

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
صورت های مالی و یادداشت های توضیحی همراه
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام

به پیوست صورت های مالی شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲ تقدیم می شود:
اجزای تشکیل دهنده صورتهای مالی به قرار زیر است :

شماره صفحه	
۲	صورت سود و زیان
۳	صورت وضعیت مالی
۴	صورت تغییرات در حقوق مالکانه
۵	صورت جریان های نقدی
۶-۳۴	یادداشت های توضیحی

صورت های مالی طبق **استانداردهای حسابداری** تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۲/۰۷/۰۰ به تأیید هیات مدیره شرکت رسیده است.

امضاء	سمت	نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیات مدیره
	رئیس هیات مدیره	هادی مزارانی	شرکت تأمین مسکن نوین (سهامی عام)
	مدیرعامل و نایب رئیس هیات مدیره	سیدجواد میربابایی	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)
	عضو هیات مدیره	علی ندرلو	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)
	عضو هیات مدیره	حسین علی پورخندکداری	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)
	عضو هیات مدیره	مجتبی دلخونی	شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)		
سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	یادداشت
		عملیات در حال تداوم:
(۱۴,۶۶۵)	۱۸۷,۹۳۲	۵ درآمد (زیان) عملیاتی
-	(۷۹۹)	۵ بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
(۱۴,۶۶۵)	۱۸۷,۱۳۳	سود (زیان) ناخالص
(۳۸,۴۲۱)	(۵۵,۱۲۱)	۶ هزینه های فروش ، اداری و عمومی
۴,۸۹۲	۵,۸۳۱	۷ سایر درآمدها
(۱,۳۴۸)	(۲,۲۴۶)	۸ سایر هزینه ها
(۴۹,۵۴۲)	۱۳۵,۵۹۷	سود (زیان) عملیاتی
۶۶,۳۶۰	۱۳۲,۵۶۳	۹ سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۱۶,۸۱۸	۲۶۸,۱۶۰	سود(زیان) عملیات در حال تداوم قبل از مالیات
		هزینه مالیات بر درآمد :
(۱,۴۱۰)	-	۲۲ سال های قبل
۱۵,۴۰۸	۲۶۸,۱۶۰	سود(زیان) خالص
		سود(زیان) پایه هر سهم :
(۱۹)	۵۳	عملیاتی - ریال
۲۶	۵۲	غیر عملیاتی - ریال
۷	۱۰۵	۱۰ سود(زیان) پایه هر سهم - ریال

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهنده صورت سود و زیان جامع، محدود به سود(زیان) خالص دوره است، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نگردیده است .

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است .

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	یادداشت
		دارایی ها
		دارایی های غیر جاری
۲,۷۱۷	۲,۵۰۳	۱۱ دارایی های ثابت مشهود
۱۹۵	۲۸۱	۱۲ دارایی های نامشهود
۱,۷۲۵,۴۷۱	۱,۷۳۵,۸۷۶	۱۳ سرمایه گذاری های بلند مدت
۱۴,۴۸۹	۵,۰۲۸	۱۴ دریافتی های بلند مدت
۱,۷۴۲,۸۷۲	۱,۷۴۳,۶۸۸	جمع دارایی های غیر جاری
		دارایی های جاری
۱,۵۲۲	۱,۸۱۲	۱۵ پیش پرداخت ها
۵۴,۷۱۰	۵۵,۹۳۵	۱۶ پروژه های ساخت املاک
۴۴۶,۹۴۶	۳۳۱,۵۶۵	۱۴ دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۲۵۰,۰۲۷	۷۶۴,۸۱۶	۱۷ سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۳,۳۳۲	۲,۶۱۸	۱۸ موجودی نقد
۷۵۶,۵۳۷	۱,۰۵۶,۷۴۶	جمع دارایی های جاری
۲,۴۹۹,۴۰۹	۲,۸۰۰,۴۳۴	جمع دارایی ها
		حقوق مالکانه و بدهی ها
		حقوق مالکانه
۲,۵۵۲,۵۱۳	۲,۵۵۲,۵۱۳	۱۹ سرمایه
۲۰,۰۰۰	۲۷,۳۱۷	۲۰ اندوخته قانونی
(۱۲۱,۸۲۷)	۱۳۹,۰۱۶	سود (زیان) انباشته
۲,۴۵۰,۶۸۶	۲,۷۱۸,۸۴۶	جمع حقوق مالکانه
		بدهی ها
		بدهی های غیر جاری
-	۱,۹۸۶	۲۳ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
-	۱,۹۸۶	جمع بدهی های غیر جاری
		بدهی های جاری
۴۸,۷۲۳	۷۹,۶۰۲	۲۱ پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
-	-	۲۲ مالیات پرداختی
۴۸,۷۲۳	۷۹,۶۰۲	جمع بدهی های جاری
۴۸,۷۲۳	۸۱,۵۸۸	جمع بدهی ها
۲,۴۹۹,۴۰۹	۲,۸۰۰,۴۳۴	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)			
جمع کل	سود(زیان) انباشته	اندوخته قانونی	سرمایه
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱			
۲,۴۳۵,۲۷۸	(۱۳۷,۲۳۵)	۲۰,۰۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳
مانده در ۱۴۰۰/۰۶/۳۱			
تغییرات حقوق مالکانه سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱			
۱۵,۴۰۸	۱۵,۴۰۸	-	-
سود(زیان)خالص گزارش شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱			
۲۴۵,۰۶۸۶	(۱۲۱,۸۲۷)	۲۰,۰۰۰	۲۵۵,۲۵۱۳
مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱			
تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱			
۲۶۸,۱۶۰	۲۶۸,۱۶۰	-	-
سود(زیان)خالص گزارش شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱			
۲۶۸,۱۶۰	۲۶۸,۱۶۰	-	-
سود جامع سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲			
-	-	-	-
سود سهام مصوب			
-	(۷,۳۱۷)	۷,۳۱۷	-
تخصیص به اندوخته قانونی			
۲,۷۱۸,۸۴۶	۱۳۹,۰۱۶	۲۷,۳۱۷	۲,۵۵۲,۵۱۳
مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱			

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است .

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	یادداشت
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
(۲۳,۳۴۲)	۳۵۲,۱۷۸	۲۴ ورود (خروج) نقد حاصل از عملیات
(۱,۴۱۰)	-	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
(۲۴,۷۵۲)	۳۵۲,۱۷۸	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری :
۴,۵۵۳	-	دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود
(۲,۷۷۰)	(۳۱۱)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
(۱۳۶)	(۱۴۳)	پرداخت های نقدی برای تحصیل دارایی های نامشهود
۷	۲۳,۸۴۲	دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری های بلند مدت
-	(۲۵,۵۴۳)	پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های بلند مدت
۴۶,۴۴۷	۲۲۵,۲۱۵	دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت
(۳۱,۳۲۶)	(۶۱۹,۳۴۰)	پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۹۵۰	۶,۶۷۱	دریافت های نقدی حاصل از سود سهام
۴,۳۳۴	۳۶,۷۱۷	دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری ها
۲۲,۰۵۹	(۳۵۲,۸۹۲)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
(۲,۶۹۳)	(۷۱۴)	جریان خالص (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
(۲,۶۹۳)	(۷۱۴)	خالص (کاهش) در موجودی نقد
۶,۰۲۵	۳,۳۳۲	مانده موجودی نقد در ابتدای دوره
۳,۳۳۲	۲,۶۱۸	مانده موجودی نقد در پایان دوره

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۸۰/۰۳/۰۵ به شناسه ملی شماره ۱۰۱۰۲۱۷۲۲۷۳ (به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شماره ۱۷۴۸۴۲ مورخ ۱۳۸۰/۰۳/۳۰ در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است، در تاریخ ۱۳۸۴/۰۱/۲۴ بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده شرکت به سهامی عام تبدیل گردید و در تاریخ ۱۳۸۴/۰۳/۱۶ این تغییر در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری به ثبت رسیده است. شرکت در تاریخ ۱۳۹۱/۰۴/۱۳ وارد سازمان بورس و اوراق بهادار گردید ولیکن طی نامه شماره ۱۲۱/۲۰۳۷۳۶ مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۲۶ بر اساس صورتجلسه مورخ ۱۳۹۱/۰۵/۱۶ شورای عالی بورس بدلیل اینکه تعداد سهامداران کمتر از ۳۵ سهامدار بوده از فهرست شرکتهای ثبت شده نزد سازمان حذف گردیده است و با رفع محدودیت فوق الذکر مجدداً طی نامه شماره ۱۲۱/۲۷۹۴۱۱ با شماره ۱۱۲۷۲ در تاریخ ۱۳۹۳/۰۵/۲۰ در فهرست شرکتهای ثبت شده نزد آن سازمان درج گردیده است. در حال حاضر، شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) جزء واحدهای تجاری فرعی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران و شرکت اصلی و نهایی گروه شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران است. نشانی مرکز اصلی شرکت تهران - خیابان میرزای شیرازی بالاتر از خیابان مطهری کوچه شهدا پلاک ۲۱ طبقه اول است.

۱-۲- فعالیت اصلی

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده ۲ اساسنامه به شرح ذیل می باشد:

- ۱-۲-۱- مدیریت طراحی، مباشرت و مشارکت در ایجاد مجتمع مسکونی، اداری و تجاری و ایجاد تاسیسات زیر بنایی شهری در داخل یا خارج از کشور.
- ۱-۲-۲- مدیریت، طراحی، مباشرت و مشارکت در باز سازی و عمران بافتهای شهری، احداث شهرها و شهرکها در داخل یا خارج از کشور.
- ۱-۲-۳- تحصیل وام و اعتبار از سیستم بانکی و موسسات مالی و اعتباری داخل یا خارج از کشور در راستای تحقق موضوع و اهداف شرکت.
- ۱-۲-۴- تهیه و خرید و فروش مصالح و لوازم ساختمانی و تاسیسات لوازم منزل مورد نیاز برای میله کردن واحدهای در دست ساخت و اجرا مبادرت به امر صادرات و واردات کالاها و خدمات فنی و مهندسی
- ۱-۲-۵- خرید و فروش سهام سایر شرکتها و مشارکت حقوقی یا مدنی در سایر موسسات و شرکتها و طرحها و پروژه ها و نیز تاسیس یا مشارکت در تاسیس شرکتها و موسسات دیگر در راستای تحقق اهداف شرکت.
- ۱-۲-۶- انجام کلیه عملیات فنی، مالی، مهندسی و بازرگانی و از جمله انجام کلیه فعالیتهای صدور خدمات فنی و مهندسی بطور مستقیم یا غیر مستقیم جهت توسعه و پیشرفت و موضوع شرکت می باشد.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

شرکت در طی دوره مورد گزارش فاقد فعالیت ساخت املاک بوده و صرفاً به وصول مطالبات ناشی از فروش سال های قبل مبادرت نموده است همچنین شرکت در سال ۱۳۹۷ برای برون رفت از شمول ماده ۱۴۱ قانون تجارت اقدام به تجدید ارزیابی دارایی ها براساس مفاد قانون بودجه سال ۱۳۹۷ نموده است.

۳-۱- تعداد کارکنان

میانگین ماهانه تعداد کارکنان در استخدام طی دوره مالی مورد گزارش و سال قبل بشرح زیر بوده است :

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
نفر	نفر
۱۰	۹

کارکنان قراردادی

۲- استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده به شرح زیر می باشد.

آثار تغییر در نرخ ارز موضوع استاندارد شماره ۱۶ و ارزش منصفانه اثرات تغییر در نرخ ارز موضوع استاندارد شماره ۴۲ موضوعیت ندارد

۳- اهم رویه های حسابداری

۳-۱- مبنای تهیه و اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورتهای مالی میان دوره ای

صورتهای مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه و در موارد زیر از ارزش های جاری استفاده شده است :

۳-۱-۱- سرمایه گذاری های جاری سریع معامله طبق روش ارزش بازار (یادداشت ۱۷)

۳-۲- درآمد عملیاتی

درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.

۳-۲-۱- درآمد عملیاتی حاصل از فروش املاک در زمان تحویل املاک به مشتری شناسایی میشود.

۳-۲-۲- درآمد ارائه خدمات، در زمان ارائه خدمات، شناسایی میگردد.

۳-۳- مخارج تامین مالی

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می شود، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل " دارایی های واجد شرایط " است .

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۳-۴- دارایی های ثابت مشهود

۳-۴-۱- داراییهای ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری می شود. مخارج بعدی مرتبط با دارایی های ثابت مشهود که موجب بهبود وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه آن گردد و منجر به افزایش منافع اقتصادی حاصل از دارایی شود، به مبلغ دفتری دارایی اضافه و طی عمر مفید باقیمانده دارایی های مربوط مستهلک می شود. مخارج روزمره تعمیر و نگهداری دارایی ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استاندارد عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می گردد.

۳-۴-۲- استهلاك دارایی های ثابت مشهود، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار (شامل عمر مفید برآوردی) دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاكات موضوع اصلاحیه ماده ۱۴۹ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۳۱ تیر ۱۳۹۴ و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

روش استهلاك	نرخ استهلاك	نوع دارایی
خط مستقیم	۲۵ ساله	ساختمان
خط مستقیم	۵، ۶ و ۱۰ ساله	اثاثیه و منصوبات
خط مستقیم	۱۰ ساله	ماشین آلات
خط مستقیم	۵ و ۳ ساله	ماشین های اداری
خط مستقیم	۶ ساله	وسائط نقلیه

۳-۴-۳- برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاك از اول ماه بعد محاسبه و در حساب ها منظور می شود. در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاك پذیر (به استثنای ساختمان ها و تاسیسات ساختمانی) پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای بیش از ۶ ماه متوالی در یک دوره مالی مورد استفاده قرار نگیرد، میزان استهلاك آن برای مدت یاد شده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاك منعکس در جدول بالاست. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاك برحسب مدت باشد، ۷۰٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است، به باقی مانده مدت تعیین شده برای استهلاك دارایی در جدول اضافه خواهد شد.

۳-۵- دارایی های نامشهود

۳-۵-۱- دارایی های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حسابها ثبت می شود.

۳-۵-۲- استهلاك دارایی های نامشهود با عمر مفید معین و باتوجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مور انتظار مربوط و براساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود

روش استهلاك	نرخ استهلاك	نوع دارایی
خط مستقیم	۵ ساله	نرم افزار رایانه ای

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۳-۶- موجودی املاک

۳-۶-۱- موجودی املاک در جریان ساخت

- ۳-۶-۱-۱- مخارج ساخت املاک در بر گیرنده تمام مخارجی است که بطور مستقیم به فعالیت های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنای منطقی به چنین فعالیت های تخصیص داد .
- ۳-۶-۱-۲- مخارج فعالیت های ساخت شامل (الف) مخارج تحصیل زمین، (ب) مخارج مستقیم فعالیت های ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت های ساخت املاک است .
- ۳-۶-۱-۳- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد .

۳-۷- ذخائر

۳-۷-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان براساس یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه گردیده است.

۳-۸- سرمایه گذاری ها

اندازه گیری :

سرمایه گذاری های بلند مدت :

سرمایه گذاری در اوراق بهادار
سرمایه گذاری در املاک

بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها

سرمایه گذاری های جاری:

سرمایه گذاری سریع معامله در بازار
سایر سرمایه گذاری های جاری

ارزش بازار مجموعه (پرتفوی) سرمایه گذاری های مزبور
اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها

نحوه شناخت درآمد :

سرمایه گذاری های جاری و بلند مدت در
سهام شرکتها

در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه
پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)
در زمان تحقق سود تضمین شده

سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار

۴- قضاوت های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری و برآوردها

۴-۱- قضاوت ها در فرآیند بکارگیری رویه های حسابداری

۴-۱-۱- طبقه بندی سرمایه گذاری ها در طبقه دارایی های غیرجاری

هیات مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز ، قصد نگهداری عمده سرمایه گذاری های بلند مدت برای مدت طولانی را دارد . این سرمایه گذاریها به قصد استفاده مستمر توسط شرکت نگهداری می شود و هدف آن نگهداری پرتفویی از سرمایه گذاری ها جهت تامین درآمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است .

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۵- درآمدهای عملیاتی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ (مبالغ به میلیون ریال)			سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱			
مبلغ	مترارژ	تعداد واحد	مبلغ	مترارژ	تعداد واحد	
-	-	واحد	۴,۰۰۶	۲۱.۹۵	۱	املاک فروخته شده (پروژه تجاری محمدشهر کرج یادداشت ۱-۵)
(۱۴,۶۶۵)	-	-	۱۸۳,۹۲۶	-	-	سود(زیان) ناشی از فروش سهام و سود سهام سرمایه گذاریهای کوتاه مدت (یادداشت ۲-۵)
(۱۴,۶۶۵)	-	-	۱۸۷,۹۳۲	۲۲	-	

۵-۱- جدول مقایسه ای درآمدهای عملیاتی و بهای تمام شده املاک فروخته شده

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ (مبالغ به میلیون ریال)			سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱				
درصد سود ناخالص به درآمد فروش	سود ناخالص	بهای تمام شده	درآمد فروش	درصد سود ناخالص به درآمد فروش	سود ناخالص		بهای تمام شده
-	-	-	-	۸۰	۳,۲۰۷	۷۹۹	واحد های تجاری پروژه محمدشهر کرج
-	-	-	-	-	۳,۲۰۷	۷۹۹	

۵-۱-۱. مترارژ قابل فروش و فروش رفته

فروش رفته		فروش قابل			
مانده در تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	مانده در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	تا پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	تا ابتدای سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	قابل فروش	
مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	
۵۱۱.۲۸	۴۸۹.۳۳	۵۱۳.۱۵	۲۱.۹۵	۴۹۱.۲۰	۱,۰۰۲.۴۸
۱۲۴.۵۰	۱۲۴.۵۰	-	-	-	۱۲۴.۵۰
۶۳۵.۷۸	۶۱۳.۸۳	۵۱۳.۱۵	۲۱.۹۵	۴۹۱.۲۰	۱,۱۲۶.۹۸

واحد های تجاری پروژه محمد شهر کرج (مجتمع تجاری)
واحد های تجاری پروژه محمد شهر کرج (مجتمع تجاری)

شرکت تأمین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲-۵- سود (زیان) حاصل از فروش سهام ، سود سهام و ارزش گذاری سرمایه گذاری های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)		
سال مالی منتهی	سال مالی منتهی	
به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
۷,۵۲۵	۳,۷۳۴	سود سهام شرکت سرمایه گذاری نفت و گاز پتروشیمی تامین
۳,۰۲۴	۴,۶۲۰	سود سهام شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی
۲,۴۳۷	۴,۶۱۸	سود سهام شرکت پالایش نفت اصفهان
۹۹۰	۳,۹۰۰	سود سهام شرکت پالایش نفت تهران
۵۵۰	۶۶۵	سود سهام شرکت سرمایه گذاری کشاورزی کوثر
۳۸۴	۵۴۱	سود سهام بانک سامان
-	۳,۰۰۰	سود سهام شرکت فولاد مبارکه اصفهان
-	۴۷۴	سود سهام شرکت کاشی پارس
-	۴۲	سود سهام شرکت توسعه مولد نیروگاهی چهارم
-	۲,۴۰۰	سود سهام شرکت ملی صنایع مس ایران
-	۵۵۴	سود سهام شرکت کشت و دامداری فکا
-	۳۰۰	سود سهام شرکت داروسازی جابربن حیان
-	۶۲۴	سود سهام شرکت ارتباطات سیار ایران
۳۳۷	۷۷۴	سود سهام شرکت سرمایه گذاری خوارزمی
۱۰۵	۱۳۰	سود سهام شرکت سرمایه گذاری پارس آریان
۷۷	۹۶	سود سهام شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران استان کرمان
۹	۱۰	سود سهام شرکت سرمایه گذاری تامین اجتماعی
-	۳۸	سود سهام شرکت صنعتی و کشاورزی شیرین خراسان
-	۴۸	سود سهام شرکت داروسازی امین
۴,۲۶۴	۳۶,۶۹۵	سود سپرده سرمایه گذاری صندوق سرمایه گذاری مشترک آتیه نوین
۱۰۳	۵۱۷	سود حاصل از فروش سهام صندوق سرمایه گذاری مشترک آتیه نوین
-	۲,۳۵۲	سود حاصل از فروش سهام شرکت سرمایه گذاری پارس آریان
-	۳۷۹	سود حاصل از فروش سهام بانک سامان
-	۴۰۷	سود حاصل از فروش سهام شرکت صنعتی و کشاورزی شیرین خراسان
-	۲۷	سود حاصل از فروش سهام صندوق واسطه گری مالی یکم
-	۱۸,۶۰۷	سود حاصل از فروش سهام شرکت سرمایه گذاری نفت و گاز پتروشیمی تامین
-	۱,۲۰۸	سود حاصل از فروش سهام شرکت پالایش نفت اصفهان
-	۲,۰۸۲	سود حاصل از فروش سهام شرکت پالایش نفت تهران
-	۳۳۶	سود حاصل از فروش سهام شرکت داروسازی امین
-	۲۷۶	سود حاصل از فروش سهام شرکت سیمان فارس و خوزستان
(۳۴,۴۷۰)	۹۴,۴۷۲	درآمد (هزینه) ناشی از تغییر ارزش سرمایه گذاری های جاری سریع معامله به ارزش بازار
(۱۴,۶۶۵)	۱۸۳,۹۲۶	

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۶- هزینه های فروش ، اداری و عمومی

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱			یادداشت
مانده	مانده پس از تسهیم	سهم پروژه های تکمیل شده و نیمه تکمیل	کل	
۱۴,۶۱۸	۲۲,۴۴۱	(۳۹۷)	۲۲,۸۳۸	۶-۱
۲,۴۹۷	۵,۲۰۹	(۱۰۴)	۵,۳۱۳	هزینه عیدی و پاداش و کارانه پرسنل
۲,۴۳۰	۳,۶۸۴	(۷۲)	۳,۷۵۶	حق بیمه سهم کارفرما
۱,۷۹۲	۳,۶۶۶	(۷۵)	۳,۷۴۱	کمکهای غیر نقدی
۳,۴۶۲	۲,۳۵۷	(۴۳)	۲,۴۰۰	مزایای پایان خدمت
۲,۴۱۴	۲,۰۷۳	(۴۲)	۲,۱۱۵	مأموریت و ایاب و ذهاب
۱,۵۰۲	۱,۷۴۶	-	۱,۷۴۶	حق الزحمه کارشناسی و مشاوره
۴۴	۱,۷۱۹	-	۱,۷۱۹	مالیات حقوق و تکلیفی و ۱۶۹ مکرر
۹۷۱	۱,۴۹۳	-	۱,۴۹۳	هزینه های حسابرسی
۹۲۸	۱,۳۲۹	(۲۱)	۱,۳۵۰	حق حضور در جلسات هیئت مدیره
۷۱۲	۱,۳۰۹	(۲۵)	۱,۳۳۴	حق ناهاری کارکنان
-	۹۹۳	-	۹۹۳	هزینه کارمزد کارگزاری
۸۸۸	۹۲۷	(۱۹)	۹۴۶	بیمه تکمیلی پرسنل
۷۶۹	۸۹۵	(۷)	۹۰۲	تعمیر و نگهداری اموال و دارایی
۴۹۵	۷۶۵	(۱۲)	۷۷۷	ملزومات و آبدارخانه
۱,۷۱۹	۵۹۷	(۹)	۶۰۶	هزینه بازخرید مرخصی
۴۹۳	۵۷۴	(۸)	۵۸۲	استهلاک
۲۰۵	۴۶۴	-	۴۶۴	هزینه مجامع و بورس
۶۳۷	۳۰۵	(۵)	۳۱۰	هزینه عضویت، اشتراک، پیشتابانی و اینترنت
۱۰۴	۲۷۸	(۴)	۲۸۲	بیمه اموال و دارایی
۱۱۸	۱۴۹	(۲)	۱۵۱	هزینه آب، برق، گاز، پست، تلفن
۲۷	۱۳۹	-	۱۳۹	چاپ و تکثیر و آگهی
۴۰	۱۱۲	-	۱۱۲	هزینه های حقوقی و ثبتی
۱۴	۱۸	-	۱۸	هزینه بانکی و کارمزد
۱,۵۴۲	۱,۸۷۹	(۳۱)	۱,۹۱۰	سایر
۳۸,۴۲۱	۵۵,۱۲۱	(۸۷۶)	۵۵,۹۹۷	

۶-۱- افزایش هزینه حقوق و مزایا براساس مصوبه وزارت کار و امور اجتماعی درخصوص افزایش حقوق و مزایا کارگران می باشد .

۶-۲- سایر هزینه عمدتاً مربوط به هزینه شارژ و نگهداری ساختمان دفتر می باشد.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۷- سایر درآمدها

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	یادداشت	
۴,۷۸۷	۵,۶۴۵	۷-۱	تعديل فروش ساير پروژه ها
۱۰۵	۱۸۶		درآمد اجاره (اجاره یک واحد تجاری محمد شهر کرج)
<u>۴,۸۹۲</u>	<u>۵,۸۳۱</u>		

۷-۱- درآمدها حاصل از تعديل فروش ساير پروژه ها عمدتاً مربوط به تسويه حساب باخريداران و تفاوت مترژ واحد های فروش رفته می باشد.

۸- ساير هزینه ها

۸-۱- مبالغ هزینه شده در پروژه های سالهای قبل شامل پرداخت هزینه های زیراست که در زمان اتمام پروژه قابل برآورد نبوده است.

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
۱,۱۴۶	۶۹۲	هزینه های پروژه محمدشهرکرج
۱۴۵	۱۵۰	هزینه های پروژه غدیر بهارستان
۵۷	۱,۴۰۴	ساير هزینه های پيش بينی نشده پروژه ها
<u>۱,۳۴۸</u>	<u>۲,۲۴۶</u>	

۹- ساير درآمدها و هزینه های غير عملياتی

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
۶۱,۶۱۴	۱۲۲,۴۲۵	سود سهام بانک اقتصاد نوین
-	۸۸۸	سود سهام شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۱۳۷	۴۵۰	سود سهام شرکت سازه های نوین کرج
۶	۵	سود سهام شرکت نوید ایرانیان
-	۱	سود سهام شرکت سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر
۱	-	سود سهام شرکت تامین مسکن نوین
۱۲	-	سود سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
-	۲,۲۷۲	سود حاصل از فروش سهام شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس
-	۳,۴۵۲	سود حاصل از فروش سهام شرکت نوسازی و ساختمان تهران
-	۲,۹۸۱	سود حاصل از فروش سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
۷۰	۲۲	درآمد سپرده کوتاه مدت در بانکها
۴,۵۵۳	-	سود حاصل از فروش وسائط نقلیه
(۳۳)	۶۷	سایر
<u>۶۶,۳۶۰</u>	<u>۱۳۲,۵۶۳</u>	

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۰- مبنای محاسبه سود (زیان) پایه هر سهم

(مبالغ به میلیون ریال)		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
(۴۹,۵۴۲)	۱۳۵,۵۹۷	سود (زیان) ناشی از عملیات درحال تداوم - عملیاتی
(۱,۴۱۰)	-	اثر مالیاتی
(۵۰,۹۵۲)	۱۳۵,۵۹۷	
۶۶,۳۶۰	۱۳۲,۵۶۳	سود ناشی از عملیات درحال تداوم - غیرعملیاتی
-	-	اثر مالیاتی
۶۶,۳۶۰	۱۳۲,۵۶۳	
۱۶,۸۱۸	۲۶۸,۱۶۰	سود (زیان) عملیات درحال تداوم قبل از مالیات
(۱,۴۱۰)	-	اثر مالیاتی
۱۵,۴۰۸	۲۶۸,۱۶۰	
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	تعداد سهام عادی

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۱- دارایی های ثابت مشهود

(مبالغ به میلیون ریال)						بهای تمام شده : مانده در ۱۴۰۰/۰۷/۰۱
جمع	ماشین آلات و تجهیزات	اثاثه و منصوبات	وسایل نقلیه	ماشینهای اداری	ساختمان	
۳,۸۴۶	۱۶	۱,۰۸۹	۱,۸۶۷	۵۶۲	۳۱۲	مانده در ۱۴۰۰/۰۷/۰۱
۲,۷۷۰	-	-	۲,۷۷۰	-	-	افزایش
(۶۰۰)	-	-	(۶۰۰)	-	-	واگذار شده
۶,۰۱۶	۱۶	۱,۰۸۹	۴,۰۳۷	۵۶۲	۳۱۲	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۳۱۱	-	-	-	۳۱۱	-	افزایش
۶,۳۲۷	۱۶	۱,۰۸۹	۴,۰۳۷	۸۷۳	۳۱۲	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
استهلاک انباشته :						بهای تمام شده : مانده در ۱۴۰۰/۰۷/۰۱
جمع	ماشین آلات و تجهیزات	اثاثه و منصوبات	وسایل نقلیه	ماشینهای اداری	ساختمان	
۳,۴۱۱	۱۶	۸۶۴	۱,۷۸۳	۵۶۱	۱۸۷	مانده در ۱۴۰۰/۰۷/۰۱
۴۸۸	-	۴۵	۴۳۰	۱	۱۲	استهلاک
(۶۰۰)	-	-	(۶۰۰)	-	-	واگذار شده
۳,۲۹۹	۱۶	۹۰۹	۱,۶۱۳	۵۶۲	۱۹۹	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۵۲۵	-	۴۲	۴۶۲	۹	۱۲	استهلاک
۳,۸۲۴	۱۶	۹۵۱	۲,۰۷۵	۵۷۱	۲۱۱	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۲,۵۰۳	-	۱۳۸	۱,۹۶۲	۳۰۲	۱۰۱	مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۲,۷۱۷	-	۱۸۰	۲,۴۲۴	-	۱۱۳	مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

۱۱-۱- دارایی های ثابت مشهود تا ارزش ۱,۷۰۰ میلیون ریال از پوشش بیمه ای برخوردار می باشند ضمناً ساختمان دفتر شرکت تحت پوشش بیمه ای مناسب از سوی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران میباشد.
۱۱-۲- مانده حساب ساختمان مربوط به ۱ واحد انباری موجود در برج آسمان ونک می باشد.

۱۲- دارایی های نامشهود

(مبالغ به میلیون ریال)				بهای تمام شده : مانده در ۱۴۰۰/۰۷/۰۱
جمع	پیش پرداخت سرمایه ای	وب سایت	نرم افزار رایانه ای	
۱۴۹	-	-	۱۴۹	مانده در ۱۴۰۰/۰۷/۰۱
۱۳۶	۱۳۶	-	-	افزایش
۲۸۵	۱۳۶	-	۱۴۹	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۱۴۳	(۱۳۶)	۲۷۹	-	افزایش
۴۲۸	-	۲۷۹	۱۴۹	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
استهلاک انباشته :				بهای تمام شده : مانده در ۱۴۰۰/۰۷/۰۱
جمع	پیش پرداخت سرمایه ای	وب سایت	نرم افزار رایانه ای	
۶۰	-	-	۶۰	مانده در ۱۴۰۰/۰۷/۰۱
۳۰	-	-	۳۰	استهلاک
۹۰	-	-	۹۰	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۵۷	-	۲۷	۳۰	استهلاک
۱۴۷	-	۲۷	۱۲۰	مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۲۸۱	-	۲۵۲	۲۹	مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱
۱۹۵	۱۳۶	-	۵۹	مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

۱۲-۱- افزایش دارایی های نامشهود مربوط به طراحی و بسایت شرکت توسط شرکت ترنج دیتا می باشد.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۳- سرمایه گذاری های بلند مدت

(مبالغ به میلیون ریال)					
۱۴۰۱/۰۶/۳۱			۱۴۰۲/۰۶/۳۱		
ارزش بازار	بهای تمام شده	ارزش بازار	بهای تمام شده	درصد سرمایه گذاری	تعداد سهام
سرمایه گذاری های سریع المعامله :					
۴,۷۱۰,۵۹۲	۱,۷۲۴,۴۸۵	۸,۶۸۷,۱۴۳	۱,۷۲۴,۴۸۵	۴.۸۶	۱,۴۷۹,۹۲۲,۱۳۱
بانک اقتصاد نوین					
۱,۶۴۶	۱۷۴	-	-	-	-
سرمایه گذاری ساختمان ایران (یادداشت ۳-۱۳)					
۲۰۹	۱۵۷	۳,۹۱۲	۳,۰۵۳	کمتر از یک درصد	۵۰۸,۷۶۶
شرکت نوسازی و ساختمان تهران					
۱,۱۷۰	۲۶۵	۸,۵۶۶	۷,۹۴۸	۱	۱۶۷,۳۰۶
شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس					
۴,۷۱۳,۶۱۷	۱,۷۲۵,۰۸۱	۸,۶۹۹,۶۲۱	۱,۷۳۵,۴۸۶		
سایر شرکت ها :					
-	۱۲۰	-	۱۲۰	۱	۱۲۰,۰۰۰
شرکت ساختمان و توسعه فن آوری					
-	۳۶	-	۳۶	کمتر از یک درصد	۳۶,۰۰۰
شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان					
-	۳۱	-	۳۱	۱	۱,۰۰۰
شرکت سازه های نوین کرت					
-	۳۰	-	۳۰	کمتر از یک درصد	۱۷,۷۷۰
شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان					
-	۷۱	-	۷۱	کمتر از یک درصد	۷۱,۰۰۰
شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران بوشهر					
-	۱	-	۱	۱	۱,۰۰۰
شرکت تدبیر و نوسازی ساختمان کیش					
-	۰.۸	-	۰.۸	کمتر از یک درصد	۷۵۰
شرکت تامین مسکن نوین					
-	۰.۲	-	۰.۲	کمتر از یک درصد	۱۵۰
شرکت تامین سرمایه اقتصاد نوین					
-	۱۰۰	-	۱۰۰	کمتر از یک درصد	۱,۰۰۰
صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک اقتصاد نوین (یادداشت ۴-۱۳)					
-	۳۹۰	-	۳۹۰		
۴,۷۱۳,۶۱۷	۱,۷۲۵,۴۷۱	۸,۶۹۹,۶۲۱	۱,۷۳۵,۸۷۶		

۱۳-۱- با توجه به اینکه عضویت این شرکت در هیات مدیره شرکتهای سرمایه پذیر با پیشنهاد شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامدار عمده) بوده است عملاً نمایندگان عضو هیات مدیره شرکتهای سرمایه پذیر توسط شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران تعیین شده است. همچنین طبقه بندی سرمایه گذاری های بلند مدت با توجه به سیاستهای شرکت مادر (شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران) و نظر هیات مدیره شرکت صورت گرفته است.

۱۳-۲- سرمایه گذاری در سهام شرکت ها و سود حاصل از این سرمایه گذاری ها، بر اساس مفاد یادداشت ۸-۳ اهم رویه های حسابداری ثبت و شناسایی می گردد.

۱۳-۳- در اجراء دستورالعمل حاکمیت شرکتی مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۷/۱۸ هیات مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار، هیات مدیره مقرر نمود ضمن رعایت دستورالعمل مذکور نسبت به فروش سهام شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (شرکت مادر) اقدام گردد.

۱۳-۴- افزایش تعداد سهام صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک اقتصاد نوین مربوط به کاهش ارزش اسمی سهام (تجزیه سهام) مذکور از مبلغ یک میلیون ریال به مبلغ یکصد هزار ریال می باشد که موجب افزایش تعداد سهام از ۱۰۰ سهم به ۱۰۰۰ سهم گردیده است.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۴- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۱۴-۱- دریافتنی های کوتاه مدت :

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	یادداشت	تجاری :
۱۵,۲۵۹	۱۶,۱۱۶	۱۴-۱-۱	حسابهای دریافتنی :
۱۵,۲۵۹	۱۶,۱۱۶		سایر مشتریان غیر وابسته
۳۱۹,۷۸۶	۱,۷۸۳	۱۴-۱-۲	سایر دریافتنی ها :
۱۰۷,۰۰۸	۲۰۵,۴۴۳	۱۴-۱-۳	اشخاص وابسته
۲,۵۱۳	۶,۵۱۳	۱۴-۱-۴	سایر اشخاص و شرکت ها
۲,۲۶۶	۱,۵۲۶	۱۴-۱-۵	سپرده های موقت
۱۱۴	۱۸۴		کارکنان (وام و مساعده)
			سایر
۴۳۱,۶۸۷	۲۱۵,۴۴۹		
۴۴۶,۹۴۶	۲۳۱,۵۶۵		

۱۴-۲- دریافتنی های بلند مدت :

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	تجاری :
۱۴,۴۸۹	۵,۰۲۸	۱۴-۲-۱
۱۴,۴۸۹	۵,۰۲۸	حسابهای دریافتنی :
		حصه بلند مدت خریداران واحدهای مسکونی

۱۴-۱-۱- ارقام تشکیل دهنده مانده به شرح زیر می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	یادداشت
۴,۰۶۸	۴,۰۶۸	۱۴-۱-۱-۱ پروژه مروارید کرمان (بدهی عوارض و هزینه شهرداری خریداران)
۱۰,۰۱۲	۱۰,۹۰۵	۱۴-۱-۱-۲ حصه جاری بدهی خریداران مسکن
۱,۰۰۸	۱,۰۰۸	۱۴-۱-۱-۳ پروژه مسکونی نگین دماوند (شرکت انبوه سازان جامع تهران)
۱۲۵	۱۰۰	حصه جاری بدهی خریداران مسکن
۴۶	۳۵	سایر (علی الحساب کارشناسی واحدهای تجاری محمد شهر)
۱۵,۲۵۹	۱۶,۱۱۶	

۱۴-۱-۱-۱ مبلغ مذکور بابت پرداخت عوارض و هزینه های شهرداری و سایر مخارج انجام شده جهت پروژه ۱۰۴ واحدی مروارید کرمان بوده که پس از انتقال پروژه به نام خریداران به مرحله وصول در خواهد آمد.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۴-۱-۱-۲- سازمان ملی زمین و مسکن در چهار چوب اهداف دولت جمهوری اسلامی ایران اقدام به فروش اقساطی پروژه های خود با درصدی سود به این شرکت نموده است. همچنین این شرکت براساس توافقات به عمل آمده با سازمان ملی زمین و مسکن اقدام به فروش واحدهای ساخته شده به صورت اقساطی به متقاضیان نموده است. مبلغ ۱۰,۹۰۵ میلیون ریال عمدتاً مربوط به بدهی زمان بعد از تحویل (اقساط) خریداران پروژه های ساخته شده می باشد.

۱۴-۱-۱-۳- پروژه ۲۰۸ واحدی نگین دماوند : با توجه به واگذاری پروژه توسط سازمان مسکن و شهرسازی تهران به شرکت انبوه سازان جامع تهران بدون هماهنگی با این شرکت، جلسات متعددی با حضور نمایندگان شرکت و سازمان ملی زمین و مسکن و شرکت انبوه سازان جامع تهران (آقای محتشم) در خصوص نحوه فسخ قرارداد فیما بین و ارزیابی خسارات و هزینه های انجام شده برگزار گردیده است که نهایتاً موضوع براساس مصوبه هیات مدیره و توافق به مدیریت حقوقی هلدینگ ساختمان ایران جهت اعلام نظر و بررسی ارسال گردید که نظر نامبرده به پیمانکار شرکت اعلام شده ارسال که پس از موافقت و توافق ایشان اتخاذ تصمیم خواهد شد.

۱۴-۱-۲- اشخاص وابسته

اقدام تشکیل دهنده مطالبات از اشخاص وابسته به شرح ذیل می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
-	-	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (یادداشت ۱-۲-۱۴)
۳۱۹,۰۹۳	-	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (یادداشت ۲-۲-۱۴)
-	۸۸۹	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان - سود سهام منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۴۲۲	۴۲۲	شرکت ساختمان و توسعه فن آوری (سازین) علی الحساب
۲۳۲	-	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
۲۴	۹	شرکت نو سازی و ساختمان تهران (یادداشت ۱-۲-۲۸)
۱۵	۱۵	شرکت عمران و سازندگی استان قزوین - سود سهام ۱۳۹۵
-	۴۴۸	شرکت سازه های نوین کرت - سود سهام منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
۳۱۹,۷۸۶	۱,۷۸۳	

۱۴-۱-۲-۱- گردش حساب شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان بشرح زیر می باشد :

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
۴,۹۰۵	-	مانده اول دوره
۴۹	۳۳۹	پرداخت هزینه های آن شرکت
۶	۵	سود سهام سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱
(۴,۴۴۸)	(۳۴۴)	دریافت وجه
(۵۱۲)	-	تسویه بدهی سنوات خدمت کارکنان
-	-	

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۴-۱-۲-۲- گردش حساب شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران بشرح زیر می باشد :

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
۳۰۲,۰۶۵	۳۱۹,۰۹۳	مانده اول دوره
(۸۰۵)	(۸۷۹)	هزینه های ساختمان شامل برق، اشتراک، پشتیبانی نرم افزار و سایر مخارج
(۲۷,۶۷۳)	(۳۱۸,۸۵۴)	دریافت وجه نقد از محل مطالبات
-	(۱,۴۵۰)	قرارداد بیمه تکمیلی پرسنل با شرکت بیمه البرز
-	۳۶۲	پرداخت سه قسط قرارداد بیمه تکمیلی پرسنل با شرکت بیمه البرز
۳۷,۹۵۸	-	پرداخت علی الحساب
۳,۵۰۰	-	انتقال بدهی شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان به حساب شرکت ساختمان ایران
۳,۲۷۳	-	انتقال بدهی کارکنان به حساب شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
۱,۴۰۱	-	انتقال بدهی شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس به حساب ساختمان ایران
۱۲	-	سود سهام سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
(۶۳۸)	-	افزایش ودیعه اجاره محل دفتر
۳۱۹,۰۹۳	(۱,۷۲۸)	
-	۱,۷۲۸	انتقال به حسابهای پرداختی شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (یادداشت ۲-۱-۲۱)
۳۱۹,۰۹۳	-	

۱۴-۱-۳- سایر اشخاص و شرکت ها

مطالبات از شرکتهای عمدتاً مربوط به سود سهام به شرح ذیل می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
۹۳,۲۳۵	۱۸۴,۹۹۰	بانک اقتصاد نوین - سود سهام سال ۱۴۰۱ (یادداشت ۱-۳-۱-۱۴)
۲,۴۳۷	۴,۶۱۸	شرکت پالایش نفت اصفهان - سود سهام سال ۱۴۰۱
۹۹۱	۳,۹۰۰	شرکت پالایش نفت تهران - سود سهام سال ۱۴۰۱
۶,۶۶۶	۳,۷۳۴	سرمایه گذاری نفت و گاز و پتروشیمی تامین - سود سهام منتهی به ۱۴۰۲/۲/۳۱
-	۳,۰۰۰	شرکت فولاد مبارکه اصفهان - سود سهام سال ۱۴۰۱
-	۲,۴۰۰	شرکت ملی صنایع مس ایران - سود سهام سال ۱۴۰۱
۵۵۰	۱,۲۱۵	شرکت سرمایه گذاری کشاورزی کوثر - سود سهام سال ۱۴۰۱
-	۵۵۴	شرکت کشت و دامداری فکا - سود سهام سال ۱۴۰۱
-	۴۷۴	شرکت کاشی پارس - سود سهام سال ۱۴۰۱/۱۰/۳۰
-	۳۰۰	شرکت پدارو سازی جابرین حیابن - سود سهام سال ۱۴۰۱
۱۰۵	۱۳۰	شرکت سرمایه گذاری پارس آریان - سود سهام سال ۱۴۰۱
-	۴۸	شرکت داروسازی امین - سود سهام منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹
-	۴۲	شرکت توسعه مولد نیروگاهی جهرم - سود سهام سال ۱۴۰۱
-	۳۸	شرکت صنعتی و کشاورزی شیرین خراسان - سود سهام منتهی به ۱۴۰۱/۶/۳۱
۳,۰۲۴	-	شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی - سود سهام سال ۱۴۰۰
۱۰۷,۰۰۸	۲۰۵,۴۴۳	

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱-۳-۱- مبلغ ۱۸۴،۹۹۰ میلیون ریال طلب از بانک اقتصاد نوین در سال مالی مورد گزارش بابت سود سهام مصوب در مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۲/۴/۲۹ بانک به ازای هر سهم ۱۲۵ ریال می باشد که پس از کسر مبلغ ۶۲،۵۶۵ میلیون ریال به عنوان درآمد مشمول مالیات به نرخ صد در صد جهت رعایت دستورالعمل بانک مرکزی در خصوص تملک سهام بانک ها در راستای سیاست های اصل ۴۴ قانون اساسی کشور بوده که طبق برنامه زمانبندی شده اعلامی بانک اقتصاد نوین در آبان ۱۴۰۲ پرداخت و تسویه خواهد شد.

۱-۴- سپرده های موقت که نزد شرکت های گروه سپرده شده از اقلام زیر تشکیل شده است.

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
۲,۵۱۳	۲,۵۱۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (ودیعه اجاره محل شرکت به متراژ ۱۲۵ مترمربع)
-	۴,۰۰۰	شرکت سازه های نوین کرت (سپرده تسهیلات اعطایی به کارکنان توسط بانک قرض الحسنه مهر ایران)
۲,۵۱۳	۶,۵۱۳	

۱-۵- مبلغ ۱۸۴ میلیون ریال سایر دریافتنی های غیر تجاری شامل مبلغ ۱۷۴ میلیون ریال بدهی کارگزاری صبا تامین بابت خرید و فروش سهام کوتاه مدت و مبلغ ۱۰ میلیون ریال سایر شرکت ها می باشد.

۱-۲-۱- در اجرای سیاستهای وزارت مسکن و شهر سازی در زمینه ساخت مسکن ارزان قیمت برای جوانان ، این شرکت طبق قراردادهای منعقد شده با سازمان ملی زمین و مسکن نسبت به ساخت واحدهای مسکونی به صورت اجاره به شرط تملیک اقدام نموده است، خانه های احداثی در چهار چوب قوانین شرکت به همراه اقساط بلند مدت به خریداران واگذار گردیده است . بر اساس قرارداد فیما بین با خریداران مسکن در زمان تسویه آخرین قسط ، سند مالکیت واحد به خریدار منتقل می گردد . بدهی بلند مدت خریداران واحد های مسکونی عمدتاً مربوط به حصه بلند مدت پروژه هشتگرد می باشد.

۱۵- پیش پرداخت ها

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	یادداشت
۷۴۴	۷۴۴	۱۵-۱
-	۳۵۰	پیش پرداخت ها داخلی :
۷۶۹	۷۰۱	انبوه سازان جامع تهران
۹	۱۷	سامان راه نورد (قرارداد اخذ پایانکار و صورت مجلس تفکیکی پروژه محمدشهر)
۱,۵۲۲	۱,۸۱۲	پیش پرداخت بیمه تکمیلی پرسنل
		سایر

۱۵-۱- مبلغ ۷۴۴ میلیون ریال پیش پرداخت به شرکت انبوه سازان جامع تهران طبق ماده ۳-۱۲ قرارداد ۱۱۱-۸۴ مورخ ۸۴/۰۲/۳۰ به مجری احداث پروژه ۲۰۸ واحدی جیلارد شهرستان دماوند پرداخت گردیده است که باتوجه به واگذاری پروژه توسط سازمان مسکن و شهر سازی تهران به شرکت انبوه سازان جامع تهران قبل از فسخ قرارداد فی مابین شرکت و سازمان، جلسات متعددی با حضور نمایندگان شرکت فی مابین سازمان ملی زمین و مسکن از یک طرف و شرکت انبوه سازان جامع تهران (آقای محتشم) از طرف دیگر در خصوص نحوه فسخ قرارداد فی مابین و ارزیابی خسارات و هزینه های انجام شده و مبالغ پرداختی به سازمان برگزار گردیده که موضوع براساس مصوبه هیات مدیره در حال بررسی و اقدام می باشد.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۶- پروژه های ساخت املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱			
خالص	خالص	ذخیره کاهش ارزش	بهای تمام شده	یادداشت
۳۳,۹۵۵	۳۵,۹۷۸	(۱۶,۷۸۲)	۵۲,۷۶۰	۱۶-۱
۲۰,۷۵۵	۱۹,۹۵۷	-	۱۹,۹۵۷	۱۶-۲
۵۴,۷۱۰	۵۵,۹۳۵	(۱۶,۷۸۲)	۷۲,۷۱۷	

املاک در جریان ساخت
واحدهای ساختمانی آماده برای فروش

۱۶-۱- گردش املاک در جریان ساخت

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
پروژه مسکونی	پروژه مسکونی
مهتاب شاهین	مهتاب شاهین
شهر	شهر
۳,۰۵۶	۳,۰۵۶
۲۸,۱۸۵	۲۸,۲۱۱
۱۷,۹۹۷	۱۹,۴۹۶
۴۹,۲۳۸	۵۰,۷۶۳
۱,۴۹۹	۱,۹۹۷
۵۰,۷۳۷	۵۲,۷۶۰
(۱۶,۷۸۲)	(۱۶,۷۸۲)
۳۳,۹۵۵	۳۵,۹۷۸

زمین

مخارج ساخت (یادداشت ۱-۱-۱۶)

سایر هزینه ها (هزینه عوارض و شهرداری، بیمه، هزینه مالی، هزینه نگهداری و سایر)

افزایش طی سال:

سایر هزینه ها

مخارج انباشته

کاهش ارزش انباشته

مانده در پایان سال

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱-۱-۱۶- اقلام تشکیل دهنده مخارج ساخت

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
پروژه مسکونی مهتاب	پروژه مسکونی مهتاب	
شاهین شهر	شاهین شهر	
۲۲,۶۸۱	۲۲,۶۸۱	صورت وضعیت پیمانکاران پروژه
۴,۹۷۶	۴,۹۷۶	حق نظارت و مشاورین پروژه ها
۴۰۲	۴۰۲	طراحی ، نقشه برداری و توپوگرافی
۷۳	۷۳	هزینه های سیستم اطفای حریق
۲۰	۲۰	آزمایشگاه پروژه
۳۳	۵۹	تاسیسات و تجهیزات مکانیکی و برقی
۲۸,۱۸۵	۲۸,۲۱۱	

۱-۱-۲- سایر اطلاعات مربوط به پروژه در جریان ساخت به شرح زیر است :

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	واحد اندازه	شرح
پروژه مسکونی مهتاب	پروژه مسکونی مهتاب	گیر	تعداد واحدها
شاهین شهر	شاهین شهر	دستگاه	مترائ قابل فروش
۹۰	۹۰	مترمربع	برآورد زمان تکمیل
نامشخص	نامشخص	تاریخ	مبلغ برآورد اولیه
درحال تعیین تکلیف با سازمان مسکن و شهرسازی	درحال تعیین تکلیف با سازمان مسکن و شهرسازی	میلیون ریال	برآورد مخارج تکمیل
درحال تعیین تکلیف با سازمان مسکن و شهرسازی	درحال تعیین تکلیف با سازمان مسکن و شهرسازی	میلیون ریال	درصد تکمیل
۲۰٪	۲۰٪	درصد	

۱-۱-۳- توضیحات پروژه های در جریان ساخت به شرح زیر است :

پروژه مسکونی ۹۰ واحدی مهتاب شاهین شهر اصفهان: پیرو آخرین صورتجلسه توافق فیما بین این شرکت با اداره راه و شهرسازی استان اصفهان در تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۸ مقرر گردید آورده هر یک از طرفین مطابق نظر هیات کارشناسی سه نفره به روز رسانی گردد و پس از آن نسبت به اجرای پروژه و یا واگذاری سهم شرکت تصمیم مقتضی اتخاذ گردد. توضیح اینکه در سنوات قبل مبلغ ۱۶,۷۸۲ میلیون ریال ذخیره از بابت کاهش ارزش انباشته پروژه شناسایی

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۶-۱-۴- پروژه مسکونی ۹۰ واحدی مهتاب شاهین شهرتا ارزش ۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال از پوشش بیمه ای برخوردار می باشد.

۱۶-۲- واحدهای ساختمانی آماده برای فروش

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۰۶/۳۱			۱۴۰۲/۰۶/۳۱		
مبلغ	تعداد	تعداد	مبلغ	تعداد	تعداد
	واحد	واحد		واحد	واحد
	مترمربع	دستگاه		مترمربع	دستگاه
۱۸,۵۹۴	۵۱۱.۲۸	۱۷	۱۷,۷۹۶	۴۸۹.۳۳	۱۶
واحدهای ساختمانی تکمیل شده :					
مجتمع تجاری همایون ویلا					
واحدهای ساختمانی خریداری شده :					
مجتمع تجاری امیر کبیر					
۲,۱۶۱	۱۲۴.۲۰	۴	۲,۱۶۱	۱۲۴.۲۰	۴
۲۰,۷۵۵	۶۳۵.۴۸	۲۱	۱۹,۹۵۷	۶۱۳.۵۳	۲۰

۱۶-۲-۱- توضیحات واحدهای ساختمانی آماده برای فروش به شرح زیر است:

الف: پروژه تجاری همایون ویلا (محمدشهر): پروژه مذکور به مترائ ۱۰۰۲/۴۸ متر مربع ساخته شده که شامل ۳۵ واحد تجاری و یک واحد اداری احداثی می باشد که طی مصوبه هیات مدیره شرکت مقرر شد نسبت به برگزاری مزایده عمومی جهت فروش مغازه های باقی مانده اقدام گردد. از سنوات قبل و تا تاریخ این گزارش تعداد ۱۶ واحد آن به فروش رفته است.

ب: ساختمان های تجاری آماده محمد شهر کرج (پروژه تجاری امیرکبیر): تعداد ۴ باب مغازه از واحدهای طبقه دوم مجتمع تجاری محمد شهر کرج جمعاً به مترائ ۱۲۴/۲ متر مربع بابت مطالبات از شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان به شرکت واگذار گردیده است .

۱۶-۲-۲- واحدهای مجتمع تجاری امیرکبیر تا ارزش ۱۳,۰۰۰ میلیون ریال و واحدهای مجتمع تجاری همایون ویلا تا ارزش ۸۰,۰۰۰ میلیون ریال از پوشش بیمه ای برخوردار می باشد.

۱۷- سرمایه گذاری های کوتاه مدت

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۰۶/۳۱		یادداشت
خالص	خالص	کاهش ارزش	بهای تمام شده	
۲۳۲,۳۸۵	۴۵۶,۴۶۱	۵۲,۸۰۷	۵۰۹,۲۶۸	۱۷-۱ سرمایه گذاری کوتاه مدت در سهام شرکتها
۱۷,۶۴۲	۳۰۸,۳۵۵	-	۳۰۸,۳۵۵	سپرده سرمایه گذاری (صندوق سرمایه گذاری مشترک آتیه نوین)
۲۵۰,۰۲۷	۷۶۴,۸۱۶	۵۲,۸۰۷	۸۱۷,۶۲۳	

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۷-۱ - سرمایه گذاری کوتاه مدت در سهام شرکتها شامل سرمایه گذاری های سریع معامله (بورسی و فرا بورسی) به شرح زیر است .

(مبالغ به میلیون ریال)					
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	بهای تمام شده	تعداد سهام		
خالص	خالص	(افزایش) کاهش			
۱۴,۷۰۲	۲۴,۲۶۰	۱۲,۲۵۹	۳۶,۵۱۹	۱۹,۱۹۳,۰۹۱	سرمایه گذاری توسعه عمران استان کرمان - کرمان
-	۵۹۷	۱۵	۶۱۲	۲۰۰,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین - وثنو
۵۸,۰۱۵	۱۰۴,۹۵۴	۱۵,۰۹۹	۱۲۰,۰۵۳	۶۲۰,۰۰۰	صندوق واسطه گری مالی یکم-دارایکم
۶۷	۹۷	(۶۶)	۳۱	۷۴,۳۴۶	شرکت سرمایه گذاری تامین اجتماعی - شستا
۱۰,۴۴۴	۵,۴۰۶	۳,۳۸۸	۸,۷۹۴	۱,۳۰۰,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری پارس آریان - آریان
۴۲,۷۲۸	۱۸,۴۹۰	(۶,۳۴۳)	۱۲,۱۴۷	۱,۰۵۰,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری نفت و گاز و پتروشیمی تامین - تاپیکو
۱۹,۸۰۲	۲۹,۷۵۱	(۶,۸۲۴)	۲۲,۹۲۷	۶,۵۰۰,۰۰۰	شرکت پالایش نفت تهران - شتران
۲۰,۵۵۰	۴۴,۳۳۵	(۲۰,۳۸۴)	۲۳,۹۵۱	۵,۱۳۱,۳۹۴	شرکت پالایش نفت اصفهان-شپنا
۲۰,۰۳۴	۲۰,۸۳۲	۱۰,۹۴۴	۳۱,۷۷۶	۲,۱۰۰,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی - ویانک
۸,۴۶۷	۱۵,۷۲۷	۱۲,۷۸۳	۲۸,۵۱۰	۲,۸۴۴,۰۰۰	سرمایه گذاری خوارزمی - وخارزم
۶,۳۴۵	۱۵,۵۲۰	۲,۸۲۸	۱۸,۳۴۸	۵۰۰,۰۰۰	شرکت سرمایه گذاری کشاورزی کوثر - زکوثر
۱۹,۰۶۶	۱۸,۷۶۱	۲,۲۰۰	۲۰,۹۶۱	۶,۲۴۷,۲۴۹	بانک سامان-سامان
-	۳,۰۵۲	(۱,۶۵۲)	۱,۴۰۰	۱,۳۹۹,۹۹۹	بانک سامان - (حق تقدم)
۱۲,۱۶۵	۱۳,۴۴۱	۵,۹۸۲	۱۹,۴۲۳	۱,۷۲۳,۱۷۰	شرکت صنعتی و کشاورزی شیرین خراسان - قشرین
-	۳,۱۴۵	(۲,۷۴۴)	۴۰۱	۴۰۰,۶۳۴	شرکت صنعتی و کشاورزی شیرین خراسان - (حق تقدم)
-	۳۳,۵۴۰	۸,۶۸۳	۴۲,۲۲۳	۶,۰۰۰,۰۰۰	فولاد مبارکه اصفهان - فولاد
-	۱۰,۶۱۱	۱,۳۶۹	۱۱,۹۸۰	۹۷۰,۰۰۰	کاشی پارس - کپارس
-	۹,۷۲۴	۴,۰۳۶	۱۳,۷۶۰	۳,۷۷۴,۶۴۶	توسعه مولد نیروگاهی جهرم - بجهرم
-	۳۷,۰۵۰	۲,۱۷۴	۳۹,۲۲۴	۵,۰۰۰,۰۰۰	ملی صنایع مس ایران - فملی
-	۶,۴۶۰	۱,۷۱۲	۸,۱۷۲	۴۰۰,۰۰۰	کشت و دامداری زفکا - زفکا
-	۴,۱۹۵	۱,۱۴۹	۵,۳۴۴	۲۵۰,۰۰۰	دارو سازی جابربن حیان - دجابر
-	۷,۰۴۷	۳,۷۰۶	۱۰,۷۵۳	۱,۳۸۹,۹۶۸	ارتباط سیار ایران - همراه
-	۶,۰۲۰	۲,۳۹۱	۸,۴۱۱	۲,۰۰۰,۰۰۰	ایران خودرو - خودرو
-	۱۰,۲۶۰	(۳۲۶)	۹,۹۳۴	۴۶۷,۰۰۰	سیمان سپاهان - سپاها
-	۱۲,۸۸۱	۴۳۲	۱۳,۳۱۳	۱,۷۷۱,۷۹۴	سرمایه گذاری اقتصادنوین - سنوین
-	۳۰۵	(۴)	۳۰۱	۱۰۰,۰۰۰	قند نیشابور - قنیشا
۲۳۲,۳۸۵	۴۵۶,۴۶۱	۵۲,۸۰۷	۵۰۹,۲۶۸		

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۸- موجودی نقد

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت	
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		
۴۴۹	۱,۲۴۴		موجودی نزد بانک ها
۲,۸۸۳	۱,۳۷۴	۱۸-۱	سپرده های کوتاه مدت نزد بانک ها
<u>۳,۳۳۲</u>	<u>۲,۶۱۸</u>		

۱۸-۱- موجودی سپرده های کوتاه مدت نزد بانک ها از اقلام زیر تشکیل شده است:

(مبالغ به میلیون ریال)		شماره حساب	
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		
۲,۸۴۳	۶۵۳	۱۰۱۸۵۰۱۰۰۵۷۱	بانک اقتصاد نوین شعبه غدیر
۴۰	۷۲۱	۳۳۷۴۷۶۱۳۵	بانک رفاه کارگران شعبه مطهری
<u>۲,۸۸۳</u>	<u>۱,۳۷۴</u>		

۱۹- سرمایه

۱۹-۱- سرمایه شرکت در ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱ مبلغ ۲/۵۵۲/۵۱۳ میلیون ریال ، شامل دو میلیارد و پانصد و پنجاه و دو میلیون پانصد و سیزده هزار سهم یکهزار ریالی با نام تمام پرداخت شده می باشد.

۱۹-۲- ترکیب سهامداران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است :

۱۴۰۱/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۰۶/۳۱		
درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	
۹۲.۵۰۳	۲,۳۶۱,۱۵۱,۴۲۶	۹۲.۵۲۸	۲,۳۶۱,۷۸۵,۴۷۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
۰.۲۵۷	۶,۵۷۱,۴۷۲	کمتر از یک درصد	۶۹,۱۳۷	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین
کمتر از یک درصد	۶۳۸,۱۲۷	کمتر از یک درصد	۶۳۸,۱۲۷	شرکت تأمین مسکن نوین
کمتر از یک درصد	۶۳۸,۱۲۷	کمتر از یک درصد	۹۲,۷۶۲	شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان
کمتر از یک درصد	۶۳۸,۱۲۷	کمتر از یک درصد	۵۲,۷۶۲	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان
۷.۱۶۵	۱۸۲,۸۷۵,۷۲۱	۷.۴۳۹	۱۸۹,۸۷۴,۷۳۹	سایر
<u>۱۰۰</u>	<u>۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰</u>	<u>۱۰۰</u>	<u>۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰</u>	

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۱۹-۳- تغییرات سرمایه شرکت از بدو تاسیس تا کنون به شرح زیر می باشد .

توضیحات	میلیون ریال		تاریخ تغییرات
	تا	از	
سرمایه اولیه از محل آورده نقدی سهامداران	۱,۰۰۰	-	سال تاسیس (سال ۱۳۸۰)
از محل مطالبات و آورده نقدی سهامداران	۳۰,۰۰۰	۱,۰۰۰	سال ۱۳۸۱
از محل مطالبات و آورده نقدی سهامداران	۱۱۵,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	سال ۱۳۸۴
از محل مطالبات و آورده نقدی سهامداران	۲۰۰,۰۰۰	۱۱۵,۰۰۰	سال ۱۳۸۶
از محل تجدید ارزیابی داراییها (سرمایه گذاری بلندمدت)	۲,۵۵۲,۵۱۳	۲۰۰,۰۰۰	سال ۱۳۹۷

۱۹-۴- براساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۱۳ و جهت خروج شرکت از شمول ماده ۱۴۱ اصلاحی قانون تجارت و براساس راهکار قانونی برقرار شده در بند " ز " تبصره ۱۰ قانون بودجه سال ۱۳۹۷ و بخشنامه شماره ۲۰/۹۷/۵۶/ص مورخ ۱۳۹۷/۴/۱۶ سازمان امور مالیاتی و آئین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۱۴۹ قانون مالیاتهای مستقیم (توضیحاً طبق بخشنامه یاد شده افزایش سرمایه بنگاه های اقتصادی ناشی از تجدید ارزیابی داراییها آنها مشمول مالیات به نرخ صفر خواهد بود) نسبت به ارزیابی داراییهای (سرمایه گذارهای بلند مدت) توسط کارشناسان رسمی دادگستری اقدام و مازاد ناشی از تجدید ارزیابی را به حساب سرمایه منظور نموده است . صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده به همراه مستندات مربوطه تحویل و تشریفات قانونی ثبت افزایش سرمایه در تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۰ در اداره ثبت شرکتها به ثبت رسیده است .

۲۰- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۵۱ اساسنامه ، مبلغ ۷,۳۱۷ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص، به اندوخته قانونی منتقل شده است . به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی هر شرکت به ده درصد سرمایه شرکت ، انتقال یک بیستم از سود خالص هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است . اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و جز در هنگام انحلال شرکت ، قابل تقسیم بین سهامداران نیست .

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲۱- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۲۱-۱- پرداختنی های کوتاه مدت :

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

تجاری :	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
حسابهای پرداختنی (اشخاص غیر وابسته) :			
پیمانکاران و تامین کنندگان کالا و خدمات و سایر اشخاص	۱,۰۳۷	۲۲۵	۲۱-۱-۱
	۱,۰۳۷	۲۲۵	
سایر پرداختنی ها :			
حسابهای پرداختنی :			
اشخاص وابسته	۱,۷۲۸	۸۲۵	۲۱-۱-۲
حق بیمه های پرداختنی	۴۲۷	۳۴۵	
سازمان امور مالیاتی - مالیاتهای تکلیفی	۴۳	۳۰	
سازمان امور مالیاتی - مالیات حقوق پرداختنی	۱۶۷	۵۲	
سازمان امور مالیاتی - مالیات مزاد ۱۰٪ سود سهام بانک اقتصادنویین	۶۲,۵۶۵	۳۱,۶۲۱	۲۱-۱-۳
بستانکاران (خریداران سهام)	۶۱۴	۶۱۴	۲۱-۱-۴
هزینه های پرداختنی	۲,۴۳۹	۴,۷۰۳	
ذخیره احتیاطی پروژه های ساخته شده	۲,۴۳۳	۲,۴۳۳	۲۱-۱-۵
ذخیره مالیات نقل و انتقال املاک و پروژه ها	۶,۲۵۰	۶,۲۵۰	
سایر	۱,۸۹۹	۱,۶۲۵	۲۱-۱-۶
	۷۸,۵۶۵	۴۸,۴۹۸	
	۷۹,۶۰۲	۴۸,۷۲۳	

۲۱-۱-۱-۱- ارقام تشکیل دهنده حسابهای پرداختنی به پیمانکاران به شرح ذیل می باشد :

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

۲۱-۱-۱-۱-۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	یادداشت
انبوه سازان جامع تهران	۲۲۵	۲۲۵	۲۱-۱-۱-۱-۱
سایر اشخاص	۸۱۲	-	۲۱-۱-۱-۱-۲
	۱,۰۳۷	۲۲۵	

- ۲۱-۱-۱-۱-۱- حسابهای پرداختنی به پیمانکاران به مبلغ ۲۲۵ میلیون ریال بابت صورت وضعیت های ارائه شده از طرف شرکت انبوه سازان جامع تهران می باشد که تسویه نشده است.
- ۲۱-۱-۱-۱-۲- سایر اشخاص به مبلغ ۸۱۲ میلیون ریال بابت سپرده شرکت در مزایده فروش واحد های تجاری همایون ویلاي محمد شهر آقای امیر جعفری خراسانی به مبلغ ۴۲۷ میلیون ریال و آقای محمود احمدی نژاد به مبلغ ۳۸۵ میلیون ریال می باشد.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲-۱-۲۱- اشخاص وابسته

اقلام تشکیل دهنده بدهی به اشخاص وابسته به شرح ذیل می باشد:

(مبالغ به میلیون ریال)		یادداشت	
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		
-	۱,۷۲۸	۱۴-۱-۲-۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران
۸۲۵	-	۲۱-۱-۲-۱	شرکت تامین مسکن نوین
<u>۸۲۵</u>	<u>۱,۷۲۸</u>		

۲-۱-۲-۱-۲-۱- گردش حساب شرکت تامین مسکن نوین بشرح زیر می باشد :

(مبالغ به میلیون ریال)		
۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
۸۴۶	۸۲۵	مانده اول دوره
۱,۰۹۸	۱۶	خدمات دریافتی بابت بیمه تکمیلی پرسنل (الحاقیه بیمه تکمیلی)
-	۴	استرداد وجه مازاد بیمه تکمیلی پرسنل (الحاقیه بیمه تکمیلی)
(۵۰۸)	(۸۴۵)	پرداخت هزینه بیمه درمان تکمیلی پرسنل
(۵۰۰)	-	پرداخت به ان شرکت بابت بخشی از بدهی
(۱)	-	سود سهام سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
(۱۱۰)	-	تعدیل بیمه تکمیلی پرسنل شرکت
<u>۸۲۵</u>	<u>-</u>	

۲-۱-۱-۳- مبلغ ۶۲,۵۶۵ میلیون ریال بابت رعایت دستورالعمل بانک مرکزی در خصوص تملک سهام بانک ها و موسسات اعتباری غیر بانکی در راستای سیاست های کلی اصل ۴۴ قانون اساسی کشور و میزان مازاد بر ۱۰ درصد سهام بانک اقتصاد نوین متعلق به گروه سرمایه گذاری ساختمان ایران به عنوان مالک واحد سهام بانک مذکور بر مبنای ۵۲۱,۱۸۷,۵۰۰ سهم مازاد این شرکت در بانک اقتصاد نوین در نظر گرفته شده است که براساس برنامه زمانبندی پرداخت سود سهام توسط بانک اقتصاد نوین با توجه به صورتجلسه مجمع عمومی بانک اقتصاد نوین مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۲۹ اقدام خواهد شد.

۲-۱-۱-۴- باعنایت به سیاستهای شرکت در سنوات گذشته، هنگام واگذاری واحد به متقاضیان هرمتقاضی می بایستی ۱۰۰۰ سهم شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) را از طریق کارگزاری خریداری نماید، در بعضی مواقع مبلغ وجه سهام به حساب شرکت واریز که سهم مذکور توسط شرکت خریداری گردیده است. با توجه به حجم خرید سهام در برخی از موارد برای تعدادی از افراد اضافه و برای برخی از آنان کمتر از وجه واریزی سهام خریداری شده است. با عنایت به مصوبه ۱۳۸۴/۱۱/۱۷ هیئت مدیره شرکت مقرر گردید با لحاظ نمودن افزایش سرمایه های شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام) متعلق به این شرکت به نام آنان انتقال و هزینه نقل و انتقال آن نیز از طریق شرکت پرداخت گردید. لذا این نقل و انتقال به مبلغ اسمی از یک طرف به حساب سرمایه گذاری کوتاه مدت و از طرف دیگر به حساب خریداران منظور شده است. تعدیلات نهائی پس از اتمام کلیه امور مربوطه انجام خواهد گردید.

۲-۱-۱-۵- ذخیره احتیاطی پروژه های ساخته شده مربوط هزینه های تسویه نشده پروژه از سنوات قبل میباشد که پس از حل و فصل مانده حساب پیمانکاران نسبت به تسویه آن اقدام خواهد شد.

۲-۱-۱-۶- سایر پرداختنی های غیر تجاری شامل طلب خانم نسرين امیدی به مبلغ ۵۷۵ میلیون ریال، موسسه حسابرسی فراز مشاور دیلمی پور به مبلغ ۸۰۳ میلیون ریال، امیر جعفری خراسانی بابت سپرده اجاره محل یک واحد تجاری محمد شهر به مبلغ ۳۰۰ میلیون و سایر بستانکاران غیر تجاری می باشد.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲۲- مالیات پرداختنی

نحوه ی تشخیص	(مبالغ به میلیون ریال)		مالیات				درآمد مشمول مالیات ابرازی	سود(زیان) ابرازی	سال مالی منتهی به
	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	پرداختی	قطعی	تشخیصی	ابرازی			
رسیدگی به دفاتر	-	-	۱,۴۱۰	۱,۴۱۰	۱,۴۱۰	-	-	۲۲۴,۹۳۴	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
مورداعتراض قرار گرفته	-	-	-	-	۳,۵۱۰	-	-	(۷۳,۹۶۱)	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	-	۱۶,۸۱۸	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	-	۲۶۸,۱۶۰	۱۴۰۲/۰۶/۳۱
	-	-							

۲۲-۱- مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سالهای تا سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ قطعی و تسویه شده و گواهی ماده ۲۳۵ نیز اخذ شده است .

۲۲-۲- با وجود زیان ابرازی سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به مبلغ ۷۳,۹۶۱ میلیون ریال ، براساس رسیدگی انجام شده توسط کارشناسان سازمان امور مالیاتی بالغ بر مبلغ ۳,۵۱۰ میلیون ریال مالیات براساس برگ تشخیص شماره ۱۴۳۹۱۵۳۸۲ مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۲۸ مطالبه شده که مورد اعتراض شرکت قرار گرفته است.

۲۲-۲- با توجه به فعالیت های معاف شرکت در دوره مالی مورد گزارش لذا ذخیره ای از بابت مالیات در حساب ها درج نگردیده است .

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲۳- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
	-	-	مانده ابتدای دوره
	(۱۷۵)	-	پرداخت شده طی دوره
	۲,۱۶۱	-	ذخیره تامین شده طی دوره
	۱,۹۸۶	-	مانده پایان دوره

۲۳-۱- براساس صورتجلسه مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰ هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (شرکت مادر) و ابلاغ آن طی نامه شماره ۷۷۸/ص/۲۰۱/۱۱/۰۹ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۹ مصوب گردید سنوات خدمت کارکنان به ازای هر سال خدمت، یکماه حقوق به عنوان ذخیره سنوات خدمت در حساب ها منظور شود از این رو سنوات خدمت کارکنان مطابق سنوات گذشته (تا تاریخ ۱۴۰۱/۰۶/۳۱) پرداخت و تسویه گردیده است و از تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۰۱ طبق مصوبه مذکور محاسبه و اعمال و به عنوان ذخیره سنوات در زمان قطع همکاری با کارکنان پرداخت و تسویه خواهد گردید.

۲۴- نقد حاصل از عملیات

(مبالغ به میلیون ریال)

	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	
	۲۶۸,۱۶۰	۱۵,۴۰۸	سود (زیان) خالص
			تعدیلات:
	-	۱,۴۱۰	هزینه مالیات بردرآمد
	-	(۴,۵۵۳)	سود حاصل از فروش دارایی های ثابت
	۱,۹۸۶	-	خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
	۵۸۲	۵۱۸	استهلاک دارایی های غیر جاری
	(۶,۶۷۱)	(۹۵۰)	سود سهام
	(۳۶,۷۱۷)	(۴,۳۳۴)	سود حاصل از سایر اوراق بهادار و سپرده های سرمایه گذاری بانکی
	(۳۴,۸۹۶)	(۱۰۳)	سود حاصل از فروش سرمایه گذاری ها
	(۹۴,۴۷۲)	۳۴,۴۷۰	(درآمد) هزینه ناشی از ارزیابی سرمایه گذاری های جاری سریع معامله به ارزش بازار
	(۱۷۰,۱۸۸)	۲۶,۴۵۸	جمع تعدیلات
			تغییرات در سرمایه در گردش:
	۲۲۴,۸۴۲	(۶۶,۲۳۳)	کاهش (افزایش) دریافتنی های عملیاتی
	(۱,۲۲۵)	(۱,۹۳۵)	(افزایش) پروژه های ساخت املاک
	(۲۹۰)	۱۱۳	(افزایش) کاهش پیش پرداخت های عملیاتی
	۳۰,۸۷۹	۲,۸۴۷	افزایش پرداختنی های عملیاتی
	۲۵۴,۲۰۶	(۶۵,۲۰۸)	جمع تغییرات در سرمایه در گردش
	۳۵۲,۱۷۸	(۲۳,۳۴۲)	نقد حاصل از عملیات

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲۵- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۲۵-۱- مدیریت سرمایه

شرکت سرمایه خود را مدیریت می کند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثر کردن بازده ذینفعان از طریق بهینه سازی تعادل بدهی و سرمایه، قادر به تداوم فعالیت خواهد بود. ساختار سرمایه شرکت از خالص بدهی و حقوق مالکانه تشکیل می شود. استراتژی کلی شرکت از سال ۱۳۹۷ بدون تغییر باقی مانده است و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده از خارج از شرکت نیست.

کمیته مدیریت ریسک شرکت، ساختار سرمایه شرکت را شش ماه یکبار بررسی می کند. به عنوان بخشی از این بررسی، کمیته، هزینه سرمایه و ریسک های مرتبط با هر طبقه از سرمایه را مد نظر قرار میدهد. شرکت یک نسبت اهرمی هدف به میزان ۲۰٪ - ۲۵٪ دارد که به عنوان نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه تعیین شده است.

۲۵-۱-۱- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان دوره ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	
۴۸,۷۲۳	۸۱,۵۸۸	جمع بدهی ها
(۳,۳۳۲)	(۲,۶۱۸)	موجودی نقد
۴۵,۳۹۱	۷۸,۹۷۰	خالص بدهی
۲,۴۵۰,۶۸۶	۲,۷۱۸,۸۴۶	حقوق مالکانه
۱.۹	۲.۹	نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه (درصد)

۲۵-۱-۲- انجام اقدامات و بررسی های لازم در خصوص لزوم شروع عملیات اجرایی پروژه های جدید برای شرکت در راستای تداوم

فعالیت از منابع حاصل شده از محل وصول مطالبات و فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت از جمله اخذ موافقت و تأیید اولیه شرکت هلدینگ و بررسی های فنی و مالی و تهیه طرح توجیهی چندین پروژه که در حال بررسی و اقدام می باشد که پس از تصویب کمیته سرمایه گذاری هلدینگ اجرایی خواهد گردید.

۲۵-۲- اهداف مدیریت ریسک مالی

کمیته ریسک شرکت، خدماتی برای دسترسی هماهنگ به بازارهای مالی داخلی و بین المللی و نظارت و مدیریت ریسک های مالی مربوط به عملیات شرکت از طریق گزارش های ریسک داخلی که آسیب پذیری را برحسب درجه و اندازه ریسک ها تجزیه و تحلیل میکند، ارائه میکند. این ریسک ها شامل ریسک بازار، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی می باشد. کمیته ریسک شرکت که بر ریسک ها و سیاست های اجرا شده نظارت می کند تا آسیب پذیری از ریسک ها را کاهش دهد. شرکت به دنبال حداقل کردن اثرات آن بوده و رعایت سیاست ها و محدودیت های آسیب پذیری، توسط حسابرس داخلی بطور مستمر بررسی میشود و نتیجه آن به هیئت مدیره گزارش میگردد.

۲۵-۳- ریسک بازار

آسیب پذیری از ریسک بازار با استفاده از تجزیه و تحلیل حساسیت، اندازه گیری می شود. دوره زمانی طولانی تر برای تجزیه و تحلیل حساسیت، ارزش در معرض ریسک را تکمیل می کند و به شرکت در ارزیابی آسیب پذیری از ریسک های بازار، کمک می کند. هیچگونه تغییری در آسیب پذیری شرکت از ریسک های بازار یا نحوه مدیریت و اندازه گیری آن ریسک ها، رخ نداده است.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲۵-۴- ریسک سایر قیمت ها

شرکت در معرض ریسک های قیمت اوراق بهادار مالکانه (سهام) ناشی از سرمایه گذاری ها در اوراق بهادار مالکانه قرار دارد. برخی از سرمایه گذاری ها در اوراق بهادار مالکانه در شرکت به جای اهداف مبادله برای اهداف استراتژیک نگهداری می شود. شرکت به طور فعال این سرمایه گذاری ها را مبادله نمی کند. همچنین شرکت سایر سرمایه گذاری ها در اوراق بهادار مالکانه را برای اهداف مبادله نگهداری می کند.

۲۵-۵- تجزیه و تحلیل حساسیت قیمت اوراق بهادار مالکانه

تجزیه و تحلیل حساسیت زیر براساس آسیب پذیری از ریسک های قیمت اوراق بهادار مالکانه در پایان سال تعیین شده اند. اگر قیمت های اوراق بهادار مالکانه ۵ درصد بالاتر باشد، سود برای سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۲ معادل ۲۳۵،۶۸۱ میلیون ریال افزایش) و اگر قیمت های اوراق بهادار مالکانه ۵ درصد پایین تر باشد، سود برای سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۲ معادل ۴۳۴،۹۸۱ میلیون ریال کاهش) سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۲ معادل ۴۳۴،۹۸۱ میلیون ریال کاهش) سال مالی منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۲ معادل ۲۳۵،۶۸۱ میلیون ریال کاهش) ناشی از تغییرات در ارزش بازار سرمایه گذاری های جاری سریع معامله در اوراق بهادار مالکانه، خواهد داشت شایان ذکر است حساسیت شرکت نسبت به قیمت های اوراق بهادار مالکانه از سال قبل تغییر با اهمیتی نداشته است.

۲۵-۶- مدیریت ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. شرکت سیاستی مبنی بر معامله تنها با طرفهای قرارداد معتبر و اخذ وثیقه کافی، در موارد مقتضی، را اتخاذ کرده است، تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفای تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد. شرکت تنها با شرکت هایی معامله میکند که رتبه اعتباری بالایی داشته باشند. شرکت با استفاده از اطلاعات مالی عمومی و سوابق معاملاتی خود، مشتریان عمده خود را رتبه بندی اعتباری می کند. آسیب پذیری شرکت و رتبه بندی اعتباری طرف قراردادهای آن به طور مستمر نظارت شده و ارزش کل معاملات با طرف قراردادهای تایید شده گسترش می یابد آسیب پذیری اعتباری از طریق محدودیت های طرف قرارداد که به طور سالانه توسط کمیته مدیریت ریسک بررسی و تایید می شود، کنترل می شود. دریافتی های تجاری شامل تعدادی زیاد از مشتریان است که در بین صنایع متنوع و مناطق جغرافیایی گسترده شده است. ارزیابی اعتباری مستمر بر اساس وضعیت مالی حساب های دریافتی انجام می شود. همچنین شرکت هیچگونه وثیقه یا سایر روش های افزایش اعتبار به منظور پوشش ریسک های اعتباری مرتبط با دارایی های مالی خود نگهداری نمی کند.

۲۵-۷- مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری اندوخته کافی و تسهیلات بانکی، از طریق نظارت مستمر بر جریان های نقدی پیش بینی شده و واقعی، و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی ها و بدهی های مالی، مدیریت می کند.

۲۵-۸- مدیریت ویروس کرونا

شیوع ویروس کوید ۱۹ تأثیری قابل توجهی در برنامه های این شرکت نداشته است، از ابتدای شیوع بیماری مذکور با رعایت پروتکل بهداشتی، فعالیت شرکت به صورت عادی صورت پذیرفته است. ضمناً این بیماری در فرایند عملیات شرکت و وصول مطالبات با مشکل جدی مواجه نگردیده است.

۲۶- وضعیت ارزی

شرکت در دوره مالی مورد گزارش هیچ گونه معاملات ارزی نداشته است.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲۷- معاملات با اشخاص وابسته

۲۷-۱ طی دوره مالی مورد گزارش شرکت هیچگونه معامله ای با اشخاص وابسته و مشمول مفاد ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت نداشته است.

۲۷-۲ مانده حساب های نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است :

(مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۰۶/۳۱		دریافتنی های غیرتجاری	پرداختنی های غیرتجاری	نام شخص وابسته	شرح
خالص		خالص					
طلب	بدهی	طلب	بدهی				
-	۳۱۹,۰۹۳	(۱,۷۲۸)	-	۱,۷۲۸	-	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	واحد تجاری اصلی
-	۲۴	-	۹	-	۹	شرکت نوسازی و ساختمان تهران	شرکتهای تحت کنترل مشترک
-	۲۳۲	-	-	-	-	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	
(۸۲۵)	-	-	-	-	-	شرکت تامین مسکن نوین	
-	-	-	۸۸۹	-	۸۸۹	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	
-	۴۲۲	-	۴۲۲	-	۴۲۲	شرکت ساختمان توسعه فن آوری (سازین)	
-	-	-	۴۴۸	-	۴۴۸	شرکت سازه های نوین کرت	
-	۱۵	-	۱۵	-	۱۵	شرکت عمران و سازندگی استان قزوین	
(۸۲۵)	۳۱۹,۷۸۶	(۱,۷۲۸)	۱,۷۸۳	۱,۷۲۸	۱,۷۸۳	جمع کل	

۲۷-۳ هیچگونه هزینه یا ذخیره ای در ارتباط با مطالبات با اشخاص وابسته در دفاتر شرکت شناسایی نشده است .

۲۷-۴ مانده حساب های اشخاص وابسته به استثناء عضو ذینفع هیات مدیره به تنفیذ و تایید هیات مدیره شرکت رسیده است.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۲

۲۸- تعهدات، بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی

(مبالغ به میلیون ریال)

	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
سفته های ارائه شده جهت خرید پروژه های استان مازندران	۲۷,۱۷۷	۲۷,۱۷۷
سفته های ارائه شده جهت خرید پروژه های استان قم	۷,۷۹۱	۷,۷۹۱
جمع کل	۳۴,۹۶۸	۳۴,۹۶۸

۲۸-۱- بدهی های احتمالی

- ۲۸-۱-۱- سفته های ارائه شده به سازمان ملی زمین و مسکن استان ها بابت تضمین خرید پروژه های صندوق با باز پرداخت اقساط به سررسید هر چهار ماه یکبار جمعاً ۱۰ ساله از تاریخ شروع قرارداد (عمدتاً از سال ۱۳۸۰) می باشد . اقدامات لازم در خصوص دریافت سفته های مذکور در جریان می باشد.
- ۲۸-۱-۲- بدهی احتمالی در خصوص هزینه های بعد از تکمیل پروژه های اتمام یافته شامل مخارج پایان کار پروژه تجاری محمد شهر کرج، مخارج اخذ اسناد مالکیت و صورتجلسه تفکیکی پروژه ۱۰۴ واحدی مروارید کرمان، هزینه های صورت وضعیت قطعی پروژه جیلارد نو دماوند با شرکت انبوه سازان جامع، مخارج تمدید پایان کار و اخذ صورتجلسه تفکیکی پروژه هشتگرد قطعه ۵ و مخارج اخذ پایان کار می باشد .
- ۲۸-۱-۳- از بابت مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ بدهی احتمالی وجود دارد که تعیین مبالغ احتمالی آنها به زمان رسیدگی توسط ممیزین مالیاتی موکول می شود.

۲۸-۲- دارایی های احتمالی

- ۲۸-۲-۱- علی رغم تسویه بدهی توسط شرکت نو سازی ساختمان تهران (یادداشت ۲-۱-۱۴) براساس توافقنامه شماره ن/ص/ ۱/۹۸/۴۴۳ مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۲۷ تا تاریخ تهیه این گزارش درخصوص آزاد سازی وثایق مربوطه (تعداد ۳۹۵،۳۹۶،۷۱۶ سهم بانک اقتصاد نوین) از طرف شرکت نو سازی ساختمان تهران هیچگونه اعلامی صورت نگرفته است.
- ۲۸-۳- شرکت در تاریخ ترانزنامه فاقد تعهدات سرمایه ای می باشد.

۲۹- رویدادهای بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی

رویدادهایی که بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی تا تاریخ تایید صورت های مالی اتفاق افتاده اما مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی باشد، رخ نداده است.

۳۰- سود سهام پیشنهادی

- ۳۰-۱- با توجه به سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ و جهت رعایت ماده ۹۰ قانون تجارت حداکثر سود قابل تقسیم پیشنهادی هیئت مدیره، تقسیم ۱۰٪ سود خالص به مبلغ ۲۶۸۱۶ ریال می باشد.
- ۳۰-۲- منابع مالی لازم برای پرداخت سود از محل فعالیتهای عملیاتی، بازده سرمایه گذاری ها تأمین خواهد شد.