوک ۸ و ۶ طبقه، دارای ۸۸ واحد مسکونی، ۸۸ پارکینگ و ۸۸ انباری می باشد که عملیات اجرایی پروژه طبق برنامه زمانبندی از ابتدای اردیبهشت ۱۳۹۳ آغاز خواهد گردید.

۱۱- پروژه مسکونی ترنج (شاهین شمالی) : پروژه مسکونی ترنج در زمینی به مساحت ۳,۸۰۸ مترمربع با زیربنای کل ۱۹,۴۲۵ مترمربع در شهر تهران و بصورت مشارکتی در دست مطالعه و طراحی قرار دارد. پروژه مذکور در ۱ بلوک ۱۱ طبقه، دارای ۹۶ واحد مسکونی، ۱۲۸ پارکینگ و ۱۰۲ انباری می باشد که عملیات اجرایی پروژه از سه ماهه چهارم ۱۳۹۲ آغاز خواهد گردید.

ج) توسعه ساخت و ساز در قالب پروژه های پیمانکاری :

۱- پروژه رستوران کوهپایه : پروژه رستوران کوهپایه در زمینی به مساحت ۶۰۸ مترمربع از اراضی فاز ۳ شهر جدید پردیس با زیربنای کل ۶۰۸ مترمربع به شیوه اسکلت فلزی و سقف شیروانی در دست احداث است. این پروژه در قالب ابلوک ۱ طبقه و در جهت تعامل با شهرداری پردیس و سایر سازمانهای اجتماعی در جهت کمک به رونق فضاهای عمومی فاز ۳ شهر جدید پردیس طراحی گردیده است.

۲- پروژه آماده سازی دریاچه چیتگر : این پروژه طی قراردادی با شهرداری منطقه ۲۲ تهران در حاشیه دریاچه چیتگر و در زمینی به مساحت ۱۲۰,۰۰۰ مترمربع به شرح ذیل در حال انجام میباشد:

- ۱- آماده سازی پهنه شمال شرقی در قالب دو قرارداد
- ۲- آماده سازی محوطه پهنه جنوب غربی در قالب دو قرارداد
- ۳- اجرای اسکلت منظرگاه در پهنه شمال شرقی در قالب یک قرارداد

از جمله فعالیتهای قابل ذکر در این پروژه می توان به اجرای محوطه سازی مسیر چهارباغ، اجرای آبنما، اجرای منظرگاه، اجرای کفسازی و پیاده روسازی، اجرای مسیر دوچرخه رو، اجرای زهکشی، اجرای مسیر ساحلی دریاچه، اجرای برکه، اجرای پیاده راه سنی و... اشاره نمود.



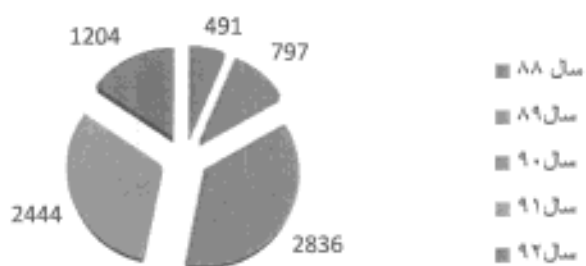
۲- گزارش پیشرفت پروژه ها و نمودارهای تولید:

جدول وضعیت پروژه های در دست اجرا:

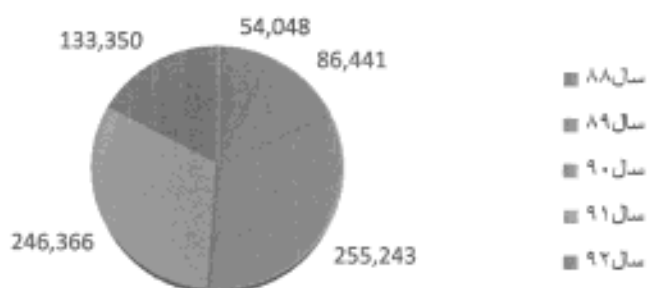
نام پروژه	تعداد واحد	مترای ناخالص	پیشرفت فیزیکی واقعی تا انتهای شهریور ۹۱	پیشرفت فیزیکی واقعی تا انتهای شهریور ۹۲	تاریخ شروع پروژه
۲۴۷۴ مهر	۳۴۷۴	۳۴۱,۴۶۰	۶۳,۱۴	۸۷,۱۵	شهریور ۸۹
۲ نیلوفر	۱۱۲	۱۲,۷۷۳	۹۵,۸۲	۱۰۰	مهر ۸۸
تجاری ویونا	۳۴	۲,۷۸۹	۹۵,۷۲	۱۰۰	آبان ۸۹
تجاری امید	۲۷	۳,۹۸۲	۴۴,۱۱	۹۴,۵۴	مرداد ۹۰
۱ نیلوفر	۲۰۰	۲۱,۱۷۰	۸,۷	۸,۷	آبان ۹۰
ساختمان اداری پردیس	۱۴	۱,۸۱۰	۸۹,۷۵	۱۰۰	مرداد ۹۰
گلایل	۱۰۲	۱۲,۱۰۰	۲۴,۳۷	۶۵,۴۶	فروردین ۹۱
پاسمن	۸۴	۹,۴۳۷	۲۲,۶۷	۷۲,۵۳	فروردین ۹۱
تجاری آفتاب و مهتاب	۲۲	۸۰۰	۶۴,۹۶	۱۰۰	اسفند ۹۰
تجاری باقوت	۷۰	۹,۰۲۲	۱۳,۶۵	۴۸,۵۳	بهمن ۹۰
مسجد صاحب الزمان	...	۵,۸۸۴	۱۵,۲	۵۶,۷۷	بهمن ۹۰
تجاری مروارید	۹۹	۲۰,۹۳۵	۰	۱۱,۶۳	دی ۹۱
پروژه نگین او ۲	۱۸۶	۲۳,۹۱۲	۰	۳۲,۶۴	بهمن ۹۱
پروژه پردیس المپیک	۴۲۰	۷۹,۱۹۵	۰	۱۷,۴۷	مهر ۹۱
تجاری اداری پردیس عتیق	۲۱	۶,۴۷۶	۰	۱۰,۴۶	تیر ۹۲
تجاری اداری سپهر تهران پارس	۵۷	۲۳,۵۸۲	۰	۶,۲۱	تیر ۹۲
	۲,۹۶۲	۵۷۵,۳۳۱			



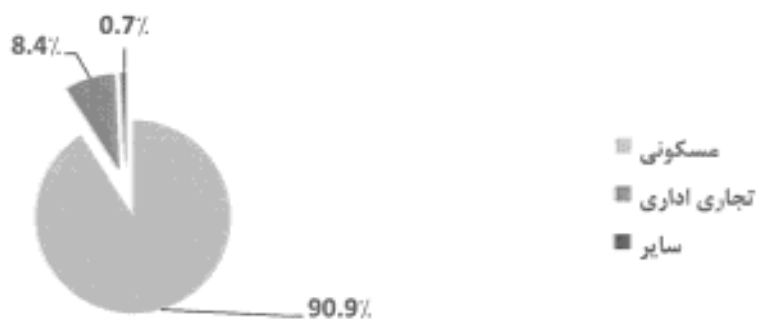
تعداد واحد ساخته شده در سالهای مختلف



نمودار زیربنای ساخته شده (مترمربع)



نمودار سهم پروژه های مختلف در دست اجرای شرکت در سال مالی ۹۲





نمودار سهم هر دسته از پروژه های در دست اجرای شرکت از منظر کاربری-مترمربع



نمودار سهم پروژه های مشارکتی به سایر پروژه های شرکت در سال مالی ۹۲



۳- توسعه فعالیت های اداری، انسانی :

۳-۱- امور رفاهی ، حمایتی

- ۱- انجام فعالیت های ورزشی و برگزاری مسابقات جهت خانم ها و آقایان به منظور حفظ توانائی بدنی کارکنان.
- ۲- انجام فعالیت های تشویقی ، رفاهی پرسنل شامل: قدردانی از فرزندان ممتاز تحصیلی آنها ، خرید هدیه تولد جهت همکاران ، اعزام پرسنل به همراه خانواده محترم آنها به سفرهای های تفریحی و زیارتی
- ۳- انجام فعالیتهای حمایتی شامل اهدای کارت های نقدی خرید به مناسبت روز زن و روز پدر وهمچنین سبدهای کالایی به مناسبت اعیاد غدیر و قربان و عید نوروز
- ۴- انجام معاینات و آزمایشات سالیانه پزشکی جهت آگاهی از سطح سلامت کارکنان.
- ۵- انجام نظر سنجی های متعدد و دریافت نظرات پرسنل به منظور احترام به عقاید آنها .
- ۶- ساماندهی بهتر غذاخوری و نظارت مستمر بر کیفیت غذای ارائه شده
- ۷- حمایت و پشتیبانی جهت فعالیت کردن تعاونی مسکن کارکنان .



۳-۲- فعالیتهای آموزشی :

برگزاری ۲۴۰۸ نفر ساعت آموزش جهت کارکنان به منظور ارتقا سطح توانایی و دانش آنها ، که عنوان دوره های برگزار شده به شرح ذیل است :

ردیف	عنوان دوره آموزشی	مدت دوره آموزشی	مکان دوره آموزشی	تعداد نفرات	نفر ساعت
۱	دوره اصول و نکات اجرایی نازک کاری در ساختمان	۱۲	واحد فنی و اجرایی	۵۷	۶۸۴
۲	دوره تخصصی pwkara	۱۲	واحد اداری	۱	۱۲
۳	دوره تربیت رزیاب بر اساس مدل تعالی	۱۶	واحد EFQM	۱	۱۶
۴	کنگروه برج سازان و مدرن ساران	۵	مدیران	۶	۳۰
۵	دوره آموزشی تعالی سازمانی	۱۲	فنی، اجرایی، مالی، اداری	۵۶	۶۸۴
۶	سمینار تحولات بازار ساختمان بر مبنای متغیرهای اقتصاد کلان	۷	بازرگانی و فروش	۱	۷
۸	دوره آموزشی محافظت سازه - برابر آب و آتش -	۹	فنی و اجرایی	۹	۸۱
۹	تجزیه و تحلیل تأخیرات در پروژه ها و مدیریت آن	۱۰	واحد فنی و اجرایی	۸	۸۰
۱۰	اصول بازاریابی و مدیریت بر بازار	۶۰	واحد فروش	۲	۱۲۰
۱۱	مدیریت کارگزینی و مور پرسنلی	۵۲	واحد اداری	۱	۵۲
۱۲	دوره اصول نظارت بر آسانسور و پله برقی	۱۶	واحد فنی و اجرایی	۱۲	۱۹۵
۱۳	دوره جامع تهیه پروژه های فاز ۲ معماری	۲۵	واحد فنی	۳	۱۳۵
۱۴	اصول برنامه ریزی و کنترل پروژه کارگاهی با آموزش نرم افزار	۴۸	واحد فنی و اجرایی	۵	۲۴۰
۱۸	کاربرد تجزیه و تحلیل صورت های مالی و آنالیز هزینه ها در تصمیم گیری	۷۰	واحد مالی	۱	۷۰
		۳۷۴	۰	۱۶۳	۲۴۰۸

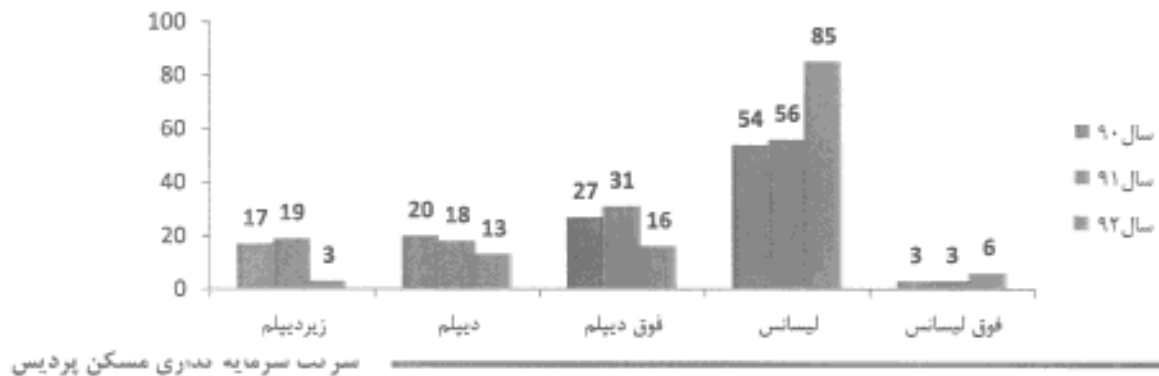


۳-۳- کارکنان :

در سال ۱۳۹۲ تعداد ۱۳۳ نفر بطور تمام وقت در شرکت مشغول بکار بوده اند که دسته بندی آنها در سطوح مختلف به شرح ذیل میباشد :

شرح	تعداد کارکنان	
	۱۳۹۱.۶.۳۱	۱۳۹۰.۶.۳۱
نوع استخدام	۱۲۷	۱۲۱
فراردادی تمام وقت	۱۲۳	۱۲۷
جمع	۱۲۳	۱۲۷
تقسیمات	۹۲	۸۵
	۲۴	۲۸
	۷	۸
فنی و اجرایی	۱۲۷	۱۲۱
اداری و مالی	۱۲۳	۱۲۷
بازرگانی و املاک	۱۲۳	۱۲۱
جمع	۱۲۳	۱۲۷
سطوح سازمانی	۹	۲۳
	۶۵	۵۵
	۶	۳
	۲۳	۴۰
کارمند / کارگر	۱۲۷	۱۲۱
کارشناس	۱۲۳	۱۲۷
کارشناس ارشد	۱۲۳	۱۲۱
مدیر / سرپرست / معاون	۱۲۳	۱۲۷
جمع	۱۲۳	۱۲۷
سطح تحصیلات	۳	۱۷
	۱۳	۲۰
	۱۶	۲۷
	۸۵	۵۲
	۶	۳
زیردیپلم	۱۲۷	۱۲۱
دیپلم	۱۲۳	۱۲۷
فوق دیپلم	۱۲۳	۱۲۷
لیسانس	۱۲۳	۱۲۷
فوق لیسانس	۱۲۳	۱۲۷
جمع	۱۲۳	۱۲۷
سطح تجربه	۴۱	۲۳
	۵۸	۲۳
	۱۱	۲۲
	۱۳	۱۴
تا ۶ سال	۱۲۷	۱۲۱
پایه ۶ تا ۱۲ سال	۱۲۳	۱۲۷
پایه ۱۲ تا ۲۰ سال	۱۲۳	۱۲۷
پایه ۲۰ سال	۱۲۳	۱۲۷
جمع	۱۲۳	۱۲۷
جنسیت	۱۱۵	۱۱۲
	۸	۹
آقا	۱۲۷	۱۲۱
خانم	۱۲۳	۱۲۷
جمع	۱۲۳	۱۲۷

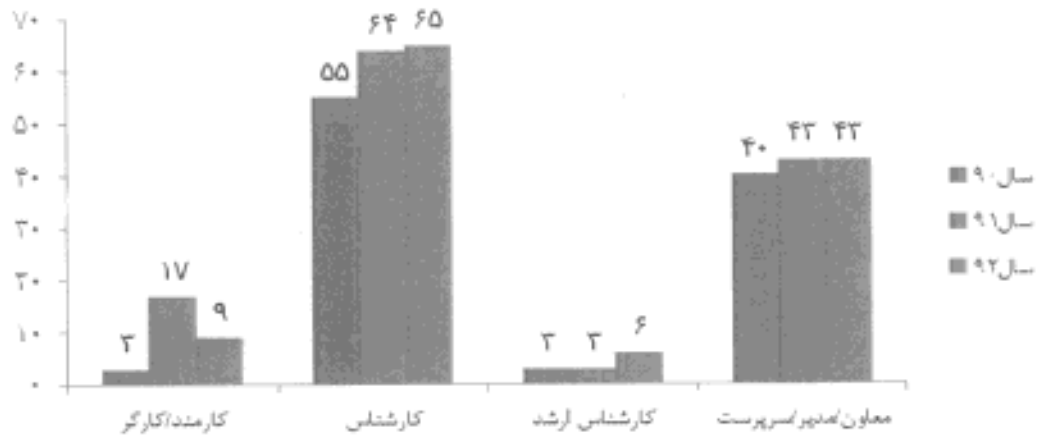
آمار پرسنل به تفکیک سطح تحصیلات



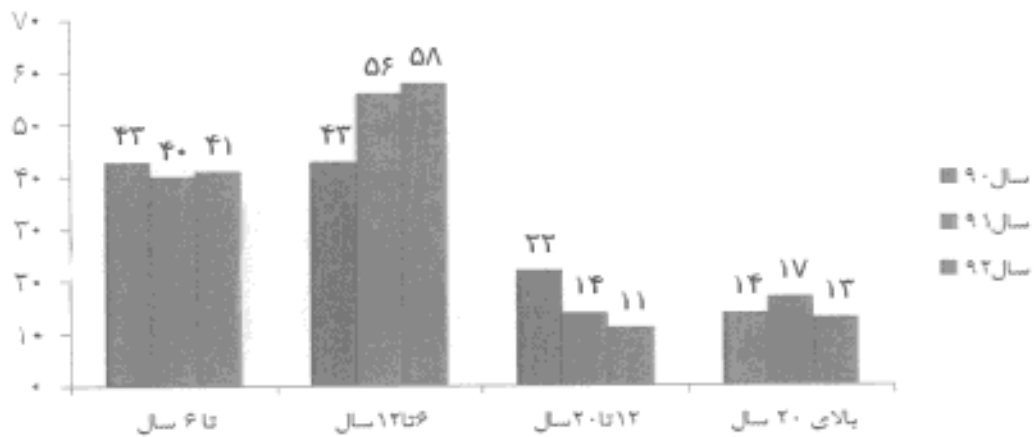
سردس سرمایه گذاری مسکن پردیس



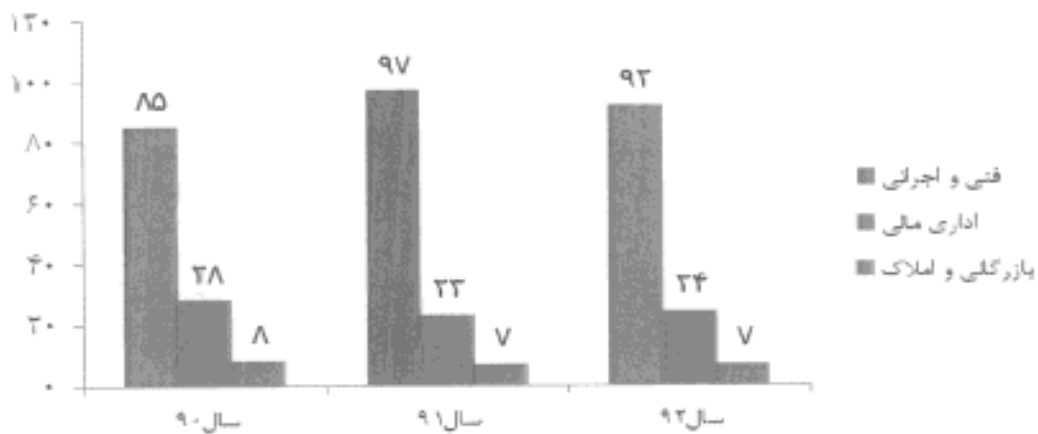
آمار پرسنل به تفکیک سطح سازمانی



آمار پرسنل به تفکیک سطح تجربه



آمار پرسنل به تفکیک معاونت مربوطه



۴- توسعه تعالی سازمانی:

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس به عنوان یکی از پیشروترین شرکتهای زیر مجموعه گروه شرکت سرمایه گذاری مسکن (در راستای تحقق مأموریت) از سال ۸۸ در مسیر تعالی قدم برداشته و با توجه به دانش و تمرکز محدود در حوزه تعالی سازمانی توانسته در سال اول شرایط گواهی تعهد به تعالی و به دنبال آن در سال ۹۱ نیز همان سطح را احراز نماید. اما این حرکت در سال ۹۲ متحول و تغییر یافته و تیم مدیریت ارشد، کمیته رهبری و تعالی با توجه به یادگیری از ارزیابی سال ۹۱، به این نکته کلیدی دست یافتند که می بایست فرهنگ تعالی را در تمامی سطوح سازمانی به شکل مشارکت نظامند و ساختار یافته تسری و اشاعه نمایند. اولین نکته در این مورد، تفکر راداری در تدوین، اجرا و کنترل کلیه پیشرانها، سامانه ها (توانمندسازها) و نتایج سازمانی بوده است. به این صورت که با یک نگاه انتقادی کلیه ساز و کارها و زیرساختارهای سازمانی توسط هفت کمیته تخصصی که شامل حدود ۶۰ عضو فعال از کلیه سطوح سازمانی بوده اند درگیر این فرآیند با رویکرد خوداظهاری و خودارزیابی بر اساس منطق رادار شدند. در این فرآیند جلسات آموزشی/کارگاهی با سرفه ۱۲ ساعت برای هر نفر برگزار شده، که به طور کلی ۶۷۲ ساعت زمان در این خصوص صرف گردیده است. (شایان ذکر است این اقدام یکی از کلیدی ترین رویکردهای نوآورانه در سلسله کارهای مدیریتی شرکت در سال ۹۲ بوده که تدوین و ارزیابی شده است). شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس مطابق با نقشه راه تعالی در سال ۱۳۹۵ حضور در سطح تندیس براساس یک رویکرد منطقی را در برنامه کاری خود قرارداده است.



ساختار کمیته های تعالی سال ۹۲



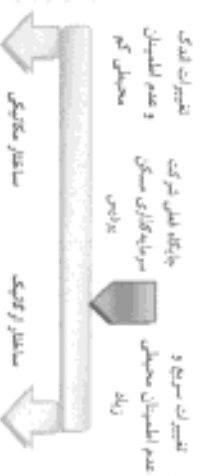
شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس



یادگیری، خلاقیت و نوآوری

۵- توسعه سیستم‌ها و بهبود سازمانی :

ساختار سازمانی و فرآیندهای کلیدی : چارچوب اصلی طراحی و استقرار فرآیندها در شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس براساس زنجیره ارزش شرکت مادر بوده که به دو دسته کلی فرآیندهای اصلی و پشتیبانی/مدیریتی تقسیم شده و راهبری می گردد، در سال ۱۳۹۱ بر اساس خودارزایی انجام شده در سازمان ایجاد دفتر برنامه ریزی استراتژیک شرکت به عنوان یکی از

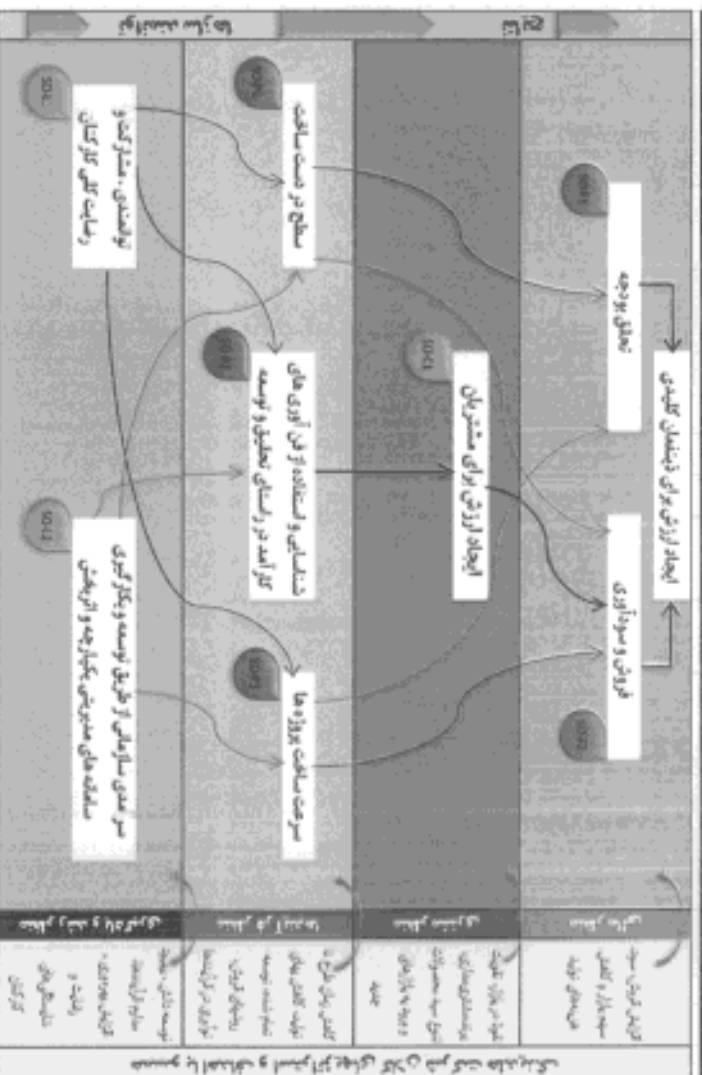


برنامه های بهبود شناسایی گردید. در همین راستا تلاش لازم برای انتقال مفاهیم استراتژیک به تمام لایه های سازمان با ارائه آموزش ها انجام می شود و سعی شده تا حرکت در راستای استراتژی های سازمان برای تمام واحدها و افراد نمود عینی و عملی پیدا کند (نقشه اجرای استراتژی های سازمان با استفاده از مدل BSC در سطح ۱ تهیه شده است). همراستا با این مطالعات ساختار شرکت تحلیل و در تدوین استراتژیهای سازمان ، الزامات ساختاری نیز لحاظ شده است . با توجه به مبنای طراحی فرآیندها اصول مدیریت فرآیندها، سیستم مدیریت کیفیت براساس استاندارد ایزو، استاندارد مدیریت پروژه و فرآیندهای تدوین شده در شرکت هلدینگ که به منظور یادگیری و بهینه سازی از آن استفاده شده هر فرآیند شامل جزئیات فرآیند، ورودی، خروجی، نمودار شکست فرآیند، مستندات مرتبط و مکانیزم اندازه گیری می باشد که برای کلیه ی فرآیندهای شناسایی شده تکمیل گردیده است.

نقشه مدل فرآیندی و استراتژی های شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس در سطح ۱



نقشه استراتژی شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس



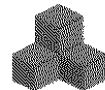
۹- توسعه فناوری ساخت:

هدف استراتژیک حوزه ی تکنولوژی شرکت که در قالب حوزه های کلان استراتژی های شرکت دیده شده است، یکپارگی فناوریهای نوین، صنعتی سازی ساختمان و استفاده از مصالح مرغوب در راستای توسعه پایدار می باشد.

الف) استراتژی و برنامه های مدیریت سید فناوری: یکی از اهداف استراتژیک شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس به نوآوری و خلاقیت اختصاص دارد که اهداف آن در چهار چوب حوزه مالی، مشتری، فرایندهای داخلی و رشد و یادگیری تعیین خواهد شد. از جمله اقدامات انجام شده در سال جاری در این خصوص "ایجاد واحد D&R با اهداف ذیل در شرکت بوده است:

- استفاده از رویکردهای نوین در مصالح ساختمانی و سیستم های نوین ساخت در بهره وری سرمایه ، کاهش هزینه و توسعه پایدار با هدف استفاده از فناوری های نوین
- استفاده بهینه از منابع طبیعی به روش پایدار
- استفاده از توانمندی های بالقوه و پائمال شرکا و تامین کنندگان
- مطالعه در حوزه طراحی ، توسعه فرآیندها و تکنولوژیهای نوین .
- تهیه بانک های اطلاعاتی در زمینه مصالح ساختمانی جهت استفاده کلیه ذینفعان
- ترویج فرهنگ تحقیق و توسعه از طریق اطلاع رسانی با استفاده از وب سایت و بانک های اطلاعاتی

ب) تکنولوژی های جایگزین و نوپهور : با ایجاد واحد تحقیق و توسعه، شناسایی و به کارگیری تکنولوژیها و تجربیات موفق سایر شرکتها با مشرکت کارکنان و اعضای کارگروه های تحقیق و توسعه میسر خواهد شد.از جمله میتوان به حمایت از شرکت های سازنده قالب توپنی از طریق به کارگیری این فناوری در سطح بسیار گسترده در مسکن موبر پردیس را می توان در زمره همین اقدامات برشمرد.



برخی از اقدامات انجام شده در این واحد تحقیق و توسعه را می توان به شرح زیر برشمرد:

- تشکیل کمیته های ۴ گانه تحقیق و توسعه با هدف چابکی و سرعت در تحقق پروژه هایی در راستای سرعت بخشیدن به اهداف و استراتژی های همسو با مأموریت و چشم انداز سازمان
- حضور در نمایشگاه های تخصصی صنعت ساختمان با هدف درک محرک های بیرونی سازمان و بررسی روشهای پاسخگویی مناسب به آنها
- اجرای طرح آزمایشی با هدف بررسی روش های اجرایی و اطمینان از پاسخگویی طرح پیشنهادی به نیاز های مورد انتظار ذینفعان
- تهیه گزارش های تحلیلی مقایسه ای کارگروه ها استفاده از رویکردهای نوین در مصالح ساختمانی و سیستم های نوین ساخت در بهره وری سرمایه ، کاهش هزینه و توسعه پایدار با هدف استفاده از فناوری های نوین مانند :
 - ✓ بررسی ساختار دیوارهای داخلی با استفاده از متریاالهای مختلف و پیشنهاد ساختار بهینه با در نظر گرفتن فاکتورهای انتقال انرژی و صوت
 - ✓ بررسی دیوارهای پیرامونی (سیستم های نما: اکوا پنل ، بلوک های گازی، سوپر پنل) و پیشنهاد ساختار جدیدترین روش نما سازی پیش ساخته با استفاده از یونیت های آلومینیومی با حذف داربست بندی
 - ✓ حذف سیستم داکت اسپلیت کانالی و تبدیل آن به سیستم مرکزی با رویکرد استفاده بهینه از فضای داخلی و بهینه سازی مصرف انرژی
 - ✓ بررسی تجهیز نمودن ساختمان ها به سیستم های کنترلی هوشمند (Smart Housing)
 - ✓ استفاده از انرژی های نوین و منابع انرژی تجدیدپذیر با پیشنهاد سیستم های انرژی خورشیدی در مشاعات و محوطه پروژه ها
 - ✓ بررسی سیستم های سقف کویباکس، روفیکس و پیشنهاد استفاده از این فن آوری ها در پروژه های آتی شرکت



امور املاک و مستغلات

وضعیت اخذ پروانه پروژه های شرکت

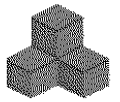
تاریخ صدور پروانه	نامه شهرداری به		نامه شهرداری به بیمه		نامه شهرداری نامه شهرداری	محل و بازرسی و بازرسی	شماره پروانه		شماره سند	نام پروژه
	شماره	تاریخ	شماره	تاریخ			شماره	تاریخ		
۹۱/۱۲/۳۸	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	۳_۳_۲۱۱۶	۹۹	تعمیرات سرویس
-	-	-	-	-	-	-	-	پروانه به نام شهرداری می باشد		رستوران کوهپایه
-	-	-	-	-	-	✓	✓	۳۱۳-۵۲۱۵۱	۲۷۷۶۷	ولایتی کنار آباد
-	-	-	-	-	-	✓	✓	-	۳۳۵۷۳۲۰	ولایتی دودان
-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	۱۰۰۰۰۰	پودیس المینیک
۹۳/۱۳/۶	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	۲۵۷۷۳۸	۲۵۳۳۳۵	شهردارباش
۹۳/۱۳/۰	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	۶۱۳/۹۲	۷۷۷/۹۶	خوش
۹۱/۱۲/۳۸	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	۲۰۸۰	۱-۳۸/۹۷	مسجد ۱
۹۱/۱۲/۳۸	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	۲۰۸۰	۱-۳۸/۹۷	مسجد ۲
۹۱/۱۲/۳۸	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	۵۲۹۲	۳۳۱۱/۰۸	مسکونی رد
۹۱/۱۲/۳۸	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	۱۳۳۶۱	۶۵۶۳/۳۰	مسکونی پونه
-	-	-	-	-	-	-	-	۱۹۳۳/۸۳	۳۸۰۸	مسکونی تریج
-	-	-	-	-	-	✓	✓	-	۷۷۳۳/۶۳	ولایتی پودیس
۹۱/۱۲/۳۸	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	۸۹۱۸	۳۷۳۸/۳۸	مسکونی گل رخ

پروژه های شعبه سمنان

نام پروژه	کد پروژه	زمین (مترمربع)			مراحل اجرایی از اخذ پروانه تا تحویل اسناد انتقال قطعی							محل عدم انتقال قطعی	
		مساحت	تعداد پلاک	پلاک پروژه	تاریخ اخذ پروانه مساحت	تعداد کل واحدهای تکمیل شده	تعداد واحدهای واگذار شده	سال واگذاری	تعداد واحدهای باقیمانده	سهم شریک	تاریخ اخذ پایان کار		تاریخ اخذ صورتجلسه تفکیکی
گسترش شهرود	۶۵۲	خرید زمین	مستکن و شهرسازی	۱۵۶۶-۸۵	۲۱۱-۲۱۱۲۲۲	۱۰۰	۱۰۰	۱۳۹۶	۱۰۰	---	۱۳۹۶-۰۶-۲۶	۱۰۰	---
البرز شهرود	۶۵۲	=	=	۱۷۷۲/۲۲۲۹	۰-۲۱-۲۱۲۲۲	۱۱۶	۱۱۶	۱۳۹۵	---	---	۲۲۱-۸-۲۲۲۲	۱۱۶	---
۱۷ شهرود	۶۵۲	=	=	۹۷۲۶-۶	۲۷۱-۲۲۲۱	۱۵	۱۵	۱۳۹۶	---	---	۲۸۱-۵-۱۲۲۲	۱۵	---
شقایق ۱ گلستان	۶۵۱	=	=	۲۷۷۷/۲۲۲۲ ۲۲۵۸	۱۳۱-۱۱۲۲۲	۲۵	۲۵	۱۳۹۶	---	---	۲-۱۱-۲۲۲۲	۲۵	---
لادن	۶۵۵	مشارکت	=	۱۲۱۸/۲۲۲۲/۲۲۲۲	۰-۱۱-۲۱۲۲۲	۲۵۶	۲۵۶	۱۳۹۷	۷	۱	۲۲۱-۱۱-۲۲۲۲	۲۵۶	---
فاز ۱ شقایق	۶۵۶	=	=	۲۲۵۸/۲۲۲۲ ۱۲۲۲/۲۲۲۲	۱۸۱-۵-۲۲۲۲	۲۲	۲۲	۱۳۹۰	---	---	۰-۲۱-۲۲۲۲	۲۲	---
فاز ۲ شقایق	۶۵۶	=	=	=	=	۲۲	۲۲	۱۳۹۱	---	---	=	۲۲	---
فاز ۳ شقایق	۶۵۸	=	=	=	=	۲۲	۲۲	۱۳۹۲	---	---	=	۲۲	---
فاز ۴ شقایق	۶۶۱	=	=	=	=	۲۲	۲۲	۱۳۹۲	---	---	=	۲۲	---
فاز ۱ نیلوفر	۶۵۷	=	=	۲۲۷۷/۲۲۲۲ ۲۲۵۸/۲۲	۲۲۱-۲-۲۲۲۲	۱۰۲	۱۰۲	۱۳۹۲	---	---	۰-۱۱-۲۲۲۲	۱۰۲	---
فاز ۲ نیلوفر	۶۵۷	=	=	۲۲۷۷/۲۲۲۲ ۲۲۵۸/۲۲	۲۲۱-۲-۲۲۲۲	۵۶	۵۶	۱۳۹۲	---	---	۰-۱۱-۲۲۲۲	۵۶	---
فاز ۱ پارک گلستان ابوبکر	۶۵۹	خرید زمین	شهرسازی	۲۲۷۷/۲۲۲۲ ۲۲۵۸/۲۲	۰-۱۱/۲/۲۲۲۲	۱۸۸	۱۸۸	۱۳۹۵	---	---	۲۱۱-۲-۲۲۲۲	۱۸۸	---
فاز ۲ پارک گلستان ابوبکر	۶۵۹	خرید زمین	شهرسازی	۲۲۷۷/۲۲۲۲ ۲۲۵۸/۲۲	۰-۱۱/۲/۲۲۲۲	۵۵	۵۵	۱۳۹۱	---	---	---	۵۵	---
فاز ۳ پارک گلستان ابوبکر	۶۵۹	خرید زمین	شهرسازی	۲۲۷۷/۲۲۲۲ ۲۲۵۸/۲۲	۰-۱۱/۲/۲۲۲۲	۱۸	۱۸	---	---	---	---	۱۸	---
فاز ۴ پارک گلستان ابوبکر	۶۵۹	خرید زمین	شهرسازی	۲۲۷۷/۲۲۲۲ ۲۲۵۸/۲۲	۰-۱۱/۲/۲۲۲۲	۲	۲	---	---	---	---	۲	---
فاز ۵ پارک گلستان ابوبکر	۶۵۹	خرید زمین	شهرسازی	۲۲۷۷/۲۲۲۲ ۲۲۵۸/۲۲	۰-۱۱/۲/۲۲۲۲	۸	۸	۱۳۹۹	---	---	---	۸	---



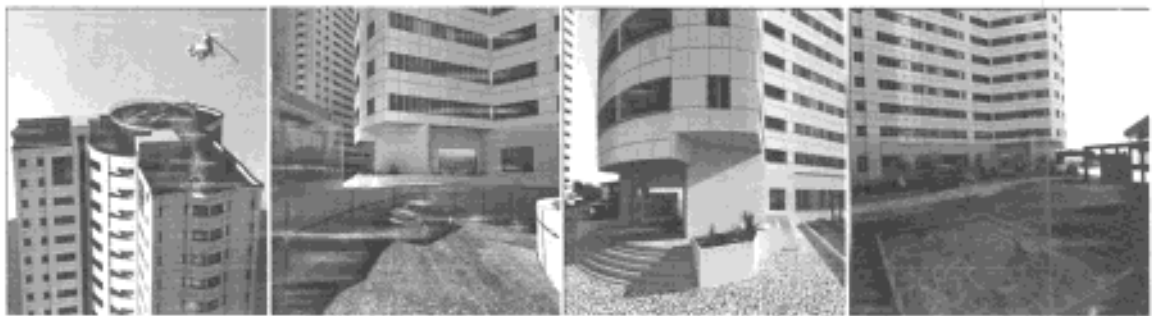
پیشنهادات هیات مدیره



۱. اصلاح ساختار مالی از طریق افزایش سرمایه تا سقف ۶۰۰ میلیارد ریال.
۲. تهیه و تدوین برنامه راهبردی شرکت برای تامین نقدینگی به منظور تحقق برنامه های زمان بندی پروژه ها.
۳. برنامه ریزی جهت حضور موفق و مناسب در بورس و عرضه سهام اولیه با توجه به پذیرش شرکت در فرابورس.
۴. تلاش در جهت اخذ مطالبات از شرکت عمران پردیس به منظور اتمام پروژه مسکن مهر شرکت.
۵. ادامه فعالیت با شهرداری های مختلف علی الخصوص شهرداری مناطق ۵ و ۲۲ تهران و شهرداری پردیس.
۶. طراحی و اخذ پروانه پروژه مسکونی تجاری کوهک و در صورت امکان شروع به اجرا بصورت مشارکت یا توسط خود شرکت و یا فروش.
۷. انجام همکاری در امور پیمانکاری و همچنین مشارکت در پلاکها و پروژه های دانشگاه علامه طباطبائی در قالب تفاهم نامه های فیما بین.
۸. تلاش در جهت اخذ پروژه های برون مرزی.
۹. تلاش جهت حضور در پروژه های مشارکتی پس از بررسی امکان سنجی و وجود توجیه اقتصادی.
۱۰. بررسی و بهنگام سازی برنامه های شرکت با استراتژی های مسکن در کشور.
۱۱. استمرار حرکت در مسیر تعالی شرکت.
۱۲. تلاش در جهت تسویه حساب قراردادهای آزادراه تهران پردیس ، خط انتقال آب لتیان پردیس .
۱۳. برنامه ریزی جهت تشکیل شرکت کارگزاری و خدمات پس از فروش برای مجتمع های احداثی پس از طی مراحل قانونی مربوطه.
۱۴. ادامه برنامه های برون سپاری فعالیت های ممکن در شرکت.
۱۵. اصلاح و تصویب ساختار سازمانی و تشکیلاتی شرکت.



برخی از پروژه های شرکت

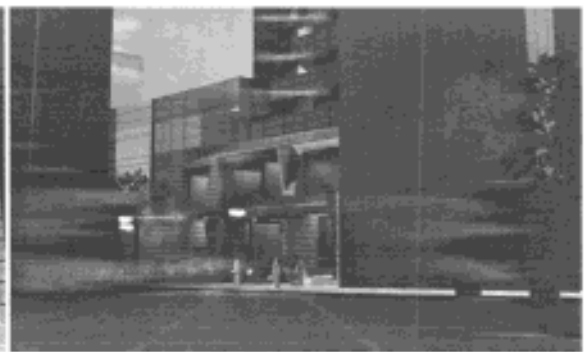
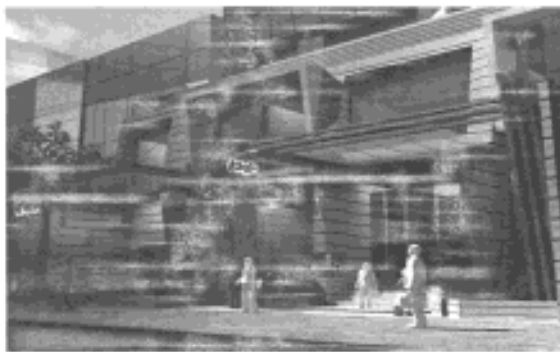
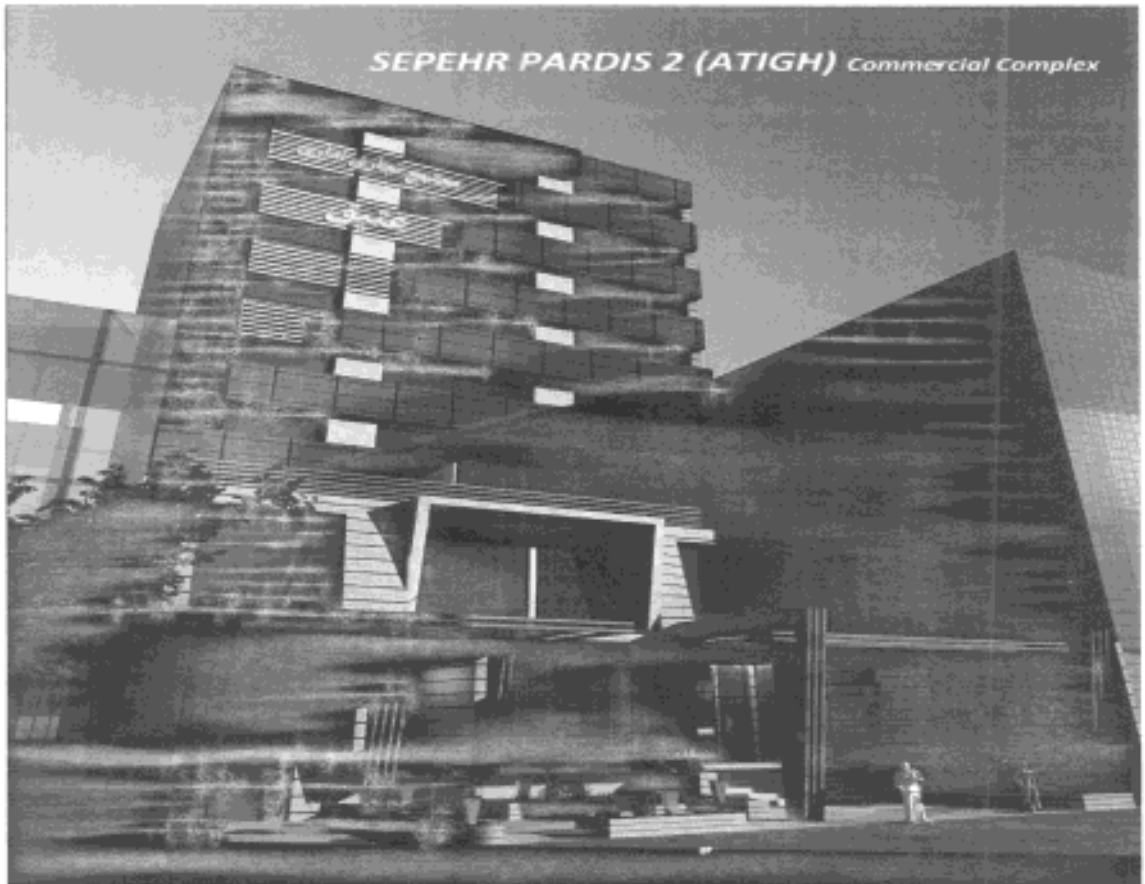


پروژه مشارکتی - مسکونی تجاری پردیس المپیک				
محل اجر	تهران	نوع کاربری	مسکونی - تجاری	
مساحت زمین	۱۰۰۰۰ متر مربع	نوع اجرا	پیمانکاری کل	
مساحت زیربنای کل	۷۹۱۹۴ متر مربع	تعداد طبقات و واحدها	۴۲۰ واحد - ۲۷ طبقه	
نوع سازه	فلزی	درصد پیشرفت فیزیکی	۱۷.۴۷ درصد	
تاریخ شروع	مهرماه سال ۹۱	تاریخ پایان	مهرماه سال ۹۵	

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس

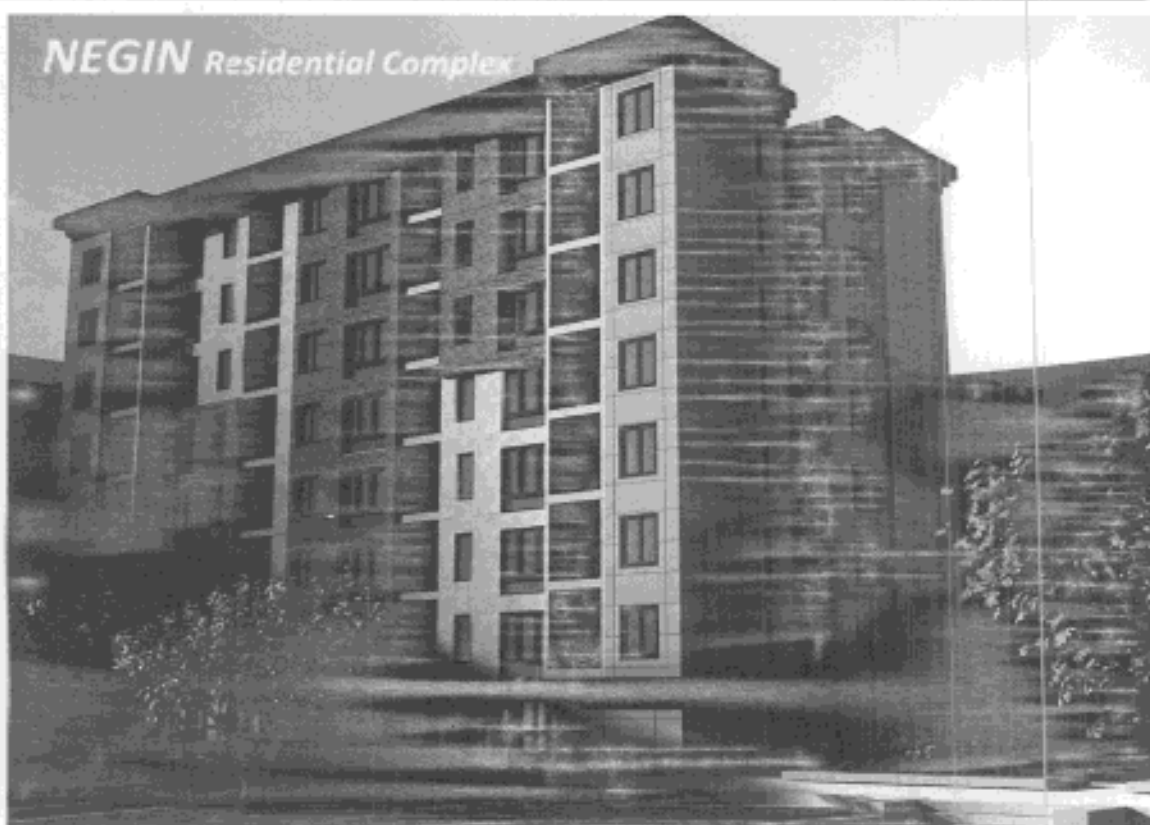


پروژه تجاری باقیمت پردیس			
تجاری	نوع کاربری	فاز ۳ پردیس	محل اجرا
پیمانکاری کل	نوع اجرا	۳۳۶۱ متر مربع	مساحت زمین
۶۳ واحد - ۳ طبقه	تعداد طبقات و واحدها	۹۰۲۲ متر مربع	مساحت زیر بنای کل
کامپوزیت آلومینیوم	نوع نما	بتن آرمه	نوع سازه
۴۸.۵۳ درصد	پیشرفت فیزیکی طرح	اسپیلت و موتورخانه مرکزی	تاسیسات سرمایش و گرمایش
خرداد ماه سال ۹۲	تاریخ پایان	بهمن سال ۹۰	تاریخ شروع

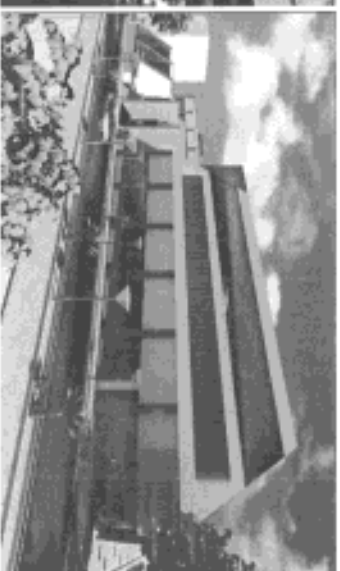
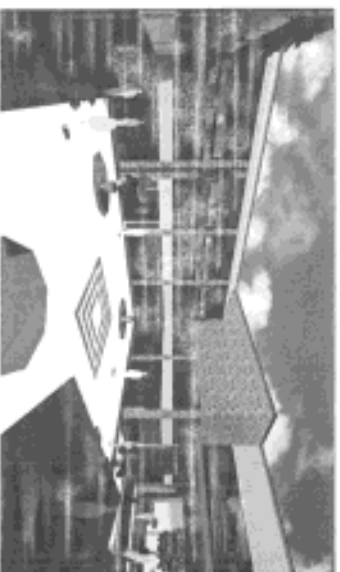
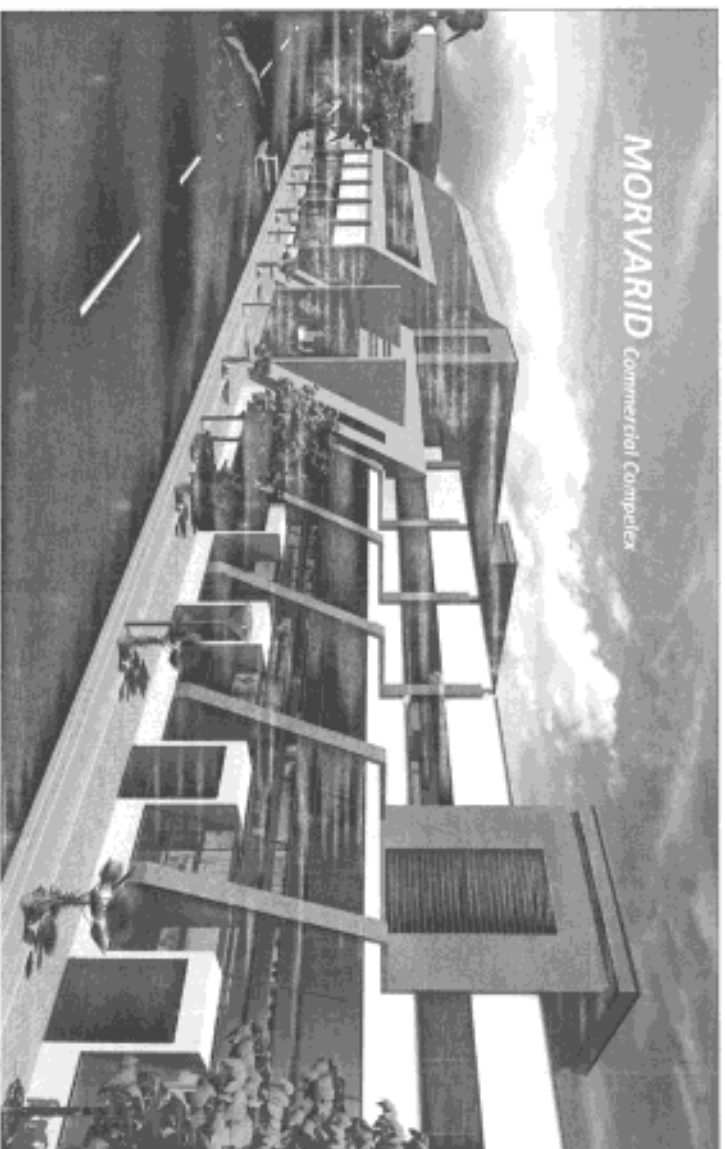


پروژه مشارکتی - تجاری اداری پردیس عتیق ولیعصر

محل اجرا	تهران	نوع کاربری	تجاری - اداری
مساحت زمین	۷۵۱ متر مربع	نوع اجرا	پیمانکاری کل
مساحت زیر بنای کل	۶۴۷۶ متر مربع	تعداد طبقات و واحدها	۴۲ واحد - ۱۳ طبقه
نوع سازه	فلزی	نوع نما	تراورتن + ورق کامپوزیت مشکی
تاسیسات سرمایش و گرمایش	داکت اسپیلیت و پکیج	درصد پیشرفت فیزیکی	۱۰.۴۶ درصد
تاریخ شروع	تیرماه سال ۹۲	تاریخ پایان	تیرماه سال ۹۴



پروژه مسکونی نگین پردیس			
مسکونی	نوع کاربری	فاز ۳ پردیس	محل اجرا
پیمانکاری کل	نوع اجرا	۱۲۲۸۸ متر مربع	مساحت زمین
۱۶۸ واحد- ۸ طبقه	تعداد طبقات و واحدها	۲۳۹۱۳ متر مربع	مساحت زیر بنای کی
تراورتن و رنگ ماله ای نما	نوع نما	قالب تونلی	نوع سازه
۳۲/۶۴ درصد	درصد پیشرفت فیزیکی	اسپیت و یکج	تاسیسات سرمایش و گرمایش
اسفند ماه سال ۹۳	تاریخ پایان	دیماه سال ۹۱	تاریخ شروع

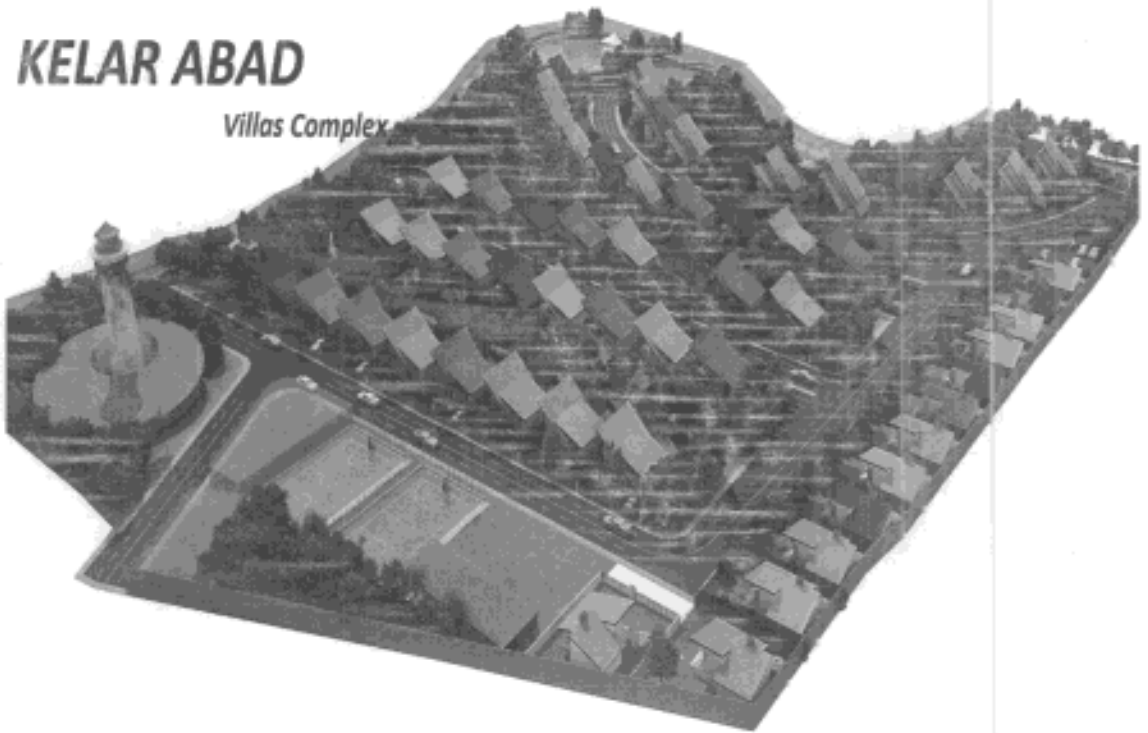

پروژه تجاری مروارید پردیس

تجاری	نوع کاربری	محل اجرا
پیمانکاری کل	نوع اجرا	مساحت زمین
۹۹ واحد - ۵ طبقه	تعداد طبقات و واحدها	مساحت زیر بنای کل
گرانیت + ورق کامپوزیت الومینیوم + سمنت پود	نوع نما	نوع سازه
۱۱.۴۳ درصد	درصد پیشرفت فیزیکی	تأمینات سرمایه‌اش و گرمایش
شهر یور ماه سال ۹۴	تاریخ پایان	تاریخ شروع
		فاز ۳ پردیس
		۵۸۶۸ متر مربع
		۲۰۹۳۵ متر مربع
		بنی آرمه
		دکت اسپیلت و موتور خانه مرکزی
		آبان ماه سال ۹۱



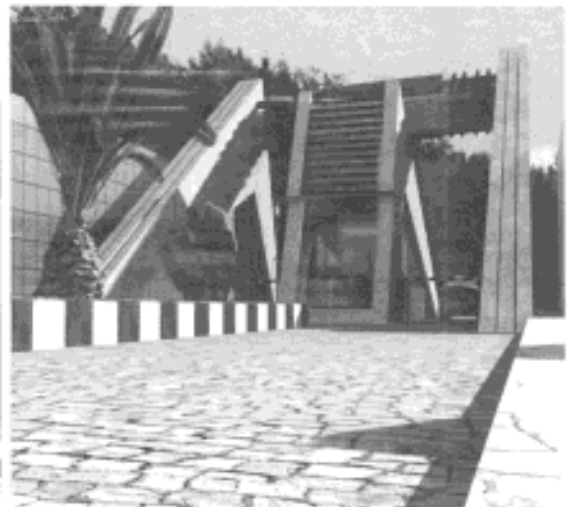
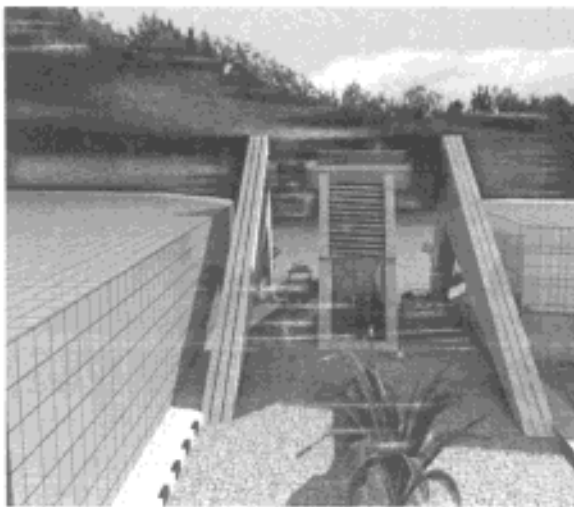
KELAR ABAD

Villas Complex

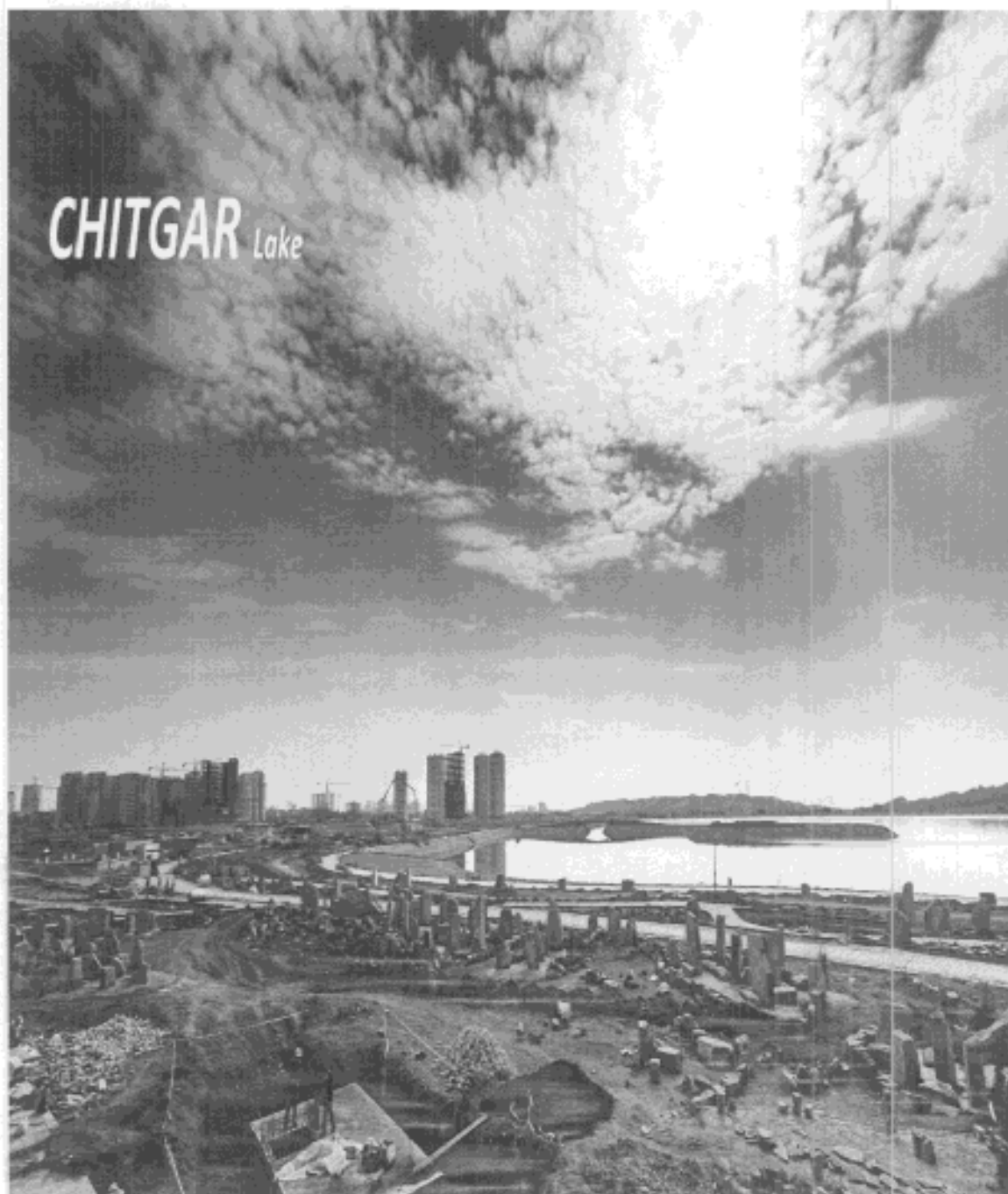


پروژه مسکونی ویلایی کلار آباد

تعداد واحد : ۲۹ واحد ویلایی و ۹۱ واحد مسکونی	کلار آباد مازندران	مساحت زمین: ۲۷۷۶۷ متر مربع
تعداد قطعات : ۵۲ قطعه		مساحت کل زیر بنا: ۷۶۲۷۵ متر مربع



پروژه ویلایی آفتاب رویان		
تعداد واحد: ۶۴ قطعه واحد ویلایی	مساحت زمین: ۳۲۵۷۳ متر مربع	رویان استان مازندران

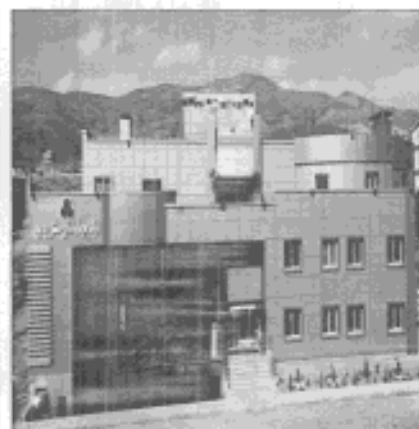
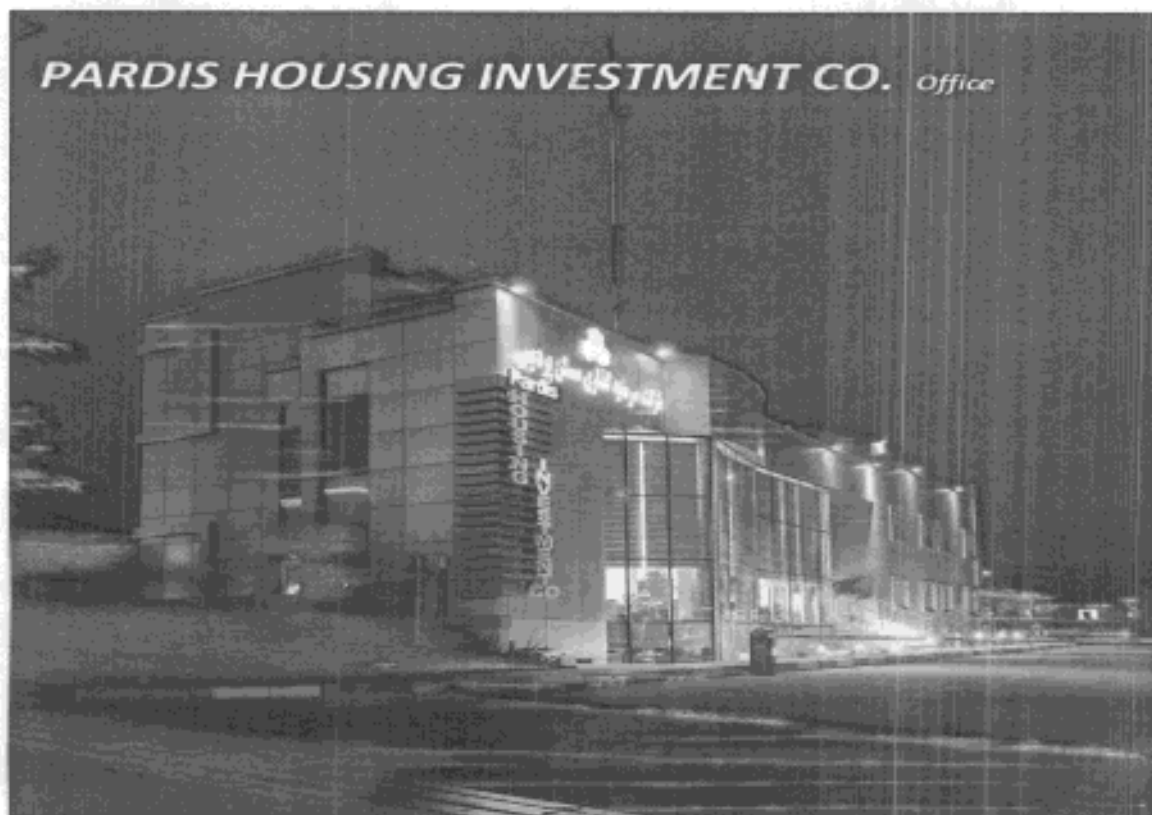


پروژه آماده سازی دریاچه چیتگر			
محل اجرا	تهران منطقه ۲۲	نوع کاربری	تفریحی
مساحت زمین	۱۲۰۰۰۰ متر مربع	نوع اجرا	پیمانکاری
محوه سازی مسیر چهاربغ ، اجرای آبنا ، اجرای منظرگاه ، اجرای کفسازی و پیاده روسازی ، اجرای مسیر دوچرخه رو ، اجرای زهکشی ، اجرای مسیر ساحلی ، اجرای پیاده راه شنی			



پروژه مشارکتی تجاری امید

محل اجرا	فاز سه پردیس	نوع کاربری	تجاری
مساحت زمین	۱۳۳۱ متر مربع	نوع اجرا	پیمانکاری کل
مساحت زیربنای کل	۳۹۸۴ متر مربع		
تعداد واحدها	۴۷	تعداد طبقات	سه طبقه
نوع سازه	بتون آرمه	نوع نما	کامپوزیت آلومینیوم
تاسیسات سرمایش و گرمایش	اسپیلت و موتورخانه مرکزی	درصد پیشرفت فیزیکی تا شهریور ۹۲	٪ ۹۴/۵۴
تاریخ شروع پروژه	تیرماه ۱۳۹۰	تاریخ اتمام پروژه	آذرماه ۱۳۹۲



ساختمان آاداری شركت سرمايه گذاري مسكن پرديس

تعداد بلوك : ۱	تعداد واحد: ۱۴ واحد در ۴ طبقه	مساحت زمين: ۶۶۸ متر مربع
نوع اسكلت : فلزي		مساحت كل زير بنا: ۱۸۱۰ متر مربع



مجتمع مسکونی مهر ملکی پردیس		
تعداد بلوک : ۱۲۲	تعداد واحد: ۶۰۹۵ واحد	مساحت زمین: ۳۰۵۲۱۲ متر مربع
نوع اسکات : بتنی قالب تونلی		مساحت کل زیر بنا : ۵۹۷۱۳۱ متر مربع



AMIR AL MOMENIN Mosque

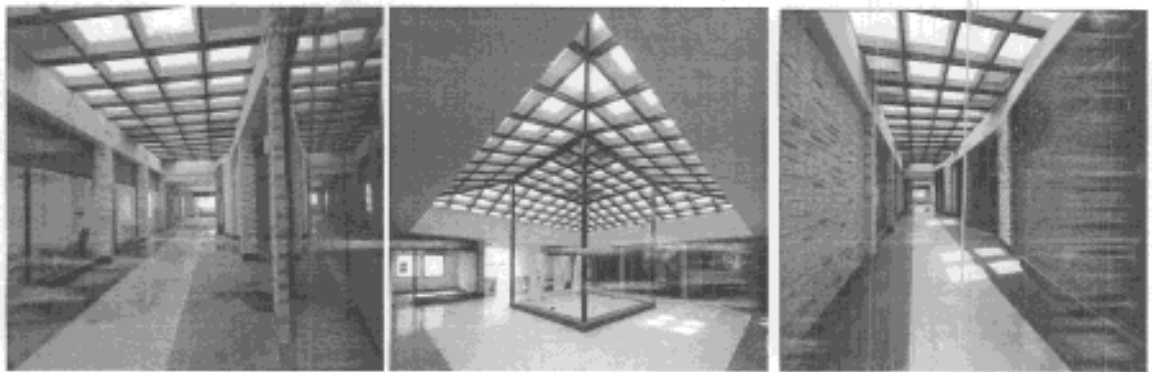


مسجد حضرت امیر المومنین

تعداد بلوک : یک	تعداد واحد: -	مساحت زمین: ۲۵۷۳ متر مربع
نوع اسکلت : فلزی		مساحت کل زیر بنا: ۱۱۴۰ متر مربع



مجتمع مسکونی سنبل		
تعداد بلوک : ۱۵	تعداد واحد: ۴۹۸ واحد	مساحت زمین: ۴۳۱۵۸ متر مربع
نوع اسکلت : فازی		مساحت کل زیر بنا: ۶۰۶۸۴ متر مربع



مجتمع تجاری ویرنا		
محل اجرا: فاز سه پردیس		
تعداد بلوک: ۱	تعداد واحد: ۳۵ واحد در ۳ طبقه	مساحت زمین: ۱۳۷۹ متر مربع
نوع اسکلت: بتن آرمه		مساحت کل زیر بنا: ۲۷۸۹ متر مربع