

گزارش حسابرس مستقل

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

بأنضمام

صورت‌های مالی و یادداشت‌های توضیحی همراه

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳



گزارش حسابرسی مستقل

به مدیریت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

گزارش حسابرسی صورت های مالی

اظهاری نظر

۱) صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن شامل صورت خالص دارایی ها به تاریخ ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ و صورت های سود و زیان، گردش خالص دارایی ها و جریان نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۷، توسط این موسسه، حسابرسی شده است. به نظر این موسسه، صورت های مالی یاد شده در بالا، صورت خالص دارایی های صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن در تاریخ ۳۰ اسفند ۱۴۰۳، عملکرد مالی، گردش خالص دارایی ها و جریان نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور، از تمام جنبه های بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری و دستورالعمل اجرایی ثبت و گزارش دهی رویدادهای مالی صندوق سرمایه گذاری مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار، به نحو منصفانه نشان می دهد.

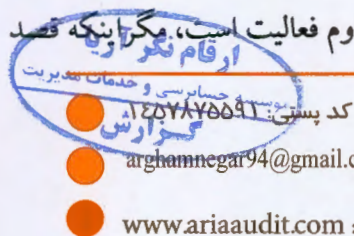
مبانی اظهارنظر

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

مسئولیت های مدیر صندوق در قبال صورت های مالی

۳) مسئولیت تهیه صورت های مالی طبق استانداردهای حسابداری و دستورالعمل اجرایی ثبت و گزارش دهی رویدادهای مالی صندوق های سرمایه گذاری مشترک سازمان بورس و اوراق بهادار و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترل های داخلی لازم برای تهیه صورت های مالی عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، برعهده مدیر صندوق است.

در تهیه صورت های مالی، مدیر صندوق مسئول ارزیابی توانایی صندوق به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت است، مگر اینکه قصد



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

انحلال صندوق یا توقف عملیات آن وجود داشته باشد، یا راهکار واقع بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

مسئولیت های حسابرس در حسابرسی صورت های مالی

۴) اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورت های مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر وی می شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف های بااهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می باشند، زمانی بااهمیت تلقی می شوند که به طور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده کنندگان که بر مبنای صورت های مالی اتخاذ می شود، اثر بگذارند.

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

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

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

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

• بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط صندوق و وجود یا نبود ابهامی بااهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی صندوق به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه گیری می شود. اگر چنین نتیجه گیری شود که ابهامی بااهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورت های مالی اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهارنظر حسابرس تعدیل می گردد. نتیجه گیری ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود صندوق، از ادامه فعالیت باز بماند.

گزارش حسابرس مستقل (ادامه)

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورت های مالی، شامل موارد افشا، و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورت های مالی، به گونه ای در صورت های مالی منعکس شده اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می گردد.

- افزون بر این، زمان بندی اجرا و دامنه برنامه ریزی شده کار حسابرسی و یافته های عمده حسابرسی، شامل ضعف های بااهمیت کنترل های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبری اطلاع رسانی می شود. همچنین این مؤسسه مسئولیت دارد موارد عدم رعایت الزامات و مقررات ناظر بر فعالیت صندوق های سرمایه گذاری مشترک، مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق را گزارش کند.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و مقرراتی

سایر مسئولیت های قانونی و مقرراتی حسابرس

۵) موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه، امیدنامه صندوق و همچنین قوانین و مقررات صادره از سوی سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح زیر است:

۵-۱) مفاد ماده ۳۰ اساسنامه و ۸-۱ امیدنامه مبنی بر سرمایه گذاری حداقل ۷۰٪ از دارایی های صندوق در دارایی های موضوع فعالیت اصلی صندوق در برخی از روزهای سال مالی مورد رسیدگی و همچنین نصاب سرمایه گذاری در سپرده بانکی و گواهی سپرده بانکی یا صندوق های سرمایه گذاری در اوراق با درآمد ثابت حداکثر ۳۰٪ از مورخ ۱۴۰۳/۰۸/۰۱ الی ۱۴۰۳/۱۲/۰۱.

۵-۲) مفاد ماده ۳۴ اساسنامه مبنی بر انتشار آگهی دعوت به مجمع حداقل ده روز قبل از مجمع در خصوص مجمع مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۲۱.

۵-۳) مفاد ماده ۴۳ اساسنامه مبنی بر تهیه و انتشار صورت های مالی و گزارش عملکرد حداکثر ۲۰ روز پس از پایان دوره در خصوص صورت های مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۲۹ و ۱۴۰۳/۰۶/۳۱.

۵-۴) مفاد بخشنامه ۱۲۰۱۰۰۲۴ مبنی بر لزوم انعقاد قرارداد رسمی با بانک ها و موسسات مالی و اعتباری دارای مجوز از بانک مرکزی به منظور دریافت سود با نرخ ترجیحی.

۵-۵) مفاد ابلاغیه ۱۲۰۲۰۲۲۱ سازمان بورس و اوراق بهادار در خصوص ایجاد زیر ساخت های لازم به منظور پرداخت الکترونیکی و انجام کلیه پرداخت های صندوق به صورت الکترونیکی و کسر ۲۵ درصد از کارمزد مدیر.



گزارش حسابرس مستقل (ادامه)

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

۶) محاسبات خالص ارزش روز دارایی ها (NAV)، ارزش آماری قیمت های صدور و ابطال واحد های سرمایه گذاری به صورت نمونه ای مورد بررسی قرار گرفته و مورد قابل ذکری مشاهده نشده است.

۷) اصول و رویه های کنترل داخلی مدیر و متولی صندوق در اجرای وظایف مذکور در اساسنامه و امید نامه صندوق و روش های مربوط به ثبت حساب ها و جمع آوری مدارک و مستندات مربوطه، به صورت نمونه ای مورد بررسی قرار گرفته است، به استثناء موارد مندرج در بند ۵ فوق، به مواردی که حاکی از عدم رعایت اصول و رویه های کنترل داخلی باشد، برخورد نگردیده است.

۸) گزارش فعالیت مدیر صندوق درباره وضعیت و عملکرد سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳ مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده، نظر این مؤسسه به موارد بااهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب مدیر صندوق باشد، جلب نگردیده است.

۹) در راستای ابلاغیه ۱۲۰۲۰۲۶۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۷ سازمان بورس اوراق بهادار تاییدیه های دریافتی و بررسی های صورت گرفته، این مؤسسه به موردی حاکی از تضمین یا توثیق هرگونه محدودیت نسبت به دارایی ها به نفع سایر اشخاص برخورد نکرده است.

۱۰) در اجرای ماده (۴) رویه اجرایی حسابرسان در ارزیابی اجرای مقررات مبارزه با پولشویی و تامین مالی تروریسم در شرکت های تجاری و موسسات غیرتجاری، موضوع ماده (۴۶) آئین نامه اجرایی ماده (۱۴) الحاقی قانون مبارزه با پولشویی، رعایت مفاد قانون و مقررات مذکور در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، در این مؤسسه مورد ارزیابی قرار گرفته و موارد عدم رعایت مشاهده نشده است.

۱۷ اردیبهشت ۱۴۰۴

مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت

ارقام نگر آریا (حسابداران رسمی)

احمد علی بزی

سید محمد طباطبائی

شماره عضویت: ۹۴۲۲۲۹

شماره عضویت: ۸۸۱۶۲۵





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

مجمع محترم صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

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 در خصوص 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:

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 ۱۴۰۴/۰۲/۱۶ به تایید ارکان زیر رسیده است:

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده امضاء
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	شهاب الدین شمس شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	محمد علی حادلی شماره ثبت ۱۳۱۱۱



maskanamfund.ir



صندوق آتیه مسکن - بلوار فرهنگ - خیابان داوود رشیدی - شماره ۱۳ - طبقه ۶

تلفن: ۰۲۱۲۲۰۹۶۱۳۲ فکس: ۰۲۱۲۲۰۹۶۳۶۷

شماره ثبت ۵۷۰۳ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۴۳

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

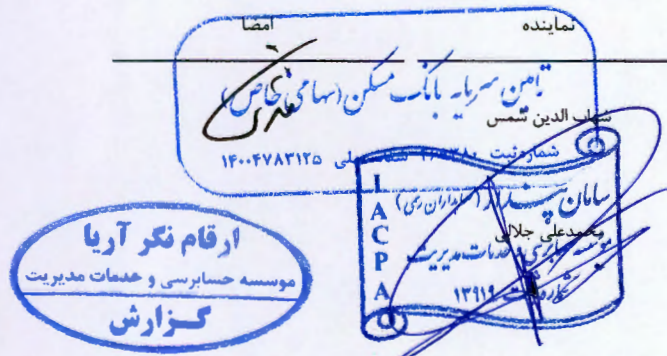
صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	ریال	ریال
درآمدهای عملیاتی:		
درآمد اجاره املاک و مستغلات	۶	۶,۴۰۰,۰۸۰,۰۰۰
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		۸۶۱,۶۵۲,۸۴۱,۶۶۳
هزینه های عملیاتی		
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	۱۱	(۱۰۰,۰۹۸,۰۳۵,۲۳۵)
سایر هزینه های عملیاتی	۱۲	(۵۴,۲۹۲,۰۶۸,۵۶۷)
جمع هزینه های عملیاتی		(۱۵۴,۳۹۰,۱۰۳,۸۰۲)
سود (زیان) خالص		۷۰۷,۲۶۲,۷۳۷,۸۶۱
سود هر واحد سرمایه گذاری	۱۳	۱,۴۱۵

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



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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت خالص دارایی ها

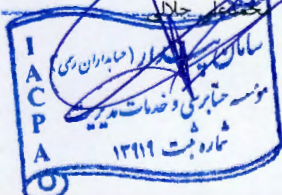
به تاریخ ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

یادداشت	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹	دارایی ها:
۱۴	۴,۵۲۱,۸۳۱,۱۵۰,۲۴۵	ریال	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۱۵	۱,۷۱۸,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵	ریال	سایر سرمایه گذاری ها
۱۶	۴۲۲,۷۳۸,۱۸۸	ریال	حساب های دریافتنی
۱۷	۳۹,۷۷۶,۲۹۸,۱۹۳	ریال	سایر دارایی ها
۱۸	۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	موجودی نقد
	۶,۲۹۰,۷۶۶,۶۸۶,۱۳۴	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	جمع دارایی ها
			بدهی ها:
۱۹	۵۶۶,۶۸۰,۱۹۲,۶۲۲	۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰	پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
۲۰	۱۶,۸۲۳,۸۱۵,۶۵۱	۰	پیش دریافت ها
	۵۸۳,۵۰۴,۰۰۸,۲۷۳	۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰	جمع بدهی ها
۲۱	۵,۷۰۷,۲۶۲,۶۷۷,۸۶۱	(۶۰,۰۰۰)	خالص دارایی ها
	۱۱,۴۱۵	-	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 شمس	
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	



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	
.	(۶۰,۰۰۰)	مانده خالص دارایی ها در ۱ فروردین ۱۴۰۳:
۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	آورده دارندگان واحدهای ممتاز
۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری عادی
.	۷۰۷,۲۶۲,۷۳۷,۸۶۱	سود خالص
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۰۷,۲۶۲,۶۷۷,۸۶۱	خالص دارایی ها در تاریخ ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

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



ارکان صندوق	شخص حقوقی	امضا
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	شهاب الدین شمس الدین (سهامی خاص)
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	محمد علی جلالی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت جریان نقدی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	یادداشت
ریال	ریال	
۱,۴۴۰,۰۰۰	(۴,۹۸۹,۶۵۱,۲۰۷,۷۳۷)	۲۲
۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	(۲۳۹,۶۵۱,۲۰۷,۷۳۷)	
.	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	
۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳	

جریان های نقدی مصرف شده در فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:

جریان های نقدی حاصل از صدور واحدهای عادی و ممتاز سرمایه گذاری

خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای سال

مانده موجودی نقد در پایان سال

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



امضا	نماینده	شخص حقوقی	ارکان صندوق
	شهاب الدین شمس شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ شناسه ملی ۰۰۴۷۸۳۱۲۵	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر صندوق
	محمدعلی حاجی شماره ثبت ۱۳۱۱۱ شناسه ملی ۰۰۴۷۸۳۱۲۵	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	متولی صندوق



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.

۱-۲- 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

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

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند 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:

<u>نام دارندگان واحدهای ممتاز</u>	<u>تعداد واحد ممتاز تحت تملک</u>	<u>درصد واحدهای ممتاز تحت تملک</u>
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
	<u>۲۵.۰۰۰.۰۰۰</u>	<u>۱۰۰</u>

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

مدیر، مدیر بهره برداری، بازارگردان و متعهد پذیره نویس 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 ۱۰۱۰۵۲۵۰۶۹ نزد مرجع ثبت شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارت است از: تهران بلوار آفریقا، خیابان عاطفی غربی، برج صبا، پلاک ۱۵۲ طبقه ۱۲ واحد ۱۲۳.

۲-۴- حسابرس صندوق

حسابرس صندوق؛ موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت ارقام نگر آریا که در تاریخ ۱۳۸۱/۰۴/۰۸ به شماره ثبت ۱۴۰۸۶ و شناسه ملی ۱۰۱۰۵۳۰۰۵۴ نزد مرجع ثبت شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است از: تهران بهجت آباد خیابان لارستان، خیابان شهید حمید صدر، پلاک ۳۵ واحد شماره ۱۰.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

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 به استثنای سرمایه گذاری های جاری دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق های سرمایه گذاری مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیئت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار به خالص ارزش فروش اندازه گیری می شود بر مبنای بهای تمام 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 مابه ازای دریافتی یا دریافتنی 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.

۳-۳- 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. استهلاك ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۲۰ سال محاسبه می شود.

۳-۴- سایر سرمایه گذاری ها

۳-۳-۱- در هنگام تحصیل به بهای تمام شده و در اندازه گیری های بعدی به خالص ارزش فروش طبق دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق های سرمایه گذاری مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیئت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار می باشد.

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.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

۵-۳- سایر دارایی ها

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 پذیرنده نویسنده	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

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

یادداشت	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
	ریال
۶-۱	۶,۴۰۰,۰۸۰,۰۰۰
	۶,۴۰۰,۰۸۰,۰۰۰

اجاره واحدهای ساختمان پاسداران

۱-۶-طبق قرارداد شماره ۲۶۷۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۶ جهت اجاره ملک پاسداران به مدت ۴ ماه شمسی از ۱۴۰۳/۱۲/۰۶ تا ۱۴۰۴/۰۴/۰۶، میزان اجاره بها مبلغ نود میلیارد ریال (۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال) به صورت قرض الحسنه و مبلغ هشت میلیارد ریال (۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال) به صورت اجاره ماهیانه به حساب صندوق واریز می گردد که به صورت روزانه شناسایی شده است.

۷-سود فروش اوراق بهادار

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

بابت فروش ۱۳,۶۹۳ سهم شرکت امتیاز تسهیلات مسکن
بابت فروش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری

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

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

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 :

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

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 هیواد

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
	ریال
۸-۱	۴۸,۱۰۵,۴۰۷,۹۶۳

خالص سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری

۸-۱- سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری 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	۳۵۴,۵۹۵,۳۹۳,۳۶۰	(۳۱۲,۰۶۴,۸۰۰,۷۹۳)	(۶۴,۲۷۰,۳۹۷)	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	۱۰۰,۳۷۰,۰۰۰,۰۰۰	(۹۹,۷۵۵,۹۰۰,۶۸۲)	(۱۸,۸۰۰,۶۲۵)	۴۹۵,۳۹۸,۶۹۳	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
	ریال
۹-۱	۵,۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰

سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری

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 :

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳

نام	نوع حساب	تاریخ سرمایه گذاری	مبلغ سود	هزینه تنزیل	خالص سود
بانک مسکن	کوتاه مدت	متعدد	۱۷,۲۹۳,۵۹۹,۱۶۱	۰	۱۷,۲۹۳,۵۹۹,۱۶۱
بانک تجارت	کوتاه مدت	متعدد	۱۵۵,۵۷۶,۶۷۰	۰	۱۵۵,۵۷۶,۶۷۰
بانک تجارت	بلند مدت	۱۴۰۳/۰۲/۳۱	۴۴۱,۶۳۵,۸۶۱,۱۰۳	۰	۴۴۱,۶۳۵,۸۶۱,۱۰۳
بانک تجارت	بلند مدت	۱۴۰۳/۰۴/۰۶	۳۰,۴۶۷,۸۲۷,۸۶۳	۰	۳۰,۴۶۷,۸۲۷,۸۶۳
بانک صادرات	کوتاه مدت	۱۴۰۳/۰۶/۰۶	۵,۴۵۱,۹۸۵,۷۲۹	۰	۵,۴۵۱,۹۸۵,۷۲۹
بانک صادرات	بلند مدت	۱۴۰۳/۰۸/۲۱	۲۸۶,۹۹۵,۹۰۱,۵۸۰	۰	۲۸۶,۹۹۵,۹۰۱,۵۸۰
بانک صادرات	بلند مدت	۱۴۰۳/۰۸/۲۳	۹,۳۶۸,۸۵۲,۳۵۷	۰	۹,۳۶۸,۸۵۲,۳۵۷
بانک صادرات	بلند مدت	۱۴۰۳/۱۱/۲۸	۲,۳۶۰,۶۵۵,۷۱۲	۰	۲,۳۶۰,۶۵۵,۷۱۲
بانک صادرات	بلند مدت	۱۴۰۳/۱۲/۱۶	۱,۲۳۳,۰۳۲,۷۷۵	۰	۱,۲۳۳,۰۳۲,۷۷۵
بانک مسکن	بلند مدت	۱۴۰۳/۱۲/۲۸	۱,۰۸۱,۹۶۷,۲۱۱	(۱۰۰,۰۴۸,۶۹۵)	۱,۰۷۱,۹۱۸,۵۱۶
			۷۹۶,۰۴۵,۲۶۰,۱۶۱	(۱۰۰,۰۴۸,۶۹۵)	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
۱,۴۴۴,۳۰۰,۰۰۰	حق الزحمه حسابرس
۱,۶۶۶,۶۶۶,۴۰۰	کارمزد متولی
۲۲,۳۱۵,۸۴۱,۵۵۵	کارمزد بازارگردان
۷,۷۲۳,۷۰۲,۴۷۶	کارمزد متعهد پذیره نویس
۱۰۰,۰۹۸,۰۳۵,۲۳۵	

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	
۳۲,۹۱۶,۵۳۲,۵۱۰	-	هزینه استهلاک
۳,۹۵۸,۷۰۱,۵۳۱	-	هزینه نرم افزار
۱۵,۱۵۰,۳۹۰,۵۸۱	-	هزینه عملیاتی ساختمان کامرانیه
۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-	هزینه تصفیه
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-	هزینه تاسیس
۳۹۵,۸۷۰,۱۴۹	-	مالیات بر ارزش افزوده
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-	هزینه برگزاری مجامع
۲۰,۵۷۳,۷۹۶	۶۰,۰۰۰	کارمزد بانکی
۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	-	حق عضویت در کانون
۵۴,۲۹۲,۰۶۸,۵۶۷	۶۰,۰۰۰	

۱۳- سود هر واحد سرمایه گذاری

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	
ریال	ریال	
۷۰۷,۲۶۲,۷۳۷,۸۶۱	(۶۰,۰۰۰)	سود خالص
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۱,۴۱۵	-	سود هر واحد سرمایه گذاری

۱۴- سرمایه گذاری در املاک مستغلات

۱۴۰۳/۱۲/۳۰			
زمین	ساختمان	جمع	
ریال	ریال	ریال	
-	-	-	بهای تمام شده:
-	-	-	مانده در ۱۴۰۳/۰۱/۰۱
-	-	-	خرید ملک طی دوره:
۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹	۹۷۲,۶۳۹,۰۱۵,۸۳۶	۱,۹۵۲,۷۸۲,۳۸۳,۲۵۵	ملک کامرانیه
۲,۰۶۹,۸۳۳,۸۰۴,۳۷۲	۵۳۲,۱۳۱,۴۹۵,۳۲۸	۲,۶۰۱,۹۶۵,۳۲۹,۵۰۰	ملک پاسداران
۳,۰۴۹,۹۷۷,۱۷۱,۶۹۱	۱,۵۰۴,۷۷۰,۵۱۱,۰۶۴	۴,۵۵۴,۷۴۷,۶۸۲,۷۵۵	مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
-	-	-	استهلاک انباشته:
-	-	-	مانده در ۱۴۰۳/۰۱/۰۱
-	(۳۱,۶۶۳,۱۶۰,۷۹۵)	(۳۱,۶۶۳,۱۶۰,۷۹۵)	ملک کامرانیه
-	(۱,۲۵۳,۳۷۱,۷۱۵)	(۱,۲۵۳,۳۷۱,۷۱۵)	ملک پاسداران
-	(۳۲,۹۱۶,۵۳۲,۵۱۰)	(۳۲,۹۱۶,۵۳۲,۵۱۰)	مانده در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۳,۰۴۹,۹۷۷,۱۷۱,۶۹۱	۱,۴۷۱,۸۵۳,۹۷۸,۵۵۴	۴,۵۲۱,۸۳۱,۱۵۰,۲۴۵	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

۱۴-۱- ساختمان کامرانیه و پاسداران به ترتیب تا سقف مبلغ ۱/۰۰۰ و ۰۰۰ میلیارد ریال از پوشش بیمه ای کافی به میزان ارزش روز خالص دارایی ها شامل آتش سوزی ، صاعقه، انفجار ، زلزله و آتشفشان برخوردار می باشد.

۱۴-۲- 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.

۱۴-۳- 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.

۱۴-۴- 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 ۸ 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.

۱۴-۵- مبلغ ۱۹۲/۷۸۲/۳۸۳/۲۵۵ 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 سرمایه گذاری ها

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

یادداشت	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
	ریال
۱۵-۱	۱,۱۸۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۵-۲	۵۳۵,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵
	۱,۷۱۸,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵

۱۵-۱ سرمایه گذاری در سپرده های بانکی به شرح ذیل می باشد:

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	۷/۳۹
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	۶/۹۹
			۱,۱۸۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸/۸۱

۱۵-۲ سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد:

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
۲۲,۸۷۵,۹۹۲,۴۲۴	۲۳,۷۶۶,۲۷۸,۹۸۷	۰/۳۸
۲۲,۶۹۲,۳۸۷,۰۱۹	۲۳,۷۸۱,۳۱۵,۱۶۷	۰/۳۸
۱۹,۸۹۱,۷۷۸,۳۷۰	۲۱,۲۶۶,۶۶۱,۷۵۳	۰/۳۴
۹۹,۷۵۵,۹۰۰,۶۸۲	۱۰۰,۲۵۱,۱۹۹,۳۷۵	۱/۵۹
۴۸۷,۲۸۰,۸۵۹,۲۸۲	۵۳۵,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵	۸/۵۱

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 زمرد کوروش-د
ص.س.درآمد ثابت ستاره سپهر-د
ص.س.درآمد مشترک گنجینه مهر-د

۱۶- حساب های دریافتنی

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 دارایی ها

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	۱۷۳,۸۰۴,۲۲۸,۲۷۹	(۱۷۳,۸۰۴,۲۲۷,۶۱۰)	۶۶۹
۰	۴۷۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(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

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
		ریال	ریال
بانک مسکن	قرض الحسنه	مختلف	۵,۷۷۴,۰۰۰
بانک مسکن	کوتاه مدت	مختلف	۲,۴۸۷,۰۹۶,۱۲۳
تجارت	کوتاه مدت	مختلف	۹,۵۳۸,۵۱۸
صادرات	کوتاه مدت	مختلف	۷,۸۴۷,۸۲۳,۶۲۲
			۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳
			۰/۱۶
			۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
			۱۰۰
			۰/۰۰
			۲۵۰,۰۰۱,۰۰۰,۰۰۰
			۱۰۰
			۰/۰۴
			۴۴۰,۰۰۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰
			۰

۱۹- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

ارکان:

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

یادداشت	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	ریال	ریال
	۳۷,۱۰۱,۲۹۸,۴۹۵	۱,۵۰۰,۰۰۰
	۶۰۹,۲۸۹,۵۲۰	.
	۶۱۹,۳۰۰,۰۰۰	.
	۳۸,۳۲۹,۸۸۸,۰۱۵	۱,۵۰۰,۰۰۰
	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
	۱,۲۹۷,۱۲۳,۸۸۱	.
	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
	.	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۹-۱	۳۵,۹۵۳,۱۸۰,۷۲۶	.
	۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۱۹-۲	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.
	۵۲۸,۳۵۰,۳۰۴,۶۰۷	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	۵۶۶,۶۸۰,۱۹۲,۶۲۲	۲۵۰,۰۰۱,۵۰۰,۰۰۰

سایر:

ذخیره هزینه تصفیه

ذخیره هزینه نرم افزار

ذخیره برگزاری مجمع

بدهی به مدیر بابت امور صندوق

بدهی به مدیر بهره برداری

ودیعه مسکن ملک پاسداران

حساب پرداختنی به شرکت توسعه و عمران چیتگر

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 مفاسد حساب بیمه توسط پیمانکار پرداخت میشود و 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.

۱۹-۲- با توجه به آگهی فروش منتشر شده ملک پاسداران در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ در تارنما و روزنامه اطلاعات، مبلغ مذکور بابت واریز بیعانه خرید ملک پاسداران توسط شرکت توسعه و عمران چیتگر می باشد. لازم به ذکر است قرارداد فروش به شماره ۲۷۶۶۳ در تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۳۱ منعقد و در تاریخ ۱۴۰۴/۰۲/۰۶ در تارنمای صندوق منتشر یافته است.

۲۰- پیش دریافت ها

۱۴۰۳/۱۲/۳۰
ریال
۱۵,۲۲۳,۸۹۵,۶۵۱
۱,۵۹۹,۹۲۰,۰۰۰
۱۶,۸۲۳,۸۱۵,۶۵۱

پیش دریافت سود سپرده بانکی صادرات
پیش دریافت اجاره ملک پاسداران

۲۱- خالص دارایی ها

درصد	مبلغ	تعداد
۴/۰۰	۲۲۸,۲۹۰,۵۰۷,۱۱۴	۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۰/۵۰	۲۸,۵۳۶,۳۱۳,۳۸۹	۲,۵۰۰,۰۰۰
۰/۵۰	۲۸,۵۳۶,۳۱۳,۳۸۹	۲,۵۰۰,۰۰۰
۵/۰۰	۲۸۵,۳۶۳,۱۳۳,۸۹۳	۲۵,۰۰۰,۰۰۰

درصد	مبلغ	تعداد
۴۰/۵۸	۲,۳۱۶,۰۹۰,۳۱۵,۲۴۹	۲۰۲,۹۰۷,۲۸۲
۳/۳۰	۱۸۸,۳۳۹,۶۶۸,۳۶۹	۱۶,۵۰۰,۰۰۰
۵۱/۱۲	۲,۹۱۷,۴۶۹,۵۶۰,۳۴۹	۲۵۵,۵۹۲,۷۱۸
۹۵/۰۰	۵,۴۲۱,۸۹۹,۵۴۳,۹۶۸	۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰	۵,۷۰۷,۲۶۲,۶۷۷,۸۶۱	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰

واحدهای سرمایه گذاری ممتاز
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن
گروه خدمات بازار سرمایه آرمان آتی
سرمایه گذاری تامین آتیه مسکن

واحدهای سرمایه گذاری عادی
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن
سرمایه گذاری تامین آتیه مسکن
سایر سرمایه گذاران عادی

۲۲- نقد حاصل از عملیات

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۲	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
ریال	ریال
(۶۰,۰۰۰)	۷۰۷,۲۶۲,۷۳۷,۸۶۱
.	(۴۸,۱۰۵,۴۰۷,۹۶۳)
.	۳۲,۹۱۶,۵۳۲,۵۱۰
(۶۰,۰۰۰)	۶۹۲,۰۷۳,۸۶۲,۴۰۸
.	۱۶,۸۲۳,۸۱۵,۶۵۱
.	(۳۹,۷۷۶,۲۹۸,۱۹۳)
.	(۴۲۲,۷۳۸,۱۸۸)
۱,۵۰۰,۰۰۰	۵۶۶,۶۷۸,۶۹۲,۶۲۲
.	(۶,۲۲۵,۰۲۸,۵۴۲,۰۳۷)
۱,۵۰۰,۰۰۰	(۵,۶۸۱,۷۲۵,۰۷۰,۱۴۵)
۱,۴۴۰,۰۰۰	(۴,۹۸۹,۶۵۱,۲۰۷,۷۳۷)

سود (زیان) خالص
تعدیلات:
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری
استهلاک

افزایش پیش دریافت ها
(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
(افزایش) کاهش حساب دریافتنی
افزایش (کاهش) پرداختنی های عملیاتی
(افزایش) کاهش سرمایه گذاری ها

نقد حاصل از عملیات

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

۲۳-۱- عوامل ریسک

۲۳-۱-۱- 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 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.

۲۳-۱-۲- 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 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.

۲۳-۱-۳- 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.

۲۳-۱-۴- 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.

۲۳-۱-۵- 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 نباشد 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.

۲۳-۱-۶- 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 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 می یابد. 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 سرمایه گذاری خود را به نقد تبدیل کنند

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 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

۱۰-۱-۲۳-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 تلمین 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	۱۲٪

۲۵- معاملات با اشخاص وابسته و مانده حساب:

طرف معامله	نوع وابستگی	شرح معامله			مانده طلب (بدهی) - ریال	مانده طلب (بدهی) - ریال
		ارزش معامله (ریال)		تاریخ معامله		
بانک مسکن	وابسته به مدیر	سپرده گذاری در بانک مسکن و خرید ملک کلرانیه		طی سال	۹,۰۴۸,۸۱۰,۷۳۰,۵۱۶	۲,۴۹۲,۸۷۰,۱۲۳
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر، مدیر بهره برداری، بازارگردان و متعهد پذیره نویس	کارمزد ارکان		طی سال	۹۶,۹۸۷,۰۶۸,۸۳۵	(۷۳,۰۵۴,۴۷۹,۲۲۱)
موسسه حسابرسی سامان پندار	متولی	کارمزد ارکان		طی سال	۱,۶۶۶,۶۶۶,۴۰۰	(۶۰۹,۲۸۹,۵۲۰)
موسسه حسابرسی ارقام نگر	حسابرسی	کارمزد ارکان		طی سال	۱,۴۴۴,۳۰۰,۰۰۰	(۶۱۹,۳۰۰,۰۰۰)

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 یا 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.

