

گزارش حسابرس مستقل

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

بأنضمام

صورت‌های مالی و یادداشت‌های توضیحی همراه

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴



گزارش حسابرس مستقل

به مدیریت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

گزارش نسبت به صورت های مالی

اظهاری نظر

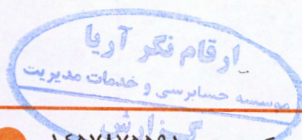
۱) صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن شامل صورت خالص دارایی ها به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۴ و صورت های سود و زیان و گردش خالص دارایی های آن برای دوره شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت های توضیحی ۱ تا ۲۹، توسط این موسسه، حسابرسی شده است. به نظر این موسسه، صورت های مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن در تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۴، عملکرد مالی و گردش خالص دارایی های آن را برای دوره شش ماهه 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.

مبنای اظهار نظر

۲) حسابرسی این مؤسسه 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، 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 اظهار نظر، کافی و مناسب است.

مسئولیت 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.



کد پستی: ۱۴۵۷۸۷۵۵۹۱

ایمیل: arghamnegar94@gmail.com

وبسایت: www.ariaaudit.com

آدرس (دفتر مرکزی): تهران، میدان توحید، خیابان توحید، بعد از خیابان پرچم، پلاک ۶۸

تلفن: ۰۲۱-۶۶۹۳۲۰۲۱-۵

فاکس: ۰۲۱-۶۶۵۹۱۱۵۷

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

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

مسئولیت 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، درمورد 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

گزارش حسابرسی مستقل (ادامه)

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

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.

- 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، 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 توسط سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح زیر است:

۵-۱) مفاد تبصره ۲ ماده ۳۰ اساسنامه مبنی بر سرمایه گذاری حداقل ۷۰٪ از دارایی های صندوق در دارایی موضوع فعالیت اصلی صندوق.

۵-۲) مفاد تبصره ماده ۴۲ اساسنامه مبنی بر رعایت صرفه و صلاح دارندگان واحدهای سرمایه گذاری در خصوص انجام اقدامات موثر برای بهره برداری (اجاره دادن) املاک تحت مالکیت.

۵-۳) 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.

(۶) محاسبات خالص ارزش روز دارایی ها، ارزش آماری، قیمت صدور، قیمت ابطال واحدهای سرمایه گذاری و گزارش های ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری طی دوره مالی مورد گزارش، به صورت نمونه ای مورد رسیدگی قرار گرفته است. این مؤسسه در رسیدگی های خود به مورد با اهمیتی حاکی از عدم صحت محاسبات انجام شده برخورد نکرده است.

گزارش حسابرسی مستقل (۱۵امه)

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

۷) اصول و رویه های کنترل های داخلی صندوق در اجرای وظایف مندرج در اساسنامه و امیدنامه به صورت نمونه ای مورد رسیدگی قرار گرفته است. در این خصوص به استثنای موارد مندرج در بند ۵ این گزارش، به مورد حائز اهمیت دیگری برخورد نگردیده است.

۸) گزارش فعالیت مدیر صندوق درباره وضعیت و عملکرد صندوق مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده، نظر این مؤسسه به مورد 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 شماره ۱۲۰۲۰۲۶۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۷ سازمان بورس و اوراق بهادار، بر اساس تائیدیه های دریافتی و بررسی های صورت گرفته، این مؤسسه به موردی حاکی از تضمین، توثیق یا هرگونه محدودیت نسبت به دارایی ها به نفع سایر اشخاص برخورد نکرده است.

۱۹ آبان ۱۴۰۴

مؤسسه حسابرسی و خدمات مدیریت

ارقام نگر آریا (حسابداران رسمی)

احمدعلی بزی

سید محمد طباطبائی

شماره عضویت: ۹۴۲۲۲۹

شماره عضویت: ۸۸۱۶۲۵



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

با سلام و احترام

به پیوست صورت های مالی میان دوره ای صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن، مربوط به دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 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

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

این صورت های مالی در چارچوب استانداردهای حسابداری و با توجه به قوانین و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق های سرمایه گذاری تهیه گردیده است. مدیریت صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن بر این باور است که این صورت های مالی برای ارائه تصویری روشن و منصفانه از وضعیت و عملکرد مالی صندوق، در برگزیده همه اطلاعات مربوط به صندوق، هماهنگ با واقعیت های موجود و اثرات آنها در آینده که به صورت معقول در موقعیت کنونی قابل پیش بینی نمود، می باشد و اطلاعات مزبور به نحو درست و به گونه ای که در این صورت های مالی افشاء گردیده اند.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت: ۵۷۰۵۲

شناسه ملی: ۱۴۰۳۱۲۱۴۳

نمایند

شخص حقوقی

ارکان صندوق

شرکت تامین سرمایه بانک

مدیر صندوق

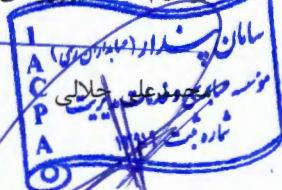
مسکن

موسسه حسابرسی و خدمات

متولی صندوق

مدیریت سامان پندار

مدیر امور مالی محمدپور نندی



ارقام نگر آریا

موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت

گزارش



maskanamfund.ir

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

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

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

اوقام نگر آریا
 مؤسسه حسابداری و خدمات مدیریت
 گزارش

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت خالص دارایی ها

به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
دارایی ها:	ریال	ریال
سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱۶	۴,۵۲۱,۸۳۱,۱۵۰,۲۴۵
سایر سرمایه گذاری ها	۱۷	۱,۷۱۸,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵
حساب دریافتی های تجاری	۱۸	۴۲۲,۷۳۸,۱۸۸
سایر دارایی ها	۱۹	۳۹,۷۷۶,۲۹۸,۱۹۳
موجودی نقد	۲۰	۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳
جمع دارایی ها		۶,۲۹۰,۷۶۶,۶۸۶,۱۳۴
	۵,۹۵۳,۷۹۹,۹۵۸,۰۲۹	

بدهی ها:		
پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها	۲۱	۱۶۴,۶۱۶,۹۹۳,۹۲۳
پیش دریافت ها	۲۲	۴۱۶,۸۲۳,۸۱۵,۶۵۱
جمع بدهی ها		۵۸۳,۵۰۴,۰۰۸,۲۷۳
خالص دارایی ها	۲۳	۵,۷۰۷,۲۶۲,۶۷۷,۸۶۱
خالص دارایی های هرواحد سرمایه گذاری		۱۱,۴۱۵
	۱۱,۵۵۰	



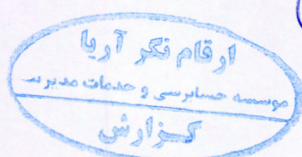
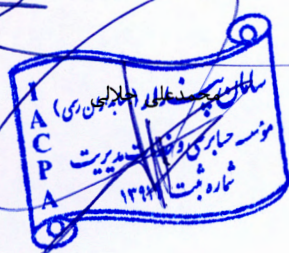
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳
شناسه ملی ۱۴۰۴۱۳۱۱۴۳

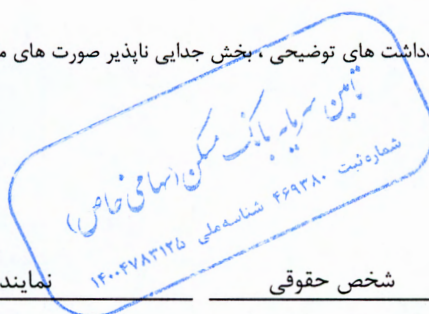
امضا

نماینده

محمدابراهیم محمدپورزند



یادداشت های توضیحی، بخش جدایی ناپذیر صورت های مالی است



شخص حقوقی

شرکت تامین سرمایه بانک
مسکن

موسسه حسابرسی و خدمات
مدیریت سامان پندار

ارکان صندوق

مدیر صندوق

متولی صندوق

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

گردش خالص دارایی ها

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	
تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
ریال	ریال	ریال	ریال
۰	(۶۰,۰۰۰)	۵,۷۰۷,۲۶۲,۶۷۷,۸۶۱	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰
۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰
۰	۰	(۵۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۰
۰	۲۹۷,۹۲۸,۰۰۴,۸۲۲	۰	۰
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۲۹۷,۹۲۷,۹۴۴,۸۲۲	۵,۷۷۴,۷۷۴,۰۸۷,۳۹۳	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰

مانده خالص دارایی ها در ابتدای دوره:

آورده دارندگان واحدهای ممتاز

پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری عادی

سود تقسیمی بین دارندگان واحدهای سرمایه گذاری

سود خالص

خالص دارایی ها در پایان دوره

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

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت ۶۶۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۳۵

امضا	نماینده	شخص حقوقی	ارکان صندوق
	محمدابراهیم محمدرزندی	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر صندوق
	محمدعلی جلالی	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	متولی صندوق

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳

شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳

ارحام پور آریا

موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت

گزارش

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

مانده موجودی نقد در پایان دوره

شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 ۱۴۰۲/۰۲/۳۰ سازمان بورس و اوراق بهادار مجوز فعالیت تا تاریخ ۱۴۰۷/۱۲/۰۷ صندوق دریافت شده است. مرکز اصلی صندوق در تهران- سعادت آباد- بلوار فرهنگ - خیابان داوود رشیدی - 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.

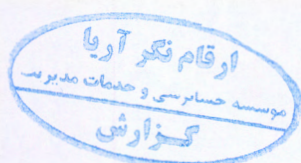
۱-۴- اطلاع رسانی

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.

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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 رای 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 رای 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 ۱۰۰۵۲۵۰۶۹ 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 ۱۷۷۵۵ و شناسه ملی ۱۰۱۰۰۶۱۷۶۳۲ نزد مرجع ثبت شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است از: تهران، خیابان ستارخان، خیابان باقرخان غربی، پلاک ۸۷.

۳- هم رویه های حسابداری

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

صورت های مالی میان دوره ای مطابق با رویه های صورتهای مالی سالیانه بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است به استثنای سرمایه گذاری های جاری که مطابق با 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.

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.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۳-۲-۲- درآمد سرمایه گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مایه 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 ۳-۲-۲ 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.

۳-۵- قضاوت های مدیریت در اندازه گیری ارزش منصفانه

اندازه گیری ارزش منصفانه ملک کامرانیه که در یادداشت توضیحی ۱۶ افشا شده است، توسط کارشناسان مستقل صورت پذیرفته است. مفروضات مورد استفاده برای تعیین ارزش منصفانه به شرح زیر است:

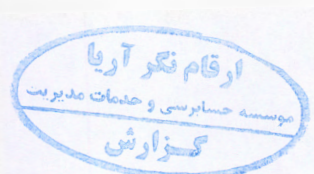
مطابق با ماده ۵۸ اساسنامه، صندوق، کارشناسان رسمی معرفی شده به صندوق، موظفان ضمن رویت دارایی های غیرمنقول، آنها را ارزیابی نمایند و ارزش جایگزینی هریک از دارایی های مورد ارزیابی خود را با توجه به قیمت ها و هزینه های روز تعیین کرده و ضمن گزارش ارزیابی به مدیر صندوق تسلیم کند.

۳-۶- 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.

۳-۷- 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 بازیافتی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتی یک دارایی منفرد ممکن نباشد. مبلغ بازیافتی واحد مولد وجه نقدی که دارایی، متعلق به آن است تعیین می گردد، در صورت افزایش مبلغ بازیافتی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد. مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ باز یافتنی 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.
حق الزحمه و کارمزد تصفیه مدیر صندوق	معادل ۰.۱ درصد ارزش خالص دارایی های صندوق می باشد.
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	بر اساس آخرین فاکتور با قرارداد منعقد با شرکت نرم افزاری.
حق الزحمه هیات کارشناسی برای ارزش گذاری املاک و مستغلات صندوق	طبق قوانین و مقررات
هزینه های مربوط به بیمه املاک و مستغلات با تایید مجمع صندوق	طبق قوانین و مقررات
هزینه های مربوط به تملک املاک و مستغلات صندوق طی دوره فعالیت صندوق	طبق قوانین و مقررات
هزینه های مالیات و عوارض شهرداری مربوط به فروش املاک	طبق قوانین و مقررات
هزینه های بهسازی، نوسازی و تعمیرات املاک صندوق	طبق قوانین و مقررات
هزینه سپرده گذاری واحدهای سرمایه گذاری	مطابق با قوانین و مقررات شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه.
کارمزد متعهد پذیرنده نویس	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 دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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 ۲۰/۹۷/۱۷۷ 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 شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۶-درآمد اجاره املاک و مستغلات

یادداشت	۶ماهه منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۴
	ریال
۶-۱	۴۸,۰۵۱,۵۳۲,۹۰۰
	۴۸,۰۵۱,۵۳۲,۹۰۰

اجاره واحدهای ساختمان پاسداران

۱-۶-طبق قرارداد شماره ۲۶۷۰۳ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۶ جهت اجاره ملک پاسداران به مدت ۴ماه شمسی از ۱۴۰۳/۱۲/۰۶ تا ۱۴۰۴/۰۴/۰۶، میزان اجاره بها مبلغ نود میلیارد ریال (۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ریال) به صورت قرض الحسنه و مبلغ هشت میلیارد ریال(۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ریال) به صورت اجاره ماهیانه به حساب صندوق واریز می گردد که به صورت روزانه شناسایی شده است. طبق الحاقیه شماره ۲۹۰۹۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۰۶ و الحاقیه شماره۲۹۹۵۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۰۶ قرارداد فوق تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۳۰ تمدید گردید.

۷-سود فروش املاک و مستغلات

۶ماهه منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۴		
سود فروش	ارزش دفتری	بهای فروش
ریال	ریال	ریال
۳۶۴,۲۸۸,۰۷۲,۲۱۵	(۲,۶۰۰,۷۱۱,۹۲۷,۷۸۵)	۲,۹۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۳۶۴,۲۸۸,۰۷۲,۲۱۵	(۲,۶۰۰,۷۱۱,۹۲۷,۷۸۵)	۲,۹۶۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

ملک پاسداران

۸-سود فروش اوراق بهادار

یادداشت	۶ماهه منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۴	۶ماهه منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۳
	ریال	ریال
۸-۱	۹۷,۳۴۷,۰۷۲	۳۳۶,۷۸۳,۶۷۶
۸-۲	۴۹,۳۹۶,۷۷۲,۴۱۴	۰
	۴۹,۴۹۴,۱۱۹,۴۸۶	۳۳۶,۷۸۳,۶۷۶

بابت فروش امتیاز تسهیلات مسکن

بابت فروش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری

۸-۱- سود فروش اوراق بهادار به شرح ذیل می باشد :

۶ماهه منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۴					
تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد	خالص سود فروش	خالص سود فروش
	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
۰	۰	۰	۰	۰	۳۳۶,۷۸۳,۶۷۶
۹,۹۴۶	۱۰,۹۲۱,۷۲۰,۰۱۲	(۱۰,۸۱۷,۸۱۹,۹۴۸)	(۶,۵۵۲,۹۹۲)	۹۷,۳۴۷,۰۷۲	۰
	۱۰,۹۲۱,۷۲۰,۰۱۲	(۱۰,۸۱۷,۸۱۹,۹۴۸)	(۶,۵۵۲,۹۹۲)	۹۷,۳۴۷,۰۷۲	۳۳۶,۷۸۳,۶۷۶

امتیاز تسهیلات مسکن سال ۱۴۰۳

امتیاز تسهیلات مسکن سال ۱۴۰۴

۸-۲- سود فروش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد :

۶ماهه منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۴				
تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد	خالص سود فروش
	ریال	ریال	ریال	ریال
۲,۸۷۱,۶۸۲	۴۰,۳۷۹,۹۷۵,۹۲۸	(۳۵۴,۵۲۱,۰۲۲,۹۶۳)	۰	۴۹,۲۲۸,۹۵۲,۹۶۵
۲۴۳,۰۰۰	۳۰,۰۹۱,۱۵۰,۲۶	(۲,۸۶۴,۹۱۸,۷۲۸)	(۵۶۴,۲۰۴)	۱۴۳,۶۲۲,۰۹۴
۲,۳۶۵,۰۰۰	۳۲,۰۵۹,۹۴۰,۰۰۰	(۳۲,۰۳۹,۹۴۱,۴۱۷)	(۶,۰۱۱,۲۲۸)	۱۴,۱۸۷,۳۵۵
	۴۲,۸۳۹,۰۳۰,۹۵۴	(۳۸۹,۴۲۵,۶۸۳,۱۰۸)	(۶,۵۷۵,۴۳۲)	۴۹,۳۹۶,۷۷۲,۴۱۴

ص.س. زمین و ساختمان نگین شهری

ص.س.درآمد ثابت اطمینان هیواد

صندوق س.مشترک گنجینه مهر

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

۹- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار

یادداشت	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴
	ریال
۹-۱ خالص سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری	۱۷,۲۲۶,۵۲۲,۴۲۰
۹-۲ خالص (زیان) تحقق نیافته نگهداری سهام	(۲,۰۰۷,۶۳۲)
	<u>۱۷,۲۲۴,۵۱۴,۷۸۸</u>

۹-۱- سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد:

شش ماهه منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۴				
تعداد	ارزش بازار	ارزش دفتری	کارمزد	سود (زیان) تحقق نیافته نگهداری
	ریال	ریال	ریال	ریال
۲,۷۰۷,۰۰۰	۳۸,۴۶۳,۷۶۳,۰۰۰	(۳۵,۰۰۲,۶۵۷,۷۶۵)	(۷,۲۱۱,۹۵۶)	۳,۴۵۳,۸۹۳,۲۷۹
۷۵۷,۰۰۰	۱۰,۲۲۱,۰۱۴,۰۰۰	(۸,۹۲۴,۸۷۰,۲۷۳)	(۱,۹۱۶,۴۴۰)	۱,۲۹۴,۲۲۷,۲۸۷
۲,۰۶۲,۰۰۰	۲۷,۶۷۴,۱۰۲,۰۰۰	(۲۳,۷۶۶,۲۷۸,۹۸۸)	(۵,۱۸۸,۸۹۴)	۳,۹۰۲,۳۳۴,۱۱۸
۲,۱۱۹,۰۰۰	۲۷,۷۲۴,۹۹۶,۰۰۰	(۲۳,۷۸۱,۳۱۵,۱۶۷)	(۵,۱۹۸,۴۳۷)	۳,۹۳۸,۴۸۲,۳۹۶
۱,۵۵۰,۰۰۰	۲۴,۶۸۵,۳۰۰,۰۰۰	(۲۱,۲۶۶,۶۶۱,۷۵۳)	(۴,۶۲۸,۴۹۴)	۳,۴۱۴,۰۰۹,۷۵۳
۵,۰۳۵,۰۰۰	۶۹,۴۴۷,۷۵۵,۰۰۰	(۶۸,۲۱۱,۴۵۷,۹۵۶)	(۱۳,۰۲۱,۴۵۸)	۱,۲۲۳,۲۷۵,۵۸۶
	<u>۱۹۸,۲۱۶,۹۳۰,۰۰۰</u>	<u>(۱۸۰,۹۵۳,۲۴۱,۹۰۳)</u>	<u>(۳۷,۱۶۵,۶۷۸)</u>	<u>۱۷,۲۲۶,۵۲۲,۴۲۰</u>

۹-۲- (زیان) تحقق نیافته نگهداری سهام به شرح ذیل می باشد:

شش ماهه منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۴				
تعداد	ارزش بازار	ارزش دفتری	کارمزد	(زیان) تحقق نیافته نگهداری
	ریال	ریال	ریال	ریال
۴۴	۴۵,۹۸۰,۰۰۰	(۴۷,۹۶۰,۰۴۴)	(۲۷,۵۸۸)	(۲,۰۰۷,۶۳۲)
	<u>۴۵,۹۸۰,۰۰۰</u>	<u>(۴۷,۹۶۰,۰۴۴)</u>	<u>(۲۷,۵۸۸)</u>	<u>(۲,۰۰۷,۶۳۲)</u>

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

یادداشت	شش ماهه منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۴
	ریال
۱۰-۱ سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری	۱۰,۳۴۹,۶۵۰,۰۰۰

۱۰-۱- 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 شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۱- سود سپرده بانکی

یادداشت	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱
سود سپرده بانکی	ریال ۲۶۶,۱۹۱,۰۰۵,۱۸۹	ریال ۳۵۱,۷۱۶,۳۶۰,۴۱۰

۱۱-۱ سود سپرده های بانکی به شرح ذیل می باشد:

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱		۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	
نام	مبلغ اسمی	تاریخ سرمایه گذاری	مبلغ سود
بانک خاورمیانه	ریال ۱,۶۱۵,۶۷۶,۹۲۹	مختلف	ریال ۳۱۶,۱۷۴
بانک تجارت	۶۵۶,۱۹۱,۴۴۵	مختلف	۳,۵۴۷,۹۵۹
بانک صادرات	۵,۵۵۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مختلف	۲۴۰,۳۱۳,۱۸۹,۰۷۳
بانک مسکن	۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مختلف	۲۵,۸۷۸,۳۰۷,۹۶۱
	۵,۹۹۳,۲۷۱,۸۶۸,۳۷۴		۲۶۶,۱۹۵,۳۶۱,۱۶۷
			(۴,۳۵۵,۹۷۸)
			۲۴۰,۳۰۸,۸۳۳,۰۹۵
			۲۵,۸۷۸,۳۰۷,۹۶۱
			۱۷,۲۴۶,۱۹۳,۲۴۷
			۳,۴۹۴
			۳۳۴,۴۷۰,۱۶۳,۶۶۹
			۰
			ریال
			خالص سود

۱۲- سایر درآمدها

۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
ریال
۱۰,۰۴۸,۶۹۵
۱۰,۰۴۸,۶۹۵

درآمد تنزیل سود بانکی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۳- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

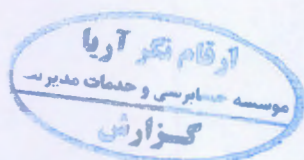
۶ماهه منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۳	۶ماهه منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۴	
ریال	ریال	
۸,۷۹۰,۱۲۸,۲۷۶	۱۴,۵۹۷,۸۲۴,۹۷۳	کارمزد مدیر
۱۷,۵۸۰,۲۵۶,۶۰۲	۲۹,۱۹۵,۶۵۰,۰۶۱	کارمزد مدیر بهره برداری
۶۷۹,۴۱۱,۶۵۶	۸۴۵,۲۳۶,۴۲۲	کارمزد حسابرس
۶۸۳,۰۶۰,۰۰۰	۱,۳۴۷,۹۴۵,۱۹۲	کارمزد متولی
۸,۷۹۰,۱۲۸,۲۷۶	۱۴,۵۹۷,۸۲۴,۹۷۳	کارمزد بازارگردان
۲,۸۳۴,۵۳۲,۵۴۳	۵,۱۳۷,۷۷۱,۷۹۴	کارمزد متعهد پذیره نویس
۳۹,۳۵۷,۵۱۷,۳۵۳	۶۵,۷۲۲,۲۵۳,۴۱۵	

۱۴- سایر هزینه های عملیاتی

۶ماهه منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۳	۶ماهه منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۴	
ریال	ریال	
۱۰,۵۴۷,۲۴۱,۳۴۲	۱۹,۸۷۰,۳۱۹,۶۷۹	هزینه استهلاک
۱,۴۶۶,۳۷۹,۹۰۴	۹,۵۵۱,۰۲۸,۱۶۷	هزینه عملیاتی ساختمان کامرانیه
۱,۷۷۱,۱۲۸,۵۳۳	۲,۸۷۳,۳۸۶,۵۸۹	هزینه نرم افزار
.	۱,۰۵۲,۴۹۱,۰۰۰	هزینه بیمه حوادث
.	۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه کارشناسی املاک و مستغلات
.	۵۶,۴۱۷,۱۱۲	هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری اوراق
۳,۰۴۰,۶۹۰	۱۷,۰۷۱,۵۷۰	کارمزد بانکی
۵۸۷,۷۷۲,۷۸۴	۴,۵۶۶,۲۰۹	هزینه تصفیه
۲۰۵,۸۸۲,۲۳۶	.	هزینه تاسیس
۱۴۵,۰۰۰,۰۰۰	.	هزینه معاملات ملک
۴۱,۱۷۶,۴۲۲	.	هزینه برگزاری مجامع
۱۴,۷۶۷,۶۲۱,۹۱۱	۳۴,۳۷۵,۲۸۰,۳۲۶	

۱۵- سود هر واحد سرمایه گذاری

۶ماهه منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۳	۶ماهه منتهی به ۳۱/۰۶/۱۴۰۴	
ریال	ریال	
۲۹۷,۹۲۸,۰۰۴,۸۲۲	۶۵۵,۵۱۱,۴۰۹,۵۳۲	سود خالص
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۵۹۶	۱,۳۱۱	سود هر واحد سرمایه گذاری



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی منتهی دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۱۶- سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

زمین ریال	ساختمان ریال	جمع 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
-	(۳۲,۹۱۶,۵۳۲,۵۱۰)	(۳۲,۹۱۶,۵۳۲,۵۱۰)
-	(۱۹,۸۷۰,۳۱۹,۶۷۹)	(۱۹,۸۷۰,۳۱۹,۶۷۹)
-	۱,۲۵۳,۳۷۱,۷۱۵	۱,۲۵۳,۳۷۱,۷۱۵
-	(۵۱,۵۳۳,۴۸۰,۴۷۴)	(۵۱,۵۳۳,۴۸۰,۴۷۴)
۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹	۹۲۱,۱۰۵,۵۳۵,۳۶۲	۱,۹۰۱,۲۴۸,۹۰۲,۷۸۱
۳,۰۴۹,۹۷۷,۱۷۱,۶۹۱	۱,۴۷۱,۵۵۳,۷۸۸,۵۵۴	۴,۵۲۱,۵۳۱,۱۵۰,۲۴۵

بهای تمام شده:

مانده در ۱۴۰۳/۱۰/۱

فروش ملک طی دوره:

ملک پاسداران

مانده در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

استهلاک التیافته:

مانده در ۱۴۰۴/۱۰/۱

ملک کامرانیه

مانده در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

مبلغ دفتری در ۱۴۰۴/۰۶/۳۱

مبلغ دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

زمین ریال	ساختمان ریال	جمع ریال
۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹	۷۷۹,۸۵۶,۳۳۲,۵۸۱	۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹	۷۷۹,۸۵۶,۳۳۲,۵۸۱	۱,۷۶۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
-	۱۰,۵۴۷,۲۴۱,۳۴۲	۱۰,۵۴۷,۲۴۱,۳۴۲
-	۱۰,۵۴۷,۲۴۱,۳۴۲	۱۰,۵۴۷,۲۴۱,۳۴۲
۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹	۷۶۹,۳۰۹,۹۱۱,۲۳۹	۱,۷۴۹,۴۵۲,۲۷۸,۶۵۸

بهای تمام شده:

خرید ملک طی دوره

مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

استهلاک التیافته:

استهلاک طی دوره

مانده در ۱۴۰۳/۰۶/۳۱

مبلغ دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

۱۶-۱ ساختمان کامرانیه تا سقف مبلغ ۱,۰۰۰ میلیارد ریال از پوشش بیمه ای کلی به میزان ارزش روز خالص دارایی ها شامل آتش سوزی، صاعقه، جنگ، انفجار، زلزله و آتشفشان برخوردار می باشد.

۱۶-۲ 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 ۱۲۱۲۶۲ 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 اشتراک برق اختصاصی و یک اشتراک 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 کارشناس رسمی دادگستری به شرح نامه شماره ۰۱ / ۴۷- گ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۹ طی مزایده بانک مسکن در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۸ انجام و اسناد مالکیت آپارتمان های مذکور در تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۱۶ به نام صندوق انتقال یافته است

۱۶-۴ مبلغ ۱۹۲,۷۸۲ میلیون ریال در گذشته صرف بازسازی و نوسازی ساختمان کامرانیه گردیده است

۱۶-۵ ملک پاسداران بر مبنای گزارش کارشناسی شماره ۱۴۰۳-۲۰۸ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۶ توسط هیات کارشناسان رسمی دادگستری به مبلغ ۲/۸۲۹ میلیارد ریال ارزیابی شده بود به مبلغ ۲/۹۸۰ میلیارد ریال به فروش رفته است. مبلغ ۱/۴۵۰ میلیارد ریال وجه فروش از خریدار به صورت نقدی اخذ شده و مابقی آن هنگام انتقال سند رسمی مالکیت اخذ خواهد شد. همچنین بر این اساس، هیات کارشناسی طبق گزارش به شماره ۱۰۸-۱۴۰۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۲۹، ارزش ملک کامرانیه را در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۲۳، ۲,۳۶۶,۷۰۰ میلیون ریال تعیین نموده است.

۱۷- سایر سرمایه گذاری ها

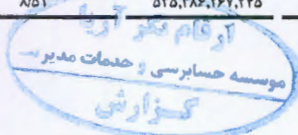
یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
سپرده های بلندمدت بانکی	ریال	ریال
۱۷-۱	۲,۲۸۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۸۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های سرمایه گذاری	۱۹۸,۱۷۹,۷۶۴,۳۲۲	۵۳۵,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵
۱۷-۲	۴۵,۹۵۲,۴۱۲	-
سرمایه گذاری در سهام و حق تقدم	۲,۲۸۵,۳۲۵,۷۱۶,۷۳۴	۱,۷۱۸,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵
۱۷-۳	-	-

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

تاریخ سپرده گذاری	تاریخ سررسید	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
مختلف	مختلف	۲,۲۸۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۸/۴۱	۷۴۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۱/۸۱
مختلف	مختلف	-	-	۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶/۸۹
مختلف	مختلف	۲,۲۸۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۸/۴۱	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	ریال	ریال	ریال	ریال
۷,۵۶۹,۹۹۹,۹۹۵	۱۰,۳۱۹,۰۹۲,۵۵۹	۰/۱۷	۹,۹۹۹,۹۹۹,۹۹۴	۱۱,۷۸۹,۷۸۹,۰۰۰	۰/۱۹
۳۵,۰۰۲,۶۵۷,۷۶۵	۳۸,۴۵۶,۵۵۱,۰۴۴	۰/۱۶۵	-	-	-
۳۲,۸۷۵,۹۹۲,۴۲۴	۳۷,۶۶۸,۹۱۳,۱۰۵	۰/۱۴۶	۲۲,۸۷۵,۹۹۲,۴۲۴	۲۳,۷۶۶,۲۷۸,۹۸۷	۰/۳۸
۲۲,۶۹۲,۳۸۷,۰۱۹	۲۷,۷۱۹,۷۹۷,۵۶۳	۰/۱۴۷	۲۲,۶۹۲,۳۸۷,۰۱۹	۲۳,۷۸۱,۳۱۵,۱۶۷	۰/۳۸
۱۹,۸۹۱,۷۷۸,۳۷۰	۲۴,۶۸۰,۶۷۱,۵۰۶	۰/۱۴۱	۱۹,۸۹۱,۷۷۸,۳۷۰	۲۱,۲۶۶,۶۶۱,۷۵۳	۰/۳۴
۶۷,۸۷۴,۴۵۴,۰۴۳	۶۹,۴۳۴,۷۳۳,۴۴۵	۱/۱۷	۹۹,۷۵۵,۹۰۰,۶۸۲	۱۰۰,۲۵۱,۱۹۹,۳۷۵	۱/۵۹
-	-	-	۳۱۲,۰۶۴,۸۰۰,۷۹۳	۳۵۴,۵۳۱,۰۰۲,۹۶۳	۵/۶۴
۱۷۵,۹۰۷,۲۶۹,۶۱۶	۱۹۸,۱۷۹,۷۶۴,۳۲۲	۳/۳۳	۴۸۷,۳۸۰,۸۵۹,۲۸۲	۵۳۵,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵	۸/۵۱



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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

۱۴۰۴/۰۶/۳۱		
بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد از کل دارایی ها
ریال	ریال	
۴۷,۹۶۰,۰۴۴	۴۵,۹۵۲,۴۱۲	۰.۰۱
۴۷,۹۶۰,۰۴۴	۴۵,۹۵۲,۴۱۲	۰.۰۱

امتیاز تسهیلات مسکن سال ۱۴۰۴

۱۸- حساب های دریافتنی تجاری

۱۴۰۴/۰۶/۳۱					۱۴۰۳/۱۲/۳۰
یادداشت	تجزیل نشده	نرخ تجزیل	مبلغ تجزیل	تجزیل شده	تجزیل شده
	ریال	درصد	ریال	ریال	ریال
۱۸-۱	۶,۴۵۱,۶۱۲,۹۰۰	۰	۰	۶,۴۵۱,۶۱۲,۹۰۰	۰
۱۸-۲	۱,۵۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰	۰	۱,۵۱۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
	۱۷۲,۶۰۲,۷۳۹	۳۱.۵٪	(۴,۳۵۵,۹۷۸)	۱۶۸,۳۴۶,۷۶۱	۴۲۲,۷۳۸,۱۸۸
	۱,۵۲۱,۶۲۴,۲۱۵,۶۳۹		(۴,۳۵۵,۹۷۸)	۱,۵۲۱,۶۱۹,۸۵۹,۶۶۱	۴۲۲,۷۳۸,۱۸۸

۱۸-۱- مبلغ اجاره در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۰۶ تسویه شده است.

۱۸-۲- مبلغ ۴۶۰ میلیارد ریال از طلب فروش ملک در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۱۹، مبلغ ۵۰۰ میلیارد ریال در تاریخ ۱۴۰۴/۰۷/۲۹ و مبلغ ۲۲۰ میلیارد ریال در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۰۷ تسویه شده است. مابقی طلب طبق الحاقیه شماره ۳۱۰۹۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۳۰ طی یک فقره چک در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۴ تسویه می گردد.

۱۹- سایر دارایی ها

۱۴۰۴/۰۶/۳۱				مانده در ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک طی دوره	مانده در پایان دوره
	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
مخارج عملیاتی	۶۶۹	۰	۰	۶۶۹	۰	۰	۶۶۹
هزینه نرم افزار	۰	۴۰,۶۱۷,۷۱۲,۳۲۸	(۲۰,۶۹۸,۰۳۹,۰۸۸)	۰	۴۰,۶۱۷,۷۱۲,۳۲۸	(۲۰,۶۹۸,۰۳۹,۰۸۸)	۱,۹۹۱,۹۰۸,۴۲۰
خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری	۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	(۶,۴۱۷,۱۱۲)	۰	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	(۶,۴۱۷,۱۱۲)	۱۴۳,۵۸۲,۸۸۸
متعهد پذیره نویسی	۳۹,۷۷۶,۳۹۷,۵۲۴	۰	(۵,۱۳۷,۷۷۱,۷۹۴)	۳۹,۷۷۶,۳۹۷,۵۲۴	۰	(۵,۱۳۷,۷۷۱,۷۹۴)	۳۴,۶۳۸,۵۲۵,۷۳۰
	۳۹,۷۷۶,۳۹۸,۱۹۳	۴,۲۱۱,۷۱۲,۳۲۸	(۷,۲۱۳,۹۹۳,۸۱۴)	۳۹,۷۷۶,۳۹۸,۱۹۳	۴,۲۱۱,۷۱۲,۳۲۸	(۷,۲۱۳,۹۹۳,۸۱۴)	۳۶,۷۷۴,۰۱۷,۷۰۷

۲۰- موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
	ریال	ریال
۲۰-۱	۸,۹۳۱,۴۶۱,۱۴۶	۱۰,۳۵۰,۳۳۲,۲۶۳

سپرده های بانکی

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

۱۴۰۴/۰۶/۳۱				۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
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	۰.۰۰
بانک مسکن	کوتاه مدت	مختلف	۱۵۰,۱۸۹,۴۶۱	۲,۴۸۷,۰۹۶,۱۲۳	۰.۰۴
تجارت	کوتاه مدت	مختلف	۶۵۶,۱۹۱,۴۴۵	۹,۵۳۸,۵۱۸	۰.۰۰
صادرات	کوتاه مدت	مختلف	۶,۵۰۴,۱۳۳,۳۱۱	۷,۸۴۷,۸۲۳,۶۲۲	۰.۱۲
خاورمیانه	کوتاه مدت	مختلف	۱,۶۱۵,۶۷۶,۹۲۹	۰	۰.۰۰
			۸,۹۳۱,۴۶۱,۱۴۶	۱۰,۳۵۰,۳۳۲,۲۶۳	۰.۱۶

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲۱- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

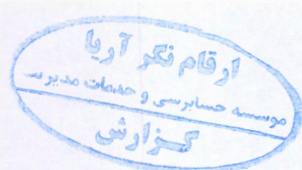
۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۱۱,۸۸۳,۴۲۸,۰۰۱	۷,۹۳۷,۲۸۱,۷۸۵	ارکان:
۱۶,۸۱۱,۹۱۳,۶۷۸	۱۵,۸۸۹,۸۶۴,۹۷۵	مدیر- تامین سرمایه بانک مسکن
۸,۴۰۵,۹۵۶,۸۱۶	۷,۹۴۴,۹۳۲,۴۶۱	مدیر بهره برداری - تامین سرمایه بانک مسکن
۶۰۹,۲۸۹,۵۲۰	۸۲۲,۷۳۹,۷۱۸	بازارگردان - تامین سرمایه بانک مسکن
۶۱۹,۳۰۰,۰۰۰	۸۴۵,۲۳۶,۴۲۲	متولی - موسسه حسابرسی سامان پندار
۳۸,۳۲۹,۸۸۸,۰۱۵	۳۳,۴۴۰,۰۵۵,۳۶۱	حسابرس - موسسه حسابرسی ارقام نگر آریا
۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۴,۵۶۶,۲۰۹	سایر اشخاص:
۱,۲۹۷,۱۲۳,۸۸۱	۴,۸۶۵,۴۱۳,۳۳۶	ذخیره هزینه تصفیه
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۵,۱۰۸,۰۰۰	ذخیره هزینه نرم افزار
.	۴,۴۳۵,۰۰۰	ذخیره برگزاری مجمع
۳۵,۹۵۳,۱۸۰,۷۲۶	۳۴,۶۰۹,۴۸۹,۸۸۱	۲۱-۱
۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بدهی به مدیر بهره برداری
.	۶۵۷,۹۲۶,۱۳۶	ودیعه مسکن ملک پاسداران
۱۲۸,۳۵۰,۳۰۴,۶۰۷	۱۳۱,۱۷۶,۹۳۸,۵۶۲	پرداختنی به سرمایه گذاران بابت تقسیم سود صندوق
۱۶۶,۶۸۰,۱۹۲,۶۲۲	۱۶۴,۶۱۶,۹۹۳,۹۲۳	

۲۱-۱- مبلغ ۳۴/۶۰۹/۴۸۹/۸۸۱ ریال بابت ۱۰٪ حسن انجام کار ، ۵۰٪ 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 می شود .

۲۲- پیش دریافت ها

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۰۶/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۲۲-۱
۱۵,۲۲۳,۸۹۵,۶۵۱	۱۴,۴۰۸,۸۷۶,۷۱۳	پیش دریافت فروش ملک پاسداران
۱,۵۹۹,۹۲۰,۰۰۰	.	پیش دریافت سود سپرده بانکی
۴۱۶,۸۲۳,۸۱۵,۶۵۱	۱۴,۴۰۸,۸۷۶,۷۱۳	پیش دریافت اجاره ملک پاسداران

۲۲-۱- با توجه به آگهی فروش منتشر شده ملک پاسداران در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۲۷ در تارنما و روزنامه اطلاعات، مبلغ مذکور بابت واریزی بانه 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 شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲۳- خالص دارایی ها

۱۴۰۳/۱۲/۳۰		۱۴۰۴/۰۶/۳۱		
درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	تعداد
	ریال		ریال	
۴/۰	۲۲۸,۲۹۰,۵۰۷,۱۱۴	۴/۰	۲۳۰,۹۹۰,۹۶۳,۴۹۶	۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۰/۵	۲۸,۵۳۶,۳۱۳,۳۸۹	۰/۵	۲۸,۸۷۳,۸۷۰,۴۳۷	۲,۵۰۰,۰۰۰
۰/۵	۲۸,۵۳۶,۳۱۳,۳۸۹	۰/۵	۲۸,۸۷۳,۸۷۰,۴۳۷	۲,۵۰۰,۰۰۰
۵/۰	۲۸۵,۳۶۲,۱۳۳,۸۹۳	۵/۰	۲۸۸,۷۳۸,۷۰۴,۳۷۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰
درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	تعداد
۹۵	۵,۴۲۱,۸۹۹,۵۴۳,۹۶۸	۹۵	۵,۴۸۶,۰۳۵,۳۸۳,۰۲۳	۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰	۵,۷۰۷,۲۶۲,۶۷۷,۸۶۱	۱۰۰	۵,۷۷۴,۷۷۴,۰۸۷,۲۹۳	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰

واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

شرکت تامین سرمایه بانک مسکن

گروه خدمات بازار سرمایه آرمان آتی

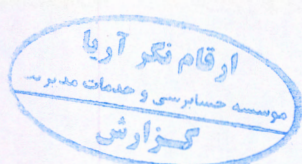
سرمایه گذاری تامین آتیه مسکن

واحدهای سرمایه گذاری عادی

سرمایه گذران عادی

۲۴- نقد حاصل از عملیات

شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴	شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	
ریال	ریال	
۶۵۵,۵۱۱,۴۰۹,۵۳۲	۲۹۷,۹۲۸,۰۰۴,۸۲۲	سود خالص
(۱۷,۲۲۴,۵۱۴,۷۸۸)	۰	تعدیلات:
۶۳۸,۲۸۶,۸۹۴,۷۴۴	۲۹۷,۹۲۸,۰۰۴,۸۲۲	سود تغییر ارزش سرمایه گذاری
(۴۰۲,۴۱۴,۹۳۸,۹۳۸)	۰	کاهش پیش دریافت ها
۲,۶۲۰,۵۸۲,۲۴۷,۴۶۴	(۵,۰۷۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	کاهش سرمایه گذاری در ملک
۳,۰۰۲,۲۸۰,۴۸۶	(۵۱,۵۷۴,۶۸۰,۶۳۸)	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
(۱,۵۲۱,۱۹۷,۱۲۱,۴۷۳)	(۳,۰۳۸,۲۵۳,۹۷۲)	افزایش حساب دریافتنی
(۲,۰۶۳,۱۹۸,۶۹۹)	۵۰,۳۴۳,۳۳۴,۰۵۵	افزایش (کاهش) پرداختنی های عملیاتی
۱,۳۳۶,۱۹۶,۱۶۳,۵۸۴	(۴,۷۷۷,۳۴۱,۵۹۵,۷۳۳)	نقد حاصل از عملیات



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲۵- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۲۵-۱- عوامل ریسک

۲۵-۱-۱- ریسک کاهش ارزش دارایی های صندوق

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

۲۵-۱-۲- 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.

۲۵-۱-۳- ریسک کاهش قیمت بازاری واحدهای سرمایه گذاری

هرچند بازارگردان صندوق با دادوستد واحدهای سرمایه گذاری نقدشوندگی آنها را افزایش می دهد 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.

۲۵-۱-۴- ریسک عدم تقاضا برای فروش / مزایده املاک و مستغلات صندوق

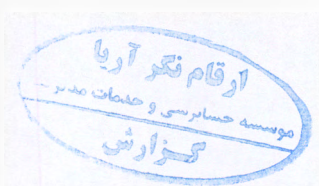
اگرچه صندوق در اوراق و املاک و مستغلاتی سرمایه گذاری میکند که در کمترین زمان ممکن بتواند با نقد کردن بخشی از آن به تعهدات خود عمل نماید با این حال در شرایط بحرانی بازار این امکان وجود دارد که خریداران نیز از نهایی کردن معاملات خود اجتناب کنند.

۲۵-۱-۵- ریسک اختلاف قیمت واحدهای سرمایه گذاری با ارزش خالص محاسبه شده

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

۲۵-۱-۶- 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 دارایی ها غیر مولد یا غیر درآمدزا احتساب شوند.



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

۲۵-۱-۷-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 اعتنايي 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.

۲۵-۱-۸-ریسک نقد شوندگی

پذیرش واحدهای سرمایه گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیت ها 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 مسئولیت های بازارگردان علی الخصوص در شرایط ایجاد صف در سقف یا کف دامنه نوسان محدود است و امکان تبدیل به نقد کردن دارایی های صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق، تابع مقررات بورس می باشد 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.

۲۵-۱-۹-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 آنها، 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.

۲۵-۱-۱۰-ریسک تغییر قوانین و مقررات

بدیهی است هر کسب و کاری با ریسک تغییر قوانین و مقررات مواجه باشد گرچه تغییرات قوانین و مقررات می تواند 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 مقررات افشا، دستورالعمل، معامله و... است.

۲۵-۱-۱۱-مدیریت ریسک نقدینگی

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴

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

نام	نوع وابستگی	دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۴				دوره مالی شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۳	
		نوع واحدهای سرمایه گذاری	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تملک	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تملک	درصد تملک
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر، مدیر بهره برداری، بازارگردان و متعهد پذیره نویس و سهامدار ممتاز	ممتاز	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴٪	۲۰,۰۰۰,۰۰۰		۴٪
		عادی	۲۹۵,۴۵۷,۱۸۵	۵۹٪	۲۰۲,۹۰۷,۲۸۲		۴۱٪
شرکت تامین آتیه مسکن	سهامدار ممتاز و عادی	ممتاز	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪	۲,۵۰۰,۰۰۰		۱٪
		عادی	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۳٪	۱۶,۵۰۰,۰۰۰		۳٪
شرکت گروه خدمات بازار سرمایه آرمان آتی	سهامدار ممتاز	ممتاز	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪	۲,۵۰۰,۰۰۰		۱٪
گروه مالی بانک مسکن	وابسته به مدیر صندوق	عادی	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲٪	۶۰,۰۰۰,۰۰۰		۱۲٪

۲۷- 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	سپرده گذاری در بانک مسکن	طی دوره	۰
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر، مدیر بهره برداری، بازارگردان و متعهد پذیره نویس	کارمزدارکان	طی دوره	۶۶,۳۸۶,۰۰۴,۱۰۲
موسسه حسابرسی سامان پندار	متولی	کارمزدارکان	طی دوره	۱,۳۴۷,۹۴۵,۱۹۲
موسسه حسابرسی ارقام نگر آریا	حسابرس	کارمزدارکان	طی دوره	۸۴۵,۲۳۶,۴۲۲

۲۷-۱ کلیه معاملات با ارکان و اشخاص وابسته بر اساس ارزش منصفانه انجام گرفته 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.