



اصول پایه «فراگیر»

موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت

عضو جامعه حسابداران رسمی ایران و حسابرس معتمد بورس

تاریخ: ۱۳۹۳/۰۹/۱۷
شماره: ۵۳-۹۸۳
پیوست:

مدیر عامل محترم

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

با احترام،

در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت یک نسخه گزارش بازرسی قانونی در خصوص اطلاعات مالی آتی شرکت جهت اقدامات لازم به پیوست تقدیم می گردد.

موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت
موسسه حسابرسی اصول پایه فراگیر
مدیر عامل و رئیس هیات مدیره
اصول پایه «فراگیر»
شماره ثبت: ۱۳۸۳۰۰۰۰۰۰۰۰
ابراهیم موسوی

گزارش بازرسی قانونی
به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام
شرکت تامین مسکن جوانان
(سهامی عام)
در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون
تجارت مصوب سال ۱۳۴۷



تاریخ:

شماره:

پیوست:

گزارش بازرس قانونی درباره گزارش هیات مدیره در خصوص افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷

۱- گزارش مورخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۴ هیات مدیره شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) در خصوص افزایش سرمایه آن شرکت از مبلغ ۲,۵۵۲,۵۱۳ میلیون ریال به مبلغ ۱۰,۸۰۳,۰۱۵ میلیون ریال از محل مازاد ناشی از تجدید ارزیابی سرمایه گذاری بلند مدت، در اجرای مفاد ماده ۱۴ "قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی" مصوب ۱۵ اردیبهشت ماه ۱۳۹۸ مجلس شورای اسلامی و براساس اصلاح ماده (۱۰) آیین نامه اجرائی تبصره (۱) ماده ۱۴۹ اصلاحی قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۹۸/۱۰/۲۲ هیات محترم وزیران مورد رسیدگی این موسسه قرار گرفته است. مسئولیت گزارش توجیهی مزبور با هیات مدیره شرکت است.

۲- گزارش مزبور در اجرای تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت و با هدف اصلاح ساختار مالی و از محل مازاد ناشی از تجدید ارزیابی سرمایه گذاری های بلند مدت تهیه شده است. افزایش سرمایه از محل مازاد ناشی از تجدید ارزیابی دارایی ها منجر به ورود منابع نقدی نمی شود، لذا تاثیری بر درآمد و سرمایه در گردش شرکت ندارد.

۳- بر اساس رسیدگی های انجام شده، به نظر این موسسه، افزایش سرمایه شرکت در اجرای مفاد ماده ۱۴ "قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی" مصوب ۱۵ اردیبهشت ماه ۱۳۹۸ مجلس شورای اسلامی و براساس اصلاح ماده (۱۰) آیین نامه اجرائی تبصره (۱) ماده ۱۴۹ اصلاحی قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۹۸/۱۰/۲۲، بلامانع است.



اصول پایه «فراگیر»

مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت

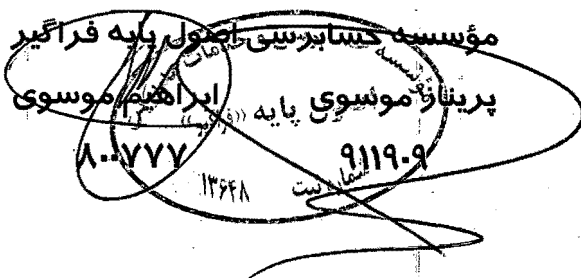
عضو جامعه حسابداران رسمی ایران و حسابرس معتمد بورس

تاریخ:

شماره:

پیوست:

۴- به شرح یادداشت توضیحی شماره ۴-۱۷ سرمایه گذاری‌های بلند مدت بورسی بر مبنی آخرین ارزش روز آنها در زمان کارشناسی توسط کارشناسان رسمی دادگستری و سایر سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت به دلیل ناچیز و کم اهمیت بودن معادل ارزش دفتری در گزارش کارشناسی لحاظ گردیده است.



تاریخ: ۱۷ آذر ماه ۱۴۰۳

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش هیئت مدیره به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام
در خصوص افزایش سرمایه شرکت
از مبلغ ۲,۵۵۲,۵۱۳ میلیون ریال به مبلغ ۱۰,۸۰۳,۰۱۵ میلیون ریال
از محل تجدید ارزیابی دارایی ها (سرمایه گذاری بلندمدت)

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه

شماره یادداشت	فهرست مطالب	شماره صفحه
۱	مقدمه	۲
۱-۱	تاریخچه و فعالیت شرکت	۲
۲-۴	اهم رویه های حسابداری	۳ الی ۶
۵	ترکیب سهامداران	۷
۶	مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل	۷
۷	مشخصات حسابرس و بازرس قانونی شرکت	۷
۸	تغییرات سرمایه	۷
۹	وضعیت مالی، عملکرد مالی، صورت جریان های نقدی سه سال قبل	۸ الی ۱۰
۱۰	صورت تغییرات در حقوق مالکانه	۱۱
۱۱	وضعیت سهام	۱۲
۱۲	روند سودآوری و تقسیم سود	۱۲
۱۳	نتایج حاصل از آخرین افزایش سرمایه	۱۲
۱۴	هدف از انجام افزایش سرمایه	۱۳
۱۵	مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و محل تامین آن	۱۳
۱۶	ترکیب سهامداران قبل و بعد از افزایش سرمایه	۱۴
۱۷	اصلاح ساختار مالی از محل اندوخته مازاد تجدید ارزیابی دارایی های ثابت	۱۵ الی ۱۶
۱۸	برنامه های شرکت در صورت عملی نشدن افزایش سرمایه	۱۷
۱۹	تغییرات ایجاد شده در اطلاعات شرکت پس از تهیه گزارش توجیهی هیئت مدیره در خصوص افزایش سرمایه	۱۷
۲۰	عوامل ریسک	۱۷-۱۸
۲۱	جمع بندی، نتیجه گیری و پیشنهاد	۱۸
۲۲	پیشنهاد هیئت مدیره	۱۹
۲۳	گزارش کارشناسی	۲۰

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

۱- مقدمه

احتراماً در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷، گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) از مبلغ ۲,۵۵۲,۵۱۳ میلیون ریال به مبلغ ۱۰,۸۰۳,۰۱۵ میلیون ریال از محل تجدید ارزیابی دارایی‌ها (سرمایه گذاری بلندمدت) در راستای اجرای الزامات مفاد ماده ۱۴ قانون حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی مصوب ۱۵ اردیبهشت ۱۳۹۸ مجلس شورای اسلامی و آیین نامه اجرایی و با هدف اصلاح ساختار مالی تقدیم می گردد.

۱-۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۲- 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 براساس 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 ۳۷۳۶/۲۰ مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۲۶ براساس 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 بارفعل محدودیت فوق الذکر مجدداً طی نامه شماره ۱۲۱/۲۷۹۴۱۱ با شماره ۱۱۲۷۲ در تاریخ ۱۳۹۳/۰۵/۲۰ در فهرست شرکتهای ثبت شده پذیرفته نشده 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 بالاترازخیابان مطهری کوچه شهدا پلاک ۲۱ طبقه اول است. همچنین اساسنامه شرکت در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۰۵ تغییر و براساس فرمت نمونه بورس گردیده است. شرکت در طی دوره مورد گزارش فاقد فعالیت ساخت املاک بوده و صرفاً به وصول مطالبات ناشی از فروش سال های قبل، فروش واحدهای تجاری ساخته شده و خرید و فروش سهام مبادرت نموده است همچنین شرکت در تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۰ برای برون رفت از شمول ماده ۱۴۱ قانون تجارت و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۳۱ جهت رعایت استاندارد حسابداری اقدام به تجدید ارزیابی دارایی‌ها (طبقه سرمایه گذاری های بلند مدت) نموده است.

۱-۳- فعالیت اصلی

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

۱-۳-۱- موضوع اصلی

- ۱-۳-۱-۱- مدیریت طراحی، مباشرت و مشارکت در ایجاد مجتمع مسکونی، اداری و تجاری و ایجاد تاسیسات زیربنایی شهری در داخل یا خارج از کشور.
- ۱-۳-۱-۲- مدیریت، طراحی، مباشرت و مشارکت در باز سازی و عمران بافتهای شهری، احداث شهرها و شهرکها در داخل یا خارج از کشور.
- ۱-۳-۱-۳- تهیه و خرید و فروش مصالح و لوازم ساختمانی و تاسیسات لوازم منزل مورد نیاز برای مبله کردن واحدهای در دست ساخت و اجرا مبادرت به امر صادرات و واردات کالاها و خدمات فنی و مهندسی
- ۱-۳-۱-۴- 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.
- ۱-۳-۱-۵- 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.
- ۱-۳-۱-۶- قبولی و اعطای نمایندگی یا فعالیت در زمینه انجام کلیه امور مربوط به موضوع شرکت و ایجاد یا انحلال شعبه یا شعب در داخل و خارج کشور

۱-۳-۲- موضوع فرعی

- ۱-۳-۲-۱- انتشار و فروش اوراق مشارکت با رعایت ضوابط و مقررات مربوطه.
- ۱-۳-۲-۲- تحصیل وام و اعتبار از سیستم بانکی و موسسات مالی و اعتباری داخل یا خارج از کشور در راستای تحقق موضوع موضوع و اهداف شرکت.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

۲- بازار سهام شرکت

سهام شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۹۳/۰۷/۰۷ در فرابورس ایران پذیرفته شده است. هم کتون سهام

شرکت با طبقه بندی در صنعت انبوه سازی، املاک و مستغلات با نماد ثجوان و در بازار پایه زرد مورد معامله قرار می گیرد.

۳- اهم رویه های حسابداری

۳-۱- مبنای اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورتهای مالی

۳-۱-۱- صورتهای مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است و در موارد مقتضی به ارزشهای منصفانه اندازه گیری شده است.

الف- سرمایه گذاری های جاری سریع معامله طبق روش ارزش بازار

ب- سرمایه گذاری های بلند مدت به روش تجدید ارزیابی

۳-۱-۲- ارزش منصفانه، قیمتی است که بابت فروش یک دارایی یا انتقال یک بدهی در معامله ای نظام مند بین فعالان بازار، در تاریخ اندازه

گیری در شرایط جاری بازار، قابل دریافت یا قابل پرداخت خواهد بود، صرف نظر از اینکه قیمت مزبور بطور مستقیم قابل مشاهده

باشد یا با استفاده از تکنیک های دیگر ارزشیابی برآورد شود. به منظور افزایش ثبات رویه و قابلیت مقایسه در اندازه گیری ارزش

منصفانه و افشاهای مرتبط با آن، سلسله مراتب ارزش منصفانه در سه سطح زیر طبقه بندی می شوند: الف- داده های ورودی

سطح ۱، قیمت های اعلام شده (تعدیل نشده) در بازارهای فعال برای دارایی ها یا بدهی های همانند است که واحد تجاری می تواند

در تاریخ اندازه گیری به آنها دست یابد. ب- داده های ورودی سطح ۲، داده های ورودی غیر از قیمت های اعلام شده مشمول

سطح ۱ هستند و برای دارایی یا بدهی مورد نظر، بطور مستقیم یا غیر مستقیم قابل مشاهده می باشند. ج- داده های ورودی سطح

۳، داده های ورودی غیر قابل مشاهده دارایی یا بدهی می باشند.

۳-۲- درآمد عملیاتی

۳-۲-۱- در آمد عملیاتی به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتنی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات

اندازه گیری می شود.

۳-۲-۲- درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروش، شروع

فعالیت ساختمانی، امکان پذیر بودن برآورد ماحصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) بر اساس درصد تکمیل پروژه در

تاریخ صورت وضعیت مالی شناسایی می شود. درصد تکمیل پروژه بر اساس نسبت مخارج تحمل شده برای کار انجام شده تا تاریخ

صورت وضعیت مالی به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می شود. مخارج کار انجام شده و کل مخارج برآوردی ساخت شامل

مواردی از قبیل زمین، مخارج تامین مالی منظور شده به پروژه، مصالح پای کار، پیش پرداختها و مخارج مرتبط با تضمین بازده

سرمایه گذاری خریداران نمی شود.

۳-۲-۳- هرگونه زیان موردانتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می شود.

۳-۲-۴- درآمدها و هزینه های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی درنگ

برگشت می شود.

۳-۲-۲- درآمد ارائه خدمات، در زمان ارائه خدمات، شناسایی می گردد.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

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.

۳-۳-۲- دارایی های ثابت مشهود

۳-۳-۱- 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.

۳-۳-۲- 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 با اصلاحات و الحاقات بعدی آن و براساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

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

۳-۳-۳- 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 بر حسب 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.

۳-۴- دارایی های نامشهود

۳-۴-۱- دارایی نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ثبت می شود.

۳-۴-۲- استهلاك دارایی های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

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

۳-۵- موجودی املاک

۳-۵-۱- موجودی املاک در جریان ساخت

۳-۵-۱-۱- مخارج فعالیت های ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین، (ب) مخارج مستقیم فعالیت های ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت های ساخت املاک است.

۳-۵-۱-۲- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک بر اساس روش شناسایی ویژه به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد.

۳-۵-۱-۳- سایر مخارج مشترک حسب مورد بر اساس روش های زیر به پروژه هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می رود منتفع شوند، به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد:

(الف) روش ارزش نسبی فروش

(ب) روش مخارج انجام شده پروژه ها طی سال

۳-۵-۱-۴- برای تعیین مخارج قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده، از روش ارزش نسبی فروش استفاده می شود.

۳-۵-۱-۵- مخارج ساخت املاک که به بهای تمام شده فروش منظور نشده است به عنوان دارایی شناسایی و به «اقل بهای تمام شده وخالص ارزش فروش» اندازه گیری می شود.

۳-۵-۲- موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش

۳-۵-۲-۱- موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش، شامل واحدهای ساختمانی تکمیل شده و خریداری شده، به «اقل بهای تمام شده وخالص ارزش فروش» منعکس می شود.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

۳-۶- ذخایر

ذخایر، بدهی‌هایی هستند که زمان تسویه و یا تعیین مبلغ آن توأم با ابهام نسبتاً قابل توجه مواجه است. ذخایر زمانی شناسایی می‌شوند که شرکت دارای تعهد فعلی (قانونی یا عرفی) در نتیجه رویدادهای گذشته باشد، خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد محتمل باشد و مبلغ تعهد به گونه‌ای اتکابپذیر قابل برآورد باشد.

ذخایر در پایان هر دوره مالی بررسی و برای نشان دادن بهترین برآورد جاری تعدیل می‌شوند و هرگاه خروج منافع اقتصادی برای تسویه تعهد، دیگر محتمل نباشد، ذخیره برگشت داده می‌شود.

۳-۶-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و پرداخت می‌شود.

۳-۶-۲- ذخیره تعهدات مربوط به رفع نواقص

مخارج قابل انتساب به فعالیت‌های ساخت در برگیرنده مخارج احتمالی از قبیل مخارج مرتبط با تعهدات مربوط به رفع نواقصی است که ذخیره لازم در حساب‌ها منظور شده است.

۳-۶-۳- ذخیره قراردادهای زیانبار

قراردادهای زیانبار، قراردادهایی هستند که مخارج غیر قابل اجتناب آنها برای ایفای تعهدات ناشی از قراردادها، بیش از منافع اقتصادی مورد انتظار آن قراردادها است. مخارج غیر قابل اجتناب قرارداد، حداقل خالص مخارج خروج از قرارداد یعنی اقل «زیان ناشی از اجرای قرارداد» و «مخارج جبران خسارت ناشی از ترک قرارداد» است. جهت کلیه قراردادهای زیانبار، ذخیره لازم به میزان تعهد فعلی مربوط به زیان قراردادها، شناسایی می‌شود.

۳-۹- سرمایه گذاری ها

اندازه گیری :

سرمایه گذاری های بلند مدت :

سرمایه گذاری در اوراق بهادار

سرمایه گذاری های جاری:

سرمایه گذاری سریع معامله در بازار

سایر سرمایه گذاری های جاری

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

۳-۹-۱- سرمایه‌گذاری در املاک

سرمایه‌گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها اندازه‌گیری می‌شود. درآمد سرمایه‌گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات

۳-۱۰- مازاد تجدید ارزیابی سرمایه گذاری ها

۳-۱۰-۱- افزایش مبلغ دفتری یک سرمایه گذاری بلند مدت در نتیجه ارزیابی آن (درآمد غیر عملیاتی تحقق نیافته ناشی از تجدید ارزیابی)

مستقیماً تحت عنوان مازاد تجدید ارزیابی ثبت و در صورت وضعیت مالی به عنوان بخشی از حقوق مالکانه طبقه بندی می‌شود و در صورت سود و زیان جامع انعکاس می‌یابد. هرگاه افزایش مزبور عکس یک کاهش قبلی ناشی از تجدید ارزیابی باشد که به عنوان هزینه شناسایی گردیده است. در این صورت این افزایش تا میزان قبلی شناسایی شده در رابطه با همان دارایی به عنوان درآمد به سود و زیان دوره منظور می‌شود.

۳-۱۰-۲- کاهش مبلغ دفتری یک سرمایه گذاری بلند مدت در نتیجه تجدید ارزیابی آن به عنوان هزینه شناسایی می‌شود. هرگاه کاهش مزبور

عکس یک افزایش قبلی ناشی از تجدید ارزیابی باشد که به حساب مازاد تجدید ارزیابی منظور شده است، در این صورت، این کاهش تا میزان مازاد تجدید ارزیابی مربوط به همان دارایی به بدهکار حساب مازاد تجدید ارزیابی منظور می‌گردد و در صورت سود و زیان جامع انعکاس می‌یابد و باقیمانده عنوان هزینه شناسایی می‌شود.

۳-۱۰-۳- مازاد تجدید ارزیابی منعکس شده در سرفصل حقوق مالکانه، در زمان برکناری یا واگذاری دارایی مربوط یا به موازات استفاده از آن

توسط شرکت، مستقیماً به حساب سود انباشته منظور شود. مبلغ افزایش سرمایه به طور مستقیم، از محل مازاد تجدید ارزیابی مخارج نیست، مگر در مواردی که به موجب قانون تجویز شده باشد.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

۳-۷- زیان کاهش ارزش دارایی های غیر جاری

۳-۷-۱- در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی ها، آزمون کاهش ارزش انجام می گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد.

۳-۷-۲- آزمون کاهش ارزش دارایی های نامشهود با عمر مفید نامعین، بدون توجه به وجود یا عدم وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش، بطور سالانه انجام می شود.

۳-۷-۳- مبلغ بازیافتی یک دارایی (یا واحد مولد وجه نقد)، ارزش فروش به کسر مخارج فروش یا ارزش اقتصادی، هرکدام بیشتر است می باشد. ارزش اقتصادی برابر با ارزش فعلی جریانهای نقدی آتی ناشی از دارایی با استفاده از نرخ تنزیل قبل از مالیات که بیانگر ارزش زمانی پول و ریسک های مختص دارایی که جریانهای نقدی آتی برآوردی بابت آن تعدیل نشده است می باشد.

۳-۷-۴- تنها در صورتی که مبلغ بازیافتی یک دارایی از مبلغ دفتری آن کمتر باشد، مبلغ دفتری دارایی (یا واحد مولد وجه نقد) تا مبلغ بازیافتی آن کاهش یافته و تفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش بلافاصله در صورت سود و زیان شناسایی می گردد، مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به کاهش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می گردد.

۳-۷-۵- در صورت افزایش مبلغ بازیافتی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سالهای قبل، افزایش می یابد. برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) نیز بلافاصله در سود و زیان شناسایی می گردد مگر اینکه دارایی تجدید ارزیابی شده باشد که در این صورت منجر به افزایش مبلغ مازاد تجدید ارزیابی می شود.

۳-۸- مالیات بر درآمد

۳-۸-۱- هزینه مالیات

هزینه مالیات، مجموع مالیات جاری و انتقالی است. مالیات جاری و مالیات انتقالی باید در صورت سود و زیان منعکس شوند، مگر در مواردی که به ارقام شناسایی شده در صورت سود و زیان جامع یا حقوق صاحبان سهام مرتبط باشند که به ترتیب باید در صورت سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی شوند.

۳-۸-۲- مالیات انتقالی

مالیات انتقالی، براساس تفاوت موقتی بین مبلغ دفتری دارایی ها و بدهی ها برای مقاصد گزارشگری مالی و مبالغ مورد استفاده برای مقاصد مالیاتی محاسبه می شود.

در پایان هر دوره گزارشگری برای اطمینان از قابلیت بازیافت مبلغ دفتری دارایی های مالیات انتقالی، محتمل بودن وجود سود مشمول مالیات در آینده قابل پیش بینی برای بازیافت دارایی مالیات انتقالی ارزیابی می گردد و در صورت ضرورت، مبلغ دفتری دارایی های مزبور تا میزان قابل بازیافت کاهش داده می شود. چنین کاهش، در صورتی برگشت داده می شود که وجود سود مشمول مالیات به میزان کافی، محتمل باشد.

۳-۸-۳- تهاثر داراییهای مالیات جاری و بدهیهای مالیات جاری

شرکت دارایی های مالیات جاری و بدهی های مالیات جاری را تهاثر صورتی تهاثر می کند که الف. حق قانونی برای تهاثر مبالغ شناسایی شده داشته باشد و ب. قصد تسویه بر مبنای خالص، یا بازیافت و تسویه همزمان دارایی و بدهی را داشته باشد.

۳-۸-۴- مالیات جاری و انتقالی دوره جاری

مالیات جاری و انتقالی در سود و زیان شناسایی می شود، به استثنای زمانی که آن ها مربوط به اقلامی باشند که در سایر اقسام سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می شوند، که در این خصوص، مالیات جاری و انتقالی نیز به ترتیب در سایر اقسام سود و زیان جامع یا مستقیماً در حقوق مالکانه شناسایی می شود. در صورتی که مالیات جاری و انتقالی ناشی از حسابداری اولیه ترکیب تجاری باشد، اثر مالیاتی آن در حسابداری ترکیب تجاری گنجانده می شود.

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 غیر جاری

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 رهنبرد سرمایه برای شرکت است.

۴-۱-۲- قضاوت مربوط به برآوردها

شرکت فاقد هرگونه قضاوت در برآوردها و رویه های حسابداری می باشد.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

۵- ترکیب سهامداران شرکت در تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۰۸: (مبلغ ریال)

ردیف	نام سهامدار	تعداد سهام	درصد مالکیت سهام	مبلغ سهام قبل از افزایش سرمایه
۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۲,۳۶۱,۵۱۸,۰۷۶	۹۳٪	۲,۳۶۱,۵۱۸,۰۷۶,۰۰۰
۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	۴۰,۰۰۰	۰٪	۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۳	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان	۶۰,۰۰۰	۰٪	۶۰,۰۰۰,۰۰۰
۴	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	۴۰,۰۰۰	۰٪	۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۵	شرکت سازه های نوین کرت	۲,۰۰۰	۰٪	۲,۰۰۰,۰۰۰
۶	سایر	۱۹۰,۸۵۲,۹۲۴	۷٪	۱۹۰,۸۵۲,۹۲۴,۰۰۰
	جمع	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	۱۰۰٪	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰,۰۰۰

۶- مشخصات اعضای هیأت مدیره و مدیرعامل:

به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه به طور فوق العاده مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۰۵ اشخاص زیر به عنوان اعضای هیئت مدیره انتخاب گردیدند. همچنین براساس مصوبه مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۲۳ هیئت مدیره آقای مهدی کشاورز چافجیری به عنوان سرپرست شرکت انتخاب گردیده است.

ردیف	اعضای هیات مدیره	نماینده اشخاص حقوقی	سمت
۱	شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)	سید نوالدین طاهری	رئیس هیات مدیره
۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)	سید جواد میربابایی	نایب رئیس هیات مدیره
۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	مسعود سعیدی	عضو هیات مدیره
۴	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)	حسین علی پورخنگداری	عضو هیات مدیره
۵	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)	مجتبی دلخونی	عضو هیات مدیره
۶	خارج از اعضای هیات مدیره	مهدی کشاورز چافجیری	سرپرست

۷- مشخصات حسابرس و بازرس قانونی شرکت

به موجب مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۲/۰۹/۰۵، موسسه حسابرسی اصول پایه فراگیر به عنوان حسابرس و بازرس قانونی اصلی و موسسه حسابرسی کاربرد ارقام به عنوان بازرس علی البدل برای مدت یکسال انتخاب گردید.

۸- تغییرات سرمایه

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

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 ۲۰۰/۹۷/۵۶/ص مورخ ۱۳۹۷/۴/۱۶ سازمان امور مالیاتی و آئین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۱۴۹ قانون مالیاتهای مستقیم نسبت به ارزیابی داراییهای (سرمایه گذارهای بلند مدت) توسط کارشناسان رسمی دادگستری اقدام و مازاد ناشی از تجدید ارزیابی را به جبران 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.

شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

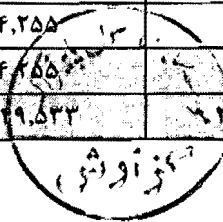
۹- وضعیت و عملکرد مالی شرکت

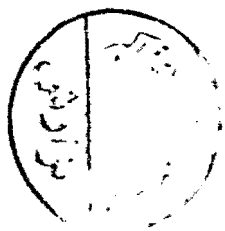
صورت وضعیت مالی و صورت سود و زیان و صورت جریان های نقدی حسابرسی شده پنج سال مالی اخیر شرکت در ادامه ارائه گردیده است.

(مبالغ به میلیون ریال)

۹-۱- صورت وضعیت مالی :

۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۰۶/۳۱ حسابرسی شده	شرح	
۴۳۵	۲,۷۱۷	۲,۵۰۳	۱,۸۸۴	دارایی های ثابت مشهود	دارایی های غیر جاری
۸۹	۱۹۵	۲۸۱	۱۹۵	دارایی های نامشهود	
۱,۷۲۵,۵۱۱	۱,۷۲۵,۴۷۱	۱,۷۳۵,۸۷۶	۱۰,۰۱۷,۱۸۴	سرمایه گذاری بلندمدت	
۲۲,۴۸۶	۱۴,۴۸۹	۵,۰۲۸	۰	دریافت های بلند مدت	
۱,۷۴۸,۵۲۱	۱,۷۴۲,۸۷۲	۱,۷۴۳,۶۸۸	۱۰,۰۱۹,۲۶۳	جمع دارایی های غیر جاری	
۱,۶۳۵	۱,۵۲۲	۱,۸۱۲	۳,۲۵۷	پیش پرداخت ها	دارایی های جاری
۵۲,۷۷۵	۵۴,۷۱۰	۵۵,۹۳۵	۵۶,۳۲۴	موجودی مواد و کالا	
۳۴۱,۹۹۵	۴۴۶,۹۴۶	۳۳۱,۵۶۵	۴۹,۶۱۹	دریافتنی های تجاری و غیر تجاری	
۲۹۸,۵۸۲	۲۵۰,۰۲۷	۷۶۴,۸۱۶	۱,۰۶۲,۹۷۳	سرمایه گذاری های بلند مدت	
۶,۰۲۵	۳,۳۳۲	۲,۶۱۸	۳,۱۶۰	موجودی نقد	
۷۰۱,۰۱۲	۷۵۶,۵۳۷	۱,۰۵۶,۷۴۶	۱,۱۷۵,۳۳۳	جمع دارایی های جاری	
۲,۴۴۹,۵۳۳	۲,۴۹۹,۴۰۹	۲,۸۰۰,۴۳۴	۱۱,۱۹۴,۵۹۶	جمع کل دارایی ها	
۲,۵۵۲,۵۱۳	۲,۵۵۲,۵۱۳	۲,۵۵۲,۵۱۳	۲,۵۵۲,۵۱۳	سرمایه	جمع حقوق مالکانه
۰	۰	۰	۰	افزایش سرمایه در جریان	
۲۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰	۲۷,۳۱۷	۴۱,۲۹۳	اندوخته قانونی	
۰	۰	۰	۸,۲۵۰,۵۰۲	مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها	
(۱۳۷,۲۳۵)	(۱۲۱,۸۲۷)	۱۳۹,۰۱۶	۳۰۲,۴۵۱	سود (زیان) انباشته	
۲,۴۳۵,۲۷۸	۲,۴۵۰,۶۸۶	۲,۷۱۸,۸۴۶	۱۱,۱۴۶,۷۵۹	جمع حقوق مالکانه	
۰	۰	۱,۹۸۶	۳,۴۰۴	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	بدهی غیر جاری
۰	۰	۱,۹۸۶	۳,۴۰۴	جمع بدهی غیر جاری	
۱۴,۲۵۵	۴۸,۷۲۳	۷۹,۶۰۲	۴۴,۳۷۰	پرداختنی های تجاری و غیر تجاری	بدهی جاری
۰	۰	۰	۰	مالیات پرداختنی	
۰	۰	۰	۶۳	سود سهام پرداختنی	
۰	۰	۰	۰	پیش دریافتها	
۱۴,۲۵۵	۴۸,۷۲۳	۷۹,۶۰۲	۴۴,۴۳۳	جمع بدهی جاری	
۱۴,۲۵۵	۴۸,۷۲۳	۸۱,۵۸۸	۴۷,۸۳۷	جمع بدهی ها	
۲,۴۴۹,۵۳۳	۲,۴۹۹,۴۰۹	۲,۸۰۰,۴۳۴	۱۱,۱۹۴,۵۹۶	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها	





شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)
گزارش توجیهی افزایش سرمایه

۹-۲- صورت سود و زیان :

(مبالغ به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	شرح
۱۰,۸۴۰	۴,۷۸۷	۳۲۰,۴۰۶	۳۸۶,۷۶۱	درآمد (زیان) عملیاتی
.	.	(۷۹۹)	(۲,۳۶۶)	بهای تمام شده درآمد عملیاتی
۱۰,۸۴۰	۴,۷۸۷	۳۱۹,۶۰۷	۳۸۴,۳۹۵	سود ناخالص
(۳۷,۲۱۸)	(۳۸,۴۲۱)	(۵۳,۴۰۲)	(۸۶,۲۱۸)	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
۲۸۲	۱۰۵	۵,۸۳۱	۲,۶۹۱	سایر درآمدها
(۵۷,۲۸۳)	(۱۶,۰۱۳)	(۲,۲۴۶)	(۷۳۴)	سایر هزینه ها
(۸۳,۳۷۹)	(۴۹,۵۴۲)	۲۶۹,۷۹۰	۳۰۰,۱۳۴	سود (زیان) عملیاتی
.	.	.	.	هزینه های مالی
۹,۴۱۸	۶۶,۳۶۰	(۱,۶۳۰)	(۲۰,۱۲۱)	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۷۳,۹۶۱)	۱۶,۸۱۸	۲۶۸,۱۶۰	۲۸۰,۰۱۳	سود (زیان) عملیات در حال تداوم
				هزینه مالیات بر درآمد
.	.	.	.	دوره جاری
(۲۱۶)	(۱,۴۱۰)	.	(۵۰۱)	سال های قبل
(۷۴,۱۷۷)	۱۵,۴۰۸	۲۶۸,۱۶۰	۲۷۹,۵۱۲	سود (زیان) خالص

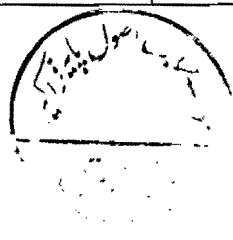
شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

(مبالغ به میلیون ریال)

۳-۹- صورت جریان های نقدی :

سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	شرح
(۱۷,۶۶۱)	(۲۳,۳۴۲)	(۲۶۰)	۱۰۳,۰۸۱	نقد حاصل از عملیات
(۲۱۶)	(۱,۴۱۰)	۰	(۵۰۱)	پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد
(۱۷,۸۷۷)	(۲۴,۷۵۲)	(۲۶۰)	۱۰۲,۵۸۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
				جریان نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری :
-	۴,۵۵۳	۰	۰	دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت
(۱۰۸)	(۲,۷۷۰)	(۳۱۱)	۰	پرداخت های نقدی بابت خرید داراییهای ثابت
۰	۰	۰	۰	دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های نامشهود
۰	(۱۳۶)	(۱۴۳)	۰	پرداخت های نقدی بابت خرید داراییهای نامشهود
۳,۱۵۶	۷	۰	۰	دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاریهای بلند مدت
(۵۶)	۰	۰	۰	پرداخت های نقدی بابت تحصیل سرمایه گذاریهای بلند مدت
۳۱۲,۰۱۷	۴۶,۴۴۷	۰	۰	دریافت های نقدی حاصل از فروش سرمایه گذاریهای کوتاه مدت
(۳۳۵,۷۴۸)	(۳۱,۲۲۶)	۰	۰	پرداخت های نقدی بابت تحصیل سرمایه گذاریهای کوتاه مدت
۳۶,۴۶۶	۹۵۰	۰	۰	دریافت های نقدی حاصل از سود سهام
۷۳۵	۴,۳۳۴	۰	۰	دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاری
۱۶,۴۶۲	۲۲,۰۵۹	(۴۵۴)	۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
(۱,۴۱۵)	(۲,۶۹۳)	(۷۱۴)	۱۰۲,۵۸۰	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
				جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی :
۰	۰	۰	۰	تامین مالی توسط سهامداران
۰	۰	۰	۰	دریافت های نقدی حاصل از تسهیلات
۰	۰	۰	۰	پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات
۰	۰	۰	۰	پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات
۰	۰	۰	۰	دریافت نقدی ناشی از افزایش سرمایه
۰	۰	۰	(۱۰۲,۰۳۸)	دریافت های نقدی بابت سود سهام
۰	۰	۰	(۱۰۲,۰۳۸)	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۱,۴۱۵)	(۲,۶۹۳)	(۷۱۴)	۵۴۲	خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۷,۴۴۰	۶,۰۲۵	۳,۳۳۲	۲,۶۱۸	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۰	۰	۰	۰	تأثیر تغییرات نرخ ارز
۶,۰۲۵	۳,۳۳۲	۲,۶۱۸	۳,۱۶۰	مانده موجودی نقد در پایان سال



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

۱۰- صورت تغییرات در حقوق مالکانه

جمع کل	سود (زیان) انباشته	مازاد تجدید ارزیابی	اندوخته قانونی	سرمایه
۲,۴۳۵,۲۷۸	(۱۳۷,۲۳۵)	-	۲۰,۰۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳
۱۵,۴۰۸	۱۵,۴۰۸	-	-	-
۲,۴۵۰,۶۸۶	(۱۲۱,۸۲۷)	-	۲۰,۰۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳
۲۶۸,۱۶۰	۲۶۸,۱۶۰	-	-	-
-	(۷,۳۱۷)	-	۷,۳۱۷	-
۲,۷۱۸,۸۴۶	۱۳۹,۰۱۶	-	۲۷,۳۱۷	۲,۵۵۲,۵۱۳
۲۷۹,۵۱۲	۲۷۹,۵۱۲	-	-	-
۸,۲۵۰,۵۰۲	-	۸,۲۵۰,۵۰۲	-	-
۸,۵۳۰,۰۱۴	۲۷۹,۵۱۲	۸,۲۵۰,۵۰۲	-	-
(۱۰۲,۱۰۱)	(۱۰۲,۱۰۱)	-	-	-
-	(۱۳,۹۷۶)	-	۱۳,۹۷۶	-
۱۱,۱۴۶,۷۵۹	۳۰۲,۴۵۱	۸,۲۵۰,۵۰۲	۴۱,۲۹۳	۲,۵۵۲,۵۱۳

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۱

مانده در ۱۴۰۰/۰۷/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

سود خالص گزارش شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

سود خالص گزارش شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

تخصیص به اندوخته قانونی

مانده در ۱۴۰۲/۰۶/۳۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

سود خالص سال ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

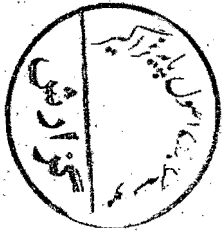
سایر اقلام سود و زیان جامع پس از کسر مالیات

سود جامع سال ۱۴۰۳

سود سهام مصوب

تخصیص به اندوخته قانونی

مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

۱۱- وضعیت سهام شرکت :

وضعیت سهام شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) طی سال جاری و دو سال اخیر به شرح زیر می باشد:

سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۲	سال ۱۴۰۳	شرح
۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	تعداد کل سهام شرکت
۷٪	۷٪	۷٪	درصد سهام شناور آزاد
۴,۹۱۲	۱۳,۹۵۰	۱۱,۸۲۰	آخرین قیمت (ریال)

۱۲- روند سودآوری و تقسیم سود

میزان سود (زیان) خالص و سود تقسیم شده شرکت طی سه سال مالی اخیر به شرح زیر می باشد:

سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۲	سال ۱۴۰۳	شرح
۷	۱۰۵	۱۰۹	سود (زیان) واقعی هر سهم شرکت اصلی (ریال)
-	۴۰	-	سود نقدی هر سهم (ریال)
۲,۵۵۲,۵۱۳	۲,۵۵۲,۵۱۳	۲,۵۵۲,۵۱۳	سرمایه (میلیون ریال)

۱۳- نتایج حاصل از آخرین افزایش سرمایه :

افزایش سرمایه قبلی شرکت از مبلغ ۲۰۰.۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۲.۵۵۲.۵۱۳ میلیون ریال و از محل تجدید ارزیابی دارایی ها طبقه سرمایه گذاری بلندمدت بوده است که 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 نسبت به ارزیابی داراییهای (سرمایه گذاریهای 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.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

دلایل مقایرت ایجاد شده	مبلغ مقایرت	اطلاعات واقعی در تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۱۳	برآورد انجام شده مطابق بیانیه نت در تاریخ ۱۳۹۷/۱۱/۱۰	شرح
-	۰	۲,۵۵۲,۵۱۳	۲,۵۵۲,۵۱۳	افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها
-	۰	۲,۵۵۲,۵۱۳	۲,۵۵۲,۵۱۳	جمع منابع
-	۰	۲,۵۵۲,۵۱۳	۲,۵۵۲,۵۱۳	اصلاح ساختار مالی
-	۰	۲,۵۵۲,۵۱۳	۲,۵۵۲,۵۱۳	جمع مصارف

افزایش سرمایه در سال ۱۳۹۷ جهت خروج از ماده ۱۴۱ اصلاحیه قانون تجارت بوده که منجر شد زیان انباشته شرکت از مبلغ ۴۶۵.۲۷۷ میلیون ریال زیان به مبلغ ۳۰۲.۴۵۱ میلیون ریال سود انباشته رسیده است.

۱۴- هدف از انجام افزایش سرمایه

اهم اهداف شرکت از افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی دارایی ها (سرمایه گذاری های بلندمدت) به شرح ذیل می باشد.

- اصلاح ساختار مالی شرکت و نسبت مالکانه و تناسب سرمایه باحجم فعالیت شرکت
- بهبود و افزایش شفافیت صورت های مالی و افزایش کیفیت اطلاعات
- ارتقاء جایگاه شرکت و ارتقای توان رقابتی شرکت در آینده
- تامین نیاز اطلاعاتی استفاده کنندگان در اخذ تصمیم گیری
- بهبود نسبت مالکانه و افزایش رقابت پذیری شرکت در صنعت
- افزایش اعتبار نزد بانکها و سایر نهاد های نظام پولی و مالی
- افزایش ارزش دارایی ها و بالا بردن پتانسیل جهت اخذ تسهیلات در شرایط ضروری
- لازم به ذکر است طبق رویه های شرکت شناسایی سرمایه گذاری بلندمدت به روش تجدید ارزیابی است که به تناوب ۳ الی ۵ سال این امر صورت می پذیرد با توجه به اینکه ۵ سال از تاریخ آخرین تجدید ارزیابی گذشته لذا شرکت در سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ماه سال ۱۴۰۳ اقدام به تجدید ارزیابی نموده لذا از مزایای آن جهت افزایش سرمایه استفاده نموده است.

منابع افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها (طبقه سرمایه گذاری بلندمدت) به مبلغ ۸.۲۵۰.۵۰۲ میلیون ریال و به شرح جدول زیر می باشد:

شرح	آخرین برآورد (میلیارد ریال)
مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها	۸,۲۵۰,۵۰۲
جمع منابع	۸,۲۵۰,۵۰۲
اصلاح ساختار مالی	۸,۲۵۰,۵۰۲
جمع مصارف	۸,۲۵۰,۵۰۲

۱۵- مبلغ افزایش سرمایه پیشنهادی و محل تامین آن

با توجه به جدول تجدید ارزیابی دارایی ها طبقه سرمایه گذاری بلندمدت، شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) در نظر دارد سرمایه خود را از مبلغ ۲,۵۵۲,۵۱۳ میلیون ریال به مبلغ ۱۰,۸۰۳,۰۱۵ میلیون ریال (معادل ۳۲۳٪ درصد) از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها افزایش می دهد.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

۱۶- ترکیب سهامداران قبل و بعد از افزایش سرمایه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۰۸:

(مبالغ به میلیون ریال)

ردیف	نام سهامدار	قبل از افزایش سرمایه			افزایش سرمایه			بعد از افزایش سرمایه		
		تعداد سهام	درصد مالکیت	مبلغ سهام قبل از افزایش سرمایه	تعداد سهام	مازاد تجدید ارزیابی	جمع	تعداد سهام	درصد مالکیت	مبلغ سهام بعد از افزایش سرمایه
۱	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران	۲,۳۶۱,۵۱۸,۰۷۶	۹۲,۵۲٪	۲,۳۶۱,۵۱۸,۰۸	۷,۶۳۳,۱۴۸	۷,۶۳۳,۱۴۸	۷,۶۳۳,۱۴۸	۹,۹۹۴,۶۶۶,۱۱۸	۹۲,۵۲٪	۹,۹۹۴,۶۶۶
۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین	۴۰,۰۰۰	۰٪	۴۰,۰۰۰	۱۲۹	۱۲۹	۱۲۹	۱۶۹,۲۹۲	۰,۰۰٪	۱۶۹
۳	شرکت تأمین مسکن نوین	۶۰,۰۰۰	۰٪	۶۰,۰۰۰	۱۹۴	۱۹۴	۱۹۴	۲۵۳,۹۳۸	۰,۰۰٪	۲۵۴
۴	شرکت تأمین مسکن نوید ایرانیان	۶۰,۰۰۰	۰٪	۶۰,۰۰۰	۱۹۴	۱۹۴	۱۹۴	۲۵۳,۹۳۸	۰,۰۰٪	۲۵۴
۵	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان	۴۰,۰۰۰	۰٪	۴۰,۰۰۰	۱۲۹	۱۲۹	۱۲۹	۱۶۹,۲۹۲	۰,۰۰٪	۱۶۹
۶	شرکت سازه های نوین کرت	۲,۰۰۰	۰٪	۲,۰۰۰	۶	۶	۶	۸,۴۶۵	۰,۰۰٪	۸
۷	سایر	۱۹۰,۷۹۲,۹۲۴	۷٪	۱۹۰,۷۹۲,۹۲	۶۱۶,۷۰۱	۶۱۶,۷۰۱	۶۱۶,۷۰۱	۸۰۷,۴۹۳,۹۵۶	۷,۴۷٪	۸۰۷,۴۹۴
	جمع	۲,۵۵۲,۵۱۳,۰۰۰	۱۰۰٪	۲,۵۵۲,۵۱۳	۸,۲۵۰,۵۰۲	۸,۲۵۰,۵۰۲	۸,۲۵۰,۵۰۲	۱۰,۸۰۳,۰۱۵,۰۰۰	۱۰۰٪	۱۰,۸۰۳,۰۱۵



شرکت نامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

۱۷- اصلاح ساختار مالی از محل اندوخته مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها طبقه سرمایه گذاری بلندمدت

بر اساس گزارش هیات کارشناسان رسمی دادگستری آقایان سید جواد صالحی - محمد حسن سعادتیان فریور - احمد بابائی ، مورخ ۱۴۰۳/۰۶/۱۹ ارزش کارشناسی سرمایه گذاری های بلند مدت بر اساس تابلوی بورس در تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۳۱ و ارزش دفتری بر اساس آخرین تراز دفاتر در تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۳۱ به شرح ذیل می‌باشد.

ارقام به میلیون ریال

۱۷-۱ طبقه سرمایه گذاری های بلند مدت

ردیف	نام سرمایه گذاری بلندمدت	بورسی/غیربورسی	تعداد سهام	ارزش دفتری	ارزش کارشناسی	تفاوت ارزش دفتری و ارزش کارشناسی
۱	بانک اقتصادنویین	بورسی	۲,۹۵۹,۸۴۴,۲۶۲	۱,۷۲۴,۴۸۵	۹,۹۶۸,۷۵۵	۸,۲۴۴,۲۷۰
۲	نوسازی و ساختمان تهران	بورسی	۱,۹۰۸,۷۶۶	۱۷,۹۷۹	۱۱,۴۱۴	(۶,۵۶۵)
۳	شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس	بورسی	۳۳۶,۳۲۴	۳۱,۵۸۸	۳۷,۸۲۰	۶,۲۳۲
۴	تامین سرمایه اقتصادنویین	غیر بورسی	۱۵۰	۰	۰	۰
۵	تامین مسکن نوین	غیر بورسی	۷۵۰	۰	۰	۰
۶	تامین مسکن نوین ایرانیان	غیر بورسی	۳۶,۰۰۰	۳۶	۳۶	۰
۷	پشتیبان ایجاد ساختمان	غیر بورسی	۱۷,۷۷۰	۳۰	۳۰	۰
۸	شرکت ساختمان و توسعه فن آوری(سازین)	غیر بورسی	۱۲۰,۰۰۰	۱۲۰	۱۲۰	۰
۹	شرکت سازه های نوین گرت	غیر بورسی	۱,۰۰۰	۳۱	۳۱	۰
۱۰	صندوق سرمایه گذاری بانک اقتصادنویین	غیر بورسی	۱,۰۰۰	۱۰۰	۱۰۰	۰
۱۱	سرمایه گذاری و توسعه عمران بوشهر	بورسی	۷۱,۰۰۰	۷۱	۷۱	۰
۱۲	شرکت تدبیر و نوسازی ساختمان کیش	غیر بورسی	۱,۰۰۰	۱	۱	۰
	جمع		۲,۹۶۲,۳۳۸,۰۲۲	۱,۷۷۴,۴۴۱	۱۰,۰۱۸,۳۷۸	۸,۲۴۲,۹۳۷

زیان کاهش ارزش سهام نوسازی و ساختمان تهران به مبلغ ۶,۵۶۵ میلیون ریال تحت عنوان زیان کاهش ارزش در دفاتر شرکت شناسایی شده است. همچنین مبلغ ۸,۲۵۰,۵۰۲ میلیون ریال مازاد ارزش دفتری سهام بانک اقتصاد نوین و شرکت سرمایه گذاری توسعه و عمران زاگرس تحت عنوان مازد تجدید ارزیابی در سرفصل حقوق مالکانه شناسایی شده است.

حسب بند "ز" تبصره ۱۰ قانون بودجه سال ۱۳۹۷ و بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۷/۵۶/ص مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۶ سازمان امور مالیاتی و آئین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۱۴۹ قانون مالیاتهای مستقیم نسبت به ارزیابی دارایی‌ها (سرمایه گذاری های بلند مدت) شرکت در سال ۱۳۹۷/۱۲/۲۰ براساس نظر کارشناسی کارشناسان دادگستری اقدام و مازاد ناشی از تجدید ارزیابی را به حساب سرمایه منظور نموده است. مقایسه مبلغ دفتری سرمایه گذاری های بلند مدت مبتنی بر روش تجدید ارزیابی با مبلغ دفتری مبتنی بر بهای تمام شده به شرح زیر است .

ردیف	نام سرمایه گذاری بلندمدت	بر مبنای بهای تمام شده	بر مبنای تجدید ارزیابی در تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۰	مازاد تجدید ارزیابی انتقال یافته به افزایش از سنوات قبل	خالص تغییرات در سنوات قبل	ارزش دفتری در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
۱	شرکت نوسازی ساختمان تهران	۷۵	۱۸۷	۱۱۲	۱۷,۸۶۷	۱۷,۹۷۹
۲	شرکت عمران و سازندگی استان قزوین	۱	۳	۲	(۲)	۰
۳	شرکت بیمه نوین	۵,۸۳۰	۷,۶۶۱	۱,۸۳۱	(۱,۸۳۱)	۰
۴	بانک اقتصادنویین	۶۸۲,۲۸۸	۳,۰۲۱,۵۰۴	۲,۳۳۹,۲۱۶	(۶۱۴,۲۳۱)	۱,۷۲۴,۴۸۵
۵	شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران استان کرمان	۳۴	۲۰۹	۱۷۵	(۱۷۵)	۰
۶	شرکت سرمایه گذاری توسعه عمران زاگرس	۲,۶۰۸	۱۳,۵۶۱	۱۰,۹۵۳	۲۰,۶۳۵	۳۱,۵۸۸
۷	سرمایه گذاری ساختمان ایران	۱۱۰	۳۳۲	۲۲۴	(۲۲۴)	۰
۸	سایر سرمایه گذاری ها	۳۸۹	۰	۰	۳۸۹	۳۸۹
	جمع	۶۹۱,۳۳۵	۳,۰۴۲,۴۵۷	۲,۳۵۲,۵۱۳	(۵۷۸,۴۶۱)	۱,۷۷۴,۴۴۱



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

در خصوص سرمایه گذاری در سهام بانک اقتصاد نوین لازم به ذکر می باشد که ، به موجب بند الف ماده ۲ آئین نامه مذکور قیمت پایه و قیمت واگذاری در مورد سهام با عرضه تدریجی دارای بازار فعال برابر قیمت تابلوی بورس در زمان معامله است و حداقل قیمت پایه در مورد سهام دارای بازار فعال که به شکل بلوکی از طریق بورس اوراق بهادار عرضه میشود، قیمت تابلوی بورس در زمان معامله است. بنابراین با توجه به میزان سهام شرکت تامین مسکن جوانان در شرکت بانک اقتصاد نوین که بر اساس صورتهای مالی حسابرسی شده مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ و تاریخ ارزیابی برابر با ۴,۸۶ درصد می باشد. با عنایت به رویه عرضه بلوکی سهام در بازار سرمایه برای سهام قابل عرضه بصورت بلوکی، معادل ۲۰ درصد بیش از قیمت تابلو (به ازاء هر سهم ۳,۳۶۸ ریال) می تواند به قیمت سهام با عرضه تدریجی اضافه شود. با توجه به نوسانات قیمت تابلوی سهام بانک اقتصاد نوین در ماههای اخیر و حجم معاملات انجام یافته در بازه زمانی مزبور قیمت سهام معامله شده در تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۳۱ به مبلغ ۲,۸۰۷ ریال به ازای هر سهم مورد معامله قرار گرفته است. بدیهی است قیمت پایه پیشنهادی برای سرمایه گذاری های فوق، صرفاً بعنوان مبنایی برای تصمیم گیری ارائه شده؛ و الزاماً معرف خالص ارزش روز دارائیها (ارزش جایگزینی) سهام شرکتهای یاد شده بر اساس ارزیابی های ثابت مشهود و نامشهود سرمایه گذاری ها و... نمی باشد. لازم به ذکر است سرمایه گذاریهای غیر بورسی شامل تامین مسکن نوید ایرانیان، پشتیبانی ایجاد ساختمان ساختمان و توسعه فناوری ، سازه های گرت، صندوق سرمایه گذاری مشترک بانک اقتصاد نوین، سرمایه گذاری توسعه استان بوشهر و تدبیر نوسازی ساختمان کیش، صرفاً بر اساس ارزش دفتری سهام لحاظ شده است زیرا کارشناسان مربوطه به دلیل ناچیز بودن ارزش دفتری ارزش روز آن را به میزان ارزش دفتری قید نموده اند.

۱۸- برنامه های شرکت در صورت عملی نشدن افزایش سرمایه

با توجه به اینکه افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی سرمایه گذاری بلند مدت می باشد لذا در صورت عدم افزایش سرمایه می بایست مبلغ مازاد تجدید ارزیابی در سرفصل حقوق مالکانه طبقه بندی گردد. و در این صورت شرکت از مزایای افزایش سرمایه (به شرح یادداشت شماره ۱۴) استفاده نخواهد کرد و مبلغ مازاد تجدید ارزیابی به صورت جداگانه در حقوق مالکانه نشان داده خواهد شد که بیانگر میزان ارزش روز دارایی ها می باشد لیکن در حالت افزایش سرمایه این مبلغ در سرمایه مستتر است و شرکت در حالت افزایش سرمایه در صورت تصویب مجمع عمومی فوق العاده مجبور به توزیع سود به شکل سهم یا سود سهمی خواهد بود که در صورت عدم افزایش سرمایه این امر اتفاق نخواهد افتاد.

۱۹- تغییرات ایجاد شده در اطلاعات شرکت پس از تهیه گزارش توجیهی هیئت مدیره در خصوص افزایش سرمایه

اهم تغییرات ایجاد شده در اطلاعات شرکت پس از افزایش سرمایه به شرح زیر میباشد:

- ۱- اصلاح ساختار مالی شرکت و بهبود نسبت مالکانه و تناسب سرمایه با حجم فعالیت شرکت
- ۲- تامین نیاز اطلاعاتی استفاده کنندگان در اخذ تصمیم گیری
- ۳- بهبود و افزایش شفافیت صورت های مالی و افزایش کیفیت اطلاعات
- ۴- افزایش ارزش دارایی ها و بالا بردن پتانسیل جهت اخذ تسهیلات در شرایط ضروری
- ۵- افزایش اعتبار نزد بانکها و سایر نهاد های نظام پولی و مالی

۲۰- عوامل ریسک

سرمایه گذاری در موضوع طرح افزایش سرمایه پیشنهادی شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) ، با ریسک های با اهمیتی همراه است. سرمایه گذاران باید پیش از تصمیم گیری در خصوص سرمایه گذاری در این شرکت، عوامل مطرح شده را مدنظر قرار دهند. این عوامل به شرح زیر می باشد:

ریسک غیرسیستماتیک ریسکی است که ناشی از خصوصیات خاص شرکت می باشد. ریسک سیستماتیک در اثر حرکت های کلی بازار بوجود می آید و قابل حذف نمی باشد. اما شرکت تلاش می کند با پیش بینی صحیح روندهای اقتصادی از چنین مخاطراتی نیر تا حد امکان اجتناب کند.

ریسک های دیگری که شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) در اجرای برنامه افزایش سرمایه خود با آن مواجه است به شرح ذیل می باشد:



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

۲۰-۱- ریسک نقدینگی

ریسک نقدینگی از آنجایی حائز اهمیت است که بنگاه در پرداخت های مالی خود دچار ضعف گردیده و نتواند پرداخت های خود را به موقع انجام دهد. در این خصوص برنامه ریزی بلند مدت و بودجه بندی مناسب راهگشا خواهد بود.

۲۰-۲- ریسک سیاسی

ریسک سیاسی عبارت است از کاهش ارزش سرمایه که به دلیل تغییرات در سیاست ها و نظام های سرمایه گذاری یک کشور رخ می دهد. این ریسک به انتظارات سرمایه گذاران نسبت به آینده سیاسی کشور بستگی دارد بنابراین تغییراتی که در قیمت رخ می دهد از کنترل شرکت خارج است.

۲۰-۳- ریسک نوسانات نرخ سود

تغییرات در سیاست های کلان کشور بخصوص سیاست های پولی و مالی منجر به تغییرات نرخ سود خواهد شد که این امر یکی دیگر از ریسک های عمومی افزایش سرمایه شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) سعی در به حداقل رساندن ریسک های موجود و کسب بازده حداکثر برای صاحبان سهام خواهد بود.

۲۰-۴- ریسک تامین مالی

با توجه به سرمایه گذاری شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) در ارتباط با ایجاد پروژه های جدید امکان بروز مشکلات فراوان و همچنین توقف در عملیات های مرتبط با ساخت پروژه ها، در نتیجه کمبود منابع مالی لازم وجود دارد.

۲۱- جمع بندی، نتیجه گیری

گزارش توجیهی حاضر در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت، اساسنامه شرکت به منظور توجیه افزایش شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام) به مبلغ ۸,۲۵۰,۵۰۲ میلیون ریال از محل تجدید ارزیابی سرمایه گذاری های بلندمدت، به منظور اصلاح ساختار مالی تهیه شده است.

باتوجه به موضوعات مطرح شده در بخش پیشین و نظر به وضعیت فعلی شرکت، نیاز به افزایش سرمایه به عنوان یک موضوع حیاتی مطرح می باشد.



شرکت تامین مسکن جوانان (سهامی عام)

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

۲۲- پیشنهاد هیئت مدیره :

هیأت مدیره شرکت با عنایت به گزارش توجیهی افزایش سرمایه و تحلیل های مالی انجام شده در بخش های قبل، قصد دارد تا ضمن پیگیری و عملیاتی نمودن برنامه ها و تأمین حداکثر سود برای سهامداران محترم، در چارچوب موضوع اساسنامه شرکت، افق های درخشانی را در حوزه فعالیت های شرکت ترسیم نماید که امید است با اتکا به کمک و پشتیبانی سهامداران و تلاش جمعی تمامی همکاران، امکان اجرای برنامه ها فراهم گردیده و منافع بلندمدت شرکت و صاحبان محترم سهام به نحو مطلوب تأمین گردد. در پایان هیئت مدیره پیشنهاد می نماید با امید به بذل و توجه سهامداران محترم نسبت به مراتب فوق تصویب افزایش سرمایه از مبلغ ۲,۵۵۲,۵۱۳ میلیون ریال به مبلغ ۱۰,۸۰۳,۰۱۵ میلیون ریال از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها که موجب دسترسی به اهداف آتی شرکت و اصلاح ساختار مالی و بهبود نسبت مالکانه آن خواهد شد در تاریخ ۱۴۰۳/۰۹/۱۴ موافقت فرمایند.

ردیف	اعضا هیئت مدیره	نماینده اشخاص حقوقی	سمت	امضاء
۱	شرکت تامین مسکن نوین (سهامی عام)	سید نوالدین ظاهری	رئیس هیات مدیره	
۲	شرکت سرمایه گذاری ساختمان نوین (سهامی عام)	سید جواد میربایابی	نایب رئیس هیات مدیره	
۳	شرکت سرمایه گذاری ساختمان ایران (سهامی عام)	مسعود سعیدی	عضو هیات مدیره	
۴	شرکت پشتیبان ایجاد ساختمان (سهامی خاص)	حسین علی پورخنگداری	عضو هیات مدیره	
۵	شرکت تامین مسکن نوید ایرانیان (سهامی عام)	مجتبی دلخونی	عضو هیات مدیره	
۶	خارج از اعضا هیات مدیره	مهدی کشاورز چافجیری	شرپرست	

