

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: ۶ ماهه

تاریخ تهیه گزارش: ۱۴۰۳/۱۲/۲۷

شماره گزارش: 1403-6-CH-101-3

۳۱/۱۱

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	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	۳ ماه اول	۳ ماه دوم	۶ ماه
درآمد پیش بینی شده	۴۹۷,۷۲۲	۲۳۸,۱۵۸	۷۳۵,۸۸۰
درآمد تجمعی پیش بینی شده	۴۹۷,۷۲۲	۷۳۵,۸۸۰	۷۳۵,۸۸۰
درآمدهای واقعی	۲۳۶,۴۳۸	۵۰۲,۳۴۹	۷۳۸,۷۸۷
درآمدهای واقعی تجمعی	۲۳۶,۴۳۸	۷۳۸,۷۸۷	۷۳۸,۷۸۷

درآمدهای واقعی پروژه طی شش ماهه دوره تامین مالی شامل افزایشی معادل ۲,۹۰۷ میلیون ریال شده است.

• هزینه ها

شرح/ارقام به میلیون ریال	۳ ماه اول	۳ ماه دوم	۶ ماه
هزینه پیش بینی شده	۴۴۷,۹۵۱	۲۱۴,۳۴۱	۶۶۲,۲۹۲
هزینه مصالح مصرفی	۱۸۷,۷۴۲	۸۵,۵۶۳	۲۷۳,۳۰۵
سایر هزینه ها	۲۶۰,۲۰۹	۱۲۸,۷۷۸	۳۸۸,۹۸۷
هزینه تجمعی پیش بینی شده	۴۴۷,۹۵۱	۶۶۲,۲۹۲	۶۶۲,۲۹۲
هزینه های واقعی	۲۱۲,۷۹۵	۴۵۵,۵۱۳	۶۶۸,۳۰۸
مواد و مصالح	۱۳۶,۳۵۱	۱۴۲,۷۵۰	۲۷۹,۱۰۱
سایر	۷۶,۴۴۴	۳۱۲,۷۶۳	۳۸۹,۲۰۷
هزینه های واقعی تجمعی	۲۱۲,۷۹۵	۶۶۸,۳۰۸	۶۶۸,۳۰۸

هزینه های واقعی طی شش ماهه طول عمر تامین مالی نسبت به سودپیش بینی شده شامل ۶,۰۱۶ میلیون ریال افزایش شده است.

• 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)
- ✓ اجرای رمپ طبقات منفی ۲ به طبقه منفی ۳ (۱۰۰ درصد پروژه تکمیل گردید)
- ✓ نصب پایه تثبیت و مفونداسیون تاورکرین شماره ۲ (۱۰۰ درصد پروژه تکمیل گردید)
- ✓ قالب برداری سقف ها و اسکالدهای 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 ۱۴۰۳/۰۴/۰۳ شرکت موظف به پرداخت ۹,۲۲۴,۶۵۷,۵۳۵ ریال برای سود کل پروژه بوده که طی چک های دریافتی به مبلغ ۴,۶۶۳,۰۱۳,۶۹۹ در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۱۰ و 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 شش ماهه :

(نرخ سود محقق شده ۳۷٪ سالیانه، مدت زمان پروژه ۱۸۲ روز و مبلغ تامین مالی شده توسط سکو ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال)

$$\frac{182 \times 37\% \times 50.000.000.000}{365} = 9.224.657.535$$

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

^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.

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.

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 زج 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 مثبت 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.



سیدگردان نوین نگر آسیا
شماره ثبت: ۴۰۳۰۴۰۴

نهاد مالی
سیدگردان نوین نگر آسیا

عامل
سکوی تامین مالی جمعی زج
ZOTCH
معاملات زیر مشمول است: ۵۶۶۶۷۱

متقاضی
شرکت پایا سازه پاسارگاد

پایا سازه
پاسارگاد