

گزارش ارزیابی طرح تامین مالی جمعی

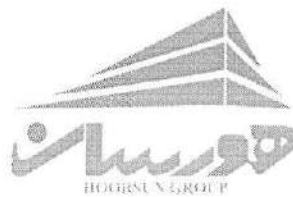
تکمیل ساخت کلبه در چالدره

متقاضی: شرکت طرح و ساخت پیوسته سخت سر هورسان

سکو: سکوی پیشران کراد

نهاد مالی: شرکت سبدگردان دینا

شهریور ماه ۱۴۰۵



فهرست مطالب

۳	شرکت طرح و ساخت پیوسته سخت سر هورسان
۳	سکوی پیشران کرد
۴	فصل اول
۴	بررسی کلیات شرکت متقاضی
۴	۱-۱ اطلاعات ثبتی متقاضی
۶	۲-۱ خلاصه ای از سابقه فعالیت متقاضی
۸	۳-۱ گزارش اعتباری متقاضی و اعضای هیئت مدیره
۹	۴-۱ مجوزات و گواهینامه
۹	۵-۱ معرفی اعضای هیئت مدیره
۱۰	۶-۱ سابقه تأمین مالی جمعی
۱۱	فصل دوم
۱۱	بررسی کلیات طرح
۱۱	۱-۲ اطلاعات کلی طرح
۱۴	۲-۲ فرآیند اجرای طرح
۱۵	فصل سوم
۱۵	بررسی مالی شرکت متقاضی
۱۵	۱-۳ خلاصه صورتهای مالی

- ۲-۳ نسبت‌های مالی ۱۶
- ۳-۳ برنامه تولید، فروش و کسب درآمد طرح ۱۷
- ۴-۳ برنامه هزینه کرد طرح ۱۷
- ۵-۳ سود طرح ۱۸
- ۶-۳ خلاصه جریان وجوه نقد سرمایه گذاران ۱۹
- ۷-۳ تقسیم سود مازاد در پایان طرح ۱۹
- فصل چهارم ۲۰
- بررسی ریسک‌های طرح ۲۰
- ۱-۴ بررسی ریسک ها ۲۰
- ۲-۴ تحلیل حساسیت ۲۲
- جمع بندی ۲۳
- پیوست ها ۲۴
۱. اساسنامه شرکت متقاضی ۲۴
۲. گزارش اعتباری متقاضی و اعضای هیئت مدیره ۲۵
۳. گواهی و مجوزات ۲۷
۴. گواهی عدم سو پیشینه ۲۹

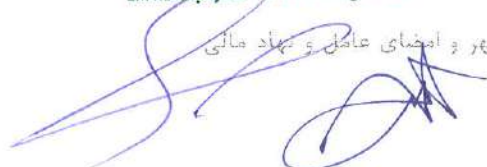


شرکت سپردان دینا
شناسه ملی: ۱۴۰۱۴۰۲۷۹۰ شماره ثبت: ۵۸۴۸۵۰

بهره‌بردار و نماینده مالی



HOORSUNG GROUP
گروه و اعضای سرمایه پذیر



شرکت طرح و ساخت پیوسته سخت سر هورسان

شرکت هورسان فعالیت خود را از سال ۱۳۸۹ با ساخت مجتمع‌های مسکونی با کیفیت و لوکس در شهر رامسر آغاز کرد. این شرکت با بکارگیری بیش از ۱۱۰ مهندس و متخصص رشته‌های مختلف، با مطالعه نیاز مشتریان، طراحی و معماری متناسب با کاربری و اقلیم، و از سوی دیگر مطابق با استانداردهای روز دنیا؛ بیش از ۵۰,۰۰۰ متر مربع فضای مسکونی را ساخته و ۴ مجتمع مسکونی با مساحت ۵۰,۰۰۰ متر مربع و یک شهرک ویلایی با مساحت ۲۸,۰۰۰ متر مربع را در دست احداث دارد.

لازم به ذکر است که هلدینگ هورسان علاوه بر صنعت ساختمان و گردشگری، در کسب و کارها و صنایع دیگری هم چون بازرگانی بین‌الملل، صنایع غذایی، و فناوری‌های نوین نیز فعال است.

سکوی پیشران کراد

تأمین مالی جمعی، روشی مدرن و هوشمند است که با حذف پیچیدگی‌های سنتی بانکی، امکان مشارکت مستقیم افراد جامعه را در پروژه‌های سودآور فراهم کرده و با توزیع بهینه ریسک، فرصتی برابر برای رشد ایده‌های خلاقانه ایجاد می‌سازد. در این مسیر، سکوی پیشران کراد تحت نظارت دقیق و حرفه‌ای شرکت سبدگردان دینا، به عنوان پلی ارتباطی، امن و شفاف عمل می‌کند تا سرمایه‌های خرد و کلان را به این زیرساخت هوشمند متصل نماید. این امر، ضمن تضمین حاکمیت شرکتی و نظارت تخصصی بر جریان نقدینگی، بستری فراهم آورده تا سرمایه‌گذاران با اطمینان خاطر، بتوانند در این روش مدرن و هوشمند سرمایه گذاری کنند.

فصل اول

بررسی کلیات شرکت متقاضی

۱-۱ اطلاعات ثبتی متقاضی

اطلاعات ثبتی متقاضی که شامل اطلاعات ثبتی متقاضی و اعضای هیئت مدیره و سهامداران می‌باشد به شرح جداول ۱-۱

جدول ۱-۱ اطلاعات ثبتی متقاضی

۲-۱ و ۳-۱ است.

اطلاعات شرکت

نام شرکت	طرح و ساخت پیوسته سخت سر هورسان	شناسه ملی	۱۰۹۸۰۰۱۲۳۲۹
شماره ثبت	۱۱۱۲	نوع شرکت	سهامی خاص
تاریخ تاسیس	۱۳۸۹/۰۹/۰۶	محل ثبت	ثبت شرکتها و موسسات غیرتجاری رامسر
حوزه فعالیت	گردشگری، بازرگانی و ساختمانی	سرمایه فعلی (میلیون ریال)	۲۴۰,۰۰۰
کد اقتصادی	۴۱۱۴۳۱۷۴۹۱۵۴	نوع دانش بنیانی	-
وضعیت دانش بنیانی	نیست	حق امضا	کلیه اوراق و اسناد بهادار تعهدآور شرکت اعم از چک‌ها، سفته‌ها، بروات، قراردادهای و عقود اسلامی با امضای ثابت محمد لمتر محمدی به همراه مهر شرکت معتبر می‌باشد.
مدیر عامل	محمد لمتر محمدی	شماره تلفن	۰۱۱۴۴۴۶۴۱۴۴
نشانی	شهر رامسر، ساحلی ۱، بلوار آیت الله طالقانی، بن بست شرقی ۲۰، پلاک ۲۰، طبقه همکف، واحد ۲	کد پستی	۴۶۹۱۷۸۶۹۱۱
ایمیل شرکت	info@hoorsungroup.com	شرکت مشمول ماده ۱۴۱ قانون تجارت است.	
وب سایت شرکت	www.hoorsungroup.com		

جدول ۱-۲ اعضای هیئت مدیره

اعضای هیئت مدیره	سمت	کد ملی	وضعیت سو پیشینه
محمد لمتر محمدی	مدیر عامل و رئیس هیات مدیره	۰۰۶۹۹۳۹۲۷۶	عدم سو پیشینه
محسن لمتر محمدی	نایب رئیس هیات مدیره	۰۰۷۰۱۵۳۶۵۵	عدم سو پیشینه
طه الهویردی زاده	عضو هیات مدیره	۴۳۲۳۵۰۰۸۳۱	عدم سو پیشینه

جدول ۱-۳ اطلاعات سهامداران

نام سهام دار	تعداد سهام	درصد سهام	نوع شخصیت
محمد لمتر محمدی	۱۹۱۰۴۰	۹۹.۵٪	حقیقی
محسن لمتر محمدی	۱۹۲	۰.۱٪	حقیقی
طه الهویردی زاده	۱۹۲	۰.۱٪	حقیقی
محمد جواد طایفه امام وردی	۱۹۲	۰.۱٪	حقیقی
محمد قاسمپور میاندهی	۱۹۲	۰.۱٪	حقیقی
رضا فرنیا	۱۹۲	۰.۱٪	حقیقی

- گزارش عدم سو پیشینه در پیوست گزارش موجود است.
- اطلاعات اساسنامه در پیوست گزارش موجود است.
- هیچ گونه دعاوی حقوقی و کیفری علیه شرکت وجود ندارد.

۱-۲ خلاصه ای از سابقه فعالیت متقاضی

شرکت هورسان که در حال حاضر به عنوان شرکت ساختمانی در رامسر شناخته می‌شود و به واسطه جاذبه گردشگری منحصر به فرد رامسر، نسبت به حضور در بازار گردشگری اقدام نموده است. هم‌اکنون هتل پارک جنگلی چالدره، در وسعتی بالغ بر ۱۰۸ هکتار در حال بهره‌برداری بوده و ۲ هتل و ۲ مجموعه تفریحی جنگلی و ساحلی را در دست احداث دارد. لازم به ذکر است که هلدینگ هورسان علاوه بر صنعت ساختمان و گردشگری، در کسب و کارها و صنایع دیگری همچون بازرگانی بین‌الملل، صنایع غذایی، و فناوری‌های نوین نیز فعال است. همچنین این شرکت در راستای ایفای وظایف اجتماعی خود، فعالیت‌های مختلفی را تاکنون در دستور کار خود قرار داده است که می‌توان از راه‌اندازی تیم والیبال لیگ برتری هورسان رامسر، تیم والیبال ساحلی هورسان، باشگاه دوچرخه‌سواری هورسان، موسسه خیریه هورسان، اقدامات حفاظتی از جنگل‌های هیرکانی، حفاظت از گوزن ایرانی و از سوی دیگر حمایت از نخبگان کشوری از طریق حمایت از رویداد استار تاپ ویکند و نیز شتاب‌دهی کسب و کارهای نوین نام برد.

وظایف اجتماعی:

شرکت هورسان بعنوان یک شرکت موفق به وظایف اجتماعی خود واقف است. از این رو این شرکت علاوه بر فعالیت‌های غیر متمرکز فراوانی که در حوزه‌های اجتماعی انجام می‌دهد، سه گروه فعالیت مستمر و منظم را نیز دنبال می‌کند.

• فعالیت‌های ورزشی

باشگاه‌های ورزشی که این شرکت تاسیس نموده تا با حمایت از جوانان شهر خود به تعالی نام رامسر در این مرز و بوم نیز کمک کرده باشد. از سوی دیگر قرار گرفتن نام رامسر در میان نام‌های بزرگ ایران به عزت همشهریان خواهد افزود. این موضوع حرکتی در جهت ایجاد شادی و سرزندگی در جوانان و سایر همشهریان خواهد گردید.

۳-۱ گزارش اعتباری متقاضی و اعضای هیئت مدیره

گزارش اعتباری متقاضی که شامل گزارش اعتباری خود شرکت و اعضای هیئت مدیره می باشد به شرح جدول ۴-۱ می باشد.

جدول ۴-۱ گزارش اعتباری متقاضی

شرکت طرح و ساخت پیوسته سخت سر هورسان ریسک بالا D۱			خلاصه قراردادها		تعداد قراردادهای در جریان: ۶ تعداد قراردادهای خاتمه یافته: ۱۱
			چک برگشتی		رفع سو اثر نشده ندارد.
اعضای هیئت مدیره			مدیرعامل و رئیس هیئت مدیره	نایب رئیس هیئت مدیره	عضو هیئت مدیره
			محمد لمتر محمدی	محسن لمتر محمدی	طه الهویردی زاده
			ریسک متوسط C۱	ریسک خیلی پایین A۱	ریسک خیلی پایین A۲
			چک برگشتی رفع سو اثر نشده: ندارد	چک برگشتی رفع سو اثر نشده: ندارد	چک برگشتی رفع سو اثر نشده: ندارد

➤ تصاویر گزارش اعتباری متقاضی و اعضای هیئت مدیره در پیوست گزارش موجود است.

۴-۱ مجوزات و گواهینامه

جدول ۵-۱ مجوزها و گواهینامه ها

ردیف	شرح	مرجع صادرکننده	تاریخ دریافت	مدت اعتبار
۱	پروانه بهره برداری	میراث فرهنگی، گردشگری و صنایع دستی	۱۴۰۵/۰۳/۱۷	۳ سال
۲	پروانه عضویت انجمن صنفی کارفرمایی طراحی، معماری و دکوراسیون داخلی و خارجی ساختمان شهر تهران	اداره کل تعاون، کار و رفاه اجتماعی استان تهران	۱۴۰۴/۰۳/۲۸	۵ سال
۳	پروانه کسب	اتحادیه صنف مصالح فروشان شهرستان رامسر	۱۴۰۱/۰۸/۲۲	۵ سال

➤ تصاویر مجوزات و گواهینامه های متقاضی در پیوست گزارش موجود است.

۵-۱ معرفی اعضای هیئت مدیره

جدول ۶-۱ به معرفی اعضای هیئت مدیره شرکت طرح و ساخت پیوسته سخت سر هورسان می پردازد.

جدول ۶-۱ معرفی اعضای هیئت مدیره

اعضای هیئت مدیره	سمت	آخرین مدرک تحصیلی
محمد لمتر محمدی	مدیر عامل و رئیس هیات مدیره	لیسانس
محسن لمتر محمدی	نایب رئیس هیات مدیره	فوق لیسانس
طه الهویردی زاده	عضو هیات مدیره	دکتری

۱-۶ سابقه تأمین مالی جمعی

➤ شرکت طرح و ساخت پیوسته سخت سر هورسان سابقه تأمین مالی جمعی دارد. سابقه تأمین مالی جمعی آن به شرح ذیل است:

جدول ۱-۷ سابقه تأمین مالی جمعی

ردیف	سکوی تأمین مالی جمعی	مبلغ تأمین مالی جمعی	تاریخ
۱	هم آشنا	۲۵ میلیارد تومان	۱۴۰۴/۰۸/۱۷
۲	فلک کراد	۲۵ میلیارد تومان	۱۴۰۵/۰۵/۲۷
۳	فلک کراد	۲۵ میلیارد تومان	۱۴۰۵/۰۶/۰۳

فصل دوم

بررسی کلیات طرح

۱-۲ اطلاعات کلی طرح

اطلاعات کلی طرح تکمیل ساخت کلبه در چالدره به شرح جدول ۱-۲ می‌باشد. در همین راستا جدول ۲-۲ اطلاعات فنی طرح و جدول ۳-۲ اطلاعات بازار طرح را ارائه می‌دهند.

جدول ۱-۲ اطلاعات کلی طرح

اطلاعات کلی طرح	
نام طرح	تکمیل ساخت کلبه در چالدره
نماد طرح	پیشرانهو
نوع مشارکت	مشارکت بر درآمد
نوع تأمین مالی	شناور
هدف از اجرای طرح	تکمیل ساخت کلبه در چالدره
سرمایه مورد نیاز (میلیون ریال)	۲۵۰,۰۰۰
مدت زمان طرح	۱۲ ماه
سود پیش بینی شده مشارکت	۴۷ درصد سالانه
نحوه تقسیم سود	هر سه ماه ۱۱.۷۵٪
نحوه تقسیم اصل سرمایه	پایان دوره طرح
تضامین و وثایق	ضمانت نامه تعهد پرداخت بانکی

➤ ضمانت اصل سرمایه‌ی سرمایه‌گذاران:

ضمانت اصل سرمایه سرمایه‌گذاران با ارائه ضمانت نامه تعهد پرداخت بانکی می باشد.

➤ بررسی ذینفع واحد (متقاضی، عامل، نهاد مالی، طرح):

هیچ گونه وابستگی بین متقاضی با عامل و نهاد مالی از منظر سهامداری و اعضای هیات مدیره و ... وجود ندارد.

جدول ۲-۲ اطلاعات فنی طرح

نام محصول	تکمیل ساخت کلبه در چالدره
مشخصات	موقعیت مکانی: جنگلی، آرام با دسترسی از جاده چالوس تجربه اقامت: طبیعت محور و خدمات لوکس استاندارد طراحی: معماری مدرن با تلفیق بومی سطح خدمات: پنج ستاره در فضای جنگلی ظرفیت جذب گردشگر خارجی: بالا (در صورت بازاریابی مناسب) مقیاس پروژه: متوسط وجه تمایز اصلی: لوکس، بیعت محور با رویکرد پایدار

جدول ۲-۳ اطلاعات بازار طرح

سن غالب مشتریان: ۳۰ تا ۵۵ سال ترکیب خانوادگی یا زوجی درآمد ماهانه بالاتر از میانگین شهری تمایل به سفرهای طبیعت محور در مناطق شمالی کشور اهمیت بالا برای کیفیت فضا طراحی پاکیزگی و امکانات رفاهی	مشتریان هدف
ویلاهای شخصی، بوم گردیها و هتل ها	رقبا
موقعیت طبیعی ممتاز پتانسیل جذب گردشگری طراحی و ساخت حرفه ای استانداردهای مدیریتی و خدماتی بالا	مزایای رقابتی

۲-۲ فرآیند اجرای طرح

در راستای توسعه زیرساخت‌های گردشگری در منطقه چالدره و با بهره‌گیری از موقعیت مکانی استراتژیک ملک، طرح احداث ۶ واحد اقامتی (کلبه) طراحی شده است. برای تکمیل مراحل اجرایی و به بهره‌برداری رساندن این پروژه، جذب سرمایه به مبلغ ۲۵ میلیارد تومان مورد نیاز است.

بر اساس تحلیل‌های پیش‌بینی‌شده و ارزیابی نرخ اشغال واحدها در بازارهای هدف، برآورد می‌گردد که این مجموعه در سال نخست بهره‌برداری، درآمد ناخالصی بالغ بر ۴۴ میلیارد تومان درآمد کسب نماید. با کسر هزینه‌های عملیاتی و جاری، پیش‌بینی می‌شود سود عملیاتی پروژه در سال اول به مبلغ حدود ۱۷ میلیارد تومان برسد. با توجه به این شاخص‌ها، بازگشت سرمایه در بازه زمانی بسیار کوتاهی محقق گردیده و پتانسیل رشد ارزش افزوده دارایی‌ها در سال‌های آتی به شکل چشم‌گیری پیش‌بینی می‌شود.

۳-۳ برنامه تولید، فروش و کسب درآمد طرح

طبق برنامه ریزی‌های انجام شده شرکت طرح و ساخت پیوسته سخت سر هورسان پیش بینی کرده است که به میزان ۴۴۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال از اجرای طرح، درآمد کسب خواهد کرد. جدول درآمدی آن به شرح جدول ۳-۳ می‌باشد.

جدول ۳-۳ برنامه درآمد طرح

شرح	
درآمد سالانه حاصل از اجاره ۶ کلبه (ریال)	۴۴۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۴-۳ برنامه هزینه کرد طرح

خلاصه هزینه‌های طرح به شرح جداول ۴-۳، ۵-۳ و ۶-۳ می‌باشد.

جدول ۴-۳ هزینه تکمیل ساخت ۶ کلبه

شرح	مقدار	مبلغ (ریال)
هزینه تکمیل ساخت ۶ کلبه توسکا	۶	۲۴۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

جدول ۵-۳ هزینه تامین مالی

عنوان هزینه	مبلغ (ریال)
هزینه تامین مالی	۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع	۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰

جدول ۳-۶ هزینه حقوق و دستمزد

مبلغ (ریال)	تعداد نفرات	هزینه حقوق دستمزد بابت هر نفر در دوره یک ساله (ریال)
۱۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	کل	

۳-۵ سود طرح

با استفاده از اطلاعات به دست آمده از جداول درآمد و هزینه‌ها، سود طرح به شرح جدول ۳-۷ می‌باشد. این جدول نشان می‌دهد که سود عملیاتی بدست آمده از اجرای طرح مذکور برابر با ۱۷۹,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال خواهد بود.

جدول ۳-۷ سود و زیان طرح

مبلغ (ریال)	شرح
۴۴۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	درآمد عملیاتی
۲۶۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه‌های عملیاتی
۱۷۹,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سود عملیاتی
۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه‌های تامین مالی جمعی
۱۷۶,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سود خالص
۱۱۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سود تقسیمی

۳-۶ خلاصه جریان وجوه نقد سرمایه گذاران

متناسب با آورده سرمایه گذاران، جدول جریان نقدی سرمایه گذاران به شرح جدول ۳-۸ خواهد بود:

جدول ۳-۸ جریان وجوه نقدی سرمایه گذاران

عنوان	ماه صفر	ماه ۳	ماه ۶	ماه ۹	ماه ۱۲
آورده (ریال)	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰-				
سود علی الحساب (ریال)		۲۹,۳۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۹,۳۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۹,۳۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۹,۳۷۵,۰۰۰,۰۰۰
بازگشت اصل سرمایه (ریال)					۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
خالص جریان نقدی مشارکت کنندگان (ریال)					۲۷۹,۳۷۵,۰۰۰,۰۰۰

۳-۷ تقسیم سود مازاد در پایان طرح

طبق ضوابط ابلاغی فرابورس، چنانچه در پایان اجرای طرح، سود قطعی اعلام شده در گزارش حسابرسی شده بیش از سود پیش بینی شده در گزارش توجیهی باشد، مازاد سود ایجاد شده باید میان سرمایه پذیر و سرمایه گذاران تقسیم شود. بر این اساس نسبت تعیین شده در این طرح، ۹۹.۹٪ از سود مازاد به سرمایه پذیر و ۰.۱٪ به سرمایه گذاران (دارندگان گواهی شراکت در پایان طرح) اختصاص می یابد.

فصل چهارم

بررسی ریسک‌های طرح

۱-۴ بررسی ریسک‌ها

ریسک‌های طرح در جدول ۱-۴ بیان شده است. این ریسک‌ها شامل ریسک بازار، ریسک قانونی، ریسک کلان و ریسک تأمین و تولید می‌باشند.

جدول ۱-۴ جدول ریسک‌های طرح

- محدودیت‌های تغییر کاربری: ریسک عدم اخذ مجوزهای لازم جهت تغییر کاربری اراضی جنگلی/کشاورزی به کاربری اقامتی و تفریحی، که می‌تواند منجر به توقف پروژه یا تخریب بناهای غیرمجاز گردد. - تطبیق با استانداردهای زیست‌محیطی: احتمال بروز چالش در اخذ تاییدیه سازمان حفاظت محیط زیست در خصوص اثرات زیست‌محیطی (EIA) و رعایت حریم‌های قانونی رودخانه‌ها و پوشش گیاهی. - تاییدات ایمنی و آتش‌نشانی: ریسک عدم تطبیق متریاال‌های ساخت (به‌ویژه چوبی) با استانداردهای ایمنی و ضدحریق در مناطق حساس جنگلی.	ریسک قانونی
- نوسانات تقاضای فصلی: ریسک کاهش نرخ اشغال واحدها در بازه‌های زمانی خاص (به‌ویژه فصل زمستان) به دلیل شرایط اقلیمی منطقه، که منجر به کاهش نرخ بازگشت سرمایه (ROI) در کوتاه‌مدت می‌شود. - تغییر در ترندهای گردشگری: احتمال تغییر سلیقه مخاطبان هدف از مدل‌های اقامتی سنتی به مدل‌های نوین اکو-لج، که نیازمند به‌روزرسانی مستمر در طراحی و خدمات است. - رقابت قیمتی و جایگزین‌ها: ورود واحدهای اقامتی بومی با قیمت‌های پایین‌تر که می‌تواند بر استراتژی قیمت‌گذاری و حاشیه سود پروژه اثرگذار باشد.	ریسک بازار
- مخاطرات طبیعی و محیطی: ریسک وقوع حوادث غیرمنتظره نظیر آتش‌سوزی‌های جنگلی، ریزش زمین یا سیلاب‌های فصلی که تهدیدی مستقیم برای زیرساخت‌ها و سرمایه ثابت پروژه است. - نوسانات اقتصادی و تورم: اثرات تورمی بر قیمت مصالح ساختمانی و تجهیزات، که منجر به افزایش هزینه‌های عملیاتی و احتمال تجدید تخمین بودجه پروژه می‌گردد. - چالش‌های زیرساختی: ریسک عدم دسترسی یا محدودیت در بهره‌برداری از شبکه‌های سراسری برق و آب، و ضرورت سرمایه‌گذاری در سیستم‌های تامین انرژی جایگزین.	ریسک کلان
- دشواری در تامین متریاال تخصصی: ریسک تأخیر در تامین چوب‌های پردازش‌شده و متریاال‌های مقاوم در برابر رطوبت به دلیل دوری منطقه از مراکز تامین و لجستیک - کمبود نیروی متخصص: محدودیت در دسترسی به نیروی کار فنی و متخصص در حوزه معماری چوبی و اجرای سازه‌های پیش‌ساخته در منطقه چالدره. - پیچیدگی‌های توزیع زیرساختی: افزایش هزینه‌ها و ریسک‌های اجرایی در پیاده‌سازی شبکه‌های انتقال آب و برق به دلیل پراکندگی واحدهای اقامتی (کلبه‌ها)	ریسک تأمین و تولید

۴-۲ تحلیل حساسیت

جدول ۲-۴ تحلیل حساسیت طرح

«اعداد مربوط به درآمد و هزینه شرکت به میلیون ریال می باشد.»

تغییرات در درآمد شرکت										
افزایش ۲۰ درصدی	افزایش ۱۵ درصدی	افزایش ۱۰ درصدی	افزایش ۵ درصدی	افزایش و کاهش ندارد	کاهش ۵ درصدی	کاهش ۱۰ درصدی	کاهش ۱۵ درصدی	کاهش ۲۰ درصدی		
531,000	508,875	486,750	464,625	442,500	420,375	398,250	376,125	354,000		
317,400	295,275	273,150	251,025	228,900	206,775	184,650	162,525	140,400	210,400	کاهش ۲۰ درصدی
304,250	282,125	260,000	237,875	215,750	193,625	171,500	149,375	127,250	223,550	کاهش ۱۵ درصدی
291,100	268,975	246,850	224,725	202,600	180,475	158,350	136,225	114,100	236,700	کاهش ۱۰ درصدی
277,950	255,825	233,700	211,575	189,450	167,325	145,200	123,075	100,950	249,850	کاهش ۵ درصدی
264,800	242,675	220,550	198,425	176,300	154,175	132,050	109,925	87,800	263,000	افزایش و کاهش ندارد
251,650	229,525	207,400	185,275	163,150	141,025	118,900	96,775	74,650	276,150	افزایش ۵ درصدی
238,500	216,375	194,250	172,125	150,000	127,875	105,750	83,625	61,500	289,300	افزایش ۱۰ درصدی
225,350	203,225	181,100	158,975	136,850	114,725	92,600	70,475	48,350	302,450	افزایش ۱۵ درصدی
212,200	190,075	167,950	145,825	123,700	101,575	79,450	57,325	35,200	315,600	افزایش ۲۰ درصدی

تغییرات در هزینه شرکت

- در تحلیل حساسیت فوق، تغییرات سود خالص نسبت به تغییرات درآمد و هزینه کل طرح در نظر گرفته شده است.
- طبق تحلیل حساسیت انجام شده، سود پیش بینی شده طرح تأمین مالی جمعی حاضر، معادل ۱۷۶,۳۰۰ میلیون ریال است. که اگر تغییرات دو مولفه مذکور (درآمد کل و هزینه کل)، سود طرح را کمتر از ۱۱۷,۵۰۰ میلیون ریال کند، طرح تأمین مالی جمعی وارد ریسک خواهد شد.

- عدد ۱۷۶,۳۰۰ که در وسط جدول در حاشیه زرد رنگ تر قرار دارد نشان دهنده سود پیش بینی شده بدست آمده از اجرای طرح است. همچنین اعداد پایین سمت راست جدول که در حاشیه قرار گرفته اند نشان دهنده موقعیت های زیان ده بودن طرح و سناریوهایی هستند که شرکت برای باز پرداخت سود و اصل سرمایه ناتوان است.

➤ جمع بندی

عامل چون تخصصی در حوزه های فعالیت طرح ها ندارد، درگیر فرآیندهای اجرای طرح ها نیست و مسئولیتی نیز بابت این موضوع ندارد. در واقع عامل امکان پذیر بودن اجرایی و مالی و ... یا توانمند بودن مجری را بررسی نمی کند، بلکه صرفاً اطلاعات ارائه شده را دریافت و صحت سنجی می کند، تا سرمایه گذاران با اطمینان از درستی اطلاعات ارائه شده، بررسی های لازم را انجام داده و نسبت به سرمایه گذاری تصمیم بگیرند. سرمایه پذیر مسئول اجرای طرح است و عامل برای اطمینان از اینکه وی این مسئولیت را به خوبی انجام می دهد، از وی تضامینی نظیر چک یا ضمانت نامه و ... دریافت می کند. مبلغ و شرایط تضمین در قرارداد مربوط به هر طرح به صورت دقیق اعلام می شود. لازم به ذکر است هر طرح سرمایه گذاری دارای ریسک هایی بوده که تعدادی از آن در این گزارش احصا شده و برخی نیز ممکن است احصا نشده باشد. شایان ذکر است سرمایه گذاران می بایست جهت اطلاع بیشتر و تصمیم دقیق تر نسبت به مطالعه قرارداد عامل و متقاضی و همچنین تحقیقات میدانی اقدام نمایند.

پیوست ها

۱. اساسنامه شرکت متقاضی

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بیمش اول

نام - موضوع - مدت و مرکز اصلی شرکت

ماده ۱) نام شرکت : شرکت طرح و ساخت نیروگاه صنعتی

(مجلسی جامعہ اسلامیہ)

نام شرکت عبارت است از شرکت

[illegible]

ماده ۱۴) مرکز اصلی شرکت و شعب آن

10/10/10

مرکز اصلی شرکت

64918-V8891 (imp)

۴۵۵

بیش دو

algas e azules

ماده ۵ (توضیح)

سرمایه نقدی شرکت مبلغ

منه باشد.

Orsolum eliol dno

دینا

شرکت سپد گران دیما

شماره ملی: ۴۰۱۵۴۰۲۶۹ شماره کت: ۵۸۴۸۵۰

۲. گزارش اعتباری متقاضی و اعضای هیئت مدیره

گزارش اعتباری متقاضی و نمایندگان اعضای هیئت مدیره از شرکت اعتبار سنجی ایران تهیه شده است.

شرکت طرح و ساخت پیوسته سحت سر هورسان



ریسک بالا D1

E3	E2	E1	D3	D2	D1	C3	C2	C1	B3	B2	B1	A3	A2	A1
پیش بینی میزان خوش حسابی (بازپرداخت مناسب)														
۱۰۰٪														
۳۳.۳٪ الی ۴۳.۷٪														
۰٪														

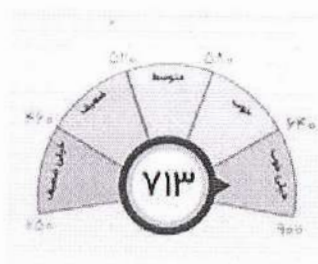
محمد لیمپ محمدی



ریسک متوسط C2

E3	E2	E1	D3	D2	D1	C3	C2	C1	B3	B2	B1	A3	A2	A1
پیش بینی میزان خوش حسابی (بازپرداخت مناسب)														
۵۵.۲% الی ۶۶.۲%														

محسن لمر محمدی



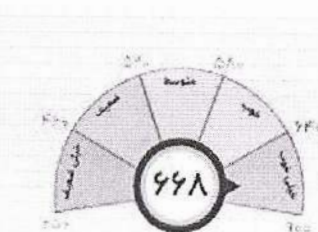
ریسک خیلی پایین A1

E3 E2 E1 D3 D2 D1 C3 C2 C1 B3 B2 B1 A3 A2 A1

پیش بینی میزان خوش حسابی (بازپرداخت مناسب) ۱۰۰%

۹۶.۹% الی ۱۰۰%

طه الهیوردی زاده



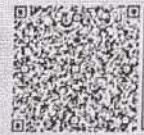
ریسک خیلی پایین AP

E3 E2 E1 D3 D2 D1 C3 C2 C1 B3 B2 B1 A3 A2 A1

پیش بینی میزان خوش حسابی (بازپرداخت مناسب) ۱۰۰%

۹۵.۲% الی ۹۶.۹%

۳. گواهی و مجوزات

پروانه بهره برداری		ساره ۳
		
نام واحد:	نوع واحد:	منطقه نمونه گردشگری
شماره ثبت:	نام بهره بردار:	محمد لسترمحمدی (طرح و ساخت پیوسته سخت سر هورسان)
تاریخ صدور:	شماره گواهینامه کیفیت:	—
کدشناسه واحد:	مکان فعالیت:	استان مازندران شهرستان تنکابن بخش کوهستان روستایاندلمان روستایبرده سر نام معبر مائیل آخر خیابان دوهزار ، نام معبر آخر خیابان اصلی شماره پلاک ۱۰ ، طبقهصنکف
این پروانه با استناد به ماده ۷ قانون توسعه صنعت ایرانگردی و جهانگردی مصوب ۱۳۷۰/۰۷/۰۷ و اصلاحات بعدی و ماده ۶ آیین نامه ایجاد ،اصلاح ،تکمیل ،درجه بندی و نرخ گذاری تاسیسات گردشگری و نظارت بر آنها مصوب ۱۳۹۴/۰۶/۰۴ هیئت محترم وزیران صادر گردیده و از تاریخ صدور به مدت سه سال اعتبار دارد.		

جمهوری اسلامی ایران
سایت عالی تجارت بر سازمان ثبتی کشور
کمیسیون نظارت شهرستان رامسر
اتحادیه صنف مصالح فروشان شهرستان رامسر (اتحادیه شهرستان)

شماره صنفی: ۴۶۸۲۴۷۵۹۳
تاریخ صدور: ۱۳۰۱/۰۸/۲۲
تاریخ انقضا: ۱۳۰۶/۰۸/۲۲
مباشر داره

نوع شخص: حقیقی
نوع فعالیت: توزیعی
کد آپسیک: ۵۲۳۴۲۲

پروانه کسب
رسته شغلی: خرده فروش مصالح ساختمانی

نام: محمد
نام پدر: حسن
استان: مازندران
شهرستان: رامسر
شهر/بخش: رامسر
شماره شناسنامه: ۸۴۰۹
کد ملی: ۰۰۶۹۹۳۹۲۷۶

نشانی: رامسر - میدان شهید رجایی - بعد از میدان پاور شهرداری - مصالح ساختمانی محمدی - طبقه ۱ - واحد ۱
کد پستی: ۴۶۱۹۹۷۹۳۳

بهمین خالقی کیا
رئیس اتحادیه

کامبره مجازی باشد بر اساس قانون نظام صنفی و مقررات مربوطه در این مکان واحد صنفی وایر نماید.

جمهوری اسلامی ایران
وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی
اداره کل تعاون، کار و رفاه اجتماعی استان تهران

شماره مسلسل: ۱۳۸۵۹۷۹۶۹
شماره پروانه: ۹-۲/۲-۱-۰۹
تاریخ صدور: ۱۴۰۴/۰۲/۲۸
تاریخ انقضاء: ۱۴۰۹/۰۲/۲۸

نوع فعالیت: خدماتی

طراحی، معماری و دکوراسیون داخلی و خارجی ساختمان شهرستان تهران
پروانه عضویت اشخاص حقوقی

با استناد به موضوع اصل ۶۶ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و ماده ۱۳۶ قانون کد و آیین تخریب و ترمیم، انجمن صنفی کارفرمایان طراحی و معماری و دکوراسیون داخلی و خارجی ساختمان شهرستان تهران طبق ماده ۶ اساسنامه انجمن با عضویت و استازان و در دوره شانزدهم زیل موافقت می نماید.

نام شرکت: طرح و ساخت پیوسته سخت سبز هورسان میرغال : محمد لمت محمدی شهردار: ۱۰۹۸۰۰۱۳۳۲۹ : شماره ثبت: ۳۱۱۲
نام استان: مازندران نام شهرستان: رامسر نام بخش/شهر: مرکزی شهرداری: منطقه ۳ : کد پستی: ۴۶۱۹۹۷۹۶۶

نشانی: مازندران، شهرستان رامسر، بخش مرکزی شهر رامسر، محله شهدا، بلوار هلال احمر، بین پست دریای ۲، پلاک ۰۰، طبقه اول
رسته وایر صنفی: طراحی، معماری و دکوراسیون داخلی
رئیس انجمن: سید کاظم سیدمیرزا

۴. گواهی عدم سوء پیشینه


دادگستری کل استان مازندران
دادسرای عمومی و انقلاب شهرستان رامسر
واحد سجل قضایی

گواهی عدم سوء پیشینه کیفری



شماره: ۱۴۰۵۲۲۰۸۷۱۶۲۷۳۳۹
تاریخ صدور: ۱۴۰۵/۰۶/۱۷

بدین وسیله در اجرای ماده ۱۳ این نامه سجل قضایی مصوب ۱۳۹۸ گواهی می‌شود که صاحب تصویر فوق آقا/خانم:

نام: محمد نام خانوادگی: لسترمحمدی فرزند: حسن متولد: ۱۳۶۱/۰۲/۳۰ شماره ملی: ۰۰۶۹۹۳۹۲۷۶
فاقد سوء پیشینه کیفری است

سرپرست واحد سجل قضایی دادسرای عمومی و انقلاب
شهرستان رامسر - بهمن سام




۱- با توجه ماده ۶۵۵ قانون آیین دادرسی کیفری نسخه الکترونیکی این گواهی کافی و معتبر بوده و نیاز به مهر ندارد

۲- این گواهی با بررسی سوابق موجود مطابق تبصره ۲ ماده ۱۰ آیین نامه مذکور و با توجه به ماده ۲۵ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ به صورت الکترونیکی صادر گردید و احراز اصالت آن دو ماه از تاریخ صدور با مراجعه به نشانی www.adliran.ir امکان پذیر است.

۳- مبلغ ۳۰۰,۰۰۰ ریال بابت هزینه ابطال تمبر و ریال بابت هزینه خدمات الکترونیک طی شماره ۱۴۰۵۲۰۲۶۰۳۳۳۲۰۳۹۵۸ دریافت گردید.



دادگستری کل استان مازندران
دادسرای عمومی و انقلاب شهرستان رامسر
واحد سجل قضایی

گواهی عدم سوء پیشینه کیفری



شماره: ۱۴۰۵۲۲۰۶۳۳۳۸۹۵۷
تاریخ صدور: ۱۴۰۵/۰۶/۱۷

بدین وسیله در اجرای ماده ۱۲ این نامه سجل قضایی مصوب ۱۳۹۸ گواهی می‌شود که صاحب تصویر فوق آقایان:

نام: محسن نام خانوادگی: لثرمحمدی فرزند: حسن متولد: ۱۳۴۲/۰۵/۱۷ شماره ملی: ۰۰۷۰۱۵۳۶۵۵
فاقد سوء پیشینه کیفری است

سرپرست واحد سجل قضایی دادسرای عمومی و انقلاب
شهرستان رامسر - بهمن سام

[Signature]



۱- با توجه ماده ۶۵۵ قانون آیین دادرسی کیفری نسخه الکترونیکی این گواهی کافی و معتبر بوده و نیاز به مهر ندارد

۲- این گواهی با بررسی سوابق موجود مطابق تبصره ۲ ماده ۱۰ این نامه مذکور و با توجه به ماده ۲۵ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ به صورت الکترونیکی صادر گردید و احراز اصالت آن دو ماه از تاریخ صدور یا مراجعه به نشانی www.adliran.ir امکان پذیر است.

۳- مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ ریال بابت هزینه ابطال تمپر و ریال بابت هزینه خدمات الکترونیک طی شماره ۱۴۰۵۲۰۲۶۰۳۲۶۱۰۸۵۶۱ دریافت گردید.

۲- این گواهی با بررسی سوابق موجود مطابق تبصره ۲ ماده ۱۰ این نامه مذکور و با توجه به ماده ۲۵ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ به صورت الکترونیکی صادر گردید و احراز اصالت آن دو ماه از تاریخ صدور یا مراجعه به نشانی www.adliran.ir امکان پذیر است.

۳- مبلغ ۲۰۰,۰۰۰ ریال بابت هزینه ابطال تمپر و ریال بابت هزینه خدمات الکترونیک طی شماره ۱۴۰۵۲۰۲۶۰۳۲۶۱۰۸۵۶۱ دریافت گردید.