

بیانیه ثبت

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

فرم ب-۱۰

بیانیه ثبت اوراق خرید دین

شرکت واسطه مالی آذر

به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب (سهامی عام)

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب (سهامی عام)

استان فارس، شیراز، ۴۰۷۵۸

شیراز، معالی آباد، نبش بهاران، مجتمع مسکونی آرین، طبقه دوم

تلفن: ۰۷۱-۳۶۳۸۴۴۶۲

کدپستی: ۷۱۸۷۶۱۱۶۶۵

شرکت واسطه مالی آذر (با مسئولیت محدود)

شماره ثبت ناشر نزد سازمان بورس و اوراق بهادار: ۱۱۰۲۳

ثبت شده در ۱۳۹۰/۱۲/۰۸



تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب (سهامی عام)

ورقه ۱۳۳,۲۰۰

این بیانیه در اجرای ماده ۲۲ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران، به منظور انتشار اطلاعات مرتبط با عرضه اوراق خرید دین در دست انتشار شرکت واسط مالی آذر (با مسئولیت محدود) (که در این بیانیه ناشر نامیده می‌شود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب (سهامی عام) (که در این بیانیه بانی نامیده می‌شود) 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 می‌نمایند که تمامی اطلاعات تأثیرگذار بر انتشار و عرضه اوراق خرید دین موضوع این بیانیه را ارائه نموده و هیچگونه اطلاعات با اهمیتی در این خصوص را نادیده نگرفته‌اند. این بیانیه شامل اطلاعات مالی آتی است. این اطلاعات بر مبنای اطلاعات مالی تاریخی و مفروضاتی تهیه شده که ناشر و بانی معتقدند در زمان تهیه این بیانیه از مبنای معقولی برخوردار می‌باشند. سرمایه‌گذاران به منظور دسترسی به اطلاعات مالی مرتبط با اوراق خرید دین تا سررسید این اوراق، می‌توانند به بخش مربوطه در سایت الکترونیکی www.codal.ir یا سایت شرکت مدیریت دارایی مرکزی بازار سرمایه به آدرس <http://www.sukuk.ir> مراجعه نمایند. آگهی‌های شرکت واسط مالی آذر (با مسئولیت محدود) از طریق سایت‌های مذکور به اطلاع عموم خواهد رسید.



فهرست مطالب

۴	تشریح طرح انتشار اوراق خرید دین
۱۱	مشخصات شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب (سهامی عام)
۱۷	وضعیت اعتباری بانی
۳۰	مفروضات پیش بینی ها
۳۸	مشخصات ناشر
۳۹	عوامل ریسک
۴۱	سایر ارکان انتشار اوراق خرید دین



تشریح طرح انتشار اوراق خرید دین

ساختار طرح تأمین مالی

هدف از انتشار اوراق خرید دین توسط شرکت واسط مالی آذر (با مسئولیت محدود)، به کارگیری منابع حاصل در خرید نقدی بخشی از مطالبات مدت دار موضوع این بیانیه بانی می باشد. نمودار زیر نحوه ارتباط میان سرمایه گذاران، ناشر و بانی را نشان می دهد.



مشخصات مطالبات مدت دار موضوع انتشار اوراق

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

(۱) مشخصات مطالبات مدت دار: مبلغ مطالبات مدت دار ۱۴۸,۴۴۷,۳۴۲,۰۱۱ ریال می باشد. تعداد ۵۴ قرارداد

فروش، به تعداد کل ۲۴۳ قسط پرداختی با مقادیر نابرابر که میانگین اقساط برابر ۶۱۰,۸۹۴,۴۱۲ ریال است.

حداکثر مبلغ اقساط ۳,۶۸۷,۸۹۱,۹۰۰ ریال و حداقل مبلغ آنها ۱۹,۵۷۲,۵۸۴ ریال می باشد.

(۲) انتقال مطالبات مدت دار: طبق مفاد قراردادهای مبنای مطالبات مدت دار، اجازه انتقال مطالبات به غیر برای

شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب وجود دارد.

(۳) مبلغ مطالبات مدت دار: ۱۴۸,۴۴۷,۳۴۲,۰۱۱ ریال،



مشخصات اوراق خرید دین

به منظور انجام برنامه تشریح شده در بخش قبل، شرکت واسط مالی آذر (با مسئولیت محدود) در نظر دارد نسبت به انتشار اوراق خرید دین با مشخصات زیر اقدام نموده و وجوه حاصل از انتشار اوراق را به وکالت از دارندگان اوراق، در خرید مطالبات مدت دار از شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب به مصرف رساند.

(۱) موضوع انتشار اوراق خرید دین: واگذاری مطالبات مدت دار شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب به منظور تأمین

مالی جهت اجرای پروژه ساختمانی در دست تکمیل.

(۲) مبلغ اوراق خرید دین در دست انتشار: ۱۳۳,۲۰۰ میلیون ریال.

(۳) مبلغ اسمی هر ورقه خرید دین: ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال.

(۴) تعداد اوراق خرید دین در دست انتشار: ۱۳۳,۲۰۰ ورقه.

(۵) مبالغ اوراق: عبارت از مبلغ کل ۱۴۸,۴۴۷,۳۴۲,۰۱۱ ریال می باشد. شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب تعهد

می نماید مبالغ اقساط دریافتی مطالبات مربوطه را حداقل تا هفت روز قبل از مواعید مقرر به شرح زیر به ناشر

واریز نماید:

مبالغ به ریال

شماره پرداخت	تاریخ پرداخت	پرداخت به سرمایه گذاران			مانده اصل اوراق
		کل	اصل	فرع	
تاریخ انتشار	۱۳۹۸/۰۳/۲۸				۱۳۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱	۱۳۹۸/۰۴/۲۸	۱۰,۳۵۰,۳۰۵,۵۲۴	۸,۶۰۹,۸۵۹,۱۳۰	۱,۷۴۰,۴۴۶,۳۹۴	۱۲۴,۵۹۰,۱۴۰,۸۷۰
۲	۱۳۹۸/۰۵/۲۸	۳,۲۵۵,۸۳۹,۲۸۸	۱,۶۷۶,۸۰۸,۵۲۰	۱,۵۷۹,۰۳۰,۷۶۸	۱۲۲,۹۱۳,۳۳۲,۳۵۰
۳	۱۳۹۸/۰۶/۲۸	۱۶,۳۷۹,۰۴۰,۲۳۵	۱۴,۸۲۶,۵۰۶,۵۹۲	۱,۵۵۲,۵۳۳,۶۴۳	۱۰۸,۰۸۶,۸۲۵,۷۵۸
۴	۱۳۹۸/۰۷/۲۸	۱۰,۵۹۸,۷۴۴,۶۵۴	۹,۲۳۱,۹۳۹,۱۰۲	۱,۳۶۶,۸۰۵,۵۵۲	۹۸,۸۵۴,۸۸۶,۶۵۶
۵	۱۳۹۸/۰۸/۲۸	۶,۲۵۸,۹۹۶,۲۲۴	۵,۰۴۸,۲۳۴,۷۸۹	۱,۲۱۰,۷۶۱,۴۳۵	۹۳,۸۰۶,۶۵۱,۸۶۷
۶	۱۳۹۸/۰۹/۲۸	۴,۲۷۵,۸۰۹,۱۱۹	۳,۱۳۶,۲۰۱,۱۹۸	۱,۱۴۹,۶۰۷,۹۲۱	۹۰,۶۸۰,۴۵۰,۶۶۹
۷	۱۳۹۸/۱۰/۲۸	۱۴,۴۶۷,۷۱۲,۵۹۷	۱۳,۳۶۰,۶۱۹,۶۵۲	۱,۱۰۷,۰۹۲,۹۴۵	۷۷,۳۱۹,۸۳۱,۰۱۷
۸	۱۳۹۸/۱۱/۲۸	۵,۶۴۶,۸۱۸,۱۰۷	۴,۷۰۰,۱۲۰,۷۲۳	۹۴۶,۶۹۷,۳۸۴	۷۲,۶۱۹,۷۱۰,۲۹۴
۹	۱۳۹۸/۱۲/۲۸	۱۱,۵۰۳,۶۴۹,۱۷۲	۱۰,۶۱۷,۰۲۱,۳۲۰	۸۸۶,۶۲۷,۸۵۲	۶۲,۰۰۲,۶۸۸,۹۷۴
۱۰	۱۳۹۹/۰۱/۲۸	۱۱,۷۵۳,۸۵۴,۰۰۲	۱۱,۰۲۳,۱۵۳,۵۹۳	۷۳۰,۷۰۰,۴۰۹	۵۰,۹۷۹,۵۳۵,۳۸۱
۱۱	۱۳۹۹/۰۲/۲۸	۱۰,۲۱۴,۳۴۸,۳۳۷	۹,۵۷۱,۸۱۰,۸۱۸	۶۴۲,۵۳۷,۵۱۹	۴۱,۴۰۷,۷۲۴,۵۶۳
۱۲	۱۳۹۹/۰۳/۲۸	۵,۳۳۶,۷۶۰,۸۷۹	۴,۸۱۳,۶۶۱,۰۸۵	۵۲۳,۰۹۹,۷۹۴	۳۶,۵۹۴,۰۶۳,۴۷۸
۱۳	۱۳۹۹/۰۴/۲۸	۸,۰۷۳,۷۵۶,۴۴۶	۷,۶۱۲,۸۳۲,۶۶۵	۴۶۰,۹۲۳,۷۸۱	۲۸,۹۸۱,۲۳۰,۸۱۳
۱۴	۱۳۹۹/۰۵/۲۸	۳,۰۴۰,۷۷۹,۳۹۹	۲,۶۷۴,۳۷۹,۸۷۶	۳۶۶,۳۹۹,۵۲۳	۲۶,۳۰۶,۸۵۰,۹۳۷
۱۵	۱۳۹۹/۰۶/۲۸	۱۲,۵۲۵,۸۸۳,۱۱۴	۱۲,۱۹۷,۲۶۶,۶۷۵	۳۲۸,۶۱۶,۴۳۹	۱۴,۱۰۹,۵۸۴,۳۶۲
۱۶	۱۳۹۹/۰۷/۲۸	۳,۲۴۱,۱۶۸,۱۲۲	۳,۰۶۳,۵۰۱,۷۲۶	۱۷۷,۶۶۶,۳۹۶	۱۱,۰۴۰,۸۲۰,۵۳۶
۱۷	۱۳۹۹/۰۸/۲۸	۳,۰۴۰,۷۷۹,۳۹۹	۲,۹۰۶,۴۴۰,۷۳۳	۱۳۴,۳۳۸,۶۶۶	۸,۱۳۹,۶۴۱,۸۰۳
۱۸	۱۳۹۹/۰۹/۲۸	۱,۳۲۴,۰۵۹,۸۸۰	۱,۲۲۴,۶۹۵,۵۴۴	۹۹,۳۶۶,۳۳۶	۶,۹۱۴,۹۴۶,۲۵۹
۱۹	۱۳۹۹/۱۰/۲۸	۲۹۰,۶۲۲,۲۸۰	۲۰۵,۸۶۹,۰۷۶	۸۴,۷۵۳,۲۰۴	۶,۷۰۹,۰۷۷,۱۸۳
۲۰	۱۳۹۹/۱۱/۲۸	۲۹۰,۶۲۲,۲۸۰	۲۰۸,۳۹۵,۸۳۴	۸۲,۲۲۶,۴۴۶	۶,۵۰۰,۶۸۱,۳۵۱
۲۱	۱۳۹۹/۱۲/۲۸	۶,۵۷۷,۷۹۲,۹۵۳	۶,۵۰۰,۶۸۱,۳۵۱	۷۷,۱۱۱,۶۰۲	-
جمع کل		۱۴۸,۴۴۷,۳۴۲,۰۱۱	۱۳۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۲۴۷,۳۴۲,۰۱۱	-

مواعید و مبالغ پرداخت ها به صورت ماهانه است. بدیهی است؛ در صورت تغییر تاریخ انتشار اوراق، مبالغ فوق تغییر خواهد کرد.

صفحه ۱۶ از ۵۱

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)
شماره ثبت: ۴۶۹۴۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۷۷۸۳۱۲۵



- (۶) نوع اوراق خرید دین: با نام،
- (۷) شیوه پذیرهنویسی: به قیمت بازار (روش حراج)،
- (۸) کف قیمت پذیرهنویسی: ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال،
- بانی مطالبات مدت‌دار را به قیمت بازار (قیمت کل اوراق فروخته‌شده) به واسط می‌فروشد، لیکن نرخ اوراق را نسبت به ارزش اسمی اوراق به واسط (به وکالت از دارندگان اوراق) می‌پردازد.
- (۹) نرخ اوراق: ۱۶ درصد مؤثر (YTM)،
- (۱۰) دوره عمر اوراق: ۲۱ ماه،
- (۱۱) مقاطع پرداخت‌های مرتبط با اوراق خرید دین: هر ماه یک‌بار از تاریخ انتشار اوراق (پرداخت سود و بخشی از اصل در هر ماه)،
- (۱۲) تاریخ تقریبی انتشار اوراق: ۲۸ خرداد ماه ۱۳۹۸،
- (۱۳) مدت پذیرهنویسی: ۵ روز،
- (۱۴) معاملات ثانویه اوراق خرید دین: قابلیت معامله در بورس اوراق بهادار تهران،
- خرید اوراق از طریق بورس اوراق بهادار تهران 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 بورس اوراق بهادار تهران از خریداران و فروشندگان دریافت خواهد شد.
- (۱۵) شیوه بازارگردانی اوراق: به روش حراج،
- (۱۶) ارکان انتشار اوراق خرید دین:
- ناشر: شرکت واسط مالی آذر (با مسئولیت محدود)،
 - بانی: شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب (سهامی عام)،
 - ضامن: بانک مسکن (سهامی خاص)،
 - عامل وصول: شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب (سهامی عام)،
 - متعهد پذیرهنویسی: شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)،
 - بازارگردان: شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)،
 - امین: سازمان حسابرسی (سهامی خاص)،
 - عامل فروش: شرکت کارگزاری بانک مسکن (سهامی خاص)،
 - عامل پرداخت: شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام)،
- (۱۷) مشاور عرضه: شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)،



رابطه دارندگان اوراق خرید دین با شرکت واسط مالی آذر (با مسئولیت محدود)

وکالت نهاد واسط

سرمایه‌گذاران، با واریز وجه به حساب شرکت واسط مالی آذر (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 آذر (با مسئولیت محدود) وکالت بلاعزل می‌دهند:

(۱) خرید مطالبات مدت‌دار با اوصاف معین و قیمت مشخص به شرح زیر، به انضمام تمامی تضمینات آن و نیز کلیه

حقوق فعلی و متصوره بانی در خصوص مطالبات مورد انتقال و تضمینات آن:

مبلغ مطالبات مدت‌دار ۱۴۸,۴۴۷,۳۴۲,۰۱۱ ریال می‌باشد. تعداد ۵۴ قرارداد فروش، به تعداد کل ۲۴۳ قسط

پرداختی با مقادیر نابرابر که میانگین اقساط برابر ۶۱۰,۸۹۴,۴۱۲ ریال است. حداکثر مبلغ اقساط ۳,۶۸۷,۸۹۱,۹۰۰

ریال و حداقل مبلغ آنها ۱۹,۵۷۲,۵۸۴ ریال می‌باشد. وثایق این مطالبات شامل چک‌های موضوع قراردادهای

است.

(۲) دریافت مبلغ اقساط تعیین‌شده و متفرعات مطالبات مدت‌دار فوق‌الذکر موضوع انتشار اوراق و پرداخت آن به

دارنده ورقه خرید دین،

(۳) درخواست صدور برگ اجرایی و تعقیب عملیات آن و اخذ محکوم‌به 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، به‌ویژه موارد ذیل:

- اعتراض به رأی، تجدیدنظر، فرجام‌خواهی و اعاده دادرسی،

- مصالحه و سازش،

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

- تعیین جاعل،

- ارجاع دعوا به داور 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 واسط مالی آذر (با مسئولیت محدود) اعطا می گردد و ضمن سلب حق عزل موکل و حق استعقای وکیل، دارنده ورقه خرید دین حق هرگونه اقدام منافی با موضوع وکالت را از خود سلب می نماید.

(۵) سپرده گذاری اوراق خرید دین شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب (سهامی عام) نزد شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه،

کارمزد وکالت

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

تعهدات شرکت واسط مالی آذر (با مسئولیت محدود)

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

(۱) شرکت واسط مالی آذر (با مسئولیت محدود) اجازه استفاده از وجوه حاصل از فروش اوراق خرید دین در غیر از طرح موضوع این بیانیه را ندارد،

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

(۳) پرداخت وجوه دریافتی از شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب (سهامی عام)، به دارندگان ورقه خرید دین در سررسیدهای مقرر،

تبصره: در زمان تصفیه نهایی اوراق خرید دین، 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 خرید دین

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

(۲) دارنده ورقه خرید دین 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 آذر (با مسئولیت محدود) را از خود سلب نمود.

(۳) با انتقال اوراق خرید دین رابطه وکالت میان شرکت واسط مالی آذر (با مسئولیت محدود) و خریدار برقرار شده و خریدار با همان شرایط و ضوابط دارنده ورقه خرید دین خواهد بود.

(۴) خریدار اوراق خرید دین 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 خرید دین

نقل و انتقال اوراق خرید دین منحصرأ از طریق بورس اوراق بهادار تهران امکان‌پذیر است.

سایر موارد

- (۱) اوراق خرید دین موضوع این بیانیه با نام بوده و مالکیت دارندگان اوراق خرید دین براساس مشخصات مندرج در سامانه معاملاتی بورس اوراق بهادار تهران احراز می‌گردد.
- (۲) در صورت حجر دارنده اوراق خرید دین، حقوق و مالکیت اوراق خرید دین وی به قیمت روز به شرکت واسطه مالی آذر (با مسئولیت محدود) منتقل می‌شود.
- (۳) در صورت فوت دارنده اوراق خرید دین، شرکت واسطه مالی آذر (با مسئولیت محدود) وصی وی در کلیه اختیارات مرقوم در این بیانیه می‌باشد.



مشخصات شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب (سهامی عام)

موضوع فعالیت

- مطابق اساسنامه شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب (سهامی عام)، موضوع فعالیت اصلی به شرح زیر می‌باشد.
- الف) اجرای پروژه‌های ساختمانی.
- ب) مطالعه و طراحی و اجرای طرح‌ها و پروژه‌های شهرسازی و ساختمانی اعم از مسکونی، اداری، تجاری، تأسیساتی و ...
- پ) انجام کارهای مقاطعه‌کاری اعم از اینکه شرکت کارفرما باشد یا پیمانکار.
- ت) قبول مشاوره و نظارت و فنی و اجرا و انجام کارها و پروژه‌های ساختمانی بصورت پیمانکاری یا امانی.
- ث) تهیه و تولید مصالح و کلیه لوازم و ماشین آلات ساختمانی چه به صورت ایجاد کارخانه و یا خرید از داخل یا خارج بمنظور استفاده و یا فروش آنها.
- ج) خرید و وارد نمودن ماشین آلات مورد نیاز و مصالح ساختمانی و سایر وسایل و مواد و لوازمی که برای انجام موارد فوق لازم باشد.
- چ) مشارکت مدنی در ایجاد، ساخت، توسعه و تکمیل پروژه‌های ساختمانی و تأسیساتی و صنایع مرتبط با آنها.
- ح) دریافت و کسب اعتبار یا هرگونه تسهیلات مالی از طریق اخذ تسهیلات یا مشارکت مدنی با بانک‌ها و مؤسسات مالی و اعتباری.
- خ) هر نوع سرمایه‌گذاری و مشارکت حقوقی با اشخاص حقیقی یا حقوقی اعم از سرمایه‌گذاری مستقیم با خرید و فروش سهام چه در داخل و یا خارج از کشور.
- د) انجام کلیه اموری که بطور مستقیم و یا غیرمستقیم مرتبط با موضوع و یا اهداف شرکت باشد.
- ذ) تهیه زمین و خرید یا اجاره یا تملک جهت اجرای پروژه‌های ساختمانی شرکت.
- ر) واگذاری واحدها و ساختمان‌ها و تأسیسات احداثی متعلق به شرکت بصورت فروش قطعی.

تاریخچه فعالیت

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب فعالیت خود را از سال ۱۳۷۱ با عنوان شعبه جنوب و پوشش منطقه فارس و بوشهر آغاز نمود. این شرکت در سال ۱۳۸۶ با تلفیق شعب جنوب، کیش، هرمزگان و کرمان با نام سرمایه‌گذاری مسکن جنوب تأسیس شد. در سال ۱۳۸۹ مرکزیت این شرکت از تهران به استان هرمزگان (بندر عباس) انتقال یافت و در حال حاضر از سال ۱۳۹۲ دفتر مرکزی شرکت در شهر شیراز می‌باشد.

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب از شرکت‌های تابعه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن فعالیت خود را در زمینه جلب و جذب سرمایه، ساخت و فروش و ارائه خدمات پس از فروش در صنعت ساختمان آغاز نمود. این شرکت با ساخت و تولید ۱,۳ میلیون متر مربع و حدود ۱۰ هزار واحد مسکونی، تجاری و اداری و با سرمایه ای بالغ بر ۷۰۰ هزار میلیارد ریال در قالب ۷۳ پروژه مسکونی و ۸ پروژه تجاری اداری به عنوان یکی از بزرگترین انبوه سازان جنوب کشور شناخته می‌شود.

حوزه فعالیت‌های شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب، استان‌های فارس، کهگیلویه و بویر احمد، کرمان، بوشهر، خوزستان، هرمزگان و جزیره کیش می‌باشد.



شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب با توجه به تولیدات انبوه پروژه ها در سال های گذشته با دریافت گواهینامه ISO ۲۰۰۸-۹۰۰۱، به شایستگی موفق به اخذ گواهینامه ISO ۹۰۰۱-۲۰۱۵ در سال ۱۳۹۴ گردید. همچنین این شرکت در این سال در راستای پیشبرد اهداف گروه سرمایه گذاری مسکن، از سهامی خاص به عام تبدیل گردید. تعدادی از پروژه های ساخته شده این شرکت تاکنون در استان های تابعه به شرح زیر می باشد:

- ۱- استان فارس؛ ۱۹ پروژه به تعداد ۲۷۸۹ واحد؛
 - ۲- استان بوشهر؛ ۴ پروژه به تعداد ۷۰۲ واحد؛
 - ۳- استان کرمان؛ ۲۱ پروژه به تعداد ۲۶۷۵ واحد؛
 - ۴- استان خوزستان؛ ۱۷ پروژه به تعداد ۱۷۰۹ واحد؛
 - ۵- جزیره زیبای کیش؛ ۱۶ پروژه به تعداد ۱۹۹۷ واحد؛
- شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب از ابتدای فعالیت خود تاکنون بیش از ۱ میلیون متر مربع طراحی معماری در مناطق تحت پوشش خود را به عرصه ساخت و بهره برداری رسانده است. ارتقا کیفیت کالبدی ساختمان، ایجاد شرایط محیطی مطلوب، اختصاص فضای سبز، نورگیری طبیعی، طراحی فضاهای خدماتی ورزشی، از جمله مواردی است که این شرکت موفق به کسب مقامهای برگزیده در طراحی و معماری پروژه های خود گردیده است که از آن جمله:
- پروژه زنبق شیراز برترین طرح شناخته شده مسکن و شهر سازی در سال ۱۳۷۲؛
 - پروژه جنت شیراز رتبه ۲ طراحی و معماری استان فارس در سال ۱۳۸۷؛
 - پروژه ویلایی ستاره کیش کسب مقام برتر در جشنواره صنعت ساختمان کشور در سال ۱۳۹۰؛

مدت فعالیت

فعالیت شرکت از تاریخ تأسیس به مدت نامحدود خواهد بود.

سهامداران

ترکیب سهامداران شرکت، در تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۵ به شرح زیر می باشد.

نام سهامدار	نوع شخصیت حقوقی	شماره ثبت	تعداد سهام	درصد مالکیت
گروه سرمایه گذاری مسکن	سهامی عام	۷۸۸۲۸	۶۹۹,۹۹۵,۳۲۰	۱۰۰
سرمایه گذاری مسکن البرز	سهامی خاص	۳۱۳۳۷۳	۱,۱۷۰	۰
پارس مسکن سامان	سهامی خاص	۳۲۷۸۸۶	۱,۱۷۰	۰
مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	سهامی خاص	۲۷۶۱۷۴	۱,۱۷۰	۰
بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	سهامی خاص	۱۲۹۳۰	۱,۱۷۰	۰
جمع			۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰



مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل

به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه، مورخ ۱۳۹۶/۱۱/۰۳ اشخاص زیر به عنوان اعضای هیئت مدیره انتخاب گردیده‌اند. همچنین بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۹۶/۰۹/۲۵ هیئت مدیره، فرشاد فرزین به عنوان مدیر عامل شرکت انتخاب گردیده است.

نام	سمت	نماینده	مدت مأموریت		توضیحات
			شروع	خاتمه	
سید مسعود مروج چهرمی	رئیس هیئت مدیره	شرکت سرمایه گذاری مسکن	۱۳۹۶/۱۰/۰۷	۱۳۹۸/۱۰/۰۷	غیرموظف
علی کمالی	نایب رئیس هیئت مدیره	شرکت سرمایه گذاری مسکن البرز	۱۳۹۶/۱۰/۰۷	۱۳۹۸/۱۰/۰۷	غیرموظف
حمیدرضا محمودآبادی	عضو هیئت مدیره	شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن	۱۳۹۶/۱۰/۰۷	۱۳۹۸/۱۰/۰۷	غیرموظف
محمدصادق حمیدیان چهرمی	عضو هیئت مدیره	شرکت پارس مسکن سامان	۱۳۹۶/۱۰/۰۷	۱۳۹۸/۱۰/۰۷	غیرموظف
فرشاد فرزین	عضو هیئت مدیره و مدیرعامل	شرکت مهندسی مشاور سرمایه گذاری مسکن	۱۳۹۶/۱۰/۰۷	۱۳۹۸/۱۰/۰۷	موظف

مشخصات حسابرس/بازرس بانی

براساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۳۹۶/۱۱/۱۳، سازمان حسابرسی به عنوان حسابرس و بازرس قانونی برای مدت یک سال انتخاب گردیده است. حسابرس و بازرس قانونی شرکت در سال مالی قبل نیز سازمان حسابرسی بوده است.

سرمایه بانی

آخرین سرمایه ثبت شده شرکت مبلغ ۷۰۰،۰۰۰ میلیون ریال منقسم به ۷۰۰ میلیون سهم ۱۰۰۰ ریالی می باشد؛ که در تاریخ ۱۳۹۵/۰۲/۲۶ به ثبت رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت 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
۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۳۰۰،۰۰۰	۳۰۰،۰۰۰	۶۰۰،۰۰۰	٪۱۰۰	مطالبات حال شده سهامداران
۱۳۹۵/۰۲/۲۶	۶۰۰،۰۰۰	۱۰۰،۰۰۰	۷۰۰،۰۰۰	٪۱۶/۶۷	مطالبات حال شده سهامداران

روند سودآوری و تقسیم سود شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب (سهامی عام)

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

مبالغ بر حسب ریال

شرح	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶
سود (زیان) واقعی هر سهم شرکت اصلی (ریال)	۲۶۰	۱۲۱	۲۱۷
سود نقدی هر سهم (ریال)	۳۰۴	۵۰	۲۰۶
سرمایه (میلیون ریال)	۶۰۰،۰۰۰	۷۰۰،۰۰۰	۷۰۰،۰۰۰



وضعیت مالی بانی

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

ترازنامه

مبالغ به میلیون ریال			
شرح	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱
دارایی های جاری			
موجودی نقد	۳۰,۰۳۱	۶۳,۱۵۱	۱۵,۷۴۲
سرمایه گذاری کوتاه مدت	۰	۵۱۱	۱,۰۹۴
دریافتنی های تجاری و غیرتجاری	۲۰۲,۵۶۶	۱۴۰,۴۰۴	۳۳۶,۰۶۷
موجودی مواد و کالا	۲۸,۲۷۴	۱۵,۹۸۷	۸,۶۹۱
مخارج ساخت املاک	۸۳۱,۷۳۱	۹۸۰,۵۲۹	۱,۱۲۰,۱۹۶
مخارج ساخت پروژه های مشارکتی	۵۳,۲۹۸	۱۲۲,۶۲۵	۱۲۴,۳۷۷
واحدهای ساختمانی تکمیل شده آماده برای فروش	۵۰,۶۵۷	۱۰۸,۳۴۰	۱۱۵,۰۲۷
پیش پرداخت ها	۵,۲۲۲	۷,۴۱۲	۱,۶۱۰
جمع دارایی های جاری	۱,۲۰۱,۷۷۹	۱,۴۳۸,۹۵۹	۱,۷۲۲,۸۰۴
دارایی های غیر جاری			
زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک	۳۵,۵۷۰	۳۵,۵۷۰	۳۵,۵۷۰
دارایی های نامشهود	۶۳۷	۶۴۲	۲,۴۷۰
دارایی های ثابت مشهود	۲۵,۷۹۲	۲۴,۲۷۸	۲۳,۵۹۵
جمع دارایی های غیر جاری	۶۱,۹۹۹	۶۰,۴۹۰	۶۱,۶۳۵
جمع دارایی ها	۱,۲۶۳,۷۷۸	۱,۴۹۹,۴۴۹	۱,۷۸۴,۴۳۹
بدهی های جاری			
پرداختنی های تجاری و غیرتجاری	۲۱۱,۴۴۶	۳۴۸,۲۶۰	۵۲۴,۵۵۶
مالیات پرداختنی	۳,۳۸۰	۴,۷۴۲	۲,۸۶۶
سود سهام پرداختنی	۳۱,۷۲۸	۹۵,۲۸۶	۱۲۵,۲۸۶
تسهیلات مالی	۲۰۳,۹۱۰	۲۰۴,۰۵۲	۲۰۴,۶۴۸
پیش دریافت ها	۲,۷۰۳	۸,۴۰۸	۱۲,۹۳۵
جمع بدهی های جاری	۴۴۲,۱۵۷	۶۶۰,۷۴۸	۸۷۰,۲۹۱
بدهی های غیر جاری			
تسهیلات مالی بلندمدت	۳۳,۹۸۶	۴۷,۸۱۰	۶,۸۵۳
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۸,۲۲۳	۹,۰۳۳	۸,۲۲۹
جمع بدهی های غیر جاری	۴۲,۲۰۹	۵۶,۸۴۳	۱۵,۰۸۲
جمع بدهی ها	۴۸۴,۳۶۶	۷۱۷,۵۹۱	۸۸۵,۳۷۳
حقوق صاحبان سهام			
سرمایه	۶۰۰,۰۰۰	۷۰۰,۰۰۰	۷۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۳۹,۱۷۰	۴۳,۴۹۶	۵۱,۱۰۷
سود انباشته	۱۴۰,۲۴۲	۳۸,۳۶۲	۱۴۷,۹۵۹
جمع حقوق صاحبان سهام	۷۷۹,۴۱۲	۷۸۱,۸۵۸	۸۹۹,۰۶۶
جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	۱,۲۶۳,۷۷۸	۱,۴۹۹,۴۴۹	۱,۷۸۴,۴۳۹

صورت سود و زیان

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱
درآمدهای عملیاتی	۴۳۸,۵۳۴	۴۰۸,۰۶۵	۵۵۴,۶۸۲
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۲۴۲,۹۸۲)	(۲۴۱,۰۲۹)	(۳۷۷,۹۱۵)
سود ناخالص	۱۹۵,۵۵۱	۶۷,۰۳۶	۱۷۶,۷۶۷
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۱۱,۹۰۰)	(۱۵,۱۴۴)	(۱۸,۷۱۹)
سایر اقلام عملیاتی	۳۰۳	۳,۲۳۴	۸۱۵
سود عملیاتی	۱۸۳,۹۵۴	۵۵,۲۱۶	۱۵۸,۸۶۳
هزینه های مالی	(۸,۲۸۵)	(۶,۵۶۸)	(۲,۲۳۲)
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۷,۷۴۱	۳۷,۸۵۴	(۲,۲۲۶)
سود قبل از مالیات	۱۸۳,۴۱۰	۸۶,۵۰۲	۱۵۴,۴۰۵
مالیات بر درآمد	(۱۰,۲۳۳)	(۱,۶۶۹)	(۱,۱۹۷)
سود خالص	۱۸۲,۳۸۷	۸۴,۸۳۳	۱۵۳,۲۰۸

گردش حساب سود انباشته

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱
سود خالص	۱۸۲,۳۸۷	۸۴,۸۳۳	۱۵۳,۲۰۸
سود انباشته در ابتدای سال	۱۶۷,۱۰۰	۱۸۴,۸۲۶	۳۸,۳۶۲
تعدیلات سنواتی	(۵۸,۰۷۵)	(۴۴,۵۸۴)	-
سود انباشته ابتدای سال - تعدیل شده	۱۰۹,۰۲۵	۱۴۰,۲۴۲	۳۸,۳۶۲
سود سهام مصوب	(۱۴۲,۰۰۰)	(۱۸۲,۳۸۷)	(۳۵,۰۰۰)
سود قابل تخصیص	۱۴۹,۴۱۲	۴۲,۶۸۸	۱۵۵,۵۷۰
اندوخته قانونی	(۹,۱۷۰)	(۴,۲۲۶)	(۷,۶۱۱)
سود انباشته پایان سال	۱۴۰,۲۴۲	۳۸,۴۶۲	۱۴۷,۹۵۹



صورت جریان وجوه نقد

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۴/۰۶/۳۱	۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱
فعالیت های عملیاتی			
جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی	۴۱,۶۰۶	۹۴,۶۴۲	(۱۵۱)
بازده سرمایه گذاری ها و سود پرداختی بابت تأمین مالی			
سود دریافتی بابت سپرده های سرمایه گذاری و سایر اوراق بهادار	۳,۹۵۲	۲,۵۷۸	۳,۲۳۶
سود پرداختی بابت تسهیلات مالی	(۲۱,۹۶۱)	(۷۶,۳۹۵)	(۲۳,۵۵۶)
سود سهام پرداختی	(۳۵,۰۰۰)	(۳۵,۰۰۰)	(۵,۰۰۰)
جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاری ها و سود پرداختی بابت تأمین مالی	(۵۳,۰۰۹)	(۹۸,۸۱۷)	(۲۵,۳۲۰)
مالیات بر درآمد			
مالیات بر درآمد پرداختی	۰	(۱,۲۴۸)	(۳,۷۰۹)
فعالیهای سرمایه گذاری			
وجه پرداختی بابت خرید دارایی های ثابت مشهود و نامشهود	(۸,۱۴۹)	(۳,۶۹۱)	(۱,۹۷۶)
وجه حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود	۰	۷	۰
وجه حاصل از فروش سرمایه گذاری کوتاه مدت	۲,۲۰۶	۰	۰
جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری	(۵,۹۴۳)	(۳,۶۸۴)	(۱,۹۷۶)
جریان خالص (خروج) وجه نقد قبل از فعالیتهای تأمین مالی	(۱۷,۲۴۶)	(۹,۱۰۷)	(۳۱,۱۵۶)
فعالیهای تأمین مالی			
دریافت تسهیلات مالی	۰	۱۶۷,۲۳۹	۳۵,۰۰۰
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی	(۴,۰۴۹۳)	(۱۲۵,۰۱۲)	(۶۱,۲۵۳)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای تأمین مالی	(۴۰,۴۹۳)	۴۲,۲۲۷	(۱۶,۲۵۳)
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد	(۵۷,۸۳۹)	۳۳,۱۲۰	(۴۷,۴۰۹)
مانده وجه نقد در ابتدای سال	۸۷,۸۷۰	۳۰,۰۳۱	۶۳,۱۵۱
مانده وجه نقد در پایان سال	۳۰,۰۳۱	۶۳,۱۵۱	۱۵,۷۴۲
مبادلات غیرنقدی-افزایش سرمایه از محل مطالبات	۳۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۰



وضعیت اعتباری بانی

بدهی ها

براساس آخرین صورتهای مالی سال مالی حسابرسی شده مورخ ۱۳۹۶/۰۶/۳۱، اطلاعات مربوط به وضعیت اعتباری بانی به شرح زیر است.

مبالغ به میلیون ریال

شرح	مبلغ
بدهی ها مطابق اقلام ترازنامه ای به استثنای تسهیلات و مالیات	پرداختنی های تجاری و غیرتجاری ۵۲۴,۵۵۶
	سود سهام پرداختنی ۱۲۵,۲۸۶
	پیش دریافت ها ۱۲,۹۳۵
	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان ۸,۲۲۹
تسهیلات	کوتاه مدت ۲۰۴,۶۴۸
	بلند مدت ۶,۸۵۳
مالیات	مالیات پرداختنی ۲,۸۶۶

پرداختنی های تجاری و غیر تجاری

مبالغ به میلیون ریال

شرح	یادداشت	۱۳۹۶/۰۶/۳۱
تجاری		
اسناد پرداختنی:		
سازمان منطقه آزاد کیش	۱	۵۰,۹۵۴
سایر	۲	۱۳,۶۶۴
		۶۴,۶۱۸
حسابهای پرداختنی:		
اشخاص وابسته	۳	۱۳,۰۰۶
سازمان راه و شهرسازی فارس	۴	۳۷,۱۲۵
سایر مشتریان	۵	۱۲۱,۹۷۷
سپرده حسن انجام کار		۹۰,۳۳۰
		۲۶۲,۴۳۸
تهاتر با مخارج ساخت املاک پروژه های مشارکتی		(۳۷,۱۲۵)
تهاتر با واحدهای ساختمانی تکمیل شده فروش نرفته		۰
		۲۲۵,۳۱۳
		۲۸۹,۹۳۱
غیر تجاری		
شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (بابت تسهیلات دریافتی و ...)	۶	۹۰,۱۳۰
مالیاتهای تکلیفی		۰
ذخیره هزینه های پروژه های تکمیل شده و در دست اجرا	۷	۳۹,۱۸۲
ذخیره هزینه های تحقق یافته پرداخت نشده		۵۹۹
ذخیره بازخرید مرخصی، پاداش و کارانه پرسنل		۳,۴۶۲
ذخیره (منطقه آزاد کیش)	۸	۸۰,۳۳۰
سایر		۲۱,۲۳۲
		۲۳۴,۶۲۵
جمع		۵۲۴,۵۵۶

- ۱- چکهای پرداخت شده به سازمان منطقه آزاد کیش مربوط به عوارض ساخت پروژه های بلندمرتبه ۷۸-۷۹ و ۸۰ کیش می باشد که تا تاریخ تهیه صورتهای مالی، مبلغ ۸,۹۱۱ میلیون ریال آن تسویه گردیده است.
- ۲- سایر اسناد پرداختنی به مبلغ ۱۰,۱۱۱ میلیون ریال تا تاریخ تهیه صورتهای مالی تسویه گردیده است.
- ۳- مانده اشخاص وابسته به شرح زیر تفکیک می شود:

شرح	۱۳۹۶/۰۶/۳۱ میلیون ریال
شرکت بازرگانی سرمایه گذاری مسکن (بابت اجاره ماشین آلات و خرید آسانسور	۴,۱۷۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال شرق	۱,۱۴۵
شرکت مهندسین مشاور سرمایه گذاری مسکن	۷,۲۳۷
شرکت پارس مسکن سامان	۸۳
سایر	۳۷۱
جمع	۱۳,۰۰۶



- ۴- بدهی به سازمان راه و شهر سازی استان فارس در راستای قرارداد با سازمان مزبور بابت آورده آن سازمان (زمین) جهت پروژه نیلوفر شیراز می باشد.
- ۵- سایر مشتریان به شرح زیر تفکیک می شود:

شرح	یادداشت	نام منطقه	۱۳۹۶/۰۶/۳۱ میلیون ریال
شرکت هامن گستر شهر (بابت صورت وضعیتهای تأیید شده)		فارس	۲۹,۳۰۳
شرکت سامود (بابت صورت وضعیتهای تأیید شده)		کیش	۲۵,۶۴۹
شرکت تلاشگر کوشا جم (بابت صورت وضعیتهای تأیید شده)		کیش	۰
شرکت پولاد آرنگ (بابت صورت وضعیتهای تأیید شده)		فارس	۱۹,۰۴۱
شرکت مهندسین مشاور حرا پویای بندر		کیش	۳,۳۷۰
سایر بستانکاران فارس، بوشهر، خوزستان، کرمان، اهواز	۱-۵		۴۴,۶۱۴
جمع			۱۲۱,۹۷۷

- ۵-۱- بدهی به سایر بستانکاران مربوط به تأمین کنندگان و ارائه کنندگان خدمات جزء در پروژه های در دست اجرا در مناطق تحت پوشش شرکت می باشد.
- ۵-۲- تا تاریخ تهیه صورتهای مالی، مبلغ ۵۹,۵۵۷ میلیون ریال از مانده حسابهای فوق با واحدهای تکمیل شده و در دست اجرا تهاتر و مبلغ ۹,۱۴۷ میلیون ریال نیز پرداخت گردیده است.
- ۶- از مبلغ ۹۰,۱۳۰ میلیون ریال بدهی به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن، مبلغ ۵۰,۰۷۶ میلیون ریال مربوط به اصل و بدهی تسهیلات دریافتی توسط شرکت مذکور می باشد.
- ۷- ذخیره هزینه های پروژه های تکمیل شده و در دست اجرا به شرح زیر تفکیک می شود:

شرح	۱۳۹۶/۰۶/۳۱ میلیون ریال
فاز ۴ ویلایی	۲,۴۸۱
صورت وضعیتهای پیمانکاران دراک ۳	۰
صورت وضعیتهای پیمانکاران بلند مرتبه ۷۱-۷۰	۱۷,۵۰۰
هشت بهشت فاز ۱	۰
صورت وضعیتهای پیمانکاران نیلوفر ۴	۰
پروژه آناهیتا	۱,۱۴۹
فاز ۵ بعثت	۱,۴۵۳
صورت وضعیتهای پیمانکاران دراک ۴	۰
بامداد	۱,۱۱۴
فاز نصر سیرجان	۱,۰۹۵
تجاری اداری میلاد	۱,۱۳۴
کارمانا	۷,۱۳۵
سایر پروژه ها	۶,۱۲۱
جمع	۳۹,۱۸۲



بیانیه ثبت اوراق خرید دین شرکت واسط مالی آذر (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب (سهامی عام)

۸- ذخیره منظور شده مبط به جریمه عدم ایفای تعهدات در مورد تعیین شده و همچنین تعهد ساخت مدرسه می باشد که طی الحاقیه قرارداد با سازمان منطقه آزاد کیش ایجاد گردیده است. لازم به ذکر است که هزینه ساخت مدرسه در قیمت زمین پروژه های کیش منظور شده است.

سود سهام پرداختنی

۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	سود سهام پرداختنی
۹۵.۲۸۶	۱۲۵.۲۸۶	
۹۵.۲۸۶	۱۲۵.۲۸۶	
مبلغ ۵ میلیارد ریال سود سهام در سال مالی مورد گزارش پرداخت شده است.		

پیش دریافتها

۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۶۷,۰۳۰	۵۲۴,۷۲۷	پیش دریافت از مشتریان
۳	۰	سایر پیش دریافتها
۵۶۷,۰۳۳	۵۲۴,۷۲۷	
(۵۰۷,۹۱۶)	(۴۳۶,۹۳۸)	تهاتر با اسناد دریافتنی تجاری
(۵۰,۷۰۹)	(۷۴,۸۷۴)	تهاتر با دریافتنی های تجاری
۸,۴۰۸	۱۲,۹۳۵	

ذخیره مزایای کارکنان

۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸,۲۲۳	۹,۰۳۳	مانده در ابتدای سال
(۱,۴۷۶)	(۳,۲۰۹)	پرداخت شده طی سال *
۲,۲۸۶	۲,۴۰۵	ذخیره تأمین شده
۹,۰۳۳	۸,۲۲۹	مانده در انتهای سال

* افزایش ذخیره پرداخت شده در طی سال به دلیل تسویه حساب با ۳۰ نفر از پرسنل شرکت بوده است

تسهیلات

تسهیلات دریافتی بر حسب مبانی مختلف

۱۳۹۵/۰۶/۳۱ - میلیون ریال			۱۳۹۶/۰۶/۳۱ - میلیون ریال			
جمع	بلند مدت	جاری	جمع	بلند مدت	جاری	
۲۵۱,۸۶۲	۴۷,۸۱۰	۲۰۴,۰۵۲	۲۱۱,۵۰۱	۶,۸۵۳	۲۰۴,۶۴۸	تسهیلات دریافتی



تسهیلات به تفکیک تأمین کنندگان تسهیلات

۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۲۷۴,۳۱۰	۲۱۸,۱۴۹	تسهیلات دریافتی از بانک مسکن
(۲۲,۴۴۸)	(۶,۶۴۸)	سود و کارمزد سالهای آتی
۲۵۱,۸۶۲	۲۱۱,۵۰۱	
(۴۷,۸۱۰)	(۶,۸۵۳)	حصة بلندمدت
۲۰۴,۰۵۲	۲۰۴,۶۴۸	حصة جاری

تسهیلات به تفکیک نرخ سود و کارمزد

۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۸۱,۶۵۷	۹۶,۰۹۶	۱۸ درصد
۹۲,۵۲۰	۵۴,۸۹۳	۲۴ درصد
۱۰۰,۱۳۴	۶۷,۱۶۰	۲۱ درصد
۲۷۴,۳۱۱	۲۱۸,۱۴۹	

تسهیلات به تفکیک زمانبندی پرداخت

۱۳۹۶/۰۶/۳۱	سال
میلیون ریال	
۲۱۱,۲۹۶	۱۳۹۷
۶,۸۵۳	۱۳۹۸
۲۱۸,۱۴۹	

تسهیلات به تفکیک نوع وثیقه

۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱	
میلیون ریال	میلیون ریال	
۱۹۴,۳۱۰	۱۳۸,۱۴۹	چک
۸۰,۰۰۰	۸۰,۰۰۰	زمین پروژه های کارمانا و بوتیا
۲۷۴,۳۱۰	۲۱۸,۱۴۹	



وضعیت تسهیلات مالی

سال منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱														نوع قرارداد
کاهش طی سال				افزایش طی سال				بهره		اصل		نرخ سود درصد		
مانده	جریمه	بهره	اصل	جریمه	بهره	اصل	مانده	جریمه	بهره	اصل	تسهیلات			
۲۶۰۳۴	۵۶۰	۱۲۰۹۷۴	۱۲۰۵۰۰				۱۹۶	۲۶۳۳	۳۶۴	۳۳۰۰۶	۱۰۰۳۴۲	۱۲۰۵۰۰	۲۱	مشارکت مدنی
۴۱۰۱۲۵	۹۱۵	۱۹۰۲۱۰	۲۱۰۰۰۰				(۶۷۱)	۴۰۳۲۳	۱۵۸۶	۳۶۰۳۷۴	۱۴۰۷۸۸	۲۱۰۰۰۰	۲۱	مشارکت مدنی
.	.	.	.	۱۸۸۲	۹۰۶	۱۱۰۷۹۱	۱۸۸۲	.	.	۱۲۶۹۷	۹۰۶	۱۱۰۷۹۱	۲۱	اقساطی
.	.	.	.	۱۴۷۹	۹۵۱	۱۲۰۳۸۶	۱۴۷۹	.	.	۱۳۰۳۳۷	۹۵۱	۱۲۰۳۸۶	۲۱	اقساطی
.	.	.	.	۱۳۴	۳۴۳	۲۰۰۰۸	۱۳۴	.	.	۲۰۲۵۱	۳۴۳	۲۰۰۰۸	۲۱	اقساطی
.	.	.	.	۱۲۸۳	۶۵۹	۱۰۶۰۹	۱۲۸۳	.	.	۱۱۰۲۶۸	۶۵۹	۱۰۶۰۹	۲۱	اقساطی
۱۷۰۵۵	۲۱	۲۶۲۶	۱۴۰۴۰۸	۸۶۸	۴۰۱۱۲	۷۵۹۹	۸۸۹	.	.	۲۸۰۳۴۵	۶۰۳۸	۲۲۰۰۰۷	۲۴	اقساطی
۲۵۰۵۷۸	۳۱	۳۰۳۹	۲۱۶۰۰۸	۱۳۰۲	۶۰۱۶۷	۱۱۰۳۹۷	۱۳۳۳	.	.	۴۳۰۱۱۱	۱۰۰۱۰۶	۳۳۰۰۰۵	۲۴	اقساطی
۱۲۰۲۶۰	۱۵	۱۸۸۷	۱۰۰۳۵۸	۶۳۴	۲۰۵۶	۵۰۲۶۳	۶۳۹	.	.	۲۰۶۶۴	۴۰۴۴۳	۱۵۰۸۲۱	۲۴	اقساطی
.	.	.	.	.	۵۰۷۶	۴۵۰۰۰	.	۵۰۷۶	۴۵۰۰۰	.	.	.	تهیلات دریافتی توسط هلدینگ	
۹۶۰۹۶	.	۱۶۰۹۶	۸۰۰۰۰۰	.	.	.	.	۱۴۰۴۳۹	۸۱۶۵۷	۸۱۶۵۷	۱۶۵۷	۸۰۰۰۰۰	۱۸	سرمایه در گردش
۲۱۸۰۱۴۸	۱۵۴۲	۵۶۰۷۳۲	۱۵۹۰۸۷۴	۷۰۵۶۲	۲۱۰۷۰	۱۰۶۰۲۵۳	۷۰۱۵۴	۲۶۰۵۶۹	۴۵۰۰۰۰	۳۷۴۰۳۱۰	۵۱۰۳۳۳	۳۳۱۰۱۲۷	جمع تسهیلات مالی	
(۶۶۴۸)								۱۵۸۰۰		(۳۲۰۴۳۸)			بهره سنوات آتی	
۳۱۱۰۵۰۰								۳۲۰۳۶۹		۲۵۱۸۶۲			جمع	
								(۴۱۰۵۴۴)					بهره انتقالی به کار در جریان	
								۸۲۵					هزینه بهره	



تأیید سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)
شماره ثبت: ۴۶۱۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۲۷۸۳۱۲۵

مالیات پرداختی

نحوه تشخیص	۱۳۹۵/۰۶/۳۱		۱۳۹۶/۰۶/۳۱		مالیات		۱۳۹۶/۰۶/۳۱		۱۳۹۵/۰۶/۳۱	
	مانده پرداختی	مانده پرداختی	ماده پرداختی	تأیید شده	قطعی	تشخیصی	ابرازی	درآمد مشمول مالیات ابرازی	سود ابرازی	سال مالی
رسیدگی به دفاتر	۲۰۵۰	۰	۰	۱,۹۲۸	۲,۳۳۹	۲,۳۳۷	۰	۰	۱۷,۵۳۲	۱۳۹۳/۰۶/۳۱
رسیدگی به دفاتر	۱,۰۳۳	۰	۰	۱,۷۸۱	۲,۰۴۳	۱,۹۹۳	۱,۰۲۳	۴,۰۹۲	۱۸۳,۴۱۰	۱۳۹۴/۰۶/۳۱
رسیدگی نشده	۱,۶۶۹	۱,۶۶۹	۱,۶۶۹	۰	۰	۰	۱,۶۶۹	۶,۶۷۶	۸۶,۵۰۲	۱۳۹۵/۰۶/۳۱
	۰	۱,۱۹۷	۱,۱۹۷				۱,۱۹۷	۰	۱۵۳,۴۰۵	۱۳۹۶/۰۶/۳۱
	۴,۷۴۲	۲,۸۶۶								

مالیات شرکت با توجه به نوع فعالیت آن که ساخت املاک می باشد، بر اساس مواد ۵۹ و ۷۷ قانون مالیاتهای مستقیم محاسبه و در هنگام انتقال قطعی اسناد مالکیت پرداخت می شود.

مالیات بر درآمد شرکت برای سالهای قبل از سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۶/۳۱ قطعی و تسویه شده است.



تأیید سرید بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰، شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

مطالبات و ذخایر

دریافتی های تجاری و غیرتجاری

۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱			
خالص	خالص	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	مانده	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
تجاری				
۱۰۷,۹۸۵	۳۰۲,۸۷۱	۰	۳۰۲,۸۷۱	اسناد دریافتنی
۲۹,۸۶۸	۲۴,۱۹۹	(۲,۵۳۰)	۲۶,۷۲۹	حسابهای دریافتنی
۱۳۷,۸۵۳	۳۲۷,۰۷۰	(۲,۵۳۰)	۳۲۹,۶۰۰	
غیرتجاری				
۱,۹۹۷	۳,۳۷۲	۰	۳,۳۷۲	کارکنان (وام و مساعده)
۵۵۴	۵,۶۲۵	(۱۵۵)	۵,۷۸۰	سایر
۲,۵۵۱	۸,۹۹۷	(۱۵۵)	۹,۱۵۲	
۱۴۰,۴۰۴	۳۳۶,۰۶۷	(۲,۶۸۵)	۳۳۸,۷۵۲	

اسناد دریافتنی تجاری

۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱			
خالص	خالص	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	مانده	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۶۱۵,۹۰۱	۷۳۹,۸۰۹	۰	۷۳۹,۸۰۹	اسناد دریافتنی از خریداران واحدهای مسکونی، تجاری
(۵۰۷,۹۱۶)	(۴۳۶,۹۳۸)	۰	(۴۳۶,۹۳۸)	اسناد دریافتنی به طرفیت پیش دریافتها
۱۰۷,۹۸۵	۳۰۲,۸۷۱	۰	۳۰۲,۸۷۱	

حسابهای دریافتنی

۱۳۹۵/۰۶/۳۱	۱۳۹۶/۰۶/۳۱			
خالص	خالص	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	مانده	
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	
۵۰,۷۰۹	۷۴,۸۷۴	۰	۷۴,۸۷۴	حسابهای دریافتنی از خریداران واحدهای تجاری
۱۷,۸۴۵	۱,۷۳۸	(۲,۵۳۰)	۴,۲۶۸	علی الحساب پیمانکاران
۰	۱۴,۶۳۳	۰	۱۴,۶۳۳	حق انشعابات دریافتنی از خریداران واحدها
۴,۸۴۰	۴,۱۷۶	۰	۴,۱۷۶	سازمان همیاری شهرداری استان فارس
۷,۱۸۳	۳,۶۵۲	۰	۳,۶۵۲	سایر
۸۰,۵۷۷	۹۹,۰۷۳	(۲,۵۳۰)	۱۰۱,۶۰۳	
(۵۰,۷۰۹)	(۷۴,۸۷۴)	۰	(۷۴,۸۷۴)	حسابهای دریافتنی به طرفیت پیش دریافتها
۲۹,۸۶۸	۲۴,۱۹۹	(۲,۵۳۰)	۲۶,۷۲۹	

پیش بینی وضعیت مالی آتی بانی

براساس 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:

(الف) ترازنامه پیش بینی شده در حالت عدم انتشار اوراق و انتشار اوراق

۱۴۰۰		۱۳۹۹		۱۳۹۸		شرح
انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	
۸۴۰۰۲۴	۱۰۵۰۵۵۴	۹۱۰۱۷۲	۱۶۰۹۹۴	۱۵۷۰۵۲۸	۳۵۰۸۲۰	دارایی های جاری
۱۰۰۹۴	۱۰۰۹۴	۱۰۰۹۴	۱۰۰۹۴	۱۰۰۹۴	۱۰۰۹۴	موجودی نقد
۴۸۹۰۳۱۶	۴۹۳۰۴۴	۴۵۴۰۷۰۳	۴۸۷۰۰۱۵	۳۶۲۰۵۵۴	۴۵۹۰۳۲۷	سرمایه گذاری کوتاه مدت
۸۰۶۹۱	۸۰۶۹۱	۸۰۶۹۱	۸۰۶۹۱	۸۰۶۹۱	۸۰۶۹۱	دریافتنی های تجاری و غیر تجاری
۹۰۷۰۴۵۸	۹۹۷۰۷۶۰	۷۲۶۰۳۴۹	۷۰۴۰۷۶۰	۱۰۰۸۷۰۲۱	۱۰۰۹۰۴۳۷	موجودی مواد و کالا
۰	۰	۵۴۴۰۱۹۶	۶۳۴۰۲۸۹	۳۹۴۰۵۱۵	۳۹۴۰۵۱۵	مخارج ساخت املاک
۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	واحدهای ساختمانی تکمیل شده آماده برای فروش
۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	پیش پرداخت ها
۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	جمع دارایی های جاری
۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	۱۰۶۱۰	دارایی های غیر جاری
۳۵۰۵۷۰	۳۵۰۵۷۰	۳۵۰۵۷۰	۳۵۰۵۷۰	۳۵۰۵۷۰	۳۵۰۵۷۰	زمین های نگهداری شده برای ساخت املاک
۸۵۲	۸۵۲	۱۰۲۵۶	۱۰۲۵۶	۱۰۲۵۶	۱۰۲۵۶	دارایی های نامشهود
۳۲۰۷۵۸	۳۲۰۷۵۸	۳۱۰۶۳۷	۳۱۰۶۳۷	۹۰۳۵۹	۹۰۳۵۹	دارایی های ثابت مشهود
۶۹۰۱۸۰	۶۹۰۱۸۰	۶۸۰۴۶۳	۶۸۰۴۶۳	۴۶۰۵۹۰	۴۶۰۵۹۰	جمع دارایی های غیر جاری
۱۰۵۶۱۰۲۷۲	۱۰۶۷۶۰۹۳۲	۱۰۸۹۶۰۳۷۸	۱۰۹۳۲۰۹۱۵	۲۰۵۰۶۰۲	۲۰۳۷۰۹۸۵	جمع دارایی ها
				۲۰۵۰۶۰۲	۱۰۹۳۵۰۴۸۴	

مبالغ به میلیون ریال

تأیید سرپرست بانک مسکن (سهامی عام)

صفحه ۲۵ از ۵۱

شماره ثبت: ۴۹۳۸۰۰ شناسه ملی: ۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵۰



شرح	۱۳۹۷		۱۳۹۸		۱۳۹۹		۱۴۰۰	
	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار
بدهی های جاری								
	پروااختنی های تجاری و غیر تجاری	۷۴۷.۱۶۸	۸۴۸.۳۱۷	۸۱۳.۰۹۱	۵۱۹.۲۳۱	۴۳۱.۵۵۹	۱۵۵.۷۶۹	۰
	مالیات پروااختنی	۱.۳۴۹	۲.۴۵۳	۲.۹۷۶	۲.۹۱۸	۳.۰۵۳	۲.۷۹۹	۲۸.۷۸
	سود سهام پروااختنی	۱۴۴.۲۰۰	۱۰۱.۶۸۶	۱۰۱.۶۸۶	۱۸۴.۹۳۳	۲۲۴.۳۵۸	۳۱۹.۹۶۹	۳۳۰.۱۷۶
	تسهیلات مالی	۱۳۰.۶۴۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰
پیش دریافت ها	۱۲.۹۳۵	۱۲.۹۳۵	۱۲.۹۳۵	۱۲.۹۳۵	۱۲.۹۳۵	۱۲.۹۳۵	۱۲.۹۳۵	۱۲.۹۳۵
جمع بدهی های جاری	۱.۰۲۶.۳۰۰	۹۶۵.۳۹۱	۹۳۰.۶۸۹	۷۲۰.۰۱۷	۶۶۱.۹۰۴	۳۹۱.۴۷۳	۲۴۵.۹۸۹	۰
بدهی های غیر جاری								
	تسهیلات مالی بلندمدت	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۹۰.۰۵۲	۹.۹۵۷	۹.۹۵۷	۱۰.۹۵۳	۱۰.۹۵۳	۱۲.۰۴۸	۱۲.۰۴۸
جمع بدهی های غیر جاری	۹۰.۰۵۲	۹.۹۵۷	۹.۹۵۷	۱۰.۹۵۳	۱۰.۹۵۳	۱۲.۰۴۸	۱۲.۰۴۸	۱۲.۰۴۸
جمع بدهی ها	۱.۰۳۵.۳۵۲	۹۷۵.۳۴۸	۹۴۰.۶۴۶	۷۳۰.۹۷۰	۶۷۲.۸۵۷	۴۰۳.۵۲۱	۲۵۸.۰۳۷	۰
حقوق صاحبان سهام								
	سرمایه	۷۰۰.۰۰۰	۷۰۰.۰۰۰	۷۰۰.۰۰۰	۷۰۰.۰۰۰	۷۰۰.۰۰۰	۷۰۰.۰۰۰	۷۰۰.۰۰۰
	اندوخته قانونی	۵۸.۳۷۰	۷۰.۰۰۰	۷۰.۰۰۰	۷۰.۰۰۰	۷۰.۰۰۰	۷۰.۰۰۰	۷۰.۰۰۰
	سود انباشته	۱۴۱.۷۶۱	۲۹۲.۶۳۶	۳۴۸.۹۵۶	۴۳۱.۹۴۵	۴۵۳.۴۲۱	۵۰۳.۴۱۲	۵۳۳.۲۳۵
جمع حقوق صاحبان سهام	۹۰۰.۱۳۲	۱.۰۶۲.۶۳۶	۱.۱۱۸.۹۵۶	۱.۱۹۱.۹۴۵	۱.۲۲۳.۴۲۱	۱.۲۷۳.۴۱۲	۱.۳۰۳.۲۳۵	۰
جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	۱.۹۳۵.۴۸۴	۲.۰۳۷.۹۸۵	۲.۰۵۹.۶۰۲	۱.۹۳۲.۹۱۵	۱.۸۹۶.۲۷۸	۱.۶۷۶.۹۳۲	۱.۵۶۱.۲۷۲	۰



ب) صورت سود و زیان پیش بینی شده در حالت عدم انتشار اوراق و انتشار اوراق

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۸		۱۳۹۹		۱۴۰۰	
	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار
درآمدهای عملیاتی	۵۷۹.۰۱۴	۷۲۴.۵۷۵	۸۶۴.۵۰۵	۶۹۵.۶۷۸	۷۳۸.۹۹۰	۶۷۴.۴۲۴
	(۴۱۵.۷۶۲)	(۴۳۹.۹۰۱)	(۵۲۲.۹۸۸)	(۳۵۸.۷۱۴)	(۳۸۷.۳۱۰)	(۳۴۸.۴۷۸)
سود ناخالص	۱۶۳.۲۵۳	۲۸۴.۶۷۴	۳۴۱.۵۱۷	۳۳۶.۹۶۵	۳۵۱.۶۸۰	۳۲۵.۹۴۶
هزینه های فروش، بازاری و عمومی	(۱۶.۶۳۸)	(۱۸.۰۳۰)	(۱۸.۰۳۰)	(۱۹.۸۰۵)	(۱۹.۸۰۵)	(۲۱.۷۱۱)
	.	.	.	.	.	.
سود عملیاتی	۱۴۶.۶۱۵	۲۶۶.۶۴۴	۳۲۳.۴۸۷	۳۱۷.۱۶۰	۳۳۱.۸۷۵	۳۰۴.۲۳۵
هزینه های مالی	.	.	.	.	.	.
	.	.	.	.	.	.
سود قبل از مالیات	۱۴۶.۶۱۵	۲۶۶.۶۴۴	۳۲۳.۴۸۷	۳۱۷.۱۶۰	۳۳۱.۸۷۵	۳۰۴.۲۳۵
مالیات بر درآمد	(۱.۳۴۹)	(۲.۴۵۳)	(۲.۹۷۶)	(۲.۹۱۸)	(۳.۰۵۳)	(۲.۷۹۹)
	.	.	.	.	.	.
سود خالص	۱۴۵.۲۶۶	۲۶۴.۱۹۱	۳۲۰.۵۱۱	۳۱۴.۲۴۲	۳۲۸.۸۲۲	۳۰۱.۴۳۶



تأیید سرپرست بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

ج) صورت سود و زیان انباشته پیش بینی شده در حالت عدم انتشار اوراق و انتشار اوراق

۱۴۰۰		۱۳۹۹		۱۳۹۸		شرح
انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	
۳۰.۹۹۹۰	۳۰.۱۴۳۶	۳۲۸.۸۱۲	۳۱۴.۲۴۲	۳۲۰.۵۱۱	۲۶۴.۱۹۱	سود خالص
۴۵۳.۴۲۱	۴۲۱.۹۴۵	۳۴۸.۹۵۶	۲۹۲.۶۳۶	۱۴۱.۷۶۱	۱۴۱.۷۶۱	سود انباشته در ابتدای سال
.	.	.	.	.	.	تعدیلات سنواتی
۴۵۳.۴۲۱	۴۲۱.۹۴۵	۳۴۸.۹۵۶	۲۹۲.۶۳۶	۱۴۱.۷۶۱	۱۴۱.۷۶۱	سود انباشته ابتدای سال - تعدیل شده
(۲۳۰.۱۷۶)	(۲۱۹.۹۶۹)	(۲۲۴.۳۵۸)	(۱۸۴.۹۳۳)	(۱۰۱.۶۸۶)	(۱۰۱.۶۸۶)	سود سهام مصوب
۵۳۳.۲۳۵	۵۰۳.۴۱۲	۴۵۳.۴۲۱	۴۲۱.۹۴۵	۳۶۰.۵۸۶	۳۰۴.۳۶۶	سود قابل تخصیص
.	.	.	.	(۱۱.۶۳۰)	(۱۱.۶۳۰)	اندوخته قانونی
۵۳۳.۲۳۵	۵۰۳.۴۱۲	۴۵۳.۴۲۱	۴۲۱.۹۴۵	۳۴۸.۹۵۶	۲۹۲.۶۳۶	سود انباشته پایان سال

مبالغ به میلیون ریال



تأیید سرپایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

(د) گردش وجوه نقد در حالت عدم انتشار اوراق و انتشار اوراق

مبالغ به میلیون ریال

۱۴۰۰	۱۳۹۹		۱۳۹۸		۱۳۹۷		شرح
	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	۱۳۹۷	
۹۱.۱۷۳	۱۶.۹۹۴	۱۵۷.۵۲۸	۱۷.۶۵۸	۳۵.۸۲۰	۱۵.۷۴۴	۱۵.۷۴۴	وجه نقد در ابتدای دوره
							منابع
۴۴۸.۸۷۷	۴۴۴.۸۸۷	۴۶۵.۵۶۴	۵۴۴.۶۲۸	۴۲۸.۳۷۷	۳۶۴.۷۷۹	۳۶۴.۷۷۹	وجه نقد حاصل از درآمدهای عملیاتی
							وجه نقد حاصل از سایر درآمدهای عملیاتی
							وجه نقد حاصل از سایر درآمدهای غیر عملیاتی
۳۲۷.۳۵۲	۳۴۳.۵۰۷	۱۸۱.۳۷۷	۱۹۱.۱۳۴	۳۲۹.۶۱۴	۱۶۸.۰۳۴	۱۶۸.۰۳۴	وصول دریافتی های تجاری و غیر تجاری
							دریافت تسهیلات مالی جدید - سرمایه در گردش
			۱۳۲.۲۰۰				وجه نقد بابت انتشار اوراق خرید دین
۶۷۳.۳۲۸	۶۶۸.۳۹۵	۶۴۶.۸۴۱	۸۶۸.۹۷۳	۶۶۷.۸۹۱	۵۳۲.۸۱۲	۵۳۲.۸۱۲	جمع منابع
							مصارف:
							پرداختی بابت مخارج ساخت املاک
(۴۲۱.۵۵۹)	(۳۶۳.۴۶۳)	(۴۵۵.۳۳۱)	(۳۴۶.۵۶۶)	(۴۲۴.۱۵۸)	(۱۳۶.۳۸۵)	(۱۳۶.۳۸۵)	پرداخت حسابهای پرداختی سال قبل
							پرداختی بهره مستحب به پروژه ها
							پرداختی بابت اصل تسهیلات مالی
							پرداختی بابت هزینه های مالی تسهیلات و انتشار اوراق خرید دین
							پرداختی بابت اصل تسهیلات مالی بلندمدت
							پرداختی بابت هزینه های مالی تسهیلات بلندمدت
(۱۹.۳۰۴)	(۱۹.۳۰۴)	(۱۷.۵۴۹)	(۱۵.۹۵۴)	(۱۷.۵۴۹)	(۱۴.۵۰۴)	(۱۴.۵۰۴)	پرداختی بابت هزینه های عمومی اداری و فروش
(۳۰.۵۳)	(۲۹.۱۸)	(۲۹.۷۶)	(۱۳.۴۹)	(۲۰.۵۳)	(۲.۸۶۶)	(۲.۸۶۶)	پرداخت مالیات
(۳۲۴.۳۵۸)	(۱۸۴.۹۳۳)	(۱۰۱.۶۸۶)	(۱۴۴.۲۰۰)	(۱۰۱.۶۸۶)	(۱۲۵.۲۸۶)	(۱۲۵.۲۸۶)	پرداخت سود مصوب
(۲.۸۸۶)		(۸.۶۵۸)	(۱۲.۹۳۲)				پرداختی بابت هزینه های انتشار خرید دین
(۹.۳۱۷)	(۹.۳۱۷)	(۳۹.۶۵۶)		(۳۹.۶۵۶)			وجه پرداختی بابت خرید دارایی های ثابت مشهود و نامشهود
(۶۸۰.۳۷۷)	(۵۷۹.۸۳۴)	(۷۱۳.۱۹۶)	(۷۲۹.۱۰۳)	(۶۸۶.۷۱۸)	(۵۳۰.۸۹۸)	(۵۳۰.۸۹۸)	جمع مصارف
(۷.۱۴۸)	۸.۸۶۰	(۶۶.۳۵۶)	۱۳۹.۵۶۹	(۱۸.۸۲۷)	۱۸.۱۶۲	۱۸.۱۶۲	تغییرات در وجه نقد طی دوره
۸۴۰.۳۴	۱۰۵.۵۵۴	۹۱.۱۷۳	۱۵۷.۵۲۸	۱۶.۹۹۴	۳۵.۸۲۰	۱۷.۶۵۸	وجه نقد پایان دوره

صفحه ۳۹ از ۵۱

تأیید سرپرست مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۲۵



مفروضات پیش‌بینی‌ها

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

الف - مفروضات عملیات شرکت

(۱) درآمدهای عملیاتی: درآمدهای عملیاتی شرکت با توجه به استاندارد حسابداری شماره (۲۹) و با ساخت و تکمیل واحدهای ساختمانی برای یک دوره ۴ ساله پیش‌بینی شده است. درآمدهای عملیاتی شرکت از محل فروش و پیش فروش پروژه‌های شرکت حاصل می‌شوند. جزئیات پیش‌بینی درآمدهای عملیاتی شرکت به شرح زیر می‌باشد:

شرح	۱۳۹۷		۱۳۹۸		۱۳۹۹		۱۴۰۰	
	پیش‌بینی	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	انتشار
پروژه بوتیا - کرمان	۳۲,۸۸۰	۵۳,۶۴۶	۵۳,۶۴۶	۴۳,۲۶۳	۴۳,۲۶۳	۶۴,۸۹۵	۶۴,۸۹۵	۶۴,۸۹۵
پروژه شفق زون ۱ (راین ۱) - کرمان	۳۲,۲۲۲	۶۱,۱۷۶	۶۱,۱۷۶	۴۶,۶۹۹	۴۶,۶۹۹	۵۸,۳۷۴	۵۸,۳۷۴	۵۸,۳۷۴
پروژه زون ۱ سایه (نیلوفر ۴) - شیراز (مشارکتی)	۱۶۲,۲۹۲	۷۵,۷۲۱	۷۵,۷۲۱	-	-	-	-	-
پروژه زون ۲ سایه (نیلوفر ۳) - شیراز (مشارکتی)	۳۴,۴۸۲	۳۸,۲۶۵	۳۸,۲۶۵	-	-	-	-	-
پروژه فاز ۳ دراک - شیراز	۸۵,۸۲۸	-	-	-	-	-	-	-
پروژه فاز ۴ دراک (مثلث) - شیراز	۵۸,۰۲۳	۹۲,۸۳۷	۹۲,۸۳۷	۵۸,۰۲۳	۵۸,۰۲۳	۵۸,۰۲۳	۵۸,۰۲۳	۵۸,۰۲۳
پروژه ۷۱-۷۰ کیش	۵۱,۹۷۴	۲۰۶,۵۶۳	۳۴۶,۴۹۳	۳۲۳,۱۷۱	۳۶۶,۴۸۳	۲۳۳,۲۱۶	۲۶۶,۵۲۳	۲۶۶,۵۲۳
قطعه ۷۳-۷۲ کیش (مشارکتی)	۶۴,۹۶۷	۱۰۴,۹۴۷	۱۰۴,۹۴۷	۱۲۹,۹۳۵	۱۲۹,۹۳۵	۱۲۴,۹۳۷	۱۲۴,۹۳۷	۱۲۴,۹۳۷
قطعه ۸۳ کیش (مشارکتی)	۴۲,۵۴۲	۶۳,۸۱۳	۶۳,۸۱۳	۵۳,۱۷۸	۵۳,۱۷۸	۷۹,۷۶۷	۷۹,۷۶۷	۷۹,۷۶۷
جمع	۵۶۵,۲۱۱	۶۹۶,۹۶۸	۸۳۶,۸۹۸	۶۵۴,۲۶۹	۶۹۷,۵۸۰	۶۱۹,۲۱۲	۶۵۲,۵۲۸	۶۵۲,۵۲۸



درآمد عملیاتی ناشی از فروش واحدهای تکمیل شده (مبالغ به میلیون ریال)

نام پروژه	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰
فاز ۱ دراک	۱۳۹	۲۷۸	۴۱۷	۵۵۵
فاز ۲ دراک	۱۵۲	۳۰۵	۴۵۷	۶۰۹
مروارید	۲۰۷	۴۱۴	۶۲۲	۸۲۹
فاز ۲ نصر سیرجان	۱۷	۳۴	۵۱	۶۸
تجاری سیرجان	۲۹	۵۸	۸۷	۱۱۷
فاز ۴ بعثت (طلوع)	۸۴	۱۶۸	۲۵۳	۳۳۷
فاز ۳ نصر سیرجان	۸۵	۱۷۰	۲۵۵	۳۴۰
کارمانا	۶,۷۶۹	۱۳,۵۳۸	۲۰,۳۰۷	۲۷,۰۷۵
نگارستان	۴۵	۹۰	۱۳۴	۱۷۹
کیانپارس	۴۱۲	۸۲۴	۱,۲۳۶	۱,۶۴۸
آناهیتا تجاری	۱,۶۸۱	۳,۳۶۲	۵,۰۴۳	۶,۷۲۳
فاز ۴ ویلاپی	۱,۵۸۹	۳,۱۷۸	۴,۷۶۷	۶,۳۵۷
فاز ۵ بعثت	۱,۲۹۰	۲,۵۸۰	۳,۸۷۰	۵,۱۶۰
هشت بهشت ۱	۱,۳۰۴	۲,۶۰۸	۳,۹۱۲	۵,۲۱۶
جمع درآمدها	۱۳,۸۰۳	۲۷,۶۰۶	۴۱,۴۱۰	۵۵,۲۱۳

جمع کل درآمدهای عملیاتی (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰
پیش بینی	پیش بینی	پیش بینی	پیش بینی	پیش بینی
درآمد پیش فروش واحدهای در حال ساخت	۵۶۵,۲۱۱	۶۹۶,۹۶۸	۸۳۶,۸۹۸	۶۵۲,۵۲۸
درآمد فروش واحدهای تکمیل شده	۱۳,۸۰۳	۲۷,۶۰۶	۴۱,۴۱۰	۵۵,۲۱۳
جمع	۵۷۹,۰۱۴	۷۲۴,۵۷۵	۸۷۸,۳۰۸	۷۰۷,۷۴۱

(۲) بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی: بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی شامل مخارج ساخت پروژه‌های شرکت اعم از هزینه مواد و مصالح، هزینه دستمزد و سرباز و هزینه تأمین مالی پروژه‌ها می‌باشد که بر اساس درصد پیشرفت کار و مطابق با استاندارد شماره ۲۹ حسابداری محاسبه شده است.

(۳) هزینه‌های فروش، اداری و عمومی: هزینه‌های عمومی و اداری شامل هزینه‌های حقوق، دستمزد و مزایا، هزینه‌های استهلاک و سایر هزینه‌های عمومی، اداری و فروش می‌باشد که هزینه‌های حقوق، دستمزد و مزایا و سایر هزینه‌های مرتبط با نرخ ۱۰٪ رشد داده شده‌اند. همچنین نرخ هزینه استهلاک به شرح جدول ذیل بوده است:

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان	۲۵ ساله	خط مستقیم
ماشین‌آلات	۵ و ۶ ساله	خط مستقیم
وسایل نقلیه	۴ و ۶ ساله	خط مستقیم
اثاثیه و منصوبات	۳ و ۵ ساله	خط مستقیم
ابزارآلات	۵ و ۶ ساله	خط مستقیم



- (۴) سایر اقلام عملیاتی: رقم سایر اقلام عملیاتی در تمام سال‌های بدون هیچ تغییری و مشابه رقم متناظر آن در سال ۱۳۹۶ در نظر گرفته شده است؛
- (۵) هزینه‌های مالی: هزینه‌های ارکان اوراق مانند متعهد پذیرهنویس، بازارگردان و ضامن، تا زمانی که پروژه ستاره اردیبهشت کیش در حال ساخت است، جزو مخارج ساخت و بهای تمام شده پروژه تلقی می‌شود. از زمان اتمام ساخت پروژه، این هزینه‌ها به عنوان هزینه‌های مالی محسوب می‌شود.
- (۶) سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی: رقم سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی در تمام سال‌های آتی برابر با صفر در نظر گرفته شده است؛
- (۷) مالیات بر درآمد: نرخ مالیاتی املاک فروش رفته شرکت بر اساس سالهای قبل، به‌طور میانگین برابر با ۰/۹۲٪ از سود قبل از مالیات محاسبه شده است.
- (۸) دریافتی‌های تجاری و غیرتجاری: مبلغ دریافتی‌های تجاری و غیرتجاری در هر سال معادل ۶۳ درصد از درآمدهای عملیاتی همان سال در نظر گرفته شده است؛ همچنین نسبت وصول دریافتی‌های تجاری و غیرتجاری سال قبل برای هر سال برابر با ۵۰ درصد در نظر گرفته شده است.
- (۹) مخارج املاک: مخارج املاک در هر دوره مطابق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ پیش‌بینی شده است. شامل مخارج تحصیل زمین، مخارج مستقیم ساخت املاک، مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت‌های ساخت املاک و مخارج انتشار اوراق اجاره می‌باشد. همچنین بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی در هر دوره، از مخارج ساخت همان دوره کسر شده است؛
- (۱۰) پرداختی‌های تجاری و غیرتجاری: مبلغ پرداختی‌های تجاری و غیرتجاری در هر سال و همچنین پرداخت پرداختی‌های تجاری و غیرتجاری سال قبل متناسب با وجوه نقد مازاد آن سال پرداخت گردیده‌اند.
- (۱۱) سود سهام پرداختی: برای هر سال ۷۰٪ از سود قابل تخصیص به حساب سود سهام پرداختی منظور گردیده است؛
- (۱۲) پیش دریافت‌ها: پیش دریافت سالهای آتی برابر با پیش دریافت آخرین سال مالی در نظر گرفته شده است؛
- (۱۳) ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان: ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان در هر سال، برابر مانده سال قبل بعلاوه ۱۰٪ افزایش در نظر گرفته شده است.
- (۱۴) سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت، پیش‌پرداخت‌ها، زمین‌های نگهداری شده برای ساخت املاک ثابت فرض شده است.



ب- مفروضات وصول اقساط مطالبات مدت دار

- جریانات نقدی کل اقساط دریافتی تا تصفیه مطالبات مدت دار به تفکیک تاریخ وصول (ماهانه):

جریانات نقدی کل اقساط دریافتی - مبالغ به ریال

ماه	از تاریخ	تا تاریخ	مبلغ اقساط دریافتی
۱	۱۳۹۸/۰۳/۲۸	۱۳۹۸/۰۴/۲۸	۱۳,۰۱۳,۲۶۵,۷۹۴
۲	۱۳۹۸/۰۴/۲۸	۱۳۹۸/۰۵/۲۸	۵,۲۵۸,۹۷۷,۹۷۳
۳	۱۳۹۸/۰۵/۲۸	۱۳۹۸/۰۶/۲۸	۱۶,۱۷۸,۲۷۵,۹۷۸
۴	۱۳۹۸/۰۶/۲۸	۱۳۹۸/۰۷/۲۸	۱۳,۱۰۰,۷۳۱,۱۷۶
۵	۱۳۹۸/۰۷/۲۸	۱۳۹۸/۰۸/۲۸	۷,۸۲۴,۴۷۳,۷۳۷
۶	۱۳۹۸/۰۸/۲۸	۱۳۹۸/۰۹/۲۸	۶,۵۶۵,۷۲۴,۷۸۶
۷	۱۳۹۸/۰۹/۲۸	۱۳۹۸/۱۰/۲۸	۱۵,۴۳۰,۶۷۳,۴۸۳
۸	۱۳۹۸/۱۰/۲۸	۱۳۹۸/۱۱/۲۸	۷,۳۸۷,۷۴۶,۷۹۲
۹	۱۳۹۸/۱۱/۲۸	۱۳۹۸/۱۲/۲۸	۱۱,۹۱۷,۴۹۶,۱۱۷
۱۰	۱۳۹۸/۱۲/۲۸	۱۳۹۹/۰۱/۲۸	۱۷,۰۷۷,۶۹۴,۹۵۶
۱۱	۱۳۹۹/۰۱/۲۸	۱۳۹۹/۰۲/۲۸	۱۲,۲۱۹,۶۶۶,۴۶۷
۱۲	۱۳۹۹/۰۲/۲۸	۱۳۹۹/۰۳/۲۸	۶,۷۳۳,۴۴۴,۸۶۹
۱۳	۱۳۹۹/۰۳/۲۸	۱۳۹۹/۰۴/۲۸	۶,۷۸۶,۴۰۸,۹۵۶
۱۴	۱۳۹۹/۰۴/۲۸	۱۳۹۹/۰۵/۲۸	۴,۱۷۷,۴۷۹,۷۷۹
۱۵	۱۳۹۹/۰۵/۲۸	۱۳۹۹/۰۶/۲۸	۱۲,۵۲۵,۸۸۳,۱۱۴
۱۶	۱۳۹۹/۰۶/۲۸	۱۳۹۹/۰۷/۲۸	۳,۲۴۱,۱۶۸,۱۲۲
۱۷	۱۳۹۹/۰۷/۲۸	۱۳۹۹/۰۸/۲۸	۴,۱۷۷,۴۷۹,۷۷۹
۱۸	۱۳۹۹/۰۸/۲۸	۱۳۹۹/۰۹/۲۸	۱,۳۲۴,۰۵۹,۸۸۰
۱۹	۱۳۹۹/۰۹/۲۸	۱۳۹۹/۱۰/۲۸	۲۹۰,۶۲۲,۲۸۰
۲۰	۱۳۹۹/۱۰/۲۸	۱۳۹۹/۱۱/۲۸	۸۵۹,۶۲۲,۲۸۰
۲۱	۱۳۹۹/۱۱/۲۸	۱۳۹۹/۱۲/۲۸	۶,۵۷۷,۷۹۲,۹۵۳
جمع کل اقساط دریافتی			۱۷۲,۶۶۸,۶۸۹,۲۷۱



• جریانات نقدی آن بخش از اقساط که مبنای انتشار اوراق خرید دین قرار می گیرد به تفکیک وصول (ماهانه):

جریانات نقدی کل اقساط دریافتی مبنای انتشار اوراق - مبالغ به ریال

ماه	از تاریخ	تا تاریخ	مبلغ اقساط دریافتی
۱	۱۳۹۸/۰۳/۲۸	۱۳۹۸/۰۴/۲۸	۱۱,۲۳۶,۰۷۸,۸۲۸
۲	۱۳۹۸/۰۴/۲۸	۱۳۹۸/۰۵/۲۸	۳,۵۳۲,۳۰۶,۷۰۹
۳	۱۳۹۸/۰۵/۲۸	۱۳۹۸/۰۶/۲۸	۱۵,۵۸۶,۲۲۸,۴۱۴
۴	۱۳۹۸/۰۶/۲۸	۱۳۹۸/۰۷/۲۸	۱۰,۹۲۰,۷۷۱,۷۱۰
۵	۱۳۹۸/۰۷/۲۸	۱۳۹۸/۰۸/۲۸	۶,۵۱۸,۸۱۹,۶۹۳
۶	۱۳۹۸/۰۸/۲۸	۱۳۹۸/۰۹/۲۸	۴,۵۷۰,۹۸۵,۰۷۴
۷	۱۳۹۸/۰۹/۲۸	۱۳۹۸/۱۰/۲۸	۱۴,۱۰۷,۰۳۰,۵۱۷
۸	۱۳۹۸/۱۰/۲۸	۱۳۹۸/۱۱/۲۸	۵,۷۴۸,۱۷۳,۹۶۸
۹	۱۳۹۸/۱۱/۲۸	۱۳۹۸/۱۲/۲۸	۱۱,۴۰۰,۵۰۰,۱۵۳
۱۰	۱۳۹۸/۱۲/۲۸	۱۳۹۹/۰۱/۲۸	۱۳,۰۸۳,۸۹۶,۰۵۶
۱۱	۱۳۹۹/۰۱/۲۸	۱۳۹۹/۰۲/۲۸	۸,۸۲۶,۴۲۴,۱۳۷
۱۲	۱۳۹۹/۰۲/۲۸	۱۳۹۹/۰۳/۲۸	۶,۶۹۰,۹۲۵,۱۱۹
۱۳	۱۳۹۹/۰۳/۲۸	۱۳۹۹/۰۴/۲۸	۵,۸۹۳,۴۹۴,۲۰۶
۱۴	۱۳۹۹/۰۴/۲۸	۱۳۹۹/۰۵/۲۸	۳,۰۴۰,۷۷۹,۳۹۹
۱۵	۱۳۹۹/۰۵/۲۸	۱۳۹۹/۰۶/۲۸	۱۲,۵۲۵,۸۸۳,۱۱۴
۱۶	۱۳۹۹/۰۶/۲۸	۱۳۹۹/۰۷/۲۸	۳,۲۴۱,۱۶۸,۱۲۲
۱۷	۱۳۹۹/۰۷/۲۸	۱۳۹۹/۰۸/۲۸	۳,۰۴۰,۷۷۹,۳۹۹
۱۸	۱۳۹۹/۰۸/۲۸	۱۳۹۹/۰۹/۲۸	۱,۳۲۴,۰۵۹,۸۸۰
۱۹	۱۳۹۹/۰۹/۲۸	۱۳۹۹/۱۰/۲۸	۲۹۰,۶۲۲,۲۸۰
۲۰	۱۳۹۹/۱۰/۲۸	۱۳۹۹/۱۱/۲۸	۲۹۰,۶۲۲,۲۸۰
۲۱	۱۳۹۹/۱۱/۲۸	۱۳۹۹/۱۲/۲۸	۶,۵۷۷,۷۹۲,۹۵۳
جمع کل اقساط دریافتی مبنای انتشار اوراق			۱۴۸,۴۴۷,۳۴۲,۰۱۱



• مبالغ پرداختی به سرمایه گذاران به تفکیک اصل و فرع و مانده اصل اوراق

مبالغ پرداختی به سرمایه گذاران به تفکیک اصل و فرع اوراق و مانده اصل اوراق - مبالغ به ریال

شماره پرداخت	تاریخ پرداخت	پرداخت به سرمایه گذاران			مانده اصل اوراق
		کل	اصل	فرع	
تاریخ انتشار	۱۳۹۸/۰۳/۲۸				۱۳۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱	۱۳۹۸/۰۴/۲۸	۱۰,۳۵۰,۳۰۵,۵۲۴	۸,۶۰۹,۸۵۹,۱۳۰	۱,۷۴۰,۴۴۶,۳۹۴	۱۲۴,۵۹۰,۱۴۰,۸۷۰
۲	۱۳۹۸/۰۵/۲۸	۳,۲۵۵,۸۳۹,۲۸۸	۱,۶۷۶,۸۰۸,۵۲۰	۱,۵۷۹,۰۳۰,۷۶۸	۱۲۲,۹۱۳,۳۳۲,۳۵۰
۳	۱۳۹۸/۰۶/۲۸	۱۶,۳۷۹,۰۴۰,۲۳۵	۱۴,۸۲۶,۵۰۶,۵۹۲	۱,۵۵۲,۵۳۳,۶۴۳	۱۰۸,۰۸۶,۸۲۵,۷۵۸
۴	۱۳۹۸/۰۷/۲۸	۱۰,۵۹۸,۷۴۴,۶۵۴	۹,۲۳۱,۹۳۹,۱۰۲	۱,۳۶۶,۸۰۵,۵۵۲	۹۸,۸۵۴,۸۸۶,۶۵۶
۵	۱۳۹۸/۰۸/۲۸	۶,۲۵۸,۹۹۶,۲۲۴	۵,۰۴۸,۲۳۴,۷۸۹	۱,۲۱۰,۷۶۱,۴۳۵	۹۳,۸۰۶,۶۵۱,۸۶۷
۶	۱۳۹۸/۰۹/۲۸	۴,۲۷۵,۸۰۹,۱۱۹	۳,۱۲۶,۲۰۱,۱۹۸	۱,۱۴۹,۶۰۷,۹۲۱	۹۰,۶۸۰,۴۵۰,۶۶۹
۷	۱۳۹۸/۱۰/۲۸	۱۴,۴۶۷,۷۱۲,۵۹۷	۱۳,۳۶۰,۶۱۹,۶۵۲	۱,۱۰۷,۰۹۲,۹۴۵	۷۷,۴۱۹,۸۳۱,۰۱۷
۸	۱۳۹۸/۱۱/۲۸	۵,۶۴۶,۸۱۸,۱۰۷	۴,۷۰۰,۱۲۰,۷۲۳	۹۴۶,۶۹۷,۳۸۴	۷۲,۶۱۹,۷۱۰,۲۹۴
۹	۱۳۹۸/۱۲/۲۸	۱۱,۵۰۳,۶۴۹,۱۷۲	۱۰,۶۱۷,۰۲۱,۳۲۰	۸۸۶,۶۲۷,۸۵۲	۶۲,۰۰۲,۶۸۸,۹۷۴
۱۰	۱۳۹۹/۰۱/۲۸	۱۱,۷۵۳,۸۵۴,۰۰۲	۱۱,۰۲۳,۱۵۳,۵۹۳	۷۳۰,۷۰۰,۴۰۹	۵۰,۹۷۹,۵۳۵,۳۸۱
۱۱	۱۳۹۹/۰۲/۲۸	۱۰,۲۱۴,۳۴۸,۳۳۷	۹,۵۷۱,۸۱۰,۸۱۸	۶۴۲,۵۳۷,۵۱۹	۴۱,۴۰۷,۷۲۴,۵۶۳
۱۲	۱۳۹۹/۰۳/۲۸	۵,۳۳۶,۷۶۰,۸۷۹	۴,۸۱۳,۶۶۱,۰۸۵	۵۲۳,۰۹۹,۷۹۴	۳۶,۵۹۴,۰۶۳,۴۷۸
۱۳	۱۳۹۹/۰۴/۲۸	۸,۰۷۳,۷۵۶,۴۴۶	۷,۶۱۲,۸۳۲,۶۶۵	۴۶۰,۹۲۳,۷۸۱	۲۸,۹۸۱,۲۳۰,۸۱۳
۱۴	۱۳۹۹/۰۵/۲۸	۳,۰۴۰,۷۷۹,۳۹۹	۲,۶۷۴,۳۷۹,۸۷۶	۳۶۶,۳۹۹,۵۲۳	۲۶,۳۰۶,۸۵۰,۹۳۷
۱۵	۱۳۹۹/۰۶/۲۸	۱۲,۵۲۵,۸۸۳,۱۱۴	۱۲,۱۹۷,۲۶۶,۶۷۵	۳۲۸,۶۱۶,۴۳۹	۱۴,۱۰۹,۵۸۴,۲۶۲
۱۶	۱۳۹۹/۰۷/۲۸	۳,۲۴۱,۱۶۸,۱۲۲	۳,۰۶۳,۵۰۱,۷۲۶	۱۷۷,۶۶۶,۳۹۶	۱۱,۰۴۶,۰۸۲,۵۳۶
۱۷	۱۳۹۹/۰۸/۲۸	۳,۰۴۰,۷۷۹,۳۹۹	۲,۹۰۶,۴۴۰,۷۳۳	۱۳۴,۳۳۸,۶۶۶	۸,۱۳۹,۶۴۱,۸۰۳
۱۸	۱۳۹۹/۰۹/۲۸	۱,۳۲۴,۰۵۹,۸۸۰	۱,۲۲۴,۶۹۵,۵۴۴	۹۹,۳۶۴,۳۳۶	۶,۹۱۴,۹۴۶,۲۵۹
۱۹	۱۳۹۹/۱۰/۲۸	۲۹۰,۶۲۲,۲۸۰	۲۰۵,۸۶۹,۰۷۶	۸۴,۷۵۳,۲۰۴	۶,۷۰۹,۰۷۷,۱۸۳
۲۰	۱۳۹۹/۱۱/۲۸	۲۹۰,۶۲۲,۲۸۰	۲۰۸,۳۹۵,۸۳۴	۸۲,۲۲۶,۴۴۶	۶,۵۰۰,۶۸۱,۳۵۱
۲۱	۱۳۹۹/۱۲/۲۸	۶,۵۷۷,۷۹۲,۹۵۳	۶,۵۰۰,۶۸۱,۳۵۱	۷۷,۱۱۱,۶۰۲	-
جمع کل		۱۴۸,۴۴۷,۳۴۲,۰۱۱	۱۳۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۲۴۷,۳۴۲,۰۱۱	-



• برنامه مدیریت وجوه (اقساط دریافت شده و پرداخت نشده به دارندگان اوراق) در قالب یک جدول:

اقساط دریافتی مطالبات مبنای انتشار اوراق خرید دین و برنامه مدیریت وجوه (اقساط دریافت شده و پرداخت نشده به دارندگان اوراق) -مبالغ به ریال

شماره پرداخت	تاریخ پرداخت	مبلغ کل مطالبات واریزی به نهاد واسط	کل پرداختی به سپرده گذاری مرکزی	تجمعی حساب نهاد واسط
انتشار اوراق خرید دین	۱۳۹۸/۰۳/۲۸	.	.	.
۱	۱۳۹۸/۰۴/۲۸	۱۱,۲۳۶,۰۷۸,۸۲۸	(۱۰,۳۵۰,۳۰۵,۵۲۴)	۸۸۵,۷۷۳,۳۰۴
۲	۱۳۹۸/۰۵/۲۸	۳,۵۳۲,۳۰۶,۷۰۹	(۳,۲۵۵,۸۳۹,۲۸۸)	۱,۱۶۲,۲۴۰,۷۲۵
۳	۱۳۹۸/۰۶/۲۸	۱۵,۵۸۶,۲۲۸,۴۱۴	(۱۶,۳۷۹,۰۰۴,۲۳۵)	۳۶۹,۴۲۸,۹۰۴
۴	۱۳۹۸/۰۷/۲۸	۱۰,۹۲۰,۷۷۱,۷۱۰	(۱۰,۵۹۸,۷۴۴,۶۵۴)	۶۹۱,۴۵۵,۹۶۰
۵	۱۳۹۸/۰۸/۲۸	۶,۵۱۸,۸۱۹,۶۹۳	(۶,۲۵۸,۹۹۶,۲۲۴)	۹۵۱,۲۷۹,۴۲۹
۶	۱۳۹۸/۰۹/۲۸	۴,۵۷۰,۹۸۵,۰۷۴	(۴,۲۷۵,۸۰۹,۱۱۹)	۱,۲۴۶,۴۵۵,۳۸۴
۷	۱۳۹۸/۱۰/۲۸	۱۴,۱۰۷,۰۳۰,۵۱۷	(۱۴,۴۶۷,۷۱۲,۵۹۷)	۸۸۵,۷۷۳,۳۰۴
۸	۱۳۹۸/۱۱/۲۸	۵,۷۴۸,۱۷۳,۹۶۸	(۵,۶۴۶,۸۱۸,۱۰۷)	۹۸۷,۱۲۹,۱۶۵
۹	۱۳۹۸/۱۲/۲۸	۱۱,۴۰۰,۵۰۰,۱۵۳	(۱۱,۵۰۳,۶۴۹,۱۷۲)	۸۸۳,۹۸۰,۱۴۶
۱۰	۱۳۹۹/۰۱/۲۸	۱۳,۰۸۳,۸۹۶,۰۵۶	(۱۱,۷۵۳,۸۵۴,۰۰۲)	۲,۲۱۴,۰۰۲۲,۲۰۰
۱۱	۱۳۹۹/۰۲/۲۸	۸,۸۲۶,۴۲۴,۱۳۷	(۱۰,۲۱۴,۳۴۸,۳۳۷)	۸۲۶,۰۹۸,۰۰۰
۱۲	۱۳۹۹/۰۳/۲۸	۶,۶۹۰,۹۲۵,۱۱۹	(۵,۳۳۶,۷۶۰,۸۷۹)	۲,۱۸۰,۲۶۲,۲۴۰
۱۳	۱۳۹۹/۰۴/۲۸	۵,۸۹۳,۴۹۴,۲۰۶	(۸,۰۷۳,۷۵۶,۴۴۶)	.
۱۴	۱۳۹۹/۰۵/۲۸	۳,۰۴۰,۷۷۹,۳۹۹	(۳,۰۴۰,۷۷۹,۳۹۹)	.
۱۵	۱۳۹۹/۰۶/۲۸	۱۲,۵۲۵,۸۸۳,۱۱۴	(۱۲,۵۲۵,۸۸۳,۱۱۴)	.
۱۶	۱۳۹۹/۰۷/۲۸	۳,۲۴۱,۱۶۸,۱۲۲	(۳,۲۴۱,۱۶۸,۱۲۲)	.
۱۷	۱۳۹۹/۰۸/۲۸	۳,۰۴۰,۷۷۹,۳۹۹	(۳,۰۴۰,۷۷۹,۳۹۹)	.
۱۸	۱۳۹۹/۰۹/۲۸	۱,۳۲۴,۰۵۹,۸۸۰	(۱,۳۲۴,۰۵۹,۸۸۰)	.
۱۹	۱۳۹۹/۱۰/۲۸	۲۹۰,۶۲۲,۲۸۰	(۲۹۰,۶۲۲,۲۸۰)	.
۲۰	۱۳۹۹/۱۱/۲۸	۲۹۰,۶۲۲,۲۸۰	(۲۹۰,۶۲۲,۲۸۰)	.
۲۱	۱۳۹۹/۱۲/۲۸	۶,۵۷۷,۷۹۲,۹۵۳	(۶,۵۷۷,۷۹۲,۹۵۳)	.
جمع کل		۱۴۸,۴۴۷,۳۴۲,۰۱۱	(۱۴۸,۴۴۷,۳۴۲,۰۱۱)	

با توجه به اینکه اوراق خرید دین به صورت استهلاکی و با پرداخت های ماهانه در نظر گرفته شده است، در هر ماه تمامی مطالبات واریز شده به نهاد واسط به دارندگان اوراق پرداخت می گردد. لازم به ذکر است که مبالغ تجمیع شده در حساب نهاد واسط (ناشر)، ۷ روز قبل از تاریخ پرداخت ماهانه مبلغ اوراق به دارندگان اوراق (یعنی روز ۲۸ هر ماه) به حساب شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه واریز می شود (یعنی در روز ۲۱ هر ماه). بنابراین چنانچه در فاصله این هفت روز، مبالغی بابت مطالبات به حساب نهاد واسط واریز گردد، سبب می شود که حساب تجمعی نهاد واسط مثبت باشد. اگر در این دوره ۷ روزه مبلغی بابت مطالبات واریز نشود، حساب تجمعی نهاد واسط در تاریخ پرداخت برابر با صفر خواهد بود.



- **اثر تغییر مفروضات سرمایه گذاری مجدد وجوه اقساط توسط بانی بر نرخ اوراق، در سناریوهای مختلف:**
با توجه به اینکه سود سپرده های بانکی به صورت ماه شمار و حداقل موجودی ماهانه محاسبه می شود و حساب نهاد واسط، حداقل هر ماه یکبار به دلیل پرداخت به شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه، برابر با صفر می شود، بنابراین مبلغ سرمایه گذاری مجدد نهاد واسط برابر با صفر خواهد بود. چنانچه در طول دوره عمر اوراق، تغییراتی در سیاست بانک مرکزی در نحوه محاسبه سود حساب های بانکی ایجاد شود، هر مبلغی هم که از این بابت به حساب نهاد واسط واریز شود، متعلق به دارندگان اوراق بوده و ماهانه به حساب آنها پرداخت خواهد شد.
- **نحوه برخورد با تصفیه پیش از موعد مطالبات و پرداخت پیش از موعد اقساط و اثر آن بر جریان نقدی طرح:**
تمامی وجوه ناشی از دریافت مطالبات خریداری شده از بانی و همچنین عواید حاصل از آن، بایستی به دارندگان اوراق تحویل گردد. فلذا در صورت تصفیه پیش از موعد مطالبات و همچنین پرداخت پیش از موعد اقساط، مانده اقساط مطالبات، اخذ شده و به حساب نهاد واسط منتقل می گردد. شایان ذکر است؛ در قراردادهای مربوط به مطالبات مبنای انتشار نحوه برخورد با تصفیه پیش از موعد پیش بینی نشده است لذا بدهکاران می بایستی تمام اقساط را به صورت کامل پرداخت نمایند و تصفیه پیش از موعد مشمول بخشودگی مطالبات نخواهد بود.
- **نحوه برخورد با جرایم دیرکرد پرداخت اقساط و اثر آن بر جریان نقدی طرح:**
بانک مسکن به عنوان ضامن اوراق خرید دین تضمین می نماید که تمامی اقساط معوق را فارغ از وصول یا عدم وصول اقساط به نهاد واسط پرداخت نماید. بنابراین ریسک دیرکرد در پرداخت اقساط به دارندگان اوراق منتقل نمی شود.
لازم به ذکر است که پرداخت های مربوط به انتقال سند و تحویل ملک فروخته شده به خریدار، به دلیل وجود ریسک دیرکرد و امکان تأخیر در تحویل به موقع واحدهای ساختمانی و بنابراین قطعی نبودن زمان این نوع پرداخت ها، جزو مطالبات مبنای انتشار اوراق قرار نگرفته اند.



مشخصات ناشر

موضوع فعالیت

مطابق اساسنامه، موضوع فعالیت اصلی شرکت واسط مالی آذر (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 آذر در تاریخ ۱۳۹۰/۰۸/۰۴ به صورت «شرکت با مسئولیت محدود» تأسیس و با شماره ۴۱۷۲۹۰ و شناسه ملی ۱۰۳۲۰۶۸۷۸۵۴، 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 ۱۳۹۰/۱۲/۰۸ با شماره ۱۱۰۲۳، نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده و تحت نظارت این سازمان فعالیت می‌نماید.

شرکاء

ترکیب شرکای شرکت واسط مالی آذر (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 / بازرس شرکت واسط مالی آذر (با مسئولیت محدود)،

براساس مصوبه شرکاء، مورخ ۱۳۹۷/۰۱/۰۷، مؤسسه حسابرسی دش و همکاران به عنوان حسابرس و بازرس قانونی انتخاب گردیده است.



عوامل ریسک

سرمایه گذاری در طرح موضوع انتشار اوراق خرید دین 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 مربوط به وصل مطالبات مدت‌دار موضوع انتشار اوراق خرید دین بوده و از ارائه اطلاعات در خصوص عواملی که می‌تواند بر هر ناشر اوراق بهادار مؤثر باشد، خودداری شده است.

ریسک‌های مرتبط با وصول مطالبات

- **ریسک نقدینگی:** حقوق صاحبان اوراق بایستی در موعد مقرر و متناسب با تعهد ناشر اوراق، به دارندگان اوراق تحویل گردد. فلذا لازم است نهاد واسط در مواعد بازپرداخت اوراق، متناسب با تعهدات خود، نقدینگی لازم را داشته باشد؛ این مهم بدون دریافت کامل اقساط مطالبات خریداری شده از ناشر، طبق زمان‌بندی مقرر ممکن نیست. نظر به اینکه اوراق خرید دین بانی دارای ضامن می‌باشد، این نوع از ریسک پوشش داده می‌شود.
- **ریسک اعتباری:** ریسک اعتباری متوجه پرداخت مبالغ اقساط آتی قراردادهای فروش املاک بانی توسط خریدار می‌باشد و همانند ریسک نقدینگی می‌تواند بر جریان وجوه نقدی که از طرف بانی به نهاد واسط پرداخت می‌گردد تأثیر بگذارد. پوشش این ریسک بر اساس مواد شماره (۸)، (۹) و (۱۰) قراردادهای مبنای انتشار اوراق، در صورت به تعویق انداختن پرداخت‌های موضوع قرارداد، مواردی مانند جریمه دیرکرد، عدم تحویل ملک و همچنین فسخ قرارداد را پیش‌بینی نموده است، صورت می‌پذیرد.
- **ریسک نرخ بهره:** در اوراق خرید دین، نرخ سرمایه‌گذاری مجدد وجوه نزد نهاد واسط و همچنین نرخ پرداختی به دارندگان اوراق، بر اساس نرخ فعلی سود سپرده بانکی کوتاه مدت تعیین شده توسط شورای پول و اعتبار، برابر با ۱۰٪ تعیین شده است. چنانچه نرخ سپرده بانکی کوتاه مدت در سال‌های آتی کمتر از این مقدار باشد، مبلغ سرمایه‌گذاری مجدد کاهش یافته و نهاد واسط با کمبود منابع برای پرداخت حقوق دارندگان اوراق روبرو خواهد شد. با توجه به اینکه نحوه پرداخت اوراق به صورت استهلاکی (انتقال از پرداخت کننده به دارنده اوراق) بوده و پرداخت به صاحبان اوراق ماهانه می‌باشد، بنابراین دوره ماندگاری مبالغ در حساب نهاد واسط بسیار پایین است. بر این اساس مبلغ سرمایه‌گذاری مجدد نیز بسیار جزئی می‌باشد. پوشش این ریسک با توجه به قراردادهای موجود بر عهده بانی خواهد بود.
- **نرخ تورم:** افزایش نرخ تورم سبب افزایش قیمت واحدهای پیش خرید شده توسط خریداران در آینده خواهد شد. بنابراین با افزایش تورم، واحدهای پیش‌خرید شده به عنوان یک سرمایه‌گذاری با بازدهی بالاتر تلقی شده و موجب کاهش احتمال نکول و دیرکرد اقساط پرداختی توسط خریداران خواهد شد. هر چند افزایش نرخ تورم منجر به کاهش قدرت خرید خانوار از جمله طرفین خریدار در قراردادهای مبنای انتشار نیز می‌شود، ولی مطالعات نشان داده است که در مجموع، افزایش تورم منجر به کاهش احتمال نکول می‌شود.
- **نرخ ارز:** بررسی‌ها نشان می‌دهد در صورت بالا بودن تغییرات نرخ ارز در رابطه با شاخص بهای مسکن، نوسانات نرخ ارز یک عامل ریسک به شمار می‌آید. معمولاً با بالا رفتن قیمت ارز، قیمت املاک نیز با یک تأخیر زمانی تعدیل شده و افزایش خواهد یافت. بنابراین با افزایش قیمت ارز، انگیزه نکول کاهش خواهد یافت. از طرفی، هر چند سرمایه‌گذاری در بازار ارز می‌تواند به عنوان جایگزینی برای سرمایه‌گذاری در بازار املاک باشد، ولی با توجه به اینکه دلیل پیش خرید واحدهای ساختمانی موضوع قراردادهای انتشار اوراق از طرف خریداران علاوه بر تقاضای سرمایه‌گذاری به منظور تقاضای مصرفی نیز بوده است و همچنین تعدیل قیمت املاک با توجه به افزایش ارز و مهمتر از همه جریمه ۱۲ درصدی فسخ قرارداد از طرف خریدار، احتمال فسخ قرارداد توسط خریدار بسیار پایین



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 مدت دار به نهاد واسط

جهت پوشش این ریسک شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب (سهامی عام) طی قرارداد مورخ متعهد به انتقال مطالبات مدت دار با اوصاف معین و قیمت مشخص به شرکت واسط مالی آذر (با مسئولیت محدود)، با اختیار قبول یا رد آن توسط شرکت واسط مالی آذر (با مسئولیت محدود) شده است.

ریسک اعتباری

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

- مبالغ اوراق خرید دین در مواعد مقرر،
- رد ثمن و غرامات حاصله ناشی از مستحق لغیر درآمدن موضوع مورد معامله.

ریسک نقد شونددگی

جهت پوشش این ریسک، شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص) به عنوان بازارگردان طی قرارداد سه جانبه منعقد با شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب (سهامی عام) و شرکت واسط مالی آذر (با مسئولیت محدود)، مسئولیت بازارگردانی اوراق خرید دین موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است.



سایر ارکان انتشار اوراق خرید دین

امین

بر اساس توافقات به عمل آمده در فرآیند انتشار اوراق خرید دین، سازمان حسابرسی به عنوان امین اوراق، به منظور حفظ منافع دارندگان اوراق خرید دین و حصول اطمینان از صحت عملیات بانی و عامل وصول درخصوص مطالبات مدت‌دار مبنای انتشار اوراق یادشده مسئولیت بر عهده گرفته تا نسبت به رعایت مقررات و صحت فرآیند عملیات دریافت مطالبات مدت‌دار، نحوه نگهداری حساب‌ها و عملکرد اجرایی بانی و عامل وصول مستمراً رسیدگی و اظهارنظر نماید،

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

- (۱) انجام رسیدگی بر اساس استانداردهای حسابرسی. این استانداردها ایجاب می‌کند امین الزامات آیین رفتار حرفه‌ای را رعایت و رسیدگی را به گونه‌ای برنامه‌ریزی و اجرا کند که از نبود با اهمیت در گزارش‌های دوره‌ای ارائه شده اطمینان معقول بدست آید. رسیدگی شامل اجرای روش‌هایی برای کسب شواهد درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در گزارش‌های دوره‌ای است. انتخاب روش‌های رسیدگی، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه در گزارش‌های دوره‌ای، به قضاوت حسابرس بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرهای کنترل‌های داخلی مربوط به تهیه و ارائه گزارش‌های دوره‌ای به منظور طراحی روش‌های رسیدگی مناسب شرایط موجود، بررسی می‌شود.
- (۲) اظهارنظر درباره گزارش‌های دوره‌ای (گزارش امین). امین با توجه به استانداردهای حسابرسی بر اساس نتایج رسیدگی‌های به عمل آمده، حسب مورد اظهارنظر تعدیل نشده (مقبول) و اظهارنظر تعدیل شده (مشروط، مردود و عدم اظهارنظر) ارائه می‌کند.
- (۳) رسیدگی و اظهارنظر نسبت به استقرار سیستم حسابداری مطابق با استانداردهای حسابداری، برای مطالبات مدت‌دار مبنای انتشار اوراق به صورت جداگانه و مستقل از عملیات و فعالیت‌های بانی؛
- (۴) رسیدگی و اظهارنظر نسبت به کفایت روش‌های حسابداری بانی در مطالبات مدت‌دار مبنای انتشار اوراق؛
- (۵) رسیدگی و اظهارنظر نسبت به انطباق عملکرد بانی (به عنوان عامل وصول مطالبات اوراق خرید دین) با ضوابط و مقررات مربوط؛
- (۶) رسیدگی و اظهارنظر نسبت به نگهداری حساب‌ها و گزارش‌های دوره‌ای وصول مطالبات مدت‌دار مبنای انتشار اوراق؛
- (۷) رسیدگی و اظهار نظر در خصوص صحت فرآیند عملیات وصول مطالبات مدت‌دار و رعایت مقررات؛
- (۸) اعلام هرگونه اشتباه یا سوء جریان اهمیت در رسیدگی‌ها به سازمان بورس و اوراق بهادار؛
- (۹) انجام سایر وظایفی که حسب مورد به تشخیص سازمان بورس و اوراق بهادار به عهده امین می‌باشد.

تبصره: اظهارنظر در خصوص موضوعات مندرج در این ماده در گزارش‌های شش ماهه موضوع ماده ۸ دستورالعمل انتشار اوراق خرید دین مصوب ۱۳۹۶/۰۴/۰۴ هیئت مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار، حداکثر تا دو ماه پس از مواعد شش ماهه توسط **امین** به **سازمان** ارائه خواهد شد.

ضامن

بر اساس توافقات به عمل آمده در فرآیند انتشار اوراق خرید دین، بانک مسکن به عنوان ضامن، مسئولیت تضمین پرداخت مبالغ زیر را در سررسیدهای مقرر بر عهده گرفته است:

- (۱) کل اقساط و متفرعات مطالبات مدت‌دار موضوع قرارداد انتقال مطالبات مدت دار و عاملیت وصول به شرح زیر که بین **بانی** و **ناشر** منعقد گردیده است و **بانی** طبق قرارداد مربوطه واریز آن به حساب **ناشر** را تا هفت روز قبل از مواعد مقرر به شرح جدول زیر تعهد نموده است:
- **مشخصات مطالبات مدت‌دار:** مبلغ مطالبات مدت‌دار ۱۴۸,۴۴۷,۳۴۲,۰۱۱ ریال می‌باشد. تعداد ۵۴ قرارداد فروش، به تعداد کل ۲۴۳ قسط پرداختی با مقادیر نابرابر که میانگین اقساط برابر ۶۱۰,۸۹۴,۴۱۲ ریال است. حداکثر مبلغ اقساط ۳,۶۸۷,۸۹۱,۹۰۰ ریال و حداقل مبلغ آنها ۱۹,۵۷۲,۵۸۴ ریال می‌باشد. که پیوست نامه شماره ۷۱۳/۳۳۸۲/ص مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۱۸ بانی می‌باشد.



- مبالغ پرداختی به دارندگان اوراق عبارت از مبلغ کل ۱۴۸,۴۴۷,۳۴۲,۰۱۱ ریال می‌باشد. شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب تعهد می‌نماید مبالغ اقساط دریافتی مطالبات را حداقل هفت روز قبل از مواعد مقرر به شرح جدول زیر به حساب ناشر واریز نماید:

مبالغ به ریال

شماره پرداخت	تاریخ پرداخت	پرداخت به سرمایه‌گذاران			مانده اصل اوراق
		کل	اصل	فرع	
تاریخ انتشار	۱۳۹۸/۰۳/۲۸				۱۳۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱	۱۳۹۸/۰۴/۲۸	۱۰,۳۵۰,۳۰۵,۵۲۴	۸,۶۰۹,۸۵۹,۱۳۰	۱,۷۴۰,۴۴۶,۳۹۴	۱۲۴,۵۹۰,۱۴۰,۸۷۰
۲	۱۳۹۸/۰۵/۲۸	۳,۲۵۵,۸۳۹,۲۸۸	۱,۶۷۶,۸۰۸,۵۲۰	۱,۵۷۹,۰۳۰,۷۶۸	۱۲۲,۹۱۳,۳۳۲,۳۵۰
۳	۱۳۹۸/۰۶/۲۸	۱۶,۳۷۹,۰۴۰,۲۳۵	۱۴,۸۲۶,۵۰۶,۵۹۲	۱,۵۵۲,۵۳۳,۶۴۳	۱۰۸,۰۸۶,۸۲۵,۷۵۸
۴	۱۳۹۸/۰۷/۲۸	۱۰,۵۹۸,۷۴۴,۶۵۴	۹,۲۳۱,۹۳۹,۱۰۲	۱,۳۶۶,۸۰۵,۵۵۲	۹۸,۸۵۴,۸۸۶,۶۵۶
۵	۱۳۹۸/۰۸/۲۸	۶,۲۵۸,۹۹۶,۲۲۴	۵,۰۴۸,۲۳۴,۷۸۹	۱,۲۱۰,۷۶۱,۴۳۵	۹۳,۸۰۶,۶۵۱,۸۶۷
۶	۱۳۹۸/۰۹/۲۸	۴,۲۷۵,۸۰۹,۱۱۹	۳,۱۲۶,۲۰۱,۱۹۸	۱,۱۴۹,۶۰۷,۹۲۱	۹۰,۶۸۰,۴۵۰,۶۶۹
۷	۱۳۹۸/۱۰/۲۸	۱۴,۴۶۷,۷۱۲,۵۹۷	۱۳,۳۶۰,۶۱۹,۶۵۲	۱,۱۰۷,۰۹۲,۹۴۵	۷۷,۳۱۹,۸۳۱,۰۱۷
۸	۱۳۹۸/۱۱/۲۸	۵,۶۴۶,۸۱۸,۱۰۷	۴,۷۰۰,۱۲۰,۷۲۳	۹۴۶,۶۹۷,۳۸۴	۷۲,۶۱۹,۷۱۰,۲۹۴
۹	۱۳۹۸/۱۲/۲۸	۱۱,۵۰۳,۶۴۹,۱۷۲	۱۰,۶۱۷,۰۲۱,۳۲۰	۸۸۶,۶۲۷,۸۵۲	۶۲,۰۰۲,۶۸۸,۹۷۴
۱۰	۱۳۹۹/۰۱/۲۸	۱۱,۷۵۳,۸۵۴,۰۰۲	۱۱,۰۲۳,۱۵۳,۵۹۳	۷۳۰,۷۰۰,۴۰۹	۵۰,۹۷۹,۵۳۵,۳۸۱
۱۱	۱۳۹۹/۰۲/۲۸	۱۰,۲۱۴,۳۴۸,۳۳۷	۹,۵۷۱,۸۱۰,۸۱۸	۶۴۲,۵۳۷,۵۱۹	۴۱,۴۰۷,۷۲۴,۵۶۳
۱۲	۱۳۹۹/۰۳/۲۸	۵,۳۳۶,۷۶۰,۸۷۹	۴,۸۱۳,۶۶۱,۰۸۵	۵۲۳,۰۹۹,۷۹۴	۳۶,۵۹۴,۰۶۳,۴۷۸
۱۳	۱۳۹۹/۰۴/۲۸	۸,۰۷۳,۷۵۶,۴۴۶	۷,۶۱۲,۸۳۲,۶۶۵	۴۶۰,۹۲۳,۷۸۱	۲۸,۹۸۱,۲۳۰,۸۱۳
۱۴	۱۳۹۹/۰۵/۲۸	۳,۰۴۰,۷۷۹,۳۹۹	۲,۶۷۴,۳۷۹,۸۷۶	۳۶۶,۳۹۹,۵۲۳	۲۶,۳۰۶,۸۵۰,۹۳۷
۱۵	۱۳۹۹/۰۶/۲۸	۱۲,۵۲۵,۸۸۳,۱۱۴	۱۲,۱۹۷,۲۶۶,۶۷۵	۳۲۸,۶۱۶,۴۳۹	۱۴,۱۰۹,۵۸۴,۲۶۲
۱۶	۱۳۹۹/۰۷/۲۸	۳,۲۴۱,۱۶۸,۱۲۲	۳,۰۶۳,۵۰۱,۷۲۶	۱۷۷,۶۶۶,۳۹۶	۱۱,۰۴۶,۰۸۲,۵۳۶
۱۷	۱۳۹۹/۰۸/۲۸	۳,۰۴۰,۷۷۹,۳۹۹	۲,۹۰۶,۴۴۰,۷۳۳	۱۳۴,۳۳۸,۶۶۶	۸,۱۳۹,۶۴۱,۸۰۳
۱۸	۱۳۹۹/۰۹/۲۸	۱,۳۲۴,۰۵۹,۸۸۰	۱,۲۲۴,۶۹۵,۵۴۴	۹۹,۳۶۴,۳۳۶	۶,۹۱۴,۹۴۶,۲۵۹
۱۹	۱۳۹۹/۱۰/۲۸	۲۹۰,۶۲۲,۲۸۰	۲۰۵,۸۶۹,۰۷۶	۸۴,۷۵۳,۲۰۴	۶,۷۰۹,۰۷۷,۱۸۳
۲۰	۱۳۹۹/۱۱/۲۸	۲۹۰,۶۲۲,۲۸۰	۲۰۸,۳۹۵,۸۳۴	۸۲,۲۲۶,۴۴۶	۶,۵۰۰,۶۸۱,۳۵۱
۲۱	۱۳۹۹/۱۲/۲۸	۶,۵۷۷,۷۹۲,۹۵۳	۶,۵۰۰,۶۸۱,۳۵۱	۷۷,۱۱۱,۶۰۲	.
جمع کل		۱۴۸,۴۴۷,۳۴۲,۰۱۱	۱۳۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۲۴۷,۳۴۲,۰۱۱	

مواعد و مبالغ پرداخت‌ها به صورت ماهانه است. بذیهی است؛ در صورت تغییر تاریخ انتشار اوراق، مبالغ فوق تغییر خواهد کرد.

(۲) رد ثمن و غرامات حاصله ناشی از مستحق لغیر درآمدن موضوع معامله، بطلان یا انحلال قراردادهای مبنای مطالبات به شرح مذکور در بند

(۵) ماده ۴ قرارداد انتقال مطالبات مدت‌دار و عاملیت وصول،

(۳) جبران زیان احتمالی دارندگان اوراق، ناشی از تسویه پیش از موعد تسهیلات و نیز پرداخت پیش از موعد اقساط، در صورت عدم جبران کامل

توسط بانای در مواعد پرداخت.

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

(۱) در اجرای این قرارداد، ضامن پرداخت مبالغ اوراق خرید دین را در سررسیدهای مقرر تعهد و تضمین می‌نماید.



(۲) ضامن موظف است، در صورت عدم پرداخت مبالغ اوراق خرید دین توسط بانی به ناشر در مواعد مقرر براساس قرارداد فی‌مابین، وجوه مربوطه را حداکثر ظرف مدت چهار روز از تاریخ اعلام ناشر به وی پرداخت نماید. سایر وجوه موضوع قرارداد نیز باید حسب مورد حداکثر ظرف چهار روز پس از درخواست ناشر پرداخت گردد.

(۳) 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 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.

(۴) در صورت هر گونه تأخیر احتمالی در پرداخت مبالغ اقساط یا سایر پرداخت‌ها توسط ضامن و یا عدم انجام تعهدات این قرارداد توسط ضامن، وی مکلف به پرداخت وجه التزام به میزان ۳۲ درصد نسبت به تعهد پرداخت نشده به دارندگان اوراق، در ازای هر روز تأخیر به ناشر خواهد بود.

سرمایه ضامن

آخرین سرمایه ثبت‌شده ضامن مبلغ ۸۰,۷۳۵,۱۳۴ میلیون ریال می‌باشد که در تاریخ ۱۳۹۶/۰۱/۰۷ به ثبت رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت 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
۱۳۹۶/۰۱/۰۷	۳۰,۷۳۵,۱۳۴	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰,۷۳۵,۱۳۴	۱۶۳٪	تبصره ۳۵ قانون بودجه سال ۱۳۹۵

وضعیت مالی ضامن

صورت‌های مالی حسابرسی‌شده سه سال مالی اخیر ضامن، به شرح زیر می‌باشد.

ترازنامه مقایسه‌ای

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۴/۱۲/۲۹
دارایی‌ها			
موجودی نقد	۶۳,۸۵۱,۰۹۸	۳۶,۲۱۷,۱۶۳	۳۶,۹۴۴,۰۷۴
مطالبات از بانک‌ها و سایر موسسات اعتباری	۲,۴۸۳,۹۲۲	۲,۲۵۶,۶۷۳	۶,۰۸۳,۹۳۶
مطالبات از دولت	۱۳۵,۸۹۷,۸۱۰	۱۸۰,۱۲۳,۲۸۷	۲۱۴,۵۵۸,۲۶۳
تسهیلات اعطایی و مطالبات از بخش دولتی	۱,۷۸۱,۹۴۹	۲,۱۶۲,۷۲۲	۱,۹۸۶,۱۷۵
تسهیلات اعطایی و مطالبات از اشخاص غیردولتی	۸۶۱,۷۶۶,۸۰۸	۹۴۰,۵۷۷,۱۰۲	۱,۰۳۳,۵۳۸,۰۴۱
سرمایه‌گذاری در سهام و سایر اوراق بهادار	۵,۸۳۵,۰۱۸	۱۴۰,۴۰۰,۷۸	۱۳,۹۲۷,۸۳۷
مطالبات از شرکت‌های فرعی و وابسته	۴,۷۷۸,۹۳۰	۴,۷۹۹,۸۴۹	۴,۴۷۳,۲۹۵
سایر حساب‌های دریافتی	۴,۶۶۶,۳۶۸	۳,۹۱۰,۵۵۰	۳,۱۰۵,۲۷۸
دارایی‌های ثابت مشهود	۱۷,۶۷۲,۸۳۲	۱۷,۳۵۲,۰۳۸	۱۸,۰۵۴,۳۴۷
دارایی‌های نامشهود	۱۶,۴۹۱,۶۳۱	۱۶,۵۷۳,۶۳۰	۱۶,۶۱۱,۱۷۹
سپرده قانونی	۳۷,۳۷۶,۷۶۵	۳۱,۳۱۶,۰۸۲	۲۵,۳۷۰,۶۱۳
سایر دارایی‌ها	۴,۰۷۴,۷۵۲	۴,۳۳۸,۲۲۴	۵,۸۸۴,۰۲۹
جمع دارایی‌ها	۱,۱۵۶,۷۸۷,۸۹۴	۱,۴۴۶,۶۶۷,۴۰۳	۱,۴۰۷,۶۰۸,۷۷۱
تعهدات مشتریان بابت اعتبار استنادی	۳۷۸,۸۷۹	۲۰۷,۱۰۹	-
تعهدات مشتریان بابت ضمانت نامه‌های صادره	۵,۴۲۸,۹۳۰	۶,۱۱۴,۸۲۸	۶,۸۶۴,۵۵۰
سایر تعهدات مشتریان	۸۱,۷۶۴,۱۳۷	۱۰۶,۰۱۰,۷۵۱	۱۰۵,۰۸۸,۲۸۱
طرف وجوه اداره شده و موارد مشابه	۳۳۷,۳۵۸	۴۱۷,۸۴۲	۴۱۴,۳۳۵
توازن	۸۷,۹۱۹,۳۰۴	۱۱۲,۷۵۰,۵۳۰	۱۱۲,۴۶۶,۱۶۶
بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام			
بدهی‌ها			
بدهی به بانک‌ها و سایر موسسات اعتباری	۵۶۰,۸۸۴,۵۶۲	۵۳۱,۵۶۱,۹۳۳	۵۵۴,۱۱۱,۴۲۱
سپرده‌های مشتریان	۶۹,۲۰۷,۹۹۳	۹۳,۲۶۲,۴۳۰	۱۳۲,۴۹۲,۱۱۰
سود سهام پرداختی	-	-	-
اوراق بدهی	-	-	۳۴۰,۴۱۴
ذخیره مالیات عملکرد	۲,۷۶۰,۰۳۳	۲,۳۵۸,۰۰۹	۱,۲۳۵,۴۵۸



شرح	۱۳۹۴/۱۲/۲۹	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۶/۱۲/۲۹
ذخایر و سایر بدهی ها	۲۸۰۰۲۱,۲۷۵	۵۸۶۰۶,۱۱۵	۶۸۸۸۲,۷۷۱
ذخیره مزایای پایان خدمت و تعهدات بازنشستگی کارکنان	۲,۹۵۰,۳۰۸	۱۲۰,۲۲,۲۳۸	۲۲,۳۵۵,۳۲۵
جمع بدهی ها	۶۸۳,۸۲۴,۱۷۱	۶۹۷,۷۲۲,۳۵۳	۷۷۹,۶۳۷,۵۹۹
حقوق صاحبان سپرده های سرمایه گذاری	۳۲۷,۱۲۵,۵۵۳	۴۵۲,۸۶۴,۴۰۶	۵۲۲,۷۳۸,۶۶۱
جمع بدهی ها	۱,۰۱۱۰,۹۴۹,۷۲۴	۱,۱۵۰,۵۸۹,۰۴۱	۱,۲۲۲,۳۷۶,۲۶۱
حقوق صاحبان سهام			
سرمایه	۳۰,۷۳۵,۱۳۴	۳۰,۷۳۵,۱۳۴	۳۰,۷۳۵,۱۳۴
افزایش سرمایه در جریان	۱۰,۶۰۹,۱۹۸	۶۰,۶۰۹,۱۹۸	۱۰,۶۰۹,۱۹۸
اندوخته صرف سهام	-	-	-
اندوخته قانونی	۳,۲۲۳,۳۸۰	۳,۵۸۱,۳۴۶	۳,۵۸۱,۳۴۶
سایر اندوخته ها	۱۵۸,۰۸۴	۱۵۸,۰۸۴	۱۵۸,۰۸۴
مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها	-	-	-
تفاوت تسعیر ارز	-	-	-
سود (زیان) انباشته	۹۰۱,۳۷۵	۹۹۴,۵۱۰	(۹,۸۵۱,۳۳۰)
سهام خزانه	-	-	-
جمع حقوق صاحبان سهام	۴۵,۸۳۸,۱۷۰	۹۶,۰۷۸,۳۶۲	۸۵,۲۳۲,۵۱۱
جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	۱,۰۵۶,۷۸۷,۸۹۴	۱,۲۴۶,۶۶۷,۴۰۳	۱,۳۰۷,۶۰۸,۷۷۱
تعهدات مشتریان بابت اعتبار استنادی	۲۷۸,۸۷۹	۲۰۷,۱۰۹	-
تعهدات مشتریان بابت ضمانت نامه های صادره	۵,۴۲۸,۹۳۰	۶,۱۱۴,۸۲۸	۶,۸۶۳,۵۵۰
سایر تعهدات مشتریان	۸۱,۷۶۳,۱۳۷	۱۰۶,۰۱۰,۷۵۱	۱۰۵,۰۸۸,۲۸۱
طرف وجه اداره شده و موارد مشابه	۲۴۷,۲۵۸	۳۱۷,۸۲۲	۳۱۴,۳۲۵
توازن	۸۷,۹۱۹,۳۰۴	۱۱۲,۷۵۰,۵۳۰	۱۱۲,۴۶۶,۱۶۶

صورت سود و زیان مقایسه ای

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶
درآمد تسهیلات اعطایی و سپرده گذاری	۱۱۱,۰۹۹,۲۵۳	۱۲۵,۵۷۰,۸۰۷	۱۳۸,۶۳۹,۴۶۵
هزینه سود سپرده ها	(۷۲,۰۲۲,۸۴۹)	(۷۰,۹۵۷,۶۶۸)	(۶۸,۰۱۵,۲۸۳)
خالص درآمد تسهیلات و سپرده گذاری	۳۹,۰۷۶,۴۰۴	۵۴,۶۱۳,۱۴۰	۷۰,۶۲۴,۱۸۲
درآمد کارمزد	۲,۱۴۹,۷۴۴	۲,۴۴۶,۹۸۶	۲,۹۲۴,۶۴۶
هزینه کارمزد	(۴,۶۴۸,۸۳۸)	(۴,۰۶۹,۵۶۳)	(۶,۷۱۷,۶۰۶)
خالص درآمد کارمزد	(۲,۴۹۹,۰۹۴)	(۱,۶۲۲,۵۷۸)	(۳,۷۹۲,۹۶۰)
خالص سود (زیان) سرمایه گذاری ها	۹۳۵,۱۵۷	۱۸۴,۲۸۲	۲۲۰,۷۱۴
خالص سود (زیان) مبادلات و معاملات ارزی	(۸۱۶,۸۲۰)	(۱,۰۰۵,۶۱۱)	(۶,۳۱۴,۲۴۷)
سایر درآمدهای عملیاتی	۲۱۱,۳۴۵	۲۰۸,۶۸۷	۲۵۲,۷۹۸
جمع درآمدهای عملیاتی	۳۲۹,۶۸۱	(۶۱۲,۶۴۲)	۶۰,۹۹۰,۴۸۷
خالص سایر درآمدها و هزینه ها	۲۴۱,۲۷۹	۴۸۲,۱۱۸	(۵۰,۱۸۵۲)
هزینه های اداری و عمومی	(۱۳,۲۳۲,۱۳۹)	(۲۴,۳۵۵,۴۷۱)	(۲۹,۵۲۴,۰۱۵)
هزینه مطالبات مشکوک الوصول	(۳,۷۹۹,۲۷۷)	(۷,۶۸۱,۱۶۰)	(۱۱,۹۷۶,۷۷۲)
هزینه های مالی	(۱۸,۹۳۴,۴۳۴)	(۱۸,۶۸۲,۲۵۵)	(۱۴,۲۹۹,۹۶۷)
هزینه استهلاک	(۵۱۱,۱۶۱)	(۱,۱۶۰,۷۷۷)	(۷۶۶,۴۲۶)
سود (زیان) قبل از مالیات بر درآمد	۶۷۱,۲۵۹	۹۸۰,۳۷۴	۳,۹۳۱,۴۵۶
مالیات بر درآمد	(۱۴۴,۶۴۰)	(۲۴۵,۰۹۴)	(۹۸۰,۳۶۴)
سود (زیان) خالص	۵۲۶,۶۱۹	۷۳۵,۲۸۱	۲,۹۴۱,۰۹۲



صورت جریان وجوه نقد مقایسه‌ای

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۶	۱۳۹۵	۱۳۹۴
فعالیت‌های عملیاتی			
نقد دریافتی بابت:			
سود و وجه التزام تسهیلات اعتباری	۹۱,۱۲۳,۷۶۶	۱۵۵,۲۶۵,۹۰۷	۱۲۲,۸۶۹,۳۸۱
سود اوراق مشارکت و بدهی	۲,۳۸۴,۵۷۱	-	-
کارمزد	۲,۹۲۴,۶۶۶	۲,۳۴۶,۸۸۶	۲,۱۲۹,۷۷۲
سود سپرده‌گذاری	۲,۳۰۵,۶۹۵	۲,۴۴۳,۳۳۷	۵,۲۵۰,۴۲۸
سود سرمایه‌گذاری‌ها	۲۰۲,۳۵۶	۶۶۶,۵۲۲	۸۷۴,۸۵۵
سایر درآمدهای عملیاتی	۲۵۲,۷۹۸	۲۰۸,۶۸۷	۲۱۱,۳۳۵
سایر درآمدها	-	۳۸۲,۱۱۸	۲۴۱,۲۷۹
نقد پرداختی بابت:			
سود سپرده‌ها	(۶۸,۰۱۵,۲۸۳)	(۷۰,۸۵۷,۶۶۸)	(۷۲,۰۲۳,۸۴۹)
کارمزد	(۳,۱۰۹,۶۶۲)	(۲,۶۸۴,۵۷۲)	(۲,۰۸۶,۴۷۶)
هزینه مالی	(۲۰۵,۳۴۵)	(۷۰۲,۷۷۲)	(۵۳۲,۸۹۰)
سایر هزینه‌های عملیاتی	(۲۳,۱۷۳,۸۷۸)	(۲,۷۲۱,۸۲۶)	(۲,۳۷۶,۴۶۶)
مبادلات بر درآمد	(۱۲,۳۶۵,۱۷۲)	(۷۴۶,۴۱۸)	۷۵,۰۰۰
جریان ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی قبل از تغییرات در دارایی‌ها و بدهی‌های عملیاتی	(۸,۵۷۳,۵۱۱)	۸۵,۷۲۰,۲۸۱	۵۵,۳۲۷,۲۵۱
جریان نقدی ناشی از تغییرات در دارایی‌ها و بدهی‌های عملیاتی			
خالص افزایش (کاهش) در بدهی‌ها			
بدهی به بانک‌ها و سایر موسسات اعتباری	۷,۸۹۵,۴۱۲	۳۰,۷۵۱,۳۹۵	۲۲,۷۶۶,۰۷۷
سپرده‌های مشتریان	۴۰۰,۳۹,۶۲۷	۲۴,۰۵۵,۳۲۷	۷,۷۴۵,۸۰۹
اوراق بدهی	(۱,۲۹۴,۱۶۷)	-	-
بخش عملیاتی ذخایر و سایر بدهی‌ها	(۲,۱۰۱,۹۲۶)	۱۹,۸۵۸,۲۵۶	(۸۷۲,۱۶۵)
حقوق صاحبان سپرده‌های سرمایه‌گذاری	۸۹,۸۷۲,۲۵۵	۹۶,۶۹۸,۵۲۱	۱۶۴,۸۱۶,۸۳۴
خالص افزایش (کاهش) در دارایی‌ها			
مقتضات از بانک‌ها و سایر موسسات اعتباری	(۳,۸۱۷,۱۶۳)	۲۲۷,۱۲۹	۵۱۵,۶۳۲
اصل مطالبات از دولت	(۱,۱۲۲,۶۸۱)	(۳۴,۲۲۴,۴۷۷)	(۱۵,۱۸۱,۳۸۷)
اصل تسهیلات اعتباری و مطالبات از اشخاص دولتی	۴۲,۲۴۹	(۳۸۰,۷۷۲)	(۱۰۰,۱۲۰,۹۲۲)
اصل تسهیلات اعتباری و مطالبات از اشخاص غیردولتی	(۸۲,۳۱۳,۸۹۴)	(۲۴۳,۰۷۶,۳۰۲)	(۲۰۸,۳۲۱,۴۶۳)
سرمایه‌گذاری در سهام و سایر اوراق بهادار	۱۰۲,۲۴۱	(۸,۱۶۵,۰۶۰)	(۲,۶۳۳,۰۶۱)
مقتضات از شرکت‌های فرعی و وابسته	۳۳۵,۴۵۴	(۲۰۵,۲۰۱)	(۶۰,۲۵۳)
سایر حساب‌های دریافتی	(۱۸,۷۵۰,۰۰۰)	۶۰,۱۲۶۰	۲۳۹,۸۷۸
سپرده قانونی	(۴۰۰,۵۴۳)	۶,۱۶۴,۶۸۳	۵,۱۷۷,۲۲۰
بخش عملیاتی سایر دارایی‌ها	(۲۶,۸۱۵)	۱۰,۵۶۴,۴۵۶	۶۱۶,۲۱۰
جریان‌های نقدی ناشی از تغییرات در دارایی‌ها و بدهی‌های عملیاتی	۲۴,۲۴۹,۲۲۳	(۱۰۷,۶۶۴,۵۵۸)	(۲۶,۲۱۳,۷۲۱)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی	۱۵,۶۷۵,۷۱۲	(۲۱,۹۴۴,۲۷۸)	۲۹,۱۱۳,۵۳۰
فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:			
وجه پرداختی بابت تحصیل دارایی‌های ثابت مشهود	(۱,۱۱۷,۷۱۲)	(۹۲۳,۸۵۰)	(۱,۳۱۶,۱۹۶)
وجه دریافتی بابت فروش دارایی‌های ثابت مشهود	۵۸,۱۱۴	۸۱۸	۵۰,۳۵۴
وجه پرداختی بابت تحصیل دارایی‌های نامشهود	(۵۲,۸۵۳)	(۴۹,۴۶۰)	-
وجه دریافتی بابت فروش دارایی‌های نامشهود	۱۲,۵۹۱	-	-
وجه پرداختی بابت تحصیل املاک و مستغلات غیرعملیاتی	(۳۶,۸۲۲)	-	-
وجه دریافتی بابت فروش املاک و مستغلات غیرعملیاتی	-	-	-
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	(۱,۱۳۴,۹۴۰)	(۹۷۳,۴۹۱)	(۱,۲۶۵,۸۴۳)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی	۱۴,۵۴۰,۷۷۲	(۲۲,۹۱۷,۷۷۰)	۲۷,۸۴۷,۶۸۸
فعالیت‌های تأمین مالی:			
افزایش سرمایه نقدی	-	-	-
مبادلات سهام خزانه	-	-	-
وجه حاصل از صرف سهام	-	-	-
سود سهام پرداختی	(۳۹۵,۰۸۹)	(۳۳۵,۶۲۹)	(۵۷۷,۷۹۰)
سود پرداختی بابت تسهیلات مالی	-	(۶۴۶,۶۶۰)	(۱۶,۵۲۵)
سود سهام دریافتی	-	۱۸۴,۲۸۳	۴۴,۳۲۴
تربیات تسهیلات مالی	-	-	-
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی	(۴,۵۲۵)	(۱۵,۲۴۴)	(۱۵,۲۴۴)
خالص جریان ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تأمین مالی	(۳۹۹,۶۱۴)	(۲۳۳,۲۷۱)	(۵۷۵,۲۷۵)
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد	۱۴,۱۴۱,۱۵۸	(۲۳,۱۵۱,۰۴۰)	۲۷,۰۷۲,۴۱۳
موجودی نقد در ابتدای سال	۳۹,۲۱۷,۱۶۳	۶۳,۸۵۱,۰۹۸	۳۷,۵۵۰,۱۹۹
تأثیر تغییرات نرخ ارز	(۶,۳۱۴,۲۴۷)	(۱,۴۸۲,۸۹۴)	(۹۷۱,۶۱۴)
موجودی نقد در پایان سال	۳۲,۹۰۲,۹۱۶	۶۱,۸۸۵,۳۰۰	۳۵,۵۷۷,۹۸۵
مبادلات غیر نقدی	۲۰,۹۶۲۴	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	-



بانی و عامل وصول

بر اساس توافقات به عمل آمده در فرآیند انتشار اوراق خرید دین، شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب (سهامی عام) به عنوان بانی و عامل وصول، مسئولیت‌هایی به شرح قرارداد مربوطه بر عهده گرفته است:

موضوع این قرارداد،

(۱) انتقال مطالبات مدت‌دار با اوصاف معین و قیمت مشخص و تضامین آن‌ها و نیز کلیه حقوق فعلی و متصوره بانی در خصوص این مطالبات و تضامین، توسط بانی به ناشر، به شرح زیر:

• مشخصات مطالبات مدت‌دار: مبلغ مطالبات مدت‌دار ۱۴۸,۴۴۷,۳۴۲,۰۱۱ ریال می‌باشد. تعداد ۵۴ قرارداد فروش، به تعداد کل ۲۴۳ قسط پرداختی با مقادیر نابرابر که میانگین اقساط برابر ۶۱۰,۸۹۴,۴۱۲ ریال است. حداکثر مبلغ اقساط ۳,۶۸۷,۸۹۱,۹۰۰ ریال و حداقل مبلغ آنها ۱۹,۵۷۲,۵۸۴ ریال می‌باشد. که پیوست نامه شماره ۷۱۳/۳۳۸۲/ص مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۱۸ بانی می‌باشد.

(۲) وصول کل اقساط و متفرعات مطالبات مدت‌دار موضوع این قرارداد و نگهداری حساب‌های مربوط به این مطالبات و سایر اقدامات اجرایی مربوط به آن و ارائه گزارشی در این خصوص هر شش ماه یکبار،

(۳) واریز مبالغ مطالبات مدت‌دار و در صورت لزوم مبالغ مربوط به تضامین و سایر پرداخت‌های مرتبط که بانی واریز آن به حساب ناشر را تا هفت روز قبل از مواعید مقرر به شرح جدول زیر تعهد نموده است.



مبالغ به ریال

شماره پرداخت	تاریخ پرداخت	پرداخت به سرمایه گذاران		
		کل	اصل اوراق	سود اوراق
تاریخ انتشار	۱۳۹۸/۰۳/۲۸			
۱	۱۳۹۸/۰۴/۲۸	۱۰,۳۵۰,۳۰۵,۵۲۴	۸,۶۰۹,۸۵۹,۱۳۰	۱,۷۴۰,۴۴۶,۳۹۴
۲	۱۳۹۸/۰۵/۲۸	۳,۲۵۵,۸۳۹,۲۸۸	۱,۶۷۶,۸۰۸,۵۲۰	۱,۵۷۹,۰۳۰,۷۶۸
۳	۱۳۹۸/۰۶/۲۸	۱۶,۳۷۹,۰۴۰,۲۳۵	۱۴,۸۲۶,۵۰۶,۵۹۲	۱,۵۵۲,۵۳۳,۶۴۳
۴	۱۳۹۸/۰۷/۲۸	۱۰,۵۹۸,۷۴۴,۶۵۴	۹,۲۳۱,۹۳۹,۱۰۲	۱,۳۶۶,۸۰۵,۵۵۲
۵	۱۳۹۸/۰۸/۲۸	۶,۲۵۸,۹۹۶,۲۲۴	۵,۰۴۸,۲۳۴,۷۸۹	۱,۲۱۰,۷۶۱,۴۳۵
۶	۱۳۹۸/۰۹/۲۸	۴,۳۷۵,۸۰۹,۱۱۹	۳,۱۲۶,۲۰۱,۱۹۸	۱,۱۴۹,۶۰۷,۹۲۱
۷	۱۳۹۸/۱۰/۲۸	۱۴,۴۶۷,۷۱۲,۵۹۷	۱۳,۳۶۰,۶۱۹,۶۵۲	۱,۱۰۷,۰۹۲,۹۴۵
۸	۱۳۹۸/۱۱/۲۸	۵,۶۴۶,۸۱۸,۱۰۷	۴,۷۰۰,۱۲۰,۷۲۳	۹۴۶,۶۹۷,۳۸۴
۹	۱۳۹۸/۱۲/۲۸	۱۱,۵۰۳,۶۴۹,۱۷۲	۱۰,۶۱۷,۰۲۱,۳۲۰	۸۸۶,۶۲۷,۸۵۲
۱۰	۱۳۹۹/۰۱/۲۸	۱۱,۷۵۳,۸۵۴,۰۰۲	۱۱,۰۲۳,۱۵۳,۵۹۳	۷۳۰,۷۰۰,۴۰۹
۱۱	۱۳۹۹/۰۲/۲۸	۱۰,۲۱۴,۳۴۸,۳۳۷	۹,۵۷۱,۸۱۰,۸۱۸	۶۴۲,۵۳۷,۵۱۹
۱۲	۱۳۹۹/۰۳/۲۸	۵,۳۳۶,۷۶۰,۸۷۹	۴,۸۱۳,۶۶۱,۰۸۵	۵۲۳,۰۹۹,۷۹۴
۱۳	۱۳۹۹/۰۴/۲۸	۸,۰۷۳,۷۵۶,۴۴۶	۷,۶۱۲,۸۳۲,۶۶۵	۴۶۰,۹۲۳,۷۸۱
۱۴	۱۳۹۹/۰۵/۲۸	۳,۰۴۰,۷۷۹,۳۹۹	۲,۶۷۴,۳۷۹,۸۷۶	۳۶۶,۳۹۹,۵۲۳
۱۵	۱۳۹۹/۰۶/۲۸	۱۲,۵۲۵,۸۸۳,۱۱۴	۱۲,۱۹۷,۲۶۶,۶۷۵	۳۲۸,۶۱۶,۴۳۹
۱۶	۱۳۹۹/۰۷/۲۸	۳,۲۴۱,۱۶۸,۱۲۲	۳,۰۶۳,۵۰۱,۷۲۶	۱۷۷,۶۶۶,۳۹۶
۱۷	۱۳۹۹/۰۸/۲۸	۳,۰۴۰,۷۷۹,۳۹۹	۲,۹۰۶,۴۴۰,۷۳۳	۱۳۴,۳۳۸,۶۶۶
۱۸	۱۳۹۹/۰۹/۲۸	۱,۳۲۴,۰۵۹,۸۸۰	۱,۲۲۴,۶۹۵,۵۴۴	۹۹,۳۶۴,۳۳۶
۱۹	۱۳۹۹/۱۰/۲۸	۲۹۰,۶۲۲,۲۸۰	۲۰۵,۸۶۹,۰۷۶	۸۴,۷۵۳,۲۰۴
۲۰	۱۳۹۹/۱۱/۲۸	۲۹۰,۶۲۲,۲۸۰	۲۰۸,۳۹۵,۸۳۴	۸۲,۲۲۶,۴۴۶
۲۱	۱۳۹۹/۱۲/۲۸	۶,۵۷۷,۷۹۲,۹۵۳	۶,۵۰۰,۶۸۱,۳۵۱	۷۷,۱۱۱,۶۰۲
جمع کل		۱۴۸,۴۴۷,۳۴۲,۰۱۱	۱۳۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۲۴۷,۳۴۲,۰۱۱

مواعد و مبالغ پرداخت‌ها به صورت ماهانه است. بدیهی است؛ در صورت تغییر تاریخ انتشار اوراق، مبالغ فوق تغییر خواهد کرد.

(۴) جبران زیان احتمالی دارندگان اوراق، ناشی از تسویه پیش از موعد تسهیلات و نیز پرداخت پیش از موعد اقساط.

برخی نکات با اهمیت درخصوص تعهدات بانی عبارتند از:

(۱) با امضای قرارداد مطالبات مدت‌دار مورد معامله به انضمام تمامی تضمینات آن و نیز کلیه حقوق فعلی و متصوره بانی در خصوص این مطالبات و تضامین، بدون هیچ قید و شرطی به ملکیت طلق **ناشر** در آمده و **بانی** متعهد است کلیه تشریفات لازم جهت انتقال مطالبات مدت‌دار موضوع قرارداد و تضامین مربوط به آن‌ها، به **ناشر** را وفق مقررات و طبق درخواست ناشر به انجام رساند.
تبصره: تمامی هزینه‌های مرتبط با انتشار اوراق خرید دین از جمله هزینه انتقال مطالبات به ناشر و اخذ مجوزهای مربوطه به عهده بانی می‌باشد.

(۲) بانی اقرار می‌نماید تمامی مجوزهای قانونی لازم برای انعقاد قراردادهای مبنای مطالبات را از مراجع ذیربط اخذ نموده است.

(۳) بانی اقرار می‌نماید هیچ یک از مطالبات موضوع این قرارداد مربوط به طلب شرکت از سهامداران شرکت های زیرمجموعه و همگروه نمی‌باشد.

(۴) بانی اقرار می‌نماید مطالبات موضوع انتشار اوراق، کلیه شرایط موضوع بخش سوم دستورالعمل انتشار اوراق خرید دین را دارا می‌باشد.

صفحه ۴۷ از ۵۱

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



- (۵) ضمان درک موضوع معامله، بطلان یا انحلال قراردادهای مبنای مطالبات موضوع معامله به هر دلیل (از جمله عدم رعایت بندهای دلایل بندهای ۳،۲ و ۴ فوق) از تاریخ انعقاد این قرارداد به عهده بانی است و وی باید در صورت مستحق‌الغیر درآمدن آن‌ها و یا ابطال مطالبات ضمن استرداد ثمن، کلیه غرامات حاصله به مأخذ سود روزانه اوراق منتشره، را به عنوان وجه التزام به ناشر بپردازند.
- (۶) بانی متعهد است تمامی شرایط حاکم و مقررات ناظر بر قراردادهای مطالبات مدت‌دار، 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 بانی درخصوص مطالبات مدت‌دار انجام دهد.
- (۷) در اجرای این قرارداد، بانی مسئولیت وصول اقساط مطالبات مدت‌دار را طبق قراردادهای مبنای مطالبات بر عهده دارد.
- (۸) بانی موظف است، حساب‌های مرتبط با مطالبات مدت‌دار موضوع انتشار اوراق خرید دین را نگهداری و نسبت به دریافت اقساط و سایر اقدامات اجرایی مرتبط با مطالبات طبق قراردادهای مبنای مطالبات اقدام نماید و گزارش اقدامات خود در این خصوص را هر شش‌ماه یکبار به همراه اظهارنظر امین طبق مقررات، حداکثر دو ماه بعد از مواعید شش ماهه به سازمان ارائه و برای عموم افشا نماید.
- (۹) به موجب قرارداد بانی وکیل ناشر جهت وصول مطالبات و کلیه اقدام‌های لازم طبق قراردادهای مبنای مطالبات می‌باشد؛ لیکن ناشر مالک بی‌قید و شرط مطالبات و کلیه متفرعات مربوطه است.
- (۱۰) در صورتی که مبالغ مربوط به اوراق توسط بانی به ناشر در مواعید مقرر پرداخت شود، جرایم ناشی از دیرکرد پرداخت اقساط مطالبات مورد انتقال، به بانی تعلق دارد.

عامل فروش اوراق

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت کارگزاری بانک مسکن (سهامی خاص)، به عنوان عامل فروش طی قرارداد سه‌جانبه منعقد شده با شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب (سهامی عام) و شرکت واسطه مالی آذر (با مسئولیت محدود)، مسئولیت عرضه اولیه اوراق خرید دین در بورس اوراق بهادار تهران را بر عهده گرفته است. برخی نکات با اهمیت درخصوص تعهدات عامل فروش در قرارداد یادشده عبارتند از:

- (۱) عامل فروش موظف است اوراق خرید دین موضوع این قرارداد را براساس شرایط تعیین‌شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار، برای فروش به عموم عرضه نماید. در صورت عدم فروش تمامی اوراق خرید دین عرضه‌شده در مهلت تعیین‌شده برای عرضه عمومی، عامل فروش باید میزان اوراق خرید دین فروش‌نرفته را حداکثر ظرف یک روز پس از اتمام مهلت عرضه عمومی به ناشر و سازمان بورس و اوراق بهادار اعلام نماید. اوراق فروش‌نرفته توسط شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)، خریداری خواهد شد.
- (۲) عامل فروش موظف است کلیه وجوه حاصل از فروش اوراق خرید دین در دوره عرضه عمومی و حسب مورد فروش اوراق باقی‌مانده 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 خرید دین را ندارد.
- تبصره (۲): برداشت از این حساب، توسط ناشر با تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار صورت می‌پذیرد.
- تبصره (۳): عامل فروش درخصوص بازارگردانی اوراق خرید دین 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 ۵,۸۳۸,۹۰۴ ریال بابت هر روز تأخیر خواهد بود.

عامل پرداخت

شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام) مسئولیت پرداخت وجوه متعلق به دارندگان اوراق خرید دین 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 شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب (سهامی عام) و شرکت واسطه مالی آذر (با مسئولیت محدود) مسئولیت تعهد پذیرهنویسی اوراق خرید دین موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است. تعهدات متعهد پذیرهنویسی در چارچوب قرارداد مذکور به شرح زیر می‌باشد:

(۱) در صورتی که اوراق بهادار قابل معامله در روز پذیرهنویسی، کمتر از حداقل تعیین شده توسط بورس باشد، عرضه انجام نشده و پذیرهنویسی به روز دیگری موکول می‌گردد. در صورتی که در پایان جلسه معاملاتی روز عرضه اوراق بهادار، بخشی از اوراق بهادار پذیرهنویسی نشده باشد، بورس 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 خرید دین باقی‌مانده 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 ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال می‌باشد.

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

تبصره: در صورت نقض هر یک از تعهدات مذکور در این ماده، **متعهد پذیرهنویسی** موظف به ۵۸,۳۸۹,۰۴۱ 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 سه‌جانبه منعقد با شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب (سهامی عام) و شرکت واسطه مالی آذر (با مسئولیت محدود)، مسئولیت بازارگردانی اوراق خرید دین موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است.

در اجرای این قرارداد، **بازارگردان** موظف است ضمن عملیات بازارگردانی، تمامی تقاضاهای فروش اوراق خرید دین موضوع این قرارداد را به قیمت بازار براساس مقررات معاملات اوراق بهادار در بورس اوراق بهادار تهران خریداری نموده و تقاضاهای خرید اوراق خرید دین 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 می‌نماید.

تبصره: در صورت نقض تعهدات مذکور در این ماده، **بازارگردان** موظف به پرداخت $\frac{۱۶\%}{۳۶۵}$ مبلغ تعهد ایفا نشده بابت هر روز تأخیر به **ناشر** جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.



سایر نکات با اهمیت

هزینه‌های انتشار

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

شرح	مبلغ (ریال)
هزینه‌های تهیه و رسیدگی به گزارش توجیهی انتشار اوراق خرید دین (توسط حسابرس، مشاور، کارشناس رسمی دادگستری و ...)	۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه جمع‌آوری و طبقه‌بندی اطلاعات	-
آگهی و تبلیغات (آگهی برگزاری مجمع، درج آگهی فروش اوراق، تبلیغات، ...)	۵۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه برگزاری مجمع عمومی عادی / فوق‌العاده	۲۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه آگهی جهت تمدید و یا اصلاح آگهی قبلی	-
هزینه‌های ناشی از قرارداد با ارکان (عامل، امین، ...)	سالانه ۱۰٪ مبلغ اوراق

مشخصات مشاور

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن جنوب (سهامی عام)، به منظور انجام طرح، تهیه گزارش امکان‌سنجی، طراحی شیوه تأمین مالی و عرضه اوراق خرید دین موضوع بیانیه ثبت حاضر از خدمات مشاور زیر استفاده نموده‌است.

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 خرید دین	سعادت آباد، بلوار فرهنگ، خیابان معارف، پلاک ۱۳، طبقه ششم	۲۲۰۹۶۱۳۲

حدود مسئولیت مشاور شرکت، 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 اظهارنظر کارشناسان یا اشخاص حقوقی ذی‌صلاح،
۶. تهیه بیانیه ثبت اوراق بهادار در دست انتشار بانی پس از اخذ موافقت اصولی،
۷. نمایندگی قانونی بانی نزد مراجع ذی‌صلاح به منظور پیگیری مراحل قانونی انتشار اوراق بهادار،
۸. تهیه گزارش توجیهی پس از دریافت تمام مدارک و مستندات اعم از گزارش و اظهارنظر 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 پذیره‌نویسی اوراق، زمان‌بندی انتشار و عرضه اوراق بهادار و راهنمایی در انتخاب عامل مناسب برای عرضه اوراق بهادار،



نحوه دستیابی به اطلاعات تکمیلی

سرمایه گذاران می توانند جهت کسب اطلاعات بیشتر، به آدرس زیر مراجعه یا با شماره تلفن ۴۲۶۵۷۰۰۰ تماس حاصل فرمایند.
تهران، بلوار کشاورز، نرسیده به بیمارستان پارس، کوچه ورنوس، بن بست دوم، پلاک ۲
آدرس سایت: www.sukuk.ir

مشاور
شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن
(سهامی خاص)

مدیرعامل و عضو هیئت مدیره:
سید محسن فاضلیان
رئیس هیئت مدیره:
غلامحسین اکمدی

ناشر
شرکت واسط مالی آذر
(با مسئولیت محدود)

عضو هیئت مدیره:
غلامرضا ابوترابی
رئیس هیئت مدیره:
رضا غلامعلی پور

بانی
شرکت سرمایه گذاری مسکن جنوب
(سهامی عام)

مدیرعامل و عضو هیئت مدیره:
فرشاد فرزین
رئیس هیئت مدیره:
سید مسعود مروج جهرمی

صفحه ۵۱ از ۵۱

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵