

گزارش حسابرس مستقل

شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

در خصوص بیانیه ثبت تامین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره

به انضمام بیانیه ثبت هیئت مدیره

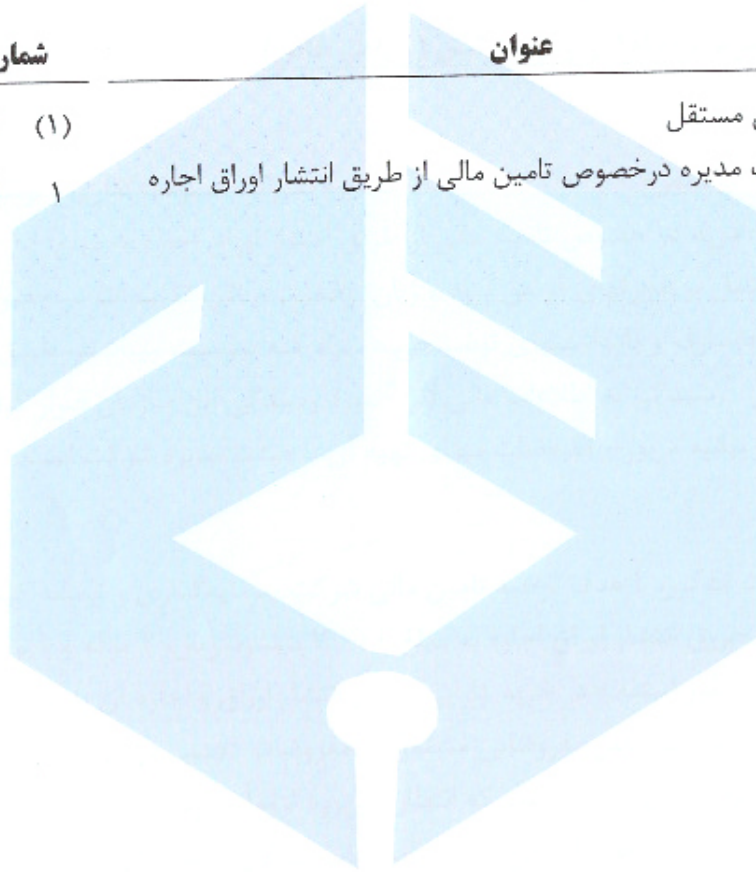
سازمان حسابرسی

تامین سرمایه‌بانک مسکن (سهامی خاص)

شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

فهرست مندرجات

شماره صفحه	عنوان
(۱) الی (۲)	گزارش حسابرس مستقل
۱ الی ۶۲	بیانیه ثبت هیئت مدیره در خصوص تامین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره



سازمان حسابرسی

تأمین سرمایه‌بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۲۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۹۷۸۳۱۲۵

گزارش حسابرس مستقل درباره بیانیه ثبت تامین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره (ادامه)

شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

۴- حتی اگر رویدادهای پیش بینی شده طبق مفروضات ذهنی توصیف شده در بالا رخ دهد نتایج واقعی احتمالاً متفاوت از پیش بینی‌ها خواهد بود زیرا رویدادهای پیش بینی شده اغلب به گونه‌ای مورد انتظار رخ نمی‌دهد و تفاوت‌های حاصل می‌تواند با اهمیت باشد.

۵- موارد قابل ذکر در خصوص دستورالعمل انتشار اوراق اجاره مصوب ۲۳ آبان ۱۳۹۰ شورایعالی سازمان بورس و اوراق بهادار و اصلاحیه‌های بعدی آن به شرح زیر است:

۱-۵- صدور مجوز انتشار اوراق اجاره، منوط به انعقاد قراردادهای لازم میان ارکان در چارچوب تعیین شده توسط "سازمان بورس اوراق بهادار" موضوع ماده (۲۱) دستورالعمل می‌باشد. ضمناً در بیانیه ثبت مورد گزارش، ناشر مشخص نشده است.

۲-۵- در رعایت تبصره یک ماده (۵) دستورالعمل، ضامن انتشار اوراق اجاره (بانک مسکن) و بانی (شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش) مستقل از یکدیگر می‌باشند و ضامن تحت کنترل بانی و بالعکس نمی‌باشد. همچنین این سازمان در چارچوب رسیدگی‌های خود، به موردی حاکی از عدم رعایت شرایط مندرج در ماده (۱۰) دستورالعمل برخورد نکرده است.

سازمان حسابرسی

۴ اسفند ۱۴۰۳

صدیقه میرجعفری

سید کاظم موسوی

تامین سرمایه‌بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۲۶۲۲۸۰ - شماره تک: ۱۲۰۰۱۷۸۳۲۵

بیانیه ثبت

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

فرم ب-۷

بیانیه ثبت اوراق اجاره

[نام ناشر]

به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

استان هرمزگان، جزیره کیش، شماره ثبت ۸۷۸

بندر عباس، جزیره کیش، میدان خلیج فارس، بلوار ایران، مجتمع اداری پارس، بلوک ۱ الی ۳

تلفن: ۰۷۶-۴۴۴۲۵۰۱۸

کد پستی: ۷۹۴۱۷۸۶۱۴۸

شرکت واسطه‌های سرمایه‌گذاری (سهامی خاص) جمهوری اسلامی ایران

[نام کامل ناشر]

شماره ثبت ناشر نزد سازمان بورس و اوراق بهادار [شماره ثبت]

ثبت شده در [روز/ماه/سال]

تذکره:

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.



فهرست مطالب

۶	تشریح طرح انتشار اوراق اجاره.....
۶	ساختار طرح تأمین مالی.....
۷	مشخصات دارایی در نظر گرفته‌شده برای خرید.....
۸	شرایط اجاره.....
۹	مشخصات اوراق اجاره.....
۱۰	رابطه دارندگان اوراق اجاره با [نام نهاد واسط].....
۱۵	مشخصات شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص).....
۱۵	موضوع فعالیت.....
۱۵	تاریخچه فعالیت.....
۱۵	مدت فعالیت.....
۱۵	سهامداران.....
۱۶	مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل.....
۱۶	مشخصات حسابرس / بازرس بانی.....
۱۶	سرمایه شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص).....
۱۶	روند سودآوری و تقسیم سود شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص).....
۱۷	وضعیت مالی بانی.....
۱۷	صورت وضعیت بانی.....
۱۸	صورت سود و زیان.....
۱۸	صورت تغییرات در حقوق مالکانه.....
۱۹	صورت جریان وجوه نقد.....
۲۰	وضعیت اعتباری بانی.....
۲۰	بدهی‌ها.....
۲۰	تسهیلات مالی.....
۲۱	مالیات پرداختی.....
۲۲	تعهدات، بدهی‌های احتمالی و دارایی‌های احتمالی؛.....
۲۳	مطالبات و ذخایر.....
۲۶	پیش‌بینی وضعیت مالی آتی بانی.....
۲۶	صورت سود و زیان پیش‌بینی‌شده.....
۲۷	صورت وضعیت مالی پیش‌بینی‌شده.....
۲۹	صورت تغییرات در حقوق مالکانه پیش‌بینی‌شده.....
۳۰	صورت جریان نقد پیش‌بینی‌شده.....
۳۲	مفروضات پیش‌بینی‌ها.....
۳۳	مفروضات عملیات شرکت.....

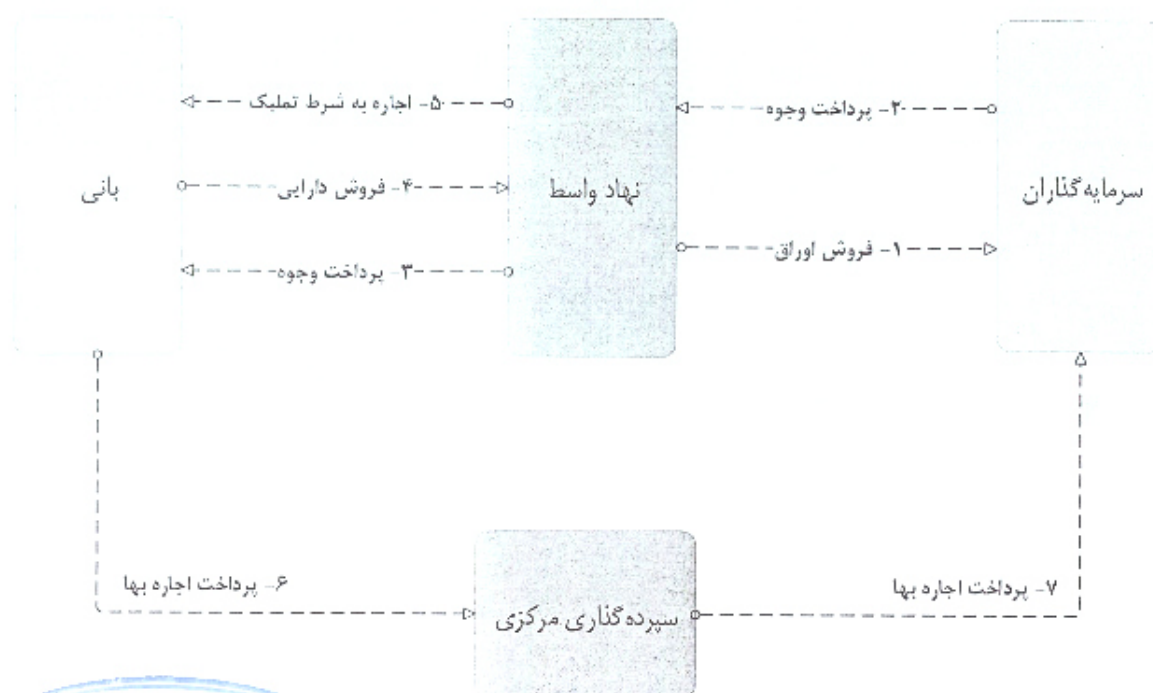


تشریح طرح انتشار اوراق اجاره

ساختار طرح تامین مالی

هدف از انتشار اوراق اجاره توسط شرکت [نام ناشر]، به‌کارگیری منابع حاصل در خرید دارایی موضوع این بیانیه و اجاره/اجاره به شرط تملیک آنها به شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) می‌باشد. نمودار زیر نحوه ارتباط میان سرمایه‌گذاران، ناشر و بانی را نشان می‌دهد.

شکل ۱: ساختار تامین مالی بر اساس انتشار اوراق اجاره



مشخصات دارایی در نظر گرفته شده برای خرید

براساس برنامه طراحی شده پس از انتشار اوراق اجاره، [نام ناشر] به وکالت از دارندگان اوراق اجاره، وجوه حاصل از عرضه اوراق را صرف خرید دارایی با مشخصات زیر می نماید:

(۱) مشخصات دارایی:

دارایی فیزیکی مبنای انتشار اوراق اجاره، شش دانگ هتل گلدیس کیش شامل زمین و کلیه منصوبات به مساحت ۲۷،۰۰۰ متر مربع واقع در منطقه آزاد کیش می باشد. ارزش دارایی مبنای انتشار اوراق اجاره مطابق با گزارش هیات ۳ نفره کارشناسان رسمی دادگستری، شامل آقایان مسعود محمدیان خراسانی، محسن اقتناری و محمدرضا کاشفی خشکبیجاری به شماره ۴۰۳/۰۲۸۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۸ به صورت جدول ذیل می باشد:

مشخصات دارایی:

جدول ۱: مشخصات دارایی مبنای انتشار اوراق اجاره

دارایی	شماره ثبت دفتر	مساحت عرصه - متر مربع	زیربنای کل - متر مربع	تعداد سربیت	ارزش روز کارشناسی شده - میلیون ریال
هتل گلدیس کیش	۱۰۰۸۰	۲۷،۰۰۰	۶،۵۴۱،۴۸	۷۸	۷،۰۲۰،۰۰۰

(۲) عمر اقتصادی: براساس گزارش هیات سه نفره کارشناسان رسمی دادگستری، عمر مفید باقیمانده اعیانات بیست سال برآورد شده است.

(۳) ارزش دارایی ها براساس گزارش کارشناس رسمی دادگستری یا سایر روش های قابل اتکا: ارزش اعیانت ملک شامل هتل و ساختمان های جانبی به مساحت کل ۶۵۴۱،۴۸ متر مربع کلاً به مبلغ ۵۲۳،۴۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال برآورد و اعلام شده است همچنین ارزش انتصابات آب و برق و فاضلاب جمعاً مبلغ ۱۲۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال برآورد و اعلام شده است. و ایضاً طبق سند مساحت عرصه به میزان ۲۷،۰۰۰ متر مربع درج شده است و ارزش آن مبلغ ۶،۳۷۶،۶۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال تعیین شده است. با توضیحات فوق ارزش کل هتل گلدیس کیش برابر مبلغ ۷،۰۲۰،۰۰۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال تعیین شده است.

(۴) بیمه گر دارایی در زمان انتقال مالکیت دارایی: شرکت بیمه حافظ،

(۵) پوشش بیمه ای دارایی در زمان انتقال مالکیت دارایی: ۴۹۶،۰۰۰ میلیون ریال،

خطرات تحت پوشش بیمه در زمان انتقال مالکیت دارایی: آتش سوزی، صاعقه، انفجار، زلزله و آتشفشان، سیل، طغیان آب، طوفان و گرد و غبار، ترکیدگی لوله آب، ضایعات ناشی از برف و باران و ...
بیمه گر دارایی در مدت زمان اجاره: حافظ،

(۶) پوشش بیمه ای دارایی در مدت زمان اجاره: ۵۲۳،۴۰۰ میلیون ریال،

خطرات تحت پوشش بیمه در مدت زمان اجاره: آتش سوزی، صاعقه، انفجار، زلزله و آتشفشان، سیل، طغیان آب، طوفان و گرد و غبار، ترکیدگی لوله آب، ضایعات ناشی از برف و باران و ...



شرایط اجاره

شرایط اجاره دارایی / دارایی‌های در نظر گرفته شده به بانی به شرح زیر می‌باشد:

(۱) نوع اجاره: اجاره به شرط تملیک،

(۲) مبالغ اجاره بها: اجاره بهای کل مبلغ ۱۳,۴۴۰,۰۰۰ میلیون ریال می‌باشد که بانی تعهد نموده است مبالغ مربوطه را حداقل هفت

روز قبل از مواعد مقرر به شرح زیر به ناشر پرداخت نماید:

جدول ۱: مبالغ اجاره بها (مبالغ به ریال)

شماره اقساط	موعد پرداخت	فاصله زمانی اقساط	مبلغ اقساط	به ازای هر روز
قسط ۱	۱۴۰۴/۰۳/۲۰	۹۲	۴۰۴,۶۹۹,۴۵۳,۵۵۲	۵۷,۸۱۴
قسط ۲	۱۴۰۴/۰۶/۲۰	۹۳	۴۰۹,۰۹۸,۳۶۰,۶۵۶	۵۸,۲۴۳
قسط ۳	۱۴۰۴/۰۹/۲۰	۹۱	۴۰۰,۳۰۰,۵۴۶,۴۴۸	۵۷,۱۸۶
قسط ۴	۱۴۰۴/۱۲/۲۰	۹۰	۳۹۵,۹۰۱,۶۳۹,۳۴۴	۵۶,۵۵۷
قسط ۵	۱۴۰۵/۰۳/۲۰	۹۱	۴۰۱,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴	۵۷,۳۴۲
قسط ۶	۱۴۰۵/۰۶/۲۰	۹۳	۴۱۰,۳۱۹,۱۷۸,۰۸۲	۵۸,۶۰۳
قسط ۷	۱۴۰۵/۰۹/۲۰	۹۱	۴۰۱,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴	۵۷,۳۴۲
قسط ۸	۱۴۰۵/۱۲/۲۰	۹۰	۳۹۶,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	۵۶,۷۱۲
قسط ۹	۱۴۰۶/۰۳/۲۰	۹۱	۴۰۱,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴	۵۷,۳۴۲
قسط ۱۰	۱۴۰۶/۰۶/۲۰	۹۳	۴۱۰,۳۱۹,۱۷۸,۰۸۲	۵۸,۶۰۳
قسط ۱۱	۱۴۰۶/۰۹/۲۰	۹۱	۴۰۱,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴	۵۷,۳۴۲
قسط ۱۲	۱۴۰۶/۱۲/۲۰	۹۰	۳۹۶,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	۵۶,۷۱۲
قسط ۱۳	۱۴۰۷/۰۳/۲۰	۹۱	۴۰۱,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴	۵۷,۳۴۲
قسط ۱۴	۱۴۰۷/۰۶/۲۰	۹۳	۴۱۰,۳۱۹,۱۷۸,۰۸۲	۵۸,۶۰۳
قسط ۱۵	۱۴۰۷/۰۹/۲۰	۹۱	۴۰۱,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴	۵۷,۳۴۲
قسط ۱۶ و اصل	۱۴۰۷/۱۲/۲۰	۹۰	۳۹۶,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	۵۶,۷۱۲
			۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰
	جمع		۱۳,۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۹۲۰,۰۰۰

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

(۳) متعهد پرداخت هزینه‌های بیمه و تعمیر و نگهداری؛ شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) به عنوان بانی مسئولیت پرداخت هزینه‌های بیمه و تعمیر و نگهداری، اعم از جزئی و کلی را به عهده می‌گیرد.



مشخصات اوراق اجاره

به منظور انجام برنامه تشریح شده در بخش قبل، شرکت [نام ناشر] در نظر دارد نسبت به انتشار اوراق اجاره با مشخصات زیر اقدام نموده و وجوه حاصل از انتشار اوراق را به وکالت از دارندگان اوراق، در خرید دارایی مبنای انتشار اوراق اجاره و اجاره آن به شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) به مصرف رساند.

- (۱) موضوع انتشار اوراق اجاره: تأمین مالی برخی از پروژه‌های عمرانی سازمان منطقه آزاد کیش،
 - (۲) مبلغ اوراق اجاره در دست انتشار: ۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال،
 - (۳) مبلغ اسمی هر ورقه اجاره: ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال،
 - (۴) تعداد اوراق اجاره در دست انتشار: ۷,۰۰۰,۰۰۰ ورقه،
 - (۵) نوع اوراق اجاره: با نام،
 - (۶) شیوه عرضه: به قیمت بازار (با روش حراج)،
 - (۷) کف قیمت پیشنهادی: ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال،
- بانی دارایی‌ها را به قیمت بازار (قیمت کل اوراق فروخته شده) به واسط می‌فروشد، لیکن نرخ اجاره‌بها را نسبت به ارزش اسمی اوراق به واسط (به وکالت از دارندگان اوراق) می‌پردازد.
- نهاد واسط به وکالت از طرف خریداران اوراق، مابه‌التفاوت ارزش دارایی‌ها و قیمت بازار اوراق را به تملک بانی درمی‌آورد.
- (۸) نرخ اجاره: ۲۳ درصد،
- درآمد دارندگان اوراق اجاره به نسبت مبلغ اسمی اوراق در اختیار به کل مبلغ اسمی اوراق اجاره منتشر شده می‌باشد. پس از ۴ سال (معادل ۴۸ ماه) از تاریخ انتشار این اوراق، مدت اجاره خاتمه یافته و آخرین مبالغ اجاره‌بها به آخرین دارنده آن پرداخت خواهد شد.

- (۹) مقاطع پرداخت‌های مرتبط با اوراق اجاره: هر ۳ ماه یکبار از تاریخ انتشار اوراق،
 - (۱۰) دوره عمر اوراق: ۴ سال (معادل ۴۸ ماه)،
 - (۱۱) تاریخ تقریبی انتشار اوراق: اسفندماه ۱۴۰۳،
 - (۱۲) مدت عرضه: ۳ روز کاری،
 - (۱۳) زمان تصفیه منافع اوراق اجاره در سررسید نهایی: اسفندماه ۱۴۰۷،
 - (۱۴) نوع پرداخت: پرداخت کامل مبلغ اجاره بها در مواعد پرداخت تا سررسید نهایی و پرداخت اصل مبلغ اوراق در سررسید،
 - (۱۵) معاملات ثانویه اوراق اجاره: قابلیت معامله در شرکت فرابورس ایران (سهامی عام)،
- خرید اوراق از طریق شرکت فرابورس ایران (سهامی عام)، مستلزم وجود کند 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 شرکت فرابورس ایران (سهامی عام)، از خریداران و فروشندگان دریافت خواهد شد.
- (۱۶) شیوه بازگردانی اوراق: حراج به قیمت بازار،
 - (۱۷) قابلیت تبدیل اوراق در سررسید: وجود ندارد،



(۱۸) ارکان انتشار اوراق اجاره:

- ناشر: [نام نهاد واسط]
- ضامن: بانک مسکن (سهامی خاص).
- حسابرس: سازمان حسابرسی،
- عامل فروش: شرکت کارگزاری بانک مسکن (سهامی خاص)،
- عامل پرداخت: شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام)،
- بازارگردان: شرکت تامین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)،
- متعهد پذیرهنویسی: شرکت تامین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص).

(۱۹) مشاور عرضه: شرکت تامین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص).

رابطه دارندگان اوراق اجاره با [نام نهاد واسط]

وکالت نهاد واسط

سرمایه‌گذاران، با واریز وجه به حساب [نام نهاد واسط]، متعهد به مفاد بیانیه ثبت و مقررات قانونی دیگر شده و در خصوص اجرای طرح موضوع بیانیه ثبت و انجام امور زیر به [نام نهاد واسط] وکالت بلاعزل می‌دهند:

(۱) خرید دارایی با اوصاف معین و قیمت مشخص به شرح زیر:

دارایی فیزیکی مبنای انتشار اوراق اجاره، شش دانگ هتل گلدیس کیش شامل زمین و کلیه منصوبات به مساحت ۲۷,۰۰۰ متر مربع واقع در منطقه آزاد کیش می باشد. ارزش دارایی مبنای انتشار اوراق اجاره مطابق با گزارش هیات ۳ نفره کارشناسان رسمی دادگستری، شامل آقایان مسعود محمدیان خراسانی، محسن اقتداری و محمدرضا کاشفی خشکبیجار می باشد به شماره ۴۰۳/۰۲۸۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۰/۰۸ به صورت جدول ذیل می‌باشد:

دارایی	شماره ثبت دفتر	مساحت عرصه متر مربع	زیربنای کل - متر مربع	تعداد سربست	ارزش روز کارشناسی شده میلیون ریال
هتل گلدیس کیش	۱۰۰۸۰	۲۷,۰۰۰	۶,۵۴۱,۴۸	۷۸	۷,۰۲۰,۰۰۰

(۲) تملیک مبلغ مابه‌التفاوت حاصله از فروش اوراق به قیمت بازار و ارزش دارایی به بانی در صورت فروش اوراق به صرف و جدایی بانی و فروشنده،

(۳) اجاره دارایی موضوع بند ۱ فوق به شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) برای مدت ۴ سال و تعیین مبلغ اجاره بها،

(۴) دریافت مبلغ اجاره بهای تعیین شده برای دارایی فوق‌الذکر و پرداخت آن به دارنده ورقه اجاره،

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

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

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

- مصاحبه و سازش،
- ادعای جعل یا انکار و تردید نسبت به سند طرف و استرداد سند،
- تعیین جاعل،
- ارجاع دعوا به داوری و تعیین داور،
- توکیل به غیر،
- تعیین مصدق و کارشناس،
- دعوای خسارت،
- استرداد دادخواست یا دعوا،
- جلب شخص ثالث و دفاع از دعوی ثالث،
- ورود شخص ثالث و دفاع از دعوی 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 [نام نهاد واسط] اعطا می‌گردد و ضمن سلب حق عزل موکل و حق استعفا و کیل، دارنده ورقه اجاره حق هرگونه اقدام منافی با موضوع وکالت را از خود سلب می‌نماید.
(۷) تملیک دارایی موضوع بند ۱ فوق به شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) با شرایط تعیین شده در سررسید مدت اجاره،

(۸) سپرده‌گذاری اوراق اجاره شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) نزد شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه،

کارمزد وکالت

[نام نهاد واسط] بابت وکالت جهت انجام موضوع طرح مندرج در این بیانیه، مبلغی از دارندگان اوراق اجاره دریافت نخواهد نمود.

تعهدات [نام نهاد واسط]

تعهدات [نام نهاد واسط] در اجرای طرح موضوع این بیانیه ثبت، به شرح زیر می‌باشد:

- (۱) [نام نهاد واسط] اجازه استفاده از وجوه حاصل از فروش اوراق اجاره در غیر از طرح موضوع این بیانیه را ندارد،
- (۲) حفظ و رعایت مصالحت دارندگان ورقه اجاره در همه حال،
- (۳) پرداخت وجوه اجاره‌بهای دریافتی از شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)، به دارندگان ورقه اجاره در سررسیدهای مقرر،

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

تعهدات شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

- (۱) انجام تشریفات انتقال مالکیت دارایی با مشخصات مذکور به **ناشر** به عهده بانی است.
- (۲) کلیه هزینه‌های انتقال دارایی موضوع قرارداد فروش و اجاره به شرط تملیک به ناشر و اخذ مجوزهای مربوطه به عهده بانی است.
- (۳) کلیه هزینه‌های انتقال دارایی موضوع قرارداد در سررسید به بانی یا در صورت نکول بانی از انجام تعهدات مطابق قرارداد فروش و اجاره به شرط تملیک و مقررات مرتبط، به ضامن یا شخص ثالث و اخذ مجوزهای مربوطه به عهده بانی است.
- تبصره:** انجام کلیه تشریفات قانونی مربوط به نقل و انتقال دارایی در زمان سررسید اوراق برعهده بانی می‌باشد.
- (۴) بانی اقرار نمود دارایی موضوع قرارداد فروش و اجاره به شرط تملیک و متافع و حقوق ناشی از آن در زمان انعقاد قرارداد و بعد از آن به هیچ نحو متعلق حق غیر نمی‌باشد. ضامن درک دارایی موضوع معامله از تاریخ انعقاد قرارداد به عهده **بانی** و **ضامن** می‌باشد و در صورت مستحق للغير درآمدن دارایی موضوع معامله، آن‌ها **متضامناً** مکلف‌اند ضمن استرداد حسب مورد کل ثمن دریافتی یا معادل بخشی که مستحق للغير درآمده، کلیه غرامات حاصله به مأخذ اجاره بهای روزانه، تا زمانی که حسب مورد تمام یا بخشی از ثمن به طور کامل به ناشر رد نشده را به عنوان وجه التزام به ناشر بپردازد.
- (۵) مورد معامله در اختیار بانی می‌باشد و بانی اقرار و اعتراف مینماید که دارایی موضوع این قرارداد، سالم و بدون عیب و نقص می‌باشد.
- (۶) **بانی** متعهد به حفظ و نگهداری دارایی موضوع قرارداد و استفاده متعارف از آن می‌باشد.
- (۷) **بانی** ملزم به پرداخت خساراتی است که به دارایی موضوع قرارداد در طول مدت اجاره وارد می‌شود اعم از اینکه نسبت به آن تعدی و تفریط کرده یا نکرده باشد. تشخیص میزان خسارت وارده با **بیمه‌گر** خواهد بود.
- (۸) بانی حق انتقال عین، منفعت، سرقفلی یا حق کسب و پیشه دارایی موضوع قرارداد را از خود سلب و ساقط نموده و هرگونه عمل حقوقی یا تصرف برخلاف قرارداد، باطل و کأن لم یکن است. بانی مسئول جبران هرگونه نقص یا تلف یا خسارت نسبت به مورد معامله به ناشر خواهد بود. صرفاً در صورت تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار، بانی مجاز است نسبت به عقد قرارداد اجاره عادی / عملیاتی اموال غیرمنقول موضوع قرارداد اقدام نماید؛ مشروط بر آن که مدت قراردادهای اجاره مورد نظر از مدت اوراق تجاوز ننماید. بدیهی است کلیه حقوق مالکانه ناشر محفوظ بوده و بانی مکلف است در قرارداد منعقد شده با مستأجران خود این موضوع را تصریح و تأکید نماید.
- (۹) بانی باید جهت جبران خسارات احتمالی وارده بر دارایی، آنها را تحت پوشش بیمه کامل قرار دهد. پرداخت هزینه‌های بیمه بر عهده بانی است و در صورتی که وی نسبت به بیمه دارایی یا تمدید آن اقدام ننماید، ناشر می‌تواند نسبت به بیمه کامل دارایی به هزینه **بانی** اقدام نماید. در هر حال بانی نسبت به جبران خسارت وارد به دارایی موضوع قرارداد حتی در فرض عدم تقصیر، متعهد و ملزم است.



(۱۰) در صورت عدم پرداخت خسارت توسط بیمه یا تأخیر قابل توجه بیمه در پرداخت کامل خسارت (با تشخیص ناشر)، یا در صورتی که مبلغ پرداختی توسط بیمه کمتر از مطالبات دارندگان اوراق باشد، **بانی** ملکف به پرداخت کلیه مبالغ پرداخت نشده به ناشر است.

(۱۱) کلیه هزینه‌های لازم برای انتفاع از عین مستأجره برعهده **بانی** است و ناشر هیچ مسئولیتی در این خصوص ندارد. همچنین جبران کلیه خسارت‌هایی که ممکن است در اثر استفاده از عین مستأجره به اشخاص ثالث وارد شود و به طور کلی، پرداخت هر هزینه‌ای که در دوران اجاره‌داری یا به مناسبت استفاده از آن حادث شود و کلیه هزینه‌های مربوط به تعمیرات اعم از جزئی و کلی بر عهده **بانی** است. در صورتی که ناشر به هر دلیل اقدام به پرداخت تمام یا بخشی از مبالغ فوق کند، می‌تواند به **بانی** رجوع و مبالغ پرداختی را مسترد کند.

(۱۲) **بانی** مکلف است اجاره‌بها و مبالغ مورد تعهد موضوع قرارداد را در مواعید مقرر به **ناشر** بپردازد. همچنین جبران خسارات وارده به دارندگان اوراق به‌واسطه هرگونه قصور، تقصیر یا نقض قوانین و مقررات متضامناً بر عهده **بانی** و **ضامن** می‌باشد.

(۱۳) **بانی** صرفاً جهت تسویه زودتر از موعد اوراق اجاره، می‌تواند پس از اخذ رضایت از سایر ارکان انتشار از جمله بازارگردان و ارائه مستندات آن به سازمان بورس و اوراق بهادار و اخذ تأییدیه از سازمان بورس و اوراق بهادار و به شرط خرید و مالکیت صد در صد اوراق مزبور براساس مقررات بازار نسبت به خاتمه قراردادهای موضوع انتشار اقدام نماید. **بانی** در سایر موارد به جز موضوع این بند مجاز به خرید و تملک اوراق اجاره منتشره به منظور تأمین مالی خود نخواهد بود.

(۱۴) تخلف توأمان **بانی** و **ضامن** در پرداخت کامل هر یک از اقساط، موجب زوال مواعید اقساط و حال شدن دیون می‌شود و **ناشر** الزامی در انتظار حلول مواعید مقرر در قرارداد جهت وصول حقوق و مطالبات خود نخواهد داشت. در این صورت، **ناشر** حق تصرف مورد اجاره را خواهد داشت و **بانی** مکلف به رفع تصرف از تمامی دارایی موضوع قرارداد بوده و متعهد است تمامی دارایی موضوع قرارداد را فوراً و بدون قید و شرط به **ناشر** تحویل دهد. **ناشر** می‌تواند کلیه منافع دارایی موضوع قرارداد را به خود یا دیگری تملیک نماید.

(۱۵) پرداخت هرگونه عوارض، مالیات و بدهی مترتب بر انتقال سود ناشی از سیرده‌گذاری وجوه حاصل از فروش موضوع بند (۱) ماده (۲) قرارداد فروش و اجاره به شرط تملیک به دارندگان اوراق از طرف **بانی**، بر عهده **بانی** است وی ملزم به پرداخت هزینه و خسارت وارده از این جهت به **ناشر** می‌باشد.

(۱۶) **بانی** متعهد به پرداخت هر یک از مبالغ اجاره‌بها در سررسید آن و همچنین پرداخت اصل مبلغ اوراق در آخرین دوره پرداخت است.

تعهدات دارندگان اوراق اجاره

- (۱) خریدار اوراق اجاره با خرید این اوراق مفاد این بیانیه و قراردادهای موضوع آن را می‌پذیرد.
- (۲) دارنده ورقه اجاره ضمن عقد خارج لازم، اختیار کلیه تصرفات مادی و حقوقی مستقل از مفاد این قرارداد، عزل وکیل، فسخ و کالت و دخالت در امر اجرای طرح موضوع این بیانیه توسط [نام نهاد واسط] را از خود سلب نمود.

(۳) با انتقال اوراق اجاره رابطه وکالت میان [نام نهاد واسط] و خریدار برقرار شده و خریدار با همان شرایط و ضوابط دارنده ورقه اجاره خواهد بود.

(۴) خریدار اوراق اجاره در زمان خرید این اوراق باید یک شماره حساب بانکی متمرکز نزد یکی از بانک‌های داخلی را جهت واریز وجوه اجاره‌بهای دارایی/ دارایی‌های موضوع این بیانیه را به کارگزار خریدار اعلام نماید.

نقل و انتقال اوراق اجاره

نقل و انتقال اوراق اجاره منحصرأ از طریق فرابورس ایران امکان‌پذیر است.

سایر موارد

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

(۲) در فرض حجر خریدار تا زمان تعیین قیمت از طریق مراجع ذیصلاح، حقوق دارنده حسب مورد توسط نهاد واسط یا شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اعمال خواهد شد.

(۳) در صورت فوت خریدار، تا زمان مراجعه ورثه و تعیین تکلیف ترکه، حسب مورد نهاد واسط یا شرکت سپرده‌گذاری مرکزی، وصی وی در اعمال اختیارات و حقوق ناشی از این اوراق خواهد بود. این موضوع در کلیه قراردادهای و اسناد مبنای انتشار اوراق درج می‌گردد.



مشخصات شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

موضوع فعالیت

بر اساس اساسنامه شرکت که در تاریخ ۱۳۹۴/۰۸/۰۶ به تصویب شورای نگهبان رسیده و طی مصوبه شماره ۱۰۶۳۹۵/ت/۵۱۵۹۹ مورخ ۱۳۹۴/۰۸/۱۶ مورد تصویب هیات محترم وزیران قرار گرفته و در تاریخ ۱۳۹۵/۰۱/۲۵ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت‌های صنعتی و معنوی منطقه آزاد کیش ثبت گردیده است، موضوع فعالیت شرکت به شرح زیر است:

ماده ۳ اساسنامه: هدف شرکت به‌سازاری به منظور رشد و توسعه اقتصادی، صنعتی، عمرانی، بازرگانی منطقه آزاد کیش از طریق جذب سرمایه‌های داخلی و خارجی و ارائه خدمات پشتیبانی به کلیه فعالان اقتصادی منطقه در چارچوب سیاست‌های کلی نظام جمهوری اسلامی ایران است.

ماده ۴ اساسنامه: سرمایه‌گذاری در کلیه فعالیت‌های توسعه‌ای با مشارکت سایر سرمایه‌گذاران تا سقف چهل و نه درصد با رعایت سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی و قانون اجرای آن، انجام فعالیت‌ها و اقدامات لازم و اطلاع‌رسانی در خصوص شناسایی، جذب و هدایت سرمایه‌گذاران توانمند داخلی و خارجی برای استفاده بهینه از منابع و امکانات و ظرفیت‌های منطقه و کمک به ارتقای سرمایه‌گذاری در منطقه آزاد تجاری-صنعتی کیش، استفاده از تسهیلات مالی و اعتباری بانک‌ها و موسسات اعتباری و کارگزاری در سازمان بورس و اوراق بهادار در چارچوب موازین شرعی و مقررات قانونی، بررسی طرح‌های سرمایه‌گذاری و ارائه خدمات پشتیبانی و اقتصادی به اشخاص حقیقی و حقوقی در زمینه توسعه سرمایه‌گذاری و ارائه خدمات پشتیبانی و اقتصادی به اشخاص حقیقی و حقوقی در زمینه توسعه سرمایه‌گذاری، تهیه بسته‌های سرمایه‌گذاری به منظور ایجاد و شناسایی فرصت‌ها و پروژه‌های سرمایه‌گذاری در قالب طرح جامع آزاد تجاری-صنعتی کیش، انجام هرگونه عملیات مجاز در راستای تحقق اهداف شرکت مجاز است.

تاریخچه فعالیت

مجموعه شامل شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) و شرکت وابسته آب و نیروی ماهتاب کیش (سهامی خاص) است. شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) به شناسه ملی ۱۰۸۰۰۰۱۵۳۵۶ در تاریخ ۱۳۶۵/۰۳/۲۷ طی گواهی شماره ۶۰۴۳۴ در اداره ثبت شرکت‌ها و مالکیت صنعتی تهران با نام شرکت صید کیش (سهامی خاص) به ثبت رسیده است و در تاریخ ۱۳۷۷/۰۴/۱۸ به موجب مصوبه مجمع عمومی فوق‌العاده، نام آن به شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) تغییر یافته و متعاقباً در جزیره کیش طی گواهی شماره ۸۷۸ به ثبت رسیده است. در حال حاضر شرکت جزء واحدهای تجاری فرعی سازمان منطقه آزاد کیش واحد (تجاری نهایی) گروه است. نشانی مرکز اصلی شرکت، جزیره کیش، لوب دیدار، خیابان برج صدف، ساختمان برج صدف، طبقه ۳ الی ۵ و محل فعالیت اصلی آن در جزیره کیش واقع است.

مدت فعالیت

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

سهامداران

ترکیب سهامداران شرکت، بر اساس صورت‌های مالی حسابرسی شده منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ به شرح صفحه بعد می‌باشد:



جدول ۲: ترکیب سهامداران

نام سهامدار	نوع شخصیت حقوقی	تعداد سهام	درصد مالکیت
سازمان منطقه آزاد تجاری-صنعتی کیش	حقوقی	۳۰۰,۰۰۰	۱۰۰

مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل

به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده، مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۳ و صورتجلسه مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده مورخ ۱۴۰۳/۰۳/۰۳ و صورتجلسه مجمع عمومی عادی بطور فوق العاده مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۴ اشخاص زیر به عنوان اعضای هیئت مدیره انتخاب گردیده‌اند. همچنین طبق حکم شماره ۱۳۵۹۵-۱۴۰۳/۲۱۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۱۱/۲۳ سازمان منطقه آزاد کیش آقای سید معین هاشمی به عنوان سرپرست شرکت انتخاب گردیده است.

جدول ۳ مشخصات اعضای هیات مدیره و مدیرعامل

نوع سمت	مدت نامداریت		سمت	نام و نام خانوادگی	سهامدار
	تاریخ شروع	تاریخ خاتمه			
رئیس هیات مدیره	۱۴۰۰/۱۲/۲۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۱	عبداله مولایی	غیر موظف	سازمان منطقه آزاد تجاری-صنعتی کیش
نایب رئیس هیات مدیره	۱۴۰۲/۱۱/۲۴	۱۴۰۴/۱۱/۲۴	امین میرزائی	موظف	
عضو هیات مدیره	۱۴۰۳/۰۴/۰۲	۱۴۰۵/۰۴/۰۴	هادی خسروانی فراهانی	موظف	
سرپرست شرکت	۱۴۰۳/۱۱/۲۳	-	سید معین هاشمی	-	

مشخصات حسابرس / بازرس بانی

براساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالیانه مورخ ۱۴۰۳/۰۴/۲۰ سازمان حسابرسی به شناسه ملی ۱۰۱۰۱۱۳۶۳۳۲ عنوان حسابرس و بازرس قانونی برای مدت یک سال مالی انتخاب گردیده است. همچنین سازمان حسابرسی به عنوان حسابرس و بازرس قانونی شرکت در سال مالی قبل نیز بوده است.

سرمایه شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

آخرین سرمایه ثبت شده شرکت مبلغ ۳۰۰,۰۰۰ میلیون ریال متقسم به ۳۰۰,۰۰۰ سهم ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریالی می باشد؛ همچنین سرمایه شرکت در سه سال گذشته تغییری نداشته است.

روند سودآوری و تقسیم سود شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

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

جدول ۵: روند سودآوری و تقسیم سود بانی

شرح	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
سود (زیان) واقعی هر سهم شرکت اصلی (ریال)	۱۰,۲۷۰,۳۸۶	۲۱,۵۵۴,۳۷۳	۲۹,۰۷۴,۹۶۳
سود (زیان) واقعی هر سهم گروه (ریال)	۱۰,۳۴۴,۰۷۶	۲۱,۶۴۰,۵۱۶	۲۹,۰۵۱,۷۵۳
سود نقدی هر سهم (ریال)	۹,۷۰۷,۹۴۷	۲۱,۵۵۴,۳۷۳	۲۹,۰۷۴,۹۶۳
درصد تقسیم سود	%۹۴.۵۲	%۱۰۰	%۱۰۰
سرمایه (میلیون ریال)	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰

وضعیت مالی بانى

صورت وضعیت مالی، صورت سود و زیان، صورت تغییرات در حقوق مالکانه و صورت جریان های نقد حسابرسی شده سه سال مالی اخیر بانى به همراه گزارش حسابرسی شده شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح ذیل می باشد:

صورت وضعیت بانى

جدول ۶: صورت وضعیت مالی (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۰/۱۳/۲۹	۱۴۰۱/۱۳/۲۹	۱۴۰۲/۱۳/۲۹	نستى ماهه منتهى به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
دارایی های ثابت مشهود	۱,۰۱۱,۷۴۹	۹۷۴,۵۵۲	۹۵۴,۳۵۴	۹۴۰,۲۲۰
دارایی های نامشهود	۷,۳۸۸	۶,۵۰۸	۶,۱۰۷	۶,۸۱۶
سرمایه گذاری در شرکت های وابسته	۱۹۲,۵۹۱	۱۹۲,۶۲۱	۲۵۷,۱۲۱	۳۱۹,۱۴۶
سایر سرمایه گذاری های بلند مدت	۳۹,۷۶۴	۸۱,۶۹۴	۹۶,۵۸۶	۹۸,۴۰۹
دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها	۷۴۰,۴۲۲	۲,۰۱۶,۸۰۷	۳,۳۹۸,۲۶۶	۲,۱۹۸,۷۰۳
سایر دارایی ها	۱۴۴,۵۴۰	۶۸۳,۹۶۳	۴۸۷,۶۸۲	۴۸۷,۶۸۲
جمع دارایی های غیر جاری	۲,۱۳۶,۴۵۴	۳,۹۵۶,۱۴۵	۵,۲۰۰,۱۱۶	۴,۰۵۰,۹۷۶
پروژه های در جریان ساخت	۴,۳۸۲,۴۸۲	۲,۳۱۷,۳۸۵	۴,۱۹۲,۸۴۳	۴,۱۹۲,۴۱۲
پیش پرداخت ها	۶۹,۷۴۴	۳۵,۶۲۸	۳۷,۲۹۰	۵۹,۵۵۹
موجودی مواد و کالا	۲۳,۲۹۶,۷۶۳	۲۳,۰۳۶,۰۱۲	۲۵,۰۶۴,۹۶۸	۲۴,۹۷۱,۱۷۵
دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها	۲,۰۶۱,۷۴۳	۶,۸۱۲,۷۴۳	۴,۹۳۰,۳۹۰	۳,۹۵۴,۱۷۲
سرمایه گذاری های کوتاه مدت	۷۱۹,۷۳۵	۴۲۸,۲۸۵	۶۰,۰۲۳	۸۵۲,۵۷۰
موجودی نقد	۳۶۸,۸۶۲	۳۷۱,۹۸۵	۳۹۷,۲۱۷	۱۱۴,۱۳۲
جمع دارایی جاری	۳۰,۹۰۰,۳۲۹	۲۴,۹۰۱,۹۳۸	۲۴,۶۸۲,۶۳۱	۲۴,۱۴۴,۰۲۰
جمع دارایی ها	۳۳,۰۳۶,۷۸۳	۳۸,۸۵۸,۰۸۳	۳۹,۸۸۲,۷۷۷	۳۸,۱۹۴,۹۹۶
سرمایه	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰
اندوخته قانونی	۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰
سود انباشته	۴,۳۹۳,۸۱۰	۷,۹۴۷,۷۳۸	۱۰,۲۰۳,۹۱۵	۵,۲۹۸,۱۲۷
جمع حقوق مالکانه	۴,۷۲۳,۸۱۰	۸,۲۷۷,۷۳۸	۱۰,۵۳۳,۹۱۵	۵,۶۲۸,۱۲۷
پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها	۱۹,۸۶۸,۲۵۹	۲۰,۰۸۷,۵۷۶	۲۰,۵۰۵,۳۴۴	۲۰,۷۵۸,۰۵۵
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۱۶۲,۹۱۹	۲۵۰,۴۵۲	۳۳۹,۶۳۷	۴۴۲,۰۲۵
تسهیلات مالی	۳,۰۰۳,۳۸۵	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰
جمع بدهی های غیرجاری	۲۳,۰۳۴,۵۶۳	۲۵,۳۳۸,۰۲۸	۲۵,۸۴۴,۹۸۱	۲۶,۲۰۱,۰۹۰
پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها	۳,۸۶۴,۲۷۲	۱,۷۵۶,۱۰۹	۲,۰۴۰,۳۲۹	۴,۹۳۴,۷۰۷
تسهیلات مالی	۲۸۷,۱۳۸	۳,۲۵۹,۵۶۷	۱۶۰,۳۷۴	۲۹۰,۰۴۰
پیش دریافت ها	۱,۰۲۷,۰۰۰	۲۲۶,۶۴۱	۱,۳۰۳,۳۴۸	۱,۱۴۱,۰۳۲
جمع بدهی های جاری	۵,۲۷۸,۴۱۰	۵,۲۴۲,۳۱۷	۳,۵۰۳,۸۵۱	۶,۳۶۵,۷۷۹
جمع بدهی ها	۲۸,۳۱۲,۹۷۳	۳۰,۵۸۰,۳۴۵	۲۹,۳۴۸,۸۳۲	۳۲,۵۶۶,۸۶۹
جمع حقوق مالکانه و بدهی ها	۳۳,۰۳۶,۷۸۳	۳۸,۸۵۸,۰۸۳	۳۹,۸۸۲,۷۴۷	۳۸,۱۹۴,۹۹۶

بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط مالی رک (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

صورت سود و زیان

جدول ۷: صورت سود و زیان (مبالغ به میلیون ریال)

شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	شرح
۵,۲۶۷,۴۰۴	۱۱,۹۲۴,۳۶۰	۹,۶۲۰,۱۳۲	۳,۵۵۲,۴۹۱	درآمدهای عملیاتی
(۹۳۱,۰۷۴)	(۲,۳۶۸,۸۶۹)	(۲,۳۰۲,۵۳۹)	(۸۳۷,۵۱۴)	بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی
۴,۳۳۶,۳۳۰	۹,۵۵۵,۴۹۱	۷,۳۱۷,۶۰۳	۲,۷۱۴,۹۷۷	سود ناخالص
(۴۷۷,۴۳۶)	(۸۷۶,۰۱۱)	(۶۰۶,۲۶۳)	(۴۳۱,۴۶۴)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
۶۷,۷۶۷	۱۵۶,۸۳۸	۸۸,۶۳۸	۹۳,۰۱۴	سایر درآمدها
۳,۹۲۶,۶۷۱	۸,۸۳۶,۳۱۸	۶,۷۹۹,۹۷۸	۲,۳۷۶,۵۲۷	سود عملیاتی
(۱۰۹,۹۷۰)	(۱۱۳,۸۲۹)	(۲۲۳,۶۶۶)	۷۰۴,۵۸۹	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
۳,۸۱۶,۷۰۱	۸,۷۲۲,۴۸۹	۶,۴۶۶,۳۱۲	۳,۰۸۱,۱۱۶	سود خالص

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

جدول ۸: صورت تغییرات در حقوق مالکانه (مبالغ به میلیون ریال)

جمع کل	سود انباشته	اندوخته قانونی	سرمایه	تغییرات حقوق مالکانه
۸,۶۴۲,۶۹۴	۸,۳۱۲,۶۹۴	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۳۹۹/۱۲/۲۹
۳,۰۸۱,۱۱۶	۳,۰۸۱,۱۱۶	۰	۰	سود خالص سال ۱۴۰۰
(۷,۰۰۰,۰۰۰)	(۷,۰۰۰,۰۰۰)	۰	۰	سود سهام مصوب
۴,۷۲۳,۸۱۰	۴,۳۹۳,۸۱۰	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۰/۱۲/۲۹
۶,۴۶۶,۳۱۲	۶,۴۶۶,۳۱۲	۰	۰	سود خالص سال ۱۴۰۱
(۲,۹۱۲,۳۸۴)	(۲,۹۱۲,۳۸۴)	۰	۰	سود سهام مصوب
۸,۲۷۷,۷۳۸	۷,۹۴۷,۷۳۸	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۱/۱۲/۲۹
۸,۷۲۲,۴۸۹	۸,۷۲۲,۴۸۹	۰	۰	سود خالص سال ۱۴۰۲
(۶,۴۶۶,۳۱۲)	(۶,۴۶۶,۳۱۲)	۰	۰	سود سهام مصوب
۱۰,۵۳۳,۹۱۵	۱۰,۲۰۳,۹۱۵	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
۳,۸۱۶,۷۰۱	۳,۸۱۶,۷۰۱	۰	۰	سود خالص دوره ۶ ماهه سال ۱۴۰۳
(۸,۷۲۲,۴۸۹)	(۸,۷۲۲,۴۸۹)	۰	۰	سود سهام مصوب
۵,۶۲۸,۱۲۷	۵,۲۹۸,۱۲۷	۳۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

صورت جریان وجوه نقد

جدول ۹: صورت جریان وجوه نقد (مبالغ به میلیون ریال)

نیمه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	شرح
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی				
۱,۵۱۶,۳۷۶	۵,۶۴۲,۹۴۳	(۸۸۲,۶۳۱)	۳,۱۲۹,۹۸۰	نقد حاصل از عملیات
۱,۵۱۶,۳۷۶	۵,۶۴۲,۹۴۳	(۸۸۲,۶۳۱)	۳,۱۲۹,۹۸۰	جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری				
۰	۰	۰	۹۳۸	دریافت های نقدی حاصل از فروش دارایی های ثابت مشهود
(۲۳,۹۷۰)	(۵۱,۹۸۹)	(۲۹,۲۳۵)	(۱۹,۱۲۶)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت مشهود
(۱,۰۷۳)	۰	(۲۵۵)	(۱۸۶)	پرداخت های نقدی برای خرید دارایی های ثابت نامشهود
(۴۵,۸۴۸)	(۴۹,۳۹۲)	(۴۰,۳۹۱)	۰	پرداخت (دریافت) های نقدی برای تحصیل (واگذاری) سرمایه گذاری های بلند مدت
(۱,۳۳۲,۱۵۲)	(۴۰۷,۰۸۰)	(۷,۳۸۴,۷۰۳)	(۳,۲۷۷,۳۳۰)	پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۵۲۹,۶۰۵	۷۷۵,۳۴۲	۷,۶۷۶,۱۵۳	۷,۳۸۴,۸۱۹	دریافت های ناشی از فروش سرمایه گذاری های کوتاه مدت
۱۸,۹۸۲	۴۲,۷۶۷	۱۰,۸۶۰۳	۶۰۷,۸۷۶	دریافت های ناشی از سود سرمایه گذاری های کوتاه مدت
(۸۴۴,۴۵۶)	۳۰۹,۶۴۸	۳۳۰,۱۷۲	۴,۶۹۶,۹۶۱	جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
۶۷۱,۹۲۰	۵,۹۵۲,۵۹۱	(۵۵۲,۴۵۹)	۷,۸۲۶,۹۴۱	جریان خالص (خروج) نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تأمین مالی				
۰	۰	۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	دریافت های ناشی از انتشار اوراق خرید دین
۰	۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۰	دریافت های ناشی از انتشار اوراق مرابحه و اجاره
۰	(۵۱۰,۴۹۰)	(۶۷۸,۱۸۸)	(۷۴۶,۰۴۲)	پرداخت های نقد بابت سود اوراق اجاره
۰	(۳,۰۰۰,۰۰۰)	۰	۰	پرداخت های نقد بابت اصل اوراق اجاره و مرابحه
۰	(۷۴,۹۳۱)	(۲۰۷,۹۹۸)	(۶۷۵,۱۶۱)	پرداخت های نقد بابت اصل اوراق خرید دین
۰	۰	(۱۸۰,۰۰۰)	(۲۹۱,۲۸۳)	پرداخت های نقد بابت سود اوراق خرید دین
(۷۵۵,۵۶۷)	(۱,۱۰۹,۵۰۰)	(۵۷۲,۹۱۸)	۰	پرداخت های نقد بابت سود اوراق مرابحه
(۳۰۰,۰۰۰)	(۱,۱۳۲,۷۷۶)	(۲,۹۱۲,۲۸۴)	(۷,۰۰۰,۰۰۰)	پرداخت های نقدی بابت سود سهام
(۹۵۵,۵۶۷)	(۵,۸۲۸,۶۹۷)	۴۴۸,۵۱۲	(۷,۷۱۲,۴۸۶)	جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های تأمین مالی
(۲۸۲,۶۴۷)	۱۲۳,۸۹۴	(۱۰۳,۹۴۷)	۱۱۴,۳۵۵	خاص افزایش (کاهش) در موجودی نقد
۳۹۷,۳۱۷	۲۷۱,۹۸۵	۳۶۸,۸۶۲	۲۵۴,۶۸۵	مانده موجودی نقد در ابتدای سال
۵۶۲	۱,۳۳۸	۷,۰۷۰	(۲۷۸)	تأثیر تغییرات نرخ ارز
۱۱۴,۱۳۲	۳۹۷,۳۱۷	۲۷۱,۹۸۵	۳۶۸,۸۶۲	مانده موجودی نقد در پایان سال

وضعیت اعتباری بانى

بدهی‌ها

براساس آخرین صورت‌های مالی حسابرسی شده شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱، اطلاعات مربوط به وضعیت اعتباری بانى به شرح زیر است:

جدول ۱۰: وضعیت اعتباری بانى (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	مبلغ	
بدهی‌ها مطابق اقلام صورت وضعیت مالی به استثنای تسهیلات و مالیات	حساب‌ها و اسناد پرداختی تجاری کوتاه‌مدت	۲۵۳,۵۵۸
	سایر حساب‌ها و اسناد پرداختی تجاری	-
	سایر حساب‌ها و اسناد پرداختی	۴,۶۸۵,۴۱۴
	حساب‌ها و اسناد پرداختی بلندمدت	۳۰,۷۵۸,۰۵۵
	پیش‌دریافت‌ها	۱,۱۴۱,۰۳۲
	سود سهام پرداختی	-
	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۴۴۳,۰۳۵
تسهیلات	کوتاه‌مدت	۲۹۰,۰۴۰
	بلندمدت	۵,۰۰۰,۰۰۰
مالیات	ذخیره مالیات (مانده پرداختی)	-

تسهیلات مالی

وضعیت تسهیلات مالی در سال مالی حسابرسی شده شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱، به شرح ذیل می باشد:

جدول ۱۱: وضعیت تسهیلات مال (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
	بلندمدت	جاری
اوراق مرابحه	۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۹۰,۰۴۰
جمع	۵,۲۹۰,۰۴۰	-

- به منظور خرید تجهیزات مورد نیاز برای تکمیل پروژه ترمینال جدید فرودگاه بین المللی کیش بر اساس مجوز شماره ۱۲۲/۱۱۳۶۰۶ مورخ ۱۴۰۱/۰۷/۲۰ سازمان بورس و اوراق بهادار مبلغ ۵,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال اوراق مرابحه به سررسید ۴ ساله و با نرخ اجاره ۱۸ درصد سالانه در تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۲۴ از طریق فرابورس ایران منتشر و وجه مربوطه در تاریخ ۱۴۰۱/۰۷/۲۶ به حساب شرکت واریز گردیده است. ضامن اوراق بانک ملت، ناشر شرکت واسط مالی مرداد پنجم (با مسئولیت محدود)، عامل فروش و کارگزار بازار گردان شرکت کارگزاری امین آوید، بازار گردان و متعهد پذیر نویس شرکت تأمین سرمایه امین و مقاطع پرداخت اجاره ۳ ماهه می باشد. اجاره اوراق مبلغ ۳,۶۰۰,۰۰۰ میلیون ریال و کارمزد متعهد پذیرنویس، بازارگردان و ضامن طبق قرارداد اولیه مبلغ ۱,۳۵۰,۰۰۰ میلیون ریال و بر اساس الحاقیه قرارداد بازارگردانی اوراق

با توجه به مجوز شورای پول و اعتبار و بانک مرکزی جمهوری اسلامی مبنی بر افزایش سود گواهی سپرده مدت دار به مبلغ ۱,۸۱۷,۱۲۳ میلیون ریال افزایش یافت (مبلغ ۴۶۷,۱۲۳ میلیون ریال افزایش کارمزد بازارگردانی اوراق از بهمن ۱۴۰۱ لغایت پایان اوراق به میزان ۲.۵ درصد به ازای هر سال). در ۶ ماهه اول سال ۱۴۰۲ مبلغ ۷۵۵,۵۶۷ میلیون ریال بابت اجاره و کارمزد و ضمانت اوراق پرداخت گردیده است همچنین با توجه به ضمانت اوراق توسط بانک ملت، مبلغ ۴۷۸,۱۴۲ میلیون ریال وجه نقد شرکت و تعداد ۱۰۳ دستگاه ساختمان‌های سازمان منطقه آزاد کیش به پهای کارشناسی ۸,۱۲۱,۸۵۸ میلیون ریال نزد بانک مذکور وثیقه گردیده است وضعیت اوراق در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

جدول ۱۳: وضعیت اوراق (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۲	تشن ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
اوراق مرابحه منتشره - ارزش اسمی	۵,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰
اجاره اوراق	۲,۴۷۸,۰۸۲	۲,۱۴۹,۲۱۸
کارمزد متعهد پذیره نویسی، بازارگردان و ضامن	۷۸۹,۵۰۰	۸۲۹,۹۲۰
جمع	۸,۲۶۷,۵۸۲	۷,۹۷۹,۱۳۸
اجاره و کارمزد سال های آتی	(۳,۱۰۷,۳۰۸)	(۲,۶۸۹,۰۹۸)
جمع کل	۵,۱۶۰,۲۷۴	۵,۲۹۰,۰۴۰

- بر اساس قرارداد مشارکت ۴۰۱/۵۱۱۰۰۵ مورخ ۱۴۰۱/۰۶/۰۲ منعقد با سازمان منطقه آزاد کیش در خصوص مشارکت و سرمایه گذاری این شرکت در اجرای پروژه طرح توسعه ترمینال دوم فرودگاه کیش که مالکیت و اجرای آن با سازمان مذکور می باشد در سال ۱۴۰۱ مبلغ ۴,۸۹۴,۹۱۷ میلیون ریال وجوه حاصل از انتشار اوراق مرابحه جهت خرید تجهیزات مورد نیاز پروژه به حساب سازمان منطقه آزاد کیش واریز شده است. همچنین هزینه مالی دوره مورد گزارش مبلغ ۸۸۵,۳۳۳ میلیون ریال (سال قبل مبلغ ۱,۱۰۹,۵۰۰ میلیون ریال) به حساب سازمان منظور گردیده است.

مالیات پرداختی

خلاصه وضعیت مالیاتی شرکت براساس صورت‌های مالی حسابرسی شده شن ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱، به شرح جدول ذیل می باشد:

طبق اصلاحیه ماده ۱۳ قانون مناطق آزاد تجاری صنعتی مصوب خرداد ۱۳۸۸ شرکت از تاریخ بهره برداری مندرج در مجوز فعالیت اقتصادی به مدت ۲۰ سال (۱۴۰۶/۰۱/۰۱) از معافیت مالیات برخوردار بوده است و پس از انقضای ۲۰ سال وضعیت مالیاتی شرکت تابع مقررات مالیاتی خواهد بود که به پیشنهاد هیئت وزیران به تصویب مجلس شورای اسلامی خواهد رسید.



جدول ۱۴: مالیات پرداختی (مبالغ به میلیون ریال)

نحوه تشخیص	مالیات						درآمد مشمول مالیات ابرازی	سود ابرازی	سال
	۱۳۹۹/۱۲/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۳۱							
	مالیات پرداختی	مالیات پرداختی	مالیات پرداختی	اصلی و جرایم	تشخیصی	ابرازی			
رسیدگی به دفاتر	-	-	-	-	۱۳,۴۰۴	-	-	۷۸۷,۷۸۳	۱۳۹۸
رسیدگی به دفاتر	-	-	-	-	-	-	-	۸,۰۱۰,۳۷۵	۱۳۹۹
رسیدگی به دفاتر	-	-	-	-	-	-	-	۳,۰۸۱,۱۱۶	۱۴۰۰
رسیدگی به دفاتر	-	-	-	-	۲,۰۴۳,۱۱۰	-	-	۶,۴۶۶,۳۱۲	۱۴۰۱
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	-	۸,۷۲۲,۴۸۹	۱۴۰۲
رسیدگی نشده	-	-	-	-	-	-	-	۳,۸۱۶,۷۰۱	۱۴۰۳-۰۶۳۱

- مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سالهای قبل از ۱۳۹۸ و نیز سال ۱۳۹۹ قطعی و تسویه گردیده است.
- برای سال مالی ۱۳۹۸ برگ تشخیص مالیات به مبلغ ۱۳,۴۰۴ میلیون ریال در تاریخ ۱۴۰۰/۰۶/۱۵ صادر که موجب اعتراض شرکت و در دست رسیدگی هیئت حل اختلاف بدوی می باشد.
- برای سال مالی ۱۴۰۰ طبق برگ تشخیص صادره توسط اداره امور مالیاتی به تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۱۸ شرکت فاقد درآمد مشمول مالیات است.
- برای سال مالی ۱۴۰۱ به دلیل عدم اعمال معافیت مالیاتی موضوع ماده ۱۳ قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری-صنعتی جمهوری اسلامی ایران در تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۲۸ توسط اداره امور مالیاتی کیش برگ تشخیص مالیات به مبلغ ۲,۰۴۳,۱۱۰ میلیون ریال صادر گردید. نسبت به آن اعتراض و طبق رای هیئت حل اختلاف مالیاتی بدوی موضوع ماده ۲۴۴ قانون مالیاتهای مستقیم در تاریخ ۱۴۰۳/۰۸/۱۲ قرار رسیدگی صادر و طبق گزارش کارشناس اجرای قرار کارشناسی اداره امور مالیاتی کیش به تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۰۱ نسبت به مالیات تشخیص شده رفع تعرض و در دست پیگیری است.
- با توجه به معافیت مالیاتی مشمول این شرکت، در سال ۱۴۰۲ بدهی مالیاتی در حسابها منظور نشده است.

تعهدات، بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی:

براساس صورت های مالی حسابرسی شده شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱، اطلاعات مربوط به تضمین ها و بدهی های احتمالی شرکت به شرح زیر است.

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

جدول ۴: تعهدات سرمایه‌ای (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱			۱۴۰۲
	تکرار داده	انجام نشده	باقی مانده	
مشارکت در ساخت پروژه کیش رویای زندگی - VC۱۶۸	۱,۴۱۰,۸۲۸	۱,۱۰۸,۵۱۳	۳۰۲,۳۲۵	۳۶۶,۸۶۴
مشارکت با هیواد غفوری - K۲۱	۷۲۱,۵۳۱	۷۲۱,۵۳۱	-	-
مشارکت با شرکت یوموبوس ۳۳۳VC	۲,۴۰۷,۷۴۷	۲,۴۰۷,۷۴۷	-	-
مشارکت با شرکت بازرگانی پدیده - ۷۵TS	۸۹۰,۸۶۶	۸۹۰,۸۶۶	-	-
مشارکت با عبدالحمید فروغی ابری قطعه - ۷۴TS	۸۷۱,۰۴۷	۸۷۱,۰۴۷	-	-
مشارکت با شرکت دام دووار - قطعه ۷-۲C	۱۳۴,۰۴۲	۱۳۴,۰۴۲	-	-
مشارکت با شرکت بتون ساز تربت قطعه ۷۱-TS	۱,۳۷۵,۱۳۳	۱,۳۷۵,۱۳۳	-	-
مشارکت در افزایش سرمایه شرکت گروه سرمایه‌گذاران کیش	-	-	-	۱۳,۸۰۳
جمع	۷,۷۱۱,۳۰۴	۷,۴۰۸,۸۷۹	۳۰۲,۳۲۵	۳۸۰,۶۶۷

بدهی‌های احتمالی:

بدهی‌های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ در تاریخ صورت وضعیت مالی به شرح زیر است:

- مبلغ ۲۵۵,۰۰۰ میلیون ریال سفته با مهر و امضا شرکت گروه سرمایه‌گذاران کیش و با ظهرنویسی کلیه سهامداران از جمله شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (به نسبت حق السهم) شرکت بابت تضمین تسهیلات دریافتی گروه سرمایه‌گذاران کیش از بانک پارسیان، در اختیار بانک مذکور قرار گرفته است.
- قرارداد شماره ۸۸/۱۳۲۶-۲۵ مورخ ۱۳۸۸/۰۵/۲۵ در خصوص مشارکت در ساخت پروژه میلیونوم کیش (احداث واحدهای مسکونی) با آقای محمد صیادی‌نژاد به علت کوتاهی ایشان در ساخت آن با رأی دادگاه در تاریخ ۱۳۹۶/۱۰/۲۷ فسخ و خلع ید گردید. با توجه به عدم ساخت پروژه طبق پروانه ساخت توسط نامبرده درخواست قلع و قمع هزینه‌های انجام شده جهت احداث فونداسیون از دادگاه عمومی کیش گردیده که در دست پی‌گیری است.
- دعوای حقوقی اشخاص حقیقی و حقوقی علیه این شرکت به تعداد ۵۵ فقره نزد دادگاه کیش در جریان رسیدگی است. با توجه به واگذاری املاک و اراضی توسط این شرکت در جزیره کیش، در دعوای مذکور عمدتاً شرکت به عنوان ایادی طرف دعوا قرار گرفته و فاقد آثار مالی است.
- شرکت در تاریخ صورت وضعیت مالی فاقد دارایی احتمالی است.

مطالبات و ذخایر

براساس صورت‌های مالی حسابرسی شده شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱، اطلاعات مربوط به مطالبات و ذخایر شرکت به شرح زیر است.

بیانیه ثبت اورژنی اجاره شرکت واسط مالی (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

جدول ۱۶: مطالبات و ذخایر (مبالغ به میلیون ریال)

۱۴۰۳/۱۳/۲۹	نهمین ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	شرح
کوتاه مدت		
دریافتی های تجاری		
۱,۸۳۷,۰۸۸	۱,۷۹۳,۳۶۵	استاد دریافتی- سایر مشتریان
(۵۸۸,۰۰۹)	(۹۵,۹۶۷)	تهاتر با پیش دریافت ها
۱,۷۷۸,۳۷۹	۱,۶۹۷,۳۹۸	جمع دریافتی های تجاری
حساب های دریافتی		
۱۵۸,۸۳۳	۴۴۲,۳۶۸	اشخاص وابسته
۱۱۴,۱۶۹	۵۱,۴۱۱	اسناد دریافتی و اخو است شده
۱,۳۳۲,۷۳۷	۱,۲۰۷,۹۸۱	خریداران، مستاجرین املاک
۱۲۰,۸۰۳	۱۹۷,۰۹۴	سایر
(۱۱,۰۶۴)	(۴,۲۶۵)	تهاتر با پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۱,۷۱۵,۴۷۸	۱,۸۹۴,۴۸۹	جمع حساب های دریافتی
سایر دریافتی ها		
۱,۲۰۰,۱۶۷	۳۵,۶۸۴	اشخاص وابسته
۸,۶۹۲	۸,۶۹۲	اسناد دریافتی و اخو است شده
۲۱,۷۳۰	۱۰,۲۷۹	پیمانکاران (مصالح تحویلی)
۶,۱۸۷	۷,۸۱۲	کارکنان (علی الحساب و ساعده)
۱۴,۳۰۹	۱,۳۰۹	سپرده های دریافتی (عمدتاً سپرده وام کارکنان از بانک قرض الحسنه مهر ایران)
-	۰	شرکت فیگور کو
-	۰	شرکت بهین سبز اوران توس
۲۵,۱۲۶	۳۱,۰۱۷	اداره امور مالیاتی و عوارض ارزش افزوده
۱۶۹,۰۱۴	۲۷۶,۱۸۴	سایر (عمدتاً شرکت تعاونی کارکنان سازمان منطقه آزاد کیش و سازمان تامین اجتماعی)
(۸,۶۹۲)	(۸,۶۹۲)	درآمد سنواتی آئی
۱,۴۳۶,۵۳۳	۳۶۲,۲۸۵	جمع سایر دریافتی ها
۴,۹۳۰,۳۹۰	۳,۹۵۴,۱۷۲	جمع کل



بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط مالی (کرسس) (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

دریافتی های تجاری		
۷۷۸,۵۱۶	-	استاد دریافتی
(۶,۰۰۳)	-	تهاتر با پیش دریافت ها
۷۷۲,۵۱۳	-	جمع دریافتی های تجاری
حساب های دریافتی		
۳,۷۳۴,۸۰۱	۲,۲۹۹,۱۲۳	خریداران املاک
(۱۰۹,۰۴۸)	(۱۰۰,۳۲۰)	تهاتر با پیش دریافت ها
۲,۶۲۵,۷۵۳	۲,۱۹۸,۷۰۳	جمع حساب های دریافتی
۳,۳۹۸,۲۶۶	۲,۱۹۸,۷۰۳	جمع کل



پیامیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط مالی رک سستم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

پیش‌بینی وضعیت مالی آتی بانجی

اوراق اجاره تشریح شده در بخش گذشته جهت تأمین مالی برخی از پروژه‌های عمرانی سازمان منطقه آزاد کیش منتشر می‌گردد. مطابق با قرارداد فی مابین شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش و سازمان منطقه آزاد کیش، شرکت جهت مشارکت و سرمایه‌گذاری در پروژه‌های سازمان و تأمین منابع مورد نیاز در اجرای پروژه‌ها، اقدام به انتشار اوراق اجاره نموده و مبلغ حاصل از آن را در اختیار سازمان به عنوان معجری طرح‌ها قرار می‌دهد. همچنین یک درصد مبلغ اوراق طی مدت زمان تا سررسید بابت حق مدیریت به صورت سالانه از طرف سازمان به شرکت پرداخت می‌شود. با توجه به موارد مذکور وضعیت مالی آتی شرکت به شرح زیر پیش‌بینی می‌گردد:

صورت سود و زیان پیش‌بینی شده

جدول ۱۷: صورت سود و زیان پیش‌بینی شده (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۳/۱۲/۲۹		۱۴۰۴/۱۲/۲۹		۱۴۰۵/۱۲/۲۹		۱۴۰۶/۱۲/۲۹		۱۴۰۷/۱۲/۲۹	
	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار
درآمدهای عملیاتی										
یهای تمام شده درآمدهای عملیاتی										
سود ناخالص										
هزینه‌های فروش، اداری و عمومی										
سایر درآمدها										
سود عملیاتی										
سایر درآمدها و هزینه‌های غیر عملیاتی										
درآمد حق مدیریت شرکت بابت انتشار اوراق										
سود خالص										
	۲۴,۰۵۵,۰۶۶	۲۴,۰۵۵,۰۶۶	۲۶,۹۷۹,۷۵۲	۲۶,۹۷۹,۷۵۲	۲۶,۹۷۹,۷۵۲	۲۶,۹۷۹,۷۵۲	۲۶,۹۷۹,۷۵۲	۲۶,۹۷۹,۷۵۲	۲۶,۹۷۹,۷۵۲	۲۶,۹۷۹,۷۵۲
	(۵,۳۰۷,۵۳۴)	(۵,۳۰۷,۵۳۴)	(۵,۵۹۸,۳۰۷)	(۵,۵۹۸,۳۰۷)	(۵,۵۹۸,۳۰۷)	(۵,۵۹۸,۳۰۷)	(۵,۵۹۸,۳۰۷)	(۵,۵۹۸,۳۰۷)	(۵,۵۹۸,۳۰۷)	(۵,۵۹۸,۳۰۷)
	۲۵,۸۴۷,۵۳۲	۲۵,۸۴۷,۵۳۲	۲۱,۳۸۱,۴۴۵	۲۱,۳۸۱,۴۴۵	۲۱,۳۸۱,۴۴۵	۲۱,۳۸۱,۴۴۵	۲۱,۳۸۱,۴۴۵	۲۱,۳۸۱,۴۴۵	۲۱,۳۸۱,۴۴۵	۲۱,۳۸۱,۴۴۵
	(۳,۳۱۳,۷۹۰)	(۳,۳۱۳,۷۹۰)	(۲,۵۶۷,۳۱۸)	(۲,۵۶۷,۳۱۸)	(۲,۵۶۷,۳۱۸)	(۲,۵۶۷,۳۱۸)	(۲,۵۶۷,۳۱۸)	(۲,۵۶۷,۳۱۸)	(۲,۵۶۷,۳۱۸)	(۲,۵۶۷,۳۱۸)
	۸۳۳,۳۳۳	۸۳۳,۳۳۳	۵۹۹,۳۹۳	۵۹۹,۳۹۳	۵۹۹,۳۹۳	۵۹۹,۳۹۳	۵۹۹,۳۹۳	۵۹۹,۳۹۳	۵۹۹,۳۹۳	۵۹۹,۳۹۳
	۲۳,۳۶۷,۰۶۵	۲۳,۳۶۷,۰۶۵	۱۹,۴۱۳,۶۲۶	۱۹,۴۱۳,۶۲۶	۱۹,۴۱۳,۶۲۶	۱۹,۴۱۳,۶۲۶	۱۹,۴۱۳,۶۲۶	۱۹,۴۱۳,۶۲۶	۱۹,۴۱۳,۶۲۶	۱۹,۴۱۳,۶۲۶
	۵۰,۳۷۱	۵۰,۳۷۱	۷۸۶,۳۸۰	۷۸۶,۳۸۰	۷۸۶,۳۸۰	۷۸۶,۳۸۰	۷۸۶,۳۸۰	۷۸۶,۳۸۰	۷۸۶,۳۸۰	۷۸۶,۳۸۰
	۱۶,۰۴۳	-	۱۷,۵۰۰	-	۱۷,۵۰۰	-	۱۷,۵۰۰	-	۱۷,۵۰۰	-
	۲۳,۳۳۳,۴۷۸	۲۳,۳۱۷,۴۳۶	۱۹,۷۱۷,۴۰۵	۱۹,۶۹۹,۹۰۵	۱۷,۱۱۷,۸۳۴	۱۷,۱۰۰,۳۳۴	۱۴,۵۵۰,۷۰۸	۱۴,۵۳۳,۳۰۸	۱۰,۸۷۱,۰۱۶	۱۰,۸۶۹,۵۵۸



بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط مالی CS سمرقند (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کینس اسپهان خاصه

صورت وضعیت مالی پیش بینی شده

جدول ۱۸: صورت وضعیت مالی پیش بینی شده

(مبلغ به میلیون ریال)

۱۴۰۷/۱۲/۲۹		۱۴۰۶/۱۲/۲۹		۱۴۰۵/۱۲/۲۹		۱۴۰۴/۱۲/۲۹		۱۴۰۳/۱۲/۲۹		شرح
انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	
۶۷۱,۱۷۴	۶۷۱,۱۷۴	۷۸۸,۶۸۹	۷۸۸,۶۸۹	۸۶۹,۸۹۸	۸۶۹,۸۹۸	۸۰۷,۹۸۹	۸۰۷,۹۸۹	۸۶۱,۳۴۳	۸۶۱,۳۴۳	دارایی های ثابت مشهود
۲۷,۰۳۱	۲۷,۰۳۱	۸,۸۳۶	۸,۸۳۶	۱۶,۱۱۴	۱۶,۱۱۴	۷,۰۱۷	۷,۰۱۷	۱۰,۶۵۶	۱۰,۶۵۶	دارایی های نامشهود
۲۵۷,۱۳۱	۲۵۷,۱۳۱	۲۵۷,۱۳۱	۲۵۷,۱۳۱	۲۵۷,۱۳۱	۲۵۷,۱۳۱	۲۵۷,۱۳۱	۲۵۷,۱۳۱	۲۵۷,۱۳۱	۲۵۷,۱۳۱	سرمایه گذاری در شرکت های وابسته
۹۶,۵۸۶	۹۶,۵۸۶	۹۶,۵۸۶	۹۶,۵۸۶	۹۶,۵۸۶	۹۶,۵۸۶	۹۶,۵۸۶	۹۶,۵۸۶	۹۶,۵۸۶	۹۶,۵۸۶	سایر سرمایه گذاری های بلند مدت
۹,۳۷۵,۴۶۱	۹,۳۷۵,۴۶۱	۷,۷۰۵,۶۴۸	۷,۷۰۵,۶۴۸	۶,۴۷۳,۸۰۴	۶,۴۷۳,۸۰۴	۵,۳۴۸,۰۳۳	۵,۳۴۸,۰۳۳	۴,۳۷۳,۳۰۴	۴,۳۷۳,۳۰۴	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
۹,۵۴۰	۹,۵۴۰	۳۰۹,۵۴۰	۹,۵۴۰	۳۰۹,۵۴۰	۹,۵۴۰	۷۸۷,۶۷۲	۴۸۷,۶۷۲	۷۸۷,۶۷۲	۴۸۷,۶۷۲	سایر دارایی ها
۱۰,۳۳۶,۹۱۳	۱۰,۳۳۶,۹۱۳	۹,۱۶۶,۴۲۰	۸,۸۶۶,۴۲۰	۸,۰۲۲,۰۶۳	۷,۷۲۲,۰۶۳	۷,۲۰۴,۴۱۸	۶,۹۰۴,۴۱۸	۶,۳۱۵,۶۸۱	۶,۰۱۵,۶۸۱	جمع دارایی های غیر جاری
۴,۳۴۶,۶۳۹	۴,۳۴۶,۶۳۹	۵,۳۴۲,۱۰۷	۵,۳۴۲,۱۰۷	۵,۶۵۲,۸۰۶	۵,۶۵۲,۸۰۶	۶,۰۹۲,۹۶۰	۶,۰۹۲,۹۶۰	۶,۱۹۱,۳۳۶	۶,۱۹۱,۳۳۶	پروژه های در جریان ساخت
۶۷,۳۹۴	۶۷,۳۹۴	۴۵,۹۶۸	۴۵,۹۶۸	۳۴,۲۵۳	۳۴,۲۵۳	۳۳,۲۹۷	۳۳,۲۹۷	۳۶,۷۳۶	۳۶,۷۳۶	پیش پرداخت ها
۲۲,۷۳۳,۶۹۱	۲۲,۷۳۳,۶۹۱	۲۲,۷۳۳,۶۹۱	۲۲,۷۳۳,۶۹۱	۲۲,۷۳۳,۶۹۱	۲۲,۷۳۳,۶۹۱	۲۲,۷۳۳,۶۹۱	۲۲,۷۳۳,۶۹۱	۲۳,۸۷۴,۸۰۳	۲۳,۸۷۴,۸۰۳	موجودی مواد و کس
۱۸,۱۳۴,۵۰۰	۱۸,۱۳۴,۵۰۰	۱۴,۷۹۸,۹۱۰	۱۴,۷۹۸,۹۱۰	۱۲,۴۵۷,۷۴۴	۱۲,۴۵۷,۷۴۴	۱۰,۰۵۹,۰۴۸	۱۰,۰۵۹,۰۴۸	۷,۸۵۳,۸۷۸	۷,۸۵۳,۸۷۸	دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
.	.	۴۰۰,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۳۰۰,۰۰۰	۲,۸۰۰,۰۰۰	۲,۸۰۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	۸۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری های کوتاه مدت دریافتی ها
۴۵,۰۲۶	۲۶,۰۳۰	۴۳,۹۵۶	۳۳۴,۴۶۰	۱,۹۰۹	۷۸۳,۳۷۱	۳۶,۰۷۶	۳۱۸,۴۹۶	۳۹,۵۴۰	۳۳۸,۰۸۱	موجودی نقد
۴۵,۲۱۷,۲۵۱	۴۵,۱۹۸,۲۵۴	۴۳,۲۵۴,۶۳۳	۴۳,۵۳۵,۱۲۶	۴۱,۱۷۰,۴۰۳	۴۱,۴۵۱,۸۶۵	۴۲,۰۲۶,۴۹۱	۴۲,۰۲۶,۴۹۱	۳۸,۷۸۶,۱۹۳	۳۹,۰۸۴,۷۳۴	جمع دارایی جاری
۵۵,۶۵۴,۱۶۴	۵۵,۶۳۵,۱۶۷	۵۲,۴۳۱,۰۵۲	۵۲,۴۰۱,۵۵۶	۴۹,۱۹۲,۴۶۶	۴۹,۱۷۲,۹۲۸	۴۸,۹۴۸,۴۸۹	۴۸,۹۲۰,۹۰۹	۴۵,۱۰۰,۱۸۷۳	۴۵,۱۰۰,۴۱۵	جمع دارایی ها



بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط مالی (۱۳۹۹) در خصوص ایا مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

صورت تغییرات در حقوق مالکانه پیش بینی شده

جدول ۱۹: صورت تغییرات در حقوق مالکانه پیش بینی شده

۱۳۹۹ (میلاد)			۱۴۰۰ (میلاد)			۱۴۰۱ (میلاد)			۱۴۰۲ (میلاد)		
جمع کل	سود انباشته	سود سهام	جمع کل	سود انباشته	سود سهام	جمع کل	سود انباشته	سود سهام	جمع کل	سود انباشته	سود سهام
۱۰,۵۳۳,۹۱۵	۱۰,۲۰۳,۹۱۵	۳۰۰,۰۰۰	۱۰,۵۳۳,۹۱۵	۱۰,۲۰۳,۹۱۵	۳۰۰,۰۰۰	۱۰,۵۳۳,۹۱۵	۱۰,۲۰۳,۹۱۵	۳۰۰,۰۰۰	۱۰,۵۳۳,۹۱۵	۱۰,۲۰۳,۹۱۵	۳۰۰,۰۰۰
۱۰,۸۷۱,۰۱۶	۱۰,۸۷۱,۰۱۶	۰	۱۰,۸۶۹,۵۵۸	۱۰,۸۶۹,۵۵۸	۰	۱۰,۸۶۹,۵۵۸	۱۰,۸۶۹,۵۵۸	۰	۱۰,۸۶۹,۵۵۸	۱۰,۸۶۹,۵۵۸	۰
(۸,۷۳۲,۴۸۹)	(۸,۷۳۲,۴۸۹)	۰	(۸,۷۳۲,۴۸۹)	(۸,۷۳۲,۴۸۹)	۰	(۸,۷۳۲,۴۸۹)	(۸,۷۳۲,۴۸۹)	۰	(۸,۷۳۲,۴۸۹)	(۸,۷۳۲,۴۸۹)	۰
۱۲,۶۵۲,۴۳۲	۱۲,۶۵۲,۴۳۲	۲۰۰,۰۰۰	۱۲,۶۵۰,۹۸۴	۱۲,۶۵۰,۹۸۴	۲۰۰,۰۰۰	۱۲,۶۵۰,۹۸۴	۱۲,۶۵۰,۹۸۴	۲۰۰,۰۰۰	۱۲,۶۵۰,۹۸۴	۱۲,۶۵۰,۹۸۴	۲۰۰,۰۰۰
۱۴,۵۵۰,۷۰۸	۰۱۴,۵۵۰,۷۰۸	۰	۱۴,۵۳۳,۳۰۸	۱۴,۵۳۳,۳۰۸	۰	۱۴,۵۳۳,۳۰۸	۱۴,۵۳۳,۳۰۸	۰	۱۴,۵۳۳,۳۰۸	۱۴,۵۳۳,۳۰۸	۰
(۰,۳۷۵,۶۸۴)	(۰,۳۷۵,۶۸۴)	۰	(۰,۲۷۳,۳۰۵)	(۰,۲۷۳,۳۰۵)	۰	(۰,۲۷۳,۳۰۵)	(۰,۲۷۳,۳۰۵)	۰	(۰,۲۷۳,۳۰۵)	(۰,۲۷۳,۳۰۵)	۰
۱۶,۶۵۷,۴۶۶	۱۶,۶۴۷,۴۶۶	۲۰,۰۰۰	۱۶,۶۴۹,۸۸۷	۱۶,۶۴۹,۸۸۷	۲۰,۰۰۰	۱۶,۶۴۹,۸۸۷	۱۶,۶۴۹,۸۸۷	۲۰,۰۰۰	۱۶,۶۴۹,۸۸۷	۱۶,۶۴۹,۸۸۷	۲۰,۰۰۰
۱۷,۱۱۷,۸۳۴	۱۷,۱۱۷,۸۳۴	۰	۱۷,۱۰۰,۳۳۴	۱۷,۱۰۰,۳۳۴	۰	۱۷,۱۰۰,۳۳۴	۱۷,۱۰۰,۳۳۴	۰	۱۷,۱۰۰,۳۳۴	۱۷,۱۰۰,۳۳۴	۰
(۱۳,۷۵۳,۶۶۳)	(۱۳,۷۵۳,۶۶۳)	۰	(۱۳,۷۳۷,۳۳۳)	(۱۳,۷۳۷,۳۳۳)	۰	(۱۳,۷۳۷,۳۳۳)	(۱۳,۷۳۷,۳۳۳)	۰	(۱۳,۷۳۷,۳۳۳)	(۱۳,۷۳۷,۳۳۳)	۰
۲۰,۳۳۱,۴۳۷	۱۹,۹۹۱,۴۳۷	۲۰,۰۰۰	۲۰,۳۰۳,۵۸۹	۱۹,۹۷۳,۵۸۹	۲۰,۰۰۰	۲۰,۳۰۳,۵۸۹	۱۹,۹۷۳,۵۸۹	۲۰,۰۰۰	۲۰,۳۰۳,۵۸۹	۱۹,۹۷۳,۵۸۹	۲۰,۰۰۰
۱۹,۷۷۷,۳۰۵	۱۹,۷۷۷,۳۰۵	۰	۱۹,۶۹۹,۹۰۵	۱۹,۶۹۹,۹۰۵	۰	۱۹,۶۹۹,۹۰۵	۱۹,۶۹۹,۹۰۵	۰	۱۹,۶۹۹,۹۰۵	۱۹,۶۹۹,۹۰۵	۰
(۱۶,۱۸۰,۳۹۶)	(۱۶,۱۸۰,۳۹۶)	۰	(۱۶,۱۶۳,۸۵۵)	(۱۶,۱۶۳,۸۵۵)	۰	(۱۶,۱۶۳,۸۵۵)	(۱۶,۱۶۳,۸۵۵)	۰	(۱۶,۱۶۳,۸۵۵)	(۱۶,۱۶۳,۸۵۵)	۰
۲۳,۵۵۸,۴۳۶	۲۳,۵۵۸,۴۳۶	۲۰,۰۰۰	۲۳,۵۳۸,۸۳۹	۲۳,۵۰۸,۸۳۹	۲۰,۰۰۰	۲۳,۵۳۸,۸۳۹	۲۳,۵۰۸,۸۳۹	۲۰,۰۰۰	۲۳,۵۳۸,۸۳۹	۲۳,۵۰۸,۸۳۹	۲۰,۰۰۰
۲۳,۴۳۳,۴۷۸	۲۳,۴۳۳,۴۷۸	۰	۲۳,۴۱۷,۴۳۶	۲۳,۴۱۷,۴۳۶	۰	۲۳,۴۱۷,۴۳۶	۲۳,۴۱۷,۴۳۶	۰	۲۳,۴۱۷,۴۳۶	۲۳,۴۱۷,۴۳۶	۰
(۱۸,۶۳۷,۶۱۶)	(۱۸,۶۳۷,۶۱۶)	۰	(۱۸,۶۳۱,۰۷۳)	(۱۸,۶۳۱,۰۷۳)	۰	(۱۸,۶۳۱,۰۷۳)	(۱۸,۶۳۱,۰۷۳)	۰	(۱۸,۶۳۱,۰۷۳)	(۱۸,۶۳۱,۰۷۳)	۰
۷۸,۶۵۴,۴۹۸	۷۸,۳۳۴,۴۹۸	۲۰,۰۰۰	۷۸,۶۳۵,۴۰۲	۷۸,۳۰۵,۴۰۲	۲۰,۰۰۰	۷۸,۶۳۵,۴۰۲	۷۸,۳۰۵,۴۰۲	۲۰,۰۰۰	۷۸,۶۳۵,۴۰۲	۷۸,۳۰۵,۴۰۲	۲۰,۰۰۰



بازمانده اوراق اجاره شرکت واسط مالی (مستقر) (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کسب (سهامی خاص)

صورت جریان نقد پیش بینی شده

جدول ۳۰ صورت جریان نقد پیش بینی شده (مبالغ به میلیون ریال)

شرح	۱۴۰۳/۱۲/۳۱		۱۴۰۴/۱۲/۳۱		۱۴۰۵/۱۲/۳۱		۱۴۰۶/۱۲/۳۱		۱۴۰۷/۱۲/۳۱		۱۴۰۸/۱۲/۳۱		شرح
	انتهای	عدم انتهای	انتهای	عدم انتهای	انتهای	عدم انتهای	انتهای	عدم انتهای	انتهای	عدم انتهای	انتهای	عدم انتهای	
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	۱۷,۹۵۳,۳۶۷	۱۷,۲۸۵,۵۳۴	۱۶,۰۹۸,۰۷۳	۱۸,۸۷۰,۵۵۵	۱۷,۲۳۳,۰۸۵	۱۳,۳۹۸,۰۵۶	۱۱,۶۷۰,۵۵۶	۲,۹۱۵,۰۶۳	۱۰,۲۲۳,۶۰۳	۱۰,۲۲۳,۶۰۳	۱۰,۲۲۳,۶۰۳	۱۰,۲۲۳,۶۰۳	تقد حاصل از عملیات
دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های ثابت مشهود	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	دریافت‌های نقدی حاصل از فروش دارایی‌های ثابت مشهود
دریافت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود	(۳۶۰۸)	(۳۷,۵۵۴)	(۳۷,۵۵۴)	(۱۶۱,۳۰۳)	(۱۶۱,۳۰۳)	(۱۸۱,۷۷۷)	(۱۸۱,۷۷۷)	(۱۸۱,۷۷۷)	(۱۸۱,۷۷۷)	(۱۸۱,۷۷۷)	(۱۸۱,۷۷۷)	(۱۸۱,۷۷۷)	دریافت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت مشهود
پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت نامشهود	(۲۹,۱۱۷)	(۲۹,۱۱۷)	۰	(۱۴,۵۵۶)	(۱۴,۵۵۶)	(۲۳,۷۸۸)	(۲۳,۷۸۸)	(۲۳,۷۸۸)	(۲۳,۷۸۸)	(۲۳,۷۸۸)	(۲۳,۷۸۸)	(۲۳,۷۸۸)	پرداخت‌های نقدی برای خرید دارایی‌های ثابت نامشهود
پرداخت (دریافت) نقدی برای دریافت نقدی برای تحصیل (از) گزاری	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	پرداخت (دریافت) نقدی برای دریافت نقدی برای تحصیل (از) گزاری
سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت	۰	۰	(۱۰۰,۰۰۰)	۰	۰	(۲۰۰,۰۰۰)	(۲۰۰,۰۰۰)	(۳۰۰,۰۰۰)	(۳۰۰,۰۰۰)	(۳۰۰,۰۰۰)	(۳۰۰,۰۰۰)	(۳۰۰,۰۰۰)	سرمایه‌گذاری‌های بلند مدت
دریافت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت	۰	۰	(۱۰۰,۰۰۰)	۰	۰	(۳۰۰,۰۰۰)	(۳۰۰,۰۰۰)	(۳۰۰,۰۰۰)	(۳۰۰,۰۰۰)	(۳۰۰,۰۰۰)	(۳۰۰,۰۰۰)	(۳۰۰,۰۰۰)	دریافت‌های نقدی برای تحصیل سرمایه‌گذاری‌های کوتاه‌مدت
دریافت‌های ناشی از فروش سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت	۴۰۰,۰۰۰	۰	۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	دریافت‌های ناشی از فروش سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت
دریافت‌های ناشی از سود سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت	۰	۰	۳۴۱,۴۳۳	۱۸۱,۰۶۷	۱۸۱,۰۶۷	۱,۶۸۹,۹۵۸	۱,۶۸۹,۹۵۸	۴۸۲,۸۴۵	۴۸۲,۸۴۵	۴۸۲,۸۴۵	۴۸۲,۸۴۵	۴۸۲,۸۴۵	دریافت‌های ناشی از سود سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت
جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	۲۶۶,۳۸۰	۲۶۶,۳۸۰	۱۰۳,۸۵۹	۲,۵۰۵,۱۰۹	۲,۵۰۵,۱۰۹	(۳۱۰,۰۴۳)	(۳۱۰,۰۴۳)	(۷۸۳,۱۸۷)	(۷۸۳,۱۸۷)	(۷۸۳,۱۸۷)	(۷۸۳,۱۸۷)	(۷۸۳,۱۸۷)	جریان خالص (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
جریان خالص (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی	۲۷,۲۳۵,۵۸۹	۱۸,۳۱۹,۵۳۷	۱۷,۸۲۹,۴۴۳	۱۶,۳۰۰,۹۴۳	۱۶,۳۰۰,۹۴۳	۱۶,۰۸۸,۰۱۴	۱۱,۳۶۰,۵۱۴	۲,۶۳۱,۸۷۶	۹,۹۳۰,۳۱۷	۹,۹۳۰,۳۱۷	۹,۹۳۰,۳۱۷	۹,۹۳۰,۳۱۷	جریان خالص (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی

جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری



بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط عالی سرمد (با مسوولیت محدود) به منظور تأیید مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

۲۹/۱۲/۲۰۲۷		۲۹/۱۲/۲۰۲۶		۲۹/۱۲/۲۰۲۵		۲۹/۱۲/۲۰۲۴		۲۹/۱۲/۲۰۲۳		۲۹/۱۲/۲۰۲۲		۲۹/۱۲/۲۰۲۱		۲۹/۱۲/۲۰۲۰	
انحصار	عدم انحصار	انحصار	عدم انحصار	انحصار	عدم انحصار	انحصار	عدم انحصار	انحصار	عدم انحصار	انحصار	عدم انحصار	انحصار	عدم انحصار	انحصار	عدم انحصار
۲۳,۳۳۳,۳۷۸	۲۳,۳۱۷,۲۳۶	۱۹,۷۱۷,۴۰۵	۱۹,۶۹۹,۰۰۵	۱۷,۱۱۷,۸۳۴	۱۷,۱۰۰,۳۳۳	۱۴,۵۵۰,۷۰۸	۱۴,۵۳۳,۳۰۸	۱۰,۸۷۱,۰۱۶	۱۰,۸۶۹,۵۵۸	سود خالص					

تغییرات:

۸۵,۶۶۴	۸۵,۶۶۴	۶۷,۴۵۳	۶۷,۴۵۳	۵۳,۱۱۱	۵۳,۱۱۱	۴۱,۸۲۰	۴۱,۸۲۰	۳۲,۹۲۹	۳۲,۹۲۹	زیان (سود) ناشی از فروش دارایی‌های ثابت مشهود					
۱۳۳,۰۳۰	۱۳۳,۰۳۰	۱۲۶,۰۴۱	۱۲۶,۰۴۱	۱۰۴,۹۵۳	۱۰۴,۹۵۳	۸۶,۹۹۳	۸۶,۹۹۳	۸۴,۵۱۸	۸۴,۵۱۸	خالص افزایش در ذخیره برابری بازن خدمت کارکنان					
•	•	(۳۳۱,۳۳۳)	(۳۳۱,۳۳۳)	(۱۸۱,۶۷۷)	(۱۸۱,۶۷۷)	(۱,۶۸۸,۹۵۸)	(۱,۶۸۸,۹۵۸)	(۷۸۷,۸۴۵)	(۷۸۷,۸۴۵)	استهلاک دارایی‌های غیر جاری					
(۳,۰۹۷)	(۳,۰۹۷)	(۳,۰۰۰)	(۳,۰۰۰)	(۳,۵۵۵)	(۳,۵۵۵)	(۳,۷۰۶)	(۳,۷۰۶)	(۳,۷۱۰)	(۳,۷۱۰)	(سود) زیان تسعیر دارایی‌های ارزی غیر مرتبط با عملیات					
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	تغییر سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت ثابت سهام از (سود) زیان شرکت وابسته					
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	تبدیل دارایی‌های بلندمدت ثابت سهامی					
•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	تبدیل دارایی‌های نامشهود					
۲۱۵,۶۰۷	۲۱۵,۶۰۷	(۵۰,۹۳۰)	(۵۰,۹۳۰)	(۳۵,۵۸۸)	(۳۵,۵۸۸)	(۱,۵۶۴,۸۵۳)	(۱,۵۶۴,۸۵۳)	(۳۶۸,۱۰۸)	(۳۶۸,۱۰۸)	جمع تغییرات					

تغییر در سرمایه در گردش

•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	افزایش (کاهش) موجودی مواد و کالا					
(۳۱,۳۲۶)	(۳۱,۳۲۶)	(۱۱,۷۱۶)	(۱۱,۷۱۶)	(۱,۹۵۶)	(۱,۹۵۶)	(۵,۵۶۱)	(۵,۵۶۱)	۱۰,۵۵۴	۱۰,۵۵۴	افزایش (کاهش) پیش پرداخت‌ها					
۹۹۵,۴۶۸	۹۹۵,۴۶۸	۴۱۰,۶۹۹	۴۱۰,۶۹۹	۴۴,۱۵۴	۴۴,۱۵۴	۹۸,۲۷۶	۹۸,۲۷۶	(۱,۹۹۸,۳۹۳)	(۱,۹۹۸,۳۹۳)	افزایش (کاهش) برززه‌های در جریان ساخت					
(۳,۳۵۳,۳۰۳)	(۵۰۰,۵۳۰۳)	(۱,۹۶۴,۰۱۰)	(۳,۵۷۴,۰۱۰)	(۹۶۴,۸۵۵)	(۳,۵۷۴,۸۵۵)	(۳۶۱,۳۹۹)	(۳۶۱,۳۹۹)	(۳,۶۸۸,۱۴۶)	(۳,۶۸۸,۱۴۶)	افزایش (کاهش) دارایی‌های عملیاتی					
۴,۰۹۲,۹۹۹	(۲,۹۰۷,۰۰۱)	(۱,۱۶۸,۵۸۳)	(۱,۱۶۸,۵۸۳)	۱,۰۱۸,۳۳۳	۱,۰۱۸,۳۳۳	(۱,۰۵۸,۹۲۵)	(۱,۰۵۸,۹۲۵)	(۳,۹۸۵,۶۴۳)	(۳,۹۸۵,۶۴۳)	افزایش (کاهش) براداشتی‌های عملیاتی					
۱,۲۵۸,۵۸۶	۱,۲۵۸,۵۸۶	۷۹۲,۷۰۹	۷۹۲,۷۰۹	۸۰۸,۵۸۱	۸۰۸,۵۸۱	۵۸۸,۷۰۷	۵۸۸,۷۰۷	۱,۱۸۳,۵۸۷	۱,۱۸۳,۵۸۷	افزایش (کاهش) پیش دریافت‌های عملیاتی					
۳۰۰,۰۰۰	•	•	•	۴۷۸,۱۲۲	۴۷۸,۱۲۲	•	•	(۳۹۹,۹۰۰)	۱۰	افزایش (کاهش) سایر دارایی‌ها					
۲,۳۳۰,۳۳۳	(۵,۶۷۹,۳۷۶)	(۱,۹۳۰,۹۰۱)	(۳,۵۵۰,۹۰۱)	۱,۷۷۸,۳۴۹	۱,۶۸۸,۳۴۹	۴۱۷,۳۰۰	(۱,۳۹۷,۸۰۰)	(۷,۵۸۷,۸۴۶)	(۳,۸۷,۸۴۶)	جمع تغییرات سرمایه در گردش					
۲۶,۸۷۳,۰۰۹	۱۷,۹۵۳,۲۶۷	۱۷,۲۲۵,۵۳۴	۱۶,۰۹۸,۰۷۳	۱۸,۸۱۷,۵۸۵	۱۷,۲۳۳,۰۸۵	۱۳,۳۹۸,۰۵۶	۱۱,۶۷۰,۵۵۶	۷,۹۱۵,۰۶۲	۱۰,۳۱۷,۶۰۴	تقد حاصل از عملیات					



مفروضات پیش بینی ها

اطلاعات مالی آتی پیش بینی شده شرکت براساس مفروضاتی به شرح زیر می باشد:

مفروضات عملیات شرکت

فعالیت های عملیاتی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش در قالب دسته بندی های زیر برآورد و پیش بینی شده است:

● فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت

جهت پیش بینی درآمد و بهای تمام شده واحدهای ساختمانی در جریان ساخت، وضعیت پروژه های مندرج در صورت های مالی حسابرسی شده برای سال های آتی برآورد شده اند. درآمدها و بهای تمام شده این بخش در حالت انتشار و عدم انتشار اوراق یکسان فرض شده است.

پس از اخذ قیمت فروش هر متر مربع از آخرین صورت های مالی و سایر مستندات شرکت، این ارقام به میزان ۳۰٪ سالانه رشد داده شده اند. با توجه به ماهیت فعالیت شرکت (ساخت بر اساس مشارکت) بهای تمام شده هر پروژه به نسبت متراژ فروش در سال محاسبه شده و از سرمایه گذاری اولیه مستطفاک می شود.

برنامه (متراژ) فروش بر اساس برنامه اعلامی توسط شرکت بحث شده است.

● فروش زمین

● فروش واحدهای موجود

● حق العمل کاری

درآمد و بهای تمام شده حق العمل کاری، فروش زمین و فروش واحدهای موجود بر اساس برنامه ریزی های شرکت در نظر گرفته شده است.

● ارائه خدمات

جهت برآورد آرایه خدمات، ارقام مندرج در آخرین صورت های مالی بر اساس میانگین نرخ تورم عمومی ۵ سال اخیر (بر اساس داده های مرکز آمار ایران معادل ۳۹٪ می باشد) رشد داده شده است. مقادیر پیش بینی شده درآمد عملیاتی و بهای تمام شده عملیاتی و جزئیات پیش بینی آن ها در ادامه ارائه می شود.



بیانیه تیت اوراق اجاره شرکت واسط مالی (ری سیم) را مسئولیت محدود به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

برای پیش بینی، درآمد و بهای تمام شده سرفصل "فروش واحدهای ساختمانی" از پروژه های در دست اجرای شرکت استفاده شده است. به دلیل عدم مصروف وجوه حاصل از انتشار در پروژه های شرکت، مقادیر پیش بینی در هر دو حالت انتشار و عدم انتشار یکسان می باشند.

جدول ۳۳: پیش بینی درآمدهای عملیاتی حاصل از فروش واحدهای ساختمانی در جریان ساخت

تاریخ	۱۴۰۷/۱۱/۲۴		۱۴۰۸/۱۱/۲۴		۱۴۰۹/۱۱/۲۴		۱۴۱۰/۱۱/۲۴		۱۴۱۱/۱۱/۲۴		شرح
	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	
۵۱۰۹۰۳۸	۵۱۰۹۰۳۸	۱۳۸۷۸۰۰۰	۱۳۸۷۸۰۰۰	۱۳۳۹۸۴۰۰	۱۳۳۹۸۴۰۰	۶۰۹۹۳۰۰	۶۰۹۹۳۰۰	۹۰۳۳۸۵۳۰	۹۰۳۳۸۵۳۰	۵۳۵۸۳۸	مشارکت با شرکت کیش رویا زینتی
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۱۰۰۷۴۲۵۸	۱۰۰۷۴۲۵۸	۵۳۵۸۳۸	۵۳۵۸۳۸	۰	مشارکت با هیواد نفوری
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مشارکت با شرکت سابلین ایتبه عدن
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مشارکت با شرکت بوم پارس
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲۴۴۲۲۴	۲۴۴۲۲۴	۷۱۰۳۷۵	۷۱۰۳۷۵	۰	مشارکت با شرکت دام دوز
۵۱۳۲۹۰۹	۵۱۳۲۹۰۹	۳۰۳۳۳۷۸۰	۳۰۳۳۳۷۸۰	۳۰۳۳۳۳۸۰	۳۰۳۳۳۳۸۰	۰	۰	۰	۰	۰	مشارکت با عملیات فروشی آری
۵۳۳۴۰۰۹	۵۳۳۴۰۰۹	۳۰۳۳۳۳۸۰	۳۰۳۳۳۳۸۰	۳۰۳۳۳۳۸۰	۳۰۳۳۳۳۸۰	۰	۰	۰	۰	۰	مشارکت با شرکت بازگانی بندر
۱۰۰۸۴۳۱۰۸	۱۰۰۸۴۳۱۰۸	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مشارکت با شرکت بختون ساز تربت
۱۳۰۰۰۰۰۰	۱۳۰۰۰۰۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مشارکت با شرکت شهر و کار قطعه VC-17
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مشارکت با شرکت دام دووار قطعه K21a
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مشارکت با شرکت ایرساناز کیش قطعه VC-279
۷۷۶۰۸۷۵۲	۷۷۶۰۸۷۵۲	۲۳۳۳۳۰۴۰	۲۳۳۳۳۰۴۰	۱۹۳۳۹۰۳۸۰	۱۹۳۳۹۰۳۸۰	۷۵۵۷۶۹۲	۷۵۵۷۶۹۲	۹۰۹۷۵۰۷۴۳	۹۰۹۷۵۰۷۴۳	۰	جمع



پیام به ثبت اوقاف اداره شرکت وامده مالی رک سیم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

جدول ۳۴: پیش‌بینی بهای تمام شده فروش واحدهای ساختنی در جریان ساخت (مبالغ به میلیون ریال)

تعداد واحدها	۱۴۰۷/۱۲/۲۹		۱۴۰۸/۱۲/۲۹		۱۴۰۹/۱۲/۲۹		۱۴۰۵/۱۲/۲۹		۱۴۰۴/۱۲/۲۹		۱۴۰۳/۱۲/۲۹		توضیحات واحدهای ساختنی در جریان ساخت (بهای تمام شده واحدهای عملی)
	استثمار	عدم استثمار	استثمار	عدم استثمار	استثمار	عدم استثمار	استثمار	عدم استثمار	استثمار	عدم استثمار	استثمار	عدم استثمار	
(۳۹,۶۳۴)	(۳۹,۶۳۴)	(۱۰۳,۵۰۷)	(۱۰۳,۵۰۷)	(۱۰۳,۵۰۷)	(۱۰۳,۵۰۷)	(۱۰۳,۵۰۷)	(۳۴,۸۱۴)	(۳۴,۸۱۴)	(۱۱۱,۰۶۳)	(۱۱۱,۰۶۳)	(۱۳,۵۷۶)	(۱۳,۵۷۶)	مشارکت با شرکت کیش رویای زندگی
*	*	*	*	*	*	*	(۳۴,۸۱۴)	(۳۴,۸۱۴)	*	*	*	*	مشارکت با هیواد غفوری
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	مشارکت با شرکت شانان آینه مدرن
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	مشارکت با شرکت پو پو پوس
*	*	*	*	*	*	*	(۱۱,۳۵۷)	(۱۱,۳۵۷)	(۹,۷۹۱)	(۹,۷۹۱)	*	*	مشارکت با شرکت دام حوزار
(۱۵۸,۷۷۵)	(۱۵۸,۷۷۵)	(۱۷۷,۲۷۳)	(۱۷۷,۲۷۳)	(۱۷۷,۲۷۳)	(۱۷۷,۲۷۳)	(۱۷۷,۲۷۳)	*	*	*	*	*	*	مشارکت با عبدالرحمنیه فروغی لری
(۷۵,۰۰۰)	(۷۵,۰۰۰)	(۱۵۵,۶۱۹)	(۱۵۵,۶۱۹)	(۱۵۵,۶۱۹)	(۱۵۵,۶۱۹)	(۱۵۵,۶۱۹)	*	*	*	*	*	*	مشارکت با شرکت بازار آذنی بنید
(۳۴۳,۳۳۷)	(۳۴۳,۳۳۷)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	مشارکت با شرکت بون ساز تربت
(۱۷۳,۶۳۳)	(۱۷۳,۶۳۳)	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	مشارکت با شرکت شهر و کار قطعه VC-17
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	مشارکت با شرکت دام حوزار قطعه K21a
*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	مشارکت با شرکت ایراساز کیش قطعه VC-279
(۹۹۵,۴۶۸)	(۹۹۵,۴۶۸)	(۴۱۰,۶۹۹)	(۴۱۰,۶۹۹)	(۴۱۰,۶۹۹)	(۴۱۰,۶۹۹)	(۴۱۰,۶۹۹)	(۹۸,۲۷۶)	(۹۸,۲۷۶)	(۱۲۵,۴۲۹)	(۱۲۵,۴۲۹)	(۱۲۵,۴۲۹)	(۱۲۵,۴۲۹)	جمع



بیانیه تیت اوراق اجاره شرکت واسطه مالی - ربع سوم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

جداول زیر مقادیر پیش بینی شده میزان فروش، درآمدهای عملیاتی و بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی هر یک از پروژه های شرکت را در سال های مختلف نشان می دهند. به دلیل عدم مصرف وجوه حاصل از انتشار در پروژه های شرکت، مقادیر پیش بینی در هر دو حالت انتشار و عدم انتشار یکسان می باشند.

جدول ۴۵: پیش بینی درآمدهای عملیاتی و بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی پروژه های در جریان ساخت در سال ۱۴۰۳

ردیف	نام پروژه	بهای تمام شده	درآمد عملیاتی		بهای تمام شده		توضیحات	
			(میلیون ریال)	(میلیون ریال)	(میلیون ریال)	(میلیون ریال)		
۲۹۸,۷۳۴		۱۱۱,۰۶۳	۹,۳۳۸,۵۳۰	۲۱	۱,۲۳۲	۱۴,۴۳۱	۵,۴۶۵	مشارکت با شرکت کیش روی زنگی
۲۴,۸۱۴		۱۴,۵۷۶	۵۳۵,۸۳۸	۴۵	۱,۶۱۳	۵۵۵	۲۲۶	مشارکت با هیواد عقوری
۸,۶۱۷		*	*	*	*	*	*	مشارکت با شرکت شایان انبیه مدرن
۲,۳۲۷,۸۳۳		*	*	*	*	*	*	مشارکت با شرکت یوموبوس
۱۱,۳۵۷		۹,۷۹۱	۲۱۱,۳۷۵	۷۸	۱,۶۹۱	۱۴۵	۱۲۵	مشارکت با شرکت دام دووار
۴۲۲,۲۲۷		*	*	۹۸	۱,۳۴۰	۵,۰۱۹	*	مشارکت با عبدالحمید فروغی لاری
۵۰۹,۹۲۷		*	*	۱۰۷	۱,۳۴۰	۴,۷۸۳	*	مشارکت با شرکت بازار کالی پدیده
۴۶۳,۳۳۷		*	*	۱۲۸	۱,۳۴۰	۳,۶۳۱	*	مشارکت با شرکت بتون ساز تربت
۱,۰۲۰,۶۵۰		*	*	۱۳۴	*	۷,۱۰۶	*	مشارکت با شرکت شهر و کار قطعه VC-17
۱,۰۸۴,۸۶۰		*	*	*	*	*	*	مشارکت با شرکت دام دووار قطعه K21a
۷۸,۳۱۲		*	*	*	*	*	*	مشارکت با شرکت ایراساز کیش قطعه VC-279
۶,۱۹۱,۲۲۶		۱۳۵,۴۳۹	۹,۹۷۵,۷۳۳		۹,۳۳۶	۳۵,۶۷۰	۵,۸۱۶	جمع



تأمین سرمایه بانک مکن (سهامی خاص)

بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسطه مالی - بیج سوم (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

جدول ۲۶: پیش بینی درآمدهای عملیاتی و بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی پروژه‌های در جریان ساخت در سال ۱۴۰۴

ردیف	نوع پروژه	درآمد		هزینه		تاریخ	شرح	
		مبلغ	درصد	مبلغ	درصد			
۲۳۶	۶۲۸	۶۲,۱۰۴	۶,۱۹۹,۲۰۰	۲۱	۲,۰۶۶	۱۱,۲۳۱	۲,۰۰۰	مشارکت با شرکت کیش رویال زندگی
-	-	۲۳,۸۱۴	۱,۰۷۳,۲۵۸	۴۵	۱,۹۲۶	-	۵۵۵	مشارکت با هیراد غفوری
۸۶	۱۷	-	-	-	-	-	-	مشارکت با شرکت شانل اینتبه مدرن
۲,۳۴۷	۸۳۳	-	-	-	-	-	-	مشارکت با شرکت پومپوس
-	-	۱۱,۳۵۷	۲۹۳,۳۳۴	۷۸	۲,۰۳۹	-	۱۳۵	مشارکت با شرکت دام دووار
۴۹۲	۱۷۷	-	-	۹۸	۱,۲۳۸	۵,۰۱۹	-	مشارکت با عبدالحمید فروغی لری
۵۰۹	۹۳۷	-	-	۱۰۷	۱,۲۳۸	۴,۷۸۳	-	مشارکت با شرکت بازرگانی پدید
۴۶۳	۳۴۷	-	-	۱۲۸	۱,۲۳۸	۳,۶۳۱	-	مشارکت با شرکت بتون ساز تربیت
۱۰,۲۰۶	۵۰	-	-	۱۴۴	-	۲,۱۰۶	-	مشارکت با شرکت شهر و کار قطعه VC-17
۱۰,۸۴۸	۵۰	-	-	-	-	-	-	مشارکت با شرکت دام دووار قطعه K21a
۲۸,۳۱۲	-	-	-	-	-	-	-	مشارکت با شرکت ایرساز کیش قطعه VC-279
۶,۰۹۲	۹۵۰	۹۸,۲۲۶	۷,۵۶۷	۶۹۳	۱۱,۲۱۵	۳۱,۹۷۰	۲,۷۰۰	جمع



تأمین سرمایه بانگ مکن (سهامی خاص)

بنیاده نیت اوراق اجاره شرکت واسطه مالی (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

جدول ۲۷: پیش‌بینی درآمدهای عملیاتی و بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی پروژه‌های در جریان ساخت در سال ۱۴۰۵

ردیف	شرح پروژه	درآمد		هزینه		توضیحات
		مبلغ	واحد	مبلغ	واحد	
۱۳۳,۱۳۱		۱۰۳,۵۰۷	۲۱	۱۳,۳۹۸,۴۰۰	۴۵	مشارکت با شرکت کیش رویای زندگی
۰		۰	۰	۰	۰	مشارکت با هیواد غفوری
۸,۴۱۷		۰	۰	۰	۰	مشارکت با شرکت شایان ائینه مدرن
۲,۳۴۷,۸۳۳		۰	۰	۰	۰	مشارکت با شرکت بومبوس
۰		۰	۷۸	۰	۰	مشارکت با شرکت دام دووار
۳۱۴,۰۴۹		۱۷۶,۷۳۸	۹۸	۲,۰۷۴	۳,۲۱۹	مشارکت با عبدالصمد فروغی لاری
۲۵۰,۰۰۸		۱۵۹,۹۱۹	۱۰۷	۲,۰۷۴	۱,۵۰۰	مشارکت با شرکت بازار گاشی پدید
۴۶۲,۳۳۷		۰	۱۲۸	۲,۰۷۴	۰	مشارکت با شرکت بتون ساز تربیت
۱,۰۳۰,۶۵۰		۰	۱۲۴	۰	۷,۱۰۶	مشارکت با شرکت شهر و کار قطعه VC-17
۱,۰۸۴,۸۵۰		۰	۰	۰	۰	مشارکت با شرکت دام دووار قطعه K21a
۲۸,۳۱۲		۰	۰	۰	۰	مشارکت با شرکت ابرساناز کیش قطعه VC-279
۵,۶۵۲,۸۰۶		۴۴,۰۱۵۴		۱۳,۴۵۸	۲۳,۶۷۰	جمع



تأمین سرمایه‌بانک مکن (سهامی خاص)

بیانیه نیت اوراق اجاره شرکت واسطه مالی برخی سهام (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

جدول ۲۸: پیش بینی درآمدهای عملیاتی و بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی پروژه‌های در جریان ساخت در سال ۱۴۰۶

ردیف	شرح	درآمد		هزینه		تاریخ	شرح
		مبلغ	واحد	مبلغ	واحد		
۲۹,۶۲۴	۱۰۳,۵۰۷	۱۴,۸۷۸,۰۸۰	۲۱	۲,۹۷۶	۱,۴۳۱	۵,۰۰۰	مشارکت با شرکت کیش رویای زندگی
۰	۰	۰	۴۵	۲,۷۸۷	۰	۰	مشارکت با هیواد عقفوری
۸,۶۱۷	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مشارکت با شرکت شاپان اینه مدرن
۲,۲۴۷,۸۳۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مشارکت با شرکت یوموس
۰	۰	۰	۷۸	۲,۹۳۳	۰	۰	مشارکت با شرکت دام دووز
۱۶۸,۷۷۵	۱۴۷,۳۷۳	۳,۷۳۲,۴۸۰	۹۸	۲,۴۸۸	۱,۷۱۹	۱,۵۰۰	مشارکت با عبدالصمد فروغی ابری
۱۹۰,۰۰۰	۱۵۹,۹۱۹	۲,۷۳۲,۴۸۰	۱۰۷	۲,۴۸۸	۱,۷۸۳	۱,۵۰۰	مشارکت با شرکت بازرگانی پدیده
۴۶۲,۳۳۷	۰	۰	۱۲۸	۲,۴۸۸	۲,۶۳۱	۰	مشارکت با شرکت بون ساز تربیت
۱,۰۳۰,۶۵۰	۰	۰	۱۴۴	۰	۷۱,۰۶	۰	مشارکت با شرکت شهر و کار قطعه VC-17
۱,۰۸۴,۸۶۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مشارکت با شرکت دام دووز قطعه K21a
۷۸,۳۱۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مشارکت با شرکت ایرساز کیش قطعه VC-279
۵,۲۳۲,۱۰۷	۴۱۰,۶۹۹	۲۲,۳۳۲,۰۴۰	۰	۱۶,۱۵۰	۱۵,۶۷۰	۸,۰۰۰	جمع



تأمین سرمایه بانک کیش (سهامی خاص)

بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسطه مالی سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

جدول ۳۹: پیش‌بینی درآمدهای عملیاتی و بدهای تمام شده درآمدهای عملیاتی پروژه‌های در جریان ساخت در سال ۱۴۰۷

تاریخ دوره مالی در صورت‌های مالی	بدهای تمام شده	درآمدهای عملیاتی (مشمول از اوراق)		بدهای عملیاتی	تفاوت عملیاتی	تفاوت سرمایه‌گذاری	بدهای تمام شده		تفاوت عملیاتی	تفاوت سرمایه‌گذاری	تفاوت عملیاتی	تفاوت سرمایه‌گذاری
		درآمد	بدهی				بدهی	درآمد				
۰	۲۹,۶۳۴	۵,۱۰۹,۷۲۸	۲۱	۳,۵۷۱	۰	۱,۳۳۱	مشارکت با شرکت کیش روی زنگی					
۰	۰	۰	۴۵	۲,۳۳۵	۰	۰	مشارکت با هیواد عقوری					
۸,۶۱۷	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مشارکت با شرکت شادان اینه مدرن					
۲,۳۳۷,۸۳۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مشارکت با شرکت بوم‌پارس					
۰	۰	۰	۷۸	۲,۵۰۶	۰	۰	مشارکت با شرکت دام دووار					
۰	۱۶۸,۷۷۵	۵,۱۳۳,۹۰۶	۹۸	۲,۹۸۶	۰	۱,۷۱۹	مشارکت با عبدالحمید فروغی لری					
۰	۱۹۰,۰۹۰	۵,۳۳۳,۰۰۹	۱۰۷	۲,۹۸۶	۰	۱,۷۸۳	مشارکت با شرکت بازار گانی پدید					
۰	۴۶۳,۳۴۷	۱۰,۸۳۳,۱۰۸	۱۲۸	۲,۹۸۶	۰	۲,۶۳۱	مشارکت با شرکت بتون ساز تربیت					
۸۷۷,۰۱۸	۱۲۳,۶۳۳	۱,۳۰۰,۰۰۰	۱۳۴	۱,۳۰۰	۶,۱۰۶	۱,۰۰۰	مشارکت با شرکت شهر و کار قطعه VC-17					
۱,۰۸۴,۸۶۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مشارکت با شرکت دام دووار قطعه K21a					
۲۸,۳۱۳	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مشارکت با شرکت ایرسا ساز کیش قطعه VC-279					
۲,۲۴۶,۶۳۹	۹۹۵,۴۶۸	۲۷۶۰,۸۷۵۱		۲۰,۵۸۰	۶,۱۰۶	۹,۵۶۴	جمع					

سال ۱۴۰۷



تأمین سرمایه‌بانک مسکن (سهامی خاص)

بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسطه مالی رک سیستم از مسئولیت محدود به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کسب (سهامی خاص)

مبالغ به میلیون ریال

جدول ۳۰ پیش بینی درآمدهای عملیاتی حاصل از ارائه خدمات

۱۴۰۷/۱۲/۲۹		۱۴۰۶/۱۲/۲۹		۱۴۰۵/۱۲/۲۹		۱۴۰۴/۱۲/۲۹		۱۴۰۳/۱۲/۲۹		۱۴۰۲/۱۲/۲۹		درآمدهای عملیاتی ارائه خدمات
انستار	عدم انستار	انستار	عدم انستار	انستار	عدم انستار	انستار	عدم انستار	انستار	عدم انستار	انستار	عدم انستار	
۴,۳۱۹,۹۹۸	۴,۳۳۱,۹۹۸	۴,۱۱۵,۹۲۵	۴,۱۱۵,۹۲۵	۴,۲۳۱,۳۲۶	۴,۲۳۱,۳۲۶	۱,۶۱۲,۰۷۳	۱,۶۱۲,۰۷۳	۱,۱۵۵,۵۳۳	۱,۱۵۵,۵۳۳	۱,۱۵۵,۵۳۳	۱,۱۵۵,۵۳۳	خدمات بیمه و درمان کارکنان
۱,۳۶۴,۳۸۰	۱,۳۶۴,۳۸۰	۹۸۱,۳۷۳	۹۸۱,۳۷۳	۷۰۵,۸۸۳	۷۰۵,۸۸۳	۵۰۷,۷۲۸	۵۰۷,۷۲۸	۳۶۵,۱۹۹	۳۶۵,۱۹۹	۳۶۵,۱۹۹	۳۶۵,۱۹۹	خدمات نمایشگاه، سالن‌های همایش و تالار شهر
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	خدمات رستوران کارکنان
۷۴۵,۵۰۳	۷۴۵,۵۰۳	۵۳۶,۲۷۶	۵۳۶,۲۷۶	۷۸۵,۶۹۷	۷۸۵,۶۹۷	۲۷۷,۳۲۵	۲۷۷,۳۲۵	۱۹۹,۵۳۶	۱۹۹,۵۳۶	۱۹۹,۵۳۶	۱۹۹,۵۳۶	سایر (هندروسی، استهلاک ساختمان‌های و اجزای استیجاری و ...)
۶,۴۴۱,۸۸۱	۶,۴۴۱,۸۸۱	۴,۶۳۳,۵۲۳	۴,۶۳۳,۵۲۳	۷,۳۳۳,۸۰۶	۷,۳۳۳,۸۰۶	۴,۳۹۷,۲۲۵	۴,۳۹۷,۲۲۵	۱,۷۲۴,۳۷۸	۱,۷۲۴,۳۷۸	۱,۷۲۴,۳۷۸	۱,۷۲۴,۳۷۸	جمع

(مبالغ به میلیون ریال)

جدول ۳۱ پیش‌بینی بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی حاصل از ارائه خدمات

۱۴۰۷/۱۲/۲۹		۱۴۰۶/۱۲/۲۹		۱۴۰۵/۱۲/۲۹		۱۴۰۴/۱۲/۲۹		۱۴۰۳/۱۲/۲۹		۱۴۰۲/۱۲/۲۹		بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی ارائه خدمات
انستار	عدم انستار	انستار	عدم انستار	انستار	عدم انستار	انستار	عدم انستار	انستار	عدم انستار	انستار	عدم انستار	
(۳,۵۶۳,۳۴۰)	(۳,۵۶۳,۳۴۰)	(۳,۵۸۲,۳۹۶)	(۳,۵۸۲,۳۹۶)	(۳,۳۶۰,۹۵۶)	(۳,۳۶۰,۹۵۶)	(۱,۶۹۸,۱۹۸)	(۱,۶۹۸,۱۹۸)	(۱,۲۳۱,۳۸۳)	(۱,۲۳۱,۳۸۳)	(۱,۲۳۱,۳۸۳)	(۱,۲۳۱,۳۸۳)	خدمات بیمه و درمان کارکنان
(۳,۲۷۲,۴۶۳)	(۳,۲۷۲,۴۶۳)	(۱,۶۳۴,۵۳۹)	(۱,۶۳۴,۵۳۹)	(۱,۱۷۵,۶۲۳)	(۱,۱۷۵,۶۲۳)	(۸۳۵,۶۵۳)	(۸۳۵,۶۵۳)	(۶۰۸,۱۶۳)	(۶۰۸,۱۶۳)	(۶۰۸,۱۶۳)	(۶۰۸,۱۶۳)	خدمات نمایشگاه، سالن‌های همایش و تالار شهر
.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	خدمات رستوران کارکنان
(۳,۶۶۱,۱۶۶)	(۳,۷۶۱,۱۶۶)	(۲,۷۰,۵۶۸)	(۲,۷۰,۵۶۸)	(۱,۹۴,۶۱۴)	(۱,۹۴,۶۱۴)	(۱,۷۹,۵۸۳)	(۱,۳۹,۹۸۳)	(۱۰۰,۶۸۷)	(۱۰۰,۶۸۷)	(۱۰۰,۶۸۷)	(۱۰۰,۶۸۷)	سایر (هندروسی، استهلاک ساختمان‌های و اجزای استیجاری و ...)
(۷,۳۱۲,۰۶۶)	(۷,۳۱۲,۰۶۶)	(۵,۱۸۷,۵۰۳)	(۵,۱۸۷,۵۰۳)	(۴,۷۷۸,۳۷۳)	(۴,۷۷۸,۳۷۳)	(۳,۶۸۳,۸۳۶)	(۳,۶۸۳,۸۳۶)	(۱,۹۳۰,۴۳۳)	(۱,۹۳۰,۴۳۳)	(۱,۹۳۰,۴۳۳)	(۱,۹۳۰,۴۳۳)	جمع

مفروضات پیش بینی سایر اقلام سود و زیان

پیش بینی هزینه های فروش، اداری و عمومی

"حقوق، دستمزد و مزایا"، "سنوات خدمت کارکنان"، "تأمین نیروی انسانی - شرکت تعاونی کارکنان سازمان منطقه آزاد" و "حق اترجمه کارشناسی و حق مشاوره" متناسب با نرخ افزایش دستمزد (۳۷٪)، رشد داده شده است.

"اسکن کارکنان" متناسب با میانگین نرخ تورم مسکن ۵ سال اخیر (مرکز آمار ایران - ۳۳٪) و سایر اقلام متناسب با میانگین نرخ تورم ۵ سال اخیر (مرکز آمار ایران - ۳۹٪)، مفروض گنشته است. "استهلاک" نیز برابر با استهلاک محاسبه شده در بخش دارایی ها (محاسبه شده بر اساس نرخ استهلاک مندرج در صورت های متنی حسابداری شده)، در نظر گرفته شده است.

سایر درآمدها

کلیه اقلام متناسب با میانگین نرخ تورم ۵ سال اخیر (مرکز آمار ایران - ۳۹٪)، پیش بینی شده است.

سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی

"سود سیزده گزاره و صندوق نزد بانکها" برای کلیه سال های آتی در هر دو حالت انتشار و عدم انتشار ثابت و برابر با مقدار سال مالی قبل در نظر گرفته شده است. سایر اقلام به صورت میانگینی از سال های گذشته در نظر گرفته شده است.



بنابراین نت اوراق اجاره شرکت واسطه مالی رکت مستقیم (با حساسیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کشتی (سهامی خاص)

پیش بینی تسهیلات مالی

مانده تسهیلات مالی شرکت ناشی از انتشار اوراق مرابحه به مبلغ ۵۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال است (این اوراق در سال ۱۳۰۱ منتشر و در سال ۱۳۰۵ سر رسید می شود). برآورد مانده تسهیلات برای سال های مورد پیش بینی بر اساس پرداخت سود و اصل اوراق مرابحه در هر دو حالت انتشار و عدم انتشار یکسان است. لازم به ذکر است مانده تسهیلات ناشی از انتشار اوراق به میزان ۷۰۰۰۰۰۰۰۰ میلیون ریال در حالت انتشار اوراق محاسبه و منظور شده است.

جدول ۳۳: پیش بینی تسهیلات مالی (مبالغ به میلیون ریال)

تسهیلات مالی	۱۴۰۵/۱۲/۳۱			۱۳۰۴/۱۲/۳۱			۱۳۰۳/۱۲/۳۱			۱۳۰۲/۱۲/۳۱			تسهیلات مالی
	عدم انتشار	انتشار	جمع	عدم انتشار	انتشار	جمع	عدم انتشار	انتشار	جمع	عدم انتشار	انتشار	جمع	
اوراق اجاره	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	اوراق اجاره
اوراق خربه دین	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	اوراق خربه دین
اوراق مرابحه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	اوراق مرابحه
جمع	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	جمع

تسهیلات مالی	۱۴۰۶/۱۲/۳۱			۱۳۰۵/۱۲/۳۱			۱۳۰۴/۱۲/۳۱			۱۳۰۳/۱۲/۳۱			تسهیلات مالی
	عدم انتشار	انتشار	جمع	عدم انتشار	انتشار	جمع	عدم انتشار	انتشار	جمع	عدم انتشار	انتشار	جمع	
اوراق اجاره	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	اوراق اجاره
اوراق خربه دین	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	اوراق خربه دین
اوراق مرابحه	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	اوراق مرابحه
جمع	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	جمع



پیش‌بینی دارایی‌های ثابت مشهود

در برآورد ارزش دفتری دارایی‌های ثابت مشهود برآورد استهلاک سالانه براساس نرخ‌های جدول زیر (مندرج در صورت‌های مالی حسابرسی شده شرکت) صورت گرفته است. مقدار تغییرات در دارایی‌ها به میزان استهلاک سالانه دارایی‌ها است. در نهایت مانده دفتری پایان دوره اختلاف میان مانده دفتری ابتدای دوره و میزان استهلاک انباشته می‌گردد.

جدول ۳۳: مفروضات نرخ استهلاک

نوع دارایی	نرخ استهلاک	روش استهلاک
ساختمان	۱۰، ۱۵ و ۲۵ ساله	خط مستقیم
ماشین‌آلات و تجهیزات	۱۰ ساله	خط مستقیم
تاسیسات	۵ و ۱۰ ساله	خط مستقیم
وسایل نقلیه	۶ ساله	خط مستقیم
اثاثه و منصوبات	۳ و ۵ ساله	خط مستقیم
ابزارآلات	۵ و ۱۰ ساله	خط مستقیم

(مبالغ به میلیون ریال)

جدول ۳۴: دارایی‌های ثابت مشهود

جمع	اثاثه و منصوبات	وسایل نقلیه	تاسیسات، تجهیزات و ابزارآلات	ساختمان	زمین	بهای تمام شده
۱,۲۹۶,۲۳۵	۱۶۱,۴۰۲	۱۸,۷۷۷	۴,۶۰۸	۶۶۵,۲۹۶	۴۴۶,۲۵۲	مانده در پایان سال ۱۴۰۲
۱۸,۷۷۷	.	۱۸,۷۷۷	.	.	.	افزایش
.	.	.	.	.	.	واگذار شده و تعدیلات
.	.	.	.	.	.	انتقال
۱,۳۱۵,۱۱۲	۱۶۱,۴۰۲	۳۷,۵۵۴	۴,۶۰۸	۶۶۵,۲۹۶	۴۴۶,۲۵۲	مانده در پایان سال ۱۴۰۳
.	.	.	.	.	.	افزایش
.	.	.	.	.	.	واگذار شده و تعدیلات
.	.	.	.	.	.	انتقال
۱,۳۱۵,۱۱۲	۱۶۱,۴۰۲	۳۷,۵۵۴	۴,۶۰۸	۶۶۵,۲۹۶	۴۴۶,۲۵۲	مانده در پایان سال ۱۴۰۴
۱۶۱,۴۰۲	۱۶۱,۴۰۲	.	.	.	.	افزایش
.	.	.	.	.	.	واگذار شده و تعدیلات
.	.	.	.	.	.	انتقال
۱,۴۷۶,۵۱۴	۳۲۲,۸۰۴	۳۷,۵۵۴	۴,۶۰۸	۶۶۵,۲۹۶	۴۴۶,۲۵۲	مانده در پایان سال ۱۴۰۵
۳۷,۵۵۴	.	۳۷,۵۵۴	.	.	.	افزایش
.	.	.	.	.	.	واگذار شده و تعدیلات
.	.	.	.	.	.	انتقال
۱,۵۱۴,۰۶۸	۳۲۲,۸۰۴	۷۵,۱۰۸	۴,۶۰۸	۶۶۵,۲۹۶	۴۴۶,۲۵۲	مانده در پایان سال ۱۴۰۶
۴,۶۰۸	.	.	۴,۶۰۸	.	.	افزایش
.	.	.	.	.	.	واگذار شده و تعدیلات
.	.	.	.	.	.	انتقال
۱,۵۱۸,۶۷۶	۳۲۲,۸۰۴	۷۵,۱۰۸	۹,۲۱۶	۶۶۵,۲۹۶	۴۴۶,۲۵۲	مانده در پایان سال ۱۴۰۷

بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط مالی (با مسئولیت محدود) به منظور تامین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

استهلاک	زمین	ساختمان	تاسیسات، تجهیزات و اوراق آلات	وسایل نقلیه	اثاثیه و منقولات	جمع
مانده در پایان سال ۱۴۰۲	۰	۲۳۳,۰۳۰	۲,۶۴۵	۱۶,۵۲۹	۷۹,۷۷۷	۳۴۱,۹۸۱
استهلاک	۰	۴۴,۳۵۳	۴۶۱	۴,۶۹۴	۲۲,۲۸۰	۸۱,۷۸۹
سایر	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مانده در پایان سال ۱۴۰۳	۰	۲۸۷,۳۸۳	۳,۱۰۶	۲۱,۲۳۳	۱۱۲,۰۵۷	۴۲۳,۷۷۰
استهلاک	۰	۴۴,۳۵۳	۴۶۱	۶,۲۵۹	۲۲,۲۸۰	۸۳,۳۵۳
سایر	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مانده در پایان سال ۱۴۰۴	۰	۳۳۱,۷۳۶	۲,۵۶۷	۲۷,۴۸۲	۱۴۴,۳۳۸	۵۰۷,۱۲۳
استهلاک	۰	۴۴,۳۵۳	۴۶۱	۶,۲۵۹	۴۸,۴۲۱	۹۹,۴۹۳
سایر	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مانده در پایان سال ۱۴۰۵	۰	۳۷۶,۰۸۹	۴,۰۲۷	۳۲,۷۴۱	۱۹۲,۷۵۸	۶۰۶,۶۱۶
استهلاک	۰	۴۴,۳۵۳	۴۶۱	۹,۳۸۹	۶۴,۵۶۱	۱۱۸,۷۶۳
سایر	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مانده در پایان سال ۱۴۰۶	۰	۴۲۰,۴۴۲	۴,۴۸۸	۴۲,۱۳۰	۲۵۷,۴۱۹	۷۲۵,۳۲۹
استهلاک	۰	۴۴,۳۵۳	۶۹۱	۱۲,۵۱۸	۶۳,۵۶۱	۱۲۳,۱۲۳
سایر	۰	۰	۰	۰	۰	۰
مانده در پایان سال ۱۴۰۷	۰	۴۶۴,۷۹۵	۵,۱۷۹	۵۵,۶۴۸	۳۲۱,۸۸۰	۸۴۷,۵۰۲
مبلغ دفتری	زمین	ساختمان	تاسیسات، تجهیزات و اوراق آلات	وسایل نقلیه	اثاثیه و منقولات	جمع
مانده در پایان سال ۱۴۰۲	۴۴۶,۲۵۲	۴۲۲,۲۶۶	۱,۹۶۳	۲,۲۴۸	۸۱,۶۲۵	۹۵۴,۳۵۴
مانده در پایان سال ۱۴۰۳	۴۴۶,۲۵۲	۳۷۷,۹۱۳	۱,۵۰۲	۱۶,۳۳۱	۴۹,۳۴۵	۸۹۱,۳۴۳
مانده در پایان سال ۱۴۰۴	۴۴۶,۲۵۲	۳۳۳,۵۶۰	۱,۰۴۱	۱۰,۰۷۲	۱۷,۰۶۴	۸۰۷,۹۸۹
مانده در پایان سال ۱۴۰۵	۴۴۶,۲۵۲	۲۸۹,۲۰۷	۵۸۱	۳,۸۱۳	۱۳۰,۰۴۶	۸۶۹,۸۹۸
مانده در پایان سال ۱۴۰۶	۴۴۶,۲۵۲	۲۴۴,۸۵۴	۱۲۰	۳۱,۹۷۸	۶۵,۴۸۵	۷۸۸,۶۸۹
مانده در پایان سال ۱۴۰۷	۴۴۶,۲۵۲	۲۰۰,۵۰۱	۴,۰۳۷	۱۹,۲۶۰	۹۲۴	۶۷۱,۱۷۴



دارایی های ثابت نامشهود

در پیش بینی ارزش دفتری دارایی های ثابت نامشهود، استهلاک نرم افزارها با نرخ استهلاک ۴ ساله و به روش مستقیم برآورد شده است. مانده دفتری پایان دوره برابر با اختلاف میان مانده دفتری ابتدای دوره و میزان استهلاک انباشته می گردد.

جدول ۳۵: دارایی های ثابت نامشهود (مبالغ به میلیون ریال)

بهای تمام شده	حق امتیاز خدمات عمومی	نرم افزارها	جمع
مانده در پایان سال ۱۴۰۲	۴,۳۱۴	۷,۲۷۸	۱۱,۵۹۲
افزایش	۰	۷,۲۷۸	۷,۲۷۸
مانده در پایان سال ۱۴۰۳	۴,۳۱۴	۱۴,۵۵۶	۱۸,۸۷۰
افزایش	۰	۰	۰
مانده در پایان سال ۱۴۰۴	۴,۳۱۴	۱۴,۵۵۶	۱۸,۸۷۰
افزایش	۰	۱۴,۵۵۶	۱۴,۵۵۶
مانده در پایان سال ۱۴۰۵	۴,۳۱۴	۲۹,۱۱۲	۳۳,۴۲۶
افزایش	۰	۰	۰
مانده در پایان سال ۱۴۰۶	۴,۳۱۴	۲۹,۱۱۲	۳۳,۴۲۶
افزایش	۰	۲۹,۱۱۲	۲۹,۱۱۲
مانده در پایان سال ۱۴۰۷	۴,۳۱۴	۵۸,۲۲۴	۶۲,۵۳۸
استهلاک	حق امتیاز خدمات عمومی	نرم افزارها	جمع
مانده در پایان سال ۱۴۰۲	۰	۵,۴۸۵	۵,۴۸۵
استهلاک	۰	۲,۷۲۹	۲,۷۲۹
مانده در پایان سال ۱۴۰۳	۰	۸,۲۱۴	۸,۲۱۴
استهلاک	۰	۳,۶۳۹	۳,۶۳۹
مانده در پایان سال ۱۴۰۴	۰	۱۱,۸۵۳	۱۱,۸۵۳
استهلاک	۰	۵,۴۵۹	۵,۴۵۹
مانده در پایان سال ۱۴۰۵	۰	۱۷,۲۱۲	۱۷,۲۱۲
استهلاک	۰	۷,۲۷۸	۷,۲۷۸
مانده در پایان سال ۱۴۰۶	۰	۲۴,۵۹۰	۲۴,۵۹۰
استهلاک	۰	۱۰,۹۱۷	۱۰,۹۱۷
مانده در پایان سال ۱۴۰۷	۰	۳۵,۵۰۷	۳۵,۵۰۷
مبلغ دفتری	حق امتیاز خدمات عمومی	نرم افزارها	جمع
مانده در پایان سال ۱۴۰۲	۴,۳۱۴	۱,۷۹۳	۶,۱۰۷
مانده در پایان سال ۱۴۰۳	۴,۳۱۴	۶,۳۴۲	۱۰,۶۵۶
مانده در پایان سال ۱۴۰۴	۴,۳۱۴	۲,۷۰۳	۷,۰۱۷
مانده در پایان سال ۱۴۰۵	۴,۳۱۴	۱۱,۸۰۰	۱۶,۱۱۴
مانده در پایان سال ۱۴۰۶	۴,۳۱۴	۴,۵۲۲	۸,۸۳۶
مانده در پایان سال ۱۴۰۷	۴,۳۱۴	۲۲,۲۱۷	۲۶,۵۳۱

پرداخت اقساط اوراق

اطلاعات محاسبات مربوط به هزینه مالی اوراق اجاره با فرض انتشار اوراق در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۰ به شرح جدول زیر می‌باشد:

جدول ۳۶: جدول اقساط اوراق اجاره (مبالغ به میلیون ریال)

شماره اقساط	تاریخ	فاصله زمانی اقساط	مبلغ اقساط	به ازای هر ورقه
قسط ۱	۱۴۰۴/۰۳/۲۰	۹۲	۲۰۴,۶۹۹,۴۵۳,۵۵۲	۵۷,۸۱۴
قسط ۲	۱۴۰۴/۰۶/۲۰	۹۳	۴۰۹,۰۹۸,۳۶۰,۶۵۶	۵۸,۴۴۳
قسط ۳	۱۴۰۴/۰۹/۲۰	۹۱	۴۰۰,۲۰۰,۵۴۶,۴۴۸	۵۷,۱۸۶
قسط ۴	۱۴۰۴/۱۲/۲۰	۹۰	۳۹۵,۹۰۱,۶۳۹,۳۴۴	۵۶,۵۵۷
قسط ۵	۱۴۰۵/۰۳/۲۰	۹۱	۴۰۱,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴	۵۷,۳۴۲
قسط ۶	۱۴۰۵/۰۶/۲۰	۹۳	۴۱۰,۲۱۹,۱۷۸,۰۸۲	۵۸,۶۰۳
قسط ۷	۱۴۰۵/۰۹/۲۰	۹۱	۴۰۱,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴	۵۷,۳۴۲
قسط ۸	۱۴۰۵/۱۲/۲۰	۹۰	۳۹۶,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	۵۶,۷۱۲
قسط ۹	۱۴۰۶/۰۳/۲۰	۹۱	۴۰۱,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴	۵۷,۳۴۲
قسط ۱۰	۱۴۰۶/۰۶/۲۰	۹۳	۴۱۰,۲۱۹,۱۷۸,۰۸۲	۵۸,۶۰۳
قسط ۱۱	۱۴۰۶/۰۹/۲۰	۹۱	۴۰۱,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴	۵۷,۳۴۲
قسط ۱۲	۱۴۰۶/۱۲/۲۰	۹۰	۳۹۶,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	۵۶,۷۱۲
قسط ۱۳	۱۴۰۷/۰۳/۲۰	۹۱	۴۰۱,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴	۵۷,۳۴۲
قسط ۱۴	۱۴۰۷/۰۶/۲۰	۹۳	۴۱۰,۲۱۹,۱۷۸,۰۸۲	۵۸,۶۰۳
قسط ۱۵	۱۴۰۷/۰۹/۲۰	۹۱	۴۰۱,۳۹۷,۲۶۰,۲۷۴	۵۷,۳۴۲
قسط ۱۶ و اصل اوراق	۱۴۰۷/۱۲/۲۰	۹۰	۳۹۶,۹۸۶,۳۰۱,۳۷۰	۵۶,۷۱۲
			۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰
	جمع		۱۳,۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۹۲۰,۰۰۰



مشخصات ناشر

موضوع فعالیت

مطابق اساسنامه، موضوع فعالیت اصلی شرکت [نام ناشر]، «خرید، فروش، اجاره، ساخت و ایجاد دارایی جهت انتشار اوراق بهادار برای تامین 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 [نام ناشر] در تاریخ [تاریخ تأسیس] به صورت «شرکت با مسئولیت محدود» تأسیس و با شماره [شماره ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌ها] و شناسه ملی [شماره شناسه ملی] نزد اداره کل ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری در شهر تهران به ثبت رسیده است. از آنجا که این شرکت یکی از نهادهای واسطه 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 [تاریخ ثبت نزد سازمان] با شماره [شماره ثبت نزد سازمان]، نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده و تحت نظارت این سازمان فعالیت می‌نماید.

شرکاء

ترکیب شرکای شرکت [نام ناشر] به شرح زیر می‌باشد.

جدول ۳۷: شرکای شرکت (با مسئولیت محدود)

نام شریک	نوع مشخصیت حقوقی	شماره ثبت	شناسه ملی	درصد مالکیت
شرکت مدیریت دارایی مرکزی بازار سرمایه	سهامی خاص	۳۹۶۷۵۳	۱۰۳۲۰۳۷۳۵۷۰	۹۹
شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه	سهامی عام	۲۶۲۵۴۹	۱۰۱۰۲۸۰۰۰۵۶	۱
جمع				
۱۰۰				

حسابرس / بازرس شرکت [نام ناشر]

براساس مصوبه شرکاء، مورخ [تاریخ برگزاری مجمع]، مؤسسه [نام مؤسسه حسابرسی] به عنوان حسابرس و بازرس قانونی انتخاب گردیده‌است.



عوامل ریسک

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

مدیریت سرمایه

شرکت سرمایه خود را مدیریت می‌کند تا اطمینان حاصل کند در حین حداکثر کردن بازده ذینفعان از طریق بهینه‌سازی تعادل بدهی و سرمایه، قادر به تداوم فعالیت خواهد بود. ساختار سرمایه شرکت از خالص بدهی و حقوق مالکانه تشکیل می‌شود. استراتژی کلی شرکت از سال مالی قبل بدون تغییر باقی مانده است و شرکت در معرض هیچگونه الزامات سرمایه تحمیل شده از خارج از شرکت نیست. هیئت مدیره شرکت، ساختار سرمایه شرکت را شش ماه یکبار بررسی می‌کند. به عنوان بخشی از این بررسی هیئت مدیره، هزینه سرمایه و ریسک‌های مرتبط با هر طبقه از سرمایه را مدنظر قرار می‌دهد.

اهداف مدیریت ریسک مالی

هیئت مدیره شرکت خدماتی برای دسترسی هماهنگ به بازارهای مالی داخلی و نظارت و مدیریت ریسک‌های مالی مربوط به عملیات شرکت از طریق گزارش‌های ریسک داخلی که آسیب‌پذیری را بر حسب درجه و اندازه ریسک‌ها تجزیه و تحلیل می‌کند، ارائه می‌کند. این ریسک‌ها شامل ریسک بازار (از جمله ریسک نرخ ارز و ریسک سایر قیمت‌ها)، ریسک اعتباری و ریسک نقدینگی می‌باشد.

• ریسک بازار

فعالیت‌های شرکت در معرض ریسک تغییرات در نرخ‌های مبادله ارزی نمی‌باشد.

• مدیریت ریسک ارز

شرکت فاقد معاملات ارزی می‌باشد در نتیجه در معرض آسیب‌پذیری مستقیم ناشی از نوسانات نرخ ارز قرار نمی‌گیرد.

• ریسک سایر قیمت‌ها

سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار مالکانه برای اهداف استراتژیک نگهداری می‌شود شرکت به طور فعال این سرمایه‌گذاری‌ها را مبادله نمی‌کند.

• مدیریت ریسک اعتباری

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد که متجر به زبان مالی برای شرکت شود. شرکت سیاستی مبنی بر معامله تنها با طرفهای قرارداد معتبر و اخذ وثیقه کافی، در موارد مقتضی را اتخاذ کرده است. تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفای تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد. شرکت تنها با اشخاصی معامله می‌کند که رتبه اعتباری بالایی داشته باشند. شرکت با استفاده از اطلاعات مالی عمومی و سوابق معاملاتی، خود مشتریان عمده خود را

رتبه بندی اعتباری می کند. آسیب پذیری شرکت و رتبه بندی اعتباری طرف قراردادهای آن، به طور مستمر نظارت شده و ارزش کل معاملات با طرف قراردادهای تایید شده گسترش می یابد. آسیب پذیری اعتباری از طریق محدودیت های طرف قرارداد که به طور سالانه توسط هیئت مدیره بررسی و تایید می شود، کنترل می شود دریافتی های تجاری شامل چک های دریافتی از مشتریان بابت فروش املاک و اراضی بوده که بر اساس قراردادهای منعقد شده صورت گرفته است همچنین شرکت هیچ گونه وثیقه یا سایر روش های افزایش اعتبار به منظور پوشش ریسک های اعتباری مرتبط با دارایی های مالی خود نگهداری نمی کند شرکت آسیب پذیری ریسک اعتباری با اهمیتی نسبت به هیچ یک از طرف های قرارداد ندارد.

• مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تأمین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و تسهیلات بانکی، از طریق نظارت مستمر بر جریانهای نقدی پیش بینی شده و واقعی، و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی ها و بدهی های مالی مدیریت می کند.



ارکان انتشار اوراق اجاره

ضامن

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

(۱) اجاره‌بهای کل به مبلغ ۱۳,۴۴۰,۰۰۰ میلیون ریال بابت موضوع قرارداد اجاره دارایی / دارایی‌ها که بین **بانی** و **ناشر** منعقد گردیده است و بانی طبق قرارداد مربوطه پرداخت آن به **ناشر** را تا هفت روز قبل از مواعد مقرر تعهد نموده است:

(۲) مبلغ خسارت وارده به دارایی / دارایی‌ها به دلیل عدم بیمه کامل توسط بانی،

(۳) مبلغ بیمه دارایی / دارایی‌ها که در صورت عدم بیمه دارایی توسط بانی، ناشر مستقیماً اقدام به بیمه آنها و پرداخت هزینه‌های مربوطه نموده است.

(۴) رد ثمن و غرامات حاصله ناشی از مستحق لغیر درآمدن مبیع به شرح مذکور در بند ۳ ماده ۴ قرارداد فروش دارایی / بند ۳ ماده ۵ قرارداد فروش و اجاره به شرط تملیک.

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

(۱) در اجرای این قرارداد، ضامن پرداخت مبالغ اجاره‌بها را در سررسیدهای مقرر تعهد و تضمین می‌نماید. ضامن موظف است، در صورت عدم پرداخت مبالغ اجاره‌بهای دارایی / دارایی‌ها توسط بانی به ناشر در مواعد مقرر براساس قرارداد فی‌مابین، وجوه مربوطه را حداکثر ظرف مدت چهار روز از تاریخ اعلام ناشر به وی پرداخت نماید. سایر وجوه موضوع ماده ۲ قرارداد نیز باید حسب مورد حداکثر ظرف چهار روز پس از درخواست ناشر پرداخت گردد. تعهدات ضامن در این قرارداد در برابر ناشر از هر حیث بدون قید و شرط بوده و ایرادات راجع به تعهدات بانی در مقابل ضامن اثری بر اجرای تعهدات این قرارداد توسط ضامن ندارد و ضامن 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 ضامن، وی مکلف به پرداخت وجه التزام به میزان [نرخ وجه التزام به ازای هر روز] نسبت به تعهدات ایفا نشده در ازای هر روز تأخیر به ناشر جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.

(۲) در صورت استتکاف **بانی** از پرداخت مبالغ موضوع ماده ۲ این قرارداد، **ناشر** باید در سررسید اجاره، دارایی را به **ضامن** تملیک نماید، مشروط بر اینکه بانی [تعداد اقساط نکول شده که منجر به رجوع به دارایی جهت جبران می‌گردد] قسط از اقساط اجاره‌بها را پرداخت ننموده باشد. بانی به ناشر اختیار داد تا در صورت تحقق شرایط این مقرر و ایفای تعهدات توسط ضامن، دارایی را به ضامن تملیک نماید و هرگونه اعتراض به تملیک دارایی‌های یادشده توسط ناشر به ضامن را از خود سلب و ساقط نمود.

سرمایه ضامن

آخرین سرمایه ثبت شده ضامن مبلغ ۴۳۴,۱۴۷,۶۳۰ میلیون ریال می‌باشد که در تاریخ ۱۴۰۱/۱۲/۲۸ به ثبت رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت طی سه سال اخیر به شرح زیر بوده است.

بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسطه مالی (CK) (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیس (سهامی خاص)

صورت وضعیت مالی

جدول ۴۰: صورت وضعیت مالی ضامن (مبالغ به میلیون ریال)

۱۳۹۰-۲/۱۲/۲۹	۱۳۹۰-۲/۱۲/۲۹	۱۳۹۰-۱۱/۲۹	صورت وضعیت مالی
دارایی‌ها			
			موجودی نقد
۲۰۷,۹۴۰,۷۰۷	۱۲۹,۵۹۰,۹۸۶	۲۳۶,۴۴۸,۸۴۴	مطالبات از بانک‌ها و سایر موسسات اعتباری غیربانکی
۱۵,۴۰۸,۷۱۶	۲,۶۰۵,۴۲۳	۲,۳۹۵,۳۹۹	مطالبات از دولت
۳۱۷,۵۹۸,۶۶۳	۲۷۰,۰۰۹,۶۲۷	۲۴۷,۸۵۱,۰۲۰	تسهیلات اعطایی و مطالبات از اشخاص دولتی
۱۰,۳۲۰,۹۱۶	۲۱,۹۹۶,۰۷۳	۲۱,۶۹۸,۶۷۱	تسهیلات اعطایی و مطالبات از اشخاص غیردولتی
۳,۲۶۴,۱۴۴,۳۳۹	۲,۳۲۵,۸۳۱,۹۳۹	۱,۶۴۶,۴۳۹,۲۰۸	مطالبات از شرکتهای فرعی و وابسته
۲۸,۰۰۸,۸۸۲	۱۰,۲۰۸,۱۹۳	۱,۴۸۲,۱۴۱	سایر دریافتی‌ها
۱۶,۷۷۸,۷۳۸	۱۵,۱۵۹,۹۰۸	۱۳,۴۲۲,۶۲۰	سرمایه‌گذاری در سهام و سایر اوراق بهادار
۱۷۸,۶۴۱,۸۲۷	۱۴۷,۳۳۹,۷۱۵	۶۳,۶۰۲,۱۹۲	دارایی‌های غیرجاری نگهداری شده برای فروش
۱۶,۸۸۸,۷۶۰	۱۴,۸۶۴,۲۶۴	۱۲,۸۰۷,۷۵۵	دارایی‌های ثابت مشهود
۱۳۳,۹۹۷,۷۶۷	۱۳۳,۱۷۵,۶۶۰	۱۳۳,۹۳۵,۳۳۲	دارایی‌های ثابت نامشهود
۱۰۸,۶۶۱,۵۶۹	۱۰۸,۲۵۶,۶۶۲	۱۰۴,۹۶۷,۵۶۷	سپرده قانونی
۱۴۰,۱۷۰,۴۷۶	۱۰۷,۱۲۷,۸۸۶	۹۲,۲۴۷,۱۶۸	سایر دارایی‌ها
۸۶,۵۴۹,۸۲۵	۶۰,۳۹۸,۱۵۳	۳۴,۶۵۸,۱۰۵	جمع دارایی‌ها
۴,۵۲۵,۱۱۱,۰۸۵	۳,۳۴۸,۹۵۴,۵۱۱	۲,۶۱۱,۹۵۷,۰۴۱	تعهدات مشتریان بابت اعتبار اسنادی
۵,۲۶۸,۶۲۵	۲,۳۰۴,۸۱۵	-	تعهدات مشتریان بابت ضمانت نامه‌های صادره
۱۵۶,۶۱۷,۳۹۸	۶۱,۵۱۲,۳۱۰	۲۶,۶۲۵,۴۶۰	سایر تعهدات مشتریان
۹۵۸,۰۸۳,۸۳۳	۶۴۰,۹۳۵,۱۷۶	۳۳۶,۰۱۵,۴۱۷	طرف وجوه اداره شده و موارد مشابه
۳,۱۹۲,۶۵۵	۵۶۷,۴۰۹	۳۵۵,۵۳۷	جمع کل دارایی‌ها
۵,۶۴۸,۲۷۳,۵۸۶	۴,۰۵۴,۲۷۴,۱۲۱	۲,۹۷۴,۹۵۲,۴۵۵	بدهی‌ها
			سپرده‌های مشتریان
۲,۴۸۵,۴۱۵,۴۰۸	۲,۰۱۳,۰۱۸,۳۶۶	۱,۵۲۸,۹۲۳,۰۱۴	بدهی‌ها به بانک‌ها و سایر موسسات اعتباری
۱,۴۳۱,۸۴۶,۹۸۵	۷۸۱,۷۶۳,۳۱۸	۶۹۳,۵۹۵,۵۱۴	اوراق بدهی و مشارکت
-	-	۱,۵۵۹,۱۱۰	مالیات پرداختنی
-	-	-	ذخایر و سایر پرداختنی‌ها
۱۷۵,۴۴۷,۴۱۲	۱۲۷,۰۶۸,۳۹۹	۶۳,۷۳۳,۱۴۷	ذخیره مزایای پایان خدمت و تعهدات بازنشستگی کارکنان
۴۷,۱۶۸,۴۳۴	۴۱,۸۸۴,۲۳۳	۲۶,۲۵۲,۶۹۳	جمع بدهی‌ها
۴,۱۳۹,۸۷۸,۲۴۰	۲,۹۶۳,۷۳۳,۱۴۶	۲,۳۲۴,۰۶۵,۴۷۸	حقوق مالکانه
			سرمایه
۴۳۴,۱۷۷,۶۳۰	۴۳۴,۱۴۷,۶۳۰	۳۳۴,۱۴۷,۶۳۰	اندوخته قانونی
۳,۵۸۱,۳۳۶	۳,۵۸۱,۴۳۶	۳,۵۸۱,۴۳۶	سایر اندوخته‌ها
۱۵۸,۰۸۴	۱۵۸,۰۸۴	۱۵۸,۰۸۴	سود (زیان) انباشته
(۵۲,۶۵۲,۳۰۴)	(۵۲,۶۶۵,۷۸۵)	(۳۹,۹۹۵,۵۸۷)	جمع حقوق مالکانه
۳۸۵,۳۳۲,۸۴۵	۳۸۵,۳۲۱,۳۶۴	۲۸۷,۸۹۱,۵۶۳	جمع بدهی‌ها و حقوق مالکانه
۴,۵۲۵,۱۱۱,۰۸۵	۳,۳۴۸,۹۵۴,۵۱۱	۲,۶۱۱,۹۵۷,۰۴۱	تعهدات بانک بابت اعتبار اسنادی
۵,۲۶۸,۶۲۵	۲,۳۰۴,۸۱۵	-	

مهر و امضاء رسمی

بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط مالی رکس (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت سرمایه گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص)

۱۴۰۳/۱۲/۲۹	۱۴۰۱/۱۲/۲۹	۱۴۰۰/۱۲/۲۹	صورت وضعیت مالی
۱۵۶,۶۱۷,۳۹۸	۶۱,۵۱۲,۳۱۰	۲۶,۶۲۵,۴۶۰	تعهدات بانک بابت ضمانت نامه های صادره
۹۵۸,۰۸۳,۱۲۳	۶۴۰,۹۳۵,۱۷۶	۳۳۶,۰۱۵,۴۱۷	سایر تعهدات بانک
۳,۱۹۲,۶۵۵	۵۶۷,۴۰۹	۳۵۵,۵۲۷	وجه اداره شده و موارد مشابه

صورت تغییرات در حقوق مالکانه

جدول ۴۱: صورت تغییرات در حقوق مالکانه بانک مسکن (سهامی عام) (مبالغ میلیون ریال)

جمع کل	سود (زیان) انباشته	سایر اندوخته ها	اندوخته قانونی	سرمایه	صورت تغییرات در حقوق مالکانه
۲۸۷,۸۹۱,۵۶۳	(۴۹,۹۹۵,۵۸۷)	۱۵۸,۰۸۴	۳,۵۸۱,۴۳۶	۳۳۴,۱۴۷,۶۳۰	مانده تجدید آرایه شد در ۱۴۰۱/۰۱/۰۱
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۱					
۳۴,۹۳۴	۳۴,۹۳۴	.	.	.	سود خالص گزارش شده در صورتهای مالی سال ۱۴۰۱
(۲,۷۰۵,۱۳۲)	(۲,۷۰۵,۱۳۲)	.	.	.	اصلاح اشتباهات
(۲,۶۷۰,۱۹۸)	(۲,۶۷۰,۱۹۸)	.	.	.	زیان خالص تجدید ارائه شده سال ۱۴۰۱
(۲,۶۷۰,۱۹۸)	(۲,۶۷۰,۱۹۸)	.	.	.	زیان جامع سال ۱۴۰۱
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	.	.	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	افزایش (کاهش) سرمایه ثبت شده
۹۷,۳۲۹,۸۰۲	(۲,۶۷۰,۱۹۸)	.	.	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	جمع تغییرات اقلام حقوق مالکانه طی سال
۳۸۵,۲۲۱,۳۶۴	(۵۲,۶۶۵,۷۸۵)	۱۵۸,۰۸۴	۳,۵۸۱,۴۳۶	۴۳۴,۱۴۷,۶۳۰	مانده در ۱۴۰۱/۱۲/۲۹
تغییرات حقوق مالکانه در سال ۱۴۰۲					
۱۱,۴۸۱	۱۱,۴۸۱	.	.	.	سود خالص
۱۱,۴۸۱	۱۱,۴۸۱	.	.	.	سود جامع سال ۱۴۰۲
۱۱,۴۸۱	۱۱,۴۸۱	.	.	.	جمع تغییرات اقلام حقوق مالکانه طی سال
۳۸۵,۲۳۲,۸۴۵	(۵۲,۶۵۴,۳۰۴)	۱۵۸,۰۸۴	۳,۵۸۱,۴۳۶	۴۳۴,۱۴۷,۶۳۰	مانده در ۱۴۰۲/۱۲/۲۹



عامل فروش اوراق

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت کارگزاری بانک مسکن (سهامی خاص) به عنوان عامل فروش طی قرارداد سه‌جانبه منعقد شده با شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) و شرکت [نام نهاد واسط]، مسئولیت عرضه اولیه اوراق اجاره فرابورس ایران را بر عهده گرفته است. برخی نکات با اهمیت در خصوص تعهدات عامل فروش در قرارداد یادشده عبارتند از:

(۱) **عامل فروش** موظف است اوراق اجاره 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 اجاره عرضه‌شده در مهلت

تعیین شده برای عرضه عمومی، **عامل فروش** باید میزان اوراق اجاره فروش‌نرفته را حداکثر ظرف یک روز پس از

اتمام مهلت عرضه عمومی به **ناشر و سازمان بورس و اوراق بهادار** اعلام نماید. اوراق فروش‌نرفته توسط

شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص) خریداری خواهد شد.

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

اوراق باقی‌مانده به **متعهد پذیرهنویسی** را به حسابی که توسط **ناشر** به همین منظور افتتاح گردیده واریز نماید.

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

ندارد.

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

صورت می‌پذیرد.

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

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

تبصره (۴): نقض هر یک از تعهدات مذکور در این ماده موجب مسئولیت عامل فروش نسبت به پرداخت [مبلغ وجه

التزام به ازای هر روز] ریال بابت هر روز تأخیر خواهد بود.

عامل پرداخت

شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام) مسئولیت پرداخت وجوه متعلق به دارندگان اوراق اجاره 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 شده با شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) و شرکت [نام نهاد واسط] مسئولیت تعهد پذیرهنویسی اوراق اجاره موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است.

تعهدات **متعهد پذیرهنویسی** در چارچوب قرارداد مذکور به شرح زیر می‌باشد:

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

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

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

اوراق بهادار، کل اوراق [نوع اوراق بهادار] باقی‌مانده را در زمان مذکور به قیمت تعیین شده در بازار خریداری نماید

تبصره: در صورتی که در پایان مدت عرضه، پذیرهنویسی اوراق بهادار صورت نگیرد، متعهد مکلف به خرید اوراق بهادار به قیمت [قیمت توافق شده میان متعهد پذیرهنویسی و بانی] می‌باشد.

متعهد پذیرهنویسی موظف است و جوه مربوط به خرید اوراق اجاره موضوع بند ۱ این ماده را در زمان انجام تعهد به حسابی که توسط **ناشر** به همین منظور افتتاح گردیده واریز نماید.

تبصره ۱: در صورت نقض هر یک از تعهدات مذکور در این ماده، متعهد پذیرهنویسی موظف به پرداخت [مبلغ وجه التزام به ازای هر روز] ریال بابت هر روز تأخیر به **ناشر** جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.

تبصره ۲: به منظور تضمین انجام تعهدات، متعهد پذیرهنویسی ضمانت‌نامه شماره [شماره ضمانت‌نامه] مورخ [تاریخ صدور ضمانت‌نامه] به عهده شعبه [نام شعبه] بانک [نام بانک] را به ضمیمه این قرارداد به ناشر تسلیم می‌نماید. این ضمانت‌نامه پس از انجام تعهدات متعهد پذیرهنویسی مسترد می‌گردد. در صورت عدم انجام هر یک از تعهدات موضوع این قرارداد توسط متعهد پذیرهنویسی، وجه ضمانت‌نامه توسط ناشر وصول خواهد شد. ناشر مبلغ وجه التزام را بابت روزهای تأخیر کسر و به بانی پرداخت نموده و مابقی را به متعهد پذیرهنویسی مسترد می‌دارد. در صورتی که به واسطه عدم ایفای تعهد پذیرهنویسی، انتشار اوراق منتج به نتیجه نگردد تمامی مبلغ وجه التزام به بانی پرداخت خواهد شد.

بازارگردان

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص) به عنوان بازارگردان طی قرارداد سه‌جانبه منعقد با شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص) و شرکت [نام واسط]، مسئولیت بازارگردانی اوراق اجاره موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است.

بازارگردان موظف است ضمن عملیات بازارگردانی، تمامی تقاضاهای فروش اوراق اجاره موضوع این قرارداد را به قیمت بازار براساس مقررات معاملات اوراق بهادار در بورس اوراق بهادار تهران / فرابورس ایران خریداری نموده و تقاضاهای خرید اوراق اجاره موضوع این قرارداد را تا سقف کل اوراق در اختیار به متقاضیان عرضه نماید. بازارگردان حداقل معاملات روزانه اوراق را به میزان ۲.۵٪ درصد از کل اوراق تعهد می‌نماید.

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

در صورت افزایش عمومی نرخ سود سپرده‌های متناظر بانکی یا اوراق بهادار مشابه در دوره بازارگردانی، بازارگردان می‌تواند با اعلام کتبی به بانی درخواست افزایش مبلغ قرارداد یا افزایش نرخ سود اوراق اجاره موضوع این قرارداد را بنماید. بانی متعهد می‌گردد ظرف ۱۰ روز از تاریخ درخواست بازارگردان حسب مورد نسبت به افزایش مبلغ قرارداد با توافق بازارگردان یا افزایش نرخ سود اوراق اجاره اقدام نماید.



صفحه ۵۹ از ۶۲
تأمین سرمایه‌بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره نیت: ۶۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

- (۷) انجام مطالعات بازاریابی اوراق بهادار در دست انتشار و آرایه مشاوره به ناشر درخصوص میزان انتشار اوراق بهادار، شرایط انتشار، نحوه فروش یا پذیرهنویسی اوراق، زمانبندی انتشار و عرضه اوراق بهادار و راهنمایی در انتخاب عامل مناسب برای عرضه اوراق بهادار،
- (۸) بازاریابی و فروش اوراق بهادار،
- (۹) تعیین قیمت فروش یا پذیرهنویسی اوراق بهادار.

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

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





نحوه دستیابی به اطلاعات تکمیلی

سرمایه‌گذاران می‌توانند جهت کسب اطلاعات بیشتر، به آدرس زیر مراجعه یا با شماره تلفن زیر تماس حاصل فرمایند.

آدرس وب سایت شرکت: www.sukuk.ir

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

آدرس: تهران، سعادت‌آباد، بلوار فرهنگ، خیابان عرفان، پلاک ۱۳، طبقه ششم
شماره تماس: ۰۲۱-۲۲۰۹۶۱۳۲

آدرس وب سایت شرکت: www.maskanib.com

• بانی - شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش (سهامی خاص):

آدرس دفتر مرکزی: جزیره کیش، لوپ دیدار، خیابان برج صدف، ساختمان برج صدف، طبقه ۳ تا ۵
شماره تماس: ۰۷۶-۴۴۴۵۳۳۵۳

آدرس دفتر تهران: بزرگراه آفریقا، بالاتر از چهارراه شهید حقانی، نبش خیابان کیش، پلاک ۴۵، طبقه همکف
شماره تماس: ۰۲۱-۸۸۸۸۰۲۶۰

آدرس وب سایت شرکت: www.idc.kish.ir

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

ناشر:
شرکت واسط مالی (با مسئولیت محدود)
ری سهام

بانی:
شرکت سرمایه‌گذاری و توسعه کیش
(سهامی خاص)

شهاب‌الدین شمس
مدیر عامل / نایب رئیس هیات مدیره

محمد حسین صدرانی
رئیس هیات مدیره

امین میرزایی
نایب رئیس هیات مدیره

سید مهدی پارچینی
عضو هیات مدیره

رضا محمدی
عضو هیات مدیره

هادی خسروانی
عضو هیات مدیره

سید معین هاشمی
سرپرست شرکت

