

شرکت فناوری سازان هوشمند پردیس (سهامی خاص)

طرح تأمین مالی جمعی

دوره یکساله منتهی به ۲۰ آذرماه ۱۴۰۴



همیار حساب

مؤسسه حسابرسی و خدمات مالی - حسابداران رسمی

- ☐ اعضای جامعه حسابداران رسمی ایران
- ☐ اعضای انجمن حسابداران خبره ایران
- ☐ اعضای انجمن حسابداری ایران
- ☐ حسابرس معتمد سازمان بورس و اوراق بهادار تهران

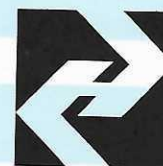
شرکت فناوری سازان هوشمند پردیس (سهامی خاص)
فهرست مندرجات

شماره صفحه

عنوان

- | | |
|--|---------|
| الف- گزارش یافته های عینی درباره قرارداد تأمین مالی جمعی | ۱ الی ۳ |
| ب- صورتهای مالی و یادداشتهای توضیحی همراه | ۱ الی ۶ |





شماره: ۹۵۷۲۱۱۳۹۹۲
تاریخ: ۱۳۹۴/۱۱/۱۴

گزارش یافته های عینی درباره قرارداد تامین مالی جمعی شماره ۱۱۳۰/۰۳-۰۳۴ به تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۰۱

به هیئت مدیره شرکت فناوری سازان هوشمند پردیس (سهامی خاص)

هدف گزارش روش های توافقی رسیدگی

هدف این گزارش صرفاً کمک به شرکت فناوری سازان هوشمند پردیس (سهامی خاص) برای پی بردن به پاسخ این سوال است که آیا وجوه تامین مالی شده به منظور پرداخت قراردادهای مد نظر پروژه "عمرانی نوآور جهش" صورت گرفته و به درستی افشا و طبقه بندی شده است یا خیر. این گزارش صرفاً جهت ارایه به صندوق توسعه فناوری های نوین میباشد و ممکن است استفاده از این گزارش برای مقاصد دیگر مناسب نباشد.

مسئولیت های طرف قرارداد

شرکت فناوری سازان هوشمند پردیس (سهامی خاص) تایید کرده است که روشهای توافقی رسیدگی برای دستیابی به اهداف رسیدگی مناسب هستند و مسئول موضوعی است که روشهای توافقی در مورد آن اجرا میشود.

مسئولیت های حسابرس

روشهای توافقی رسیدگی طبق استاندارد خدمات مرتبط ۴۴۰۰ "روشهای توافقی رسیدگی" اجرا شده است. اجرای روشهای توافقی مستلزم اجرای روشهای توافق شده با شرکت فرآورده های فناوری سازان هوشمند پردیس (سهامی خاص) و گزارش یافته ها است که نتایج عینی حاصل از اجرای این روشها میباشد. تشخیص مناسب بودن روشهای توافق شده با حسابرس نبوده و در این خصوص تعهدی ندارد.

روشهای توافقی رسیدگی، جزو خدمات اطمینان بخشی نیست و بنابراین اظهارنظر یا نتیجه گیری اطمینان بخشی ارائه نمیشود. چنانچه این موسسه روشهای رسیدگی بیشتری را اجراء میکرد یا حسابرسی یا بررسی اجمالی منطبق با استانداردهای حسابرسی را انجام میداد، احتمالاً با موارد دیگری برخورد میکرد که گزارش آنها ضرورت می یافت. این گزارش منحصر برای دستیابی به هدف مندرج در ابتدای گزارش و به منظور اطلاع شما تهیه شده است و نباید برای هدف دیگر یا ارائه به سایرین استفاده شود.

روشها و یافته ها - طرح تامین سرمایه

روشهای توافقی اجرا شده و یافته های عینی مرتبط با آن به شرح زیر است:

ردیف	روش ها	یافته ها
۱	پرداخت هزینه های نمای پروژه جهش.	پرداخت به ۹ شخص اعم از حقوقی و حقیقی جمعاً به مبلغ ۱۰۸,۷۸۸ میلیون ریال عمدتاً مربوط به شرکت شیشه ایمنی شرق بابت خرید شیشه و سکوریت میباشد که تماماً از طریق ارایه صورتحساب صورت گرفته است. همچنین پرداخت ها به شرکت فرا پی سازان ویژن به مبلغ ۲۵,۶۲۸ میلیون ریال بابت ساخت اسکلت فلزی با ارایه صورت وضعیت و با قرارداد صورت پذیرفته است. مبالغ پرداخت شده به جمشید میرزایی بابت خرید پروفیل آلومینیوم و ورق با ارایه صورتحساب به مبلغ ۹,۰۲۲ میلیون ریال صورت گرفته است. ضمن اینکه پرداختها به شرکتهای اکپا ایران کیش، سامان آلیاژ خاورمیانه، صنعت ساختمان و آلومینیوم ویستا آسا و حامی آلیاژ آسیا، محمد تقی رستگار و وحید رضا زند بابت خرید ورق، پروفیل و قوطی آلومینیوم از طریق ارایه صورتحساب و بدون قرارداد انجام شده است.

گزارش یافته های عینی درباره قرارداد تامین مالی جمعی
شرکت فناوری سازان هوشمند پردیس (سهامی خاص)

۲	پرداخت هزینه های نازک کاری .	پرداخت هزینه عمدتا به صورت علی الحساب به آقای میثم بیسادی به مبلغ ۱۵،۴۸۰ میلیون ریال پرداخت شده که فاقد قرارداد بوده و و بعلت اینکه پروژه ساخت پله های فلزی در جریان بوده صورتحساب نهایی صادر نشده است . همچنین پرداختهایی تحت عنوان سایر عمدتا مربوط به اشخاص حقیقی به مبلغ ۲،۱۸۰ میلیون ریال بوده که صورت ریز و قرارداد متناظر و یا صورتحساب آنها ارایه نشده است. ضمن اینکه پرداخت به سه شرکت دیگر در پیوست ۲-۴ گزارش از طریق ارایه صورتحساب جمعا به مبلغ ۱۳،۵۳۲ میلیون ریال بابت خرید کاشی و سرامیک، تجهیزات سقف کاذب و کف پوش پلیمری بوده است.
۳	پرداخت بابت خرید تاسیسات الکترونیکی.	بابت پرداخت خرید تاسیسات الکترونیکی از شرکت آتی سازان کاشانه خاورمیانه بابت تاسیسات الکتریکی ساختمان از طریق عقد قرارداد و ارایه صورتحساب بابت خرید صورت پذیرفته و قرارداد مزبور با مبلغ کل ۲۴،۹۰۰ میلیون ریال ارایه شده است. ضمن اینکه پرداخت به سه شرکت دیگر در پیوست ۳-۴ گزارش طرح، از طریق ارایه صورتحساب بابت خرید سیم و کابل بوده است. سایر پرداختها به مبلغ ۱،۲۵۰ میلیون ریال به اشخاص حقیقی بوده که فاقد مستندات خرید میباشد.
۴	پرداخت بابت خرید تجهیزات آسانسور.	عمده خرید از شرکت رایان آسانسور سازان به مبلغ ۲۰،۹۴۱ میلیون از طریق صورتحساب بابت فروش یک دستگاه آسانسور به همراه متعلقات انجام شده است. مبالغ پرداختی به سایر شرکتها با صورتحساب خریدهای انجام شده تطبیق داده شد.
۵	پرداخت هزینه های سفت کاری.	پرداختها به منظور خرید بتن و گچ و ارایه خدمات بوده است. مبالغ پرداختی بابت خرید بتن از شرکتهای آیین بتن دماوند، دانش رویان یکتا ماندگار ، نبوغ بهینه گستر و پرشین شیمی سهند و مرتضی رنجبر جمعا به مبلغ ۸،۸۱۰ میلیون ریال دارای صورتحساب بوده که با مستندات مزبور تطبیق داده شد. سایر پرداختها مندرج در پیوست ۴-۵ گزارش طرح، به مبلغ ۲،۶۲۶ میلیون ریال فاقد مستندات خرید میباشد.
۶	پرداخت بابت تاسیسات مکانیکی .	پرداخت به شرکت ایرتمپ، صنعتی کوشش و ایده پخش برنا جمعا به مبلغ ۱۱،۷۷۶ میلیون ریال بابت خرید موتور پمپ و تجهیزات شوفاژ و غیره بوده است که با صورتحسابهای خرید تطبیق داده شد. سایر پرداختها به مبلغ ۱،۰۲۷ میلیون ریال فاقد مستندات خرید میباشد.
۷	پرداخت بابت نیروی انسانی .	در این رابطه مبلغ ۳۶،۲۲۸ میلیون ریال به عنوان هزینه حقوق و دستمزد اعلام شده که لیست حقوق کارکنان بابت پرداختی های مذکور در پیوست ۷-۴ به پروژه عمرانی جهش ردیابی گردیده است.

گزارش یافته های عینی درباره قرارداد تامین مالی جمعی
شرکت فناورسازان هوشمند پردیس (سهامی خاص)

هزینه های مالی طرح به مبلغ ۱۱۲،۵۰۰ میلیون ریال طی چهار قسط به تاریخ های ۱۴۰۳/۱۲/۱۲ ، ۱۴۰۴/۰۳/۱۲ ، ۱۴۰۴/۰۶/۱۲ و ۱۴۰۴/۰۹/۱۲ پرداخت شده است.	سود پیش بینی طرح .	۸
---	--------------------	---

اخلاق حرفه ای و کنترل کیفیت

حسابرس الزامات اخلاقی را رعایت کرده است. برای مقاصد این کار هیچگونه الزامات مربوط به استقلال که حسابرس ملزم به رعایت آن باشد، وجود نداشته است. حسابرس استاندارد کنترل کیفیت ۱ با عنوان کنترل کیفیت در مؤسسات ارائه کننده خدمات حسابرسی، سایر خدمات اطمینان بخشی و خدمات مرتبط را رعایت کرده است و از یک سیستم کنترل کیفیت جامع شامل سیاستها و روشهای مدون برای رعایت الزامات، اخلاقی استانداردهای حرفه ای و الزامات قانونی و مقرراتی مربوط بهره میبرد.

مؤسسه حسابرسی و خدمات مالی همیار حساب

تاریخ: ۲۸ دی ماه ۱۴۰۴

عبدالمهدی امینی

شهاب نجاری

شماره عضویت ۸۰۰۰۹۳

شماره عضویت ۹۲۲۰۵۰

همیار حساب
مؤسسه حسابرسی و خدمات مالی - حسابداران رسمی

همیار حساب
مؤسسه حسابرسی و خدمات مالی

Hamyar Hesab

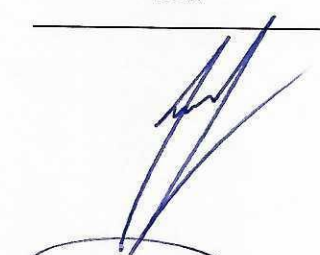
شرکت فناوری سازان هوشمند پردیس (سهامی خاص)

طرح تأمین مالی جمعی

دوره یک ساله منتهی به ۲۰ آذر ۱۴۰۴

با احترام

به پیوست طرح تأمین مالی جمعی موضوع قرارداد شماره ۱۱۳۰/۰۳-۰۳۴ به تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۰۱ مربوط به شرکت فناوری سازان هوشمند پردیس (سهامی خاص) جهت دوره یک ساله منتهی به ۲۰ آذر ۱۴۰۴ تقدیم می شود.

اعضای هیأت مدیره و مدیرعامل	نام نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضاء
مصطفی مرادی	-	رئیس هیأت مدیره	
عباس انسانی	-	عضو هیأت مدیره و مدیرعامل	
شرکت راه و ابنیه دژ پایه	هومن اسدی کیا	عضو هیأت مدیره	



شرکت فناوری سازان هوشمند پردیس (سهامی خاص)

طرح تأمین مالی جمعی

دوره یک ساله منتهی به ۲۰ آذر ۱۴۰۴

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

شرکت فناوری سازان هوشمند پردیس (سهامی خاص) به شناسه ملی ۱۴۰۰۶۵۴۵۱۷۰ در تاریخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس شده و طی شماره ۱۲۶۰ مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی پردیس به ثبت رسید و متعاقباً از تاریخ ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ شروع به بهره برداری نموده است. نشانی مرکز اصلی شرکت پارک فناوری پردیس خیابان دانش کوچه دانش ۴ پلاک ۱۶۵ طبقه ۳ واحد ۳۰۵ و محل فعالیت اصلی آن در پارک فناوری پردیس واقع است.

۱-۲- فعالیت اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه، تحقیق و توسعه در حوزه ساختمان شامل: بهینه سازی مصرف انرژی، افزایش سطح امنیت و ایمنی ساختمان- ارزان سازی و افزایش سرعت ساخت و ساز، انبوه سازی، توسعه معماری ایرانی اسلامی- اجرای پروژه های عمرانی و ساختمانی اعم از مسکونی، اداری، تجاری و صنعتی- انجام کلیه امور تأسیساتی (برق و مکانیک) - انجام عملیات راه سازی، خاکبرداری و خاکریزی، عملیات خاکی و ... می باشد

۱-۳- موضوع قرارداد

قرارداد فوق عبارت است از ارائه خدمات تأمین مالی جمعی با عاملیت صندوق پژوهش و فناوری غیر دولتی توسعه فناوری های نوین و مشاوره سرمایه گذاری فاین تک به عنوان نهاد مالی و سکوی تأمین مالی جمعی با عنوان پلتفرم نوین کراد و موسسه حسابرسی همیار حساب به عنوان حسابرس می باشد. قرارداد فوق جهت تکمیل پروژه عمرانی نوآور جهش که در سال ۱۴۰۰ و با اسکلت بتنی اکسپوز و سقف های پیش تنیده آغاز گردید. مساحت زمین ۱۵۹۳ متر مربع و مساحت بنا ۲۷۵۱ متر مربع در ۴ طبقه واقع در پارک فناوری پردیس بلوار دانش کوچه دانش ۲ قطعه ۱۴۸ می باشد. هدف از ساخت ساختمان فوق استقرار و تأمین فضای کسب و کار برای شرکت های نوآور و فناور در پارک فناوری پردیس می باشد. طرح فوق ۱۲ ماهه و با سود ۴۵٪ می باشد.



شرکت فناور سازان هوشمند پردیس (سهامی خاص)

طرح تأمین مالی جمعی

دوره یک ساله منتهی به ۲۰ آذر ۱۴۰۴

۲- مشخصات طرح تأمین مالی جمعی موضوع قرارداد شماره ۱۱۳۰/۰۳-۰۳۴ به تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۰۱

(مبالغ به ریال)

تأمین سرمایه جهت تکمیل پروژه عمرانی نوآور جهش	
شماره و تاریخ قرارداد	۱۴۰۳/۰۷/۰۱-۰۳۴ به تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۰۱
عامل	شرکت صندوق پژوهش و فناوری غیر دولتی توسعه فناوری های نوین
موضوع قرارداد	تأمین سرمایه جهت تکمیل پروژه عمرانی نوآور جهش
کل سرمایه درخواست شده (با احتساب کارمزدهای عامل و فرابورس)	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مدت زمان تأمین مالی	۳۰ روز
طول زمان اجرای طرح	۳۶۵ روز
ضمانت سرمایه / سود	چک شرکت
سود سرمایه گذاران در طرح (۱۲ ماهه)	۴۵٪
زمان اولین پرداخت سود علی الحساب	انتهای ماه سوم
بازه های پرداخت سود علی الحساب	سه ماهه
نحوه بازپرداخت اصل سرمایه	در انتهای طرح



شرکت فناوری سازان هوشمند پردیس (سهامی خاص)

طرح تأمین مالی جمعی

دوره یک ساله منتهی به ۲۰ آذر ۱۴۰۴

مبالغ به ریال
۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۹۸,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۴۸,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۳- تأمین مالی طرح

بانک پست بانک

بانک صادرات

کارمزدهای عامل و فرابورس

مبالغ به ریال	یادداشت
۱۰۸,۷۸۸,۲۹۸,۹۷۷	۴-۱
۳۱,۱۹۲,۸۷۹,۶۲۵	۴-۲
۲۶,۹۵۷,۸۸۳,۰۰۰	۴-۳
۲۲,۵۹۱,۷۲۵,۱۲۵	۴-۴
۱۱,۴۳۶,۶۱۳,۲۵۷	۴-۵
۱۲,۸۰۴,۳۸۸,۰۰۰	۴-۶
۳۶,۲۲۸,۲۱۲,۰۱۶	۴-۷
۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

۴- هزینه های طرح

نما

نازک کاری

تاسیسات الکتریکی

آسانسور

سفت کاری

تاسیسات مکانیکی

نیروی انسانی



شرکت فناور سازان هوشمند پردیس (سهامی خاص)

طرح تأمین مالی جمعی

دوره یک ساله منتهی به ۲۰ آذر ۱۴۰۴

مبالغ به ریال

۴-۱- نما

۲۳,۵۴۸,۲۲۲,۰۷۹	شرکت شیشه ایمنی شرق
۱۵,۷۴۹,۸۱۱,۰۰۰	شرکت آکپا ایران کیش
۲۵,۶۲۸,۸۷۴,۷۵۱	شرکت فرا پی سازان ویژن
۹,۰۲۲,۳۹۳,۶۰۰	جمشید میرزائی
۱۷,۵۸۴,۹۵۸,۸۴۷	وحید رضا زند
۳,۰۵۰,۰۰۰,۰۰۰	شرکت سامان آلیاژ خاورمیانه
۲,۱۲۰,۵۸۰,۰۰۰	شرکت صنعت ساختمان و آلومینیوم ویستا آسا
۴,۹۸۵,۴۵۸,۷۰۰	شرکت حامی آلیاژ آسیا
۷,۰۹۸,۰۰۰,۰۰۰	محمد نقی رستگار
۱۰۸,۷۸۸,۲۹۸,۹۷۷	

۴-۲- نازک کاری

۵,۲۳۹,۳۰۰,۰۰۰	شرکت پیشگامان معماری آریا
۶,۶۲۷,۹۱۰,۰۰۰	شرکت صنعتی و قالب سازی اسپارک ماشین تول
۱۵,۴۸۰,۰۰۰,۰۰۰	میثم بیسادی
۱,۶۶۵,۹۵۰,۰۰۰	شرکت کیان برنا پارسیان
۲,۱۷۹,۷۱۹,۶۲۵	سایر
۳۱,۱۹۲,۸۷۹,۶۲۵	

۴-۳- تاسیسات الکتریکی

۹,۰۵۸,۰۰۵,۰۰۰	شرکت سازه پرنده سیمرغ
۵,۵۲۷,۵۱۳,۲۰۰	شرکت توسن الکتریک ایرسا
۵,۵۰۱,۸۵۱,۰۰۰	شرکت گروه چهار ربواس صنایع قرن
۵,۶۱۹,۹۶۲,۵۰۰	شرکت آتی سازان کاشانه خاورمیانه
۱,۲۵۰,۵۵۱,۳۰۰	سایر
۲۶,۹۵۷,۸۸۳,۰۰۰	

۴-۴- آسانسور

۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰	شرکت جهان پروفیل پارس
۲۰,۹۴۱,۷۲۵,۱۲۵	شرکت رایان آسانبر سازان
۲۲,۵۹۱,۷۲۵,۱۲۵	

۴-۵- سفت کاری

۲,۵۸۱,۹۱۲,۷۵۰	مرتضی رنجبر
۲,۰۷۱,۷۷۰,۰۰۰	آیین بتن دماوند
۱,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰	شرکت دانش رویان یکتا ماندگار
۱,۴۵۲,۵۵۰,۰۰۰	شرکت نبوغ بهینه گستر
۱,۱۸۴,۱۰۶,۰۰۰	شرکت پرشین شیمی سپند
۲,۶۲۶,۲۷۴,۵۰۷	سایر
۱۱,۴۳۶,۶۱۳,۲۵۷	

۴-۶- تاسیسات مکانیکی

۵,۳۹۰,۰۰۰,۰۰۰	شرکت ایرتمپ
۴,۸۴۰,۰۰۰,۰۰۰	شرکت صنعتی کوشش
۱,۵۴۶,۵۹۷,۸۰۰	شرکت ایده پخش برنا
۱,۰۲۷,۷۹۰,۲۰۰	سایر
۱۲,۸۰۴,۳۸۸,۰۰۰	

۴-۷- نیروی انسانی

۳۶,۲۲۸,۲۱۲,۰۱۶	نیروی انسانی
۳۶,۲۲۸,۲۱۲,۰۱۶	



شرکت فناور سازان هوشمند پردیس (سهامی خاص)

طرح تأمین مالی جمعی

دوره یک ساله منتهی به ۲۰ آذر ۱۴۰۴

۵- سود پرداخت شده

ردیف	توضیحات	مبالغ به ریال	تاریخ پرداخت	وضعیت
۱	مرحله اول	۲۸,۱۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۰۳/۱۲/۱۲	پرداخت شده
۲	مرحله دوم	۲۸,۱۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۰۴/۰۳/۲۰	پرداخت شده
۳	مرحله سوم	۲۸,۱۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۰۴/۰۶/۱۸	پرداخت شده
۴	مرحله چهارم	۲۸,۱۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۰۴/۰۹/۲۲	پرداخت شده
جمع کل		۱۱۲,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰		

