

بیانیه ثبت

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

فرم ب-۱۰

بیانیه ثبت اوراق رهنی

شرکت واسط مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود)
به منظور تأمین مالی بانک مسکن

بانک مسکن

تهران - شماره ثبت ۳۷۶۵۸

آدرس: تهران، خیابان شهید سخایی، ساختمان بانک مسکن (ساختمان شماره یک)
شماره تلفن: ۰۲۱۶۶۷۰۵۱۱۲ - کدپستی: ۱۱۳۶۸۴۴۴۱۴

شرکت واسط مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود)

شماره ثبت ناشر نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ۱۱۷۱۵

ثبت شده در ۱۳۹۹/۰۲/۲۹

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.



این سرکاره مالک
شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۴۰۰۴۷۸۳۱۳۵

بانک مسکن

تعداد ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ورقه

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 واسطه مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود) (که در این بیانیه ناشر نامیده می شود) به منظور تأمین مالی 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 بر مبنای 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.sukuk.ir> مراجعه نمایند. آگهی های شرکت واسطه مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود) از طریق سایت های مذکور به اطلاع عموم خواهد رسید.



فهرست

۴	تشریح طرح انتشار اوراق رهنی
۵	مشخصات اوراق رهنی
۷	رابطه دارندگان اوراق رهنی با شرکت واسطه مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود)
۹	مشخصات بانک مسکن
۱۱	وضعیت مالی بانی
۱۸	وضعیت اعتباری بانک
۳۰	عملیات بانکداری
۳۷	پیش‌بینی وضعیت مالی آتی بانی
۴۳	مفروضات پیش‌بینی‌ها
۴۸	مشخصات ناشر
۴۹	عوامل ریسک
۵۵	سایر ارکان انتشار اوراق رهنی
۶۷	سایر نکات با اهمیت
۶۸	مشخصات مشاور
۶۹	نحوه دستیابی به اطلاعات تکمیلی



تشریح طرح انتشار اوراق رهنی

ساختار طرح تأمین مالی

هدف از انتشار اوراق رهنی توسط شرکت واسط مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود)، 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 فروردین پنجم (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 ۱۳۷,۰۱۰ پرونده تسهیلات فروش اقساطی خرید مسکن با نرخ ۹ تا ۱۸,۵ درصد و میانگین مبلغ تسهیلات ۲۴۶,۳۴۶,۴۸۸ ریال که عمر این تسهیلات به طور میانگین ۱۳۶ ماه بوده و بین ۲۶ تا ۲۱۶ ماه تا سررسید هر یک از این مطالبات باقی مانده است. قابل ذکر است: عمر تسهیلات مورد نظر حداقل ۶۰ ماه و مبلغ اقساط این تسهیلات از ۶۵,۰۰۰ ریال تا ۱۸,۷۰۳,۰۰۰ ریال است. وثایق در رهن بانک به ارزش میانگین ۱,۱۵۸,۷۴۲,۸۳۸ ریال و متوسط نسبت مبلغ تسهیلات به ارزش وثیقه ۲۴ درصد می باشد؛

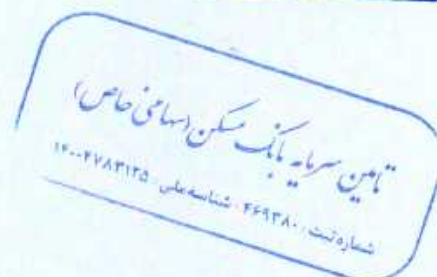
(۱) انتقال مطالبات رهنی: طبق مفاد قراردادهای مبنای مطالبات رهنی، اجازه انتقال مطالبات رهنی به غیر برای بانک مسکن وجود دارد.

(۲) مبلغ مطالبات رهنی: ۱۱,۷۹۰,۰۹۰,۰۵۷,۲۲۶ ریال می باشد که با نرخ ۱۸,۱۶ درصد تنزیل شده است؛

(۳) بیمه گر دارایی های در رهن مطالبات رهنی در زمان انتقال مطالبات رهنی: شرکت آرمان؛

(۴) پوشش بیمه ی دارایی در زمان انتقال مطالبات رهنی: به میزان ۱۲۰ درصد تسهیلات یا اعیان هر کدام کمتر باشد.

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



مشخصات اوراق رهنی

به منظور انجام برنامه تشریح شده در بخش قبل، شرکت واسط مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود) 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.

(۲) موضوع انتشار اوراق رهنی: واگذاری تسهیلات فروش اقساطی بانک مسکن به منظور تأمین منابع مالی برای اعطای

تسهیلات جدید،

(۳) مبلغ اوراق رهنی در دست انتشار: ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال،

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

(۵) تعداد اوراق رهنی در دست انتشار: ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ورقه،

(۶) مبالغ اوراق: عبارت از مبلغ کل ۱۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال می باشد. بانک مسکن تعهد می نماید مبالغ اقساط

دریافتی مطالبات مربوطه را تا هفت روز قبل از مواعد مقرر به شرح زیر به ناشر واریز نماید:

شرح	تاریخ	تعداد روزها	سود هر ورقه - ریال	مبلغ - ریال	پرداختی به نهاد واسط - ریال	سود سرمایه گذاری مجدد - ریال
تاریخ انتشار	۱۳۹۹/۰۴/۲۳					
قسط اول	۱۳۹۹/۰۷/۲۳	۹۳	۴۰,۶۵۶	۴۰۶,۵۵۷,۳۷۷,۰۴۹	۱,۵۰۵,۰۲۷,۳۷۸,۳۹۵	۱۹,۷۷۳,۳۱۹,۰۸۱
قسط دوم	۱۳۹۹/۱۰/۲۳	۹۰	۳۹,۳۴۴	۳۹۳,۴۴۲,۶۲۲,۹۵۱	۱,۴۵۷,۶۵۷,۲۹۶,۰۷۴	۳۴,۸۷۸,۸۴۹,۶۲۱
قسط سوم	۱۴۰۰/۰۱/۲۳	۹۰	۳۹,۳۴۴	۳۹۳,۴۴۲,۶۲۲,۹۵۱	۱,۴۵۷,۶۵۷,۲۹۶,۰۷۴	۹۰,۴۴۱,۳۳۳,۲۷۲
قسط چهارم	۱۴۰۰/۰۴/۲۳	۹۳	۴۰,۶۵۶	۴۰۶,۵۵۷,۳۷۷,۰۴۹	۱,۴۸۸,۰۹۶,۷۶۱,۶۲۸	۱۹۰,۱۸۹,۳۳۶,۸۴۱
-	-	۳۶۶	۱۶۰,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۹۰۸,۴۳۸,۶۳۲,۰۷۱	۳۳۵,۲۸۲,۶۲۸,۸۱۵
قسط پنجم	۱۴۰۰/۰۷/۲۳	۹۳	۴۰,۷۶۷	۴۰۷,۶۷۱,۳۳۲,۸۷۷	۱,۴۸۸,۰۹۶,۷۶۱,۶۲۸	۱۹۵,۰۰۴,۰۷۵,۹۵۲
قسط ششم	۱۴۰۰/۱۰/۲۳	۹۰	۳۹,۴۵۲	۳۹۴,۵۲۰,۵۴۷,۹۴۵	۱,۴۵۷,۶۵۷,۲۹۶,۰۷۴	۲۴۳,۵۰۲,۶۹۷,۰۲۰
قسط هفتم	۱۴۰۱/۰۱/۲۳	۸۹	۳۹,۰۱۴	۳۹۰,۱۳۶,۹۸۶,۳۰۱	۱,۴۴۷,۸۰۰,۶۰۵,۸۲۵	۱۸۸,۲۹۹,۱۰۰,۴۷۰
قسط هشتم	۱۴۰۱/۰۴/۲۳	۹۳	۴۰,۷۶۷	۴۰۷,۶۷۱,۳۳۲,۸۷۷	۱,۴۸۸,۰۹۶,۷۶۱,۶۲۸	۴۵۰,۳۰۳,۷۸۸,۱۸۲
-	-	۳۶۵	۱۶۰,۰۰۰	۱,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۸۸۱,۶۵۱,۴۲۵,۱۵۵	۱,۰۷۷,۱۰۰,۹۶۶,۱۶۲۵
-	-					
جمع اقساط				۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۷۹۰,۰۰۹,۰۰۵۷,۲۲۶	۱,۴۱۲,۳۹۲,۲۹۰,۴۴۰
مبلغ اسمی	۱۴۰۱/۰۴/۲۳			۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		
جمع کل				۱۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		

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.

(۷) نوع اوراق رهنی: با نام،

(۸) شیوه پذیره نویسی: به قیمت بازار (روش حراج)،

(۹) کف قیمت پذیره نویسی: ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال،

بانی مطالبات رهنی را به قیمت بازار (قیمت کل اوراق فروخته شده) به واسط می فروشد، لیکن نرخ اوراق را نسبت به ارزش

اسمی اوراق به واسط (به وکالت از دارندگان اوراق) می پردازد.

(۱۰) نرخ اوراق: ۱۶ درصد،

(۱۱) دوره عمر اوراق: ۲ سال،

(۱۲) مقاطع پرداخت‌های مرتبط با اوراق رهنی: هر سه ماه یکبار از تاریخ انتشار اوراق،

(۱۳) تاریخ تقریبی انتشار اوراق: تیر ماه ۱۳۹۹،

(۱۴) مدت پذیره‌نویسی: ۳ روز،

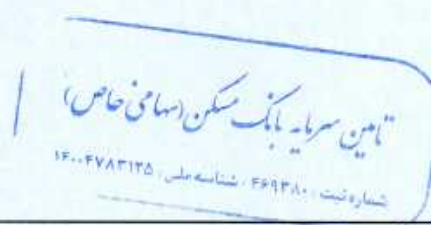
(۱۵) معاملات ثانویه اوراق رهنی: قابلیت معامله در فرابورس ایران،

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.

(۱۶) شیوه بازارگردانی اوراق: به روش حراج،

(۱۷) ارکان انتشار اوراق رهنی:

- ناشر: شرکت واسط مالی فروردین پنجم (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: شرکت کارگزاری بانک مسکن (سهامی خاص)،
- عامل پرداخت: شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام)،
- (۱۸) مشاور عرضه: شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)،



رابطه دارندگان اوراق رهنی با شرکت واسط مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود)

وکالت نهاد واسط

سرمایه‌گذاران، با واریز وجه به حساب شرکت واسط مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود)، متعهد به مفاد بیانیه ثبت و مقررات قانونی دیگر شده و در خصوص اجرای طرح موضوع بیانیه ثبت و انجام امور زیر در حدود مقرر در دستورالعمل مربوطه به شرکت واسط مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود) وکالت بلاعزل می‌دهند:

(۱) خرید مطالبات رهنی 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:

- تعداد ۲۴ قسط از ۱۳۷,۰۱۰ پرونده تسهیلات فروش اقساطی خرید مسکن با نرخ ۹ تا ۱۸,۵ درصد و میانگین مبلغ تسهیلات ۲۴۶,۳۴۶,۴۸۸ ریال که عمر این تسهیلات به طور میانگین ۱۳۶ ماه بوده و بین ۲۶ تا ۲۱۶ ماه تا سررسید هر یک از این مطالبات باقی مانده است. قابل ذکر است؛ عمر تسهیلات مورد نظر حداقل ۶۰ ماه و مبلغ اقساط این تسهیلات از ۶۵,۰۰۰ ریال تا ۱۸,۷۰۳,۰۰۰ ریال است. وثایق در رهن بانک به ارزش میانگین ۱,۱۵۸,۷۴۲,۸۳۸ ریال و متوسط نسبت مبلغ تسهیلات به ارزش وثیقه ۲۴ درصد می‌باشد؛

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

(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،
- 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 فروردین پنجم (با

مسئولیت محدود) اعطا می‌گردد و ضمن سلب حق عزل موکل و حق استعفای وکیل، دارنده ورقه رهنی حق هرگونه

اقدام منافی با موضوع وکالت را از خود سلب می‌نماید.



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

کارمزد وکالت

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

تعهدات شرکت واسط مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود)

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

(۱) شرکت واسط مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود) 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 (سهامی خاص) 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 فروردین پنجم (با مسئولیت

محدود) را از خود سلب نمود.

(۳) با انتقال اوراق رهنی رابطه وکالت میان شرکت واسط مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود) 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 منحصراً از طریق فرابورس ایران امکان پذیر است.

سایر موارد

شرکت واسط مالی 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 فروردین

پنجم (با مسئولیت محدود) منتقل می شود.

(۳) در صورت فوت دارنده اوراق رهنی، شرکت واسط مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود) وصی وی در کلیه اختیارات

مرقوم در این بیانیه می باشد.

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۲۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۲۶۰۰۷۷۸۳۱۳۵

مشخصات بانک مسکن

موضوع فعالیت

- مطابق اساسنامه 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 بانک ها 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 بانک ها از ادغام بانک های رهنی، ساختمان، شرکت سرمایه گذاری ساختمانی بانک های ایران و ۱۶ شرکت پس انداز و وام مسکن تشکیل و در تاریخ ۱۳۵۹/۰۶/۲۷ تحت شماره ۳۷۶۵۸ در اداره ثبت شرکت ها به ثبت رسیده است.

مدت فعالیت

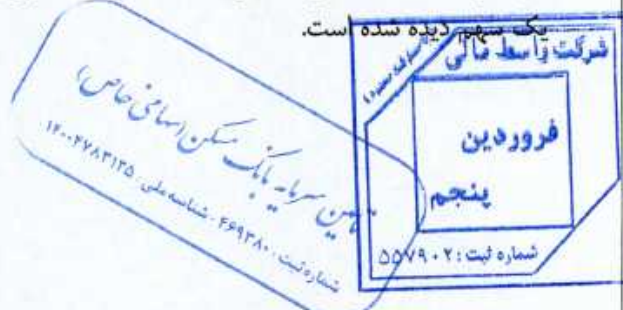
مدت فعالیت بانک مسکن نامحدود است.

سهامداران

ترکیب سهامداران شرکت، در تاریخ ۱۳۹۹/۰۴/۰۴ به شرح زیر می باشد.

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

کل سرمایه بانک مسکن به مبلغ ۱۳۰,۷۳۵,۱۳۴ میلیون ریال متعلق به دولت می باشد. با توجه به دولتی بودن، سرمایه بانک در یک سهم دیده شده است.



مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل

به موجب نامه شماره ۱۱۷۵۱ مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۰۷ وزیر امور اقتصادی و دارایی نادر قاسمی ایمنی به سمت سرپرست بانک مسکن و همچنین به موجب مصوبه مجمع عمومی بانکها مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۱۰ و مجوز شماره ۴۵۷۳۱ مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۱۳ وزارت امور اقتصادی و دارایی، نادر قاسمی ایمنی، مصوبه مجمع عمومی بانکها مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۴ و مجوز شماره ۲۸۶۷ مورخ ۱۳۹۴/۰۱/۱۸ وزارت امور اقتصادی و دارایی، جعفر آقاملائی، مصوبه مجمع عمومی بانکها مورخ ۱۳۹۷/۱۱/۲۸ و مجوز شماره ۶۰/۳۰۹ مورخ ۱۳۹۸/۰۱/۰۶ وزارت امور اقتصادی و دارایی، مجتبی عزیزیان، مصوبه مجمع عمومی بانکها مورخ ۱۳۹۸/۱۰/۰۸، و مجوز شماره ۶۰/۲۱۹۷۹۲ مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۰۷ وزارت امور اقتصادی و دارایی، سیدمحسن فاضلیان به سمت اعضای موظف هیئت مدیره بانک مسکن منصوب شده‌اند.

نام	سمت	نماینده	مدت مأموریت		توضیحات
			شروع	خاتمه	
نادر قاسمی ایمنی	سرپرست	موظف	۱۳۹۶/۱۰/۲۵	ندارد	-
نادر قاسمی ایمنی	عضو موظف هیئت مدیره	موظف	۱۳۹۶/۰۳/۱۳	ندارد	-
جعفر آقاملائی	عضو موظف هیئت مدیره	موظف	۱۳۹۴/۰۱/۱۸	ندارد	-
مجتبی عزیزیان	عضو موظف هیئت مدیره	موظف	۱۳۹۷/۱۱/۲۸	ندارد	-
سیدمحسن فاضلیان	عضو موظف هیئت مدیره	موظف	۱۳۹۸/۱۰/۰۸	ندارد	-

مشخصات حسابرس / بازرس بانی

براساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۳۹۶/۰۹/۱۴، 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 ۱۳۰,۷۳۵ میلیارد ریال منقسم به ۱ سهم می‌باشد؛ که در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۴ به ثبت رسیده است. تغییرات سرمایه بانک از سال ۱۳۸۳ تا سال ۱۳۹۶ به شرح زیر بوده است:

ارقام به میلیارد 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 دارایی‌ها
۱۳۸۷	۵,۸۴۸	۱,۲۱۹	۷,۰۶۷	۲۱٪	اندوخته سرمایه‌ای
۱۳۸۹	۷,۰۶۷	۷۱۰	۷,۷۷۶/۵	۱۰٪	سود انباشته
۱۳۹۱	۷,۷۷۶/۵	۲۲,۹۵۹	۳۰,۷۳۵	۲۹۵٪	تجدید ارزیابی دارایی‌ها
۱۳۹۶	۳۰,۷۳۵	۵۰,۰۰۰	۸۰,۷۳۵	۱۶۳٪	تبصره شماره ۳۵ قانون بودجه سال ۱۳۹۵
۱۳۹۸	۸۰,۷۳۵	۵۰,۰۰۰	۱۳۰,۷۳۵	۶۱,۹٪	بند (ب) تبصره (۸) قانون بودجه سال ۱۳۹۸

روند سودآوری و تقسیم سود بانک مسکن

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

شرح	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷
سود (زیان) واقعی هر سهم شرکت اصلی (ریال)	۲۴	(۴۱۸)	(۲۴۸)
سود (زیان) واقعی هر سهم گروه (ریال)	۸۹	(۴۱۳)	(۲۱۱)
سود نقدی هر سهم (ریال)	۰,۱۶	-	-
سرمایه (میلیون ریال)	۳۰,۷۳۵,۱۳۴	۸۰,۷۳۵,۱۳۴	۸۰,۷۳۵,۱۳۴

وضعیت مالی بانی

صورت‌های مالی حسابرسی شده سال‌های مالی ۱۳۹۵، ۱۳۹۶ و ۱۳۹۷ بر اساس استانداردهای حسابداری ایران و مقررات بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به شرح جداول ذیل می‌باشد:

ترازنامه مقایسه‌ای

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۱۲/۲۹
دارایی‌ها			
موجودی نقد	۳۹,۳۱۷,۱۶۳	۳۶,۹۳۳,۰۷۴	۳۳,۸۷۶,۰۳۱
مطالبات از بانک ها و سایر موسسات اعتباری	۲,۲۵۶,۶۷۳	۶,۰۸۳,۹۳۶	۴,۳۲۵,۸۳۵
مطالبات از دولت	۱۸۰,۱۳۲,۸۸۷	۱۸۰,۸۸۵,۱۲۰	۱۸۸,۳۵۹,۱۰۶
تسهیلات اعطایی و مطالبات از بخش دولتی	۲,۱۶۲,۸۲۲	۱,۸۸۹,۱۷۵	۳,۳۳۲,۸۲۳
تسهیلات اعطایی و مطالبات از اشخاص غیردولتی	۹۴,۰۵۷۷,۱۰۴	۱,۰۳۱,۰۷۴,۳۱۳	۱,۱۰۷,۰۵۷,۳۳۸
سرمایه‌گذاری در سهام و سایر اوراق بهادار	۱۴,۰۴۰,۰۷۸	۱۳,۸۳۷,۸۳۷	۳۵,۱۲۸,۸۸۸
مطالبات از شرکت‌های فرعی و وابسته	۴,۷۹۹,۸۴۹	۴,۴۷۴,۳۹۵	۴,۱۹۰,۰۶۵
سایر حسابهای دریافتنی	۳,۹۱۰,۵۵۰	۳۳,۰۷۸,۶۵۹	۳,۸۳۶,۵۱۵
دارایی‌های ثابت مشهود	۱۷,۳۵۳,۰۳۸	۱۸,۰۵۴,۴۴۷	۱۸,۴۱۹,۴۳۵
دارایی‌های نامشهود	۱۶,۵۷۳,۶۴۰	۱۶,۶۱۱,۱۷۹	۱۶,۵۶۳,۸۴۴
سپرده قانونی	۲۱,۳۱۶,۰۸۲	۲۵,۳۷۰,۶۱۴	۲۵,۸۰۱,۸۴۵
سایر دارایی‌ها	۴,۳۳۸,۲۲۴	۵,۸۷۵,۱۵۹	۵,۱۴۰,۱۶۶
جمع دارایی‌ها	۱,۲۴۶,۶۶۷,۴۰۳	۱,۳۷۴,۳۷۹,۰۵۸	۱,۴۱۴,۵۲۶,۱۹۱
تسهلات مشتریان بابت اعتبار اسنادی	۲۰۷,۱۰۹	-	-
تسهلات مشتریان بابت ضمانت نامه های صادره	۶,۱۱۳,۸۲۸	۶,۹۶۳,۵۵۰	۹,۶۶۱,۶۱۶
سایر تسهیلات مشتریان	۱۰۶,۰۱۰,۷۵۱	۱۰۵,۰۸۸,۲۸۱	۱۹۲,۷۳۶,۷۳۵
طرف وجوه اداره شده و موارد مشابه	۴۱۷,۸۴۲	۴۱۴,۳۳۶	۳۵۲,۶۵۰
توازن	۱۱۳,۷۵۰,۵۳۰	۱۱۲,۴۶۶,۱۶۶	۲۰۲,۷۵۱,۰۰۱
بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام			
بدهی‌ها			
بدهی به بانک‌ها و سایر موسسات اعتباری	۵۳۱,۵۶۱,۹۳۳	۵۵۴,۴۴۸,۶۴۲	۵۶۴,۹۶۸,۷۹۴
سپرده‌های مشتریان	۹۳,۲۶۳,۴۳۰	۱۳۲,۷۶۰,۳۱۵	۱۳۷,۱۱۵,۰۹۱
سود سهام پرداختنی	-	-	-
اوراق بدهی	-	۴۴۰,۴۱۴	-
ذخیره مالیات عملکرد	۲,۳۵۸,۸۰۹	۲,۴۶۵,۵۹۸	۳,۵۶۲,۸۰۷
ذخایر و سایر بدهی‌ها	۵۸۶,۰۶۱,۱۱۵	۶۹,۳۳۹,۱۲۰	۴۳,۰۷۳,۷۳۳
ذخیره مزایای پایان خدمت و تسهیلات بازنشتی کارکنان	۱۲,۰۳۲,۳۴۸	۲۲,۴۸۵,۴۲۵	۲۹,۳۹۹,۶۸۸
جمع بدهی‌ها	۶۹۷,۷۲۲,۶۳۵	۷۸۱,۹۴۰,۰۱۶	۷۸۸,۰۲۰,۱۱۳
حقوق صاحبان سپرده‌های سرمایه‌گذاری	۲۵۲,۸۶۶,۴۰۶	۵۳۲,۷۲۸,۶۶۱	۵۹۵,۰۵۱,۳۶۵
جمع بدهی‌ها	۱,۱۵۰,۵۸۹,۰۴۱	۱,۳۱۴,۶۶۸,۶۷۷	۱,۳۸۳,۰۷۱,۵۷۸
حقوق صاحبان سهام			
سرمایه	۳۰,۷۳۵,۱۳۴	۸۰,۷۳۵,۱۳۴	۸۰,۷۳۵,۱۳۴
افزایش سرمایه در جریان	۶۰,۶۰۹,۱۹۸	۱۰۶,۰۹۱,۹۸۸	۱۰۶,۰۹۱,۹۸۸
اندوخته صرف سهام	-	-	-
اندوخته قانونی	۳,۵۸۱,۴۳۶	۳,۵۸۱,۴۳۶	۳,۵۸۱,۴۳۶
سایر اندوخته ها	۱۵۸,۰۸۲	۱۵۸,۰۸۴	۱۵۸,۰۸۲
مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	-	-	-
اندوخته تسعیر ارز	-	-	۷,۸۷۷,۷۲۶
سود(زیان) انباشته	۹۹۴,۵۱۰	(۲۵,۳۸۲,۴۷۰)	(۴۳,۶۲۹,۳۳۸)
سهام خزانه	-	-	-
جمع حقوق صاحبان سهام	۹۶,۰۷۸,۳۶۲	۴۹,۷۰۰,۳۸۱	۳۱,۴۵۴,۶۱۲
جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام	۱,۲۴۶,۶۶۷,۴۰۳	۱,۳۷۴,۳۷۹,۰۵۸	۱,۴۱۴,۵۲۶,۱۹۱
تسهلات مشتریان بابت اعتبار اسنادی	۲۰۷,۱۰۹	-	-
تسهلات مشتریان بابت ضمانت نامه های صادره	۶,۱۱۳,۸۲۸	۶,۹۶۳,۵۵۰	۹,۶۶۱,۶۱۷
سایر تسهیلات مشتریان	۱۰۶,۰۱۰,۷۵۱	۱۰۵,۰۸۸,۲۸۱	۱۹۲,۷۳۶,۷۳۵
طرف وجوه اداره شده و موارد مشابه	۴۱۷,۸۴۲	۴۱۴,۳۳۶	۳۵۲,۶۵۰
توازن	۱۱۳,۷۵۰,۵۳۰	۱۱۲,۴۶۶,۱۶۶	۲۰۲,۷۵۱,۰۰۱



صورت عملکرد سپرده‌های سرمایه‌گذاری

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶
درآمدهای مشاع:			
درآمد تسهیلات اعطایی	۵۱,۹۵۵,۲۷۱	۶۲,۹۵۰,۹۹۹	۷۸,۱۰۴,۴۷۱
درآمد سپرده‌گذاری و اوراق بدهی	۵,۶۳۶,۳۶۰	۵,۳۹۷,۲۵۰	۳,۵۳۹,۹۱۰
خالص سود (زیان) سرمایه‌گذاری‌ها	۹۳۵,۱۵۷	۱۸۴,۲۸۲	۲۲۰,۷۱۴
جمع درآمدهای مشاع	۵۸,۵۲۶,۹۸۸	۶۸,۵۳۲,۷۳۱	۸۲,۸۷۵,۰۹۵
سهم منابع بانک از درآمدهای مشاع	(۲,۳۷۴,۴۰۲)	(۳,۶۴۱,۴۳۱)	(۴,۱۸۷,۸۴۰)
سهم سپرده‌گذاران از درآمدهای مشاع قبل از کسر حق الوکاله	۵۶,۱۵۲,۵۸۵	۶۴,۸۹۱,۳۰۰	۷۸,۶۸۷,۲۵۴
حق الوکاله	-	-	(۱۴,۳۱۵,۱۶۵)
سهم سپرده‌گذاران از درآمدهای مشاع	۵۶,۱۵۲,۵۸۵	۶۴,۸۹۱,۳۰۰	۶۲,۳۷۲,۰۸۹
جایزه سپرده قانونی سپرده‌های سرمایه‌گذاری	۳۴۰,۵۹۷	۲۶۵,۰۴۷	۲۱۹,۲۸۱
جبران هزینه مازاد منابع آزاد سپرده‌گذاران به مصارف مشاع	-	-	-
سود قطعی تعلق گرفته به سپرده‌های سرمایه‌گذاری	۵۶,۴۹۳,۱۸۲	۶۵,۱۵۶,۳۴۷	۶۲,۵۹۱,۳۷۰
سود علی الحساب پرداختی به سپرده‌های سرمایه‌گذاری	(۷۱,۸۰۰,۶۳۵)	(۷۰,۷۰۶,۳۰۲)	(۶۷,۶۱۳,۳۸۵)
مایه تفاوت سود قابل پرداخت (مازاد سود پرداختی) به سپرده‌گذاران	(۱۵,۳۰۷,۴۵۳)	(۵,۵۴۹,۹۵۵)	(۵,۰۲۲,۰۱۵)

صورت سود و زیان مقایسه‌ای

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷
درآمد تسهیلات اعطایی و سپرده‌گذاری	۱۲۵,۵۷۰,۸۰۷	۱۰۳,۴۹۲,۷۴۴	۱۲۰,۸۹۷,۷۹۶
هزینه سود سپرده‌ها	(۷۰,۹۵۷,۶۶۸)	(۶۸,۰۱۵,۲۸۳)	(۷۴,۱۶۸,۶۱۴)
خالص درآمد تسهیلات و سپرده‌گذاری	۵۴,۶۱۳,۱۴۰	۳۵,۴۷۷,۴۶۱	۴۶,۷۲۹,۱۸۲
درآمد کارمزد	۲,۴۴۶,۹۸۶	۲,۸۴۱,۷۷۹	۳,۲۸۳,۷۳۲
هزینه کارمزد	(۴,۰۶۹,۵۶۳)	(۴,۶۸۴,۶۲۱)	(۴,۰۱۱,۸۸۵)
خالص درآمد کارمزد	(۱,۶۲۲,۵۷۸)	(۱,۸۴۲,۸۵۲)	(۷۲۷,۱۵۳)
خالص سود (زیان) سرمایه‌گذاری‌ها	۱۸۴,۲۸۲	۲۲۰,۷۱۴	۲۱۱,۹۸۱
خالص سود (زیان) مبادلات و معاملات ارزی	(۱,۰۰۵,۶۱۱)	(۴,۳۱۳,۲۴۷)	۱,۸۷۴,۵۲۱
سایر درآمدهای عملیاتی	۳۰۸,۶۸۷	۲۵۲,۷۹۸	۲۹۷,۲۱۳
جمع درآمدهای عملیاتی	(۶۱۳,۶۴۲)	۲۷,۷۹۳,۸۷۴	۴۸,۳۸۵,۷۴۳
خالص سایر درآمدها و هزینه‌ها	۴۸۲,۱۱۸	(۵۰,۱۸۵۲)	(۱۱۱,۶۹۳)
هزینه‌های اداری و عمومی	(۲۴,۳۵۵,۴۷۱)	(۲۹,۵۲۴,۰۱۵)	(۳۱,۱۰۱,۷۴۲)
هزینه مطالبات مشکوک الوصول	(۷,۶۸۱,۱۶۰)	(۱۱,۹۷۶,۷۷۲)	(۱۸,۰۰۷,۲۹۹)
هزینه‌های مالی	(۱۸,۶۸۲,۲۵۵)	(۱۴,۲۹۹,۹۶۷)	(۱۶,۳۰۰,۰۲۳)
هزینه استهلاک	(۱,۱۶۰,۷۷۷)	(۷۶۶,۴۲۶)	(۹۸۵,۷۵۳)
سود (زیان) قبل از مالیات بر درآمد	۹۸۰,۳۷۴	(۲۹,۲۷۵,۱۵۷)	(۱۸,۱۲۰,۷۶۷)
مالیات بر درآمد سال جاری	(۲۴۵,۰۹۴)	-	-
مالیات بر درآمد سال های قبل	-	(۴,۳۷۸,۷۵۰)	-
جمع مالیات بر درآمد	(۲۴۵,۰۹۴)	(۴,۳۷۸,۷۵۰)	-
سود (زیان) خالص	۷۳۵,۲۸۱	(۳۳,۷۵۳,۹۰۷)	(۱۸,۱۲۰,۷۶۷)



صورت تغییرات در حقوق صاحبان سهام سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۱۲/۳۰

ارقام به میلیون ریال

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	اندوخته صرف سهام	اندوخته قانونی	سایر اندوخته ها	مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود انباشته	سهام خزانه	جمع حقوق صاحبان سهام
مانده در ۱۳۹۵/۰۱/۰۱	۳۰,۷۳۵,۱۳۴	۱۰,۶۰۹,۱۹۸	-	۳,۴۳۴,۳۸۰	۱۵۸,۰۸۴	-	-	۹۰,۱,۳۷۵	-	۴۵,۸۲۸,۱۷۰
سود خالص	-	-	-	-	-	-	-	۷۳۵,۲۸۱	-	۷۳۵,۲۸۱
تعدیلات سنواتی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سایر سود(زیان) های جامع پس از کسر مالیات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تفاوت تسعیر ارز	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مالیات سایر سودهای جامع	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع سایر سودهای جامع	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع سود جامع	۳۰,۷۳۵,۱۳۴	۱۰,۶۰۹,۱۹۸	-	۳,۴۳۴,۳۸۰	۱۵۸,۰۸۴	-	-	۱,۶۳۶,۶۵۶	-	۴۶,۵۷۳,۴۵۱
افزایش سرمایه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
افزایش سرمایه ثبت شده	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
افزایش سرمایه ثبت نشده	-	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	-	-	-	-	-	-	-	۵۰,۰۰۰,۰۰۰
سهام خزانه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خرید سهام خزانه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
فروش سهام خزانه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
توزیع و تخصیص	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
اندوخته قانونی	-	-	-	۱۳۷,۰۵۶	-	-	-	(۱۳۷,۰۵۶)	-	-
سایر اندوخته ها	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سود سهمی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سود سهام مصوب	-	-	-	-	-	-	-	(۴۹۵,۰۸۹)	-	(۴۹۵,۰۸۹)
جمع	-	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	-	۱۳۷,۰۵۶	-	-	-	(۶۴۳,۱۴۵)	-	۴۹,۵۰۴,۹۱۱
مانده در ۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۳۰,۷۳۵,۱۳۴	۶۰,۶۰۹,۱۹۸	-	۳,۵۸۱,۴۳۶	۱۵۸,۰۸۴	-	-	۹۹۴,۵۱۰	-	۹۶,۰۷۸,۳۶۲

*سود سهام مصوب شامل سود سهم دولت و نیم درصد درآمد مشمول مالیات تأمین مسکن افراد کم درآمد می باشد.



صورت تغییرات در حقوق صاحبان سهام سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹

ارقام به میلیون ریال

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	اندوخته صرف سهام	اندوخته قانونی	سایر اندوخته ها	مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها	تفاوت تسعیر ارز	سود انباشته	سهام خزانه	جمع حقوق صاحبان سهام
مانده در ۱۳۹۶/۰۱/۰۱	۳۰.۷۳۵.۱۳۴	۶۰.۶۰۹.۱۹۸	-	۳.۵۸۱.۴۳۶	۱۵۸.۰۸۴	-	-	۹۹۴.۵۱۰	-	۹۶.۰۷۸.۳۶۱
سود خالص	-	-	-	-	-	-	-	(۳۲.۷۵۳.۹۰۷)	-	(۳۲.۷۵۳.۹۰۷)
تعدیلات سنواتی	-	-	-	-	-	-	-	(۱۲.۶۳۴.۰۷۴)	-	(۱۲.۶۳۴.۰۷۴)
سایر سود(زیان) های جامع پس از کسر مالیات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تفاوت تسعیر ارز	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مالیات سایر سودهای جامع	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع سایر سودهای جامع	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع سود جامع	۳۰.۷۳۵.۱۳۴	۶۰.۶۰۹.۱۹۸	-	۳.۵۸۱.۴۳۶	۱۵۸.۰۸۴	-	-	(۴۵.۳۸۳.۴۷۰)	-	۴۹.۷۰۰.۳۸۱
افزایش سرمایه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۵۰.۰۰۰.۰۰۰
افزایش سرمایه ثبت شده	۵۰.۰۰۰.۰۰۰	-	-	-	-	-	-	-	-	(۵۰.۰۰۰.۰۰۰)
افزایش سرمایه ثبت نشده	-	(۵۰.۰۰۰.۰۰۰)	-	-	-	-	-	-	-	-
سهام خزانه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خرید سهام خزانه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
فروش سهام خزانه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
توزیع و تخصیص	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
اندوخته قانونی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سایر اندوخته ها	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سود سهامی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سود سهام مصوب	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع	۵۰.۰۰۰.۰۰۰	(۵۰.۰۰۰.۰۰۰)	-	-	-	-	-	-	-	-
مانده در ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۸۰.۷۳۵.۱۳۴	۱۰.۶۰۹.۱۹۸	-	۳.۵۸۱.۴۳۶	۱۵۸.۰۸۴	-	-	(۴۵.۳۸۳.۴۷۰)	-	۴۹.۷۰۰.۳۸۱



صفحه ۱۵ از ۶۹
شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - نشانی ملی: ۱۵۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰
سرمایه ثبت شده: ۴۶۹۳۸۰

صورت جریان وجوه نقد مقایسه‌ای

ارقام به میلیون ریال

۱۳۹۷	۱۳۹۶	۱۳۹۵	شرح
			فعالیت‌های عملیاتی
			نقد دریافتی بابت:
۱۰۶,۰۶۸,۹۷۸	۹۱,۲۲۲,۷۶۶	۱۵۵,۲۶۵,۹۰۷	سود و وجه التزام تسهیلات اعطایی
۱,۵۸۲,۷۹۹	۲,۳۸۳,۵۷۱	-	سود اوراق مشارکت و بدهی
۳,۲۸۲,۷۲۲	۲,۹۲۴,۶۴۶	۲,۴۴۶,۸۸۶	کارمزد
۱,۶۷۲,۳۳۰	۲,۳۰۵,۶۹۵	۴,۴۴۲,۳۳۷	سود سپرده‌گذاری
۴۳۵,۷۵۵	۲۰۲,۴۵۶	۶۶۶,۵۲۲	سود سرمایه‌گذاری‌ها
۲۹۷,۲۱۳	۲۵۲,۷۹۸	۲۰۸,۶۸۷	سایر درآمدهای عملیاتی
-	-	۳۸۲,۱۱۸	سایر درآمدها
			نقد پرداختی بابت:
(۲۴,۱۶۸,۶۱۴)	(۶۸,۰۱۵,۲۸۳)	(۷۰,۸۵۷,۶۶۸)	سود سپرده‌ها
(۵,۱۲۳,۱۸۷)	(۳,۱۰۹,۶۴۴)	(۲,۶۸۲,۵۷۲)	کارمزد
(۸۷,۸۱۹)	(۳,۵۴۴)	(۷۰۲,۷۷۳)	هزینه مالی
(۳۰,۱۰۲,۱۳۴)	(۲۴,۱۷۲,۸۷۸)	(۲,۷۲۱,۹۴۶)	سایر هزینه‌های عملیاتی
-	(۱۲,۳۶۵,۱۷۲)	(۲۴۶,۳۱۸)	مالیات بر درآمد
۳,۸۶۴,۱۵۴	(۸,۵۷۳,۵۱۱)	۸۵,۷۲۰,۲۸۱	جریان ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی قبل از تغییرات در دارایی‌ها و بدهی‌های عملیاتی
			جریان نقدی ناشی از تغییرات در دارایی‌ها و بدهی‌های عملیاتی
			خالص افزایش (کاهش) در بدهی‌ها
۳,۶۱۰,۳۵۳	۷,۸۹۵,۴۱۲	۳۰,۷۵۹,۱۹۵	بدهی به بانک‌ها و سایر مؤسسات اعتباری
۱۳,۳۵۴,۸۴۶	۴۰,۰۳۹,۳۳۷	۲۴,۰۵۵,۳۳۷	سپرده‌های مشتریان
(۳۴۰,۳۱۴)	(۱,۳۹۴,۸۶۷)	-	اوراق بدهی
(۳۳,۱۶۸,۳۱۸)	(۲,۱۰۱,۸۳۶)	۱۹,۸۵۸,۲۵۶	حسمه عملیاتی ذخایر و سایر بدهی‌ها
۵۲,۳۱۲,۸۰۴	۸۹,۸۷۲,۲۵۵	۹۶,۶۸۸,۵۲۱	حقوق صاحبان سپرده‌های سرمایه‌گذاری
			خالص (افزایش) کاهش در دارایی‌ها
			مطالبات از بانک‌ها و سایر مؤسسات اعتباری
۱,۸۵۸,۱۰۱	(۳,۸۲۷,۲۶۳)	۲۲۷,۲۲۹	اصل مطالبات از دولت
(۹۸۵,۶۸۷)	(۱,۲۲۴,۶۸۱)	(۳۳,۲۲۴,۳۷۷)	اصل تسهیلات اعطایی و مطالبات از اشخاص دولتی
(۹۷۶,۹۷۵)	۴۲,۳۳۹	(۳۸۰,۷۷۳)	اصل تسهیلات اعطایی و مطالبات از اشخاص غیردولتی
(۸۹,۸۵۲,۳۹۹)	(۸۲,۳۱۲,۷۹۴)	(۲۲۴,۰۷۶,۲۰۳)	سرمایه‌گذاری در سهام و سایر اوراق بهادار
۱۰,۵۲۴,۸۹۹	۱۰,۲۳۴	(۸,۱۹۵,۰۶۰)	مطالبات از شرکت‌های فرعی و وابسته
۲۸۴,۰۳۰	۲۲۵,۴۵۴	(۲۰۵,۲۰۱)	سایر حساب‌های دریافتی
۱۹,۲۴۲,۱۴۴	(۱۸,۷۵۰,۰۳۸)	۶۰,۱۲۶۰	سپرده قانونی
(۵۲۱,۲۲۴)	(۲۰,۵۴۴,۳۱۱)	۶,۱۶۰,۶۸۳	حسمه عملیاتی سایر دارایی‌ها
(۵۳۷,۰۲۷)	(۳۶۰,۸۱۵)	۱۰,۵۶۲,۴۵۶	جریان‌های نقدی ناشی از تغییرات در دارایی‌ها و بدهی‌های عملیاتی
(۲۴,۴۰۵,۵۹۶)	۲۴,۲۴۹,۲۲۳	(۱۰۷,۶۶۴,۵۵۸)	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی
(۳۰,۵۴۱,۲۴۲)	۱۵,۶۷۵,۷۱۲	(۲۱,۹۴۴,۲۷۸)	فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:
			وجه پرداختی بابت تحصیل دارایی‌های ثابت مشهود
(۳۹۵,۷۸۱)	(۱,۱۱۷,۷۱۲)	(۲۲۴,۸۵۰)	وجه دریافتی بابت فروش دارایی‌های ثابت مشهود
۱۷,۰۵۳	۵۸,۱۱۴	۸۱۸	وجه پرداختی بابت تحصیل دارایی‌های نامشهود
(۲۹,۱۵۷)	(۵۲,۸۵۲)	(۳۹,۲۶۰)	وجه دریافتی بابت فروش دارایی‌های نامشهود
(۱۰,۶۶۹)	۱۳,۵۹۱	-	وجه پرداختی بابت تحصیل اموال و مستغلات غیرعملیاتی
(۲,۶۸۸)	(۳۶,۰۸۲)	-	وجه دریافتی بابت فروش اموال و مستغلات غیرعملیاتی
(۲۰,۶۷۰)	-	-	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
(۳۹۸,۷۲۱)	(۱,۱۳۴,۹۴۰)	(۹۷۳,۴۹۱)	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی
(۳۰,۹۴۰,۱۶۴)	۱۴,۵۴۰,۷۷۲	(۲۲,۹۱۷,۷۷۰)	فعالیت‌های تأمین مالی:
			افزایش (کاهش) در سرمایه
-	-	-	معاملات سهام خرد
-	-	-	وجه حاصل از صرف سهام
-	(۳۹۵,۰۸۹)	(۳۳۵,۶۲۹)	سود سهام پرداختی
-	-	(۶۶,۶۶۰)	سود پرداختی بابت تسهیلات اعطایی
-	-	۱۸۲,۲۸۲	سود سهام دریافتی بابت:
-	-	-	دریافت تسهیلات مالی
(۵۶۰,۶)	(۳,۵۲۵)	(۱۵,۲۶۴)	بازپرداخت اصل تسهیلات مالی
(۵۶۰,۶)	(۴۹۹,۶۱۴)	(۲۳۳,۲۷۱)	خالص جریان ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تأمین مالی
(۲۰,۹۴۵,۷۶۹)	۱۴,۰۴۱,۱۵۸	(۲۳,۱۵۱,۰۴۰)	خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد
۲۶,۸۳۰,۷۲	۳۹,۲۷۷,۱۶۳	۶۲,۸۵۱,۰۹۸	موجودی نقد در ابتدای سال
۷,۸۷۷,۷۲۶	(۶,۳۱۲,۳۳۷)	(۱,۳۸۲,۸۱۴)	تأثیر تغییرات نرخ ارز
۲۳,۸۷۶,۰۳۱	۴۶,۹۴۴,۰۷۴	۳۹,۲۱۷,۱۶۳	موجودی نقد در پایان سال
۶۳۳,۲۳۴	۲۰,۹۶۲۴	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	مبادلات غیر نقدی

وضعیت اعتباری بانک

بدهی‌ها

بر اساس آخرین صورت‌های مالی حسابرسی شده منتهی به سال مالی مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۹ اطلاعات مربوط به وضعیت اعتباری بانک به شرح زیر است.

ارقام به میلیون ریال

شرح	یادداشت	مبلغ
بدهی‌ها مطابق اقلام ترازنامه‌ای به استثنای تسهیلات و مالیات	بدهی به بانک‌ها و سایر موسسات اعتباری (به جز تسهیلات)	۱۷۰,۳۰۲,۷۹۴
	سپرده‌های مشتریان	۱۴۷,۱۱۵,۰۹۱
	سود سهام پرداختنی	-
	اوراق بدهی	-
	ذخایر و سایر بدهی‌ها	۴۳,۰۷۳,۷۲۳
	ذخیره مزایای پایان خدمت و تعهدات بازنشستگی کارکنان	۲۹,۲۹۹,۶۹۸
تسهیلات	کوتاه‌مدت	-
	بلندمدت (بانک مرکزی)	۳۹۴,۶۶۶,۰۰۰
	حصة جاری تسهیلات مالی بلندمدت	-
	جریمه‌ها	-
	تسهیلات سررسید شده و پرداخت نشده (موقوف)	-
مالیات	ذخیره مالیات	۳,۵۶۴,۸۰۷

۱. بدهی به بانک‌ها و سایر موسسات مالی

ارقام به میلیون ریال

بدهی به بانک‌ها و سایر موسسات مالی	یادداشت‌ها	۱۳۹۷/۱۲/۲۹
بانک مرکزی		
سپرده ریالی		۶,۰۰۰,۰۰۰
سپرده دیداری - ارز		۱,۳۴۶,۷۶۷
سپرده مدت دار - ارز		۲۵,۵۰۰,۰۰۰
بدهی بابت اضافه برداشت در حساب جاری		-
بدهی بابت مابه التفاوت نرخ ارز		-
بدهی بابت حساب ذخیره ارزی		-
تسهیلات دریافتی - ریال	۱,۱	۵۲۸,۹۵۰,۳۱۷
تسهیلات دریافتی - ارز		-
سایر		-
مجموع بدهی به بانک مرکزی		۵۶۱,۶۹۶,۹۸۴
بانک‌ها و موسسات اعتباری داخلی		
سپرده دیداری - ریال		-
سپرده دیداری - ارز		۳,۲۷۱,۴۲۴
پرداخت چک های صادره بانک توسط سایر بانک‌ها		-
تسهیلات دریافتی - ریال		-
تسهیلات دریافتی - ارز		-
سایر *		-
مجموع بدهی به بانک‌ها و موسسات اعتباری داخلی		۳,۲۷۱,۴۲۴
بانک‌های خارجی		
سپرده‌های دیداری - ریال		-
سپرده‌های دیداری - ارز		۳۸۶
تسهیلات دریافتی - ارز		-
بدهی در حساب جاری (اضافه برداشت از حساب)		-
سایر		-
مجموع بدهی به بانک‌های خارجی		۳۸۶
مجموع بدهی به بانک‌ها و موسسات اعتباری		۵۶۴,۹۶۸,۷۹۴



۱.۱. تسهیلات دریافتی ریالی از بانک مرکزی شامل ۵ فقره تسهیلات با نرخ سود از ۳ درصد تا ۹ درصد می باشد، که مبلغ ۳۹۴,۶۶۶ میلیارد ریال بابت اصل تسهیلات طرح مسکن مهر، مبلغ ۱۲۸,۴۰۵ میلیارد ریال بابت سود پرداختنی طرح مسکن مهر و مابقی بابت سود پرداختنی تسهیلات دریافتی غیر از مسکن مهر از بانک مرکزی می باشد.

ترکیب، نرخ و سررسید تسهیلات به تفکیک

ارقام به میلیون ریال

نوع تسهیلات	وام دهنده	نرخ سود	مبلغ
بلندمدت	بانک مرکزی	۹٪	۱۴,۶۶۶,۰۰۰
	بانک مرکزی	۳,۵۲٪	۲۲۷,۴۶۱,۰۰۰
	بانک مرکزی	۳٪	۳۰,۰۰۰,۰۰۰
	بانک مرکزی	۳٪	۱۲۲,۵۳۹,۰۰۰
مجموع اصل تسهیلات دریافتی			۳۹۴,۶۶۶,۰۰۰

۲. سپرده های مشتریان

ارقام به میلیون ریال

سپرده های مشتریان	پادداشت ها	۱۳۹۷/۱۲/۲۹
مشتریان حقیقی		میلیون ریال
سپرده های دیداری و مشابه	۲,۱	۲۵,۳۲۶,۶۰۸
سپرده های پس انداز و مشابه	۲,۲	۱۱۵,۸۳۱,۴۳۸
سایر سپرده ها و پیش دریافت ها	۲,۳	۲۸۲,۶۲۱
مجموع سپرده های مشتریان حقیقی		۱۴۱,۴۴۰,۶۶۷
مشتریان حقوقی		
سپرده های دیداری و مشابه	۲,۱	۵,۶۷۳,۹۲۴
سپرده های پس انداز و مشابه	۲,۲	۵۰۰
سایر سپرده ها و پیش دریافت ها	-	-
مجموع سپرده های مشتریان حقوقی		۵,۶۷۴,۴۲۴
مجموع سپرده های مشتریان		۱۴۷,۱۱۵,۰۹۱

۲.۱. سپرده های دیداری و مشابه مشتریان حقیقی و حقوقی

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۷/۱۲/۲۹
سپرده های قرض الحسنه جاری-ریال	۱۸,۰۸۹,۰۰۳
سپرده های قرض الحسنه جاری-ارز	۸۳۸,۳۸۲
انواع چک های بانکی فروخته شده	۳,۳۷۰,۰۷۰
حساب جاری مشتریان نزد شعب خارج از کشور	-
حواله های عهده بانک-ریال	-
حواله های عهده بانک-ارز	۶۳,۵۷۶
وجوه اندراه شده مصرف نشده-ریال	۵۷,۱۴۹
وجوه اندراه شده مصرف نشده-ارز	-
بستانکاران موقت-ریال	۷,۵۶۱,۱۰۰
بستانکاران موقت-ارز	۸۹۱,۱۵۹
مأنده مطالبه نشده-ریال	۴۲,۳۶۶
مأنده مطالبه نشده-ارز	۱۷۰
کسر می شود:	
حساب پرداخت چک های فروخته شده بانک (سویه نشده)	(۱۲,۴۴۴)
جمع	۳۱,۰۰۰,۵۲۲



تأمین سرمایه بانک مسکن (سامانی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۳۵

۲.۲. سپرده‌های پس انداز و مشابه مشتریان حقیقی و حقوقی

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۷/۱۲/۲۹
سپرده‌های قرض الحسنه پس انداز-ریال	۲۷,۱۷۶,۹۲۷
سپرده‌های قرض الحسنه پس انداز-ارز	۵,۱۳۸,۰۱۳
سپرده پس انداز-شعب خارج	-
سپرده‌های قرض الحسنه ویژه جوانان	-
سپرده‌های قرض الحسنه ویژه مصرف نشده	۴۹,۶۳۷
حساب پس انداز کارکنان	۴۱۲,۴۲۲
صندوق بازنگشتگی کارکنان	-
سپرده‌های پس انداز مسکن	۸۳,۰۵۴,۹۳۸
جمع	۱۱۵,۸۳۱,۹۳۸

۲.۳. سایر سپرده‌ها و پیش دریافت‌ها

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۷/۱۲/۲۹
سپرده‌های تقدی ضمانتنامه ها-ریال	۲۸۱,۵۶۹
سپرده تقدی ضمانتنامه ها-ارز	-
پیش دریافت اعتبارات استادی-ریال	-
پیش دریافت اعتبارات استادی-ارز	-
سایر	۱,۰۵۲
جمع	۲۸۲,۶۲۱

۳. ذخایر و سایر بدهی‌ها

ارقام به میلیون ریال

ذخایر و سایر بدهی‌ها	۱۳۹۷/۱۲/۲۹
تسهیلات دریافتی از صندوق توسعه ملی	-
بدهی به دولت	۱,۲۴۴,۱۶۵
بدهی بانک بابت اعتبارات استادی مدت دار - ریال	-
بدهی بانک بابت اعتبارات استادی و پروات مدت دار - ریال	۱۰,۴۵۹,۹۷۹
سود و کارمزد پرداختنی	۲,۵۳۲,۹۷۴
حق بیمه پرداختنی	-
مالیات های تکلیفی پرداختنی	-
اسناد پرداختنی	-
ذخیره بازخرید مرخصی	۳,۰۵۱,۲۲۷
ذخیره هزینه‌های پرداختنی	-
حق عضویت پرداختنی صندوق ضمانت سپرده‌ها	۱,۳۵۷,۲۸۴
اقلام در راه	۱۳,۹۵۲,۹۵۷
تسهیلات دریافتی از محل حساب ذخیره ارزی	۴۳۹,۲۵۶
یارانه های قابل پرداخت قراردادهای عاملیت وزارت مسکن	۱,۳۰۹,۰۴۱
تفاوت سود علی الحساب و قطعی سنوات قبل	۷۲۸,۹۱۸
حواله‌های عهده شعب	۱۸۱,۲۳۶
ذخیره سود جهت حسابهای پس انداز مسکن قصرفللی	۱,۲۴۲,۹۲۲
صندوق غرامت قوت، تأمین خسارت تسهیلات و مطالبات کارکنان بانک	۶۶۴,۷۹۸
سود پرداختنی سپرده سرمایه‌گذاری - طرح پویان	۱۸۴,۵۷۷
بدهی مالیات قانون رفع موانع تولید عملکرد سال‌های ۱۳۹۵ و ۱۳۹۶	۵,۲۸۶,۹۲۴
سایر ذخایر	۳۲۷,۴۶۴
مجموع ذخایر و سایر بدهی‌ها	۴۳,۰۷۳,۷۲۳



تأمین سرمایه بانک مسکن (سامی‌ماس)
شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۰۰۴۷۸۳۲۳۵

۴. ذخیره مزایای پایان خدمت و تعهدات بازنشستگی کارکنان

ارقام به میلیون ریال

۱۳۹۷/۱۲/۲۹			ذخیره مزایای پایان خدمت و تعهدات بازنشستگی کارکنان
جمع	ذخیره تعهدات بازنشستگی کارکنان	ذخیره مزایای پایان خدمت	
۲۲,۴۸۵,۴۲۵	۱۶,۳۸۱,۰۰۰	۶,۱۰۴,۴۲۵	مانده در ابتدای دوره
(۱,۲۳۲,۴۶۵)	(۱,۰۶۲,۵۶۱)	(۱۶۹,۹۰۴)	پرداخت شده طی سال
۸,۰۲۶,۷۳۸	۶,۹۱۹,۷۳۶	۱,۰۶۷,۰۰۲	ذخیره تأمین شده طی سال
۲۹,۲۹۹,۶۹۸	۲۲,۲۹۸,۱۷۴	۷,۰۰۱,۵۲۳	مانده پایان سال

۵. ذخیره مالیات

مالیات بر درآمد بانک برای کلیه سال‌های قبل از ۱۳۹۵ قطعی و تسویه شده است و خلاصه وضعیت مالیات پرداختنی برای سال‌های ۱۳۹۵ تا ۱۳۹۷/۱۲/۲۹ به شرح زیر می‌باشد:

ارقام به میلیون ریال

نحوه تشخیص	۱۳۹۶/۱۲/۳۰	۱۳۹۷/۱۲/۲۹						سال مالی
	مانده ذخیره	مانده ذخیره	نادیده شده	قطعی	برگ تشخیص	ابرازی	درآمد مشمول مالیات تشخیص شده	
شکایت به شورای عالی مالیاتی	۲,۴۶۵,۵۹۸	۲,۴۶۵,۵۹۸	۴,۱۵۲,۱۲۴	۵,۱۱۷,۶۹۶	-	-	۲۰,۴۷۰,۷۸۳	۱۳۹۵
توافق ماده ۲۲۸	-	-	۵۰۲,۰۳۰	۵,۰۹۷,۴۰۹	-	-	۲۰,۳۸۹,۶۳۶	۱۳۹۶
	-	-	۳۷۶,۸۳۳	-	-	-	-	۱۳۹۷
	-	-	-	-	-	-	-	بیش پرداخت‌های مالیاتی
	۲,۴۶۵,۵۹۸	۲,۴۶۵,۵۹۸	-	-	-	-	-	جمع

*منظور از تأدیه شده، مبالغ پرداختی به وزارت امور اقتصادی و دارایی است.

بند ۴ گزارش حسابرسی سال ۱۳۹۷ :

بر اساس برگ قطعی صادره مالیات عملکرد سال ۱۳۹۶ به مبلغ ۵,۰۹۷ میلیارد ریال تعیین گردیده است و از این بابت ذخیره‌ای در حساب‌ها منظور نشده و صرفاً مبلغ ۵۰۲ میلیارد ریال در وجه سازمان امور مالیاتی تأدیه شده است (یادداشت توضیحی ۱-۲۵ صورتهای مالی). همچنین بابت سال مالی مورد گزارش بر اساس زیان ابرازی و بدون توجه به سقف هزینه‌های قابل قبول و سایر قوانین و مقررات ذخیره‌ای در حساب منظور نشده است. با توجه به مراتب فوق و با در نظر گرفتن سوابق مالیاتی بانک احتساب ذخیره اضافی ضروری است، لیکن تعیین دقیق آن، منوط به رسیدگی و اعلام نظر نهایی مسئولین مالیاتی می‌باشد.



مطالبات:

۱. مطالبات از بانکها و سایر موسسات اعتباری

ارقام به میلیون ریال

شرح	یادداشتها	۱۳۹۷/۱۲/۲۹
مطالبات از بانک مرکزی	۱,۱	۶۵۲,۴۵۴
مطالبات از سایر بانکها و موسسات اعتباری	۱,۲	۳,۵۷۳,۳۸۱
جمع		۴,۲۲۵,۸۳۵

*موجودی نزد بانکها که دارای محدودیت برداشت نیست در قسمت نقد طبقه بندی شده است.

۱,۱. مطالبات از بانک مرکزی

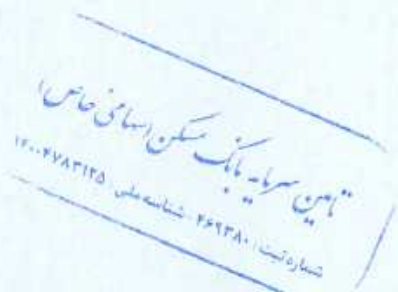
شرح	یادداشتها	۱۳۹۷/۱۲/۲۹
سپرده دیناری نزد بانک مرکزی-ریال (محدود شده)	-	-
سپرده دیناری نزد بانک مرکزی-ارز (محدود شده)	-	-
سپرده دیناری نزد بانک مرکزی سایر کشورها (محدود شده)	-	-
جایزه سپرده قانونی دریافتی	-	-
سایر مطالبات (شامل ۱ قلم)	۱,۱,۱	۶۵۲,۴۵۴
جمع		۶۵۲,۴۵۴

۱,۱,۱. بانک مرکزی ج.ا.ا. در اسفند ماه سال ۱۳۹۰ چندین نوبت اقدام به برداشت از حساب بانک مسکن و عودت بخشی از آن نموده است که مانده بدهی بانک مرکزی ج.ا.ا. از این بابت در پایان سال ۱۳۹۳ مبلغ ۴۲,۷ میلیارد ریال می باشد. لازم به ذکر است؛ در ابتدای سال ۱۳۹۸ گزارش حسابرس در خصوص حسابرسی ویژه ارزی دریافت گردید و این بانک اکنون در حال مذاکره با بانک مرکزی جهت دریافت طلب می باشد. ضمناً مبلغ ۶۱۰ میلیارد ریال نیز بابت بخشودگی جرایم تسهیلات موضوع تبصره ۳۵ قانون اصلاح بودجه سال ۹۵ می باشد.

۱,۲. مطالبات از سایر بانکها و موسسات اعتباری

شرح	یادداشتها	۱۳۹۷/۱۲/۲۹
سپرده های دیناری نزد سایر بانکها و موسسات اعتباری داخلی-ریال (محدود شده)	-	-
سپرده های دیناری نزد سایر بانکها و موسسات اعتباری داخلی-ارز (محدود شده)	-	-
سپرده های مدت دار نزد سایر بانکها و موسسات اعتباری داخلی-ریال (محدود شده)	-	-
سپرده های مدت دار نزد سایر بانکها و موسسات اعتباری داخلی-ارز (محدود شده)	-	-
سپرده های دیناری نزد بانکهای خارجی-ارز (محدود شده)	-	-
سپرده های مدت دار نزد بانکهای خارجی-ارز (محدود شده)	-	-
تسهیلات اعطایی به سایر بانکها و موسسات اعتباری	-	-
پرداخت چک های صادره سایر بانکها	۱,۲,۱	۳,۵۷۳,۳۸۱
سایر مطالبات (شامل... قلم)	-	-
جمع		۳,۵۷۳,۳۸۱

مانده حساب پرداخت چک های صادره سایر بانکها ظرف مدت ۲۴ ساعت تسویه می گردد. لذا با توجه به اینکه صدور چک های بین بانکی در هر روز صورت می گیرد حساب فوق همیشه دارای گردش و مانده است.



بیانیه ثبت اوراق رهنی شرکت واسطه مالی فرودین پنجم (با مسئولیت محدوده) به منظور تأمین مالی بانک مسکن

۲. مطالبات از دولت

ارقام به میلیون ریال

۱۳۹۷/۱۲/۲۹									
خالص	خالص	ذخیره عمومی مطالبات مشکوک الوصول	سود و کارمزد معوق	سود و کارمزد گذشته	سررسید گذشته	جاری	یادداشت	شرح	شرح
۱۶۶,۵۰۱,۵۱۳	۱۷۱,۰۹۶,۲۵۶	(۲۶,۰۵۵,۵۲۷)	-	(۷۸۲,۷۲۹)	-	۱۹۶,۹۶۸,۵۵۴	۲,۱,۱	تسهلات تبصره ای به تعهد دولت	مانده اصل و سود سال های آتی و سود معوق
۱۵,۸۶۰,۸۰۰	۱۷,۳۶۲,۸۵۰	(۲۶۴,۴۰۹)	-	(۷۸۲,۷۲۹)	-	۶,۱۸۷,۷۰۰	۲,۱,۲	تسهلات تبصره ای به تضمین دولت	۲۲,۷۶۶,۹۸۰
۱۸۲,۳۶۲,۳۱۳	۱۸۸,۴۵۹,۱۰۶	(۲,۸۶۹,۹۲۶)	-	(۷۸۲,۷۲۹)	-	۲۰۳,۱۵۶,۲۴۹	-	جمع	۱۸,۴۰۹,۹۸۸
(۱,۴۷۷,۰۴۳)	-	-	-	-	-	-	-	کسر می شود بدهی دولت:	جمع
۱۸۰,۸۸۵,۲۷۰	۱۸۸,۴۵۹,۱۰۶	-	-	-	-	-	-	-	۴۱,۱۷۶,۹۶۹

۳,۱. طبقه بندی مطالبات از دولت بر اساس دستورالعمل مصوب شورای پول و اعتبار به شرح زیر است:

ارقام به میلیون ریال

۱۳۹۷/۱۲/۲۹									
جمع	مشکوک الوصول	معوق	سود و کارمزد گذشته	سررسید گذشته	جاری	یادداشت	شرح	شرح	شرح
۱۹۶,۹۶۸,۵۴۹	-	-	-	-	۱۹۶,۹۶۸,۵۵۴	۲,۱,۱	تسهلات تبصره ای به تعهد دولت	تسهلات تبصره ای به تعهد دولت	مانده در ۱۳۹۷/۱۲/۲۹
۱۸,۴۰۹,۹۸۸	۱۲,۱۷۰,۶۲۵	۵۱,۶۶۴	-	-	۶,۱۸۷,۷۰۰	۲,۱,۲	تسهلات تبصره ای به تضمین دولت	تسهلات تبصره ای به تضمین دولت	مانده در ۱۳۹۶/۱۲/۲۹
۲۱۵,۳۷۸,۵۳۷	۱۲,۱۷۰,۶۲۵	۵۱,۶۶۴	-	-	۲۰۳,۱۵۶,۲۴۹	-	جمع	جمع	۱۳۹۷/۱۲/۲۹
(۳۳,۳۶۶,۷۶۷)	-	-	-	-	(۳۳,۳۶۶,۷۶۷)	-	کسر می شود	کسر می شود	۱۳۹۶/۱۲/۲۹
(۷۸۲,۷۲۹)	(۷۸۲,۷۲۹)	-	-	-	-	-	سود سالهای آتی	سود سالهای آتی	مانده در ۱۳۹۶/۱۲/۲۹
-	-	-	-	-	-	-	سود و کارمزد معوق	سود و کارمزد معوق	مانده در ۱۳۹۶/۱۲/۲۹
-	-	-	-	-	-	-	وجه دریافتی بابت مضاربه	وجه دریافتی بابت مضاربه	مانده در ۱۳۹۶/۱۲/۲۹
-	-	-	-	-	-	-	حساب مشترک مشارکت مدنی	حساب مشترک مشارکت مدنی	مانده در ۱۳۹۶/۱۲/۲۹
۱۹۱,۳۲۹,۰۴۱	۱۱,۳۸۷,۸۱۶	۵۱,۶۶۴	-	-	۱۷۹,۸۸۹,۴۸۲	-	خالص تسهیلات اعطایی قبل از کسر ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	خالص تسهیلات اعطایی قبل از کسر ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	مانده در ۱۳

بیانیه ثبت اوراق رهنی شرکت واسط مالی فرودین پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی بانک مسکن

۲.۱.۱. به استناد تصویب نامه شماره ۵۶۰۸۰/ت/۲۰۱۷۹ مورخ ۵۶۰۸۰/ت/۲۰۱۷۹ هیأت محترم وزیران، مبلغ ۱۵۴,۰۵۷ میلیارد ریال به عنوان مابه التفاوت نرخ سود پرداختی به مسکن مهر شهری و روستایی تا نرخ مصوب شورای پول و اعتبار (۱۲ درصد) تا پایان سال ۱۳۹۵ به حساب مطالبات بانک از دولت منظور گردیده است. ضمناً مبلغ ۱,۹۶۱ میلیارد ریال بابت ۵۰ درصد سود ابرازی سال ۱۳۹۶، بدلیل زیانده شدن بانک به سرفصل مطالبات به تعهد دولت منتقل گردیده است.

۲.۱.۲. مبلغ ۱۰,۵۲۶ میلیارد ریال از مطالبات مشکوک‌الوصول به تضمین دولت مربوط به مطالبات مشکوک‌الوصول روستایی طرح مسکن مهر و مبلغ ۱,۲۹۶ میلیارد ریال مربوط به مطالبات مشکوک‌الوصول روستایی غیرطرح مسکن مهر و ۳۴۸ میلیارد ریال مربوط به فروش اقساطی غیرروستایی می‌باشد.

*تصویب نامه شماره ۹۳۴۳/م/۹۶/۵۳۸۷۵/هـ مورخ ۱۳۹۶/۰۵/۲۳ هیأت وزیران در خصوص تعدیل نرخ‌های قراردادهای انتقال یافته به مطالبات از دولت از نرخ قرارداد به نرخ‌های مصوب شورای پول و اعتبار، در این بانک با توجه به ماهیت مطالبات از دولت ناچیز بوده، لذا ثبتی بابت آن صورت نپذیرفته است.

۳. مطالبات از شرکت‌های فرعی و وابسته

ارقام به میلیون ریال

۱۳۹۷/۱۲/۲۹			شرح
خالصی	ماده طلب	ذخیره مطالبات مشکوک‌الوصول	
۴,۱۷۱,۳۸۲	۴,۲۳۴,۹۰۶	(۶۳,۵۲۴)	مطالبات از شرکت‌های فرعی
۱۸,۹۸۳	۱۹,۳۷۲	(۲۸۹)	مطالبات از شرکت‌های وابسته
۴,۱۹۰,۳۶۵	۴,۲۵۴,۱۷۸	(۶۳,۸۱۳)	



تأمین سرمایه بانک مسکن اسلامی حائس
شماره ثبت: ۶۶۳۸۰ شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

بیانیه ثبت اوراق رهنی شرکت واسط مالی فرودین پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی بانک مسکن

۳.۱. مانده مطالبات از شرکت های فرعی و وابسته بر اساس موضوع معامله فی مابین به شرح زیر می باشد:

ارقام به میلیون ریال

۱۳۹۷/۱۲/۲۹									
نام شرکت فرعی / وابسته	فروش دارایی ها و سرمایه گذاری ها	خرید دارایی ها و سرمایه گذاری ها	خرید خدمات	علی الحساب دریافتی	علی الحساب پرداختی	قرض الحسنه قیما بین	سود سهام دریافتی	سود سهام پرداختی	جمع
شرکت صنایع چوبی ایران	-	-	-	-	۱۴,۹۲۶	-	-	-	۱۴,۹۲۶
شرکت فروش اموال مازاد بانکها	-	-	-	-	-	-	۱,۱۰۰	-	۱,۱۰۰
شرکت امید روشن پایتخت	-	-	-	-	۹۰,۷۶۸	-	۶,۰۰۰	-	۹۶,۷۶۸
بانک قرض الحسنه مهر ایران	-	-	-	-	-	-	-	-	-
شرکت تأمین نیروی انسانی و خدمات پشتیبانی بانک مسکن	-	-	-	-	۳۰,۰۰۰	-	۳۸۰	-	۳۰,۳۸۰
شرکت خدمات ارزی و صرافتی بانک مسکن	-	-	-	-	-	-	۴,۰۰۱	-	۴,۰۰۱
شرکت گروه مالی بانک مسکن	-	-	-	-	۳,۶۸۳,۸۲۴	-	۶۱۹,۹۳۳	-	۴,۱۰۳,۷۵۷
شرکت عمران و مسکن سازان استان کرمان	-	-	-	-	-	-	۳۸۶	-	۳۸۶
شرکت ساماندهی مطالبات معوق	-	-	-	-	-	-	-	-	-
شرکت اکوپال	-	-	-	-	-	-	۲,۸۶۰	-	۲,۸۶۰
شرکت توسعه لویران	-	-	-	-	-	-	-	-	-
شرکت پارچه بافی شیراز	-	-	-	-	-	-	-	-	-
شرکت شبکه الکترونیکی (شاپرک)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع	-	-	-	-	۳,۶۱۹,۵۱۸	-	۶۲۴,۶۶۰	-	۴,۲۵۴,۱۷۸

۳.۱.۱. سود و زیان معاملات با شرکت های فرعی و وابسته به تفکیک در یادداشت ۳-۶۳ صورت های مالی افشا شده است.



تأمین سرمایه بانک مسکن سامانی خاص
شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۴۷۴۳۱۲۵

بیانیه ثبت اوراق رهنی شرکت واسط مالی فروزین پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی بانک مسکن

۳.۲. طبقه‌بندی مطالبات از شرکت‌های فرعی و وابسته بر اساس دستورالعمل مصوب شورای پول و اعتبار (موضوع یادداشت توضیحی ۶-۷ صورت‌های مالی حسابرسی شده سال ۱۳۹۷) به شرح زیر می‌باشد:
ارقام به میلیون ریال

۱۳۹۷/۱۲/۲۹					شرح
جمع	مشکوک الوصول	معوق	سررسید گذشته	جاری	
۴,۲۳۴,۹۰۶	-	-	-	۴,۲۳۴,۹۰۶	مطالبات از شرکت‌های فرعی
۱۹,۳۷۲	-	-	-	۱۹,۳۷۲	مطالبات از شرکت‌های وابسته
۴,۲۵۴,۱۷۸	-	-	-	۴,۲۵۴,۱۷۸	خالص مطالبات قبل از کسر ذخایر
(۶۳,۸۱۳)	-	-	-	(۶۳,۸۱۳)	ذخیره عمومی مطالبات
-	-	-	-	-	ذخیره اختصاصی مطالبات
۴,۱۹۰,۳۶۵	-	-	-	۴,۱۹۰,۳۶۵	مانده در ۱۳۹۶/۱۲/۲۹
۴,۲۷۴,۳۹۵	-	-	-	۴,۲۷۴,۳۹۵	مانده در ۱۳۹۵/۱۲/۳۰

۴. سایر حساب‌های دریافتی

ارقام به میلیون ریال

۱۳۹۷/۱۲/۲۹				شرح
خالص	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	مطلوب	مانده	
-	-	-	-	سود سهام دریافتی
-	-	-	-	سود تحقق یافته اوراق مشارکت
۷۱۹,۰۹۱	(۱۰,۹۵۱)	۷۳۰,۰۴۲	-	مطالبات از کارکنان
۲,۳۶۵,۷۱۸	(۴۸۰,۴۹۵)	۷,۱۶۱,۶۷۳	۴,۱	بدهکاران موقت
۷۶۰,۷۰۶	-	۷۶۰,۷۰۶	-	پیش‌پرداخت سود سهم دولت
۳,۸۴۵,۵۱۵	(۴۸۱,۵۰۵)	۸,۶۵۲,۴۲۰	-	جمع



تأیید سرپرست بانک مسکن اسلامی خاص
شماره ثبت: ۳۸۲۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۶۷۸۳۲۲۵
صفحه ۲۶ از ۶۹

۴,۱. مانده بدهکاران موقت بانک به شرح زیر است:

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۷/۱۲/۲۹
اقلام مرتبط با تسهیلات	
هزینه های دادرسی و وصول مطالبات	۱,۳۷۸
پرداخت اقساط تسهیلات بصورت غیرحضور	۱,۲۷۶,۹۴۸
مانده بدهی معوق مشتریان	-
کارمزد تمدید ضمانت نامه ها	۸,۰۲۳
جمع	۱,۲۸۶,۳۴۹
اقلام غیرمرتبط با تسهیلات	
بدهکاران بابت فروش دارایی ها	-
بدهکاران بابت فروش سرمایه گذاری ها	-
بدهکاران بابت سوء استفاده های مالی	۶۷,۱۸۴
بدهکاران موقت ارزی	۴,۹۹۱,۲۸۱
وجوه پرداختی بابت پروژه های واگذار شده	۳,۲۲۶
مطالبات از اشخاص ناشی از اعتبارات اسنادی	۴,۳۱۳
سود تحقق یافته وصول نشده	-
اسناد موقتی که باید پرشگت داده شوند	۲۸۹,۲۱۸
پیش پرداخت برای هزینه های اداری غیر از بیمه	۹۸,۳۵۴
ودیعه های پرداختی جهت اموال اجاره ای	۲۴۲,۵۶۲
علی الحساب پرداختی به کارپردازان و پیمانکاران	۴,۹۳۶
صندوق بازنشستگی کارکنان	۲۵,۱۱۷
سایر بدهکاران	۱۳۹,۱۳۱
جمع اقلام غیرمرتبط با تسهیلات	۵,۸۷۵,۳۲۳
جمع کل	۷,۱۶۱,۶۷۳



بیانیه ثبت اوراق رهنی شرکت واسط مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی بانک مسکن

۴.۲. طبقه‌بندی سایر حساب‌های دریافتی بر اساس دستورالعمل مصوب شورای پول و اعتبار (موضوع یادداشت توضیحی ۶-۷ صورت‌های مالی حسابرسی شده سال ۱۳۹۷) به شرح زیر می‌باشد:

ارقام به میلیون ریال

۱۳۹۷/۱۲/۲۹					شرح
جمع	مشکوک الوصول	معوق	سررسید گذشته	جاری	
-	-	-	-	-	سود سهام دریافتی
-	-	-	-	-	سود تحقق یافته اوراق مشارکت
۷۳۰,۰۴۲	-	-	-	۷۳۰,۰۴۲	مطالبات از کارکنان
۲,۳۹۲,۶۰۷	۴,۷۶۹,۰۶۶	-	-	۲,۳۹۲,۶۰۷	بدهکاران موقت
۷۶۰,۷۰۶	-	-	-	۷۶۰,۷۰۶	پیش پرداخت سود سهام دولت
۳,۸۸۳,۳۵۵	۴,۷۶۹,۰۶۶	-	-	۳,۸۸۳,۳۵۵	خالص سایر حساب‌های دریافتی قبل از کسر ذخیره مطالبات مشکوک‌الوصول
(۴۶,۸۴۰)	-	-	-	(۴۶,۸۴۰)	ذخیره عمومی مطالبات مشکوک الوصول
-	(۴,۷۶۹,۰۶۶)	-	-	-	ذخیره اختصاصی مطالبات مشکوک الوصول
۳,۸۳۶,۵۱۵	-	-	-	۳,۸۳۶,۵۱۵	مانده در ۱۳۹۷/۱۲/۲۹
۲۱,۱۵۲,۷۸۱	-	-	-	۲۱,۱۵۲,۷۸۱	مانده در ۱۳۹۶/۱۲/۲۹

هزار کل مبلغ بدهکاران موقت ارزی، مبلغ ۴,۶۹۳,۸۱۵ میلیون ریال شامل میالغ ۷۰ میلیون لیر ترکیه، ۳۲,۷۶۹,۳۶۴/۶۰ یورو و ۱۶۱,۲۸۴,۶۴۵ یوان چین از محل منابع این بانک نزد بانک FIIB می باشد که در حال حاضر قابلیت استفاده از وجوه مذکور بنابر اظهار آن بانک بدلیل تحریم های بین المللی و لغو مجوز فعالیت بانک مذکور جهت بانک مقدور نبوده، لذا مبلغ فوق از سرفصل حساب جاری نزد بانک‌های خارجی کسر و به حساب بدهکاران موقت ارزی منتقل گردیده که در خصوص وجوه فوق دادخواستی از سوی این بانک تنظیم و به مراجع قضایی تسلیم گردیده که به پیشنهاد مجمع عمومی عادی سالانه ۱۳۹۳/۰۶/۳۱ صد در صد ذخیره در حساب ها منظور گردیده است.

*** مبلغ ۷۶۰,۷۰۶ میلیون ریال مربوط به پیش پرداخت سود سهام دولت ذخیره‌ای منظور نشده است.



صفحه ۲۸ از ۶۹
بیمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)
شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۲۷۸۳۲۵۰

تضمین ها و بدهی های احتمالی

تعهدات سرمایه ای ناشی از قراردادهای منعقد و مصوب در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

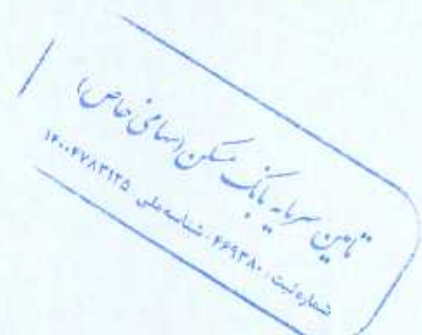
ارقام به میلیون ریال

شرح	مبلغ
احداث ساختمان	۴۱۰,۶۳۸
سهام شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن	۷۸,۳۰۰
سهام شرکت مهندسی ساختمان و تاسیسات راه آهن	۳,۸۰۰
جمع	۴۹۲,۶۳۸

بدهی های احتمالی در تاریخ ترازنامه به شرح زیر است:

ارقام به میلیون ریال

شرح	مبلغ
فروش دین به سایر شرکتها	-
دعای حقوقی مطروحه بانک ملت در خصوص مطالبه وجه اعتبار اسنادی	۴,۷۱۶,۷۵۸
شرکت ماتریکس جنرال تریدینگ	۲,۸۷۷,۹۵۴
شرکت الثین در خصوص مطالبه وجه	۳,۷۱۵,۲۲۸
شرکت سائیدوتریدینگ دی ام سی سی	۱,۰۳۴,۶۹۵
دعای حقوقی مطروحه شرکت تجارت مشرق زمین در خصوص مطالبه وجه	۳۵,۳۰۰
محمد فنجانی پور - فاطمه موسوی	۱۷,۱۰۲
جبار نورمحمدی	۱۴,۰۰۰
اداره کل راه و شهرسازی استان مازندران	۶,۹۰۰
شرکت شیمی نصر	۱,۹۷۷
سایر دعای حقوقی مطروحه	۷۱۳,۹۲۲
جمع	۱۳,۱۳۳,۸۲۶



عملیات بانکداری

تسهیلات اعطایی و سود تسهیلات اعطایی

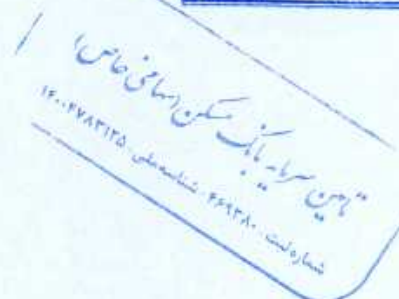
پیش‌بینی جزئیات سود و مانده تسهیلات اعطایی برای طرح انتشار اوراق و بانک مسکن به ترتیب برای ۲ سال مالی آتی طرح و دو سال مالی آتی بانک با فرض انجام و عدم انجام طرح به ترتیب به شرح جداول ذیل می‌باشد.

ارقام به میلیون ریال

شرح	تسهیلات فروش اقساطی
مانده (ناخالص)	۹,۳۰۰,۲۱۵
سود و کارمزد سال‌های آتی	۲,۸۴۶,۲۱۴
ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	۱۲۹,۰۸۰
خالص	۶,۳۲۴,۹۲۱
سود تسهیلات اعطایی	۴۶۳,۲۶۲
مانده (ناخالص)	۱۲,۱۹۵,۰۰۹
سود و کارمزد سال‌های آتی	۳,۷۳۲,۱۳۰
ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	۱۶۹,۲۵۸
خالص	۸,۲۹۳,۶۲۲
سود تسهیلات اعطایی	۱,۵۶۲,۴۸۲
مانده (ناخالص)	۹,۷۱۰,۶۶۱
سود و کارمزد سال‌های آتی	۲,۹۷۱,۸۲۶
ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	۱۳۴,۷۷۷
خالص	۶,۶۰۴,۰۵۸
سود تسهیلات اعطایی	۱,۳۵۸,۴۰۲

ارقام به میلیون ریال

سال	مانده اول دوره تسهیلات (خالص)	تسهیلات پرداختی از محل انتشار اوراق رهنی	سهم اصل دریافتی بابت تسهیلات	مانده پایان دوره تسهیلات (خالص)
۱۳۹۹	-	۶,۶۶۶,۶۶۷	(۳۴۱,۷۴۶)	۶,۳۲۴,۹۲۱
۱۴۰۰	۶,۳۲۴,۹۲۱	۳,۳۲۳,۳۳۳	(۱,۳۶۴,۶۳۲)	۸,۲۹۳,۶۲۲
۱۴۰۱	۸,۲۹۳,۶۲۲	-	(۱,۶۸۹,۵۶۴)	۶,۶۰۴,۰۵۸
جمع	-	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	(۳,۳۹۵,۹۴۲)	-



بیانیه ثبت اوراق رهنی شرکت واسط مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی بانک مسکن

انواع تسهیلات اعطایی و سود برآوردی آتی بانک

ارقام به میلیون ریال

جمع	سایر	خرید دین	مراجعه	اجاره به شرط تملیک	فروش اقساطی	جعاله	مشارکت مدنی	مضاربه	فرض الحسنه	شرح	
										مانده (ناخالص)	سود و کارمزد سال‌های آتی
۱,۷۵۴,۸۲۷,۸۸۹	۵۵,۱۱۳,۵۰۲	۲۲۹,۸۲۶	۶۱۶,۳۳۶	۲۰,۶۲۹,۲۷	۱,۰۶۱,۸۹۲,۳۳۵	۸۶,۲۵۴,۳۷۹	۵۲۹,۲۷۰,۵۰۲	۳۲۶,۵۷۱	۱۷,۵۶۷,۲۱۰	مانده (ناخالص)	سود و کارمزد سال‌های آتی
۵۲۷,۰۴۷,۵۵۴	۳,۸۲۱	۱۱۲,۶۰۹	۱۰,۷۲۱	۷۰,۲۸۴	۳۳۴,۱۲۴,۵۵۰	۱۳,۵۵۹,۷۲۹	۱۷۸,۳۳۲,۷۵۸	۲۷۱,۱۶۰	-	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول
۲۳,۳۵۵,۹۰۳	۱۶۶,۹۲۵	۳,۱۹۱	۹,۳۸۷	۵۶,۳۰۰	۱۴,۲۲۹,۸۵۶	۱,۱۹۷,۱۴۶	۷,۳۳۵,۸۷۸	۵,۱۹۹	۲۳۳,۸۲۰	خالص	خالص
۱,۱۱۲,۴۳۹,۳۲۳	۳۶,۴۸۱,۸۳۹	۱۵۶,۳۸۲	۴۵۹,۹۵۸	۲,۷۶۴,۱۲۹	۷۳۱,۷۶۷,۸۴۱	۵۸,۶۶۰,۱۶۱	۳۵۹,۴۸۸,۰۱۷	۲۵۴,۲۴۰	۱۱,۹۲۷,۱۶۵	سود تسهیلات اعطایی	سود تسهیلات اعطایی
۱۸۴,۳۶۵,۸۸۱	۱,۳۱۲	۴۴۰,۹۱	۳,۶۸۷	۲۴,۱۲۸	۱۱۸,۱۵۳,۴۷۱	۴,۷۹۲,۳۰۸	۶۱,۲۵۵,۷۹۶	۹۳,۰۸۸	-	مانده (ناخالص)	مانده (ناخالص)
۱,۹۵۶,۱۳۴,۶۲۸	۶۱,۳۷۸,۹۰۶	۲۵۵,۴۱۹	۷۵۱,۳۳۷	۲,۵۱۲,۰۰۵	۱,۱۸۵,۷۲۶,۰۳۹	۹۵,۸۰۹,۳۵۵	۵۸۷,۹۰۱,۳۳۵	۴۱۶,۰۶۵	۱۱,۵۱۲,۳۲۷	سود و کارمزد سال‌های آتی	سود و کارمزد سال‌های آتی
۶۰۰,۵۴۱,۶۵۸	۴,۲۵۱	۱۳۶,۴۰۸	۱۱,۸۵۰	۷۸,۱۹۴	۲۸۵,۹۶۲,۰۲۶	۱۵,۵۳۰,۷۲۹	۱۹,۸۵۱,۳۳۹	۳۰,۱۶۶	-	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول
۲۷۱,۱۷۲,۷۳۳	۸۴۰,۰۷۸	۲,۵۴۳	۱۰,۴۱۹	۶۲,۵۹۳	۱۶,۳۸۸,۹۳۳	۱,۳۳۸,۸۳۲	۸,۱۵۳,۸۱۴	۵,۷۷۱	۲۷۰,۶۴۰	خالص	خالص
۱,۳۲۸,۴۰۲,۲۱۳	۴۱,۶۰۴,۸۴۲	۱۷۳,۵۸۴	۵۱۰,۵۵۴	۳,۰۶۷,۰۷۳	۸۰۰,۴۵۳,۸۵۹	۶۵,۱۱۲,۷۷۸	۳۹۱,۵۲۲,۲۹۹	۲۸۲,۷۶۱	۱۲,۲۶۱,۳۵۴	سود تسهیلات اعطایی	سود تسهیلات اعطایی
۱۹۰,۷۸۹,۴۱۵	۱,۳۵۴	۴۴,۴۵۲	۳,۸۰۷	۲۴,۹۰۸	۱۳۲,۴۳۶,۴۵۷	۴,۹۴۷,۳۳۶	۶۳,۳۳۶,۱۰۴	۹۶,۰۹۷	-	مانده (ناخالص)	مانده (ناخالص)
۱,۸۴۹,۳۲۸,۴۹۲	۶۱,۳۷۸,۹۰۶	۲۵۵,۴۱۹	۷۵۱,۳۳۷	۲,۵۱۲,۰۰۵	۱,۱۷۸,۸۵۹,۹۰۴	۹۵,۸۰۹,۳۵۵	۵۸۷,۹۰۱,۳۳۵	۴۱۶,۰۶۵	۱۹,۵۱۲,۳۲۷	سود و کارمزد سال‌های آتی	سود و کارمزد سال‌های آتی
۵۹۷,۲۸۵,۸۱۳	۴,۲۵۱	۱۳۶,۴۰۸	۱۱,۸۵۰	۷۸,۱۹۴	۲۸۲,۹۰۷,۳۳۶	۱۵,۵۳۰,۷۲۹	۱۹,۸۵۱,۳۳۹	۳۰,۱۶۶	-	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول
۲۷۰,۳۵۰,۵۲	۸۴۰,۰۷۸	۲,۵۴۳	۱۰,۴۱۹	۶۲,۵۹۳	۱۶,۳۵۰,۲۵۱	۱,۳۳۸,۸۳۲	۸,۱۵۳,۸۱۴	۵,۷۷۱	۲۷۰,۶۴۰	خالص	خالص
۱,۳۲۲,۷۱۷,۵۵۸	۴۱,۶۰۴,۸۴۲	۱۷۳,۵۸۴	۵۱۰,۵۵۴	۳,۰۶۷,۰۷۳	۸۰۰,۱۶۲,۳۰۳	۶۵,۱۱۲,۷۷۸	۳۹۱,۵۲۲,۲۹۹	۲۸۲,۷۶۱	۱۲,۲۶۱,۳۵۴	سود تسهیلات اعطایی	سود تسهیلات اعطایی
۱۹۰,۳۳۶,۱۵۴	۱,۳۵۴	۴۴,۴۵۲	۳,۸۰۷	۲۴,۹۰۸	۱۳۱,۹۷۲,۱۹۵	۴,۹۴۷,۳۳۶	۶۳,۳۳۶,۱۰۴	۹۶,۰۹۷	-	مانده (ناخالص)	مانده (ناخالص)
۲,۱۱۲,۸۷۲,۳۰۰	۶۷,۵۵۲,۹۵۵	۲۸۲,۵۱۵	۸۳۲,۸۵۵	۵۰۰,۹۳۵	۱,۱۲۷,۷۰۷,۱۰۶	۱۰۶,۳۳۸,۳۸۴	۶۵۲,۵۷۰,۴۹۳	۴۶۱,۸۳۲	۲۱,۶۵۹,۷۰۴	سود و کارمزد سال‌های آتی	سود و کارمزد سال‌های آتی
۶۶۶,۲۰۰,۹۵۵	۲,۷۱۹	۱۵۱,۴۱۳	۱۲,۶۶۴	۸۶,۷۹۵	۲۲۷,۸۲۶,۶۵۹	۱۷,۳۲۹,۱۰۹	۳۲۰,۳۵۲,۱۳۷	۳۳۳,۸۶۰	-	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول
۳۰,۱۳۶,۱۷۸	۹۲۲,۳۷۷	۳,۸۳۳	۱۱,۵۶۶	۶۸,۳۹۹	۱۸,۳۷۵,۹۹۸	۱,۲۷۵,۰۰۴	۹۰۰,۵۰۸,۵۶۶	۶۴,۰۵	۳۰۰,۴۱۰	خالص	خالص
۱,۳۲۶,۶۷۰,۲۵۷	۴۶,۱۸۱,۳۳۴	۱۹۲,۶۷۹	۵۶۶,۷۱۲	۲,۶۰۲,۴۵۱	۸۵۵,۵۳۳,۸۱۴	۷۲,۳۷۵,۱۸۴	۴۳۳,۳۹۱,۹۵۱	۳۱۲,۸۶۵	۱۲,۲۲۰,۱۰۳	سود تسهیلات اعطایی	سود تسهیلات اعطایی
۲۱۲,۷۸۸,۴۱۳	۱,۵۰۳	۴۸,۲۲۳	۴,۳۲۵	۲۷,۶۴۴	۱۳۶,۹۲۹,۵۹۳	۵,۴۹۰,۴۹۴	۷۰,۱۸۰,۰۸۱	۱۰,۶۶۵۰	-	مانده (ناخالص)	مانده (ناخالص)
۲,۱۶۳,۶۵۲,۳۲۶	۶۷,۵۵۲,۹۵۵	۲۸۲,۵۱۵	۸۳۲,۸۵۵	۵۰۰,۹۳۵	۱,۲۰۸,۵۳۳,۲۹۳	۱۰۶,۳۳۸,۳۸۴	۶۵۲,۵۷۰,۴۹۳	۴۶۱,۸۳۲	۲۱,۶۵۹,۷۰۴	سود و کارمزد سال‌های آتی	سود و کارمزد سال‌های آتی
۶۶۶,۲۰۰,۹۳۱	۲,۷۱۹	۱۵۱,۴۱۳	۱۲,۶۶۴	۸۶,۷۹۵	۲۲۵۰,۲۷۰,۲۲	۱۷,۳۲۹,۱۰۹	۳۲۰,۳۵۲,۱۳۷	۳۳۳,۸۶۰	-	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول
۳۰۰,۸۰۹,۹۵۸	۹۲۲,۳۷۷	۳,۸۳۳	۱۱,۵۶۶	۶۸,۳۹۹	۱۸,۱۸۸,۷۷۹	۱,۲۷۵,۰۰۴	۹۰۰,۵۰۸,۵۶۶	۶۴,۰۵	۳۰۰,۴۱۰	خالص	خالص
۱,۳۲۰,۳۳۶,۳۷۸	۴۶,۱۸۱,۳۳۴	۱۹۲,۶۷۹	۵۶۶,۷۱۲	۲,۶۰۲,۴۵۱	۸۸۹,۳۹۰,۱۵۷	۷۲,۳۷۵,۱۸۴	۴۳۳,۳۹۱,۹۵۱	۳۱۲,۸۶۵	۱۲,۲۲۰,۱۰۳	سود تسهیلات اعطایی	سود تسهیلات اعطایی
۲,۱۱۲,۶۵۵,۹۳۳	۱,۵۰۳	۴۸,۲۲۳	۴,۳۲۵	۲۷,۶۴۴	۱۳۵,۳۶۷,۱۱۲	۵,۴۹۰,۴۹۴	۷۰,۱۸۰,۰۸۱	۱۰,۶۶۵۰	-	مانده (ناخالص)	مانده (ناخالص)

به دلیل اینکه مصرف وجوه حاصل از اوراق رهنی (تسهیلات ناشی از انتشار اوراق رهنی) در قالب تسهیلات فروش اقساطی و در بخش مسکن و ساختمان می‌باشد، تأثیر آن صرفاً بر تسهیلات فروش اقساطی می‌باشد. همچنین تسهیلات ناشی از انتشار اوراق رهنی با نرخ ۱۸ درصد و بدون سپرده به متقاضیان اعطا می‌شود.



بیانیه ثبت اوراق رهنی شرکت واسطه مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی بانک مسکن

سپرده‌های سرمایه‌گذاری

مبلغ سپرده‌های سرمایه‌گذاری بانک مسکن بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی شده سال‌های ۱۳۹۷ و چهار سال مالی آتی با فرض انجام طرح و عدم انجام طرح پیش‌بینی شده است:

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۷		۱۳۹۸		۱۳۹۹		۱۴۰۰		۱۴۰۱	
	حسابرسی شده	۱۳۹۷	(حسابرسی نشده)	۱۳۹۸	با فرض انجام طرح	با فرض عدم انجام طرح	با فرض انجام طرح	با فرض عدم انجام طرح	با فرض انجام طرح	با فرض عدم انجام طرح
سپرده‌های کوتاه‌مدت	۲۵۰.۹۰۳.۸۳۳	۲۳۷.۵۲۰.۱۸۹	۳۳۷.۲۲۰.۳۲۷	۳۳۷.۲۲۰.۳۲۷	۳۳۷.۲۲۰.۳۲۷	۳۳۷.۲۲۰.۳۲۷	۳۳۷.۲۲۰.۳۲۷	۳۳۷.۲۲۰.۳۲۷	۳۳۷.۲۲۰.۳۲۷	۳۳۷.۲۲۰.۳۲۷
سپرده‌های کوتاه‌مدت ویژه	۳۳۶.۳۷۸.۱۷۷	۳۹۷.۸۴۶.۰۹۴	۳۵۷.۴۱۵.۳۱۳	۳۵۷.۴۱۵.۳۱۳	۳۵۷.۴۱۵.۳۱۳	۳۵۷.۴۱۵.۳۱۳	۳۵۷.۴۱۵.۳۱۳	۳۵۷.۴۱۵.۳۱۳	۳۵۷.۴۱۵.۳۱۳	۳۵۷.۴۱۵.۳۱۳
سپرده‌های سرمایه‌گذاری مدت دار	۱۰۰.۶۶۸.۳۱۵	۱۲۰.۳۶۰.۸۲۲	۱۳۴.۳۳۲.۹۸۶	۱۳۴.۳۳۲.۹۸۶	۱۳۴.۳۳۲.۹۸۶	۱۳۴.۳۳۲.۹۸۶	۱۳۴.۳۳۲.۹۸۶	۱۳۴.۳۳۲.۹۸۶	۱۳۴.۳۳۲.۹۸۶	۱۳۴.۳۳۲.۹۸۶
سپرده‌های سرمایه‌گذاری دریافتی از بانکها و مؤسسات اعتباری	۶۰.۰۰۰.۰۰۰	۱۱۹.۰۰۰.۰۰۰	۱۳.۲۸۰.۰۰۰	۱۳.۲۸۰.۰۰۰	۱۳.۲۸۰.۰۰۰	۱۳.۲۸۰.۰۰۰	۱۳.۲۸۰.۰۰۰	۱۳.۲۸۰.۰۰۰	۱۳.۲۸۰.۰۰۰	۱۳.۲۸۰.۰۰۰
سپرده بابت سپرده‌گذاری اقساط انتشار اوراق توسط نهاد واسطه نزد بانک	-	-	۴۰.۳۷۳.۰۰۱	-	-	-	-	-	-	-
میانگین سپرده‌های سرمایه‌گذاری	۵۸۵.۰۵۱.۴۶۵	۷۰۳.۶۲۷.۱۰۵	۸۴۷.۱۸۹.۸۳۷	۸۴۷.۱۸۹.۸۳۷	۸۴۷.۱۸۹.۸۳۷	۸۴۷.۱۸۹.۸۳۷	۸۴۷.۱۸۹.۸۳۷	۸۴۷.۱۸۹.۸۳۷	۸۴۷.۱۸۹.۸۳۷	۸۴۷.۱۸۹.۸۳۷

سود سپرده‌های سرمایه‌گذاری

نرخ سود پرداختی به سپرده‌های سرمایه‌گذاری سال‌های ۱۳۹۷ و پیش‌بینی آن برای سه سال مالی آتی با فرض انجام طرح و عدم انجام طرح به شرح زیر می‌باشد:

شرح	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹		۱۴۰۰	
			با فرض انجام طرح	با فرض عدم انجام طرح	با فرض انجام طرح	با فرض عدم انجام طرح
سپرده‌های سرمایه‌گذاری مدت دار (یک ساله)	٪۱۵	٪۱۵	٪۱۵	٪۱۵	٪۱۵	٪۱۵
سپرده‌های سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت	٪۱۰	٪۱۰	٪۱۰	٪۱۰	٪۱۰	٪۱۰
سپرده‌های کوتاه‌مدت ویژه	٪۱۲	٪۱۲	٪۱۲	٪۱۲	٪۱۲	٪۱۲

تعداد شعب

تعداد شعب بانک برای سال‌های مالی ۱۳۹۷ و پیش‌بینی آن برای سه سال مالی آتی با فرض انجام و عدم انجام طرح به شرح جدول زیر می‌باشد:

شرح	۱۳۹۷		۱۳۹۸		۱۳۹۹		۱۴۰۰		۱۴۰۱	
	شعب استان تهران	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷	۲۰۷
شعب شهرستان	۱۰۰۴۸	۱۰۰۴۸	۱۰۰۴۸	۱۰۰۴۸	۱۰۰۴۸	۱۰۰۴۸	۱۰۰۴۸	۱۰۰۴۸	۱۰۰۴۸	۱۰۰۴۸
شعب مناطق آزاد	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
شعب خارج از کشور	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع	۱۰۲۵۵	۱۰۲۵۵	۱۰۲۵۵	۱۰۲۵۵	۱۰۲۵۵	۱۰۲۵۵	۱۰۲۵۵	۱۰۲۵۵	۱۰۲۵۵	۱۰۲۵۵



تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)
شماره ثبت: ۴۶۹۴۸۰ - شماره ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

بیانہ ثبت اوراقِ رہنہ شرکت واسطہ مالی فروزین پنجم) با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی بانک مسکن.

نسبت کفایت سرمایه

نسبت کفایت سرمایه که از تقسیم سرمایه پایه به دارایی‌های موزون شده بر حسب ریسک به‌دست می‌آید، طبق الزامات بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران باید حداقل ۸ درصد باشد. نسبت کفایت سرمایه و همچنین دارایی‌های موزون شده به ریسک بانک در سال مالی آخر و پیش‌بینی آن برای دو سال مالی بعد بر اساس «دستورالعمل محاسبه سرمایه نظارتی و کفایت سرمایه موسسات اعتباری» که در تاریخ ۱۳۹۶/۳/۲۳ به تصویب شورای محترم پول و اعتبار رسیده است، با فرض انجام و عدم انجام طرح محاسبه شده که به شرح زیر است:

ارقام به میلیون ريال

ردیف	۱۳۹۰/۱۳/۲۹		۱۴۰۰/۱۳/۲۹		۱۳۹۹/۱۳/۲۰		توضیحات
	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	
۱	۱۱۰۰/۱۱۰/۲۲	-	۱۰۸۴۳۰/۱۳	-	۱۰۸۴۳۰/۲۲	-	سرمایه پایه یک : سرمایه پرداخت شده به کسر سرمایه نامین شده از محل مزاد تجدید ارزیابی دارایی ها
۲	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۵۱۳۳۳۳/۲۲	۵۱۳۳۳۳/۲۲	۵۱۳۳۳۳/۲۲	۵۱۳۳۳۳/۲۲	سود (زیان) آتیانه سود قانونی الوخته قانونی الوخته احتیاطی
۳	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	سایر اقلام
۴	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	سرمایه پایه یک از اتصال تعدیلات نظارتی
۵	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	کسر می شود : تعدیلات نظارتی
۶	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	بهای تمام شده سهام خزانه
۷	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	بهای تمام شده سهام بانک که در مرحله انتشار اولیه و یا افزایش سرمایه به طور متوسط و اعدادهای نایمه خریداری شده
۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	دارایی های ناشی
۹	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	حداکثر بهای تمام شده سرمایه گذاری مستقل در موسسات اعتباری و نهادهای مالی غیر بانکی
۱۰	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	بهای تمام شده مزاد بر ۱۰٪ سرمایه پایه یک در خصوص سرمایه گذاری های کمتر از ۱۰٪ در سهام مؤسسات اعتباری دیگر و یا نهاد مالی
۱۱	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	بهای تمام شده مزاد بر ۱۰٪ سهام شرکت های سرمایه پذیر در خصوص سرمایه گذاری های بیش از ۱۰٪ در سهام مؤسسات اعتباری دیگر و یا نهاد مالی
۱۲	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	بهای تمام شده سرمایه گذاری که واحد مالی بایده ای که بپردازد محسوب نمی گردد
۱۳	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	سایر تعدیلات به تشخیص بانک مرکزی
۱۴	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	جمع تعدیلات نظارتی
۱۵	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	سرمایه پایه یک پس از اتصال تعدیلات نظارتی
۱۶	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	سرمایه پایه دو
۱۷	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	بدهی ایجاد شده ناشی از انتشار اوراق بدهی توسط موسسه اعتباری و صرف آنها و سایر بدهی ها پس از اعزاز شرایط مقفول
۱۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	ذخیره مطالبات مشکوک الوصول عمومی (حداکثر ۲۰٪ داراییهای مؤثر به ریسک)
۱۹	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	منبع تعدیل شده حاصل از تجدید ارزیابی دارایی های ثابت: سهام و اوراق بهادار
۲۰	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	جمع سرمایه پایه دو
۲۱	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	کسر می شود : فارابی سرمایه پایه دو به سرمایه پایه یک
۲۲	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	۴۳۵۵۳۵/۱۰۸	سرمایه پایه دو

شرکت واسطه مالی
فروردین
پنججم
شماره ثبت ۵۵۷۹۰۳۱

صفحة ١٣٣ ; ٤٩

بیانیه ثبت اوراق رهتی شرکت واسطه مالی فرودین پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی بانک مسکن

ارقام به میلیون ریال

[illegible]

59; 134 2222

٤٩ ; ١٣٤

٤٩ ; ١٣٤

بیانیه ثبت اوراق رهنی شرکت واسطه مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی بانک مسکن

نوع دارایی	۱۳۹۹/۱۲/۲۹		۱۳۹۸/۱۲/۲۹		۱۳۹۷/۱۲/۲۹		۱۳۹۶/۱۲/۲۹		۱۳۹۵/۱۲/۲۹		۱۳۹۴/۱۲/۲۹		۱۳۹۳/۱۲/۲۹		۱۳۹۲/۱۲/۲۹		۱۳۹۱/۱۲/۲۹		۱۳۹۰/۱۲/۲۹		۱۳۸۹/۱۲/۲۹		۱۳۸۸/۱۲/۲۹		۱۳۸۷/۱۲/۲۹		۱۳۸۶/۱۲/۲۹		۱۳۸۵/۱۲/۲۹		۱۳۸۴/۱۲/۲۹		۱۳۸۳/۱۲/۲۹		۱۳۸۲/۱۲/۲۹		۱۳۸۱/۱۲/۲۹		۱۳۸۰/۱۲/۲۹		۱۳۷۹/۱۲/۲۹		۱۳۷۸/۱۲/۲۹		۱۳۷۷/۱۲/۲۹		۱۳۷۶/۱۲/۲۹		۱۳۷۵/۱۲/۲۹		۱۳۷۴/۱۲/۲۹		۱۳۷۳/۱۲/۲۹		۱۳۷۲/۱۲/۲۹		۱۳۷۱/۱۲/۲۹		۱۳۷۰/۱۲/۲۹		۱۳۶۹/۱۲/۲۹		۱۳۶۸/۱۲/۲۹		۱۳۶۷/۱۲/۲۹		۱۳۶۶/۱۲/۲۹		۱۳۶۵/۱۲/۲۹		۱۳۶۴/۱۲/۲۹		۱۳۶۳/۱۲/۲۹		۱۳۶۲/۱۲/۲۹		۱۳۶۱/۱۲/۲۹		۱۳۶۰/۱۲/۲۹		۱۳۵۹/۱۲/۲۹		۱۳۵۸/۱۲/۲۹		۱۳۵۷/۱۲/۲۹		۱۳۵۶/۱۲/۲۹		۱۳۵۵/۱۲/۲۹		۱۳۵۴/۱۲/۲۹		۱۳۵۳/۱۲/۲۹		۱۳۵۲/۱۲/۲۹		۱۳۵۱/۱۲/۲۹		۱۳۵۰/۱۲/۲۹		۱۳۴۹/۱۲/۲۹		۱۳۴۸/۱۲/۲۹		۱۳۴۷/۱۲/۲۹		۱۳۴۶/۱۲/۲۹		۱۳۴۵/۱۲/۲۹		۱۳۴۴/۱۲/۲۹		۱۳۴۳/۱۲/۲۹		۱۳۴۲/۱۲/۲۹		۱۳۴۱/۱۲/۲۹		۱۳۴۰/۱۲/۲۹		۱۳۳۹/۱۲/۲۹		۱۳۳۸/۱۲/۲۹		۱۳۳۷/۱۲/۲۹		۱۳۳۶/۱۲/۲۹
------------	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------	--	------------

پیش‌بینی وضعیت مالی آتی بانی

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



صورت سود و زیان پیش بینی شده

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۴۰۱		۱۴۰۰		۱۳۹۹		پیش بینی شده ۱۳۹۸	حسابرسی شده ۱۳۹۷	
	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام			
درآمد تسهیلات اضطراری و سپرده گذاری	۳۵۲,۳۵۵,۵۹۴	۲۵۲,۱۸۴,۹۷۰	۳۳۹,۷۵۲,۷۶۸	۳۲۸,۲۲۲,۹۵۵	۲۰,۶۷۴,۹۱۳	۲۰,۵۷۱,۰۷۶	۱۲۴,۹۷۶,۸۶۸	۱۲۰,۸۹۷,۷۹۶	
هزینه سود سپرده ها	(۱۵۷,۸۲۸,۱۵۳)	(۱۵۷,۸۲۸,۱۵۳)	(۱۳۱,۵۳۱,۷۹۴)	(۱۳۱,۵۳۱,۷۹۴)	(۱۰,۹۶۰,۹۸۸)	(۱۰,۹۶۰,۹۸۸)	(۸۱,۱۴۴,۷۸۴)	(۷۳,۱۶۸,۶۱۴)	
هزینه سود سپرده بابت سپرده گذاری	(۴۵۰,۳۰۴)	-	(۸۱۶,۹۹۵)	-	(۱۴۵,۰۹۳)	-	-	-	
خالص درآمد تسهیلات و سپرده گذاری	۹۶,۰۴۷,۱۲۸	۹۵,۳۴۶,۸۱۷	۹۷,۴۰۵,۹۷۹	۹۶,۷۱۲,۱۶۱	۹۶,۹۱۹,۹۹۱	۹۶,۱۶۱,۳۴۷	۴۳,۸۳۲,۰۸۴	۴۶,۷۲۹,۱۸۲	
درآمد کارمزد	۳,۸۷۲,۰۲۷	۴,۸۷۲,۰۲۷	۳,۴۲۹,۱۱۵	۳,۴۲۹,۱۱۵	۲۰,۲۶۴,۶۶۹	۲۰,۲۶۴,۶۶۹	۲,۶۶۰,۴۲۶	۲,۲۸۲,۷۳۲	
هزینه کارمزد	(۴۱۷۵,۰۰۰)	(۴,۱۷۵,۰۰۰)	(۲,۳۳۵,۹۹۵)	(۲,۳۳۵,۹۹۵)	(۲,۲۶۰,۱۴۱)	(۲,۲۶۰,۱۴۱)	(۳,۵۶۳,۸۰۶)	(۴,۰۰۱,۸۸۵)	
خالص درآمد کارمزد	۱۲۱,۹۸۷	۱۲۹,۹۳۲	۹۳,۱۲۰	۱۱۸,۱۲۰	۴۰,۳۳۷	۱۰۰,۳۳۷	۹۷,۶۶۰	(۷۳۷,۱۵۳)	
خالص سود(زیان) سرمایه گذاری ها	۶۴۶,۸۴۶	۶۴۶,۸۴۶	۵۸۸,۰۳۲	۵۸۸,۰۳۲	-	۵۳۳,۵۸۴	۴۸۵,۹۸۵	۲۱۱,۹۸۰	
خالص سود(زیان) مبادلات و معاملات ارزی	-	-	-	-	-	-	۳,۴۶۱,۳۸۸	۱,۸۷۴,۵۶۱	
سایر درآمدهای عملیاتی	-	-	-	-	-	-	۱۹	۳۹۷,۲۱۳	
جمع درآمدهای عملیاتی	۹۶,۸۱۵,۹۷۱	۹۶,۱۲۳,۵۹۶	۹۸,۰۸۷,۱۴۱	۹۷,۴۱۸,۳۳۳	۹۷,۴۹۴,۹۰۲	۹۶,۸۰۳,۳۱۳	۴۷,۸۷۷,۱۹۶	۴۸,۳۸۵,۷۴۳	
خالص سایر درآمدها و هزینه ها	-	-	-	-	-	-	(۹۶,۳۷۱)	(۱۱۱,۶۹۳)	
هزینه مالی اداری و عمومی	(۳۳۹,۹۰۰,۰۰۵)	(۳۳۹,۹۰۰,۰۰۵)	(۳۹,۹۱۷,۳۷۷)	(۳۹,۹۱۷,۳۷۷)	(۳۶,۲۸۸,۳۳۳)	(۳۶,۲۸۸,۳۳۳)	(۳۵,۱۷۵,۵۵۹)	(۳۶,۱۰۰,۱۷۳)	
هزینه مطالبات مشکوک الوصول	(۱۹,۰۶۶,۶۹۱)	(۱۹,۰۶۶,۶۹۱)	(۱۷,۳۲۰,۳۴۵)	(۱۷,۱۹۰,۷۱۴)	(۱۵,۵۴۳,۳۷۹)	(۱۵,۳۸۰,۰۵۴)	(۸,۹۷۸,۸۹۷)	(۱۸,۰۰۰,۷۲۹)	
هزینه تأمین مالی ناشی از انتشار اوراق رهنی	(۲۸۴,۰۹۵)	-	(۸۹۲,۰۱۱)	-	(۶۱۲,۹۸۴)	-	-	(۸۷,۸۱۹)	
هزینه مالی	(۱۴۰,۱۵۵,۱۵)	(۱۴۰,۱۵۵,۱۵)	(۱۴۰,۱۵۵,۱۵)	(۱۴۰,۱۵۵,۱۵)	(۱۴۰,۱۵۵,۱۵)	(۱۴۰,۱۵۵,۱۵)	(۱۴۰,۱۵۵,۱۵)	(۱۶,۲۱۲,۰۰۳)	
هزینه استهلاک	(۱,۴۳۲,۳۳۲)	(۱,۴۳۲,۳۳۲)	(۱,۳۱۲,۰۳۹)	(۱,۳۱۲,۰۳۹)	(۱,۱۹۲,۷۶۲)	(۱,۱۹۲,۷۶۲)	(۱,۰۸۶,۷۳۹)	(۹۵,۷۵۴)	
سود(زیان) قبل از مالیات بر درآمد	۱۸,۰۹۷,۴۵۳	۱۷,۶۶۲,۸۲۹	۲۴,۷۲۹,۰۵۴	۲۴,۹۸۲,۷۷۹	۲۹,۸۱۰,۰۲۸	۲۹,۸۲۶,۴۴۸	(۱۱,۴۷۵,۸۹۵)	(۱۸,۱۳۰,۷۶۷)	
مالیات بر درآمد	(۴,۵۲۳,۳۳۲)	(۴,۴۱۵,۹۵۷)	(۶,۱۸۲,۲۶۲)	(۶,۳۴۵,۹۵۵)	(۷,۴۵۲,۵۷۰)	(۷,۴۵۶,۶۱۲)	-	-	
سود(زیان) خالص	۱۳,۵۷۴,۰۹۰	۱۳,۲۴۷,۸۷۲	۱۸,۵۴۶,۷۹۱	۱۸,۶۳۷,۰۸۴	۲۲,۳۵۷,۷۱۰	۲۲,۳۶۹,۸۳۶	(۱۱,۳۷۵,۸۹۵)	(۱۸,۱۳۰,۷۶۷)	



بیانیه ثبت اوراق رهنی شرکت واسطه مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی بانک مسکن
صورت سود و زیان آنبالسته پیش بینی شده

ارقام به میلیون ریال

شرح	پیش بینی شده	۱۴۰۰		۱۳۹۹		۱۳۹۸
		اتمام	عدم اتمام	اتمام	عدم اتمام	
سود تبادله آنبالسته دوره	(۶۲.۵۰۴.۳۳۷)	(۵۷.۵۲۷.۷۸۲)	(۵۷.۵۲۳.۰۰۳)	(۶۴.۴۵۸.۹۳۵)	(۶۴.۴۵۸.۹۳۵)	(۶۲.۵۰۴.۳۳۷)
سود خالص	(۱۱.۳۷۵.۸۹۵)	۱۳.۲۳۷.۸۷۲	۱۸.۵۲۶.۷۹۱	۳۲.۲۵۷.۷۱۰	۳۲.۲۵۷.۷۱۰	(۱۱.۳۷۵.۸۹۵)
تعدیل سنواری	(۱۲۵.۰۰۱)	-	-	-	-	(۱۲۵.۰۰۱)
جمع سود جامع	(۷۵.۱۰۵.۱۳۳)	(۳۸.۹۸۰.۹۹۲)	(۳۸.۷۸۶.۹۱۹)	(۴۲.۱۳۸.۲۲۶)	(۴۲.۱۳۶.۰۹۹)	(۷۵.۱۰۵.۱۳۳)
افزایش سرمایه ثبت نشده	۱۰۶۰۹.۱۶۸					۱۰۶۰۹.۱۶۸
اندوخته قانونی	-	(۲۸.۸۲۰.۲)	(۲۸.۱۰۵۶)	(۳۵.۳۶۶)	(۳۵.۵۴۸)	-
تیم درآمد مشمول مالیات نامین مسکن افراد کم درآمد	-	(۱۳۳.۶۴۵)	(۱۳۴.۹۱۴)	(۱۳۹.۵۵۱)	(۱۳۹.۱۳۲)	-
سود سهم دولت	-	(۱۲.۳۶۴.۵۳۷)	(۱۲.۳۹۱.۳۸۹)	(۱۳۹.۵۵۱۴۰)	(۱۳۹.۱۳۲۳۲)	-
سود آنبالسته پایان دوره	(۶۴.۴۹۵.۹۳۵)	(۴۷.۵۵۵.۳۵۸)	(۴۷.۵۵۵.۳۵۸)	(۵۱.۷۴۷.۳۶۶)	(۵۷.۵۲۴.۰۰۳)	(۶۴.۴۹۵.۹۳۵)

سود و زیان پیش بینی شده طرح

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	جمع
سود ناشی از اعطای تسهیلات پرداختی از محل انتشار اوراق رهنی	-	۳۶۲.۲۶۲	۱.۵۶۲.۲۸۲	۱.۳۵۸.۴۰۴	۹۹۴.۶۴۶	۶۳۳.۸۰۳	۱۸۸.۷۶۶	۲.۷۳۵	۵۲.۴۰۸۷
هزینه ناشی از ذخیره عمومی بابت تسهیلات پرداختی از محل انتشار اوراق رهنی	-	(۹۲.۸۷۳)	(۲۹.۵۳۱)	۲۵.۳۳۲	۳۰.۸۰۰	۳۶.۳۳۵	۳۰.۷۳۹	۱.۶۶۶	۶۸۰
سود ناشی از سرمایه گذاری وجوه اوراق رهنی	-	۶۵۹.۱۱۵	۵۹.۳۶۰	-	-	-	-	-	۷۸۸.۳۷۵
سود (هزینه) وجوه مازاد (کسری) برای انجام تسهیلات	-	(۳۳.۶۳۳)	(۹۲۸.۳۵)	(۷۵۱.۵۰۰)	(۳۹۲.۳۰۵)	۱۶۴.۱۱۹	۴۹۹.۸۲۵	۵۱۶.۸۹۹	(۱.۱۵۶.۶۲۰)
هزینه تامین مالی	-	(۶۱۲.۸۸۲)	(۸۹۳.۰۱۱)	(۲۸۴.۰۶۵)	-	-	-	-	(۱.۷۹۰.۰۰۰)
هزینه های انتشار اوراق رهنی	-	(۶۷.۰۵۵)	(۲۵.۰۰۰)	(۷.۹۲۵)	-	-	-	-	(۱۰۰.۰۰۰)
سود (زیان)	-	(۱۶.۱۶۹)	(۲۵۳.۷۳۴)	۳۴.۲۰۷	-	۷۳۱.۱۲۱	۷۱۹.۳۳۰	۵۲۱.۳۱۱	۲.۸۷۶.۳۳۳
درآمد شرکت فرعی بانک ناشی از انتشار اوراق پس از کسر هزینه ها	-	۶۷.۵۵	۲۵.۰۰۰	۷.۹۲۵	-	-	-	-	۱۰۰.۰۰۰
سود (زیان) تلفیقی	-	۵۰.۸۸۶	(۲۲۸.۷۲۴)	۳۴۸.۱۵۲	۷۳۱.۱۲۱	۸۳۴.۲۵۷	۷۱۹.۳۳۰	۵۲۱.۳۱۱	۲.۹۷۶.۳۳۳



بیانیه ثبت اوراق رهنی شرکت واسط مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی بانک مسکن

- با توجه به طرح مصرف منابع حاصل از پذیره نویسی اوراق رهنی که کل مبلغ ۱۰,۰۰۰ میلیارد ریال طی یکسال (از تاریخ انتشار تا بیست و سوم تیر ماه سال ۱۴۰۰) بصورت تسهیلات پرداخت خواهد گردید. از این رو مبالغ مذکور در فواصل زمانی تا پرداخت تسهیلات بر اساس نرخ ۱۵٪ سرمایه‌گذاری گردیده است که در جدول ذیل نمایش داده شده است:

شرح		۱۳۹۹	ارقام به میلیون ریال
وجوه مازاد در انتهای سال		۳,۱۶۶,۳۷۹	-
جمع سود انتهای سال		۶۵۹,۱۱۵	۵۹,۳۶۰
جمع کل		۷۱۸,۴۷۵	

- با توجه به اینکه مدت زمان تسهیلات ناشی از انتشار اوراق رهنی ۵ سال در نظر گرفته شده است، در دو سال ابتدایی طرح جریان نقدی خروجی بیش از جریان نقدی ورودی طرح می‌باشد، از این رو کسری وجوه نقد بر اساس نرخ ۱۵٪ تأمین مالی خواهد گردید که هزینه‌های این تأمین مالی نیز در صورت سود و زیان طرح بر اساس جدول ذیل لحاظ گردیده است:

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲	۱۴۰۳	۱۴۰۴	۱۴۰۵	جمع
کسری در ناشی تسهیلات مجدد	-	۸۰,۵۰۰,۰۰۰	۲,۸۳۲,۱۱۲	۳۰,۳۴۸,۹۶۸	۳۰,۳۴۸,۹۶۸	۳۰,۵۶۱,۶۶۱	۲,۳۲۸,۰۳۶	۱۱۲,۸۳۱	۱,۵۳۳,۰۸۵
کسری پرداختی به نهاد واسط	-	(۲۰,۳۷۳,۰۰۰)	(۵,۸۸۱,۵۵۱)	(۱,۸۷۸,۱۲۸)	-	-	-	-	(۱۱,۱۳۰,۰۹۰)
خالص جریانات	-	(۳,۳۳۲,۲۹۲)	(۲,۹۵۲,۵۳۷)	۱,۱۷۶,۸۳۰	۳۰,۴۷۰,۹۶۸	۳۰,۵۶۱,۶۶۱	۲,۳۲۸,۰۳۶	۱۱۲,۸۳۱	۳,۴۴۵,۹۹۵
تجسی جریانات سالانه	-	(۲,۳۳۲,۲۹۲)	(۶,۱۸۶,۸۳۱)	(۵,۰۱۰,۰۰۰)	(۱,۸۶۱,۰۳۲)	۱,۰۲۰,۱۲۸	۲,۳۲۸,۰۳۶	۲,۳۲۸,۰۳۶	(۸,۵۱۸,۸۷۰)
درآمد (هزینه) مازاد (کسری) وجوه برای انجام تعهدات	-	(۳۶۳,۶۳۳)	(۹۲۸,۰۲۵)	(۷۵۱,۵۰۰)	(۳۹۴,۳۰۵)	۱,۶۶۱,۱۱۹	۴۹۹,۸۲۵	۵۱۶,۸۹۹	(۱,۱۵۶,۶۲۰)

- با توجه به اینکه سالانه ۰٫۵ درصد از هزینه‌های انتشار اوراق مربوط به کارمزد ارکان (شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن) می‌باشد، این مبلغ درآمد با هزینه‌های بانک مسکن در صورت‌های مالی تلفیقی بانک تهاتر خواهد شد که در صورت سود و زیان پیش دیده شده طرح منعکس می‌باشد.

مصرف وجوه حاصل از انتشار اوراق رهنی طی ۱۲ مرحله، بدین صورت که در هر ماه معادل یک دوازدهم (۸۳۳,۳۳۳) میلیون ریال) از مبلغ اوراق رهنی پرداخت خواهد شد. با توجه به اینکه اوراق مزبور در تیر ماه سال ۱۳۹۹ منتشر خواهد شد، لذا وجوه حاصل از انتشار تماماً تا تیر ماه سال ۱۴۰۰، به صورت تسهیلات به مشتریان اعطا می‌گردد.



تأمین سرمایه بانک مسکن سامانی خاص
شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

مفروضات پیش‌بینی‌ها

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

الف- مفروضات عملیات بانک

۱. پیش‌بینی مطالبات از دولت، تسهیلات اعطایی و مطالبات از بخش دولتی و غیر دولتی: مطالبات از دولت مربوط به یارانه سود تعهد دولت در طرح مسکن مهر، تسهیلات اعطایی و مطالبات از بخش دولتی مربوط به تسهیلات مشارکت مدنی و تسهیلات اعطایی و مطالبات از بخش غیردولتی شامل "معاملات عقود اسلامی" و "معاملات عقود اسلامی- مسکن مهر" می‌باشند که براساس نرخ‌های جدول زیر نسبت به مانده این حساب در سال قبل برای هر سال پیش‌بینی شده‌اند.

سال	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱	۱۴۰۲
نرخ رشد مطالبات و تسهیلات	%۱۱	%۱۱	%۱۱	%۱۱

۲. سپرده قانونی: نرخ سپرده قانونی معادل ۲ درصد سپرده‌های کوتاه‌مدت سرمایه‌گذاری ممتاز و صندوق پس‌انداز مسکن و ۱۰ درصد سایر سپرده‌ها است. با توجه به میانگین نرخ سپرده‌های قانونی در سال گذشته، نرخ ۴ درصد نسبت به سپرده‌ها برای سال‌های آتی اعمال شده است.
۳. مبادلات با سایر بانک‌ها و موسسات اعتباری: مبلغ مطالبات از سایر بانک‌ها و سایر موسسات اعتباری از سال ۱۳۹۹ معادل مانده سال ۱۳۹۸ و به صورت ثابت در نظر گرفته شده است. همچنین در پیش‌بینی ارقام مربوط به بدهی به سایر بانک‌ها و موسسات اعتباری، سود و وجه التزام تسهیلات دریافتی از بانک مرکزی منظور گردیده است.
۴. 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، نسبت به مانده پایان سال ۱۳۹۸ پیش‌بینی شده است. مبالغ انواع سپرده‌های بانک مسکن اعم از سپرده‌های مشتریان و حقوق صاحبان سپرده‌های سرمایه‌گذاری با نرخ ۲۰ درصد نسبت به مانده سال ۱۳۹۸ رشد داده شده است.

شرح	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱
نرخ رشد نقدینگی کشور	%۲۰	%۲۰	%۲۰
نسبت سپرده‌های سیستم بانکی به حجم نقدینگی	%۹۶	%۹۶	%۹۶
سهم از بازار بانک مسکن	%۵	%۵	%۵

۵. درآمد تسهیلات اعطایی و سپرده‌گذاری: درآمد تسهیلات اعطایی و سپرده‌گذاری شامل درآمد تسهیلات اعطایی و سود حاصل از سپرده‌گذاری و اوراق بدهی می‌باشد که به شرح ذیل پیش‌بینی شده‌اند:

۱. پیش‌بینی درآمد تسهیلات اعطایی: ابتدا میانگین تسهیلات اعطایی و سپرده‌گذاری با توجه به درصد میانگین به مانده این نوع تسهیلات در سال‌های گذشته محاسبه شده و سپس مبلغ پیش‌بینی سود در حساب‌ها با میانگین نرخ سود ۱۳ درصد اعمال شده است. همچنین سود و وجه التزام سایر با نرخ ۱۰ درصد نسبت به سال گذشته رشد یافته است.

۲. سود حاصل از سپرده‌گذاری و اوراق بدهی: سود حاصل از سپرده‌گذاری و اوراق بدهی در هر سال معادل ۱۶ درصد رقم مانده سپرده‌ها و سایر اوراق بهادار و مطالبات از بانک‌ها و سایر موسسات اعتباری در همان سال در نظر گرفته شده است.

۳. سود سپرده‌ها: سود سپرده‌ها براساس میانگین حجم حقوق صاحبان سپرده‌های سرمایه‌گذاری پیش‌بینی شده و با توجه به میانگین نرخ سود این سپرده‌ها در سال گذشته، برای سال‌های آتی مطابق جدول زیر پیش‌بینی شده است.

شرح	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱
سود پرداختی به سپرده‌گذاران	%۱۳	%۱۳	%۱۳

۷. پیش‌بینی تسهیلات اعطایی از محل انتشار اوراق رهنی: تسهیلات اعطایی از محل انتشار اوراق رهنی، عقد مبادله‌ای ۵ ساله با نرخ ۱۸ درصد (که براساس فرمول محاسبه اقساط وام بانکی که توسط بانک مرکزی به تأیید رسیده است و همچنین در حال حاضر بانک مسکن تمامی اقساط تسهیلات خود را از این روش محاسبه می‌نماید) می‌باشد. فرض شده است: تسهیلات ناشی از انتشار اوراق رهنی طی ماه ۱۲ ماه پس از انتشار اوراق- از تاریخ انتشار تا تیر ماه سال ۱۴۰۰ و در هر ماه معادل ۸۳۳,۳۳۳ میلیون ریال به مشتریان اعطا می‌شود.



۸. پیش‌بینی کارمزد دریافتی: مبلغ کارمزد دریافتی بانک برای هر سال به طور متوسط با نرخ ۱۰ درصد نسبت به مانده سال قبل آن رشد داده شده است.
۹. پیش‌بینی کارمزد پرداختی: مبلغ کارمزد پرداختی بانک برای هر سال به طور متوسط با نرخ ۱۰ درصد نسبت به مانده سال قبل آن رشد داده شده است. همچنین در حالت انجام طرح، هزینه‌های مرتبط با انتشار اوراق در رقم مزبور لحاظ گردیده است.
۱۰. پیش‌بینی خالص سود (زیان) سرمایه‌گذاری: این مبلغ برای هر سال به طور متوسط با نرخ ۱۰ درصد نسبت به مانده سال قبل آن رشد داده شده است.
۱۱. سایر درآمدهای عملیاتی: سایر درآمدهای عملیاتی برای هر سال به طور متوسط با نرخ ۱۰ درصد نسبت به مانده سال قبل آن رشد داده شده است.
۱۲. 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. همچنین در حال انجام، درآمد (هزینه) مطالبات مشکوک الوصول خالص تغییرات تسهیلات ناشی از انتشار در این سرفصل اعمال شده است.
۱۳. هزینه‌های اداری و عمومی: هزینه‌های عمومی و اداری در هر سال با نرخ ۱۰ درصد نسبت به رقم متناظر در سال قبل افزایش داده شده است.
۱۴. هزینه‌های مالی: بیش از ۹۰ درصد هزینه‌های مالی مربوط به سود و وجه التزام تسهیلات دریافتی از بانک مرکزی می‌باشد که ثابت فرض شده است. همچنین مبلغ مربوط به سود تسهیلات دریافتی از سایر بانک‌ها و موسسات اعتباری سالانه ۵ درصد رشد یافته است.
۱۵. هزینه استهلاک: هزینه‌های استهلاک در هر سال با نرخ ۱۰ درصد نسبت به رقم متناظر در سال قبل افزایش داده شده است.



ب- مفروضات وصول اقساط مطالبات رهنی

- جریانان نقدی کل اقساط دریافتی بانک مسکن از محل کل تسهیلات: جدول مبالغ اقساط دریافتی بابت کل تسهیلات اعطایی بانک مسکن برای دو سال آتی (در مدت اجرای طرح) ماهانه به صورت میانگین به شرح ذیل می باشد:

جریانان نقدی کل اقساط دریافتی تا تصفیه مطالبات رهنی - ارقام به میلیون ریال

ماه	اقساط دریافتی	ماه	اقساط دریافتی
۱	۱۸,۷۰۰,۰۰۰	۱۳	۱۸,۷۰۰,۰۰۰
۲	۱۸,۷۰۰,۰۰۰	۱۴	۱۸,۷۰۰,۰۰۰
۳	۱۸,۷۰۰,۰۰۰	۱۵	۱۸,۷۰۰,۰۰۰
۴	۱۸,۷۰۰,۰۰۰	۱۶	۱۸,۷۰۰,۰۰۰
۵	۱۸,۷۰۰,۰۰۰	۱۷	۱۸,۷۰۰,۰۰۰
۶	۱۸,۷۰۰,۰۰۰	۱۸	۱۸,۷۰۰,۰۰۰
۷	۱۸,۷۰۰,۰۰۰	۱۹	۱۸,۷۰۰,۰۰۰
۸	۱۸,۷۰۰,۰۰۰	۲۰	۱۸,۷۰۰,۰۰۰
۹	۱۸,۷۰۰,۰۰۰	۲۱	۱۸,۷۰۰,۰۰۰
۱۰	۱۸,۷۰۰,۰۰۰	۲۲	۱۸,۷۰۰,۰۰۰
۱۱	۱۸,۷۰۰,۰۰۰	۲۳	۱۸,۷۰۰,۰۰۰
۱۲	۱۸,۷۰۰,۰۰۰	۲۴	۱۸,۷۰۰,۰۰۰

- جریانان نقدی کل اقساط دریافتی بانک مسکن از محل کل تسهیلات رهنی تا تصفیه مطالبات رهنی: جدول مبالغ اقساط دریافتی تسهیلات اعطایی از محل وجوه اوراق رهنی و همچنین برنامه مدیریت وجوه (اقساط دریافت شده و پرداخت نشده به دارندگان اوراق) به شرح جدول ذیل می باشد:

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	وجوه پرداختی بابت اصل به دارندگان اوراق	تجمعی حساب سپرده نهاد واسط
۱	۵۱۲,۸۶۲	-	۵۱۲,۸۶۲	۲۱۲	-	۵۱۲,۸۶۲
۲	۳۶,۰۲۲	-	۳۶,۰۲۲	۶,۶۳۹	-	۱,۰۰۹,۴۰۷
۳	۳۶,۰۲۲	(۲۰۶,۵۵۷)	۸۹,۳۷۵	۱۴,۸۲۲,۵۴	-	۱,۱۰۵,۳۳۱
۴	۵۰۳,۸۳۲	-	۵۰۳,۸۳۲	۱۴,۲۰۳,۵۱	-	۱,۶۲۲,۰۸۶
۵	۳۸۵,۸۸۶	-	۳۸۵,۸۸۶	۲۰,۶۷۶,۳۴	-	۲,۱۱۲,۱۷۵
۶	۳۸۵,۸۸۶	(۳۱۲,۴۳۲)	۹۱,۴۵۴	۲۷,۰۰۸,۳۷	-	۲,۳۲۵,۲۹۴
۷	۳۸۵,۸۸۶	-	۳۸۵,۸۸۶	۲۸,۵۰۱,۵۱	-	۲,۶۱۱,۱۸۸
۸	۳۸۵,۸۸۶	-	۳۸۵,۸۸۶	۳۲,۸۳۱,۳۵	-	۲,۹۳۲,۵۷۶
۹	۳۸۵,۸۸۶	(۳۱۲,۴۳۲)	۹۱,۴۵۴	۴۱,۴۴۱,۵۷	-	۳,۲۸۹,۹۵۰
۱۰	۴۶۱,۱۲۴	-	۴۶۱,۱۲۴	۴۲,۱۱۵,۱۳	-	۳,۸۱۳,۵۴۶
۱۱	۳۶,۰۲۲	-	۳۶,۰۲۲	۴۹,۴۰۷,۷۷	-	۴,۳۴۱,۶۸۴
۱۲	۳۶,۰۲۲	(۲۰۶,۵۵۷)	۸۹,۳۷۵	۵۶,۱۲۵,۱۶	-	۴,۸۷۷,۱۱۴
۱۳	۳۶,۰۲۲	-	۳۶,۰۲۲	۵۸,۰۳۶,۵۲	-	۵,۱۲۳,۸۳۲
۱۴	۳۶,۰۲۲	-	۳۶,۰۲۲	۶۴,۸۷۳,۵۰	-	۵,۴۷۹,۸۰۲
۱۵	۳۶,۰۲۲	(۲۰۶,۵۵۷)	۸۹,۳۷۵	۷۱,۹۸۵,۰۶	-	۶,۳۳۷,۸۰۷
۱۶	۵۰۳,۸۱۶	-	۵۰۳,۸۱۶	۷۳,۸۸۹,۳۹	-	۶,۸۴۱,۳۷
۱۷	۳۸۵,۸۸۶	-	۳۸۵,۸۸۶	۸۱,۲۱۲,۳۹	-	۶,۹۶۴,۸۱۲
۱۸	۳۸۵,۸۸۶	(۳۱۲,۴۳۲)	۹۱,۴۵۴	۸۸,۲۰۹,۰۲	-	۷,۱۳۷,۲۸۸
۱۹	۳۸۵,۸۸۶	-	۳۸۵,۸۸۶	۹۰,۵۴۶,۸۵	-	۷,۷۱۱,۶۷۶
۲۰	۳۸۵,۸۸۶	-	۳۸۵,۸۸۶	۹۷,۷۵۲,۳۵	-	۸,۲۸۸,۱۰۹
۲۱	۳۱۲,۴۳۲	(۳۱۰,۱۳۷)	۱۰,۲۹۵	۱۰۵,۰۳۷,۷۳	-	۸,۴۸۹,۷۱۰
۲۲	۴۷۸,۰۷۵	-	۴۷۸,۰۷۵	۱۰۶,۶۵۷,۲۱	-	۹,۰۷۲,۸۳۲
۲۳	۳۶,۰۲۲	-	۳۶,۰۲۲	۱۱۴,۸۸۰,۶۰	-	۹,۶۷۶,۵۲۲
۲۴	۳۶,۰۲۲	(۲۰۶,۵۵۷)	۸۹,۳۷۵	۱۲۲,۶۱۸,۴۶	(۱۰,۰۰۰,۰۰۰)	-
جمع	۱۱۲,۷۹۰,۰۰۰	(۳,۰۶۰,۰۰۰)	۸,۵۹۰,۰۰۰	۱,۴۱۲,۳۹۲	(۱۰,۰۰۰,۰۰۰)	-

درآمدهای حاصل از سپرده گذاری وجوه دریافتی از تسهیلات منتقل شده، تماماً متعلق به سرمایه گذاران بوده و همزمان با پرداخت های دوره ای به آنها پرداخت می گردد.

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

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

شرح	سال ۱	سال ۲
نرخ سود سرمایه گذاری مجدد وجوه	۱۵٪	۱۵٪
نرخ پرداختی اسمی به دارندگان اوراق	۱۶٪	۱۶٪
تغییرات در نرخ بازدهی موثر دارندگان اوراق	-	

سناریو دوم - با فرض نرخ صعودی سود سرمایه گذاری مجدد

شرح	سال ۱	سال ۲
نرخ سود سرمایه گذاری مجدد وجوه	۱۵٪	۱۶٪
نرخ پرداختی اسمی به دارندگان اوراق	۱۶٪	۱۶٪
تغییرات در نرخ بازدهی موثر دارندگان اوراق	+۰.۸٪	

سناریو سوم - با فرض نرخ نزولی سود سرمایه گذاری مجدد

شرح	سال ۱	سال ۲
نرخ سود سرمایه گذاری مجدد وجوه	۱۵٪	۱۴٪
نرخ پرداختی اسمی به دارندگان اوراق	۱۶٪	۱۶٪
تغییرات در نرخ بازدهی موثر دارندگان اوراق	-۰.۸٪	

• 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؛

✓ پدیه کارانی 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 (کمیسیون دریافت می گردد و کل سود مستر 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. همچنین از آنجا که کلیه عواید و وجوه حاصل از تسهیلات خریداری شده و همچنین درآمدهای ناشی از آن به دارندگان اوراق تعلق دارد، درآمدهای حاصل از وجه التزام و عدم پرداخت اقساط نیز بایستی به نهاد واسط تسلیم شود تا به دارندگان اوراق پرداخت گردد.

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

✓ به استناد مصوبه دومین جلسه مورخ ۱۳۹۳/۱/۲۷ کمیسیون مقررات و نظارت موسسات 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 موسسات 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 ربالی 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

موضوع فعالیت

مطابق اساسنامه، موضوع فعالیت اصلی شرکت واسط مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود)، «خرید، فروش، اجاره، ساخت و ایجاد دارایی جهت انتشار اوراق بهادار برای تأمین مالی طرح‌های مبتنی بر معاملات موضوع عقود اسلامی، مدیریت وجوه حاصل از انتشار اوراق بهادار و انعقاد قراردادهای مربوطه ضروری در راستای انتشار اوراق بهادار» می‌باشد.

تاریخچه فعالیت

شرکت واسط مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود) در تاریخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۲ به صورت «شرکت با مسئولیت محدود» تأسیس و با شماره ۵۵۷۹۰۲ و شناسه ملی ۱۴۰۰۹۱۳۳۵۹۲، 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 ۱۳۹۹/۰۲/۲۹ با شماره ۱۱۷۱۵، نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده و تحت نظارت این سازمان فعالیت می‌نماید.

شرکاء

ترکیب شرکای شرکت واسط مالی فروردین پنجم (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 فروردین پنجم

براساس مصوبه شرکاء، مورخ ۱۳۹۹/۰۲/۲۲، مؤسسه حسابرسی دس و همکاران به عنوان حسابرس و بازرس قانونی انتخاب گردیده است.



عوامل ریسک

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 دردهای 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 حالی 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 سهم‌بری است. بازی‌ای که این روزها بانک‌های کشور به شدت به آن مشغول‌اند. 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 مینا شاهدیم که جنگ سهم‌بری 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 رقابت‌کنندگان 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.

رقابتی که با هدف بهای در خصوص رقابت فعالان در یک صنعت مربوط به ترک آن صنعت توسط رقابت‌کنندگان است. با این حال همانند موانع ورود که در خصوص تازه واردین مطرح بود برای این رقابت‌کنندگان موانعی برای خروج متصور است که این موانع به ۳ دسته اقتصادی، استراتژیک و عاطفی تقسیم بندی می‌شوند. هنگامی که سطح موانع خروج بالاست ظرفیت‌های اضافی در درون صنعت وجود دارد و شرکت‌های بازنده به جای تسلیم شدن به صورت مبهمی منتظر می‌مانند و به خاطر ضعف‌های خود به تاکتیک‌های افراطی روی می‌آورند. در تحلیل‌های رقابتی زمانی که موانع ورود برای تازه واردین بالا و موانع خروج پایین باشد، درآمد بالا و ثابتی را شاهدیم که بهترین حالت برای شرکت‌های حاضر در عرصه است. از سویی موانع کم برای ورود تازه واردین و موانع بالای خروج برای رقابت‌کنندگان هم درآمد کم با ریسک بالا را برای شرکت‌ها به دنبال دارد. آنچه در خصوص صنعت بانکداری می‌توان گفت آن است که موانع خروج آنها بسیار بالاست که هر ۳ عامل یاد شده در آن موثرند، از سویی موانع ورود اگر چه ماهیتاً به نسبت پایین ارزیابی می‌شود، اما دخالت‌های دولت این موانع را سخت می‌سازد، پس در صنعت بانکداری شاهد درآمدهای بالا و البته با ریسک هستیم.

نکته شایان ذکر آن است که عواملی که شدت رقابت را تعیین می‌کنند ممکن است دچار تغییر شوند. نمونه بسیار عادی آن رشد صنعت است. همان‌طور که می‌دانیم هرچه صنعت بالغ‌تر باشد نرخ رشد آن کاهش می‌یابد 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 تأثیر 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 مبهره است که قدرت این خریداران یکسان نیست و بستگی به حجم خرید، دفعات خرید و ... دارد. به طور کلی اهمیت نسبی خریدهای 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 خریدهای 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 بردارنده 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 سیمی 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 بالایی محصولات، نقش برجسته محصولات بانکی در موفقیت، کیفیت و ساختارهای هزینه های خریداران، هزینه های متعدد تغییرات به لحاظ شناختی و زمانی و پولی و اطلاعات کافی خریداران عملاً 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 بانکهای 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 وادار نماید. 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 علائق و جذب مشتریان مجبورند هزینه های فراوانی را صرف کنند. از سوی دیگر این امر به زمان نسبتاً 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 مهم ترین مانع بر سر راه ورود شرکت های 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 شرکت ها 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 مزیت هایی کوچک دیگر رقبای به ندرت به تغییر بانک خود دست می زنند، هزینه های شناخته شدن، یادگیری فرآیندهای بانک جدید، آراشی 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 جایجایی 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. خسارت های هزینه (مستقل از مقیاس): شرکت های فعال در یک صنعت ممکن است با نوعی مزیت هزینه روبه رو 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 بعدی منحنی یادگیری یا تجربه هاست. در بعضی از کسب و کارها شرکت ها با افزایش اثبات تجربه با روند رو به کاهش هزینه های متوسط روبه رو می شوند. این امر بدان دلیل است که کارکنان روش های کار خود را بهبود می بخشند (یادگیری صورت می گیرد) طرح ها توسعه می یابند، عملکردها بهبود می یابند، تکنیک ها بهتر می شوند و

۵. کاهش هزینه ناشی از افزایش تجربه در کسب و کارهایی که با فعالیت های 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 بانک ها 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 شرکت ها 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. سیاست های دولت: دولت می تواند با اتخاذ سیاست هایی 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 شرکت های 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 واکنش های جدی از سوی بانک های فعال در کشور، انتظار واکنش از سوی فعالین در این صنعت بسیار ضعیف است. شاید نبود انگیزه واکنش در میان بانک های دولتی موجه باشد، اما در میان بانک های خصوصی نیز با وجود انگیزه لازم چنین نگاهی وجود ندارد. شاید بتوان دیدگاه دولتی و غیر رقابتی مدیران ارشد بانک های خصوصی، نبود تفکر بلند مدت و این نگاه که تازه واردین در کوتاه مدت نمی توانند مشکلاتی را برای بانک های 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 وارد ها 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.

شرکت واسط مالی نباید فراموش کرد که موانع ورود می توانند با تغییر شرایط تغییر کنند. از سوی دیگر، برخی شرکت ها 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 فروردین استراتژی خاصی خواهد بود؛ البته برای آنهایی که تازه واردین قوی تری محسوب می شوند.

پنجم نگاه کلی 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 عملاً تاثیرگذاری 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 شرکت های 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 یا 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) ریسک‌های صنعت بانکداری:

- موارد پیش رو نکات مهم ریسک‌های 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 صاحب‌نظران معتقدند اگرچه هدف از سیاسی سازی نجات بانک‌هاست، اما اصلاح روابط بین بانک و دولت ضروری است.
 - ۲. ریسک اعتباری:** ریسک اعتباری از نظر قانون‌گذاران در رتبه اول و از دیدگاه ناظران و بانکداران الویت سوم ریسک‌های صنعت بانکداری است. شکل‌گیری حباب دارایی‌ها در منطقه آسیا و اقیانوسیه میزان این ریسک را در این ناحیه افزایش داده است. ازجمله مقولاتی که بر این ریسک تأثیرگذار است می‌توان به تجاری شدن املاک، اعتبار مصرف‌کننده 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 می‌گیرد اما باعث تحمیل بار بیشتر بر بانک‌ها شده و در نتیجه مانعی در برابر بهبود است. صاحب‌نظران معتقدند وضع مقررات جدید نیاز به توجه بسیار دارد زیرا در صورت بی‌دقتی، برخی خطوط تجاری محدود شده و بانک‌ها در فعالیتهایی قدم می‌گذارند که محدودیت کمتر داشته اما پرمخاطره خواهد بود. در یک کلام می‌توان گفت مقررات بیش از حد، فعالیتهای بانک را دچار محدودیت می‌کند.
 - 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 بی‌رویه نقدینگی بار دیگر شاهد ایجاد یک حباب در دارایی‌ها 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 نگرانی‌های عمده سیستم بانکی است. نزول ۵ ردیفی به علت ورود مصنوعی پول از سوی بانک مرکزی می‌باشد. کنار گذاشتن QE^۱ و تهیه یک چار چوب زمانی برای آن در کاهش ریسک نقدینگی یک میحث 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 نباشند. با همه این ناکاستی‌ها بحران مالی به بانک‌ها آموخت که با استفاده از مدیریت ریسک کارایی موسسات مالی را بهبود می‌بخشد.
 - ۸. تفاوت نرخ بهره دریافتی و پرداختی:** تفاوت فاحش نرخ‌های بهره در سال ۲۰۰۷ یکی از عوامل ایجاد بحران بود و باعث شد در فروردین 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 شماره ثبت: ۵۵۷۹، 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 هیئت 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

Quantitative Easing^۱

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

حاکمیت شرکتی در ست 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 بی اعتمادی 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 تأثیر گذار 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 بانک‌های 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 نگران کننده 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.

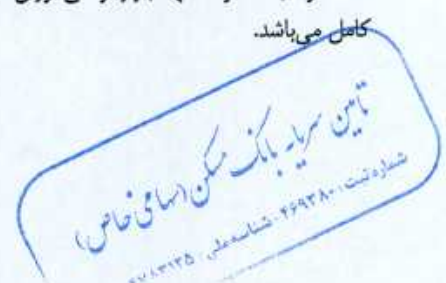
۱۳. **ریسک عوامل محیطی:** بانکداران بعنوان یک ریسک عمده به این عامل نمی‌نگرند. به باور یا سخگویان این ریسک جنبه مالی بسیار کمی داشته و بیشتر یک ریسک سیاسی است. اما همگی معتقدند که عدم تطبیق با عوامل محیطی برای بانک‌ها و صنعت بانکداری مشکل ساز خواهد بود. زمینه‌های طرح آن عبارتند از: شهرت، دعاوی قضائی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

(۳) ریسک‌های انتشار اوراق رهنی:

۱. **ریسک نقدینگی:** حقوق صاحبان اوراق باستانی در موعد مقرر و متناسب با تعهدات شر اوراق، به دارندگان اوراق تحویل گردد. فلذا لازم است نهاد واسط در مواعید بازپرداخت اوراق، متناسب با تعهدات خود، نقدینگی داشته باشد؛ این مهم بدون دریافت کامل اقساط تسهیلات خریداری شده از ناشر، طبق زمان‌بندی مقرر ممکن نیست. نظر به اینکه اوراق رهنی بانک مسکن دارای ضامن نیز می‌باشد، این نوع از ریسک پوشش داده می‌شود.

۲. **ریسک اعتباری:** ریسک اعتباری متوجه تسهیلات اعطایی بانک مسکن می‌باشد و همانند ریسک نقدینگی می‌تواند بر جریان وجوه نقدی که از طرف بانی به نهاد واسط پرداخت می‌گردد تأثیر بگذارد. لازم به ذکر است: تسهیلات خریداری شده از بانی، تسهیلاتی است که حداقل دو سال از اعطای آن گذشته باشد و دقت شده است تا دریافت‌کنندگان این تسهیلات در طول دوره دریافت تسهیلات، از مشتریان خوش‌حساب بانک مسکن بوده باشند. به علاوه با توجه به ضمانت بانی بر انجام تعهدات خود، این ریسک نیز به طور کامل توسط ضامن پوشش داده می‌شود.

۳. **ریسک نرخ بهره:** در اوراق رهنی ۲ ساله، که ویژگی‌های آن مفصلاً بیان گردید، نرخ سرمایه‌گذاری مجدد وجوه نزد نهاد واسط و همچنین نرخ پرداختی به دارندگان اوراق، بر اساس نرخ سود سپرده بانکی تعیین شده توسط شورای پول و اعتبار تعدیل می‌گردد. چنانچه اختلافی میان نرخ سپرده بانکی سال‌های آتی و نرخ واقعی سپرده بانکی در سال‌های پیش رو حاصل گردد، نهاد واسط متعهد است تا متناسب با نرخ تعهد شده، حقوق دارندگان اوراق را تماماً به آن‌ها پرداخت نماید. برای کاهش این ریسک، سعی شده است نرخ سود سپرده بانکی سال‌های آتی با تحلیل بنیادی از روند شاخص‌های کلان اقتصادی پیش‌بینی گردد و همچنین با نظرات برخی اقتصاددانان نیز تطبیق داده شود. به علاوه متعهد بازارگردانی اوراق، در ازای کمیسیون که در انتهای هر فصل دریافت می‌کند متعهد به پوشش این ریسک به طور کامل می‌باشد.



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 فروردین پنجم (با مسئولیت محدود)، با اختیار قبول یا رد آن توسط شرکت واسط مالی فروردین پنجم (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 رهنی در مواعد مقرر،
- 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 فروردین پنجم (با مسئولیت محدود)، مسئولیت بازارگردانی اوراق رهنی موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است.



سایر 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 و عامل وصول درخصوص مطالبات رهنی مبنای انتشار اوراق یادشده مسئولیت بر عهده گرفته تا نسبت به رعایت مقررات و صحت فرآیند عملیات دریافت مطالبات رهنی، 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:

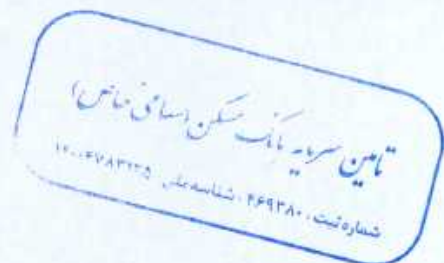
- (۱) رسیدگی و اظهارنظر نسبت به استقرار سیستم حسابداری مطابق با استانداردهای حسابداری، برای مطالبات رهنی مبنای انتشار اوراق توسط ناشر به صورت جداگانه و مستقل از عملیات و فعالیت های بانی،
 - (۲) رسیدگی و اظهارنظر نسبت به کفایت روش های حسابداری بانی در مطالبات رهنی مبنای انتشار اوراق،
 - (۳) رسیدگی و اظهارنظر 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 سوء جریان با اهمیت در رسیدگی ها به سازمان بورس و اوراق بهادار،
 - (۸) انجام سایر وظایفی که حسب مورد به تشخیص سازمان بورس و اوراق بهادار 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 بورس و اوراق بهادار ارائه خواهد شد.

بانی، ضامن و عامل وصول

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

- (۱) عاملیت وصول کل اقساط و متفرعات مطالبات رهنی موضوع قرارداد تعهد به انتقال مطالبات رهنی به شرح زیر که بین بانک 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:

شرکت واسط مالی فروردین پنجم
مشخصات مطالبات رهنی: تعداد ۲۴ قسط از ۱۳۷,۰۱۰ پرونده تسهیلات فروش اقساطی خرید مسکن با نرخ ۹ تا ۱۸,۵ درصد و میانگین مبلغ تسهیلات ۲۴۶,۳۴۶,۴۸۸ ریال که عمر این تسهیلات به طور میانگین ۱۳۶ ماه بوده و بین ۲۶ تا ۲۱۶ ماه تا سررسید هر یک از این مطالبات باقی مانده است. قابل ذکر است: عمر تسهیلات مورد نظر حداقل ۶۰ ماه و مبلغ اقساط این تسهیلات از ۶۵,۰۰۰ تا ۱۸,۷۰۳,۰۰۰ ریال است. وثایق در رهن بانک به ارزش میانگین ۱,۱۵۸,۷۴۲,۸۳۸ ریال و متوسط شماره ثبت: ۷۹۰۲ به ارزش وثیقه ۲۴ درصد می باشد؛



(۲) تضمین پرداخت مبالغ اوراق رهنی به شرح زیر و سایر پرداخت‌های مرتبط که بانک پرداخت آن به ناشر را تا چهار روز قبل از مواعد مقرر به شرح جدول زیر تعهد نموده است.

شرح	تاریخ انتشار	تعداد روزها	سود هر ورقه (ریال)	مبلغ کل (ریال)
قسط اول	۱۳۹۹/۰۷/۲۳	۹۳	۴۰,۶۵۶	۴۰,۶۵۶,۳۷۷,۰۴۹
قسط دوم	۱۳۹۹/۱۰/۲۳	۹۰	۳۹,۳۴۴	۳۹۳,۴۴۲,۶۲۲,۹۵۱
قسط سوم	۱۴۰۰/۰۱/۲۳	۹۰	۳۹,۳۴۴	۳۹۳,۴۴۲,۶۲۲,۹۵۱
قسط چهارم	۱۴۰۰/۰۴/۲۳	۹۳	۴۰,۶۵۶	۴۰,۶۵۶,۳۷۷,۰۴۹
-	-	۳۶۶	۱۶۰,۰۰۰	۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قسط پنجم	۱۴۰۰/۰۷/۲۳	۹۳	۴۰,۷۶۷	۴۰,۷۶۷,۱۳۳,۸۷۷
قسط ششم	۱۴۰۰/۱۰/۲۳	۹۰	۳۹,۴۵۲	۳۹۴,۵۲۰,۵۴۷,۹۴۵
قسط هفتم	۱۴۰۱/۰۱/۲۳	۸۹	۳۹,۰۱۴	۳۹۰,۱۳۶,۹۸۶,۳۰۳
قسط هشتم	۱۴۰۱/۰۴/۲۳	۹۳	۴۰,۷۶۷	۴۰,۷۶۷,۱۳۳,۸۷۷
-	-	۳۶۵	۱۶۰,۰۰۰	۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع اقساط				۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مبلغ اسمی	۱۴۰۱/۰۴/۲۳			۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل				۱۳,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

مواعد و مبالغ اقساط سه ماهه براساس تعداد کل روزهای سال و طول دوره به تناسب تعداد روزها در هر دوره سه ماهه تعیین می‌گردد.

بدیهی است در صورت تغییر تاریخ انتشار اوراق، محاسبات مذکور به نحو پیش‌گفته بازنگری خواهد شد.

(۳) رد ثمن و غرامات حاصله ناشی از مستحق‌الغیر درآمدن موضوع معامله به شرح مذکور در ماده ۲ قرارداد انتقال مطالبات رهنی،

(۴) بیمه دارایی‌های 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 ضامن در قرارداد ضمانت عبارتند از:

(۱) در اجرای این قرارداد، بانک پرداخت مبالغ اوراق و تمامی مبالغ مورد تعهد موضوع ماده ۲ این قرارداد را در سررسیدهای مقرر تعهد و تضمین

می‌نماید. بانک 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 بانک در این قرارداد در برابر ناشر از هر حیث بدون قید و شرط بوده و بانک 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: در صورت هر گونه تأخیر احتمالی در پرداخت مبالغ اقساط توسط بانک، وی مکلف به پرداخت وجه التزام به میزان ۲۲ در صد

مبلغ در تعهد، در ازای هر روز تأخیر به شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه به عنوان عامل پرداخت جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.

(۲) بانک 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 بانک درخصوص مطالبات

رهنی انجام دهد.

(۳) در اجرای این قرارداد، بانک مسئولیت وصول اقساط مطالبات رهنی را طبق قراردادهای مبنای مطالبات بر عهده دارد.

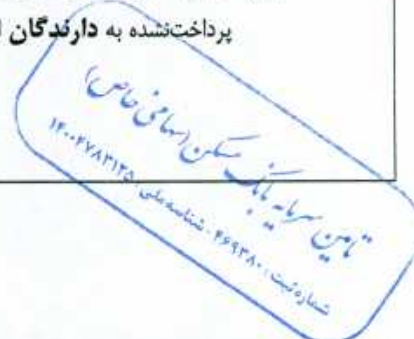
(۴) بانک موظف است، حساب‌های مرتبط با مطالبات رهنی موضوع انتشار اوراق رهنی را نگهداری و نسبت به دریافت اقساط و سایر اقدامات

اجرایی مرتبط با مطالبات طبق قراردادهای مبنای مطالبات اقدام نماید و گزارشی در این خصوص حداکثر هر شش ماه 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

پرداخت‌شده به دارندگان اوراق، به عنوان کارمزد متعلق به بانک است.



(۶) بانک باید جهت جبران خسارات احتمالی وارده بر دارایی‌های مینای قراردادهای مطالبات رهنی، آنها را تحت پوشش بیمه کامل قرار دهد. پرداخت هزینه‌های بیمه به عهده بانک می‌باشد و ناشر (به نمایندگی از دارندگان اوراق)، ذینفع این قرارداد خواهد بود. در صورتی که بانک نسبت به بیمه دارایی‌ها یا تمدید آن اقدام ننماید، ناشر می‌تواند نسبت به بیمه کامل دارایی‌ها به هزینه بانک اقدام نماید. در هر صورت بروز خسارات یا تلف دارایی، تأثیری در تعهد بانک 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 بانک 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 بانک و اعطای وکالت توسط ناشر به بانک جهت وصول مطالبات و کلیه اقدام‌های لازم طبق قراردادهای مینای مطالبات از طرف نهاد واسط می‌باشد.

سرمایه ضامن

آخرین سرمایه ثبت شده بانک مبلغ ۱۳۰,۷۳۵ میلیارد ریال منقسم به ۱ سهم می‌باشد؛ که در تاریخ ۱۳۹۸/۱۱/۱۴ به ثبت رسیده است. تغییرات سرمایه بانک از سال ۱۳۸۳ تا سال ۱۳۹۶ به شرح زیر بوده است:

ارقام به میلیارد 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 دارایی‌ها
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 دارایی‌ها
۱۳۹۶	۳۰,۷۳۵	۵۰,۰۰۰	۸۰,۷۳۵	۱۶۳٪	تبصره شماره ۳۵ قانون بودجه سال ۱۳۹۵
۱۳۹۸	۸۰,۷۳۵	۵۰,۰۰۰	۱۳۰,۷۳۵	۶۱,۹٪	بند (ب) تبصره (۸) قانون بودجه سال ۱۳۹۸



وضعیت مالی بانی

صورت‌های مالی حسابرسی شده سال‌های مالی ۱۳۹۵، ۱۳۹۶ و ۱۳۹۷ بر اساس استانداردهای حسابداری ایران و مقررات بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به شرح جداول ذیل می‌باشد:

ترازنامه مقایسه‌ای

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۱۲/۲۹
دارایی‌ها			
موجودی نقد	۳۹,۲۱۷,۱۶۳	۲۶,۸۲۴,۰۷۲	۳۲,۸۷۶,۰۳۱
مطالبات از بانک ها و سایر موسسات اعتباری	۲,۲۵۶,۶۷۳	۶,۰۸۲,۸۳۶	۲,۲۵۵,۸۳۵
مطالبات از دولت	۱۸۰,۱۲۲,۸۸۷	۱۸۰,۸۸۵,۲۷۰	۱۸۸,۴۵۹,۱۰۶
تسهیلات اعطایی و مطالبات از بخش دولتی	۲,۱۶۲,۷۲۲	۱,۸۸۹,۱۷۵	۲,۳۲۲,۷۲۳
تسهیلات اعطایی و مطالبات از اشخاص غیردولتی	۹۴۰,۵۷۷,۱۰۴	۱,۰۳۱,۰۷۲,۳۱۳	۱,۱۰۷,۰۵۷,۳۳۸
سرمایه‌گذاری در سهام و سایر اوراق بهادار	۱۴۰,۴۰۰,۷۸	۱۲,۸۳۷,۸۳۷	۳,۵۱۲,۸۸۸
مطالبات از شرکت‌های فرعی و وابسته	۳,۷۹۹,۸۴۹	۲,۲۷۲,۲۹۵	۴,۱۹۰,۲۶۵
سایر حسابهای دریافتنی	۳,۹۱۰,۵۵۰	۳۳,۰۷۸,۶۵۹	۳,۸۳۶,۵۱۵
دارایی‌های ثابت مشهود	۱۷,۳۵۳,۰۳۸	۱۸,۰۵۴,۲۴۷	۱۸,۴۱۹,۴۳۵
دارایی‌های نامشهود	۱۶,۵۷۳,۶۳۰	۱۶,۶۱۱,۱۷۹	۱۶,۵۶۳,۸۴۴
سپرده قانونی	۲۱,۳۱۶,۰۸۲	۲۵,۳۷۰,۶۱۳	۲۵,۹۰۱,۸۴۵
سایر دارایی‌ها	۲,۳۳۸,۲۲۴	۵,۸۷۵,۱۵۹	۵,۱۴۰,۱۶۶
جمع دارایی‌ها	۱,۲۴۶,۶۶۷,۴۰۳	۱,۳۷۴,۳۷۹,۰۵۸	۱,۴۱۴,۵۲۶,۱۹۱
تعهدات مشتریان بابت اعتبار استادی	۲۰۷,۱۰۹	-	-
تعهدات مشتریان بابت ضمانت نامه های صادره	۶,۱۱۴,۸۲۸	۶,۹۶۳,۵۵۰	۹,۶۶۱,۶۱۶
سایر تعهدات مشتریان	۱۰۶,۰۱۰,۷۵۱	۱۰۵,۰۸۸,۲۸۱	۱۹۲,۷۳۶,۷۳۵
طرف وجوه اداره شده و موارد مشابه	۴۱۷,۸۴۲	۴۱۴,۲۳۶	۳۵۲,۶۵۰
توازن	۱۱۲,۷۵۰,۵۳۰	۱۱۲,۴۶۶,۱۶۶	۲۰۲,۷۵۱,۰۰۱
بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام			
بدهی‌ها			
بدهی به بانک‌ها و سایر موسسات اعتباری	۵۳۱,۵۶۱,۹۳۳	۵۵۴,۳۳۸,۶۴۲	۵۶۴,۹۶۸,۷۹۴
سپرده‌های مشتریان	۹۳,۲۶۳,۴۳۰	۱۳۲,۲۶۰,۲۱۵	۱۴۷,۱۱۵,۰۹۱
سود سهام پرداختنی	۰	-	-
اوراق بدهی	۰	۴۴۰,۴۱۴	-
ذخیره مالیات عملکرد	۲,۳۵۸,۸۰۹	۲,۴۶۵,۵۹۸	۳,۵۶۲,۸۰۷
ذخایر و سایر بدهی‌ها	۵۸۶,۰۶۰,۱۱۵	۶۹,۳۳۹,۲۳۰	۳۳۰,۷۳۷,۲۳
ذخیره مزایای پایان خدمت و تعهدات بازنستگی کارکنان	۱۲,۰۳۲,۳۴۸	۲۳,۳۸۵,۴۲۵	۳۹,۳۹۹,۶۹۸
جمع بدهی‌ها	۶۹۷,۷۲۲,۶۳۵	۷۸۱,۹۴۰,۰۱۶	۷۸۸,۰۳۰,۱۱۳
حقوق صاحبان سپرده‌های سرمایه‌گذاری	۴۵۲,۸۶۶,۴۰۶	۵۲۲,۷۳۸,۶۶۱	۵۹۵,۰۵۱,۴۴۵
جمع بدهی‌ها	۱,۱۵۰,۵۸۹,۰۴۱	۱,۳۲۴,۶۷۸,۶۷۷	۱,۳۸۳,۰۷۱,۵۷۸
حقوق صاحبان سهام			
سرمایه	۳۰,۷۳۵,۱۳۴	۸۰,۷۳۵,۱۳۴	۸۰,۷۳۵,۱۳۴
تغییرات سرمایه در جریان	۶۰,۶۰۹,۱۹۸	۱۰,۶۰۹,۱۹۸	۱۰,۶۰۹,۱۹۸
انبوخته صرف سهام	-	-	-
انبوخته قانونی	۳,۵۸۱,۴۴۶	۳,۵۸۱,۴۴۶	۳,۵۸۱,۴۴۶
سایر انبوخته ها	۱۵۸۰,۸۴	۱۵۸۰,۸۴	۱۵۸۰,۸۴
مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	-	-	-
انبوخته تسعیر ارز	-	-	۷,۸۷۷,۷۲۶
سوازیان (تفاوت)	۹۹۴,۵۱۰	(۲۵,۲۸۲,۲۷۰)	(۲۳,۶۲۹,۳۳۸)
سهام خزانه	-	-	-
جمع حقوق صاحبان سهام	۹۶,۰۷۸,۳۶۲	۴۹,۷۰۰,۳۸۱	۳۱,۴۵۴,۶۱۲
جمع بدهی‌ها و حقوق صاحبان سهام	۱,۲۴۶,۶۶۷,۴۰۳	۱,۳۷۴,۳۷۹,۰۵۸	۱,۴۱۴,۵۲۶,۱۹۱
تعهدات مشتریان بابت اعتبار استادی	۲۰۷,۱۰۹	-	-
تعهدات مشتریان بابت ضمانت نامه های صادره	۶,۱۱۴,۸۲۸	۶,۹۶۳,۵۵۰	۹,۶۶۱,۶۱۷
سایر تعهدات مشتریان	۱۰۶,۰۱۰,۷۵۱	۱۰۵,۰۸۸,۲۸۱	۱۹۲,۷۳۶,۷۳۵
طرف وجوه اداره شده و موارد مشابه	۴۱۷,۸۴۲	۴۱۴,۲۳۶	۳۵۲,۶۵۰
توازن	۱۱۲,۷۵۰,۵۳۰	۱۱۲,۴۶۶,۱۶۶	۲۰۲,۷۵۱,۰۰۱



صورت عملکرد سپرده‌های سرمایه‌گذاری

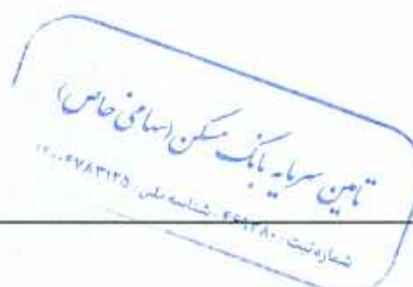
ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۴	۱۳۹۵	۱۳۹۶
درآمدهای مشاع:			
درآمد تسهیلات اعطایی	۵۱,۹۵۵,۴۷۱	۶۲,۹۵۰,۹۹۹	۷۸,۱۰۴,۴۷۱
درآمد سپرده‌گذاری و اوراق بدهی	۵,۶۳۶,۲۶۰	۵,۳۹۷,۴۵۰	۴,۵۳۹,۹۱۰
خالص سود (زیان) سرمایه‌گذاری‌ها	۹۳۵,۱۵۷	۱۸۴,۲۸۲	۲۲۰,۷۱۴
جمع درآمدهای مشاع	۵۸,۵۲۶,۹۸۸	۶۸,۵۳۲,۷۳۱	۸۲,۸۷۵,۰۹۵
سهم منابع بانک از درآمدهای مشاع	(۲,۳۷۴,۴۰۲)	(۳,۶۴۱,۴۳۱)	(۴,۱۸۷,۸۴۰)
سهم سپرده‌گذاران از درآمدهای مشاع قبل از کسر حق الوکاله	۵۶,۱۵۲,۵۸۵	۶۴,۸۹۱,۳۰۰	۷۶,۶۸۷,۲۵۴
حق الوکاله	-	-	(۱۴,۳۱۵,۱۶۵)
سهم سپرده‌گذاران از درآمدهای مشاع	۵۶,۱۵۲,۵۸۵	۶۴,۸۹۱,۳۰۰	۶۲,۳۷۲,۰۸۹
جایزه سپرده قانونی سپرده‌های سرمایه‌گذاری	۳۴۰,۵۹۷	۲۶۵,۰۴۷	۲۱۹,۲۸۱
جبران هزینه مازاد منابع آزاد سپرده‌گذاران به مصارف مشاع	-	-	-
سود قطعی تعلق گرفته به سپرده‌های سرمایه‌گذاری	۵۶,۴۹۳,۱۸۲	۶۵,۱۵۶,۳۴۷	۶۲,۵۹۱,۳۷۰
سود علی الحساب پرداختی به سپرده‌های سرمایه‌گذاری	(۷۱۸۰۰,۶۳۵)	(۷۰۷۰۶,۳۰۲)	(۶۷,۶۱۳,۳۸۵)
مايه التفاوت سود قابل پرداخت (مازاد سود پرداختی) به سپرده‌گذاران	(۱۵,۳۰۷,۴۵۳)	(۵,۵۴۹,۹۵۵)	(۵,۰۲۲,۰۱۵)

صورت سود و زیان مقایسه‌ای

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷
درآمد تسهیلات اعطایی و سپرده‌گذاری	۱۲۵,۵۷۰,۸۰۷	۱۰۳,۴۹۲,۷۴۴	۱۲۰,۸۹۷,۷۹۶
هزینه سود سپرده‌ها	(۷۰,۹۵۷,۶۶۸)	(۶۸,۰۱۵,۲۸۳)	(۷۴,۱۶۸,۶۱۴)
خالص درآمد تسهیلات و سپرده‌گذاری	۵۴,۶۱۳,۱۴۰	۳۵,۴۷۷,۴۶۱	۴۶,۷۲۹,۱۸۲
درآمد کارمزد	۲,۴۴۶,۹۸۶	۲,۸۴۱,۷۷۹	۳,۲۸۴,۷۳۲
هزینه کارمزد	(۴,۰۶۹,۵۶۳)	(۴,۶۸۴,۶۳۱)	(۴,۰۱۱,۸۸۵)
خالص درآمد کارمزد	(۱,۶۲۲,۵۷۸)	(۱,۸۴۲,۸۵۲)	(۷۲۷,۱۵۳)
خالص سود (زیان) سرمایه‌گذاری‌ها	۱۸۴,۲۸۲	۲۲۰,۷۱۴	۲۱۱,۹۸۱
خالص سود (زیان) مبادلات و معاملات ارزی	(۱,۰۰۵,۶۱۱)	(۶,۳۱۴,۳۴۷)	۱,۸۷۴,۵۲۱
سایر درآمدهای عملیاتی	۲۰,۸۶۸۷	۲۵۲,۷۹۸	۲۹۷,۲۱۳
جمع درآمدهای عملیاتی	(۶۱۲,۶۴۲)	۲۷,۷۹۳,۸۷۴	۴۸,۳۸۵,۷۴۳
خالص سایر درآمدها و هزینه‌ها	۴۸۲,۱۱۸	(۵۰۱,۸۵۲)	(۱۱۱,۶۹۳)
هزینه‌های اداری و عمومی	(۲۴,۳۵۵,۴۷۱)	(۳۹,۵۲۴,۰۱۵)	(۳۱,۱۰۱,۷۳۲)
هزینه مطالبات مشکوک الوصول	(۷,۶۸۱,۱۶۰)	(۱۱,۹۷۶,۷۷۲)	(۱۸,۰۰۷,۲۹۹)
هزینه‌های مالی	(۱۸,۶۸۲,۲۵۵)	(۱۴,۲۹۹,۹۶۷)	(۱۶,۳۰۰,۰۲۳)
هزینه استهلاک	(۱,۱۶۰,۷۷۷)	(۷۶۶,۴۲۶)	(۹۸۵,۷۵۴)
سود (زیان) قبل از مالیات بر درآمد	۹۸۰,۳۷۴	(۲۹,۳۷۵,۱۵۷)	(۱۸,۱۲۰,۷۶۷)
مالیات بر درآمد سال جاری	(۲۴۵,۰۹۴)	-	-
مالیات بر درآمد سال های قبل	-	(۴,۴۷۸,۷۵۰)	-
جمع مالیات بر درآمد	(۲۴۵,۰۹۴)	(۴,۴۷۸,۷۵۰)	-
سود (زیان) خالص	۷۳۵,۲۸۱	(۳۳,۷۵۳,۹۰۷)	(۱۸,۱۲۰,۷۶۷)



صورت سود و زیان جامع

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷
سود (زیان) خالص	۷۳۵,۲۸۱	(۳۳,۷۵۳,۹۰۷)	(۱۸,۱۲۰,۷۶۷)
مازاد تجدید ارزیابی دارایی‌ها	-	-	-
تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	-	-	-
سود جامع سال مالی	۷۳۵,۲۸۱	(۳۳,۷۵۳,۹۰۷)	(۱۸,۱۲۰,۷۶۷)
تعدیلات سنواتی	-	(۱۲,۶۲۳,۰۷۳)	(۲۵,۶۵۷,۱۳۰)
سود جامع شناسایی شده از تاریخ گزارشگری سال قبل	۷۳۵	(۴۶,۳۷۷,۹۸۱)	(۵۳,۷۷۷,۸۹۷)

صورت تغییرات در حقوق صاحبان سهام سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۱۲/۳۰

ارقام به میلیون ریال

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	اندوخته صرف سهام	اندوخته قانونی	سایر اندوخته ها	مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها	تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	سود انباشته	سهام خزانه	جمع حقوق صاحبان سهام
مانده در ۱۳۹۵/۰۱/۰۱	۳۰.۷۳۵.۱۳۴	۱۰.۶۰۹.۱۹۸	-	۳.۴۳۴.۳۸۰	۱۵۸۰.۸۴	-	-	۹۰.۱۳۷۵	-	۴۵.۸۱۸.۱۷۰
سود خالص	-	-	-	-	-	-	-	۷۳۵.۳۸۱	-	۷۵.۲۸۱
تعدیلات سنواتی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سایر سود(زیان) های جامع پس از کسر مالیات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تفاوت تسعیر ارز	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مالیات سایر سودهای جامع	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع سایر سودهای جامع	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع سود جامع	۳۰.۷۳۵.۱۳۴	۱۰.۶۰۹.۱۹۸	-	۳.۴۳۴.۳۸۰	۱۵۸۰.۸۴	-	-	۱.۶۳۶.۶۵۶	-	۴۶.۵۷۳.۳۵۱
افزایش سرمایه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
افزایش سرمایه ثبت شده	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
افزایش سرمایه ثبت نشده	-	۵۰.۰۰۰.۰۰۰	-	-	-	-	-	-	-	۵۰.۰۰۰.۰۰۰
سهام خزانه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خرید سهام خزانه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
فروش سهام خزانه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
توزیع و تخصیص	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
اندوخته قانونی	-	-	-	۱۳۷.۰۵۶	-	-	-	(۱۳۷.۰۵۶)	-	-
سایر اندوخته ها	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سود سهمی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سود سهام مصوب	-	-	-	-	-	-	-	(۴۹۵.۰۸۹)	-	(۴۹۵.۰۸۹)
جمع	-	۵۰.۰۰۰.۰۰۰	-	۱۳۷.۰۵۶	-	-	-	(۶۴۲.۱۳۵)	-	۴۹.۵۰۴.۹۱۱
مانده در ۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۳۰.۷۳۵.۱۳۴	۶۰.۶۰۹.۱۹۸	-	۳.۵۸۱.۴۳۶	۱۵۸۰.۸۴	-	-	۹۹۴.۵۱۰	-	۹۶.۰۷۸.۳۶۲



سود سهام مصوب شامل سود سهم دولت و نیم درصد درآمد مشمول مالیات تأمین مسکن افراد کم درآمد می باشد.

صورت تغییرات در حقوق صاحبان سهام سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۱۲/۲۹

ارقام به میلیون ریال

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	اندوخته صرف سهام	اندوخته قانونی	سایر اندوخته ها	ارزایی دارایی ها	تفاوت تسعیر ارز	سود انباشته	سهام خزانه	جمع حقوق صاحبان سهام
مانده در ۱۳۹۶/۱۰/۱	۳۰.۷۳۵.۱۳۴	۶۰.۶۰۹.۱۹۸	-	۳.۵۸۱.۳۳۶	۱۵۸۰.۸۴	-	-	۹۹۴.۵۱۰	-	۹۶.۰۷۸.۳۶۱
سود خالص	-	-	-	-	-	-	-	(۳۳.۷۵۳.۹۰۷)	-	(۳۳.۷۵۳.۹۰۷)
تعدیلات سنواتی	-	-	-	-	-	-	-	(۱۲.۶۲۴.۰۷۴)	-	(۱۲.۶۲۴.۰۷۴)
سایر سود(ازیان) های جامع پس از کسر مالیات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تفاوت تسعیر ارز	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مالیات سایر سودهای جامع	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع سایر سودهای جامع	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع سود جامع	۳۰.۷۳۵.۱۳۴	۶۰.۶۰۹.۱۹۸	-	۳.۵۸۱.۳۳۶	۱۵۸۰.۸۴	-	-	(۴۵.۳۸۳.۴۷۰)	-	۴۹.۷۰۰.۳۸۱
افزایش سرمایه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۵۰.۰۰۰.۰۰۰
افزایش سرمایه ثبت شده	۵۰.۰۰۰.۰۰۰	-	-	-	-	-	-	-	-	(۵۰.۰۰۰.۰۰۰)
افزایش سرمایه ثبت نشده	-	(۵۰.۰۰۰.۰۰۰)	-	-	-	-	-	-	-	-
سهام خزانه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خرید سهام خزانه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
فروش سهام خزانه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
توزیع و تخصیص	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
اندوخته قانونی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سایر اندوخته ها	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سود سهمی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سود سهام مصوب	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع	۵۰.۰۰۰.۰۰۰	(۵۰.۰۰۰.۰۰۰)	-	-	-	-	-	-	-	-
مانده در ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۸۰.۷۳۵.۱۳۴	۱۰.۶۰۹.۱۹۸	-	۳.۵۸۱.۳۳۶	۱۵۸۰.۸۴	-	-	(۴۵.۳۸۳.۴۷۰)	-	۴۹.۷۰۰.۳۸۱

شماره ثبت: ۴۶۹۲۸۰ - شناسه ملی: ۱۳۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰
پنجمین سرمایه بانک مسکن (سهام)

صورت تغییرات در حقوق صاحبان سهام سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۱۲/۲۹

ارقام به میلیون ریال

شرح	سرمایه	افزایش سرمایه در جریان	اندوخته سهام	اندوخته قانونی	سایر اندوخته ها	مازاد تجدید ارزیابی دارایی ها	تفاوت تسعیر ارز	سود انباشته	سهام خزانه	جمع حقوق صاحبان سهام
مانده در ۱۳۹۷/۰۱/۰۱	۸۰,۷۳۵,۱۳۴	۱۰,۶۰۹,۱۹۸	-	۳,۵۸۱,۴۳۶	۱۵۸,۰۸۴	-	-	(۹,۸۵۱,۳۴۰)	-	۸۵,۳۳۲,۵۱۱
سود خالص	-	-	-	-	-	-	-	(۱۸,۱۲۰,۷۶۷)	-	(۱۸,۱۲۰,۷۶۷)
تعدیلات سنواتی	-	-	-	-	-	-	-	(۳۵,۶۵۷,۱۳۰)	-	(۳۵,۶۵۷,۱۳۰)
سایر سود(زیان) های جامع پس از کسر مالیات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ماژاد تجدید ارزیابی دارایی ها	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تفاوت تسعیر ارز	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
مالیات سایر سودهای جامع	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع سایر سودهای جامع	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع سود جامع	۸۰,۷۳۵,۱۳۴	۱۰,۶۰۹,۱۹۸	-	۳,۵۸۱,۴۳۶	۱۵۸,۰۸۴	-	-	(۶۳,۶۲۹,۳۲۸)	-	۳۱,۴۵۴,۶۱۳
افزایش سرمایه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
افزایش سرمایه ثبت شده	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
افزایش سرمایه ثبت نشده	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سهام خزانه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
خرید سهام خزانه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
فروش سهام خزانه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
توزیع و تخصیص	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
تفاوت تسعیر ارز عملیات خارجی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
اندوخته قانونی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سایر اندوخته ها	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سود سهمی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سود سهام مصوب	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع	۸۰,۷۳۵,۱۳۴	۱۰,۶۰۹,۱۹۸	-	۳,۵۸۱,۴۳۶	۱۵۸,۰۸۴	-	-	(۶۳,۶۲۹,۳۲۸)	-	۳۱,۴۵۴,۶۱۳
مانده در ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۸۰,۷۳۵,۱۳۴	۱۰,۶۰۹,۱۹۸	-	۳,۵۸۱,۴۳۶	۱۵۸,۰۸۴	-	-	(۶۳,۶۲۹,۳۲۸)	-	۳۱,۴۵۴,۶۱۳



صورت جریان وجوه نقد مقایسه‌ای

ارقام به میلیون ریال

توضیح	۱۳۹۵	۱۳۹۶	۱۳۹۷
فعالیت‌های عملیاتی			
نقد دریافتی بابت:			
سود و وجه التزام تسهیلات انحصاری	۱۵۵,۲۶۵,۹۰۷	۹۱,۲۲۲,۷۶۶	۱۰۶,۰۶۸,۹۷۸
سود اوراق مشارکت و بدهی	-	۲,۴۸۲,۵۷۱	۱,۵۸۲,۷۹۹
کارمزد	۲,۴۴۶,۹۸۶	۲,۸۲۴,۴۶۶	۲,۲۸۲,۷۲۲
سود سپرده‌گذاری	۴,۴۴۲,۲۲۷	۲,۲۰۰,۵۶۹	۱,۶۷۲,۳۲۰
سود سرمایه‌گذاری‌ها	۶۶۶,۵۲۲	۲۰۲,۲۵۶	۴۳۵,۷۵۵
سایر درآمدهای عملیاتی	۲۰۸,۶۸۷	۲۵۲,۳۸۸	۲۹۷,۲۱۲
سایر درآمدها	۴۸۲,۱۱۸	-	-
نقد پرداختی بابت:			
سود سپرده‌ها	(۷۰,۸۵۷,۶۶۸)	(۶۸,۰۰۱,۵۲۳)	(۲۴,۱۶۸,۶۱۴)
کارمزد	(۲,۶۸۲,۵۷۲)	(۳,۱۰۹,۶۶۴)	(۵,۱۲۳,۱۸۷)
هزینه مالی	(۷۰۲,۷۷۲)	(۳۰۵,۴۳۵)	(۸۷۸,۱۹۱)
سایر هزینه‌های عملیاتی	(۲,۲۲۱,۸۴۶)	(۲۴,۱۷۲,۸۷۸)	(۳۰,۱۰۲,۱۳۴)
مالیات بر درآمد	(۲۴۶,۳۱۸)	(۱۲,۳۶۵,۱۷۲)	-
جریان ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی قبل از تغییرات در دارایی‌ها و بدهی‌های عملیاتی	۸۵,۷۲۰,۲۸۱	(۸,۵۷۳,۵۱۱)	۳,۸۶۴,۱۵۴
جریان نقدی ناشی از تغییرات در دارایی‌ها و بدهی‌های عملیاتی			
خالص افزایش (کاهش) در بدهی‌ها			
بدهی به بانک‌ها و سایر موسسات اعتباری	۳۰,۷۵۹,۲۹۵	۷,۸۹۵,۴۱۲	۲,۶۱۰,۳۵۲
سپرده‌های مشتریان	۲۴,۰۵۵,۲۲۷	۴۰,۰۲۹,۶۳۷	۱۴,۲۵۲,۸۱۶
اوراق بدهی	-	(۱,۳۴۶,۸۶۷)	(۴۴۰,۴۱۴)
حجم عملیاتی ذخایر و سایر بدهی‌ها	۱۹,۸۵۸,۲۵۶	(۲,۱۰۱,۹۳۶)	(۳۲,۱۶۸,۲۱۸)
حقوق صاحبان سپرده‌های سرمایه‌گذاری	۹۶,۶۹۸,۵۲۱	۸۹,۸۷۲,۲۵۵	۵۲,۲۱۲,۸۰۳
خالص (افزایش) کاهش در دارایی‌ها			
مطالبات از بانک‌ها و سایر موسسات اعتباری	۲۲۷,۲۲۹	(۲,۸۲۷,۲۶۳)	۱,۸۵۸,۱۰۱
اصل مطالبات از دولت	(۳۴,۲۲۴,۳۷۷)	(۱,۲۲۴,۶۸۱)	(۹۸۵,۶۸۷)
اصل تسهیلات انحصاری و مطالبات از اشخاص دولتی	(۳۸۰,۷۷۳)	۴۲,۴۴۹	(۹۷۶,۸۷۵)
اصل تسهیلات انحصاری و مطالبات از اشخاص غیردولتی	(۲۳۴,۰۷۶,۲۰۳)	(۸۲,۳۱۲,۷۹۴)	(۸۱,۸۵۳,۳۹۹)
سرمایه‌گذاری در سهام و سایر اوراق بهادار	(۸۱,۹۵۰,۶۰۰)	۱۰,۲۲۱	۱۰,۲۲۴,۸۳۹
مطالبات از شرکت‌های فرعی و وابسته	(۲۰۵,۲۰۱)	۲۲۵,۴۵۴	۲۸۴,۰۳۰
سایر حساب‌های دریافتی	۶۰,۱۲۶۰	(۱۸,۷۵۰,۰۳۸)	۱۹,۲۲۲,۱۴۴
سپرده قانونی	۶,۱۶۰,۶۸۳	(۴۰,۵۴۵,۳۱۱)	(۵۳۱,۲۲۲)
حجم عملیاتی سایر دارایی‌ها	۱,۰۵۶,۲۵۶	(۲۶۰,۸۱۵)	(۵۳۷,۰۲۷)
جریان های نقدی ناشی از تغییرات در دارایی‌ها و بدهی‌های عملیاتی	(۱۰۷,۶۶۴,۵۵۸)	۲۴,۲۴۹,۲۲۳	(۲۴,۴۰۵,۵۹۶)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی	(۲۱,۹۴۴,۲۷۸)	۱۵,۶۷۵,۷۱۲	(۲۰,۵۴۱,۴۴۲)
فعالیت‌های سرمایه‌گذاری:			
وجه پرداختی بابت تحصیل دارایی‌های ثابت مشهود	(۲۴۴,۸۵۰)	(۱,۱۱۷,۷۱۲)	(۳۹۵,۷۸۱)
وجه دریافتی بابت فروش دارایی‌های ثابت مشهود	۸۱۸	۵۸,۱۱۴	۱۷۰,۵۲۳
وجه پرداختی بابت تحصیل دارایی‌های نامشهود	(۴۹,۴۶۰)	(۵۲,۸۵۲)	(۲۹,۱۵۷)
وجه دریافتی بابت فروش دارایی‌های نامشهود	-	۱۳,۵۹۱	(۱۰,۶۶۹)
وجه پرداختی بابت تحصیل املاک و مستغلات غیرعملیاتی	-	(۲۶۰,۸۲)	(۲,۶۶۸)
وجه دریافتی بابت فروش املاک و مستغلات غیرعملیاتی	-	-	(۳۰,۶۷۰)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	(۹۷۳,۴۹۱)	(۱,۱۳۴,۹۴۰)	(۳۹۸,۷۲۱)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی	(۲۲,۹۱۷,۷۷۰)	۱۴,۵۴۰,۷۷۲	(۲۰,۹۴۰,۱۶۴)
فعالیت‌های تأمین مالی:			
افزایش سرمایه نقدی	-	-	-
مطالبات سهام خواهان	-	-	-
وجه حاصل از صرف سهام	-	-	-
سود سهام پرداختی	(۳۳۵,۶۲۹)	(۳۹۵,۰۸۹)	-
سود پرداختی بابت تسهیلات مالی	(۶۶۶۶۰)	-	-
سود سهام دریافتی	۱۸۲,۲۸۲	-	-
دریافت تسهیلات مالی	-	-	-
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی	(۱۵,۲۶۳)	(۴,۵۲۵)	(۵,۶۰۶)
خالص جریان ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تأمین مالی	(۲۳۳,۲۷۱)	(۴۹۹,۶۱۴)	(۵۶۰,۰۰۶)
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد	(۲۳,۱۵۱,۰۴۰)	۱۴,۰۴۱,۱۵۸	(۲۰,۹۴۵,۷۶۹)
موجودی نقد در ابتدای سال	۶۲,۸۵۱,۰۹۸	۴۹,۲۱۷,۱۶۳	۲۶,۸۴۰,۷۴
تأثیر تغییرات نرخ ارز	(۱,۸۸۲,۸۹۴)	(۶,۳۱۲,۳۲۷)	۷,۸۷۷,۷۴۶
موجودی نقد در پایان سال	۳۹,۲۱۷,۱۶۳	۴۲,۹۴۴,۰۷۴	۳۳,۸۷۶,۰۳۱
مبادلات غیرنقدی	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰۹,۶۲۴	۶۲۲,۲۳۴

عامل فروش اوراق

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت کارگزاری بانک مسکن (سهامی خاص) به عنوان عامل فروش طی قرارداد سه جانبه منعقد با بانک مسکن و شرکت واسط مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود)، مسئولیت عرضه اولیه اوراق رهنی در فرابورس 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 شرکت 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 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 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): عامل فروش متعهد است در صورت نقض هر یک از تعهدات مذکور در این ماده، نسبت به پرداخت ۳۳۸,۳۵۶,۱۶۴ ریال بابت هر روز تأخیر، اقدام نماید.

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 فروردین پنجم (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 اوراق بهادار قابل معامله در روز پذیرهنویسی، کمتر از حداقل تعیین شده توسط فرابورس 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، 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 اجاره 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 ریال می‌باشد.

(۱) **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 ۴,۳۸۳,۵۶۱,۶۴۴ ریال بابت هر روز تأخیر به ناشر جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.

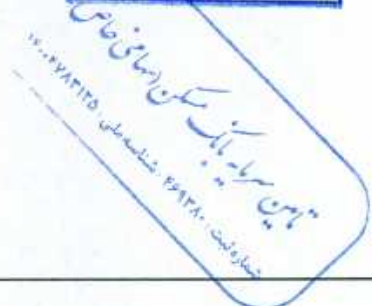
بازارگردان

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص) به عنوان بازارگردان طی قرارداد سه‌جانبه منعقد با بانک مسکن و شرکت واسط مالی فروردین پنجم (با مسئولیت محدود)، مسئولیت بازارگردانی اوراق رهنی موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است.

در اجرای این قرارداد، 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 می‌نماید.

تبصره: در صورت نقض تعهدات مذکور در این ماده، بازارگردان موظف به پرداخت $\frac{۱۶\%}{۳۶۵}$ نسبت به 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 ...)	-
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، ...)	-



مشخصات مشاور

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

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 ذی صلاح در خصوص گزارش‌های یادشده،
۵. تأیید نهایی گزارش توجیهی به استناد رسیدگی انجام شده و اظهار نظر کارشناسان یا اشخاص حقوقی ذی صلاح،
۶. تهیه بیانیه ثبت اوراق بهادار در دست انتشار بانی پس از اخذ موافقت اصولی،
۷. نمایندگی قانونی بانی نزد مراجع ذی صلاح به منظور پیگیری مراحل قانونی انتشار اوراق بهادار،
۸. تهیه گزارش توجیهی پس از دریافت تمام مدارک و مستندات اعم از گزارش و اظهار نظر کارشناسان یا اشخاص ذی صلاح،
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،



نحوه دستیابی به اطلاعات تکمیلی

سرمایه گذاران می توانند کسب اطلاعات بیشتر، به آدرس زیر مراجعه یا با شماره تلفن ۲۲۰۹۶۱۳۲ تماس حاصل فرمایند.
تهران، سعادت آباد، بلوار فرهنگ، خیابان داود رشیدی، پلاک ۱۳، ساختمان گروه مالی بانک مسکن، طبقه ششم، شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن.

آدرس سایت: www.sukuk.ir

مشاور
شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن
(سهامی خاص)

رئیس هیئت مدیره:

ابوالفضل جعفری کلباسی

شماره ثبت: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

عضو هیئت مدیره:

محمد علی رشیدکار سرخه

صفحه ۶۹ از ۶۹

ناشر

شرکت واسط مالی فروردین پنجم
(با مسئولیت محدود)

عضو هیئت مدیره:

سید محمد جواد قزاقیان



بانی
بانک مسکن

✓ عضو هیئت مدیره و سرپرست:

نادر قاسمی ایمنی

✓ عضو هیئت مدیره:

محبوبی عزیزیان

✓ عضو هیئت مدیره:

سید محسن فاضلیان

