

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام)

گزارش بازرسی قانونی

به انضمام

پیشنهاد هیئت مدیره درباره افزایش سرمایه

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

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام)
در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷

فهرست مندرجات

شماره صفحه

بخش اول:

گزارش بازرس قانونی

۲ و ۱

بخش دوم:

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

پیوست ۱

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق (حسابداران رسمی)

گزارش بازرس قانونی درباره گزارش توجیهی هیئت مدیره در خصوص افزایش سرمایه

به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام)

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

۱- گزارش توجیهی مورخ ۲۲ مردادماه ۱۳۹۹ هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام) در خصوص افزایش سرمایه آن شرکت از مبلغ ۷۰۷۳۳ ریال به مبلغ ۱۴۱۴۶۶ میلیون ریال (خالص افزایش سرمایه به مبلغ ۷۰۷۳۳ میلیون ریال) مشتمل بر صورت سود و زیان فرضی، صورت جریان وجوه نقد فرضی و یادداشتهای همراه که پیوست می‌باشد، طبق استاندارد حسابرسی "رسیدگی به اطلاعات مالی آتی" مورد رسیدگی این مؤسسه قرار گرفته است. مسئولیت گزارش توجیهی مزبور و مفروضات مبانی تهیه آن با هیئت مدیره شرکت است.

۲- گزارش مزبور در اجرای تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت و با هدف توجیه افزایش سرمایه شرکت از محل سود انباشته تهیه شده است. این گزارش توجیهی براساس مفروضات مشتمل بر مفروضات ذهنی درباره رویدادهای آتی و اقدامات مدیریت تهیه شده است که انتظار نمی‌رود لزوماً به وقوع بپیوندد. در نتیجه، به استفاده کنندگان توجه داده می‌شود که این گزارش توجیهی ممکن است برای هدفهایی جز هدف توصیف شده در بالا مناسب نباشد.

۳- براساس رسیدگی به شواهد پشتوانه مفروضات و با فرض تحقق مفروضات ذکر شده، افزایش سرمایه پیشنهادی به منظور تامین منابع مالی مورد نیاز بمنظور سرمایه گذاری در اوراق بهادار و اصلاح ساختار مالی و همچنین جلوگیری از خروج نقدینگی، حفظ وضعیت سرمایه در گردش و کاهش نیاز به تسهیلات مالی پیشنهاد شده است، این مؤسسه به مواردی برخورد نکرده است که متقاعد شود مفروضات مزبور، مبنای معقول برای تهیه گزارش توجیهی فراهم نمی‌کند. به علاوه، به نظر این مؤسسه گزارش توجیهی یاد شده براساس مفروضات به گونه مناسب تهیه و طبق استانداردهای حسابداری ارائه شده است.

۴- حتی اگر رویدادهای پیش‌بینی شده طبق مفروضات ذهنی توصیف شده در بالا رخ دهد، نتایج واقعی احتمالاً متفاوت از پیش‌بینی‌ها خواهد بود، زیرا رویدادهای پیش‌بینی شده اغلب به گونه‌ای مورد انتظار رخ نمی‌دهد و تفاوت‌های حاصل می‌تواند با اهمیت باشد.

۵- گزارش توجیهی افزایش سرمایه پیوست براساس مفروضات کلان اقتصادی با فرض پیش بینی خرید سهام شرکتهای پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار صورت گرفته است.

۶- سود قابل تخصیص سال مالی ۱۳۹۸ به مبلغ ۹۰٫۶۱۶ میلیون ریال و مبلغ سود سهام مصوب طبق مصوبه مجمع عمومی مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۱۸، مبلغ ۱۰٫۶۱۰ میلیون ریال (به ازای هر سهم ۱۵۰ ریال) می باشد. با توجه به موارد فوق حداکثر سود انباشته قابل انتقال به سرمایه مبلغ ۸۰٫۰۰۶ میلیون ریال می باشد.

۶ مهر ماه ۱۳۹۹

مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق (حسابداران رسمی)

بازرسی قانونی

منصور اعظم نیا

عضویت (۸۰۰۰۶۱)

منصور یزدانیان

عضویت (۸۴۱۳۱۴)



KARBORD-TAHGHIGH
مؤسسه حسابرسی کاربرد تحقیق
(حسابداران رسمی) (IACPA)

KARBORD-TAHGHIGH



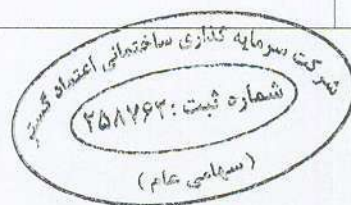
گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام) در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت

مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام

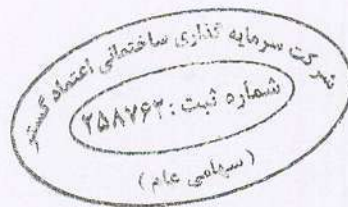
شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام)

احتراماً در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت مصوب اسفند ماه ۱۳۴۷ و الزامات سازمان بورس و اوراق بهادار بدین وسیله گزارش توجیهی هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام) در خصوص افزایش سرمایه از مبلغ ۷۰,۷۳۳,۴۸۰,۰۰۰ ریال به مبلغ ۱۴۱,۴۶۶,۹۶۰,۰۰۰ ریال به میزان ۱۰۰ درصد از محل سود انباشته به منظور اصلاح ساختار مالی برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ تقدیم می گردد. گزارش توجیهی هیئت مدیره در ارتباط با افزایش سرمایه مورد نیاز بر اساس تجزیه و تحلیل فنی، مالی و اقتصادی شرکت تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۲ به تایید هیئت مدیره رسیده است.

ردیف	اعضاء هیات مدیره	نام نماینده	سمت	محل امضاء
۱	گروه صنعتی دیاکوپلیمیر ایرانیان	احمد وادی دار	رئیس هیات مدیره	
۲	اندیشه پردازان چوگان (سهامی خاص)	فرید ضیاء الملکی	نائب رئیس هیات مدیره	
۳	مهدی صیادبان	-	عضو هیات مدیره	
۴	آتروپاتن تلاشگر	محمد ابراهیم قربانی ابراهیمی	عضو هیات مدیره	
۵	اصغر هنری	-	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	



صفحه	فهرست مطالب
۳	خلاصه مدیریتی
۳	تاریخچه
۴	موضوع فعالیت
۵	ترکیب سهامداران
۶	تاریخچه افزایش سرمایه شرکت
۷	مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل
۷	مشخصات حسابرس و بازرس قانونی شرکت
۸	مبادلات سهام
۸	روند سودآوری و تقسیم سود
۸-۱۲	اهم رویه های حسابداری
۱۳-۱۷	وضعیت مالی و عملکرد
۱۸	اهداف افزایش سرمایه
۱۸	منابع و مصارف افزایش سرمایه
۱۹	جزئیات منابع از محل سود انباشته
۱۹-۲۹	مفروضات طرح افزایش سرمایه
۲۹	جمع بندی ، نتیجه گیری و پیشنهاد هیئت مدیره

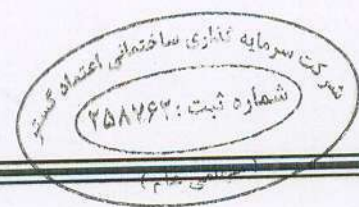


۱- خلاصه مدیریتی

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام) به منظور بهبود ساختار مالی و نسبت مالکانه، همچنین کاهش ریسک مالی، در نظر دارد سرمایه خود را از مبلغ ۷۰.۷۳۳.۴۸۰.۰۰۰ ریال به مبلغ ۱۴۱.۱۶۶.۹۶۰.۰۰۰ ریال از محل سود انباشته افزایش دهد این گزارش با هدف بررسی توجیه پذیری افزایش سرمایه شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام) تهیه شده است تا با بررسی دقیق موضوع افزایش سرمایه، مدیران تصمیم گیرنده در شرکت و سهامداران را از توجیه پذیر بودن این افزایش سرمایه مطمئن نماید.

۲- تاریخچه

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۸۴/۰۸/۱۶ تاسیس و تحت شماره ۲۵۸۷۶۲ در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران و با شناسه ملی ۱۰۱۰۲۹۸۹۲۲۲ با سرمایه ۱۳ میلیارد ریال به ثبت رسیده است. سرمایه شرکت در تاریخ ۱۳۸۷/۰۵/۱۵ از مبلغ ۱۳ میلیارد ریال منقسم به ۱۳ میلیون سهم یک هزار ریالی با نام به مبلغ ۱۸.۱۵۲.۵۶۴.۰۰۰ ریال منقسم به ۱۸.۱۵۲.۵۶۴ سهم یک هزار ریالی با نام افزایش یافته و ماده مربوطه در اساسنامه تغییر یافته است. در تاریخ ۱۳۹۱/۰۴/۱۹ نام شرکت از «سرمایه گذاری اعتماد گستر» به «سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر» تغییر نموده است. شرکت در تاریخ ۱۳۹۱/۰۵/۱۵ در بازار پایه ب فرابورس ایران درج شده است. همچنین سرمایه شرکت به ترتیب در تاریخ ۱۳۹۳/۰۴/۲۲ از مبلغ ۱۸.۱۵۲.۵۶۴.۰۰۰ ریال به ۳۵.۳۶۶.۷۴۰.۰۰۰ ریال و در تاریخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۹ سرمایه شرکت از مبلغ ۳۵.۳۶۶.۷۴۰.۰۰۰ ریال به مبلغ ۷۰.۷۳۳.۴۸۰.۰۰۰ ریال منقسم به ۷۰.۷۳۳.۴۸۰ سهم یک هزار ریالی با نام افزایش یافته و در اداره ثبت شرکتها به ثبت رسیده و ماده مربوطه در اساسنامه شرکت تغییر یافته است. نشانی مرکز اصلی شرکت خیابان حافظ، کوچه هاتف، پلاک ۲، طبقه سوم غربی و محل فعالیتهای اصلی آن در شهر تهران واقع است. شرکت در گروه ساختمانی با نماد ثعتمان معامله می شود.



۳- موضوع فعالیت شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق ماده (۲) اساسنامه به شرح زیر است :

الف- موضوع اصلی :

موضوع اصلی فعالیت شرکت عبارت است از ایجاد ، توسعه ، راه اندازی و اداره انواع طرحها در بخشهای صنعتی ، معدنی ، کشاورزی ، ساختمانی ، بازرگانی ، خدماتی و مشارکت ، ساخت و خرید و فروش مسکن و ساختمان.

ب- موضوع فرعی :

۱- تشکیل انواع شرکتهای تولیدی و ساختمانی و بازرگانی و خدمات و مشارکت حقوقی با شرکتهای.

۲- آماده کردن شرکتهای مورد سرمایه گذاری بمنظور فروش سهام آنها در بورس اوراق بهادار یا فرابورس.

۳- استفاده از تسهیلات مالی و اعتباری و ضمانت نامه اعم از ارزی و ریالی بانکها و موسسات اعتباری مجاز.

۴- انجام معاملات سهام و اوراق بهادار در سازمان بورس ، فرابورس ، بورس کالا و معاملات آتی (فیوچرز).

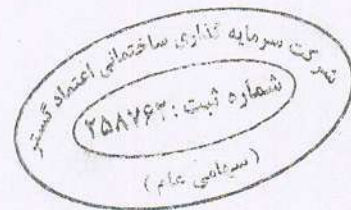
۵- انجام کلیه عملیات مجازی که بطور مستقیم یا غیر مستقیم برای تحقق هدف شرکت، لازم یا مفید بوده و یا در جهت اجرای موضوع شرکت ضرورت داشته باشد.

۶- انجام امور خدماتی .

۷- تامین کلیه خدمات مورد نیاز شرکت های تحت پوشش بمنظور تسهیل و افزایش کارائی آنها مبادرتاً یا از طریق تشکیل شرکت و موسسه و هم چنین ارائه خدمات مورد نیاز به شرکت موسس سهامدار شرکت .

۸- انجام معاملات بازرگانی داخلی و خارجی (صادرات و واردات) انواع کالاهای مجاز .

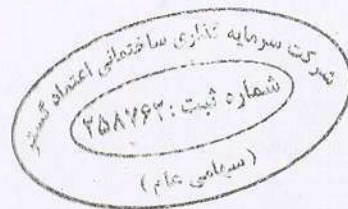
فعالیت شرکت اصلی طی سال مالی مورد گزارش ، دریافت سود سهام ، خرید و فروش سهام و دریافت اجاره محل و فروش ملک بوده است.



۴- ترکیب سهامداران

جدول زیر سهامداران شرکت، تعداد سهام و درصد مالکیت سهام را در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۲۲ نشان می دهد:

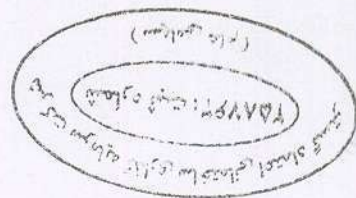
۱۳۹۸/۱۲/۲۹		۱۳۹۹/۰۵/۲۰		نام سهامداران
درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	
۱.۳۴٪	۹۵۰,۰۰۰	۵.۸۵٪	۴,۱۳۸,۴۳۴	محمد سلطانی
۳.۷۱٪	۲,۶۲۴,۰۰۰	۳.۲۵٪	۲,۳۰۰,۰۰۰	مهدی صیادیان
۲.۵۴٪	۱,۸۰۰,۰۰۰	۲.۵۶٪	۱,۸۱۴,۱۱۴	عباس مهدی پور
۰.۰۰٪	-	۲.۱۹٪	۱,۵۵۰,۰۰۰	امیر کوهی کمالی دهکردی
۳.۴۹٪	۲,۴۶۵,۶۳۹	۲.۱۲٪	۱,۵۰۰,۰۰۰	اعظم کرباسی زاده اصفهانی
۲.۰۹٪	۱,۴۸۰,۰۰۰	۲.۰۹٪	۱,۴۸۰,۰۰۰	احمدوادی دار
۱.۷۰٪	۱,۲۰۰,۰۰۰	۱.۷۰٪	۱,۲۰۰,۰۰۰	سکینه فلسفی
۱.۴۱٪	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱.۴۱٪	۱,۰۰۰,۰۰۰	شرکت اعتماد سرمایه یاران
۰.۰۰٪	-	۱.۱۳٪	۸۰۱,۱۰۸	مهدی مطلق
۰.۰۰٪	-	۱.۱۳٪	۷۹۶,۷۲۳	محمود ربوفی
۰.۰۰٪	-	۱.۰۲٪	۷۱۸,۷۴۱	امیر اسماعیل پور
۲.۱۳٪	۱,۵۱۰,۰۰۰	۰.۳۲٪	۲۲۷,۴۰۰	فرید ضیاء الملکی
۰.۱۱٪	۷۸,۵۰۰	۰.۰۱٪	۱۰,۰۰۰	محمد ابراهیم قربانی ابراهیمی
۵.۰۱٪	۳,۵۴۷,۱۰۰	۰.۰۰٪	۱,۰۰۰	شرکت امید سازه غزال
۰.۰۰٪	۱۰۰	۰.۰۰٪	۱۰۰	اصغر هنری
۷۶.۴۵٪	۵۴,۰۷۸,۱۴۱	۷۵.۲۱٪	۵۳,۱۹۵,۸۶۰	سایر سهامداران
۱۰۰٪	۷۰,۷۳۳,۴۸۰	۱۰۰٪	۷۰,۷۳۳,۴۸۰	



۵- تاریخچه افزایش سرمایه شرکت

سرمایه شرکت در بدو تأسیس در تاریخ ۱۳۸۷/۰۵/۱۵ مبلغ ۱۳ میلیارد ریال منقسم به ۱۳ میلیون سهم هزار ریالی بوده که طی سه مرحله به مبلغ ۷۰.۷۳۳.۴۸۰.۰۰۰ ریال شامل ۷۰.۷۳۳.۴۸۰ سهم به ارزش اسمی هر سهم ۱.۰۰۰ ریالی در تاریخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۹ افزایش یافته و در اداره ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی به ثبت رسیده است.

شرح	تاریخ ثبت افزایش سرمایه	سرمایه قبلی	مبلغ افزایش سرمایه	سرمایه جدید	درصد افزایش	محل افزایش سرمایه
افزایش سرمایه	۱۳۸۷/۰۵/۱۵	۱۳.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰	۵.۱۵۲.۵۶۴.۰۰۰	۱۸.۱۵۲.۵۶۴.۰۰۰	۴۰٪	از محل مطالبات حال شده سهامداران
افزایش سرمایه	۱۳۹۳/۰۴/۲۲	۱۸.۱۵۲.۵۶۴.۰۰۰	۱۷.۳۱۴.۱۷۶.۰۰۰	۳۵.۳۶۶.۷۴۰.۰۰۰	۹۴.۸۳٪	از محل مطالبات حال شده سهامداران
افزایش سرمایه	۱۳۹۸/۰۴/۲۹	۳۵.۳۶۶.۷۴۰.۰۰۰	۳۵.۳۶۶.۷۴۰.۰۰۰	۷۰.۷۳۳.۴۸۰.۰۰۰	۱۰۰٪	از محل مطالبات حال شده سهامداران



۶- مشخصات اعضای هیئت مدیره

به موجب صورتجلسه هیئت مدیره مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۱۸ اعضای هیئت به شرح زیر انتخاب گردید :

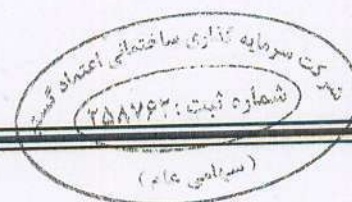
ردیف	اعضاء هیات مدیره	نام نماینده	سمت	موظف / غیر موظف
۱	گروه صنعتی دیاکوپلیمر ایرانیان	احمد وادی دار	رئیس هیات مدیره	عضو غیر موظف
۲	اندیشه پردازان چوگان (سهامی خاص)	فرید ضیاء الملکی	نائب رئیس هیات مدیره	عضو غیر موظف
۳	مهدی صیادیان		عضو هیات مدیره	عضو غیر موظف
۴	آتروپاتن تلاشگر	محمد ابراهیم قربانی ابراهیمی	عضو هیات مدیره	عضو غیر موظف
۵	اصغر هنری		عضو هیات مدیره و مدیر عامل	عضو موظف

۷- مشخصات حسابرس و بازرس قانونی شرکت

بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۱۸ موسسه حسابرسی کاربرد تحقیق به سمت بازرس قانونی و حسابرس شرکت و موسسه حسابرسی و خدمات مالی حافظ گام به سمت بازرس علی البدل انتخاب گردیدند.

۸- مبادلات سهام

شرح	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶
تعداد سهام مبادله شده	۱۹۳,۷۴۶,۵۲۶	۱۳۰,۴۴۱,۹۷۵	۷۱,۴۳۹,۹۱۶
میانگین قیمت سالانه (ریال)	۱۱,۵۵۹	۵,۳۵۹	۳,۸۱۸
ارزش سهام مبادله شده (میلیون ریال)	۲,۲۳۹,۴۳۲	۶۹۹,۰۵۵	۲۷۲,۷۴۳
آخرین قیمت (ریال)	۲۴,۱۴۹	۷,۷۷۹	۳,۰۹۵
سرمایه (میلیون ریال)	۷۰,۷۳۳	۳۵,۳۶۷	۳۵,۳۶۷
ارزش بازار (میلیون ریال)	۱,۷۰۸,۱۴۳	۲۷۵,۱۱۸	۱۰۹,۴۶۰



۹- روند سود آوری و تقسیم سود

میزان سود خالص و سود تقسیم شده شرکت طی ۳ سال اخیر به شرح زیر بوده است:

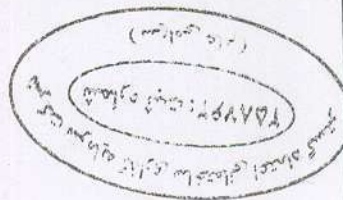
شرح	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶
سود(زیان) واقعی هر سهم شرکت اصلی-ریال	۱۳۳۵	۱۸۹	۱۹
سود نقدی هر سهم-ریال	۱۵۰	۲۰	-
سرمایه (میلیون ریال)	۷۰.۷۳۳	۳۵.۳۶۷	۳۵.۳۶۷

۱۰- اهم رویه های حسابداری

۱۰-۱- مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

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

سرمایه گذاری های جاری سریع معامله طبق روش اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش



۲-۱۰- سرمایه گذاری ها

شرکت اصلی	تلفیقی گروه	اندازه گیری:
سرمایه گذاری بلند مدت:		
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها	مشمول تلفیق	سرمایه گذاری در شرکت های فرعی
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها	ارزش ویژه	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
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	سایر سرمایه گذاری های بلندمدت
سرمایه گذاری جاری:		
اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموعه (پرتفوی) سرمایه گذاری های مزبور	اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموعه (پرتفوی) سرمایه گذاری های مزبور	سرمایه گذاری سریع معامله در بازار
اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها	اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هر یک از سرمایه گذاری ها	سایر سرمایه گذاری های جاری
بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها	مشمول تلفیق	سرمایه گذاری در شرکت های فرعی



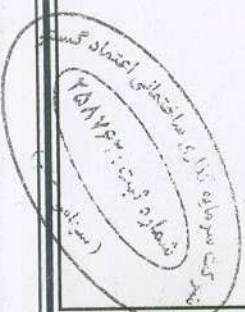
شناخت در آمد:		
سرمایه گذاری در شرکت های فرعی	مشمول تلفیق	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ تصویب صورت های مالی)
سرمایه گذاری در شرکت های وابسته	ارزش ویژه	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ تصویب صورت های مالی)
سایر سرمایه گذاری های بلندمدت	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)	در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)
سرمایه گذاری در سایر اوراق بهادار	در زمان تحقق سود تضمین شده	در زمان تحقق سود تضمین شده

۱-۳- سرمایه گذاری در املاک

سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری می شود. درآمد سرمایه گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیمات شناسایی می شود.

۱-۴- دارایی های ثابت مشهود

دارایی های 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 استانداردهای 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 باقی مانده دارایی های مربوط مستهلک می شود. مخارج روزمره تعمیر و نگه داری دارایی ها که به منظور حفظ وضعیت دارایی در مقایسه با استانداردهای عملکرد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود، در زمان وقوع به عنوان هزینه شناسایی می گردد.



۱-۴-۱- 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 ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۳۱/۰۴/۱۳۹۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و براساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاك	روش استهلاك
وسایل نقلیه	۶ ساله	خط مستقیم
اثاثه و منصوبات	۵ ساله	خط مستقیم

۱-۴-۲- 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 بالا ست. در این صورت چنانچه محاسبه استهلاك بر حسب مدت باشد، ۷۰٪ مدت زمانی که دارایی مورد استفاده قرار نگرفته است، به مدت باقی مانده تعیین شده برای استهلاك دارایی در این جدول اضافه خواهد شد.

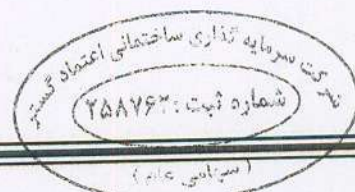
۱-۵-۱- دارایی های نامشهود

دارایی های نامشهود بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ثبت می شود. مخارجی از قبیل مخارج معرفی یک محصول یا خدمت جدید مانند مخارج تبلیغات، مخارج انجام فعالیت تجاری در یک محل جدید یا با یک گروه جدید از مشتریان مانند مخارج آموزش کارکنان، و مخارج اداری، عمومی و فروش در بهای تمام شده دارایی نامشهود منظور نمی شود. شناسایی مخارج در مبلغ دفتری یک دارایی نامشهود، هنگامی که دارایی آماده بهره برداری است، متوقف می شود. بنابراین، مخارج تحمل شده برای استفاده یا بکارگیری مجدد یک دارایی نامشهود، در مبلغ دفتری آن منظور نمی شود.

۱-۵-۲- 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 های رایانه ای	۲ ساله	خط مستقیم

۱-۵-۳- سرقتی محل کسب به دلیل عمر مفید نامعین، مستهلك نمی شود.



۱۰-۶- ذخایر

۱۰-۶-۱- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر برای هر سال خدمت آنان محاسبه و در حساب ها منظور می شود.

۱۰-۷- سهام خزانه

۱۰-۷-۱- سهام خزانه به روش بهای تمام شده در دفاتر شناسایی و ثبت می شود و به عنوان یک رقم کاهنده در بخش حقوق مالکانه در صورت وضعیت مالی ارائه می شود. در زمان خرید، فروش، انتشار یا ابطال ابزارهای مالکانه خود شرکت، هیچ سود یا زیانی در صورت سود و زیان شناسایی نمی شود. مابه ازای پرداختی یا دریافتی باید بطور مستقیم در بخش حقوق مالکانه شناسایی گردد.

۱۰-۷-۲- هنگام فروش سهام خزانه، هیچگونه مبلغی در صورت سود و زیان و صورت سود و زیان جامع شناسایی نمی شود و مابه التفاوت خالص مبلغ فروش و مبلغ دفتری در حساب « صرف (کسر) سهام خزانه » شناسایی و ثبت می شود.

۱۰-۷-۳- در تاریخ گزارش گری، مانده بدهکار در حساب « صرف (کسر) سهام خزانه » به حساب سود (زیان) انباشته منتقل می شود. مانده بستانکار حساب مزبور تا میزان کسر سهام خزانه منظور شده قبلی به حساب سود (زیان) انباشته، به آن حساب منظور و باقیمانده به عنوان « صرف سهام خزانه » در صورت وضعیت مالی در بخش حقوق مالکانه ارائه و در زمان فروش کل سهام خزانه، به حساب سود (زیان) انباشته منتقل می شود.

۱۰-۷-۴- هرگاه تنها بخشی از مجموع سهام خزانه، واگذار شود، مبلغ دفتری هر سهم خزانه بر مبنای میانگین بهای تمام شده مجموع سهام خزانه محاسبه می شود.



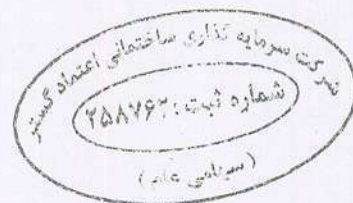
۱۱- وضعیت مالی و عملکرد

صورت سود و زیان، صورت وضعیت مالی و صورت جریانات نقدی حسابرسی شده ۲ سال مالی اخیر شرکت، www.codal.ir به شرح زیر می باشد. صورتهای مالی و یادداشت های همراه در سایت شبکه کدال به نشانی موجود می باشد.

۱۱-۱- صورت سود و زیان حسابرسی شده از سال ۱۳۹۶ تا سال ۱۳۹۸

ارقام به میلیون ریال می باشد

صورت سود و زیان			
سال ۱۳۹۸	سال ۱۳۹۷	سال ۱۳۹۶	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۵۱	۸۵۵	۱۱۶	درآمدهای عملیاتی
۶۹۳	۳۰۲	۸	درآمد سود سهام
۹۸,۱۶۷	۱۱,۱۷۹	۳,۳۹۵	درآمد سود تضمین شده
۹۹,۷۱۱	۱۲,۲۳۶	۳,۴۲۰	سود (زیان) فروش سرمایه گذاری ها
			جمع درآمدهای عملیاتی
(۵,۲۰۴)	(۴,۲۴۸)	(۳,۰۱۲)	هزینه های عملیاتی
۹۴,۵۰۷	۷,۹۸۸	۴۰۸	هزینه های اداری و عمومی
۱۴۰	۱۷۶	۲۶۰	سود عملیاتی
۹۴,۶۴۷	۸,۱۶۴	۶۶۸	سایر درآمدهای غیر عملیاتی
(۲۳۸)	(۱,۴۵۵)	-	سود قبل از مالیات
۹۴,۴۰۹	۶,۷۰۹	۶۶۸	هزینه مالیات بر درآمد
			سود خالص
۱,۳۳۳	۱۸۴	۱۲	سود پایه هر سهم
۲	۵	۷	عملیاتی (ریال)
۱,۳۳۵	۱۸۹	۱۹	غیر عملیاتی (ریال)
			سود پایه هر سهم (ریال)



۱۱-۲- صورت وضعیت مالی حسابرسی شده از سال ۱۳۹۶ تا سال ۱۳۹۸

صورت وضعیت مالی

ارقام به میلیون ریال می باشد

۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۱۲/۲۹	۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	دارایی ها
			دارایی های غیر جاری
۱۷	۱۱	-	دارایی های ثابت مشهود
۲۳,۰۲۸	۱۰,۵۱۰	۱۰,۵۱۰	سرمایه گذاری در املاک
۴	۴	۲۴	دارایی های نامشهود
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	سرمایه گذاری های بلند مدت
۴۸	۴۸	۴۸	سایر دارایی ها
۲۴,۰۹۷	۱۱,۵۷۳	۱۱,۵۸۲	جمع دارایی های غیر جاری
			دارایی های جاری
۲,۷۹۱	۱۳,۸۹۵	۱۱,۲۵۶	دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها
۱۰,۵۷۷	۱۸,۰۲۲	۱۵۹,۳۶۵	سرمایه گذاری کوتاه مدت
۷۹۳	۱۹,۴۰۸	۱,۷۳۸	موجودی نقد
۱۴,۱۶۱	۵۱,۳۲۵	۱۷۲,۳۵۹	جمع دارایی های جاری
۳۸,۲۵۸	۶۲,۸۹۷	۱۸۳,۹۴۱	جمع دارایی ها
			حقوق مالکانه و بدهی ها
			حقوق مالکانه
۳۵,۳۶۷	۳۵,۳۶۷	۷۰,۷۳۴	سرمایه
	۱۷,۹۷۷	-	افزایش سرمایه در جریان
۲,۰۶۸	۲,۴۰۳	۷,۱۲۳	اندوخته قانونی
(۴,۰۳۲)	۲,۳۴۲	۹۰,۶۱۶	سود (زیان) انباشته
۳۳,۴۰۳	۵۸,۰۸۹	۱۶۸,۴۷۳	جمع حقوق مالکانه
			بدهی ها
			بدهی های غیر جاری
۴۴۶	۴۶۷	۴۷۲	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۴۴۶	۴۶۷	۴۷۲	جمع بدهی های غیر جاری
			بدهی های جاری
۳,۰۴۴	۳,۰۱۶	۱۲,۲۶۹	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
			مالیات پرداختنی
۱,۳۳۲	۱,۳۲۵	۲,۷۲۷	سود سهام پرداختنی
۳۳			پیش دریافت ها
۴,۴۱۰	۴,۳۴۱	۱۴,۹۹۶	جمع بدهی های جاری
۴,۸۵۵	۴,۸۰۸	۱۵,۴۶۸	جمع بدهی ها
۳۸,۲۵۸	۶۲,۸۹۷	۱۸۳,۹۴۱	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها



۱۱-۳- صورت جریان وجه نقد حسابرسی شده از سال ۱۳۹۶ تا سال ۱۳۹۸

ارقام به میلیون ریال می باشد

صورت جریان های نقدی

سال ۱۳۹۶	سال ۱۳۹۷	سال ۱۳۹۸
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۴۰۶	۱,۹۲۴	(۳۴,۷۸۵)
-	(۱,۴۵۵)	(۲۳۸)
۴۰۶	۴۶۹	(۳۵,۰۲۳)
-	۱۷۶	-
(۲۰)	-	(۵)
-	-	(۲۰)
(۴۸)	-	-
(۶۸)	۱۷۶	(۲۵)
۳۳۸	۶۴۵	(۳۵,۰۴۸)
-	۱۷,۹۷۷	۱۷,۳۹۰
(۷۳)	(۷)	(۱۲)
(۷۳)	۱۷,۹۷۰	۱۷,۳۷۸
۲۶۵	۱۸,۶۱۵	(۱۷,۶۷۰)
۵۲۸	۷۹۳	۱۹,۴۰۸
۷۹۳	۱۹,۴۰۸	۱,۷۲۸

جریان های نقدی حاصل از فعالیتهای عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:

دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود

پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود

پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود

وجوه حاصل از دارایی مسدود شده

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری

جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی

جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:

دریافت های نقدی حاصل از افزایش سرمایه

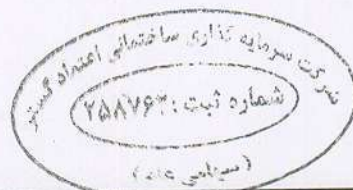
پرداخت های نقدی بابت سود سهام

جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی

خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای سال

مانده موجودی نقد در پایان سال



۴-۱۱- صورت تغییرات حقوق مالکانه از سال ۱۳۹۶ تا سال ۱۳۹۸

سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	اندوخته قانونی	سود انباشته	جمع کل
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۳۵,۳۹۷	-	۲,۰۶۸	(۴,۵۴۶)	۳۲,۸۸۹
-	-	-	(۱۵۴)	۹۶۸
-	-	-	(۱۵۴)	(۱۵۴)
۳۵,۳۹۷	۲,۰۶۸	(۴,۰۳۲)		۳۳,۴۰۳
-	-	-	۹,۷۰۹	۹,۷۰۹
-	۱۷,۹۷۷	-	-	۱۷,۹۷۷
-	-	۳۳۵	(۳۳۵)	-
۳۵,۳۹۷	۱۷,۹۷۷	۲,۴۰۳	۲,۳۴۲	۵۸,۰۸۹
-	-	-	۹,۴۴۰	۹,۴۴۰
-	-	-	(۱,۴۱۵)	(۱,۴۱۵)
۳۵,۳۹۷	-	-	-	۳۵,۳۹۷
-	(۱۷,۹۷۷)	-	-	۱۷,۹۷۷
-	-	۴,۷۲۰	(۴,۷۲۰)	-
۷۰,۷۳۴	-	۷,۱۲۳	۹,۰۹۱	۱۶۸,۴۷۳



مانده در ۱۳۹۶/۱۰/۰۱

تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۳۹۶

سود(زیان) خالص گزارش شده در صورتهای مالی ۱۳۹۶

اصلاح اشتباهات

مانده در ۱۳۹۶/۱۲/۲۹

تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۳۹۷

سود خالص گزارش شده در صورتهای مالی ۱۳۹۷

افزایش سرمایه در جریان

تخصیص به اندوخته قانونی

مانده در ۱۳۹۷/۱۲/۲۹

تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۳۹۸

سود خالص سال ۱۳۹۸

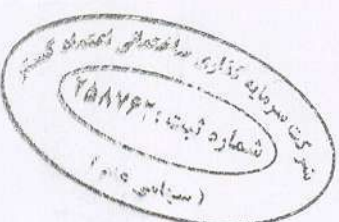
سود سهام مصوب

افزایش سرمایه

افزایش سرمایه در جریان

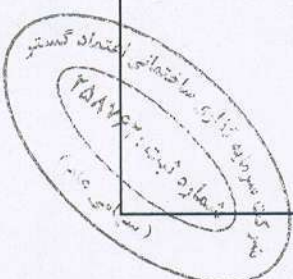
تخصیص به اندوخته قانونی

مانده در ۱۳۹۸/۱۲/۲۹



۱۱-۵- نسبت های مالی اساسی از سال ۱۳۹۶ تا سال ۱۳۹۸

نسبت های مالی		نسبت های نقدینگی
۹۶	۹۷	
۳۳۱	۱۱۸۲	نسبت جاری
۳۳۱	۱۱۸۲	نسبت سریع (آنی)
۰.۱۳	۰.۰۸	نسبت بدهی ها
۰.۱۵	۰.۰۹	نسبت حقوق صاحبان سهام به بدهی ها
۰.۰۹	۰.۵۴	نسبت گردش دارایی ها
۲۵۴	۲۴۵	دوره وصول مطالبات- روز
۰.۰۲	۰.۱۱	بازده دارایی ها (ROA)
۰.۰۲	۰.۸۳	بازده حقوق صاحبان سهام (ROE)
۰.۰۷	۰.۸۵	نقد شوندگی سود
۰.۱۶	۰.۵۵	بازده فروش
۱۹	۱۸۹	سود هر سهم (EPS) (ریال)
-	۲۰	سود نقدی هر سهم (DPS) (ریال)
۲۵۹	۲۲۴	جریان نقدی هر سهم (ریال)
۲۵,۳۶۶,۷۴۰	۲۵,۳۶۶,۷۴۰	تعداد سهام



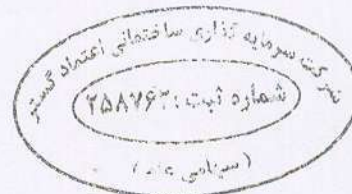
۱۲- هدف از انجام افزایش سرمایه

شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام) در بازار پایه زرد فرابورس درج شده و در حال فعالیت می باشد و معاملات آن به صورت توافقی انجام می گردد. یکی از مهم ترین اهداف و وظایف بنگاه های اقتصادی افزایش ثروت سهامداران می باشد که این امر از طریق اخذ تصمیمات به موقع و مناسب می تواند بقای آن واحد ها را در مواجه با فرصت های محدود، تضمین نماید. بنابراین انجام سرمایه گذاری، متناسب با تغییرات گسترده محیطی موجب می گردد تا بنگاه های اقتصادی در برابر رقبا از ارزش افزوده بیشتری برخوردار گردیده و خود را در برابر شرایط متغیر آتی در حاشیه اطمینان قرار دهد با توجه به اینکه بسیاری از شرکت های سرمایه پذیر اقدام به افزایش سرمایه می نمایند بدیهی است برای حفظ قدرت رقابت و افزایش توان عملیاتی شرکت، افزایش سرمایه موثر و بایسته می نماید. این شرکت با افزایش سرمایه سال گذشته در بازار سرمایه توانسته است با استفاده مناسب از فرصت های سرمایه گذاری، سود مناسبی را برای سهامداران خود از طریق سرمایه گذاری در حوزه اوراق بهادار، نیازمند افزایش سرمایه می باشد. در غیر این صورت شرکت مجبور به فروش ملک با کیفیت و سرمایه گذاری های سود آور خود خواهد شد که بدیهی است تداوم روند سودآوری شرکت را مختل خواهد نمود. با توجه به امکان پذیری تامین منابع مورد نیاز خود به منظور سرمایه گذاری در اوراق بهادار، افزایش سرمایه را به عنوان بهترین گزینه برای دستیابی به اهداف فوق پیشنهاد می نماید. علاوه بر آنچه بیان گردید، در صورت محقق شدن افزایش سرمایه شرکت، نقد شوندگی سهام شرکت نیز افزایش می یابد که منجر به افزایش سهولت در معاملات سهام خواهد شد.

۱۳- منابع و مصارف افزایش سرمایه

منابع افزایش سرمایه از محل سود انباشته به مبلغ ۷۰.۷۳۳.۴۸۰.۰۰۰ ریال، به شرح جدول زیر می باشد:

شرح		مبلغ (ریال)	درصد
منابع	سود انباشته	۷۰,۷۳۳,۴۸۰,۰۰۰	۱۰۰٪
	جمع منابع	۷۰,۷۳۳,۴۸۰,۰۰۰	۱۰۰٪
مصارف	اصلاح ساختار مالی	۷۰,۷۳۳,۴۸۰,۰۰۰	۱۰۰٪
	جمع مصارف	۷۰,۷۳۳,۴۸۰,۰۰۰	۱۰۰٪



۱۴- جزئیات منابع از محل سود انباشته

سود انباشته قابل تخصیص مبلغ ۹۰.۶۰۶.۰۰۰.۰۰۰ ریال به شرح زیر است که از این مقدار، مبلغ ۷۰.۷۳۳.۴۸۰.۰۰۰ ریال بابت استفاده در افزایش سرمایه پیشنهاد شده است:

شرح	مبلغ (ریال)
سود انباشته در پایان سال مالی منتهی ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۹۰,۶۱۶,۲۳۸,۹۰۱
سود نقدی مصوب مجمع مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۱۸	(۱۰,۶۱۰,۰۲۲,۰۰۰)
سود انباشته قابل تخصیص	۸۰,۰۰۶,۲۱۶,۹۰۱

۱۵- مفروضات طرح افزایش سرمایه

به منظور توجیه افزایش سرمایه، دو سناریو در نظر گرفته شده است. سناریو انجام افزایش سرمایه و سناریو دوم سناریو عدم انجام افزایش سرمایه می باشد. فرضیات مربوط به هر سناریو به تفصیل شرح داده است.

* سود سهام تقسیمی

حالت انجام افزایش سرمایه: در تمامی سال ها فرض شده است که ۵۰ درصد سود تقسیم گردد. به استثنای سال ۱۳۹۹ که فرض شده است شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر به دلیل افزایش سرمایه تنها ده درصد سود خالص سال مالی ۱۳۹۹ را تقسیم نماید.

حالت عدم انجام افزایش سرمایه: هر سال ۵۰ درصد سود تقسیم می گردد به استثنای سال ۱۳۹۹ که فرض شده است شرکت سرمایه گذاری ساختمانی اعتماد گستر به دلیل افزایش سرمایه، ده درصد سود خالص سال مالی ۱۳۹۹ به علاوه ۷۰.۷۳۳ میلیون ریال که برابر با مبلغ افزایش سرمایه در حالت انجام افزایش سرمایه است (در مجموع ۸۰.۹۲۳ میلیون ریال) را تقسیم نماید.

* درآمد عملیاتی

بازده پورتنفوی کوتاه مدت

با توجه به اینکه ۹۷.۵٪ پورتنفوی شرکت، در سهام شرکت های بورسی و فرابورسی سرمایه گذاری شده است، فرض گردیده است شرکت در سناریوی انجام افزایش سرمایه، طی سال های مورد بررسی هر ساله، ۲۵ درصد بیشتر از ۲۴.۲۶ درصد (میانگین بازده سالانه شاخص کل طی ۳ سال گذشته) معال ۳۰.۳۲ درصد از محل پورتنفوی کوتاه مدت شرکت بازدهی



کسب نماید. شایان ذکر است برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۲۹ فرض شده است که شرکت از محل پورتفوی خود علاوه بر سود واقعی ۴ ماه ابتدایی سال مالی مذکور، میانگین بازده سالانه معادل ۲۴.۲۶ درصد کسب نماید. (مبلغ پایه جهت محاسبه سود ۱۳۹۹)، سرمایه ۱۰۵.۹۳۴.۵۴۷.۱۴۵ ریال معادل بهای تمام شده دارایی اضافه شده در ۵ ماه و ۲۲ روز ابتدایی سال ۱۳۹۹ می باشد.

فرض گردیده است شرکت در سناریوی عدم انجام افزایش سرمایه، طی سال های مورد بررسی هرساله معادل ۵۰ درصد از ۲۴.۲۶ درصد (میانگین بازده سالانه شاخص کل طی ۳ سال گذشته) معادل ۱۲.۱۳ درصد از محل پورتفوی کوتاه مدت شرکت بازدهی کسب نماید. سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۲۹ در هر دو سناریو یکسان در نظر گرفته شده است.

بازده پورتفوی بلند مدت

با توجه به گردش پایین این بخش از پورتفوی، فرض شده است که هر ساله ۱۲.۱۳ درصد (معادل ۵۰ درصد نرخ میانگین بازده سالانه شاخص کل طی ۳ سال اخیر) از محل پورتفوی بلند مدت خود بازدهی کسب نماید.

درآمد سود سهام :

شایان ذکر است برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۲۹ فرض شده است که شرکت مبلغ ۲.۰۰۰ میلیون ریال معادل سود شناسایی شده تا پایان تیر ماه عایدی کسب نماید و برای سال های بعدی از آنجاییکه تقسیم سود در میانگین بازدهی سالیانه شاخص گنجانیده شده است معادل صفر در نظر گرفته شده است.

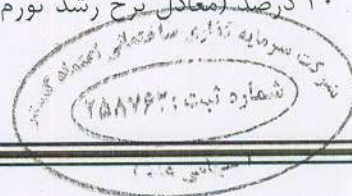
درآمد سود تضمین شده :

فرض شده است که شرکت مازاد وجه نقد ایجاد شده طی هرسال مالی را در همان سال با نرخ ۱۰ درصد (سپرده کوتاه مدت و بافرض سپرده گذاری در یک چهارم از سال به دلیل گردش وجه و حداقل میغ موجودی ماه برای پرداخت سود) سرمایه گذاری کند و در سال بعد مطابق با بازدهی سرمایه گذاری کوتاه مدت در پورتفوی کوتاه مدت لحاظ گردد.

* شایان ذکر است که در صورت عدم انجام افزایش سرمایه، شرکت می بایست جهت پرداخت سود سهام مصوب سال مالی ۱۳۹۸ و معوق سنوات قبل، بخشی از سبد دارایی های بورسی کوتاه مدت خود را به فروش برساند که این امر موجب کاهش رشد سود آوری شرکت در سال های آتی نسبت به حالت انجام سرمایه شده است.

هزینه های اداری و عمومی و حقوق و دستمزد

باتوجه به ماهیت تورمی بودن اقلام این بخش از صورت سود و زیان، فرض شده است در حالت انجام افزایش سرمایه هرساله ۲۰ درصد (معادل نرخ رشد تورم انتظاری) رشد کند. و در حالت عدم انجام افزایش سرمایه معادل ۳۰ درصد رشد کند.



شایان ذکر است در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ فرض شده است که به میزان ۳۴.۴ درصد بیشتر از عملکرد سال ۱۳۹۸ هزینه های عمومی اداری و حقوق و دستمزد برای هر دو روش اتفاق بیفتد.

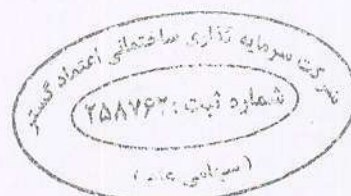
هزینه های مالی

فرض شده است تسهیلات دریافت نکند.

مالیات بر درآمد

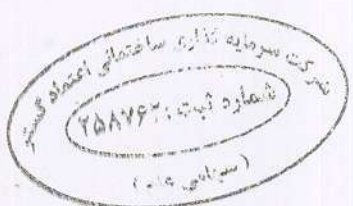
مالیات بر درآمد به سبب نوع فعالیت شرکت و کسر شدن مالیات مقطوع در هنگام فروش سهام ، صفر منظور شده است.

باتوجه به موارد ذکر شده صورت سود زیان به شرح صفحه بعد می باشد :



صورت سود زیان میلیون ریال

۱۴۰۲/۱۲/۲۹		۱۴۰۱/۱۲/۲۹		۱۴۰۰/۱۲/۲۹		۱۳۹۹/۱۲/۳۰	
عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه
۳۳۳	۳۳۳	۳۰۳	۳۰۳	۲۷۵	۲۷۵	۲۵۰	۲۵۰
۳۰,۳۴۱	۶۱,۳۶۶	۲۹,۶۵۱	۶۶,۴۷۸	۳۰,۵۴۷	۷۰,۹۵۴	۱۵۱,۴۲۱	۱۵۱,۴۲۱
۷۷۸	۱۰,۵۲۰	۷۶۰	۶,۶۴۸	۷۸۳	۲,۱۵۳	۸,۱۲۷	۸,۱۲۷
۳۱,۴۵۲	۷۲,۲۱۹	۳۰,۷۱۳	۷۳,۴۲۹	۳۱,۶۰۶	۷۴,۳۸۲	۱۶۱,۷۹۸	۱۶۱,۷۹۸
(۱۷,۲۱۱)	(۱۲,۴۹۱)	(۱۲,۷۴۹)	(۱۰,۰۷۳)	(۹,۴۴۴)	(۸,۳۹۴)	(۶,۹۹۵)	(۶,۹۹۵)
۱۴,۲۴۱	۵۹,۷۲۸	۱۷,۹۶۵	۶۳,۳۵۵	۲۲,۱۶۲	۶۵,۹۸۸	۱۵۴,۸۰۳	۱۵۴,۸۰۳
۱۴۹,۴۵۹	۱۷۰,۸۶۷	۱۵۰,۳۵۷	۱۶۱,۳۶۳	۱۵۱,۴۶۵	۱۵۱,۴۶۵	۹۰,۶۱۶	۹۰,۶۱۶
۱۶۲,۷۰۰	۲۳۰,۵۹۵	۱۶۸,۳۲۲	۲۲۴,۷۱۹	۱۷۲,۶۲۷	۲۱۷,۴۵۳	۲۴۵,۴۱۹	۲۴۵,۴۱۹
(۷۱۲)	(۲,۹۸۶)	(۸۹۸)	(۳,۱۶۸)	(۱,۱۰۸)	(۳,۲۹۹)	(۷,۷۴۰)	(۷,۷۴۰)
(۱۱,۳۹۳)	(۳۷,۷۸۲)	(۱۷,۹۶۵)	(۵۰,۶۸۴)	(۳۲,۱۶۲)	(۵۲,۷۹۰)	(۸۶,۲۱۴)	(۱۵,۴۸۰)
-	-	-	-	-	-	-	(۷۰,۷۳۳)
۱۵۱,۵۹۵	۱۷۹,۸۲۶	۱۴۹,۴۵۹	۱۷۰,۸۶۷	۱۵۰,۳۵۷	۱۶۱,۳۶۳	۱۵۱,۴۶۵	۱۵۱,۴۶۵



درآمد سود سهام

درآمد سود تضمین شده

سود(زیان) فروش سرمایه گذاری ها

سود(زیان) فروش سرمایه گذاری در املاک

سود ناخالص

هزینه های عمومی و اداری

سود(زیان) خالص

سود انباشته اول دوره

سود قابل تخصیص

انداخته قانونی

سود سهام مموب

افزایش سرمایه

سود انباشته پایان دوره



ترازنامه

سرمایه گذاری بلند مدت

مربوط به سرمایه گذاری در شرکت اعتماد سرمایه یاران می باشد که در سال های آتی بدون تغییر در نظر گرفته شده است.

سرمایه گذاری کوتاه مدت

فرض شده است که پس از کسر هزینه ها و سایر پرداختنی های شرکت ، مبلغ مازاد وجه نقد همانطور که بالاتر نیز اشاره شد ، در سرمایه گذاری کوتاه مدت صرف سرمایه گذاری مجدد گردد.

دریافتنی های تجاری و غیر تجاری

دریافتنی های تجاری و غیر تجاری با فرض رشد ۲۰ درصد، معادل نرخ تورم انتظاری در محاسبات سال های آتی لحاظ گردیده است.

سرمایه گذاری در املاک :

در حالت انجام افزایش سرمایه با فرض بر اینکه شرکت تنوع بیشتری به پورتهوی خود بدهد سرمایه گذاری در املاک را به نسبت ۳۰ به ۷۰ سرمایه گذاری های کوتاه مدت برساند تا ریسک سرمایه گذاری های خود را بهینه کند به این صورت که در سال ۱۳۹۹ همان نسبت ۲.۵ به ۹۷.۵ و در سال ۱۴۰۰ نسبت ۱۰ به ۹۰ و در سال ۱۴۰۱ به نسبت ۲۰ به ۸۰ و در سال ۱۴۰۲ به نسبت ۳۰ به ۷۰ برسد محاسبات در سال های آتی صورت گرفته است.

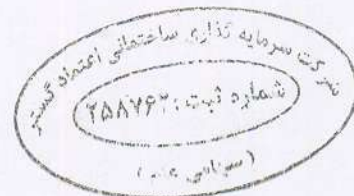
در حالت عدم انجام افزایش سرمایه نیز با فرض ثابت ماندن نسبت ۲.۵ به ۹۷.۵ محاسبات برای سال های آتی لحاظ گردیده است.

سایر دارایی های جاری و غیر جاری صورت وضعیت مالی

سایر اقلام ترازنامه ای در قسمت دارایی ها با فرض رشد ۲۰ درصد، معادل نرخ تورم انتظاری در محاسبات سال های آتی لحاظ گردیده است.

پرداختنی های تجاری و غیر تجاری:

بافرض رشد ۲۰ درصد، معادل نرخ تورم انتظاری رشد داده شده است.



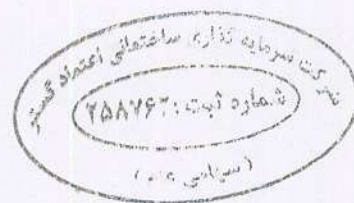
سود سهام پرداختنی:

فرض شده است که در حالت انجام افزایش سرمایه معادل آخرین سال مالی تاریخی باشد و همچنین هر ساله سود سهام تقسیمی کامل پرداخت گردد. در حالت عدم افزایش سرمایه فرض شده است علاوه بر سود سهام تقسیمی، سود سهام پرداختنی نیز کامل پرداخت گردد.

سرمایه:

فرض گردیده است که مبلغ سرمایه ثابتی در حالت انجام افزایش سرمایه در سال مالی ۱۳۹۹ از محل سود انباشته، ۷۰.۷۳۳.۴۸۰.۰۰۰ ریال معادل ۱۰۰ درصد افزایش یابد.

باتوجه به مفروضات فوق الذکر، صورت وضعیت مالی پیش بینی شده شرکت و صورت پیش بینی وجوه نقد شرکت در دو حالت انجام و عدم انجام افزایش سرمایه به شرح صفحه بعد ایفاد می گردد.



صورت وضعیت مالی با فرض افزایش سرمایه

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۸۶,۷۲۶	۵۴,۸۰۵	۲۵,۹۹۷	۷,۰۰۰
۸۸	۷۴	۶۱	۵۱
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
۸۷,۸۱۵	۵۵,۸۷۸	۲۷,۰۵۹	۸,۰۵۱
۲۴,۱۶۸	۲۰,۱۴۰	۱۶,۷۸۳	۱۳,۹۸۶
۲۰۲,۳۶۱	۲۱۹,۲۱۹	۲۳۳,۹۷۷	۳۰۷,۹۴۰
۱۳,۳۱۰	۱۲,۱۰۰	۱۱,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۲۱۵,۶۷۱	۲۳۱,۳۱۹	۲۴۴,۹۷۷	۳۱۷,۹۴۰
۲,۳۲۷	۲,۶۲۵	۱,۷۴۵	۲,۵۱۸
۲۴۲,۱۶۶	۲۵۴,۰۸۴	۲۴۳,۵۰۶	۳۳۴,۴۴۴
۳۲۹,۹۸۰	۳۰۹,۹۶۳	۲۹۰,۵۶۵	۳۴۲,۴۹۵
۷۰,۷۳۳	۷۰,۷۳۳	۷۰,۷۳۳	۷۰,۷۳۳
۳۰,۹۸۹	۲۸,۰۰۲	۲۴,۸۳۵	۲۱,۵۳۵
۱۷۹,۸۲۶	۱۷۰,۸۶۷	۱۶۱,۳۶۳	۱۵۱,۴۶۵
۲۸۱,۵۴۸	۲۶۹,۶۰۲	۲۵۶,۹۳۱	۳۱۴,۴۶۷
۹۷۹	۸۱۶	۶۸۰	۵۶۷
۲۵,۴۴۱	۲۱,۲۰۱	۱۷,۶۶۸	۱۴,۷۲۳
۲۲,۰۱۲	۱۸,۳۴۳	۱۵,۲۸۶	۱۲,۷۳۸
۴۷,۴۵۳	۳۹,۵۴۴	۳۲,۹۵۴	۲۷,۴۶۱
۴۸,۴۳۲	۴۰,۳۶۰	۳۳,۶۳۴	۲۸,۰۲۸
۳۲۹,۹۸۰	۳۰۹,۹۶۳	۲۹۰,۵۶۵	۳۴۲,۴۹۵

دارایی ها

دارایی های غیر جاری

دارایی های ثابت مشهود

سرمایه گذاری در املاک

دارایی های نامشهود

سرمایه گذاری های بلند مدت

جمع دارایی های غیر جاری

دارایی های جاری

دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

سرمایه گذاری کوتاه مدت بورس و اوراق بهادار

سرمایه گذاری کوتاه مدت سپرده گذاری

سرمایه گذاری کوتاه مدت

موجودی نقد

جمع دارایی های جاری

جمع دارایی ها

حقوق مالکانه و بدهی ها

حقوق مالکانه

سرمایه

افزایش سرمایه در جریان

اندوخته قانونی

سود انباشته

جمع حقوق مالکانه

بدهی ها

بدهی های غیر جاری

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

جمع بدهی های غیر جاری

بدهی های جاری

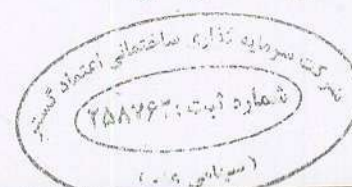
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

سود سهام پرداختنی

جمع بدهی های جاری

جمع بدهی ها

جمع حقوق مالکانه و بدهی ها



صورت وضعیت مالی با فرض عدم افزایش سرمایه

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۶,۴۱۴	۶,۲۶۸	۶,۴۵۷	۷,۰۰۰
۸۸	۷۴	۶۱	۵۱
۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
۷,۵۰۲	۷,۳۴۱	۷,۵۱۹	۸,۰۵۱
۲۴,۱۶۸	۲۰,۱۴۰	۱۶,۷۸۳	۱۳,۹۸۶
۲۵۰,۱۳۲	۲۴۴,۴۴۱	۲۵۱,۸۳۳	۳۱۰,۶۸۲
۱۳,۳۱۰	۱۲,۱۰۰	۱۱,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۲۶۳,۴۴۲	۲۵۶,۵۴۱	۲۶۲,۸۳۳	۳۲۰,۶۸۲
۱,۵۸۱	۱,۶۰۳	۲,۱۵۷	۲,۵۱۸
۲۸۹,۱۹۰	۲۷۸,۲۸۴	۲۸۱,۷۷۳	۳۳۷,۱۸۶
۲۹۶,۶۹۲	۲۸۵,۶۲۵	۲۸۹,۲۹۱	۳۴۵,۲۳۷
۷۰,۷۳۳	۷۰,۷۳۳	۷۰,۷۳۳	۷۰,۷۳۳
۳۰,۹۸۹	۲۸,۰۰۲	۲۴,۸۳۵	۲۱,۵۳۵
۱۵۱,۵۹۵	۱۴۹,۴۵۹	۱۶۱,۳۶۳	۱۵۱,۴۶۵
۲۵۳,۳۱۷	۲۴۸,۱۹۵	۲۵۶,۹۳۱	۲۴۳,۷۳۴
۹۷۹	۸۱۶	۶۸۰	۵۶۷
۹۷۹	۸۱۶	۶۸۰	۵۶۷
۲۵,۴۴۱	۲۱,۲۰۱	۱۷,۶۶۸	۱۴,۷۲۳
۱۶,۹۵۵	۱۵,۴۱۳	۱۴,۰۱۲	۸۶,۲۱۴
۴۲,۳۹۶	۳۶,۶۱۵	۳۱,۶۸۰	۱۰۰,۹۳۷
۴۳,۳۷۵	۳۷,۴۳۱	۳۲,۳۶۰	۱۰۱,۵۰۳
۲۹۶,۶۹۲	۲۸۵,۶۲۵	۲۸۹,۲۹۱	۳۴۵,۲۳۷

دارایی ها

دارایی های غیر جاری

دارایی های ثابت مشهود

سرمایه گذاری در املاک

دارایی های نامشهود

سرمایه گذاری های بلند مدت

جمع دارایی های غیر جاری

دارایی های جاری

دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

سرمایه گذاری کوتاه مدت بورس و اوراق بهادار

سرمایه گذاری کوتاه مدت سپرده گذاری

سرمایه گذاری کوتاه مدت

موجودی نقد

جمع دارایی های جاری

جمع دارایی ها

حقوق مالکانه و بدهی ها

حقوق مالکانه

سرمایه

افزایش سرمایه در جریان

اندوخته قانونی

سود انباشته

جمع حقوق مالکانه

بدهی ها

بدهی های غیر جاری

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

جمع بدهی های غیر جاری

بدهی های جاری

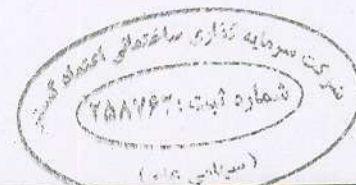
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

سود سهام پرداختنی

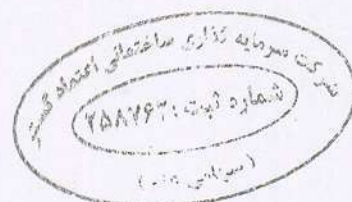
جمع بدهی های جاری

جمع بدهی ها

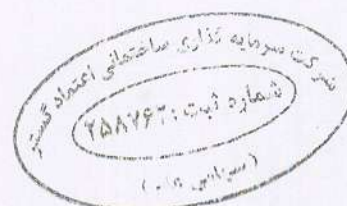
جمع حقوق مالکانه و بدهی ها



پیش بینی وجوه نقد با فرض انجام افزایش سرمایه				
شرح	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
موجودی وجه نقد اول دوره	۱,۷۳۸	۲,۵۱۸	۱,۷۴۵	۲,۶۲۵
منابع:				
سود دریافتی سپرده سرمایه گذاری کوتاه مدت	۲۵۰	۲۷۵	۳۰۳	۳۳۳
کاهش سرمایه گذاری کوتاه مدت و بلند مدت	۱۵۱,۳۱۷	۱۸۹,۱۴۷	۲۰۸,۰۶۱	۱۸۷,۲۵۵
جمع وجه نقد	۱۵۳,۳۰۶	۱۹۱,۹۳۹	۲۱۰,۱۰۹	۱۹۰,۳۱۳
مصارف:				
سود سهام پرداختی	(۱۵,۴۸۰)	(۵۲,۷۹۰)	(۵۰,۶۸۴)	(۴۷,۷۸۲)
افزایش سرمایه گذاری کوتاه مدت و بلند مدت	(۱۲۸,۳۱۳)	(۱۲۹,۰۰۹)	(۱۴۶,۷۲۷)	(۱۲۷,۶۱۳)
هزینه های عمومی اداری	(۶,۹۹۵)	(۸,۳۹۴)	(۱۰,۰۷۳)	(۱۲,۴۹۱)
جمع مخارج پرداختی	(۱۵۰,۷۸۸)	(۱۹۰,۱۹۴)	(۲۰۷,۴۸۴)	(۱۸۷,۸۸۶)
موجودی نقد آخر دوره	۲,۵۱۸	۱,۷۴۵	۲,۶۲۵	۲,۳۲۷



پیش بینی وجوه نقد با فرض عدم انجام افزایش سرمایه				
شرح	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
موجودی وجه نقد اول دوره	۱,۷۳۸	۲,۵۱۸	۲,۱۵۷	۱,۶۰۳
منابع:				
سود دریافتی سپرده سرمایه گذاری کوتاه مدت	۲۵۰	۲۷۵	۳۰۳	۳۳۳
کاهش سرمایه گذاری کوتاه مدت و بلند مدت	۱۹۱,۱۵۹	۲۳۸,۹۴۸	۲۶۲,۸۴۳	۲۳۶,۵۵۹
جمع وجه نقد	۱۹۳,۱۴۷	۲۴۱,۷۴۱	۲۶۵,۳۰۲	۲۳۸,۴۹۴
مصارف:				
سود سهام پرداختی	(۸۶,۲۱۴)	(۲۲,۱۶۲)	(۱۷,۹۶۵)	(۱۱,۳۹۳)
افزایش سرمایه گذاری کوتاه مدت و بلند مدت	(۹۷,۴۲۰)	(۲۰۷,۹۷۹)	(۲۳۲,۹۸۶)	(۲۰۸,۳۱۰)
هزینه های عمومی اداری	(۶,۹۹۵)	(۹,۴۴۴)	(۱۲,۷۴۹)	(۱۷,۲۱۱)
جمع مخارج پرداختی	(۱۹۰,۶۲۹)	(۲۳۹,۵۸۴)	(۲۶۳,۶۹۹)	(۲۳۶,۹۱۳)
موجودی نقد آخر دوره	۲,۵۱۸	۲,۱۵۷	۱,۶۰۳	۱,۵۸۱



سرمایه گذاری اولیه	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
سود خالص در حالت انجام افزایش سرمایه	۱۵۴,۸۰۲,۷۰۸,۶۹۰	۶۵,۹۸۷,۸۶۴,۵۴۳	۶۳,۳۵۵,۴۲۶,۶۶۳	۵۹,۷۲۸,۰۳۰,۶۳۱
سود خالص بدون افزایش سرمایه	۱۵۴,۸۰۲,۷۰۸,۶۹۰	۲۲,۱۶۲,۱۰۹,۷۴۰	۱۷,۹۶۴,۷۸۴,۴۱۷	۱۴,۲۴۰,۹۳۳,۵۰۴
خالص تغییرات سود (زیان)	۰	۴۳,۸۲۵,۷۵۴,۸۰۲	۴۵,۳۹۰,۶۴۲,۲۴۶	۴۵,۴۸۷,۰۹۷,۱۲۷
جریان نقدی ورودی	۰	۴۳,۸۲۵,۷۵۴,۸۰۲	۴۵,۳۹۰,۶۴۲,۲۴۶	۴۵,۴۸۷,۰۹۷,۱۲۷
جریان نقدی خروجی	۰	۰	۴۳,۸۲۵,۷۵۴,۸۰۲	۴۵,۴۸۷,۰۹۷,۱۲۷
خالص جریان نقدی	۰	۰	۰	۰

ارزایی مالی طرح افزایش سرمایه

معیار مالی استفاده شده	نتیجه ارزیابی
ارزش فعلی خالص - میلیون ریال	۷۸,۶۳۸,۵۷۷,۷۰۹
شاخص سود آوری	۱.۱۱
نرخ بازده داخلی	۲۴.۵٪
دوره ی بازگشت سرمایه	یک سال و هشت ماه



۱۶- جمع بندی، نتیجه گیری و پیشنهاد هیئت مدیره

با عنایت به نتایج و دستاورد های حاصل از افزایش سرمایه از جمله اصلاح ساختار مالی و کاهش ریسک مالی، بهبود نسبت مالکانه و رقابت پذیری شرکت در صنعت و بازار سرمایه، پیشنهاد می شود که سرمایه شرکت از مبلغ ۷۰,۷۲۳,۴۸۰,۰۰۰ ریال به ۱۴۱,۴۶۶,۹۶۰,۰۰۰ ریال از طریق انتشار سهام جدید از محل سود انباشته در چارچوب مفاد قانون تجارت افزایش یابد.

