



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 ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خردادماه ۱۴۰۳



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 ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

با سلام واحترام

به پیوست صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن، مربوط به دوره مالی سه ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ 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
۶-۱۷	یادداشت های توضیحی:

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 واقعیت های 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 ۱۴۰۳/۰۴/۱۷ به تایید ارکان زیر رسیده است:

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده	امضاء
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	شهاب الدین شمس	
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	محمدعلی جلالی	



maskanamfund.ir

آدرس: تهران - سعادت آباد - بلوار فرهنگ - خیابان داوود رشیدی - شماره ۱۳ - طبقه ۶
کد پستی: ۱۹۹۷۷۴۳۷۸۱ | تلفن: ۰۲۱۲۲۰۹۶۱۳۲ | فکس: ۰۲۱۲۲۰۹۶۳۶۷

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت سود و زیان

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

یادداشت	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
	ریال
درآمدهای عملیاتی:	
سود سپرده بانکی	۷۸,۷۷۷,۶۱۱,۹۵۰
جمع درآمدها	۷۸,۷۷۷,۶۱۱,۹۵۰
هزینه های عملیاتی	
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۹,۴۱۵,۸۷۳,۴۰۲)
سایر هزینه های عملیاتی	(۸۶۰,۰۳۶,۵۱۰)
جمع هزینه های عملیاتی	(۱۰,۲۷۵,۹۰۹,۹۱۲)
سود خالص	۶۸,۵۰۱,۷۰۲,۰۳۸
سود هر واحد سرمایه گذاری	۱۳۷

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



نرس

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن
شماره ثبت ۵۷۰۵۳
شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۱۴۳

تأمین سرمایه بانک مسکن (سامانی خاص)
شماره ثبت ۴۴۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

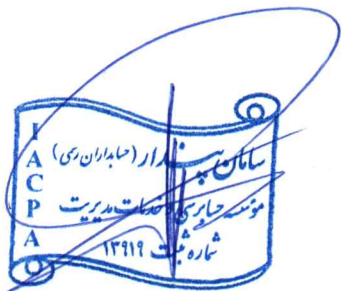
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت خالص دارایی ها

به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
دارایی ها:		
۹ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ریال
۱۰ سایر دارایی ها	۳,۸۳۰,۱۶۶,۲۱۰	ریال
۱۱ سایر سرمایه گذاری ها	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ریال
۱۲ حساب های دریافتنی تجاری و سایر دریافتنی های تجاری	۹۰,۷۳۸,۱۳۱,۹۵۳	ریال
۱۳ موجودی نقد	۲۲۷,۳۴۶,۷۴۲,۷۱۲	ریال
جمع دارایی ها	۵,۰۸۱,۹۱۵,۰۴۰,۸۷۵	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
بدهی ها:		
۱۴ پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی های تجاری	۱۳,۴۱۳,۳۹۸,۸۳۷	۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰
جمع بدهی ها	۱۳,۴۱۳,۳۹۸,۸۳۷	۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰
خالص دارایی ها	۵,۰۶۸,۵۰۱,۶۴۲,۰۳۸	(۶۰,۰۰۰)
خالص دارایی های هرواحد سرمایه گذاری	۱۰,۱۳۷	

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



شماره ثبت ۵۷۰۵۳
سه ملی ۱۴۰۱۳۱۱۴۳



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳

سه ملی ۱۴۰۱۳۱۱۴۳

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۲۱۲۵

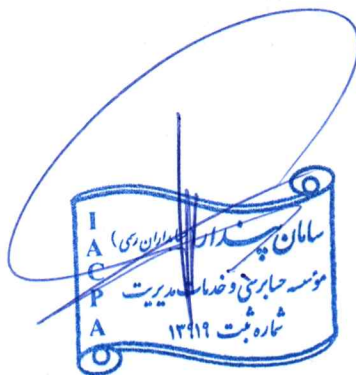
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
صورت گردش خالص دارایی ها
دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
	ریال
	(۶۰۰,۰۰۰)
۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۶۸,۵۰۱,۷۰۲,۰۳۸	
۵۰,۶۸,۵۰۱,۶۴۲,۰۳۸	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰

مانده خالص دارایی ها در ۱ فروردین ۱۴۰۳
آورده موسسین جهت تحصیل واحدهای سرمایه گذاری ممتاز
افزایش واحدهای سرمایه گذاری از محل پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری عادی
سودخالص

خالص دارایی ها در ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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



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

بهر

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)
شماره ثبت ۲۶۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

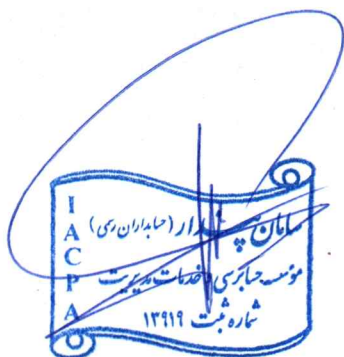
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت جریان نقدی

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

یادداشت	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
	ریال
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:	
نقد حاصل از عملیات	۱۶
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	(۱۲,۶۵۴,۶۹۷,۲۸۸)
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:	(۱۲,۶۵۴,۶۹۷,۲۸۸)
پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری در املاک	(۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاری ها	(۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۴,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	(۴,۷۷۲,۶۵۴,۶۹۷,۲۸۸)
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:	
جریان های نقدی حاصل از انتشار واحدهای عادی و ممتاز سرمایه گذاری	۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی	۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
خالص افزایش در موجودی نقد	(۲۲,۶۵۴,۶۹۷,۲۸۸)
مانده موجودی نقد در ابتدای دوره	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
مانده موجودی نقد در پایان دوره	۲۲۷,۳۴۶,۷۴۲,۷۱۲

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



شماره ثبت ۱۳۹۱۹



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳

شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳

تامین سرمایه بانک مسکن (سامی خاص)

شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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 صندوق 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

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 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 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 اقلام 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 ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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 واحدهای سرمایه گذاری ممتازی که دارای حق رأی بوده اند شامل اشخاص زیر هستند:

نام دارندگان 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.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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.

۳- اهم رویه 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، 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 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 نویس	۱ درصد از مبلغی که مقرر است در هر مرحله پذیرنده نویسی آن را برعهده بگیرد

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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.

۴-۵- 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 آن ها، 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 ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۵- سود سپرده های بانکی

یادداشت	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
	ریال
سود سپرده بانکی	۷۸,۷۷۷,۶۱۱,۹۵۰
۵-۱	۷۸,۷۷۷,۶۱۱,۹۵۰

۵-۱- سود سپرده های بانکی به شرح ذیل می باشد :

نام	نوع حساب	تاریخ سرمایه گذاری	نرخ سود	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
			درصد	ریال
بانک تجارت	بلندمدت	۱۴۰۳/۰۲/۳۱	۳۱	۷۸,۷۷۰,۴۹۱,۷۸۶
بانک تجارت	کوتاه مدت	۱۴۰۳/۰۲/۳۱	۵	۷,۱۲۰,۱۶۴
				۷۸,۷۷۷,۶۱۱,۹۵۰

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۶- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	
ریال	
۲,۱۹۹,۱۱۵,۱۵۷	کارمزد مدیر
۴,۳۹۸,۲۳۰,۳۳۰	کارمزد مدیر بهره برداری
۱۷۷,۹۴۱,۱۴۸	کارمزد حسابرسان
۱۷۴,۸۶۳,۳۶۰	کارمزد متولی
۲,۱۹۹,۱۱۵,۱۵۷	کارمزد بازارگردان
۲۶۶,۶۰۸,۲۵۰	کارمزد متعهد پذیره نویس
۹,۴۱۵,۸۷۳,۴۰۲	

۷- سایر هزینه های عملیاتی

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	
ریال	
۵۳,۹۲۱,۵۳۸	هزینه تاسیس
۱۰,۷۸۴,۳۰۱	هزینه برگزاری مجامع
۴۵۸,۱۹۵,۷۹۵	هزینه نرم افزار
۴۴,۵۷۶,۴۴۸	هزینه کارشناسی املاک و مستغلات
۱۴۷,۰۴۷,۴۶۸	هزینه تصفیه
۱۴۵,۵۱۰,۹۶۰	سایر هزینه ها
۸۶۰,۰۳۶,۵۱۰	

۸- سود هر واحد سرمایه گذاری

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	
ریال	
۶۸,۵۰۱,۷۰۲,۰۳۸	سود خالص
۲۵,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری ممتاز
۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری عادی
۱۳۷	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۴۰۳/۰۳/۳۱				۹- سرمایه گذاری در املاک مستغلات
یادداشت	ساختمان	جمع	درصد از کل دارایی ها	
	ریال	ریال		
۹-۱	۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۵	پیش پرداخت بابت:
				خرید ملک طی دوره
	۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۵	مانده در ۱۴۰۳/۰۳/۳۱

۹-۱- خرید ملک کامرانیه از طریق شرکت در مزایده شماره ۴۸/۱۴۰۳/۰۷ بانک مسکن اقدام نموده و سپس بعد از اعلام برنده شدن صندوق نسبت به واریز مبلغ مذکور به حساب بانک مسکن در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۲۶ اقدام نموده است. همچنین مبیعه نامه در تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۱۳ تنظیم و امور مربوط به انتقال سند مالکیت و عملیات بهره برداری از ملک در دست اقدام است.

۱۴۰۳/۰۳/۳۱				۱۰- سایر دارایی ها
مانده در ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک طی دوره	مانده در پایان دوره	
ریال	ریال	ریال	ریال	
.	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۵۳,۹۲۱,۵۳۸)	۴۴۶,۰۷۸,۴۶۲	هزینه تاسیس
.	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱۰,۷۸۴,۳۰۱)	۸۹,۲۱۵,۶۹۹	هزینه برگزاری مجامع
.	۳,۱۲۶,۸۸۵,۲۴۶	(۳۳۷,۲۱۳,۰۷۴)	۲,۷۸۹,۶۷۲,۱۷۲	هزینه نرم افزار
.	۵۴۹,۷۷۶,۳۲۵	(۴۴,۵۷۶,۴۴۸)	۵۰۵,۱۹۹,۸۷۷	مخارج عملیاتی
.	۴,۲۷۶,۶۶۱,۵۷۱	(۴۴۶,۴۹۵,۳۶۱)	۳,۸۳۰,۱۶۶,۲۱۰	

۱۴۰۳/۰۳/۳۱		۱۱- سایر سرمایه گذاری ها
یادداشت	ریال	
۱۱-۱	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سپرده های بلندمدت بانکی
	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

۱۱-۱- سرمایه گذاری در سپرده های بانکی به شرح زیر می باشد:

۱۴۰۳/۰۳/۳۱					
تاریخ سپرده گذاری	تاریخ سررسید	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	
		درصد	ریال		
۱۴۰۳/۰۲/۳۱	۱۴۰۴/۰۲/۳۰	۳۱	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۹	بانک تجارت
			۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۹	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۲- حسابهای دریافتنی و سایر دریافتنی های تجاری

یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱
	ریال
سود سپرده های بلندمدت بانکی	۲,۷۹۵,۰۸۱,۹۵۳
سایر حساب های دریافتنی	۸۷,۹۴۳,۰۵۰,۰۰۰
	۹۰,۷۳۸,۱۳۱,۹۵۳

۱۲-۱- مبلغ مذکور بابت ۵٪ تضمین شرکت در مزایده ملک کامرانیه می باشد که پس از برگزاری مزایده و اعلام برنده مبلغ به حساب صندوق در تیرماه ۱۴۰۳ عودت داده شده است.

۱۳- موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	ریال	ریال
سپرده بانکی	۲۲۷,۳۴۶,۷۴۲,۷۱۲	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
	۲۲۷,۳۴۶,۷۴۲,۷۱۲	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰

۱۳-۱ سپرده های بانکی به شرح زیر می باشد:

۱۴۰۳/۰۳/۳۱		۱۴۰۲/۱۲/۲۹			
نوع سپرده	تاریخ سپرده گذاری	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
		ریال		ریال	
بانک مسکن	قرض الحسنه	۱۴۰۳/۰۳/۰۶	۱,۰۲۴,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰
بانک مسکن	کوتاه مدت	۱۴۰۲/۱۲/۲۰	۱۵۱,۳۶۲,۲۶۸,۷۱۵	۴۴۰,۰۰۰	۰
تجارت	کوتاه مدت	۱۴۰۳/۰۲/۳۱	۷۵,۹۸۳,۴۴۹,۹۹۷	۰	۰
		۲۲۷,۳۴۶,۷۴۲,۷۱۲	۴	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	۱۰۰

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۴- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی های تجاری

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	اشخاص وابسته و ارکان صندوق :
ریال	ریال	مدیر صندوق
۱۵۰۰,۰۰۰	۲,۲۰۱,۷۲۵,۱۵۷	متولی
۰	۱۷۴,۸۶۳,۳۶۰	حسابرسی
۰	۱۷۷,۹۴۱,۱۴۸	مدیر بهره برداری
۰	۴,۳۹۸,۲۳۰,۳۳۰	بازارگردان
۰	۲,۱۹۹,۱۱۵,۱۵۷	متعهد پذیره نویسی
۰	۲۶۶,۶۰۸,۲۵۰	
۱۵۰۰,۰۰۰	۹,۴۱۸,۴۸۳,۴۰۲	
۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۰۳/۳۱	سایر اشخاص وابسته :
ریال	ریال	ذخیره هزینه تصفیه
۰	۱۴۷,۰۴۷,۴۶۸	ذخیره هزینه ایونمان
۰	۳,۲۴۷,۸۶۷,۹۶۷	ذخیره برگزاری مجمع
۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بدهی به مدیر بابت هزینه تأسیس
۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بدهی به سرمایه گذاران
۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	
۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۹۹۴,۹۱۵,۴۳۵	
۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۳,۴۱۳,۳۹۸,۸۳۷	

۱۵- خالص دارایی ها

واحد های سرمایه گذاری ممتاز		واحد های سرمایه گذاری عادی		جمع	
تعداد	درصد	تعداد	درصد	تعداد	درصد
۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۸۰	۱۷۶,۰۴۲,۱۴۸	۳۷	۱۹۶,۰۴۲,۱۴۸	۳۹
۲۵۰۰,۰۰۰	۱۰	۰	۰	۲۵۰۰,۰۰۰	۱
۲۵۰۰,۰۰۰	۱۰	۱۹,۰۰۰,۰۰۰	۴	۲۱۵۰۰,۰۰۰	۴
۰	۰	۲۷۹,۹۵۷,۸۵۲	۵۹	۲۷۹,۹۵۷,۸۵۲	۵۶
۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰

واحد های سرمایه گذاری ممتاز
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن
گروه خدمات بازار سرمایه آرمان آتی
سرمایه گذاری تامین آتیه مسکن
واحد های سرمایه گذاری عادی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۶- نقد حاصل از عملیات:

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	
ریال	
۶۸,۵۰۱,۷۰۲,۰۳۸	سود خالص
۶۸,۵۰۱,۷۰۲,۰۳۸	جمع
(۹۰,۷۳۸,۱۳۱,۹۵۳)	افزایش دریافتی های تجاری و سایر دریافتی ها
(۳,۸۳۰,۱۶۶,۲۱۰)	افزایش سایر دارایی ها
۱۳,۴۱۱,۸۹۸,۸۳۷	افزایش پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
(۸۱,۱۵۶,۳۹۹,۳۲۶)	جمع
(۱۲,۶۵۴,۶۹۷,۲۸۸)	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

۱۷- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۷-۱- 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.

۱۷-۱-۱- 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.

۱۷-۱-۲- 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 مفاسد 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.

۱۷-۱-۳- ریسک کاهش قیمت بازاری واحدهای سرمایه گذاری

هرچند بازرگردان 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.

۱۷-۱-۴- 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.

۱۷-۱-۵- 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.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳

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

نام	نوع وابستگی	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳		
		نوع واحدهای سرمایه گذاری	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تملک
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر، مدیر بهره برداری، بازارگردان و متعهد پذیره نویس و سهامدار ممتاز	ممتاز	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴٪
		عادی	۱۷۶,۰۴۲,۱۴۸	۳۵٪
شرکت تامین آتیه مسکن	سهامدار ممتاز و عادی	ممتاز	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪
		عادی	۱۹,۰۰۰,۰۰۰	۴٪
شرکت خدمات بازار سرمایه آرمان آتی	سهامدار ممتاز	ممتاز	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪
گروه مالی بانک مسکن	وابسته به مدیر صندوق	عادی	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳٪

۱۹- معاملات با اشخاص وابسته و مانده حساب:

طرف معامله	نوع وابستگی	شرح معامله			مانده طلب (بدهی) - ریال
		ارزش معامله (ریال)		تاریخ معامله	
بانک مسکن	وابسته به مدیر	خرید ملک کامرانیه	۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	طی دوره	۸۷,۹۴۳,۰۵۰,۰۰۰
بانک مسکن	وابسته به مدیر	سپرده گذاری در بانک مسکن	۱۵۱,۳۶۳,۲۹۲,۷۱۵	طی دوره	۱۵۱,۳۶۳,۲۹۲,۷۱۵
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر، مدیر بهره برداری، بازارگردان و متعهد پذیره نویس	کارمزدارکان	۹,۰۶۴,۵۶۸,۸۹۴	طی دوره	۹,۰۶۵,۶۷۸,۸۹۴
موسسه حسابرسی سامان پندار	متولی	کارمزدارکان	۱۷۴,۸۶۳,۳۶۰	طی دوره	۱۷۴,۸۶۳,۳۶۰
موسسه حسابرسی ارکان سیستم	حسابرس	کارمزدارکان	۱۷۷,۹۴۱,۱۴۸	طی دوره	۱۷۷,۹۴۱,۱۴۸

۲۰- تعهدات و بدهی های احتمالی

در تاریخ صورت خالص دارایی ها صندوق هیچ گونه تعهدات و بدهی احتمالی و دارایی احتمالی ندارد.

۲۱- 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.