



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

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند 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

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

با سلام و احترام

به پیوست صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن، مربوط به سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ 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
۶-۲۱	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 ارایه 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 ۱۴۰۴/۰۱/۲۰ به تایید ارکان زیر رسیده است:

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده امضاء
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	شهاب الدین شمیم ۴۶۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	محمد علی جلالی (امضاء داران دی)



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن



maskanamfund.ir

آدرس: تهران - سعادت آباد - بلوار فرهنگ - خیابان داوود رشیدی - شماره ۱۳ - طبقه ۶
شماره ثبت ۵۷۰۳ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۴۳
کد پستی: ۱۹۹۷۷۴۳۷۸۱ | تلفن: ۰۲۱۲۲۰۹۶۱۳۲ | فکس: ۰۲۱۲۲۰۹۶۳۶۷

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۰/۱۲/۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۲۹/۱۲/۱۴۰۲
	ریال	ریال
درآمدهای عملیاتی:		
درآمد اجاره املاک و مستغلات	۶	۴,۲۶۶,۷۲۰,۰۰۰
سود فروش اوراق بهادار	۷	۵,۹۳۲,۱۴۲,۲۳۴
سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار	۸	۴۸,۱۰۵,۴۰۷,۹۶۳
سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق های سرمایه گذاری	۹	۵,۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰
سود سپرده بانکی	۱۰	۷۹۶,۰۳۵,۲۱۱,۴۶۶
جمع درآمدها		۸۵۹,۵۱۹,۴۸۱,۶۶۳
هزینه های عملیاتی		
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	۱۱	(۱۰۰,۳۰۳,۷۳۴,۹۷۱)
سایر هزینه های عملیاتی	۱۲	(۵۷,۹۰۹,۳۱۲,۳۲۴)
جمع هزینه های عملیاتی		(۱۵۸,۲۱۳,۰۴۷,۲۹۵)
سود خالص		۷۰۱,۳۰۶,۴۳۴,۳۶۸
سود هر واحد سرمایه گذاری	۱۳	۱,۴۰۳

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 شمس	تأین سرمایه بانک مسکن (شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵)
متولی صندوق	مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	محمدعلی جلالی	سامان پندار (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

صورت خالص دارایی ها

به تاریخ ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۴۰۲/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	یادداشت	دارایی ها:
ریال	ریال		
۰	۴,۵۱۸,۲۱۳,۹۰۶,۴۸۸	۱۴	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۰	۳۹,۷۷۶,۲۹۸,۱۹۳	۱۵	سایر دارایی ها
	۴۲۲,۷۳۸,۱۸۸	۱۶	حساب های دریافتی
۰	۱,۷۱۸,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵	۱۷	سایر سرمایه گذاری ها
۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳	۱۸	موجودی نقد
۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	۶,۲۸۷,۱۴۹,۴۴۲,۳۷۷		جمع دارایی ها
			بدهی ها:
۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰	۱۶۶,۸۸۵,۸۹۲,۳۵۸	۱۹	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۰	۴۱۸,۹۵۷,۱۷۵,۶۵۱	۲۰	پیش دریافت ها
۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰	۵۸۵,۸۴۳,۰۶۸,۰۰۹		جمع بدهی ها
(۶۰,۰۰۰)	۵,۷۰۱,۳۰۶,۳۷۴,۳۶۸	۲۱	خالص دارایی ها
-	۱۱,۴۰۳		خالص دارایی های هرواحد سرمایه گذاری

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



ارکان صندوق	شخص حقوقی
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳

شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۱۱۴۳

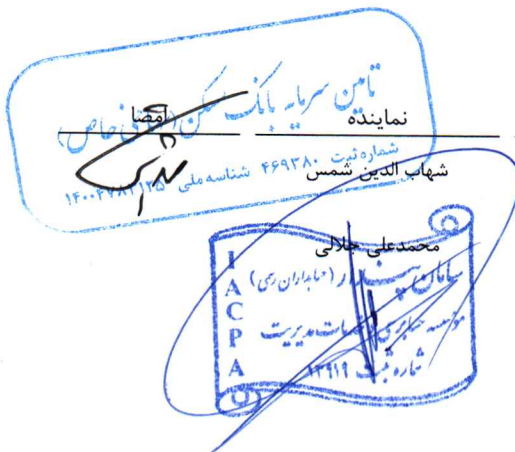
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

گردش خالص دارایی ها

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
	ریال
مانده خالص دارایی ها در ۱ فروردین ۱۴۰۳:	۰
آورده دارندگان واحدهای ممتاز	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰
پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری عادی	۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰
سودخالص	۷۰۱,۳۰۶,۴۳۴,۳۶۸
خالص دارایی ها در تاریخ ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰

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



شخص حقوقی

ارکان صندوق

شرکت تامین سرمایه بانک مسکن

مدیر صندوق

موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت

متولی صندوق

سامان پندار

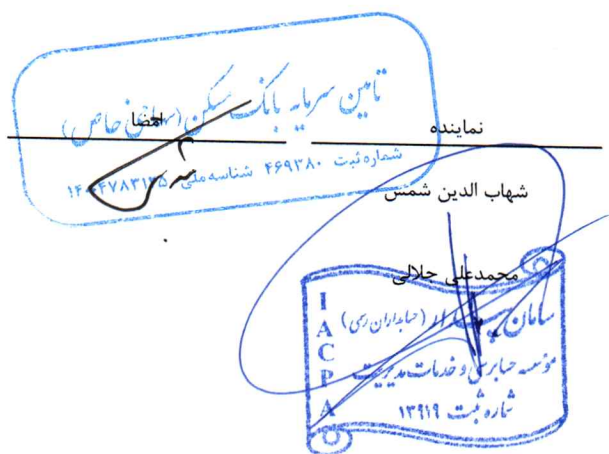
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت جریان نقدی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	یادداشت	
ریال		
(۵,۲۳۹,۶۵۱,۲۰۷,۷۳۷)	۲۲	نقد حاصل از عملیات
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		جریان های نقدی حاصل از انتشار واحدهای عادی و ممتاز سرمایه گذاری
(۲۳۹,۶۵۱,۲۰۷,۷۳۷)		خالص افزایش در موجودی نقد
۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰		مانده موجودی نقد در ابتدای دوره
۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳		مانده موجودی نقد در پایان دوره

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



ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده
مدیر صندوق	شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن	شهاب الدین شمس
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	محمد علی حلالی



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳

شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۱۴۳

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند 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 ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳ 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.

۱-۱-۱- 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 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

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 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.

۱-۴- اطلاع رسانی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

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 گروه خدمات بازار سرمایه آرمان آتی	۲.۵۰۰.۰۰۰	۱۰
	۲۵.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰

۲-۲- مدیر صندوق، مدیر بهره برداری و بازارگردان و متعهد پذیره نویس صندوق

مدیر، مدیر بهره برداری و بازارگردان 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

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲-۴- 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- اهرم 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.

۳-۲- درآمد عملیاتی

۳-۲-۱- 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- 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- 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- 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 از کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه گذاری ها اندازه گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت ۳-۲-۲ شناسایی می شود. استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۲۰ سال محاسبه می شود.

۳-۳- سایر سرمایه گذاری ها

۳-۳-۱- 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 دریافتی لحاظ می شود.

۳-۴- سایر دارایی ها

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

هزینه های صندوق شامل هزینه های تاسیس، برگزاری مجامع، نرم افزار و ... بعنوان سایر دارایی ها شناسایی و متناسب با تحقق هزینه ها به صورت روزانه هزینه می شود .

۴-۳-۳- 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:

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱-۴- 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 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

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۶-درآمد اجاره املاک و مستغلات

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	یادداشت
ریال	
۴,۲۶۶,۷۲۰,۰۰۰	۶-۱
۴,۲۶۶,۷۲۰,۰۰۰	

اجاره واحدهای ساختمان پاسداران

۷-سود فروش اوراق بهادار

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	یادداشت
ریال	
۳۳۶,۶۹۲,۹۶۸	۷-۱
۵,۵۹۵,۴۴۹,۲۶۶	۷-۲
۵,۹۳۲,۱۴۲,۲۳۴	

بابت فروش ۱۳,۶۹۳ سهم شرکت امتیاز تسهیلات مسکن ۱۴۰۳

بابت فروش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری

۷-۱-سود فروش اوراق بهادار به شرح ذیل می باشد :

تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد	سود فروش سهام
	ریال	ریال	ریال	ریال
۱۳,۶۹۳	۱۶,۷۸۵,۶۸۱,۸۹۵	(۱۶,۴۳۸,۹۱۷,۵۹۴)	(۱۰,۰۷۱,۳۳۳)	۳۳۶,۶۹۲,۹۶۸
-	۱۶,۷۸۵,۶۸۱,۸۹۵	(۱۶,۴۳۸,۹۱۷,۵۹۴)	(۱۰,۰۷۱,۳۳۳)	۳۳۶,۶۹۲,۹۶۸

امتیاز تسهیلات مسکن سال ۱۴۰۳

۷-۲-سود فروش واحدهای صندوق سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد :

تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد	سود فروش سهام
	ریال	ریال	ریال	ریال
۴,۰۰۰,۰۰۰	۴۵,۶۰۴,۰۰۰,۰۰۰	(۳۹,۹۹۹,۹۹۹,۹۹۸)	(۸,۵۵۰,۷۳۶)	۵,۵۹۵,۴۴۹,۲۶۶
-	۴۵,۶۰۴,۰۰۰,۰۰۰	(۳۹,۹۹۹,۹۹۹,۹۹۸)	(۸,۵۵۰,۷۳۶)	۵,۵۹۵,۴۴۹,۲۶۶

ص.س.درآمد ثابت اطمینان هیوا-د

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۸- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
۸-۱	خالص سود تحقق نیافته نگهداری سهام
	ریال
	۴۸,۱۰۵,۴۰۷,۹۶۳
	۴۸,۱۰۵,۴۰۷,۹۶۳

۸-۱- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار به شرح ذیل می باشد:

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳					
تعداد	ارزش بازار	ارزش دفتری	کارمزد	سود (زیان) تحقق نیافته نگهداری	
	ریال	ریال	ریال	ریال	
۲,۸۷۱,۶۸۲	۳۵۴,۵۹۵,۲۹۳,۳۶۰	(۳۱۲,۰۶۴,۸۰۰,۷۹۳)	(۶۴,۴۷۰,۳۹۷)	۴۲,۴۶۶,۲۲۲,۱۷۰	صندوق ص.س. زمین و ساختمان نگین شهری
۱,۰۰۰,۰۰۰	۱۱,۷۹۲,۰۰۰,۰۰۰	(۹,۹۹۹,۹۹۹,۹۹۴)	(۲,۲۱۱,۰۰۰)	۱,۷۸۹,۷۸۹,۰۰۶	ی صندوق ص.س. درآمد ثابت اطمینان هیوا-د
۲,۰۶۲,۰۰۰	۲۳,۷۷۰,۷۳۶,۰۰۰	(۲۲,۸۷۵,۹۹۲,۴۲۴)	(۴,۴۵۷,۰۱۳)	۸۹۰,۲۸۶,۵۶۳	ص.س. درآمد ثابت کارآمد- د
۲,۱۱۹,۰۰۰	۲۳,۷۸۵,۷۷۵,۰۰۰	(۲۲,۶۹۲,۳۸۷,۰۱۹)	(۴,۴۵۹,۸۳۳)	۱,۰۸۸,۹۲۸,۱۴۸	ص.س. درآمد ثابت زمره کوروش-د
۱,۵۵۰,۰۰۰	۲۱,۲۷۰,۶۵۰,۰۰۰	(۱۹,۸۹۱,۷۷۸,۳۷۰)	(۳,۹۸۸,۲۴۷)	۱,۳۷۴,۸۸۳,۳۸۳	ص.س. درآمد ثابت ستاره سپهر-د
۷,۴۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۲۷۰,۰۰۰,۰۰۰	(۹۹,۷۵۵,۹۰۰,۶۸۲)	(۱۸,۸۰۰,۶۲۵)	۴۹۵,۲۹۸,۶۹۳	ص.س. درآمد مشترک گنجینه مهر-د
	۵۳۵,۴۸۴,۴۵۴,۳۶۰	(۴۸۷,۲۸۰,۸۵۹,۲۸۲)	(۹۸,۱۸۷,۱۱۵)	۴۸,۱۰۵,۴۰۷,۹۶۳	

۹- سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق های سرمایه گذاری

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
۹-۱	سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری
	ریال
	۵,۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰
	۵,۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰

۹-۱- مبلغ مذکور بابت سود تقسیمی ماهانه صندوق سرمایه گذاری مشترک گنجینه مهر می باشد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۰- سود سپرده بانکی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	یادداشت
ریال	
۷۹۶,۰۳۵,۲۱۱,۴۶۶	۱۰-۱
۷۹۶,۰۳۵,۲۱۱,۴۶۶	

سود سپرده بانکی

۱۰-۱- سود سپرده های بانکی به شرح ذیل می باشد :

نام	نوع حساب	تاریخ سرمایه گذاری	مبلغ سود	هزینه تنزیل	خالص سود
بانک مسکن	کوتاه مدت	۱۴۰۲/۱۲/۲۰	۱۷,۲۹۳,۵۹۹,۱۶۱	ریال	ریال
بانک تجارت	کوتاه مدت	۱۴۰۳/۰۲/۳۱	۱۵۵,۵۷۶,۶۷۰	•	۱۷,۲۹۳,۵۹۹,۱۶۱
بانک تجارت	بلند مدت	۱۴۰۳/۰۲/۳۱	۴۴۱,۶۳۵,۸۶۱,۱۰۳	•	۱۵۵,۵۷۶,۶۷۰
بانک تجارت	بلند مدت	۱۴۰۳/۰۴/۰۶	۳۰,۴۶۷,۸۲۷,۸۶۳	•	۴۴۱,۶۳۵,۸۶۱,۱۰۳
بانک صادرات	کوتاه مدت	۱۴۰۳/۰۶/۰۶	۵,۴۵۱,۹۸۵,۷۲۹	•	۳۰,۴۶۷,۸۲۷,۸۶۳
بانک صادرات	بلند مدت	۱۴۰۳/۰۸/۲۱	۲۸۶,۹۹۵,۹۰۱,۵۸۰	•	۵,۴۵۱,۹۸۵,۷۲۹
بانک صادرات	بلند مدت	۱۴۰۳/۰۸/۲۳	۹,۳۶۸,۸۵۲,۳۵۷	•	۲۸۶,۹۹۵,۹۰۱,۵۸۰
بانک صادرات	بلند مدت	۱۴۰۳/۱۱/۲۸	۲,۳۶۰,۶۵۵,۷۱۲	•	۹,۳۶۸,۸۵۲,۳۵۷
بانک صادرات	بلند مدت	۱۴۰۳/۱۲/۱۶	۱,۲۳۳,۰۳۲,۷۷۵	•	۲,۳۶۰,۶۵۵,۷۱۲
بانک مسکن	بلند مدت	۱۴۰۳/۱۲/۲۸	۱,۰۸۱,۹۶۷,۲۱۱	(۱۰,۰۴۸,۶۹۵)	۱,۲۳۳,۰۳۲,۷۷۵
			۷۹۶,۰۴۵,۲۶۰,۱۶۱	(۱۰,۰۴۸,۶۹۵)	۱,۰۷۱,۹۱۸,۵۱۶
			۷۹۶,۰۳۵,۲۱۱,۴۶۶		۷۹۶,۰۳۵,۲۱۱,۴۶۶

۱۱- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند

۱۴۰۳

ریال

۲۲,۳۱۵,۸۴۱,۵۵۵	کارمزد مدیر
۴۴,۶۳۱,۶۸۳,۲۴۹	کارمزد مدیر بهره برداری
۱,۶۴۹,۹۹۹,۷۳۶	کارمزد حسابرس
۱,۶۶۶,۶۶۶,۴۰۰	کارمزد متولی
۲۲,۳۱۵,۸۴۱,۵۵۵	کارمزد بازارگردان
۷,۷۲۳,۷۰۲,۴۷۶	کارمزد متعهد پذیره نویس
۱۰۰,۳۰۳,۷۳۴,۹۷۱	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۲- سایر هزینه های عملیاتی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	
ریال	ریال	
۳۶,۵۳۳,۷۷۶,۲۶۷	.	هزینه استهلاک
۴,۳۵۴,۵۷۱,۶۸۰	.	هزینه نرم افزار
۱۵,۱۵۰,۳۹۰,۵۸۱	.	هزینه عملیاتی ساختمان کامرانیه
۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	هزینه تصفیه
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	هزینه تاسیس
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	هزینه برگزاری مجامع
۲۰,۵۷۳,۷۹۶	۶۰,۰۰۰	کارمزد بانکی
۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.	حق عضویت در کانون
۵۷,۹۰۹,۳۱۲,۳۲۴	۶۰,۰۰۰	

۱۳- سود هر واحد سرمایه گذاری

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	
ریال	ریال	
۷۰۱,۳۰۶,۴۳۴,۳۶۸	(۶۰,۰۰۰)	سود خالص
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۱,۴۰۳	.	سود هر واحد سرمایه گذاری

۱۴- سرمایه گذاری در املاک مستغلات

۱۴۰۳/۱۲/۳۰			
زمین	ساختمان	جمع	
ریال	ریال	ریال	
۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹	۹۷۲,۶۳۹,۰۱۵,۸۳۶	۱,۹۵۲,۷۸۲,۳۸۳,۲۵۵	بهای تمام شده:
۵۳۲,۱۳۱,۴۹۵,۲۲۸	۲,۰۶۹,۸۳۳,۸۰۴,۲۷۲	۲,۶۰۱,۹۶۵,۲۹۹,۵۰۰	خرید ملک طی دوره
۱,۵۱۲,۲۷۴,۸۶۲,۶۴۷	۳,۰۴۲,۴۷۲,۸۲۰,۱۰۸	۴,۵۵۴,۷۴۷,۶۸۲,۷۵۵	ملک کامرانیه
			ملک پاسداران
			مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
			استهلاک انباشته:
	(۳۱,۶۶۳,۱۶۰,۷۹۵)	(۳۱,۶۶۳,۱۶۰,۷۹۵)	ملک کامرانیه
	(۴,۸۷۰,۶۱۵,۴۷۲)	(۴,۸۷۰,۶۱۵,۴۷۲)	ملک پاسداران
	(۳۶,۵۳۳,۷۷۶,۲۶۷)	(۳۶,۵۳۳,۷۷۶,۲۶۷)	مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۱,۵۱۲,۲۷۴,۸۶۲,۶۴۷	۳,۰۰۵,۹۳۹,۰۴۳,۸۴۱	۴,۵۱۸,۲۱۳,۹۰۶,۴۸۸	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

۱-۱۴- ساختمان کامرانیه متعلق به صندوق مبلغ ۱/۰۰۰ میلیارد ریال از پوشش بیمه ای شامل آتش سوزی ، صاعقه، انفجار ، زلزله و آتشفشان برخوردار می باشد.

۲-۱۴- استهلاک ساختمان کامرانیه و پاسداران با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به ترتیب به مدت ۲۰ و ۲۹ سال محاسبه گردیده است.

۳-۱۴- املاک صندوق در اسفندماه ۱۴۰۳ توسط هیات کارشناسان رسمی ارزیابی شده و املاک مذکور به مبلغ ۴/۸۵۴/۰۰۰ میلیون ریال ارزش گذاری شده است.

۴-۱۴- ملک آپارتمان های خریداری شده (کامرانیه) 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 ۱۴۰۳/۰۲/۲۹ طی مزایده بانک مسکن در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۰۸ انجام و اسناد مالکیت آپارتمان های مذکور در تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۱۶ به نام صندوق انتقال یافته است. همچنین ملک آپارتمان های خریداری شده (پاسداران) دارای سند مالکیت به مساحت ۵۰۳/۲ مترمربع واقع در پاسداران گلستان سوم پلاک ۱۲۶ می باشد. اقدامات خرید با رعایت صرفه و صلاح سرمایه گذاران تا سقف مبلغ کارشناسی انجام شده توسط کارشناسان رسمی دادگستری به شرح نامه شماره ۱۵۰۲۹۵ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۴ به صورت توافقی در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۶ انجام شده و سند مالکیت در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ به نام صندوق انتقال یافته است.

۵-۱۴- مبلغ ۱۹۲/۷۸۲/۳۸۳۲۵۵ ریال تاکنون صرف بازسازی و نوسازی ساختمان کامرانیه گردیده است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی
سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۵- سایر دارایی ها

۱۴۰۳/۱۲/۳۰			
مانده در ابتدای سال	مخارج اضافه شده طی سال	استهلاک طی سال	مانده در پایان سال
ریال	ریال	ریال	ریال
۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۰
۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۰
۰	۳,۱۲۶,۸۸۵,۲۴۶	(۳,۱۲۶,۸۸۵,۲۴۶)	۰
۰	۱۷۳,۸۰۴,۳۲۸,۲۷۹	(۱۷۳,۸۰۴,۳۲۷,۶۱۰)	۶۶۹
۰	۴۷,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۷,۷۲۳,۷۰۲,۴۷۶)	۳۹,۷۷۶,۲۹۷,۵۲۴
۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	(۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰)	۰
۰	۲۲۵,۲۸۱,۲۱۳,۵۲۵	(۱۸۵,۵۰۴,۹۱۵,۳۳۲)	۳۹,۷۷۶,۲۹۸,۱۹۳

هزینه تاسیس
هزینه برگزاری مجامع
هزینه نرم افزار
مخارج عملیاتی
متعهد پذیره نویسی
مخارج عضویت در کانون

۱۶- حساب های دریافتنی

۱۴۰۳/۱۲/۳۰			
تنزیل نشده	نرخ تنزیل	مبلغ تنزیل	تنزیل شده
ریال	درصد	ریال	ریال
۴۳۲,۷۸۶,۸۸۳	۲۵	(۱۰,۰۴۸,۶۹۵)	۴۲۲,۷۳۸,۱۸۸
۴۳۲,۷۸۶,۸۸۳		(۱۰,۰۴۸,۶۹۵)	۴۲۲,۷۳۸,۱۸۸

سود دریافتنی سپرده بلند مدت بانک مسکن

۱۷- سایر سرمایه گذاری ها

۱۴۰۳/۱۲/۳۰		یادداشت
ریال		
۱,۱۸۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷-۱	
۵۳۵,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵	۱۷-۲	
۱,۷۱۸,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵		

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

۱۷-۱ سرمایه گذاری در سپرده های بانکی به شرح ذیل می باشد:

۱۴۰۳/۱۲/۳۰				
تاریخ سپرده گذاری	تاریخ سررسید	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
		درصد	ریال	
۱۴۰۳/۰۸/۲۱	۱۴۰۴/۰۸/۲۱	۲۲/۵	۴۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷/۴۰
۱۴۰۳/۰۸/۲۳	۱۴۰۴/۰۸/۲۳	۲۲/۵	۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱/۴۳
۱۴۰۳/۱۱/۲۸	۱۴۰۴/۱۱/۲۸	۲۲/۵	۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱/۴۳
۱۴۰۳/۱۲/۱۵	۱۴۰۴/۱۲/۱۵	۲۲/۵	۹۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱/۵۶
۱۴۰۳/۱۲/۲۸	۱۴۰۴/۱۲/۲۸	۲۲/۵	۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷/۰۰
			۱,۱۸۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸/۸۲

۱۷-۲ سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد:

۱۴۰۳/۱۲/۳۰		
بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد از کل دارایی ها
ریال	ریال	
۹,۹۹۹,۹۹۹,۹۹۴	۱۱,۷۸۹,۷۸۹,۰۰۰	۰/۱۹
۳۱۲,۰۶۴,۸۰۰,۷۹۳	۳۵۴,۵۳۱,۰۲۲,۹۶۳	۵/۶۴
۳۲,۸۷۵,۹۹۲,۴۲۴	۲۳,۷۶۶,۲۷۸,۹۸۷	۰/۳۸
۲۲,۶۹۲,۳۸۷,۰۱۹	۲۳,۷۸۱,۳۱۵,۱۶۷	۰/۳۸
۱۹,۸۹۱,۷۷۸,۳۷۰	۲۱,۳۶۶,۶۶۱,۷۵۳	۰/۳۴
۹۹,۷۵۵,۹۰۰,۶۸۲	۱۰۰,۳۵۱,۱۹۹,۳۷۵	۱/۵۹
۴۸۷,۲۸۰,۸۵۹,۲۸۲	۵۳۵,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵	۸/۵۲

ص.س.درآمد ثابت اطمینان هیوا-د
صندوق ص.س. زمین و ساختمان نگین شهری
ص.س.درآمد ثابت کارآمد-د
ص.س.درآمد ثابت زمره کوروش-د
ص.س.درآمد ثابت ستاره سپهر-د
ص.س.درآمد مشترک گنجینه مهر-د

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۱۸- موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	ریال	ریال
سپرده های بانکی	۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
۱۸-۱	۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰

۱۸-۱- سپرده های بانکی به شرح زیر می باشد:

۱۴۰۳/۱۲/۳۰		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	۵,۷۷۴,۰۰۰	۰/۰۰	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
بانک مسکن	کوتاه مدت	مختلف	۲,۴۸۷,۰۹۶,۱۲۳	۰/۰۴	۴۴۰,۰۰۰
تجارت	کوتاه مدت	مختلف	۹,۵۳۸,۵۱۸	۰/۰۰	.
صادرات	کوتاه مدت	مختلف	۷,۸۴۷,۸۲۳,۶۲۲	۰/۱۲	.
		۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳	.	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	۱۰۰

۱۹- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

ارکان:

مدیرو مدیر بهره برداری و بازارگردان- تامین سرمایه بانک مسکن
متولی - موسسه حسابرسی سامان پندار
حسابرس - موسسه حسابرسی ارقام نگر

سایر:

یادداشت	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	ریال	ریال
	۳۷,۱۰۱,۲۹۸,۴۹۵	۱,۵۰۰,۰۰۰
	۶۰۹,۲۸۹,۵۲۰	.
	۸۲۴,۹۹۹,۷۳۶	.
	۳۸,۵۳۵,۵۸۷,۷۵۱	۱,۵۰۰,۰۰۰
	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
	۱,۲۹۷,۱۲۳,۸۸۱	.
	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۱۹-۱	۳۵,۹۵۳,۱۸۰,۷۲۶	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
	۱۲۸,۳۵۰,۳۰۴,۶۰۷	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۱۶۶,۸۸۵,۸۹۲,۳۵۸	۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰

۱۹-۱- مبلغ ۳۴/۶۰۹/۴۸۹/۸۸۱ ریال بابت ۱۰٪ حسن انجام کار ، ۵٪ درصد بیمه کسر شده از قرارداد مدیر بهره برداری صندوق با پیمانکار (شرکت شالوده سازان) طبق صورت وضعیت ۴ می باشد که پس از تحویل قطعی و ارائه مقاصد حساب بیمه توسط پیمانکار پرداخت میشود همچنین مبلغ ۱,۳۳۹,۲۵۵,۸۴۵ ریال بابت حقوق و دستمزد اسفندماه نگهبانان ملک کامرانیه می باشد که در صورت وضعیت آتی توسط مدیر بهره برداری صندوق به صندوق اعلام می گردد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۰- پیش دریافت ها

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	یادداشت
ریال	
۱۵,۲۲۳,۸۹۵,۶۵۱	۲۰-۱
۳,۷۳۳,۲۸۰,۰۰۰	
۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۴۱۸,۹۵۷,۱۷۵,۶۵۱	

پیش دریافت سود سپرده بانکی

پیش دریافت اجاره ملک پاسداران

پیش دریافت فروش ملک پاسداران

۲۰-۱- پیش دریافت سود سپرده بانکی به شرح ذیل است:

۱۴۰۳/۱۲/۳۰
ریال
۱۰,۲۲۵,۴۱۴,۶۸۹
۱,۶۹۶,۷۲۱,۴۰۹
۲,۰۶۵,۵۷۳,۷۹۵
۱,۲۳۶,۱۸۵,۷۵۸
۱۵,۲۲۳,۸۹۵,۶۵۱

بانک صادرات

بانک صادرات

بانک صادرات

بانک صادرات

۲۱- خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

شرکت تامین سرمایه بانک مسکن

گروه خدمات بازار سرمایه آرمان اتی

سرمایه گذاری تامین آتیه مسکن

درصد	مبلغ	تعداد
۴/۰۰	۳۲۸,۰۵۲,۲۵۴,۹۷۵	۳۰,۰۰۰,۰۰۰
۰/۵۰	۲۸,۵۰۶,۵۳۱,۸۷۲	۲,۵۰۰,۰۰۰
۰/۵۰	۲۸,۵۰۶,۵۳۱,۸۷۲	۲,۵۰۰,۰۰۰
۵/۰۰	۳۸۵,۰۶۵,۳۱۸,۷۱۸	۲۵,۰۰۰,۰۰۰

واحدهای سرمایه گذاری عادی

شرکت تامین سرمایه بانک مسکن

سرمایه گذاری تامین آتیه مسکن

سایر سرمایه گذاران عادی

درصد	مبلغ	تعداد
۴۰/۵۸	۲,۳۱۳,۶۷۳,۱۶۰,۵۴۴	۲۰۲,۹۰۷,۲۸۲
۳/۳۰	۱۸۸,۱۴۳,۱۱۰,۳۵۴	۱۶,۵۰۰,۰۰۰
۵۱/۱۲	۲,۹۱۴,۴۲۴,۷۸۴,۷۵۱	۲۵۵,۵۹۲,۷۱۸
۹۵/۰۰	۵,۴۱۶,۲۴۱,۰۵۵,۶۴۹	۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰	۵,۷۰۱,۳۰۶,۳۷۴,۳۶۸	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۲- نقد حاصل از عملیات:

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	
ریال	
۷۰۱,۳۰۶,۴۳۴,۳۶۸	سود خالص
(۴۸,۱۰۵,۴۰۷,۹۶۳)	تعدیلات:
۳۶,۵۳۳,۷۷۶,۲۶۷	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری
۶۸۹,۷۳۴,۸۰۲,۶۷۲	استهلاک
۴۱۸,۹۵۷,۱۷۵,۶۵۱	افزایش پیش دریافت ها
(۳۹,۷۷۶,۲۹۸,۱۹۳)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
(۴۲۲,۷۳۸,۱۸۸)	(افزایش) کاهش حساب دریافتنی
(۸۳,۱۱۵,۶۰۷,۶۴۲)	(کاهش) پرداختنی های عملیاتی
(۶,۲۲۵,۰۲۸,۵۴۲,۰۳۷)	(افزایش) کاهش سرمایه گذاری ها
(۵,۹۲۹,۳۸۶,۰۱۰,۴۰۹)	
(۵,۲۳۹,۶۵۱,۲۰۷,۷۳۷)	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۲۳- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۱-۲۳- عوامل ریسک

۱-۱-۲۳- 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 قیمتها در بازار املاک و مستغلات و همچنین مدیریت تخصصی سبد داراییهای 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 داراییهای صندوق کاهش یابد و صندوق در کوتاه مدت به بازده مورد انتظار دست پیدا نکند

۲-۱-۲۳- ریسک افزایش هزینه های بهره برداری

مدیر بهره برداری بهره برداری از مستغلات صندوق را با هزینههای 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 هزینههای بهره برداری به تأیید 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

۳-۱-۲۳- 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 یا شرایط خاص، بازار روندی کاهنده داشته باشد و بدین ترتیب باعث زیان سرمایه گذار شود

۴-۱-۲۳- 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.

۵-۱-۲۳- 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 داراییهای 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

۶-۱-۲۳- 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 مفروض است که برخی مستأجران در پرداخت اجاره بهای 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

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۷-۱-۲۳-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

۸-۱-۲۳-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

۹-۱-۲۳-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 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 وقوع این اتفاقات می تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه گذاران شوند

۱۰-۱-۲۳-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

۱۱-۱-۲۳-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 المعامله 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

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

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

نام	نوع وابستگی	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند 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	۲۰۲,۹۰۷,۲۸۲	۴۱٪
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	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۳٪

۲۵- 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	۲,۴۹۲,۸۷۰,۱۲۳
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر، مدیر بهره برداری، بازارگردان و متعهد پذیره نویس	کارمزدارکان	طی دوره	۷۳,۰۵۴,۴۷۹,۲۴۱
موسسه حسابرسی سامان پندار	متولی	کارمزدارکان	طی دوره	۶۰,۹۲۸۹,۵۲۰
موسسه حسابرسی ارقام نگر	حسابرس	کارمزدارکان	طی دوره	۸۲۴,۹۹۹,۷۳۶

۱- ۲۵- کلیه معاملات صندوق بر مبنای ارزش منصفانه انجام شده است.

۲۶- 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.

۲۷- 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.