



شرکت گروه سرمایه گذاری  
آتیه دماوند  
(سهامی عام)

## جناب آقای بیگزاده ریاست محترم اداره نظارت بر ناشران بورسی سازمان بورس و اوراق بهادار

با سلام

احتراماً، پیرو نامه‌های شماره ۱۵/۲۱۲۶ مورخ ۱۳۹۴/۶/۱۵ و ۱۵/۲۷۴۳ مورخ ۱۳۹۴/۷/۲۶ در خصوص انتقال سهام شرکت فرآورده‌های ساختمانی به شرکت گروه کارخانجات صنعتی و معدنی ایران موارد زیر را به استحضار می‌رساند:

الف - پس از مذاکرات و پیگیری‌های انجام شده با بانک صنعت و معدن نهایتاً مقرر گردید در راستای اجرای موافقتنامه سال ۱۳۸۴ فی‌مابین بانک صنعت و معدن و شرکت گروه کارخانجات صنعتی و معدنی ایران، تعداد ۱۳ شرکت متعلق به بانک مذکور از جمله شرکت فرآورده‌های ساختمانی به قیمت دفتری بانک صنعت و معدن مجموعاً به مبلغ ۴۲۲ میلیارد ریال به شرکت گروه کارخانجات صنعتی و معدنی ایران منتقل و همزمان بانک مذکور نسبت به انتقال رسمی سهام شرکت فوق‌الذکر به شرکت گروه کارخانجات صنعتی و معدنی ایران اقدام لازم بعمل آورد.

ب- شرکت فرآورده‌های ساختمانی "فراسا" در دهه ۵۰ شمسی با هدف تولید مصالح و فراورده‌های ساختمانی با نام تجاری سیپورکس در محدوده‌ای به وسعت ۴۵۰ هکتار در جبهه شمالی کیلومتر ۴۰ آزادراه کرج- قزوین احداث گردید و در کوتاه مدت توانست در زمره یکی از برترین تولیدکنندگان مصالح ساختمانی کشور قرار گیرد. لیکن در سال ۱۳۷۹ به دلیل مشکلات مالی و مدیریتی، فعالیت شرکت متوقف گردید. در سال ۱۳۹۳، شرکت گروه سرمایه گذاری آتیه دماوند با توجه به پتانسیل بالای اراضی شرکت فراسا از قبیل:

- همجواری با آزادراه کرج - قزوین و امتداد آن تا استان‌های تهران، زنجان و تبریز.
  - امکان بهره‌گیری از مزایای خط آهن تهران - تبریز - آنکارا و کریدور بین‌المللی ترانسیکاس.
  - پروژه‌های در دست اجرا حمل و نقل.
  - بهره‌مندی از اراضی وسیع.
  - نزدیکی به سکونت‌گاه‌های شهری و شهرک‌های صنعتی اطراف.
  - نیاز روزافزون کشور به تولید ساختمان و مصالح ساختمانی.
- تصمیم به احیاء اراضی شرکت مذکور پس از پانزده سال توقف فعالیت نمود.



## شرکت گروه سرمایه گذاری

## آتیة دماوند

(سهامی عام)

در همین رابطه با توجه به اهمیت و نیاز به انجام مطالعات تخصصی، با شرکتهای مشاور فعال در این حوزه مذاکره و درنهایت انجام مطالعات موردنظر به گروه مشاورین بین المللی ره شهر تحت عناوین و سرفصل های ذیل، سپرده شد.

### ۱- بررسی اسناد فرادستی منطقه ای، ملی و نمونه کاوی تجارب موفق تغییر کاربریهای صنعتی دنیا

باتوجه به اینکه اراضی شرکت فراورده های ساختمانی جزء اراضی قهوه ای ( زمین هایی که در گذشته به عنوان اراضی صنعتی مورد استفاده قرار گرفته و هم اکنون بلااستفاده بوده و امکان توسعه صنعتی یا تغییر کاربری آنها وجود دارد) در اسناد فرادستی طبقه بندی شده اند، تلاش شد تا نمونه های موفق تغییر اراضی زمین های قهوه ای در دنیا شناسایی و با وضعیت کنونی اراضی تطبیق داده شوند.

### ۲- شناخت وضعیت موجود منطقه ای اراضی و تحلیل نقاط ضعف، قوت و تهدیدات و فرصتها به منظور

#### استخراج مزیت های نسبی اراضی به منظور تعیین نقش و کارکردهای آتی اراضی

وضعیت کنونی اراضی از چند منظر مهم مانند رشد جمعیت، نیروی کار، تعداد خانوار، دسترسی به بازارهای تولید، شرایط کنونی بازار ساخت و ساز و مصالح ساختمانی، شرایط آب و هوایی و ... بررسی شده و درنهایت مزیت های نسبی آن استخراج گردید.

### ۳- تلفیق نمونه کاوی های موفق با مزیت های نسبی اراضی و استخراج کارکردهای محتمل

با توجه به وضعیت اقلیمی و شرایط آب و هوایی اراضی شرکت فراسا و بررسی بازار مسکن و ساخت و ساز کشور و منطقه مورد مطالعه، موارد مهم ذیل از قبیل

- نیاز روزافزون کشور به تولید صنعتی ساختمان و مصالح ساختمانی،
- استفاده از تکنولوژی های نوین برای کاهش مصرف انرژی و صرفه جویی در منابع و مصالح،
- عدم وجود امکانات آموزشی عوامل اجرایی،
- رقابت در عرصه آرایه محصولات و ملزومات ساخت و ساز،
- عدم وجود نمایشگاه های مصالح ساختمانی جهت افزایش توان رقابتی تولید کننده در محدوده اراضی

به عنوان موارد موثر در تعیین کارکردها بکار برده شد و درنهایت کارکردهای زیر به عنوان کارکردهای احتمالی معرفی گردید:

#### ۱- بررسی امکان تبدیل اراضی به منطقه ویژه اقتصادی صنایع ساختمانی

#### ۲- بررسی امکان تبدیل اراضی به سایت گردشگری

#### ۳- بررسی امکان تبدیل اراضی به پارک فناوری های نوین



**شرکت گروه سرمایه گذاری  
آتیه دهاوند  
(سهامی عام)**

۴- بررسی امکان تبدیل اراضی به مرکز آموزشی و تحقیقاتی درخصوص فناوری های نوین

۵- بررسی امکان تبدیل اراضی به مراکز تجاری - اقتصادی

۶- بررسی امکان تبدیل اراضی به مرکز تولید و بخش مصالح و ملزومات ساختمانی

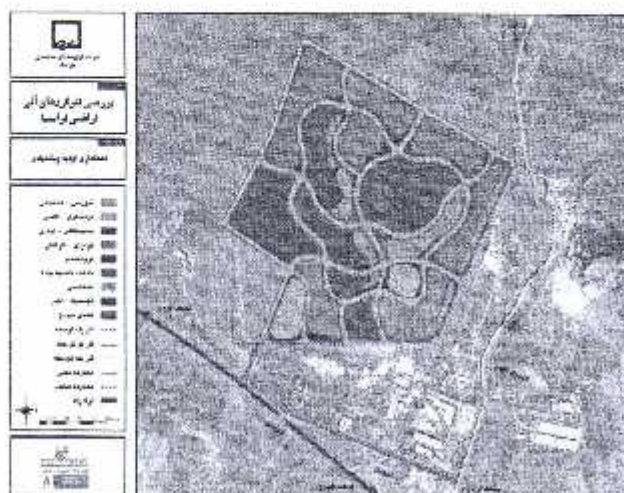
۷- بررسی امکان تبدیل اراضی به کاربری های چند منظوره با تکیه بر صنایع نوین ساختمانی

**۴- ارزیابی و تعیین کارکرد برتر**

تلاش به استفاده بهتر از فرصتها و پاسخگویی به نیازها، متمرکزسازی فعالیتهای مرتبط با صنعت ساختمان و استانداردسازی و بالا بردن کیفیت ارایه خدمات و پشتیبانی از دانش و فناوری نوین صنعت ساختمان از اقدامات مهم و ضروری است که در کارکرد آتی این مجموعه در نظر گرفته شده است. لذا باتوجه اینکه امکان ایجاد برخی از کاربری های تعیین شده به تنهایی در سایت مذکور وجود نداشته است، و همچنین با نگرش به اینکه برای تسهیل ورود و ایفای نقش در عرصه بین المللی و تکمیل چشم انداز کارکرد برتر، تبدیل اراضی فراسا به منطقه ویژه اقتصادی، نقش موثری در احیاء اراضی مذکور خواهد داشت، درنهایت، با استفاده از تکوین کاربری های چندمنظوره مشتمل بر لجستیک و زنجیره تامین کالاهای ساختمانی، کاربری آموزشی -تحقیقاتی، گردشگری -اقامتی، نمایشگاهی-تجاری، تولیدی- کارگاهی، مرکز امداد و نجات و فوریت های پزشکی و خدمات حاشیه جاده ای، کارکرد نهایی و مناسب موقعیت سایت فراسا تحت عنوان " منطقه ویژه اقتصادی خدمات و صنایع نوین ساختمانی" با هدف مجموعه تکمیل کننده زنجیره تامین ساختمانی و ارایه کننده خدمات و تدارکات لجستیک صنعت ساختمان به عنوان کارکرد نهایی انتخاب گردید

**۵- لکه گذاری اولیه اراضی براساس کارکرد برتر**

بر اساس مطالعات انجام گرفته، این عملکرد در سه فاز و سه مقیاس طراحی شده است:





**شرکت گروه سرمایه گذاری**  
**آتیه دهاوند**  
(سهامی عام)

- فاز نخست در بخش های جنوبی و اراضی حاشیه بزرگراه سایت واقع شده است که باتوجه به بالغ بر ۳۰ درصد تولید ارزش افزوده ملی در استانهای تهران، البرز و فزوین و همچنین جمعیتی نزدیک به ۳۰ میلیون نفر که طبق پیش بینی مرکز آمار در این سه استان ساکن خواهند بود، مقیاس فعالیت این فاز خواهد بود.



- فاز دوم در راستای تکمیل فاز نخست و قابلیت پاسخگویی به نیاز کل کشور را دارد. به این منظور ضمن توسعه اراضی غربی، قابلیت حمایت و ساماندهی شعبه ها و نمایندگی هایی در کل کشور را دارد.



- فاز سوم در اراضی شمالی و پس از تبدیل به منطقه ویژه اقتصادی که لازمه ورود به عرصه فعالیت فراملی خواهد بود، به عنوان بازیگر نخست در بازار ساختمان کشورهای منطقه و تکمیل کننده حلقه لجستیکی بین المللی شرق-غرب و شمال-جنوب خواهد بود که امکان جذب حداکثری سرمایه های خارجی و ایفای نقش بین المللی را خواهد داشت.



شرکت گروه سرمایه گذاری  
آتیه دماوند  
(سهامی عام)

شماره: ۱۵/۳۱۰۹

تاریخ: ۱۳۹۴/۰۸/۲۴

پیوست:

#### ۶- دسته بندی بخشهای مختلف طرح احیاء اراضی براساس لکه گذاری انجام شده

باتوجه به اینکه طرح احیاء اراضی شرکت فراسا تحت عنوان " منطقه ویژه اقتصادی خدمات و صنایع نوین ساختمانی" با هدف مجموعه تکمیل کننده زنجیره تامین ساختمانی و ارایه کننده خدمات و تدارکات لجستیک صنعت ساختمان به عنوان کارکرد نهایی انتخاب گردیده است، بخشهای مختلف پروژه به ترتیب زیر مشخص گردید:

##### ۱- بخش کسب و کار

- کارگاه فراوری مصالح و مواد ساختمانی با استفاده از فناوریهای نوین، سیستمهای تولید انرژیهای نو و سامانه های هوشمند

##### ۲- بخش نمایشگاهی

- سالن ها و غرفه های نمایشگاه دائمی، پايون ها و غرفه های فضای باز نمایشگاههای موضوعی فصلی مشابه EXPO، سالن همایش و گردهمایی، نمایشگاه و فروشگاه ماشین آلات و مصالح سبک ساختمانی

##### ۳- بخش آموزشی

- آزمایشگاه های صنعت ساختمان، مرکز تحقیق و توسعه، پایگاه و واحدهای ارتباط با دانشگاه ها و مراکز علمی، مرکز سمعی و بصری و فروشگاه های نشریات و کتب مرتبط و مرکز آموزش مجازی و تخصصی از راه دور،

##### ۴- بخش خدمات فنی و پشتیبانی

- دفاتر تخصصی مشاوره و طراحی، شرکتهای بیمه ساختمان و اجزا و تجهیزات ساختمان، واحدهای خدماتی اداری، بانکها و موسسات مالی مرتبط با سرمایه گذاری و ساختمانی

##### ۵- بخش لجستیک و خدمات زنجیره تامین مصالح ساختمانی

- انبارهای روباز، انبارهای مسقف، انبارهای بسته پایانه چند وجهی، محوطه تخلیه و بارگیری و توزیع، مرکز تعمیر و نگهداری ماشین آلات

##### ۶- بخش گردشگری

- ایجاد پایانه اتوبوس و مینی بوس، مهمانسرا و واحدهای اقامتی متناسب با مجموعه، فضاهای اداری مرتبط با خدمات گردشگری و تفریحی، مرکز تجاری با رویکرد صنعت



شرکت گروه سرمایه گذاری

آتیه دماوند

(سهامی عام)

ساختمان، اغذیه فروشی، رستوران و فود کورت، پارکهای موضوعی و تفریحی برای سنین مختلف،

## ۷- بخش خدمات حاشیه جاده

- مرکز آشنایی با فعالیتهای مجموعه اصلی و برند فراسا، خدمات گردشگری دو منظوره، واحد خدمات نجات و فوریتهای پزشکی (تروما سنتر)، واحدهای خدمات امداد جاده ای، استریپ مال و واحدهای فروشگاهی مرتبط با کارکرد اصلی پروژه

شایان ذکر است که کارکردهای ذکر شده در مطالعات انجام شده قطعی نبوده و امکان تغییر آن بر اساس نظرات ذینفعان پروژه وجود دارد همچنین اجرای مطالعات، نیازمند اخذ مجوزهای استانی و ملی مانند مجوزهای صادره از استانداری البرز، سازمان محیط زیست، سازمان صنعت، معدن و تجارت استان، مناطق آزاد و ویژه اقتصادی و ... می باشد که اقدامات لازم در این زمینه در حال اجرا است. لکن در حال حاضر نمی توان به قطعیت در خصوص این موارد اظهار نظر و پیش داوری نمود.

مختار رضا رستمی  
عضو هیات مدیره و مدیر عامل

