

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام آوران مهندسی (سهامی عام)

گزارش بازرسی قانونی به مجمع عمومی فوق‌العاده صاحبان سهام

به انضمام

گزارش توجیهی هیئت مدیره به مجمع عمومی فوق‌العاده صاحبان سهام

در خصوص لزوم افزایش سرمایه

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی بین المللی نام آوران مهندسی (سهامی عام)

فهرست مندرجات

شماره صفحه	عنوان
۱	۱- گزارش بازرسی قانونی به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام
ت الی ۶	۲- گزارش توجیهی هیئت مدیره در خصوص لزوم افزایش سرمایه
۱ الی ۲۵	۳- گزارش بررسی اقتصادی پروژه مجتمع تجاری-اداری زرتشت غربی



**گزارش بازرسی قانونی درباره گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه**  
**به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام**  
**شرکت سرمایه گذاری ساختمانی بین المللی نام آوران مهندسی (سهامی عام)**  
**در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷**

۱. گزارش توجیهی مورخ ۱۳۹۴/۰۳/۲۷ هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمانی بین المللی نام آوران مهندسی (سهامی عام) در خصوص افزایش سرمایه آن شرکت از مبلغ ۱۲۵ میلیارد ریال به مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال، مشتمل بر اطلاعات مالی فرضی که پیوست می باشد، طبق استانداردهای حسابرسی "رسیدگی به اطلاعات مالی آتی" مورد رسیدگی این موسسه قرار گرفته است. مسئولیت گزارش توجیهی مزبور و مفروضات منبای تهیه آن با هیئت مدیره شرکت است.
۲. گزارش مزبور در اجرای تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت و با هدف توجه افزایش سرمایه شرکت از محل سود انباشته به منظور جبران مخارج انجام شده و تکمیل اجرای پروژه مجتمع تجاری-اداری زرنشت غربی، تهیه شده است. این گزارش توجیهی براساس مفروضاتی مشتمل بر مفروضات ذهنی درباره رویدادهای آتی و اقدامات مدیریت تهیه شده است، که انتظار نمی رود لزوماً به وقوع بپیوندد. در نتیجه، به استفاده کنندگان توجه داده می شود که این گزارش توجیهی ممکن است برای هدفهایی جز هدف توصیف شده در بالا، مناسب نباشد.
۳. براساس رسیدگی به شواهد پشتوانه مفروضات، این موسسه به مواردی برخورد نکرده است که متقاعد شود مفروضات مزبور، منبایی معقول برای تهیه گزارش توجیهی فراهم نمی کند. به علاوه به نظر این موسسه، گزارش توجیهی یاد شده، بر اساس مفروضات به گونه ای مناسب تهیه و طبق استانداردهای حسابداری ارائه شده است.
۴. حتی اگر رویدادهای پیش بینی شده، طبق مفروضات ذهنی توصیف شده در بالا رخ دهد، نتایج واقعی احتمالاً متفاوت از پیش بینی ها خواهد بود، زیرا رویدادهای پیش بینی شده اغلب به گونه ای مورد انتظار رخ نمی دهد و تفاوتی حاصل می تواند با اهمیت باشد.

موسسه حسابرسی و مشاوره مالی ژرف بین نیکو روش

۱۴ تیر ماه ۱۳۹۴

(حسابداران رسمی)

علی اصغر شهبازی ۸۰۰۴۵۵

حمید رضا عرفی ۸۱۱۰۴۶

شماره ثبت ۲۱۹۹۳

(حسابداران رسمی)



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی

نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

گزارش توجیهی هیأت مدیره در خصوص افزایش سرمایه از  
مبلغ ۱۲۵،۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۵۰۰،۰۰۰ میلیون ریال

گزارش توجیهی هیئت مدیره

در خصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

فهرست

ت	مقدمه.....
ت	سهامدارن فعلی :.....
ث	سهامداران جدید :.....
ث	کلیات.....
ج	فعالیت اصلی شرکت.....
ج	سرمایه شرکت و تغییرات آن از بدو تاسیس.....
ح	ترکیب اعضای هیات مدیره.....
ح	مشخصات حسابرسان و بازرسان قانونی شرکت.....
خ	ترازنامه سه سال اخیر.....
د	صورت سود و زیان سه سال اخیر.....
ذ	صورت جریان وجوه نقد.....
ر	تجزیه و تحلیل نسبت های مالی.....
ز	علل افزایش سرمایه:.....
ا	پیشنهادات هیات مدیره.....

## گزارش توجیهی هیئت مدیره

### در خصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

بسمه تعالی

سهمداران محترم

با سلام

احتراماً، گزارش توجیهی هیئت مدیره در خصوص افزایش سرمایه، که در تاریخ ۱۸ خرداد ماه ۱۳۹۴ به تصویب هیات مدیره رسیده به شرح ذیل جهت استحضار تقدیم می‌گردد.

#### مقدمه

تامین مالی و طراحی شیوه تامین مالی پروژه‌ها با هدف حداکثر نمودن بازگشت سرمایه و تامین نقدینگی لازم برای اجرای آن پروژه‌ها، یکی از عناصر و پارامترهای اصلی در بررسی توجیه پذیری طرح‌های پروژه‌هاست. برای این منظور، شناخت دقیق منابع مالی و ویژگی‌های حاکم بر آن‌ها و همچنین شناخت مصارف مالی مورد نیاز، ضرورت دارد. با تلفیق منابع و مصارف و تهیه جدول بهینه، طراحی مالی مناسب صورت می‌پذیرد. روش‌های تامین مالی پروژه به دو نوع کلی مبتنی بر سرمایه (Equity-based) و مبتنی بر بدهی (Debet-based) است.

تامین مالی مبتنی بر سرمایه، مستلزم واگذاری قسمتی از سود پروژه در مقابل دریافت سرمایه می‌باشد. در واقع در این روش، با استفاده از آورده نقدی و غیر نقدی سهامداران و افزودن بر حجم حقوق صاحبان سهام در شرکت و یا پروژه، سرمایه مورد نیاز تامین می‌شود. آورده سهامداران در پیشبرد فعالیت‌های پروژه مصرف و سود حاصل از انجام پروژه نیز تماماً و در آینده، بین سهامداران توزیع می‌گردد.

اولین گزینه‌ای که در میان روش‌های تامین مالی مبتنی بر سرمایه به ذهن خطور می‌کند، افزایش سرمایه است. افزایش سرمایه منابع را به صورتی غیر مستقیم در اختیار مجری قرار داده و به لحاظ نظری با هیچ محدودیتی مواجه نیست. این روش، ریسک عدم بازپرداخت را به دنبال ندارد و مراحل اجرایی آن نیز می‌تواند بسیار کوتاه‌تر از هر روش دیگری باشد. دو مسیر کلی در تامین مالی از طریق افزایش سرمایه متصور است:

#### سهامداران فعلی:

این که منابع مورد نیاز از طریق سهامداران فعلی و یا منابع موجود در شرکت، به اشکالی غیر از سرمایه ثبت شده کسب شود. استفاده از منابع صاحبان شرکت می‌تواند به طریق زیر صورت بگیرد:

- انتقال سود تقسیم نشده شرکت به حساب سرمایه شرکت
- انتقال اندوخته (به جز اندوخته قانونی) به حساب سرمایه شرکت
- افزایش سرمایه از محل آورده نقدی از طریق سهامداران



## گزارش توجیهی هیئت مدیره

### در خصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

#### سهامداران جدید :

استفاده از منابع مالی خارج از شرکت نیز مستلزم سهامدار نمودن عده جدیدی است که می‌باید حق تقدم سهامداران فعلی را خریداری نمائید. حل این مسئله نیز به روش‌های زیر امکان پذیر است :

- سلب حق تقدم از سهامداران فعلی و پذیره نویسی عمومی سهام جدید
- فروش حق تقدم توسط سهامداران قدیم به افرادی غیر از صاحبان فعلی شرکت

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام) به منظور اجرای پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی، با توجه به روش‌های مختلف تامین مالی و با در نظر گرفتن تمامی جوانب، در نظر دارد تا با افزایش سرمایه از محل سود انباشته پروژه خود را تامین مالی نماید.

در این رابطه لازم به توضیح است که طرح توجیه فنی و اقتصادی که در صفحات آتی به آن پرداخته شده است، بر روی زمین خریداری شده واقع در خیابان زرتشت غربی طراحی گردیده است. همان گونه که در طرح فوق آمده است منابع مورد نیاز جهت اجرای طرح مزبور معادل ۷۰۲ میلیارد ریال برآورد گردیده، که معادل ۳۷۵ میلیارد ریال از محل سود انباشته، معادل ۲۴۴ میلیارد ریال از محل منابع داخلی شرکت (عمدتاً چک‌های قابل وصول تا پایان سال ۱۳۹۶) و معادل ۸۳ میلیارد ریال از محل پیش فروش پروژه طی ۱۲ ماهه سوم برنامه زمانبندی، تامین گردیده است به همین منظور پیشنهاد می‌گردد سرمایه شرکت از مبلغ ۱۲۵ میلیارد ریال به مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال (خالص افزایش ۳۷۵ میلیارد ریال)، از محل سود انباشته افزایش یابد.

این گزارش با هدف بررسی توجیه پذیری افزایش سرمایه شرکت تهیه شده است تا با بررسی دقیق پروژه موضوع افزایش سرمایه، مدیران تصمیم گیرنده در شرکت و سهامداران را از توجیه پذیر بودن این افزایش سرمایه مطمئن نماید.

#### کلیات

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام) در تاریخ ۲۵ بهمن ماه ۱۳۸۴ تحت شماره ۲۶۵۲۲۱ در اداره ثبت شرکت‌ها و موسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده است و محل شرکت واقع در "تهران، خیابان میرزای شیرازی نرسیده به چهارراه شهید بهشتی نبش کوچه آزادگان پلاک ۲۱۹، طبقه دوم واحد ۳" می‌باشد.



## گزارش توجیهی هیئت مدیره

### در خصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

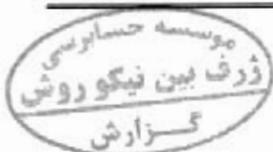
#### فعالیت اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه مدیریت، مشاوره، طراحی، تحقیقات و انتقال فناوری اطلاعات، تدارکات و اجرای کلیه امور مربوط به توسعه زیر ساختهای اقتصادی در داخل و یا خارج از کشور در پروژه‌های ساختمانی، راهسازی، صنعتی، سد سازی، معادن، برق رسانی، دریایی و ... مشارکت با اشخاص حقیقی و یا حقوقی داخلی و یا خارجی، در امور سرمایه‌گذاری برای انجام موضوعات شرکت یا غیر آن می‌باشد.

#### سرمایه شرکت و تغییرات آن از بدو تاسیس

سرمایه شرکت در تاریخ افزایش سرمایه مبلغ ۱۲۵ میلیارد ریال ( منقسم به ۱۲۵,۰۰۰,۰۰۰ سهم ۱۰۰۰ ریالی با نام تمام پرداخت شده می‌باشد)، سرمایه شرکت از بدو تاسیس فاقد تغییرات بوده است. ترکیب سهامداران و در صد مالکیت آنان به شرح جدول ذیل می‌باشد.

مبلغ سرمایه	تعداد سهام	درصد مالکیت	مشخصات سهامداران
ریال	عدد	%	
۱۲,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۷۵۰,۰۰۰	۱۰,۲۰	شرکت کام کاو و خانواده آقای بیژن کاموری
۱۱,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۲۵۰,۰۰۰	۹,۰۰	شرکت کولهام و خانواده آقای حسن احمدی و شرکا
۱۱,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۲۵۰,۰۰۰	۹,۰۰	شرکت ناورود و خانواده آقای شیعه بیگی
۶,۲۵۹,۷۵۰,۰۰۰	۶,۲۵۹,۷۵۰	۵,۰۱	شرکت الموت و خانواده آقای محمد تقی ابراهیمی
۵,۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۱۵۰,۰۰۰	۴,۱۲	شرکت فیله و آقای ایرج کاموری مقدم
۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۰	شرکت آبادراهان پارس
۲,۲۹۱,۰۰۰,۰۰۰	۲,۲۹۱,۰۰۰	۱,۸۳	خانواده آقای پشوتن
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۰	شرکت اویول
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۰	شرکت ناودیس راه
۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۰	شرکت آرمه نو
۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۲۰	شرکت پاست مستر و خانواده آقای سماک
۱,۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۵۰,۰۰۰	۱,۰۰	شرکت پایا ساز
۶۴,۲۹۹,۲۵۰,۰۰۰	۶۴,۲۹۹,۲۵۰	۵۱,۴۴	سایر سهامداران
۱۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	جمع



گزارش توجیهی هیئت مدیره  
در خصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

ترکیب اعضای هیات مدیره

به استناد آخرین صورت جلسه مجمع عمومی عادی سالیانه و صورت جلسه هیات مدیره ترکیب اعضای هیات مدیره و سمت آنان به شرح جدول ذیل می‌باشد.

نوع عضویت	سمت	اعضاء هیئت مدیره
غیر موظف	رئیس هیات مدیره	ایرج عمرانی
غیر موظف	نایب رئیس هیات مدیره	محمد تقی ابراهیمی
غیر موظف	عضو هیات مدیره	علی شیعه بیگی
غیر موظف	عضو هیات مدیره	جمشید شیخ اکبری
غیر موظف	عضو هیات مدیره	کاظم سماک
غیر موظف	عضو هیات مدیره	فریدون پورنیا
غیر موظف	عضو هیات مدیره	مظفر رستم پور
غیر موظف	عضو هیات مدیره	میر حسن سید پور اسماعیل زاده
غیر موظف	عضو هیات مدیره	امید کاموری مقدم
—	مدیر عامل خارج از اعضای هیات مدیره	سعید محمد پزنده

مشخصات حسابرسان و بازرسان قانونی شرکت

طی سنوات مالی ۱۳۹۱ و ۱۳۹۲ به استناد مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام موسسه حسابرسی و خدمات مالی کوشامنش (حسابداری رسمی) به عنوان حسابرس و بازرس قانونی شرکت و جهت سال مالی ۱۳۹۳ موسسه حسابرسی ژرف بین نیکو روش به عنوان حسابرس و بازرس قانونی شرکت انتخاب و نسبت به صورت های مالی اظهار نظر نموده اند.



گزارش توجیهی هیئت مدیره

در خصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی بین المللی نام آوران مهندسی (سهامی عام)

ترازنامه سه سال اخیر

وضعیت مالی شرکت به استناد صورت های مالی حسابرسی شده در تاریخ های ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۱، ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲ و ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۳ به شرح جدول ذیل می باشد.

۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۱	۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۲	۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۳	دارایی ها
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	دارایی های جاری :
۱,۵۶۲	۲,۸۵۶	۱۹,۹۸۰	موجودی نقد و بانک
-	۳۲,۰۰۰	۲۴۷,۰۰۰	سرمایه گذاری کوتاه مدت
۱۴۲,۸۳۵	۱۰۵,۶۰۸	۱۰۶,۶۵۰	حساب ها و اسناد دریافتی عملیاتی
۱۲۶,۷۶۴	۱۱۲,۵۵۶	۶۰,۹۸۷	موجودی مواد و کالا
۸۵۲	۴۱۰	۶۶,۰۲۰	پیش پرداخت ها
۲۷۲,۰۱۳	۲۵۳,۴۳۰	۵۰۰,۶۳۷	جمع دارایی های جاری
			دارایی های غیر جاری :
۶۴	۹۲	۱۰۳	دارایی های ثابت مشهود
۸۰,۴۷۴	۵۷,۸۷۱	۹۶,۹۲۵	سایر دارائی ها
۱۰,۶۰۰	-	-	سرمایه گذاری های بلند مدت
۹۱,۱۳۸	۵۷,۹۶۳	۹۷,۰۲۸	جمع دارایی های غیر جاری
۳۶۳,۱۵۱	۳۱۱,۳۹۳	۵۹۷,۶۶۵	جمع دارایی ها
			بدهی ها و حقوق صاحبان سهام:
۱۰,۳۴۱	۸,۱۹۷	۴,۴۴۵	حساب های پرداختی عملیاتی
۱۵,۹۵۶	-	۹۳۵	پیش دریافت ها
۴۲۴	۱,۸۷۴	۱,۷۴۱	ذخیره مالیات بردرآمد
۳۱,۴۶۶	۷۵۳	۱۷۹	سود سهام پرداختی
۵۸,۱۸۷	۱۰,۸۲۴	۷,۳۰۰	جمع بدهی ها
			حقوق صاحبان سهام :
۱۲۵,۰۰۰	۱۲۵,۰۰۰	۱۲۵,۰۰۰	سرمایه
۱۲,۵۰۰	۱۲,۵۰۰	۱۲,۵۰۰	اندوخته قانونی
۱۶۷,۴۶۴	۱۶۳,۰۶۹	۴۵۲,۸۶۵	سود انباشته
۳۰۴,۹۶۴	۳۰۰,۵۶۹	۵۹۰,۳۶۵	جمع حقوق صاحبان سهام
۳۶۳,۱۵۱	۳۱۱,۳۹۳	۵۹۷,۶۶۵	جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام



گزارش توجیهی هیئت مدیره

در خصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

صورت سود و زیان سه سال اخیر

نتایج عملیات سه ساله منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۳ بر مبنای صورت‌های مالی حسابرسی شده به شرح جدول ذیل خلاصه می‌گردد.

سال ۱۳۹۱	سال ۱۳۹۲	سال ۱۳۹۳	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۶۲,۸۶۰	۶۲,۵۴۰	۱۵۰,۹۴۳	فروش خالص
(۵۵,۸۴۷)	(۱۸,۱۷۵)	(۳۳,۳۸۲)	بهای تمام شده کالای فروش رفته
۱۰۷,۰۱۳	۴۴,۳۶۵	۱۱۷,۵۶۱	سود ناخالص
(۱۴,۰۳۸)	(۱۱,۵۹۰)	(۱۲,۵۳۱)	هزینه‌های فروش، اداری و عمومی
(۳,۶۶۹)	۵,۳۰۷	۱,۶۹۴	خالص سایر درآمدها و هزینه‌های عملیاتی
۸۹,۳۰۶	۳۸,۰۸۲	۱۰۶,۷۲۴	سود عملیاتی
(۸,۰۳۸)	-	-	هزینه‌های مالی
۵,۵۰۵	۴,۳۸۸	۲۲۴,۵۰۶	خالص سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی
۸۶,۷۷۳	۴۲,۴۷۰	۳۳۱,۲۳۰	سود قبل از مالیات
-	(۲,۴۰۹)	(۱,۴۳۵)	کسر می‌گردد: مالیات
۸۶,۷۷۳	۴۰,۰۶۱	۳۲۹,۷۹۵	سود خالص



## گزارش توجیهی هیئت مدیره

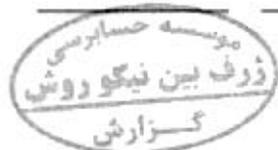
### درخصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی بین المللی نام آوران مهندسی (سهامی عام)

#### صورت جریان وجوه نقد

صورت جریان وجوه نقد جهت ۳ ساله منتهی به ۳۰ اسفند ماه ۱۳۹۳ به شرح ذیل می باشد.

سال ۱۳۹۱	سال ۱۳۹۲	سال ۱۳۹۳	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
<b>فعالیت های عملیاتی :</b>			
۱۴۳,۹۳۴	۹۵,۱۷۸	۲۴۵,۵۳۳	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی
<b>بازده سرمایه گذاری ها و سود پرداختی بابت تامین مالی:</b>			
۱۵۷	۲,۱۷۶	۲۷,۱۸۶	سوددریافتی بابت سپرده های سرمایه گذاری
(۸,۰۳۸)	-	-	سود پرداختی بابت تسهیلات مالی
(۴۰,۳۹۷)	(۷۴,۴۶۴)	(۴۰,۵۷۲)	سود سهام پرداختی
(۴۸,۲۷۸)	(۷۲,۲۸۸)	(۱۳,۳۸۶)	جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاری ها و سود پرداختی بابت تامین مالی
(۱۷۴)	(۴۲۴)	-	مالیات بر درآمد:
			مالیات بر درآمد پرداختی
<b>فعالیت های سرمایه گذاری:</b>			
-	۴	-	وجوه حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود
-	(۳۸)	(۲۲)	وجوه پرداختی بابت خرید دارایی های ثابت مشهود
(۱۳)	-	-	وجود پرداختی بابت سایر دارایی ها
-	(۳۲,۰۰۰)	(۲۱۵,۰۰۰)	وجوه پرداختی بابت خرید سرمایه گذاری کوتاه مدت
۵,۶۹۲	۱۰,۸۵۱	-	وجوه حاصل از فروش سرمایه گذاری
۵,۶۷۹	(۲۱,۱۸۳)	(۲۱۵,۰۲۲)	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری
۱۰۱,۱۶۱	۱,۲۸۳	۱۷,۱۲۵	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
<b>فعالیت های تامین مالی:</b>			
-	-	-	دریافت تسهیلات مالی
(۱۰۰,۱۲۱)	-	-	باز پرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی
(۱۰۰,۱۲۱)	-	-	جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت های تامین مالی
۱,۰۴۰	۱,۲۸۳	۱۷,۱۲۵	خالص افزایش (کاهش) وجه نقد
۵۲۱	۱,۵۶۲	۲,۸۵۵	مانده وجه نقد در آغاز سال
۱	۱۰	-	تأثیر تغییرات نرخ ارز
۱,۵۶۲	۲,۸۵۵	۱۹,۹۸۰	مانده وجه نقد در پایان سال



## گزارش توجیهی هیئت مدیره

### در خصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

### تجزیه و تحلیل نسبت های مالی

براساس اطلاعات مندرج در صورت های مالی اساسی شرکت (مشمول بر ترازنامه، صورت سود و زیان و صورت جریان وجوه نقد) سه سال اخیر وضعیت برخی از نسبت های مالی شرکت طی سال های مورد بحث بشرح مندرج در جدول زیر خلاصه می گردد:

سال ۱۳۹۱	سال ۱۳۹۲	سال ۱۳۹۳	
۴/۷	۲۳/۴۱	۶۸/۵۷	نسبت جاری (مرتبه)
۲/۴۸	۱۲/۹۷	۵۱/۱۷	نسبت آنی (مرتبه)
%۱۶	%۴	%۲	نسبت بدهی
%۸۴	%۹۶	%۹۸	نسبت حقوق صاحبان سهام به کل دارائی ها
%۱۹	%۳۱۶	%۱۲	نسبت کل بدهی به ارزش ویژه (مرتبه)
%۵۴	%۶۱	%۷۱	نسبت سود عملیاتی به فروش
%۵۳	%۶۴	%۲۱۸	نسبت سود ویژه به فروش

همانگونه که ملاحظه می‌شود شرکت از نظر نسبت های نقدینگی از ساختار مالی مناسبی برخوردار می باشد، بطوری که نسبت های جاری و آنی سنوات اخیر، مزاد بر حد استاندارد آن می باشد. توضیح این که در شرایط استاندارد نسبت های مزبور به ترتیب می‌بایست معادل ۲ و ۱ مرتبه باشد که مقایسه وضعیت فعلی با شرایط عادی به خوبی نشان می دهد که تفاوت قابل ملاحظه‌ای در این خصوص وجود دارد. از طرفی توجه به این نکته ضروریست، که یکی از دلایل بالا بودن نسبت های نقدینگی در پایان سال ۱۳۹۳ به دلیل فروش زمین ولیعصر در سال ۱۳۹۳ و عدم مصرف نقدینگی ناشی از فروش زمین مزبور در طی سال مالی ۱۳۹۳ بوده است که با تمهیدات به عمل آمده توسط هیات مدیره در پایان سال مالی اقدام به خرید یک قطعه زمین در خیابان زرتشت غربی به مبلغ ۲۷۱,۰۰۰ میلیون ریال گردیده است. در نتیجه معادل مبلغ ۲۱۱,۰۰۰ میلیون ریال پس از کسر پیش پرداخت به مبلغ ۶۰,۰۰۰ میلیون ریال فوق از نقدینگی موجود در شرکت صرف سرمایه گذاری در زمین مزبور خواهد گردید و در چنین شرایطی عملاً نسبت جاری و آنی شرکت تعدیل خواهد گردید.

## گزارش توجیهی هیئت مدیره

### در خصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

از طرفی با توجه به نوع صنعتی که شرکت در آن فعالیت می‌نماید نقدینگی نقش قابل توجهی را به خود اختصاص می‌دهد. نتیجتاً نسبت های فوق هر اندازه بزرگتر باشد شرکت در پرداخت بدهی های جاری با مشکلات کمتری روبرو خواهد بود، بعلاوه وضعیت نسبت های مذکور، به گونه ای است که امکان استفاده از تسهیلات مالی و اخذ اعتبار از مؤسسات مالی و اعتباری را برای شرکت فراهم خواهد نمود. نسبت کل بدهی نشان دهنده آن است که چه بخشی از دارائی ها توسط بستانکاران تامین گردیده، همانگونه که مشاهده می‌شود در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۳ معادل ۲ درصد از کل دارائی های شرکت از طریق منابع مالی خارج از شرکت و مالکان (غیر از سهامداران) تامین شده، در چنین شرایطی از دیدگاه اعتبار دهندگان نسبت مورد بحث نمایانگر وضعیت مناسبی است. نتیجتاً این موضوع بر تصمیم گیری اعتبار دهندگان اثر مستقیم خواهد داشت. نسبت کل بدهی به ارزش ویژه بیانگر آن است که میزان بدهی شرکت به چند برابر حقوق صاحبان سهام آن بالغ گردیده، لذا از دیدگاه اعتبار دهندگان چنانچه نسبت مزبور کمتر از یک باشد نشان دهنده وضعیت عادی شرکت بوده و چنانچه به عدد یک برسد یا از آن بیشتر شود وضع شرکت غیرعادی تلقی می‌شود. زیرا در چنین شرایطی عملاً شرکت از دیدگاه اعتبار دهندگان جایگاه مناسبی نداشته و در صورت ورشکستگی و تصفیه عملیات، طلبکاران به تمامی مطالبات خود نخواهند رسید. با عنایت به موارد مذکور وضعیت کلی نسبت های مالی شرکت به گونه ای است که امکان اخذ تسهیلات توسط شرکت را فراهم خواهد آورد و از آنجائی که در طرح توجیهی تهیه شده، به شرح صفحات آتی مقرر گردیده تمامی منابع مالی اجرای طرح از محل سود انباشته و منابع موجود در شرکت و درآمدهای آتی تامین گردد لذا عملاً نیازی به اخذ تسهیلات مالی جهت اجرای پروژه نمی باشد لذا در صورتی که به هر دلیل شرکت نیاز به اخذ تسهیلات مالی جهت امور شرکت باشد نسبت های مزبور به گونه ای است که امکان اخذ تسهیلات مالی از بانک ها و مؤسسات مالی و اعتباری به راحتی قابل جذب خواهد بود.

### علل افزایش سرمایه:

نظر به این که شرکت بعد از اجرای پروژه نام آوران تاج پروژه مهمی را اجرا نموده است. به منظور استفاده بهینه از منابع موجود در شرکت و در راستای تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام اقدام به خرید یک قطعه زمین واقع در خیابان زرتشت غربی نموده که در این رابطه اقدام به تهیه طرح توجیهی فنی و اقتصادی تحت عنوان پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی به شرح صفحات آتی نموده است همانگونه که در بخش نتیجه گیری طرح توجیهی فنی و اقتصادی آمده است پروژه مزبور از سود آوری مناسبی برخوردار می باشد.



**گزارش توجیهی هیئت مدیره**  
**در خصوص افزایش سرمایه**  
**شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)**

**پیش‌بینی صورت سود و زیان سه سال آتی**

شرح	سال ۱۳۹۲		سال ۱۳۹۳		سال ۱۳۹۴		سال ۱۳۹۵		سال ۱۳۹۶	
	اطلاعات واقعی سال مالی در جریان	سرمایه	انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه	انجام افزایش سرمایه	عدم انجام افزایش سرمایه
فروش خالص	۱۵۰.۹۴۴	۱۲۹.۹۵۴	۱۲۹.۹۵۴	۱۴۲.۹۵۲	۱۴۲.۹۵۲	۱۴۲.۹۵۲	۱۴۲.۹۵۲	۱۴۲.۹۵۲	۲۹۴.۱۰۰	۲۹۴.۱۰۰
بهای تمام شده کلای فروش رفته	(۳۳.۳۸۳)	(۳۰.۸۱۱)	(۳۰.۸۱۱)	(۳۰.۸۱۱)	(۳۰.۸۱۱)	(۳۰.۸۱۱)	(۳۰.۸۱۱)	(۳۰.۸۱۱)	(۱۰۶.۸۵۵)	(۱۰۶.۸۵۵)
سود ناخالص	۱۱۷.۵۶۲	۱۰۹.۱۴۳	۱۰۹.۱۴۳	۱۰۹.۱۴۳	۱۰۹.۱۴۳	۱۰۹.۱۴۳	۱۰۹.۱۴۳	۱۰۹.۱۴۳	۱۸۷.۲۴۵	۱۸۷.۲۴۵
هزینه های فروش بازاری عمومی	(۱۳.۵۳۱)	(۱۴.۳۱۰)	(۱۴.۳۱۰)	(۱۴.۵۷۱)	(۱۴.۵۷۱)	(۱۴.۵۷۱)	(۱۴.۵۷۱)	(۱۴.۵۷۱)	(۸.۰۳۹)	(۸.۰۳۹)
خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی	۱.۶۹۴	۱.۸۶۳	۱.۸۶۳	۲.۰۴۹	۲.۰۴۹	۲.۰۴۹	۲.۰۴۹	۲.۰۴۹	۲.۲۵۳	۲.۲۵۳
سود عملیاتی	۱۰۶.۷۲۵	۹۶.۵۹۶	۹۶.۵۹۶	۱۰۷.۶۱۹	۱۰۷.۶۱۹	۱۰۷.۶۱۹	۱۰۷.۶۱۹	۱۰۷.۶۱۹	۱۷۱.۴۶۹	۱۷۱.۴۶۹
هزینه های مالی	*	*	*	*	*	(۳۱.۵۶۱)	*	*	(۶۶.۰۷۶)	*
خالص سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۲۲۴.۵۰۶	۲۳.۸۵۰	۲۳.۸۵۰	۲۳.۸۵۰	۲۳.۸۵۰	۲۳.۸۵۰	*	*	*	*
سود قبل از مالیات	۳۳۱.۳۳۱	۱۳۰.۴۴۶	۱۳۰.۴۴۶	۱۰۷.۶۱۹	۱۰۷.۶۱۹	۶۶.۰۵۸	۶۶.۰۵۸	۶۶.۰۵۸	۱۷۱.۴۶۹	۱۰۵.۳۹۳
کسر می گردد مالیات	(۱.۴۳۶)	(۱.۳۹۵)	(۱.۳۹۵)	(۱.۳۹۵)	(۱.۳۹۵)	(۱.۴۳۹)	(۱.۴۳۹)	(۱.۴۳۹)	(۳.۱۳۶)	(۳.۱۳۶)
سود خالص	۳۲۹.۷۹۵	۱۱۹.۱۵۱	۱۱۹.۱۵۱	۱۰۶.۱۹۰	۱۰۶.۱۹۰	۶۴.۶۲۹	۶۴.۶۲۹	۶۴.۶۲۹	۱۶۷.۳۳۳	۱۰۱.۲۵۷
سود انباشته در ابتدای سال	۱۶۶.۷۸۲	۴۵۳.۸۶۴	۴۵۳.۸۶۴	۴۵۳.۸۶۴	۴۵۳.۸۶۴	۴۵۳.۸۶۴	۴۵۳.۸۶۴	۴۵۳.۸۶۴	۲۰۴.۳۰۵	۵۳۷.۷۴۴
تعدیلات سنواتی	(۳.۷۱۳)	*	*	*	*	*	*	*	*	*
سود انباشته در ابتدای سال - تعدیل شده	۱۶۳.۰۶۹	۴۵۳.۸۶۴	۴۵۳.۸۶۴	۴۵۳.۸۶۴	۴۵۳.۸۶۴	۴۵۳.۸۶۴	۴۵۳.۸۶۴	۴۵۳.۸۶۴	۲۰۴.۳۰۵	۵۳۷.۷۴۴
سود قابل تخصیص	۴۹۲.۸۶۴	۵۷۲.۰۱۵	۵۷۲.۰۱۵	۲۵۷.۳۰۵	۲۵۷.۳۰۵	۵۷۲.۰۱۵	۵۷۲.۰۱۵	۵۷۲.۰۱۵	۳۷۱.۶۳۸	۶۳۹.۰۰۱
افزایش سرمایه	*	(۳۷۵.۰۰۰)	*	*	*	*	*	*	*	*
تخصیص سود - سود سهام ممنوع	(۴۰.۰۰۰)	(۴۶.۰۰۰)	(۴۶.۰۰۰)	(۵۲.۹۰۰)	(۵۲.۹۰۰)	(۴۶.۰۰۰)	(۴۶.۰۰۰)	(۵۲.۹۰۰)	(۶۰.۸۳۵)	(۶۰.۸۳۵)
سود انباشته در پایان سال	۴۵۲.۸۶۴	۱۵۱.۰۱۵	۱۵۱.۰۱۵	۲۰۴.۳۰۵	۲۰۴.۳۰۵	۵۳۷.۷۴۴	۵۳۷.۷۴۴	۵۳۷.۷۴۴	۳۱۰.۸۰۳	۵۷۸.۱۶۶



## گزارش توجیهی هیئت مدیره

### در خصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

#### مفروضات :

۱- فرض می‌گردد از واحدهای تجاری و اداری باقی‌مانده پروژه نام‌آوران تاج (موجودی کالا) بر اساس نرخ مصوب سال ۹۴ بشرح پیوست معادل ۳۷۱.۳۰۴ میلیون ریال درآمد عاید می‌شود.

۲- معادل ۳۵٪ واحدهای تجاری و اداری نام‌آوران تاج به نرخ مصوب سال ۹۴ فروخته شود.

$$371304 \times 35\% = 129954$$

۳- معادل ۳۵٪ واحدهای تجاری و اداری نام‌آوران تاج به نرخ مصوب سال ۹۴ با اعمال حداقل ۱۰ درصد نرخ تورم در سال ۹۵ فروخته شود.

$$(371304 \times 35\%) \times 110\% = 142952$$

۴- معادل ۳۰٪ واحدهای تجاری و اداری نام‌آوران تاج به نرخ مصوب سال ۹۴ با اعمال افزایش ۱۵ درصد نرخ تورم در سال ۹۶ فروخته شود.

$$(371304 \times 30\%) \times 115\% = 128100$$

۴-۱ با توجه به اینکه پروژه جدید در سال ۹۶ به بهره‌برداری میرسد پیش بینی میشود که معادل ۱۶۶.۰۰۰ میلیون ریال در نیمه دوم سال ۹۶ فروخته شود از این بابت معادل ۵۰ درصد (۸۳.۰۰۰ میلیون ریال) به عنوان پیش دریافت اخذ و مابقی طی اقساط ۳۰ ماهه وصول گردد.

۵- بهای تمام شده کالای فروش رفته : همانگونه که قبلاً اشاره گردید فروش شرکت در سال ۹۴ و ۹۵ و ۹۶ از محل موجودی واحدهای تجاری و اداری نام‌آوران تاج خواهد بود. لذا از آنجا که بهای تمام شده مغازه‌های باقی‌مانده معادل ۵۹.۴۶۱ میلیون ریال می‌باشد. با توجه به درصد فروش مغازه‌ها در سنوات مالی ۱۳۹۴ لغایت ۱۳۹۶ فرض می‌گردد معادل ۳۵ درصد از بهای تمام شده در سال ۱۳۹۴ و معادل ۳۵ درصد در سال ۱۳۹۵ و معادل ۳۰ درصد باقی‌مانده در سال ۱۳۹۶ در صورت سود و زیان با توجه به تناسب درصدهای مزبور با فروش در سنوات مذکور توزیع گردیده است.

۶- افزایش هزینه‌های عمومی و اداری فروش با نرخ رشد ۱۵ درصد نسبت به سال قبل برآورد گردیده است.

۷- خالص سایر درآمدهای عملیاتی با نرخ ۱۰ درصد نسبت به سال قبل پیش بینی گردیده است.

۸- پیش بینی سود و زیان سال ۹۴ در صورت عدم انجام افزایش سرمایه :

چنانچه افزایش سرمایه به هر دلیل انجام نشود. از آنجاییکه شرکت زمین را خریداری نموده است مکلف به اجرای پروژه خواهد بود. همانگونه که در بخش جریانهای خروج نقد در گزارش افزایش سرمایه آمده است کل منابع خروجی جهت سال اول معادل ۴۲۴.۳۷۲ میلیون ریال می‌باشد که معادل ۲۷۱.۳۰۴ میلیون ریال بهای زمین از محل منابع

## گزارش توجیهی هیئت مدیره

### در خصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

داخلی پرداخت گردید. جهت اجرای پروژه در سال اول بایستی معادل ۱۵۳,۰۶۸ میلیون ریال در پروژه خرج نمود. از آنجاییکه مجمع عمومی عادی سالیانه صاحبان سهام شرکت جهت سال ۱۳۹۳ در سال ۱۳۹۴ برگزار شد و در خصوص توزیع سود تصمیم‌گیری نموده است و مجمع سال ۱۳۹۴ در سال ۱۳۹۵ برگزار خواهد شد که میتواند نسبت به توزیع مانده سود انباشته تصمیم‌گیری نماید (در صورت عدم افزایش سرمایه) لذا عملاً منابع موجود در شرکت باقی خواهد ماند و صورت سود و زیان در حالت افزایش و یا عدم افزایش سرمایه در سال ۹۴ تفاوتی با هم نخواهد داشت.

#### ۹- محاسبه سود و زیان سال ۱۳۹۵ در خصوص عدم انجام افزایش سرمایه :

چنانچه به هر طریق افزایش سرمایه تصویب نشود. با توجه به اینکه مخارج انجام شده در پروژه تا پایان سال ۱۳۹۴ از محل منابع موجود در شرکت صورت گرفته است عملاً امکان توزیع آن بخش از منابع که در پروژه خرج شده از محل سود انباشته ممکن نمی‌باشد (در صورت توزیع، شرکت بایستی اقدام به واگذاری پروژه به صورت نیمه‌کاره جهت پرداخت سود توزیع شده نموده و یا اقدام به اخذ تسهیلات نماید) و عملاً مجمع می‌تواند باقی مانده سود انباشته را بین سهامداران توزیع نماید. در نتیجه جهت اجرای پروژه، منابع مالی در دسترس شرکت نخواهد بود و برای تکمیل پروژه بایستی اقدام به اخذ تسهیلات نماید. از آنجاییکه مخارج مورد نیاز جهت اجرای پروژه در سال دوم معادل ۱۴۸,۴۳۵ میلیون ریال برآورد گردیده، چنانچه فرض شود مبلغ مزبور با نرخ بهره ۲۸ درصد از بانک تأمین گردد بهره مربوط به تسهیلات مالی دریافتی معادل ۴۱,۵۶۱ میلیون ریال جهت سال دوم خواهد بود.

#### ۱۰- پیش‌بینی سود و زیان سال سوم :

همانگونه که قبلاً اشاره گردید، فرض گردید که معادل ۳۰ درصد از مغازه‌های پروژه نام‌آوران تاج به ارزش ۱۲۸,۱۰۰ میلیون ریال در سال سوم واگذار شود. ضمناً از آنجاییکه پروژه در سال سوم قابل ارائه جهت واگذاری می‌باشد فرض می‌گردد معادل ۱۶۶,۰۰۰ میلیون ریال از پروژه جدید واگذار شده که معادل ۵۰ درصد از وجوه آن (۸۳,۰۰۰ میلیون ریال) همزمان با انعقاد قرارداد اخذ و مابقی طی اقساط ۳۰ ماهه وصول شود. لذا جمع کل درآمد پیش‌بینی شده معادل ۲۹۴,۱۰۰ میلیون ریال خواهد بود.

#### ۱۱- بهای تمام شده کالای فروش رفته در سال سوم :

بهای تمام شده کالای فروخته شده شامل ۳۰ درصد از ارزش مغازه‌های واگذاری در پروژه نام‌آوران تاج معادل ۱۷,۸۳۸ میلیون ریال بعلاوه بهای تمام شده مغازه‌های فروخته شده از پروژه جدید در سال سوم خواهد بود. از آنجاییکه فرض گردید معادل ۱۶۶,۰۰۰ میلیون ریال معادل ۱۲/۶۸ درصد از کل مغازه‌ها در سال سوم فروخته شود

## گزارش توجیهی هیئت مدیره

### در خصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی نام‌آوران مهندسی (سهامی عام)

لذا معادل ۱۲/۶۸ درصد از بهای تمام شده پروژه به مبلغ ۸۹,۰۱۷ میلیون ریال در سال اول به حساب سود و زیان منتقل خواهد گردید در نتیجه بهای تمام شده کالای فروش رفته در سال سوم معادل ۱۰۶,۸۵۵ میلیون ریال خواهد شد.

۱۲- برآورد هزینه مالی در سال سوم در صورت عدم انجام افزایش سرمایه :

از آنجاییکه مبلغ تسهیلات اخذ شده در سال دوم بدلیل عدم تکمیل پروژه قابل تسویه نخواهد بود. لذا معادل هزینه مالی سال دوم به مبلغ ۴۱,۵۱۶ میلیون ریال جهت تأمین مالی مخارج سال دوم قابل پرداخت خواهد بود. بعلاوه همانگونه که قبلاً اشاره گردید شرکت، جهت تکمیل پروژه از سال دوم به بعد بایستی اقدام به تأمین منابع از محل تسهیلات نماید. از آنجاییکه مخارج برآوردی جهت سال سوم معادل ۱۲۹,۲۱۶ میلیون ریال می باشد از طرفی پیش بینی شده در صورت فروش مغازه های جدید معادل ۸۳,۰۰۰ میلیون ریال، منابع وارد شرکت گردد که این موضوع از نیمه دوم سال سوم عملیاتی خواهد بود لذا فرض گردیده معادل ۲۸ درصد مبلغ ۱۲۹,۲۱۶ میلیون ریال جهت یکسال به مبلغ ۳۶,۱۸۰ میلیون ریال بهره شرکت افزایش و سپس از محل منابع ورودی از نیمه دوم سال سوم اقدام به تسویه تسهیلات نموده که در صورت تحقق شرایط مزبور معادل ۲۸ درصد جهت مدت ۶ ماه از کل وجوه وارده به شرکت (۸۳,۰۰۰ میلیون ریال) معادل ۱۱,۶۲۰ میلیون ریال از هزینه مالی شرکت کسر خواهد شد. با عنایت به توضیحات مزبور مانده هزینه مالی در سال سوم در صورت عدم تحقق افزایش سرمایه معادل ۶۶,۰۷۶ میلیون ریال برآورد می گردد.

توضیح : همانگونه که قبلاً اشاره گردید افزایش سرمایه جهت جبران مخارج انجام شده برای اجرای پروژه می باشد که عملاً منابع مزبور صرف مخارج ایجاد پروژه شده است و عدم تحقق افزایش سرمایه شرکت را با بحران اساسی مواجه خواهد نمود.



گزارش توجیهی هیئت مدیره

در خصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی بین المللی نام آوران مهندسی (سهامی عام)

جدول پیش بینی فروش واحدهای باقی مانده سال ۱۳۹۴

ردیف	طبقه	شماره واحد	مترائز	مبلغ - هر مترمربع	قیمت مصوب	مانده موجودی کالا	سهم از قیمت تمام شده
۱	۲	۱	۱۲۶.۰۷	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۹۱۰,۵۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۲۴,۰۲۱,۴۱۴
۲	۱	۸	۴۰.۷۶	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۲۶۶,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۵۶,۰۴۹,۹۶۷
۳	۱	۲۰	۳۰.۸۴	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲,۳۳۶,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۶۴,۰۵۷,۱۰۵
۴	۱	۲۴	۴۷.۹۸	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۷۹۳,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۵۶,۰۴۹,۹۶۷
۵	۱	۲۵	۳۳.۶۶	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳,۴۶۴,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۶۴,۰۵۷,۱۰۵
۶	۰	۲۱	۳۰.۲۹	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۱۷۴,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۹۶,۰۸۵,۶۵۷
۷	۰	۲۲	۳۹.۵۶	۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۹,۶۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۱۲۰,۱۰۷,۰۷۱
۸	۰	۲۳	۵۱.۰۸	۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۸,۳۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۱۲۰,۱۰۷,۰۷۱
۹	۰	۲۴	۳۳.۶۸	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۶,۹۴۴,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۱۲۸,۱۱۴,۲۰۹
۱۰	۰	۳۱	۴۰.۶۴	۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۲,۵۱۲,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۱۲۸,۱۱۴,۲۰۹
۱۱	۰	۳۲	۷۰.۹۰	۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۳,۱۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۱۲۰,۱۰۷,۰۷۱
۱۲	-۱	۱	۶۰.۹۴	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۲۸۲,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۴۸,۰۴۲,۸۲۸
۱۳	-۱	۲۳	۲۲.۹۴	۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۴۲۳,۲۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۴۴,۸۳۹,۹۷۳
۱۴	-۱	۲۴	۲۲.۳۱	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸,۹۲۴,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۶۴,۰۵۷,۱۰۵
۱۵	-۱	۲۵	۲۱.۳۸	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۸۴۱,۶۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۵۱,۲۴۵,۶۸۴
۱۶	-۱	۲۶	۳۲.۱۹	۳۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۳۰۰,۸۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۵۱,۲۴۵,۶۸۴
۱۷	-۱	۲۷	۲۷.۰۶	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۸۲۴,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۶۴,۰۵۷,۱۰۵
۱۸	-۱	۳۴	۲۹.۷۷	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۴۱۹,۵۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۵۶,۰۴۹,۹۶۷
۱۹	-۱	۳۵	۵۲.۳۸	۲۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۶۶۶,۴۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۴۴,۸۳۹,۹۷۳
۲۰	-۱	۴۳	۳۳.۵۶	۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۶۸,۰۰۰,۰۰۰	۵۹,۴۶۱,۶۴۷,۸۹۱	۴۸,۰۴۲,۸۲۸
					۳۷۱,۳۰۴,۰۰۰,۰۰۰		
							جمع



## گزارش توجیهی هیئت مدیره

### درخصوص افزایش سرمایه

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی بین المللی نام آوران مهندسی (سهامی عام)

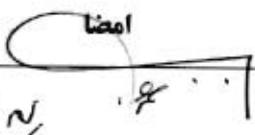
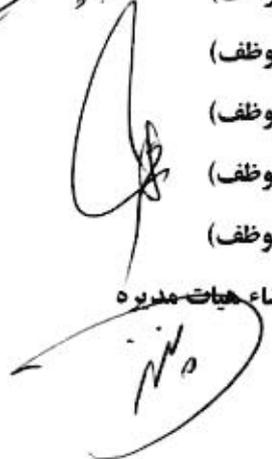
#### پیشنهادات هیات مدیره

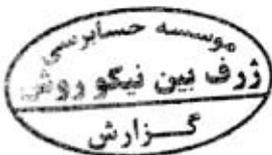
با عنایت به توضیحات ارائه شده و محاسبات بعمل آمده به شرح این گزارش پیشنهاد می گردد سهامداران محترم با افزایش سرمایه از مبلغ ۱۲۵ میلیارد ریال به مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال (خالص افزایش سرمایه ۳۷۵ میلیارد ریال از محل سود انباشته)، موافقت نموده تا امکان اجرای پروژه مزبور جهت پیش برد اهداف مدیریت و در نتیجه بهبود شرایط کلی شرکت فراهم گردد بعلاوه افزایش سرمایه مزبور با صدور سهام جدید به ارزش اسمی هر سهم معادل ۱۰۰۰ ریال پیشنهاد می گردد.

در پایان هیات مدیره با امید به بذل توجه سهامداران محترم نسبت به مراتب فوق، تصویب پیشنهاد افزایش سرمایه را که موجب دسترسی به اهداف آتی شرکت و حفظ توان سودآوری آن خواهد گردید، خواستار است.

#### با احترام

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی بین المللی نام آوران مهندسی (سهامی عام)

امضا	سمت و نوع عضویت	اعضای هیات مدیره
	رئیس هیات مدیره (غیر موظف)	ابرج عمرانی
	نایب رئیس هیات مدیره (غیر موظف)	محمد تقی ابراهیمی
	عضو هیات مدیره (غیر موظف)	علی شیعه بیگی
	عضو هیات مدیره (غیر موظف)	جمشید شیخ اکبری
	عضو هیات مدیره (غیر موظف)	کاظم سماک
	عضو هیات مدیره (غیر موظف)	فریدون پورنیا
	عضو هیات مدیره (غیر موظف)	مظفر رستم پور
	عضو هیات مدیره (غیر موظف)	میر حسن سید پور اسماعیل زاده
	عضو هیات مدیره (غیر موظف)	امیر کاموری مقدم
	عضو هیات مدیره (غیر موظف)	سعید محمد پزنده
	مدیر عامل خارج از اعضاء هیات مدیره	





شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی بین‌المللی

نام‌آوران مهندسی

گزارش بررسی اقتصادی

پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

۳	مقدمه
۳	موقعیت و ویژگی‌های منطقه‌ای ملک
۵	جغرافیای شهری منطقه
۶	وسعت منطقه
۷	خصوصیات بافت شهری
۷	ویژگی‌های مسکونی
۸	ویژگی‌های زیست محیطی
۸	تراکم
۸	ویژگی‌های جمعیتی منطقه
۸	میزان با سواد
۸	میزان جمعیت فعال
۹	مزیت‌های منطقه برای سرمایه‌گذاری
۹	ابعاد و مساحت ملک
۹	مالکیت و وضعیت فعلی ملک
۱۰	کاربری ملک براساس طرح تفصیلی شهر تهران
۱۰	سیمای پروژه
۱۱	زمانبندی اجرای پروژه
۱۳	برآورد هزینه‌های پروژه
۱۳	قیمت ملک
۱۳	عوارض صدور پروانه ساختمان
۱۴	هزینه‌های ساخت پروژه
۱۵	جمع هزینه‌های پروژه
۱۵	درآمدهای پروژه
۱۶	توجه مالی پروژه
۱۶	۱- محاسبه سود و زیان حاصل از اجرای پروژه
۱۶	۲- تأمین منابع مالی مورد نیاز پروژه
۱۹	۳- جریان‌های نقدی خروجی
۲۰	۴- جریان‌های نقدی ورودی
۲۲	۵- محاسبه سودآوری پروژه
۲۲	۶- محاسبه نرخ بازده داخلی (IRR)
۲۴	۷- محاسبه ارزش فعلی خالص (NPV)
۲۵	نتیجه‌گیری



شکل‌گیری و گسترش منطقه ۶ شهر تهران از دوران قبل از سال ۱۳۳۵ آغاز شده و در دوره‌های: تا سال ۱۳۳۵، سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۴۵، سال‌های ۱۳۴۵ تا ۱۳۵۵ و سال‌های بعد از آن گسترش یافته و در این دوران مراکز علمی، اداری، تجاری، تفریحی و ... زیادی به همراه شریان‌های ترافیکی در این منطقه بنا گردیده است.



محدوده منطقه ۶ شهرداری تهران

دانشگاه تهران، دانشگاه پلی تکنیک تهران، مدرسه عالی بازرگانی، دبستان و دبیرستان سن لوئی، بیمارستان هزار تختخوابی (بیمارستان امام خمینی) و بیمارستان شماره ۱ ارتش مهمترین مراکز علمی و دانشگاهی این منطقه محسوب می‌شوند.

ساختمان مرکزی شرکت ملی نفت، ساختمان وزارت کشاورزی، هتل میامی، تلویزیون ملی ایران، قصر یخ و موزه فرش بعنوان ساختمان‌ها و مراکز دولتی شاخص منطقه و همچنین پارک لاله و پارک ساعی نیز مراکز تفریحی مهم این منطقه می‌باشند.

جغرافیای شهری منطقه

منطقه ۶ یکی از مناطق مرکزی شهر است که هر روز خیل عظیمی از شهروندان تهرانی را از سراسر شهر جهت انجام فعالیت‌های روزانه به سمت خود جذب می‌کند. بزرگترین محور شمالی - جنوبی تهران (خیابان ولی عصر) نیز از این منطقه عبور می‌کند مهم‌ترین معابر شریانی شهر مانند بزرگراه‌های کردستان، جلال آل احمد، شهید چمران، شهید گمنام، شهید مدرس، حکیم و همت و همچنین خیابان‌های انقلاب و خیابان کارگر شمالی نیز در داخل و یا حاشیه این منطقه قرار دارند.

علاوه بر بزرگراهها و خیابانهای موجود در منطقه، خطوط متروی موجود و در دست احداث به همراه مسیرهای BRT موجود، دسترسی به قسمت‌های مختلف منطقه را تسهیل می‌نماید.



شریان‌های ترافیکی منطقه ۶ شهرداری تهران

وسعت منطقه

این منطقه با مساحتی معادل ۲۱/۲ کیلومترمربع، حدود ۳/۲ درصد از سطح شهر را دربر می‌گیرد که از این نظر در رتبه سیزدهم مناطق شهر تهران قرار دارد. مساحت منطقه به ۶ ناحیه و ۱۸ محله تقسیم شده و بیش از ۳۰ درصد ساختمان‌های دولتی و خصوصی را در خود جای داده و به لحاظ موقعیت جغرافیایی در حوزه مرکزی شهر تهران واقع شده است. این منطقه از شمال به منطقه ۳، از شرق به منطقه ۷، از جنوب به مناطق ۱۰، ۱۱ و ۱۲ و از غرب به منطقه ۲ منتهی می‌گردد. بزرگراه همت در شمال، بزرگراه چمران در غرب، بزرگراه مدرس در شرق و خیابان انقلاب در جنوب این منطقه قرار دارند.



نواحی و محلات منطقه ۶ شهرداری تهران



### ویژگی های زیست محیطی

تهران در زمان های دور به شهر درختان چنار شهرت داشت، به خصوص اینکه در مسیر خیابان ولی عصر و بلوار کشاورز به دلیل وجود درختان بلند و سرسبز، دالانی ایجاد شده بود که ظاهری زیبا و دلنشین به شهر می بخشید. هم اکنون نیز این درختان کهنسال از زیبایی های این خیابان ها به شمار می آیند. در منطقه ۶ به سبب وجود شیب های متعدد از شمال به جنوب و شرق به غرب، دفع آب های سطحی به سادگی امکان پذیر است و وجود تصفیه خانه های آب در برخی نواحی این منطقه و مکانیزه بودن سیستم جمع آوری زباله، از ویژگی های این منطقه به شمار می آید.

### تراکم

منطقه ۶ به عنوان یکی از پر تراکم ترین مناطق شهری تهران، با محدودیت های بیشماری در زمینه توسعه شهری روبه روست چرا که با بیش از ۹۸ درصد فضای ساخته شده، عملاً جایی برای گسترش ندارد و به همین دلیل توسعه عمودی (ارتفاعی) در آن بسیار مورد توجه قرار گرفته است. در حال حاضر بیشترین تعداد ساختمان های ۶ تا ۱۰ طبقه در این منطقه قرار دارند. تراکم مسکونی این منطقه ۷۵ درصد بوده که بالاتر از میانگین تراکم شهر تهران است. نسبت جمعیت نیز در هر کیلومترمربع از آن برابر با ۱۰۲۴۲ نفر است که از این نظر رتبه دوازدهم را به خود اختصاص داده است.

### ویژگی های جمعیتی منطقه

افزایش امید زندگی در بین مردم، روند افزایش جمعیت افراد سالخورده، متعادل تر شدن ترکیب خانوارها بر حسب اعضا و محدودتر شدن تعداد فرزندان، بالا بودن تعداد مهاجران و تنوع قومی، مذهبی و همچنین توان جمعیت پذیری محدود از ویژگی های جمعیتی منطقه ۶ می باشد. این منطقه با جمعیت ۲۲۵۲۹۰ نفر، ۲/۸۱ درصد جمعیت شهر را در خود جای داده و از این نظر در رتبه نوزدهم قرار دارد. البته در طول روز، رقم جمعیت در این منطقه به یک میلیون نفر هم می رسد.

### میزان با سواد

در بین مناطق ۲۲ گانه تهران، منطقه ۶ با ۹۳/۱ درصد جمعیت باسواد، بیشترین میزان باسواد را داراست و از این حیث سرآمد سایر مناطق به شمار می رود.

### میزان جمعیت فعال

میزان جمعیت فعال این منطقه (افراد بالای ۱۸ سال که توان کار کردن دارند) برابر با میانگین کل شهر تهران می باشد، ولی میزان جمعیت شاغل در آن از میانگین کل تهران بالاتر است و این امر نشان دهنده پویایی و تحرک اجتماعی ساکنین آن و ظرفیت و زمینه کاری مناسب منطقه می باشد. بیشترین جمعیت فعال منطقه در بخش سوم اقتصادی یعنی خدمات مشغول به کارند.



مزیت‌های منطقه برای سرمایه‌گذاری

در مطالعات سازمان نوسازی شهرداری تهران، موارد ذیل به عنوان مزیت‌های منطقه برای سرمایه‌گذاری ذکر شده است:

- ✓ اهمیت فرامنطقه‌ای و فراطلی این منطقه به دلیل وجود مراکز دولتی و اداری بسیار در این منطقه .
- ✓ توجه به توسعه و گسترش عمودی ساختمان‌ها به دلیل نبود و محدودیت گسترش افقی و حساسیت زیاد به مقوله تراکم در این منطقه .
- ✓ بالا بودن میزان باسوادی نسبت به دیگر مناطق تهران .
- ✓ بالا بودن جمعیت فعال و جمعیت شاغل این منطقه نسبت به میانگین کل که نشان دهند پویایی و تحرک اجتماعی ساکنین منطقه و ظرفیت و زمینه کاری مناسب در آن است .
- ✓ وجود سفارتخانه‌های اتریش، استرالیا، اندونزی، پاکستان، ژاپن، بلغارستان، فلسطین، کانادا، لبنان و نیوزلند در این منطقه

ابعاد و مساحت ملک

شمال: ۴۳/۵۸ متر (محدود به بن‌بست سامان)  
جنوب: ۴۳/۴۰ متر (محدود به خیابان زرتشت غربی)  
شرق: ۴۶/۵۸ متر (محدود به املاک مجاور)  
غرب: ۴۷/۰۵ متر (محدود به خیابان دوم)  
مساحت کل ملک (طبق سند): ۲۲۸۸/۹۰ مترمربع  
مساحت کل ملک (وضع موجود): ۲۰۰۹/۶۶ مترمربع

مالکیت و وضعیت فعلی ملک

ملک مورد بحث شامل شش قطعه زمین به شماره پلاکهای ۱۸۸۷ و ۵۲، ۵، ۴، ۳، ۲/۳۷۴۱ جمعاً به مساحت ۲۲۸۸/۹۰ مترمربع متعلق به شرکت خدمات حمایتی کشاورزی (وزارت جهاد کشاورزی) می‌باشد که نسبت به خرید آن از طریق تنظیم مبایعه‌نامه اقدام شده و پیگیری‌های لازم جهت تحویل ملک و انتقال سند آن در دست انجام می‌باشد.

در حال حاضر در ملک مورد بحث یک دستگاه ساختمان با کاربری اداری-دولتی در چهار طبقه (زیرزمین، همکف، اول و دوم) جمعاً به مساحت ۲۵۰۴ مترمربع وجود دارد که ۲۳۵۴ مترمربع از این مقدار مساحت مفید بنا می‌باشد.



**کاربری ملک براساس طرح تفصیلی شهر تهران**

ملک مورد بحث به لحاظ ضوابط طرح تفصیلی شهر تهران در زیربهنه M116 مختلط تجاری، اداری و خدمات مسکونی واقع شده است که ضوابط ساخت و ساز در آن به شرح ذیل می باشد:

حداکثر تراکم: ۴۲۰٪  
حداکثر سطح اشغال: ۶۰٪  
حداکثر تعداد طبقات: ۷ طبقه  
ضریب سکونت: ۵۰٪

**سیمای پروژه**

با توجه به موقعیت محلی و پتانسیل مناسب ملک و همچنین چشم انداز اولیه در خصوص بازگشت مناسب سرمایه، احداث مجتمع تجاری-اداری در ملک مورد بحث در نظر گرفته شده است. کلیات سیمای پروژه به شرح ذیل می باشد:

- طبقات ۴- تا ۲- با سطح اشغال ۲۰۰۹/۶۶ مترمربع (۱۰۰ درصد) با کاربری پارکینگ و مشاعات
- طبقه ۱- با سطح اشغال ۱۶۰۷/۷۳ مترمربع (۸۰ درصد) با کاربری تأسیسات، انبار پارکینگ و مشاعات
- طبقات هم کف و اول با سطح اشغال ۱۲۰۵/۸۰ مترمربع (۶۰ درصد) با کاربری تجاری
- طبقات دوم تا ششم با سطح اشغال ۱۲۰۵/۸۰ مترمربع (۶۰ درصد) با کاربری اداری

با توجه به کلیات فوق جدول مشخصات و کاربری طبقات مختلف پروژه به شرح جدول زیر می باشد:

**جدول مشخصات و کاربری های پروژه**

تعداد پارکینگ تأمین شده	تعداد پارکینگ مورد نیاز	زیربنای طبقات (مترمربع)				سطح اشغال	کاربری	طبقات
		مساحت مفید	مساحت مشاعات	درصد مشاعات	مساحت کل			
۶۴	-	۱۶۰۷.۷۳	۴۰۱.۹۳	۲۰.۰۰٪	۲۰۰۹.۶۶	۱۰۰.۰۰٪	پارکینگ و مشاعات	زیرزمین ۴-
۶۴	-	۱۶۰۷.۷۳	۴۰۱.۹۳	۲۰.۰۰٪	۲۰۰۹.۶۶	۱۰۰.۰۰٪	پارکینگ و مشاعات	زیرزمین ۳-
۶۴	-	۱۶۰۷.۷۳	۴۰۱.۹۳	۲۰.۰۰٪	۲۰۰۹.۶۶	۱۰۰.۰۰٪	پارکینگ و مشاعات	زیرزمین ۲-
۳۷	-	۹۱۶.۴۰	۶۹۱.۳۲	۴۳.۰۰٪	۱۶۰۷.۷۳	۸۰.۰۰٪	پارکینگ و مشاعات	زیرزمین ۱-
-	۳۱	۷۸۳.۷۷	۴۲۲.۰۳	۳۵.۰۰٪	۱۲۰۵.۸۰	۶۰.۰۰٪	تجاری	همکف
-	۳۱	۷۸۳.۷۷	۴۲۲.۰۳	۳۵.۰۰٪	۱۲۰۵.۸۰	۶۰.۰۰٪	تجاری	طبقه ۱
-	۲۰	۱۰۲۴.۹۳	۱۸۰.۸۷	۱۵.۰۰٪	۱۲۰۵.۸۰	۶۰.۰۰٪	اداری	طبقه ۲
-	۲۰	۱۰۲۴.۹۳	۱۸۰.۸۷	۱۵.۰۰٪	۱۲۰۵.۸۰	۶۰.۰۰٪	اداری	طبقه ۳
-	۲۰	۱۰۲۴.۹۳	۱۸۰.۸۷	۱۵.۰۰٪	۱۲۰۵.۸۰	۶۰.۰۰٪	اداری	طبقه ۴
-	۲۰	۱۰۲۴.۹۳	۱۸۰.۸۷	۱۵.۰۰٪	۱۲۰۵.۸۰	۶۰.۰۰٪	اداری	طبقه ۵
-	۲۰	۱۰۲۴.۹۳	۱۸۰.۸۷	۱۵.۰۰٪	۱۲۰۵.۸۰	۶۰.۰۰٪	اداری	طبقه ۶
۲۲۹	۱۶۲	۱۲۴۳۱.۷۶	۳۶۴۵.۵۲		۱۶۰۷۷.۲۸		جمع کل	

توضیح اینکه در محاسبه تعداد پارکینگ مورد نیاز پروژه به ازای هر ۱۰۰ مترمربع بنای مفید تجاری و اداری به ترتیب تعداد ۴ و ۲ باب پارکینگ منظور شده است. همچنین در محاسبه تعداد پارکینگ تأمین شده نیز از سرانه ۲۵ مترمربع به ازای هر واحد پارکینگ استفاده گردیده است.

### زمانبندی اجرای پروژه

مدت زمان اجرای پروژه از زمان تحویل ملک و انتقال سند (شامل مراحل اخذ پروانه ساختمان از شهرداری منطقه، طراحی فاز ۱ و ۲، تخریب بنای موجود، گودبرداری، اجرای فونداسیون و اسکلت، سفت کاری، اجرای تأسیسات برقی و مکانیکی، نازک کاری و نما، نصب تجهیزات و راه اندازی) با توجه به حجم عملیات اجرایی و براساس برنامه زمانبندی کلی صفحه بعد برابر ۳۰ ماه در نظر گرفته شده است که تحقق آن منوط به عوامل مهمی از قبیل تأمین به موقع منابع مالی و پشتیبانی مناسب عملیات اجرایی خواهد بود.





**برآورد هزینه‌های پروژه**

هزینه‌های اجرای پروژه در سرفصل‌های ذیل تعریف می‌شوند:

قیمت ملک

قیمت ملک با توجه به مبایعه‌نامه تنظیم شده و مساحت زمین برابر ۲۷۱/۳۰۴ میلیارد ریال محاسبه می‌گردد.

عوارض صدور پروانه ساختمان

با توجه به عدم تعیین و ابلاغ عوارض سال ۱۳۹۴ توسط شهرداری تهران، عوارض هر مترمربع از فضاهای اداری و تجاری براساس مبالغ واحد سال ۱۳۹۳ با افزایش حدود ۲۰ درصد محاسبه شده است و بنظر می‌رسد که در این مرحله از دقت قابل قبولی برخوردار می‌باشد.

با توجه به جدول کاربری طبقات مختلف، هزینه صدور پروانه ساختمان به شرح جدول زیر برابر ۱۲۸/۱۳۰ میلیارد ریال محاسبه می‌گردد.

**عوارض صدور پروانه ساختمان**

طبقات	کاربری	جمع مساحت مفید بنای احداثی (m <sup>2</sup> )	عوارض کاربری (ریال)	
			هر مترمربع	کل
زیرزمین ۴-	پارکینگ و مشاعات	۱۶۰۷.۷۳	.	.
زیرزمین ۳-	پارکینگ و مشاعات	۱۶۰۷.۷۳	.	.
زیرزمین ۲-	پارکینگ و مشاعات	۱۶۰۷.۷۳	.	.
زیرزمین ۱-	پارکینگ و مشاعات	۹۱۶.۴۰	.	.
همکف	تجاری	۷۸۳.۷۷	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۹,۱۸۸,۳۷۰,۰۰۰
طبقه ۱	تجاری	۷۸۳.۷۷	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۹,۱۸۸,۳۷۰,۰۰۰
طبقه ۲	اداری	۱۰۲۴.۹۳	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۳۷۳,۸۹۹,۰۰۰
طبقه ۳	اداری	۱۰۲۴.۹۳	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۳۷۳,۸۹۹,۰۰۰
طبقه ۴	اداری	۱۰۲۴.۹۳	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۳۷۳,۸۹۹,۰۰۰
طبقه ۵	اداری	۱۰۲۴.۹۳	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۳۷۳,۸۹۹,۰۰۰
طبقه ۶	اداری	۱۰۲۴.۹۳	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۳۷۳,۸۹۹,۰۰۰
<b>جمع کل (ریال)</b>				<b>۱۵۵,۲۴۶,۲۳۵,۰۰۰</b>
کسر می شود بابت بنای اداری موجود به مساحت ۲۳۵۴ مترمربع				<b>-۱۷,۶۵۵,۰۰۰,۰۰۰</b>
کسر می شود بابت اصلاحی زمین به مساحت ۲۷۹/۲۴ مترمربع				<b>-۱۲,۵۶۵,۸۰۰,۰۰۰</b>
اضافه می شود بابت هزینه های پذیره و سایر عوارض				<b>۳,۱۰۴,۹۲۴,۷۰۰</b>
<b>جمع کل هزینه های عوارض صدور پروانه ساختمان (ریال)</b>				<b>۱۲۸,۱۳۰,۳۵۹,۷۰۰</b>



## گزارش بررسی اقتصادی پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

توضیح اینکه در محاسبه مبلغ کل عوارض صدور پروانه ساختمان ۵۰ درصد مبلغ عوارض متناظر با ۲۳۵۴ مترمربع زیربنای مفید اداری موجود (بدلیل کاربری اداری دولتی) از جمع کل مبلغ محاسبه شده کسر گردیده است. همچنین با توجه به اصلاح ۲۷۹/۲۴ مترمربع از مساحت زمین (اختلاف مقدار مندرج در اسناد و مساحت وضع موجود) مطابق با عرف حاکم به اندازه ۳ برابر مساحت اصلاح شده از مبلغ کل عوارض محاسبه شده کسر شده است.

پرداخت عوارض محاسبه شده فوق به اداره درآمد شهرداری منطقه معمولاً به دو روش زیر صورت می‌پذیرد:

الف) پرداخت ۲۵ درصد عوارض محاسبه شده به صورت نقد و مابقی به صورت اقساط ۳۶ ماهه مساوی.

ب) پرداخت ۱۰۰ درصد عوارض محاسبه شده به صورت نقد و برخورداری از ۲۵ درصد تخفیف مربوطه که در این صورت عملاً ۷۵ درصد عوارض محاسبه شده به صورت نقد پرداخت می‌گردد.

### هزینه‌های ساخت پروژه

هزینه‌های ساخت پروژه براساس مساحت کل زیربنا شامل کلیه مراحل تخریب، اجرای بنا، خرید و نصب تأسیسات و تجهیزات و ... با احتساب هزینه‌های مدیریت، طراحی، نظارت عالی و کارگاهی، خرید انشعابات، بیمه، دارایی و ... به شرح جدول زیر برابر ۳۰۲/۵۹۰ میلیارد ریال برآورد می‌شود.

### هزینه‌های ساخت پروژه

طبقات	کاربری	جمع مساحت بنای احداثی (m <sup>۲</sup> )	هزینه احداث بنا (ریال)	
			هر مترمربع	کل
زیرزمین ۴-	پارکینگ و مشاعات	۲۰۰۹.۶۶	۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۲۶,۱۲۵,۵۸۰,۰۰۰
زیرزمین ۳-	پارکینگ و مشاعات	۲۰۰۹.۶۶	۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۲۶,۱۲۵,۵۸۰,۰۰۰
زیرزمین ۲-	پارکینگ و مشاعات	۲۰۰۹.۶۶	۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۲۶,۱۲۵,۵۸۰,۰۰۰
زیرزمین ۱-	پارکینگ و مشاعات	۱۶۰۷.۷۳	۱۳,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۹۰۰,۴۶۴,۰۰۰
همکف	تجاری	۱۲۰۵.۸۰	۱۷,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۴۹۸,۵۳۲,۰۰۰
طبقه ۱	تجاری	۱۲۰۵.۸۰	۱۷,۰۰۰,۰۰۰	۲۰,۴۹۸,۵۳۲,۰۰۰
طبقه ۲	اداری	۱۲۰۵.۸۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۱۱۵,۹۲۰,۰۰۰
طبقه ۳	اداری	۱۲۰۵.۸۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۱۱۵,۹۲۰,۰۰۰
طبقه ۴	اداری	۱۲۰۵.۸۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۱۱۵,۹۲۰,۰۰۰
طبقه ۵	اداری	۱۲۰۵.۸۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۱۱۵,۹۲۰,۰۰۰
طبقه ۶	اداری	۱۲۰۵.۸۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴,۱۱۵,۹۲۰,۰۰۰
<b>جمع کل (ریال)</b>				<b>۲۶۰,۸۵۳,۸۶۸,۰۰۰</b>
اضافه می‌شود (۰.۷٪) بابت هزینه‌های طراحی، نظارت عالی و کارگاهی				<b>۱۸,۲۵۹,۷۷۰,۷۶۰</b>
اضافه می‌شود (۰.۴٪) بابت هزینه‌های خرید انشعابات				<b>۱۰,۴۳۴,۱۵۴,۷۲۰</b>
اضافه می‌شود (۰.۵٪) بابت هزینه‌های بیمه، مدیریت، ثبت و پیش‌بینی نشده				<b>۱۳,۰۴۲,۶۹۳,۴۰۰</b>
<b>جمع کل هزینه‌های ساخت (ریال)</b>				<b>۳۰۲,۵۹۰,۴۸۶,۸۸۰</b>

## گزارش بررسی اقتصادی پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

### جمع هزینه‌های پروژه

با توجه به محاسبات فوق جمع هزینه های پروژه به شرح جدول زیر برابر ۷۰۲ میلیارد ریال برآورد می‌شود.

جمع هزینه های پروژه (ریال)		
ردیف	شرح	مبلغ هزینه
۱	قیمت زمین	۲۷۱,۳۰۴,۱۰۰,۰۰۰
۲	عوارض شهرداری	۱۲۸,۱۳۰,۳۵۹,۷۰۰
۳	هزینه های ساخت	۳۰۲,۵۹۰,۴۸۶,۸۸۰
جمع کل هزینه های پروژه		۷۰۲,۰۲۴,۹۴۶,۵۸۰

### درآمدهای پروژه

درآمدهای حاصل از فروش بناهای تجاری، اداری و پارکینگ های مزاد به شرح جدول زیر برابر ۱۳۰۸ میلیارد ریال برآورد می‌شود.

توضیح اینکه قیمت واحد فضاهای تجاری با احتساب یک واحد پارکینگ برای هر ۲۵ مترمربع و قیمت واحد فضاهای اداری با احتساب یک واحد پارکینگ برای هر ۷۰ مترمربع منظور شده است.

درآمد حاصل از فروش					
ردیف	کاربری	واحد	مقدار	قیمت واحد فروش (ریال)	مبلغ کل فروش (ریال)
۱	تجاری	مترمربع	۱۵۶۷.۵۳	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۰۵,۳۹۰,۶۶۰,۰۰۰
۲	اداری	مترمربع	۵۱۲۴.۶۳	۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۶۳,۷۰۹,۶۳۰,۰۰۰
۳	پارکینگ مزاد	باب	۹۸.۰۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۹,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل درآمد (ریال)					۱,۳۰۸,۳۰۰,۲۹۰,۰۰۰

در رابطه با فروش کاربری‌های مختلف پروژه احداثی، با توجه به وضعیت عرضه و تقاضای فعلی و رکود نسبی حاکم بر بازار ملک و همچنین روند فروش واحدهای تجاری مشابه در محدوده مورد نظر، پیش‌بینی می‌شود که عواید حاصل از فروش پروژه در بازه زمانی زیر قابل وصول باشد:

- ۲۰ درصد از درآمد از محل پیش‌فروش پروژه طی ۱۲ ماهه سوم برنامه زمانبندی
- ۶۵ درصد از درآمد از محل فروش قطعی پروژه طی سال اول بهره‌برداری
- ۱۵ درصد از درآمد از محل فروش قطعی پروژه طی سال دوم بهره‌برداری



**توجیه مالی پروژه**

۱- محاسبه سود و زیان حاصل از اجرای پروژه

با توجه به برآورد هزینه‌ها و درآمدهای پروژه به شرح گزارش، سود برآوردی پروژه به شرح جدول ذیل خلاصه می‌گردد.

مقایسه درآمد و هزینه		
ردیف	شرح	مبلغ (ریال)
هزینه های پروژه	۱ قیمت زمین	۲۷۱,۳۰۴,۱۰۰,۰۰۰
	۲ عوارض شهرداری	۱۲۸,۱۳۰,۳۵۹,۷۰۰
	۳ هزینه های ساخت	۳۰۲,۵۹۰,۴۸۶,۸۸۰
	۴ جمع هزینه ها	۷۰۲,۰۲۴,۹۴۶,۵۸۰
درآمدهای پروژه	۵ فضاهای تجاری	۷۰۵,۳۹۰,۶۶۰,۰۰۰
	۶ فضاهای اداری	۵۶۳,۷۰۹,۶۳۰,۰۰۰
	۷ پارکینگ مزاد	۳۹,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۸ جمع درآمدها	۱,۳۰۸,۳۰۰,۲۹۰,۰۰۰
<b>سود پروژه</b>		<b>۶۰۶,۲۷۵,۳۴۳,۴۲۰</b>
<b>نسبت سودآوری پروژه</b>		<b>۸۶.۳۶٪</b>
<b>سود سالانه پروژه با فرض فروش طی مدت ۳۰ ماه از ابتدا</b>		<b>۳۴.۵۴٪</b>

۲- تأمین منابع مالی مورد نیاز پروژه

با توجه به جمع هزینه‌های مورد نیاز پروژه که در قسمت‌های فوق محاسبه شده‌اند، پیش فرض تأمین منابع مالی مورد نیاز پروژه به شرح جدول زیر در نظر گرفته شده است:

منابع مالی پروژه		
ردیف	شرح	درصد از کل
۱	تأمین منابع از محل سود انباشته	۵۳.۴۳٪
۲	منابع داخلی شرکت (عمدتاً چک های قابل وصول تا پایان سال ۱۳۹۶)	۳۴.۷۶٪
۳	از محل پیش فروش پروژه طی ۱۲ ماهه سوم برنامه زمانبندی	۱۱.۸۲٪
<b>جمع کل</b>		<b>۱۰۰.۰۰٪</b>



گزارش بررسی اقتصادی پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

پیش فروش واحدهای اداری - تجاری در شش ماهه دوم سال سوم زمانبندی								
ردیف	کاربری	واحد	تعداد واحد	مساحت هر واحد (مترمربع)	مساحت کل (مترمربع)	قیمت واحد فروش (مترمربع/ریال)	مبلغ کل فروش (ریال)	
۱	تجاری	مترمربع	۸	۳۰.۰۰۰	۲۴۰.۰۰۰	۴۵۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۸.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	
۲	اداری	مترمربع	۶	۸۰.۰۰۰	۴۸۰.۰۰۰	۱۱۰.۰۰۰.۰۰۰	۵۲.۸۰۰.۰۰۰.۰۰۰	
۳	پارکینگ مزاد	باب	۱۳	-	۱۳.۰۰۰	۴۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۵.۲۰۰.۰۰۰.۰۰۰	
		جمع کل درآمد (ریال)						۱۶۶.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰
		دریافت نقدی (قسط اول = ۵۰٪)						۸۳.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰

همانگونه که در ترازنامه شرکت در تاریخ ۲۹ اسفندماه ۱۳۹۳ ملاحظه می‌گردد مانده سرمایه در گردش شرکت معادل ۴۹۳.۳۳۶ میلیون ریال می‌باشد که پس از افزایش ۹۶.۹۲۵ میلیون ریال اسناد دریافتی بلند مدت مانده منابع در اختیار شرکت معادل ۵۹۰.۲۶۱ میلیون ریال خواهد بود در صورت توزیع مبلغ ۴۰.۰۰۰ ریال سود در سال ۱۳۹۳ (معادل سود توزیع شده در سال ۱۳۹۲ بر مبنای برنامه هیات مدیره) منابع در اختیار شرکت معادل ۵۵۰.۲۶۱ میلیون ریال خواهد گردید که می‌توان صرف سرمایه‌گذاری در پروژه مزبور نمود.

از آنجایی که طی سنوات مالی ۱۳۹۴ لغایت ۱۳۹۶ (طول دوره ساخت پروژه) بایستی به سهامداران شرکت مبالغی تحت عنوان سود توزیع گردد تنها منبع جهت توزیع سود مزبور واحدهای باقی‌مانده در پروژه نام‌آوران تاج بوده که تحت سرفصل موجودی مواد و کالا به ارزش ۶۰.۹۸۶ میلیون ریال انعکاس یافته است.

از آنجایی که پیش‌بینی گردیده سود قابل توزیع طی سنوات مزبور بر مبنای سال ۱۳۹۳ به علاوه ۱۵ درصد باشد سود قابل توزیع طی سال سنوات معادل ۷۳۵.۱۵۹ میلیون ریال برآورد می‌گردد. از طرفی براساس برآوردهای به‌عمل آمده سود حاصل از فروش مغازه‌های باقی‌مانده پروژه نام‌آوران تاج معادل ۳۱۱.۸۴۲ میلیون ریال (بر مبنای سود مکتسبه در سنوات قبل از محل فروش دارایی‌های مزبور) برآورد می‌گردد که از محل سود مزبور هزینه‌های عمومی شرکت طی دوره ساخت و سود قابل پیش‌بینی جهت توزیع بین سهامداران طی دوره ساخت پرداخت خواهد شد. توضیحاً خلاصه موارد مذکور به شرح جدول صفحه بعد می‌باشد:



مبلغ - میلیون ریال	
۴۹۳,۳۳۶	سرمایه در گردش در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۳
۹۶,۹۲۵	اسناد دریافتی بلند مدت
۵۹۰,۲۶۱	جمع منابع در اختیار
(۴۰,۰۰۰)	توزیع سود سال ۱۳۹۳ معادل سال ۱۳۹۲
۵۵۰,۲۶۱	منابع در اختیار جهت اجرای پروژه
۳۱۱,۸۴۲	سود حاصل از فروش مغازه‌های باقی مانده پروژه نام‌آوران تاج
(۱۵۹,۷۳۵)	توزیع سود بین سهامداران طی سنوات مالی ۱۳۹۴ الی ۱۳۹۶ (طی دوره ساخت بر مبنای افزایش ۱۵ درصد نسبت به سال قبل)
(۵۰,۰۴۰)	هزینه‌های عمومی و اداری شرکت طی دوره ساخت (سنوات مالی ۱۳۹۴ الی ۱۳۹۶)
۶۵۲,۳۲۸	بر مبنای هزینه های سال ۱۳۹۳ با افزایش ۱۵ درصد نسبت به سال قبل)
۶۱۹,۰۰۰	جمع منابع قابل دسترس جهت اجرای پروژه
	* بکارگیری ۹۵ درصد منابع قابل دسترس جهت اجرای پروژه شامل افزایش سرمایه از محل سود انباشته با منابع در اختیار شرکت به شرح محاسبات صفحات قبل

\* به منظور محافظه‌کاری و احتیاط جهت دستیابی به موقع به منابع مالی جهت اجرای پروژه فرض گردیده معادل ۹۵ درصد از منابع مزبور در پروژه فوق مصرف و معادل ۵ درصد به عنوان اندوخته احتیاطی در شرکت باقی بماند.

## گزارش بررسی اقتصادی پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

### ۳- جریانات نقدی خروجی

براساس نتایج به دست آمده در بخش قبل و با توجه به هزینه‌های مورد نیاز در هر بخش جریانات نقدی خروجی پروژه مطابق جدول ذیل قابل ارائه می باشد:

#### جریانات نقدی خروجی

سال سوم	سال دوم	سال اول	مبلغ	شرح هزینه
ریال	ریال	ریال	ریال	
-	-	۲۷۱,۳۰۴,۱۰۰,۰۰۰	۲۷۱,۳۰۴,۱۰۰,۰۰۰	خرید زمین
۳۸,۴۳۹,۱۰۷,۹۱۰	۵۷,۶۵۸,۶۶۱,۸۶۵	۳۲,۰۳۲,۵۸۹,۹۲۵	۱۲۸,۱۳۰,۳۵۹,۷۰۰	عوارض شهرداری - پروانه ساخت
۹۰,۷۷۷,۱۴۶,۰۶۴	۹۰,۷۷۷,۱۴۶,۰۶۴	۱۲۱,۰۳۶,۱۹۴,۷۵۲	۳۰۲,۵۹۰,۴۸۶,۸۸۰	مخارج ساخت
۱۲۹,۲۱۶,۲۵۳,۹۷۴	۱۴۸,۴۳۵,۸۰۷,۹۲۹	۴۲۴,۳۷۲,۸۸۴,۶۷۷	۷۰۲,۰۲۴,۹۴۶,۵۸۰	جمع کل

لازم به ذکر است که به منظور تخصیص منابع مالی به ردیف‌های هزینه طی سال‌های برنامه زمانبندی پروژه از فرم‌های مفروض مندرج در جدول زیر استفاده شده است:

#### سهم هر بخش از هزینه کرد

سهم سال سوم	سهم سال دوم	سهم سال اول	درصد از کل	مصارف
-	-	۱۰۰	۳۸/۶	زمین
٪۳۰	٪۴۵	٪۲۵	۱۸/۳	عوارض شهرداری - پروانه ساخت
٪۳۰	٪۳۰	٪۴۰	۴۳/۱	مخارج ساخت
۱۸/۶	۲۱	۶۰/۴	٪۱۰۰,۰۰	جمع کل

## گزارش بررسی اقتصادی پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

### ۴- جریانات نقدی ورودی

براساس نتایج به دست آمده در بخش قبل و با توجه به پیش فرض‌های در نظر گرفته شده جهت برآورد فروش کاربرهای پروژه، جریانات نقدی ورودی پروژه مطابق جدول ذیل بدست می آید.

#### جرایانات نقدی ورودی

سال سوم	سال دوم	سال اول	مبلغ	شرح درآمد
ریال	ریال	ریال	ریال	
-	-	۳۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	منابع موجود در شرکت از محل افزایش سرمایه
۴۶,۲۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۸,۴۳۶,۰۰۰,۰۰۰	۴۹,۳۷۲,۰۰۰,۰۰۰	۲۴۴,۰۲۴,۰۰۰,۰۰۰	منابع موجود در شرکت از محل اسناد دریافتی ناشی از مغازه های فروخته شده پروژه نام اوران تاج و مغازه های باقی مانده که طی دور ساخت پروژه واگذار خواهد شد.
۸۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-	-	۸۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	پیش فروش از محل پروژه
۱۲۹,۲۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۱۴۸,۴۳۶,۰۰۰,۰۰۰	۴۲۴,۳۷۲,۰۰۰,۰۰۰	۷۰۲,۰۲۴,۰۰۰,۰۰۰	جمع کل

## گزارش بررسی اقتصادی پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

مشابه جریان‌های نقدی خروجی، نظام درآمدهای پروژه نیز تابع فرضیات محتمل در خصوص منابع مالی شامل سرمایه-گذاری اولیه و عواید حاصل از پیش فروش می‌باشد. سهم هر یک از بخش‌های مذکور در تأمین مالی پروژه در جدول ذیل قابل مشاهده است.

سهم هر بخش از تأمین مالی				منابع
سهم سال سوم	سهم سال دوم	سهم سال اول	درصد از کل	
-	-	۱۰۰	۵۳/۴	منابع موجود در شرکت از محل افزایش سرمایه
۱۹	۶۰/۸	۲۰/۲	۳۴/۸	منابع موجود در شرکت از محل اسناد دریافتی ناشی از مغازه های فروخته شده پروژه نام اوران تاج و مغازه های باقی مانده که طی دور ساخت پروژه واگذار خواهد شد.
/۱۰۰	-	-	۱۱/۸	پیش فروش از محل پروژه
<b>۱۸/۴</b>	<b>۲۱/۱</b>	<b>۶۰/۵</b>	<b>۱۰۰</b>	<b>جمع کل</b>



۵- محاسبه سودآوری پروژه

با عنایت به برآوردهای انجام شده، مشخص می‌شود که سرمایه‌گذاری در زمینه ساخت ملک مورد نظر چشم‌انداز قابل‌قبولی برای سوددهی پروژه را ترسیم می‌نماید البته تحقق این امر مستلزم در نظر گرفتن جنبه‌های مختلف پروژه سرمایه‌گذاری است که مهمترین آن بازاریابی مناسب جهت فروش و واگذاری کاربری‌های پروژه احداثی می‌باشد.

جدول ذیل براساس مندرجات جداول صفحات قبل این گزارش نرخ سود سالانه سرمایه‌گذاری در پروژه را نشان می‌دهد.

محاسبات هزینه - فایده و سود آوری

خلاصه مالی	جزء	کل
	ریال	ریال
فروش کاربری های		۱,۳۰۸,۳۰۰,۲۹۰,۰۰۰
کسر می گردد : مخارج ساخت		
ارزش زمین	۲۷۱,۳۱۴,۱۰۰,۰۰۰	
عوارض شهرداری	۱۲۸,۱۳۰,۳۵۹,۷۰۰	
مخارج ساخت	۳۰۲,۵۹۰,۴۸۶,۸۸۰	
جمع کل مخارج سرمایه گذاری		(۷۰۲,۰۲۴,۹۴۶,۵۸۰)
<b>سود ناخالص</b>		۶۰۶,۲۷۵,۳۴۴,۴۲۰
آورده نقدی از محل منابع موجود در شرکت		۶۱۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
نسبت سود به آورده - درصد		۹۸
سود سالانه سرمایه - درصد		۳۹/۲

توضیح آن‌که به دلایلی همچون رکود بازار ملک طی سنوات گذشته و عرف حاکم بر معاملات اقساطی، پیش‌فروش بخشی از کاربری‌های پروژه طی اقساط ۲۴ الی ۳۶ ماهه (از تاریخ عقد صلح نامه) متحمل است که این امر سبب می‌شود تا با در نظر گرفتن کاهش ارزش زمانی پول (نرخ تنزیل سرمایه)، سود واقعی حاصل از فروش، کمتر از میزان محاسبه شده در جدول فوق باشد.

۶- محاسبه نرخ بازده داخلی (IRR)

با توجه به جریانان نقدی پیش‌بینی شده در قسمت قبل، در این بخش نرخ بازده داخلی پروژه به صورت سالانه برای سرمایه‌گذاران تعیین می‌گردد.

نرخ بازده داخلی عبارتست از نرخ تنزیلی که ارزش فعلی جریانان نقدی ورودی و خروجی را معادل یکدیگر سازد. به عبارت دیگر در این نرخ، ارزش حال جریانان نقدی ورودی و خروجی با یکدیگر برابر هستند.

در واقع، هدف اصلی محاسبه به نرخ متوسط بازده سالانه پروژه است که برای تعیین آن باید نرخ تنزیلی بیابیم که ارزش فعلی عایدات آتی (جریانان نقدی ورودی) را با سرمایه‌گذاری اولیه (جریانان نقدی خروجی) برابر نماید.



برای محاسبه نرخ بازده داخلی، روابط ریاضی زیر مد نظر است.

$$\sum_{t=1}^n \left[ \frac{At}{(1+r)^t} \right] = \sum_{t=1}^n \left[ \frac{Bt}{(1+r)^t} \right]$$

$$CFAT = A_t$$

$$IRR = r$$

$$\sum_{t=0}^n t = I \left[ \frac{At}{(1+r)^t} \right] = I$$

$$I0 = \frac{At}{(1+r)^i} + \dots + \frac{An}{(1+r)^n}$$

که در روابط فوق :

CFAT = نقدی جریان ورودی بعد کسر هزینه های عملیاتی

I0 = سرمایه گذاری اولیه

CFAT: Cash Flow after Taxes

IRR: Internal Rate of Return

در خصوص پروژه حاضر می توان جدول عواید حاصل از فروش کاربری های پروژه را به صورت مندرج در جدول ذیل تنظیم نمود:

#### جریان نقدی ورودی

سال	درصد فروش	عواید پروژه (میلیارد ریال)
۱	۰	۰
۲	۰	۰
۳	٪۲۰	۲۶۲
۴	٪۶۵	۸۵۰
۵	٪۱۵	۱۹۶
		<b>۱۳۰۸</b>



با استفاده از تعریف خواهیم داشت:

ارزش فعلی جریانات نقدی ورودی = ارزش فعلی جریانات نقدی خروجی

پس از جایگذاری مقادیر عددی، و با در نظر گرفتن مجموع ارزش زمین و آورده نقدی به عنوان سرمایه اولیه، معادله اصلی بدست می آید:

(اعداد به میلیارد ریال است)

$$702 = \frac{262}{(1+r)^3} + \frac{850}{(1+r)^4} + \frac{196}{(1+r)^5}$$

با حل معادله فوق به روش آزمون و خطا و یا با استفاده از نرم افزارهای مربوطه، نرخ بازده داخلی محاسبه می شود:

$$IRR = 38/99$$

چون نرخ بازده داخلی بزرگتر از هزینه تأمین مالی (اخذ اعتبارات و پرداخت سود سهام) است، انجام پروژه قابل قبول می باشد.

#### ۷- محاسبه ارزش فعلی خالص (NPV)

ارزش فعلی خالص (Net present value) در علم اقتصاد مهندسی، یکی از روش های استاندارد ارزیابی طرح های اقتصادی است. در این روش، جریان نقدینگی (درآمدها و هزینه ها) بر پایه زمان وقوع (درآمد یا هزینه) به نرخ روز تنزیل می شود. به این ترتیب در جریان نقدینگی، ارزش زمان انجام هزینه یا بدست آمدن درآمد نیز لحاظ می گردد. در این روش، کلیه وجوه دریافتی و پرداختی با نرخ خاصی تنزیل می شوند و اگر ارزش فعلی وجوه دریافتی بیش از وجوه پرداختی باشد، جذابیت بالقوه برای آن پروژه وجود دارد معمولاً نرخ تنزیل همان نرخ تأمین مالی (بهره بانکی) در نظر گرفته می شود.

برای محاسبه ارزش خالص فعلی، از رابطه زیر استفاده می شود:

$$NPV = \sum_t^n = 1 \frac{cfat_t}{(1+k)^t} - I.$$

که در آن:

NPV = ارزش فعلی خالص

CFAT = جریان نقد ورودی

K = حداقل نرخ بازده مورد انتظار

I = سرمایه گذاری اولیه



## گزارش بررسی اقتصادی پروژه مجتمع تجاری - اداری زرتشت غربی

در پروژه حاضر حداقل نرخ بازده داخلی معادل ۴۰٪ (حدوداً ۲ برابر سود بانکی سپرده‌گذاری بلند مدت ۵ ساله) بوده و با اعمال حداقل نرخ بازده مورد انتظار ۲۴ درصد، ارزش فعلی خالص پروژه به شرح زیر قابل محاسبه است:

$$NPV = \frac{262}{(1 + 24\%)^3} + \frac{850}{(1 + 24\%)^4} + \frac{196}{(1 + 24\%)^5} - 702$$

NPV = 283 میلیارد ریال

ارزش فعلی خالص بدست آمده مثبت (بزرگتر از صفر) است، بنابراین پروژه به لحاظ انتظار سود سرمایه‌گذاری قابل قبول است.

### نتیجه‌گیری

با توجه به محاسبات صورت گرفته، نسبت سودآوری پروژه معادل ۸۶/۳۶ درصد که با در نظر گرفتن ۳۰ ماه دوره اجرا نرخ سود سالانه معادل ۳۴/۵۴ درصد می‌باشد از طرفی با توجه به این که نرخ بازده داخلی معادل ۳۸/۹۹ درصد بوده از طرفی خالص ارزش فعلی معادل ۲۸۳ میلیارد می‌باشد طرح از توجیه مناسب برخوردار می‌باشد.

