



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۳ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۴۳

تاریخ:

شماره:

پیوست:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت های مالی میان دوره ای

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ماه ۱۴۰۳



maskanamfund.ir

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

کد پستی: ۱۹۹۷۷۴۳۷۸۱ تلفن: ۰۲۱۲۲۰۹۶۱۳۲ فکس: ۰۲۱۲۲۰۹۶۳۶۷



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۳ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۴۳

تاریخ:

شماره:

پیوست:

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت‌های مالی میان دوره ای

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

با سلام و احترام

به پیوست صورت‌های مالی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن، مربوط به دوره مالی شش ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ 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

۶-۲۰

یادداشت‌های توضیحی:

مدارک و اطلاعات موجود در خصوص عملیات صندوق تهیه گردیده به شرح زیر تقدیم می‌گردد:

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 ۱۴۰۳/۰۷/۲۸ به تایید ارکان زیر رسیده است:

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	امضاء شهاب الدین تسمش شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۴۳
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	محمدعلی جلالی شماره ثبت ۱۳۹۱۹ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۴۳



maskanamfund.ir

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

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

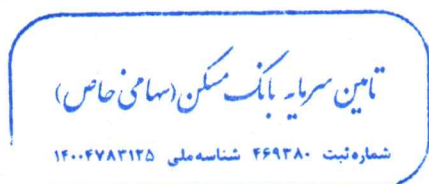
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت سود و زیان

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

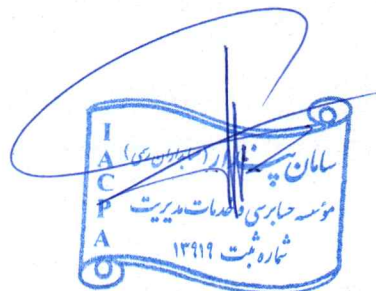
یادداشت	دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	ریال
درآمدهای عملیاتی:		
سود فروش اوراق بهادار	۶	۳۴۶,۸۳۹,۶۳۷
سود سپرده بانکی	۷	۳۵۱,۷۱۶,۳۶۰,۴۱۰
جمع درآمدها		۳۵۲,۰۶۳,۲۰۰,۰۴۷
هزینه های عملیاتی		
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	۸	(۳۹,۳۵۷,۵۱۷,۳۵۳)
سایر هزینه های عملیاتی	۹	(۱۴,۷۷۷,۶۷۷,۸۷۲)
جمع هزینه های عملیاتی		(۵۴,۱۳۵,۱۹۵,۲۲۵)
سود خالص		۲۹۷,۹۲۸,۰۰۴,۸۲۲
سود هر واحد سرمایه گذاری	۱۰	۵۹۶

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن
شماره ثبت ۵۷۰۵۳
شناسه ملی ۱۳۱۳۱۱۴۳

Handwritten signature in blue ink.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت خالص دارایی ها

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

یادداشت	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
دارایی ها:		
۱۱ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۷۴۹,۴۵۲,۷۵۸,۶۵۸	۰
۱۲ سایر دارایی ها	۵۱,۵۷۴,۶۸۰,۶۳۸	۰
۱۳ سایر سرمایه گذاری ها	۳,۳۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
۱۴ حساب های دریافتنی تجاری و سایر دریافتنی	۳,۰۳۸,۲۵۳,۹۷۲	۰
۱۵ موجودی نقد	۲۲۲,۶۵۹,۸۴۴,۲۶۷	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
جمع دارایی ها	۵,۳۳۷,۷۲۵,۵۳۷,۵۳۵	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
بدهی ها:		
۱۶ پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۳۹,۷۹۷,۵۹۲,۷۱۳	۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰
جمع بدهی ها	۳۹,۷۹۷,۵۹۲,۷۱۳	۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰
خالص دارایی ها	۵,۲۹۷,۹۲۷,۹۴۴,۸۲۲	(۶۰,۰۰۰)
خالص دارایی های هرواحد سرمایه گذاری	۱۰,۵۹۶	-

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


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

تامین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)
 شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

سازمان چابک (سازمان رگ)
 مؤسسه چابک و خدمات مدیریت
 شماره ثبت ۱۳۹۱۹

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
صورت گردش خالص دارایی ها
دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
ریال	.
(۶۰,۰۰۰)	۲۵,۰۰۰,۰۰۰
۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰
۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۲۹۷,۹۲۸,۰۰۴,۸۲۲	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۵,۲۹۷,۹۲۷,۹۴۴,۸۲۲	

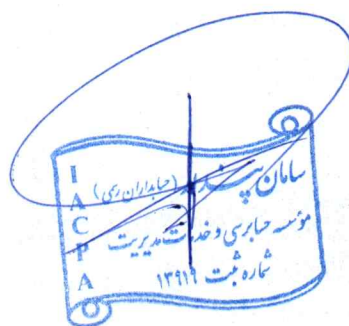
مانده خالص دارایی ها در ۱ فروردین ۱۴۰۳:
آورده موسسین جهت تحصیل واحدهای سرمایه گذاری ممتاز
افزایش واحدهای سرمایه گذاری از محل پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری عادی
سودخالص

خالص دارایی ها در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

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


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

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)
شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



سید

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت جریان نقدی

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

یادداشت	دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳
	ریال
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:	
نقد حاصل از عملیات	۲۹۳,۶۵۸,۴۰۴,۲۶۷
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی	۲۹۳,۶۵۸,۴۰۴,۲۶۷
جریان های نقدی حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:	
پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری در املاک	(۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاری ها	(۳,۳۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری	(۵,۰۷۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی	(۴,۷۷۷,۳۴۱,۵۹۵,۷۳۳)
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	(۲۷,۳۴۱,۵۹۵,۷۳۳)
مانده موجودی نقد در ابتدای دوره	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
مانده موجودی نقد در پایان دوره	۲۲۲,۶۵۹,۸۴۴,۲۶۷

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

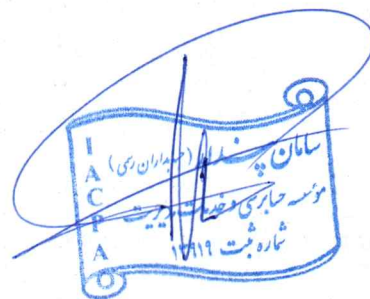
مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳

شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳

تامین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 ۱۵۳۱۶۶/۱۲۲ 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.

۱-۱-۱- دوره گزارشگری:

با توجه به اینکه صندوق در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۰۸ نزد مرجع ثبت شرکت ها ثبت گردیده است صورت سود(زیان) و صورت گردش خالص دارایی ها و صورت جریان نقدی فاقد اقلام مقایسه ای می باشد.

۱-۲- موضوع فعالیت صندوق

هدف از تشکیل این صندوق، جمع آوری سرمایه از سرمایه گذاران و تشکیل سیدی 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

سال مالی صندوق از ابتدای فروردین ماه هر سال تا پایان اسفند ماه همان سال است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

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.

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.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۳-۲- 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.

۳-۴- حسابرس صندوق

حسابرس صندوق؛ موسسه حسابرسی ارقام نگر 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.

۳-۱- اهمیت رویه های حسابداری

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

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

۳-۲-۱ درآمد عملیاتی

۳-۲-۱-۱ درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه ما به ازای دریافتی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.

۳-۲-۲-۱ درآمد سرمایه گذاری در املاک، به ارزش منصفانه ما به ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می شود و تابع تشریفات فروش املاک و مستغلات مندرج در اساسنامه و امیدنامه صندوق است.

۳-۲-۳-۱ سود تضمین شده اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی سپرده بانکی بر اساس مدت زمان و با توجه به مانده اصل سرمایه گذاری شناسایی می شود. همچنین سود سپرده بانکی به طور روزانه با توجه به کمترین مانده وجوه در حساب سپرده و نرخ سود علی الحساب محاسبه می گردد. مبلغ محاسبه شده سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی های سپرده بانکی با استفاده از نرخ سود همان اوراق با در نظر گرفتن مدت باقی مانده تا دریافت سود با همان نرخ قبلی تنزیل شده و در حساب های صندوق سرمایه گذاری منعکس می شود.

۳-۲-۲ سرمایه گذاری در املاک

سرمایه گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه ای که از نظر سرمایه گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت های تجاری توسط صندوق نگهداری می شود، سرمایه گذاری در املاک به بهای تمام شده پس

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

از کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت ۲-۳-۳ شناسایی می شود.

۳-۳-۳ سایر سرمایه گذاری ها

۳-۳-۳-۱ سرمایه گذاری در اوراق بهادار در هنگام تحصیل به بهای تمام شده و در اندازه گیری های بعدی به خالص ارزش فروش طبق دستور العمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق های سرمایه گذاری اندازه گیری می شود. درآمد سرمایه گذاری در سهام شرکت ها در زمان تصویب سود توسط مجمع عمومی صاحبان سهام شرکت سرمایه پذیر (تا تاریخ صورت وضعیت مالی) و درآمد سایر اوراق بهادار در زمان تحقق سود تضمین شده شناسایی می شود.

۳-۳-۳-۲ اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی های سپرده بانکی به بهای تمام شده منعکس می گردد و سود آنها در حساب های دریافتنی لحاظ می شود.

۳-۳-۳-۳ دارایی های نامشهود

دارایی های نامشهود، بر مبنای بهای تمام شده اندازه گیری و در حساب ها ثبت می شود، استهلاك دارایی های نامشهود با عمر مفید معین، با توجه به الگوی مصرف منافع اقتصادی آتی مورد انتظار مربوط و براساس نرخ ها و روش های زیر محاسبه می شود:

نوع دارایی	استهلاك
------------	---------

نرم افزارها	متناسب با دوره قرارداد
-------------	------------------------

۳-۳-۴ زیان کاهش ارزش دارایی ها

در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی ها، آزمون کاهش ارزش انجام می گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد، مبلغ بازیافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد، در صورت افزایش مبلغ بازیافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد، مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل، افزایش می یابد.

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:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

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

۴-۱- 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.

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

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 میان دوره ای
دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۶- سود فروش اوراق بهادار

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱

شهریور ۱۴۰۳

ریال

۳۴۶,۸۳۹,۶۳۷

۳۴۶,۸۳۹,۶۳۷

بابت فروش ۱۳/۶۶۹ سهم شرکت امتیاز تسهیلات
مسکن سال ۱۴۰۳

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۷- سود سپرده های بانکی

یادداشت	دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳
	ریال
سود سپرده بانکی	۳۵۱,۷۱۶,۳۶۰,۴۱۰
۷-۱	۳۵۱,۷۱۶,۳۶۰,۴۱۰

۷-۱- سود سپرده های بانکی به شرح ذیل می باشد :

نام	نوع حساب	تاریخ سرمایه گذاری	نرخ سود	دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳
			درصد	ریال
بانک مسکن	کوتاه مدت	۱۴۰۳/۰۲/۳۱	۵	۱۷,۲۴۶,۱۹۳,۲۴۷
بانک تجارت	کوتاه مدت	۱۴۰۲/۱۲/۲۰	۵	۱۵۵,۴۹۱,۶۷۴
بانک تجارت	بلند مدت	۱۴۰۳/۰۲/۳۱	۲۲/۵	۳۱۵,۰۸۱,۹۶۷,۱۴۴
بانک تجارت	بلند مدت	۱۴۰۳/۰۴/۰۶	۲۲/۵	۱۹,۲۳۲,۷۰۴,۸۵۱
بانک صادرات	کوتاه مدت	۱۴۰۳/۰۶/۰۶	۵	۳,۴۹۴
				۳۵۱,۷۱۶,۳۶۰,۴۱۰

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۸- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	
ریال	
۸,۷۹۰,۱۲۸,۲۷۶	کارمزد مدیر
۱۷,۵۸۰,۲۵۶,۶۰۲	کارمزد مدیر بهره برداری
۶۷۹,۴۱۱,۶۵۶	کارمزد حسابرسان
۶۸۳,۰۶۰,۰۰۰	کارمزد متولی
۸,۷۹۰,۱۲۸,۲۷۶	کارمزد بازارگردان
۲,۸۳۴,۵۳۲,۵۴۳	کارمزد متعهد پذیرنده نویسنده
۳۹,۳۵۷,۵۱۷,۳۵۳	

۹- سایر هزینه های عملیاتی

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	
ریال	
۱۰,۵۴۷,۲۴۱,۳۴۲	هزینه استهلاک
۲۰۵,۸۸۲,۲۳۶	هزینه تأسیس
۴۱,۱۷۶,۴۲۲	هزینه برگزاری مجامع
۱,۷۷۱,۱۲۸,۵۳۳	هزینه نرم افزار
۱,۴۶۶,۳۷۹,۹۰۴	هزینه عملیاتی ساختمان کامرانیه
۵۸۷,۷۷۲,۷۸۴	هزینه تصفیه
۱۴۵,۰۰۰,۰۰۰	هزینه معاملات ملک
۳,۰۴۰,۶۹۰	کارمزد بانکی
۱۰,۰۵۵,۹۶۱	کارمزد معاملات سهام
۱۴,۷۷۷,۶۷۷,۸۷۲	

۱۰- سود هر واحد سرمایه گذاری

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	
ریال	
۲۹۷,۹۲۸,۰۰۴,۸۲۲	سود خالص
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۵۹۶	سود هر واحد سرمایه گذاری

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۱- سرمایه گذاری در املاک

۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
زمین	ساختمان	جمع
ریال	ریال	ریال
۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹	۷۷۹,۸۵۶,۶۳۲,۵۸۱	۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹	۷۷۹,۸۵۶,۶۳۲,۵۸۱	۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
.	۱۰,۵۴۷,۲۴۱,۳۴۲	۱۰,۵۴۷,۲۴۱,۳۴۲
.	۱۰,۵۴۷,۲۴۱,۳۴۲	۱۰,۵۴۷,۲۴۱,۳۴۲
۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹	۷۶۹,۳۰۹,۳۹۱,۲۳۹	۱,۷۴۹,۴۵۲,۷۵۸,۶۵۸

بهای تمام شده:

خرید ملک طی دوره

مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

استهلاک انباشته:

استهلاک طی دوره

مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

۱۱-۱- ساختمان صندوق در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۲۸ تا مبلغ ۳۵۰ میلیارد ریال از پوشش بیمه ای شامل آتش سوزی ، صاعقه، انفجار ، زلزله و آتشفشان برخوردار می باشد.
۱۱-۲- استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۲۰ سال محاسبه گردیده است.

۱۲- سایر دارایی ها

۱۴۰۳/۰۶/۳۱			
مانده در ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک طی دوره	مانده در پایان دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
.	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۲۰۵,۸۸۲,۲۳۶)	۲۹۴,۱۱۷,۷۶۴
.	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۴۱,۱۷۶,۴۲۲)	۵۸,۸۲۳,۵۷۸
.	۳,۱۲۶,۸۸۵,۲۴۶	(۱,۲۸۷,۵۴۰,۸۲۸)	۱,۸۳۹,۳۴۴,۴۱۸
.	۶,۱۸۳,۳۰۷,۳۲۵	(۱,۴۶۶,۳۷۹,۹۰۴)	۴,۷۱۶,۹۲۷,۴۲۱
.	۴۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۲,۸۳۴,۵۳۲,۵۴۳)	۴۴,۶۶۵,۴۶۷,۴۵۷
.	۵۷,۴۱۰,۱۹۲,۵۷۱	(۵,۸۳۵,۵۱۱,۹۳۳)	۵۱,۵۷۴,۶۸۰,۶۳۸

۱۳- سایر سرمایه گذاری ها

یادداشت	۱۴۰۳/۰۶/۳۱
	ریال
۱۳-۱	۳,۲۶۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۳-۲	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۳,۳۱۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

سپرده های بلندمدت بانکی

سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های سرمایه گذاری

۱۳-۱- سرمایه گذاری در سپرده های بانکی به شرح ذیل می باشد:

۱۴۰۳/۰۶/۳۱				
تاریخ سپرده گذاری	تاریخ سررسید	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
		درصد	ریال	
۱۴۰۳/۰۲/۳۱	۱۴۰۴/۰۲/۳۰	۲۲/۵	۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۶/۲۰
۱۴۰۳/۰۴/۰۶	۱۴۰۳/۰۴/۰۶	۲۲/۵	۲۶۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴/۸۹
			۳,۲۶۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۱/۰۹

۱۳-۲- سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد:

۱۴۰۳/۰۶/۳۱		
بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد از کل دارایی ها
ریال	ریال	
۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰/۹۴
۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰/۹۴

ص.س.درآمد ثابت اطمینان هیوا-د

مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۴- حسابهای دریافتنی و سایر حسابهای دریافتنی

۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
ریال	
۳,۰۳۸,۲۵۳,۹۷۲	سود سپرده های بلندمدت بانکی
۳,۰۳۸,۲۵۳,۹۷۲	

۱۵- موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	ریال	ریال
۱۵-۱	۲۲۲,۶۵۹,۸۴۴,۲۶۷	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
سپرده بانکی	۲۲۲,۶۵۹,۸۴۴,۲۶۷	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰

۱۵-۱ سپرده های بانکی به شرح زیر می باشد:

۱۴۰۳/۰۶/۳۱		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	مختلف	۷۷۴,۰۰۰	۰	۲۵۰,۰۰۱,۰۰۰,۰۰۰
بانک مسکن	کوتاه مدت	مختلف	۱۰۱,۱۴۴,۳۹۶	۰/۰	۴۴۰,۰۰۰
تجارت	کوتاه مدت	مختلف	۷۹,۸۲۴,۰۹۷,۳۷۷	۱/۵	۰
صادرات	کوتاه مدت	مختلف	۱۴۲,۷۳۳,۸۲۸,۴۹۴	۲/۷	۰
			۲۲۲,۶۵۹,۸۴۴,۲۶۷	۴	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
					۱۰۰

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۶- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	اشخاص وابسته :
ریال	ریال	مدیر صندوق
۱,۵۰۰,۰۰۰	۸,۷۹۰,۱۲۸,۲۷۶	متولی
.	۵۲۵,۶۸۲,۹۷۶	حسابرس
.	۲۶۶,۹۱۱,۶۵۶	مدیر بهره برداری
.	۱۷,۵۸۰,۲۵۶,۶۰۲	بازارگردان
.	۸,۷۹۰,۱۲۸,۲۷۶	
۱,۵۰۰,۰۰۰	۳۵,۹۵۳,۱۰۷,۷۸۶	
۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۰۶/۳۱	سایر اشخاص وابسته :
ریال	ریال	ذخیره هزینه تصفیه
.	۵۸۷,۷۷۲,۷۸۴	ذخیره هزینه نرم افزار
.	۳,۱۵۲,۲۷۷,۱۴۳	بدهی به مدیر بابت امور صندوق
.	۱۰۴,۴۲۵,۰۰۰	بدهی به سرمایه گذاران
۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	
۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۸۴۴,۴۸۴,۹۲۷	
۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰	۳۹,۷۹۷,۵۹۲,۷۱۳	

۱۷- خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری شامل ۲۵/۰۰۰/۰۰۰ واحد سرمایه گذاری ممتاز و ۴۷۵/۰۰۰/۰۰۰ واحد سرمایه گذاری عادی بر مبنای ۱۰/۰۰۰ ریال است. ترکیب سهامداران به تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ به شرح زیر است:

تعداد	درصد	واحدهای سرمایه گذاری ممتاز
۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۴/۰۰	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن
۲,۵۰۰,۰۰۰	۰/۵۰	گروه خدمات بازار سرمایه آرمان آتی
۳,۵۰۰,۰۰۰	۰/۵۰	سرمایه گذاری تامین آتیه مسکن
۳۵,۰۰۰,۰۰۰	۵/۰۰	
تعداد	درصد	واحدهای سرمایه گذاری عادی
۲۷۴,۲۸۲,۴۸۱	۵۴/۸۶	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن
۱۹,۰۰۰,۰۰۰	۳/۸۰	سرمایه گذاری تامین آتیه مسکن
۱۸۱,۷۱۷,۵۱۹	۳۶/۳۴	سایر سرمایه گذاران عادی
۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۹۵/۰۰	
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۸- نقد حاصل از عملیات:

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

ریال	
۲۹۷,۹۲۸,۰۰۴,۸۲۲	سود خالص
۲۹۷,۹۲۸,۰۰۴,۸۲۲	جمع
(۳,۰۳۸,۲۵۳,۹۷۲)	افزایش دریافتی های تجاری و سایر حسابهای دریافتی
(۵۱,۵۷۴,۶۸۰,۶۳۸)	افزایش سایر دارایی ها
۵۰,۳۴۳,۳۳۴,۰۵۵	افزایش پرداختی های تجاری و سایر پرداختی
(۴,۲۶۹,۶۰۰,۵۵۵)	جمع
۲۹۳,۶۵۸,۴۰۴,۲۶۷	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

۱۹- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱۹-۱- 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.

۱۹-۱-۱- 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.

۱۹-۱-۲- 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.

۱۹-۱-۳- 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.

۱۹-۱-۴- 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.

۱۹-۱-۵- 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 نمایند 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 میان دوره ای

دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳

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

نام	نوع وابستگی	دوره مالی ۶ ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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	۲۷۴,۲۸۲,۴۸۱	۵۵٪
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	۱۲٪

۲۱- 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	طی دوره	۰
بانک مسکن	وابسته به مدیر	سپرده گذاری در بانک مسکن	طی دوره	۱۰۱,۹۱۸,۳۹۶
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر، مدیر بهره برداری، بازارگردان و متعهد پذیره نویس	کارمزدارکان	طی دوره	۳۵,۱۶۰,۵۱۳,۱۵۴
موسسه حسابرسی سامان پندار	متولی	کارمزدارکان	طی دوره	۵۲۵,۶۸۲,۹۷۶
موسسه حسابرسی ارقام نگر	حسابرس	کارمزدارکان	طی دوره	۲۶۶,۹۱۱,۶۵۶

۲۲- تعهدات و بدهی های احتمالی

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

۲۳- 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.