



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 میان دوره ای

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴



maskanamfund.ir

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

📠 کد پستی: ۱۹۹۷۷۴۳۷۸۱ 📞 تلفن: ۰۲۱۲۲۰۹۶۱۳۲ 📠 فکس: ۰۲۱۲۲۰۹۶۳۶۷



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۳ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳

تاریخ:

شماره:

پیوست:

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت‌های مالی میان دوره‌ای

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

با سلام و احترام

به پیوست صورت‌های مالی میان دوره‌ای صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن، مربوط به دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴ 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 می‌گردد:

شماره صفحه

۲

صورت سود و زیان

۳

خالص دارایی‌ها

۴

صورت گردش خالص دارایی‌ها

۵

صورت جریان نقدی

۶-۲۰

یادداشت‌های توضیحی:

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

این صورت‌های مالی در چارچوب استانداردهای حسابداری و با توجه به قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق‌های سرمایه‌گذاری تهیه گردیده است. مدیریت صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن بر این باور است که این صورت‌های مالی برای ارائه تصویری روشن و منصفانه از وضعیت و عملکرد مالی صندوق، در برگیرنده همه اطلاعات مربوط به صندوق، هماهنگ با واقعیتهای موجود و اثرات آنها در آینده که به صورت معقول در موقعیت کنونی می‌توان پیش بینی نمود، می‌باشد و اطلاعات مزبور به نحو درست و به گونه کافی در این صورت‌های مالی افشاء گردیده اند.

صورت‌های مالی حاضر در تاریخ ۱۴۰۴/۰۴/۱۸ به تایید ارکان زیر رسیده است:

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)
نماینده
شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۲۰۰۲۷۸۳۱۳۵
امضاء

شخص حقوقی

ارکان صندوق

شهاب الدین شمس

شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن

مدیر صندوق



موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت
سازمان بنادر

متولی صندوق

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳

شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳



maskanamfund.ir

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

کد پستی: ۱۹۹۷۷۴۳۷۸۱ تلفن: ۰۲۱۲۲۰۹۶۱۳۲ فکس: ۰۲۱۲۲۰۹۶۳۶۷

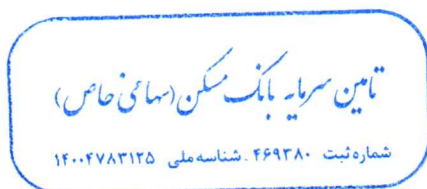
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت سود و زیان

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

یادداشت	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱ ریال	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۳/۳۱ ریال
درآمدهای عملیاتی:		
درآمد اجاره املاک و مستغلات	۶	۲۴,۰۵۱,۵۳۲,۹۰۰
سود فروش اوراق بهادار	۷	۴۹,۳۹۶,۷۷۲,۴۱۴
سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار	۸	۷,۲۹۱,۳۶۹,۲۱۰
سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق های سرمایه گذاری	۹	۵,۳۶۵,۰۰۰,۰۰۰
سود سپرده بانکی	۱۰	۱۱۶,۴۸۸,۵۷۹,۱۸۱
سود فروش املاک و مستغلات	۱۱	۳۰,۹۲۸,۰۷۲,۲۱۵
سایر درآمدها	۱۲	۱۲,۱۸۰,۶۱۶
جمع درآمدها		۵۱۱,۸۹۳,۵۰۶,۵۳۶
		۷۸,۷۷۷,۶۱۱,۹۵۰
هزینه های عملیاتی		
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	۱۳	(۳۳,۱۴۲,۲۶۲,۹۴۵)
سایر هزینه های عملیاتی	۱۴	(۱۱,۴۱۲,۵۲۸,۵۵۷)
جمع هزینه های عملیاتی		(۴۴,۵۵۴,۷۹۱,۵۰۲)
سود (زیان) خالص		۴۶۷,۳۳۸,۷۱۵,۰۳۴
سود هر واحد سرمایه گذاری (ریال)	۱۵	۹۳۵
		۱۳۷

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	محمدعلی جلالی	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت خالص دارایی ها

به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

دارایی ها:	یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱۶	۱,۹۱۱,۲۱۱,۲۰۷,۸۶۶	۴,۵۲۱,۸۳۱,۱۵۰,۲۴۵
سایر سرمایه گذاری ها	۱۷	۱,۶۱۷,۱۱۲,۸۲۰,۳۶۲	۱,۷۱۸,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵
حساب های دریافتنی	۱۸	۲,۱۷۳,۲۸۴,۳۰۸,۶۴۸	۴۲۲,۷۳۸,۱۸۸
سایر دارایی ها	۱۹	۴۰,۲۳۴,۲۲۲,۶۷۰	۳۹,۷۷۶,۲۹۸,۱۹۳
موجودی نقد	۲۰	۴۲,۴۳۷,۶۸۲,۲۹۸	۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳
جمع دارایی ها		۵,۷۸۴,۲۸۰,۲۴۱,۸۴۴	۶,۲۹۰,۷۶۶,۶۸۶,۱۳۴
بدهی ها:			
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۲۱	۱۶۸,۷۴۶,۹۳۱,۰۰۸	۵۶۶,۶۸۰,۱۹۲,۶۲۲
پیش دریافت ها	۲۲	۲۸,۹۳۱,۹۱۷,۹۴۱	۱۶,۸۲۳,۸۱۵,۶۵۱
جمع بدهی ها		۱۹۷,۶۷۸,۸۴۸,۹۴۹	۵۸۳,۵۰۴,۰۰۸,۲۷۳
خالص دارایی ها	۲۳	۵,۵۸۶,۶۰۱,۳۹۲,۸۹۵	۵,۷۰۷,۲۶۲,۶۷۷,۸۶۱
خالص دارایی های هرواحد سرمایه گذاری		۱۱,۱۷۳	۱۱,۴۱۵

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

تأمین سرمایه بانک مسکن (سامانی هاس)

شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ - شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

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	محمدعلی مولاپوری	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

گردش خالص دارایی ها

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ	
	ریال	
مانده خالص دارایی ها در ۱ فروردین ۱۴۰۴:	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۰۷,۲۶۲,۶۷۷,۸۶۱
سود تقسیمی بین دارندگان واحدهای سرمایه گذاری	۰	(۵۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
سود خالص	۰	۴۶۷,۳۳۸,۷۱۵,۰۳۴
خالص دارایی ها در تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۸۶,۶۰۱,۳۹۲,۸۹۶

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

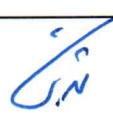
مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳

شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۱۴۳

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۳۵

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده	امضا
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	شهاب الدین شمس	
متولی صندوق	مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	محمد علی جلالی سازمان پندار (مستشاران مالی) مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت شماره ثبت ۱۳۱۱	

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	یادداشت
ریال	ریال	
(۱۲,۶۵۴,۶۹۷,۲۸۸)	۵۱۱,۵۲۲,۶۳۳,۹۴۲	۲۴
(۱۲,۶۵۴,۶۹۷,۲۸۸)	۵۱۱,۵۲۲,۶۳۳,۹۴۲	
(۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	
.	۱,۶۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
.	(۱,۹۳۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	
(۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۳۸,۸۷۰,۸۶۷,۰۱۵)	
.	۳۸۹,۴۳۵,۶۸۳,۱۰۸	
(۴,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۱۰۸,۵۶۴,۸۱۶,۰۹۳	
(۴,۷۷۲,۶۵۴,۶۹۷,۲۸۸)	۶۲۰,۰۸۷,۴۵۰,۰۳۵	
.	(۵۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	
۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	
۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۵۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	
(۲۲,۶۵۴,۶۹۷,۲۸۸)	۳۲,۰۸۷,۴۵۰,۰۳۵	
۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰	۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳	
۲۲۷,۳۴۶,۷۴۲,۷۱۲	۴۲,۴۳۷,۶۸۲,۲۹۸	

جریان های نقدی مصرف شده در فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:

پرداخت های نقدی برای تحصیل سرمایه گذاری در املاک

بستن سپرده بلندمدت

افتتاح سپرده بلندمدت

پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاری ها

دریافت های نقدی برای فروش سایر سرمایه گذاری ها

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:

جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:

سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه گذاری

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

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی

خالص افزایش (کاهش) در موجودی نقد

مانده موجودی نقد در ابتدای دوره

مانده موجودی نقد در پایان دوره

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

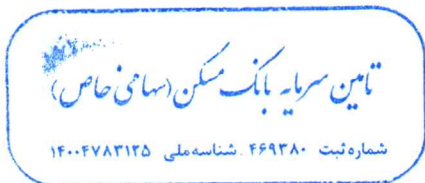


صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳

شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳



امضا

نماینده

شخص حقوقی

ارکان صندوق

(Handwritten signature)

شهاب الدین شمس

شرکت تامین سرمایه بانک مسکن

مدیر صندوق



موسسه حسابرسی و خدمات

مدیریت سامان پندار

متولی صندوق

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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 غیرمنقول، 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

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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 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 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.

۳-۳- 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 ۳-۲-۳ شناسایی می شود. استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۲۰ سال محاسبه می شود.

۳-۴- سایر سرمایه گذاری ها

۳-۴-۱- 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.

۳-۴-۲- 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 دریافتی لحاظ می شود.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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.

۶-۳- 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 ۲۰۲۵۰ و حداکثر ۳۰۰۰ میلیون ریال خواهد بود.
حق الزحمه حسابرس	مبلغ ثابت ۱۵۱۰ 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، 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

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۴-۱- با توجه به صدور مجوز فعالیت صندوق از سازمان بورس و اوراق بهادار در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۳۰، هزینه های صندوق از تاریخ مزبور در دفاتر شناسایی شده است.

۵- وضعیت مالیاتی

طبق قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی در راستای تسهیل اجرای سیاست های کلی اصل چهل و چهار قانون اساسی (مصوب در ۲۵ آذرماه ۱۳۸۸ مجلس شورای اسلامی) و به استناد تبصره یک ماده ۱۴۳ مکرر قانون مالیات های مستقیم تمامی درآمدهای صندوق سرمایه گذاری در چارچوب این قانون و تمامی درآمدهای حاصل از سرمایه گذاری در اوراق بهادار موضوع بند ۲۴ ماده یک قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴ و درآمدهای حاصل از نقل و انتقال این اوراق یا درآمدهای حاصل از صدور و ابطال آن ها، از پرداخت مالیات بر درآمد و مالیات بر ارزش افزوده موضوع قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱۴۰۰ معاف می باشد و از بابت نقل و انتقال آن ها و صدور و ابطال اوراق بهادار یاد شده مالیاتی مطالبه نخواهد شد. از طرفی طبق بخشنامه شماره ۲۰۰/۹۷/۱۷۷ مورخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۸ سازمان امور مالیاتی، درآمدهای ناشی از تعدیل ارزش سرمایه گذاری های موضوع تبصره ۱ ماده ۱۴۳ قانون مکرر مالیات های مستقیم توسط صندوق های سرمایه گذاری تعدیل کارمزد کارگزاری ناشی از کاهش کارمزد دریافتی توسط کارگزاران، سود سهام ناشی از تفاوت بین ارزش اسمی و ارزش تنزیل شده سود سهام تحقق یافته و پرداخت نشده و درآمد ناشی از تفاوت بین ارزش اسمی و ارزش تنزیل شده سود سپرده بانکی و اوراق بهادار با درآمد ثابت، با توجه به اینکه ناشی از سرمایه گذاری در چارچوب قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید می باشد، با رعایت مقررات مربوطه مشمول معافیت تبصره ۱ ماده ۱۴۳ قانون مکرر مالیات های مستقیم خواهد بود.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۶-درآمد اجاره املاک و مستغلات

یادداشت	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
	ریال
۶-۱	۲۴,۰۵۱,۵۳۲,۹۰۰
	۲۴,۰۵۱,۵۳۲,۹۰۰

اجاره واحدهای ساختمان پاسداران

۶-۱-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	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
	ریال
۷-۱	۴۹,۳۹۶,۷۷۲,۴۱۴
	۴۹,۳۹۶,۷۷۲,۴۱۴

بابت فروش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری

۷-۱-سود فروش واحدهای صندوق سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد :

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد	خالص سود فروش
	ریال	ریال	ریال	ریال
۲,۸۷۱,۶۸۲	۴۰۳,۷۶۹,۹۷۵,۹۲۸	(۳۵۴,۵۳۱,۰۲۲,۹۶۳)	-	۴۹,۲۳۸,۹۵۲,۹۶۵
۲,۳۶۵,۰۰۰	۳۲,۰۵۹,۹۴۰,۰۰۰	(۳۲,۰۳۹,۷۴۱,۴۱۷)	(۶,۰۱۱,۲۲۸)	۱۴,۱۸۷,۳۵۵
۲۴۳,۰۰۰	۳,۰۰۹,۱۱۵,۰۲۶	(۲,۸۶۴,۹۱۸,۷۲۸)	(۵۶۴,۲۰۴)	۱۴۳,۶۳۲,۰۹۴
۵,۴۷۹,۶۸۲	۴۳۸,۸۳۹,۰۳۰,۹۵۴	(۳۸۹,۴۳۵,۶۸۳,۱۰۸)	(۶,۵۷۵,۴۳۲)	۴۹,۳۹۶,۷۷۲,۴۱۴

ص.س.زمین و ساختمان نگین شهرری

ص.س.مشترک گنجینه مهر-د

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 مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۸- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار

یادداشت	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
	ریال
۸-۱ خالص سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری	۷,۳۳۰,۱۷۵,۳۳۵
۸-۲ خالص (زیان) تحقق نیافته نگهداری سهام	(۳۸,۸۰۶,۱۲۵)
	۷,۳۹۱,۳۶۹,۲۱۰

۸-۱- سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد:

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴				
تعداد	ارزش بازار	ارزش دفتری	کارمزد	سود (زیان) تحقق نیافته نگهداری
	ریال	ریال	ریال	ریال
ص.س. درآمد ثابت اکسیژن-د	۳۵,۴۷۲,۵۲۸,۰۰۰	(۳۵,۰۰۲,۶۵۷,۷۶۵)	(۶,۶۵۱,۰۰۹۹)	۴۶۳,۲۱۹,۱۳۶
صندوق ص.س. درآمد ثابت اطمینان هیوا-د	۹,۵۳۴,۴۱۵,۰۰۰	(۸,۹۲۴,۸۷۰,۳۷۲)	(۱,۷۸۷,۷۰۳)	۶۰۷,۷۵۷,۰۲۵
ص.س. درآمد ثابت کارآمد- د	۲۵,۴۵۵,۳۹۰,۰۰۰	(۲۳,۷۶۶,۲۷۸,۹۸۷)	(۴,۷۷۲,۸۸۶)	۱,۶۸۴,۳۳۸,۱۲۷
ص.س. درآمد ثابت زمرد کوروش-د	۲۵,۵۳۶,۰۶۹,۰۰۰	(۲۳,۷۸۱,۳۱۵,۱۶۷)	(۴,۷۸۸,۰۱۳)	۱,۷۴۹,۹۶۵,۸۲۰
ص.س. درآمد ثابت ستاره سپهر-د	۲۲,۸۶۲,۵۰۰,۰۰۰	(۲۱,۲۶۶,۶۶۱,۷۵۳)	(۴,۲۸۶,۷۱۹)	۱,۵۹۱,۵۵۱,۵۲۸
ص.س. درآمد مشترک گنجینه مهر-د	۶۹,۴۵۷,۸۲۵,۰۰۰	(۶۸,۲۱۱,۴۵۷,۹۵۷)	(۱۳,۰۲۳,۳۴۴)	۱,۲۳۳,۳۴۳,۶۹۹
	۱۸۸,۲۱۸,۷۲۷,۰۰۰	(۱۸۰,۹۵۳,۲۴۱,۹۰۲)	(۳۵,۳۰۹,۷۶۳)	۷,۳۳۰,۱۷۵,۳۳۵

۸-۲- (زیان) تحقق نیافته نگهداری سهام به شرح ذیل می باشد:

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴				
تعداد	ارزش بازار	ارزش دفتری	کارمزد	مالیات
سود (زیان) تحقق نیافته نگهداری				
سهام امتیاز تسهیلات مسکن سال ۱۴۰۴	۳,۸۵۲,۳۲۴,۴۵۶	(۳,۸۶۸,۲۰۹,۲۵۰)	(۳,۶۵۹,۷۰۸)	(۱۹,۲۶۱,۶۲۲)
	۳,۸۵۲,۳۲۴,۴۵۶	(۳,۸۶۸,۲۰۹,۲۵۰)	(۳,۶۵۹,۷۰۸)	(۱۹,۲۶۱,۶۲۲)
				(۳۸,۸۰۶,۱۲۵)

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

یادداشت	دوره مالی منتهی ۳ ماهه به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
	ریال
۹-۱ سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری	۵,۳۶۵,۰۰۰,۰۰۰

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 میان دوره ای

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۰- سود سپرده بانکی

یادداشت	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
	ریال	ریال
۱۰-۱ سود سپرده بانکی	۱۱۶,۴۸۸,۵۷۹,۱۸۱	۷۸,۷۷۷,۶۱۱,۹۵۰
	۱۱۶,۴۸۸,۵۷۹,۱۸۱	۷۸,۷۷۷,۶۱۱,۹۵۰

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

نام	نوع حساب	تاریخ سرمایه گذاری	مبلغ سود	هزینه تنزیل	خالص سود	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳
بانک خاورمیانه	کوتاه مدت	متعدد	۸۴,۲۷۳	۰	۸۴,۲۷۳	۰	۰
بانک تجارت	کوتاه مدت	متعدد	۴۵۱,۷۱۹	۰	۴۵۱,۷۱۹	۰	۷,۱۲۰,۱۶۴
بانک صادرات	کوتاه مدت	متعدد	۴۱۷,۲۰۳,۶۳۶	۰	۴۱۷,۲۰۳,۶۳۶	۰	۰
بانک تجارت	بلند مدت	۱۴۰۳/۰۲/۳۱	۰	۰	۰	۰	۷۸,۷۷۰,۴۹۱,۷۸۶
بانک صادرات	بلند مدت	۱۴۰۳/۰۸/۲۱	۱۱,۷۷۵,۰۶۶,۶۰۵	۰	۱۱,۷۷۵,۰۶۶,۶۰۵	۰	۰
بانک صادرات	بلند مدت	۱۴۰۳/۰۸/۲۳	۱,۸۴۹,۱۱۳,۰۵۵	۰	۱,۸۴۹,۱۱۳,۰۵۵	۰	۰
بانک صادرات	بلند مدت	۱۴۰۳/۱۱/۲۸	۱,۸۴۹,۱۱۳,۹۸۱	۰	۱,۸۴۹,۱۱۳,۹۸۱	۰	۰
بانک صادرات	بلند مدت	۱۴۰۳/۱۲/۱۶	۲,۰۶۰,۴۵۹,۷۳۰	۰	۲,۰۶۰,۴۵۹,۷۳۰	۰	۰
بانک صادرات	بلند مدت	۱۴۰۴/۰۱/۰۷	۵,۶۷۳,۱۹۱,۷۸۰	۰	۵,۶۷۳,۱۹۱,۷۸۰	۰	۰
بانک صادرات	بلند مدت	۱۴۰۴/۰۱/۲۶	۶۲,۷۳۰,۴۱۰,۹۳۸	۰	۶۲,۷۳۰,۴۱۰,۹۳۸	۰	۰
بانک صادرات	بلند مدت	۱۴۰۴/۰۲/۰۷	۸۹۱,۷۸۰,۸۲۰	۰	۸۹۱,۷۸۰,۸۲۰	۰	۰
بانک صادرات	بلند مدت	۱۴۰۴/۰۳/۲۲	۳,۵۶۷,۱۲۳,۲۸۰	۰	۳,۵۶۷,۱۲۳,۲۸۰	۰	۰
بانک مسکن	بلند مدت	۱۴۰۳/۱۲/۲۸	۲۵,۶۷۶,۷۱۲,۲۸۵	(۲,۱۳۱,۹۲۱)	۲۵,۶۷۴,۵۸۰,۳۶۴	۰	۰
			۱۱۶,۴۹۰,۷۱۱,۱۰۲	(۲,۱۳۱,۹۲۱)	۱۱۶,۴۸۸,۵۷۹,۱۸۱	۷۸,۷۷۷,۶۱۱,۹۵۰	۰

۱۱- سود فروش املاک و مستغلات

ملک پاسداران	بهای فروش	ارزش دفتری	سود فروش
	ریال	ریال	ریال
	۲,۹۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۲,۶۰۰,۷۱۱,۹۲۷,۷۸۵)	۳۰۹,۲۸۸,۰۷۲,۲۱۵
	۲,۹۱۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۲,۶۰۰,۷۱۱,۹۲۷,۷۸۵)	۳۰۹,۲۸۸,۰۷۲,۲۱۵

۱۲- سایر درآمدها

درآمد تنزیل سود بانکی	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
	ریال
	۱۲,۱۸۰,۶۱۶
	۱۲,۱۸۰,۶۱۶

۱۳- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴		دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	
هزینه	مالیات بر ارزش افزوده	جمع کل	جمع کل
ریال	ریال	ریال	ریال
۷,۳۹۲,۱۰۲,۷۹۲	۰	۷,۳۹۲,۱۰۲,۷۹۲	۲,۱۹۹,۱۱۵,۱۵۷
۱۴,۷۸۴,۲۰۵,۶۵۲	۰	۱۴,۷۸۴,۲۰۵,۶۵۲	۴,۳۹۸,۳۳۰,۳۳۰
۳۸۳,۰۹۴,۷۶۵	۳۸۳,۰۹۴,۴۰۹	۴۲۱,۴۰۴,۱۷۴	۱۷۷,۹۴۱,۱۴۸
۵۸۳,۵۶۱,۶۳۸	۰	۵۸۳,۵۶۱,۶۳۸	۱۷۴,۸۶۳,۳۶۰
۷,۳۹۲,۱۰۲,۷۹۲	۰	۷,۳۹۲,۱۰۲,۷۹۲	۲,۱۹۹,۱۱۵,۱۵۷
۲,۵۶۸,۸۸۵,۸۹۷	۰	۲,۵۶۸,۸۸۵,۸۹۷	۲۶۶,۶۰۸,۳۵۰
۳۳,۱۰۳,۹۵۳,۵۳۶	۳۸۳,۰۹۴,۴۰۹	۳۳,۱۴۲,۲۶۲,۹۴۵	۹,۴۱۵,۸۷۳,۴۰۲

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۴- سایر هزینه های عملیاتی

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	هزینه	مالیات بر ارزش افزوده	جمع کل	جمع کل
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
۰	۹,۹۰۸,۰۱۴,۵۹۴	۰	۰	۹,۹۰۸,۰۱۴,۵۹۴	۰
۴۵۸,۱۹۵,۷۹۵	۱,۳۱۰,۹۸۷,۳۳۰	۱,۳۱۰,۹۸۷,۳۳۰	۱۳۱,۰۹۸,۶۹۴	۱,۴۴۲,۰۸۶,۰۲۴	۴۵۸,۱۹۵,۷۹۵
۱۴۷,۰۴۷,۴۶۸	۴,۵۶۶,۲۰۹	۴,۵۶۶,۲۰۹	۰	۴,۵۶۶,۲۰۹	۱۴۷,۰۴۷,۴۶۸
۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
۵۱۰,۹۶۰	۷,۸۶۱,۷۳۰	۷,۸۶۱,۷۳۰	۰	۷,۸۶۱,۷۳۰	۵۱۰,۹۶۰
۵۳,۹۲۱,۵۳۸	۰	۰	۰	۰	۵۳,۹۲۱,۵۳۸
۱۰,۷۸۴,۳۰۱	۰	۰	۰	۰	۱۰,۷۸۴,۳۰۱
۴۴,۵۷۶,۴۴۸	۰	۰	۰	۰	۴۴,۵۷۶,۴۴۸
۱۴۵,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۰	۰	۱۴۵,۰۰۰,۰۰۰
۸۶۰,۰۳۶,۵۱۰	۱۱,۴۱۲,۵۲۸,۵۵۷	۱۱,۴۱۲,۵۲۸,۵۵۷	۱۳۱,۰۹۸,۶۹۴	۱۱,۴۱۲,۵۲۸,۵۵۷	۸۶۰,۰۳۶,۵۱۰

۱۵- سود هر واحد سرمایه گذاری

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	سود خالص
ریال	ریال	ریال
۴۶۷,۳۳۸,۷۱۵,۰۳۴	۶۸,۵۰۱,۷۰۲,۰۳۸	۶۸,۵۰۱,۷۰۲,۰۳۸
۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰
۹۳۵	۱۳۷	۱۳۷

۱۶- سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	جمع
زمین	ساختمان	ریال
۳,۰۴۹,۹۷۷,۱۷۱,۶۹۱	۱,۵۰۴,۷۷۰,۵۱۱,۰۶۴	۴,۵۵۴,۷۴۷,۶۸۲,۷۵۵
(۲,۰۶۹,۸۳۳,۸۰۴,۲۷۲)	(۵۳۲,۱۳۱,۴۹۵,۲۲۸)	(۲,۶۰۱,۹۶۵,۲۹۹,۵۰۰)
۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹	۹۷۲,۶۳۹,۰۱۵,۸۳۶	۱,۹۵۲,۷۸۲,۳۸۳,۲۵۵
۰	(۳۲,۹۱۶,۵۳۲,۵۱۰)	(۳۲,۹۱۶,۵۳۲,۵۱۰)
۰	۱,۲۵۳,۳۷۱,۷۱۵	۱,۲۵۳,۳۷۱,۷۱۵
۰	(۹,۹۰۸,۰۱۴,۵۹۴)	(۹,۹۰۸,۰۱۴,۵۹۴)
۰	(۴۱,۵۷۱,۱۷۵,۳۸۹)	(۴۱,۵۷۱,۱۷۵,۳۸۹)
۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹	۹۳۱,۰۶۷,۸۴۰,۴۴۷	۱,۹۱۱,۲۱۱,۲۰۷,۸۶۶

۱۶-۱- ساختمان کامرانیه تا سقف مبلغ ۱/۰۰۰ 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.

۱۶-۲- استهلاک ساختمان کامرانیه با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۲۰ سال محاسبه گردیده است.

۱۶-۳- 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، نیش 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.

۱۶-۴- 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 میان دوره ای

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۱۷- سایر سرمایه گذاری ها

یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
	ریال	ریال
۱۷-۱	۱,۴۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۸۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۷-۲	۱۸۸,۲۸۳,۴۱۷,۲۳۷	۵۳۵,۳۸۶,۴۶۷,۲۴۵
۱۷-۳	۳,۸۲۹,۴۰۳,۱۲۵	-
	۱,۶۱۷,۱۱۲,۸۲۰,۴۶۲	۱,۷۱۸,۳۸۶,۴۶۷,۲۴۵

سپرده های بلندمدت بانکی
سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های سرمایه گذاری
سرمایه گذاری در سهام و حق تقدم سهام

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

تاریخ سپرده گذاری	تاریخ سررسید	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	درصد	ریال	درصد از کل دارایی ها	ریال	درصد از کل دارایی ها
۱۴۰۴/۰۱/۲۵	۱۴۰۷/۰۱/۲۵	۲۲.۵	۱,۰۰۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷.۳۷	-	-
۱۴۰۴/۰۳/۲۱	۱۴۰۷/۰۳/۲۱	۲۲.۵	۴۲۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷.۲۶	-	-
۱۴۰۳/۰۸/۲۱	-	-	-	-	۴۵۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۷.۳۹
۱۴۰۳/۰۸/۲۳	-	-	-	-	۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱.۴۳
۱۴۰۳/۱۱/۲۸	-	-	-	-	۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱.۴۳
۱۴۰۳/۱۲/۱۵	-	-	-	-	۹۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱.۵۶
۱۴۰۳/۱۲/۲۸	-	-	-	-	۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶.۹۹
			۱,۴۲۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴.۶۴	۱,۱۸۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۸.۸۱

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

بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد از کل دارایی ها	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد از کل دارایی ها
ریال	ریال	درصد از کل دارایی ها	ریال	ریال	درصد از کل دارایی ها
۳۵,۰۰۲,۶۵۷,۷۶۵	۳۵,۴۶۵,۸۷۶,۹۰۱	۰.۶۱	-	-	-
۷,۵۶۹,۹۹۹,۹۹۵	۹,۵۳۲,۶۲۷,۲۹۷	۰.۱۶	۹,۹۹۹,۹۹۹,۹۹۴	۱۱,۷۸۹,۷۸۹,۰۰۰	۰.۱۹
۲۲,۸۷۵,۹۹۲,۴۲۴	۲۵,۴۵۰,۶۱۷,۱۱۴	۰.۴۴	۲۲,۸۷۵,۹۹۲,۴۲۴	۲۳,۷۶۶,۲۷۸,۹۸۷	۰.۳۸
۲۲,۶۹۲,۳۸۷,۰۱۹	۲۵,۵۳۱,۲۸۰,۹۸۷	۰.۴۴	۲۲,۶۹۲,۳۸۷,۰۱۹	۲۳,۷۸۱,۳۱۵,۱۶۷	۰.۳۸
۱۹,۸۹۱,۷۷۸,۳۷۰	۲۲,۸۵۸,۲۱۳,۲۸۱	۰.۴۰	۱۹,۸۹۱,۷۷۸,۳۷۰	۲۱,۲۶۶,۶۶۱,۷۵۳	۰.۳۴
۶۷,۸۷۴,۴۵۴,۰۴۳	۶۹,۴۴۴,۸۰۱,۶۵۷	۱.۲۰	۹۹,۷۵۵,۹۰۰,۶۸۲	۱۰۰,۲۵۱,۱۹۹,۳۷۵	۱.۵۹
-	-	-	۳۱۲,۰۶۴,۸۰۰,۷۹۳	۳۵۴,۵۳۱,۰۲۲,۹۶۳	۵.۶۴
۱۷۵,۹۰۷,۲۶۹,۶۱۶	۱۸۸,۲۸۳,۴۱۷,۲۳۷	۳.۲۶	۴۸۷,۳۸۰,۸۵۹,۲۸۲	۵۳۵,۳۸۶,۴۶۷,۲۴۵	۸.۵۱

ص.س. درآمد ثابت اگسیژن-د
ص.س. درآمد ثابت اطمینان هیوا-د
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
ص.س. زمین و ساختمان نگین شهرری

۱۷-۳ سرمایه گذاری در سهام و حق تقدم سهام به شرح ذیل می باشد:

بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد از کل دارایی ها
ریال	ریال	درصد از کل دارایی ها
۳,۸۶۸,۲۰۹,۲۵۰	۳,۸۲۹,۴۰۳,۱۲۵	۰.۰۷
۳,۸۶۸,۲۰۹,۲۵۰	۳,۸۲۹,۴۰۳,۱۲۵	۰.۰۷

امتیاز تسهیلات مسکن سال ۱۴۰۴

۱۸- حساب های دریافتی

تجزیل نشده	نرخ تجزیل	مبلغ تجزیل	تجزیل شده	تجزیل شده
ریال	درصد	ریال	ریال	ریال
۶,۴۵۱,۶۱۲,۹۰۰	-	-	۶,۴۵۱,۶۱۲,۹۰۰	-
۲,۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-	-	۲,۱۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	-
۶,۸۳۲,۶۹۵,۷۴۸	۲۵	-	۶,۸۳۲,۶۹۵,۷۴۸	۴۲۲,۷۳۸,۱۸۸
۲,۱۷۳,۲۸۴,۳۰۸,۶۴۸	-	-	۲,۱۷۳,۲۸۴,۳۰۸,۶۴۸	۴۲۲,۷۳۸,۱۸۸

اجاره دریافتی ملک پاسداران
حساب دریافتی بابت فروش ملک پاسداران
سود دریافتی سپرده بلند مدت بانک مسکن

۱۹- سایر دارایی ها

مانده در ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک طی دوره	مانده در پایان دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
-	۴,۰۶۱,۷۱۲,۳۲۸	(۱,۰۲۴,۹۰۱,۹۵۴)	۳,۰۳۶,۸۱۰,۳۷۴
۶۶۹	-	-	۶۶۹
۳۹,۷۷۶,۲۹۷,۵۲۴	-	(۲,۵۶۸,۸۸۵,۸۹۷)	۳۷,۲۰۷,۴۱۱,۶۲۷
۳۹,۷۷۶,۲۹۸,۱۹۳	۴,۰۶۱,۷۱۲,۳۲۸	(۳,۶۰۳,۷۸۷,۸۵۱)	۴۰,۲۳۴,۲۲۲,۶۷۰

هزینه نرم افزار
مخارج عملیاتی
متعهد پذیره نویسی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۲۰- موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۲/۱۲/۲۹
	ریال	ریال
سپرده های بانکی	۴۲,۴۳۷,۶۸۲,۲۹۸	۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳
	۴۲,۴۳۷,۶۸۲,۲۹۸	۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳

۲۰-۱- سپرده های بانکی به شرح زیر می باشد:

نوع سپرده	تاریخ سپرده گذاری	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
		ریال		ریال	
بانک مسکن	قرض الحسنه	مختلف	۵,۲۷۰,۰۰۰	۵,۷۷۴,۰۰۰	۱۰۰
بانک مسکن	کوتاه مدت	مختلف	۱۸,۴۷۲,۰۲۴,۲۳۱	۲,۴۸۷,۰۹۶,۱۲۳	۰
تجارت	کوتاه مدت	مختلف	۱۹۳,۳۴۹,۷۲۸	۹,۵۳۸,۵۱۸	۰
صادرات	کوتاه مدت	مختلف	۲۲,۸۴۵,۷۶۳,۴۷۴	۷,۸۴۷,۸۲۳,۶۲۲	۰
صادرات	کوتاه مدت	مختلف	۹۰۱,۳۴۵,۵۹۲	۰	۰
خاورمیانه	کوتاه مدت	مختلف	۱۹,۹۲۹,۲۷۳	۰	۰
			۴۲,۴۳۷,۶۸۲,۲۹۸	۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳	۱۰۰

۲۱- 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

سایر:

یادداشت	۱۴۰۴/۰۳/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
	ریال	ریال
ذخیره هزینه تصفیه	۱,۰۰۴,۵۶۶,۲۰۹	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
ذخیره هزینه نرم افزار	۴,۴۶۹,۰۱۴,۷۲۵	۱,۲۹۷,۱۲۳,۸۸۱
ذخیره برگزاری مجمع	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰
بدهی به مدیر بهره برداری	۳۵,۹۵۳,۱۸۰,۷۲۶	۳۵,۹۵۳,۱۸۰,۷۲۶
ودیعه مسکن ملک پاسداران	۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
حساب پرداختنی به شرکت توسعه و عمران چیتگر	۰	۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
پرداختنی به سرمایه گذاران بابت تقسیم سود صندوق	۹۵۰,۳۴۵,۵۹۲	۰
	۱۳۲,۴۷۷,۱۰۷,۲۵۲	۵۲۸,۳۵۰,۳۰۴,۶۰۷
	۱۶۸,۷۴۶,۹۳۱,۰۰۸	۵۶۶,۶۸۰,۱۹۲,۶۲۲

۲۱-۱- 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 همچنین مبلغ ۱,۳۳۹,۲۵۵,۸۴۵ ریال بابت حقوق و دستمزد اسفندماه ۱۴۰۳ نگهبانان ملک کامرانیه می باشد که در صورت وضعیت آتی توسط مدیر بهره برداری صندوق به صندوق اعلام می گردد.

۲۱-۲- 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.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۲۲- پیش دریافت ها

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
ریال	ریال
۱۵,۲۲۳,۸۹۵,۶۵۱	۲۸,۹۳۱,۹۱۷,۹۴۱
۱,۵۹۹,۹۲۰,۰۰۰	.
۱۶,۸۲۳,۸۱۵,۶۵۱	۲۸,۹۳۱,۹۱۷,۹۴۱

پیش دریافت سود سپرده بانکی صادرات
پیش دریافت اجاره ملک پاسداران

۲۳- خالص دارایی ها

۱۴۰۳/۱۲/۳۰		۱۴۰۴/۰۳/۳۱		
درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	تعداد
۴	۲۲۸,۲۹۰,۵۰۷,۱۱۴	۴	۲۲۳,۴۶۴,۰۵۵,۷۱۶	۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۰.۵	۲۸,۵۳۶,۳۱۳,۳۸۹	۰.۵	۲۷,۹۳۳,۰۰۶,۹۶۴	۲,۵۰۰,۰۰۰
۰.۵	۲۸,۵۳۶,۳۱۳,۳۸۹	۰.۵	۲۷,۹۳۳,۰۰۶,۹۶۴	۲,۵۰۰,۰۰۰
۵	۲۸۵,۳۶۳,۱۳۳,۸۹۲	۵	۲۷۹,۳۳۰,۰۶۹,۶۴۵	۲۵,۰۰۰,۰۰۰
درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	تعداد
۴۰.۵۸	۲,۳۱۶,۰۹۰,۳۱۵,۳۴۹	۵۰.۳۵	۲,۸۱۲,۶۶۶,۲۱۴,۴۲۱	۲۵۱,۷۳۳,۲۱۱
۳.۳۰	۱۸۸,۳۳۹,۶۶۸,۳۶۹	۳.۳۰	۱۸۴,۳۵۷,۸۴۵,۹۶۶	۱۶,۵۰۰,۰۰۰
۵۱.۱۲	۲,۹۱۷,۴۶۹,۵۶۰,۳۴۹	۴۱.۳۵	۲,۳۱۰,۲۴۷,۲۶۲,۸۶۴	۲۰۶,۷۶۶,۷۸۹
۹۵	۵,۴۲۱,۸۹۹,۵۴۳,۹۶۷	۹۵	۵,۳۰۷,۲۷۱,۳۳۳,۳۵۰	۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰	۵,۷۰۷,۲۶۲,۶۷۷,۸۵۹	۱۰۰	۵,۵۸۶,۶۰۱,۳۹۲,۸۹۵	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

۲۴- نقد حاصل از عملیات

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۳	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴
ریال	ریال
۶۸,۵۰۱,۷۰۲,۰۳۸	۴۶۷,۳۳۸,۷۱۵,۰۳۴
.	(۷,۲۹۱,۳۶۹,۲۱۰)
.	۸,۶۵۴,۶۴۲,۸۷۹
۶۸,۵۰۱,۷۰۲,۰۳۸	۴۶۸,۷۰۱,۹۸۸,۷۰۳
.	۱۲,۱۰۸,۱۰۲,۲۹۰
.	۲,۶۰۱,۹۶۵,۲۹۹,۵۰۰
(۳,۸۳۰,۱۶۶,۲۱۰)	(۴۵۷,۹۲۴,۴۷۷)
(۹۰,۷۳۸,۱۳۱,۹۵۳)	(۲,۱۷۲,۸۶۱,۵۷۰,۴۶۰)
۱۳,۴۱۱,۸۹۸,۸۲۷	(۳۹۷,۹۲۳,۲۶۱,۶۱۴)
(۸۱,۱۵۶,۳۹۹,۳۲۶)	۴۲,۸۲۰,۶۴۵,۳۳۹
(۱۳,۶۵۴,۶۹۷,۲۸۸)	۵۱۱,۵۲۳,۶۳۳,۹۴۲

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

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

نقد حاصل از عملیات

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۲۵- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۲۵-۱- عوامل ریسک

۱-۱-۲۵- 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.

۲-۱-۲۵- 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.

۳-۱-۲۵- 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.

۴-۱-۲۵- 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.

۵-۱-۲۵- 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.

۶-۱-۲۵- ریسک افزایش مطالبات

اگرچه مدیر صندوق و مدیر بهره برداری همه تمهیدات حقوقی را در انعقاد قراردادها در نظر می گیرند 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 بیانجامد و بخشی از منابع صندوق در صورت خالص داراییها غیر مولد یا غیر درآمدزا محسوب شوند.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

بادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

۷-۱-۲۵-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.

۸-۱-۲۵-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.

۹-۱-۲۵-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 شود.

۱۰-۱-۲۵-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 که در رابطه با دستورالعمل و مقررات افشا و معامله است.

۱۱-۱-۲۵-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 می کند. 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 مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴

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

نام	نوع وابستگی	دوره مالی ۳ ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴		
		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	۰.۰۴
		عادی	۲۵۱,۷۳۳,۲۱۱	۵۰٪
شرکت تامین آتیه مسکن	سهامدار ممتاز و عادی	ممتاز	۲,۵۰۰,۰۰۰	۰.۵٪
		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٪

۲۷- 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 کاهرانیه	۹,۰۴۸,۸۱۰,۷۳۰,۵۱۶	طی دوره	۱۸,۴۷۷,۲۹۴,۲۳۱	۲,۴۹۲,۸۷۰,۱۲۳
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر، مدیر بهره برداری، بازارگردان و متعهد پذیره نویس	کارمزد ارکان	۳۲,۱۳۷,۲۹۷,۱۳۳	طی دوره	(۷۱,۱۰۰,۵۵۲,۳۵۰)	(۷۳,۰۵۴,۴۷۹,۲۲۱)
موسسه حسابرسی سامان پندار	متولی	کارمزد ارکان	۵۸۳,۵۶۱,۶۳۸	طی دوره	(۷۰۱,۰۴۷,۹۵۸)	(۶۰۹,۲۸۹,۵۲۰)
موسسه حسابرسی ارقام نگر	حسابرس	کارمزد ارکان	۳۸۳,۰۹۴,۷۶۵	طی دوره	(۴۲۱,۴۰۴,۱۷۴)	(۶۱۹,۳۰۰,۰۰۰)

۱- ۲۷- کلیه معاملات صندوق بر مبنای ارزش منصفانه انجام شده است.

۲۸- 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.

۲۹- 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.