

جناب آقای سلطانی

رئیس محترم اداره نظارت بر ناشران سازمان بورس و اوراق بهادار

با سلام و احترام

پیرو مذاکرات انجام شده با کارشناس محترم اداره نظارت بر ناشران مبنی بر ارائه توضیحات تکمیلی در خصوص «خرید ملک واقع در استان البرز» توسط شرکت کاشی حافظ (سهامی عام) و با توجه به لزوم افشای موضوع در سامانه کدال مطابق دستورالعمل «افشای اطلاعات شرکت‌های ثبت شده نزد سازمان»، بدین وسیله موارد زیر جهت استحضار و بررسی‌های آن مقام محترم تقدیم می‌گردد:

ضرورت و اهداف استراتژیک انجام معامله

۱. شرکت کاشی حافظ با توجه به فاصله نسبتاً زیاد کارخانه واقع در شیراز از بخشی از بازار اصلی مصرف محصولات کاشی (استان‌های البرز، مازندران، گیلان و قزوین)، مطابق استراتژی‌های مصوب سال گذشته، اقدام به نزدیک‌سازی زنجیره تأمین و شبکه فروش به بازار هدف نموده است.

۲. در گام نخست، شرکت در سال ۱۴۰۳ اقدام به اجاره انبار در منطقه سعیدآباد تهران نمود تا بخشی از نیاز بازار شمال کشور از طریق انبار نزدیک به مصرف‌کننده پوشش یابد.

۳. در ادامه و در مرحله دوم این برنامه، شرکت در سال جاری تصمیم به ایجاد یک شوروم اختصاصی و مرکز فروش مستقیم در استان البرز گرفته است. هدف از این اقدام:

- ورود به کانال فروش مستقیم به مصرف‌کننده نهایی؛
- کاهش اتکا به فروش صرفاً از طریق نمایندگان و برندها؛
- دستیابی به حاشیه سود بالاتر؛
- افزایش رقابت‌پذیری شرکت در بازارهای مهم کشور است.

۴. راه‌اندازی این پایگاه مرکزی فروش، امکان عرضه مستقیم و بدون واسطه محصولات شرکت و همچنین سایر محصولات ساختمانی را فراهم کرده و با توجه به برآوردها، سود ناشی از محل فروش مستقیم در سال نخست حدود ۴۰۰ میلیارد ریال، در سال دوم ۷۰۰ میلیارد ریال و در سال سوم ۱۰۸۰ میلیارد ریال (مجموعاً ۲۰۱۸۰ میلیارد ریال) امکان‌پذیر خواهد بود. بدین ترتیب، دوره بازگشت سرمایه حدود سه سال برآورد شده است.

۵. از نظر سرمایه‌گذاری نیز، با توجه به شرایط تورمی کشور و رشد ارزش املاک، خرید ملک (در مقابل اجاره آن) برای شرکت از منظر حفظ و افزایش ارزش دارایی‌ها گزینه‌ای مطلوب ارزیابی شده است.
۶. شایان ذکر است، این پروژه به صورت پایلوت در استان البرز آغاز شده و طبق برنامه استراتژیک شرکت، در مراحل بعدی در سایر کلان‌شهرها (نظیر مشهد، تبریز و ...) نیز اجرا خواهد شد.

موقعیت و مشخصات ملک مورد معامله

ملک موردنظر یک مجتمع تجاری-اداری بوده و دارای مشخصات زیر است:

- پلاک ثبتی: ۱۲۹۷۶ فرعی از ۱۵۶ اصلی، مفروز و مجزی از ۲۶۲ فرعی
- موقعیت: استان البرز، کرج، جهانشهر، خیابان هلال احمر، میدان شهید مدنی، پلاک ۱۳ و ۱۴
- مساحت زمین: ۴۸۰ متر مربع
- زیربنا: حدود ۱۶۵۸ متر مربع در ۳ طبقه پارکینگ، یک طبقه تجاری در همکف و ۵ طبقه اداری
- ویژگی‌های ملک و سایر جزئیات در گزارش کارشناسان رسمی دادگستری موجود است.

مشخصات فروشنده و لزوم رعایت ماده ۱۲۹ قانون تجارت

با توجه به اینکه فروشنده ملک، شرکت گروه فناوری ارتباطات و اطلاعات شاتل و دارای هیئت مدیره مشترک با این شرکت است، موضوع مشمول ماده ۱۲۹ قانون تجارت بوده و رعایت الزامات قانونی مربوط به «معاملات با اشخاص وابسته» الزامی بوده است.

فرآیند کارشناسی و تعیین قیمت منصفانه معامله

به منظور رعایت کامل الزامات قانونی و حفظ حقوق سهامداران، اقدامات زیر انجام شد:

مرحله اول: ارجاع ملک به کارشناس رسمی دادگستری برای برآورد اولیه ارزش ملک جهت تصمیم‌گیری هیئت مدیره.

مرحله دوم: درخواست از کانون کارشناسان رسمی دادگستری استان البرز جهت ارائه گزارش نهایی توسط کمیته سه‌نفره کارشناسی به منظور رعایت ضوابط سازمان بورس و شفافیت سهامداران.

ارزش ملک بر مبنای گزارش کارشناسی رسمی ۳ نفره مبلغ ۲,۰۰۰,۷۵۰ میلیون ریال تعیین گردید.

فرآیند تصمیم‌گیری در ارکان حاکمیت شرکتی

موضوع در جلسه هیئت‌مدیره مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۵ مطرح و پس از ارائه گزارش مدیرعامل و بررسی ضرورت و آثار اقتصادی پروژه، هیئت‌مدیره با انجام معامله موافقت نمود.

مطابق ماده ۱۲۹، عضو ذینفع در رأی‌گیری شرکت نکرده و این موضوع در صورتجلسه هیئت‌مدیره درج گردیده است.

هیئت‌مدیره در صورتجلسه خود مقرر نمود "شرکت نسبت به خرید یک شوروم اختصاصی و مرکز پخش در استان‌های تهران و البرز اقدام نماید و همچنین با راه‌اندازی انبار اختصاصی، امکان فروش مستقیم و با قیمت نزدیک به قیمت مصرف‌کننده فراهم گردد".

بررسی و اظهارنظر کمیته حسابرسی

کمیته حسابرسی شرکت در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۰۵ تشکیل جلسه داد و با بررسی اسناد زیر:

- گزارش اولیه کارشناسان رسمی دادگستری
- صورتجلسه هیئت‌مدیره و اطلاعات و توجیه اقتصادی در تصمیم‌گیری
- عدم شرکت مدیران ذینفع در رأی‌گیری

نسبت به منصفانه بودن شرایط معامله، رعایت فرآیندهای حاکمیت شرکتی و انطباق با دستورالعمل افشای معاملات با اشخاص وابسته اظهارنظر مثبت کرده و صورتجلسه رسمی صادر نموده است.

نحوه تسویه حساب با فروشنده

مطابق مبایعه‌نامه، به صورت زیر ثمن معامله پرداخت می‌شود:

- مبلغ ۹۰ درصد از ثمن معامله همزمان با امضای مبایعه‌نامه و تحویل مورد معامله جهت بهره‌مندی از تخفیف نقدی پرداخت شده است.
- مبلغ ۱۰ درصد از ثمن معامله در زمان انتقال رسمی سند در دفترخانه اسناد رسمی تا مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۱۰

جمع بندی

با توجه :

- ضرورت تقویت شبکه فروش و ایجاد پایگاه مرکزی در بازار اصلی کشور
- توجیه اقتصادی و سودآوری قابل توجه پروژه
- تعیین قیمت منصفانه توسط کارشناسان رسمی
- رعایت ماده ۱۲۹ قانون تجارت
- عدم مشارکت عضو ذی نفع در رأی گیری
- بررسی و تأیید کمیته حسابرسی
- انطباق کامل با الزامات افشای سازمان بورس

به استحضار می‌رساند انجام این معامله از منظر شفافیت، منصفانه بودن، اثرات عملیاتی و رعایت حاکمیت شرکتی مستدل و قابل دفاع است.

مراتب جهت اقدام آن سازمان محترم ایفاد می‌گردد.

باتشکر
امیر مصطفی اعرابی پور
مدیر عامل و عضو هیئت مدیره

