

گزارش پیشرفت طرح
تامین بخشی از منابع مالی مورد نیاز سرمایه در گردش
ساخت پروژه نسیم محمودیه

شرکت پایاسازه پاسارگاد (سهامی خاص)

ثبت شده به شماره ۱۷۲۳۳۱ و شناسه ملی ۱۰۱۰۲۱۴۷۶۶۹

نزد اداره کل ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری

آدرس ثبتی: تهران، خیابان ستارخان، خیابان پاتریس لومومبا خیابان بهزاد

کریمی پلاک ۱۹ طبقه ۳

تلفن تماس: ۰۲۱-۶۶۵۷۳۷۰۰

کد پستی: ۴۷۵۵۱۵۸۷۵۹

دوره: ۳ ماهه دوم

تاریخ تهیه گزارش: ۱۴۰۳/۱۲/۲۷

شماره گزارش: 1403-6-CH-101-2

۱. پروژه در یک نگاه

پروژه مجتمع تجاری- اداری نسیم محمودیه با زیربنای تقریبی ۱۹۷۷۵ مترمربع در زمینی به مساحت ۲۰۶۳ مترمربع و به صورت کلی مشتمل بر ۹ طبقه زیرزمین که شامل عملیات تهیه، حمل، ساخت و اجرای اسکلت فلزی و دیوارهای حائل و برشی، سقف های دال بتنی و عرشه فولادی می باشد پروژه نسیم محمودیه یکی از پروژه های پیمانکاری شرکت پایاسازه پاسارگاد با مبلغ قراردادی معادل ۱.۲۲۲.۰۶۰.۳۵۲.۴۵۶ ریال می باشد که پیشرفت این پروژه، در زمان تامین مالی جمعی بیش از ۵۲٪ بود. شرکت پایاسازه پاسارگاد در تیرماه سال ۱۴۰۳ قصد داشت با تامین مالی خرید بخش کوچکی از مصالح مورد نیاز پروژه، فعالیت پروژه را طی ۶ ماه آینده ادامه دهد و با این هدف تصمیم گرفت بخشی از مصالح مورد نیاز را از محل منابع مالی حاصل از تامین مالی جمعی از طریق سکوی تامین مالی زچ، تامین نماید.

تامین مالی پروژه از محل تامین مالی جمعی در تاریخ ۱۳ تیرماه سال ۱۴۰۳ و به مبلغ ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال صورت پذیرفت و به شرکت متقاضی پرداخت گردید و متقاضی نیز در تاریخ های ۱۳ آبان ماه و ۱۳ بهمن ماه سال ۱۴۰۳ به ترتیب سود اول و دوم را مطابق با سود علی الحساب پیش بینی شده پرداخت نمود.

• عنوان پروژه: تامین بخشی از منابع مالی مورد نیاز سرمایه در گردش ساخت پروژه نسیم محمودیه

• زمانبندی پروژه

شرح فعالیت/تاریخ	۱۴۰۳/۰۵/۱۳	۱۴۰۳/۰۵/۱۳ تا ۱۴۰۳/۱۱/۱۳	۱۴۰۳/۰۵/۱۳ تا ۱۴۰۳/۱۱/۱۳	۱۴۰۳/۱۱/۱۳ تا ۱۴۰۳/۱۱/۱۳	سود نهایی
واریز وجوه					
آغاز پروژه					
خرید مواد و کالا					
انجام فعالیت					
واریز سود					
اتمام پروژه					

۲. پیشرفت مالی پروژه

• درآمدها

شرح/ارقام به میلیون ریال	آبان	آذر	دی
درآمد پیش بینی شده	۱۱۳,۳۸۹	۱۲۵,۷۶۹	۰
درآمد تجمعی پیش بینی شده	۱۱۳,۳۸۹	۲۳۸,۱۵۸	۲۳۸,۱۵۸
درآمدهای واقعی	۱۱۳,۲۴۵	۵۰۲,۳۴۹	۲۳۵,۷۳۵
درآمدهای واقعی تجمعی	۱۱۳,۲۴۵	۲۶۶,۶۱۴	۵۰۲,۳۴۹

• هزینه ها

شرح/ارقام به میلیون ریال	آبان	آذر	دی
هزینه پیش بینی شده	۱۰۱,۱۵۰	۱۱۳,۱۹۲	۰
هزینه مصالح مصرفی	۴۰,۳۷۸	۴۵,۱۸۵	۰
سایر هزینه ها	۶۰,۷۷۲	۶۸,۰۰۷	۰
هزینه تجمعی پیش بینی شده	۱۰۱,۱۵۰	۲۱۴,۳۴۲	۲۱۴,۳۴۲
هزینه های واقعی	۱۲۴,۰۳۵	۴۵۵,۵۱۳	۲۱۶,۰۳۶
مواد و مصالح	۴۴,۹۱۲	۳۷,۲۰۲	۶۰,۶۳۶
سایر	۷۹,۱۲۳	۷۸,۲۴۰	۱۵۵,۴۰۰
هزینه های واقعی تجمعی	۱۲۴,۰۳۵	۲۳۹,۴۷۷	۴۵۵,۵۱۳

• واریز سود پیش بینی شده

با توجه به جداول مقایسه درآمد و هزینه پروژه نسبت به مقادیر پیش بینی شده و نظر به اینکه مبلغ افزایش هزینه بیش از افزایش درآمد بوده است، موجبات کاهش سود واقعی پروژه نسبت به سود پیش بینی شده را فراهم آورده است. لذا با توجه به اینکه طبق طرح کسب و کار، زیان ناشی از عملیات بر عهده متقاضی می باشد، سود پرداخت شده نهایی با نرخ پیش بینی ۳۷٪ به همراه اصل مبلغ به حساب سرمایه گذاران پرداخت گردید.

۳. پیشرفت فیزیکی پروژه:

کلیه رمپ ها، دسترسی ها و سقف بتنی تمامی طبقات تا همکف به صورت کامل تکمیل گردید و ۵۸ درصد پروژه مذکور تکمیل گردید.

۴. اقدامات انجام شده:

- ✓ اجرای سقف طبقه زیر زمین دوم، اول و همکف (۱۰۰ درصد پروژه تکمیل گردید)
- ✓ اجرای دیوار حایل زیر زمین دوم، اول و همکف (۱۰۰ درصد پروژه تکمیل گردید)

نهاد مالی: زمین نگر آسیا
سبدگردان نوین نگر آسیا
۱۴۰۲/۰۶/۲۱

عامل
سکوی تامین مالی جمعی زج
ZOTCH
۵۵۶۶۷۱

متقاضی
شرکت پایا مال پاسارگاد
پاسارگاد

- ✓ اجرای رمپ طبقات منفی ۲ به طبقه منفی ۳ (۱۰۰ درصد پروژه تکمیل گردید)
 - ✓ نصب پایه تثبیت و مقونداسیون تاورکین شماره ۲ (۱۰۰ درصد پروژه تکمیل گردید)
 - ✓ قالب برداری سقف ها و اسکافلدهای طبقات زیر زمین اول، دوم، سوم، چهارم و همکف (۱۰۰ درصد پروژه تکمیل گردید)
- موارد مذکور صرفاً جهت تکمیل موارد فوق بوده است.

۵. تعهدات شرکت:

شرکت متعهد به پیشبرد پروژه بوده که با افزایش سرعت عملیات در سه ماهه دوم، کند شدن عملیات سه ماهه اول جبران گردید و شرکت موفق به انجام تعهدات خود شده است.

مطابق قرارداد ۰۲-ق-۱۴۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۴ شرکت موظف به پرداخت ۴,۵۶۱,۶۴۳,۸۳۶ ریال برای سود دوم پروژه بوده که طی چک دریافتی به مبلغ ۴,۵۶۱,۶۴۳,۸۳۶ در تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۰ نقد گردیده و سود توسط سکو به حساب سرمایه گذاران واریز گردیده است.

شیوه محاسبه سود سه ماهه :

(نرخ سود محقق شده ۳۷٪/ سالانه، مدت زمان پروژه ۹۰ روز و مبلغ تامین مالی شده توسط سکو ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال)

$$\frac{90 \times 37\% \times 50.000.000.000}{365} = 4,561,643,836$$

مطابق با توافق صورت گرفته با متقاضی، نظر به اینکه تامین منابع مالی مورد نیاز برای اولین فاکتور خرید مواد اولیه و مصالح با مشارکت سرمایه گذاران صورت می گیرد، در صورتیکه متقاضی بتواند این مواد و کالا را به قیمتی پایین تر از قیمت پیش بینی شده خریداری نماید، این موضوع منجر به سودی در طی پروژه خواهد گردید که این سود می بایست به نسبت استخراج شده از مدل مالی بین سرمایه گذاران و متقاضی تقسیم گردد. لذا طبق بندی که پیش از این در طرح کسب و کار به تایید ذینفعان رسیده بود^۱ به دلیل اینکه میزان افزایش سود تحقق یافته نسبت به سود پیش بینی شده در اثر کاهش هزینه مصالح نبوده، لذا سودی مازاد بر سود پیش بینی شده تقسیم نخواهد شد.

^۱ معیار محاسبه سود پروژه، مابه التفاوت مبلغ صورت وضعیت با بهای تمام شده آن به کسر از هزینه های عامل و فراپورس می باشد. لذا سهم سرمایه گذاران از سود در طرح اولیه معادل با سهم سودهای علی الحساب از سود پروژه است و در صورتیکه سود پروژه از مقادیر پیش بینی شده، در اثر تغییر هزینه مصالح پیشی گیرد، مازاد سود کسب شده به نسبت سهم سرمایه گذاران تقسیم خواهد شد. لازم به ذکر است با توجه به اینکه سرمایه گذاران اجرای پروژه را به شرکت پایاسازه به عنوان یک شرکت متخصص در حوزه پیمانکاری صنعت ساخت واگذار نموده اند، متقاضی متعهد گردیده است در صورتیکه به علت قصور، سود پیش بینی شده تحقق پیدا نکند، سود علی الحساب سرمایه گذاران را از محل سهم سود خود پرداخت نماید.

تسهیل مالی
سبدگردان نوین نگر آسیا
شماره ثبت: ۳۵۹۵۹۳۰۰

عامل
سکوی تامین مالی جمعی ZOTCH
معمل اندیشه پایاساز با شماره ثبت: ۵۶۶۶۷۱

متقاضی
شرکت پایاساز با شماره گاد

۶. سوابق ارائه گزارشات

بر اساس زمانبندی های ابلاغ شده به متقاضی گزارش های دوره نخست و دوم در محدوده زمانی اعلام شده به متقاضی ارائه شده است لذا تاخیر در تعهد ارائه گزارش رخ نداده است.

۷. نظر کارشناس پروژه:

با توجه به تعهدات شرکت پایا سازه پاسارگاد در خصوص تامین مالی از سکوی زچ در این پروژه ۶ ماهه مقرر گردید که با تزریق مالی پروژه مذکور طبق برنامه اعلامی در گزارش ارزیابی اولیه تکمیل شده با توجه به هزینه ها و درآمد های صورت گرفته در این پروژه ۶ ماهه، هزینه درآمدهای صورت گرفته جهت عقب افتادگی در برنامه در نظر گرفته شده است.

۸. نظر نهاد ناظر:

پیش نویس اولیه ی این گزارش در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ دریافت گردید ، نهاد ناظر به مسئله ای که حاکی از ارائه ی نامطلوب اطلاعات باشد برنخورده است. سرمایه پذیر موظف است اسناد و مدارک مثبتیه رسمی و معتبر را ارائه نماید. وضعیت نهایی عملکرد طرح در گزارش حسابرسی مشخص خواهد شد که در حال حاضر به نهاد ناظر ارائه نشده است.



نهاد مالی ایران
سبذگردان نویسنده: ۲۴

عامل
سکوی تامین مالی جمعی زچ

معمار اندیشه پایامهر شماره ثبت: ۵۶۶۶۷۱

متقاضی
شرکت پایا سازه پاسارگاد