

شرکت صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

گزارش حسابرس مستقل

به انضمام

صورتهای مالی شش ماهه

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

شرکت صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

فهرست مندرجات

شماره صفحه	عنوان مطالب
(۱) الی (۳)	گزارش بررسی اجمالی حسابرس مستقل
۱ الی ۲۶	صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

برسمای

گزارش حسابرس مستقل
به مدیر صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاخ

گزارش حسابرسی صورتهای مالی

اظهار نظر

۱. صورتهای مالی میان دوره ای صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاخ شامل صورت خالص دارایی ها به تاریخ ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵ و صورتهای سود و زیان، گردش خالص دارایی ها و جریانهای نقدی برای دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۶، توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

به نظر این مؤسسه، صورتهای مالی یادشده، وضعیت مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاخ در تاریخ ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵ و عملکرد مالی و جریانهای نقدی آن را برای دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری و دستورالعمل های اجرایی و ثبت گزارش دهی رویدادهای مالی صندوق های سرمایه گذاری مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار، 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 حسابرسی و بازرس قانونی در حسابرسی صورتهای مالی توصیف شده است. این مؤسسه طبق الزامات آیین رفتار حرفه ای جامعه حسابداران رسمی ایران، مستقل از صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاخ 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.

مسئولیت های هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

۳. مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورتهای مالی طبق استانداردهای حسابداری و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل های داخلی لازم برای تهیه صورتهای مالی عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، برعهده هیئت مدیره است.

در تهیه صورتهای مالی، هیئت مدیره مسئول ارزیابی توانایی شرکت 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 شرکت یا توقف عملیات آن وجود داشته باشد، یا راهکار واقع بینانه دیگری به جز موارد مذکور در باروش وجود نداشته باشد.

گزارش حسابرس مستقل - ادامه
صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

مسئولیت‌های حسابرس و بازرس قانونی در صورت‌های مالی

۴. اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت‌های مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر وی می‌شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف‌های با اهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف‌ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می‌باشند، زمانی با اهمیت تلقی می‌شوند که به‌طور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده‌کنندگان که بر مبنای صورت‌های مالی اتخاذ می‌شود، اثر بگذارند.

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

- خطرهای تحریف با اهمیت صورت‌های مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می‌شود، روش‌های حسابرسی در برخورد با این خطرهای طراحی و اجرا و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می‌شود. از آنجا که تقلب می‌تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری کنترل‌های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف با اهمیت ناشی از اشتباه است.
- از کنترل‌های داخلی مرتبط با حسابرسی به‌منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی شرکت، شناخت کافی کسب می‌شود.
- مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می‌شود.
- 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 می‌تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی شرکت به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه‌گیری می‌شود. 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 حسابرس 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 شرکت، 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.

گزارش حسابرس مستقل - ادامه
صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

افزون بر این، زمانبندی اجرا و دامنه برنامه‌ریزی شده کار حسابرسی و یافته‌های عمده حسابرسی، شامل ضعف‌های با اهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده‌است، به ارکان راهبردی اطلاع‌رسانی می‌شود.
همچنین این مؤسسه به عنوان حسابرس مستقل مسئولیت دارد موارد عدم رعایت اساسنامه و امیدنامه صندوق و نیز مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار را به مدیر صندوق گزارش کند.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

۵. در اجرای مفاد ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۲۶۰ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی، این مؤسسه در رسیدگی‌های خود به موردی حاکی از ایجاد محدودیت در دارایی‌های صندوق از قبیل تضمین و توثیق به نفع سایر اشخاص برخورد نکرده‌است.
۶. گزارش مدیر صندوق، درباره وضعیت و عملکرد صندوق در سال مورد گزارش، مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته‌است. با توجه به رسیدگی‌های انجام شده، نظر این مؤسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده باشد، جلب نگردیده‌است.
۷. موارد عدم رعایت اساسنامه و امیدنامه صندوق و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح زیر است:
۷-۱. مفاد بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۵۷ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی درخصوص ارسال به موقع اطلاعات سرمایه‌گذاری به صورت روزانه حداکثر تا ساعت ۱۶ همان روز به صورت فایل xml در مقطعی در دوره مورد گزارش
۷-۲. مفاد ابلاغیه شماره ۱۲۰۲۰۲۲۱ مدیریت نظارت بر نهادهای مالی مبنی بر لزوم انجام کلیه پرداخت‌ها به صورت الکترونیک

مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت داریاروش
(حسابداران رسمی)

۳۱ تیر ماه ۱۴۰۵

محمد حاجی پور
عضویت: ۸۱۱۰۰۱

سیدعلی شیرازی
عضویت: ۸۱۱۰۳۷



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

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

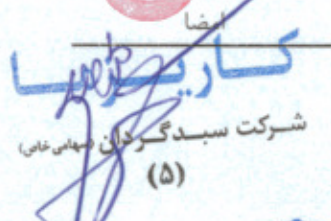
با سلام و احترام

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 برگیرنده 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 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	امضا
مدیر صندوق	شرکت سبدگردان کاریزما	آقای محمد رضا خانی معصوم‌آباد علیا	 شرکت سبدگردان (۵)
متولی صندوق	موسسه حسابرسی هدف نوین نگر	آقای غلامحسین سمیعی	 موسسه حسابرسی هدف نوین نگر حسابداران رسمی

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

صورت سود و زیان

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

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



یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

کاریزما
شرکت سبذگردان (سهایی خاص)
(۵)



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

صورت خالص دارایی‌ها

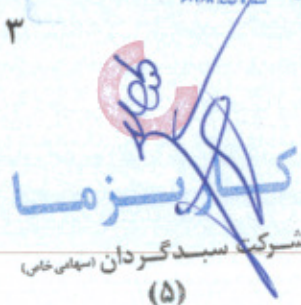
در تاریخ ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۱۴۰۵/۰۲/۳۱	یادداشت	دارایی‌ها
ریال		
۵,۰۷۱,۲۶۱,۴۸۸,۶۲۱	۱۲	سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات
۲,۸۱۰,۵۵۱,۴۳۹,۱۵۲	۱۳	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۱۱,۵۸۸,۲۲۱,۷۰۷	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
۷,۹۳۸,۱۸۶,۲۳۲,۰۵۱		جمع دارایی‌ها
		بدهی‌ها
۵۱۳,۲۴۲,۰۴۴,۰۳۴	۱۸	پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها
۵۱۳,۲۴۲,۰۴۴,۰۳۴		جمع بدهی‌ها
۷,۴۲۴,۹۴۴,۱۸۸,۰۱۷	۱۹	خالص دارایی‌ها
۱۰,۶۰۷		خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.



موسسه حسابرسی هدف نوین نگر
حسابداران رسمی



(۵)

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
-	-
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰
۶,۹۰۰,۰۲۵,۴۷۰,۰۰۰	۶۹۰,۰۰۲۵۴۷
۴۲۴,۹۱۸,۷۱۸,۰۱۷	-
۷,۴۲۴,۹۴۴,۱۸۸,۰۱۷	۷۰۰,۰۰۲۵۴۷

مانده خالص دارایی‌ها در ابتدای دوره

آورده دارندگان واحد های ممتاز

پذیره نویسی واحد های سرمایه‌گذاری عادی

سود خالص

خالص دارایی‌ها در تاریخ ۳۱ فروردین ۱۴۰۵



کارینزا

شرکت سپندگرددان (سهامی)
(۵)

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
شماره ثبت ۳۰۶۳۸

کاخ



یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.



مؤسسه حسابرسی هانا نوین‌نگار
حسابداری رسمی



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

صورت جریان‌های نقدی

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

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵	یادداشت
ریال	جریان‌های نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی :
(۶,۹۵۵,۶۴۰,۹۰۶,۲۲۶)	نقد حاصل از عملیات
(۶,۹۵۵,۶۴۰,۹۰۶,۲۲۶)	جریان خالص ورود(خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی
-	جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری :
(۶,۹۵۵,۶۴۰,۹۰۶,۲۲۶)	جریان خالص ورود(خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری
-	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

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.



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

کلیه 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: 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.
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

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 سپد 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 سپد گردان کاریزما همزمان به عنوان موسس در تاسیس صندوق مشارکت دارد. شرکت سپد گردان کاریزما در تاریخ ۱۳۹۰/۰۲/۰۴ 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، عباس آباد-اندیشه، خیابان شهید استاد مطهری، خیابان کوه نور، پلاک ۱۰۱، طبقه همکف، کد پستی ۱۵۸۷۶۳۳۱۴۲ می‌باشد.

۲-۳- متولی صندوق: موسسه حسابرسي 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 حسابرسي 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 ۱۳۹۷/۰۹/۲۵ تأسیس و طی شماره ۲۸۶۵۰۲ در اداره ثبت شرکت‌ها و موسسات 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، عباس آباد-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 یا 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 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 تأسیس	معادل پنج در هزار (۰.۰۰۵) از وجوه جذب شده در پذیره نویسی اولیه حداکثر تا مبلغ ۱.۰۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبته با تصویب مجمع صندوق
هزینه‌های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یک سال مالی با ارائه مدارک مثبته با 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 ۱۲۰۳۰۰۹۰)
هزینه‌های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آن‌ها	هزینه دسترسی به نرم افزار صندوق، نصب و راه اندازی تارنمای آن و هزینه‌های پشتیبانی آن‌ها سالانه و مطابق با فاکتور نرم افزاری با ارائه مدارک مثبته 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 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 ۱۲۰۰۳۰۲۱ 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- در آمد 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 ساختمانی کوه نور

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

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

۶- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵	یادداشت	سود تحقق نیافته نگهداری صندوق‌های سرمایه‌گذاری
ریال		
۱,۵۵۱,۴۷۲,۱۰۵	۶-۱	
۱,۵۵۱,۴۷۲,۱۰۵		

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

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵	کاربرد	ارزش دفتری	ارزش بازار	تعداد	صندوق س. کا-د
سود (زیان) تحقق نیافته نگهداری	ریال	ریال	ریال		
۱,۵۵۱,۴۷۲,۱۰۵	(۹۲۲,۷۸۷,۳۷۱)	(۲,۴۹۹,۹۹۹,۹۶۷,۰۴۸)	۲,۵۰۲,۴۷۴,۲۲۶,۵۲۴	۷۵,۴۶۲,۱۰۲	
۱,۵۵۱,۴۷۲,۱۰۵	(۹۲۲,۷۸۷,۳۷۱)	(۲,۴۹۹,۹۹۹,۹۶۷,۰۴۸)	۲,۵۰۲,۴۷۴,۲۲۶,۵۲۴		

۷- سود سپرده‌های بانکی

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

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

دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵	سود سپرده	سود خالص
ریال	ریال	ریال
۴۳۷,۹۲۶,۴۸۵,۷۷۹	۴۳۷,۹۵۷,۷۴۹,۰۳۸	۴۳۷,۹۲۶,۴۸۵,۷۷۹
۴۳۷,۹۲۶,۴۸۵,۷۷۹	۴۳۷,۹۵۷,۷۴۹,۰۳۸	۴۳۷,۹۲۶,۴۸۵,۷۷۹

بانک پاسارگاد

سپرده بانکی

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
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۱۲- سرمایه‌گذاری در املاک

۱۴۰۵/۰۲/۳۱			
جمع	ساختمان	زمین	
ریال	ریال	ریال	
-	-	-	بهای تمام شده:
۵,۰۷۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۴۳,۱۲۲,۴۸۹,۹۶۰	۳,۶۲۹,۸۷۷,۵۱۰,۰۴۰	مابده در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۹
۵,۰۷۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۴۳,۱۲۲,۴۸۹,۹۶۰	۳,۶۲۹,۸۷۷,۵۱۰,۰۴۰	خرید ملک طی دوره:
			ملک کوه نور
			مانده در ۱۴۰۵/۰۲/۳۱
			استهلاک انباشته:
-	-	-	مانده در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۹
(۱,۷۳۸,۵۱۱,۳۷۹)	(۱,۷۳۸,۵۱۱,۳۷۹)	-	ملک کوه نور
(۱,۷۳۸,۵۱۱,۳۷۹)	(۱,۷۳۸,۵۱۱,۳۷۹)	-	مانده در ۱۴۰۵/۰۲/۳۱
۵,۰۷۱,۲۶۱,۴۸۸,۶۲۱	۱,۴۴۱,۳۸۳,۹۷۸,۵۸۱	۳,۶۲۹,۸۷۷,۵۱۰,۰۴۰	ارزش دفتری در ۱۴۰۵/۰۲/۳۱

۱۲-۱- ساختمان کوه نور تا مبلغ ۳۰۲۰,۶۴۰ 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

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

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

۱۴۰۵/۰۲/۳۱	مبلغ	سپرده بانکی
درصد از کل دارایی‌ها	ریال	
درصد	۳۰۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بانک پاسارگاد
۳۸۹	۳۰۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۳۸۹	۳۰۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

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

۱۴۰۵/۰۲/۳۱	درصد از کل دارایی‌ها	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده	صندوق س. کرا - د
	درصد	ریال	ریال	
	۳۱۵۱	۲,۵۰۱,۵۵۱,۴۳۹,۱۵۲	۲,۴۹۹,۹۹۹,۹۶۷,۰۴۷	
	۳۱۵۱	۲,۵۰۱,۵۵۱,۴۳۹,۱۵۲	۲,۴۹۹,۹۹۹,۹۶۷,۰۴۷	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاخ

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

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

۱۴۰۵/۰۲/۳۱

تجزیل شده	مبلغ تجزیل	نرخ تجزیل	تجزیل نشده
ریال	ریال	درصد	ریال
۲,۹۴۷,۳۶۶,۸۶۷	(۳۱,۲۶۳,۲۵۹)	۲۵	۲,۹۷۸,۶۳۰,۱۲۶
*	-	-	-
۸,۶۴۰,۸۵۴,۸۴۰	-	-	۸,۶۴۰,۸۵۴,۸۴۰
۱۱,۵۸۸,۲۲۱,۷۰۷	(۳۱,۲۶۳,۲۵۹)	-	۱۱,۶۱۹,۴۸۴,۹۶۶
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	-
مانده در پایان دوره	گردش بستن‌گر	گردش بده‌گر	مانده ابتدای دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۱۶۸,۹۱۷,۰۶۴	(۲,۵۰۰,۰۰۰,۳۷۲,۶۰۴)	۲,۵۰۰,۱۷۲,۶۳۰,۶۶۸	-
۱۶۸,۹۱۷,۰۶۴	(۲,۵۰۰,۰۰۰,۳۷۲,۶۰۴)	۲,۵۰۰,۱۷۲,۶۳۰,۶۶۸	-

۱۴- حساب‌ها و اسناد دریافتی تجاری

سود دریافتی سبدهای بانکی

اسناد دریافتی بابت اجاره

حساب دریافتی بابت اجاره

۱۵- سایر دارایی‌ها

مخارج عفویت در کانون‌ها

۱۶- جاری کارگزاران

نام شرکت کارگزاران:
کارپوما

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات کاخ

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دورهای

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

۱۷- موجودی نقد

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

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

۱۴۰۵/۰۲/۳۱

درصد از کل دارایی‌ها	مبلغ	سپرده بانکی
درصد	ریال	
۰.۱۸	۱۴,۳۶۹,۵۵۴,۶۹۱	بانک پاسارگاد
۰.۰۰۰	۷,۷۹۵,۲۰۳	بانک خاورمیانه
۰.۳۸	۳۰,۰۰۰,۷۲۱,۳۸۰	بانک دی
۰.۵۶	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	
ریال		ارکان:
۱,۹۲۱,۷۸۴,۷۴۵		مدیر
۱,۱۵۳,۰۷۰,۸۴۲		مدیر بهره‌برداری
۱,۱۵۳,۰۷۰,۸۴۲		بازارگردان
۳۲۹,۰۴۱,۰۸۶		متولی
۳۶۸,۹۸۷,۲۷۲		حسابرس
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 سند ها 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.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

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

۱۹- خالص دارایی‌ها

۱۴۰۵/۰۲/۳۱

درصد	مبلغ ریال	تعداد	واحد های سرمایه‌گذاری ممتاز
۱۰۰	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	۱۰,۶۰۷۰,۲۴۵,۳۱۳	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	

واحد های سرمایه‌گذاری ممتاز

سایر سرمایه‌گذاران عادی

۹۸.۵۷	۷,۳۱۸,۸۷۳,۹۴۲,۷۰۴	۶۹۰,۰۰۲,۵۴۷
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

۲۰- 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
(۱۱,۷۵۷,۱۳۸,۷۷۱)	(افزایش) کاهش حساب‌های دریافتنی
(۲۳۱,۶۰۱,۷۳۳)	(افزایش) کاهش سایر دارایی‌ها
۵۱۳,۲۴۲,۰۴۴,۰۳۴	افزایش (کاهش) پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
.	افزایش (کاهش) پیش دریافت‌ها
(۷,۳۸۲,۲۹۸,۱۳۵,۶۲۲)	
(۶,۹۵۵,۶۴۰,۹۰۶,۲۲۶)	

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

بادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

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

۲۱- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۲۱-۱- عوامل ریسک

۲۱-۱-۱- 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.

۲۱-۱-۲- ریسک افزایش هزینه‌های 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.

۲۱-۱-۳- 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.

۲۱-۱-۴- ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه گذاری با ارزش خالص محاسبه شده

با توجه به اینکه گزارش ارزش گذاری 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 موارد شش ماهه 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

۵-۱-۲۱-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.

۶-۱-۲۱-ریسک افزایش مطالبات

اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره‌برداری 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.

۷-۱-۲۱-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 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.

۸-۱-۲۱-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 ۵ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ اردیبهشت ۱۴۰۵

۹-۱-۲۱-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.

۱۰-۱-۲۱-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

۴۲- 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		
۱۰۰	۷,۰۰۰,۰۰۰	ممتاز	مدیر و واحد دار ممتاز	شرکت سیدگردان کاریزما
۳۱,۷۸	۲۳۲,۴۴۰,۰۰۰	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 پردیس
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

۲۳- 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	صلی دوره	۲,۴۹۹,۰۷۸,۴۳۱,۹۳۴	کارگزار صندوق	شرکت کارگزاری کاریزما
	صلی دوره	۷۴۹,۷۲۳,۵۲۹		
	صلی دوره	۱,۹۲۱,۷۸۴,۷۴۵		
	صلی دوره	۱,۱۵۳,۰۷۰,۸۴۲		
	صلی دوره	۱,۱۵۳,۰۷۰,۸۴۲		
(۱,۱۵۳,۰۷۰,۸۴۲)	صلی دوره	۱,۱۵۳,۰۷۰,۸۴۲	مدیر بهره‌داری	گروه عمرانی پرداس
(۳۲۹,۰۴۱,۰۸۶)	صلی دوره	۳۲۹,۰۴۱,۰۸۶	متولی صندوق	موسسه حسابرسی هدف نوین نگر
(۳۶۸,۹۸۷,۲۷۲)	صلی دوره	۳۶۸,۹۸۷,۲۷۲	حسابرس صندوق	موسسه حسابرسی دارپا روش

۲۴- تعهدات، بدهی‌های احتمالی و دارایی‌های احتمالی

در تاریخ صورت‌های مالی، صندوق فاقد تعهدات سرمایه‌ای، بدهی‌های احتمالی و دارایی‌های احتمالی است. مالکیت دارایی‌های صندوق فاقد هر گونه محدودیت، تضمین و توثیق به نفع سایر اشخاص می‌باشد.

۲۵- رویداد های بعد از تاریخ صورت خالص دارایی‌ها

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

۲۶- گزارش خالص ارزش سرمایه‌گذاری‌های صندوق به ارزش روز

در دوره مورد گزارش به دلیل نزدیک بودن مقطع خرید ملک برای صندوق از اواسط اردیبهشت ماه ۱۴۰۵ تا تاریخ گزارش ۳۱/۰۵/۱۴۰۵ از کارشناسی مجدد ملک خریداری شده به تاریخ ۳۱/۰۲/۱۴۰۵ و ارائه اطلاعات مقایسه‌ای آن با پایای تمام شده صورت پذیرفته است.