

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس

گزارش حسابرس مستقل

سال مالی منتهی به تاریخ ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

تاریخ: ۱۴۰۵/۰۷/۱۵

شماره: ۱۴۰۵-۲۶۱

گزارش حسابرس مستقل

به مجمع

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس

گزارش حسابرسی صورت های مالی

اظهاری نظر

۱- صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس شامل صورت خالص دارایی ها به تاریخ ۳۱ مرداد ۱۴۰۵ و صورت های سود و زیان و گردش خالص دارایی و صورت جریان های نقدی آن برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۹، توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

به نظر این مؤسسه، صورت های مالی یاد شده، وضعیت مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس در تاریخ ۳۱ مرداد ۱۴۰۵ و عملکرد مالی و جریان های نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استاندارد های حسابداری، به نحو منصفانه نشان می دهد.

مبنای اظهار نظر

۲- حسابرسی این مؤسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت های مؤسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیت های حسابرس در حسابرسی صورت های مالی توصیف شده است. این مؤسسه طبق الزامات آیین اخلاق و رفتار حرفه ای حسابداران رسمی، مستقل از صندوق است و سایر مسئولیت های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده به عنوان مبنای اظهار نظر، کافی و مناسب است.

مسائل عمده حسابرسی

۳- منظور از مسائل عمده حسابرسی مسائلی است که به قضاوت حرفه ای حسابرس در حسابرسی صورت های مالی سال جاری دارای بیشترین اهمیت بوده اند. این مسائل در چارچوب حسابرسی صورت های مالی و به منظور اظهار نظر نسبت به صورت های مالی مزبور مورد توجه قرار گرفته اند. در این خصوص هیچ گونه مسائل عمده حسابرسی برای درج در گزارش وجود ندارد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس

مسئولیت مدیر صندوق در قبال صورت های مالی

۴- مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورت های مالی طبق استانداردهای حسابداری و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل های داخلی لازم برای تهیه صورت های مالی عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، بر عهده مدیر صندوق است. در تهیه صورت های مالی، مدیر صندوق مسئول ارزیابی توانایی صندوق به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت است، مگر اینکه قصد انحلال صندوق یا توقف عملیات آن وجود داشته باشد، یا راهکار واقع بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

مسئولیت های حسابرس در حسابرسی صورت های مالی

۵- اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت های مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهار نظر وی می شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف های با اهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می باشند، زمانی با اهمیت تلقی می شوند که بطور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده کنندگان که بر مبنای صورت های مالی اتخاذ می شود، اثر بگذارند.

در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، بکارگیری قضاوت حرفه ای و حفظ نگرش تردید حرفه ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است، همچنین:

- خطرهای تحریف با اهمیت صورت های مالی ناشی از تقلب یا اشتباه، مشخص و ارزیابی می شود. روش های حسابرسی در برخورد با این خطرهای طراحی و اجرا، و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهار نظر کسب می شود. از آنجا که تقلب می تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری کنترل های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از اشتباه است.
- از کنترل های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهار نظر نسبت به اثربخشی کنترل های داخلی صندوق، شناخت کافی کسب می شود.
- مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می شود.
- بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط صندوق و وجود یا نبود ابهامی با اهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی صندوق به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه گیری می شود.



گزارش حسابرس مستقل - ادامه
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس

• اگر چنین نتیجه‌گیری شود که ابهامی با اهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورت‌های مالی اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهارنظر موسسه تعدیل می‌گردد. نتیجه‌گیری‌ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب شده تا تاریخ گزارش حسابرس است.

با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود صندوق، از ادامه فعالیت باز بماند. کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورت‌های مالی، شامل موارد افشا، و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورت‌های مالی، به گونه‌ای در صورت‌های مالی منعکس شده‌اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می‌گردد.

افزون بر این، زمانبندی اجرا و دامنه برنامه‌ریزی شده کار حسابرسی و یافته‌های عمده حسابرسی، شامل ضعف‌های بااهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع‌رسانی می‌شود.

به علاوه، یادداشتی مبنی بر رعایت الزامات اخلاقی مربوط به استقلال به ارکان راهبری ارائه می‌شود، و همه روابط و سایر موضوعاتی که می‌توان انتظار معقولی داشت بر استقلال اثرگذار باشد و، در موارد مقتضی، تدابیر ایمن ساز مربوط به اطلاع آنها می‌رسد.

از بین موضوعات اطلاع‌رسانی شده به ارکان راهبری، آندسته از مسائلی که در حسابرسی صورت‌های مالی سال جاری دارای بیشترین اهمیت بوده‌اند و بنابراین مسائل عمده حسابرسی به شمار می‌روند مشخص می‌شود. این مسائل در گزارش حسابرس توصیف می‌شوند، مگر اینکه طبق قوانین یا مقررات افشای آن مسائل منع شده باشد یا هنگامی که، در شرایط بسیار نادر، موسسه به این نتیجه برسد که مسائل مذکور نباید در گزارش حسابرس اطلاع‌رسانی شود زیرا بطور معقول انتظار می‌رود پیامدهای نامطلوب اطلاع‌رسانی بیش از منافع عمومی حاصل از آن باشد.

همچنین این مؤسسه مسئولیت دارد موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق و دستورالعمل "اجرایی ثبت و گزارش دهی رویه‌های مالی صندوق‌های سرمایه گذاری" مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار (سبا) را به مجمع صندوق گزارش کند.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

سایر مسئولیت‌های قانونی و مقرراتی حسابرس

۶- موارد عدم رعایت برخی از مفاد امیدنامه و اساسنامه صندوق طی سال مالی مورد گزارش به شرح زیر می‌باشد:

۶-۱- موارد عدم رعایت مفاد ماده ۲۷ امیدنامه در ارتباط با حد نصاب ترکیب داریی‌های صندوق به شرح زیر است:

۶-۱-۱- نصاب سرمایه گذاری در موضوع فعالیت اصلی صندوق حداقل ۶۰٪ از کل داریی‌های صندوق. (تا تاریخ این

گزارش، اقدامی در چارچوب فعالیت‌های اصلی صندوق انجام نشده است)

۶-۱-۲- نصاب سرمایه گذاری در سپرده بانکی یا سرمایه گذاری در صندوق با درآمد ثابت حداکثر ۵ درصد از داریی‌های

صندوق (میزان سرمایه گذاری در سپرده بانکی ۴۰.۷٪ و سرمایه گذاری در صندوق با درآمد ثابت ۵۹.۲۸٪ می

باشد).



۶-۲- ماده ۳۴ اساسنامه با موضوع انتشار آگهی دعوت از ارکان مجمع حداقل ۱۰ روز قبل از برگزاری مجمع در تارنما و سامانه کدال در خصوص مجمع مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۲۶.

۶-۳- ماده ۵۶ اساسنامه با موضوع بازارگردانی واحدهای سرمایه گذاری صندوق طبق مفاد مقررات بازارگردانی بورس یا بازار خارج از بورس.

۶-۴- مواد ۶۸ و ۴۷ اساسنامه با موضوع گزارش بودجه پیش بینی شده بهره برداری عملیاتی سه ساله املاک و مستغلات صندوق پیش از شروع پذیره نویسی اولیه و هم چنین تهیه و افشا صورت وضعیت های بهره برداری عملیاتی صندوق از املاک و مستغلات هر ۳ ماه یکبار و ماده ۳۷ امیدنامه با موضوع تشکیل سبدی از مستغلات، همواره حداقل یک ملک در موقعیت شهری و ماده ۴۳ اساسنامه با موضوع افشای گزارش ارزش خالص واحد های سرمایه گذاری صندوق به بهای تمام شده و ارزش روز هر شش ماه یکبار (با توجه به عدم شروع فعالیت اصلی صندوق، گزارشات مذکور افشا نشده است).

۷- موارد عدم رعایت مفاد برخی از ابلاغیه ها، بخشنامه ها و اطلاعیه های سبا طی دوره مالی مورد گزارش به شرح زیر می باشد:

۷-۱- بخشنامه شماره ۱۲۰۱۰۰۶۸ مورخ ۱۴۰۰/۰۶/۲۲ با موضوع بارگذاری تصمیمات مجمع در روز برگزاری مجمع در سامانه کدال در خصوص مجامع مورخ ۲۶ شهریور و ۱۸ آبان ۱۴۰۴.

۷-۲- بخشنامه شماره ۱۲۰۱۰۰۵۷ مورخ ۱۳۹۵/۰۹/۲۴ با موضوع تهیه اطلاعات صندوق های سرمایه گذاری در قالب فایل XML و ارسال آن به سبا حداکثر تا ساعت ۱۶ هر روز در برخی مقاطع.

۷-۳- بخشنامه شماره ۱۲۰۱۰۰۲۳ مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۰۵ سبا با موضوع تکمیل چک لیست رعایت قوانین و مقررات صندوق های سرمایه گذاری هر سه ماه یکبار حداکثر تا ۲۰ روز پس از تاریخ پایان دوره ۳ ماهه توسط متولی در خصوص چک لیست مرداد ۱۴۰۵ با ۲ روز تاخیر ارائه شده است.

۸- اصول و رویه های کنترل داخلی مدیر و متولی در جهت اجرای وظایف مذکور در اساسنامه و امیدنامه صندوق و همچنین روش های مربوط به ثبت و ضبط حساب ها طی سال مالی مورد گزارش به صورت نمونه ای توسط این موسسه مورد بررسی قرار گرفته که موارد مشاهده شده طی نامه مدیریت جداگانه به مدیر صندوق گزارش می گردد.

۹- محاسبات خالص ارزش روز دارایی ها (NAV)، ارزش آماری و قیمت های صدور و ابطال واحدهای سرمایه گذاری طی سال مالی مورد گزارش به صورت نمونه ای مورد رسیدگی این موسسه قرار گرفت که به استثنای شناسایی هزینه نرم افزار مطابق قرارداد منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ به مورد با اهمیت دیگری که حاکی از عدم صحت محاسبات NAV باشد، برخورد ننموده است.

۱۰- در ارتباط با مفاد ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۲۶۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۷ سبا، صورت های مالی صندوق بر اساس استاندارد های حسابرسی مورد رسیدگی قرار گرفت که در این رابطه نظر این موسسه به موردی حاکم بر ایجاد محدودیت در دارایی های صندوق از قبیل تضمین و توثیق به نفع اشخاص جلب نگردید.



گزارش حسابرس مستقل - ادامه
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس

۱۱- گزارش مدیر در مورد عملکرد صندوق جهت سال مالی مورد گزارش، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده نظر این موسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده باشد، جلب نگردیده است.

۱۲- در اجرای ماده (۴) رویه اجرایی حسابرسان در ارزیابی اجرای مقررات مبارزه با پولشویی و تامین مالی تروریسم در شرکت های تجاری و موسسات غیر تجاری، موضوع ماده (۴۶) آئین نامه اجرایی مقابله و پیشگیری از جرائم پولشویی و تامین مالی تروریسم، رعایت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذیربط و استاندارد های حسابرسی، در این موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته که موارد عدم رعایت مشاهده نگردیده است.

تاریخ : ۱۴۰۵/۰۷/۱۵

مؤسسه بیات رایان - حسابداران رسمی
علیرضا شهریاری
محمود عبدلی
کد عضویت ۹۶۴۴۴۱
کد عضویت ۹۵۲۲۳۴

The seal is circular with the text "BIYAT RAYAN" at the top, "حسابداران رسمی" (Official Accountants) in the center, and "OFFICIAL ACCOUNTANTS" at the bottom.



- شماره:
- تاریخ:
- پیوست:
- طبقه‌بندی:

مجمع عمومی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس

با سلام و احترام؛

به پیوست صورت‌های مالی میان‌دوره ای صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس مربوط به سال مالی منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵ که در اجرای مفاد بند ۱۵ ماده ۶۸ اساسنامه صندوق بر اساس سوابق، مدارک و اطلاعات موجود در خصوص عملیات صندوق تهیه گردیده است، به شرح زیر تقدیم می‌گردد:

شماره صفحه

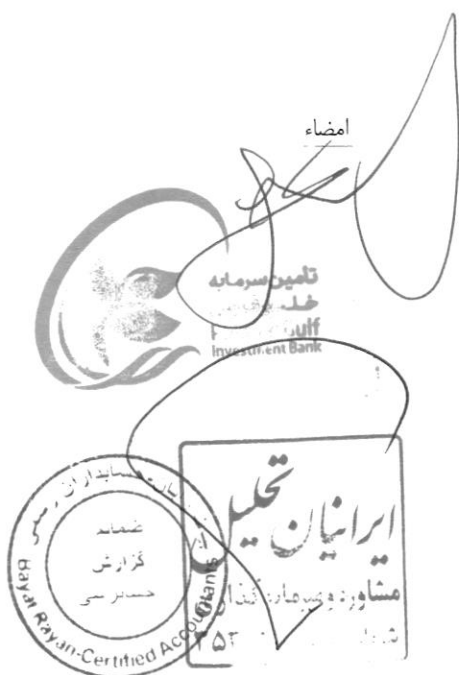
۲
۳
۴
۵
۶
۷
۸
۸-۱۱
۱۲-۲۴

صورت سود و زیان
صورت خالص دارایی‌ها
صورت گردش خالص دارایی‌ها
صورت جریان‌های نقدی
یادداشت‌های توضیحی:
الف) اطلاعات کلی صندوق
ب) ارکان صندوق‌های سرمایه‌گذاری
پ) مبنای تهیه صورت‌های مالی
ت) خلاصه اهم رویه‌های حسابداری
ث) یادداشت‌های مربوط به اقلام مندرج در صورت‌های مالی و سایر اطلاعات مالی

این صورت‌های مالی در چارچوب استانداردهای حسابداری و با توجه به قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات تهیه گردیده است. مدیر صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس بر این باور است که این صورت‌های مالی برای ارائه تصویری روشن و منصفانه از وضعیت و عملکرد مالی صندوق دربرگیرنده همه اطلاعات مربوط به صندوق، هماهنگ با واقعیت‌های موجود و اثرات آن‌ها در آینده که به صورت معقول در موقعیت کنونی می‌توان پیش‌بینی نمود، می‌باشد و به نحوی درست و به گونه کافی در این صورت‌های مالی افشاء گردیده است.

صورت‌های مالی حاضر در تاریخ ۱۴۰۵/۰۶/۲۸ به تایید ارکان زیر در صندوق رسیده است:

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده	امضاء
مدیر صندوق	شرکت تأمین سرمایه خلیج فارس	سید امیدرضا محمدی	
متولی صندوق	شرکت مشاور سرمایه‌گذاری ایرانیان تحلیل فارابی	علیرضا باغانی	





- شماره:
- تاریخ:
- پیوست:
- طبقه بندی:

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۵/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۵/۳۱
	ریال	ریال
درآمدهای عملیاتی:		
۵ سود (زیان) فروش اوراق بهادار	۳۹۱,۹۹۲,۴۳۵,۵۱۲	۰
۶ سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار	۴۶۷,۵۳۳,۰۹۲,۸۶۸	۷۰,۳۳۷,۸۵۷,۱۰۴
۷ سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب و سپرده های بانکی	۵۷۵,۳۵۹,۱۴۷,۳۵۹	۲۶۲,۶۶۱,۰۹۰,۱۰۷
۸ سود صندوق های سرمایه گذاری	۵۸۳,۵۰۸,۶۴۳	۰
۹ سایر درآمدها	۴۶۱,۶۱۱,۴۹۷	۴۹,۶۸۷,۶۶۳
جمع درآمدها	۱,۴۳۵,۹۲۹,۷۹۵,۷۷۹	۳۳۲,۹۳۸,۶۳۴,۸۷۴
هزینه های عملیاتی		
۱۰ هزینه کارمزد ارکان	(۱۶,۹۵۷,۳۲۶,۵۵۷)	(۳۶,۳۶۹,۶۹۳,۶۶۰)
۱۱ سایر هزینه ها	(۸,۵۳۰,۵۴۶,۶۸۷)	(۲,۹۹۴,۵۸۱,۰۹۲)
جمع هزینه های عملیاتی	(۲۵,۴۷۷,۸۷۳,۲۴۴)	(۳۹,۳۶۴,۲۸۱,۷۵۲)
سود (زیان) خالص	۱,۴۱۰,۴۵۱,۹۲۲,۵۳۵	۲۹۳,۵۷۴,۳۵۳,۱۲۲
سود هر واحد سرمایه گذاری	۴,۰۳۰	۸۳۹

یادداشت های توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده	امضا
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه خلیج فارس	سید امیررضا محمدی	
متولی صندوق	شرکت مشاور سرمایه گذاری ایرانیان تحلیل فارابی	علیرضا باغانی	





• شماره:
• تاریخ:
• پیوست:
• طبقه بندی:

صورت خالص دارایی ها
به تاریخ ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

یادداشت	۱۴۰۵/۰۵/۳۱	۱۴۰۴/۰۵/۳۱
دارایی ها:		
سرمایه گذاری در سپرده و گواهی سپرده بانکی	۱۳	ریال ۱,۹۸۱,۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰
سرمایه گذاری در صندوق های سرمایه گذاری	۱۴	ریال ۳,۱۱۹,۷۴۷,۵۹۸,۸۶۰
حساب های دریافتی	۱۵	ریال ۸۱۸,۳۲۶,۹۹۹
سایر دارایی ها	۱۶	ریال ۲۹۳,۵۶۲,۶۷۱
موجودی نقد	۱۷	ریال ۱۶۰,۵۶۲,۱۷۹,۰۷۷
جمع دارایی ها		ریال ۵,۲۶۲,۵۳۱,۶۶۷,۶۰۷
بدهی ها:		
بدهی به ارکان صندوق	۱۹	ریال ۱۲,۰۲۶,۰۹۱,۳۹۷
سایر حساب های پرداختی و ذخایر	۲۰	ریال ۴,۲۱۲,۸۸۶,۴۸۴
پیش دریافت ها	۲۱	ریال ۴۲,۲۶۶,۴۱۴,۱۶۹
جمع بدهی ها		ریال ۵۸,۵۰۵,۳۹۱,۹۵۰
خالص دارایی ها	۲۲	ریال ۵,۲۰۴,۰۲۶,۲۷۵,۶۵۷
خالص دارایی های هرواحد سرمایه گذاری		ریال ۱۰,۸۳۹

یادداشت های توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده	امضا
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه خلیج فارس	سید امیدرضا محمدی	
متولی صندوق	شرکت مشاور سرمایه گذاری ایرانیان تحلیل فارابی	علیرضا باغانی	

تامین سرمایه
خلف
Investment Bank





- شماره:
- تاریخ:
- پیوست:
- طبقه بندی:

گردش خالص دارایی ها
سال مالی منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

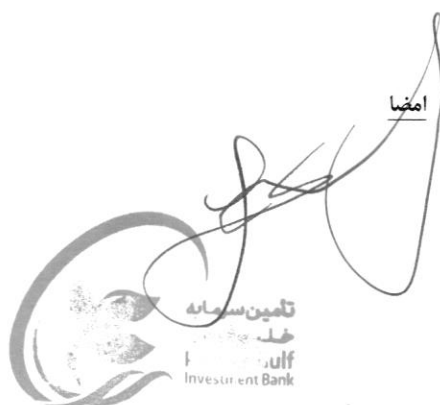
مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
ریال	
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۳,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۴۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۹۳,۵۷۴,۳۵۳,۱۲۲	-
۳,۷۹۳,۵۷۴,۳۵۳,۱۲۲	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰

سال مالی منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۴
آورده دارندگان واحدهای ممتاز
پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری عادی
سودخالص
خالص دارایی ها در تاریخ ۳۱ مرداد ۱۴۰۴

۱,۴۱۰,۴۵۱,۹۲۲,۵۳۵	-
۵,۲۰۴,۰۲۶,۲۷۵,۶۵۷	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰

تغییرات خالص دارایی ها در سال مالی منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵:
سودخالص
خالص دارایی ها در تاریخ ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده	امضا
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه خلیج فارس	سید امیررضا محمدی	
متولی صندوق	شرکت مشاور سرمایه گذاری ایرانیان تحلیل فارابی	علیرضا باغانی	





صندوق سرمایه گذاری
کاشانه امید
خلیج فارس

- شماره:
- تاریخ:
- پیوست:
- طبقه بندی:

جریان های نقدی مصرف شده در فعالیت های عملیاتی:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۵/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۵/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۱۲۱,۵۴۹,۶۳۶,۸۰۹	(۳,۴۶۰,۹۸۷,۴۵۷,۷۳۲)	۲۳

نقد حاصل از (مصرف شده در عملیات)

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:

جریان های نقدی حاصل از صدور واحدهای عادی و ممتاز سرمایه گذاری

۳,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۱۲۱,۵۴۹,۶۳۶,۸۰۹	۳۹,۰۱۲,۵۴۲,۲۶۸
۳۹,۰۱۲,۵۴۲,۲۶۸	
۱۶۰,۵۶۲,۱۷۹,۰۷۷	۳۹,۰۱۲,۵۴۲,۲۶۸

خالص افزایش در موجودی نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای دوره

مانده موجودی نقد در پایان دوره

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.

نماینده

شخص حقوقی

ارکان صندوق

سید امیدرضا محمدی

شرکت تامین سرمایه خلیج فارس

مدیر صندوق

علیرضا باغانی

شرکت مشاور سرمایه گذاری ایرانیان تحلیل فارابی

متولی صندوق

امضا
تأمین سرمایه
خلیج فارس
Gulf
Investment Bank

ایرانیان تحلیل
مشاوره و سرمایه گذاری
نمارة ثبت: ۳۵۳۰۲۳



۱- اطلاعات کلی صندوق

۱-۱- تاریخچه فعالیت

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس از نوع صندوق املاک و مستغلات محسوب می‌شود و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۳۰ نزد اداره ثبت شرکت‌های تهران به شماره ۵۷۴۴۰ و شناسه ملی ۱۴۰۱۳۳۶۴۴۹۷ و همچنین در تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۰۷ تحت شماره ۱۲۲۹۱ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده است. هدف از تشکیل صندوق، جمع‌آوری سرمایه از سرمایه‌گذاران و تشکیل سبدی از دارایی‌های مالی و مدیریت آن به منظور کسب حداکثر بازدهی با توجه به پذیرش ریسک مورد قبول می‌باشد. صندوق به خرید انواع اوراق بهادار موضوع ماده ۴ اساسنامه در راستای نیل به این هدف اقدام می‌نماید. مطابق ماده ۵ اساسنامه، سال مالی صندوق به مدت یکسال شمسی، از ابتدای شهریور ماه هر سال شروع و تا پایان مرداد ماه همان سال خاتمه می‌یابد. مدت فعالیت صندوق به موجب ماده (۴) اساسنامه ۵ سال شمسی قابل تمدید است. مرکز اصلی صندوق در تهران، ضلع غربی میدان شیخ بهایی، مجتمع اداری رایان ونک، طبقه نهم، واحد ۹۰۹ واقع شده است.

۱-۲- اطلاع رسانی

کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس مطابق با ماده ۵۶ اساسنامه و بند ۱۲ امیدنامه در تارنمای صندوق به آدرس <https://kashane.pgibc.ir> درج شده است.

۱-۳- موضوع فعالیت صندوق

الف: فعالیت اصلی

هر گونه خرید و تملک دارایی‌های غیرمنقول که ویژگی‌های آن‌ها در ماده ۲۹ این اساسنامه ذکر شده است؛

اجاره دادن دارایی‌های در تملک یا اجاره کردن با هدف اجاره دادن؛

فروش دارایی‌های غیرمنقول

سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های املاک و مستغلات و صندوق‌های زمین و ساختمان؛

سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار شرکت‌های گروه انبوه‌سازی و املاک و مستغلات پذیرفته‌شده در بورس.

ب: فعالیت فرعی

سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار رهنی؛

سرمایه‌گذاری در واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار با درآمد ثابت؛

سرمایه‌گذاری در سایر ابزارهای مالی در اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده‌های بانکی و گواهی سپرده بانکی؛

دریافت تسهیلات.

۱-۴- سال مالی صندوق

به موجب ماده ۵ اساسنامه صندوق سال مالی به مدت یک سال شمسی، از ابتدای شهریور هر سال تا انتهای مرداد ماه سال بعد تعیین شده است.

دوره فعالیت صندوق طبق ماده ۴ اساسنامه از تاریخ ثبت نزد مرجع ثبت شرکت‌ها آغاز شده و به مدت پنج سال شمسی ادامه می‌یابد. این مدت با تأیید سازمان قابل تمدید است.

۲- ارکان صندوق سرمایه‌گذاری

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس که از این به بعد صندوق نامیده می‌شود، از ارکان زیر تشکیل شده است:

مجمع صندوق از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز تشکیل می‌شود. فقط دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز با شرایط مذکور در ماده ۳۰ اساسنامه (با حضور دارندگان حداقل نصف به علاوه یک از کل واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز)، در مجامع صندوق از حق رأی برخوردارند. در تاریخ صورت خالص دارایی‌ها دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز که دارای حق رأی بوده‌اند، شامل اشخاص زیر است:

ردیف	نام دارنده واحدهای ممتاز	تعداد واحدهای تحت تملک	درصد واحدهای ممتاز تحت تملک
۱	شرکت تأمین سرمایه خلیج فارس	۸,۵۰۰,۰۰۰	۸۵
۲	شرکت کانون نهادهای سرمایه‌گذاری ایران	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰
۳	شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن	۵۰۰,۰۰۰	۵
	جمع	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

مدیر صندوق، شرکت تأمین سرمایه خلیج فارس است که در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۴ به شماره ثبت ۵۹۲۳۶۵ نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان تهران به ثبت رسیده است. نشانی مدیر عبارت است از تهران، ضلع غربی میدان شیخ بهایی، مجتمع اداری رایان ونک، طبقه نهم، واحد ۹۱۰.

متولی صندوق، شرکت مشاور سرمایه‌گذاری ایرانیان تحلیل فارابی است که در تاریخ ۱۳۸۸/۰۳/۲۷ به شماره ثبت ۳۵۳۰۲۳ نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارت است از تهران، خیابان سید جمال الدین اسدآبادی، خیابان ابن سینا، نبش خیابان نهم، پلاک ۶ طبقه سوم واحد ۶.

حسابرس صندوق، موسسه حسابرسی بیات رایان است که در تاریخ ۱۳۵۷/۰۲/۰۷ به شماره ثبت ۱۹۱۰ در اداره ثبت شرکت‌های شهرستان تهران به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است از تهران، خیابان احمد قصاب، کوچه پژوهشگاه دوم، پلاک ۲۲.

بازارگردان صندوق، شرکت تأمین سرمایه خلیج فارس است که در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۴ به شماره ثبت ۵۹۲۳۶۵ نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان تهران به ثبت رسیده است. نشانی بازارگردان عبارت است از تهران، ضلع غربی میدان شیخ بهایی، مجتمع اداری رایان ونک، طبقه نهم، واحد ۹۱۰.

مدیر بهره‌برداری، شرکت تأمین سرمایه مسکن است که در تاریخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۶ به شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان تهران به ثبت رسیده است. نشانی بازارگردان عبارت است از تهران، سعادت آباد، بلوار فرهنگ، خیابان عرفان، پلاک ۱۳ طبقه همکف



متعهد پذیره نویس، شرکت تأمین سرمایه خلیج فارس است که در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۴ به شماره ثبت ۵۹۲۳۶۵ نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان تهران به ثبت رسیده است. نشانی متعهد پذیره نویس عبارت است از تهران، ضلع غربی میدان شیخ بهایی، مجتمع اداری رایان ونک، طبقه نهم، واحد ۹۱۰.

۳- مبنای تهیه صورت‌های مالی

صورت‌های مالی صندوق بر مبنای ارزش‌های جاری در پایان سال مالی تهیه شده است.

۴- خلاصه اهم رویه‌های حسابداری

۴-۱- سرمایه‌گذاری‌ها

سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار شامل سهام و انواع اوراق بهادار در هنگام تحصیل به بهای تمام شده ثبت و در اندازه‌گیری‌های بعدی به خالص ارزش فروش طبق دستورالعمل "نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق‌های سرمایه‌گذاری" مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیأت‌مدیره سازمان بورس و اوراق بهادار اندازه‌گیری می‌شود.

۴-۱-۱- سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های بورسی یا فرابورسی:

سرمایه‌گذاری در سهام شرکت‌های بورسی یا فرابورسی به خالص ارزش فروش منعکس می‌شود. خالص ارزش فروش سهام عبارت است از ارزش بازار سهم در پایان روز یا قیمت تعدیل شده سهم، منهای کارمزد معاملات و مالیات فروش سهام. با توجه به دستورالعمل "نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق‌های سرمایه‌گذاری" مدیر صندوق می‌تواند در صورت وجود شواهد و ارائه مستندات کافی ارزش سهم در پایان هر روز را به میزان حداکثر ۲۰ درصد افزایش یا کاهش دهد و قیمت تعدیل شده را مبنای محاسبه خالص ارزش فروش قرار دهد.

۴-۱-۲- سرمایه‌گذاری در اوراق مشارکت پذیرفته شده در بورس یا فرابورس:

خالص ارزش فروش اوراق مشارکت در هر روز با کسر کارمزد فروش از قیمت بازار آنها محاسبه می‌شود.

۴-۱-۳- سرمایه‌گذاری در اوراق مشارکت و گواهی سپرده بانکی غیربورسی یا غیرفرابورسی:

خالص ارزش فروش اوراق مشارکت غیربورسی در هر روز مطابق با سازوکار بازخرید توسط بازار می‌شود.

۴-۲- درآمد حاصل از سرمایه‌گذاری‌ها:

۴-۲-۱- سود سهام: درآمد حاصل از سود سهام شرکت‌ها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت‌های سرمایه‌پذیر شناسایی می‌شود. همچنین سود سهام متعلق به صندوق سرمایه‌گذاری به ارزش فعلی محاسبه و در حساب‌ها منعکس می‌شود. برای محاسبه ارزش فعلی سود سهام تحقق یافته و دریافت نشده مبلغ سود دریافتی با توجه به برنامه زمانبندی پرداخت سود توسط شرکت سرمایه‌پذیر و حداکثر ظرف مهلت مقرر، ۲۵ درصد تنزیل می‌شود. تفاوت بین ارزش تنزیل شده و ارزش اسمی با گذشت زمان به حساب سایر درآمدها منظور می‌شود.

۴-۲-۲- سود سپرده بانکی و اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی‌الحساب: سود تضمین شده اوراق با درآمد ثابت یا علی‌الحساب و گواهی‌های سپرده بانکی براساس مدت زمان و با توجه به مانده اصل سرمایه‌گذاری شناسایی می‌شود. مبلغ محاسبه شده سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی‌الحساب، سپرده و گواهی‌های سپرده بانکی با استفاده از نرخ سود همان اوراق و با در نظر گرفتن مدت باقی مانده تا دریافت سود با همان نرخ قبلی، تنزیل شده و در حساب‌های صندوق سرمایه‌گذاری منعکس می‌شود.



۳-۴- محاسبه کارمزد ارکان و تصفیه

کارمزد ارکان و تصفیه صندوق سرمایه‌گذاری به صورت روزانه به شرح جدول زیر محاسبه و در حساب‌ها ثبت می‌شود:

عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه هزینه								
هزینه‌های تأسیس (شامل تبلیغ پذیرهنویسی)	حداکثر تا سقف ۱،۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت به تأیید متولی صندوق؛								
هزینه‌های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یک سال مالی با ارائه مدارک مثبت به تصویب مجمع صندوق؛								
*کارمزد مدیر	۰.۱ درصد (۰.۰۰۱) از ارزش خالص دارایی‌های صندوق؛								
کارمزد بازارگردان	سالانه یک در هزار (۰.۰۰۱) از ارزش خالص دارایی‌های صندوق؛								
کارمزد متولی	سالانه یک در هزار (۰.۰۰۱) از متوسط ارزش خالص دارایی‌های صندوق که سالانه حداقل ۱،۲۰۰ میلیون ریال و حداکثر ۱،۹۰۰ میلیون ریال خواهد بود؛								
حق الزحمه حسابرس	سالانه مبلغ ثابت ۱،۷۴۰ میلیون ریال به ازای هر سال مالی؛								
*کارمزد مدیر بهره‌برداری	۰.۱ درصد (۰.۰۰۱) از ارزش خالص دارایی‌های صندوق؛								
کارمزد متعهد پذیرهنویسی	یک درصد (۰.۰۱) از مبلغی که مقرر است در هر مرحله پذیرهنویسی آن‌را به عهده گیرد؛								
حق الزحمه و کارمزد مدیر تصفیه	معادل یک در هزار (۰.۰۰۱) خالص ارزش روز دارایی‌های صندوق تا سقف ۱،۰۰۰ میلیون ریال شناسایی و پس از آن متوقف می‌گردد.								
حق پذیرش و عضویت در کانون‌ها	معادل مبلغ تعیین‌شده توسط کانون‌های مذکور، مشروط بر این که عضویت در این کانون‌ها طبق مقررات اجباری باشد.								
هزینه‌های دسترسی به نرم‌افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن‌ها	ثابت: هزینه‌ی دسترسی به نرم‌افزار صندوق، نصب و راه‌اندازی تارنمای آن و هزینه‌های پشتیبانی آن‌ها سالانه تا سقف ۱۳،۶۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق متغیر:								
	<table><tr><td>ضریب خالص ارزش دارایی‌ها</td><td>از صفر تا ۳۰،۰۰۰</td><td>از ۳۰،۰۰۰ تا ۵۰،۰۰۰</td><td>بالای ۵۰،۰۰۰</td></tr><tr><td>ضریب</td><td>۰.۰۰۰۴</td><td>۰.۰۰۰۲۴</td><td>۰.۰۰۰۰۵</td></tr></table>	ضریب خالص ارزش دارایی‌ها	از صفر تا ۳۰،۰۰۰	از ۳۰،۰۰۰ تا ۵۰،۰۰۰	بالای ۵۰،۰۰۰	ضریب	۰.۰۰۰۴	۰.۰۰۰۲۴	۰.۰۰۰۰۵
ضریب خالص ارزش دارایی‌ها	از صفر تا ۳۰،۰۰۰	از ۳۰،۰۰۰ تا ۵۰،۰۰۰	بالای ۵۰،۰۰۰						
ضریب	۰.۰۰۰۴	۰.۰۰۰۲۴	۰.۰۰۰۰۵						
هزینه سپرده‌گذاری واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق	مطابق با قوانین و مقررات شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه؛								
هزینه کارشناس رسمی	سالانه ۰.۲۵ درصد از متوسط روزانه خالص ارزش دارایی‌ها تا سقف ۱۰،۰۰۰ میلیون ریال؛								
هزینه نگهداری و تعمیرات و سایر هزینه‌های بهره‌برداری	سالانه ۰.۲۵ درصد از متوسط روزانه خالص ارزش دارایی‌ها تا سقف ۱۰،۰۰۰ میلیون ریال؛								
هزینه بیمه	براساس قوانین و مقررات با انعقاد قرارداد رسمی و قابل شناسایی.								
کارمزد درجه‌بندی ارزیابی عملکرد صندوق	معادل مبلغ تعیین‌شده توسط موسسات رتبه‌بندی، با تأیید مجمع.								
مخارج سرمایه‌ای بهسازی و نوسازی دورهای	سالانه یک در هزار متوسط ارزش کارشناسی املاک و مستغلات تا سقف یک درصد ارزش کارشناسی مستغلات.								

*باتوجه به اینکه در فرایند تهیه ملک مفاد امیدنامه رعایت نشده است. کارمزد مدیر و مدیر بهره‌برداری پرداخت نشده است.

۴-۴- بدهی به ارکان صندوق

با توجه به تبصره ۱ ماده ۶۱ اساسنامه کارمزد مدیر، متولی و بازارگردان هر سه ماه یکبار تا سقف ۹۰ درصد قابل پرداخت است و باقیمانده در پایان هر سال پرداخت می‌شود. پرداخت کارمزد مدیر بر اساس این تبصره پس از ارائه گزارش‌های تعریف‌شده در اساسنامه مجاز است؛ مشروط بر اینکه در صورت نیاز به اظهارنظر حسابرس راجع به این گزارش‌ها، حسابرس نظر مقبول ارائه داده باشد یا در صورت اظهارنظر مشروط حسابرس، بندهای شرط از نظر متولی کم‌اهمیت باشد.

۴-۵- زیان کاهش ارزش دارایی‌ها

در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هر گونه نشانه‌ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی‌ها از من کاهش ارزش انجام می‌گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می‌گردد. چنانچه مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد مبالغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می‌گردد. در صورت افزایش مبالغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می‌باشد مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال‌های قبل افزایش می‌یابد.

۴-۶- مخارج تامین مالی

سود و کارمزد تسهیلات دریافتی از بانک‌ها، موسسات مالی و اعتباری و خرید اقساطی سهام، مخارج تامین مالی را در برمی‌گیرد و در دوره وقوع به عنوان هزینه شناسایی می‌شود.

۴-۷- تعدیلات ناشی از تفاوت قیمت صدور و ابطال

این تعدیلات به دلیل تفاوت در نحوه محاسبه قیمت صدور و ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری ایجاد می‌شود. برای محاسبه قیمت صدور واحدهای سرمایه‌گذاری کارمزد پرداختی بابت تحصیل دارایی مالی به ارزش خرید دارایی‌های مالی اضافه می‌شود. همچنین برای محاسبه قیمت ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری کارمزد معاملات و مالیات از فروش دارایی‌های مالی صندوق سرمایه‌گذاری کسر می‌شود. نظر به اینکه مطابق ماده ۱۳ اساسنامه صندوق ارزش روز دارایی‌های صندوق برابر با قیمت ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری است و به دلیل آنکه دارایی‌های صندوق در صورت خالص دارایی‌ها به ارزش روز اندازه‌گیری و ارائه می‌شود، لذا تفاوت قیمت صدور و ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری تحت عنوان تعدیلات ناشی از قیمت صدور و ابطال منعکس می‌شود.

۴-۸- سایر دارایی‌ها

سایر دارایی‌ها شامل آن بخش از مخارج تاسیس صندوق و برگزاری مجامع می‌باشد که تا تاریخ صورت خالص دارایی‌ها مستهلک نشده و به عنوان دارایی به سال‌های آتی منتقل می‌شود. براساس ماده ۴۰ اساسنامه مخارج تاسیس طی دوره فعالیت صندوق یا ظرف مدت سه سال هر کدام کمتر است به صورت روزانه مستهلک شده و مخارج مجامع نیز پس از تشکیل مجمع از محل دارایی‌های صندوق پرداخت و ظرف مدت یک سال یا تا پایان دوره فعالیت صندوق هر کدام کمتر است به طور روزانه مستهلک می‌شود در این صندوق مدت زمان استهلاك مخارج ۳ سال و مخارج مجامع یک سال است.



۹-۴- وضعیت مالیاتی

طبق مفاد تبصره یک ماده ۱۴۳ قانون مالیات‌های مستقیم تمامی درآمدهای صندوق سرمایه‌گذاری در چارچوب قانون مالیات‌های مستقیم و تمامی درآمدهای حاصل از سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار موضوع بند (۲۴) ماده (۱) بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴ و درآمدهای حاصل از نقل و انتقال این اوراق یا درآمدهای حاصل از صدور و ابطال آنها از پرداخت مالیات بر درآمد و مالیات بر ارزش افزوده موضوع قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷/۳/۲ معاف می‌باشد و از بابت نقل و انتقال آنها و صدور و ابطال اوراق بهادار یاد شده مالیاتی مطالبه نخواهد شد. از طرفی بخشنامه شماره ۱۲۰۳۰۰۲۱ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی مسئولیت تنظیم و ارائه اظهارنامه مالیاتی با مدیر صندوق می‌باشد و در صورتی که از بابت قصور در انجام وظایف مذکور خسارتی به سرمایه‌گذاران وارد شود وی مسئولیت جبران خسارت خواهد بود. با عنایت به مطالب فوق از بابت مبالغ مالیاتی ذخیره‌ای در دفاتر لحاظ نمی‌شود.





صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۵- سود (زیان) فروش اوراق بهادار
سود (زیان) فروش اوراق بهادار به شرح زیر است:

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۵/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۵/۳۱
	ریال	ریال
۵-۱	۳۹۱,۹۹۲,۴۳۵,۵۱۲	۰
	۳۹۱,۹۹۲,۴۳۵,۵۱۲	۰

سود فروش صندوق های سرمایه گذاری

۵-۱- سود (زیان) ناشی از فروش صندوق های سرمایه گذاری

سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۵/۳۱

تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد	سود (زیان) فروش
	ریال	ریال	ریال	ریال
۹,۰۶۰,۱۶۰	۲۱۹,۵۵۴,۸۵۷,۲۸۰	(۱۹۷,۳۶۵,۷۵۳,۰۶۱)	(۸۰,۹۶۰,۳۹۷)	۳۲,۱۰۸,۱۳۳,۸۲۳
۱۲۰,۷۲۸,۳۳۵	۲,۴۳۳,۶۴۳,۷۹۲,۷۳۰	(۲۰,۶۲۸,۶۲۰,۹۴۰,۹۷۱)	(۸۹۷,۴۰۶,۰۶۹)	۳۶۹,۸۱۴,۳۹۱,۶۹۰
	۲,۶۵۳,۱۹۸,۶۵۰,۰۱۰	(۲,۲۶۰,۲۲۷,۸۴۸,۰۳۲)	(۹۷۸,۳۶۶,۴۶۶)	۳۹۱,۹۹۲,۴۳۵,۵۱۲

صندوق س. لیخند فارابی-د

صندوق س توسعه فولاد- ثابت



یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۶- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار

سود و زیان تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به	ریال	سال مالی منتهی به	ریال	یادداشت
۱۴۰۴/۰۵/۳۱	۷,۳۳۸,۸۷۱,۰۴	۱۴۰۵/۰۵/۳۱	۶۹۷,۵۳۳,۹۲,۸۵۸	۶-۱
۷,۳۳۸,۸۷۱,۰۴	۶۹۷,۵۳۳,۹۲,۸۵۸	۶۹۷,۵۳۳,۹۲,۸۵۸	۶۹۷,۵۳۳,۹۲,۸۵۸	۶-۱
۷,۳۳۸,۸۷۱,۰۴	۶۹۷,۵۳۳,۹۲,۸۵۸	۶۹۷,۵۳۳,۹۲,۸۵۸	۶۹۷,۵۳۳,۹۲,۸۵۸	۶-۱

سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری

۶-۱- سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد:

سال مالی منتهی به	سود (زیان) تحقق	نیافته نگهداری	کارمزد	ارزش دفتری	ارزش بازار	تعداد	صندوق س. اوراق دولت خارج فارس - د	صندوق س. مشترک البرز - د	صندوق س. لجنه دارایی - د	صندوق س. توسعه فولاد - ثابت
۱۴۰۴/۰۵/۳۱	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال					
۱۴۰۵/۰۵/۳۱	۴۱۷,۵۴۳,۳۱۷,۵۷	۴۱۷,۵۴۳,۳۱۷,۵۷	(۱,۰۵۱,۳۰۲,۳۴۹)	(۲,۴۴۲,۷۴,۶۱۵,۸۷۸)	۳,۸۵۱,۲۶,۳۳۵,۱۸۴	۹۴,۳۷۱,۹۴۴				
		۵۰,۶۴۷,۷۵۸۱۱	(۹۹,۴۴۹,۰۴۸)	(۳۱۹,۴۷۳,۸۹۰,۱۱۴)	۳۶۹,۴۲۸,۹۴۹,۷۳	۱۲,۷۶۸,۷۶۹				
۷,۳۶۵,۷۶۰,۰۷۶										
۶۳,۸۶۲,۹۷,۰۲۸										
۷,۰۳۲,۷۸۷,۸۷۱,۰۴	۴۶۷,۵۴۳,۹۲,۳۶۸	۴۶۷,۵۴۳,۹۲,۳۶۸	(۱,۱۵۰,۸۳۱,۳۹۷)	(۳,۵۲۲,۲۱۴,۵۰۵,۹۹۳)	۳,۱۲۰,۸۹۸,۴۳۰,۱۵۷					

صندوقی س. لورق دولت خلیج فارس - د

صندوق سو. مشترک البرز

1

مسند بنی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۷- سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب و سپرده های بانکی

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۵/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۵/۳۱
	ریال	ریال
۷-۱	۵۷۵,۳۵۹,۱۴۷,۲۵۹	۲۶۲,۶۶۱,۰۹۰,۱۰۷
سود سپرده بانکی	۵۷۵,۳۵۹,۱۴۷,۲۵۹	۲۶۲,۶۶۱,۰۹۰,۱۰۷

۷-۱- سود سپرده های بانکی به شرح ذیل می باشد :

نام	تعداد فقره	نوع حساب	مبلغ سود ریال	هزینه تنزیل ریال	خالص سود ریال	خالص سود ریال
سپرده بانک پاسارگاد	یک فقره	کوتاه مدت	۲۴,۹۸۴,۳۹۶	.	۲۴,۹۸۴,۳۹۶	۲۲,۰۳۳,۸۵۹,۷۸۳
سپرده موسسه اعتباری ملل	یک فقره	کوتاه مدت	۱,۶۵۸,۶۱۳	.	۱,۶۵۸,۶۱۳	۱۳۲,۰۴۱,۲۴۶,۷۳۹
سپرده موسسه اعتباری ملل	یک فقره	بلندمدت	.	.	.	۶۴,۱۹۲,۷۳۰,۳۲۳
سپرده بانک خاورمیانه	یک فقره	کوتاه مدت	۸۶,۳۰۷,۴۶۷	.	۸۶,۳۰۷,۴۶۷	.
سپرده بانک صادرات	یک فقره	کوتاه مدت	۵۹۹,۰۵۶,۷۱۲	.	۵۹۹,۰۵۶,۷۱۲	۲۸۱,۱۰۸
سپرده بانک صادرات	هفت فقره	بلندمدت	۵۴۲,۲۴۳,۳۰۵,۶۷۸	(۲,۱۵۲,۳۱۲)	۵۴۲,۳۴۱,۱۵۳,۳۶۶	۴۴,۲۸۲,۹۸۲,۱۵۴
سپرده بانک گردشگری	دو فقره	کوتاه مدت	۵۳۷,۳۴۷,۵۶۰	.	۵۳۷,۳۴۷,۵۶۰	.
سپرده بانک گردشگری	چهار فقره	بلندمدت	۳۱,۷۶۸,۶۳۹,۲۴۵	.	۳۱,۷۶۸,۶۳۹,۲۴۵	.
			۵۷۵,۳۶۱,۳۹۹,۵۷۱	(۲,۱۵۲,۳۱۲)	۵۷۵,۳۵۹,۱۴۷,۲۵۹	۲۶۲,۶۶۱,۰۹۰,۱۰۷

۸- سود صندوق های سرمایه گذاری

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۵/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۵/۳۱
۸-۱	۵۸۳,۵۰۸,۶۴۳	.
سود ناشی از سرمایه گذاری در صندوق های سرمایه گذاری	۵۸۳,۵۰۸,۶۴۳	.

۸-۱- مانده حساب فوق مربوط واریز سود صندوق اخیل بابت تقسیم سود و حذف ذخیره ناشی از تغییر ارزش سهام در صندوق می باشد

۹- سایر درآمدها

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۵/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۵/۳۱
۹-۱	۴۶۱,۶۱۱,۱۶۴	۴۹,۶۸۷,۶۶۳
تعدیل کارمزد کارگزاری	۳۳۳	.
سایر درآمدها	۴۶۱,۶۱۱,۴۹۷	۴۹,۶۸۷,۶۶۳

۹-۱- مانده حساب فوق مربوط به دستور العمل پیشگیری از معاملات غیر معمول کارگزاری می باشد



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۱۰- هزینه کارمزد ارکان و اشخاص طرف قرارداد

هزینه کارمزد ارکان به شرح زیر است:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۵/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۵/۳۱
ریال	ریال
۵۵۷,۳۶۵,۱۶۸	۴,۴۳۵,۴۴۶,۷۹۰
۴۵۸,۶۳۵,۵۱۶	۴,۴۳۵,۴۴۶,۷۹۰
۵۵۷,۳۶۵,۱۶۸	۴,۴۳۵,۴۴۶,۷۹۰
۶۱۵,۹۹۹,۹۶۸	۱,۹۱۴,۰۰۰,۰۳۲
۱۸۰,۳۲۷,۸۴۰	۱,۷۳۶,۹۸۶,۱۵۵
۳۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۳۶,۳۶۹,۶۹۳,۶۶۰	۱۶,۹۵۷,۳۲۶,۵۵۷

مدیر صندوق - تامین سرمایه خلیج فارس

بازارگردان صندوق - تامین سرمایه خلیج فارس

مدیر بهره برداری - تامین سرمایه مسکن

حسابرس - موسسه حسابرسی بیات رایان

متولی صندوق - مشاور سرمایه گذاری ایرانیان تحلیل فارابی

متعهد پذیره نویسی - تامین سرمایه خلیج فارس

۱۱- سایر هزینه های عملیاتی

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۵/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۵/۳۱
ریال	ریال
۳,۹۹۲,۰۷۲	۲۶,۰۱۹,۷۵۵
۷۲۷,۱۴۵,۰۲۷	۶,۹۲۸,۸۹۹,۰۶۳
۵,۷۲۶,۵۰۰	۲۳,۳۴۷,۳۵۰
.	۱۷۳,۹۸۲,۸۶۹
۱۴۳,۲۸۶,۹۸۳	۸۵۶,۷۱۳,۰۱۷
.	۴۰۹,۵۰۳,۶۳۳
.	۱۰۲,۰۸۲,۰۰۰
۲,۱۱۴,۴۳۷,۵۰۰	.
۲,۹۹۴,۵۸۸,۰۹۲	۸,۵۲۰,۵۴۶,۶۸۷

هزینه تاسیس

هزینه آبونمان نرم افزار

هزینه کارمزد بانکی

هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری

هزینه تصفیه

حق پذیرش و عضویت در کانون ها

هزینه برگزاری مجامع

هزینه های عملیاتی

۱۲- سود هر واحد سرمایه گذاری

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۵/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۵/۳۱
ریال	ریال
۲۹۳,۵۷۴,۳۵۳,۱۲۲	۱,۴۱۰,۴۵۱,۹۲۲,۵۳۵
۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۸۳۹	۴,۰۳۰

سود خالص پایان سال مالی

تعداد واحدهای سرمایه گذاری

سود هر واحد سرمایه گذاری





یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۱۳- سرمايه گذاري در سپرده و گواهي سپرده بانكي

۱۴۰۴/۰۵/۳۱		۱۴۰۵/۰۵/۳۱	
درصد از کل دارایی ها	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	مبلغ
درصد	ریال	درصد	ریال
۳۸.۷۵	۱,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۸.۸۸	۱,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱.۶۸	۴۰,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰.۷۸	۴۰,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۰.۰۰	۰	۰.۸۷	۴۵۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۰.۰۰	۰	۰.۸۴	۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۰.۰۰	۰	۰.۶۸	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۰.۰۰	۰	۰.۶۸	۴۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۰.۰۰	۰	۰.۸۰	۴۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۰.۰۰	۰	۰.۹۶	۵,۰۳۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۰.۰۰	۰	۱.۰۵	۵۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۰.۰۰	۰	۱.۰۱	۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۴۰.۴۱	۱,۵۶۰,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۷.۷۵	۱,۹۸۱,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰

۱۴- سرمایه گذاری در صندوق های سرمایه گذار
۱۳-۱ سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد.

[illegible]

۱۵- حساب های دریافتنی

تغذیه شده	تغذیه نشده	تغذیه شده	تغذیه نشده	فرغ تغذیه	تغذیه نشده	پایه داشت
ریال	ریال	ریال	ریال	تیرصد	ریال	
• ۸۱۸,۳۳۳,۹۹۹	۸۱۸,۳۳۳,۹۹۹	(۱,۶۳۸,۰۶۳,۳۱۰)	۸۱۸,۳۳۳,۹۹۹	مستند	(۸۲۰,۳۹۹,۳۱۱)	
• ۸۱۸,۳۳۳,۹۹۹	۸۱۸,۳۳۳,۹۹۹	(۱,۳۳۸,۰۶۳,۳۱۰)	۸۱۸,۳۳۳,۹۹۹		۸۲۰,۴۹۹,۳۱۱-	

سود دریافتی سپرده‌های بانکی



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۱۶- سایر دارایی ها

سایر دارایی ها شامل آن بخش از مخارج تأسیس، برگزاری مجمع، آزمون نرم افزار و ثبت و نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار می باشد که تا تاریخ صورت خلاص دارایی ها استهلاک نشده و به عنوان دارایی به سال آتی منتقل می شود. بر اساس ماده ۳۸ اساسنامه صندوق، هزینه های تأسیس طی دوره فعالیت صندوق یا ظرف ۵ سال هر کدام کمتر باشد، به صورت روزانه مستهلاک شده و مخارج برگزاری مجمع نیز پس از تشکیل مجمع از محل دارایی های صندوق پرداخت و طرف مدت یک سال تا پایان فعالیت صندوق هر کدام کمتر باشد، به طور روزانه مستهلاک می شود. در این صندوق مدت زمان استهلاک مخارج تأسیس ۵ سال و مخارج برگزاری مجمع یک سال می باشد.

۱۴۰۵/۰۵/۳۱

مانده در ابتدای سال مالی	مخارج اضافه شده طی سال مالی	استهلاک طی سال مالی	مانده در پایان سال مالی
ریال	ریال	ریال	ریال
۷۳۰,۶۷,۹۲۸	۰	(۲۶,۰۱۹,۷۵۵)	۴۸,۰۴۸,۱۷۳
۲,۱۵۱,۷۸۰,۸۹۷	۴۸۰,۹۸۶,۳۰۱	(۲,۶۳۳,۷۶۷,۱۹۸)	۰
۰	۱۰,۲۰,۸۲,۰۰۰	(۱۰,۲۰,۸۲,۰۰۰)	۰
۰	۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰	(۴۰,۹۵۰,۲۶۳)	۲۳۰,۴۹۷,۷۳۷
۰	۱۷۹,۰۰۰,۰۰۰	(۱۷۳,۹۸۲,۸۶۹)	۵,۰۱۷,۱۳۱
۲,۳۲۰,۸۴۸,۸۲۵	۱,۴۱۲,۰۶۸,۳۰۱	(۳,۳۴۴,۳۵۴,۴۵۵)	۲۹۳,۵۶۲,۶۷۱

هزینه تأسیس

هزینه نرم افزار

مخارج برگزاری مجمع

مخارج عضویت در کانون ها

هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری

۱۷- موجودی نقد

۱۷-۱ - سپرده های بانکی به شرح زیر می باشد:

مبلغ	درصد از کل دارایی ها	۱۴۰۵/۰۵/۳۱	۱۴۰۴/۰۵/۳۱
ریال	درصد	ریال	درصد
۳۳۰,۷۷,۷۳۳	۰.۰۰	۳۲,۴۱۹,۱۲۰	۰.۰۰
۵۹۹,۵۳۶,۳۴۱	۰.۰۱	۲,۹۴۳,۳۱۹,۳۰۲	۰.۰۸
۵,۹۴۳,۱۹۰,۹۸۸	۰.۱۱	۵,۰۵۰,۵۵۲,۶۵۸	۰.۱۳
۴۴۸۰,۵۳۲,۳۲۹	۰.۸۵	۳۰,۹۸۶,۳۵۱,۱۸۸	۰.۸۰
۱۰۹,۱۰۳,۸۴۶,۸۵۶	۲.۰۷	۰	۰.۰۰
۱۶۰,۵۶۲,۱۷۹,۰۷۷	۳.۰۵	۳۹,۰۱۲,۵۴۲,۳۶۸	۱.۰۱

سپرده کوتاه مدت موسسه اعتباری ملل

سپرده کوتاه مدت بانک پاسارگاد

سپرده کوتاه مدت بانک خاورمیانه

سپرده کوتاه مدت بانک صادرات

سپرده کوتاه مدت بانک گردشگری

۱۸- جاری کارگزاران

شرکت کارگزاری

خلیج فارس

۱۴۰۵/۰۵/۳۱

مانده ابتدای سال مالی	گردش بدهکار	گردش بستانکار	مانده پایان سال مالی
ریال	ریال	ریال	ریال
۰	۲,۶۵۳,۲۹۰,۶۰۱,۹۸۴	(۲,۶۵۳,۲۹۰,۶۰۱,۹۸۴)	۰
۰	۲,۶۵۳,۲۹۰,۶۰۱,۹۸۴	(۲,۶۵۳,۲۹۰,۶۰۱,۹۸۴)	۰

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۱۹- بدهی به ارکان صندوق

ریال	ریال
۱۴۰۴/۰۵/۳۱	۱۴۰۵/۰۵/۳۱
۵۵۷,۳۶۵,۱۶۸	۴,۴۳۵,۴۴۶,۷۹۰
۵۵۷,۳۶۵,۱۶۸	۴,۴۳۵,۴۴۶,۷۹۰
۴۵۸,۶۳۵,۵۱۶	۱,۵۸۸,۸۰۰,۵۰۹
۶۱۵,۹۹۹,۹۶۸	۹۵۷,۰۰۰,۰۰۰
۱۸۰,۳۲۷,۸۴۰	۶۰۹,۳۹۷,۲۰۸
۳۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۳۶,۳۶۹,۶۹۳,۶۶۰	۱۲,۰۲۶,۰۹۱,۲۹۷

مدیر صندوق - تامین سرمایه خلیج فارس
مدیر بهره برداری - تامین سرمایه مسکن
بازارگردان صندوق - تامین سرمایه خلیج فارس
حسابرس - موسسه حسابرسی بیات رایان
متولی صندوق - مشاور سرمایه گذاری ایرانیان تحلیل فارابی
متعهد پذیره نویس - تامین سرمایه خلیج فارس

۲۰- سایر حسابهای پرداختی و ذخایر

ریال	ریال
۱۴۰۴/۰۵/۳۱	۱۴۰۵/۰۵/۳۱
۸۰,۹۴۶,۰۰۰	.
۲,۶۳۱,۱۴۵,۱۱۲	۲,۸۶۵,۲۷۶,۸۴۶
۱۴۳,۲۸۶,۹۸۳	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۴۷,۷۸۰,۸۲۲	۲۸۶,۵۲۷,۶۳۸
۲,۱۱۴,۴۳۷,۵۰۰	.
.	۴,۰۰۰,۰۰۰
.	۵۷,۰۸۲,۰۰۰
۵,۲۱۷,۵۹۶,۴۱۷	۴,۲۱۲,۸۸۶,۴۸۴

بدهی به مدیر بابت هزینه تاسیس
شرکت نرم افزاری - تدبیرپرداز رایانه
ذخیره کارمزد تصفیه
مالیات بر ارزش افزوده
بدهی به مدیر بابت مخارج عملیاتی
هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری
بدهی بابت برگزاری مجامع

۲۱- پیش دریافت ها

ریال	ریال	یادداشت
۱۴۰۴/۰۵/۳۱	۱۴۰۵/۰۵/۳۱	
۲۷,۲۰۴,۵۹۵,۹۲۶	۴۲,۲۶۶,۴۱۴,۱۶۹	۲۱-۱
۲۷,۲۰۴,۵۹۵,۹۲۶	۴۲,۲۶۶,۴۱۴,۱۶۹	

پیش دریافت سود سپرده بانکی

۲۱-۱ پیش دریافت سود سپرده بانکی مربوط به بانکهای صادرات و گردشگری می باشد.

۲۲- خالص دارایی ها

خالص دارایی ها در تاریخ صورت خالص دارایی ها به تفکیک واحدهای سرمایه گذاری عادی و ممتاز به شرح زیر است.

تعداد	تعداد	تعداد	تعداد
۱۴۰۴/۰۵/۳۱	۱۴۰۵/۰۵/۳۱	۱۴۰۴/۰۵/۳۱	۱۴۰۵/۰۵/۳۱
۹۲,۱۲۹,۶۶۲,۸۶۲	۸,۵۰۰,۰۰۰	۱۲۶,۳۸۲,۴۹۵,۲۶۶	۸,۵۰۰,۰۰۰
۱۰,۸۳۸,۷۸۳,۸۶۶	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۴,۸۶۸,۶۴۶,۵۰۲	۱,۰۰۰,۰۰۰
۵,۴۱۹,۳۹۱,۹۲۳	۵۰۰,۰۰۰	۷,۴۳۴,۳۲۲,۲۵۱	۵۰۰,۰۰۰
۲۷۹,۳۵۷,۴۳۵,۳۱۲	۳۵,۰۰۰,۰۰۰	۸۷۱,۳۹۲,۳۷۲,۶۸۶	۵۸۶,۰۶۰,۰۳۲
۳,۳۰۵,۸۲۹,۰۷۹,۱۴۹	۳۰۵,۰۰۰,۰۰۰	۴,۱۸۳,۹۴۷,۴۳۷,۹۵۳	۲۸۱,۳۹۳,۹۶۸
۳,۷۹۳,۵۷۴,۳۵۳,۱۲۲	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۲۰۴,۰۲۶,۲۷۵,۶۵۷	۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰

واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

شرکت تامین سرمایه خلیج فارس

موسسه کانون نهادهای سرمایه گذاری ایران

شرکت تامین سرمایه بانک مسکن

واحدهای سرمایه گذاری عادی

موسسه کانون نهادهای سرمایه گذاری ایران

سایر سرمایه گذاران عادی





صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۲۳- نقد حاصل از عملیات:

سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۵/۳۱	سال مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۵/۳۱	
ریال	ریال	
۲۹۳,۵۷۴,۳۵۳,۱۲۲	۱,۴۱۰,۴۵۱,۹۲۲,۵۳۵	سود (زیان) خالص
		تعدیلات:
		استهلاک
۲۹۳,۵۷۴,۳۵۳,۱۲۲	۱,۴۱۰,۴۵۱,۹۲۲,۵۳۵	
۲۷,۲۰۴,۵۹۵,۹۲۶	۱۵,۰۶۱,۸۱۸,۲۴۳	افزایش (کاهش) پیش دریافت ها
(۲,۲۲۵,۸۴۸,۸۲۵)	۱,۹۳۲,۲۸۶,۱۵۴	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
	(۸۱۸,۳۲۶,۹۹۹)	(افزایش) کاهش دریافتی های تجاری و سایر حسابهای دریافتنی
۴۱,۵۸۷,۲۹۰,۰۷۷	(۲۵,۳۴۸,۳۱۲,۲۹۶)	افزایش (کاهش) پرداختی های عملیاتی
(۱,۵۶۰,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۴۲۰,۲۱۰,۰۰۰,۰۰۰)	(افزایش) کاهش سرمایه گذاری در سپرده های بانکی
(۲,۲۶۰,۲۲۷,۸۴۸,۰۳۲)	(۸۵۹,۵۱۹,۷۵۰,۸۲۸)	(افزایش) کاهش در سایر سرمایه گذاری ها
(۳,۷۵۴,۵۶۱,۸۱۰,۸۵۴)	(۱,۲۸۸,۹۰۲,۲۸۵,۷۲۶)	
(۳,۴۶۰,۹۸۷,۴۵۷,۷۳۲)	۱۲۱,۵۴۹,۶۳۶,۸۰۹	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۲۴- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱-۲۴- عوامل ریسک

عوامل ریسک این صندوق طبق امیدنامه صندوق با توجه به ماهیت سرمایه گذاری های صندوق که غالباً قدرت نقد شوندگی پایینی دارند و نیازمند تعهد بلندمدت تری نسبت به معمول هستند و باید توجه داشت که صندوق تضمین حداقل بازدهی ندارد لذا سرمایه گذاری در این صندوق همراه با ریسک است. البته تمهیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه گذاری در صندوق سودآور باشد ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه گذاری های صندوق همواره وجود دارد با این وجود صندوق سرمایه خود را با هدف حداکثر کردن بازده ذینفعان مدیریت میکند استراتژی کلی صندوق برای تولید ارزش شامل خرید املاک و اجاره یا فروش مجدد آنها در یک بازه زمانی ۳ تا ۵ ساله است و بنابراین سرمایه گذاران باید به همه ریسک های سرمایه گذاری در صندوق از جمله ریسک های صفحات بعد توجه ویژه مبذول دارند.

۱-۲۴- ریسک کاهش ارزش دارایی های صندوق

صندوق در املاک و مستغلات مذکور مطابق امیدنامه حاضر سرمایه گذاری می کند و همچنین بخشی از دارایی های خود را در اوراق بهادار مرتبط با املاک و مستغلات سرمایه گذاری خواهد کرد بنابراین بازده صندوق مشتمل بر عواید سرمایه ای و عواید عملکردی است. انتظار بر آن است که با توجه به افزایش عمومی قیمت ها در بازار املاک و مستغلات و همچنین مدیریت تخصصی سبد دارایی های صندوق، بازده مناسبی برای سرمایه گذاران ایجاد کند؛ اما این امکان وجود دارد که با کاهش عمومی قیمت املاک و مستغلات یا رکود در بازار در بازه ای از دوره فعالیت صندوق ارزش دارایی های صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند.

۲-۱-۲۴- ریسک افزایش هزینه های بهره برداری

مدیر بهره برداری بهره برداری از مستغلات صندوق را با هزینه های قابل پیش بینی معین در امیدنامه تقبل نموده است. با این حال ممکن است در شرایط استثنایی هزینه های بهره برداری و نیز هزینه های بازسازی دوره ای املاک و مستغلات از قبیل هزینه های تأسیسات و تجهیزات ساختمانی به طور غیرمنتظره ای افزایش یابند در این صورت ممکن است هزینه های بهره برداری به تأیید مدیر و مجمع صندوق افزایش یابند، در صورتی که قیمت مستغلات در تملک صندوق یا واحدهای سرمایه گذاری متناسب با این افزایش هزینه افزوده نشود بازده سرمایه گذاری در صندوق کاهش خواهد یافت.

۳-۱-۲۴- ریسک کاهش قیمت بازاری واحدهای سرمایه گذاری

هرچند بازارگردان صندوق با دادوستد واحدهای سرمایه گذاری نقدشوندگی آنها را افزایش میدهد اما این امکان وجود دارد که قیمت واحدهای سرمایه گذاری صندوق به دلیل کاهش ارزش خالص مستغلات با شرایط خاص بازار روندی کاهنده داشته باشد و بدین ترتیب باعث زیان سرمایه گذار شود.

۴-۱-۲۴- ریسک عدم تقاضا برای فروش / مزایده املاک و مستغلات صندوق

اگرچه صندوق در اوراق و املاک و مستغلاتی سرمایه گذاری میکند که در کمترین زمان ممکن بتواند با نقد کردن بخشی از آن به تعهدات خود عمل نماید با این حال در شرایط بحرانی بازار این امکان وجود دارد که خریداران نیز از نهایی کردن معاملات خود اجتناب کنند.

۵-۱-۲۴- ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه گذاری با ارزش خالص محاسبه شده

با توجه به اینکه گزارش ارزش گذاری هیأت کارشناسی برای برآورد قیمت منصفانه مستغلات صندوق هر شش ماه یک بار تهیه و افشا خواهد شد، ممکن است قیمت بازار با ارزش ذاتی متفاوت باشد بدیهی است تغییرات روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق (به جز در مواعید شش ماهه) صرفاً منعکس کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق است لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلاتی و انتظارات تحلیلگران از تغییرات قیمت در بازار املاک و مستغلات انتظار می رود ارزش خالص دارایی های صندوق که در تواتر روزانه افشا می شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق نباشد لذا جهت رعایت مفاد اساسنامه صندوق گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق بر مبنای صورت های مالی حاضر تهیه و متعاقباً منتشر خواهد گردید.

۶-۱-۲۴- ریسک افزایش مطالبات

اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره برداری همه تمهیدات حقوقی را در انعقاد قراردادهای در نظر میگیرند ولی این ریسک در شرایطی مفروض است که برخی مستأجران در پرداخت اجاره بهای خود بیش از حد انتظار نکول کنند بخشی از منابع صندوق در صورت خالص داراییها غیر مولد یا غیر درآمدزا احتساب شوند.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۷-۱-۲۴-ریسک نوسانات نرخ بهره

در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک (نظیر سود علی الحساب اوراق مشارکت دولتی) افزایش یابد به احتمال زیاد قیمت اوراق مشارکت و سایر اوراق بهاداری که سود حداقل یا ثابتی برای آنها تعیین شده است در بازار کاهش می یابد. اگر صندوق در این نوع اوراق بهادار سرمایه گذاری کرده باشد بازده آن تحت تاثیر قرار خواهد گرفت همچنین نوسانات نرخ بهره در شرایطی که بخش قابل اعتنایی از ساختار سرمایه صندوق به تسهیلات بانکی اختصاص داشته باشد و نرخ بهره بیشتر از بازدهی املاک و مستغلات، شود بازده سرمایه گذاری در صندوق را با عدم اطمینان مواجه خواهد کرد.

۸-۱-۲۴-ریسک نقد شوندگی

پذیرش واحدهای سرمایه گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیتها و وظایفی که بازارگردان صندوق پذیرفته است خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق را تسهیل کرده و این امکان را برای سرمایه گذاران فراهم میکند تا در هر موقع که تمایل داشته باشند واحدهای سرمایه گذاری خود را به قیمت منصفانه فروخته و تبدیل به نقد نمایند با این حال مسئولیتها و بازارگردان علی الخصوص در شرایط ایجاد صف در سقف یا کف دامنه نوسان محدود است و امکان تبدیل به نقد کردن داراییهای صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق، تابع مقررات بورس میباشد و ممکن است براساس این مقررات معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد که در این شرایط، سرمایه گذاران نمی توانند واحدهای سرمایه گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

۹-۱-۲۴-ریسک نکول اوراق بهادار

اوراق بهادار شرکتها بخش کوچکی از داراییهای صندوق را تشکیل میدهد گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه گذاری می کند که سود حداقل برای آنها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه گذاری آن توسط یک مؤسسه معتبر تضمین شده است یا برای پرداخت اصل و سود سرمایه گذاری در آن ها، وثایق معتبر و کافی وجود دارد؛ ولی این احتمال وجود دارد که ناشر و ضامن به تعهدات خود در پرداخت به موقع سود و اصل اوراق بهادار، عمل نمایند یا ارزش وثایق به طرز قابل توجهی کاهش یابد به طوری که پوشش دهنده ی اصل سرمایه گذاری و سود متعلق به آن نباشند وقوع این اتفاقات می تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه گذاران شوند.

۱۰-۱-۲۴-ریسک تغییر قوانین و مقررات

بدیهی است هر کسب و کاری با ریسک تغییر قوانین و مقررات مواجه باشد گرچه تغییرات قوانین و مقررات میتواند در جهت مافع سرمایه گذاران باشد، لیکن سرمایه گذاران باید متوجه باشند که تغییرات قوانین میتواند بازده سرمایه گذاری در واحدهای صندوق را تحت تاثیر قرار دهد. از جمله قوانین و مقرراتی که میتواند بازده صندوق را تحت تاثیر قرار دهد تغییر قوانین مالیات بر درآمد، اجاره قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات قوانین مالیات بر سود سرمایه ای این صندوقها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکتهای پیمانکاری و و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با مقررات افشا، دستورالعمل معامله و... است.

۱۱-۱-۲۴-مدیریت ریسک نقدینگی

صندوق برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است صندوق ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و سرمایه گذاری در اوراق بهادار سریع معامله از طریق نظارت مستمر بر جریانهای نقدی پیش بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق مقاطع سررسید داراییها و بدهیهای مالی مدیریت میکند. لازم به ذکر است سررسید عمده بدهیهای شرکت کمتر از ۳ ماه است.





صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۲۵- تعهدات و بدهی های احتمالی

در تاریخ صورت وضعیت دارایی‌ها، تعهدات و بدهی های احتمالی در صندوق وجود ندارد و هیچ کدام از دارایی های صندوق به نفع مدیران صندوق و یا سایر اشخاص در رهن یا وثیقه نمی باشد.

۲۶- سرمایه گذاری ارکان و اشخاص وابسته به آن‌ها در صندوق

سرمایه گذاری ارکان و اشخاص وابسته به آن‌ها در صندوق به شرح جدول ذیل می باشد:

۱۴۰۵/۰۵/۳۱				
درصد تملک	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	نوع واحدهای سرمایه گذاری	نوع وابستگی	اشخاص وابسته
۲.۴۳	۸,۵۰۰,۰۰۰	ممتاز	مدیر صندوق	تأمین سرمایه خلیج فارس
۲۶۰	۹,۱۰۰,۳۷۳	عادی	بازارگردان صندوق	تأمین سرمایه خلیج فارس
۰.۲۹	۱,۰۰۰,۰۰۰	ممتاز	دارنده واحدهای ممتاز	کانون نهادهای سرمایه گذاری ایران
۰.۱۴	۵۰۰,۰۰۰	ممتاز	دارنده واحدهای ممتاز	تأمین سرمایه بانک مسکن
۵.۴۶	۱۹,۱۰۰,۳۷۳			جمع



سندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کانسانه امید خلیج فارس
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۳۷- معاملات با ارکان و اشخاص وابسته به آنها
معاملات با ارکان و اشخاص وابسته به آنها طی سال مالی مورد گزارش به شرح جدول ذیل می باشد:

۱۴۰۵/۰۵/۳۱					
مانده طلب (بدهی)	شرح معامله				
	تاریخ معامله	ارزش معامله	موضوع معامله	نوع وابستگی	طرف معامله
ریال		ریال			
(۴,۴۳۵,۴۴۶,۷۹۰)	طی سال مالی	۴,۴۳۵,۴۴۶,۷۹۰	کارمزد مدیر	مدیر	تامین سرمایه خلیج فارس
(۱,۵۸۱,۸۰۰,۵۰۹)	طی سال مالی	۴,۴۳۵,۴۴۶,۷۹۰	کارمزد بازارگردانی	بازارگردان	
۰	طی سال مالی	۱,۵۹۱,۳۳۰,۵۵۰	کارمزد معاملات	کارگزار	کارگزاری خلیج فارس
(۴,۴۳۵,۴۴۶,۷۹۰)	طی سال مالی	۴,۴۳۵,۴۴۶,۷۹۰	کارمزد مدیر بهره برداری	مدیر بهره برداری	تامین سرمایه مسکن
(۹۷۵,۰۰۰,۰۰۰)	طی سال مالی	۱,۹۱۴,۰۰۰,۰۳۲	کارمزد حسابرسی	حسابرس	موسسه حسابرسی بیت رایان
(۶۰۹,۳۹۷,۲۰۸)	طی سال مالی	۱,۷۳۶,۹۸۶,۱۵۵	کارمزد متولی	متولی	شرکت مشاور سرمایه گذاری ایرانین تحلیل فارابی

۳۸- رویدادهای بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها
رویدادهایی که در دوره بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها تا تاریخ تایید صورتهای مالی اتفاق افتاده و مستلزم افشاء در یادداشت های همراه باشد، وجود ندارد.

۲۹- گزارش خالص ارزش واحدهای سرمایه گذاری صندوق به ارزش روز

۲۹-۱- گزارش خالص ارزش واحدهای سرمایه گذاری صندوق به بهای تمام شده و ارزش روز (بر اساس گزارش هیات کارشناس) در تاریخ ۳۱ مرداد ۱۴۰۵ به شرح زیر است:

۳۱ مرداد ۱۴۰۵	۳۱ مرداد ۱۴۰۵	
بهای تمام شده	ارزش روز	
ریال	ریال	
		دارایی‌ها:
۱,۹۸۱,۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۹۸۱,۱۱۰,۰۰۰,۰۰۰	سرمایه‌گذاری در سپرده و گواهی سپرده بانکی
۲,۶۵۲,۲۱۴,۵۰۵,۹۹۲	۳,۱۱۹,۷۴۷,۵۹۸,۸۶۰	سرمایه‌گذاری در صندوق‌های سرمایه‌گذاری
۸۱۸,۳۲۶,۹۹۹	۸۱۸,۳۲۶,۹۹۹	حساب‌های دریافتی
۲۹۳,۵۶۲,۶۷۱	۲۹۳,۵۶۲,۶۷۱	سایر دارایی‌ها
۱۶۰,۵۶۲,۱۷۹,۰۷۷	۱۶۰,۵۶۲,۱۷۹,۰۷۷	موجودی نقد
۴,۷۹۴,۹۹۸,۵۷۴,۷۳۹	۵,۲۶۲,۵۳۱,۶۶۷,۶۰۷	جمع دارایی‌ها
		بدهی‌ها:
		جاری کارگزاری
۱۲,۰۲۶,۰۹۱,۲۹۷	۱۲,۰۲۶,۰۹۱,۲۹۷	بدهی به ارکان صندوق
۴,۲۱۲,۸۸۶,۴۸۴	۴,۲۱۲,۸۸۶,۴۸۴	سایر حساب‌های پرداختی و ذخایر
۴۲,۲۶۶,۴۱۴,۱۶۹	۴۲,۲۶۶,۴۱۴,۱۶۹	پیش دریافت‌ها
۵۸,۵۰۵,۳۹۱,۹۵۰	۵۸,۵۰۵,۳۹۱,۹۵۰	جمع بدهی‌ها
۴,۷۳۶,۴۹۳,۱۸۲,۷۸۹	۵,۲۰۴,۰۲۶,۲۷۵,۶۵۷	خالص دارایی‌ها
۱۴,۸۶۹	۱۴,۸۶۹	خالص دارایی‌های هرواحد سرمایه‌گذاری

مفروضات محاسبه خالص ارزش دارایی‌ها به ارزش روز به شرح زیر است:

* مبنای ارزش‌گذاری سرمایه‌گذاری‌ها به خالص ارزش فروش سرمایه‌گذاری‌ها و قیمت‌های تابلو معاملاتی بازار سرمایه در تاریخ ۳۱ مرداد ۱۴۰۵ می‌باشد.

** سایر دارایی‌ها و بدهی‌ها بر اساس ارزش دفتری ۳۱ مرداد ۱۴۰۵ در نظر گرفته شده است.

