

پیوست یک
طرح کسب و کار

۱- اطلاعات شرکت

نام شرکت	راه و ساختمانی بی کاران دریا
شناسه ملی	۱۰۸۰۰۰۰۳۹۹۱
شماره ثبت	۲۵۱۱۷
تاریخ ثبت	۱۳۸۴/۰۵/۰۵
محل ثبت	پنذر عیاس
سرمایه ثبتی	۵۰,۰۰۰ میلیون ریال
تعداد کارکنان	۱۰ نفر
نشانی	پنذر عیاس
تلفن	
کد پستی	
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
کلتوم آسوده	حقیقی	مدیر عامل و عضو هیئت مدیره	به مدت دو سال عضو هیئت مدیره شرکت پلم دریا
احسان ماندگاری	حقیقی	رئیس هیئت مدیره	بازرس شرکت سقف سازان گلزار به مدت چهار سال
رضا نوروزی	حقیقی	نائب رئیس هیئت مدیره	مسئول فروش شرکت بادگیر گستر ساحل به مدت یک سال

۲-۱- مشخصات سهامداران

نام سهامدار	نسبتیت (حقیقی/حقوقی)	درصد مالکیت
کلتوم آسوده	حقیقی	۹۵٪

۳-۱- شرح مجوزها

شرح	موضوع صادر کننده
کارت بازرگانی	اتاق بازرگانی ایران

حکومت تامین مالی جمعی هم آفرین
شماره مجوز: ۱۳۲/۵۴۷۷۷

شرکت راه و ساختمان
بی کاران

آدرس: تهران، شهرک صنعتی، خیابان...
شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۲
www.irfintech.com info@irfintech.com



۲- اطلاعات مالی و اعتباری

۱-۲- اقلام مهم صورتهای مالی

شرح	سال مالی ۱۴۰۳
سرمایه ثبتی	۱۰,۰۰۰
جمع دارایی ها	۱۹۷,۰۰۹
جمع بدهی ها	۱۸۵,۵۶۶
جمع حقوق مالکانه	۱۱,۲۲۳
درآمدهای عملیاتی	۱۲۵,۲۳۵
سود (زیان) عملیاتی	۶,۳۱۸
سود (زیان) خالص	۱,۴۴۳
سود (زیان) انباشته	۱,۳۴۶

مبالغ به میلیون ریال هستند.

۲-۲- نسبت های مالی

نسبت	شرح	سال مالی ۱۴۰۳
نقدینگی	نسبت جاری	۱.۰۶
نقدینگی	نسبت آتی	۰.۸۳
اهرمی	حقوق مالکانه به دارایی ها	۰.۰۶
اهرمی	بدهی به حقوق مالکانه	۱۶.۲۳
سودآوری	حاشیه سود خالص	۱.۳٪
سودآوری	بازده دارایی ها	۰.۷٪
فعالیت	فروش به دارایی های ثابت	۱۲۵۲۳۵
فعالیت	فروش به دارایی ها	۰.۶۴

۳-۲- گزارش اعتبارسنجی

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

شرح	چک برگشتی	وام سررسید گذشته	مبلغ مانده وام ها	مبلغ ضمانتنامه فعال
شرکت	دارد / ندارد ☒	دارد / ندارد ☒	۴۶۰۶۲۸ میلیون ریال	۹۹۲,۳۳۳ میلیون ریال

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 وام ها
کلثوم اسوده	مدیر عامل و عضو هیئت مدیره	دارد / ندارد ☒	دارد / ندارد ☒	۱۲۸۷۴ میلیون ریال
احسان ماندگاری	رئیس هیئت مدیره	دارد / ندارد ☒	دارد / ندارد ☒	۳,۹۹۱ میلیون ریال
رضا نوروزی	نائب رئیس هیئت مدیره	دارد / ندارد ☒	دارد / ندارد ☒	۲,۴۳۶ میلیون ریال

کوت نامین مال جمعی هم آفرین

شماره مجوز: ۱۳۲/۵۴۷۷۷



آدرس: تهران، شهرک صنعتی، بلوار دریا، شهید نورانی
پلاک ۴۴ طبقه ۳
کد پستی: ۱۳۱۷۰۰۰
تلفن: ۰۲۱-۴۲۴۱۷۰۰۰
www.irfintech.com
فرانز ایرفین تک
اسهامی خاص، شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۲

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 نمی باشد.

خلاصه وضعیت امتیاز متقارن براساس ارزیابی داخلی		
شرح	کل امتیاز هر طبقه	امتیاز شرکت در هر طبقه
مالی	۱۰۰	۵۰
طرح	۱۰۰	۵۵
مدیریت	۱۰۰	۸۸
وضعیت حقوقی	۱۰۰	۱۰۰
مجموع کل	۴۰۰	۲۹۳

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

نام سکو	مبلغ دریافتی	تاریخ شروع جمع آوری وجوه
هم آفرین	۱۵۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۵/۰۵/۰۴
هم آفرین	۱۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	۱۴۰۵/۰۳/۱۲

۳- اطلاعات طرح

۱-۳- خلاصه طرح

میلگرد، به عنوان یکی از مهمترین مقاطع فولادی طولی، نقشی حیاتی در صنعت ساختمان و زیرساخت های ایران ایفا میکند. این محصول که در گریدهای استاندارد ملی نظیر A ۱۸ تا ۴۰ و در قطرهای متداول ۸ تا ۴۰ میلیمتر تولید می شود، عاملی کلیدی در افزایش مقاومت بتن و سازه های فلزی محسوب می گردد. ارزیابی کیفی میلگرد بر پایه استانداردهای مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران (ISIRI) و با معیارهایی چون میزان کربن، نوع آج (جناقی یا مارپیچ) و استحکام کششی صورت می پذیرد. از این رو، انتخاب آگاهانه آن بر اساس کاربرد پروژه (ساختمانی، صنعتی یا راهسازی) تأثیری مستقیم بر ایمنی و دوام سازه خواهد داشت.

بازار جهانی میلگرد در سال جاری، به مثابه عرصه ای متأثر از شبکه های پیچیده از متغیرهای کلان اقتصادی، ژئوپلیتیک و ساختاری، در وضعیتی از تعادل شکننده و عدم اطمینان بالا قرار دارد. تحلیل روندهای جاری نشان می دهد که این بازار به طور همزمان از سه نیروی محرکه متضاد متأثر می شود: نخست، کاهش ساختاری تقاضا در نتیجه رکود بخش مسکن و افت اعتماد سرمایه گذاران در اقتصادهای پیشرو نظیر چین و منطقه یورو، که مازاد عرضه را تشدید کرده و به عنوان عاملی کاهش دهنده قیمت ها عمل می کند. دوم، شوک های عرضه ناشی از تنش های ژئوپلیتیکی، به ویژه در خاورمیانه، که با مختل سازی مسیرهای حیاتی حمل و نقل دریایی (همچون کاهش ترافیک در تنگه هرمز) و افزایش تصاعدی هزینه های لجستیک، انرژی و پوشش بیمه، منجر به افزایش هزینه نهایی تولید و توزیع در مناطق مختلف جهان گردیده است. این موضوع در بازار آمریکا، که به لطف تعرفه های حمایتی و تقاضای مستمر از سوی پروژه های زیرساختی و مراکز داده، قیمت ها را در سطحی معادل ۰,۹۹ دلار بر کیلوگرم (به عنوان بالاترین سطح جهانی) تثبیت کرده، و نیز در اروپا که با معضل افزایش هزینه های حامل های انرژی دست و پنجه نرم می کند، به وضوح مشهود است. سوم، تغییر در الگوی جریان های تجاری که در آن، چین با وجود برنامه های کاهش تدریجی تولید داخلی، بر حجم صادرات خود افزوده و به اشباع بیشتر بازارهای هدف دامن می زند. همزمان، حضور فزاینده شمش های فولادی با منشأ ایران و روسیه در بازارهای بین المللی، به عنوان عاملی مکمل، فشار رقابتی بر حاشیه سود تولید کنندگان میلگرد نهایی را تشدید می کند. در چنین فضایی که با تلاطم های ساختاری و ابهام زدگی آماری همراه است، اتخاذ رویکردهای مبتنی بر تحلیل سناریو و مدیریت ریسک پویا، به یک الزام انکارناپذیر برای کشتگران اقتصادی این حوزه تبدیل شده است.

بازار میلگرد در ایران وابسته به متغیرهای کلانی نظیر نرخ ارز، قیمت های جهانی سگانه و حامل های انرژی، و سیاست های مداخله ای دولت (از جمله عرضه در بورس کالا یا اعمال قیمت گذاری دستوری) است. در حال حاضر، بورس کالای ایران سهم قابل توجهی از معاملات را به خود اختصاص داده، هرچند که بازار آزاد و تولید کنندگان مستقیم نیز نقش مهمی در تأمین تقاضای داخلی دارند. دستیابی به موفقیت در این بازار نیازمند مدیریت هوشمندانه ریسک سرمایه در گردش، برقراری ارتباطات مؤثر با واحدهای ذوب آهن و نورد، و به کارگیری تحلیلگران حرفه ای برای بهینه سازی زمان خرید و فروش است.

شرکت راه و ساختمان

سکوی تأمین مالی جمعی هم آفرین

شماره مجوز: ۱۲۲/۵۴۷۷۷

آدرس: تهران، خیابان ولیعصر، پلاک ۱۰، طبقه ۳، پستی ۱۱۳۶۱-۲۴

تلفن: ۰۲۱-۴۲۴۱۷۰

www.irfintech.com

مشاور شرکت سرمایه گذاری

فاینا تک

اسهمی خاص: شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۲



پی کاران دریا در این طرح به منظور خرید و فروش میلگرد اقدام به تامین مالی از طریق سکوی هم آفرین نموده است و پیش بینی می کند این طرح در یکسال حدود ۵۱ درصد بازدهی داشته باشد که بطور علی الحساب ۴۶ درصد به سرمایه گذاران می پردازد.

۳-۲- جدول هزینه

عنوان هزینه	مبلغ
میلگرد (کیلوگرم)	۹۳۰,۰۰۰ ریال
جمع	۹۳۰,۰۰۰ ریال

۳-۳- ریسک های طرح

نقدینگی و منابع مالی	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 تامین گردیده و تامین بخشی از سرمایه در گردش از طریق تامین مالی جمعی در دستور کار قرار دارد، بخشی از ریسک اشاره شده مدیریت می شود.
نوسانات نرخ ارز و بهره	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 تامین ارز و گشایش اعتبارات و تغییرات مقررات گمرکی و واردات و عدم پوشش دهی مناسب از سوی سیستم بانکی کشور، در فرایند پرداخت دیون سر رسید شده و همچنین مطالبات تامین کنندگان مشکلات جدی به وجود آید؛ تامین ارز مورد نیاز برای تامین 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)
کیفیت محصولات	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 فرایندهای کیفی پیش بینی میشود ریسک مذکور مدیریت شود)

۳-۴- کاربرد

میلگرد به عنوان اساسی ترین و پرفروش ترین مقاطع فولادی مورد نیاز برای احداث پروژه های عمرانی از جمله ساختمان، پل، سوله و غیره دارای انواع مختلفی است. کاربرد میلگردها در صنعت و ساختمان سازی از اهمیت زیادی برخوردار است. هر کدام از انواع میلگرد، دارای کاربردهای متفاوتی هستند؛ بنابراین، با توجه به پروژه مورد نظر می توان بهترین نوع این مقطع فولادی را انتخاب کرد تا از هزینه های اضافی جلوگیری شود.

۳-۵- زیرساخت ها

دفتر مرکزی شرکت در بندرعباس، اتبار، دستگاه خم و قیچی میلگرد

۳-۶- کانال های تجاری فعلی

همکاری با انبوه سازان منطقه، ارائه خدمات از طریق دفتر مرکزی به مشتریان خرد

۳-۷- نیروی انسانی فعلی

۱۰ نفر در شرکت مشغول فعالیت می باشند.

کوت تامین مالی جمعی هم آفرین
شماره مجوز: ۱۳۲/۵۴۷۷۷

گت راه و ساختمان

کاران



مشاور سرمایه گذاری
آدرس: تهران، شهرک غرب، استادیوم آزادی، پلاک ۲۴، طبقه ۳
خیابان، بخار مقدم، برج میلاد، پلاک ۱۰، طبقه ۳
شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۲
کد پستی: ۱۹۷۷۹۹
۰۲۱-۴۲۴۱۷۰۰۰

۸-۳- مشتریان طرح

خرده فروشان آهن آلات
انبوه سازان

۹-۳- جزئیات تأمین مالی

عنوان طرح	خرید و فروش میلگرد
نوع طرح	تولیدی ☐ / خدماتی ☐ / بازرگانی ☒
طرح دانش بنیان	بلی ☐ / خیر ☒
مبلغ درخواستی	۱۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
بهای تمام شده	۱۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
پیش بینی فروش	۱۱۲,۹۰۲,۲۵ میلیون ریال (در هر دوره ۳ ماهه)
درصد سود پیش بینی شده	۵۱.۶٪
درصد سود پیش بینی شده برای سرمایه گذار	۴۶٪
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 میلگرد	
خدمات / محصول سرمایه پذیر	
میزان کل دوره / (خدمت/محصول)	میلگرد
تعداد دفعات انجام در سال	۴
میزان در هر دوره (کیلوگرم)	۱۰۷,۵۲۶
میانگین قیمت تمام شده (ریال)	۹۳۰,۰۰۰
مبلغ کل پرداختی جهت ارائه خدمت/محصول (ریال)*	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
فروش سرمایه پذیر	
میزان فروش خدمت/محصول در سال	۲۳۰,۱۰۴
میانگین قیمت فروش خدمت/محصول (ریال)	۱,۰۵۰,۰۰۰
مبلغ فروش کل در سال (ریال)	۴۵۱,۶۰۹,۰۰۰,۰۰۰
مبلغ سود کل (ریال)	۵۱۶,۰۹۰,۰۰۰,۰۰۰

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

کوت تأمین مالی جمعی شه آفرین
شماره مجوز: ۱۲۲/۵۴۷۷۷

شرکت راه و ساختمان

کاران

مشاور سرمایه گذاری

آفسیاز تهران - شهر آفرین - پلاک ۲۴ - طبقه ۳

کد پستی: ۷۳۷۱۹-۱۴۶۸۸

تلفن: ۰۲۱-۴۲۴۱۷۰۰۰

www.irfintech.com

info@irfintech.com

1475/05/01



عمر قابل دیریل و انصاف

484 75761019 3

DOI:10.1002/for

«ضمانت نامه تعهد پرداخت»

من سمات برامج تدوير عرقولنا اننا

شعبه انحصاری بانک تجارت وادعای متعلقه به این بانک از تاریخ 25/11/1391 تا تاریخ 10/06/1391 به نام
مدیر عامل بنابر تشخیص هیئت مدیره طبق ماده 228 قانون تجارت ثبت گردید و به موجب سند
100,000,000,000 ریال به نام مدیر عامل به شماره ثبت 14688737219 طبق قرارداد شماره 100,000,000,000 ریال
تجدید عقد استوار بنابر قرارداد شماره 14688737219 طبق قرارداد شماره 100,000,000,000 ریال
جمع مبلغی را به طریق سکه های تضمین ملی (که موضوع نزاع کار در پیگیری ادعای متعلقه می باشد) معادل
تجارت (تضمین) بوده و از جهت مطالبه تضمین آن و بر مبنای قرارداد و اسناد قضایی آن و از جهت تضمین آن (تضمین) صرفاً برای یکبار
درج گردید.

[illegible]

در صورت وقوع عوامل قهری و احتمالی، بانک در طول مدت اعتبار، جانچه اعتبار بانک پس از حاشیه اعتبار آغاز شود. ضمانتنامه از زمان آغاز فعالیت بانک، به مدت سی روز معتبر خواهد بود. همچنین اگر پرداخت وجه ضمانتنامه به تسویه مقام قضایی موافقت شود، در صورتی که حکم مقام قضایی مبنی بر بی‌الزام بودن پرداخت وجه ضمانتنامه پس از حاشیه اعتبار اعلام گردد، ضمانتنامه بانکی از زمان اعلام مقام قضایی، به مدت سی روز معتبر خواهد بود.

دریغ می‌نویسد با مراجعه به پایگاه اطلاعاتی بانک به نشانی www.sinabank.ir و درج شماره محاسبه‌کرد تسهیلاتنامه و نشانه اذیت می‌نویسد به مشخصات تسهیلاتنامه دسترسی یابد و ضمن آن تأییدیه اصالت تسهیلاتنامه منکره را دریافت نماید.

سایکس

کوئٹہ نامیں ملے جمعے شہر آفرین

شماره مجوز: ۱۴۲/۵۴۷۷۷

شماره گیت راه و ساختمان

کتاب

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

تلفون: ۰۲۱-۴۲۴۱۷۰۰۰

www.irfintech.com

مشاور سپر هاید گیفتاری

فراز ایدہ نوآفرین ٹی
info@irfintech.com

شماره ثبت: ۵۱۸۸۹۲