

موسسه اعتباری توسعه (سهامی عام)

جناب آقای دکتر سروش

شماره نامه : ۱/۱۴۰۲/۲۸۹۱

تاریخ : ۱۴۰۲/۰۶/۰۱

پیوست : دارد

معاون محترم نظارتی بانک مرکزی ج.ا.ا.

موضوع : ارسال گزارش حسابرس و بازرس قانونی و صورت های مالی سال ۱۴۰۱

با سلام :

احتراماً ، به پیوست سه نسخه اصل صورت های مالی منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ به انضمام گزارش حسابرس و بازرس قانونی موسسه اعتباری توسعه به صورت فیزیکی جهت استحضار تقدیم می گردد.

اصل صورت های مالی در پیوست شده
توسط
۱۴۰۲

مظهری
رئیس هیات سرپرستی

موسسه اعتبار توسعه (سهامی عام)
گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
به انضمام صورتهای مالی
برای سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۱

موسسه اعتبار توسعه (سهامی عام)

فهرست مندرجات

عنوان	شماره صفحه
گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی	۱ الی ۹
صورت های مالی	۱ الی ۵۲

شماره:

تاریخ:

پیوست:

بسمه تعالی



مؤسسه حسابرسی

هوشیار میرزایی

(حسابداران رسمی)

عضو جامعه حسابداران رسمی ایران
حسابرس معتمد سازمان بورس و اوراق بهادار

گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی
به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام شرکت موسسه اعتباری توسعه (سهامی عام)
گزارش حسابرسی صورت‌های مالی

عدم اظهار نظر

۱- حسابرسی صورت‌های مالی شرکت موسسه اعتباری توسعه (سهامی عام) شامل ترازنامه به تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۱ و صورت‌های سود و زیان و جریان‌های نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت‌های توضیحی ۱ تا ۴۷، به این موسسه محول شده است. این موسسه، نسبت به صورت‌های مالی یاد شده اظهار نظری نمی‌کند به دلیل اساسی بودن آثار احتمالی موارد توصیف شده در بند های ۲ الی ۶ مبانی عدم اظهار نظر، این موسسه نتوانسته است شواهد حسابرسی کافی و مناسب برای اظهار نظر را کسب کند و در نتیجه، اظهار نظر نسبت به صورت‌های مالی یاد شده، امکان پذیر نیست.

مبانی عدم اظهار نظر

۲- براساس استاندارد‌های حسابرسی، مدیریت شرکت (هیئت سرپرستی منصوب بانک مرکزی) می‌بایست، تائیدیه ای مبنی بر نیت کلیه دارایی‌ها، تعهدات، دیون و تضامین ارائه شده شرکت در دفاتر و افشاء مناسب آنها در صورت‌های مالی، عدم وجود هرگونه محدودیت در خصوص اعمال حقوق مالکانه اموال توسط شرکت، افشاء کامل تعهدات، بدهی‌ها و محدودیت‌های مرتبط با دارایی‌ها و عملیات شرکت، درج کامل آثار رویداد‌های بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی و دعای حقوقی با اهمیت در صورت‌های مالی، همچنین رعایت قوانین و مقررات در انجام فعالیت‌ها و مبادلات مالی انجام شده و معقول بودن مفروضات عمده استفاده شده در تهیه صورت‌های مالی، به این موسسه ارائه نماید. تائیدیه یاد شده به این موسسه ارائه نگردیده است.

۳- با عنایت به یادداشت توضیحی ۲-۱۲، اهم موارد قابل ذکر درخصوص دارایی‌های ثابت مشهود و وثایق تملیکی از اشخاص وابسته در سنوات قبل به شرح ذیل می‌باشد:

۳-۱- در سال مالی ۱۳۹۳، ۵ دانگ از ملک پروژه میدان ونک ملاصدرا براساس گزارش هیئت کارشناسی مورخ ۲۷ اردیبهشت ماه ۱۳۹۳ بر مبنای مشخصات پروانه ساختمانی مورخ ۱۲ تیر ماه ۱۳۹۲ جمعا به مبلغ ۱۴۶۷۵ میلیارد ریال توسط شرکت تحصیل گردیده است. ۳ دانگ از ملک فوق در قبال تسویه تسهیلات و دیون ارزی شرکت اینترمت کیش (اشخاص وابسته) به مبلغ ۸۸۲۵ میلیارد ریال با سند وکالتی فروش دریافتی مورخ ۲۵ مرداد ماه ۱۳۹۳ از آن شرکت تحصیل شده است (براساس وکالت واگذار شده شرکت سرمایه‌گذاری توسعه و ساختمانی برج آوران به آن شرکت، معتبر تا تاریخ ۲۴ مردادماه ۱۳۹۸ که وکالت‌نامه فوق تمدید نشده و سند مالکیت به نام شرکت انتقال نیافته است). دو دانگ دیگر به مبلغ ۵۸۵۰ میلیارد ریال به موجب مبایعه نامه مورخ ۳۰ تیرماه ۱۳۹۳ از شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه ساختمانی برج آوران با دریافت سند وکالتی فروش از آن شرکت به تاریخ ۲۵ مردادماه ۱۳۹۳ که تا تاریخ ۲۴ مردادماه ۱۳۹۸ معتبر بوده و در تاریخ ۱۰ آذر ماه ۱۳۹۸ تمدید و سند رسمی دو دانگ در تاریخ ۱۱ آبان ماه ۱۴۰۰ به نام شرکت انتقال یافته، تحصیل شده است. به موجب گزارش هیئت سه نفره کارشناسی رشنه راه و ساختمان مورخ ۹ تیرماه ۱۳۹۴ (خطاب به بازپرس محترم شعبه ششم دادسرای کارکنان دولت) شش دانگ ملک یاد شده براساس مشخصات پروانه ساختمانی یاد شده بالا جمعا مبلغ ۷،۲۶۰ میلیارد ریال ارزش گذاری شده است. همچنین بر اساس رونوشت سند مالکیت دفترچه ای، ملک فوق در تاریخ ۲۲ مهرماه ۱۳۹۲ به مدت ۶۰ ماه در رهن شرکت تعاونی اعتبار ثامن الائمه قرار داشته و در سال ۱۳۹۹ فک رهن گردیده است). در سال ۱۳۹۵، ۳۳ درصد از یک دانگ این پروژه بدون انجام کارشناسی به مبلغ ۱۱۰۰ میلیارد ریال به شرکت تعاونی اعتبار وحدت (در حال تصفیه) واگذار شده است. و بعداً در سال ۱۳۹۷، ۶۷ درصد از یک دانگ پروژه مذکور طی دو مرحله جمعا به مبلغ ۲۶۰۰ میلیارد ریال در قبال واگذاری اموال و وثایق تملیکی دیگری (از جمله پروژه برج ناهید)

از اشخاص وابسته (شرکت صدف بنای شهر) تحصیل گردیده است. در این خصوص قیمت معاملاتی ۶۷ درصد دانگ تحصیل شده جمعاً مبلغ ۴۰۰ میلیارد ریال بیش از ارزش کارشناسی (کارشناسی یک نفره) انجام شده خریداری شده است (کارشناسی اخیر با فرض قابلیت نقل و انتقال قطعی ملک و با لحاظ مالکیت عرصه و اعیان احداثی و در حال احداث و در نظر گرفتن حقوق پروانه مجتمع تجاری و سر قفلی و پیشرفت فیزیکی ۴۰ درصد و پیشرفت ریالی حدود ۶۵ درصد به مبلغ ۲۲۰۰ میلیارد ریال، ارزیابی شده است). باتوجه به مراتب فوق، تفاوت قابل ملاحظه در قیمت‌های کارشناسی در زمان تحصیل اولیه ملک به شرح بالا و نیز در رهن بودن ملک خریداری شده در زمان معامله اولیه و سال ۱۳۹۷ و عدم اشاره به در نظر گرفتن آثار این موضوع در برآورد ارزش کارشناسی اعلام شده و نیز عدم دسترسی به ارزش منصفانه معاملاتی ملک مذکور در تاریخ انجام معاملات (سال های ۱۳۹۳، ۱۳۹۵ و ۱۳۹۷)، میزان تعدیلات احتمالی ناشی از مراتب یاد شده بر صورت‌های مالی، در شرایط حاضر برای این موسسه مشخص نمی‌باشد.

۳-۲- شش دانگ پروژه در حال ساخت واقع در خیابان مقدس اردبیلی در سال ۱۳۹۱ در دو مرحله، در هر مرحله سه دانگ در تاریخ‌های شهریور ماه و اسفند ماه سال ۱۳۹۱ به ترتیب به مبالغ ۲۲۲۰ و ۴۲۵۰ میلیارد ریال (با شرط تکمیل ساختمان توسط فروشنده) تحصیل شده است. سه دانگ اولیه در قبال تسویه بدهی شرکت‌های ساختمانی صدف بنای شهر، انبوه سازان خاور نوین و ارمغان ساختمان تهران (اشخاص وابسته) براساس گزارش هیئت دو نفره کارشناسان رسمی مورخ ۲۵ مردادماه ۱۳۹۱ بر مبنای مشخصات پروانه ساختمانی مورخ ۱ شهریورماه ۱۳۹۰ (با زیربنای ۴۹۸۰۳ مترمربع) از شرکت پتروشیمیایی دلفین سهامی خاص (اشخاص وابسته) و سه دانگ دوم بر مبنای گزارش هیئت دو نفره کارشناسان رسمی مورخ ۲۷ اسفندماه ۱۳۹۱ (که یکی از اعضای هیئت کارشناسی اخیر با هیئت کارشناسی مورخ ۲۵ مردادماه ۱۳۹۱ مشترک بوده است) مستند به پروانه شهرسازی مورخ ۲۵ اسفندماه ۱۳۸۹ که در آن زیربنای کل پروژه ۴۷۴۸۴ متر مربع ذکر گردیده، در قبال مبادله و واگذاری پروژه‌های دیگری به شرکت پتروشیمیایی دلفین (اشخاص وابسته) و شناسایی مبلغ ۲۹۹۱ میلیارد ریال سود مبادله در سال ۱۳۹۱ تحصیل گردیده است. براساس اطلاعات بدست آمده هیئت کارشناسی اخیرالذکر در یک گزارش دیگر کارشناسی به همان تاریخ (۲۷ اسفندماه ۱۳۹۱) سه دانگ ملک موصوف را مبلغ ۳۱۴۶ میلیارد ریال ارزیابی نموده اند. (مالکیت سه دانگ دوم تحصیل شده در تاریخ ۱۵ شهریور ماه ۱۳۹۶ به نام موسسه اعتباری توسعه انتقال یافته لذا قطعیت مالکیت فروشنده در زمان مبادله مبیاعه نامه دوم برای این موسسه محرز نشده است) لازم به توضیح است در تاریخ انجام معامله در سال ۱۳۹۱ مالکیت برخی از دارایی‌های انتقال یافته به نام شرکت نبوده است و شواهدی حاکی از تاریخ نقل و انتقال قطعی بعدی به این موسسه ارائه نشده است، ضمن آنکه به موجب الحاقیه (بدون شماره و تاریخ با امضای دو عضو تأیید صلاحیت نشده هیئت مدیره وقت شرکت)، هزینه های کسری پارکینگ پروژه توسط موسسه اعتباری توسعه به مبلغ ۶۲۰ میلیارد ریال در سال ۱۳۹۶ پرداخت گردیده است (مکاتبات در این زمینه از سال ۱۳۸۹ بین مالکان و شهرداری در جریان بوده) لیکن در گزارشات کارشناسی ارائه شده مبنای معامله، به موضوع کسری پارکینگ و اعمال آثار مالی آن در ارزش گذاری پروژه اشاره نگردیده است. به موجب استانداردهای حسابداری، تحصیل پروژه مذکور می بایست بر مبنای ارزش های نقدی و شرایط عینی موضوع معامله در تاریخ مبادله ثبت می گردید و در صورت وجود محتوای اقتصادی برای معاوضه املاک، سود و زیان ناشی از معاوضه شناسایی می گردید. با توجه به مراتب یاد شده و تفاوت بهای معاملاتی و کارشناسی تحصیل ملک در مرحله اول و دوم و عدم تعیین میزان تعهدات مربوط به هزینه های تکمیل آبی عهده فروشنده از جمله کسری پارکینگ و عدم دسترسی به ارزش منصفانه معاملاتی ملک یاد شده در تاریخ انجام معاملات، میزان تعدیلات احتمالی ناشی از رفع موارد یاد شده بر صورت های مالی مورد گزارش، برای این موسسه مشخص نمی باشد.

۳-۳- دو دانگ پروژه در حال ساخت میرداماد در سال ۱۳۹۶ جمعاً به مبلغ ۵۶۰۰ میلیارد ریال تحصیل گردیده است. یک دانگ اول به مبلغ ۲۸۰۰ میلیارد ریال (قیمت تکمیل شده) در مقابل تسویه بدهی شرکت های وابسته، پتروشیمیایی دلفین، صدف بنا، ارمغان ساختمان تهران و انبوه سازان خاور نوین و یک دانگ دیگر پروژه به مبلغ ۲۸۰۰ میلیارد ریال (قیمت تکمیل شده) در

قبال واگذاری ۵۲ درصد پروژه واحد های تجاری و اداری دنیای آرزو به مبلغ ۱۶۰۰ میلیارد ریال و ساختمان تجاری اداری خیابان سجاد مشهد به مبلغ ۹۰۰ میلیارد ریال از شرکت پترو شیمیایی دلفین، و شناسایی مبلغ ۱۵۶۷ میلیارد ریال سود، تحصیل گردیده است (در سال ۱۳۹۲ مبلغ ۴۶ میلیارد ریال بابت خدمات مشاوره به شرکت برج اوران پرداخت و به قیمت تمام شده پروژه منظور گردیده است). بررسی های انجام شده حاکی است که پروژه های دنیای آرزو و ساختمان مشهد در سال ۱۳۹۱ (به ارزش های معاملاتی سال ۱۳۹۶) در قبال تحصیل سه دانگ پروژه موسوم به مقدس اردبیلی (همراه با دو دانگ پروژه در حال ساخت میرداماد به مبلغ ۲۰۰۰ میلیارد ریال) به شرکت پترو شیمیایی دلفین واگذار شده که به دلیل مشکلات در انتقال اسناد مالکیت پروژه های دنیای آرزو و سجاد مشهد، این پروژه ها در سال ۱۳۹۴ به شرکت برگشت گردیده است و مجدداً در سال ۱۳۹۶ (علیرغم انجام هزینه های دیگری برای ملک مشهد حدوداً به مبلغ ۸ میلیارد ریال) به همان مبلغ معاملاتی سال ۱۳۹۱ به آن شرکت واگذار گردیده است. در حالی که ملک میرداماد در سال ۱۳۹۱ (در شرایطی که اسکلت فلزی با سقف کامپوزیت آن انجام شده) هر دانگ به مبلغ ۱۰۰۰ میلیارد ریال به آن شرکت واگذار گردیده است. به موجب مبادیه نامه های مبادله شده فروشنده می بایست موضوع معامله را به صورت تکمیل شده تا تاریخ اول مهرماه ۱۳۹۸ به شرکت تحویل نماید و در صورت تاخیر تحویل روزانه جهت هر دانگ مبلغ ۱۵۰ میلیون ریال به موسسه اعتباری توسعه پرداخت نماید علی رغم اخذ سند تک برگی دو دانگ پروژه در تاریخ ۱۱ مرداد ماه ۱۴۰۰ به نام شرکت، لیکن اطلاعاتی در خصوص تاریخ تحویل پروژه به شرکت و جرایم تاخیر قابل مطالبه از فروشنده، و یا دعای مطروحه بابت تاخیر تحویل پروژه علیه فروشنده در مراجع قضایی و نتایج آن به این موسسه ارائه نگردیده است. با توجه به مراتب فوق، عدم تغییر در قیمت معاملاتی (مبلغ مبادیه نامه مبادله شده) املاک دنیای آرزو و مشهد، در سال های ۱۳۹۱ و ۱۳۹۶ و عدم دسترسی به قیمت منصفانه معاملاتی املاک مبادله شده در سال ۱۳۹۶، نامشخص بودن میزان جرایم تاخیر قابل مطالبه و فقدان شواهد لازم حاکی از وجود محتوای اقتصادی در معاوضه املاک مذکور، میزان تعدیلات احتمالی از این بابت بر صورت های مالی مورد گزارش، برای این موسسه مشخص نمی باشد.

۴- با عنایت به یادداشت توضیحی ۱۳، ذخیره جبران نقض حد جمعی تسهیلات منظور شده در حساب ها به مبلغ ۴۲۳ میلیارد ریال مربوط به جرایم مطالبه شده تا تاریخ ۳۱ شهریور ماه ۱۳۹۱ بر اساس اعلامیه بانک مرکزی می باشد. با توجه به سوابق تسهیلات اعطایی در سنوات قبل، احتمال مطالبه ذخیره اضافی جهت جریمه نقض حد جمعی تسهیلات از شهریور ماه ۱۳۹۱ به بعد منفی نمی باشد. (به موجب نامه ارسالی بانک مرکزی به تاریخ ۲۱ تیر ۱۴۰۲ مبلغ جریمه نقض حد جمعی مبلغ ۳۵/۲ میلیارد ریال بستانکار به شرکت اعلام گردیده است) همچنین در خصوص چگونگی و زمان موثر اعمال آثار مالی پروژه های واگذار شده طی سال مالی (مقدس اردبیلی، قرچک ورامین و آرزانتین) به بانک مسکن موضوع تفاهم نامه سه جانبه توسط بانک مرکزی، شواهدی به این موسسه واصل نشده است با توجه به مراتب یاد شده و عدم دریافت پاسخ تأییدیه درخواستی از بانک مرکزی، میزان تعدیلات احتمالی از بابت موارد فوق در شرایط حاضر برای این موسسه مشخص نبوده و منوط به بررسی و اعلام نظر نهایی بانک مرکزی می باشد.

۵- با عنایت به یادداشت توضیحی ۱-۴-۱۲، صورت تطبیق مانده حساب ها به تاریخ پایان سال مالی با شرکت سرمایه گذاری توسعه و ساختمانی برج اوران (مانده به مبلغ ۱۲۴۲ میلیارد ریال)، توافقات انجام گرفته جهت تعیین تکلیف مانده علی الحساب های پرداختی در سنوات قبل به این موسسه ارائه نگردیده است براساس پاسخ تأییدیه واصله آن شرکت ضمن اعلام مطالبه و عدم دریافت وجه صورت وضعیت های صادره اخیر پروژه ونک، (موضوع بند ۲-۶ این گزارش) و ادعای طلب به مبلغ ۱۸۴ میلیارد ریال بابت پایان کار و نگه داری پروژه میرداماد و مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال بابت پرداخت سود سپرده موسسه اعتباری ثامن نزد موسسه در سنوات قبل را مطالبه نموده است لیکن مبلغ مانده حساب های فی مابین را اعلام ننموده است. تا تاریخ این گزارش مدارک و مستندات بررسی صورت وضعیت های صادره ثبت نشده آن شرکت و یا مبالغ مورد قبول شرکت (موضوع بند ۲-۶ این گزارش) و حل و فصل مانده های فی مابین به این موسسه ارائه نگردیده است. با توجه به مراتب فوق الذکر (صرف نظر از آثار موارد مندرج در بند ۲-۶ این)،

میزان تعدیلات احتمالی ناشی از تعیین تکلیف مانده های سنواتی بر صورت های مالی ، در شرایط حاضر برای این موسسه مشخص نمی باشد .

تجریف ها

۶- با عنایت به یادداشت های توضیحی ۱۲-۲ و ۲۲ اهم موارد قابل ذکر در خصوص پروژه ها و اموال واگذاری طی سال مالی به شرح ذیل می باشد:

۶-۱- طی سال مالی پروژه موسوم به مقدس اردبیلی که در سال ۱۳۹۱ در قبال تسویه تسهیلات و بدهی های اشخاص وابسته سهامداران سابق و یا واگذاری اموال تملیکی دیگری با شرط تکمیل به مبلغ ۶۶۷۰ میلیارد ریال تحصیل و در سال ۱۳۹۶ مبلغ ۶۲۰ میلیارد ریال جهت رفع تعهد کسری پارکینگ پروژه فوق توسط شرکت پرداخت و به بهای تمام شده پروژه منظور گردیده بود بر اساس مبلغ گزارش هیات کارشناسی مورخ ۲۴ اسفند ۱۴۰۰ و مبادله مبیاعه نامه مورخ ۲۲ شهریور ۱۴۰۱ با بانک مسکن (بر اساس تفاهم نامه سه جانبه منعقد شده بین بانک مسکن ، بانک مرکزی و شرکت مورد گزارش جهت تسویه بخشی از بدهی موسسه به بانک مرکزی) ، به صورت نیمه تمام به مبلغ ۲۲۵۰۰ میلیارد ریال واگذار گردیده است . علی رغم شرط ذکر شده در ماده ۴-۱ مبیاعه نامه مبادله شده مبنی بر خلع ید قطعی از پیمانکاران و متصرفین و تحویل آن تا تاریخ ۲۵ مهر ۱۴۰۱ به خریدار - شرکت وابسته به بانک مسکن ، پروژه تا تاریخ فوق به خریدار تحویل نشده و شواهدی حاکی از تحویل ملک یاد شده به خریدار تا تاریخ این گزارش ، به این موسسه ارائه نگردیده است . ضمن آنکه سود پروژه به مبلغ ۱۵۲۱۰ میلیارد ریال بدون در نظر گرفتن آثار مالی میزان نقایص و تعهدات آتی مربوط به تکمیل پروژه عهده فروشنده و سایر تعهدات عهده شرکت (از قبیل مالیات نقل و انتقال) محاسبه و شناسایی گردیده است . (در گزارش کارشناسی مبنای معامله درصد پیشرفت فیزیکی بخش ساختمان ۶۷ درصد ذکر گردیده) لیکن آثار مالی میزان تعهدات تکمیل کسری های عهده فروشنده اولیه (تا تکمیل آن) در گزارش کارشناسی یاد شده ، مشخص نگردیده است (در گزارش کارشناسی دیگری میزان مخارج آتی صرفاً جهت تکمیل عملیات بخش ساختمان پروژه مبلغ ۲۵۰۰ میلیارد ریال اعلام شده است) . با توجه به موارد فوق ، و فقدان مستندات و شواهد مورد نیاز در خصوص برآورد کامل آثار مالی رفع نقایص تکمیل آتی پروژه ، تعیین میزان تعدیلات لازم در شرایط حاضر برای این موسسه امکان پذیر نمی باشد .

۶-۲- ساخت پروژه ونک ملاصدرا در شهریور ماه سال ۱۳۹۳ به مدت سه سال به شرکت سرمایه گذاری توسعه و ساختمانی برج آوران (اشخاص وابسته) با حق الزحمه ۱۸ درصد خالص از کل هزینه های ناخالص سهم کارفرما واگذار گردیده است (جمع کل هزینه ناخالص عملیات کل پیمان طبق قرارداد مذکور مبلغ ۱۸۴۸ میلیارد ریال برای کل پروژه و برای ۵ دانگ جمعاً مبلغ ۱۰۵۴۰ میلیارد ریال برآورده شده است) سپس طی الحاقیه بدون تاریخ بعدی به امضای دو تن از اعضای هیئت مدیره (تأیید صلاحیت نشده) مقرر گردیده حق الزحمه شرکت مذکور نسبت به کارکرد و صورت وضعیت ها از ابتدای سال ۱۳۹۵ به بعد ، از ۱۸ درصد به ۲۳ درصد خالص از کل هزینه های ناخالص سهم کارفرما محاسبه گردد . (کل هزینه های ناخالص عملیات در الحاقیه مذکور ۳۳۰۰ میلیارد ریال برآورد گردیده است) طی سال ۱۳۹۵ لغایت خرداد ۱۳۹۸ ، صورت وضعیت های ارسالی شرکت مذکور جمعاً به مبلغ ۱۵۲۷ میلیارد ریال با ضریب ۱۸ درصد حق الزحمه مدیریت پیمان به حساب پروژه مزبور منظور گردیده است . به موجب اطلاعات ارائه شده آن شرکت طی نامه مورخ ۱۹ دی ماه ۱۴۰۰ ، بابت صورت وضعیت های خدمات انجام شده پرداخت نشده تا پایان شهریور ماه سال ۱۴۰۰ جمعاً مبلغ ۹۸۹ میلیارد ریال و بابت جرایم دیرکرد پرداخت صورت وضعیت ها تا تاریخ نامه مزبور مبلغ ۳۸۵ میلیارد ریال (بر مبنای نرخ ۳۶ درصد سالانه) مطالبه نموده که از این بابت ثبتي در حساب ها به عمل نیامده ضمن آنکه آن شرکت در پاسخ تأییدیه واصله به صورت وضعیت شماره ۱۵ اشاره نموده که صورت وضعیت یاد شده به این موسسه ارائه نگردیده است . توضیح اینکه به موجب ماده ۸ قرارداد فی مابین جرایمی در خصوص تاخیر طرفین در اجرای تعهدات پیش بینی شده است (مدارکی دال بر طرح دعوی توسط شرکت و حل و فصل اختلاف حساب های فی مابین به این موسسه ارائه نشده است) باتوجه به مراتب فوق

هر چند تعدیل صورت های مالی بابت موارد یاد شده ضروری است لیکن به دلیل عدم بررسی و تأیید صورت وضعیت ها (نامشخص بودن مبلغ قابل قبول شرکت) تعیین میزان تعدیلات مورد نیاز در شرایط حاضر برای این موسسه امکان پذیر نمی باشد.

۳-۶- با عنایت به یادداشت توضیحی ۲-۳۲ و ۳-۲۲، قرارداد فروش ملک موسوم به شیراز ونک (به آقایان کریمی و بینش) و ملک شعبه آرژانتین با بانک مسکن (در قالب تفاهم نامه سه جانبه) در سال مالی قبل به ترتیب به مبلغ ۲۱۱ و ۶۰۰ میلیارد ریال مبادله شده و بخش با اهمیت مبلغ معامله ملک شیراز ونک در سال مالی قبل از خریدار دریافت شده همچنین املاک فوق در سال مالی قبل به خریداران تحویل گردیده است. لیکن سود فروش املاک یاد شده به مبلغ ۱۵۴ و ۵۹۹ میلیارد ریال در سال مالی مورد گزارش شناسایی شده است. در صورت انجام تعدیلات لازم، مانده حساب های بستانکاران، وثایق تملیکی، دارایی های ثابت و زیان انباشته ابتدای سال به ترتیب به مبلغ ۱۸۵، ۵۷، ۱ و ۷۵۳ میلیارد ریال کاهش و مانده حساب های دریافتنی ابتدای سال مبلغ ۶۲۵/۵ میلیارد ریال افزایش خواهند یافت.

۷- با عنایت به یادداشت های توضیحی ۲-۶، ۶-۸، ۸-۷، ۷-۳۱ و ۳۷، مانده سپرده های ارزی و بدهکاران موقت سنواتی غیر قابل وصول نزد رویال بانک باکو، کارت های ارزی توسکا و مطالبات از شرکت ایلسام و مطالبات مشکوک الوصول شرکت پوشاک لیانا در ابتدای دوره به ترتیب به مبلغ ۱۱۸۶، ۹۵۵، ۶۷ و ۷۲۹ میلیارد ریال در طی سال مالی تسعیر گردیده و سود حاصل از تسعیر آنها جمعا به مبلغ ۶۷۴ میلیارد ریال به بستانکار حساب نتیجه معاملات ارزی منظور گردیده و سپس در پایان سال جهت آنها (به استثنای مانده بدهکاران ایلسام به مبلغ ۸۳۷ میلیارد ریال (زیان) کاهش ارزش و ذخیره مطالبات مشکوک الوصول به ترتیب به مبلغ ۱۴۶۳ و ۱۳۳۶ میلیارد ریال منظور گردیده است. انجام تعدیلات لازم از بابت مراتب یاد شده موجب افزایش زیان انباشته ابتدای سال مالی و کاهش زیان سال جاری هر یک به مبلغ ۲۲۰۸ میلیارد ریال خواهد شد.

۸- صورت های مالی و یادداشت های توضیحی بر اساس استاندارد های حسابداری لازم الاجرا و رویه ها و الزامات صنعت بانکداری از قبیل ارائه صورت های مالی تلفیقی گروه، ارائه صورت تغییرات در حقوق مالکانه و اقساء ریسک های با اهمیت، ارائه نگردیده است.

سایر محدودیت ها

۹- با عنایت به یادداشت های توضیحی ۲-۱۲ و ۲۲، پروژه مسکونی تجاری موسوم به سبحان ۲ واقع در قرچک ورامین، (شامل حدود ۹۷۳ واحد مسکونی و ۵۸ واحد تجاری) که در سال ۱۳۸۷ در قبال تسویه مطالبات از شرکت برج آوران (اشخاص وابسته) تحصیل گردیده بود در سال مالی جاری به استناد گزارش کارشناسی مورخ ۱۸ اردیبهشت ۱۴۰۰، طی مبادیه نامه مورخ ۳ مرداد ۱۴۰۱ (بر اساس تفاهم نامه مشترک سه جانبه شرکت با بانک مسکن و بانک مرکزی) در راستای تسویه مطالبات بانک مرکزی از موسسه به بانک مسکن به مبلغ ۵۱۵۰ میلیارد ریال (به شرط تقبیل تعهدات و بدهی های ناشی از تسویه حساب ها با سایر ذینفعان توسط شرکت) واگذار و به خریدار تحویل گردیده و سود ناشی از معامله به مبلغ ۴۳۷۷ میلیارد ریال شناسایی شده است لیکن مدارکی دال بر انتقال رسمی اسناد مالکیت پروژه مذکور به خریدار تا تاریخ این گزارش به این موسسه ارائه نگردیده است. در خصوص پروژه یاد شده، به موجب مکاتبه انجام شده شهرداری قرچک با شرکت در سال ۱۴۰۰، آن سازمان مبلغ ۵۰۴ میلیارد ریال بابت سهم سرانه شهرداری، جریمه ماده صد و کسری پارکینگ مطالبه نموده، همچنین اداره آموزش و پرورش شهرستان ورامین، در تاریخ ۱۳ تیر ۱۴۰۰، شرکت برج آوران (فروشنده قبلی) و موسسه اعتباری توسعه را متضامناً مسئول رفع تعهد احداث ۵ باب مدرسه ۲۰ کلاسه در رابطه با اجرای پروژه فوق، اعلام نموده است که موضوع برآورد مبلغ تعهد مذکور به کارشناسی احاطه گردیده لیکن تا تاریخ این گزارش مدارکی در خصوص تعیین مبلغ معادل اجرای تعهد مذکور به این موسسه ارائه نگردیده است. ضمن آنکه تا تاریخ این گزارش مدارکی در خصوص انجام توافق با شرکت برج آوران جهت تعیین تکلیف و منعقد اجرای ۵ باب مدرسه ۲۰ کلاسه فوق و تسویه مبلغ مطالبه شده شهرداری (با توجه به مفاد بند های ۳ و ۴ ماده ۴ قرارداد و مبادیه نامه مبادله شده با آن شرکت) و نیز تعیین تکلیف مبالغ مطالبه شده آن شرکت بابت مخارج انجام شده تسویه نشده جهت پروژه یاد شده به مبلغ ۱۵۵/۹ میلیارد ریال و چگونگی تسویه مانده

پیش پرداخت های سنواتی دفتری در رابطه با پروژه فوق (موضوع یادداشت توضیحی ۱-۴-۱۲) به مبلغ ۱۰۷ میلیارد ریال و نتیجه دعوی مطروحه علیه آن شرکت نزد مراجع قضایی، به این موسسه ارائه نشده است با توجه به موارد یاد شده و به دلیل عدم دسترسی به مستندات مورد نیاز، تعیین میزان تعدیلات احتمالی در شرایط حاضر برای این موسسه امکان پذیر نمی باشد.

۱۰- پاسخ تائیدیه های درخواستی در خصوص تعداد ۳۷ شعبه از شعب بانک های داخلی (ارزی و ریالی) و شرکت اینترنت کیش تا تاریخ این گزارش دریافت نگردیده است. همچنین بانک مسکن در پاسخ تائیدیه واصله، مانده بدهی منعکس در دفاتر شرکت (بابت واگذاری پروژه ها) را تائید ننموده، ضمن آنکه آقای خلیل خلیل زاده مدیر و سهامدار سابق شرکت، در پاسخ تائیدیه درخواستی مبلغ سپرده ها، پرداخت ها، حقوق پرداخت نشده و مطالبات خود در رابطه با عملیات شرکت را جمعا مبلغ ۱۶۳ میلیارد ریال اعلام نموده که با مانده های دفتری ۲۲۴ میلیارد ریال مغایرت دارد همچنین شرکت گسترش انفورماتیک ایرانیان (شرکت وابسته) در پاسخ تائیدیه درخواستی، اعلام نموده که برخی از تجهیزات سخت افزاری موجود در موسسه متعلق به آن شرکت بوده که به طور امانی در اختیار موسسه قرار گرفته لیکن فهرست تجهیزات فوق و ارزش آنها را ارائه ننموده است. با توجه به مراتب فوق، میزان تعدیلات احتمالی که در صورت دریافت پاسخ تائیدیه های واصل نشده و رفع مغایرات یاد شده بر صورت های مالی ضرورت می یافت برای این موسسه مشخص نمی باشد.

ابهام با اهمیت در ارتباط با تداوم فعالیت

۱۱- با عنایت به یادداشت های توضیحی ۱-۱ و ۳-۲ به موجب مکاتبات انجام شده اداره نظارت بر بانک ها (مستقر در بانک مرکزی) موافقت شورای پول و اعتبار با لغو اجازه تاسیس و انحلال شرکت در جلسه مورخ ۱۲ آذر ماه ۱۳۹۴ اخذ شده و با توجه به تصمیمات شورای عالی هماهنگی اقتصادی، هیئت سرپرستی در تاریخ سوم اردیبهشت ۱۳۹۸ از سوی بانک مرکزی با مأموریت اعمال ماده ۳۹ قانون پولی و بانکی، مستقر گردیده و مأموریت آن تا پایان سال ۱۴۰۲ تمدید گردیده است در پی اقدامات انجام شده تا پایان سال مالی، سطح فعالیت موسسه کاهش چشمگیری داشته، شعب موسسه در شهرستانها و تهران (به جز شعبه مرکزی) تعطیل گردیده و پرسنل قبلی عموماً بازخرید گردیده اند، بخش عمده اموال مورد استفاده شعب جهت فعالیت بانکی و بخشی از دارایی مازاد موسسه (از قبیل ساختمان های ملکی شعب و پروژه های سبحان ۲ (قرچک) و مقدس اردبیلی که در قبال تسویه تسهیلات اعطایی در سنوات قبل به موسسه واگذار شده بود) به فروش رسیده و با عمده سپرده گذاران تسویه انجام و زیان انباشته شرکت در پایان سال مالی بالغ بر مبلغ ۱۲۳۶۷۱ میلیارد ریال بیش از ۲/۲ برابر دارایی های موسسه، شده است لیکن تا تاریخ این گزارش مصوبه کتبی در خصوص تصمیم نهایی مراجع ذیصلاح در خصوص توقف یا انحلال شرکت به این موسسه ارائه نگردیده است. این وضعیت و سایر موارد مندرج در یادداشت های ذکر شده نشان دهنده وجود ابهامی اساسی است که می تواند نسبت به توانایی شرکت به ادامه فعالیت آتی تردید عمده ای ایجاد کند و بنابراین ممکن است شرکت قادر به بازیافت دارایی ها و تسویه بدهی ها در روال عادی فعالیت های تجاری خود نباشد. مفاد این بند بر اظهار نظر این موسسه تاثیری نداشته است.

تاکید بر مطلب خاص

۱۲- ابهام نسبت به پیامدهای آتی دعاوی حقوقی

۱۲-۱- توجه استفاده کنندگان صورت های مالی رای به یادداشت های توضیحی ۱-۱ و ۳-۴ که در آنها موضوعات شکایت بانک مرکزی جمهوری اسلامی علیه هیات مدیره سابق موسسه، سلب صلاحیت هیئت مدیره سابق شرکت، اداره شرکت از سال ۱۳۹۸ به بعد توسط هیئت سرپرستی منتخب بانک مرکزی (در اجرای مصوبه شورای عالی هماهنگی اقتصادی) و صفحه ۱ (فهرست) که در آن شرایط امضاء صورت های مالی توسط هیئت سرپرستی منتخب بانک مرکزی توصیف گردیده، جلب می نماید.

۱۲-۲- به شرح یادداشت توضیحی ۱-۶-۲۰ مبلغ ۹۸۲ میلیارد ریال بابت خسارت تاخیر تسویه مطالبات شرکت اینترنت کیش بابت فروش ملک پروژه ونک از شرکت مطالبه و مورد اعتراض شرکت قرار گرفته، لیکن نتیجه آن تا تاریخ این گزارش مشخص نگردیده است.

۱۳- پوشش بیمه دارایی های ثابت
دارایی های ثابت و وثایق تملیکی (عمدتاً پروژه های در جریان ساخت ونگ و پروژه میرداماد) موضوع یادداشت توضیحی ۶-۱۲ فاقد پوشش بیمه ای کافی می باشد.

۱۴- ابهام نسبت به پیامد های آتی مالیات مطالبه شده
به شرح یادداشت های توضیحی ۴-۱۸ و ۷-۱۸-۱۷ و ۹/۵۴۷۹ میلیارد ریال بابت مالیات عملکرد سال ۱۴۰۰ و مالیات موضوع قانون رفع موانع تولید جهت سال ۱۳۹۵ توسط سازمان امور مالیاتی مطالبه و مورد اعتراض شرکت قرار گرفته لیکن نتیجه آن تا تاریخ این گزارش مشخص نگردیده است.
مفاد بندهای ۱۲ الی ۱۴ تأثیری بر اظهار نظر این موسسه نداشته است.

مسئولیت های هیئت مدیره در قبال صورت های مالی

۱۵- مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورت های مالی طبق استانداردهای حسابداری و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل های داخلی لازم برای تهیه صورت های مالی عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، بر عهده هیئت مدیره است.
در تهیه صورت های مالی، هیئت مدیره مسئول ارزیابی توانایی شرکت به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن یکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت است، مگر اینکه قصد انحلال شرکت یا توقف عملیات آن وجود داشته باشد، یا راهکار واقع بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

مسئولیت های حسابرس و بازرس قانونی در حسابرسی صورت های مالی

۱۶- مسئولیت این موسسه، انجام حسابرسی صورت های مالی طبق استانداردهای حسابرسی و صدور گزارش حسابرس است، لیکن به دلیل مسائل توصیف شده در مبنای عدم اظهار نظر، این موسسه نتوانسته است شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهار نظر کسب کند.
این موسسه طبق الزامات آیین اخلاق و رفتار حرفه ای حسابداران رسمی، مستقل از شرکت است و سایر مسئولیت های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است.
همچنین این موسسه به عنوان بازرس قانونی مسئولیت دارد موارد عدم رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت و نیز سایر موارد لازم را به مجمع عمومی صاحبان سهام گزارش کند.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

گزارش در مورد سایر وظایف بازرس قانونی

۱۷- اهم موارد مرتبط با رعایت الزامات قانونی مقرر در اصلاحیه قانون تجارت و مفاد اساسنامه شرکت به شرح ذیل می باشد:

- ۱-۱۷- مفاد مواد ۸۹ و ۱۳۸ اصلاحیه قانون تجارت (ماده ۲۸ اساسنامه) در خصوص دعوت و تشکیل مجمع عمومی صاحبان سهام سنوات قبل در موعد مقرر در اساسنامه.
- ۲-۱۷- مفاد ماده ۱۰۶ اصلاحیه قانون تجارت (ماده ۲۶ اساسنامه) در خصوص ارسال یک نسخه از صورت جلسات مجامع عمومی صاحبان سهام مورخ ۲ شهریور ۱۴۰۰، ۱۹ اردیبهشت و ۳ مرداد ۱۴۰۱ و ۵ دی ۱۴۰۱ جهت تصمیم گیری نسبت به تصویب صورت های مالی سال های مالی ۱۳۹۲ لغایت ۱۴۰۰ به مرجع ثبت شرکت ها جهت درج در روزنامه رسمی.

۱۷-۳- مفاد مواد ۱۰۷ و ۱۱۲ اصلاحیه قانون تجارت (ماده ۲۵ اساسنامه) به ترتیب در خصوص انتخاب هیئت مدیره (سرپرستی) از بین صاحبان سهام، اداره شرکت توسط هیئت مدیره (سرپرستی) ۵ نفره، و دعوت صاحبان سهام جهت تکمیل اعضای هیئت مدیره

۱۷-۴- مفاد ماده ۱۳۷ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص ارائه صورت دارایی ها و دیون شرکت هر شش ماه یکبار به بازرس.
۱۷-۵- ارائه مدارک در خصوص رعایت مفاد ردیف ۱۵ ماده دو اساسنامه شرکت مبنی بر تعیین تکلیف اموال تملیکی ظرف یکسال و اخذ مجوز از بانک مرکزی جهت تمدید آن حداکثر تا سه سال.

۱۷-۶- به اظهار هیئت سرپرستی، در جلسه مجمع عمومی صاحبان سهام مورخ ۵ دی ۱۴۰۱ در خصوص بررسی صورت های مالی سال های ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰، تکالیف قابل پیگیری تعیین نشده است. ضمن آنکه پی گیری های انجام شده بابت رفع تکالیف مقرر در مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده مورخ ۱۹ اردیبهشت ۱۴۰۱ در خصوص فروش سهام مؤسسه در شرکت های مشاوره رتبه بندی ایران و کارگزاری توسعه فردا تا تاریخ این گزارش، به نتیجه قطعی منجر نگردیده است.

۱۸- مانده زیان انباشته شرکت در پایان سال مالی مورد گزارش (بدون در نظر گرفتن آثار ریالی بند های این گزارش) بیش از ۶۱ برابر سرمایه ثبت شده آن می باشد. توجه مجمع عمومی صاحبان سهام را به مفاد ماده ۱۴۱ اصلاحیه قانون تجارت جلب می نماید.

۱۹- معاملات مندرج در یادداشت توضیحی ۱-۴۶، به عنوان کلیه معاملات مشمول ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت که طی سال مالی مورد گزارش انجام شده و توسط هیئت سرپرستی شرکت در زمان ارایه صورت های مالی به اطلاع این مؤسسه رسیده، مورد بررسی قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده، نظر این مؤسسه به شواهدی حاکی از اینکه معاملات مزبور در روال عادی عملیات شرکت انجام نشده باشد، جلب نشده است.

۲۰- گزارش هیئت سرپرستی درباره فعالیت و وضع عمومی شرکت، موضوع ماده ۲۳۲ اصلاحیه قانون تجارت، که به منظور تقدیم به مجمع عمومی عادی صاحبان سهام تنظیم گردیده، مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده و با در نظر داشتن موارد مندرج در سایر بند های این گزارش، نظر این مؤسسه به موارد بااهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مالی مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیئت سرپرستی باشد، جلب نشده است.

سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

۲۱- ضوابط و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح دستورالعمل های اجرایی افشای اطلاعات و انضباطی ناشران ثبت شده، عموماً و از جمله در خصوص افشاء صورت های مالی سالانه حسابرسی شده و گزارش هیئت مدیره به مجمع قبل از برگزاری مجمع، افشاء صورت های مالی ۳، ۶ و ۹ ماهه حسابرسی نشده و ۶ ماهه حسابرسی شده، اعلام زمان، محل تشکیل و دستور جلسه مجمع عمومی در روزنامه های کثیرالانتشار، انتشار فوری تصمیمات مجامع عمومی و انتشار متنی از صورتجلسات مجامع، و ارائه صورت جلسات یاد شده به مرجع ثبت شرکت ها، انتشار اطلاعات با اهمیت مربوط به تغییر ترکیب اعضای هیئت مدیره و افشای فوری رویدادهای گروه الف و ب موثر بر فعالیت و نتایج عملکرد ناشر در سال مالی مورد گزارش و ارائه دلایل زیان دهی و برنامه خروج از زیان به سازمان بورس، رعایت نگردیده است.

۲۲- موارد عدم انطباق عملیات شرکت با قوانین پولی و بانکی و عملیات بانکی بدون ربا و مفاد بخشنامه های بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در سال مالی مورد گزارش طی گزارش جداگانه ای به آن بانک اعلام خواهد شد. ضمن آنکه محاسبات تفاوت سود قطعی و علی الحساب سال مالی (به شرح یادداشت توضیحی ۲۹) در اجرای الزامات بانک مرکزی مورد بررسی قرار گرفته است. در این خصوص ضمن جلب توجه مجمع عمومی صاحبان سهام به تفاوت نرخ سود پرداختی به بخشی از سپرده ها طی سال مالی با نرخ های مصوب شورای پول اعتبار (به شرح یادداشت توضیحی ۱۶) و آثار آن، موارد با اهمیت حاکی از عدم انطباق محاسبات انجام شده بامفاد بخشنامه های ابلاغی ذریبط، ملاحظه نگردیده است.

۲۳- در اجرای مفاد ماده ۳۳ دستورالعمل اجرایی قانون مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آئین نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی مرتبط، مفاد الزامات مذکور در طی سال مالی مورد گزارش در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی توسط این موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص علیرغم استقرار واحد مبارزه با پولشویی در سطح شبکه شرکت و انجام بخشی از اقدامات، ضمن عدم امکان کنترل بخشی از مفاد آئین نامه اجرایی ماده ۱۴ الحاقی قانون مبارزه با پولشویی به دلیل عدم استقرار سامانه ها و بستر های لازم از سوی مراجع ذیربط و عدم امکان دسترسی به آن ها، انجام برخی الزامات و مقررات لازم از طرف شرکت از جمله نگهداری و به روز رسانی سوابق کامل پرونده مشتریان قبلی (کد پستی و شناسه ملی) شامل گیرندگان تسهیلات بانکی و سپرده گذاران، طبقه بندی و پایش مداوم مشتریان بر حسب ریسک از جمله تناسب خطر ریسک تعاملات کاری، شناسایی سیستمی معاملات مشکوک و استقرار کامل نرم افزارها و دریافت و کنترل آخرین تغییرات اطلاعات مشتریان با واحد اطلاعات مالی، به دلیل عدم انجام فعالیت های بانکی در سال مالی جاری مورد نداشته و یا به روز رسانی نشده است.

۲۹ مرداد ۱۴۰۲

مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز

(حسابداران رسمی)

امیر حسین نریمانی خمسه

رسول انگبینی



شرکت اعتباری توسعه (سهامی عام)

صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۱

موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

مجمع عمومی عادی صاحبان سهام

با احترام

به پیوست صورت های مالی موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام) برای سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱ تقدیم می گردد.

اجزای تشکیل دهنده صورت های مالی به قرار زیر است :

شماره صفحه	
۲	۱- تراز نامه
۲	۲- صورت سود و زیان
۲	۲-۱- گردش حساب سود (زیان) اثبات شده
۴	۳- صورت جریان وجوه نقد
	۴- یادداشت های توضیحی
۵	الف : تاریخچه فعالیت شرکت
۵	ب : مبنای تهیه صورت های مالی
۶-۸	پ : خلاصه اهم رویه های حسابداری
۹-۵۲	ت : یادداشت های مربوط به اقلام مندرج در صورت های مالی و سایر اطلاعات مالی

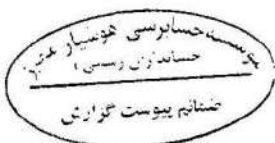
صورت های مالی بر اساس استانداردهای حسابداری و مقررات بانک مرکزی ج.ا.ی. تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۲/۰۵/۱۸ به امضاء هیات سرپرستی شرکت (منتخب بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران) رسیده است.

از آنجائیکه مانده سرفصل های حساب تراز نامه شامل مانده های اول دوره و ارقام انتقالی از سنوات قبل می باشد. امضاء صورت های مالی توسط هیات سرپرستی بمنزله تقبل مسئولیت آثار احتمالی ناشی از عدم رعایت اصول و استانداردهای حسابداری و عدم رعایت الزامات قانونی از جمله مفاد ماده ۱۲۹ اصلاحیه قانون تجارت موضوع معاملات با اشخاص وابسته و همچنین آثار احتمالی ناشی از عدم رعایت حداکثر صرفه و صلاح شرکت در انجام معاملات و مبادلات مالی در سنوات قبل از سال ۱۳۹۸ نیست.

اعضای هیات سرپرستی	نماینده	امضاء
یعقوب مطهری مطلق	بانک مرکزی ج.ا.ی.	رئیس هیات سرپرستی
محمد رضا نظری مجد	بانک مرکزی ج.ا.ی.	عضو هیات سرپرستی



شرکت اعتباری توسعه
(سهامی عام) شماره ثبت ۱۳۳۳۷



در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

«سهل عام» شماره ثبت ۱۲۲۶۶۷



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد

برای سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

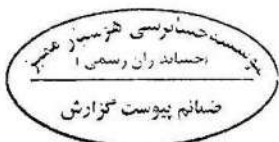
(تجدید ارائه شده)

یادداشت	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰
	میلیون ریال	میلیون ریال
فعالیت های عملیاتی		
خالص جریان خروج وجه نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی	۳۹	(۲۳۷,۲۰۷)
بازده سرمایه گذاری ها و سود پرداختی بابت تامین مالی:		
سود سهام دریافتی	۲۰۷	۹۶,۴۵۶
سود سیرده دریافتی		
جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاری ها و سود پرداختی بابت تامین مالی	۲۰۷	۹۶,۴۵۶
مالیات بر درآمد پرداختی :		
مالیات بر درآمد پرداختی (شامل پیش پرداخت مالیات)		
فعالیت های سرمایه گذاری :		
وجوه حاصل از فروش وثایق تملیکی	۲۱۱,۱۰۰	۴۲,۰۸۲
وجوه حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود	۶۹۱,۲۴۰	۱۸,۷۴۴
وجوه پرداختی جهت خرید دارایی های ثابت مشهود	(۵۷۳)	(۵,۴۱۲)
وجوه حاصل از فروش دارایی های نامشهود	۱۲	۹
وجوه پرداختی جهت خرید دارایی های نامشهود		(۸۲۰)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری	۹۰۱,۷۷۹	۵۴۶۰۳
جریان خالص (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	۸۴,۳۶۹	(۷۶,۱۴۸)
کاهش در وجه نقد	۴۰	(۷۶,۱۴۸)
مانده وجه نقد در آغاز سال	۴۰	۱۳۴,۶۱۰
مانده وجه نقد در پایان سال	۴۰	۴۸,۴۶۲
مبادلات غیر نقدی	۴۱	۲۸,۲۵۰,۰۳۰

یادداشت های توضیحی بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است .



شرکت اعتباری توسعه
(سهامی عام) شماره ثبت ۱۳۳۳۶۷



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۱- کلیات

۱-۱ تاریخچه فعالیت شرکت

موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام) به موجب مجوز شماره ۲۸۶۳ به مورخ ۱۳۷۴/۹/۲۱ صادره توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در تاریخ ۱۳۷۶/۶/۲۳ تحت شماره ۱۳۳۴۶۷ با نام اولیه شرکت اعتباری توسعه صنعت ساختمان سماوی (سهامی عام) در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. در تاریخ ۱۳۷۸/۷/۲۷ به موجب مصوبه مجمع عمومی فوق العاده نام شرکت به نام فعلی تغییر یافته است. مرکز اصلی شرکت در تهران واقع است و شناسه ملی آن ۱۰۱۰۱۷۶۷۲۱۹ است. توضیح اینکه در اجرای ماده (۹۹) قانون برنامه پنجم توسعه، طبق نامه شماره ۹۰/۵۵۲۶/ب مورخ ۱۳۹۰/۸/۱۹ سازمان بورس و اوراق بهادار، شرکت نزد سازمان مذکوره به ثبت رسیده است.

در راستای شکایت بانک مرکزی چ ۱۱ علیه سهامداران عمده و هیات مدیره وقت موسسه نزد شعبه ششم دادسرای کارکنان دولت و بر اساس یک هزار و یکصد و هفتصن صورتجلسه مورخ ۱۳۹۲/۸/۱۴ شورای محترم پول و اعتبار، هیات مدیره موسسه به صورت مدام العمر رد صلاحیت شدند. به موجب رای مورخ ۱۳۹۲/۸/۱۴ شورای پول و اعتبار موسسه به مدت سه سال از انجام برخی فعالیت های بانکی از جمله انجام عملیات ارزی (خرید و فروش ارز، انتقال ارز، حوالجات ارزی، صدور ضمانت نامه ارزی، قبول سیرده های ارزی شامل بلند مدت، کوتاه مدت و ...) گشایش اختیارات استنادی و ضمانت نامه ریالی، صدور گواهی سیرده عام و خاص و ... منع گردیده است.

طبق نامه شماره ۹۷-۴۰۷۹۶ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۰۹ معاونت اقتصادی ریاست جمهوری، شورای پول اعتبار در جلسه ۱۳۹۴/۰۹/۱۷ با لغو اجازه تاسیس و انحلال موسسه اعتباری توسعه موافقت نموده است. همچنین به موجب مصوبه شانزدهمین جلسه مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ شورای هماهنگی اقتصادی، هیات سرپرستی مستقر مأموریت یافت تا مصوبه اعمال ماده ۳۹ قانون پولی و بانکی در مورد انحلال موسسه اعتباری توسعه اجرا نماید که این مصوبه تا پایان سال ۱۴۰۲ تمدید گردیده است. در اجرای مصوبات جلسه شانزدهم مورخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۸ شورای عالی هماهنگی اقتصادی و مفاد ابلاغیه شماره ۴۰۷۹۶-۹۷ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۰۹ ریاست محترم جمهوری و رئیس شورای عالی هماهنگی اقتصادی مبنی بر استقرار هیات سرپرستی، به موجب احکام صادره رئیس کل محترم بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران هیات سرپرستی جهت اداره امور و نظارت بر راهبری صحیح تصمیمات منصوب گردیدند. بر اساس احکام صادره حدود اختیارات هیات سرپرستی به شرح مندرج در ماده (۴۳) اساسنامه شرکت می باشد.

۱-۲ فعالیت اصلی شرکت:

فعالیت اصلی موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام) طبق ماده ۲ اساسنامه آن انجام عملیات پولی و اعتباری و ارزی در چارچوب مقررات بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، ایجاد تسهیلات اعتباری و مشارکت در ساخت و ساز وانبوه سازی مسکن و شهرک سازی و بزرگراه ها، کمک و مشارکت در طرحهای عمرانی و بازسازی در مناطق جنگ زده و زلزله زده، دریافت تسهیلات از اشخاص حقیقی و حقوقی و مشارکت با آنها، خرید و فروش هر نوع کالا یا اموال در ارتباط با موضوع شرکت ودر چارچوب قوانین و مقررات و انجام کلیه عملیاتی که منجر از اتحاء به صنعت راه و ساختمان مربوط می گردد.

فعالیت اصلی موسسه اعتباری توسعه طی سال مالی ۱۴۰۱ عمدتاً تسویه و تمدید سیرده ریالی، تسویه و تمدید سیرده های ارزی، وصول اقساط تسهیلات، تسویه ضمانت نامه های ریالی صادره، فروش اموال نمایی و مازاد و پی گیری دعاوی حقوقی مطروحه بوده است.

۱-۳ تعداد شعب شرکت:

تعداد شعب و باجه های فعال شرکت در سال ۱۴۰۱ به شرح ذیل می باشد.

سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱
شعب	شعب
۹	۱
۱۴	۰
۰	۰
۰	۰
۲۳	۱

شعب استان تهران
شعب سایر استان ها
شعب مناطق آزاد
باجه

۱-۳-۱- در پایان سال ۱۴۰۱ کلیه شعب به استثنای شعبه مرکزی تعطیل شده است.

۱-۴ وضعیت اشتغال:

میانگین تعداد کارکنان طی سال مورد گزارش به همراه اقلام مقایسه ای آن به شرح زیر است:

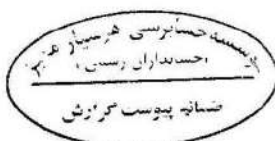
سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱
نفر	نفر
۱۵۶	۴۰
۵۹	۴
۱۱۶	۰
۰	۰
۲۳۱	۴۴

دفتر مرکزی
شعب استان تهران
شعب سایر استان ها
سایر (مناطق آزاد)

۱-۴-۱- علت کاهش تعداد کارکنان نسبت به سال قبل، بدلیل عدم تعدید قرارداد و تسویه سنوات تعدادی از پرسنل می باشد.

۲- چینی تهیه صورت های مالی و خلاصه اهم رویه های حسابداری

۱-۲- صورت های مالی طبق استانداردهای حسابداری و مقررات بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۲- سرمایه گذاری ها

- ۲-۲-۱- سرمایه گذاری های بلندمدت به بهای تمام شده پس از کسر هرگونه کاهش ارزش اثبات شده در ارزش هریک از سرمایه گذاری ها ارزشیابی می شود.
- ۲-۲-۲- سرمایه گذاری های جاری سریع معامله در بازار به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش مجموع سرمایه گذاری ها و سایر سرمایه گذاری های جاری به اقل بهای تمام شده و خالص ارزش فروش هریک از سرمایه گذاری ها ارزشیابی می شود.
- ۲-۲-۳- در آمد حاصل از سرمایه گذاری ها در شرکت های فرعی و وابسته در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت های سرمایه پذیر (تا تاریخ تصویب صورت های مالی) و در آمد سایر سرمایه گذاری ها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ ترازنامه) شناسایی می شود.

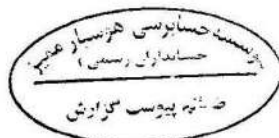
۳- دارایی های ثابت مشهود

- ۳-۱- دارایی های ثابت مشهود بر مبنای بهای تمام شده در حساب ها ثبت می شود. مخارج بهسازی و تعمیرات اساسی که باعث افزایش قابل ملاحظه در ظرفیت یا عمر مفید دارایی های ثابت یا بهبود اساسی در کیفیت بازدهی آنها می گردد به عنوان مخارج سرمایه ای محسوب و طی عمر مفید باقیمانده دارایی های مربوط مستهلک می شود. هزینه های نگهداری و تعمیرات جزئی که به منظور حفظ یا ترمیم منافع اقتصادی مورد انتظار واحد تجاری از استاندارد مملکتد ارزیابی شده اولیه دارایی انجام می شود، هنگام وقوع به عنوان هزینه های جاری تلقی و به سود و زیان دوره منظور می گردد.

- ۳-۲- استهلاک دارایی های ثابت مشهود با توجه به عمر مفید برآوردی دارایی های مربوط و با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۴۹ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۹۲/۰۴/۲۱ و اصلاحیه های بعدی آن و براساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

روش استهلاک	نرخ استهلاک	خارابی
مستقیم	۵ ساله	ساختمان
مستقیم	۲۰ درصد	تاسیسات
مستقیم	۶ ساله	وسایل نقلیه
مستقیم	۳ ساله	سخت افزار سیستم های رایانه ای
مستقیم	۱۰ ساله	تجهیزات مخابراتی و دستگاه های الکترونیکی
مستقیم	۳ ساله	دستگاه های خود پرداز (ATM)
مستقیم	۳ ساله	پایانه های فروشگاهی (POS)
مستقیم	۱۰ ساله	اثاثه و منصوبات

- ۳-۳- 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 حساب ها منظور می شود. در مواردی که هریک از دارایی های استهلاک پذیر پس از اتمام ماه جهت بهره برداری به علت تعطیل کار یا علل دیگر برای مدتی مورد استفاده قرار نگیرد، نرخ استهلاک آن برای مدت یادشده معادل ۳۰ درصد نرخ استهلاک متعکس در جدول بالاست.



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۱

۴-۲- دارایی های نامشهود

دارایی های نامشهود به بهای تمام شده پس از کسر استهلاک انباشته و هرگونه کاهش ارزش انباشته در حساب ها منعکس می شود. طبق بخشنامه صب/۲۹۴۶ مورخ ۱۳۸۵/۱۲/۱۶ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران سرقفلی مستهلک نمی شود. نرم افزارهای عملیاتی و اداری نیز طی مدت ۵ سال به روش خط مستقیم مستهلک می گردد و برای سایر دارایی های نامشهود استهلاک در نظر گرفته نمی شود.

۵-۲- شناسائی درآمد تسهیلات اعطائی و کارمزد و جرائم

با توجه به بخشنامه شماره ۹۷/۹۶۷۷۸ مورخ ۱۳۹۷/۰۳/۲۷ اداره مطالعات و مقررات بانکی بانک مرکزی و به استناد مصوبه جلسه شماره ۱۲۴۸ مورخ ۱۳۹۷/۰۳/۰۱ شورای پول و اعتبار، شناسائی درآمد موسسه به روش تمهیدی می باشد و برای مطالبات مشکوک الوصول سود و جریمه شناسایی نمی گردد و برای مطالبات معوق که فاقد وثائق و تضمین نقد و شبه نقد (پوشش ۱۰۰ درصدی) می باشند نیز سود و جریمه شناسایی نمی گردد. بر اساس روش مذکور، نحوه شناسائی درآمد های موسسه به شرح زیر است:

نوع درآمد	نحوه شناسائی
سود تسهیلات اعطائی	بر اساس مدت زمان و با توجه به مانده اصل تسهیلات و حداقل سود مورد انتظار
جرائم دیر کرد تادیه اقساط تسهیلات	بر اساس مدت زمان و با توجه به مبلغ اقساط معوق و نرخ جریمه مقرر و طبقه بندی آن
کارمزد ضمانت نامه های صادره	در زمان صدور ضمانت نامه ها
کارمزد سایر خدمات	متناسب با حجم خدمات ارائه شده

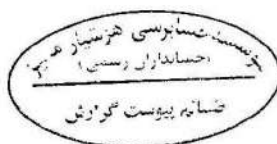
۶-۲- مبنای تعیین سهم سپرده گذاران از سود مشاع

در اجرای قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۶۲/۶/۸ و آیین نامه و دستورالعمل های اجرایی قانون مذکور و با توجه به بخشنامه ۱۲۶۳۳۱ مورخ ۱۳۸۷/۱۲/۱۹ و همچنین بخشنامه شماره ۹۴/۶۹۳۸۳ مورخ ۱۳۹۴/۰۳/۲۰ بانک مرکزی ج.ا.خ. درآمد حاصل از فعالیت های مربوط به اعطای تسهیلات مالی، سرمایه گذاری در سهام و اوراق مشارکت که در چارچوب رویه های حسابداری مورد عمل شرکت شناسایی می شود، به عنوان درآمد مشاع محسوب شده و سهم سپرده گذاران متناسب با بکارگیری خالص منابع آنان در فعالیت های مذکور تعیین می گردد. پرداخت سود به سپرده گذاران در طول دوره سپرده گذاری بر اساس نرخ سود علی الحساب اعلام شده صورت می گیرد. در صورتیکه درآمد مشاع یاد شده کمتر از علی الحساب پرداختی باشد، به عنوان مازاد سود پرداختی به سپرده گذاران به شرح یادداشت ۲۹ در صورت سود و زیان منعکس می شود.

۷-۲- طبقه بندی تسهیلات اعطائی

تسهیلات اعطائی بر اساس "دستورالعمل طبقه بندی دارایی های موسسات اعتباری" مصوب شورای پول و اعتبار (موضوع بخشنامه شماره صب/۲۸۲۳ مورخ ۱۳۸۵/۱۲/۵ اداره مطالعات و مقررات بانکی بانک مرکزی ج.ا.خ) با توجه به عوامل زمان تاخیر پرداخت، وضعیت مالی مشتری و وضعیت و شرایط رشته فعالیت مشتری ارزیابی و در یکی از طبقات زیر قرار می گیرد:

- ۱- طبقه جاری (حداکثر تا ۲ ماه از سررسید گذشته)
- ۲- طبقه سررسید گذشته (بین ۲ تا ۶ ماه از سررسید گذشته)
- ۳- طبقه معوق (بین ۶ تا ۱۸ ماه از سررسید گذشته)
- ۴- طبقه مشکوک الوصول (بیش از ۱۸ ماه از سررسید گذشته)



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۸-۲- ذخیره مطالبات مشکوک الوصول

برای مطالبات مشکوک الوصول طبق "دستورالعمل نحوه محاسبه ذخیره مطالبات موسسات اعتباری" مصوب شورای پول و اعتبار (موضوع بخشنامه شماره ۹۱/۲۱۲۷ مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۱۳) مدیریت کل مقررات، مجوزهای بانکی و مبارزه با پولشویی (اداره مطالعات و مقررات بانکی) بانک مرکزی ج.ا.ی.، ذخیره ای به شرح زیر محاسبه و در حساب ها منظور می گردد:

ذخیره عمومی معادل ۱/۵ درصد مانده کل تسهیلات (شامل معاملات قدیم جاری، سررسید گذشته، معوق و مشکوک الوصول و حساب بدهکاران موقت) در پایان هر سال، به استثنای مانده تسهیلاتی که جهت آن ذخیره اختصاصی منظور گردیده است، محاسبه می شود.

ذخیره اختصاصی نسبت به مانده طبقات تسهیلات سررسید گذشته، معوق و مشکوک الوصول، پس از لحاظ نمودن ارزش وثایق هر مورد با اعمال ضرایب تعیین شده، به شرح زیر محاسبه می گردد:

ضریب
درصد ۱۰
درصد ۲۰
۵۰ تا ۱۰۰ درصد
۱۰۰ درصد

تسهیلات طبقه سررسید گذشته

تسهیلات طبقه معوق

تسهیلات طبقه مشکوک الوصول (باتوجه به نتیجه بررسی توان پرداخت مشتری و ارزش وثائق)

تسهیلات طبقه مشکوک الوصول که ۵ سال یا بیشتر از سررسید آنها سپری شده

۹-۲- ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان بر اساس یک ماه آخرین حقوق ثابت و مزایای مستمر هر یک از کارکنان برای هر سال خدمت آنان در پایان سال تسویه شده است.

۱۰-۲- تسعیر ارز

اقدام پولی ارزی با نرخ ارز اعلام شده توسط بانک مرکزی ج.ا.ی. در تاریخ ترازنامه و قلام غیر پولی که به بهای تمام شده تاریخی برحسب ارز ثبت شده است با نرخ رسمی ارز اعلام شده توسط بانک مرکزی ج.ا.ی. در تاریخ انجام معامله، تسعیر می شود. تفاوت های ناشی از تسویه یا تسعیر اقدام پولی ارزی به عنوان در آمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی و در صورت سود و زیان گزارش می شود.

نرخ های استفاده شده جهت تسعیر اقدام ارزی در پایان سال ۱۴۰۱ به شرح ذیل است:

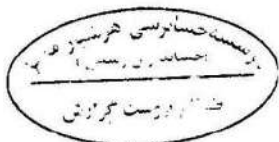
۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	
ریال	ریال	دلار آمریکا
۲۰۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰	یورو
۲۲۰,۰۰۰	۲۶۵,۰۰۰	پوند انگلستان
۲۶۱,۹۷۲	۳۰۱,۳۶۸	درهم امارات
۵۲,۵۸۶	۶۷,۳۵۹	بن ژاين
۱,۶۹۶	۱,۸۷۴	لیر ترکیه
۱۳,۶۳۱	۱۳,۰۱۶	یوان چین
۳۱,۴۶۷	۳۵,۹۱۴	دلار استرالیا
۱۴۲,۲۴۶	۱۶۶,۳۶۸	دلار کانادا
۱۵۶,۵۵۱	۱۸۰,۰۲۰	روبل روسیه
۱,۸۷۱	۳,۲۱۶	

۳- استفاده از قضاوت ها و برآورد ها

در تهیه صورت های مالی، مدیریت، قضاوت ها، برآوردها و مفروضاتی را در تعیین مبالغ شناسایی شده در صورت های مالی به کار گرفته است. نتایج واقعی ممکن است متفاوت از برآوردها باشد. این برآوردها و مفروضات زیربنای آن مبتنی برسوابق تاریخی است و مدیریت به طور مستمر آنها را از طریق مقایسه با رخدادهای واقعی بازنگری می نماید. اهم حوزه هایی که مدیریت از قضاوت ها و برآوردها استفاده می نماید به شرح زیر است:

۱-۳- استفاده از رویه های و دستورالعمل های بانک مرکزی در شناسایی درآمد تسهیلات و کارمزدها و احتساب ذخیره مطالبات مشکوک الوصول، طبقه بندی تسهیلات مبنای مناسبتی است

۲-۳- هرچند با توجه به شکایت بانک مرکزی و آرای صادره از سوی شورای پول و اعتبار، مجوز برخی فعالیت های شرکت از سال ۱۳۹۲ لغو شده و به تدریج حجم فعالیت های شرکت از سال ۱۳۹۳ کاهش یافته است و با توجه به شکایت بانک مرکزی علیه مدیران سابق شرکت در مراجع قضایی و نیز تعیین هیات سرپرستی از سوی بانک مرکزی در سال ۱۳۹۸ تمداد شعب و پرسنل شرکت کاهش یافته و برخی از اموال به فروش رسیده است، لیکن با توجه به عدم تصمیم گیری نهایی در خصوص چگونگی ادامه و یا قطع فعالیت شرکت و عدم ابلاغ کتبی آن به هیات سرپرستی، به نظر هیات سرپرستی بکارگیری فرض تناوب فعالیت، همچنان مبنای مناسب برای ارائه صورت های مالی و اقراهم می نماید.



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۴- موجودی نقد

۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۷,۵۷۵	۳۴,۱۵۳	صندوق و خزانه - ریالی
		صندوق دستگاه خودپرداز
۴۷,۵۷۵	۳۴,۱۵۳	
۸۸۷	۹۸,۶۷۸	اسکناس و نقود بیگانه
۴۸,۴۶۲	۱۳۲,۸۳۱	

۴-۱- موجودی صندوق نزد شعب موسسه می باشد که در پایان سال مالی به صورت عینی شمارش شده است. وجوه مذکور در برابر خطرات احتمالی ناشی از سرقت و آتش سوزی نزد شرکت بیمه البرز تا سقف مبلغ ۴۲۵,۰۰۰ میلیون ریال تا تاریخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۸ تحت پوشش بیمه ای قرار داشته است.

۵- مطالبات از بانک مرکزی

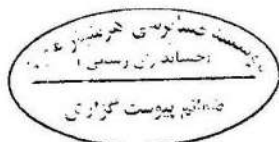
۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۵۴,۱۲۷	۱۷۲,۱۷۷	۵-۱

سپرده قانونی

۵-۱- سپرده قانونی تودیع شده نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران در اجرای بند (۳) ماده ۱۴ قانون پولی و بانکی و براساس نرخ های تعیین شده توسط شورای پول و اعتبار محاسبه گردیده و مورد تایید بانک مرکزی قرار گرفته است. سپرده قانونی مذکور به شرح ذیل قابل تفکیک می باشد:

۱۴۰۰/۱۲/۲۹	نرخ (درصد)	میلیون ریال	نرخ (درصد)	میلیون ریال
۱۷۸,۸۱۰	۱۳٪	۶۵,۸۷۳	۱۳٪	
۲۴,۹۵۰	۱۰٪-۱۳٪	۱۰۶,۱۰۴	۱۰٪-۱۳٪	
۴۰	۱۳٪	۳۵	۱۳٪	
۳۲۷	۱۰٪	۱۷۵	۱۰٪	
۲۵۴,۱۲۷		۱۷۲,۱۷۷		

سپرده های کوتاه مدت و یک ساله
سپرده های دیناری و قرض الحسنه پس انداز
سپرده های ضمانت نامه و خرید مسکن
سپرده قانونی مناطق آزاد



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

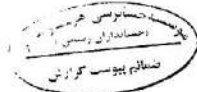
یادداشت های توشیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۳- سپرده های ارزی در تاریخ ترازنامه به تفکیک نوع ارز، نوع سپرده، بانک های داخلی و خارجی به شرح است:

شرح	یادداشت	دلار آمریکا		یورو		پوند انگلستان		درهم امارات		لیر ترکیه		روپل روسیه		۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹
		مبلغ ارزی	معادل ریالی	مبلغ ارزی	معادل ریالی	مبلغ ارزی	معادل ریالی	مبلغ ارزی	معادل ریالی	مبلغ ارزی	معادل ریالی	مبلغ ارزی	معادل ریالی	جمع معادل ریالی	جمع معادل ریالی
۱- سپرده های دیداری:															
۱-۱- بانک های داخلی:															
بانک ملی		۲	۱۲۲	۳۲								۲۰	۲,۱۹۸		۲۲
بانک سپه														۹۹	۹۹
بانک ملت														۱۳	۱۳
														۱۳۲	۱۳۲
۱-۲- بانک های خارجی:															
پولینت بانک آرمستان		۲۷,۲۶۵	۹,۲۲۱											۹,۲۲۱	۹,۲۲۱
روزگار بانک پاکو	۶-۳	۳,۸۶۵,۳۲۸	۳۶۲,۲۰۹	۱,۸۷۵,۵۱۲	۱۹,۲۰۰									۳,۸۶۵,۳۲۸	۳,۸۶۵,۳۲۸
بانک ابرار اروپا				۲,۱۲۲	۱,۱۰۳									۱,۱۰۳	۹۱۸
استاندارد چارتر				۲,۸۶۲	۱,۰۵۰									۱,۰۵۰	۸۷۲
مدیریت پی ال سی لندن				۱,۸۷۹	۹۹۸	۱۳۹,۹۲۲	۲۵,۰۱۲							۱۳۹,۹۲۲	۲۵,۰۱۲
مدیریت صهی								۲۲۲,۲۶۸	۲۲,۰۸۲					۲۲,۰۸۲	۲۲,۰۸۲
کسری می شود ذخیره کاهش ارزش ارزی		۱۷۵,۲۴۰	۱,۸۸۵,۵۱۲	۳۹۹,۲۴۰	۳,۹۹۰	۱۲۲,۰۹۲	۱۲,۰۱۲	۲۲۲,۲۶۸	۲۲,۰۸۲					۱,۸۸۵,۵۱۲	۱,۸۸۵,۵۱۲
		۳,۸۶۵,۳۲۸	۳۶۲,۲۰۹	۱,۸۷۵,۵۱۲	۱۹,۲۰۰									۳,۸۶۵,۳۲۸	۳,۸۶۵,۳۲۸
		۳,۸۶۵,۳۲۸	۳۶۲,۲۰۹	۱,۸۷۵,۵۱۲	۱۹,۲۰۰									۳,۸۶۵,۳۲۸	۳,۸۶۵,۳۲۸
جمع سپرده های ارزی دیداری ۱-۱		۳,۸۶۵,۳۲۸	۳۶۲,۲۰۹	۱,۸۷۵,۵۱۲	۱۹,۲۰۰									۳,۸۶۵,۳۲۸	۳,۸۶۵,۳۲۸
جمع سپرده های ارزی دیداری ۱-۲		۳,۸۶۵,۳۲۸	۳۶۲,۲۰۹	۱,۸۷۵,۵۱۲	۱۹,۲۰۰									۳,۸۶۵,۳۲۸	۳,۸۶۵,۳۲۸

۳- سپرده های ارزی در تاریخ ترازنامه به تفکیک نوع ارز، نوع سپرده، بانک های داخلی و خارجی به شرح است:



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۷- تسهیلات اعطایی به سایر اشخاص

۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	سود و کارمزدهای سود و سود موق و حساب مشاره بوجه در یافتنی	سود تعهدی جریمه تعهدی کارمزد دریافتی	مانده	یادداشت
خالص	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	خالص	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۷۷,۸۵۱	۱,۱۳۶	(۵۴۳,۸۱۷)	(۱۷,۲۸۴)	۲۸۴,۴۸۶	تسهیلات اعطایی مضاربه
۱۴۵,۵۲۶	۹۴۳	(۲۵۱,۷۱۳)	(۱,۸۲۶)	۳۰۹,۰۰۶	تسهیلات اعطایی جماله
۱۰۶,۷۲۱	۸۰۷	(۳۸۶,۳۱۴)	(۳,۳۸۴)	۲۸۳,۷۸۴	تسهیلات اعطایی فروش اقساطی
۷۵۵,۸۳۱	۲,۸۲۰	(۱,۳۵۰,۳۰۰)	(۲۳۹,۸۰۷)	۸۳۶,۹۹۶	تسهیلات اعطایی مشارکت مدنی
۱۷,۲۶۸	۶۷	(۳۳,۱۸۹)	(۲۶۲)	۱۵,۲۵۰	تسهیلات اعطایی اجاره به شرط تملیک
۵۸,۰۸۴	۳۹۴	(۱۸۸,۸۴۰)	(۷,۸۲۷)	۱۳۸,۹۹۷	تسهیلات اعطایی مسکن
-	-	-	-	-	اموال خریداری برای اجاره به شرط تملیک
۶۹۰,۴۳۲	-	(۸۷۷,۵۶۳)	(۷۵,۹۲۷)	۲۶۳,۰۷۸	خریدین (ارزی)
۴۸۲,۸۰۸	۱,۵۹۰	(۲۶۱,۴۸۰)	-	۲۸۰,۳۶۲	بدهکاران بابت ضمانت نامه های پرداخت شده
-	-	-	-	-	سایر تسهیلات
-	-	-	-	-	سود تعهدی جریمه تعهدی و کارمزد دریافتی تسهیلات
۲,۴۴۴,۵۲۱	۷,۷۵۷	(۳,۵۹۲,۱۱۶)	(۳۴۶,۵۰۷)	۲,۵۱۱,۸۵۹	
۱۵,۳۳۴	-	-	-	-	

۷-۱- طبقه بندی تسهیلات اعطایی فوق بر اساس دستورالعمل مصوب شورای پول و اعتبار (موضوع یادداشت توضیحی ۲-۶) به شرح زیر است:

۱۴۰۱/۱۲/۲۹	سرسید گذشته	موقوف	مشکوک الوصول	جمع	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
-	-	-	۱۷۷,۸۵۱	۱۷۷,۸۵۱	تسهیلات اعطایی مضاربه
-	-	-	۱۴۵,۵۲۶	۱۴۵,۵۲۶	تسهیلات اعطایی جماله
-	-	-	۱۰۶,۷۲۱	۱۰۶,۷۲۱	تسهیلات اعطایی فروش اقساطی
-	-	-	۷۵۵,۸۳۱	۷۵۵,۸۳۱	تسهیلات اعطایی مشارکت مدنی
-	-	-	۱۷,۲۶۸	۱۷,۲۶۸	تسهیلات اعطایی اجاره به شرط تملیک
-	-	-	۵۸,۰۸۴	۵۸,۰۸۴	تسهیلات اعطایی مسکن
-	-	-	-	-	اموال خریداری برای اجاره به شرط تملیک
-	-	-	۶۹۰,۴۳۲	۶۹۰,۴۳۲	خریدین / استاد و بروت ارزی
-	-	-	۴۸۲,۸۰۸	۴۸۲,۸۰۸	بدهکاران بابت ضمانت نامه های پرداخت شده
-	-	-	-	-	سایر تسهیلات
-	-	-	۲,۵۱۱,۸۵۹	۲,۵۱۱,۸۵۹	سود تعهدی جریمه تعهدی و کارمزد دریافتی تسهیلات
-	-	-	۴,۹۴۶,۳۸۰	۴,۹۴۶,۳۸۰	
-	-	-	-	-	کسر می شود:
-	-	-	-	-	سود سالهای آتی
-	-	-	(۳۴۶,۵۰۷)	(۳۴۶,۵۰۷)	سود موقوف
-	-	-	-	-	مضاربه و وجه دریافتی
-	-	-	۴,۵۹۹,۸۷۳	۴,۵۹۹,۸۷۳	خالص تسهیلات اعطایی قبل از کسر ذخیره مطالبات مشکوک الوصول
-	-	-	-	-	ذخیره عمومی مطالبات مشکوک الوصول
-	-	-	(۴,۵۹۲,۱۱۶)	(۴,۵۹۲,۱۱۶)	ذخیره اختصاصی مطالبات مشکوک الوصول
-	-	-	۷,۷۵۷	۷,۷۵۷	سال ۱۴۰۱ خالص
-	-	-	۱۵,۳۳۴	۱۵,۳۳۴	سال ۱۴۰۰ خالص

مؤسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۷-۱-۱- مانده تسهیلات اعطایی مشارکت مدنی سود و جریمه تعهدی عمدتاً شامل مانده تسهیلات اعطایی به شرکت های آینه سازان پایدار نوین (اشخاص وابسته به هیات مدیره سابق) و شرکت سرمایه گذاری ایران ، فرهاد شاهسورانی و تدبیر تامین ماهان بابت ضمانت نامه به ترتیب به مبلغ ۱.۰۵۴ و ۳۲۹.۱۰۵۴ میلیارد ریال می باشد . جهت تسهیلات اعطایی فوق تا پایان سال ۱۴۰۱ جمعاً مبلغ ۱.۷۲۶ میلیارد ریال ذخیره در حساب ها منظور شده است . توضیح اینکه در سال مالی مورد گزارش مانده تسهیلات شرکت سرمایه گذاری ایران تسویه گردیده است .

۷-۲- مانده حساب فوق بابت خرید دین ناشی از اسناد و پروات ارزی به مبلغ ارزی ۱۰.۲۷۵.۰۰۰ درهم معادل ۶۹۰.۴۲۲ میلیون ریال به شرکت پوشاک لیانا می باشد . تسهیلات مذکور بصورت ارزی در دفاتر ثبت شده است و تا کنون نیز وصول نگردیده است و بابت تسهیلات فوق مبلغ ۸۷۶.۰۸۳ میلیون ریال ذخیره در حساب ها منظور شده است و تضمین تسهیلات نیز یک فقره چک به مبلغ ۳۲ میلیارد ریال و سفته به میزان ۲۴ میلیارد ریال است و اقدامات حقوقی بر روی قرارداد پس از تامل و بررسی فراوان متجر به طرح دعوی کیفری نزد بازپرس شعبه ششم دایرهای کارکنان دولت جناب آقای دکتر پسندیده گردیده است و در حال حاضر اقدام حقوقی بر روی چک و سفته در محاکم در جریان است و علت افزایش حساب فوق ناشی از افزایش نرخ ارز در تسعیر حساب های ارزی می باشد .

۷-۳- سود تعهدی ، جریمه تعهدی و کارمزد دریافتی تسهیلات به شرح زیر است:

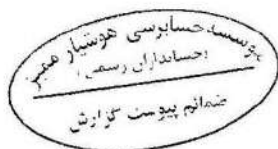
یادداشت	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
	میلیون ریال	میلیون ریال
سود تعهدی تسهیلات ریالی	۷-۳-۱	۳۸۱,۴۰۵
سود تعهدی تسهیلات ارزی	۷-۳-۲	۷۵,۹۴۷
جریمه تعهدی تسهیلات ریالی	۷-۳-۱	۱,۸۶۷,۳۷۶
جریمه تعهدی تسهیلات ارزی	۷-۳-۲	۱۸۷,۱۳۱
		<u>۳,۵۱۱,۸۵۹</u>
		<u>۲,۵۰۷,۳۳۵</u>

۷-۳-۱- علت کاهش سود تعهدی تسهیلات ریالی ناشی از وصول بخشی از تسهیلات مشکوک الوصول (عمدتاً شرکت سرمایه گذاری ایران) در سال مالی مورد گزارش می باشد

۷-۳-۲- علت افزایش سود و جریمه تعهدی ارزی ناشی از افزایش نرخ ارز در تسعیر حساب های ارزی می باشد.

۷-۴- گردش ذخیره مطالبات مشکوک الوصول به شرح جدول زیر می باشد.

	سال ۱۴۰۱			سال ۱۴۰۰		
	ذخیره عمومی	ذخیره اختصاصی	جمع	ذخیره عمومی	ذخیره اختصاصی	جمع
مانده ابتدای سال	۳۵	۴,۵۶۵,۶۲۸	۴,۵۶۵,۶۶۳	۳۹۰	۴,۲۶۹,۴۴۵	۴,۲۶۹,۸۳۵
افزایش یا (کاهش) طی سال	(۳۵)	۲۶,۴۸۸	۲۶,۴۵۳	(۳۵۵)	۲۹۶,۱۸۳	۲۹۵,۸۲۸
مانده در پایان سال	۰	۴,۵۹۲,۱۱۶	۴,۵۹۲,۱۱۶	۳۵	۴,۵۶۵,۶۲۸	۴,۵۶۵,۶۶۳



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۸- سایر حساب های دریافتنی

یادداشت	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
	میلیون ریال	میلیون ریال
۸-۱ سود سهام دریافتنی	۱۲,۵۲۴	۲,۹۰۷
۸-۲ طلب از شرکت های عضو گروه و وابسته	۶۴,۲۸۳	۷۷,۴۵۷
۸-۳ طلب از کارکنان	۶۵۰۰	۶۵۰۰
۸-۴ طلب از سایر اشخاص	۲۸,۴۶۹,۰۸۷	۲۳۵,۴۸۴
۸-۵ بدهکاران موقت شعب (ریال)	۱۳۵,۱۲۰	۱۳۸,۷۰۹
۸-۶ بدهکاران موقت شعب (ارز)	۱,۳۶۹,۶۸۳	۱,۰۳۱,۹۰۶
۸-۷ کسر می شود: ذخیره مطالبات مشکوک الوصول عام و خاص	(۱,۶۱۷,۴۹۱)	(۲۰,۲۴۸)
	۲۸,۳۳۹,۷۰۶	۱,۴۶۲,۷۱۵

۸-۱ - سود سهام دریافتنی به شرح زیر می باشد:

شرکت های عضو گروه و وابسته:

یادداشت	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
	میلیون ریال	میلیون ریال
سایر شرکت ها:		
شرکت شبکه الکترونیکی پرداخت کارت شاپرک (سهامی عام)	۲,۹۲۷	۲,۹۰۷
شرکت رتبه بندی ایران (سهامی عام)	۷,۴۴۵	-
شرکت بورس و اوراق بهادار ایران	۲,۱۴۲	-
	۱۲,۵۲۴	۲,۹۰۷
	۱۲,۵۲۴	۲,۹۰۷

۸-۱-۱- مانده حساب فوق بابت سود عملکرد سال ۱۴۰۰ شرکت های رتبه بندی ایران و بورس اوراق بهادار ایران و سود عملکرد سال ۱۴۰۱ شرکت شبکه الکترونیکی پرداخت کارت شاپرک یادداشت توضیحی ۵-۱-۲۷ می باشد.

۸-۲ - طلب از شرکت های عضو گروه و وابسته به شرح زیر می باشد:

یادداشت	۱۴۰۱/۱۲/۲۹ - ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
	حیثیت جاری	جمع
	حیثیت بلند مدت	میلیون ریال
۸-۲-۱ شرکت گسترش انفورماتیک ایرانیان	۴,۰۸۶	۴,۰۸۶
۸-۲-۲ شرکت توسعه داران امید	۹,۴۲۵	۹,۴۲۵
۸-۲-۳ شرکت بیمه توسعه	۵۰,۷۷۲	۵۰,۷۷۲
	۶۴,۲۸۳	۶۴,۲۸۳

موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

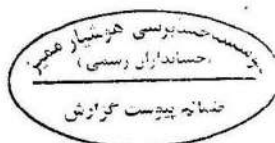
سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

- ۸-۲-۱. بخشی از مبلغ فوق به میزان ۱.۰۰۹ میلیون ریال بابت علی الحساب خرید نرم افزار های مورد نیاز در سنوات گذشته و بخشی به میزان ۳۱۹ میلیون ریال بابت بازخرید سنوات پرسنل و مبلغ ۲۷۵۸ میلیون ریال بابت باقیمانده بدهی مالیاتی شرکت گسترش بر اساس توقیف نامه اداره کل امور مالیاتی شمال تهران می باشد.
- ۸-۲-۲. مانده حساب فوق مربوط به انتقال سنوات کارکنان شرکت توسعه داران امید به موسسه که در سنوات گذشته به موسسه منتقل شده اند و علت کاهش حساب فوق بدلیل پرداخت بخشی از بدهی توسط شرکت مذکور در سال مالی مورد گزارش می باشد.
- ۸-۲-۳. مبلغ فوق بابت علی الحساب پرداختی جهت خرید ۴۰ سهم از یکصد سهم ساختمان شعبه گرگان به میزان ۱۳.۱۶۰ میلیون ریال و ۲ دانگ از ساختمان شعبه قم به میزان ۹.۲۱۹ میلیون ریال از سال ۱۳۹۶ و مبلغ ۲۷۸۵۰ میلیون ریال علی الحساب خرید املاک نارمک در سال ۱۳۹۷ متعلق به بیمه توسعه و مابقی به میزان ۴۷۵ میلیون ریال بابت پرداخت هزینه های آب و برق، گاز ملک متعلق بیمه به توسعه می باشد. درخصوص انتقال اسناد مالکیت املاک خریداری شده در سال ۱۴۰۱ طرح دعوی شده است.
- ۸-۳. طلب از کارکنان به مبلغ ۶۵۰۰ میلیون ریال بابت سهام کارکنان می باشد.

۸-۴. طلب از سایر اشخاص به شرح زیر است:

یادداشت	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
بانک مسکن	۸-۴-۱	۲۸,۲۵۰,۰۳۰
شرکت توسعه سامانه های نرم افزاری نگین (توسن)	۸-۴-۲	۱
سازمان امور مالیاتی	۸-۴-۳	۱۵,۵۶۷
محسن پارساخ	۸-۴-۴	۲۲,۴۵۰
حمید نصرالهی اولقی	۸-۴-۵	۵۹,۴۷۲
سارا حاجی کریمی (ملک شعبه شیراز ونک)	۸-۴-۶	۴۹,۰۹۸
سید قاسم شریفی (ملک سعادت آباد-صراف)	۸-۴-۷	۲۷,۷۵۰
کانون کارشناسان رسمی دادگستری	۸-۴-۸	۱۰,۳۹۰
سایر	۸-۴-۹	۳۴,۴۲۹
		<u>۲۸,۴۶۹,۰۸۷</u>
		<u>۲۲۵,۴۸۴</u>

- ۸-۴-۱. حساب فوق مربوط به فروش پروژه های مقدس اردبیلی، پروژه قرچک و ملک شعبه میدان آرژانتین به ترتیب به مبلغ ۲۲,۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال - ۵,۱۵۰,۰۳۰ میلیون ریال و ۶۰۰,۰۰۰ میلیون ریال. به منظور تسویه بخشی از بدهی های موسسه به بانک مرکزی چ ۱۱ در سال مالی مورد گزارش می باشد و علی رغم توافقی نامه سه جانبه موسسه با بانک مرکزی و بانک مسکن و مکانیات انجام شده، تا زمان تهیه صورت های مالی بدهی های موسسه به بانک مرکزی کاهش نیافته است.
- ۸-۴-۲. مانده حساب فوق بابت خرید نرم افزار های بانکی می باشد و علت کاهش حساب مذکور تسویه حساب و انتقال به حساب دارایی های نامشهود می باشد.
- ۸-۴-۳. مبلغ ۷,۹۸۷ میلیون ریال از مانده حساب فوق مربوط به توقیف نامه مالیات حق واگذاری پروژه دنا ی آرژو می باشد، که موسسه نسبت به آن اعتراض کرده و در هیات حل اختلاف مالیاتی در حال رسیدگی می باشد و مبلغ ۷,۵۸۰ میلیون ریال بابت سپرده موسسه نزد سازمان امور مالیاتی بابت مالیات حق واگذاری ملک خیابان شیراز است بر اساس برگ تشخیص صادره برای عملکرد سال ۱۳۹۰ مبلغ ۱۲۰,۲۶۴ میلیون ریال مالیات و مبلغ ۱۱۰ میلیون ریال مالیات مقطوع پرداخت نشده تعیین و موسسه نسبت به مبلغ مذکور به هیات حل اختلاف مالیاتی اعتراض نموده است و طبق برگ قطعی مبلغ ۱۲۷,۵۹۱ میلیون ریال مالیات و جریمه تعیین و موسسه مبلغ ۱۲۲,۲۴۳ میلیون ریال در سال ۱۳۹۶ پرداخت نموده است که شرکت از این بابت به به هیات ماده ۲۵۱ مکرر اعتراض نموده و به موجب رای مورخ ۱۱ تیر ۱۴۰۱ هیات مذکور برگ قطعی صادره قیلاً را ۱۳۹۵ باطل و به موجب برگ قطعی اصلاحی جدید مالیات عملکرد صفر و مبلغ تادیه شده به میزان ۱۲۴,۷۴۳ میلیون را در تاریخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۱ به موسسه مسترد گردیده است.
- ۸-۴-۴. مانده حساب فوق بابت اجراییه صادره از سوی دادگاه مربوط به شکایت مطروحه خانواده سلماسی در خصوص سرقتی شعبه شیراز ونک موسسه می باشد.
- ۸-۴-۵. مانده حساب فوق بابت محکومیت موسسه در خصوص دعوی بانک تجارت بابت عدم دریافت حواله ارزی (شرکت هرمس و آقای کاوه ولی پور) طی حکم شعبه ۵۲ دادگاه تجدید نظر و اجراییه شماره ۹۹۱۰۴۲۲۱۶۰۲۰۰۱۰۷ مورخ ۱۳۹۶/۲/۲۵ می باشد که با توجه به نظر هیات سرپرستی به حساب ایشان منظور شده است.
- ۸-۴-۶. مانده حساب فوق بابت باقیمانده ثمن معامله فروش ملک شعبه شیراز ونک به خانم سارا حاجی کریمی به قیمت ۴۸۶,۱۰۰ میلیون ریال می باشد.
- ۸-۴-۷. مانده حساب فوق بابت باقیمانده ثمن معامله فروش ملک سعادت آباد (صراف) به آقای سید قاسم شریفی به قیمت ۲۸۱,۵۰۰ میلیون ریال می باشد.
- ۸-۴-۸. مانده حساب فوق بابت علی الحساب پرداختی به کانون کارشناسان رسمی دادگستری جهت ارزیابی اموال غیر منقول و سرمایه گذاری موسسه می باشد.
- ۸-۴-۹. حساب فوق بابت علی الحساب های پرداختی به پیمانکاران جزء، تنخواه و سایر بدهکاران جزء می باشد.



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۸-۵ - بدهکاران موقت شعب (ریال) به شرح زیر می باشد:

یادداشت	۱۴۰۱/۱۲/۲۹ میلیون ریال	۱۴۰۰/۱۲/۲۹ میلیون ریال
حساب تسویه کاتال (خود پرداز)	۲۸	۲۸
۸-۵-۱ بدهکاران موقت - اشخاص حقیقی و حقوقی	۴۹,۶۲۹	۵۲,۶۵۸
کارمزد تمدید ضمانت نامه ها	۱,۳۸۶	۱,۳۸۵
۸-۵-۲ هزینه پیگیری وصول مطالبات	۸۰,۵۵۹	۷۴,۲۱۷
حساب واسط پاپا	۲۲۰	۷,۳۸۸
سایر	۳,۳۸۸	۳,۱۲۳
	۱۳۵,۱۲۰	۱۳۸,۷۰۹

۸-۵-۱ - مبلغ ۲۰,۷۲۹ میلیون ریال از حساب بابت بدهی آقای احسان متولیان از سنوات قبل می باشد.

۸-۵-۲ - حساب فوق بابت هزینه های قضایی پرداختی توسط موسسه جهت وصول مطالبات از اشخاص حقیقی و حقوقی بوده که پس از صدور رای مقام قضایی با سایر مطالبات مدیونین تسویه می گردد و افزایش آن ناشی از پرداخت هزینه های قضایی جدید می باشد.

۸-۶ - بدهکاران موقت شعب (ارز) به شرح زیر است:

یادداشت	۱۴۰۱/۱۲/۲۹ میلیون ریال	۱۴۰۰/۱۲/۲۹ میلیون ریال
۸-۶-۱ رویال بانک پاکو (کارت های اعتباری توسکا)	۱,۱۸۵,۹۲۲	۹۵۴,۸۹۸
۸-۶-۲ بدهکاران موقت اشخاص حقیقی / ارز	۸۳,۷۶۱	۶۷,۰۰۸
	۱,۲۶۹,۶۸۳	۱,۰۲۱,۹۰۶

۸-۶-۱ - مانده حساب فوق بابت بدهی رویال بانک بابت کارت های اعتباری ارزی توسکا به میزان ۳,۹۳۸,۴۵۰ دلار آمریکا و ۷۵۹,۹۶۹ یورو می باشد و علت افزایش آن ناشی از افزایش نرخ ارز در تسعیر می باشد.

۸-۶-۲ - مانده حساب فوق مربوط به بدهی شرکت ایلسام بابت تبدیل ۲,۴۰۰,۰۰۰ دلار آمریکا ۲,۰۰۰,۰۰۰ یورو شرکت نزد هالک بانک ترکیه می باشد تا تاریخ تهیه یادداشت مبلغ ۲۳۵ هزار دلار آمریکا تسویه نشده است و علت افزایش آن ناشی از افزایش نرخ ارز در تسعیر می باشد.

۸-۷ - بر اساس "دستورالعمل نحوه محاسبه ذخیره مطالبات موسسات اعتباری" مصوب شورای پول و اعتبار (موضوع بخشنامه شماره ۹۱/۲۱۲۷۰ مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۱۳) بانک مرکزی ج ۱.۱ و گذشت بیش از ۵ سال از مانده حساب رویال بانک پاکو ذخیره خاص به میزان ۱۰۰ درصد برای حساب مذکور به میزان ۱,۱۸۵,۹۲۲ میلیون ریال و برای بانک مسکن و مابقی بدهکاران به ترتیب به میزان ۴۲۳,۷۵۰ میلیون ریال و ۷۸۱۹ میلیون ریال ذخیره عام محاسبه گردیده است.

۹ - سرمایه گذاری ها

یادداشت	۱۴۰۱/۱۲/۲۹ - میلیون ریال			۱۴۰۰/۱۲/۲۹ - میلیون ریال		
	جمع	بلند مدت	جاری	جمع	بلند مدت	جاری
۹-۱ سرمایه گذاری در سایر سهام	۳۴۴,۰۱۸	۳۴۴,۰۱۸	۰	۳۴۴,۰۱۸	۳۴۴,۰۱۸	۰
۹-۲ سایر سرمایه گذاری ها	۹۳۱	۹۳۱	۰	۹۳۱	۹۳۱	۰
	۳۴۴,۹۴۹	۳۴۴,۹۴۹	۰	۳۴۴,۹۴۹	۳۴۴,۹۴۹	۰

موسسه حسابرسی هنرستان حسابداری
حسناد زان رسانی
ضمائم پیوست گزارش

موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

بسال مالی منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۱

۹-۱ سرمایه گذاری های بلند مدت در سایر سهام شرکت ها به شرح زیر قابل تفکیک است:

۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹			یادداشت
	بهای تمام شده	درصد	تعداد	
میلیون ریال	میلیون ریال	سرمایه گذاری	سهام	
۱۰	۱۰	۹۹/۸	۴۰,۹۱۸	شرکت خدماتی توسعه داران امید (سهامی خاص) - بر حال تصفیه
۲۷۹,۰۰۶	۲۷۹,۰۰۶	۹۱	۱۰۹,۹۹۶,۰۰۰	شرکت کارگزاری توسعه فردا (سهامی خاص) - فعال ۹-۱-۱
۸۵۰۰	۸۵۰۰	۸۵	۸۵۰۰,۰۰۰	شرکت خدمات صرفی و ارزی توسعه (سهامی خاص) - راکد
۳,۸۰۸	۳,۸۰۸	۳۰	۳,۷۰۰,۰۰۰	شرکت ارزی و سنجش مشتریان مهرخاورمیانه (سهامی خاص) - راکد
۷,۲۰۰	۷,۲۰۰	۴۰	۸۰۰	شرکت گسترش انفورماتیک ایرانیان (سهامی خاص) - راکد
				سهام شرکت های پذیرفته شده در بورس:
۴۲,۰۰۰	۴۲,۰۰۰	۱۰	۴۲,۰۰۰,۰۰۰	شرکت بیمه توسعه (سهامی عام) - راکد
۱۰۵	۱۰۵	۰/۷	۱۳,۷۳۹,۹۶۳	شرکت بورس اوراق بهادار تهران (سهامی عام) - فعال
۶۹۰	۶,۳۸۹	۰/۱	۵,۴۰۰,۰۰۰	شرکت شبکه الکترونیک پرداخت کارت (شاپرک) (سهامی عام) - فعال ۹-۱-۲
۳۴۰,۳۱۹	۳۴۴,۰۱۸			

۹-۱-۱ بموجب صورتجلسه مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۱۱ شرکت کارگزاری توسعه فردا سرمایه شرکت از ۳۰۰ میلیارد ریال به ۱۰۰۰۰ میلیارد ریال از محل سود انباشته افزایش پیدا کرد و تعداد سهام موسسه در شرکت مذکور از تعداد ۲۷۲,۹۹۸,۸۰۰ سهم به تعداد ۹۰۹,۹۹۶,۰۰۰ سهم افزایش یافت. لیکن بدنبال شکایت اینترنمت کیش علیه موسسه و بر اساس محکومیت موسسه له شرکت اینترنمت کیش برابر حکم دادگاه تجدید نظر استان اصفهان به شماره دادنامه ۱۴۶۱۸۴۱/۱۴۳۹۰۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۱۸ در خصوص فروش باغ مرکبات به شرکت اینترنمت کیش، تعداد ۵۳۱,۵۶۱,۲۸۵ سهم موسسه در شرکت کارگزاری توسعه فردا طی ۲ مرحله مزایده به شرکت اینترنمت کیش و بر اساس حکم اجرای احکام به شماره ۴۰۲۶۸۹۹۰۰۱۵۷۶۳۱۸۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۵ انتقال یافت و در زمان تهیه صورت های مالی میزان سهام موسسه در شرکت کارگزاری توسعه فردا به تعداد ۳۷۸,۴۳۴,۷۱۵ سهم (۳۷/۸ درصد) کاهش یافته است و از این بابت موسسه معادل مبلغ ۲,۱۶۷,۷۸ میلیون ریال (موضوع یادداشت ۱-۲۰) ذخیره در حساب ها منظور نموده است.

۹-۱-۲ علت افزایش سرمایه گذاری شرکت شبکه الکترونیک پرداخت (شاپرک) ناشی از افزایش سرمایه از محل مطالبات حال شده (سود سهام) در سال مالی مورد گزارش می باشد.

۹-۲ سایر سرمایه گذاری ها به شرح زیر می باشد:

۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹			یادداشت
	بهای تمام شده	درصد	تعداد	
میلیون ریال	میلیون ریال	سرمایه گذاری	سهام	
۹۳۱	۹۳۱	۱۸۶	۶۵۱,۶۳۷	شرکت رتبه بندی ایران (سهامی خاص) - فعال

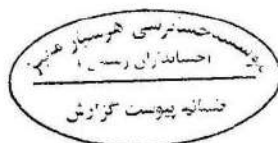
۹-۳ مشخصات شرکت های فرعی و وابسته به قرار زیر است:

شماره ملی	محل ثبت	شماره ثبت	درصد سرمایه گذاری	فعالیت اصلی
۱۰۱۰۳۳۳۱۹۱۰	تهران	۱۹۱۳۳۳	۹۹/۸	خدماتی - تامین نیروی انسانی
۱۰۱۰۱۶۳۲۸۹۹	تهران	۱۲۰,۳۴۹	۹۱	خرید و فروش سهام
۱۰۳۲۰۱۶۱۱۱۶	تهران	۳۶۷۱۵۸	۸۵	خرید و فروش ارز و حواله
۱۰۱۰۴۱۰۰۳۶۳	تهران	۳۶۲۸۷۵	۳۰	اعتبارسنجی
۱۰۱۰۲۰۱۱۴۰۴	تهران	۱۵۸۷۲۷	۴۰	خدمات انفورماتیک
۱۰۱۰۲۴۲۵۰۴۴	تهران	۲۰۰۷۵۲	۱۰	صدور انواع بیمه نامه

۹-۳-۱ فعالیت شرکت خدمات صرفی و ارزی توسعه به موجب نامه شماره ۲۱۸۳۳۸ مورخ ۱۳۹۰/۰۹/۱۶ بانک مرکزی ج ۱۱ تا سال ۱۳۹۸ درحال تعلیق بوده و پس از آن به استناد تصمیمات متخذه در چهل و سومین جلسه مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۲۸ کمیسیون مقررات و نظارت بر بانک ها و موسسات اعتباری مجوز شرکت مذکور ابطال و فعالیت آن متوقف می باشد.

۹-۳-۲ مجوز صدور بیمه نامه توسط شرکت بیمه توسعه در تاریخ ۱۳۹۳/۱۱/۲۱ از سوی بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران لغو گردیده است.

۹-۳-۳ فعالیت شرکت ارزیابی و سنجش مشتریان مهر خاورمیانه از سال ۱۳۹۲ متوقف و تعطیل می باشد.



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۱- دارایی های ثابت مشهود

۱-۱ جدول بهای تمام شده و استهلاک انباشته دارایی های ثابت مشهود به شرح زیر است :

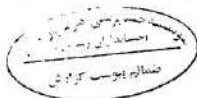
شرح اقلام	بهای تمام شده - میلیون ریال			استهلاک انباشته - میلیون ریال			مبلغ دفتری - میلیون ریال	
	مانده در ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	دارایی های اضافه شده طی سال	دارایی های فروخته شده طی سال	نقل و انتقالات	مانده در ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	مانده در ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	استهلاک سال	استهلاک انباشته دارایی های فروخته شده
زمین	۲,۹۷۱	-	-	-	۲,۹۷۱	-	-	-
ساختمان	۷۹,۷۰۶	(۲۳,۴۰۰)	-	-	۵۶,۳۰۶	۶۲,۸۴۴	۱,۸۱۴	(۱۸,۲۷۴)
لکته و منصوبات	۲۳۵,۵۳۹	(۲۱,۷۲۶)	-	۵۷۵	۲۱۲,۳۸۸	۹۵,۷۱۴	۶۲,۰۴۲	(۲۱,۳۱۳)
وسائط نقلیه	۱۰,۳۰۲	-	-	-	۱۰,۳۰۲	۶,۶۷۷	۶۸۰	-
جمع	۳۴۰,۵۱۹	(۴۵,۱۲۶)	-	۵۷۵	۲۹۵,۹۶۸	۱۶۵,۱۳۵	۶۵,۵۲۶	(۳۹,۵۸۷)
دارایی های در دست تکمیل	۲۱,۳۷۵	-	-	-	۲۱,۳۷۵	-	-	-
اقلام سرمایه ای در انتظار	۲۰۹	۵۷۲	-	(۵۷۵)	۲۰۷	-	-	-
جمع کل	۳۶۲,۱۰۳	۵۷۲	-	(۴۵,۱۲۶)	۳۱۷,۵۵۰	۱۶۵,۱۳۵	۶۵,۵۲۶	(۳۹,۵۸۷)

۱-۱-۱ دارایی های ثابت مشهود موسسه لکته و ساختمان ها به ترتیب تا مبلغ ۲۲۸,۰۰۰ میلیون ریال و ۶۵۶,۰۰۰ میلیون در پایان سال ۱۴۰۱ در مقابل خطرات احتمالی ناشی از حریق ، سیل و زلزله از پوشش بیمه ای برخوردار است

۱-۱-۲ کاهش حساب ساختمان ناشی از فروش املاک موسسه شامل ملک شعبه آروانتین به بانک مسکن به قیمت کارشناسی ۶۰۰,۰۰۰ میلیون ریال طی مبادیه نامه ، ملک شعبه سعادت آباد به قیمت ۲۸۱,۵۰۰ میلیون ریال و ملک شعبه شیراز دنگ به قیمت ۲۸۶,۱۰۰ میلیون ریال به انتخاب حقیقی طی مزایده و در سال مالی مورد گزارش می باشد

۱-۱-۳ در خصوص ملک شعبه آروانتین به بانک مسکن در تاریخ ۱۴۰۰/۰۸/۲۹ پس از انتشار آگهی مزایده عمومی و عدم وجود خریدار بر اساس موافقت نامه سه جانبه فی مابین بانک مرکزی چا ، بانک مسکن و موسسه اعتباری توسعه به قیمت کارشناسی مورخ ۱۴۰۰/۰۷/۰۱ به بانک مسکن واگذار گردیده است

۱-۱-۴ کاهش حساب لکته و منصوبات ناشی از فروش اموال شعب استیجاری تخلیه شده طی سال مالی می باشد



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۰۱

۱۰-۲ - نسبت احتیاطی (مجموع خالص دارایی های ثابت به حقوق صاحبان سهام):

۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۴۰,۵۱۹	۲۹۵,۹۶۸	دارایی های ثابت مشهود
		کسر می شود:
(۱۶۵,۲۳۵)	(۹۱,۱۸۴)	استهلاک انباشته دارایی های ثابت مشهود
۱۷۵,۲۸۴	۱۰۴,۷۸۴	خالص دارایی های ثابت مشهود
۱۳۰,۳۹۶	۱۳۴,۷۰۸	دارایی های نامشهود
۱۳۰,۳۹۶	۱۳۴,۷۰۸	خالص دارایی های نامشهود
۲۱,۳۷۵	۲۱,۳۷۵	اموال غیر منقول در دست خرید و احداث
۲۰۹	۲۰۷	اقلام سرمایه ای در انتظار (موجودی کالای سرمایه ای)
۲۲,۱۳۲,۵۵۴	۲۴,۰۲۸,۸۰۳	وثائق تملیکی بالای ۲ سال به ارزش کارشناسی
۱۱۲,۵۲۲	۱۱۲,۵۲۲	واریج پرداختی بابت اجرای عملیاتی دارایی های ثابت مشهود
۳۲,۵۷۲,۲۴۰	۳۴,۴۰۲,۳۹۹	جمع صورت نسبت
(۱۱۷,۴۶۰,۳۷۵)	(۱۲۱,۳۹۲,۳۴۳)	حقوق صاحبان سهام
(۱۱۷,۴۶۰,۳۷۵)	(۱۲۱,۳۹۲,۳۴۳)	جمع منفرجه نسبت
(۲۷,۷۳٪)	(۲۰,۱۰٪)	نسبت خالص دارایی های ثابت به حقوق صاحبان سهام پس از کسر سود انباشته و سود قطعی نشده
۷۵٪	۷۵٪	حد مجاز طبق دستورالعمل بانک مرکزی

۱۱ - دارایی های نامشهود

۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۶۳	۵۵۹	۱۱-۱ ویدیعه حق امتیاز تلفن
۷۶۶	۷۶۶	ویدیعه آب ، برق و گاز
۹۷	۹۷	ویدیعه انشعاب فاضلاب
۸۰,۷۰۵	۸۵,۱۲۱	۱۱-۲ نرم افزارهای رایانه ای
۴۸,۱۶۵	۴۸,۱۶۵	۱۱-۳ سرقفلی محل کسب و پیشه
۱۳۰,۲۹۶	۱۳۴,۷۰۸	

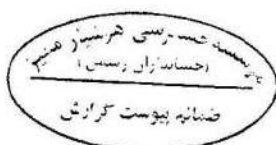
۱۱-۱ - علت کاهش حساب فوق بابت فروش حق امتیاز خطوط تلفن شعبه استیجاری (تخلیه شده) آمل می باشد.

۱۱-۲ - علت افزایش حساب فوق بابت شناسایی حق امتیازهای نرم افزارهای تصدیق هویت و لیسانس کارت هدیه و کارت نقدی می باشد که در سال ۱۳۹۸ وجه آن به شرکت توسن پرداخت گردیده بود.

۱۱-۳ - مالکیت سرقفلی محل کسب و پیشه به شرح زیر است:

۱-۳-۱ - به موجب قرارداد شماره ۸۱/۱۲/۱۱-۸۱/۲۸۸۹ قیامین شرکت و صاحبان سرقفلی ملک شعبه کارگر ، خرید شش دانگ سرقفلی جمعا به مبلغ ۶,۱۴۹ میلیون ریال صورت گرفته است و سه دانگ بطور رسمی در سنوات قبل به شرکت واگذار شده و سه دانگ باقیمانده در سال ۱۳۹۸ رسماً به شرکت منتقل گردیده است

۱-۳-۲ - به موجب صلح نامه قیامین شرکت و مستاجرین قبلی ساختمان شعبه میدان جهاد ۴۰ سرقفلی شعبه در سال ۱۳۸۶ به مبلغ ۴۲,۰۰۰ میلیون ریال به شرکت انتقال یافته است و ساختمان مذکور به دلیل اختلاف با سایر مالکان تخلیه می باشد.



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۱۲- سایر دارایی ها

۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۱۲,۵۲۲	۱۱۲,۵۲۲	۱۲-۱ ردیفه ساختمان ها و شعب استیجاری
۳۲,۱۵۰,۱۱۲	۲۴,۰۲۸,۸۰۳	۱۲-۲ وثائق تملیکی
۲۶۰۰	۱,۲۵۵	۱۲-۳ موجودی انبار کل
۱,۳۱۰,۳۹۸	۱,۳۱۲,۷۶۴	۱۲-۴ بیش پرداخت تکمیل پروژه ها
۴۸۰	۵۲۹	بیش پرداخت بیمه نارایی ها
۲,۷۷۸	۱,۱۶۹	۱۲-۵ بیش پرداخت اجاره شعب
۱۲۵	۱۲۵	ردیفه نزد بورس ها و سازمان سوئیت
۶۶	۷۰	نمیر مالیاتی
۳,۹۹۸	۴,۱۹۸	سایر
۶۰,۴۵۴,۹۴۸	۶۲,۴۷۷,۰۷۰	ماتده حساب مرکز
(۶۰,۴۴۸,۳۳۲)	(۶۲,۲۲۳,۲۲۰)	ماتده حساب شعب
(۲۱,۳۹۴)	(۲۱,۴۰۹)	۱۲-۶ کسر می شود: ذخیره مطالبات مشکوک الوصول عام
۳۲,۵۶۸,۳۰۱	۲۵,۶۹۳,۱۷۶	

۱۲-۱- از مبلغ ۱۱۲,۵۲۲ میلیون ریال از وابع شعب استیجاری، مبلغ ۵۹,۶۲۶ میلیون ریال مربوط به پنج شعبه (سهروردی، سنائی، کرمان، قم و کیش) اجاره شده از آقای خلیل خلیل زاده رئیس هیات مدیره سابق موسسه بوده و مابقی موجرین شعب استیجاری به تعداد ۹ شعبه می باشد.

۱۲-۲- وثائق تملیک شده به شرح زیر قابل تفکیک است:

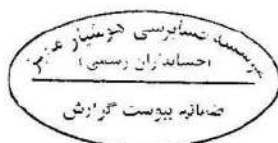
۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۷۷۲,۱۳۸	-	۱۲-۲-۲ پروژه قرچک ورامین
۷,۲۹۰,۱۰۰	-	۱۲-۲-۳ ملک مقدس اردبیلی
۱۸,۳۰۴,۹۹۹	۱۸,۳۰۴,۹۹۹	۱۲-۲-۴ ملک تجاری ونگ نیش ملاصدرا
۵,۶۴۶,۴۲۱	۵,۶۴۶,۴۲۱	۱۲-۲-۵ پروژه میرداماد
۱۳۵,۴۵۴	۷۷,۲۸۳	۱۲-۲-۱ سایر وثائق تملیک شده
۳۲,۱۵۰,۱۱۲	۲۴,۰۲۸,۸۰۳	

۱۲-۲-۱- املاک مشتریانی که به تعهدات خود ناشی از تسهیلات دریافتی و یا ضمانت نامه های صادره عمل نمی نمایند، پس از طی مراحل قانونی و یا در چارچوب توافقات فی مابین به تملک شرکت در آمده و در این سرفصل ثبت می گردد و تعداد املاک و پروژه های موجود در این حساب تا پایان سال مالی مورد گزارش ۱۱ فقره می باشد و تکمیل پروژه های تملیک شده توسط شرکت در حال انجام می باشد. علت کاهش حساب فوق ناشی از فروش ۱ فقره از املاک تملیکی و ۲ فقره افاله بر اساس حکم دادگاه می باشد.

۱۲-۲-۲- پروژه قرچک ورامین در سال ۱۳۸۷ در قبال تسویه تسهیلات شرکت سرمایه گذاری توسعه و ساختمانی برج آوران (وابسته به رئیس هیات مدیره سابق موسسه) به مبلغ ۴۰۰,۰۰۰ میلیون ریال بر اساس گزارش کارشناسی تملیک گردید، عملیات مدیریت ساخت پروژه فوق در سال ۱۳۸۸ طی قرارداد منعقد فی مابین موسسه و شرکت مذکور واگذار و تا تاریخ ترازنامه مبلغ ۲۷۲,۱۳۸ میلیون ریال بابت صورت وضعیت های ارائه شده شرکت مذکور در حساب ها ثبت شده است. عملیات ساخت پروژه فوق تا تاریخ تصویب صورت های مالی صد در صد به اتمام نرسیده است و به جهت عدم ساخت فضای آموزشی در پروژه مذکور اخذ پاناکار از شهرداری منوط به تسویه حساب با آموزش و پرورش گردیده است و موضوع در حال پیگیری می باشد. پروژه قرچک در سال مالی مورد گزارش طی مابینه نامه در تاریخ ۱۴۰۱/۰۵/۰۳ و بر اساس گزارش کارشناسی مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۱۸ به مبلغ ۵,۱۵۰,۰۳۰ میلیون ریال، به بانک مسکن، واگذار شده است و در تاریخ ۱۴۰۱/۰۵/۰۲ به بانک مسکن، تحویل داده شده است.

۱۲-۲-۳- سه دانگ از ملک مقدس اردبیلی در شهریور ماه سال ۱۳۹۱ در مقابل تهاتر بخشی از بدهی شرکت های صدف بنای شهر، انبوه سازان خاورنوبین و ارمغان ساختمان تهران (شرکت های وابسته به رئیس هیات مدیره سابق موسسه) بر اساس گزارش کارشناسی هیات ۲ نفره به مبلغ ۲,۴۲۰,۰۰۰ میلیون ریال و سه دانگ دیگر آن در اسفند ماه سال ۱۳۹۱ بر اساس گزارش کارشناسی هیات ۲ نفره به مبلغ ۴,۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال در قبال واگذاری پروژه های دنیای آرزو، بخش تجاری سیحان، میرداماد و ملک مشهد بر اساس گزارش کارشناسی هیات ۲ نفره به مبلغ ۷,۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال از شرکت پتروشیمیایی دلفین (وابسته به رئیس هیات مدیره سابق موسسه) خریداری گردیده است. به موجب مابینه نامه مبادله شده با فروشنده، شرکت پتروشیمیایی دلفین (وابسته به رئیس هیات مدیره سابق موسسه) می بایست ملک مذکور را در پایان سال ۱۳۹۲ تکمیل شده به شرکت تحویل نماید. در سال مالی ۱۳۹۶ موسسه مبلغ ۶۲۰,۰۰۰ میلیون ریال بابت کسری پارکینگ ساختمان های پروژه فوق پرداخت نموده و تا تاریخ تصویب صورت های مالی عملیات ساخت پروژه مذکور به پایان نرسیده است و دعوی در سال ۱۴۰۱ بابت تاخیر تحویل پروژه در شورای حل اختلاف در این خصوص مطرح شده است. پروژه مذکور در سال مالی مورد گزارش طی مابینه نامه مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۲۲ و بر اساس گزارش کارشناسی مورخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۴ به مبلغ ۲۲۵۰,۰۰۰ میلیون ریال به بانک مسکن واگذار شده است.

در خصوص فروش پروژه قرچک و پروژه مقدس اردبیلی پس از درج آگهی در روزنامه و عدم مراجعه خریدار، املاک فوق بر اساس توافق نامه سه جانبه به بانک مسکن واگذار شده است



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۱۲-۲-۴. در سال مالی ۱۳۹۳، دانگ پروژه ونک بر اساس گزارش کارشناسی مورخ ۱۳۹۳/۰۲/۲۷ هیأت سه نفره کارشناسان رسمی رشته راه و ساختمان در قبال تسویه تسهیلات و دیون ارزی شرکت اینترمت کیش (وابسته به رئیس هیأت مدیره سابق موسسه) به مبلغ ۸۸۲۵۰۰۰ میلیون ریال با دریافت سند وکالتی فروش مورخ ۱۳۹۳/۰۵/۲۵ از شرکت اینترمت کیش (متکی به سند وکالتی مورخ ۱۳۹۳/۰۵/۲۵ آن شرکت از شرکت برج اوران (وابسته به رئیس هیأت مدیره سابق موسسه)) تحصیل گردیده است. به موجب میامیه نامه یاد شده موسسه موافقت خود را با واگذاری انجام عملیات ساخت و تکمیل پروژه توسط شرکت برج اوران (مالک ۱ دانگ) (وابسته به رئیس هیأت مدیره سابق موسسه) بعنوان سازنده در زمان تنظیم میامیه اعلام نموده است. ضمن آنکه شرکت می بایست منابع مالی لازم جهت ساخت پروژه را نسبت به سهم خود پس از دریافت صورت وضعیت پرداخت نماید. توضیح اینکه به موجب قرارداد منعقد فی مابین شرکت و شرکت برج اوران عملیات ساخت و تکمیل پروژه می بایست در شهریور ماه سال ۱۳۹۶ خاتمه پیدا می کرد. که تا زمان تهیه صورت های مالی پروژه تکمیل نگردیده و قرارداد ساخت و تکمیل نیز تمدید نشده است و اسناد مالکیت پروژه که تا سال ۱۳۹۹ در رهن موسسه اعتباری تلقین قرار داشته و در اواخر سال مذکور فک رهن شده است. دو دانگ دیگر پروژه نیز در سال ۱۳۹۳ به موجب میامیه نامه مورخ ۱۳۹۳/۰۴/۳۰ (متکی به اسناد وکالت ۱۳۹۳/۰۵/۲۵ و ۱۳۹۳/۰۹/۱۰ و ۱۳۹۳/۰۹/۱۰ آن شرکت به موسسه) و بر اساس گزارش کارشناسی صدرالاشاره به مبلغ ۵۸۵۰۰۰۰ میلیون ریال خریداری گردیده و در سال ۱۴۰۰ به نام موسسه انتقال یافته است. ۶۷ صدم یک دانگ پروژه نیز طی دو فقره میامیه نامه در سال ۱۳۹۷ در مقابل واگذاری املاک دیگر موسسه از شرکت صدف بنای شهر (وابسته به رئیس هیأت مدیره سابق موسسه) خریداری شده و تا زمان تهیه صورت های مالی ۳۱۶۷ دانگ تاکنون به نام موسسه منتقل نشده است. در سال مالی ۱۳۹۵، ۳۳ سهم از یکصد سهم منافع یک دانگ پروژه ونک به تعاضی در حال تصفیه و حداث به مبلغ ۱۰۰۱۰۸۲۴ میلیون ریال فروخته شده است.

۱۲-۲-۴-۱. اقلام تشکیل دهنده پروژه ونک در پایان سال ۱۴۰۱ به شرح ذیل است:

۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۸۲۵۰۰۰	۸۸۲۵۰۰۰	بهای تملیک سه دانگ سال ۱۳۹۳
۵۸۵۱۰۳۹۰	۵۸۵۱۰۳۹۰	بهای تملیک دو دانگ سال ۱۳۹۳
(۱۰۰۱۰۸۲۴)	(۱۰۰۱۰۸۲۴)	واگذاری ۳۳ سهم از ۱۰۰ سهم یک دانگ سال ۱۳۹۶
۲۶۰۰۰۰۰	۲۶۰۰۰۰۰	بهای تملیک ۶۷ درصد یک دانگ سال ۱۳۹۷
۱۵۲۷۰۱۲۲	۱۵۲۷۰۱۲۲	صورت وضعیت های شرکت برج اوران طی سال های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۷
۳۷۹۰۰۰	۳۷۹۰۰۰	عوارض شهرداری دو طبقه اضافی
۱۱۷۰۱۵۷	۱۱۷۰۱۵۷	علی الحساب پرداختی به برج اوران
۱۶۰۱۵۴	۱۶۰۱۵۴	خرید انشعاب فاضلاب
۱۸۳۰۴۹۹۹	۱۸۳۰۴۹۹۹	جمع

۱۲-۲-۵. در سال مالی ۱۳۹۶ یک دانگ از ملک پروژه میرداماد در مقابل تسویه بدهی های شرکت های پتروشیمیایی دلفین، ارمغان ساختمان تهران، انبوه سازان خاورنوبین و صدف بنای شهر به ارزش کارشناسی ۲۸۰۰ میلیارد ریال و یک دانگ دیگر نیز در مقابل واگذاری شش دانگ پروژه مشهد و ۵۲ پروژه دنیای آرزو به ارزش کارشناسی ۲۸۰۰ میلیارد ریال از شرکت پتروشیمیایی دلفین (وابسته به رئیس هیأت مدیره سابق موسسه) خریداری و اسناد مالکیت آن به نام موسسه انتقال یافته است.

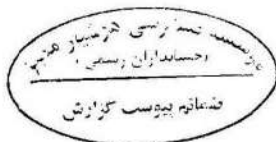
۱۲-۲-۶. وثایق تملیک شده پروژه ونک و میرداماد در مقابل خطرات احتمالی فاقد پوشش بیمه ای می باشد.

۱۲-۲. موجودی انبار از پوشش بیمه ای کافی برخوردار می باشد.

۱۲-۴. پیش پرداخت تکمیل پروژه ها شامل اقلام زیر است:

۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۰۳۹۰۷۰۹	۱۰۳۹۰۷۰۹	۱۲-۴-۱ شرکت سرمایه گذاری توسعه و ساختمانی برج اوران (بیمه های تکمیل و ساخت)
۷۰۶۸۹	۷۰۶۸۹	۱۲-۴-۲ پرداختی به آقای نرماند خسرواری بابت پروژه ایران چاپ (شیم)
۱۰۳۱۰۳۹۸	۱۰۳۱۲۰۶۹۸	

۱۲-۴-۱. شرکت جهت تکمیل پروژه های خود نسبت به انعقاد قرارداد تکمیل و ساخت با شرکت سرمایه گذاری توسعه و ساختمانی برج اوران (وابسته به رئیس هیأت مدیره سابق شرکت) اقدام نموده که شامل پروژه سبحان ۲ (قرچک) و پروژه ونک می باشد و افزایش مانده حساب فوق به مبلغ ۲۰۳۶۶ میلیون بابت منظور نمودن هزینه باز کردن درب آپارتمان های پروژه قرچک و هزینه قبوض پروژه مذکور و هزینه تامین خلع بد پروژه مقدس اردبیلی می باشد که به حساب بدهی شرکت سرمایه گذاری توسعه و ساختمانی برج اوران ثبت شده است.



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

آنالیز مانده علی الحساب های پرداختی به شرکت برج آوران جهت تکمیل پروژه ها به شرح ذیل است :

۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۹۰,۰۸۰	۶۹۲,۴۴۶	علی الحساب تعیین تکلیف نشده سنوات قبل
۱۰۶,۹۷۶	۱۰۶,۱۷۶	علی الحساب پروژه سبحان ۲ فرچک
۳۳,۸۵۶	۳۳,۸۵۶	علی الحساب پروژه میرداماد
۳۹۶	۳۹۶	علی الحساب پروژه برج ناهید
۱۶۶,۱۵۷	۱۶۶,۱۵۷	علی الحساب پروژه ملاصدرا ونک
۱۴۲,۲۴۴	۱۴۲,۲۴۴	مالیات نقل و انتقال ۲ دانگ پروژه ملاصدرا ونک
۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	علی الحساب انتقال ملک ایران چاپ
۱,۲۳۹,۷۰۹	۱,۲۴۲,۰۷۵	

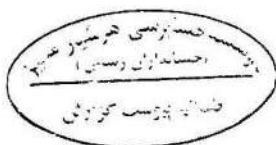
- علی الحساب تعیین تکلیف نشده سنوات قبل شامل علی الحساب های پرداختی تسویه نشده سال ۱۳۹۱ و قبل از آن به مبلغ ۳۸۴,۳۵۴ میلیون ریال می باشد.
- علی الحساب های پرداختی سال ۱۳۹۲ شامل ۷۰۰,۰۰۰ میلیون ریال و واگذاری اسناد دریافتی از شرکت گیاره افروز ماندگار بابت فروش ۲۰ دستگاه آپارتمان به مبلغ ۲۴۶,۰۰۰ میلیون ریال می باشد و مشخص نگردیده جهت کدام پروژه می بایست منظور گردد و مدارکی جهت تسویه آن ها تا تاریخ تهیه صورت های مالی ارائه نشده است.
- علی الحساب پرداختی در سال ۱۳۹۴ به مبلغ ۱۰۰,۰۰۰ میلیون ریال بابت توافقی نامه مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۰ بابت انجام کلیه اقدامات اجرایی آماده نمودن مدارک ثبت قانونی فروش ۵ دانگ ملک پروژه خیام (ایران چاپ) به تعاونی اعتباری ثامن الائمه می باشد ، که تا تاریخ تهیه صورت های مالی اسناد و مدارک هزینه شده جهت تسویه ارائه نشده است.
- در رابطه با علی الحساب های پرداختی فوق و مانده حساب های فی مابین تا تاریخ تهیه صورت های مالی علی رغم اعلام مانده حساب ها از طرف موسسه ، شرکت برج آوران از تطبیق حساب ها خودداری نموده است.
- ۱۲-۴-۲ - علی الحساب پرداختی به آقای شاهسوارانی طی سال های ۱۳۸۶ لغایت ۱۳۸۹ بابت ایمن سازی پروژه خیام پرداخت گردیده که بدلیل عدم ارائه مدارک و مستندات انجام هزینه ، تسویه نگردیده است و افزایش مانده بدهی به علت منظور نمودن حق الوکاله پرداختی به وکلا بابت پرونده خلع ید از پروژه مذکور و همچنین عدم تسویه پیش پرداخت ایمن سازی پروژه در سال ۱۳۸۶ حسب دستور آقای خلیل زاده رئیس هیات مدیره وقت شرکت در سال مالی مورد گزارش می باشد.
- ۱۲-۵ - حساب فوق مربوط به پیش پرداخت اجاره شعب استیجاری از جمله ۵ شعبه استیجاری متعلق به رئیس هیات مدیره سابق موسسه در سال مالی بعد می باشد و علت کاهش آن مربوط به فسخ قرارداد اجاره ۵ شعبه با موجرین می باشد.
- ۱۲-۶ - بر اساس "دستورالعمل نحوه محاسبه ذخیره مطالبات موسسات اعتباری" مصوب شورای پول و اعتبار (موضوع بخشنامه شماره ۹۱/۲۱۲۷۰ مورخ ۱۳۹۱/۰۱/۳۱) بانک مرکزی ج ا ، ذخیره عام به میزان ۱/۵ درصد برای پیش پرداخت تکمیل پروژه ها سایر پیش پرداخت ها و ودایع شعب استیجاری به میزان ۲۱,۴۰۹ میلیون ریال محاسبه گردیده است.

۱۳ - بدهی به بانک مرکزی

۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۸,۴۸۰,۵۷۷	۵۹,۸۴۱,۶۲۵	۱۳-۱ اضافه برداشت بانکی
۹۲,۴۱۰,۲۷۷	۱۱۲,۴۸۶,۹۷۴	۱۳-۱ جریمه اضافه برداشت از حساب بانک مرکزی
۴۲۲,۹۹۲	۴۲۲,۹۹۲	۱۳-۲ جریمه بابت نقض حد جمعی
۱۵۱,۳۱۳,۸۴۶	۱۷۲,۷۵۱,۵۹۱	

۱۳-۱ - مانده بدهی به بانک مرکزی بابت اضافه برداشت می باشد ، توضیح اینکه طبق مقررات بانک مرکزی ج ا ۱۱ به مانده بدهی تا پایان سال ۱۴۰۱ مبلغ ۱۱۲,۴۸۶,۹۷۴ میلیون ریال وجه التزام تعلق گرفته که جهت آن ذخیره لازم در نظر گرفته شده است .

۱۳-۲ - مانده حساب فوق بابت جریمه مقرر در ماده ۴ آیین نامه تسهیلات و تمهیدات اشخاص مرتبط تا تاریخ ۱۳۹۱/۰۶/۳۱ می باشد.



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۱۴ - بدهی به بانک ها و موسسات اعتباری

سرفصل فوق شامل اقلام زیر است:

۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۶۱,۲۲۶	۲۶,۱۱۶	۱۴-۱ سپرده های دیداری بانک های داخلی (ارزی)
۱۹,۹۱۶	۱۹۰	۱۴-۲ میادله اسناد
۸۸۱,۲۴۲	۲۶,۳۰۶	

۱۴-۱- سپرده های دیداری (ارزی) بانک های داخلی در تاریخ ترازنامه به تفکیک نوع ارز به شرح زیر است :

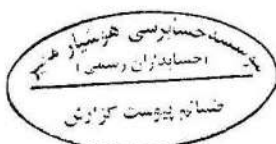
۱۴۰۰/۱۲/۲۹		۱۴۰۱/۱۲/۲۹		یادداشت	شرح
معادل ریالی	مبلغ ارزی	معادل ریالی	مبلغ ارزی		
میلیون ریال	یورو	میلیون ریال	یورو		
۵۷۲	۲,۵۹۷	۶۸۸	۲,۵۹۷		سپرده های دیداری :
۸۳۹,۲۴۴	۳,۸۱۲,۰۲۰	-	-		بانک های داخلی :
۲۱,۱۱۰	۹۵,۹۵۴	۲۵,۴۲۸	۹۵,۹۵۴		پست بانک
۸۶۱,۲۲۶	۳,۹۱۵,۵۷۱	۲۶,۱۱۶	۹۸,۵۵۱		بانک ملت
					بانک توسعه تعاون

۱۴-۱-۱ جهت جذب سپرده های دیداری با پست بانک ، بانک توسعه تعاون موافقت نامه با بانک های مذکور میادله نشده است .

۱۴-۱-۲ درخصوص مانده بدهی به بانک ملت ، به موجب توافق انجام شده در سال مالی مورد گزارش بدهی ارزی یا نرخ هر یورو ۲۲۰,۰۰۰ ریال تسویه گردید .

۱۴-۱-۳ علت افزایش مانده ریالی حساب فوق ناشی از افزایش نرخ تسعیر ارز در سال مالی مورد گزارش می باشد .

۱۴-۲ حساب فوق مربوط به طلب بانک ها بابت تراکنش های شنبی در سنوات قبل بوده و علت کاهش آن تسویه با بانک ها و رفع مغایرت با سایر بانک ها می باشد.



مؤسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۱۵ - سپرده های دیداری

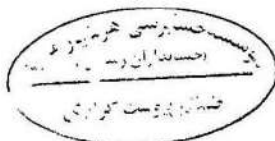
۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱	۱	انواع چک های بانکی فروخته شده
۲,۴۹۶	۲,۴۹۶	حساب منتهی های مطالبه نشده / ریال
۲,۴۹۷	۲,۴۹۷	

۱۶ - سپرده های سرمایه گذاری مدت دار

۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۶۶,۹۵۵	۱۹۱,۲۲۷	سپرده سرمایه گذاری مدت دار یک ساله
۱,۰۶۴,۹۰۵	۶۰۵,۰۰۶	سپرده سرمایه گذاری کوتاه مدت
۱,۴۳۱,۸۶۰	۷۹۶,۲۳۳	

۱۶-۱. سپرده سرمایه گذاری مدت دار برحسب نوع واحد پولی به شرح زیر است:

۱۴۰۰/۱۲/۲۹			۱۴۰۱/۱۲/۲۹			
جمع	ارزی	ریالی	جمع	ارزی	ریالی	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۶۶,۹۵۵	۲,۱۷۴	۳۶۴,۷۸۱	۱۹۱,۲۲۷	۲,۷۱۸	۱۸۸,۵۰۹	سپرده سرمایه گذاری بلند مدت
۱,۰۶۴,۹۰۵	۳۷۷,۴۷۷	۶۸۷,۴۲۸	۶۰۵,۰۰۶	۱۹۵,۰۶۸	۴۰۹,۹۳۸	سپرده سرمایه گذاری کوتاه مدت
۱,۴۳۱,۸۶۰	۳۷۹,۶۵۱	۱,۰۵۲,۲۰۹	۷۹۶,۲۳۳	۱۹۷,۷۸۶	۵۹۸,۴۴۷	



سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۱۴۰۰/۱۲/۲۹						۱۴۰۱/۱۲/۲۹					
جمع		کوتاه مدت		بلند مدت		جمع		کوتاه مدت		بلند مدت	
معادل ارزی	مبلغ ارزی	معادل ریالی	مبلغ ارزی	معادل ریالی	مبلغ ارزی	معادل ارزی	مبلغ ارزی	معادل ریالی	مبلغ ارزی	معادل ریالی	مبلغ ارزی
معادل ریال	میلیون ریال	معادل ریال	میلیون ریال	معادل ریال	میلیون ریال	معادل ریال	میلیون ریال	معادل ریال	میلیون ریال	معادل ریال	میلیون ریال
۲۵۷,۷۹۷	۱,۳۸۸,۹۸۵	۲۵۵,۶۲۲	۱,۲۷۸,۱۱۴	۲,۱۷۴	۱۰,۸۷۱	۱۲۱,۱۰۲	۵۲۴,۲۰۸	۱۲۸,۳۸۴	۵۱۳,۵۲۷	۲,۷۱۸	۱۰,۸۷۱
۱۱۵,۳۹۵	۵۲۴,۰۶۹	۱۱۵,۳۹۵	۵۲۴,۰۶۹	۰	۰	۵۹,۳۸۸	۲۲۴,۱۰۵	۵۹,۳۸۸	۲۲۴,۱۰۵	۰	۰
۷۱۵	۳,۲۲۹	۷۱۵	۳,۲۲۹	۰	۰	۳۰۰	۱۰۰	۳۰۰	۱۰۰	۰	۰
۱۱۷	۶۸,۹۳۸	۱۱۷	۶۸,۹۳۸	۰	۰	۱۲۹	۶۸,۹۳۸	۱۲۹	۶۸,۹۳۸	۰	۰
۵,۷۲۷	۱۰۴,۹۳۸	۵,۷۲۷	۱۰۴,۹۳۸	۰	۰	۷,۱۳۷	۱۰۵,۹۵۷	۷,۱۳۷	۱۰۵,۹۵۷	۰	۰
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۳۷۹,۶۵۱	۳۷۷,۲۷۷	۳۷۹,۶۵۱	۳۷۷,۲۷۷	۲,۱۷۴	۱۹۷,۷۸۶	۱۹۷,۷۸۶	۱۹۵,۰۶۸	۱۹۷,۷۸۶	۱۹۵,۰۶۸	۲,۷۱۸	۱۰,۸۷۱

۱۴۰۳/۱۲/۲۹				۱۴۰۳/۱۲/۲۹			
(درصد)				(درصد)			
<u>دلار</u>	<u>یورو</u>	<u>پوند انگلیسی</u>	<u>درهم امارات</u>	<u>دلار</u>	<u>یورو</u>	<u>پوند انگلیسی</u>	<u>درهم امارات</u>
۰-۴	۰-۵	۰-۱	۰-۴	۰-۴	۰-۵	۰-۱	۰-۴
۰-۶	۰-۷	۰-۱	۰-۶	۰-۶	۰-۷	۰-۱	۰-۶
۰-۲/۵	۰-۲/۵	۰-۱/۸	۰-۲/۵	۰-۲/۵	۰-۲/۵	۰-۱/۸	۰-۲/۵

۳-۱۶- به موجب مصوبه هیات سرپرستی و در راستای مأموریت محوله از سوی بانک مرکزی چ‌ا نرخ سود سپرده های ارزی از تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۴ صفر اعلام شده است

مجلس شورای اسلامی
جمهوری اسلامی ایران

مؤسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۱۶-۳. نرخ سود پرداختی به سپرده های سرمایه گذاری ریالی به شرح زیر است:

پادداشت	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
سپرده های بلند مدت:	درصد	درصد
یک ساله	۱۶-۳-۱	۱۰-۳۰
سپرده های کوتاه مدت	۱۶-۳-۱	۱-۶

۱۶-۳-۱. به استناد نامه شماره ۹۹/۱۲۶۶۴۲ مورخ ۱۳۹۹/۰۴/۲۸ اداره مطالعات و مقررات بانک مرکزی ج.ا. در راستای اجرای سیاستهای پولی و بانکی نرخ سود سپرده سرمایه گذاری کوتاه مدت عادی ۱۰ درصد و نرخ سود سپرده بلند مدت یک ساله ۱۰ درصد از تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۲۸ اعلام گردیده و از تاریخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۰ طی بخشنامه شماره ۱/۲۸۰۲۷۳-۰ نرخ سود سپرده های سرمایه گذاری کوتاه مدت عادی ۵ درصد و نرخ سود سپرده های سرمایه گذاری بلند مدت یک ساله ۲۰.۵ درصد اعلام گردید، لیکن در راستای مأموریت محوله به هیات سرپرستی از سوی بانک مرکزی ج.ا. مبنی بر کاهش سپرده ها و عدم افتتاح سپرده جدید نرخ سود پرداختی به سپرده های سرمایه گذاری ریالی کوتاه مدت و بلند مدت تا صفر درصد کاهش پیدا کرد.

۱۶-۴. تفکیک سپرده های سرمایه گذاری بلند مدت ریالی و ارزی در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

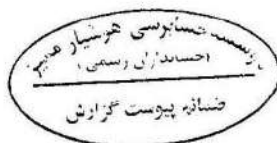
سپرده سرمایه گذاری یک ساله	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
	میلیون ریال	میلیون ریال
	۱۹۱,۲۲۷	۳۶۶,۹۵۴
	۱۹۱,۲۲۷	۳۶۶,۹۵۴

۱۶-۵. گردش سپرده های سرمایه گذاری مدت دار به شرح زیر است:

مانده در	سپرده های تمدید و	بازپرداخت	مانده در
۱۴۰۰/۱۲/۲۹	جذب شده طی سال	اصل سپرده ها	۱۴۰۱/۱۲/۲۹
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۳۶۶,۹۵۴	۷,۸۴۷	(۱۸۳,۵۷۴)	۱۹۱,۲۲۷
۱,۰۶۴,۹۰۵	۱,۷۹۷,۳۲۴	(۳,۲۵۷,۳۲۳)	۶۰۵,۰۰۶
۱,۴۳۱,۸۵۹	۱,۸۰۵,۱۷۱	(۳,۴۴۰,۷۹۷)	۷۹۶,۲۳۳

سپرده های کوتاه مدت (کمتر از یک سال)

۱۶-۵-۱. سپرده های تمدید شده عمدتاً شامل سپرده های ارزی و با نرخ صفر درصد می باشد



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۱۷- سایر سپرده ها

یادداشت	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
	میلیون ریال	میلیون ریال
سپرده قرض الحسنه پس انداز / ریالی	۱۷-۱	۲۳۲
سپرده نقدی ضمانت نامه ها / ریالی	۱۷-۲	۲۳۸
بستانکاران داخلی (ریال)	۱۷-۳	۱۵,۵۵۰
بستانکاران داخلی (ارز)		-
		۱۱,۲۶۵
		۱۱,۶۶۳
		۱۶,۱۲۲

۱۷-۲- علت افزایش سپرده قرض الحسنه پس انداز ریالی مربوط به واریز سود سهام عدالت می باشد.

۱۷-۲- به موجب دستورالعمل صدور ضمانت نامه ها ، ضمانت خواه می بایست ده درصد مبلغ ضمانت نامه را در زمان صدور نزد بانک ها و موسسات اعتباری به و دینیه قرار دهد و پس از سررسید و عدم تعدید به ضمانت خواه عودت داده می شود.

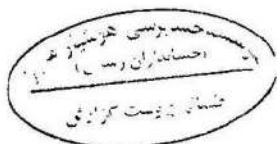
۱۷-۳- مانده حساب بستانکاران داخلی (ریالی) به شرح زیر بوده است :

یادداشت	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
	میلیون ریال	میلیون ریال
مجتبى مير حبيبي (محمد صالحى)		۱۰,۹۰۰
سایر	۱۷-۳-۱	۴,۶۵۰
		۳۶۵
		۱۱,۲۶۵
		۱۵,۵۵۰

۱۷-۳-۱- علت افزایش حساب فوق مربوط به واریز اشخاص حقیقی و حقوقی فاقد سپرده در پایان سال مالی مورد گزارش جهت تسویه بدهی های تسهیلاتی می باشد

۱۸- مالیات پرداختنی

یادداشت	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
	میلیون ریال	میلیون ریال
مانده در ابتدای سال		-
ذخیره مالیات سال		-
تعدیلات		-
تادیه شده طی سال		-
مانده در پایان سال		-



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۱۸-۱- وضعیت مالیاتی

مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سال های قبل از ۱۳۹۰ و سال های ۱۳۹۰ لغایت ۱۳۹۷ قطعی و تسویه شده است.

خلاصه وضعیت ذخیره مالیات (مالیات پرداختنی) برای سال ۱۳۹۰ و سال های ۱۳۹۸ تا ۱۴۰۱ به شرح جدول زیر است:

نحوه تشخیص و مرحله رسیدگی	۱۴۰۱/۱۲/۲۹						
	میلیون ریال						
	مالیه	تادیه شده	مالیه	تذخیره	مالیه	تذخیره	مالیه
سال مالی	سود (زیان) ابرازی	درآمد مشمول مالیات	زیان تایید شده	ابرازی	تشخیصی	قطعی	تادیه شده
۱۳۹۰	۱۵۹,۷۶۶	۴۸,۰۶۱	-	-	۱۲۰,۲۶۴	-	۱۲۴,۷۲۳
۱۳۹۸	(۱۸,۸۰۱,۵۴۶)	-	(۱,۴۲۷,۶۴۱)	-	-	-	-
۱۳۹۹	(۱۹,۷۴۹,۱۲۷)	-	(۱,۳۵۲,۸۴۵)	-	-	-	-
۱۴۰۰	(۲۰,۱۲۲,۹۷۵)	-	-	-	۲۰۷,۴۲۸	-	-
۱۴۰۱	(۱,۶۸۱,۷۷۹)	-	-	-	-	-	-

۱-۱۸-۱- بر اساس برگ تشخیص صادره برای عملکرد سال مالی ۱۳۹۰ مبلغ ۱۲۰,۲۶۴ میلیون ریال مالیات تعیین شده است. مبلغ مذکور شامل ۱۲۰,۱۵۲ میلیون ریال مالیات عملکرد و مبلغ ۱۱۰ میلیون ریال مالیات مقطوع پرداخت شده می باشد و موسسه نسبت به مبلغ مذکور به حیات حل اختلاف مالیاتی اعتراض نموده است که طبق برگ قطعی مبلغ ۱۳۷,۵۱۱ میلیون ریال مالیات و جریمه تعیین و مبلغ ۱۲۴,۷۲۳ میلیون ریال در سال ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶ پرداخت شده است که شرکت از این بابت به حیات ماده ۲۵۱ مکرر اعتراض نموده و به موجب رای مورخ ۱۱ تیر ماه ۱۴۰۱ حیات مذکور برگ قطعی صادره قبلی باطل گردیده و به موجب برگ قطعی اصلاحی جدید مالیات عملکرد صفر و مبلغ تادیه شده به میزان ۱۲۴,۷۲۳ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۱/۸/۱۱ به موسسه مسترد گردیده است.

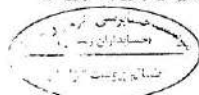
۲-۱۸-۱- برای سال مالی ۱۳۹۸ ذخیره مالیات محاسبه نگردیده است. طبق برگ تشخیص صادره جهت سال ۱۳۹۸ مبلغ ۱,۴۲۷,۶۴۱ میلیون ریال زیان عملکرد تایید گردیده است. لیکن شرکت به برگ تشخیص اعتراض ننموده و در حیات حل اختلاف مالیاتی در دست رسیدگی می باشد و نتیجه تاکنون مشخص نشده است.

۳-۱۸-۱- جهت عملکرد سال ۱۳۹۹ طبق برگ تشخیص مبلغ ۱,۳۵۲,۸۴۵ میلیون ریال از زیان ابرازی پذیرفته شده که شرکت به برگ تشخیص مذکور اعتراض نموده است و نتیجه تاکنون مشخص نشده است.

۴-۱۸-۱- جهت عملکرد سال ۱۴۰۰ طبق برگ تشخیص مبلغ ۲۰۷,۴۲۸ میلیون ریال مالیات تعیین گردیده که شرکت به برگ تشخیص مذکور اعتراض نموده است و نتیجه تاکنون مشخص نشده است.

۵-۱۸-۱- در خصوص مالیات موضوع بند های (ب) و (پ) ماده ۱۷ قانون راجع موانع تولید عملکرد سال ۱۳۹۵ برگ مطالبه مالیات به میزان ۵۲۷,۸۷۲ میلیون ریال صادر گردیده که موسسه به دلیل عدم ارسال لیست اموال مزاد مورد تأیید از سوی بانک مرکزی نسبت به آن اعتراض نموده و در حیات حل اختلاف بدوی در دست رسیدگی می باشد و نتیجه آن تا تاریخ تهیه صورت های مالی مشخص نشده است.

۶-۱۸-۲- جمع زیان تایید شده موسسه تا پایان سال ۱۳۹۹ مبلغ ۱۶,۲۱۲,۲۵۶ میلیون ریال می باشد.



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۱۹- سود پرداختنی به سپرده گذاران

مابده در	سود علی الحساب	تفاوت سود قطعی	سود پرداختنی	مابده در
۱۴۰۰/۱۲/۲۹	طی سال	وعلی الحساب	طی سال	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱,۱۶۲	۱۷	.	۴۸۰	۶۹۸
سپرده های کوتاه مدت				
سپرده های کوتاه مدت ویژه				
سپرده های یک ساله	۱۴,۳۰۱	.	۱۶,۴۴۱	۲۱۳
سپرده های پنج ساله				
جمع ریالی	۱۴,۳۱۸	.	۱۶,۹۲۱	۹۱۱
سپرده های کوتاه مدت ارزی	۵,۷۳۵	.	۶,۳۵۶	۶۸۴
سپرده های یک ساله ارزی	۸۱	.	۵۹	۱۰۹
جمع ارزی	۵,۸۱۶	.	۶,۴۱۵	۷۹۳
	۲۰,۱۳۴	.	۲۳,۳۳۶	۱,۷۰۴

۱۹-۱- سود پرداختنی به سپرده گذاران به موجب مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۲۵ بدلیل پایان یافتن مدت زمان عمده سپرده های ریالی صفر اعلام گردید (موضوع یادداشت ۳-۲۸)

۲۰- ذخایر و سایر بدهی ها

یادداشت	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
	میلیون ریال	میلیون ریال
ذخیره هزینه های تعلق گرفته و پرداخت نشده	۲۰۰-۱	۲۴,۱۴۲
ذخیره هزینه جوایز قرض الحسنه		۲
سپرده حسن انجام کار	۲۰۰-۲	۱۴۲,۰۷۶
سپرده بیمه بیمه انکاران	۲۰۰-۳	۵۹,۹۰۷
بیمه پرداختنی به تامین اجتماعی - بیمه حقوق کارکنان		۹,۰۳۶
مالیات تکلیفی پرداختنی (شامل جرائم مالیات عملکرد)		۲۹,۴۲۸
بستانکاران موقت شعب (ریال)	۲۰۰-۴	۳۹۸,۳۳۳
بستانکاران موقت شعب (لری)	۲۰۰-۵	۱۳۳,۵۱۹
سایر بدهی ها	۲۰۰-۶	۴۱۹,۵۰۹
		۱,۳۱۵,۹۱۴

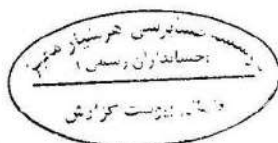
۲۰-۱- مابده حساب فوق مربوط به شناسایی و ثبت حق عضویت صندوق ضمانت سپرده ها در سال ۱۴۰۱ به میزان ۴,۸۴۵ میلیون ریال و مبلغ ۲,۱۶۷,۰۷۸ میلیون ریال بابت -محکومیت موسسه له شرکت اینترنتم کیش به موجب حکم دادگاه تجدید نظر به شماره ۱۴۶۱۸۴۱-۱۴۳۹۰۰۰۱۰۱۰۱۴۰۱/۲/۱۸ مورخ ۱۴۰۱/۲/۱۸ استان اصفهان موضوع یادداشت های ۱-۱ و ۲۰-۱ و مابقی بابت هزینه های انجام شده به میزان ۱,۱۱۳ میلیون ریال شامل صورتحساب بیمه انکاران و هزینه های آب، برق، گاز و... تا پایان سال مالی مورد گزارش می باشد ۹ که در سال مالی بعد پرداخت شده است

۲۰-۲- مابده حساب فوق شامل مبلغ ۱۳۵,۸۲۱ میلیون ریال مربوط به سپرده حسن انجام کار شرکت برج آوران بابت قراردادهای ساخت پروژه ها، مبلغ ۳,۴۸۳ میلیون ریال بابت سپرده حسن انجام شرکت گسترش انفورماتیک ایرانیان بابت قرارداد بیرون سپاری خدمات انفورماتیک در سنوات گذشته و مبلغ ۲,۱۰۵ میلیون ریال بابت حسن انجام کار شرکت توسن و مابقی بابت حسن انجام کار سایر بیمه انکاران می باشد

۲۰-۳- مابده حساب مذکور شامل ۲۳,۴۲۵ میلیون ریال سپرده بیمه شرکت برج آوران بابت قراردادهای ساخت و تکمیل پروژه ها، مبلغ ۴,۸۰۰ میلیون ریال سپرده بیمه شرکت گسترش انفورماتیک ایرانیان، مبلغ ۳,۱۵۱ میلیون ریال سپرده بیمه شرکت توسن و مابقی مربوط به سایر بیمه انکاران شرکت به تعداد ۲۱ فقره می باشد

۲۰-۴- مابده حساب بستانکاران موقت شعب ریال، شامل مبلغ ۲۵۵,۷۲۵ میلیون ریال وجوه مزایده بابت فروش ملک تعلیمی شیراز ونک، مبلغ ۳,۸۲۹ میلیون ریال موجودی بن کارت و کارت های هدیه خریداری شده توسط مشتریان، مبلغ ۱۱,۲۷۴ میلیون ریال مابده حساب در گذشتگان و... مبلغ ۸۷۸ میلیون ریال بابت تسویه قبوض آب، برق، گاز و... مبلغ ۳,۳۸۰ میلیون ریال واسطه پایا و مابقی به میزان ۵,۴۹۲ میلیون ریال بابت سایر بستانکاران شعب می باشد

۲۰-۵- حساب فوق عمدتاً مربوط به طلب اشخاص حقیقی و حقوقی بابت حواله های ارزی و مابده کارمزد شرکت لیانا به میزان ۹۲۴,۷۵۰ درهم معادل ۶۲,۲۹۰ میلیون ریال و کارت های ارزی توسکا بوده و همچنین اعمال نرخ ارز اعلام شده از سوی بانک مرکزی در تعبیر حساب های ارزی باعث افزایش مابده حساب در سال مورد رسیدگی می باشد



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۲۰-۶. سایر بدهی ها به شرح زیر است:

یادداشت	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹
شرکت اینترنتم کیش	۲۰-۶-۱	۳۶,۷۷۹
شرکت توسعه سامانه های نرم افزاری (نگین)	۲۰-۶-۲	۱۰,۴۴۵
شرکت کیارنگ افروز ماندگار	۲۰-۶-۳	۷,۵۰۰
سایر		۶,۱۶۰
		۴۰,۸۸۴
		۴۱۹,۵۰۹

۲۰-۶-۱. مانده حساب مذکور بابت باقیمانده طلب شرکت اینترنتم کیش بابت تملیک ۳ دانگ پروژه ونک در قبال تسویه دیون شرکت مذکور در سال ۱۳۹۳ و همچنین مربوط به برگشت واگذاری باغ مرکبات به شرکت مذکور که در جهت کاهش بدهی تملیک ۳ دانگ پروژه ونک به شرکت اینترنتم کیش در سال ۱۳۹۵ منتقل گردیده بوده می باشد و علت کاهش حساب فوق طی سال ۱۴۰۰ بابت پرداخت مالیات نقل و انتقال تملیک ۳ دانگ پروژه ونک است. شرکت اینترنتم کیش از داور منتخب در توافق نامه خرید ملک ونک (آقای جلیل خلیل زاده - اشخاص وابسته) تقاضای محاسبه خسارت تاخیر تسویه مطالبات خود را نموده است و به موجب رای مورخ ۳ آذر ماه ۱۴۰۰ داور، موسسه ملزم به پرداخت مبلغ ۹۸۱/۷ میلیارد ریال خسارت تاخیر تادیه شده که نسبت به رای داور اعتراض نموده و موضوع به کارشناسی احواله و نتیجه آن تا کنون مشخص نشده است به موجب شکایت مطروحه از طرف مالکان باغ مرکبات، مالکیت موسسه بر ملک واگذاری به شرکت اینترنتم کیش فسخ گردیده و متعاقب شکایت شرکت اینترنتم کیش در خصوص باغ مرکبات، نهایتاً موسسه به موجب رای قطعی مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۱۸ محکوم به پرداخت مبلغ ۲۰۲۰ میلیارد ریال به شرکت اینترنتم کیش گردیده است. موسسه در تاریخ ۱۴۰۱/۰۲/۰۸ ریاست محترم قوه قضاییه تقاضای اعمال ماده ۴۷۷ قانون آیین دادرسی کیفری در خصوص رای مذکور را نموده است، که تقاضای موسسه رد شده و به موجب اجرائیه موسسه محکوم به پرداخت مبلغ ۲,۱۶۷,۰۷۸ میلیون ریال موضوع یادداشت ۲۰-۱ شده است.

۲۰-۶-۲. مانده حساب فوق بابت صورت حساب های پشتیبانی و خدمات شرکت توسعه سامانه های نرم افزاری نگین از تاریخ ۱۴۰۱/۰۱/۰۱ لغایت ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ می باشد

۲۰-۶-۳. مانده حساب فوق بابت برگشت از فروش ملک پلاک نبش ۶۷/۱۰۴۰ طی حکم دادگاه تجدید نظر دادنامه ۱۵۱۰۴۳۶۱۰۰۶۸۳۹۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۱۹ مربوط به میامیه نامه مورخ ۱۳۹۶/۱۲/۲۹ می باشد

۲۱ - سود سهام پرداختنی

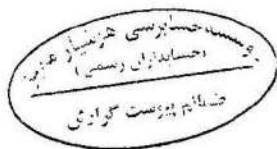
شرح	مانده در ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	مانده در ۱۴۰۰/۱۲/۲۹
سود سهام سال ۱۳۸۵	۱۶۰	۱۶۰
سود سهام سال ۱۳۹۰	۵۳	۵۳
	۲۱۳	۲۱۳

۲۲ - ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

گردش حساب مزبور طی سال به شرح زیر است:

	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰
مانده در ابتدای سال	۳۱۸	۲۲۱,۰۶۸
پرداخت شده طی سال	(۱,۶۸۲)	(۲۴۳,۶۶۷)
ذخیره تعیین شده	۶,۵۹۰	۲۴,۹۱۷
مانده در پایان سال	۵,۲۲۶	۳۱۸

۲۲-۱. در سال مالی مورد گزارش بخشی از سنوات خدمت پرسنل پرداخت و تسویه شده و سه ماه پایان سال تسویه نشده است.



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورتهای مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۲۲- سرمایه

۲۲-۱ سرمایه بانک دروغو تلبیس مبلغ ۵۰۰۰۰۰۰۰ ریال (شامل تعداد ۵۰۰۰۰۰۰ سهم به ارزش اسمی هر سهم ۱۰۰۰۰ ریال) بوده که طی چند مرحله به شرح زیر به مبلغ ۲۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال (شامل تعداد ۲ میلیارد سهم به ارزش اسمی هر سهم ۱۰۰۰۰ ریال) در پایان سال مالی منتهی به تاریخ ۱۳۸۹/۱۲/۲۹ افزایش یافته است:

تاریخ افزایش	درصد افزایش	مبلغ افزایش	مبلغ سرمایه	محل افزایش سرمایه
۱۳۷۸/۰۶/۰۹	۱۰۰	۵۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰	آورده نقدی
۱۳۷۹/۰۲/۱۹	۱۰۰	۱۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰	آورده نقدی
۱۳۸۰/۰۸/۲۸	۱۵	۳۰۰۰۰۰	۵۰۰۰۰۰۰	آورده نقدی
۱۳۸۹/۱۰/۲۰	۳۰۰	۱,۹۵۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	آورده نقدی

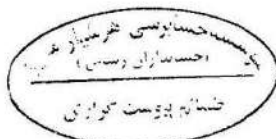
۲۲-۲ ترکیب سهامداران در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

نام سهامدار		۱۴۰۱/۱۲/۲۹		۱۴۰۰/۱۲/۲۹	
اشخاص حقیقی		تعداد سهام	درصد سهام	تعداد سهام	درصد سهام
ابراهیم حسینی ضابط	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰	۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
پیمان خلیل زاده	۹۱,۷۲۶,۰۰۰	۴,۵۸۶	۰,۰۰۰	۹۱,۷۲۶,۰۰۰	۴,۵۸۶
سحر خلیل زاده	۹۱,۴۴۴,۰۰۰	۴,۵۷۳	۰,۰۰۰	۹۱,۴۴۴,۰۰۰	۴,۵۷۳
زهرا اکبری	۲۶,۵۷۰,۸۳۱	۱,۳۲۹	۰,۰۰۰	۲۶,۵۷۰,۸۳۱	۱,۳۲۹
جلال خلیل زاده	۱۹,۱۷۵,۰۰۰	۰,۹۵۹	۰,۰۰۰	۱۹,۱۷۵,۰۰۰	۰,۹۵۹
مهشید حسینی شکرابی	۶۳,۰۲۶,۸۷۰	۳,۱۵۱	۰,۰۰۰	۶۳,۰۲۶,۸۷۰	۳,۱۵۱
پدرام خلیل زاده	۶۱,۷۵۸,۵۰۰	۳,۰۸۸	۰,۰۰۰	۶۱,۷۵۸,۵۰۰	۳,۰۸۸
حسین معروفي فر	۱۹,۵۰۰,۰۰۰	۰,۹۷۵	۰,۰۰۰	۱۹,۵۰۰,۰۰۰	۰,۹۷۵
مهناز معروفي فر	۱۹,۵۰۰,۰۰۰	۰,۹۷۵	۰,۰۰۰	۱۹,۵۰۰,۰۰۰	۰,۹۷۵
مریم معروفي فر	۱۹,۵۰۰,۰۰۰	۰,۹۷۵	۰,۰۰۰	۱۹,۵۰۰,۰۰۰	۰,۹۷۵
خلیل خلیل زاده	۵۰,۰۰۰	۰,۰۰۰	۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۰,۰۰۰
جلیل خلیل زاده	۵۰,۷۷۱,۰۰۰	۲,۵۳۹	۰,۰۰۰	۵۰,۷۷۱,۰۰۰	۲,۵۳۹
ناهید شادینا	۱۹,۵۵۳,۳۲۴	۰,۹۷۸	۰,۰۰۰	۱۹,۵۵۳,۳۲۴	۰,۹۷۸
رقیه روان پرور	۲۷,۵۰۰,۰۰۰	۱,۳۷۵	۰,۰۰۰	۲۷,۵۰۰,۰۰۰	۱,۳۷۵
آشنا نقره	۴۳,۰۰۰,۰۰۰	۲,۱۵۰	۰,۰۰۰	۴۳,۰۰۰,۰۰۰	۲,۱۵۰
شهیر انسانی سعید	۴۰,۱۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۵	۰,۰۰۰	۴۰,۱۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۵
لیلا چنگینی	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۱	۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۱
هاجر پرچهر غفارتهرانی	۶,۴۲۹,۰۰۰	۰,۳۲۱	۰,۰۰۰	۶,۴۲۹,۰۰۰	۰,۳۲۱
نعمه لطیفی ممتاز	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰,۵۰۰	۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰,۵۰۰
لطیفه لطیفی ممتاز	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰,۵۰۰	۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰,۵۰۰
امیررضا لطیفی ممتاز	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰,۵۰۰	۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۰,۵۰۰
عبدلطیف لطیفی ممتاز	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۰,۱۲۵	۰,۰۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۰,۱۲۵
محمدتقی ملکی اسکونی	۵۰,۰۰۰	۰,۰۰۰	۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۰,۰۰۰
عممت محمدیان	۳۸,۳۵۰,۰۰۰	۱,۹۲	۰,۰۰۰	۳۸,۳۵۰,۰۰۰	۱,۹۲
مریم ازند	۳۷,۷۴۳,۸۴۰	۱,۸۹	۰,۰۰۰	۳۷,۷۴۳,۸۴۰	۱,۸۹
شادی صبری	۳۷,۳۲۵,۰۰۰	۱,۸۷	۰,۰۰۰	۳۷,۳۲۵,۰۰۰	۱,۸۷
نسرین احمدی	۳۷,۳۰۰,۰۰۰	۱,۸۷	۰,۰۰۰	۳۷,۳۰۰,۰۰۰	۱,۸۷
محمدرضا نویدی	۳۷,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۵	۰,۰۰۰	۳۷,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۵
علی کرگان زاده	۳۶,۸۵۰,۰۰۰	۱,۸۴	۰,۰۰۰	۳۶,۸۵۰,۰۰۰	۱,۸۴
سائز ابراهیمی	۳۵,۷۶۰,۰۰۰	۱,۷۹	۰,۰۰۰	۳۵,۷۶۰,۰۰۰	۱,۷۹
آشبه جواهری بخش	۳۴,۸۵۰,۰۰۰	۱,۷۴	۰,۰۰۰	۳۴,۸۵۰,۰۰۰	۱,۷۴
حسن افروند	۳۴,۸۰۰,۰۰۰	۱,۷۴	۰,۰۰۰	۳۴,۸۰۰,۰۰۰	۱,۷۴
سیده رقیه حسینی آغوزینی	۳۴,۵۵۰,۰۰۰	۱,۶۳	۰,۰۰۰	۳۴,۵۵۰,۰۰۰	۱,۶۳
محسن جعفرپور	۳۴,۵۰۰,۰۰۰	۱,۶۳	۰,۰۰۰	۳۴,۵۰۰,۰۰۰	۱,۶۳
سایر سهامداران حقیقی	۱۸۱,۸۴۱,۵۵۴	۹,۰۹	۰,۰۰۰	۱۸۱,۸۴۱,۵۵۴	۹,۰۹
جمع سهامداران حقیقی	۱,۳۴۴,۱۷۵,۵۲۹	۶۸,۲۰۹	۰,۰۰۰	۱,۳۴۴,۱۷۵,۵۲۹	۶۸,۲۰۹
اشخاص حقوقی	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰	۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
شرکت بیمه توسعه	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰	۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
شرکت ایدانا پترو بازگان	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰	۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
شرکت گروه طراحان کارنو	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰	۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰
شرکت بارزگانی پتروشیمی	۹۹,۷۲۹,۴۴۰	۴,۹۹	۰,۰۰۰	۹۹,۷۲۹,۴۴۰	۴,۹۹
شرکت بارزگانی تجارت نوین عالی	۶۱,۲۰۰,۰۰۰	۳,۰۶	۰,۰۰۰	۶۱,۲۰۰,۰۰۰	۳,۰۶
شرکت ثبوه سازان خاورنوبین	۲۸,۴۲۴,۶۷۴	۱,۴۲	۰,۰۰۰	۲۸,۴۲۴,۶۷۴	۱,۴۲
شرکت بیمه معلم	۱۹,۶۵۲,۰۰۰	۰,۹۸	۰,۰۰۰	۱۹,۶۵۲,۰۰۰	۰,۹۸
شرکت ساختمانی شادان شهر	۳,۲۰۰,۰۰۰	۰,۱۶	۰,۰۰۰	۳,۲۰۰,۰۰۰	۰,۱۶
شرکت ارمنان توسعه ساختمان شرق	۲۰,۱۹۳,۸۴۰	۱,۰۱	۰,۰۰۰	۲۰,۱۹۳,۸۴۰	۱,۰۱
شرکت آرادویرامتی	۲,۸۲۴,۵۱۷	۰,۱۴۶	۰,۰۰۰	۲,۸۲۴,۵۱۷	۰,۱۴۶
سایر سهامداران حقوقی	۶۳۵,۸۲۴,۴۷۱	۳۱,۷۹۱	۰,۰۰۰	۶۳۵,۸۲۴,۴۷۱	۳۱,۷۹۱
جمع سهامداران حقوقی	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

شخص ۱۷
نفر ۴,۴۷۳

شخص ۱۷
نفر ۴,۴۷۳

تعداد سهامداران:
اشخاص حقوقی
اشخاص حقیقی



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

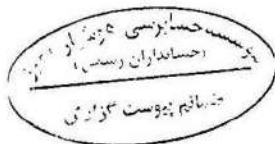
سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۲۳-۳. نسبت کفایت سرمایه که از تقسیم سرمایه پایه بانک به دارایی های موزون شده بر حسب ریسک به دست می آید طبق الزامات بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران باید حداقل ۸ درصد باشد. نسبت کفایت سرمایه در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه پرداخت شده
۱۹۳,۹۰۹	۱۹۳,۹۰۹	اندوخته قانونی
۸۵,۰۰۰	۸۵,۰۰۰	سایر اندوخته ها
(۱۱۹,۷۳۹,۲۸۴)	(۱۲۳,۶۷۱,۲۵۲)	سود (زیان) انباشته
(۱۱۷,۴۶۰,۳۷۵)	(۱۲۱,۳۹۲,۳۴۳)	جمع سرمایه اصلی
۴۱,۶۷۷	۲۵۴,۲۴۴	ذخیره عمومی مطالبات و سرمایه گذاری ها
		کسر می شود:
		بابت مازاد ۱/۲۵ درصد دارایی های موزون شده
۴۱,۶۷۷	۲۵۴,۲۴۴	جمع اقلام سرمایه تکمیلی
(۴۱,۶۷۷)	(۲۵۴,۲۴۴)	کسر می شود: فزونی سرمایه تکمیلی به سرمایه اصلی
		سرمایه تکمیلی
(۱۱۷,۴۶۰,۳۷۵)	(۱۲۱,۳۹۲,۳۴۳)	جمع سرمایه پایه
۳۵,۹۷۰,۰۱۳	۵۴,۶۷۰,۶۶۶	جمع دارایی های موزون شده بر حسب ریسک (۲۳-۶)
درصد (۲۲۶,۵۵)	درصد (۲۲۲,۰۴)	نسبت کفایت سرمایه

۲۳-۴. نماد معاملاتی شرکت (توسعه) در بازار فرابورس از تاریخ ۱۳۹۹/۰۱/۲۴ به دستور مرجع قضایی متوقف شده است.

۲۳-۵. وفق ماده ۱۰ اساسنامه شرکت، تا وقتی انتقال سهم توسط بورس اوراق بهادار مورد تایید قرار نگیرد در دفتر ثبت سهام ثبت نشود و از نظر شرکت مردود است.



مؤسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند سال ۱۴۰۱

۲۳-۶. دارایی‌های موزون شده بر حسب ریسک :

۱۴۰۰/۱۳/۲۹			۱۴۰۱/۱۳/۲۹		
دارایی‌های تعدیل شده بر حسب ریسک	ضریب ریسک	دارایی‌ها	دارایی‌های تعدیل شده بر حسب ریسک	ضریب ریسک	دارایی‌ها
میلیون ریال	در صد	میلیون ریال	میلیون ریال	در صد	میلیون ریال
۰	۰	۴۸,۲۴۲	۰	۰	۱۳۲,۸۳۱
۰	۰	۲۵۴,۱۲۷	۰	۰	۱۷۲,۱۷۷
۲۵۴,۹۸۲	۲۰	۱,۲۸۴,۹۱۱	۲۳,۰۰۲	۲۰	۱۱۵,۰۰۸
۳۴۱,۲۵۰	۱۰۰	۳۴۱,۲۵۰	۳۴۴,۹۴۹	۱۰۰	۳۴۴,۹۴۹
۱,۴۴۲,۷۱۵	۱۰۰	۱,۴۴۲,۷۱۵	۲۸,۳۳۹,۷۰۶	۱۰۰	۲۸,۳۳۹,۷۰۶
۲,۱۴۴	۵۰	۴,۲۹۳	۲۴۱	۵۰	۲۴۱
۱۱,۰۴۱	۱۰۰	۱۱,۰۴۱	۷,۲۹۵	۱۰۰	۷,۲۹۵
۳۲۷,۱۴۴	۱۰۰	۳۲۷,۱۴۴	۲۶۱,۰۷۴	۱۰۰	۲۶۱,۰۷۴
۳۳,۵۴۸,۳۰۱	۱۰۰	۳۳,۵۴۸,۳۰۱	۲۵,۶۹۳,۹۷۶	۱۰۰	۲۵,۶۹۳,۹۷۶
۴۱۳	۱۰۰	۸۲۶	۴۱۳	۱۰۰	۸۲۶
۰	۰	۱۳,۱۵۱,۵۲۵	۰	۰	۱۱,۹۷۱,۰۶۴
۰	۰	۲,۰۰۳	۰	۰	۲,۰۰۳
۲۵,۹۷۰,۰۱۳		۵۰,۴۵۶,۶۱۸	۵۲,۶۷۰,۶۴۴		۶۷,۰۴۱,۳۷۱

موجودی نقد

مطالبات از بانک مرکزی

مطالبات از سایر بانک‌ها و موسسات اعتباری

سرمایه گذاریها

حساب‌های دریافتی

وام‌ها و تسهیلات اجاره به شرط تملیک و تسهیلات مسکن

سایر وام‌ها و تسهیلات پرداختی

خالص دارایی‌های ثابت و سرافلی

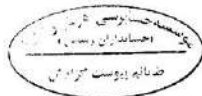
سایر دارایی‌ها

تجهیزات ثابت ضمانت نامه‌های صادر شده (مشمول تریب تبدیل ۰-۵۰ درصد)

حساب‌های تنظیفی

سایر اقلامی که مشمول ریسک نمی‌شود

جمع دارایی‌های موزون شده بر حسب ریسک



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۲۴- اندوخته قانونی

سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۹۳,۹۰۹	۱۹۳,۹۰۹	مانده در ابتدای سال
۰	۰	تخصیص طی سال
۱۹۳,۹۰۹	۱۹۳,۹۰۹	مانده در پایان سال

به موجب مفاد مواد ۱۴۰ و ۲۲۸ اصلاحیه قانون تجارت در خصوص لزوم تخصیص اندوخته قانونی و طبق مفاد بند الف ماده ۳۳ قانون پولی و بانکی و ماده ۵۹ مقررات تأسیس مؤسسات اعتباری حداقل ۱۵ درصد و حداکثر ۲۰ درصد از سود خالص هر سال پس از کسر زیان های وارده در سال های قبل به حساب اندوخته قانونی منتقل می شود. منظور نمودن اندوخته قانونی تازمانی که معادل سرمایه بانک شود، الزامی بوده و پس از آن اختیاری می باشد.

۲۵- سایر اندوخته ها

به موجب مصوبه مجمع عمومی مورخ ۱۳۸۹/۴/۲۰ مبلغ ۸۵,۰۰۰ میلیون ریال به حساب سایر اندوخته ها منظور شده است.

۲۶- سود تسهیلات اعطایی

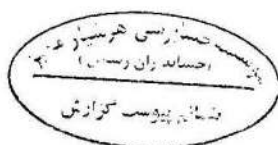
سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
۴۳۱,۵۹۲	۲۶۹,۱۲۹	۲۶-۱	درآمد تسهیلات ریالی
۱۱۸,۹۸۱	۵۵,۲۸۱	۲۶-۲	وجه التزام تسهیلات ریالی
۴,۴۶۸	۲,۰۴۰		وجه التزام سایر مطالبات موسسه ریالی
۵۵۵,۰۴۱	۳۲۷,۱۵۰		

۱- ۲۶- درآمد تسهیلات ریالی ناشی از وصول تسهیلات مشکوک الوصول می باشد و عمدتاً مربوط وصولی از شرکت سرمایه گذاری ایران بابت سود سنوات قبل آن شرکت به مبلغ ۲۵۸,۴۲۰ میلیون ریال می باشد و بابت این موضوع مبلغ ۳۶۶ میلیارد ریال در تعدیلات سنواتی عمل شده است.
درآمد تسهیلات اعطایی دوره شامل مبالغ ۳۵۸,۶۲۰ میلیون ریال مربوط به شرکت سرمایه گذاری ایران می باشد.

۲- ۲۶- وجه التزام مربوط به قراردادهایی است، که مدیونین در سررسید نسبت به ایفاء تعهدات خود اقدام ننموده و حسب مفاد قرارداد ملزم به پرداخت وجه التزام شده اند و عمدتاً مربوط وصولی از شرکت سرمایه گذاری ایران به میزان ۵۱,۷۲۴ میلیون ریال می باشد.

۲- ۲۶- سود تسهیلات اعطایی به تفکیک مشاع و غیر مشاع به شرح زیر است:

سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۵۰,۵۷۳	۳۲۵,۱۱۰	درآمد تسهیلات اعطایی
۴,۴۶۸	۲,۰۴۰	درآمد غیر مشاع حاصل از تسهیلات اعطایی
۵۵۵,۰۴۱	۳۲۷,۱۵۰	



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۲۷- سود حاصل از سرمایه گذاری ها و سپرده گذاری ها

یادداشت	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰
	میلیون ریال	میلیون ریال
سود حاصل از سرمایه گذاری ها:		
سود حاصل از سرمایه گذاری ها در سهام شرکت ها	۲۷-۱	۹۵,۴۲۴
سود حاصل از سپرده گذاری ها:		
سود سپرده قانونی (جایزه خوش حسابی)	۲۷-۲	۳,۷۶۸
سود سپرده های مدت دار نزد بانک های داخلی		۱۰,۲۲
	<u>۹۵,۴۲۵</u>	<u>۱۰۴,۱۵۳</u>

۲۷-۱- سود حاصل از سرمایه گذاری در سهام شرکت ها طی سال به شرح زیر است:

یادداشت	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰
	میلیون ریال	میلیون ریال
شرکت توسعه داران امید	۲۷-۱-۱	۲۳۹
شرکت کارگزاری توسعه فردا	۲۷-۱-۲	۸۱,۹۰۰
شرکت خدمات ارزی و صرافی توسعه	۲۷-۱-۳	۶,۸۰۰
شرکت مشاوره رتبه بندی	۲۷-۱-۴	۶,۵۱۶
شرکت شبکه الکترونیکی پرداخت کارت (شاپرک)	۲۷-۱-۵	۳,۹۰۸
شرکت بورس اوراق بهادار ایران		۲,۱۴۲
شرکت گسترش انفورماتیک ایرانیان		
	<u>۹۵,۴۲۴</u>	<u>۹۹,۳۶۳</u>

۲۷-۱-۱- تا زمان تهیه صورت های مالی گزارش سود سهام سرمایه گذاری در شرکت توسعه داران امید دریافت نگردیده است

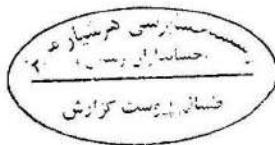
۲۷-۱-۲- در سال مالی مورد گزارش بابت سرمایه گذاری در سهام شرکت کارگزاری توسعه فردا ، مبلغ ۸۱,۹۰۰ میلیون ریال بابت سود سهام عملکرد سال ۱۴۰۰ تعلق گرفته است . لیکن بدلیل محکومیت موسسه له شرکت اینترنمت کیش سود سهام شرکت کارگزاری توسعه فردا در سال ۱۴۰۱ بر اساس نامه شماره ۴۹۹۲۲۲۷۴ مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۲۹ اجرای احکام توقیف و به شرکت اینترنمت کیش پرداخت گردیده است

۲۷-۱-۳- تا زمان تهیه صورت های مالی گزارش سود سهام سرمایه گذاری در شرکت خدمات ارزی و صرافی توسعه دریافت نگردیده است

۲۷-۱-۴- در سال مالی مورد گزارش بابت سرمایه گذاری در شرکت مشاوره و رتبه بندی ایران مبلغ ۷,۴۴۵ میلیون ریال بابت سود سهام عملکرد سال ۱۴۰۰ تعلق گرفته است

۲۷-۱-۵- در سال مالی مورد گزارش بابت سرمایه گذاری در شرکت شبکه الکترونیکی کارت شاپرک مبلغ ۳,۹۲۷ میلیون ریال بابت سود سهام عملکرد سال های ۱۴۰۰ تعلق گرفته است

۲۷-۲- در سال مالی مورد گزارش جایزه خوش حسابی بابت سپرده قانونی ، از سوی بانک مرکزی چ.ا.ا به موسسه اعلام نگردیده است.



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۲۸- سود علی الحساب سپرده های سرمایه گذاری

۲۸-۱- سود علی الحساب پرداختی به سپرده های سرمایه گذاری ربانی به شرح زیر است:

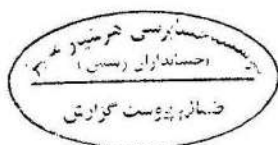
شرح	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰
	میلیون ریال	میلیون ریال
سود سپرده سرمایه گذاری کوتاه مدت	۱۷	۲۱,۵۰۹
سود سپرده سرمایه گذاری بلند مدت یک ساله (یادداشت ۱۹)	۱۴,۳۰۱	۱۲۷,۸۶۰
	<u>۱۴,۳۱۸</u>	<u>۱۴۹,۳۶۹</u>

۲۸-۲- سود علی الحساب پرداختی به سپرده های سرمایه گذاری ارزی به شرح زیر است

	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰
	میلیون ریال	میلیون ریال
سپرده های کوتاه مدت ارزی	۵,۷۲۵	۱۱,۱۹۸
سپرده های یک ساله ارزی	۸۱	۶۵
	<u>۵,۸۱۶</u>	<u>۱۱,۲۶۳</u>

۲۸-۲-۱- سود پرداختی به سپرده های ارزی به شرح یادداشت ۲-۱۶ می باشد که در یادداشت ۱-۲۶ منعکس شده است

۲۸-۳- علت کاهش سود پرداختی به سپرده ها در سال ۱۴۰۱ مربوط به کاهش مبلغ سپرده ها و همچنین به موجب مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۱/۱۲ هیات سرپرستی نرخ سود سپرده ها صفر درصد گردید



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

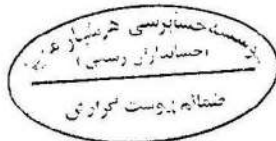
یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۲۹- تفاوت سود قطعی و علی الحساب سپرده های سرمایه گذاری

مابه التفاوت سود قطعی و علی الحساب سپرده های سرمایه گذاری مدت دارمستمریان مطلق بخشنامه شماره ۹۴/۶۹۳۸۳ مورخ ۱۳۹۴/۰۲/۲۰ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به شرح زیر محاسبه گردیده است:

سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳,۷۹۴,۷۱۲	۳,۳۸۱,۶۶۳	تسهیلات اعطایی
۳۴۱,۳۴۹	۳۴۱,۵۹۰	سرمایه گذاری ها
۱۶,۳۶۹	۵۰,۷۲	سپرده سرمایه گذاری مدت دار بین بانکی
۴۵,۷۰۶	۳۵,۵۲۰	سود دریافتی سرمایه گذاری در سهام و اوراق مشارکت
۴,۱۹۸,۰۳۶	۳,۶۶۳,۸۲۵	کسر می شود خالص منابع سپرده گذاران:
۱,۷۱۸,۴۰۸	۴۹۵,۲۲۴	کوئانه مدت
۱,۰۰۶,۴۵۰	۲۴۸,۶۳۲	یک ساله
۳,۷۲۴,۸۵۸	۷۲۳,۱۵۶	جمع سپرده های سرمایه گذاری
(۳۰۱,۵۱۵)	(۸۲,۰۰۸)	کسر می شود سپرده قانونی سپرده های سرمایه گذاری
۳,۴۲۳,۳۴۳	۶۴۱,۱۷۵	خالص منابع سپرده گذاران
۱,۷۷۴,۶۹۳	۳,۰۰۱,۹۷۰	منابع بانک
۴۲۹,۵۲۷	۲۶۱,۸۱۹	سود تسهیلات اعطایی
۱۱۸,۹۸۱	۵۵,۳۸۱	وجه التزام دریافتی از محل تسهیلات اعطایی
۱۰۱,۰۷۳	۹۵,۴۲۴	منافع حاصل از سرمایه گذاری
۱۰,۳۲	۱۱	سود دریافتی تسهیلات اعطایی و سپرده های بین بانکی
۶۵۰,۶۰۳	۴۲۰,۵۳۵	جمع سود مشاع
۳۷۵,۵۶۵	۷۵,۹۷۰	سهم سپرده گذاران از سود مشاع
۳,۷۶۸	۰	جایزه سپرده قانونی سپرده های سرمایه گذاری
۳۷۹,۳۳۳	۷۵,۹۷۰	منافع سپرده گذاران
(۷۲,۷۰۰)	(۱۹,۸۵۶)	حق الوکاله
۳۰۶,۶۳۳	۵۶,۱۱۴	سود قطعی قابل تقسیم بین انواع سپرده های سرمایه گذاری مدت دار
(۱۴۹,۳۶۹)	(۱۴,۳۱۸)	سود علی الحساب پرداختی به سپرده گذاران طی سال (یادداشت ۲۸)
۱۵۷,۲۶۴	۴۱,۷۹۶	کسری (مازاد) سود پرداختی به سپرده گذاران



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۳۰- درآمد کارمزد

سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۰,۱۵۲	۱۲۲	کارمزد دریافتی شتاب
۵۴	-	کارمزد دریافتی صدور ضمانت نامه ریالی
۴۴	۶۹	کارمزد خرید و فروش ارز
۶۳۲	۵۸	سایر اقلام
<u>۱۰,۸۸۲</u>	<u>۲۴۹</u>	

۳۰-۱- نرخ کارمزد به تفکیک هر یک از خدمات:

نوع کارمزد

- الف) صدور ضمانت نامه شرکت در مناقصه و مزایده ریالی
ب) سایر ضمانت نامه های ریالی
ج) صدور ضمانت نامه ارزی
د) حواله های ارزی

موسسه طی دوره مالی صدور ضمانت نامه نداشته ، لذا در آمد کارمزد ضمانت نامه نداشته است

۳۱- نتیجه معاملات ارزی

سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۴۸۷,۰۷۲	۵۲۴,۱۹۸	۳۱-۱ سود (زیان) ناشی از تسعیر ارز
(۳۳۳,۸۸۱)	(۶۷۴,۰۲۸)	تعدیل طبقه بندی هزینه مطالبات مشکوک الوصول با نتیجه معاملات ارزی ۲-۲۱
<u>۱۵۳,۱۹۱</u>	<u>(۱۴۹,۸۳۰)</u>	

۳۱-۱- تسریع فوق شامل سود (زیان) ناشی از مابه التفاوت خرید ارز طی سال ۱۴۰۱ و همچنین تسعیر حساب های ارزی به نرخ اعلامی از سوی بانک مرکزی در پایان سال (طبق یادداشت ۲-۹) مورد گزارش بوده و عمده افزایش آن ناشی از تسعیر سپرده های ارزی در طی سال و تفاوت نرخ ارزهای اعلامی از سوی بانک مرکزی در پایان سال ۱۴۰۰ و پایان سال ۱۴۰۱ می باشد . تفاوت ناشی از تسویه و یا تسعیر اقلام پولی ارزی به عنوان درآمد یا هزینه دوره وقوع شناسایی و در حساب ها انعکاس می یابد.

۳۱-۲- تعدیل طبقه بندی نتیجه معاملات ارزی به علت تفاوت تسعیر بدهی ارزی پوشاک لیانا و تفاوت هزینه مطالبات مشکوک الوصول به علت افزایش بدهی ناشی از تسعیر ارز و تسعیر سپرده های ارزی نزد رویال بانک پاکو بدلیل تعطیل شدن بانک مذکور موضوع یادداشت ۲-۶ می باشد.

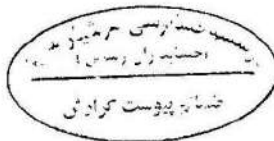
۳۲- سایر درآمدها

سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۹,۸۷۹	۱۳۰,۷۴۵	۳۲-۱ درآمد ناشی از تعدیل ذخایر
۱۸,۶۱۵	۱,۳۹۱,۹۴۳	۳۲-۲ درآمد حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود
۳۴,۷۷۸	۱۹,۷۴۰,۸۱۷	۳۲-۳ درآمد حاصل از فروش وثائق تضمینی
۱۱۶	۱۱۶	درآمد حق علمیت
۶۰۷	۱,۱۵۹	درآمد اجاره
۹۲۳	-	درآمد متفرقه (سایر)
<u>۹۴,۹۳۸</u>	<u>۲۱,۳۶۴,۷۸۰</u>	

۳۲-۱- حساب فوق ناشی از تعدیل ذخایر محاسبه شده در سال قبل و در زمان تسویه مطالبات موسسه و یا وصول تسهیلات و مطالبات ، سررسید گذشته ، معوق و مشکوک الوصول و یا انتقال آنها به طبقات دیگر می باشد.

۳۲-۲- مبلغ ۵۹۸,۵۲۸ میلیون ریال از درآمد فروش دارایی های ثابت مشهود مربوط به فروش ملک شعبه میدان آرژانتین به بانک مسکن مبلغ ۲۸۳,۶۸۵ میلیون ریال مربوط به فروش ملک شعبه میدان شیراز و تک به خاتم سارا حاجی کریمی مبلغ ۲۸۰,۲۶۱ میلیون ریال مربوط به فروش ملک میدان سعادت آباد (صرافق) به آقای سید قاسم شریفی ، مبلغ ۲۰ میلیون ریال مربوط به فروش ۱۱ خط تلفن و مابقی به میزان ۲۹,۴۴۹ میلیون ریال مربوط به فروش اثاثه و منصوبات شعب استیجاری تخلیه شده می باشد .

۳۲-۳- مبلغ ۱۵,۲۰۹,۹۰۰ میلیون ریال از درآمد فروش وثائق مربوط به درآمد فروش ملک مقدس اردبیلی به بانک مسکن ، مبلغ ۴,۳۷۶,۸۹۲ میلیون ریال بابت درآمد فروش پروژه فرچک ورامین به بانک مسکن و مبلغ ۱۵۴,۰۲۶ میلیون ریال بابت درآمد فروش ملک شیراز و تک به آقایان صابر بینش و علی اصغر کریمی می باشد .



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

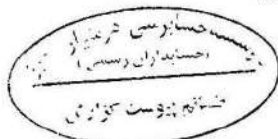
۳۳- هزینه های اداری و عمومی

یادداشت	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰
	میلیون ریال	میلیون ریال
۳۳-۱ هزینه های حقوق و دستمزد	۲۵۶,۳۹۰	۱,۲۶۰,۶۹۴
۳۳-۲ سایر هزینه های اداری و تشکیلاتی	۲,۵۷۲,۴۴۰	۴۷۸,۲۸۶
	<u>۲,۸۲۸,۸۳۰</u>	<u>۱,۷۳۹,۰۸۰</u>

۳۳-۱- هزینه حقوق و دستمزد شامل اقلام زیر است:

سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۴,۶۲۳	۲۱۳,۱۹۳	حقوق
۲۲,۴۲۹	۴۵,۷۳۵	اضافه کاری
۲,۲۰۰	۹,۵۴۲	عائله مندی
۲,۶۴۷	۱۶,۶۳۸	کمک هزینه مسکن
۳,۷۵۶	۲۳,۵۴۸	کمک هزینه خودرو بار
-	۶۴	کسر صندوق
۵۵,۶۱۵	۷۹,۵۲۱	پاداش و عیدی
۲۶,۵۴۴	۱۰۴,۴۶۲	حق بیمه سهم کارفرما
۲۶۰۶	۲۰,۶۰۰	ایاب و ذهاب
۱۱,۰۹۰	۶۱,۰۶۶	مزایای غیر نقدی
۴۴,۹۰۵	۵۲۰,۷۳۲	مزایای پایان خدمت کارکنان
۲,۰۲۴	۷۷,۸۵۰	باز خرید مرخصی
۲,۳۳۵	۲۳,۵۳۷	هزینه ناهار کارکنان
۸,۲۲۶	۲۸,۷۴۵	کارانه
۷,۳۹۰	۳۵,۲۴۱	حق تجربه و مسوولیت
<u>۲۵۶,۳۹۰</u>	<u>۱,۲۶۰,۶۹۴</u>	

۳۳-۱-۱ علت کاهش حقوق و مزایا و مزایای پایان خدمت کارکنان و باز خرید مرخصی ناشی از کاهش تعداد پرسنل در سال مالی مورد گزارش می باشد.



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۳۳-۲. سایر هزینه های اداری و تشکیلاتی به شرح زیر تفکیک می شود:

سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۸,۰۶۲	۸,۰۱۲	هزینه اجاره
۴۵,۱۰۸	۶۵,۵۳۴	هزینه استهلاک
۲,۳۹۹	۳,۲۱۳	آب و ذهاب
۱۱,۶۰۰	۹,۹۶۰	حق الزحمه حسابرس
۹,۰۰۸	۲۸,۴۷۲	حق مشاوره و کارشناسی
۹۰۹	۱,۶۳۹	بیمه وجوه نقد و اموال
۵,۹۰۵	۴,۳۳۴	تعمیرات دارایی های ثابت
۶,۷۸۶	۴,۸۳۶	پست و تلفن
۵,۴۸۶	۴,۶۵۱	آب و برق و گاز
۴,۱۷۰	۶۲۳	آگهی و تبلیغات
۲۵۰	۲۲۰	مطبوعات و اوراق اداری
۱۶,۱۳۵	۲,۰۲۵	ملزومات اداری و مصرفی
۲,۲۴۹	۱۹۲	آبدارخانه و پذیرایی
۱,۲۶۵	۱۳,۲۴۳	تنظیفات و حفاظت
۱۱۳,۳۶۲	۶۹,۲۷۴	هزینه های جاری انفورماتیک
۷,۹۵۶	۱,۱۷۰	پوشاک کارکنان
۱۵,۸۸۵	۵,۳۵۸	عوارض دولتی و هزینه های ثبتی
۲۲	۱	سمینار و آموزش
۴,۳۲۸	۶۳,۰۱۲	حق الوکاله
۱۴,۶۸۶	۷,۲۰۵	حق عضویت
۱۲,۵۵۳	۸,۳۵۸	مالیات بر ارزش افزوده
.	۴۹,۸۱۹	هزینه بیمه پرداختی سال ۱۳۹۸
۱,۸۲۴	۲۰۵	دو درصد تراکنش های بانکی
۱۵۶,۳۳۴	۲۱۱,۳۵۸	هزینه های قضایی و دادرسی
۲۰,۷۹	۲,۰۰۷,۱۲۴	سایر - جرائم پرداختی به اینترنت کیش
۴۷۸,۳۸۶	۲,۵۷۲,۴۴۰	

۳۳-۲-۱. علت افزایش حساب فوق مربوط به هزینه استهلاک تجهیزات سرور جدید خریداری شده برای موسسه در سال ۱۴۰۰ می باشد.

۳۳-۲-۲. مبلغ ۶۶۱۰ میلیون ریال از حساب فوق مربوط به کارشناسی سرمایه گذاری موسسه در سهام شرکت کارگزاری توسعه فردا به استناد حکم اجرای احکام دادگاه تهران در خصوص شکایت شرکت اینترنت کیش می باشد. همچنین مبلغ ۱۵۰۰ میلیون مربوط به علی الحساب کارشناسی شرکت رتبه بندی ایران، مبلغ ۴۹۱ میلیون ریال مربوط به کارشناسی اموال منقول، مبلغ ۶۹۰۸ میلیون ریال مربوط به حق الزحمه پرداختی به مشاورین و مبلغ ۸۵۵۸ میلیون ریال حق الزحمه شرکت قادر گستران بابت تامین نیروی خدماتی و مابقی به میزان ۴۲۰۵ میلیون ریال مربوط به سایر در سال مالی مورد گزارش می باشد.

۳۳-۲-۳. مبلغ ۴۸۶۶۰ میلیون ریال از حساب فوق مربوط به قرارداد خدمات و پشتیبانی نرم افزار فرانگین با شرکت توسعه سامانه های نرم افزاری نگین (توسن) و مبلغ ۹۰۰۰ میلیون ریال بابت قرارداد خدمات و پشتیبانی با شرکت نوین توسن فردا و مبلغ ۴۰۹۲۳ میلیون ریال مربوط به قرارداد شرکت خدمات انفورماتیک در سال مالی مورد گزارش می باشد.

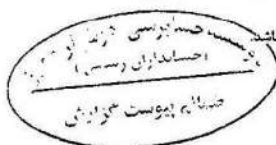
۳۳-۲-۴. مبلغ ۶۰۶۵۵ میلیون ریال از حساب فوق مربوط به هزینه حق الوکاله وکیل شرکت اینترنت کیش بابت محکومیت موسسه در دعوی مطروحه از سوی شرکت اینترنت کیش بابت فروش باغ مرکبات می باشد و مابقی به میزان ۲۰۳۵۷ میلیون ریال بابت حق الوکاله وکلا در پرونده های دعاوی له و علیه موسسه می باشد.

۳۳-۲-۵. مبلغ ۶۸۲۵ میلیون ریال از حساب فوق مربوط به حق عضویت موسسه نزد صندوق ضمانت سپرده ها در سال ۱۴۰۱ و بر اساس آیین نامه ابلاغی صندوق مطمئن تصویب نامه شماره ۴۸۳۶۷/ت/۱۰۰۹۹۸ هـ مورخ ۱۳۹۲/۰۵/۰۲ هیات وزیران و اصلاحات بعدی آن منتهی به تصویب نامه شماره ۲۲۱۹۶ ات ۵۳۲۷۵ هـ مورخ ۱۳۹۶/۰۲/۲۰ آن هیات می باشد. علت کاهش حساب فوق بدلیل کاهش سپرده ها در سال مالی مورد گزارش می باشد.

۳۳-۲-۶. حساب فوق مربوط به هزینه های قضایی و دادرسی محکومیت موسسه در پرونده های له و علیه موسسه و مبلغ ۱۷۷,۲۰۰ میلیون ریال از حساب فوق مربوط به محکومیت موسسه در پرونده شکایت شرکت اینترنت کیش بابت فروش باغ مرکبات و مبلغ ۲۰,۱۱۷ میلیون ریال مربوط به محکومیت موسسه در پرونده شکایت آقای محمد کاظم قاضیل

بختیاری موجر شعبه سنایی و مابقی به میزان ۴۰۴۱ میلیون ریال مربوط به سایر پرونده ها می باشد.

۳۳-۲-۷. حساب فوق مربوط به محکومیت موسسه در پرونده علیه موسسه توسط شرکت اینترنت کیش به شرح یادداشت های ۱-۱-۹ و ۱-۱-۲۰ می باشد.



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۳۴- هزینه مطالبات مشکوک الوصول

سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳۳۵,۶۹۷	۱,۳۴۳,۱۲۰	هزینه مطالبات مشکوک الوصول اختصاصی
۹,۲۱۲	۴۱۱,۳۳۶	هزینه مطالبات مشکوک الوصول عمومی
۳۴۴,۹۰۹	۱,۷۵۴,۴۵۶	
(۳۳۳,۸۸۱)	(۶۷۴,۰۲۸)	تعدیل طبقه بندی هزینه مطالبات مشکوک الوصول با نتیجه معاملات ارزی
۱۱,۰۲۸	۱,۰۸۰,۴۲۸	(تسمیر بدهی ارزی پوشاک لیانا و سپرده های ارزی رویال بانک پاکو)

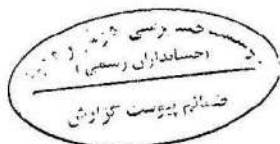
ذخیره مطالبات مشکوک الوصول اختصاصی منظور شده عمدتاً مربوط به پنهانکاران ارزی رویال بانک پاکو (کارت اعتباری توسکا) و تسهیلات ارزی لیانا به ترتیب به مبلغ ۱,۱۸۵,۹۲۲ میلیون ریال و ۱۴۸,۵۹۱ میلیون ریال می باشد

۳۴-۱- هزینه مطالبات مشکوک الوصول اختصاصی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۱۱/۲۹، با توجه به یادداشت ۷-۳، به شرح زیر محاسبه شده است:

یادداشت	سررسید گذشته	معوق	مشکوک الوصول	جمع	تسهیلات اعطایی
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۷-۱	۰	۰	۴,۵۹۹,۸۷۳	۴,۵۹۹,۸۷۳	خالص تسهیلات و مطالبات غیر جاری قبل از کسر ذخیره مطالبات مشکوک الوصول
۸-۶-۱	۰	۰	۱,۱۸۵,۹۲۲	۱,۱۸۵,۹۲۲	مانده سایر حساب های دریافتی
	۰	۰	(۱,۵۳۲)	(۱,۵۳۲)	کسر می شود: مانده ذخیره مطالبات عمومی تسهیلات و سایر مطالبات در پایان سال قبل
	۰	۰	(۷۹۳,۷۱۰)	(۷۹۳,۷۱۰)	سپرده های پس انداز و سرمایه گذاری
	۰	۰			املاک و مستغلات
	۰	۰	۴,۹۹۰,۵۵۳	۴,۹۹۰,۵۵۳	مانده مبنای محاسبه ذخیره اختصاصی
	۰	۰	۱۰۰ درصد	۱۰۰ درصد	ضریب مبنای احتساب ذخیره اختصاصی
	۰	۰	۴,۵۹۲,۱۱۶	۴,۵۹۲,۱۱۶	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول اختصاصی
۸-۶-۱	۰	۰	۱,۱۸۵,۹۲۲	۱,۱۸۵,۹۲۲	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول اختصاصی سایر حساب های دریافتی
	۰	۰	(۴,۵۶۵,۶۲۸)	(۴,۵۶۵,۶۲۸)	کسر می شود: مانده ذخیره مطالبات عمومی تسهیلات و سایر مطالبات در پایان سال قبل
	۰	۰	۱۳۰,۷۱۰	۱۳۰,۷۱۰	افزایش می شود: تعدیل ذخیره مطالبات عمومی تسهیلات و سایر مطالبات تسویه شده
۳۴-۲-۱	۰	۰	۱,۳۴۳,۱۲۰	۱,۳۴۳,۱۲۰	هزینه مطالبات مشکوک الوصول

۳۴-۲- هزینه مطالبات مشکوک الوصول عمومی سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۱۱/۲۹، با توجه به یادداشت ۷-۳، به شرح زیر محاسبه شده است:

یادداشت	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰	
	میلیون ریال	میلیون ریال	
	۴,۵۹۹,۸۷۳	۴,۵۸۰,۹۹۷	خالص تسهیلات و مطالبات اشخاص غیر دولتی
	(۴,۵۹۹,۸۷۳)	(۴,۷۳۱,۴۰۵)	کسر می شود:
	۰	۱۵۰,۴۰۸	مانده تسهیلات اعطایی که برای آنها ذخیره اختصاصی منظور شده
	۱/۵ درصد	۱/۵ درصد	مانده مبنای محاسبه ذخیره عمومی
	۰	۳۵	ضریب مبنای احتساب ذخیره عمومی
	(۳۵)	(۳۹۰)	ذخیره مطالبات عمومی تسهیلات و سایر مطالبات
	۳۵	۳۶۴	کسر می شود: ذخیره مطالبات عمومی تسهیلات و سایر مطالبات در پایان سال قبل
۳۴-۲-۱	۰	۹	افزایش می شود: تعدیل ذخیره مطالبات عمومی تسهیلات و سایر مطالبات در سال مالی
			هزینه مطالبات مشکوک الوصول عام
۳۴-۲-۱	۴۱۱,۳۳۶	۹,۲۰۳	هزینه مطالبات مشکوک الوصول عام منظور شده بابت سایر حساب های دریافتی



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۳۴-۲-۱. به منظور رعایت دستورالعمل شماره ۹۱/۲۱۲۷۰ مورخ ۱۳۹۱/۰۱/۳۱ جهت محاسبه ذخیره مطالبات مشکوک الوصول در یادداشت توضیحی ۳-۷ بدلیل عدم مانده تسهیلات جاری هزینه مطالبات مشکوک الوصول عام منظور نگردید و مبلغ ۱.۳۴۳.۱۲۰ میلیون ریال هزینه مطالبات مشکوک الوصول اختصاصی محاسبه گردیده است که علت افزایش آن عمدتاً مربوط به سوخت شدن مطالبات ارزی موسسه از رویال بانک پاکو و افزایش مانده بدهی شرکت لیانا بدلیل تسعیر ارز می باشد. همچنین بدلیل افزایش مانده حساب های دریافتنی یادداشت ۸ عمدتاً بانک مسکن به میزان ۲۸.۲۵۰.۰۳۰ میلیون ریال بابت فروش پروژه قرچک ورامین، پروژه مقدس اردبیلی، ملک شمعیه میدان آرژانتین و بخشی از سایر دارایی ها یادداشت ۱۲-۱ و ۱۲-۴ در سال مالی مورد گزارش، هزینه مطالبات مشکوک الوصول عام برای حساب مذکور ۴۱۱.۳۳۶ میلیون ریال محاسبه گردیده است. ضمناً در سال مورد گزارش ذخیره مطالبات مشکوک الوصول عام و اختصاصی منظور شده در سال قبل به میزان ۱۳۰.۷۴۵ میلیون ریال تعدیل و به حساب درآمد یادداشت توضیحی ۳۲-۱ منظور شده است.

۳۵- هزینه های مالی

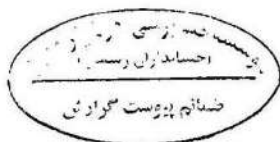
یادداشت	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۳۵-۱	۲۰.۰۷۶۶۹۷	۱۹.۱۲۲.۰۲۲
وجه التزام پرداختنی به بانک مرکزی	۲۰.۰۷۶۶۹۷	۱۹.۱۲۲.۰۲۲

۳۵-۱. مبلغ فوق بابت وجه التزام پرداختنی به بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران بابت اضافه برداشت از حساب جاری نزد ایشان به نرخ ۲۴٪ است.

۳۶- هزینه کارمزد و سایر هزینه ها

یادداشت	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
کارمزد پرداختی به بانک مرکزی بابت تراکنش های شاپرک	۸۲	۶.۵۳۹
سود سپرده های ارزی	۵.۸۱۶	۱۱.۲۶۳
کارمزد خدمات بانکی - شتاب	۲۳۲	۳.۳۷۰
کارمزد پرداختی به بانک مرکزی بابت سانا و پایا	۷	۷۶
کارمزد پرداختی ارزی	۴	۵۸
سایر	۹	۲۶
	۶.۱۵۰	۲۱.۳۳۲

۳۶-۱. علت کاهش سود سپرده های ارزی ناشی از کاهش نرخ در برخی از سپرده ها و کاهش میزان سپرده های ارزی می باشد.



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۳۷- زیان کاهش دارایی ها

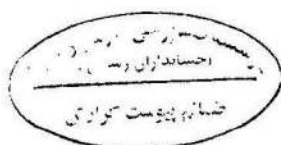
سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
-	۱,۴۶۳,۳۲۹	۳۷-۱
-	۱,۴۶۳,۳۲۹	

۳۷-۱ حساب فوق مربوط به شناسایی زیان حاصل از سوخت شدن سپرده های ارزی موسسه نزد رویال بانک باکو به میزان ۳,۸۶۵,۲۲۸ دلار و ۱,۸۷۵,۵۴۴ یورو به ترتیب به مبلغ ۹۶۶,۳۰۹ و ۲۹۷,۰۱۹ میلیون ریال می باشد

۳۸- تعدیلات سنواتی

سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	یادداشت	
میلیون ریال	میلیون ریال		
بد (پس)	بد (پس)		
۱۵۵,۶۶۷	-	تعدیل سود پرداختی به سپرده گذاران	-*
۲۷۵	-	تعدیل مالیات ماده ۱۶۹ سال مالی ۱۳۹۵	
۶۱۴	-	تعدیل مالیات ماده ۱۶۹ سال مالی ۱۳۹۸	-*
۳۴۸	-	تعدیل نتیجه معاملات ارزی سال های ۱۳۸۱، ۱۳۸۳، ۱۳۸۴	
(۱۳۴,۷۱۳)	(۱۳۴,۷۴۳)	استرداد مالیات عملکرد سال ۱۳۹۰	۳۸-۱
۳۷۵,۴۱۰	۳۷۵,۴۱۰	تعدیل درآمد تسهیلات اعطایی	
-	۱,۷۱۰	تعدیل درآمد حاصل از سرمایه گذاری ها در سهام شرکت ها سال ۱۴۰۰	۳۷-۱
۷,۹۹۰	۷,۹۹۰	تعدیل مالیات حقوق سال مالی ۱۳۹۷	
۱۵,۱۸۴	۱۵,۱۸۴	تعدیل مالیات حقوق سال مالی ۱۳۹۸	
۱,۷۷۵	۱,۷۷۵	تعدیل مالیات تکلیفی، تبصره ۹ ماده ۵۳ سال مالی ۱۳۹۷	
۷۹۵	۷۹۵	تعدیل مالیات ماده ۱۶۹ سال مالی ۱۳۹۹	
-	(۵۹)	تعدیل حقوق و مزایا سال مالی ۱۴۰۰	۳۳-۱
(۱,۳۵۰)	(۱,۳۵۰)	تعدیل درآمد حاصل از فروش وثایق تسهیلات سال ۱۳۹۶	
۴۲۳,۱۶۵	۲۶۶,۷۱۲		

۱- مبلغ ۳۶۶,۲۶۷ میلیون ریال تعدیل درآمد تسهیلات اعطایی مربوط به تخفیف اعطایی بابت سود و جرایم شناسایی شده در سنوات قبل مربوط به تسهیم به تسهیم درآمد شناسایی شده سنوات قبل می باشد



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند سال ۱۴۰۱

۳۸-۱- ارائه مجدد صورت های مالی

به منظور ارائه تصویری مناسب از وضعیت مالی و نتایج عملیات کلیه اطلاعات مقایسه ای مربوط در صورت های مالی مقایسه ای اصلاح و ارائه مجدد شده است و به همین دلیل اقلام مقایسه ای بعضاً با صورت های مالی ارائه شده در سال مالی قبل مطابقت ندارد.

ترازنامه	یادداشت	مانده طبق صورت های مالی حسابرسی شده ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	اثر اصلاح اشتباه (سود و زیان سنواتی)	مانده طبق صورت های مالی تجدید ارائه شده ۱۴۰۰/۱۲/۲۹
سایر حساب های دریافتی (سود سهام دریافتی و سایر اشخاص)	۸	۱,۳۲۹,۶۲۳	۱۳۴,۸۰۲	۱,۴۶۳,۷۱۵
سایر دارایی ها (وثایق تملیکی)	۱۲	۳۳,۵۶۶,۹۵۱	۱,۲۵۰	۳۳,۵۶۸,۲۰۱
ذخایر و سایر بدهی ها (مالیات تکلیفی پرداختنی)	۳۰	۸۱۴,۸۴۰	۴۰۱,۱۵۴	۱,۲۱۵,۹۹۴
تعدیلات سنواتی اصلاح اشتباهات سنوات قبل		(۱۵۷,۱۰۴)	۴۰۱,۱۵۴	(۴۲۲,۱۶۵)
			۱۳۶,۰۹۳	
			۵۳۸,۹۵۷	
صورت سود و زیان				
درآمد حاصل از سرمایه گذاری ها در سهام شرکت ها	۳۷-۱	۱۰۵,۸۶۳	۱,۷۱۰	۱۰۴,۱۵۳
هزینه حقوق	۳۳-۱	۱,۲۶۰,۷۵۳	۵۹	۱,۲۶۰,۶۹۴
سود (زیان) خالص		(۲۰,۱۳۲,۹۷۵)	۱,۷۱۰	(۲۰,۱۳۴,۶۲۶)
			۵۳۹,۰۱۶	



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۳۹ - صورت تطبیق زیان خالص

صورت تطبیق زیان قبل از مالیات با جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی شرکت به شرح زیر است :

سال ۱۴۰۰	سال ۱۴۰۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
(۲۰,۱۲۴,۶۲۶)	(۳,۹۳۱,۹۶۸)	زیان خالص
۴۵,۱۰۸	۶۵,۵۳۶	هزینه استهلاک
(۹۹,۳۶۳)	(۹۵,۴۲۴)	سود سهام سرمایه گذاری ها
(۲۲۰,۷۵۰)	۴,۹۰۶	خالص افزایش (کاهش) مزایای پایان خدمت کارکنان
(۲۰,۳۹۹,۶۳۱)	(۳,۹۵۶,۹۵۰)	خالص افزایش (کاهش) بدهی های عملیاتی :
۲۷۱,۱۰۹	(۸۵۳,۷۷۹)	جاری اشخاص و سپرده های دیناری
(۲,۴۱۳,۹۹۵)	(۶۳۵,۶۳۷)	سپرده های سرمایه گذاری مدت دار
۲۳,۵۰۸,۱۷۱	۲۱,۵۳۷,۷۴۵	بدهی به بانک مرکزی
۵۶۹,۸۱۵	۱,۶۴۳,۹۳۸	حسمه عملیاتی سایر بدهی ها
۲۰,۹۳۵,۱۰۰	۲۱,۶۹۲,۲۷۷	خالص (افزایش) کاهش دارایی های عملیاتی :
۱۸۷,۲۹۴	۸۱,۹۵۰	سپرده قانونی
(۴۸۱,۵۱۰)	۱,۱۶۹,۹۰۳	مطالبات از بانک ها و موسسات اعتباری
۴۷۲,۸۴۳	۷,۵۷۷	تسهیلات اعطائی عقود اسلامی
(۹۴۱,۳۰۳)	(۱۹,۸۱۲,۳۷۴)	حسمه عملیاتی سایر دارایی ها
(۷۶۲,۶۷۶)	(۱۸,۵۵۲,۹۴۴)	جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی
(۲۲۷,۲۰۷)	(۸۱۷,۶۱۷)	

رئیس حسابرسی خزانه دار موسسه اعتباری توسعه
حسناندران حسینی
ضمائم پیوست گزارش

موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

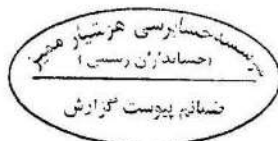
* ۴۰ - خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد

خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد متمم شده در صورت جریان وجوه نقد به شرح زیر است:

یادداشت	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰	خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد
	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۴	۱۳۲,۸۳۱	۴۸,۴۶۲	۸۴,۳۶۹
موجودی نقد			
	۱۳۲,۸۳۱	۴۸,۴۶۲	۸۴,۳۶۹

۴۱ - مبادلات غیر نقدی

	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰
	میلیون ریال	میلیون ریال
فروش املاک تملیکی پروژه مقدس اردبیلی - پروژه قرچک		
به بانک مسکن در قبال تسویه بدهی به بانک مرکزی ج.ا.ی.	۲۷,۶۵۰,۰۳۰	-
فروش دارایی ثابت مشهود ملک شعبه آرزاتین به بانک مسکن	۶۰۰,۰۰۰	-
در قبال تسویه بدهی به بانک مرکزی ج.ا.ی.	۸,۸۵۰	-
عودت ملک تملیکی در قبال تسویه تسهیلات	۸,۸۵۰	-
برگشت فروش ملک تملیکی	۲۸,۲۵۰,۰۳۰	-



مؤسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۴۲- اقلام زیر خط

۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	یادداشت
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۲۶	۸۲۶	تمهیدات مؤسسه بابت ضمانت نامه ها لریال
۲,۰۰۳	۲,۰۰۳	وجوه اداره شده و موارد مشابه
۱۳,۱۵۱,۵۲۵	۱۱,۹۷۱,۰۶۴	۴۲-۱ حساب های انتظامی
۱۳,۱۵۴,۳۵۴	۱۱,۹۷۳,۸۹۳	

۴۲-۱. حساب های انتظامی به شرح زیر است:

۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۳,۴۲۵,۵۵۰	۲,۸۳۰,۶۵۹	چک عادی
۳۲,۵۳۹	۳۲,۵۳۹	چک تضمینی
۱,۳۲۸,۵۷۶	۷۵۶,۱۳۰	سفته تضمینی
۱,۱۹۸,۹۴۱	۱,۱۹۸,۷۹۱	سند ملکی
۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	سهام
۱۲,۷۴۷	۳,۷۱۴	سپرده
۱۱۲,۰۲۲	۱۱۲,۰۲۲	لوریق بهائار امانی دیگران نزد ما
۴۶۳	۴۶۳	قرارداد عقود
۲۶۷	۲۶۷	سایر
۶,۱۲۱,۱۰۵	۴,۹۴۴,۶۸۵	حساب های انتظامی شعب
۷,۰۳۰,۴۲۰	۷,۰۲۶,۳۷۹	۴۲-۱-۱ حساب های انتظامی دفتر مرکزی
۱۳,۱۵۱,۵۲۵	۱۱,۹۷۱,۰۶۲	

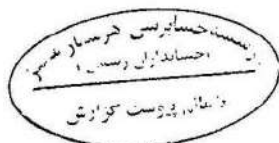
۴۲-۱-۱. مانده حساب فوق اسناد تضمینی دیگران نزد مؤسسه می باشد که اسناد دریافتی فوق بابت معاملات انجام شده از خریداران و یا فروشندگان خدمات دریافت گردیده و عمدتاً مربوط به اشخاص وابسته در رابطه با معاملات انجام شده و به شرح ذیل می باشد:

- شرکت صدف بنای شهر (اشخاص وابسته) بابت میایعه نامه فروش ۴ دانگ ملک میرداماد متعلق به مؤسسه در سال ۱۳۸۹

- شرکت ارمغان ساختمان تهران و شرکت آنبوه سازان خاورنوبین (اشخاص وابسته) بابت معامله واگذاری سهام متعلق به مؤسسه در شرکت سرمایه گذاری برج اوران در سال ۱۳۹۰ و سال ۱۳۹۱

- شرکت گسترش انفورماتیک ایرانیان بابت قرارداد برون سپاری خدمات IT مؤسسه در سال ۱۳۹۱

- شرکت پتروشیمیایی دلفین بابت میایعه نامه واگذاری ۶ دانگ پروژه های مهماندوست، ۵۲٪ دنیای آرزو، ۲۰ دانگ ملک میرداماد، ۶ دانگ ملک سجاد مشهد و ۳۲ واحد بخش تجاری پروژه سبحان (قطریه) در قبال خرید ۳ دانگ پروژه مقدس اردبیلی (پارمیس زعفرانیه) در سال ۱۳۹۱



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۴۲- تعهدات سرمایه ای و بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی

۴۳-۱- تعهدات سرمایه ای

تا تاریخ تهیه صورت های مالی موسسه در رابطه با ساخت پروژه ونک و پروژه قرچک تعهدات سرمایه ای دارد، لیکن برآورد میزان آن امکان پذیر نمی باشد.

۴۳-۲- بدهی ها و دارایی های احتمالی

در رابطه با مالیات سنواتی که تعیین تکلیف نشده است به جهت عدم اطلاع از میزان مالیات متعلقه و یا عدم تعلق مالیات، ذخیره احتساب نشده است، لیکن بدهی احتمالی در این مورد وجود دارد.

در رابطه با جرائم احتمالی بانک مرکزی در موارد ذینفع واحد، نسبت دارایی های ثابت و ... امکان بدهی احتمالی وجود دارد.

حسابرسی بیمه ای برای سال ۱۳۹۹ از سوی سازمان تامین اجتماعی انجام نشده است.

حسابرسی بیمه ای برای سال ۱۴۰۰ از سوی سازمان تامین اجتماعی انجام شده که بموجب اعلامیه صادره مبلغ ۳۱.۴۶۸ میلیون ریال حق بیمه محاسبه شده است و موسسه نسبت به برگ تشخیص صادره اعتراض نموده و در حال رسیدگی در هیات تجدید نظر می باشد.

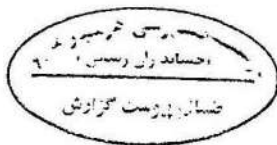
در خصوص میبایعه نامه پروژه ونک شرکت اینترنتم کیش درخواست صدور رای داور (آقای جلیل خلیل زاده برادر آقای خلیل خلیل زاده رئیس هیات مدیره سابق بهمنون داور) جهت محاسبه خسارت تاخیر تسویه مطالبات خود را نمود، که براساس رای داور مبلغ ۹۸۱.۷ میلیارد برای موسسه جریمه محاسبه گردیده، که موسسه در خصوص رای مذکور در دادگاه شعبه ۱۰۸ عدالت اعتراض کرده و نتیجه آن تا تاریخ تهیه صورت های مالی مشخص نگردیده است.

۴۳-۳- احکام قضایی

۴۳-۳-۱. شکایت بانک مرکزی چاا علیه سهامداران عمده و هیات مدیره وقت موسسه نزد شعبه ششم دادرای کارکنان از سنوات قبل مطرح بوده و تا تاریخ تنظیم این گزارش منجر به صدور کیفرخواست علیه برخی از سهامداران عمده و وابستگان ایشان و برخی از اعضای هیات مدیره قبلی موسسه شده و سیر مراحل قضایی پرونده نزد مراجع ذیربط در جریان است

۴۴- رویدادهای بعد از تاریخ صورت وضعیت مالی

۴۴-۱. بر اساس محکومیت موسسه له شرکت اینترنتم کیش برابر حکم دادگاه تجدید نظر استان اصفهان به شماره دادنامه ۱۴۶۱۸۴۱-۱۰۹۳۹۰۰۰ مورخ ۱۴۰۱/۰۲/۱۸ در خصوص فروش باغ مرکبات به شرکت اینترنتم کیش موسسه به میزان ۲۰۰۵۹۶۷۶ میلیون ریال محکوم و به موجب نامه اجرای احکام دادگاه های عمومی تهران به شماره ۱۴۰۲۶۸۹۹۰۰۱۵۷۶۳۱۸۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۵، تعداد ۵۳۱.۵۶۱.۲۸۵ سهم موسسه در شرکت کارگزاری توسعه فردا طی ۲ مرحله مزایده به شرکت اینترنتم کیش انتقال یافت و در زمان تهیه صورت های مالی میزان سهام موسسه در شرکت کارگزاری توسعه فردا به تعداد ۳۷۸.۴۳۴.۷۱۵ سهم (۳۷/۸ درصد) کاهش یافته است



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

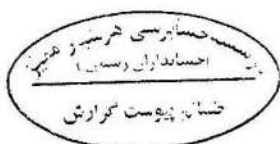
۴۵- زیان پایه و تقلیل یافته هر سهم

زیان تقلیل یافته هر سهم شرکت به شرح زیر محاسبه شده است:

یادداشت	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰
	میلیون ریال	میلیون ریال
زیان خالص سال	(۳.۹۳۱.۹۶۸)	(۲۰.۱۲۴.۶۲۶)
میانگین موزون تعداد سهام عادی برای محاسبه عایدی هر سهم	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
زیان خالص هر سهم - ریال	(۱.۹۶۶)	(۱۰.۰۶۲)

۴۵-۱. نحوه محاسبه میانگین موزون تعداد سهام عادی برای محاسبه زیان تقلیل یافته هر سهم به شرح زیر است:

	سال ۱۴۰۱	سال ۱۴۰۰
	سهام	سهام
تعداد سهام عادی در ابتدای سال	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
تعداد سهام عادی در پایان سال	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
میانگین موزون تعداد سهام عادی	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰



موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

۴۶- معاملات با اشخاص وابسته

۴۶-۱- معاملات با اشخاص وابسته (رئیس هیات مدیره سابق و سهامدار واحد تجاری) و معاملات مشمول ماده ۱۲۹ در طی سال به شرح زیر است:

نام شخص وابسته	نوع وابستگی	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۰/۱۴				سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹			
		موضوع معامله	آیا مشمول مفاد ماده ۱۲۹ ق. ت. می باشد؟	تعیین قیمت	نوع	مبلغ معامله	سود (زیان) ناشی از معامله	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	مبلغ معامله
شرکت ماس	حالی خلیل زاده	رئیس هیات مدیره سابق	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	۱,۸۷۲	-	-	۵,۲۶۱
	حالی خلیل زاده	رئیس هیات مدیره سابق	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	-
	حالی خلیل زاده	رئیس هیات مدیره سابق	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	۲۰,۵۵۱
شرکت بیمه توسعه	شرکت بیمه توسعه	سهامدار واحد تجاری وابسته	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	۱,۱۶۸
	شرکت بیمه توسعه	سهامدار واحد تجاری وابسته	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	۲۷,۸۵۰
	شرکت بیمه توسعه	سهامدار واحد تجاری وابسته	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	۱۲,۸۵۲
	شرکت بیمه توسعه	سهامدار واحد تجاری وابسته	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	۸,۹۰۰
	شرکت بیمه توسعه	سهامدار واحد تجاری وابسته	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	۹,۲۲۵
اشخاص دارای کنترل مشترک یا نفوذ قابل ملاحظه بر شرکت	شرکت توسعه داران فید	شرکت فرعی	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	۱۳,۱۷۲	-	-	۱,۰۰۹
	شرکت گسترش امور بازرگانی	بهره و دارنده نرم افزار	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	۲,۷۱۸
	شرکت گسترش امور بازرگانی	بهره و دارنده نرم افزار	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	۱۱,۷۵۸
	شرکت گسترش امور بازرگانی	بهره و دارنده نرم افزار	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	۲,۰۷۷
	شرکت گسترش امور بازرگانی	بهره و دارنده نرم افزار	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	-

موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)
احسانداران رسمی
شماره پیوست گزارش

۵۰

موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۱

نام شخص وابسته	نوع وابستگی	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۱۰/۱۴				سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹			
		موضوع معامله	آیا مشمول مفاد ماده ۱۲۹ ق. ت. می باشد؟	تعیین قیمت	نوع	مبلغ معامله	سود (زیان) ناشی از معامله	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	مبلغ معامله
شرکت سرمایه گذاری توسعه	شرکت سرمایه گذاری توسعه	سهامدار واحد تجاری وابسته	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	۱۰۰,۰۰۰
	شرکت سرمایه گذاری توسعه	سهامدار واحد تجاری وابسته	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	۷۷,۷۵۲
	شرکت سرمایه گذاری توسعه	سهامدار واحد تجاری وابسته	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	۲۳,۸۵۶
	شرکت سرمایه گذاری توسعه	سهامدار واحد تجاری وابسته	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	۳۰,۸۴۰
	شرکت سرمایه گذاری توسعه	سهامدار واحد تجاری وابسته	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	۹۵۰
شرکت بیمه توسعه	شرکت بیمه توسعه	سهامدار واحد تجاری وابسته	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	۱,۰۵۲,۰۸۶
	شرکت بیمه توسعه	سهامدار واحد تجاری وابسته	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	۲۳,۸۵۶
	شرکت بیمه توسعه	سهامدار واحد تجاری وابسته	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	۱۰,۰۰۰
	شرکت بیمه توسعه	سهامدار واحد تجاری وابسته	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	۱,۰۵۲,۰۸۶
	شرکت بیمه توسعه	سهامدار واحد تجاری وابسته	خیر	حیثیت	حیثیت مدیریتی	-	-	-	۱,۰۵۲,۰۸۶

۴۶-۲- هیات مدیره سرپرستی منتخب بانک مرکزی در راستای مأموریت محوله در سال مالی مورد گزارش به استثنای اجاره شعب استیجاری متعلق به رئیس هیات مدیره سابق موسسه معامله ای با اشخاص وابسته و یا سهامدار نداشته و در سده کاهش و وصول مطالبات موسسه بابت معاملات صورت پذیرفته در سنوات گذشته بوده است

موسسه اعتباری توسعه (شرکت سهامی عام)
احسانداران رسمی
شماره پیوست گزارش

۵۱

۴۷- وضعیت آری و تعهدات آری در پایان سال ۱۴۰۱ به شرح زیر است:

ضمانت بیمه مسئولیت