

گزارش حسابرس مستقل

درباره بیانیه ثبت تأمین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره

به هیئت مدیره شرکت

شرکت

فهرست مندرجات

شماره صفحه	عنوان
۲ و ۱	گزارش حسابرس مستقل
۱ الی ۴۷	گزارش بیانیہ ثبت تأمین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره

گزارش حسابرس مستقل

درباره بیانیه ثبت تامین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره

به هیئت مدیره شرکت

- ۱- بیانیه ثبت مورخ ۱۷ بهمن ۱۴۰۰ هیئت مدیره شرکت در خصوص تامین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره به مبلغ [] میلیون ریال، مشتمل بر صورت وضعیت مالی و صورت های سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و منابع و مصارف پیش بینی شده و سایر اطلاعات مالی که پیوست می باشد، طبق استاندارد حسابرسی "رسیدگی به اطلاعات مالی آتی" مورد رسیدگی این موسسه قرار گرفته است. مسئولیت بیانیه ثبت مزبور و مفروضات مبنای تهیه آن با هیئت مدیره شرکت است.
- ۲- بیانیه ثبت مزبور در اجرای ضوابط و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار و با هدف توجیه اقتصادی مربوط به تامین مالی از طریق انتشار اوراق اجاره [] ساله با نرخ رسمی [] درصد به مبلغ [] میلیون ریال به منظور توسعه کسب و کار و فعالیت شرکت برای تکمیل طرح مربوط به توسعه خط تولید []، جهت خرید ماشین آلات و تجهیزات تولید تهیه شده است. این بیانیه ثبت براساس مفروضاتی مشتمل بر مفروضات ذهنی درباره رویدادهای آتی و اقدامات مدیریت تهیه شده است که انتظار نمی رود لزوماً به وقوع بپیوندد. در نتیجه، به استفاده کنندگان توجه داده می شود که این بیانیه ثبت ممکن است برای هدفهایی جز هدف توصیف شده در بالا مناسب نباشد.
- ۳- با توجه به منابع و مصارف پیش بینی شده به شرح مندرج در صفحه ۲۴ بیانیه پیوست، بازپرداخت وجوه حاصل از انتشار اوراق اجاره طی [] سال بعد از دریافت وجوه مذکور همراه با هزینه های مالی اوراق به میزان [] میلیون ریال در مجموع به مبلغ [] میلیون ریال می باشد که با توجه به رسیدگی های انجام شده و با فرض تحقق مفروضات مندرج در بیانیه مزبور بانی توانایی ایفاء تعهدات مرتبط با انتشار اوراق اجاره را در سر رسید مقرر دارا است.
- ۴- براساس رسیدگی به شواهد پشتوانه مفروضات و با فرض تحقق مفروضات ذهنی مندرج در بیانیه این موسسه به مواردی برخورد نکرده است که متقاعد شود مفروضات مزبور، مبنایی معقول برای تهیه بیانیه ثبت فراهم نمی کند. بعلاوه به نظر این موسسه بیانیه ثبت یاد شده بر اساس مفروضات به گونه ای مناسب تهیه و طبق استاندارد های حسابداری ارائه شده است.
- ۵- نظر استفاده کنندگان این بیانیه را به عوامل مربوط به ریسک های مطرح شده در بیانیه ثبت به شرح مندرج در صفحات ۳۶ و ۳۷ جلب می نماید.

۶- ضامن اوراق اجاره بانک می باشد که مطابق بررسی های به عمل آمده و در راستای الزامات مندرج در دستورالعمل انتشار اوراق اجاره ، تحت کنترل بانی نمی باشد.

۷- در انطباق با شرایط دارایی های مبنای انتشار اوراق در دستورالعمل اوراق اجاره سازمان بورس و اوراق بهادار، ارزش روز و عمر مفید دارایی های مبنای انتشار اوراق توسط هیئت کارشناسان رسمی دادگستری، تعیین شده است. همچنین مطابق گزارش مورخ [] به شماره []، هیئت کارشناسان رسمی دادگستری دارایی های مبنای انتشار اوراق شرایط مندرج در ماده (۱۰) دستورالعمل انتشار اوراق اجاره را دارا می باشد. ضمن اینکه صدور بیمه نامه قطعی پس از امضاء قرارداد ضمانت اوراق با بانک [] و حصول اطمینان از انتشار اوراق صورت خواهد پذیرفت.

۸- براساس بیانیه ثبت پیوست، کل مبلغ سرمایه گذاری مورد نیاز طرح تولید [] مبلغ [] میلیون ریال برآورد شده که منابع مورد نیاز از محل انتشار اوراق اجاره و منابع داخلی تامین می گردد. همچنین در پیش بینی صورت سود و زیان سنوات آتی نرخ بهره اوراق اجاره [] درصد بعلاوه هزینه ارکان و هزینه کارمزد بازارگردانی انتشار اوراق اجاره می باشد.

۹- بیانیه ثبت پیوست، به تایید و امضای شرکت واسطه مالی شهرپور پنجم (با مسئولیت محدود) به عنوان " ناشر " نرسیده است.

۱۰- مستندات قبولی سمت ارکان انتشار شامل ضامن ، عامل فروش ، بازارگردان و متعهد پذیره نویسی موضوع مواد ۵، ۷ و ۹ دستورالعمل انتشار اوراق اجاره سازمان بورس و اوراق بهادار به این موسسه ارائه گردیده است. لیکن صدور مجوز انتشار اوراق اجاره منوط به انعقاد قراردادهای لازم میان ارکان مزبور در چارچوب تعیین شده توسط "سازمان بورس و اوراق بهادار" موضوع مفاد ماده ۲۱ دستورالعمل انتشار اوراق اجاره می باشد.

۱۱- حتی اگر رویدادهای پیش بینی شده طبق مفروضات ذهنی توصیف شده در بالا رخ دهد ، نتایج واقعی احتمالا متفاوت از پیش بینی ها خواهد بود ، زیرا رویدادهای پیش بینی شده اغلب به گونه ای مورد انتظار رخ نمی دهد و تفاوت های حاصل می تواند با اهمیت باشد.

موسسه حسابرسی

۲۴ بهمن ۱۴۰۰

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

به منظور تامین مالی شرکت

ثبت شده در تاریخ

[illegible]

شرکت

ورقه اجاره

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 شهرپور پنجم (با مسئولیت محدود) (که در این بیانیه ناشر نامیده می شود) به منظور تامین مالی شرکت (که در این بیانیه بانی نامیده می شود) بر اساس مجموعه فرم ها، اطلاعات، اسناد و مدارکی که در مرحله ثبت به سازمان بورس و اوراق بهادار ارائه شده، تهیه گردیده است. بانی مسئولیت اطلاعات ارائه شده در این بیانیه را برعهده داشته و تأیید می نماید که تمامی اطلاعات تأثیرگذار بر انتشار و عرضه اوراق اجاره موضوع این بیانیه را ارائه نموده و هیچگونه اطلاعات با اهمیتی در این خصوص را نادیده نگرفته است. این بیانیه شامل اطلاعات مالی آتی است. این اطلاعات بر مبنای اطلاعات مالی تاریخی و مفروضاتی تهیه شده که در زمان تهیه این بیانیه از مبنای معقولی برخوردار می باشند.

سرمایه گذاران به منظور دسترسی به اطلاعات مالی مرتبط با اوراق اجاره تا سررسید این اوراق، می توانند به بخش مربوطه در سایت الکترونیکی www.codal.ir یا سایت شرکت مدیریت دارایی مرکزی بازار سرمایه به آدرس www.sukuk.ir مراجعه نمایند. آگهی های شرکت واسط مالی شهرپور پنجم (با مسئولیت محدود) از طریق سایت های مذکور به اطلاع عموم خواهد رسید.

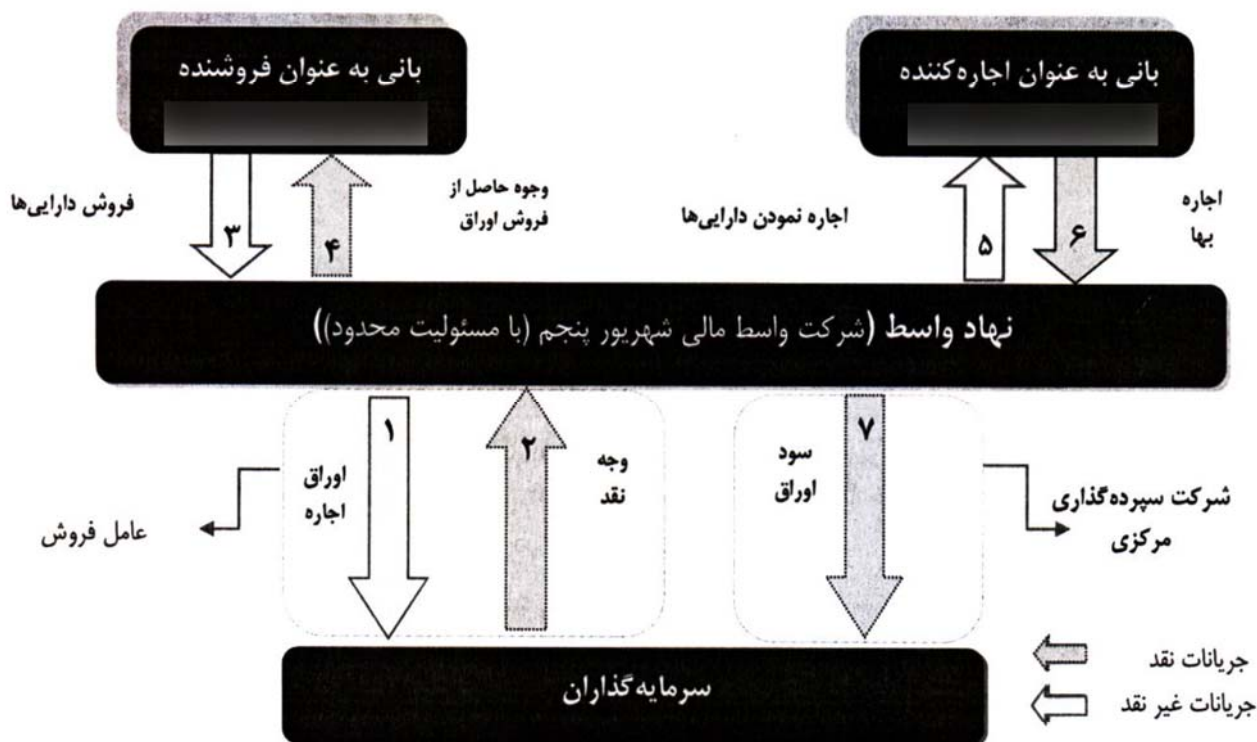
فهرست مطالب

۳	تشریح طرح اوراق اجاره
۳	ساختار طرح تامین مالی
۴	مشخصات دارایی در نظر گرفته شده برای خرید
۴	شرایط اجاره
۷	مشخصات اوراق اجاره
۹	رابطه دارندگان اوراق اجاره با شرکت واسط مالی شهر یور پنجم (با مسئولیت محدود)
۱۲	مشخصات شرکت
۱۲	موضوع فعالیت
۱۲	تاریخچه فعالیت
۱۲	مدت فعالیت
۱۲	سهامداران
۱۳	مشخصات اعضای هیئت مدیره و مدیرعامل
۱۳	مشخصات حسابرس / بازرس شرکت
۱۳	سرمایه بانی
۱۳	روند سودآوری و تقسیم سود شرکت
۱۴	وضعیت مالی بانی
۱۷	وضعیت اعتباری بانی
۲۰	پیش بینی وضعیت مالی آتی بانی
۳۵	مشخصات ناشر
۳۶	عوامل ریسک
۳۸	ارکان انتشار اوراق اجاره
۴۵	سایر نکات با اهمیت
۴۵	هزینه های انتشار
۴۶	مشخصات مشاور
۴۷	نحوه دستیابی به اطلاعات تکمیلی

تشریح طرح اوراق اجاره

ساختار طرح تامین مالی

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



مشخصات دارایی در نظر گرفته شده برای خرید

براساس برنامه طراحی شده پس از انتشار اوراق اجاره، شرکت واسط مالی شهرپور پنجم (با مسئولیت محدود) به وکالت از دارندگان اوراق اجاره، وجوه حاصل از عرضه اوراق را صرف خرید ماشین آلات و تجهیزات تولیدی و تاسیسات الکترونیکی و مکانیکی با مشخصات زیر می نماید:

(۱) مشخصات دارایی: مشخصات دارایی ها در وضعیت دمونتاز (آماده برای انتقال) به شرح جدول ذیل ارائه شده است.

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	ارزش کارشناسی شده
۱		
	جمع	۲,۲۹۳,۱۴۰

(۲) عمر اقتصادی: میانگین عمر اقتصادی دارایی های مبنای انتشار معادل ۱۳ سال می باشد که براساس گزارش هیئت

کارشناسان رسمی دادگستری از تاریخ ۱۴۰۰/۰۸/۱۵ به شرح جدول زیر ارائه شده است:

شرح	میانگین عمر اقتصادی (سال)

(۳) ارزش دارایی ها: براساس گزارش هیئت کارشناسان رسمی دادگستری به شرح زیر تعیین گردیده است.

- ارزش دارایی بر مبنای ارزش کارشناسی پس از دمونتاز معادل میلیون ریال می باشد.

ارقام به میلیون ریال

شرح	نام شرکت و کشور سازنده	میانگین عمر مفید (سال)	وضعیت دمونتاز
ماشین آلات و تجهیزات تولیدی			
	جمع کل ارزش ماشین آلات و تجهیزات تولیدی		
تأسیسات الکتریکی و مکانیکی و تجهیزات			
	جمع کل ارزش تأسیسات الکتریکی و مکانیکی و تجهیزات سرویس دهنده		
جمع کل			

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

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

(۶) خطرات تحت پوشش بیمه در زمان انتقال مالکیت دارایی: آشوب و بلوا، آتش سوزی، صاعقه، انفجار، سیل، طغیان

آب، ضایعات ناشی از بارش برف و باران، زلزله، طوفان و گردباد، سقوط هواپیما، دفرمگی ظروف تحت فشار، ضایعات ناشی از آوار برف، رانش، ریزش و فروکش زمین، نوسان برق، ترکیدگی لوله آب، سرقت با شکست حرز؛

(۷) بیمه گر دارایی ها در مدت زمان اجاره: شرکت بیمه

(۸) پوشش بیمه ای دارایی ها در مدت زمان اجاره: میلیون ریال؛

(۹) خطرات تحت پوشش بیمه در مدت زمان اجاره: آشوب و بلوا، آتش سوزی، صاعقه، انفجار، سیل، طغیان آب، ضایعات

ناشی از بارش برف و باران، زلزله، طوفان و گردباد، سقوط هواپیما، دفرمگی ظروف تحت فشار، ضایعات ناشی از آوار برف، رانش، ریزش و فروکش زمین، نوسان برق، ترکیدگی لوله آب، سرقت با شکست حرز؛

مشخصات اوراق اجاره

به منظور انجام برنامه تشریح شده در بخش قبل، شرکت واسط مالی شهرپور پنجم (با مسئولیت محدود) نسبت به انتشار اوراق اجاره با مشخصات زیر اقدام نموده و وجوه حاصل از انتشار اوراق را به وکالت از دارندگان اوراق، در خرید ماشین آلات و تجهیزات تولیدی و تأسیسات الکتریکی و مکانیکی از شرکت [] به مصرف خواهد رساند.

(۱) موضوع انتشار اوراق اجاره: خرید ماشین آلات و تجهیزات تولیدی و تأسیسات الکتریکی و مکانیکی؛

(۲) مبلغ اوراق اجاره در دست انتشار: [] میلیون ریال؛

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

(۴) تعداد اوراق اجاره در دست انتشار: [] ورقه؛

(۵) نوع اوراق اجاره: با نام؛

(۶) شیوه عرضه: حراج به قیمت بازار؛

(۷) کف قیمت پیشنهادی: [] ریال؛

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

(۸) نرخ اجاره بها: [] درصد؛

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

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

(۱۰) دوره عمر اوراق: [] (ماه)؛

(۱۱) تاریخ تقریبی انتشار اوراق: []؛

(۱۲) مدت عرضه: [] روز؛

(۱۳) نوع پرداخت: پرداخت کامل مبلغ اجاره بها در مواعد پرداخت تا سررسید نهایی؛

(۱۴) 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 ا مبلغ دیگری را تحت عنوان کارمزد از مشتریان اخذ نخواهند نمود. کارمزد معاملات دست دو کارمزد فرابورس ایران از خریداران و فروشندگان دریافت خواهد شد.

- (۱۵) شیوه بازارگردانی اوراق: حراج به قیمت بازار؛
- (۱۶) قابلیت تبدیل اوراق در سررسید: وجود ندارد؛
- (۱۷) ارکان انتشار اوراق اجاره:
- ❖ ناشر: شرکت واسط مالی شهرپور پنجم (با مسئولیت محدود)؛
 - ❖ ضامن: بانک [REDACTED]؛
 - ❖ حسابرس: مؤسسه حسابرسی [REDACTED]
 - ❖ عامل فروش: شرکت کارگزاری [REDACTED]
 - ❖ عامل پرداخت: شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام)؛
 - ❖ بازارگردان: شرکت تامین سرمایه [REDACTED]
 - ❖ متعهد پذیره نویسی: شرکت تامین سرمایه [REDACTED]
 - ❖ مشاور عرضه: شرکت تامین سرمایه [REDACTED]
- (۱۸)

رابطه دارندگان اوراق اجاره با شرکت واسط مالی شهرپور پنجم (با مسئولیت محدود)

وکالت نهاد واسط

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

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

ارقام به میلیون ریال

ردیف	شرح	ارزش کارشناسی شده
۱		
	جمع	

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

(۳) اجاره دارایی‌های موضوع بند ۱ فوق به شرکت صنایع سلولزی ماریناسان (سهامی خاص) برای مدت سال و تعیین مبلغ اجاره بها،

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

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

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

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

❖ مصالحه و سازش،

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

❖ تعیین جاعل،

❖ ارجاع دعوا به داور و تعیین داور،

❖ توکیل به غیر،

❖ تعیین مصدق و کارشناس،

❖ دعوای خسارت،

❖ استرداد دادخواست یا دعوا،

❖ جلب شخص ثالث و دفاع از دعوای ثالث،

❖ ورود شخص ثالث و دفاع از دعوای ورود ثالث،

❖ دعوای متقابل و دفاع در قبال آن،

❖ ادعای اعسار،

❖ درخواست تامین خواسته، دستور موقت و تامین دلیل.

❖ قبول یا رد سوگند.

مشخصات شرکت

موضوع فعالیت

تاریخچه فعالیت

مدت فعالیت

سهامداران

ترکیب سهامداران شرکت، در تاریخ ۱۴۰۰/۱۱/۲۰ به شرح زیر می باشد.

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

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

ریسک بازار

فعالیت‌های شرکت در وهله اول آن را در معرض ریسک تغییرات در نرخ‌های مبادله ارزی قرار می‌دهد. آسیب پذیری از ریسک بازار با استفاده از تجزیه و تحلیل حساسیت، تاثیر یک تغییر منطقی محتمل در نرخ‌های ارز در طی سال را ارزیابی می‌کند. دوره زمانی طولانی‌تر برای تجزیه و تحلیل حساسیت، ارزش در معرض ریسک را تکمیل می‌کند و به شرکت در ارزیابی آسیب پذیری از ریسک‌های بازار، کمک می‌کند. هیچگونه تغییری در آسیب پذیری شرکت از ریسک‌های بازار یا نحوه مدیریت و اندازه‌گیری آن ریسک‌ها رخ نداده است. لازم به ذکر است شیوع بیماری کرونا تاثیری در چشم‌انداز آینده و عملیات شرکت نخواهد داشت.

ریسک نقدینگی

شرکت معاملاتی را به ارز انجام می‌دهد که در نتیجه، در معرض آسیب پذیری از نوسانات نرخ ارز قرار می‌گیرد. آسیب پذیری از نوسان نرخ ارز از طریق حداقل سازی زیان ناشی از نوسانات نرخ‌های ارز و حداکثر کردن درآمد حاصل از این نوسانات، برنامه‌ریزی، افزایش کارایی، تنوع تولید، استراتژی فنی مربوط به تولید محصول و استراتژی بازاریابی و تبلیغات و قیمت گذاری مدیریت می‌شود.

ریسک سایر قیمت‌ها

شرکت در معرض ریسک‌های قیمت اوراق بهادار مالکانه ناشی از سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار مالکانه قرار دارد. برخی از سرمایه‌گذاری‌ها در اوراق بهادار مالکانه در شرکت به جای مبادله برای اهداف استراتژیک نگهداری می‌شود. شرکت به طور فعال این سرمایه‌گذاری‌ها را مبادله نمی‌کند. همچنین شرکت سایر سرمایه‌گذاری‌ها در اوراق بهادار مالکانه را برای اهداف مبادله نگهداری می‌کند.

مدیریت ریسک اعتباری شرکت

ریسک اعتباری به ریسکی اشاره دارد که طرف قرارداد در ایفای تعهدات قراردادی خود ناتوان باشد که منجر به زیان مالی برای شرکت شود. شرکت سیاستی مبنی بر معامله تنها با طرف‌های قرارداد معتبر و اخذ وثیقه کافی در موارد مقتضی را اتخاذ کرده‌است تا ریسک اعتباری ناشی از ناتوانی در ایفای تعهدات توسط مشتریان را کاهش دهد. شرکت تنها با شرکت‌هایی معامله می‌کند که رتبه اعتباری بالایی داشته باشند.

مدیریت ریسک نقدینگی

شرکت برای مدیریت ریسک نقدینگی یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه‌مدت، میان مدت، بلند مدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است. شرکت ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و تسهیلات بانکی، از طریق نظارت مستمر بر جریان‌های نقدی پیش‌بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق مقاطع سررسید دارایی‌ها و بدهی‌های مالی، مدیریت می‌کند.

ریسک عدم استفاده وجوه دریافتی در برنامه تعیین شده

جهت پوشش این ریسک، وجوه جمع‌آوری شده به حساب مخصوصی واریز خواهد شد. مطابق ماده ۶ دستور افتتاح و بستن حسابی که وجوه حاصل از انتشار اوراق بهادار در آن متمرکز می‌باشد و برداشت و انتقال وجوه مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار امکان‌پذیر است.

ریسک عدم فروش دارایی به نهاد واسط

جهت پوشش این ریسک شرکت [] طی قرارداد مورخ [] به تملیک دارایی با اوصاف معین و قیمت مشخص به شرکت واسط مالی شهرپور پنجم (با مسئولیت محدود) با اختیار قبول یا رد آن توسط شرکت واسط مالی شهرپور پنجم (با مسئولیت محدود) شده است.

ریسک عدم اجاره دارایی توسط بانی

جهت پوشش این ریسک، شرکت [] طی قرارداد مورخ [] متعهد شده است در صورت تقاضای شرکت واسط مالی شهرپور پنجم (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 [] طی قرارداد ضمانت، پرداخت اقلام زیر را تضمین نموده است:

❖ مبالغ اجاره بها در مواعد مقرر،

❖ مبلغ خسارت وارده به دارایی ها 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 للغیر درآمدن مبیع.

ریسک نقد شوندگی

جهت پوشش این ریسک، شرکت تأمین سرمایه [] به عنوان بازارگردان طی قرارداد سه جانبه منعقد شده با شرکت [] و شرکت واسط مالی شهرپور پنجم (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 [] به ارزش [] 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 [] خواهد بود. بدیهی است؛ در صورت تلف دارایی ها، قرارداد اجاره به شرط تملیک منفسخ می گردد.

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

(۱) در اجرای این قرارداد، ضامن پرداخت مبالغ اجاره بها را در سررسیدهای مقرر تعهد و تضمین می نماید. ضامن موظف است؛ در صورت عدم پرداخت مبالغ اجاره بهای دارایی توسط **بانی** به ناشر در مواعد مقرر براساس قرارداد فی مابین، وجوه مربوطه را حداکثر ظرف مدت چهار روز از تاریخ اعلام ناشر به وی پرداخت نماید. سایر وجوه موضوع ماده ۲ قرارداد نیز باید حسب مورد حداکثر ظرف چهار روز پس از درخواست ناشر پرداخت گردد. تعهدات ضامن در این قرارداد در برابر ناشر از هر حیث بدون قید و شرط بوده و ایرادات راجع به تعهدات **بانی** در مقابل **ضامن** اثری بر اجرای تعهدات این قرارداد توسط **ضامن** ندارد و **ضامن** نمی تواند به عذر عدم تامین وجوه کافی یا عدم پرداخت مبلغ کارمزد یا هر دلیل دیگری انجام تعهدات خود در این قرارداد را به تعویق انداخته یا معلق نماید.

تبصره: در صورت هر گونه تأخیر احتمالی در پرداخت مبالغ اقساط توسط **ضامن**، وی مکلف به پرداخت وجه التزام به میزان درصد نسبت تعهدات ایفا نشده در ازای هر روز تأخیر به ناشر جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.

(۲) در صورت استتکاف **بانی** از پرداخت مبالغ موضوع ماده ۲ این قرارداد، ناشر باید در سررسید اجاره، دارایی را به **ضامن** تسلیم نماید، مشروط بر اینکه بانی ۱ قسط از اقساط اجاره بها را پرداخت ننموده باشد. بانی به ناشر اختیار داد تا در صورت تحقق شرایط این مقرر و ایفای تعهدات توسط ضامن، دارایی را به ضامن تسلیم نماید و هرگونه اعتراض به تسلیم دارایی های یادشده توسط ناشر به ضامن را از خود سلب و ساقط نمود.

سرمایه ضامن

آخرین سرمایه ثبت شده ضامن مبلغ [] میلیون ریال می باشد که در تاریخ ۱۳۹۹/۰۶/۰۴ به ثبت رسیده است. تغییرات سرمایه شرکت طی سه سال اخیر به شرح زیر بوده است:

ارقام به میلیون ریال

تاریخ ثبت افزایش سرمایه	سرمایه قبلی	مبلغ افزایش	سرمایه جدید	درصد افزایش	محل افزایش سرمایه

عامل فروش اوراق

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت کارگزاری [] به عنوان عامل فروش طی قرارداد سه جانبه منعقد شده با شرکت [] و شرکت واسطه مالی شهرپور پنجم (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 [] خریداری خواهد شد.

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

پذیره نویسی 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 [] ریال بابت هر روز تأخیر خواهد بود.

عامل پرداخت

شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه (سهامی عام) مسئولیت پرداخت وجوه متعلق به دارندگان اوراق اجاره را بر عهده گرفته است.

متعهد پذیرهنویسی

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت تأمین سرمایه [] به عنوان متعهد پذیرهنویسی طی قرارداد سه جانبه منعقد شده با شرکت [] و شرکت واسطه مالی شهرپور پنجم (با مسئولیت محدود) مسئولیت تعهد پذیرهنویسی

اوراق اجاره موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است.

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

۱. در صورتی که در پایان جلسه معاملاتی روز عرضه اوراق بهادار، بخشی از اوراق بهادار پذیرهنویسی نشده باشد، فرابورس اقدام به تمدید ساعت معاملاتی نماد به مدت ۱۵ دقیقه می نماید. طی مدت مذکور خرید صرفاً برای متعهد پذیرهنویسی امکان پذیر است. متعهد پذیرهنویسی موظف است با رعایت ضوابط و مقررات ناظر بر عرضه اوراق بهادار، کل اوراق اجاره باقی مانده را در زمان مذکور به قیمت تعیین شده در بازار خریداری نماید.

تبصره ۱: در صورتی که در پایان مدت عرضه، پذیرهنویسی اوراق بهادار صورت نگیرد، متعهد مکلف به خرید اوراق بهادار به قیمت ۱۰۰۰۰۰۰۰ ریال می باشد.

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

تبصره ۲: در صورت نقض هر یک از تعهدات مذکور در این ماده، متعهد پذیرهنویسی موظف به پرداخت [] ریال بابت هر روز تأخیر به **ناشر** جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.

بازارگردان

بر اساس توافقات انجام شده، شرکت تامین سرمایه [] به عنوان بازارگردان طی قرارداد سه جانبه منعقد شده با شرکت [] و شرکت واسط مالی شهرپور پنجم (با مسئولیت محدود) مسئولیت بازارگردانی اوراق اجاره موضوع این بیانیه را بر عهده گرفته است.

بازارگردان موظف است ضمن عملیات بازارگردانی، تمامی تقاضاهای فروش اوراق اجاره موضوع این قرارداد را حراج به قیمت بازار براساس مقررات معاملات اوراق بهادار فرابورس ایران خریداری نموده و تقاضاهای خرید اوراق اجاره موضوع این قرارداد را تا سقف کل اوراق در اختیار به متقاضیان عرضه نماید.

بازارگردان حداقل معاملات روزانه اوراق را به میزان [] درصد از کل اوراق تعهد می نماید.

تبصره: در صورت نقض تعهدات مذکور در این ماده توسط بازارگردان، بازارگردان موظف به پرداخت سود روز شمار اوراق معادل [] صد نسبت به تعهد ایفا نشده بابت هر روز تأخیر به ناشر جهت تخصیص به دارندگان اوراق خواهد بود.

سایر نکات با اهمیت

هزینه های انتشار

هزینه های تامین مالی بانی از طریق انتشار اوراق اجاره، به شرح جدول زیر می باشد:

ارقام به ریال

شرح	مبلغ
هزینه های تهیه و رسیدگی به گزارش توجیهی انتشار اوراق اجاره (توسط حسابرس، مشاور، کارشناس رسمی دادگستری و ...)	
هزینه جمع آوری و طبقه بندی اطلاعات	
آگهی و تبلیغات (آگهی برگزاری مجمع، درج آگهی فروش اوراق، تبلیغات، ...)	
هزینه برگزاری مجمع عمومی عادی / فوق العاده	
هزینه آگهی جهت تمدید و یا اصلاح آگهی قبلی	
هزینه های ناشی از قرارداد با ارکان (عامل فروش، ضامن، ...)	

مشخصات مشاور

شرکت به منظور انجام طرح، تهیه گزارش امکان سنجی، طراحی تامین مالی و ... از خدمات مشاور زیر استفاده نموده است.

نام مشاور	شخصیت حقوقی	موضوع مشاوره	اقامتگاه	شماره تماس دورنگار

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

- (۱) بررسی برنامه یا طرح موضوع تامین مالی بانی و ارائه مشاوره در خصوص شیوه تامین 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 تامین مالی از طریق انتشار اوراق بهادار،
- (۴) معرفی کارشناس یا کارشناسانی به بانی جهت تعیین اطلاعات و مستندات مورد نیاز برای انجام موضوع قرارداد،
- (۵) بررسی اطلاعات، مدارک و مستندات تهیه گزارش توجیهی و در صورت لزوم اخذ نظر کارشناسان یا اشخاص حقوقی ذی‌صلاح در خصوص گزارش‌های یادشده،
- (۶) نماینده قانونی بانی نزد مراجع ذی‌صلاح به منظور پیگیری مراحل قانونی اخذ مجوزهای تامین 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 بر اساس موارد اعلام شده توسط سازمان بورس و اوراق بهادار جهت اخذ مجوز انتشار اوراق بهادار،

نحوه دستیابی به اطلاعات تکمیلی

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

○

○

مشاور عرضه

بانی

ناشر

عضو هیئت مدیره

رئیس هیئت مدیره

عضو هیئت مدیره

مدیر عامل و عضو

هیئت مدیره

عضو هیئت مدیره

عضو هیئت مدیره