

پیوست یک

طرح کسب و کار

۱- اطلاعات شرکت

نام شرکت	شرق سازه پيشمار
شناسه مالی	۱۰۵۰۰۵۵۹۳۶
شماره ثبت	۲۰۱۸
تاریخ ثبت	۱۳۸۰/۰۴/۳۱
محل ثبت	زاهدان
سرمایه ثبتی	۲۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
تعداد کارکنان	۲۰۰ نفر
نشانی	یزد، [آدرس پنهان]
تلفن	[تلفن پنهان]
کدپستی	[کدپستی پنهان]
نوع شرکت	☐ تولیدی / ☒ خدماتی / ☐ بازرگانی
دانش بنیانی	☒ بلی / ☐ خیر

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

نام و نام خانوادگی	نام نماینده (حقیقی/حقوقی)	سمت اجرایی	سوابق اجرایی
ناصر پیشمار	حقیقی	رئیس هیأت مدیره	رئیس هیأت مدیره شرکت شرق سازه کویر ۱۰ سال سابقه فعالیت اجرایی در صنعت ساخت و ساز
منصور پیشمار	حقیقی	مدیرعامل و نائب رئیس هیأت مدیره	مدیر عامل و نایب رئیس هیأت مدیره شرکت شرق سازه کویر مدیریت و راهبری شرکت شرق سازه کویر به مدت ۱۰ سال
هاشم نال چالان	حقیقی	عضو هیأت مدیره	عضو هیأت مدیره شرکت شرق سازه کویر ۵ سال سابقه فعالیت در صنعت ساخت و ساز
شبنم مدرسی	حقیقی	عضو هیأت مدیره	عضو هیأت مدیره شرکت شرق سازه کویر

۲-۱- مشخصات سهامداران

نام سهامدار	شخصیت (حقیقی/حقوقی)	درصد مالکیت
ناصر پیشمار	حقیقی	۴۹.۹٪
منصور پیشمار	حقیقی	۴۹.۹٪

۳-۱- شرح مجوزها

شرح	مرجع صادر کننده
گواهینامه صلاحیت پیمانکاری	سازمان برنامه و بودجه
جواز تأسیس	وزارت صنعت، معدن و تجارت

مشاور سرمایه گذاری
فراز افده نوآفرین تک
شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۲
مهر و امضاء عامل و نهاد مالی

مهر و امضاء متقاضی
شرق سازه پيشمار
SHARGH SAZE PISHMAR

۴-۲- 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 نمی‌باشد.

خلاصه وضعیت امتیاز متقاضی براساس ارزیابی داخلی		
شرح	کل امتیاز هر طبقه	امتیاز شرکت در هر طبقه
مالی	۱۰۰	۵۳
طرح	۱۰۰	۱۰۰
مدیریت	۱۰۰	۷۵
وضعیت حقوقی	۱۰۰	۱۰۰
مجموع کل	۴۰۰	۳۲۸

۵-۲- سوابق تأمین مالی جمعی

نام سکو	مبلغ دریافتی	تاریخ شروع جمع‌آوری وجوه
هم آفرین	۵۰,۰۰۰ میلیون ریال	-
حلال فاند	۶۷,۰۰۰ میلیون ریال	-
حلال فاند	۱۴۳,۰۰۰ میلیون ریال	-
هم آفرین	۱۲۰,۰۰۰ میلیون ریال	-
هم آفرین	۱۲۰,۰۰۰ میلیون ریال	-
هم آفرین	۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۳/۲۰
هم آفرین	۳۶۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۸/۱۵
استار تأمین	۱۵۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۳/۰۸/۲۶
هم آفرین	۱۲۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۲/۲۸

۳- اطلاعات طرح

۱-۳- خلاصه طرح

پروژه حاضر مربوط به طراحی و اجرای کامل تأسیسات الکتریکی ساختمان مسکونی تحت عنوان "آپارتمان فردوسی" واقع در استان یزد، بلوار شهید بهشتی می‌باشد. این ساختمان با طراحی معمارانه مدرن و امکانات هوشمند، در مرحله اجرای تأسیسات برقی قرار دارد. شرکت شرق سازه بیشمار به عنوان پیمانکار پروژه، مسئولیت اجرای این مرحله را برعهده گرفته و با هدف تأمین مالی مورد نیاز، گزارش حاضر را تهیه و به سکوی تأمین مالی ارائه می‌نماید.

۲-۳- اهداف کمی و کیفی

اهداف اصلی این طرح شامل موارد زیر است:

اجرای تابلوهای برق اصلی و فرعی با استاندارد بالا
سیم‌کشی کامل برق، تلفن، دیتا و سیستم‌های هوشمند
سیستم روشنایی محیطی و دکوراتیو

پیاده‌سازی سیستم هوشمند کنترل روشنایی، سرمایش/گرمایش، پرده‌ها و تجهیزات امنیتی

نصب سیستم‌های برق اضطراری (UPS و یا ژنراتور)

تأسیسات زیرساخت اینترنت، فیبر نوری و تجهیزات شبکه داخلی

کاربرد این زیرساخت‌ها، افزایش بهره‌وری، کاهش مصرف انرژی، بالا بردن امنیت و ارتقای کیفیت زندگی ساکنین می‌باشد.

شرکت شرق سازه بیشمار درحال حاضر برای تأمین تأسیسات الکتریکی پروژه مجتمع مسکونی فردوسی درخواست تأمین مالی جمعی به مبلغ ۱۲۰,۰۰۰ میلیون ریال از سکوی هم آفرین را دارد که بازدهی خود در این طرح را در مدت زمان یکسال ۵۳.۸ درصد پیش بینی کرده است و از این سود ۴۲.۵ درصد را جهت پرداخت سود به سرمایه‌گذاران مشخص کرده است.

مشاور سرمایه‌گذاری
فراز اسده نو آفرین تک
مهر و امضاء عامل و نهاد مالی
۵۱۸۸۹۲

سکوی تأمین مالی جمعی
شماره مجوز ۱۱۲۲/۵۵۱۷۷۷

آدرس: تهران، شهرک غرب، انتهای بلوار دریا، شهید نورانی
خیابان فخار مقدم، نرسیده به بوستان دوم، پلاک ۲۴، طبقه ۳
کد پستی: ۱۴۶۸۸-۷۳۷۱۹
تلفن: ۰۲۱-۴۲۴۱۷۰۰۰

www.irfintech.com

info@irfintech.com



۲- اطلاعات مالی و اعتباری

۱-۲ اقلام مهم صورتهای مالی

شرح	سال مالی ۱۴۰۲	سال مالی ۱۴۰۱	سال مالی ۱۴۰۰
سرمایه ثبتی	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
جمع دارایی‌ها	۳,۹۲۵,۵۶۹	۴۱۱,۷۴۵	۳۵۶,۲۶۱
جمع بدهی‌ها	۱,۸۴۵,۶۶۶	۳۳۲,۶۱۲	۲۷۷,۴۵۷
جمع حقوق مالکانه	۲,۰۷۹,۹۰۲	۷۹,۱۳۴	۷۸,۸۰۴
درآمدهای عملیاتی	۵۷۰,۹۱۳	۹۸,۳۸۱	۴۸,۳۳۷
سود (زیان) عملیاتی	۱۴,۳۵۸	۴۴۰	۱,۷۹۱
سود (زیان) خالص	۱۰,۷۶۹	۳۳۰	۹۳۶
سود (زیان) انباشته	۷۸,۸۸۷	۶۸,۱۱۹	۶۷,۷۸۹

*مبالغ به میلیون ریال هستند.

۲-۲ نسبت‌های مالی

نوع نسبت	شرح	سال مالی ۱۴۰۲	سال مالی ۱۴۰۱
نقدینگی	نسبت جاری	۴۹.۹٪	۷۱.۵٪
نقدینگی	نسبت آنی	۲۸.۹٪	۵۲.۲٪
اهرمی	حقوق مالکانه به دارایی‌ها	۲۲.۱٪	۱۸٪
اهرمی	بدهی به حقوق مالکانه	۳۵۲.۱٪	۴۵۵.۹٪
سودآوری	حاشیه سود خالص	۱.۹٪	۳۵.۵٪
سودآوری	بازده دارایی‌ها	۰.۳٪	۵.۹٪
فعالیت	فروش به دارایی‌های ثابت	۲۲.۳٪	۳۹.۶٪
فعالیت	فروش به دارایی‌ها	۱۳.۶٪	۱۶.۵٪

۲-۳ 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 ☒	دارد / ندارد ☒	۶۸۶,۳۰۱ میلیون ریال	۴,۸۸۵,۴۸۷ 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
ناصر بیشمار	رئیس هیأت مدیره	دارد / ندارد ☒	دارد / ندارد ☒	۲,۴۴۴ میلیون ریال
متصور بیشمار	مدیرعامل و نائب رئیس هیأت مدیره	دارد / ندارد ☒	دارد / ندارد ☒	۲,۱۸۲ میلیون ریال
هاشم نال چالان	عضو هیأت مدیره	دارد / ندارد ☒	دارد / ندارد ☒	۲,۶۵۶ میلیون ریال
شبنم مدرسی	عضو هیأت مدیره	دارد / ندارد ☒	دارد / ندارد ☒	۳,۶۲۸ میلیون ریال

مسئول سرمایه گذاری
فرزاد ابدی پور
(سهامی خاص)
شماره ثبت ۵۱۸۸۹۲

مهر و امضاء عامل و نهاد مالی

مهر و امضاء متقاضی
SHARH

آدرس: تهران، شهرک غرب، انتهای بلوار دریا، شهید نورانی
خیابان فخار مقدم، نرسیده به بوستان دوم، پلاک ۲۴، طبقه ۳
کد پستی: ۱۴۶۸۸-۷۳۷۱۹
تلفن: ۰۲۱-۴۲۴۱۷۰۰۰

www.irfintech.com

info@irfintech.com

۳-۳- ریسک‌های طرح

ریسک معامله زمانی اتفاق می‌افتد که یک شرکت محصولات یا خدمات را با ارزش دیگری خریداری می‌کند یا به ارزش دیگری غیر از واحد پول عملیاتی خود مطالبات دریافتی دارد. از آنجایی که بدهی‌ها یا مطالبات به ارزش خارجی بیان می‌شود، نرخ مبادله در شروع معامله و بر اساس تاریخ تسویه حساب ممکن است به دلیل ماهیت بی ثبات بازار فارکس تغییر کرده باشد. این امر می‌تواند بسته به جهت حرکت نرخ ارز برای شرکت سود یا زیان ایجاد کند و در نتیجه برای شرکت خطر ایجاد کند.	ریسک معامله
به عنوان ریسک ضرری که شرکت متحمل می‌شود، زمانی که معامله به ارزش دیگری غیر از پولی که شرکت در آن فعالیت می‌کند، متحمل می‌شود، تعریف می‌شود. این ریسکی است که به دلیل تغییر در ارزش نسبی ارزها رخ می‌دهد. ریسکی که شرکت متحمل می‌شود این است که ممکن است در تاریخی که معامله انجام می‌شود و ارزش‌ها رد و بدل می‌شوند، نوسانات ارزی نامطلوب وجود داشته باشد ریسک ارزش همچنین زمانی اتفاق می‌افتد که یک شرکت دارای شرکت‌های تابعه در کشورهای مختلف باشد. شرکت‌های تابعه خود را آماده می‌کنند. صورت‌های مالی به واحد پولی که با ارزشی که شرکت اصلی صورت‌های مالی خود را با آن گزارش می‌کند متفاوت است. تجارت‌های صادراتی و وارداتی شامل تعداد زیادی از ریسک‌های ارزی هستند، زیرا واردات/صادرات کالاها و خدمات شامل معاملات با ارزش‌های مختلف و مبادله ارزها در تاریخ و زمان بعدی می‌شود. ریسک نرخ ارز همچنین بر سرمایه‌گذاران و مؤسسات بین‌المللی که سرمایه‌گذاری‌های خارجی در بازارهای جهانی انجام می‌دهند، تأثیر می‌گذارد.	نوسانات نرخ ارز و بهره
اصطلاح نکول در بازار به معنای ایفا نکردن تعهدات توسط یکی از طرفین قرارداد است. به عبارت دیگر اگر یک طرف قرارداد، در موعد مقرر به هر علتی نتواند به تعهدات خود عمل کند، نکول کرده است. ریسک تغییرات قیمت مواد اولیه و کالا‌های مورد مصرف ریسک قیمت کالا تهدیدی است که به علت تغییر قیمت مواد اولیه برای تولید یک محصول، بر تولیدکننده‌ای که از آن کالای خام استفاده می‌کند، تأثیر خواهد گذاشت. کالا‌های خام ورودی شامل مواد خام مثل پنبه، دانه ذرت، گندم، روغن، شکر، سویا، مس، آلومینیوم و آهن است. عواملی که بر قیمت کالاها اثر می‌گذارند شامل تغییرات سیاسی و قانون‌گذاری، تغییرات فصلی، آب‌وهوا، تکنولوژی و شرایط بازار است. ریسک قیمت کالا اغلب توسط مصرف‌کنندگان اصلی پوشش داده می‌شود. تغییرات ناخواسته در قیمت مواد و کالا‌های خام می‌تواند حاشیه سود تولیدکننده را کاهش دهد و بودجه بندی را برای او سخت کند. خوشبختانه، تولیدکنندگان می‌توانند خود را از نوسانات قیمت کالاها با پیاده‌سازی استراتژی‌های مالی که قیمت کالا (برای کاهش عدم اطمینان) را تضمین کرده یا بودجه بندی روی قیمت بدترین حالت ممکن (برای کاهش ضررها) محافظت کنند. قراردادهای آتی و اختیار معاملات دو ابزار مالی هستند که معمولاً برای پوشش در برابر ریسک قیمت کالا مورد استفاده قرار می‌گیرند.	ریسک نکول مشتریان

۳-۴- کاربرد

اجرای تابلوهای برق اصلی و فرعی با استاندارد بالا
سیم‌کشی کامل برق، تلفن، دیتا و سیستم‌های هوشمند
سیستم روشنایی محیطی و دکوراتیو
پیاده‌سازی سیستم هوشمند کنترل روشنایی، سرمایش/گرمایش، پرده‌ها و تجهیزات امنیتی
نصب سیستم‌های برق اضطراری (UPS و یا ژنراتور)
تأسیسات زیرساخت اینترنت، فیبر نوری و تجهیزات شبکه داخلی
کاربرد این زیرساخت‌ها، افزایش بهره‌وری، کاهش مصرف انرژی، بالا بردن امنیت و ارتقای کیفیت زندگی ساکنین می‌باشد.

۳-۵- زیرساخت‌ها

شرکت دارای توانمندی‌های تجربی، ایمنی، فنی، مهندسی، مالی می‌باشد.

۳-۶- کانال‌های تجاری فعلی

افزایش ارزش ملک برای فروش با معرفی قابلیت‌های هوشمند
نمایش تأسیسات الکتریکی به عنوان مزیت فروش در تبلیغات پروژه
تولید محتوا، ویدیو و کاتالوگ برای واحدهای فروش
همکاری با دفاتر مشاور املاک لوکس در یزد
معرفی پروژه در شبکه‌های دیجیتال بازاریابی ملک

سازار سرمایه گذاری
فرمان اسفند ۱۳۹۸
شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۲
مهر و امضاء عامل و نهاد مالی

شرکت سازار
SHARGH SAZEN KUSHMAR CO
مهر و امضاء متقاضی

آدرس: تهران، شهرک غرب، انتهای بلوار دریا، شهید نورانی
خیابان فخار مقدم، نرسیده به بوستان دوم، پلاک ۲۴، طبقه ۳
کد پستی: ۱۴۶۸۸-۷۳۷۱۹
تلفن: ۰۲۱-۴۲۴۱۷۰۰۰

www.irfintech.com

info@irfintech.com

۳-۷- نیروی انسانی فعلی

۲۰۰ نفر نیروی انسانی مشغول به کار در شرکت

۳-۸- مشتریان طرح

الف) جامعه هدف:

مالکین و خریداران واحدهای آپارتمان ۲۲۰۰۰ از میان اقشار پردرآمد، مدیران، پزشکان و سرمایه‌گذاران ملکی انتخاب می‌شوند که به طراحی‌های خاص، امکانات هوشمند و زندگی با آسایش و فناوری روز علاقه‌مندند.

ب) نیازهای کلیدی مشتریان:

برق پایدار بدون نوسان

نورپردازی لوکس و قابل کنترل

امکانات خانه هوشمند با اپلیکیشن موبایل

اینترنت پرسرعت و زیرساخت فناوری‌های نوین

تجهیزات امنیتی و رفاهی پیشرفته

۳-۹- جزئیات تأمین مالی

عنوان طرح	سرمایه در گردش جهت تأمین تأسیسات الکتریکی پروژه مجتمع مسکونی فردوسی
نوع طرح	تولیدی ☐ / خدماتی ☒ / بازرگانی ☐
طرح دانش بنیان	بلی ☐ / خیر ☒
مبلغ درخواستی	۱۲۰,۰۰۰ میلیون ریال
بهای تمام شده	۱۲۰,۰۰۰ میلیون ریال
پیش بینی فروش	۱۸۴,۶۲۰ میلیون ریال
درصد سود پیش‌بینی شده	۵۳.۸٪
درصد سود پیش‌بینی شده برای سرمایه‌گذار	۴۱٪
زمان‌بندی پرداخت سود سرمایه‌گذاران	هر سه ماه یکبار
زمان تسویه حساب کامل	زمان تسویه اصل مبلغ درخواستی در پایان یکسال می‌باشد.

۳-۱۰- پیش بینی مالی طرح

پیش بینی مالی طرح تأمین تأسیسات الکتریکی پروژه مجتمع مسکونی فردوسی	
خدمت / محصول سرمایه پذیر	
میزان کل دوره / (خدمت/محصول)	تأمین تأسیسات الکتریکی پروژه مجتمع مسکونی فردوسی
تعداد دفعات انجام در سال	۱
میزان در هر دوره (مترمربع)	۱۸,۴۶۲
میانگین قیمت تمام شده (ریال)	۶,۵۰۰,۰۰۰
مبلغ کل پرداختی جهت ارائه خدمت/محصول (ریال)*	۱۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
فروش سرمایه پذیر	
تعداد فروش خدمت/محصول در سال	۱۸,۴۶۲
میانگین قیمت فروش خدمت/محصول (ریال)	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
مبلغ فروش کل در سال (ریال)	۱۸۴,۶۲۰,۰۰۰,۰۰۰
مبلغ سود کل (ریال)	۶۴,۶۲۰,۰۰۰,۰۰۰

* هرگونه افزایش در هزینه‌ها، بر عهده سرمایه پذیر می‌باشد.

مهر و امضاء عامل و نهاد مالی

کوت تأمین مالی جمع هم آفرین
شماره مجوز: ۱۲۲/۵۴۷۷۷

مشاور سرمایه گذاری
فراز ایده نوآفرین تک

(سهامی خاص) شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۲

مهر و امضاء متقاضی

آدرس: تهران، شهرک غرب، انتهای بلوار دریا، شهید نورانی
خیابان فخار مقدم، نرسیده به بوستان دوم، پلاک ۱۴، طبقه ۳
کد پستی: ۱۴۶۸۸-۷۳۷۱۹
تلفن: ۰۲۱-۴۲۴۱۸۰۰۰
www.irfintech.com info@irfintech.com