

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

با سلام و احترام

صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ مربوط دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵ 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
۱۱-۲۶	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 برگزیده 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 ۱۴۰۵/۰۳/۲۷ به تایید ارکان زیر در صندوق رسیده است.

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 سمیعی



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
شماره ثبت: ۶۰۴۶۸

کاربر
شرکت سیدگردان (سهامی خاص)
(۵)



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

صورت سود و زیان

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

<u>دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵</u>	<u>یادداشت</u>	<u>درآمدها</u>
ریال		
۸,۶۴۰,۸۵۴,۸۴۰	۵	درآمد اجاره املاک و مستغلات
۱,۵۵۱,۴۷۲,۱۰۵	۶	سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار
۴۳۷,۹۲۶,۴۸۵,۷۷۹	۷	سود سپرده‌های بانکی
۱۶۸,۹۱۷,۰۶۴	۸	سایر درآمدها
۴۴۸,۲۸۷,۷۲۹,۷۸۸		جمع درآمدها
		هزینه‌های عملیاتی
(۴,۹۲۵,۹۵۴,۷۸۷)	۹	حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد
(۱۸,۴۴۳,۰۵۶,۹۸۴)	۱۰	سایر هزینه‌های عملیاتی
(۲۳,۳۶۹,۰۱۱,۷۷۱)		جمع هزینه‌های عملیاتی
۴۲۴,۹۱۸,۷۱۸,۰۱۷		سود خالص
۶۰۷	۱۱	سود هر واحد سرمایه‌گذاری



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
شماره ثبت: ۶۰۴۶۸

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.



(Handwritten signature)



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

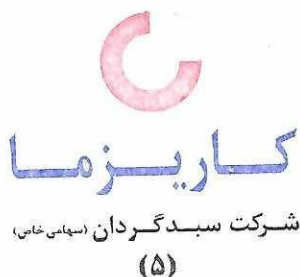
صورت خالص دارایی‌ها

در تاریخ ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

ریال	یادداشت	۱۴۰۵/۰۲/۳۱
۵,۰۷۱,۲۶۱,۴۸۸,۶۲۱	۱۲	سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات
۲,۸۱۰,۵۵۱,۴۳۹,۱۵۲	۱۳	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۳۰۳,۸۰۶,۲۲۱,۷۰۷	۱۴	حساب‌ها و اسناد دریافتی تجاری
۲۳۱,۶۰۱,۷۳۳	۱۵	سایر دارایی‌ها
۱۶۸,۹۱۷,۰۶۴	۱۶	جاری کارگزاران
۴۴,۳۸۴,۵۶۳,۷۷۴	۱۷	موجودی نقد
۸,۲۳۰,۴۰۴,۲۳۲,۰۵۱		جمع دارایی‌ها
		بدهی‌ها
۵۱۳,۲۴۲,۰۴۴,۰۳۴	۱۸	پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها
۲۹۲,۲۱۸,۰۰۰,۰۰۰	۱۹	پیش دریافت‌ها
۸۰۵,۴۶۰,۰۴۴,۰۳۴		جمع بدهی‌ها
۷,۴۲۴,۹۴۴,۱۸۸,۰۱۷	۲۰	خالص دارایی‌ها
۱۰,۶۰۷		خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری



یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.



(Handwritten signature)

۳




صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

گردش خالص دارایی‌ها

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

صورت گردش خالص دارایی‌ها		
دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵		
مبلغ	تعداد واحد های سرمایه‌گذاری	
ریال	ریال	
-	-	مانده خالص دارایی‌ها در ابتدای دوره
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	آورده دارندگان واحد های ممتاز
۶,۹۰۰,۰۲۵,۴۷۰,۰۰۰	۶۹۰۰۰۲۵۴۷	پذیره نویسی واحد های سرمایه‌گذاری عادی
۴۲۴,۹۱۸,۷۱۸,۰۱۷	-	سود خالص
۷,۴۲۴,۹۴۴,۱۸۸,۰۱۷	۷۰۰,۰۰۲,۵۴۷	خالص دارایی‌ها در تاریخ ۳۱ فروردین ۱۴۰۵


کاریزما
 شرکت سپردگردان (سهام خاص)
 (۵)

کاخ
 صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
 شماره ثبت: ۶۰۴۶۸

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.


 مؤسسه حسابرسی هدف نوین بنگر
 حسابداران رسمی

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

صورت جریان‌های نقدی

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

یادداشت	دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵
جریان‌های نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی :	ریال
نقد حاصل از عملیات	(۶,۹۵۵,۶۴۰,۹۰۶,۲۲۶) ۲۱
جریان خالص ورود(خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	(۶,۹۵۵,۶۴۰,۹۰۶,۲۲۶)
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری :	-
جریان خالص ورود(خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	(۶,۹۵۵,۶۴۰,۹۰۶,۲۲۶)
جریان خالص ورود(خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی	۷,۰۰۰,۰۲۵,۴۷۰,۰۰۰
جریان‌های نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی :	۷,۰۰۰,۰۲۵,۴۷۰,۰۰۰
جریان‌های نقد حاصل از صدور واحد‌های سرمایه‌گذاری ممتاز و عادی	۴۴,۳۸۴,۵۶۳,۷۷۴
جریان خالص ورود(خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی	-
خالص افزایش در موجودی نقد	۴۴,۳۸۴,۵۶۳,۷۷۴
مانده موجودی نقد ابتدای دوره	-
مانده موجودی نقد انتهای دوره	۴۴,۳۸۴,۵۶۳,۷۷۴

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

کاخ



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
شماره ثبت: ۶۰۴۶۸

۵



موسسه حسابرسی هدف نوین نگر
حسابداران رسمی

کاریزما

شرکت بسیدگردان (سهامی خاص)

(۵)

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

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

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

۱-۳- موضوع فعالیت صندوق

الف) فعالیت اصلی: هرگونه 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.

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

به موجب ماده ۵ اساسنامه صندوق سال مالی صندوق به مدت یک سال شمسی، از ابتدای آذر ماه هر سال تا انتهای آبان ماه سال 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 ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۲-۱- 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 اندازه گیری 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 ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

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- سرمایه‌گذاری ها

۴-۳-۱- سرمایه‌گذاری ها 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 سرمایه‌گذاری ها 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 شرکت های بورسی یا فرابورسی به خالص ارزش فروش منعکس می‌شود. خالص ارزش فروش سهام عبارت است آخرین قیمت معاملاتی سهم در هر یک از بورس ها 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 ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

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
هزینه های 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 دارایی های صندوق
کارمزد بازارگردان	سالانه سه در هزار (۰.۰۰۳) از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق
کارمزد مدیر بهره برداری	سالانه سه در هزار (۰.۰۰۳) از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق
کارمزد متولی	سالانه سه در هزار (۰.۰۰۳) از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی های 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 دارایی های صندوق در آغاز دوره اولیه تصفیه می باشد که تا سقف ۱.۰۰۰ میلیون ریال شناسایی می گردد و پس از آن متوقف می شود
حق پذیرش و عضویت در کانون ها	معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون های مذکور، مشروط بر اینکه عضویت در این کانون ها 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)
هزینه های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن ها	هزینه دسترسی به نرم افزار، نصب و راه اندازی تارنمای آن و هزینه های پشتیبانی آن ها 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 ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

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 بازیافتی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می‌گردد. چنانچه مبلغ بازیافتی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می‌گردد، در صورت افزایش مبلغ بازیافتی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می‌باشد مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتی 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 ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۵- درآمد اجاره املاک و مستغلات

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه
منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

ریال

۸,۶۴۰,۸۵۴,۸۴۰

۸,۶۴۰,۸۵۴,۸۴۰

اجاره واحدهای ساختمان کوه نور

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

بادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۶- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار

یادداشت	دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵
	ریال
۶-۱	۱,۵۵۱,۴۷۲,۱۰۵
	۱,۵۵۱,۴۷۲,۱۰۵

سود تحقق نیافته نگهداری صندوق‌های سرمایه‌گذاری

۶-۱- سود تحقق نیافته نگهداری صندوق‌های سرمایه‌گذاری به شرح ذیل است:

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

تعداد	ارزش بازار	ارزش دفتری	کارمزد	سود (زیان) تحقق نیافته نگهداری
	ریال	ریال	ریال	ریال
۷۵,۴۶۲,۱۰۲	۲,۵۰۲,۴۷۴,۲۲۶,۵۲۴	(۲,۴۹۹,۹۹۹,۹۶۷,۰۴۸)	(۹۲۲,۷۸۷,۳۷۱)	۱,۵۵۱,۴۷۲,۱۰۵
	۲,۵۰۲,۴۷۴,۲۲۶,۵۲۴	(۲,۴۹۹,۹۹۹,۹۶۷,۰۴۸)	(۹۲۲,۷۸۷,۳۷۱)	۱,۵۵۱,۴۷۲,۱۰۵

صندوق س. کارا - د

۷- سود سپرده‌های بانکی

یادداشت	دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵
	ریال
۷-۱	۴۳۷,۹۲۶,۴۸۵,۷۷۹
	۴۳۷,۹۲۶,۴۸۵,۷۷۹

سود سپرده‌های بانکی

۷-۱- سود سپرده‌های بانکی به شرح ذیل است:

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

سپرده بانکی	سود سپرده	هزینه تنزیل	سود خالص
	ریال	ریال	ریال
بانک پاسارگاد	۴۳۷,۹۵۷,۷۴۹,۰۳۸	(۳۱,۲۶۳,۲۵۹)	۴۳۷,۹۲۶,۴۸۵,۷۷۹
	۴۳۷,۹۵۷,۷۴۹,۰۳۸	(۳۱,۲۶۳,۲۵۹)	۴۳۷,۹۲۶,۴۸۵,۷۷۹

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۸- سایر درآمدها

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی
 به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

ریال
۱۶۸,۹۱۷,۰۶۴
۱۶۸,۹۱۷,۰۶۴

تعدیل کارمزد کارگزاری

۹- حق الزحمه ارکان

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی
 به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

ریال
۱,۹۲۱,۷۸۴,۷۴۵
۱,۱۵۳,۰۷۰,۸۴۲
۳۶۸,۹۸۷,۲۷۲
۳۲۹,۰۴۱,۰۸۶
۱,۱۵۳,۰۷۰,۸۴۲
۴,۹۲۵,۹۵۴,۷۸۷

کارمزد مدیر

کارمزد مدیر بهره‌برداری

حق الزحمه حسابرس

کارمزد متولی

کارمزد بازارگردان

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۱۰- سایر هزینه‌های عملیاتی

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی
 به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

ریال	
۱,۷۳۸,۵۱۱,۳۷۹	هزینه استهلاک
۱,۰۹۵,۳۲۰,۶۱۰	هزینه نرم افزار
۱۲,۶۴۵,۰۰۰,۰۰۰	هزینه کارشناسی املاک و مستغلات
۷۲۸,۳۹۸,۲۶۷	حق عضویت در کانون
۸,۲۵۹,۸۷۰	کارمزد بانکی
۲,۰۰۶,۷۹۸,۲۲۱	هزینه دفترخانه
۲۲۰,۷۶۸,۶۳۷	هزینه تصفیه
۱۸,۴۴۳,۰۵۶,۹۸۴	

۱۱- سود هر واحد سرمایه‌گذاری

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی
 به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

ریال	
۴۲۴,۹۱۸,۷۱۸,۰۱۷	سود خالص
۷۰۰,۰۰۲,۵۴۷	تعداد واحد های سرمایه‌گذاری
۶۰۷	سود هر واحد سرمایه‌گذاری

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
بادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۱۲- سرمایه‌گذاری در املاک

۱۴۰۵/۰۲/۳۱		
زمین	ساختمان	جمع
ریال	ریال	ریال
-	-	-
۳,۶۲۹,۸۷۷,۵۱۰,۰۴۰	۱,۴۴۳,۱۲۲,۴۸۹,۹۶۰	۵,۰۷۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳,۶۲۹,۸۷۷,۵۱۰,۰۴۰	۱,۴۴۳,۱۲۲,۴۸۹,۹۶۰	۵,۰۷۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
-	-	-
-	(۱,۷۳۸,۵۱۱,۳۷۹)	(۱,۷۳۸,۵۱۱,۳۷۹)
-	(۱,۷۳۸,۵۱۱,۳۷۹)	(۱,۷۳۸,۵۱۱,۳۷۹)
۳,۶۲۹,۸۷۷,۵۱۰,۰۴۰	۱,۴۴۱,۳۸۳,۹۷۸,۵۸۱	۵,۰۷۱,۲۶۱,۴۸۸,۶۲۱

بهای تمام شده :
مانده در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۹
خرید ملک طی دوره :
ملک کوه نور
مانده در ۱۴۰۵/۰۲/۳۱
استهلاک انباشته:
مانده در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۹
ملک کوه نور
مانده در ۱۴۰۵/۰۲/۳۱
ارزش دفتری در ۱۴۰۵/۰۲/۳۱

۱-۱۲- ساختمان کوه نور تا مبلغ ۳.۰۲۰.۶۴۰ میلیون ریال تحت پوشش بیمه‌ای شامل آتش‌سوزی، صاعقه، انفجار، زلزله، آتشفشان و ... قرار گرفته‌است.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۱۳- سایر سرمایه‌گذاری‌ها

یادداشت	۱۴۰۵/۰۲/۳۱
	ریال
۱۳-۱ سرمایه‌گذاری در سپرده‌های بانکی	۳۰۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۳-۲ سرمایه‌گذاری در واحد صندوق‌های سرمایه‌گذار	۲,۵۰۱,۵۵۱,۴۳۹,۱۵۲
	۲,۸۱۰,۵۵۱,۴۳۹,۱۵۲

۱۳-۱- سرمایه‌گذاری در سپرده‌های بانکی بلندمدت به شرح ذیل می‌باشد:

۱۴۰۵/۰۲/۳۱		سپرده بانکی
درصد از کل دارایی‌ها	مبلغ	
درصد	ریال	
۳.۷۵	۳۰۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بانک پاسارگاد
۳.۷۵	۳۰۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

۱۳-۲- سرمایه‌گذاری در واحد صندوق‌های سرمایه‌گذاری به شرح ذیل می‌باشد:

۱۴۰۵/۰۲/۳۱			صندوق س. کارا-د
درصد از کل دارایی‌ها	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده	
درصد	ریال	ریال	
۳۰.۳۹	۲,۵۰۱,۵۵۱,۴۳۹,۱۵۲	۲,۴۹۹,۹۹۹,۹۶۷,۰۴۷	
۳۰.۳۹	۲,۵۰۱,۵۵۱,۴۳۹,۱۵۲	۲,۴۹۹,۹۹۹,۹۶۷,۰۴۷	

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۱۴- حساب‌ها و اسناد دریافتی تجاری

۱۴۰۵/۰۲/۳۱

تنزیل نشده	مبلغ تنزیل	نرخ تنزیل	تنزیل نشده
ریال	ریال	درصد	ریال
۲,۹۴۷,۳۶۶,۸۶۷	(۳۱,۲۶۳,۲۵۹)	۲۵	۲,۹۷۸,۶۳۰,۱۲۶
۲۹۲,۲۱۸,۰۰۰,۰۰۰	-	-	۲۹۲,۲۱۸,۰۰۰,۰۰۰
۸,۶۴۰,۸۵۴,۸۴۰	-	-	۸,۶۴۰,۸۵۴,۸۴۰
۳۰۳,۸۰۶,۲۲۱,۷۰۷	(۳۱,۲۶۳,۲۵۹)		۳۰۳,۸۳۷,۴۸۴,۹۶۶

سود دریافتی سپرده‌های بانکی

اسناد دریافتی بابت اجاره

حساب دریافتی بابت اجاره

۱۵- سایر دارایی‌ها

مانده در پایان دوره	استهلاک طی دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	مانده ابتدای دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۲۳۱,۶۰۱,۷۳۳	(۱۸,۳۹۸,۲۶۷)	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	-
۲۳۱,۶۰۱,۷۳۳	(۱۸,۳۹۸,۲۶۷)	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	-

مخارج عضویت در کانون‌ها

۱۶- جاری کارگزاران

مانده در پایان دوره	گردش بستانکار	گردش بدهکار	مانده ابتدای دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۱۶۸,۹۱۷,۰۶۴	(۲,۵۰۰,۰۰۳,۷۱۳,۶۰۴)	۲,۵۰۰,۱۷۲,۶۳۰,۶۶۸	-
۱۶۸,۹۱۷,۰۶۴	(۲,۵۰۰,۰۰۳,۷۱۳,۶۰۴)	۲,۵۰۰,۱۷۲,۶۳۰,۶۶۸	-

نام شرکت کارگزاری:
 کاریزما

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۱۷- موجودی نقد

	یادداشت	۱۴۰۵/۰۲/۳۱
		ریال
سپرده‌های بانکی کوتاه مدت	۶-۱	۴۴,۳۸۴,۵۶۳,۷۷۴
		۴۴,۳۸۴,۵۶۳,۷۷۴
		۴۴,۳۸۴,۵۶۳,۷۷۴

۱۷-۱- سپرده‌های بانکی کوتاه مدت به شرح ذیل است:

۱۴۰۵/۰۲/۳۱		سپرده بانکی
درصد از کل دارایی‌ها	مبلغ	
	ریال	
۰.۱۷	۱۴,۳۶۹,۵۵۴,۶۹۱	بانک پاسارگاد
۰.۰۰	۷,۷۹۵,۲۰۳	بانک خاورمیانه
۰.۳۶	۳۰,۰۰۷,۲۱۳,۸۸۰	بانک دی
	۴۴,۳۸۴,۵۶۳,۷۷۴	
۰.۵۴	۴۴,۳۸۴,۵۶۳,۷۷۴	

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۱۸- پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها

۱۴۰۵/۰۲/۳۱	یادداشت	ارکان:
ریال		مدیر
۱,۹۲۱,۷۸۴,۷۴۵		مدیر بهره‌برداری
۱,۱۵۳,۰۷۰,۸۴۲		بازارگردان
۱,۱۵۳,۰۷۰,۸۴۲		متولی
۳۲۹,۰۴۱,۰۸۶		حسابرس
۳۶۸,۹۸۷,۲۷۲		
۴,۹۲۵,۹۵۴,۷۸۷		
		سایر:
۲۲۰,۷۶۸,۶۳۷		ذخیره هزینه تصفیه
۱,۰۹۵,۳۲۰,۶۱۰		ذخیره هزینه نرم‌افزار
۵۰۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸-۱	حساب پرداختنی بابت خرید ملک
۵۰۸,۳۱۶,۰۸۹,۲۴۷		
۵۱۳,۲۴۲,۰۴۴,۰۳۴		

۱۸-۱ به دلیل اینکه از ۱۹ واحد خریداری شده از ۲۰ واحد کل ساختمان، هنوز سندها به نام صندوق منتقل نشده‌است، ۹۰ درصد مبلغ هر واحد به فروشنده پرداخت گردید و ۱۰ درصد مابقی در زمان انتقال سند به فروشنده پرداخت می‌شود.

۱۹- پیش‌دریافت‌ها

۱۴۰۵/۰۲/۳۱	
ریال	
۲۹۲,۲۱۸,۰۰۰,۰۰۰	پیش‌دریافت اجاره ملک کوه نور
۲۹۲,۲۱۸,۰۰۰,۰۰۰	

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۲۰- خالص دارایی‌ها

	۱۴۰۵/۰۲/۳۱		
درصد	مبلغ ریال	تعداد	واحد های سرمایه‌گذاری ممتاز
۱.۰۰	۷۴,۲۴۹,۱۷۱,۷۱۹	۷,۰۰۰,۰۰۰	شرکت سبدگردان کاریزما
۰.۳۶	۲۶,۵۱۷,۵۶۱,۳۲۸	۲,۵۰۰,۰۰۰	شرکت گروه خدمات بازار سرمایه کاریزما
۰.۰۷	۵,۳۰۳,۵۱۲,۲۶۶	۵۰۰,۰۰۰	گروه عمرانی پرداس
۱.۴۳	۱۰۶,۰۷۰,۲۴۵,۳۱۳	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	
			واحد های سرمایه‌گذاری ممتاز
۹۸.۵۷	۷,۳۱۸,۸۷۳,۹۴۲,۷۰۴	۶۹۰,۰۰۲,۵۴۷	سایر سرمایه‌گذاران عادی
۱۰۰.۰۰	۷,۴۲۴,۹۴۴,۱۸۸,۰۱۷	۷۰۰,۰۰۲,۵۴۷	

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۲۱- نقد حاصل از عملیات

۱۴۰۵/۰۲/۳۱	
ریال	
۴۲۴,۹۱۸,۷۱۸,۰۱۷	سود خالص
	تعدیلات:
۱,۷۳۸,۵۱۱,۳۷۹	استهلاک
۴۲۶,۶۵۷,۲۲۹,۳۹۶	
(۵,۰۷۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(افزایش) کاهش سرمایه‌گذاری در ملک
(۳۰۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(افزایش) کاهش سرمایه‌گذاری در سپرده بانکی
(۲,۵۰۱,۵۵۱,۴۳۹,۱۵۲)	(افزایش) کاهش سرمایه‌گذاری در واحد صندوق‌های سرمایه‌گذاری
(۳۰۳,۹۷۵,۱۳۸,۷۷۱)	(افزایش) کاهش حساب‌های دریافتی
(۲۳۱,۶۰۱,۷۳۳)	(افزایش) کاهش سایر دارایی‌ها
۵۱۳,۲۴۲,۰۴۴,۰۳۴	افزایش (کاهش) پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها
۲۹۲,۲۱۸,۰۰۰,۰۰۰	افزایش (کاهش) پیش دریافت‌ها
(۷,۳۸۲,۲۹۸,۱۳۵,۶۲۲)	
(۶,۹۵۵,۶۴۰,۹۰۶,۲۲۶)	

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۲۲- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۲۲-۱- عوامل ریسک

۲۲-۱-۱- 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.

۲۲-۱-۲- ریسک افزایش هزینه های بهره برداری

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.

۲۲-۱-۳- 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.

۲۲-۱-۴- 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. بدیهی است تغییرات روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق (به جز در مواعید 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 ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۵-۱-۲۲-ریسک عدم تقاضا برای فروش / مزایده املاک و مستغلات صندوق

گرچه 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.

۶-۱-۲۲-ریسک افزایش مطالبات

اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره‌برداری همه تمهیدات حقوقی را در انعقاد قراردادهای در نظر می‌گیرند ولی این ریسک در شرایطی مفروض است که برخی مستاجران در پرداخت اجاره‌بهای 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.

۷-۱-۲۲-ریسک نوسانات نرخ بهره

در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک (نظیر) سود علی‌الحساب 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 قابل‌اعتنایی از ساختار سرمایه‌صندوق 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.

۸-۱-۲۲-ریسک نقد شونده‌گی

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 ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۹-۱-۲۲-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 آن توسط یک مؤسسه معتبر تضمین شده است یا برای پرداخت اصل و سود 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 ننمایند 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.

۱۰-۱-۲۲-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 سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۲۳- سرمایه گذاری ارکان و اشخاص وابسته به آنها در صندوق :

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵			نوع وابستگی	نام
درصد تملک	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	نوع واحدهای سرمایه گذاری		
۱.۰۰	۷,۰۰۰,۰۰۰	ممتاز	مدیر و واحد دار ممتاز	شرکت سبذگردان کاریزما
۳۱.۷۸	۲۲۲,۴۴۰,۰۰۰	عادی		
۰.۳۶	۲,۵۰۰,۰۰۰	ممتاز	واحد دار ممتاز	شرکت گروه خدمات بازار سرمایه کاریزما
۰.۴۵	۳,۱۶۰,۰۰۰	عادی	وابسته به مدیر صندوق	گروه بازارگردانی سودا کاریزما
۰.۰۷	۵۰۰,۰۰۰	ممتاز	واحد دار ممتاز و مدیر بهره برداری	گروه عمرانی پرداس
۳۳.۶۶	۲۳۵,۶۰۰,۰۰۰	ممتاز و عادی	-	جمع

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۲۴- معاملات با اشخاص وابسته و مانده حساب:

مانده طلب (بدهی) در تاریخ ۱۴۰۵/۰۲/۳۱ (ریال)	شرح معامله		نوع وابستگی	طرف معامله
	تاریخ معامله	ارزش معامله (ریال)		
۱۶۸,۹۱۷,۰۶۴	طی دوره	۲,۴۹۹,۰۷۸,۴۳۱,۹۳۴	مبلغ خرید و فروش اوراق بهادار	شرکت کارگزاری کاریزما
	طی دوره	۷۴۹,۷۲۳,۵۲۹	کارمزد کارگزاری	
(۱,۹۲۱,۷۸۴,۷۴۵)	طی دوره	۱,۹۲۱,۷۸۴,۷۴۵	کارمزدارکان	شرکت سبذگردان کاریزما
(۱,۱۵۳,۰۷۰,۸۴۲)	طی دوره	۱,۱۵۳,۰۷۰,۸۴۲	کارمزدارکان	صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی اکسیر سودا
(۱,۱۵۳,۰۷۰,۸۴۲)	طی دوره	۱,۱۵۳,۰۷۰,۸۴۲	کارمزدارکان	گروه عمرانی پرداس
(۳۲۹,۰۴۱,۰۸۶)	طی دوره	۳۲۹,۰۴۱,۰۸۶	کارمزدارکان	موسسه حسابرسی هدف نوین نگر
(۳۶۸,۹۸۷,۲۷۲)	طی دوره	۳۶۸,۹۸۷,۲۷۲	کارمزدارکان	موسسه حسابرسی داریا روش

۲۵- 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.

۲۶- 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.