

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۲۵

## کمیته حسابرسی

**موضوع:** سرمایه‌گذاری توسط شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی اعتماد گستر (سهامی عام) در احداث شش‌دانگ دو واحد آپارتمان با کاربری مسکونی به مساحت تقریبی ۳۴۰ متر مربع، واقع در طبقه اول می‌باشد. این واحد در حال ساخت توسط سازنده بر روی یک قطعه زمین ملکی به شماره فرعی ۷۳ اصلی ۱۳۳۹ و آدرس: سنندج، خیابان حسن‌آباد، کوچه نسترن، پلاک ۱۶

### مقدمه

کمیته حسابرسی با استناد به اسناد مزایده (شامل شرایط مزایده، پیش‌نویس قرارداد، مشخصات فنی و برنامه زمان‌بندی)، قرارداد مشارکت در ساخت منعقد شده با شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی اعتماد گستر، و اطلاعات مالی شرکت (جمع دارایی‌های ۴۳۷,۴۳۲ میلیون ریال)، بررسی جامع زیر را ارائه می‌نماید.

### ۱. ارزیابی نسبت مزایده به دارایی‌ها و سطح اهمیت

- جمع دارایی‌های شرکت: ۴۳۲,۰۵۴ میلیون ریال
- مبلغ پایه مزایده: ۳۳۶,۶۰۰ میلیون ریال (بر اساس قیمت پایه ۹۹۰ میلیون ریال برای هر مترمربع و مساحت ۳۴۰ مترمربع).
- حداکثر سرمایه‌گذاری مجاز (طبق گزارش ارزیابی): ۴۰۰,۰۰۰ میلیون ریال.
- نسبت مبلغ پایه مزایده به دارایی‌ها: ۷۸٪
- نسبت حداکثر سرمایه‌گذاری به دارایی‌ها: ۷۸٪

### نتیجه کمیته:

با توجه به نسبت‌های محاسبه‌شده (بالای ۷۰٪)، این معامله در حوزه با اهمیت کامل بلاطبقه‌بندی می‌شود. افشای کامل در صورت‌های مالی الزامی است.

### ۲. تحلیل ریسک‌های حقوقی و قراردادی

#### الف) ریسک‌های شناسایی‌شده در اسناد مزایده:

- اختیار لغو مزایده توسط فروشنده: فروشنده بدون ذکر دلیل می‌تواند مزایده را لغو یا پیشنهادها را رد کند.
- سلب حق اعتراض متقاضیان: شرکت‌کنندگان با امضای اسناد، حق هرگونه اعتراض را سلب می‌کنند.



شرکت سرمایه‌گذاری ساختمانی  
**اعتماد گستر**  
(سهامی عام)

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۲۵

#### ب) ریسک‌های قرارداد مشارکت:

- سود تضمینی ۴۰٪: این سود میتواند ریسک حاصل از لغو قرارداد را به شدت کاهش دهد و در هر شرایط سرمایه گذاری دارای سود حداقل ۴۰٪ می باشد.
- در ضمن این قرارداد به علت تضمین اصل سرمایه توسط سرمایه پذیر و همچنین دارا بودن حداقل ۴۰٪ سود علی الحساب در هر شرایط و به جهت عدم امکان لغو یکطرفه قرارداد توسط سرمایه پذیر و عدم الزام سرمایه گذار به مدت تمدید مشارکت فاقد هرگونه ریسک بارزی می باشد.

#### ۳. الزامات افشا در صورت‌های مالی

- با توجه به ماده ۱۶ استاندارد حسابداری شماره ۱ (افشای اطلاعات در صورت‌های مالی) و ماده ۸ استاندارد حسابداری شماره ۲۲ (افشای ابزارهای مالی)، موارد زیر باید در یادداشت‌های همراه افشا شود:
- افشای کمی و کیفی معامله:
- مبلغ سرمایه‌گذاری: ذکر مبلغ پایه (۳۳۶,۶۰۰ میلیون ریال) و حداکثر سرمایه‌گذاری مجاز (۴۰۰,۰۰۰ میلیون ریال).
- نسبت به دارایی‌ها: درج نسبت ۷۸٪
- شرح ماهیت معامله: توضیح درباره ترکیب مزایده و قرارداد مشارکت.

#### ۴. جمع‌بندی و توصیه‌های نهایی

##### نظر کمیته:

مشروط به رعایت موارد زیر قابل تأیید است:

۱. افشای کامل در یادداشت‌های همراه صورت‌های مالی:
  - ذکر دقیق مبالغ، نسبت‌ها، و کیفیات معامله.
  - تشریح ریسک‌های شناسایی شده و راهکارهای مدیریت آن.



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۷/۲۵

۲. اخذ تضمین نامه بانکی از فروشنده:

• تضمین باید از یک بانک معتبر صادر شود.

۳. درج شروط سود تضمینی ۴۰٪ علی الحساب قرارداد مشارکت:

• شرط سود تضمینی حداقل ۴۰٪ علی الحساب در قرار اعمال شود.

۴. رعایت سقف سرمایه گذاری:

• عدم تجاوز از حداکثر مبلغ ۴۰۰,۰۰۰ میلیون ریال.

۵. نظارت مستمر توسط واحد حسابرسی داخلی:

• پایش مراحل اجرای پروژه و تحقق اهداف زمان بندی.

هشدار نهایی:

• عدم رعایت هر یک از شروط فوق، موجب بررسی مجدد کمیته حسابرسی خواهد شد.

امضاء:

• رئیس کمیته حسابرسی

• اعضای کمیته

• ۱- کارشناس مالی

• ۲- کارشناس حقوقی

• ۳- کارشناس فنی

آقای علی زارعی

آقای علی زارعی

آقای یحیی مهزاد

آقای شوان لاقعه پرداز



  
شرکت سرمایه گذاری ساختمانی  
**اعتماد گستر**  
(سهامی عام)