

بیانیه ثبت

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

فرم ب-۷

بیانیه ثبت اوراق اجاره

شرکت واسطه مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود)

به منظور تأمین مالی شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص)

شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص)

استان تهران، تهران، ۱۹۶۱۷۶

آدرس: تهران، میدان شیخ بهایی، خیابان ونک غربی، شماره ۱۷۲، طبقه چهارم

کدپستی: ۱۹۹۱۸۱۶۳۷۸

تلفن: ۰۲۱-۸۸۶۰۰۶۳۳-۸

شرکت واسطه مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود)

شماره ثبت ناشر نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ۱۱۲۰۶

ثبت شده در ۱۳۹۲/۰۹/۲۵

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.



شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص)

۹۲۰،۰۰۰ ورقه

این بیانیه در اجرای ماده ۲۲ قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران، به منظور انتشار اطلاعات مرتبط با عرضه اوراق اجاره در دست انتشار شرکت واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود) (که در این بیانیه ناشر نامیده می شود) به منظور تأمین مالی شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص) (که در این بیانیه بانی نامیده می شود) بر اساس مجموعه فرم ها، اطلاعات، اسناد و مدارکی که در مرحله ثبت به سازمان بورس و اوراق بهادار ارائه شده، تهیه گردیده است. بانی مسئولیت اطلاعات ارائه شده در این بیانیه را برعهده داشته و تأیید می نماید که تمامی اطلاعات تأثیرگذار بر انتشار و عرضه اوراق اجاره موضوع این بیانیه را ارائه نموده و هیچگونه اطلاعات با اهمیتی در این خصوص را نادیده نگرفته است. این بیانیه شامل اطلاعات مالی آتی است. این اطلاعات بر مبنای اطلاعات مالی تاریخی و مفروضاتی تهیه شده که در زمان تهیه این بیانیه از مبنای معقولی برخوردار می باشند.

سرمایه گذاران به منظور دسترسی به اطلاعات مالی مرتبط با اوراق اجاره 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://sukuk.ir> مراجعه نمایند. آگهی های شرکت واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود) از طریق سایت های مذکور به اطلاع عموم خواهد رسید.



فهرست مطالب

۴.....	تشریح طرح انتشار اوراق اجاره
۶.....	شرایط اجاره
۱۱.....	مشخصات شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص)
۱۴.....	وضعیت مالی بانی
۱۷.....	وضعیت اعتباری بانی
۲۸.....	پیش بینی وضعیت مالی آتی بانی
۳۷.....	مشخصات ناشر
۳۸.....	عوامل ریسک
۴۰.....	ارکان انتشار اوراق اجاره
۴۶.....	سایر نکات با اهمیت
۴۷.....	نحوه دستیابی به اطلاعات تکمیلی

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

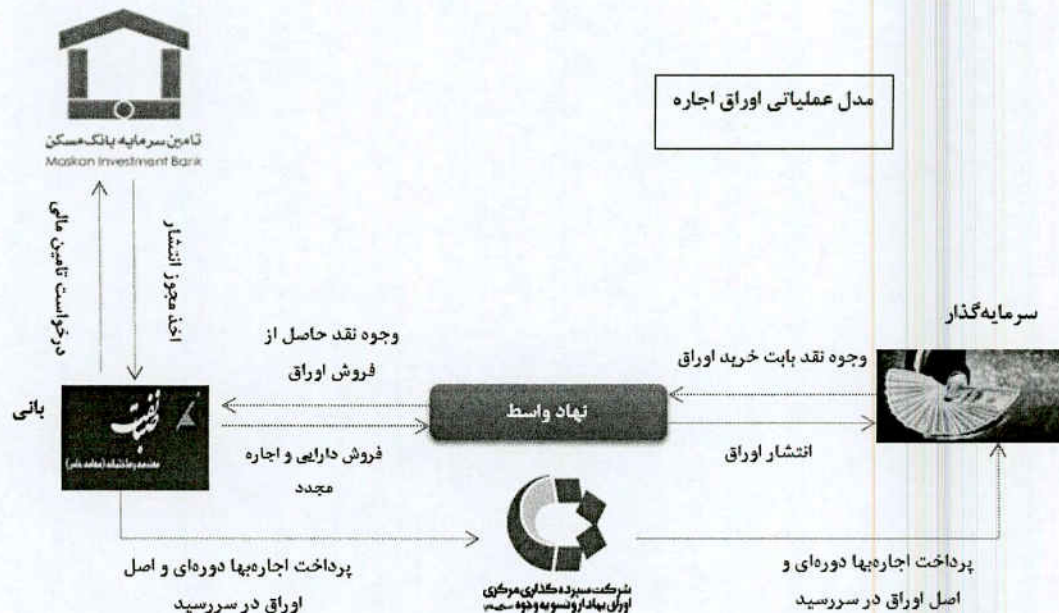
شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۲۱۲۵



تشریح طرح انتشار اوراق اجاره

ساختار طرح تأمین مالی

هدف از انتشار اوراق اجاره توسط شرکت واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود)، به کارگیری منابع حاصل در خرید دارایی‌های موضوع این بیانیه و اجاره به شرط تملیک آنها به شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص) می‌باشد. نمودار زیر نحوه ارتباط میان سرمایه‌گذاران، ناشر و بانی (و حسب مورد فروشنده دارایی) را نشان می‌دهد.



مشخصات دارایی در نظر گرفته شده برای خرید

براساس برنامه طراحی شده پس از انتشار اوراق اجاره، شرکت واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود) به وکالت از دارندگان اوراق اجاره، وجه حاصل از عرضه اوراق را صرف خرید دارایی‌ها با مشخصات زیر می‌نماید:

(۱) مشخصات دارایی:

ارقام به میلیارد ریال

ردیف	دارایی	متراژ کل	کاربری	ارزش عرصه	ارزش اعیانی	کاربری جمع
۱	زمین آزادشهر به آدرس تهران، بزرگراه همت، جاده آزادشهر، جنب مجتمع صدا و سیما	۸,۵۷۶/۹۷	اداری-تجاری	۷۳۰	۴۰	۷۷۰
۲	ساختمان شیرنگ به آدرس تهران، خاتالقای، بعد از سپهبد قرنی، پلاک ۳۶۷	۲,۶۷۶/۹۰	اداری-تجاری	۷۵	۱۶	۲۱۰
جمع						۹۸۰

(۲) عمر اقتصادی: عمر اقتصادی هر یک از دارایی‌های مبنای انتشار مطابق گزارش کارشناس رسمی دادگستری بیش از ۵ سال برآورد گردیده است؛



- (۳) ارزش دارایی: براساس گزارش کارشناس رسمی دادگستری ۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال،
- (۴) بیمه‌گر دارایی در زمان انتقال مالکیت دارایی: شرکت بیمه سامان،
- (۵) پوشش بیمه‌ای دارایی در زمان انتقال مالکیت دارایی: ۱۴,۷۲۳,۵۰۰,۰۰۰ ریال،
- خطرات تحت پوشش بیمه در زمان انتقال مالکیت دارایی: آتش سوزی، صاعقه، انفجار، زلزله و آتشفشان،
- طوفان و تندباد، سیل و طغیان آب رودخانه، ترکیدگی لوله آب، ضایعات برف و باران و تگرگ،
- (۶) بیمه‌گر دارایی در مدت زمان اجاره: شرکت سهامی بیمه کوثر،
- (۷) پوشش بیمه‌ای دارایی در مدت زمان اجاره: ۱۳۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال،
- (۸) خطرات تحت پوشش بیمه در مدت زمان اجاره: آتش سوزی و دودزدگی، زلزله و سونامی، آتش‌های زیرزمینی و فعالیت‌های آتشفشانی و آتش سوزی‌های ناشی از آن، سیل و طغیان آب، طوفان و گردباد و تگرگ، شکست شیشه و نشست زمین،

شرایط اجاره

شرایط اجاره 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 ۱,۴۷۲,۰۰۰ ریال می‌باشد که بانی تعهد نموده است مبالغ مربوطه را

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

شرح	تاریخ	تعداد روزها	سود هر ورقه-ریال	مبلغ اجاره بها-ریال
شروع اجاره	۱۳۹۷/۰۲/۱۰			
قسط اول	۱۳۹۷/۰۵/۱۰	۹۳	۳۸,۲۱۹	۳۵,۱۶۱,۶۴۳,۸۳۶
قسط دوم	۱۳۹۷/۰۸/۱۰	۹۲	۳۷,۸۰۸	۳۴,۷۸۳,۵۶۱,۶۴۴
قسط سوم	۱۳۹۷/۱۱/۱۰	۹۰	۳۶,۹۸۶	۳۴,۰۲۷,۳۹۷,۲۶۰
قسط چهارم	۱۳۹۸/۰۲/۱۰	۹۰	۳۶,۹۸۶	۳۴,۰۲۷,۳۹۷,۲۶۰
		۳۶۵	۱۵۰,۰۰۰	۱۳۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قسط پنجم	۱۳۹۸/۰۵/۱۰	۹۳	۳۸,۲۱۹	۳۵,۱۶۱,۶۴۳,۸۳۶
قسط ششم	۱۳۹۸/۰۸/۱۰	۹۲	۳۷,۸۰۸	۳۴,۷۸۳,۵۶۱,۶۴۴
قسط هفتم	۱۳۹۸/۱۱/۱۰	۹۰	۳۶,۹۸۶	۳۴,۰۲۷,۳۹۷,۲۶۰
قسط هشتم	۱۳۹۹/۰۲/۱۰	۹۰	۳۶,۹۸۶	۳۴,۰۲۷,۳۹۷,۲۶۰
		۳۶۵	۱۵۰,۰۰۰	۱۳۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قسط نهم	۱۳۹۹/۰۵/۱۰	۹۳	۳۸,۱۱۵	۳۵,۰۶۵,۵۷۳,۷۷۰
قسط دهم	۱۳۹۹/۰۸/۱۰	۹۲	۳۷,۷۰۵	۳۴,۶۸۸,۵۲۴,۵۹۰
قسط یازدهم	۱۳۹۹/۱۱/۱۰	۹۰	۳۶,۸۸۵	۳۳,۹۳۴,۴۲۴,۲۳۰
قسط دوازدهم	۱۴۰۰/۰۲/۱۰	۹۱	۳۷,۲۹۵	۳۴,۳۱۱,۴۷۵,۴۱۰
		۳۶۶	۱۵۰,۰۰۰	۱۳۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قسط سیزدهم	۱۴۰۰/۰۵/۱۰	۹۳	۳۸,۲۱۹	۳۵,۱۶۱,۶۴۳,۸۳۶
قسط چهاردهم	۱۴۰۰/۰۸/۱۰	۹۲	۳۷,۸۰۸	۳۴,۷۸۳,۵۶۱,۶۴۴
قسط پانزدهم	۱۴۰۰/۱۱/۱۰	۹۰	۳۶,۹۸۶	۳۴,۰۲۷,۳۹۷,۲۶۰
قسط شانزدهم	۱۴۰۱/۰۲/۱۰	۹۰	۳۶,۹۸۶	۳۴,۰۲۷,۳۹۷,۲۶۰
		۳۶۵	۱۵۰,۰۰۰	۱۳۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع اقساط				۵۵۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مبلغ اسمی				۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع کل				۱,۴۷۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

مواعد و مبالغ اقساط هر دوره براساس تعداد کل روزهای سال و طول دوره به تناسب تعداد روزها در هر دوره از تاریخ انتشار اوراق تعیین 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 مهندسی و ساختمانی صبا نفت (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 واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود) 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 از و اجاره آن به شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص) به مصرف رساند.

(۱) موضوع انتشار اوراق اجاره: تأمین مالی پروژه‌های ساختمانی در جریان ساخت؛

(۲) مبلغ اوراق اجاره در دست انتشار: ۹۲۰,۰۰۰ میلیون ریال،

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

(۴) تعداد اوراق اجاره در دست انتشار: ۹۲۰,۰۰ ورقه،

(۵) نوع اوراق اجاره: با نام،

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

(۷) کف قیمت پیشنهادی: ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال،

بانی دارایی را به قیمت بازار (قیمت کل اوراق فروخته شده) به واسط می فروشد، لیکن نرخ اجاره بها را نسبت به ارزش اسمی اوراق به واسط (به وکالت از دارندگان اوراق) می پردازد.

(۸) نرخ اجاره بها: ۱۵ درصد،

درآمد دارندگان اوراق اجاره به نسبت مبلغ اسمی اوراق در اختیار به کل مبلغ اسمی اوراق اجاره منتشر شده می باشد. پس از ۴ سال از تاریخ انتشار این اوراق، مدت اجاره خاتمه یافته و آخرین مبالغ اجاره بها به آخرین دارنده آن پرداخت خواهد شد.

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

(۱۰) دوره عمر اوراق: ۴ سال،

(۱۱) تاریخ تقریبی انتشار اوراق: اردیبهشت ۱۳۹۷،

(۱۲) مدت عرضه: ۳ روز،

(۱۳) نوع پرداخت: پرداخت کامل مبالغ اجاره بها در مواعد پرداخت تا سررسید نهایی،

(۱۴) معاملات ثانویه اوراق اجاره: قابلیت معامله فرابورس ایران،

خرید اوراق از طریق فرابورس ایران مستلزم وجود کد معاملاتی فعال در سیستم شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه و اعلام شماره حساب بانکی متمرکز به نام شخص خریدار اوراق است. کارمزد و هزینه پذیره نویسی اوراق توسط بانی اوراق پرداخت خواهد شد. کارگزاران غیر از اصل مبلغ پذیره نویسی اوراق، مبلغ دیگری را تحت عنوان کارمزد از مشتریان اخذ نخواهند نمود. کارمزد معاملات دست دوم اوراق براساس نرخ های کارمزد فرابورس ایران از خریداران و فروشندگان دریافت خواهد شد.

(۱۵) شیوه بازگردانی اوراق: به قیمت بازار،

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۲۱۲۵



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

(۱۷) ارکان انتشار اوراق اجاره:

- ناشر: شرکت واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود)،
- ضامن: شرکت سرمایه گذاری اهداف (سهامی عام)،
- حسابرس: مؤسسه حسابرسی آزمون پرداز ایران مشهود،
- عامل فروش: شرکت کارگزاری خبرگان سهام (سهامی خاص)،
- عامل پرداخت: شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام)،
- بازارگردان: شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)،
- متعهد پذیرهنویسی: شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)،

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

رابطه دارندگان اوراق اجاره با شرکت واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود)

وکالت نهاد واسط

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

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

ارقام به میلیارد ریال

ردیف	دارایی	متراژ کل	کاربری	ارزش عرصه	ارزش اعیانی	کاربری جمع
۱	زمین آزادشهر به آدرس تهران، بزرگراه همت، جاده آزادشهر، جنب مجتمع صدا و سیما	۸,۵۷۶/۹۷	اداری-تجاری	۷۳۰	۴۰	۷۷۰ -
۲	ساختمان شبرنگ به آدرس تهران، خ طالقانی، بعد از سپهبد قری، پلاک ۳۶۷	۲,۶۷۶/۹۰	اداری-تجاری	۷۵	۱۶	۲۱۰ ۱۱۹
جمع						۹۸۰

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

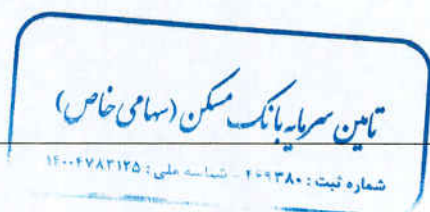
(۳) اجاره دارایی های موضوع بند ۱ فوق به شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص) برای مدت ۴ سال و تعیین مبلغ اجاره بها،

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

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

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

- اعتراض به رأی، تجدیدنظر، فرجام خواهی و اعاده دادرسی،
- مصالحه و سازش،



- ادعای جعل یا انکار و تردید نسبت به سند طرف واسترداد سند،
- تعیین جاعل،
- ارجاع دعوا به داوری و تعیین داور،
- توکیل به غیر،
- تعیین مصدق و کارشناس،
- 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 واسطه مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود) اعطا می‌گردد و ضمن سلب حق عزل موکل و حق استعفای وکیل، دارنده ورقه اجاره حق هرگونه اقدام منافی با موضوع وکالت را از خود سلب می‌نماید.

(۷) تملیک دارایی‌های موضوع بند ۱ فوق به شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص) با شرایط تعیین شده در سررسید مدت اجاره،

(۸) سپرده‌گذاری اوراق اجاره شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص) نزد شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه،

کارمزد وکالت

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

تعهدات شرکت واسطه مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود)

تعهدات شرکت واسطه مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود) در اجرای طرح موضوع این بیانیه ثبت، به شرح زیر می‌باشد:

- (۱) شرکت واسطه مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود) اجازه استفاده از وجوه حاصل از فروش اوراق اجاره در غیر از طرح موضوع این بیانیه را ندارد،
- (۲) حفظ و رعایت مصلحت دارندگان ورقه اجاره در همه حال،

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



(۳) پرداخت وجوه اجاره‌بهای دریافتی از شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (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 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 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 وکالت و دخالت در امر اجرای طرح موضوع این بیانیه توسط شرکت واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود) را از خود سلب نمود.
- (۳) با انتقال اوراق اجاره رابطه وکالت میان شرکت واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود) 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 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 صورت حجر دارنده اوراق اجاره، حقوق و مالکیت اوراق اجاره وی به قیمت روز به شرکت واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود) منتقل می‌شود.
- (۳) در صورت فوت دارنده اوراق اجاره، شرکت واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود) وصی وی در کلیه اختیارات مرقوم در این بیانیه می‌باشد.

مشخصات شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص)

موضوع فعالیت

- مطابق اساسنامه شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص)، موضوع فعالیت اصلی به شرح زیر می باشد.
- سرمایه گذاری، مشارکت و تأمین مالی پروژه های ساختمانی اعم از احداث انواع شهرک ها، مجتمع های مسکونی، تجاری، اداری، خدماتی، تفریحی و گردشگری، درمانی، بهداشتی و نظایر آنها،
 - شرکت در مناقصات و مزایده ها، مهندسی، احداث و جلب سرمایه های داخلی و خارجی، تحصیل اعتبار و وام از بانک های داخلی و خارجی و موسسات دولتی و عمومی و بخش خصوصی و تعاونی،
 - اعمال مدیریت در هریک از زمینه های فعالیت در صورت لزوم،
 - استفاده از فن آوری روز ساخت، سیستم های اطلاعات مدیریت، اطلاع رسانی و توسعه استانداردهای کیفی در کلیه زمینه های موضوع شرکت،
 - فروش تولیدات و خدمات فنی و مهندسی و انجام هرگونه داد و ستد بازرگانی مرتبط با موضوع شرکت،
 - خرید، فروش، اجاره، استیجاره، رهن، تحصیل و تملک هرگونه اموال منقول و غیرمنقول و همچنین تأسیس، تکمیل، توسعه، نظارت و اداره انواع تأسیسات، کارگاه ها، انبارها، دستگاه ها، تعمیرگاه ها و ابزار و ادوات و وسایل لازم برای انجام مقاصد و عملیات شرکت،
 - ایجاد و تأسیس شرکت های فرعی و شعب و نمایندگی ها در داخل و خارج از کشور و ادغام یا انحلال آنها،
 - انعقاد قراردادهای همکاری و مشارکت با موسسات و شرکت های ایرانی و خارجی واجد صلاحیت فنی و مالی جهت انجام عملیات موضوع شرکت، بر اساس ضوابط و آیین نامه های مصوب،
 - انعقاد قراردادهای پیمانکاری، خدمات فنی و مشاوره ای با موسسات و اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از داخلی و خارجی با حدود مسئولیت ها و وظایف هریک،
 - استخدام نیروی انسانی برای رفع احتیاجات و تأمین مقاصد شرکت، بر اساس ضوابط و آیین نامه های مصوب،
 - خرید و فروش اراضی، املاک و سایر حقوق مربوط به املاک،
 - خریداری، تملک و واگذاری حق استفاده و ثبت پروانه های اختراع و لیسانس و حق استفاده از آنها و هرگونه اطلاعات درباره علائم تجاری و اختراعات، طرح ها و روش های مربوط به امور فنی، اداری و آموزشی و خدمات وابسته که مورد نیاز شرکت باشد،
 - اخذ یا اعطای وام و اعتبار در داخل و خارج از کشور به منظور اجرای مقاصد شرکت،
 - خریداری و تملک سهام شرکت های دیگر با حق فروش و انتقال آنها،
 - برنامه ریزی و اجرای برنامه های آموزشی و کارآموزی در زمینه های عملیاتی، فنی، مالی، اداری، حقوقی و نظایر آن،
 - واردات، خریداری و تأمین ماشین آلات، ابزار، لوازم و مواد مورد نیاز برای انجام موضوع شرکت،
 - اقدام به هر امری که برای صرفه جویی و توسعه و بهبود کمی و کیفی عملیات شرکت ضروری باشد،
 - انجام مطالعات و تحقیقات علمی و فنی (کاربردی) در زمینه های مربوط به عملیات شرکت به نحوی که در بهبود و کیفیت عرضه خدمات و کارایی شرکت مؤثر واقع گردد،
 - همکاری و تبادل اطلاعات علمی، فنی و بازرگانی مربوط به عملیات شرکت یا سایر شرکت ها و مؤسسات داخلی و خارجی،

- ارائه کلیه خدمات فنی و عملیاتی در ارتباط با موضوع شرکت به اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از دولتی و غیردولتی در داخل و خارج از کشور،
- اخذ یا اعطای نمایندگی در داخل یا خارج از کشور.

تاریخچه فعالیت

شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص) در تاریخ ۱۳۸۱/۹/۲۳ تحت شماره ۱۹۶۱۷۶ در اداره ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده و پس از آن شروع به فعالیت نموده است. مرکز اصلی شرکت در تهران، میدان شیخ بهایی، خیابان ونک غربی، شماره ۱۷۲ واقع است.

مدت فعالیت

از تاریخ ثبت به مدت نامحدود تعیین شده است.

سهامداران

ترکیب سهامداران شرکت، در تاریخ ۱۳۹۷/۰۲/۰۱ به شرح زیر می‌باشد.

نام سهامدار	نوع شخصیت حقوقی	شماره ثبت	تعداد سهام	درصد مالکیت
شرکت سرمایه‌گذاری اهداف (سهامی عام)	سهامی خاص	۱۲۶۷۳۸	۲,۵۴۷,۹۹۹,۹۹۵	۹۹,۹۹٪
سایر	-	-	۸	۰,۰۱٪
جمع	-	-	۲,۵۴۸,۰۰۰,۰۰۳	۱۰۰٪

مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل

به موجب صورتجلسه هیأت مدیره مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۰۲، تصمیمات ذیل اتخاذ شد: آقای محمدمهدی تندگویان با کدملی ۰۰۶۶۰۳۲۳۸۵ به نمایندگی از شرکت پالایش نفت جی به شناسنامه ملی ۱۰۱۰۲۵۹۳۳۶۱ به عنوان عضو و رئیس هیأت مدیره، آقای مسعود صفاخواه با کد ملی ۴۵۶۹۲۷۸۵۳۱ به نمایندگی از شرکت خدمات پشتیبانی صبا نفت به شناسنامه ملی ۱۰۱۰۱۴۰۱۲۶۰ به عنوان مدیرعامل و عضو هیأت مدیره، آقای سیدمرتضی دستغیب با کد ملی ۲۲۹۶۵۰۰۷۲ به نمایندگی از شرکت نفت سپاهان به شناسنامه ملی ۱۰۱۰۱۹۷۸۳۲۹ به عنوان عضو و نائب رئیس هیأت مدیره، آقای عبدالرضا فروغی با کد ملی ۱۷۵۳۹۵۹۵۴۳ به نمایندگی از شرکت هواپیمائی نفت ایران به شناسنامه ملی ۱۰۱۰۱۴۰۲۱۸۲ به عنوان عضو هیأت مدیره و جناب آقای علیرضا محمدی با کدملی ۰۵۵۸۹۵۰۵۱۵ به نمایندگی از شرکت سرمایه‌گذاری اهداف (سهامی عام) به شناسنامه ملی ۱۰۱۰۲۱۳۷۹۵۱ به عنوان عضو هیأت مدیره برای بقیه مدت تصدی هیأت مدیره انتخاب گردیدند و در روزنامه شماره ۲۱۰۵۲ تهران مورخ ۱۳۹۶/۰۳/۳۰ به چاپ رسید.

نام	سمت	نحوه عضویت	نماینده	مدت مأموریت	
				شروع	خاتمه
محمدمهدی تندگویان	رئیس هیئت مدیره	غیر موظف	شرکت پالایش نفت جی (سهامی عام)	۱۳۹۵/۱۱/۰۲	۱۳۹۷/۱۱/۰۲
سیدمرتضی دستغیب	نائب رئیس هیئت مدیره	غیر موظف	شرکت نفت سپاهان (سهامی خاص)	۱۳۹۵/۱۱/۰۲	۱۳۹۷/۱۱/۰۲
عبدالرضا فروغی	عضو هیئت مدیره	غیر موظف	شرکت هواپیمائی نفت ایران (سهامی خاص)	۱۳۹۵/۱۱/۰۲	۱۳۹۷/۱۱/۰۲
علیرضا محمدی	عضو هیئت مدیره	موظف	شرکت سرمایه‌گذاری اهداف (سهامی عام)	۱۳۹۵/۱۱/۰۲	۱۳۹۷/۱۱/۰۲
مسعود صفاخواه	مدیرعامل و عضو هیئت مدیره	موظف	شرکت خدمات و پشتیبانی صبا نفت (سهامی خاص)	۱۳۹۵/۱۱/۰۲	۱۳۹۷/۱۱/۰۲

مشخصات حسابرس / بازرس بانی

براساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه، مورخ ۱۳۹۶/۰۴/۱۲، مؤسسه حسابرسی آزمون پرداز ایران مشهود به عنوان حسابرس و بازرس قانونی اصلی برای مدت یک سال انتخاب گردیده است.

سرمایه بانی

آخرین سرمایه ثبت شده شرکت مبلغ دو هزار و پانصد و چهل و هشت میلیارد و سه هزار ریال (۲,۵۴۸,۰۰۰,۰۰۳,۰۰۰) ریال منقسم به دو میلیارد و پانصد و چهل و هشت میلیون و سه (۲,۵۴۸,۰۰۰,۰۰۳) سهم ۱,۰۰۰ ریالی می باشد؛ که در تاریخ ۱۳۹۶/۰۵/۳۱ به ثبت رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت به شرح زیر بوده است:

مبالغ به میلیون ریال

تاریخ ثبت افزایش سرمایه	سرمایه قبلی	مبلغ افزایش	سرمایه جدید	درصد افزایش	محل افزایش سرمایه
۱۳۸۷/۰۵/۰۷	۱,۰۰۰	۳۹۹,۰۰۰	۴۰۰,۰۰۰	۳۹۹٪	مطالبات و آورده نقدی
۱۳۸۸/۰۳/۰۶	۴۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۲۵٪	مطالبات و آورده نقدی
۱۳۹۱/۰۳/۰۳	۵۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۵۰۰٪	مطالبات
۱۳۹۶/۰۷/۱۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۴۸,۰۰۰	۲,۵۴۸,۰۰۰	۱,۹۲٪	ادغام

به استناد صورتجلسه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۶/۰۵/۳۱ شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت و شرکت صبا شهر پارس با شناسه ملی ۱۰۱۰۳۶۵۳۴۰۵، به استناد بند "الف" لغایت بند "و" ماده ۱۱۱ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶ با آخرین اصلاحات و الحاقات مصوب سال ۱۳۸۰ و آئین نامه اجرایی آن به شرح مذکور در بند "ز" انتقال کلیه اموال و دارایی ها و مطالبات و دیون و تعهدات شرکت صبا شهر پارس به عنوان ادغام شونده به ارزش دفتری در شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت صورت گرفت و ادغام گردید. در نتیجه سرمایه شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت پس از ادغام و تجمیع به مبلغ ۲,۵۴۸,۰۰۰,۰۰۳,۰۰۰ ریال با نام می باشد.

روند سودآوری و تقسیم سود شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص)

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

شرح	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳
سود (زیان) واقعی هر سهم شرکت اصلی (ریال)	۳۷,۴۶	۵۵۹,۸۱	۱۲۷,۶۸
سود (زیان) واقعی هر سهم گروه (ریال)	۴۴,۰۷	۱۳۳,۳۶	۱۴۱,۴۶
سود نقدی هر سهم (ریال)	۱۲۸	۱۲۰	۳۲۰
سرمایه (میلیون ریال)	۲,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰

تأمین سرمایه بانک مکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



وضعیت مالی بانی

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

ترازنامه مقایسه ای

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۳/۱۲/۲۹	۱۳۹۴/۱۲/۲۹	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۶/۰۶/۳۱ (حسابرسی نشده)
دارایی های جاری				
موجودی نقد	۹۵۵,۶۴۹	۵۰,۳۵۱	۳۶۷,۲۸۶	۱۶۹,۶۲۴
سرمایه گذاریهای کوتاه مدت	۲۵۴,۸۲۵	۲۳۹,۶۷۷	۱۰۰,۰۰۰	-
دریافتنی های تجاری و غیر تجاری	۸۸۷,۹۵۷	۲۵۷۳,۲۹۲	۲,۹۶۴,۲۱۲	۱,۳۲۹,۴۷۵
واحدهای ساختمانی تکمیل شده فروش نرفته	۴,۴۳۹,۷۷۳	-	-	-
موجودی املاک	۳,۶۹۷,۰۳۳	۷,۳۵۰,۲۰۱	۷,۲۸۴,۹۹۵	۹,۰۵۶,۳۷۰
پیش پرداخت ها	۱۲۶,۰۲۸	۱۵,۰۴۶	۱۳,۷۴۷	۹۴,۸۹۰
جمع دارایی های جاری	۱۰,۳۶۱,۲۲۵	۱۰,۲۲۸,۵۶۷	۱۰,۷۳۰,۲۳۹	۱۰,۶۵۰,۲۵۹
دارایی های غیر جاری				
دریافتنی های بلندمدت	۸۲,۰۶۷	۲۰۸,۹۸۷	۱۸۰,۱۸۱	۱۲۲,۰۴۸
سرمایه گذاری های بلندمدت	۸۲,۹۴۶	۸۲,۹۳۴	۸۲,۹۳۵	۲,۰۰۴
سرمایه گذاری در املاک	۳۳۲,۰۹۳	۳۳۴,۹۰۸	۲۶۷,۲۶۵	۳۰۲,۸۱۸
دارایی های نامشهود	۷۳۵	۹۰۸	۹۰۹	۹۴۷
دارایی های ثابت مشهود	۱۲۱,۸۳۷	۱۱۶,۶۲۶	۱۱۳,۱۰۲	۱۱۲,۶۱۶
سایر دارایی ها	۱,۵۵۲,۸۱۰	۱,۵۵۲,۸۱۰	۱,۵۵۲,۸۱۰	۱,۵۵۲,۸۱۰
جمع دارایی های غیر جاری	۲,۱۷۲,۴۸۸	۲,۲۹۷,۱۷۳	۲,۱۹۷,۲۰۳	۲,۰۹۳,۲۴۳
جمع دارایی ها	۱۲,۵۳۳,۷۱۳	۱۲,۵۲۵,۷۴۰	۱۲,۹۲۷,۴۴۲	۱۲,۷۴۳,۵۰۲
بدهی های جاری				
سایر حسابها و اسناد پرداختنی	۴,۹۷۹,۴۰۷	-	-	-
پرداختنی های تجاری و غیر تجاری	-	۴,۰۹۱,۹۱۴	۴,۱۹۴,۹۶۶	۴,۱۷۱,۶۶۴
مالیات پرداختنی	۳۰,۲۴۸	۳۹,۹۶۰	۲۱,۰۰۵	۲۰,۹۶۶
سود سهم پرداختنی	-	-	۳۲۰,۰۰۰	۱۱۰,۰۰۰
تسهیلات مالی	۸۵۳,۴۹۳	۱,۴۲۹,۹۳۹	۲,۶۸۲,۷۱۰	۳,۲۴۵,۷۱۴
ذخایر	۲۸,۹۶۷	۹۶,۶۵۱	۹۵,۲۱۸	۸۰,۵۵۸
پیش دریافت ها	۲۸,۹۶۷	۱۳,۷۰۲	۳۴,۸۴۱	۶۰,۱۶۰
جمع بدهی های جاری	۵,۸۹۲,۱۱۵	۵,۶۷۲,۱۶۶	۷,۳۴۸,۷۳۹	۷,۶۸۹,۰۶۱
بدهی های غیر جاری				
پرداختنی های بلندمدت	۷۸۲,۰۸۵	۷۸۲,۰۸۵	۷۸۲,۰۸۵	۷۸۲,۰۸۵
تسهیلات مالی بلندمدت	۲,۹۲۳,۳۳۳	۲,۰۳۵,۹۰۶	۱,۰۰۵,۸۲۲	۴۳۰,۲۵۵
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۳,۶۴۴	۵,۱۲۶	۴,۴۵۰	۵,۱۲۰
جمع بدهی های غیر جاری	۳,۷۰۹,۰۶۱	۲,۸۲۳,۱۱۷	۱,۷۹۲,۳۵۸	۱,۲۱۷,۴۶۰
جمع بدهی ها	۹,۶۰۱,۱۷۷	۸,۴۹۵,۲۸۳	۹,۱۴۱,۰۹۷	۸,۹۰۶,۵۲۱
حقوق صاحبان سهام				
سرمایه	۲,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۴۸,۰۰۰
اندوخته قانونی	۷۳,۵۷۶	۱۴۵,۷۱۶	۱۴۸,۱۵۶	۱۵۱,۱۶۱
سود انباشته	۳۵۸,۹۶۱	۱,۳۸۴,۷۴۱	۱,۱۳۸,۱۸۹	۱,۱۳۷,۸۲۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۲,۹۳۲,۵۳۷	۴,۰۳۰,۴۵۷	۳,۷۸۶,۳۴۵	۳,۸۲۶,۹۸۰
جمع بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	۱۲,۵۳۳,۷۱۳	۱۲,۵۲۵,۷۴۰	۱۲,۹۲۷,۴۴۲	۱۲,۷۴۳,۵۰۲

صورت سود و زیان مقایسه‌ای

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۳/۱۲/۲۹	۱۳۹۴/۱۲/۲۹	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۶/۰۶/۳۱ (حسابرسی نشده)
درآمدهای عملیاتی	۸۰۳,۳۶۴	۳,۶۳۴,۹۱۵	۸۳۴,۹۹۶	۴۱۲,۶۸۱
بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۳۰۸,۹۰۰)	(۱,۷۸۰,۰۰۰)	(۴۳۱,۰۰۱۸)	(۲۵۲,۵۵۱)
سود ناخالص	۴۹۴,۴۶۴	۱,۸۵۴,۹۱۵	۴۰۳,۹۷۹	۱۶۰,۱۳۰
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۵۵,۵۸۰)	(۵۶,۱۹۵)	(۶۳,۸۴۱)	(۱۱,۸۸۵)
سایر اقلام عملیاتی	۱۲۵,۹۹۰	۶۱,۹۴۲	۹۱,۲۵۲	۳۹,۳۰۴
	۷۰,۴۱۰	۵,۷۴۷	۲۷,۴۱۱	۲۷,۴۱۹
سود عملیاتی	۵۶۴,۸۷۴	۱,۸۶۰,۶۶۲	۴۳۱,۳۹۰	۱۸۷,۵۴۹
هزینه های مالی	(۶۲۶,۲۷۳)	(۵۸۷,۷۵۴)	(۳۸۸,۰۷۳)	(۱۳۷,۴۲۲)
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۴۰۵,۵۲۷	۱۴۴,۷۸۲	۳۲,۹۲۶	۳۹,۵۰۳
	(۲۲۰,۷۴۶)	(۴۴۲,۹۷۲)	(۳۵۵,۱۴۷)	(۹۷,۹۱۹)
سود خالص قبل از مالیات	۳۴۴,۱۲۸	۱,۴۱۷,۶۹۰	۷۶,۲۴۳	۸۹,۶۳۰
مالیات بر درآمد	(۲۴,۹۲۹)	(۱۸,۱۵۷)	(۳۵۵)	-
سود خالص	۳۱۹,۱۹۹	۱,۳۹۹,۵۳۳	۷۵,۸۸۸	۸۹,۶۳۰

گردش حساب سود انباشته

مبالغ به میلیون ریال

گردش حساب سود انباشته	۱۳۹۳/۱۲/۲۹	۱۳۹۴/۱۲/۲۹	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۶/۰۶/۳۱ (حسابرسی نشده)
سود خالص	۳۱۹,۱۹۹	۱,۳۹۹,۵۳۳	۷۵,۸۸۸	۸۹,۶۳۰
سود انباشته ابتدای سال/دوره	۸۵۸,۸۴۸	۳۶۰,۴۷۶	۱,۴۲۹,۵۹۳	۱,۱۵۵,۹۴۹
تعدیلات سنواتی	(۳,۱۲۷)	(۳,۱۲۷)	(۴۴,۸۵۱)	(۱۷,۷۶۰)
سود انباشته ابتدای سال-تعدیل شده	۸۵۵,۷۲۱	۳۵۷,۳۴۹	۱,۳۸۴,۷۴۱	۱,۱۳۸,۱۸۹
سود سهام مصوب	(۸۰۰,۰۰۰)	(۳۰۰,۰۰۰)	(۳۲۰,۰۰۰)	(۹۰,۰۰۰)
	۵۵,۷۲۱	۵۷,۳۴۹	۱,۰۶۴,۷۴۱	۱,۰۴۸,۱۸۹
سود قابل تخصیص	۳۷۴,۹۲۱	۱,۴۵۶,۸۸۱	۱,۱۴۰,۶۲۹	۱,۱۳۷,۸۲۰
اندوخته قانونی	(۱۵,۹۶۰)	(۷۲,۱۴۰)	(۲,۴۴۰)	-
سود انباشته پایان سال/دوره	۳۵۸,۹۶۱	۱,۳۸۴,۷۴۱	۱,۱۳۸,۱۸۹	۱,۱۳۷,۸۲۰

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



صورت جریان وجوه نقد مقایسه‌ای

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۳/۱۲/۲۹	۱۳۹۴/۱۲/۲۹	۱۳۹۵/۱۲/۳۰	۱۳۹۶/۰۶/۳۱ (حسابرسی نشده)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی	(۳۱,۵۲۹)	۷۵,۲۲۴	۴۱۹,۹۳۵	۳۴,۶۹۳
سود سهام پرداختی	(۸۷۰,۰۰۰)	(۳۰۰,۰۰۰)	(۴,۰۰۰)	(۳۰۰,۰۰۰)
کارمزد پرداختی بابت تسهیلات مالی	(۲۵۰)	(۴۴۸,۶۲۵)	(۷۷,۶۸۳)	۰
سود دریافتی بابت سپرده‌های بانکی	۴۰۵,۱۰۹	۱۴۴,۸۲۵	۴۸,۰۵۳	۳۷,۷۷۴
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تأمین مالی	(۴۶۵,۱۴۲)	(۶۰۳,۸۰۱)	(۳۳,۶۳۰)	(۲۶۲,۲۲۶)
مالیات بر درآمد پرداختی	(۵,۰۰۰)	(۸,۲۸۷)	(۲۷,۹۷۸)	۰
فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	(۹۰,۱۵۵)	(۲,۳۶۷)	(۳,۲۵۵)	(۱,۰۴۹)
وجوه پرداختی جهت خرید دارایی‌های ثابت مشهود	(۵۷۱)	(۲۵۶)	(۲۲۸)	(۱۲)
وجوه پرداختی جهت خرید دارایی‌های نامشهود	(۱۰)	۰	(۱)	۰
وجوه پرداختی بابت سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۰	۰	۰	۸۰,۹۳۱
وجوه دریافتی بابت سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت	۸۷	۲,۱۸۹	۱۴۲	۰
وجوه دریافتی بابت فروش دارایی ثابت	(۱۵۱,۲۷۰)	۰	۰	۰
وجوه پرداختی جهت خرید سرمایه‌گذاری کوتاه مدت	۱۰,۰۰۰	۱۵,۱۴۸	۲۷,۹۲۵	۱۰۰,۰۰۰
وجوه دریافتی بابت فروش سرمایه‌گذاری کوتاه مدت	(۱۵۰,۹۱۹)	۱۲,۵۴۶	۲۴,۵۸۲	۱۷۹,۸۷۱
جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	(۶۵۲,۵۹۰)	(۵۲۴,۳۱۸)	۳۸۲,۹۰۹	(۴۷,۶۶۲)
دریافت تسهیلات مالی	۵,۷۰۰	-	۰	۰
بازپرداخت تسهیلات مالی	(۱۵۰,۰۰۰)	(۳۸۰,۹۸۰)	(۶۵,۹۷۳)	(۱۵۰,۰۰۰)
خالص جریان ناشی از تأمین مالی	۵,۷۰۰	(۳۸۰,۹۸۰)	(۶۵,۹۷۳)	(۱۵۰,۰۰۰)
خالص (کاهش) افزایش در وجه نقد	(۶۴۶,۸۹۰)	(۹۰۵,۳۹۸)	۳۱۶,۹۳۵	(۱۹۷,۶۶۲)
موجودی نقد در ابتدای سال / دوره	۱,۶۰۲,۵۳۹	۹۵۵,۶۴۹	۵۰,۳۵۱	۳۶۷,۲۸۶
موجودی نقد در پایان سال / دوره	۹۵۵,۶۴۹	۵۰,۳۵۱	۳۶۷,۲۸۶	۱۶۹,۶۲۴

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



وضعیت اعتباری بانی

بدهی ها

براساس آخرین صورت های مالی حسابرسی شده منتهی به ۱۳۹۵/۱۲/۳۰، اطلاعات مربوط به وضعیت اعتباری شرکت به شرح زیر است:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	مبلغ
پرداختی های تجاری و غیر تجاری	۴,۱۹۴,۱۱۵
سود سهام پرداختی	۳۱۶,۰۰۰
ذخایر	۹۵,۲۱۸
پیش دریافت ها	۳۱,۴۶۰
پرداختی های بلندمدت	۷۸۲,۰۸۵
ذخیره مزایای پایان خدمت	۴,۴۵۰
حصد بلندمدت	۱,۰۰۵,۸۲۲
حصد جاری	۲,۶۸۲,۷۱۰
ذخیره مالیات	۴,۸۳۷

پرداختی های تجاری و غیر تجاری

مبالغ به میلیون ریال

شرح	یادداشت	۱۳۹۵/۱۲/۳۰
تجاری		
سایر اشخاص	۱	۹۹,۸۳۵
غیر تجاری		
حق بیمه های پرداختی	۲	۱۳,۰۷۰
سپرده حسن انجام کار	۳	۴۷,۲۸۵
اشخاص وابسته	۵	۴,۰۲۳,۴۳۰
سایر اشخاص	۴	۱۰,۴۹۶
		۴,۰۹۴,۲۸۰
جمع کل		۴,۱۹۴,۱۱۵

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



۱. حسابهای پرداختنی تجاری سایر اشخاص و شرکتها به شرح زیر می باشد:

شرح	یادداشت	مبالغ به میلیون ریال
حسابهای انتقالی به دوره های آتی		۵۲,۶۵۹
شرکت بین المللی توسعه ساختمان	۱-۱	۷,۷۰۷
صلصال سنگ سپاهان		۴,۸۷۱
خریداران آپارتمان های برج تهران - کاهش متراژ طبق سند تفکیکی		۴,۸۴۹
شرکت آسان ره پایدار	۱-۲	۳,۷۹۳
شرکت نقش هدی	۱-۳	۳,۶۶۸
شرکت سازه فلر پایدار - ساخت اسکلت کیانپارس اهواز		۲,۷۶۵
شرکت آتیه نماینا سازان - اجرای نمای مجتمع اداری نجات الهی		۱,۵۵۱
شرکت سروش دریایی - عملیات خاکی پروژه آزادشهر		۱,۴۲۱
شرکت بند - پروژه دارینوش	۱-۴	۱,۳۰۱
صنایع سنگ هارا		۱,۲۵۲
مهندسین مشاور ساختار متین اندیش		۱,۰۵۲
آقای علیرضا عضدی - کاهش متراژ آپارتمان برج تهران		۹۷۷
مهندسین مشاور ایستا ساز تمجید		۸۱۱
شرکت تیام شبکه		۷۸۱
شرکت تدابیر پمپ وینا		۷۷۲
شرکت فارکا		۷۱۸
شرکت ساختمانی آپروت		۶۶۰
شرکت سبک سازان پویا برج		۵۴۸
شرکت دریا خاک پی		۵۴۱
شرکت سرمایه گذاری و خدمات صنایع روستایی و عشایری جاهد	۱-۵	۲۰۷
شرکت کارآب برج تجارت - قرارداد سقف کاذب پروژه قبادیان		۱۳۹
شرکت فیدار گستران - خرید آهن آلات پروژه کیانپارس اهواز		۷۲
سایر		۶,۷۲۰
جمع		۹۹,۸۳۵

۱,۱. بدهی فوق بابت باقیمانده خرید ۲۶ دستگاه آپارتمان برج بین المللی تهران می باشد که همزمان با انتقال سند در وجه فروشنده (شرکت بین المللی ساختمان) پرداخت می شود.

۱,۲. بدهی به شرکت آسان ره پایدار صورت وضعیت قطعی قرارداد فروش و نصب آسانسور پروژه هویزه می باشد که با ارائه مفاسا حساب مالیات و بیمه تسویه خواهد شد.

۱,۳. بدهی به شرکت نقش هدی مربوط به قرارداد پروژه کیانپارس می باشد که با ارائه صورت وضعیت قطعی تسویه خواهد شد.

۱,۴. بدهی شرکت بند بابت تسویه قرارداد پروژه دارینوش می باشد که پس از دریافت صورت وضعیت قطعی و مابه التفاوت سیمان تسویه حساب خواهد شد.

۱,۵. بدهی به شرکت سرمایه گذاری خدمات روستایی و عشایری جاهد (سهامی خاص) در ارتباط با ۲ فقره معامله فروش پروژه طالقانی و ساختمان طالقانی جنب وزارت نفت پلاک ۸۲ در سال ۹۲ بود که در سال قبل از طریق خرید ملک مجاور دفتر مرکزی (دانشور ۲) به مبلغ ۱۶۵ میلیارد ریال تهاتر گردید و مابقی قابل پرداخت بالغ بر ۱,۱۵۲ میلیون ریال در یادداشت فوق افشاء گردیده است.

۲. مبلغ فوق مربوط به سپرده حق بیمه مکسوره پیمانکاران، حسب مورد به میزان ۵ و ۳/۶ و ۱/۸ درصد می باشد که در زمان تسویه حساب و اخذ مفاسا حساب بیمه از سازمان تأمین اجتماعی تسویه خواهد شد.



۳. سپرده‌های حسن انجام کار پیمانکاران پروژه‌ها نزد شرکت از اقلام زیر تشکیل شده است:

شرح	مبالغ به میلیون ریال ۱۳۹۵/۱۲/۳۰
کیانپارس اهواز	۱۵,۹۹۵
پروژه ساختمان اداری ویلا	۳,۴۳۷
پروژه کیش	۷,۵۵۶
پروژه صبا-۲ داریوش	۴,۵۸۷
پروژه صبا ۱۴ - آزادشهر	۲,۰۷۳
پروژه ملاصدرا	۳,۵۱۴
پروژه صبا ۱۳-نیایش	۳۲۲
پروژه‌های ساختمان قبادیان	۵۸
پروژه منوچهری اصفهان	۳,۲۶۱
پروژه زرگنده	۲,۵۳۳
پروژه ملک دانشور-شیخ بهایی	۹۷۲
پروژه بهاران دو	۹۹۶
پروژه‌های صندوق‌های بازنشستگی کارکنان صنعت نفت	۸۰۲
پروژه‌های مدیریت اکتشاف شرکت ملی نفت	۱۰۶
پروژه تعاونی مسکن کارکنان صنعت نفت (پاریز)	۵
پروژه‌های شرکت نفت سپاهان	۱۱۵
سایر	۹۵۲
جمع	۴۷,۲۸۵

۴. اقلام تشکیل دهنده سرفصل سایر اشخاص به شرح ذیل می‌باشد:

شرح	مبالغ به میلیون ریال ۱۳۹۵/۱۲/۳۰
سازمان امور مالیاتی - مالیات تکلیفی و حقوق	۷۲۲
سازمان تأمین اجتماعی - حق بیمه کارکنان	۴۸۸
بدهی به کارکنان	۲,۴۷۴
شرکت بیمه ایران و سامان (بیمه پروژه‌ها)	۴,۱۸۳
شرکت توسعه مهندسی ایرانیان	۳۱۸
اتاق بازرگانی و صنایع و معادن تهران	۵۲
شرکت مهندسین مشاور گنو	۵۱۴
سایر	۱,۷۴۵
جمع	۱۰,۴۹۶

۵. بدهی به اشخاص وابسته به شرح زیر تفکیک می‌شود:

شرح	یادداشت	مبالغ به میلیون ریال ۱۳۹۵/۱۲/۳۰
صندوق‌های بازنشستگی، پس‌انداز و رفاه کارکنان صنعت نفت	۵-۱	۲,۵۹۴,۰۹۲
شرکت سرمایه‌گذاری اهداف (سهامی عام)	۵-۲	۱,۳۸۴,۶۴۵
شرکت نفت سپاهان (سهامی عام)	۵-۳	۲,۸۵۴
شرکت صبا شهر پارس (سهامی خاص)	۵-۴	۳۸,۲۱۵
شرکت خدمات پشتیبانی صبا نفت (سهامی خاص)		۶۷۸
شرکت پالایش نفت جی (سهامی عام)		۲,۹۱۵
شرکت مهندسی و ساخت تأسیسات دریایی ایران (سهامی خاص)		۳۱
جمع		۴,۰۲۳,۴۳۰

• در تاریخ ۱۳۹۶/۰۷/۱۰ شرکت صبا شهر پارس با شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت ادغام گردیده و متعاقباً حساب‌های پرداختی به این شرکت از سرفصل مزبور خارج گردیده است.

۵,۱. بدهی به صندوق‌های بازنشتی، پس‌انداز و رفاه کارکنان صنعت نفت از اقلام زیر تشکیل شده است:

شرح	یادداشت	مبالغ به میلیون ریال
خرید املاک از طریق تسهیلات مالی دریافتی از بانک مهر اقتصاد	۵-۱-۱	۳,۷۵۱,۵۹۱
فروش مجدد ساختمان استاد نجات الهی به صندوق‌های بازنشتی، پس‌انداز و رفاه کارکنان صنعت نفت		(۱,۳۷۸,۰۰۰)
واگذاری سهم ۵۵٪ از ۸ واحد تجاری و ۲ واحد خدماتی پروژه پاریز		۳۱,۰۹۴
مانده تنخواه و وجوه امانی در ارتباط با املاک واگذاری		۹۹,۴۰۳
وجوه اجاره دریافتی از املاک متعلق به صندوق‌های بازنشتی، پس‌انداز و رفاه کارکنان صنعت نفت		۹۰,۰۰۳
بابت انتقال ۹۹۹ سهم از سهام شرکت ایک (سرمایه گذاری اهداف)		۱
جمع		۲,۵۹۴,۰۹۲

۵,۱,۱. گردش عملیات مزبور طی سال مالی به شرح ذیل بوده است:

شرح	مبالغ به میلیون ریال
۱۳۹۵/۱۲/۳۰	
مانده در ابتدای سال	۳,۷۵۱,۵۹۱
جمع	۳,۷۵۱,۵۹۱

۵,۲. بدهی به شرکت سرمایه‌گذاری اهداف (سهامی عام) مربوط به اقلام زیر است:

شرح	یادداشت	مبالغ به میلیون ریال
بدهی مربوط به سود سهام سال ۱۳۸۷	۵-۲-۱	۲۷,۷۵۷
مانده حساب خرید املاک	۵-۲-۲	۱,۱۸۸,۴۲۲
دریافت چک اقساط املاک فروخته شده	۵-۲-۳	۱۶۶,۶۹۸
سایر		۱,۷۶۸
جمع		۱,۳۸۴,۶۴۵

۵,۲,۱. طبق تفاهم به عمل آمده مقرر است در صورتیکه مطالبات شرکت از شرکت سرمایه‌گذاری توسعه صادرات خاورمیانه

وصول نگردد، مطالبات مزبور با بدهی به شرکت سرمایه‌گذاری اهداف (سهامی عام) تهاثر می‌گردد.

۵,۲,۲. شرکت سرمایه‌گذاری اهداف (سهامی عام) به نیابت از طرف این شرکت جمعاً به مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال از ثمن ملک

خریداری شده از شرکت سرمایه‌گذاری صنعت نفت را پرداخت نموده و در سال مالی ۱۳۹۲ نیز تعداد ۵ فقره از املاک

شرکت نفت جی خریداری و به این شرکت منتقل شده و همچنین در سه ماهه سوم سال ۱۳۹۳ چهار فقره ملک شامل

زمین واقع در منطقه ۲۲ تهران موسوم به پروژه آفتاب، زمین واقع در بندرعباس قریه نخل ناخدا، زمین و اعیانات احداثی

ساختمان کیش قطعه شماره ۱۳۶ و زمین قریه رستم آباد گیلان با مصوبه OPIC به بهای دفتری به ترتیب ۱۱۴,۳۶۸

میلیون ریال، ۶۰,۲۹۷ میلیون ریال، ۳۶,۵۶۹ میلیون ریال خریداری گردید. مقرر گردید؛ مبالغ چک‌ها تسویه می‌گردد.

۵,۲,۳. تعدادی از املاک متعلق به شرکت OPIC در برج تهران و یاس سپید به نیابت فروش و چک‌های آن دریافت گردیده که

طبق توافق همزمان با وصول مبالغ چک‌ها تسویه می‌گردد.

۵,۳. بدهی به شرکت نفت سپاهان مربوط به تنخواه و وجوه امانی پروژه بهاران ۱ می‌باشد.

۵,۴. تعداد ۴ واحد از واحدهای متعلق به صباشهر در برج داریوش به نیابت فروش و چک‌های آن دریافت گردیده که طبق توافق

همزمان با وصول چک‌ها تسویه می‌گردد. بخش دیگری از بدهی مربوط به صورت وضعیت‌های پرداخت نشده پیمان مدیریت در

پروژه منوچهری اصفهان، زرگنده، ملاصدرا و نیایش است و همچنین مانده حقوق و مزایای پرداختی برای تأمین نیروی انسانی

از طریق شرکت صباشهر پارس می‌باشد.



حسابهای پرداختنی بلندمدت

مبالغ به میلیون ریال

یادداشت	۱۳۹۵/۱۲/۳۰
تجاری	
شرکت سرمایه‌گذاری اهداف (سهامی عام) (اشخاص وابسته)	۷۸۲,۰۸۵

۱. بدهی به اشخاص وابسته بابت بدهی به شرکت سرمایه‌گذاری اهداف (سهامی عام) مربوط به واگذاری پروژه‌های زیر به شرکت می‌باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۵/۱۲/۳۰
پروژه آزادشهر	۳۲۰,۰۰۰
پروژه نیایش	۴۰۰,۰۰۰
زمین هشتگرد	۶۲,۰۸۵
جمع	۷۸۲,۰۸۵

سود سهام پرداختنی

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۵/۱۲/۳۰
سود سهام مصوب	۳۲۰,۰۰۰
سود سهام پرداختنی	(۴,۰۰۰)
سود سهام پرداختنی	۳۱۶,۰۰۰

پیش دریافت‌ها

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۵/۱۲/۳۰
پیش دریافت فروش آپارتمان و املاک	۳۱,۴۶۰

تسهیلات

مبالغ به میلیون ریال

شرح	نرخ	نوع تضمین	۱۳۹۵/۱۲/۳۰
تسهیلات مالی دریافتی از بانک مهر اقتصاد	۱۵٪	چک تضمین و سهام	۳,۹۹۶,۹۲۹
			۳,۹۹۶,۹۲۹
سود و کارمزد سال‌های آتی			(۳۰۸,۳۹۶)
			۳,۶۸۸,۵۳۲
حصة بلندمدت			(۱,۰۰۵,۸۲۲)
حصة جاری			۲,۶۸۲,۷۱۰

به تفکیک زمان‌بندی پرداخت

شرح	۱۳۹۵
	۵۴۲,۵۱۳
	۶۵,۹۷۳
	۲,۰۷۴,۲۲۴
	۱,۰۰۵,۸۲۲
جمع	۳,۶۸۸,۵۳۲

در سال ۱۳۹۲ به منظور تأمین مالی جهت خرید ۹ فقره املاک از صندوق های بازنشستگی، پس انداز و رفاه کارکنان صنعت نفت دو فقره قرارداد تسهیلات فروش اقساطی جمعاً به مبلغ ۴,۴۳۶,۶۰۰ میلیون ریال و بازپرداخت ۶۰ ماهه با نرخ ۱۵٪ با بانک مهر اقتصاد منعقد شده است و در این رابطه، چک مدیران و سهام شرکت پتروشیمی مارون متعلق به صندوق فوق الذکر در تضمین بانک قرار گرفته است.

مالیات

خلاصه وضعیت مالیات پرداختنی شرکت اصلی:

نحوه تشخیص	۱۳۹۴	۱۳۹۵							
		مالیات							
	مانده پرداختنی	مانده پرداختنی	پرداختی	قطعی	تشخیصی	ابرازی	درآمد مشمول مالیات	سود ابرازی	سال مالی
تسویه شده	۲۱,۸۰۴	-	-	۲۵,۶۸۵	۲۵,۶۸۵	۲۳,۶۱۳	۹۴,۴۵۲	۳۴۴,۱۲۸	۱۳۹۳
رسیدگی به دفاتر	۱۸,۱۵۶	۱۱,۹۸۲	۶,۱۷۴	-	-	۱۸,۱۵۶	۴۰,۶۷۰	۱,۴۱۷,۶۸۹	۱۳۹۴
رسیدگی نشده	-	۳۵۵	-	-	-	۳۵۵	۹۹,۴۱۶	۱۱۳,۶۶۶	۱۳۹۵
	۳۹,۹۶۰	۱۲,۳۳۷							
	-	(۷,۵۰۰)						پیش پرداخت مالیاتی	
	۳۹,۹۶۰	۴,۸۳۷							

- مالیات بر درآمد شرکت برای کلیه سال های قبل از سال ۱۳۹۳ قطعی و تسویه شده است.
- بابت مالیات عملکرد سال ۱۳۹۳، بر اساس برگ تشخیص به مبلغ ۲۵,۶۸۵ میلیون ریال پرداخت گردیده است لیکن تاکنون برگ قطعی صادر نگردیده است.
- بابت مالیات عملکرد سال ۱۳۹۴، مبلغ ۱۸,۱۵۶ میلیون ریال ذخیره در حسابها منظور شده است. دفاتر شرکت مورد رسیدگی قرار گرفته لیکن تاکنون برگ قطعی صادر نگردیده است.
- بابت مالیات عملکرد سال ۱۳۹۵ مبلغ ۳۵۵ میلیون ریال ذخیره در حسابها منظور شده است.

تعهدات و بدهی های احتمالی

- شرکت در تاریخ ترازنامه به استثنای مخارج آتی ساخت املاک، فاقد تعهدات سرمایه ای می باشد.
- شرکت فاقد بدهی های احتمالی موضوع ماده ۲۳۵ اصلاحیه قانون تجارت مصوب سال ۱۳۴۷ می باشد.
- سایر بدهی های احتمالی:
 - ۳,۱) بابت مالیات عملکرد، تکلیفی، حقوقی و بیمه از سال مالی ۱۳۹۴ تاکنون مورد بررسی و اظهارنظر سازمانهای ذیربط قرار نگرفته است. لذا بدهی احتمالی در این خصوص پس از رسیدگی مشخص می باشد.
 - ۳,۲) در سال مالی جاری شکایتی توسط شرکت اخگر سازه موضوع اختلاف در صورت وضعیت نهایی عملیات پیمانکاری ساخت پروژه مجتمع اداری کیش بابت جریمه تأخیر پرداخت مطرح شده که تا تاریخ تهیه صورت های مالی با توجه به عدم تشکیل دادگاه و تهیه گزارش کارشناسی مبلغ مورد ادعای نامبرده و یا احتمال صدور رای به نفع نامبرده مشخص نمی باشد.
 - ۳,۳) شکایتی توسط شرکت همپایه موضوع اختلاف در صورت وضعیت نهایی عملیات پیمانکاری ساخت پروژه مجتمع مسکونی داریوش و جریمه تأخیر پرداخت مطرح شده که تا تاریخ تهیه صورت های مالی با توجه به عدم تشکیل دادگاه و تهیه گزارش کارشناسی مبلغ مورد ادعای نامبرده و یا احتمال صدور رای به نفع نامبرده مشخص نمی باشد و لازم به توضیح است که اولین جلسه دادگاه برای تاریخ ۱۳۹۵/۰۳/۰۴ تعیین گردیده است.

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



مطالبات و ذخایر دریافتنی‌های تجاری و غیرتجاری دریافتنی‌های کوتاه مدت

مبالغ به میلیون ریال

شرح	یادداشت	۱۳۹۵/۱۲/۳۰
تجاری		
اسناد دریافتنی:		
سایر مشتریان	۱	۶۲۳,۰۳۹
حساب‌های دریافتنی:		
اشخاص وابسته	۲	۱,۶۶۸,۱۳۵
سایر اشخاص	۳	۱۰۸,۵۳۸
		۱,۷۷۶,۶۷۴
جمع تجاری		۲,۳۹۹,۷۱۳
غیرتجاری		
اشخاص وابسته	۴	۴۸۸,۵۳۴
سایر اشخاص	۵	۷۰,۷۰۹
جمع غیرتجاری		۵۵۹,۲۴۲
جمع کل		۲,۹۵۸,۹۵۵

۱. اسناد دریافتنی تجاری به شرح جدول زیر می‌باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	اسناد دریافتنی تجاری	حیصه جاری	حیصه بلندمدت
خریداران آپارتمان‌های داریوش	۱۳۱,۰۳۵	۹۳,۵۸۹	۳۷,۴۴۶
خریداران آپارتمان‌های بهار تهران	۱۴۷,۶۰۵	۱۴۵,۴۵۰	۲۲,۱۵۵
خریدار ساختمان قبادیان	۱۹۰,۰۰۰	۱۹۰,۰۰۰	-
خریدار زمین بندرعباس	۱۱۷,۵۰۰	۱۱۷,۵۰۰	-
خریدار ساختمان کیش TS۳۶	۴۶,۴۵۰	۴۶,۴۵۰	-
خریداران آپارتمان‌های گلزار اصفهان	۲۱,۰۸۶	-	۲۱,۰۸۶
خریداران آپارتمان‌های زرگنده	۱۹,۷۰۱	۱۴,۹۸۷	۴,۷۱۴
خریدار آپارتمان‌های منوچهری	۱۲,۸۶۹	۱۲,۸۶۹	-
سایر	۲,۷۶۴	۲,۷۶۴	-
جمع	۷۰۹,۰۱۰	۶۲۳,۶۰۹	۸۵,۴۰۱
کسر می‌شود درآمدهای تحقق نیافته	(۵۷۰)	(۵۷۰)	-
جمع	۷۰۸,۴۴۰	۶۲۳,۰۳۹	۸۵,۴۰۱

۲. مطالبات مذکور از اشخاص وابسته به قرار زیر می‌باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	یادداشت	۱۳۹۵/۱۲/۳۰
شرکت سرمایه‌گذاری اهداف (سهامی عام)	۲-۱	۸۶,۷۸۱
صندوق‌های بازتسهیگی، پس‌انداز و رفاه کارکنان صنعت نفت	۲-۲	۵,۹۸۸
شرکت پالایش نفت جی (سهامی عام)	۲-۳	۴,۵۶۱
شرکت صبا شهر پارس (سهامی خاص)	۲-۴	۱,۵۶۸,۷۷۷
سپرده حسن انجام کار	۲-۵	۲,۰۲۸
جمع		۱,۶۶۸,۱۳۵

۲.۱. مبلغ ۸۶,۸۷۱ میلیون ریال از بدهی شرکت سرمایه‌گذاری اهداف (سهامی عام) مربوط به انتقال بدهی شرکت پالایش نفت جی بابت صورتحساب‌های پروژه بهاران ۲ به opic و باقیمانده مربوط به صورتحساب‌های پروژه آفتاب و ساختمان تی اس ۳۶ در جزیره کیش است.

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



۲,۲. مطالبات مذکور بابت ارائه خدمات پیمان مدیریت در چارچوب قراردادهای منعقد با صندوق‌ها برای پروژه‌های زیر می‌باشد:

شرح	مبالغ به میلیون ریال ۱۳۹۵/۱۲/۳۰
پروژه زائرسرای مشهد	۲۱۹
پروژه داریوش	۳۳۷
پروژه ویلا	۴,۲۸۸
ساختمان‌های تحت مدیریت	۱,۱۴۵
جمع	۵,۹۸۸

۲,۳. مانده بدهی شرکت پالایش نفت جی (سهامی عام) در رابطه با کارمزد پیمان مدیریت مربوط به هر یک از قراردادهای منعقد با این شرکت به تفکیک زیر است:

شرح	مبالغ به میلیون ریال ۱۳۹۵/۱۲/۳۰
پروژه دانشور	۴,۵۵۴
سایر پروژه‌های مربوط به سنوات قبل	۸
جمع	۴,۵۶۱

۲,۴. طلب از شرکت صبا شهر پارس در ارتباط با فروش پروژه بهاران ۲ و ۱۶ واحد از مجتمع مسکونی داریوش، زمین رستم آباد رودبار گیلان، زمین علویکلا در روستای عزت از توابع شهرستان نوشهر و زمین محمودآباد به بهای دفتری می‌باشد.
● به علت ادغام شرکت صباشهر پارس با شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت مطالبات از این شرکت از حساب‌ها خارج گردیده و تمامی حساب‌های این شرکت به دفاتر شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت منتقل گردیده است.

۲,۵. سپرده حسن انجام کار شرکت نزد دیگران از اقلام زیر تشکیل شده است:

شرح	مبالغ به میلیون ریال ۱۳۹۵/۱۲/۳۰
صندوق‌های بازنشتگی، پس انداز و رفاه کارکنان صنعت نفت	۱,۰۰۹
شرکت سرمایه‌گذاری اهداف (سهامی عام)	۸۴
شرکت پالایش نفت جی (سهامی عام)	۹۳۴
جمع	۲,۰۲۸

۳. مطالبات مذکور از سایر اشخاص به قرار زیر می‌باشد:

شرح	یادداشت	مبالغ به میلیون ریال ۱۳۹۵/۱۲/۳۰
شرکت سرمایه‌گذاری توسعه صادرات خاورمیانه	۳-۲	۳۴,۵۴۸
خریداران آپارتمان‌های داریوش	۳-۱	۱۰,۱۱۱
خریدار حق مالکانه ساختمان مرکزی هفتم	۳-۱	۱۰,۰۰۰
خریدار ساختمان کیش TS۳۶	۳-۱	۱۰,۰۵۰
تعاونی کارکنان و هیأت علمی دانشگاه صنعت نفت	۳-۱	۳۴,۰۶۷
خریداران آپارتمان‌های برج تهران	۳-۱	۳,۱۳۹
خریدار آپارتمان‌های منوچهری		۲,۷۸۲
خریداران آپارتمان‌های گلزار اصفهان	۳-۱	۱,۹۹۰
شرکت اخگر سازه-پروژه کیش		۱,۱۴۱
خریداران آپارتمان‌های یاس سپید	۳-۱	۳۲۳
توسعه مهندسی ایرانیان-پروژه کیش		۲۴۶
سایر		۱۴۰
جمع		۱۰۸,۵۳۸

۳,۱. مبلغ مندرج در جدول فوق عمدتاً در رابطه با آخرین قسط خریداران املاک شرکت (۵٪) طبق مبیاعه نامه‌های منعقد می‌باشد که در هنگام نقل و انتقال قطعی در دفترخانه وصول خواهد شد. با توجه به زمان سررسید اقساط مزبور حصه بلندمدت آن در یادداشت حساب‌های دریافتی بلندمدت منعکس شده است.

۳,۲. مطالبه مذکور بابت قرارداد فروش ۵,۲۸۰ تن آهن آلات خریداری شده موضوع قرارداد مضاربه فیما بین شرکت و شرکت سرمایه‌گذاری اهداف (سهامی عام) که در مورخ ۸۷/۰۵/۲۳ در قالب قرارداد فروش به شرکت سرمایه‌گذاری توسعه صادرات خاورمیانه واگذار گردید و بنا به درخواست ایشان مطالبه مزبور تا تاریخ ۸۸/۰۶/۲۳ استمهال گردید. اقدامات شرکت جهت وصول مطالبات خود منتج به تملیک ملک تضمینی واقع در ساری گردیده که در این رابطه با شکایت کیفری مالک قبلی ملک مزبور پرونده‌ای نزد شعبه ۳ بازپرسی تهران مفتوح و تحت بررسی و پیگیری قرار گرفت. در این راستا شرکت مبادرت به انتخاب وکیل نمود و موضوع تملیک املاک تضمینی را در دستور کار خود قرار داده است. در این رابطه به دلیل صدور دستور بازداشت اداره ثبت اسناد و دارایی شهرستان ساری و دستور منع نقل و انتقال صادره از سوی بازپرسی شعبه ۲ تهران امکان انتقال مالکیت مزبور تاکنون میسر نگردیده است لیکن ۲ قطعه زمین واقع در علویکلا علمده (انتقال یافته به شرکت صبا شهر پارس) و یک دستگاه آپارتمان واقع در خیابان بهار شیراز تهران جمعاً به ارزش ۴,۱۱۰,۹۹۰,۰۰۰ ریال بابت بخشی از مطالبات شرکت تملک گردیده است.

لازم به توضیح است که طبق بند ۶ ماده ۴ قرارداد مضاربه، خسارت احتمالی تجارت موضوع مضاربه متوجه شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (مضارب) نخواهد بود و بر همین اساس صورتجلسه‌ای بین شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت و شرکت سرمایه‌گذاری اهداف (سهامی عام) تهیه و امضاء گردیده و مقرر گردیده تا پایان سال ۱۳۸۹ باقیمانده مطالبات شرکت از شرکت سرمایه‌گذاری توسعه صادرات خاورمیانه به حساب شرکت سرمایه‌گذاری اهداف (سهامی عام) منظور گردد. پیگیری‌های شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت جهت وصول مطالبات به‌عمل آمده و نهایتاً در پایان اسفند ماه ۱۳۸۹ طبق قرارداد مضاربه عمل گردد، که گزارش عملیات مضاربه به همراه اعلامیه بدهکار بابت منظور نمودن مبلغ فوق‌الذکر به حساب شرکت سرمایه‌گذاری اهداف تنظیم و ارسال گردید. ولی طبق نظر شرکت سرمایه‌گذاری صندوق مقرر شد پیگیری‌ها جهت وصول مطالبات ادامه یابد و در نهایت مانده مطالبات به حساب شرکت سرمایه‌گذاری اهداف (سهامی عام) منتقل شود.

۴. مطالبات از اشخاص وابسته به قرار زیر می‌باشد:

مبالغ به میلیون ریال		
شرح	یادداشت	۱۳۹۵/۱۲/۳۰
شرکت سرمایه‌گذاری اهداف (سهامی عام)	۴-۱	۲۵۶,۵۲۳
صندوق‌های بازنشستگی، پس‌انداز و رفاه کارکنان صنعت نفت	۴-۲	۱۶۳,۰۴۰
شرکت صبا شهر پارس	۴-۳	۴۷,۳۸۹
شرکت پالایش نفت جی (سهامی عام)	۴-۴	۱۸,۴۳۲
شرکت تولید و توسعه خانه سازی پی چین	۴-۵	۲,۵۰۰
سپرده بیمه نزد صندوق‌های بازنشستگی پس‌انداز صنعت نفت		۶۴۹
جمع		۴۸۸,۵۳۴

۴,۱. طلب از شرکت سرمایه‌گذاری اهداف (سهامی عام) مربوط به مانده پرداخت نشده صورتحساب‌های پروژه آفتاب و ساختمان‌های تحت مدیریت و همچنین مبالغ پرداختی بابت تأمین نقدینگی صندوق‌های پس‌انداز، رفاه و بازنشستگی کارکنان صنعت نفت

۴,۲. طلب از صندوق‌های پس‌انداز، رفاه و بازنشستگی کارکنان صنعت نفت بابت صورت وضعیت‌های تأیید شده پیمانکاران می‌باشد که برای صندوق‌ها ارسال شده است.

۴,۳. بدهکاری شرکت صبا شهر پارس عمدتاً مربوط به پرداخت‌های علی‌الحساب جهت پروژه ساختمانی عسلویه، منوچهری اصفهان و هزینه‌های جاری می‌باشد.

• بدهکاری شرکت صبا شهر پارس مطابق با ادغام این شرکت با شرکت مهندسی و ساختمانی ثبا نفت، از مطالبات حذف خارج می‌گردد.

۴,۴. مانده بدهی شرکت پالایش نفت جی ناشی از مخارج انجام شده بابت قراردادهای پیمان مدیریت به تفکیک پروژه‌های زیر است:



مبالغ به میلیون ریال

شرح	یادداشت	۱۳۹۵/۱۲/۳۰
مخارج انجام شده برای پروژه دانشور		۱۸,۲۱۳
سایر پروژه‌ها مربوط به سنوات قبل		۲۱۸
		۱۸,۴۳۲

۴,۵. مبلغ فوق در سال ۱۳۸۶ بابت افزایش سرمایه شرکت تولید و توسعه خانه‌سازی پی چین پرداخت شده است که موضوع افزایش سرمایه تحقق نیافته است.

۵. مطالبات مذکور از سایر شرکت‌ها و اشخاص به قرار زیر می‌باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	یادداشت	۱۳۹۵/۱۲/۳۰
اجاره دریافتی	۵-۱	۵۴,۴۷۹
کارکنان (وام و مساعده، بیمه تمیلی و بدهی متفرقه)		۳,۷۱۸
سازمان تأمین اجتماعی (سپرده موقت بیمه شرکت والاراه)		۷۱۸
سپرده ودیعه مهمانسرای مشهد		۱,۰۳۰
آقای مرتضی خلیلی	۵-۲	۲,۱۳۴
سود سهام دریافتی		۴,۴۸۳
سایر اشخاص		۴,۱۴۸
		۷۰,۷۰۹

۵,۱. در پایان سال مالی ۱۳۹۲ تعداد نه دستگاه ساختمان از مجموعه صندوق‌های بازنشستگی، رفاه و پس‌انداز کارکنان صنعت نفت به این شرکت منتقل گردید که برخی از آنها دارای مستأجر بوده و در دوره مالی جاری مانده مطالبات اجاره دریافت نشده در این سرفصل افشاء گردیده است.

۵,۲. بدهی آقای مرتضی خلیلی بابت یک دستگاه آپارتمان در سنوات قبل از ایشان بوده که پس از فسخ قرارداد چک‌های دریافتی به علت عدم موجودی برگشت خورده و جهت انجام پیگیری‌های قانونی تحویل امور املاک و حقوقی شرکت شده است که پیگیری وصول طلب در جریان می‌باشد.

۶. بابت مانده حسابی که در ۲ سال اخیر وصول و یا تسویه نشده است، از طریق واحد حقوقی در حال پیگیری می‌باشد.

دریافتی‌های بلندمدت

مبالغ به میلیون ریال

شرح	یادداشت	۱۳۹۵/۱۲/۳۰
اسناد دریافتی بلندمدت		۸۵,۴۰۱
حسابهای دریافتی بلندمدت	۱	۹۴,۷۸۰
جمع		۱۸۰,۱۸۱

حصة بلندمدت حسابهای دریافتی بابت فروش املاک به شرح توضیحات مندرج در یادداشت ۵,۲ صورت‌های مالی به شرح زیر است:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۵/۱۲/۳۰
آپارتمان‌های پروژه داریوش	۴۸,۶۲۹
آپارتمان‌های برج تهران	۱۲,۱۲۸
آپارتمان‌های پاریز	۲۱,۰۹۵
ساختمان قبادیان	۱۰,۰۰۰
آپارتمان‌های زرگنده	۱,۶۲۸
آپارتمان‌های منوچهری	۱,۳۹۹
جمع	۹۴,۷۸۰

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



ذخیره مزایای پایان خدمت

مبالغ به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۵/۱۲/۳۰
مانده در ابتدای سال	۵,۱۲۵
پرداخت شده طی سال	(۳,۱۲۷)
ذخیره تأمین شده طی سال	۲,۴۵۲
مانده در پایان سال	۴,۴۵۰

ذخائر

مبالغ به میلیون ریال

یادداشت	۱۳۹۵/۱۲/۳۰
ذخیره تکمیل پروژه‌های فروش رفته (قبادیان، منوچهری، باریز)	۷۹,۸۹۴
ذخیره بیمه پیمان	۱۴,۶۷۰
ذخیره هزینه‌های آب و برق و گاز و غیره	۰
سایر	۶۵۴
جمع	۹۵,۲۱۸

* مبلغ مزبور بابت بدهی احتمالی بیمه قراردادهای پیمان مدیریتی می‌باشد که بر اساس نرخ ۱۶/۶۷ درصد درآمد پس از کسر حق بیمه‌های پرداخت شده محاسبه شده است.

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



پیش بینی وضعیت مالی آتی بانی

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

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



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

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۶	۱۳۹۷		۱۳۹۸		۱۳۹۹		۱۴۰۰		۱۴۰۱	
		انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام
درآمدهای عملیاتی	۱,۶۱۹,۰۹۱	۲,۴۹۷,۲۵۰	۲,۵۵۷,۰۹۶	۳,۱۳۱,۸۷۵	۲,۹۳۵,۵۴۳	۴,۱۷۴,۳۲۷	۲,۰۱۷,۹۹۴	۳,۸۸۴,۲۶۶	۲,۰۱۷,۹۹۴	۱,۵۹۱,۲۰۴	۱,۵۹۱,۲۰۴
پهای تمام شده درآمدهای عملیاتی	(۱,۰۹۷,۹۴۰)	(۱,۴۶۲,۳۹۲)	(۱,۵۰۵,۶۳۰)	(۱,۷۸۵,۴۵۰)	(۱,۶۸۲,۳۷۵)	(۲,۳۷۸,۶۸۹)	(۱,۳۷۰,۳۳۴)	(۱,۶۴۷,۸۰۶)	(۱,۳۷۰,۳۳۴)	(۹۵۴,۵۰۳)	(۹۵۴,۵۰۳)
سود ناخالص	۵۲۱,۱۵۱	۱,۰۳۴,۸۵۸	۱,۰۵۱,۴۶۵	۱,۳۴۶,۴۲۵	۱,۲۵۳,۱۶۹	۱,۷۹۵,۵۳۸	۶۴۷,۶۶۰	۱,۲۳۶,۴۶۰	۶۴۷,۶۶۰	۶۳۶,۸۰۲	۶۳۶,۸۰۲
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۶۸,۸۱۹)	(۷۸,۹۴۰)	(۷۸,۹۴۰)	(۸۳,۴۹۸)	(۸۳,۴۹۸)	(۸۸,۹۱۳)	(۹۹,۴۷۵)	(۹۹,۳۷۵)	(۹۹,۴۷۵)	(۱۰۶,۷۵۷)	(۱۰۶,۷۵۷)
سایر اقلام عملیاتی	۷۸,۶۰۸	۷۸,۶۰۸	۷۸,۶۰۸	۷۸,۶۰۸	۷۸,۶۰۸	۷۸,۶۰۸	۷۸,۶۰۸	۷۸,۶۰۸	۷۸,۶۰۸	۷۸,۶۰۸	۷۸,۶۰۸
	۸۷,۸۸۹	(۳۳۲)	(۳۳۲)	(۴,۸۹۰)	(۴,۸۹۰)	(۱۰,۳۰۴)	(۲۰,۸۶۷)	(۲۰,۸۶۷)	(۲۰,۸۶۷)	(۲۸,۱۴۹)	(۲۸,۱۴۹)
سود عملیاتی	۵۴۹,۹۴۱	۱,۰۳۳,۵۲۶	۱,۰۵۱,۱۳۳	۱,۳۳۱,۵۲۵	۱,۳۳۷,۹۴۹	۱,۷۸۵,۲۳۴	۷۲۶,۸۸۳	۱,۳۱۵,۵۹۲	۷۲۶,۸۸۳	۶۰۹,۶۵۳	۶۰۹,۶۵۳
هزینه های مالی	(۵۱۶,۳۹۴)	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	۷۹,۰۰۶	۷۹,۰۰۶	۱۶۶,۴۰۳	۱۵۰,۰۱۲	۷۹,۰۰۶	۱۱۷,۸۵۵	۷۹,۰۰۶	۱۱۷,۸۵۵	۷۹,۰۰۶	۱۱۷,۸۵۵	۱۱۷,۸۵۵
	(۳۳۲,۳۸۸)	(۳۳۵,۶۳۰)	(۳۳۸,۳۳۲)	(۲۶۴,۶۲۳)	(۳۳۵,۶۳۰)	(۳۴۰,۷۸۱)	(۳۳۵,۶۳۰)	(۵۷۱,۵۳۹)	(۳۳۵,۶۳۰)	(۴۱۶,۴۱۶)	(۴۱۶,۴۱۶)
سود خالص قبل از مالیات	۹۲,۵۵۲	۵۸,۸۸۶	۷۰,۴۰۱	۹۷,۶۱۲	۸۱۲,۳۹۹	۱,۳۷۸,۴۵۳	۲۹۱,۲۵۳	۶۴۴,۰۵۴	۲۹۱,۲۵۳	۱۹۳,۳۳۷	۱۹۳,۳۳۷
مالیات بر درآمد	(۲۴,۹۸۹)	(۱۶۱,۷۰۲)	(۱۸۹,۷۸۳)	(۲۶۳,۷۶۶)	(۳۱۹,۳۳۱)	(۳۷۴,۸۸۲)	(۷۸,۶۳۸)	(۱۷۳,۸۹۵)	(۷۸,۶۳۸)	(۵۳,۱۳۴)	(۵۳,۱۳۴)
سود خالص	۶۷,۵۶۳	۴۳۷,۱۹۴	۵۱۳,۱۱۷	۷۱۳,۱۴۵	۵۹۲,۹۷۸	۱,۰۰۳,۵۷۱	۲۱۲,۶۱۵	۴۷۰,۱۵۹	۲۱۲,۶۱۵	۱۴۰,۲۰۳	۱۴۰,۲۰۳

با توجه به اینکه هزینه های مالی ناشی از اخذ وجوه اوراق اجاره تماماً به دلیل شروع ساخت و ساز دو پروژه صدف کیش و فرمانیه به پروژه های مذکور (در چارچوب استانداردهای حسابداری) تخصیص می یابد، تا سال ۱۳۹۹ (پایان عملیات ساخت هر دو پروژه)، هزینه تأمین مالی از این بابت در صورت سود و زیان شناسایی نشده و در سال ۱۴۰۰ هزینه تأمین مالی مربوطه، به حساب هزینه مالی منظور شده است.



تأین سیدبانگ سکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۴۶۲۳۴۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

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

ارقام به میلیون ریال

۱۴۰۱	۱۴۰۰		۱۳۹۹		۱۳۹۸		۱۳۹۷		۱۳۹۶	گردش حساب سود انباشته
	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام		
۱۴۱,۰۶۳	۱۲۷,۰۳۷	۲۰,۶۴,۷۳۷	۳۷,۰۱۵۹	۲۱۲,۶۱۵	۷۱۲,۱۲۵	۵۹۲,۹۷۸	۵۱۲,۱۱۷	۴۳۷,۱۹۴	۶۷,۵۶۳	سود خالص
۲,۷۳۶,۱۵۱	۲,۰۶۴,۷۳۷	۲,۵۷۰,۰۰۸	۱,۸۴۱,۹۹۴	۱,۳۳۲,۵۱۴	۱,۳۳۲,۵۱۴	۱,۳۶۵,۱۸۳	۱,۰۲۲,۴۳۲	۱,۰۲۲,۴۳۲	۱,۱۲۸,۱۹۰	سود انباشته ابتدای سال
۲,۷۳۶,۱۵۱	۲,۰۶۴,۷۳۷	۲,۵۷۰,۰۰۸	۱,۸۴۱,۹۹۴	۱,۳۳۲,۵۱۴	۱,۳۳۲,۵۱۴	۱,۳۶۵,۱۸۳	۱,۰۲۲,۴۳۲	۱,۰۲۲,۴۳۲	۱,۱۲۸,۱۹۰	سود انباشته ابتدای سال - تعدیل شده
(۲۸۷,۷۳۱)	(۳۱۹,۱۷۸)	(۳۰۴,۰۱۷)	(۲۸۵,۵۵۶)	(۳۱۹,۴۱۶)	(۲۰۴,۶۶۶)	(۱۸۵,۸۱۶)	(۱۵۳,۶۵۵)	(۱۴۶,۰۶۳)	(۱۲۰,۵۷۵)	سود سهام مصوب
۲,۴۴۸,۴۲۹	۱,۸۴۵,۵۶۸	۲,۲۶۵,۹۹۱	۱,۵۵۶,۴۳۷	۱,۰۱۲,۸۴۸	۱,۱۲۸,۸۴۸	۱,۰۷۹,۳۶۷	۸۶۹,۷۷۷	۸۷۷,۳۶۹	۱,۰۱۷,۶۱۵	
۲,۵۸۹,۴۹۲	۱,۹۷۲,۶۰۵	۲,۷۳۶,۱۵۱	۲,۵۷۰,۰۰۸	۲,۰۸۱,۵۴۸	۱,۸۴۱,۹۹۴	۱,۶۷۲,۳۶۶	۱,۳۳۲,۵۱۴	۱,۳۱۴,۵۶۳	۱,۰۸۵,۱۷۸	سود قابل تخصیص
-	-	-	-	-	-	-	-	(۴۹,۳۸۰)	(۵۲,۲۵۹)	گذوخته قانونی
۲,۵۸۹,۴۹۲	۱,۹۷۲,۶۰۵	۲,۷۳۶,۱۵۱	۲,۵۷۰,۰۰۸	۲,۰۸۱,۵۴۸	۱,۸۴۱,۹۹۴	۱,۶۷۲,۳۶۶	۱,۳۳۲,۵۱۴	۱,۲۶۵,۱۸۲	۱,۰۲۲,۴۳۲	سود انباشته پایان سال



تأین سیدبانگ سکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۴۶۲۲۳۴ - شناسه ملی: ۴۴۶۲۲۳۴

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

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۶		۱۳۹۷		۱۳۹۸		۱۳۹۹		۱۴۰۰		۱۴۰۱	
	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام	عدم انجام	انجام
وجه نقد در ابتدای دوره	۲۵۵,۳۳۳	۲۲۶,۳۰۰	۲۲۶,۳۰۰	۸۳۲,۰۵۵	۱۸۷,۸۱۸	۵۵۱,۳۲۲	۲۰۰,۱۵۶	۵۵۱,۳۲۲	۳۳۱,۶۰۶	۱,۱۲۸,۸۴۴	۳۳۱,۶۰۶	۱,۱۲۸,۸۴۴
منابع												
وجه نقد حاصل از درآمدهای عملیاتی	۱,۶۶۷,۶۰۱	۱,۹۱۷,۸۰۰	۲,۰۴۵,۶۹۶	۲,۵۰۵,۵۰۰	۲,۶۳۷,۳۰۲	۲,۳۳۹,۳۸۲	۱,۶۱۳,۳۹۵	۲,۳۰۷,۶۱۳	۷۸۶,۰۰۸	۱,۳۲۳,۸۳۳	۱,۳۲۳,۸۳۳	۱,۳۲۳,۸۳۳
وجه نقد حاصل از سایر درآمدهای عملیاتی	۷۸۶,۰۰۸	۷۸۶,۰۰۸	۷۸۶,۰۰۸	۷۸۶,۰۰۸	۷۸۶,۰۰۸	۷۸۶,۰۰۸	۷۸۶,۰۰۸	۷۸۶,۰۰۸	۷۸۶,۰۰۸	۷۸۶,۰۰۸	۷۸۶,۰۰۸	۷۸۶,۰۰۸
وجه نقد حاصل از سایر درآمدهای غیر عملیاتی	۷۸۰,۰۰۶	۷۸۰,۰۰۶	۱۶۶,۳۰۳	۱۵۰,۰۱۳	۷۸۰,۰۰۶	۱۱۷,۸۵۵	۷۸۰,۰۰۶	۱۱۷,۸۵۵	۷۸۰,۰۰۶	۷۸۰,۰۰۶	۷۸۰,۰۰۶	۷۸۰,۰۰۶
وصول حساب های دریافتی سال قبل	۷۳۱,۰۵۳	۸۸۷,۳۳۷	۸۸۷,۳۳۷	۵۱۱,۶۱۹	۵۸۷,۱۰۹	۶۶۶,۳۷۵	۶۵۹,۳۳۶	۸۳۳,۸۲۵	۸۳۳,۸۲۵	۴۰۳,۵۹۳	۵۷۶,۵۵۳	۵۷۶,۵۵۳
وصول حسابهای دریافتی بلندمدت	۵۸,۱۳۳	-	-	۱۲۲,۰۴۸	-	-	-	-	-	-	-	-
دریافت پیش دریافت	۲۵,۳۳۰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
وجه نقد ناشی از اندام	۱۵۲	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
وجه نقد بابت کاهش سرمایه گذاران کوتاه مدت	۲۱۱,۷۵۲	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
وصول وجه نقد بگونه شده بابت تسهیلات	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
وجه نقد بابت انتشار اوراق اجاره	-	-	۹۲۰,۰۰۰	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع منابع	۲,۶۶۱,۳۲۵	۳,۰۳۲,۶۵۱	۳,۰۳۲,۶۵۱	۳,۳۶۸,۵۸۷	۳,۳۸۲,۰۲۵	۳,۱۶۶,۳۱۹	۲,۳۳۱,۳۲۲	۳,۳۳۸,۷۳۱	۱,۸۲۵,۰۵۶	۲,۰۴۷,۱۵۹	۲,۰۴۷,۱۵۹	۲,۰۴۷,۱۵۹
مصارف:												
پرداخت پیش پرداخت به پیمانکاران	(۸۸,۱۲۵)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
پرداخت بابت مخارج ساخت مللاری	(۱,۳۲۱,۶۳۷)	(۱,۵۷۹,۸۹۱)	(۱,۵۷۹,۸۹۱)	(۱,۰۹۱,۱۶۴)	(۱,۳۸۸,۶۹۱)	(۱,۶۶۳,۰۰۵)	(۵۴,۳۱۹)	(۹۴,۹۵۶)	-	-	-	-
پرداخت حسابهای پرداختی سال قبل	(۳۰۹,۳۶۸)	(۷۳۰,۳۳۴)	(۷۳۰,۳۳۴)	(۳۳۶,۶۸۸)	(۱,۳۱۸,۲۰۶)	(۱,۳۲۳,۷۷۱)	(۱,۱۶۱,۳۲۳)	(۱,۳۲۵,۶۲۳)	(۸۲۵,۵۹۷)	(۱۰۰,۳۵۵)	(۱۰۰,۳۵۵)	(۱۰۰,۳۵۵)
پرداخت بابت اصل تسهیلات مالی	(۱۲,۵۶۳)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
پرداخت پرداختی مالی بلندمدت	-	-	-	(۷۸۲,۰۸۵)	(۷۸۲,۰۸۵)	-	-	-	-	-	-	-
پرداخت بابت افزایش در سرمایه گذاران در مللاری	(۳۲,۷۸۲)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
پرداخت بابت کاهش ذخایر	(۱۴,۶۶۰)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
پرداخت بابت هزینه های مالی تسهیلات	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)	(۵۱۴,۶۳۶)
پرداخت بابت هزینه های مالی تسهیلات	(۶۳,۳۱۳)	(۶۸,۵۳۴)	(۶۸,۵۳۴)	(۷۵,۳۶۸)	(۸۲,۳۲۸)	(۸۲,۳۲۸)	(۹۱,۳۳۳)	(۹۱,۳۳۳)	(۷۸,۶۳۸)	(۱۰۰,۳۵۵)	(۱۰۰,۳۵۵)	(۱۰۰,۳۵۵)
پرداخت مالیات	(۳۱,۰۰۵)	(۲۵,۸۱۲)	(۲۵,۸۱۲)	(۱۶۱,۷۰۲)	(۱۸۹,۸۸۲)	(۳۶۲,۷۶۶)	(۳۶۲,۷۶۶)	(۳۶۲,۷۶۶)	(۳۶۲,۷۶۶)	(۳۶۲,۷۶۶)	(۳۶۲,۷۶۶)	(۳۶۲,۷۶۶)
پرداخت سود منسوب	(۳۳۰,۰۰۰)	(۱۲۰,۵۷۵)	(۱۲۰,۵۷۵)	(۱۴۶,۰۶۳)	(۱۵۲,۵۵۵)	(۱۷۵,۸۱۶)	(۳۳۱,۲۸۳)	(۳۳۱,۲۸۳)	(۳۳۱,۲۸۳)	(۳۳۱,۲۸۳)	(۳۳۱,۲۸۳)	(۳۳۱,۲۸۳)
پرداخت بابت سود اوراق اجاره	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
پرداخت بابت هزینه های انتشار اوراق اجاره	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
پرداخت بابت هزینه های انتشار اوراق اجاره	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
بازپرداخت مبلغ اصل اوراق اجاره	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع مصارف	(۲,۶۹۰,۱۲۸)	(۳,۱۰۲,۵۱۰)	(۳,۱۰۲,۵۱۰)	(۳,۰۵۸,۱۹۱)	(۳,۳۳۳,۳۳۱)	(۳,۱۶۶,۳۹۸)	(۲,۳۸۸,۸۵۵)	(۲,۳۸۸,۸۵۵)	(۲,۳۸۸,۸۵۵)	(۱,۳۲۸,۸۴۴)	(۱,۳۲۸,۸۴۴)	(۱,۳۲۸,۸۴۴)
تغییرات در وجه نقد طی دوره	(۳۹,۵۰۴)	(۵۹,۸۳۹)	(۵۹,۸۳۹)	(۶۶,۶۰۴)	(۱۲,۳۲۸)	(۱۴۰,۷۹۱)	(۳۶,۸۰۰)	(۳۶,۸۰۰)	(۳۶,۸۰۰)	(۳۶,۸۰۰)	(۳۶,۸۰۰)	(۳۶,۸۰۰)
وجه نقد پایان دوره	۲۲۶,۳۰۰	۱۶۶,۰۹۱	۱۶۶,۰۹۱	۸۳۲,۰۵۵	۱۸۷,۸۱۸	۵۵۱,۳۲۲	۲۰۰,۱۵۶	۵۵۱,۳۲۲	۳۳۱,۶۰۶	۱,۱۲۸,۸۴۴	۳۳۱,۶۰۶	۱,۱۲۸,۸۴۴

تأمین سرمایه بانک سکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۸۳۸۰ - شناسه ملی: ۴۶۸۳۸۰۱۲۵



بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط مالی فرودین دوم (با مسئولیت محدوده) به منظور تأمین مالی ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص)

مفروضات پیش بینی ها

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

الف - مفروضات عملیات شرکت

(۱) درآمدهای عملیاتی: درآمدهای عملیاتی شرکت با توجه به استاندارد حسابداری شماره (۲۹) و با ساخت و تکمیل واحدهای ساختمانی برای یک دوره ۵ ساله پیش بینی شده است. درآمدهای

عملیاتی شرکت از محل فروش و پیش فروش پروژه های شرکت حاصل می شوند. جزئیات پیش بینی درآمدهای عملیاتی شرکت به شرح زیر می باشد:

شرح	۱۳۹۶		۱۳۹۷		۱۳۹۸		۱۳۹۹		۱۴۰۰		۱۴۰۱	
	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار	انتشار	عدم انتشار
پروژه صبا ۲ (کیانپارس)	-	۵۵۰،۱۸۷	۸۹۱،۱۵۴	۸۹۱،۱۵۴	۶۵۲،۶۱۷	۶۵۲،۶۱۷	۳۳۲،۶۶۲	۳۳۲،۶۶۲	-	-	-	-
پروژه آرائین (صبا ۴)	-	-	۳۴۵،۳۳۵	۳۴۵،۳۳۵	۳۳۷،۸۷۵	۳۳۷،۸۷۵	۳۳۶،۵۰۵	۳۳۶،۵۰۵	۳۳۶،۵۰۵	۳۳۶،۵۰۵	-	-
پروژه زرگنده (صبا ۷)	-	۵۷،۲۶۰	۳۴،۵۴۰	۳۴،۵۴۰	-	-	-	-	-	-	-	-
خانه دریا	-	۱۴۰،۸۲۶	۹۵،۱۴۸	۹۵،۱۴۸	۷۸،۶۵۸	۷۸،۶۵۸	-	-	-	-	-	-
ملاصدرا (صبا ۱۱)	-	۱۳۵،۹۷۷	۳۹۷،۸۳۷	۳۹۷،۸۳۷	۳۳۲،۰۰۱	۳۳۲،۰۰۱	۱۶۴،۲۰۴	۱۶۴،۲۰۴	-	-	-	-
صدف کیش	-	-	-	۲۸،۳۷۵	-	۲۸،۳۷۵	-	۳۷،۷۰۰	-	-	-	-
نایش (صبا ۱۳)	-	-	۷۱۹،۳۱۹	۷۱۹،۳۱۹	۱،۳۳۱،۰۱۳	۱،۳۳۱،۰۱۳	۱،۴۶۳،۳۴۳	۱،۴۶۳،۳۴۳	۹۱۰،۲۶۰	۹۱۰،۲۶۰	-	-
آزادشهر (صبا ۱۴)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
پروژه شیخ بهائی (صبا ۹)	-	-	-	-	۳۳۸،۰۳	۳۳۸،۰۳	۳۱۶،۷۸۹	۳۱۶،۷۸۹	۱۷۵،۳۹۶	۱۷۵،۳۹۶	-	-
پروژه ولیعصر (صبا ۱۸)	-	-	۳۴،۱۱۶	۳۴،۱۱۶	۲۱۳،۶۷۶	۲۱۳،۶۷۶	۶۸۳،۳۲۵	۶۸۳،۳۲۵	۴۹۵،۹۳۳	۴۹۵،۹۳۳	-	-
پروژه فرمانیه (صبا ۱۰)	-	-	-	-	-	۱۸۷،۳۰۷	-	۹۱۶،۹۰۱	-	-	-	-
پروژه منوچهری ۱ (صبا ۱)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
پروژه منوچهری ۲ (صبا ۶)	-	-	-	-	۷۵،۰۰۰	۷۵،۰۰۰	-	-	-	-	-	-
پروژه صبا ۷ (مجمع مسکونی پاریز)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
۱ واحد پروژه دارپوش	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
پلاک شتی ۱ و ۴ در خیابان حافظ	-	۷۰۰،۰۰۰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع	۱،۵۹۲،۳۰۴	۱،۵۸۴،۲۵۱	۲،۴۹۷،۲۵۰	۲،۵۷۶،۳۶۶	۲،۹۳۵،۵۴۳	۳،۱۵۱،۱۲۵	۳،۲۹۶،۶۲۸	۴،۲۵۱،۲۲۹	۲،۰۱۷،۹۹۴	۲،۹۸۰،۵۱۹	۱،۵۹۲،۳۰۴	۱،۵۹۲،۳۰۴



تأیید سیدبانک سکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۸۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۲۷۸۱۲۵

(۲) بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی: بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی شامل مخارج ساخت پروژههای شرکت اعم از هزینه مواد و مصالح، هزینه دستمزد و سرباز و هزینه تأمین مالی پروژهها می باشد که بر اساس درصد پیشرفت کار و مطابق با استاندارد شماره ۲۹ حسابداری، محاسبه شده است. جزئیات هزینه تأمین مالی پروژهها در صورت انتشار اوراق اجاره که به بهای تمام شده درآمد عملیاتی منظور شده است به شرح زیر می باشد:

هزینه تأمین مالی در حالت انتشار اوراق	۱۳۹۷	۱۳۹۸	۱۳۹۹	۱۴۰۰	۱۴۰۱
اجاره بها	۱۲۲,۴۹۹	۱۳۸,۰۰۰	۱۳۸,۰۴۲	.	.
هزینه های انتشار اوراق	۷۸,۶۶۶	۳۶,۸۰۰	۳۶,۸۰۰	.	.
جمع	۲۰۱,۱۶۵	۱۷۴,۸۰۰	۱۷۴,۸۴۲	.	.

هزینه ناشی از تأمین مالی از طریق انتشار اوراق در سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ به دلیل تکمیل پروژههای صدف کیش و فرمانیه، در سرفصل هزینه تأمین مالی در صورت سود و زیان لحاظ شده است.

(۳) هزینه های فروش، اداری و عمومی: هزینه های عمومی و اداری شامل هزینه های حقوق، دستمزد و مزایا، هزینه های استهلاک و سایر هزینه های عمومی، اداری و فروش می باشد که هزینه های حقوق، دستمزد و مزایا و سایر هزینه های مرتبط با نرخ ۱۵٪ رشد داده شده اند. همچنین نرخ هزینه استهلاک به شرح جدول ذیل بوده است:

دارایی	روش و نرخ استهلاک
نرخ استهلاک ساختمان	خط مستقیم، ۲۵ ساله
وسایل نقلیه	خط مستقیم، ۶ ساله
اثاثه	خط مستقیم، ۶ ساله
تأسیسات	خط مستقیم، ۱۵ ساله
ماشین آلات	خط مستقیم، ۶ ساله
دارایی نامشهود	خط مستقیم، ۳ و ۵ ساله

(۴) سایر اقلام عملیاتی: سایر اقلام عملیاتی برای سال ۱۳۹۶، ۲ برابر اقلام عملیاتی ۶ ماهه اول سال ۱۳۹۶ و برای سال های بعد برابر با رقم سال ۱۳۹۶ ثابت فرض شده است؛

(۵) هزینه های مالی: مبلغ اندکی از تسهیلات مالی شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت در سال ۱۳۹۶ تسویه گردیده ولیکن مابقی آن در سال های مورد پیش بینی تسویه نگردیده است. از اینرو مطابق با مانده تسهیلات هر سال هزینه مالی در نظر رفته شده است؛ همچنین هزینه مالی ناشی از انتشار اوراق در سال ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱ در این سرفصل اعمال شده است؛

(۶) سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی: سایر اقلام غیر عملیاتی برای سال ۱۳۹۶، ۲ برابر اقلام غیرعملیاتی ۶ ماهه اول سال ۱۳۹۶ و برای سال های بعد برابر با رقم سال ۱۳۹۶ ثابت فرض شده است؛



- (۷) مالیات بر درآمد: با در نظر گرفتن نرخ ۲ درصد مالیات حق کسب و پیشه فروش واحدهای اداری و تجاری، ۱ درصد مالیات نقل و انتقال و ۲۵ درصد مالیات بر درآمد نسبت به سود قبل از کسر مالیات برای هر سال محاسبه شده است؛
- (۸) دریافتنی‌های تجاری و غیرتجاری: مبلغ دریافتنی‌های تجاری و غیرتجاری در هر سال معادل ۲۰ درصد از درآمدهای عملیاتی همان سال در نظر گرفته شده است. همچنین در هر سال مبالغی از دریافتنی‌های تجاری و غیرتجاری سال قبل برای هر سال وصول شده در نظر گرفته شده‌اند؛
- (۹) مخارج املاک: مخارج املاک در هر دوره مطابق استاندارد حسابداری شماره ۲۹ پیش‌بینی شده است. شامل مخارج تحصیل زمین، مخارج مستقیم ساخت املاک، مخارج مشترک قابل انتساب به فعالیت‌های ساخت املاک و مخارج انتشار اوراق اجاره می‌باشد. همچنین بهای تمام شده درآمدهای عملیاتی در هر دوره، از مخارج ساخت همان دوره کسر شده است؛
- (۱۰) دریافتنی‌های بلندمدت: دریافتنی‌های بلندمدت شرکت در سال ۱۳۹۷ وصول شده فرض شده‌اند؛
- (۱۱) پرداختنی‌های تجاری و غیرتجاری: فرض شده است، در هر سال درصدی از مانده حساب‌های پرداختنی سال قبل پرداخت شده و همچنین بخشی از مخارج انجام شده هر سال جهت انجام فعالیت‌های عملیاتی شرکت به صورت نقد پرداخت و مابقی به حساب‌های پرداختنی آن سال منظور گردیده است؛
- (۱۲) سود سهام پرداختنی: برای هر سال ۱۰٪ از سود قابل تخصیص به حساب سود سهام پرداختنی منظور گردیده است؛
- (۱۳) پیش دریافت‌ها: درصدی از مبلغ حساب مزبور که مرتبط با فعالیت سال مالی ۱۳۹۵ می‌باشد، برای سال اول مورد پیش‌بینی به عنوان درآمد در نظر گرفته شده است و مابقی حساب مزبور به عنوان پیش دریافت برای سال‌های آتی ثابت در نظر گرفته شده است؛
- (۱۴) پرداختنی‌های بلندمدت: در پیش‌بینی صورت‌های مالی در سال ۱۳۹۷ پرداخت حساب مزبور صورت پذیرفته است؛
- (۱۵) ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان: ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان، مانده سال قبل بعلاوه یک دوازدهم حقوق و دستمزد همان سال در نظر گرفته شده است. همچنین، رشد متناظر با افزایش حقوق و دستمزد کارکنان نیز در این سرفصل اعمال شده است؛
- (۱۶) سرمایه‌گذاری‌های کوتاه مدت، پیش‌پرداخت‌ها، سرمایه‌گذاری‌های بلندمدت، سرمایه‌گذاری در املاک و سایر دارایی‌ها مشابه ارقام متناظر در صورت‌های مالی شش ماهه اول سال ۱۳۹۶ در نظر گرفته شده است.
- (۱۷) به دلیل ادغام شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت با شرکت صبا شهر پارس در سال مالی ۱۳۹۶، مانده حساب‌های این شرکت به ارقام صورت‌های مالی شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت منتقل شده‌اند و سرمایه شرکت از این محل افزایش یافته است.

ب- مفروضات اجاره داری ها

شرح	تاریخ	مبلغ اجاره بها	هزینه مالی	کاهش در تعهدات اجاره (ریال)	مانده تعهدات اجاره (ریال)
شروع اجاره	۱۳۹۷/۰۲/۱۰				
قسط اول	۱۳۹۷/۰۵/۱۰	۳۵,۱۶۱,۶۴۳,۸۳۶	۳۵,۱۶۱,۶۴۳,۸۳۶	.	۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قسط دوم	۱۳۹۷/۰۸/۱۰	۳۴,۷۸۳,۵۶۱,۶۴۴	۳۴,۷۸۳,۵۶۱,۶۴۴	.	۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قسط سوم	۱۳۹۷/۱۱/۱۰	۳۴,۰۲۷,۳۹۷,۲۶۰	۳۴,۰۲۷,۳۹۷,۲۶۰	.	۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قسط چهارم	۱۳۹۸/۰۲/۱۰	۳۴,۰۲۷,۳۹۷,۲۶۰	۳۴,۰۲۷,۳۹۷,۲۶۰	.	۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قسط پنجم	۱۳۹۸/۰۵/۱۰	۳۵,۱۶۱,۶۴۳,۸۳۶	۳۵,۱۶۱,۶۴۳,۸۳۶	.	۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قسط ششم	۱۳۹۸/۰۸/۱۰	۳۴,۷۸۳,۵۶۱,۶۴۴	۳۴,۷۸۳,۵۶۱,۶۴۴	.	۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قسط هفتم	۱۳۹۸/۱۱/۱۰	۳۴,۰۲۷,۳۹۷,۲۶۰	۳۴,۰۲۷,۳۹۷,۲۶۰	.	۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قسط هشتم	۱۳۹۹/۰۲/۱۰	۳۴,۰۲۷,۳۹۷,۲۶۰	۳۴,۰۲۷,۳۹۷,۲۶۰	.	۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قسط نهم	۱۳۹۹/۰۵/۱۰	۳۵,۰۶۵,۵۷۳,۷۷۰	۳۵,۰۶۵,۵۷۳,۷۷۰	.	۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قسط دهم	۱۳۹۹/۰۸/۱۰	۳۴,۶۸۸,۵۲۴,۵۹۰	۳۴,۶۸۸,۵۲۴,۵۹۰	.	۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قسط یازدهم	۱۳۹۹/۱۱/۱۰	۳۳,۹۳۴,۴۲۶,۲۳۰	۳۳,۹۳۴,۴۲۶,۲۳۰	.	۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قسط دوازدهم	۱۴۰۰/۰۲/۱۰	۳۴,۳۱۱,۴۷۵,۴۱۰	۳۴,۳۱۱,۴۷۵,۴۱۰	.	۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قسط سیزدهم	۱۴۰۰/۰۵/۱۰	۳۵,۱۶۱,۶۴۳,۸۳۶	۳۵,۱۶۱,۶۴۳,۸۳۶	.	۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قسط چهاردهم	۱۴۰۰/۰۸/۱۰	۳۴,۷۸۳,۵۶۱,۶۴۴	۳۴,۷۸۳,۵۶۱,۶۴۴	.	۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قسط پانزدهم	۱۴۰۰/۱۱/۱۰	۳۴,۰۲۷,۳۹۷,۲۶۰	۳۴,۰۲۷,۳۹۷,۲۶۰	.	۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
قسط شانزدهم	۱۴۰۱/۰۲/۱۰	۹۵۴,۰۲۷,۳۹۷,۲۶۰	۳۴,۰۲۷,۳۹۷,۲۶۰	۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
جمع کل	-	۱,۴۷۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۵۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.

تأمین سرمایه بانک مکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



مشخصات ناشر

موضوع فعالیت

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

تاریخچه فعالیت

شرکت واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود) در تاریخ ۱۳۹۲/۰۹/۱۲ به صورت «شرکت با مسئولیت محدود» تأسیس و با شماره ۴۴۶۲۳۴ و شناسه ملی ۱۴۰۰۳۷۵۵۳۶۰، 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 ۱۳۹۲/۰۹/۲۵ با شماره ۱۱۲۰۶، نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده و تحت نظارت این سازمان فعالیت می‌نماید.

شرکاء

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

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

حسابرس / بازرس شرکت واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود)

براساس مصوبه مجمع عمومی سالیانه مورخ ۱۳۹۶/۰۱/۱۴، مؤسسه حسابرسی بهمند به عنوان حسابرس و بازرس قانونی انتخاب گردیده است.



عوامل ریسک

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 شده است.

ریسک‌های مرتبط با فعالیت بانی

الف - ریسک کاهش تقاضای واحدهای پروژه

- بررسی اثرات درآمد سرانه ملی
هرچه درآمد سرانه ملی بالا باشد تقاضای افراد نسبت به خرید مسکن که یکی از کالاهای ضروری می‌باشد افزایش می‌یابد، لذا در صورت کاهش درآمد سرانه ملی، ریسک کاهش تقاضا وجود خواهد داشت.
- بررسی نرخ تورم و شاخص مسکن
با نظر به بالا بودن شاخص بهای مسکن از نرخ تورم در کشور، تغییرات نرخ تورم ریسک چندانی را برای واحدهای پروژه در پی نخواهد داشت.

• تغییر نرخ ارز

بررسی ها نشان می‌دهد که تغییرات نرخ ارز در طی سال های اخیر نسبت به تغییرات شاخص مسکن کمتر بوده است لذا تنها در صورت بالا بودن تغییرات نرخ ارز در رابطه با شاخص بهای مسکن، نوسانات نرخ ارز یک عامل ریسک به شمار می‌آید.

ب - ریسک های افزایش قیمت مصالح ساختمانی و دستمزد

مصالح ساختمانی مانند سیمان، آهن، آجر، چوب، موزاییک، و... از مواد اولیه تولید مسکن محسوب می‌شوند و افزایش قیمت آنها که منجر به افزایش هزینه فعالیت‌های بخش ساختمان می‌شود، تأثیر منفی در عرضه این بخش را دارد.

ریسک عدم استفاده و جوه دریافتی در برنامه تعیین شده

جهت پوشش این ریسک، وجوه جمع‌آوری 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 می‌باشد و برداشت و انتقال وجوه از آن حساب طبق ضوابط مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار امکان‌پذیر است.

ریسک عدم فروش دارایی به نهاد واسط

جهت پوشش این ریسک شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص) طی قرارداد مورخ متعهد به تملیک دارایی با اوصاف معین و قیمت مشخص به شرکت واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود)، با اختیار قبول یا رد آن توسط شرکت واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود) شده است.

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



ریسک عدم اجاره دارایی توسط بانی

جهت پوشش این ریسک شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص) طی قرارداد مورخ متعهد شده است در صورت تقاضای شرکت واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود)، نسبت به انعقاد قرارداد اجاره با شرکت مذکور با مشخصات مندرج در بیانیه حاضر اقدام نماید.

ریسک اعتباری

جهت پوشش این ریسک، شرکت سرمایه‌گذاری اهداف (سهامی عام) طی قرارداد ضمانت، پرداخت ارقام زیر را تضمین نموده است:

- مبالغ اجاره‌بها در مواعد مقرر،
- مبلغ خسارت وارده به دارایی‌ها به دلیل عدم بیمه کامل توسط بانی،
- مبلغ بیمه دارایی‌ها که در صورت عدم بیمه دارایی توسط بانی، ناشر مستقیماً اقدام به بیمه آنها و پرداخت هزینه‌های مربوطه نموده است،
- رد ثمن و غرامات حاصله ناشی از مستحق للغير درآمدن مبیع.

ریسک نقد شوندگی

جهت پوشش این ریسک، شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص) به عنوان بازارگردان طی قرارداد سه‌جانبه منعقد شده با شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص) و شرکت واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود)، مسئولیت بازارگردانی اوراق اجاره موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است.

ریسک از بین رفتن کلی یا جزئی دارایی

برای پوشش این ریسک، دارایی موضوع اجاره توسط شرکت سهامی بیمه کوثر به ارزش ۱۳۵ میلیارد ریال بیمه شده است. در صورت وجود مابه‌التفاوت میان مبلغ پرداختی توسط بیمه نسبت به مطالبات دارندگان اوراق تا زمان پرداخت خسارت به ناشر، پرداخت مابه‌التفاوت یادشده به عهده شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص) خواهد بود. بدیهی است در صورت تلف دارایی‌ها، قرارداد اجاره به شرط تملیک منفسخ می‌گردد.

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



ارکان انتشار اوراق اجاره

ضامن

بر اساس توافقات به عمل آمده در فرآیند انتشار اوراق اجاره، شرکت سرمایه گذاری اهداف (سهامی عام) به عنوان ضامن، مسئولیت تضمین پرداخت مبالغ زیر را در سررسیدهای مقرر بر عهده گرفته است:

(۱) اجاره‌بهای کل به مبلغ ۱,۴۷۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال بابت موضوع قرارداد اجاره 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 دارایی‌ها به دلیل عدم بیمه کامل توسط بانی،

(۳) مبلغ بیمه 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 للغير درآمدن مبیع به شرح مذکور در 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 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 $\frac{۲\%}{۳۶۵}$ 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، دارایی‌ها را به ضامن تملیک نماید، مشروط بر اینکه بانی ۳ 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 ۷۰,۰۰۰,۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال می‌باشد که در تاریخ ۱۳۹۶/۰۲/۲۶ به ثبت رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت طی سه سال اخیر به شرح زیر بوده است.

ارقام به حسب میلیون ریال

تاریخ ثبت افزایش سرمایه	سرمایه قبلی	مبلغ افزایش	سرمایه جدید	درصد افزایش	محل افزایش سرمایه
۱۳۹۶/۰۲/۲۶	۷۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱۰	۷۰,۰۰۰,۱۱۰	۰.۱۶٪	ادغام

وضعیت مالی ضامن

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

ارقام به میلیون ریال

شرح	۱۳۹۴/۰۲/۳۱	۱۳۹۵/۰۲/۳۱	۱۳۹۶/۰۲/۳۱
دارایی های جاری			
موجودی نقد	۷	۷	۳,۳۱۸,۶۳۹
سرمایه گذاریهای کوتاه مدت	-	-	۲۶,۲۷۶
دریافتنی های تجاری و غیرتجاری	-	-	۶۶,۱۵۸,۱۰۹
پیش پرداخت ها	-	-	۳,۲۳۶
جمع دارایی های جاری	۷	۷	۶۹,۵۰۶,۲۶۰
دارایی های غیرجاری			
دریافتنی های بلندمدت	-	-	۶۳,۵۰۵,۹۲۰
سرمایه گذاریهای بلند مدت	-	-	۳۵,۴۹۹,۳۱۱
دارایی های نامشهود	-	-	۱,۷۷۱
دارایی های ثابت مشهود	-	-	۲۱۲,۸۳۸
سایر دارایی ها	-	-	۴,۳۵۲
جمع دارایی های غیرجاری	-	-	۹۹,۲۲۴,۱۹۲
جمع دارایی ها	۷	۷	۱۶۸,۷۳۰,۴۵۲
بدهی های جاری			
پرداختنی های تجاری و غیرتجاری	۹۰	۱۵۳	۴۸۰,۲۵۸
مالیات پرداختنی	-	-	-
تسهیلات مالی	-	-	۳۵,۴۴۴
جمع بدهی های جاری	۹۰	۱۵۳	۵۱۵,۷۰۲
بدهی های غیرجاری			
تسهیلات مالی	-	-	۲,۰۰۰,۰۰۰
ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	-	-	۱۶,۳۲۶
جمع بدهی های غیرجاری	-	-	۲,۰۱۶,۳۲۶
جمع بدهی ها	۹۰	۱۵۳	۲,۵۳۲,۰۲۸
حقوق صاحبان سهام			
سرمایه	۱۰	۱۰	۷۰,۰۰۰,۱۱۰
اندوخته قانونی	۱	۱	۵,۰۵۱,۷۷۶
سایر اندوخته ها	-	-	۲۵,۳۷۰,۰۵۱
سود (زیان) انباشته	(۹۳)	(۱۵۷)	۶۵,۷۷۶,۴۸۶
جمع حقوق صاحبان سهام	(۸۲)	(۱۴۶)	۱۶۶,۱۹۸,۴۲۳
جمع بدهی های و حقوق صاحبان سهام	۷	۷	۱۶۸,۷۳۰,۴۵۲

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



صورت سود و زیان

ارقام به میلیون ریال

شرح	سال مالی ۱۳۹۴	دوره مالی هشت ماهه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۳۹۵	سال مالی منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۳۹۶
درآمدهای عملیاتی		-	۱۶,۱۰۸,۹۰۴
هزینه های عمومی و اداری	(۵۸)	(۶۳)	(۲۳,۲۷۵)
سایر اقلام عملیاتی	-	-	(۴,۷۱۲)
سود (زیان) عملیاتی	(۵۸)	(۶۳)	۱۶,۰۸۰,۹۱۷
هزینه های مالی	-	-	(۲۷,۸۷۲)
سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی	-	-	۵۷,۸۷۶
	-	-	۳۰,۰۰۴
سود (زیان) قبل از مالیات	(۵۸)	(۶۳)	۱۶,۱۱۰,۹۲۱
مالیات بر درآمد	-	-	-
سود (زیان) خالص	(۵۸)	(۶۳)	۱۶,۱۱۰,۹۲۱

گردش حساب سود و زیان انباشته

ارقام به میلیون ریال

شرح	سال مالی ۱۳۹۴	دوره مالی هشت ماهه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۳۹۵	سال مالی منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۳۹۶
سود و زیان خالص	(۵۸)	(۶۳)	۱۶,۱۱۰,۹۲۱
زیان انباشته ابتدای سال	(۳)	(۹۳)	(۱۵۶)
سود انباشته انتقالی از ادغام	-	-	۵۱,۵۰۴,۰۲۲
تعدیلات سنواتی / ناشی از ادغام	(۳۲)	-	(۱,۰۳۲,۷۵۵)
سود انباشته انتقالی از ادغام-تعدیل شده	-	-	۵۰,۴۷۱,۲۶۷
سود قابل تخصیص	(۳۶)	(۱۵۶)	۶۶,۵۸۲,۰۳۲
اندوخته قانونی	-	-	(۸۰,۵۴۶)
سایر اندوخته ها	-	-	-
	-	-	(۸۰,۵۴۶)
سود (زیان) انباشته پایان سال	(۹۳)	(۱۵۶)	۶۵,۷۷۶,۴۸۶

تأمین سرمایه بانک مکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



صورت جریان وجوه نقد

ارقام به میلیون ریال

شرح	سال مالی ۱۳۹۴	دوره مالی هشت ماهه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۳۹۵	سال مالی منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۳۹۶
فعالیت های عملیاتی			
جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی	-	-	۵۹,۱۸۶
جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاری ها و سود پرداختی بابت تأمین مالی	-	-	۵۹,۱۸۶
فعالیت های سرمایه گذاری			
وجوه پرداختی بابت خرید دارائی های ثابت مشهود	-	-	(۴۶)
وجوه پرداختی بابت خرید دارائی های نامشهود	-	-	(۳۳۷)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری	-	-	(۳۸۳)
جریان خالص ورود وجه نقد قبل از فعالیت های تأمین مالی	-	-	۵۸,۸۰۳
خالص افزایش در وجه نقد	-	-	۵۸,۸۰۳
موجودی نقد در ابتدای سال / دوره	۷	۷	۷
موجودی نقد انتقالی از ادغام	-	-	۳,۲۰۱,۹۵۶
تأثیر تغییرات نرخ ارز	-	-	۵۷,۸۷۳
موجودی نقد پایان سال / دوره	۷	۷	۳,۳۱۸,۶۳۹
مبادلات غیر نقدی	-	-	۲۷,۸۷۲

تأمین سرمایه بانک مکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۶۰۹۳۸۰ - شناسه مالی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۲۳۵



عامل فروش اوراق

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت کارگزاری خبرگان سهام (سهامی خاص)، به عنوان عامل فروش طی قرارداد سه جانبه منعقد با شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص) و شرکت واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود)، مسئولیت عرضه اولیه اوراق اجاره در فرابورس ایران را بر عهده گرفته است. برخی نکات با اهمیت درخصوص تعهدات عامل فروش در قرارداد یادشده عبارتند از:

(۱) **عامل فروش** موظف است اوراق 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 عرضه شده در مهلت تعیین شده برای عرضه عمومی، **عامل فروش** باید میزان اوراق اجاره 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 اجاره 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 اجاره را ندارد. تبصره (۲): برداشت از حساب موضوع بند ۲ این ماده، توسط ناشر با تأیید سازمان بورس و اوراق بهادار صورت می پذیرد.

تبصره (۳): **عامل فروش** درخصوص بازارگردانی اوراق 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 ۳۷,۸۰۸,۲۱۹ ریال بابت هر روز تأخیر خواهد بود.

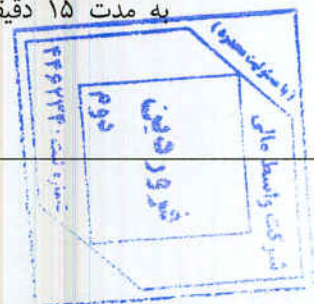
عامل پرداخت

شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام) مسئولیت پرداخت وجوه متعلق به دارندگان اوراق 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 سه جانبه منعقد با شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص) و شرکت واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود) مسئولیت تعهد پذیرهنویسی اوراق اجاره موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است. تعهدات متعهد پذیرهنویسی در چارچوب قرارداد مذکور به شرح زیر می باشد:

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 می گردد. 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 می نماید. طی مدت مذکور خرید صرفاً برای متعهد پذیرهنویسی امکان پذیر است. متعهد



پذیره‌نویسی موظف است با رعایت ضوابط و مقررات ناظر بر عرضه اوراق بهادار، کل اوراق اجاره باقی‌مانده را در زمان مذکور به قیمت تعیین شده در بازار خریداری نماید.
تبصره: در صورتی که در پایان مدت عرضه، پذیره‌نویسی اوراق بهادار صورت نگیرد، متعهد مکلف به خرید اوراق بهادار به قیمت ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال می‌باشد.

۲. متعهد پذیره‌نویسی موظف است وجوه مربوط به خرید اوراق اجاره موضوع بند ۱ این ماده را در زمان انجام تعهد به حسابی که توسط ناشر به همین منظور افتتاح گردیده واریز نماید.
تبصره: در صورت نقض هر یک از تعهدات مذکور در این ماده، متعهد پذیره‌نویسی موظف به پرداخت ۳۷۸,۰۸۲,۱۹۲ 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 شده با شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص) و شرکت واسط مالی فروردین دوم (با مسئولیت محدود)، 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 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 ۵ درصد از کل اوراق تعهد می‌نماید.
تبصره: در صورت نقض تعهدات مذکور در این ماده، بازارگردان موظف به پرداخت $\frac{۱۸\%}{۳۶۵}$ مبلغ تعهد ایفا نشده بابت هر روز تأخیر به ناشر جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۴۱۲۵



سایر نکات با اهمیت

هزینه‌های انتشار

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

مبلغ	شرح
۴۵۰ میلیون ریال	هزینه‌های تهیه و رسیدگی به گزارش توجیهی انتشار اوراق اجاره (توسط حسابرس، مشاور، کارشناس رسمی دادگستری و ...)
۵۰ میلیون ریال	هزینه جمع‌آوری و طبقه‌بندی اطلاعات
	آگهی و تبلیغات (آگهی برگزاری مجمع، درج آگهی فروش اوراق، تبلیغات، ...)
	هزینه برگزاری مجمع عمومی عادی / فوق‌العاده
	هزینه آگهی جهت تمدید و یا اصلاح آگهی قبلی
۵۰ میلیون ریال	انجام مطالعات بازاریابی اوراق بهادار در دست انتشار و ارائه مشاوره در خصوص میزان انتشار اوراق بهادار، شرایط انتشار، نحوه فروش یا پذیره‌نویسی اوراق، زمان‌بندی انتشار و عرضه اوراق بهادار و راهنمایی در انتخاب عامل مناسب برای عرضه اوراق بهادار.

مشخصات مشاور

شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت (سهامی خاص)، به منظور انجام طرح، تهیه گزارش امکان‌سنجی، طراحی شیوه تأمین مالی و عرضه اوراق اجاره موضوع بیانیه ثبت حاضر از خدمات مشاور زیر استفاده نموده‌است.

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

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

- بررسی برنامه یا طرح موضوع تأمین مالی بانی و ارائه مشاوره در خصوص شیوه تأمین مالی مناسب؛
- ارائه مشاوره در خصوص قوانین و مقررات عرضه اوراق بهادار و تکالیف قانونی بانی؛
- ارائه راهنمایی‌های لازم جهت تهیه گزارش توجیهی؛
- بررسی اطلاعات، مدارک و مستندات تهیه گزارش توجیهی و در صورت لزوم اخذ نظر کارشناسان یا اشخاص حقوقی ذی‌صلاح در خصوص گزارش‌های یادشده؛
- تأیید نهایی گزارش توجیهی به استناد رسیدگی انجام شده و اظهار نظر کارشناسان یا اشخاص حقوقی ذی‌صلاح؛
- تهیه بیانیه ثبت؛
- نماینده‌گی قانونی بانی نزد مراجع ذی‌صلاح به منظور پیگیری مراحل قانونی انتشار اوراق بهادار؛
- تهیه گزارش توجیهی؛
- انجام مطالعات بازاریابی اوراق بهادار در دست انتشار و ارائه مشاوره در خصوص میزان انتشار اوراق بهادار، شرایط انتشار، نحوه فروش یا پذیره‌نویسی اوراق، زمان‌بندی انتشار و عرضه اوراق بهادار و راهنمایی در انتخاب عامل مناسب برای عرضه اوراق بهادار.

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)



نحوه دستیابی به اطلاعات تکمیلی

سرمایه‌گذاران می‌توانند جهت کسب اطلاعات بیشتر، به آدرس زیر مراجعه یا با شماره تلفن ۴۲۶۵۷۰۰۰ تماس حاصل فرمایند.
تهران، بلوار کشاورز، نرسیده به بیمارستان پارس، کوچه ورنوس، بن‌بست دوم، پلاک ۲
آدرس سایت: www.sukuk.ir

مشاور
شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن
(سهامی خاص)

سیدمحسن فاضلیان
مدیر عامل و عضو هیئت مدیره

غلامحسین احمدی
رئیس هیئت مدیره

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت: ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

ناشر
شرکت واسط مالی فروردین دوم
(با مسئولیت محدود)

غلامرضا ابوترابی
عضو هیئت مدیره

محمدسجاد سیاهکارزاده
رئیس هیئت مدیره

۴۷

بانی
شرکت مهندسی و ساختمانی صبا نفت
(سهامی خاص)

مسعود صفاخواه
مدیر عامل و عضو هیئت مدیره

شرکت مهندسی و ساختمانی
صبا نفت
عضو هیئت مدیره
(سهامی خاص)
امور اداری

