

شرکت سرمایه گذاری مهندسان ایران "سما"

(سهامی خاص)

گزارش توجیهی هیات مدیره به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

۹۹/۱۱/۳۰

در ارتباط با لزوم افزایش سرمایه

از مبلغ ۵۶/۲۵ میلیارد ریال به ۴۰۰۰ میلیارد ریال

گزارش بازرس قانونی درباره گزارش توجیهی هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

شرکت سرمایه گذاری مهندسان ایران (سهامی خاص)

در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت

۱- گزارش توجیهی مورخ ..... هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری مهندسان ایران (سهامی خاص) در خصوص افزایش سرمایه آن شرکت از مبلغ ۵۶۲۵۰ میلیون ریال به مبلغ ۴۰۰۰ میلیارد ریال که پیوست می باشد، مورد رسیدگی این موسسه قرار گرفته است. مسئولیت گزارش توجیهی مزبور با هیات مدیره شرکت است.

۲- توجه صاحبان سهام را به این نکته معطوف می دارد که پیشنهاد افزایش سرمایه هیات مدیره، از محل سود انباشته، آورده نقدی و مطالبات حال شده سهامداران، صرفاً به منظور اصلاح ساختار مالی و ایجاد شرایط لازم جهت اخذ تسهیلات از بانکها میباشد.

۳- براساس رسیدگی های انجام شده، به نظر این موسسه، گزارش هیات مدیره در توجیه افزایش سرمایه پیشنهادی به گونه ای مناسب تهیه شده است.

موسسه حسابرسی ابرار اندیشان

زادالله فتحی

حمید طبایی زاده فشارکی

شماره عضویت ۸۰۰۵۸۴

شماره عضویت ۸۰۰۵۰۳

# گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه گذاری مهندسان ایران "سما" (سهامی خاص)

باسمه تعالی

## شرکت سرمایه گذاری مهندسان ایران (سهامی خاص)

### گزارش توجیهی افزایش سرمایه از ۵۶/۲۵ میلیارد ریال به ۴۰۰۰ میلیارد ریال

با عرض خیر مقدم و سپاس از حضور سهامداران محترم و دیگر حضار در مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام، در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت و اساسنامه شرکت، گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه گذاری مهندسان ایران "سما" (سهامی خاص) از مبلغ ۵۶/۲۵ میلیارد ریال به ۴۰۰۰ میلیارد ریال از محل آورده نقدی و مطالبات حال شده سهامداران به منظور جلوگیری از خروج وجه نقد و جبران مخارج به شرح پیوست که در جلسه شنبه ۹۹/۱۱/۱۸ به تصویب هیات مدیره رسیده است، ارائه میگردد.

| اعضای هیات مدیره و مدیر عامل | سمت                      | به نمایندگی از                                    | امضاء |
|------------------------------|--------------------------|---|-------|
| نجمی هاشمی فشارکی            | رئیس هیات مدیره          | شرکت آبادگران ساحل دریا                           |       |
| یوسف صفار شاهرودی            | نایب هیات مدیره          | شرکت مدیریت ساختمان "شمسا" (سهامی خاص)            |       |
| حمید ترحمی                   | عضو هیات مدیره           | شرکت سرمایه گذاری توسعه معادن و فلزات (سهامی عام) |       |
| علیرضا عالم زاده             | عضو هیات مدیره           | شرکت کیسون (سهامی عام)                            |       |
| رضا درویش                    | عضو هیات مدیره           | شرکت توسعه معدنی و صنعتی صبانور                   |       |
| محمد حسن همت                 | مدیرعامل (خارج از اعضاء) |   |       |

## ۱- مشخصات شرکت

### ۱-۱- موضوع فعالیت

مطابق ماده ۲ اساسنامه، سرمایه گذاری در شرکتها، طرح ها و مجتمع های مسکونی و سایر ابنیه مرتبط با زندگی شهری، طرح های تولیدی، صنعتی، توسعه، راه اندازی و بهره برداری از این گونه واحدها، ایجاد شعب و نمایندگی در داخل و خارج از کشور و مبادرت به انجام کلیه عملیات مجاز فنی، مهندسی و بازرگانی در ارتباط با موضوع شرکت می باشد.

### ۱-۲- تاریخچه

شرکت سرمایه گذاری مهندسان ایران "سما" (سهامی خاص) در تاریخ ۱۳۷۴/۹/۲۲ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس شده و طی شماره ۱۱۸۳۲۰ در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده و مرکز اصلی شرکت در تهران است.

۱-۳- تعداد کل سهامداران در حال حاضر بالغ بر ۲۰۰۷ شخص حقیقی و ۷۹ شخص حقوقی می باشد.

در حال حاضر سهامداران عمده بشرح زیر می باشند:

#### نوع شخصیت

| شماره ثبت | درصد   | تعداد سهام | حقوقی     | شرح                                   |
|-----------|--------|------------|-----------|---------------------------------------|
| ۱۱۹۸۶۹    | ۱۶/۵۶  | ۹ر۳۱۴ر۳۳۹  | سهامی عام | شرکت سرمایه گذاری توسعه معادن و فلزات |
| ۱۲۸۴۹۲    | ۱۰/۰۹  | ۵ر۶۷۳ر۵۷۲  | سهامی خاص | شرکت مدیریت ساختمان شمسا              |
| ۲۹۲۴۷     | ۲/۳۶   | ۱ر۳۲۴ر۵۹۹  | سهامی عام | شرکت گروه صنعتی و معدنی امیر          |
| ۱۴۵۶۷۳    | ۲/۳۱   | ۱ر۲۹۹ر۹۹۹  | سهامی خاص | شرکت آراسته معدن                      |
| ۹۵۱۱      | ۲/۲۷   | ۱ر۲۷۴ر۹۹۹  | سهامی خاص | صندوق حمایت بازنشستگی کارکنان فولاد   |
| ۲۲۵۴۳     | ۱/۴۶   | ۸۲۲ر۰۷۴    | سهامی عام | شرکت کیسون                            |
| ۸۵۷۶۰     | ۱/۲۷   | ۷۱۶ر۱۵۱    | سهامی خاص | شرکت فولاد متیل                       |
| -         | ۹ / ۲۸ | ۵ر۲۲۱ر۰۹۲  |           | سایر سهامداران حقوقی (۷۰ سهامدار)     |
|           | ۵۴/۴   | ۳۰ر۶۰۳ر۱۷۵ |           | سایر سهامداران حقیقی (۲۰۰۷ سهامدار)   |
|           | ۱۰۰    | ۵۶ر۲۵۰ر۰۰۰ |           |                                       |

## گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه گذاری مهندسان ایران "سما" (سهامی خاص)

### ۱-۸- اعضای هیات مدیره و مدیر عامل

با توجه به مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۵ اعضای حقوقی و حقیقی هیات مدیره و سمت های آنان بشرح زیر می باشد:

| <u>اعضای هیات مدیره و مدیر عامل</u>               | <u>نام نماینده</u>     | <u>سمت در هیات مدیره</u> |
|---|------------------------|--------------------------|
| شرکت آبادگران ساحل دریا (سهامی خاص)               | آقای نجمی هاشمی فشارکی | رئیس هیات مدیره          |
| شرکت مدیریت ساختمان شمسا (سهامی خاص)              | آقای یوسف صفار شاهرودی | نایب رئیس هیات مدیره     |
| شرکت سرمایه گذاری توسعه معادن و فلزات (سهامی عام) | آقای حمید ترحمی        | عضو هیات مدیره           |
| شرکت کیسون (سهامی عام)                            | آقای علیرضا عالم زاده  | عضو هیات مدیره           |
| شرکت توسعه معدنی و صنعتی صبانور                   | آقای رضا درویش         | عضو هیات مدیره           |
| محمد حسن همت                                      |                        | مدیر عامل (خارج از اعضا) |

### ۱-۵- مشخصات حسابرس / بازرس قانونی

براساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۵، موسسه حسابرسی و خدمات مالی ابرار اندیشان به عنوان حسابرس و بازرس قانونی برای مدت یکسال انتخاب شدند.

### ۱-۶- سرمایه

آخرین سرمایه ثبت شده شرکت مبلغ ۵۶۲۵۰ میلیون ریال منقسم به ۵۶۲۵۰ هزار سهم ۱۰۰۰ ریالی است که در سال ۱۳۹۶ به ثبت رسیده است. آخرین تغییرات سرمایه شرکت به شرح زیر بوده است:

| <u>سال</u> | <u>میزان سرمایه</u> | <u>محل تامین افزایش سرمایه</u> |
|------------|---------------------|--------------------------------|
|            | <u>میلیون ریال</u>  |                                |
| ۱۳۷۴       | ۱۱۰۰                | آورده نقدی                     |
| ۱۳۷۵       | ۳۳۰۰                | آورده نقدی                     |
| ۱۳۷۶       | ۵۵۰۰                | مطالبات و آورده نقدی           |
| ۱۳۷۷       | ۷۵۰۰                | مطالبات و آورده نقدی           |
| ۱۳۸۵       | ۲۲۵۰۰               | مطالبات و آورده نقدی           |
| ۱۳۸۹       | ۳۳۷۵۰               | مطالبات و آورده نقدی           |
| ۱۳۹۴       | ۵۰۰۰۰               | مطالبات و آورده نقدی           |
| ۱۳۹۶       | ۵۶۲۵۰               | مطالبات و آورده نقدی           |

## گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه گذاری مهندسان ایران "سما" (سهامی خاص)

### ۷-۱- وضعیت مالی شرکت بصورت خلاصه

ترازنامه، صورت سود و زیان و صورت گردش وجوه نقد حسابرسی شده سه سال مالی اخیر شرکت، به شرح زیر می باشد:

#### تراز نامه

#### شرکت سرمایه گذاری مهندسان ایران سما (سهامی خاص)

| ارقام به میلیون ریال              |                                   |                                   |                                    |                                   |                                   |     |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----|
| حسابرسی نشده                      |                                   |                                   | حسابرسی شده                        |                                   |                                   |     |
| سال مالی<br>منتهی به<br>۱۳۹۷/۶/۳۱ | سال مالی<br>منتهی به<br>۱۳۹۸/۶/۳۱ | سال مالی<br>منتهی به<br>۱۳۹۹/۶/۳۱ | سال مالی<br>منتهی به<br>۱۳۹۷/۶/۳۱  | سال مالی<br>منتهی به<br>۱۳۹۸/۶/۳۱ | سال مالی<br>منتهی به<br>۱۳۹۹/۶/۳۱ | شرح |
| دارایی های جاری:                  |                                   |                                   | بدهی های جاری:                     |                                   |                                   |     |
| موجودی نقد                        |                                   |                                   | پرداختی های تجاری و<br>غیر تجاری   |                                   |                                   |     |
| ۵۲۱                               | ۱۰۱                               | ۱۷۸                               | ۷                                  | ۸۷                                | ۴۰,۶۱۰                            |     |
| سرمایه گذاری های کوتاه<br>مدت     |                                   |                                   | مالیات پرداختنی                    |                                   |                                   |     |
| ۴,۰۰۹                             | ۱۱۰                               | ۱۱۰                               | سود و سهام پرداختنی                |                                   |                                   |     |
| دریافتی های تجاری و<br>غیر تجاری  |                                   |                                   | ۱۱۳,۷۸۸                            | ۱۱۳,۴۳۵                           | ۵۵,۴۵۹                            |     |
| پروژه های ساخت املاک              |                                   |                                   | پیش دریافتها                       |                                   |                                   |     |
| ۲۶۰,۵۶۸                           | ۱۱۲,۲۰۳                           | ۱۱۱,۳۸۹                           | جمع بدهی های جاری                  |                                   |                                   |     |
| ۱,۲۱۴                             | ۱,۰۴۴                             | ۱,۰۴۴                             | بدهی های غیر جاری:                 |                                   |                                   |     |
| جمع دارائی های جاری               |                                   |                                   | ذخیره مزایای پایان خدمت<br>کارکنان |                                   |                                   |     |
| ۳۲۱,۷۷۱                           | ۲۲۶,۸۷۰                           | ۲۲۶,۴۰۶                           | جمع بدهی های غیر جاری              |                                   |                                   |     |
| دارایی های غیر جاری               |                                   |                                   | جمع بدهی ها                        |                                   |                                   |     |
| سرمایه گذاری های بلند مدت         |                                   |                                   | حقوق صاحبان سهام:                  |                                   |                                   |     |
| ۲۲۳,۹۵۸                           | ۳,۹۹۳                             | ۳,۹۹۳                             | سرمایه                             |                                   |                                   |     |
| دارائیهای نامشهود                 |                                   |                                   | اندوخته قانونی                     |                                   |                                   |     |
| ۲۸                                | ۳۶                                | ۵۵                                | سود و (زیان) انباشته               |                                   |                                   |     |
| دارائیهای ثابت مشهود              |                                   |                                   | ۳۷,۱۲۹                             | ۳۷,۰۳۵                            | ۴,۰۳۰                             |     |
| جمع دارائیهای غیر جاری            |                                   |                                   | جمع حقوق صاحبان سهام               |                                   |                                   |     |
| ۲۲۸,۰۱۶                           | ۴۱,۰۶۴                            | ۴۱,۱۷۷                            | جمع بدهی ها و حقوق<br>صاحبان سهام  |                                   |                                   |     |
| ۵۷,۰۷۸                            | ۴۱,۷۱۳                            | ۵۰۶,۹۹۷                           | ۲۶۷,۵۸۳                            | ۲۶۷,۹۳۴                           | ۵۴۹,۷۸۷                           |     |
| جمع دارائیهای                     |                                   |                                   | جمع دارائیهای                      |                                   |                                   |     |
| ۲۶۷,۵۸۳                           | ۲۶۷,۹۳۵                           | ۵۴۹,۷۸۷                           | جمع دارائیهای                      |                                   |                                   |     |

## گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه گذاری مهندسان ایران "سما" (سهامی خاص)

### صورت سود و زیان و حساب سود ( زیان ) انباشته

#### شرکت سرمایه گذاری مهندسان ایران "سما" (سهامی خاص)

| ارقام به میلیون ریال           | حسابرسی نشده                   | حسابرسی شده                    | حسابرسی شده                    | شرح                                  |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| سال مالی منتهی به<br>۱۳۹۷/۶/۳۱ | سال مالی منتهی به<br>۱۳۹۸/۶/۳۱ | سال مالی منتهی به<br>۱۳۹۹/۶/۳۱ | سال مالی منتهی به<br>۱۳۹۹/۶/۳۱ |                                      |
| ۲,۵۱۰                          | ۵۲۰                            | ۲۲۰,۷۴۸                        | ۲۲۰,۷۴۸                        | درآمدهای عملیاتی                     |
| -                              | -                              | (۴۰,۹۷۴)                       | (۴۰,۹۷۴)                       | بهای تمام شده درآمد های عملیاتی      |
| ۲,۵۱۰                          | ۵۲۰                            | ۱۷۹,۷۷۴                        | ۱۷۹,۷۷۴                        | سود (زیان) ناخالص                    |
| (۳,۲۲۵)                        | (۱۲,۴۷۷)                       | (۲۴,۴۸۶)                       | (۲۴,۴۸۶)                       | هزینه های فروش ، اداری و عمومی       |
| (۷۱۵)                          | (۱۱,۹۵۷)                       | ۱۵۵,۲۸۸                        | ۱۵۵,۲۸۸                        | سود(زیان) عملیاتی                    |
| (۲)                            | (۴)                            | (۱۴۲)                          | (۱۴۲)                          | هزینه های مالی                       |
| ۵                              | (۳,۴۰۴)                        | ۳۱۰,۰۶۳                        | ۳۱۰,۰۶۳                        | سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی |
| ۳                              | (۳,۴۰۸)                        | -                              | -                              |                                      |
| (۷۱۲)                          | (۱۸,۷۷۳)                       | ۴۶۵,۲۰۹                        | ۴۶۵,۲۰۹                        | زیان خالص                            |

#### گردش حساب سود(زیان) انباشته

|         |          |          |          |                                |
|---------|----------|----------|----------|--------------------------------|
| (۷۱۲)   | (۱۵,۳۶۵) | ۴۶۵,۲۰۸  | ۴۶۵,۲۰۸  | سود(زیان) خالص                 |
| ۹۸۲     | ۳,۲۷۸    | (۱۸,۲۹۳) | (۱۸,۲۹۳) | سود(زیان) انباشته ابتدای سال   |
| (۳,۱۹۷) | ۳۵۱      | ۷۵       | ۷۵       | تعدیلات سنواتی                 |
| -       | -        | -        | -        | سود(زیان) انباشته ابتدای سال - |
| (۲,۲۱۵) | (۲,۹۲۷)  | (۱۸,۲۱۷) | (۱۸,۲۱۷) | تعدیل شده                      |
| (۲,۹۲۷) | (۱۸,۲۹۲) | ۴۴۶,۹۹۱  | ۴۴۶,۹۹۱  | سود(زیان) انباشته پایان سال    |

## ۲- تشریح طرح افزایش سرمایه

### ۲-۱- هدف از انجام افزایش سرمایه

هیات مدیره در نظر دارد به منظور جلوگیری از خروج وجوه نقد و پیشبرد سریع پروژه های شرکت سرمایه را طی سه سال از ۵۶/۲۵ میلیارد ریال به ۴۰۰۰ میلیارد ریال افزایش دهد. گفتنی است در صورت عدم انجام افزایش سرمایه، کمبود نقدینگی در شرکت منجر به اخذ تسهیلات و در نتیجه باعث افزایش در هزینه های مالی و پیرو آن کاهش سود آوری و توقف پروژه ها خواهد شد.

### ۲-۲- سرمایه گذاری مورد نیاز و منابع تامین آن

براساس طرح امکان سنجی پروژه کلارآباد که در آبان ماه ۱۳۹۷ تهیه شده، وجوه مورد نیاز تا تکمیل پروژه مبلغ ۲۷۷۰ میلیارد ریال می باشد که با در نظر گرفتن نرخ تورم سالهای اخیر و افزایش هزینه ها پیش بینی می شود مبلغ مورد نیاز برای تکمیل پروژه های شرکت حداقل مبلغ ۴۰۰۰ میلیارد ریال باشد.

خالص ارزش فعلی، نرخ بازده داخلی و دوره بازگشت سرمایه براساس طرح امکان سنجی فوق به شرح صفحات بعد به استحضار میرسد.

کل مبلغ سرمایه گذاری مورد نیاز برای تحقق اهداف یاد شده طی زمان معقول سه ساله معادل مبلغ چهارهزار میلیارد ریال و منابع تامین آن بشرح زیر خواهد بود:

میلیارد ریال

|      |   |
|------|---|
| ۳۰۰  | تامین از محل فروش رستوران و زمین پارکینگ                    |
| ۳۰۰  | تامین از محل عملیات جاری شرکت                               |
| ۱۰۰۰ | تامین نقدینگی از محل پیش فروش واحدهای اقامتی هتل و یا تهاتر |
| ۴۰۰  | تامین نقدینگی از محل فروش سایر دارائیهها و عملیات جاری      |
| ۲۰۰۰ | تامین نقدینگی از محل آورده نقدی سهامداران                   |

۴۰۰۰

ضمنا با عنایت به اینکه براساس شرایط قرارداد واگذاری زمین پروژه، پس از اخذ پایان کار نسبت به انتقال سند رسمی مالکیت اقدام خواهد شد اخذ تسهیلات با وثیقه ملکی محل هتل امکان پذیر نبوده و در صورت اخذ تسهیلات از سایر راهها هزینه بالایی را به شرکت تحمیل خواهد کرد.



## گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه گذاری مهندسان ایران "سما" (سهامی خاص)

همانگونه که مستحضر می باشید علاوه بر فاز ۷، فاز اول بزرگراه تهران شمال به بهره برداری رسیده که موجب جهش قیمتی املاک و مستغلات شمال کشور گردید اکنون با بهره برداری از فازهای دوم و سوم بزرگراه در چند سال آینده انتظار افزایش شدید قیمتها در شمال کشور میباشد با این حساب بر طبق برنامه ریزیها با راه اندازی پروژه تامین نقدینگی بخشی از وجوه مورد نیاز از محل پیش فروش در مرحله آخر خواهد بود در اینصورت پیش بینی میشود که پس از ساخت هتل سیکاس از محل فروش سایر واحدهای اقامتی براساس قیمت های زمان پایان ساخت و همچنین از محل بهره برداری هتل ارزش فوق العاده ای را نصیب شرکت خواهد نمود.

### ۳-۲- تشریح جزئیات طرح

جزئیات طرح موضوع افزایش سرمایه پیشنهادی به شرح زیر است :

#### ۳-۲-۱- تکمیل پروژه کلارآباد

این پروژه در زمینی بمساحت ۱۷۴۸۳ متر مربع با زیر بنای ناخالص ۳۷۶۶۸ متر مربع در ۱۱ طبقه در حال احداث می باشد.

شروع پروژه از سال ۱۳۷۶ بوده است که بعد از حدود سه سال و با مشارکت شرکت های آبادگران ایران، نارگان، سازه، کیسون در حدود ۱۰ درصد پیشرفت داشت و در سال ۱۳۸۲ به دلیل عدم تامین نقدینگی لازم پروژه متوقف شد. پس از حدود ۹ سال توقف در مهر ماه ۱۳۹۱ با مشارکت شرکت سرمایه گذاری توسعه معادن و فلزات و پیش فروش بخشی از واحدها پروژه راه اندازی مجدد شد. و در حال حاضر اسکلت فلزی و سقف طبقات تکمیل شده و از پیشرفتی حدود ۲۷ درصد برخوردار است.

براساس برآوردها پیش بینی می شود که این پروژه نیاز به نقدینگی حدود ۴۰۰۰ میلیارد ریال تا تکمیل آن داشته باشد.

با احتساب هزینه های انجام شده طبق دفاتر هزینه تاکنون بمیزان حدود ۱۵۰ میلیارد ریال جمع کل قیمت تمام شده پروژه ۴۱۵۰ میلیارد ریال میگردد. پیش بینی می شود که مبلغ حاصل از فروش پروژه بمیزان حداقل ۶۰۰۰ میلیارد ریال باشد. اگر زمان اتمام پروژه را نیز سه سال آینده در نظر بگیریم بازده سالیانه مناسبی را خواهد داشت.

چنانچه این نقدینگی تامین شود می توان گفت که پروژه ظرف مدت ۳۶ ماه به پایان رسیده و آماده بهره برداری باشد.

### **۲-۳-۲- تکمیل پروژه ۱۰۷ واحدی هشتگرد**

پس از وقفه ای کوتاه در ادامه ساخت این پروژه به دلیل فقدان نقدینگی ، بخش شمالی این پروژه نیز در سال ۹۶ بصورت مشارکت مجدداً شروع گردید ولی بدلیل جهش قیمت ها سازنده از ادامه اجرا انصراف داد ( بخش جنوبی پروژه در سال مالی منتهی به ۹۲/۶/۳۱ تمام شده بود) و در تاریخ تهیه این گزارش اسکلت بتنی و ۸۰٪ دیوارهای داخلی و خارجی اجرا شده است . هزینه های انجام شده در بخش شمالی این پروژه تا سال مالی منتهی به ۹۹/۶/۳۱ بر طبق دفاتر مبلغ ۴۱/۲۸۳ میلیارد ریال می باشد.

در حال حاضر پیش نویس قرارداد جهت ادامه اجرای پروژه بصورت دستمزدی تهیه شده و بزودی اجرا آغاز خواهد شد.

پیش بینی می شود جهت تکمیل این پروژه نیز نیاز به حدود ۵۰ میلیارد ریال باشد.

### **۳- بازدهی پروژه ها**

براساس برآوردهای صورت گرفته و پیش فروش های انجام شده جهت پروژه کلارآباد برآورد فروش واحدهای اقامتی جهت هر متر مربع بصورت میانگین ۵/۰ میلیارد ریال می باشد و پیش بینی قیمت تمام شده آن جهت هر متر مربع ۱۰۰ میلیون ریال می باشد. که در صورت تامین مخارج آن ظرف مدت سه سال سود مناسبی از فروش پروژه حاصل خواهد شد.

### **۴- نتیجه گیری و پیشنهاد**

با توجه به ضرورت انجام افزایش سرمایه خصوصاً جهت تامین مالی بخشی از هزینه های پروژه ها و با توجه به اینکه اخذ تسهیلات از بانکها بدلیل نداشتن سند مالکیت امکان پذیر نیست ، هیات مدیره پیشنهاد می کند مجمع محترم با افزایش سرمایه از مبلغ ۵۶/۲۵ میلیارد ریال به ۴۰۰۰ میلیارد ریال بشرح گفته شده طی چند مرحله موافقت نمایند.

**با احترام- هیات مدیره**