

بیانیه ثبت

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

فرم ب-۱۰

بیانیه ثبت اوراق رهنی
شرکت واسطه مالی آبان دوم
به منظور تأمین مالی بانک مسکن

بانک مسکن

تهران - شماره ثبت ۳۷۶۵۸

آدرس: تهران خ ولیعصر - بعد از میدان ونک - خ عطار - نبش خ تک شمالی - شماره ۱۴ - ساختمان بانک مسکن -
شماره تلفن ۰۲۱۸۲۹۳۱ - کد پستی ۱۹۹۴۷۶۳۸۱۱

شرکت واسطه مالی آبان دوم (با مسئولیت محدود)

شماره ثبت ناشر نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ۱۱۳۵۳

ثبت شده در ۱۳۹۴/۰۵/۰۷

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.

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

بانک مسکن

تعداد ۳,۰۰۰,۰۰۰ ورقه ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریالی

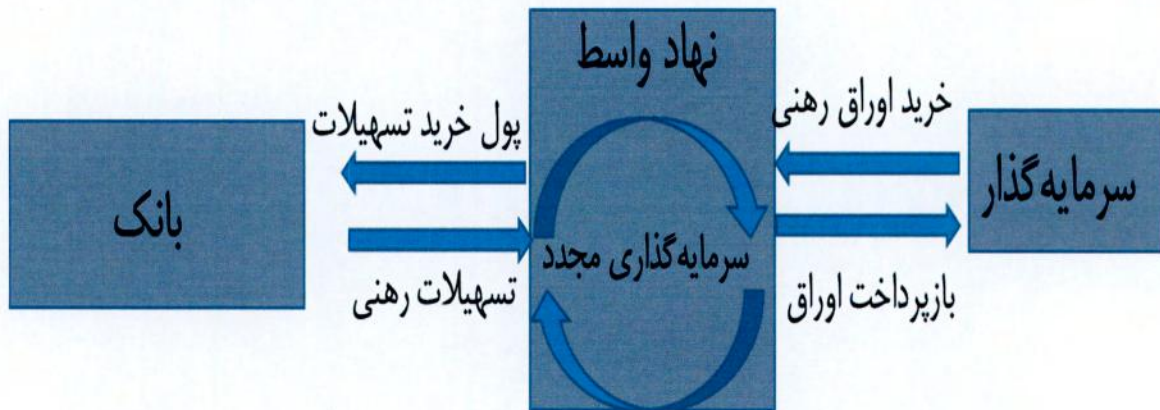
این بیانیه در اجرای ماده ۲۲ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران، به منظور انتشار اطلاعات مرتبط با عرضه اوراق رهنی در دست انتشار شرکت واسط مالی آبان دوم (که در این بیانیه ناشر نامیده می شود) به منظور تأمین مالی شرکت بانک مسکن (که در این بیانیه بانی نامیده می شود) بر اساس مجموعه فرمها، اطلاعات، اسناد و مدارکی که در مرحله ثبت به سازمان بورس و اوراق بهادار ارائه شده، توسط ناشر و بانی تهیه گردیده است. ناشر و بانی مسئولیت اطلاعات ارائه شده در این بیانیه را برعهده داشته و تأیید می نمایند که تمامی اطلاعات تأثیرگذار بر انتشار و عرضه اوراق رهنی 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 برمبنای اطلاعات مالی تاریخی و مفروضاتی تهیه شده که ناشر و بانی معتقدند در زمان تهیه این بیانیه از مبنای معقولی برخوردار می باشند.

سرمایه گذاران به منظور دسترسی به اطلاعات مالی مرتبط با اوراق رهنی تا سررسید این اوراق، می توانند به بخش مربوطه در سایت الکترونیکی www.codal.ir یا سایت شرکت مدیریت دارایی مرکزی بازار سرمایه به آدرس <http://www.spv.ir> مراجعه نمایند. آگهی های شرکت واسط مالی آبان دوم از طریق سایت های مذکور به اطلاع عموم خواهد رسید.

تشریح طرح انتشار اوراق رهنی

ساختار طرح تأمین مالی

هدف از انتشار اوراق رهنی توسط شرکت واسط مالی آبان دوم، به کارگیری منابع حاصل در خرید نقدی بخشی از مطالبات رهنی موضوع این بیانیه بانی می باشد. نمودار زیر نحوه ارتباط میان سرمایه گذاران، ناشر و بانی را نشان می دهد.



مشخصات مطالبات رهنی موضوع انتشار اوراق

بر اساس برنامه طراحی شده پس از انتشار اوراق رهنی، شرکت واسط مالی آبان دوم (با مسئولیت محدود) به وکالت از دارندگان اوراق رهنی، وجوه حاصل از عرضه اوراق را صرف خرید بخشی از مطالبات رهنی بانی با مشخصات زیر می نماید:

(۱) مشخصات مطالبات رهنی: تعداد ۲۴ قسط از ۴۹,۴۸۵ پرونده تسهیلات فروش اقساطی خرید مسکن با نرخ ۱۳ تا ۱۵ درصد و میانگین مبلغ تسهیلات ۲۰۵,۸۳۸,۸۷۷ ریال و با ۱۴۴ قسط که بین ۱۰۵ تا ۱۱۹ ماه تا سررسید هریک از این مطالبات باقی مانده است. مبلغ اقساط این تسهیلات از ۸۵۰,۰۰۰ تا ۷,۵۳۱,۰۰۰ ریال است. وثایق در رهن بانک به ارزش میانگین ۱,۰۱۳,۲۷۵,۱۸۲ ریال و متوسط نسبت مبلغ تسهیلات به ارزش وثیقه ۰,۲ می باشد.

(۲) انتقال مطالبات رهنی: طبق مفاد قراردادهای مبنای مطالبات رهنی، اجازه انتقال مطالبات رهنی به غیر برای بانک مسکن وجود دارد.

(۳) مبلغ مطالبات رهنی: ۳,۶۰۰,۲۰۳ میلیون ریال،

(۴) بیمه گر دارایی های در رهن مطالبات رهنی در زمان انتقال مطالبات رهنی: شرکت آرمان،

(۵) پوشش بیمه ای دارایی در زمان انتقال مالکیت مطالبات رهنی: به میزان ۱۲۰ درصد تسهیلات یا عیان هر کدام کمتر باشد،

(۶) خطرات تحت پوشش بیمه: بیمه وثایق (حوادث غیر مترقبه) مثل زلزله، آتش سوزی، سیل و...

مشخصات اوراق رهنی

به منظور انجام برنامه تشریح شده در بخش قبل، شرکت واسط مالی آبان دوم در نظر دارد نسبت به انتشار اوراق رهنی با مشخصات زیر اقدام نموده و وجوه حاصل از انتشار اوراق را به وکالت از دارندگان اوراق، در خرید مطالبات رهنی از بانک مسکن به مصرف رساند.

(۱) موضوع انتشار اوراق رهنی: فروش تسهیلات فروش اقساطی بانک مسکن به منظور تأمین منابع مالی برای اعطای تسهیلات جدید،

(۲) مبلغ اوراق رهنی در دست انتشار: ۳,۰۰۰ میلیارد ریال،

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

(۴) تعداد اوراق رهنی در دست انتشار: ۳,۰۰۰,۰۰۰ ورقه،

(۵) مبالغ اوراق: عبارت از مبلغ کل ۴,۱۱۰,۰۰۰ میلیون ریال می باشد که بانک مسکن تعهد می نماید مبالغ مربوطه را حداقل چهار روز قبل از مواعد مقرر به شرح زیر به ناشر پرداخت نماید:

نوبت	تاریخ	مبلغ (ریال)
۱	۱۳۹۵/۰۷/۱۲	۱۴۱,۰۲۴,۵۹۰,۱۶۴
۲	۱۳۹۵/۱۰/۱۲	۱۳۶,۴۷۵,۴۰۹,۸۳۶
۳	۱۳۹۶/۰۱/۱۲	۱۳۶,۴۷۵,۴۰۹,۸۳۶
۴	۱۳۹۶/۰۴/۱۲	۱۴۱,۰۲۴,۵۹۰,۱۶۴
۵	۱۳۹۶/۰۷/۱۲	۱۴۱,۴۱۰,۹۵۸,۹۰۴
۶	۱۳۹۶/۱۰/۱۲	۱۳۶,۸۴۹,۳۱۵,۰۶۸
۷	۱۳۹۷/۰۱/۱۲	۱۳۵,۳۲۸,۷۶۷,۱۲۳
۸	۱۳۹۷/۰۴/۱۲	۳,۱۴۱,۴۱۰,۹۵۸,۹۰۴
مجموع		۴,۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

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

(۶) نوع اوراق رهنی: با نام،

(۷) شیوه عرضه: حراج تک قیمتی،

(۸) نرخ اوراق: ۱۸,۵ درصد،

(۹) دوره عمر اوراق: ۲ سال،

(۱۰) مقاطع پرداخت های مرتبط با اوراق رهنی: هر ۳ ماه یکبار از تاریخ انتشار اوراق،

(۱۱) تاریخ تقریبی انتشار اوراق: تیر ماه ۱۳۹۵،

(۱۲) مدت عرضه: ۳ روز،

(۱۳) معاملات ثانویه اوراق رهنی: فرابورس ایران،

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۳۵

خرید اوراق از طریق فرابورس ایران مستلزم وجود کد معاملاتی فعال در سیستم شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه و اعلام شماره حساب بانکی متمرکز به نام شخص خریدار اوراق است.

کارمزد و هزینه پذیرهنویسی اوراق توسط بانی اوراق پرداخت خواهد شد. کارگزاران غیر از اصل مبلغ پذیرهنویسی اوراق، مبلغ دیگری را تحت عنوان کارمزد از مشتریان اخذ نخواهند نمود. کارمزد معاملات دست دوم اوراق براساس نرخ‌های کارمزد فرابورس ایران از خریداران و فروشندگان دریافت خواهد شد.

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

(۱۵) ارکان انتشار اوراق رهنی:

- ناشر: شرکت واسط مالی آبان دوم (با مسئولیت محدود)،
 - بانی: بانک مسکن،
 - ضامن: بانک مسکن،
 - عامل وصول: بانک مسکن،
 - متعهد پذیرهنویسی: شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)،
 - بازارگردان: شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)،
 - امین: سازمان حسابرسی،
 - عامل فروش: کارگزاری بانک مسکن (سهامی خاص)،
 - عامل پرداخت: شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام)،
- (۱۶) مشاور عرضه: شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)،

رابطه دارندگان اوراق رهنی با شرکت واسط مالی آبان دوم

وکالت نهاد واسط

سرمایه‌گذاران، با واریز وجه به حساب شرکت واسط مالی آبان دوم (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 در حدود مقرر در دستورالعمل مربوطه به شرکت واسط مالی آبان دوم وکالت بلاعزل می‌دهند:

(۱) خرید مطالبات رهنی با اوصاف معین و قیمت مشخص به شرح زیر، به انضمام تمامی وثایق و تضمینات آن و نیز کلیه حقوق فعلی و متصوره بانی در خصوص مطالبات مورد انتقال:

- تعداد ۲۴ قسط از ۴۹,۴۸۵ پرونده تسهیلات فروش اقساطی خرید مسکن با نرخ ۱۳ تا ۱۵ درصد و میانگین مبلغ تسهیلات ۲۰۵,۸۳۸,۸۷۷ ریال و با ۱۴۴ قسط که بین ۱۰۵ تا ۱۱۹ ماه تا سر رسید هر یک از این مطالبات باقی مانده است. مبلغ اقساط این تسهیلات از ۸۵۰,۰۰۰ تا ۷,۵۳۱,۰۰۰ ریال است. وثایق در رهن بانک به ارزش میانگین ۱,۰۱۳,۲۷۵,۱۸۲ ریال و متوسط نسبت مبلغ تسهیلات به ارزش وثیقه ۰,۲ می‌باشد.

(۲) دریافت مبلغ اقساط تعیین شده و متفرعات مطالبات رهنی فوق الذکر موضوع انتشار اوراق و پرداخت آن به دارنده ورقه رهنی،

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

(۴) 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،

- ادعای جعل یا انکار و تردید نسبت به سند طرف و استرداد سند،

- تعیین جاعل،

- ارجاع دعوا به داوری و تعیین داور،

- توکیل به غیر،

- تعیین مصدق و کارشناس،

- دعوای خسارت،

- استرداد دادخواست یا دعوا،

- جلب شخص ثالث و دفاع از دعوای ثالث،

- ورود شخص ثالث و دفاع از دعوای ورود ثالث،

- دعوای 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 واسط مالی آبان دوم اعطا می گردد و ضمن سلب حق عزل موکل و حق استعفای وکیل، دارنده ورقه رهنی حق هرگونه اقدام منافی با موضوع وکالت را از خود سلب می نماید.

(۵) سپرده گذاری اوراق رهنی بانک مسکن نزد شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه،

کارمزد وکالت

شرکت واسط مالی آبان دوم (با مسئولیت محدود) بابت وکالت جهت انجام موضوع طرح مندرج در این بیانیه، مبلغی از دارندگان اوراق رهنی دریافت نخواهد نمود.

تأمین سرمایه بانک مسکن (سامانی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

تعهدات شرکت واسط مالی آبان دوم

تعهدات شرکت واسط مالی آبان دوم در اجرای طرح موضوع این بیانیه ثبت، به شرح زیر می باشد:

(۱) شرکت واسط مالی آبان دوم اجازه استفاده از وجوه حاصل از فروش اوراق رهنی در غیر از طرح موضوع این بیانیه را ندارد،

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

(۳) پرداخت وجوه دریافتی از بانک مسکن، به دارندگان ورقه رهنی در سررسیدهای مقرر،

تبصره: در زمان تصفیه نهایی اوراق رهنی، 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 تودیع خواهد شد.

تعهدات دارندگان اوراق رهنی

(۱) خریدار اوراق رهنی با خرید این اوراق مفاد این بیانیه و قراردادهای موضوع آن را می پذیرد.

(۲) دارنده ورقه رهنی 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 آبان دوم را از خود سلب نمود.

(۳) با انتقال اوراق رهنی رابطه وکالت میان شرکت واسط مالی آبان دوم و خریدار برقرار شده و خریدار با همان شرایط و ضوابط دارنده ورقه رهنی خواهد بود.

(۴) خریدار اوراق رهنی 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 رهنی

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

سایر موارد

(۱) اوراق رهنی موضوع این بیانیه با نام بوده و مالکیت دارندگان اوراق رهنی براساس مشخصات مندرج در سامانه معاملاتی فرابورس ایران احراز می گردد.

(۲) در صورت حجر دارنده اوراق رهنی، حقوق و مالکیت اوراق رهنی وی به قیمت روز به شرکت واسط مالی آبان دوم منتقل می شود.

(۳) در صورت فوت دارنده اوراق رهنی، شرکت واسط مالی آبان دوم وصی وی در کلیه اختیارات مرقوم در این بیانیه می باشد.

مشخصات بانک مسکن

موضوع فعالیت

مطابق اساسنامه شرکت بانک مسکن، موضوع فعالیت اصلی به شرح زیر می باشد:

- پرداخت تسهیلات اعطایی در برابر رهن اموال غیر منقول به منظور خرید و یا واریز بدهی ناشی از خرید واحد مسکونی، احداث، تکمیل و تعمیر ساختمان؛
- افتتاح حساب جاری، پس انداز و قبول سپرده اعم از دیداری و یا مدت دار؛
- انتشار و فروش اوراق مشارکت و اوراق قرضه مسکن براساس قوانین و مقررات مربوط؛
- اعطای تسهیلات و یا اعتبار به سازندگان واحدهای مسکونی ارزان قیمت و متوسط قیمت؛
- دریافت تسهیلات و یا اعتبار از منابع داخلی؛
- صدور ضمانتنامه های مربوط به طرح هایی که ضمانتنامه های اولیه آن را خود قبلاً صادر نموده است و صدور ضمانتنامه به دریافت تسهیلات و اعتبار از سایر بانکها در برابر رهن مازاد اموال غیر منقول سازندگان مجتمع های مسکونی؛
- اعطای تسهیلات مسکن به سازندگان مجتمع های مسکونی در برابر ضمانتنامه بانکی؛
- اعطای تسهیلات به سازندگان به واحدهای صنعتی سازنده مصالح ساختمانی؛
- انجام سایر عملیات بانکی که به موجب قوانین و مقررات برای بانک ها ممنوع نباشد.

تاریخچه فعالیت

بانک مسکن به موجب مصوبه ۱۳۵۸/۰۷/۲۵ مجمع عمومی بانکها از ادغام بانکهای رهنی، ساختمان، شرکت سرمایه گذاری ساختمانی بانکهای ایران و ۱۶ شرکت پس انداز و وام مسکن تشکیل و در تاریخ ۱۳۵۹/۰۶/۲۷ تحت شماره ۳۷۶۵۸ در اداره ثبت شرکتها به ثبت رسیده است.

مدت فعالیت

مدت فعالیت بانک مسکن نامحدود است.

سهامداران

ترکیب سهامداران شرکت، در تاریخ ۱۳۹۵/۰۴/۰۱ به شرح زیر می باشد.

نام سهامدار	نوع شخصیت حقوقی	شماره ثبت	تعداد سهام	درصد مالکیت
دولت	-	-	۱	۱۰۰
جمع	-	-	۱	۱۰۰

مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل

به موجب مصوبه مجمع عمومی بانک ها مورخ ۱۳۹۲/۰۷/۰۳ و مجوز شماره ۱۱۰۴۸۶ مورخ ۱۳۹۲/۰۷/۰۸ وزارت امور اقتصادی و دارایی، محمد هاشم بت شکن به عنوان رئیس هیأت مدیره و مدیر عامل بانک مسکن انتخاب گردیده است. همچنین بر اساس مصوبه مجمع عمومی بانکها مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۱۱ و مجوز شماره ۲۱۲۴۷۳ مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۱۷ وزارت امور اقتصادی و دارایی علیرضا بلگوری، مصوبه مجمع عمومی بانک ها مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۱۱ و مجوز شماره ۲۱۲۴۸۵ مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۱۷ وزارت امور اقتصادی و دارایی محسن عزیزی، مصوبه مجمع عمومی بانک ها مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۱۱ و مجوز شماره ۲۱۲۵۵۰ مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۱۷ وزارت امور اقتصادی و دارایی ابوالقاسم رحیمی انارکی و مصوبه مجمع عمومی بانکها مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۴ و مجوز شماره ۲۸۶۷ مورخ ۱۳۹۴/۰۱/۱۸ وزارت امور اقتصادی و دارایی جعفر آقاملایی به سمت اعضای موظف هیات مدیره بانک مسکن منصوب شده‌اند.

نام	سمت	نماینده	مدت مأموریت		توضیحات
			شروع	خاتمه	
محمد هاشم بت شکن	رئیس هیات مدیره و مدیر عامل	موظف	۱۳۹۲/۰۷/۰۳	ندارد	-
علیرضا بلگوری	عضو موظف هیأت مدیره	موظف	۱۳۹۲/۱۲/۱۷	ندارد	-
ابوالقاسم رحیمی انارکی	عضو موظف هیأت مدیره	موظف	۱۳۹۲/۱۲/۱۷	ندارد	-
جعفر آقا ملایی	عضو موظف هیأت مدیره	موظف	۱۳۹۴/۰۱/۱۸	ندارد	-
محسن عزیزی	عضو موظف هیأت مدیره	موظف	۱۳۹۲/۱۲/۱۷	ندارد	-

مشخصات حسابرس / بازرس بانی

بر اساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۳۹۴/۰۶/۰۳، سازمان حسابرسی به عنوان حسابرس و بازرس قانونی برای مدت یک سال انتخاب گردیده است. حسابرس و بازرس قانونی بانک در سال مالی قبل نیز سازمان حسابرسی بوده است.

سرمایه بانی

آخرین سرمایه ثبت شده بانک مبلغ ۳۰,۷۳۵ میلیارد ریال منقسم به ۱ سهم می باشد؛ که در تاریخ ۱۳۹۱/۰۷/۳۰ به ثبت رسیده است. تغییرات سرمایه بانک طی سه سال اخیر به شرح زیر بوده است:

مبالغ بر حسب میلیون ریال

تاریخ ثبت افزایش سرمایه	سرمایه قبلی	مبلغ افزایش	سرمایه جدید	درصد افزایش	محل افزایش سرمایه
۱۳۸۳	۱,۷۰۹	۴,۱۳۹	۵,۸۴۸	۲۴۲٪	تجدید ارزیابی دارایی ها
۱۳۸۷	۵,۸۴۸	۱,۲۱۹	۷,۰۶۷	۲۱٪	اندوخته سرمایه ای
۱۳۸۹	۷,۰۶۷	۷۱۰	۷,۷۷۶/۵	۱۰٪	سود انباشته
۱۳۹۱	۷,۷۷۶/۵	۲۲,۹۵۹	۳۰,۷۳۵	۲۹۵٪	تجدید ارزیابی دارایی ها

روند سودآوری و تقسیم سود بانک مسکن

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

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳
سود (زیان) واقعی هر سهم شرکت اصلی (ریال)	۷,۹۳۶,۷۱۱	(۱,۵۲۲,۸۴۸)	۲۶۳,۰۶۹
سود نقدی هر سهم (ریال)	۷,۹۳۶,۷۱۱	-	۲۶۳,۰۶۹
سرمایه (میلیون ریال)	۳۰,۷۳۵,۱۳۴	۳۰,۷۳۵,۱۳۴	۳۰,۷۳۵,۱۳۴

وضعیت مالی بانی

ترازنامه، صورت سود و زیان و صورت گردش وجوه نقد حسابرسی شده سه سال مالی اخیر بانی، به شرح زیر می باشد.

ترازنامه مقایسه ای

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۱/۱۲/۲۹	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	۱۳۹۳/۱۲/۲۹	۱۳۹۴/۱۲/۲۹ (حسابرسی نشده)
داراییها				
موجودی نقد	۲,۵۱۹,۸۸۳	۳,۵۲۶,۷۳۴	۴,۳۳۳,۶۴۲	۵,۸۵۱,۳۵۷
مطالبات از بانک مرکزی	۱۷,۶۳۴,۳۶۶	۳۱,۱۲۸,۹۲۷	۳۵,۳۱۴,۶۱۶	۲۹,۴۷۱,۶۶۸
مطالبات از بانک ها و موسسات اعتباری	۳۳,۴۶۸,۴۲۲	۲۴,۷۷۰,۰۳۲	۳۷,۴۰۶,۳۱۶	۵۸,۴۸۸,۷۵۸
تسهیلات اعطایی و مطالبات از بخش دولتی	۵۰,۲۲۶,۲۲۰	۸۱,۶۳۴,۹۷۹	۱۱۵,۳۴۰,۴۷۹	۱۴۹,۷۶۱,۶۲۸
تسهیلات اعطایی و مطالبات از بخش غیردولتی	۶۷۰,۴۷۷,۲۳۲	۷۴۰,۱۶۷,۲۰۷	۷۹۲,۹۰۱,۰۹۱	۸۵۹,۳۳۶,۷۵۵
بدهکاران اعتبارات اسنادی مدت دار	۲۱۹,۳۱۶	-	-	-
اوراق مشارکت	-	-	-	-
سرمایه گذاریها و مشارکت ها	۲,۲۸۲,۷۳۶	۳,۴۶۷,۶۷۲	۳,۲۱۱,۹۵۹	۶,۲۵۹,۴۶۸
دارائیهای ثابت	۳۱,۷۴۳,۵۰۲	۳۲,۴۱۵,۰۴۹	۳۳,۶۱۴,۸۰۷	۳۴,۱۶۳,۵۳۰
سایر دارائیهها	۶۵,۹۱۳,۳۳۲	۱۸,۰۲۸,۴۵۶	۱۳,۲۶۸,۲۹۵	۱۳,۲۲۲,۹۸۰
جمع داراییها	۸۷۴,۵۸۴,۹۰۹	۹۳۵,۱۳۹,۱۵۶	۱,۰۳۵,۳۹۱,۲۰۵	۱,۱۵۶,۵۵۶,۱۴۸
تعهدات مشتریان	۹۰,۴۷۲,۳۷۲	۱۱۴,۴۵۶,۳۶۹	۸۶,۸۰۸,۹۰۶	۱۰۲,۸۷۷,۷۶۵
وجوه اداره شده و موارد مشابه	۴۵۳,۳۸۶	۲۹۴,۸۰۹	۲۶۸,۳۳۸	۴۷۳,۵۳۲
حساب های انتظامی	۱,۳۶۸,۸۳۵,۴۹۰	۲,۸۳۹,۵۵۷,۵۵۳	۳,۴۰۵,۲۱۳,۱۸۵	۳,۷۸۲,۴۴۵,۱۴۸
	۱,۴۵۹,۷۶۱,۲۴۸	۲,۹۵۴,۳۰۸,۷۳۱	۳,۴۹۲,۳۹۰,۴۲۹	۳,۸۸۵,۷۹۶,۴۴۷
بدهیها				
بدهی به بانک مرکزی	۴۲۳,۹۲۸,۲۷۸	۵۱۶,۰۰۳,۵۸۶	۵۳۴,۴۲۶,۵۱۶	۵۵۷,۵۲۱,۲۲۳
بدهی به بانک ها و موسسات اعتباری	۱۱,۷۶۲,۴۸۷	۱۵,۶۱۶,۵۱۲	۳,۹۸۹,۶۱۷	۳,۳۶۳,۳۳۹
بدهی به بانک های خارجی بابت اعتبارات اسنادی	۴۳,۴۸۱	-	-	-
سپرده های دیداری	۸۵,۲۱۲,۳۵۷	۳۲,۱۰۸,۰۵۹	۲۰,۵۳۳,۹۰۲	۲۲,۲۲۶,۴۶۴
سپرده های قرض الحسنه پس انداز و مشابه	۴۸,۶۱۰,۹۹۲	۳۶,۲۰۲,۶۹۸	۳۷,۶۳۰,۰۶۷	۴۴,۷۱۰,۴۷۷
سپرده های سرمایه گذاری مدت دار	۱۷۲,۶۱۲,۲۱۳	۲۳۸,۶۰۲,۹۹۶	۳۳۴,۶۳۷,۲۸۸	۴۲۷,۱۰۴,۹۶۶
سایر سپرده ها	۱۰,۵۵۰,۷۷۱	۲,۹۶۸,۰۱۵	۱,۹۰۳,۵۲۷	۱,۱۹۴,۵۹۲
ذخایر و سایر بدهیها	۳۲,۸۶۱,۵۲۶	۲۵,۵۴۱,۴۱۹	۳۹,۲۲۹,۳۸۲	۴۳,۶۷۳,۶۶۴
ذخیره مالیات	-	۵,۵۵۷,۸۵۸	۳,۲۰۹,۵۰۲	۲,۷۶۰,۰۳۴

۱,۳۷۶,۱۹۲	۵۰,۳۵,۲۵۶	۹,۷۶۶,۹۵۸	۴۶,۶۶۱,۴۲۵	اوراق مشارکت بانک مسکن
۲,۹۵۰,۳۰۸	۲,۴۱۲,۸۲۷	۱,۷۹۹,۷۹۲	۱,۳۰۵,۲۳۳	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
۴,۰۳۳,۳۶۸	۶,۱۳۶,۳۹۳	۵,۳۸۹,۷۷۵	۳,۴۲۰,۴۱۸	اقلام در راه
۱,۱۱۰,۹۱۴,۶۲۹	۹۸۹,۲۵۴,۲۷۷	۸۸۹,۵۵۷,۶۶۸	۸۲۷,۴۷۴,۱۸۱	جمع بدهی ها
				حقوق صاحبان سهام
-	-	-	-	سرمایه ثبت شده
-	-	-	-	افزایش سرمایه در تعهد دولت
۳۰,۷۳۵,۱۳۴	۳۰,۷۳۵,۱۳۴	۳۰,۷۳۵,۱۳۴	۳۰,۷۳۵,۱۳۴	سرمایه پرداخت شده
۳,۳۷۰,۳۶۴	۳,۳۳۳,۶۹۱	۳,۲۹۴,۲۳۰	۳,۲۹۴,۲۳۰	اندوخته قانونی
۱۵۸,۰۸۴	۱۳۷,۲۳۷	۱۲۲,۱۵۸	۱۱۷,۶۴۴	اندوخته سرمایه ای و وجوه قابل تخصیص به سرمایه
-	-	-	-	مازاد تجدید ارزیابی داراییها
-	۵۱,۸۸۶	۵۱,۸۸۶	۵۱,۸۸۶	نتیجه تغییرات ناشی از برابریهای قانونی ارز
-	۴۳۷,۶۵۴	-	-	سود و زیان ناشی از از تسعیر داراییها و بدهیهای ارزی
۱۱,۳۷۷,۹۳۸	۱۱,۴۴۱,۳۲۶	۱۱,۳۷۸,۰۸۰	۱۲,۹۱۱,۸۳۴	سود انباشته
۴۵,۶۴۱,۵۱۹	۴۶,۱۳۶,۹۲۸	۴۵,۵۸۱,۴۸۸	۴۷,۰۱۱,۰۷۲۸	جمع حقوق صاحبان سهام
۱,۱۵۶,۵۵۶,۱۴۸	۱,۰۳۵,۳۹۱,۲۰۵	۹۳۵,۱۳۹,۱۵۶	۸۷۴,۵۸۴,۹۰۹	جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام
۱۰۲,۸۷۷,۷۶۵	۸۶۸,۰۸۹,۰۰۶	۱۱۴,۴۵۶,۳۶۹	۹۰,۴۷۲,۳۷۲	تهدات بانک
۴۷۳,۵۳۲	۲۶۸,۳۳۸	۲۹۴,۸۰۹	۴۵۳,۲۸۶	طرف وجوه اداره شده و موارد مشابه
۳,۷۸۲,۴۴۵,۱۴۸	۳,۴۰۵,۲۱۳,۱۸۵	۳,۸۳۹,۵۵۷,۵۵۳	۱,۳۶۸,۸۳۵,۴۹۰	طرف حساب های انتظامی
۳,۸۸۵,۷۹۶,۴۴۷	۳,۴۹۲,۲۹۰,۴۲۹	۲,۹۵۴,۳۰۸,۷۳۱	۱,۴۵۹,۷۶۱,۲۴۸	

صورت سود و زیان مقایسه‌ای

ارقام به میلیون ریال

سال ۱۳۹۴ (حسابرسی نشده)	سال ۱۳۹۳	سال ۱۳۹۲	سال ۱۳۹۱	شرح
				درآمد بانک از فعا لیت های مشاع :
۵۲,۲۳۳,۷۸۹	۴۴,۳۲۹,۶۷۴	۳۵,۱۳۸,۸۶۵	۷۴,۲۱۶,۳۷۱	سود و وجه التزام معاملات عقود اسلامی
۶,۸۱۹,۴۱۳	۱,۸۵۷,۰۴۶	۱,۲۱۹,۵۵۱	۷۹۲,۱۸۹	سود حاصل از سرمایه گذاری ها و سپرده گذاری ها
۵۹,۰۵۳,۲۰۲	۴۶,۱۸۶,۷۲۰	۳۶,۳۵۸,۴۱۶	۷۵,۰۰۸,۵۶۰	جمع درآمد های مشاع
(۷۱,۸۰۰,۶۳۴)	(۵۳,۹۶۳,۱۴۰)	(۳۶,۸۳۸,۹۸۳)	(۳۹,۱۵۵,۵۸۱)	سود علی الحساب پرداختی به سپرده گذاران
(۷۱,۸۰۰,۶۳۴)	(۵۳,۹۶۳,۱۴۰)	(۳۶,۸۳۸,۹۸۳)	(۳۹,۱۵۵,۵۸۱)	خالص سهم سود سپرده گذاران
(۱۲,۷۴۷,۴۳۲)	(۷,۷۷۶,۴۲۰)	(۴۸۰,۵۶۷)	۴۵,۸۵۲,۹۷۹	سهم بانک از درآمدهای مشاع
				درآمد های غیر مشاع :
۵۲,۸۴۷,۳۹۵	۵۲,۶۶۳,۳۱۷	۴۸,۳۴۱,۶۳۷	-	سود و وجه التزام تسهیلات مسکن مهر
۵۴,۹۱۳	۷۲,۸۴۸	۷۲,۳۸۶	۹۲,۹۱۶	سود و وجه التزام دریافتی
۲,۱۴۳,۳۷۷	۲,۰۸۹,۶۶۹	۱,۸۶۶,۴۹۰	۱,۷۸۷,۱۶۹	کارمزد دریافتی
۹۷۴,۰۹۹	۱,۲۴۵,۶۴۱	۸۵۲,۰۱۳	۷۲۶,۸۳۲	سایر درآمدها
۵۶,۰۱۹,۷۴۴	۵۶,۰۷۱,۴۷۵	۵۱,۱۳۲,۵۲۶	۲۶,۰۶۰,۹۱۷	جمع درآمد های غیر مشاع
۴۳,۲۷۲,۳۱۲	۴۸,۲۹۵,۰۵۵	۵۰,۶۵۱,۹۵۹	۴۸,۴۵۹,۸۹۶	جمع درآمدهای بانک
				هزینه ها:
(۱۹,۵۳۰,۷۲۶)	(۲۰,۱۴۹,۹۶۳)	(۲۲,۴۰۱,۷۳۵)	(۱۶,۵۸۹,۰۸۲)	سود پرداختی (به استثنای سود پرداختی به سپرده گذاران)
(۴,۶۴۴,۸۰۶)	(۴,۵۵۷,۹۰۸)	(۳,۴۲۱,۰۵۷)	(۲,۶۴۲,۴۳۱)	کارمزد پرداختی
(۱۳,۷۲۸,۹۶۹)	(۱۰,۱۸۰,۳۸۶)	(۸,۱۷۹,۲۳۴)	(۱۴,۳۶۰,۰۱۴)	هزینه عمومی و اداری و استهلاک
(۴,۱۵۱,۷۰۸)	(۱۲,۸۷۹,۶۲۸)	(۷,۲۹۰,۴۴۴)	-	هزینه مطالبات مشکوک الوصول
(۹۷۱,۶۱۵)	(۲۴۴,۱۰۱)	(۱۰,۸۸۲,۳۳۷)	(۳۰,۸۵۹۳)	سایر هزینه ها

جمع هزینه ها	(۳۳,۹۰۰,۱۲۰)	(۵۲,۱۷۴,۸۰۷)	(۴۸,۰۳۱,۹۸۶)	(۴۳,۰۲۷,۸۲۴)
سود (زیان) قبل از کسر مالیات	۱۴,۵۵۹,۷۷۶	(۱,۵۲۲,۸۴۸)	۲۶۳,۰۶۹	۲۴۴,۴۸۸
مالیات	(۶,۶۲۳,۰۶۵)	-	-	(۶۱,۱۲۲)
سود خالص	۷,۹۳۶,۷۱۱	(۱,۵۲۲,۸۴۸)	۲۶۳,۰۶۹	۱۸۳,۳۶۶

صورت سود و زیان انباشته مقایسه‌ای

ارقام به میلیون ریال

گردش حساب سود (زیان) انباشته				
شرح	سال ۱۳۹۱ (حسابرسی شده)	سال ۱۳۹۲ (حسابرسی شده)	سال ۱۳۹۳ (حسابرسی شده)	سال ۱۳۹۴ (حسابرسی نشده)
سود (زیان) خالص	۷,۹۳۶,۷۱۱	(۱,۵۲۲,۸۴۸)	۲۶۳,۰۶۹	۱۸۳,۳۶۶
سود انباشته ابتدای دوره	۱,۱۸۳,۹۲۷	۱,۶۱۱,۳۶۰	۱۰,۶۰۹,۱۹۸	۱۱,۴۴۱,۳۲۵
تعدیلات سنواتی	۵,۰۷۳,۱۴۲	۱۱,۳۰۰,۴۷۴	۷۶۸,۸۸۲	(۶۵,۷۶۷)
سود انباشته ابتدای دوره - تعدیل شده	۶,۲۵۷,۰۶۹	۱۲,۹۱۱,۸۳۴	۱۱,۳۷۸,۰۸۰	۱۱,۳۷۵,۵۵۸
سود قابل تخصیص	۱۴,۱۹۳,۷۸۰	۱۱,۳۸۸,۹۸۶	۱۱,۶۴۱,۱۴۹	۱۱,۵۵۸,۹۲۴
اندوخته قانونی	(۳۴۷,۵۹۶)	-	(۳۹,۴۵۹)	(۳۶,۶۷۳)
نیم درصد درآمد مشمول مالیات تأمین مسکن افراد کم درآمد	(۲,۶۲۵)	(۶,۳۹۳)	(۱۳,۷۵۰)	(۱,۲۲۲)
وجه قبل تخصیص به سرمایه از محل فروش اموال مازاد موضوع تصویب مه هیئت محترم وزیران	(۴,۷۹۹)	(۴,۵۱۳)	(۱۵,۰۷۹)	(۲۰,۸۴۷)
سود سهم دولت (۵۰٪ سود موضوع قانون بودجه کل کشور)	(۹۲۶,۹۲۶)	-	(۱۳۱,۵۳۵)	(۱۲۲,۲۴۴)
سود انباشته پایان دوره	۱۲,۹۱۱,۸۳۴	۱۱,۳۷۸,۰۸۰	۱۱,۴۴۱,۳۲۶	۱۱,۳۷۷,۹۳۸

به دلیل آنکه تا زمان تهیه این گزارش، صورتهای مالی حسابرسی شده بانک برای سال ۱۳۹۴ ارائه نشده است، مغایرت سود انباشته ابتدای دوره سال ۱۳۹۴ با رقم سود انباشته انتهای دوره سال ۱۳۹۳ مربوط به مبلغ ۶۵,۷۶۷ میلیون ریال تعدیلات سنواتی می باشد.

صورت جریان وجوه نقد مقایسه‌ای

ارقام به میلیون ریال

شرح	سال ۱۳۹۱	سال ۱۳۹۲	سال ۱۳۹۳	سال ۱۳۹۴ (حسابرسی نشده)
فعالتهای عملیاتی				
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالتهای عملیاتی	(۶۸,۲۵۰,۲۲۳)	(۶۴,۰۰۴,۱۴۸)	۲۳,۱۵۴,۰۵۷	۲۵,۲۵۴,۹۵۶
بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی				
سود سهام پرداختی سهم دولت	(۹۱۷,۳۰۸)	(۱,۵۷۶,۹۲۶)	(۱۲۵,۰۰۰)	(۵۵۷,۷۹۰)
سود سهام دریافتی	۵۰۴,۸۰۰	۱۸۹,۷۰۶	۵۳,۳۹۶	۳۴,۳۲۴
سود دریافتی از تسهیلات بین بانکی	-	-	۹۶۱,۵۳۱	-
سود پرداختی بابت تسهیلات مالی دریافتی	(۱۳۳۶,۰۹)	(۱۰۵,۸۹۶)	(۲۸۰,۶۳۰)	(۱۶,۵۴۵)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی	(۵۴۶,۱۱۷)	(۱,۴۹۳,۱۱۶)	۶۰۹,۲۹۷	(۵۶۰,۰۱۱)
مالیات پرداختی				
مالیت بر درآمد پرداختی	(۶۷۵,۷۰۵)	(۱۰,۱۷۶,۴۴۹)	(۲,۲۴۸,۳۵۶)	(۷۵۰,۰۰۰)
فعالتهای سرمایه گذاری				
وجه پرداختی بابت خرید، ساخت و تکمیل دارائیهای ثابت	(۷۸۴,۱۵۰)	(۱,۱۲۳,۷۱۷)	(۱,۷۲۳,۳۵۴)	(۱,۳۱۶,۱۹۶)
وجه حاصل از فروش دارائیهای ثابت مشهود	۱۴۰,۴۷۸	۶۴,۳۴۵	۳۷,۶۴۹	۵۰,۳۵۴

-	-	-	(۵۵,۱۰۳)	وجوه پرداختی بابت سرمایه گذاریهای مستقیم و مشارکت
-	-	-	-	وجوه حاصل از فروش سرمایه گذاریها
(۱,۲۶۵,۸۴۲)	(۱,۶۸۴,۷۰۵)	(۱,۰۵۸,۳۷۳)	(۶۹۸,۷۷۵)	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری
(۲۲,۶۷۹,۱۰۳)	۱۹,۸۳۰,۲۹۳	(۶۷,۵۷۳,۲۸۵)	(۷۰,۱۷۰,۸۲۰)	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای تأمین مالی
				فعالیهای تأمین مالی
-	-	(۲,۳۳۴,۰۰۰)	(۱,۰۰۰,۰۰۰)	بازپرداخت اصل تسهیلات دریافتی از بانک مرکزی
-	-	۶۴,۹۳۳,۹۳۴	۸۷,۹۳۱,۳۵۴	خط اعتباری دریافتی از بانک مرکزی
-	(۸۰,۳۴۰,۰۰۰)	-	-	تسهیلات پرداختی به بانکها
-	۱۶,۹۷۳,۰۰۰	-	-	تسهیلات دریافتی از بانکها
-	۷۳,۳۴۰,۰۰۰	-	-	دریافت اصل تسهیلات پرداختی به بانکها
(۱۵,۲۶۴)	(۱۶,۹۹۵,۰۵۶)	(۴۸,۱۴۸)	(۲۴۷,۷۵۸)	بازپرداخت اصل تسهیلات دریافتی از سایر بانکها
(۱۵,۲۶۴)	(۷۰,۲۲۰,۵۶)	۶۲,۵۵۱,۷۸۶	۸۶,۶۸۳,۵۹۶	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای تأمین مالی
۲۲,۶۶۳,۸۳۹	۱۲,۸۰۸,۳۳۷	(۵۰,۲۱۰,۴۹۹)	۱۶,۵۱۲,۷۷۶	جریان خالص ورود و خروج وجه نقد
-	۷,۳۵۶	۴۴۵,۲۱۴	(۳۰۸,۵۹۳)	تأثیر تغییرات نرخ ارز
۲۲,۶۶۳,۸۳۹	۱۲,۸۱۵,۵۹۳	(۴,۵۷۶,۲۸۵)	۱۶,۲۰۴,۱۸۳	خالص افزایش (کاهش) وجه نقد
۳۹,۲۷۹,۴۳۲	۱۹,۴۶۳,۸۴۰	۲۴,۴۶۱,۵۷۴	۸,۲۵۷,۳۹۱	مانده وجه نقد در ابتدای دوره
۶۱,۹۴۳,۲۷۱	۳۲,۲۷۹,۴۳۳	۱۹,۸۸۵,۲۸۹	۲۴,۴۶۱,۵۷۴	مانده وجه نقد در انتهای دوره
-				مبادلات غیر نقدی
-	-	-	۹۰,۵۲۵	تهاتر ساختمان مدیریت اصفهان با دوقطعه زمین (وحید و گلدره) شهرداری اصفهان
-	-	۱,۱۹۸,۷۰۰	-	افزایش سرمایه گذاریها از محل مطالبات شرکت گروه سرمایه گذاری بانک مسکن
-	-	۴۱۵,۶۸۳	-	معاوضه مطالبات بانک از دولت با سهام قابل واگذاری

بند ۶ گزارش حسابرسی سال ۱۳۹۳: همانطور که در یادداشت توضیحی ۱-۲۳ صورت های مالی منعکس است، در خصوص عملکرد سال مالی مورد گزارش، با استناد به معافیت های قانونی، مبلغی بابت مالیات محاسبه و منظور نشده است. همچنین مالیات عملکرد سال ۱۳۹۲ بموجب برگ تشخیص صادره، به مبلغ ۹,۴۲۹ میلیارد ریال تعیین گردیده که از این بابت صرفاً مبلغ ۴,۶۲۴ میلیارد ریال ذخیره در صورت های مالی منظور شده و اعتراض بانک نسبت به برگ تشخیص، جهت رسیدگی به هیأت حل اختلاف مالیاتی ارجاع گردیده است. با توجه به مراتب فوق، هرچند تعدیل صورت های مالی و تأمین کسری ذخیره با در نظر گرفتن سوابق مالیاتی و هزینه های قابل قبول ضروری است، لیکن تعیین مبلغ دقیق آن، منوط به رسیدگی و اعلام نظر نهایی مسئولین مالیاتی می باشد.

تضمین ها و بدهی های احتمالی

تعهدات بانک بابت پرونده های حقوقی ۲,۸۰۶,۷۷۳ میلیون ریال، قراردادهای منعقد شده با شرکت عمرانی مسکن گستر و شرکت ناواکو ۱۳۱,۱۸۰ میلیون ریال و نیز بابت تأمین کسری منابع صندوق بازنشستگی کارکنان به صندوق بازنشستگی مبلغ ۶,۵۱۶ میلیارد ریال و مبلغ ۶۲۹,۰۸۵ میلیون ریال تعهد پرداخت نشده بابت مابقی سهم الشرکه سهام بانک قرض الحسنه مهر ایران باقی مانده است.

مطالبات و ذخایر

ارقام به میلیون ریال

عنوان مطالبات	مبلغ
مطالبات از دولت	۱۱۵,۵۸۶,۴۷۳
سود دریافتی	۱,۱۳۰,۳۰۸
جمع	۱۱۶,۷۱۶,۷۸۱
ذخیره مطالبات مشکوک الوصول (عمومی)	(۱,۷۵۶,۴۵۴)

ارقام به میلیون ریال

عناوین ذخایر	مبلغ
ذخیره هزینه ها	۱,۷۱۹,۴۷۸
ذخیره صندوق بازنشستگی مبتنی بر محاسبه اکچواری	۷,۱۸۶
ذخیره سود جهت حسابهای پس انداز مسکن انصرافی	۶۵۴,۶۰۷
ذخیره های سرمایه ای شعب	۳۹,۳۵۴
جمع	۲,۴۲۰,۶۲۵

پیش‌بینی وضعیت مالی آتی بانی

براساس برآوردهای انجام‌شده در صورت اجرای طرح تشریح‌شده در قسمت قبل از طریق تأمین مالی موضوع این گزارش، وضعیت مالی آتی بانک به شرح زیر پیش‌بینی می‌گردد:

ترازنامه پیش‌بینی شده (ارقام به میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۷/۱۲/۲۹		۱۳۹۶/۱۲/۲۹		۱۳۹۵/۱۲/۲۹	
	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام
داراییها						
موجودی نقد	۳,۹۱۷,۸۴۶	۶,۳۲۷,۱۸۳	۳,۹۵۸,۳۷۲	۶,۷۷۱,۳۴۳	۴,۱۳۹,۴۹۰	۴,۶۹۱,۳۰۹
مطالبات از بانک مرکزی	۶۰,۳۸۱,۴۶۸	۶۰,۳۸۱,۴۶۸	۵۱,۵۲۲,۶۲۲	۵۱,۵۲۲,۶۲۲	۴۴,۰۳۶,۴۲۹	۴۴,۰۳۶,۴۲۹
مطالبات از بانک ها و موسسات اعتباری	۶۰,۵۶۱,۴۳۲	۵۸,۴۸۸,۷۵۸	۶۰,۳۳۴,۰۷۳	۵۸,۴۸۸,۷۵۸	۵۸,۷۰۷,۱۹۵	۵۸,۴۸۸,۷۵۸
تسهیلات اعطایی و مطالبات از بخش دولتی	۲۵۷,۱۷۰,۸۲۹	۲۵۷,۱۷۰,۸۲۹	۲۲۰,۱۹۰,۳۶۵	۲۲۰,۱۹۰,۳۶۵	۱۸۴,۵۲۹,۵۹۲	۱۸۴,۵۲۹,۵۹۲
تسهیلات اعطایی و مطالبات از بخش غیردولتی	۱,۱۹۱,۳۱۵,۱۲۷	۱,۱۹۱,۳۱۵,۱۲۷	۱,۰۷۷,۴۲۸,۸۶۷	۱,۰۷۶,۶۵۰,۵۸۷	۹۸۵,۲۳۳,۹۹۷	۹۸۵,۰۵۶,۸۸۶
تسهیلات اعطایی بهمن احتساب ابطال تسهیلات سالی انتشار اوراق رهنی	۱,۱۹۱,۳۱۵,۱۲۷	-	۱,۰۷۷,۵۵۲,۸۶۷	-	۹۸۵,۲۳۳,۹۹۷	-
کسر مر شود - عناصر اوراق رهنی	-	-	(۱۲۵,۰۰۰)	-	(۱,۶۲۵,۰۰۰)	-
سرمایه گذاریها و مشارکت ها	۶,۲۵۹,۴۶۸	۶,۲۵۹,۴۶۸	۶,۲۵۹,۴۶۸	۶,۲۵۹,۴۶۸	۶,۲۵۹,۴۶۸	۶,۲۵۹,۴۶۸
دارایی های ثابت	۳۳,۷۴۴,۳۴۵	۳۳,۷۴۴,۳۴۵	۳۳,۷۴۴,۳۴۵	۳۳,۷۴۴,۳۴۵	۳۳,۷۴۴,۳۴۵	۳۳,۷۴۴,۳۴۵
سایر داراییها	۱۳,۲۲۲,۹۸۰	۱۳,۲۲۲,۹۸۰	۱۳,۲۲۲,۹۸۰	۱۳,۲۲۲,۹۸۰	۱۳,۲۲۲,۹۸۰	۱۳,۲۲۲,۹۸۰
جمع داراییها	۱,۶۲۶,۴۸۳,۳۹۴	۱,۶۲۶,۴۸۳,۳۹۴	۱,۶۶۶,۴۶۰,۹۹۲	۱,۶۶۶,۴۶۰,۹۹۲	۱,۳۲۹,۹۶۳,۳۹۶	۱,۳۲۹,۹۶۳,۳۹۶
بدهیها و حقوق صاحبان سهام						
بدهی به بانک مرکزی	۷۲۲,۸۸۲,۳۷۹	۷۲۲,۸۸۲,۳۷۹	۶۸۱,۲۸۶,۳۵۰	۶۸۱,۲۸۶,۳۵۰	۶۴۵,۳۱۵,۸۰۹	۶۴۵,۳۱۵,۸۰۹
بدهی به بانک ها و موسسات اعتباری	۳,۳۶۳,۳۳۹	۳,۳۶۳,۳۳۹	۳,۳۶۳,۳۳۹	۳,۳۶۳,۳۳۹	۳,۳۶۳,۳۳۹	۳,۳۶۳,۳۳۹
سپرده های دیداری	۳۵,۵۹۸,۱۹۴	۳۵,۵۹۸,۱۹۴	۳۰,۴۲۵,۸۰۷	۳۰,۴۲۵,۸۰۷	۲۶,۰۰۰,۴۹۳	۲۶,۰۰۰,۴۹۳
سپرده های قرض الحسنه پس انداز ومشابه	۷۱۶,۰۸۸,۸۸۱	۷۱۶,۰۸۸,۸۸۱	۶۱,۳۰۴,۱۷۲	۶۱,۳۰۴,۱۷۲	۵۲,۳۱۱,۲۵۸	۵۲,۳۱۱,۲۵۸
سپرده های سرمایه گذاری مدت دار	۶۸۴,۰۵۶,۸۶۶	۶۸۴,۰۵۶,۸۶۶	۵۸۴,۶۶۳,۹۸۸	۵۸۴,۶۶۳,۹۸۸	۴۹۹,۷۱۲,۸۱۰	۴۹۹,۷۱۲,۸۱۰
سایر سپرده ها	۱,۹۱۳,۳۷۴	۱,۹۱۳,۳۷۴	۱,۶۲۵,۲۷۷	۱,۶۲۵,۲۷۷	۱,۳۹۷,۶۷۳	۱,۳۹۷,۶۷۳
ذخایر و سایر بدهیها	۴۶,۴۳۳,۶۹۸	۴۶,۴۳۳,۶۹۸	۴۶,۴۳۳,۶۹۸	۴۶,۴۳۳,۶۹۸	۴۶,۴۳۳,۶۹۸	۴۶,۴۳۳,۶۹۸
اوراق مشارکت بانک مسکن	۱,۳۷۶,۱۹۲	۱,۳۷۶,۱۹۲	۱,۳۷۶,۱۹۲	۱,۳۷۶,۱۹۲	۱,۳۷۶,۱۹۲	۱,۳۷۶,۱۹۲
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۴,۱۴۴,۹۷۰	۴,۱۴۴,۹۷۰	۳,۷۰۰,۸۶۶	۳,۷۰۰,۸۶۶	۳,۳۰۴,۳۴۵	۳,۳۰۴,۳۴۵
افلام در راه	۴۰,۳۳۳,۳۶۸	۴۰,۳۳۳,۳۶۸	۴۰,۳۳۳,۳۶۸	۴۰,۳۳۳,۳۶۸	۴۰,۳۳۳,۳۶۸	۴۰,۳۳۳,۳۶۸
جمع بدهی ها	۱,۵۷۵,۴۱۱,۱۶۱	۱,۵۷۵,۴۱۱,۱۶۱	۱,۴۱۸,۱۳۳,۰۵۷	۱,۴۱۸,۱۳۳,۰۵۷	۱,۲۸۳,۲۵۳,۴۵۵	۱,۲۸۳,۲۵۳,۴۵۵
حقوق صاحبان سهام						
سرمایه پرداخت شده	۳۰,۷۳۵,۱۳۴	۳۰,۷۳۵,۱۳۴	۳۰,۷۳۵,۱۳۴	۳۰,۷۳۵,۱۳۴	۳۰,۷۳۵,۱۳۴	۳۰,۷۳۵,۱۳۴
اندوخته قانونی	۳,۶۱۸,۴۶۸	۳,۶۱۸,۴۶۸	۳,۵۰۲,۶۸۸	۳,۵۱۱,۳۴۴	۳,۴۱۹,۱۷۵	۳,۴۲۳,۱۹۸
اندوخته سرمایه ای و وجوه قابل تخصیص به سرمایه	۲۴۰,۷۸۵	۲۴۳,۳۱۷	۲۰۲,۱۹۲	۲۰۵,۰۷۷	۱۷۲,۳۵۴	۱۷۵,۳۶۲
سود انباشته	۱۶,۴۷۷,۸۴۶	۱۶,۴۷۷,۸۴۶	۱۴,۰۹۷,۹۲۱	۱۴,۲۷۵,۸۵۶	۱۲,۳۸۱,۲۷۸	۱۲,۴۴۳,۴۱۸
جمع حقوق صاحبان سهام	۵۱,۰۷۲,۲۳۲	۵۱,۰۷۲,۲۳۲	۴۸,۵۳۷,۹۳۵	۴۸,۷۲۷,۴۱۱	۴۶,۷۰۹,۹۴۱	۴۶,۷۷۶,۱۱۲
جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام	۱,۶۲۶,۴۸۳,۳۹۴	۱,۶۲۶,۴۸۳,۳۹۴	۱,۶۶۶,۴۶۰,۹۹۲	۱,۶۶۶,۴۶۰,۹۹۲	۱,۳۲۹,۹۶۳,۳۹۶	۱,۳۲۹,۹۶۳,۳۹۶

تأیید سرپرست بانک مسکن (مسئول خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

✓ صورت سود و زیان پیش بینی شده (ارقام به میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۷		۱۳۹۶		۱۳۹۵		عدم انجام
	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	
الف - درآمد بانک از فعالیت های مشاع:							
سود و وجه التزام معاملات عقود اسلامی	۱۱۲,۴۵۲,۹۴۵		۹۸,۹۶۹,۹۴۲		۷۲,۰۲۰,۴۳۱		۷۱,۸۰۸,۳۵۱
سود حاصل از سرمایه گذاری ها سپرده گذاری ها	۳,۷۵۵,۶۸۱		۳,۷۷۵,۵۲۵		۳,۹۲۵,۵۲۵		۳,۷۵۵,۶۸۱
جمع درآمدهای مشاع	۱۱۶,۲۰۸,۶۲۶		۱۰۲,۷۴۵,۴۶۷		۷۵,۹۴۵,۹۵۶		۷۵,۵۶۴,۰۳۲
کسر می شود :							
سود علی الحساب پرداختی به سپرده گذاران	(۱۰۶,۲۰۰,۵۲۸)		(۹۹,۱۵۵,۰۰۴)		(۷۹,۹۱۱,۰۷۳)		(۷۹,۷۲۹,۱۱۴)
سهم بانک از درآمدهای مشاع	۱۰,۳۴۱,۸۲۹		۳,۵۹۰,۴۶۳		(۳,۹۵۵,۱۱۷)		(۴,۱۶۵,۰۸۲)
ب - درآمدهای غیر مشاع:							
سود و وجه التزام تسهیلات مسکن مهر	۵۰,۹۸۰,۴۶۴		۵۱,۷۰۵,۴۶۴		۵۳,۲۶۷,۹۶۴		۵۳,۲۶۷,۹۶۴
سود و وجه التزام دریافتی سایر	۶۵,۳۲۸		۶۵,۳۲۸		۶۵,۳۲۸		۶۵,۳۲۸
کارمزد دریافتی	۵,۳۷۳,۲۶۵		۳,۹۰۶,۱۲۲		۳,۸۹۳,۴۲۴		۳,۸۹۳,۴۲۴
سایر درآمدها	-		-		-		-
جمع درآمدهای غیر مشاع	۵۶,۳۵۳,۰۵۷		۵۵,۶۷۶,۹۱۴		۵۶,۳۲۶,۷۱۶		۵۶,۳۲۶,۷۱۶
جمع درآمدهای بانک	۶۶,۵۵۶,۸۸۶		۵۹,۳۶۷,۳۷۷		۵۳,۳۷۱,۵۹۹		۵۲,۰۶۱,۶۳۴
ج - هزینه ها:							
سود و وجه التزام تسهیلات مسکن مهر	(۱۸,۳۶۴,۷۰۶)		(۱۸,۳۶۴,۷۰۶)		(۱۸,۳۶۴,۷۰۶)		(۱۸,۳۶۴,۷۰۶)
سود پرداختی (به استثنای سود پرداختی به سپرده گذاران)	(۸۰,۳۹۰,۹۷۵)		(۶,۷۳۳,۵۲۱)		(۵,۷۳۵,۰۱۷)		(۵,۵۷۳,۷۶۷)
کارمزد پرداختی	(۲۵,۰۰۰)		(۳۰۰,۱۰۱)		(۳۷۵,۰۰۳)		(۳۷۵,۰۰۳)
هزینه تامین مالی	(۱۹,۱۱۸,۴۳۳)		(۱۷,۱۱۴,۹۵۳)		(۱۵,۳۲۶,۱۳۱)		(۱۵,۳۲۶,۱۳۱)
هزینه کل	(۱۰,۴۶۳,۱۵۵)		(۹,۰۰۰,۱۶۸۴)		(۷,۸۶۴,۵۹۶)		(۷,۸۲۲,۳۶۱)
هزینه مطالبات مشکوک الوصول	(۳۶۸,۵۸۱)		(۳۲۹,۰۰۰)		(۳۶۷,۲۸۸)		(۳۶۷,۲۸۸)
سایر هزینه ها	(۵۶,۳۴۹,۰۷۴)		(۵۱,۸۴۴,۰۵۵)		(۴۷,۹۲۲,۸۳۱)		(۴۷,۲۵۴,۱۵۳)
جمع هزینه ها	(۱۰,۴۹۱,۵۶۸)		(۹,۴۲۳,۳۲۲)		(۴,۳۲۸,۷۶۷)		(۴,۳۰۷,۴۸۰)
سود (زیان) قبل از کسر مالیات	(۲,۵۷۲,۸۹۲)		(۱,۸۵۵,۸۳۰)		(۱,۰۸۱,۰۱۴)		(۱,۱۵۱,۸۷۰)
مالیات							
سود (زیان) خالص	۷,۷۱۸,۶۷۶		۵,۵۱۲,۴۹۱		۳,۲۴۴,۰۷۶		۳,۴۵۵,۶۱۰

* تفاوت سود و وجه التزام معاملات عقود اسلامی در دو حالت انجام و عدم انجام طرح الزاماً معادل سود ناشی از اعطای تسهیلات مجدد طرح (موضوع سطر اول جدول سود و زیان طرح در صفحه ۲۴) نمی باشد و با توجه به اینکه اقساط دریافتی تا سقف ۳,۶۰۰ میلیارد ریال (۱,۰۱۰,۱۰۰ و ۱,۵۰۰,۰۰۸ میلیارد ریال) به نهاد واسط بابت تسویه بدهی اوراق رهنی پرداخت می گردد. لذا عدم امکان اعطای تسهیلات مجدد از محل اقساط مذکور منجر به کاهش سود و وجه التزام معاملات عقود اسلامی می گردد. در نتیجه مانده سود و وجه التزام معاملات عقود اسلامی از برآیند افزایش سود حاصل از اعطای تسهیلات ۳,۶۰۰ میلیاردی طرح و کاهش سود ناشی از عدم امکان تسهیلات دهی اقساط وصولی ۳,۶۰۰ میلیاردی مذکور به دست آمده است.

تأیید سرپرست بانک مسکن (مقامی خاص)

✓ جریان نقدی پیش بینی شده (ارقام به میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۷		۱۳۹۶		۱۳۹۵	
	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام
مانده وجه نقد در اول دوره	۳,۸۵۸,۳۷۲	۶,۷۷۱,۴۴۳	۴,۱۳۹,۴۹۰	۴,۶۹۱,۲۰۹	۵,۶۲۳,۹۲۷	۵,۸۵۱,۳۵۷
منابع:						
سود تسهیلات اعطایی	۱۱۲,۶۸۳,۸۶۳	۱۱۲,۶۵۲,۹۴۵	۹۸,۹۶۹,۹۴۲	۹۸,۸۲۹,۴۸۰	۷۲,۰۲۰,۴۳۱	۷۱,۸۰۸,۳۵۱
سود سرمایه گذاری ها و سپرده گذاری ها	۳,۷۵۵,۶۸۱	۳,۷۵۵,۶۸۱	۳,۷۷۵,۵۲۵	۳,۷۵۵,۶۸۱	۳,۹۲۵,۵۲۵	۳,۷۵۵,۶۸۱
وصولی بابت درآمد های مشاع	۱۱۶,۴۳۹,۵۴۴	۱۱۶,۲۰۸,۶۲۶	۱۰۲,۷۴۵,۴۶۷	۱۰۲,۵۵۵,۱۶۱	۷۵,۹۵۵,۹۵۶	۷۵,۵۶۰,۳۲۲
دریافت سپرده های دیداری	۵,۱۷۳,۳۸۷	۵,۱۷۳,۳۸۷	۴,۴۲۰,۸۴۴	۴,۴۲۰,۸۴۴	۳,۷۷۸,۴۹۹	۳,۷۷۸,۴۹۹
دریافت سپرده های پس انداز و مشابه	۱۰,۴۰۴,۷۰۹	۱۰,۴۰۴,۷۰۹	۸,۸۹۲,۹۱۴	۸,۸۹۲,۹۱۴	۷,۶۰۰,۷۸۱	۷,۶۰۰,۷۸۱
دریافت سپرده های سرمایه گذاری مدت دار	۹۹,۳۹۲,۸۷۸	۹۹,۳۹۲,۸۷۸	۸۴,۹۵۱,۱۷۸	۸۴,۹۵۱,۱۷۸	۷۲,۶۰۷,۸۴۴	۷۲,۶۰۷,۸۴۴
دریافت سایر سپرده ها	۲۷۷,۹۹۷	۲۷۷,۹۹۷	۲۳۷,۶۰۴	۲۳۷,۶۰۴	۲۰۳,۰۸۱	۲۰۳,۰۸۱
وجه حاصل از فروش تسهیلات	-	-	-	-	۳,۰۰۰,۰۰۰	-
وصول اصل تسهیلات مجدد ناشی از اوراق رهنی	۶۱۹,۷۸۷	-	۳۷۰,۸۱۳	-	۶۵,۵۵۴	-
کارمزد دریافتی	۵,۱۷۳,۲۶۵	۵,۱۷۳,۲۶۵	۳,۹۰۶,۱۲۲	۳,۹۰۶,۱۲۲	۲,۸۹۳,۴۲۴	۲,۸۹۳,۴۲۴
سود تسهیلات دریافت شده تسهیلات مهر	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۱۸,۵۰۰,۰۰۰	۱۸,۵۰۰,۰۰۰
سود دریافتی و وجه التزام سایر	۶۵,۳۲۸	۶۵,۳۲۸	۶۵,۳۲۸	۶۵,۳۲۸	۶۵,۳۲۸	۶۵,۳۲۸
جمع منابع	۲۵۰,۶۴۵,۸۹۵	۲۵۰,۷۹۵,۱۹۰	۲۲۱,۵۹۰,۳۷۰	۲۲۱,۰۶۹,۱۵۱	۱۸۴,۶۷۰,۴۶۷	۱۸۱,۲۱۲,۹۸۹
مصارف:						
خالص مبادلات با بانک مرکزی	(۶,۰۶۳,۸۱۶)	(۶,۰۶۳,۸۱۶)	(۷,۴۸۶,۱۹۳)	(۷,۴۸۶,۱۹۳)	(۱۰,۸۲۲,۳۰۶)	(۱۰,۸۲۲,۳۰۶)
پرداخت تسهیلات	(۱۰۴,۰۲۶,۴۰۴)	(۱۰۴,۰۲۶,۴۰۴)	(۸۲,۵۸۵,۰۳۵)	(۸۲,۵۸۵,۰۳۵)	(۶۷,۰۸۸,۹۲۰)	(۶۷,۰۸۸,۹۲۰)
اعطای تسهیلات جدید از محل فروش اوراق رهنی	-	-	(۱,۰۰۰,۰۰۰)	-	(۲,۰۰۰,۰۰۰)	-
پرداختی بابت هزینه تأمین مالی	(۲۵,۰۰۸)	-	(۳۰۰,۱۰۱)	-	(۳۷۵,۰۹۳)	-
بازپرداخت اصل بدهی به نهاد واسط	(۱۲۵,۰۰۰)	-	(۱,۵۰۰,۰۰۰)	-	(۱,۳۷۵,۰۰۰)	-
پرداختی بابت سایر هزینه ها	(۳۶۸,۵۸۱)	(۳۶۸,۵۸۱)	(۳۳۹,۰۹۰)	(۳۳۹,۰۹۰)	(۳۶۷,۲۸۸)	(۳۶۷,۲۸۸)
کارمزد پرداختی	(۸۰,۳۹,۹۷۵)	(۸۰,۳۹,۹۷۵)	(۶,۷۳۳,۵۲۱)	(۶,۶۸۸,۵۳۱)	(۵,۷۲۵,۰۱۷)	(۵,۵۷۲,۷۶۷)
پرداخت سود سپرده گذاران	(۱۰,۶۰۰,۵۲۸)	(۱۰,۶۰۰,۵۲۸)	(۹۹,۱۵۵,۰۰۴)	(۹۸,۸۴۲,۰۸۴)	(۷۹,۹۱۱,۰۷۳)	(۷۹,۷۲۹,۱۱۴)
هزینه کل	(۱۹,۱۱۸,۴۳۳)	(۱۹,۱۱۸,۴۳۳)	(۱۷,۱۱۴,۹۵۳)	(۱۷,۱۱۴,۹۵۳)	(۱۵,۳۲۶,۱۳۱)	(۱۵,۳۲۶,۱۳۱)
پرداخت سود سهام دولت	(۲,۵۷۲,۸۹۲)	(۲,۵۷۲,۸۹۲)	(۱,۸۵۵,۸۳۰)	(۱,۹۸۱,۰۱۴)	(۱,۰۸۴,۶۹۲)	(۱,۱۵۱,۸۷۰)
پرداخت سود سهام دولت	(۵,۱۴۵,۷۸۴)	(۵,۰۸۵,۳۳۷)	(۳,۷۱۱,۶۶۱)	(۳,۹۶۲,۰۲۷)	(۲,۱۶۹,۳۸۴)	(۲,۳۰۳,۷۴۰)
جمع مصارف	(۲۵۱,۶۷۶,۴۲۱)	(۲۵۱,۳۳۹,۴۵۰)	(۲۲۱,۷۷۱,۳۸۸)	(۲۱۸,۹۸۸,۹۱۷)	(۱۸۶,۱۶۴,۹۰۴)	(۱۸۲,۳۷۳,۱۳۷)
افزایش (کاهش) در وجه نقد	(۳۰,۵۲۶)	(۴۴۴,۲۶۰)	(۱۸۱,۱۱۸)	۲۰,۸۰۳,۲۲۴	(۱,۴۹۴,۴۳۷)	(۱,۱۶۰,۱۴۸)
مانده وجه نقد در پایان دوره	۳,۹۲۷,۸۴۶	۶,۳۲۷,۱۸۳	۳,۹۵۸,۳۷۲	۶,۷۷۱,۴۴۳	۴,۱۳۹,۴۹۰	۴,۶۹۱,۲۰۹

تأیید سیدبانک مسکن (سامانی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۲۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

سود و زیان طرح									
جمع	۱۴۰۱	۱۴۰۰	۱۳۹۹	۱۳۹۸	۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	شرح	
۱,۷۷۶,۶۰۵	۲۶۵	۳۶,۱۵۴	۱۹۰,۷۰۴	۲۸۶,۰۵۶	۳۳۳,۷۲۲	۵۵۶,۲۲۰	۳۷۱,۳۷۵	سود ناشی از اعطای تسهیلات مجدد	
۰	۱,۱۵۳	۶,۳۳۰	۱۰,۳۸۲	۸,۹۷۵	۸,۵۱۴	۶,۹۸۲	(۴۲,۳۳۵)	هزینه ناشی از ذخیره عمومی بابت تسهیلات مجدد	
۱۹۹,۶۸۸						۱۹,۸۴۴	۱۷۹,۸۴۴	سود ناشی از سرمایه‌گذاری وجوه اوراق رهنی (۱)	
(۲۹۶,۷۲۹)	۱۷۵,۱۰۹	۱۷۱,۱۳۶	۹۳,۶۶۳	(۲۹,۳۶۵)	(۱۹۲,۳۹۳)	(۳۱۲,۹۲۰)	(۱۸۱,۹۵۹)	سود (هزینه) وجوه مازاد (کسری) برای انجام تعهدات (۲)	
(۶۰۰,۲۰۳)					(۲۵,۰۰۸)	(۳۰۰,۱۰۱)	(۲۷۵,۰۹۳)	هزینه تامین مالی	
(۲۱۰,۰۰۰)					(۳,۷۵۰)	(۴۵,۰۰۰)	(۱۶۱,۲۵۰)	هزینه های انتشار اوراق رهنی	
۸۶۷,۳۶۱	۱۷۶,۵۲۷	۲۱۳,۶۲۰	۲۹۴,۷۴۸	۲۴۵,۶۶۶	۱۲۱,۰۹۴	(۷۴,۹۷۶)	(۱۰۹,۳۱۸)	سود (زیان)	
۱۸۹,۰۰۰	-	-	-	-	۳,۳۷۵	۴۰,۵۰۰	۱۴۵,۱۲۵	درآمد شرکت فرعی بانک ناشی از انتشار اوراق پس از کسر هزینه ها (۳)	
۱,۰۵۶,۳۶۱	۱۷۶,۵۲۷	۲۱۳,۶۲۰	۲۹۴,۷۴۸	۲۴۵,۶۶۶	۱۲۴,۴۶۹	(۳۴,۴۷۶)	۳۵,۸۰۷	سود (زیان) تلفیقی	

۱. با توجه به طرح مصرف منابع حاصل از پذیره نویسی اوراق رهنی که کل مبلغ ۳,۰۰۰ میلیارد ریال طی یکسال بصورت تسهیلات پرداخت خواهد گردید. از این رو مبالغ مذکور در فواصل زمانی تا پرداخت تسهیلات بر اساس نرخ ۱۵٪ سرمایه گذاری گردیده است که در جدول ذیل نمایش داده شده است:

ارقام به میلیون ریال

شرح			۱۳۹۵	۱۳۹۶
وجه مازاد در ابتدای سال			۱,۸۳۸,۷۵۰	۷۹۳,۷۵۰
سود ناشی از سرمایه‌گذاری وجوه اوراق رهنی			۱۷۹,۸۴۴	۱۹,۸۴۳,۷۵

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

۲. با توجه به اینکه مدت زمان مصرف منابع حاصل از پذیره نویسی اوراق رهنی ۵ سال در نظر گرفته شده است، در دو سال ابتدایی طرح جریان نقدی خروجی بیش از جریان نقدی ورودی طرح می باشد از این رو کسری وجوه نقد بر اساس نرخ ۱۵٪ تأمین مالی خواهد گردید که هزینه های این تأمین مالی نیز در صورت سود و زیان طرح بر اساس جدول ذیل لحاظ گردیده است:

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱
انقضای دریافتی تسهیلات مجدد	۴۳۷,۰۳۰	۹۳۷,۰۳۳	۹۵۳,۵۱۹	۹۵۳,۵۱۹	۹۵۳,۵۱۹	۵۱۶,۴۹۰	۲۶,۴۸۷
انقضای پرداختی به نهاد واسط	(۱,۶۵۰,۰۹۳)	(۱,۸۰۰,۱۰۱)	(۱۵۰,۰۰۸)	-	-	-	-
خالص جریانهای	(۱,۲۱۳,۰۶۳)	(۸۶۳,۰۶۹)	۸۰۳,۵۱۱	۹۵۳,۵۱۹	۹۵۳,۵۱۹	۵۱۶,۴۹۰	۲۶,۴۸۷
تجمعی جریانهای سالانه	(۱,۲۱۳,۰۶۳)	(۲,۰۸۶,۱۳۲)	(۱,۲۸۲,۶۲۱)	(۳۲۹,۱۰۲)	۶۲۴,۴۱۷	۱,۱۴۰,۹۰۷	۱,۱۶۷,۳۹۳
درآمد (هزینه) سازاد (کسری) منابع	(۱۸۱,۹۵۹)	(۳۱۲,۹۲۰)	(۱۹۲,۳۹۳)	(۴۹,۳۶۵)	۹۳,۶۶۳	۱۷۱,۱۳۶	۱۷۵,۱۰۹

۳. با توجه به اینکه هزینه های انتشار اوراق به صورت درآمد در شرکت های زیرمجموعه بانک مسکن ثبت می گردد، از این رو بخشی از این هزینه ها در صورتهای مالی تلفیقی بانک مسکن به عنوان درآمد ناشی از سرمایه گذاری در شرکتهای تابعه شناسایی می شود؛
۴. با توجه به اینکه خالص ارزش فعلی (NPV) طرح مثبت می باشد، بنابراین انجام طرح توجیه پذیر است؛
۵. مصرف وجوه حاصل از انتشار اوراق رهنی طی سه مرحله، یک سوم در زمان انتشار اوراق، یک سوم شش ماه پس از انتشار اوراق و یک سوم دیگر نیز یک سال پس از انتشار اوراق می باشد. بدین ترتیب که مبلغ ۱,۰۰۰ میلیارد ریال پس از انتشار اوراق، ۱,۰۰۰ میلیارد دوم ۶ ماه پس از انتشار اوراق و ۱,۰۰۰ میلیارد سوم ۱۱ ماه و ۲۹ روز پس از انتشار اوراق مصرف خواهد گردید (بدین ترتیب کل وجوه حاصل از انتشار، پس از یک سال مصرف می شود).

تأمین سراد بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

مفروضات پیش‌بینی‌ها

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

الف - مفروضات عملیات بانک

۱. **پیش‌بینی تسهیلات اعطایی و مطالبات از بخش دولتی:** در حدود ۹۰ درصد از مبلغ این سرفصل مربوط به مطالبات از دولت بابت یارانه سود تعهد دولت در طرح مسکن مهر می‌باشد که با نرخ ۷,۵ درصد نسبت به مانده تسهیلات اعطایی مسکن مهر پیش‌بینی شده است.
۲. **پیش‌بینی تسهیلات اعطایی و مطالبات از بخش غیردولتی:** این سرفصل شامل "معاملات عقود اسلامی" و "معاملات عقود اسلامی - مسکن مهر" می‌باشد. مانده حجم تسهیلات معاملات عقود اسلامی براساس نسبت مانده این تسهیلات به سپرده‌ها در سال‌های گذشته پیش‌بینی شده است. همچنین پیش‌بینی مانده تسهیلات معاملات عقود اسلامی - مسکن مهر بر اساس مانده دوره قبل و تعدیلات بابت اصل تسهیلات پرداختی بانک بابت مسکن مهر و اصل تسهیلات وصول شده از مردم صورت پذیرفته است.
۳. **مطالبات از بانک مرکزی:** در حدود ۹۳ درصد از مطالبات از بانک مرکزی بابت سپرده قانونی می‌باشد. نرخ سپرده قانونی معادل ۲ درصد سپرده‌های پس‌انداز مسکن و ۱۰ درصد سایر سپرده‌ها است. میانگین نرخ سپرده‌های قانونی ۷,۶ درصد نسبت به سپرده‌ها در مطالبات از بانک مرکزی اعمال شده است.
۴. **بدهی به بانک مرکزی:** بخش عمده بدهی به بانک مرکزی مربوط به تسهیلات دریافتی (خط اعتباری بابت تسهیلات مسکن مهر) و سود تعلق گرفته به این تسهیلات (با نرخ ۴,۱۳ درصد) می‌باشد که برای سال‌های آتی با توجه به مانده خط اعتباری و سودهای تعلق گرفته، پیش‌بینی شده است.
۵. **مبادلات با سایر بانک‌ها و موسسات اعتباری:** مطالبات از سایر بانک‌ها و موسسات اعتباری و بدهی به سایر بانک‌ها و موسسات اعتباری نسبت به مانده پایان سال ۱۳۹۴ بدون تغییر در نظر گرفته شده است.
۶. **اوراق مشارکت بانک مسکن:** با توجه به مانده سال ۱۳۹۴، این سرفصل پیش‌بینی گردیده است.
۷. **پیش‌بینی سپرده‌ها:** مبالغ کل سپرده‌ها براساس پیش‌بینی رشد نقدینگی کل کشور، پیش‌بینی نسبت سپرده‌های بانکی به نقدینگی کل کشور و پیش‌بینی سهم از بازار بانک مسکن به شرح جدول زیر محاسبه شده است:

شرح	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷
نرخ رشد نقدینگی کشور	۱۷٪	۱۷٪	۱۷٪
نسبت سپرده‌های سیستم بانکی به حجم نقدینگی	۹۶٪	۹۶٪	۹۶٪
سهم از بازار بانک مسکن	۵٪	۵٪	۵٪

همچنین مبالغ انواع سپرده‌های بانک مسکن اعم از سپرده‌های دیداری، سپرده‌های قرض الحسنه پس‌انداز و مشابه، سپرده‌های سرمایه‌گذاری مدت‌دار و سایر سپرده‌ها با توجه به ترکیب درصدی سال‌های گذشته پیش‌بینی شده و مبلغ کل سپرده‌ها بر این اساس به هر یک از طبقات تخصیص داده شده است.

۸. **پیش‌بینی سود سپرده‌ها:** سود سپرده‌ها براساس میانگین حجم سپرده‌های پیش‌بینی شده و میانگین نرخ سود سپرده‌های مستخرج از صورت‌های مالی سال‌های گذشته پیش‌بینی شده است.

شرح	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷
نرخ سود پرداختی به سپرده‌گذاران	۱۹٪	۱۸٪	۱۷٪

۹. **پیش‌بینی سود و وجه التزام معاملات عقود اسلامی:** ابتدا میانگین تسهیلات اعطایی عقود اسلامی با توجه به درصد میانگین به مانده این نوع از تسهیلات در سال‌های گذشته محاسبه شده و سپس براساس نرخ تسهیلات به شرح جدول زیر، مبلغ پیش‌بینی سود در حسابها اعمال شده است.

شرح	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷
نرخ سود معاملات عقود اسلامی	۱۹٪	۱۸٪	۱۸٪

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

* نرخ سود معاملات عقود اسلامی تا اواخر سال ۱۳۹۴، ۱۶ درصد بوده است. ولیکن این نرخ برای سال ۱۳۹۵ با توجه به نرخ تسهیلات جدید، ۱۹ درصد در نظر گرفته شده است.

۱۰. **پیش بینی تسهیلات مجدد اعطایی از محل انتشار اوراق رهنی:** تسهیلات مجدد اعطایی از محل انتشار اوراق رهنی، عقد مبادله‌ای ۵ ساله با نرخ ۲۰ درصد (که براساس فرمول محاسبه اقساط وام بانکی که توسط بانک مرکزی به تایید رسیده است و همچنین در حال حاضر بانک مسکن تمامی اقساط تسهیلات خود را از این روش محاسبه می نماید) می باشد. فرض شده است؛ تسهیلات مجدد طی یک سال پس از انتشار اوراق به مشتریان اعطا می شود.

۱۱. **پیش بینی سود و وجه التزام تسهیلات مسکن مهر:** سود تسهیلات مسکن مهر با توجه به یارانه تسهیلات مسکن مهر با نرخ ۷,۵ درصد و سود دریافتی پیش بینی شده بابت این تسهیلات از مردم اعمال شده است.

۱۲. **پیش بینی کارمزد دریافتی:** مبلغ کارمزد دریافتی بانک برای هر سال به طور متوسط با نرخ ۳۵ درصد نسبت به مانده سال قبل آن رشد داده شده است.

۱۳. **پیش بینی کارمزد پرداختی:** مبلغ کارمزد پرداختی بانک برای هر سال به طور متوسط با نرخ ۲۰ درصد نسبت به مانده سال قبل آن رشد داده شده است. همچنین مبلغ کارمزد ارکان متعهد پذیره نویس و بازارگردان اوراق رهنی نیز در حالت انجام اعمال شده است.

۱۴. **پیش بینی سود پرداختی (به استثنای سود پرداختی به سپرده گذاران):** عمده مبلغ این سرفصل مربوط به سود تسهیلات دریافتی از بانک مرکزی بابت مسکن مهر می باشد. با توجه به میانگین مانده سپرده‌های مسکن مهر در هر سال و اعمال نرخ ۱۶ درصد برای این سپرده ها، مبلغ سود پرداختی محاسبه گردیده است.

۱۵. **پیش بینی هزینه مطالبات مشکوک الوصول:** ۱,۵ درصد مانده تسهیلات معاملات عقود اسلامی به عنوان هزینه مطالبات مشکوک الوصول در هر دوره در نظر گرفته شده است.

۱۶. **پیش بینی هزینه کل:** هزینه کل متشکل از سه جزء هزینه‌های پرسنلی و اداری، استهلاک و مزایای پایان خدمت کارکنان می باشد. هزینه استهلاک مشابه سال‌های قبل در نظر گرفته شده است. مزایای پایان خدمت کارکنان و هزینه‌های پرسنلی و اداری نیز نسبت به مبلغ متناظر سال گذشته خود معادل نرخ افزایش حقوق و مزایا رشد داده شده‌اند.

ب- مفروضات وصول اقساط مطالبات رهنی

- جریانات نقدی کل اقساط دریافتی تا تصفیه مطالبات رهنی و آن بخش از اقساط که مبنای انتشار اوراق رهنی قرار می گیرد به تفکیک تاریخ وصول (ماهانه) در قالب جدول جداگانه و برنامه مدیریت وجوه (اقساط دریافت شده و پرداخت نشده به دارندگان اوراق) در قالب یک جدول:

جریانات نقدی کل اقساط دریافتی تا تصفیه مطالبات رهنی - ارقام به میلیارد ریال

ماه	اقساط دریافتی	ماه	اقساط دریافتی
۱	۱۰,۲۳۹	۱۳	۱۰,۲۳۹
۲	۱۰,۲۳۹	۱۴	۱۰,۲۳۹
۳	۱۰,۲۳۹	۱۵	۱۰,۲۳۹
۴	۱۰,۲۳۹	۱۶	۱۰,۲۳۹
۵	۱۰,۲۳۹	۱۷	۱۰,۲۳۹
۶	۱۰,۲۳۹	۱۸	۱۰,۲۳۹
۷	۱۰,۲۳۹	۱۹	۱۰,۲۳۹
۸	۱۰,۲۳۹	۲۰	۱۰,۲۳۹
۹	۱۰,۲۳۹	۲۱	۱۰,۲۳۹
۱۰	۱۰,۲۳۹	۲۲	۱۰,۲۳۹
۱۱	۱۰,۲۳۹	۲۳	۱۰,۲۳۹
۱۲	۱۰,۲۳۹	۲۴	۱۰,۲۳۹

اقساط دریافتی تسهیلات مبنای انتشار اوراق رهنی و برنامه مدیریت وجوه (اقساط دریافت شده و پرداخت نشده به دارندگان اوراق) - ارقام به میلیون ریال

ماه	اقساط دریافتی	وجوه پرداختی به دارندگان اوراق	وجوه دریافت شده و پرداخت نشده به دارندگان اوراق	سود سپرده گذاری	تجمعی حساب سپرده نهاد واسط
۱	۱۵۰,۰۰۸	-	۱۵۰,۰۰۸	۱,۰۶۲	۱۵۱,۰۷۱
۲	۱۵۰,۰۰۸	-	۱۵۰,۰۰۸	۳,۳۰۷	۳۰۴,۳۸۷
۳	۱۵۰,۰۰۸	(۱۴۱,۰۲۵)	۱۱,۲۵۸	۵,۵۱۹	۳۲۱,۱۶۴
۴	۱۵۰,۰۰۸	-	۱۵۰,۰۰۸	۵,۸۳۳	۴۷۷,۰۰۵
۵	۱۵۰,۰۰۸	-	۱۵۰,۰۰۸	۸,۱۴۹	۶۳۵,۱۶۳
۶	۱۵۰,۰۰۸	(۱۳۷,۹۹۲)	۱۱,۲۵۸	۱۰,۴۳۳	۶۵۶,۸۵۴
۷	۱۵۰,۰۰۸	-	۱۵۰,۰۰۸	۱۰,۴۳۴	۸۱۷,۲۹۷
۸	۱۵۰,۰۰۸	-	۱۵۰,۰۰۸	۱۲,۷۴۱	۹۸۰,۰۴۷
۹	۱۵۰,۰۰۸	(۱۳۶,۴۷۵)	۱۱,۲۵۸	۱۵,۰۰۱۷	۱,۰۰۶,۳۲۲
۱۰	۱۵۰,۰۰۸	-	۱۵۰,۰۰۸	۱۵,۴۵۸	۱,۱۷۱,۷۸۸
۱۱	۱۵۰,۰۰۸	-	۱۵۰,۰۰۸	۱۷,۸۳۸	۱,۳۳۹,۶۲۵
۱۲	۱۵۰,۰۰۸	(۱۳۹,۷۶۶)	۱۱,۲۵۸	۲۰,۱۸۶	۱,۳۷۱,۰۸۰
۱۳	۱۵۰,۰۰۸	-	۱۵۰,۰۰۸	۲۱,۴۳۱	۱,۵۴۲,۵۱۹
۱۴	۱۵۰,۰۰۸	-	۱۵۰,۰۰۸	۲۳,۹۷۹	۱,۷۱۶,۵۰۶
۱۵	۱۵۰,۰۰۸	(۱۴۱,۴۱۱)	۱۱,۲۵۸	۲۶,۴۹۷	۱,۷۵۴,۲۶۲
۱۶	۱۵۰,۰۰۸	-	۱۵۰,۰۰۸	۲۷,۱۲۳	۱,۹۳۱,۳۹۳
۱۷	۱۵۰,۰۰۸	-	۱۵۰,۰۰۸	۲۹,۷۵۶	۲,۱۱۱,۱۵۷
۱۸	۱۵۰,۰۰۸	(۱۳۸,۳۷۰)	۱۱,۲۵۸	۳۲,۲۶۰	۲,۱۵۴,۷۷۶
۱۹	۱۵۰,۰۰۸	-	۱۵۰,۰۰۸	۳۱,۹۶۹	۲,۳۳۶,۷۵۳
۲۰	۱۵۰,۰۰۸	-	۱۵۰,۰۰۸	۳۴,۵۸۶	۲,۵۲۱,۳۴۸
۲۱	۱۵۰,۰۰۸	(۱۳۶,۸۴۹)	۱۱,۲۵۸	۳۷,۱۷۶	۲,۵۶۹,۷۸۲
۲۲	۱۵۰,۰۰۸	-	۱۵۰,۰۰۸	۳۷,۹۳۶	۲,۷۵۷,۷۲۶
۲۳	۱۵۰,۰۰۸	-	۱۵۰,۰۰۸	۴۰,۶۳۹	۲,۹۴۸,۳۷۳
۲۴	۱۵۰,۰۰۸	(۳,۰۰۰,۰۰۰ + ۱۳۸,۳۷۰)	(۲,۹۸۸,۷۴۲)	۴۰,۳۹۵	-

درآمدهای حاصل از سپرده گذاری وجوه دریافتی از تسهیلات منتقل شده، تماماً متعلق به سرمایه گذاران بوده و به آن ها پرداخت می گردد.

• اثر تغییر مفروضات سرمایه گذاری مجدد وجوه اقساط توسط بانی بر نرخ اوراق، در سناریوهای مختلف:

سناریو اول - با فرض نرخ صعودی سود سرمایه گذاری مجدد

شرح	سال ۱	سال ۲
نرخ سود سرمایه گذاری مجدد وجوه	۱۷,۵٪	۱۸,۵٪
نرخ پرداختی اسمی به دارندگان اوراق	۱۸,۵٪	۱۸,۵٪
تغییرات در نرخ بازدهی موثر دارندگان اوراق	۰,۴٪	

سناریو دوم - با فرض نرخ ثابت سود سرمایه گذاری مجدد (سناریو مفروض)

شرح	سال ۱	سال ۲
نرخ سود سرمایه گذاری مجدد وجوه	۱۷,۵٪	۱۷,۵٪
نرخ پرداختی اسمی به دارندگان اوراق	۱۸,۵٪	۱۸,۵٪
تغییرات در نرخ بازدهی موثر دارندگان اوراق	-	

سناریو سوم - با فرض نرخ نزولی سود سرمایه گذاری مجدد

شرح	سال ۱	سال ۲
نرخ سود سرمایه گذاری مجدد وجوه	۱۷,۵٪	۱۶,۵٪
نرخ پرداختی اسمی به دارندگان اوراق	۱۸,۵٪	۱۸,۵٪
تغییرات در نرخ بازدهی موثر دارندگان اوراق	-۰,۴٪	

• نحوه برخورد با تصفیه پیش از موعد تسهیلات و پرداخت پیش از موعد اقساط و اثر آن بر جریان نقدی طرح: تمامی وجوه

ناشی از دریافت اصل و فرع تسهیلات خریداری شده از بانک و همچنین عواید حاصل از آن، بایستی به دارندگان اوراق تحویل گردد، فلذا در صورت تصفیه پیش از موعد تسهیلات و همچنین پرداخت پیش از موعد اقساط، مانده اقساط تسهیلات طبق قوانین بانک، که در زیر می آید، اخذ شده و به حساب نهاد واسط منتقل می گردد.

✓ اقساط تسهیلات پرداختی مشتریانی که قبل از سررسید اقدام به پرداخت اقساط تسهیلات خود می نمایند از ابتدای سال ۱۳۸۱ مشمول پرداخت جایزه خوش حسابی می گردند؛

✓ بدهکارانی که ۷ قسط و بیشتر را زودتر از سررسیدهای مقرر واریز می نمایند در صورت تمایل به استفاده از جایزه خوش حسابی، مشمول تخفیف سود در قالب تقلیل مبلغ اقساط یا کاهش تعداد اقساط می گردند؛

✓ طبق بخشنامه شماره ۴۷/۱۰۷/ب مورخ ۱۳۹۰/۱۰/۲۵ اداره طرح و برنامه بانک مسکن، به استناد مصوبه مورخ ۱۳۹۰/۱۰/۱۳ هیئت مدیره بانک مسکن، در صورت تسویه نقدی تسهیلات عقود مبادله ای بخش مسکن به ازاء هر قسط زودپرداخت، مبلغ پنج هزار ریال به عنوان کارمزد (کد ۹۱۲۱) دریافت می گردد و کل سود مستتر در اقساط زودپرداخت به عنوان تخفیف سود در نظر گرفته می شود.

• نحوه برخورد با جرایم دیرکرد پرداخت اقساط و اثر آن بر جریان نقدی طرح: بانک مسکن به عنوان بانی انتشار

اوراق رهنی، ضامن اوراق نیز می باشد و تضمین می نماید که تمامی اقساط معوق را فارغ از وصول یا عدم وصول اقساط به نهاد واسط پرداخت نماید. در صورت پرداخت به موقع به دارندگان اوراق، جرایم دیرکرد پرداخت اقساط و نیز وجوه حاصل از سرمایه گذاری اقساط دریافت شده و پرداخت نشده به دارندگان اوراق، به عنوان کارمزد متعلق به بانی است.

در صورتی که اقساط تسهیلات با دیرکرد پرداخت شود، بانک به صورت زیر رفتار خواهد کرد.

✓ به استناد مصوبه دومین جلسه مورخ ۱۳۹۳/۱/۲۷ کمیسیون مقررات و نظارت مؤسسات اعتباری، مقرر گردید، وجه التزام تأخیر تأدیه دین از تاریخ سررسید تا تاریخ وصول بدهی و با اعمال نرخ آخرین ردیف از ماده ۱۲ "آیین نامه وصول مطالبات سررسید گذشته، معوق و مشکوک الوصول" که مطالبات سررسید شده مشتری در آن قرار گرفته است، محاسبه گردد. به عبارتی در زمان مراجعه مشتری جهت پرداخت بدهی، وجه التزام تأخیر تأدیه دین مورد بحث با توجه به این که مطالبات بانک از ایشان در کدام طبقه، وفق دستورالعمل طبقه بندی دارایی های مؤسسات اعتباری، طبقه بندی شده و با توجه به مدت توقف بدهی در آن طبقه، محاسبه گردد.

✓ طبق آیین نامه وصول مطالبات سررسید گذشته، معوق و مشکوک الوصول، وجه التزام تأخیر تأدیه برای تمامی تسهیلات ریالی و ارزی از تاریخ سررسید و نسبت به مانده بدهی علاوه بر نرخ سود بخش اقتصادی مورد نظر، به صورت شروط ضمن عقد، به شرح زیر دریافت می شود:

الف- تا قبل از آنکه در سرفصل مطالبات سررسید گذشته قرار بگیرند (کمتر از دو ماه) معادل شش درصد (۶٪).

ب- پس از انتقال به مطالبات سررسید گذشته و تا قبل از ورود به سرفصل معوق (بیش از دو ماه و کمتر از شش ماه) معادل هشت درصد (۸٪).

پ- پس از انتقال به سرفصل مطالبات معوق و تا سه ماه پس از آن (بیش از شش ماه و کمتر از نه ماه) معادل ده درصد (۱۰٪).

ت- در صورتی که مطالبات بیش از سه ماه در سرفصل مطالبات معوق باقی مانده و هنوز به سرفصل مطالبات مشکوک الوصول انتقال نیافته باشد (بیش از نه ماه و کمتر از هجده ماه) معادل دوازده درصد (۱۲٪).

ث- در صورتی که مطالبات به سرفصل مطالبات مشکوک الوصول انتقال یابد چهارده درصد (۱۴٪).

در خصوص قراردادهای کمتر از پانصد میلیون (۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال، برای تمامی حالت های بیان شده، وجه التزام تأخیر تأدیه معادل ۶ درصد (۶٪) به علاوه نرخ سود بخش اقتصادی در نظر گرفته می شود.

مشخصات ناشر

شرکت واسط مالی آبان دوم (با مسئولیت محدود)

موضوع فعالیت

مطابق اساسنامه، موضوع فعالیت اصلی شرکت واسط مالی آبان دوم (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» می‌باشد.

تاریخچه فعالیت

شرکت واسط مالی آبان دوم (با مسئولیت محدود) در تاریخ ۱۳۹۳/۱۲/۰۳ به صورت «شرکت با مسئولیت محدود» تأسیس و با شماره ۴۶۸۴۹۷ و شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۵۱۷۲۳، 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، می‌باشد، به عنوان یک نهاد مالی در تاریخ ۱۳۹۴/۰۵/۰۷ با شماره ۱۱۳۵۳، نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده و تحت نظارت این سازمان فعالیت می‌نماید.

شرکاء

ترکیب شرکای شرکت واسط مالی آبان دوم (با مسئولیت محدود) به شرح زیر می‌باشد.

نام شریک	نوع شخصیت حقوقی	شماره ثبت	شناسه ملی	درصد مالکیت
شرکت مدیریت دارایی مرکزی بازار سرمایه	سهامی خاص	۲۲۹۰۱۶	۱۰۳۲۰۴۷۳۵۷۰	۹۹
شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه	سهامی عام	۲۶۲۵۴۹	۱۰۱۰۳۸۰۰۰۵۶	۱
جمع				۱۰۰

حسابرس شرکت واسط مالی آبان دوم (با مسئولیت محدود)

براساس مصوبه شرکاء، مورخ ، به عنوان حسابرس و بازرس قانونی انتخاب گردیده است.

عوامل ریسک

عوامل ریسک

سرمایه‌گذاری در طرح موضوع انتشار اوراق رهنی 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 رهنی 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

انجام برنامه پیشنهادی، با ریسک‌های با اهمیتی همراه است. پیش از تصمیم‌گیری در خصوص اجرای این برنامه‌ها باید عوامل زیر مدنظر قرار گیرند:

(۱) وضعیت رقابتی صنعت

• رقابت بین رقبای موجود

دلیل رقابت در بین رقبای موجود به طور معمول به ۲ اصل بر می‌گردد: یکی اینکه این سازمان‌ها احساس فشار می‌کنند و دیگری اینکه احساس می‌کنند فرصت‌هایی برای پیشرفت برایشان فراهم شده است. به عنوان مثال، بانک‌های دولتی با نگاه اول و خصوصی‌ها با نگاه دوم دست به رقابت می‌زنند. این رقابت البته مانند چاقویی ۲ لبه است که می‌تواند همه را دچار درد سر سازد یا اینکه موجب پیشرفت کل صنعت شود. بدین معنی که رقابت شدید هم می‌تواند سودآوری را تضعیف کند، هم می‌تواند با رشد پتانسیل‌های صنعت زمینه سودآوری را فراهم آورد. یکی از معمول‌ترین درد سرهای رقابت در بین رقبای موجود جنگ قیمت‌هاست که توان سوددهی یک صنعت را به شدت تضعیف می‌کند. مبارزات تبلیغاتی هم جنبه دیگری از این رقابت است که ممکن است سطح تنوع خدمات و محصولات را به نفع همه شرکت‌های آن صنعت افزایش دهد. در کل باید گفت این رقابت معمولاً با استفاده از تاکتیک‌هایی چون مبارزه بر سر قیمت، مبارزات تبلیغاتی، معرفی محصولات یا افزایش سطح خدمات صورت می‌گیرد که در هر صنعتی می‌تواند مثبت یا منفی باشد.

هنگامی که شرکت‌های فعال در یک صنعت زیاد هستند، احتمال وجود شرکت‌های تک رو و خودمدار بالا است. این احتمال اما در صنعت بانکداری به دلیل نظارت‌ها و حساسیت‌های بالا ضعیف به نظر می‌رسد. در حالتی دیگر ممکن است شرکت‌های هم اندازه در یک صنعت به دلیل رقابت با هم باعث ایجاد بی‌ثباتی در وضع آن صنعت شوند. در طرف مقابل، اگر صنعت تحت تأثیر یک یا دو شرکت پیشرو باشد، این احتمال وجود دارد که این شرکت‌ها بتوانند نظم رفتاری خاصی را برقرار سازند. البته به دلیل فاصله نزدیک بانک‌های کشور، این اثر گذاری به طور کامل هیچ‌گاه مشاهده نشده است.

آنچه که ممکن است برای شرکت‌های یک صنعت رخ دهد، بازی سهم بری است. بازی‌ای که این روزها بانک‌های کشور به شدت به آن مشغول اند. یکی از دلایل شروع این بازی رشد کند صنعت برای شرکت‌هایی است که به دنبال توسعه هستند که این نیاز به توسعه در بانک‌های خصوصی بیشتر دیده می‌شود. بر همین مبنا شاهدیم که جنگ سهم بری در میان آنها بسیار سخت‌تر از بانک‌های دولتی در جریان است، اما نکته جالب در این میان موضوع تمایز است. تمایز در عرصه رقابت، لایه‌های نفوذ ناپذیری را در مقابل ابزارهای رقابتی ایجاد می‌کند. این تمایز است که ترجیح و تعلق خاطر به وجود می‌آورد و بر کسی پوشیده نیست که ما در بانکداری تغییر یا تمایز چندانی را تجربه نکرده ایم و در این راستا هزینه‌ای نکرده ایم. به تعبیر بهتر هنوز از لایه نفوذ ناپذیر تمایز استفاده و بهره نبرده‌ایم. بدین صورت، تنها نوع رقابت با مفهوم و دارای کارکرد در میان ما رقابت بر سر قیمت است، چه اینکه تفکیک و تمایز هیچگاه برای مدیران ما محلی از اعراب نداشته است.

نکته قابل ذکر دیگر در خصوص رقابت بین رقبای موجود آن است که رقابت کنندگان از نظر استراتژی، منشا و روابط شان اهداف متفاوتی را دنبال می‌کنند. پس شرکت‌ها زمان زیادی را صرف درک این موضوعات می‌کنند، اگرچه ممکن است مقررات رفتاری خاصی را برای رقابت در یک صنعت وضع کنند، چنان که به طور مثال شاهدیم که بانک‌های خصوصی برای ایجاد این مقررات رفتاری دست به تشکیل کانون هماهنگی بانک‌های خصوصی زده‌اند؛ البته اینکه الزام به این مقررات چگونه و تا چه حد است همیشه مناقشه برانگیز بوده است. تجربه عدول از قراردادهای رفتاری در عرصه رقابت را در همین کانون هماهنگی بارها شاهد بوده‌ایم.

گاهی بحث در خصوص رقابت فعالان در یک صنعت مربوط به ترک آن صنعت توسط رقابت کنندگان است. با این حال همانند موانع ورود که در خصوص تازه‌واردین مطرح بود برای این رقابت کنندگان موانعی برای خروج متصور است که این موانع به ۳ دسته اقتصادی، استراتژیک و عاطفی

تقسیم بندی می شوند. هنگامی که سطح موانع خروج بالاست ظرفیت های اضافی در درون صنعت وجود دارد و شرکت های بازنده به جای تسلیم شدن به صورت مبهمی منتظر می مانند و به خاطر ضعف های خود به تاکتیک های افراطی روی می آورند. در تحلیل های رقابتی زمانی که موانع ورود برای تازه واردین بالا و موانع خروج پایین باشد، درآمد بالا و ثابتی را شاهدیم که بهترین حالت برای شرکت های حاضر در عرصه است. از سویی موانع کم برای ورود تازه واردین و موانع بالای خروج برای رقابت کنندگان هم در آمد کم با ریسک بالا را برای شرکت ها به دنبال دارد. آنچه در خصوص صنعت بانکداری می توان گفت آن است که موانع خروج آنها بسیار بالاست که هر ۳ عامل یاد شده در آن موثرند. از سویی موانع ورود اگر چه ماهیتا به نسبت پایین ارزیابی می شود، اما دخالت های دولت این موانع را سخت می سازد، پس در صنعت بانکداری شاهد درآمدهای بالا و البته با ریسک هستیم.

نکته شایان ذکر آن است که عواملی که شدت رقابت را تعیین می کنند ممکن است دچار تغییر شوند. نمونه بسیار عادی آن رشد صنعت است. همان طور که می دانیم هرچه صنعت بالغ تر باشد نرخ رشد آن کاهش می یابد که این امر منجر به تشدید رقابت، سود کاهنده و تحولات اساسی می شود. اگرچه یک شرکت باید خود را با عوامل زیادی که شدت رقابت را در یک صنعت تعیین می کنند تطبیق دهد، اما شرکت ها از آزادی عمل نیز برخوردارند که البته این آزادی عمل از طریق تغییرات استراتژیک فراهم می آید.

• مشتریان

خریداران هم با تلاش های خود برای کاهش قیمت محصولات مورد نیاز با صنعت رقابت می کنند؛ یعنی با قدرت چانه زنی خود سودآوری صنعت را تحت تاثیر قرار می دهند. خریداران همواره در تلاش اند محصولاتی با خدمات بیشتر و کیفیت بالاتر و قیمت کمتر دریافت کنند. آنها حتی به صورت مستقیم و غیر مستقیم شرکت های حاضر در یک صنعت را بر علیه هم بر می انگیزانند. البته واضح و مبرهن است که قدرت این خریداران یکسان نیست و بستگی به حجم خرید، دفعات خرید و ... دارد. به طور کلی اهمیت نسبی خرید های خریداران قدرت آنها را مشخص می کند. عوامل زیر در بالا بردن توان چانه زنی خریدار موثر است:

۱. حجم خرید بالا

۲. نقش و درصد سهم محصولات صنعت در ساختار هزینه و خرید های خریدار

۳. عدم تمایز خاص یا تنوع محصولات خریداری شده به طوری که جایگزینی آنها با دشواری همراه باشد

۴. تغییرات هزینه ای کم برای خریدار

۵. تهدید به ادغام رو به عقب خریداران؛ یعنی خودشان محصول را تولید کنند و بر همین مبنا درخواست تخفیفات بیشتری کنند

۶ نقش ضعیف خدمات و محصولات در کیفیت محصولات خریداری شده

۷. اطلاعات کافی و به موقع خریداران

آنچه مسلم است اینکه شرکت ها با انتخاب خریداران خود به نوعی قدم در مسیر یک تصمیم استراتژیک می گذارند. تصمیمی که در بر دارنده این واقعیت است که می توان با انتخاب خریدارانی که کمترین قدرت انتخاب را دارند تصمیمات استراتژیک مربوط به توان چانه زنی را بهبود بخشید. اما در صنعت بانکداری خریداران شرکت ها و افرادی هستند که خدمات بانک را مورد استفاده قرار می دهند. این خدمات طیف و سببی از خدمات ریالی و ارزی، تأمین منابع مالی، مشاوره های مالی و سرمایه گذاری و ... را شامل می شود. نکته قابل توجه آنکه علی رغم حجم خرید بالای محصولات، نقش برجسته محصولات بانکی در موفقیت، کیفیت و ساختارهای هزینه ای خریداران، هزینه های متعدد تغییرات به لحاظ شناختی و زمانی و پولی و اطلاعات کافی خریداران عملا فشار قابل توجهی از سوی خریداران به صنعت بانکداری وارد نمی آید. این سهولت اگرچه برای صنعت بانکداری خوشایند است اما بی شک بی توجهی و نبود تفکر بهره گیری از این فرصت به معنی بهره برداری موثر از آن نیست. این بدان معناست که فشار کم مشتریان به معنای مدیریت این فشار توسط بانک های فعال نیست. البته بسیار اتفاق می افتد که بانک ها با فشار مشتریان خود مواجه می شوند اما هیچ گاه این فشار نیرویی تولید نکرده است که مدیران بانک ها را به تفکری استراتژیک در این خصوص وا دارد. شاید وابستگی زیاد و نبود گزینه های دیگر انتخاب این همزیستی کم فشار را توجیه پذیر ساخته است.

• شرایط ورود به بازار

اهم موانعی که بر سر راه رقبای تازه وارد برای ورود به صنعت بانکداری موجود است، در زیر آمده است:

۱. تمایز محصولات و خدمات: منظور آن است که شرکت های تثبیت شده در بازار دارای برند شناخته شده و اعتماد مشتری هستند که ریشه در تبلیغات گذشته، خدمت دهی به مشتریان و تنوع محصول دارد. پس تازه واردین برای تأمین علایق و جذب مشتریان مجبورند هزینه های فراوانی را صرف کنند. از سوی دیگر این امر به زمان نسبتا طولانی نیاز دارد. این زمان در صنعت بانکداری به دلیل نیاز به

اعتماد سازی که به لحاظ ماهیت مقوله ای زمانبر است به نسبت طولانی تر از دیگر صنایع هم خواهد بود. این مانع، در صنعت بانکداری مهمترین مانع بر سر راه ورود شرکتهای تازه وارد محسوب می شود.

۲. نیاز به سرمایه: نیاز به حجم زیادی از منابع مالی برای سرمایه گذاری در مسیر رقابت خود نوعی مانع محسوب می شود. این سرمایه اگرچه در بسیاری موارد موجود است، اما بسیاری از شرکتهای به دلیل ریسک بالای برگشت پذیری آن برای ورود به این صنعت احتیاط زیادی به خرج می دهند. البته باید توجه داشت این سرمایه صرفاً محدود به سرمایه مورد نیاز برای تأسیس یک بانک نیست. با این حال بخش قابل توجهی از آن را در بر می گیرد. به عنوان مثال بانک مرکزی با کم کردن سرمایه اولیه برای تأسیس بانک عملاً راه را برای ورود رقبای تازه وارد به صنعت بانکداری گشوده است.

۳. هزینه های تغییر: اگر مشتریان هر بار خرید محصولات و خدمات مورد نیاز خود را از یک بانک انجام دهند، نیازمند هزینه های اضافی هستند و در صورتی که خرید خود را تنها از یک بانک انجام دهند هزینه های کمتری را متحمل خواهند شد. این هزینه ها که شامل انواع هزینه ها مانند هزینه شناخته شدن، یادگیری، تخفیفات و ... می شود می تواند یکی از موانع جدی برای تازه واردین باشد. در صنعت بانکداری هم مشتریان برای مزایای کوچک دیگر رقبا به ندرت به تغییر بانک خود دست می زنند، هزینه های شناخته شدن، یادگیری فرآیندهای بانک جدید، آرامشی که در مواجهه های خدماتی گذشته داشته اند و ... را با هر امتیازی عوض نمی کنند. پس تازه واردین باید چنان ساختار هزینه و عملکردی داشته باشند که تغییر را برای مشتری توجیه کنند که این امر یک بار در زمان ورود بانکهای خصوصی به عرصه بانکداری و در حوزه بهبود عملکرد اتفاق افتاد و سهم قابل توجهی را نصیب آنها کرد، اما بر کسی پوشیده نیست که به دلیل نزدیک بودن فرآیندهای کاری و خدمات مشابه و جابجایی کارکنان و مدیران شعب به خصوص در بانکداری خصوصی این هزینه هم برای تازه واردین قابل جبران خواهد بود و می تواند موانع ورود آنها را از سر راه بردارد.

۴. خسارتهای هزینه (مستقل از مقیاس): شرکتهای فعال در یک صنعت ممکن است با نوعی مزیت هزینه روبهرو باشند که برای تازه واردین قابل حصول نباشد. از این دسته می توان به فناوری های انحصاری (که در بانکداری این فناوری ها کمتر دیده می شود)، موقعیت مکانی مناسب یا یارانه های دولتی اشاره کرد. موضوع بعد منحنی یادگیری یا تجربه هاست. در بعضی از کسب و کارها شرکتهای با افزایش انباشت تجربه با روند رو به کاهش هزینه های متوسط روبه رو می شوند. این امر بدان دلیل است که کارکنان روشهای کار خود را بهبود می بخشند (یادگیری صورت می گیرد) طرحها توسعه می یابد، عملکردها بهبود می یابد، تکنیکها بهتر می شوند و

۵. کاهش هزینه ناشی از افزایش تجربه در کسب و کارهایی که با فعالیتهای زیاد و حساس و دقیق سروکار دارند یکی از مهمترین عوامل تعیین کننده برای بالا بردن هزینه های ورود تازه واردین است. در صنعت بانکداری اگر این تجربه ها به صورت انحصاری حفظ شوند مانعی برای ورود رقبا می شوند، این در حالی است که تازه واردین با جذب مدیران و افراد با تجربه به سرعت این هزینه را کاهش می دهند. در این میان تنها افراد اند که هزینه جذب بیشتری را به سازمان جدید تحمیل می کنند بدون اینکه معنای رقابت در بین بانکها شکل گیرد. به عنوان مثال، افراد با سالها تجربه و شناخت کامل بانک فعلی در بانک دیگری مشغول به کار شده و تمام تجربیات و ... را به بهای حقوق و پست بالاتر در اختیار بانک جدید قرار می دهند. از سوی دیگر قابلیت کپی شدن و خرید دانش و نرم افزارهای فنی از شرکتهای و مشاوران هم این هزینه را به شدت کاهش داده است. پس اگرچه این مانع از پتانسیل بالایی برای بالا بردن هزینه های تازه واردین برخوردار است به دلیل نبود تفکر رقابت در بین بانکداران عملاً کارکرد موثری در ایجاد مانع برای ورود تازه واردین محسوب نمی شود.

۶. سیاستهای دولت: دولت می تواند با اتخاذ سیاستهایی ورود به صنایع را محدود کند. به عنوان مثال، با وجود آمادگی بسیاری از تازه واردین خارجی برای حضور در صنعت بانکداری ایران هنوز دولت مجوزی برای فعالیت آنها صادر نکرده و مانعی جدی برای حضور آنها فراهم آورده است.

اما جدا از این موانع، انتظارات رقبای بالقوه از واکنش شرکتهای موجود، تهدید ورود را تحت تاثیر قرار می دهد. با نگاهی به گذشته می توان دریافت که با توجه به جذابیت های صنعت بانکداری و عدم واکنشهای جدی از سوی بانکهای فعال در کشور، انتظار واکنش از سوی فعالین در این صنعت بسیار ضعیف است. شاید نبود انگیزه واکنش در میان بانکهای دولتی موجه باشد، اما در میان بانکهای خصوصی نیز با وجود انگیزه لازم چنین نگاهی وجود ندارد. شاید بتوان دیدگاه دولتی و غیر رقابتی مدیران ارشد بانکهای خصوصی، نبود تفکر بلند مدت و این نگاه که تازه واردین در کوتاه مدت نمی توانند مشکلی را برای بانکهای موجود ایجاد کنند و ... را از عوامل این عدم واکنش دانست.

از سویی شرایط ورود به یک صنعت هم می تواند تحت تاثیر قیمت قرار گیرد. اگر قیمت های جاری بالاتر از قیمت های متصور برای ورود باشد، تازه واردها با انتظار سود بالاتر از حد متوسط وارد خواهند شد. اگر شرکت تازه وارد مجبور شود که با قیمتی پایین تر از قیمت متصور برای ورود به بازار داخل شود تهدید ورود به صنعت از بین می رود.

نباید فراموش کرد که موانع ورود می توانند با تغییر شرایط تغییر کنند. از سوی دیگر، برخی شرکتها ممکن است دارای منابع یا مهارت هایی باشند که موانع حضور برای آنها با هزینه های بسیار کمتری قابل تحقق باشد. بنابراین، این موانع برای هر تازه واردی نیازمند استراتژی خاصی خواهد بود؛ البته برای آنهایی که تازه واردین قوی تری محسوب می شوند.

در نگاهی اجمالی می توان دریافت که موانع ورود تازه واردین به عرصه بانکداری خصوصی — علی رغم پتانسیل های بالقوه ای که در صنعت بانکداری دارند — به دلیل نبود تفکر رقابت عملا تاثیر گذاری چندانی نخواهند داشت. تازه واردین علی رغم اینکه به نوعی با هر کدام از موانع روبه رو و دست به گریبانند اما مانع جدی ای در برابر خود احساس نمی کنند.

• محصولات جایگزین

تمامی شرکتهای موجود در یک صنعت با صناعی که محصولات جایگزین تولید می کنند در رقابت هستند. محصولات جایگزین با ایجاد سقفی برای قیمت هایی که شرکت ها می توانند با هدف سودآوری برای محصولات خود معین کنند پا به عرصه می گذارند. بدیهی است هر چه این قیمت مناسب تر باشد محدودیتهای ایجاد شده در صنعت پایدارتر خواهد بود. شناسایی محصولات جایگزین نیازمند جستجو موشکافانه برای محصولاتی است که می تواند عملکردی مشابه داشته باشند. این جستجوی موشکافانه حتی ممکن است شرکت را به مرزهای صناعی ببرد که در نگاه اول هیچ ربط و نسبتی با محصولات صنعت ندارند، اما از پتانسیل های خاصی برای جایگزینی برخوردارند. خدمات و محصولات ارائه شده در بورس اوراق بهادار، بانک هایی با کارکردهای دیگر و همچنین بازار ارز و فلزات گرانبها و ... محصولات بالقوه و بالفعل جایگزین محصولات بانکی محسوب می شوند.

(۲) ریسک های صنعت بانکداری:

موارد پیش رو نکات مهم ریسک های صنعت بانکداری از دیدگاه CSFI است.

۱. **مداخلات سیاسی:** این ریسک برای اولین بار در ۱۵ سال اخیر مطرح شده و در صدر مخاطرات بانکی قرار گرفته است و در سه حوزه مخاطرات اخلاقی، سیاسی کردن اعطای تسهیلات و نحوه انصراف دولت از حمایت سیستم بانکی مطرح است. اکثر صاحب نظران معتقدند اگرچه هدف از سیاسی سازی نجات بانک هاست، اما اصلاح روابط بین بانک و دولت ضروری است.
۲. **ریسک اعتباری:** ریسک اعتباری از نظر قانون گذاران در رتبه اول و از دیدگاه ناظران و بانکداران الویت سوم ریسک های صنعت بانکداری است. شکل گیری حباب دارایی ها در منطقه آسیا و اقیانوسیه میزان این ریسک را در این ناحیه افزایش داده است. از جمله مقولاتی که بر این ریسک تاثیر گذار است می توان به تجاری شدن املاک، اعتبار مصرف کننده و نسبت اهرمی بدهی به دارائی خالص به عنوان موارد مهم این حوزه اشاره کرد.
۳. **مقررات بیش از حد:** ارتباط نزدیک بین مقررات بیش از حد با ریسک شماره یک (مداخلات سیاسی) وجود دارد. افزایش مقررات اعمالی بعد از بحران مالی باعث شده است جایگاه هشتم این ریسک در سال ۲۰۰۸ به جایگاه سوم صعود کند. اعمال مقررات مضاعف هرچند با نیت اصلاحی صورت می گیرد اما باعث تحمیل بار بیشتر بر بانک ها شده و در نتیجه مانعی در برابر بهبود است. صاحب نظران معتقدند وضع مقررات جدید نیاز به توجه بسیار دارد زیرا در صورت بی دقتی، برخی خطوط تجاری محدود شده و بانک ها در فعالیتهایی قدم می گذارند که محدودیت کمتر داشته اما پرمخاطره خواهد بود. در یک کلام می توان گفت مقررات بیش از حد، فعالیت های بانک را دچار محدودیت می کند.
۴. **روندهای اقتصاد کلان:** غالب پاسخگویان نسبت به چشم انداز اقتصاد کلان نگرش بدبینانه داشته و معتقد به عدم قطعیت شدید هستند. این نگرانی باعث شده این ریسک نسبت به سال ۲۰۰۸ یک پله صعود را شاهد باشد. در صورت تزریق بی رویه نقدینگی بار دیگر شاهد ایجاد یک حباب در دارایی ها خواهیم بود و از طرفی خوشبین بودن درخصوص پایان بحران باعث تضعیف اراده سیاسی اصلاح سیستم مالی شده که به مراتب خطرناک تر نیز خواهد بود.
۵. **نقدینگی:** سرگروه فهرست سال ۲۰۰۸ اکنون شاهد ۵ پله نزول است. اما همچنان از نگرانی های عمده سیستم بانکی است. نزول ۵ ردیفی به علت ورود مصنوعی پول از سوی بانک مرکزی می باشد. کنار گذاشتن QE^۱ و تهیه یک چار چوب زمانی برای آن در کاهش ریسک

نقدینگی یک مبحث حیاتی به شمار می‌رود. از سویی برخی معتقدند که مقررات جدید، بانک‌ها را ملزم به نگهداری سطح بالاتری از نقدینگی می‌سازد که می‌تواند هزینه‌زا باشد.

۶. **در دسترس بودن سرمایه:** کمبود سرمایه برای صنعت بانکداری، در گذشته هرگز به عنوان ریسک مطرح نبوده اما زمانی که شرایط دشوار اقتصادی تداوم یابد مطرح می‌گردد. مقررات جدید، بانک‌ها را ملزم می‌سازد که به جهت تسهیل عبور از مشکلات بانکی، سرمایه بیشتری نگهداری کنند. از سوی دیگر نگهداری سرمایه بیشتر به معنای افزایش هزینه‌ها و تهدید سودآوری برای بانک‌هاست.

۷. **کیفیت مدیریت ریسک:** اکنون مدیریت ریسک نه تنها هزینه بلکه منبع تولید ارزش است. این مدیریت بر پایه بررسی زنجیره‌ای از شکست‌ها می‌باشد. مواردی از قبیل منافع کوتاه‌مدت، مهارت‌های نامناسب، بی‌دقتی، درک ضعیف از ابزارهای جدید و تکیه بیش از حد بر مدل‌ها مورد توجه مدیران ریسک است. برخی معتقدند که مدیریت موفق یک کسب و کار توأم با بالاترین ریسک‌ها می‌باشد. خطر سفته بازی نیز یکی از عواملی است که به زعم پاسخ‌گویان، سودآوری موسسات مالی را کاهش داده است. اما نه تنها کنترل بیشتری نیاز است بلکه تغییر فرهنگ در جهت خلق نگرش مثبت به سوی مدیریت ریسک نیز بایستی انجام شود. استقلال کم باعث شده که مدیران ریسک مقتدر رشد نیابند. با همه این ناکاستی‌ها بحران مالی به بانک‌ها آموخت که با استفاده از مدیریت ریسک کارایی موسسات مالی را بهبود بخشیده و ریسک سیستماتیک سال آتی را کاهش دهند.

۸. **تفاوت نرخ بهره دریافتی و پرداختی:** تفاوت فاحش نرخ‌های بهره در سال ۲۰۰۷ یکی از عوامل ایجاد بحران بود و باعث شد در گزارش سال ۲۰۰۸ این ریسک در رتبه ۳ قرار گیرد. این تفاوت اندکی کاهش یافته است و در واقع کانون توجه‌ها به این سمت گرایش یافته که آیا تفاوت نرخ بهره دریافتی و پرداختی به درستی منعکس‌کننده سطح ریسک درون سیستم می‌باشد یا خیر.

۹. **حاکمیت شرکتی:** به رغم کم رنگ شدن ریسک حاکمیت شرکتی در سال ۲۰۰۸ و همچنین دستیابی به قانون ساربینز-اکسلی و گزارش هیگز، بار دیگر شاهد جهش آن به دلیل نگرانی از کیفیت حکمرانی بانک هستیم. این ریسک از سوی غیر بانکداران توجه بیشتری به خود معطوف داشته و همچنین در آمریکا نسبت به سایر نقاط بیشتر مطرح است. کیفیت هیات مدیره بانک‌ها همچنان از نگرانی‌های فعالان صنعت بانکداری دنیاست. برخی پاسخگویان معتقد به عدم نظارت کافی هیات مدیره بر شیوه‌های مدیریت ریسک هستند. به باور دیگران تمرکز بر امکان تقلب و فساد مدیران بسیار اهمیت دارد و باور جمع بر این است که محیطی که امروز صنعت بانکداری دنیا تجربه می‌کند نیازمند هیات مدیره قوی با قدرت نظارتی کافی است. یکی از مشکلاتی که در این ریسک مورد توجه اکثریت قرار گرفته این است که شیوه‌های برآورد حاکمیت شرکتی درست نبوده است و مقررات بیش از حد احساس مسئولیت مدیران و مسئولین را کاهش داده است و راه حل را در حذف دخالت سیاست و دولت در مدیریت می‌دانند. در واقع بی‌اعتمادی به سیستم بانکی ناشی از بحران را باید از بین برد و این از مهمترین وظایف مدیران است که سال‌ها به طول خواهد انجامید. یکی از عوامل بسیار تأثیرگذار در این راه حل رفتار دولت‌هاست.

۱۰. **نرخ بهره:** اکنون نرخ بهره یک دوره نسبتاً بدون ثبات را طی می‌کند. مشکل زمانی آغاز می‌شود که بانک‌های مرکزی خود را از بازار کنار می‌کشند و دولت‌ها نیز خواهان مطالبات خود از بانک‌ها می‌شوند، در این حالت تورم افزایش می‌یابد. اما پایین بودن نرخ بهره نیز مشکلات مختص به خود را دارا بوده و بیش از هر چیز سودآوری را تحت تأثیر قرار می‌دهد. Paul Hattori مشاور بانکی معتقد است تداوم پایین بودن نرخ بهره باعث می‌شود سرمایه‌گذاران در عرصه‌های نامعقول پا بگذارند.

۱۱. **بازارهای نوظهور:** در کشورهایی که اقتصاد نوظهور دارند نسبت به کشورهای پیشرفته چشم انداز اقتصاد کلان نگران‌کننده تر اعلام شده است. علت این نگرانی شکل‌گیری حباب در دارایی‌هاست. در بازارهای نوظهور، اطمینان بیش از حد نسبت به ثبات وجود دارد اما این به معنی نبود آسیب‌ها نیست. مسئول ارشد ریسک در یک بانک هندی معتقد است که درک عامه این است فعالیت‌های اقتصادی نسبت به سایر کشورها ایمن می‌باشد و یا حتی در رونق قرار دارد که هر دو بسیار خوش‌بینانه است.

۱۲. **تضاد منافع:** بانکداران معتقدند که مقوله ریسک را کاملاً درک کرده و کاهش داده‌اند اما غیر بانکداران معتقدند که در این مورد غفلت وجود دارد. این ریسک زمانی حادث می‌شود که بانک‌ها منافع خود را بر منافع مشتریان ترجیح می‌دهند. عواقب این کار سلب اعتماد خواهد بود. ظهور بانک‌های جهانی با عملکردهای مختلف این مسئله را گسترش می‌دهد. اگر چه بانکداران معتقدند مدیریت خوبی در این مقوله دارند اما در صورت شناخت ناکافی شاهد تضاد مضاعف خواهیم بود. در صورت ورود دولت که پس از بحران شایع شده، بر پیچیدگی‌ها افزوده می‌شود. در مجموع، صاحب‌نظران می‌گویند بانکداران همراه با قانونگذاران به بحث تضاد منافع پرداخته و ریسک را کاهش داده‌اند.

۱۳. **ریسک عوامل محیطی:** بانکداران بعنوان یک ریسک عمده به این عامل نمی‌نگرند. به باور پاسخگویان این ریسک جنبه مالی بسیار کمی داشته و بیشتر یک ریسک سیاسی است. اما همگی معتقدند که عدم تطبیق با عوامل محیطی برای بانک‌ها و صنعت بانکداری مشکل ساز خواهد بود. زمینه‌های طرح آن عبارتند از: شهرت، دعای قضائی (بعضی بانک‌ها را جیب‌های بزرگ می‌نامند)، میزان آلودگی، هزینه‌ها و مخاطره‌های مالی.

ریسک عدم استفاده وجوه دریافتی در برنامه تعیین شده

جهت پوشش این ریسک، وجوه جمع آوری شده به حساب مخصوصی واریز خواهد شد. مطابق ماده ۶ دستورالعمل فعالیت نهادهای واسط، افتتاح و بستن حسابی که وجوه حاصل از انتشار اوراق بهادار در آن متمرکز می باشد و برداشت و انتقال وجوه از آن حساب طبق ضوابط مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار امکان پذیر است.

ریسک عدم انتقال مطالبات رهنی به نهاد واسط

جهت پوشش این ریسک بانک مسکن طی قرارداد مورخ متعهد به انتقال مطالبات رهنی با اوصاف معین و قیمت مشخص به شرکت واسط مالی آبان دوم (با مسئولیت محدود)، با اختیار قبول یا رد آن توسط شرکت واسط مالی آبان دوم شده است.

ریسک اعتباری

جهت پوشش این ریسک، بانک مسکن طی قرارداد ضمانت، پرداخت اقلام زیر را تضمین نموده است:

- مبالغ اوراق رهنی در مواعد مقرر،
- مبلغ بیمه دارایی های اوراق رهنی با پوشش کامل مخاطرات، که در صورت عدم بیمه دارایی، ناشر مستقیماً اقدام به بیمه آنها و پرداخت هزینه های مربوطه نموده است،
- رد ثمن و غرامات حاصله ناشی از مستحق للغير درآمدن موضوع مورد معامله.

ریسک نقد شوندگی

جهت پوشش این ریسک، شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص) به عنوان بازارگردان طی قرارداد سه جانبه منعقد شده با بانک مسکن و شرکت واسط مالی آبان دوم (با مسئولیت محدود)، مسئولیت بازارگردانی اوراق رهنی موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است.

ارکان انتشار اوراق رهنی

امین

بر اساس توافقات به عمل آمده در فرآیند انتشار اوراق مشارکت، سازمان حسابرسی به عنوان امین اوراق، به منظور حفظ منافع دارندگان اوراق رهنی و حصول اطمینان از صحت عملیات بانی درخصوص مطالبات رهنی مبنای انتشار اوراق یادشده مسئولیت بر عهده گرفته تا نسبت به مصرف وجوه حاصل از دریافت اقساط و متفرعات مطالبات، نحوه نگهداری حسابها و عملکرد اجرایی بانی مستمراً رسیدگی و اظهارنظر نماید،

برخی موارد با اهمیت درخصوص تعهدات امین در قرارداد مربوطه عبارتند از:

(۱) رسیدگی و اظهارنظر نسبت به استقرار سیستم حسابداری مطابق با استانداردهای حسابداری، برای مطالبات رهنی مبنای انتشار اوراق

توسط ناشر به صورت جداگانه و مستقل از عملیات و فعالیت های بانی،

(۲) رسیدگی و اظهارنظر نسبت به کفایت روش های حسابداری بانی در مطالبات رهنی مبنای انتشار اوراق،

(۳) رسیدگی و اظهارنظر نسبت به انطباق عملکرد بانی به عنوان عامل وصول و ضامن اوراق رهنی با ضوابط و مقررات مربوط،

(۴) رسیدگی و اظهارنظر نسبت به نگهداری حسابها و صورت منابع و مصارف بسته مطالبات رهنی مبنای انتشار اوراق،

(۵) نظارت بر نحوه مصرف وجوه حاصل از دریافت اقساط و متفرعات مطالبات و اظهارنظر درخصوص مصرف وجوه یادشده،

(۶) رسیدگی و اظهارنظر درخصوص دریافت اقساط مطالبات رهنی و سایر اقدامات مربوط به آن،

(۷) اعلام فوری هرگونه اشتباه یا سوءجریانات با اهمیت در رسیدگی ها به سازمان،

(۸) انجام سایر وظایفی که حسب مورد به تشخیص سازمان به عهده امین می باشد.

تبصره: اظهارنظر در خصوص موضوعات مندرج در این ماده در گزارش های شش ماهه موضوع ماده ۶ دستورالعمل انتشار اوراق رهنی مصوب

۱۳۹۴/۰۹/۲۴ هیأت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار، حداکثر تا دو ماه پس از مواعد شش ماهه توسط امین به سازمان ارائه

خواهد شد.

عامل وصول و ضامن

بر اساس توافقات به عمل آمده در فرآیند انتشار اوراق رهنی، بانک مسکن به عنوان عامل وصول و ضامن، مسؤولیت‌هایی به شرح قرارداد مربوطه بر عهده گرفته است:

موضوع این قرارداد،

- (۱) عاملیت وصول کل اقساط و متفرعات مطالبات رهنی موضوع قرارداد تعهد به انتقال مطالبات رهنی که بین **شرکت** و **ناشر** منعقد گردیده است، نگهداری حساب‌های مربوط به مطالبات رهنی و سایر اقدامات اجرایی مربوط به آن و ارائه گزارشی در این خصوص هر شش ماه یکبار،
- (۲) **تضمین** پرداخت مبالغ اوراق رهنی ۴,۱۱۰,۰۰۰ میلیون ریال و سایر پرداخت‌های مرتبط که **شرکت** پرداخت آن به **ناشر** را تا چهار روز قبل از مواعد مقرر تعهد نموده است.
- (۳) رد ثمن و غرامات حاصله ناشی از مستحق للغير درآمدن موضوع معامله به شرح مذکور در ماده ۲ قرارداد انتقال مطالبات رهنی،
- (۴) بیمه‌داری‌های پشتوانه اوراق رهنی با پوشش کامل مخاطرات،
- (۵) جبران زیان احتمالی دارندگان اوراق، ناشی از تصفیه پیش از موعد تسهیلات و نیز پرداخت پیش از موعد اقساط.

برخی نکات با اهمیت درخصوص تعهدات شرکت در قرارداد عاملیت وصول و ضمانت عبارتند از:

- (۱) در اجرای این قرارداد، **شرکت** پرداخت مبالغ اوراق و تمامی مبالغ مورد تعهد را در سررسیدهای مقرر تعهد و تضمین می‌نماید. **شرکت** موظف است، مبلغ کل اقساط مطالبات رهنی و پرداخت‌های مرتبط با اوراق را تا چهار روز قبل از مواعد مقرر به **ناشر** پرداخت نماید. تعهدات **شرکت** در این قرارداد در برابر **ناشر** از هر حیث بدون قید و شرط بوده و **شرکت** نمی‌تواند 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.

تبصره ۵: در صورت هر گونه تأخیر احتمالی در پرداخت مبالغ اقساط توسط ضامن، وی مکلف به پرداخت وجه التزام به میزان $\frac{۳۷\%}{۳۶۵}$ مبلغ در تعهد در ازای هر روز تأخیر به **ناشر** جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.

- (۲) شرکت متعهد است تمامی شرایط حاکم و مقررات ناظر بر قراردادهای مطالبات رهنی، پس از انتقال مطالبات به **ناشر** را کماکان به قوت خود حفظ نموده و تمامی اقدامات لازم را به وکالت از **ناشر** و برای وی، جهت برخورداری **ناشر** از کلیه حقوق شرکت درخصوص مطالبات رهنی انجام دهد.

- (۳) در اجرای این قرارداد، **شرکت** مسئولیت وصول اقساط مطالبات رهنی را طبق قراردادهای مبنای مطالبات بر عهده دارد.
- (۴) **شرکت** موظف است، حساب‌های مرتبط با مطالبات رهنی موضوع انتشار اوراق رهنی را نگهداری و نسبت به دریافت اقساط و سایر اقدامات اجرایی مرتبط با مطالبات طبق قراردادهای مبنای مطالبات اقدام نماید و گزارشی در این خصوص حداکثر هر شش‌ماه یکبار به همراه اظهارنظر امین طبق مقررات، حداکثر دو ماه بعد از مواعد شش ماهه به سازمان ارائه و به عموم افشا نماید.
- (۵) در صورت پرداخت به موقع به دارندگان اوراق، جرایم دیرکرد پرداخت اقساط و نیز وجوه حاصل از سرمایه‌گذاری اقساط دریافت‌شده و پرداخت‌نشده به **دارندگان** اوراق، به بانی جهت پرداخت کارمزد ارکان تعلق خواهد گرفت.

- (۶) شرکت باید جهت جبران خسارات احتمالی وارده بر دارایی‌های مبنای قراردادهای مطالبات رهنی، آنها را تحت پوشش بیمه کامل قرار دهد. پرداخت هزینه‌های بیمه به عهده شرکت می‌باشد و **ناشر** (به نمایندگی از دارندگان اوراق)، ذینفع این قرارداد خواهد بود. در صورتی که شرکت نسبت به بیمه‌داری‌ها یا تمدید آن اقدام ننماید، **ناشر** می‌تواند نسبت به بیمه کامل دارایی‌ها به هزینه شرکت اقدام نماید. در هر صورت بروز خسارات یا تلف دارایی، تأثیری در تعهد شرکت نسبت به پرداخت مبالغ مذکور در ماده ۲ این قرارداد ندارد.
- تبصره:** در صورت وجود مابه‌التفاوت میان مبلغ پرداختی توسط بیمه نسبت به مطالبات دارندگان اوراق (موضوع ماده ۲ این قرارداد) تا زمان پرداخت خسارت به **ناشر**، پرداخت مابه‌التفاوت یادشده به عهده شرکت خواهد بود.

- (۷) در هر شرایطی، **ناشر** مالک بی‌قید و شرط مطالبات و کلیه متفرعات مربوطه است و این قرارداد صرفاً جهت ضمانت اوراق توسط شرکت و اعطای وکالت توسط **ناشر** به شرکت جهت وصول مطالبات و کلیه اقدام‌های لازم طبق قراردادهای مبنای مطالبات از طرف نهاد واسط می‌باشد.

عامل فروش اوراق

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت کارگزاری بانک مسکن (سهامی خاص) به عنوان عامل فروش طی قرارداد سه جانبه منعقد شده با بانک مسکن و شرکت واسط مالی آبان دوم، مسئولیت عرضه اولیه اوراق رهنی در فرابورس ایران را بر عهده گرفته است. برخی نکات با اهمیت درخصوص تعهدات عامل فروش در قرارداد یادشده عبارتند از:

(۱) **عامل فروش** موظف است اوراق رهنی موضوع این قرارداد را براساس شرایط تعیین شده توسط **سازمان بورس و اوراق بهادار**، برای

فروش به عموم عرضه نماید. در صورت عدم فروش تمامی اوراق رهنی عرضه شده در مهلت تعیین شده برای عرضه عمومی، **عامل فروش** باید میزان اوراق رهنی 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 تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)، خریداری خواهد شد.

(۲) **عامل فروش** موظف است کلیه وجوه حاصل از فروش اوراق رهنی در دوره عرضه عمومی و حسب مورد فروش اوراق باقی مانده به **متعهد**

پذیره نویسی 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 رهنی 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 بازگردانی اوراق رهنی 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 ۱۵۲ میلیون 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 رهنی 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 سه‌جانبه منعقد با بانک مسکن و شرکت واسط مالی آبان دوم (با مسئولیت محدود)، مسئولیت تعهد پذیرهنویسی اوراق رهنی موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است. تعهدات متعهد پذیرهنویسی در چارچوب قرارداد مذکور به شرح زیر می‌باشد:

(۱) در صورتی که در پایان جلسه معاملاتی روز عرضه اوراق بهادار، بخشی از اوراق بهادار پذیرهنویسی نشده باشد، فرابورس اقدام به تمدید ساعت معاملاتی نماد به مدت ۱۵ دقیقه می‌نماید. طی مدت مذکور خرید صرفاً برای متعهد پذیرهنویسی امکان‌پذیر است. **متعهد پذیرهنویسی** موظف است با رعایت ضوابط و مقررات ناظر بر عرضه اوراق بهادار، کل اوراق رهنی باقی‌مانده را در زمان مذکور به قیمت تعیین شده در بازار خریداری نماید.

تبصره ۱: در صورتی که در پایان مدت عرضه، پذیرهنویسی اوراق بهادار صورت نگیرد، متعهد مکلف به خرید اوراق بهادار به قیمت ۱,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال می‌باشد.

(۲) **متعهد پذیرهنویسی** موظف است وجوه مربوط به خرید اوراق رهنی موضوع بند ۱ این ماده را در زمان انجام تعهد به حسابی که توسط **ناشر** به همین منظور افتتاح گردیده واریز نماید.

تبصره ۲: در صورت نقض هر یک از تعهدات مذکور در این ماده، متعهد پذیرهنویسی موظف به پرداخت ۱۵۲۰ میلیون 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 شده با بانک مسکن و شرکت واسط مالی آبان دوم (با مسئولیت محدود)، مسئولیت بازارگردانی اوراق رهنی موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است.

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

بازارگردان حداقل معاملات روزانه اوراق را به میزان ۵ درصد از کل اوراق تعهد می نماید. تبصره: در صورت نقض تعهدات مذکور در این ماده، بازارگردان موظف به پرداخت $\frac{۱۸.۵\%}{۳۶۵}$ مبلغ در تعهد ایفا نشده بابت هر روز تأخیر به ناشر جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.

در صورت افزایش عمومی نرخ سود سپرده های متناظر بانکی یا اوراق بهادار مشابه در دوره بازارگردانی، بازارگردان می تواند با اعلام کتبی به بانی درخواست افزایش مبلغ قرارداد یا افزایش نرخ سود اوراق رهنی موضوع این قرارداد را بنماید. بانی متعهد می گردد ظرف ۷ روز از تاریخ درخواست بازارگردان حسب مورد نسبت به افزایش مبلغ قرارداد یا افزایش نرخ سود اوراق رهنی اقدام نماید.

سایر نکات با اهمیت

هزینه‌های انتشار

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

مبلغ	شرح
۴۵۰ میلیون ریال	هزینه‌های تهیه و رسیدگی به گزارش توجیهی انتشار اوراق رهنی (توسط حسابرس، مشاور، کارشناس رسمی دادگستری و ...)
۴۵۰ 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، امین، ...)
۴۸۰ میلیون ریال	هزینه مطالعات بازاریابی اوراق و ارائه مشاوره در خصوص میزان انتشار اوراق، شرایط انتشار، نحوه فروش یا پذیره‌نویسی، زمان‌بندی انتشار و عرضه اوراق و راهنمایی در انتخاب عامل مناسب برای عرضه اوراق بهادار

مشخصات مشاور

بانک مسکن، به منظور انجام طرح، تهیه گزارش امکان سنجی، طراحی شیوه تأمین مالی و عرضه اوراق رهنی موضوع بیانیه ثبت حاضر از خدمات مشاور زیر استفاده نموده است.

نام مشاور	شخصیت حقوقی	موضوع مشاوره	اقامتگاه	شماره تماس و دورنگار
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	سهامی خاص	طراحی مدل تامین مالی و انتشار اوراق رهنی	سعادت آباد، بلوار فرهنگ، خیابان معارف، پلاک ۱۳، طبقه ششم	۲۲۰۹۶۱۳۲

حدود مسئولیت مشاور بانک مسکن، بر اساس قرارداد منعقد 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؛
۵. تأیید نهایی گزارش توجیهی به استناد رسیدگی انجام شده و اظهار نظر کارشناسان یا اشخاص حقوقی ذیصلاح؛
۶. تهیه بیانیه ثبت؛
۷. نمایندگی قانونی بانی نزد مراجع ذیصلاح به منظور پیگیری مراحل قانونی انتشار اوراق بهادار؛
۸. تهیه گزارش توجیهی؛
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.