



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴



## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

### صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

مجمع محترم صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

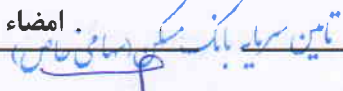

با سلام و احترام

به پیوست صورت های مالی صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن، مربوط به سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴ که در اجرای مفاد بند ۱۲ ماده ۴۳ اساسنامه صندوق براساس سوابق، مدارک و اطلاعات موجود در خصوص عملیات صندوق تهیه گردیده به شرح زیر تقدیم می گردد:

شماره صفحه	
۲	صورت سود و زیان
۳	خالص دارایی ها
۳	صورت گردش خالص دارایی ها
۴	صورت جریان نقدی
۵-۱۹	یادداشت های توضیحی:

مدارک و اطلاعات موجود در خصوص 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 ارایه 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 ۱۴۰۵/۰۱/۱۸ به تایید ارکان زیر رسیده است:

امضاء	نماینده	شخص حقوقی	ارکان صندوق
 محمد ابراهیم محمدپورزکتی شناسه ملی ۴۶۹۳۸۰ شماره ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۳۵	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر صندوق	
 محمد علی الحلائی	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	متولی صندوق	



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت سود و زیان

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
	ریال	ریال
درآمدهای عملیاتی:		
۶ درآمد اجاره املاک و مستغلات	۶۷,۷۳۳,۲۵۳,۳۲۸	۶,۴۰۰,۰۸۰,۰۰۰
۷ سود فروش املاک و مستغلات	۳۹۰,۵۷۶,۵۱۱,۱۷۱	.
۸ سود فروش اوراق بهادار	۴۹,۴۹۵,۴۰۹,۹۰۶	۵,۹۳۲,۱۴۲,۲۳۴
۹ سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار	۳۶,۸۹۰,۴۲۹,۶۱۰	۴۸,۱۰۵,۴۰۷,۹۶۳
۱۰ سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق های سرمایه گذاری	۲۱,۵۴۷,۴۹۰,۰۰۰	۵,۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۱ سود سپرده بانکی	۸۴۳,۹۲۱,۴۶۳,۶۶۵	۷۹۶,۰۳۵,۳۱۱,۴۶۶
۱۲ سایر درآمدها	۱۰,۰۴۸,۶۹۵	.
جمع درآمدها	۱,۴۱۰,۱۷۴,۶۰۶,۳۷۵	۸۶۱,۶۵۲,۸۴۱,۶۶۳
هزینه های عملیاتی		
۱۳ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۱۳۱,۱۱۵,۱۸۵,۹۳۰)	(۱۰۰,۰۹۸,۰۳۵,۲۳۵)
۱۴ سایر هزینه های عملیاتی	(۷۸,۸۴۲,۹۹۶,۲۲۸)	(۵۴,۲۹۲,۰۶۸,۵۶۷)
جمع هزینه های عملیاتی	(۲۰۹,۹۵۸,۱۸۲,۱۵۸)	(۱۵۴,۳۹۰,۱۰۳,۸۰۲)
سود (زیان) خالص	۱,۲۰۰,۲۱۶,۴۲۴,۲۱۷	۷۰۷,۲۶۲,۷۳۷,۸۶۱
سود هر واحد سرمایه گذاری	۲,۴۰۰	۱,۴۱۵

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳

شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۱۱۴۳

تأمین سرمایه مالک مسکن (سهامی خاص)

شماره ثبت ۴۶۶۳۳۸۹ شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

نماینده

شخص حقوقی

ارکان صندوق

شرکت تامین سرمایه  
بانک مسکن

مدیر صندوق

موسسه حسابرسی و  
خدمات مدیریت  
سالمان پندار

متولی صندوق

محمدابراهیم محمدپورزرعی

محمدعلی جلالی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت خالص دارایی ها

به تاریخ ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

یادداشت	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰	دارایی ها:
۱۶	ریال ۱,۸۸۲,۱۲۶,۳۹۰,۸۳۱	ریال ۴,۵۲۱,۸۳۱,۱۵۰,۲۴۵	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۱۷	۴,۴۵۱,۸۴۳,۶۷۱,۵۱۲	۱,۷۱۸,۲۸۶,۲۶۷,۲۴۵	سایر سرمایه گذاری ها
۱۸	۴۳,۱۷۵,۱۸۵,۷۳۷	۴۲۲,۷۳۸,۱۸۸	حساب های دریافتی
۱۹	۲۹,۷۴۹,۳۵۶,۳۷۴	۳۹,۷۷۶,۲۹۸,۱۹۳	سایر دارایی ها
۲۰	۳,۴۹۸,۰۹۵,۴۴۹	۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳	موجودی نقد
	<b>۶,۴۱۰,۳۹۲,۶۹۹,۹۰۳</b>	<b>۶,۲۹۰,۷۶۶,۶۸۶,۱۳۴</b>	<b>جمع دارایی ها</b>
			<b>بدهی ها:</b>
۲۱	۹۰,۹۱۳,۵۹۷,۸۲۵	۵۶۶,۶۸۰,۱۹۲,۶۲۲	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۲۲	.	۱۶,۸۲۳,۸۱۵,۶۵۱	پیش دریافت ها
	<b>۹۰,۹۱۳,۵۹۷,۸۲۵</b>	<b>۵۸۳,۵۰۴,۰۰۸,۲۷۳</b>	<b>جمع بدهی ها</b>
۲۳	۶,۳۱۹,۴۷۹,۱۰۲,۰۷۸	۵,۷۰۷,۲۶۲,۶۷۷,۸۶۱	خالص دارایی ها
	<b>۱۲,۶۳۹</b>	<b>۱۱,۴۱۵</b>	<b>خالص دارایی های هر واحد سرمایه گذاری</b>

صورت گردش خالص دارایی ها

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴		سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	
تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
ریال	ریال	ریال	ریال
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۰۷,۲۶۲,۶۷۷,۸۶۱	.	(۶۰,۰۰۰)
.	.	۲۵,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
.	.	۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰	۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
.	(۵۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.	۷۰۷,۲۶۲,۷۳۷,۸۶۱
.	۱,۲۰۰,۲۱۶,۴۲۴,۲۱۷	.	.
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۱۹,۴۷۹,۱۰۲,۰۷۸	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۰۷,۲۶۲,۶۷۷,۸۶۱

مانده خالص دارایی ها در ابتدای دوره آورده دارندگان واحدهای ممتاز پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری عادی سود تقسیمی بین دارندگان واحدهای سرمایه گذاری سودخالص خالص دارایی ها در پایان دوره

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات  
**مالک آتیه مسکن**  
شماره ثبت: ۵۷-۵۳  
شناسه ملی: ۱۴۰۱۳۱۱۲۳۳

ارکان صندوق	شخص حقوقی	تعیین شده
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	محمدابراهیم محمدگورزندی
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	محمدعلی خانی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت جریان نقدی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	یادداشت
ریال	ریال	
		جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:
		نقد حاصل از عملیات
(۴,۹۸۹,۶۵۱,۲۰۷,۷۳۷)	۳,۲۷۷,۷۱۴,۸۳۷,۸۴۲	۲۴
(۴,۹۸۹,۶۵۱,۲۰۷,۷۳۷)	۳,۲۷۷,۷۱۴,۸۳۷,۸۴۲	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری:
		دریافت های نقدی برای فروش سایر سرمایه گذاری ها
		جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
		پرداخت های نقدی برای تحصیل سایر سرمایه گذاری ها
	(۱۴,۰۶۲,۰۰۲,۶۵۷,۷۶۵)	دریافت های نقدی برای فروش سایر سرمایه گذاری ها
	۱۱,۳۶۵,۴۳۵,۶۸۳,۱۰۸	جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های سرمایه گذاری
	(۲,۶۹۶,۵۶۶,۹۷۴,۶۵۷)	جریان خالص ورود (خروج) نقد قبل از فعالیت های تامین مالی
(۴,۹۸۹,۶۵۱,۲۰۷,۷۳۷)	۵۸۱,۱۴۷,۸۶۳,۱۸۵	جریان های نقدی حاصل از فعالیت های تامین مالی:
		جریان های نقدی حاصل از صدور واحدهای عادی و ممتاز سرمایه گذاری
۴,۷۵۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۵۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	سود تقسیمی به دارندگان واحدهای سرمایه گذاری
	(۵۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	جریان های خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های تامین مالی
(۲۳۹,۶۵۱,۲۰۷,۷۳۷)	(۶,۸۵۲,۱۳۶,۸۱۵)	خالص افزایش در موجودی نقد
۲۵۰,۰۰۰,۱۴۴,۰۰۰	۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳	مانده موجودی نقد در ابتدای دوره
۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳	۳,۴۹۸,۰۹۵,۴۴۹	مانده موجودی نقد در پایان دوره

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



ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده
مدیر صندوق	تأمین سرمایه بانگ مسکن محمدپوراحمد محمدپورزندی شماره ثبت ۴۶۹۳۰۰ شناسه ملی ۱۴۰۲۷۸۳۱۲۵	
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	محمدعلی جلالی

## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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 ۱۶۶۳۱۵۳/۱۲۲ 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](http://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

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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 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 ۱۰۱۰۰۵۲۵۰۶۹ نزد مرجع ثبت شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارت است از: تهران بلوار آفریقا، خیابان عاطفی غربی، برج صبا، پلاک ۱۵۲ طبقه ۱۲ واحد ۱۲۳.

#### 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 ۱۰۱۰۰۵۳۰۰۵۴ نزد مرجع ثبت شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است از: تهران، خیابان ستارخان، خیابان باقرخان، پلاک ۸۷.

### ۳-۱- اهمیت رویه‌های حسابداری

#### ۳-۱-۱- مبانی اندازه‌گیری استفاده شده در تهیه صورت‌های مالی

صورت‌های مالی بر مبنای بهای تمام شده تاریخی تهیه شده است به استثنای سرمایه‌گذاری‌های جاری که مطابق با دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق‌های سرمایه‌گذاری مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیئت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار به خالص ارزش فروش اندازه‌گیری می‌شود 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 اندازه‌گیری می‌شود.

۳-۲-۲- درآمد سرمایه‌گذاری در املاک، به ارزش منصفانه مابه‌ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می‌شود 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 علی‌الحساب، سپرده و گواهی سپرده بانکی بر اساس مدت زمان و با توجه به مانده اصل سرمایه‌گذاری شناسایی می‌شود. همچنین سود سپرده بانکی به طور روزانه با توجه به کمترین مانده وجوه در حساب سپرده و نرخ سود علی‌الحساب محاسبه می‌گردد. مبلغ محاسبه شده سود اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی‌الحساب، سپرده و گواهی‌های 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 حساب‌های صندوق سرمایه‌گذاری منعکس می‌شود.

#### ۳-۳- سرمایه‌گذاری در املاک

سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه‌ای که از نظر سرمایه‌گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت‌های تجاری توسط صندوق نگهداری می‌شود، سرمایه‌گذاری در املاک به بهای تمام شده پس از کسر کاهش ارزش انباشته هریک از سرمایه‌گذاری‌ها اندازه‌گیری و درآمد آن مطابق با رویه افشا شده در یادداشت ۳-۲-۲ شناسایی می‌شود. استهلاک ساختمان با توجه به عمر مفید باقی مانده کارشناسی شده به مدت ۲۰ سال محاسبه می‌شود.

#### ۳-۴- سایر سرمایه‌گذاری‌ها

۳-۴-۱- در هنگام تحصیل به بهای تمام شده و در اندازه‌گیری‌های بعدی به خالص ارزش فروش طبق دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق‌های سرمایه‌گذاری مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیئت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار می‌باشد.

۳-۴-۲- اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی‌الحساب، سپرده و گواهی‌های سپرده بانکی به بهای تمام شده منعکس می‌گردد و سود آنها در حساب‌های دریافتی لحاظ می‌شود.

## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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 با 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 با 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

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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**

**سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴**

**۶- درآمد اجاره املاک و مستغلات**

یادداشت	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
۶-۱	ریال ۶۷,۷۳۳,۲۵۳,۳۲۸	ریال ۶,۴۰۰,۰۸۰,۰۰۰
اجاره واحدهای ساختمان پاسداران	۶۷,۷۳۳,۲۵۳,۳۲۸	۶,۴۰۰,۰۸۰,۰۰۰

۱-۶ طبق قرارداد شماره ۲۶۷۰۳ مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۰۶ جهت اجاره ملک پاسداران به مدت ۴ ماه شمسی از ۱۴۰۲/۱۲/۰۶ 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 مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۰۶ و الحاقیه شماره ۳۱۰۹۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۳۰ قرارداد فوق تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۳۰ تمدید گردید.

**۷- سود فروش املاک و مستغلات**

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴		
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	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
۸-۱	ریال ۹۸,۶۳۷,۴۹۲	ریال ۳۳۶,۶۹۲,۹۶۸
۸-۲	۴۹,۳۹۶,۷۷۲,۴۱۴	۵,۵۹۵,۴۴۹,۲۶۶
	۴۹,۴۹۵,۴۰۹,۹۰۶	۵,۹۳۲,۱۴۲,۲۳۴

بابت فروش امتیاز تسهیلات مسکن  
بابت فروش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری

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

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴						سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳					
تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد	سود فروش سهام	سود فروش سهام	تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد	سود فروش سهام	سود فروش سهام
۱۳,۶۹۳	۰	۰	۰	۰	۰	۱۳,۶۹۳	۰	۰	۰	۰	۰
۹,۹۹۰	۱۰,۹۷۱,۰۰۰,۰۴۴	(۱۰,۸۶۵,۷۷۹,۹۹۲)	(۶,۵۸۲,۵۶۰)	۹۸,۶۳۷,۴۹۲	۳۳۶,۶۹۲,۹۶۸	۹,۹۹۰	۱۰,۹۷۱,۰۰۰,۰۴۴	(۱۰,۸۶۵,۷۷۹,۹۹۲)	(۶,۵۸۲,۵۶۰)	۹۸,۶۳۷,۴۹۲	۳۳۶,۶۹۲,۹۶۸
	۱۰,۹۷۱,۰۰۰,۰۴۴	(۱۰,۸۶۵,۷۷۹,۹۹۲)	(۶,۵۸۲,۵۶۰)	۹۸,۶۳۷,۴۹۲	۳۳۶,۶۹۲,۹۶۸		۱۰,۹۷۱,۰۰۰,۰۴۴	(۱۰,۸۶۵,۷۷۹,۹۹۲)	(۶,۵۸۲,۵۶۰)	۹۸,۶۳۷,۴۹۲	۳۳۶,۶۹۲,۹۶۸

امتیاز تسهیلات مسکن سال ۱۴۰۳  
امتیاز تسهیلات مسکن سال ۱۴۰۴

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

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴						سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳					
تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد	سود فروش سهام	سود فروش سهام	تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد	سود فروش سهام	سود فروش سهام
۲,۸۷۱,۶۸۲	۴۰۳,۷۶۹,۹۷۵,۹۲۸	(۳۵۴,۵۳۱,۰۲۲,۹۶۳)	۰	۴۹,۲۳۸,۹۵۲,۹۶۵	۰	۲,۸۷۱,۶۸۲	۴۰۳,۷۶۹,۹۷۵,۹۲۸	(۳۵۴,۵۳۱,۰۲۲,۹۶۳)	۰	۴۹,۲۳۸,۹۵۲,۹۶۵	۰
۲۴۳,۰۰۰	۳۰,۰۹۱,۱۱۵,۰۲۶	(۲,۸۶۴,۹۱۸,۷۲۸)	(۵۶۴,۲۰۴)	۱۴۳,۶۳۲,۰۹۴	۵,۵۹۵,۴۴۹,۲۶۶	۲۴۳,۰۰۰	۳۰,۰۹۱,۱۱۵,۰۲۶	(۲,۸۶۴,۹۱۸,۷۲۸)	(۵۶۴,۲۰۴)	۱۴۳,۶۳۲,۰۹۴	۵,۵۹۵,۴۴۹,۲۶۶
۲,۳۶۵,۰۰۰	۳۲,۰۵۹,۹۴۰,۰۰۰	(۳۲,۰۳۹,۷۴۱,۴۱۷)	(۶۰,۱۱,۲۲۸)	۱۴,۱۸۷,۳۵۵	۰	۲,۳۶۵,۰۰۰	۳۲,۰۵۹,۹۴۰,۰۰۰	(۳۲,۰۳۹,۷۴۱,۴۱۷)	(۶۰,۱۱,۲۲۸)	۱۴,۱۸۷,۳۵۵	۰
	۴۳۸,۸۳۹,۰۳۰,۹۵۴	(۳۸۹,۴۳۵,۶۸۳,۱۰۸)	(۶,۵۷۵,۴۳۲)	۴۹,۳۹۶,۷۷۲,۴۱۴	۵,۵۹۵,۴۴۹,۲۶۶		۴۳۸,۸۳۹,۰۳۰,۹۵۴	(۳۸۹,۴۳۵,۶۸۳,۱۰۸)	(۶,۵۷۵,۴۳۲)	۴۹,۳۹۶,۷۷۲,۴۱۴	۵,۵۹۵,۴۴۹,۲۶۶

ص.س. زمین و ساختمان نگین شهری  
ص.س. درآمد ثابت اطمینان هیوا-د  
صندوق ص.س. مشترک گنجینه مهر-د

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۹- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار

سال مالی منتهی به ۲۰ اسفند ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	یادداشت
ریال ۰	ریال ۳۶,۸۹۰,۴۲۹,۶۱۰	۹-۱
۴۸,۱۰۵,۴۰۷,۹۶۳	۰	خالص سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری
۴۸,۱۰۵,۴۰۷,۹۶۳	۳۶,۸۹۰,۴۲۹,۶۱۰	خالص سود تحقق نیافته نگهداری سهام

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

سال مالی منتهی به ۲۰ اسفند ۱۴۰۳		سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴			
سود تحقق نیافته نگهداری	سود (زیان) تحقق نیافته نگهداری	کارمزد	ارزش دفتری	ارزش بازار	تعداد
ریال ۰	ریال ۹,۸۷۶,۳۸۱,۹۸۴	ریال (۱۵,۳۲۷,۴۵۷)	ریال (۲۵,۱۲۶,۲۷۵,۷۸۱)	ریال ۳۵,۰۱۷,۹۸۵,۲۲۲	۲,۷۰۷,۰۰۰
۱,۷۸۹,۷۸۹,۰۰۶	۲,۸۴۳,۶۵۲,۴۸۴	(۴,۰۶۵,۴۵۰)	(۳,۳۷۱,۴۷۷,۲۳۴)	۶,۳۱۹,۱۹۵,۱۶۸	۷۵۷,۰۰۰
۸۹۰,۲۸۶,۵۶۳	۸,۵۵۳,۹۵۸,۵۲۹	(۱۱,۰۱۹,۱۷۳)	(۱۳,۴۳۱,۷۴۷,۳۳۲)	۲۱,۹۹۶,۷۲۵,۰۳۴	۲,۰۶۲,۰۰۰
۱,۰۸۸,۹۲۸,۱۴۸	۸,۴۷۴,۹۱۷,۹۵۹	(۱۱,۰۲۳,۷۲۷)	(۱۳,۱۲۸,۵۴۰,۹۱۳)	۲۱,۶۱۴,۴۸۲,۵۹۸	۲,۱۱۹,۰۰۰
۱,۳۷۴,۸۸۳,۲۸۳	۷,۴۶۵,۹۳۹,۱۹۲	(۹,۸۲۹,۷۳۲)	(۱۱,۰۵۰,۹۵۵,۷۹۵)	۱۸,۵۲۶,۷۲۴,۷۱۹	۱,۵۵۰,۰۰۰
۴۹۵,۳۹۸,۶۹۳	(۳۲۴,۴۲۰,۵۳۸)	(۲۵,۶۰۵,۱۴۶)	(۶۷,۸۶۱,۸۷۰,۶۶۶)	۶۷,۵۶۳,۰۵۵,۲۷۴	۵,۰۳۵,۰۰۰
۴۲,۴۶۶,۲۲۲,۱۷۰	۰	۰	۰	۰	۰
۴۸,۱۰۵,۴۰۷,۹۶۳	۳۶,۸۹۰,۴۲۹,۶۱۰	(۷۶,۸۷۰,۶۸۵)	(۱۳۳,۹۷۰,۸۶۷,۷۲۰)	۱۷۰,۹۳۸,۱۶۸,۰۱۴	

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

سال مالی منتهی به ۲۰ اسفند ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	یادداشت
ریال ۵,۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰	ریال ۲۱,۵۴۷,۴۹۰,۰۰۰	۱۰-۱

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

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۱- سود سپرده بانکی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
ریال	ریال
۸۴۳,۹۲۱,۴۶۳,۶۶۵	۷۹۶,۰۳۵,۲۱۱,۴۶۶
۸۴۳,۹۲۱,۴۶۳,۶۶۵	۷۹۶,۰۳۵,۲۱۱,۴۶۶

سود سپرده بانکی

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

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳		سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴				نام
خالص سود	خالص سود	هزینه تنزیل	مبلغ سود	تاریخ سرمایه گذاری	مبلغ اسمی	
ریال	ریال	ریال	ریال			
۰	۸,۰۲۴,۸۱۸	۰	۸,۰۲۴,۸۱۸	مختلف	۳۳۹,۱۷۹,۹۰۸	بانک خاورمیانه
۴۷۲,۲۵۹,۲۶۵,۶۳۶	۴,۶۵۴,۹۳۱	۰	۴,۶۵۴,۹۳۱	مختلف	۴۵,۵۲۴,۹۹۰	بانک تجارت
۳۰۵,۴۱۰,۴۲۸,۱۵۳	۸۱۸,۰۲۶,۵۴۳,۳۹۰	(۶۵۵,۴۷۱,۷۱۹)	۸۱۸,۶۸۲,۰۱۵,۱۰۹	مختلف	۱,۷۰۷,۱۰۷,۷۴۳	بانک صادرات
۱۸,۳۶۵,۵۱۷,۶۷۷	۲۵,۸۸۲,۳۴۰,۵۲۶	۰	۲۵,۸۸۲,۳۴۰,۵۲۶	مختلف	۱,۴۰۶,۲۸۲,۸۰۸	بانک مسکن
۷۹۶,۰۳۵,۲۱۱,۴۶۶	۸۴۳,۹۲۱,۴۶۳,۶۶۵	(۶۵۵,۴۷۱,۷۱۹)	۸۴۴,۵۷۶,۹۳۵,۳۸۴		۳,۴۹۸,۰۹۵,۴۴۹	

۱۲- سایر درآمدها

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

ریال
۱۰,۰۴۸,۶۹۵
۱۰,۰۴۸,۶۹۵

درآمد تنزیل سود بانکی

۱۳- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳
ریال	ریال
۲۹,۱۶۱,۵۹۸,۹۷۸	۲۲,۳۱۵,۸۴۱,۵۵۵
۵۸,۳۲۳,۱۹۸,۱۶۹	۴۴,۶۳۱,۶۸۳,۲۴۹
۱,۶۴۷,۳۲۷,۵۵۸	۱,۴۴۴,۳۰۰,۰۰۰
۲,۷۹۴,۵۲۰,۵۲۰	۱,۶۶۶,۶۶۶,۴۰۰
۲۹,۱۶۱,۵۹۸,۹۷۸	۲۲,۳۱۵,۸۴۱,۵۵۵
۱۰,۰۲۶,۹۴۱,۷۲۷	۷,۷۲۳,۷۰۲,۴۷۶
۱۳۱,۱۱۵,۱۸۵,۹۳۰	۱۰۰,۰۹۸,۰۳۵,۲۳۵

کارمزد مدیر

کارمزد مدیر بهره برداری

حق الزحمه حسابرس

کارمزد متولی

کارمزد بازارگردان

کارمزد متعهد پذیره نویس

**صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آنته مسکن**

**یادداشت های توضیحی صورت های مالی**

**سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴**

**۱۴- سایر هزینه های عملیاتی**

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	
ریال	ریال	هزینه استهلاک
۴۰,۵۵۱,۲۷۰,۵۸۵	۳۲,۹۱۶,۵۳۲,۵۱۰	هزینه عملیاتی ساختمان کامرانیه
۲۸,۸۱۷,۵۱۷,۷۶۶	۱۵,۱۵۰,۳۹۰,۵۸۱	هزینه نرم افزار
۶,۵۸۵,۵۲۵,۵۸۶	۳,۹۵۸,۷۰۱,۵۳۱	هزینه بیمه حوادث
۱,۰۵۲,۴۹۱,۰۰۰	.	هزینه کارشناسی املاک و مستغلات
۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰	.	حق عضویت در کانون
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری اوراق
۳۳۱,۴۹۹,۹۱۰	.	کارمزد بانکی
۵۰,۱۲۵,۱۷۲	۲۰,۵۷۳,۷۹۶	هزینه تصفیه
۴,۵۶۶,۲۰۹	۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	هزینه تاسیس
.	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مالیات بر ارزش افزوده
.	۳۹۵,۸۷۰,۱۴۹	هزینه برگزاری مجامع
.	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
<b>۷۸,۸۴۲,۹۹۶,۲۲۸</b>	<b>۵۴,۲۹۲,۰۶۸,۵۶۷</b>	

**۱۵- سود هر واحد سرمایه گذاری**

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴	سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	
ریال	ریال	سود خالص
۱,۲۰۰,۲۱۶,۴۲۴,۲۱۷	۷۰۷,۲۶۲,۷۳۷,۸۶۱	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	سود هر واحد سرمایه گذاری
<b>۲,۴۰۰</b>	<b>۱,۴۱۵</b>	

**۱۶- سرمایه گذاری در املاک مستغلات**

۱۴۰۴/۱۲/۲۹			
زمین	ساختمان	جمع	
ریال	ریال	ریال	بهای تمام شده:
۳,۰۴۹,۹۷۷,۱۷۱,۶۹۱	۱,۵۰۴,۷۷۰,۵۱۱,۰۶۴	۴,۵۵۴,۷۴۷,۶۸۲,۷۵۵	مانده در ۱۴۰۴/۰۱/۰۱
(۲,۰۶۹,۸۳۳,۸۰۴,۲۷۲)	(۵۳۲,۱۳۱,۴۹۵,۲۲۸)	(۲,۶۰۱,۹۶۵,۲۹۹,۵۰۰)	خرید ملک طی دوره:
۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹	۹۷۲,۶۳۹,۰۱۵,۸۳۶	۱,۹۵۲,۷۸۲,۳۸۳,۲۵۵	ملک پاسداران
			مانده در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
			استهلاک انباشته:
.	(۳۲,۹۱۶,۵۳۲,۵۱۰)	(۳۲,۹۱۶,۵۳۲,۵۱۰)	مانده در ۱۴۰۴/۰۱/۰۱
.	(۳۸,۹۹۲,۸۳۱,۶۲۹)	(۳۸,۹۹۲,۸۳۱,۶۲۹)	ملک کامرانیه
.	۱,۲۵۳,۳۷۱,۷۱۵	۱,۲۵۳,۳۷۱,۷۱۵	ملک پاسداران
.	(۷۰,۶۵۵,۹۹۲,۴۲۴)	(۷۰,۶۵۵,۹۹۲,۴۲۴)	مانده در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۳,۰۴۹,۹۷۷,۱۷۱,۶۹۱	۱,۴۷۱,۸۵۳,۹۷۸,۵۵۴	۴,۵۲۱,۸۳۱,۱۵۰,۲۴۵	ارزش دفتری در ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
۹۸۰,۱۴۳,۳۶۷,۴۱۹	۹۰۱,۹۸۳,۰۲۳,۴۱۲	۱,۸۸۲,۱۲۶,۳۹۰,۸۳۱	ارزش دفتری در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹

۱- ۱۶- ساختمان کامرانیه تا سقف مبلغ ۱۰۰۰ 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 ۱۲۱۲.۶۲ مترمربع با کاربری مسکونی واقع در تهران کامرانیه جنوبی، نبش بن بست مریم پلاک ۱۴ ، که دسترسی آن از گذر شمالی و شرقی بوده و دارای ۱۱ انشعاب برق اختصاصی و یک انشعاب برق، آب و گاز اشتراکی است. ساختمان موجود در قسمت شمالی ملک احداث شده و مشتمل بر ۸ طبقه شامل ۲ طبقه زیرزمین، طبقه همکف و ۵ طبقه روی همکف می باشد. اقدامات مربوط به خرید ۱۰ دستگاه آپارتمان مذکور با رعایت صرفه و صلاح سرمایه گذاران صندوق تا سقف مبلغ کارشناسی انجام شده توسط کارشناس 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 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 فروش از خریدار به صورت نقدی اخذ شده و سند رسمی مالکیت در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۱۴ به خریدار منتقل گردید. همچنین بر این اساس، هیأت کارشناسی طبق گزارش به شماره ۱۴۰۴-۲۸۰ مورخ ۱۴۰۴/۱۲/۰۷ ، ارزش ملک کامرانیه را در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ ، ۲.۶۰۳.۲۲۰ میلیون ریال تعیین نموده است.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۱۷- سایر سرمایه گذاری ها

یادداشت	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
سپرده های بلندمدت بانکی	ریال ۴,۲۳۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ریال ۱,۱۸۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های سرمایه گذاری	۲۱۷,۸۴۳,۶۷۱,۵۱۲	۵۳۵,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵
	۴,۴۵۱,۸۴۳,۶۷۱,۵۱۲	۱,۷۱۸,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵

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

۱۴۰۴/۱۲/۲۹		۱۴۰۳/۱۲/۳۰		تاریخ سپرده گذاری	تاریخ سررسید	نرخ سود	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	مبلغ
ریال	درصد	ریال	درصد						
۲۲/۵	مختلف	۴,۲۳۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۶/۰۵	مختلف	ریال	۷۴۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۶/۰۵	۱,۱۸۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بانک صادرات
۲۲/۵	مختلف	.	.	مختلف	ریال	۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	۴۴۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	بانک مسکن
		۴,۲۳۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۶/۰۵			۱,۱۸۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰		۱,۱۸۳,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

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

۱۴۰۴/۱۲/۲۹		۱۴۰۳/۱۲/۳۰		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						
۷,۵۶۹,۹۹۹,۹۹۵	۱۱,۷۶۸,۵۲۲,۷۵۶	۹,۹۹۹,۹۹۹,۹۹۴	۱۱,۷۸۹,۷۸۹,۰۰۰	ص.س.درآمد ثابت اطمینان هیوا-د	۰/۱۹	۱۱,۷۸۹,۷۸۹,۰۰۰	۹,۹۹۹,۹۹۹,۹۹۴	۱۱,۷۸۹,۷۸۹,۰۰۰	۰/۱۹
۳۵,۰۰۲,۶۵۷,۷۶۵	۴۴,۸۷۹,۰۳۹,۷۴۹	.	.	ص.س.درآمد ثابت اکسیژن-د	.	.	.	.	.
۲۲,۸۷۵,۹۹۲,۴۲۴	۳۲,۳۲۰,۲۳۷,۵۱۶	۲۲,۸۷۵,۹۹۲,۴۲۴	۲۳,۷۶۶,۲۷۸,۹۸۷	ص.س.درآمد ثابت کارآمد-د	۰/۳۸	۲۳,۷۶۶,۲۷۸,۹۸۷	۲۲,۸۷۵,۹۹۲,۴۲۴	۲۳,۷۶۶,۲۷۸,۹۸۷	۰/۳۸
۲۲,۶۹۲,۳۸۷,۰۱۹	۳۲,۳۵۶,۲۳۳,۱۲۶	۲۲,۶۹۲,۳۸۷,۰۱۹	۲۳,۷۸۱,۳۱۵,۱۶۷	ص.س.درآمد ثابت زمره کوروش-د	۰/۳۸	۲۳,۷۸۱,۳۱۵,۱۶۷	۲۲,۶۹۲,۳۸۷,۰۱۹	۲۳,۷۸۱,۳۱۵,۱۶۷	۰/۳۸
۱۹,۸۹۱,۷۷۸,۳۷۰	۲۸,۷۳۲,۶۰۰,۹۴۵	۱۹,۸۹۱,۷۷۸,۳۷۰	۲۱,۲۶۶,۶۶۱,۷۵۳	ص.س.درآمد ثابت ستاره سپهر-د	۰/۳۴	۲۱,۲۶۶,۶۶۱,۷۵۳	۱۹,۸۹۱,۷۷۸,۳۷۰	۲۱,۲۶۶,۶۶۱,۷۵۳	۰/۳۴
۶۷,۸۷۴,۴۵۴,۰۴۳	۶۷,۸۸۷,۰۳۷,۴۲۰	۹۹,۷۵۵,۹۰۰,۶۸۲	۱۰۰,۲۵۱,۱۹۹,۳۷۵	ص.س.درآمد مشترک گنجینه مهر-د	۱/۵۹	۱۰۰,۲۵۱,۱۹۹,۳۷۵	۹۹,۷۵۵,۹۰۰,۶۸۲	۱۰۰,۲۵۱,۱۹۹,۳۷۵	۱/۵۹
.	.	۳۱۲,۰۶۴,۸۰۰,۷۹۳	۳۵۴,۵۳۱,۰۲۲,۹۶۲	صندوق ص.س. زمین و ساختمان نگین شهری	۵/۶۴	۳۵۴,۵۳۱,۰۲۲,۹۶۲	۳۱۲,۰۶۴,۸۰۰,۷۹۳	۳۵۴,۵۳۱,۰۲۲,۹۶۲	۵/۶۴
۱۷۵,۹۰۷,۲۶۹,۶۱۶	۲۱۷,۸۴۳,۶۷۱,۵۱۲	۴۸۷,۲۸۰,۸۵۹,۲۸۲	۵۳۵,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵		۸/۵۱	۵۳۵,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵	۴۸۷,۲۸۰,۸۵۹,۲۸۲	۵۳۵,۳۸۶,۲۶۷,۲۴۵	۸/۵۱

۱۸- حساب های دریافتی

۱۴۰۴/۱۲/۲۹		۱۴۰۳/۱۲/۳۰	
تنزیل نشده	نرخ تنزیل	تنزیل شده	تنزیل شده
ریال	درصد	ریال	ریال
۴۳,۸۳۰,۶۵۷,۴۵۶	۲۵	۴۳,۱۷۵,۱۸۵,۷۳۷	۴۲۲,۷۳۸,۱۸۸
۴۳,۸۳۰,۶۵۷,۴۵۶	(۶۵۵,۴۷۱,۷۱۹)	۴۳,۱۷۵,۱۸۵,۷۳۷	۴۲۲,۷۳۸,۱۸۸
	(۶۵۵,۴۷۱,۷۱۹)		

سود دریافتی سپرده بلند مدت بانک مسکن

۱۹- سایر دارایی ها

۱۴۰۴/۱۲/۲۹			
مانده در ابتدای سال	مخارج اضافه شده طی سال	استهلاک طی سال	مانده در پایان سال
ریال	ریال	ریال	ریال
۰	۴,۱۱۵,۵۰۶,۸۴۹	(۴,۱۱۵,۵۰۶,۳۶۲)	۴۸۷
۳۹,۷۷۶,۲۹۸,۱۹۳	.	(۱۰۰,۲۶,۹۴۲,۳۹۶)	۲۹,۷۴۹,۳۵۶,۷۹۷
.	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	.
.	۲۸۱,۵۰۰,۰۰۰	(۲۸۱,۴۹۹,۹۱۰)	۹۰
۳۹,۷۷۶,۲۹۸,۱۹۳	۴,۸۹۷,۰۰۶,۸۴۹	(۱۴,۹۲۳,۹۴۸,۶۶۸)	۲۹,۷۴۹,۳۵۶,۷۹۷

هزینه نرم افزار  
مخارج عملیاتی  
مخارج عضویت در کانون  
خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۰- موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
	ریال	ریال
سپرده های بانکی	۳,۴۹۸,۰۹۵,۴۴۹	۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳
	۳,۴۹۸,۰۹۵,۴۴۹	۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳

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

۱۴۰۳/۱۲/۳۰		۱۴۰۴/۱۲/۲۹			
درصد از کل دارایی ها	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	مبلغ	تاریخ سپرده گذاری	نوع سپرده
	ریال		ریال		
۰/۰۰	۵,۷۷۴,۰۰۰	۰/۰۰	۵,۶۴۰,۰۰۰	مختلف	قرض الحسنه
۰/۰۴	۲,۴۸۷,۰۹۶,۱۲۳	۰/۰۲	۱,۴۰۰,۶۴۲,۸۰۸	مختلف	کوتاه مدت
۰/۰۰	۹,۵۳۸,۵۱۸	۰/۰۰	۴۵,۵۲۴,۹۹۰	مختلف	کوتاه مدت
۰/۱۲	۷,۸۴۷,۸۲۳,۶۲۲	۰/۰۳	۱,۷۰۷,۱۰۷,۷۴۳	مختلف	کوتاه مدت
.	.	۰/۰۱	۳۳۹,۱۷۹,۹۰۸	مختلف	کوتاه مدت
۰/۱۶	۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۳	۰/۰۵	۳,۴۹۸,۰۹۵,۴۴۹		

۲۱- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	یادداشت
ریال	ریال	
۱۱,۸۸۳,۴۲۸,۰۰۱	۹,۴۶۲,۴۴۲,۳۸۸	ارکان:
۱۶,۸۱۱,۹۱۳,۶۷۸	۱۸,۹۴۰,۱۸۶,۱۸۷	مدیر- تامین سرمایه بانک مسکن
۸,۴۰۵,۹۵۶,۸۱۶	۹,۴۷۰,۰۹۳,۰۶۳	مدیر بهره برداری-تامین سرمایه بانک مسکن
۶۰۹,۲۸۹,۵۲۰	۹۱۵,۶۱۶,۴۳۰	بازارگردان-تامین سرمایه بانک مسکن
۶۱۹,۳۰۰,۰۰۰	۹۸۷,۳۲۷,۵۵۸	متولی - موسسه حسابرسی سامان پندار
۳۸,۳۲۹,۸۸۸,۰۱۵	۳۹,۷۷۵,۶۶۵,۶۲۶	حسابرس - موسسه حسابرسی ارقام نگر آریا
		سایر:
۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۰۰۴,۵۶۶,۲۰۹	ذخیره هزینه تصفیه
۱,۲۹۷,۱۲۳,۸۸۱	۱,۶۹۴,۶۵۴,۴۴۰	ذخیره هزینه نرم افزار
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۵,۱۰۸,۰۰۰	ذخیره برگزاری مجمع
۳۵,۹۵۳,۱۸۰,۷۲۶	۴۷,۶۵۰,۶۴۴,۴۱۱	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
.	۹۵,۰۳۳,۰۰۳	مالیات بر ارزش افزوده
۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	حساب پرداختنی به شرکت توسعه و عمران چیتگر
۵۲۸,۳۵۰,۳۰۴,۶۰۷	۵۱,۱۳۷,۹۳۲,۱۹۹	
۵۶۶,۶۸۰,۱۹۲,۶۲۲	۹۰,۹۱۳,۵۹۷,۸۲۵	

۲۱-۱- از مبلغ مذکور 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 مفاصا حساب بیمه توسط پیمانکار پرداخت میشود و مابقی مبلغ بابت هزینه های انجام شده توسط مدیر بهره برداری طبق صورت وضعیت ۸ برای ملک کامرانیه می باشد که در دوره آتی بعد پرداخت می گردد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

۲۲- پیش دریافت ها

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
ریال	ریال
۱۵,۲۲۳,۸۹۵,۶۵۱	۰
۱,۵۹۹,۹۲۰,۰۰۰	۰
۱۶,۸۲۳,۸۱۵,۶۵۱	۰

پیش دریافت سود سپرده بانکی صادرات  
پیش دریافت اجاره ملک پاسداران

۲۳- خالص دارایی ها

۱۴۰۳/۱۲/۳۰		۱۴۰۴/۱۲/۲۹		تعداد
درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	
	ریال		ریال	
۴	۲۲۸,۲۹۰,۵۰۷,۱۱۴	۴	۲۵۲,۷۷۹,۱۶۴,۰۸۳	۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۰/۵	۲۸,۵۳۶,۳۱۳,۳۸۹	۰/۵۰	۳۱,۵۹۷,۳۹۵,۵۱۰	۲,۵۰۰,۰۰۰
۰/۵	۲۸,۵۳۶,۳۱۳,۳۸۹	۰/۵۰	۳۱,۵۹۷,۳۹۵,۵۱۰	۲,۵۰۰,۰۰۰
۵	۲۸۵,۳۶۳,۱۴۳,۸۹۳	۵	۳۱۵,۹۷۳,۹۵۵,۱۰۴	۲۵,۰۰۰,۰۰۰

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

۱۴۰۳/۱۲/۳۰		۱۴۰۴/۱۲/۲۹		تعداد
درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	
	ریال		ریال	
۹۵	۵,۴۲۱,۸۹۹,۵۴۳,۹۶۸	۹۵	۶,۰۰۳,۵۰۵,۱۴۶,۹۷۴	۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰	۵,۷۰۷,۳۶۲,۶۷۷,۸۶۱	۱۰۰	۶,۳۱۹,۴۷۹,۱۰۲,۰۷۸	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰

واحد های سرمایه گذاری ممتاز  
واحد های سرمایه گذاری عادی  
سایر سرمایه گذاران عادی

۲۴- نقد حاصل از عملیات

سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴
ریال	ریال
۷۰۷,۲۶۲,۷۳۷,۸۶۱	۱,۲۰۰,۲۱۶,۴۲۴,۲۱۷
۰	۰
(۴۸,۱۰۵,۴۰۷,۹۶۳)	(۳۶,۸۹۰,۴۲۹,۶۱۰)
۳۲,۹۱۶,۵۳۲,۵۱۰	۰
۶۹۲,۰۷۳,۸۶۲,۴۰۸	۱,۱۶۳,۳۲۵,۹۹۴,۶۰۷
۱۶,۸۲۳,۸۱۵,۶۵۱	(۱۶,۸۲۳,۸۱۵,۶۵۱)
۰	۲,۶۳۹,۷۰۴,۷۵۹,۴۱۴
(۳۹,۷۷۶,۲۹۸,۱۹۳)	۱۰,۰۲۶,۹۴۱,۸۱۹
(۴۲۲,۷۳۸,۱۸۸)	(۴۲,۷۵۲,۴۴۷,۵۴۹)
۵۶۶,۶۷۸,۶۹۲,۶۲۲	(۴۷۵,۷۶۶,۵۹۴,۷۹۸)
(۶,۲۲۵,۰۲۸,۵۴۲,۰۳۷)	۰
(۵,۶۸۱,۷۲۵,۰۷۰,۱۴۵)	۲,۱۱۴,۳۸۸,۸۴۳,۲۳۵
(۴,۹۸۹,۶۵۱,۲۰۷,۷۳۷)	۳,۲۷۷,۷۱۴,۸۳۷,۸۴۲

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 دریافتی  
افزایش (کاهش) پرداختی های عملیاتی  
(افزایش) کاهش سرمایه گذاری ها

نقد حاصل از عملیات

## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

#### سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴

#### ۲۵- مدیریت سرمایه و ریسک ها

##### ۱-۲۵- 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 های 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 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 میگیرند ولی این ریسک در شرایطی مفروض است که برخی مستأجران در پرداخت اجاره بهای خود بیش از حد انتظار نکول، کنند یا تشریفات اداری برای وصول مطالبات از شرکت بیمه بعد از خسارت غیر مترقبه به طول بی انجامد و بخشی از منابع صندوق در صورت خالص داراییها غیر مولد یا غیر درآمدزا احتساب شوند

## صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

### یادداشت های توضیحی صورت های مالی

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند 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 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 ننمایند یا ارزش وثایق به طرز قابل توجهی کاهش یابد به طوری که پوشش دهنده ی اصل سرمایه گذاری و سود متعلق به آن نباشند وقوع این اتفاقات می تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه گذاران شوند.

#### **۱۰-۱-۲۵-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 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 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**

**سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴**

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

نام	نوع وابستگی	سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ۱۴۰۴			سال مالی منتهی به ۳۰ اسفند ۱۴۰۳	
		نوع واحدهای سرمایه گذاری	تعداد واحدهای تملک	درصد سرمایه گذاری	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	درصد تملک
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر، مدیر بهره برداری، بازارگردان و متعهد پذیره نویس و سهامدار ممتاز	ممتاز	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴٪	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴٪
		عادی	۲۲,۰۰۰,۰۰۰	۴۴٪	۲۰,۲۹۰,۰۰۰	۴۱٪
شرکت تامین آتیه مسکن	سهامدار ممتاز و عادی	ممتاز	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪
		عادی	۱۶,۵۰۰,۰۰۰	۳٪	۱۶,۵۰۰,۰۰۰	۳٪
شرکت گروه خدمات بازار سرمایه آرمان آتی گروه مالی بانک مسکن	سهامدار ممتاز وابسته به مدیر صندوق	ممتاز	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪
		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	مانده طلب (بدهی) - ریال
		ارزش معامله (ریال)	تاریخ معامله	شرح معامله		
بانک مسکن	وابسته به مدیر	سپرده گذاری در بانک مسکن	۱,۴۰۶,۲۸۲,۸۰۸	طی سال	۰	۱۴۰۳/۱۲/۳۰
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر، مدیر بهره برداری، بازارگردان و متعهد پذیره نویس	کارمزدارکان	۱۲۶,۶۷۳,۳۳۷,۸۵۲	طی سال	۳۴,۹۵۷,۹۸۳,۵۵۸	(۷۳۰,۵۴,۴۷۹,۳۲۱)
موسسه حسابرسی سامان پندار	متولی	کارمزدارکان	۲,۷۹۴,۵۲۰,۵۲۰	طی سال	۸۷۴,۵۲۰,۵۴۰	(۶۰۹,۳۸۹,۵۲۰)
موسسه حسابرسی ارقام نگر	حسابرس	کارمزدارکان	۱,۶۴۷,۳۲۷,۵۵۸	طی سال	۵۹۵,۳۹۶,۶۶۲	(۶۱۹,۳۰۰,۰۰۰)

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 یا 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.