

ارزیابی طرح

« تأمین سرمایه در گردش جهت تکمیل پروژه عمارت پردیس »

شرکت پردیس سازان نوید

خلاصه ارزیابی

طرح « تأمین سرمایه در گردش جهت تکمیل پروژه عمارت پردیس » تعریف شده توسط شرکت پردیس سازان نوید از هشت منظر زیر مورد ارزیابی قرار گرفت، که خلاصه نتایج به شرح زیر است:

الف) احراز مدارک: گواهی اعتبارسنجی بانکی مدیر عامل و اعضای هیئت مدیره و همچنین گواهی عدم سوء پیشینه مدیر عامل و اعضای هیئت مدیره دریافت و اصالت سنجی شده است.

ب) گواهی ها: گواهی عدم سوء پیشینه مدیر عامل و اعضای هیئت مدیره دریافت شده است. گواهی امضا صاحبین امضای مجاز نیز ارائه شده است.

ج) وضعیت مالی مقایسه نسبت ها و مقیاس های مالی گذشته یک شرکت برای چند دوره بهترین معیار تحلیل مالی است. بر این اساس وضعیت مالی شرکت در سه سال اخیر مورد بررسی قرار گرفته است. اظهار نظر حسابرس برای آخرین صورت مالی حسابرسی شده شرکت (سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱) بیان می کند که وضعیت مالی، عملکرد مالی و جریان های نقدی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب می باشد.

د) بررسی میدانی: صلاحیت اجرایی متقاضی با توجه به فعالیت شرکت طی مدت یک سال گذشته قابل قبول ارزیابی می شود.

و) ضمانت پرداخت: اصل سرمایه با ارائه ضمانت نامه از سوی صندوق توسعه فناوری های نوین با شماره سپام ۱۷۱۲۶۰۳۶۰۸۱۸۰۲۱۵ صادر شده و تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۲۴ معتبر بوده و با درخواست شرکت حساب یاری امین ملل قابل تمدید می باشد

ه) وضعیت طرح: طرح از منظر اقتصادی هم برای مشارکت کنندگان و هم برای مجری توجیه پذیر می باشد.



ارزیابی طرح « تأمین سرمایه در گردش جهت تکمیل پروژه عمارت پردیس » صفحه ۱ از ۱۲

نام طرح	پلتفرم	مبلغ تأمین مالی میلیون ریال	تاریخ شروع جمع آوری	تاریخ پایان اجرای طرح
تأمین سرمایه در گردش برای شرکت پردیس سازان نوید	آی بی کراد	۲۵۰,۰۰۰	۱۴۰۲/۰۵/۲۴	۱۴۰۳/۰۶/۱۳
جمع		۲۵۰,۰۰۰	-	-

(ر) حسن سابقه

بر اساس ارزیابی عامل سابقه سرمایه‌پذیر در سکوه‌های تأمین مالی جمعی قابل قبول ارزیابی می‌شود و تاکنون در روند اجرای طرح‌ها و پرداخت اصل و سود سرمایه‌گذاران مشکلی به وجود نیامده است. بر اساس استعلام انجام شده از سایت فرابورس ایران، شرکت پردیس سازان نوید سابقه تأمین مالی جمعی از سکوی آی بی کراد را به مبلغ ۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال را داشته است.

(ز) نحوه پرداخت سرمایه به متقاضی: کل سرمایه مورد درخواست متقاضی ۲۱۰,۰۰۰ میلیون ریال می‌باشد که در یک مرحله از طریق سکوی حلال فاند تأمین می‌شود. پرداخت بصورت یکجا می‌باشد.

گزارش کامل ارزیابی

(الف) احراز مدارک

- شرکت کد بورسی دارد.
- گواهی اعتبارسنجی بانکی مدیرعامل و اعضای هیئت مدیره دریافت شده است.
- نسخه الکترونیکی گواهی عدم سوء پیشینه اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل دریافت شده است.
- گواهی امضاء صاحبین امضاء مجاز دریافت شده است.

(ب) گواهی‌ها

- گزارش اعتبارسنجی شرکت به تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۲۷ حاکی از این است که، شخص حقوقی چک برگشتی رفع سواثر شده ندارد. پابندی شخص به وامها و تعهدات خود بالا است. مجموع مبالغ وامها و تعهدات فعال بیش از ۲.۵ میلیارد تومان است. نسبت مانده بدهی وامها به کل وامها و تعهدات فعال بین ۴۰ تا ۶۰ درصد است.

ارزیابی طرح « تأمین سرمایه در گردش جهت تکمیل پروژه عمارت پردیس » صفحه ۲ از ۱۲



شخص حقوقی در یکسال اخیر ۰ مورد استعلام منفی در بازپرداخت اقساط وام و تعهدات داشته است. مجموع ضمانتنامه های فعال صفر است.

- گزارش اعتبارسنجی بتول گندمی به تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۲۷ حاکی از این است که، شخص حقیقی چک برگشتی رفع سو اثر شده ندارد. شخص حقیقی پرونده باز وام و تعهدات ندارد. شخص حقیقی در یکسال اخیر ۰ مورد استعلام منفی در بازپرداخت اقساط وام و تعهدات داشته است. شخص حقیقی ضمانتنامه فعال ندارد.
- گزارش اعتبارسنجی حسین انصاری اشلقی به تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۲۷ حاکی از این است که، شخص حقیقی چک برگشتی رفع سو اثر شده ندارد. شخص حقیقی در یکسال اخیر ۰ مورد استعلام منفی در بازپرداخت اقساط وام و تعهدات داشته است. پایبندی شخص به وامها و تعهدات خود بالا است. مجموع مبالغ وامها و تعهدات فعال بین ۵۰ تا ۱۵۰ میلیون تومان است. نسبت مانده بدهی وامها به کل وامها و تعهدات فعال بیش از ۸۰ درصد است. شخص حقیقی ضمانتنامه فعال ندارد.
- گزارش اعتبارسنجی صفر جوانمردی به تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۲۷ حاکی از این است که، شخص حقیقی چک برگشتی رفع سو اثر شده ندارد. شخص حقیقی در یکسال اخیر ۰ مورد استعلام منفی در بازپرداخت اقساط وام و تعهدات داشته است. پایبندی شخص به وامها و تعهدات خود بالا است. مجموع مبالغ وامها و تعهدات فعال بیش از ۵۰۰ میلیون تومان است. نسبت مانده بدهی وامها به کل وامها و تعهدات فعال کمتر از ۲۰ درصد است. شخص حقیقی ضمانتنامه فعال ندارد.
- گزارش اعتبارسنجی رضا دانش فر به تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۲۷ حاکی از این است که، شخص حقیقی چک برگشتی رفع سو اثر شده ندارد. شخص حقیقی در یکسال اخیر ۰ مورد استعلام منفی در بازپرداخت اقساط وام و تعهدات داشته است. پایبندی شخص به وامها و تعهدات خود بالا است. مجموع مبالغ وامها و تعهدات فعال بین ۱۵۰ تا ۳۰۰ میلیون تومان است. نسبت مانده بدهی وامها به کل وامها و تعهدات فعال بین ۴۰ تا ۶۰ درصد است. شخص حقیقی ضمانتنامه فعال ندارد.

حساب یاری امین ملل

ج) وضعیت مالی

سرمایه شرکت: بر اساس صورت های مالی حسابرسی شده دوره مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱، سرمایه شرکت برابر ۳,۱۸۹,۰۰۰ میلیون ریال شامل ۳,۱۸۹,۰۰۰ سهم با نام ۱,۰۰۰ ریالی از محل تجدید ارزیابی دارایی های ثابت افزایش یافته است.



ارزیابی طرح « تأمین سرمایه در گردش جهت تکمیل پروژه عمارت پردیس » صفحه ۳ از ۱۲

اقدام مهم مالی شرکت در دو سال اخیر بر اساس اظهارنامه مالیاتی به شرح زیر است:

شرح	۱۴۰۱ (میلیون ریال)	۱۴۰۰ (میلیون ریال)
جمع دارایی‌ها	۷,۳۳۳,۳۰۵	۵,۶۶۷,۲۴۳
جمع بدهی‌ها	۲,۹۳۴,۷۷۲	۱,۷۵۸,۹۱۳
سود انباشته	۱,۱۷۴,۶۲۶	۷۱۱,۸۵۹
جمع حقوق مالکانه	۴,۳۹۸,۵۳۴	۳,۹۰۸,۳۳۱
درآمدهای عملیاتی	۳,۳۳۸,۰۲۲	۲,۵۲۴,۷۶۲
سود (زیان) عملیاتی	۵۴۷,۵۴۴	۳۶۳,۶۲۶
سود (زیان) خالص	۵۴۵,۰۷۵	۳۶۳,۵۳۳

ملاحظات صورتهای مالی حسابرسی شده: بررسی صورتهای مالی حسابرسی شده سال‌های مالی ۱۴۰۱ و ۱۴۰۰ نشان می‌دهد که:

اظهار نظر مشروط حسابرس:

صورتهای مالی شرکت پردیس سازان نوید شامل صورت وضعیت مالی به تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱ و صورتهای سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان های نقدی برای سال منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۷ توسط این موسسه حسابرسی شده است.

بنظر این موسسه به استثنای اثر موارد مندرج در بندهای ۲، ۳ و ۵ و همچنین اثر احتمالی در بندهای ۴ و ۶ مبنای اظهار نظر مشروط صورتهای مالی یادشده، وضعیت مالی شرکت پردیس سازان نوید در تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۱ و عملکرد مالی و جریانهای نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور از تمام جنبه های با اهمیت طبق استانداردهای حسابداری به نحو منصفانه نشان می‌دهد.

مبنای اظهار نظر مشروط:

برخلاف استانداردهای حسابداری شناخت درآمد پروژه های ساخت و احداث مسکن مهر و اقدام ملی به ترتیب به مبلغ ۷۱۴,۲۹۶ میلیون ریال و ۳۹۰,۳۰۹ میلیون ریال بر اساس صورت وضعیت‌های تأیید شده توسط کارفرما تا تاریخ‌های ۱۴۰۱/۱۱/۰۴ و ۱۴۰۱/۱۲/۲۵ صورت گرفته است.

الزامات ناظر بر گزارشگری مالی در خصوص افشای کافی و مناسب برخی از اطلاعات در صورتهای مال عمدتاً در خصوص فعالیتهای پیمانکاری و جدول مقایسه درآمدهای عملیاتی و بهای تمام شده به تفکیک پیمان ها، نحوه انعکاس مناسب کاهش ارزش موجودی کار در جریان ساخت در اقلام مقایسه ای و الزامات گزارشگری مالی در خصوص افشای اطلاعات مشارکت در پروژه های کوهسار و میلاد ری با شرکت عمران نیروی ارغوان رعایت نگردیده است.

شرکت فاقد سیستم مدون کنترل‌های داخلی مناسب با حجم و نوع فعالیت از جمله سیستم نگهداری اطلاعات خرید و مصرف موجودی مواد و کالا و تسهیم هزینه‌ها بوده و بررسی‌های انجام شده نشان می‌دهد اطلاعات مربوط به ورود

ارزیابی طرح « تأمین سرمایه در گردش جهت تکمیل پروژه عمارت پردیس » صفحه ۴ از ۱۲

و خروج مواد به کارگاه‌ها و پروژه‌ها به نحو مناسب نگهداری نگردیده است و مستقیماً به حساب هزینه منظور گردیده است. ضمن اینکه به دلیل انتخاب این مؤسسه به عنوان حسابرس پس از پایان سال مالی، امکان حضور و اعمال نظارت در پروژه‌ها در پایان سال مالی امکانپذیر نبوده و این مؤسسه از سایر روشهای حسابرسی نتوانسته آثار مالی احتمالی ناشی از دسترسی به اطلاعات ورود و خروج مواد و چگونگی تخصیص مواد مصرفی به پروژه‌ها و نظارت بر انبارگردانی موجودی مواد و کالا را بر صورتهای مالی مورد گزارش تعیین نماید.

همچنین طبق یادداشت ۱۹ صورتهای مالی، بابت مالیات عملکرد سود ابرازی مبلغ ۳۹۱ میلیون ریال ذخیره در حسابها انعکاس یافته و بابت مالیات عملکرد سالهای ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ شرکت طبق برگ های تشخیص صادره از سوی سازمان امور مالیاتی جمعاً مبلغ ۵۲,۴۶۷ میلیون ریال بیش از مالیات ابرازی شرکت مطالبه گردیده که به دلیل اعتراض به برگ های تشخیص، ذخیره ای در حسابها منظور نشده است و موضوع در هیئت بدوی مالیاتی در دست رسیدگی می باشد. همچنین طبق برگ تشخیص مالیات موضوع ماده ۱۶۹ قانون مالیاتها سال ۱۴۰۰ مبلغ ۱۴,۷۷۴ میلیون ریال و بابت مالیات و عوارض بر ارزش افزوده سالهای ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ جمعاً مبلغ ۲۲,۲۲۲ میلیون ریال مطالبه گردیده است که ذخیره ای ازین بابت در حسابها منظور نشده است و سر فصل سایر دریافتهای هاب شرح یادداشت ۱۴ صورتهای مالی شامل مبلغ ۱۸۲,۸۳۱ میلیون ریال اعتبار مالیات و عوارض بر ارزش افزوده می باشد.

تأییدیه‌های درخواستی این مؤسسه در خصوص مبلغ ۲۵۵,۱۵۴ میلیون ریال از مانده دریافتهای تجاری و مبلغ ۱۰۰,۵۱۴ میلیون ریال از مانده پرداختیهای تجاری تا تاریخ گزارش دریافت نگردیده است و این مؤسسه نتوانسته آثار احتمالی ناشی دریافت از تأییدیه های مزبور را بر صورتهای مالی مورد گزارش تعیین نماید.

حسابرسی این مؤسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است.

- زیان/سود انباشته: شرکت دارای سود انباشته به مبلغ ۱,۱۷۴,۶۲۶ میلیون ریال بر صورتهای مالی سال ۱۴۰۱ می باشد.
- ماده ۱۴۱: شرکت مشمول ماده ۱۴۱ نمی باشد.
- نسبت‌های مالی: برخی از نسبت‌های مالی شرکت که از صورت‌های مالی دو سال ۱۴۰۱ و ۱۴۰۰ استخراج شده و در جدول زیر نمایش داده شده است.

نوع نسبت	نسبت مالی		
	۱۴۰۱ (درصد)	۱۴۰۰ (درصد)	
اهرمی	۴۰٪	۳۱٪	بدهی‌ها به دارایی‌ها
	۶۰٪	۶۹٪	حقوق صاحبان سهام به دارایی‌ها
	۰٪	۰٪	تسهیلات مالی به دارایی‌ها
	۰٪	۰.۱۴٪	تسهیلات مالی به بدهی‌ها
	-	-	سود خالص به هزینه مالی
	۹۹.۲۸٪	۱۲۳.۶۷٪	دارایی‌های جاری به بدهی‌های جاری

ارزیابی طرح « تأمین سرمایه در گردش جهت تکمیل پروژه عمارت پردیس » صفحه ۵ از ۱۲



نوع نسبت	نسبت مالی	۱۴۰۱ (درصد)	۱۴۰۰ (درصد)
نقدینگی	(موجودی نقدی + حساب های دریافتنی) به بدهی های جاری	۲۰.۹۳%	۲۴.۳۱%
	دارایی های جاری به بدهی ها	۲۴۷%	۳۱۷%
	بدهی های جاری به دارایی ها	۲۷%	۱۸%
	موجودی نقد به دارایی ها	۱%	۱%
	دارایی های جاری به فروش خالص	۱۹۲%	۲۲۱%
فعالیت	موجودی نقدی به بدهی های جاری	۲%	۲%
	حساب های دریافتنی (جاری) به فروش خالص	۳۰%	۳۲%
	حساب های دریافتنی (جاری) به بدهی ها	۳۴%	۴۶%
	حساب های پرداختنی به فروش خالص	۱۷%	۱۶%
سودآوری	فروش به دارایی ها	۵۱%	۴۵%
	سودخالص به دارایی ها	۸%	۶%
	حاشیه سود ناخالص	۱۷%	۱۵%
	حاشیه سود عملیاتی	۱۶%	۱۴%
	حاشیه سود خالص	۱۶%	۱۴%
	سود خالص به دارایی های ثابت مشهود	۶۰.۰%	۴۲.۶%
	سود خالص به حقوق صاحبان سهام	۱۳%	۹%

(د) بررسی میدانی

شرکت پردیس سازان نوید به شماره ثبت ۴۵۹ و شناسه ملی ۱۰۱۰۲۵۹۱۱۰۸ در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۵ طی شماره ۲۱۷۶۴۳ بصورت شرکت سهامی خاص در اداره ثبت شرکت ها به ثبت رسیده است. این شرکت با پشتوانه تجربه و علم روز در سال ۱۳۸۲ با هدف کمک به تعالی صنعت ساخت در کشور با نام تجاری **Maysen** و با موضوع فعالیت در زمینه کلیه امور عمرانی، سرمایه گذاری به ثبت رسیده است و پس از دریافت رتبه پیمانکاری از سازمان برنامه و بودجه در زمینه های ابنیه، فنی، راه و شهرسازی و ... فعالیت خود را به صورت گسترده آغاز و تاکنون بیش از پنجاه پروژه راه و ساختمانی را با موفقیت به انجام رسانیده و اکنون به عنوان یکی از شرکت های برتر و پیشرو در صنعت ساختمان، تاسیسات و تجهیزات شهری محسوب می شود. این شرکت دارای گواهینامه صلاحیت پیمانکاری در رشته ساختمان و ابنیه، تاسیسات و تجهیزات، آب و نفت و گاز دارای اعتبار تا تاریخ ۱۴۰۵/۰۹/۰۷ از سازمان برنامه و بودجه کشور شده است. همچنین شرکت پردیس سازان دارای جواز تأسیس از وزارت صنعت و معدن و گواهینامه ایزو ISO و HSE- MC می باشد.

فعالیت اساسی شرکت براساس موضوع اساسنامه به شرح ذیل می باشد:

ارزیابی طرح « تأمین سرمایه در گردش جهت تکمیل پروژه عمارت پردیس » صفحه ۶ از ۱۲

استان تهران، خیابان احمدقصر، نبش کوچه نهم، برج بخارست، طبقه دوم

۱۵۱۳۷۴۶۵۳۱

۰۲۱-۸۶۰۵۲۱۷۱



فعالیت در زمینه کلیه امور عمرانی - ساختمانی - راه - ابنیه - تونل و احداث ساختمان های مسکونی، تجاری، اداری، درمانی - فعالیت در کلیه امور ساختمانی و انبوه سازی اعم از شهرسازی، شهرک سازی، برج سازی - ارائه خدمات مشاوره در زمینه طراحی و نظارت و اجرای پروژه های عمرانی در زمینه ساختمان مسکونی، اداری، تجاری و شرکت در کلیه مناقصات و مزایدات خصوصی یا دولتی - عقد قرارداد با کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی مرتبط با موضوع شرکت - خرید و فروش کلیه کالاهای مجاز بازرگانی و مواد و مصالح و آهن آلات ساختمانی - ترخیص کالا از گمرک - خرید سهام شرکتهای دیگر - تأسیس کارخانجات مونتاژ و اخذ مجوزهای لازم جهت راه اندازی کارخانجات - شرکت در نمایشگاه های داخلی و خارجی - تهیه و نصب و راه اندازی ماشین آلات و کارخانجات - انجام کلیه فعالیت های بازرگانی، تجاری، اقتصادی، پیمانکاری و انجام بخشی از فعالیت های شرکتهای صنعتی بزرگ - دریافت ضمانت نامه اخذ وام و تسهیلات و اعتبارات بانکی بصورت ارزی و ریالی از بانک های داخلی و خارجی و می باشد.

بر اساس صورت های مالی حسابرسی شده سال ۱۴۰۱، درآمد عملیاتی و سود خالص شرکت به ترتیب برابر ۳,۳۳۸,۰۲۲ میلیون ریال و ۵۴۵,۰۷۵ میلیون ریال می باشد. لازم به ذکر است که درآمدهای مزبور شامل درآمد حاصل از قراردادهای پروژه های داخلی و پیمانکاری آنها بوده است. همچنین میزان دارایی های شرکت در این سال برابر ۷,۳۳۳,۳۰۵ میلیون ریال بوده است. حاشیه سود خالص و ناخالص شرکت در سال مالی ۱۴۰۱ به ترتیب ۱۶.۳ و ۱۶.۷ درصد بوده است. بر اساس صورت های مالی حسابرسی شده سال ۱۴۰۰ میزان درآمد عملیاتی شرکت برابر ۲,۵۲۴,۷۶۲ میلیون ریال و سود خالص شرکت برابر ۳۶۳,۵۳۳ میلیون ریال بوده است.

بر اساس لیست بیمه ارسالی از سوی متقاضی فروردین ۱۴۰۳ تعداد کارکنان شرکت ۴۳ نفر می باشد. بر اساس اظهارات متقاضی در آمد شرکت در سال ۱۴۰۲ برابر ۳,۸۹۸ میلیارد ریال بوده است.

(و) ضمانت پرداخت:

اصل سرمایه با ارائه ضمانت نامه از سوی صندوق توسعه فناوری های نوین با شماره سپام ۱۷۱۲۶۰۳۶۰۸۱۸۰۲۱۵ صادر شده و تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۲۴ معتبر بوده و با درخواست شرکت حساب یاری امین ملل قابل تمدید می باشد. از این رو ریسک نقدشوندگی اصل سرمایه وجود ندارد.

حساب یاری امین ملل



ارزیابی طرح « تأمین سرمایه در گردش جهت تکمیل پروژه عمارت پردیس » صفحه ۷ از ۱۲

شماره منحصر به فرد سهام	۱۷۱۲۶۰۳۶۰۸۱۸۰۲۱۵
شماره ملی/شناسه ملی ذینفع	۱۴۰۰۸۱۸۲۵۲
نوع ضمانت نامه	تعهد دین (تعهد پرداخت)
شماره ضمانت نامه	۱۷۱۲.۸۸.۱۶۹۸۶۱۴.۸
مبلغ ضمانت نامه	۲۱۷,۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰
تاریخ صدور	۱۴۰۳/۰۳/۲۷
تاریخ انقضا	۱۴۰۴/۰۳/۲۴
ذینفع	شرکت حساب پارامین ملل
شعبه	اشتهارد
وضعیت ضمانت نامه	جاری
نم ارز	ریال
نام مشتری	شرکت پردیس سازان نوید
نتیجه استعلام ضمانت نامه	عملیات با موفقیت انجام شد



حساب یاری امین ملل



ارزیابی طرح « تأمین سرمایه در گردش جهت تکمیل پروژه عمارت پردیس » صفحه ۸ از ۱۲

استان تهران، خیابان احمدقصیر، نبش کوچه نهم، برج بخارست، طبقه دوم

۱۵۱۳۷۴۶۵۳۱ | ۰۲۱-۸۶۰۵۲۱۷۱



شماره حساب: 1712603608180215

شماره پرونده: 1712.88.1698614.8

تاریخ صدور: 1403/03/27

صیانتنامه تعهد پرداخت

مطلب به قرارداد شماره 103100083 مورخ (به عدد) 1403/03/12 (به حروف) دوازدهم خرداد یک هزار و چهارصد و سه اشیا و مصالحه شده بین شرکت پردیس سازان نوید و شرکت حساب یاری امین ملل به منظور تقسیم انجام تعهد پرداخت منتهی به تسویه حساب و تسلیت خود ناشی از قرارداد فوق الذکر این بانک تضمین می نماید بدینسان با توافقی کنسی شرکت حساب یاری امین ملل معنی بر اینکه شرکت پردیس سازان نوید از انجام تعهدات خود ناشی از قرارداد فوق الخطف ورزیده است بدون احتیاج به شویب تکلیف یا تلفف و بدون احتیاج به حکم یا اشعار قانونی و ارفاق هیچ مدتی از جانب شرکت تضمین سرمایه تمدن منلی تا حداکثر به عدد (به حروف) دویست و هفده میلیارد و سیصد و پنجاه میلیون ریال هر وجه شرکت حساب یاری امین ملل بر مازاد و استیلاست این ضمانت نامه به ضمانت به مبلغ آن ما کمتر یا مساوی مبلغ کل ضمانت نامه باشد حسب درخواست شفیع صیانتنامه امکان پذیر است.

این ضمانت نامه تا آخر وقت ابزاری روزیبه عدد (به حروف) 1404/03/24 (به حروف) چهارم خرداد یک هزار و چهارصد و چهار اعتبار داشته و بنا به درخواست کنسی و توافقی شرکت حساب یاری امین ملل تا قبل از پایان وقت ابزاری روز تعیین شده قابل تمدید است هرمت زمانی می باشد هر سوری که این بانک از تمدید ضمانت نامه امتناع ورزیده و یا مایل به تمدید آن نباشد و یا اگر شرکت پردیس سازان نوید ضروریات مورد احتیاج بانک تضمین را مهیا نسازد این بانک بدون مطالبه مجدد و به صرف ارفاق ضمانت نامه مبلغ فوق الذکر را هر وجه شرکت سرمایه تمدن میپردازد.

شرکت حساب یاری امین ملل ازینصیانتنامه فقط برای تضمین از اصلیت و اعتبار ضمانت نامه مطالب صدور و تالیف آن را از مدیریت شعب این بانک فر گستان اهواز یا شعبه بانک به آدرس اینترنتی www.ttbank.ir اطلاع نماید هر غیر اینصورت بانک مسئولیتی در قبال ضمانت و تعهد کنسی از عدم اصابت ضمانت نامه را نتواند بدارد و شرکت حساب یاری امین ملل انصیانت نامه را علم از موضوع برگزیده اعتباری را در این خصوص از خود سلب و ساقط می نماید.

بانک توسعه تعاون
مدیر عامل و رئیس شعبه و کارکنان



شماره شعبه: ۳-۰۲۶۱۳۷۷۲۰۶۳۱

حساب یاری امین ملل



ارزیابی طرح «تأمین سرمایه در گردش جهت تکمیل پروژه عمارت پردیس» صفحه ۹ از ۱۲

استان تهران، خیابان احمد قصیر، نبش کوچه نهم، برج بخارست، طبقه دوم

۱۵۱۳۷۴۶۵۳۱ | ۰۲۱-۸۶۰۵۲۱۷۱



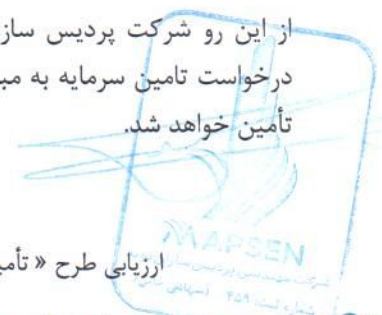
هـ) وضعیت طرح

شرکت پردیس سازان نوید با سابقه چند ساله در حوزه ساخت و اجرای پروژه‌های ساختمانی، عمرانی و اداری و مشاوره در زمینه پروژه‌های ساختمانی و شهرسازی شهرک و تأسیس کارخانجات و راه اندازی آنها اقدام به ساخت و تکمیل مجتمع تجاری پردیس نموده است. شرکت دو واحد از مجتمع پردیس را پیش فروش کرده است. این شرکت اقدام به انعقاد قراردادی مبنی بر فروش دو واحد آپارتمان از واحدهای تکمیل شده مجتمع مسکونی عمارت نموده است. یکی از این قراردادها به شماره ۱۴۳۴۲/۳۰۵ مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۰۲ فی مابین شرکت پردیس سازان نوید و آقای باقر نقدی به عنوان خریدار به منظور تخصیص یک دستگاه آپارتمان از مجتمع مسکونی می باشد.

بر اساس ماده دوم قرارداد مذکور از قیمت واحد مورد معامله مبلغ ۱۹۶,۶۵۰ میلیون ریال می‌باشد. بر اساس قرارداد مذکور مقرر گردید مبلغ ۹۶,۶۵۰ میلیون ریال از مبلغ قرارداد به صورت نقد و مابقی طی چند قسط با مبالغ ۲۰، ۳۰، ۲۸، ۵ و ۵ میلیارد ریال به صورت چک تا ۱۲ ماه آینده پرداخت خواهد شد.

قرارداد دوم به شماره ۲۰۴/۱۴۳۴۲ مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۳۰ مبنی بر فروش شش دانگ یک واحد با کاربری مسکونی از مجتمع عمارت بین شرکت پردیس سازان نوید به عنوان فروشنده و آقای حسام آذری به عنوان خریدار منعقد شده است. براساس این قرارداد قیمت فروش واحد تخصیصی به مبلغ ۲۰۳,۰۰۰ میلیون ریال می باشد که از این مبلغ ۸,۳۰۰ میلیون ریال به صورت نقد و مابقی در اقساط با مبالغ ۱۲۰، ۴، ۱۵، ۲۵، ۱۵، ۲۵، ۵ و ۵ میلیارد ریال به صورت چکی پرداخت خواهد شد.

از این رو شرکت پردیس سازان نوید به منظور تامین نقدینگی لازم جهت اجرای ساخت و تکمیل پروژه مذکور درخواست تامین سرمایه به مبلغ ۲۱۰,۰۰۰ میلیون ریال دارد. این مبلغ طی یک مرحله از طریق پلتفرم حلال فاند تأمین خواهد شد.



ارزیابی طرح «تأمین سرمایه در گردش جهت تکمیل پروژه عمارت پردیس» صفحه ۱۰ از ۱۲

با توجه به مدت قرارداد، طول دوره این طرح ۱۲ ماه پیش‌بینی می‌گردد. لازم به ذکر است تا کنون ۶۰ درصد از پروژه تکمیل شده است.

هزینه‌های قابل قبول طرح هزینه کارمزد تامین مالی جمعی خواهد بود. سایر هزینه‌های طرح از جمله هزینه‌های پیشبرد جهت اجرای قرارداد مذکور، دستمزد، سربار و ... بر عهده متقاضی می‌باشد. همچنین هر گونه افزایش هزینه اجرای طرح حاضر بر عهده سرمایه‌پذیر خواهد بود. لازم به ذکر است با توجه به الزام حسابرسی رسمی طرح، هزینه جهت پیشبرد این مهم بر عهده متقاضی خواهد بود.

لذا معیار سود تعریف شده در این طرح، مابه‌التفاوت ارزش قرارداد که فروش دو واحد آپارتمان از مجتمع عمارت پردیس می‌باشد با کسر کارمزد تامین مالی جمعی می‌باشد. سود طرح با کسر هزینه‌های قابل قبول طرح معادل ۳۹۹,۶۵۰ میلیون ریال برآورد می‌گردد. لذا حاشیه سود طرح با توجه به معیار سود تعریف شده در طرح ۹۹ درصد پیش‌بینی می‌شود.

با توجه به در نظر گرفتن سهم ۲۲ درصدی سرمایه‌گذاران از سود طرح، نرخ بازده داخلی ماهانه ۳.۳۱ درصد و سود سرمایه‌گذاران در مدت ۱۲ ماهه طرح ۴۱ درصد پیش‌بینی شده است. لازم به ذکر است که حاشیه سود مذکور صرفاً بر اساس اظهارات متقاضی برآورد شده است و در این خصوص مسئولیتی با سکو نخواهد بود.

شایان ذکر است در صورت ملغی شدن قرارداد در طول مدت طرح به هر دلیلی، سرمایه‌پذیر موظف است از سایر منابع درآمدی و یا سایر قراردادهای دیگر خود نسبت به پرداخت اصل سرمایه و حداقل سود علی‌الحساب برآوردی سرمایه‌گذاران در مواعد مقرر اقدام نماید.

سرمایه‌پذیر موظف است با برنامه‌ریزی دقیق نسبت به سایر مراحل تامین مالی طرح اقدام نماید تا در موعد مقرر مفاد مذکور در قرارداد فی‌ما بین را به درستی اجرا نماید. در صورت عدم تامین مالی و یا شکست در اجرای پروژه به هر دلیلی می‌بایست از سایر منابع درآمدی خود سود علی‌الحساب و اصل سرمایه سرمایه‌گذاران را در مواعد مقرر پرداخت نماید. لازم به ذکر است سرمایه‌پذیر موظف به تسویه نقدی با کارفرما بوده و در صورت عدم دریافت مطالبات خود از کارفرما موظف به جبران آن از سایر منابع درآمدی خود، جهت حفظ منافع سرمایه‌گذاران خواهد بود.

در صورت هرگونه خسارت به اصل سرمایه، سرمایه‌پذیر با رضایت خود اعلام می‌دارد که از منابع خود خسارت به اصل سرمایه را جبران می‌کند. همچنین در صورتی که سود واقعی از سود پیش‌بینی شده در طرح کمتر شود، سرمایه‌پذیر با رضایت خود پرداخت سود به سرمایه‌گذاران در اولویت قرار می‌دهد یعنی به عبارت دیگر از سهم سود خود، سود پیش‌بینی شده سرمایه‌گذاران را پرداخت می‌نماید.

همچنین لازم به ذکر است در پایان طرح هر میزان مطالبات وصول نشده باقیمانده حال شده فرض می‌شود و سرمایه‌پذیر موظف به تسویه مبالغ در صورت هرگونه خسارت به اصل سرمایه، سرمایه‌پذیر با رضایت خود اعلام می‌دارد که از منابع خود خسارت به اصل سرمایه را جبران می‌کند.

ارزیابی طرح «تامین سرمایه در گردش جهت تکمیل پروژه عمارت پردیس» صفحه ۱۱ از ۱۲

همچنین با توجه به وجود مانده تسهیلات بانکی اخذ شده در حساب های شرکت و برنامه‌های جذب سرمایه آتی، ذکر این نکته ضروری است که متقاضی متعهد می‌شود انجام تعهدات خود در قبال سرمایه‌گذاران این طرح (پرداخت اصل و سود محقق شده)، را نسبت به پرداخت اقساط تسهیلات بانکی فعلی و هرگونه تسهیلات دریافتی دیگر در آینده، در اولویت قرار دهد. لذا سرمایه پذیر موظف است جریانات نقدی خود را طوری مدیریت نماید که بتواند تعهدات خود نسبت به سرمایه‌گذاران طرح حاضر را مطابق با موارد پیش‌بینی شده در طرح ایفا نماید. پیش‌بینی عملکرد مالی طرح به شرح جدول ذیل خواهد بود:

شرح	مبلغ (میلیون ریال)
درآمد کل	۳۹۹,۶۵۰
کسر میشود:	
هزینه کارمزد عامل	۳,۰۰۰
هزینه کارمزد فرابورس	۲۰۰
جمع هزینه‌های قابل قبول	۳,۲۰۰
سود طرح	۳۹۶,۴۵۰

بر این اساس حاشیه سود طرح ۹۹ درصد برآورد می‌شود و با لحاظ سهم ۲۲٪ درصدی مشارکت‌کنندگان در سود طرح، بازده داخلی سرمایه‌گذاران در طول اجرای طرح ۴۰ درصد برآورد می‌شود. بر این اساس متناسب با آورده سرمایه‌گذاران در این تامین مالی جدول جریان نقدی مشارکت‌کنندگان به شرح زیر می‌باشد:

ارقام به میلیون ریال	شروع	۱ ماهه	۲ ماهه	۳ ماهه	۴ ماهه	۵ ماهه	۶ ماهه	۷ ماهه	۸ ماهه	۹ ماهه	۱۰ ماهه	۱۱ ماهه	۱۲ ماهه
آورده سرمایه‌گذاران	(۲۱۰,۰۰۰)												
سود علی‌الحساب	-	-	-	۲۱,۵۲۵	-	-	۲۱,۵۲۵	-	-	۲۱,۵۲۵	-	-	۲۱,۵۲۵
بازپرداخت اصل سرمایه													۲۱۰,۰۰۰
خالص جریان نقدی	(۲۱۰,۰۰۰)	-	-	۲۱,۵۲۵	-	-	۲۱,۵۲۵	-	-	۲۱,۵۲۵	-	-	۲۳۱,۵۲۵

بر اساس جریان نقدی فوق، نرخ بازده داخلی ماهانه و سود مشارکت‌کنندگان در دوره ۱۲ ماهه اجرای طرح ۳۰.۳۱ و ۴۱ درصد پیش‌بینی می‌گردد.

جمع بندی

با توجه به بررسی‌های صورت گرفته از جنبه‌های مختلف، این طرح برای سرمایه‌گذاران و متقاضی حالت برد-برد دارد

ارزیابی طرح «تامین سرمایه در گردش جهت تکمیل پروژه عمارت پردیس» صفحه ۱۲ از ۱۲