



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۲

گزارش عملکرد سال مالی منتهی به

۲۹ اسفند ۱۴۰۴



سندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۴۳

اطلاعات کلی صندوق

تاریخچه تاسیس صندوق

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن از نوع صندوق‌های سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات محسوب می‌شود، در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۳ تحت شماره ۱۲۲۵۱ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار و در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۰۸ تحت شماره ۵۷۰۵۳ نزد مرجع ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران به ثبت رسیده است. هدف از تشکیل این صندوق، جمع‌آوری سرمایه از سرمایه‌گذاران و تشکیل سبدی از دارایی‌های 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 موضوع فرعی آن سرمایه‌گذاری در انواع اوراق بهادار موضوع ماده ۳ اساسنامه است. مدت فعالیت صندوق به موجب ماده ۴ اساسنامه به مدت ۵ سال شمسی است.

محل اقامت صندوق

مرکز اصلی صندوق در تهران سعادت آباد، بلوار فرهنگ، کوچه عرفان، خیابان معارف، شماره ۱۳ و صندوق دارای شعبه نمی‌باشد.

ارکان صندوق سرمایه‌گذاری

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن که از این به بعد صندوق نامیده می‌شود از ارکان زیر تشکیل شده است:

مدیر، مدیر بهره‌برداری، بازارگردان و متعهدپذیره‌نویس صندوق

مدیر، مدیر بهره‌برداری، بازارگردان و متعهدپذیره‌نویس صندوق، شرکت تامین سرمایه بانک مسکن است که در تاریخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۶ با شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ و شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵ نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهر تهران به ثبت رسیده است. نشانی مدیر عبارت است از سعادت آباد-بلوار فرهنگ-خیابان عرفان-پلاک ۱۳.

متولی صندوق

متولی صندوق، موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار است که در تاریخ ۱۳۸۱/۰۲/۲۹ تاسیس و به شماره ثبت ۱۳۹۱۹ و شناسه ملی ۱۰۱۰۰۵۲۵۰۶۹ نزد مرجع ثبت شرکت‌های شهرستان تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارت است از تهران خیابان آفریقا نبش خیابان عاطفی غربی برج صبا پلاک ۱۵۲ طبقه ۱۲ واحد ۱۲۳.



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۲ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۴۳

تاریخ:
شماره:
پیوست:

حسابرس صندوق

حسابرس صندوق، موسسه حسابرسی ارقام نگرآریا که در تاریخ ۱۳۸۳/۱۱/۱۳ به شماره ثبت ۱۷۷۵۵ و شناسه ملی ۱۰۱۰۰۶۱۷۶۳۲ نزد مرجع ثبت شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است از: خیابان توحید، خیابان پرچم، پلاک ۶۸.

مجمع صندوق

مجمع صندوق از اجتماع دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز تشکیل می‌شود. دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز از حق رأی در مجمع برخوردارند. در تاریخ صورت خالص دارایی‌ها دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری ممتاز که دارای حق رأی بوده‌اند، به شرح ذیل است:

ردیف	نام دارندگان سهام ممتاز	تعداد واحدهای ممتاز تحت تملک	درصد واحدهای ممتاز تحت تملک
۱	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	۲۰.۰۰۰.۰۰۰	۸۰
۲	شرکت سرمایه‌گذاری تامین آتیه مسکن	۲.۵۰۰.۰۰۰	۱۰
۳	شرکت مشاور سرمایه‌گذاری آرمان آتی	۲.۵۰۰.۰۰۰	۱۰

اهداف و استراتژی‌های صندوق

هدف از تشکیل این صندوق، جمع‌آوری سرمایه از سرمایه‌گذاران و تشکیل سبدی از دارایی‌های 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 موضوع فرعی آن سرمایه‌گذاری در انواع اوراق بهادار موضوع ماده ۳ اساسنامه است. مدت فعالیت صندوق به موجب ماده ۴ اساسنامه به مدت ۵ سال شمسی است و طبق نامه شماره ۱۲۲/۱۴۹۹۹۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۱/۰۷ سازمان بورس و اوراق بهادار مجوز پذیره نویسی صندوق دریافت شده است.



سندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۲ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۴۳

تاریخ:
شماره:
پیوست:

کارمزد ارکان و تصفیه صندوق

عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه هزینه
هزینه‌های تأسیس	حداکثر تا سقف ۵۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت به تصویب مجمع.
هزینه‌های 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 دارایی‌های صندوق.
کارمزد مدیر بهره برداری	سالانه ۱ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق.
کارمزد بازارگردان	سالانه ۰.۵ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های صندوق.
کارمزد متولی	سالانه ۱ درصد از متوسط روزانه ارزش خالص دارایی‌های 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.
حق الزحمه و کارمزد تصفیه مدیر صندوق	معادل ۰.۱ درصد ارزش خالص دارایی‌های صندوق می‌باشد.
حق پذیرش و عضویت در کانون‌ها	معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون‌های مذکور، مشروط بر اینکه عضویت در این کانون‌ها طبق مقررات اجباری باشد یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد.
هزینه‌های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آنها	<p>۱) مبلغ ۳.۷۴۱.۳۶۹.۸۶۳ ریال به عنوان مبلغ ثابت سالانه</p> <p>۲) ضریب سالانه از خالص ارزش دارایی‌ها به شرح جدول ذیل می‌باشد:</p> <p>مبلغ خالص ارزش دارایی تا ۳۰ هزار میلیارد ریال ۰.۰۰۰۰۴</p> <p>مبلغ خالص ارزش دارایی از ۳۰ تا ۵۰ هزار میلیارد ریال ۰.۰۰۰۰۲۴</p> <p>مبلغ خالص ارزش دارایی بیش از ۵۰ هزار میلیارد ریال ۰.۰۰۰۰۰۳</p>
حق الزحمه هیات کارشناسی برای ارزش گذاری املاک و مستغلات صندوق	طبق قوانین و مقررات
هزینه‌های مربوط به بیمه املاک و مستغلات با تأیید مجمع صندوق	طبق قوانین و مقررات
هزینه‌های مربوط به تملک املاک و مستغلات صندوق طی دوره فعالیت صندوق	طبق قوانین و مقررات
هزینه‌های مالیات و عوارض شهرداری مربوط به فروش املاک	طبق قوانین و مقررات
هزینه‌های بهسازی، نوسازی و تعمیرات املاک صندوق	طبق قوانین و مقررات
هزینه سپرده‌گذاری واحدهای سرمایه گذاری	مطابق با قوانین و مقررات شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه.
کارمزد متعهد پذیرنده نویسی	۱ درصد از مبلغی که مقرر است در هر مرحله پذیرنده نویسی آن را برعهده بگیرد.



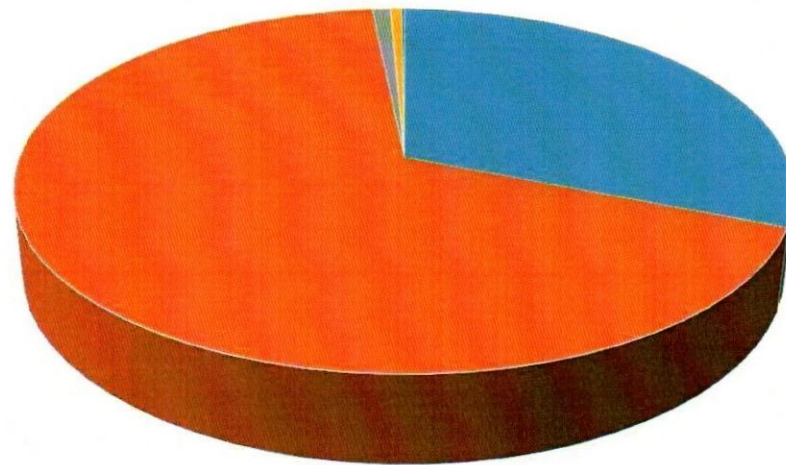
سندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن

شماره ثبت: ۵۷۰۵۳ شناسه ملی: ۱۴۰۱۳۱۳۱۴۳

تاریخ:
شماره:
پیوست:

ترکیب دارایی های صندوق

ترکیب دارایی های صندوق



موجودی نقد ■ سایر دارایی ها ■ حساب دریافتی های تجاری ■ سایر سرمایه گذاری ها ■ سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

صورت خالص دارایی ها:

۱۴۰۳/۱۲/۳۰	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	یادداشت	دارایی ها:
ریال	ریال		
۴,۵۲۱,۸۳۱,۱۵۰,۲۴۵	۱,۸۸۲,۱۲۶,۳۹۰,۸۳۱	۱۶	سرمایه گذاری در املاک و مستغلات
۱,۷۱۸,۳۸۶,۳۶۷,۲۴۵	۲,۲۵۱,۸۲۳,۶۷۱,۵۱۲	۱۷	سایر سرمایه گذاری ها
۴۲۲,۷۲۸,۱۸۸	۲۳,۱۷۵,۱۸۵,۷۳۷	۱۸	حساب های دریافتی
۳۹,۷۷۶,۲۹۸,۱۹۳	۲۹,۷۲۹,۳۵۶,۳۷۲	۱۹	سایر دارایی ها
۱۰,۳۵۰,۲۳۲,۲۶۲	۳,۴۹۸,۰۹۵,۴۴۹	۲۰	موجودی نقد
۶,۳۹۰,۷۶۶,۶۸۶,۱۳۲	۶,۳۱۰,۳۹۲,۶۹۹,۹۰۳		جمع دارایی ها
			بدهی ها:
۵۶۶,۶۸۰,۱۹۲,۶۲۲	۹۰,۹۱۳,۵۹۷,۸۲۵	۲۱	پرداختی های تجاری و سایر پرداختی ها
۱۶,۸۲۳,۸۱۵,۶۵۱	-	۲۲	پیش دریافت ها
۵۸۳,۵۰۴,۰۰۸,۲۷۳	۹۰,۹۱۳,۵۹۷,۸۲۵		جمع بدهی ها
۵۷۰,۳۲۷,۶۷۷,۸۶۱	۶,۳۱۹,۲۷۹,۱۰۲,۰۷۸	۲۳	خالص دارایی ها
۱۱,۴۱۵	۱۲,۶۳۹		خالص دارایی های هرواحد سرمایه گذاری

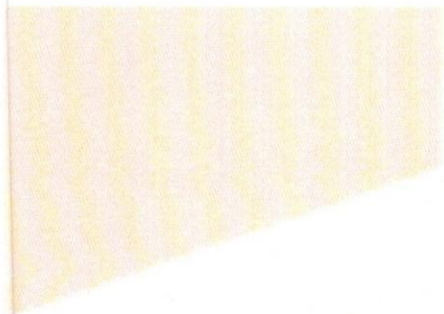


صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳

صورت سود و زیان:

یادداشت	سال مالی منتهی به ۱۴۰۲/۱۳/۱۳۹	سال مالی منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۱۴۰
	ریال	ریال
درآمدهای عملیاتی:		
۶	۶۷,۷۳۳,۲۵۳,۳۳۸	۶,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۷	۳۹۰,۵۷۶,۵۱۱,۱۷۱	.
۸	۴۹,۴۹۵,۴۰۹,۹۰۶	۵,۹۳۲,۱۲۲,۱۳۴
۹	۳۶,۸۹۰,۳۲۹,۶۱۰	۲۸,۱۰۵,۴۰۷,۱۶۳
۱۰	۳۱,۵۲۷,۴۹۰,۰۰۰	۵,۱۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۱	۸۲۳,۹۲۱,۳۶۳,۶۶۵	۷۹۶,۰۳۵,۳۱۱,۳۶۶
۱۲	۱۰,۰۴۸,۶۹۵	.
	جمع درآمدها	جمع درآمدها
	۱,۲۱۰,۱۷۴,۶۰۶,۳۷۵	۸۶۱,۶۵۲,۸۲۱,۶۶۳
هزینه های عملیاتی		
۱۳	(۱۳۱,۱۱۵,۱۸۵,۹۳۰)	(۱۰۰,۰۰۰,۹۸۰,۳۵,۳۳۵)
۱۴	(۷۸,۸۲۲,۹۹۶,۳۳۸)	(۵۲,۳۹۲,۰۶۸,۵۶۷)
	جمع هزینه های عملیاتی	جمع هزینه های عملیاتی
	(۲۰۹,۹۵۸,۱۸۲,۱۵۸)	(۱۵۲,۳۹۰,۰۴۸,۹۰۲)
	سود (زیان) خالص	سود (زیان) خالص
	۱,۰۰۰,۲۱۶,۴۲۴,۲۱۷	۷۰۷,۲۶۲,۷۳۷,۸۶۱
۱۵	۳,۴۰۰	۱,۴۱۵



تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)
شماره ثبت ۴۶۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳
شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳

۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵ شناسه ملی ۰۷۸۵۵۴
گروه سهامی مسکن سبز تهران

Handwritten signature

Handwritten signature