



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

با سلام و احترام

صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ مربوط دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵ که در اجرای مفاد بند ۱۵ ماده ۶۸ اساسنامه صندوق بر اساس سوابق، مدارک و اطلاعات موجود در خصوص عملیات صندوق تهیه گردیده، 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
۱۱-۲۷	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 گونه‌کافی در این صورت‌های مالی افشا گردیده‌اند.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

شماره ثبت: ۶۰۲۶۸
تاریخ: ۱۴۰۵/۰۶/۲۴

صورت‌های مالی حاضر در تاریخ ۱۴۰۵/۰۶/۲۴ به تایید ارکان زیر در صندوق رسیده است.

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده
مدیر صندوق	شرکت سبدگردان کاریزما	آقای محمد رضا خانی معصوم‌آباد علیا
متولی صندوق	مؤسسه حسابرسی هدف نوین نگر	آقای غلامحسین سمیعی

مؤسسه حسابرسی هدف نوین نگر
حسابداران رسمی

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

صورت سود و زیان

دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

درآمد ها	یادداشت	دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵	ریال
درآمد اجاره املاک و مستغلات	۵	۸۴,۳۵۶,۶۷۱,۹۲۷	
سود فروش اوراق بهادار	۶	۸۶,۷۸۱,۹۶۱,۲۷۳	
سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار	۷	۲,۴۲۲,۳۱۷,۳۷۲	
سود سپرده‌های بانکی	۸	۵۵۰,۹۶۶,۹۴۰,۶۷۰	
سایر درآمدها	۹	۳۱۹,۶۱۹,۸۹۰	
جمع درآمد ها		۷۲۴,۸۴۷,۵۱۱,۱۳۲	
هزینه‌های عملیاتی			
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	۱۰	(۲۷,۴۰۸,۴۵۴,۱۶۴)	
سایر هزینه‌های عملیاتی	۱۱	(۴,۶۲۶,۰۰۹,۹۱۹)	
جمع هزینه‌های عملیاتی		(۳۲,۰۳۴,۴۶۴,۰۸۳)	
سود خالص		۶۹۲,۸۱۳,۰۴۷,۰۴۹	
سود هر واحد سرمایه‌گذاری	۱۲	۹۹۰	



یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

کارینژا
شیرکت سبدگردان (سهامی خاص)
(۵)

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

صورت خالص دارایی‌ها

در تاریخ ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۱۴۰۵/۰۵/۳۱	یادداشت	دارایی‌ها
ریال		
۵,۹۶۴,۸۵۸,۶۶۹,۱۱۸	۱۳	سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات
۲,۲۴۵,۳۲۲,۱۵۳,۰۶۶	۱۴	سایر سرمایه‌گذاری‌ها
۲۸۳,۲۲۴,۴۴۴,۴۹۵	۱۵	حساب‌ها و اسناد دریافتنی تجاری
۱۳۹,۳۲۲,۱۱۵	۱۶	سایر دارایی‌ها
۳۱۹,۶۱۹,۷۷۹	۱۷	جاری کارگزاران
۱,۷۴۷,۶۶۱,۵۲۳	۱۸	موجودی نقد
۸,۴۹۵,۶۱۱,۸۷۰,۰۹۶		جمع دارایی‌ها
		بدهی‌ها
۵۶۴,۵۴۳,۶۷۰,۱۳۶	۱۹	پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۲۳۸,۲۲۹,۶۸۲,۹۱۱	۲۰	پیش دریافت‌ها
۸۰۲,۷۷۳,۳۵۳,۰۴۷		جمع بدهی‌ها
۷,۶۹۲,۸۳۸,۵۱۷,۰۴۹	۲۱	خالص دارایی‌ها
۱۰,۹۹۰		خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

شماره ثبت: ۶۰۲۶۸

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.
کاربر
 شرکت سبدگردان (سهامی خاص)
 (۵)

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

گردش خالص دارایی‌ها

دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

صورت گردش خالص دارایی‌ها	
دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵	
تعداد واحد های سرمایه‌گذاری	مبلغ
ریال	ریال
-	-
۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۶۹۰۰۰۲۵۴۷	۶,۹۰۰,۰۲۵,۴۷۰,۰۰۰
-	۶۹۲,۸۱۳,۰۴۷,۰۴۹
۷۰۰,۰۰۲,۵۴۷	۷,۶۹۲,۸۳۸,۵۱۷,۰۴۹

مانده خالص دارایی‌ها در ابتدای دوره

آورده دارندگان واحد های ممتاز

پذیره نویسی واحد های سرمایه‌گذاری عادی

سود خالص

خالص دارایی‌ها در تاریخ ۱۴۰۵/۰۵/۳۱



یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

صورت جریان‌های نقدی

دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

یادداشت	دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵
	ریال
جریان‌های نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی :	
نقد حاصل از عملیات	۲۲ (۶,۹۹۸,۲۷۷,۸۰۸,۴۷۷)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های عملیاتی	(۶,۹۹۸,۲۷۷,۸۰۸,۴۷۷)
جریان‌های نقدی حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری :	
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	-
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت‌های تامین مالی	(۶,۹۹۸,۲۷۷,۸۰۸,۴۷۷)
جریان‌های نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی :	
جریان‌های نقد حاصل از صدور واحد‌های سرمایه‌گذاری ممتاز و عادی	۷,۰۰۰,۰۲۵,۴۷۰,۰۰۰
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت‌های تامین مالی	۷,۰۰۰,۰۲۵,۴۷۰,۰۰۰
خالص افزایش در موجودی نقد	۱,۷۴۷,۶۶۱,۵۲۳
مانده موجودی نقد ابتدای دوره	-
مانده موجودی نقد انتهای دوره	۱,۷۴۷,۶۶۱,۵۲۳

یادداشت‌های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت‌های مالی است.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد 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: 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 ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد 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 ۱۳۹۰/۰۲/۰۴ تأسیس و طی شماره ۴۰۱۱۳۶ 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 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 ۱۳۹۷/۰۹/۲۵ 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، 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 ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۴-۲- درآمد های عملیاتی

۴-۲-۱- درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه مبلغ دریافتی یا دریافتنی 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 دریافتنی 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 دریافتنی 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 ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد 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 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 صندوق، 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 ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد 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، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می‌گردد، در صورت افزایش مبلغ 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 ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۵- درآمد اجاره املاک و مستغلات

دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه
منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

ریال

۸۴,۳۵۶,۶۷۱,۹۲۷

۸۴,۳۵۶,۶۷۱,۹۲۷

اجاره واحدهای ساختمان کوه نور

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۶- سود فروش اوراق بهادار

یادداشت	دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵ ریال
۶-۱ سود فروش صندوق‌های سرمایه‌گذاری	۸۶,۷۸۱,۹۶۱,۲۷۳
	۸۶,۷۸۱,۹۶۱,۲۷۳

۶-۱- سود فروش صندوق‌های سرمایه‌گذاری به شرح ذیل است:

دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵				
تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد	سود (زیان) فروش
	ریال	ریال	ریال	ریال
۷۷,۷۲۸,۰۰۰	۲,۶۶۳,۶۵۵,۵۵۵,۶۶۳	(۲,۵۷۵,۸۹۱,۳۷۱,۸۲۵)	(۹۸۲,۲۲۲,۵۶۵)	۸۶,۷۸۱,۹۶۱,۲۷۳
	۲,۶۶۳,۶۵۵,۵۵۵,۶۶۳	(۲,۵۷۵,۸۹۱,۳۷۱,۸۲۵)	(۹۸۲,۲۲۲,۵۶۵)	۸۶,۷۸۱,۹۶۱,۲۷۳

صندوق س. کارا د-

۷- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار

یادداشت	دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵ ریال
۷-۱ سود تحقق نیافته نگهداری صندوق‌های سرمایه‌گذاری	۲,۴۲۲,۳۱۷,۳۷۲
	۲,۴۲۲,۳۱۷,۳۷۲

۷-۱- سود تحقق نیافته نگهداری صندوق‌های سرمایه‌گذاری به شرح ذیل است:

دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵				
تعداد	ارزش بازار	ارزش دفتری	کارمزد	سود (زیان) تحقق نیافته نگهداری
	ریال	ریال	ریال	ریال
۳,۳۹۴,۰۰۰	۱۲۲,۳۶۷,۲۷۶,۰۰۰	(۱۱۹,۸۹۹,۸۳۵,۶۹۵)	(۴۵,۱۲۲,۹۳۳)	۲,۴۲۲,۳۱۷,۳۷۲
	۱۲۲,۳۶۷,۲۷۶,۰۰۰	(۱۱۹,۸۹۹,۸۳۵,۶۹۵)	(۴۵,۱۲۲,۹۳۳)	۲,۴۲۲,۳۱۷,۳۷۲

صندوق س. کارا د-

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۸- سود سپرده‌های بانکی

یادداشت	دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵
	ریال
۸-۱	۵۵۰,۹۶۶,۹۴۰,۶۷۰
	۵۵۰,۹۶۶,۹۴۰,۶۷۰

سود سپرده‌های بانکی

۸-۱- سود سپرده‌های بانکی به شرح ذیل است:

سپرده بانکی	سود سپرده	هزینه تنزیل	سود خالص
	ریال	ریال	ریال
بانک پاسارگاد	۴۶۵,۶۷۳,۴۴۹,۸۹۹	(۴۸,۹۹۸,۴۶۹)	۴۶۵,۶۲۴,۴۵۱,۴۳۰
بانک گردشگری	۸۵,۳۱۷,۵۲۰,۷۹۳	(۲۶۲,۷۷۴,۸۴۸)	۸۵,۰۵۴,۷۴۵,۹۴۵
بانک دی	۲۸۶,۳۳۲,۶۴۷	-	۲۸۶,۳۳۲,۶۴۷
بانک خاورمیانه	۱,۴۱۰,۶۴۸	-	۱,۴۱۰,۶۴۸
	۵۵۱,۲۷۸,۷۱۳,۹۸۷	(۳۱۱,۷۷۳,۳۱۷)	۵۵۰,۹۶۶,۹۴۰,۶۷۰

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۹- سایر درآمدها

دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی
 به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

ریال
۳۱۹,۶۱۹,۸۹۰
۳۱۹,۶۱۹,۸۹۰

تعدیل کارمزد کارگزاری

۱۰- حق الزحمه ارکان

دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی
 به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

ریال
۱۱,۵۵۷,۲۵۹,۶۹۳
۶,۹۳۴,۳۵۵,۷۹۳
۱,۰۱۶,۴۵۵,۵۰۴
۹۶۶,۰۲۷,۳۸۱
۶,۹۳۴,۳۵۵,۷۹۳
۲۷,۴۰۸,۴۵۴,۱۶۴

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 ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۱۱- سایر هزینه‌های عملیاتی

دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی
 به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

ریال	
۳,۱۳۴,۳۶۲,۷۱۴	هزینه نرم افزار
۶۳۰,۹۸۷,۰۴۵	هزینه تصفیه
۸۲۹,۰۴۷,۶۱۰	حق عضویت در کانون
۳۱,۵۲۰,۵۷۵	کارمزد بانکی
۹۱,۹۷۵	هزینه برگزاری مجامع
۴,۶۲۶,۰۰۹,۹۱۹	

۱۲- سود هر واحد سرمایه‌گذاری

دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی
 به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

ریال	
۶۹۲,۸۱۳,۰۴۷,۰۴۹	سود خالص
۷۰۰,۰۰۲,۵۴۷	تعداد واحد های سرمایه‌گذاری
۹۹۰	سود هر واحد سرمایه‌گذاری

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۱۳- سرمایه‌گذاری در املاک

۱۴۰۵/۰۵/۳۱			
زمین	ساختمان	جمع	
ریال	ریال	ریال	
-	-	-	بهای تمام شده :
			مانده در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۱۹
			خرید ملک طی دوره :
۴,۲۷۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۸۸,۸۵۸,۶۶۹,۱۱۸	۵,۹۶۴,۸۵۸,۶۶۹,۱۱۸	ملک کوه نور
۴,۲۷۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۶۸۸,۸۵۸,۶۶۹,۱۱۸	۵,۹۶۴,۸۵۸,۶۶۹,۱۱۸	ارزش دفتری در ۱۴۰۵/۰۵/۳۱

۱-۱۲- 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 ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۱۴- سایر سرمایه‌گذاری‌ها

یادداشت	۱۴۰۵/۰۵/۳۱
	ریال
۱۴-۱ سرمایه‌گذاری در سپرده‌های بانکی	۲,۱۲۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴-۲ سرمایه‌گذاری در واحد صندوق‌های سرمایه‌گذار	۱۲۲,۳۲۲,۱۵۳,۰۶۶
	۲,۲۴۵,۳۲۲,۱۵۳,۰۶۶

۱۴-۱- سرمایه‌گذاری در سپرده‌های بانکی بلندمدت به شرح ذیل می‌باشد:

سپرده بانکی	مبلغ	درصد از کل دارایی‌ها
	ریال	درصد
بانک پاسارگاد	۳۰۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳.۶۴
بانک گردشگری	۱,۸۱۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۱.۳۵
	۲,۱۲۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴.۹۹

۱۴-۲- سرمایه‌گذاری در واحد صندوق‌های سرمایه‌گذاری به شرح ذیل می‌باشد:

صندوق س. کارا - د	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد از کل دارایی‌ها
	ریال	ریال	درصد
	۱۱۹,۸۹۹,۸۳۵,۶۹۴	۱۲۲,۳۲۲,۱۵۳,۰۶۶	۱.۴۴
	۱۱۹,۸۹۹,۸۳۵,۶۹۴	۱۲۲,۳۲۲,۱۵۳,۰۶۶	۱.۴۴

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۱۵- حساب‌ها و اسناد دریافتنی تجاری

۱۴۰۵/۰۵/۳۱			
تنزیل نشده	نرخ تنزیل	مبلغ تنزیل	تنزیل شده
ریال	درصد	ریال	ریال
۳۸,۳۴۹,۸۶۲,۹۷۴	۲۵	(۳۱۱,۷۷۳,۳۱۷)	۳۸,۰۳۸,۰۸۹,۶۵۷
۲۳۶,۵۴۵,۵۰۰,۰۰۰	-	-	۲۳۶,۵۴۵,۵۰۰,۰۰۰
۸,۶۴۰,۸۵۴,۸۳۸	-	-	۸,۶۴۰,۸۵۴,۸۳۸
۲۸۳,۵۳۶,۲۱۷,۸۱۲		(۳۱۱,۷۷۳,۳۱۷)	۲۸۳,۲۲۴,۴۴۴,۴۹۵

سود دریافتنی سپرده‌های بانکی

اسناد دریافتنی بابت اجاره

حساب دریافتنی بابت اجاره

۱۶- سایر دارایی‌ها

مانده ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک طی دوره	مانده در پایان دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
-	۸,۴۶۱,۷۰۰	(۹۱,۹۷۵)	۸,۳۶۹,۷۲۵
-	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱۱۹,۰۴۷,۶۱۰)	۱۳۰,۹۵۲,۳۹۰
-	۲۵۸,۴۶۱,۷۰۰	(۱۱۹,۱۳۹,۵۸۵)	۱۳۹,۳۲۲,۱۱۵

مخارج برگزاری مجامع

مخارج عضویت در کانون‌ها

۱۷- جاری کارگزاران

مانده ابتدای دوره	گردش بدهکار	گردش بستانکار	مانده در پایان دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
-	۵,۳۵۸,۸۶۰,۶۷۵,۴۴۹	(۵,۳۵۸,۵۴۱,۰۵۵,۶۷۰)	۳۱۹,۶۱۹,۷۷۹
-	۵,۳۵۸,۸۶۰,۶۷۵,۴۴۹	(۵,۳۵۸,۵۴۱,۰۵۵,۶۷۰)	۳۱۹,۶۱۹,۷۷۹

نام شرکت کارگزاری:

کاریزما

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۱۸- موجودی نقد

۱۴۰۵/۰۵/۳۱	یادداشت	
ریال		
۱,۷۴۷,۶۶۱,۵۲۳	۱۸-۱	سپرده‌های بانکی کوتاه مدت
۱,۷۴۷,۶۶۱,۵۲۳		

۱۸-۱- سپرده‌های بانکی کوتاه مدت به شرح ذیل است:

۱۴۰۵/۰۵/۳۱		
درصد از کل دارایی ها	مبلغ	سپرده بانکی
درصد	ریال	
۰.۰۰	۱,۶۵۶,۳۹۳	بانک پاسارگاد
۰.۰۰	۲۱۶,۰۰۳,۳۷۴	بانک خاورمیانه
۰.۰۲	۱,۴۴۹,۱۴۳,۶۰۹	بانک دی
۰.۰۰	۸۰,۸۵۸,۱۴۷	بانک گردشگری
۰.۰۲	۱,۷۴۷,۶۶۱,۵۲۳	

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ

یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای

دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۱۹- پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها

۱۴۰۵/۰۵/۳۱	یادداشت	
ریال		ارکان:
۹,۸۲۷,۶۵۳,۴۲۲		مدیر
۵,۸۹۶,۵۹۲,۰۳۵		مدیر بهره‌برداری
۵,۸۹۶,۵۹۲,۰۳۵		بازارگردان
۹۶۶,۰۲۷,۳۸۱		متولی
۱۹۱,۴۵۵,۵۰۴		حسابرس
۲۲,۷۷۸,۳۲۰,۳۷۷		

سایر:

۶۳۰,۹۸۷,۰۴۵		ذخیره هزینه تصفیه
۳,۱۳۴,۳۶۲,۷۱۴		ذخیره هزینه نرم‌افزار
۵۳۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۹-۱	حساب پرداختنی بابت خرید ملک
۵۴۱,۷۶۵,۳۴۹,۷۵۹		
۵۶۴,۵۴۳,۶۷۰,۱۳۶		

۱۹-۱ 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. (لازم به ذکر است در تاریخ ۱۴۰۵/۰۶/۰۳ این مبلغ به صورت کامل تسویه شده است.)

۲۰- پیش‌دریافت‌ها

۱۴۰۵/۰۵/۳۱		
ریال		
۲۳۸,۲۲۹,۶۸۲,۹۱۱		پیش دریافت اجاره ملک کوه نور
۲۳۸,۲۲۹,۶۸۲,۹۱۱		

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۲۱- خالص دارایی‌ها

۱۴۰۵/۰۵/۳۱			
تعداد	مبلغ ریال	درصد	واحد های سرمایه‌گذاری ممتاز
۷,۰۰۰,۰۰۰	۷۶,۹۲۸,۱۰۵,۲۶۲	۱.۰۰	شرکت سبدگردان کاریزما
۲,۵۰۰,۰۰۰	۲۷,۴۷۴,۳۲۳,۳۰۸	۰.۳۶	شرکت گروه خدمات بازار سرمایه کاریزما
۵۰۰,۰۰۰	۵,۴۹۴,۸۶۴,۶۶۲	۰.۰۷	گروه عمرانی پرداس
۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۹,۸۹۷,۲۹۳,۲۳۲	۱.۴۳	
			واحد های سرمایه‌گذاری ممتاز
۶۹۰,۰۰۲,۵۴۷	۷,۵۸۲,۹۴۱,۲۲۳,۸۱۷	۹۸.۵۷	سایر سرمایه‌گذاران عادی
۷۰۰,۰۰۲,۵۴۷	۷,۶۹۲,۸۳۸,۵۱۷,۰۴۹	۱۰۰.۰۰	

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۲۲- نقد حاصل از عملیات

۱۴۰۵/۰۵/۳۱	
ریال	
۶۹۲,۸۱۳,۰۴۷,۰۴۹	سود خالص
(۵,۹۶۴,۸۵۸,۶۶۹,۱۱۸)	(افزایش) کاهش سرمایه‌گذاری در ملک
(۲,۱۲۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(افزایش) کاهش سرمایه‌گذاری در سپرده بانکی
(۱۲۲,۳۲۲,۱۵۳,۰۶۶)	(افزایش) کاهش سرمایه‌گذاری در واحد صندوق‌های سرمایه‌گذاری
(۲۸۳,۵۴۴,۰۶۴,۲۷۴)	(افزایش) کاهش حساب‌های دریافتنی
(۱۳۹,۳۲۲,۱۱۵)	(افزایش) کاهش سایر دارایی‌ها
۵۶۴,۵۴۳,۶۷۰,۱۳۶	افزایش (کاهش) پرداختنی‌های تجاری و سایر پرداختنی‌ها
۲۳۸,۲۲۹,۶۸۲,۹۱۱	افزایش (کاهش) پیش دریافت‌ها
(۷,۶۹۱,۰۹۰,۸۵۵,۵۲۶)	
(۶,۹۹۸,۲۷۷,۸۰۸,۴۷۷)	

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۲۳- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۲۳-۱- عوامل ریسک

۲۳-۱-۱- 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.

۲۳-۱-۲- 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.

۲۳-۱-۳- 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.

۲۴-۱-۴- 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 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 ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۵-۱-۲۴-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.

۶-۱-۲۴-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 مستاجران 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.

۷-۱-۲۴-ریسک نوسانات نرخ بهره

در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک (نظیر) سود علی الحساب اوراق مشارکت (دولتی افزایش یابد به احتمال زیاد قیمت اوراق مشارکت و سایر اوراق بهاداری که سود حداقل یا ثابتی برای آنها تعیین شده است در بازار کاهش 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.

۸-۱-۲۴-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 ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۹-۱-۲۴-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.

۱۰-۱-۲۴-ریسک تغییر قوانین و مقررات

بدیهی است هر کسب و کاری با ریسک تغییر قوانین و مقررات مواجه باشد گرچه تغییرات قوانین و مقررات می‌تواند در جهت 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
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

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

دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد 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
۴۳.۳۲	۳۰۳,۲۳۵,۱۲۹	عادی		
۰.۳۶	۲,۵۰۰,۰۰۰	ممتاز	واحد دار ممتاز	شرکت گروه خدمات بازار سرمایه کاریزما
۱۷.۴۲	۱۲۱,۹۳۱,۱۳۷	عادی	بازارگردان	صندوق سرمایه گذاری اختصاصی بازارگردانی اکسیر سودا
۸.۸۳	۶۱,۸۴۱,۴۹۰	عادی	وابسته به مدیر صندوق	شرکت بیمه زندگی کاریزما
۰.۰۷	۵۰۰,۰۰۰	ممتاز	واحد دار ممتاز و مدیر بهره برداری	گروه عمرانی پرداس
۷۱.۰۰	۴۹۷,۰۰۷,۷۵۶	ممتاز و عادی	-	جمع

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات کاخ
یادداشت‌های توضیحی صورت‌های مالی میان‌دوره‌ای
دوره مالی ۸ ماه و ۱۲ روزه منتهی به ۳۱ مرداد ۱۴۰۵

۲۵- معاملات با اشخاص وابسته و مانده حساب:

طرف معامله	نوع وابستگی	شرح معامله		مانده طلب (بدهی) در تاریخ ۱۴۰۵/۰۵/۳۱ (ریال)
		ارزش معامله (ریال)	تاریخ معامله	
شرکت کارگزاری کاریزما	کارگزار صندوق	مبلغ خرید و فروش اوراق بهادار	طی دوره	۳۱۹,۶۱۹,۷۷۹
		کارمزد کارگزاری	طی دوره	
شرکت سبدگردان کاریزما	مدیر صندوق	کارمزدارکان	طی دوره	(۹,۸۲۷,۶۵۳,۴۲۲)
صندوق سرمایه‌گذاری اختصاصی بازارگردانی اکسیر سودا	بازارگردان صندوق	کارمزدارکان	طی دوره	(۵,۸۹۶,۵۹۲,۰۳۵)
گروه عمرانی پرداس	مدیر بهره‌برداری	کارمزدارکان	طی دوره	(۵,۸۹۶,۵۹۲,۰۳۵)
موسسه حسابرسی هدف نوین نگر	متولی صندوق	کارمزدارکان	طی دوره	(۹۶۶,۰۲۷,۳۸۱)
موسسه حسابرسی داریا روش	حسابرس صندوق	کارمزدارکان	طی دوره	(۱۹۱,۴۵۵,۵۰۴)

۲۶- 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.

۲۷- گزارش خالص ارزش سرمایه‌گذاری‌های صندوق به ارزش روز

از مقطع خرید تا تاریخ صورت‌های مالی منتهی به ۱۴۰۵/۰۵/۳۱ ملک خریداری شده کارشناسی مجدد نگردیده‌است.