

**پیوست یک**  
**طرح کسب و کار**

**۱- اطلاعات شرکت**

|               |                                                                                                              |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| نام شرکت      | راه و ساختمان ایستاسازه نماد پندر                                                                            |
| شناسه ملی     | ۱۴۰۰۵۵۱۶۹۷۰                                                                                                  |
| شماره ثبت     | ۱۶۲۸۷                                                                                                        |
| تاریخ ثبت     | ۱۳۹۴/۰۷/۱۸                                                                                                   |
| محل ثبت       | پندرعباس                                                                                                     |
| سرمایه ثبتی   | ۶۸۹,۰۰۰ میلیون ریال                                                                                          |
| تعداد کارکنان | ۱۱ نفر                                                                                                       |
| نشانی         | پندرعباس،                                                                                                    |
| تلفن          |                                                                                                              |
| کدپستی        |                                                                                                              |
| نوع شرکت      | تولیدی <input type="checkbox"/> خدماتی <input type="checkbox"/> بازرگانی <input checked="" type="checkbox"/> |
| دانش بنیانی   | بلی <input type="checkbox"/> خیر <input checked="" type="checkbox"/>                                         |

**۱-۱- مشخصات و سوابق اجرایی اعضای هیأت مدیره / اشخاص کلیدی**

| نام و نام خانوادگی | نام نماینده (حقیقی/ حقوقی) | سمت اجرایی                 | سوابق اجرایی                                    |
|--------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------|
| معین شمسانی طارمی  | حقیقی                      | مدیر عامل و عضو هیئت مدیره | مدیرعامل شرکت راه و ساختمان ایستاسازه نماد پندر |
| فرزاد دولتی        | حقیقی                      | رئیس هیئت مدیره            | رئیس هیئت مدیره شرکت ایستا سازه نماد پندر       |
| علی بارانی         | حقیقی                      | نائب رئیس هیئت مدیره       | نائب رئیس هیئت مدیره شرکت ایستا سازه نماد پندر  |

**۲-۱- مشخصات سهامداران**

| نام سهامدار       | نسبت (حقیقی/ حقوقی) | درصد مالکیت |
|-------------------|---------------------|-------------|
| معین شمسانی طارمی | حقیقی               | ۸۰٪         |
| فرزاد دولتی       | حقیقی               | ۱۰٪         |
| علی بارانی        | حقیقی               | ۱۰٪         |

**۳-۱- شرح مجوزها**

| شرح           | مرجع صادر کننده     |
|---------------|---------------------|
| کارت بازرگانی | اتاق بازرگانی ایران |
| پروانه اشتغال | وزارت راه و شهرسازی |



حکومت تامین مالی جمعی هم آفرین  
شماره مجوز: ۱۷۲/۵۴۷۷۷

*(Handwritten signature)*



## ۲- اطلاعات مالی و اعتباری

### ۱-۲ اقلام مهم صورتهای مالی

| شرح                | سال مالی ۱۴۰۳ | سال مالی ۱۴۰۲ |
|--------------------|---------------|---------------|
| سرمایه ثبتی        | ۹۹,۱۰۱        | ۱۰۱           |
| جمع دارایی‌ها      | ۸۷۰,۳۶۸       | ۳,۴۲۲         |
| جمع بدهی‌ها        | ۷۶۳,۴۶۶       | ۲,۱۴۳         |
| جمع حقوق مالکانه   | ۱۰۶,۹۰۲       | ۱,۲۷۹         |
| درآمدهای عملیاتی   | ۹۷۶,۶۹۹       | ۳,۷۱۳         |
| سود (زیان) عملیاتی | ۱۴,۲۰۵        | ۲۳۹           |
| سود (زیان) خالص    | ۷,۶۲۲         | ۱۷۹           |
| سود (زیان) انباشته | ۷,۲۸۱         | ۱۶۶           |

\*مبالغ به میلیون ریال هستند.

### ۲-۲ نسبت‌های مالی

| نوع نسبت | شرح                       | سال مالی ۱۴۰۳ | سال مالی ۱۴۰۲ |
|----------|---------------------------|---------------|---------------|
| نقدینگی  | نسبت جاری                 | ۱.۱۴          | ۱.۵۶          |
| نقدینگی  | نسبت آتی                  | ۱.۱۴          | ۱.۴۵          |
| اهرمی    | حقوق مالکانه به دارایی‌ها | ۰.۱۲          | ۰.۳۷          |
| اهرمی    | بدهی به حقوق مالکانه      | ۷.۱۴          | ۱.۶۸          |
| سودآوری  | حاشیه سود خالص            | ۰.۸٪          | ۴.۸٪          |
| سودآوری  | بازده دارایی‌ها           | ۰.۹٪          | ۵.۲٪          |
| فعالیت   | فروش به دارایی‌های ثابت   | -             | -             |
| فعالیت   | فروش به دارایی‌ها         | ۱.۱۲          | ۱.۰۹          |

### ۳-۲ گزارش اعتبارسنجی

#### ۱-۳-۲ خلاصه گزارش ارزش آفرین اعتماد شرکت

| شرح  | چک برگشتی                             | وام سررسید گذشته                                 | مبلغ مانده وام‌ها   | مبلغ ضمانتنامه فعال   |
|------|---------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| شرکت | دارد / ندارد <input type="checkbox"/> | دارد / ندارد <input checked="" type="checkbox"/> | ۵۷۲,۹۸۷ میلیون ریال | ۱,۲۷۵,۳۴۹ میلیون ریال |

#### ۱-۳-۲ خلاصه گزارش ارزش آفرین اعتماد اعضای هیأت مدیره / اشخاص کلیدی

| نام و نام خانوادگی | سمت اجرایی                 | چک برگشتی                                        | وام سررسید گذشته                                 | مبلغ مانده وام‌ها  |
|--------------------|----------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------|
| معین شمسائی طارمی  | مدیر عامل و عضو هیئت مدیره | دارد / ندارد <input type="checkbox"/>            | دارد / ندارد <input checked="" type="checkbox"/> | ۶۴,۷۲۷ میلیون ریال |
| فرزاد دولتی        | رئیس هیئت مدیره            | دارد / ندارد <input checked="" type="checkbox"/> | دارد / ندارد <input type="checkbox"/>            | ۶,۰۰۳ میلیون ریال  |
| علی بارانی         | نائب رئیس هیئت مدیره       | دارد / ندارد <input checked="" type="checkbox"/> | دارد / ندارد <input type="checkbox"/>            | ۹,۰۲۷ میلیون ریال  |

کوت‌تامین مالی جمعی هم‌آفرین

شماره مجوز: ۱۲۲/۵۴۷۷۷



آدرس: تهران، شهرک خاور، بلوار ولیعصر، مجتمع تجاری، طبقه ۴، پلاک ۲، خیابان فخر  
کد پستی: ۱۹۱۷۱۲۶۴۶۸، شماره تلفن: ۵۱۸۸۹۷، ۴۲۲۴ - ۰۲۱

www.irfintech.com

info@irfintech.com



## ۲-۴- گزارش ارزیابی داخلی

\*امتیازدهی سنجش شده در جدول زیر براساس ارزیابی داخلی سکوی هم آفرین بوده و به هیچ عنوان رتبه اعتباری و یا درجه بندی ریسک نمی باشد.

| خلاصه وضعیت امتیاز متقاضی براساس ارزیابی داخلی |                   |                        |
|------------------------------------------------|-------------------|------------------------|
| شرح                                            | کل امتیاز هر طبقه | امتیاز شرکت در هر طبقه |
| مالی                                           | ۱۰۰               | ۵۰                     |
| طرح                                            | ۱۰۰               | ۶۰                     |
| مدیریت                                         | ۱۰۰               | ۹۰                     |
| وضعیت حقوقی                                    | ۱۰۰               | ۱۰۰                    |
| مجموع کل                                       | ۴۰۰               | ۳۰۰                    |

## ۲-۵- تأمین مالی از سایر سکوهای تأمین مالی جمعی

| نام سکو  | مبلغ دریافتی        | تاریخ شروع جمع آوری وجوه |
|----------|---------------------|--------------------------|
| هم آفرین | ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال  | ۱۴۰۵/۰۲/۰۲               |
| آیفاند   | ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال  | ۱۴۰۴/۱۱/۰۱               |
| هم آفرین | ۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال | ۱۴۰۴/۱۰/۳۰               |
| هم آفرین | ۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال | ۱۴۰۴/۰۹/۲۹               |
| هم آفرین | ۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال | ۱۴۰۴/۰۸/۲۱               |

## ۳- اطلاعات طرح

### ۳-۱- خلاصه طرح

بتن یک ماده کامپوزیت یا همان «مصلح مرکب» است که از آمیختن چندین ماده پایه با نسبت های مشخص به دست می آید. اجزای اصلی تشکیل دهنده بتن عبارتند از:

- سیمان: نقش چسب و عامل پیونددهنده را ایفا می کند. رایج ترین نوع آن سیمان پرتلند است.
- آب: برای فعال کردن واکنش شیمیایی سیمان ضروری است. آب با سیمان ترکیب شده و فرایند هیدراتاسیون را آغاز می کند. کیفیت آب (مثلاً عاری از املاح مضر) تأثیر مستقیم بر مقاومت نهایی بتن دارد.
- سنگدانه ها: شامل شن (سنگدانه درشت) و ماسه (سنگدانه ریز) هستند که همانند اسکلت و استخوان بندی بتن عمل کرده و حجم اصلی آن را تشکیل می دهند. سنگدانه ها تا ۶۰ تا ۷۵ درصد حجم بتن را به خود اختصاص می دهند.
- مواد افزودنی (اختیاری): موادی که در حین اختلاط به بتن اضافه می شوند تا ویژگی های خاصی مانند کارایی (روانی)، مقاومت فشاری، زمان گیرش (تندگیر یا دیرگیر) یا مقاومت در برابر یخبندان را بهبود ببخشند. نمونه هایی از این مواد عبارتند از فوق روان کننده ها، دیرگیرکننده ها و هواگران.

پس از ترکیب این مواد با نسبت مناسب، واکنش شیمیایی هیدراتاسیون آغاز می شود. در این فرایند، سیمان و آب با هم ترکیب شده و خمیری چسبناک و سفت شونده تشکیل می دهند. این خمیر به تدریج سنگدانه ها را به یکدیگر می چسباند و فضاهای خالی بین آنها را پر می کند. با گذشت زمان (معمولاً ۲۸ روز برای رسیدن به مقاومت نامی)، این مخلوط به جسمی سخت، سنگمانند و بسیار مقاوم در برابر فشار تبدیل می شود. به همین دلیل، بتن دومین ماده پرمصرف در جهان پس از آب محسوب می شود.

ایستاسازه در این طرح به منظور خرید و فروش بتن اقدام به تأمین مالی از طریق سکوی هم آفرین نموده است و پیش بینی می کند این طرح در یکسال حدود ۶۰ درصد بازدهی داشته باشد که بطور علی الحساب ۴۵ درصد به سرمایه گذاران می پردازد.



کوت تأمین مالی جمعی هم آفرین

شماره مجوز: ۱۳۲/۵۴۷۷۷



۳-۲- جدول هزینه

| عنوان هزینه              | مبلغ            |
|--------------------------|-----------------|
| بن (به ازای هر متر مکعب) | ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال |
| جمع                      | ۵۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال |

۳-۳- ریسک‌های طرح

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>نقدینگی و منابع مالی</b>   | عدم جذب منابع مالی مورد نیاز از جهت سرمایه در گردش با توجه به شرایط اقتصادی کشور و همچنین عدم مشارکت بانکها و مؤسسات مالی می تواند به عنوان یک ریسک در نظر گرفته شود که الزام است راهکارهای مناسب برای مدیریت این بخش از ریسک در نظر گرفته شود. با توجه به اینکه سرمایه ثابت طرح توسط سهامداران تأمین گردیده و تأمین بخشی از سرمایه در گردش از طریق تأمین مالی جمعی در دستور کار قرار دارد، بخشی از ریسک اشاره شده مدیریت می شود.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>نوسانات نرخ ارز و بهره</b> | ریسک نوسانات نرخ بهره عمدتاً متأثر از سیاستهای کلی دولت و بانک مرکزی درخصوص نرخ برابری ریال در مقابل ارزهای خارجی، درآمدهای نفتی، تحریم و ... دارد؛ بطوری که کاهش تدریجی نرخ بهره می تواند اثرات مثبت اقتصادی در ایجاد تقاضا بوجود آورد، با توجه به مشکلات سنوات گذشته در زمینه تأمین ارز و گشایش اعتبارات و تغییرات مقررات گمرکی و واردات و عدم پوشش دهی مناسب از سوی سیستم بانکی کشور، در فرآیند پرداخت دیون سر رسید شده و همچنین مطالبات تأمین کنندگان مشکلات جدی به وجود آید؛ تأمین ارز مورد نیاز برای تأمین مواد اولیه و... از طریق بانکها و صرافی ها با نرخ آزاد باعث افزایش قیمت تمام شده و بالطبع افزایش بهای تمام شده را در پی داشته باشد(بدلیل استفاده از ظرفیتهای تخصصی بازرگانی شرکت، پیش بینی می شود تأثیر این ریسک تا حد قابل قبولی پوشش داده شود) |
| <b>کیفیت محصولات</b>          | یکی از دغدغه های اصلی طرح، کیفیت محصول تولید شده مطابق با استانداردهای ملی و بین المللی می باشد. با توجه به اینکه نهاد بیرونی کیفیت محصولات شرکت را کنترل و ارزیابی می نماید و نتایج را در اختیار سازمانها و نهادهای ذیربط قرار می دهد، کیفیت محصولات تولیدی یکی از چالشهای اساسی طرح می باشد(با توجه به شناخت مصرف کنندگان از کیفیت و برند محصولات طرح و همچنین تخصص و توان مدیران ارشد و آشنایی با فرآیندهای کیفی پیش بینی میشود ریسک مذکور مدیریت شود)                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

۳-۴- کاربرد

- سازه ها: اسکلت ساختمان ها، پل ها، سدها، برج ها.
- زیرساخت ها: جاده ها، پیاده رو ها، باند فرودگاه، لوله های بتنی.
- عناصر معماری: نماهای بتنی، مجسمه ها، مبلمان شهری.
- پروژه های عمرانی: دیوارهای حائل، اسکله ها، سیل بندها.

۳-۵- زیرساخت ها

دفتر اداری و انبار شرکت در بندرعباس خیابان سوم خرداد به مساحت ۱۲۵۷ مترمربع مسقف.

۳-۶- کانال های تجاری فعلی

توزیع و فروش با مشتریان ثابت به صورت مستقیم و رسمی و با صدور فاکتور رسمی در سامانه تجارت انجام می گیرد.

۳-۷- نیروی انسانی فعلی

۱۱ نفر در شرکت مشغول فعالیت می باشند.

۳-۸- مشتریان طرح

انبوه سازان

حکومت تأمین مالی مجمع هم آفرین

شماره مجوز: ۱۳۲/۵۴۷۷۷





۹-۳- جزئیات تأمین مالی

|                                        |                                                                                                                  |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| عنوان طرح                              | خرید و فروش بتن                                                                                                  |
| نوع طرح                                | تولیدی <input type="checkbox"/> / خدماتی <input type="checkbox"/> / بازرگانی <input checked="" type="checkbox"/> |
| طرح دانش بنیان                         | بلی <input type="checkbox"/> / خیر <input checked="" type="checkbox"/>                                           |
| مبلغ درخواستی                          | ۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال                                                                                              |
| بهای تمام شده                          | ۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال                                                                                              |
| پیش بینی فروش                          | ۲۸۷,۵۰۰ میلیون ریال (هر دوره سه ماهه)                                                                            |
| درصد سود پیش بینی شده                  | ۶۰٪                                                                                                              |
| درصد سود پیش بینی شده برای سرمایه گذار | ۴۵٪                                                                                                              |
| زمان بندی پرداخت سود سرمایه گذاران     | سه ماه یکبار                                                                                                     |
| زمان تسویه حساب کامل                   | زمان تسویه اصل مبلغ درخواستی در پایان یکسال می باشد.                                                             |

۱۰-۳- پیش بینی مالی طرح

| پیش بینی مالی طرح خرید و فروش بتن            |                   |
|----------------------------------------------|-------------------|
| خدمت / محصول سرمایه پذیر                     |                   |
| میزان کل دوره / (خدمت/محصول)                 | بتن               |
| تعداد دفعات انجام در سال                     | ۴                 |
| میزان در هر دوره (متر مکعب)                  | ۵,۰۰۰             |
| میانگین قیمت تمام شده (ریال)                 | ۵۰,۰۰۰,۰۰۰        |
| مبلغ کل پرداختی جهت ارائه خدمت/محصول (ریال)* | ۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰   |
| فروش سرمایه پذیر                             |                   |
| میزان فروش خدمت/محصول در سال                 | ۲۰,۰۰۰            |
| میانگین قیمت فروش خدمت/محصول (ریال)          | ۵۷,۵۰۰,۰۰۰        |
| مبلغ فروش کل در سال (ریال)                   | ۱,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| مبلغ سود کل (ریال)                           | ۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰   |

\* هر گونه افزایش در هزینه ها، بر عهده سرمایه پذیر می باشد.



حکومت تأمین مالی جمعیه هم آفرین  
شماره مجوز: ۱۲۲/۵۴۷۷۷

*(Signature)*

باسمه تعالی

شماره: ۱۱۰۱۸۸۵۱۹۳/۷۰

سری: ۱۴۰۵/۴۰۴

شماره سند: ۱۴۰۵/۴۰۴

شماره سند: ۱۴۰۵/۴۰۴

شماره سند: ۱۴۰۵/۴۰۴



شعبه اوراق بهادار



بانک صادرات ایران

معاونت سرمایه گذاری

موضوع قرارداد: ...

این قرارداد ...

... (The rest of the contract text follows in Persian script) ...

امضاء: ...

مهر: ...

امضاء: ...

مهر: ...

اصالت و صحت متدرجات این سند از سایت (www.bai.ir) قابل استعلام می باشد.

(این سند بدون پرچم از مبلغ فاقد اعتبار است)



کوت تامین ملل جمعی هم آفرین

شماره مجوز: ۱۲۲/۵۴۷۷۷

آدرس: تهران، شهرک غرب، انتهای بلوار دریا، شهید نورانی

خیابان: ...

کد پستی: ۰۲۱ - ۴۲۴۱۷۰۰

فرانز ایدو نو آفرین

www.irfintech.com

شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۲