



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۳ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۲۳

تاریخ:

شماره:

پیوست:

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت‌های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳



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

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 نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

با سلام و احترام

به پیوست صورت های مالی میان دوره ای صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن، مربوط به دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳ 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

۶-۲۰

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 ۱۴۰۳/۱۰/۱۵ 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 نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

یادداشت	نه ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
	ریال
درآمدهای عملیاتی:	
سود فروش اوراق بهادار	۳۳۶,۶۹۲,۹۶۸
سود (زیان) تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار	۴۸,۱۱۲,۲۰۳,۴۷۵
سود سپرده بانکی	۵۹۷,۰۹۰,۸۱۸,۰۳۰
جمع درآمدها	۶۴۵,۵۳۹,۷۱۴,۴۷۳
هزینه های عملیاتی	
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۶۹,۳۴۳,۷۱۷,۹۵۹)
سایر هزینه های عملیاتی	(۵۵,۲۸۹,۷۴۶,۹۸۲)
جمع هزینه های عملیاتی	(۱۲۴,۶۳۳,۴۶۴,۹۴۱)
سود خالص	۵۲۰,۹۰۶,۲۴۹,۵۳۲
سودهر واحد سرمایه گذاری	۱,۰۴۲

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

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	شهاب الدین شمس
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	شماره ثبت ملی ۴۶۹۳۸۱۰۳۸۱۵ شماره ثبت ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



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 ۳، خالص دارایی ها

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت	دارایی ها:
ریال	ریال		سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
.	۱,۷۳۹,۸۶۴,۳۵۷,۴۳۸	۱۲	سایر دارایی ها
.	۹۱,۹۲۳,۴۶۸,۷۴۹	۱۳	سایر سرمایه گذاری ها
.	۳,۶۷۵,۱۷۷,۰۰۴,۲۶۸	۱۴	موجودی نقد
۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	۱۲۶,۶۵۴,۹۸۸,۳۸۷	۱۵	جمع دارایی ها
۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	۵,۶۳۳,۶۱۹,۸۱۸,۸۴۲		
			بدهی ها:
۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰	۵۶,۳۶۵,۱۸۳,۶۱۳	۱۶	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
.	۵۶,۳۴۸,۳۶۰,۶۹۷	۱۷	پیش دریافت ها
۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۱۲,۷۱۳,۵۴۴,۳۱۰		جمع بدهی ها
(۶۰,۰۰۰)	۵,۵۲۰,۹۰۶,۲۷۴,۵۳۲	۱۸	خالص دارایی ها
-	۱۱,۰۴۲		خالص دارایی های هرواحد سرمایه گذاری

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

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده	امضا
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	شهاب الدین بهمن مسکن	
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	محمدعلی سجادی شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵	



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
دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ	
	ریال	
مانده خالص دارایی ها در ۱ فروردین ۱۴۰۳:	۰	(۶۰,۰۰۰)
آورده دارندگان واحدهای ممتاز	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری عادی	۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سودخالص	۰	۵۲۰,۹۰۶,۲۴۹,۵۳۲
خالص دارایی ها در تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۳	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۲۰,۹۰۶,۱۸۹,۵۳۲

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

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده	امضا
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	شهاب الدین شمعین	
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	محمدهادی جلالی شماره ثبت ۱۳۹۸۰ شماره ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۴۵	



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 شش ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

یادداشت	دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
	ریال

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات	۱۹	(۴,۸۷۳,۳۴۶,۵۳۶,۶۱۳)
--------------------	----	---------------------

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
خالص افزایش در موجودی نقد	(۱۲۳,۳۴۶,۵۳۶,۶۱۳)
مانده موجودی نقد در ابتدای دوره	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
مانده موجودی نقد در پایان دوره	۱۲۶,۶۵۴,۹۰۳,۳۸۷

(۸۵,۰۰۰)

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

ارکان صندوق	شخص حقوقی	تأمین سرمایه بانک (سهامی خاص)
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	شهاب الدین شمس
متولی صندوق	مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵ محمدعلی جلالی

امضا

سامان پندار (حسابدار رسمی)

مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت

شماره ثبت ۱۳۹۱۹



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 میان دوره ای
دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۶- سود فروش اوراق بهادار

یادداشت	دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
	ریال
۶-۱	۳۳۶,۶۹۲,۹۶۸
	<u>۳۳۶,۶۹۲,۹۶۸</u>

بابت فروش ۱۳,۶۶۹ سهم شرکت امتیاز تسهیلات مسکن ۱۴۰۳

۱-۶- سود فروش اوراق بهادار به شرح ذیل می باشد :

بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد	سود فروش سهام
ریال	ریال	ریال	ریال
۱۶,۷۸۵,۶۸۱,۸۹۵	(۱۶,۴۳۸,۹۱۷,۵۹۴)	(۱۰,۰۷۱,۳۳۳)	۳۳۶,۶۹۲,۹۶۸
<u>۱۶,۷۸۵,۶۸۱,۸۹۵</u>	<u>(۱۶,۴۳۸,۹۱۷,۵۹۴)</u>	<u>(۱۰,۰۷۱,۳۳۳)</u>	<u>۳۳۶,۶۹۲,۹۶۸</u>

امتیاز تسهیلات مسکن سال ۱۴۰۳

۷- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار

یادداشت	دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
	ریال
۷-۱	۴۸,۱۱۲,۲۰۳,۴۷۵
	<u>۴۸,۱۱۲,۲۰۳,۴۷۵</u>

خالص سود تحقق نیافته نگهداری سهام

۱-۷- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار به شرح ذیل می باشد:

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳				
تعداد	ارزش بازار	ارزش دفتری	کارمزد	سود (زیان) تحقق نیافته نگهداری
	ریال	ریال	ریال	ریال
۲,۸۷۱,۶۸۲	۳۵۴,۷۹۶,۳۱۱,۱۰۰	(۳۱۲,۰۶۴,۸۰۰,۷۹۴)	(۶۴,۳۰۶,۸۳۱)	۴۲,۶۶۷,۲۰۳,۴۷۵
۵,۰۰۰,۰۰۰	۵۵,۴۴۵,۰۰۰,۰۰۰	(۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	-	۵,۴۴۵,۰۰۰,۰۰۰
	<u>۴۱۰,۲۴۱,۳۱۱,۱۰۰</u>	<u>(۳۶۲,۰۶۴,۸۰۰,۷۹۴)</u>	<u>(۶۴,۳۰۶,۸۳۱)</u>	<u>۴۸,۱۱۲,۲۰۳,۴۷۵</u>

صندوق ص.س. زمین و ساختمان نگین شهری
ی صندوق ص.س. درآمد ثابت اطمینان هیوا-د

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۸- سود سپرده های بانکی

یادداشت	دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
	ریال
۸-۱	۵۹۷,۰۹۰,۸۱۸,۰۳۰
	۵۹۷,۰۹۰,۸۱۸,۰۳۰

سود سپرده بانکی

۸-۱- سود سپرده های بانکی به شرح ذیل می باشد:

نام	نوع حساب	تاریخ سرمایه گذاری	دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
			ریال
بانک مسکن	کوتاه مدت	۱۴۰۲/۱۲/۲۰	۱۷,۲۷۶,۹۰۶,۶۹۳
بانک تجارت	کوتاه مدت	۱۴۰۳/۰۲/۳۱	۱۵۵,۵۴۲,۶۰۱
بانک تجارت	بلند مدت	۱۴۰۳/۰۲/۳۱	۴۴۱,۶۳۵,۸۶۱,۱۰۳
بانک تجارت	بلند مدت	۱۴۰۳/۰۴/۰۶	۳۰,۴۶۷,۸۲۷,۸۶۳
بانک صادرات	کوتاه مدت	۱۴۰۳/۰۶/۰۶	۳,۳۲۹,۲۶۹,۹۷۹
بانک صادرات	بلند مدت	۱۴۰۳/۰۸/۲۱	۱۰۱,۴۹۵,۹۰۱,۶۲۴
بانک صادرات	بلند مدت	۱۴۰۳/۰۸/۲۳	۲,۷۲۹,۵۰۸,۱۶۷
			۵۹۷,۰۹۰,۸۱۸,۰۳۰

۹- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

کارمزد مدیر	دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
	ریال
کارمزد مدیر بهره برداری	۱۵,۴۵۵,۴۲۷,۴۸۸
کارمزد حسابرس	۳۰,۹۱۰,۸۵۵,۰۷۹
کارمزد متولی	۱,۱۶۴,۷۰۵,۶۹۶
کارمزد بازارگردان	۱,۱۷۴,۸۶۳,۲۰۰
کارمزد متعهد پذیره نویس	۱۵,۴۵۵,۴۲۷,۴۸۸
	۵,۱۸۲,۴۳۹,۰۰۸
	۶۹,۳۴۳,۷۱۷,۹۵۹

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۰- سایر هزینه های عملیاتی

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

ریال	
۲۰,۱۳۵,۶۴۲,۵۶۲	هزینه استهلاک
۳,۰۵۷,۴۴۷,۷۸۶	هزینه نرم افزار
۳۰,۵۰۸,۷۱۹,۹۰۰	هزینه عملیاتی ساختمان کامرانیه
۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه تصفیه
۳۵۲,۹۴۰,۹۷۶	هزینه تاسیس
۱۴۵,۰۰۰,۰۰۰	هزینه معاملات ملک
۷۰,۵۸۸,۱۵۲	هزینه برگزاری مجامع
۱۱,۳۴۳,۰۹۰	کارمزد بانکی
۸,۰۶۴,۵۱۶	حق عضویت در کانون
۵۵,۲۸۹,۷۴۶,۹۸۲	

۱۱- سود هر واحد سرمایه گذاری

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

ریال	
۵۲۰,۹۰۶,۲۴۹,۵۳۲	سود خالص
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۱,۰۴۲	سود هر واحد سرمایه گذاری

۱۲- سرمایه گذاری در املاک مستغلات

۱۴۰۳/۰۹/۳۰		
جمع	ساختمان	زمین
ریال	ریال	ریال
۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۷۹,۸۵۶,۶۳۲,۵۸۱	۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹
۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷۷۹,۸۵۶,۶۳۲,۵۸۱	۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹
۲۰,۱۳۵,۶۴۲,۵۶۲	۲۰,۱۳۵,۶۴۲,۵۶۲	۰
۲۰,۱۳۵,۶۴۲,۵۶۲	۲۰,۱۳۵,۶۴۲,۵۶۲	۰
۱,۷۳۹,۸۶۴,۳۵۷,۴۳۸	۷۵۹,۷۲۰,۹۹۰,۰۱۹	۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹

بهای تمام شده:

خرید ملک طی دوره

مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

استهلاک انباشته:

استهلاک طی دوره

مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

۱۲-۱- ساختمان صندوق مبلغ ۱/۰۰۰ میلیارد ریال از پوشش بیمه ای شامل آتش سوزی ، صاعقه، انفجار ، زلزله و آتشفشان برخوردار می باشد.

۱۲-۲- استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۲۰ سال محاسبه گردیده است.

۱۲-۳- املاک صندوق در مهرماه ۱۴۰۳ توسط هیات کارشناسان رسمی ارزیابی شده و املاک مذکور به مبلغ ۲/۰۸۷/۷۰۰ میلیون ریال ارزش گذاری شده است.

۱۲-۴- ملک آپارتمان های خریداری شده دارای اسناد مالکیت تک برگ به مساحت اصلاح شده ۱۲۱۲/۶۲ مترمربع با کاربری مسکونی واقع در تهران کامرانیه جنوبی، نبش بن بست مریم پلاک

۱۴ ، که دسترسی آن از گذر شمالی و شرقی بوده و دارای ۱۱ انشعاب برق اختصاصی و یک انشعاب برق، آب و گاز اشتراکی است. ساختمان موجود در قسمت شمالی ملک احداث شده و مشتمل بر ۸ طبقه شامل ۲ طبقه زیرزمین، طبقه همکف و ۵ طبقه روی همکف می باشد. اقدامات مربوط به خرید ۱۰ دستگاه آپارتمان مذکور با رعایت صرفه و صلاح سرمایه گذاران صندوق تا سقف مبلغ کارشناسی انجام شده توسط کارشناسان رسمی دادگستری به شرح نامه شماره ۰۱ / ۴۷ / گ مورخ ۲۹/۰۲/۱۴۰۳ طی مزایده بانک مسکن در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۰۸ انجام شده است.

همچنین اسناد مالکیت آپارتمان های مذکور در تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۱۳ به نام صندوق انتقال یافته است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۳- سایر دارایی ها

۱۴۰۳/۰۹/۳۰			
مانده در ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک طی دوره	مانده در پایان دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۳۵۲,۹۴۰,۹۷۶)	۱۴۷,۰۵۹,۰۲۴
۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۷۰,۵۸۸,۱۵۲)	۲۹,۴۱۱,۸۴۸
۰	۳,۱۲۶,۸۸۵,۲۴۶	(۲,۲۰۷,۲۱۲,۸۴۸)	۹۱۹,۶۷۲,۳۹۸
۰	۷۸,۷۷۶,۵۴۸,۹۰۳	(۳۰,۵۰۸,۷۱۹,۹۰۰)	۴۸,۲۶۷,۸۲۹,۰۰۳
۰	۴۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۵,۱۸۲,۴۳۹,۰۰۸)	۴۲,۳۱۷,۵۶۰,۹۹۲
۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	(۸,۰۶۴,۵۱۶)	۲۴۱,۹۳۵,۴۸۴
۰	۱۳۰,۲۵۳,۴۳۴,۱۴۹	(۳۸,۳۲۹,۹۶۵,۴۰۰)	۹۱,۹۲۳,۴۶۸,۷۴۹

۱۴- سایر سرمایه گذاری ها

یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
	ریال
۱۴-۱	۳,۲۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۴-۲	۴۱۰,۱۷۷,۰۰۴,۲۶۸
	۳,۶۷۵,۱۷۷,۰۰۴,۲۶۸

سپرده های بلندمدت بانکی
سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های سرمایه گذاری

۱۴-۱ سرمایه گذاری در سپرده های بانکی به شرح ذیل می باشد:

۱۴۰۳/۰۹/۳۰				
تاریخ سپرده گذاری	تاریخ سررسید	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
		درصد	ریال	
۱۴۰۳/۰۸/۲۱	۱۴۰۴/۰۸/۲۱	۲۲/۵	۳,۱۷۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۶/۳۶
۱۴۰۳/۰۸/۲۳	۱۴۰۴/۰۸/۲۳	۲۲/۵	۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱/۶۰
			۳,۲۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۷/۹۶

۱۴-۲ سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد:

۱۴۰۳/۰۹/۳۰		
بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد از کل دارایی ها
ریال	ریال	
۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۵,۴۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۰/۹۸
۳۱۲,۰۶۴,۸۰۰,۷۹۳	۳۵۴,۷۳۲,۰۰۴,۲۶۸	۶/۳۰
۳۶۲,۰۶۴,۸۰۰,۷۹۳	۴۱۰,۱۷۷,۰۰۴,۲۶۸	۷/۲۸

ص.س. درآمد ثابت اطمینان هیوا-د
صندوق ص.س. زمین و ساختمان نگین شهری
مانده در ۱۴۰۳/۰۹/۳۰

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۵- موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	ریال	ریال
۱۵-۱	۱۲۶,۶۵۴,۹۸۸,۳۸۷	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
	۱۲۶,۶۵۴,۹۸۸,۳۸۷	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰

سپرده های بانکی

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

۱۴۰۳/۰۹/۳۰		۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
نوع سپرده	تاریخ سپرده گذاری	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
		ریال	ریال
قرض الحسنه	مختلف	۵,۷۷۴,۰۰۰	۰
کوتاه مدت	مختلف	۳۰,۰۷۱,۷۱۶,۲۰۴	۰
کوتاه مدت	مختلف	۲۱,۷۱۱,۰۳۰	۰
کوتاه مدت	مختلف	۱۰۶,۵۵۵,۷۸۷,۱۵۳	۲
		۱۲۶,۶۵۴,۹۸۸,۳۸۷	۲

۱۶- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

تجاری - حساب های پرداختنی
مدیر و مدیر بهره برداری و بازارگردان - تامین سرمایه بانک مسکن
متولی - موسسه حسابرسی سامان پندار
حسابرس - موسسه حسابرسی ارقام نگر

۱۴۰۳/۰۹/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
ریال	ریال
۵۲,۱۵۵,۰۲۷,۰۷۹	۱,۵۰۰,۰۰۰
۵۶۰,۱۰۹,۲۰۰	۰
۳۳۹,۷۰۵,۶۹۶	۰
۵۳,۰۵۴,۸۴۱,۹۷۵	۱,۵۰۰,۰۰۰

سایر پرداختنی ها - حساب های پرداختنی

سایر اشخاص:

۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	ذخیره هزینه تصفیه
۲,۲۰۵,۹۹۱,۶۳۸	۰	ذخیره هزینه نرم افزار
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	ذخیره برگزاری مجمع
۴,۳۵۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بدهی به مدیر بابت امور صندوق
۳,۳۱۰,۳۴۱,۶۳۸	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بدهی به سرمایه گذاران
۵۶,۳۶۵,۱۸۳,۶۱۳	۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
 یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
 دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۷- پیش دریافت ها

۱۴۰۳/۰۹/۳۰	یادداشت	
ریال		
۵۶,۳۴۸,۳۶۰,۶۹۷	۱۷-۱	پیش دریافت سود سپرده بانکی
۵۶,۳۴۸,۳۶۰,۶۹۷		

۱۷-۱- پیش دریافت سود سپرده بانکی به شرح ذیل است:

۱۴۰۳/۰۹/۳۰		
ریال		
۵۴,۶۵۱,۶۳۹,۳۵۷		بانک صادرات
۱,۶۹۶,۷۲۱,۳۴۰		بانک صادرات
۵۶,۳۴۸,۳۶۰,۶۹۷		

۱۸- خالص دارایی ها

درصد	تعداد	واحد های سرمایه گذاری ممتاز
۴/۰۰	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن
۰/۵۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	گروه خدمات بازار سرمایه آرمان آتی
۰/۵۰	۲,۵۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری تامین آتیه مسکن
۵/۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	

درصد	تعداد	واحد های سرمایه گذاری عادی
۴۴/۲۶	۲۲۱,۳۱۸,۶۳۲	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن
۳/۳۰	۱۶,۵۰۰,۰۰۰	سرمایه گذاری تامین آتیه مسکن
۴۷/۴۴	۲۳۷,۱۸۱,۳۶۸	سایر سرمایه گذاران عادی
۹۵/۰۰	۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰	
۱۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۱۹- نقد حاصل از عملیات:

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	
ریال	
۵۲۰,۹۰۶,۲۴۹,۵۳۲	سود خالص
	تعدیلات:
(۴۸,۱۱۲,۲۰۳,۴۷۵)	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری
۲۰,۱۳۵,۶۴۲,۵۶۲	استهلاک
۴۹۲,۹۲۹,۶۸۸,۶۱۹	
۵۶,۳۴۸,۳۶۰,۶۹۷	افزایش پیش دریافت ها
(۹۱,۹۲۳,۴۶۸,۷۴۹)	افزایش (کاهش) سایر دارایی ها
۵۶,۳۶۳,۶۸۳,۶۱۳	افزایش پرداختی های عملیاتی
(۵,۳۸۷,۰۶۴,۸۰۰,۷۹۳)	افزایش (کاهش) سرمایه گذاری ها
(۵,۳۶۶,۲۷۶,۲۲۵,۲۳۲)	جمع
(۴,۸۷۳,۳۴۶,۵۳۶,۶۱۳)	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۲۰- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۲۰-۱- عوامل ریسک

۲۰-۱-۱- ریسک کاهش ارزش دارایی های صندوق

صندوق در املاک و مستغلات مذکور در ماده (۹) امیدنامه حاضر سرمایه گذاری میکند و همچنین بخشی از داراییهای خود را در اوراق بهادار مرتبط با املاک و مستغلات سرمایه گذاری خواهد کرد بنابراین بازده صندوق مشتمل بر عواید سرمایه ای و عواید عملکردی است. انتظار بر آن است که با توجه به افزایش عمومی قیمت ها در بازار املاک و مستغلات و همچنین مدیریت تخصصی سبد دارایی های صندوق، بازده مناسبی برای سرمایه گذاران ایجاد کند؛ اما این امکان وجود دارد که با کاهش عمومی قیمت املاک و مستغلات یا رکود در بازار در بازه ای از دوره فعالیت صندوق ارزش دارایی های صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند

۲۰-۱-۲- ریسک افزایش هزینه های بهره برداری

مدیر بهره برداری بهره برداری از مستغلات صندوق را با هزینه های قابل پیش بینی معین در امیدنامه تقبل نموده است. با این حال ممکن است در شرایط استثنایی هزینه های بهره برداری و نیز هزینه های بازسازی دوره ای املاک و مستغلات از قبیل هزینه های تأسیسات و تجهیزات ساختمانی به طور غیرمنتظره ای افزایش یابند در این صورت ممکن است هزینه های بهره برداری به تائید مدیر و مجمع صندوق افزایش یابند، در صورتی که قیمت مستغلات در تملک صندوق یا واحدهای سرمایه گذاری متناسب با این افزایش هزینه افزوده نشود بازده سرمایه گذاری در صندوق کاهش خواهد یافت

۲۰-۱-۳- ریسک کاهش قیمت بازاری واحدهای سرمایه گذاری

هرچند بازارگردان صندوق با دادوستد واحدهای سرمایه گذاری نقدشوندگی آنها را افزایش میدهد اما این امکان وجود دارد که قیمت واحدهای سرمایه گذاری صندوق به دلیل کاهش ارزش خالص مستغلات با شرایط خاص، بازار روندی کاهنده داشته باشد و بدین ترتیب باعث زیان سرمایه گذار شود

۲۰-۱-۴- ریسک عدم تقاضا برای فروش / مزایده املاک و مستغلات صندوق

اگرچه صندوق در اوراق و املاک و مستغلاتی سرمایه گذاری میکند که در کمترین زمان ممکن بتواند با نقد کردن بخشی از آن به تعهدات خود عمل نماید با این حال در شرایط بحرانی بازار این امکان وجود دارد که خریداران نیز از نهایی کردن معاملات خود اجتناب کنند.

۲۰-۱-۵- ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه گذاری با ارزش خالص محاسبه شده

با توجه به اینکه گزارش ارزش گذاری هیأت کارشناسی برای برآورد قیمت منصفانه مستغلات صندوق هر شش ماه یک بار تهیه و افشا خواهد شد ممکن است قیمت بازار با ارزش ذاتی متفاوت باشد بدیهی است تغییرات روزانه ارزش خالص دارایی های صندوق به جز در مواعید شش ماهه صرفاً منعکس کننده تغییرات قیمت بازار اوراق بهادار در تملک صندوق است لذا به دلیل ماهیت طبقه دارایی مستغلاتی و انتظارات تحلیلگران از تغییرات قیمت در بازار املاک و مستغلات انتظار می رود ارزش خالص دارایی های صندوق که در تواتر روزانه افشا می شود، لزوماً منطبق بر روند قیمت پایانی واحدهای صندوق نمی باشد لذا جهت رعایت مفاد اساسنامه صندوق گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق بر مبنای صورت های مالی حاضر تهیه و متعاقباً منتشر خواهد گردید

۲۰-۱-۶- ریسک افزایش مطالبات

اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره برداری همه تمهیدات حقوقی را در انعقاد قراردادها در نظر میگیرند ولی این ریسک در شرایطی مغفوض است که برخی مستأجران در پرداخت اجاره بها خود بیش از حد انتظار نکول، کنند یا تشریفات اداری برای وصول مطالبات از شرکت بیمه بعد از خسارت غیر مترقبه به طول بینجامد و بخشی از منابع صندوق در صورت خالص داراییها غیر مولد یا غیر درآمدزا احتساب شوند

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

۷-۱-۲۰-ریسک نوسانات نرخ بهره

در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک (نظیر) سود علی الحساب اوراق مشارکت (دولتی افزایش یابد به احتمال زیاد قیمت اوراق مشارکت و سایر اوراق بهاداری که سود حداقل یا ثابتی برای آنها تعیین شده است در بازار کاهش مییابد. اگر صندوق در این نوع اوراق بهادار سرمایه گذاری کرده باشد بازده آن تحت تاثیر قرار خواهد گرفت همچنین نوسانات نرخ بهره در شرایطی که بخش قابل اعتنایی از ساختار سرمایه صندوق به تسهیلات بانکی اختصاص داشته باشد و نرخ بهره بیشتر از بازدهی املاک و مستغلات، شود بازده سرمایه گذاری در صندوق را با عدم اطمینان مواجه خواهد کرد

۸-۱-۲۰-ریسک نقد شوندگی

پذیرش واحدهای سرمایه گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیتها و وظایفی که بازارگردان صندوق پذیرفته است خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق را تسهیل کرده و این امکان را برای سرمایه گذاران فراهم میکند تا در هر موقع که تمایل داشته باشند واحدهای سرمایه گذاری خود را به قیمت منصفانه فروخته و تبدیل به نقد نمایند با این حال مسئولیتهای بازارگردان علی الخصوص در شرایط ایجاد صف در سقف یا کف دامنه نوسان محدود است و امکان تبدیل به نقد کردن داراییهای صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق، تابع مقررات بورس میباشد و ممکن است براساس این مقررات معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد که در این شرایط، سرمایه گذاران نمی توانند واحدهای

۹-۱-۲۰-ریسک نکول اوراق بهادار

اوراق بهادار شرکتها بخش کوچکی از داراییهای صندوق را تشکیل میدهد گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه گذاری می کند که سود حداقل برای آنها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه گذاری آن توسط یک مؤسسه معتبر تضمین شده است یا برای پرداخت اصل و سود سرمایه گذاری در آن ها، وثایق معتبر و کافی وجود دارد؛ ولی این احتمال وجود دارد که ناشر و ضامن به تعهدات خود در پرداخت به موقع سود و اصل اوراق بهادار، عمل 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 وقوع این اتفاقات می تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه گذاران شوند

۱۰-۱-۲۰-ریسک تغییر قوانین و مقررات

بدیهی است هر کسب و کاری با ریسک تغییر قوانین و مقررات مواجه باشد گرچه تغییرات قوانین و مقررات میتواند در جهت منافع سرمایه گذاران باشد. لیکن سرمایه گذاران باید متوجه باشند که تغییرات قوانین میتواند بازده سرمایه گذاری در واحدهای صندوق را تحت تاثیر قرار دهد. از جمله قوانین و مقرراتی که میتواند بازده صندوق را تحت تاثیر قرار دهد تغییر قوانین مالیات بر درآمد اجاره قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات قوانین مالیات بر سود سرمایه ای این صندوقها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکتهای پیمانکاری و و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با مقرراتافشا، دستورالعمل، معامله و. است

۱۱-۱-۲۰-مدیریت ریسک نقدینگی

صندوق برای مدیریت ریسک نقدینگی، یک چارچوب ریسک نقدینگی مناسب برای مدیریت کوتاه مدت، میان مدت و بلندمدت تامین وجوه و الزامات مدیریت نقدینگی تعیین کرده است صندوق ریسک نقدینگی را از طریق نگهداری سپرده کافی و سرمایه گذاری در اوراق بهادار سریع معامله از طریق نظارت مستمر بر جریانهای نقدی پیش بینی شده و واقعی و از طریق تطبیق مقاطع سررسید داراییها و بدهیهای مالی مدیریت میکند. لازم به ذکر است سررسید عمده بدهیهای شرکت کمتر از ۳ ماه است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳

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

نام	نوع وابستگی	دوره مالی نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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	۲۲۱,۳۱۸,۶۳۲	۴۴٪
شرکت تامین آتیه مسکن	سهامدار ممتاز و عادی	ممتاز	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪
		عادی	۱۶,۵۰۰,۰۰۰	۳٪
شرکت گروه خدمات بازار سرمایه آرمان آتی	سهامدار ممتاز	ممتاز	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪
گروه مالی بانک مسکن	وابسته به مدیر صندوق	عادی	۶۰,۲۴۰,۴۸۷	۱۲٪

۲۲- 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	۱۴۰۳/۰۹/۳۰
بانک مسکن	وابسته به مدیر	سپرده گذاری در بانک مسکن	طی دوره	۲۰,۰۷۷,۴۹۰,۲۰۴
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر، مدیر بهره برداری، بازارگردان و متعهد پذیره نویس	کارمزدارکان	طی دوره	۵۲,۱۵۵,۰۲۷,۰۷۹
موسسه حسابرسی سامان پندار	متولی	کارمزدارکان	طی دوره	۵۶۰,۱۰۹,۲۰۰
موسسه حسابرسی ارقام نگر	حسابرس	کارمزدارکان	طی دوره	۳۳۹,۷۰۵,۶۹۶

۲۲-۱- کلیه معاملات صندوق بر مبنای ارزش منصفانه انجام شده است.

۲۳- تعهدات و بدهی های احتمالی

در تاریخ صورت خالص دارایی ها صندوق هیچ گونه تعهدات و بدهی احتمالی و دارایی احتمالی ندارد و هیچکدام از دارایی های صندوق به نفع مدیران و با سایر اشخاص در رهن یا وثیقه نمی باشد.

۲۴- 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.