

تاریخ: _____
شماره: _____
پیوست: _____



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن

شماره ثبت: ۲۴-۳۳ شماره ملی: ۱۴۰۱۳۱۳۱۳۳

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت‌های مالی میان دوره‌ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴



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 های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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 نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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:

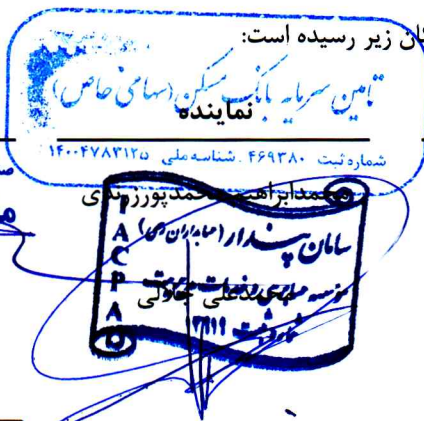
شماره صفحه	
۲	صورت سود و زیان
۳	خالص دارایی ها
۴	صورت گردش خالص دارایی ها
۵	صورت جریان نقدی
۶-۲۱	یادداشت های توضیحی:

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 برگیرنده همه اطلاعات مربوط به صندوق، هماهنگ با واقعیت های 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 ۱۴۰۴/۱۰/۲۰ به تایید ارکان زیر رسیده است:

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت سود و زیان

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

یادداشت	۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۹/۳۰
درآمدهای عملیاتی:		
درآمد اجاره املاک و مستغلات	۶	ریال
سود فروش املاک و مستغلات	۷	ریال
سود فروش اوراق بهادار	۸	ریال
سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار	۹	ریال
سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق های سرمایه گذاری	۱۰	ریال
سود سیرده بانکی	۱۱	ریال
سایر درآمدها	۱۲	ریال
جمع درآمدها	۱,۰۷۷,۹۵۱,۹۸۴,۷۸۷	۶۴۵,۵۳۹,۷۱۴,۴۷۳
هزینه های عملیاتی:		
حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	۱۳	ریال
سایر هزینه های عملیاتی	۱۴	ریال
جمع هزینه های عملیاتی	۹۸,۴۸۴,۶۶۲,۵۱۵	(۶۹,۳۴۳,۷۱۷,۹۵۹)
سود خالص	۹۳۱,۵۵۶,۵۱۵,۶۱۶	(۵۵,۲۸۹,۷۴۶,۹۸۲)
سود هر واحد سرمایه گذاری	۱,۸۶۳	۱,۰۴۲

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

از آنجائیکه اجزای تشکیل دهنده سود و زیان جامع، محدود به سود خالص دوره می باشد، صورت سود و زیان جامع ارایه نشده است.

ارکان صندوق	سخن حقوقی	تأمین سرمایه بانک مسکن
مدیر صندوق	محمدابراهیم محمدپورزرنندی	شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۱۰۰۲۷۸۴۱۱۵
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان بنادر	شماره ثبت ۵۷۰۵۳ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت خالص دارایی ها

به تاریخ ۳۰ آذر ۱۴۰۴

پادداشت	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
دارایی ها:	ریال	ریال
۱۶ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۱,۸۹۱,۶۳۴,۳۳۱,۹۶۸	۴,۵۲۱,۸۳۱,۱۵۰,۲۴۵
۱۷ سایر سرمایه گذاری ها	۴,۱۳۶,۳۸۶,۰۰۳,۳۱۳	۱,۷۱۸,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵
۱۸ حساب دریافتی های تجاری	۵۵,۰۳۲,۸۸۸,۵۳۶	۴۲۲,۷۳۸,۱۸۸
۱۹ سایر دارایی ها	۳۳,۵۸۶,۲۶۸,۲۴۷	۳۹,۷۷۶,۲۹۸,۱۹۳
۲۰ موجودی نقد	۹,۴۸۸,۲۶۱,۲۲۶	۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳
جمع دارایی ها	۶,۱۲۶,۱۲۷,۶۵۳,۲۹۰	۶,۲۹۰,۷۶۶,۶۸۶,۱۳۴
بدهی ها:		
۲۱ پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها	۷۵,۳۰۸,۴۵۹,۸۱۳	۱۶۶,۶۸۰,۱۹۲,۶۲۲
۲۲ پیش دریافت ها	۰	۴۱۶,۸۲۳,۸۱۵,۶۵۱
جمع بدهی ها	۷۵,۳۰۸,۴۵۹,۸۱۳	۵۸۳,۵۰۴,۰۰۸,۲۷۳
خالص دارایی ها	۶,۰۵۰,۸۱۹,۱۹۳,۴۷۷	۵,۷۰۷,۲۶۲,۶۷۷,۸۶۱
خالص دارایی های هرواحد سرمایه گذاری	۱۲,۱۰۲	۱۱,۴۱۵

صورت گردش خالص دارایی ها

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ	دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
مانند خالص دارایی ها در ابتدای دوره	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۰۷,۲۶۲,۶۷۷,۸۶۱	ریال	ریال	ریال
آورده دارندگان واحدهای ممتاز	۰	۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری عادی	۰	۰	۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سودتقسیمی بین دارندگان واحدهای سرمایه گذاری	۰	(۵۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۰	۰	۰
سودخالص	۰	۹۳۱,۵۵۶,۵۱۵,۶۱۶	۵۲۰,۹۰۶,۲۴۹,۵۳۲	۰	۵۲۰,۹۰۶,۲۴۹,۵۳۲
خالص دارایی ها در پایان دوره	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۰۵۰,۸۱۹,۱۹۳,۴۷۷	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۲۰,۹۰۶,۱۸۹,۵۳۲	۵,۵۲۰,۹۰۶,۱۸۹,۵۳۲



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

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت ۲۶۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۱۰۰۱۷۸۴۱۱۶

شماره ثبت ۵۷۰۵۳ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳

مجلسدایراهمیم محمدپورزند

شرکت تأمین سرمایه بانک مسکن

شماره ثبت ۱۳۱۱۱

موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار

محمدعلی جلالی

ارکان صندوق

مدیر صندوق

متولی صندوق

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت جریان نقدی

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

یادداشت	۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴ ریال	۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳ ریال
۲۴	۲,۹۷۷,۷۰۵,۰۰۳,۶۲۰	(۴,۸۷۳,۳۴۶,۵۳۶,۶۱۳)
	۲,۹۷۷,۷۰۵,۰۰۳,۶۲۰	(۴,۸۷۳,۳۴۶,۵۳۶,۶۱۳)
	(۹,۸۲۸,۰۰۲,۶۵۷,۷۶۵)	.
	۷,۴۳۷,۴۳۵,۶۸۳,۱۰۸	.
	(۲,۳۹۰,۵۶۶,۹۷۴,۶۵۷)	.
	۵۸۷,۱۳۸,۰۲۸,۹۶۳	.
	(۵۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.
	.	۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	(۵۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
	(۸۶۱,۹۷۱,۰۳۷)	(۱۲۳,۳۴۶,۵۳۶,۶۱۳)
	۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳	۲۵۰,۰۰۱,۴۴۰,۰۰۰
	۹,۴۸۸,۲۶۱,۲۲۶	۱۲۶,۶۵۴,۹۰۳,۳۸۷

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

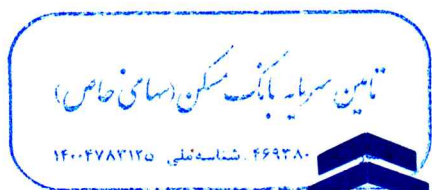
جریان های خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی

خالص افزایش در موجودی نقد

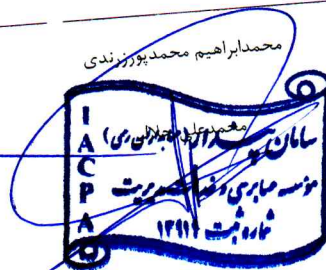
مانده موجودی نقد در ابتدای دوره

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



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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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 ۱۴۰۱۳۱۱۴۳ 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- 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:

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

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 پذیرنده نویس صندوق

مدیر، مدیر بهره برداری، بازارگردان و متعهد پذیرنده 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، خیابان ستارخان، خیابان باقرخان، پلاک ۸۷.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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 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 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 ما به ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می شود و تابع تشریفات فروش املاک و مستغلات مندرج در اساسنامه و امیدنامه صندوق است.

۳-۲-۳- سود تضمین شده اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی سپرده بانکی بر اساس مدت زمان و با توجه به مانده اصل سرمایه گذاری شناسایی می شود. همچنین سود سپرده بانکی به طور روزانه با توجه به کمترین مانده وجوه در حساب سپرده و نرخ سود علی الحساب محاسبه می گردد. مبلغ محاسبه شده سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی های سپرده بانکی با استفاده از نرخ سود همان اوراق با در نظر گرفتن مدت باقی مانده تا دریافت سود با همان نرخ قبلی تنزیل شده و در حساب های صندوق سرمایه گذاری منعکس می شود.

۳-۳- 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.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۳-۵- 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.

۳-۶- 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 کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد. مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ بازیافتی 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 ۲۰۰ 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 ۲.۲۵۰ و حداکثر ۳.۰۰۰ میلیون ریال خواهد بود.
حق الزحمه حسابرس	مبلغ ثابت ۱.۵۱۰ میلیون ریال به ازای هر سال.
کارمزد تصفیه	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	(۱) مبلغ ۳.۷۴۱.۳۶۹.۸۶۳ ریال به عنوان مبلغ ثابت سالانه (۲) ضریب سالانه از خالص ارزش دارایی ها به شرح جدول ذیل می باشد: مبلغ خالص ارزش دارایی تا ۳۰ هزار میلیارد ریال ۰.۰۰۰۰۴ مبلغ خالص ارزش دارایی از ۳۰ تا ۵۰ هزار میلیارد ریال ۰.۰۰۰۰۲۴ مبلغ خالص ارزش دارایی بیش از ۵۰ هزار میلیارد ریال ۰.۰۰۰۰۰۳
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 میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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 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 نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۶-درآمد اجاره املاک و مستغلات

یادداشت	۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴
	ریال
۶-۱	۶۷,۷۳۳,۲۵۳,۳۲۸
	۶۷,۷۳۳,۲۵۳,۳۲۸

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. طبق الحاقیه شماره ۲۹۰۹۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۰۶ و الحاقیه شماره ۲۹۹۵۸ شماره ۲۹۹۵۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۰۶ و الحاقیه شماره ۳۱۰۹۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۳۰ قرارداد فوق تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۳۰ تمدید گردید.

۷-سود فروش املاک و مستغلات

۹ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۹/۳۰		
بهای فروش	ارزش دفتری	سود فروش
ریال	ریال	ریال
۲,۹۹۱,۲۸۸,۴۳۸,۹۵۶	(۲,۶۰۰,۷۱۱,۹۲۷,۷۸۵)	۳۹۰,۵۷۶,۵۱۱,۱۷۱
۲,۹۹۱,۲۸۸,۴۳۸,۹۵۶	(۲,۶۰۰,۷۱۱,۹۲۷,۷۸۵)	۳۹۰,۵۷۶,۵۱۱,۱۷۱

ملک پاسداران

۸-سود فروش اوراق بهادار

یادداشت	۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
	ریال	ریال
۸-۱	۹۸,۶۳۷,۴۹۲	۳۳۶,۶۹۲,۹۶۸
۸-۲	۴۹,۳۹۶,۷۷۲,۴۱۴	۰
	۴۹,۴۹۵,۴۰۹,۹۰۶	۳۳۶,۶۹۲,۹۶۸

بابت فروش امتیاز تسهیلات مسکن

بابت فروش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری

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

۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴						۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳					
نعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد	خالص سود فروش	خالص سود فروش	نعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد	خالص سود فروش	خالص سود فروش
	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال		ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰	۰
۹,۹۹۰	۱۰,۹۷۱,۰۰۰,۰۴۴	(۱۰,۸۶۵,۷۷۹,۹۹۲)	(۶,۵۸۲,۵۶۰)	۹۸,۶۳۷,۴۹۲	۹۸,۶۳۷,۴۹۲	۹,۹۹۰	۱۰,۹۷۱,۰۰۰,۰۴۴	(۱۰,۸۶۵,۷۷۹,۹۹۲)	(۶,۵۸۲,۵۶۰)	۹۸,۶۳۷,۴۹۲	۹۸,۶۳۷,۴۹۲
	۱۰,۹۷۱,۰۰۰,۰۴۴	(۱۰,۸۶۵,۷۷۹,۹۹۲)	(۶,۵۸۲,۵۶۰)	۹۸,۶۳۷,۴۹۲	۹۸,۶۳۷,۴۹۲		۱۰,۹۷۱,۰۰۰,۰۴۴	(۱۰,۸۶۵,۷۷۹,۹۹۲)	(۶,۵۸۲,۵۶۰)	۹۸,۶۳۷,۴۹۲	۹۸,۶۳۷,۴۹۲

امتیاز تسهیلات مسکن سال ۱۴۰۳

امتیاز تسهیلات مسکن سال ۱۴۰۴

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۸۲ سود فروش واحدهای صندوق‌های سرمایه‌گذاری به شرح ذیل می‌باشد:

۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴				
تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد	خالص سود فروش
	ریال	ریال	ریال	ریال
۲,۸۷۱,۶۸۲	۴۰,۳۰۷,۹۷۵,۹۳۸	(۳۵۴,۵۳۱,۰۲۲,۹۶۳)	۰	۴۹,۳۳۸,۹۵۲,۹۶۵
۳۴۳,۰۰۰	۳,۰۰۹,۱۵۰,۰۰۶	(۳,۸۶۴,۹۱۸,۷۳۸)	(۵۶۴,۳۰۴)	۱۴۳,۶۲۲,۰۰۴
۲,۳۵۵,۰۰۰	۳۲,۰۹۹,۸۰۰,۰۰۰	(۳۲,۰۳۹,۷۴۱,۴۱۷)	(۶,۰۰۰,۰۳۸)	۱۴,۱۸۷,۳۵۵
	۴۳۸,۸۳۹,۰۰۰,۰۵۴	(۳۸۹,۴۳۵,۶۸۳,۱۰۸)	(۱۶,۵۷۵,۹۳۳)	۴۹,۳۹۶,۷۷۲,۴۱۴

ص.س. زمین و ساختمان نگین شهری

ص.س.د.رامد ثابت اطمینان هیواد

صندوق س. مشترک گنجینه مهر د

۹- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار

یادداشت	۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
خالص سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری	۲۷,۴۳۲,۷۶۱,۴۱۱	۲۸,۱۱۲,۲۰۳,۴۷۵
خالص سود تحقق نیافته نگهداری سهام	۲۷,۴۳۲,۷۶۱,۴۱۱	۲۸,۱۱۲,۲۰۳,۴۷۵

خالص سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری

خالص سود تحقق نیافته نگهداری سهام

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

[illegible]

ص.س. درآمد ثابت اکسیژن - د

صندوقی ص.س. درآمد ثابت اطمینان هیوا-د

ص.س. درآمد ثابت کارآمد - د

ص. ۳۰۰ درآمد ثابت، مرد کوروش-د

ص. ۱۰۵، د. امد ثابت ستاره، سپهر - د

ص. ۱۱۱. درآمد مشترک گنجینه مهر -

صندوق ص.س.زمین و ساختمان نگین شهرری

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

۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	بادداشت
ریال	
۱۵,۲۳۸,۰۰۰	۱۰-۱

سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری

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 نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۱۱- سود سپرده بانکی

یادداشت	۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳
	ریال	ریال
۱۱-۱ سود سپرده بانکی	۵۲۷,۴۳۰,۱۲۰,۲۷۶	۵۹۷,۰۹۰,۸۱۸,۰۳۰
	۵۲۷,۴۳۰,۱۲۰,۲۷۶	۵۹۷,۰۹۰,۸۱۸,۰۳۰

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

۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴		۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳			
نام	مبلغ اسمی	تاریخ سرمایه گذاری	مبلغ سود	هزینه تنزیل	خالص سود
			ریال	ریال	ریال
بانک خاورمیانه	۳,۳۳۵,۱۴۴,۲۳۴	مختلف	۵,۳۳۲,۰۲۳	۵,۳۳۲,۰۲۳	۰
بانک تجارت	۴۵,۴۷۸,۴۴۱	مختلف	۴,۱۰۴,۳۸۲	۰	۴۷۲,۳۵۹,۲۳۱,۵۶۷
بانک صادرات	۳,۹۲۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مختلف	۵۰۲,۱۶۲,۳۶۰,۵۷۷	(۶۲۲,۵۳۷,۸۶۱)	۱۰۷,۵۵۴,۶۷۹,۷۷۰
بانک مسکن	۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مختلف	۲۵,۸۸۰,۸۶۱,۱۵۵	۰	۱۷,۲۷۶,۹۰۶,۶۹۳
	۴,۲۷۱,۲۸۰,۶۲۲,۶۷۵		۵۲۸,۰۵۲,۶۵۸,۱۳۷	(۶۲۲,۵۳۷,۸۶۱)	۵۹۷,۰۹۰,۸۱۸,۰۳۰

۱۲- سایر درآمدها

۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴/۰۹/۳۰
ریال
۱۰۰,۰۴۸,۶۹۵
۱۰۰,۰۴۸,۶۹۵

درآمد تنزیل سود بانکی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۱۳- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
۱۵,۴۵۵,۴۲۷,۴۸۸	۲۱,۸۷۹,۴۵۱,۰۱۷	کارمزد مدیر
۳۰,۹۱۰,۸۵۵,۰۷۹	۴۳,۷۵۸,۹۰۲,۲۰۳	کارمزد مدیر بهره برداری
۱,۱۶۴,۷۰۵,۶۹۶	۱,۲۵۵,۳۹۶,۶۶۲	کارمزد حسابر
۱,۱۷۴,۸۶۳,۲۰۰	۲,۰۸۷,۶۷۱,۲۱۲	کارمزد متولی
۱۵,۴۵۵,۴۲۷,۴۸۸	۲۱,۸۷۹,۴۵۱,۰۱۷	کارمزد بازارگردان
۵,۱۸۲,۴۳۹,۰۰۸	۷,۶۲۳,۷۹۰,۴۰۴	کارمزد متعهد پذیره نویس
۶۹,۳۴۳,۷۱۷,۹۵۹	۹۸,۴۸۴,۶۶۲,۵۱۵	

۱۴- سایر هزینه های عملیاتی

۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
۲۰,۱۳۵,۶۴۲,۵۶۲	۳۱,۰۴۳,۴۲۹,۴۴۸	هزینه استهلاک
۳۰,۵۰۸,۷۱۹,۹۰۰	۹,۵۵۱,۰۲۸,۱۶۷	هزینه عملیاتی ساختمان کامرانیه
۳,۰۵۷,۴۴۷,۷۸۶	۴,۹۰۳,۲۹۲,۵۲۸	هزینه نرم افزار
.	۱,۰۵۲,۴۹۱,۰۰۰	هزینه بیمه حوادث
.	۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه کارشناسی املاک و مستغلات
.	۱۴۹,۷۰۷,۹۷۴	هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری اوراق
۱۱,۳۴۳,۰۹۰	۳۶,۱۶۵,۵۵۰	کارمزد بانکی
۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۵۶۶,۲۰۹	هزینه تصفیه
۳۵۲,۹۴۰,۹۷۶	.	هزینه تاسیس
۱۴۵,۰۰۰,۰۰۰	.	هزینه معاملات ملک
۸,۰۶۴,۵۱۶	۲۲۰,۱۲۵,۷۸۰	حق عضویت در کانون ها
۷۰,۵۸۸,۱۵۲	.	هزینه برگزاری مجامع
۵۵,۲۸۹,۷۴۶,۹۸۲	۴۷,۹۱۰,۸۰۶,۶۵۶	

۱۵- سود هر واحد سرمایه گذاری

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
۵۲۰,۹۰۶,۲۴۹,۵۳۲	۹۳۱,۵۵۶,۵۱۵,۶۱۶	سود خالص
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۱,۰۴۲	۱,۸۶۳	سود هر واحد سرمایه گذاری

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی، میان دوره ای،

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۱۶- سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

۱۴۰۴/۰۹/۳۰		
زمین	ساختمان	جمع
ریال	ریال	ریال
۳۰,۴۹,۹۷۷,۱۷۱,۶۹۱	۱,۵۰۴,۷۷۰,۵۱۱,۰۶۴	۴,۵۵۴,۷۴۷,۶۸۲,۷۵۵
(۲۰,۶۹,۸۳۳,۸۰۴,۲۷۲)	(۵۳۲,۱۳۱,۴۹۵,۲۲۸)	(۲,۶۰۱,۹۶۵,۳۹۹,۵۰۰)
۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹	۹۷۲,۶۳۹,۰۱۵,۸۳۶	۱,۹۵۲,۷۸۲,۳۸۳,۲۵۵
-	(۳۲,۹۱۶,۵۳۲,۵۱۰)	(۳۲,۹۱۶,۵۳۲,۵۱۰)
-	(۲۹,۴۸۴,۹۹۰,۴۹۲)	(۲۹,۴۸۴,۹۹۰,۴۹۲)
-	۱,۲۵۳,۳۷۱,۷۱۵	۱,۲۵۳,۳۷۱,۷۱۵
-	(۶۱,۱۴۸,۱۵۱,۲۸۷)	(۶۱,۱۴۸,۱۵۱,۲۸۷)
۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹	۹۱۱,۴۹۰,۸۶۴,۵۲۹	۱,۸۹۱,۶۳۴,۲۳۱,۹۴۸
۳۰,۴۹,۹۷۷,۱۷۱,۶۹۱	۱,۴۷۱,۸۵۳,۹۷۸,۵۵۴	۴,۵۲۱,۸۳۱,۱۵۰,۲۴۵

بهای تمام شده:

مانده در ۱۴۰۴/۰۱/۰۱

فروش ملک طی دوره:

ملک پاسداران

مانده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

استهلاک انباشته:

مانده در ۱۴۰۴/۰۱/۰۱

ملک کامرانیه

ملک پاسداران

مانده در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

ارزش دفتری در ۱۴۰۴/۰۹/۳۰

ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰

۱- ۱۶- 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، جنگ ، انفجار ، زلزله و آتشفشان برخوردار می باشد.

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

۳- ۱۶- 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 پست 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.

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

۵- ۱۶- ملک پاسداران بر مبنای گزارش کارشناسی شماره ۱۴۰۳-۲۰۸-۱۴۰۳ 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 ۲/۹۸۰ ریال وجه فروتن از خریدار به صورت نقدی اخذ شده و سند رسمی مالکیت در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۱۴ به خریدار منتقل گردید. همچنین بر این اساس، هیات کارشناسی طبق گزارش به شماره ۱۰۸- ۱۴۰۴-۱۰۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۲۹، ارزش ملک کامرانیه را در تاریخ ۱۴۰۴/۰۶/۳۱، ۲,۳۶۶,۷۰۰ میلیون ریال تعیین نموده است.

۱۷- سایر سرمایه گذاری ها

یادداشت		
۱۴۰۴/۰۹/۳۰	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
ریال	ریال	
۱۷-۱	۳,۹۲۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۱۸۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۷-۲	۲۰,۸۲۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۳۵,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵
	۴,۱۲۶,۳۸۶,۰۰۰,۰۰۰	۱,۷۱۸,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵

سپرده های بلندمدت بانکی

سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های سرمایه گذاری

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

۱۴۰۴/۰۹/۳۰					
تاریخ سپرده گذاری	تاریخ سررسید	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	مبلغ
		درصد	ریال		ریال
بانک صادرات	مختلف	۲۲.۵	۳,۹۲۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۴.۱۲	۷۴۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
بانک مسکن	مختلف	۲۲.۵	-	-	۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
			۳,۹۲۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۴.۱۲	۱,۱۸۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

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

۱۴۰۳/۱۲/۳۰			۱۴۰۴/۰۹/۳۰		
درصد از کل دارایی ها	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده	درصد از کل دارایی ها	خالص ارزش فروش	بهای تمام شده
	ریال	ریال		ریال	ریال
۰.۱۹	۱۱,۷۸۹,۷۸۹,۰۰۰	۹,۹۹۹,۹۹۹,۹۹۴	۰.۱۸	۱۱,۰۲۰,۸۸۲,۵۵۰	۷,۵۶۹,۹۹۹,۹۹۵
۰.۰۰	-	-	۰.۶۸	۴۱,۵۵۰,۶۵۷,۵۴۳	۳۵,۰۰۲,۶۵۷,۷۶۵
۰.۳۸	۲۳,۷۶۶,۲۷۸,۹۸۷	۲۲,۸۷۵,۹۹۲,۴۲۴	۰.۴۹	۲۹,۸۷۱,۴۸۴,۸۲۶	۲۲,۸۷۵,۹۹۲,۴۲۴
۰.۳۸	۲۳,۷۸۱,۳۱۵,۱۶۷	۲۲,۶۹۲,۳۸۷,۰۱۹	۰.۴۹	۲۹,۸۸۴,۸۲۸,۲۷۳	۲۲,۶۹۲,۳۸۷,۰۱۹
۰.۳۴	۲۱,۲۶۶,۶۶۱,۷۵۳	۱۹,۸۹۱,۷۷۸,۳۷۰	۰.۴۳	۲۶,۶۴۷,۰۷۰,۲۶۸	۱۹,۸۹۱,۷۷۸,۳۷۰
۱.۵۹	۱۰۰,۲۵۱,۱۹۹,۲۷۵	۹۹,۷۵۵,۹۰۰,۶۸۲	۱.۱۳	۶۹,۴۱۲,۰۷۹,۸۵۳	۶۷,۸۷۴,۴۵۴,۰۴۳
۵.۶۴	۳۵۴,۵۳۱,۰۰۲,۹۶۳	۳۱۲,۰۶۴,۸۰۰,۷۹۳	-	-	-
۸.۵۱	۵۳۵,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵	۴۸۷,۳۸۰,۸۵۹,۳۸۲	۳.۴۰	۲۰۸,۳۸۶,۰۰۲,۳۱۳	۱۷۵,۹۰۷,۲۶۹,۶۱۶

ص.س درآمد ثابت اطمینان هیواد
ص.س درآمد ثابت اکسیژن-د
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
ص.س زمین و ساختمان نگین شهرری

۱۸- حساب های دریافتنی تجاری

۱۴۰۳/۱۲/۳۰		۱۴۰۴/۰۹/۳۰	
تجزیل شده	تجزیل نشده	تجزیل شده	تجزیل نشده
ریال	ریال	ریال	ریال
-	۲,۱۲۴,۳۳۳,۳۲۸	-	۲,۱۲۳,۳۳۳,۳۲۸
۴۲۲,۷۳۸,۱۸۸	۵۲,۸۹۹,۵۵۵,۲۰۸	۲۵	۵۳,۵۲۲,۰۹۳,۰۶۹
۴۲۲,۷۳۸,۱۸۸	۵۵,۰۳۲,۸۸۸,۵۳۶	-	۵۵,۶۵۵,۴۲۶,۳۹۷

احاره دریافتنی ملک پاسباران
سود دریافتنی سپرده بلند مدت بانکی

۱۹- سایر دارایی ها

۱۴۰۴/۰۹/۳۰			
مانده در ابتدای دوره	مخارج اضافه شده طی دوره	استهلاک طی دوره	مانده در پایان دوره
ریال	ریال	ریال	ریال
-	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۲۲۰,۱۲۵,۷۸۰)	۲۷۹,۸۷۴,۲۲۰
۶۶۹	-	-	۶۶۹
-	۴,۰۶۱,۷۱۲,۳۲۸	(۳,۰۳۶,۱۱۸,۱۱۶)	۱,۰۲۵,۵۹۴,۲۱۲
-	۱۵۰,۰۰۰,۰۰۰	(۲۱,۷۰۷,۹۷۴)	۱۲۸,۲۹۲,۰۲۶
۳۹,۷۷۶,۲۹۷,۵۲۴	-	(۷,۶۲۳,۷۹۰,۴۰۴)	۳۲,۱۵۲,۵۰۷,۱۲۰
۳۹,۷۷۶,۲۹۸,۱۹۳	۴,۷۱۱,۷۱۲,۳۲۸	(۱۰,۹۰۱,۷۴۲,۲۷۴)	۳۳,۵۸۶,۲۶۸,۲۴۷

مخارج عضویت در کانون ها
مخارج عملیاتی
هزینه نرم افزار
خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری
متعهد پذیره نویسی

۲۰- موجودی نقد

۱۴۰۴/۰۹/۳۰		یادداشت
ریال	ریال	
۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳	۹,۴۸۸,۲۶۱,۲۲۶	۲۰-۱
۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳	۹,۴۸۸,۲۶۱,۲۲۶	

سپرده های بانکی

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

۱۴۰۳/۱۲/۳۰		۱۴۰۴/۰۹/۳۰			
درصد از کل دارایی ها	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	مبلغ	نوع سپرده	تاریخ سپرده گذاری
	ریال		ریال		
-	۵,۷۷۴,۰۰۰	-	۵,۶۴۰,۰۰۰	قرض الحسنه	مختلف
۰.۰۴	۲,۴۸۷,۰۹۶,۱۲۳	-	۸۷,۶۳۱,۵۴۳	کوتاه مدت	مختلف
-	۹,۵۳۸,۵۱۸	-	۴۵,۴۷۸,۲۴۱	کوتاه مدت	مختلف
۰.۱۲	۷,۸۴۷,۸۲۳,۶۲۲	۰.۱۰	۶,۰۱۴,۳۶۷,۰۰۸	کوتاه مدت	مختلف
-	-	۰.۰۵	۳,۳۳۵,۱۴۴,۲۳۴	کوتاه مدت	مختلف
۰.۱۶	۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳	۰.۱۵	۹,۴۸۸,۲۶۱,۲۲۶		

بانک مسکن
بانک مسکن
تجارت
صادرات
خاورمیانه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۲۱- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	یادداشت
ریال	ریال	
۱۱,۸۸۳,۴۲۸,۰۰۱	۸,۷۳۳,۷۵۷,۸۶۷	ارکان:
۱۶,۸۱۱,۹۱۳,۶۷۸	۱۷,۴۸۲,۸۱۷,۱۴۹	مدیر - تامین سرمایه بانک مسکن
۸,۴۰۵,۹۵۶,۸۱۶	۸,۷۴۱,۴۰۸,۵۴۲	مدیر بهره برداری - تامین سرمایه بانک مسکن
۶۰۹,۲۸۹,۵۲۰	۸۷۴,۵۲۰,۵۴۰	بازارگردان - تامین سرمایه بانک مسکن
۶۱۹,۳۰۰,۰۰۰	۵۹۵,۳۹۶,۶۶۲	متولی - موسسه حسابرسی سامان پندار
۳۸,۳۲۹,۸۸۸,۰۱۵	۳۶,۴۲۷,۹۰۰,۷۶۰	حسابرس - موسسه حسابرسی ارقام نگر
		سایر:
۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۴,۵۶۶,۲۰۹	ذخیره هزینه تصفیه
۱,۲۹۷,۱۲۳,۸۸۱	۲,۵۷۳,۴۶۸,۸۲۷	ذخیره هزینه نرم افزار
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۵,۱۰۸,۰۰۰	ذخیره برگزاری مجمع
۳۵,۹۵۳,۱۸۰,۷۲۶	۳۴,۶۰۹,۴۸۹,۸۸۱	۲۱-۱ بدهی به مدیر بهره برداری
۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	ودیعه مسکن ملک پاسداران
.	۶۵۷,۹۲۶,۱۳۶	پرداختنی به سرمایه گذاران بابت تقسیم سود صندوق
۱۲۸,۳۵۰,۳۰۴,۶۰۷	۳۸,۸۸۰,۵۵۹,۰۵۳	
۱۶۶,۶۸۰,۱۹۲,۶۲۲	۷۵,۳۰۸,۴۵۹,۸۱۳	

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 مفاد حساب بیمه توسط پیمانکار پرداخت میشود.

۲۲- پیش دریافت ها

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۰۹/۳۰	
ریال	ریال	
۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	پیش دریافت سود سپرده بانکی صادرات
۱۵,۲۲۳,۸۹۵,۶۵۱	.	پیش دریافت سود سپرده بانکی صادرات
۱,۵۹۹,۹۲۰,۰۰۰	.	پیش دریافت اجاره ملک پاسداران
۴۱۶,۸۲۳,۸۱۵,۶۵۱	.	

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۲۳- خالص دارایی ها

۱۴۰۳/۱۲/۳۰		۱۴۰۴/۰۹/۳۰		
درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	تعداد
۴	۲۲۸,۲۹۰,۵۰۷,۱۱۴	۴	۲۴۲,۰۳۲,۷۶۷,۷۳۹	۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۰.۵	۲۸,۵۳۶,۳۱۳,۳۸۹	۰.۵	۳۰,۲۵۴,۰۹۵,۹۶۷	۲,۵۰۰,۰۰۰
۰.۵	۲۸,۵۳۶,۳۱۳,۳۸۹	۰.۵	۳۰,۲۵۴,۰۹۵,۹۶۷	۲,۵۰۰,۰۰۰
۵.۰	۲۸۵,۳۶۳,۱۳۳,۸۹۳	۵	۳۰۲,۵۴۰,۹۵۹,۶۷۴	۲۵,۰۰۰,۰۰۰
درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	تعداد
۹۵.۰۰	۵,۴۲۱,۸۹۹,۵۴۳,۹۶۸	۹۵	۵,۷۴۸,۲۷۸,۳۳۳,۸۰۳	۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰	۵,۷۰۷,۲۶۲,۶۷۷,۸۶۱	۱۰۰	۶,۰۵۰,۸۱۹,۱۹۳,۴۷۷	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 گذاران عادی

۲۴- نقد حاصل از عملیات

۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۳	۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴	
ریال	ریال	
۵۲۰,۹۰۶,۲۴۹,۵۳۲	۹۳۱,۵۵۶,۵۱۵,۶۱۶	سود خالص
(۴۸,۱۱۲,۲۰۳,۴۷۵)	(۲۷,۴۳۲,۷۶۱,۴۱۱)	تعدیلات:
۲۰,۱۳۵,۶۴۲,۵۶۲	.	سود تعبیر آدرس سرمایه گذاری
۴۹۲,۹۲۹,۶۸۸,۶۱۹	۹۰۴,۱۲۳,۷۵۴,۲۰۵	استهلاک
۵۶,۳۴۸,۳۶۰,۶۹۷	(۴۱۶,۸۲۳,۸۱۵,۶۵۱)	افزایش (کاهش) پیش دریافت ها
.	۲,۶۳۰,۱۹۶,۹۱۸,۲۷۷	(افزایش) کاهش سرمایه گذاری در ملک
(۹۱,۹۲۳,۴۶۸,۷۴۹)	۶,۱۹۰,۰۲۹,۹۴۶	(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
.	(۵۴,۶۱۰,۱۵۰,۳۴۸)	افزایش حساب دریافتی
(۵,۳۸۷,۰۶۴,۸۰۰,۷۹۳)	.	افزایش (کاهش) سرمایه گذاری ها
۵۶,۳۶۳,۶۸۳,۶۱۳	(۹۱,۲۷۱,۷۳۲,۸۰۹)	افزایش (کاهش) پرداخت های عملیاتی
(۵,۳۶۶,۲۷۶,۲۲۵,۲۳۲)	۲,۰۷۳,۵۸۱,۲۴۹,۴۱۵	
(۴,۸۷۳,۳۴۶,۵۳۶,۶۱۳)	۲,۹۷۷,۷۰۵,۰۰۳,۶۲۰	نقد حاصل از عملیات

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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 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 ای از دوره فعالیت صندوق ارزش دارایی های 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 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.

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 نمی باشد لذا جهت رعایت مفاد اساسنامه صندوق گزارش ارزش خالص واحدهای سرمایه گذاری صندوق بر مبنای صورت های مالی حاضر تهیه و متعاقباً منتشر خواهد گردید.

۶-۱-۲۵- 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 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 نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

۷-۱-۲۵-ریسک نوسانات نرخ بهره

در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک (نظیر) سود علی الحساب اوراق مشارکت (دولتی افزایش باید 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.

۸-۱-۲۵-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.

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 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.

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 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.

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 سیرده 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 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 نه ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴

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

نام	نوع وابستگی	۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر ۱۴۰۴				۹ ماهه منتهی به ۳۰ آذر 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٪	۴٪
		عادی	۲۸۰,۹۰۳,۴۷۳	۵۶٪	۲۳۱,۳۱۸,۶۳۲	۴۴٪	۴۴٪
شرکت تامین آتیه مسکن	سهامدار ممتاز و عادی	ممتاز	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪	۱٪
		عادی	۱۶,۵۰۰,۰۰۰	۳٪	۱۶,۵۰۰,۰۰۰	۳٪	۳٪
شرکت گروه خدمات بازار سرمایه آرمان آتی	سهامدار ممتاز	ممتاز	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪	۱٪
گروه مالی بانک مسکن	وابسته به مدیر صندوق	عادی	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲٪	۶۰,۲۴۰,۴۸۷	۱۲٪	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	کارمزد ارکان	طی دوره	۳۴,۹۵۷,۹۸۳,۵۵۸
موسسه حسابرسی سامان پندار	متولی	کارمزد ارکان	طی دوره	۸۷۴,۵۲۰,۵۴۰
موسسه حسابرسی ارقام نگر	حسابرس	کارمزد ارکان	طی دوره	۵۹۵,۳۹۶,۶۶۲

۱- ۲۷- 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.