سکوی تأمین مالی جمعی زیما با مجوز فعالیت از شرکت فرابورس ایران

گزارش ارزیابی طرح

"تامین سرمایه در گردش مدیریت پروژه ساختمانی باغ وفا"

"سرمایه‌پذیر: مهندسی جوزی و همکاران"

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی جوزی و همکاران
(سهامی خاص)
ثبت: ۵۲۱۹۳۴

مدبران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

به نام خدا

فهرست مطالب

خلاصه مدیریتی طرح:	۳
معرفی شرکت:	۳
سابقه، محصولات و خدمات شرکت:	٤
اطلاعات مالی و حقوقی شرکت:	٥
مشخصات تیم و سهامداران:	۷
معرفی طرح:	۱۰
معرفی محصول و طرح:	۱۰
بازار طرح:	۱۲
ریسک‌های طرح:	۱۳
مجوزهای اخذ شده:	۱٤
مدل مشارکت:	۱٥
خلاصه مدل مشارکت:	۱٥
ارزیابی مالی اقتصادی طرح:	۱۷
پیشبینی هزینه های عملیاتی طرح:	۱۷
پیش بینی درآمد طرح:	۱۸
پیش‌بینی صورت سود (زیان) طرح:	۱۹
جریان نقد مشارکت‌کنندگان:	۲۰
بررسی سایر مستندات سرمایه‌پذیر:	۲۱
عدم سو پیشینه مدیران:	۲۱
رتبه‌بندی و گزارش اعتباری:	۲۱

مدبران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

شرکت خدمات جوزی و همکاران
(سهامی خاص)
ثبت: ۵۲۳۹۳۴

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

خلاصه مدیریتی طرح:

اطلاعات ارائه‌دهنده طرح	
نام طرح	تامین سرمایه در گردش مدیریت پروژه ساختمانی باغ وفا
نماد فارسی طرح	زیماوباغ
نماد انگلیسی طرح	Zemabagh
سرمایه موردنیاز (میلیارد تومان)	۵۰
طول دوران مشارکت	۱۲ ماه
درصد و زمان‌بندی پرداخت سود پیش‌بینی شده	۴۶% – پرداخت سود پیشبینی شده هر سه ماه
ضمانت طرح	ضمانتنامه تعهد پرداخت بانک
صنعت و زیرصنعت	انبوه سازی، املاک، مستغلات – سایر فعالیت های املاک و مستغلات
استان محل اجرای طرح	تهران

معرفی شرکت:

عنوان	شرح
نام شرکت	مهندسی جوزی و همکاران
نوع شخصیت حقوقی شرکت	سهامی خاص
شماره ثبت شرکت	۵۲۱۹۳۴
تاریخ ثبت شرکت	۱۳۹۶/۱۱/۰۲
شناسه ملی	۱۴۰۰۷۳۶۹۵۶۰
کد بورسی شرکت	شرک۹۰۰۶۰
نشانی	تهران، محله باغ فردوس، خیابان شهید سید مرتضی فیاضی، پلاک ۲۴، طبقه ۵ غربی
کد پستی	۱۹۶۴۹۶۴۸۲۸
مشخصات دانش‌بنیانی شرکت	دانش بنیان نیست

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

سابقه، محصولات و خدمات شرکت:

- معرفی شرکت

شرکت مهندسی جوزی و همکاران (سهامی خاص) به شناسه ملی ۱۴۰۰۷۳۶۹۵۶۰ به نام شرکت ایمن پی ماندگار (مسئولیت محدود) تأسیس شد و طی شماره ۵۲۱۹۳۴ مورخ ۱۳۹۶/۱۱/۰۲ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی واقع در تهران به ثبت رسید و متعاقبا از تاریخ ۱۳۹۶/۱۱/۰۲ شروع به بهره برداری نموده است. بنابر صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخه ۱۴۰۲/۰۱/۰۷ نوع شرکت از مسئولیت محدود به سهامی خاص تبدیل گردید و سپس در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۰۱ مطابق روزنامه رسمی شماره ۱۰۵۹۳۶ نام ایمن پی ماندگار به مهندسی جوزی و همکاران تغییر یافت. نشانی مرکز اصلی شرکت: تهران، محله باغ فردوس، خیابان شهید سید مرتضی فیاضی، پلاک ۲۴، طبقه ۵ غربی، به کد پستی ۱۹۶۴۹۶۴۸۲ می باشد.

- فعالیت اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده ۲ اساسنامه عبارت است طراحی، مشاوره، محاسبه، نظارت فنی و اجرایی کلیه پروژه‌های عمرانی اعم از فلزی و بتنی، ابنیه سبک و سنگین ساخت راه و باند، راه آهن، مترو و باند فرودگاه، برج مراقبت، آماده سازی و اکتشاف و استخراج معادن پس از اخذ مجوزهای لازم، نقشه برداری، تسطیح اراضی، گود برداری، محوطه سازی، احداث و نگهداری پارک ها و فضای سبز، تاسیسات برقی و مکانیکی ساختمان‌ها و کارخانه‌جات صنعتی و نیروگاه‌ها بازسازی ابنیه قدیمی، تزئینات داخلی و خارجی ساختمان، طراحی و نصب دکوراسیون و غرفه آرایی، تعمیر و نگهداری خطوط انتقال آب و فاضلاب، نفت و گاز و پتروشیمی، مدیریت پروژه ام اسی، مدیریت پیمان، مدیریت کیفیت و مدیریت استراتژیک، مدیریت منابع انسانی، امکان سنجی، ریسک مکان یابی و مدل سازی، مشاوره و طراحی و نظارت فنی و اجرای عملیات ژئوتکنیک و اکتشاف و استخراج مواد معدنی پس از اخذ مجوزهای لازم، همچنین اجراء نقشه های توپو گرافی و زمین شناسی، خرید و فروش و واردات و صادرات کلیه کالاهای بازرگانی، اخذ و اعطای نمایندگی شرکت‌های معتبر داخلی و خارجی، اخذ وام و اعتبارات بانکی به صورت ارزی و ریالی ، شرکت در کلیه مناقصات و مزایدات دولتی و خصوصی اعم از داخلی و بین‌المللی.

- فعالیت شرکت در سال مالی ۱۴۰۳ عمدتاً مربوط به مدیریت پیمان پروژه دنیز به کارفرمایی گروه مهندسی پژمان جوزی و همکاران می باشد.

بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی شده سال ۱۴۰۳، درآمد شرکت در سال ۱۴۰۳ معادل با ۱۲۸،۸۴۶ میلیون ریال و براساس همان صورت‌های مالی حسابرسی شده درآمد شرکت در سال ۱۴۰۲ معادل با ۱۵۴،۳۶۶ میلیون ریال می باشد.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی جوزی و همکاران (سهامی خاص)
ثبت: ۵۲۱۹۳۴

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۴۳۱۹۷

اطلاعات مالی و حقوقی شرکت:

۱) خلاصه صورت‌های مالی شرکت:

خلاصه صورت‌های مالی شرکت (میلیون ریال)		
شرح	سال ۱۴۰۳ (صورت‌های مالی حسابرسی شده ۱۴۰۳)	سال ۱۴۰۲ (صورت‌های مالی حسابرسی شده ۱۴۰۳)
صورت وضعیت مالی		
جمع دارایی‌ها	۱,۱۳۹,۴۰۳	۱,۰۵۸,۲۸۷
جمع بدهی‌ها	۳۰۴,۹۹۴	۲۲۴,۲۳۲
سرمایه	۸۳۲,۰۶۰	۸۳۲,۰۶۰
سود (زیان) انباشته	۲,۲۱۳	۱,۸۹۵
جمع حقوق صاحبان سهام	۸۳۴,۴۰۹	۸۳۴,۰۵۵
صورت سود (زیان)		
درآمدهای عملیاتی	۱۲۸,۸۴۶	۱۵۴,۳۶۶
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۱۰۱,۹۶۲)	(۱۰۷,۱۸۷)
سود (زیان) ناخالص	۲۶,۸۸۴	۴۷,۱۷۹
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۲۶,۰۹۱)	(۴۶,۸۲۸)
سود (زیان) عملیاتی	۷۹۳	۳۵۱
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	(۶۹)	۱۴
سود (زیان) قبل از کسر مالیات	۷۲۴	۳۶۵
هزینه مالیات بر درآمد	(۱۸۱)	(۹۳)
سایر	۰	۱,۴۱۹
سود خالص	۵۴۳	۱,۶۹۱

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی جوری و همکاران
(سهامی خاص)
ثبت: ۵۲۱۹۲۴

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

۲) نسبت‌های مالی شرکت:

نسبت‌های مالی		سال ۱۴۰۳ (صورت‌های مالی حسابرسی شده ۱۴۰۳)	سال ۱۴۰۲ (صورت‌های مالی حسابرسی شده ۱۴۰۳)
نسبت‌های نقدینگی	نسبت جاری	%۳	%۵
نسبت‌های اهرمی	نسبت بدهی	%۲۷	%۲۱
	نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام	%۳۷	%۲۷
	نسبت مالکانه	%۷۳	%۷۹
نسبت‌های فعالیت	گردش حساب‌های دریافتنی	۷۱.۶۲	۲۲.۱۲
	دوره‌گردش حساب‌های دریافتنی	۵.۱۰	۱۶.۵۰
	گردش دارایی‌ها	%۱۱	%۱۵
	متوسط دوره وصول مطالبات – روز	۵	۱۶
	گردش موجودی کالا	--	--
	دوره‌گردش موجودی کالا	--	--
	گردش حساب‌های پرداختنی	۰.۳۴	۰.۶۰
	دوره‌گردش حساب‌های پرداختنی	۱,۰۷۱	۶۱۲
نسبت‌های سودآوری	حاشیه سود (زیان) ناخالص	%۲۱	%۳۱
	حاشیه سود (زیان) عملیاتی	%۱	%۰
	حاشیه سود (زیان) خالص	%۰.۴۲	%۱.۱۰
	بازده دارایی‌ها (ROA) = سود خالص به دارایی‌ها	%۰	%۰
	بازده حقوق صاحبان سهام (ROE) = سود خالص به حقوق صاحبان سهام	%۰	%۰

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی جوزی و همکاران (سهامی خاص) ثبت: ۵۲۱۹۳۴

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

۳) سابقه تأمین مالی از سایر سکوهای تأمین مالی جمعی

نام سکو	نام طرح	مبلغ تامین مالی (میلیارد تومان)	تاریخ تامین مالی	دوران مشارکت	شیوه پرداخت سود پیش‌بینی شده	تضمین
زیما	تامین سرمایه در گردش مدیریت پروژه ساختمانی دنیز	۲۵	۱۴۰۵/۰۲/۱۲	۱۲ ماه	هر سه ماه یک‌بار	ضمانتنامه تعهد پرداخت بانک

اطلاعات دعاوی حقوقی شرکت:

بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی شده سال ۱۴۰۳، دعوی حقوقی بازی مشاهده نگردید.

مشخصات تیم و سهامداران:

۱) اعضای هیئت‌مدیره و مدیرعامل:

ترکیب اعضای هیئت‌مدیره و مدیرعامل به استناد روزنامه رسمی شماره ۲۳۴۷۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۱۲ به شرح جدول زیر است:

نام و نام خانوادگی	نام نماینده اشخاص حقوقی	کد ملی/شناسه ملی	سمت
مجید ایزدی	--	۰۰۴۰۲۷۳۳۹۳	مدیرعامل و عضو اصلی هیئت مدیره
امیررضا نخعی لاهوتی	--	۰۰۷۱۲۱۹۹۰۰	نایب رئیس هیئت مدیره
پژمان جوزی	--	۰۴۵۲۳۵۱۵۸۸	رئیس هیئت مدیره

کلیه اوراق و اسناد بهادار و تعهد آور شرکت از قبیل چک، سفته، بروات، قراردادها، عقود و همچنین کلیه نامه‌های عادی و اداری با امضاء مدیر عامل و یکی از اعضاء هیئت‌مدیره متفقا همراه با مهر شرکت و درغیاب مدیر عامل با امضاء رئیس هیئت مدیره و یکی از اعضاء هیئت مدیره متفقا همراه با مهر شرکت معتبر می باشد.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی جوزی و همکاران (سهامی خاص) ثبت: ۵۲۱۹۳۴

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

۲) سوابق مدیران شرکت:

سوابق تحصیلی و سوابق اجرایی اعضای هیئت‌مدیره و مدیرعامل به شرح ذیل است:

سوابق اعضای هیئت‌مدیره						
نام و نام خانوادگی	تاریخ تولد	وضعیت همکاری	تحصیلات	تاریخ آغاز همکاری با شرکت	سابقه سنوات کاری	اصلی‌ترین سوابق اجرایی
مجید ایزدی	۱۳۴۸	موظف	کارشناسی ارشد عمران	۱۳۹۶	بیش از ۳۰ سال	فعالیت در صنعت ساختمان سازی
امیررضا نخعی لاهوتی	۱۳۵۲	موظف	کارشناسی عمران	۱۳۹۶	بیش از ۳۰ سال	فعالیت در صنعت ساختمان سازی
پژمان جوزی	۱۳۵۰	موظف	کارشناسی عمران	۱۳۹۶	بیش از ۳۰ سال	فعالیت در صنعت ساختمان سازی

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی جوزی و همکاران (سهامی خاص) ثبت: ۵۲۱۹۳۴

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

۳) ترکیب سهام‌داران:

ترکیب سهام‌داران بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی شده سال ۱۴۰۳، مطابق با جدول زیر می‌باشد:

ردیف	نام سهام‌دار	نوع شخصیت حقوقی	درصد سهام	تعداد سهام
۱	اردلان جوزی	---	%۵۸	۴۸۰،۸۷۲
۲	طناز خامنه	---	%۳۹	۳۲۶،۱۲۸
۳	پژمان جوزی	---	%۱.۲	۱۰،۰۴۴
۴	مجید ایزدی	---	۱	۸،۳۲۰
۵	امیررضا نخعی لاهوتی	---	%۰.۸	۶،۶۹۶
جمع			%۱۰۰	۸۳۲،۰۶۰

۴) تعداد نیروی انسانی شرکت:

بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی سال ۱۴۰۳ شده، تعداد کارکنان شرکت ۵ نفر می باشد.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی جوزی و همکاران (سهامی خاص)
ثبت: ۱۹۳۴

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

معرفی طرح:

معرفی محصول و طرح:

معرفی محصول و طرح

طرح حاضر با عنوان تأمین سرمایه در گردش مدیریت پروژه ساختمانی باغ وفا با هدف تأمین منابع مالی مورد نیاز جهت اجرای عملیات ساختمانی و مدیریت هزینه‌های اجرایی پروژه تعریف شده است. موضوع اصلی طرح، تأمین سرمایه در گردش برای خرید مصالح ساختمانی و فلزی، پرداخت هزینه‌های اجرا، دستمزد عوامل اجرایی و سایر هزینه‌های پشتیبانی مرتبط با پیشبرد پروژه ساختمانی است.

شرکت سرمایه‌پذیر در این طرح مبلغ ۵۰ میلیارد تومان از طریق تأمین مالی جمعی جذب می‌نماید و منابع حاصل را در قالب سرمایه در گردش برای اجرای پروژه مصرف می‌کند. پس از انجام عملیات و تأیید هزینه‌های انجام‌شده توسط کارفرما، شرکت کارفرما مبلغ هزینه‌شده را به همراه ۱۶ درصد اضافه به‌عنوان درآمد شرکت سرمایه‌پذیر پرداخت می‌نماید.

با توجه به ماهیت سرمایه در گردش طرح، منابع جذب‌شده پس از هر مرحله اجرا و تسویه با کارفرما، مجدداً در پروژه به کار گرفته می‌شود. بر این اساس، پیش‌بینی می‌شود مبلغ ۵۰ میلیارد تومان منابع تأمین‌شده طی دوره اجرای طرح سه مرتبه گردش داشته باشد. بنابراین حجم عملیات اجرایی قابل انجام از محل این منابع معادل حدود ۱۵۰ میلیارد تومان خواهد بود.

در هر مرحله، شرکت سرمایه‌پذیر ۵۰ میلیارد تومان هزینه اجرایی انجام می‌دهد و پس از تأیید کارفرما، مبلغ ۵۰ میلیارد تومان اصل هزینه به همراه ۸ میلیارد تومان معادل ۱۶ درصد هزینه‌ها را دریافت می‌کند. در نتیجه، سود شرکت در هر مرحله برابر با ۸ میلیارد تومان و سود حاصل از سه مرحله اجرای طرح در مجموع برابر با ۲۴ میلیارد تومان برآورد می‌شود.

شرح هزینه‌های طرح

منابع حاصل از تأمین مالی جمعی این طرح به سه سرفصل اصلی شامل خرید مصالح ساختمانی و فلزی، هزینه‌های اجرای پروژه و هزینه‌های سربار و پشتیبانی پروژه اختصاص خواهد یافت. جمع کل هزینه‌های مرحله اول طرح برابر با ۵۰ میلیارد تومان است.

ردیف	سرفصل هزینه	مبلغ (میلیون تومان)	درصد از کل
۱	خرید مصالح ساختمانی و فلزی پروژه	۴۰،۰۰۰	%۸۰
۲	هزینه‌های اجرای پروژه	۶،۰۰۰	%۱۲
۳	هزینه‌های سربار، پشتیبانی و مدیریت پروژه	۴،۰۰۰	%۸
	جمع	۵۰،۰۰۰	%۱۰۰

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی عمرانی و همکاران (سهامی خاص)

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

۱- خرید مصالح ساختمانی و فلزی پروژه

بخش عمده منابع طرح به خرید مصالح اصلی مورد نیاز اجرای پروژه اختصاص می‌یابد. این بخش شامل مصالح فلزی، مصالح پایه ساختمانی و مصالح تکمیلی مورد نیاز برای پیشبرد عملیات اجرایی است.

ردیف	شرح هزینه مصالح	مبلغ (میلیون تومان)
۱	خرید میلگرد در سایزهای مختلف جهت آرماتوربندی، اجرای فونداسیون، ستون‌ها، تیرها و سایر اجزای بتنی پروژه	۱۴،۰۰۰
۲	خرید تیرآهن، ورق، پروفیل، نبشی، ناودانی، قوطی، پلیت و سایر آهن‌آلات مصرفی مورد نیاز سازه و اتصالات فلزی	۱۰،۰۰۰
۳	خرید سیمان، بتن آماده، شن، ماسه و مصالح سنگی مورد نیاز عملیات بتن‌ریزی، کف‌سازی، شیب‌بندی	۷،۰۰۰
۴	خرید آجر، بلوک، سفال، گچ، آهک، ملات‌های ساختمانی و سایر مصالح مورد نیاز دیوارچینی و بنایی	۵،۰۰۰
۵	خرید مصالح مصرفی و تکمیلی شامل عایق‌ها، افزودنی‌های بتن، مواد آب‌بندی، چسب‌ها، اتصالات و ملزومات کارگاهی	۴،۰۰۰
	جمع	۴۰،۰۰۰

۲- هزینه‌های اجرای پروژه

بخشی از منابع طرح صرف هزینه‌های مستقیم اجرای عملیات ساختمانی خواهد شد. این هزینه‌ها شامل پرداخت دستمزد عوامل اجرایی اکیپ‌های تخصصی، تأمین ماشین‌آلات و تجهیزات مورد نیاز، حمل‌ونقل و جابه‌جایی مصالح، و همچنین هزینه‌های نظارت، هماهنگی و مدیریت اجرایی پروژه است. مجموع هزینه‌های اجرای پروژه معادل ۶ میلیارد تومان برآورد می‌شود.

۳- هزینه‌های سربار، پشتیبانی و مدیریت پروژه

بخشی از منابع طرح نیز به هزینه‌های پشتیبانی و مدیریت پروژه اختصاص می‌یابد. این هزینه‌ها شامل تجهیز و نگهداری کارگاه، هزینه‌های اداری و مالی، بیمه، مالیات، عوارض و سایر هزینه‌های قانونی مرتبط با اجرای پروژه، همچنین هزینه‌های پیش‌بینی‌نشده و پشتیبانی عملیات اجرایی است. مجموع هزینه‌های این بخش معادل ۴ میلیارد تومان برآورد می‌شود.

بر این اساس، منابع تأمین مالی‌شده در قالب خرید مصالح ساختمانی و فلزی، هزینه‌های اجرای پروژه و هزینه‌های پشتیبانی و مدیریت پروژه مصرف شده و پس از انجام عملیات و تأیید کارفرما، اصل هزینه‌های انجام‌شده به همراه درآمد قراردادی شرکت وصول خواهد شد.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی جوری و همکاران (سهامی خاص) ثبت: ۵۲۱۹۳۴

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

بازار طرح:

صنعت ساختمان و پروژه‌های عمرانی یکی از بزرگ‌ترین و پایدارترین بازارهای اقتصادی کشور محسوب می‌شود که همواره نیاز قابل توجهی به خدمات مدیریت پروژه، تأمین مصالح و اجرای عملیات ساختمانی دارد. با توجه به افزایش هزینه‌های ساخت، رشد قیمت مصالح ساختمانی و نیاز کارفرمایان به تسریع در اجرای پروژه‌ها، تأمین سرمایه در گردش به یکی از مهم‌ترین نیازهای فعالان این صنعت تبدیل شده است.

شرکت مهندسی جوزی و همکاران در قالب قراردادهای اجرایی و مدیریت پروژه، خدمات مربوط به تأمین مصالح، هماهنگی عملیات اجرایی، مدیریت پیمان و اجرای بخش‌های مختلف پروژه‌های ساختمانی را ارائه می‌نماید. درآمد شرکت از محل اجرای پروژه‌ها و دریافت حق‌الزحمه مدیریتی و اجرایی از کارفرمایان حاصل می‌شود.

پروژه باغ وفا نیز در همین چارچوب تعریف شده است؛ به‌گونه‌ای که شرکت سرمایه‌پذیر با استفاده از منابع تأمین مالی‌شده نسبت به خرید مصالح و اجرای عملیات ساختمانی اقدام کرده و پس از تأیید کارفرما، اصل هزینه‌های انجام‌شده به همراه حاشیه سود قراردادی را دریافت می‌نماید.

با توجه به حجم بالای پروژه‌های ساختمانی در حال اجرا، نیاز مستمر کارفرمایان به پیمانکاران دارای توان اجرایی و همچنین امکان گردش چندباره سرمایه در طول دوره اجرای پروژه، چشم‌انداز بازار این طرح مناسب ارزیابی شده و تقاضا برای خدمات موضوع طرح از پایداری قابل قبولی برخوردار است.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی جوزی و همکاران
(سهامی خاص)
ثبت: ۵۲۱۹۳۴

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

ریسک‌های طرح:

عوامل ریسک	شرح ریسک
ریسک فنی تولید و دانش فنی	موضوع طرح تولید محصول یا بهره‌برداری از فناوری پیچیده نیست و عمدتاً شامل مدیریت، تأمین مصالح و اجرای عملیات ساختمانی است. با این حال، عدم برنامه‌ریزی مناسب، ضعف در مدیریت پروژه، تأخیر در اجرای عملیات یا کمبود نیروی متخصص می‌تواند موجب افزایش هزینه‌ها و طولانی شدن زمان اجرای پروژه شود. با توجه به سوابق اجرایی شرکت سرمایه‌پذیر در حوزه پروژه‌های ساختمانی، ریسک فنی طرح در سطح قابل قبولی ارزیابی می‌شود.
ریسک تأمین مواد اولیه و یا سایر الزامات طرح	بخش عمده هزینه‌های طرح مربوط به خرید مصالح ساختمانی و فلزی از جمله میلگرد، تیرآهن، سیمان، بتن و سایر اقلام مورد نیاز پروژه است. نوسانات قیمت مصالح ساختمانی، محدودیت‌های عرضه در بازار و تأخیر در تأمین برخی اقلام می‌تواند بر هزینه و زمان اجرای پروژه تأثیرگذار باشد. همچنین دریافت به‌موقع مجوزها، هماهنگی‌های کارگاهی و تأمین نیروی انسانی از الزامات اصلی اجرای موفق طرح محسوب می‌شود.
ریسک بازار فروش محصولات	در این طرح محصول مشخصی برای فروش در بازار تولید نمی‌شود و درآمد شرکت از محل اجرای خدمات ساختمانی و قرارداد منعقدشده با کارفرما حاصل می‌گردد. بنابراین ریسک بازار فروش نسبت به طرح‌های تولیدی محدودتر بوده و عمدتاً به تداوم قرارداد و اجرای تعهدات طرفین وابسته است.
ریسک وصول مطالبات از مشتریان	مهم‌ترین ریسک طرح مربوط به تأخیر احتمالی کارفرما در تأیید صورت‌وضعیت‌ها و پرداخت مطالبات شرکت سرمایه‌پذیر است. هرگونه تأخیر در پرداخت هزینه‌های انجام‌شده و سود قراردادی می‌تواند بر جریان نقدی شرکت تأثیرگذار باشد. با این حال، وجود قرارداد اجرایی مشخص میان طرفین و پیش‌بینی سازوکارهای تسویه در قرارداد، تا حدودی این ریسک را کاهش می‌دهد.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی جوزی و همکاران
ثبت: ۵۲۱۲۳۴

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

مجوزهای اخذ شده:

نوع مجوز	مرجع صادرکننده	تاریخ صدور	مدت اعتبار
پروانه عضویت	انجمن صنعت ساختمان	۱۴۰۳/۱۲/۰۱	۱۴۰۴/۱۲/۰۱



انجمن صنعت ساختمان

پروانه عضویت

Name & Surname: PEJMAN JOUZI
Membership No: 402/1-004
National ID Number: 0452351588
Issue of Date: 19.02.2025
Validity Date: 20.02.2026

نام و نام خانوادگی: پژمان جوزی
شماره عضویت: ۴۰۲/۱-۰۰۴
کد ملی: ۰۴۵۲۳۵۱۵۸۸
تاریخ صدور: ۱۴۰۳/۱۲/۰۱
تاریخ اعتبار: ۱۴۰۴/۱۲/۰۱

انجمن صنفی کارفرمایی کارافرینان و سرمایه‌گذاران صنعت ساختمان تهران

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی جوزی و همکاران
(سهامی خاص)
ثبت: ۵۲۱۱۳۴

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۰۷

مدل مشارکت:

خلاصه مدل مشارکت:

خلاصه مدل مشارکت در طرح توسط سرمایه‌گذاران		
شرایط کمپین تأمین مالی	مدل مشارکت	مشارکت در درآمد
	مبلغ مورد نیاز (میلیون تومان) طرح	۵۰,۰۰۰
	تعداد گواهی شراکت (سهم ۱۰۰۰ ریالی)	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	آورده مشارکت‌کنندگان (میلیون تومان)	۴۵,۰۰۰
	آورده سرمایه‌پذیر (میلیون تومان)	۵,۰۰۰
	نوع کمپین	شناوری
	حداقل مبلغ تأمین مالی جهت موفقیت کمپین (میلیون تومان)	۳۰,۰۰۰
	مدت‌زمان کمپین (روز)	۳۰
	حداقل آورده مشارکت‌کننده حقیقی (میلیون تومان)	۰.۵
	حداکثر آورده مشارکت‌کننده حقیقی (میلیون تومان)	۲,۵۰۰
	حداقل آورده مشارکت‌کننده حقوقی (میلیون تومان)	۵
	حداکثر آورده مشارکت‌کننده حقوقی (میلیون تومان)	۵۰,۰۰۰
مدل مشارکت و بازپرداخت	دوران مشارکت (ماه)	۱۲
	نحوه بازپرداخت اصل سرمایه	بصورت یکجا و در پایان دوران مشارکت
	معیار محاسبه سود مشارکت‌کنندگان	درصدی از درآمد
	درصد مشارکت‌کنندگان از درآمد طرح (سهم‌الشرکه)	%۱۵
	پیش‌بینی کل فروش طرح (میلیون تومان)	۱۷۴,۰۰۰
	سود پیش‌بینی شده طرح در دوران مشارکت	%۴۶
	شیوه پرداخت سود پیش‌بینی شده	پرداخت سود پیشبینی شده هر سه ماه
	مبلغ سود پیش‌بینی شده (میلیون تومان)	۲۰,۷۰۰

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی جزی و تکامل (سهامی خاص) ثبت: ۱۵۲۱۴۴۳

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت ۵۶۳۰۱۹۷۰

	محدوده سود مشارکت‌کنندگان	درصورتیکه سهم سود مشارکت کنندگان از درامد طرح منجر به سود پیشبینی شده کمتر از ۴۶% در دوران مشارکت گردد، درصد مشارکت در درآمد افزایش می یابد تا حدی که سود پیشبینی شده ۴۶% تامین شود.
		با افزایش درآمد طرح، درصد مشارکت در درآمد به نحوی تنظیم میگردد که حداکثر سود سالیانه پیشبینی شده مشارکت کنندگان ۵۰.۶% بیشتر نشود.
گزارش‌دهی طرح	گزارش‌دهی طرح	گزارش پیشرفت دوره ای هر ۳ ماه
		حسابرسی ویژه پروژه در پایان طرح
	نوع حسابرسی طرح	موسسه حسابرسی
تضامین و بازخرید	تضامین طرح	ضمانتنامه تعهد پرداخت از بانک
	شرایط بازخرید گواهی شراکت	ندارد

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۰۷

ارزیابی مالی اقتصادی طرح:

پیشبینی هزینه های عملیاتی طرح:

خرید مصالح ساختمانی و فلزی پروژه با سهم ۸۰ درصدی از کل منابع، اصلی‌ترین بخش هزینه‌های طرح را تشکیل می‌دهد و شامل تأمین میلگرد، تیرآهن، ورق، پروفیل، سیمان، بتن، شن، ماسه، آجر، بلوک و سایر مصالح مورد نیاز اجرای پروژه است. همچنین هزینه‌های اجرایی پروژه معادل ۱۲ درصد از منابع طرح، صرف پرداخت دستمزد عوامل اجرایی، هزینه پیمانکاران جزء، ماشین‌آلات، حمل‌ونقل و سایر هزینه‌های مستقیم اجرای عملیات ساختمانی خواهد شد .هزینه‌های سربار، پشتیبانی و مدیریت پروژه نیز با سهم ۸ درصدی، شامل هزینه‌های تجهیز و نگهداری کارگاه، امور اداری و مالی، بیمه، مالیات، نظارت، هماهنگی و سایر هزینه‌های پشتیبانی مرتبط با اجرای پروژه است. بر این اساس، کل مبلغ ۵۰ میلیارد تومان منابع جذب‌شده در راستای اجرای پروژه ساختمانی باغ وفا هزینه خواهد شد.

سرفصل و وزن نسبی هزینه های عملیاتی			
ردیف	شرح	مبلغ (میلیون تومان)	درصد
۱	خرید مصالح ساختمانی و فلزی پروژه	۴۰,۰۰۰	%۸۰
۲	هزینه‌های اجرای پروژه	۶,۰۰۰	%۱۲
۳	هزینه‌های سربار، پشتیبانی و مدیریت پروژه	۴,۰۰۰	%۸
	جمع	۵۰,۰۰۰	%۱۰۰

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی جزی و همکاران
(سهامی خاص)
ثبت ۵۲۱۹۳۴

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

پیش بینی درآمد طرح:

درآمد شرکت سرمایه‌پذیر در این طرح از محل ارائه خدمات مدیریت پروژه و اجرای عملیات ساختمانی حاصل می‌شود. شرکت با استفاده از منابع تأمین مالی‌شده نسبت به خرید مصالح، تأمین هزینه‌های اجرایی و مدیریت عملیات پروژه اقدام کرده و پس از انجام تعهدات قراردادی، هزینه‌های انجام‌شده به همراه حاشیه سود توافق‌شده را از کارفرما دریافت می‌نماید.

با توجه به اینکه در هر دوره عملیاتی مبلغ ۵۰ میلیارد تومان منابع طرح به کار گرفته شده و کارفرما اصل هزینه‌های انجام‌شده را به همراه ۱۶ درصد سود اجرایی پرداخت می‌کند، سود حاصل از هر دوره عملیاتی حدود ۸ میلیارد تومان برآورد می‌شود. همچنین با در نظر گرفتن امکان گردش سه‌باره سرمایه در طول دوره اجرای طرح، مجموع سود سالانه شرکت از محل اجرای این قرارداد حدود ۲۴ میلیارد تومان پیش‌بینی می‌شود.

این ساختار موجب می‌شود درآمد طرح مستقیماً به میزان پیشرفت عملیات اجرایی، تأیید هزینه‌ها توسط کارفرما و تداوم اجرای مراحل مختلف پروژه وابسته باشد.

پیش‌بینی درآمد حاصل از فروش			
محل درآمد	درآمد در هر دوره عملیاتی (میلیون تومان)	ضریب گردش	درآمد در سال (میلیون تومان)
درآمد حاصل از مدیریت پروژه	۵۸,۰۰۰	۳	۱۷۴,۰۰۰
جمع کل درآمد حاصل از فروش			۱۷۴,۰۰۰

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی عمرانی و همکاران (سهامی خاص) ثبت: ۵۱۱۲۲۲

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

پیش‌بینی صورت سود (زیان) طرح:

با توجه به موارد توضیح داده شده در بخش‌های قبل، صورت سود (زیان) طرح در دوران مشارکت به‌صورت زیر پیش‌بینی می‌شود (ارقام جدول به میلیون تومان است):

پیش‌بینی صورت سود (زیان) – مبالغ به میلیون تومان

عنوان	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	جمع
درآمد حاصل از مدیریت پروژه	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۷۴,۰۰۰
جمع فروش	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۴,۵۰۰	۱۷۴,۰۰۰
خرید مصالح ساختمانی و فلزی پروژه	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۲۰,۰۰۰
هزینه‌های اجرای پروژه	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	۱,۵۰۰	۱۸,۰۰۰
هزینه‌های سربار، پشتیبانی و مدیریت پروژه	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱۲,۰۰۰
جمع هزینه های عملیاتی	۱۲,۵۰۰	۱۲,۵۰۰	۱۲,۵۰۰	۱۲,۵۰۰	۱۲,۵۰۰	۱۲,۵۰۰	۱۲,۵۰۰	۱۲,۵۰۰	۱۲,۵۰۰	۱۲,۵۰۰	۱۲,۵۰۰	۱۲,۵۰۰	۱۵۰,۰۰۰
سود عملیاتی	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	۲۴,۰۰۰
سود پیشبینی شده تامین مالی جمعی	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۲۰,۷۰۰
هزینه تامین مالی جمعی-کارمزد	۳۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۲۰
سود قبل از کسر مالیات	۱,۶۸۰	۲,۰۰۰	(۳,۱۷۵)	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	(۳,۱۷۵)	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	(۳,۱۷۵)	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	(۳,۱۷۵)	۲,۹۸۰
مالیات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۷۴۵	۷۴۵
سود خالص	۱,۶۸۰	۲,۰۰۰	(۳,۱۷۵)	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	(۳,۱۷۵)	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	(۳,۱۷۵)	۲,۰۰۰	۲,۰۰۰	(۳,۹۲۰)	۲,۲۳۵

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی جوزی و همکاران
(سهامی خاص)
ثبت: ۵۲۱۹۳۴

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

جریان نقد مشارکت‌کنندگان:

جریان نقد مربوط به مشارکت‌کنندگان در طرح (بدون درنظرگرفتن ۱۰% آورده سرمایه‌پذیر) برای پرداخت سود پیشبینی شده و بازپرداخت اصل سرمایه بصورت زیر خواهد بود (ارقام جدول به میلیون تومان است):

پیش‌بینی جریان نقد مشارکت‌کنندگان – مبالغ به میلیون تومان

جریان نقد مشارکت‌کنندگان	۱	۲	۳	۴	۵	۶	۷	۸	۹	۱۰	۱۱	۱۲	جمع
آورده مشارکت‌کنندگان	۴۵,۰۰۰												۴۵,۰۰۰
جریان نقد خروجی	۴۵,۰۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۴۵,۰۰۰
دریافت سود پیش‌بینی شده	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۲۰,۷۰۰
دریافت اصل مشارکت	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۴۵,۰۰۰	۴۵,۰۰۰
جریان نقد ورودی	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵۰,۱۷۵	۶۵,۷۰۰
خالص جریان نقد مشارکت‌کنندگان بر مبنای سود پیش‌بینی شده	(۴۵,۰۰۰)	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵,۱۷۵	۰	۰	۵۰,۱۷۵	۲۰,۷۰۰

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی جوزمی و همکاران (سهامی خاص) ثبت: ۵۲۱۹۳۴

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷

بررسی سایر مستندات سرمایه‌پذیر:

عدم سوءپیشینه مدیران:

نسخه الکترونیکی گواهی عدم سوءپیشینه مطابق با جدول زیر ارائه شده است:

نام و نام خانوادگی	سمت	تاریخ گواهی عدم سو پیشینه	سو پیشینه کیفری
مجید ایزدی	مدیرعامل و عضو اصلی هیئت مدیره	۱۴۰۵/۰۲/۲۷	فاقد سوءپیشینه
امیررضا نخعی لاهوتی	نایب رئیس هیئت مدیره	۱۴۰۵/۰۲/۲۷	فاقد سوءپیشینه
پژمان جوزی	رئیس هیئت مدیره	۱۴۰۵/۰۲/۲۷	فاقد سوءپیشینه

رتبه‌بندی و گزارش اعتباری:

گواهی اعتبارسنجی بانکی از سامانه شرکت اعتبارسنجی ارزش آفرین اعتماد دریافت شده که خلاصه آن در جدول زیر ارائه شده است:

نام و نام خانوادگی	سمت	چک برگشتی	رتبه اعتبارسنجی و توصیف رتبه
مهندسی جوزی و همکاران	شرکت	فاقد چک برگشتی رفع سوء اثر نشده	پایبندی شخص به وام ها و تعهدات خود بالا است
مجید ایزدی	مدیرعامل و عضو اصلی هیئت مدیره	فاقد چک برگشتی رفع سوء اثر نشده	پرونده باز وام و تعهدات ندارد
امیررضا نخعی لاهوتی	نایب رئیس هیئت مدیره	فاقد چک برگشتی رفع سوء اثر نشده	پایبندی شخص به وام ها و تعهدات خود بالا است
پژمان جوزی	رئیس هیئت مدیره	فاقد چک برگشتی رفع سوء اثر نشده	پایبندی شخص به وام ها و تعهدات خود بالا است

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی جوزی و همکاران (سهامی خاص) ثبت: ۵۲۱۹۳۴

مدیران تجارت ایفا
شماره ثبت: ۵۶۳۱۹۷