

ارکان سیستم

(حسابداران رسمی)

عضو جامعه حسابداران رسمی ایران
عضو انجمن حسابداران خبره ایران
معمود سازمان بورس و اوراق بهادار
حسابداران رسمی و مستقل

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

گزارش حسابرس مستقل

باضمام

صورت‌های مالی و یادداشت‌های همراه

برای دوره مالی بیست و دو روزه منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۴۰۲

دفتر تهران: خیابان ولیعصر - نرسیده به خیابان دکتر قاضی، خیابان شهید حمید صدر، پلاک ۲۵، واحد شماره ۱۰، تلفن: ۸۸۸۰۴۹۴۱ و ۸۸۸۰۴۹۴۰، فکس: ۸۸۸۰۴۹۴۰
دفتر تبریز: خیابان امام، پایین چهارراه رضاشاه و منصور، روبروی مسجد مالک شهیدان، ساختمان آینه رفیق دوم، واحد ۴، تلفن: ۰۴۱-۳۳۳۴۱۳۸۹، فکس: ۰۴۱-۳۳۳۴۱۳۸۹
دفتر مشهد: بلوار سید رضی، بین سید رضی ۳۸ و ۴۰، پلاک ۲۵۹، طبقه پنجم، واحد ۹، تلفن: ۰۵۱-۳۶۰۲۵۴۸۰، فکس: ۰۵۱-۳۶۰۱۸۵۹۴

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

فهرست مندرجات

<u>عنوان</u>	<u>شماره صفحه</u>
گزارش حسابرس مستقل و بازرس قانونی	۱ الی ۳
صورت‌های مالی شامل :	
صورت سود و زیان	۲
خالص دارایی ها	۳
صورت گردش خالص دارایی ها	۴
صورت جریان نقدی	۵
یادداشت‌های توضیحی	۶ الی ۱۱



بسمه تعالی

گزارش حسابرس مستقل

به مجمع صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

گزارش حسابرسی صورتهای مالی

اظهاری نظر

۱) صورتهای مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن شامل صورت خالص دارایی ها به تاریخ ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲ و صورتهای سود و زیان، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی برای دوره مالی ۲۲ روزه منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۱۲ توسط این موسسه، حسابرسی شده است. به نظر این مؤسسه، صورتهای مالی یاد شده، وضعیت مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن در تاریخ ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲ و عملکرد مالی، گردش خالص دارایی ها و جریان های نقدی آن را برای دوره مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری و دستورالعمل اجرایی ثبت و گزارش دهی رویدادهای مالی صندوق های سرمایه گذاری مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار، به نحو منصفانه نشان می دهد.

مبنای اظهارنظر

۲) حسابرسی این موسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت های موسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیت حسابرس در حسابرسی صورتهای مالی توصیف شده است. این موسسه طبق الزامات آیین رفتار حرفه ای جامعه حسابداران رسمی ایران، مستقل از صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن است و سایر مسئولیت های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این موسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، به عنوان مبنای اظهارنظر، کافی و مناسب است.

مسئولیت های مدیر صندوق در قبال صورتهای مالی

۳) مسئولیت تهیه و ارائه منصفانه صورتهای مالی طبق استانداردهای حسابداری و الزامات مقرر توسط سازمان بورس و اوراق بهادار و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل های داخلی لازم برای تهیه صورتهای مالی عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، بر عهده مدیر صندوق است. در تهیه صورتهای مالی، مدیر صندوق مسئول ارزیابی توانایی صندوق 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 صندوق یا توقف عملیات آن وجود داشته باشد، یا راهکار واقع بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.



مسئولیت های حسابرس در حسابرسی 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 می شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف های با اهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می باشند، زمانی با اهمیت تلقی می شوند که به طور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده کنندگان که بر مبنای صورتهای مالی اتخاذ می شود، اثر بگذارند.

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

- خطرهای تحریف با اهمیت صورتهای مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می شود، روش های حسابرسی در برخورد با این خطرهای طراحی و اجرا، و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می شود. از آنجا که تقلب می تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری کنترل های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از اشتباه است.

- از کنترل های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل های داخلی صندوق، شناخت کافی کسب می شود.

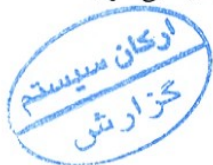
- مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می شود.

- کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورتهای مالی، شامل موارد افشا، و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورتهای مالی، به گونه ای در صورتهای مالی منعکس شده اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می گردد. افزون بر این، زمان بندی اجرا و دامنه برنامه ریزی شده کار حسابرسی و یافته های عمده حسابرسی، شامل ضعف های با اهمیت کنترل های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به مدیر اطلاع رسانی می شود. همچنین این موسسه مسئولیت دارد موارد عدم رعایت الزامات مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق، مقررات و ضوابط مقرر توسط سازمان بورس و اوراق بهادار و نیز سایر موارد لازم را به مجمع صندوق گزارش کند.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

۵) اصول و رویه های کنترل داخلی مدیر و متولی صندوق در اجرای وظایف مذکور در اساسنامه و امید نامه صندوق و کفایت این اصول و رویه ها و رعایت اصول و رویه های کنترل داخلی طراحی شده در عمل و قوانین و مقررات ناظر بر فعالیت صندوق های سرمایه گذاری صادره توسط سازمان بورس و اوراق بهادار، مورد رسیدگی قرار



گرفته و این موسسه به استثنای موارد ذیل به موارد با اهمیت دیگری دال بر ضعف اصول و رویه های کنترل داخلی و عدم رعایت مفاد دستورالعمل اجرایی مزبور، برخورد نکرده است:

ردیف	شرح	موضوع
۱	مفاد ماده ۴۳ اساسنامه و بخشنامه های ۱۲۰۱۰۰۷ و ۱۲۰۱۰۳۴	افشای گزارش عملکرد و صورتهای مالی حسابرسی نشده دوره مالی مورد گزارش در تارنمای صندوق وسامانه کدال درمؤعد مقرر و ارائه گزارشات مذکور درمؤعد مقرر به سازمان بورس و اوراق بهادار، متولی و حسابرس.
۲	ابلاغیه ۱۲۰۲۰۲۶۰	درج عدم امکان ایجاد محدودیت در دارایی های صندوق به نفع اشخاص ثالث در اساسنامه صندوق.
۳	اطلاعیه ۱۲۰۳۰۰۷۹	تکمیل و ارسال چک لیست ارزیابی عملکرد رعایت مقررات مبارزه با پولشویی به مرکز مبارزه با پولشویی سازمان بورس و اوراق بهادار جهت دوره مالی مورد گزارش.

(۶) در اجرای مفاد ابلاغیه ۱۲۰۲۰۲۶۰ سازمان بورس و اوراق بهادار، بر اساس تاییدیه دریافتی از اعضای هیات مدیره مدیر و بانک طرف حساب صندوق، در خصوص تضمین و توثیق دارایی های صندوق به نفع اشخاص ثالث موردی اعلام نشده است. توضیح اینکه تاییدیه دریافتی از این بابت از اعضای هیات مدیره، توسط ۳ نفر از ۵ نفر امضاء شده است.

(۷) گزارش مدیر صندوق درباره وضعیت و عملکرد صندوق برای دوره مالی مورد گزارش، مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به بررسی های انجام شده، نظر این مؤسسه به مورد بااهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده باشد، جلب نشده است.

(۸) محاسبه و افشای ارزش خالص هر واحد سرمایه گذاری در پایان دوره مالی مورد گزارش با توجه به اخذ مجوز فعالیت از سازمان بورس و اوراق بهادار در تاریخ ۳۰ اردیبهشت ۱۴۰۳، موضوعیت نداشته است.

(۹) در اجرای ماده ۴ رویه اجرایی حسابرسان در ارزیابی اجرای مقررات مبارزه با پولشویی و تامین مالی تروریسم در شرکت های تجاری و موسسات غیرتجاری، موضوع ماده ۴۶ آیین نامه اجرایی ماده ۱۴ الحاقی قانون مبارزه با پولشویی، رعایت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، در این موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته که موارد عدم رعایت به مرکز اطلاعات مالی وزارت امور اقتصادی و دارایی ارسال شده است.

۱۳ تیر ۱۴۰۳

موسسه حسابرسی ارکان سیستم (حسابداران رسمی)

افشین انجلیه فلاح

تقی محمودی

شماره عضویت ۸۹۱۷۶۴

شماره عضویت ۹۸۲۶۹۸



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۳ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت‌های مالی

دوره مالی بیست و دو روزه منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۴۰۲

تاریخ:
شماره:
پیوست:

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت‌های مالی

دوره مالی بیست و دو روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

مجمع صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

با سلام و احترام

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن، مربوط به دوره مالی بیست و دو روزه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ که در اجرای مفاد بند ۱۲ ماده ۴۳ اساسنامه صندوق براساس سوابق، مدارک و اطلاعات موجود در خصوص عملیات صندوق تهیه گردیده به شرح زیر تقدیم می‌گردد:

شماره صفحه	
۲	صورت سود و زیان
۳	خالص دارایی‌ها
۴	صورت گردش خالص دارایی‌ها
۵	صورت جریان نقدی
۶-۱۱	یادداشت‌های توضیحی:

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 مالک آتیه مسکن بر این باور است که این صورت‌های 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 می‌توان پیش بینی نمود، می‌باشد و اطلاعات مزبور به نحو درست و به گونه کافی در این صورت‌های مالی افشاء گردیده اند.

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

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	شهاب الدین شمس‌شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳ شماره ثبت ۵۷۰۵۳
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	محمدعلی جلالی تأمین سرمایه بانک مسکن سامان پندار شماره ثبت ۲۶۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



آدرس: تهران - سعادت آباد - بلوار فرهنگ - خیابان داوود رشیدی - شماره ۱۳ - طبقه ۶

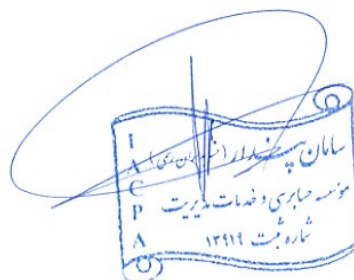
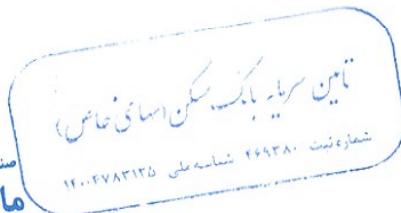
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت سود و زیان

دوره مالی بیست و دو روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

یادداشت	دوره مالی بیست و دو روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
	ریال
سایر هزینه های عملیاتی	(۶۰,۰۰۰)
(زیان) خالص	(۶۰,۰۰۰)

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

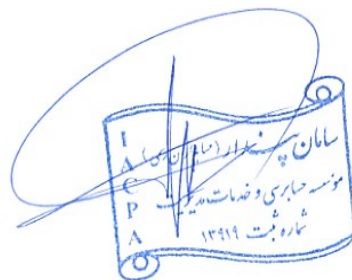
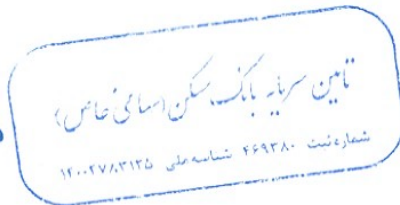
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت خالص دارایی ها

به تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

دارایی ها:	یادداشت	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
موجودی نقد	۶	ریال ۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
جمع دارایی ها		۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
بدهی ها:		
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۷	۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰
جمع بدهی ها		(۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰)
خالص دارایی ها		(۶۰,۰۰۰)

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



(Handwritten signature)

(Handwritten signatures)

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

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

(زبان) خالص

خالص دارایی ها در ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

یادداشت های توضیحی ، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



محمد شمس

تایید

محمد شمس

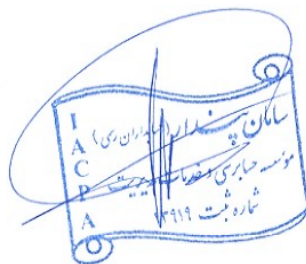
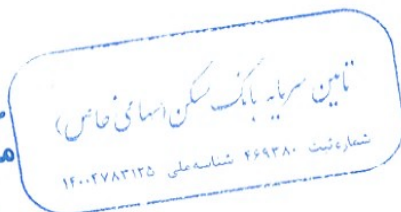
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت جریان نقدی

دوره مالی بیست و دو روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

یادداشت	دوره مالی بیست و دو روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲
	ریال
نقد حاصل از عملیات	۱,۴۴۰,۰۰۰
جریان خالص ورود نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	۱,۴۴۰,۰۰۰
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی	
دریافت های نقدی جهت انتشار واحدهای سرمایه گذاری ممتاز	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
مانده موجودی نقد در ابتدای دوره	.
مانده موجودی نقد در پایان دوره	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰

یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است.



۵

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی بیست و دو 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 ۱۴۰۲/۱۲/۰۸ تحت شماره ۵۷۰۵۳ و شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۴۳ نزد مرجع ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران و در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۳ تحت شماره ۱۲۲۵۱ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار و به ثبت رسیده است.

مدت فعالیت صندوق به موجب ماده ۴ اساسنامه به مدت ۵ سال شمسی است و طبق نامه شماره ۱۲۲/۱۵۳۱۶۶ مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۳۰ سازمان بورس و اوراق بهادار مجوز فعالیت تا تاریخ ۱۴۰۷/۱۲/۰۷ دریافت شده است. مرکز اصلی صندوق در تهران- سعادت آباد- کوچه عرفان- خیابان معارف- پلاک ۱۳ طبقه ۵ واحد جنوبی واقع شده است.

۱-۲- موضوع فعالیت صندوق

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 بطور کلی شامل موارد زیر می باشد:

۱-۲-۱- فعالیت اصلی طبق بند الف ماده ۳ اساسنامه

هرگونه خرید و تملک دارایی های غیرمنقول، 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 و سرمایه گذاری در اوراق بهادار شرکت های گروه انبوه سازی و املاک و مستغلات پذیرفته شده در بورس.

۱-۲-۲- فعالیت های فرعی طبق بند ب ماده ۳ اساسنامه

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 و دریافت تسهیلات.

۱-۳- سال مالی صندوق

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

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.



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

۲- 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:

۲-۱- مجمع صندوق

از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه گذاری ممتاز 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 رأی 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 متقاضیان واحدهای سرمایه گذاری ممتازی که دارای حق رأی بوده اند شامل اشخاص زیر

نام دارندگان (متقاضیان) واحدهای ممتاز	تعداد واحد	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>

۲-۲- 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.

۲-۳- متولی صندوق

متولی صندوق؛ موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار که در تاریخ ۱۳۸۱/۰۲/۲۹ به شماره ثبت ۱۳۹۱۹ و شناسه ملی ۱۰۱۰۰۵۲۵۰۶۹ 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.

۲-۴- 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.



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

۳- اهرم روبه های حسابداری

۳-۱- مبانی اندازه گیری استفاده شده در تهیه صورت های مالی

صورت های مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است.

۴- 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:

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
حق الزحمه حسابرس	مبلغ ثابت ۳۷۵ 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، تارنما و خدمات پشتیبانی آنها سالانه تا سقف ۵۰۰ 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 پذیرنده نوپس	۱ درصد از مبلغی که مقرر است در هر مرحله پذیرنده نویسی آن را برعهده بگیرد

۴-۱- با توجه به صدور مجوز فعالیت صندوق از سازمان بورس و اوراق بهادار در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۳۰، هزینه های صندوق از تاریخ مزبور در دفاتر شناسایی شده است.



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

۵- سایر هزینه های عملیاتی

دوره مالی بیست و دو روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲		
ریال		
۶۰,۰۰۰		هزینه کارمزد بانکی
۶۰,۰۰۰		

۶- موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
	ریال	
۶-۱	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	سپرده بانکی
	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	

۶-۱ 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	۱۴۰۲/۱۱/۰۳	۲۵۰,۰۰۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰
بانک مسکن	۱۴۰۲/۱۲/۲۰	۴۴۰,۰۰۰	۰/۰
		۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	۱۰۰

۷- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

یادداشت	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
	ریال	
۷-۱	۱,۵۰۰,۰۰۰	اشخاص وابسته : مدیر صندوق
۷-۲	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بابت متقاضیان واحدهای ممتاز
	۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰	

۷-۱ مبلغ مذکور بابت افتتاح حساب به نام صندوق در شرف تأسیس، بوده است.

۷-۲ مبلغ مذکور بابت تعداد ۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰ واحد سرمایه گذاری ممتاز هر یک به ارزش اسمی ۱۰,۰۰۰ ریال توسط موسسان واریز شده است.



۸- نقد حاصل از عملیات:

دوره مالی بیست و دو روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲		
ریال		
(۶۰,۰۰۰)		
(۶۰,۰۰۰)		
۱,۵۰۰,۰۰۰		
۱,۴۴۰,۰۰۰		
زبان خالص		
جمع		
افزایش پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها		
جمع		

۹- معاملات با اشخاص وابسته و مانده حساب :

مانده طلب (بدهی) - ریال	شرح معامله		نوع وابستگی	طرف معامله
	تاریخ معامله	ارزش معامله (ریال)		
۱۴۰۲/۱۲/۲۹	طی دوره	۱,۵۰۰,۰۰۰	مدیر	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن
۱,۵۰۰,۰۰۰	طی دوره		وابسته به مدیر	بانک مسکن
۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	طی دوره	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		

۱۰- تعهدات، بدهی های احتمالی و دارایی های احتمالی

صندوق 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 ۱۳۲/۱۴۹۹۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۱/۰۷ سازمان بورس و اوراق بهاداری باشد.

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 و رویدادهای مستلزم افشا شامل اخذ مجوز فعالیت و شروع فعالیت می باشد.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی بیست و دو روزه منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲

۱۲- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۲-۱- عوامل ریسک

ریسک های سرمایه گذاری در صندوق

تمهیدات 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.

۱۲-۱-۱- 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.

۱۲-۱-۲- 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 امیدنامه تقبل نموده است. با این حال ممکن است در شرایط استثنایی، هزینه های اجاره، استعلامات خرید و یا فروش دارایی غیر منقول، اخذ مفاصا عوارض شهرداری و مالیات دارایی، تعمیرات و بازسازی ملک و غیره افزایش یابند. در این صورت ممکن است هزینه های بهره برداری با تأیید 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.

۱۲-۱-۳- 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.

۱۲-۱-۴- 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.

۱۲-۱-۵- 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.



Arkan System

Audit Firm

Iranian Association Of Certified Public Accountants (I.A.C.P.A)

Head office : 2 rd Floor. No 35 . Shahid Hamid Sader St .Vali- e- aser Ave. Tehran , IRAN

Tel: 88804941 , 88804942 Fax : 88804940

Tabriz office :2 nd Floor , Ayfer build , In front of Salar Shahidan Mosque, Between the crossroads of

Rezanejad and Mansour, Imam Ave , IRAN

Tel/Fax : 041- 33341389

Mashhad office : 5 nd floor, No .259, seyed razi blvd, Btween 38 and 40 seyed razi, IRAN

Tel: 051- 36025480 Fax:051- 36018594