

گزارش حسابرس مستقل

درباره بیانیه ثبت هیئت مدیره در خصوص تامین مالی از طریق انتشار اوراق مرابحه

به هیئت مدیره

شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

فهرست مندرجات

<u>عنوان</u>	<u>شماره صفحه</u>
۱- گزارش حسابرس مستقل	۲ و ۱
۲- گزارش بیانیه ثبت هیئت مدیره در خصوص تامین مالی از طریق انتشار اوراق مرابحه	۱ الی ۴۸



موسسه حسابرسی رازدار (سهلداران رسمی)
مترصدان بورس و اوراق بهادار

عضو جامعه حسابداران رسمی ایران
عضو انجمن حسابرسان داخلی ایران
عضو انجمن حسابداران خبره ایران

گزارش حسابرس مستقل

درباره بیانیه ثبت هیئت مدیره در خصوص تامین مالی از طریق انتشار اوراق مرابحه

به هیئت مدیره

شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

۱- بیانیه ثبت مورخ ۲۵ شهریور ۱۴۰۲ هیئت مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص) در خصوص انتشار اوراق مرابحه به مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال، مشتمل بر صورت سود و زیان پیش بینی شده، صورت وضعیت مالی پیش بینی شده، تغییرات در حقوق مالکانه پیش بینی شده و منابع و مصارف پیش بینی شده و یادداشت های همراه که پیوست می باشد، طبق استاندارد "رسیدگی به اطلاعات مالی آتی" مورد رسیدگی این موسسه قرار گرفته است. مسئولیت گزارش توجیهی مزبور و مفروضات مبنای تهیه آن با هیئت مدیره شرکت است.

۲- بیانیه ثبت مزبور در اجرای ضوابط و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار و همچنین موافقت اصولی شماره ۱۲۲/۱۱۶۴۹۲ مورخ ۱۴۰۱/۹/۷ اداره نظارت بر انتشار و ثبت اوراق بهادار بدهی و نامه شماره ۱۲۲/۱۲۸۵۷۸ مورخ ۱۴۰۲/۳/۱۶ با هدف توجیه اقتصادی و مالی طرح انتشار اوراق مرابحه، به منظور تامین بخشی از منابع مالی مورد نیاز جهت خرید مصالح ساختمانی به منظور اجرای پروژه های شرکت تهیه شده است. این بیانیه ثبت براساس مفروضاتی مشتمل بر مفروضات ذهنی درباره رویدادهای آتی و اقدامات مدیریت تهیه شده است که انتظار نمی رود لزوماً به وقوع بپیوندد. در نتیجه، به استفاده کنندگان توجه داده می شود که این بیانیه ثبت ممکن است برای هدف هایی جز هدف توصیف شده در بالا مناسب نباشد.

۳- براساس رسیدگی به شواهد پشتیبان مفروضات و با فرض تحقق مفروضات ذهنی مندرج در بیانیه ثبت، این موسسه به مواردی برخورد نکرده است که متقاعد شود مفروضات مزبور، مبنایی معقول برای تهیه بیانیه ثبت فراهم نمی کند. به علاوه، به نظر این موسسه بیانیه ثبت یادشده براساس مفروضات، به گونه ای مناسب تهیه و طبق استانداردهای حسابداری ارائه شده است.

۴- حتی اگر رویدادهای پیش بینی شده طبق مفروضات ذهنی توصیف شده در بالا رخ دهد، نتایج واقعی احتمالاً متفاوت از پیش بینی ها خواهد بود، زیرا رویدادهای پیش بینی شده اغلب به گونه ای مورد انتظار رخ نمی دهد و تفاوت های حاصل می تواند بالاهمیت باشد.

۵- با توجه به تصویب نرخ ۲۳ درصد توسط شورای عالی پول و اعتبار برای تسهیلات اعطایی، مصوبه مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۱۶ شورای عالی بورس و نامه شماره ۱۲۲/۱۲۸۵۷۸ مورخ ۱۴۰۲/۳/۱۶، نرخ مصوب قبلی اوراق مرابحه از ۱۸ درصد (مندرج در گزارش مورخ ۱۰ اسفند ۱۴۰۱ این موسسه) به ۲۳ درصد افزایش یافته است.

گزارش حسابرس مستقل درباره بیانیه ثبت هیئت مدیره در خصوص تامین مالی از طریق انتشار اوراق مرابحه - ادامه
شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

- ۶- در رعایت الزامات مقرر در دستورالعمل انتشار اوراق مرابحه مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۶ هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار و اصلاحیه های بعدی آن، موارد زیر قابل ذکر می باشد:
- الف- بیانیه ثبت توسط ناشر (شرکت واسطه مالی مرداد پنجم- بامسئولیت محدود) تا تاریخ این گزارش امضا نشده است. ضمن آنکه صدور مجوز نهایی انتشار اوراق مرابحه منوط به انعقاد قراردادهای لازم میان ارکان و رعایت شرایط مقرر در چارچوب تعیین شده توسط سازمان بورس اوراق بهادار موضوع دستورالعمل انتشار اوراق مرابحه می باشد که به این موسسه ارائه نشده است.
- ب- دارایی های موضوع انتشار اوراق مرابحه براساس پیش فاکتورهای دریافتی از فروشندگان ایجاد خواهد شد که در این خصوص مواردی از عدم رعایت مفاد مندرج در ماده ۱۰ دستورالعمل انتشار اوراق مرابحه مشاهده نشده است.
- ج- در رعایت تبصره (۱) ماده ۵ دستورالعمل انتشار اوراق مرابحه طبق بررسی های به عمل آمده، بانک مسکن به عنوان ضامن انتشار اوراق مرابحه، تحت کنترل شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص) به عنوان بانی انتشار اوراق یاد شده نمی باشد.
- ۷- در رعایت دستورالعمل انتشار اوراق مرابحه مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۶ هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار و اصلاحیه های بعدی آن، صدور مجوز انتشار اوراق مرابحه، منوط به انعقاد قراردادهای لازم میان ارکان در چارچوب تعیین شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار، موضوع مفاد ماده ۱۸ دستورالعمل می باشد.
- ۸- با توجه به مقررات و ضوابط موجود، انتشار اوراق مرابحه منوط به اعلام موافقت سازمان بورس و اوراق بهادار، تکمیل ارکان لازم (موضوع بند ۶ فوق) و رعایت قوانین و مقررات مربوط و اساسنامه شرکت خواهد بود.

مؤسسه حسابرسی رازدار (حسابداران رسمی)

حسین یحیی صائین

شماره عضویت: ۸۰۰۶۱۱

محمد جواد صفارسفلاتی

شماره عضویت: ۸۰۰۴۸۸

۲۹ شهریور ۱۴۰۲

مؤسسه حسابرسی رازدار

(حسابداران رسمی)

۱۳۹۹

بیانیه ثبت

موضوع ماده ۲۲ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران (مصوب ۱۳۸۴)

بیانیه ثبت اوراق مرابحه

شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)
به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

استان تهران، شهر تهران، شماره ثبت ۳۸۴۴۳۰

تهران، بلوار میرداماد، میدان مادر، خیابان شهید شاه نظری، شماره ۸، طبقه چهارم، ضلع شمال شرقی

شماره تلفن: ۰۲۱-۸۸۷۷۸۲۵۴

کد پستی: ۱۵۴۷۸۳۵۳۵۷

شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)

شماره ثبت ناشر نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ۱۱۷۳۹

ثبت شده در ۱۳۹۹/۰۵/۱۳

تذکر:

ثبت اوراق بهادار نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات قانونی و مصوبات سازمان و شفافیت اطلاعاتی بوده و به منزله تأیید مزایا، تضمین سودآوری و یا توصیه و سفارشی در مورد شرکت‌ها یا طرح‌های مرتبط با اوراق بهادار توسط سازمان نمی‌باشد.

رژدار

مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰۱ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

۵۰۰،۰۰۰ ورقه

این بیانیه در اجرای ماده ۲۲ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران، به منظور انتشار اطلاعات مرتبط با عرضه اوراق مربحه در دست انتشار شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) (که در این بیانیه ناشر نامیده می شود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص) (که در این بیانیه بانی نامیده می شود) بر اساس مجموعه فرم ها، اطلاعات، اسناد و مدارکی که در مرحله ثبت به سازمان بورس و اوراق بهادار ارائه شده، توسط ناشر و بانی تهیه گردیده است. بانی مسئولیت اطلاعات ارائه شده در این بیانیه را برعهده داشته و تأیید می نمایند که تمامی اطلاعات تأییدگذار بر انتشار و عرضه اوراق مربحه موضوع این بیانیه را ارائه نموده و هیچگونه اطلاعات با اهمیتی در این خصوص را نادیده نگرفته اند. این بیانیه شامل اطلاعات مالی آتی است. این اطلاعات بر مبنای اطلاعات مالی تاریخی و مفروضاتی تهیه شده که در زمان تهیه این بیانیه از مبنای معقولی برخوردار می باشند.

سرمایه گذاران به منظور دسترسی به اطلاعات مالی مرتبط با اوراق مربحه تا سررسید این اوراق، می توانند به بخش مربوطه در سایت الکترونیکی www.codal.ir یا سایت شرکت مدیریت دارایی مرکزی بازار سرمایه (سهامی خاص) به آدرس <http://www.sukuk.ir> مراجعه نمایند. آگهی های شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) از طریق سایت های مذکور به اطلاع عموم خواهد رسید.

پیوست گزارش

مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹ صادر

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

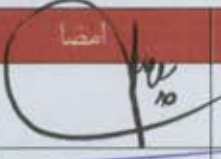
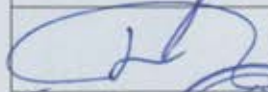
شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ شناسه ملی: ۴۰۰۲۷۸۳۱۲۵



شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

۵۰۰,۰۰۰ ورقه

به منظور تصمیم گیری در خصوص طرح تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص) از طریق انتشار اوراق مرابحه به مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال، ۴ ساله و با نرخ اسمی ۲۳ درصد به وسیله واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) به عنوان ناشر اوراق، این شرکت بیانیه ثبت در اجرای ماده ۲۲ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران تهیه شده و در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۵ به تایید هیات مدیره شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص) رسیده است.

اعضای هیات مدیره	نماینده	سمت	شناسه ملی	امضا
رضا خدادادی یان	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	نایب رئیس هیات مدیره و مدیرعامل	۱۰۱۰۱۲۳۶۵۷۱	
محمد بهرامی	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	رئیس هیات مدیره	۱۰۱۰۳۵۱۵۷۰۴	
سیروس آیدین	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	عضو اصلی هیات مدیره	۱۰۱۰۳۶۸۳۴۵۱	



پیوست گزارش

رأی و آراء

مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۲۱۲۵

فهرست مطالب

۵	 ساختار طرح تأمین مالی
۶	 مشخصات دارایی در نظر گرفته شده برای خرید:
۷	 شرایط مرابحه
۸	 مشخصات اوراق مرابحه
۱۰	 رابطه دارندگان اوراق مرابحه با شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)
۱۳	 مشخصات شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)
۱۳	 موضوع فعالیت
۱۳	 تاریخچه فعالیت
۱۴	 مدت فعالیت
۱۴	 سهامداران
۱۴	 مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل
۱۴	 مشخصات حسابرس / بازرس بانی
۱۵	 سرمایه بانی
۱۵	 روند سودآوری و تقسیم سود شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)
۱۵	 وضعیت مالی بانی
۱۹	 وضعیت اعتباری بانی
۱۹	 بدهی ها
۲۲	 تضمین ها و بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی:
۲۲	 مطالبات و ذخایر
۲۵	 پیش بینی وضعیت مالی آتی بانی
۲۵	 صورت سود و زیان پیش بینی شده
۲۶	 صورت وضعیت مالی پیش بینی شده
۲۷	 صورت تغییرات در حقوق مالکانه پیش بینی شده
۲۸	 منابع و مصارف پیش بینی شده
۳۰	 مفروضات پیش بینی ها
۳۷	 مشخصات ناشر
۳۷	 موضوع فعالیت
۳۷	 تاریخچه فعالیت
۳۷	 شرکاء
۳۷	 حسابرس / بازرس شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)
۳۸	 عوامل ریسک
۳۸	 عوامل ریسک
۴۰	 ارکان انتشار اوراق مرابحه
۴۰	 ضامن
۴۵	 عامل فروش اوراق
۴۵	 عامل پرداخت
۴۵	 متعهد پذیرهنویسی
۴۶	 بازارگردان
۴۷	 سایر نکات با اهمیت
۴۷	 مشخصات مشاور

پیوست گزارش

مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹

صفحه ۴ از ۴۸

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

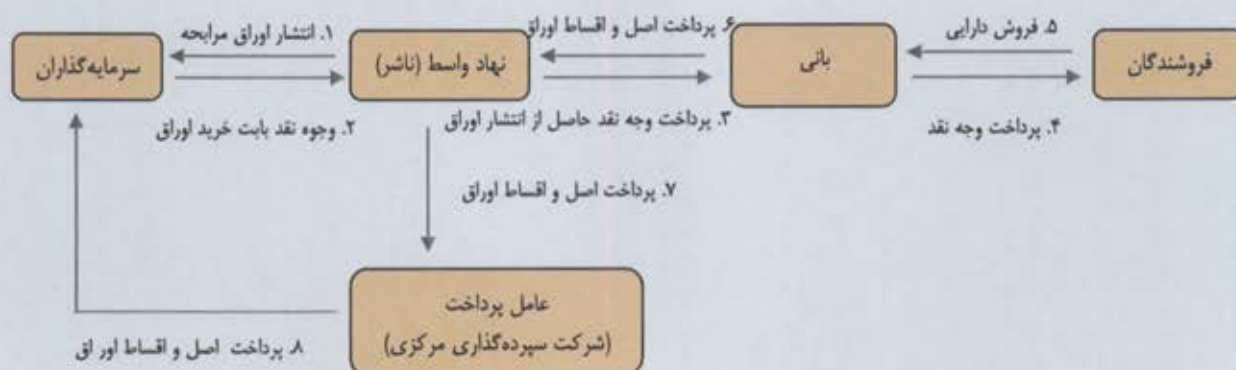
شماره ثبت: ۳۳۹۳۸۰ شناسه ملی: ۱۴۰۰۲۷۸۳۱۲۵



تشریح طرح انتشار اوراق مربجه

ساختار طرح تأمین مالی

هدف از انتشار اوراق مربجه توسط شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)، پرداخت منابع حاصل به شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص) می باشد. بانی از طرف ناشر وکالت دارد تا نسبت به خرید دارایی موضوع انتشار به صورت نقد و فروش اقساطی آن به خود اقدام نماید. نمودار زیر نحوه ارتباط میان سرمایه گذاران، ناشر و بانی را نشان می دهد.



پیوست گزارش

مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹ روزار

مشخصات دارایی در نظر گرفته شده برای خرید:

براساس برنامه طراحی شده پس از انتشار اوراق مربحه، شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص) به وکالت از ناشر، وجوه حاصل از عرضه اوراق را صرف خرید دارایی هایی با مشخصات زیر می نماید:

(۱) مشخصات دارایی: تأمین مالی مورد نیاز جهت خرید مصالح ساختمانی به شرح جدول زیر می باشد:

جدول ۱: مشخصات دارایی

ردیف	نوع دارایی	مبلغ (میلیون ریال)
۱	سیمان	۲۱,۶۰۰
۲	سرامیک و کاشی	۲۳,۶۴۹
۳	بتن	۱۴۳,۸۰۰
۴	کولر	۱۲,۳۲۸
۵	پکیج لورج هیرو	۱۵,۶۷۶
۶	شیر مخلوط	۱۵,۱۰۵
۷	لوازم دستشویی	۹,۴۶۶
۸	درب	۲۴,۹۹۷
۹	بوستر پمپ آتش نشانی	۵,۴۸۵
۱۰	بوستر پمپ آبرسانی	۲,۱۴۱
۱۱	خدمات تهیه مصالح، ساخت و نصب در و پنجره	۵۸,۸۸۱
۱۲	خدمات تهیه مصالح و دستمزد اجرای سقف	۸۳,۶۹۳
۱۳	تیرچه	۳۲,۴۷۱
۱۴	میلگرد	۸۳,۲۹۶
۱۵	بلوک سقفی یونولیتی	۲۱,۱۵۰
جمع کل		۵۶۲,۷۳۶

* ارزش دارایی ۵۶۲,۷۳۶ میلیون ریال است که مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال آن از طریق انتشار اوراق مربحه در بازار سرمایه و مابقی از طریق منابع داخلی شرکت بانی تأمین خواهد شد.

(۲) ارزش دارایی: ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال که بر اساس رویه متداول در عملیات تجاری بانی مستندات و پیش فاکتورهای خرید با تایید حسابرسان در نظر گرفته شده است.

(۳) مستندات مربوط به مواد و کالا: دارایی های خریداری شده شامل انواع مصالح ساختمانی به مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال می باشد.

پیوست گزارش

دراورد

مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۲۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۲۲۵



شرایط مرباحه

شرایط فروش اقساطی دارایی های در نظر گرفته شده به بانی به شرح زیر می باشد:

- (۱) مبالغ پرداختی: عبارت است از بهای اقساطی دارایی به مبلغ کل ۹۶۰,۰۰۰ میلیون ریال که بانی تعهد نموده است مبالغ مربوطه را حداقل هفت روز قبل از مواعد مقرر به شرح زیر به ناشر پرداخت نماید:

جدول ۲: مبالغ پرداختی اوراق مرباحه

ردیف	تاریخ	تعداد روزها	تعداد روزهای سال	قسط هر ورق (ریال)	مبلغ قسط (ریال)
۱	۱۴۰۲/۱۲/۱	۹۰	۳۶۵	۵۶,۷۱۲	۲۸,۳۵۶,۱۶۴,۳۸۴
۲	۱۴۰۳/۳/۱	۹۱	۳۶۵	۵۷,۳۴۲	۲۸,۶۷۱,۲۳۲,۸۷۷
۳	۱۴۰۳/۶/۱	۹۳	۳۶۵	۵۸,۶۰۳	۲۹,۳۰۱,۳۶۹,۸۶۳
۴	۱۴۰۳/۹/۱	۹۱	۳۶۵	۵۷,۳۴۲	۲۸,۶۷۱,۲۳۲,۸۷۷
۵	۱۴۰۳/۱۲/۱	۹۰	۳۶۶	۵۶,۵۵۷	۲۸,۲۷۸,۶۸۸,۵۲۵
۶	۱۴۰۴/۳/۱	۹۲	۳۶۶	۵۷,۸۱۴	۲۸,۹۰۷,۱۰۳,۸۲۵
۷	۱۴۰۴/۶/۱	۹۳	۳۶۶	۵۸,۴۴۳	۲۹,۲۲۱,۳۱۱,۴۷۵
۸	۱۴۰۴/۹/۱	۹۱	۳۶۶	۵۷,۱۸۶	۲۸,۵۹۲,۸۹۶,۱۷۵
۹	۱۴۰۴/۱۲/۱	۹۰	۳۶۵	۵۶,۷۱۲	۲۸,۳۵۶,۱۶۴,۳۸۴
۱۰	۱۴۰۵/۳/۱	۹۱	۳۶۵	۵۷,۳۴۲	۲۸,۶۷۱,۲۳۲,۸۷۷
۱۱	۱۴۰۵/۶/۱	۹۳	۳۶۵	۵۸,۶۰۳	۲۹,۳۰۱,۳۶۹,۸۶۳
۱۲	۱۴۰۵/۹/۱	۹۱	۳۶۵	۵۷,۳۴۲	۲۸,۶۷۱,۲۳۲,۸۷۷
۱۳	۱۴۰۵/۱۲/۱	۹۰	۳۶۵	۵۶,۷۱۲	۲۸,۳۵۶,۱۶۴,۳۸۴
۱۴	۱۴۰۶/۳/۱	۹۱	۳۶۵	۵۷,۳۴۲	۲۸,۶۷۱,۲۳۲,۸۷۷
۱۵	۱۴۰۶/۶/۱	۹۳	۳۶۵	۵۸,۶۰۳	۲۹,۳۰۱,۳۶۹,۸۶۳
۱۶	۱۴۰۶/۹/۱	۹۱	۳۶۵	۱,۰۵۷,۳۴۲	۵۲۸,۶۷۱,۲۳۲,۸۷۷
مجموع بازپرداخت:				۱,۹۲۰,۰۰۰	۹۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

مواعد و مبالغ اقساط هر دوره براساس تعداد کل روزهای سال و طول دوره به تناسب تعداد روزها در هر دوره از تاریخ انتشار اوراق تعیین می گردد. بدیهی است در صورت تغییر تاریخ انتشار اوراق، محاسبات مذکور به نحو پیش گفته بازنگری خواهد شد.

در صورت خرید بخشی از اوراق مرباحه توسط بانی، آن اوراق ابطال و از مجموع کسر شده و اقساط لازم الاداء به همان میزان تعدیل می شود.

پیوست گزارش
مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹
راژدار

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۲۷۸۳۱۲۵



مشخصات اوراق مرباحه

به منظور انجام برنامه تشریح شده در بخش قبل، شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) در نظر دارد نسبت به انتشار اوراق مرباحه با مشخصات زیر اقدام نموده و وجوه حاصل از انتشار اوراق را به وکالت از دارندگان اوراق، به شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص) پرداخت خواهد نمود.

(۱) موضوع انتشار اوراق مرباحه: تأمین بخشی از منابع مورد نیاز جهت خرید مصالح ساختمانی

(۲) مبلغ اوراق مرباحه در دست انتشار: ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال،

(۳) مبلغ اسمی هر ورقه مرباحه: ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال،

(۴) تعداد اوراق مرباحه در دست انتشار: ۵۰۰,۰۰۰ ورقه،

(۵) نوع اوراق مرباحه: با نام،

(۶) شیوه عرضه: به قیمت بازار (روش حراج)،

(۷) کف قیمت پیشنهادی: ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال،

(۸) نرخ مرباحه: ۲۳ درصد،

درآمد دارندگان اوراق مرباحه به نسبت مبلغ اسمی اوراق در اختیار به کل مبلغ اسمی اوراق مرباحه منتشر شده می باشد. پس از ۴ سال (معادل ۴۸ ماه) از تاریخ انتشار این اوراق، مدت مرباحه خاتمه یافته و آخرین مبالغ اقساط به آخرین دارنده آن پرداخت خواهد شد.

(۹) دوره عمر اوراق: ۴ سال معادل ۴۸ ماه،

(۱۰) مواعد پرداخت های مرتبط با اوراق مرباحه: هر سه ماه یکبار از تاریخ انتشار اوراق،

(۱۱) تاریخ تقریبی انتشار اوراق: ۱۴۰۲/۰۹/۰۱،

(۱۲) مدت عرضه: ۳ روز کاری،

(۱۳) معاملات ثانویه اوراق مرباحه: قابلیت معامله در فرابورس ایران،

خرید اوراق از طریق فرابورس ایران مستلزم وجود کد معاملاتی فعال در سیستم شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق

بهادار و تسویه وجوه و اعلام شماره حساب بانکی متمرکز به نام شخص خریدار اوراق است.

کارمزد و هزینه پذیره نویسی اوراق توسط بانی اوراق پرداخت خواهد شد. کارگزاران غیر از اصل مبلغ پذیره نویسی

اوراق، مبلغ دیگری را تحت عنوان کارمزد از مشتریان اخذ نخواهند نمود. کارمزد معاملات دست دوم اوراق براساس

نرخ های کارمزد فرابورس ایران از خریداران و فروشندگان دریافت خواهد شد.

(۱۴) شیوه بازارگردانی اوراق: به قیمت بازار به روش حراج،

(۱۵) قابلیت تبدیل اوراق در سررسید: وجود ندارد،

(۱۶) ارکان انتشار اوراق مرباحه:

- ناشر: شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)،
- بانی: شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

پیوست گزارش

دائره

مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹

- ضامن: بانک مسکن (سهامی خاص) ضمانت اصل و فرع اوراق به مبلغ ۹۶۰,۰۰۰ میلیون ریال،
- حسابرس: مؤسسه حسابرسی رازدار،
- عامل فروش: شرکت کارگزاری بانک مسکن (سهامی خاص)،
- عامل پرداخت: شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام)،
- بازارگردان: شرکت تامین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)،
- متعهد پذیرهنویسی: شرکت تامین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)،
- (۱۷) مشاور عرضه: شرکت تامین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص).

پیوست گزارش
رازدار
تاریخ: ۱۴۰۲/۰۶/۲۹

رابطه دارندگان اوراق مرابحه با شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)

وکالت نهاد واسط

سرمایه گذاران، با واریز وجه به حساب شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)، متعهد به مفاد بیانیه ثبت و مقررات قانونی دیگر شده و در خصوص اجرای طرح موضوع بیانیه ثبت و انجام امور زیر به شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) وکالت بلاعزل می دهند:

(۱) پرداخت وجوه ناشی از انتشار اوراق به بانی و اعطای وکالت به وی جهت خرید نقدی دارایی ها با اوصاف معین و قیمت مشخص به شرح زیر و فروش اقساطی آن ها به خود (بانی):

(۲) مشخصات دارایی: تأمین بخشی از منابع مالی مورد نیاز جهت خرید مصالح که فهرست آن به تفکیک به شرح جدول زیر می باشد:

جدول ۳: مشخصات دارایی

ردیف	نوع دارایی	مبلغ (میلیون ریال)
۱	سیمان	۲۱۶۰۰
۲	سرامیک و کاشی	۳۳,۶۴۹
۳	بتن	۱۴۳,۸۰۰
۴	کولر	۱۲,۳۲۸
۵	پکیج لورج هیرو	۱۵,۶۷۶
۶	شیر مخلوط	۱۵,۱۰۵
۷	لوازم دستشویی	۹,۴۶۶
۸	درب	۲۴,۹۹۷
۹	بوستر پمپ آتش نشانی	۵,۴۸۵
۱۰	بوستر پمپ آبرسانی	۲,۱۴۱
۱۱	خدمات تهیه مصالح، ساخت و نصب در و پنجره	۵۸,۸۸۱
۱۲	خدمات تهیه مصالح و دستمزد اجرای سقف	۸۲,۶۹۳
۱۳	تیرچه	۳۲,۴۷۱
۱۴	میلگرد	۸۳,۲۹۶
۱۵	بلوک سقفی یونولیتی	۲۱,۱۵۰
جمع کل		۵۶۲,۷۳۶

ارزش دارایی: ۵۶۲,۷۳۶ میلیون ریال است که مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ میلیون آن از طریق انتشار اوراق مرابحه در بازار سرمایه و مابقی از طریق منابع داخلی شرکت تأمین خواهد شد.

(۳) تملیک مبلغ مابه التفاوت حاصله از فروش اوراق به قیمت بازار و ارزش دارایی به بانی در صورت فروش اوراق به صرف،

(۴) دریافت مبلغ اقساط تعیین شده برای دارایی های فوق الذکر و پرداخت آن به دارنده ورقه مرابحه،

(۵) درخواست صدور برگ اجرایی و تعقیب عملیات آن و اخذ محکوم به با حق توکیل به غیر،

(۶) اقامه و دفاع از هر گونه دعوا در مراجع صالحه با حق توکیل به غیر با تمامی اختیارات لازمه، به ویژه موارد ذیل:

• اعتراض به رأی، تجدیدنظر، فرجام خواهی و اعاده دادرسی،

• مصالحه و سازش،

پیوست گزارش

مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹



- ادعای جعل یا انکار و تردید نسبت به سند طرف واسترداد سند،
- تعیین جاعل،
- ارجاع دعوا به داوری و تعیین داور،
- توکیل به غیر،
- تعیین مصدق و کارشناس،
- دعوی خسارت،
- استرداد دادخواست یا دعوا،
- جلب شخص ثالث و دفاع از دعوی ثالث،
- ورود شخص ثالث و دفاع از دعوی ورود ثالث،
- دعوی متقابل و دفاع در قبال آن،
- ادعای اعسار،
- درخواست تأمین خواسته، دستور موقت و تأمین دلیل.
- قبول یا رد سوگند.

تبصره: کلیه این اختیارات به صورت وکالت بلاعزل و با حق توکیل به غیر به شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) اعطا می گردد و ضمن سلب حق عزل موکل و حق استعفای وکیل، دارنده ورقه مرباحه حق هرگونه اقدام منافی با موضوع وکالت را از خود سلب می نماید.

(۷) سپرده گذاری اوراق مرباحه شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص) نزد شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام)

کارمزد وکالت

شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) بابت وکالت جهت انجام موضوع طرح مندرج در این بیانیه، مبلغی از دارندگان اوراق مرباحه دریافت نخواهد نمود.

تعهدات شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)

تعهدات شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) در اجرای طرح موضوع این بیانیه ثبت، به شرح زیر می باشد:

(۱) شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) اجازه استفاده از وجوه حاصل از فروش اوراق مرباحه در غیر از طرح موضوع این بیانیه را ندارد،

(۲) حفظ و رعایت مصلحت دارندگان ورقه مرباحه در همه حال،

(۳) پرداخت وجوه دریافتی از شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)، به دارندگان ورقه مرباحه در سررسیدهای مقرر،

تبصره: در زمان تصفیه نهایی اوراق مرباحه، در صورت عدم معرفی شماره حساب یا عدم مراجعه دارندة اوراق تا یک ماه پس از سررسید نهایی، وجوه مربوط به دارندگان مزبور نزد شرکت مدیریت دارایی مرکزی بازار سرمایه (سهامی خاص)

مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹

مودیع خواهد شد.

تبصره: در زمان تصفیه نهایی اوراق مرباحه، در صورت عدم معرفی شماره حساب یا عدم مراجعه دارنده اوراق تا یک ماه پس از سررسید نهایی، وجوه مربوط به دارندگان مزبور نزد شرکت مدیریت دارایی مرکزی بازار سرمایه (سهامی خاص) تودیع خواهد شد.

تعهدات دارندگان اوراق مرباحه

- (۱) خریدار اوراق مرباحه با خرید این اوراق مفاد این بیانیه و قراردادهای موضوع آن را می پذیرد.
- (۲) دارنده ورقه مرباحه ضمن عقد خارج لازم، اختیار کلیه تصرفات مادی و حقوقی مستقل از مفاد این قرارداد، عزل وکیل، فسخ وکالت و دخالت در امر اجرای طرح موضوع این بیانیه توسط شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) را از خود سلب نمود.
- (۳) با انتقال اوراق مرباحه رابطه وکالت میان شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) و خریدار برقرار شده و خریدار با همان شرایط و ضوابط دارنده ورقه مرباحه خواهد بود.
- (۴) خریدار اوراق مرباحه در زمان خرید این اوراق باید یک شماره حساب بانکی متمرکز نزد یکی از بانکهای داخلی را جهت واریز وجوه به کارگزار خریدار اعلام نماید.

نقل و انتقال اوراق مرباحه

نقل و انتقال اوراق مرباحه منحصرأ از طریق فرابورس ایران امکان پذیر است.

سایر موارد

- (۱) اوراق مرباحه موضوع این بیانیه با نام بوده و مالکیت دارندگان اوراق مرباحه براساس مشخصات مندرج در سامانه معاملاتی فرابورس ایران احراز می گردد.
- (۲) در صورت حجر دارنده اوراق مرباحه، تا تعیین قیمت از طریق مراجع ذی صلاح، حقوق دارنده حسب مورد توسط ناشر یا شرکت سپرده گذاری مرکزی (سهامی عام) اعمال خواهد شد.
- (۳) در صورت فوت دارنده اوراق مرباحه، تا زمان مراجعه ورثه و تعیین تکلیف ترکه حسب مورد ناشر یا شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام) وصی وی ذیل در اعمال اختیارات و حقوق ناشی از این اوراق خواهد بود.

پیوست گزارش
مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹
راژدار

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

مشخصات شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

موضوع فعالیت

- مطابق اساسنامه شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)، موضوع فعالیت اصلی به شرح زیر می باشد.
- الف) فعالیت در زمینه مسکن مهر، تهیه زمین و خرید یا اجاره یا تملک جهت اجرای پروژه های ساختمانی شرکت و توجیه اقتصادی و نوع کاربری زمین در طرح های شهرسازی، پروژه های ساختمانی، مسکونی، صنعتی، اداری، فرهنگی و ورزشی در داخل و یا خارج از کشور
- ب) خرید و فروش خدمات و تکنولوژی ساخت از خارج و داخل کشور
- ج) سرمایه گذاری با اشخاص حقیقی و حقوقی و مشارکت در ایجاد، ساخت، توسعه و طرح های شهرسازی و پروژه های ساختمانی و تأسیساتی و صنایع مرتبط با آنها
- د) دریافت و کسب اعتبار یا هر گونه تسهیلات مالی از طریق اخذ تسهیلات مشارکت مدنی با بانک ها و سایر سازمان های تأمین کننده منابع مالی
- ه) هر نوع سرمایه گذاری و مشارکت حقوقی با اشخاص حقیقی یا حقوقی
- و) انجام کلیه امور مرتبط با موضوع فعالیت شرکت
- ز) مشاوره و ارائه خدمات در زمینه فروش مجاز در رابطه با موضوع فعالیت شرکت ساخت و ساز اماکن اداری، صنعتی، تجاری، فرهنگی و ورزشی
- ط) شرکت در نمایشگاه های داخل و خارج از کشور به منظور ارائه دستاوردهای شرکت
- ی) انجام طرح ها و پروژه های الکترونیکی، آی تی و مجازی به منظور انجام فعالیت های مرتبط با موضوع و اهداف شرکت
- ک) شرکت در مناقصات داخلی و بین المللی به منظور انجام خدمات مربوط به طرح های شهرسازی و پروژه های ساختمانی (اعم از ایجاد، ساخت، توسعه و تکمیل طرح ها و پروژه های مذکور)
- ل) ایجاد، ساخت، توسعه و تکمیل صنایع تولیدی بخش ساختمان و مسکن
- م) واردات و صادرات انواع کالاهای مرتبط با فعالیت شرکت و هر نوع فعالیت پیمانکاری در داخل و خارج کشور
- ن) واردات و صادرات و انجام کلیه خدمات تجاری مجاز و اخذ نمایندگی های داخلی و خارجی و انجام کلیه امور بازرگانی
- س) ایجاد و تأسیس انواع مؤسساتی که موضوع آنها با فعالیت شرکت مرتبط می باشد یا اینکه مؤسسات مذکور را از اشخاص ثالث تحصیل نماید یا اینکه بنحوی از انحاء منافع حقوقی بدست آورد.

تاریخچه فعالیت

شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار به شناسه ملی ۱۰۳۲۰۳۴۷۱۵۶ در تاریخ ۱۳۸۹/۰۶/۲۷ به صورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شماره ۳۸۴۴۳۰ در تاریخ ۱۳۸۹/۰۶/۲۷ با نام شرکت توسعه مسکن مهر نوین در اداره ثبت شرکت ها و مؤسسات غیرتجاری تهران به ثبت رسیده است. مرکز اصلی شرکت در تهران واقع است. شرکت در تاریخ ۱۳۸۹/۰۷/۰۱ شروع به فعالیت کرده است. مطابق تصمیم مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام به تاریخ ۱۳۹۴/۱۱/۲۴ نام شرکت به شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار و مطابق تصمیم مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام به تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۸ شروع سال مالی شرکت از اول تیر ماه به اول مهر ماه تغییر یافت.



مدت فعالیت

مدت فعالیت شرکت از تاریخ ثبت به مدت نامحدود تعیین شده است.

سهامداران

ترکیب سهامداران شرکت، بر اساس صورت های مالی میاندوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹ به شرح زیر می باشد:

جدول ۴: ترکیب سهامداران

نام سهامدار	نوع شخصیت حقوقی	شماره ثبت	تعداد سهام	درصد مالکیت
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	سهامی عام	۷۸۸۲۸	۳۵۹,۷۰۰,۰۰۰	۹۹,۹۱۶۷
شرکت پارس مسکن سامان	سهامی خاص	۳۲۷۸۸۶	۲۹۹,۰۰۰	۰,۰۸۳۰۶
شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	سهامی خاص	۳۱۳۲۷۳	۱,۰۰۰	۰,۰۰۰۲۸
جمع			۳۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیر عامل

به موجب صورتجلسه هیأت مدیره مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۱، اشخاص زیر به عنوان اعضای هیئت مدیره انتخاب گردیده اند. همچنین بر اساس صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۱ هیئت مدیره، آقای رضاخدادادیان به عنوان مدیر عامل شرکت انتخاب گردیده است.

جدول ۵: مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیر عامل

نام	سمت	نماینده	مدت مأموریت		توضیحات
			شروع	خاتمه	
رضاخدادادیان	نایب رئیس هیأت مدیره و مدیر عامل	شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)	۱۴۰۲/۰۴/۰۱	۱۴۰۲/۰۹/۰۸	موظف
محمد بهرامی	رئیس هیأت مدیره	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز (سهامی خاص)	۱۴۰۲/۰۴/۰۱	۱۴۰۲/۰۹/۰۸	غیرموظف
سیروس آیدین	عضو اصلی هیأت مدیره	شرکت پارس مسکن سامان (سهامی خاص)	۱۴۰۲/۰۴/۰۱	۱۴۰۲/۰۹/۰۸	غیرموظف

مشخصات حسابرس/ بازرس بانی

بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی مورخ ۱۴۰۱/۰۹/۰۲، مؤسسه حسابرسی رازدار به عنوان حسابرس و بازرس قانونی برای مدت یک سال انتخاب گردیده است. حسابرس و بازرس قانونی شرکت در سال مالی قبل نیز مؤسسه حسابرسی رازدار بوده است.

پیوست گزارش

مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹ رازدار

سرمایه بانی

آخرین سرمایه ثبت شده شرکت مبلغ ۴۰۰,۰۰۰ میلیون ریال منقسم به تعداد ۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰ سهم یک هزار ریالی با نام می باشد، که در تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۵ به ثبت رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت طی سه سال اخیر به شرح زیر بوده است:

جدول ۶: سرمایه بانی (ارقام به میلیون ریال)

تاریخ ثبت افزایش سرمایه	سرمایه قبلی	مبلغ افزایش	سرمایه جدید	درصد افزایش	محل افزایش سرمایه
۱۴۰۲/۰۴/۰۵	۳۶۰,۰۰۰	۴۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰	۱۱.۱۲٪	مطالبات حال شده و آورده نقدی
۱۴۰۰/۱۰/۰۸	۲۰۰,۰۰۰	۱۶۰,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰	۸۰٪	مطالبات حال شده و آورده نقدی
۱۴۰۰/۰۶/۰۹	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	مطالبات حال شده و آورده نقدی
۱۳۹۹/۰۴/۰۹	۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪	مطالبات حال شده

روند سودآوری و تقسیم سود شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

میزان سود (زیان) خالص و سود تقسیم شده بانی طی سه سال مالی اخیر به شرح زیر بوده است:

جدول ۷: روند سودآوری و تقسیم سود

شرح	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱
سود (زیان) واقعی هر سهم شرکت اصلی (ریال)	۳۲۱	۴۶۰	۴۳۵
سود نقدی هر سهم (ریال)	۳۲	۴۶	۴۳
سرمایه (میلیون ریال)	۵۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰

وضعیت مالی بانی

صورت وضعیت مالی، صورت سود و زیان، صورت تغییرات در حقوق مالکانه و صورت جریان های نقدی حسابرسی شده سه سال مالی اخیر شرکت اصلی به همراه دوره شش ماهه منتهی به تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۹، به شرح زیر می باشد. مطابق تصمیم مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام به تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۸، شروع سال مالی شرکت از اول تیر ماه به اول مهر ماه تغییر یافت.

پیوست گزارش

عورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹



صورت سود و زیان

جدول ۸: صورت سود و زیان (ارقام به میلیون ریال)

شرح	دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	سالانه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سالانه منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سالانه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱
درآمدهای عملیاتی	۹۴۵,۷۸۰	۱,۸۱۴,۶۳۷	۹۶۵,۷۴۶	۲۸۵,۸۳۸
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۸۸۲,۹۱۰)	(۱,۶۰۲,۰۶۳)	(۸۵۵,۱۰۲)	(۲۶۰,۸۴۲)
سود ناخالص	۶۲,۸۷۰	۲۱۲,۵۷۴	۱۱۰,۶۴۴	۲۴,۹۹۶
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی	(۲۹,۴۴۸)	(۴۹,۸۴۷)	(۱۸,۰۸۵)	(۶,۶۷۷)
سایر درآمدها	۳,۵۰۴	-	-	۵۰
سود عملیاتی	۳۶,۹۲۶	۱۶۲,۷۲۷	۹۲,۵۵۹	۱۸,۳۶۹
هزینه‌های مالی	-	-	-	(۱,۵۳۱)
سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی	۳,۷۹۲	۵۶۲	۱۰۶	۱,۰۵۶
سود قبل از مالیات	۴۰,۷۱۸	۱۶۳,۲۸۹	۹۲,۶۶۵	۱۷,۸۹۴
هزینه مالیات بر درآمد	(۲۵,۵۹۸)	(۶۸۰۷)	(۶۳۷)	(۱,۸۳۶)
سود خالص	۱۵,۱۲۰	۱۵۶,۴۸۲	۹۲,۰۲۸	۱۶,۰۵۸

صورت وضعیت مالی

جدول ۹: صورت وضعیت مالی (ارقام به میلیون ریال)

شرح	دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	سالانه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سالانه منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سالانه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱
دارایی‌های ثابت مشهود	۱۲,۰۲۴	۱۳,۱۸۲	۱۵,۱۳۷	۱,۲۶۵
دارایی‌های نامشهود	۲۹۴	۳۰۱	۲۲	۱۱۶
سایر دارایی‌ها	۱,۰۶۸	۱,۰۶۸	۱,۰۳۹	۱,۰۳۹
جمع دارایی‌های غیرجاری	۱۳,۳۸۶	۱۴,۵۵۱	۱۶,۱۹۸	۲,۴۲۰
پیش‌پرداخت‌ها	۵۷۱	۵۷۱	۵۷۱	۶۵۶
موجودی املای	۹۴۹,۷۱۴	۷۶۸,۸۹۵	۲۹۴,۶۸۵	۱۷۶,۵۵۸
دریافتی‌های تجاری و سایر دریافتی‌ها	۸۴۵,۸۰۷	۸۸۹,۷۱۴	۶۹۵,۷۵۹	۲۲۳,۹۹۲
موجودی نقد	۱۴۵,۴۲۲	۴,۹۱۷	۳۱,۱۰۴	۴۳,۷۲۲
جمع دارایی‌های جاری	۱,۹۴۱,۵۱۴	۱,۶۶۴,۰۹۷	۱,۰۲۲,۱۱۹	۴۴۴,۹۴۸
جمع دارایی‌ها	۱,۹۵۴,۹۰۰	۱,۶۷۸,۶۴۸	۱,۰۳۸,۳۱۷	۴۴۷,۳۶۸
سرمایه	۳۶۰,۰۰۰	۳۶۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰
افزایش سرمایه در جریان	-	-	-	۵۰,۰۰۰
لغوخته قانونی	۱۶,۱۰۰	۱۶,۱۰۰	۸,۲۷۶	۳,۵۵۰
سود انباشته	۲۲۱,۳۴۸	۲۶۰,۳۲۸	۱۲۵,۳۷۰	۳۷,۵۷۱
جمع حقوق مالکانه	۵۹۷,۴۴۸	۶۳۶,۳۲۸	۳۳۳,۶۴۶	۱۴۱,۱۲۱
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱۲,۲۷۲	۱۲,۶۵۱	۷,۵۹۵	۲,۰۳۰



بیانیه ثبت اوراق مرابحه شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

شرح	دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	سالانه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سالانه منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سالانه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱
تسهیلات مالی بلندمدت	۱۱۷,۲۰۱	۱۲۷,۳۱۵	۴۰,۰۰۰	-
جمع بدهی‌های غیرجاری	۱۲۹,۴۷۳	۱۵۹,۹۶۶	۴۷,۵۹۵	۴,۰۳۰
پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها	۶۱۹,۳۵۶	۴۹۲,۰۶۷	۳۳۷,۳۲۷	۱۳۳,۸۷۴
مالیات پرداختنی	۱۷,۹۱۸	۴,۵۰۲	۳۵۹	۵۶۵
سود سهام پرداختنی	۶۷,۸۰۰	۱۳,۸۰۰	-	۲۶,۹۶۴
تسهیلات مالی	۲۱۳,۳۲۱	۱۹۱,۲۲۱	۲۳۹,۸۹۱	۸۰,۲۴۷
ذخایر	۴۱,۳۶۱	۲۶,۰۷۲	۱۴,۹۷۲	-
پیش‌دریافت‌ها	۲۶۸,۳۲۳	۱۵۲,۶۹۲	۶۴,۵۲۶	۵۹,۵۶۷
جمع بدهی‌های جاری	۱,۲۳۷,۹۷۹	۸۸۲,۳۵۴	۶۵۷,۰۷۵	۳۰۲,۲۱۷
جمع بدهی‌ها	۱,۳۵۷,۴۵۲	۱,۰۴۲,۳۲۰	۷۰۴,۶۷۱	۳۰۶,۲۴۷
جمع حقوق مالکانه و بدهی‌ها	۱,۹۵۴,۹۰۰	۱,۶۷۸,۶۴۸	۱,۰۳۸,۳۱۷	۴۴۷,۳۶۸

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

جدول ۱۰: صورت تغییرات در حقوق مالکانه (ارقام به میلیون ریال)

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	اندوخته قانونی	سود انباشته	جمع کل
مانده تجدید ارائه شده در ۱۳۹۸/۰۴/۰۱	۵۰,۰۰۰	-	۲,۷۲۷	۲۵,۸۱۶	۷۸,۵۶۳
سود خالص گزارش شده در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	-	-	-	۱۶,۰۵۸	۱۶,۰۵۸
سود جامع سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	-	-	-	۱۶,۰۵۸	۱۶,۰۵۸
سود (زیان) سهام مصوب	-	-	-	(۲۵۰۰)	(۲۵۰۰)
افزایش سرمایه در جریان	۵۰,۰۰۰	-	-	-	۵۰,۰۰۰
تخصیص به اندوخته قانونی	-	-	۸۰۳	(۸۰۳)	-
مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱	۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۳,۵۵۰	۳۷,۵۷۱	۱۴۱,۱۲۱
مانده در ۱۳۹۹/۰۴/۰۱	۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰	۳,۵۵۰	۳۷,۵۷۱	۱۴۱,۱۲۱
سود خالص گزارش شده در دوره سه ماهه منتهی به ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	-	-	-	۲,۴۸۸	۲,۴۸۸
سود سهام مصوب	-	-	-	(۱,۷۰۰)	(۱,۷۰۰)
افزایش سرمایه	۵۰,۰۰۰	(۵۰,۰۰۰)	-	-	-
تخصیص به اندوخته قانونی	-	-	۱۲۴	(۱۲۴)	-
مانده در ۱۳۹۹/۰۶/۳۱	۱۰۰,۰۰۰	-	۳,۶۷۴	۳۸,۲۳۵	۱۴۱,۹۰۹
سود خالص گزارش شده در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	-	-	-	۹۲,۰۲۸	۹۲,۰۲۸
سود سهام مصوب	-	-	-	(۳۰۰)	(۳۰۰)
تخصیص به اندوخته قانونی	-	-	۴,۶۰۲	(۴,۶۰۲)	-
افزایش سرمایه	۱۰۰,۰۰۰	-	-	-	۱۰۰,۰۰۰
مانده در پایان سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	۲۰۰,۰۰۰	-	۸,۲۷۶	۱۲۵,۳۷۱	۳۳۳,۶۴۷
مانده در ۱۴۰۰/۰۷/۰۱	۲۰۰,۰۰۰	-	۸,۲۷۶	۱۲۵,۳۷۰	۳۳۳,۶۴۶
سود خالص سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	-	-	-	۱۵۶,۴۸۲	۱۵۶,۴۸۲
سود سهام مصوب	-	-	-	(۱۲,۸۰۰)	(۱۲,۸۰۰)
افزایش سرمایه	۱۶۰,۰۰۰	-	-	-	۱۶۰,۰۰۰
تخصیص به اندوخته قانونی	-	-	۷,۸۱۲	(۷,۸۱۲)	-



بیانیه ثبت اوراق مرابحه شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	اندوخته قانونی	سود انباشته	جمع کل
مانده در پایان سال منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۳۶۰,۰۰۰	-	۱۶,۱۰۰	۲۶۰,۲۲۸	۶۳۶,۳۲۸
سود خالص دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	-	-	-	۱۵,۱۲۰	۱۵,۱۲۰
سود سهام مصوب	-	-	-	(۵۴,۰۰۰)	(۵۴,۰۰۰)
تخصیص به اندوخته قانونی	-	-	-	-	-
مانده در ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۳۶۰,۰۰۰	-	۱۶,۱۰۰	۲۲۱,۳۴۸	۵۹۷,۴۴۸

صورت تغییرات در جریان‌های نقدی

جدول ۱۱: صورت تغییرات در جریان‌های نقدی (ارقام به میلیون ریال)

شرح	دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	سالانه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	سالانه منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱	سالانه منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱
نقد حاصل از عملیات	۱۳۶,۴۲۲	(۸۰,۸۶۱)	(۳۴۷,۶۷۱)	(۲۲,۱۸۴)
پرداخت‌های نقدی بابت مالیات بر درآمد	(۱۲,۱۸۲)	(۱,۹۷۹)	(۲۶۸)	(۱,۸۳۶)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	۱۲۴,۲۵۰	(۸۲,۸۴۰)	(۳۴۷,۹۳۹)	(۴۴,۰۲۰)
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های ثابت مشهود	۳,۰۰۰	-	-	۱,۵۲۲
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود	(۴۱۰)	(۱,۱۴۷)	(۴,۱۳۱)	(۸۱۴)
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های نامشهود	(۲۳)	(۳۰۲)	-	(۳)
دریافت‌های نقدی حاصل از سود سپرده بانکی	۶۲۲	۵۶۲	۱۰۶	۲۶۲
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	۳,۱۹۹	(۸۸۷)	(۴,۰۲۵)	۱,۰۷۷
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی	۱۲۷,۴۴۹	(۸۳,۷۲۸)	(۳۵۱,۹۶۳)	(۴۲,۹۴۳)
دریافت‌های نقدی حاصل از تأمین مالی شرکت گروه	۵۰,۰۰۰	۲۸,۰۰۰	۱۰۰,۲۳۱	-
دریافت‌های نقدی حاصل از افزایش سرمایه	-	۳۰,۱۸۹	۱۰۰,۰۰۰	۶,۷۰۶
دریافت‌های نقدی حاصل از تسهیلات	-	۵۶,۶۰۰	۱۹۶,۰۰۰	۱۴۰,۰۰۰
پرداخت‌های نقدی بابت اصل تسهیلات	(۱۶۶۶۷)	(۸,۲۳۴)	(۲۱,۲۶۰)	(۶۹,۹۰۰)
پرداخت‌های نقدی بابت سود تسهیلات	(۲۰,۲۷۶)	(۴۸,۹۱۵)	(۲,۰۰۰)	(۱,۴۴۳)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تأمین مالی	۱۳,۰۵۷	۵۷,۵۴۰	۳۷۲,۹۷۱	۷۵,۳۶۳
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	۱۴۰,۵۰۶	(۲۶,۱۸۶)	۲۱,۰۰۷	۳۲,۴۲۰
مانده موجودی نقد در ابتدای دوره	۴,۹۱۷	۳۱,۱۰۴	۱۰,۰۹۷	۱۱,۳۲۲
مانده موجودی نقد در پایان دوره	۱۴۵,۴۲۳	۴,۹۱۷	۳۱,۱۰۴	۴۳,۷۴۲
معاملات غیرنقدی	-	۱۲۹,۸۱۱	۳۶,۳۶۴	۲۳,۲۹۴

پیوست گزارش
مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹
رژدار



وضعیت اعتباری بانی

بدهی ها

براساس آخرین صورت های مالی دوره شش ماهه حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹، اطلاعات مربوط به وضعیت اعتباری شرکت به شرح زیر است.

جدول ۱۲: بدهی ها (ارقام به میلیون ریال)

شرح	مبلغ
بدهی ها مطابق اقلام ترازنامه ای به استثنای تسهیلات و مالیات	حساب ها و اسناد پرداختی تجاری
	کوتاه مدت و بلند مدت تجاری
	۵۶۸,۲۰۹
	سایر حساب ها و اسناد پرداختی تجاری
	-
	حساب ها و اسناد پرداختی کوتاه مدت و بلند مدت
	۵۲۲,۰۹۹
	سایر حساب ها و اسناد پرداختی
تسهیلات ^۱	۵۱,۱۴۶
	پیش دریافت ها
	۲۶۸,۴۲۳
	سود سهام پرداختی
	۶۷۸,۰۰۰
	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
	۱۲,۲۷۳
	کوتاه مدت
تسهیلات ^۱	۲۱۴,۳۲۱
	بلند مدت
	۱۱۷,۲۰۱
	حصة جاری تسهیلات مالی بلند مدت
	۲۱۴,۳۲۱
مالیات ^۲	جریمه ها
	-
	تسهیلات سررسید شده و پرداخت نشده (معوق)
	-
	ذخیره مالیات
	-

پیوست گزارش
تاریخ: ۱۴۰۲/۰۶/۲۹
مورخ: [نام و نام خانوادگی]

تسهیلات مالی:

براساس آخرین صورت های مالی دوره شش ماهه حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹، اطلاعات مربوط به وضعیت اعتباری شرکت به شرح زیر است:

جدول ۱۳: تسهیلات مالی (ارقام به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۱۲/۲۹			شرح
جمع	بلندمدت	جاری	
۱۷۷,۵۹۴	-	۱۷۷,۵۹۴	بانک اقتصاد نوین
۲۵۳,۷۷۷	۱۵۲,۰۷۳	۱۰۱,۷۰۴	بانک مسکن
۴۳۱,۳۷۱	۱۵۲,۰۷۳	۲۷۹,۲۹۸	جمع
(۶۳,۴۴۹)	(۳۴,۸۷۲)	(۲۸,۵۷۷)	سود و کارمزد سال های آتی
(۳۷,۴۰۰)	-	(۳۷,۴۰۰)	سپرده سرمایه گذاری
۳۳۰,۵۲۲	۱۱۷,۲۰۱	۲۱۳,۳۲۱	جمع

تسهیلات دریافتی بر حسب مبانی مختلف به شرح زیر است:

الف) به تفکیک تأمین کنندگان تسهیلات:

جدول ۱۴: تسهیلات مالی به تفکیک تأمین کنندگان (ارقام به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۱۲/۲۹	شرح
۱۷۷,۵۹۴	بانک اقتصاد نوین
۲۵۳,۷۷۷	بانک مسکن
۴۳۱,۳۷۱	جمع
(۶۳,۴۴۹)	سود و کارمزد سال های آتی
(۳۷,۴۰۰)	سپرده مسدودی
۳۳۰,۵۲۲	جمع
(۱۱۷,۲۰۱)	حصة بلندمدت
۲۱۳,۳۲۱	حصة جاری

ب) به تفکیک نرخ سود و کارمزد:

جدول ۱۵: تسهیلات مالی به تفکیک سود و کارمزد (ارقام به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۱۲/۲۹	شرح
۳۳۰,۵۲۲	۱۸ درصد

با توجه به این موضوع که مبلغ ۳۷.۴ میلیارد ریال از وجوه بانکی و سپرده سرمایه گذاری شرکت نزد بانک های اعطا کننده تسهیلات مسدود شده است، لذا نرخ بهره مؤثر معادل ۲۲.۵ درصد می باشد.

ج) به تفکیک زمانبندی پرداخت:

جدول ۱۶: تسهیلات مالی به تفکیک زمانبندی پرداخت (ارقام به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۱۲/۲۹	شرح
۲۱۳,۳۲۱	سال مالی ۱۴۰۲
۱۱۷,۲۰۱	سال مالی ۱۴۰۳ و پس از آن
۳۳۰,۵۲۲	جمع



شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار
مؤید پایدار
مدیر عامل
شماره ثبت: ۴۵۹۳۸۰

(د) به تفکیک نوع وثیقه

جدول ۱۷: تسهیلات مالی به تفکیک نوع وثیقه (ارقام به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۱/۱۲/۲۹
چک و سفته	۱۳۳,۹۰۷
توثیق سهام شرکت گروه	۱۹۶,۶۱۵
جمع	۳۳۰,۵۲۲

مالیات

گردش حساب مالیات پرداختنی به قرار زیر است:

جدول ۱۸: مالیات (ارقام به میلیون ریال)

نحوه تشخیصی	۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۱۴۰۱/۱۲/۲۹					درآمد مشمول مالیات	سود ابرازی	سال مالی
	مالیات پرداختنی	مالیات پرداختنی	پرداختی	قطعی	تشخیصی	ابرازی			
رسیدگی به دفاتر	-	-	-	-	۴,۵۷۹	-	-	۸,۶۸۰	۱۳۹۸/۰۳/۳۱
رسیدگی به دفاتر	-	-	-	-	۹,۹۵۲	-	-	۱۷,۸۹۴	۱۳۹۹/۰۳/۳۱
رسیدگی به دفاتر	-	-	۱,۶۳۹	-	۱,۶۳۹	-	-	۲,۴۸۸	۱۳۹۹/۰۶/۳۱
رسیدگی به دفاتر	-	۱۷,۹۱۸	۸,۰۳۸	۲۵,۹۵۶	۲۵,۹۵۶	۳۵۹	۱,۴۳۶	۹۲,۰۳۸	۱۴۰۰/۰۶/۳۱
رسیدگی نشده	۴,۵۰۲	-	۴,۵۰۲	-	-	۴,۵۰۲	۹۰۸,۷۳۰	۱۵۶,۴۸۲	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	-	۱۵,۱۲۰	۱۴۰۱/۱۲/۲۹
-	۴,۵۰۲	۱۷,۹۱۸	جمع						

✓ مالیات عملکرد سنوات قبل تا سال ۱۳۹۷ پرداخت و تسویه شده است.

✓ از آنجایی که درآمد عملیاتی مشمول مالیات در حوزه درآمدهای پیمانکاری شرکت در سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۳/۳۱ معادل ۸۴۲ میلیون ریال زیان می باشد و در بخش فعالیت های مشارکت در ساخت تنها مشمول ماده ۵۹ ق م م می باشد و این مالیات در زمان نقل و انتقال قطعی قابل وصول است، شرکت به برگ تشخیص صادره اعتراض و پرونده به هیئت حل اختلاف مالیاتی ارجاع گردیده است و تا زمان ارائه این گزارش جلسه هیئت حل اختلاف مالیاتی تشکیل نگردیده است.

✓ از آنجایی که درآمد عملیاتی مشمول مالیات در حوزه درآمدهای پیمانکاری شرکت در سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ معادل ۱۱,۲۱۲ میلیون ریال سود می باشد و این مالیات در زمان نقل و انتقال قطعی قابل وصول است، شرکت به برگ تشخیص صادره اعتراض و پرونده به هیئت حل اختلاف مالیاتی ارجاع گردیده است و تا زمان ارائه این گزارش جلسه هیات حل اختلاف مالیاتی تشکیل نگردیده است. تاریخ جلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۰ برگزار می گردد.

✓ از آنجایی که درآمد عملیاتی مشمول قانون مالیات در حوزه درآمدهای پیمانکاری شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ معادل ۱,۴۳۶ میلیون ریال شود می باشد از این بابت مطابق ماده ۱۰۵ ق م م معادل ۲۵٪ مالیات در نظر گرفته شده است و در بخش فعالیت های مشارکت در ساخت تنها مشمول ماده ۵۹ ق م م می باشد و این مالیات در زمان نقل و انتقال قطعی قابل وصول است، ذخیره ای از این بابت در نظر نگرفته نشده است.

✓ از آنجایی که درآمد عملیاتی مشمول مالیات در حوزه درآمدهای پیمانکاری شرکت در سال مالی منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱ معادل ۱,۱۷۶ میلیون ریال زیان می باشد از این بابت مالیات در نظر گرفته نشده است و در بخش فعالیت های مشارکت در ساخت تنها مشمول ماده ۵۹ و ۷۷ ق م م می باشد.

پیوست گزارش
دارد

مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹

صفحه ۲۱ از ۴۸

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۰۶۶۹۴۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



تضمین ها و بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی:

برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ مبلغ ۹,۹۵۲ میلیون ریال برگ تشخیص مالیات عملکرد صادر گردیده است که با توجه به زبان ابرازی شرکت در حوزه فعالیت های پیمانکاری شرکت نسبت به رای صادره اعتراض نموده است و جلسه هیات به تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۱۰ برگزار گردید. همچنین برای سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۳/۳۱ و ۱۴۰۰/۰۶/۳۱ به ترتیب مبالغ ۳۴۲ و ۱,۶۲۹ میلیون ریال جریمه ماده ۱۶۹ مکرر ق.م.م صادر گردیده است که شرکت به رای صادره اعتراض و تقاضای تجدید رسیدگی ارایه نموده است در خصوص مالیات حقوق سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۶/۳۱ نیز مبلغ ۶,۳۰۳ میلیون ریال برگ تشخیص صادر گردید که شرکت نسبت به آن اعتراض نبوده است. لازم به ذکر می باشد مالیات و عوارض بر ارزش افزوده سالهای ۱۳۹۵ الی ۱۴۰۱ مورد رسیدگی سازمان مزبور قرار نگرفته است. همچنین شرکت تاکنون مورد حسابرسی بیمه ای قرار نگرفته است. همچنین لازم به ذکر است شرکت فاقد دارایی های احتمالی است.

مطالبات و ذخایر

دریافتنی های تجاری و سایر دریافتنی ها در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۹، به شرح جدول زیر می باشد:

جدول ۱۹: مطالبات و ذخایر (ارقام به میلیون ریال)

۱۴۰۱/۱۲/۲۹			شرح
خالص	کاهش ارزش	ناخالص	
تجاری			
اسناد دریافتنی			
۳۴۱,۸۷۷	-	۳۴۱,۸۷۷	سایر اشخاص ^۱
۳۴۱,۸۷۷	-	۳۴۱,۸۷۷	جمع اسناد دریافتنی
حساب‌های دریافتنی			
۲۶۲,۱۹۶	-	۲۶۲,۱۹۶	اشخاص وابسته ^۲
۱۳۹,۷۶۹	۱,۶۵۳	۱۳۸,۱۱۶	سایر اشخاص ^۳
۴۰۱,۹۶۵	۱,۶۵۳	۴۰۰,۳۱۲	جمع حساب‌های دریافتنی
مبلغ قابل بازیافت قراردادها			
۲۰,۵۷۷	-	۲۰,۵۷۷	اشخاص وابسته ^۴
۲۵۳	-	۲۵۳	سایر اشخاص ^۵
۲۰,۸۳۰	-	۲۰,۸۳۰	جمع بازیافت قراردادها
۷۶۴,۶۷۲	۱,۶۵۳	۷۶۳,۰۱۹	جمع
سایر دریافتنی‌ها			
حساب‌های دریافتنی			
۴۰,۹۹۷	-	۴۰,۹۹۷	سپرده‌های موقت
۳۹,۲۸۵	-	۳۹,۲۸۵	مالیات و عوارض بر ارزش افزوده
۴,۱۵۹	-	۴,۱۵۹	سایر
۸۴,۴۴۱	-	۸۴,۴۴۱	جمع حساب‌های دریافتنی
۸۴۹,۱۱۳	۱,۶۵۳	۸۴۷,۴۶۰	جمع کل

- مانده حساب چک‌های دریافتی از سایر اشخاص بابت فروش اقساطی واحدهای آپارتمان‌های شرکت می‌باشند که عمدتاً جهت وصول به بانک واگذار گردیده‌اند.
- مانده حساب‌های دریافتی از اشخاص وابسته بابت صورت وضعیت‌های تأیید شده و پرداخت نشده توسط کارفرما در پروژه‌های آبشار و باران شهرکرد و اندیشه می‌باشد.

جدول ۲۰: حساب‌های دریافتی تجاری - اشخاص وابسته (ارقام به میلیون ریال)

تجاری - حساب‌های دریافتی - اشخاص وابسته	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۰۶/۳۱
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن تهران	۱۶۲,۴۳۶	۲۰۸,۴۲۸
شرکت سامان گستران پویا ^{۱-۲}	-	۱۱۴,۳۸۸
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن زاینده رود	۲,۳۷۳	۱۱,۶۲۳
شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن	۱,۰۰۰	۱,۰۰۰
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن گیلان	۲,۷۱۵	۲,۷۱۵
شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز	۱,۳۲۲	۱,۳۳۲
شرکت پارس مسکن سامان	۲,۴۰۰	۱,۳۱۹
سرمایه گذاری مسکن شمالغرب	۳۰,۶۵۵	-
سرمایه گذاری مسکن پردیس	۵۹,۲۸۵	-
جمع کل	۲۶۲,۱۸۶	۳۴۰,۸۰۵

مانده طلب از شرکت سامان گستران پویا طبق صورتجلسه شماره ۷۴۴۳ مورخ ۱۴۰۱/۱۱/۱۱ شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن به ترتیب به شرکت‌های سرمایه گذاری مسکن شما غرب به مبلغ ۵۵,۶۵۵ میلیون ریال و سرمایه گذاری مسکن پردیس به مبلغ ۵۹,۲۸۵ میلیون ریال انتقال یافت. لازم به ذکر است که طبق قرارداد شماره ۱۴۰۲/۰۱/۲۸ مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۲۸ شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس یک دستگاه آپارتمان مسکونی از پروژه آپادانا ۲ به جای بدهی خود به شرکت منتقل نموده است.

مانده حساب دریافتی از سایر اشخاص بابت مبالغ باقیمانده تحویل واحد و انتقال بند واحدهای فروش رفته شرکت به مبلغ ۸۶,۴۸۹ میلیون ریال بدهی شرکت ساختمانی معلم ۲۵,۲۷۲ میلیون ریال بدهی شهرداری قزوین بابت پروژه بادامستان و الهیه قزوین به مبلغ ۱,۰۵۰ میلیون ریال و صورت وضعیت پرداخت نشده تعلیق و خاتمه پروژه سیروس ۲ به مبلغ ۵,۸۴۰ میلیون ریال موضوع موافقت نامه شماره ۱۱۹۸۹/۱۲۰۰/۹۷/ص مورخ ۱۳۹۷/۰۳/۰۹ که طی صورتجلسه مورخ ۱۳۹۸/۰۲/۰۸ خاتمه موافقت نامه اعلام گردیده است میباشد و طی نامه شماره ۲۸۲۹۳/۱۲۰۰/۹۹/ص مورخ ۱۳۹۹/۰۹/۰۸ مدیر کل وزارت راه و شهرسازی به معاون فنی و نظارت شرکت بازآفرینی شهری دستور رسیدگی و پرداخت مطالبات داده شده است اضافه می نماید مبلغ ۶۹۵ میلیون ریال نیز از بابت سپرده حسن انجام کار و سپرده بیمه در سایر حسابهای دریافتی انعکاس یافته است.

مانده مبلغ قابل بازایافت قراردادهای متشکل از اقلام زیر است:

جدول ۲۱: مانده مبلغ قابل بازایافت قراردادهای (ارقام به میلیون ریال)

مبلغ قابل بازایافت قراردادهای	۱۴۰۱/۱۲/۲۹		
	کل درآمد شناسایی شده	مبالغ دریافتی و دریافتی	مبلغ قابل بازایافت
اشخاص وابسته			
پروژه مرکز شهر اندیشه	۱,۰۸۹,۰۸۱	۱,۰۶۸,۵۰۴	۲۰,۵۷۷
جمع	۱,۰۸۹,۰۸۱	۱,۰۶۸,۵۰۴	۲۰,۵۷۷
سایر اشخاص			

بیانیه ثبت اوراق مرابحه شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

۱۴۰۱/۱۲/۲۹			مبلغ قابل بازیافت قراردادها
مبلغ قابل بازیافت	مبالغ دریافتی و دریافتی	کل درآمد شناسایی شده	
۰	۱۸۹,۷۴۳	۱۸۹,۷۴۳	پروژه نگین جماران
۱۷,۲۶۳	۰	۱۷,۲۶۳	پروژه آسمان البرز - سه بلوک مسکونی M - پیمانکاری
۲۵۳	۰	۲۵۳	پروژه آسمان البرز - مجموعه تجاری و خدماتی
۱۷,۵۱۶	۱۸۹,۷۴۳	۲۰۷,۲۵۹	جمع
۳۸,۰۹۳	۱,۲۵۸,۲۴۷	۱,۲۹۶,۳۴۰	جمع کل

پیوست گزارش

تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹



تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۶۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴-۵۷۸۳۱۲۵

پیش بینی وضعیت مالی آتی بانی

بر اساس برآوردهای انجام شده در صورت اجرای طرح تشریح شده در قسمت قبل از طریق تأمین مالی موضوع این گزارش، وضعیت مالی آتی شرکت به شرح زیر پیش بینی می گردد:

صورت سود و زیان پیش بینی شده

جدول ۲: صورت سود و زیان پیش بینی شده (ارقام به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۲		۱۴۰۳		۱۴۰۴		۱۴۰۵		۱۴۰۶	
	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار
درآمدهای عملیاتی	۱,۱۲۵,۹۱۶	۱,۶۷۸,۳۹۰	۱,۶۰۳,۹۲۱	۲,۹۲۵,۳۵۳	۲,۹۲۵,۳۵۳	۲,۹۲۵,۳۵۳	۴,۶۷۳,۰۵۴	۴,۰۳۹,۵۲۸	۸,۳۷۱,۳۳۳	۱۱,۱۰۳,۸۱۳
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۸۹۷,۱۳۴)	(۱,۳۹۴,۸۵۳)	(۱,۲۰۲,۱۳۴)	(۲,۳۳۲,۰۰۴)	(۲,۳۳۲,۰۰۴)	(۱,۸۵۷,۲۰۹)	(۳,۷۳۸,۳۰۱)	(۳,۷۶۹,۳۲۸)	(۶,۸۰۶,۰۸۵)	(۸,۱۸۷,۹۳۷)
سود ناخالص	۲۲۸,۷۸۲	۲۸۳,۴۳۷	۴۰۱,۷۸۷	۵۸۳,۴۵۰	۵۸۳,۴۵۰	۴۲۹,۹۳۹	۹۰۷,۲۶۹	۹۳۵,۸۵۳	۷۷۰,۳۰۰	۲,۹۱۵,۸۶۶
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۵۹,۸۱۶)	(۵۹,۸۱۶)	(۷۱,۷۸۰)	(۷۱,۷۸۰)	(۷۱,۷۸۰)	(۸۶,۱۳۶)	(۱۰۳,۳۶۳)	(۱۰۳,۳۶۳)	(۱۲۴,۰۳۵)	(۱۲۴,۰۳۵)
سود عملیاتی	۱۶۸,۹۶۶	۲۲۳,۶۲۱	۳۳۰,۰۱۷	۵۱۱,۶۷۰	۵۱۱,۶۷۰	۳۴۳,۸۰۴	۸۳۲,۴۹۰	۶۶۶,۹۳۷	۱,۵۴۱,۶۱۲	۲,۷۹۱,۸۳۰
هزینه های مالی	(۳۲,۸۱۶)	(۳۲,۸۱۶)	(۳۲,۲۰۰)	(۳۲,۲۰۰)	(۳۲,۲۰۰)	(۱۰,۸۰۰)	(۱۰,۸۰۰)	(۱۸,۰۰۰)	-	-
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۵۶۲	۵۶۲	۵۶۲	۵۶۲	۵۶۲	۵۶۲	۵۶۲	۵۶۲	۵۶۲	۵۶۲
سود قبل از مالیات	۱۳۶,۷۱۲	۱۹۱,۳۶۷	۲۹۶,۳۷۹	۵۷۸,۰۳۲	۵۷۸,۰۳۲	۳۳۳,۵۶۶	۸۳۱,۲۵۲	۶۶۵,۶۹۹	۱,۵۴۲,۱۷۴	۲,۷۹۲,۳۹۲
هزینه مالیات بر درآمد	(۳۴,۱۸۰)	(۳۷,۸۴۲)	(۷۴,۰۹۵)	(۱۲۴,۵۰۸)	(۱۲۴,۵۰۸)	(۸۳,۳۹۱)	(۲۰,۷۸۱۳)	(۱۶۶,۲۵۵)	(۳۸۵,۵۳۳)	(۶۹۸,۰۹۸)
سود خالص	۱۰۲,۵۳۱	۱۴۴,۵۲۵	۲۲۲,۲۸۴	۴۵۳,۵۲۴	۴۵۳,۵۲۴	۲۵۰,۱۷۴	۶۰۸,۱۷۲	۴۹۹,۲۷۴	۱,۱۵۶,۳۳۱	۲,۰۹۴,۲۹۴

لیو است گزارش

مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹

رأی



تأیید برآیند بانک مسکن ایرانی خالص

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

بیانیه ثبت اوراق مرابحه شرکت واسطه مالی مراد پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

صورت وضعیت مالی پیش بینی شده

جدول ۳: صورت وضعیت مالی پیش بینی شده (ارقام به میلیون ریال)

۱۴۰۶		۱۴۰۵		۱۴۰۴		۱۴۰۳		۱۴۰۲		شرح
انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	
۹,۱۱۷	۹,۱۱۷	۷,۷۲۲	۷,۷۲۲	۸,۱۷۰	۸,۱۷۰	۹,۴۲۴	۹,۴۲۴	۱۱,۱۴۶	۱۱,۱۴۶	دارایی های ثابت مشهود
۴	۴	۴	۴	۴	۴	۳۱	۳۱	۱۶۶	۱۶۶	دارایی های نامشهود
۱,۰۶۸	۱,۰۶۸	۱,۰۶۸	۱,۰۶۸	۱,۰۶۸	۱,۰۶۸	۱,۰۶۸	۱,۰۶۸	۱,۰۶۸	۱,۰۶۸	سایر دارایی ها
۱۰,۱۸۹	۱۰,۱۸۹	۸,۷۹۴	۸,۷۹۴	۹,۲۴۲	۹,۲۴۲	۱۰,۵۲۳	۱۰,۵۲۳	۱۲,۳۸۰	۱۲,۳۸۰	جمع دارایی های غیر جاری
۵۷۱	۵۷۱	۵۷۱	۵۷۱	۵۷۱	۵۷۱	۵۷۱	۵۷۱	۵۷۱	۵۷۱	پیش پرداخت ها
۶,۹۳۳,۳۴۹	۶,۶۷۸,۳۷۰	۶,۳۵۴,۳۹۴	۵,۸۱۵,۹۱۱	۳,۶۲۶,۱۲۸	۳,۹۸۴,۵۹۵	۲,۳۲۴,۵۶۹	۲,۸۰۳,۲۶۷	۱,۰۷۰,۱۵۲	۹۴۳,۶۲۶	موجودی املاک
۱,۵۲۱,۳۲۲	۶۰۱,۴۹۳	۳۳۹,۳۳۰	۴۲۵,۳۳۹	۱,۳۱۹,۳۵۲	۱۱۴,۳۵۷	۹۰,۶۸۹	۸۰,۱۹۶	۱,۲۰۸,۳۶۹	۶۷۵,۵۵۰	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۲۸,۲۳۲	۱۳,۷۴۰	(۱۵,۲۸۹)	۱۶,۰۲۳	(۱۵,۳۹۷)	۷,۹۰۱	(۱۷,۲۷۶)	۵,۵۵۸	(۱۸,۱۰۳)	۵,۵۵۸	موجودی نقد
۶,۴۳۳,۳۷۴	۷,۲۹۴,۲۷۴	۶,۶۷۸,۹۹۷	۶,۲۵۷,۸۴۴	۴,۹۴۰,۵۵۴	۴,۱۰۷,۴۲۴	۳,۳۱۴,۷۵۵	۲,۸۸۹,۶۲۱	۲,۲۶۰,۹۸۹	۱,۶۲۵,۳۰۵	جمع دارایی های جاری
۶,۴۳۳,۳۶۳	۷,۳۰۴,۳۶۳	۶,۶۸۷,۷۹۱	۶,۲۶۶,۶۳۸	۴,۹۴۱,۷۹۶	۴,۱۱۶,۶۶۶	۳,۲۲۵,۲۷۸	۲,۹۰۰,۱۴۴	۲,۲۷۲,۳۶۹	۱,۶۳۷,۶۸۵	جمع دارایی ها
۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	سرمایه
۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۴۴,۸۵۰	۴۴,۹۵۲	۳۳,۳۴۱	۲۳,۲۷۶	۲۱,۳۲۷	اندرجته قانونی
۳,۸۱۲,۰۲۰	۲,۳۴۵,۹۰۶	۱,۷۷۶,۶۵۳	۱,۳۵۱,۶۱۹	۱,۳۳۸,۱۹۶	۷۵۸,۳۴۷	۷۸۸,۴۲۴	۵۲۴,۹۱۰	۳۸۰,۹۲۹	۳۴۱,۹۹۴	سود انباشته
۴,۳۷۱,۰۲۰	۲,۹۹۵,۹۰۶	۲,۳۲۶,۶۵۳	۱,۹۰۱,۶۱۹	۱,۸۸۸,۱۹۶	۱,۳۰۳,۱۹۷	۱,۳۲۳,۳۷۷	۱,۰۷۵,۲۵۲	۹۰۴,۲۰۵	۸۶۳,۳۲۱	جمع حقوق مالکانه
۳۱,۳۸۰	۳۱,۳۸۰	۲۶,۲۳۳	۲۶,۲۳۳	۲۱,۸۶۱	۲۱,۸۶۱	۱۸,۲۱۷	۱۸,۲۱۷	۱۵,۱۸۱	۱۵,۱۸۱	ذخیره مرابا پائین خدمت کارکنان
-	-	-	-	-	-	-	-	۴۳,۲۰۰	۴۳,۲۰۰	تسهیلات مالی بلندمدت
-	-	-	-	-	-	-	-	۵۰۰,۰۰۰	-	تعهدات اوراق بلندمدت
۳۱,۳۸۰	۳۱,۳۸۰	۲۶,۲۳۳	۲۶,۲۳۳	۵۲۱,۸۶۱	۲۱,۸۶۱	۵۱۸,۲۱۷	۱۸,۲۱۷	۵۵۸,۳۸۱	۵۸,۳۸۱	جمع بدهی های غیر جاری
۴۸۲,۴۸۴	۲,۷۲۲,۳۳۴	۲,۸۶۰,۵۷۵	۲,۱۹۶,۱۶۲	۱,۷۴۰,۳۷۳	۱,۷۶۴,۳۴۹	۶۹۵,۰۲۱	۱,۰۸۱,۹۱۱	۳۶۲,۶۶۲	۳۵۸,۸۵۰	پروژه های تجاری و سایر پرداختی ها

صفحه ۲ از ۴

تأیید مدیر عامل

۱۴۰۲/۰۱/۲۹

مورخ

شماره ثبت: ۱۳۹۳۸۰۰ شناسه ملی: ۱۴۰۳۷۸۲۱۲۵



بیانیه قیمت اوراق مرابحه شرکت واسطه مالی مراد پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

۱۴۰۶		۱۴۰۵		۱۴۰۴		۱۴۰۳		۱۴۰۲		شرح
انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	
۶۹۸,۰۹۸	۲۸۵,۵۳۴	۱۶۶,۳۲۵	۲۰۷,۸۱۳	۲۰۲,۷۳۴	۸۳,۳۹۱	۱۴۴,۵۰۸	۷۴,۰۹۵	۴۷,۸۴۲	۳۴,۱۸۰	مالیات پرداختی
-	-	-	-	۶,۱۳۶	۶,۱۳۶	۱۰۵,۳۳۶	۱۰۵,۳۳۶	۱۴۸,۵۳۶	۱۴۸,۵۳۶	تسهیلات مالی
۱,۱۱۰,۳۸۱	۱,۱۶۹,۰۹۹	۸۰۷,۹۰۶	۹۳۴,۸۱۱	۵۹۰,۳۰۶	۹۳۷,۷۳۱	۴۳۸,۸۱۸	۵۴۵,۳۳۳	۲۵۱,۷۳۴	۱۷۴,۵۱۷	پیش دریافت ها
-	-	۵۰۰,۰۰۰	-	-	-	-	-	-	-	تعهدات اوراق کوتاه مدت
۲,۰۹۰,۹۶۴	۴,۳۷۷,۰۷۷	۴,۳۳۴,۹۰۵	۴,۳۳۸,۷۸۶	۲,۵۳۹,۷۳۹	۲,۷۹۱,۶۰۷	۱,۳۸۳,۶۸۴	۱,۸۰۶,۶۷۵	۸۱۰,۷۸۳	۷۱۶,۰۸۳	جمع بدهی های جاری
۲,۱۲۲,۴۴۳	۴,۳۰۸,۵۵۶	۴,۳۶۱,۱۳۸	۴,۳۶۵,۰۱۹	۳,۰۶۱,۶۰۰	۳,۸۱۳,۳۶۸	۱,۹۰۱,۹۰۱	۱,۸۳۴,۸۹۲	۱,۳۶۹,۱۶۴	۷۷۴,۴۶۴	جمع بدهی ها
۶,۴۹۳,۳۶۳	۷,۳۰۴,۴۶۳	۶,۶۸۷,۷۹۱	۶,۳۶۶,۶۳۸	۴,۹۴۹,۷۹۶	۴,۱۱۶,۶۶۶	۲,۳۲۵,۳۷۸	۲,۹۰۰,۱۴۴	۲,۲۷۳,۳۶۹	۱,۶۳۷,۶۸۵	جمع حقوق مالکانه و بدهی ها

پایست گزارش
تاریخ: ۱۴۰۲/۰۲/۲۹
مورخ:

صورت تغییرات در حقوق مالکانه پیش بینی شده

جدول ۲۴: صورت تغییرات در حقوق مالکانه پیش بینی شده (از رقم به میلیون ریال)

انتشار				عدم انتشار				شرح
جمع حقوق صاحبان سهام	سود انباشته	الدوخته قانونی	سرمایه	جمع حقوق صاحبان سهام	سود انباشته	الدوخته قانونی	سرمایه	
۶۳۶,۳۲۸	۲۶,۰۳۷۸	۱۶,۱۰۰	۳۶۰,۰۰۰	۶۳۶,۳۲۸	۲۶,۰۳۷۸	۱۶,۱۰۰	۳۶۰,۰۰۰	مانده در ۱۳۹۰/۰۶/۳۱
۱۳۳,۵۲۵	۱۳۳,۵۲۵	-	-	۱۰۲,۵۴۱	۱۰۲,۵۴۱	-	-	سود خالص
۱۴۰,۰۰۰	-	-	۱۴۰,۰۰۰	-	-	-	۱۴۰,۰۰۰	الزایش سرمایه در جریان
(۱۵,۶۴۸)	(۱۵,۶۴۸)	-	-	(۱۵,۶۴۸)	(۱۵,۶۴۸)	-	-	سود سهام مصوب
-	(۷,۱۷۶)	۷,۱۷۶	-	-	(۵,۱۲۷)	۵,۱۲۷	-	تخصیص به الدوخته قانونی
۹۰۴,۳۰۵	۳۸۰,۹۲۹	۲۳,۳۷۶	۵۰۰,۰۰۰	۸۶۴,۲۲۱	۳۴۱,۹۹۴	۲۱,۲۲۷	۵۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۳۹۰/۰۶/۳۱
۴۳۳,۵۲۴	۴۳۳,۵۲۴	-	-	۲۲۲,۲۸۴	۲۲۲,۲۸۴	-	-	سود خالص
(۱۴,۳۵۲)	(۱۴,۳۵۲)	-	-	(۱۰,۲۵۴)	(۱۰,۲۵۴)	-	-	سود سهام مصوب
-	(۲۱,۶۷۶)	۲۱,۶۷۶	-	-	(۱۱,۱۱۴)	۱۱,۱۱۴	-	تخصیص به الدوخته قانونی
۱,۳۳۳,۳۷۷	۷۸۸,۴۲۴	۴۴,۹۵۲	۵۰۰,۰۰۰	۱,۰۷۵,۲۵۲	۵۴۲,۹۱۰	۳۲,۳۴۱	۵۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۳۹۰/۰۶/۳۱
۶۰۸,۱۷۲	۶۰۸,۱۷۲	-	-	۲۵۰,۱۷۴	۲۵۰,۱۷۴	-	-	سود خالص



صفحه ۲۷ از ۲۸

این سند به استناد صورتجلسه مورخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۹ تنظیم شده است.

بیانیه ثبت اوراق مربوطه شرکت واسطه مالی موداد پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

۱۴۰۶		۱۴۰۵		۱۴۰۴		۱۴۰۳		۱۴۰۲		نوع
انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	
(۹,۳۳۳,۸۱۲)	(۸,۱۳۲,۳۷۱)	(۳,۸۵۷,۳۹۳)	(۳,۱۳۷,۷۰۴)	(۳,۴۴۰,۶۰۴)	(۳,۵۵۶,۱۰۰)	(۳,۱۶۴,۰۶۱)	(۲,۳۳۸,۷۰۲)	(۱,۸۵۳,۵۸۷)	(۱,۳۳۳,۱۴۵)	پرداختی بابت هزینه های عملیاتی
-	-	(۱,۸۰۰)	(۱,۸۰۰)	(۱۰,۸۰۰)	(۱۰,۸۰۰)	(۳۴,۲۰۰)	(۳۴,۲۰۰)	(۳۲,۸۱۶)	(۳۲,۸۱۶)	پرداختی بابت هزینه های مالی ناشی از اخذ تسهیلات و اوراق مربوطه
(۱۲۰,۱۸۳)	(۱۲۰,۱۸۳)	(۸,۵۳۳)	(۸,۵۳۳)	(۸۱,۳۱۱)	(۸۱,۳۱۱)	(۶۶,۸۸۶)	(۶۶,۸۸۶)	(۵۵,۱۱۶)	(۵۵,۱۱۶)	پرداختی بابت هزینه های عمومی و اداری
-	-	(۶,۱۳۶)	(۶,۱۳۶)	(۹۹,۲۰۰)	(۹۹,۲۰۰)	(۸۶,۳۰۰)	(۸۶,۳۰۰)	(۱۳۶,۸۰۰)	(۱۳۶,۸۰۰)	خالص بازپرداخت تسهیلات
(۳۹,۹۱۷)	(۶۲,۳۳۴)	(۶۰,۸۱۷)	(۲۵,۰۱۷)	(۳۳,۳۵۲)	(۳۲,۳۲۸)	(۱۴,۳۵۳)	(۱۰,۲۵۴)	(۲۹,۳۳۸)	(۲۹,۳۳۸)	پرداخت های نقدی بابت سود سهام
(۱۶۶,۳۲۵)	(۲۰۷,۸۱۳)	(۲۰۲,۷۲۴)	(۸۳,۲۹۱)	(۱۳۴,۵۰۸)	(۳۴,۰۹۵)	(۳۷,۸۴۲)	(۳۴,۱۸۰)	(۳,۵۰۲)	(۳,۵۰۲)	پرداختی بابت مالیات
(۵۰۰,۰۰۰)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	بازپرداخت اصل اوراق مربوطه
(۱۰,۱۸۱,۳۱۷)	(۸,۵۳۳,۷۱۲)	(۵,۲۳۷,۴۱۳)	(۳,۳۵۲,۵۹۲)	(۳,۸۰۹,۶۷۶)	(۲,۶۴۳,۶۳۳)	(۳,۳۱۳,۷۳۱)	(۲,۵۷۰,۶۲۳)	(۲,۱۲۲,۲۶۹)	(۱,۵۰۱,۸۲۶)	جمع مصارف
۳۳,۵۲۱	(۲,۲۸۳)	۱۰۸	۸,۱۲۳	۱,۸۷۸	۲,۳۱۳	۸۲۸	۳۰	(۲۳,۰۲۰)	۶۴۱	تغییرات در وجه نقد
۲۸,۲۳۲	۱۳,۷۴۰	(۱۵,۲۸۹)	۱۶,۰۲۳	(۱۵,۳۹۷)	۷,۹۰۱	(۱۷,۲۷۶)	۵,۵۸۸	(۱۸,۱۰۳)	۵,۵۵۸	وجه نقد پایان دوره

گزارش
تایید
۱۴۰۲/۰۲/۲۹
مورخ



مفروضات پیش‌بینی‌ها

اطلاعات مالی آتی پیش‌بینی شده براساس مفروضاتی به شرح زیر می‌باشد:

الف- مفروضات عملیات شرکت

مفروضات پیش‌بینی صورت سود و زیان:

درآمدهای عملیاتی

درآمدهای عملیاتی شرکت به صورت کلی شامل فروش واحدهای ساختمانی تهران/ خریداری شده، درآمد ارائه خدمات پیمانکاری، فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت و فروش واحدهای ساخته شده است. در جدول زیر برآورد شرکت از درآمدهای عملیاتی ارائه شده است.

جدول ۲۶: درآمدهای عملیاتی (ارقام به میلیون ریال)

۱۴۰۶		۱۴۰۵		۱۴۰۴		۱۴۰۳		۱۴۰۲		شرح
انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	
-	-	-	-	-	-	-	-	۱,۰۶۵,۵۶۶	۶۵۵,۸۳۳	فروش واحدهای ساختمانی تهران/ خریداری شده
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	درآمد ارائه خدمات پیمانکاری
۳,۱۷۳,۵۶۳	۸,۳۷۱,۷۳۳	۴,۰۳۹,۵۷۸	۳,۰۳۵,۳۵۸	۲,۳۳۵,۳۶۶	۲,۲۸۷,۱۴۹	۱,۵۳۷,۵۷۹	۱,۶۰۳,۹۱۲	۱۳۳,۶۳۱	-	فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت
۶,۸۳۰,۳۵۰	-	-	۱,۶۲۸,۶۹۶	۱,۶۲۶,۳۴۰	-	۱,۳۷۷,۸۷۵	-	۴۶۹,۰۹۳	۴۶۹,۰۹۳	فروش واحدهای ساختمانی ساخته شده
۱۱,۱۰۳,۸۱۳	۸,۴۷۱,۷۳۳	۴,۰۳۹,۵۲۸	۴,۶۷۴,۰۵۴	۴,۰۷۱,۷۶۵	۲,۲۸۷,۱۴۹	۲,۹۲۵,۴۵۴	۱,۶۰۳,۹۲۱	۱,۶۷۸,۳۹۰	۱,۱۲۵,۹۱۶	مجموع درآمدهای عملیاتی

پژوهش‌های نوین

ملازم

مورخ: ۱۴۰۲/۰۶/۲۹



فروش واحدهای ساختمانی ساخته شده

جزئیات برآورد فروش واحدهای ساختمانی ساخته شده به شرح جدول زیر است:

فروش واحدهای ساختمانی ساخته شده شامل پروژههای آبادانا ۱ و ۲، آسمان البرز در حالت انتشار و عدم انتشار سال ۱۴۰۲، پروژه مرکز شهر اندیشه در حالت انتشار سال ۱۴۰۳، پروژه آسمان البرز بلوکهای مسکونی M در حالت انتشار سال ۱۴۰۴ و در حالت انتشار سال ۱۴۰۵ و پروژه آپارتمان ۱ در حالت انتشار سال ۱۴۰۶ است. درآمد حاصل از فروش واحدهای ساختمانی ساخته شده، براساس مترار، درصد پیشرفت فیزیکی و نرخ برآوردی شرکت در زمان تهیه گزارش محاسبه و لحاظ شده است.

جدول ۲۹: فروش واحدهای ساختمانی ساخته شده (ارقام به میلیون ریال)

نام پروژه	۱۴۰۳		۱۴۰۳		۱۴۰۴		۱۴۰۴		۱۴۰۵		۱۴۰۶	
	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار
آبادانا ۱ و ۲	۳۸۸,۳۰۹	۳۸۸,۳۰۹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
آسمان البرز	۷۰,۷۸۳	۷۰,۷۸۳	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مرکز شهر اندیشه	-	-	-	-	۱,۳۷۷,۸۷۵	-	-	-	-	-	-	-
آسمان البرز بلوکهای مسکونی M	-	-	-	-	-	-	۱,۶۲۶,۳۳۰	۱,۶۲۸,۶۹۶	-	-	-	-
آپارتمان ۱	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع فروش واحدهای ساختمانی ساخته شده	۴۶۹,۰۹۳	۴۶۹,۰۹۳	-	-	۱,۳۷۷,۸۷۵	-	-	-	۱,۶۲۸,۶۹۶	-	-	۶,۸۳۰,۲۵۰

❖ بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی

جزئیات برآوردی بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی شرکت به شرح جدول زیر است:

بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی شامل پروژههای مرکز شهر اندیشه، آبادانا ۱ و ۲ و آسمان البرز در حالت عدم انتشار سال ۱۴۰۲، پروژههای مرکز شهر اندیشه، آسمان البرز بلوکهای مسکونی M و آپارتمان ۱ در حالت انتشار و عدم انتشار سال ۱۴۰۳، پروژههای مرکز شهر اندیشه، آسمان البرز بلوکهای مسکونی M و آپارتمان ۱ در حالت انتشار و عدم انتشار سال ۱۴۰۴، پروژههای مرکز شهر اندیشه، آسمان البرز بلوکهای مسکونی M و آپارتمان ۱ در حالت انتشار و عدم انتشار سال ۱۴۰۵، پروژههای مرکز شهر اندیشه، آسمان البرز بلوکهای مسکونی M و آپارتمان ۱ در حالت انتشار و عدم انتشار سال ۱۴۰۶، بهای تمام شده هر یک از پروژهها براساس برآورد شرکت در زمان تهیه گزارش محاسبه و لحاظ گردیده است.



صفحه ۳۳ از ۴۸

تأیید شده است

۱۴۰۲/۱۶/۲۹ مورخ

شماره ثبت: ۱۳۹۴۸۰۰ شناسه ملی: ۱۴۰۰۶۷۸۳۱۱۵

بیانیه ثبت اوراق مرابحه شرکت واسطه مالی مراد پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

جدول ۳۰: بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی (ارقام به میلیون ریال)

نام پروژه	۱۴۰۳		۱۴۰۳		۱۴۰۳		۱۴۰۳		۱۴۰۳		۱۴۰۳		جمع بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	
مرکز شهر اندیشه	-	-	-	-	-	-	۹۳۳,۱۳۳	-	۷۰۹,۲۱۱	-	۷۸۸,۱۱۸	۵۳۷,۳۰۶	
ایلات ۱ و ۲	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۳۱۷,۳۹۲	۳۱۷,۳۹۲	
آسمان البرز بلوک های مسکونی M	-	-	-	۱,۳۳۲,۳۳۹	۱,۱۶۹,۳۸۶	۶۹۲,۶۳۹	۹۱۸,۰۵۳	۴۹۲,۹۱۲	۱۱۲,۶۶۱	-	-	-	
آسمان البرز	-	-	-	-	-	-	-	-	۴۲,۳۲۶	۴۲,۳۲۶	-	-	
اویسن ۱	۴,۸۲۰,۶۲۴	۳,۸۲۰,۰۵۴	۱,۹۰۰,۷۰۳	۱,۹۸۷,۷۵۰	۱,۸۴۵,۶۱۰	۱,۱۶۲,۵۶۱	۳۳۷,۹۱۸	-	-	-	-	-	
اویسن ۲	۲,۳۷۵,۳۳۵	۲,۶۴۸,۶۹۲	۱,۳۲۱,۳۳۵	۵۱۷,۰۱۲	-	-	-	-	-	-	-	-	
اویسن ۳	۱,۰۳۷,۰۳۳	۳۲۷,۳۳۹	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
جمع بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	۸,۱۴۳,۰۰۳	۶,۸۰۶,۰۸۵	۳,۱۲۱,۹۲۸	۳,۷۳۸,۳۰۱	۳,۰۱۴,۸۹۶	۱,۸۵۷,۳۰۹	۲,۰۹۰,۱۰۴	۱,۲۰۲,۱۲۴	۱,۳۷۰,۵۹۸	۸۹۷,۱۲۴	-	-	

❖ هزینه فروش، اداری و عمومی

هزینه فروش، اداری و عمومی برای سال های آتی با نرخ رشد سالانه ۲۰ درصد برآورد شده است.

❖ هزینه های مالی

وضعیت گردش مجموع تسهیلات و هزینه مالی اوراق مرابحه شرکت در جدول زیر ارائه شده است. در حالت انتشار، شرکت اوراق مرابحه به مبلغ ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال با نرخ ۲۳ درصد با طول عمر ۴۸ ماه منتشر می نماید که بازپرداخت مربوط به فرع اوراق هر سه ماه یکبار می باشد.

بهره یوتیو است گزارش
تاریخ: ۱۴۰۲/۰۶/۲۹
محل: تهران



پیامیه ثبت اوراق موایحه شرکت واسطه مالی موداد پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

جدول ۳۱: هزینه های مالی (ارقام به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۶/۳۱		۱۴۰۰/۰۶/۳۱	
	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار
مانده ابتدای دوره	۳۳۸,۵۳۶	-	۳۳۸,۵۳۶	-	۱۹۱,۷۳۶	-	۱۹۱,۷۳۶	-	۱۹۱,۷۳۶	-
بازیرداخت تسهیلات	(۱۲۶,۸۰۰)	-	(۱۲۶,۸۰۰)	-	(۸۶,۳۰۰)	-	(۸۶,۳۰۰)	-	(۸۶,۳۰۰)	-
مانده پایان دوره	۱۹۱,۷۳۶	-	۱۹۱,۷۳۶	-	۱۰۵,۴۳۶	-	۱۰۵,۴۳۶	-	۱۰۵,۴۳۶	-
کوتاه مدت	۱۴۸,۵۳۶	-	۱۴۸,۵۳۶	-	۱۰۵,۴۳۶	-	۱۰۵,۴۳۶	-	۱۰۵,۴۳۶	-
بلند مدت	۴۳,۲۰۰	-	۴۳,۲۰۰	-	-	-	-	-	-	-
هزینه بهره	(۳۳,۸۱۶)	-	(۳۳,۲۰۰)	-	(۱۸۶,۱۰۰)	-	(۱۶۰,۴۰۰)	-	(۱۴۹,۱۰۰)	-

❖ سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی برای سال های آتی معادل مبلغ سال ۱۴۰۱ در نظر گرفته شده است.

❖ هزینه مالیات بر درآمد

مالیات شرکت سالانه به میزان ۲۵ درصد از درآمد مشمول مالیات در نظر گرفته شده است.



پست گزارش

مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹

رأی دادر

تأیید سرمایه بانک مسکن سهامی خاص

شماره ثبت: ۴۹۳۸۰۰، شناسه ملی: ۱۴۰۰۹۷۸/۳۱۲۵

صفحه ۳۴ از ۴۸

مفروضات پیش‌بینی صورت وضعیت مالی:

❖ دارایی‌های ثابت مشهود و نامشهود

دارایی‌های ثابت مشهود، با توجه به مانده دفتری دارایی‌ها، بودجه شرکت و برآورد استهلاک‌های طی سال‌های پیش‌بینی لحاظ شده است.

❖ موجودی املاک

موجودی املاک با توجه به برآورد شرکت از وضعیت پروژه‌ها طی سال‌های آتی پیش‌بینی شده است.

❖ دریافتی‌ها و پرداختی‌های تجاری و غیرتجاری

❖ میزان دریافتی‌ها و پرداختی‌های شرکت در هر سال متناسب با میزان نقدینگی شرکت محاسبه گردیده است.

❖ پیش‌پرداخت‌ها

مانده حساب پیش‌پرداخت‌ها برای سال‌های آتی معادل مبلغ سال ۱۴۰۱ در نظر گرفته شده است.

❖ سایر دارایی‌ها

مانده حساب سایر دارایی‌ها برای سال‌های آتی معادل مبلغ سال ۱۴۰۱ در نظر گرفته شده است.

❖ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان

مانده حساب ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان برای سال‌های آتی با نرخ رشد سالانه ۲۰ درصد برآورد شده است.

❖ مالیات پرداختنی

فرض شده است مانده ابتدای دوره در هر سال به‌طور کامل پرداخت می‌گردد.

❖ سود سهام پرداختنی

نسبت سود تقسیمی طبق روند گذشته شرکت معادل ۱۰ درصد در نظر گرفته شده است و فرض شده است کل مبلغ تقسیمی در همان دوره مالی پرداخت گردد.

❖ پیش‌دریافت‌ها

مانده حساب پیش‌دریافت‌ها طبق روند گذشته معادل درصدی از درآمدهای عملیاتی در نظر گرفته شده است.

❖ سرمایه

با توجه به اطلاعات دریافتی از شرکت، سرمایه شرکت در سال ۱۴۰۲ معادل ۵۰۰,۰۰۰ میلیون ریال در نظر گرفته شده است.

❖ اندوخته قانونی

براساس قانون تجارت، هر سال معادل یک بیستم سود خالص شرکت به عنوان اندوخته قانونی محاسبه شده است. محاسبه اندوخته قانونی تا رسیدن به ۱۰ درصد سرمایه شرکت الزامی می‌باشد.

ب- مفروضات خرید اقساطی دارایی‌ها

جدول ۳۲: جدول اقساط

ردیف	تاریخ	تعداد روزها	تعداد روزهای سال	قسط هر ورق (ریال)	مبلغ قسط (ریال)
۱	۱۴۰۲/۱۲/۱	۹۰	۳۶۵	۵۶,۷۱۲	۲۸,۳۵۶,۱۶۴,۳۸۴
۲	۱۴۰۳/۳/۱	۹۱	۳۶۵	۵۷,۳۴۲	۲۸,۶۷۱,۲۳۲,۸۷۷
۳	۱۴۰۳/۶/۱	۹۳	۳۶۵	۵۸,۶۰۳	۲۹,۳۰۱,۳۶۹,۸۶۳
۴	۱۴۰۳/۹/۱	۹۱	۳۶۵	۵۷,۳۴۲	۲۸,۶۷۱,۲۳۲,۸۷۷
۵	۱۴۰۳/۱۲/۱	۹۰	۳۶۶	۵۶,۵۵۷	۲۸,۲۷۸,۶۸۸,۵۲۵
۶	۱۴۰۴/۳/۱	۹۲	۳۶۶	۵۷,۸۱۴	۲۸,۹۰۷,۱۰۳,۸۲۵
۷	۱۴۰۴/۶/۱	۹۳	۳۶۶	۵۸,۴۴۳	۲۹,۲۲۱,۳۱۱,۴۷۵
۸	۱۴۰۴/۹/۱	۹۱	۳۶۶	۵۷,۱۸۶	۲۸,۵۹۲,۸۹۶,۱۷۵
۹	۱۴۰۴/۱۲/۱	۹۰	۳۶۵	۵۶,۷۱۲	۲۸,۳۵۶,۱۶۴,۳۸۴
۱۰	۱۴۰۵/۳/۱	۹۱	۳۶۵	۵۷,۳۴۲	۲۸,۶۷۱,۲۳۲,۸۷۷
۱۱	۱۴۰۵/۶/۱	۹۳	۳۶۵	۵۸,۶۰۳	۲۹,۳۰۱,۳۶۹,۸۶۳
۱۲	۱۴۰۵/۹/۱	۹۱	۳۶۵	۵۷,۳۴۲	۲۸,۶۷۱,۲۳۲,۸۷۷
۱۳	۱۴۰۵/۱۲/۱	۹۰	۳۶۵	۵۶,۷۱۲	۲۸,۳۵۶,۱۶۴,۳۸۴
۱۴	۱۴۰۶/۳/۱	۹۱	۳۶۵	۵۷,۳۴۲	۲۸,۶۷۱,۲۳۲,۸۷۷
۱۵	۱۴۰۶/۶/۱	۹۳	۳۶۵	۵۸,۶۰۳	۲۹,۳۰۱,۳۶۹,۸۶۳
۱۶	۱۴۰۶/۹/۱	۹۱	۳۶۵	۱,۰۵۷,۳۴۲	۵۲۸,۶۷۱,۲۳۲,۸۷۷
مجموع بازپرداخت				۱,۹۲۰,۰۰۰	۹۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

ج- مفروضات استهلاک

جدول ۳۳: مفروضات استهلاک

نوع دارایی	روش استهلاک	مدت استهلاک (سال)
تأسیسات	خط مستقیم	۱۰ ساله
ماشین آلات و تجهیزات	خط مستقیم	۶ و ۱۰ ساله
وسایل نقلیه	خط مستقیم	۶ ساله
اثاثه و منصوبات	خط مستقیم	۳ و ۵ ساله
ابزار آلات	خط مستقیم	۶ ساله
نرم افزار	خط مستقیم	۷ ساله

پیوست گزارش
تاریخ: ۱۴۰۲/۶/۲۹ مورخ

مشخصات ناشر

موضوع فعالیت

مطابق اساسنامه، موضوع فعالیت اصلی شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)، «خرید، فروش، اجاره، ساخت و ایجاد دارایی جهت انتشار اوراق بهادار برای تأمین مالی طرح‌های مبتنی بر معاملات موضوع عقود اسلامی، مدیریت وجوه حاصل از انتشار اوراق بهادار و انعقاد قراردادهای مربوطه ضروری در راستای انتشار اوراق بهادار و سایر فعالیت هایی که به منظور انجام فعالیت اصلی شرکت با کسب مجوز از سازمان بورس و اوراق بهادار انجام خواهد شد» می باشد.

تاریخچه فعالیت

شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) در تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۴ به صورت «شرکت با مسئولیت محدود» تأسیس و با شماره ۵۶۰۲۴۹ و شناسه ملی ۱۴۰۰۹۲۳۲۸۳۲، نزد اداره کل ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری در شهر تهران به ثبت رسیده است. از آنجا که این شرکت یکی از نهادهای واسط موضوع بند (د) ماده یک قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی، مصوب آذرماه ۱۳۸۸ مجلس شورای اسلامی، می باشد، به عنوان یک نهاد مالی در تاریخ ۱۳۹۹/۰۵/۱۳ با شماره ۱۱۷۳۹، نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده و تحت نظارت این سازمان فعالیت می نماید.

شرکاء

ترکیب شرکای شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) به شرح زیر می باشد.

جدول ۳۴: ترکیب شرکاء ناشر

نام شریک	نوع شخصیت حقوقی	شماره ثبت	شناسه ملی	درصد مالکیت
شرکت مدیریت دارایی مرکزی بازار سرمایه	سهامی خاص	۳۹۶۷۵۳	۱۰۳۲۰۴۷۳۵۷۰	۹۹
شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه	سهامی عام	۲۶۲۵۴۹	۱۰۱۰۳۸۰۰۰۵۶	۱
جمع				۱۰۰

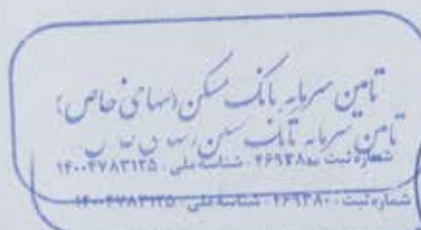
حسابرس / بازررس شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)

براساس مصوبه شرکاء مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۴، مؤسسه حسابرسی هوشیار ممیز به عنوان حسابرس و بازررس قانونی انتخاب گردیده است.

پیوست گزارش

رازدار

مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹



عوامل ریسک

عوامل ریسک

سرمایه گذاری در طرح موضوع انتشار اوراق مرابحه موضوع بیانیه ثبت حاضر، با ریسک‌هایی همراه است. سرمایه‌گذاران باید پیش از تصمیم‌گیری در خصوص سرمایه‌گذاری در این طرح، عوامل مطرح شده را مدنظر قرار دهند. این عوامل عمدتاً مرتبط با ریسک‌های فعالیت بانی و عملیات اجرایی طرح موضوع انتشار اوراق مرابحه بوده و از ارائه اطلاعات در خصوص عواملی که می‌تواند بر هر ناشر اوراق بهادار مؤثر باشد، خودداری شده است.

ریسک‌های مرتبط با فعالیت بانی

ریسک بازار

فعالیت‌های شرکت در وهله اول آن را در معرض ریسک‌های مالی تغییرات در نرخ‌های مبادله ارزی قرار می‌دهد. شرکت به منظور مدیریت کردن آسیب‌پذیری از ریسک ارزی، موارد زیر را بکار می‌گیرد:

خریدهای اعتباری و خرید و تأمین مصالح قبل از موعد استفاده آسیب‌پذیری از ریسک بازار با استفاده از تجزیه و تحلیل حساسیت، اندازه‌گیری می‌شود. تجزیه و تحلیل حساسیت، تأثیر یک تغییر منطقی محتمل در نرخ‌های ارز در طی سال را ارزیابی می‌کند. دوره زمانی طولانی‌تر برای تجزیه و تحلیل حساسیت، ارزش در معرض ریسک را تکمیل می‌کند و به شرکت در ارزیابی آسیب‌پذیری از ریسک‌های بازار، کمک می‌کند.

هیچگونه تغییری در آسیب‌پذیری شرکت از ریسک‌های بازار یا نحوه مدیریت و اندازه‌گیری آن ریسک‌ها رخ نداده است.

ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفاء تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. شرکت سیاستی مبنی بر معامله تنها با طرف‌های قرارداد معتبر و اخذ وثیقه کافی، در موارد متقاضی، را اتخاذ کرده است، تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفاء تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد.

دریافتی‌های تجاری شامل تعداد زیادی از مشتریان خرید واحدها و کارفرمایان می‌باشد. شرکت هیچگونه وثیقه یا سایر روش‌های افزایش اعتبار به منظور پوشش ریسک اعتباری مرتبط با دارایی‌های مالی خود نگهداری نمی‌کند.

به غیر از شرکت سامان گستران پویا، شرکت آسیب‌پذیری ریسک اعتباری با اهمیتی نسبت به هیچ یک از طرف‌های قرارداد ندارد. تمرکز ریسک اعتباری مرتبط به شرکت مذکور از ۹ درصد ناخالص دارایی‌های پولی، در هر زمانی در طول سال، تجاوز نمی‌کند.

ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چهارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت تأمین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری اندوخته کافی و تسهیلات بانکی، از طریق نظارت مستمر بر جریان‌های نقدی پیش‌بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی‌ها و بدهی‌های مالی، مدیریت می‌کند.

پیوست گزارش

دائره

مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹



ریسک‌های مرتبط با اوراق

ریسک عدم استفاده و جوه دریافتی در برنامه تعیین شده

بانی از طرف ناشر وکالت دارد تا نسبت به خرید دارایی موضوع انتشار به صورت نقد و فروش اقساطی آن به خود اقدام نماید. بانی ضمن قراردادهای انتشار اوراق مرابحه، متعهد شده است تا نسبت به انجام مرابحه دارایی با شرایط و در زمان معین اقدام کند؛ در غیر این صورت ملزم به پرداخت وجه التزام خواهد بود.

ریسک نقد شوندگی

جهت پوشش این ریسک، شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص) به عنوان بازارگردان طی قرارداد سه‌جانبه منعقد با شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص) و شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)، مسئولیت بازارگردانی اوراق مرابحه موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است.

پیوست گزارش

راژدار

مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹



ارکان انتشار اوراق مرابحه

ضامن

بر اساس توافقات به عمل آمده در فرآیند انتشار اوراق مرابحه، بانک مسکن (سهامی خاص) به عنوان ضامن، مسئولیت تضمین پرداخت مبالغ زیر را در سررسیدهای مقرر بر عهده گرفته است:

موضوع این قرارداد تضمین پرداخت،

(۱) بهای کل دارایی به مبلغ ۹۶۰,۰۰۰ میلیون ریال بابت خرید مدت دار دارایی های موضوع قرارداد فروش اقساطی که بین بانی و ناشر منعقد گردیده است و بانی طبق قرارداد مربوطه پرداخت آن به ناشر را تا هفت روز قبل از مواعد مقرر تعهد نموده است.

(۲) رد ثمن و غرامات حاصله ناشی از مستحق للغیر درآمدن مبیع.

برخی نکات با اهمیت در خصوص تعهدات ضامن در قرارداد ضمانت عبارتند از:

(۱) در اجرای این قرارداد، ضامن پرداخت مبالغ اقساط را در سررسیدهای مقرر تعهد و تضمین می نماید. ضامن موظف است، در صورت عدم پرداخت مبالغ اقساط توسط بانی به ناشر در مواعد مقرر بر اساس قرارداد فی مابین، وجوه مربوطه را حداکثر ظرف مدت چهار روز از تاریخ اعلام ناشر به وی پرداخت نماید. سایر وجوه موضوع ماده ۲ قرارداد نیز باید حسب مورد حداکثر ظرف چهار روز پس از درخواست ناشر پرداخت گردد. تعهدات ضامن در این قرارداد در برابر ناشر از هر حیث بدون قید و شرط بوده و ایرادات راجع به تعهدات بانی در مقابل ضامن اثری بر اجرای تعهدات این قرارداد توسط ضامن ندارد و ضامن نمی تواند به عذر عدم تأمین وجوه کافی یا عدم پرداخت مبلغ کارمزد یا هر دلیل دیگری انجام تعهدات خود در این قرارداد را به تعویق انداخته یا معلق نماید.

(۲) در صورت هر گونه تأخیر احتمالی در پرداخت مبالغ اقساط توسط ضامن، وی مکلف به پرداخت وجه التزام به میزان $\frac{37\%}{365}$ نسبت به میزان تعهد شده پرداخت نشده در ازای هر روز تأخیر به ناشر جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.



پیوست گزارش

رازداد

مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹



سرمایه ضامن

آخرین سرمایه ثبت شده ضامن مبلغ ۳۳۴.۱۴۷۶۳۰ میلیون ریال می باشد که در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۲۸ به ثبت رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت طی سه سال اخیر به شرح زیر بوده است.

جدول ۴۰- تغییرات سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

مبالغ به میلیون ریال

تاریخ ثبت افزایش سرمایه	سرمایه قبلی	مبلغ افزایش	سرمایه جدید	درصد افزایش	محل افزایش سرمایه
۱۴۰۰/۱۲/۲۸	۱۳۰.۷۳۵.۱۳۴	۲۰۳.۴۱۲.۴۹۶	۳۳۴.۱۴۷۶۳۰	۱۵۶	بابت تجدید ارزیابی دارایی های ثابت
۱۳۹۸/۱۱/۱۴	۸۰.۷۳۵.۱۳۴	۵۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۳۰.۷۳۵.۱۳۴	۶۲	بابت قسمتی از بدهی مسکن مهر
۱۳۹۶/۰۱/۰۷	۳۰.۷۳۵.۱۳۴	۵۰.۰۰۰.۰۰۰	۸۰.۷۳۵.۱۳۴	۱۶۳	تبصره ۳۵ قانون بودجه سال ۱۳۹۵

پیوست گزارش

روزگار

۲۹ / ۱ / ۱۴۰۲

مورخ

وضعیت مالی ضامن

صورت های مالی حسابرسی شده سه سال مالی اخیر ضامن، به شرح زیر می باشد:

صورت سود و زیان

جدول ۴۲- صورت سود و زیان بانک مسکن (سهامی خاص)

مبالغ به میلیون ریال

۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	صورت سود و زیان
۱۲۲.۸۴۳.۱۲۱	۱۳۷.۷۵۶.۸۱۳	۲۰۲.۲۶۶.۱۰۳	۱۲۸.۴۸۰.۳۱۵	درآمد تسهیلات اعطایی و سپرده گذاری و اوراق بدهی
(۸۱.۱۳۳.۷۸۳)	(۸۹.۳۳۸.۸۲۹)	(۱۱۷.۱۳۱.۱۳۱)	(۷۸.۹۰۳.۱۷۹)	هزینه سود سپرده ها
۴۱.۶۹۸.۳۳۷	۵۸.۳۰۷.۹۸۳	(۸۵.۱۳۳.۹۷۳)	۳۹.۵۷۶.۲۳۶	خالص درآمد تسهیلات و سپرده گذاری
۳.۶۶۰.۴۲۷	۴.۵۵۴.۴۸۱	۶.۳۳۶.۰۷۳	۷.۱۲۹.۶۲۹	درآمد کارمزد
(۳.۵۶۲.۸۰۶)	(۶.۳۷۷.۰۰۲)	(۴.۰۰۳.۰۱۷)	(۳.۵۴۲.۴۴۸)	هزینه کارمزد
۹۸	(۱.۸۲۲.۵۲۱)	۲.۳۳۳.۰۵۶	۳.۵۸۷.۱۸۱	خالص درآمد کارمزد
۴۸۶	۹۱۹	۱.۴۹۰.۹۵۳	-	خالص سود سرمایه گذاری ها
۳.۴۶۱.۴۸۸	(۵.۲۸۴.۶۴۵)	۱.۱۸۷.۵۲۷	(۱۱۴.۷۶۷)	خالص سود (زیان) مبادلات و معاملات ارزی
۱۹	۳	۷	-	سایر درآمدهای عملیاتی
۴۵.۷۴۳.۴۵۰	۵۲.۰۱۹.۹۵۵	۹۰.۱۳۶.۵۲۶	۵۳.۰۴۸.۶۵۰	جمع درآمدهای عملیاتی
(۳۶۱.۱۵۶)	۳.۵۸۹.۰۶۳	۲.۸۱۶.۹۸۹	۸۸۷.۰۳۴	خالص سایر درآمدها و هزینه ها
(۳۶.۳۰۰.۹۰۸)	(۴۱.۲۸۰.۱۳۱)	(۶۱.۷۰۸.۲۷۸)	(۳۸.۰۶۳.۰۹۷)	هزینه های اداری و عمومی
-	-	-	۱۵۳.۶۴۵	سود سرمایه گذاری های مرتبط با فعالیت بانکی
(۸.۹۷۸.۸۹۸)	(۱۶.۵۰۸.۸۱۰)	(۶.۵۰۴.۱۷۶)	(۷.۶۲۲.۸۴۸)	هزینه مطالبات مشکوک الوصول
(۱۴.۰۱۵.۵۱۵)	(۱۵.۴۰۲.۷۹۲)	(۱۸.۸۵۸.۲۶۶)	(۹.۷۸۲.۶۶۶)	هزینه های مالی
-	-	-	۱۶۱.۳۹۵	سایر درآمدهای غیر عملیاتی
(۱.۰۸۶.۷۴۹)	(۱.۲۸۳.۳۸۲)	(۵.۸۶۹.۴۱۴)	-	هزینه استهلاک
(۱۴.۹۹۹.۷۷۶)	(۱۷.۸۶۶.۰۹۸)	۲۳	(۱.۲۱۷.۹۸۷)	سود (زیان) قبل از مالیات بر درآمد
-	-	(۶)	-	مالیات بر درآمد سال جاری
-	-	(۶)	-	جمع مالیات بر درآمد
(۱۴.۹۹۹.۷۷۶)	(۱۷.۸۶۶.۰۹۸)	۱۸	(۱.۲۱۷.۹۸۷)	سود (زیان) خالص

صورت وضعیت مالی

جدول ۴۱- صورت وضعیت مالی بانک مسکن (سهامی خاص)

مبالغ به میلیون ریال

۱۳۹۸/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	صورت وضعیت مالی
دارایی ها				
۷۷.۲۰۹.۱۸۶	۲۱۶.۵۱۱.۹۴۳	۲۳۶.۴۴۸.۸۴۴	۱۹۸.۰۴۰.۸۴۴	موجودی نقد
۲.۵۹۵.۹۹۶	۴.۶۱۴.۸۹۸	۲.۳۹۵.۳۹۹	۱.۹۵۷.۴۲۱	مطالبات از بانکها و سایر مؤسسات اعتباری
۲۲۶.۸۸۰.۷۵۳	۲۳۴.۷۸۸.۰۹۹	۲۳۷.۸۵۱.۰۲۰	۲۵۵.۸۱۷.۷۲۴	مطالبات از دولت
۴.۳۱۳.۵۷۲	۱۴.۵۳۳.۸۴۷	۲۱.۶۹۸.۶۷۱	۲۲.۳۰۰.۰۲۸	تسهیلات اعطایی و مطالبات از اشخاص دولتی
۱.۱۹۴.۲۰۲.۹۸۲	۱.۲۹۱.۱۷۵.۷۸۹	۱.۶۴۶.۴۳۹.۲۰۸	۱.۹۵۵.۲۸۸.۶۹۴	تسهیلات اعطایی و مطالبات از اشخاص غیردولتی
۴.۳۹۹.۶۱۳	۴۱.۲۵۶.۰۶۶	۶۳.۶۰۲.۱۹۲	۷۱.۲۹۹.۲۶۳	سرمایه گذاری در سهام و سایر اوراق بهادار
۱.۶۸۰.۵۶۹	۹۰۳	۱.۳۸۳.۱۴۱	۲.۳۳۱.۶۳۲	مطالبات از شرکت های فرعی و وابسته
۸.۸۳۱.۵۵۶	۱۲.۲۳۳.۳۰۴	۱۲.۴۲۲.۶۴۰	۱۲.۹۰۸.۱۰۵	سایر حساب های دریافتی
۱۸.۵۱۶.۸۱۱	۲۰.۲۵۴.۱۳۷	۱۳۲.۹۳۵.۳۳۲	۱۳۲.۶۷۱.۶۷۵	دارایی های ثابت مشهود
۱۶.۶۶۶.۶۶۶	۱۶.۸۰۷.۳۶۲	۱۰.۴۹۶.۵۶۷	۱۰.۴۹۷.۳۶۷	دارایی های ثابت نامشهود
۳۳.۷۴۷.۰۸۴	۵۷.۲۴۸.۷۷۰	۹۳.۳۴۷.۱۶۸	۸۹.۶۶۲.۸۴۵	سپرده قانونی
۹.۴۵۷.۶۹۴	۱۰.۶۲۹.۴۸۹	۴۹.۳۹۷.۱۶۵	۵۵.۳۱۶.۳۹۴	سایر دارایی ها
۱.۵۹۸.۵۰۲.۴۸۳	۱.۹۲۱.۰۶۶.۵۱۵	۲.۶۱۳.۸۸۸.۳۴۶	۲.۹۱۷.۷۸۴.۳۱۳	جمع دارایی ها
-	-	-	۱.۰۲۷.۷۸۵	تعهدات مشتریان بابت اعتبار اسنادی
-	۱۴.۶۳۶.۳۵۸	۲۶.۶۲۵.۴۶۰	۴۵.۴۱۳.۴۰۶	تعهدات مشتریان بابت ضمانت نامه های صادره
۲۲.۸۵۸.۶۹۹	۲۶۵.۳۴۷.۳۴۸	۶۴۵.۱۱۳.۶۸۵	۵۲۹.۸۶۶.۰۸۴	سایر تعهدات مشتریان
۳۶۴.۵۸۱	۳۶۱.۳۷۷	۳۵۵.۵۳۷	۳۹۵.۳۳۰	طرف وجوه اداره شده و موارد مشابه
۲۲۳.۲۲۳.۲۸۰	۲۸۰.۳۴۵.۰۸۳	۶۷۲.۰۹۴.۶۸۱	۵۸۶.۷۰۲.۷۰۵	جمع کل دارایی ها
بدهی ها				
۵۶۷.۶۶۶.۸۹۸	۶۳۹.۰۳۲.۰۸۹	۶۸۴.۲۸۵.۵۱۴	۶۷۶.۱۲۲.۱۰۶	بدهی ها به بانکها و سایر مؤسسات اعتباری
۱۴۹.۱۱۹.۹۴۴	۱۷۴.۲۱۶.۰۹۷	۲۰۵.۲۴۰.۴۷۵	۱.۷۹۳.۷۶۲.۱۵۸	سپرده های مشتریان
-	۱۴.۶۳۶.۳۵۸	۲۶.۶۲۵.۴۶۰	-	اوراق بدهی
۲۲.۸۵۸.۶۹۹	۲۶۵.۳۴۷.۳۴۸	۶۴۵.۱۱۳.۶۸۵	۱۱۵.۸۲۹.۲۲۰	ذخایر و سایر بدهی ها
۳۶۴.۵۸۱	۳۶۱.۳۷۷	۳۵۵.۵۳۷	۴۵.۷۳۷.۵۵۶	ذخیره مزایای پایان خدمت و تعهدات بازنگشتگی کارکنان
۷۹۳.۸۹۸.۰۵۲	۹۱۴.۳۳۵.۲۲۳	۹۹۲.۴۱۷.۷۸۰	۲.۶۳۱.۴۶۱.۰۴۰	جمع
۷۰.۲۶۲۷.۱۰۵	۹۲۲.۶۲۰.۰۶۴	۱.۳۳۲.۹۲۹.۳۰۶	-	حقوق صاحبان سهام سپرده های سرمایه گذاری
۱.۴۹۶.۵۲۵.۱۵۷	۱.۸۳۶.۹۵۵.۲۸۶	۲.۳۲۶.۳۴۷.۰۸۶	۲.۶۳۱.۴۶۱.۰۴۰	جمع بدهی ها
حقوق صاحبان سهام				
۱۳۰.۷۳۵.۱۳۴	۱۳۰.۷۳۵.۱۳۴	۲۳۴.۱۴۷.۶۳۰	۲۳۲.۱۴۷.۶۳۰	سرمایه
۳.۵۸۱.۰۳۳۶	۳.۵۸۱.۰۳۳۶	۳.۵۸۱.۰۳۳۶	۳.۵۸۱.۰۳۳۶	اندوخته قانونی
۱۵۸	۱۵۸	۱۵۸	۱۵۸.۰۸۴	سایر اندوخته ها
(۳۲.۴۹۷.۳۷۷)	(۵۰.۳۶۳.۴۲۵)	(۵۰.۳۴۵.۸۸۹)	(۵۱.۵۶۳.۸۷۶)	زیان انباشته
۱۰۱.۹۷۷.۳۲۶	۸۴.۱۱۱.۲۲۸	۲۸۷.۵۴۱.۲۶۰	۲۸۶.۳۲۳.۲۷۳	جمع حقوق صاحبان سهام
۱.۵۹۸.۵۰۲.۴۸۳	۱.۹۲۱.۰۶۶.۵۱۵	۲.۶۱۳.۸۸۸.۳۴۶	۲.۹۱۷.۷۸۴.۳۱۳	جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام



بیانیه ثبت اوراق مرابحه شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)

صور ت وضعیت مالی	دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۳۹۸/۱۲/۲۹
تعهدات بانک بابت اعتبار استادی	۱,۰۲۷,۷۸۵	-	-	-
تعهدات بانک بابت ضمانت نامه های صادره	۴۵,۴۱۳,۴۰۶	۲۶,۶۲۵,۴۶۰	۱۴,۶۳۶,۳۵۸	-
سایر تعهدات بانک	۵۳۹,۸۶۶,۰۸۴	۶۴۵,۱۱۳,۶۸۵	۲۶۵,۳۳۷,۳۴۸	۲۲۲,۸۵۸,۶۹۹
وجوه اداره شده و موارد مشابه	۳۹۵,۴۳۰	۳۵۶	۳۶۱	۳۶۵
جمع کل بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	۵۸۶,۷۰۲,۷۰۵	۶۷۲,۰۹۴,۶۸۱	۲۸۰,۳۴۵,۰۸۳	۲۲۳,۲۲۳,۲۸۰

صور ت تغییرات حقوق مالکانه

جدول ۴۳- صور ت تغییرات در حقوق مالکانه بانک مسکن (سهامی خاص)

مبالغ میلیون ریال

صور ت تغییرات در حقوق مالکانه	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	اندوخته قانونی	سایر اندوخته ها	سود(زیان) انباشته	جمع حقوق صاحبان سهام
مانده در ۱۳۹۸/۰۱/۰۱	۸۰,۷۳۵,۱۳۴	۱۰۶,۰۹,۱۹۸	۳,۵۸۱,۴۳۶	۱۵۸,۰۸۴	(۶۲,۹۸۴,۳۹۵)	۳۲,۰۹۹,۵۵۷
سود (زیان) خالص	-	-	-	-	(۱۴,۹۹۹,۷۷۶)	(۱۴,۹۹۹,۷۷۶)
تعدیلات سنواتی	-	-	-	-	۳۳,۸۷۷,۵۴۶	۳۳,۸۷۷,۵۴۶
افزایش سرمایه ثبت شده	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-	-	۵۰,۰۰۰,۰۰۰
افزایش سرمایه ثبت نشده	-	(۱۰۶,۰۹,۱۹۸)	-	-	۱۰۶,۰۹,۱۹۸	-
مانده در ۱۳۹۹/۱۲/۲۹	۱۳۰,۷۳۵,۱۳۴	-	۳,۵۸۱,۴۳۶	۱۵۸,۰۸۴	(۳۲,۴۹۷,۳۲۷)	۱۰۱,۹۷۷,۳۲۶
مانده در ۱۳۹۹/۰۱/۰۱	۱۴۰,۷۳۵,۱۳۴	-	۳,۵۸۱,۴۳۶	۱۵۸,۰۸۴	(۶۲,۹۲۱,۰۶۷)	۶۹,۵۵۳,۵۸۷
سود (زیان) خالص	-	-	-	-	(۱۷,۸۶۶,۰۹۸)	(۱۷,۸۶۶,۰۹۸)
تعدیلات سنواتی	-	-	-	-	۳۳,۴۲۳,۷۴۰	۳۳,۴۲۳,۷۴۰
مانده در ۱۳۹۹/۱۲/۲۹	۱۳۰,۷۳۵,۱۳۴	-	۳,۵۸۱,۴۳۶	۱۵۸,۰۸۴	(۵۰,۳۶۳,۴۲۵)	۸۴,۱۱۱,۲۲۸
سود (زیان) خالص	-	-	-	-	۱۷,۵۳۶	۱۷,۵۳۶
تعدیلات سنواتی	-	-	-	-	(۷۰۶,۴۶۹)	(۷۰۶,۴۶۹)
افزایش سرمایه ثبت شده	۲۰۳,۴۱۲,۴۹۶	-	-	-	-	۲۰۳,۴۱۲,۴۹۶
مانده در ۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۳۳۴,۱۴۷,۶۳۰	-	۳,۵۸۱,۴۳۶	۱۵۸,۰۸۴	(۵۰,۳۴۵,۸۸۹)	۲۸۷,۵۴۱,۲۶۰
سود (زیان) خالص دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	-	-	-	-	(۱,۲۱۷,۹۸۷)	(۱,۲۱۷,۹۸۷)
مانده در ۱۴۰۱/۰۶/۳۱	۳۳۴,۱۴۷,۶۳۰	-	۳,۵۸۱,۴۳۶	۱۵۸,۰۸۴	(۵۱,۵۶۳,۸۷۶)	۲۸۶,۳۲۳,۲۷۳

پیوست گزارش

مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت ۰۶۶۹۳۸۰۰ - شماره ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۲۲۵



شرکت سرمایه گذاری مسکن
نوین پایدار
(سهامی خاص)
تأسیس ۱۳۸۳/۰۶/۳۰

صورت جریان های نقدی

جدول ۴۴- صورت جریان های نقدی بانک مسکن (سهامی خاص)

مبالغ به میلیون ریال

شرح	دوره شش ماهه منتهی به ۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۳۹۹/۱۲/۳۰	۱۳۹۸/۱۲/۲۹
نقد حاصل از عملیات	(۳,۶۳۰,۶۶۵)	۴۶,۴۷۵,۱۹۷	۱۴۲,۰۵۶,۷۵۵	۳۹,۰۶۶,۹۳۳
جریان خالص (ورود) خروج نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	(۳,۶۳۰,۶۶۵)	۴۶,۴۷۵,۱۹۷	۱۴۲,۰۵۶,۷۵۵	۳۹,۰۶۶,۹۳۳
پرداخت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود	(۱,۱۴۰,۸۷۵)	(۲,۹۱۷,۶۰۲)	(۲,۸۳۷,۹۹۸)	۸۹۹,۴۴۳
دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود	۲,۰۳۷	۱۲,۲۵۴	۴,۹۱۷,۸۶۲	۱۲۷,۷۸۶
پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت نامشهود	(۲۳۲,۹۱۷)	(۲۶۸,۶۶۸)	(۲۶۵,۶۶۸)	(۱۲۲,۹۹۷)
دریافت های نقدی برای خرید دارایی های نامشهود	۲	۲	۱۶	۳۰,۳۹۸
دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های نگهداری شده	۵۸,۷۰۰	۱۹۷,۴۹۳	۱,۶۲۶,۳۷۷	(۱۵,۵۰۰)
پرداخت های نقدی حاصل از خرید دارایی های نگهداری شده برای فروش	.	(۱,۰۶۹,۰۵۸)	(۸۴۸,۹۳۲)	(۳,۷۰۱)
دریافت های نقدی حاصل از سود سپرده بانکی	۱۵۳,۶۰۰	.	.	.
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۱,۱۶۰,۴۵۳)	(۶,۰۴۵,۵۸۱)	۲,۷۳۰,۶۴۷	۸۰۴,۷۳۳
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی	(۳۷,۵۳۱,۱۱۸)	۴۰,۴۲۹,۶۱۷	۱۴۴,۷۸۷,۴۰۲	۳۹,۸۷۱,۶۶۶
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی	.	(۲۱,۶۸۰,۲۵۳)	.	.
پرداخت های نقدی بابت اصل اوراق بهادار	(۱,۵۵۹,۱۱۰)	.	.	.
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی	(۱,۵۵۹,۱۱۰)	(۲۱,۶۸۰,۲۵۳)	.	.
خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد	(۳۹,۰۹۰,۲۳۷)	۱۸,۷۴۹,۳۶۴	۱۴۴,۷۸۷,۴۰۲	۳۹,۸۷۱,۶۶۶
مانده موجودی نقد در ابتدای دوره	۲۳۶,۴۴۸,۸۴۴	۲۱۶,۵۱۱,۹۴۳	۷۷,۲۰۹,۱۸۶	۳۳,۸۷۶,۰۳۱
تأثیرات نرخ ارز	۶۸۲,۲۲۷	۱,۱۸۷,۵۳۷	۵,۴۸۴,۶۴۵	۳,۴۶۱,۴۸۸
مانده موجودی نقد در پایان دوره	۱۹۸,۰۴۰,۸۴۴	۲۳۶,۴۴۸,۸۴۴	۲۱۶,۵۱۱,۹۴۳	۷۷,۲۰۹,۱۸۶
معاملات غیر نقدی	۱,۳۲۰,۸۱۷	۱,۶۷۴,۴۲۳	۲۶۰,۷۲۱	۱,۳۰۹,۵۰۰

پیوست گزارش

راژدار

مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۲۹

عامل فروش اوراق

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت کارگزاری بانک مسکن (سهامی خاص) به عنوان عامل فروش مسئولیت عرضه اولیه اوراق مرباحه در فرابورس ایران را بر عهده گرفته است.

برخی نکات با اهمیت درخصوص تعهدات عامل فروش عبارتند از:

(۱) عامل فروش موظف است اوراق مرباحه را براساس شرایط تعیین شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار، برای فروش

به عموم عرضه نماید. در صورت عدم فروش تمامی اوراق مرباحه عرضه شده در مهلت تعیین شده برای عرضه عمومی،

عامل فروش باید میزان اوراق مرباحه فروش نرفته را حداکثر ظرف یک روز پس از اتمام مهلت عرضه عمومی به ناشر

و سازمان بورس و اوراق بهادار اعلام نماید. اوراق فروش نرفته توسط شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی

خاص)، خریداری خواهد شد.

(۲) عامل فروش موظف است کلیه وجوه حاصل از فروش اوراق مرباحه در دوره عرضه عمومی و حسب مورد فروش اوراق

باقی مانده به متعهد پذیرهنویسی را به حسابی که توسط ناشر به همین منظور افتتاح گردیده واریز نماید.

تبصره (۱): عامل فروش حق دریافت هیچگونه مبلغی اعم از کارمزد و سایر موارد از خریداران اوراق مرباحه را ندارد.

تبصره (۲): برداشت از حساب موضوع بند ۲ این ماده، توسط ناشر با تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار صورت

می پذیرد.

تبصره (۳): عامل فروش درخصوص بازارگردانی اوراق مرباحه قبل از سررسید، پرداخت اقساط، درآمدها و سودهای

متعلقه به این اوراق و مبلغ اسمی آن به دارندگان اوراق، هیچگونه مسئولیتی ندارد.

تبصره (۴): نقض هر یک از تعهدات مذکور در این ماده موجب مسئولیت عامل فروش نسبت به پرداخت ۳۱,۵۰۶,۸۵۰

ریال بابت هر روز تأخیر خواهد بود.

عامل پرداخت

شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام) مسئولیت پرداخت وجوه متعلق به دارندگان اوراق مرباحه

را بر عهده گرفته است.

متعهد پذیرهنویسی

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص) به عنوان متعهد پذیرهنویسی طی قرارداد

سه جانبه منعقد با شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص) و شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت

محدود) مسئولیت تعهد پذیرهنویسی اوراق مرباحه موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است. تعهدات متعهد پذیرهنویسی در

چارچوب قرارداد مذکور به شرح زیر می باشد:

(۱) در صورتی که در پایان جلسه معاملاتی روز عرضه اوراق بهادار، بخشی از اوراق بهادار پذیرهنویسی نشده باشد،

فرابورس ایران اقدام به تمدید ساعت معاملاتی نماد به مدت ۱۵ دقیقه می نماید. طی مدت مذکور خرید صرفاً برای

متعهد پذیرهنویسی امکان پذیر است. متعهد پذیرهنویسی موظف است با رعایت ضوابط و مقررات ناظر بر عرضه

اوراق بهادار، کل اوراق مرباحه باقی مانده را در زمان مذکور به قیمت تعیین شده در بازار خریداری نماید.

تبصره: در صورتی که در پایان مدت عرضه، پذیرهنویسی اوراق بهادار صورت نگیرد، متعهد مکلف به خرید اوراق بهادار

به قیمت ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به ازای هر ورقه می باشد.

(۲) متعهد پذیرهنویسی موظف است وجوه مربوط به خرید اوراق مرباحه موضوع بند ۱ این ماده را در زمان انجام

تعهد به حسابی که توسط ناشر به همین منظور افتتاح گردیده واریز نماید. ۴۲ / ۶ / ۲۹



تبصره ۱: در صورت نقض هر یک از تعهدات مذکور در این ماده، متعهد پذیرهنویسی موظف به پرداخت ۳۱۵,۰۶۸,۴۹۴ ریال بابت هر روز تأخیر به ناشر جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.

بازارگردان

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص) به عنوان بازارگردان طی قرارداد سه جانبه منعقد با شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص) و شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)، مسئولیت بازارگردانی اوراق مرابحه موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است.

بازارگردان موظف است ضمن عملیات بازارگردانی، تمامی تقاضاهای فروش اوراق مرابحه موضوع این قرارداد را بر مبنای حراج به قیمت بازار براساس مقررات معاملات اوراق بهادار در فرابورس ایران خریداری نموده و تقاضاهای خرید اوراق مرابحه موضوع این قرارداد را تا سقف کل اوراق در اختیار به متقاضیان عرضه نماید.

بازارگردان حداقل معاملات روزانه اوراق را به میزان ۲ درصد از کل اوراق تعهد می نماید.

تبصره: در صورت نقض تعهدات مذکور در این ماده، بازارگردان موظف به پرداخت ۲۳ درصد سالیانه نسبت به تعهدات ایفا نشده بابت هر روز تأخیر به ناشر جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.

(۱) در صورت افزایش عمومی نرخ سود سپرده های متناظر بانکی یا اوراق بهادار مشابه در دوره بازارگردانی، بازارگردان می تواند با اخذ مجوز سازمان بورس و اوراق بهادار و بعد از اعلام کتبی به بانی درخواست افزایش مبلغ قرارداد (به میزان حاصل ضرب مابه التفاوت نرخ قبلی اوراق موضوع قرارداد و بالاترین نرخ از میان نرخ جدید سود سپرده های متناظر بانکی یا نرخ اوراق بهادار مشابه، در جمع مبلغ اسمی اوراق موضوع قرارداد) یا افزایش نرخ سود اوراق مرابحه موضوع این قرارداد (به میزان مابه التفاوت نرخ قبلی اوراق موضوع قرارداد و بالاترین نرخ از میان نرخ جدید سود سپرده های متناظر بانکی یا اوراق بهادار مشابه) را بنماید. بانی متعهد می گردد ظرف ۱۰ روز از تاریخ درخواست کتبی بازارگردان، حسب مورد نسبت به افزایش مبلغ قرارداد با توافق بازارگردان یا افزایش نرخ سود اوراق مرابحه اقدام نماید.

(۲) در صورتی که بانی هر یک از تعهدات مندرج در این قرارداد را ظرف مدت تعیین شده انجام ندهد، یا در صورت صدور گواهینامه عدم پرداخت از ناحیه بانک محال علیه به هر علتی در خصوص هر یک از چک های موضوع این قرارداد، بازارگردان حق دارد علاوه بر مطالبه اصل تعهدات ایفا نشده جریمه تأخیر را به ازای هر روز تأخیر معادل یک در هزار مبلغ پرداخت نشده از تاریخ مقرر جهت ایفای تعهد تا تاریخ پرداخت تمامی مبالغ مربوطه را به عنوان وجه التزام تأخیر در ایفای تعهد محاسبه و از بانی مطالبه نماید این جریمه قطعی بوده و بر ذمه بانی مستقر می شود. بازارگردان حق دارد این مبالغ را رأساً از محل کلیه دارایی ها، اوراق بهادار، مطالبات، سود سهام و مبالغ تنخواه و تضمین های قراردادی و سایر اموال و دارایی های بانی نزد خود یا صندوق های تحت مدیریت به هر شکل و تحت هر عنوان را برداشت و وصول نماید. در صورتی که اموال بانی نزد بازارگردان کفایت ننماید، بازارگردان حق طرح دعوا و مطالبه جرائم متعلقه را برای خویش محفوظ نگه می دارد. بانی با امضای قرارداد بازارگردانی فی مابین حق هرگونه اعتراض و ادعایی راجع به مفاد این بند را از خود سلب و ساقط نمود.

تبصره: در هر حال عدم ایفای تعهدات بانی در خصوص این قرارداد، مجوز عدم اجرای تعهدات بازارگردان نخواهد بود.



راژدار

مهر ۱۴۰۲/۰۶/۲۹



سایر نکات با اهمیت

هزینه‌های انتشار

هزینه‌های تأمین مالی بانی از طریق انتشار اوراق مرابحه، به شرح جدول زیر می‌باشد:

جدول ۳۵: هزینه‌های انتشار

شرح	مبلغ
هزینه‌های تهیه و رسیدگی به گزارش توجیهی انتشار اوراق مرابحه (توسط حسابرس، مشاور، کارشناس رسمی دادگستری و ...)	۸.۷۴ درصد سالانه معادل ۳۹.۳۷۰.۰۰۰ میلیون ریال
هزینه جمع‌آوری و طبقه‌بندی اطلاعات	-
آگهی و تبلیغات (آگهی برگزاری مجمع، درج آگهی فروش اوراق، تبلیغات، ...)	-
هزینه برگزاری مجمع عمومی عادی / فوق‌العاده	-
هزینه آگهی جهت تمدید و یا اصلاح آگهی قبلی	-
هزینه‌های ناشی از قرارداد با ارکان (عامل، ضامن، امین، ...)	-

مشخصات مشاور

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص)، به منظور انجام طرح، تهیه گزارش امکان‌سنجی، طراحی شیوه تأمین مالی و عرضه اوراق مرابحه موضوع بیانیه ثبت حاضر از خدمات مشاور/مشاوران زیر استفاده نموده است.

جدول ۳۶: مشخصات مشاور

نام مشاور	شخصیت حقوقی	موضوع مشاوره	اقامتگاه	شماره تماس و دورنگار
شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن	سهامی خاص	طراحی مدل تأمین مالی و انتشار اوراق مرابحه	تهران - سعادت آباد - بلوار فرهنگ - خیابان عرفان - پلاک ۱۳ - طبقه همکف	۰۲۱۲۲۰۹۶۱۳۲

حدود مسئولیت مشاور شرکت، بر اساس قرارداد منعقد شده به شرح زیر است:

- (۱) بررسی برنامه یا طرح موضوع تأمین مالی بانی و ارائه مشاوره در خصوص شیوه تأمین مالی مناسب،
- (۲) ارائه مشاوره در خصوص قوانین و مقررات عرضه اوراق بهادار و تکالیف قانونی بانی،
- (۳) ارائه راهنمایی‌های لازم جهت تهیه گزارش توجیهی،
- (۴) بررسی اطلاعات، مدارک و مستندات تهیه گزارش توجیهی و در صورت لزوم اخذ نظر کارشناسان یا اشخاص حقوقی ذی‌صلاح در خصوص گزارش‌های یادشده به مدت ۲۰ روز از تاریخ دریافت مدارک و مستندات مربوطه،
- (۵) تأیید نهایی گزارش توجیهی به استناد رسیدگی انجام شده و اظهار نظر کارشناسان یا اشخاص حقوقی ذی‌صلاح به مدت ۲۰ روز از تاریخ تأیید گزارش توجیهی توسط بانی،
- (۶) تهیه بیانیه ثبت اوراق بهادار در دست انتشار بانی، به مدت ۳۰ روز از تاریخ اخذ موافقت اصولی،
- (۷) نمایندگی قانونی بانی نزد مراجع ذی‌صلاح به منظور پیگیری مراحل قانونی انتشار اوراق بهادار،

(۸) تهیه گزارش توجیهی به مدت ۶۰ روز از تاریخ دریافت تمام مدارک و مستندات اعم از گزارش و اظهار نظر کارشناسان یا اشخاص ذیصلاح،

(۹) انجام مطالعات بازاریابی اوراق بهادار در دست انتشار و ارائه مشاوره در خصوص میزان انتشار اوراق بهادار، شرایط انتشار، نحوه فروش یا پذیره نویسی اوراق، زمان بندی انتشار و عرضه اوراق بهادار و راهنمایی در انتخاب عامل مناسب برای عرضه اوراق بهادار،

تبصره: به منظور انجام تعهدات موضوع این ماده، مشاور اقدامات زیر را انجام می دهد:

- (۱) معرفی کارشناس یا کارشناسانی به بانی به منظور انجام اقدامات لازم از سوی مشاور،
- (۲) برگزاری جلسات آشناسازی بانی با الزامات، قوانین و مقررات انتشار و عرضه اوراق بهادار،
- (۳) راهنمایی بانی جهت اتخاذ شیوه مناسب تأمین مالی مبتنی بر انتشار اوراق بهادار،
- (۴) تعیین اطلاعات و مستندات مورد نیاز جهت انجام موضوع قرارداد و اعلام آن به بانی به صورت کتبی،
- (۵) به کارگیری حداکثر مساعی جهت انجام موضوع قرارداد به بهترین شیوه ممکن و در زمان تعیین شده.

نحوه دستیابی به اطلاعات تکمیلی

سرمایه گذاران می توانند جهت کسب اطلاعات بیشتر، به آدرس زیر مراجعه یا با شماره تلفن زیر تماس حاصل فرمایند:

• ناشر - شرکت واسطه مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود):

آدرس: تهران، خیابان مطهری، خیابان کوه نور، کوچه ششم، پلاک ۶

شماره تماس: ۰۲۱-۴۲۴۳۱۰۰۰

فکس: ۰۲۱۸۸۵۰۸۶۴۸

آدرس وب سایت شرکت: www.sukuk.ir

• مشاور: شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص):

آدرس: تهران، سعادت آباد، بلوار فرهنگ، خیابان عرفان، پلاک ۱۳

شماره تماس: ۰۲۱-۲۲۰۹۶۱۳۲

فکس: ۰۲۱۲۲۰۹۶۳۶۷

آدرس وب سایت شرکت: www.maskanib.com

• بانی - شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار (سهامی خاص):

آدرس: تهران، بلوار میرداماد، میدان مادر، خیابان شهید شاه نظری، شماره ۸، طبقه چهارم، ضلع شمال شرقی

شماره تماس: ۰۲۱-۸۸۷۷۸۲۵۴

آدرس وب سایت شرکت: www.novinpaidar.maskanco.ir

پیوست گزارش

دردار

۴۰۲ / ۶ / ۲۹

مورخ

مشاور عرضه
تأمین سرمایه بانک مسکن
(سهامی خاص)

محمدعلی رستگار
مدیر عامل

شهاب الدین شمس

مدیر عامل و نایب رئیس

عضو هیات مدیره

هیات مدیره

تأمین سرمایه بانک مسکن

شماره ثبت: ۴۴۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۲۷۸۳۱۲۵

ناشر
شرکت واسطه مالی مرداد پنجم
(با مسئولیت محدود)

مهدی زمانی سبزی

عضو هیات مدیره

محمد حسین مجری

رئیس هیات مدیره

محمد بهرامی

رئیس هیات مدیره

بانی

شرکت سرمایه گذاری مسکن نوین پایدار
(سهامی خاص)

رضا خدادادیان

رئیس هیات مدیره

مدیر عامل

