

اداره نظارت بر انتشار و ثبت اوراق بهادار بدهی

مدارک انتشار اوراق اجاره
شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود)

اطلاعات مربوط به انتشار اوراق اجاره شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)، موضوع اطلاعیه مورخ ۱۳۹۱/۰۳/۱۰ کد DPM-IOP-۹۱R-۲۱ به شرح زیر به پیوست ارائه می گردد:

- بیانیه ثبت انتشار اوراق اجاره،
- گزارش توجیهی هیئت مدیره درخصوص تأمین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) به همراه اظهار نظر بازرس قانونی شرکت،
- اعلامیه پذیره نویسی اوراق اجاره،

*در صورت تغییر زمان انتشار اوراق نسبت به تاریخ تقریبی مندرج در بیانیه ثبت، زمان پرداختها از تاریخ شروع پذیره نویسی محاسبه می گردد.

بیانیه ثبت

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

فرم ب-۷

بیانیه ثبت اوراق اجاره

شرکت واسطه مالی تیر (با مسئولیت محدود)

به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

[نام کامل بانی]

تهران-۷۸۸۲۸

[استان و شهر محل ثبت، شماره ثبت شرکت بانی]

تهران-خیابان میرداماد-خیابان شاه نظری-نبش کوچه ششم-شماره ۸

تلفن تماس: ۰۲۱-۲۲۹۱۳۵۹۰ کدپستی: ۱۵۴۷۸۳۵۳۱۱

[آدرس دفتر مرکزی بانی به همراه شماره تلفن، کد پستی و کد پستی ده رقمی]

شرکت واسطه مالی تیر (با مسئولیت محدود)

[نام کامل ناشر]

شماره ثبت نزد سازمان بورس و اوراق بهادار ۱۱۰۱۸

ثبت شده در ۱۳۹۰/۱۲/۰۸

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 گروه سرمایه گذاری مسکن

(سهامی عام)

شماره ثبت: ۷۸۸۲۸

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

۲۳۸,۰۰۰ برگه اوراق اجاره یک میلیون ریالی

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 تیر (با مسئولیت محدود) (که در این بیانیه ناشر نامیده می شود) به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) (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، توسط ناشر و بانی تهیه گردیده است. ناشر و بانی مسئولیت اطلاعات ارائه شده در این بیانیه را برعهده داشته و تأیید می نمایند که تمامی اطلاعات تأثیرگذار بر انتشار و عرضه اوراق اجاره موضوع این بیانیه را ارائه نموده و هیچگونه اطلاعات با اهمیتی در این خصوص را نادیده نگرفته اند. این بیانیه شامل اطلاعات مالی آتی است. این اطلاعات بر مبنای اطلاعات مالی تاریخی و مفروضاتی تهیه شده که ناشر و بانی معتقدند در زمان تهیه این بیانیه از مبنای معقولی برخوردار می باشند.

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

سهام شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن سهامی عام، در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۰۴ در فهرست نرخ های بورس اوراق بهادار تهران درج شده و با طبقه بندی در صنعت انبوه سازی، املاک و مستعلات، با نماد ثمسکن مورد معامله قرار می گیرد.



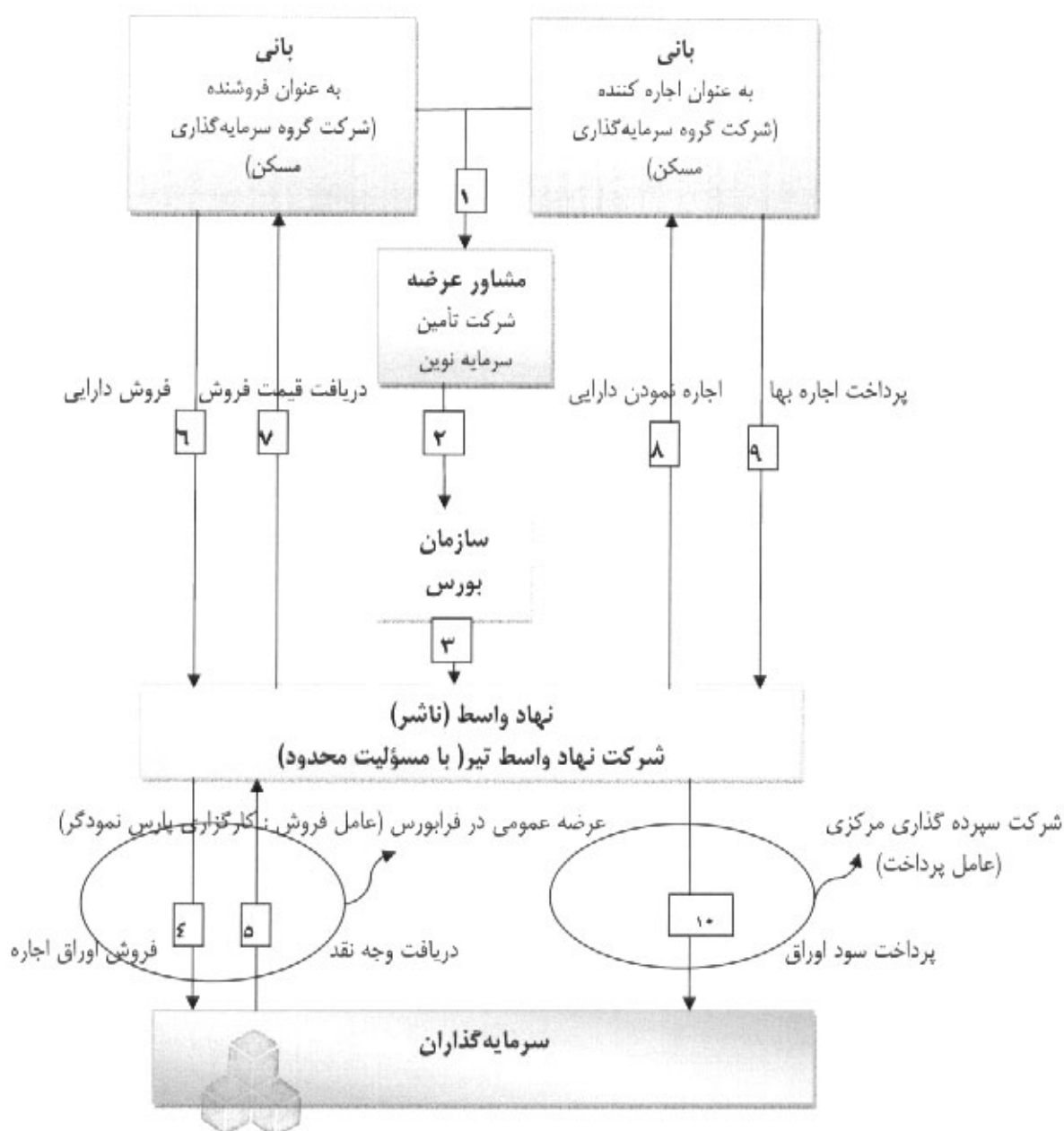
فهرست مطالب

۴.....	تشریح طرح انتشار اوراق اجاره.....
۴.....	ساختار طرح تأمین مالی.....
۵.....	مشخصات دارایی در نظر گرفته شده برای خرید.....
۶.....	شرایط اجاره.....
۷.....	مشخصات اوراق اجاره.....
۸.....	رابطه دارندگان اوراق اجاره با شرکت نهاد واسط تیر (با مسئولیت محدود).....
۹.....	تعهدات شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود).....
۱۰.....	تعهدات دارندگان اوراق اجاره.....
۱۱.....	مشخصات شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام).....
۱۱.....	موضوع فعالیت.....
۱۱.....	تاریخچه فعالیت.....
۱۱.....	مدت فعالیت.....
۱۱.....	سهامداران.....
۱۲.....	مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل.....
۱۲.....	مشخصات حسابرس / بازرس مالی.....
۱۳.....	سرمایه بانی.....
۱۳.....	روند سودآوری و تقسیم سود شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام).....
۱۳.....	وضعیت مالی بانی.....
۱۸.....	وضعیت اعتباری شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام).....
۱۸.....	بدهی ها.....
۱۸.....	تضمین ها و بدهی های احتمالی.....
۱۹.....	مطالبات و ذخایر.....
۲۵.....	مفروضات عملیات شرکت.....
۳۴.....	موضوع فعالیت.....
۳۴.....	تاریخچه فعالیت.....
۳۴.....	شرکاء.....
۳۴.....	حسابرس / بازرس شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود).....
۳۵.....	ساختار مالی.....
۴۰.....	ضامن.....
۴۵.....	عامل فروش اوراق.....
۴۶.....	عامل پرداخت.....
۴۶.....	متعهد پذیرهنویسی.....
۴۶.....	بازارگردان.....
۴۷.....	هزینه های انتشار.....
۴۷.....	مشخصات مشاور.....
۴۸.....	نحوه دستیابی به اطلاعات تکمیلی.....

تشریح طرح انتشار اوراق اجاره

ساختار طرح تأمین مالی

هدف از انتشار اوراق اجاره توسط شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود)، به کارگیری منابع حاصل در خرید دارایی موضوع این بیانیه و اجاره به شرط تملیک آنها به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) می باشد. نمودار زیر نحوه ارتباط میان سرمایه گذاران، ناشر و بانی را نشان می دهد.



مشخصات دارایی در نظر گرفته شده برای خرید

براساس برنامه طراحی شده پس از انتشار اوراق اجاره، شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود) به وکالت از دارندگان اوراق اجاره، وجوه حاصل از عرضه اوراق را صرف خرید دارایی با مشخصات زیر می نماید:

- (۱) مشخصات دارایی: ساختمان شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن واقع در تهران، خیابان میرداماد، میدان مادر، خیابان شاه نظری، نبش کوچه ششم، پلاک ۸
- (۲) عمر اقتصادی: ۲۰ سال از تاریخ ۱۳۹۰/۰۴/۰۷ (تاریخ صدور گواهی پایان کار ساختمان)
- (۳) ارزش دارایی براساس گزارش کارشناس رسمی دادگستری: ۲۳۸٫۰۰۰ میلیون ریال (شامل ۱۷۳٫۹۲۰ میلیون ریال ارزش ساختمان و ۶۴٫۰۸۰ میلیون ریال ارزش زمین)،
- (۴) بیمه گر دارایی در زمان انتقال مالکیت دارایی: شرکت بیمه آسیا،
- (۵) پوشش بیمه ای دارایی در زمان انتقال مالکیت دارایی: ۱۷۵٫۰۰۰ میلیون ریال،

دارایی	تعداد	ارزش (میلیون ریال)	ارزش بیمه دارایی		
			آتش سوزی	بدنه	زلزله
ساختمان و تأسیسات، تجهیزات اداری و ابزارآلات	۱	۱۷۵٫۰۰۰	*		*
صاعقه، انفجار، آتش فشان، سیل					سایر

- (۶) بیمه گر دارایی در مدت زمان اجاره: شرکت بیمه آسیا،
- (۷) پوشش بیمه ای دارایی در مدت زمان اجاره: ۱۷۵٫۰۰۰ میلیون ریال،

دارایی	تعداد	ارزش (میلیون ریال)	ارزش بیمه دارایی		
			آتش سوزی	بدنه	زلزله
ساختمان و تأسیسات، تجهیزات اداری و ابزارآلات	۱	۱۷۵٫۰۰۰	*		*
صاعقه، انفجار، آتش فشان، سیل					سایر



شرایط اجاره

شرایط اجاره دارایی در نظر گرفته شده به بانی به شرح زیر می باشد:

(۱) نوع اجاره: اجاره به شرط تملیک،

(۲) مبالغ اجاره بها: اجاره بهای کل مبلغ ۴۲۸,۴۰۰ میلیون ریال می باشد که بانی تعهد نموده است مبالغ مربوطه را حداقل

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

تاریخ تقریبی انتشار ۱۳۹۱/۰۳/۱۷		
اقساط	مواعد پرداخت اجاره بها	مبالغ اجاره بها (میلیون ریال)
۰	۱۳۹۱/۰۳/۱۷	
۱	۱۳۹۱/۰۶/۱۷	۱۲,۰۹۵,۰۸
۲	۱۳۹۱/۰۹/۱۷	۱۱,۸۳۴,۹۷
۳	۱۳۹۱/۱۲/۱۷	۱۱,۷۰۴,۹۲
۴	۱۳۹۲/۰۳/۱۷	۱۱,۹۶۵,۰۳
۵	۱۳۹۲/۰۶/۱۷	۱۲,۱۲۸,۲۲
۶	۱۳۹۲/۰۹/۱۷	۱۱,۸۶۷,۴۰
۷	۱۳۹۲/۱۲/۱۷	۱۱,۷۳۶,۹۹
۸	۱۳۹۳/۰۳/۱۷	۱۱,۸۶۷,۴۰
۹	۱۳۹۳/۰۶/۱۷	۱۲,۱۲۸,۲۲
۱۰	۱۳۹۳/۰۹/۱۷	۱۱,۸۶۷,۴۰
۱۱	۱۳۹۳/۱۲/۱۷	۱۱,۷۳۶,۹۹
۱۲	۱۳۹۴/۰۳/۱۷	۱۱,۸۶۷,۴۰
۱۳	۱۳۹۴/۰۶/۱۷	۱۲,۱۲۸,۲۲
۱۴	۱۳۹۴/۰۹/۱۷	۱۱,۸۶۷,۴۰
۱۵	۱۳۹۴/۱۲/۱۷	۱۱,۷۳۶,۹۹
۱۶	۱۳۹۵/۰۳/۱۷	۲۴۹,۸۶۷,۴۰
جمع		۴۲۸,۴۰۰,۰۰



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)
تجارت: ۷۸۸۲۸

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

(۳) متعهد پرداخت هزینه های بیمه و تعمیر و نگهداری: شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) به عنوان بانی مسئولیت پرداخت هزینه های بیمه و تعمیر و نگهداری، اعم از جزئی و کلی را به عهده می گیرد.

مشخصات اوراق اجاره

به منظور انجام برنامه تشریح شده در بخش قبل، شرکت واسطه مالی تیر (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 شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن و اجاره آن به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) به مصرف رساند.

(۱) موضوع انتشار اوراق اجاره: ساختمان مرکزی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن واقع در تهران، خیابان میرداماد، میدان مادر، خیابان شاه نظری، نبش کوچه ششم، پلاک ۸،

(۲) مبلغ اوراق اجاره در دست انتشار: ۲۳۸۰۰۰ میلیون ریال،

(۳) مبلغ اسمی هر ورقه اجاره: یک میلیون ریال،

(۴) تعداد اوراق اجاره در دست انتشار: ۲۳۸۰۰۰ ورقه،

(۵) نوع اوراق اجاره: با نام،

(۶) نرخ اجاره بها: ۲۰ درصد،

(۷) دوره عمر اوراق: ۴ سال،

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

(۹) تاریخ تقریبی انتشار اوراق: ۱۳۹۱/۰۳/۱۷،

(۱۰) مدت عرضه: ۳۰ روز،

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

(۱۲) معاملات ثانویه اوراق اجاره: قابلیت معامله در 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.



(۱۳) ارکان انتشار اوراق اجاره:

- ناشر: شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود)
- ضامن: بانک اقتصاد نوین،
- حسابرس: سازمان حسابرسی،
- عامل فروش: شرکت کارگزاری پارس نمودگر،
- عامل پرداخت: شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام)،
- بازارگردان: شرکت تأمین سرمایه سپهر،
- متعهد پذیرهنویسی: شرکت تأمین سرمایه نوین،

(۱۴) مشاور عرضه: شرکت تأمین سرمایه نوین،

رابطه دارندگان اوراق اجاره با شرکت نهاد واسط تیر (با مسئولیت محدود)

وکالت نهاد واسط

سرمایه گذاران، با واریز وجه به حساب شرکت واسط مالی تیر (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 تیر (با مسئولیت محدود) وکالت بلاعزل می دهند:

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

ساختمان شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن واقع در تهران، خیابان میرداماد، میدان مادر، خیابان شاه نظری، نبش کوچه ششم، پلاک ۸

(۲) اجاره دارایی موضوع بند ۱ فوق به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) برای مدت ۴ سال و تعیین مبلغ اجاره بها،

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

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

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

- اعتراض به رأی، تجدیدنظر، فرجام خواهی و اعاده دادرسی،
- مصالحه و سازش،
- ادعای جعل یا انکار و تردید نسبت به سند طرف و استرداد سند،
- تعیین جاعل،
- ارجاع دعوا به داوری و تعیین داور،



- توکیل به غیر،
- تعیین مصدق و کارشناس،
- دعوای خسارت،
- استرداد دادخواست یا دعوا،
- جلب شخص ثالث و دفاع از دعوای ثالث،
- ورود شخص ثالث و دفاع از دعوای ورود ثالث،
- دعوای متقابل و دفاع در قبال آن،
- ادعای اعسار،
- درخواست تأمین خواسته، دستور موقت و تأمین دلیل.
- قبول یا رد سوگند.

تبصره: کلیه این اختیارات به صورت وکالت بلاعزل و با حق توکیل به غیر به شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود) اعطا می گردد و ضمن سلب حق عزل موکل و حق استعفای وکیل، دارنده ورقه اجاره حق هرگونه اقدام منافی با موضوع وکالت را از خود سلب می نماید.

(۶) تملیک دارایی موضوع بند ۱ فوق به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) با شرایط تعیین شده در سررسید مدت اجاره،

(۷) سپرده گذاری اوراق اجاره شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) نزد شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه،

کارمزد وکالت

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

تعهدات شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود)

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

(۱) شرکت واسط مالی تیر (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،

(۳) پرداخت وجوه اجاره بهای دریافتی از شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)، 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 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 تیر (با مسئولیت محدود) را از خود سلب نمود.
- (۳) با انتقال اوراق اجاره رابطه وکالت میان شرکت واسط مالی تیر (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 دارایی 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 تیر (با مسئولیت محدود) منتقل می‌شود.
- (۳) در صورت فوت دارنده اوراق اجاره، شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود) وصی وی در کلیه اختیارات مرقوم در این بیانیه می‌باشد.



مشخصات شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

موضوع فعالیت

موضوع فعالیت شرکت مطابق با آگهی تأسیس شرکت مورخ ۱۳۶۹/۰۲/۰۶ به شرح ذیل می باشد:

تهیه زمین و غیرمنقول (عرصه و اعیان) جهت اجرای پروژه های ساختمانی، مطالعه و طراحی و اجرای پروژه های شهرسازی و ساختمانی اعم از مسکونی، اداری، تجاری و تأسیساتی و غیره، انجام کارهای مقاطعه کاری، قبول مشاوره و نظارت و اجراء پروژه های ساختمانی بصورت پیمانکاری یا امانی، تهیه و تولید مصالح و لوازم ساختمانی بصورت پیمانکاری یا امانی، تهیه و تولید مصالح و لوازم ساختمانی و فروش آنها، خرید و وارد نمودن ماشین آلات مورد نیاز و وسایل و مواد لازم، واگذاری واحدها، ساختمانها و تأسیسات احداثی، دریافت اعتبار و تسهیلات و سرمایه گذاری و مشارکت حقوقی با اشخاص یا سایر شرکتها.

تاریخچه فعالیت

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) در تاریخ ۱۳۶۹/۰۲/۰۶ بصورت شرکت سهامی خاص تأسیس شده و طی شماره ۷۸۸۲۸ مورخ ۱۳۶۹/۰۲/۰۶ در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی تهران به ثبت رسیده است. براساس مصوبه مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۸۲/۰۸/۰۷ از سهامی خاص به سهامی عام تبدیل و تحت شماره ۳۲/۴۵۱۴۸ مورخ ۱۳۸۲/۱۰/۲۸ در اداره مزبور ثبت شده و در تاریخ ۱۳۸۲/۱۲/۰۴ در بورس اوراق بهادار تهران پذیرفته شده است. مرکز اصلی شرکت در شهر تهران واقع است.

مدت فعالیت

مدت فعالیت شرکت از تاریخ تأسیس بصورت نامحدود خواهد بود.

سهامداران

ترکیب سهامداران شرکت، در تاریخ ۱۳۹۱/۰۲/۳۰ به شرح زیر می باشد.



بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

نام سهامدار	نوع شخصیت حقوقی	تاریخ تاسیس	شماره ثبت	تعداد سهام	درصد مالکیت
شرکت گروه سرمایه گذاری بانک مسکن	حقوقی	۱۳۵۴/۰۸/۰۲	۳۳۳۱۳	۱,۱۸۶,۳۱۹,۱۱۴	۵۹.۳۲%
شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی	حقوقی	۱۳۸۲/۰۶/۱۵	۲۰۸۶۶۹	۲۶۷,۱۲۵,۵۸۴	۱۳.۳۶%
شرکت سهامی بیمه ایران	حقوقی	۱۳۱۴/۰۸/۱۵	۴۶۰	۹۸,۳۶۳,۶۸۸	۴.۹۲%
شرکت سرمایه گذاری تدبیر	حقوقی	۱۳۷۷/۱۱/۱۸	۱۴۷۸۸۸	۷۷,۹۹۹,۹۹۹	۳.۹۰%
صندوقهای ب-پ- کارکنان شرکت ملی نفت	حقوقی	۱۳۷۹/۱۱/۱۹	۱۷۱۳۳۶	۵۳,۰۸۳,۰۳۲	۲.۶۵%
شرکت سرمایه گذاری گروه توسعه ملی	حقوقی	۱۳۷۷/۱۱/۱۸	۸۹۵۸۴	۴۰,۶۳۹,۹۹۹	۲.۰۳%
شرکت پرشیا ایکویتی فاند (با مسئولیت محدود)	حقوقی	۱۳۸۶/۰۳/۲۱	WK-۱۸۸۹۲۴	۴۰,۰۰۰,۰۰۰	۲%
بیمه مرکزی ایران	حقوقی	۱۳۵۰/۰۳/۳۰	-	۳۱,۷۳۲,۳۶۴	۱.۰۹%
سایر سهامداران	-	-	-	۲۱۴,۷۴۶,۳۲۰	۱۰.۷۴%
جمع	-	-	-	۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰%

مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیر عامل

به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه، مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۱۰ اشخاص زیر به عنوان اعضای هیئت مدیره انتخاب گردیدند. همچنین بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۱۰ هیئت مدیره آقای علیرضا نیلی را به عنوان مدیر عامل شرکت انتخاب کردند.

نام	سمت	نماینده	مدت مأموریت		توضیحات
			شروع	خاتمه	
بانک مسکن	رئیس هیأت مدیره - غیر موظف	قدرت الله شریفی	۹۰/۱۲/۱۰	۹۲/۱۲/۱۰	
شرکت گروه سرمایه گذاری بانک مسکن	نایب رئیس هیأت مدیره - غیر موظف	ایوب قنبری	۹۰/۱۲/۱۰	۹۲/۱۲/۱۰	
کارگزاری بانک مسکن	عضو هیأت مدیره - غیر موظف	ابوالفضل صومعلو	۹۰/۱۲/۱۰	۹۲/۱۲/۱۰	
شرکت عمرانی مسکن گستر	عضو هیأت مدیره - غیر موظف	سید احمد مقیمی	۹۰/۱۲/۱۰	۹۲/۱۲/۱۰	
سرمایه گذاری توسعه ملی	عضو هیأت مدیره - غیر موظف	اسفندیار برومند	۹۰/۱۲/۱۰	۹۲/۱۲/۱۰	
-	مدیر عامل	علیرضا نیلی	-	-	

مشخصات حسابرس / بازرس بانی

براساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۳۹۰/۱۲/۱۰، سازمان حسابرسی به عنوان حسابرس و بازرس قانونی برای مدت یک سال انتخاب گردیده است. حسابرس و بازرس قانونی شرکت در سال مالی قبل نیز مؤسسه حسابرسی فریوران هدف بوده است.



سرمایه بانی

آخرین سرمایه ثبت شده شرکت مبلغ ۲.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال منقسم به ۲.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ سهم ۱۰۰۰ ریالی می باشد؛ که در تاریخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۵ به ثبت رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت طی سه سال اخیر به شرح زیر بوده است.

مبالغ بر حسب میلیون ریال

تاریخ ثبت افزایش سرمایه	سرمایه قبلی (میلیون ریال)	مبلغ افزایش (میلیون ریال)	سرمایه جدید (میلیون ریال)	درصد افزایش	محل افزایش سرمایه
۱۳۸۸/۱۲/۰۸	۱.۰۰۰.۰۰۰	۵۰۰.۰۰۰	۱.۵۰۰.۰۰۰	۵۰	سود انباشته و مطالبات حال شده یا آورده نقدی صاحبان سهام
۱۳۹۰/۱۱/۲۵	۱.۵۰۰.۰۰۰	۵۰۰.۰۰۰	۲.۰۰۰.۰۰۰	۳۳	سود انباشته و مطالبات حال شده یا آورده نقدی صاحبان سهام

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

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

شرح	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۹۰
سود (زیان) واقعی هر سهم شرکت اصلی (ریال)	۵۰۷	۳۴۶	۴۴۱
سود (زیان) واقعی هر سهم گروه (ریال)	۴۰۵	۳۶۴	۵۹۴
سود نقدی هر سهم (ریال)	۲۴۰	۳۰۰	۲۵۰
سرمایه (میلیون ریال)	۱.۰۰۰.۰۰۰	۱.۵۰۰.۰۰۰	۲.۰۰۰.۰۰۰

وضعیت مالی بانی

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

بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسطه مالی (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
ترازنامه

در تاریخ ۳۰ آذر ماه ۱۳۹۰

دارائیه‌ها	۱۳۹۰/۰۹/۳۰	۱۳۸۹/۰۹/۳۰	۱۳۸۸/۰۹/۳۰	بدهیها و حقوق صاحبان سهام	۱۳۹۰/۰۹/۳۰	۱۳۸۹/۰۹/۳۰	۱۳۸۸/۰۹/۳۰
دارائیه‌های جاری:				بدهیهای جاری:			
موجودی نقد	۱۱,۳۶۱	۳۲,۳۳۶	۵۱,۳۱۳	حسابها و اسناد پرداختنی	۱۸,۳۳۹	۳۰,۸۵۱	۱۷,۶۰۲
سرمایه‌گذارهای کوتاه مدت	۰	۱۳,۰۸۴	۱۳,۰۷۳	سایر حسابها و اسناد پرداختنی	۰	۰	۰
حسابها و اسناد دریافتنی تجاری	۱,۲۰۷,۰۸۶	۱,۳۶۴,۸۲۵	۱,۳۰۳,۵۱۱	ذخیره مالیات	۳۴۰,۱۲۹	۳۳۳,۵۲۵	۹۲,۸۰۰
سایر حسابها و اسناد دریافتنی	۱,۴۳۰,۹۰۴	۱,۶۳۴,۶۱۳	۱,۵۰۵,۷۸۴	سود سهام پرداختنی	۱۰,۴۱۱,۷۴۲	۱,۲۳۴,۰۸۶	۱,۰۸۳,۵۲۷
سفرات و پیش پرداختها	۱۶,۸۰۱	۱۴,۸۵۲	۱۲,۴۵۵	تسهیلات مالی دریافتی	۰	۰	۰
موجودی مواد و کالا	۰	۰	۰	جمع بدهیهای جاری	۱,۴۰۰,۳۱۰	۱,۶۳۹,۴۷۲	۱,۱۹۳,۲۲۹
جمع دارائیه‌های جاری	۲,۶۶۶,۰۵۲	۳,۰۴۹,۶۱۰	۲,۸۸۶,۰۳۵	بدهیهای بلند مدت:			
دارائیه‌های غیر جاری:				اسناد پرداختنی بلند مدت	۰	۰	۵۰۵
دارائیه‌های ثابت مشهود	۱۰۶,۹۸۹	۱۱۱,۵۶۶	۱۱۳,۷۵۵	تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت	۰	۰	۳۴۴,۰۶۰
سرمایه‌گذارهای بلند مدت	۱,۵۶۹,۴۹۴	۱,۰۲۳,۰۳۹	۸۱۸,۱۵۱	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۵,۳۶۳	۴,۲۲۵	۳,۷۱۴
سایر دارائیه‌ها	۳,۸۷۷	۴,۱۲۴	۱۷,۱۶۷	جمع بدهیهای بلند مدت	۵,۳۶۳	۴,۲۲۵	۳۸۸,۲۷۹
جمع دارائیه‌های غیر جاری	۱,۶۸۰,۳۶۰	۱,۱۳۸,۷۳۹	۹۴۹,۰۷۳	جمع بدهیها	۱,۴۰۵,۵۷۳	۱,۶۴۳,۶۹۷	۱,۳۴۱,۵۰۸
				حقوق صاحبان سهام:			
				سرمایه	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۵۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰
				علی الحساب افزایش سرمایه	۴۹۷,۸۹۵	۰	۴۹۷,۱۲۶
				انداخته قانونی	۱۵۰,۰۰۰	۱۲۵,۹۶۱	۱۰۰,۰۰۰
				سود انباشته	۱۷۲,۹۴۴	۹۷۸,۶۹۱	۱۷۶,۶۲۴
				جمع حقوق صاحبان سهام	۲,۹۴۰,۸۳۹	۳,۵۵۴,۶۵۲	۲,۳۷۳,۶۰۰
جمع دارائیه‌ها	۴,۳۴۶,۴۱۲	۴,۱۸۸,۳۴۹	۳,۸۳۵,۱۰۸	جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام	۴,۳۴۶,۴۱۲	۴,۱۸۸,۳۴۹	۳,۸۳۵,۱۰۸

شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت سود و زیان

برای سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۰

سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۱۳۹۰	میلین ریال	میلین ریال	سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۱۳۸۹	میلین ریال	سال مالی منتهی به ۳۰/۰۹/۱۳۸۸	میلین ریال
سود حاصل از سرمایه گذاریها - عملیاتی	۷۷۲.۸۲		۲۷۷.۲۳۰		۵۲۹.۰۶۶	
هزینه های فروش، انباری و عمومی	(۵۶۵.۹۰)		(۲۰.۸۹۸)		(۳۶.۲۷۷)	
خالص سایر درآمدها و هزینه های عملیاتی	۱.۲۵		۲۰۷۵		۹۳	
سود عملیاتی	۶۵۷.۵۵۸		۳۸۹.۱۶۷		۷۹۲.۸۸۲	
خالص سایر درآمد و هزینه های غیر عملیاتی	۳.۸۸۵		۳۸۹.۱۶۷		۴۹۴.۸۸۲	
سود قبل از مالیات	۶۶۱.۰۷۳		۱۳۰.۳۳۷		۱۳۰.۷۰۱	
مالیات	(۲۳۳)		۱۳۰.۳۳۷		۱۳۰.۷۰۱	
سود خالص	۶۶۰.۸۵۱		۵۱۹.۵۰۴		۵۰۷.۹۵۲	
سود خالص هر سهم - ریال	۴۴۱		(۱۷۶)		(۶۵۲)	
سود زیانسته ابتدای سال مالی	۹۲۳.۹۹۱		۳۴۶		۸۵۲.۳۰۹	
تغییرات سنواتی	(۱۶۶۵۹)		(۱۳.۰۱۳)		(۱۰.۷۲۴)	
سود زیانسته در ابتدای سال مالی - تعدیل شده	۹۱۷.۲۳۲		۷۹۶.۸۷۴		۸۴۱.۵۸۵	
سود قابل تخصیص	۱.۵۷۳.۳۸۳		۱.۳۱۵.۷۰۲		۱.۳۴۹.۸۱۶	
تخصیص سود:						
سود سهام منسوب	(۲۵۰.۰۰۰)		(۲۶۰.۰۰۰)		(۳۰۰.۰۰۰)	
اندوخته قانونی	(۳۲.۰۳۹)		(۲۵.۹۶۱)		(۳.۹۹۲)	
انتقال به علی الحساب افزایش سرمایه	(۳۰.۵۰۰)		-		(۲۵۰.۰۰۰)	
پاداش هیئت مدیره	(۲.۳۰۰)		(۱.۵۰۰)		(۱۵۰)	
سود زیانسته در پایان سال مالی	(۷۸۰.۳۳۹)		(۳۸۷.۰۱۱)		(۵۵۳.۳۴۲)	
	۷۹۲.۹۴۴		۹۲۸.۶۹۱		۷۹۶.۴۷۴	

نشرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد

سال مالی منتهی به ۱۳۸۸/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
۱۹۲,۳۹۵	۶۴,۹۳۴	۳۹۵,۴۸۸
۱,۹۸۲ (۲۵۵,۰۰۵) (۲۳,۵۳۳)	۲,۴۲۴ (۷۸,۳۶۵) (۷۵,۹۴۱)	۱۷۶۷ (۱۱۰,۸۳۳) (۱۰۹,۰۵۶)
(۶,۱۳۹)	-	-
(۱۰,۵۸۱)	(۱,۵۳۳)	(۱,۳۲۰)
۶۴۹	۱۲۳	۵۹۳
(۶۴۶)	(۶۸۷)	(۸۰)
۱۹	۳۷۹۷۱	۵
(۱۰,۴۶)	۲۵,۸۷۲	(۸۰۲)
۱۶۱,۶۸۷	۱۴,۹۷۵	۲۸۵,۶۳۰

فعالتهای عملیاتی:

جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای عملیاتی

بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی:

سود دریافتی بابت سپرده بانکی

سود سهام پرداختی

جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی

مالیات بر درآمد:

مالیات بر درآمد پرداختی

وجه پرداختی جهت خرید داراییهای ثابت مشهود

وجه حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود

وجه پرداختی بابت تحصیل سایر دارایی ها

وجه حاصل از فروش سایر دارایی ها

جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیتهای سرمایه گذاری:

جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیتهای تأمین مالی

بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسطه مالی تیرا (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

فعالیهایی تأمین مالی:

دریافت تسهیلات مالی
دریافت بابت افزایش سرمایه در جریان
دریافت بابت علی الحساب افزایش سرمایه

بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی

جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیهایی تأمین مالی

۱۳۷,۳۳۵	۲,۵۰۰	۵۰,۰۰۰
-	۲,۸۷۴	۶۸۲
۱۱,۸۵۷	-	-
(۳۶۸,۳۴۶)	(۵۰,۰۰۰)	(۳۳۷,۲۸۷)
(۱۲۰,۰۳۳)	(۲۲,۶۳۶)	(۹۶,۶۰۵)
۳۱,۶۳۳	(۲۹,۶۵۱)	(۱۰,۰۱۷۵)
۹,۵۷۰	۵۱,۲۱۳	۲۲,۳۳۶
-	۶۷۴	-
۵۱,۲۱۳	۲۲,۳۳۶	۱۱,۲۶۱
۵۷۸,۶۶۲	۳۶۲,۴۷۸	۴۰۹,۶۳۹

بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسطه مالی تیر (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

وضعیت اعتباری شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

بدهی‌ها

براساس آخرین گزارش مالی حسابرسی شده سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۰، اطلاعات مربوط به وضعیت اعتباری شرکت به شرح زیر است.

جدول شماره (۵)

شرح	مبلغ - میلیون ریال
بدهی‌ها مطابق اقلام ترازنامه‌ای به استثنای تسهیلات و مالیات	حساب‌ها و اسناد پرداختی تجاری
	سایر حساب‌ها و اسناد پرداختی
	پیش‌دریافت‌ها
	سود سهام پرداختی
	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان
تسهیلات مالی دریافتی	کوتاه‌مدت
	بلندمدت
	حصة جاری تسهیلات مالی بلندمدت
	جریمه‌ها
	تسهیلات سررسید شده و پرداخت نشده (معوق)

تضمین‌ها و بدهی‌های احتمالی

مطابق آخرین گزارش مالی حسابرسی شده سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۰، تعهدات و بدهی‌های احتمالی که مستلزم ارائه و افشاء در صورت‌های مالی می‌باشد، به شرح زیر است:

جدول شماره (۶)

شرح	نوع سند تضمینی	مبلغ (میلیون ریال)
شرکت خانه سازی ایرانپان (بانک توسعه صادرات ایران)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۵۳۶۸۴۲
شرکت توسعه مسکن مهر نوین	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۵۷۷۰۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک اقتصاد نوین)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۲۵۲۷۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک اقتصاد نوین)	تضمین چکهای ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۹۰۷۰۰۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (بانک اقتصاد نوین)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۹۶۷۰۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک توسعه صادرات)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۲۳۲۰۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال (بهشت پویا)	تضمین چکهای ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۹۷۰۰۰
شرکت اتحاد عمران پارس	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۸۵۱۴
بانک کارآفرین شرکت پارس مسکن البرز	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۶۷۰۰۰
بانک مسکن میرداماد جماله اعتبار اسنادی مربوط به شرکت بازرگانی	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۵۵۱۲
وزارت راه-قرارداد ۱۷/۴۲۹۴ آزاد راه پردیس	سفته های ارائه شده جهت تضمین قرارداد شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۳۹۹۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن آذربایجان (بانک پاسارگاد)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۸۵۰
جمع		۲,۲۲۷,۶۰۸



بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

مطالبات و ذخایر

مطابق آخرین گزارش مالی حسابرسی شده سال مالی منتهی به ۳۰ آذرماه ۱۳۹۰، مطالبات و ذخایر بانی به شرح زیر است:

جدول شماره (۷)

شرح	مبلغ - میلیون ریال
حسابها و اسناد دریافتنی تجاری	۱,۳۰۷,۰۸۶
سایر حسابها و اسناد دریافتنی	۱,۴۳۹,۴۱۶
بیش برداختها و سپرده ها	۱۶,۸۰۱
جمع	۲,۷۶۳,۳۰۳
کسر می شود: ذخیره مطالبات مشکوک الوصول	(۸۵۱۲)
جمع	۲,۷۵۴,۷۹۱



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

(سهامی عام)

شماره ثبت: ۲۸۷۲۸

پیش بینی وضعیت مالی آتی بانی

بر اساس 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:

صورت سود و زیان پیش بینی شده پروژه ها

✓ در حالت اجرای طرح

ارقام به میلیون ریال

جمع	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	سود و زیان ۵ پروژه در سال مالی
۱,۲۶۳,۵۱۸	۸۱,۲۰۸	۶۸۲,۷۰۷	۳۷۶,۳۸۷	۲۱۳,۳۷۰	۹,۹۳۶	۰	درآمد حاصل از فروش
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	سهم درآمدی هر سال از کل درآمدها
(۸۲۱,۳۳۶)	(۴۳,۳۳۴)	(۳۱۸,۱۴۹)	(۱۶۵,۳۴۱)	(۱۸۶,۵۷۵)	(۹۰,۱۸۱)	۰	هزای تمام شده کلای فروش رفته
۳۴۲,۰۹۲	۳۸,۹۸۴	۲۶۴,۵۵۸	۱۱۰,۹۳۶	۲۶۶,۷۷۵	۹۲۹	۰	سود (زیان) ناخالص
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	هزینهای فروش، اداری و عمومی
۳۴۲,۰۹۲	۳۸,۹۸۴	۲۶۴,۵۵۸	۱۱۰,۹۳۶	۲۶۶,۷۷۵	۹۲۹	۰	سود (زیان) عملیاتی
۳۴۲,۰۹۲	۳۸,۹۸۴	۲۶۴,۵۵۸	۱۱۰,۹۳۶	۲۶۶,۷۷۵	۹۲۹	۰	سود (زیان) قبل از مالیات
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	مالیات بر درآمد
۳۴۲,۰۹۲	۳۸,۹۸۴	۲۶۴,۵۵۸	۱۱۰,۹۳۶	۲۶۶,۷۷۵	۹۲۹	۰	سود (زیان) خالص

✓ در حالت عدم اجرای طرح

ارقام به میلیون ریال

جمع	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	سود و زیان ۳ پروژه در سال مالی
۶۶۵,۱۲۵	-	۳۵۷,۸۷۵	۹۲,۷۰۵	۲۰,۴۶۱۸	۹,۹۲۶	۰	درآمد حاصل از فروش
-	-	-	-	-	-	-	سهام درآمدی هر سال از کل درآمدها
(۵۱۰,۳۰۴)	-	(۳۴۹,۳۵۴)	(۶۹,۹۳۶)	(۱۸۲,۰۹۶)	(۹,۰۱۸)	۰	بهای تمام شده کلای فروش رفته
۱۵۴,۸۴۰	-	۱۰۸,۶۳۱	۳۲,۷۶۹	۳۲,۵۳۲	۹۳۹	۰	سود (زیان) ناخالص
-	-	-	-	-	-	-	هزینههای فروش، اداری و عمومی
۱۵۴,۸۴۰	-	۱۰۸,۶۳۱	۳۲,۷۶۹	۳۲,۵۳۲	۹۳۹	۰	سود (زیان) عملیاتی
-	-	-	-	-	-	-	هزینههای تامین مالی
۱۵۴,۸۴۰	-	۱۰۸,۶۳۱	۳۲,۷۶۹	۳۲,۵۳۲	۹۳۹	۰	سود (زیان) قبل از مالیات
-	-	-	-	-	-	-	مالیات بر درآمد
۱۵۴,۸۴۰	-	۱۰۸,۶۳۱	۳۲,۷۶۹	۳۲,۵۳۲	۹۳۹	۰	سود (زیان) خالص

مبالغ به میلیون ریال

توضیحات پیش بینی شده	سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۹/۳۰	
سال مالی منتهی به	عدم اجرای طرح	اجرای طرح	عدم اجرای طرح	اجرای طرح	عدم اجرای طرح	اجرای طرح	عدم اجرای طرح	اجرای طرح	عدم اجرای طرح	اجرای طرح
موجودی نقد	۳۶,۲۰۴	۳۱,۸۸۸	۲۵,۲۸۱	۲۵,۲۸۱	۲۵,۲۸۱	۳۲,۶۱۴	۲۵,۲۸۱	۲۵,۲۸۱	۲۵,۲۸۱	۲۲,۹۹۳
سرمایه گذارینان کوتاه مدت	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
حسابها و اسناد دریافتی تجاری	۹۱۰,۵۳۵	۹۳۱,۵۲۷	۸۷۹,۸۵۱	۸۵۱,۱۹۳	۹۵۸,۷۲۹	۹۰۸,۳۰۰	۹۹۱,۰۰۶	۸۱۳,۸۶۴	۷۳۹,۰۳۱	۷۳۹,۰۳۱
سایر حسابها و اسناد دریافتی	۱,۷۱۱,۶۸۸	۱,۸۹۳,۶۳۷	۱,۶۹۱,۶۰۷	۱,۷۱۵,۵۵۱	۱,۶۹۶,۷۲۲	۱,۸۱۵,۶۶۱	۱,۹۹۰,۱۱۲	۱,۸۱۸,۸۱۵	۱,۶۹۸,۸۲۷	۱,۵۸۹,۸۵۰
سزاشات و پیش پرداختها	۱۶,۸۰۱	۱۶,۸۰۱	۱۶,۸۰۱	۱۶,۸۰۱	۱۶,۸۰۱	۱۶,۸۰۱	۱۶,۸۰۱	۱۶,۸۰۱	۱۶,۸۰۱	۱۶,۸۰۱
جمع داراییهای جاری	۳,۷۴۵,۰۲۷	۳,۸۷۲,۸۳۳	۳,۵۶۴,۶۴۰	۳,۶۸۸,۹۷۲	۳,۶۹۷,۶۲۶	۳,۹۰۶,۱۷۶	۳,۰۴۶,۰۰۴	۳,۶۸۸,۳۷۵	۳,۰۴۶,۰۰۴	۲,۸۵۷,۶۷۱
داراییهای ثابت مشهود	۱۰,۳۰۰,۳۹	۱۰,۳۰۰,۳۹	۹,۷۶۳,۲۲	۹,۷۶۳,۲۲	۹,۷۶۳,۲۲	۹,۷۶۳,۲۲	۹,۷۶۳,۲۲	۹,۷۶۳,۲۲	۹,۷۶۳,۲۲	۹,۷۶۳,۲۲
سرمایه گذارینان بلند مدت	۱,۵۶۹,۳۹۴	۱,۵۶۹,۳۹۴	۱,۵۶۹,۳۹۴	۱,۵۶۹,۳۹۴	۱,۵۶۹,۳۹۴	۱,۵۶۹,۳۹۴	۱,۵۶۹,۳۹۴	۱,۵۶۹,۳۹۴	۱,۵۶۹,۳۹۴	۱,۵۶۹,۳۹۴
سایر داراییها	۳,۸۷۷	۳,۸۷۷	۳,۸۷۷	۳,۸۷۷	۳,۸۷۷	۳,۸۷۷	۳,۸۷۷	۳,۸۷۷	۳,۸۷۷	۳,۸۷۷
جمع داراییهای غیر جاری	۱,۶۷۵,۰۰۰	۱,۶۷۵,۰۰۰	۱,۶۷۰,۷۹۳	۱,۶۷۰,۷۹۳	۱,۶۶۶,۵۰۰	۱,۶۶۶,۵۰۰	۱,۶۶۶,۵۰۰	۱,۶۶۶,۵۰۰	۱,۶۶۶,۵۰۰	۱,۶۶۶,۵۰۰
جمع کل داراییها	۴,۴۲۰,۳۲۷	۴,۵۴۷,۸۳۳	۴,۲۳۵,۴۳۳	۴,۳۵۹,۵۵۸	۴,۳۶۴,۴۲۲	۴,۵۷۲,۶۷۶	۴,۷۱۵,۹۰۶	۴,۳۵۸,۲۶۹	۴,۷۱۵,۹۰۶	۴,۵۲۷,۶۷۱
سایر حسابها و اسناد پرداختی	۱۸,۳۳۹	۱۸,۳۳۹	۱۸,۳۳۹	۱۸,۳۳۹	۱۸,۳۳۹	۱۸,۳۳۹	۱۸,۳۳۹	۱۸,۳۳۹	۱۸,۳۳۹	۱۸,۳۳۹
سود سهام پرداختی	۳۴۰,۱۲۹	۳۴۰,۱۲۹	۳۴۰,۱۲۹	۳۴۰,۱۲۹	۳۴۰,۱۲۹	۳۴۰,۱۲۹	۳۴۰,۱۲۹	۳۴۰,۱۲۹	۳۴۰,۱۲۹	۳۴۰,۱۲۹
تسهیلات مالی دریافتی	۸۸۲,۸۸۰	۸۸۲,۸۸۰	۵۰۰,۹۲۸	۵۰۰,۹۲۸	۴۸۷,۹۰۵	۴۸۷,۹۰۵	۴۱۵,۳۷۸	۴۱۵,۳۷۸	۳۱۶,۳۹۸	۳۱۶,۳۹۸
جمع بدهیهای جاری	۱,۳۴۱,۳۴۸	۱,۳۴۱,۳۴۸	۸۳۲,۳۹۵	۸۳۲,۳۹۵	۸۳۶,۳۲۳	۸۳۶,۳۲۳	۶۹۲,۸۵۶	۶۹۲,۸۵۶	۶۹۲,۸۵۶	۶۹۲,۸۵۶
تسهیلات مالی دریافتی بلند مدت	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ذخیره مرادای پادان خدمت کارکنان	۶,۷۰۳	۶,۷۰۳	۸,۳۸۰	۸,۳۸۰	۸,۳۸۰	۸,۳۸۰	۱۳,۰۹۳	۱۳,۰۹۳	۱۳,۰۹۳	۱۳,۰۹۳
تسهیلات اجاره سرمایه ای	۳۳۸,۰۰۰	۳۳۸,۰۰۰	-	۳۳۸,۰۰۰	-	۳۳۸,۰۰۰	۳۳۸,۰۰۰	۳۳۸,۰۰۰	۳۳۸,۰۰۰	۳۳۸,۰۰۰
جمع بدهیهای غیر جاری	۱,۳۴۷,۰۵۳	۱,۳۴۷,۰۵۳	۸۴۰,۷۷۵	۱,۱۰۹,۷۶۵	۸۴۰,۷۷۵	۱,۱۰۹,۷۶۵	۱,۱۰۹,۷۶۵	۱,۱۰۹,۷۶۵	۱,۱۰۹,۷۶۵	۱,۱۰۹,۷۶۵
سرمایه	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰
انبیخته قانونی	۱۸۰,۵۶۳	۱۸۰,۵۶۳	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰	۲۰۰,۰۰۰
سود انباشته	۸۸۲,۳۳۹	۸۸۲,۳۳۹	۱,۷۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰	۱,۷۰۰,۰۰۰
جمع حقوق صاحبان سهام	۳,۶۵۲,۸۷۱	۳,۶۵۲,۸۷۱	۴,۳۳۲,۲۲۳	۴,۳۵۹,۵۵۸	۴,۳۶۴,۴۲۲	۴,۵۷۲,۶۷۶	۴,۷۱۵,۹۰۶	۴,۳۵۸,۲۶۹	۴,۷۱۵,۹۰۶	۴,۵۲۷,۶۷۱
جمع بدهیها و حقوق صاحبان سهام	۴,۴۲۰,۳۲۷	۴,۵۴۷,۸۳۳	۴,۲۳۵,۴۳۳	۴,۳۵۹,۵۵۸	۴,۳۶۴,۴۲۲	۴,۵۷۲,۶۷۶	۴,۷۱۵,۹۰۶	۴,۳۵۸,۲۶۹	۴,۷۱۵,۹۰۶	۴,۵۲۷,۶۷۱

صورت سود و زیان پیش بینی شده طرح

ارقام به میلیون ریال

سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	
معم	اجرایی طرح	معم	اجرایی طرح	معم	اجرایی طرح	معم	اجرایی طرح	معم	اجرایی طرح
۷۱۳,۰۸۳	۷۵۰,۱۱۷	۸۱۶,۳۷۳	۹۶۴,۴۱۳	۷۳۴,۷۱۳	۸۱۸,۴۸۱	۷۳۴,۳۷۸	۷۲۸,۴۴۴	۷۱۳,۹۶۴	۷۱۳,۹۶۴
(۱۳۷,۳۱۴)	(۱۳۷,۳۱۴)	(۱۱۳,۸۱۹)	(۱۱۳,۸۱۹)	(۹۵,۳۳۳)	(۵۵,۳۳۳)	(۷۸,۸۴۴)	(۷۸,۸۴۴)	(۶۷,۰۹۱)	(۶۷,۰۹۱)
۱,۰۳۵	۱,۰۳۵	۱,۰۳۵	۱,۰۳۵	۱,۰۳۵	۱,۰۳۵	۱,۰۳۵	۱,۰۳۵	۱,۰۳۵	۱,۰۳۵
۵۷۶,۸۹۳	۶۱۳,۸۲۸	۷۰۳,۴۷۸	۸۵۱,۶۱۸	۶۴۰,۳۶۴	۷۳۴,۳۳۳	۶۵۵,۶۵۹	۶۵۵,۶۵۹	۶۴۷,۸۹۸	۶۴۷,۸۹۸
(۲,۳۳۷)	(۱۱,۱۳۷)	(۱۳,۵۴۴)	(۵۰,۰۳۰)	(۲۱,۱۶۰)	(۵۰,۰۳۰)	(۲۱,۶۹۶)	(۵۰,۰۹۵)	(۲۶,۴۳۹)	(۳۰,۴۱۸)
۱,۷۶۷	۱,۷۶۷	۱,۷۶۷	۱,۷۶۷	۱,۷۶۷	۱,۷۶۷	۱,۷۶۷	۱,۷۶۷	۱,۷۶۷	۱,۷۶۷
۵۷۶,۳۳۳	۶۰۳,۶۵۸	۶۹۱,۶۷۱	۸۰۳,۶۵۵	۶۱۹,۸۷۱	۶۷۵,۳۷۰	۶۲۸,۷۳۰	۶۱۱,۳۷۶	۶۲۲,۲۱۶	۶۱۹,۳۴۷
سود خالص پس از کسر مالیات		سود خالص پس از کسر مالیات		سود خالص پس از کسر مالیات		سود خالص پس از کسر مالیات		سود خالص پس از کسر مالیات	
۵۷۶,۳۳۳	۶۰۳,۶۵۸	۶۹۱,۶۷۱	۸۰۳,۶۵۵	۶۱۹,۸۷۱	۶۷۵,۳۷۰	۶۲۸,۷۳۰	۶۱۱,۳۷۶	۶۲۲,۲۱۶	۶۱۹,۳۴۷
۱,۳۲۰,۳۹۱	۱,۵۶۳,۵۰۹	۱,۳۳۵,۷۹۴	۱,۳۷۷,۸۲۸	۱,۰۷۰,۰۴۲	۱,۰۴۰,۸۱۰	۸۸۴,۵۹۹	۸۸۱,۳۲۹	۷۸۲,۹۴۴	۷۸۲,۹۴۴
۱,۹۹۶,۸۱۳	۳,۱۶۷,۶۶۷	۱,۹۳۷,۴۶۵	۲,۰۸۱,۱۸۳	۱,۶۸۹,۹۱۳	۱,۷۳۵,۵۸۰	۱,۵۱۳,۷۲۹	۱,۳۹۲,۵۰۵	۱,۳۱۶,۱۶۰	۱,۴۱۲,۱۹۱
(۵۷۸,۳۳۰)	(۶۲۳,۳۵۵)	(۵۰۶,۹۷۴)	(۵۱۷,۶۳۳)	(۴۵۴,۱۱۹)	(۴۳۷,۷۵۲)	(۴۳۴,۸۳۸)	(۴۳۳,۶۵۷)	(۵۰۰,۰۰۰)	(۵۰۰,۰۰۰)
۱,۴۱۸,۵۸۵	۱,۵۴۳,۱۱۳	۱,۴۲۰,۴۹۱	۱,۵۶۳,۵۰۹	۱,۳۳۵,۷۹۴	۱,۳۷۷,۸۲۸	۱,۰۷۰,۰۴۲	۱,۰۴۰,۸۱۰	۸۸۴,۵۹۹	۸۸۱,۳۲۹
سود انباشته در ابتدای سال		سود انباشته در ابتدای سال		سود انباشته در ابتدای سال		سود انباشته در ابتدای سال		سود انباشته در ابتدای سال	
سود قابل تخصیص		سود قابل تخصیص		سود قابل تخصیص		سود قابل تخصیص		سود قابل تخصیص	
تخصیص سود:		تخصیص سود:		تخصیص سود:		تخصیص سود:		تخصیص سود:	
سود سهام مصوب		سود سهام مصوب		سود سهام مصوب		سود سهام مصوب		سود سهام مصوب	
اندوخته قانونی		اندوخته قانونی		اندوخته قانونی		اندوخته قانونی		اندوخته قانونی	
سود انباشته در پایان سال		سود انباشته در پایان سال		سود انباشته در پایان سال		سود انباشته در پایان سال		سود انباشته در پایان سال	

مبالغ به میلیون ریال

جدول پیش بینی جریانهای نقدی شرکت

شرح	سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۹/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۹/۳۰	
	عدم اجرای طرح	اجرای طرح	عدم اجرای طرح	اجرای طرح	عدم اجرای طرح	اجرای طرح	عدم اجرای طرح	اجرای طرح	عدم اجرای طرح	اجرای طرح
منابع:										
درآمد نقدی										
آورده نقد ناشی از افزایش سرمایه	-	۱,۳۲۴,۳۸۲	-	۸۲۹,۰۸۰	-	۸۲۹,۰۸۰	-	۸۲۹,۰۸۰	-	۵۱۸,۸۲۵
وجه نقد ناشی از فروش دارایی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۳,۱۰۵
دریافت تسهیلات مالی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۲۳۸,۰۰۰
سود سپرده بانکی	۱,۷۶۷	۱,۷۶۷	۱,۷۶۷	۱,۷۶۷	۱,۷۶۷	۱,۷۶۷	۱,۷۶۷	۱,۷۶۷	۱,۷۶۷	۱,۷۶۷
جمع منابع	۱,۰۶۸,۷۷۱	۱,۳۲۶,۱۴۹	۸۲۲,۷۵۶	۸۵۰,۸۴۷	۶۰۳,۵۱۱	۶۰۳,۳۵۶	۹۱۷,۸۳۴	۹۲۸,۶۳۶	۷۶۱,۰۴۴	۷۶۰,۳۹۷
مصارف:										
هزینه های نقدی	(۱۳۰,۹۵۳)	(۱۳۰,۹۵۳)	(۱۰۷,۵۶۴)	(۱۰۷,۵۶۴)	(۸۹,۰۸۳)	(۸۹,۰۸۳)	(۷۳,۵۶۴)	(۷۳,۵۶۴)	(۶۰,۷۹۰)	(۶۰,۷۹۰)
هزینه های مالی	(۲,۳۳۷)	(۱۱,۳۳۷)	(۱۲,۵۳۳)	(۵۰,۰۳۰)	(۲۲,۱۶۰)	(۵۰,۰۳۰)	(۲۸,۶۴۶)	(۵۰,۰۳۰)	(۲۶,۳۳۹)	(۲۰,۳۱۸)
سود سهام پرداختی	(۵۱۸,۳۲۰)	(۶۳۴,۳۵۵)	(۵۰۶,۹۷۳)	(۵۱۷,۶۴۳)	(۴۵۴,۱۱۹)	(۴۴۷,۷۵۲)	(۴۲۴,۸۲۸)	(۴۳۳,۶۵۴)	(۵۰۰,۰۰۰)	(۵۰۰,۰۰۰)
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی	(۳۵۲,۶۷۹)	(۳۱۶,۳۹۸)	(۱۹۹,۳۰۳)	(۱۷۱,۵۰۷)	(۳۸,۱۵۶)	(۱۷,۰۳۳)	(۳۹۱,۵۵۱)	(۳۷۷,۵۵۲)	(۱۵۸,۶۶۲)	(۱۵۸,۶۶۲)
و جمع پرداختی جهت خرید دارایی ثابت	-	(۳۳۸,۰۰۰)	-	-	-	-	-	-	-	-
جمع مصارف:	(۱,۰۶۴,۱۵۹)	(۱,۳۳۱,۶۴۳)	(۸۳۷,۷۱۵)	(۸۲۷,۱۷۵)	(۶۰۳,۵۱۸)	(۶۰۳,۸۸۹)	(۹۱۸,۶۵۷)	(۹۲۵,۲۶۷)	(۷۳۶,۱۰۱)	(۷۵۰,۰۷۰)
خالص افزایش (کاهش) وجه نقد	۴,۵۷۳	(۵,۳۹۴)	(۴,۹۵۹)	۳,۶۷۲	(۷)	(۶۳۳)	(۸۲۳)	۳,۳۵۸	۱۴,۹۴۳	۱۰,۶۲۷
وجه نقد ابتدای دوره	۲۰,۳۱۲	۲۸,۲۸۵	۲۵,۳۲۳	۲۴,۶۱۲	۲۵,۳۸۱	۲۵,۳۴۷	۲۶,۳۰۴	۲۶,۸۸۸	۱۱,۳۶۱	۱۱,۳۶۱
وجه نقد پایان دوره	۲۴,۸۸۶	۲۲,۸۹۲	۲۰,۳۶۴	۲۸,۲۸۵	۲۵,۳۷۴	۲۴,۶۱۴	۲۵,۳۸۱	۲۵,۳۴۷	۲۶,۳۰۴	۲۱,۹۸۸

معروضات پیش‌بینی‌ها

معروضات برآورد اطلاعات مالی آتی مندرج در گزارش که عمدتاً شامل معروضات ذهنی می‌باشد، به شرح ذیل است:

الف- معروضات عملیات شرکت

مطابق با اساسنامه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)، فعالیت اصلی شرکت مذکور عبارت است از هر نوع سرمایه‌گذاری مستقیم و غیر مستقیم با اشخاص حقیقی و حقوقی یا سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکتها. بر همین اساس درآمد شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن، در واقع سود تقسیمی مصوب مجمع شرکتهای تابعه است. هدف از تهیه گزارش حاضر، تأمین نقدینگی بخشی از پروژه‌های شرکتهای زیرمجموعه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) می‌باشد. این پروژه‌ها متعلق به شرکتهایی هستند که شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن مالکیت ۱۰۰٪ این شرکتها را دارا می‌باشد. لذا سود حاصل از این پروژه‌ها بعنوان درآمد برای شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن شناسایی می‌گردد.

✓ در خصوص شناسایی و پیش‌بینی درآمدها برای سالهای آتی، فرض شده است که درآمد هر سال برابر با درآمد سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۹/۳۰ به همراه بخشی از سود حاصل از انجام پروژه‌های مذکور در هر سال است. همچنین لازم به ذکر است که ۵ پروژه در نظر گرفته شده مربوط به شرکتهای تابعه می‌باشد که شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن مالک ۱۰۰٪ آن شرکتها است.

در حالت انجام طرح فرض شده است که در صورت انتشار اوراق اجاره، با جریانات ورودی حاصل از انتشار، کل ۵ پروژه به انجام خواهد رسید، ولی در حالت عدم انجام طرح فرض شده است که شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن تنها قادر خواهد بود با دریافت تسهیلات مالی با نرخ ۳۱٪ تنها ۳ طرح که در جریان ساخت هستند را به اتمام برساند و ۲ پروژه دیگر که هنوز آغاز نگردید است به دلیل کمبود نقدینگی اجرا نخواهند شد. در صورت انجام طرح، درآمد به صورت جدول ذیل پیش‌بینی گردیده است.

شرح	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰
سود حاصل از انجام پروژه‌ها	۹۳۹	۲۶۶۷۵	۱۱۰,۹۴۶	۲۶۴,۵۵۸	۳۸,۹۸۴
۹۵٪ از سود حاصل از انجام پروژه‌ها	۸۸۲	۲۵,۳۴۲	۱۰۵,۳۹۹	۲۵۱,۳۳۰	۳۷,۰۳۵
درآمد پیش‌بینی شده برای هر سال بدون لحاظ پروژه‌ها	۷۱۳,۰۸۲	۷۱۳,۰۸۲	۷۱۳,۰۸۲	۷۱۳,۰۸۲	۷۱۳,۰۸۲
کل درآمد پیش‌بینی شده	۷۱۳,۹۶۴	۷۳۸,۴۲۴	۸۱۸,۴۸۱	۹۶۴,۴۱۲	۷۵۰,۱۱۷

✓ هزینه‌های فروش و اداری و عمومی نیز با فرض درصد رشد ثابتی به شرح ذیل پیش‌بینی شده‌اند. این هزینه‌ها برای هر دو حالت فرض انجام و عدم انجام طرح یکسان در نظر گرفته شده است. سال ۹۰ به عنوان مبنا در نظر گرفته شده است.



(زمان نام)
شماره ثبت شرکتها: ۷۸۸۲۲۸۸۲

هزینه‌های عمومی و اداری

۱۳۹۵ سال مالی منتهی به		۱۳۹۴ سال مالی منتهی به		۱۳۹۳ سال مالی منتهی به		۱۳۹۲ سال مالی منتهی به		۱۳۹۱ سال مالی منتهی به		سال مالی منتهی به ۱۳۹۰	درصد رشد	شرح
اجرا	عدم اجرا	اجرای طرح	عدم اجرا	اجرای طرح	عدم اجرا	اجرای طرح	عدم اجرا	اجرای طرح	عدم اجرا			
۹۷,۳۴۹	۸۱,۰۴۰	۸۱,۰۴۰	۶۷,۵۳۴	۶۷,۵۳۴	۵۶,۳۷۸	۵۶,۳۷۸	۴۶,۸۹۸	۴۶,۸۹۸	۳۹,۰۸۲	۲۰٪	حقوق و مزایا	
۴,۵۲۴	۳,۷۷۰	۳,۷۷۰	۳,۱۴۳	۳,۱۴۳	۲,۶۱۸	۲,۶۱۸	۲,۱۸۲	۲,۱۸۲	۱,۸۱۸	۲۰٪	تبلیغات	
۳,۹۸۸	۳,۳۳۶	۳,۳۳۶	۴,۲۹۴	۴,۲۹۴	۴,۶۰۵	۴,۶۰۵	۴,۹۶۰	۴,۹۶۰	۵,۱۶۶		استهلاک داراییهای ثابت	
۳۲۸	۳۱۸	۳۱۸	۲۰۷	۲۰۷	۱۹۷	۱۹۷	۱۸۸	۱۸۸	۱۷۹	۵٪	بیمه	
۲,۰۹۰	۱,۶۰۸	۱,۶۰۸	۱,۳۳۷	۱,۳۳۷	۹۵۱	۹۵۱	۷۲۲	۷۲۲	۵۶۳	۳۰٪	تعمیر و نگهداری	
۱۱,۹۵۶	۹,۹۶۴	۹,۹۶۴	۸,۳۰۳	۸,۳۰۳	۶,۹۱۹	۶,۹۱۹	۵,۷۶۶	۵,۷۶۶	۴,۸۰۵	۲۰٪	هزینه خدمات اداری	
۳۱۲	۱۶۳	۱۶۳	۱۲۵	۱۲۵	۹۶	۹۶	۷۴	۷۴	۵۷	۳۰٪	کرایه و اجاره	
۱۷,۹۶۷	۱۳,۸۲۱	۱۳,۸۲۱	۱۰,۶۳۱	۱۰,۶۳۱	۸,۱۷۸	۸,۱۷۸	۶,۲۹۱	۶,۲۹۱	۴,۸۳۹	۳۰٪	سایر	
۱۳۷,۲۱۴	۱۱۳,۸۱۹	۱۱۳,۸۱۹	۹۵,۴۷۳	۹۵,۴۷۳	۷۹,۸۴۴	۷۹,۸۴۴	۶۷,۰۹۱	۶۷,۰۹۱	۵۶,۵۰۹		جمع	

✓ استهلاک دارایی‌های ثابت با توجه به عمر مفید برآوردی دارایی‌های مربوط با در نظر گرفتن آیین‌نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۵۱ مالیات‌های مستقیم و بر اساس نرخ‌ها و روش‌های ذیل محاسبه شده است.

روش استهلاک	نرخ استهلاک	دارایی
نزولی	۰.۰۷	ساختمان و تأسیسات
نزولی	۰.۱۵	ماشین آلات و تجهیزات
نزولی	۰.۳	وسایل نقلیه
خط مستقیم	۱۰ ساله	اثاثیه و منقوبات
نزولی	۱۰۰ درصد	ابزارآلات

بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسطه مالی تیر (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

- ✓ سود تقسیمی مندرج در صورت سود و زیان معادل ۳۰٪ سود قابل تخصیص سال مالی قبل در نظر گرفته شده است و بطور کامل پرداخت می گردد. متوسط نرخ سود قابل تخصیص طی چهار سال اخیر شرکت برابر با ۳۰ درصد می باشد که مبنای نرخ سود قابل تخصیص در پیش بینی قرار گرفته است.
- ✓ سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی شامل سود سپرده بانکی می باشد و مفروض است این سود تا پایان عمر اوراق برابر با سود سپرده بانکی در سال مالی ۹۰ است.
- ✓ با توجه به اینکه درآمد شرکت عمدتاً شامل درآمد سرمایه گذاریهاست که طبق قانون مالیاتهای مستقیم معاف از مالیات می باشد، لذا در محاسبات مالیات صفر در نظر گرفته شده است.
- ✓ میزان اندوخته قانونی هر سال برابر با ۵٪ سود خالص در نظر گرفته شده است البته تا زمانیکه اندوخته قانونی به میزان ۱۰٪ سرمایه شرکت برسد.
- ✓ در خصوص حالت عدم انجام طرح، فرض شده است در صورتیکه اوراق اجاره منتشر نگردند، شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن از تسهیلات مالی ۴ ساله و با نرخ سود ۳۱٪ جهت تأمین نقدینگی مورد نیاز استفاده خواهد نمود. این هزینه ها به شرح جدول ذیل می باشند. فرض شده است میزان تسهیلات دریافتی برابر با میزان نقدینگی لازم برای ۳ پروژه در جریان ساخت (پروژه گلزار ایرانیان رشت، پروژه نفت اهواز و پروژه شیراز بلوک D) می باشد.

بهره وام	میزان پرداخت از اصل وام	اقساط پرداختی در هر سال	دوره	سال
۲۶,۴۴۹	۱۳,۵۹۹	۴۰,۰۴۸	۱	۱۳۹۱
۲۸,۶۹۶	۲۱,۱۳۳	۴۹,۸۲۹	۲	۱۳۹۲
۳۲,۱۶۰	۲۷,۶۹۶	۴۹,۸۵۶	۳	۱۳۹۳
۱۳,۵۷۴	۳۶,۲۸۱	۴۹,۸۵۶	۴	۱۳۹۴
۲,۳۲۷	۷,۵۰۷	۹,۸۳۵	۵	۱۳۹۵
۹۳۲۰۷	۱۰۶۲۱۵	۱۹۹۴۲۳	جمع کل	

- ✓ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان در هر سال به میزان ۲۵٪ رشد داده شده است و سال ۱۳۹۰ بعنوان سال پایه در نظر گرفته شده است.
- ✓ دربرآورد اقلام ترازنامه نظیر حساب ها و اسناد دریافتنی، با یک نرخ تغییر نسبت به حساب ها و اسناد دریافتنی سال قبل پیش بینی اقلام صورت پذیرفته است و در عین حال بر عدم نگهداری وجوه نقد مازاد در حساب وجه نقد تأکید شده است. همچنین مبالغ حاصل از انتشار اوراق اجاره و یا تسهیلات دریافتی که در هر دو حالت اجرای طرح و عدم اجرای طرح، صرف پروژه های شرکت های تابعه خواهد شد، به حساب های دریافتنی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن اضافه شده است.
- ✓ سرمایه گذاری کوتاه مدت بنا به صورتهای مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۹/۳۰ صفر در نظر گرفته شده است و فرض شده تا پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ تغییر نخواهد کرد.
- ✓ فرض شده است که مانده سفارشات و پیش پرداختها، تا پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ مانند سال مالی قبل بدون تغییر باقی خواهد ماند.

بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

- ✓ در خصوص نحوه محاسبه مانده داراییهای ثابت مشهود، در هر سال از مانده داراییهای ثابت سال قبل به اندازه استهلاك دوره جاری کسر شده و در ترازنامه درج شده است و این مانده برای هر دو حالت اجرای طرح و عدم اجرای طرح یکسان در نظر گرفته شده است.
- ✓ فرض شده است که مانده سرمایه گذاریهای بلندمدت، سایر داراییها، سود سهام پرداختنی و سایر حسابهای پرداختنی بدون تغییر باقی خواهد ماند.
- ✓ در خصوص مانده تسهیلات دریافتی، در هر سال با توجه به میزان نقدینگی سال مربوطه سعی بر این بوده تا تسهیلات دریافتی بازپرداخت گردد، بطوریکه در سال مالی ۱۳۹۵ مانده تسهیلات دریافتی صفر شده است.
- ✓ همان طور که بیان گردید در حالت عدم اجرای طرح، فرض شده است که شرکت تنها قادر خواهد بود تا ۳ پروژه از ۵ پروژه که در جریان ساخت می باشند را با دریافت تسهیلات با نرخ ۳۱٪ و با توجه به میزان نیاز نقدینگی لازم برای به انجام رساندن ۳ پروژه در جریان ساخت (پروژه گلزار ایرانیان رشت، پروژه کوی نفت اهواز، پروژه مسکونی شیراز بلوک D) به اتمام برساند، میزان تسهیلات دریافتی با توجه به این فرضیه در قسمت تسهیلات دریافتی بلندمدت در ترازنامه درج گردیده است و مانده تسهیلات مذکور در سالهای بعد با کسر میزان بازپرداخت صورت گرفته در هر سال محاسبه گردیده است.
- ✓ در حالت اجرای طرح فرض شده است تا دارایی مبنای انتشار پس از فروش مجدداً "توسط بانی اجاره می شود، لذا با توجه به اجاره دارایی و با توجه به اینکه از نوع اجاره سرمایه ای می باشد، لذا در حالت اجرای طرح، تعهدات اجاره ای به قسمت بدهیها و دقیقاً" برابر با ارزش روز دارایی مبنای انتشار، اضافه شده است و مانده این تعهد در سال مالی ۱۳۹۵ یعنی در زمان سررسید اوراق به جهت انتقال مجدد مالکیت دارایی به بانی به صفر خواهد رسید.
- ✓ با توجه به افزایش سرمایه شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن در سال ۱۳۹۰ به میزان ۵۰۰,۰۰۰ ریال، مانده سرمایه به میزان ۲,۰۰۰,۰۰۰ ریال رسیده است. با نظر به اینکه ثبت رسمی افزایش سرمایه در تاریخ ۱۳۹۰/۱۱/۲۵ صورت پذیرفته است، لذا تغییر در سرمایه شرکت در سال مالی ۹۱ لحاظ گردیده است.
- ✓ زمان انتشار اوراق هفدهم خرداد ماه سال ۱۳۹۱ در نظر گرفته شده است.





✓ مفروضات مربوط به پنج پروژه منتخب جهت تأمین نقدینگی به صورت ذیل می باشد:

- فرض شده است که در تمامی پروژه‌ها درصدی از فروش بصورت پیش فروش می‌شود و در پیش فروش واحدها ۲۰٪ از مبلغ کل فروش بصورت نقدی دریافت می‌گردد و نرخ تورم هزینه‌ها برابر با ۲۰٪ سالانه و نرخ تورم درآمدها یا فرض داشتن یک سناریوی بدبینانه برابر با ۸٪ سالانه در محاسبات لحاظ گردیده است.

- فرض شده است که در تمامی پروژه‌ها درصدی از فروش بصورت پیش‌فروش انجام می‌شود و در پیش‌فروش واحدها ۲۰٪ از مبلغ کل فروش بصورت نقدی دریافت می‌گردد و مابقی بصورت اقساط مساوی دریافت می‌گردد. جداول مربوط به پیش‌فروش واحدها برای پروژه‌های منتخب به صورت جداول ذیل می‌باشند:

○ پروژہ گلسار رست

فرض شده است که در این پروژه ۵٪ پیش فروش و ۹۵٪ فروش داریم که ۲۰٪ از مبالغ در زمان پیش فروش بصورت نقدی دریافت می گردد. پیش فروش در طی سال مالی ۹۱ به اتمام می رسد و مبالغ حاصل از اقساط نیز تا پایان سال مالی ۹۲ دریافت می گردد و فرض شده است تا فروش واحدهای پروژه در سال ۹۲ به اتمام برسد.

پیش فروش گلسار		درصد پیش فروش در هر فصل										جمع کل درصد حاصل از اقساط پیش فروش	
فصل	درصد پیش فروش	۲۵۰٪	۲۵۰٪	۲۵۰٪	۲۵۰٪	۲۵۰٪	۲۵۰٪	۲۵۰٪	۲۵۰٪	۲۵۰٪	۲۵۰٪		
۳-۹۲	۲-۹۲	۱-۹۲	۴-۹۱	۳-۹۱	۲-۹۱	۱-۹۱	۴-۹۰	۳-۹۰	۲-۹۰	۱-۹۰	۳-۸۹	۲-۸۹	۱-۸۹
۰.۳۹٪	۰.۳۹٪	۰.۳۹٪	۰.۳۹٪	۰.۳۹٪	۰.۳۹٪	۰.۳۹٪							
۰.۳۳٪	۰.۳۳٪	۰.۳۳٪	۰.۳۳٪	۰.۳۳٪	۰.۳۳٪								
۰.۶۲٪	۰.۶۲٪	۰.۶۲٪	۰.۶۲٪	۰.۶۲٪	۰.۶۲٪	۰.۶۲٪							

پروژه نفت اهواز: فرض شده است که در این پروژه ۵٪ فروش داریم که ۳۰٪ از مبالغ در زمان پیش فروش بصورت نقدی دریافت می گردد. پیش فروش در طی سال مالی ۹۲ به انجام می رسد و مبالغ حاصل از اقساط نیز تا پایان سال ۹۴ دریافت می گردد و مطابق با مفروضات، فروش واحدهای پروژه در طی سالهای ۹۲، ۹۳ و ۹۴ به انجام خواهد رسید.

جمع کل درصد حاصل از اقساط پیش فروش									
۰.۱۹٪	۰.۱۹٪	۰.۱۹٪	۰.۱۹٪	۰.۱۹٪	۰.۱۹٪	۰.۱۹٪	۰.۱۹٪	۰.۱۹٪	۰.۱۹٪
۰.۳۶٪	۰.۵۲٪	۰.۵۲٪	۰.۵۲٪	۰.۵۲٪	۰.۵۲٪	۰.۵۲٪	۰.۵۲٪	۰.۳۳٪	۰.۱۷٪

○ پروژه شیراز بلوک F: فرض شده است که در این پروژه ۵٪ پیش فروش و ۹۵٪ فروش داریم که ۲۰٪ از مبالغ در زمان پیش فروش بصورت نقدی دریافت می گردد. پیش فروش در طی سالهای ۹۲ و ۹۳ به انجام می رسد و مبالغ حاصل از اقساط نیز تا پایان سال ۹۴ دریافت می گردد و فروش واحدهای پروژه در طی سالهای ۹۳ و ۹۴ به انجام خواهد رسید.

درصد پیش فروش در هر فصل									
پیش فروش شیراز بلوک F									
۱-۹۵	۴-۹۴	۳-۹۴	۲-۹۴	۱-۹۴	۴-۹۳	۳-۹۳	۲-۹۳	۱-۹۳	۱۶۷٪
			۰.۱۷٪	۰.۱۷٪	۰.۱۷٪	۰.۱۷٪	۰.۱۷٪	۰.۱۷٪	۱۶۷٪
	۰.۱۷٪	۰.۱۷٪	۰.۱۷٪	۰.۱۷٪	۰.۱۷٪	۰.۱۷٪	۰.۱۷٪	۰.۱۷٪	۱۶۷٪
	۰.۱۹٪	۰.۱۹٪	۰.۱۹٪	۰.۱۹٪	۰.۱۹٪	۰.۱۹٪	۰.۱۹٪	۰.۱۹٪	۱۶۷٪
	۰.۳۶٪	۰.۵۲٪	۰.۵۲٪	۰.۵۲٪	۰.۵۲٪	۰.۵۲٪	۰.۵۲٪	۰.۳۳٪	۰.۱۷٪

جمع کل درصد حاصل از اقساط پیش فروش

● جدول جریانات نقدی ورودی و خروجی حاصل از پنج پروژه منتخب با لحاظ مفروضات فوق و پیشرفت مالی طرحها به صورت جدول ذیل می باشد:

شرح	سال مالی ۹۰	سال مالی ۹۱					سال مالی ۹۲					سال مالی ۹۳					سال مالی ۹۴					سال مالی ۹۵		جمع
		۹۰-۹۱	۹۱-۹۲	۹۲-۹۳	۹۳-۹۴	۹۴-۹۵	۹۱-۹۲	۹۲-۹۳	۹۳-۹۴	۹۴-۹۵	۹۵-۹۶	۹۲-۹۳	۹۳-۹۴	۹۴-۹۵	۹۵-۹۶	۹۶-۹۷	۹۳-۹۴	۹۴-۹۵	۹۵-۹۶	۹۶-۹۷	۹۷-۹۸	۹۴-۹۵	۹۵-۹۶	
جریانات نقد خروجی	۳۸۶,۵۵۶	۱۳,۲۷۰	۸۵,۹۲۳	۷۱,۱۳۴	۷۱,۸۵۳	۳۹,۱۰۹	۶۲,۱۷۱	۶۵,۶۵۷	۳۰,۹۶۳	۱۸,۸۵۵	۸,۱۷۰	۵۸۰۰	-	-	۱,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۸,۲۱,۴۲۶
جریانات نقد ورودی	-	۸۹۶	۱۴۰۹	۱۱۵۳	۱۱۷۶	۶۷,۸۵۳	۶۵,۶۵۷	۶۵,۶۵۷	۵۲,۶۵۳	۲۱,۶۸۸	۲۸,۱۲۰	۱۰,۵۲۹,۱۶	۱۰,۵۲۹,۱۶	۱۰,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱۰,۵۲۹,۱۶	۱۰,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱,۴۶۳,۹۱۲
جریانات نقد	-۳۸۶,۵۵۶	-۸۴۱۵	-۷۰,۵۸۱	-۷,۶۷۷	-۷,۶۷۷	۷۱,۷۱۹	۶۲,۸۵۸	۶۵,۶۵۷	۲۱,۶۸۸	۵۸۱۳	۱۱,۶۵۰	۹۱,۴۹۷	۱۰,۵۲۹,۱۶	۱۰,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱۰,۵۲۹,۱۶	۱۰,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	۱,۵۲۹,۱۶	

بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط مالی تیرا (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

- هزینه‌های سال مالی ۹۰ به عنوان آورده ناسر در نظر گرفته شده است.
- مطابق با جدول بالا مجموع کل نیاز نقدینگی پنج پروژه منتخب برابر با ۳۳۸,۱۴۷ میلیون ریال می‌باشد.
- جدول جریان نقدی ورودی و خروجی پروژه با فرض عدم انجام طرح (حاصل از سه پروژه رشت، اهواز، شیراز بلوک D) به صورت جدول ذیل می‌باشد و همان‌طور که در جدول نیز مشخص شده است مجموع کل نیاز نقدینگی ۳ پروژه مذکور برابر با ۱۰۶,۳۱۵ میلیون ریال می‌باشد.

شرح	سال مالی ۹۰	سال مالی ۹۱				سال مالی ۹۲				سال مالی ۹۳				سال مالی ۹۴				سال مالی ۹۵				جمع
		۹۰-۹۱	۹۱-۹۲	۹۲-۹۳	۹۳-۹۴	۹۴-۹۵	۹۵-۹۶	۹۶-۹۷	۹۷-۹۸	۹۸-۹۹	۹۹-۰۰	۰۰-۰۱	۰۱-۰۲	۰۲-۰۳	۰۳-۰۴	۰۴-۰۵	۰۵-۰۶	۰۶-۰۷	۰۷-۰۸	۰۸-۰۹		
جریان نقد خروجی	۳۳۹,۱۸۸	۱۳,۳۷۰	۴۴,۲۷۵	۳۶,۹۹۰	۲۰,۳۱۱	۹۱,۲۷۲	۱۱۰,۶۳۳	۱۰۰,۲۵۷	۱۲۰,۳۷۹	۲۰۰,۰۷۰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۲۸۰,۳۰۹		
جریان نقد ورودی	-	۸۸۶	۱۰۰۹	۱۱,۳۳۰	۹۷,۸۴۳	۹۷,۸۴۳	۴۴,۵۲۹	۴۹,۵۸۲	۲۰۰,۵۵۱	۹۹,۹۷۰	۷۵,۷۸۸	۹۹,۹۰۹	۱۰۰,۰۵۵	۹۰,۹۹۲	۶۰,۸۱۱	۲۸۳,۵۸۱	۱۳۲,۱۳۰	۳۹۲,۷۶۸	۳۹۲,۷۶۸	۲۲۵,۱۶۵		
جریان نقد	-۱۳۳,۷۲۲	-۵۵,۵۲۳	-۸۷,۰۸۰	-۱,۶۲۱,۵	-۷۳۳,۰۷	-۳۶,۳۷۹	-۳۶,۳۷۹	۹۷,۸۴۳	۲۰۰,۵۵۱	۷۷,۹۳۳	۱۰۰,۷۸۰	۱۳۷,۹۱۱	۳۲۸,۰۶۹	۳۳۰,۰۶۴	۳۱۱,۱۱۵	۴۹۲,۵۵۶	۴۹۲,۷۶۸	۴۹۲,۷۶۸	۴۹۲,۷۶۸	۱۵۲,۸۰۰		

بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

ب- مفروضات اجاره دارایی

در این بخش با توجه به نوع قرارداد اجاره که از نوع اجاره سرمایه‌ای می‌باشد، محاسبات و جداول مربوطه به شرح ذیل ارائه می‌گردد.

ب- ۱ - مفروضات مبنای پیش‌بینی سود و زیان در حالت اجاره سرمایه‌ای

(۱) محاسبات هزینه مالی:

سال	مواعد پرداخت اجاره‌بها	مبلغ اجاره‌بها (میلیون ریال)	هزینه مالی	کاهش در تعهدات اجاره	مانده تعهدات اجاره
۰	۱۳۹۱/۰۴/۱۷	۰	۶,۴۸۸		۲۳۸,۰۰۰
۱	۱۳۹۱/۰۶/۱۷	۰	۱۲,۰۹۵		۲۳۸,۰۰۰
۲	۱۳۹۱/۰۹/۱۷	۰	۱۱,۸۳۵		۲۳۸,۰۰۰
۳	۱۳۹۱/۱۲/۱۷	۰	۱۱,۷۰۵		۲۳۸,۰۰۰
۴	۱۳۹۲/۰۳/۱۷	۰	۱۴,۳۹۵		۲۳۸,۰۰۰
۵	۱۳۹۲/۰۶/۱۷	۰	۱۲,۱۲۸		۲۳۸,۰۰۰
۶	۱۳۹۲/۰۹/۱۷	۰	۱۱,۸۶۷		۲۳۸,۰۰۰
۷	۱۳۹۲/۱۲/۱۷	۰	۱۱,۷۳۷		۲۳۸,۰۰۰
۸	۱۳۹۳/۰۳/۱۷	۰	۱۴,۲۹۷		۲۳۸,۰۰۰
۹	۱۳۹۳/۰۶/۱۷	۰	۱۲,۱۲۸		۲۳۸,۰۰۰
۱۰	۱۳۹۳/۰۹/۱۷	۰	۱۱,۸۶۷		۲۳۸,۰۰۰
۱۱	۱۳۹۳/۱۲/۱۷	۰	۱۱,۷۳۷		۲۳۸,۰۰۰
۱۲	۱۳۹۴/۰۳/۱۷	۰	۱۴,۲۹۷		۲۳۸,۰۰۰
۱۳	۱۳۹۴/۰۶/۱۷	۰	۱۲,۱۲۸		۲۳۸,۰۰۰
۱۴	۱۳۹۴/۰۹/۱۷	۰	۱۱,۸۶۷		۲۳۸,۰۰۰
۱۵	۱۳۹۴/۱۲/۱۷	۰	۱۱,۷۳۷		۲۳۸,۰۰۰
۱۶	۱۳۹۵/۰۳/۱۷	۰	۲۴۹,۹۱۷	-۲۳۸,۰۰۰	۲۳۸,۰۰۰
جمع کل		۰	۴۴۲,۲۲۸	-۲۳۸,۰۰۰	



مشخصات ناشر

موضوع فعالیت

مطابق اساسنامه، موضوع فعالیت اصلی شرکت واسط مالی تیر (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 تیر (با مسئولیت محدود) در تاریخ ۱۳۹۰/۰۵/۱۰ به صورت «شرکت با مسئولیت محدود» تأسیس و با شماره ۴۱۰۱۰۶ و شناسه ملی ۱۰۳۲۰۶۱۳۹۹۴، نزد اداره کل ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری در شهر تهران به ثبت رسیده است. از آنجا که این شرکت یکی از نهادهای واسط موضوع بند (د) ماده یک قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید به منظور تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی، مصوب آذرماه ۱۳۸۸ مجلس شورای اسلامی، می‌باشد، به عنوان یک نهاد مالی در تاریخ ۱۳۹۰/۱۲/۰۸ با شماره ۱۱۰۱۸، نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده و تحت نظارت این سازمان فعالیت می‌نماید.

شرکاء

ترکیب شرکای شرکت واسط مالی تیر (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	۳۹۶۷۵۳	۱۰۳۲۰۴۷۳۵۷۰	۹۹
شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه	سهامی عام	۲۶۲۵۴۹	۱۰۱۰۳۸۰۰۰۵۶	۱
جمع				۱۰۰

حسابرس / بازررس شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود)

براساس مصوبه شرکاء، مورخ ۱۳۹۰/۰۴/۱۵، مؤسسه حسابرسی تدوین و همکاران به عنوان حسابرس و بازررس قانونی انتخاب گردیده‌است.



بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

ساختار مالی

اطلاعات مالی مربوط به حقوق دارندگان اوراق اجاره و منابع و مصارف اوراق، در حسابهای شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود) تحت اقلام ذیل ترازنامه ارائه می گردد. اطلاعات مالی آتی مربوط به دارندگان اوراق اجاره از سال انتشار تا تاریخ تصفیه کامل اوراق در ادامه آمده است.

الف - صورت منابع و مصارف وجوه مربوط به اوراق اجاره

شرح	۱۳۹۱/۰۳/۱۷	۱۳۹۱/۱۲/۳۰	۱۳۹۲/۱۲/۲۹	۱۳۹۳/۱۲/۲۹	۱۳۹۴/۱۲/۲۹	۱۳۹۵/۰۳/۱۷
موجودی نقد						
+ اجاره دریافتنی	۴۲۸,۴۰۰	۳۹۲,۷۶۵	۳۴۵,۰۶۷	۲۹۷,۴۶۷	۲۴۹,۸۶۷	۲۳۸,۰۰۰
- درآمد مالی کسب نشده	(۱۹۰,۴۰۰)	(۱۵۳,۰۷۴)	(۱۰۵,۵۰۲)	(۵۷,۹۰۲)	(۱۰,۳۰۲)	-
+ سایر حسابهای دریافتنی	.	.	.	.	.	.
جمع مصارف	۲۳۸,۰۰۰	۲۳۹,۶۹۱	۲۳۹,۵۶۵	۲۳۹,۵۶۵	۲۳۹,۵۶۵	۲۳۸,۰۰۰
+ بدهی ها						
+ اوراق اجاره منتشره (تعداد ... به ارزش اسمی هر ورقه ...)	۲۳۸,۰۰۰	۲۳۸,۰۰۰	۲۳۸,۰۰۰	۲۳۸,۰۰۰	۲۳۸,۰۰۰	۲۳۸,۰۰۰
+ منافع کسب شده انباشته	.	۳۷,۳۳۶	۸۴,۸۹۸	۱۳۲,۴۹۸	۱۸۰,۰۹۸	۱۹۰,۴۰۰
- منافع توزیع شده انباشته	.	(۳۵,۶۳۵)	(۸۳,۳۳۳)	(۱۳۰,۹۳۳)	(۱۷۸,۵۳۳)	(۱۹۰,۴۰۰)
حقوق دارندگان اوراق اجاره		۲۳۹,۶۹۱	۲۳۹,۵۶۵	۲۳۹,۵۶۵	۲۳۹,۵۶۵	۲۳۸,۰۰۰
جمع منابع	۲۳۸,۰۰۰	۲۳۹,۶۹۱	۲۳۹,۵۶۵	۲۳۹,۵۶۵	۲۳۹,۵۶۵	۲۳۸,۰۰۰

ب - صورت تغییرات در حقوق دارندگان اوراق اجاره

شرح	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۱۲/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۱۲/۲۹	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۱۲/۲۹	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۱۲/۲۹	سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۳/۱۷
اصل اوراق اجاره	۲۳۸,۰۰۰	۲۳۸,۰۰۰	۲۳۸,۰۰۰	۲۳۸,۰۰۰	۲۳۸,۰۰۰
خالص منافع در ابتدای سال	-	۱,۶۹۱	۱,۵۶۵	۱,۵۶۵	۱,۵۶۵
+ منافع کسب شده در طی سال	۳۷,۳۳۶	۴۷,۵۷۲	۴۷,۶۰۰	۴۷,۶۰۰	۴۷,۶۰۰
- منافع توزیع شده در طی سال	۳۵,۶۳۵	۴۷,۶۹۸	۴۷,۶۰۰	۴۷,۶۰۰	۴۷,۶۰۰
خالص منافع در انتهای سال	۱,۶۹۱	۱,۵۶۵	۱,۵۶۵	۱,۵۶۵	۱,۵۶۵
حقوق دارندگان اوراق اجاره	۲۳۹,۶۹۱	۲۳۹,۵۶۵	۲۳۹,۵۶۵	۲۳۹,۵۶۵	۲۳۸,۰۰۰
تعداد اوراق منتشره	۲۳۸,۰۰۰	۲۳۸,۰۰۰	۲۳۸,۰۰۰	۲۳۸,۰۰۰	۲۳۸,۰۰۰
حقوق متعلق به هر ورقه اجاره (ریال)	۱,۰۰۷,۱۰۴	۱,۰۰۶,۵۷۵	۱,۰۰۶,۵۷۵	۱,۰۰۶,۵۷۵	۱,۰۰۰,۰۰۰



انگست گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)
شماره ثبت: ۸۸۲۸۰

بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط مالی تیر) با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

مفروضات مبنای پیش بینی اطلاعات مالی وجوه اوراق اجاره

الف- مفروضات مبنای پیش بینی سود و زیان در حالت اجاره سرمایه ای

ماه	مواعد پرداخت اجاره بها	مبلغ اجاره بها	هزینه های اجرای	مبالغ مبنای محاسبه ارزش فعلی	باز یافت مخارج مستقیم اولیه	درآمد مالی	کاهش درآمد مالی کسب نشده	کاهش در سرمایه گذاری خالص	مانده سرمایه گذار ی خالص ^۱
آغاز اجاره	۱۳۹۱/۰۳/۱۷								
۱	۱۳۹۱/۰۶/۱۷	۱۲,۰۹۵		۱۲,۰۹۵		۱۲,۰۹۵	۱۲,۰۹۵		۲۳۸,۰۰۰
۲	۱۳۹۱/۰۹/۱۷	۱۱,۸۳۵		۱۱,۸۳۵		۱۱,۸۳۵	۱۱,۸۳۵		۲۳۸,۰۰۰
۳	۱۳۹۱/۱۲/۱۷	۱۱,۷۰۵		۱۱,۷۰۵		۱۱,۷۰۵	۱۱,۷۰۵		۲۳۸,۰۰۰
۴	۱۳۹۲/۰۳/۱۷	۱۱,۹۶۵		۱۱,۹۶۵		۱۱,۹۶۵	۱۱,۹۶۵		۲۳۸,۰۰۰
۵	۱۳۹۲/۰۶/۱۷	۱۲,۱۲۸		۱۲,۱۲۸		۱۲,۱۲۸	۱۲,۱۲۸		۲۳۸,۰۰۰
۶	۱۳۹۲/۰۹/۱۷	۱۱,۸۶۷		۱۱,۸۶۷		۱۱,۸۶۷	۱۱,۸۶۷		۲۳۸,۰۰۰
۷	۱۳۹۲/۱۲/۱۷	۱۱,۷۳۷		۱۱,۷۳۷		۱۱,۷۳۷	۱۱,۷۳۷		۲۳۸,۰۰۰
۸	۱۳۹۳/۰۳/۱۷	۱۱,۸۶۷		۱۱,۸۶۷		۱۱,۸۶۷	۱۱,۸۶۷		۲۳۸,۰۰۰
۹	۱۳۹۳/۰۶/۱۷	۱۲,۱۲۸		۱۲,۱۲۸		۱۲,۱۲۸	۱۲,۱۲۸		۲۳۸,۰۰۰
۱۰	۱۳۹۳/۰۹/۱۷	۱۱,۸۶۷		۱۱,۸۶۷		۱۱,۸۶۷	۱۱,۸۶۷		۲۳۸,۰۰۰
۱۱	۱۳۹۳/۱۲/۱۷	۱۱,۷۳۷		۱۱,۷۳۷		۱۱,۷۳۷	۱۱,۷۳۷		۲۳۸,۰۰۰
۱۲	۱۳۹۴/۰۳/۱۷	۱۱,۸۶۷		۱۱,۸۶۷		۱۱,۸۶۷	۱۱,۸۶۷		۲۳۸,۰۰۰
۱۳	۱۳۹۴/۰۶/۱۷	۱۲,۱۲۸		۱۲,۱۲۸		۱۲,۱۲۸	۱۲,۱۲۸		۲۳۸,۰۰۰
۱۴	۱۳۹۴/۰۹/۱۷	۱۱,۸۶۷		۱۱,۸۶۷		۱۱,۸۶۷	۱۱,۸۶۷		۲۳۸,۰۰۰
۱۵	۱۳۹۴/۱۲/۱۷	۱۱,۷۳۷		۱۱,۷۳۷		۱۱,۷۳۷	۱۱,۷۳۷		۲۳۸,۰۰۰
۱۶	۱۳۹۵/۰۳/۱۷	۲۴۹,۸۶۷		۲۴۹,۸۶۷		۲۴۹,۸۶۷	۱۱,۸۶۷		۲۳۸,۰۰۰
سررسید		مبلغ دارایی طبق قرارداد اختیار فروش							
جمع						۱۹۰,۴۰۰	۱۹۰,۴۰۰		
سرمایه گذاری ناخالص در اجاره				۴۲۸,۴۰۰					
ارزش فعلی مبالغ اجاره بها				۲۳۸,۰۰۰					

در صورت تغییر تاریخ انتشار اوراق، مواعد و مبالغ پرداخت سه ماهه براساس تعداد کل روزهای سال و طول دوره به تناسب تعداد روزها در هر دوره سه ماهه تعیین خواهد شد.



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
(سهامی عام)
تأسیس: ۱۳۸۴

زمان بندی و نوع پرداخت های مرتبط با اوراق اجاره

با توجه به برنامه تعیین شده، نوع پرداخت های مرتبط با اوراق اجاره از نوع پرداخت کامل مبلغ اجاره بها در مواعد پرداخت تا سررسید نهایی بوده و دوره های زمانی پرداخت های مرتبط با این اوراق به شرح جدول زیر می باشد.

نوبت پرداخت	موعد پرداخت	مبلغ پرداختی (به ازای هر یک ورقه اجاره - ریال)
آغاز اجاره	۱۳۹۱/۰۳/۱۷	۰
۱	۱۳۹۱/۰۶/۱۷	۵۰,۸۲۰
۲	۱۳۹۱/۰۹/۱۷	۴۹,۷۲۷
۳	۱۳۹۱/۱۲/۱۷	۴۹,۱۸۰
۴	۱۳۹۲/۰۳/۱۷	۵۰,۲۷۳
۵	۱۳۹۲/۰۶/۱۷	۵۰,۹۵۹
۶	۱۳۹۲/۰۹/۱۷	۴۹,۸۶۳
۷	۱۳۹۲/۱۲/۱۷	۴۹,۳۱۵
۸	۱۳۹۳/۰۳/۱۷	۴۹,۸۶۳
۹	۱۳۹۳/۰۶/۱۷	۵۰,۹۵۹
۱۰	۱۳۹۳/۰۹/۱۷	۴۹,۸۶۳
۱۱	۱۳۹۳/۱۲/۱۷	۴۹,۳۱۵
۱۲	۱۳۹۴/۰۳/۱۷	۴۹,۸۶۳
۱۳	۱۳۹۴/۰۶/۱۷	۵۰,۹۵۹
۱۴	۱۳۹۴/۰۹/۱۷	۴۹,۸۶۳
۱۵	۱۳۹۴/۱۲/۱۷	۴۹,۳۱۵
۱۶	۱۳۹۵/۰۳/۱۷	۴۹,۸۶۳
جمع		۸۰۰,۰۰۰

در صورت تغییر تاریخ انتشار اوراق، مواعد و مبالغ پرداخت سه ماهه براساس تعداد کل روزهای سال و طول دوره به تناسب تعداد روزها در هر دوره سه ماهه تعیین خواهد شد.



عوامل ریسک

عوامل ریسک

سرمایه گذاری 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 (مسکونی-تجاری-خدماتی)

- 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 داده است که تغییرات نرخ ارز در طی سالهای 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 بشمار می‌آید.

ب- ریسک افزایش قیمتهای 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 فعالیت های 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 واسطه، 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 اجاره دارایی توسط بانی

جهت پوشش این ریسک شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) طی قرارداد مورخ ۱۳۹۱/۰۲/۳۰ منعقد شده است در صورت تقاضای شرکت واسطه مالی تیر (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، بانک اقتصاد نوین طی قرارداد ضمانت، پرداخت اقسام زیر را تضمین نموده است:

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

ریسک نقد شوندگی

جهت پوشش این ریسک، شرکت تأمین سرمایه سپهر به عنوان بازارگردان طی قرارداد سه جانبه منعقد با شرکت تأمین سرمایه نوین و شرکت واسطه مالی تیر (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 بیمه آسیا به ارزش ۱۷۵,۰۰۰ میلیون ریال بیمه شده است. در صورت وجود مابه التفاوت میان مبلغ پرداختی توسط بیمه نسبت به مطالبات دارندگان اوراق تا زمان پرداخت خسارت به ناشر، پرداخت مابه التفاوت یادشده به عهده شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) خواهد بود. بدیهی است در صورت تلف دارایی، قرارداد اجاره به شرط تملیک منفسخ می گردد.



ارکان انتشار اوراق اجاره

ضامن

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

- (۱) اجاره‌بهای کل به مبلغ ۴۲۸,۴۰۰ ریال بابت موضوع قرارداد اجاره‌داری که بین بانی و ناشر منعقد گردیده است و بانی طبق قرارداد مربوطه پرداخت آن به ناشر را حداقل هفت روز قبل از مواعید مقرر تعهد نموده است.
- (۲) مبلغ خسارت وارده به دارایی به دلیل عدم بیمه کامل توسط بانی،
- (۳) مبلغ بیمه‌داری که در صورت عدم بیمه‌داری توسط بانی، ناشر مستقیماً اقدام به بیمه آنها و پرداخت هزینه‌های مربوطه نموده است،
- (۴) رد ثمن و غرامات حاصله ناشی از مستحق‌الغیر در آمدن 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 نموده است. ضامن موظف است، در صورت عدم پرداخت مبالغ اجاره‌بهای دارایی توسط بانی به ناشر در مواعید مقرر براساس قرارداد فی‌مابین، وجوه مربوطه را حداکثر ظرف مدت چهار روز از تاریخ اعلام ناشر به وی پرداخت نماید. سایر وجوه 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 قرارداد را به تعویق انداخته یا معلق نماید.
۲. لازم به ذکر است در صورت هر گونه تأخیر احتمالی در پرداخت مبالغ اقساط توسط ضامن، وی مکلف به پرداخت وجه التزام به میزان ۱۳۰,۴۱۰,۹۵۸ ریال در ازای هر روز تأخیر به ناشر جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.
۳. در صورت استنکاف بانی از پرداخت مبالغ موضوع قرارداد، ناشر باید در سررسید اجاره، دارایی را به ضامن تملیک نماید، مشروط بر اینکه بانی چهار قسط از اقساط اجاره‌بها را پرداخت ننموده باشد. بانی به ناشر اختیار داد تا در صورت تحقق شرایط این مقرره 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 ثبت‌شده ضامن مبلغ ۸,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال می‌باشد که در تاریخ ۱۳۹۰/۱۱/۳۰ در مرجع ثبت شرکتها به ثبت رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت طی سه سال اخیر به شرح زیر بوده است.



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

(سهامی عام)

شماره ثبت: ۷۸۸۲۸

مبالغ بر حسب میلیون ریال



محل افزایش سرمایه	درصد افزایش	سرمایه جدید	مبلغ افزایش	سرمایه قبلی	تاریخ ثبت افزایش سرمایه
مطالبات و آورده نقدی	۴۵.۴٪	۸,۰۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۹۰/۱۱/۳۰
مطالبات و آورده نقدی	۳۷.۵٪	۵,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۸۹/۱۰/۱۸
مطالبات و آورده نقدی	۲۵٪	۴,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۰,۰۰۰	۳,۰۰۰,۰۰۰	۱۳۸۹/۰۳/۰۵
مطالبات و آورده نقدی	۱۶.۶۷٪	۳,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱۳۸۸/۰۴/۲۱

وضعیت مالی ضامن
صورت‌های مالی حسابرسی شده سه سال مالی اخیر ضامن، به شرح زیر می‌باشد.

۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	دارایی ها
۳۴۳۳۷۹۹	۲۲۹۶۱۱۰	۳۲۴۰۴۸۰	۱,۳۶۶,۸۵۴	۱,۱۷۷,۰۴۹	۱,۳۸۱,۹۶۲	موجودی نقد
۲۰۷۱۳۹۳	۹۹۰۳۸۲	۷۳۱۹۳	۱۳۰۸۴,۹۳۷	۱۱,۱۳۱,۹۸۹	۱۷,۵۴۵,۵۳۷	مطالبات از بانک مرکزی
۲۶۸۵۸۲۶	۴۲۳۳۵۹۸	۱۱۴۰۷۲۴۷	۵,۹۰۹,۹۳۳	۵,۵۲۷,۳۰۱	۵,۹۹۲,۹۲۵	مطالبات از بانک ها و مؤسسات اعتباری
۳۳۷۳۵۶۶	۱۷۴۹۰۱۶	۵۶۵۲۸۱۲	۷۵,۶۲۲,۷۱۵	۸۳,۹۵۳,۹۴۹	۹۷,۹۱۵,۰۵۹	تسهیلات اعطایی به شرکت های عضو گروه
۷۸۴۰۸۸۰	۸۷۶۷۵۳۱۷	۹۴۸۸۳۴۹۱	-	۱,۰۷۰,۵۰۰	۱,۴۲۸,۶۱۸	اوراق مشارکت
۲۰۶۴۱۸۲	۲۸۱۸۹۹۱	۳۴۸۸۱۳۵	۲,۰۰۱,۵۰۰	۴,۹۱۸,۶۶۶	۱,۹۳۷,۹۴۵	سایر حساب های دریافتی
۳,۳۶۵,۰۱۱	۳,۸۴۶,۳۱۷	۷,۳۱۲,۹۱۷	۱,۴۶۷,۸۲۹	۱,۴۶۴,۲۹۴	۶,۸۳۲,۱۱۰	سرمایه گذاری ها

بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط مالی تیرا با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

۲۹,۶۸۸	۶	۳۳۵,۵۷۶	سود سهام پرداختنی	۱,۱۸۰,۲۴۷	۱,۲۹۹,۱۱۲	۱,۷۰۸,۲۸۵	دارایی های ثابت مشهود
۱,۶۴,۳۹۰	۳۳۷,۵۱۳	۶	ذخیره مالیات	۵۷۳,۴۲۲	۷۵۷,۸۱۰	۸۳۴,۱۶۳	دارایی نامشهود
۳۴,۹۶۷	۴۵,۴۹۹	۶۷,۶۰۰	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۴۰۳,۵۸۷	۴۴۴,۶۲۸	۷۳۴,۲۲۵	سایر دارایی ها
۹۶,۸۰۳,۱۱۲	۱۰۴,۳۹۲,۶۴۸	۱۲۶,۴۶۲,۱۱۷	جمع بدهی ها				
			حقوق صاحبان سهام				
۲,۵۰۰,۰۰۰	۲,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰	سرمایه				
۱,۳۷۵	۹۹۴,۳۳۵		وجه ناشی از افزایش سرمایه				
۶۵۸,۸۲۶	۹۸۱,۳۱۰	۱,۴۳۱,۷۱۲	اندوخته قانونی				
۱,۶۳۷,۶۰۱	۲,۳۷۷,۰۱۵	۲,۹۱۷,۰۰۰	سود و زیان انباشته				
۴,۷۹۷,۹۰۲	۷,۲۵۲,۶۵۰	۹,۸۴۸,۷۱۲	حقوق صاحبان سهام				
۱۰۱,۶۰۱,۰۱۴	۱۱۱,۷۴۵,۴۹۸	۱۳۶,۳۱۰,۸۲۹	بدهی ها و حقوق صاحبان سهام	۱۰۱,۶۰۱,۰۱۴	۱۱۱,۷۴۵,۴۹۸	۱۳۶,۳۱۰,۸۲۹	جمع دارایی ها

بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت سود و زیان			
۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	
			الف. درآمدهای مشاع
۱۴,۰۲۳,۶۱۴	۱۶,۳۹۲,۹۴۳	۱۶,۹۱۹,۲۶۲	سود تسهیلات اعطایی
۱۰,۵۳۸	۱۷۰,۷۷۴	۳۷۴,۰۴۴	سود اوراق مشارکت
۳۶۴,۱۵۲	۳۶۶,۳۹۷	۴۸۷۵۰۲	خالص سود حاصل از سرمایه گذاری
۲۳۷,۱۷۵	۴۰۷,۶۵۵	۲۸۷۹۷۷	سود حاصل از سپرده های سرمایه گذاری از بانک ها
		۱۰۲۵۲۲	جایزه سپرده قانونی
۱۴,۶۴۵,۴۷۹	۱۷,۳۳۷,۷۶۹	۱۸,۱۷۱,۳۰۷	
-۱۰,۸۳۲,۱۵۶	-۱۳,۱۰۶,۷۲۷	-۱۲,۸۴۶,۵۰۳	کسر می شود:
-	-۱۶۰,۱۳۲	-۲۸۱۳۹۸	سود علی الحساب سپرده های سرمایه گذاری
-۱۰,۸۳۲,۱۵۶	-۱۳,۲۶۶,۸۵۹	-۱۳,۱۲۷,۹۰۱	تفاوت سود قطعی و علی الحساب سپرده های سرمایه گذاری
۳,۸۰۳,۳۲۳	۴,۰۷۰,۹۱۰	۵,۰۴۳,۴۰۶	
			ب. سهم از درآمدهای مشاع و حق الوکاله
			ب. درآمدهای غیر مشاع
۵۴۳,۹۳۰	۵۸۳,۳۱۵	۶۳۹,۴۹۹	سود تسهیلات اعطایی
		۱۱۴۳۸	سود اوراق مشارکت
۴۹,۲۸۵	۸,۳۰۵	۳۰۸۶	سود سپرده گذاری ها
۵۸۳,۷۵۱	۶۷۶,۸۲۴	۷۷۰,۷۳۷	کارمزد دریافتی
۳۷,۹۸۴	-۷۱,۱۸۴	۲۰,۵۸۷	نتیجه معاملات ارزی
۳۰,۱۰۰	۴,۰۰۴	۲۲۰۱	خالص سایر درآمدها
۱,۲۴۵,۰۵۰	۱,۲۰۱,۲۶۴	۱,۴۴۷,۵۴۸	
۵,۰۴۸,۳۷۳	۵,۲۷۲,۱۷۴	۶,۴۹۰,۹۵۴	جمع درآمدهای بانک
			ج. هزینه ها
-۱,۱۱۱,۹۱۷	-۱,۲۳۴,۳۶۶	-۱,۵۰۷,۷۰۱	هزینه های عمومی ، اداری و تشکیلاتی
-۱,۱۵۲,۴۱۹	-۱,۲۶۳,۰۷۳	-۱,۴۱۲,۴۵۸	هزینه های مطالبات مشکوک الوصول
۵۵,۷۷۹-	۷۶,۲۰۰-	۱۲۴,۰۸۴-	کارمزد پرداختی
۳۱,۱۱۴-	۵۳,۶۲۳-	۴۵,۳۳۷-	سایر هزینه ها
-۲۲۹,۳۱۷	-۱۲۱,۲۶۰	-۹۳,۷۶۲	سود سپرده های ارزی
-۴۸۱,۷۴۳	-۱۲۶,۱۳۵	-۳۱,۰۴۴	هزینه مالی
۳,۰۶۲,۲۸۹-	۲,۸۷۴,۶۷۷-	۳,۲۰۴,۳۸۶-	
۱,۹۸۶,۰۸۴	۲,۳۹۷,۴۹۷	۳,۲۸۶,۵۶۸	سود قبل از مالیات
۱۴۳,۰۶۱-	۲۴۷,۵۹۸-	۲۸۳,۸۹۶-	مالیات
۱,۸۴۳,۰۲۳	۲,۱۴۹,۸۹۹	۳,۰۰۲,۶۷۲	سود خالص



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

گردش حساب سود انباشته			
سود خالص	۳,۰۰۲,۶۷۲	۲,۱۴۹,۸۹۸	۱,۸۴۳,۰۲۳
سود انباشته در ابتدای سال	۲,۳۷۷,۰۱۵	۱,۶۴۶,۲۲۸	۹۶۹,۱۰۹
تعدیلات سنواتی	۲۰۴,۲۸۶-	۸,۶۳۷-	۹۰,۰۷۸-
سود انباشته در ابتدای سال - اصلاح شده	۲,۱۷۲,۷۲۹	۱,۶۳۷,۶۰۱	۸۷۹,۰۳۱
سود قابل تخصیص	۵,۱۷۵,۴۰۱	۳,۷۸۷,۴۹۹	۲,۷۲۲,۰۵۴
تخصیص سود:			
اندوخته قانونی	۴۵۰,۴۰۱-	۳۲۲,۴۸۴-	۲۷۶,۴۵۳-
سود سهام مصوب سال قبل	۱,۸۰۰,۰۰۰-	۱,۰۸۰,۰۰۰-	۸۰۰,۰۰۰-
پاداش هیات مدیره مصوب سال قبل	۸,۰۰۰-	۸,۰۰۰-	۸,۰۰۰-
جمع سود تخصیص یافته	۲,۳۵۸,۴۰۱-	۱,۴۱۰,۴۸۴-	۱,۰۸۴,۴۵۳-
سود انباشته در پایان سال	۲,۹۱۷,۰۰۰	۲,۳۷۷,۰۱۵	۱,۶۳۷,۶۰۱

صورت جریان وجوه نقد

۱۳۸۷	۱۳۸۸	۱۳۸۹	
فعالیت های عملیاتی:			
۷,۷۵۲,۳۶۰	۱,۶۷۹,۲۰۴	۵,۹۵۹,۴۷۶	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی
بازده سرمایه گذاری و سود پرداختی بابت تأمین مالی:			
۱۹۸۱۶۶	۸۵۴۹۹	۱۲۸,۰۶۲	سود سهام دریافتی
-۵۰۳۷۸۲	-۱۴۴۱۸۷	-۳۰۴۶۰۳	سود سهام پرداختی به سهامداران
-۴۸۱۷۴۳	-۱۲۶۱۲۴	-۲۱,۰۴۴	سود پرداختی بابت تأمین مالی
-۷۸۶,۳۵۹	-۱۸۴,۸۲۲	-۱۹۷,۵۸۵	خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه گذاری و سود پرداختی بابت تأمین مالی
مالیات بر درآمد:			
-۲۰۷۸۷۳	-۱۸۶۵۷۶	-۳۹۱۱۹۵	مالیات بر درآمد پرداختی (شامل پیش پرداخت)
فعالیت سرمایه گذاری:			
-۴۲۶۹۶۱	-۱۷۵۴۳۰	-۵۲۳۵۱۸	وجه پرداختی بابت خرید دارایی های ثابت مشهود
-۱۰۰۸۷	۶۳۴	۱۲۲۶	وجه دریافتی بابت فروش دارایی های ثابت مشهود
۲۴۸۰۴	-۱۸۴۳۸۸	-۷۴۸۰۴	وجه پرداختی بابت خرید داراییهای نامشهود
-۱۱۹,۷۳۷	-۲۷,۹۷۹	-۲۷۵,۹۴۲	وجه پرداختی بابت تحصیل سرمایه گذاریها
۳,۰۳۳	۳,۹۶۵	۳۱,۳۲۱	وجه دریافتی بابت فروش سرمایه گذاریها



بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسطه مالی تیر (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

خالص (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های سرمایه گذاری	-۸۴۱,۷۱۷	-۳۸۳,۱۹۸	-۵۲۸,۹۴۸
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	۴,۵۲۸,۹۷۹	۹۳۴,۶۰۸	۶,۳۲۹,۰۸۰
فعالیت های تامین مالی:			
افزایش سرمایه نقدی	۱۰,۳۷۸	۲۵۸۳,۵۵	۴۹۷۶۰۵
دریافت تسهیلات مالی	۶۸۳۲۲۴۴	۷۶۲۷۹۰	۲۲۵۶۸۷۲
بازپرداخت تسهیلات مالی	-۶۴۴۹۹۳۲	-۳۰۵۰۶۱۸	-۳۲۰۶۴۸۳
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	۳۹۲۵۹۰	-۲۰۲۹۴۷۳	-۴۵۲۰۰۶
خالص افزایش در وجه نقد	۴,۹۲۱,۵۶۹	-۱,۱۰۴,۸۶۵	۵,۷۷۷,۰۷۴
مانده وجه نقد در ابتدای دوره	۵,۴۴۲,۲۱۵	۶۵۵۳,۰۸۰	۷۷۶۰۰۶
مانده وجه نقد در پایان سال مالی	۱۰,۳۶۳,۷۸۴	۵,۴۴۸,۲۱۵	۶,۵۵۳,۰۸۰

عامل فروش اوراق

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت کارگزاری پارس نمودگر به عنوان عامل فروش طی قرارداد سه جانبه منعقد شده با شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن و شرکت واسطه مالی تیر (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 نوین، خریداری خواهد شد.

(۲) عامل فروش موظف است کلیه وجوه حاصل از فروش اوراق اجاره در دوره عرضه عمومی و 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 ۱۳۰۴۱۰۹۵ ریال بابت هر روز تأخیر خواهد بود.



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

(سهامی عام)

شماره ثبت: ۷۸۸۲۸

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 نوین به عنوان متعهد پذیرهنویسی طی قرارداد سه‌جانبه منعقد شده با شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن و شرکت واسطه مالی تیر (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 می‌باشد:

- (۱) متعهد پذیرهنویسی موظف است با رعایت ضوابط و مقررات ناظر بر عرضه اوراق بهادار، اوراق اجاره موضوع قرارداد را که جهت پذیرهنویسی به عموم عرضه شده و در مهلت مقرر به فروش نرسیده، به قیمت اسمی اوراق به علاوه سود متعلقه تا تاریخ خرید، حداکثر ۲۳ روز پس از پایان مهلت عرضه عمومی با احتساب مدت تمدید شده خریداری نماید.
 - (۲) متعهد پذیرهنویسی موظف است وجوه مربوط به خرید اوراق اجاره موضوع بند فوق 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، متعهد پذیرهنویسی موظف به پرداخت ۹۵۸،۴۱۰،۱۳۰ ریال بابت هر روز تأخیر به ناشر جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.

بازارگردان

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت تأمین سرمایه سپهر به عنوان بازارگردان طی قرارداد سه‌جانبه منعقد شده با شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن و شرکت نهاد واسطه تیر (با مسئولیت محدود)، مسئولیت بازارگردانی اوراق اجاره موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است.

- (۱) در اجرای این قرارداد، بازارگردان موظف است با رعایت کلیه مقررات حاکم بر عملیات بازارگردانی در فرابورس ایران، در صورت وجود تقاضای فروش، در هر جلسه معاملاتی تا سقف ۱۰ درصد از کل اوراق اجاره موضوع این قرارداد را خریداری نموده و در صورت وجود تقاضای خرید تا سقف کل اوراقی که در اجرای این قرارداد در تملک دارد، به متقاضیان خرید عرضه نماید.

- (۲) در صورتی که بازارگردان مبادرت به خرید تقاضاهای فروش ننماید، موظف به پرداخت خسارتی معادل سود سپرده‌های کوتاه مدت بانکی در همان سال به ناشر بابت هر روز تأخیر در خرید، جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود. مبنای تعیین نقض تعهدات بازارگردان، انباشته سفارشات فروش در سامانه معاملات فرابورس در ابتدای ۵ (پنج) دقیقه پایانی جلسه معاملاتی خواهد بود.



بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسطه مالی تیر (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

سایر نکات با اهمیت

هزینه‌های انتشار

هزینه‌های تأمین مالی بانی از طریق انتشار اوراق اجاره توسط ناشر و خالص وجوه حاصل، به شرح جدول زیر می‌باشد:

مبلغ	شرح
۲۳۸,۰۰۰	منابع حاصل از عرضه اوراق اجاره
۳۰۰	هزینه‌های تهیه و رسیدگی به گزارش توجیهی انتشار اوراق اجاره (توسط حسابرس، مشاور، کارشناس رسمی دادگستری و ...)
	هزینه جمع‌آوری و طبقه‌بندی اطلاعات
۵۰۰	آگهی و تبلیغات (آگهی برگزاری مجمع، درج آگهی فروش اوراق، تبلیغات، ...)
۱۰	هزینه برگزاری مجمع عمومی عادی / فوق‌العاده
	هزینه آگهی جهت تمدید و یا اصلاح آگهی قبلی
۱۳,۳۲۸	هزینه‌های ناشی از قرارداد با ارکان (عامل، ضامن، امین، ...)
۲۳۳,۸۶۲	خالص وجوه تأمین شده

مشخصات مشاور

شرکت تأمین سرمایه نوین، 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 نوین	سهامی خاص	خدمات مشاوره عرضه توسط ناشر به منظور تأمین مالی از طریق انتشار و عرضه اوراق بهادار	تهران - خیابان قائم مقام فراهانی - کوچه آزادگان - پلاک ۱۷	۸۴۳۴۱۰۰۰

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

- (۱) بررسی برنامه یا طرح موضوع تأمین مالی بانی و ارائه مشاوره در خصوص شیوه تأمین مالی مناسب،
- (۲) ارائه مشاوره در خصوص قوانین و مقررات عرضه اوراق بهادار و تکالیف قانونی بانی،
- (۳) ارائه راهنمایی‌های لازم جهت تهیه گزارش توجیهی تأمین مالی از طریق انتشار اوراق بهادار،
- (۴) معرفی کارشناس یا کارشناسانی به بانی جهت تعیین اطلاعات و مستندات مورد نیاز برای انجام موضوع قرارداد.



شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

(مقر نام)

شماره ثبت: ۷۸۸۲۸۰

صفحه ۴۷ از ۴۸

بیانیه ثبت اوراق اجاره شرکت واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود) به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

- (۵) بررسی اطلاعات، مدارک و مستندات مبنای تهیه گزارش توجیهی و در صورت لزوم اخذ نظر کارشناسان یا اشخاص حقوقی ذیصلاح در خصوص گزارشهای یادشده،
- (۶) نمایندگی قانونی بانی نزد مراجع ذیصلاح به منظور پیگیری مراحل قانونی اخذ مجوزهای تأمین مالی،
- (۷) تهیه گزارش توجیهی انتشار اوراق بهادار در قالب فرمهای مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار و تکمیل سایر مستندات و فرمهای لازم جهت اخذ موافقت اصولی،
- (۸) انجام هماهنگیهای لازم با شرکت مدیریت دارایی مرکزی (سهامی خاص)، جهت تعیین نهاد واسط (ناشر) به منظور انتشار اوراق بهادار پس از اخذ موافقت اصولی از سازمان بورس و اوراق بهادار،
- (۹) تهیه بیانیه ثبت اوراق بهادار و تکمیل سایر مستندات و فرمهای لازم براساس موارد اعلام شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار جهت اخذ مجوز انتشار اوراق بهادار،

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

- (۱) مشاور مسئولیت اظهارنظرهایی را که در گزارشها و سایر مستندات موضوع قرارداد میان بانی و مشاور ارائه می نماید بر عهده دارد.
- (۲) تمامی اقدامات بانی و مشاور در چارچوب موضوع قرارداد مربوط، باید با رعایت قوانین و مقررات مربوطه انجام شود و اجرای مفاد قرارداد نمی تواند منجر به نقض مقررات یادشده گردد.

نحوه دستیابی به اطلاعات تکمیلی

سرمایه گذاران می توانند جهت کسب اطلاعات بیشتر، به آدرس زیر مراجعه یا با شماره تلفن ۶۴۰۸۴۳۰۱ تماس حاصل فرمایند.
تهران - خیابان حافظ - کوچه ازهری - شماره ۱۰ - کد پستی ۱۱۳۴۸۴۴۴۱۳

سید سعید ثنائی گروه دی



ایوب قنبری

علیرضا طیل

شماره ثبت: ۷۸۸۲۸

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن



۲۱۵/۱۰۸۴

۱۳۹۰ / ۱۱ / ۲

مؤسسه حسابرسی فریوران هدف

حسابداران رسمی
معتمد سازمان بورس و اوراق بهادار



شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن

(سهامی عام)

گزارش حسابرس

درباره گزارش توجیهی در خصوص انتشار اوراق اجاره



به نام خدا

گزارش حسابرس درباره گزارش توجیهی در خصوص انتشار اوراق اجاره

به هیات مدیره

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

۱- گزارش توجیهی هیات مدیره شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) در خصوص انتشار اوراق اجاره به مبلغ ۲۳۸ میلیارد ریال جهت اجرا و تکمیل پنج پروژه منتخب گروه، مشتمل بر اطلاعات مالی فرضی که پیوست است، طبق استاندارد حسابرسی "رسیدگی به اطلاعات مالی آتی" مورد رسیدگی این موسسه قرار گرفته است. مسوولیت گزارش توجیهی مزبور و مفروضات مبنای تهیه آن با هیات مدیره شرکت است.

۲- گزارش مزبور با هدف توجیه انتشار اوراق اجاره جهت تامین بخشی از منابع مالی مورد نیاز برای اجرا و تکمیل پنج پروژه منتخب گروه تهیه شده است. این گزارش توجیهی براساس مفروضاتی مشتمل بر مفروضات ذهنی درباره رویدادهای آتی و اقدامات مدیریت تهیه شده است که انتظار نمی‌رود لزوماً به وقوع بپیوندد. در نتیجه، به استفاده کنندگان توجه داده می‌شود که این گزارش توجیهی ممکن است برای هدف‌هایی جز هدف توصیف شده در بالا مناسب نباشد.

۳- براساس رسیدگی به شواهد پشتوانه مفروضات و با فرض تحقق مفروضات ذهنی مندرج در گزارش توجیهی، این موسسه به مواردی برخورد نکرده است که متقاعد شود مفروضات مزبور، مبنای معقولی را برای تهیه گزارش توجیهی فراهم نمی‌کند. به علاوه، به نظر این موسسه، گزارش توجیهی یاد شده در بالا براساس مفروضات به گونه‌ای مناسب تهیه و طبق استانداردهای حسابداری ارائه شده است.

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



گزارش حسابرسي درباره گزارش توجيهي در خصوص انتشار اوراق اجاره (ادامه)

شرکت گروه سرمايه‌گذاري مسکن (سهامي عام)

۵- براساس شواهد موجود و تاييديه اخذ شده از شرکت گروه سرمايه‌گذاري مسکن (سهامي عام)، محدوديتي براي اعمال مالکيت شرکت بر دارايي مبنای انتشار اوراق اجاره وجود نداشته و به موردی مبنی بر عدم رعايت ساير موارد مندرج در بخش الف ماده ۱۱ دستورالعمل انتشار اوراق اجاره نيز برخورد نشده است.

۶- طبق بررسي‌هاي انجام شده، بانک اقتصاد نوين (ضامن طرح انتشار اوراق اجاره) هيچ‌گونه سهمي در شرکت گروه سرمايه‌گذاري مسکن (بانی انتشار اوراق اجاره) نداشته و با استناد به فهرست دارندگان بيش از يك درصد سهام ارائه شده از طرف آن بانک، شرکت نيز جزو سهامداران بانک نبوده است.

۷- گزارش اين موسسه درباره اظهار نظر نسبت به گزارش توجيهي انتشار اوراق اجاره توسط شرکت گروه سرمايه‌گذاري مسکن (سهامي عام) در تاريخ ۲۸ آذر ماه ۱۳۹۰ صادر شده است. با توجه به اضافه شدن اطلاعات مالی دوره میانی شش ماهه منتهی به ۱۳۹۰/۳/۳۱ و تغيير برخي از اطلاعات و مفروضات مبنای تهيه اطلاعات مالی آتی و اضافه شدن برخي اطلاعات ديگر طبق نظر سازمان بورس و اوراق بهادار، گزارش توجيهي جديد توسط شرکت تهيه و ارائه شده که مبنای تهيه گزارش حسابرسي حاضر قرار گرفته است. در نتيجه گزارش فعلي جايزگزين گزارش مورخ ۲۸ آذر ماه ۱۳۹۰ اين موسسه می‌شود.

۲۹ دی ماه ۱۳۹۰

موسسه حسابرسي فريوران هدف

جواد بستانيان

کامبيز جامع



گزارش توجیهی تأمین مالی غیرمستقیم
از طریق انتشار اوراق اجاره

شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

۳	مقدمه
۴	مشخصات شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
۴	موضوع فعالیت
۴	۱-۱- فعالیت اصلی شرکت
۴	تاریخچه فعالیت
۵	مدت فعالیت
۵	سهامداران
۶	مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل
۶	مشخصات حسابرس/ بازرس شرکت
۶	سرمایه شرکت
۷	وضعیت مالی شرکت
۷	صورتهای مالی اساسی
۱۲	وضعیت اعتباری شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)
۱۴	تشریح طرح تأمین مالی
۱۴	هدف
۱۴	تشریح شیوه تأمین مالی
۱۵	سرمایه‌گذاری مورد نیاز و منابع تأمین آن
۱۵	مشخصات دارایی در نظر گرفته‌شده برای خرید
۱۶	شرایط اجاره
۱۷	مشخصات اوراق اجاره
۱۹	تشریح برنامه به‌کارگیری منابع حاصل از تأمین مالی
۱۹	پیش‌بینی وضعیت مالی آتی
۲۳	مفروضات پیش‌بینی‌ها
۳۷	پیش‌بینی جریانهای نقدی
۳۷	ارزیابی مالی طرح
۳۸	تحلیل حساسیت
۴۰	عوامل ریسک
۴۱	سایر نکات با اهمیت

مؤسسه حسابرسی فیروزان هفت
پیوست گزارش

مقدمه

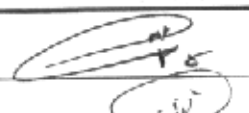
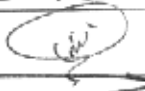
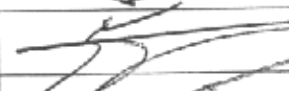
این گزارش، به منظور ارائه به مجمع عمومی فوق العاده صاحبان سهام برای تصمیم گیری در خصوص طرح تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) از طریق انتشار اوراق اجاره به وسیله یکی از نهادهای واسطه تحت نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار تهیه شده است. مسئولیت تهیه گزارش با هیئت مدیره شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) بوده و اعضای هیئت مدیره با مشخصات مندرج در صفحه حاضر، مطالب ذیل را در تاریخ ۱۳۹۰/۰۹/۰۹ تأیید می نمایند:

(۱) تمامی مفروضات با اهمیت مؤثر لازم در این گزارش افشا گردیده اند.

(۲) مفروضات ارائه شده در این گزارش بر مبنایی معقول و متناسب با هدف گزارش می باشند.

(۳) اطلاعات مالی آتی در این گزارش، براساس مفروضات مذکور به نحو مناسبی ارائه گردیده اند.

(۴) اطلاعات مالی آتی متناسب با صورت های مالی تاریخی بر اساس الزامات استانداردهای حسابداری مربوطه ارائه شده اند.

اعضای هیئت مدیره	نماینده	سمت	امضا
بانک مسکن	قدرت الله شریفی	رئیس هیأت مدیره	
گروه سرمایه گذاری بانک مسکن	ایوب قنبری	نایب رئیس هیأت مدیره	
شرکت کارگزاری بانک مسکن	ابوالفضل صومعلو	عضو هیأت مدیره	
شرکت عمرانی مسکن گستر	سید احمد مقیمی	عضو هیأت مدیره	
شرکت سرمایه گذاری توسعه ملی	اسفندیار پرومند	عضو هیأت مدیره	
-	علیرضا نبلی	مدیر عامل	

مشخصات شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

موضوع فعالیت

۱-۱- فعالیت اصلی شرکت

موضوع فعالیت شرکت طبق مفاد ماده ۲ اساسنامه به شرح زیر می‌باشد:

الف) موضوع اصلی شرکت

هر نوع سرمایه‌گذاری و مشارکت حقوقی با اشخاص حقیقی یا حقوقی اعم از سرمایه‌گذاری مستقیم یا سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکتها چه در داخل و یا خارج از کشور.

ب) موضوعات فرعی

ب-۱) تهیه زمین و غیرمنقول (عرصه و اعیان) اعم از خرید یا اجاره یا تملک از طریق ادارات زمین شهری و غیره جهت اجرای پروژه‌های ساختمانی.

ب-۲) مطالعه و طراحی و اجرای طرحها و پروژه‌های شهرسازی و ساختمانی اعم از مسکونی، اداری، تجاری، تأسیساتی و غیره.

ب-۳) انجام کارهای مقاطعه‌کاری اعم از اینکه شرکت کارفرما باشد یا پیمانکار.

ب-۴) قبول مشاوره و نظارت و اجراء و انجام کارها و پروژه‌های ساختمانی به صورت پیمانکاری یا امانی.

ب-۵) تهیه و تولید مصالح و کلیه لوازم و ماشین‌آلات ساختمانی چه به صورت ایجاد کارخانه و یا خرید از داخل یا خارج به منظور استفاده و فروش آنها.

ب-۶) خرید و وارد نمودن ماشین‌آلات مورد نیاز و مصالح ساختمانی و سایر وسائل و مواد و لوازمی که برای انجام موارد فوق لازم باشد.

ب-۷) جذب سرمایه‌های اشخاص حقیقی و حقوقی و مشارکت مدنی در ایجاد، ساخت، توسعه و تکمیل پروژه‌های ساختمانی و تأسیساتی و صنایع مرتبط با آنها.

ب-۸) انجام کلیه اموری که در ارتباط با موضوع شرکت لازم است.

ب-۹) واگذاری واحدها، ساختمانات و تأسیسات احداثی متعلق به شرکت به صورت فروش قطعی (نقدی یا اقساطی) یا اجاره به شرط تملیک یا امانی و یا به هر طریق دیگر.

ب-۱۰) دریافت و کسب اعتبار یا هرگونه تسهیلات مالی از طریق اخذ تسهیلات یا مشارکت مدنی با بانکها و سایر سازمانهای تأمین‌کننده منابع مالی یا پیش‌فروش مستحقات.

تاریخچه فعالیت

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن یکی از بزرگ‌ترین انبوه‌سازان مسکن در کشور است. این شرکت در ششم اردیبهشت ماه سال ۱۳۶۹ به شماره ثبت ۷۸۸۲۸ در تهران به منظور پاسخ‌گویی به نیاز مشتریان بانک مسکن تأسیس گردید. از

ابتدای تأسیس تاکنون عملیات اجرایی ۵۱۸۸۲ واحد مسکونی در قالب ۳۰۲ پروژه توسط شرکتهای سرمایه‌گذاری مسکن شروع شده و ۳۹۶۶۷ واحد مسکونی به بهره‌برداری رسیده است. علاوه بر آن در ساخت مجتمع‌های تجاری، اداری و آموزشی و نیز ساخت آزاد راه، خطوط انتقال آب و آماده‌سازی زمین فعالیتهای چشمگیری داشته است. شرکت در حال حاضر با گذر از شرایط ویژه و با هدف استفاده از تمام ظرفیت خود و بازار، آماده ورود به دوره جدید کاری خود در سال ۱۳۹۰ می باشد. تغییرات ایجاد شده در بازار ساختمان نیازمند نگاهی جدید و خلاقانه در این حوزه می باشد که با تمهیدات صورت گرفته در حال حرکت به سوی آن هستیم.

شرکت دارای ۱۶ شرکت فرعی است. شرکتهای تابعه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در ۲۸ استان و ۳۶ شهر کشور گسترده شده‌اند. این شرکتها در حال حاضر حدود ۱۲۱۶۱ واحد مسکونی در دست ساخت و بیش از ۴۵۰۰۰ واحد مسکونی در مرحله طراحی، مطالعه و بررسی دارند.

مدت فعالیت

مدت فعالیت شرکت از تاریخ تأسیس بصورت نامحدود خواهد بود.

سهامداران

ترکیب سهامداران شرکت، در تاریخ ۱۳۹۰/۰۹/۰۷ به شرح زیر می باشد.

جدول شماره (۲)

نام سهامدار	نوع شخصیت حقوقی	تاریخ تأسیس	شماره ثبت	تعداد سهام	درصد مالکیت
شرکت گروه سرمایه‌گذاری بانک مسکن	حقوقی	۱۳۵۴/۰۸/۰۲	۳۳۳۱۳	۸۸۳,۱۵۰,۸۹۶	۵۸.۹۴٪
شرکت سرمایه‌گذاری توسعه ملی	حقوقی	۱۳۸۲/۰۶/۱۵	۲۰۸۶۶۹	۱۰۸,۲۹۰,۴۱۱	۷.۲۲٪
شرکت سرمایه‌گذاری گروه توسعه ملی	حقوقی	۱۳۷۷/۱۱/۱۸	۸۹۵۸۴	۸۰,۲۶۱,۹۶۴	۵.۲۶٪
شرکت سهامی بیمه ایران	حقوقی	۱۳۱۴/۰۸/۱۵	۴۶۰	۷۳,۷۷۲,۷۶۷	۴.۹۳٪
شرکت سرمایه‌گذاری تدبیر	حقوقی	۱۳۷۷/۱۱/۱۸	۱۴۷۸۸۸	۵۸,۵۰۰,۰۰۰	۳.۹۰٪
شرکت مدیریت سرمایه‌گذاری بانک ملی ایران	حقوقی	۱۳۶۹/۱۲/۲۷	۸۲۸۳۶	۴۳,۹۱۹,۰۸۲	۲.۹۳٪
صندوقهای ب-ب- کارکنان شرکت ملی نفت	حقوقی	۱۳۷۹/۱۱/۱۹	۱۷۱۳۳۶	۳۹,۸۱۳,۲۷۵	۲.۶۵٪
شرکت سرمایه‌گذاری توسعه صنعتی ایران	حقوقی	۱۳۷۵/۱۰/۰۶	۱۳۶۸۵۷	۳۴,۷۲۵,۷۲۹	۱.۶۵٪
شرکت پرشیا ایکونیتی فاند (با مسئولیت محدود)	حقوقی	۱۳۸۶/۰۳/۲۱	WK-۱۸۸۹۲۴	۲۰,۰۰۰,۰۰۱	۱.۳۳٪
بیمه مرکزی ایران	حقوقی	۱۳۵۰/۰۳/۳۰	-	۱۶,۳۹۱,۶۹۹	۱.۰۹٪
صندوق بازنشستگی و پس انداز کارکنان بانکها	حقوقی	۱۳۷۹/۰۴/۲۵	۶۷۹۲	۱۵,۷۶۰,۶۳۹	۱.۰۵٪
سایر (شامل ۹۶۸۹ سهامدار)	-	-	-	۱۲۴,۳۱۴,۷۳۷	۸.۹۶٪
جمع				۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰٪

مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل

به موجب مصوبه مجمع عمومی عادی، مورخ ۱۳۸۸/۱۲/۱۰ اشخاص زیر به عنوان اعضای هیئت مدیره انتخاب گردیدند. همچنین بر اساس مصوبه مورخ ۱۳۸۹/۰۳/۲۵ هیئت مدیره علیرضا نیلی خارج از هیئت مدیره به عنوان مدیر عامل شرکت انتخاب گردیده است.

جدول شماره (۳)

نام	سمت	نماینده	مدت مأموریت		توضیحات
			شروع	خاتمه	
بانک مسکن	رئیس هیأت مدیره - غیر موظف	قدرت الله شریفی	۸۸/۱۲/۱۰	۹۰/۱۲/۱۰	
شرکت گروه سرمایه‌گذاری بانک مسکن	نایب رئیس هیأت مدیره - غیر موظف	ایوب قنبری	۸۸/۱۲/۱۰	۹۰/۱۲/۱۰	
کارگزاری بانک مسکن	عضو هیأت مدیره - غیر موظف	ابوالفضل صومعلو	۸۸/۱۲/۱۰	۹۰/۱۲/۱۰	
شرکت عمرانی مسکن گستر	عضو هیأت مدیره - غیر موظف	سید احمد مقیمی	۸۸/۱۲/۱۰	۹۰/۱۲/۱۰	
سرمایه‌گذاری توسعه ملی	عضو هیأت مدیره - غیر موظف	اسفندیار پرومند	۸۸/۱۲/۱۰	۹۰/۱۲/۱۰	
-	مدیرعامل	علیرضا نیلی	-	-	

مشخصات حسابرس/بازرس شرکت

براساس مصوبه مجمع عمومی عادی سالانه مورخ ۱۳۸۹/۱۲/۱۱، مؤسسه حسابرسی فریوران هدف (حسابداران رسمی) به عنوان حسابرس و بازرس قانونی برای مدت یک سال انتخاب گردیده‌است. حسابرس و بازرس قانونی شرکت در سال مالی قبل نیز مؤسسه حسابرسی فریوران هدف بوده است.

سرمایه شرکت

آخرین سرمایه ثبت شده شرکت مبلغ ۱۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰ ریال منقسم به ۱۵۰۰.۰۰۰.۰۰۰ سهم ۱۰۰۰ ریالی می‌باشد؛ که در تاریخ ۱۳۸۸/۱۲/۰۸ به ثبت رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت طی سه سال اخیر به شرح زیر بوده است.

جدول شماره (۴)

مبالغ بر حسب میلیون ریال

تاریخ ثبت افزایش سرمایه	سرمایه قبلی	مبلغ افزایش	سرمایه جدید	درصد افزایش	محل افزایش سرمایه
۱۳۸۸/۱۲/۰۸	۱.۰۰۰.۰۰۰	۵۰۰.۰۰۰	۱۵۰۰.۰۰۰	۵۰	سود انباشته و مطالبات حال شده یا آورده نقدی صاحبان سهام

لازم به ذکر است به موجب مجمع عمومی فوق العاده مورخ ۱۳۹۰/۰۵/۱۲ سرمایه شرکت از ۱۵۰۰ میلیارد ریال به ۲.۰۰۰ میلیارد ریال افزایش یافت (۶۱ درصد از محل سود انباشته و ۳۹ درصد از محل مطالبات و آورده نقدی) که در حال حاضر مراحل ثبت آن در جریان است.

وضعیت مالی شرکت

ترازنامه، صورت سود و زیان و صورت جریان وجوه نقد حسابرسی شده سه سال مالی اخیر شرکت اصلی، به شرح زیر می‌باشد. شایان ذکر است، صورت‌های مالی و یادداشت‌های همراه در تارنمای شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) به نشانی www.icd.co.ir و تارنمای رسمی سازمان بورس و اوراق بهادار موجود می‌باشد.

صورت‌های مالی اساسی

ترازنامه، صورت سود و زیان و صورت جریان وجوه نقد حسابرسی شده سه سال مالی اخیر شرکت اصلی به همراه صورت‌های مالی دوره میانی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ماه ۱۳۹۰، به شرح زیر می‌باشد.

شرکت سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)

صورت جریان وجوه نقد

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۰/۰۳/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۸۸/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۸۷/۰۹/۳۰
میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال	میلیون ریال
جریان خالص ورود وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی:	۱۷۵,۱۶۹	۶۴,۹۴۴	۳۳۸,۴۷۱
بازده سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی:	۷۳۰	۲,۴۴۴	۲,۱۰۹
سود دریافتی بابت سپرده بانکی	(۶۹,۱۹۳)	(۷۸,۵۶۵)	(۱۳۵,۳۲۰)
سود سهام پرداختی	(۶۸,۵۶۴)	(۷۵,۸۴۱)	(۱۳۳,۱۱۱)
جریان خالص خروج وجه نقد ناشی از افزایش سرمایه گذاریها و سود پرداختی بابت تأمین مالی:	(۶۸,۵۶۴)	(۷۵,۸۴۱)	(۱۳۳,۱۱۱)
تأثیرات بر درآمد پرداختی:	۰	۰	(۲,۷۵۴)
ملاحظات بر درآمد پرداختی:	(۶۳۷)	(۱۵۳۴)	(۸۵۹۵)
وجوه پرداختی جهت خرید داراییهای ثابت مشهود	۵۳۰	۱۲۲	۸
وجوه حاصل از فروش داراییهای ثابت مشهود	۰	(۶۸۷)	(۷۵۲)
وجوه پرداختی بابت تحصیل سایر داراییها	۵	۳۷۹۷۱	۰
وجوه حاصل از فروش سایر داراییها	(۱۰۳)	۲۵,۸۷۲	(۳,۳۳۹)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه گذاری:	۱۰۶,۵۰۴	۱۴,۹۷۵	۹۳,۲۶۷

فعالتهای تأمین مالی:
دریافت تسهیلات مالی
دریافت بابت افزایش سرمایه
دریافت بابت علی الحساب افزایش سرمایه
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی دریافتی
جریان خالص (خروج) وجه نقد ناشی از فعالتهای تأمین مالی

			(۱۱۷,۶۷۲)
۲۹,۰۵۶	۱۳۷,۹۲۵	۲۵۰۰	(۱۱۷,۶۷۲)
-	-	۲۸۷۴	(۱۱۷,۶۷۲)
-	۱۱,۸۵۷	-	(۱۱۷,۶۷۲)
(۴۶۲,۳۳۹)	(۳۶۹,۳۳۶)	(۵۰,۰۰۰)	(۱۱۷,۶۷۲)
(۱۷۲,۷۶۹)	(۱۲۰,۰۲۴)	(۴۴,۶۲۶)	(۱۱۷,۶۷۲)
(۷۹,۵۰۷)	۲۱,۶۴۳	(۲۹,۶۵۱)	(۱۱,۱۶۸)
۸۹,۰۷۳	۹,۵۷۰	۵۱,۲۱۳	۲۲,۳۳۶
-	-	۶۷۴	-
۹,۵۷۰	۵۱,۲۱۳	۲۲,۳۳۶	۱۱,۰۶۸
۲۸,۰۸۱	۵۷۸,۶۶۲	۳۶۲,۳۷۸	۱۸,۶۰۷

وضعیت اعتباری شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)

بدهی‌ها

براساس آخرین گزارش مالی حسابرسی شده دوره میانی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۳۹۰، اطلاعات مربوط به وضعیت اعتباری شرکت به شرح زیر است.

جدول شماره (۵)

شرح		مبلغ - میلیون ریال
بدهی‌ها مطابق اقلام توازننامه‌ای به استثنای تسهیلات و مالیات	حساب‌ها و اسناد پرداختی تجاری	-
	سایر حساب‌ها و اسناد پرداختی	۱۲,۸۳۸
	پیش‌دریافت‌ها	-
	سود سهام پرداختی	۷۱۴,۳۷۲
	ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان	۴۷۳۱
تسهیلات مالی دریافتی	کوتاه‌مدت	۱,۱۰۱,۵۴۶
	بلندمدت	-
	حصة جاری تسهیلات مالی بلندمدت	-
	جریمه‌ها	-
	تسهیلات سررسید شده و پرداخت نشده (معوق)	-

تضمین‌ها و بدهی‌های احتمالی

مطابق آخرین گزارش مالی حسابرسی شده دوره میانی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۳۹۰، تعهدات و بدهی‌های احتمالی که مستلزم ارائه و افشاء در صورت‌های مالی می‌باشد، به شرح زیر است:

جدول شماره (۶)

شرح	نوع سند تضمینی	مبلغ (میلیون ریال)
شرکت خانه سازی ایرلیان (بانک توسعه صادرات ایران)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱,۵۳۶,۸۴۲
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک اقتصاد نوین)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۱۳,۲۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک اقتصاد نوین)	تضمین چکهای ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۹۰,۰۰۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن تهران (بانک اقتصاد نوین)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۵۴,۰۰۰
شرکت عمران و مسکن سازان ایران (بانک توسعه صادرات)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۲۳,۲۰۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن شمال (پشت پویا)	تضمین چکهای ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱۹,۰۰۰
شرکت اتحاد عمران پارس	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۸,۵۱۴
بانک کارآفرین شرکت پارس مسکن البرز	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۶,۰۰۰
بانک مسکن میرداماد جماله اعتبار اسنادی مربوط به شرکت بازرگانی	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۵,۵۱۲
وزارت راه و ترابری ۱۷/۴۴۹۳ آزاد راه پردیس	سفته های ارائه شده جهت تضمین قرارداد شرکت سرمایه گذاری مسکن پردیس	۳,۹۹۰
شرکت سرمایه گذاری مسکن آذربایجان (بانک پاسارگاد)	تضمین سفته های ارائه شده جهت تسهیلات دریافتی آن شرکت	۱,۸۵۰
جمع		۱,۸۸۹,۱۰۸

مطالبات و ذخایر

مطابق آخرین گزارش مالی حسابرسی شده دوره میانی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۳۹۰، مطالبات و ذخایر ناشر به شرح زیر است:

جدول شماره (۷)

شرح	مبلغ - میلیون ریال
حسابها و اسناد دریافتی تجاری	۷۵۸,۳۴۶
سایر حسابها و اسناد دریافتی	۱,۵۰۹,۸۵۲
پیش پرداختها و سپرده ها	۱۷,۳۹۶
جمع	۲,۲۸۵,۴۹۴
کسر می‌شود: ذخیره مطالبات مشکوک‌الوصول	(۸۵۱۲)
جمع	۲,۲۷۶,۹۸۲

تشریح طرح تأمین مالی

هدف

هدف شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) از انتشار اوراق اجاره، تأمین مالی ۵ طرح منتخب به شرح ذیل می‌باشد.

۱. پروژه تجاری و خدماتی گلزار ایرانیان رشت
۲. پروژه مسکونی نفت اهواز
۳. پروژه مسکونی و تجاری شیراز بلوک D
۴. پروژه مسکونی شیراز بلوک E
۵. پروژه مسکونی شیراز بلوک F

تشریح شیوه تأمین مالی

با توجه به برنامه ارائه شده، شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) در نظر دارد بخشی از مصارف برنامه‌ریزی شده خود را از طریق فروش و اجاره مجدد دارایی‌ها، به شیوه زیر تأمین نماید.

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) در نظر دارد تا جهت تکمیل و اجرای برخی از طرحهای خود بخشی از مصارف برنامه‌ریزی شده خود را از طریق فروش و اجاره مجدد دارایی‌ها تأمین نماید. این شرکت با داشتن هدف مذکور، یکی از دارایی‌های کنونی خود را که براساس ارزیابی کارشناس رسمی دادگستری، مورخ ۹۰/۰۵/۰۳، ارزشی معادل ۲۳۸٫۰۰۰ میلیون ریال دارد، را به نهاد واسطی که با همین هدف تأسیس خواهد شد، می‌فروشد و وجوه پذیرهنویسی شده را جهت تکمیل و اجرای طرحهای خود صرف می‌نماید. پس از انتقال مالکیت دارایی به واسط، این شرکت دارایی موضوع انتشار اوراق را براساس عقد اجاره به شرط تملیک و با نرخ اجاره ۱۷ درصد به مدت ۴ سال از ناشر اجاره می‌نماید تا جاییکه در پایان مدت اجاره مالکیت دارایی‌ها مجدداً به بانی بازمی‌گردد.

درمجموع، نهاد واسط به شرح جدول زیر نسبت به انتشار اوراق اجاره اقدام نموده و منابع حاصل از انتشار اوراق را جهت خرید دارایی‌های مذکور از فروشنده (یا بانی) مصرف می‌نماید:

شرح	مبلغ (میلیون ریال)
منابع حاصل از انتشار اوراق اجاره	۲۳۸٫۰۰۰
صرف منابع حاصل از انتشار در طرحهای ذکر شده	۲۳۸٫۰۰۰
جمع مصارف انجام شده توسط نهاد واسط	۲۳۸٫۰۰۰

سرمایه‌گذاری مورد نیاز و منابع تأمین آن

مبلغ کل سرمایه‌گذاری مورد نیاز جهت اجرای برنامه‌های یاد شده فوق ۷۶۶۳۵۰ میلیون ریال و منابع تأمین آن به شرح جدول زیر می‌باشد.

شرح	سال مالی منتهی به ۱۳۸۹/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	جمع
منابع حاصل از فروش بخشی از دارایی‌های کتنونی به نهاد واسط			۲۳۸۰۰۰		۲۳۸۰۰۰
تعهدات اجاره سرمایه‌ای			۲۳۸۰۰۰		۲۳۸۰۰۰
منابع داخلی	۳۰۳۸۳۹	۲۰۵۷۳۴		۱۸۷۷۷	۵۲۸۳۵۰
جمع منابع	۳۰۳۸۳۹	۲۰۵۷۳۴	۴۷۱۰۰۰	۰	۱۰۰۴۳۵۰
هزینه‌های تکمیل و اجرای طرح‌ها	۳۰۳۸۳۹	۲۰۵۷۳۴	۱۴۱۷۳۳	۸۷۸۵۷	۷۶۶۳۵۰
تحصیل دارایی بصورت اجاره سرمایه‌ای			۲۳۸۰۰۰		۲۳۸۰۰۰
جمع مصارف	۳۰۳۸۳۹	۲۰۵۷۳۴	۳۷۹۷۷۳	۸۷۸۵۷	۱۰۰۴۳۵۰

مشخصات دارایی در نظر گرفته‌شده برای خرید

براساس برنامه طراحی‌شده پس از انتشار اوراق اجاره، ناشر به وکالت از دارندگان اوراق اجاره، وجوه حاصل از عرضه اوراق را صرف خرید دارایی با مشخصات زیر می‌نماید:

(۱) مشخصات دارایی: ساختمان شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن واقع در تهران، خیابان میرداماد، میدان مادر،

خیابان شاهنظری، نیش ششم، پلاک ۸

(۲) عمر اقتصادی: ۲۰ سال از تاریخ ۱۳۹۰/۰۴/۰۷ (تاریخ صدور گواهی پایان کار ساختمان)،

(۳) ارزش دارایی براساس گزارش کارشناس رسمی دادگستری: ۲۳۸۰۰۰ میلیون ریال،

(۴) بیمه‌گر دارایی در زمان انتقال مالکیت دارایی: شرکت بیمه آسیا

(۵) پوشش بیمه‌ای دارایی در زمان انتقال مالکیت دارایی:

دارایی	تعداد	ارزش (میلیون ریال)	ارزش بیمه دارایی		
			آتش‌سوزی	بدنه	زلزله
ساختمان و تأسیسات و کلیه تجهیزات اداری و ابزارآلات	۱	۷۰,۰۰۰	*		*
					صاعقه، انفجار، آتشفشان، سیل

(۶) بیمه‌گر دارایی در مدت زمان اجاره: شرکت بیمه آسیا

(۷) پوشش بیمه‌ای دارایی در مدت زمان اجاره: ۷۰,۰۰۰ میلیون ریال،

شرایط اجاره

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

(۱) نوع اجاره: اجاره به شرط تملیک

(۲) مبالغ اجاره‌بها: کل مبلغ اجاره‌بها ۴۰۲,۲۰۰ میلیون ریال می‌باشد که بانی تعهد می‌نماید مبالغ مربوطه را

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

اجاره‌بهای کل به مبلغ ۴۰۲,۲۰۰ میلیون ریال است که بانی طبق قرارداد مربوطه پرداخت آن به ناشر را حداقل هفت روز قبل از مواعد مقرر به شرح جدول ذیل تعهد نموده است.

تاریخ انتشار اوراق ۹۰/۱۱/۱۵		
سال	مواعد پرداخت اجاره	مبلغ اجاره‌بها (ریال)
۱	۱۳۹۱/۰۲/۱۵	۱۰,۴۵۲
۲	۱۳۹۱/۰۵/۱۵	۱۰,۴۵۲
۳	۱۳۹۱/۰۸/۱۵	۱۰,۱۱۵
۴	۱۳۹۱/۱۱/۱۵	۱۰,۱۱۵
۵	۱۳۹۲/۰۲/۱۵	۱۰,۴۵۲
۶	۱۳۹۲/۰۵/۱۵	۱۰,۴۵۲
۷	۱۳۹۲/۰۸/۱۵	۱۰,۱۱۵
۸	۱۳۹۲/۱۱/۱۵	۱۰,۰۰۳
۹	۱۳۹۳/۰۲/۱۵	۱۰,۴۵۲
۱۰	۱۳۹۳/۰۵/۱۵	۱۰,۴۵۲
۱۱	۱۳۹۳/۰۸/۱۵	۱۰,۱۱۵
۱۲	۱۳۹۳/۱۱/۱۵	۱۰,۰۰۳
۱۳	۱۳۹۴/۰۲/۱۵	۱۰,۴۵۲
۱۴	۱۳۹۴/۰۵/۱۵	۱۰,۴۵۲
۱۵	۱۳۹۴/۰۸/۱۵	۱۰,۱۱۵
سررسید اجاره	۱۳۹۴/۱۱/۱۵	۱۰,۰۰۳

در صورت تغییر تاریخ انتشار اوراق، مواعد و مبالغ پرداخت سه ماهه براساس تعداد کل روزهای سال و طول دوره به تناسب تعداد روزها در هر دوره سه ماهه تعیین خواهد شد.

(۳) متعهد پرداخت هزینه‌های بیمه و تعمیر و نگهداری: شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) 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، ناشر نسبت به انتشار اوراق اجاره با مشخصات زیر اقدام نموده و وجوه حاصل از انتشار اوراق را به وکالت از دارندگان اوراق، در خرید ساختمان از شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) و اجاره آن به شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) به مصرف خواهد رساند.

(۱) موضوع انتشار اوراق اجاره: موضوع انتشار تکمیل و اجرای پروژه‌های منتخب به شرح ذیل می‌باشد.

- پروژه تجاری و خدماتی گلزار ایرانیان رشت
- پروژه مسکونی نفت اهواز
- پروژه مسکونی و تجاری شیراز بلوک D
- پروژه مسکونی شیراز بلوک E
- پروژه مسکونی شیراز بلوک F

(۲) مبلغ اوراق اجاره در دست انتشار: ۲۳۸٫۰۰۰ میلیون ریال،

(۳) مبلغ اسمی هر ورقه اجاره: یک میلیون ریال،

(۴) تعداد اوراق اجاره در دست انتشار: ۲۳۸٫۰۰۰ ورقه،

(۵) نوع اوراق اجاره: با نام،

(۶) نرخ اجاره‌بها: ۱۷ درصد،

(۷) دوره عمر اوراق: ۴ سال (معادل ۴۸ ماه)،

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

(۹) تاریخ تقریبی انتشار اوراق: ۱۳۹۰/۱۱/۱۵،

(۱۰) مدت عرضه: حداکثر ۳۰ روز،

(۱۱) نوع پرداخت: پرداخت کامل مبلغ اجاره‌بها در مواعد پرداخت تا سررسید نهایی،

(۱۲) معاملات ثانویه اوراق اجاره: قابلیت معامله در بورس،

(۱۳) ارکان انتشار اوراق اجاره:

- ضامن: بانک اقتصاد نوین
- حسابرس: مؤسسه حسابرسی فریوران هدف
- عامل فروش: شرکت کارگزاری بانک مسکن
- عامل پرداخت: شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام)،

- بازارگردان: شرکت تأمین سرمایه نوین
 - متعهد پذیرهنویسی: شرکت تأمین سرمایه نوین
- (۱۴) مشاور طراحی شیوه تأمین مالی و عرضه اوراق بهادار: شرکت تأمین سرمایه نوین

تشریح برنامه به‌کارگیری منابع حاصل از تأمین مالی

تشریح جزییات طرح

جزئیات طرح موضوع تأمین مالی برنامه‌ریزی شده به شرح زیر می‌باشد:

مصارف برنامه‌ریزی شده جهت اجرای پروژه
مبالغ بر حسب میلیون ریال

ردیف	نام پروژه	محل اجرای پروژه	مساحت (مترمربع)	درصد ملکیت	تعداد واحد			تاریخ شروع	تاریخ تکمیل	برآورد بهای تمام شده کل پروژه			برآورد مبلغ فروش کل پروژه	درصد پیشرفت فیزیکی تا تاریخ ۱۳۹۰/۰۶/۳۰	کل منجر به تمام شده از شروع پروژه تا پایان سال مالی قبل	مخرج انجام شده طی دوره تا تاریخ ۱۳۹۰/۰۶/۳۰
					خدماتی	تجاری	مسکونی			جمع	ساختمان	زمین و پرفه				
۱	مجتمع اداری گلزار ایرانیان رشت	رشت	۳۵۱۵	٪۱۰۰	۲۸	۱۸	---	۱۳۸۸	۱۳۹۰	۱۳۴,۵۱۲	۱۰۸,۳۳۲	۶۶,۱۸۰	۱۸۰,۰۰۰	٪۸۸,۳۱	۱۱۶,۱۳۶	۳۹,۸۱۲
۲	مجتمع مسکونی نفت اهواز	اهواز	۸۲۰۰	٪۱۰۰	---	---	۹۶	۱۳۸۹	۱۳۹۲	۹۶,۳۳۰	۸۰,۳۸۰	۱۶,۰۶۰	۱۰۰,۰۰۰	٪۳۱,۲۸	۵۹,۳۳۲	۳۳,۰۰۲
۳	دراک شیراز بلوک D (فاز ۲)	شیراز	۱۶,۵۸۹	٪۱۰۰	---	۳	۱۵۲	۱۳۸۹	۱۳۹۲	۳۱۳,۹۸۲	۱۶۱,۷۵۷	۳۲,۳۳۲	۳۶۶,۹۳۲	٪۱۱۰,۰۸	۸۱,۳۳۲	۵۵,۲۰۹
۴	دراک شیراز بلوک E	شیراز	۱۸,۳۱۲	٪۱۰۰	---	---	۱۶۰	۱۳۹۰	۱۳۹۲	۱۹۰,۳۳۱	۱۵۶,۰۸۸	۳۲,۶۳۲	۲۸۹,۶۵۱	٪۲۰,۶۶	۳۳,۶۳۲	۱,۵۵۹۲
۵	دراک شیراز بلوک F	شیراز	۹,۳۶۹	٪۱۰۰	---	---	۶۰	۱۳۹۰	۱۳۹۲	۹۲,۷۸۵	۷۹,۷۰۰	۱۳,۰۸۵	۱۹۶,۰۶۷	٪۲۰,۶۶	۱۳,۰۸۵	۹۲۸۴
جمع کل										۷۶۶,۳۵۰	۵۹۶,۱۵۷	۱۶۹,۱۱۲	۱,۱۶۵,۳۷۵		۲۰۲,۸۱۳	۱,۵۶۲۰۰

هزارش زمین بر اساس ارزش روز در محاسبات لحاظ گردیده است.

پیش‌بینی وضعیت مالی آتی

بر اساس برآوردهای انجام شده در صورت اجرای طرح تشریح شده در قسمت قبل از طریق تأمین مالی موضوع این گزارش، وضعیت مالی آتی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) به شرح زیر پیش‌بینی می‌گردد. همچنین لازم به ذکر است که تمامی مبالغ به میلیون ریال می‌باشد.

صورت سود و زیان پیش بینی شده طرح

مبالغ به میلیون ریال

صورت سود و زیان	سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۱/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۱/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۱/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۱/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۱/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۱/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۱/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۱/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۱/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۱/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۰/۰۱/۳۰
سود خالص پس از کسر مالیات	۶۱۲,۶۸۵	۶۱۲,۹۸۵	۵۶۲,۱۵۱	۶۰۰,۰۶۳	۶۱۷,۹۷۶	۵۶۱,۱۰۱	۷۰۳,۱۱۱	۷۸۱,۳۸۳	۷۸۱,۳۸۳	۷۸۱,۳۸۳	۷۸۱,۳۸۳
سود اثبات شده در ابتدای سال	۹۲۸,۶۹۱	۹۲۸,۶۹۱	۱,۰۶۰,۰۸۳	۱,۰۶۰,۰۸۳	۱,۰۶۰,۰۸۳	۱,۰۶۰,۰۸۳	۱,۰۶۰,۰۸۳	۱,۰۶۰,۰۸۳	۱,۰۶۰,۰۸۳	۱,۰۶۰,۰۸۳	۱,۰۶۰,۰۸۳
سود قبل تخصیص	۱,۵۴۱,۳۷۶	۱,۵۴۱,۳۷۶	۱,۶۲۲,۱۵۱	۱,۶۶۰,۱۰۶	۱,۶۷۸,۹۷۶	۱,۶۲۱,۱۸۴	۱,۸۲۳,۴۹۴	۱,۸۲۳,۴۹۴	۱,۸۲۳,۴۹۴	۱,۸۲۳,۴۹۴	۱,۸۲۳,۴۹۴
تخصیص سود:											
سود سهام مصوب	(۴۵۰,۰۰۰)	(۴۵۰,۰۰۰)	(۳۰۸,۷۸۳)	(۳۰۸,۷۸۳)	(۳۰۸,۷۸۳)	(۳۰۸,۷۸۳)	(۳۰۸,۷۸۳)	(۳۰۸,۷۸۳)	(۳۰۸,۷۸۳)	(۳۰۸,۷۸۳)	(۳۰۸,۷۸۳)
اندوخته قانونی	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)
سود اثبات شده در پایان سال	۱,۰۶۰,۷۴۰	۱,۰۶۰,۷۴۰	۱,۲۸۲,۷۳۲	۱,۳۲۰,۶۸۷	۱,۳۳۹,۵۵۷	۱,۲۸۲,۷۳۲	۱,۴۸۴,۰۷۵	۱,۴۸۴,۰۷۵	۱,۴۸۴,۰۷۵	۱,۴۸۴,۰۷۵	۱,۴۸۴,۰۷۵
سود خالص پس از کسر مالیات	۶۱۲,۶۸۵	۶۱۲,۹۸۵	۵۶۲,۱۵۱	۶۰۰,۰۶۳	۶۱۷,۹۷۶	۵۶۱,۱۰۱	۷۰۳,۱۱۱	۷۸۱,۳۸۳	۷۸۱,۳۸۳	۷۸۱,۳۸۳	۷۸۱,۳۸۳
سود اثبات شده در ابتدای سال	۹۲۸,۶۹۱	۹۲۸,۶۹۱	۱,۰۶۰,۰۸۳	۱,۰۶۰,۰۸۳	۱,۰۶۰,۰۸۳	۱,۰۶۰,۰۸۳	۱,۰۶۰,۰۸۳	۱,۰۶۰,۰۸۳	۱,۰۶۰,۰۸۳	۱,۰۶۰,۰۸۳	۱,۰۶۰,۰۸۳
سود قبل تخصیص	۱,۵۴۱,۳۷۶	۱,۵۴۱,۳۷۶	۱,۶۲۲,۱۵۱	۱,۶۶۰,۱۰۶	۱,۶۷۸,۹۷۶	۱,۶۲۱,۱۸۴	۱,۸۲۳,۴۹۴	۱,۸۲۳,۴۹۴	۱,۸۲۳,۴۹۴	۱,۸۲۳,۴۹۴	۱,۸۲۳,۴۹۴
تخصیص سود:											
سود سهام مصوب	(۴۵۰,۰۰۰)	(۴۵۰,۰۰۰)	(۳۰۸,۷۸۳)	(۳۰۸,۷۸۳)	(۳۰۸,۷۸۳)	(۳۰۸,۷۸۳)	(۳۰۸,۷۸۳)	(۳۰۸,۷۸۳)	(۳۰۸,۷۸۳)	(۳۰۸,۷۸۳)	(۳۰۸,۷۸۳)
اندوخته قانونی	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)	(۳۰,۶۳۶)
سود اثبات شده در پایان سال	۱,۰۶۰,۷۴۰	۱,۰۶۰,۷۴۰	۱,۲۸۲,۷۳۲	۱,۳۲۰,۶۸۷	۱,۳۳۹,۵۵۷	۱,۲۸۲,۷۳۲	۱,۴۸۴,۰۷۵	۱,۴۸۴,۰۷۵	۱,۴۸۴,۰۷۵	۱,۴۸۴,۰۷۵	۱,۴۸۴,۰۷۵

مبالغ به میلیون ریال

جدول پیش‌بینی جریان‌ات نقدی شرکت											
شرح	سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۱/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۶/۰۱/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۰۱/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۸/۰۱/۳۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۹/۰۱/۳۰		شرح
	انجمن طرح	عدم انجمن طرح	انجمن طرح	عدم انجمن طرح	انجمن طرح	عدم انجمن طرح	انجمن طرح	عدم انجمن طرح	انجمن طرح	عدم انجمن طرح	
منابع:											
درآمد نقدی	۴۱۱,۵۸۷	۳۵۳,۱۹۰	۷۴۶,۸۱۹	۱,۰۱۹,۱۶۰	۵۳۶,۶۱۳	۵۳۴,۳۰۵	۵۳۶,۶۳۹	۵۳۸,۳۶۳	۸۷۶,۷۰۳	۸۶۳,۶۳۷	۸۷۸,۶۶۱
آورده نقد ناشی از افزایش سرمایه	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
وجه نقد ناشی از فروش دارایی	۵۳۵	۵۳۵	۳۳۸,۰۰۰	-	-	-	-	-	-	-	-
دریافت تسهیلات مالی	-	۱۶۳,۸۲۹	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سود سپرده بانکی	۷۳۰	۷۳۰	۷۳۰	۷۳۰	۷۳۰	۷۳۰	۷۳۰	۷۳۰	۷۳۰	۷۳۰	۷۳۰
جمع منابع	۱,۰۰۰,۹۳۱	۴۱۶,۸۲۴	۹۵۵,۵۴۹	۱,۰۱۹,۸۹۰	۵۳۷,۳۴۳	۵۳۴,۹۳۵	۵۳۷,۳۶۹	۵۳۹,۰۹۳	۸۷۷,۴۳۳	۸۶۳,۳۶۷	۸۷۹,۳۹۱
مصارف:											
هزینه های نقدی	(۵۸,۶۰۹)	(۶۵,۹۶۹)	(۵۰,۷۹۸)	(۵۰,۷۹۸)	(۶۱,۳۶۸)	(۶۱,۳۶۸)	(۷۴,۱۹۷)	(۷۴,۱۹۷)	(۸۹,۷۶۷)	(۸۹,۷۶۷)	(۱۰۸,۶۸۹)
هزینه های مالی	(۳۰۰)	-	(۳۶,۹۱۰)	(۳۵,۵۹۸)	(۴۴,۳۵۸)	(۴۰,۳۵۸)	(۴۶,۳۴۴)	(۳۳,۶۴۷)	(۴۶,۳۴۴)	(۳۵,۰۶۱)	(۱۰,۰۵۷)
مالیات بر درآمد پرداختی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
سود سهام پرداختی	(۱۱۰,۱۶۱)	(۱۱۰,۱۶۱)	(۳۰,۸۲۸)	(۳۰,۸۲۸)	(۳۳۲,۱۶۱)	(۳۳۴,۶۳۸)	(۳۸۸,۱۰۰)	(۳۶۹,۷۰۹)	(۳۵۹,۴۱۱)	(۳۳۲,۸۱۵)	(۵۳۵,۳۴۶)
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی	(۳۳۸,۹۸۳)	(۳۳۸,۹۸۳)	(۵۹۳,۵۸۶)	(۶۱۳,۳۰۶)	(۸۴,۷۰۶)	(۱۰۸,۶۶۹)	(۳۱,۶۹۴)	(۵۳,۳۶۷)	(۳۸۵,۱۳۰)	(۳۳۴,۳۷۶)	(۵۰,۳۹۷)
کاهش سرمایه گذارهای کوتاه مدت	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
کاهش سرمایه گذارهای بلند مدت	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
کاهش در پیش پرداختها	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
کاهش در حیطه‌های پرداختی	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
وجه پرداختی جهت خرید دارایی ثابت	(۶۳۷)	(۶۳۷)	-	-	-	-	-	-	-	-	(۳۳۸,۰۰۰)
جمع مصارف	(۹۹۶,۷۵۸)	(۹۹۶,۳۵۷)	(۹۱۹,۵۶۹)	(۱,۰۱۷,۰۳۵)	(۵۳۲,۶۹۰)	(۵۳۵,۰۳۶)	(۵۳۸,۳۳۱)	(۵۳۹,۹۱۱)	(۸۷۸,۶۳۸)	(۸۶۳,۰۱۶)	(۸۸۲,۱۸۵)
خالص افزایش (کاهش) وجه نقد	۴,۱۶۴	۱,۱۵۶	(۴,۰۲۰)	۲,۸۵۵	۴,۶۵۱	(۹۱)	(۹۶۷)	(۸۱۸)	(۱۱,۲۰۵)	۱,۳۵۳	(۳,۷۹۴)
وجه نقد ابتدای دوره	۳۳,۳۶۸	۳۳,۳۶۸	۳۶,۴۱۳	۳۳,۴۰۴	۳۳,۳۹۱	۳۶,۳۶۰	۳۷,۰۴۳	۳۶,۱۶۹	۳۶,۰۸۰	۳۵,۳۵۱	۳۶,۸۷۵
وجه نقد پایان دوره	۳۶,۴۱۳	۳۳,۴۰۴	۳۳,۳۹۱	۳۶,۳۶۰	۳۷,۰۴۳	۳۶,۱۶۹	۳۶,۰۸۰	۳۵,۳۵۱	۳۶,۸۷۵	۳۶,۷۰۴	۳۳,۰۸۱

مفروضات پیش‌بینی‌ها

مفروضات برآورد اطلاعات مالی آتی مندرج در گزارش که عمدتاً "شامل مفروضات ذهنی می‌باشد، به شرح ذیل است:

الف- مفروضات عملیات شرکت

مطابق با اساسنامه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)، فعالیت اصلی شرکت مذکور عبارت است از هر نوع سرمایه‌گذاری مستقیم و غیر مستقیم با اشخاص حقیقی و حقوقی یا سرمایه‌گذاری در سهام سایر شرکتها. بر همین اساس درآمد شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن، در واقع سود تقسیمی مصوب مجمع شرکت‌های تابعه است. هدف از تهیه گزارش حاضر، تأمین نقدینگی بخشی از پروژه‌های شرکت‌های زیرمجموعه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) می‌باشد. این پروژه‌ها متعلق به شرکت‌هایی هستند که شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن مالکیت ۱۰۰٪ این شرکتها را دارا می‌باشد. لذا سود حاصل از این پروژه‌ها بعنوان درآمد برای شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن شناسایی می‌گردد. پروژه‌های مذکور و جزئیات مربوط به آنها مطابق با جدول مصارف برنامه‌ریزی شده جهت اجرای پروژه می‌باشد.

✓ در خصوص شناسایی و پیش‌بینی درآمدها برای سالهای آتی، فرض شده است که درآمد هر سال برابر با درآمد پیش‌بینی شده مطابق با صورتهای مالی پیش‌بینی شده سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۹/۳۰ به همراه بخشی از سود حاصل از انجام پروژه‌های مذکور در هر سال است. همچنین لازم به ذکر است که ۵ پروژه در نظر گرفته شده مربوط به شرکت‌های تابعه می‌باشد که شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن مالک ۱۰۰٪ آن شرکتها است. در حالت انجام طرح فرض شده است که در صورت انتشار اوراق اجاره، با جریانات ورودی حاصل از انتشار، کل ۵ پروژه به انجام خواهد رسید ولی در حالت عدم انجام طرح فرض شده است که شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن تنها قادر خواهد بود با دریافت تسهیلات مالی با نرخ ۲۸٪ تنها ۳ طرح که در جریان ساخت هستند را به اتمام برساند و ۲ پروژه دیگر که هنوز آغاز نگردید است به دلیل کمبود نقدینگی اجرا نخواهند شد.

در صورت انجام طرح، درآمد به صورت جدول ذیل پیش‌بینی گردیده است.

شرح	سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰
سود حاصل از انجام پروژه ها	۶۸۳	۴,۵۳۹	۳۹,۱۱۶	۱۴۱,۱۲۱	۱۷۴,۷۱۸	۲۸,۹۵۷
۹۵٪ از سود حاصل از انجام پروژه‌ها	۶۴۸	۴,۳۰۳	۳۷,۱۶۰	۱۳۴,۰۶۵	۱۶۵,۹۸۳	۳۷,۰۰۹
درآمد پیش بینی شده برای هر سال بدون لحاظ پروژه ها	۶۵۹,۳۸۰	۶۵۹,۳۸۰	۶۵۹,۳۸۰	۶۵۹,۳۸۰	۶۵۹,۳۸۰	۶۵۹,۳۸۰
کل درآمد پیش بینی شده	۶۵۹,۹۲۸	۶۶۳,۵۸۳	۶۹۶,۴۴۰	۷۹۴,۲۴۵	۸۲۵,۲۶۳	۶۹۶,۲۸۹

✓ هزینه‌های فروش و اداری و عمومی نیز با فرض درصد رشد ثابتی به شرح ذیل پیش‌بینی شده‌اند. این هزینه‌ها برای هر دو حالت فرض انجام و عدم انجام طرح یکسان در نظر گرفته شده است. سال ۸۹ به عنوان مبنا در نظر

گرفته شده است. البته هزینه استهلاک با توجه به فرض انجام طرح و یا عدم انجام طرح و با نظر به تغییرات صورت گرفته در میزان دارایی‌های شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن محاسبه گردیده‌اند.

هزینه های عمومی و اداری

شرح	درصد رشد	سال مالی منتهی به ۱۳۸۹	سال مالی منتهی به ۱۳۹۰		سال مالی منتهی به ۱۳۹۱		سال مالی منتهی به ۱۳۹۲		سال مالی منتهی به ۱۳۹۳		سال مالی منتهی به ۱۳۹۴		سال مالی منتهی به ۱۳۹۵	
			اجرای طرح	عدم اجرا	اجرای طرح	عدم اجرا	اجرای طرح	عدم اجرا	اجرای طرح	عدم اجرا	اجرای طرح	عدم اجرا	اجرای طرح	عدم اجرا
حقوق و مزایا	۲۰٪	۲۷,۰۶۶	۳۲,۹۲۹	۳۳,۵۷۹	۳۸,۹۷۵	۳۸,۹۷۵	۴۶,۷۷۰	۴۶,۷۷۰	۵۶,۱۲۴	۵۶,۱۲۴	۶۷,۳۴۹	۶۷,۳۴۹	۸۰,۸۱۹	۸۰,۸۱۹
تجلیات	۲۰٪	۷۱۰	۸۵۲	۸۵۲	۱,۰۲۲	۱,۰۲۲	۱,۳۲۷	۱,۳۲۷	۱,۶۷۲	۱,۶۷۲	۱,۷۶۷	۱,۷۶۷	۲,۱۲۰	۲,۱۲۰
استهلاک داراییهای ثابت		۵,۳۱۱	۶,۸۱۹	۶,۸۱۹	۵,۷۳۳	۶,۳۲۹	۵,۰۰۴	۶,۱۰۵	۳,۸۰۸	۳,۸۰۸	۴,۳۱۸	۳,۵۴۱	۴,۳۲۸	۳,۳۰۰
بیمه	۵٪	۳۰۴	۳۱۹	۳۱۹	۳۳۵	۳۳۵	۳۵۲	۳۵۲	۳۷۰	۳۷۰	۳۸۸	۳۸۸	۴۰۷	۴۰۷
تعمیر و نگهداری	۳۰٪	۲۹۷	۳۸۶	۳۸۶	۵۰۲	۵۰۲	۶۵۳	۶۵۳	۸۴۸	۸۴۸	۱,۱۰۳	۱,۱۰۳	۱,۳۳۴	۱,۳۳۴
هزینه خدمات نظاری	۲۰٪	۴,۵۲۴	۵,۴۲۹	۵,۴۲۹	۶,۵۱۵	۶,۵۱۵	۷,۸۱۷	۷,۸۱۷	۹,۳۸۱	۹,۳۸۱	۱۱,۲۵۷	۱۱,۲۵۷	۱۳,۵۰۹	۱۳,۵۰۹
کرایه و اجاره	۳۰٪	۱۸	۲۳	۲۳	۲۰	۲۰	۲۰	۲۰	۵۱	۵۱	۶۷	۶۷	۸۷	۸۷
سایر	۳۰٪	۲,۸۰۴	۳,۶۴۵	۳,۶۴۵	۴,۷۳۹	۴,۷۳۹	۶,۱۶۰	۶,۱۶۰	۸,۰۰۹	۸,۰۰۹	۱۰,۳۱۱	۱۰,۳۱۱	۱۳,۵۳۴	۱۳,۵۳۴
جمع		۴۱,۱۳۴	۴۷,۹۵۳	۴۷,۹۵۳	۵۷,۸۵۱	۵۶,۵۵۷	۶۸,۰۳۲	۶۷,۱۳۳	۸۰,۸۹۹	۸۰,۶۳۳	۹۶,۶۶۰	۹۵,۸۸۲	۱۱۶,۲۳۷	۱۱۵,۳۰۹

✓ استهلاک داراییهای ثابت با توجه به عمر مفید برآوردی داراییهای مربوط با در نظر گرفتن آیین نامه استهلاکات موضوع ماده ۱۵۱ مالیاتهای مستقیم و براساس نرخها و روشهای ذیل محاسبه شده است.

روش استهلاک	نرخ استهلاک	دارایی
نزولی	۰.۰۷	ساختمان و تاسیسات
نزولی	۰.۱۵	ماشین آلات و تجهیزات
نزولی	۰.۳	وسایل نقلیه
خط مستقیم	۱۰ ساله	اثاثیه و منسوبات
نزولی	۱۰۰ درصد	ابزار آلات

- ✓ سود تقسیمی مندرج در صورت سود و زیان ۱۳۹۰/۰۹/۳۰ مربوط به سود تقسیمی مصوب مجمع سال مالی قبل آن و سود تقسیمی باقی سالها معادل ۲۰٪ سود قابل تخصیص سال مالی قبل است.
- ✓ فرض شده است که سود تقسیمی در هر سال در همان سال پرداخت می‌گردد.
- ✓ سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی نیز شامل سود حاصل از فروش داراییهای مشهود، سایر درآمدها و هزینه‌های غیرعملیاتی است که سود حاصل از فروش دارایی برابر با سود حاصل از فروش دارایی مبنای انتشار اوراق اجاره در نظر گرفته شده است که این سود با توجه به سال مالی شرکت طی ۴ سال توزیع شده است.
- ✓ با توجه به اینکه درآمد شرکت عمدتاً شامل درآمد سرمایه‌گذاریهاست که طبق قانون مالیاتهای مستقیم معاف از مالیات می‌باشد، لذا در محاسبات مالیات صفر در نظر گرفته شده است.
- ✓ میزان اندوخته قانونی هر سال برابر با ۵٪ سود خالص در نظر گرفته شده است البته تا زمانی که اندوخته قانونی به میزان ۱۰٪ سرمایه شرکت برسد.
- ✓ در خصوص حالت عدم انجام طرح، فرض شده است در صورتیکه اوراق اجاره منتشر نگردند، شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن از تسهیلات مالی ۵ ساله و با نرخ سود ۲۸٪ جهت تأمین نقدینگی موردنیاز استفاده خواهد نمود. این هزینه‌ها به شرح جدول ذیل می‌باشند. فرض شده است میزان تسهیلات دریافتی برابر با میزان نقدینگی لازم برای ۳ پروژه در جریان ساخت (پروژه گلزار ایرانیان رشت، پروژه نفت اهواز و پروژه شیراز بلوک D) می‌باشد.

بهره وام	میزان پرداخت از اصل وام	اقساط پرداختی در هر سال	دوره	سال
۴۵۵۹۸	۱۸۷۱۸	۶۴۳۱۶	۱	۱۳۹۱
۴۰۳۵۷	۲۳۹۶۰	۶۴۳۱۶	۲	۱۳۹۲
۳۳۶۴۸	۳۰۶۶۸	۶۴۳۱۶	۳	۱۳۹۳
۲۵۰۶۱	۳۹۲۵۶	۶۴۳۱۶	۴	۱۳۹۴
۱۴۰۶۹	۵۰۲۴۷	۶۴۳۱۶	۵	۱۳۹۵
۱۵۸۷۳۲	۱۶۲۸۴۹	۳۲۱۵۸۱	جمع کل	

- ✓ ذخیره مزایای پایان خدمت کارکنان در هر سال به میزان ۲۵٪ رشد داده شده است و سال ۱۳۸۹ بعنوان سال پایه در نظر گرفته شده است.
- ✓ دربرآورد اقلام ترازنامه نظیر حساب‌ها و اسناد دریافتی، با یک نرخ تغییر نسبت به حساب‌ها و اسناد دریافتی سال قبل پیش‌بینی اقلام صورت پذیرفته است و در عین حال بر عدم نگهداری وجوه نقد مازاد در حساب وجه نقد تأکید شده است. همچنین مبالغ حاصل از انتشار اوراق اجاره و یا تسهیلات دریافتی که در هر دو حالت اجرای طرح و عدم اجرای طرح، صرف پروژه‌های شرکت‌های تابعه خواهد شد، به حساب‌های دریافتی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن اضافه شده است.
- ✓ سرمایه‌گذاری کوتاه‌مدت بنا به صورتهای مالی دوره میانی ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۰/۰۳/۳۱ دوازده میلیون ریال در نظر گرفته شده است و فرض شده تا پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ تغییر نخواهد کرد.

- ✓ فرض شده است که مانده سفارشات و پیش‌پرداختها، تا پایان سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰ مانند سال مالی قبل بدون تغییر باقی خواهد ماند.
- ✓ در خصوص نحوه محاسبه مانده داراییهای ثابت مشهود فرض شده است که در حالت اجرای طرح در سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰ با توجه به فروش و اجاره مجدد دارایی مبنای انتشار اوراق اجاره، به میزان ارزش دفتری دارایی مینا در پایان سال مالی ۱۳۹۰ و استهلاك محاسبه شده برای سال مالی ۱۳۹۱ از مانده داراییهای ثابت کسر خواهد شد و به میزان ارزش روز دارایی مینا که با توجه به گزارش کارشناس رسمی دادگستری به میزان ۲۳۸۰۰۰ میلیون ریال در نظر گرفته شده است و برای مابقی سالها تا پایان سال مالی ۱۳۹۵ تنها به میزان استهلاك هر سال از مانده داراییهای ثابت کسر گردیده است و در حالت عدم اجرای طرح در هر سال تنها هزینه استهلاك همان سال کسر شده است.
- ✓ فرض شده است که مانده سایر داراییها و سایر حسابهای پرداختی بدون تغییر باقی خواهد ماند.
- ✓ در خصوص مانده تسهیلات دریافتی، با توجه به اینکه سررسید تمامی تسهیلات دریافتی سال ۱۳۸۹ و در یک مورد سال ۱۳۹۰ می‌باشد، لذا در هر سال با توجه به میزان نقدینگی سال مربوطه سعی بر این بوده تا تسهیلات دریافتی بازپرداخت گردد، بطوریکه در سال مالی ۱۳۹۴ مانده تسهیلات دریافتی صفر شده است.
- ✓ همان‌طور که بیان گردید در حالت عدم اجرای طرح، فرض شده است که شرکت تنها قادر خواهد بود تا ۳ پروژه از ۵ پروژه که در جریان ساخت می‌باشند را با دریافت تسهیلات با نرخ ۲۸٪ و با توجه به میزان نیاز نقدینگی لازم برای به انجام رساندن ۳ پروژه در جریان ساخت (پروژه گلزار ایرانیان رشت، پروژه کوی نفت اهواز، پروژه مسکونی شیراز پلوك D) به اتمام برساند، میزان تسهیلات دریافتی با توجه به این فرضیه در قسمت تسهیلات دریافتی بلندمدت در ترازنامه درج گردیده است و مانده تسهیلات مذکور در سالهای بعد با کسر میزان بازپرداخت صورت گرفته در هر سال محاسبه گردیده است.
- ✓ در حالت اجرای طرح فرض شده است تا دارایی مبنای انتشار پس از فروش مجدداً توسط بانی اجاره می‌شود، لذا با توجه به اجاره دارایی و با توجه به اینکه از نوع اجاره سرمایه‌ای می‌باشد، لذا در حالت اجرای طرح، تعهدات اجاره‌ای به قسمت بدهیها و دقیقاً برابر با ارزش دارایی مبنای انتشار، اضافه شده است و مانده این تعهد در سال مالی ۱۳۹۵ یعنی در زمان سررسید اوراق به جهت انتقال مجدد مالکیت دارایی به بانی به صفر خواهد رسید.
- ✓ با توجه به افزایش سرمایه شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن در سال ۱۳۹۰ به میزان ۵۰۰٫۰۰۰ میلیون ریال، مانده سرمایه به میزان ۲٫۰۰۰٫۰۰۰ میلیون ریال رسیده است.
- ✓ زمان انتشار اوراق پانزدهمین روز بهمن ماه سال ۱۳۹۰ در نظر گرفته شده است.
- ✓ با توجه به تفاوت ارزش دفتری و ارزش روز دارایی مبنای انتشار اوراق اجاره، شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن به میزان ۱۳۳٫۱۲۷ میلیون ریال سود خواهد داشت که با عنوان سود غیرعملیاتی مشخص گردیده است. این سود در دوره ۴ ساله تا سررسید اوراق در صورت سود و زیان توزیع خواهد شد. با توجه به اینکه فرض شده است که اوراق اجاره در بهمن ماه سال ۱۳۹۰ منتشر خواهد شد لذا به میزان ۱۱ ماه از این سود یعنی ۳۰٫۵۱۱ میلیون ریال به سال مالی ۱۳۹۱ تعلق گرفته و مابقی آن بصورت سود انتقالی به سال بعد در ترازنامه لحاظ گردیده است. در سالهای بعد تا زمان سررسید اوراق اجاره به همین صورت از سود انتقالی سال مالی قبل، سود همان سال کسر شده و مابقی بصورت مانده سود انتقالی در ترازنامه درج شده است، بطوریکه در سال مالی ۱۳۹۵ مانده سود انتقالی به صفر خواهد رسید.

- جدول جریان‌های نقدی ورودی و خروجی حاصل از پنج پروژه منتخب با لحاظ مفروضات فوق و پیشرفت مالی طرحها به صورت جدول ذیل می‌باشد:

شرح	سال مالی ۸۹	سال مالی ۹۰					سال مالی ۹۱					سال مالی ۹۲					سال مالی ۹۳					سال مالی ۹۴					سال مالی ۹۵	جمع
		۱-۸۹	۲-۹۰	۳-۹۰	۴-۹۰	۵-۹۰	۱-۹۱	۲-۹۱	۳-۹۱	۴-۹۱	۵-۹۱	۱-۹۲	۲-۹۲	۳-۹۲	۴-۹۲	۵-۹۲	۱-۹۳	۲-۹۳	۳-۹۳	۴-۹۳	۵-۹۳	۱-۹۴	۲-۹۴	۳-۹۴	۴-۹۴	۵-۹۴	۶-۹۴	
جریان‌های نقد خروجی	۳۰۳,۳۳۹	۵۰,۳۷۲	۶۱,۱۴۴	۶۶,۲۵۵	۶۹,۲۵۴	۶۰,۳۳۱	۳۸,۴۴۰	۳۱,۸۹۵	۳۱,۲۰۷	۱۵,۲۸۸	۳۳,۷۸۸	۳۱,۸۹۲	۱۸,۶۹۹	۱۷,۶۳۲	۹,۵۲۴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۷۵۹,۳۵۰
جریان‌های نقد ورودی	-	۸۱۳	۱,۲۵۶	۱,۵۸۵	۲۱۰۷	۱,۷۸۸	۶۱۵,۸۸	۶۶۲,۶۲	۶۶۲,۶۲	۱,۵۵۵	۸۱۵۱	۵۸۱۲	۷۵۰۱۵	۳۳۱,۸۸	۸۸۷۱۲	۱,۵۲۸,۸۸	۱,۵۲۸,۸۸	۱,۵۲۸,۸۸	۱,۵۲۸,۸۸	۱,۵۲۸,۸۸	۱,۵۲۸,۸۸	۸۱۵۷۱۵	۸۱۵۷۱۵	۸۱۵۷۱۵	۸۱۵۷۱۵	۸۱۵۷۱۵	۸۱۵۷۱۵	۱,۱۵۸,۴۹۵
جریان‌های نقد	-۳۰۳,۳۳۹	-۴۹,۵۱۹	-۶۰,۳۷۹	-۶۴,۷۸۹	-۶۷,۱۸۱	-۵۸,۵۴۳	-۳۷۷,۴۴۰	-۳۳۰,۷۲۵	-۳۳۱,۴۱۸	-۱۳,۲۶۷	-۱۱,۵۱۷	-۱۱,۲۲۰	-۳۳,۳۱۰	-۳۳,۱۳۶	-۲۰,۰۰۰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۱,۹۱۷,۸۴۵

- هزینه‌های سال مالی ۸۹ به عنوان آورده‌های نقدی در نظر گرفته شده است.
- مطابق با جدول بالا مجموع کل نیاز نقدینگی پنج پروژه منتخب برابر با ۳۳۸,۳۳۷ میلیون ریال می‌باشد.
- جدول جریان‌های نقدی ورودی و خروجی پروژه با فرض عدم انجام طرح (حاصل از سه پروژه رسته، اهواز، شیراز، بلوک D) به صورت جدول ذیل می‌باشد و همان‌طور که در جدول نیز مشخص شده است مجموع کل نیاز نقدینگی ۳ پروژه مذکور برابر با ۱۶۲,۸۴۹ میلیون ریال می‌باشد.

شرح	سال مالی ۸۹	سال مالی ۹۰					سال مالی ۹۱					سال مالی ۹۲					سال مالی ۹۳					سال مالی ۹۴					سال مالی ۹۵	جمع
		۱-۸۹	۲-۹۰	۳-۹۰	۴-۹۰	۵-۹۰	۱-۹۱	۲-۹۱	۳-۹۱	۴-۹۱	۵-۹۱	۱-۹۲	۲-۹۲	۳-۹۲	۴-۹۲	۵-۹۲	۱-۹۳	۲-۹۳	۳-۹۳	۴-۹۳	۵-۹۳	۱-۹۴	۲-۹۴	۳-۹۴	۴-۹۴	۵-۹۴	۶-۹۴	
جریان‌های نقد خروجی	۷۵۹,۱۱۱	۵۰,۳۷۲	۶۱,۱۴۴	۶۶,۲۵۵	۶۹,۲۵۴	۶۰,۳۳۱	۳۸,۴۴۰	۳۱,۸۹۵	۳۱,۲۰۷	۱۵,۲۸۸	۳۳,۷۸۸	۳۱,۸۹۲	۱۸,۶۹۹	۱۷,۶۳۲	۹,۵۲۴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۹۸۳,۸۳۹
جریان‌های نقد ورودی	-	۸۱۳	۱,۲۵۶	۱,۵۸۵	۲۱۰۷	۱,۷۸۸	۶۱۵,۸۸	۶۶۲,۶۲	۶۶۲,۶۲	۱,۵۵۵	۸۱۵۱	۵۸۱۲	۷۵۰۱۵	۳۳۱,۸۸	۸۸۷۱۲	۱,۵۲۸,۸۸	۱,۵۲۸,۸۸	۱,۵۲۸,۸۸	۱,۵۲۸,۸۸	۱,۵۲۸,۸۸	۱,۵۲۸,۸۸	۸۱۵۷۱۵	۸۱۵۷۱۵	۸۱۵۷۱۵	۸۱۵۷۱۵	۸۱۵۷۱۵	۸۱۵۷۱۵	۱,۱۵۸,۴۹۵
جریان‌های نقد	-۷۵۹,۱۱۱	-۴۹,۵۱۹	-۶۰,۳۷۹	-۶۴,۷۸۹	-۶۷,۱۸۱	-۵۸,۵۴۳	-۳۷۷,۴۴۰	-۳۳۰,۷۲۵	-۳۳۱,۴۱۸	-۱۳,۲۶۷	-۱۱,۵۱۷	-۱۱,۲۲۰	-۳۳,۳۱۰	-۳۳,۱۳۶	-۲۰,۰۰۰	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	۱,۹۱۷,۸۴۵

- با در نظر داشتن استانداردهای حسابداری در ثبت درآمدها و هزینهها و لحاظ میزان پیشرفت فیزیکی طرحها و درصد فروش و پیش فروش در هر سال، صورت سود و زیان پنج پروژه منتخب بصورت جدول ذیل می باشد.

مبالغ به میلیون ریال

جمع	۱۳۹۵	۱۳۹۴	۱۳۹۳	۱۳۹۲	۱۳۹۱	۱۳۹۰	سود و زیان ۵ پروژه در سال مالی
۱,۱۵۵,۴۸۵	۷۵۲,۴۰۹	۳۶۸,۶۸۳	۳۶۷,۷۶۰	۱۳۹,۸۲۷	۱۳۴,۰۷۶	۱۹۷,۳۰۰	درآمد حاصل از فروش
(۷۶۶,۳۵۰)	(۳۶,۳۵۱)	(۱۹۳,۹۵۴)	(۳۸۶,۶۳۹)	(۱۰۰,۷۱۱)	(۱۳۹,۵۴۶)	(۱۹۰,۴۷۱)	بهای تمام شده کلای فروش رفته
۳۹۹,۱۳۵	۳۸,۹۵۷	۱۷۴,۷۱۸	۱۴۱,۱۲۱	۳۹,۱۱۶	۴,۵۳۰	۶۸۳	سود ناخالص
.	.	.	.	.	.	.	هزینههای فروش، اداری و عمومی
.	.	.	.	.	.	.	خالص سایر درآمدها و هزینههای عملیاتی
۳۹۹,۱۳۵	۳۸,۹۵۷	۱۷۴,۷۱۸	۱۴۱,۱۲۱	۳۹,۱۱۶	۴,۵۳۰	۶۸۳	سود عملیاتی
.	.	.	.	.	.	.	هزینههای تأمین مالی
.	.	.	.	.	.	.	خالص سایر ترآمدها و هزینههای غیر عملیاتی
۳۹۹,۱۳۵	۳۸,۹۵۷	۱۷۴,۷۱۸	۱۴۱,۱۲۱	۳۹,۱۱۶	۴,۵۳۰	۶۸۳	سود قبل از مالیات
.	.	.	.	.	.	.	مالیات بر درآمد
۳۹۹,۱۳۵	۳۸,۹۵۷	۱۷۴,۷۱۸	۱۴۱,۱۲۱	۳۹,۱۱۶	۴,۵۳۰	۶۸۳	سود خالص

همان‌طور که در بخش فرضیات در حالت عدم انجام طرح بیان گردید فرض شده است که ۳ پروژه از ۵ پروژه منتخب که در جریان ساخت هستند در حالت عدم انجام طرح با دریافت تسهیلات به انجام خواهند رسید. لذا با فرض انجام ۳ پروژه صورت سود و زیان طرحها با در نظر داشتن استانداردها در شناسایی درآمدها و هزینهها به شکل جدول ذیل خواهد بود:

مبالغ به میلیون ریال

سود و زیان ۳ پروژه در سال مالی	۱۳۹۰	۱۳۹۱	۱۳۹۲	۱۳۹۳	۱۳۹۴	۱۳۹۵	جمع
درآمد حاصل از فروش	۱۹,۷۳۰	۱۳۴,۰۷۶	۸۲,۰۰۰	۲۷۵,۱۱۸	۶۷,۰۲۵	۰	۵۷۸,۹۵۹
بهای تمام شده کالای فروش رفته	(۱۹,۰۹۷)	(۱۱۳,۵۴۶)	(۷۲,۳۴۱)	(۳۱۲,۸۵۳)	(۱۴۸,۱۴۶)	۰	(۹۸۲,۸۳۴)
سود ناخالص	۶۸۳	۲,۵۳۰	۹,۷۵۹	۶۲,۲۶۵	۱۸,۸۷۹	۰	۹۶,۱۳۶
هزینههای فروش، اداری و عمومی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
خالص سایر درآمدها و هزینههای عملیاتی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود عملیاتی	۶۸۳	۲,۵۳۰	۹,۷۵۹	۶۲,۲۶۵	۱۸,۸۷۹	۰	۹۶,۱۳۶
هزینههای تأمین مالی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
خالص سایر درآمدها و هزینههای غیر عملیاتی	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود قبل از مالیات	۶۸۳	۲,۵۳۰	۹,۷۵۹	۶۲,۲۶۵	۱۸,۸۷۹	۰	۹۶,۱۳۶
مالیات بر درآمد	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
سود خالص	۶۸۳	۲,۵۳۰	۹,۷۵۹	۶۲,۲۶۵	۱۸,۸۷۹	۰	۹۶,۱۳۶

ب- مفروضات اجاره‌داری

در این بخش با توجه به نوع قرارداد اجاره که از نوع اجاره سرمایه‌ای می‌باشد، محاسبات و جداول مربوطه به شرح ذیل ارائه می‌گردد.

ب- ۱- مفروضات مبنای پیش‌بینی سود و زیان در حالت اجاره سرمایه‌ای

(۱) مبلغ بلخی در آغاز اجاره و کنترل محاسبه نرخ اجاره:

سال	مواعد پرداخت اجاره	مبلغ اجاره‌بها (میلیون ریال)
۰	۱۳۹۰/۱۱/۱۵	
۱	۱۳۹۱/۰۲/۱۵	۱۰,۴۵۲
۲	۱۳۹۱/۰۵/۱۵	۱۰,۴۵۲
۳	۱۳۹۱/۰۸/۱۵	۱۰,۱۱۵
۴	۱۳۹۱/۱۱/۱۵	۱۰,۱۱۵
۵	۱۳۹۲/۰۲/۱۵	۱۰,۴۵۲
۶	۱۳۹۲/۰۵/۱۵	۱۰,۴۵۲
۷	۱۳۹۲/۰۸/۱۵	۱۰,۱۱۵
۸	۱۳۹۲/۱۱/۱۵	۱۰,۰۰۳
۹	۱۳۹۳/۰۲/۱۵	۱۰,۴۵۲
۱۰	۱۳۹۳/۰۵/۱۵	۱۰,۴۵۲
۱۱	۱۳۹۳/۰۸/۱۵	۱۰,۱۱۵
۱۲	۱۳۹۳/۱۱/۱۵	۱۰,۰۰۳
۱۳	۱۳۹۴/۰۲/۱۵	۱۰,۴۵۲
۱۴	۱۳۹۴/۰۵/۱۵	۱۰,۴۵۲
۱۵	۱۳۹۴/۰۸/۱۵	۱۰,۱۱۵
۱۶	۱۳۹۴/۱۱/۱۵	۱۰,۰۰۳
ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره با نرخ اجاره (۱۷ درصد)		۲۳۸,۰۰۰
ارزش منصفانه دارایی		۲۳۸,۰۰۰
حداقل ارزش منصفانه و ارزش فعلی حداقل مبالغ اجاره		۲۳۸,۰۰۰

(۲) مبلغ دارایی در آغاز اجاره و محاسبات مربوط به استهلاک:

شرح	مبلغ
حداقل ارزش منصفانه و ارزش فعلی حداقل مبلغ اجاره	۲۳۸,۰۰۰
مخارج مستقیم اولیه	.
بهای تمام شده دارایی	۲۳۸,۰۰۰
باقی مانده عمر مفید	۲۰ سال
برآورد ارزش اقتصادی در پایان عمر مفید دارایی	.
هزینه استهلاک سالانه	نزولی و معادل ۷٪ ارزش دفتری ساختمان

(۳) محاسبات هزینه مالی:

مبالغ به میلیون ریال

اقساط	مواعد پرداخت اجاره بها	مبلغ اجاره بها	هزینه های مالی	کاهش در تعهدات اجاره سرمایه ای	مانده تعهدات اجاره سرمایه ای
	قبل از زمان انتشار		۲۰۰		۲۳۸,۰۰۰
۰	۱۳۹۰/۱۱/۱۵		۵,۸۹۱		۲۳۸,۰۰۰
۱	۱۳۹۱/۰۲/۱۵	۱۰,۴۵۲			۲۳۸,۰۰۰
۲	۱۳۹۱/۰۵/۱۵	۱۰,۴۵۲			۲۳۸,۰۰۰
۳	۱۳۹۱/۰۸/۱۵	۱۰,۱۱۵			۲۳۸,۰۰۰
۴	۱۳۹۱/۱۱/۱۵	۱۰,۱۱۵	۳,۳۳۳		۲۳۸,۰۰۰
۵	۱۳۹۲/۰۲/۱۵	۱۰,۴۵۲			۲۳۸,۰۰۰
۶	۱۳۹۲/۰۵/۱۵	۱۰,۴۵۲			۲۳۸,۰۰۰
۷	۱۳۹۲/۰۸/۱۵	۱۰,۱۱۵			۲۳۸,۰۰۰
۸	۱۳۹۲/۱۱/۱۵	۱۰,۰۰۳	۳,۳۳۳		۲۳۸,۰۰۰
۹	۱۳۹۳/۰۲/۱۵	۱۰,۴۵۲			۲۳۸,۰۰۰
۱۰	۱۳۹۳/۰۵/۱۵	۱۰,۴۵۲			۲۳۸,۰۰۰
۱۱	۱۳۹۳/۰۸/۱۵	۱۰,۱۱۵			۲۳۸,۰۰۰
۱۲	۱۳۹۳/۱۱/۱۵	۱۰,۰۰۳	۳,۳۳۳		۲۳۸,۰۰۰
۱۳	۱۳۹۴/۰۲/۱۵	۱۰,۴۵۲			۲۳۸,۰۰۰
۱۴	۱۳۹۴/۰۵/۱۵	۱۰,۴۵۲			۲۳۸,۰۰۰
۱۵	۱۳۹۴/۰۸/۱۵	۱۰,۱۱۵			۲۳۸,۰۰۰
۱۶	۱۳۹۴/۱۱/۱۵	۱۰,۰۰۳	۵۰	-۲۳۸,۰۰۰	.

ب-۲- مفروضات مبنای پیش‌بینی سود و زیان در حالت فروش و اجاره مجدد دارایی

شرح	مبلغ (میلیون ریال)
درآمد حاصل از فروش دارایی	۲۳۸,۰۰۰
مبلغ خالص ارزش دفتری دارایی در زمان فروش	۱۰۴,۸۶۳
مازاد ناشی از فروش دارایی (درآمد مالی کسب‌نشده)	۱۳۳,۱۳۷
دوره اجاره	۴ سال

دوره اجاره	۹۱	۹۲	۹۳	۹۴	۹۵
کسر از درآمد مالی کسب‌نشده در هر دوره	۳۰,۵۱۱	۳۳,۲۸۴	۳۳,۲۸۴	۳۳,۲۸۴	۲,۷۷۴

پیش‌بینی جریان‌ات نقدی

جریان‌ات نقدی ورودی ناشی از اجرای برنامه تشریح شده شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) تا پایان دوره اجاره و همچنین خالص جریان‌ات نقدی ورودی و خروجی به شرح جدول زیر می‌باشد:

مبالغ به میلیون ریال

شرح	سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰
سود خالص با فرض انجام طرح تأمین مالی	۶۱۲,۶۸۵	۶۰۰,۰۶۳	۶۱۲,۹۷۶	۷۰۲,۱۱۷	۷۱۸,۳۷۳	۵۷۳,۵۰۴
سود خالص با فرض عدم انجام طرح تأمین مالی	۶۱۲,۶۸۵	۵۶۲,۱۵۸	۵۶۱,۸۰۱	۶۰۵,۴۵۱	۵۵۷,۰۱۲	۵۳۰,۷۳۲
خالص تغییرات سود	(۳۰۰)	۳۷,۹۰۵	۵۶,۱۷۵	۹۶,۶۶۶	۱۶۱,۲۶۱	۴۲,۷۷۲
مابه‌التفاوت استهلاک دو فرض انجام و عدم انجام طرح	-	۱,۲۹۴	۸۹۹	۸۳۶	۷۷۷	۱,۰۲۸
جریان نقد ورودی	(۳۰۰)	۳۹,۱۹۹	۵۷,۰۷۴	۹۷,۵۰۲	۱۶۲,۰۳۸	۴۳,۸۰۰
- جریان نقدی خروجی						(۲۳۸,۰۰۰)
خالص جریان نقدی	(۳۰۰)	۳۹,۱۹۹	۵۷,۰۷۴	۹۷,۵۰۲	۱۶۲,۰۳۸	(۱۹۴,۲۰۰)

ارزیابی مالی طرح

براساس اطلاعات ارائه شده، بازده طرح پیشنهادی به شرح جدول زیر است:

نرخ تأمین مالی (finance rate)	۱۷٪
نرخ سرمایه‌گذاری مجدد (reinvestment rate)	۰
نرخ بازده داخلی تعدیل‌شده-MIRR	۳۲.۰٪

تحلیل حساسیت

تحلیل حساسیت ذیل با هدف مشخص نمودن تأثیر تغییرات نرخ سود بانکیها و به تبع آن تغییر در سود اوراق یا اجاره‌بها انجام شده است.

با افزایش نرخ سود بانکیها، نرخ سود یا اجاره‌بهای اوراق اجاره نیز افزایش خواهد یافت که این افزایش می‌تواند در میزان جذابیت طرح انتشار اوراق اجاره تأثیرگذار باشد. بررسی‌ها نشان می‌دهد در خصوص طرح انتشار اوراق اجاره شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن، با توجه به نوع خاص جریانات نقد طرح در حالت اجرا و عدم اجرا، نرخ بازده داخلی تعدیل شده طرح با افزایش نرخ سود و نرخ تأمین مالی مجدد، افزایش می‌یابد.

در سناریوی ذیل فرض شده است که نرخ سود اوراق به ۲۳٪ برسد، در این صورت جداول پیش‌بینی جریانات نقد پروژه و ارزیابی مالی طرح به صورت جداول ذیل خواهد بود:

شرح	سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰
سود خالص با فرض انجام طرح تأمین مالی	۶۱۲,۶۸۵	۵۸۹,۱۱۵	۶۰۳,۴۵۸	۶۸۷,۶۳۹	۷۰۳,۷۹۵	۵۶۹,۹۷۳
سود خالص با فرض عدم انجام طرح تأمین مالی	۶۱۲,۹۸۵	۵۶۲,۱۵۸	۵۶۱,۸۰۱	۶۰۵,۴۵۱	۵۵۷,۰۱۲	۵۳۰,۷۳۲
خالص تغییرات سود	(۳۰۰)	۲۶,۹۵۷	۴۱,۶۵۷	۸۲,۱۸۸	۱۴۶,۷۸۳	۳۹,۲۴۱
مابه‌التفاوت استهلاک دو فرض انجام و عدم انجام طرح	-	۱,۲۹۴	۸۹۹	۸۳۶	۷۷۷	۱,۰۲۸
جریان نقد ورودی	(۳۰۰)	۲۸,۲۵۱	۴۲,۵۵۶	۸۳,۰۲۴	۱۴۷,۵۶۰	۴۰,۲۶۹
- جریان نقدی خروجی						(۲۳۸,۰۰۰)
خالص جریان نقدی	(۳۰۰)	۲۸,۲۵۱	۴۲,۵۵۶	۸۳,۰۲۴	۱۴۷,۵۶۰	(۱۹۷,۷۳۱)

نرخ تأمین مالی (finance rate)	۲۳٪
نرخ سرمایه‌گذاری مجدد (reinvestment rate)	۰
نرخ بازده داخلی تعدیل‌شده-MIRR	۳۳.۷٪

همانطور که در جدول فوق نیز مشخص می‌باشد با افزایش نرخ سود، خالص جریانات نقدی تمامی سالها به استثنای سال مالی ۱۳۹۰ با کاهش همراه بوده است ولی به دلیل شکل خاص جریانات، نرخ بازده داخلی تعدیل شده طرح با افزایش همراه بوده است.

حال در صورتیکه فرض شود که نرخ سود تسهیلات دریافتی برای حالت عدم اجرای طرح نیز به تبع تغییرات فوق از ۲۸٪ به ۳۴٪ افزایش یابد (فرض شده است که نرخ سود تسهیلات نیز به اندازه نرخ سود اوراق به میزان ۶٪ افزایش یابد) آنگاه جداول پیش‌بینی جریانات نقد و ارزیابی مالی طرح به شرح جداول ذیل خواهد بود:

شرح	سال مالی منتهی به ۱۳۹۰/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۱/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۲/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۳/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۴/۰۹/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۳۹۵/۰۹/۳۰
سود خالص با فرض انجام طرح تأمین مالی	۶۱۲,۶۸۵	۵۸۹,۱۱۵	۶۰۳,۴۵۸	۶۸۷,۶۳۹	۷۰۳,۷۹۵	۵۶۹,۹۷۳
سود خالص با فرض عدم انجام طرح تأمین مالی	۶۱۲,۹۸۵	۵۵۲,۳۸۷	۵۵۲,۴۵۸	۵۹۶,۹۹۷	۵۵۰,۱۵۱	۵۲۶,۵۲۲
خالص تغییرات سود	(۳۰۰)	۳۶,۷۲۸	۵۱,۰۰۰	۹۰,۶۴۲	۱۵۳,۶۴۴	۴۳,۴۵۱
مابه‌التفاوت استهلاک دو فرض انجام و عدم انجام طرح	-	۱,۲۹۴	۸۹۹	۸۳۶	۷۷۷	۱,۰۲۸
جریان نقد ورودی	(۳۰۰)	۳۸,۰۲۲	۵۱,۸۹۹	۹۱,۴۷۸	۱۵۴,۴۲۱	۴۴,۴۷۹
- جریان نقدی خروجی						(۲۳۸,۰۰۰)
خالص جریان نقدی	(۳۰۰)	۳۸,۰۲۲	۵۱,۸۹۹	۹۱,۴۷۸	۱۵۴,۴۲۱	(۱۹۳,۵۲۱)

نرخ تأمین مالی (finance rate)	٪۲۳
نرخ سرمایه‌گذاری مجدد (reinvestment rate)	-
نرخ بازده داخلی تعدیل‌شده-MIRR	٪۳۷.۲

همان‌طور که مشخص می‌باشد با اعمال فرض فوق نیز، نرخ بازده داخلی تعدیل شده طرح با افزایش همراه است. نتایج حاصل شده از تحلیل حساسیت فوق نشان می‌دهد که با افزایش نرخ سود بانکها طرح انتشار اوراق اجاره شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن جذابیت خود را حفظ می‌نماید. واضح و مبرهن است که در صورت کاهش نرخ سود بانکها، طرح توجیه‌پذیری خود را از دست نخواهد داد.

عوامل ریسک

سرمایه‌گذاری در طرح موضوع انتشار اوراق اجاره پیشنهادی شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام)، با ریسک‌هایی همراه است. سرمایه‌گذاران باید پیش از تصمیم‌گیری در خصوص سرمایه‌گذاری در این طرح، عوامل مطرح شده را مدنظر قرار دهند. این عوامل به شرح زیر می‌باشد:

باتوجه به اینکه زمینه اصلی فعالیت شرکت، املاک و مستغلات می‌باشد و املاک یکی از بزرگترین بخش اقتصادی هر کشور می‌باشد و بررسی‌ها نشان داده حدود ۱۵۰ رشته فعالیت بطور مستقیم و غیر مستقیم با بخش مسکن ارتباط دارند بنا براین عرضه، تقاضا، استاندارد فنی و مشکلات ساختاری اقتصاد بر روی قیمت مسکن تأثیر دارد و به عنوان موتور حرکت اقتصاد عمل می‌کند.

این ریسک‌ها در دو بخش مورد بررسی قرار گرفته‌اند:

الف- ریسک کاهش تقاضای واحدهای پروژه (مسکونی-تجاری-خدماتی)

• 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

بررسی‌ها نشان داده است که تغییرات نرخ ارز در طی سالهای 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 بشمار می‌آید.

ب- ریسک افزایش قیمتهای 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.

سایر نکات با اهمیت

مشخصات مشاور

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن (سهامی عام) به منظور انجام طرح، تهیه گزارش امکان‌سنجی، طراحی تأمین مالی و ... از خدمات مشاور ذیل استفاده نموده‌است.

نام مشاور	شخصیت حقوقی	موضوع مشاوره	اقامت‌گاه	شماره تماس و دورنگار
شرکت تأمین سرمایه نوین	سهامی خاص	خدمات مشاوره عرضه توسط ناشر به منظور تأمین مالی از طریق انتشار و عرضه اوراق بهادار	تهران، خیابان قائم مقام، جنب بیمارستان تهران کلینیک، کوچه آزادگان، پلاک ۱۷، طبقه ۵	۸۴۳۴۱۰۰۰- ۸۸۷۰۰۷۷۵

تعهدات مشاور در قبال بانی در چارچوب موضوع قرارداد فی‌مابین به شرح زیر است:

- (۱) ارائه اطلاعات مورد نیاز مشاور به صورت کامل در زمان تعیین‌شده در هر مرحله که به صورت کتبی از بانی درخواست می‌گردد،
- (۲) ارائه هرگونه تغییر با اهمیت در اطلاعات و مفروضات ارائه‌شده به مشاور حداکثر طی مدت ۷ روز،
- (۳) مطالعه، بررسی و اظهارنظر کتبی در خصوص گزارش‌های ارائه‌شده توسط مشاور، حداکثر طی ۱۰ روز از زمان ارائه گزارش‌ها،
- (۴) انجام همکاری لازم با مشاور در راستای تسریع امور مربوط به موضوع قرارداد،
- (۵) انجام اقدامات لازم جهت بازدید کارشناس یا کارشناسان معرفی‌شده توسط مشاور از محل بانی یا مکان اجرای عملیات وی،
- (۶) انجام اقدامات لازم جهت برگزاری جلسات ضروری با مدیران بانی به تشخیص و درخواست کتبی مشاور،
- (۷) عدم استفاده از گزارش‌های ارائه‌شده توسط مشاور در مواردی غیر از موضوع این قرارداد،
- (۸) پرداخت حق‌الزحمه مشاور بر اساس مفاد مواد ۴ و ۵ این قرارداد،
- (۹) معرفی نماینده یا نمایندگانی به مشاور به منظور انجام اقدامات لازم از سوی بانی، حداکثر پنج روز پس از شروع قرارداد،

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

- (۱) مشاور مسئولیت اظهارنظرهایی را که در گزارش‌ها و سایر مستندات موضوع این قرارداد ارائه می‌نماید بر عهده دارد.

(۲) تمامی اقدامات پاتی و مشاور در چارچوب موضوع این قرارداد، باید با رعایت قوانین و مقررات مربوطه انجام شود و اجرای مفاد قرارداد نمی‌تواند منجر به نقض مقررات یادشده گردد.

اعلامیه پذیره نویسی اوراق اجاره
 واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود)
 به منظور تأمین مالی شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام)
 ثبت شده به شماره ۷۸۸۲۸
 مورخ ۱۳۹۱/۰۲/۰۶ نزد مرجع ثبت شرکتها

• به اطلاع می‌رساند شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) به استناد جلسه هیئت مدیره مورخ ۱۳۹۰/۱۰/۱۹ در نظر دارد نسبت به تأمین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره به منظور خرید ساختمان اداری واقع در تهران، خیابان میرداماد، میدان مادر، خیابان شاه نظری، نیش ششم، پلاک ۸، از واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود) اقدام نماید. بدین منظور واسط مالی تیر (با مسئولیت محدود) با مجوز شماره مورخ سازمان بورس و اوراق بهادار، مبلغ ۲۳۸٫۰۰۰ میلیون ریال اوراق اجاره از طریق بورس اوراق بهادار تهران را به منظور خرید دارایی از شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) به مبلغ ۲۳۸٫۰۰۰ میلیون ریال و اجاره آن به شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) به مبلغ ۴۲۸٫۴۰۰ میلیون ریال به شرح زیر منتشر می‌نماید:

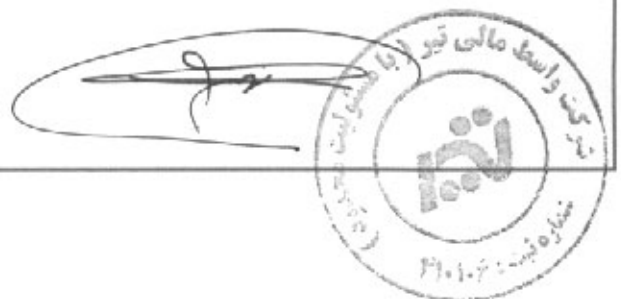
(۱) موضوع فعالیت بانی: موضوع فعالیت بانی مطابق با آگهی تأسیس آن مورخ ۱۳۹۱/۰۲/۰۶ به شرح ذیل می‌باشد:
 تهیه زمین و غیرمنقول (عرصه و اعیان) جهت اجرای پروژه‌های ساختمانی، مطالعه و طراحی و اجرای پروژه‌های شهرسازی و ساختمانی اعم از مسکونی، اداری، تجاری و تأسیساتی و غیره، انجام کارهای مقاطعه کاری، قبول مشاوره و نظارت و اجراء پروژه‌های ساختمانی بصورت پیمانکاری یا امانی، تهیه و تولید مصالح و لوازم ساختمانی بصورت پیمانکاری یا امانی، تهیه و تولید مصالح و لوازم ساختمانی و فروش آنها، خرید و وارد نمودن ماشین آلات مورد نیاز و وسایل و مواد لازم، واگذاری واحدها، ساختمانها و تأسیسات احداثی، دریافت اعتبار و تسهیلات و سرمایه گذاری و مشارکت حقوقی با اشخاص یا سایر شرکتها.

(۲) مدت شرکت: مدت فعالیت شرکت از تاریخ تأسیس بصورت نامحدود خواهد بود.

(۳) مرکز اصلی بانی: تهران، خیابان میرداماد، میدان مادر، خیابان شاه نظری، نیش کوچه ششم، پلاک ۸.

(۴) سرمایه فعلی بانی: ۲٫۰۰۰ میلیارد ریال تماماً پرداخت شده.

(۵) هویت کامل اعضاء هیأت مدیره و مدیر عامل بانی:



نام	سمت	نماینده	مدت مأموریت	
			شروع	خاتمه
بانک مسکن	رئیس هیأت مدیره - غیر موظف	قدرت الله شریفی	۹۰/۱۲/۱۰	۹۲/۱۲/۱۰
شرکت گروه سرمایه گذاری بانک مسکن	نایب رئیس هیأت مدیره - غیر موظف	ایوب قنبری	۹۰/۱۲/۱۰	۹۲/۱۲/۱۰
کارگزاری بانک مسکن	عضو هیأت مدیره - غیر موظف	ابوالفضل صومعلو	۹۰/۱۲/۱۰	۹۲/۱۲/۱۰
شرکت عمرانی مسکن گستر	عضو هیأت مدیره - غیر موظف	سید احمد مقیمی	۹۰/۱۲/۱۰	۹۲/۱۲/۱۰
سرمایه گذاری توسعه ملی	عضو هیأت مدیره - غیر موظف	اسفندیار برومند	۹۰/۱۲/۱۰	۹۲/۱۲/۱۰
-	مدیر عامل	علیرضا نیلی	-	-

۶) مبلغ اوراق اجاره قابل انتشار: ۲۳۸,۰۰۰ میلیون ریال،

۷) تعداد اوراق قابل انتشار: ۲۳۸,۰۰۰ ورقه،

۸) مبلغ اسمی اوراق: ۱,۰۰۰,۰۰۰ ریال،

۹) نوع اوراق اجاره: با نام،

۱۰) نوع اجاره: اجاره به شرط تملیک،

۱۱) نرخ اجاره بها: ۲۰ درصد،

۱۲) مواعید پرداخت های مرتبط با اوراق اجاره: هر سه ماه یکبار از تاریخ انتشار اوراق،

۱۳) مدت اوراق: ۴ سال،

۱۴) نوع پرداخت: پرداخت کامل مبلغ اجاره بها در مواعید پرداخت تا سررسید نهایی،

۱۵) متعهد پرداخت هزینه های بیمه و تعمیر و نگهداری: شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن (سهامی عام) به عنوان بانی مسؤولیت پرداخت هزینه های بیمه و تعمیر و نگهداری، اعم از جزئی و کلی را به عهده می گیرد.

۱۶) ضامن: بانک اقتصاد نوین پرداخت مبالغ اجاره بها و حسب مورد بهای خرید دارایی مورد اجاره و نیز سایر وجوهی که بانی ملزم به پرداخت آن به ناشر می باشد را تعهد و تضمین نموده و موظف به پرداخت آن در مقاطع تعیین شده می باشد. تعهدات بانک اقتصاد نوین در برابر دارنده اوراق اجاره از هر حیث بدون قید و شرط بوده و بانک اقتصاد نوین نمی تواند به عذر عدم تأمین وجوه کافی یا هر دلیل دیگری، پرداخت ها را در سررسیدهای مقرر به تعویق انداخته یا معلق نماید.

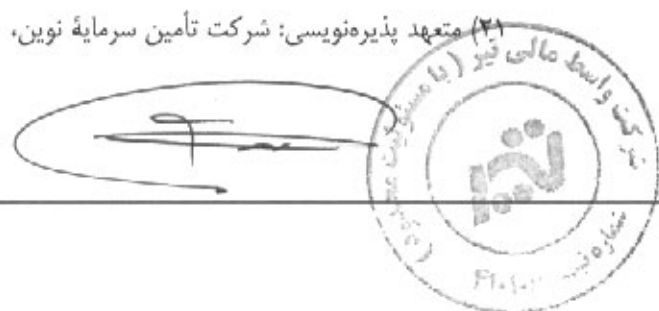
۱۷) عامل فروش: شرکت کارگزاری پارس نمودگر،

۱۸) عامل پرداخت: شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام)،

۱۹) بازارگردان: شرکت تأمین سرمایه سپهر،

۲۰) مشاور طراحی شیوه تأمین مالی و عرضه اوراق بهادار: شرکت تأمین سرمایه نوین،

۲۱) متعهد پذیره نویسی: شرکت تأمین سرمایه نوین،



(۱) نحوه عمل در صورت عدم تکمیل پذیرهنویسی اوراق: در صورت عدم تکمیل پذیرهنویسی، متعهد پذیرهنویسی موظف است با رعایت ضوابط و مقررات ناظر بر عرضه اوراق بهادار، اوراق اجاره موضوع قرارداد را که جهت پذیرهنویسی به عموم عرضه شده و در مهلت مقرر به فروش نرسیده، به قیمت اسمی اوراق به علاوه سود متعلقه تا تاریخ خرید، حداکثر ۲۳ روز پس از پایان مهلت عرضه عمومی با احتساب مدت تمدید شده خریداری نماید.

(۲) مدت عرضه: عرضه عمومی اوراق از اول وقت اداری روز مورخ آغاز و تا پایان وقت اداری روز ادامه خواهد داشت.

تذکر: چنانچه سقف مبلغ تعیین شده قبل از انقضای مهلت عرضه تکمیل و وجوه مربوطه تأمین گردد، عملیات فروش متوقف خواهد شد.

(۳) شرایط خرید اوراق: خرید اوراق اجاره از طریق بورس اوراق بهادار تهران مستلزم وجود کد معاملاتی فعال در سیستم شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه و اعلام شماره حساب بانکی متمرکز به نام شخص خریدار اوراق است.

تذکر: کارمزد و هزینه پذیرهنویسی اوراق توسط بانی اوراق پرداخت خواهد شد. لذا کارگزاران نباید غیر از اصل مبلغ پذیرهنویسی اوراق، مبلغ دیگری را تحت عنوان کارمزد از مشتریان اخذ کنند. کارمزد معاملات دست دوم اوراق براساس نرخ‌های کارمزد بورس اوراق بهادار تهران / فرابورس ایران از خریداران و فروشندگان دریافت خواهد شد.

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

(۵) دارنده ورقه اجاره برای کلیه امور مرتبط با این اوراق از جمله به‌کارگیری وجه آن در خرید دارایی، اجاره آن به بانی، دریافت مبالغ اجاره بهای تعیین شده برای دارایی و تملیک دارایی به نام بانی با شرایط تعیین شده در سررسید مدت اجاره و سایر اختیارات مرقوم در این اعلامیه و بیانیه ثبت ضمن عقد خارج لازم به واسطه مالی تیر وکالت بلاعزل و نیز در صورت فوت، وصایت با حق توکیل به غیر می‌دهد. دارنده ورقه اجاره علاوه بر اسقاط حق فسخ وکالت و عزل وکیل، حق هر گونه اقدام منافی با مفاد وکالت، تصرفات مادی و حقوقی مستقل از مفاد این قرارداد و دخالت در امر اجرای طرح موضوع انتشار اوراق توسط واسطه مالی تیر را نیز به هر نحو از خود سلب می‌نماید.

(۶) دارنده ورقه اجاره با خرید آن به واسطه مالی تیر، در خصوص اجرای کلیه امور مرتبط با اوراق اجاره، وکالت اقامه هرگونه دعوا و اختیارات دادرسی مصرح در ماده ۳۵ قانون آیین دادرسی مدنی از جمله وکالت راجع به

اعتراض به رأی، تجدید نظر، فرجام‌خواهی و اعاده دادرسی ۲ - وکالت در مصالحه و سازش و وکالت در ادعای

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
مدیرعامل
۷۸۸۲۸۰۰۰





- ناشر، بانی، شرکت تأمین سرمایه، حسابرس، ارزش‌یابان و مشاوران حقوقی ناشر، مسؤول جبران خسارت وارده به سرمایه‌گذارانی هستند که در اثر قصور، تقصیر، تخلف و یا به دلیل ارائه اطلاعات ناقص و خلاف واقع در عرضه اولیه که ناشی از فعل یا ترک فعل آن‌ها باشد، متضرر گردیده‌اند.
- ثبت اوراق بهادار نزد سازمان بورس و اوراق بهادار، به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات قانونی و مصوبات سازمان بورس و اوراق بهادار و شفافیت اطلاعاتی بوده و به منزله تأیید مزایا، تضمین سودآوری و یا توصیه و سفارشی درمورد شرکت‌ها یا طرح‌های مرتبط با اوراق بهادار توسط سازمان نمی‌باشد.

علیرضا علی

 شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
 شرکت گروه سرمایه گذاری مسکن
 (۳۶۹۶)
 ثبت: ۷۸۸۲۸

سید سعید ثنائی کهرودی
 شرکت واسطه مالی تیر

