

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

با سلام و احترام

صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ مربوط دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴ که در اجرای مفاد بند ۱۵ ماده ۶۸ اساسنامه صندوق بر اساس سوابق، مدارک و اطلاعات موجود در خصوص عملیات صندوق تهیه گردیده، و تقدیم می‌شود. اجزای تشکیل دهنده صورت‌های مالی به قرار زیر است:

| شماره صفحه | |
|------------|---|
| ۲ | صورت سود و زیان |
| ۳ | صورت خالص دارایی‌ها |
| ۴ | گردش خالص دارایی‌ها |
| ۵ | صورت جریان‌های نقدی |
| ۶-۷ | اطلاعات کلی صندوق |
| ۷ | مبنای تهیه صورت‌های مالی |
| ۷-۱۰ | خلاصه اهم رویه‌های حسابداری |
| ۱۱-۱۷ | 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 تهیه گردیده است. مدیریت صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ بر این باور است که این صورت‌های مالی برای ارائه تصویری روشن و منصفانه از وضعیت و عملکرد مالی صندوق در تمام جنبه‌های با اهمیت، در برگیرنده همه اطلاعات مربوط به صندوق، هماهنگ با واقعیت‌های موجود و اثرات آنها در آینده که به صورت معقول در موقعیت کنونی می‌توان پیش بینی نمود، می‌باشد و اطلاعات مزبور به نحو درست و به گونه کافی در این صورت‌های مالی افشا گردیده‌اند.

صورت‌های مالی حاضر در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۵ به تایید ارکان زیر در صندوق رسیده است.

امضا

کارisma
 شرکت سرمایه‌گذاری (سهامی خاص)

| ارکان صندوق | شخص حقوقی | نماینده |
|-------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| مدیر صندوق | شرکت سیدگردان کاریزما | آقای محمد رضا خانی معصوم‌آباد علیا |
| متولی صندوق | موسسه حسابرسی هدف نوین نگر | آقای غلامحسین سمبعی |



موسسه حسابرسی هدف نوین نگر
 حسابداران رسمی

charisma.ir
 am@charisma.ir

کاخ
 تلفن: ۰۲۱-۴۵۴۶۳۰۰۰
 صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
 شماره ثبت: ۶۰۴۶۸



تهران خیابان شهید مطهری، خیابان کوه نور
 پلاک ۱/۱، طبقه همکف | کدپستی: ۱۵۸۷۶۳۳۱۴۲

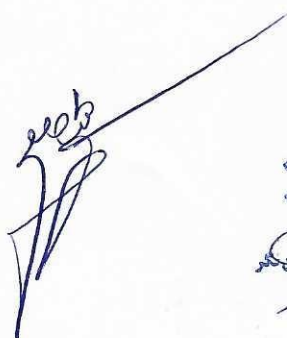
صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

صورت سود و زیان

دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

| یادداشت | دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴ | درآمد ها |
|---------|---|---------------------|
| | ریال | |
| ۵ | ۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴ | سود سپرده‌های بانکی |
| | ۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴ | جمع درآمد ها |
| | ۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴ | سود خالص |

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

صورت خالص دارایی‌ها

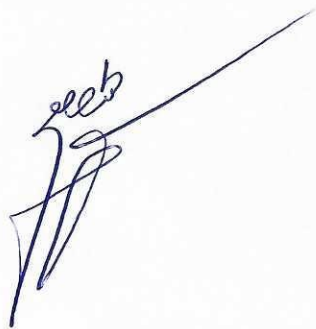
در تاریخ ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

| یادداشت | ۱۴۰۴/۱۱/۳۰ | |
|-----------------------------------|-----------------|--|
| دارایی‌ها | ریال | |
| ۶ سرمایه‌گذاری در سپرده‌های بانکی | ۱۰۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴ | |
| جمع دارایی‌ها | ۱۰۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴ | |
| بدهی‌ها | | |
| ۷ پرداختی به سرمایه‌گذاران | ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | |
| جمع بدهی‌ها | ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ | |
| خالص دارایی‌ها | ۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴ | |

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

۳

طی



کاریزما



موسسه حسابداری هدف بومین نگار
شرکت سبک‌گردان سهامی خاص
حسابداران رسمی

کاخ



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
ساره ثبت ۶۰۴۶۸

مهر و امضاء مدیر عامل

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
گردش خالص دارایی‌ها

دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

| ریال | تعداد واحد های سرمایه‌گذاری | یادداشت |
|------------|-----------------------------|---------|
| ۱۴۰۴/۱۱/۳۰ | | |

ریال

تغییرات خالص دارایی‌ها دوره مالی ۲ ماهه

۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

تعداد واحد های صادر شده طی دوره

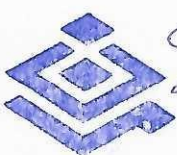
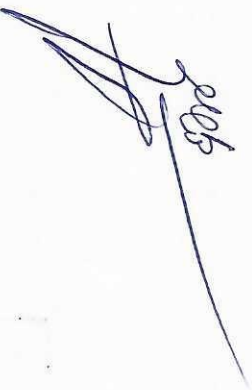
سود خالص

خالص دارایی‌ها در تاریخ ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴

۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی‌ناپذیر صورت‌های مالی است.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
 صورت جریان‌های نقدی
 دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

| یادداشت | دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴ | |
|---|---|---|
| | ریال | |
| جریان‌های نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی | - | ۸ |
| نقد حاصل از عملیات | - | |
| جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی | - | |
| جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری | - | |
| دریافت نقد ناشی از فروش واحد‌های سرمایه‌گذاری | - | |
| جریان خالص ورود نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی | - | |
| جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی | - | |
| خالص افزایش در موجودی نقد | - | |
| مانده موجودی نقد ابتدای دوره | - | |
| مانده موجودی نقد انتهای دوره | - | |

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.



Handwritten signature

۵



شرکت سپیدگردان (سهامی خاص)

کاخ



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
 شماره ثبت: ۶۰۶۶۸

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

۱- اطلاعات کلی صندوق

۱-۱- تاریخچه فعالیت

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ که از نوع صندوق املاک و مستغلات محسوب می‌شود در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۹ تحت شماره ۶۰۴۶۸ و شناسه ملی ۱۴۰۱۴۹۵۴۹۶۹ از نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و موسسات غیر تجاری استان تهران به ثبت رسیده است. هدف از تشکیل این صندوق، جمع‌آوری سرمایه از سرمایه‌گذاران و تشکیل سبدی از دارایی‌های مالی و مدیریت این سبد است. با توجه به پذیرش ریسک مورد قبول تلاش می‌شود بیشترین بازدهی ممکن نصیب سرمایه‌گذاران گردد برای نیل به این هدف، صندوق در هرگونه خرید و تملک دارایی‌های غیرمنقول با هدف اجاره و افزایش ارزش، سرمایه‌گذاری در واحدهای صندوق‌های املاک و مستغلات و زمین و ساختمان همچنین خرید سهام حق تقدم خرید سهام، پذیرفته شده در بورس یا بازار اول فرابورس، اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده‌های بانکی سرمایه‌گذاری می‌نماید مرکز اصلی صندوق در تهران، خیابان مطهری، خیابان کوه نور، کوچه دوم، پلاک ۱/۱، طبقه همکف واقع شده است.

۱-۲- اطلاع‌رسانی

کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ مطابق با ماده ۵۵ اساسنامه در تارنمای صندوق به آدرس www.kakh.charismafunds.ir درج گردیده است.

۱-۳- موضوع فعالیت صندوق

الف) فعالیت اصلی: هر گونه خرید و تملک دارایی‌های غیرمنقول که ویژگی‌های آنها در ماده ۲۹ اساسنامه صندوق ذکر شده است، شامل:

- اجاره‌دادن دارایی‌های در تملک یا اجاره کردن با هدف اجاره‌دادن؛

- فروش املاک و مستغلات؛

- 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.

الف) 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

به موجب ماده ۵ اساسنامه صندوق سال مالی صندوق به مدت یک سال شمسی، از ابتدای آذر ماه هر سال تا انتهای آبان ماه بعد است. نخستین دوره مالی صندوق از تاریخ تاسیس تا پایان اولین آبان ماه است.

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

۲- ارکان صندوق

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ که از این به بعد صندوق نامیده می‌شود از ارکان زیر تشکیل شده است:

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

۱-۲- **مجمع صندوق**، از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز تشکیل می‌شود. دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز به ازای هر واحد سرمایه‌گذاری از حق رأی در مجمع برخوردارند. در تاریخ ترازنامه دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتازی که دارای حق رأی بوده‌اند شامل اشخاص زیر است:

| ردیف | نام دارندگان واحدهای ممتاز | تعداد واحدهای ممتاز | درصد واحدهای ممتاز |
|------|--------------------------------------|---------------------|--------------------|
| ۱ | شرکت سبد گردان کاریزما | ۷,۰۰۰,۰۰۰ | ۷۰.۰۰ |
| ۲ | شرکت گروه خدمات بازار سرمایه کاریزما | ۲,۵۰۰,۰۰۰ | ۲۵.۰۰ |
| ۳ | گروه عمرانی پرداس | ۵۰۰,۰۰۰ | ۵.۰۰ |
| | جمع | ۱۰,۰۰۰,۰۰۰ | ۱۰۰.۰۰ |

۲-۲- **مدیر صندوق**: شرکت سبدگردان کاریزما همزمان به عنوان موسس در تاسیس صندوق مشارکت دارد. شرکت سبدگردان کاریزما در تاریخ ۰۴/۰۲/۱۳۹۰ تأسیس و طی شماره ۴۰۱۱۱۳۶ در اداره ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده است. مرکز و محل فعالیت اصلی شرکت استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، عباس‌آباد-اندیشه، خیابان شهید استاد مطهری، خیابان کوه نور، پلاک ۱.۱، طبقه همکف، کد پستی ۱۵۸۷۶۳۳۱۴۲ می‌باشد.

۲-۳- **متولی صندوق**: موسسه حسابرسی هدف نوین نگر به شماره ثبت ۲۷۴۴۲ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت رسیده است نشانی متولی، استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، داوودیه، خیابان نفت شمالی، خیابان شهید سرتیپ هوشنگ وحیددستگردی، پلاک ۱۴۸، طبقه سوم، واحد ۲۲.

۲-۴- **حسابرس صندوق**: موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت داریاروش است با شماره ثبت ۲۵۸۰۴ نزد مرجع ثبت شرکت‌های تهران به ثبت است. نشانی حسابرس عبارت است از استان تهران - منطقه ۱۴، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، محله ونک، خیابان شیخ بهایی، خیابان اتحاد، پلاک ۱۰، طبقه اول کد پستی ۱۴۳۵۸۴۳۸۱۱

۲-۵- **بازارگردان صندوق**: صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی اکسیر سودا در تاریخ ۲۵/۰۹/۱۳۹۷ تأسیس و طی شماره ۲۸۶۵۰۲ در اداره ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری تهران به ثبت رسیده است. مرکز و محل فعالیت اصلی شرکت در استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، خ شهید مطهری، خ کوه نور، پلاک ۱/۱، می‌باشد.

۲-۶- **مدیر بهره برداری**: شرکت سرمایه‌گذاری عمرانی پرداس به شماره ثبت ۶۰۷۱۲۶ محل ثبت تهران و آدرس استان تهران، شهرستان تهران، بخش مرکزی، شهر تهران، عباس‌آباد-اندیشه، خیابان شهید دکتر مفتاح، خیابان هشتم، پلاک ۱۳، طبقه ۱ به عنوان مدیر بهره برداری صندوق در شرف تأسیس فعالیت خواهد کرد.

۳- مبنای تهیه صورت‌های مالی

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

۴- خلاصه اهم رویه‌های حسابداری

۴-۱- مبنای اندازه‌گیری استفاده شده در تهیه صورت‌های مالی

صورت‌های مالی به استثنای سرمایه‌گذاری‌های جاری که طی دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق‌های سرمایه‌گذاری، مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۳۰، توسط سازمان بورس و اوراق بهادار ارزش‌گذاری می‌شود، بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

۴-۲-درآمد های عملیاتی

۴-۲-۱-درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مبلغ دریافتی یا دریافتی پس از کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه‌گیری می‌شود.

۴-۲-۲-درآمد سرمایه‌گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مبلغ دریافتی یا دریافتی پس از کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه‌گیری می‌شود. سود و زیان ناشی از فروش املاک و مستغلات مندرج در اساسنامه و امیدنامه صندوق است.

۴-۲-۳-سود تضمین شده اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی‌های سپرده بانکی بر اساس مدت زمان و با توجه به مانده اصل سرمایه‌گذاری شناسایی می‌شود. همچنین سود سپرده بانکی به طور روزانه با توجه به کمترین مانده وجوه در حساب سپرده و نرخ سود علی الحساب محاسبه می‌گردد. مبلغ محاسبه شده سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، 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.

۴-۲-۴-درآمد حاصل از سود سهام شرکت‌ها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت‌های سرمایه پذیر شناسایی می‌شود. همچنین سود سهام متعلق به صندوق سرمایه‌گذاری به ارزش فعلی محاسبه و در حساب‌ها منعکس می‌گردد. برای محاسبه ارزش فعلی سود سهام تحقق یافته و دریافت نشده، مبلغ سود دریافتی با توجه به برنامه زمانبندی پرداخت سود توسط شرکت سرمایه پذیر و حداکثر ظرف ۴ ماه، با استفاده از نرخ سود علی الحساب سالانه آخرین اوراق مشارکت دولتی به علاوه ۵ درصد تنزیل می‌شود. تفاوت بین ارزش تنزیل شده و ارزش اسمی با گذشت زمان به حساب سایر درآمدها منظور می‌شود.

۴-۳- سرمایه‌گذاری‌ها

۴-۳-۱- سرمایه‌گذاری‌ها در املاک

سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه‌ای که از نظر سرمایه‌گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت‌های تجاری توسط صندوق نگهداری می‌شود، سرمایه‌گذاری در املاک به بهای تمام‌شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هر یک از سرمایه‌گذاری‌ها اندازه‌گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت‌های توضیحی ۴-۲-۲ شناسایی می‌شود.

۴-۳-۲- 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 آخرین قیمت معاملاتی سهم در هر یک از بورس‌ها یا بازار خارج از بورس یا قیمت تعدیل شده سهم، منهای کارمزد معاملات و مالیات فروش سهام.

۴-۳-۲- 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 می‌گردد.

۴-۳-۲- سرمایه‌گذاری در اوراق مشارکت و گواهی سپرده بانکی غیر بورسی یا غیر فرابورسی:

خالص ارزش فروش اوراق مشارکت غیر بورسی در هر روز مطابق سازوکار بازخرید آنها توسط ضامن، تعیین می‌شود.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

۴-۴- 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 تاسیس | معادل پنج در هزار (۰.۰۰۵) از وجوه جذب شده در پذیره نویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱.۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت به تصویب مجمع 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 | پنج در هزار (۰.۰۰۵) از ارزش خالص دارایی‌های صندوق |
| کارمزد بازارگردان | سالانه سه در هزار (۰.۰۰۳) از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق |
| کارمزد مدیر بهره برداری | سالانه سه در هزار (۰.۰۰۳) از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق |
| کارمزد متولی | سالانه سه در هزار (۰.۰۰۳) از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق که حداقل ۲.۲۰۰ و حداکثر ۲.۵۰۰ میلیون ریال خواهد بود |
| حق الزحمه حسابرس | مبلغ ثابت ۱.۵۰۰ میلیون ریال به ازای هر سال مالی |
| حق الزحمه و کارمزد تصفیه مدیر صندوق | معادل یک در هزار (۰.۰۰۱) ارزش خالص دارایی‌های صندوق در آغاز دوره اولیه تصفیه می‌باشد که تا سقف ۱.۰۰۰ میلیون ریال شناسایی می‌گردد و پس از آن متوقف می‌شود |
| حق پذیرش و عضویت در کانون‌ها | معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون‌های مذکور، مشروط بر اینکه عضویت در این کانون‌ها طبق مقررات اجباری باشد |
| هزینه کارمزد ثبت و نظارت سازمان بورس و اوراق بهادار | مطابق مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار (مطابق با ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۰۹۰) |
| هزینه‌های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن‌ها | هزینه دسترسی به نرم افزار، نصب و راه اندازی تارنمای آن و هزینه‌های پشتیبانی آن‌ها سالانه و مطابق با فاکتور نرم افزاری با ارائه مدارک مثبت و با تصویب مجمع صندوق |
| هزینه سپرده گذاری واحدهای سرمایه گذاری صندوق | مطابق با قوانین و مقررات شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه |
| کارمزد رتبه بندی عملکرد صندوق | مطابق مبلغ تعیین شده توسط موسسات رتبه بندی، با تایید مجمع |

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

۴-۵- زیان کاهش ارزش دارایی‌ها

در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هر گونه نشانه‌ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی‌ها، آزمون 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- وضعیت مالیاتی

طبق قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی در راستای تسهیل اجرای سیاست‌های کلی اصل چهل و چهار قانون اساسی (مصوب در ۲۵ آذرماه ۱۳۸۸ مجلس شورای اسلامی) و به استناد بخشنامه شماره ۱۲۰۰۳۰۰۲۱ سازمان بورس و اوراق بهادار و همچنین به استناد تبصره یک ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم، تمامی درآمدهای صندوق سرمایه‌گذاری در چارچوب این قانون و تمامی درآمدهای حاصل از سرمایه‌گذاری در اوراق بهادار موضوع ۲۴ ماده یک قانون 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 ۲ خرداد ۱۳۸۷ معاف می‌باشد و از بابت نقل و انتقال آنها و صدور و ابطال اوراق بهادار یاد شده مالیاتی مطالبه نخواهد داشت.

از طرفی طبق بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۷/۱۷۷ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۸ سازمان امور مالیاتی، درآمدهای ناشی از تعدیل ارزش سرمایه‌گذاری‌های موضوع تبصره ۱ ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم توسط صندوق‌های سرمایه‌گذاری، تعدیل کارمزد کارگزاری ناشی از کاهش کارمزد دریافتی توسط کارگزاران، سود سهام ناشی از تفاوت بین ارزش اسمی و ارزش تنزیل شده سود سهام تحقق یافته و پرداخت نشده و درآمد ناشی از تفاوت ارزش اسمی و ارزش تنزیل شده سود سپرده بانکی و اوراق بهادار با درآمد ثابت، با توجه به اینکه ناشی از سرمایه‌گذاری در چارچوب قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید می‌باشد، با رعایت مقررات مربوط مشمول معافیت تبصره ۱ ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم خواهد بود. بنابراین از بابت مالیات عملکرد هیچ گونه ذخیره در دفاتر شناسایی نمی‌شود.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
 دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

۵- سود سپرده‌های بانکی

| یادداشت | دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴ |
|---------|---|
| | ریال |
| ۵-۱ | ۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴ |
| | ۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴ |

سود سپرده‌های بانکی

۵-۱- سود سپرده‌های بانکی به شرح ذیل است:

دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

| سود سپرده بانکی | سود سپرده | هزینه تنزیل | سود خالص |
|-----------------|---------------|-------------|---------------|
| | ریال | ریال | ریال |
| | ۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴ | - | ۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴ |
| بانک پاسارگاد | ۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴ | - | ۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴ |

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
 یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
 دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

۶- سرمایه‌گذاری در سپرده‌های بانکی

| یادداشت | ۱۴۰۴/۱۱/۳۰ |
|---------|-----------------|
| | ریال |
| ۶-۱ | ۱۰۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴ |
| | ۱۰۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴ |

سپرده‌های بانکی

۶-۱- سپرده‌های بانکی به شرح ذیل است:

۱۴۰۴/۱۱/۳۰

| سپرده بانکی | مبلغ | درصد از کل دارایی‌ها |
|---------------|-----------------|----------------------|
| | ریال | درصد |
| بانک پاسارگاد | ۱۰۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴ | ۱۰۰.۰۰ |
| | ۱۰۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴ | ۱۰۰.۰۰ |

۷- پرداختی به سرمایه‌گذاران

| یادداشت | ۱۴۰۴/۱۱/۳۰ |
|---------|-----------------|
| | ریال |
| ۷-۱ | ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| | ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |

بدهی بابت درخواست صدور
 واحدهای ممتاز

۷-۱- بدهی بابت درخواست صدور واحدهای ممتاز موسسین می باشد.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
بادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

۸- نقد حاصل از عملیات

| |
|---------------|
| ۱۴۰۴/۱۱/۳۰ |
| ریال |
| ۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴ |

سود خالص

تعدیلات:

| |
|-------------------|
| (۱۰۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴) |
| ۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ |
| (۴,۹۶۱,۵۶۴,۳۷۴) |
| - |

(افزایش) کاهش سرمایه‌گذاری در سپرده بانکی
افزایش پرداختی‌ها

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

۹- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۹-۱- عوامل ریسک

۹-۱-۱- ریسک کاهش ارزش دارایی‌های صندوق

صندوق در املاک و مستغلات مذکور در ماده (۴) امیدنامه حاضر سرمایه‌گذاری می‌کند و همچنین بخشی از دارایی‌های خود را در اوراق بهادار مرتبط با املاک و مستغلات سرمایه‌گذاری خواهد کرد بنابراین بازده صندوق مشتمل بر عواید سرمایه‌ای و عواید عملکردی است. انتظار بر آن است که با توجه به افزایش عمومی قیمت‌ها در بازار املاک و مستغلات و همچنین مدیریت تخصصی سبد دارایی‌های صندوق، بازده مناسبی برای سرمایه‌گذاران ایجاد کند؛ اما این امکان وجود دارد که با کاهش عمومی قیمت املاک و مستغلات یا رکود در بازار در بازه‌ای از دوره فعالیت صندوق ارزش دارایی‌های صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند.

۹-۱-۲- ریسک افزایش هزینه‌های بهره‌برداری

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

۹-۱-۳- ریسک کاهش قیمت بازاری واحدهای سرمایه‌گذاری

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

۹-۱-۴- ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه‌گذاری با ارزش خالص محاسبه شده

با توجه به اینکه گزارش ارزش‌گذاری هیئت کارشناسی برای برآورد قیمت منصفانه مستغلات صندوق هر شش ماه یکبار تهیه و افشا خواهد شد، ممکن است قیمت بازار با ارزش ذاتی متفاوت باشد. بدهی است تغییرات روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق (به جز در مواعد شش‌ماهه که صرفاً منعکس‌کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق است) ممکن است با قیمت‌های پایانی واحدهای صندوق هم‌راستا نباشد؛ لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلاتی و انتظارات تحلیلگران از تغییرات قیمت در بازار املاک و مستغلات، انتظار می‌رود ارزش خالص دارایی‌های صندوق که به‌طور روزانه افشا می‌شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق حرکت نکند.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

۹-۱-۵- ریسک عدم تقاضا برای فروش / مزایده املاک و مستغلات صندوق

اگرچه صندوق در اوراق و املاک و مستغلاتی سرمایه‌گذاری 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.

۹-۱-۶- ریسک افزایش مطالبات

اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره برداری همه تمهیدات حقوقی را در انعقاد قراردادها در نظر می‌گیرند ولی این ریسک در شرایطی مفروض است که برخی مستأجران در پرداخت اجاره بهای خود بیش از حد انتظار نکول کنند یا تشریفات اداری برای وصول مطالبات از شرکت بیمه بعد از خسارت غیر مترقبه به طول بیانجامد و بخشی از منابع صندوق در صورت خالص دارایی‌ها غیر مولد یا غیر درآمدزا احتساب شوند.

۹-۱-۷- 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 می‌یابد. اگر صندوق در این نوع اوراق بهادار سرمایه‌گذاری 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 سرمایه‌گذاری در صندوق را با عدم اطمینان مواجه خواهد کرد.

۹-۱-۸- ریسک نقد شوندگی

پذیرش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیت‌ها و وظایفی که بازارگردان صندوق پذیرفته است خرید و فروش واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق را تسهیل کرده و این امکان را برای سرمایه‌گذاران فراهم میکند تا در هر موقع که تمایل داشته باشند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به قیمت منصفانه فروخته و تبدیل به نقد نمایند با این حال مسئولیت‌های بازارگردان علی‌الخصوص 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 سرمایه‌گذاری صندوق، تابع مقررات بورس می‌باشد و ممکن است براساس این مقررات معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد که در این شرایط، سرمایه‌گذاران نمی‌توانند واحدهای سرمایه‌گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

۹-۱-۹-ریسک نکول اوراق بهادار

اوراق بهادار شرکتها بخش کوچکی از داراییهای صندوق را تشکیل میدهد گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه‌گذاری می‌کند که سود حداقل برای آنها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه‌گذاری در آنها، 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 دهنده‌ی اصل سرمایه‌گذاری و سود متعلق به آن نباشند وقوع این اتفاقات می‌تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه‌گذاران شوند.

۹-۱-۱۰-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 منافع سرمایه‌گذاران باشد. لیکن سرمایه‌گذاران باید متوجه باشند که تغییرات قوانین میتواند بازده سرمایه‌گذاری 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 سرمایه‌ای 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.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۲ ماهه ۱۲ روزه منتهی به ۳۰ بهمن ۱۴۰۴

۱۰- معاملات با اشخاص وابسته و مانده حساب:

| مانده طلب (بدهی) در تاریخ ۱۴۰۴/۱۱/۳۰ (ریال) | شرح معامله | | نوع وابستگی | طرف معامله |
|---|--------------|--------------------|-------------|--|
| | تاریخ معامله | ارزش معامله (ریال) | | |
| ۰ | طی دوره | ۰ | کارمزدارکان | مدیر صندوق |
| ۰ | طی دوره | ۰ | کارمزدارکان | بازارگدان صندوق |
| ۰ | طی دوره | ۰ | کارمزدارکان | مدیر بهره‌برداری |
| ۰ | طی دوره | ۰ | کارمزدارکان | متولی صندوق |
| ۰ | طی دوره | ۰ | کارمزدارکان | حسابرس صندوق |
| | | | | شرکت سبذگردان کاریزما |
| | | | | صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی اکسیر سودا |
| | | | | گروه عمرانی پرداس |
| | | | | موسسه حسابرسی هدف نوین نگر |
| | | | | موسسه حسابرسی داریا روش |

۱۱- تعهدات، بدهی‌های احتمالی و دارایی‌های احتمالی

در تاریخ صورت خالص دارایی‌ها، صندوق فاقد تعهدات سرمایه‌ای، بدهی‌های احتمالی و دارایی‌های احتمالی است. مالکیت دارایی‌های صندوق فاقد هرگونه محدودیت، تضمین و توثیق به نفع سایر اشخاص می‌باشد.

۱۲- رویداد های بعد از تاریخ صورت خالص دارایی‌ها

از تاریخ پایان دوره گزارشگری تا تاریخ تایید صورت‌های مالی رویدادی که مستلزم تعدیل اقلام صورت‌های مالی و یا افشا در آن باشد اتفاق نیفتاده است.