



شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)

**گزارش توجیهی هیئت مدیره به مجمع عمومی فوق‌العاده
صاحبان سهام در خصوص افزایش سرمایه از مبلغ
۱۴۲,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۱,۸۰۷,۳۷۸,۸۷۳
میلیون ریال از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها**

تیر ۱۴۰۰



مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)

با احترام؛

در اجرای مفاد تبصره ۲ ماده ۱۶۱ اصلاحیه قانون تجارت، اساسنامه شرکت و الزامات سازمان بورس و اوراق بهادار، گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام) از مبلغ ۱۴۲,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به ۱,۸۰۷,۳۷۸,۸۷۳ میلیون ریال (۱,۶۶۵,۳۷۸,۸۷۳ میلیون ریال معادل ۱۱۷۳ درصد) از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها (طبقه سرمایه‌گذاری‌ها و زمین) به منظور اصلاح ساختار مالی تقدیم می‌گردد.

گزارش توجیهی افزایش سرمایه در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۱۴ به تائید اعضای هیئت مدیره رسیده است.

امضا	سمت	نماینده	اعضای هیئت مدیره
	-	-	سازمان تامین اجتماعی
	مدیرعامل و نائب رئیس هیأت مدیره	محمد رضوانی فر	موسسه بهداشتی درمانی میلاد سلامت تهران
	عضو هیأت مدیره	محمود ملکوتی خواه	رفاه گستر تامین اجتماعی
	عضو هیأت مدیره	سید ضیاءالدین شجاعی برهان	سرمایه‌گذاری خانه سازی ایران



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)

- ۱- مشخصات ناشر..... ۴
- ۱-۱ تاریخچه ۴
- ۱-۲ فعالیت‌های اصلی ۴
- ۱-۳ سهامداران ۶
- ۱-۴ مشخصات اعضای هیأت مدیره و مدیرعامل ۶
- ۱-۵ مشخصات حسابرس/بازرس قانونی ۶
- ۱-۶ سرمایه ۷
- ۱-۷ روند سودآوری و تقسیم سود شرکت ۷
- ۱-۸ وضعیت سهام شرکت ۸
- ۱-۹ ترکیب سرمایه‌گذاری‌ها ۸
- ۱-۱۰ عملکرد و وضعیت مالی شرکت ۹
- ۱-۱۱ نسبت‌های مالی ۱۲
- ۲- نتایج حاصل از آخرین افزایش سرمایه ۱۲
- ۳- تشریح طرح افزایش سرمایه..... ۱۳
- ۳-۱ هدف از انجام افزایش سرمایه..... ۱۳
- ۳-۲ سرمایه‌گذاری مورد نیاز و منابع تامین آن ۱۴
- ۴- تشریح جزئیات طرح..... ۱۴
- ۴-۱ مبانی ارزشگذاری ۱۴
- ۴-۲ اصلاح ساختار مالی از محل تجدید ارزیابی دارایی‌ها ۱۶
- ۴-۲-۱ طبقه زمین ۱۶
- ۴-۲-۲ طبقه سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت: ۱۷
- ۴-۲-۳ اثر افزایش سرمایه بر نسبت‌های مالی ۱۸
- ۵- عوامل ریسک..... ۱۸
- ۶- پیشنهاد هیات مدیره ۱۹



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تأمین اجتماعی (سهامی عام)

۱- مشخصات ناشر

۱-۱- تاریخچه

شرکت سرمایه‌گذاری تأمین اجتماعی (شستا) در تاریخ ۱۳۶۵/۰۱/۰۶ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس و تحت گواهی ۵۹۴۳۵ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. شرکت در تاریخ ۱۳۷۹/۱۲/۱۳ به شرکت سهامی عام تبدیل و سهام آن در تاریخ ۱۳۹۹/۰۱/۲۷ در بازار بورس اوراق بهادار عرضه شده است. در حال حاضر شرکت سرمایه‌گذاری تأمین اجتماعی جز واحدهای تجاری فرعی سازمان تأمین اجتماعی است. مرکز اصلی شرکت در تهران واقع است.

۱-۲- فعالیت‌های اصلی

موضوع فعالیت شرکت سرمایه‌گذاری تأمین اجتماعی (سهامی عام) مطابق ماده ۳ اساسنامه به شرح زیر می‌باشد:

الف- موضوع فعالیت‌های اصلی

۱- سرمایه‌گذاری در سهام، سهم‌الشرکه، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رای با هدف کسب انتفاع به طوری که به‌تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل یا اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه‌پذیر را در اختیار گرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه یابد و شرکت، موسسه یا صندوق سرمایه‌پذیر (اعم از ایرانی یا خارجی) در زمینه‌های سرمایه‌گذاری، تولیدی، بازرگانی و خدماتی فعالیت کند.

۲- انجام فعالیت‌های زیر در ارتباط با اشخاص سرمایه‌پذیر موضوع بند ۱ فوق:

۲-۱- خدمات اجرایی در تهیه و خرید مواد اولیه و ماشین‌آلات برای اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛

۲-۲- خدمات طراحی و مهندسی اصولی و تضمین پروژه‌ها برای اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛

۲-۳- انجام مطالعات، تحقیقات و بررسی‌های تکنولوژیکی، فنی، علمی، بازرگانی و اقتصادی برای بهره‌برداری توسط اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛

۲-۴- تأمین منابع مالی اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر از منابع داخلی شرکت یا از طریق سایر منابع از جمله اخذ تسهیلات بانکی به نام شرکت یا شخص حقوقی سرمایه‌پذیر با تأمین وثیقه یا تضمین بازپرداخت از طریق شرکت یا بدون تأمین وثیقه یا تضمین بازپرداخت؛

۲-۵- تدوین سیاست‌های کلی و راهبردی و مدیریتی اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛

۲-۶- شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری درخصوص بند ۱ فوق به‌منظور معرفی به اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر؛

۲-۷- ارائه سایر خدمات فنی، مدیریتی، اجرایی و مالی به اشخاص حقوقی سرمایه‌پذیر.



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)

۳- سرمایه‌گذاری با هدف کسب انتفاع و کنترل عملیات یا نفوذ قابل ملاحظه در سهام، سهم‌الشرکه و سایر اوراق بهادار دارای حق رأی آن عده از اشخاص حقوقی که خدمات زیر را منحصرأً به اشخاص سرمایه‌پذیر یا علاوه بر اشخاص سرمایه‌پذیر به دیگران ارائه می‌نمایند؛

۳-۱- خدمات موضوع بند ۲ فوق؛

۳-۲- حمل و نقل، انبارداری، بازاریابی، توزیع و فروش محصولات

ب) موضوع فعالیت‌های فرعی

۱- سرمایه‌گذاری در مسکوکات، فلزات گران‌بها، گواهی سپرده بانکی و سپرده‌های سرمایه‌گذاری نزد بانک‌ها و مؤسسات مالی اعتباری مجاز؛

۲- سرمایه‌گذاری در سهام، سهم‌الشرکه، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌ها یا سایر اوراق بهادار دارای حق رأی شرکت‌ها، مؤسسات یا صندوق‌های سرمایه‌گذاری با هدف کسب انتفاع به‌طوری که به‌تنهایی یا به همراه اشخاص تحت کنترل و اشخاص تحت کنترل واحد، کنترل شرکت، مؤسسه یا صندوق سرمایه‌گذاری سرمایه‌پذیر را در اختیار نگرفته یا در آن نفوذ قابل ملاحظه نیابد؛ یا در صورت اختیار گرفتن کنترل یا نفوذ قابل ملاحظه، شخص حقوقی سرمایه‌پذیر در موضوعات غیر از موضوعات مذکور در بندهای ۱ و ۲ قسمت الف این ماده فعالیت نماید.

۳- سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار که به طور معمول دارای حق رأی نیست و توانایی انتخاب مدیر یا کنترل ناشر را به مالک اوراق بهادار نمی‌دهد.

۴- سرمایه‌گذاری در سایر دارایی‌ها از جمله دارایی‌های فیزیکی، پروژه‌های تولیدی و پروژه‌های ساختمانی با هدف کسب انتفاع؛

۵- ارائه خدمات مرتبط با بازار اوراق بهادار از جمله:

۵-۱- پذیرش سمت در صندوق‌های سرمایه‌گذاری؛

۵-۲- تامین مالی بازارگردانی اوراق بهادار؛

۵-۳- مشارکت در تعهد پذیرهنویسی اوراق بهادار؛

۵-۴- تضمین نقدشوندگی، اصل یا حداقل سود اوراق بهادار؛

۶- شرکت می‌تواند در راستای اجرای فعالیت‌های مذکور در این ماده، در حدود مقررات و مفاد اساسنامه اقدام به اخذ تسهیلات مالی یا تحصیل دارایی نماید یا اسناد اعتباری بانکی افتتاح کند و به واردات یا صادرات کالا بپردازد و امور گمرکی مربوط را انجام دهد. این اقدامات فقط در صورتی مجاز است که در راستای اجرای فعالیت‌های شرکت ضرورت داشته باشند و انجام آن‌ها در مقررات منع نشده باشند.



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)

۳-۱- سهامداران

ترکیب سهامداران شرکت در تاریخ ۱۴۰۰/۰۳/۳۱ مطابق جدول ذیل است:

نمایه ۱. ترکیب سهامداران

نام سهامدار	تعداد سهام	درصد مالکیت
سازمان تأمین اجتماعی	۷۱,۰۱۴,۴۳۱,۸۸۷	۸۸,۷۷%
سرمایه‌گذاری خانه‌سازی ایران	۱,۰۰۰	۰%
موسسه املاک و مستغلات تأمین اجتماعی	۱,۰۰۰	۰%
شرکت مشاوره و خدمات ماشینی تأمین	۱,۰۰۰	۰%
موسسه حسابرسی تأمین اجتماعی	۱,۰۰۰	۰%
شرکت رفاه گستر تأمین اجتماعی	۱,۰۰۰	۰%
موسسه خدمات بهداشتی درمانی میلاد سلامت	۱,۰۰۰	۰%
سایر سهامداران	۸,۹۸۵,۵۶۲,۱۱۳	۱۱,۲۳%
مجموع	۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰%

۴-۱- مشخصات اعضای هیأت مدیره و مدیرعامل

به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی به‌طور فوق‌العاده مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۶ و جلسه هیئت مدیره مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۸ اشخاص به شرح زیر به عنوان اعضای هیئت مدیره انتخاب گردیده‌اند:

نمایه ۲. اعضای هیئت مدیره

عضو هیأت مدیره	نام نماینده	سمت	موظف/غیرموظف	تاریخ عضویت
سازمان تأمین اجتماعی	-	-	-	-
موسسه بهداشتی درمانی میلاد سلامت تهران	محمد رضوانی‌فر	مدیرعامل و نائب رئیس هیأت مدیره	موظف	۱۳۹۷/۰۹/۱۸
رفاه گستر تأمین اجتماعی	محمود ملکوتی‌خواه	عضو هیأت مدیره	موظف	۱۳۹۸/۰۲/۱۸
سرمایه‌گذاری خانه‌سازی ایران	سید ضیاءالدین شجاعی برهان	عضو هیأت مدیره	غیرموظف	۱۳۹۸/۰۶/۲۴

۵-۱- مشخصات حسابرس/بازرس قانونی

براساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۳۹۹/۰۷/۲۳، سازمان حسابرسی با شناسه ملی ۱۰۱۰۱۱۳۶۳۳۲ به عنوان حسابرس و بازرس قانونی برای مدت یک‌سال انتخاب گردیده است. حسابرس و بازرس قانونی شرکت در سال مالی قبل نیز سازمان حسابرسی بوده است.



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)

۶-۱- سرمایه

سرمایه شرکت در بدو تاسیس مبلغ ۲۰ میلیارد ریال منقسم به ۲۰,۰۰۰ سهم با نام یک میلیون ریالی بوده که طی چند مرحله افزایش یافته و در آخرین مرحله، سرمایه ثبت شده شرکت بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق‌العاده مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۶ معادل مبلغ ۱۴۲,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۱۴۲,۰۰۰ میلیون سهم ۱,۰۰۰ ریالی با نام رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت از بدو تاسیس تاکنون به شرح زیر است.

نمایه ۳. تغییرات سرمایه شرکت

سال مالی منتهی به	محل افزایش سرمایه	مبلغ افزایش سرمایه (میلیارد ریال)	سرمایه ثبت شده (میلیارد ریال)
۱۳۶۷/۰۳/۳۱	آورده نقدی سهامداران	۱۵	۳۵
۱۳۶۹/۰۳/۳۱	آورده نقدی و مطالبات حال شده سهامداران	۱۵	۵۰
۱۳۷۰/۰۳/۳۱	آورده نقدی و مطالبات حال شده سهامداران	۵۰	۱۰۰
۱۳۷۳/۰۳/۳۱	مطالبات حال شده سهامداران	۱۲۵	۲۲۵
۱۳۷۶/۰۳/۳۱	مطالبات حال شده سهامداران	۴۷۵	۷۰۰
۱۳۷۸/۰۳/۳۱	مطالبات حال شده سهامداران	۳۰۰	۱,۰۰۰
۱۳۸۰/۰۳/۳۱	مطالبات حال شده سهامداران	۱,۰۰۰	۲,۰۰۰
۱۳۸۳/۰۳/۳۱	مطالبات حال شده سهامداران	۲,۰۰۰	۴,۰۰۰
۱۳۸۴/۰۳/۳۱	مطالبات حال شده سهامداران	۶,۰۰۰	۱۰,۰۰۰
۱۳۸۵/۰۳/۳۱	مطالبات حال شده سهامداران	۱۰,۰۰۰	۲۰,۰۰۰
۱۳۸۷/۰۳/۳۱	مطالبات حال شده سهامداران	۱۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰
۱۳۹۰/۰۳/۳۱	مطالبات حال شده سهامداران	۹,۰۰۰	۳۹,۰۰۰
۱۳۹۹/۰۳/۳۱	مطالبات حال شده سهامداران	۴۱,۰۰۰	۸۰,۰۰۰
۱۴۰۰/۰۳/۳۱	اندوخته سرمایه‌ای*	۶۲,۰۰۰	۱۴۲,۰۰۰

* این افزایش سرمایه در تاریخ ۱۴۰۰/۰۴/۱۳ در مرجع رسمی ثبت شرکت‌ها به ثبت رسیده است.

۷-۱- روند سودآوری و تقسیم سود شرکت

مبلغ سود خالص و سود تقسیمی شرکت در سه سال مالی اخیر به شرح جدول ذیل است:

نمایه ۴. روند سودآوری و تقسیم سود (ارقام به میلیون ریال)

سال مالی منتهی به	سود خالص	سود تقسیم شده	سرمایه	سود تقسیمی هر سهم (ریال)	درصد تقسیم سود
۱۳۹۷/۰۳/۳۱	۱۲,۵۵۶,۱۹۸	۱۵,۶۵۹,۰۰۰	۳۹,۰۰۰,۰۰۰	۴۰۱	۱۲۴
۱۳۹۸/۰۳/۳۱	۴۵,۱۹۲,۳۲۹	۵۴,۰۰۰,۰۰۰	۳۹,۰۰۰,۰۰۰	۱,۳۸۴	۱۱۹
۱۳۹۹/۰۳/۳۱	۱۹۲,۸۲۵,۹۴۳	۹۶,۰۰۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۲۰۰	۵۰



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)

۸-۱- وضعیت سهام شرکت

وضعیت سهام شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی در دو سال اخیر به شرح زیر می‌باشد:

نمایه ۵. وضعیت سهام شرکت

شرح	۱۴۰۰/۰۳/۳۱	۱۳۹۹/۰۳/۳۱
تعداد کل سهام شرکت	۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
درصد سهام شناور آزاد	٪ ۱۰,۲۱	٪ ۱۰,۰۰
آخرین قیمت (ریال)	۱۱,۴۵۰	۱۹,۰۷۰

۹-۱- ترکیب سرمایه‌گذاری‌ها

ترکیب سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت شستا در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ به شرح جدول ذیل می‌باشد:

نمایه ۶ ترکیب سرمایه‌گذاری‌های شرکت (ارقام به میلیون ریال)

شرح	بهای تمام شده	درصد از کل دارایی‌ها
بلندمدت	سهام پذیرفته شده در بورس / فرابورس	۱۹۵,۳۸۲,۱۰۰
	سهام پذیرفته نشده	۸۴,۲۷۰,۳۴۹
جمع	۲۷۹,۶۵۲,۴۴۹	۷۶,۵۴

ترکیب سرمایه‌گذاری‌های شرکت به تفکیک صنایع بر اساس صورت وضعیت پرتفوی منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ به شرح جدول ذیل می‌باشد:

نمایه ۷. ترکیب سرمایه‌گذاری‌های شرکت به تفکیک صنایع (ارقام به میلیون ریال)

ردیف	صنعت	بهای تمام شده	درصد از کل دارایی‌ها	هدینگ/شرکت
۱	محصولات شیمیایی	۹۷,۰۴۴,۷۰۲	۲۶,۵۶	سرمایه‌گذاری نفت، گاز و پتروشیمی تامین
۲	استخراج کانه‌های فلزی	۲۳,۹۳۶,۷۵۰	۶,۵۵	سرمایه‌گذاری صدر تامین، سنگ آهن مرکزی
۳	سرمایه‌گذاری‌ها	۴۳,۵۴۲,۷۳۱	۱۱,۹۲	سرمایه‌گذاری صبا تامین
۴	سیمان، آهک و گچ	۱۶,۷۱۹,۰۳۶	۴,۵۸	سرمایه‌گذاری سیمان تامین
۵	اوراق مشارکت و سپرده های بانکی	۱۴,۰۰۰,۳۶۹	۳,۸۳	صندوق‌های سرمایه‌گذاری، سپرده بانکی
۶	اطلاعات و ارتباطات	۴۶,۷۵۵,۳۴۱	۱۲,۸۰	مدیریت صنایع نوین تامین
۷	حمل و نقل، انبارداری و ارتباطات	۷,۸۸۶,۱۹۹	۲,۱۶	کشتیرانی ج.ا.ا، ملی نفتکش ایران
۸	مواد و محصولات دارویی	۲,۰۱۹,۹۹۵	۰,۵۵	سرمایه‌گذاری دارویی تامین
۹	سایر صنایع	۲۷,۷۴۷,۳۲۶	۷,۵۹	سایر
	جمع	۲۷۹,۶۵۲,۴۴۹	۷۶,۵۴	-



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)

۱-۱-۱۰ عملکرد و وضعیت مالی شرکت

۱-۱۰-۱- صورت سود و زیان

نمایه ۸. صورت سود و زیان (ارقام به میلیون ریال)

شرح	نه ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۳۹۹/۰۳/۳۱	۱۳۹۸/۰۳/۳۱
درآمدهای عملیاتی	۸۷,۰۴۲,۲۰۱	۱۹۵,۱۶۳,۴۸۹	۵۰,۷۶۸,۵۳۵
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۳۱۴,۶۴۲)	(۴۱۰,۱۱۴)	(۲۵۲,۳۸۶)
سود عملیاتی	۸۶,۷۲۷,۵۵۹	۱۹۴,۷۵۳,۳۷۵	۵۰,۵۱۶,۱۴۹
هزینه‌های مالی	(۴,۸۰۶,۶۲۳)	(۵,۶۷۸,۶۸۰)	(۵,۳۳۹,۵۲۴)
سایر درآمد و هزینه‌های غیرعملیاتی	۲,۷۸۴,۵۸۲	۳,۷۵۶,۴۳۶	۳۳,۲۲۲
سود قبل از کسر مالیات	۸۴,۷۰۵,۵۱۸	۱۹۲,۸۳۱,۱۳۱	۴۵,۲۰۹,۸۴۷
مالیات بر درآمد	۰	(۳,۶۶۷)	(۳,۲۲۸)
مالیات بر درآمد سال‌های قبل	۰	(۱,۵۲۱)	(۱۴,۳۹۰)
سود خالص	۸۴,۷۰۵,۵۱۸	۱۹۲,۸۲۵,۹۴۳	۴۵,۱۹۲,۳۲۹
سود(زیان) پایه هر سهم:			
عملیاتی (ریال)	۱,۰۸۴	۲,۷۶۹	۱,۲۹۵
غیرعملیاتی (ریال)	(۲۵)	(۲۷)	(۱۳۶)
سود(زیان) پایه هر سهم (ریال)	۱	۲,۷۴۱	۱,۱۶۰

گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)



۱-۱۰-۲- صورت وضعیت مالی

نمایه ۹. صورت وضعیت مالی (ارقام به میلیون ریال)

شرح		نه ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	
۱۳۹۸/۰۳/۳۱	۱۳۹۹/۰۳/۳۱		
دارایی‌های غیر جاری			
۱۰,۰۹۹,۵۲۹	۸۷,۳۱۰	۹۵,۷۸۲	دارایی ثابت مشهود
۶۱	۶۱	۶۱	دارایی نامشهود
۱۸۱,۰۵۰,۴۵۰	۱۵۲,۵۶۶,۲۳۹	۲۷۹,۹۳۵,۲۶۶	سرمایه‌گذاری بلندمدت
۲۴,۸۷۷	۴۹,۶۰۳	۵۱,۲۰۰	دریافتی بلندمدت
۱۸۲,۱۷۴,۹۱۷	۱۵۲,۷۰۳,۲۱۳	۲۸۰,۰۰۸,۳۰۹	جمع دارایی غیر جاری
دارایی جاری			
۸۱۰	۴,۴۳۶	۷,۶۶۴	پیش‌پرداخت‌ها
۴۶,۸۱۴,۳۹۰	۱۶۸,۸۷۰,۰۸۴	۶۳,۳۹۶,۸۷۸	دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها
۱,۷۴۲	۱۱,۴۳۰,۲۲۰	۱۴,۴۸۳,۰۳۵	سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت
۱۲۶,۸۵۸	۷,۶۷۷,۷۳۶	۷,۳۹۹,۶۶۹	موجودی نقد
۴۷,۰۱۳,۸۰۰	۱۸۷,۹۸۲,۴۷۶	۸۵,۲۸۷,۲۴۶	جمع دارایی جاری
۲۲۹,۱۸۸,۷۱۷	۳۴۰,۶۸۵,۶۸۹	۳۶۵,۳۶۹,۵۵۵	جمع دارایی‌ها
حقوق مالکانه			
۳۹,۰۰۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه
۴۱,۰۰۰,۰۰۰	۰	۶۲,۰۰۰,۰۰۰	افزایش سرمایه در جریان
۴,۶۵۷,۵۶۳	۸,۰۰۰,۰۰۰	۸,۰۰۰,۰۰۰	اندوخته قانونی
-	۶۲,۰۹۵,۵۱۰	۸۶,۸۹۸,۱۹۸	سایر اندوخته‌ها
۵۶,۵۰۱,۵۵۹	۱۲۹,۸۸۹,۵۵۵	۳۱,۷۹۲,۳۸۶	سود انباشته
۱۴۱,۱۵۹,۱۲۲	۲۷۹,۹۸۵,۰۶۵	۲۶۸,۶۹۰,۵۸۴	جمع حقوق مالکانه
بدهی‌های غیر جاری			
۵۵۲,۰۰۰	۴۶۰,۹۰۰	۰	پرداختی‌های بلندمدت
۴۱,۲۵۷,۱۸۴	۲۲,۳۰۰,۰۰۰	۳۴,۳۰۰,۰۰۰	تسهیلات مالی بلندمدت
۸۳,۰۲۱	۷۳,۰۷۴	۸۳,۵۸۲	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۴۱,۸۹۲,۲۰۵	۲۲,۸۳۳,۹۷۴	۳۴,۳۸۳,۵۸۲	جمع بدهی‌های غیر جاری
بدهی‌های جاری			
۵۶۵۸,۲۳۲	۱۰,۱۱۰,۷۹	۹۳۵,۲۲۶	پرداختی‌های تجاری و غیر تجاری
۱۹,۸۷۶,۱۱۸	-	۲۵,۸۳۳,۷۲۵	سود سهام پرداختی
۳,۲۲۸	۳,۶۶۷	۰	مالیات پرداختی
۲۰,۵۹۹,۸۱۲	۳۶,۸۵۱,۹۰۴	۳۵,۵۲۶,۴۳۸	تسهیلات مالی
۴۶,۱۳۷,۳۹۰	۳۷,۸۶۶,۶۵۰	۶۲,۲۹۵,۳۸۹	جمع بدهی‌های جاری
۸۸,۰۲۹,۵۹۵	۶۰,۷۰۰,۶۲۴	۹۶,۶۷۸,۹۷۱	جمع بدهی‌ها
۲۲۹,۱۸۸,۷۱۷	۳۴۰,۶۸۵,۶۸۹	۳۶۵,۳۶۹,۵۵۵	جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها

گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)



۳-۱۰-۱- صورت جریان‌های نقدی

نمایه ۱۰. صورت جریان نقدی (ارقام به میلیون ریال)

شرح	شش ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	۱۳۹۹/۰۳/۳۱	۱۳۹۸/۰۳/۳۱
نقد حاصل از عملیات	۵۶,۷۷۶,۰۶۲	۲۹,۸۷۸,۹۹۷	۲۷,۹۰۲,۵۵۲
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد	(۷,۰۴۶)	(۴,۷۴۹)	(۲۰,۳۷۱)
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	۵۶,۷۶۹,۰۱۶	۲۹,۸۷۴,۲۴۸	۲۷,۸۸۲,۱۸۱
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های ثابت مشهود	-	۳,۷۷۲,۹۴۱	۱,۱۵۶
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود	(۵,۸۵۱)	(۸۱,۰۳۰)	(۲۰۷,۲۶۶)
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۸۳,۱۳۴,۷۳۹	۱۰۱,۸۵۷,۷۲۵	۱۵,۶۳۵,۳۵۸
پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	(۸۲,۱۷۴,۸۷۶)	(۲,۸۶۲,۶۹۴)	(۵۹۸,۷۷۵)
	۱۵,۱۲۵,۳۰۳	-	-
پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	-	(۱۱,۴۲۸,۴۷۸)	-
پرداخت‌های نقدی بابت تامین مالی شرکت‌های فرعی	(۱,۸۳۱,۱۷۰)	(۳,۰۲۳,۴۴۹)	(۴,۳۲۰,۰۰۰)
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۲,۰۷۸,۹۶۱	۳۶۹,۷۷۳	۱۶,۳۸۷
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	۱۶,۳۱۷,۰۹۶	۸۸,۶۰۴,۷۸۸	۱۰,۵۲۶,۸۶۰
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی	۷۳,۰۸۶,۱۱۲	۱۱۸,۴۷۹,۰۳۶	۳۸,۴۰۹,۰۴۱
دریافت‌های نقدی بابت تسهیلات مالی	-	-	-
دریافت‌های نقدی حاصل از اوراق صکوک اجاره سهام	-	۴,۳۰۰,۰۰۰	۱۸,۰۰۰,۰۰۰
پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات	-	(۴,۹۲۱,۵۹۹)	(۷۷۸,۴۰۱)
پرداخت‌های نقدی بابت اصل اوراق صکوک اجاره سهام	-	-	(۱۰,۰۰۰,۰۰۰)
پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات	(۳۹۰,۱۸۱)	(۷,۹۶۵,۷۴۶)	(۸۱۸,۱۳۸)
پرداخت‌های نقدی بابت سود سهام	(۶۹۰,۵۶۶,۸۲)	(۷۳,۸۷۶,۱۱۸)	(۴۴,۷۲۵,۰۳۱)
سایر پرداخت‌های نقدی به مالکان اصلی شرکت	(۳,۷۳۴,۲۴۶)	(۲۸,۴۸۰,۹۸۹)	-
جریان خالص خروج نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی	(۷۳,۱۸۱,۱۰۹)	(۱۱۰,۹۴۴,۴۵۲)	(۳۸,۳۲۱,۵۷۰)
خالص افزایش در موجودی نقد	(۹۴,۹۹۷)	۷,۵۳۴,۵۸۴	۸۷,۴۷۱
مانده موجودی نقد در ابتدای سال	۷,۶۷۷,۷۳۶	۱۲۶,۸۵۸	۳۸,۵۰۷
تاثیر تغییرات نرخ ارز	-	۱۶,۲۹۴	۸۸۰
مانده موجودی نقد در پایان سال	۷,۵۸۲,۷۳۹	۷,۶۷۷,۷۳۶	۱۲۶,۸۵۸
معاملات غیرنقدی	۲۸۶,۰۱,۱۲۸	۳۶,۱۰۲,۰۴۳	۱۷,۳۹۲,۸۰۶



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)

۱۱-۱- نسبت‌های مالی

نمایه ۱۱. نسبت‌های مالی

شرح	نحوه محاسبه	نه ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۳۹۹/۰۳/۳۱	۱۳۹۸/۰۳/۳۱
نسبت‌های نقدینگی:				
نسبت جاری	دارایی‌های جاری تقسیم بر بدهی‌های جاری	۱,۳۷	۴,۹۶	۱,۰۲
نسبت آنی	(دارایی‌های جاری منهای موجودی کالا و پیش پرداخت‌ها) تقسیم بر بدهی‌های جاری	۱,۳۷	۴,۹۶	۱,۰۲
نسبت‌های اهرمی:				
نسبت بدهی	کل بدهی‌ها تقسیم بر کل دارایی‌ها	۰,۲۶	۰,۱۸	۰,۳۸
نسبت پوشش بهره	سود قبل از کسر بهره و مالیات تقسیم بر هزینه بهره	۱۸,۰۴	۳۳,۹۶	۸,۴۷
نسبت مالکانه	ارزش ویژه تقسیم بر کل دارایی‌ها	۰,۷۴	۰,۸۲	۰,۶۲
نسبت‌های سودآوری:				
نسبت بازده حقوق صاحبان سهام	سود خالص تقسیم بر ارزش ویژه	۰,۳۲	۰,۶۹	۰,۳۲
نسبت بازده دارایی‌ها	سود خالص تقسیم بر کل دارایی‌ها	۰,۲۳	۰,۵۷	۰,۲۰
نسبت‌های مربوط به ارزش ویژه:				
سود هر سهم - ریال	سود خالص تقسیم بر تعداد سهام	۱,۰۵۸	۲,۷۶۹	۱,۲۹۵
نسبت ارزش نقدی هر سهم - ریال	ارزش ویژه تقسیم بر تعداد سهام	۳,۳۵۸	۳,۵۰۰	۳,۶۱۹

۲- نتایج حاصل از آخرین افزایش سرمایه

آخرین افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی از مبلغ ۸۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۱۴۲,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال (معادل ۷۷,۵ درصد) از محل اندوخته سرمایه‌ای بوده که به منظور جبران مخارج انجام شده بابت مشارکت در افزایش سرمایه هلدینگ‌های صبا تامین و صدر تامین و همچنین سرمایه‌گذاری از طریق خرید سهام صورت گرفته است. نتایج حاصل از افزایش سرمایه مزبور که طی تصمیمات مجمع عمومی فوق‌العاده مورخ ۱۳۹۹/۱۲/۲۶ تصویب گردید در تاریخ ۱۳۰۴/۰۴/۱۳ نزد مرجع ثبت شرکت‌ها به ثبت رسیده است.



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)

جزئیات افزایش سرمایه مزبور در جدول زیر نشان داده شده است:

نمایه ۱۲. منابع و مصارف آخرین افزایش سرمایه شستا (ارقام به میلیون ریال)

مبلغ	شرح	
۶۲,۰۰۰,۰۰۰	منابع	افزایش سرمایه از محل اندوخته سرمایه‌ای
۱,۵۸۶,۸۷۶		منابع داخلی
۶۳,۵۸۶,۸۷۶	مجموع منابع	
۲۹,۰۸۲,۶۰۰	مصارف	مشارکت در افزایش سرمایه هلدینگ‌های تابعه
۳۴,۵۰۴,۲۷۶		سرمایه‌گذاری از طریق خرید سهام
۶۳,۵۸۶,۸۷۶	مجموع مصارف	

۳- تشریح طرح افزایش سرمایه

۳-۱- هدف از انجام افزایش سرمایه

شرایط تورمی حاکم بر اقتصاد کشور و کاهش ارزش پول ملی در طول زمان موجب گردیده که اطلاعات مربوط به بهای تمام شده دارایی‌های ثابت و سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت که در صورت‌های مالی منعکس می‌شوند از ارزش‌های جاری که بیان‌کننده واقعیت‌های اقتصادی هستند فاصله قابل توجهی داشته باشد. این مساله لزوم بروزرسانی قیمت دارایی‌های شرکت را ضروری می‌سازد. بروزرسانی ارزش دارایی‌های شرکت و انجام افزایش سرمایه از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها مزایایی چون اصلاح ساختار مالی و بهبود نسبت‌های بدهی و نسبت مالکانه، ارتقای وضعیت اعتباری شرکت، انعکاس قیمت روز و ارزش منصفانه دارایی‌ها در ترازنامه و افزایش شفافیت را به همراه دارد و از این طریق امکان ارزیابی دقیق‌تر عملکرد شرکت نیز فراهم می‌گردد.

هدف شستا از افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی دارایی‌ها، استفاده از ماده ۱۴ قانون "حداکثر استفاده از توان تولیدی و خدماتی کشور و حمایت از کالای ایرانی" مصوب ۱۳۹۸/۰۲/۱۵ مجلس شورای اسلامی می‌باشد. به موجب این ماده "به منظور رونق تولید و ایجاد اشتغال از طریق اصلاح ساختار مالی شرکت‌ها و کارآمدسازی افزایش بهای ناشی از تجدید ارزیابی دارایی‌های اشخاص حقوقی موضوع حکم مقرر در تبصره یک ماده ۱۴۹ مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۰۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، افزایش سرمایه از این محل مجاز و مشروط بر این است که ظرف مدت یکسال پس از تجدید ارزیابی به حساب سرمایه افزوده شده و این امر فقط یک بار در هر پنج سال امکان پذیر است."

بر اساس اصلاحیه دولت در جلسه هیات دولت مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۱۸ در خصوص آیین‌نامه اجرایی تبصره (۱) ماده (۱۴۹) اصلاحی قانون مالیات‌های مستقیم، پوشش زیان از محل مازاد تجدید ارزیابی، انتقال این مازاد به حساب سود و زیان یا اندوخته یا توزیع آن به هر شکل بین صاحبان سرمایه، به منزله عدم رعایت استانداردهای حسابداری و همچنین تحقق درآمد در آن سال است و مشمول مالیات بر درآمد خواهد بود. اما در صورتی که اشخاص حقوقی موضوع قانون مالیات‌های مستقیم ظرف یک سال پس از تجدید ارزیابی (شناسایی و ثبت تجدید ارزیابی در دفاتر قانونی شرکت)، تشریفات قانونی



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)

جهت انتقال مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها به حساب سرمایه و نیز ثبت افزایش سرمایه نزد مرجع ثبت شرکت‌ها را انجام دهند، مازاد تجدید ارزیابی که به حساب سرمایه منتقل می‌شود مشمول مالیات بر درآمد نخواهد بود. لذا این افزایش سرمایه با هدف اصلاح ساختار مالی از طریق بروزرسانی ارزش دارایی‌های سرمایه‌ای و استهلاک‌ناپذیر انجام می‌شود.

۲-۳- سرمایه‌گذاری مورد نیاز و منابع تامین آن

با توجه به توضیحات ارائه شده، شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی در نظر دارد سرمایه خود را از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها (طبقه سرمایه‌گذاری‌ها و زمین) از مبلغ ۱۴۲,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به ۱,۸۰۷,۳۷۸,۸۷۳ میلیون ریال افزایش دهد. مبلغ کل سرمایه‌گذاری مورد نیاز جهت اجرای برنامه‌های یاد شده مبلغ ۱,۶۶۴,۸۴۴,۰۵۸ میلیون ریال و منابع و مصارف این افزایش سرمایه به شرح جدول ذیل می‌باشد:

نمایه ۱۳. منابع و مصارف افزایش سرمایه (ارقام به میلیون ریال)

مبلغ	شرح	منابع
۱,۶۶۵,۳۷۸,۸۷۳	مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها (طبقه سرمایه‌گذاری‌ها و زمین)	
۱,۶۶۵,۳۷۸,۸۷۳	جمع منابع	
۱,۶۶۵,۳۷۸,۸۷۳	اصلاح ساختار مالی	مصارف
۱,۶۶۵,۳۷۸,۸۷۳	جمع مصارف	

۴- تشریح جزئیات طرح

۱-۴- مبانی ارزشگذاری

- ارزشگذاری دارایی‌های شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (شستا) شامل زمین و سرمایه‌گذاری‌ها بدون لحاظ اوراق مشارکت بر اساس مانده مندرج در مقطع ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ صورت گرفته است.
- شستا در مقطع ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ دارای ۹ شرکت هلدینگ بوده که ۶ هلدینگ از آن‌ها در بورس اوراق بهادار پذیرفته شده و ۳ هلدینگ دیگر خارج از بورس می‌باشند. ضمناً شستا مستقیماً سهامدار چندین شرکت دیگر می‌باشد.
- ارزشگذاری سهام شرکت‌های فرعی، وابسته و سایر شرکت‌های بورسی که دارای بازار فعال بوده و زیرمجموعه هلدینگ‌های شستا قرار می‌گیرند، با توجه به مکاتبات انجام شده و توافق شستا با سازمان بورس اوراق بهادار بر اساس بند ۱/۲ ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۰۷ سازمان بورس اوراق بهادار و بر اساس میانگین نرخ تابلو در سه ماه دی، بهمن و اسفند ۱۳۹۹ صورت گرفته است.



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)

۴- ارزشگذاری سهام شرکت‌های فرعی، وابسته و سایر شرکت‌های غیربورسی سرمایه‌پذیر هلدینگ‌هایی که شستا در آن‌ها دارای کنترل و نفوذ قابل ملاحظه بوده و امکان دسترسی به اسناد و مدارک و وجود داشته و همچنین ارزشگذاری هلدینگ‌های غیربورسی، بر اساس آئین‌نامه اجرایی شیوه‌های قیمت‌گذاری بنگاه‌ها و نحوه اعمال شیوه‌های مذکور در چارچوب تصویب‌نامه شماره ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۲۰ شورای عالی اجرای سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی و ابلاغیه‌های شماره ۰۰۱ - ۹۸۱ مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۷ و ۰۰۱ - ۹۹۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۰۷ که شامل چهار روش قیمت‌گذاری به شرح زیر می‌باشد صورت گرفته است:

الف- روش سودآوری: این روش برای شرکت‌هایی که صورت‌های مالی سال مالی منتهی به اسفند ۱۳۹۹ تهیه نموده بودند بر اساس میانگین سود سال‌های ۱۳۹۷، ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ و برای شرکت‌هایی که صورت‌های مالی سال منتهی به اسفند ۱۳۹۹ تهیه ننموده‌اند بر اساس میانگین سود سال‌های ۱۳۹۶، ۱۳۹۷ و ۱۳۹۸ با اعمال عوامل تعدیل‌کننده سود و عوامل تعدیل‌کننده قیمت و همچنین سود یک سال ۱۳۹۹ براساس آیین‌نامه شیوه‌های قیمت‌گذاری صورت گرفته است.

ب- روش ارزش روز خالص درایی‌های شرکت‌ها با اعمال عوامل تعدیل‌کننده و بندهای گزارش حسابرسی و بازرس قانونی در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۳۰

ج- ارزش اسمی

د- ارزش ویژه دفتری

۵- ارزشگذاری سهام شرکت‌های فرعی، وابسته و سایر شرکت‌های غیربورسی سرمایه‌پذیر هلدینگ‌هایی که شستا در آن‌ها دارای کنترل و یا نفوذ قابل ملاحظه نبوده و امکان دسترسی به اسناد و مدارک و وجود نداشته است بر اساس بهای تمام شده در گزارشات ارزیابی منظور گردیده است.

۶- ارزشگذاری سهام هلدینگ‌های بورسی شستا (به استثنای شرکت کشتیرانی جمهوری اسلامی) براساس آئین‌نامه اجرایی شیوه‌های قیمت‌گذاری بنگاه‌ها و نحوه اعمال شیوه‌های مذکور در چارچوب تصویب‌نامه شماره ۶۳/۲/۱۹۶۵۱۴/۲۱۰۶۷۸ شورای عالی اجرای سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی و ابلاغیه‌های شماره ۰۰۱ - ۹۸۱ مورخ ۱۳۹۸/۰۴/۲۷ و ۰۰۱ - ۹۹۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۳/۰۷ که شامل پنج روش قیمت‌گذاری به شرح زیر می‌باشد صورت گرفته است:

الف - روش بازار (استفاده از قیمت‌های بورس اوراق بهادار) بر اساس بند ۱/۲ ابلاغیه مورخ ۱۳۹۹/۳/۰۷ سازمان بورس اوراق بهادار و بر مبنای میانگین نرخ تابلو در سه ماه دی، بهمن و اسفند ۱۳۹۹ صورت گرفته است.

ب - روش سودآوری (بر اساس میانگین سود سال‌های منتهی به اردیبهشت ۱۳۹۷، ۱۳۹۸ و ۱۳۹۹ با اعمال عوامل تعدیل‌کننده سود و عوامل تعدیل‌کننده قیمت و سود طی ۱۰ ماهه منتهی به اسفند سال ۱۳۹۹.

ج- روش ارزش روز خالص درایی‌های شرکت بر اساس صورت‌های مالی میان دوره‌ای ۱۳۹۹/۰۸/۳۰ با اعمال عوامل تعدیل‌کننده و بندهای گزارش حسابرسی و بازرس قانونی در تاریخ ۱۳۹۹/۱۲/۳۰

د - ارزش اسمی

ه- ارزش ویژه دفتری



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)

- ۷- تمام دارایی‌های مورد ارزیابی برای هر طبقه از دارایی‌ها بر اساس بند ۱ و ۲ ابلاغیه شماره ۹۸۱-۰۰۱ مورخ ۱۳۹۸/۴/۲۷ سازمان بورس اوراق بهادار توسط حداقل ۳ نفر از کارشناسان رسمی دادگستری این مرکز با تخصص مرتبط با دارایی‌های مزبور انجام گردیده است.
- ۸- دستورالعمل و چارچوب انجام کار و نحوه ارائه گزارش قیمت‌گذاری سهام بر اساس مصوبه شماره ۱۹۵۲۴۸ مورخ ۱۳۹۳/۱۱/۲۵ وزارت امور اقتصادی و دارایی و با رعایت مقررات آئین‌نامه تهیه گردیده‌اند.
- ۹- مسئولیت ارزشگذاری سهام و دارایی‌های هر یک از شرکت‌ها بعهده هیئت‌های کارشناسی برای هر طبقه از دارایی‌ها می‌باشد.

۲-۴-۱ اصلاح ساختار مالی از محل تجدید ارزیابی دارایی‌ها

بر اساس گزارش هیات‌های کارشناسان رسمی مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضاییه (که مشخصات این هیات‌ها به شرح پیوست ۱ می‌باشد) ارزش کارشناسی دارایی‌های شستا به شرح جدول زیر می‌باشد.

۱-۲-۴- طبقه زمین

نمایه ۱۴. جزئیات تجدید ارزیابی زمین‌های شستا (ارقام به میلیون ریال)

ردیف	طبقه دارایی	درصد مالکیت	تعداد	ارزش دفتری در ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	تعدیلات	مبلغ کارشناسی در ۱۳۹۹/۱۲/۳۰
۱	زمین ساختمان دفتر مرکزی	۱۰۰	۲	۲۹,۳۵۷	۱,۳۷۸,۵۴۳	۱,۲۰۰,۰۰۰
۲	زمین مهمانسرای مشهد	۱۰۰				۲۰۷,۹۰۰



۲-۲-۴ - طبقه سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت:

نمایه ۱۵. جزئیات تجدید ارزیابی سرمایه‌گذاری‌ها (ارقام به میلیون ریال)

ردیف	نام شرکت	در صد مالکیت	تعداد سهام	نرخ (ریال)	ارزش دفتری در ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	تعدیلات	مبلغ کارشناسی در ۱۳۹۹/۱۲/۳۰	روش ارزیابی
هلدینگ‌های بورسی								
۱	سرمایه‌گذاری نفت و گاز تامین	۷۱,۵۷	۵۸,۳۳۶,۹۰۹,۳۶۶	۱۴,۱۴۱	۹۷,۰۴۴,۷۰۲	۷۲۷,۷۵۶,۱۲۳	۸۲۴,۸۰۰,۸۲۵	NAV
۲	سرمایه‌گذاری صبا تامین	۸۷,۶۴	۱۳,۰۰۰,۷۳۸,۳۱۵	۸,۵۰۱	۱۷,۱۰۶,۸۲۶	۲۹۱,۷۰۸,۱۷۳	۳۳۵,۲۵۰,۹۰۴	میانگین چند روش
	۲۶,۴۳۵,۹۰۴,۹۸۶		۲۶,۴۳۵,۹۰۵					
۳	سرمایه‌گذاری دارویی تامین	۳۵,۱۵	۱,۵۲۹,۲۴۱,۰۵۱	۴۷,۸۶۵	۲,۰۱۹,۹۹۵	۷۱,۱۷۷,۱۲۸	۷۳,۱۹۷,۱۲۳	ارزش بازار
۴	سرمایه‌گذاری صدر تامین	۲۵,۸۸	۵,۳۳۸,۷۹۳,۴۹۱	۱۳,۲۶۱	۱۵,۵۲۸,۴۶۹	۸۱,۸۱۷,۰۷۵	۹۹,۵۱۰,۷۶۷	NAV
	۲,۱۶۵,۲۲۲,۳۷۷		۲,۱۶۵,۲۲۳					
۵	سرمایه‌گذاری سیمان تامین	۸۶,۹۵	۹,۵۶۴,۹۱۴,۹۴۳	۱۵,۳۶۱	۱۶,۷۱۹,۰۳۵	۱۳۰,۲۰۷,۶۲۳	۱۴۶,۹۲۶,۶۵۸	ارزش بازار
۶	کشتیرانی ج.ا.ا.	۲۴,۶۱	۴,۰۱۲,۹۴۸,۳۵۴	۲۱,۰۴۳	۳,۵۷۷,۱۶۷	۱۰۵,۴۱۲,۴۲۲	۱۱۱,۶۶۴,۳۸۶	ارزش بازار
	۱,۲۹۳,۵۳۷,۶۹۵		۲,۶۷۴,۷۹۷					
هلدینگ‌های غیر بورسی								
۷	خدمات ارتباطی رایتل	۱۰۰	۴,۶۷۵,۵۱۵,۹۶۰	۲۸,۸۰۸	۴۶,۷۵۵,۳۴۱	۸۷,۹۳۶,۹۲۳	۱۳۴,۶۹۲,۲۶۴	NAV
۸	سرمایه‌گذاری صنایع عمومی تامین	۱۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۶۵,۷۱۲	۱۰۰,۰۰۰	۶۶,۴۷۱,۲۰۰	۶۶,۵۷۱,۲۰۰	NAV
۹	مدیریت توسعه انرژی تامین	۹۰	۲۳۳,۹۹۷,۷۰۰	۴۲۰,۹۷۲	۲۳۴,۰۰۰	۹۸,۲۷۲,۴۸۰	۹۸,۵۰۶,۴۸۰	NAV
سایر شرکت‌ها								
۱۰	فولاد مبارکه	۰,۰۴	۸۷,۹۹۵,۹۳۰	۱۲,۱۹۰	۳۷,۱۸۰	۱,۰۳۵,۴۹۰	۱,۰۷۲,۶۷۰	ارزش بازار
۱۱	بانک ملت	۰,۲۸	۵۷۳,۸۳۲,۸۸۶	۳,۹۷۰	۷۲,۴۲۳	۲,۲۰۵,۶۹۳	۲,۲۷۸,۱۱۶	ارزش بازار
۱۲	شرکت نفت کش ایران	۳۰	۲,۵۰۹,۵۰۰,۰۰۰	۵۶۴	۱,۴۱۶,۵۹۵	۰	۱,۴۱۶,۵۹۵	ارزش دفتری
۱۳	سنگ آهن مرکزی	۹,۲۴	۴۹,۶۹۱,۴۱۰	۱۲۵,۶۳۷	۶,۲۴۳,۰۵۸	۰	۶,۲۴۳,۰۵۸	ارزش دفتری
۱۴	انتشارات علمی و فرهنگی	۴۹	۱۲۲,۴۹۹,۸۵۰	۳,۰۵۳	۳۷۴,۰۵۳	۰	۳۷۴,۰۵۳	ارزش دفتری
۱۵	کاغذسازی قائم شهر	۰,۸۹	۶۱,۴۱۰	۷۷,۷۳۳	۴,۷۷۳	۰	۴,۷۷۳	ارزش دفتری
۱۶	کشتی سازی اروندان	۹۹,۹۹	۲۱۷,۸۳۰,۲۱۵	۹۹۹	۲۱۷,۶۴۹	۰	۲۱۷,۶۴۹	ارزش دفتری
۱۷	صندوق اختصاصی صبا و سایر سرمایه‌گذاری‌ها	-	-	-	۲۷,۲۰۷,۷۰۶	۰	۲۷,۲۰۷,۷۰۶	ارزش دفتری
----	جمع سرمایه گذاری‌ها				۲۶۵,۹۳۴,۸۹۷	۱,۶۶۴,۰۰۰,۳۳۰	۱,۹۲۹,۹۳۵,۲۲۷	
----	جمع زمین و سرمایه‌گذاری				۲۶۵,۹۶۴,۲۵۴	۱,۶۶۵,۳۷۸,۸۷۳	۱,۹۳۱,۳۴۳,۱۲۷	



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)

۳-۲-۴- اثر افزایش سرمایه بر نسبت‌های مالی

با توجه به افزایش میزان دارایی‌ها و حقوق صاحبان سهام در افزایش سرمایه از محل تجدید ارزیابی دارایی‌ها، بعد از انجام افزایش سرمایه شاهد بهبود نسبت‌های بدهی شرکت خواهیم بود. نسبت‌های مالی تاثیرپذیر از افزایش سرمایه بر اساس صورت‌های مالی نه ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۱/۳۰ با فرض انجام و عدم انجام افزایش سرمایه در جدول ذیل نشان داده شده است:

نمایه ۱۶. نسبت‌های مالی بعد از انجام افزایش سرمایه

عنوان	نه ماهه ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ با فرض انجام افزایش سرمایه	نه ماهه ۱۳۹۹/۱۲/۳۰ با فرض عدم انجام افزایش سرمایه	۱۳۹۹/۰۳/۳۱
نسبت بدهی به دارایی‌ها	۰,۰۵	۰,۲۶	۰,۱۸
نسبت بدهی به حقوق صاحبان سهام	۰,۰۵	۰,۳۶	۰,۲۲
نسبت تسهیلات به سرمایه	۰,۰۲	۰,۱۳	۰,۰۸
نسبت مالکانه	۰,۹۵	۰,۷۴	۰,۸۲

۵- عوامل ریسک

قبول طرح موضوع افزایش سرمایه‌ی پیشنهادی و فعالیت شرکت با ریسک‌هایی همراه است. سرمایه‌گذاران باید پیش از تصمیم‌گیری درباره افزایش سرمایه در این شرکت، عوامل ریسک را مد نظر قرار دهند. اهم ریسک‌های موجود در مورد افزایش سرمایه به شرح ذیل می‌باشند:

حوزه کسب و کار

- کاهش بازده سبد سهام موجود
- رکود در بازار سرمایه
- کاهش بهره‌وری شرکت‌های تابعه و وابسته
- کاهش نقدینگی
- کاهش رتبه کیفیت افشا اطلاعات و نقدشوندگی سهام در بورس

حوزه عمومی

- ریسک تغییر نرخ استقراض
- افزایش تحریم‌های بین‌المللی علیه کشور
- کاهش قیمت کامودیتی‌ها در بازارهای جهانی
- مشکلات مربوط به تامین مواد اولیه مورد نیاز در تولید
- نوسانات شدید نرخ ارز
- تداوم همه‌گیری کرونا



۶- پیشنهاد هیات مدیره

هیات مدیره افزایش سرمایه از مبلغ ۱۴۲,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال به مبلغ ۱,۸۰۷,۳۷۸,۸۷۳ میلیون ریال (۱,۶۶۵,۳۷۸,۸۷۳ میلیون ریال معادل ۱۱۷۳ درصد) از محل مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها (طبقه سرمایه‌گذاری‌ها و زمین) به منظور اصلاح ساختار مالی طی یک مرحله در سال جاری را به مجمع عمومی فوق‌العاده صاحبان سهام پیشنهاد می‌نماید.



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)

پیوست ۱: تیم کارشناسان رسمی

ردیف	نام هلدینگ	طبقه دارایی	کارشناسان
۱	سرمایه‌گذاری سیمان تامین	حسابداری و حسابرسی	ابوالحسن رضایی
			علی شیخ لری
			رامین خدابنده
		راه و ساختمان	علی فغانی
			هومن والی نژاد
			فرهاد زکیان خرم‌آبادی
		معدن	علیرضا افضلی
			بهرام صالحی
			سیدمهدی پورهاشمی
		وسایط نقلیه	علیرضا فیاض
			احمد شاکری
			قدرت‌اله احمدی
فردین ربیعی			
۲	سرمایه‌گذاری صدر تامین	حسابداری و حسابرسی	عباس بنی شریف
			علی‌رضا صاحبی
			علیرضا دادجو
		راه و ساختمان	حسن زیاری
			موسی کریم‌فر
			سیداسماعیل امیدخدا
		وسایل نقلیه	عین‌اله جهانی
			ابراهیم اسدیان
			محمدحسین زندی
		کسب و پیشه	علیرضا دادجو
			حسن زیاری
			موسی کریم‌فر
۳	مدیریت توسعه انرژی تامین	حسابداری و حسابرسی	محسن سلیمانیه
			علیرضا عظیمی نیکو
		راه و ساختمان	کوروش امانی
			شاهپور کلانتری
			حامد هاشمیان



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)

ردیف	نام هلدینگ	طبقه دارایی	کارشناسان	
۴	سرمایه‌گذاری صبا تامین	حسابداری و حسابرسی	حامد واعظی	
			سیروان امینی	
			حسین محمد پورزرنندی	
		زمین و ساختمان	مهدی وثوقی	
			وهاب بیگدلی	
			نامی پیروز کیا	
			علی اصغر فرزام	
وسایل نقلیه	تقی بازدار			
	غلام حسین تسلیمی			
	علی اصغر فرزام			
۵	سرمایه‌گذاری صنایع عمومی تامین	حسابداری و حسابرسی	حمیدرضا سلیمانی	
			سیدنقی شمسی	
			سیدمیرزا حسن حسینی	
		راه و ساختمان	شاهپور کلانتری	
			مهرداد محمد علیها	
			خسرو اعوانی	
			سیدعبداله طبائیان نژاد	
			محمد پرورش	
			سیدحسین میرمحمد صادقی	
			محمود حجازی	
			محمد جراحی	
			شهرام افشار مازندران	
			علیرضا دانشمندی	
			عبدالرضا شیخ‌الاسلامی	
			محمدناصر رحیمی جعفری	
			وسایل نقلیه	مهدی شادابی
				خسرو کیانی
۶	سرمایه‌گذاری دارویی تامین	حسابداری و حسابرسی	سمانه کوشا	
			حبیب جهانگشای رضایی	
			محمد ابراهیم پورزرنندی	
		راه و ساختمان	علی محمد عبدی قهرودی	
			روح اله پاسبان	



گزارش توجیهی افزایش سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری تامین اجتماعی (سهامی عام)

ردیف	نام هلدینگ	طبقه دارایی	کارشناسان
۷	شرکت خدمات ارتباطی رایتل	کشاورزی	محمدباقر پیری وردین
			محمد حسین مصدق خاقان
			عبدالرحمن چراغعلی
			مسعود نارونی
		وسایل نقلیه	رحیم رمضان آقایی
			پرویز حسینی
			شاهین داروپناه نزل آبادی
			حمید فروغ نژاد
		حسابداری و حسابرسی	عباس شوقانی
			رضا امیدی
			علی محمد بداغی
			مجید پاکساز
راه و ساختمان	ابراهیم مهدوی نادری		
	محمد رضا طائبی		
	جعفر جعفریان		
	حمید رضا سلمانی تهرانی		
تجهیزات و نرم افزار	سعید برزوئی		
	حمید رضا شهروی		
	امیر حسین یعسوبی		
	بهرام کریمی		
وسایل نقلیه	علی ابوالقاسم پور		
	ابراهیم اسدیان		
	محمد حسین زندی		
۸	سرمایه‌گذاری نفت، گاز و پتروشیمی تامین	حسابداری و حسابرسی	غلامرضا سلیمانی امیری
			کاظم وادی زاده
			غلامرضا فتحعلی
			علی فرج زاده
		راه و ساختمان	بهنام خزاعی
			حسین عاطف پور
			حسن عابدی
			هویدا تزار
		وسایل نقلیه	جهانگیر احمدی