



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن
شماره ثبت ۵۷۰۲ شناسه ملی ۱۴۰۶۳۱۴۱۴۳

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت‌های مالی

دوره مالی بیست و یک روزه منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۳ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳

تاریخ:
شماره:
پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت های مالی

دوره مالی بیست و یک روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

با سلام واحترام

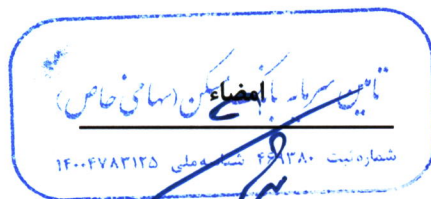
به پیوست صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن، مربوط به دوره مالی بیست و یک روزه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ که در اجرای مفاد بند ۱۲ ماده ۴۳ اساسنامه صندوق براساس سوابق، مدارک و اطلاعات موجود درخصوص عملیات صندوق تهیه گردیده به شرح زیر تقدیم می گردد:

شماره صفحه	
۲	صورت سود و زیان
۳	خالص دارایی ها
۴	صورت گردش خالص دارایی ها
۵	صورت جریان نقدی
۶-۱۳	یادداشت های توضیحی:

مدارک و اطلاعات موجود درخصوص عملیات صندوق تهیه گردیده به شرح زیر تقدیم می گردد:

این صورت های مالی در چارچوب استانداردهای حسابداری و با توجه به قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق های سرمایه گذاری تهیه گردیده است. مدیریت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن بر این باور است که این صورت های مالی برای ارائه تصویری روشن و منصفانه از وضعیت و عملکرد مالی صندوق، در برگیرنده همه اطلاعات مربوط به صندوق، هماهنگ با واقعیتهای موجود و اثرات آنها در آینده که به صورت معقول در موقعیت کنونی می توان پیش بینی نمود، می باشد و اطلاعات مزبور به نحو درست و به گونه کافی در این صورت های مالی افشاء گردیده اند.

صورت های مالی حاضر در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۴ به تایید ارکان زیر رسیده است:



نماینده

شخص حقوقی

ارکان صندوق

شهاب الدین شمس

شرکت تامین سرمایه بانک مسکن

مدیر صندوق

محمدعلی جلالی

موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت
سامان پندار

متولی صندوق



آدرس: تهران - سعادت آباد - بلوار فرهنگ - خیابان داوود رشیدی - شماره ۱۴ - طبقه ۶

کد پستی: ۱۹۹۷۷۴۳۷۸۱ | تلفن: ۰۲۱۲۲۰۹۶۱۳۲ | فکس: ۰۲۱۲۲۰۹۶۳۶۷

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت سود و زیان

دوره مالی بیست و یک روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

دوره مالی بیست و یک روزه منتهی به

یادداشت

۲۹ اسفند ۱۴۰۲

ریال

(۶۰,۰۰۰)

۴

سایر هزینه های غیر عملیاتی

زیان خالص

(۶۰,۰۰۰)

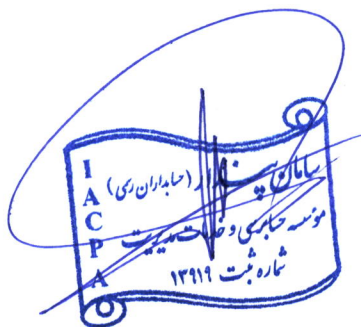


صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳

شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
صورت خالص دارایی ها
در تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

دارایی ها:	یادداشت	۲۹ اسفند ۱۴۰۲
موجودی نقد	۵	ریال ۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
جمع دارایی ها		۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
بدهی ها:		
پرداختنی به ارکان صندوق	۶	۱,۵۰۰,۰۰۰
پرداختنی به سرمایه گذاران صندوق	۷	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جمع بدهی ها		(۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰)
خالص دارایی ها		(۶۰,۰۰۰)

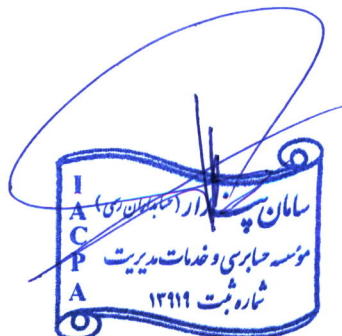


صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳

شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳

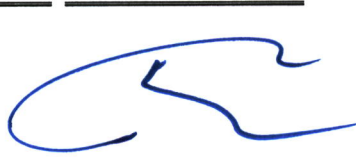


صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
 صورت گردش خالص دارایی ها
 سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
ریال	
(۶۰,۰۰۰)	-
(۶۰,۰۰۰)	.

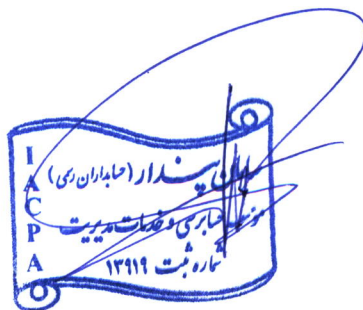
(ریان) خالص

خالص دارایی در ۲۹ اسفند ۱۴۰۲



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن
 شماره ثبت ۵۷۰۵۳
 شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت جریان نقدی

دوره مالی بیست و یک روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

یادداشت	دوره مالی بیست و یک روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
	ریال
نقد حاصل از عملیات	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
مانده موجودی نقد در ابتدای دوره	.
مانده موجودی نقد در پایان دوره	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰



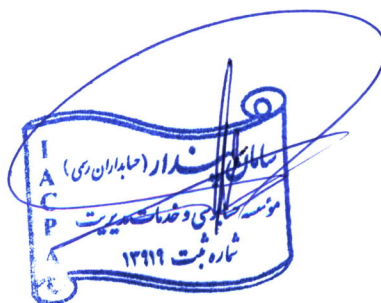


صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳

شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی بیست و یک روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱ تاریخچه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن که از نوع صندوق های املاک و مستغلات محسوب می شود، در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۳ تحت شماره ۱۲۲۵۱ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار و در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۰۸ تحت شماره ۵۷۰۵۳ و شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳ نزد مرجع ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده است.

هدف از تشکیل این صندوق، جمع آوری سرمایه از سرمایه گذاران و تشکیل سبدی از دارایی های غیرمنقول با کاربری مسکونی، تجاری، اداری، بهداشتی، خدماتی، درمانی، آموزشی، ورزشی و... با هدف اجاره و یا فروش املاک خریداری شده و کسب درآمد از محل اجاره و یا اختلاف قیمت خرید و فروش است و موضوع فرعی آن سرمایه گذاری در انواع اوراق بهادار موضوع ماده ۳ اساسنامه است.

مدت فعالیت صندوق به موجب ماده ۴ اساسنامه به مدت ۵ سال شمسی است و طبق نامه شماره ۱۲۲/۱۴۹۹۹۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۰۷ سازمان بورس و اوراق بهادار مجوز پذیره نویسی صندوق دریافت شده است. مرکز اصلی صندوق در تهران- سعادت آباد- کوچه عرفان- خیابان معارف- پلاک ۱۳ طبقه ۵ واقع شده است.

باتوجه به اینکه تاسیس صندوق نزد مرجع ثبت شرکتها در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۰۸ بوده است، لذا صورتهای مالی فاقد اقلام مقایسه ای است. سال مالی صندوق از ابتدای فروردین ماه هر سال تا پایان اسفند ماه همان سال است.

۱-۲ فعالیت اصلی

موضوع فعالیت صندوق هر گونه خرید و تملک دارایی های غیر منقول، اجاره دادن دارایی های در تملک یا اجاره کردن با هدف اجاره دادن، فروش دارایی های غیر منقول، سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های املاک و مستغلات و صندوق های زمین و ساختمان، سرمایه گذاری در اوراق بهادار شرکت های گروه انبوه سازی و املاک و مستغلات پذیرفته شده در بورس.

۱-۳ فعالیت فرعی

سرمایه گذاری در اوراق بهادار رهنی، سرمایه گذاری در واحدهای سرمایه گذاری صندوق های سرمایه گذاری در اوراق بهادار با درآمد ثابت، سرمایه گذاری در سایر ابزارهای مالی در اوراق بهادار با درآمد ثابت و سپرده های بانکی و گواهی سپرده بانکی، دریافت تسهیلات.

۱-۴ اطلاع رسانی

کلیه اطلاعات مرتبط با فعالیت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن مطابق با ماده ۶۸ اساسنامه در تارنمای صندوق سرمایه گذاری به آدرس maskanamfund.ir درج گردیده است.

۱-۵ ارکان صندوق

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن که از این به بعد صندوق نامیده می شود از ارکان زیر تشکیل شده است:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی بیست و یک روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

مجمع صندوق

از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز به علاوه متولی به نمایندگی از سایر دارندگان واحدهای سرمایه گذاری تشکیل می شود و با حضور دارندگان حداقل نصف به علاوه یک از کل واحدهای سرمایه گذاری ممتاز دارای حق رای صندوق رسمیت می یابد، دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز به ازای هر واحد سرمایه گذاری ممتاز، از یک حق رای در مجمع برخوردارند. اختیارات مجمع در اساسنامه ذکر شده است که مهم ترین آنها عبارتند از: تصمیم گیری راجع به تغییر سایر ارکان صندوق، تصویب صورت های مالی و تصمیم گیری راجع به انحلال صندوق.

در تاریخ صورت خالص دارایی ها دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتازی که دارای حق رای بوده اند شامل اشخاص زیر هستند:

واحدهای ممتاز تحت تملک

نام دارندگان واحدهای ممتاز	تعداد	درصد
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	۲۰.۰۰۰.۰۰۰	۸۰٪
شرکت سرمایه گذاری تامین آتیه مسکن	۲.۵۰۰.۰۰۰	۱۰٪
شرکت مشاور سرمایه گذاری آرمان آتی	۲.۵۰۰.۰۰۰	۱۰٪
	<u>۲۵.۰۰۰.۰۰۰</u>	<u>۱۰۰٪</u>

مدیر صندوق، مدیر بهره برداری و بازارگردان صندوق

مدیر صندوق، شرکت تامین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص) می باشد که در تاریخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۶ و با شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ و شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵ نزد مرجع ثبت شرکت های شهرستان تهران به ثبت رسیده است. نشانی مدیر عبارت است از تهران، سعادت آباد، بلوار فرهنگ، خیابان عرفان، شماره ۱۳.

متولی صندوق

متولی صندوق؛ موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار که در تاریخ ۱۳۸۱/۰۲/۲۹ به شماره ثبت ۱۳۹۱۹ و شناسه ملی ۱۰۱۰۵۲۵۰۶۹ نزد مرجع ثبت شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارت است از: تهران بلوار آفریقا خیابان عاطفی غربی برج صبا پلاک ۱۵۲ طبقه ۱۲ واحد ۱۲۳.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی بیست و یک روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

حسابرس صندوق

حسابرس صندوق؛ موسسه حسابرسی ارکان سیستم که در تاریخ ۱۳۸۱/۰۴/۰۸ به شماره ثبت ۱۴۰۸۶ و شناسه ملی ۱۰۱۰۰۵۳۰۰۵۴ نزد مرجع ثبت شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است از: تهران بهجت آباد خیابان لارستان خیابان شهید حمید صدر پلاک ۳۵ واحد شماره ۱۰.

۲- مبنای تهیه صورتهای مالی

۲-۱- صورتهای مالی به استثنای سرمایه گذاری های جاری که طبق دستورالعمل "نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق های سرمایه گذاری" مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیئت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار به خالص ارزش فروش اندازه گیری میشود. بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

- سرمایه گذاری های جاری سریع معامله با استفاده از روش ارزش بازار

۲-۲- سرمایه گذاری ها

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن به صورت نقدی تاسیس شده و لذا هیچ گونه دارایی از پیش تعیین شده ای جهت سرمایه گذاری وجود ندارد. صندوق، سرمایه گذاری های خود را صرفاً در قالب حدود تعیین شده در اساسنامه صندوق و مطابق با تشریفات مندرج در امیدنامه انجام خواهد دارد. با توجه به اهداف صندوق، تمرکز سرمایه گذاری های آن در حوزه املاک و مستغلات خواهد بود و سرمایه گذاری در دارایی های مالی مثل اوراق بدهی مرتبط با املاک و مستغلات صرفاً در صورت برخورداری از صرفه اقتصادی و با هدف مدیریت منابع به منظور حفظ نقدینگی جهت بهره مندی از فرصت ها و پیشامدهای احتمالی انجام خواهد گرفت. در صورت شناسایی فرصت سرمایه گذاری مناسب در املاک و مستغلات، منابع صندوق از دارایی های مالی منتقل خواهد شد. صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن با بهره گیری از توانایی مدیریت حرفه ای دارایی های حوزه املاک و مستغلات، به دنبال کسب بازده مناسب و کنترل ریسک های عمومی و خاص این حوزه می باشد. سیاست صندوق در خصوص مدیریت دارایی ها و املاک و مستغلات موضوع سرمایه گذاری تا پیش از فروش، بر انتخاب مناسب مستأجران با در نظر گرفتن صرفه و صلاح سرمایه گذاران صندوق (اجاره بها، نگهداری درست ملک و ...) همچنین تخصیص بخشی از منابع و درآمدهای صندوق به حوزه بهسازی و نوسازی املاک جهت افزایش بهره وری و افزایش منافع سرمایه گذاران است.

۳- هزینه های صندوق

طبق امیدنامه صندوق آن قسمت از هزینه های قابل پرداخت از محل دارایی های صندوق که از قبل پیش بینی شده است به شرح جدول زیر می باشد:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی بیست و یک روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه هزینه
هزینه های تأسیس	حداکثر تا سقف ۵۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت به تصویب مجمع
هزینه های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۱۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یک سال مالی با ارائه مدارک مثبت به تصویب مجمع صندوق
کارمزد مدیر	۰.۵ درصد از ارزش خالص دارایی های صندوق
کارمزد مدیر بهره برداری	سالانه ۱ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق
کارمزد بازارگردان	سالانه ۰.۵ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق
کارمزد متولی	سالانه ۱ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق، که حداقل ۱۵۰۰ و حداکثر ۲۰۰۰ میلیون ریال خواهد بود
حق الزحمه حسابرس	مبلغ ثابت ۱۵۰۰ میلیون ریال به ازای هر سال
کارمزد تصفیه برای مدیر	معادل ۰.۱ درصد خالص ارزش روز دارایی های صندوق
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 یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد
هزینه های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آنها	هزینه دسترسی به نرم افزار صندوق، نصب و راه اندازی تارنمای آن و هزینه های پشتیبانی آنها سالانه تا سقف ۵۰۰۰ میلیون ریال 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 متعهد پذیره نویس	۱ درصد از مبلغی که مقرر است در هر مرحله پذیره نویسی آن را برعهده بگیرد

۴- وضعیت مالیاتی

طبق قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی در راستای تسهیل اجرای سیاست های کلی اصل چهل و چهار قانون اساسی (مصوب در ۲۵ آذرماه ۱۳۸۸ مجلس شورای اسلامی) و به استناد تبصره یک ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیات های مستقیم تمامی درآمدهای صندوق سرمایه گذاری در چارچوب این قانون و تمامی درآمدهای حاصل از سرمایه گذاری در اوراق بهادار موضوع بند 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 سال ۱۴۰۰ معاف می باشد و از بابت نقل و انتقال آن ها و صدور و ابطال اوراق بهادار یاد شده مالیاتی مطالبه نخواهد شد. از طرفی طبق بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۷/۱۷۷ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۸ سازمان امور مالیاتی، درآمدهای ناشی از تعدیل ارزش سرمایه گذاری های موضوع تبصره ۱ ماده ۱۴۳ قانون مکرر مالیات های مستقیم توسط صندوق های سرمایه گذاری 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 بین ارزش اسمی و ارزش تنزیل شده سود سپرده بانکی و اوراق بهادار با درآمد ثابت، با توجه به اینکه ناشی از سرمایه گذاری در چارچوب قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید می باشد، با رعایت مقررات مربوطه مشمول معافیت تبصره ۱ ماده ۱۴۳ قانون مکرر مالیات های مستقیم خواهد بود.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی بیست و یک روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۴- سایر هزینه های غیر عملیاتی

دوره مالی بیست و یک روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
ریال
۶۰,۰۰۰
۶۰,۰۰۰

هزینه کارمزد بانکی

۵- موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	ریال
۵-۱	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰

سپرده بانکی

۵-۱ سپرده های بانکی به شرح زیر می باشد:

۱۴۰۲/۱۲/۲۹			
نوع سپرده	تاریخ سپرده گذاری	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
		ریال	
بانک مسکن	قرض الحسنه	۲۵۰,۰۰۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰
بانک مسکن	کوتاه مدت	۴۴۰,۰۰۰	۰/۰
		۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	۱۰۰

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی بیست و یک روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۶- پرداختنی به ارکان صندوق

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	یادداشت	
ریال		
۱,۵۰۰,۰۰۰	۶-۱	مدیر صندوق
۱,۵۰۰,۰۰۰		

۶-۱- مبلغ مذکور بابت افتتاح حساب به نام صندوق در شرف تاسیس، بوده است.

۷- پرداختنی به سرمایه گذاران

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	یادداشت	
ریال		
۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷-۱	بابت درخواست صدور واحدهای ممتاز
۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		

۷-۱- مبلغ مذکور در تاریخ ۱۴۰۲/۱/۱۴ تعداد ۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰ واحد سرمایه گذاری ممتاز هریک به ارزش اسمی ۱۰,۰۰۰ ریال توسط موسسان واریز شده است.

۸- تعهدات و بدهی های احتمالی

در تاریخ صورت خالص دارایی ها صندوق هیچ گونه تعهدات و بدهی احتمالی و دارایی احتمالی ندارد و تعهدات صندوق بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها طبق امیدنامه و مجوز پذیره نویسی صندوق به شماره ۱۲۲/۱۴۹۹۹۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۰۷ سازمان بورس و اوراق بهاداری باشد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی بیست و یک روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۹- نقد حاصل از عملیات:

دوره مالی بیست و یک روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲		
	ریال	
	(۶۰,۰۰۰)	زیان خالص
	(۶۰,۰۰۰)	جمع
۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰		افزایش پرداختی های تجاری و سایر پرداختی
۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰		جمع

۱۰- معاملات با ارکان و اشخاص وابسته به آن ها:

ماده طلب (بدهی) - ریال	شرح معامله		نوع وابستگی	طرف معامله
	تاریخ معامله	ارزش معامله (ریال)		
۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سپرده گذاری در بانک مسکن	وابسته به مدیر

۱۱- رویدادهای بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها:

رویدادهایی که بعد از تاریخ صورت خالص دارایی ها تا تاریخ تایید صورت های مالی اتفاق افتاده و مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی و یا افشا در یادداشت های توضیحی باشد وجود نداشته است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی بیست و یک روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۲- مدیریت سرمایه و ریسک ها

عوامل ریسک

ریسک های سرمایه گذاری در صندوق

تهدیدات لازم به عمل آمده است تا سرمایه گذاری در صندوق سودآور باشد، ولی احتمال وقوع زیان در سرمایه گذاری های صندوق همواره وجود دارد؛ بنابراین، سرمایه گذاران باید به همه ریسک های سرمایه گذاری در صندوق از جمله ریسک های زیر توجه ویژه ای مبذول دارند.

ریسک کاهش ارزش دارایی های صندوق

صندوق در دارایی های مجاز موضوع اساسنامه و امیدنامه سرمایه گذاری می کند و انتظار بر آن است که با توجه به سود ناشی از دریافت اجاره و افزایش عمومی قیمت ها در بخش املاک و مستغلات در این بخش، بازده مناسبی برای سرمایه گذاران ایجاد کند؛ اما این امکان وجود دارد که با کاهش عمومی قیمت زمین و ساختمان، ارزش دارایی های صندوق کاهش یابد و سرمایه گذاران به بازده مورد انتظار دست پیدا نکنند.

ریسک افزایش هزینه های بهره برداری

مدیر بهره برداری، خرید، فروش و اجاره املاک صندوق را با هزینه های از پیش تعیین شده در طرح توجیهی پیوست این امیدنامه تقبل نموده است. با این حال ممکن است در شرایط استثنایی، هزینه های اجاره، استعلامات خرید و یا فروش دارایی غیر منقول، اخذ مقاصد عوارض شهرداری و مالیات دارایی، تعمیرات و بازسازی ملک و غیره افزایش یابند. در این صورت ممکن است هزینه های بهره برداری با تأخیر مجمع صندوق افزایش یابند، در صورتی که قیمت فروش املاک خریداری شده و یا مبلغ اجاره املاک اجاره داده شده متناسب با این افزایش هزینه، افزوده نشود؛ بازده مورد انتظار صندوق کاهش خواهد یافت.

ریسک کاهش قیمت بازاری واحدهای سرمایه گذاری

هرچند بازارگردان صندوق با داد و ستد واحدهای سرمایه گذاری، نقدشوندگی آن ها را افزایش می دهد اما این امکان وجود دارد که قیمت واحدهای سرمایه گذاری صندوق به دلیل کاهش ارزش خالص دارایی ها یا شرایط خاص بازار، روندی کاهنده داشته باشد و بدین ترتیب باعث زیان سرمایه گذار شود.

ریسک عدم پرداخت اجاره بها و یا مبالغ فروش ملک در مواعید زمانی مقرر

مستأجر یا مستأجران موظفند مطابق با قرارداد اجاره منعقد بین صندوق و ایشان و در مواعید زمانی مقرر، اجاره ملک را پرداخت نمایند. در صورتی که پرداخت اجاره از سوی مستأجر و یا مستأجران به موقع صورت نپذیرد، بازدهی صندوق کاهش خواهد یافت و در پرداخت های دوره ای صندوق اثر گذار خواهد بود. همچنین در زمان فروش واحدهای با کاربری مسکونی، تجاری، اداری، بهداشتی، خدماتی، درمانی، آموزشی، ورزشی و ...، خریداران ممکن است از پرداخت مطابق با قرارداد فروش نکول کرده و باعث تحمیل ضرر و زیان به صندوق شوند. در هر حال وقوع این اتفاقات می تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه گذاران شود.

ریسک نکول و تغییرات قیمت اوراق بهادار

اوراق بهادار با درآمد ثابت شرکت ها بخشی از دارایی های صندوق را تشکیل می دهد. گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه گذاری می کند که سود حداقل برای آن ها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه گذاری آن توسط یک مؤسسه معتبر تضمین شده باشد، یا برای پرداخت اصل و سود سرمایه گذاری در آن ها، وثایق معتبر و کافی وجود داشته باشد؛ ولی این احتمال وجود دارد که طرح سرمایه گذاری مرتبط با این اوراق، سودآوری کافی نداشته باشد یا 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 دهنده ی اصل سرمایه گذاری و سود متعلق به آن نباشند. همچنین با توجه به تغییرات قیمت روز سایر اوراق بهادار (صندوق زمین و ساختمان، سهام شرکت های ساختمانی، صندوق املاک و مستغلات، اوراق بهادار با درآمد ثابت و ...) در بازار سرمایه ریسک کاهش قیمت علی رغم پایش مستمر توسط مدیر وجود دارد. وقوع این اتفاقات می تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه گذاران شوند.