

سام سپیده ایمان

IMAN

RESIDENTIAL AND COMMERCIAL COMPLEX

COMMERCIAL ZONE

مجموعه تجاری اقامتی ایمان

ویژه نامه مجموعه تجاری اقامتی سپیده ایمان / شماره اول / تیرماه ۱۳۹۱

سرمایه گذاری پرستاران در پروژه سپیده ایمان پیرامون حرم مطهر ضوی گام نخست، خدمتی است به زائرین آقا علی ابن موسی الرضا (ع) و گام بعدی کمکی است به نوسازی بافت اطراف حرم مطهر رضوی





سخن مدیرعامل

از همجواری حرم می‌داشتند محروم کرد و هم از سود اقتصادی مرتبط با آن. در هر صورت این پروژه الان به مرحله نزدیک به بهره‌داری رسیده است و با هزاران خون دل پیش رفته است. الان زمانی فرا رسیده است که باید آن پرستاران عزیزی که همراهیمان کردند و دارای سهم میباشند با درایت هر چه بیشتر برای آینده این پروژه تصمیم بگیرند چون این پروژه متعلق به هیچکس جز عموم سهامداران آن نیست. به زودی برای تعیین تکلیف آینده پروژه با همه عزیزان ارتباط گرفته می‌شود و به هر نحوی که بهتر بتوان همفکری کرد، از برگزاری همایش در مشهد گرفته تا همایشهای استانی و یا نظرخواهی کتبی. فقط بسیار دوست داریم که همه عزیزان قویاً در صحنه باشند تا بتوانیم، برای آینده این پروژه بهترین تصمیم را بگیریم البته اصرار هم داریم چون ۶۰ درصد پروژه متعلق به پرستاران است و ۴۰ درصد دیگر شریک محترمی داریم که البته بخش خصوصی نیست و جزو نهادهای عمومی غیردولتی است ولی در هر صورت ۴۰ درصد متعلق به آنهاست و بر اساس توافق و قانون می‌خواهند برای ۴۰ درصد خودشان تصمیم بگیرند. امیدوارم هر چه خیر باشد برای سهامداران عزیز پیش بیاید.

میرزاییگی

رئیس سازمان نظام پرستاری

برداریم. خدمت شهردار وقت مشهد جناب آقای مهندس بنی‌هاشمی رفتیم و ایشان هم با حضور شهردار وقت ثامن جناب آقای مهندس پژمان جلسه‌ای را گذاشت و از بین چندین پروژه اطراف حرم، پروژه ایمان را معرفی کرده و گفتند این نگین پروژه‌هاست. یادم می‌آید شهرداری منطقه ثامن به حرم خیلی نزدیک بود و در اتفاقی که به سمت حرم پنجره داشت، مذاکرات ما به اتمام رسید و در همان جلسه گفتیم قرارداد را ببندیم. قراردادی که در سال ۸۳ محتوای آن سه میلیارد و دویست میلیون تومان بود، در حالی که یک ریال در حساب ما پولی نبود. ریسک بزرگی بود. دست و پای همراهان و از جمله مشاور حقوقی مان لرزید. و پرسیدند با چه پولی؟ البته من قبل از امضاء قرارداد با امام رضا قرارداد بسته بودم. قبل از امضاء، کشیک حرم بودم پیش روی آن حضرت، تمام صحبت‌هایم را با ایشان گفتم و گفتم، هوای خادمتم را خیلی داشته باش که زیاد بلند پروازی می‌کند. به دوستان گفتم، آنکه صاحب اصلی مشهد و بلکه ایران است کنار ماست از چه می‌ترسید، بالاخره قرارداد امضاء و تملک زمینها آغاز شد. بماند که در این چند سال چقدر تخریب کردند و چقدر گفتند و نوشتند ولی به فضل الهی همچنان کار پیش می‌رود. نمی‌گویم تخریب‌ها اثر نداشت، داشت فقط تعداد زیادی از پرستاران عزیزمان را از سهمی که باید

بنده یک عمر افتخار همجواری با امام رئوف حضرت علی ابن موسی الرضا (ع) را داشتم و از سال ۷۶ به افتخار خادمی ایشان نایل شدم و قبل از پوشیدن لباس خادمی، لباس پرستاری را بر تن کرده بودم، هر گاه که به حرم مشرف می‌شدم یا از آن خارج می‌شدم، به اقامتگاههای اطراف با افسوس نگاهی می‌انداختم و با خود می‌گفتم ای کاش می‌شد، بتوانیم خلوت سرایی در کنار امام رضا (ع) برای پرستاران فراهم کنیم، تا آنها نیز بتوانند هر گاه که خسته و آلوده سختی‌های دنیا می‌شوند، بیایند در این اطراف با نگاهی به گنبد طلایی آقا و با آهی از عمق دل، زنگار از دل و خستگی از تن و انقباض از روح بزایند و دمی و ساعاتی قلبشان را بسپارند به کبوترانی که بی هیچ وابستگی به دنیا اما با دل سپردگی تمام به آقا، دور گنبد می‌چرخند و می‌رقصند. دیری نپایید که با استعانت از امام رضا (ع) سازمان را تشکیل دادیم و از اولین اقداماتی که اصرار به انجام آن داشتم بر آوردن این آرزوی دیرینه بود.

یادم می‌آید در سال ۱۳۸۲ و در هنگام آغاز به کار خرید و تملک، زمین پروژه در نزدیکی ساختمان سابق شهرداری ثامن (شهرداری ویژه اطراف حرم مطهر) قرار داشت.

ارتباطاتم با مسئولین استان خراسان خیلی خوب بود. بعد از آنکه مقرر شد در مشهد گامی برای پرستاری کشور

نحوه شکل گیری پروژه سپیده ایمان و شرکت سرمایه گذاری رفاه پرستاران



اعضای هیأت مدیره شرکت عمران ونوسازی سپیده ایمان:

- ۱- غضنفر میرزاییگی
- ۲- احمد نوروزی
- ۳- محمود عجم
- ۴- سید جلیل لاری
- ۵- سید علیرضا سعادتجو

اعضاء هیأت مدیره شرکت سرمایه گذاری رفاه پرستاران:

۱. غضنفر میرزاییگی
۲. محمود عجم
۳. سید علیرضا سعادتجو
۴. جعفر کارگر

از همان ابتدای تشکیل سازمان نظام پرستاری و حتی قبل از آن یکی از مهمترین اهداف و دغدغه های مسئولین سازمان شروع فعالیت های جدید در زمینه سرمایه گذاری و رفاهی بود تا بوسیله آن پرستاران بتوانند با استفاده از توان بالقوه خود در این خصوص و بدون چشم داشت به کمک های سایر دستگاه ها با ورود به بازار سرمایه علاوه بر بهره مندی از سود آن، از امکانات رفاهی نیز برخوردار شوند و برای شروع چنین بحثی در سازمان بهترین مکان جوار بارگاه ملکوتی حضرت علی ابن موسی الرضا (ع) پیشنهاد گردید.

از آنجائی که کار بازسازی بافت فرسوده پیرامون حرم مطهر ثامن الائمه چندی قبل از تشکیل سازمان شروع شده بود، با رایزنی ها و ارتباط گیری های مداوم با شهرداری مشهد منطقه ثامن که عهده دار این بازسازی بود یکی از بهترین پروژه های اطراف حرم مطهر (بنا به نظر کارشناسان) جهت اجرا در اختیار سازمان نظام پرستاری قرار گرفت. با طرح این موضوع و تصویب در شورای عالی کار فروش سهام مشارکت در پروژه ایمان مشهد در سازمان نظام پرستاری شروع گردید و عملاً شروع پروژه کلید خورد. در سال ۱۳۸۲ با توجه به فعالیت های گسترده سازمان و لزوم پرداختن تخصصی به وضعیت پروژه ایمان شرکت سرمایه گذاری رفاه پرستاران جهت پیشبرد پروژه توسط سازمان نظام پرستاری تشکیل شد و این شرکت پس از تاسیس با انتقال دفتر اصلی خود به شهر مشهد پیگیری پیشرفت پروژه سپیده ایمان را بطور مستقیم بر عهده گرفت.



مهم‌ترین شرکت‌های طرف قرارداد با شرکت سرمایه‌گذاری رفاه‌پرستاران



۱- شهرداری منطقه ثامن

منطقه ثامن شامل محدوده‌های اطراف حرم مطهر رضوی می‌باشد که کار بازسازی بافت فرسوده این منطقه را از طریق شرکت‌های طرف قرارداد بر عهده دارد. بر اساس قرار داد فی مابین سازمان نظام پرستاری (شرکت سرمایه‌گذاری رفاه‌پرستاران) و شهرداری ثامن احداث پروژه تجاری - اقامتی ایمان بر عهده نظام پرستاری (شرکت سرمایه‌گذاری رفاه‌پرستاران) قرار گرفته است.

۲- شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق

از آنجائی که سرمایه‌گذاری انجام شده از طریق واگذاری سهام به پرستاران فقط به میزان ۶۰ درصد قیمت زمین پروژه ایمان بوده و شهرداری ثامن هم تاکید به شروع کار ساخت و ساز پروژه را داشته بود طبق نظر کارشناسان بهترین راه، استفاده از شراکت در احداث پروژه بود که پس از بررسی‌های لازم در بین افراد حقیقی و حقوقی با توجه به توان مالی، فنی، تجربیات و ... بهترین گزینه شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق شناخته شد که دقیقاً

در جوار پروژه ایمان ساخت پروژه سارا را بر عهده داشت. شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق یکی از بزرگترین شرکت‌های ساخت و ساز در کشور می‌باشد که کار بازسازی بافت‌های فرسوده در منطقه شرق کشور را بر عهده دارد.

۳- شرکت عمران و نوسازی سپیده ایمان

با انعقاد قرارداد شراکت با شرکت عمران و مسکن سازان منطقه شرق (پروژه سارا) و اتمام کار تملک زمین‌ها با توجه به لزوم پی‌گیری موارد اداری از جمله اخذ پروانه، تنظیم نقشه‌ها و از همه مهمتر پی‌گیری اخذ تسهیلات، جهت هر چه سهل‌تر شدن این موارد شرکت سپیده ایمان با شراکت ۶۰ درصدی پرستاران (شرکت سرمایه‌گذاری رفاه‌پرستاران) و ۴۰ درصدی پروژه سارا (شرکت عمران



در طبقات مختلف با هدف ایجاد ارزش افزوده فوق العاده در دو پروژه، استفاده از پارکینگ مناسب و بزرگتر را نیز داراست. و علاوه بر آن با حذف دیوار حائل دو پروژه و رمپ پروژه ایمان و استفاده از فضای سه طبقه زیر کوچه باعث کاهش هزینه‌ها و افزایش فضای مفید و قابل فروش پروژه شده است. مدیریت پروژه تمام توان خویش را به کار بسته تا با توجه به شرایط موجود از روش‌های متنوع در تامین منابع مالی و روش‌های کارآمد روز در اجرای پروژه بهره‌گیری نماید تا ضمن استفاده از فناوری نوین، سهولت بهره‌برداری را نیز به همراه داشته باشد. کاربرد مصالح و مواد مرغوب، هوشمندسازی ساختمان، توجه ویژه به معماری و... از مزیت‌های دیگر پروژه بشمار می‌آید.

است عملکرد مطلوبی در امور مربوط به سهام و سهامداران ارائه نماید.

مشخصات پروژه:

پروژه تجاری - اقامتی سپیده ایمان در مجاورت پروژه بزرگ تجاری - اقامتی سارا، در تقاطع خیابان نواب صفوی و شارستان رضوی (۵۰ متری) در زمینی به مساحت عرصه خالص ۲۲۱۲ متر مربع و زیربنایی حدود ۲۱۵۰۸ متر مربع در ۱۲ طبقه تجاری اقامتی واقع گردیده است. طبق توافقات و انعقاد قرارداد در مورخ ۱۳۸۴/۰۳/۴ با شرکت سرمایه‌گذاری رفاه پرستاران سهم سارا از پروژه ۴۰ درصد و سهم شرکت سرمایه‌گذاری رفاه پرستاران ۶۰ درصد می‌باشد.

مشارکت در پروژه ایمان ضمن برخورداری از دسترسی مشترک پروژه‌های سارا و ایمان به خیابان‌های نواب صفوی و شارستان رضوی و همچنین ایجاد یکپارچگی و برقراری ارتباط

و مسکن‌سازان منطقه شرق و شرکت سرمایه‌گذاری و عمران سارا) تاسیس گردید و پی‌گیری ساخت این پروژه را این شرکت انجام می‌دهد.

۴- شرکت افق سهام شرق (کارگزار):

به منظور ارائه خدمات بهتر و کسب رضایت سهامداران از جهت انجام امور مربوط به تهاثر سهام پروژه ایمان با واحدهای تجاری - اقامتی احداثی، نقل و انتقال، پاسخگویی تلفنی و حضوری به سهامداران، مکاتبات، ارائه گزارش و سایر مواردی که حسب ضرورت نیاز به برقراری ارتباط با سهامداران می‌باشد هیات مدیره شرکت سرمایه‌گذاری رفاه پرستاران در جلسه مورخ ۹۰/۱۰/۰۱ موافقت نمود از خدمات شرکت افق سهام شرق (سهامی خاص) کارگزار سهام پروژه‌های سارا، مجد در مشهد و زعفرانیه تربت حیدریه جهت ارائه خدمت به سهامداران پروژه ایمان استفاده نماید. شرکت افق سهام شرق یک شرکت تخصصی در امور سهام پروژه‌های مختلف در کشور می‌باشد که فعالیت رسمی خود را از سال ۸۳ شروع نموده است. این شرکت با بهره‌گیری از تیم کارشناسان خبره حقوقی، مالی، حسابداری و مدیریتی توانسته



- ۴- اجرای تاسیسات برقی
- ۵- اجرای سقف کاذب سه طبقه اقامتی و سه طبقه تجاری
- ۶- اجرای سنگ راهرو سه طبقه تجاری
- ۷- اجرای خاک گچ طبقات اقامتی و شروع سفید کاری واحدهای اقامتی
- ۸- خرید تجهیزات کامل موتور خانه شامل چیلرها، دیگ، مشعلها، فن کویلها و کلیه تجهیزات

محاسبات انجام شده در پایان اردیبهشت ۱۳۹۱ پیشرفت فیزیکی ۵۷٪ را نشان می دهد و مدیریت پروژه امیدوار است با فعال شدن چشمگیر جبهه های مختلف کاری اعم از ابنیه، تاسیسات مکانیکی، تاسیسات برقی بتواند پروژه را در سال آینده به بهره برداری برساند.



جدول مشخصات کاربری پروژه ایمان

تعداد واحدها	زیربنای ناخالص (مترمربع)	استقرار در طبقات	کاربری
۱۱۴	۴,۹۶۱	۳- و ۲-	پارکینگ و خدمات پشتیبانی
۱۱۶	۶,۰۲۶	۱-، همکف، اول	تجاری
۱۱۷	۱۰,۵۲۱	دوم تا هشتم	اقامتی
--	۲۱,۵۰۸	--	جمع



عملیات اجرایی انجام شده پروژه تجاری اقامتی سپیده ایمان:

- پیشرفت فیزیکی کل مجموعه ۵۷ درصد
- هم اکنون عملیات سفت کاری پروژه صددرصد به اتمام رسیده و از نازک کاری پروژه نیز اقدامات ذیل انجام شده است:
- ۱- اجرای سنگ نمای طبقات تجاری
 - ۲- خرید ورق کامپوزیت نمای طبقات اقامتی
 - ۳- اجرای تاسیسات مکانیکی حدود ۶۰ درصد



سخن کارگزار



تجربیات گذشته در صنعت ساخت و ساز مخصوصاً در کشورمان، ارزشمند بودن سهام پروژه را نسبت به سایر سرمایه گذاری‌ها به اثبات رسانده. سیر صعودی افزایش قیمت سهام در پروژه حتی در رکود سالهای گذشته نشان دهنده رشد و پیشرفت فیزیکی پروژه بوده لذا به آن دسته از سهامدارانی که خواهان خرید مجدد سهام جهت افزایش سرمایه و همچنین تبدیل سهام به واحدها با امتیازات در نظر گرفته شده بودند، اعلام می‌داریم که این مجموعه در تلاش است با اعتماد هر چه بیشتر سهامداران و به کار بستن تجربیات گذشته هدف خود را بیش از پیش با سرعت بیشتری دنبال تا هر چه زودتر این پروژه به سرانجام کار نائل آید.

شرکت افق سهام شرق به عنوان کارگزار ضمن تشکر از حسن اعتماد مدیران محترم شرکت سرمایه گذاری رفاه پرستاران، از دیماه ۹۰ با عقد قراردادی عهده‌دار مسئولیت انجام امور سهامداران پروژه گردیده است. این شرکت آمادگی انجام امور زیر را جهت سهامداران اعلام می‌دارد:

- نقل و انتقال سهام بین سهامداران
- پاسخگویی بصورت تلفنی و حضوری به سهامداران
- تهاتر سهام پروژه با واحدهای دردست احداث
- بازاریابی در خصوص خرید و فروش سهام

توصیه‌هایی به سهامداران:

- برای بهره‌مندی از سود مناسب پروژه تا پایان کار شرکت را همراهی نمایید. با توجه به اینکه سود قطعی در پایان کار مشخص می‌شود، بنابراین سهامدارانی که تا پایان پروژه از فروش سهام خودداری نمایند از سود واقعی سهام پروژه بهره‌مند خواهند شد.

- از هر گونه خرید و فروش سهام پروژه بدون هماهنگی با شرکت جداً خودداری نموده. شرکت در قبال نقل و انتقالاتی که خارج از امور سهام شرکت انجام می‌گردد هیچ‌گونه مسؤلیتی نداشته و پاسخگو نمی‌باشد لذا قبل از خرید و فروش سهام حتماً با امور سهام شرکت در خصوص آخرین وضعیت سهام و قیمت آن تماس حاصل نمایید.

- با توجه به اینکه در جریان اجرای پروژه و واگذاری واحدها نیاز به اطلاع‌رسانی به سهامداران محترم می‌باشد لذا درخواست می‌گردد آخرین تغییرات در تلفن‌های محل کار، منزل، همراه و آدرس‌های منزل و محل کار را به شرکت افق سهام شرق از طریق تلفن، سامانه پیام کوتاه، ایمیل یا ارسال نامه در اسرع وقت اعلام فرمائید. ضمناً تعدادی از سهامداران فاقد هر گونه تلفن و آدرس در پرونده‌های شرکت می‌باشند تقاضا می‌گردد بمنظور تکمیل پرونده‌های سهام با شرکت افق سهام شرق تماس حاصل نمایند.



قیمت گذاری سهام پروژه سپیده ایمان



آخرین ارزش کارشناسی هر سهم پروژه ایمان در جلسه هیأت مدیره شرکت عمران و نوسازی سپیده ایمان مورخ ۹۰/۱۱/۰۵ مبلغ ۴/۳۰۰ ریال اعلام گردیده که با توجه به گذشت ۵ ماه پیشرفت کار و افزایش بهای املاک و مستغلات مجدداً در حال ارزشیابی قیمت روز سهام پروژه ایمان می باشیم.

خرید واحد

به سهامداران گرامی توصیه می گردد از امتیازاتی که شرکت ویژه سهامداران جهت پیش خرید از واحدهای پروژه در نظر گرفته است کسب اطلاع نموده و از شرایط بسیار مناسب جهت خرید واحد استفاده نمایند.

استفاده از سهام پروژه برای خرید واحد بهترین شیوه جهت ارتقاء ارزش سرمایه گذاری می باشد.

شرایط خرید واحد:

- پرداخت ۱۵ درصد از ارزش واحد خریداری شده در زمان تحویل
 - پرداخت ۵ درصد ارزش واحد در زمان تنظیم سند
 - محاسبه سهام سهامدار پروژه با ۹۰ درصد قیمت کارشناسی و کسر از مبلغ قرارداد
 - مابقی ارزش واحد بصورت ۳۰ درصد نقد و تتمه بصورت اقساط از ۲۰ تا ۳۰ ماه
- یکی دیگر از امتیازات در نظر گرفته شده برای سهامداران جهت خرید واحد، خرید سهام مجدد در صورت لزوم به منظور تکمیل سهام سهامدار تا مقدار مورد نیاز جهت خرید یک واحد می باشد. ضمناً در صورتی که ارزش واحد بیش از سهام واگذار شده باشد بخشی از ارزش واحد بصورت اقساط پرداخت می گردد.

۳/۸۲۰ ریال در زمان عقد قرارداد

۹۰ درصد ارزش کارشناسی

در زمان پرداخت اقساط هم سهامداران می توانند سهام خود را با مبالغی که هیأت مدیره تعیین می نماید ابطال و بدهی خود را تسویه نمایند.

راههای ارتباط با شرکت افق سهام شرق

آدرس: مشهد - میدان استقلال - بطرف میدان قائم - نبش آزادی ۴۱ - پلاک یک

تلفن: ۰۵۱۱-۶۰۷۳۴۰۱

ایمیل: saham@ofoghsaham.com سایت: www.ofoghsaham.com

ضمناً سامانه پیام کوتاه ۰۷۸۴۸۰۰۳۰۰ آماده دریافت سئوالات، نظرات و پیشنهادات سهامداران بوده و متعهد است ظرف مدت ۲۴ ساعت کلیه موارد مطرح شده را پاسخگوئی نماید.
ساعات کار شرکت: از ۷:۳۰ لغایت ۱۴:۳۰ و پنجشنبه‌ها: ۷:۳۰ لغایت ۱۳:۳۰ می باشد.