

بسمه تعالی

جناب آقای سعید واشقانی فراهانی
رئیس محترم اداره نظارت بر ناشران گروه مالی و خدماتی
موضوع: توضیحات در خصوص افشای اطلاعات با اهمیت گروه الف "فن افزار"

باسلام و احترام؛

عطف به نامه مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۳ حضرتعالی مبنی بر ارائه توضیحات در خصوص خرید سوله ۵۰۰۰ متری از شرکت فرزندگان پرهام و فروش املاک شرکت به آقای محمدرضا غنمی به استحضار می رساند:

۱- فروش واحدهای اداری اسکندری و سوله صنعتی ۲۸۸ متری (با قیمت های بسیار مناسب نسبت به شرایط بازار و شرایط املاک) به شرح ذیل کاملاً صلاح و صرفه سهامداران را فراهم می آورد.

- هیات مدیره پس از بررسی همه جانبه در خصوص فروش این املاک و با توجه به برنامه های توسعه ای پیش بینی شده و نیاز مبرم به خرید سوله جهت پیشبرد اهداف عملیاتی خود، نهایت بهره برداری از شرایط بوجود آمده جهت خرید سوله ۵۰۰۰ متری را در دستور کار قرارداد، زیرا فروشنده سوله "مدیر عامل شرکت فرزندگان پرهام" با فروش سوله خود به دنبال خرید سوله کوچکتر بودند و ابعاد سوله فن افزار کاملاً منطبق با خواسته های ایشان بود و قیمت پیشنهادی اعلام شده به اندازه قابل توجهی باعث افزایش صرفه و صلاح سهامداران بود که هیات مدیره بدون فوت وقت (و پیشگیری از تغییر رای خریدار) فروش سوله بدون برگزاری مزایده را مصوب نمود. سوله صنعتی ۲۸۸ متری از سال ۱۳۹۴ در مالکیت توسعه فن افزار توسن می باشد. این سوله در ابتدا و با توجه به حجم پایین فعالیت شرکت دارای کارایی لازم بود. پس از توسعه فعالیت شرکت فاصله این سوله با سایت تولید و کوچک بودن ابعاد آن کارایی خود را از دست داده و تنها به عنوان انبار ذخیره از آن استفاده می شد، که حتی همین امر هم امنیت محصولات شرکت با توجه به ارزشمندی آنها را فراهم نمی نمود و باعث ایجاد هزینه های سربار از جمله هزینه های نگهداری، نگهداری، حمل و ... نیز می گردید.

- چهار واحد اداری اسکندری از سال ۱۳۹۳ به صورت مبیعه نامه ای خریداری شده بودند و در تمام این سال ها (و از زمان خرید) هیات مدیره همواره پیگیر اخذ سند برای واحدهای خریداری شده بودند. پس از گذشت چند سال و عدم دریافت پایانکار توسط شرکت سرمایه گذاری توسعه سپهر تهران برای ساختمان مذکور، امکان دریافت سند در آینده نزدیک را از تصور خارج نمود. لذا هیات مدیره در بازه های زمانی مختلف با اخذ گزارشات ارزشیابی از سوی مراجع ذیصلاح، فروش این واحدها با شرایط موجود (بدون سند) را در دستور کار قرار داد. اما علی رغم کلیه تلاش ها (که آخرین مورد برگزاری مزایده (به شماره پیگیری ۱۰۱۳۹۳۰) و عدم حصول نتیجه (به شماره پیگیری ۱۱۰۱۰۳۸) در سامانه کدال موجود می باشد). فروش این املاک میسر نگردید. صلاح و صرفه سهامداران (با تاکید بر سهامدار خرد) با توجه به قیمت پیشنهادی مناسب نسبت به گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری و بی نتیجه ماندن کلیه تلاش ها برای فروش واحدها در چند سال اخیر، منجر به تصویب فروش واحدها توسط هیات مدیره گردید. همچنین به اطلاع می رساند خریدار با وجود مذاکرات متعدد کمیسیون معاملات چند مرتبه از خرید املاک منصرف گردیدند که رایزنی در سطح کلان مدیریت شرکت منجر به نتیجه در این خصوص گردید.



۲- خرید سوله صنعتی ۵.۰۰۰ متری از شرکت فرزندگان پرهام:

ملک مذکور در حال حاضر با مبلغ ماهانه ۲۰۳ میلیون تومان، در اجاره شرکت فن افزار می باشد که طبق اعلام موجر(فروشنده) با افزایش حداقل دو برابری مبلغ اجاره با تمدید قرارداد موافقت خواهد نمود. با شرایط بوجود آمده برای تمدید قرارداد اجاره و اهداف توسعه ای سازمان مذاکرات با فروشنده در خصوص خرید این سوله به صورت جدی توسط کمیسیون معاملات انجام گردید. طی مذاکرات و بنا به قوانین و مقررات سازمان بورس، پیشنهاد کارشناسی سوله توسط مراجع ذیصلاح و برگزاری مزایده/ارائه گردید، که کمیسیون معاملات با مخالفت فروشنده و اعلام انصراف ایشان از فروش مواجه گردید. لذا این شرکت راساً اقدام به ارزشگذاری ملک مذکور نمود تا امکان مذاکره بر سر مبلغ پیشنهادی فروشنده را فراهم آورد. در ابتدا مبلغ پیشنهادی فروشنده با توجه به شرایط خرید و فروش ملک در شهرک صنعتی کاسپین و موقعیت سوق الجیشی مناسب این سوله، بسیار بالاتر از مبلغ معامله بود که با استناد به گزارش ارزشگذاری، نهایتاً طرفین با مبلغ ۹۹ میلیارد تومان توافق نمودند، اما هیات مدیره فن افزار خرید سوله با این قیمت را به فروش همزمان املاک این شرکت (۴ واحد اداری اسکندری + سوله ۲۸۸ متری) به ایشان منوط نمود.

پیرو نامه شماره ۸۴۱۰۱۴.ه.ورخ ۱۴۰۲/۰۹/۱۲ دلایل دیگر ارزشمندی ملک مذکور با توجه به ارزش افزوده مناسبی که از لحاظ توسعه اهداف عملیاتی برای شرکت و نهایتاً صرفه سهامداران ایجاد می کند به شرح ذیل می باشد:

- کاهش هزینه های سربار از جمله هزینه های مدیریتی، اجاره، نگهداری، نگهداری و ...
- از بین بردن ریسک عدم تمدید یا اعلام مبلغ اجاره هنگفت و خارج از عرف در سنوات آینده
- پیشگیری از چالش های احتمالی شرکت به دلیل حائز اهمیت بودن این سوله از لحاظ گستردگی میزان استفاده و کاربرد آن در تولید و انبار
- موقعیت مناسب و استراتژیک ملک مذکور برای توسن تکنو از جمله همجواری با سایت تولید، ابعاد و زیربنای مناسب بنا به نوع فعالیت شرکت و تسهیل روند توسعه های آتی

۳- مدیریت هزینه ها با یکپارچه سازی معاونت خدمت و پشتیبانی با خرید سوله صنعتی ۵.۰۰۰ متری :

لازم به ذکر است این شرکت به دلیل محدودیت فضا، ناچاراً بخش بزرگی از معاونت خدمت و پشتیبانی خود با نام کسب و کاری "پوینت" را به مکانی دیگر منتقل نموده، که این امر غیر از ایجاد هزینه های هنگفت مدیریتی، نگهداری، جابه جایی و ... باعث کاهش کارایی لازم معاونت مذکور نیز گردیده بود. خرید سوله ۵.۰۰۰ متری، ضمن ایجاد امکان یکپارچه نمودن این معاونت و بالا بردن کارایی و نظارت بر آن، تنها در زمینه اجاره منجر به صرفه جویی در هزینه رهن ۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریالی و اجاره ماهانه ۳.۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریالی می گردد. مدیریت هزینه ها خود موید کاهش چشمگیر هزینه های سربار و نهایتاً صلاح و صرفه سهامداران

را فراهم می آورد.

لازم به ذکر است مهم ترین هدف این شرکت تلاش جهت تحقق و پیشبرد اهداف سازمان در راستای حفظ و افزایش منافع سهامداران می باشد.



باتشکر
روح الله لهرایان
رئیس هیات مدیره