

پیوست یک

طرح کسب و کار

۱- اطلاعات شرکت

نام شرکت	فناور توسعه سازه هم کاشانه
شناسه مالی	۱۴۰۱۳۲۸۹۹۱۴
شماره ثبت	۲۲۲۸۴
تاریخ ثبت	۱۴۰۳/۰۲/۰۸
محل ثبت	قم
سرمایه ثبتی	۲۵۱,۰۰۰ میلیون ریال
تعداد کارکنان	۷ نفر
نشانی	قم، [محل ثبت شرکت]
تلفن	[تلفن شرکت]
کدپستی	[کدپستی شرکت]
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
محمد مهدی عبدالله پورجاری	حقیقی	مدیر عامل	سابقه فعالیت مدیریتی در مجموعه و شرکت های مشابه به مدت ۳ سال
سید ابوالفضل مبرقی	حقیقی	رئیس هیئت مدیره	سابقه فعالیت مدیریتی در مجموعه و شرکت های مشابه به مدت ۳ سال
نازنین فروغی	حقیقی	نائب رئیس هیئت مدیره	سابقه فعالیت مدیریتی در مجموعه و شرکت های مشابه به مدت ۳ سال

۲-۱- مشخصات سهامداران

نام سهامدار	شخصیت (حقیقی/حقوقی)	درصد مالکیت
محمد مهدی عبدالله پورجاری	حقیقی	۸۶٪
سید ابوالفضل مبرقی	حقیقی	۱۱٪

۳-۱- شرح مجوزها

شرح	مرجع صادر کننده
کارت بازرگانی	اتاق بازرگانی استان قم
پیمانکاری	انجمن پیمانکاری

مشاور سرمایه گذاری
فراز ابده نو آفرین تک
شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۳
مهر و امضاء عامل و نهاد مالی

کد ملی: ۱۴۴/۵۴۷۷۷۷
شماره مجوز: ۱۴۴/۵۴۷۷۷۷

مهر و امضاء متقاضی
هم کاشانه

آدرس: تهران، شهرک غرب، انتهای بلوار دریا، شهید نورانی
خیابان فخار مقدم، نرسیده به بوستان دوم، بلاک ۲۴، طبقه ۳
کد پستی: ۱۴۶۸۸-۷۳۱۱
تلفن: ۰۲۱-۴۲۴۱۷۰۰۰
www.irfintech.com info@irfintech.com

۲- اطلاعات مالی و اعتباری

۱-۲- اقلام مهم صورتهای مالی

شرح	تراز سال ۱۴۰۳
سرمایه ثابتی	۲۵۱,۰۰۰
جمع دارایی‌ها	۵۹۳,۵۲۱
جمع بدهی‌ها	۳۶۱,۱۴۶
جمع حقوق مالکانه	۲۳۲,۳۷۵
درآمدهای عملیاتی	۵۲,۰۸۰
وجوه نقد و بانک	۱۱۶,۷۵۱
موجودی کالا	۱۴۷,۱۴۹
تسهیلات پرداختنی	.

*مبالغ به میلیون ریال هستند.

*اقلام براساس تراز آزمایشی اعلامی شرکت در سال ۱۴۰۳ می‌باشد.

۲-۲- نسبت‌های مالی

نوع نسبت	شرح	سال مالی ۱۴۰۳
نقدینگی	نسبت جاری	۱.۶۲
نقدینگی	نسبت آنی	۱.۲
اهرمی	حقوق مالکانه به دارایی‌ها	۳۹٪
اهرمی	بدهی به حقوق مالکانه	۱.۵۵
فعالیت	فروش به دارایی‌های ثابت	۵.۴
فعالیت	فروش به دارایی‌ها	۰.۰۸۷

*نسبت‌ها براساس تراز آزمایشی اعلامی شرکت در سال ۱۴۰۳ می‌باشد.

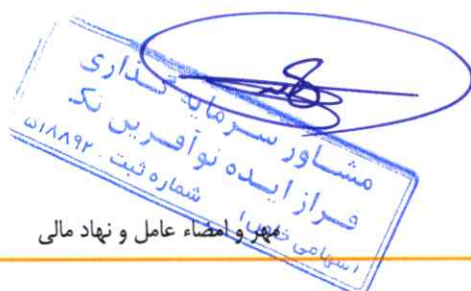
۳-۲- گزارش اعتبارسنجی

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

شرح	چک برگشتی	وام سررسید گذشته	مبلغ مانده وام‌ها	مبلغ ضمانتنامه فعال
شرکت	دارد / ندارد ☒	دارد / ندارد ☒	ندارد	ندارد

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

نام و نام خانوادگی	سمت اجرایی	چک برگشتی	وام سررسید گذشته	مبلغ مانده وام‌ها
محمد مهدی عبدالله پورجاری	مدیرعامل	دارد / ندارد ☒	دارد / ندارد ☒	۴۷۷ میلیون ریال
سیدابوالفضل مبرقی	رئیس هیئت مدیره	دارد / ندارد ☒	دارد / ندارد ☒	۷۱۲ میلیون ریال
نازنین فروغی	نائب رئیس هیئت مدیره	دارد / ندارد ☒	دارد / ندارد ☒	ندارد



شماره مجوز: ۱۳۲/۵۵۷۷۱
توسعه بازار و بازاریابی



آدرس: تهران، شهرک غرب، انتهای بلوار دریا، شهید نورانی
خیابان فخار مقدم، نرسیده به بوستان دوم، پلاک ۲۴، طبقه ۳
کد پستی: ۱۴۶۸۸-۷۲۷۱۹
تلفن: ۰۲۱-۴۲۴۱۷۰۰۰

www.irfintech.com

info@irfintech.com

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	۴۰
طرح	۱۰۰	۷۵
مدیریت	۱۰۰	۸۰
وضعیت حقوقی	۱۰۰	۷۰
مجموع کل	۴۰۰	۲۶۵

۵-۲- سوابق تأمین مالی جمعی

نام سکو	مبلغ دریافتی	تاریخ شروع جمع‌آوری وجوه
هم آفرین	۱۲۵,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۲/۱۴
هم آفرین	۲۴۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۲/۳۰
هم آفرین	۱۲۵,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۳/۰۵
هم آفرین	۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۴/۰۳/۲۱

۳- اطلاعات طرح

۱-۳- خلاصه طرح

۱. معرفی محصول

محصول مورد نظر شامل انواع تجهیزات تخصصی برای هوشمندسازی ساختمان‌ها است. این تجهیزات در حوزه‌های کنترل روشنایی، تهویه مطبوع، امنیت، مصرف انرژی و آسایش کاربران به کار می‌روند و در پروژه‌های ساختمانی مسکونی، تجاری، اداری و درمانی مورد استفاده قرار می‌گیرند.

۲. کد ISIC محصول

در طبقه‌بندی ISIC، تجهیزات هوشمندسازی ذیل این کدها قرار می‌گیرند:

- آیسیک ۳۱۹۰ - ساخت سایر تجهیزات الکتریکی
- آیسیک ۴۳۲۱ - فعالیت‌های تأسیساتی برق ساختمان
- آیسیک ۶۲۰۲ - خدمات فناوری اطلاعات در حوزه سیستم‌های کنترل و مانیتورینگ

۳. شماره تعرفه گمرکی

تجهیزات مورد نظر با توجه به نوع و عملکرد، تحت کدهای تعرفه زیر وارد کشور می‌شوند:

• ۸۵۳۷۱۰: تابلوها و سامانه‌های کنترل خودکار توزیع انرژی

• ۸۵۳۶۵۰: سوئیچ‌ها و رله‌های الکترونیکی

• ۹۰۳۲۸۹۰: ابزارهای کنترل خودکار فرایندها

• ۹۰۳۲۱۰: ترموستات‌ها و سنسورهای محیطی

۴. شرایط واردات

انتخاب روش حمل‌ونقل و ترخیص کالا در مبدأ: بررسی و انتخاب مناسب‌ترین روش حمل‌ونقل بر اساس هزینه و زمان و هماهنگی با تأمین‌کننده برای آماده‌سازی اسناد مورد نیاز

مشاور سرمایه‌گذاری
فرمانده نوآفرین
مهر و امضاء عامل و نهاد مالی
شماره خاص: ۵۸۸۹۲

سکوی تأمین مالی جمعی هم آفرین
شماره مجوز: ۱۳۲/۵۴۷۷۷

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: ۱۴۶۸۸۷۳۱۹ - تلفن: ۲۸۱۴ - ۴۲۴۱۷۰۰۰
www.irfintech.com info@irfintech.com

۵. ترخیص کالا در گمرک ایران
دریافت مجوزهای لازم و پرداخت تعرفه گمرکی: تهیه و ارائه مجوزهای وارداتی (مانند مجوز وزارت صنعت، معدن و تجارت) و ارزیابی و پرداخت هزینه‌های گمرکی مطابق قوانین واردات.

۶. انبارداری و توزیع
انتقال به انبار و مدیریت انبار: ذخیره‌سازی محصول در انبارهای مناسب با شرایط استاندارد (محیط خشک و دور از رطوبت) و استفاده از سیستم‌های مدیریت انبار برای کنترل موجودی

۷. بازاریابی و فروش
ارتباط با صنایع مصرف‌کننده و تبلیغات: بازاریابی مستقیم به مصرف‌کنندگان نهایی، و تولیدکنندگان تجهیزات روشنایی و برقی و استفاده از کانال‌های بازاریابی دیجیتال و نمایشگاه‌های صنعتی

۸. پایش و بهینه‌سازی فرآیند
ارزیابی عملکرد و بهبود مستمر: بررسی بازخورد مشتریان و پایش کیفیت محصول و شناسایی نقاط ضعف در فرآیند واردات و اعمال اصلاحات برای کاهش هزینه‌ها و افزایش بهره‌وری.

شرکت فناور توسعه سازه هم کاشانه یکی از شرکت‌های فعال در زمینه صنایع ساختمانی و فناوری‌های نوین است که با رویکردی فناورمحور، اقدام به واردات، بومی‌سازی و ارائه تجهیزات تخصصی هوشمندسازی ساختمان می‌نماید. این شرکت علاوه بر واردات، در زمینه طراحی و نصب سامانه‌های BMS، آموزش نیروی انسانی، و ارائه خدمات پس از فروش نیز فعالیت می‌کند.

۲-۳- اهداف کمی و کیفی

- پاسخ به تقاضای فزاینده در حوزه ساختمان‌های هوشمند
 - بهینه‌سازی مصرف انرژی در ساختمان‌ها و کاهش هزینه‌های انرژی
 - ارتقاء امنیت، آسایش و کیفیت زندگی در فضاهای ساختمانی
 - ارتقاء استانداردهای فنی ساخت‌وساز کشور
 - توسعه فناوری در صنعت ساختمان و ایجاد اشتغال تخصصی
- شرکت فناور توسعه سازه هم کاشانه درحال حاضر برای واردات کنترلرهای مرکزی هوشمند ساختمان (Smart Hubs) درخواست تامین مالی جمعی به مبلغ ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال از سکوی هم آفرین را دارد که بازدهی خود در این طرح را در مدت زمان یکسال ۵۹.۲ درصد پیش بینی کرده است و از این سود ۴۲ درصد را جهت پرداخت سود به سرمایه‌گذاران مشخص کرده است.

۳-۳- ریسک‌های طرح

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 می‌تواند 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 صرافی‌ها 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 می‌شود تأثیر این ریسک تا حد قابل قبولی پوشش داده شود)	نوسانات نرخ ارز و بهره
تغییر در قوانین گمرکی یا افزایش تعرفه‌های واردات می‌تواند هزینه‌های واردات را افزایش داده و رقابت‌پذیری را کاهش دهد.	تعرفه‌های گمرکی و محدودیت‌های قانونی
واردات بیش از حد ممکن است مخالفت تولیدکنندگان داخلی را برانگیزد و منجر به ایجاد موانع قانونی یا محدودیت‌های تجاری شود.	رقابت با تولیدکنندگان داخلی
تاخیر در حمل‌ونقل یا مشکلات مربوط به انبارداری ممکن است به کاهش کیفیت محصول و افزایش هزینه‌ها منجر شود.	ریسک‌های لجستیکی
تغییرات قیمت محصول در بازارهای جهانی می‌تواند بر هزینه واردات و سودآوری تأثیر بگذارد	نوسانات قیمت جهانی

مشاور سرمایه‌گذاری
مهر و امضاء عامل و نهاد مالی
شماره مجوز: ۱۴۲/۵۵۷۷۲
شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۲

مهر و امضاء متقاضی
آدرس: تهران، شهرک غرب، انتهای پلوار دریا، شهید نورانی
خیابان فخارمقدم نرسیده به بوستان دوم، پلاک ۲۴، طبقه ۳
کد پستی: ۱۴۶۸۸-۷۳۷۱۹ (شماره ۸۴ تلفن) ۰۲۱-۴۲۴۱۷۰۰۰
www.irfintech.com info@irfintech.com

۳-۴- کاربرد

- کنترلرهای مرکزی هوشمند (Smart Hubs)
- سنسورهای دما، رطوبت، نور، حرکت و دود
- ترموستات‌های دیجیتال قابل برنامه‌ریزی
- کلید و پریزهای هوشمند با قابلیت کنترل از راه دور
- مازول‌های کنترل تهویه مطبوع، گرمایش و سرمایش (HVAC)
- سیستم‌های امنیتی (دوربین، سنسور درب، هشداردهنده‌ها)
- نرم‌افزارهای مدیریت هوشمند ساختمان (BMS)

۳-۵- زیرساخت‌ها

پیش نیازهای لازم جهت اجرای طرح فوق به شرح ذیل می باشد که با بررسی های انجام شده، سرمایه پذیر قابلیت فراهم نمودن زیرساخت ها و پیش نیازهای لازم را دارا می باشد:

- حضور فعال در نمایشگاه‌های صنعت ساختمان و انرژی
- تولید محتوای آموزشی در زمینه ساختمان هوشمند
- تبلیغات هدفمند در رسانه‌های تخصصی و شبکه‌های اجتماعی
- برندسازی حرفه‌ای و طراحی بسته‌های تبلیغاتی پروژه محور
- ارائه تخفیف تشویقی و خدمات رایگان نصب برای مشتریان اولیه

۳-۶- کانال‌های تجاری فعلی

- فروش مستقیم از طریق دفتر مرکزی و تیم فروش تخصصی
- نمایندگان فروش در مراکز استان‌ها و کلان‌شهرها
- همکاری با انبوه‌سازان، دفاتر مهندسی و مجریان تأسیسات ساختمان
- حضور در بازار آنلاین از طریق وبسایت اختصاصی و پلتفرم‌های فروش صنعتی
- ارائه بسته‌های خدماتی و فروش اقساطی برای پروژه‌های خاص

۳-۷- نیروی انسانی فعلی

۷ نفر نیروی انسانی مشغول به کار در شرکت
اجرای طرح، فرصت‌های شغلی جدیدی در حوزه واردات، نصب، نگهداری و خدمات پس از فروش ایجاد خواهد کرد.

۳-۸- مشتریان طرح

تمام ارگان‌ها و واحدهای صنفی و سازمان‌هایی که بتوعی با این تولید در تعامل می باشند مشتریان ما خواهند بود.

طرح واردات تجهیزات هوشمندسازی ساختمان، با توجه به نیاز فزاینده بازار، خلأ تولید داخلی، فرصت‌های گسترده خدمات پس از فروش و مزیت‌های فناوری، یک فرصت سرمایه‌گذاری سودآور، کم‌ریسک و بلندمدت به‌شمار می‌رود.

شرکت فناور توسعه سازه هم کاشانه با پستوانه تخصصی، تجربه اجرایی، توان وارداتی و شبکه فروش، گزینه‌ای مناسب برای اجرای موفق این طرح و رشد پایدار در صنعت ساختمان کشور خواهد بود.

مشاور سرمایه‌گذاری
فراز اسده بوافریز
شماره ثبت ۵۱۸۸۹۲
(سهامی خاص)
مهر و امضاء عامل و نهاد عالی

سکونت نامین مال هم کاشانه
شماره مجوز ۱۳۲/۵۵۷۷۷۷

مهر و امضاء متقاضی
آدرس: تهران، شهرک غرب، انتهای بلوار دریا، شهید نورانی
خیابان فخار مقدم، نرسیده به بوستان کوم، پلاک ۲۴، طبقه ۳
کد پستی: ۱۴۶۸۸-۷۲۷۱۹ (کد پستی ۸۴) تلفن: ۰۲۱-۴۲۴۱۷۰۰
www.irfintech.com info@irfintech.com

۹-۳- جزئیات تأمین مالی

عنوان طرح	سرمایه در گردش جهت واردات کنترلرهای مرکزی هوشمند ساختمان (Smart Hubs)
نوع طرح	تولیدی ☐ / خدماتی ☐ / بازرگانی ☒
طرح دانش بنیان	بلی ☐ / خیر ☒
مبلغ درخواستی	۵۰,۰۰۰ میلیون ریال
بهای تمام شده	۵۰,۰۰۰ میلیون ریال
پیش بینی فروش	۷۹,۶۰۰ میلیون ریال
درصد سود پیش بینی شده	۵۹.۲٪
درصد سود پیش بینی شده برای سرمایه گذار	۴۲٪
زمان بندی پرداخت سود سرمایه گذاران	هر 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 واردات کنترلرهای مرکزی هوشمند ساختمان (Smart Hubs)	
خدمت / محصول سرمایه پذیر	
میزان کل دوره / (خدمت/محصول)	کنترلرهای مرکزی هوشمند ساختمان (Smart Hubs)
تعداد دفعات انجام در سال	۱
میزان در هر دوره (عدد)	۴۰
میانگین قیمت تمام شده (ریال)	۱,۲۴۴,۰۰۰,۰۰۰
مبلغ کل پرداختی جهت ارائه خدمت/محصول (ریال)*	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
فروش سرمایه پذیر	
تعداد فروش خدمت/محصول در سال	۴۰
میانگین قیمت فروش خدمت/محصول (ریال)	۱,۹۹۰,۰۰۰,۰۰۰
مبلغ فروش کل در سال (ریال)	۷۹,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مبلغ سود کل (ریال)	۲۹,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰

* هرگونه افزایش در هزینه ها، بر عهده سرمایه پذیر می باشد.

مشاور سرمایه گذاری
قرار داده بواقرین
شماره ثبت ۵۱۸۸۹۲
سهامی خاص

مهر و امضاء عامل و نهاد مالی

سکونت نامزد: خانم جعفری
شماره مجوز: ۱۳۲/۵۴۱/۷۷

هم کاشانه
مهر و امضاء متقاضی
HAM KASHAN

آدرس: تهران، شهرک غرب، انتهای بلیوار 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