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

گزارش ارزیابی طرح

"تامین سرمایه در گردش مدیریت پروژه ساختمانی دنیز"

"سرمایه‌پذیر: مهندسی جوزی و همکاران"

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

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

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:	۱۱
ریسک‌های طرح:	۱۲
مجوزهای اخذ شده:	۱۳
مدل مشارکت:	۱٤
خلاصه مدل مشارکت:	۱٤
ارزیابی مالی اقتصادی طرح:	۱٦
پیشبینی هزینه های عملیاتی طرح:	۱٦
پیش بینی درآمد طرح:	۱۷
پیش‌بینی صورت سود (زیان) طرح:	۱۸
جریان نقد مشارکت‌کنندگان:	۱۹
بررسی سایر مستندات سرمایه‌پذیر:	۲۰
عدم سوءپیشینه مدیران:	۲۰
رتبه‌بندی و گزارش اعتباری:	۲۰

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

خلاصه مدیریتی طرح:

اطلاعات ارائه‌دهنده طرح	
نام طرح	تأمین سرمایه در گردش مدیریت پروژه ساختمانی دنیز
نماد فارسی طرح	زیماجوزی
نماد انگلیسی طرح	Zemajozi
سرمایه موردنیاز (میلیارد تومان)	۲۵
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

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

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

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 صنعتی چدنی دنیز کاران
(سهامی خاص)
ثبت: ۵۲۱۹۳۴

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: ۵۲۶۳۴

۳) سابقه تأمین مالی از سایر سکوهای تأمین مالی جمعی

بر اساس استعلام گرفته شده از وبسایت فرابورس ایران، این شرکت یک بار در سکوی کارن کراد تامین مالی داشته است که ناموفق بوده است.

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: ۵۲۱۷۳۴

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

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 ۵۲۱۹۳۴

معرفی طرح:

معرفی محصول و طرح:

پروژه حاضر با عنوان «طرح تأمین سرمایه در گردش اجرای پروژه ساختمانی دنیز» مربوط به فعالیت شرکت مهندسی جوزی و همکاران در حوزه مدیریت، راهبری و اجرای پروژه‌های ساختمانی می‌باشد. موضوع اصلی طرح، تامین سرمایه در گردش موردنیاز جهت خرید مواد اولیه، اجرای عملیات ساختمانی، مدیریت عملیات کارگاهی و پیشبرد فرآیند اجرایی پروژه دنیز است. شرکت در قالب پیمان اجرایی فعالیت داشته و مسئولیت اجرای عملیات پروژه، مدیریت هزینه‌های اجرایی، هماهنگی نیروهای فنی و اجرایی، مدیریت کارگاه و کنترل روند پیشرفت پروژه را برعهده دارد.

مدل فعالیت شرکت در پروژه دنیز به‌گونه‌ای است که شرکت در هر دوره اجرایی مبلغی در حدود ۲۵ میلیارد تومان جهت اجرای عملیات پروژه هزینه نموده و پس از انجام عملیات اجرایی و ارائه صورت‌وضعیت‌ها و مستندات مالی به کارفرما، اصل هزینه‌های انجام‌شده به همراه حدود ۱۶ درصد درآمد اجرایی را دریافت می‌نماید. بر این اساس، پیش‌بینی می‌شود در پایان هر دوره عملیاتی مبلغی در حدود ۲۹ میلیارد تومان توسط کارفرما به شرکت پرداخت گردد که شامل اصل هزینه‌های اجرایی و درآمد اجرای پروژه می‌باشد. این چرخه عملیاتی طی دوره اجرای طرح در مجموع ۳ مرتبه تکرار خواهد شد.

بر این اساس، مجموع گردش مالی پروژه طی دوره اجرای طرح حدود ۸۷ میلیارد تومان برآورد می‌شود که از این مبلغ، حدود ۷۵ میلیارد تومان مربوط به اصل هزینه‌های اجرایی پروژه و حدود ۱۲ میلیارد تومان مربوط به درآمد عملیاتی شرکت از محل اجرای پروژه دنیز می‌باشد. ساختار اجرایی پروژه به‌گونه‌ای طراحی شده که پس از پایان هر دوره و وصول مطالبات از کارفرما، منابع مالی مجدداً وارد چرخه اجرایی پروژه شده و امکان استفاده مجدد از سرمایه جهت ادامه عملیات اجرایی پروژه فراهم گردد.

بر اساس برآوردهای مالی انجام‌شده، بخش عمده هزینه‌های پروژه مربوط به خرید مواد اولیه و اقلام اجرایی بوده که در مجموع حدود ۲۱ میلیارد تومان معادل ۸۴ درصد کل هزینه‌های پروژه را شامل می‌شود. این بخش شامل خرید میلگرد به مبلغ تقریبی ۸.۵ میلیارد تومان معادل ۳۴ درصد کل هزینه‌های پروژه، خرید ورق به مبلغ حدود ۶ میلیارد تومان معادل ۲۴ درصد، خرید کناف به مبلغ تقریبی ۳ میلیارد تومان معادل ۱۲ درصد، خرید بست و اتصالات به مبلغ حدود ۱.۵ میلیارد تومان معادل ۶ درصد و خرید لوله به مبلغ تقریبی ۲ میلیارد تومان معادل ۸ درصد کل هزینه‌های پروژه می‌باشد.

همچنین هزینه حقوق و دستمزد نیروهای اجرایی، فنی و کارگاهی پروژه حدود ۰.۷ میلیارد تومان معادل ۲.۸ درصد کل هزینه‌های پروژه برآورد شده و هزینه‌های سربار شامل حمل‌ونقل، بیمه، ایمنی، پشتیبانی عملیات و هزینه‌های کارگاهی نیز حدود ۳.۳۰۰ میلیارد تومان معادل ۱۳.۲ درصد کل هزینه‌های پروژه را به خود اختصاص می‌دهد.

شرکت مهندسی جوزی و همکاران با بهره‌گیری از تجربه اجرایی، شبکه تامین اقلام موردنیاز پروژه، نیروهای تخصصی و توان مدیریت عملیات ساختمانی، مسئولیت اجرای عملیات پروژه دنیز را برعهده داشته و منابع حاصل از تأمین مالی جمعی را در راستای حفظ جریان نقدینگی، تأمین هزینه‌های اجرایی و تسریع روند پیشرفت پروژه مورد استفاده قرار خواهد داد.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

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

بازار طرح:

بازار هدف «طرح تأمین سرمایه در گردش اجرای پروژه ساختمانی دنیز» در حوزه خدمات اجرایی، مدیریت پیمان و اجرای پروژه‌های ساختمانی قرار دارد. با توجه به توسعه ساخت‌وساز شهری، افزایش پروژه‌های مسکونی، تجاری و اداری و همچنین رشد نیاز کارفرمایان به استفاده از شرکت‌های تخصصی اجرایی، تقاضا برای خدمات مدیریت و اجرای پروژه‌های ساختمانی طی سال‌های اخیر روند رو به رشدی داشته است.

در بسیاری از پروژه‌های ساختمانی، کارفرمایان به‌منظور افزایش سرعت اجرای پروژه، کنترل هزینه‌ها، کاهش ریسک‌های اجرایی و بهره‌گیری از تجربه فنی، اجرای عملیات پروژه را به شرکت‌های تخصصی مدیریت پیمان و اجرایی واگذار می‌نمایند.

شرکت مهندسی جوزی و همکاران نیز در همین چارچوب فعالیت داشته و پروژه دنیز را در قالب پیمان اجرایی مدیریت می‌نماید. ساختار مالی پروژه به‌گونه‌ای است که شرکت در هر دوره اجرایی حدود ۲۵ میلیارد تومان جهت اجرای عملیات پروژه هزینه نموده و پس از ارائه صورت‌وضعیت‌ها و تأیید هزینه‌ها توسط کارفرما، مبلغی در حدود ۲۹ میلیارد تومان شامل اصل هزینه‌ها و درآمد اجرایی دریافت می‌نماید. این فرآیند طی دوره اجرای طرح در مجموع ۳ مرتبه تکرار خواهد شد که نشان‌دهنده گردش مستمر منابع مالی و قابلیت تکرارپذیری عملیات اجرایی پروژه می‌باشد.

بازار فعالیت شرکت عمدتاً شامل پروژه‌های ساختمانی بخش خصوصی، مجتمع‌های مسکونی، پروژه‌های تجاری و پروژه‌های عمرانی شهری است. با توجه به افزایش هزینه‌های ساخت‌وساز، پیچیدگی فرآیندهای اجرایی و نیاز کارفرمایان به مدیریت تخصصی عملیات پروژه، شرکت‌های فعال در حوزه مدیریت پیمان و اجرای پروژه‌های ساختمانی نقش مهمی در بازار ساخت‌وساز کشور ایفا می‌نمایند.

همچنین با توجه به اینکه بخش عمده هزینه‌های پروژه مربوط به خرید مواد اولیه و اقلام اجرایی شامل میلگرد، ورق، کناف، بست و اتصالات و نوله می‌باشد، فعالیت شرکت وابستگی مستقیمی به روند اجرای پروژه‌های ساختمانی و میزان تقاضا در بازار ساخت‌وساز دارد. استمرار پروژه‌های ساختمانی، توان شرکت در مدیریت نقدینگی، کنترل هزینه‌ها و اجرای به‌موقع عملیات پروژه از مهم‌ترین عوامل اثرگذار بر عملکرد و سودآوری طرح محسوب می‌شود.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی جوزی و همکاران
(سهامی خاص)
ثبت ۵۲۱۹۳۴

ریسک‌های طرح:

عوامل ریسک	شرح ریسک
ریسک فنی تولید و دانش فنی	موضوع فعالیت شرکت مهندسی جوزی و همکاران در حوزه اجرای پروژه‌های ساختمانی و مدیریت عملیات اجرایی بوده و ماهیت طرح بیشتر خدماتی و اجرایی می‌باشد؛ ازاین‌رو ریسک فنی تولید در مقایسه با واحدهای تولیدی پایین‌تر ارزیابی می‌شود. شرکت با بهره‌گیری از تجربه اجرایی، نیروهای فنی، اکیپ‌های تخصصی و توان مدیریت عملیات ساختمانی، قابلیت اجرای پروژه دنیز را دارا می‌باشد. با این حال، ریسک‌هایی نظیر تأخیر در اجرای عملیات، مشکلات اجرایی کارگاهی، کمبود نیروی انسانی متخصص، ضعف هماهنگی پیمانکاران جزء و افزایش زمان اجرای پروژه می‌تواند بر روند پیشرفت پروژه اثرگذار باشد.
ریسک تأمین مواد اولیه و یا سایر الزامات طرح	بخش عمده هزینه‌های پروژه مربوط به خرید مواد اولیه و اقلام اجرایی شامل میلگرد، ورق، کناف، بست و اتصالات و لوله می‌باشد. بر همین اساس، نوسانات قیمت مصالح ساختمانی، محدودیت در تأمین برخی اقلام، افزایش هزینه‌های حمل‌ونقل و اختلال در زنجیره تأمین می‌تواند بر هزینه‌های اجرایی پروژه اثرگذار باشد. همچنین هرگونه تأخیر در تأمین مواد اولیه یا افزایش قیمت مصالح ممکن است موجب افزایش سرمایه در گردش موردنیاز پروژه و کاهش حاشیه سود عملیاتی شرکت گردد.
ریسک بازار فروش محصولات	ماهیت فعالیت شرکت مبتنی بر ارائه خدمات اجرایی و مدیریت پروژه‌های ساختمانی بوده و درآمد شرکت وابستگی مستقیمی به وضعیت بازار ساخت‌وساز و حجم پروژه‌های ساختمانی دارد. رکود بازار مسکن، کاهش سرمایه‌گذاری در پروژه‌های ساختمانی، کاهش تقاضا برای پروژه‌های عمرانی و کاهش فعالیت‌های ساختمانی می‌تواند بر توان شرکت در جذب پروژه‌های جدید و استمرار فعالیت اجرایی اثر منفی داشته باشد.
ریسک وصول مطالبات از مشتریان	مدل مالی پروژه دنیز به‌گونه‌ای است که شرکت ابتدا هزینه‌های اجرایی پروژه را انجام داده و پس از ارائه صورت‌وضعیت‌ها و تأیید هزینه‌ها توسط کارفرما، اصل هزینه‌ها به همراه سود اجرایی را دریافت می‌نماید. بر این اساس، یکی از مهم‌ترین ریسک‌های طرح، ریسک تأخیر در پرداخت مطالبات توسط کارفرما می‌باشد. هرگونه تأخیر در تأیید صورت‌وضعیت‌ها یا پرداخت مطالبات می‌تواند موجب اختلال در جریان نقدینگی شرکت و افزایش فشار مالی بر عملیات اجرایی پروژه گردد.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی جوزی و همکاران
ثبت: ۵۲۱۹۳۴

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
Property Developers Association

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

انجمن صنفی کارفرمایی کارآفرینان و سرمایه‌گذاران صنعت ساختمان تهران

انجمن صنعت ساختمان حمایت قانونی خود را از حقوق صنفی دارنده این پروانه به عنوان عضو رسمی اعلام می‌نماید.

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

شرکت [redacted] جوزی و همکاران
(سهامی خاص)
ثبت: ۵۲۱۹۱۳

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	۲۵,۰۰۰
	تعداد گواهی شراکت (سهم ۱۰۰۰ ریالی)	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰
	آورده مشارکت‌کنندگان (میلیون تومان)	۲۲,۵۰۰
	آورده سرمایه‌پذیر (میلیون تومان)	۲,۵۰۰
	نوع کمپین	شناوری
	حداقل مبلغ تأمین مالی جهت موفقیت کمپین (میلیون تومان)	۱۵,۰۰۰
	مدت‌زمان کمپین (روز)	۳۰
	حداقل آورده مشارکت‌کننده حقیقی (میلیون تومان)	۰.۵
	حداکثر آورده مشارکت‌کننده حقیقی (میلیون تومان)	۱,۲۵۰
	حداقل آورده مشارکت‌کننده حقوقی (میلیون تومان)	۵
	حداکثر آورده مشارکت‌کننده حقوقی (میلیون تومان)	۲۵,۰۰۰
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)	۸۷,۰۰۰
	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)	۱۰,۳۵۰

حمید گلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

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

	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

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

ارزیابی مالی اقتصادی طرح:

پیشبینی هزینه های عملیاتی طرح:

بر اساس برآوردهای مالی انجام‌شده، مجموع هزینه‌های عملیاتی پروژه دنیز حدود ۲۵ میلیارد تومان برآورد شده که بخش عمده آن مربوط به خرید مواد اولیه و اقلام اجرایی پروژه می‌باشد. در این میان، خرید میلگرد با سهم ۳۴ درصدی و مبلغ ۸.۵ میلیارد تومان و خرید ورق با سهم ۲۴ درصدی و مبلغ ۶ میلیارد تومان، بیشترین سهم هزینه‌های پروژه را به خود اختصاص داده‌اند. همچنین سایر هزینه‌های پروژه شامل خرید کناف، بست و اتصالات، لوله، حقوق و دستمزد نیروهای اجرایی و هزینه‌های سربار شامل حمل‌ونقل، بیمه، ایمنی و پشتیبانی عملیات می‌باشد.

سرفصل و وزن نسبی هزینه های عملیاتی			
ردیف	شرح	مبلغ (میلیون تومان)	درصد
۱	خرید میلگرد (۱۴۰۰ تن)	۸,۵۰۰	%۳۴
۲	خرید ورق (۱۲۰ تن)	۶,۰۰۰	%۲۴
۳	کناف (۱۶،۰۰۰ متر)	۳,۰۰۰	%۱۲
۴	بست و اتصالات (۹۰۰ متر)	۱,۵۰۰	%۶
۵	خرید لوله (۵،۹۰۰ متر)	۲,۰۰۰	%۸
۶	حقوق و دستمزد	۷۰۰	%۲.۸
۷	هزینه‌های سربار شامل حمل‌ونقل، بیمه، ایمنی، پشتیبانی عملیات، هزینه‌های کارگاهی	۳,۳۰۰	%۱۳.۲
	جمع	۲۵،۰۰۰	%۱۰۰

حمید کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

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

پیش بینی درآمد طرح:

بر اساس پیش‌بینی‌های مالی طرح، شرکت مهندسی جوزی و همکاران در هر دوره اجرایی پروژه دنیز حدود ۲۹ میلیارد تومان درآمد از محل مدیریت و اجرای پروژه کسب خواهد نمود. با توجه به برنامه‌ریزی انجام‌شده، چرخه عملیاتی پروژه طی سال در مجموع ۳ مرتبه تکرار شده و بر این اساس، مجموع درآمد سالانه طرح حدود ۸۷ میلیارد تومان برآورد می‌شود. مدل درآمدی پروژه مبتنی بر اجرای عملیات پروژه، ارائه صورت‌وضعیت به کارفرما و دریافت اصل هزینه‌های اجرایی به همراه درآمد توافق‌شده می‌باشد.

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	۲۹,۰۰۰	۳	۸۷,۰۰۰
جمع کل درآمد حاصل از فروش			۸۷,۰۰۰

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	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۸۷,۰۰۰
جمع فروش	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۷,۲۵۰	۸۷,۰۰۰
خرید میلگرد (۱۴۰۰ تن)	۲,۱۲۵	۲,۱۲۵	۲,۱۲۵	۲,۱۲۵	۲,۱۲۵	۲,۱۲۵	۲,۱۲۵	۲,۱۲۵	۲,۱۲۵	۲,۱۲۵	۲,۱۲۵	۲,۱۲۵	۲۵,۵۰۰
خرید ورق (۱۲۰ تن)	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
کناف (۱۶.۰۰۰ متر)	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۷۵۰	۹,۰۰۰
بست و اتصالات (۹۰۰ متر)	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۳۷۵	۴,۵۰۰
خرید لوله (۵,۹۰۰ متر)	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۵۰۰	۶,۰۰۰
حقوق و دستمزد	۱۷۵	۱۷۵	۱۷۵	۱۷۵	۱۷۵	۱۷۵	۱۷۵	۱۷۵	۱۷۵	۱۷۵	۱۷۵	۱۷۵	۲,۱۰۰
هزینه‌های سربار شامل حمل‌ونقل، بیمه، ایمنی، پشتیبانی عملیات، هزینه‌های کارگاهی	۸۲۵	۸۲۵	۸۲۵	۸۲۵	۸۲۵	۸۲۵	۸۲۵	۸۲۵	۸۲۵	۸۲۵	۸۲۵	۸۲۵	۹,۹۰۰
جمع هزینه های عملیاتی	۶,۲۵۰	۶,۲۵۰	۶,۲۵۰	۶,۲۵۰	۶,۲۵۰	۶,۲۵۰	۶,۲۵۰	۶,۲۵۰	۶,۲۵۰	۶,۲۵۰	۶,۲۵۰	۶,۲۵۰	۷۵,۰۰۰
سود عملیاتی	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
سود پیشبینی شده تامین مالی جمعی	۰	۰	۲,۵۸۸	۰	۰	۲,۵۸۸	۰	۰	۲,۵۸۸	۰	۰	۲,۵۸۸	۱۰,۳۵۰
هزینه تامین مالی جمعی–کارمزد	۳۲۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۲۰
سود قبل از کسر مالیات	۶۸۰	۱,۰۰۰	(۱,۵۸۸)	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	(۱,۵۸۸)	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	(۱,۵۸۸)	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	(۱,۵۸۸)	۱,۳۳۰
مالیات	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۳۳۳	۳۳۳
سود خالص	۶۸۰	۱,۰۰۰	(۱,۵۸۸)	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	(۱,۵۸۸)	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	(۱,۵۸۸)	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	(۱,۹۲۰)	۹۹۸

محمد کلهرنیا
سرپرست و عضو هیئت مدیره

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