

خطاب به مجمع عمومی فوق العاده

با سلام

احتراما به استحضار می‌رساند گزارش توجیهی مربوط به افزایش سرمایه صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس از مبلغ ۵،۱۹۷،۰۱۷ میلیون ریال به ۹،۱۹۷،۰۱۷ میلیون ریال از محل آورده نقدی با هدف خرید املاک و مستغلات تقدیم می‌گردد. گزارش توجیهی ارائه شده در تاریخ ۱۴۰۵/۰۵/۳۱ به تایید مدیر صندوق رسیده است.

نام	سمت	نماینده	امضا صندوق سرمایه گذاری کاشانه امید خلیج فارس
شرکت تامین سرمایه خلیج فارس	مدیر صندوق و دارنده واحدهای ممتاز	سید امیررضا محمدی	
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر بهره بردار و دارنده واحدهای ممتاز	محمد رضا محمدی	

تأیید شده است
شماره ثبت: ۴۴۹۳۸۰ شناسه ملی: ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس

گزارش حسابرس مستقل درباره

گزارش توجیهی افزایش سرمایه

مورخ: ۱۴۰۵/۰۶/۰۳

شماره: ۱۴۰۵-۲۲۸

گزارش حسابرس مستقل دربارهگزارش توجیهی افزایش سرمایهبه مجمع صندوق

۱- گزارش توجیهی مورخ ۳۱ مرداد ماه ۱۴۰۵ مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس- ("صندوق") در خصوص توجیه افزایش سرمایه از مبلغ ۵.۱۹۷.۰۱۷ میلیون ریال به مبلغ ۹.۱۹۷.۰۱۷ میلیون ریال (۴.۰۰۰.۰۰۰ میلیون ریال)، مشتمل بر صورت سود و زیان پیش بینی شده که پیوست می باشد، طبق استاندارد حسابرسی "رسیدگی به اطلاعات مالی آتی" مورد رسیدگی این مؤسسه قرار گرفته است. مسئولیت گزارش توجیهی مزبور و مفروضات مبنای تهیه آن با مدیریت صندوق است.

۲- گزارش مزبور با هدف توجیه خرید املاک و مستغلات به مبلغ ۴.۰۰۰.۰۰۰ میلیون ریال از محل آورده نقدی تهیه شده است. این گزارش توجیهی 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 گزارش توجیهی ممکن است برای هدف هایی جز هدف توصیف شده در بالا مناسب نباشد.

۳- براساس رسیدگی به شواهد پشتوانه مفروضات و با فرض تحقق مفروضات و سایر مبنای پیش بینی شده در گزارش توجیهی پیوست، این مؤسسه به مواردی برخورد نکرده است که متقاعد شود مفروضات مزبور، مبنایی معقول برای تهیه گزارش توجیهی فراهم نمی کند. به علاوه، به نظر این مؤسسه گزارش توجیهی یاد شده، براساس مفروضات به گونه ای مناسب تهیه و طبق استانداردهای حسابداری ارائه شده است.

گزارش حسابرس مستقل درباره گزارش توجیهی افزایش سرمایه - ادامه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس

۴- حتی اگر رویدادهای پیش بینی شده طبق مفروضات ذهنی توصیف شده در بالا رخ دهد، نتایج واقعی احتمالاً 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.

۵- تایید طرح توجیهی فوق و افزایش سرمایه صندوق منوط به کسب مجوز قبلی از سازمان بورس و اوراق بهادار می باشد.

تاریخ: ۳ شهریور ۱۴۰۵

مؤسسه بیات رایان حسابداران رسمی
علیرضا شهریاری
محمود عبدلی
کد عضویت ۹۶۲۴۴۱
کد عضویت ۹۵۲۴۴۴
BAYAT RAYAN & CO.
بیات رایان
حسابداران رسمی
OFFICIAL ACCOUNTANTS

به نام خدا

**گزارش توجیهی در خصوص افزایش سرمایه
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات
کاشانه امید خلیج فارس**

تامین سرمایه خلیج فارس

۱۴۰۵/۰۵/۳۱



صندوق سرمایه گذاری
کاشانه امید
خلیج فارس



صندوق سرمایه گذاری
کاشانه امید
خلیج فارس

فهرست

۴	۱-ارکان صندوق:
۴	۲-مجمع صندوق:
۴	۳-مدیر صندوق:
۶	۴-مدیر بهره برداری:
۷	۵-متولی:
۸	۶-حسابرس:
۹	۷-متعهد پذیرهنویس صندوق:
۹	۸-بازارگردان:
۹	۹-سرمایه صندوق و واحدهای سرمایه گذاری:
۱۰	۱۰-روند بازدهی ماهانه صندوق:
۱۱	۱۱-موسسین صندوق:
۱۱	۱۲-دارایی ملکی صندوق:
۱۳	۱۳-صورت‌های مالی تاریخی:
۱۳	۱۳-۱ صورت سود و زیان صندوق:
۱۳	۱۳-۲ صورت خالص دارایی‌ها:
۱۴	۱۳-۳ صورت جریان‌های نقدی:
۱۵	۱۴-پیش‌بینی صورت سود و زیان صندوق با فرض عدم افزایش سرمایه و افزایش سرمایه:
۱۷	۱۵-تشریح مفروضات:
۱۹	۱۶-درآمدهای عملیاتی:
۱۹	۱۷-هزینه عملیاتی:
۲۱	۱۸-محاسبه IRR و NPV و دوره بازگشت سرمایه:
۲۲	۱۹-نتیجه‌گیری:

۱- ارکان صندوق:

ارکان صندوق شامل مجمع صندوق، مدیر صندوق، متولی و حسابرس و همچنین اشخاص طرف قرارداد دیگر صندوق شامل مدیر بهره‌برداری، متعهد پذیرهنویس و بازارگردان است که هر کدام به شرح زیر معرفی می‌شود:

۲- مجمع صندوق:

در هر زمان از دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز تشکیل می‌گردد. حق رأی هر سرمایه‌گذار، معادل تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز در تملک وی است؛ اختیارات مجمع صندوق در اساسنامه ذکر شده است.

۳- مدیر صندوق:

مدیر صندوق، شرکت تامین سرمایه خلیج فارس همزمان به عنوان موسس در تاسیس صندوق مشارکت دارد. اهم وظایف مدیر صندوق به شرح زیر می‌باشد.

۱) اختصاص فضای مناسب اداری با امکانات و تجهیزات لازم به منظور انجام امور صندوق به تشخیص و تأیید سازمان و اختصاص فرد یا افراد متخصص و ماهر در زمینه فنی و مالی املاک و مستغلات؛

۲) معرفی نمایندگان مدیر صندوق به عنوان صاحبان امضای مجاز صندوق و تعیین حدود اختیارات و مسئولیت هر کدام از آن‌ها و اطلاع موضوع به سازمان و سایر ارکان صندوق و انتشار از طریق روزنامه رسمی؛

۳) اجرای تصمیمات اتخاذ شده توسط مجمع صندوق در مورد خرید و فروش دارایی‌های صندوق در چارچوب اساسنامه؛

۴) بررسی و شناسایی فرصت‌های سرمایه‌گذاری جدید در حوزه املاک و مستغلات و حسب مورد ارائه پیشنهاد به مجمع صندوق در چارچوب اساسنامه؛

۵) انجام اقدامات لازم در خصوص اطمینان از انطباق شرایط املاک و مستغلات موضوع سرمایه‌گذاری با شرایط مندرج در اساسنامه و امیدنامه؛

۶) انجام اقدامات لازم به منظور انعقاد قرارداد صندوق با متعهد پذیرهنویسی در مراحل صدور واحدها؛

۷) انجام اقدامات لازم به منظور انعقاد قرارداد صندوق حداقل با یک بازارگردان جهت بازارگردانی واحدهای صندوق؛

۸) دریافت و نگهداری اطلاعات هویتی سرمایه‌گذاران صندوق و نگهداری مشخصات درخواست‌های متقاضیان صدور و ابطال واحد سرمایه‌گذاری شامل تاریخ درخواست و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری درخواست شده و نگهداری حساب، مبالغ پرداختی و دریافتی، تعداد و قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری صادرشده و ابطال شده؛

۹) دریافت اطلاعات مربوط به معاملات روزانه صندوق در پایان هر روز کاری و نظارت بر مانده وجوه صندوق نزد کارگزار یا کارگزاران صندوق؛

۱۰) صدور دستورات پرداخت از محل دارایی‌های صندوق بر اساس مفاد اساسنامه و ارائه آن به متولی برای تأیید و پرداخت مبالغ تأییدشده در چارچوب مفاد اساسنامه؛

۱۱) تخصیص مانده وجوه نقد صندوق به اوراق بهادار با درآمد ثابت، سپرده‌ها و گواهی سپرده بانکی بر اساس شرایط ذکرشده؛

۱۲) جمع‌آوری و نگهداری همه مدارک مثبته از جمله مستندات فنی و مجوزهای دریافتی و رویدادهای مالی صندوق، ثبت رویدادهای مالی صندوق در حساب‌های صندوق و تهیه صورت‌های مالی صندوق در مقاطع زمانی سه‌ماهه، شش‌ماهه، نه‌ماهه و سالانه بر اساس مقررات قانونی، استانداردهای حسابداری و گزارش دهی مالی و آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی که توسط سازمان ابلاغ می‌شود حداکثر ظرف مدت ۲۰ روز از پایان هر دوره و نیز تهیه گزارش‌های عملکرد و سایر گزارش‌های مورد نیاز بر اساس مفاد اساسنامه؛

۱۳) تهیه گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در مقاطع زمانی شش‌ماهه و سالانه؛

۱۴) درخواست مجوز صدور یا ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری جدید بر اساس سیاست‌های سرمایه‌گذاری ذکرشده در امیدنامه صندوق و ارائه آن به مجمع صندوق به همراه مدارک و مستندات مربوطه، به‌منظور تصویب؛

۱۵) تهیه گزارش توجیهی صدور یا ابطال واحدهای صندوق برای ارائه به مجمع صندوق؛

۱۶) ارائه پیشنهاد تغییرات اساسنامه و امیدنامه صندوق به مجمع صندوق با ارائه دلایل مربوطه؛

۱۷) انجام اصلاحات لازم در اساسنامه و امیدنامه صندوق پس از طی تشریفات مربوط به تصویب و ثبت تغییرات نزد سازمان و سایر مراجع ذیصلاح؛

۱۸) انجام اقدامات لازم به‌منظور ثبت تصمیمات و صورت‌جلسات صندوق نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و سازمان و سایر مراجع ذیصلاح؛

۱۹) دریافت تسهیلات لازم به نام صندوق برای اجرای طرح‌های توسعه‌ای، تهیه گزارش توجیهی در این زمینه و ارائه آن به مجمع صندوق برای تصویب و انجام اقدامات لازم برای اخذ تسهیلات مذکور پس از تصویب مجمع صندوق؛

۲۰) انجام وظایف تعیین شده در اساسنامه مربوطه برای اجرای مراحل صدور یا ابطال واحدهای سرمایه‌گذاری؛

۲۱) اجرای مراحل انحلال و تصفیه صندوق در پایان مدت فعالیت و یا تمدید مدت فعالیت، حسب مورد بر اساس اساسنامه و مقررات؛

۲۲) اطلاع به متولی در مورد چگونگی نگهداری مدارک، اسناد و دارایی‌های صندوق؛

۲۳) پاسخگویی به سؤالات متعارف سرمایه‌گذاران؛

۲۴) راه‌اندازی تارنمای صندوق و انتشار اطلاعات صندوق در مواعید مقرر از طریق آن؛

۲۵) تهیه نرم‌افزارها و سخت‌افزارهای لازم و به‌کارگیری آن‌ها برای اجرای اهداف و موضوع فعالیت صندوق؛

۲۶) انجام تبلیغات لازم برای معرفی صندوق در چارچوب بودجه تعیین شده در امیدنامه؛

۲۷) نمایندگی صندوق در برابر تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از همه مراجع دولتی و غیردولتی، مراجع قضایی، سرمایه‌گذاران و سایر اشخاص؛

۲۸) دعوت از مجمع صندوق در مواعید مقتضی و تهیه مقدمات و امکانات لازم برای تشکیل جلسه مجمع؛

۲۹) اقامه هرگونه دعوای حقوقی و کیفری از طرف صندوق و دفاع در برابر هرگونه دعوای مطروحه علیه

صندوق در هر کدام از دادگاه‌ها، مراجع عمومی یا اختصاصی و دیوان عدالت اداری با دارا بودن همه اختیارات

مندرج در قانون آیین دادرسی مدنی، قانون آیین دادرسی کیفری و قانون و آیین‌نامه دیوان عدالت اداری؛

۳۰) آماده‌سازی اسناد مالکیت املاک و مستغلات صندوق و انتقال آن‌ها به خریداران.

۴-مدیر بهره‌برداری:

شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص) به شماره ثبت ۶۶۹۳۸۰ و شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵ به

عنوان مدیر بهره‌برداری صندوق فعالیت می‌کند. اهم وظایف مدیر بهره‌برداری صندوق به شرح زیر است.

۱) تهیه گزارش بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه بر اساس امیدنامه صندوق و ارائه به مدیر صندوق؛

۲) معرفی تیم کارآمد و توانمند با سوابق عملیاتی و مدیریتی متناسب در حوزه بهره‌برداری از مستغلات صندوق؛

۳) پوشش بیمه‌ای کامل از جمله بیمه حوادث، آتش‌سوزی، اموال برای تمامی دارایی‌های غیرمنقول صندوق؛

- ۴) انعقاد قراردادهای اجاره و تعریف سازوکار حسابداری معین برای جمع‌آوری اجاره‌بهای املاک و مستغلات و اعلام آن به مدیر صندوق؛
- ۵) دریافت مبالغ اجاره‌بهای املاک و مستغلات موضوع اجاره و واریز آن به حساب صندوق؛
- ۶) ارائه گزارش عملکرد به صورت سه ماهه به مدیر صندوق؛
- ۷) بررسی و معرفی فرصت‌های سرمایه‌گذاری جدید در حوزه املاک و مستغلات و ارائه آن به مدیر صندوق؛
- ۸) پیشنهاد سیاست‌های کلی نحوه بهره‌برداری از املاک و مستغلات در تملک صندوق؛
- ۹) انجام عملیات اجرایی و نگهداری مرتبط با املاک و مستغلات در تملک صندوق.

۵- متولی:

متولی صندوق شرکت سرمایه‌گذاری ایرانیان تحلیل فارابی است به شماره ثبت ۳۵۳۰۲۳ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است و طبق مواد ۴۸ و ۴۹ اساسنامه فعالیت می‌کند. وظایف و مسئولیت‌های متولی به قرار زیر است.

- ۱) بررسی و تأیید تقاضای مدیر صندوق برای افتتاح حساب یا حساب‌های بانکی صندوق؛
- ۲) بررسی و تأیید دستورات پرداخت مدیر صندوق از محل دارایی‌های صندوق، بر اساس مفاد اساسنامه؛
- ۳) نظارت بر عملیات مالی صندوق به منظور حصول اطمینان از این‌که رویدادهای مالی صندوق به‌طور کامل و به روش صحیح در حساب‌های صندوق ثبت و همه مدارک و مستندات مربوط جمع‌آوری و به روش صحیح نگهداری می‌شود؛
- ۴) بررسی و اظهارنظر در مورد کفایت نظام کنترل داخلی مدیر صندوق به منظور حصول اطمینان معقول از اینکه (الف) اساسنامه و مقررات توسط اشخاص مذکور رعایت می‌شود. (ب) گزارش‌های تهیه‌شده توسط اشخاص مذکور در مورد وضعیت مالی و عملکرد صندوق به‌طور منصفانه‌ای، منعکس‌کننده واقعیات است. (ج) از دارایی‌های صندوق محافظت و در راستای اهداف صندوق به نحو کارایی به کار گرفته می‌شود؛
- ۵) نظارت بر فرآیند واگذاری دارایی‌های سرمایه‌گذاری‌شده در موضوع اصلی فعالیت صندوق و رعایت حقوق هر کدام از مشارکت‌کنندگان؛
- ۶) نظارت بر دریافت و نگهداری اطلاعات هویتی و اطلاعات حساب بانکی بازارگردان، نگهداری مشخصات درخواست‌های سرمایه‌گذاران برای صدور و ابطال واحد سرمایه‌گذاری شامل تاریخ درخواست و تعداد

- واحدهای سرمایه‌گذاری درخواست شده و نگهداری حساب سرمایه‌گذاران، مبالغ پرداختی و دریافتی، تعداد و قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری صادر شده و باطل شده؛
- (۷) نظارت دریافت اطلاعات مربوط به معاملات روزانه صندوق در پایان هر روز کاری و نظارت بر مانده وجوه صندوق نزد کارگزار یا کارگزاران صندوق؛
- (۸) نظارت بر عملیات توثیق واحدهای سرمایه‌گذاری مطابق قوانین و مقررات؛
- (۹) نظارت بر عملیات توثیق املاک و مستغلات صندوق به منظور دریافت تسهیلات بانکی؛
- (۱۰) پیشنهاد نصب، عزل و میزان حق الزحمه حسابرس به مجمع صندوق؛
- (۱۱) نظارت مستمر بر عملکرد ارکان به منظور حصول اطمینان از رعایت مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق و قراردادهای مربوطه؛
- (۱۲) نظارت بر اجرای صحیح فرآیند خرید و فروش دارایی‌های صندوق حسب مورد؛
- (۱۳) بررسی ارائه به موقع گزارش‌ها و اظهارنظرهای حسابرس؛
- (۱۴) نظارت بر تهیه و انتشار به موقع اطلاعات صندوق توسط مدیر و دیگر ارکان صندوق؛
- (۱۵) نظارت بر تهیه و انتشار به موقع گزارشات بودجه بهره‌برداری عملیاتی سالانه و عملکرد مدیر بهره‌برداری؛
- (۱۶) نظارت بر نحوه نگهداری دارایی‌های صندوق؛
- (۱۷) طرح موارد تخلفات یا جرائم ارکان صندوق از مقررات، مفاد اساسنامه و امیدنامه نزد سازمان و سایر مراجع ذیصلاح و پیگیری موضوع تا حصول نتیجه نهایی.
- (۱۸) نظارت و حصول اطمینان از محاسبه و پرداخت صحیح و به موقع مالیات‌های قانونی.

۶- حسابرس:

حسابرس صندوق موسسه حسابرسی بیات رایان است با شماره ثبت ۱۹۱۰ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است. و براساس مواد ۵۰ الی ۵۲ اساسنامه صندوق فعالیت می‌کند. وظایف و مسئولیت‌های حسابرس به قرار زیر است.

- (۱) بررسی اصول و رویه‌های کنترل داخلی مدیر در اجرای وظایف مذکور در اساسنامه و اظهارنظر در مورد کفایت یا ضعف این اصول و رویه‌ها و ارائه راه‌حل‌های پیشنهادی برای رفع نقایص احتمالی؛
- (۲) بررسی و اظهارنظر درباره موارد زیر در مواعد مقرر:

الف) صورت‌های مالی شش ماهه و سالانه صندوق با رعایت استانداردهای حسابرسی و با در نظر گرفتن استانداردهای ملی حسابداری کشور و دستورالعمل‌های ابلاغی توسط سازمان؛

ب) صحت گزارش‌های مدیر صندوق در مورد گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در دوره شش ماهه و سالانه.

۳) اظهار نظر در خصوص گزارش توجیهی افزایش سرمایه.

۷- متعهد پذیره‌نویس صندوق:

شرکت تأمین سرمایه لوئوس (سهامی خاص) به شماره ثبت ۴۱۷۵۹۳ محل ثبت تهران رسیده است و براساس مواد ۵۳ و ۵۴ اساسنامه صندوق در پذیره نویسی صندوق و افزایش سرمایه به وظایف خود عمل خواهد نمود.

۸- بازارگردان:

بازارگردان صندوق، شرکت تأمین سرمایه خلیج فارس در تاریخ ۱۴۰۰/۱۲/۰۴ تأسیس و طی شماره ۵۹۲۳۶۵ در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده است که به عنوان مؤسس و دارنده واحد ممتاز در صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس براساس دستورالعمل بازارگردانی بورس به عنوان بازارگردان فعالیت می‌کند.

۹- سرمایه صندوق و واحدهای سرمایه‌گذاری:

واحد سرمایه‌گذاری کوچکترین جز سرمایه‌ی صندوق است، واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق به دو نوع ممتاز و عادی به شرح زیر تقسیم می‌شود. قیمت اسمی هر واحد سرمایه‌گذاری (اعم از ممتاز و عادی) برابر ۱۰,۰۰۰ (ده هزار) ریال است.

- واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز که تعداد آنها ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ واحد سرمایه‌گذاری جمعا به ارزش اسمی ۱۰۰ میلیارد ریال است که در زمان تأسیس صندوق به صورت نقدی کلاً توسط مؤسسان صندوق تأدیه می‌شود. دارنده واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز دارای حق حضور و حق رأی در مجامع صندوق است. این نوع واحدهای سرمایه‌گذاری با رعایت شرایط زیر قابل انتقال به غیر می‌باشد:

۱) قبل از انتقال واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز، دلایل تمایل دارنده واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز به واگذاری واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز خود و همچنین اطلاعات مورد نظر سازمان از اشخاصی که تمایل به خرید گواهی سرمایه‌گذاری

واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز را دارند و تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز که هر یک از این اشخاص تمایل به تملک آن‌ها را دارند به سازمان ارائه شده و موافقت سازمان در این زمینه اخذ شود.

۲) واگذاری باید از طریق بورس وفق روش مورد تأیید سازمان، صورت پذیرد.

۳) پس از انتقال، مشخصات دارندگان جدید واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز و مدارک نقل و انتقال باید توسط مدیر از شرکت سپرده‌گذاری مرکزی دریافت و در تارنمای صندوق افشا شود.

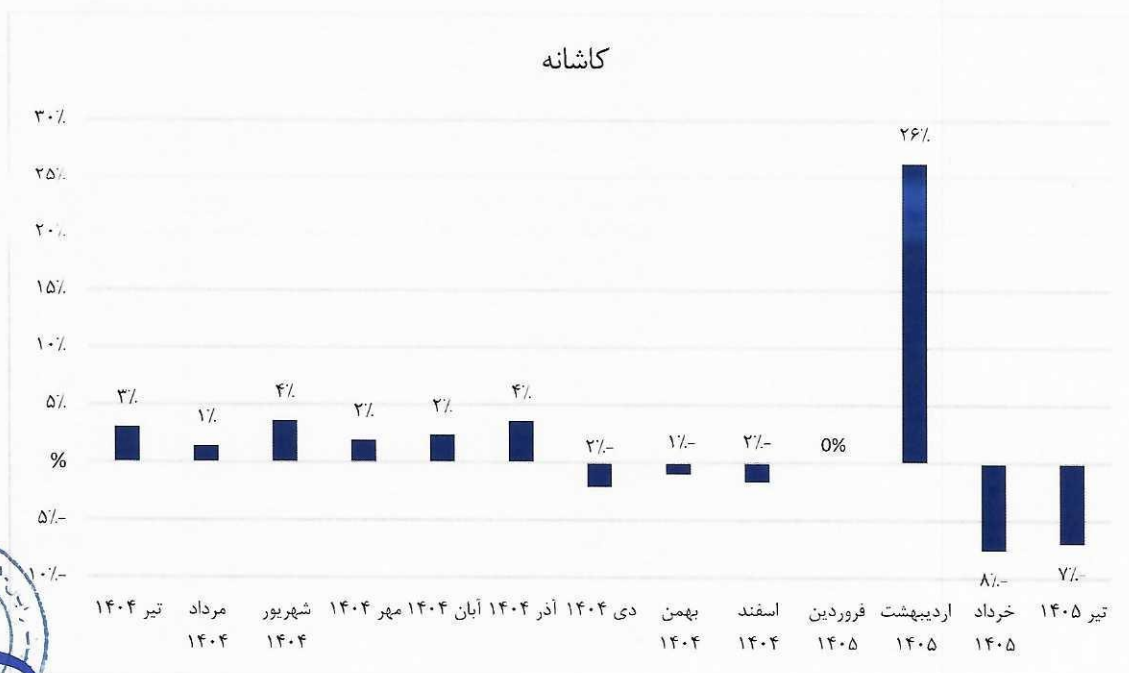
۴) بازارگردان تعهدی در خصوص بازارگردانی واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز ندارد.

-واحدهای سرمایه‌گذاری عادی که در ازای افزایش سرمایه صندوق پس از تأسیس صندوق صادر می‌شود. تملک واحدهای سرمایه‌گذاری عادی برای مالکان آن ایجاد حق رأی و حق حضور در مجامع صندوق نمی‌نماید. این نوع واحدهای سرمایه‌گذاری صرفاً در بورس و با رعایت مقررات آن، قابل انتقال است.

تبصره: در هنگام توزیع اصل سرمایه و عواید صندوق، دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری عادی نسبت به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز از اولویت برخوردارند.

سرمایه صندوق متغیر بوده و حداقل تعداد واحدهای صندوق در زمان شروع فعالیت و در حال حاضر ۳۵۰,۰۰۰,۰۰۰ واحد سرمایه‌گذاری است.

۱۰- روند بازدهی ماهانه صندوق



۱۱- موسسین صندوق

موسسین صندوق را سه شرکت به شرح زیر تشکیل می‌دهند.

ردیف	نام موسس	شماره ثبت	شناسه ملی	محل ثبت	واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز صندوق	
					تعداد	درصد
۱	تامین سرمایه خلیج فارس	۵۹۲۳۶۵	۱۴۰۱۰۸۳۶۲۸۱	تهران	۸,۵۰۰,۰۰۰	۸۵
۲	کانون نهادهای سرمایه‌گذاری ایران	۲۲۱۹۴	۱۰۱۰۳۵۴۵۵۸۰	تهران	۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰
۳	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	۴۶۹۳۸۰	۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵	تهران	۵۰۰,۰۰۰	۵
جمع					۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

۱۲- دارایی ملکی صندوق

صندوق در حال حاضر دارای دارایی ملکی نیست و منابع صندوق به صورت سپرده نزد بانک و واحدهای صندوق‌های سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار با درآمد ثابت قرار دارند. جدول دارایی‌های صندوق در تاریخ ۱۴۰۵/۰۵/۳۱ به شرح زیر است:

سپرده های بانکی		
مانده	نوع	حساب
۳۴,۰۷۷,۷۳۳	کوتاه مدت	موسسه اعتباری ملل شعبه جنت آباد - ۰۴۱۴۱۰۲۷۷۰۰۰۰۱۱۷۸
۵۹۹,۵۳۶,۲۴۱	کوتاه مدت	بانک پاسارگاد شعبه الوند - ۲۰۹,۸۱۰۰,۱۸۴۵۵۲۸۸,۱
۵,۹۴۴,۱۹۰,۹۸۸	کوتاه مدت	بانک خاورمیانه شعبه سعادت آباد - ۱۰۰۶۱۰۸۱۰۷۰۷۰۷۷۱۷۰
۴۴,۸۸۰,۵۲۷,۲۲۹	کوتاه مدت	بانک صادرات شعبه شیخ بهایی - ۰۲۲۱۵۴۷۳۳۱۰۰۱
۱۰۹,۱۰۳,۸۴۶,۸۸۶	کوتاه مدت	بانک گردشگری شعبه فلکه اول تهران پارس - ۱۳۹۹۹۴۲۲۱۶۲۱۱۴۱
۱,۵۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بلند مدت	بانک صادرات شعبه شیخ بهایی - ۰۴۰۷۷۹۵۷۸۹۰۰۹
۴۰,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بلند مدت	بانک صادرات شعبه شیخ بهایی - ۰۴۰۷۷۹۹۲۷۷۰۰۰
۴۵,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بلند مدت	بانک صادرات شعبه شیخ بهایی - ۰۴۰۷۸۷۱۹۹۸۰۰۹
۴۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بلند مدت	بانک صادرات شعبه شیخ بهایی - ۰۴۰۷۸۷۳۳۱۰۰۹
۴۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بلند مدت	بانک صادرات شعبه شیخ بهایی - ۰۴۰۸۰۴۲۶۱۰۰۰
۴۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بلند مدت	بانک صادرات شعبه شیخ بهایی - ۰۴۰۸۰۸۲۱۲۹۰۰۸
۴۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بلند مدت	بانک صادرات شعبه شیخ بهایی - ۰۴۰۸۱۶۰۸۶۱۰۰۶
۵۰,۴۱۰,۰۰۰,۰۰۰	بلند مدت	بانک گردشگری شعبه فلکه اول تهران پارس - ۱۳۹۳۳۳۲۱۶۲۱۱۴۱
۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بلند مدت	بانک گردشگری شعبه فلکه اول تهران پارس - ۱۳۹۳۳۳۲۱۶۲۱۱۴۲
۵۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بلند مدت	بانک گردشگری شعبه فلکه اول تهران پارس - ۱۳۹۳۳۳۲۱۶۲۱۱۴۳
۵۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بلند مدت	بانک گردشگری شعبه فلکه اول تهران پارس - ۱۳۹۳۳۳۲۱۶۲۱۱۴۴
۲,۱۴۱,۶۷۲,۱۷۹,۰۷۷	جمع	

واحدهای صندوق های سرمایه گذاری		
خالص ارزش فروش	تعداد	نوع
۲,۸۵۰,۲۰۸,۹۳۲,۹۳۵	۹۶,۳۷۱,۹۴۴	ص. ساحل سرمایه امن خلیج فارس
۲۶۹,۵۳۸,۶۶۵,۹۲۵	۱۲,۷۶۸,۷۶۹	صندوق س. مشترک البرز
۳,۱۱۹,۷۴۷,۵۹۸,۸۶۰	۱۰۹,۱۴۰,۷۱۳	جمع

۱۳- صورت‌های مالی تاریخی

۱۳-۱ صورت سود و زیان صندوق

دوره ۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۲/۳۱ (حسابرسی نشده)	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۵/۳۱ (حسابرسی شده)	صورت سود و زیان (میلیون ریال)
		درآمدهای عملیاتی
۲۱۷,۲۲۱	۷۰,۲۲۸	سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار
۳۹۱,۹۹۲	۰	سود و زیان فروش اوراق بهادار
۴۱۲,۰۳۲	۲۶۲,۶۶۱	سود اوراق بهادار بادرآمد ثابت یا علی الحساب و سپرده بانکی
۱,۰۴۵	۵۰	سایر درآمدها
۱,۰۲۲,۲۹۰	۳۳۲,۹۳۹	جمع درآمدها
		هزینه های عملیاتی
(۱۲,۱۰۵)	(۳۶,۳۷۰)	هزینه کارمزد ارکان
(۶,۱۴۵)	(۲,۹۹۴)	سایر هزینه‌ها
(۱۸,۲۵۰)	(۳۹,۳۶۴)	جمع هزینه‌های عملیاتی
۱,۰۰۴,۰۳۹	۲۹۳,۵۷۴	سود (زیان) خالص
۲,۸۶۹	۸۳۹	سود هر واحد سرمایه‌گذاری

۱۳-۲ صورت خالص دارایی‌ها

در تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۳۱ (حسابرسی شده)	در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۳۱ (حسابرسی شده)	در تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۳۱ (حسابرسی نشده)	صورت خالص دارایی ها-میلیون ریال
۱۰۰,۰۰۰	۱,۵۶۰,۹۰۰	۱,۹۲۸,۱۱۰	سرمایه گذاری در سپرده و گواهی سپرده بانکی
۰	۲,۲۶۰,۲۲۸	۲,۸۶۹,۴۳۵	سرمایه گذاری در صندوق های سرمایه گذاری
۰	۰	۱,۰۷۶	حساب های دریافتی
۰	۲,۲۲۶	۴۹۵	سایر دارایی ها
۰	۳۹,۰۱۲	۴۲,۹۷۸	موجودی نقد
۱۰۰,۰۰۰	۳,۸۶۲,۳۶۶	۴,۸۴۲,۰۹۴	جمع دارایی ها
			بدهی ها
۰	۰	۰	جاری کارگزاران
۰	۳۶,۳۷۰	۱۰,۹۴۱	بدهی به ارکان صندوق
۱۰۰,۰۰۰	۵,۲۱۸	۳,۶۱۸	سایر حساب های پرداختی و ذخایر
۰	۲۷,۲۰۴	۲۹,۹۲۱	پیش دریافت ها
۰	۶۸,۷۹۲	۴۴,۴۸۰	جمع بدهی ها
۰	۳,۷۹۳,۵۷۴	۴,۷۹۷,۶۱۴	خالص دارایی ها
۰	۱۰,۸۳۹	۱۳,۷۰۷	خالص دارایی های هر واحد سرمایه گذاری

۳-۱۳ صورت جریان های نقدی

دوره ۹ ماهه منتهی به سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۰۵/۳۱ (حسابرسی شده)	به ۱۴۰۵/۰۲/۳۱ (حسابرسی نشده)	(اعداد به میلیون ریال)
(۳,۴۶۰,۹۸۸)	۳,۹۶۶	فعالیت های عملیاتی
(۳,۴۶۰,۹۸۸)	۳,۹۶۶	جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت های عملیاتی
۰	۰	بازده سرمایه گذاری ها و سود پرداختی بابت تامین مالی
۳,۵۰۰,۰۰۰	۰	فعالیت های سرمایه گذاری
۳,۵۰۰,۰۰۰	۰	وجوه دریافتی بابت فروش سرمایه گذاری ها
۰	۰	فعالیت های تامین مالی
۳۹,۰۱۲	۳,۹۶۶	خالص افزایش (کاهش) وجه نقد
۳۹,۰۱۲	۴۲,۹۷۸	موجودی نقد در پایان سال

۱۴-پیش بینی صورت سود و زیان صندوق با فرض عدم افزایش سرمایه و افزایش سرمایه

گزارش توجیهی افزایش سرمایه
 صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاشانه امید خلیج فارس

سال پنجم	سال چهارم		سال سوم		سال دوم		سال اول		صورت سود و زیان - میلیون ریال
	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	
۳۳,۳۱۱,۴۹۶	۵۵,۰۴۲,۹۵۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	درآمد فروش ملک
(۴,۴۱۷,۴۱۴)	(۷,۲۹۹,۲۹۰)	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	ارزش دفتری املاک فروخته شده
۷۷,۶۵۴,۰۷۷	۲,۷۳۳,۱۶۷	۱,۱۴۰,۷۵۰	۸۸۴,۹۴۳	۱,۲۹۹,۹۶۱	۵۴۲,۵۶۹	۸۹۶,۵۲۵	۳۷۴,۱۸۵	۶۱۸,۲۹۳	درآمد اجاره
۳۰,۵۴۸,۱۲۰	۵۰,۴۷۶,۳۲۷	۱,۱۴۰,۷۵۰	۸۸۴,۹۴۳	۱,۲۹۹,۹۶۱	۵۴۲,۵۶۹	۸۹۶,۵۲۵	۳۷۴,۱۸۵	۶۱۸,۲۹۳	سود ناخالص
۴۸۶,۰۹۷	۸۰۸,۱۶۹	۳۳۷,۳۰۸	۵۵۷,۳۵۵	۳۸۴,۳۸۵	۱۶۰,۴۳۲	۲۶۵,۰۹۳	۶۵,۴۸۲	۱۰۸,۲۰۱	درآمد سرمایه گذاری
(۱۹,۹۱۶,۲۳۰)	(۳,۰۹۱,۸۷۱)	(۴۹,۱۹۲)	(۳۰,۳۲۰)	(۳۰,۳۲۰)	(۷۲,۲۳۵)	(۹۰,۴۱۵)	(۵۰,۴۳۹)	(۹۷,۸۳۶)	هزینه های عملیاتی
(۱۰۵,۹۱۱)	(۲۵۷,۶۲۲)	(۱۰۵,۹۱۱)	(۲۵۷,۶۲۲)	(۲۵۷,۶۲۲)	(۱۰۵,۹۱۱)	(۲۵۷,۶۲۲)	(۱۰۵,۹۱۱)	(۲۵۷,۶۲۲)	هزینه استهلاک
(۲۲۹,۷۳۴)	(۳۷۹,۶۰۷)	(۱۵۸,۴۳۸)	(۲۶۱,۷۹۸)	(۱۸۰,۵۵۰)	(۷۵,۳۵۷)	(۱۲۴,۵۱۷)	(۵۱,۹۷۰)	(۸۵,۸۷۴)	هزینه نگهداری
۲۸,۷۳۷,۳۴۱	۴۷,۵۵۵,۸۹۸	۱,۰۱۴,۵۱۸	۱,۷۳۴,۹۷۷	۱,۱۱۵,۹۵۴	۳۹۹,۴۹۸	۶۸۹,۰۶۴	۱۸۱,۳۴۷	۲۸۵,۱۷۲	سود خالص

۱۵- تشریح مفروضات:

- درآمدهای عملیاتی بر مبنای اجاره بهای دریافتی طی سال‌های آتی بر اساس ارزش روز ساختمان‌های خریداری شده است. در حال افزایش سرمایه فرض شده که ساختمان با متراژ ۲۱۴۶/۸۵ مترمربع با نرخ هر متر ۴,۰۰۰ میلیون ریال جمعاً به ارزش ۸,۵۸۷,۴۰۰ میلیون ریال خریداری شود که ارزش آن در سال پنجم به ۵۵,۰۴۲,۹۵۰ میلیون ریال خواهد رسید. در حالت عدم افزایش سرمایه نیز فرض شده که یک ملک با متراژ ۱۲۹۹/۲۵ مترمربع با نرخ هر متر ۴,۰۰۰ میلیون ریال به ارزش ۵,۱۹۷,۰۱۷ خریداری شود که ارزش آن در انتهای سال پنجم به ۳۳,۳۱۱,۴۹۶ میلیون ریال خواهد رسید. مبنای نرخ هر مترمربع ساختمان نیز بر اساس میانگین قیمت فعلی املاک اداری نوساز در منطقه‌های مختلف اداری تهران استخراج شده است.
- درآمد سرمایه‌گذاری‌ها ناشی از سرمایه‌گذاری اجاره‌های دریافتی با نرخ ۳۵ درصد در سال می‌باشد.
- فرض شده که نسبت رهن به قیمت املاک معادل ۲۰ درصد در سال باشد و نسبت تبدیل رهن به اجاره معادل ۳۶ درصد سالانه باشد. همچنین فرض شده است که ساختمان‌ها به صورت کاملاً اجاره‌واگذار شوند. بدین ترتیب مبلغ اجاره از حاصل ضرب ۲۰ درصد ارزش مسکن در نرخ ۳۶ درصد اجاره سالانه محاسبه شده است. مبنای محاسبه ارزش رهن مطابق با قراردادهای اجاره مشابه و عرف تبدیلی بازار استخراج شده است. همچنین نرخ تبدیل رهن به اجاره نیز بر مبنای عرف بازار محاسبه گردیده است.
- نرخ رشد مسکن در سال‌های آتی بر اساس داده‌های تاریخی معادل ۴۵ درصد در سال فرض شده است. مطابق با آمار بانک مرکزی درباره تحولات بازار مسکن در تهران که تا سال ۱۴۰۳ منتشر شده است نرخ هر مترمربع ساختمان در تهران سال ۱۳۹۳ معادل ۴۰ میلیون ریال بوده است که در سال

۱۴۰۳ به حدود ۱۰۰۰ میلیون ریال رسیده است. میانگین هندسی رشد سالانه در طی دوره ساله معادل

۴۵ درصد بوده است که همین نسبت برای سال‌های آتی مفروض شده است.

• نرخ تورم نیز معادل ۴۰ درصد در سال فرض شده است. میانگین نرخ تورم در ایران از سال ۹۶ تا

انتهای سال ۱۴۰۴ نیز معادل ۴۰ درصد بوده است که همین نرخ مبنای محاسبات خواهد بود.

• کارمزد ارکان مبتنی بر هزینه‌های مندرج در امیدنامه صندوق کاشانه محاسبه شده است. همچنین در

سال‌های آتی میزان هزینه‌ها بر مبنای ارزش روز دارایی‌های صندوق و متناسب با تورم رشد کرده

است. مطابق با امیدنامه صندوق کاشانه امید خلیج فارس، نرخ کارمزد مدیر معادل ۰.۱ درصد، نرخ

کارمزد بازارگردان معادل ۰.۱ درصد، نرخ کارمزد متعهد پذیره نویس معادل ۱ درصد ارزش تعهد

شده، نرخ کارمزد مدیر بهره‌برداری معادل ۰.۱ درصد و هزینه کارشناس رسمی و هزینه بهره

بررداری هر کدام معادل ۰.۲۵ درصد تا سقف یک میلیارد تومان در نظر گرفته شده است.

• فرض شده است که سهم اعیان از کل ملک معادل ۶۰ درصد و سهم عرصه معادل ۴۰ درصد باشد.

همچنین هزینه استهلاک صرفاً برای اعیان محاسبه شده است.

• نرخ استهلاک بر مبنای روش خط مستقیم و با عمر مفید ۲۰ سال محاسبه شده است. بنابراین نرخ

استهلاک در هر سال ۵ درصد خواهد بود. همچنین این نرخ متناسب با نرخ مندرج در قوانین و

مقررات مالیاتی و همچنین با در نظر گرفتن برآورد مدیریت از عمر مفید ساختمان محاسبه گردیده

است.

• فرض شده در سال آخر ساختمان به فروش رسیده و عواید ناشی از آن در محاسبه فروش

سرمایه‌گذاری‌ها لحاظ گردیده است. همچنین میزان ۵ درصد ارزش ساختمان به عنوان هزینه‌های

فروش در سال آخر لحاظ شده است. نرخ فروش هر مترمربع ساختمان اداری ۲۵,۶۳۹ میلیون ریال

خواهد بود.

۱۶- درآمدهای عملیاتی:

سال پنجم		سال چهارم		سال سوم		سال دوم		سال اول		واحد	درآمد- اجاره
عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	میلیون ریال	میلیون ریال
۱,۶۵۴,۰۸۸	۲,۷۳۳,۱۶۷	۱,۱۴۰,۷۵۰	۱,۸۸۴,۹۴۳	۷۸۶,۷۲۴	۱,۲۹۹,۹۶۱	۵۴۲,۵۶۹	۸۹۶,۵۲۵	۳۷۴,۱۸۵	۶۱۸,۲۹۳	۳۷۴,۱۸۵	۶۱۸,۲۹۳
۱,۶۵۴,۰۸۸	۲,۷۳۳,۱۶۷	۱,۱۴۰,۷۵۰	۱,۸۸۴,۹۴۳	۷۸۶,۷۲۴	۱,۲۹۹,۹۶۱	۵۴۲,۵۶۹	۸۹۶,۵۲۵	۳۷۴,۱۸۵	۶۱۸,۲۹۳	۳۷۴,۱۸۵	۶۱۸,۲۹۳
۱,۶۵۴,۰۸۸	۲,۷۳۳,۱۶۷	۱,۱۴۰,۷۵۰	۱,۸۸۴,۹۴۳	۷۸۶,۷۲۴	۱,۲۹۹,۹۶۱	۵۴۲,۵۶۹	۸۹۶,۵۲۵	۳۷۴,۱۸۵	۶۱۸,۲۹۳	۳۷۴,۱۸۵	۶۱۸,۲۹۳
۱,۶۵۴,۰۸۸	۲,۷۳۳,۱۶۷	۱,۱۴۰,۷۵۰	۱,۸۸۴,۹۴۳	۷۸۶,۷۲۴	۱,۲۹۹,۹۶۱	۵۴۲,۵۶۹	۸۹۶,۵۲۵	۳۷۴,۱۸۵	۶۱۸,۲۹۳	۳۷۴,۱۸۵	۶۱۸,۲۹۳

۱۷- هزینه عملیاتی:

شرح-میلیون ریال	سال اول		سال دوم		سال سوم		سال چهارم		سال پنجم	
	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه	افزایش سرمایه	عدم افزایش سرمایه
هزینه‌های برگزاری مجامع صندوق	۱۴۰	۱۴۰	۱۹۶	۱۹۶	۳۷۴	۳۷۴	۳۸۴	۳۸۴	۵۳۸	۵۳۸
کارمزد مدیر صندوق	۸,۸۲۶	۶,۳۶۶	۱۵,۲۸۳	۹,۳۳۱	۲۲,۲۱۸	۱۳,۳۸۵	۳۲,۲۹۳	۱۹,۴۰۹	۴۹,۴۱۳	۲۸,۱۴۲
کارمزد متعهد پذیرمنویس	۴۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
کارمزد بازارگردان	۸,۸۲۶	۶,۳۶۶	۱۵,۲۸۳	۹,۳۳۱	۲۲,۲۱۸	۱۳,۳۸۵	۳۲,۲۹۳	۱۹,۴۰۹	۴۹,۴۱۳	۲۸,۱۴۲
کارمزد مدیر بهره‌برداری	۸,۸۲۶	۶,۳۶۶	۱۵,۲۸۳	۹,۳۳۱	۲۲,۲۱۸	۱۳,۳۸۵	۳۲,۲۹۳	۱۹,۴۰۹	۴۹,۴۱۳	۲۸,۱۴۲
کارمزد متولی	۱۹۰۰	۱۹۰۰	۳۳۲۵	۳۳۲۵	۵۸۱۹	۵۸۱۹	۱۰,۱۸۳	۱۰,۱۸۳	۱۷,۸۲۰	۱۷,۸۲۰
حق الزحمه حسابرس	۱,۷۴۰	۱,۷۴۰	۲,۴۳۶	۲,۴۳۶	۳,۴۱۰	۳,۴۱۰	۴,۷۷۵	۴,۷۷۵	۶,۶۸۴	۶,۶۸۴
حق الزحمه و کارمزد تصفیه مدیر صندوق	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۶۰,۵۶۷	۳۳,۳۱۱
حق پذیرش و عضویت در کانون‌ها	۵۶۰	۵۶۰	۷۸۴	۷۸۴	۱,۰۹۸	۱,۰۹۸	۱,۵۳۷	۱,۵۳۷	۲,۱۵۱	۲,۱۵۱
هزینه‌های دسترسی به نرم‌افزار	۷,۰۰۰	۷,۰۰۰	۹,۸۰۰	۹,۸۰۰	۱۳,۷۲۰	۱۳,۷۲۰	۱۹,۳۰۸	۱۹,۳۰۸	۲۶,۸۹۱	۲۶,۸۹۱
هزینه کارشناس رسمی	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۴,۰۰۰	۱۴,۰۰۰	۱۹,۶۰۰	۱۹,۶۰۰	۲۷,۴۴۰	۲۷,۴۴۰	۳۸,۴۱۶	۳۸,۴۱۶
هزینه بهره برداری	۱۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰	۱۴,۰۰۰	۱۴,۰۰۰	۱۹,۶۰۰	۱۹,۶۰۰	۲۷,۴۴۰	۲۷,۴۴۰	۳۸,۴۱۶	۳۸,۴۱۶
هزینه فروش	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۲,۷۵۲,۱۴۸	۱,۶۶۵,۵۷۵
جمع هزینه‌ها	۹۷,۸۱۸	۵۰,۴۳۹	۹۰,۳۸۹	۷۲,۳۳۵	۱۳۰,۱۷۷	۱۰۳,۶۷۷	۱۸۷,۸۴۴	۱۴۹,۱۹۲	۳۰۹,۱۸۷	۱,۹۱۴,۲۳۰

۱۸- محاسبه IRR و NPV و دوره بازگشت سرمایه:

سال پنجم	سال چهارم	سال سوم	سال دوم	سال اول	سال پایه	شرح
۴۷,۵۵۵,۷۹۷	۱,۷۳۴,۹۸۷	۱,۱۱۵,۹۵۴	۶۸۹,۰۶۳	۲۸۵,۱۷۲	-	سود با فرض افزایش سرمایه
۲۸,۷۳۷,۳۴۱	۱,۰۱۴,۵۱۸	۶۵۰,۴۹۶	۳۹۹,۴۹۹	۱۸۱,۳۴۸	-	سود با فرض عدم افزایش سرمایه
۱۸,۷۱۸,۵۵۷	۷۲۰,۴۵۹	۴۶۵,۴۵۸	۲۸۹,۵۶۵	۱۰۳,۸۲۴	-	تفاوت
۱۰۱,۸۷۱	۱۰۱,۷۱۱	۱۰۱,۷۱۱	۱۰۱,۷۱۱	۱۰۱,۷۱۱	-	هزینه استهلاک
۱۸,۹۲۰,۳۶۸	۸۲۲,۱۷۰	۵۶۷,۱۶۹	۳۹۱,۲۷۶	۲۰۵,۵۳۵	۰	جریان نقد ورودی
۰	۰	۰	۰	۰	(۴,۰۰۰,۰۰۰)	جریان نقد خروجی
۱۸,۹۲۰,۳۶۸	۸۲۲,۱۷۰	۵۶۷,۱۶۹	۳۹۱,۲۷۶	۲۰۵,۵۳۵	(۴,۰۰۰,۰۰۰)	خالص جریان نقدی
۱۶,۹۰۶,۴۱۹	(۲,۰۱۳,۸۴۹)	(۲,۸۳۶,۰۱۹)	(۳,۴۰۳,۱۸۹)	(۳,۷۹۴,۴۶۵)	(۴,۰۰۰,۰۰۰)	جریان نقد تجمعی
۳۵٪						
۱,۰۶۴,۴۶۶						
۴۳٪						
۴ سال و یک ماه						
دوره بازگشت سرمایه (تنزیل نشده)						
خالص ارزش فعلی - NPV						
نرخ بازده داخلی - IRR						



۱۹- نتیجه گیری:

با توجه به نتایج بررسی مالی، افزایش سرمایه پیشنهادی از توجیه اقتصادی مناسبی برخوردار است. سود شرکت در سناریوی افزایش سرمایه، در تمامی سال‌ها بیش از هزینه‌های جاری خواهد بود. همچنین، خالص جریان نقدی در سال پنجم افزایش می‌یابد. با توجه به مثبت بودن NPV و بالاتر بودن IRR از نرخ تنزیل، اجرای افزایش سرمایه می‌تواند ضمن بهبود سودآوری و توان ایجاد جریان نقدی، موجب ایجاد ارزش اقتصادی و افزایش منافع دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق شود.

