

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

به انضمام صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

فهرست مندرجات

<u>شماره صفحه</u>	<u>عنوان</u>
(۱) الی (۴) ۱ الی ۴۶	گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی صورت‌های مالی



وزارت امور اقتصادی و دارائی
سازمان حسابرسی

گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی
به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

گزارش نسبت به صورتهای مالی

مقدمه

۱ - صورتهای مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام) شامل صورت وضعیت مالی به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۹ و صورتهای سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریانهای نقدی آن برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشتهای توضیحی ۱ تا ۳۴ توسط این سازمان، حسابرسی شده است.

مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

۲ - مسئولیت تهیه صورتهای مالی یاد شده طبق استانداردهای حسابداری، با هیئت مدیره شرکت است. این مسئولیت شامل طراحی، اعمال و حفظ کنترلهای داخلی مربوط به تهیه صورتهای مالی است به گونه‌ای که این صورتهای عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

مسئولیت حسابرسی و بازرسی قانونی

۳ - مسئولیت این سازمان، اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی یاد شده بر اساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می‌کند این سازمان الزامات آیین رفتار حرفه‌ای را رعایت و حسابرسی را به گونه‌ای برنامه‌ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف با اهمیت در صورتهای مالی، اطمینان معقول کسب شود. حسابرسی شامل اجرای روشهایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورتهای مالی است. انتخاب روشهای حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در صورتهای مالی، بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرهای، کنترلهای داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روشهای حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترلهای داخلی واحد تجاری، بررسی می‌شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیئت‌مدیره و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است. این سازمان اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی، کافی و مناسب است.

گزارش حسابرسی مستقل و بازرسی قانونی (ادامه)

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

همچنین این سازمان مسئولیت دارد به عنوان بازرسی قانونی، موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت و نیز سایر موارد لازم را به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام گزارش کند.

اظهارنظر

۴ - به نظر این سازمان، صورت‌های مالی یادشده در بالا، وضعیت مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام) در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۹ و عملکرد مالی و جریان‌های نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه‌های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می‌دهد.

تاکید بر مطلب خاص

۵ - به شرح یادداشت‌های توضیحی ۱-۸-۱۲، ۵-۱-۱۵ و ۲-۱-۲۶ صورت‌های مالی، شرکت در اواخر سال مالی مورد گزارش ۳۸٪ از عرصه و اعیانی دفتر شرکت را با توجه به نظریه کارشناس رسمی دادگستری به مبلغ ۷۹۸۰۰ میلیون ریال و از طریق برگزاری مزایده، طی مبادعه نامه مورخ ۱۳۹۹/۶/۳۱ به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز از شرکت‌های زیرمجموعه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن و متعاقباً تغییر کاربری و تبدیل آن به هتل واگذار و از این بابت مبلغ ۷۰۶۴۰ میلیون ریال سود شناسایی نموده و مجدداً طی قرارداد اجاره‌ای همین میزان سهم را به ازای ۸۰۰۰ میلیون ریال به صورت رهن، به اجاره درآورده است. تسویه مطالبات مزبور با توافق طرفین از محل تهاتر مطالبات شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن بابت سود سهام پرداختنی سنوات قبل در صورت‌های مالی اعمال شده است. توضیح اینکه بدون در نظر گرفتن سود ناشی از فروش فوق، عملیات شرکت در سال مالی مورد گزارش منجر به زیانی به مبلغ ۴۸۴۱۴ میلیون ریال گردیده است. اظهارنظر این سازمان در اثر مفاد این بند مشروط نشده است.

گزارش در مورد سایر اطلاعات

۶ - مسئولیت "سایر اطلاعات" با هیئت مدیره شرکت است. "سایر اطلاعات" شامل اطلاعات موجود در گزارش تفسیری مدیریت است. اظهارنظر این سازمان نسبت به صورت‌های مالی، در برگیرنده اظهارنظر نسبت به "سایر اطلاعات" نیست و نسبت به آن هیچ نوع اطمینانی اظهار نمی‌شود. در ارتباط با حسابرسی صورت‌های مالی، مسئولیت این سازمان مطالعه "سایر اطلاعات" به منظور شناسایی مغایرت‌های با اهمیت آن با صورت‌های مالی یا با اطلاعات کسب شده در فرآیند حسابرسی و یا تحریف‌های با اهمیت است. در صورتیکه این سازمان به این

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

نتیجه برسد که تحریف با اهمیتی در "سایر اطلاعات" وجود دارد، باید این موضوع را گزارش کند. در این خصوص، نکته قابل گزارشی وجود ندارد.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی

۷ - موارد قابل ذکر در خصوص الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت به شرح زیر است:

۷-۱ - مفاد ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص پرداخت سود سهامداران ظرف مدت ۸ ماه پس از تصویب مجمع عمومی بطور کامل رعایت نشده است.

۷-۲ - پیگیری شرکت جهت انجام تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۲۲ صاحبان سهام در ارتباط با بندهای ۱-۷، ۲-۱۰ و ۳-۱۰ این گزارش منجر به نتیجه نهایی نگردیده است.

۸ - معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۱-۳۱ صورت‌های مالی، بعنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت‌مدیره شرکت به اطلاع این سازمان رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. در مورد معاملات مذکور، مفاد ماده فوق مبنی بر کسب مجوز از هیئت‌مدیره و عدم شرکت مدیر ذینفع در رأی‌گیری رعایت شده است. به استثنای قرض‌الحسنه دریافتی و سهم از هزینه‌های مالی تسهیلات دریافتی از شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (شرکت اصلی) به ترتیب به مبالغ ۱۱/۶ میلیارد ریال و ۱۳/۲ میلیارد ریال و همچنین فروش ۳۸ درصد ساختمان دفتر شرکت به شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز با توجه به شرایط و فرآیند برگزاری مزایده، نظر این سازمان به شواهدی حاکی از اینکه سایر معاملات مذکور در روال عادی عملیات شرکت انجام نگرفته باشد، جلب نشده است.

۹ - گزارش هیئت‌مدیره، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام) که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این سازمان قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی‌های انجام شده، نظر این سازمان به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت‌مدیره باشد، جلب نشده است.

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی (ادامه)
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

گزارش در مورد سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

۱۰- ضوابط و مقررات وضع شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح زیر رعایت نشده است:

۱۰-۱ - مفاد بند ۴ دستورالعمل اجرایی افشای اطلاعات شرکت های ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ترتیب مبنی بر افشای صورت های مالی و گزارش تفسیری مدیریت میان دوره ای ۶ ماهه حسابرسی شده حداکثر ۶۰ روز بعد از پایان دوره ۶ ماهه.

۱۰-۲ - مفاد ماده ۵ دستورالعمل انضباطی ناشران پذیرفته شده در فرابورس ایران در خصوص پرداخت سود تقسیم شده سال های قبل ظرف مهلت قانونی (مندرج در ماده ۲۴۰ اصلاحیه قانون تجارت).

۱۰-۳ - مفاد تبصره ۲ ماده ۳ و مواد ۶ و ۴۲ دستورالعمل حاکمیت شرکتی شرکت های پذیرفته شده در بورس اوراق بهادار تهران و فرابورس ایران به ترتیب درخصوص، مستندسازی سازوکارهای مناسب جهت دسترسی به اهداف حاکمیت شرکتی توسط هیئت مدیره (شامل اثربخشی چارچوب حاکمیتی شرکت، حفظ حقوق سهامداران و برخورد یکسان با آنها، رعایت حقوق سایر ذینفعان، انگیزه بخشی به ذینفعان، افشا و شفافیت و مسوولیت پذیری هیئت مدیره)، پرداخت به موقع سود سهامداران و افشاء رویه های حاکمیت شرکتی در پایگاه اینترنتی شرکت و گزارش تفسیری مدیریت.

۱۱- در اجرای ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مبارزه با پولشویی و آئین نامه ها و دستورالعمل های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط این سازمان مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص، نظر این سازمان به موارد با اهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده برخورد نکرده است.

۲ دی ۱۳۹۹

سازمان حسابرسی

حسن کاظمی

یزدان خدیبی



شماره :

تاریخ :

پیوست :

شرکت سرمایه گذاری
مسکن زاینده رود
(سهامی عام)

شماره ثبت : ۲۷۴۹۱

شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

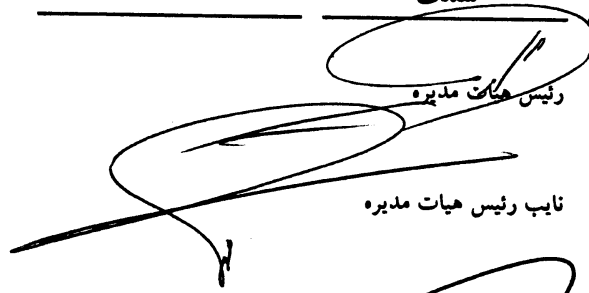
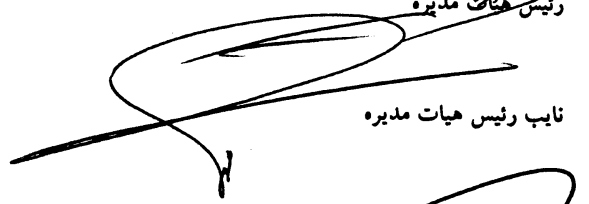
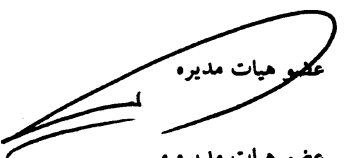
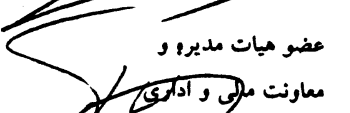
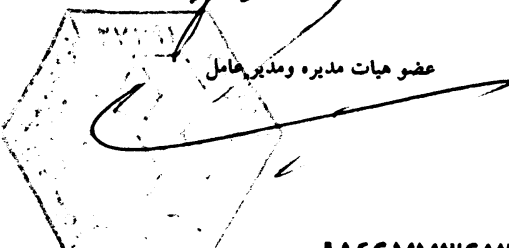
با احترام،

به پیوست صورت های مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام) مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹ تقدیم می گردد. اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است:

شماره صفحه

۲	* صورت سود و زیان
۳	* صورت وضعیت مالی
۴	* صورت تغییرات در حقوق مالکانه
۵	* صورت جریان های نقدی
۶-۴۶	* یادداشت های توضیحی

صورت های مالی طبق استانداردهای حسابداری تهیه شده و در تاریخ ۱۳۹۹/۰۹/۳۰ به تأیید هیئت مدیره شرکت رسیده است.

امضا	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیئت مدیره
	رئیس هیات مدیره	حسن کاظم پور دهکردی (غیر موظف)	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
	نایب رئیس هیات مدیره	مهدی جعفرپیشه (غیرموظف)	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)
	عضو هیات مدیره	مهدی کریمی (غیر موظف)	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
	عضو هیات مدیره و معاونت مالی و اداری	مجید سفاری (موظف)	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)
	عضو هیات مدیره و مدیر عامل	علی مدرس هاشمی (موظف)	شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)

شناسه ملی ۰۲۶۰۴۸۲۱۰۱ کدپستی ۸۱۴۶۷۷۳۶۱۳

اصفهان - خیابان استانداری، کوچه عمرانی (شماره ۱۳) تلفن: ۰۹۲۱۰-۳۲۲ ۰۹۹۲۱-۳۲۲ ۰۳۱-۳۲۲

www.zayandehrood.maskanco.ir

فاکس دبیرخانه: ۰۳۱-۳۲۲ ۱۹۵

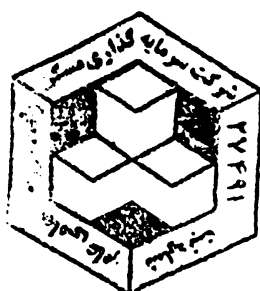
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۴۶۹,۵۸۸	۲۰۹,۷۲۹	۵	درآمد های عملیاتی
(۳۷۲,۰۵۶)	(۱۸۷,۱۹۶)	۶	بهای تمام شده درآمد های عملیاتی
۹۷,۵۳۲	۲۲,۵۳۳		سود ناخالص
(۳۵,۵۶۲)	(۴۳,۲۹۹)	۷	هزینه های فروش ، اداری و عمومی
۱۳۱	-		سایر درآمدها
(۴,۰۱۵)	(۱۳,۳۰۳)	۸	سایر هزینه ها
۵۸,۰۸۶	(۳۴,۰۶۹)		سود (زیان) عملیاتی
(۳۶,۲۸۳)	(۱۵,۴۳۳)	۹	هزینه های مالی
۷۵۸	۷۱,۷۲۸	۱۰	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۲۲,۵۶۱	۲۲,۲۲۶		سود قبل از مالیات
			هزینه مالیات بر درآمد :
(۱,۴۹۰)	(۲,۱۴۱)	۲۵	سال جاری
-	(۴۵۳)	۲۵	سال های قبل
۲۱,۰۷۱	۱۹,۶۳۲		سود خالص
			سود(زیان) پایه هر سهم :
۱۱۲	(۷۰)		عملیاتی - ریال
(۷۰)	۱۰۸		غیر عملیاتی - ریال
۴۲	۳۹	۱۱	سود پایه هر سهم - ریال

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



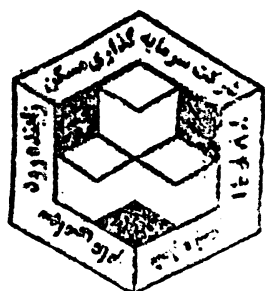
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

صورت وضعیت مالی

در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

یادداشت	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
دارایی ها		
دارایی های غیر جاری		
دارایی های ثابت مشهود	۲۶,۸۲۳	۳۴,۳۲۳
دارایی های نامشهود	۲۷۳	۵۰۳
سرمایه گذاری های بلند مدت	۱,۰۹۶	۱,۰۹۶
دریافتنی های بلند مدت	۶۲,۲۸۶	۷۱,۸۸۸
سایر دارایی ها	۲۹۲	۱,۳۵۰
جمع دارایی های غیر جاری	۹۰,۷۷۰	۱۰۹,۱۶۰
دارایی های جاری		
پیش پرداخت ها	۱۱۱,۰۷۹	۸۰,۸۳۱
موجودی املاک	۸۵۰,۳۶۱	۶۵۶,۶۰۸
دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها	۱۶۶,۹۴۴	۳۳۲,۵۳۴
موجودی نقد	۱۳,۸۸۳	۱۰,۴۲۴
جمع دارایی های جاری	۱,۱۴۲,۲۶۷	۱,۰۸۰,۳۹۷
جمع دارایی ها	۱,۲۳۳,۰۳۷	۱,۱۸۹,۵۵۷
حقوق مالکانه و بدهی ها		
حقوق مالکانه		
سرمایه	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۲۵,۵۰۵	۲۴,۵۲۳
سود انباشته	۶۹,۲۶۷	۵۳,۱۱۷
جمع حقوق مالکانه	۵۹۴,۷۷۲	۵۷۷,۶۴۰
بدهی ها		
بدهی های غیر جاری		
تسهیلات مالی بلندمدت	۸۶,۹۰۴	۳۸,۸۴۸
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱۶,۳۶۲	۱۱,۷۳۸
جمع بدهی های غیر جاری	۱۰۳,۲۶۶	۵۰,۵۸۶
بدهی های جاری		
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۲۷۳,۸۰۳	۲۲۹,۷۰۴
مالیات پرداختنی	۳,۶۳۱	۳,۰۹۰
سود سهام پرداختنی	۵,۲۴۲	۸۶,۴۱۲
تسهیلات مالی	۸۲,۲۷۳	۱۹۰,۸۹۲
پیش دریافت ها	۱۷۰,۰۵۰	۵۱,۲۳۳
جمع بدهی های جاری	۵۳۴,۹۹۹	۵۶۱,۳۳۱
جمع بدهی ها	۶۳۸,۲۶۴	۶۱۱,۹۱۷
جمع حقوق مالکانه و بدهی ها	۱,۲۳۳,۰۳۷	۱,۱۸۹,۵۵۷

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



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

جمع کل	سود انباشته	اندوخته قانونی	سرمایه	تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	مانده در ۱۳۹۸/۰۷/۰۱
۵۵۶,۵۶۹	۳۳,۱۰۰	۲۳,۴۶۹	۵۰۰,۰۰۰	تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
۲۱,۰۷۱	۲۱,۰۷۱	۱,۰۵۴		سود خالص گزارش شده در صورت های مالی سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
-	(۱,۰۵۴)			تخصیص به اندوخته قانونی
۵۷۷,۶۴۰	۵۳,۱۱۷	۲۴,۵۲۳	۵۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
۱۹,۶۳۲	۱۹,۶۳۲	۹۸۲		تغییرات حقوق مالکانه در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
	(۹۸۲)			سود خالص سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱
(۲,۵۰۰)	(۲,۵۰۰)			تخصیص به اندوخته قانونی
۵۹۴,۷۷۲	۶۹,۲۶۷	۲۵,۵۰۵	۵۰۰,۰۰۰	سود سهام مصوب
				مانده در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

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



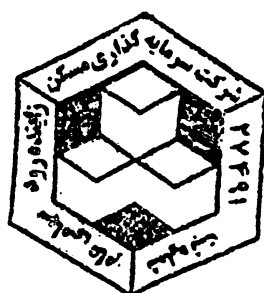
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

صورت جریان های نقدی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:		
نقد حاصل از عملیات	۱۱۴,۰۵۶	۱۶۳,۳۶۰
پرداخت های نقدی بابت مالیات بر درآمد	(۲,۰۵۳)	(۱,۶۳۶)
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	۱۱۲,۰۰۳	۱۶۱,۷۲۴
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:		
دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود	۷۴۹	۴۸
پرداخت های نقدی برای خرید داراییهای ثابت مشهود	(۴,۸۹۸)	(۴۲۹)
پرداخت های نقدی برای خرید داراییهای نامشهود	-	(۱۲۳)
دریافت های نقدی حاصل از سود سایر سرمایه گذاریها	۲۵۱	۱,۰۰۶
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۳,۸۹۸)	۵۰۲
جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی	۱۰۸,۱۰۵	۱۶۲,۲۲۶
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی :		
دریافت های نقدی حاصل از تسهیلات	-	۱۵۰,۹۰۴
پرداخت های نقدی بابت اصل تسهیلات	(۷۶,۸۲۶)	(۲۵۵,۶۲۱)
پرداخت های نقدی بابت سود تسهیلات	(۳۸,۷۴۶)	(۹۴,۳۶۹)
دریافت های نقدی حاصل از قرض الحسنه دریافتی از شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	۱۱,۶۳۱	۴۰,۰۰۰
پرداخت های نقدی بابت سود سهام	(۷۰۵)	(۹۳۱)
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی	(۱۰۴,۶۴۶)	(۱۶۰,۰۱۷)
خالص افزایش در موجودی نقد	۳,۴۵۹	۲,۲۰۹
مانده موجودی نقد در ابتدای سال	۱۰,۴۲۴	۸,۲۱۵
مانده موجودی نقدی در پایان سال	۱۳,۸۸۳	۱۰,۴۲۴
معاملات غیر نقدی	۱۴۸,۶۵۹	۵۸,۷۳۹

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



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود به شناسه ملی ۱۰۲۶۰۴۸۲۱۰۱ در تاریخ ۱۳۸۵/۴/۱۰ به صورت شرکت سهامی خاص تاسیس و طی شماره ۲۷۴۹۱ مورخ ۱۳۸۵/۴/۱۰ در اداره ثبت شرکت‌های منطقه اصفهان به ثبت رسیده است. بر اساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۲/۰۳/۲۵ نوع شرکت به شرکت سهامی عام تبدیل و در تاریخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۵ در اداره ثبت شرکت‌های منطقه اصفهان به ثبت رسیده و در تاریخ ۱۳۹۳/۰۲/۰۲ در فرابورس ایران پذیرفته شده و تحت شماره ۱۱۲۴۹ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ثبت و در تاریخ ۱۳۹۳/۶/۱۰ سهام شرکت در فرابورس عرضه شده است. در حال حاضر شرکت جزء شرکت‌های فرعی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) و واحد نهایی گروه، بانک مسکن می‌باشد. نشانی مرکز اصلی شرکت اصفهان، خیابان استانداری، روبروی بیمارستان حضرت علی اصغر، کوچه شهید عمرانی و محل فعالیت اصلی آن در شهر اصفهان می‌باشد.

۱-۲- فعالیت اصلی

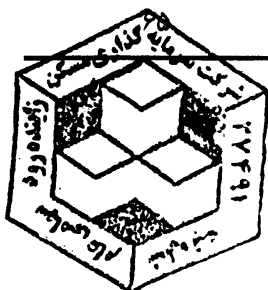
موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده ۲ اساسنامه، به شرح زیر می‌باشد:

تهیه زمین و خرید از طریق ادارات زمین شهری و غیره جهت اجرای پروژه‌های ساختمانی، مطالعه، طراحی و اجرای طرح‌ها و پروژه‌های شهرسازی و ساختمانی، انجام کارهای مقاطعه کاری، قبول مشاوره، نظارت، اجراء و انجام کارها و پروژه‌های ساختمانی به صورت پیمانکاری یا امانی، تهیه و تولید مصالح و کلیه لوازم و ماشین آلات ساختمانی، خرید و وارد نمودن ماشین آلات مورد نیاز و مصالح ساختمانی، جذب سرمایه‌های اشخاص حقیقی و حقوقی و مشارکت مدنی در ایجاد، ساخت، توسعه و تکمیل پروژه‌های ساختمانی و تاسیساتی و صنایع مرتبط با آنها، دریافت و کسب اعتبار یا هرگونه تسهیلات مالی، هر نوع سرمایه‌گذاری و مشارکت حقوقی با اشخاص حقیقی یا حقوقی و سایر امور مرتبط با موضوع و اهداف شرکت می‌باشد. فعالیت اصلی شرکت طی سال مالی مورد گزارش طبق ماده ۲ اساسنامه بوده است.

۱-۳- تعداد کارکنان

میانگین ماهانه تعداد کارکنان در استخدام و نیز تعداد کارکنان شرکت‌های خدماتی که بخشی از امور خدماتی شرکت را به عهده دارند، طی سال مالی به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
نفر	نفر	
۴۹	۵۷	کارکنان قراردادی
۱۶	۲۲	کارکنان شرکت‌های خدماتی
	۷۹	



۱-۳-۱- طی سال مالی تعداد ۱۳ نفر استخدام و با ۷ نفر قطع همکاری شده است.

۲- استانداردهای حسابداری جدید و تجدید نظر شده مصوب که هنوز لازم الاجرا نیستند:

۲-۱- استاندارد حسابداری ۳۵ با عنوان "مالیات بر درآمد"

استاندارد حسابداری ۳۵ با عنوان "مالیات بر درآمد" که الزامات آن از تاریخ ۱۳۹۹/۱/۱ لازم الاجراست به نحوه حسابداری مالیات بر درآمد اختصاص دارد، موضوع اصلی در حسابداری مالیات بر درآمد چگونگی به حساب گرفتن آثار مالیاتی جاری و آتی موارد زیر است:

الف - باز یافت (تسویه) آتی مبلغ دفتری دارایی هایی/بدهی هایی که در صورت وضعیت مالی واحد تجاری شناسایی می شوند.

ب - معاملات و سایر رویدادهای سال مالی جاری که در صورتهای مالی واحد تجاری شناسایی می شوند.

اگر این احتمال وجود داشته باشد که باز یافت مبلغ دفتری دارایی ها یا تسویه مبلغ دفتری بدهی های مزبور، موجب شود پرداختهای آتی مالیات، بیشتر (کمتر) از زمانی باشد که باز یافت یا تسویه، آثار مالیاتی به همراه ندارد، این استاندارد واحد تجاری را ملزم به شناسایی بدهی مالیات انتقالی (دارایی مالیات انتقالی) می کند.

بدهی های مالیات انتقالی مبالغ مالیات بر درآمد قابل پرداخت در دوره های آتی است که از تفاوت های موقتی مشمول مالیات ناشی می شود، تفاوت های موقتی مشمول مالیات تفاوت های موقتی است که هنگام باز یافت مبلغ دفتری یک دارایی یا تسویه مبلغ دفتری یک بدهی، در تعیین سود مشمول مالیات (زیان مالیاتی) دوره های آتی، منجر به ایجاد مبالغ مشمول مالیات خواهند شد.

دارایی های مالیات انتقالی مبالغ مالیات بر درآمد قابل باز یافت در دوره های آتی در ارتباط با: (الف) تفاوت های موقتی کاهنده مالیات. (ب) انتقال زیان های مالیاتی استفاده نشده به دوره های آتی. (پ) انتقال اعتبارهای مالیاتی استفاده نشده به دوره های آتی است. تفاوت های موقتی کاهنده مالیات تفاوت های موقتی هستند که هنگام باز یافت مبلغ دفتری یک دارایی یا تسویه مبلغ دفتری یک بدهی، در تعیین سود مشمول مالیات (زیان مالیاتی) دوره های آتی، منجر به ایجاد مبالغ کاهنده مالیات خواهند شد.

بر اساس قضاوت مدیریت شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام) با اعمال الزامات این استاندارد از تاریخ لازم الاجرا شدن آن به دلیل نبود تفاوت موقتی با اهمیت، دارایی یا بدهی مالیات انتقالی با اهمیتی حداقل برای نخستین دوره بکارگیری استاندارد متصور نیست.

۳- اهم رویه های حسابداری

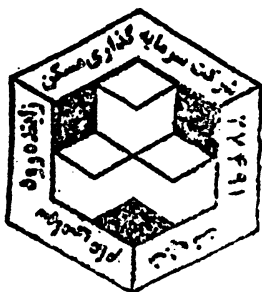
۳-۱- مبنای اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

صورتهای مالی اساساً بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۳-۲- درآمد عملیاتی

۳-۲-۱- درآمد عملیاتی مربوط به واحدهای واگذار شده

۳-۲-۱-۱- درآمد فروش املاک در صورت احراز معیارهای شناخت درآمد طبق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ (محرز بودن فروش، شروع فعالیت ساختمانی، امکان پذیر بودن برآورد ماحصل پروژه و وصول حداقل ۲۰ درصد مبلغ فروش) بر اساس درصد تکمیل پروژه در تاریخ صورت وضعیت مالی شناسایی می شود. درصد تکمیل پروژه توسط واحد فنی شرکت بر اساس میزان پیشرفت فیزیکی پروژه تعیین می گردد.



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۳-۲-۱-۲- هرگونه زیان مورد انتظار پروژه بلافاصله به سود و زیان دوره منظور می‌شود.

۳-۲-۱-۳- درآمدها و هزینه‌های شناسایی شده مربوط به واحدهای ساختمانی فروخته شده در زمان ابطال یا فسخ معامله فروش، بی‌درنگ برگشت می‌شود.

۳-۲-۲- رویه شناسایی درآمد حاصل از فعالیت‌های پیمانکاری و مدیریت پیمان

۳-۲-۲-۱- درآمد پیمان به ارزش منصفانه مابه‌ازای دریافتی یا دریافتنی اندازه‌گیری می‌شود هرگاه بتوان ماحصل یک پیمان بلند مدت را به گونه‌ای قابل اتکاء برآورد کرد، سهم مناسبی از درآمد و مخارج کل پیمان (با توجه به میزان تکمیل پیمان در تاریخ صورت وضعیت مالی و متناسب با نوع عملیات و صنعت مورد فعالیت) به ترتیب به عنوان درآمد و هزینه شناسایی می‌شود. هرگاه ماحصل یک پیمان بلند مدت را نتوان به گونه‌ای قابل اتکاء برآورد کرد: (الف) درآمد تا میزان مخارج تحمل شده‌ای که احتمال بازیافت آن وجود دارد شناسایی می‌شود، و (ب) مخارج پیمان در دوره وقوع بعنوان هزینه شناسایی می‌شود. درآمد پیمان، بیانگر ارزش کار انجام شده طی دوره می‌باشد که با توجه به میزان تکمیل پیمان طبق روش مندرج در بند ۳-۲-۲-۲ محاسبه گردیده و در نتیجه در برگیرنده مبالغ صورت وضعیت نشده نیز می‌باشد. هرگاه انتظار رود که پیمان منجر به زیان گردد (کل مخارج پیمان از کل درآمد پیمان تجاوز کند)، زیان مربوط، فوراً بعنوان هزینه دوره شناسایی و در سرفصل بهای تمام شده درآمد عملیاتی منعکس می‌شود.

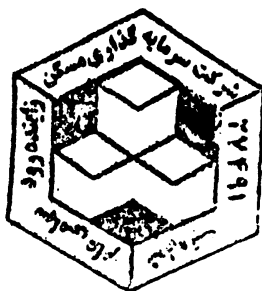
۳-۲-۲-۲- میزان تکمیل پیمان با استفاده از نسبت مخارج تحمل شده پیمان جهت انجام کار انجام شده تا تاریخ صورت وضعیت مالی به برآورد کل مخارج پیمان تعیین می‌شود.

۳-۲-۳- مخارج پیمان

مخارج پیمان مشتمل بر (الف) مخارجی که مستقیماً با یک پیمان مشخص مرتبط است، (ب) مخارجی که بین پیمان‌ها مشترک بوده و تسهیم آن به پیمان‌های جداگانه امکان‌پذیر است، و (ج) سایر مخارجی که به موجب مفاد پیمان مشخصاً قابل مطالبه از کارفرما است، می‌باشد.

۳-۳- مخارج تامین مالی

مخارج تامین مالی در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌شود، به استثنای مخارجی که مستقیماً قابل انتساب به تحصیل «دارایی‌های واجد شرایط» است.



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۳-۴- دارایی های ثابت مشهود

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

۳-۴-۲- استهلاک 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 آئین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ اصلاحیه مصوب ۱۳۹۴/۴/۳۱ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ۱۳۶۶ و اصلاحیه های بعدی آن و بر اساس نرخها و روشهای زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمانها	۲۵ ساله	خط مستقیم
ماشین آلات	۱۰ و ۶ ساله	خط مستقیم
وسایل نقلیه	۶ ساله	خط مستقیم
اثاث و منصوبات	۱۰ و ۳ و ۵ و ۶ ساله	خط مستقیم

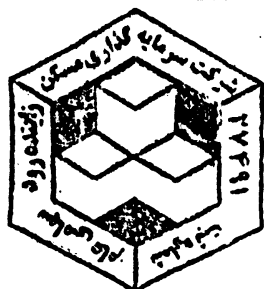
۳-۴-۳- برای دارایی های ثابتی که طی ماه تحصیل می شود و مورد بهره برداری قرار می گیرد، استهلاک از اول ماه بعد محاسبه و در حسابها منظور می شود. در مواردی که هر یک از دارایی های استهلاک پذیر (به استثنای ساختمان و تأسیسات ساختمانی) پس از آمادگی جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای بیش از ۶ ماه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

۳-۵- دارایی های نامشهود

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

۳-۵-۲- استهلاک دارایی های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و بر اساس نرخ و روش زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
نرم افزارهای رایانه ای	۳ ساله	مستقیم



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۳-۶- موجودی املاک

۳-۶-۱- موجودی املاک در جریان ساخت

۳-۶-۱-۱- مخارج ساخت املاک دربرگیرنده تمام مخارجی است که به طور مستقیم به فعالیت های ساخت قابل انتساب است یا بتوان آن را بر مبنایی منطقی به چنین فعالیتهایی تخصیص داد.

۳-۶-۱-۲- مخارج فعالیت های ساخت املاک شامل (الف) مخارج تحصیل زمین ، (ب) مخارج مستقیم فعالیتهای ساخت املاک و (ج) مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیتهای ساخت املاک است.

۳-۶-۱-۳- مخارج مستقیم ساخت یا برخی مخارج مشترک براساس روش شناسایی ویژه به هریک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد.

۳-۶-۱-۴- سایر مخارج مشترک براساس روش مخارج انجام شده پروژه ها طی دوره ، به پروژه هایی که از این مخارج منتفع شده یا انتظار می رود منتفع شوند ، به هر یک از پروژه ها یا واحدهای ساختمانی تخصیص می یابد.

۳-۶-۱-۵- برای تعیین مخارج ساخت قابل انتساب به واحدهای ساختمانی فروخته شده ، از روش ارزش نسبی فروش استفاده می شود.

۳-۶-۱-۶- مخارج ساخت املاک که به بهای تمام شده فروش منظور نشده است به عنوان دارایی شناسایی و به « اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش » اندازه گیری می شود.

۳-۶-۲- موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش

موجودی واحدهای ساختمانی آماده فروش ، شامل واحدهای ساختمانی تکمیل شده و خریداری شده ، به « اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش » منعکس می شود.

۳-۶-۳- سایر موجودی ها

سایر موجودی ها شامل موجودی مصالح ساختمانی ، تأسیساتی و برقی ، آهن آلات ، ابزارآلات ، و ملزومات مصرفی و قطعات یدکی به « اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش » هر یک از اقلام مشابه ارزیابی می شود. در صورت فزونی بهای تمام شده نسبت به خالص ارزش فروش ، مابه التفاوت به عنوان زیان کاهش ارزش موجودی شناسایی می شود. بهای تمام شده موجودیها با بکارگیری روش های زیر تعیین می شود :

روش مورد استفاده

میانگین موزون

میانگین موزون

میانگین موزون

میانگین موزون

میانگین موزون

میانگین موزون

موجودی مصالح ساختمانی

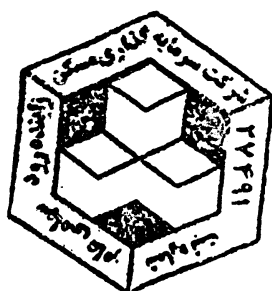
موجودی مصالح تأسیساتی

موجودی مصالح برقی

موجودی آهن آلات

موجودی ابزارآلات

موجودی ملزومات مصرفی و قطعات یدکی



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۳-۷- سرمایه‌گذاری‌ها

اندازه‌گیری

سرمایه‌گذاری بلند مدت

سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار

بهای تمام شده به کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه‌گذاریها

شناخت درآمد

سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت در سهام شرکت‌ها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت

سرمایه‌پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی)

در زمان تحقق سود تضمین شده

سرمایه‌گذاری در سایر اوراق بهادار

۳-۸- 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 حسابها منظور می‌شود.

۴- قضاوت‌های مدیریت در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری و برآوردها

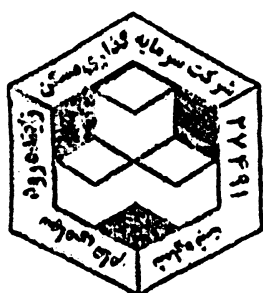
۴-۱- قضاوت در فرآیند بکارگیری رویه‌های حسابداری

۴-۱-۱- طبقه‌بندی سرمایه‌گذاری‌ها در طبقه دارایی‌های غیر جاری

هیئت مدیره با بررسی نگهداشت سرمایه و نقدینگی مورد نیاز، قصد نگهداری سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت برای مدت طولانی را دارد. این سرمایه‌گذاری‌ها با قصد استفاده مستمر توسط شرکت نگهداری می‌شود و هدف آن تسهیل در فعالیت‌های عملیاتی جهت تأمین درآمد و یا رشد سرمایه برای شرکت است.

۴-۲- قضاوت مربوط به برآوردها

۴-۲-۱- در تعیین کل مخارج پیمان نه تنها مجموع مخارج تا تاریخ صورت وضعیت مالی و مجموع مخارج تخمینی بعدی تا مرحله تکمیل مدنظر قرار گرفته، بلکه مخارج آتی کارهای اصلاحی، کارهای تضمینی و هرگونه کارهای مشابهی که تحت شرایط پیمان قابل بازیافت نیست، نیز در محاسبه منظور شده است. در بررسی مخارج تخمینی بعدی تا مرحله تکمیل و نیز مخارج آتی، افزایش‌های احتمالی حقوق و دستمزد، قیمت مواد و مصالح و سایر مخارج پیمان نیز در نظر گرفته شده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۵- درآمد های عملیاتی

سال مالی متقوی به	سال مالی متقوی	یادداشت
۱۳۹۸/۰۶/۳۱	به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۴۳,۰۹۶	۱۷۰,۳۵۶	۵-۱
۱۰۱,۸۲۲	۲۷,۰۸۷	۵-۲
۴۴۴,۹۱۸	۱۹۷,۴۴۲	
۲۴,۶۷۰	۱۲,۲۸۷	۵-۳
۴۶۹,۵۸۸	۲۰۹,۷۲۹	

۱-۰-۰ درآمد فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت

[illegible]

۱-۵-۱- برآورد کلی بهای فروش واحد های انجام شده و فروش متوسط انجام گرفته است .
۱-۵-۱-۲- آخرین برآورد کل بهای تمام شده براساس هزینه های انجام شده و پیش بینی هزینه های باقیمانده انجام گرفته است .
۱-۵-۱-۳- کاهش فروش واحد های ساختمانی در جریان ساخت نسبت به سال مالی قبل ناشی از عدم تحقق فروش پیش شده واحد های تجاری چهارپایه (فیروز اسی پانده .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۴-۵- متراژ قابل فروش و فروش رفته

قابل فروش	فروش رفته			باقیمانده
	تا ابتدای سال مالی	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	تا پایان سال مالی	
مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع	مترمربع
واحدهای ساختمانی در جریان ساخت:				
۶,۶۹۸	۶,۶۳۵	۳۳	۶,۶۶۸	۳۰
پروژه باران جنوبی				
۱,۶۵۲	۰	۰	۰	۱,۶۵۲
پروژه تجاری اداری چهارباغ				
۱,۱۳۳	۰	۱,۱۳۳	۰	۰
پروژه فرشته ۲ یزد				
۵,۹۹۳	۰	۰	۰	۵,۹۹۳
پروژه باغ جنت				
۶,۳۹۶	۰	۰	۰	۶,۳۹۶
پروژه گل نرگس (موژان)				
واحدهای ساختمانی تکمیل شده :				
۱۰,۶۶۴	۱۰,۵۵۹	۰	۱۰,۵۵۹	۱۰۵
پروژه مسکونی نسیم شهرکرد				
۲,۰۴۹	۲,۰۳۲	۰	۰	۱۷
پروژه تجاری محتشم کاشان				
۸,۰۴۱	۷,۸۶۳	۱۷۸	۸,۰۴۱	۰
مسکونی باران شمالی				
۸۱۸	۷۸۴	۰	۷۸۴	۳۴
تجاری اداری نشاط				
واحدهای ساختمانی خریداری شده:				
۴۸	۰	۰	-	۴۸
پروژه تجاری سامان یزد				
۴۹	۰	۲۲	۲۲	۲۷
تجاری کاروانسرای خمینی شهر				
۴۳,۵۴۱	۲۷,۸۷۳	۱,۳۶۶	۲۹,۲۳۹	۱۴,۳۰۲

۴-۵-۱- تغییرات ناشی از متراژ قابل فروش در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ نسبت به متراژ قابل فروش در سال مالی گذشته ناشی از افزایش در متراژ به میزان ۷۳ مترمربع متأثر از تغییرات نقشه های فنی و پروژه های خاتمه یافته فروش رفته به میزان ۱۱.۷۷۱ مترمربع می باشد.

۵-۵- جدول مقایسه ای درآمد و بهای تمام شده املاک فروخته شده

درآمد فروش	بهای تمام شده	سود ناخالص	درصد سود ناخالص به درآمد فروش
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	درصد
۱۷,۵۱۴	۱۴,۲۹۴	۳,۲۲۰	۱۸٪
۴,۲۸۳	۴,۲۸۳	۰	۰٪
۵,۲۹۰	-	۵۲۹۰	۱۰۰٪
۲۷,۰۸۷	۱۸,۵۷۷	۸,۵۱۰	۳۱٪

واحدهای تکمیل شده :

باران فاز شمالی
تجاری کاروانسرای خمینی شهر
تفاوت متراژ واحدهای فروش رفته

(یادداشت ۵-۲)

واحدهای در جریان ساخت :

پروژه فرشته ۲ یزد
پروژه باران جنوبی

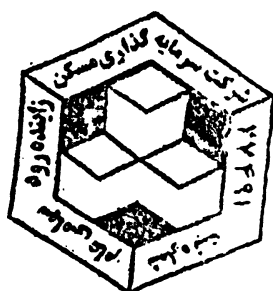
۱۳۸,۷۸۶	۱۲۴,۴۶۹	۱۴,۳۱۷	۱۰٪
۳۱,۵۷۰	۳۰,۷۱۵	۸۵۵	۳٪
۱۷۰,۳۵۶	۱۵۵,۱۸۴	۱۵,۱۷۲	۹٪
۱۹۷,۴۴۲	۱۷۳,۷۶۱	۲۳,۶۸۲	۱۲٪

(یادداشت ۵-۱)

۵-۶- درآمد عملیاتی به تفکیک وابستگی اشخاص

سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
مبلغ	درصد نسبت به کل درآمد عملیاتی	مبلغ	درصد نسبت به کل
میلیون ریال		میلیون ریال	
-	-	۷,۰۹۲	۲٪
۲۰۹,۷۲۹	۱۰۰٪	۴۶۲,۴۹۶	۹۸٪
۲۰۹,۷۲۹		۴۶۹,۵۸۸	

اشخاص وابسته
سایر اشخاص



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

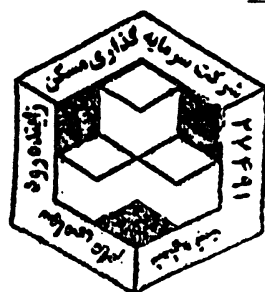
۶- بهای تمام شده درآمد های عملیاتی

بادداشت	انباشته تا ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
واحدهای در جریان ساخت :			
مسکونی پروژه فرشته ۲ یزد	۱۲۴,۴۶۹	۱۲۴,۴۶۹	-
مسکونی پروژه باران جنوبی	۲۰۹,۵۵۷	۳۰,۷۱۵	۱۷۸,۸۴۲
سایر	-	-	۸۷,۷۵۴
	۳۳۴,۰۲۶	۱۵۵,۱۸۴	۲۶۶,۵۹۶
واحدهای تکمیل شده :			
باران فاز شمالی	۱۸۷,۹۲۹	۱۴,۲۹۴	۷,۱۴۴
تجاری کاروانسرای خمینی شهر	۴,۲۸۳	۴,۲۸۳	-
سایر	-	-	۵۶,۷۴۷
	۱۹۲,۲۱۲	۱۸,۵۷۷	۶۳,۸۹۱
واحدهای خریداری شده	-	-	۲۰,۴۷۹
فعالیت های پیمانکاری :			
پروژه خیابان و پارکینگ فرشادی	۱۲۵,۰۷۳	-	۲۴۷
پروژه پیمان مدیریت سپهر وحید	۱۲۲,۳۰۲	۱۰,۵۰۳	۱۴,۵۴۹
پروژه سنگ فرش خیابان چهارباغ عباسی	۲۶,۱۵۱	۱,۷۲۰	۶,۲۹۴
مسکن مهر شاهین شهر	۱۵۵,۷۴۵	۱,۲۱۲	-
	۴۲۹,۲۷۱	۱۳,۴۳۵	۲۱,۰۹۰
	۹۵۵,۵۰۹	۱۸۷,۱۹۶	۳۷۲,۰۵۶

۶-۱- بهای تمام شده واحدهای ساختمانی آماده فروش و املاک در جریان ساخت به شرح زیر است:

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
مواد و مصالح مصرفی - میلگرد ، بتن ، فن کونل و ...		۴۰,۴۶۴
دستمزد مستقیم	۶-۳	۱۳,۰۴۴
سربار	۶-۳	۲۴۴,۷۸۴
جمع هزینه های ساخت طی سال		۲۹۸,۲۹۲
املاک در جریان ساخت ابتدای سال	۱۸-۱-۳	۶۳۱,۸۳۱
املاک در جریان ساخت پایان سال	۱۸-۱-۳	(۷۷۹,۳۶۱)
بهای تمام شده کار تکمیل شده طی سال		۲۶۶,۵۹۷
واحدهای ساختمانی تکمیل شده ابتدای سال	۱۸-۲	۵۹,۴۳۸
اضافات کار تکمیل شده طی سال	۱۸-۲	۴۴,۲۴۰
تعدیلات سهم شریک	۱۸-۱-۳	(۳۴,۲۵۶)
واحدهای ساختمانی تکمیل شده در پایان سال	۱۸-۲	(۱۹,۳۰۸)
		۳۵۰,۹۶۶
		۱۷۳,۷۶۱

(یادداشت ۵-۵)



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۲-۶- بهای تمام شده فعالیت های پیمانکاری به شرح زیر می باشد:

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی	
۱۳۹۸/۰۶/۳۱	به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴,۹۰۳	۱,۳۹۰	مواد و مصالح مصرفی
۱۵,۱۳۲	۹,۴۵۲	سربار
۶۷۷	۱,۷۵۷	سهم هزینه های مالی (یادداشت ۹)
۳۷۸	۸۳۶	سهم هزینه های دفتر فنی (یادداشت ۷)
۲۱,۰۹۰	۱۳,۴۳۵	جمع هزینه های ساخت طی سال مالی
(یادداشت ۳-۵)	(یادداشت ۳-۵)	

۱-۲-۶- افزایش سهم هزینه های مالی نسبت به سال مالی قبل ناشی از افزایش هزینه های ساخت پروژه های در جریان تکمیل و به تبع آن جذب سهم بیشتری از هزینه های مالی پروژه های در جریان ساخت و پروژه های پیمانکاری می باشد.

۳-۶- هزینه های دستمزد مستقیم و سربار از اقلام زیر تشکیل شده است:

سربار		دستمزد مستقیم		
سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
-	-	۱۳,۰۴۴	۲۱,۵۹۸	حقوق و دستمزد و مزایا
۱۵۳,۵۸۱	۹۶,۶۰۸	-	-	صورت وضعیت پیمانکاران
۴۱,۰۰۱	۸۳,۴۶۶	-	-	پروانه ساختمانی
۶,۴۵۸	۱۵۷	-	-	انشعابات
۱۱,۵۵۴	۲۵,۴۳۳	-	-	سایر
۲۱۲,۵۹۴	۲۰۵,۶۶۵	۱۳,۰۴۴	۲۱,۵۹۸	
۱۱,۵۳۳	۱۶,۵۹۱	-	-	سربار دفتر فنی (یادداشت ۷)
۲۰,۶۵۷	۳۴,۸۶۹	-	-	سربار مالی (یادداشت ۹)
۲۴۴,۷۸۴	۲۵۷,۱۲۵	۱۳,۰۴۴	۲۱,۵۹۸	
(یادداشت ۱-۶)	(یادداشت ۱-۶)	(یادداشت ۱-۶)	(یادداشت ۱-۶)	

۱-۳-۶- افزایش هزینه حقوق و دستمزد و مزایا نسبت به سال مالی قبل ناشی از افزایش های قانونی و افزایش تعداد پرسنل می باشد.

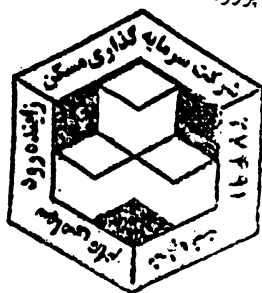
۲-۳-۶- افزایش هزینه پروانه ساختمانی نسبت به سال مالی قبل ناشی از پرداخت هزینه پروانه باغ جنت می باشد.

۳-۳-۶- کاهش هزینه صورت وضعیت پیمانکاران و انشعابات نسبت به سال مالی قبل ناشی از ارجاع کار به صورت دستمزدی به پیمانکار جزء می باشد، در صورتیکه در سال مالی قبل عمدتاً ارجاع کار به پیمانکاران با مواد و مصالح بوده است.

۴-۳-۶- افزایش هزینه سربار مالی نسبت به سال مالی قبل ناشی از افزایش در هزینه های ساخت و به تبع آن جذب سهم بیشتری از هزینه مالی به پروژه های در جریان ساخت می باشد.

۴-۶- پروژه های در دست تکمیل ابتدا و پایان سال مالی شامل سهم شرکت از پروژه های مزبور (انعکاس یافته تحت سرفصل پروژه

های در دست تکمیل) و سهم شرکاء (که با حسابهای پرداختنی تهاثر شده) می باشد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۷- هزینه های فروش، اداری و عمومی

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۵,۹۴۳	۲۳,۲۸۰	۷-۱ حقوق و دستمزد و مزایا
۳,۷۵۷	۴,۹۰۱	۲۳ درصد بیمه کارفرما
۸۹۵	۷۱۸	هزینه فوق العاده مأموریت
۴,۳۳۵	۶,۳۶۹	هزینه اضافه کاری
۴,۲۹۳	۲,۸۰۷	۷-۲ استهلاک داراییهای ثابت
۲,۱۳۳	۳,۱۹۱	۷-۳ هزینه های دفتر فروش - کارکنان، تبلیغات و بازاریابی
۳۳۰	۴۳۲	حق حضور اعضای غیر موظف هیأت مدیره
۱,۸۵۰	۲,۳۸۵	حق الزحمه حسابرسی
۲۸۷	۴۵۵	۷-۴ هزینه پشتیبانی نرم افزار و فرابورس
۲۳۱	۷۶۱	۷-۴ هزینه حقوقی و ثبتی
۲۵۰	۶۷۲	۷-۴ هزینه ملزومات
۱۸۱	۶۷۰	۷-۴ هزینه تعمیرات و نگهداری وسائط نقلیه
۱۰۴	۶۶۷	۷-۴ هزینه کارشناسی
۱۶۲	۵۳۷	۷-۴ هزینه بیمه
۴۶۵	۵۳۵	۷-۴ هزینه بانکی و کارمزد کارشناسی
۲۸۳	۴۴۱	۷-۴ هزینه برق
۱۳۱	۴۰۲	۷-۴ هزینه سوخت وسائط نقلیه
۲۹۰	۲۷۴	۷-۴ هزینه برگزاری مجامع و سمینارها
۵۹	۲۴۲	۷-۴ هزینه تعمیرات اثاثه و منصوبات
۴۷	۱۷۷	هزینه تعمیرات و نگهداری ساختمان
۳۳	۱۲۴	هزینه آبدارخانه و پذیرایی
۱۴۷	۸۰۰	هزینه حق عضویت
۱۱,۳۶۷	۹,۸۸۵	سایر
۴۷,۴۷۳	۶۰,۷۲۶	
(۱۱,۵۳۳)	(۱۶,۵۹۱)	۶-۳ سهم هزینه های دفتر فنی - کار در جریان
(۳۷۸)	(۸۳۶)	۶-۲ سهم هزینه های دفتر فنی - فعالیت پیمانکاری
۳۵,۵۶۲	۴۳,۲۹۹	

۷-۱- افزایش در هزینه های حقوق و دستمزد و مزایا نسبت به سال مالی قبل عمدتاً مربوط به اعمال بخشنامه مزد سال ۱۳۹۹ و افزایش

های ناشی از قانون کار می باشد.

۷-۲- کاهش هزینه های استهلاک داراییهای ثابت نسبت به سال مالی قبل عمدتاً ناشی از بلااستفاده بودن تعدادی از دارایی های ثابت

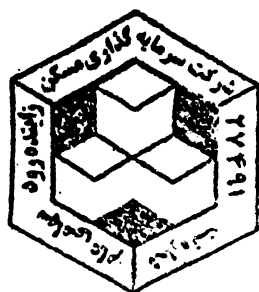
شرکت می باشد که دارائیهای مزبور با ۳۰٪ استهلاک سالیانه مستهلک گردیده اند.

۷-۳- افزایش هزینه های دفتر فروش - کارکنان، تبلیغات و بازاریابی نسبت به سال مالی قبل ناشی از ایجاد هزینه های بازاریابی پروژه

فرشته ۲ در سال جاری می باشد.

۷-۴- افزایش در هزینه های پشتیبانی نرم افزار، حقوقی و ثبتی، ملزومات، تعمیرات، کارشناسی، بیمه، برق، سوخت و تعمیرات اثاثه

عمدتاً مربوط به افزایش شاخص عمومی قیمت ها نسبت به سال مالی قبل بوده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۸- سایر هزینه ها

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
۸-۱	۱۲,۲۸۴	-
	۱,۰۱۹	۴,۰۱۵
	۱۳,۳۰۳	۴,۰۱۵

هزینه های تکمیل و راه اندازی پروژه های خاتمه یافته سالهای قبل
سایر

۸-۱- هزینه های تکمیل و راه اندازی پروژه های فرشته ۱ یزد و بهار آزادی و ... به منظور رفع نواقص مطرح شده توسط شهرداری جهت اخذ پایانکار پروژه های مزبور انجام شده است.

۹- هزینه های مالی

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
۲۲-۲	۵۱,۳۱۰	۵۷,۶۱۷
	۷۴۹	-
۲۴-۴	۱۳,۲۱۵	۴,۹۰۵
۶-۳	(۳۴,۸۶۹)	(۲۰,۶۵۷)
۶-۲	(۱,۷۵۷)	(۶۷۷)
۹-۱ و ۱۸-۱ و ۳-۱	(۱۳,۲۱۵)	(۴,۹۰۵)
	۱۵,۴۳۳	۳۶,۲۸۳

هزینه سود تسهیلات مالی دریافتی
هزینه دیرکرد تسهیلات معوق
سهم شرکت از سود تسهیلات دریافتی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن از بانک کارآفرین
سهم پروژه های در جریان ساخت
سهم فعالیت پیمانکاری
سهم پروژه های در جریان ساخت از سود تسهیلات دریافتی از شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

۹-۱- هزینه های مالی به نسبت هزینه های انجام شده در واحد های در جریان ساخت و فعالیت های پیمانکاری به پروژه ها تسهیم می گردد.

۹-۲- افزایش سهم پروژه های در جریان ساخت و سهم فعالیت پیمانکاری از هزینه سود تسهیلات مالی دریافتی ناشی از شروع دو پروژه جدید گل نرگس (موزان) و باغ جنت و افزایش هزینه های ساخت طی سال مالی می باشد که افزایش جذب هزینه های مالی به پروژه های در جریان ساخت را به همراه داشته است. توضیح اینکه هزینه های ساخت انجام شده مبنای تسهیم هزینه سود تسهیلات مالی طی سال مالی مورد گزارش بالغ بر ۲۴۳.۴۷۰ میلیون ریال بوده (سال مالی قبل معادل ۱۷۷.۰۱۲ میلیون ریال) که در نتیجه مبلغ ۶۶.۴۵۸ میلیون ریال افزایش هزینه های ساخت انجام شده مبنای تسهیم هزینه سود تسهیلات مالی نسبت به سال مالی قبل را دربر داشته است.

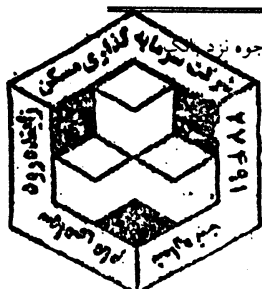
۹-۳- مبلغ ۱۳.۲۱۵ میلیون ریال سهم پروژه های در جریان ساخت از هزینه های مالی مربوط به سود تسهیلات دریافتی از بانک کارآفرین توسط شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن جهت شرکت می باشد.

۱۰- سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
۱۹-۱ و ۱۰-۱	۲۵۱	۱,۰۱۶
۱۲-۸-۱	۷۱,۳۸۹	۴۷
	۵۲	-
	۳۶	(۳۰۵)
	۷۱,۷۲۸	۷۵۸

سود حاصل از سپرده های بانکی
سود حاصل از فروش دارایی
سود سال ۱۳۹۸ سرمایه گذاری در شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن
سایر

۱۰-۱- کاهش سود حاصل از سپرده های بانکی نسبت به سال مالی قبل عمدتاً به دلیل کاهش نرخ سود سپرده های بانکی و کاهش میانگین وجوه نزد بانک سرمایه گذاری مسکن زاینده رود مربوطه می باشد.



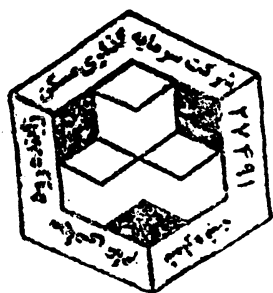
شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۱۱- مبنای محاسبه سود پایه هر سهم

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۸,۰۸۶	(۳۴,۰۶۹)	سود (زیان) عملیاتی
(۲,۲۰۰)	(۹۶۶)	(اثر مالیاتی زیان عملیاتی)
۵۵,۸۸۶	(۳۵,۰۳۵)	
(۳۵,۵۲۵)	۵۶,۲۹۵	سود (زیان) غیر عملیاتی
۷۱۰	(۱,۶۲۸)	(اثر مالیاتی زیان غیر عملیاتی) - صرفه جویی مالیاتی
(۳۴,۸۱۵)	۵۴,۶۶۷	
۲۲,۵۶۱	۲۲,۲۲۶	سود قبل از مالیات
(۱,۴۹۰)	(۲,۵۹۴)	اثر مالیاتی
۲۱,۰۷۱	۱۹,۶۳۲	سود خالص
۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
تعداد	تعداد	
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	میانگین موزون تعداد سهام عادی



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۱۲- دارایی های ثابت مشهود

(مبالغ به میلیون ریال)

زمین	ساختمان و تأسیسات	ماشین آلات و تجهیزات	وسایل نقلیه	اثاثه و منصوبات	ابزارآلات	جمع
بهای تمام شده						
مانده در ابتدای سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۴,۶۱۷	۳۱,۱۹۲	۶,۴۸۰	۳,۲۵۷	۶,۲۲۳	۵۷,۳۶۰
افزایش	-	۱۴۰	۷۵	-	۲۱۰	۴۲۹
واگذار شده	-	-	-	-	-	(۵)
سایر تغییرات	-	-	-	-	(۷)	(۷)
مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۴,۶۱۷	۳۱,۳۳۲	۶,۵۵۵	۳,۲۵۷	۶,۴۳۶	۵۷,۷۷۷
افزایش	-	۸۵	۱,۱۲۷	۱,۷۸۴	۱,۶۱۰	۴,۸۹۸
واگذار شده	(۱,۴۸۴)	(۱۰,۹۷۲)	(۸۳)	(۵۸)	-	(۱۲,۵۹۷)
سایر تغییرات	-	-	(۳۰)	-	(۵۰)	(۸۳)
مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۳,۱۳۳	۲۰,۴۴۵	۷,۵۶۹	۴,۹۸۳	۷,۹۸۶	۴۹,۹۹۵
استهلاک انباشته						
مانده در ابتدای سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	-	۷,۱۸۸	۴,۶۰۶	۲,۴۹۳	۳,۴۹۱	۱۹,۴۹۳
استهلاک	-	۱,۱۶۶	۶۴۸	۳۷۷	۱,۳۶۹	۳,۹۶۸
سایر تغییرات	-	-	-	-	(۵)	(۶)
مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	-	۸,۳۵۴	۵,۲۵۴	۲,۸۷۰	۴,۸۵۵	۲۳,۴۵۵
استهلاک	-	۱,۱۷۲	۶۵۰	۲۳۲	۱,۱۶۲	۳,۱۶۷
واگذار شده	-	(۳,۲۹۶)	(۸۳)	(۵۸)	-	(۳,۴۳۷)
سایر تغییرات	-	-	(۵)	۲۳	(۳۱)	(۱۳)
مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	-	۶,۳۳۰	۵,۸۱۶	۳,۰۶۷	۵,۹۸۶	۲۳,۱۷۲
مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۳,۱۳۳	۱۴,۲۱۵	۱,۷۵۳	۱,۹۱۶	۲,۰۰۰	۲۶,۸۱۳
مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۴,۶۱۷	۲۲,۹۷۸	۱,۳۰۱	۳۸۸	۱,۵۷۱	۳۴,۳۳۳

۱۲-۱- دارایی های ثابت مشهود شرکت تارزش ۵۶,۶۶۰ میلیون ریال در مقابل خطرات احتمالی ناشی از آتش سوزی ، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است .

۱۲-۲- مبلغ ۸۵ میلیون ریال افزایش ساختمان بابت خرید منبع ۲۰۰ لیتری موتورخانه و لنز دوربین های ساختمان دفتر مرکزی می باشد .

۱۲-۳- مبلغ ۱,۱۲۷ میلیون ریال افزایش ماشین آلات بابت خرید دیزل ژنراتور، الکتروپمپ ،تابلو برق و ... می باشد .

۱۲-۴- اضافات وسایل نقلیه به مبلغ ۱,۷۸۴ میلیون ریال بابت خرید یک دستگاه وانت مرذا و انجام تعمیرات اساسی جهت دودستگاه خودروی پراید شرکت می باشد.

۱۲-۵- اضافات اثاثه و منصوبات جمعا به مبلغ ۱,۶۱۰ میلیون ریال بابت خرید ۳ دستگاه کامپیوتر ، ۲ دستگاه کپی ، گوشی موبایل و ... می باشد.

۱۲-۶- مبلغ ۲۹۲ میلیون ریال افزایش ابزارآلات بابت خرید پرژکتور ، دریل و یکدستگاه فرز می باشد .

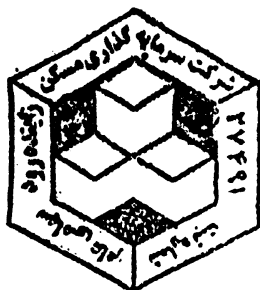
۱۲-۷- مانده منفی استهلاک ابزار آلات ناشی از اصلاح نرخ استهلاک برخی از ابزارآلات به دلیل عدم استفاده آن از سال ۱۳۹۳ و محاسبه استهلاک به میزان ۳۰٪ طبق قانون می باشد.

۱۲-۸- دارایی های ثابت مشهود فروخته شده به شرح زیر است:

شرح	یادداشت	بهای تمام شده میلیون ریال	استهلاک انباشته میلیون ریال	ارزش دفتری میلیون ریال	بهای فروش میلیون ریال	سود میلیون ریال
۲۸٪ زمین و ساختمان دفتر مرکزی شرکت خودرو نیسان پلاک شهربانی ۷۹۶ ل ۲۶ یک دستگاه بتونیر	۱۲-۸-۱	۱۲,۴۵۶	۳,۲۹۶	۹,۱۶۰	۷۹۸۰۰	۷۰,۶۴۰
		۵۸	۵۸	۰	۳۲۱	۳۲۱
		۸۳	۸۳	۰	۴۲۸	۴۲۸
		۱۲,۵۹۷	۳,۴۳۷	۹,۱۶۰	۸۰,۵۴۹	۷۱,۳۸۹

(یادداشت ۱۰)

۱۲-۸-۱- طی سال مالی مورد گزارش و براساس مزایده انجام شده در روزنامه دنیای اقتصاد به شماره ۴۹۷۹ مورخ ۹۹/۰۶/۱۸ به منظور توسعه ی کسب و کار شرکت و جذب سرمایه گذاری و تبدیل دفتر شرکت به هتل گردشگری ، ۳۸٪ از عرصه و اعیان دفتر مرکزی شرکت به ارزش دفتری ۹,۱۶۰ میلیون ریال براساس ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری انجام شده به شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص) از شرکتهای زیرمجموعه شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) فروخته شد و تسویه مطالبات مزبور با توافق طرفین از طریق تهران سود سهام پرداختنی به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن انجام شده است . توضیح اینکه مراحل انتقال سند مالکیت موضوع فروش فوق الذکر در حال انجام است و تا زمان تهیه این یادداشت استعلام های لازم از مراجع ذیصلاح توسط دفترخانه اسناد رسمی ۱۰۱ اصفهان انجام و مالیات موضوع ماده ۵۹ قانون مالیات های مستقیم در خصوص حق واگذاری ساختمان مزبور و مالیات نقل و انتقال قطعی املاک موضوع مفاد ماده یاد شده جمعا بالغ بر ۱,۶۱۶ میلیون ریال پرداخت و گواهینامه موضوع ماده ۱۸۷ قانون مالیات های مستقیم جهت انجام نقل و انتقال اخذ و به دفترخانه اسناد رسمی تحویل گردید .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۱۳- دارایی های نامشهود

(مبالغ به میلیون ریال)

نرم افزار رایانه ای	حق امتیاز تلفن	حق امتیاز برق	جمع
۱,۰۳۰	۱۲۴	۵۲	۱,۲۰۶
۱۲۳	۰	-	۱۲۳
۱,۱۵۳	۱۲۴	۵۲	۱,۳۲۹
۱,۱۵۳	۱۲۴	۵۲	۱,۳۲۹
۵۰۲	۰	۰	۵۰۲
۳۲۴	۰	۰	۳۲۴
۸۲۶	۰	۰	۸۲۶
۲۳۰	۰	۰	۲۳۰
۱,۰۵۶	۰	۰	۱,۰۵۶
۹۷	۱۲۴	۵۲	۲۷۳
۳۲۷	۱۲۴	۵۲	۵۰۳

بهای تمام شده

مانده در ابتدای سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱

افزایش

مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱

مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

استهلاک انباشته

مانده در ابتدای سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱

استهلاک

مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱

استهلاک

مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱

مبلغ دفتری در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱

۱۴- سرمایه گذاری های بلند مدت

۱۴-۱- سرمایه گذاری در سهام سایر شرکت ها

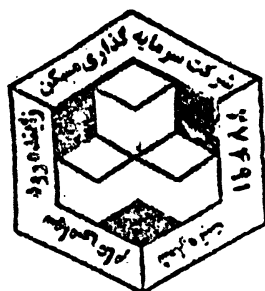
یادداشت	تعداد سهام	درصد سرمایه گذاری	بورسی / غیربورسی	بهای تمام شده	کاهش ارزش انباشته	مبلغ دفتری	مبلغ دفتری
				میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱	غیر بورسی	۱,۰۰۰	-	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
	۲۶,۹۵۰	۲۴/۵	غیر بورسی	۹۶	-	۹۶	۹۶
				۱,۰۹۶	-	۱,۰۹۶	۱,۰۹۶

شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن

شرکت آرمان شهر شیخ بهایی

۱۴-۲- با توجه به اینکه شرکت آرمان شهر شیخ بهایی در حال انحلال است و نفوذ قابل ملاحظه ای در شرکت مزبور وجود ندارد، لذا صورت های مالی مجموعه ارائه نشده است.

۱۴-۳- از بابت سرمایه گذاری انجام شده در شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن، سودی تقسیم نگردیده، لذا از این بابت سودی شناسایی نشده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۱۵- دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها

۱۵-۱- دریافتنی های کوتاه مدت :

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۰۹,۴۴۴	۱۷۲,۹۲۴	۱۵-۱-۱
۳۷۷	۳۷۷	
۲	۲	
۷۰	-	
۴۴۹	۳۷۹	
۲۸,۰۸۴	۱۸,۷۵۲	۱۵-۱-۲
۱۰,۱۹۸	۱۰,۲۹۶	
۳۳,۲۰۱	۱۳,۸۹۶	۱۵-۱-۳
۸,۲۸۷	۸,۸۳۷	
۴۳۵	۴۳۵	
۳۴,۵۶۹	۶,۹۷۴	
۱۱۴,۷۷۵	۵۹,۱۹۰	
۴۲۴,۶۶۷	۲۳۲,۴۹۳	
(۷۱,۸۸۸)	(۶۲,۲۸۶)	۱۵-۲
(۲۷,۱۲۳)	(۲۰,۷۳۸)	۱۵-۱-۴ و ۲۷
۳۲۵,۶۵۶	۱۴۹,۴۶۹	
-	۸,۰۴۸	۱۵-۱-۵
۳۳۰	۳۳۰	
۲,۴۰۹	۴,۳۴۸	
-	۱,۲۲۴	۱۵-۱-۶
-	۸۴۸	
۴۹۱	۴۵۴	
۳,۶۴۸	۲,۲۲۳	
۶,۸۷۷	۱۷,۴۷۶	
۳۳۲,۵۳۴	۱۶۶,۹۴۴	

تجاری

اسناد دریافتنی - سایر اشخاص

حسابهای دریافتنی

اشخاص وابسته:

شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس

شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران

شرکت نوین پایدار (سهامی خاص)

سایر اشخاص

سپرده حسن انجام کار دریافتنی

سپرده بیمه دریافتنی

خریداران واحد های واگذار شده

سازمان نوسازی و بهسازی شهر اصفهان - پیاده رو سازی چهارباغ

شرکت عمرانی مسکن گستر

سایر (۲۱ قلم)

کسر میشود:

اسناد دریافتنی بلند مدت

پیش دریافت خریداران واحدها

سایر دریافتنی ها

حسابهای دریافتنی

اشخاص وابسته

سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)

مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)

سایر اشخاص

کارکنان (وام و مساعده)

عوارض و مالیات ارزش افزوده

هیأت مدیره پروژه باران - علی الحساب شارژ پروژه

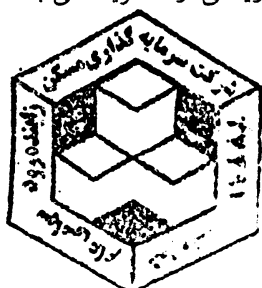
هیأت مدیره پروژه زیتون - علی الحساب شارژ پروژه

سایر (۳۷ قلم)

۱-۱۵- کاهش اسناد دریافتنی تجاری ناشی از وصول اسناد دریافتنی مربوط به فروش های سنوات قبل و عدم شروع پیش فروش پروژه های جاری

می باشد ضمناً مانده اسناد دریافتنی تجاری به مبلغ ۱۷۲.۹۲۴ میلیون ریال ، مربوط به ۳۴۶ فقره چک دریافتی از مشتریان می باشد که تا تاریخ

تهیه این یادداشت ها مبلغ ۱۹.۵۷۵ میلیون ریال آن وصول گردیده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۱-۱-۱۵- صورت ریز اسناد دریافتنی به شرح زیر است :

ذینفع	پروژه	سررسید	تعداد فقره	مبلغ میلیون ریال
محمد مهدی دهقانی تفتی	فرشته ۲	۱۳۹۹/۰۷/۰۵ الی ۱۳۹۹/۱۲/۲۷	۳	۲۰,۳۳۱
شرکت سازه پویان سپاهان	فرشته ۲	۱۳۹۹/۰۹/۰۶ و ۱۳۹۹/۱۲/۰۶	۲	۷,۳۱۲
محبوبه سعادت دوست	فرشته ۲	۱۳۹۹/۰۷/۱۳ الی ۱۳۹۹/۰۹/۱۳	۳	۷,۳۰۴
میثم پاکروان لبنانی	باران	۱۳۹۹/۰۸/۱۵ الی ۱۴۰۰/۰۸/۱۵	۷	۴,۳۷۱
وحید شیروانی فیل آبادی	باران جنوبی	۱۳۹۹/۰۷/۲۲	۱	۲۸۰
صادق اله بخشی فارسانی	باران جنوبی	۱۳۹۹/۰۸/۱۳ و ۱۳۹۹/۱۱/۱۳	۲	۴۶۸
میثم پاکروان	باران جنوبی	۱۳۹۹/۰۸/۱۵ و ۱۳۹۹/۱۱/۱۵	۲	۴۵۱
ایمان اسماعیلی وردنجان	باران جنوبی	۱۳۹۹/۰۸/۲۸ و ۱۳۹۹/۱۱/۲۸	۲	۳۷۳
بهمن حسینی	باران جنوبی	۱۳۹۹/۰۹/۰۵ و ۱۳۹۹/۱۲/۰۵	۲	۳۶۶
بهنام اصغریان دستنائی	باران جنوبی	۱۳۹۹/۰۷/۰۵ و ۱۳۹۹/۱۰/۰۵	۲	۳۴۲
وحید شیروانی فیل آبادی	باران جنوبی	۱۳۹۹/۰۷/۲۲	۱	۲۸۰
مجید باقری شلمزاری	باران جنوبی	۱۳۹۹/۰۸/۱۴ و ۱۳۹۹/۱۱/۱۴	۲	۳۳۶
نرگس یوسفی بابادی	باران جنوبی	۱۳۹۹/۰۸/۱۰ الی ۱۴۰۰/۰۲/۱۰	۴	۵۰۶
سایر اسناد دریافتنی خریداران واحدها				۱۳۰,۲۰۴
				<u>۱۷۲,۹۲۴</u>
				<u>۳۱۳</u>
				<u>۳۴۶</u>

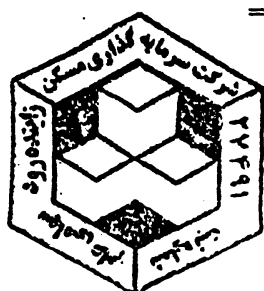
۱-۱-۱۵- سپرده حسن انجام کار دریافتنی به شرح زیر می باشد :

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	سازمان نوسازی و بهسازی شهر اصفهان
میلیون ریال	میلیون ریال	سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر اصفهان
۲,۷۹۰	۲,۸۴۸	شهرداری اصفهان
۹,۷۰۴	۱۰,۷۵۴	
۱۵,۵۹۰	۵,۱۴۹	
<u>۲۸,۰۸۴</u>	<u>۱۸,۷۵۲</u>	

۱-۱-۱۵- مانده بدهی خریداران واحد های واگذار شده بر اساس پروژه ها به شرح زیر می باشد :

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۱,۴۷۰	۵,۲۶۶	۱۵-۱-۳-۱	پروژه خواجه نظام الملک
۱۱,۰۵۲	۵,۹۳۵	۱۵-۱-۳-۱	پروژه نشاط
-	۱,۱۱۰		پروژه زاینده رود
-	۳,۹۳۱		پروژه فرشته ۲
۱۴,۳۵۷	۵۸۵		سایر
<u>۳۶,۸۷۹</u>	<u>۱۶,۸۲۷</u>		
(۳,۶۷۸)	(۲,۹۳۱)		
<u>۳۳,۲۰۱</u>	<u>۱۳,۸۹۶</u>		

واریزیهای نامشخص خریداران



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۱-۱۵-۳-۱- مبلغ ۵.۲۶۶ و ۵.۹۳۵ میلیون ریال از مبالغ فوق ، به ترتیب از مطالبات پروژه های خواجه نظام الملک و نشاط مربوط به واگذاری ۱ واحد از پروژه خواجه نظام الملک و ۱ واحد از پروژه نشاط به شرکت ماشین سازان پایدار قرن در قبال بهای ۱۰ دستگاه پله برقی پروژه چهارباغ بوده که تا پایان سال مالی بعد قابل نصب می باشد .

۴-۱۵-۱- در پایان سال مالی مبلغ ۲۰.۷۳۸ میلیون ریال مانده حساب پیش دریافت فروش واحد های ساختمانی در دست ساخت پس از کسرویت در حساب درآمد تحقق یافته (بر اساس یادداشت ۲-۳ "خلاصه اهم رویه های حسابداری") ، با اسناد دریافتی از خریداران واحد های واگذار شده تهاثر گردیده است (یادداشت ۲۷) .

۵-۱۵-۱- مبلغ ۸.۰۰۰ میلیون ریال از مانده مطالبات از شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز بابت سپرده رهن یکساله ۳۸٪ از عرصه و اعیان دفتر مرکزی می باشد (یادداشت ۱۲-۸-۱) .

۶-۱۵-۱- عوارض و مالیات ارزش افزوده

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
(۴,۱۸۴)	(۴,۳۵۲)
(۹,۷۱۱)	(۹۹۸)
۱,۸۸۳	۱,۱۸۹
۷,۶۶۰	۵,۳۸۵
(۴,۳۵۲)	۱,۲۲۴

مانده ابتدای سال مالی
 عوارض و مالیات ارزش افزوده فروش و ارائه خدمات طی سال مالی
 عوارض و مالیات ارزش افزوده خرید کالا و دریافت خدمات طی سال مالی
 مبالغ پرداختی
 مانده پایان سال مالی

۱-۱۵-۱-۶- کاهش عوارض و مالیات ارزش افزوده فروش و ارائه خدمات نسبت به سال مالی قبل ناشی از کاهش فعالیت های پیمانکاری نسبت به سال مالی قبل می باشد.

۷-۱۵-۱- با توجه به نوع فعالیت شرکت ، ارائه میانگین دوره اعتباری فروش موضوعیت ندارد . توضیح اینکه پیش فروش واحدهای ساختمانی عمدتاً به صورت اقساطی می باشد و در زمان عقد قرارداد پیش فروش ، حداقل ۲۰٪ از مبلغ واحد به صورت پیش دریافت از مشتری اخذ و مابقی تا زمان تحویل واحد تقسیم می گردد . ضمناً حدود ۵ تا ۱۰ درصد مبلغ فروش واحدهای ساختمانی در زمان انتقال سند از مشتری وصول می گردد و عملاً کل مطالبات در زمان انتقال سند از خریداران اخذ می گردد و لذا محاسبه ذخیره کاهش ارزش در خصوص مطالبات حاصل از فروش واحدهای ساختمانی موضوعیت ندارد . لازم به ذکر است در زمان انعقاد قراردادهای فروش معادل کل مبلغ و بر اساس شرایط توافق شده با مشتریان ، از ایشان چک اخذ و به حساب های بانکی شرکت منظور می گردد. لازم به ذکر است شرکت قبل از قبول مشتری به اعتبار سنجی مشتری می پردازد.

۸-۱۵-۱- مدت زمان دریافتی هایی که معوق هستند ولی کاهش ارزش نداشته اند:

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۱,۴۱۴	۳۹۰
۳۸۲	۴۶۳
۱,۷۹۶	۸۵۳

تا ۱۸۰ روز

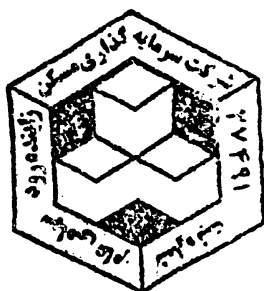
از ۱۸۰ روز تا ۳۶۰ روز

این دریافتی های تجاری شامل مبالغی است که در پایان دوره گزارشگری معوق هستند ولی به دلیل عدم تغییر قابل ملاحظه در کیفیت اعتباری ، برای آنها کاهش ارزش شناسایی نشده و این مبالغ هنوز قابل دریافت هستند .

۲-۱۵- دریافتی های بلند مدت :

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۱,۸۸۸	۶۲,۲۸۶	۱۵-۱

تجاری
 اسناد دریافتی خریداران واحد ها



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۱۶- سایر دارایی ها

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۱۵,۸۵۰	۱۱,۲۵۰	۱۶-۱	وجوه بانکی مسدود شده
۳۱۰	۲۹۲		سپرده رهن
۱۴۰	-		سپرده موقت انشعابات
۱۶,۳۰۰	۱۱,۵۴۲		
(۱۴,۹۵۰)	(۱۱,۲۵۰)	۲۲-۱-۱	انتقال وجوه بانکی مسدود شده به تسهیلات
۱,۳۵۰	۲۹۲		

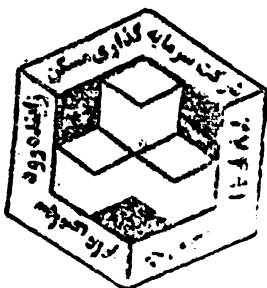
۱۶-۱- مبلغ ۱۱,۲۵۰ میلیون ریال وجوه مسدودی، سپرده نزد بانک سینا شعبه چهارباغ بالا به عنوان پشتوانه تسهیلات دریافتی می باشد.

۱۷- پیش پرداخت ها

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۳۵,۹۳۳	۵۱,۹۴۸	۱۷-۱	خرید مواد و مصالح
۴۰,۰۸۶	۴۵,۳۴۲		پیمانکاران
۳,۳۵۷	۱۱,۶۱۳	۱۷-۲	شرکت های گروه - شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)
۱,۴۵۵	۲,۱۷۶		سایر (۱۴ قلم)
۸۰,۸۳۱	۱۱۱,۰۷۹		

۱۷-۱- علت افزایش پیش پرداخت خرید مواد و مصالح نسبت به سال مالی قبل عمدتاً به دلیل مبالغ پرداختی بابت خرید اقلام استراتژیک پروژه مشارکتی چهارباغ بالا و خرید میلگرد بابت پروژه گل نرگس (موزان) و باغ جنت میباشد.

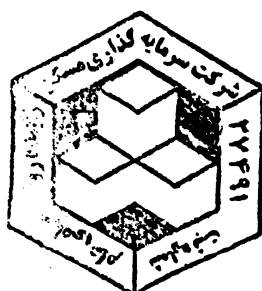
۱۷-۲- پیش پرداخت به شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار بابت اجرای پروژه باران جنوبی می باشد (یادداشت ۳-۳۱).



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۱۸- موجودی املاک

۱۳۹۸/۰۶/۳۱		۱۳۹۹/۰۶/۳۱		یادداشت	
خالص	خالص	کاهش ارزش	بهای تمام شده		
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال		
۶۳۱,۸۳۱	۷۷۹,۳۶۱	-	۷۷۹,۳۶۱	۱۸-۱	املاک در جریان ساخت
۱۹,۳۰۸	۱۱,۹۰۰	-	۱۱,۹۰۰	۱۸-۲	واحدهای ساختمانی آماده فروش
۵,۴۶۹	۵۹,۱۰۱	-	۵۹,۱۰۱	۱۸-۳	سایر موجودی ها
۶۵۶,۶۰۸	۸۵۰,۳۶۱	-	۸۵۰,۳۶۱		



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۱۸۱ - گردش املاک در جریان ساخت

۱۳۹۸/۰۶/۳۱

۱۳۹۹/۰۶/۳۱

ماده	سنگین	کل	سنگین بالغ بخت	سنگین دست ابد	سنگین رتبت ۲	سنگین جوازهای	تجاری اداری چهارپایه	سنگین پاران جرم	ماده	سنگین	کل و کمره (مورد)	سنگین بالغ بخت	سنگین دست ابد	سنگین رتبت ۲	سنگین جوازهای	تجاری اداری چهارپایه	سنگین پاران جرم
ملک	ملک	ملک	ملک	ملک	ملک	ملک	ملک	ملک	ملک	ملک	ملک	ملک	ملک	ملک	ملک	ملک	ملک
۶۰۳,۴۹۹	-	-	-	-	۳۴,۳۵۸	۱۴۱,۱۳۸	۴۴۴,۲۶۰	۳,۷۷۳	۸۸۹,۶۸۷	-	۷۸۶,۳۵۸	-	-	۳۴,۳۵۸	۱۴۱,۱۳۸	۴۴۴,۲۶۰	۳,۷۷۳
۶۲۹,۱۱۰	-	-	-	۱۵	۷۶,۰۷۴	۱۰۴,۵۵۴	۴۰۷,۱۰۱	۹۱,۴۶۶	۹۰۶,۸۸۲	۴۴۶	۲۷,۲۰۴	۱۵	۲۶,۵۱۱	۷۸,۰۱۱۰	۴۶۹,۳۷۱	۱۳۳,۰۷۵	۱۳۳,۰۷۵
۷۳,۶۴۴	-	-	-	۲	۲,۶۶۴	۱۴,۱۲۱	۲۵,۹۱۵	۱۰,۹۱۳	۹۴,۳۰۳	۵۴	۷۴۸	۱	۵,۱۲۹	۱۴,۱۲۱	۵۷,۹۴۰	۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰
۱,۳۰۶,۳۸۳	-	-	-	۱۷	۶۲,۹۱۵	۲۵۹,۸۱۳	۸۷۷,۲۸۶	۱۰۶,۱۷۲	۱,۸۸۰,۸۳۳	۵۰۰	۳۳۴,۲۱۰	۱۶	۸۵,۹۰۸	۳۳۵,۳۶۹	۴۵۱,۶۷۱	۱,۸۳,۱۵۸	۱,۸۳,۱۵۸
۷۸۶,۳۵۸	-	۷۸۶,۳۵۸	-	-	-	-	-	-	۷۸,۴۰۰	-	۷۸,۴۰۰	-	-	-	-	-	-
۲۷۲,۷۷۹	۴۴۶	۲۷,۲۰۴	-	-	۲۰,۴۵۰	۷۵,۵۵۵	۵۷,۴۶۵	۷۱,۶۰۹	۳۲۹,۷۸۸	۵۳,۳۷۸	۱۱۱,۸۸۱	-	-	۶۴,۸۲۰	-	۷۱,۹۶۵	۷۲,۳۳۳
۲۰,۶۵۷	۵۳	۷۴۸	-	-	۲,۴۶۵	-	۱۲,۰۱۵	۵,۳۷۶	۳۳,۸۶۹	۶,۴۰۲	۷,۰۰۰	-	-	۸,۶۵۳	-	۱۳,۸۱۴	-
۴,۹۰۵	-	-	-	-	-	-	۴,۹۰۵	-	۱۳,۲۱۵	-	-	-	-	-	۱۳,۲۱۵	-	-
۵۸۴,۵۳۹	۴۹۹	۳۳۴,۲۱۰	-	-	۲۲,۹۱۵	۷۵,۵۵۵	۷۴,۳۸۵	۷۶,۹۸۵	۴۰۵,۷۷۲	۵۹,۳۰۰	۱۴۷,۲۲۱	-	-	۷۳,۴۸۳	-	۹۷,۹۹۴	۷۷,۳۳۳
۱,۸۸۰,۸۳۳	۴۹۹	۳۳۴,۲۱۰	۱۷	۸۵,۹۱۰	۳۳۵,۳۶۸	۹۵۱,۶۷۱	۱,۸۳,۱۵۷	۲,۲۹۶,۶۰۴	۶۰,۲۳۱	۴۸۱,۳۳۰	۱۶	۱۵۹,۳۹۲	۳۳۵,۳۶۹	۱,۰۲۹,۶۶۵	۲۱۰,۵۰۱	۲۱۰,۵۰۱	۲۱۰,۵۰۱

افزایش طی سال:
 زمین
 مخارج ساخت (بافت ۱-۱۸)
 مخارج تأمین مالی (بافت ۹)
 سهم از هزینه های مالی تسهیلات انتقالی از
 شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

مخارج شناسایی شده به عنوان هزینه:

سال های قبل:

زمین
 مخارج ساخت
 مخارج تأمین مالی

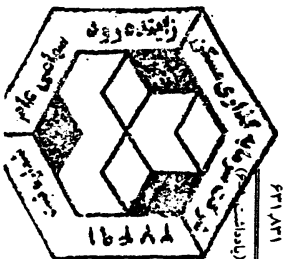
سال جاری:

زمین
 مخارج ساخت
 مخارج تأمین مالی

آورده سر کاه
 مانده در پایان سال مالی

۶۰۳,۴۹۹	-	-	-	-	۳۴,۳۵۸	۱۴۱,۱۳۸	۴۴۴,۲۶۰	۳,۷۷۳	۸۸۹,۶۸۷	-	۷۸۶,۳۵۸	-	-	۳۴,۳۵۸	۱۴۱,۱۳۸	۴۴۴,۲۶۰	۳,۷۷۳
۶۲۹,۱۱۰	-	-	-	۱۵	۷۶,۰۷۴	۱۰۴,۵۵۴	۴۰۷,۱۰۱	۹۱,۴۶۶	۹۰۶,۸۸۲	۴۴۶	۲۷,۲۰۴	۱۵	۲۶,۵۱۱	۷۸,۰۱۱۰	۴۶۹,۳۷۱	۱۳۳,۰۷۵	۱۳۳,۰۷۵
۷۳,۶۴۴	-	-	-	۲	۲,۶۶۴	۱۴,۱۲۱	۲۵,۹۱۵	۱۰,۹۱۳	۹۴,۳۰۳	۵۴	۷۴۸	۱	۵,۱۲۹	۱۴,۱۲۱	۵۷,۹۴۰	۱۶,۳۱۰	۱۶,۳۱۰
۱,۳۰۶,۳۸۳	-	-	-	۱۷	۶۲,۹۱۵	۲۵۹,۸۱۳	۸۷۷,۲۸۶	۱۰۶,۱۷۲	۱,۸۸۰,۸۳۳	۵۰۰	۳۳۴,۲۱۰	۱۶	۸۵,۹۰۸	۳۳۵,۳۶۹	۴۵۱,۶۷۱	۱,۸۳,۱۵۸	۱,۸۳,۱۵۸
۷۸۶,۳۵۸	-	۷۸۶,۳۵۸	-	-	-	-	-	-	۷۸,۴۰۰	-	۷۸,۴۰۰	-	-	-	-	-	-
۲۷۲,۷۷۹	۴۴۶	۲۷,۲۰۴	-	-	۲۰,۴۵۰	۷۵,۵۵۵	۵۷,۴۶۵	۷۱,۶۰۹	۳۲۹,۷۸۸	۵۳,۳۷۸	۱۱۱,۸۸۱	-	-	۶۴,۸۲۰	-	۷۱,۹۶۵	۷۲,۳۳۳
۲۰,۶۵۷	۵۳	۷۴۸	-	-	۲,۴۶۵	-	۱۲,۰۱۵	۵,۳۷۶	۳۳,۸۶۹	۶,۴۰۲	۷,۰۰۰	-	-	۸,۶۵۳	-	۱۳,۸۱۴	-
۴,۹۰۵	-	-	-	-	-	-	۴,۹۰۵	-	۱۳,۲۱۵	-	-	-	-	-	۱۳,۲۱۵	-	-
۵۸۴,۵۳۹	۴۹۹	۳۳۴,۲۱۰	-	۲۲,۹۱۵	۷۵,۵۵۵	۷۴,۳۸۵	۷۶,۹۸۵	۴۰۵,۷۷۲	۵۹,۳۰۰	۱۴۷,۲۲۱	-	-	۷۳,۴۸۳	-	۹۷,۹۹۴	۷۷,۳۳۳	
۱,۸۸۰,۸۳۳	۴۹۹	۳۳۴,۲۱۰	۱۷	۸۵,۹۱۰	۳۳۵,۳۶۸	۹۵۱,۶۷۱	۱,۸۳,۱۵۷	۲,۲۹۶,۶۰۴	۶۰,۲۳۱	۴۸۱,۳۳۰	۱۶	۱۵۹,۳۹۲	۳۳۵,۳۶۹	۱,۰۲۹,۶۶۵	۲۱۰,۵۰۱	۲۱۰,۵۰۱	۲۱۰,۵۰۱

(بافت ۱-۹)



۱-۱۸۱- اqlam تشکيل :هنده مخارج ساخت طی سال مالی

۱۸۱-۲- سایر اطلاعات مربوط به پروژه

دستگاه	عداد واحد
متر مربع	متر از قابل فروش
تاریخ	برورد زمان تکمیل
میلیون ریال	مبلغ برورد اولیه
میلیون ریال	برورد مخارج تکمیل
درصد	درصد تکمیل



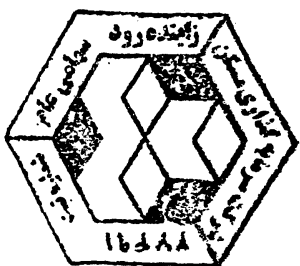
شرکت سرمایه گذاری مسکن، زاینده رود (سهامی عام)
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی
 سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۱۸-۱-۳- پروژه های در دست تکمیل

درصد	مانده در پایان سال مالی - سهم شرکت	آورده سرکاد	مانده در پایان سال مالی		انتقال به بانی تمام شده واحد های واگذار شده یا تکمیل شده تعویلات		مخارج انجام شده طی سال مالی		مخارج انباشته در ابتدای سال مالی		آخرین برآورد مخارج ساخت پروژه - سهم شرکت		تعداد ی سهم شرکت	نام پروژه
			مبلغ	تعداد واحد	سهم شرکت	سهم شرکت	مالی	سهم شرکت	آورده سرکاد	سهم شرکت	سهم شرکت			
۱۰۰	۰	-	۰	۰	-	(۳۱,۶۵۸)	۷۷,۳۴۳	-	۴,۳۱۵	۲۱۰,۵۰۰	۶۵	مسکونی بازان شهرکود - بلوک جنوبی		
۹۲	۵۶۹,۳۹۲	(۵۳۴,۰۹۱)	۱,۱۰۳,۴۸۳	۲۱	-	-	۹۷,۹۹۴	۴۷۸,۰۷۷	۵۳۷,۴۱۱	۸۷۱,۰۹۶	۲۱	تجاری و اداری چهارباغ - مشارکتی		
۸۷	۶۶۶	-	۶۶۶	۰	(۳۴,۲۵۶)	(۱۲۴,۴۶۹)	۷۳,۴۸۴	۳۴,۲۵۶	۵۱,۶۵۲	۱۴۳,۰۶۷	۴	مسکونی فرشته پرد ۲ - مشارکتی		
۱۵	۱۴۹,۰۷۳	(۳۳۲,۳۵۸)	۴۸۱,۴۳۱	۲۹	-	-	۱۴۷,۲۲۱	۷۸۶,۲۵۸	۴۷,۹۵۲	۱,۲۹۱,۶۷۰	۳۰	مسکونی باغ جنت - مشارکتی		
۱۶	۶۰,۳۳۰	-	۶۰,۳۳۰	۵۳	-	-	۵۹,۳۳۰	-	۴۹۹	۹۴۱,۶۷۲	۵۳	مسکونی گل ترکس (موزان) - مشارکتی		
	۷۷۹,۳۶۱	(۸۶۶,۴۴۹)	۱,۶۴۵,۸۱۰	۱۰۳	(۳۴,۲۵۶)	(۱۵۶,۱۱۷)	۴۰۵,۷۷۲	۷۹۸,۵۹۲	۶۳۱,۸۳۰	۳,۴۵۸,۰۰۵	۱۷۳			
	(یادداشت ۱۸-۱)	(یادداشت ۱۸-۱)			(یادداشت ۵-۱)	پولت (۵-۱) (یادداشت ۵-۱)	(یادداشت ۱۸-۱)		(یادداشت ۵-۱)					

۱- ۱۸-۱-۳- آورده شرکت به مبلغ ۸۶۶,۴۴۹ میلیون ریال مربوط به سرمایه گذاری شرکت در پروژه های مشارکتی تجاری و اداری چهارباغ بالا و مسکونی باغ جنت (شامل بهای کارشناسی زمین و سهم عوارض پرداختی) می باشد.
 با حساب پروژه های در دست تکمیل نهان شده است.

۲- ۱۸-۱-۳- با توجه به تقسیم واحدهای پروژه مشارکتی فرشته ۲ و تسویه حساب با شرکت، سهم شرکت در پروژه مزبور با بت سهم زمین به مبلغ ۳۴,۲۵۶ میلیون ریال تسویه گردیده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۱۸-۲- واحدهای ساختمانی آماده فروش

مانده در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱					مانده در ۱۳۹۸/۰۶/۳۱		
مبلغ	متراز	تعداد واحد	بهای تمام شده واحدهای واگذار شده	اضافات	مبلغ	متراز	تعداد واحد
میلیون ریال	مترمربع	دستگاه	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	مترمربع	دستگاه
۲۴۶	۱۰۵	۱	-	-	۲۴۶	۱۰۵	۱
۱۴۰	۱۷	۱	-	-	۱۴۰	۱۷	۱
۳,۹۹۵	۲۷	۱	۴,۲۸۳	-	۸,۲۷۸	۴۹	۲
۰	۰	۰	۱۴,۲۹۴	۱۰,۲۲۶	۴,۰۶۸	۱۸۴	۲
۹۴۳	۳۰	۱	۳۰,۷۱۵	۳۱,۶۵۸	۰	۰	۰
۳,۷۰۵	۴۸	۱	-	-	۳,۷۰۵	۴۸	۱
۲,۸۷۱	۳۴	۱	-	-	۲,۸۷۱	۳۴	۱
۱۱,۹۰۰	۲۶۱	۶	۴۹,۲۹۲	۴۱,۸۸۴	۱۹,۳۰۸	۴۳۷	۸
(یادداشت ۱-۶)			(یادداشت ۶)	(یادداشت ۱-۶)	(یادداشت ۱-۶)		

واحدهای ساختمانی تکمیل شده :

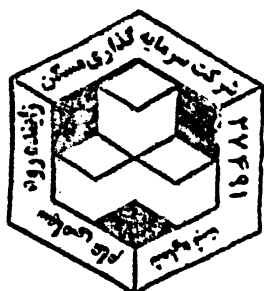
مسکونی نسیم شهرکرد
تجاری محتشم کاشان
تجاری کاروانسرا خمینی شهر
مسکونی و تجاری باران شمالی
مسکونی و تجاری باران جنوبی
تجاری سامان امیر چخماق یزد
تجاری اداری نشاط

۱۸-۳- سایر موجودیها

یادداشت	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
لوازم تأسیساتی و بهداشتی	۲,۵۵۴	۳,۲۳۱
مصالح ساختمانی	۱,۳۷۰	۲۹۷
لوازم الکتریکی	۴۰۷	۳۹۸
آهن آلات	۵۴,۶۲۵	۱۰۲
لوازم و ملزومات مصرفی	۱۱۷	۱,۴۰۸
ابزارآلات	۱۲	۱۶
لوازم یدکی	۱۷	۱۷
	۵۹,۱۰۱	۵,۴۶۹

۱۸-۳-۱- سایر موجودیها تا ارزش ۱۱ میلیارد ریال در مقابل خطرات ناشی از آتش سوزی بیمه شده و املاک در جریان ساخت و واحدهای ساختمانی آماده فروش فاقد پوشش بیمه می باشند.

۱۸-۳-۲- افزایش موجودی آهن آلات به دلیل تأمین بخشی از میلگرد مورد نیاز پروژه های باغ جنت و گل نرگس (موژان) بوده است .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۱۹- موجودی نقد

یادداشت	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
موجودی نزد بانکها	۱۹-۱	۱۰,۴۲۴

۱۹-۱- موجودی نزد بانک ها به مبلغ ۱۳,۸۸۳ میلیون ریال نزد شعب مختلف بانک های مسکن، ملی، ملت، سرمایه، صادرات، سپه و سینا میباشد. لازم به ذکر است سود حاصل از حسابهای پشتیبان به مبلغ ۲۵۱ میلیون ریال دریافت و در سرفصل سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی (یادداشت ۱۰) منظور گردیده است.

۲۰- سرمایه

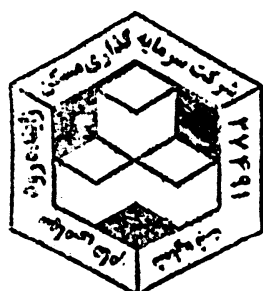
سرمایه شرکت در تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال، شامل ۵۰۰ میلیون سهم ۱۰۰۰ ریالی عادی با نام تمام پرداخت شده می باشد.

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

۱۳۹۸/۰۶/۳۱		۱۳۹۹/۰۶/۳۱		
درصد مالکیت	تعداد سهام	درصد مالکیت	تعداد سهام	
۷۷.۴۰۷۹	۳۸۷,۰۳۹,۳۸۴	۶۶.۳۸۱۵	۳۳۱,۹۰۷,۵۷۰	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
.	.	۱.۷۹۸۵	۸,۹۹۲,۶۹۱	مهرداد ابراهیمی
.	.	۱.۴۰۰۲	۷,۰۰۰,۹۴۹	کبری ملک آبادی زاده
۰.۰۰۲۵	۱۲,۵۰۰	۰.۰۰۲۵	۱۲,۵۰۰	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)
۰.۰۰۱۰	۴,۷۷۶	۰.۰۰۱۰	۴,۷۷۶	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)
۰.۰۰۰۵	۲,۶۲۵	۰.۰۰۰۵	۲,۶۲۵	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
۰.۰۰۰۵	۲,۶۲۵	۰.۰۰۰۵	۲,۶۲۵	شرکت مهندسين مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
۲۲.۵۸۷۶	۱۱۲,۹۴۸,۰۹۰	۳۰.۴۱۵۳	۱۵۲,۰۷۶,۲۶۴	سایر سهامداران
۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

۲۱- اندوخته قانونی

در اجرای مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۳۸ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ و ماده ۶۹ اساسنامه مبلغ ۲۵,۵۰۵ میلیون ریال از محل سود قابل تخصیص سال های قبل و سال جاری، به اندوخته قانونی منتقل شده است. به موجب مفاد مواد یاد شده تا رسیدن مانده اندوخته قانونی به ۱۰ درصد سرمایه شرکت، انتقال یک بیستم از سود خالص هر سال به اندوخته فوق الذکر الزامی است. اندوخته قانونی قابل انتقال به سرمایه نمی باشد و جز در هنگام انحلال شرکت، قابل تقسیم بین سهامداران نیست.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۲۲- تسهیلات مالی

۱۳۹۸/۰۶/۳۱			۱۳۹۹/۰۶/۳۱		
جمع	بلندمدت	جاری	جمع	بلندمدت	جاری
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۲۲۹,۷۴۰	۳۸,۸۴۸	۱۹۰,۸۹۲	۱۶۹,۱۷۷	۸۶,۹۰۴	۸۲,۲۷۳

تسهیلات دریافتی

۲۲-۱- تسهیلات دریافتی برحسب مبانی مختلف به شرح زیر می باشد:

۲۲-۱-۱- به تفکیک تامین کنندگان تسهیلات:

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	یادداشت	بانک ها
میلیون ریال	میلیون ریال		اشخاص وابسته - بانک مسکن
۵۸,۹۴۶	۴۵,۰۰۰		
۲۰۲,۰۵۸	۱۷۶,۰۸۴		
۲۶۱,۰۰۴	۲۲۱,۰۸۴		
(۱۴,۹۵۰)	(۱۱,۲۵۰)	۱۶	سپرده های سرمایه گذاری
(۱۶,۳۱۴)	(۴۰,۶۵۸)		سود و کارمزد سنوات آتی
۲۲۹,۷۴۰	۱۶۹,۱۷۷		
(۳۸,۸۴۸)	(۸۶,۹۰۴)		حصة بلند مدت
۱۹۰,۸۹۲	۸۲,۲۷۳		حصة جاری

۲۲-۱-۲- به تفکیک نرخ سود و کارمزد:

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۶۰,۱۷۳	۲۲۱,۰۸۴	۱۸ درصد
۶۱,۶۷۰	.	۲۴ درصد
۳۹,۱۶۱	.	۲۷ درصد
۲۶۱,۰۰۴	۲۲۱,۰۸۴	

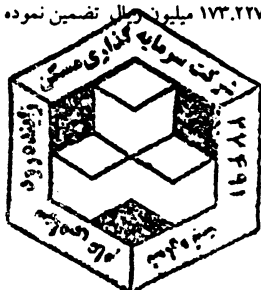
۲۲-۱-۳- به تفکیک زمان بندی پرداخت:

اصل و سود و کارمزد	سود کارمزد آتی	اصل	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۰۱,۴۳۸	۱۹,۱۶۵	۸۲,۲۷۳	تا ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۱۰۸,۳۹۷	۲۱,۴۹۳	۸۶,۹۰۴	پس ۱۴۰۰/۰۶/۳۱
۲۰۹,۸۳۵	۴۰,۶۵۸	۱۶۹,۱۷۷	۲۲-۲

۲۲-۱-۴- به تفکیک نوع وثیقه:

۱۳۹۹/۰۶/۳۱	توثیق سهام (شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن)
میلیون ریال	سفته و سپرده
۳۳,۲۸۴	
۱۸۷,۸۰۰	
۲۲۱,۰۸۴	

۲۲-۱-۴-۱- شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن متقابلاً تسهیلات این شرکت را معادل اصل و سود تسهیلات دریافتی به مبلغ ۱۷۳.۲۲۷ میلیون ریال تضمین نموده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

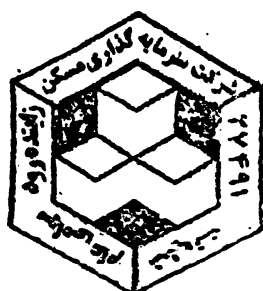
۲-۲۲- تغییرات حاصل از جریان های نقدی و تغییرات غیر نقدی در بدهی های حاصل از فعالیت های تامین مالی (تسهیلات مالی) به شرح زیر است :

تسهیلات مالی	
میلیون ریال	
مانده در ۱۳۹۷/۰۷/۰۱	۳۸۲,۴۵۹
دریافت طی سال مالی	۱۵۴,۶۰۴
سود و کارمزد	۷۳,۹۳۱
پرداخت های نقدی بابت اصل	(۲۵۵,۶۲۱)
پرداخت های نقدی بابت سود	(۹۴,۳۶۹)
مانده در ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۲۶۱,۰۰۴
تمدید طی سالی مالی - جایگزینی تسهیلات مالی	۷۶,۸۵۹
سود و کارمزد	۷۵,۶۵۲
پرداخت های نقدی بابت اصل	(۷۶,۸۲۶)
پرداخت های نقدی بابت سود	(۳۸,۷۴۶)
باز پرداخت طی سال مالی - جایگزینی تسهیلات مالی	(۷۶,۸۵۹)
مانده در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۲۲۱,۰۸۴

۳-۲۲- تسهیلات دریافتی به مبلغ ۴۵,۰۰۰ میلیون ریال از بانک سینا در سال مالی گذشته ، مستلزم ایجاد ۱۱,۲۵۰

میلیون ریال سپرده سرمایه گذاری بدون سود بوده که با توجه به اینکه شرکت در استفاده از آن سپرده محدودیت دارد. لذا از تسهیلات مالی مذکور کسر و به صورت خالص ارائه شده است همچنین نرخ موثر بهره وام اخذ شده از بانک سینا با شماره تسهیلات ۳۳۶۲۱۹۷۱ با در نظر گرفتن وجوه مسدود شده بانکی بالغ بر ۲۴٪ می باشد.

۴-۲۲- طی سال مالی مورد گزارش ، مانده دو فقره از تسهیلات مالی دریافتی از بانک مسکن ، جهت پروژه های تالار و فرشته ، پس از تسویه بخشی از اصل و بهره متعلقه با نرخهای ۲۷ و ۲۴ درصد ، با دو فقره تسهیلات دیگر به نرخ ۱۸ درصد تهاثر گردیده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

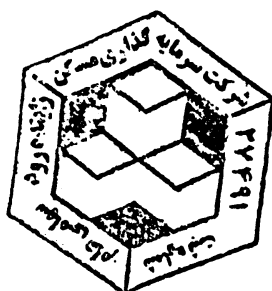
۲۳- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

گردش حساب مزبور طی سال مالی به شرح زیر است :

یادداشت	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱
	میلیون ریال	میلیون ریال
مانده در ابتدای سال مالی	۱۱,۷۳۸	۸,۰۶۶
۲۳-۱ پرداخت شده طی سال مالی	(۲۶۳)	(۵۳۵)
۲۳-۲ ذخیره تأمین شده طی سال مالی	۴,۸۸۷	۴,۲۰۷
مانده در پایان سال مالی	۱۶,۳۶۲	۱۱,۷۳۸

۲۳-۱- کاهش پرداخت شده طی سال مالی نسبت به سال مالی قبل ، ناشی از کاهش تعداد پرسنل بازنشسته و بازخرید شده می باشد .

۲۳-۲- افزایش ذخیره تأمین شده نسبت به سال مالی قبل ناشی از اعمال افزایش قانونی حقوق و دستمزد اعلام شده توسط وزارت کار و رفاه اجتماعی می باشد . که پس از اعلام افزایش حقوق توسط وزارت مذکور در احکام حقوقی پرسنل اعمال گردیده است .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۲۴- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۲۴-۱- پرداختنی های کوتاه مدت

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۴,۲۶۷	۳,۴۱۲	۲۴-۲
-	۷,۴۳۳	
۳۱,۵۱۰	۲۰,۳۲۷	۲۴-۳
۳۱,۵۱۰	۲۷,۷۶۰	
۴۵,۷۷۷	۳۱,۱۷۲	
۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	
	۳,۳۴۹	
۱۰,۰۰۰	۱۳,۳۴۹	
۳۹,۸۳۵	۷۴,۲۳۰	۲۴-۴
۲۷۳	۳۲۷	
۷۶۸	۴۳۴	
۸,۷۹۳	۸,۳۴۷	
۴,۳۹۶	۴,۱۷۳	
۳۷۶	۳۰۲	
۷۴۵	۱,۱۰۱	
۰	۲۶۵	
۰	۲۵۴	
۱۸,۱۹۵	۳۰,۵۸۶	
۴۱,۶۷۰	۳۹,۵۳۳	
-	۳۵۰	
۲۷,۸۴۸	۱۱,۵۵۷	۲۴-۵
۷,۶۱۲	۱۰,۰۸۹	
-	۳,۷۳۷	۲۴-۶
۳,۸۶۸	۱۹,۸۱۲	۲۴-۷
۳۵۸	۱,۲۳۸	
-	۴۲۷	
۱۹,۱۹۰	۲۲,۵۲۰	
۱۷۳,۹۲۷	۲۲۹,۲۸۲	
۲۲۹,۷۰۴	۲۷۳,۸۰۳	

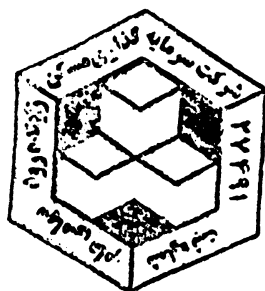
تجاری
اسناد پرداختنی
حسابهای پرداختنی
اشخاص وابسته - شرکت های توسعه ساختمان و بتن همدانیان و مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن
سایر اشخاص
فروشندهگان مصالح و پیمانکاران

سایر پرداختنی ها
اسناد پرداختنی - شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
اسناد پرداختنی - سایر اشخاص

حسابهای پرداختنی
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
شرکت پویا نوین پارس (سهامی خاص)
سپرده حسن انجام کار-شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)
سپرده حسن انجام کار- شرکت های گروه-شرکت نوین پایدار (سهامی خاص)
سپرده حق بیمه -شرکت نوین پایدار (سهامی خاص)
سپرده حق بیمه -شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن (سهامی خاص)

سایر اشخاص
حق بیمه های پرداختنی -حقوق و دستمزد
مالیات حقوق پرداختنی
ذخیره مرخصی
سپرده حق بیمه پیمانکاران - سایر اشخاص
سپرده حسن انجام کار -سایر اشخاص
سپرده دریافتی شرکت در مناقصه
هزینه های پرداختنی پروژه ها
حقوق و مزایای پرداختنی - حقوق تیر الی شهریور پرسنل
حق بیمه پرداختنی
وجوه مکسوره بابت انجام تعهدات پیمانکاران
خدمات بیمه ای مسکن مهر آرمان
تقی صفاری
سایر (۶۲ قلم)

۲۴-۲- اسناد پرداختنی تجاری به مبلغ ۳,۴۱۲ میلیون ریال شامل ۱۰ فقره چک با سررسید کوتاه مدت (سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱) بوده و بابت مطالبات پیمانکاران و فروشندهگان مصالح پرداخت شده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۲۴-۳- بدهی به فروشندگان مواد و مصالح و پیمانکاران به شرح زیر است:

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶,۲۰۹	۱,۳۶۸	شرکت نیروسان - پیمانکار پروژه سپهروید
۲,۶۱۹	۱,۵۲۲	عبدالحسین مختاری - خرید سنگ ساختمان
۱,۷۸۹	۲,۰۷۸	سرمایه گذاری عمران و توسعه اوج سپهر - پیمان مدیریت
-	۹۸۹	وحید اقبالی - کابینت و دکوراسیون
-	۶۴۵	فرزاد منجزی - آرماتور بند
-	۵۸۰	احمد رضا موسایی - آرماتور بند
-	۵۴۱	سنگ عدالت - خرید سنگ
-	۱,۰۸۲	حسنعلی ربیعی - خرید آهن آلات
۲۰,۸۹۲	۱۱,۵۲۱	سایر (۱۴ قلم)
<u>۳۱,۵۱۰</u>	<u>۲۰,۳۲۷</u>	

۲۴-۴- گردش حساب شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن به شرح زیر است :

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳,۵۵۴	۳۹,۸۳۵	مانده ابتدای سال مالی
۳۴,۳۹۴	۱۱,۶۳۱	قرض الحسنه دریافتی
-	۱۳,۲۱۵	سهم از هزینه های مالی تسهیلات انتقالی از شرکت گروه سرمایه گذاری
-	-	مسکن بابت تسهیلات دریافتی از بانک کارآفرین
۱,۸۸۷	۹,۵۴۹	سایر
<u>۳۹,۸۳۵</u>	<u>۷۴,۲۳۰</u>	مانده پایان سال مالی

۲۴-۴-۱- سهم از هزینه های مالی تسهیلات انتقالی از شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن بابت تسهیلات انتقالی از شرکت مزبور در سنوات قبل می باشد.

۲۴-۵- هزینه های پرداختنی پروژه ها به شرح زیر است:

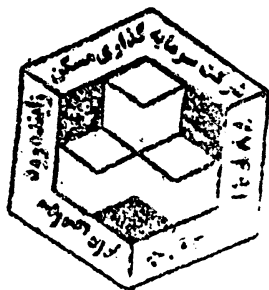
۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
-	۱۱,۵۲۰	باران جنوبی
۲۷,۸۴۸	۳۶	سایر
<u>۲۷,۸۴۸</u>	<u>۱۱,۵۵۷</u>	

۲۴-۵-۱- هزینه پرداختنی عمدتاً بابت عملیات نازک کاری قرارداد شرکت نوین پایدار در پروژه باران جنوبی می باشد که تا پایان سال مالی ، هنوز صورت وضعیت قطعی آن ارائه نگردیده است .

۲۴-۶- به موجب رسیدگی های انجام شده توسط سازمان تامین اجتماعی، حق بیمه تا پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ قطعی و پرداخت شده است ، مضافاً جهت سال های مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ و ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ توسط سازمان تامین اجتماعی رسیدگی صورت پذیرفته لیکن تا تاریخ تنظیم صورتهای مالی، نتیجه آن مشخص نگردیده است . حق بیمه های پرداختنی مربوطه به حق بیمه سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ به بعد می باشد همچنین در خصوص سال مالی مورد گزارش هنوز رسیدگی از طرف سازمان تأمین اجتماعی صورت نگرفته است .

۲۴-۷- وجوه مکسوره بابت انجام تعهدات پیمانکاران ، طبق نظر واحد فنی شرکت به منظور افزایش تضامین در خصوص حسن اجرای تعهدات پیمانکاران بوده و افزایش آن نسبت به سال مالی قبل ناشی از افزایش هزینه های ساخت طی سالی مالی می باشد .

۲۴-۸- میانگین دوره اعتباری در مورد مخارج ساخت اعم از خرید مصالح ساختمانی ۱۰ روز است . شرکت رویه های مدیریت ریسک را وضع می کند تا اطمینان حاصل شود که کلیه پرداختنی ها براساس شرایط اعتباری توافق شده، پرداخت می شود .



۲۵- مالیات پرداختی

۱۳۹۸/۰۶/۳۱-میلیون ریال		۱۳۹۹/۰۶/۳۱- میلیون ریال								
نحوه تشخیص	مانده پرداختی	مالیات					درآمد مشمول مالیات ابرازی		سود ابرازی	سال مالی
		مانده پرداختی	پرداختی	قطعی	تشخیصی	ایبرازی				
رسیدگی به دفاتر- قطعی	۱,۶۰۰	-	۵,۷۱۹	۵,۷۱۹	۲,۲۰۹	۲,۲۸۳	۲۱,۳۶۰	۲۱,۳۶۰	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
رسیدگی به دفاتر- قطعی	-	-	۲۵۳	۲۵۳	۲۵۳	-	-	(۲۷,۵۲۳)	۱۳۹۷/۰۶/۳۱	
درحال رسیدگی	۱,۴۹۰	۱,۴۹۰	-	-	-	۱,۴۹۰	۲۲,۵۶۱	۲۲,۵۶۱	۱۳۹۸/۰۶/۳۱	
رسیدگی نشده	-	۲,۱۴۱	-	-	-	۲,۱۴۱	۲۱,۹۲۳	۲۲,۲۲۶	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
	۳,۰۹۰	۳,۶۳۱								

۲۵-۱ مالیات عملکرد شرکت بر اساس مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیات های مستقیم محاسبه و در سال فروش واحدهای ساختمانی ابراز و به عنوان مالیات بردآمد منظور و در هنگام انتقال سند قطعی املاک فروخته شده ، مالیات مابه التفاوت ارزش معاملاتی نیز شناسایی می شود. مالیات بردآمد حاصل از سایر فعالیت های شرکت با در نظر گرفتن معافیت های مالیاتی و براساس ماده ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم محاسبه می گردد.

۲۵-۲ مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سالهای قبل از سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۸ قطعی و تسویه شده است .

۲۵-۳ مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ براساس مفاد مواد ۵۹ و ۷۷ و ۱۰۵ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۰۳ و اصلاحات بعدی تا تاریخ ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ و با در نظر گرفتن معافیت های مالیاتی در خصوص سود سپرده بانکی محاسبه و ذخیره لازم منظور شده است. توجه اینکه پروانه های اخذ شده بابت پروژه های در جریان و تکمیل شده (که تعدادی از واحدهای آن فروش رفته) تماماً قبل از سال ۱۳۹۵ صادر شده لذا به استناد آیین نامه اجرایی ماده ۷۷ مصوب جلسه مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۱۷ هیات وزیران مالیات عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ مشمول مفاد ماده ۷۷ اصلاحیه ۱۳۹۴/۴/۳۱ قانون مالیات های مستقیم نمی باشد.

۲۵-۴ مالیات عملکرد جهت سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ بر اساس مفاد ماده ۵۹ و ۷۷ و ۱۰۵ محاسبه و در حسابها منظور گردیده است. با توجه به اینکه پروانه های اخذ شده بابت پروژه های در جریان و تکمیل شده (که تعدادی از واحدهای آن فروش رفته) تماماً قبل از سال ۱۳۹۵ صادر شده لذا مالیات سال مالی مطابق مفاد مواد ۷۷ اصلاحیه ۱۳۹۴/۴/۳۱ قانون مالیات های مستقیم نمی باشد.

۲۵-۵ مالیات سال های قبل در صورت سود و زیان ، مربوط به عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱ است که به استناد برگ قطعی صادره توسط اداره دارائی درآمد مشمول مالیات به مبلغ ۲۰۰۱۴ میلیون ریال تعیین و مبلغ ۲۵۳ میلیون ریال مالیات مطالبه و پرداخت شده است ، لذا به عنوان اصلاح اشتباه محسوب نشده است.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۲۶- سود سهام پرداختی

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
		مانده پرداخت نشده :
	۱,۵۰۵	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱
۱۶,۳۶۸	۹۲۹	سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱
۲۹,۶۳۶	۷۰۸	سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱
۳۹,۲۶۸	۹۸۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۶/۳۱
۱,۱۴۰	۱,۱۲۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۶/۳۱
۸۶,۴۱۲	۵,۲۴۲	

۲۶-۱- مانده سود سهام پرداختی به تفکیک سهامداران به شرح زیر است :

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		اشخاص وابسته
۸۰,۶۴۱	۸۷۹	۳۱-۳	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
۵,۷۷۱	۴,۳۶۴		سایر سهامداران
۸۶,۴۱۲	۵,۲۴۲		

۲۶-۱-۱- سود نقدی هر سهم در سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ مبلغ ۵ ریال بوده است . شایان ذکر اینکه عملکرد سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱

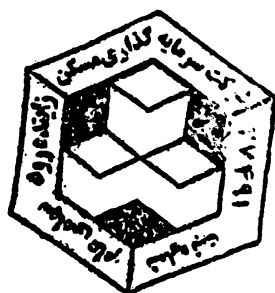
منجر به زیان گردیده لذا تقسیم سود در سال مالی مذکور صورت نگرفته است .

۲۶-۱-۲- بشرح یادداشت ۱-۸-۱۲ مبلغ ۷۹۸۰۰ میلیون ریال بابت فروش ۳۸٪ زمین و ساختمان دفتر مرکزی به شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز پس

از کسر ۸۰۰۰ میلیون ریال ودیعه رهن ساختمان مزبور با مطالبات سود سهام شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن تهاثر شده ، همچنین بابت

اصلاح سود سهام پرداختی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن و شرکت پویا نوین پارس ، مبلغ ۱۱.۱۶۵ میلیون ریال سود سهام پرداختی

اصلاح گردیده است .



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۲۷- پیش دریافت ها

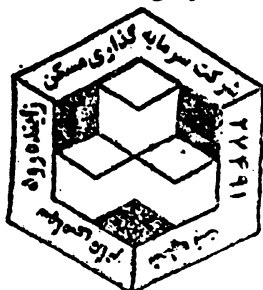
۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۲۷-۱ اشخاص وابسته - شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
۲۷,۱۲۳	۲۰,۷۳۸	پیش دریافت فروش واحد ها
-	۱۲۰,۰۵۰	۲۷-۲ پیش دریافت پروژه گل نرگس (موژان) و باغ جنت
۱,۲۲۳	-	سایر- مسکن مهر شاهین شهر
۷۸,۳۵۶	۱۹۰,۷۸۸	
(۲۷,۱۲۳)	(۲۰,۷۳۸)	۱۵-۱-۳ کسر می شود: تهاثر پیش دریافت فروش واحد ها با اسناد دریافتی
۵۱,۲۳۳	۱۷۰,۰۵۰	

۲۷-۱- پیش دریافت فوق مربوط به وجوه دریافت شده در خصوص پیش ثبت نام دو واحد از پروژه باغ جنت اصفهان به متراژ ۴۶۷ مترمربع به مبلغ ۵۰,۰۰۰ میلیون ریال به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن می باشد.

۲۷-۲- پیش دریافت فوق مربوط به پیش ثبت نام ۲۰ واحد پروژه گل نرگس (موژان) جمعاً به متراژ ۲۰۴۸۱/۵ مترمربع به مبلغ ۶۸,۳۰۰ میلیون ریال و ۲ واحد پروژه باغ جنت جمعاً به متراژ ۳۶۰ مترمربع به مبلغ ۵۱,۷۵۰ میلیون ریال به اشخاص حقیقی و حقوقی به شرح زیر می باشد.

تعداد واحد	۱۳۹۹/۰۶/۳۱ میلیون ریال	
۱	۴,۵۰۰	شهناز پرویزی
۱	۳,۰۰۰	هانیه فقیه
۱	۳,۵۰۰	حسن مومنی
۱	۴,۰۰۰	مهین هاشمی پور
۱	۴,۰۰۰	مجیدبقائی
۱	۳,۰۰۰	الهه نکوئی
۱	۳,۵۰۰	مریم ربیعی
۱	۳,۵۰۰	رضوان سرتیپی / کلیشادی
۱	۳,۵۰۰	ویدا سلطانی
۱	۱۸,۷۵۰	محمدرضا دیاقی
۱	۲,۵۰۰	مریم کیانی آذرخواارانی
۱	۴,۰۰۰	لیدا میردامادی
۱	۲,۵۰۰	مریم یزدانی
۱	۳,۰۰۰	مهدی صدری زاده / رهام وفائی
۱	۳,۸۰۰	مهدی نساج پور اصفهانی
۱	۳,۰۰۰	نوید فخرالمباشری
۱	۳,۵۰۰	لاله میردامادی
۱	۳,۵۰۰	حسین کارگر
۱	۲,۵۰۰	شقایق هاشمیان
۱	۲,۵۰۰	بهجت صنیع
۱	۵,۰۰۰	فاطمه فلاح یخدانی / ابراهیمی
۱	۳۳,۰۰۰	تجاری میثاق نقش جهان
۲۲	۱۲۰,۰۵۰	

۲۷-۳- عدم شناسایی سود ، مربوط به پیش پرداخت های فوق الذکر به دلیل عدم تحقق فروش ناشی از عدم انعقاد قراردادهای فروش می باشد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

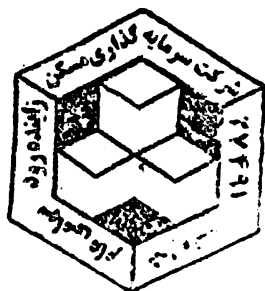
۲۸- نقد حاصل از عملیات

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	
۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۱,۰۷۱	۱۹,۶۳۲	سود خالص
		تعدیلات
۱,۴۹۰	۲,۵۹۴	هزینه مالیات بر درآمد
۵۷,۶۱۷	۶۵,۲۷۴	هزینه های مالی
(۴۷)	(۷۱,۳۸۹)	سود حاصل از فروش دارائیهای ثابت مشهود
۳,۶۷۲	۴,۶۲۴	خالص افزایش در ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۴,۲۹۲	۳,۳۹۷	استهلاک دارائیهای غیر جاری
(۱,۰۱۶)	(۲۵۱)	سود حاصل از سپرده بانکی
۸۷,۰۷۹	۲۳,۸۸۱	
۴۰,۶۱۶	۱۶۷,۱۹۲	کاهش دریافتنی های عملیاتی
(۱۲,۳۴۰)	(۱۹۳,۶۸۲)	(افزایش) موجودی املاک
(۲۴,۸۵۳)	(۳۰,۲۴۸)	(افزایش) پیش پرداخت ها
۱۹,۶۵۸	۲۷,۰۳۸	افزایش پرداختنی های عملیاتی
۵۰,۰۰۰	۱۱۸,۸۱۷	افزایش پیش دریافت ها
۳,۲۰۰	۱,۰۵۸	(افزایش) کاهش سایر داراییها
۱۶۳,۳۶۰	۱۱۴,۰۵۶	نقد حاصل از عملیات

۲۹- معاملات غیر نقدی

معاملات غیر نقدی عمده طی سال مالی به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به	سال مالی منتهی به	یادداشت	
۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱		
میلیون ریال	میلیون ریال		
۵۸,۷۳۹	۷۶,۸۵۹	۲۲-۲	جایگزینی تسهیلات مالی
-	۷۱,۸۰۰	۱۲-۸-۱	فروش ۳۸٪ زمین و ساختمان دفتر مرکزی شرکت در قبال تسویه سود سهام پرداختنی
۵۸,۷۳۹	۱۴۸,۶۵۹		



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۳۰- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۳۰-۱- مدیریت سرمایه

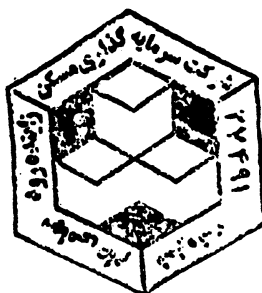
شرکت سرمایه خود را مدیریت میکند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثر کردن بازده ذینفعان از طریق بهینه سازی تعادل بدهی و سرمایه، قادر به تداوم فعالیت خواهد بود. ساختار سرمایه شرکت از خالص بدهی و حقوق مالکانه تشکیل می شود. استراتژی کلی شرکت از سال مالی ۱۳۹۷ بدون تغییر باقی مانده است و شرکت در معرض هیچگونه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

کمیته مدیریت ریسک شرکت، ساختار سرمایه شرکت را شش ماه یکبار بررسی میکند. به عنوان بخشی از این بررسی، کمیته، هزینه سرمایه و ریسکهای مرتبط با هر طبقه از سرمایه را مدنظر قرار میدهد. شرکت یک نسبت اهرمی هدف به میزان ۵۰ تا ۱۰۰ درصد دارد که به عنوان نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه تعیین شده است. نسبت اهرمی در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ با نرخ ۱۰۲٪ بالای محدوده هدف بوده است.

۳۰-۱-۱- نسبت اهرمی

نسبت اهرمی در پایان سال مالی به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	
۶۱۱.۵۸۷	۶۳۸.۲۶۵	جمع بدهیها
(۱۰.۴۲۴)	(۱۳.۸۸۳)	موجودی نقد
۶۰۱.۱۶۳	۶۲۴.۳۸۲	خالص بدهی
۵۷۷.۶۴۰	۵۹۴.۷۷۲	حقوق مالکانه
۱۰۴٪	۱۰۵٪	نسبت خالص بدهی به حقوق مالکانه (درصد)



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۳۰-۲- اهداف مدیریت ریسک مالی

کمیته ریسک شرکت، خدماتی برای دسترسی هماهنگ به بازارهای مالی داخلی و نظارت و مدیریت ریسکهای مالی مربوط به عملیات شرکت از طریق گزارشهای ریسک داخلی که آسیب پذیری را بر حسب درجه و اندازه ریسکها تجزیه و تحلیل میکند، ارائه میکند. این ریسکها شامل ریسک بازار (شامل ریسک نرخ ارز و ریسک سایر قیمتها)، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی میباشد. کمیته ریسک شرکت که بر ریسکها و سیاستهای اجرا شده نظارت میکند تا آسیب پذیری از ریسکها را کاهش دهد، به صورت فصلی به هیات مدیره گزارش میدهد. شرکت به دنبال حداقل کردن اثرات این ریسکها از طریق تأمین به موقع مصالح مورد نیاز و فروش واحدها در قالب کنترل و ابلاغ آئین نامه ها است. رعایت سیاستها و محدودیتهای آسیب پذیری، توسط حسابرسان داخلی به طور مستمر بررسی میشود.

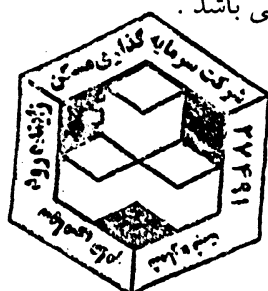
۳۰-۳- ریسک بازار

فعالیت های شرکت در وهله اول آن را در معرض ریسک تغییرات در نرخ های مبادله ارزی قرار می دهد. شرکت به منظور مدیریت کردن آسیب پذیری از ریسک ارز، علاوه بر تعیین نرخ فروش واحدها متناسب با نرخ تورم با استفاده از روش تجزیه و تحلیل حساسیت به شرح زیر در آسیب پذیری شرکت ها از ریسک بازار کمک می کند. آسیب پذیری از ریسک بازار با استفاده از تجزیه و تحلیل حساسیت، اندازه گیری میشود. تجزیه و تحلیل حساسیت، تاثیر یک تغییر منطقی محتمل در نرخهای ارز در طی سال مالی را ارزیابی میکند. دوره زمانی طولانی تر برای تجزیه و تحلیل حساسیت، ارزش در معرض ریسک را تکمیل میکند و به شرکت در ارزیابی آسیب پذیری از ریسکهای بازار، کمک میکند.

۳۰-۴- مدیریت ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. دریافتنی های تجاری شامل تعداد زیادی از خریداران واحدها می باشد که به دلیل اینکه انتقال اسناد واحدها پس از وصول کلیه حسابهای دریافتنی انجام می گردد، ریسک اعتباری با اهمیتی در این خصوص وجود ندارد.

توضیح اینکه شرکت آسیب پذیری ریسک اعتباری با اهمیتی نسبت به هیچ یک از طرف های قرارداد ندارد. عمده مطالبات شرکت از خریداران واحدها بوده و در این ارتباط تا وصول کامل مطالبات از خریداران انجام نگردد، اسناد مالکیت واحدها به خریداران منتقل نگردیده لذا مطالبات شرکت فاقد ریسک اعتباری با اهمیت می باشد.



شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده‌رود (سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۳۰-۵- مدیریت ریسک نقدینگی

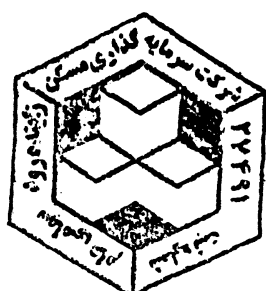
شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری حسابهای بانکی و تسهیلات بانکی، از طریق نظارت مستمر بر جریانهای نقدی پیش بینی شده و واقعی، و از طریق تطبیق مقاطع سررسید داراییها و بدهیهای مالی، مدیریت میکند.

(مبالغ به میلیون ریال)

یادداشت	جمع	بیشتر از ۵ سال	بین ۱ تا ۵ سال	بین ۳ تا ۱۲ ماه	کمتر از ۳ ماه	عندالمطالبه	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
۲۴	۳۱,۱۷۲	-	-	-	۳۱,۱۷۲	-	پرداختنی های تجاری
۲۴	۲۲۹,۲۸۲	-	-	۲۰۶,۲۷۰	۲۳,۰۱۲	-	سایر پرداختنی ها
۲۲	۱۶۹,۱۷۷	۷,۹۴۴	۷۸,۹۶۰	۶۹,۱۵۶	۱۰,۴۲۰	۲,۶۹۷	تسهیلات مالی
۲۵	۳,۶۳۱	-	-	-	-	۳,۶۳۱	مالیات پرداختنی
۳۲-۲	۵۵۷,۵۶۱	-	۵۰۵,۴۴۸	۳۳,۷۱۳	۱۸,۴۰۰	-	بدهی های احتمالی
	<u>۹۹۰,۸۲۳</u>	<u>۷,۹۴۴</u>	<u>۵۸۴,۴۰۸</u>	<u>۳۰۹,۱۳۹</u>	<u>۸۳,۰۰۴</u>	<u>۶,۳۲۸</u>	جمع

۳۰-۶- ریسک شیوع ویروس کوید ۱۹ (کرونا)

شیوع ویروس کوید ۱۹ در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱ تأثیری بر وضعیت مالی، عملکرد مالی و جریان های نقدی شرکت نداشته است و پیش بینی می شود این بیماری در فعالیت شرکت طی یک سال آینده نیز تأثیر عمده ای نداشته باشد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن زاینده رود (سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ شهریور ۱۳۹۹

۳۲- تعهدات، بدهیهای احتمالی و دارایی های احتمالی

۳۲-۱- شرکت فاقد تعهدات سرمایه ای ناشی از قراردادهای منعقد و مصوب در تاریخ صورت وضعیت مالی می باشد.

۳۲-۲- بدهی های احتمالی به شرح زیر است.

بدهی های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت :

۱۳۹۸/۰۶/۳۱	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
میلیون ریال	میلیون ریال
۳۶۰,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰

تضمین خط اعتباری شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) نزد بانک کارآفرین

سایر بدهیهای احتمالی :

۶,۷۰۰	۶,۷۰۰	اسناد تضمینی نزد بانک مسکن شعبه مرکزی اصفهان - بابت مبادعه نامه فروش بانک مسکن کاشان
۳,۷۰۰	۳,۷۰۰	اسناد تضمینی نزد شرکت مسکن و شهر سازی - بابت تضمین کل قرارداد مسکن مهر شاهین شهر
۴۵,۲۱۷	۴,۰۰۰	اسناد تضمینی نزد شرکت توسعه عمران و مسکن اوج سپهر - تضمین پیش دریافت قرارداد پیمان مدیریت
۴,۰۰۰	۴,۰۰۰	اسناد تضمینی نزد بانک مسکن شاهین شهر - تضمین قرارداد مسکن مهر
۳۳,۷۱۳	۳۳,۷۱۳	اسناد تضمینی نزد شرکت توسعه و عمران امید - تضمین عملیات اجرایی پروژه چهارباغ بالا
۴,۵۰۰	۲۷,۰۰۰	اسناد تضمینی نزد شهرداری اصفهان - بابت تضمین حسن عملیات اجرایی پروژه گل نرگس (موزان)
۱۰۰,۸۷۶	۸,۸۰۶	اسناد تضمینی نزد بانک مسکن شعبه مرکزی اصفهان بابت صدور ضمانت نامه بانکی
۱۶,۴۰۹	۲۳,۳۴۵	اسناد تضمینی نزد سازمان تامین اجتماعی - بابت تضمین پرداخت اقساط بیمه پروانه پروژه باغ جنت و گل نرگس (موزان)
۵۱,۰۰۰	۴۶,۰۰۰	اسناد تضمینی نزد بانک سینا - تضمین صدور ضمانت نامه بانکی
۰	۵,۷۰۰	اسناد تضمینی نزد سازمان نظام مهندسی ساختمان اصفهان - بابت تضمین چک های سازمان نوسازی
۰	۳۳,۳۴۹	اسناد تضمینی نزد تجاری میثاق نقش جهان - بابت تضمین خرید آرماتور
۲,۷۱۹	۱,۲۴۸	سایر
۲۶۸,۸۳۴	۱۹۷,۵۶۱	
۶۲۸,۸۳۴	۵۵۷,۵۶۱	

۳۲-۲-۱- سایر بدهیهای احتمالی در ارتباط با حق بیمه سال مالی ۱۳۹۷ و به شرح یادداشت توضیحی ۶-۲۴ می باشد.

۳۲-۳- شرکت فاقد دارائیهای احتمالی می باشد.

۳۳- رویداد های بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی

رویدادهایی که بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی تا تاریخ تأیید صورتهای مالی اتفاق افتاده و مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی نبوده ، بوقوع نیبوسته است .

۳۴- سود سهام پیشنهادی

۳۴-۱- پیشنهاد هیأت مدیره برای تقسیم سود مبلغ ۱.۹۶۳ میلیون ریال (مبلغ ۴ ریال به ازای هر سهم) معادل ۱۰٪ سود خالص سال مالی مورد گزارش می باشد.

۳۴-۲- هیأت مدیره با توجه به وضعیت نقدینگی و توان پرداخت سود از جمله وضعیت نقدینگی در حال حاضر و در دوره پرداخت سود، منابع تامین وجوه نقد جهت پرداخت سود، درصد سود تقسیم شده در سالهای گذشته، وضعیت پرداخت سود در سالهای گذشته از حیث پرداخت به موقع آن طبق برنامه زمانبندی هیأت مدیره، وضعیت پرداخت سود در سالهای گذشته از حیث پرداخت آن ظرف مهلت قانونی و وضعیت انتقال سود به سرمایه از طریق افزایش سرمایه از محل مطالبات در سالهای گذشته، و نیز با توجه به قوانین و مقررات موجود و برنامه های آتی شرکت، این پیشنهاد را ارائه نموده است.

۳۴-۳- منابع مالی لازم برای پرداخت سود از محل فعالیتهای عملیاتی تامین خواهد شد.

