




گزارش نظارت تامین سرمایه در گردش طرح های تامین سرمایه در گردش شرکت

تامین سرمایه در گردش خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه ی شایسته سفر
در دو مرحله

 ETEMAD SAZAN	گزارش نظارت
	شش ماهه
 شرکت مشاور سرمایه گذاری	تامین سرمایه در گردش خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه ی شایسته سفر در دو مرحله
 هم آشنا موسسه تامین مالی جمعی	کدمدرک: 0204-DP100-120
	1403/06/26

شعار ما: اعتماد، شفافیت، تعهد: نظارتی دقیق بر منابع مالی

مهندسی مشاور اعتماد سازان و شرکت مشاور سرمایه گذاری سهم آشنا با اتکا به تخصص و تجربه، خود را متعهد به امانتدار بودن از منابع مالی می داند.

ما در این شرکت، با درک عمیق از اهمیت حفظ و ارتقای سلامت مالی سازمان ها، خدمات خود را بر پایه سه رکن اساسی اعتماد، شفافیت و تعهد بنا نهاده ایم.

اعتماد:

- صداقت و امانتداری در راس فعالیت های ما قرار دارد و در تعامل با مشتریان خود، شفافیت کامل را سرلوحه کارمان قرار می دهیم.

شفافیت:

- ما با ارائه گزارش های دقیق و مستند از وضعیت منابع مالی سازمان ها، به شما در تصمیم گیری های آگاهانه و مدیریت بهینه منابع کمک می کنیم.
- دسترسی آسان به اطلاعات و پاسخگویی به سوالات شما از جمله تعهدات ما در قبال شماست.



تعهد:

- ما با تعهد کامل به وظایف خود، در کنار شما خواهیم بود تا با نظارتی دقیق و کارآمد، به حفظ و ارتقای سلامت مالی سازمان ها کمک کنیم.
 - موفقیت شما، موفقیت ماست و ما تمام تلاش خود را به کار می گیریم تا با ارائه بهترین خدمات، در مسیر پیشرفت و تعالی شما یار و همراهان باشیم.
- تمامی اطلاعات و اعداد بر اساس اسناد ارایه شده توسط شرکت خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه ی شایسته سفر به ناظر (شرکت اعتماد سازان) بررسی شده است و در صورت عدم ارایه اسناد و اطلاعات دقیق مسولیت آن با شرکت خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه ی شایسته سفر می باشد.

علت تاخیر در گزارش: مکاتبات زیاد با شرکت در خصوص ارایه اطلاعات و اسناد.

با امید به موفقیت

هیئت مدیره شرکت اعتماد سازان و شرکت مشاور سرمایه گذاری سهم آشنا

 TEMAD SAZAN	گزارش نظارت
	شش ماهه تامین سرمایه در گردش خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه ی شایسته سفر در دو مرحله
 هم آشنا سکوی تامین مالی جمعی	کدمدرک: 0204-DP100-120
1403/06/26	

با توجه به اهمیت موضوع نظارت بر طرح‌های تامین مالی جمعی شرکت خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه ی شایسته سفر، و در حمایت از سرمایه گذاران و جلوگیری از انحرافات احتمالی در خصوص طرح‌های "تامین سرمایه در گردش پروژه مجتمع گردشگری دیلمان (لعل جاران) فاز دوم (18 واحد)" و "تامین سرمایه در گردش تامین سرمایه در گردش پروژه مجتمع گردشگری دیلمان (لعل جاران) - فاز اول (12 واحد)"، و همچنین با توجه به اشتراکات موجود در این دو طرح، تصمیم بر آن شد تا این دو پروژه به صورت مشترک و جامع توسط ناظر های معرفی شده در قرارداد شامل شرکت اعتماد سازان و شرکت مشاور سرمایه گذاری سهم آشنا مورد بررسی قرار گیرند.

دلایل این تصمیم به شرح زیر است:




- **تعیین دقیق هزینه‌های واقعی:** با توجه به اشتراک بسیاری از هزینه‌ها در هر دو طرح، بررسی جداگانه هر یک منجر به محاسبه‌ی دوباره برخی هزینه‌ها و در نتیجه، ایجاد مغایرت در گزارش‌های مالی می‌شد.
- **افزایش دقت و جامعیت بررسی‌ها:** بررسی هم‌زمان هر دو طرح، امکان تطبیق بهتر اسناد و مستندات و شناسایی دقیق‌تر موارد تکراری و مغایرت‌ها را فراهم آورده است.
- **تسهیل در تصمیم‌گیری:** با ارائه یک گزارش جامع و یکپارچه برای هر دو طرح، تصمیم‌گیری در مورد آینده‌ی پروژه‌ها با دقت و سرعت بیشتری انجام خواهد شد.

در این بررسی جامع، اقدامات زیر انجام شده است:

- **مقایسه‌ی اسناد و مستندات:** کلیه اسناد و مدارک مربوط به هر دو طرح به دقت با یکدیگر مقایسه شده و موارد تکراری حذف شده است.
- **تعیین دقیق هزینه‌های هر طرح:** با تفکیک دقیق هزینه‌ها و تخصیص آن‌ها به هر یک از طرح‌ها، هزینه‌های واقعی هر طرح مشخص شده است.




نتیجه‌گیری:

با انجام این بررسی جامع، اطمینان حاصل شده است که ارزیابی صورت گرفته بر روی هر دو طرح، دقیق، جامع و عاری از هرگونه مغایرت البته با توجه به مستندات ارائه شده از طرف شرکت سرمایه پذیر به ناظر است. گزارش نهایی این بررسی، اطلاعات لازم برای تصمیم‌گیری در مورد آینده‌ی هر دو طرح را در اختیار ذینفعان قرار خواهد داد.

 ETEMAD SAZAN	گزارش نظارت	 شرکت مشاور سرمایه گذاری
	شش ماهه	
	تامین سرمایه در گردش خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه ی شایسته سفر در دو مرحله	
1403/06/08	کدمدرک: 0204-DP100-120	 هم آشنا سکوی تامین مالی جمعی




فصل 1- شناسنامه نظارتی طرح

وضعیت قراردادی		مشخصات تسهیلات		نام طرح	نام شرکت
سکوی تامین مالی هم آشنا	عامل:	تامین مالی جمعی	نوع:	طرح های "تامین سرمایه در گردش پروژه مجتمع گردشگری دیلمان (لعل جاران) فاز دوم (18 واحد)" و "تامین سرمایه در گردش سرمایه در گردش پروژه مجتمع گردشگری دیلمان (لعل جاران) - فاز اول (12 واحد)"	خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه ی شایسته سفر
در طول پروژه	تاریخ بازدید:	92298+150000	مبلغ تامین مالی: (میلیون ریال)		
*	تاریخ مرحله پیشین بازدید:	*	نرخ تامین مالی:		
نظارت ماهانه	وضعیت:	پرداخت در چند مرحله	مراحل پرداخت:		
*	تاریخ مرحله پیشین نظارت:	اول	نظارت مرحله:	محل طرح:	
استان تهران - منطقه 13، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، محله بیمه، خیابان شهید مسعودآزمون نیا [بیمه 2]، بزرگراه شهید امیر سر لشگر حسین لشگری [مخصوص کرج]، پلاک 31، طبقه همکف		دفتر مرکزی:			
	حسابرس	مهندسی مشاور اعتماد سازان + شرکت مشاور سرمایه گذاری سهم آشنا	ناظر		

 ETEMAD SAZAN	گزارش نظارت	 شرکت مشاور سرمایه گذاری
	شش ماهه	
1403/06/08	کدمدرک: 0204-DP100-120	 هم آشنا سکوی تامین مالی جمعی

1-1- اطلاعات ثبتی شرکت

نام شرکت:	شرکت خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه ی شایسته سفر	
تاریخ ثبت:	1399/09/16	شماره ثبت: 569274
محل ثبت:	تهران	شناسه ملی: 14009625855
نوع شرکت:	سهامی خاص	سرمایه فعلی: 500,000 میلیون ریال
موضوع فعالیت:	<p>راه اندازی و ایجاد و بهره برداری و تأمین و نگهداشت از جایگاه های سوخت مایع و گاز و بنزین و گازوییل (سی ان جی و غیره) و ارائه خدمات در این زمینه. نگهداری و بهره برداری از کلیه طرح ها و پروژه های خدماتی، بازرگانی، پیمانکاری، پیمانکاری و ساخت انواع ابنیه اعم از مسکونی و صنعتی و تجاری و رفاهی و ورزشی. ایجاد رستوران های زنجیره ای با رعایت قوانین موضوعه، تهیه و طبخ غذا جهت ارگانها و سازمان های دولتی و خصوصی، ارائه خدمات و مدیریت اداره رستوران های عمومی، پیمانکاری سرویس های صبحانه، ناهار و شام کارکنان و سازمان ها و ارگان های دولتی و خصوصی، تهیه و توزیع غذا برای جشن ها و مهمانی ها و سمینارها و همایش ها و ارائه خدمات در زمینه تشریفات و پذیرایی مجالس، امور آشپزخانه و رستوران، تولید و توزیع و پخش انواع محصولات غذایی (سرد و گرم) داخلی و خارجی، تولید و بسته بندی انواع فرآورده های غذایی. راه اندازی کارخانجات و واحدهای تولیدی و خدماتی و مشارکت در کلیه شرکتهای تولیدی و بازرگانی و خدماتی. خرید و فروش و صادرات و واردات کلیه کالاهای مجاز بازرگانی. انعقاد قرارداد در زمینه فعالیتهای شرکت با اشخاص حقیقی و حقوقی داخلی و خارجی با رعایت قوانین و مقررات مربوط. تحصیل و تملک اراضی و املاک موردنیاز طرحها و پروژه ها با رعایت قوانین و مقررات مربوط. مشارکت با بخش غیردولتی به منظور انجام کلیه طرحها و پروژه های مرتبط با موضوع فعالیت شرکت با رعایت قوانین و مقررات مربوط. اخذ و اعطا نمایندگی مجاز داخلی و خارجی. شرکت در مناقصات و مزایده های دولتی و خصوصی. شرکت در کلیه نمایشگاه ها و همایش ها و سمینارهای داخلی و خارجی اخذ وام و اعتبار و تسهیلات بصورت ارزی و ریالی از کلیه بانکها و موسسات و اعتباری داخلی و خارجی با رعایت قوانین و مقررات مربوط. فعالیت در زمینه تولید نرم افزار در راستای تسهیل ارائه خدمات گردشگری و توسعه نرم افزارهای لازم جهت بهره برداری لازم با رعایت قوانین و مقررات سازمان میراث فرهنگی صنایع دستی و گردشگری</p>	
مدیرعامل:	زهرا عالی مقدم	حق امضا: منفرد رییس هیئت مدیره به همراه مهر شرکت
تلفن:	۰۲۱ - ۴۳۹۰۰۹۰۰	آدرس وبسایت: https://www.jabama.com
نشانی:	استان تهران - منطقه 13، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، محله بیمه، خیابان شهید مسعودآزمون نیا [بیمه 2]، بزرگراه شهید امیر سر لشگر حسین لشگری] مخصوص کرج]، پلاک 31، طبقه همکف	

 شرکت مشاور سرمایه گذاری	گزارش نظارت	 ETEMAD SAZAN
	شش ماهه	
 هم آشنا سکوی تامین مالی جمعی	تامین سرمایه در گردش خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه ی شایسته سفر در دو مرحله	کدمدرک: 0204-DP100-120
		1403/06/08

1- اطلاعات اعضای هیئت مدیره شرکت:




ردیف	نام و نام خانوادگی	سمت	کد ملی / شناسه ملی
1	میرنیما قاضی	نایب رییس هیئت مدیره	0069719977
2	زهرا عالی مقدم	مدیرعامل و عضو اصلی هیئت مدیره	0081958749
3	توسعه تجربه شایسته سفر	عضو اصلی هیئت مدیره	14006212193
4	احمد ایزدپور	رییس هیئت مدیره	4670129740

2- اطلاعات سهام داران شرکت:

ردیف	نام سهام دار	نوع شخصیت (حقوقی/حقیقی)	کد ملی / شناسه ملی	درصد سهام
1	توسعه تجربه شایسته سفر	حقوقی	14006212193	99.999%
2	احمد ایزدپور	حقیقی	4670129740	0.001%
3	میرنیما قاضی	حقیقی	0069719977	0.001%
	مجموع			100%

شرح طرح ها:

عنوان پروژه: مجتمع گردشگری دیلمان (لعل جاران) 12 و 18 واحدی

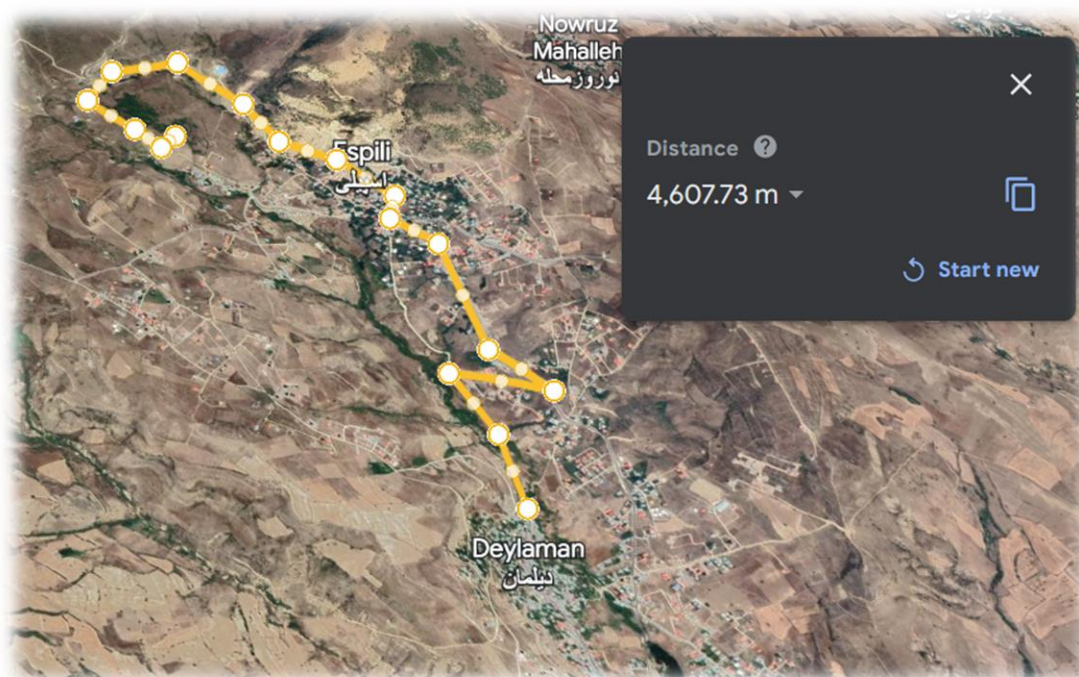
 شرکت مشاور سرمایه گذاری	گزارش نظارت	 ETEMAD SAZAN
	شش ماهه	
 هم آشنا سکوی تامین مالی جمعی	کدمدرک: 0204-DP100-120	1403/06/08

محل اجرا: دیلمان، استان گیلان

مساحت زمین: 20000 متر مربع




تعداد واحدهای اقامتی 30 واحد (در دو فاز)

نوع واحدهای اقامتی: ویلا و سوئیت



شناخت منطقه اجرای طرح

این بیلاق در واقع مرتفع ترین شهر گیلان است که در انبوهی از جنگل های بکر پنهان شده و به بهشت کوچک گیلان معروف است. این منطقه زیبا، سرزمینی کهنسال است و در میان طبیعت زیبای آن، آثار تاریخی قدیمی دیده می شود که از قدمت این منطقه حکایت می کند، اشیاء قدیمی کشف

 شرکت مشاور سرمایه‌گذاری	گزارش نظارت	 ETEMAD SAZAN
	شش ماهه	
 هم آشنا سکوی تامین مالی جمعی	تامین سرمایه در گردش خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه ی شایسته سفر در دو مرحله	کدمدرک: 0204-DP100-120
		1403/06/08

شده از غارهای دیلمان نشان از زندگی باستانی در این منطقه دارد، تخمین زده می‌شود که قدمت حیات در دیلمان به هزاره دوم قبل از میلاد مسیح می‌رسد.




آشنایی با جغرافیای منطقه محل اجرای طرح

دیلمان در شرق گیلان و در نزدیکی شهر سیاهکل قرار دارد، سیاهکل شهری جلگه‌ای در ۱۵ کیلومتری لاهیجان است که از شمال و شمال شرقی به لاهیجان، از شرق به لنگرود، از جنوب شرقی به املش و رودسر، از جنوب غربی به رودبار و از غرب به رشت می‌رسد. ارتفاع دیلمان بیشتر از 2000 متر از سطح دریاست و برای رسیدن به آن باید از جاده‌ای جنگلی عبور کرد.

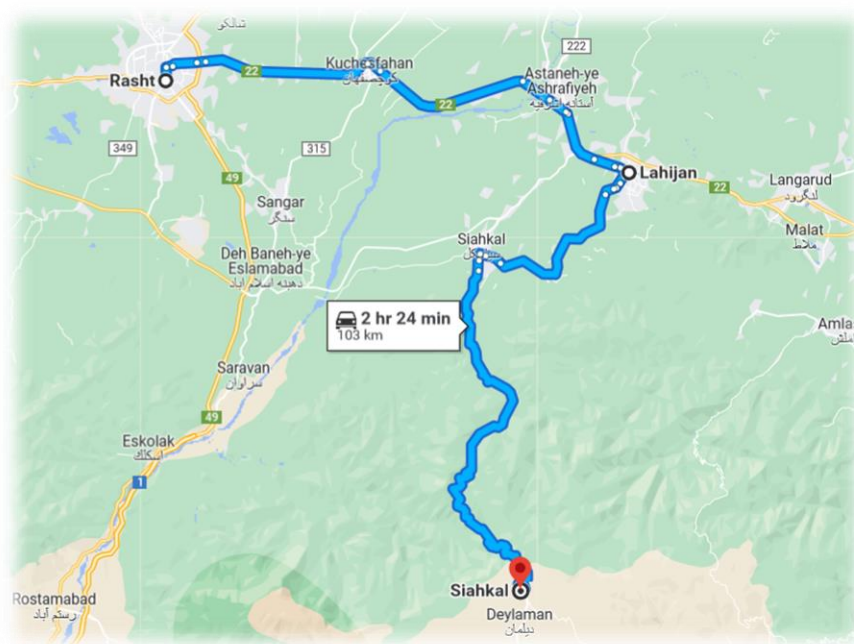
اقلیم و آب هوای دیلمان




ارتفاع زیاد دیلمان از سطح دریا باعث می‌شود که هوا به طرز قابل توجهی مطبوع تر از شهر باشد. در دیلمان خبری از گرمای سوزان یا آب‌وهوای مرطوب نیست، هوای این ییلاق در تابستان نیز بهاری است و پاییز هفتاد رنگ و زمستان سفید شده از برف چشم‌نوازی دارد.

راه های دسترسی به دیلمان

 شرکت مشاور سرمایه‌گذاری	گزارش نظارت	 ETEMAD SAZAN
	شش ماهه	
 هم آشنا سکوی تامین مالی جمعی	کدمدرک: 0204-DP100-120	1403/06/08

دیلمان، ۸۸ کیلومتر از رشت و ۴۵ کیلومتر با سیاهکل فاصله دارد. برای سفر به روستای دیلمان می‌بایست از شهر رشت مسیری ۴۲ کیلومتری را به سمت لاهیجان رفته و از آنجا وارد جاده جنوبی یا همان جاده ۱۵ کیلومتری سیاهکل شد که جنگل‌های انبوه و زیبایی دارد. سپس با رسیدن به سیاهکل باید مسیری ۴۵ کیلومتری به سمت دیلمان را طی کرد.



 شرکت مشاور سرمایه گذاری	گزارش نظارت	 ETEMAD SAZAN
	شش ماهه	
 سکوی تامین مالی جمعی	تامین سرمایه در گردش خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه ی شایسته سفر در دو مرحله	1403/06/08
	کدمدرک: 0204-DP100-120	

نحوه استفاده از منابع تامین شده توسط سرمایه گذاران با توجه به طرح های ارایه شده در سکو

منابع حاصل از این طرح برای موارد زیر استفاده خواهد شد:

سرمایه جذب شده از طریق این پلتفرم برای موارد زیر استفاده خواهد شد:

تکمیل عملیات ساختمانی

تجهیز واحدهای اقامتی




محوطه سازی و فضای سبز

تبلیغات و بازاریابی




محصول طرح:

در دو طرح تامین مالی شده از طریق سکوی تامین مالی هم آشنا تعداد ساخت مجموعاً شامل 30 واحد ویلایی بوده که هر یک از آنها دارای عرصه‌ای به مساحت 400 مترمربع می‌باشند، همچنین هر ویلا دارای 100 مترمربع مجوز ساخت بنا خواهد بود. به علاوه 25 درصد از کل مساحت زمین جهت ایجاد مشاعات (زمین بازی کودک، فضاهای ورزشی، جاده سلامت و مسیر پیاده روی جنگلی و غیره) به اضافه راه سازی داخل این شهرک منحصر بفرد در نظر گرفته شده است. در فاز اولین برای این تامین مالی تکمیل 12 واحد ویلا تامین مالی انجام شد و در فاز دوم 18 واحد ویلایی مد نظر میباشد

شرکت جاباما به عنوان سازنده پروژه، ویلاهای مجتمع گردشگری دیلمان (لعل جاران) را به صورت **پیش خرید به شرکت علی بابا به عنوان خریدار می‌فروشد. علی بابا متعهد می‌شود که مبلغ پیش خرید را در اقساط ماهانه به جاباما پرداخت کند.**

 شرکت مشاور سرمایه گذاری	گزارش نظارت	 ETEMAD SAZAN
	شش ماهه	
 هم آشنا سکوی تامین مالی جمعی	کدمدرک: 0204-DP100-120	1403/06/08



 شرکت مشاور سرمایه گذاری	گزارش نظارت	 ETEMAD SAZAN
	شش ماهه	
 هم آشنا سکوی تامین مالی جمعی	تامین سرمایه در گردش خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه ی شایسته سفر در دو مرحله	1403/06/08
	کدمدرک: 0204-DP100-120	

خلاصه یافته ها:

بر اساس نظارت مستمر تیم ناظرین و برگزاری جلسات متعدد با شرکت خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه شایسته سفر، مبالغ حاصل از تامین مالی جمعی به منظور خرید اراضی پروژه مجتمع گردشگری دیلمان (لعل جارن) فاز اول و دوم به طور کامل هزینه شده است.



شرکت سرمایه پذیر ضمن تأکید بر اجرای کامل تعهدات خود، پرداخت سودهای علی الحساب را در موعد مقرر به سرمایه گذاران انجام داده است. بررسی های اولیه گزارش انحرافی از برنامه زمان بندی اولیه را نشان نمی دهد.

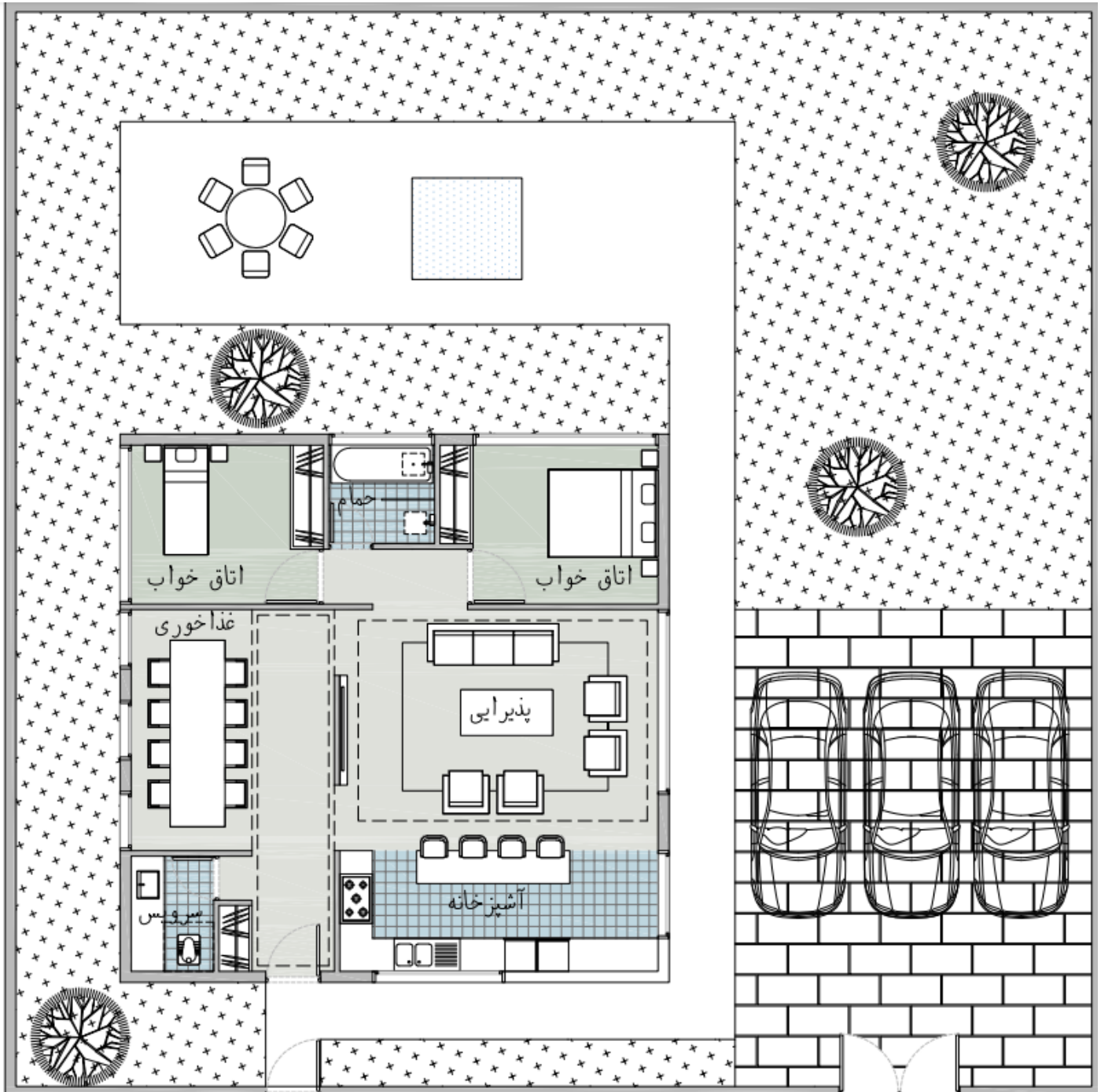
با این حال، با توجه به اطلاعات موجود، روند اجرای پروژه با تأخیر نسبت به برنامه زمان بندی اولیه مواجه شده است. در نامه شماره 40001/03 مورخ 1403/06/24، شرکت سرمایه پذیر ضمن تأکید بر تعهد خود برای اجرای کامل پروژه و تحقق سود پیش بینی شده، به پیش فروش واحدهای ویلایی به شرکت علی بابا به عنوان عاملی مؤثر در کاهش نگرانی ها اشاره کرده است.




قابل تاکید است که این گزارش بر اساس اسناد اعلامی شرکت سرمایه پذیر به ناظر تنظیم گردیده است و مسولیت هرگونه کتمان هزینه کرد یا گزارش خلاف واقع با شرکت سرمایه پذیر میباشد.

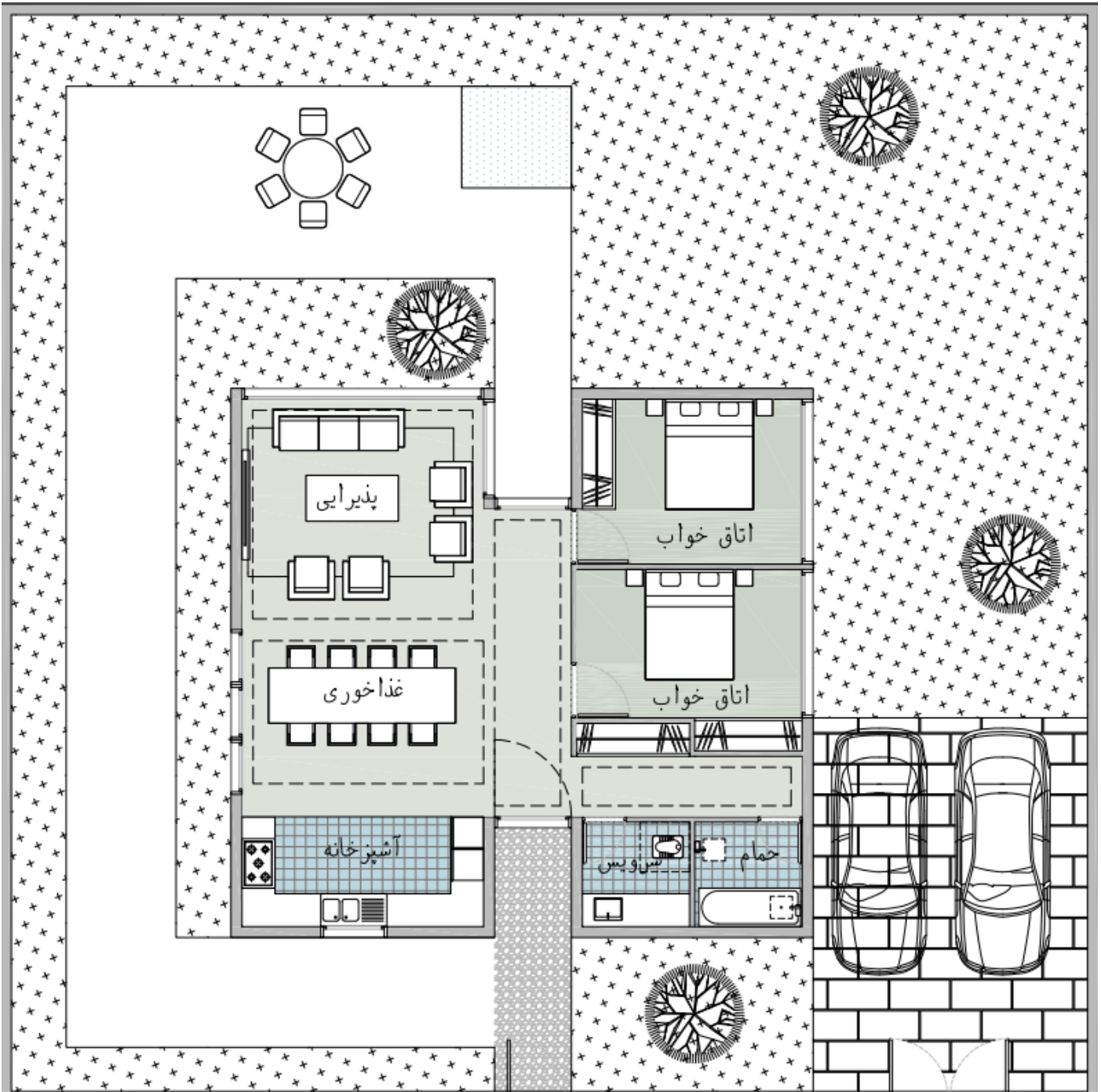
لذا، با توجه به موارد ذکر شده، پیشنهاد می شود:




1. **تسریع در اجرای پروژه:** شرکت سرمایه پذیر اقدامات لازم را جهت تسریع در اجرای پروژه و جبران تأخیرهای ایجاد شده به عمل آورد.
2. **برگزاری جلسه مشترک:** برگزاری جلسه ای سه جانبه با حضور نمایندگان شرکت سرمایه پذیر، عامل (سکوی تامین مالی هم آشنا) و تیم ناظرین به منظور بررسی دقیق تر روند اجرای پروژه، شناسایی موانع موجود و ارائه راهکارهای مناسب جهت رفع مشکلات و تسریع در اجرای تعهدات.

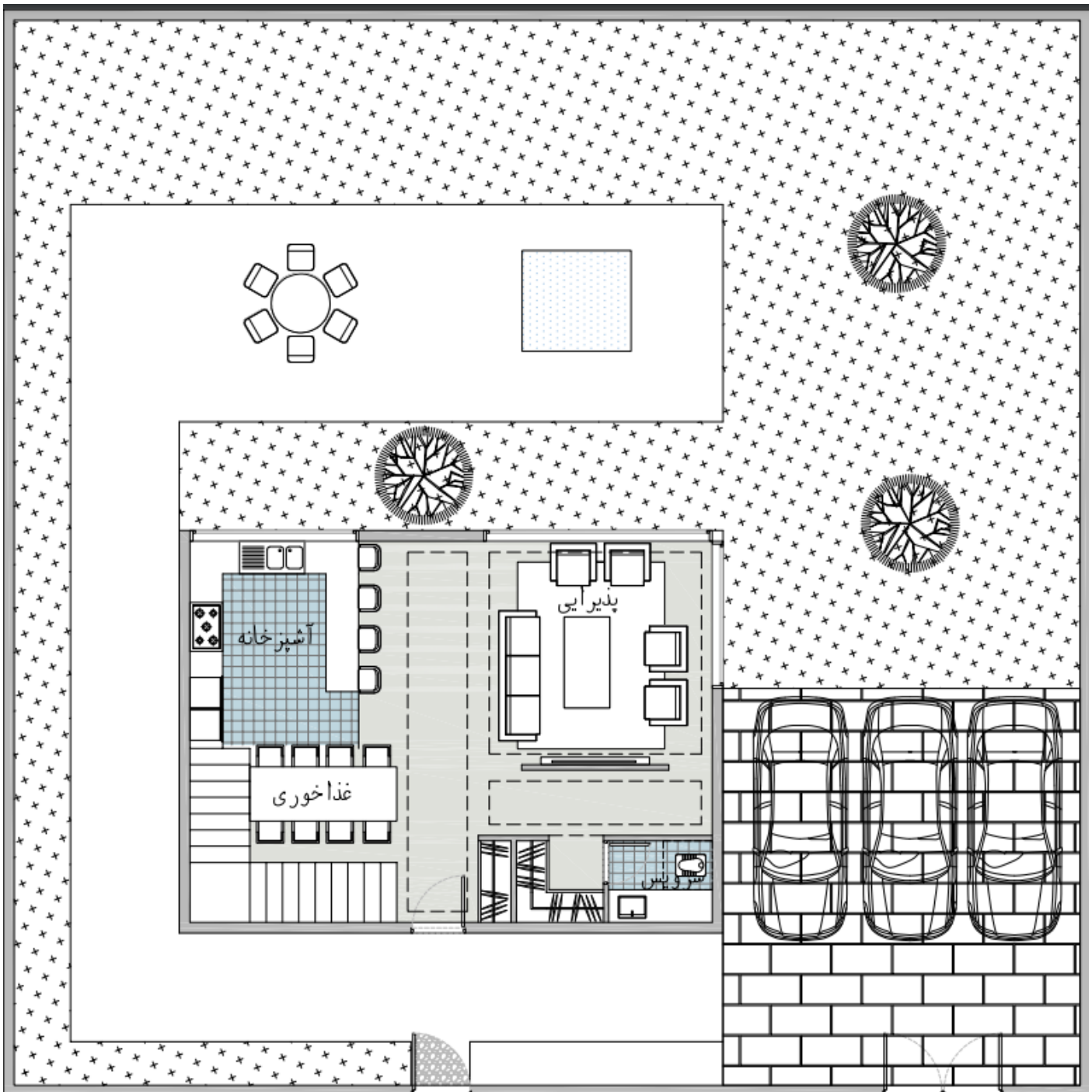
 ETEMAD SAZAN	گزارش نظارت
	شش ماهه
 هم آشنا سکوی تامین مالی جمعی	تامین سرمایه در گردش خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه ی شایسته سفر در دو مرحله
	کدمدرک: 0204-DP100-120
	1403/06/08






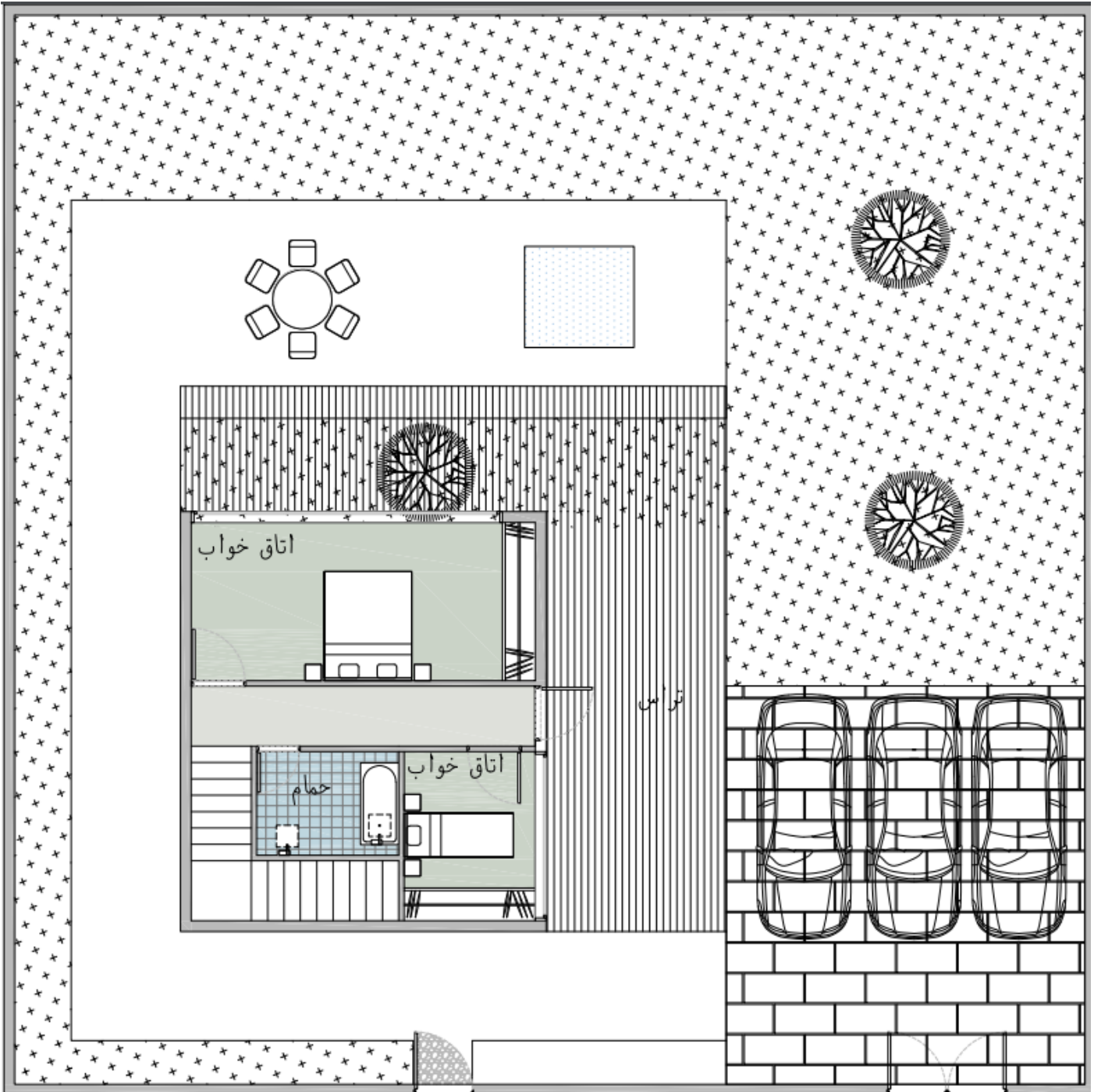
 شرکت مشاور سرمایه گذاری	گزارش نظارت	 ETEMAD SAZAN
	شش ماهه	
 سکوئی تامین مالی جمعی	تامین سرمایه در گردش خدمات مسافرتی و گردشگری امید تجربه ی شایسته سفر در دو مرحله	1403/06/08
	کدمدرک: 0204-DP100-120	






 شرکت مشاور سرمایه گذاری	گزارش نظارت	 ETEMAD SAZAN
	شش ماهه	
 هم آشنا سکوی تامین مالی جمعی	کدمدرک: 0204-DP100-120	1403/06/08



 شرکت مشاور سرمایه گذاری	گزارش نظارت	 ETEMAD SAZAN
	شش ماهه	
 هم آشنا سکوی تامین مالی جمعی	کدمدرک: 0204-DP100-120	1403/06/08



 ETEMAD SAZAN	گزارش نظارت	 شرکت مشاور سرمایه گذاری
	شش ماهه	
1403/06/08	کدمدرک: 0204-DP100-120	 هم آشنا سکوی تامین مالی جمعی

تاریخ: ۱۴۰۳، ۶، ۲۴
 پیوست: ۱
 شماره: ۵۳/۴۰۰۰۱



شرکت خدمات مسافرتی و گردشگری
 امید تجربه ی شایسته سفر (سهامی خاص)
 شماره ثبت ۵۶۹۳۷۴

بسمه تعالی

مدیریت محترم شرکت اعتماد سازان

با سلام و احترام

در خصوص قرارداد تامین مالی جمعی این شرکت به شماره ۴۰۲/ق-ک-۹۷-۱ با شرکت کارگزاری سهم آشنا با عنوان تامین سرمایه در گردش پروژه مجتمع گردشگری دیلمان (لعل جاران) - فاز اول (۱۲ واحد) به مبلغ ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و با عنایت به نظارت آن شرکت محترم بر قرارداد این پروژه به اطلاع می‌رساند روند پیشرفت پروژه به شرح زیر می باشد:

- در خصوص خرید زمین پروژه، مطابق با مدارک پیوست مبلغ ۳۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به مالکین قبلی زمین پرداخت گردید و مراحل انتقال مالکیت و صدور سند جدید انجام پذیرفته است.

- در زمینه ای انجام طراحی معماری، نقشه‌های مربوط به ۱۲ واحد در نظر گرفته شده به پیوست تقدیم حضور می گردد.

- در بحث پرداخت سود مشارکت تا کنون تمامی واریزی‌های سود در سر رسیدهای مقرر واریز گردیده اند.

- پیرامون وضعیت جاری پروژه با توجه به حضور شرکت سفرهای علی بابا به عنوان شرکت بلا سری این مجموعه و پیش خرید کردن واحدهای طراحی شده به مبلغ مشخص شده در طرح، لازم است به استحضار رسانده شود که پرداخت مابقی سودهای مقرر کماکان در تعهد این شرکت بوده و طبق روال پرداخت خواهند گردید.

همچنین این شرکت متعهد می‌گردد که پروژه مطابق با اعداد اعلامی در طرح کسب و کار بوده و هیچگونه انحرافی از طرح وجود نداشته و نخواهد داشت.

