[](http://www.hloom.com/)

صورت‌های مالی نمونه

صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان

مبتنی بر استانداردهای حسابداری ایران

سازمان بورس و اوراق بهادار

مهر 1398

صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان نمونه

صورت‌هاي مالي

سال مالي منتهی به اسفند 2X13

1398

پیشگفتار

وجود اطلاعات مالی شفاف یکی از الزامات اساسی کارایی بازار سرمایه است و در قانون بازار اوراق بهادار در راستای حمایت از حقوق سرمایه‌گذاران، و با هدف ساماندهی، حفظ و توسعه بازار شفاف، منصفانه و کارآی اوراق بهادار، وظایف و اختیاراتی برای سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص تهیه و انتشار اطلاعات توسط اشخاص تحت نظارت در نظر گرفته شده است.

همچنین طبق مواد 41 و 42 قانون بازار اوراق بهادار (مصوب 01/09/1384)، «سازمان موظف است بورس‌ها، ناشران اوراق ‌بهادار، کارگزاران، معامله‌گران، بازارگردانان، مشاوران سرمایه‌گذاری و کلیه تشکل‌های فعال در بازار سرمایه را ملزم نماید تا براساس استانداردهای حسابداری و حسابرسی ملی کشور اطلاعات جامع فعالیت خود را انتشار دهند.» و «ناشر اوراق بهادار موظف است صورت‌های مالی را طبق مقررات قانونی، استانداردهای ‌حسابداری و گزارش‌دهی مالی و آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی که توسط سازمان ابلاغ می‌شود، تهیه نماید.»

سازمان بورس و اوراق بهادار مجموعه صورت‌های مالی نمونه طبق استانداردهای حسابداری را برای برخی واحدهای تجاری از جمله برای شرکت‌های تولیدی (فارسی و انگلیسی)، بانک‌ها و موسسات اعتباری، شرکت‌های بیمه، شرکت‌های ساختمانی (ساخت املاک)، صندوق‌های سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان، شرکت‌های کارگزاری، شرکت‌های مشاور سرمایه‌گذاری، شرکت‌های سرمایه‌گذاری، شرکت‌های پیمانکاری، صندوق‌های سرمایه‌گذاری جسورانه، صندوق‌های سرمایه‌گذاری پروژه، طرح اوراق مشارکت و صورت‌های مالی تلفیقی گروه و شرکت تهیه و ابلاغ نموده است.

با توجه به تغییرات بعمل آمده در استانداردهای حسابداری و در جهت بهبود افشای اطلاعات در صورت‌های مالی صندوق‌های زمین و ساختمان، سازمان بورس و اوراق بهادار در چارچوب وظایف و اختیارات قانونی خود و به منظور تامین نیازهای اطلاعاتی سرمایه‌گذاران و ساير ذينفعان، صورت‌های مالی نمونه برای صندوق‌های زمین و ساختمان را با همکاری کمیته فنی سازمان حسابرسی و برخی اعضای جامعه حسابداران رسمی ایران بازنگری نموده و سعی شده است که صورت‌های مالی مذکور حاوی اطلاعات لازم برای کلیه ذینفعان باشد. در این خصوص، توجه استفاده‌کنندگان محترم را به نکات زیر جلب می‌نماید:

1. این صورت‌های مالی نمونه در برگیرنده حداقل الزامات ارائه و افشا توسط صندوق‌های زمین و ساختمان است و در صورتی‌که سازمان بورس و اوراق بهادار، الزامات بیشتری برای ارائه و افشا در صورت‌های مالی اعلام نماید، صندوق‌ها مکلف به ارائه اطلاعات مورد نیاز هستند.
2. در تهيه اين صورت‌های مالی نمونه، بر افشاى مناسب و كافى اطلاعات تحت شرايط عمومى و كلى، تاكيد و از پرداختن به اطلاعات مرتبط با شرايط خاص، خوددارى شده است. به بيان ديگر، ملاك درج اقلام در صورت‌هاى مالى اساسى نمونه و يادداشت‌هاى توضيحى آن، غالبا عموميت و اهميت اقلام بوده است. از اين رو، در موارد بااهميت، اقلام بايد جداگانه گزارش شود و در خصوص سایر موارد مستلزم افشا، نیز بايد حسب مورد و ضرورت از استانداردهاى حسابدارى مربوط، پيروى گردد.
3. در برخی صندوق‌ها ممکن است سرفصل‌هایی وجود داشته باشد که در این مجموعه پیش‌بینی نگردیده است. در چنین شرایطی، سرفصل‌های مذکور باید حسب مورد در جای مناسب خود به این مجموعه اضافه شود.
4. استفاده از عنوان «سایر» در یادداشت‌های توضیحی نباید منجر به عدم افشای اطلاعات بااهمیت شود.
5. ارائه منصفانه صندوق را ملزم می‌کند، در مواردي که رعایت الزامات خاصی از استانداردهاي حسابداری براي بهبود درک استفاده‌کنندگان صورت­های مالی از تاثیر معاملات خاص، ساير رويدادها و شرايط، بر وضعيت مالي و عملکرد مالي صندوق کافي نباشد، اطلاعات بیشتری را افشا کند.
6. زمانی که مديريت در ارزیابی‌های خود،‌ از عدم‌اطمینان بااهمیت در ارتباط با رویدادها و شرایطی آگاه است که ممکن است نسبت به توانایی تداوم فعالیت صندوق، تردید عمده ایجاد کند،‌ صندوق باید این عدم‌اطمینان را افشا کند.
7. صندوق باید هر طبقه بااهميت از اقلام مشابه را به طور جداگانه ارائه کند. صندوق باید اقلامي را که ماهيت يا کارکرد مشابه ندارند، به طور جداگانه ارائه کند مگر آنکه این اقلام بي‌اهميت باشند. صندوق نباید با پنهان کردن اطلاعات بااهمیت در میان اطلاعات بی‌اهمیت یا با تجمیع اقلام بااهمیتی که ماهیت و کارکرد متفاوت دارند، از قابلیت درک صورت‌های مالی بکاهد. چرا که، ارائه اطلاعات تفصیلی کم‌اهمیت، زمینه نادیده گرفتن اطلاعات بااهمیت را فراهم می‌کند.
8. خلاصه مهم‌ترین تغییرات نسبت به نسخه قبلی صورت‌های مالی نمونه ابلاغ شده در تاریخ 16/12/1395 به شرح زیر است:

* ارائه صورت سود و زیان و صورت سود و زیان جامع به عنوان اولین صورت‌های مالی و قبل از صورت وضعیت مالی و حذف «گردش حساب سود (زیان) انباشته» و اضافه شدن «صورت تغییرات در حقوق مالکانه»
* ارائه «صورت جریان‌های نقدی» در سه طبقه فعالیت‌های عملیاتی، سرمایه‌گذاری و تامین مالی
* تغییر عنوان «ترازنامه» به «صورت وضعیت مالی» و برخی از سرفصل‌های آن و ارائه آن به صورت گزارشی و به ترتیب دارایی‌های غیرجاری، دارایی‌های جاری، حقوق مالکانه، بدهی‌های غیرجاری و بدهی‌های جاری
* اضافه شدن افشای «مدیریت سرمایه و ریسک‌ها» و «قضاوت‌های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری و براوردها» در یادداشت‌های توضیحی
* ارائه صورت وضعیت مالی به تاریخ ابتدای دوره قبل (در سه ستون)، در صورتی که صندوق (1) یک رویه حسابداری جدید را با تسری به گذشته بکار گیرد، (2) اقلامی از صورت‌های مالی را با تسری به گذشته تجدید ارایه نماید یا (3) اقلامی در صورت‌های مالی را تجدید طبقه‌بندی کند و این موارد اثر بااهمیتی بر اطلاعات مندرج در صورت وضعیت مالی در ابتدای دوره قبل داشته باشد.

مفروضات:

* صندوق، واحد تجاری فرعی است که شرکت فرعی، وابسته و مشارکت خاص ندارد. بنابراین، مشمول تهیه صورت‌های مالی تلفیقی و مجموعه نمی‌باشد.

در پایان، از اعضای محترم کمیته استانداردها و آموزش سازمان بورس و اوراق بهادار و کميته فنی سازمان حسابرسی و سایر صاحب‌نظرانی که در تهیه این صورت‌های مالی نقش داشته‌اند قدردانی می‌شود.

روي كاغذ سربرگ دار صندوق تايپ شود

مجمع صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان نمونه

با احترام

به پيوست صورت‌هاى مالى صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان نمونه مربوط به سال مالى منتهى به 29 اسفند 2x13 تقديم مى‏شود. اجزاى تشكيل‏دهنده صورت‌هاى مالى به قرار زير است:

|  |  |
| --- | --- |
|  | شماره صفحه |
| * + صورت سود و زیان | 2 |
| * + صورت وضعیت مالی | 3 |
| * + صورت تغییرات در حقوق مالکانه | 4 |
| * + صورت جریان‌های نقدی | 5 |
| * + یادداشت‌های توضیحی | 6-29 |

صورت‌هاى مالى طبق *استانداردهاى حسابدارى* تهيه شده و در تاريخ ...../...../3x13 به تاييد هيات مديره رسيده است.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| اعضای هیات مدیره | نام نماینده اشخاص حقوقی | سمت | امضا |
| ......... | ......... | متولی و رییس هیات مدیره | ......... |
| ......... | ......... | نایب رییس هیات مدیره | ......... |
| ......... | ......... | عضو هیات مدیره و مدیر صندوق | ......... |
| ......... | ......... | عضو هیات مدیره | ......... |
| ......... | ......... | عضو هیات مدیره | ......... |
| ......... | ......... | ......... | ......... |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | يادداشت | سال 2x13 | (تجديدارائه‏شده)  سال 1x13 | |
|  |  | ميليون ريال | | ميليون ريال |
| درآمد فروش املاک | 5 | .......... | | .......... |
| بهای تمام شده املاک فروخته شده | 6 | (..........) | | (..........) |
|  |  | .......... | | .......... |
| برگشت زیان کاهش ارزش (زیان کاهش ارزش) | 13 | .......... | | (..........) |
| سود ناخالص |  | .......... | | .......... |
| هزينه‏هاى فروش، ادارى و عمومى | 7 | (..........) | | (..........) |
| سود عملياتى |  | .......... | | .......... |
| هزينه‏هاى مالى | 8 | (..........) | | (..........) |
| ساير درآمدها و هزينه‏هاى غيرعملياتى | 9 | .......... | | .......... |
| سود خالص |  | .......... | | .......... |
| سود هر واحد سرمایه‌گذاری |  |  | |  |
| عملیاتی (ریال) |  | .......... | | .......... |
| غیرعملیاتی (ریال) |  | .......... | | .......... |
| سود هر واحد سرمایه‌گذاری (ریال) | 10 | .......... | | .......... |

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است. [[1]](#footnote-1)

|  | يادداشت | 29/12/2x13 | (تجديد ارائه ‌شده)  29/12/1x13 | (تجديد ارائه ‌شده)  01/01/1x13[[2]](#footnote-2) |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | ميليون ريال | ميليون ريال | ميليون ريال |
| دارايي‌ها |  |  |  |  |
| دارايي‌هاي غیرجاري |  |  |  |  |
| دریافتنی‌های بلندمدت | 11 | .......... | .......... | .......... |
| جمع دارايي‌هاي غیرجاري |  | .......... | .......... | .......... |
| دارايي‌هاي جاري |  |  |  |  |
| پیش‌پرداخت‌ها | 12 | .......... | .......... | .......... |
| موجودی املاک | 13 | .......... | .......... | .......... |
| دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها | 11 | .......... | .......... | .......... |
| سرمایه‌گذاری‌ها | 14 | .......... | .......... | .......... |
| موجودی نقد | 15 | .......... | .......... | .......... |
| جمع دارایی‌های جاری |  | .......... | .......... | .......... |
| جمع دارايي‌ها |  | .......... | .......... | .......... |
| حقوق مالکانه و بدهی‌ها |  |  |  |  |
| حقوق مالکانه |  |  |  |  |
| سرمايه | 16 | .......... | .......... | .......... |
| سود انباشته |  | .......... | .......... | .......... |
| جمع حقوق مالکانه |  | .......... | .......... | .......... |
| بدهی‌ها |  |  |  |  |
| بدهی‌های غیرجاری |  |  |  |  |
| پرداختنی‌های بلندمدت | 17 | .......... | .......... | .......... |
| تسهیلات مالی بلند مدت | 18 | .......... | .......... | .......... |
| جمع بدهی‌های غیرجاری |  | .......... | .......... | .......... |
| بدهی‌های جاری |  |  |  |  |
| پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها | 17 | .......... | .......... | .......... |
| تسهیلات مالی | 18 | .......... | .......... | .......... |
| پیش‌دریافت‌ها | 19 | .......... | .......... | .......... |
| جمع بدهی‌های جاری |  | .......... | .......... | .......... |
| جمع بدهی‌ها |  | .......... | .......... | .......... |
| جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها |  | .......... | .......... | .......... |

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.

| جمع کل | سود انباشته | سرمایه |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ميليون ريال | ميليون ريال | ميليون ريال |  |
| .......... | .......... | .......... | مانده در 01/01/1x13 |
| (..........) | (..........) | - | اصلاح اشتباهات (یادداشت 20) |
| .......... | .......... | - | تغییر در رویه‌های حسابداری (یادداشت 20) |
| .......... | .......... | .......... | مانده تجدید ارائه شده در 01/01/1x13 |
|  |  |  | تغییرات حقوق مالکانه در سال 1x13 |
| .......... | .......... | - | سود خالص گزارش شده در صورت‌های مالی سال 1x13 |
| (..........) | (..........) | - | اصلاح اشتباهات (یادداشت 20) |
| .......... | .......... | - | تغییر در رویه‌های حسابداری (یادداشت 20) |
| .......... | .......... | - | سود خالص تجدید ارائه شده سال 1x13 |
| .......... | .......... | .......... | مانده تجدید ارائه شده در 29/12/1x13 |
|  |  |  | تغییرات حقوق مالکانه در سال 2x13 |
| .......... | .......... | - | سود خالص سال 2x13 |
| ........ | ........ | ........ | مانده در 29/12/2x13 |

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | يادداشت | سال 2x13 | (تجديد ارائه شده)  سال 1x13 |
|  |  | ميليون ريال | ميليون ريال |
| جریان‌های نقدی حاصل از فعاليت‌هاي عملياتي |  |  |  |
| نقد حاصل از عملیات | 21 | .......... | .......... |
| جريان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعاليت‌هاي عملیاتی |  | .......... | .......... |
| جریان‌های نقدی حاصل از فعاليت‌هاي سرمايه‌گذاري |  |  |  |
| دریافت‌های نقدی حاصل از فروش سرمايه‌گذاري‌ها |  | .......... | .......... |
| پرداخت‌های نقدی برای تحصیل سرمايه‌گذاري‌ها |  | (..........) | (..........) |
| دریافت‌های نقدی حاصل از سود سرمایه‌گذاری‌ها |  | .......... | .......... |
| جريان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعاليت‌هاي سرمايه‌گذاري |  | .......... | (..........) |
| جريان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعاليت‌هاي تامين مالي |  | .......... | .......... |
| جریان‌های نقدی حاصل از فعاليت‌هاي تامين مالي |  |  |  |
| دریافت‌های نقدی حاصل از افزايش سرمايه |  | .......... | - |
| دریافت‌های نقدی حاصل از تسهيلات |  | .......... | .......... |
| پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهيلات |  | (..........) | (..........) |
| پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات |  | (..........) | (..........) |
| جريان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعاليت‌هاي تامين مالي |  | .......... | (..........) |
| خالص افزايش (کاهش) در موجودی نقد |  | .......... | (..........) |
| مانده موجودی نقد در ابتدای سال |  | .......... | .......... |
| مانده موجودی نقد در پايان سال |  | .......... | .......... |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| معاملات غيرنقدي | 22 | .......... | .......... |

یادداشت‌های توضیحی همراه، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.

1- تاريخچه و فعاليت

1-1- تاریخچه

صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان نمونه از مصادیق صندوق‌های سرمایه‌گذاری موضوع بند 21 ماده 1 قانون بازار اوراق بهادار و بند هـ ماده 1 قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید، محسوب می‌گردد. این صندوق، طی شماره ..... مورخ ..... در اداره ثبت شرکت‌های ..... و در تاریخ ..... تحت شماره ..... نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. این صندوق از انواع صندوق های قابل معامله در بورس می باشد که واحدهای سرمایه‌گذاری آن با نماد ..... در بورس تهران / فرابورس ایران معامله می‌گردد. مدت فعالیت صندوق به موجب ماده (5) اساسنامه، ..... سال است. در حال حاضر، صندوق نمونه جزو واحدهای تجاری فرعى شركت ..... است و شرکت نهايى گروه، شركت ..... مي‌باشد. مرکز اصلی صندوق در ..... واقع شده است.

[تغییر نام صندوق یا سایر شناسه‌های هویت، نسبت به دوره قبل، باید افشا شود.]

1-2- فعاليت‌هاى اصلى

موضوع فعالیت صندوق، جمع‌آوري وجوه از متقاضیان سرمایه‌گذاری در صندوق و ساخت پروژه ساختماني مندرج در اميدنامۀ صندوق از محل وجوه یاد شده، و سپس فروش واحدهاي ساختماني پروژه یادشده و در نهايت تقسيم عوايد ناشی از این فعاليت بين سرمايه‌گذاران صندوق است.

1-3- اطلاع‌رسانی

کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق نمونه مطابق با ماده 54 اساسنامه در تارنمای صندوق به آدرس ........ درج گردیده است.

1-4- ارکان صندوق

مجمع صندوق، در هر زمان از دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری که حق حضور در مجمع را دارند به علاوۀ متولی به نمایندگی از سایر دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری تشکیل می‌گردد.

مدیر صندوق، شرکت ..... است كه در تاريخ ..... با شماره ثبت ..... نزد مرجع ثبت شرکت‌های ‌شهرستان ..... به ثبت رسيده است. نشانی مدیر صندوق عبارت ‌است از .....

مدیر ساخت صندوق، شرکت ‌..... است كه در تاريخ ..... با شماره ثبت ..... نزد مرجع ثبت شرکت‌های ‌شهرستان ..... به ثبت رسيده است. نشانی مدیر ساخت صندوق عبارت ‌است از .....

مدیر ناظر صندوق، شرکت ..... است كه در تاريخ ‌..... با شماره ثبت ..... نزد مرجع ثبت شرکت‌های ‌شهرستان ..... به ثبت رسيده است. نشانی مدیر ناظر صندوق عبارت ‌است از .....

متولی صندوق، شرکت ..... است كه در تاريخ ..... به شماره ثبت ..... نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان ..... به ثبت رسيده است. نشانی متولي صندوق عبارت است از .....

متعهد پذیره‌‌نویس صندوق، شرکت ..... است كه در تاريخ ..... با شماره ثبت ..... نزد مرجع ثبت شرکت‌های ‌شهرستان ..... به ثبت رسيده است. نشانی متعهد پذیره‌نویس صندوق عبارت ‌است از .....

بازارگردان صندوق، شرکت/ بانک ..... است كه در تاريخ ..... به شماره ثبت ..... نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان ..... به ثبت رسيده است. نشانی بازارگردان صندوق عبارت است از .....

حسابرس صندوق، موسسه حسابرسی ..... است كه در تاريخ ..... به شماره ثبت ..... نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان ..... به ثبت رسيده است. نشانی حسابرس صندوق عبارت است از .....

هيات مديره صندوق، هيات مديره صندوق متشکل از 5 نفر شامل مدیر صندوق، متولی و 3 نفر به انتخاب مجمع صندوق می‌باشد.

2- اهم رويه‌هاي حسابدارى[[3]](#footnote-3)

2-1- مبانی اندازه‌گیری استفاده شده در تهیه صورت‌های مالی

صورت‌هاى مالى اساساً برمبناى بهاى تمام شده تاريخى تهيه و در مورد زیر از ارزش‌هاى جارى استفاده شده است:

**1- سرمایه‌گذاری‌های جاری سریع‌المعامله با استفاده از روش ارزش بازار و سایر سرمایه‌گذاری‌های جاری به روش خالص ارزش فروش (یادداشت 14)**

2-2- درآمد فروش املاک

2-2-1- درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره 29 (محرز بودن فروش، شروع فعالیت ساختمانی، امکان‌پذیر بودن برآورد ماحصل پروژه و وصول حداقل 20 درصد مبلغ فروش) بر اساس درصد تکمیل پروژه شناسایی می‌شود. درصد تکمیل پروژه بر اساس نسبت مخارج تحمل‌شده برای کار انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به کل مخارج برآوردی ساخت تعیین می‌شود. مخارج کار انجام شده شامل مواردی از قبیل زمین، مخارج تامین مالی منظور شده به پروژه و پیش‌پرداخت به مدیر ساخت نمی‌شود.

2-2-2- هرگونه زیان موردانتظار پروژه (شامل مخارج رفع نقص) بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می‌شود.

2-3- مخارج تامين مالى

مخارج تامين مالى در دوره وقوع به عنوان هزينه شناسايى مي‌شود به استثناى مخارجى كه مستقيما قابل‌انتساب به تحصيل «دارايي‌هاى واجد شرايط» است.

2-4- موجودی املاک

2-4-1- املاک در جریان ساخت

2-4-1-1- مخارج ساخت املاک دربرگيرنده تمام مخارجي است که به طور مستقيم به فعاليت‌هاي ساخت قابل‌انتساب است يا بتوان آن را بر مبنايي منطقي به چنين فعاليتهايي تخصيص داد.

2-4-1-2- مخارج فعاليت‌هاي ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصيل زمين، (ب) مخارج مستقيم فعاليتهاي ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعاليتهاي ساخت املاک است.

2-4-1-3- مخارج مشترک با بکارگيري ارزش نسبي فروش پروژه‌هايي که از اين مخارج منتفع شده يا انتظار مي‌رود منتفع شوند، تخصيص مي‌يابد.

2-4-1-4- مخارج مستقيم ساخت بر اساس روش‌ شناسايي ويژه به هر يک از واحدهاي ساختماني يا پروژه‌ها تخصيص می‌يابد.

2-4-1-5- مخارج ساخت املاک که به هزينه منظور نشده‌ است به عنوان دارايي شناسايي و به «اقل بهاي تمام شده و خالص ارزش فروش» اندازه‌گيري می‌شود.

2-4-2- واحدهای ساختمانی تکمیل‌شده

موجودي واحدهاي ساختماني تکميل شده آماده براي فروش به «اقل بهاي تمام شده و خالص ارزش فروش» منعکس می‌شود.

2-5- سرمايه‌گذاري‌ها

سرمایه‌گذاری‌های جاری سریع‌المعامله در بازار به «ارزش بازار مجموعه (پرتفوی) سرمایه‌گذاری‌های مزبور» و سایر سرمايه‌گذاري‌هاى جارى به «خالص ارزش فروش» اندازه‌گیری می‌شوند. درآمد سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار در زمان تحقق سود تضمین شده شناسایی می‌شود.

3- قضاوت‌های مدیریت در اندازه‌گیری ارزش منصفانه

اندازه‌گیری ارزش منصفانه موجودی املاک که در یادداشت 3-13 افشا شده است، توسط كارشناسان مستقل صورت پذیرفته است. مفروضات مورد استفاده برای تعیین ارزش منصفانه به شرح زیر است:

[اطلاعات در خصوص داده‌های مورد استفاده و تکنیک‌های ارزیابی]

4- هزینه‌های صندوق

طبق امیدنامه صندوق، آن قسمت از هزینه‌های قابل‌پرداخت از محل دارایی‌های صندوق که از قبل قابل‌پیش‌بینی است به شرح جدول زیر است:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| رديف | عنوان هزینه | شرح نحوه محاسبه هزینه |
| 1 | هزینه‌های تاسیس | حداکثر تا مبلغ ....... میلیون ریال با ارایه مدارک مثبته با تصویب مجمع صندوق |
| 2 | هزینه ساخت پروژه | كلا به مبلغ ...... ميليون ريال که به تفکیک هزینه ساخت هر مرحله در طرح توجیهی آمده است. |
| 3 | هزینه تبليغ پیش فروش و فروش واحدهای ساختمانی صندوق | سالانه ...... درصد از هزينه‌هاي ساخت پيش‌بيني شده (رديف 2) ضرب ‌در درصد كل پروژه كه پيش‌فروش نشده است، حداكثر تا سقف ...... ميليون ريال |
| 4 | کارمزد مدیر صندوق | مجموع موارد زير:  - براي هر دوره، معادل ....... درصد از هزينه‌هاي ساخت طي دوره؛  - براي هر دوره، معادل .... درصد از متوسط ماندۀ تسهيلات بانكي دريافت شده براي اجراي پروژه در ابتدا و انتهاي دوره؛  - براي هر دوره، معادل ...... درصد از سود تحقق يافته دارايي‌هاي صندوق كه در ان دوره در پروژه صندوق سرمايه‌گذاري نشده است در آن دوره؛  - تا سقف ... میلیون ريال براي دعوت و تشكيل هر مجمع عمومي صندوق؛  - ..... درصد از مبالغ حاصل از فروش يا پيش فروش واحدهاي ساختماني پروژه در اجراي هر مزايده. |
| 5 | کارمزد مدیر ناظر | مجموع موارد زير:  - ...... میلیون ریال براي تاييد طرح توجيهي پروژه؛  - ..... درصد از مبالغ ريالي صورت وضعيت‌هاي پيشرفت فيزيكي بررسي شده؛  - ....... میلیون ريال به ازاي تهيۀ هر گزارش پيشرفت پروژه. |
| 6 | کارمزد متولي | مجموع موارد زير:   * براي هر دوره، معادل ... درصد از هزينه‌هاي ساخت طي دوره؛ * سالانه مبلغ ثابت ........ ميليون ريال. |
| 7 | کارمزد متعهد‌پذیره‌نویس | ....... درصد از قيمت مبناي واحدهاي سرمايه‌گذاري عرضه شده در دورۀ پذیره‌نویسی اوليه  .... درصد از قيمت مبنای واحدهاي سرمايه‌گذاري عرضه شده در هر مرحله از افزايش سرمايه. |
| 8 | حق‌الزحمه حسابرس | مجموع موارد زير:  - سالانه مبلغ ثابت ...... میلیون ریال براي اظهار نظر راجع به گزارش‌هاي دوره‌اي؛  - براي هر دوره، معادل ...... درصد از هزينه‌هاي ساخت طي دوره؛  - مبلغ ....... میلیون ريال براي اظهارنظر راجع به هربار محاسبۀ خالص ارزش واحدهاي سرمايه‌گذاري. |
| 9 | كارمزد تصفيه صندوق | مجموع مبالغ زير:  - مبلغ ........ ريال بابت هر واحد ساختماني پروژۀ صندوق؛  - براي هر دوره، معادل ....... درصد از ارزش روز واحدهاي سرمايه‌گذاري در پايان دوره حداكثر تا سقف ...... میلیون ريال. |
| 10 | حق‌حضور اعضاي هيئت مديره | به تصويب مجمع صندوق حداكثر تا سقف ...... میلیون ريال براي هر جلسه حضور هر عضو هيأت مديره. |
| 11 | حق‌الزحمه ارزیابی دارایی‌های صندوق توسط کارشناسان رسمی دادگستری | براساس تصویب هیئت مدیره تا سقف کارمزد تعیین شده در مقررات مربوطه |
| 12 | هزینه‌های دسترسی به نرم‌افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آنها | هزینه دسترسی به نرم‌افزار صندوق، نصب و راه‌اندازی تارنمای آن و هزینه پشتیبانی آنها سالانه تا سقف ....... میلیون ریال با ارائه مدارک مثبته و با تصویب مجمع صندوق |

5- درآمد فروش املاک

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2x13 | 1x13 |
|  | میلیون ریال | میلیون ریال |
| واحدهای ساختمانی تکمیل‌شده | .......... | .......... |
| واحدهای ساختمانی در جریان ساخت | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |

5-1- درآمد فروش واحدهای ساختمانی تکمیل‌شده

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2x13 | | | 1x13 | | |
|  | تعداد واحد | متراژ | مبلغ | تعداد واحد | متراژ | مبلغ |
|  | واحد | متر مربع | میلیون ریال | واحد | متر مربع | میلیون ریال |
| واحدهای مسکونی | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... |
| واحدهای تجاری | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... |

5-2- درآمد فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت

(مبالغ به میلیون ریال)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | انباشته تا پایان سال 2x13 | | | 2x13 | | | 1x13 | | |
|  | مبلغ کل واحدهای فروش رفته | درصد تکمیل | درآمد ساخت | مبلغ کل واحدهای فروش رفته | درصد تکمیل | درآمد ساخت | مبلغ کل واحدهای فروش رفته | درصد تکمیل | درآمد ساخت |
| واحدهای مسکونی | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... |
| واحدهای تجاری | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... |
|  | .......... |  | .......... | .......... |  | .......... | .......... |  | .......... |

5-3- متراژ قابل‌فروش و فروش‌رفته پروژه

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | قابل‌فروش | فروش‌رفته | | | باقیمانده |
|  | تا ابتدای سال | 2x13 | تا پایان سال 2x13 |
|  | متر مربع | متر مربع | متر مربع | متر مربع | متر مربع |
| واحدهای مسکونی | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... |
| واحدهای تجاری | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... |

5-4- جدول مقايسه‌اى درآمد و بهای تمام‌شده املاک فروخته‌شده

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | درآمد فروش | بهای تمام‌شده | سود ناخالص | درصد سود ناخالص به درآمد فروش |
|  | ميليون ريال | ميليون ريال | ميليون ريال | درصد |
| واحدهای تکمیل‌شده |  |  |  |  |
| واحدهای مسکونی | .......... | (..........) | .......... | .......... |
| واحدهای تجاری | .......... | (..........) | .......... | .......... |
|  | .......... | (..........) | .......... | .......... |
| واحدهای در جریان ساخت |  |  |  |  |
| واحدهای مسکونی | .......... | (..........) | .......... | .......... |
| واحدهای تجاری | .......... | (..........) | .......... | .......... |
|  | .......... | (..........) | .......... | .......... |
|  | .......... | (..........) | .......... | .......... |

6- بهای تمام شده املاک فروخته شده

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | انباشته تا پایان سال 2x13 | 2x13 | 1x13 |
|  | ميليون ريال | ميليون ريال | ميليون ريال |
| واحدهای تکمیل‌شده |  |  |  |
| واحدهای مسکونی | .......... | .......... | .......... |
| واحدهای تجاری | .......... | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... | .......... |
| واحدهای در جریان ساخت |  |  |  |
| واحدهای مسکونی | .......... | .......... | .......... |
| واحدهای تجاری | .......... | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... | .......... |

7- هزينه‌هاي فروش، ادارى و عمومى

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2x13 | 1x13 |
|  | میلیون ریال | میلیون ریال |
| حق‌الزحمه ارکان |  |  |
| مدیر صندوق | .......... | .......... |
| متعهد پذیره‌نویس | .......... | .......... |
| متولی | .......... | .......... |
| حسابرس | .......... | .......... |
| حق حضور اعضای هیات مدیره | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |
| هزینه نرم‌افزار | .......... | .......... |
| هزینه تصفیه | .......... | .......... |
| هزینه تبلیغات | .......... | .......... |
| ساير (اقلام کمتر از 10 درصد هزینه‌های فروش، اداری و عمومی) | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |

8- هزينه‌هاي مالى

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2x13 | 1x13 |
|  | ميليون ريال | ميليون ريال |
| بانک‌ها و موسسات اعتباری | .......... | .......... |
| اشخاص وابسته | .......... | .......... |
| ساير اشخاص | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |

9- ساير درآمدها و هزينه‌هاي غيرعملياتى

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2x13 | 1x13 |
|  | ميليون ريال | ميليون ريال |
| سود حاصل از سرمایه‌گذاری در اوراق مشارکت | .......... | .......... |
| سود حاصل از سپرده‌های سرمایه‌گذاری بانکی | .......... | .......... |
| سود ناشى از فروش سرمايه‏گذاري‌ها | .......... | .......... |
| درآمد (هزینه) ناشی از ارزیابی سرمایه‌گذاری‌های جاری سریع‌المعامله به ارزش بازار | .......... | (..........) |
| درآمد جریمه ارکان صندوق | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |

10- مبنای محاسبه سود (زیان) هر واحد سرمایه‌گذاری

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2x13 | 1x13 |
|  | ميليون ريال | ميليون ريال |
| سود عملیاتی | .......... | .......... |
| سود غیرعملیاتی | .......... | .......... |
| سود خالص | .......... | .......... |
|  | 2x13 | 1x13 |
|  | تعداد | تعداد |
| میانگین موزون تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری | .......... | .......... |

11- دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها

11-1- دریافتنی‌های کوتاه‌مدت

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2x13 | 1x13 |
|  | ميليون ريال | ميليون ريال |
| تجاری |  |  |
| اسناد دریافتنی |  |  |
| اشخاص وابسته | .......... | .......... |
| سایر مشتریان | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |
| حساب‌های دریافتنی |  |  |
| اشخاص وابسته | .......... | .......... |
| سایر مشتریان | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |
| سایر دریافتنی‌ها |  |  |
| سپرده‌های موقت | .......... | .......... |
| سود تحقق یافته سرمایه‌گذاری‌ها | .......... | .......... |
| ارکان صندوق- اشخاص وابسته | .......... | .......... |
| سایر اشخاص وابسته | .......... | .......... |
| سایر | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |

11-2- دريافتنى‌های بلند‌مدت

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2x13 | 1x13 |
|  | ميليون ريال | ميليون ريال |
| تجاری |  |  |
| اسناد دریافتنی |  |  |
| اشخاص وابسته | .......... | .......... |
| سایر مشتریان | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |
| حساب‌های دریافتنی |  |  |
| اشخاص وابسته | .......... | .......... |
| سایر مشتریان | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |
| سایر دریافتنی‌ها |  |  |
| اشخاص وابسته | .......... | .......... |
| سایر اشخاص | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |

11-3- اسناد دریافتنی از مشتریان به شرح زیر است:

(مبالغ به میلیون ریال)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | کوتاه‌مدت | | بلندمدت | |
|  | 2x13 | 1x13 | 2x13 | 1x13 |
| اسناد دریافتنی | .......... | .......... | .......... | .......... |
| پیش‌دریافت‌ها (یادداشت 19) | (..........) | (..........) | (..........) | (..........) |
|  | .......... | .......... | .......... | .......... |

11-3-1- سررسید اسناد دریافتنی بلندمدت از مشتریان در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

|  |  |
| --- | --- |
|  | ميليون ريال |
| 4x13 | .......... |
| 5x13 | .......... |
| 6x13 | .......... |
|  | .......... |

12- پيش‏‌پرداخت‌ها

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2x13 | 1x13 |
|  | ميليون ريال | ميليون ريال |
| مدیر ساخت | .......... | .......... |
| نرم‌افزار صندوق | .......... | .......... |
| ....... | .......... | .......... |
| سایر | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |

13- موجودی املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2x13 | | | 1x13 |
|  | بهاي تمام‌شده | كاهش ‌ارزش | خالص | خالص |
| واحدهای ساختمانی تکمیل‌شده | .......... | (..........) | .......... | .......... |
| املاک در جریان ساخت | .......... | - | .......... | .......... |
|  | .......... | (..........) | .......... | .......... |

13-1- واحدهای مسکونی تکمیل‌شده

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2x13 | | | 1x13 | | |
|  | تعداد واحد | متراژ | مبلغ | تعداد واحد | متراژ | مبلغ |
|  | دستگاه | مترمربع | میلیون ریال | دستگاه | مترمربع | میلیون ریال |
| واحدهای مسکونی | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... |
| واحدهای تجاری | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... |
|  | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... |

13-2- گردش املاک در جریان ساخت[[4]](#footnote-4)

(مبالغ به میلیون ریال)

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2x13 | | | | 1x13 | | | |
|  | زمین | مخارج ساخت | مخارج تامین مالی | جمع | زمین | مخارج ساخت | مخارج تامین مالی | جمع |
| مانده در ابتدای سال | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... |
| افزایش طی سال | - | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... |
| مخارج انباشته | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... |
| مخارج شناسایی‌شده به عنوان هزینه |  |  |  |  |  |  |  |  |
| سال‌های قبل | - | - | - | - | - | - | - | - |
| سال جاری | (......) | (......) | (......) | (......) | - | - | - | - |
|  | (......) | (......) | (......) | (......) | - | - | - | - |
|  | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... |
| انتقال به واحدهای ساختمانی تکمیل شده | (......) | (......) | (......) | (......) | - | - | - | - |
| مانده در پایان سال | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... | ...... |

13-2-1- اقلام تشکیل‌دهنده مخارج ساخت1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| نوع مخارج | 2x13 | 1x13 |
|  | میلیون ریال | میلیون ریال |
| مطالعات و طراحی | ...... | ...... |
| تجهیز و برچیدن کارگاه | ...... | ...... |
| گودبرداری | ...... | ...... |
| محوطه‌سازی | ...... | ...... |
| مصالح مصرفی | ...... | ...... |
| فونداسیون | ...... | ...... |
| سقف‌سازی | ...... | ...... |
| اسکلت | ...... | ...... |
| تاسیسات و تجهیزات مکانیکی و برقی | ...... | ...... |
| اجاره ماشین‌آلات | ...... | ...... |
| دستمزد مدیر ساخت | ...... | ...... |
| حق‌الزحمه مدیر ناظر | ...... | ...... |
| هزینه‌های اخذ مجوزهای قانونی | ...... | ...... |
| ........ | ...... | ...... |
| سایر | ...... | ...... |
|  | ...... | ...... |

13-2-2- سایر اطلاعات مربوط به پروژه[[5]](#footnote-5)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| شرح | واحد اندازه‌گیری | 2x13 | 1x13 |
| تعداد واحدها | دستگاه | ...... | ...... |
| متراژ قابل‌فروش | متر مربع | ...... | ...... |
| برآورد زمان تکمیل | تاریخ | ...... | ...... |
| مبلغ برآورد اولیه | میلیون ریال | ...... | ...... |
| برآورد مخارج تکمیل | میلیون ریال | ...... | ...... |
| درصد تکمیل | درصد | ...... | ...... |

13-3- ارزش منصفانه املاک

(مبالغ به میلیون ریال)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2x13 | | 1x13 | |
|  | بهاي تمام‌شده | ارزش منصفانه | بهاي تمام‌شده | ارزش منصفانه |
| واحدهای ساختمانی تکمیل‌شده |  |  |  |  |
| واحدهای مسکونی | .......... | .......... | .......... | .......... |
| واحدهای تجاری | .......... | .......... | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... | .......... | .......... |
| املاک در جریان ساخت | .......... | .......... | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... | .......... | .......... |

14- سرمایه‌گذاری‌ها

(مبالغ به میلیون ریال)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2x13 | 1x13 |
|  | میلیون ریال | میلیون ریال |
| سرمايه‌گذاري‌هاي سريع‌المعامله در بازار (پذيرفته‌شده در بورس/فرابورس) |  |  |
| اوراق مشارکت | .......... | .......... |
| اوراق مرابحه | .......... | .......... |
| اوراق صکوک | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |
| سایر سرمایه‌گذاری‌ها |  |  |
| اوراق مشارکت غیربورسی/غیرفرابورسی | .......... | .......... |
| سپرده‌هاي سرمايه‌گذاري بانکی | .......... | .......... |
| اوراق گواهی سپرده بانکی | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |

15- موجودى نقد

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2x13 | 1x13 |
|  | ميليون ريال | ميليون ريال |
| موجودى نزد بانك‌ها[[6]](#footnote-6) | .......... | .......... |
| موجودى صندوق و تنخواه‌گردان‌ها | .......... | .......... |
| وجوه نقد در راه | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |

15-1- مبلغ ..... میلیون ریال از موجودی نزد بانک‌ها به دلیل ..... توسط ..... مسدود شده است که انتظار می‌رود موضوع، ظرف حداکثر 3 ماه آینده حل و فصل شود.

15-2- وجوه نقد در راه، مربوط به چک‌های قبل از تاریخ صورت وضعیت مالی می‌باشد که برای وصول به بانک ارائه شده است.

16- سرمایه

سرمایه صندوق در تاریخ 29/12/2x13 مبلغ ..... میلیون ریال، شامل ..... واحد سرمایه‌گذاری ..... ریالی می‌باشد.

ترکیب سرمایه‌گذاران در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2x13 | | 1x13 | |
|  | تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری | درصد | تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری | درصد |
| .......... | .......... | ..... | .......... | ..... |
| .......... | .......... | ..... | .......... | ..... |
| سایرین (کمتر از پنج درصد) | .......... | ..... | .......... | ..... |
|  | .......... | 100 | .......... | 100 |

16-1- صورت تطبیق تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری اول سال و پایان سال

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2x13 | 1x13 |
|  | تعداد سهام | تعداد سهام |
| مانده ابتدای سال | ........... | ........... |
| افزایش سرمایه از محل آورده نقدی | ........... | - |
| مانده پایان سال | ........... | ........... |

17- پرداختنى‌های تجارى و سایر پرداختنی‌ها

17-1- پرداختنی‌های کوتاه‌مدت

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2x13 | 1x13 |
|  | ميليون ريال | ميليون ريال |
| تجاری |  |  |
| اسناد پرداختنی |  |  |
| اشخاص وابسته | .......... | .......... |
| ساير اشخاص | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |
| حساب‌هاي پرداختنی |  |  |
| اشخاص وابسته/مدیر ساخت | .......... | .......... |
| اشخاص وابسته/مدیر ناظر | .......... | .......... |
| سایر اشخاص وابسته | .......... | .......... |
| ساير اشخاص | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |
| سایر پرداختنی‌ها |  |  |
| اشخاص وابسته/مدیر صندوق | .......... | .......... |
| اشخاص وابسته/متولی صندوق | .......... | .......... |
| اشخاص وابسته/متعهد پذیره‌نویس | .......... | .......... |
| سایر اشخاص وابسته | .......... | .......... |
| سایر | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |

17-2- پرداختنی‌های بلندمدت

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2x13 | 1x13 |
|  | ميليون ريال | ميليون ريال |
| تجاری |  |  |
| حساب‌هاي پرداختنی |  |  |
| اشخاص وابسته/مدیر ساخت | .......... | .......... |
| اشخاص وابسته/مدیر ناظر | .......... | .......... |
| سایر اشخاص وابسته | .......... | .......... |
| ساير اشخاص | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |
| سایر پرداختنی‌ها |  |  |
| ذخیره تصفیه | .......... | .......... |
| ذخیره تبلیغات | .......... | .......... |
| اشخاص وابسته | .......... | .......... |
| ..... | .......... | .......... |
| سایر | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |

18- تسهيلات مالى

18-1- به تفكيك تامين‏كنندگان تسهيلات:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2x13 | 1x13 |
|  | ميليون ريال | ميليون ريال |
| بانک‌ها | .......... | .......... |
| اشخاص وابسته | .......... | .......... |
| سایر اشخاص | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |
| سود و كارمزد سال‌هاي آتي | (..........) | (..........) |
| سپرده‌های سرمایه‌گذاری | (..........) | (..........) |
| سود، كارمزد و جرائم معوق | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |
| حصه بلندمدت | (..........) | (..........) |
| حصه جاري | .......... | .......... |

18-2- به تفكيك نرخ سود و كارمزد:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2**x**13 | 1**x**13 |
|  | **ميليون ريال** | ميليون ريال |
| بیش از 25 درصد | .......... | .......... |
| 20 تا 25 درصد | .......... | .......... |
| 15 تا 20 درصد | .......... | .......... |
| 10 تا 15 درصد | .......... | .......... |
| 1 تا 10 درصد | .......... | .......... |
| بدون سود و کارمزد | .......... | .......... |
|  | **..........** | **..........** |

18-3- به تفكيك زمان‌بندى پرداخت:

|  |  |
| --- | --- |
|  | 2**x**13 |
|  | **ميليون ريال** |
| 3x13 | .......... |
| 4x13 | .......... |
| 5x13 | .......... |
| 6x13 | .......... |
| 7x13 و پس از آن | .......... |
|  | .......... |

18-4- به تفكيك نوع وثیقه:

|  |  |
| --- | --- |
|  | 2**x**13 |
|  | **ميليون ريال** |
| موجودی املاک | .......... |
| چك و سفته | .......... |
| .......... | .......... |
|  | .......... |
| تسهيلات بدون وثيقه | .......... |
|  | **..........** |

18-5- تسهیلات مالی جاری به مبلغ ..... میلیون ریال از بانک .....، در سال 3x13 [پس از پایان سال و قبل از تاریخ تایید صورت‌های مالی]، به صورت بلندمدت مجددا تامین مالی شده است.

18-6- تسهیلات دریافتی به مبلغ ..... میلیون ریال از بانک ..... مستلزم ایجاد ..... میلیون ریال سپرده سرمایه‌گذاری با سود ..... درصد بوده که با توجه به اینکه شرکت در استفاده از آن سپرده محدودیت دارد و نرخ سود آن کمتر از نرخ سود متعارف بانکی است، لذا از تسهیلات مالی مذکور کسر و تسهیلات مالی به صورت خالص ارایه شده است. همچنین نرخ موثر (واقعی) تسهیلات مالی مذکور برابر ..... درصد است.

18-7- تسهیلات دریافتی به مبلغ ..... میلیون ریال از بانک ..... نکول شده است که شرکت باید اصل، سود و جرایم آن را به مبلغ ..... میلیون ریال پرداخت نماید. تا تاریخ تایید صورت‌های مالی، مبلغ ...... میلیون ریال آن با تسهیلات جدید جایگزین (استمهال) شده و مذاکره برای استمهال مابقی تسهیلات مذکور در جریان می­باشد.

18-8- تغییرات حاصل از جریان‌های نقدی و تغییرات غیرنقدی در بدهی‌های حاصل از فعالیت‌های تامین مالی به شرح زیر است:

|  |  |
| --- | --- |
|  | تسهیلات مالی |
|  | میلیون ریال |
| مانده در 01/01/1x13 | .......... |
| دریافت‌های نقدی | .......... |
| سود و کارمزد و جرائم | .......... |
| پرداخت‌های نقدی بابت اصل | (..........) |
| پرداخت‌های نقدی بابت سود | (..........) |
| سایر تغییرات غیرنقدی (مشخص شود) | - |
| مانده در 29/12/1x13 | .......... |
| دریافت‌های نقدی | .......... |
| سود و کارمزد و جرائم | .......... |
| پرداخت‌های نقدی بابت اصل | (..........) |
| پرداخت‌های نقدی بابت سود | (..........) |
| سایر تغییرات غیرنقدی (مشخص شود) | - |
| مانده در 29/12/2x13 | .......... |

19- پيش‌دريافت‌ها

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2x13 | 1x13 |
|  | ميليون ريال | ميليون ريال |
| پيش‌دريافت از مشتريان |  |  |
| اشخاص وابسته | .......... | .......... |
| ساير مشتريان | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |
| اسناد دريافتني (یادداشت 11) | (..........) | (..........) |
|  | .......... | .......... |

20- اصلاح اشتباهات، تغییر در رویه‌های حسابداری و تجدید طبقه‌بندی

20-1- اصلاح اشتباهات[[7]](#footnote-7):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2x13 | 1x13 |
|  | ميليون ريال | ميليون ريال |
| اصلاح بهای تمام‌شده املاک فروخته‌شده در سال 1x13 | (..........) | - |
| اصلاح درآمد فروش املاک سال 0x13 | - | (..........) |
|  | (..........) | (..........) |

20-2- تغییر در رویه‌های حسابداری:

در سال 2×13 روش ارزيابى سرمایه‌گذاری‌های جاری سریع‌المعامله در بازار، از روش اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش به روش ارزش بازار تغییر یافته است. اتخاذ روش جدید سود سال 2×13 را به مبلغ ..... ميليون ريال افزايش داده است.

20-3- تجدید طبقه‌بندی:

در سال‌(های) قبل تسهیلات مالی جاری به مبلغ ..... میلیون ریال به اشتباه در سرفصل تسهیلات مالی بلندمدت طبقه‌بندی شده بود که این موضوع در اقلام مقایسه‌ای اصلاح شد.

20-4- به منظور ارائه تصويرى مناسب از وضعيت مالى و نتايج عمليات، كليه اطلاعات مقايسه‏اى مربوط در صورت‌هاى مالى مقايسه‏اى اصلاح و ارائه مجدد شده است و به همین دلیل اقلام مقایسه‌ای بعضا با صورت‌های مالی ارائه شده در سال مالی قبل مطابقت ندارد.

20-4-1- اصلاح و ارائه مجدد صورت‌های مالی 29/12/1x13

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | طبق صورت‌های مالی 29/12/1x13 | تعدیلات | | | | (تجدید ارایه شده)  29/12/1x13 |
| اصلاح اشتباهات | تغییر در رویه‌های حسابداری | تجدید طبقه‌بندی | جمع تعدیلات |
| صورت وضعیت مالی |  |  |  |  |  |  |
| موجودی املاک | .......... | (..........) | - | - | (..........) | .......... |
| سرمایه‌گذاری‌های جاری | .......... | - | .......... | - | .......... | .......... |
| تسهیلات مالی جاری | .......... | - | - | .......... | .......... | .......... |
| تسهیلات مالی بلندمدت | .......... | - | - | (..........) | (..........) | .......... |
| سود انباشته | .......... | (..........) | .......... | - | (..........) | .......... |
| صورت سود و زیان |  |  |  |  |  |  |
| بهای تمام شده املاک فروخته‌شده | .......... | .......... | - | - | .......... | .......... |
| سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی | .......... | - | .......... | - | .......... | .......... |
| سود (زیان) هر واحد سرمایه‌گذاری | .......... | (..........) | .......... | - | (..........) | .......... |
| سود خالص | .......... | (..........) | .......... | - | (..........) | .......... |

20-4-2- اصلاح و ارائه مجدد صورت‌های مالی 29/12/0x13

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | طبق صورت‌های مالی 29/12/0x13 | تعدیلات | | | | (تجدید ارایه شده)  29/12/0x13 |
| اصلاح اشتباهات | تغییر در رویه‌های حسابداری | تجدید طبقه‌بندی | جمع تعدیلات |
| صورت وضعیت مالی |  |  |  |  |  |  |
| دریافتنی‌های تجاری و سایر دریافتنی‌ها | .......... | (..........) | - | - | (..........) | .......... |
| سرمایه‌گذاری‌های جاری | .......... | - | .......... | - | .......... | .......... |
| تسهیلات مالی جاری | .......... | - | - | .......... | .......... | .......... |
| تسهیلات مالی بلندمدت | .......... | - | - | (..........) | (..........) | .......... |
| سود انباشته | .......... | (..........) | .......... | - | (..........) | .......... |
| صورت سود و زیان |  |  |  |  |  |  |
| درآمد فروش املاک | .......... | (..........) | - | - | (..........) | .......... |
| سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی | .......... | - | .......... | - | .......... | .......... |
| سود (زیان) هر واحد سرمایه‌گذاری | .......... | (..........) | .......... | - | (..........) | .......... |
| سود خالص | .......... | (..........) | .......... | - | (..........) | .......... |

21- نقد حاصل از عملیات

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2x13 | 1x13 |
|  | ميليون ريال | ميليون ريال |
| سود خالص | .......... | .......... |
| تعدیلات |  |  |
| هزینه‌های مالی | .......... | .......... |
| سود حاصل از سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار | (..........) | (..........) |
| سود حاصل از سپرده‌های سرمایه‌گذاری بانکی | .......... | .......... |
| سود ناشی از فروش سرمایه‌گذاری‌ها | (..........) | (.........) |
| درآمد (هزینه) ناشی از ارزیابی سرمایه‌گذاری‌های جاری سریع‌المعامله به ارزش بازار یا خالص ارزش فروش | (..........) | ......... |
|  | (.........) | (.........) |
| کاهش (افزایش) موجودی املاک | (..........) | .......... |
| کاهش (افزایش) دریافتنی‌های عملیاتی | .......... | (..........) |
| کاهش (افزایش) پیش‌پرداخت‌های عملیاتی | (..........) | .......... |
| افزایش (کاهش) پرداختنی‌های عملیاتی | (..........) | .......... |
| افزایش (کاهش) پیش‌دریافت‌های عملیاتی | .......... | (..........) |
| نقد حاصل از عملیات | .......... | .......... |

22- معاملات غيرنقدى

معاملات غيرنقدى عمده طى سال به شرح زير است:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 2x13 | 1x13 |
|  | ميليون ريال | ميليون ريال |
| جایگزینی وام‌های بلندمدت با وام‌های بلندمدت | .......... | .......... |
| ........ | .......... | .......... |
|  | .......... | .......... |

23- مدیریت سرمایه و ریسک‌ها

[در این قسمت صندوق باید طبق استاندارد حسابداری 1، اطلاعاتی را افشا کند تا استفاده‌کنندگان صورت‌های مالی بتوانند اهداف، خط مشی‌ها و فرایندهای مدیریت سرمایه صندوق را ارزیابی کنند. همچنین شرکت باید طبق استاندارد حسابداری 37، اهداف و سیاست‌های مدیریت ریسک مالی شرکت را افشا نماید.]

24- معاملات با اشخاص وابسته

24-1- معاملات انجام‌شده با اشخاص وابسته طی سال مورد گزارش:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| شرح | نام شخص وابسته | نوع وابستگی | موضوع معامله | مبلغ معامله |
|  |  |  |  | میلیون ریال |
| شرکت‌های اصلی و نهایی | .......... | .......... | .......... | .......... |
| .......... | .......... | .......... | .......... |
| شرکت‌های همگروه | .......... | .......... | .......... | .......... |
| .......... | .......... | .......... | .......... |
| دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری دارای نفوذ قابل ‌ملاحظه | .......... | .......... | .......... | .......... |
| .......... | .......... | .......... | .......... |
| مدیران اصلی | .......... | .......... | .......... | .......... |
| .......... | .......... | .......... | .......... |
| سایر اشخاص وابسته | .......... | .......... | .......... | .......... |
| .......... | .......... | .......... | .......... |
| جمع |  |  |  | .......... |

24-2- به استثنای موارد زیر، تفاوت بااهمیت بین شرایط معاملات با اشخاص وابسته مذکور و شرایط حاکم بر معاملات حقیقی وجود ندارد:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| نام شخص وابسته | موضوع معامله | مبلغ معامله | ارزش منصفانه |
|  |  | میلیون ریال | میلیون ریال |
| .......... | .......... | .......... | .......... |
| .......... | .......... | .......... | .......... |

24-3- مانده حساب‌های نهایی اشخاص وابسته به شرح زیر است:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| (مبالغ به میلیون‌ ریال) | | | | | | | | | | | | |
| شرح | نام شخص وابسته | دریافتنی‌های تجاری | سایر دریافتنی‌ها | پیش ‌پرداخت‌ها | پرداختنی‌های تجاری | سایر پرداختنی‌ها | تسهیلات دریافتی | ..... | 2×13 | | 1×13 | |
| خالص | | خالص | |
| طلب | بدهی | طلب | بدهی |
| شرکت‌های اصلی و نهایی | ......... | ..... | ..... | ..... | (.....) | (.....) | (.....) | .... | .... | (.....) | .... | (.....) |
| ......... | ..... | ..... | ..... | (.....) | (.....) | (.....) | .... | .... | (.....) | .... | (.....) |
| شرکت‌های همگروه | ......... | ..... | ..... | ..... | (.....) | (.....) | (.....) | .... | .... | (.....) | .... | (.....) |
| ......... | ..... | ..... | ..... | (.....) | (.....) | (.....) | .... | .... | (.....) | .... | (.....) |
| دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری دارای نفوذ قابل ‌ملاحظه | ......... | ..... | ..... | ..... | (.....) | (.....) | (.....) | .... | .... | (.....) | .... | (.....) |
| ......... | ..... | ..... | ..... | (.....) | (.....) | (.....) | .... | .... | (.....) | .... | (.....) |
| مدیران اصلی | ......... | ..... | ..... | ..... | (.....) | (.....) | (.....) | .... | .... | (.....) | .... | (.....) |
| ......... | ..... | ..... | ..... | (.....) | (.....) | (.....) | .... | .... | (.....) | .... | (.....) |
| سایر اشخاص وابسته | ......... | ..... | ..... | ..... | (.....) | (.....) | (.....) | .... | .... | (.....) | .... | (.....) |
| ......... | ..... | ..... | ..... | (.....) | (.....) | (.....) | .... | .... | (.....) | .... | (.....) |
| **جمع** |  | ..... | ..... | ..... | (.....) | (.....) | (.....) | ..... | ..... | (.....) | ..... | (.....) |

25- سرمایه‌گذاری ارکان و اشخاص وابسته به آنها در صندوق

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | نام | نوع وابستگی | 2X13 | | 2X13 | |
|  | تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری | درصد | تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری | درصد |
| مدیر صندوق و اشخاص وابسته به وی | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... |
| مدیر ساخت و اشخاص وابسته به وی | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... |
| ناظر صندوق و اشخاص وابسته به آن | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... |
| متعهد پذیره نویس و اشخاص وابسته به وی | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... | .......... |
|  |  |  | .......... | .......... | .......... | .......... |

26- بدهی‌های احتمالی

دعوی حقوقی در خصوص ..... در تاریخ ..... توسط ...... علیه شرکت به مبلغ ..... میلیون ریال در دادگاه مطرح گردیده که پیامدهای ناشی از آن در شرایط حاضر مشخص نمی‌باشد.

27- رويدادهاى بعد از تاريخ صورت وضعیت مالی

رويدادهايى كه در دوره بعد از تاريخ صورت وضعیت مالی تا تاريخ تاييد صورت‌هاى مالى اتفاق افتاده اما مستلزم تعديل اقلام صورت‌هاى مالى نبوده، به شرح زير است:

27-1- مجمع صندوق در تاريخ .../.../3x13 تشكيل و به منظور تامين وجوه لازم جهت .....، افزايش سرمايه شركت را به ميزان ..... ميليون ريال تصويب كرده است.

1. \* از آنجاییکه اجزای تشکیل‌دهنده صورت سود و زیان جامع محدود به سود سال می‌باشد، لذا صورت سود و زیان جامع ارائه نشده است. [↑](#footnote-ref-1)
2. طبق بند 39 استاندارد حسابداری 1، در صورتی که صندوق (1) یک رویه حسابداری جدید را با تسری به گذشته بکار گیرد، (2) اقلامی از صورت‌های مالی را با تسری به گذشته تجدید ارایه نماید یا (3) اقلامی در صورت‌های مالی را تجدید طبقه‌بندی کند و این موارد اثر بااهمیتی بر اطلاعات مندرج در صورت وضعیت مالی در ابتدای دوره قبل داشته باشد، باید صورت وضعیت مالی به تاریخ ابتدای دوره قبل نیز ارایه گردد. [↑](#footnote-ref-2)
3. رويه‌هاي حسابدارى كه موضوعيت ندارد، نباید افشا شود. [↑](#footnote-ref-3)
4. این اطلاعات برای هر پروژه به صورت جداگانه افشا می‌شود. [↑](#footnote-ref-4)
5. این اطلاعات برای هر پروژه به صورت جداگانه افشا می‌شود. [↑](#footnote-ref-5)
6. موجودی نقد نزد بانک‌ها شامل سپرده‌ سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت بدون سررسید (دیداری) در بانک است. [↑](#footnote-ref-6)
7. [↑](#footnote-ref-7)