



سندوی سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۲ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۴۳

گزارش عملکرد سال مالی منتهی به

۲۹ اسفند ۱۴۰۴



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳

تاریخ:

شماره:

پیوست:

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 متعهدپذیره نویس 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 ۵۷۰۵۳
شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳ 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 بانگ 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.


صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن
شماره ثبت ۵۷۰۵۳
شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۴۳



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳

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 مجمع صندوق	حداکثر تا مبلغ ۲۰۰ میلیون ریال برای برگزاری مجامع در طول یکسال 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 ۲۰۲۵۰ و حداکثر ۳۰۰۰۰ 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	(۱) مبلغ ۳.۷۴۱.۳۶۹.۸۶۳ ریال به عنوان مبلغ ثابت سالانه (۲) ضریب سالانه از خالص ارزش دارایی‌ها به شرح جدول ذیل می‌باشد: 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
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 سپرده گذاری واحدهای سرمایه گذاری	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 هر چه باشد.

صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن
شماره ثبت ۵۷۰۵۳
شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳

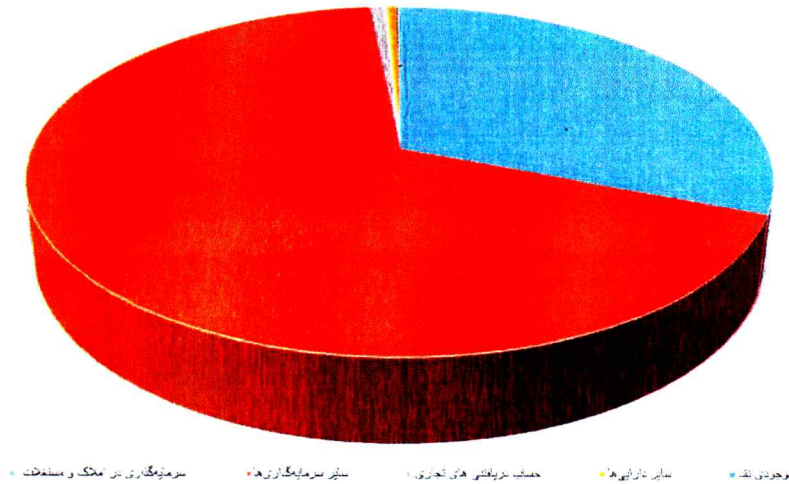


صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۲۳

ترکیب دارایی‌های صندوق

ترکیب دارایی‌های صندوق



صورت خالص دارایی‌ها:

یادداشت	سال ۱۴۰۴	سال ۱۴۰۳	ریال
دارایی‌ها:			
۱۶ سرمایه‌گذاری در املاک و مستغلات	۱,۸۷۲,۴۸۷,۲۷۱,۶۶۸	۴,۵۳۱,۸۳۱,۱۵۰,۲۴۵	ریال
۱۷ سایر سرمایه‌گذاری‌ها	۹,۴۵۱,۸۴۳,۶۷۱,۵۱۳	۱,۷۱۸,۳۸۶,۳۶۷,۲۴۵	
۱۸ حساب‌های دریافتی تجاری	۴۳,۰۷۵,۱۸۵,۷۳۷	۴۳۲,۷۴۸,۱۸۸	
۱۹ سایر دارایی‌ها	۴۹,۷۴۹,۳۵۶,۳۷۴	۳۹,۷۷۶,۳۹۸,۱۹۳	
۲۰ موجودی نقد	۳,۴۹۸,۰۹۵,۴۴۹	۱۰,۳۵۰,۳۳۳,۳۶۳	
جمع دارایی‌ها	۶,۴۰۰,۷۵۳,۵۸۰,۷۴۰	۶,۴۹۰,۷۶۶,۶۸۶,۱۳۴	
بدهی‌ها:			
۲۱ پرداختی‌های تجاری و سایر پرداختی‌ها	۹۲,۰۸۶,۰۳۸,۱۳۰	۵۶۶,۶۸۰,۱۹۲,۶۲۳	
۲۲ پیش دریافت‌ها	-	۱۶,۸۳۳,۸۱۵,۶۵۱	
جمع بدهی‌ها	۹۲,۰۸۶,۰۳۸,۱۳۰	۵۸۳,۵۱۴,۰۰۸,۲۷۳	
خالص دارایی‌ها	۶,۳۰۸,۶۶۷,۵۴۲,۶۱۰	۵,۹۰۷,۲۵۲,۶۷۷,۸۶۱	
خالص دارایی‌های هر واحد سرمایه‌گذاری	۱۲,۶۰۷	۱۱,۴۰۵	



صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن
شماره ثبت ۵۷۰۵۳
شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۲۳



سندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳ شناسه ملی ۱۳۱۳۱۱۴۳

تاریخ:
شماره:
پیوست:

صورت سود و زیان:

شرح	سال ۱۴۰۴	سال ۱۴۰۳
	ریال	ریال
درآمدهای عملیاتی:		
۶ درآمد اجاره املاک و مستغلات	۶۷,۷۳۳,۲۵۳,۳۳۸	۶,۶۰۰,۰۸۰,۰۰۰
۷ سود فروش املاک و مستغلات	۳۹۰,۵۷۶,۵۱۱,۰۷۱	۰
۸ سود فروش اوراق بچادار	۶۹,۶۹۵,۴۰۹,۹۰۶	۵,۹۳۲,۱۴۲,۳۳۶
۹ سود تحقق نیافته ناکپزاری اوراق بچادار	۳۶,۸۹۰,۴۲۹,۶۰۰	۴۸,۱۰۵,۴۰۷,۹۶۳
۱۰ سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق های سرمایه گذاری	۳۱,۵۴۷,۶۹۰,۰۰۰	۵,۳۸۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۱ سود سپرده بانکی	۸۶۳,۹۲۱,۶۴۳,۶۶۵	۷۹۶,۰۳۵,۲۱۱,۶۶۶
۱۲ سایر درآمدها	۰	۰
جمع درآمدها	۱,۶۱۰,۱۷۶,۶۰۶,۳۷۵	۱,۶۱۰,۶۵۲,۸۴۱,۶۶۳
هزینه های عملیاتی:		
۱۳ حق الزحمه اژکان و انتخاب طرف قرارداد	(۳۳۰,۱۶۰,۴۸۵,۵۱۵)	(۲۰۰,۰۹۸,۰۳۵,۳۳۵)
۱۴ سایر هزینه های عملیاتی	(۸۸,۷۵۳,۶۸۳,۱۰۱)	(۵۶,۲۹۳,۰۹۸,۵۶۷)
جمع هزینه های عملیاتی	(۴۱۸,۹۱۴,۱۶۸,۶۱۶)	(۲۵۶,۳۹۱,۱۳۳,۹۰۲)
سود خالص	۱,۱۹۱,۲۶۲,۴۳۷,۷۵۹	۳۵۴,۲۶۱,۷۰۷,۷۶۱
سود هر واحد سرمایه گذاری	۲,۳۷۹	۱,۴۱۵

(Handwritten signature)



سندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن
شماره ثبت ۵۷۰۵۳
شناسه ملی ۱۳۱۳۱۱۴۳

تأمین سرمایه بانک مسکن (سهامی خاص)
شماره ثبت ۴۴۹۳۸۰ شناسه ملی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵