

..... تاریخ:
..... شماره:
..... پیوست:



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن
شماره ثبت: ۵۷۰۵۳ شناسه ملی: ۱۶۰۱۳۱۲۱۶۳

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت های مالی میان دوره ای

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵



maskanamfund.ir

آدرس: تهران - سعادت آباد - بلوار فرهنگ - خیابان داوود رشیدی - شماره ۱۳ - طبقه ۶
کد پستی: ۱۹۹۷۷۴۳۷۸۱ | تلفن: ۰۲۱۲۲۰۹۶۱۳۲ | فکس: ۰۲۱۲۲۰۹۶۳۶۷

تاریخ:

شماره:

پیوست:



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن

شماره ثبت: ۵۷۰۵۴ شناسه ملی: ۱۴۰۱۳۱۱۴۳

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت های مالی میان دوره ای

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

با سلام و احترام

به پیوست صورت های مالی میان دوره ای صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن، مربوط به دوره مالی منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵ 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	صورت خالص دارایی ها
۳	صورت گردش خالص دارایی ها
۴	صورت جریان های نقدی
۵-۱۹	یادداشت های توضیحی:

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 املاک و مستغلات 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 ۱۴۰۵/۰۴/۲۰ به تایید ارکان زیر رسیده است:

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	محمد ابراهیم محمدپورزند
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	محمد علی جلالی



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 سود و زیان

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

(مبالغ به ریال)

یادداشت	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
درآمدهای عملیاتی:		
۶ درآمد اجاره املاک و مستغلات	۰	۲۴,۰۵۱,۵۳۲,۹۰۰
۷ سود فروش اوراق بهادار	۰	۴۹,۳۹۶,۷۷۲,۴۱۴
۸ سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار	۱۴,۱۵۰,۳۳۲,۱۳۸	۷,۲۹۱,۳۶۹,۲۱۰
۹ سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق های سرمایه گذاری	۳,۲۳۷,۵۰۵,۰۰۰	۵,۳۶۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۰ سود سپرده بانکی	۳۴۹,۶۰۶,۳۹۸,۲۶۳	۱۱۶,۴۸۸,۵۷۹,۱۸۱
۱۱ سود فروش املاک و مستغلات	۰	۳۰۹,۲۸۸,۰۷۲,۲۱۵
۱۲ سایر درآمدها	۶۵۵,۴۷۱,۷۱۹	۱۲,۱۸۰,۶۱۶
جمع درآمدها	۳۶۷,۶۴۹,۷۰۷,۱۲۰	۵۱۱,۸۹۳,۵۰۶,۵۳۶
هزینه های عملیاتی		
۱۳ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۳۵,۶۸۹,۹۰۳,۸۰۵)	(۳۳,۱۴۲,۲۶۲,۹۴۵)
۱۴ سایر هزینه های عملیاتی	(۲۵,۰۳۶,۲۹۲,۳۰۲)	(۱۱,۴۱۲,۵۲۸,۵۵۷)
جمع هزینه های عملیاتی	(۶۰,۷۲۶,۱۹۶,۱۰۷)	(۴۴,۵۵۴,۷۹۱,۵۰۲)
سود خالص	۳۰۶,۹۲۳,۵۱۱,۰۱۳	۴۶۷,۳۳۸,۷۱۵,۰۳۴
سود هر واحد سرمایه گذاری	۶۱۴	۹۳۵

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

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده	امضا
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	محمدابراهیم محمدپورزند	۱۴۰۴/۰۳/۳۱
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	محمدعلی جلالی	۱۴۰۴/۰۳/۳۱

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت خالص دارایی ها

به تاریخ ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

(مبالغ به ریال)

یادداشت	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
۱۶	۱,۸۶۰,۰۹۶,۱۱۷,۰۸۳	۱,۸۷۲,۴۸۷,۲۷۱,۶۶۸
۱۷	۴,۰۷۸,۹۹۴,۰۰۳,۶۵۰	۴,۴۵۱,۸۴۳,۶۷۱,۵۱۲
۱۸	۷۳,۳۸۷,۵۳۰,۸۱۵	۴۳,۱۷۵,۱۸۵,۷۳۷
۱۹	۲۷,۱۸۰,۴۷۰,۴۷۷	۲۹,۷۴۹,۳۵۶,۳۷۴
۲۰	۹,۸۵۸,۵۸۲,۸۴۱	۳,۴۹۸,۰۹۵,۴۴۹
جمع دارایی ها	۶,۰۴۹,۵۱۶,۷۰۴,۸۶۶	۶,۴۰۰,۷۵۳,۵۸۰,۷۴۰

دارایی ها:

سرمایه گذاری در املاک و مستغلات

سایر سرمایه گذاری ها

حساب های دریافتی تجاری

سایر دارایی ها

موجودی نقد

جمع دارایی ها

بدهی ها:

پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

جمع بدهی ها

خالص دارایی ها

خالص دارایی های هرواحد سرمایه گذاری

۲۱	۷۵,۴۲۵,۶۴۱,۲۳۳	۹۲,۰۸۶,۰۲۸,۱۲۰
جمع بدهی ها	۷۵,۴۲۵,۶۴۱,۲۳۳	۹۲,۰۸۶,۰۲۸,۱۲۰
۲۲	۵,۹۷۴,۰۹۱,۰۶۳,۶۳۳	۶,۳۰۸,۶۶۷,۵۵۲,۶۲۰
خالص دارایی ها	۱۱,۹۴۸	۱۲,۶۱۷

صورت گردش خالص دارایی ها

سه ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱		سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	
تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ	تعداد واحدهای سرمایه گذاری	مبلغ
ریال	ریال	ریال	ریال
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۰۸,۶۶۷,۵۵۲,۶۲۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۰۷,۲۶۲,۶۷۷,۸۶۱
۰	(۶۴۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۰	(۵۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۰	۳۰۶,۹۳۳,۵۱۱,۰۱۳	۰	۴۶۷,۳۳۸,۷۱۵,۰۳۴
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۹۷۴,۰۹۱,۰۶۳,۶۳۳	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۵۸۶,۶۰۱,۳۹۲,۸۹۵

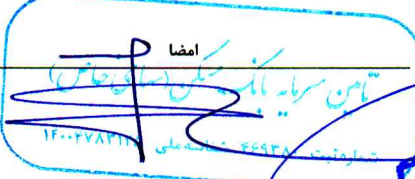
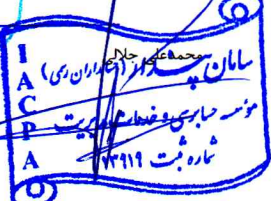
مانده خالص دارایی ها در ابتدای دوره

سود تقسیمی بین دارندگان واحدهای سرمایه گذاری

سود خالص

خالص دارایی ها در پایان دوره

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

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده	امضا
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
صورت جریان های نقدی
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

یادداشت	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
ریال	ریال	ریال
۲۴	۲۶۰,۸۶۰,۴۸۷,۳۹۱	۵۱۱,۵۲۲,۶۳۳,۹۴۲
	۲۶۰,۸۶۰,۴۸۷,۳۹۱	۵۱۱,۵۲۲,۶۳۳,۹۴۲
	(۳,۹۴۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	۱,۶۴۹,۱۳۹,۳۱۲,۹۸۵
	۴,۳۳۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۱,۵۴۰,۵۶۴,۳۱۶,۸۹۲)
	۳۸۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۸,۵۶۴,۹۹۶,۰۹۳
	۶۴۷,۸۶۰,۴۸۷,۳۹۱	۶۲۰,۰۸۷,۶۳۰,۰۳۵
	(۶۴۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۵۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
	(۶۴۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۵۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
	۶,۳۶۰,۴۸۷,۳۹۱	۳۲,۰۸۷,۶۳۰,۰۳۵
	۳,۴۹۸,۰۹۵,۴۴۹	۱۰,۳۵۰,۳۲۲,۲۶۳
	۹,۸۵۸,۵۸۲,۸۴۱	۴۲,۴۳۷,۸۶۲,۲۹۸

جریان های نقدی حاصل از فعالیت های عملیاتی:

نقد حاصل از عملیات

جریان خالص ورود (خروج) نقد حاصل از فعالیت های عملیاتی:

دریافت های نقدی برای فروش سایر سرمایه گذاری ها

جریان های نقدی 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

خالص (کاهش) 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.

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده	امضا
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	محمد ابراهیم محمدپورزندی	
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 میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن که از نوع صندوق های املاک و مستغلات محسوب می شود، در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۰۸ تحت شماره ۵۷۰۵۳ و شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳ نزد مرجع ثبت شرکتها و موسسات غیر تجاری تهران و در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۳ تحت شماره ۱۲۲۵۱ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار و به ثبت رسیده است.

مدت فعالیت صندوق به موجب ماده ۴ اساسنامه به مدت ۵ سال شمسی است و طبق نامه شماره ۱۲۲/۱۵۳۱۶۶ مورخ 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 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 سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

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:

نام دارندگان واحدهای ممتاز	تعداد واحد ممتاز تحت تملک	درصد واحدهای ممتاز تحت تملک
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- هم رویه های حسابداری

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

صورت های مالی بر مبنای پهای 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 پهای تمام شده است.

۳-۲- درآمد عملیاتی

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱-۲-۳- 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.

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

۱-۳-۴- 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.

۲-۳-۴- اوراق بهادار با درآمد ثابت یا علی الحساب، سپرده و گواهی های سپرده بانکی به بهای تمام شده منعکس می گردد و سود آنها در حساب های دریافتی لحاظ می شود.

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

اندازه گیری ارزش منصفانه ملک کامرانیه که در یادداشت توضیحی ۱۶ افشا شده است، توسط کارشناسان مستقل صورت پذیرفته است که آخرین بار در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ محاسبه گردیده است. مفروضات مورد استفاده برای تعیین ارزش منصفانه به شرح زیر است: مطابق با ماده ۵۸ اساسنامه صندوق، کارشناسان رسمی معرفی شده به صندوق، موظفاند ضمن رویت دارایی های غیرمنقول، آنها را ارزیابی نمایند و ارزش جایگزینی هریک از دارایی های مورد ارزیابی خود را با توجه به قیمت ها و هزینه های روز تعیین کرده و ضمن گزارش ارزیابی به مدیر صندوق تسلیم کند.

۳-۶- سایر دارایی ها

هزینه های صندوق شامل هزینه های تاسیس، برگزاری مجامع، نرم افزار و ... بعنوان سایر دارائی ها شناسایی و متناسب با تحقق هزینه ها به صورت روزانه هزینه می شود.

۳-۷- زیان کاهش ارزش دارایی ها

در پایان هر دوره گزارشگری، در صورت وجود هرگونه نشانه ای دال بر امکان کاهش ارزش دارایی ها، آزمون کاهش ارزش انجام می گیرد. در این صورت مبلغ بازیافتنی دارایی برآورد و با ارزش دفتری آن مقایسه می گردد. چنانچه برآورد مبلغ بازیافتنی یک دارایی منفرد ممکن نباشد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

مبلغ باز یافتنی واحد مولد وجه نقدی که دارایی متعلق به آن است تعیین می گردد، در صورت افزایش مبلغ باز یافتنی از زمان شناسایی آخرین زیان که بیانگر برگشت زیان کاهش ارزش دارایی (واحد مولد وجه نقد) می باشد. مبلغ دفتری دارایی تا مبلغ باز یافتنی جدید حداکثر تا مبلغ دفتری با فرض عدم شناسایی زیان کاهش ارزش در سال های قبل، افزایش می یابد.

۴- هزینه های صندوق

طبق امیدنامه صندوق آن قسمت از هزینه های قابل پرداخت از محل دارایی های صندوق که از قبل پیش بینی شده است به شرح جدول زیر می باشد:

عنوان هزینه	شرح نحوه محاسبه هزینه
هزینه های تأسیس	حداکثر تا سقف ۵۰۰ میلیون ریال با ارائه مدارک مثبت به تصویب مجمع.
هزینه های برگزاری مجامع صندوق	حداکثر تا مبلغ 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 ۳,۴۹۰ و حداکثر ۴,۶۵۰ میلیون ریال خواهد بود.
حق الزحمه حسابرس	مبلغ ثابت ۲,۶۵۰ میلیون ریال به ازای هر سال.
حق الزحمه و کارمزد تصفیه مدیر صندوق	معادل ۰.۱ درصد ارزش خالص دارایی های صندوق می باشد.
حق پذیرش و عضویت در کانون ها	معادل مبلغ تعیین شده توسط کانون های مذکور، مشروط بر اینکه عضویت در این کانون ها طبق مقررات اجباری باشد یا عضویت به تصویب مجمع صندوق برسد.
هزینه های دسترسی به نرم افزار، تارنما و خدمات پشتیبانی آنها	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 ۰.۰۰۰۴ مبلغ خالص ارزش دارایی از ۳۰ تا ۵۰ هزار میلیارد ریال ۰.۰۰۰۲۴ مبلغ خالص ارزش دارایی بیش از ۵۰ هزار میلیارد ریال ۰.۰۰۰۰۳
حق الزحمه هیات کارشناسی برای ارزش گذاری املاک و مستغلات صندوق	طبق قوانین و مقررات
هزینه های مربوط به بیمه املاک و مستغلات با تایید مجمع صندوق	طبق قوانین و مقررات
هزینه های مربوط به تملک املاک و مستغلات صندوق طی دوره فعالیت صندوق	طبق قوانین و مقررات
هزینه های مالیات و عوارض شهرداری مربوط به فروش املاک	طبق قوانین و مقررات
هزینه های بهسازی، نوسازی و تعمیرات املاک صندوق	طبق قوانین و مقررات
هزینه سپرده گذاری واحدهای سرمایه گذاری	مطابق با قوانین و مقررات شرکت سپرده گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه.
کارمزد متعهد پذیره نویسی	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 سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

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 و نیز مالیات نقل و انتقال املاک با نرخ مقطوع مالیاتی انجام می پذیرد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۶-درآمد اجاره املاک و مستغلات

یادداشت	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
۶-۱	۰	۲۴,۰۵۱,۵۳۲,۹۰۰
اجاره واحدهای ساختمان پاسداران	۰	۲۴,۰۵۱,۵۳۲,۹۰۰

۶-۱-در سال گذشته 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، مقرر گردید میزان اجاره بها مبلغ نود میلیارد ریال (۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ریال) به صورت قرض الحسنه و مبلغ ۸ میلیارد ریال ماهیانه به حساب صندوق واریز گردد. طبق الحاقیه شماره ۲۹۰۹۵ مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۰۶ به مدت ۳ ماه مبلغ اجاره ۱۶ میلیارد ریال و الحاقیه شماره ۲۹۹۵۸ مورخ ۱۴۰۴/۰۶/۰۶ به مدت ۵۵ روز مبلغ اجاره بها ۱۶ میلیارد ریال و الحاقیه شماره ۳۱۰۹۴ مورخ ۱۴۰۴/۰۷/۳۰ قرارداد فوق تا تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۳۰ به مدت ۱ ماه مبلغ اجاره بها ۸ میلیارد ریال تعدیل گردید. درآمد اجاره دریافت شده مربوط به سال گذشته بابت ۸ ماه و ۶ روز و همچنین با توجه به اینکه تسویه آخرین قسط خرید ملک توسط شرکت توسعه و عمران چینگر بابت خرید ملک پاسداران در تاریخ ۱۴۰۴/۰۹/۰۸ انجام شد، مبلغ ۲,۱۳۳,۳۳۳,۳۳۸ ریال بابت ۸ روز دریافت گردید و پس از آن انتقال سند ملک پاسداران به شرکت توسعه و عمران چینگر انجام گردید.

۷-سود فروش اوراق بهادار

یادداشت	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
۷-۱	۰	۴۹,۳۹۶,۷۷۲,۴۱۴
بابت فروش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری	۰	۴۹,۳۹۶,۷۷۲,۴۱۴

۷-۱-سود فروش واحدهای صندوق سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد :

تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد	سود فروش واحد صندوق	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
۰	۰	۰	۰	۰	۴۹,۳۳۸,۹۵۲,۹۶۵
۰	۰	۰	۰	۰	۱۴۳,۶۳۳,۰۹۴
۰	۰	۰	۰	۰	۱۴,۱۸۷,۳۵۵
	۰	۰	۰	۰	۴۹,۳۹۶,۷۷۲,۴۱۴

ص.س. زمین و ساختمان نگین شهری

ص.س. درآمد ثابت اطمینان هیوند

صندوق س-مشترک گنجینه مهر-د

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۸- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار

یادداشت	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
۸-۱	خالص سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری	ریال ۷,۳۳۰,۱۷۵,۳۳۵
۸-۲	خالص سود (زیان) تحقق نیافته نگهداری سهام	ریال (۳۸۸,۰۶,۱۲۵)
		ریال ۷,۳۳۰,۳۴۱,۴۶۰

۸-۱- سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد:

تعداد	ارزش بازار	ارزش دفتری	کارمزد	سود (زیان) تحقق نیافته نگهداری	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
۲,۷۰۷,۰۰۰	۴۸,۸۶۱,۳۵۰,۰۰۰	(۲۴,۸۷۹,۰۰۰,۷۴۹)	(۱۸,۰۱۷,۶۲۳)	۳,۹۶۴,۲۹۲,۶۲۸	۴۶۲,۲۱۹,۱۳۶
۷۵۷,۰۰۰	۱۲,۷۷۶,۶۴۶,۰۰۰	(۱۱,۷۶۸,۵۳۲,۷۵۶)	(۴,۷۱۱,۳۸۹)	۱,۰۰۳,۴۱۱,۸۵۵	۶۰۷,۷۵۷,۰۲۵
۲,۰۶۲,۰۰۰	۳۴,۹۶۱,۲۱۰,۰۰۰	(۳۲,۳۳۰,۳۳۷,۵۱۶)	(۱۲,۸۹۱,۹۴۷)	۲,۶۲۸,۰۸۰,۵۳۷	۱,۶۸۴,۳۳۸,۱۲۷
۲,۱۱۹,۰۰۰	۳۵,۰۵۴,۶۱۷,۰۰۰	(۳۲,۲۵۶,۳۳۳,۱۲۶)	(۱۲,۹۲۶,۳۹۱)	۲,۷۸۵,۴۵۷,۴۸۳	۱,۷۴۹,۹۶۵,۸۲۰
۱,۵۵۰,۰۰۰	۳۱,۱۶۴,۳۰۰,۰۰۰	(۲۸,۷۲۳,۶۰۰,۹۴۵)	(۱۱,۴۹۱,۸۳۶)	۲,۴۲۰,۲۰۷,۲۱۹	۱,۵۹۱,۵۵۱,۵۳۸
۵۰,۳۵۰,۰۰۰	۶۹,۲۶۱,۴۶۰,۰۰۰	(۶۷,۸۸۷,۰۰۰,۳۷,۴۱۹)	(۲۵,۵۲۰,۱۶۵)	۱,۳۴۸,۸۸۳,۴۱۶	۱,۳۳۳,۳۴۳,۶۹۹
	۲۳۲,۰۷۹,۵۸۳,۰۰۰	(۲۱۷,۸۴۳,۶۷۱,۵۱۲)	(۸۵,۵۷۹,۳۵۰)	۱۴,۱۵۰,۳۳۲,۱۳۸	۷,۳۳۰,۱۷۵,۳۳۵

۸-۲- (زیان) تحقق نیافته نگهداری سهام به شرح ذیل می باشد:

تعداد	ارزش بازار	ارزش دفتری	کارمزد	مالیات	سود (زیان) تحقق نیافته نگهداری	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
-	-	-	-	-	سود (زیان) تحقق نیافته نگهداری	ریال
						(۳۸۸,۰۶,۱۲۵)
						(۳۸۸,۰۶,۱۲۵)

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

یادداشت	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
۹-۱	سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری	ریال ۳,۳۲۷,۵۰۵,۰۰۰
		ریال ۵,۳۴۵,۰۰۰,۰۰۰

۹-۱- 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 سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱۰- سود سپرده بانکی

یادداشت	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
۱۰-۱	۳۴۹,۶۰۶,۳۹۸,۲۶۳	۱۱۶,۴۸۸,۵۷۹,۱۸۱
سود سپرده بانکی	۳۴۹,۶۰۶,۳۹۸,۲۶۳	۱۱۶,۴۸۸,۵۷۹,۱۸۱

۱۰-۱- سود سپرده های بانکی به شرح ذیل می باشد :

نام	مبلغ اسمی	تاریخ سرمایه گذاری	مبلغ سود	هزینه تنزیل	خالص سود
			ریال	ریال	ریال
بانک خاورمیانه	۶۳,۸۵۱,۹۱۲	مختلف	۳,۴۵۳,۶۹۲	۰	۳,۴۵۳,۶۹۲
بانک تجارت	۴۵,۱۲۴,۱۰۰	مختلف	۳۸۲,۱۱۰	۰	۳۸۲,۱۱۰
بانک صادرات	۷۶,۱۹۴,۱۸۵,۶۲۸	مختلف	۲۷۷,۲۵۴,۹۵۲,۰۳۷	(۲۰,۸۹۲,۶۶۱)	۲۷۷,۲۳۴,۰۵۹,۳۷۶
بانک مسکن	۴۹,۰۰۸,۷۰۱	مختلف	۷,۴۶۵,۸۹۳	۰	۷,۴۶۵,۸۹۳
بانک پاسارگاد	۳,۷۸۰,۵۰۶,۴۱۲,۵۰۰	مختلف	۷۲,۹۵۳,۱۵۰,۶۷۴	(۵۹۲,۱۱۳,۴۸۲)	۷۲,۳۶۱,۰۳۷,۱۹۲
	۳,۸۵۶,۸۵۸,۵۸۲,۸۴۱		۳۵۰,۳۱۹,۴۰۴,۴۰۶	(۶۱۳,۰۰۶,۱۴۳)	۳۴۹,۶۰۶,۳۹۸,۲۶۳
					۱۱۶,۴۸۸,۵۷۹,۱۸۱

۱۱- سود فروش املاک و مستغلات

سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱
سود فروش	ارزش دفتری
ریال	ریال
۳۰۹,۲۸۸,۰۷۲,۲۱۵	۰
۳۰۹,۲۸۸,۰۷۲,۲۱۵	۰

ملک پاسداران

۱۲- سایر درآمدها

سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱
ریال	ریال
۱۲,۱۸۰,۶۱۶	۶۵۵,۴۷۱,۷۱۹
۱۲,۱۸۰,۶۱۶	۶۵۵,۴۷۱,۷۱۹

درآمد تنزیل سود بانکی

۱۳- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱
ریال	ریال
۷,۳۹۲,۱۰۲,۷۹۲	۷,۹۳۹,۲۷۹,۸۲۸
۱۴,۷۸۴,۲۰۵,۶۵۲	۱۵,۸۷۸,۵۵۹,۷۲۶
۴۲۱,۴۰۴,۱۷۴	۵۰۹,۱۰۴,۰۱۲
۵۸۳,۵۶۱,۶۳۸	۸۵۴,۷۹۴,۵۱۴
۷,۳۹۲,۱۰۲,۷۹۲	۷,۹۳۹,۲۷۹,۸۲۸
۲,۵۶۸,۸۸۵,۸۹۷	۲,۵۶۸,۸۸۵,۸۹۷
۳۳,۱۴۲,۲۶۲,۹۴۵	۳۵,۶۸۹,۹۰۳,۸۰۵

کارمزد مدیر-شرکت تامین سرمایه بانک مسکن
کارمزد مدیر بهره برداری -شرکت تامین سرمایه بانک مسکن
حق الزحمه حسابرس-موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت ارقام نگر آریا
کارمزد متولی -موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار
کارمزد بازارگردان-شرکت تامین سرمایه بانک مسکن
کارمزد متعهد پذیره نویسی-شرکت تامین سرمایه بانک مسکن

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱۴- سایر هزینه های عملیاتی

یادداشت	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
هزینه استهلاک	۱۲,۳۹۱,۱۵۴,۵۸۵	۹,۹۰۸,۰۱۴,۵۹۴
هزینه های جاری ساختمان کامرانیه	۹,۷۹۲,۴۹۴,۹۳۰	۰
هزینه نرم افزار	۱,۶۶۰,۱۰۳,۰۴۶	۱,۴۴۲,۰۸۶,۰۲۴
هزینه کارشناسی املاک و مستغلات	۹۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۰
هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری اوراق	۸۱,۰۰۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰,۰۰۰
کارمزد بانکی	۱۵,۵۲۹,۴۷۰	۷,۸۶۱,۷۳۰
هزینه تصفیه	۰	۴,۵۶۶,۲۰۹
مالیات بر ارزش افزوده	۱۶۶,۰۱۰,۲۷۱	۰
	۲۵,۰۳۶,۲۹۲,۳۰۲	۱۱,۴۱۲,۵۲۸,۵۵۷

۱۴-۱- هزینه های جاری ساختمان کامرانیه شامل قبوض انشعابات، خرید ملزومات و تعمیرات جزئی و هزینه های مربوط به نگهداری ساختمان از جمله حقوق و دستمزد نگهبان ها می باشد.

۱۵- سود هر واحد سرمایه گذاری

	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱
	ریال	ریال
سود خالص	۳۰۶,۹۲۳,۵۱۱,۰۱۳	۴۶۷,۳۳۸,۷۱۵,۰۳۴
تعداد واحدهای سرمایه گذاری	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سود هر واحد سرمایه گذاری	۶۱۴	۹۳۵

۱۶- سرمایه گذاری در املاک مستغلات

	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
	زمین	جمع
بهای تمام شده:	ریال	ریال
مانده در ۱۴۰۵/۰۱/۰۱	۹۸۲,۱۰۸,۶۶۶,۹۱۹	۴,۵۵۴,۷۴۷,۶۸۲,۷۵۵
فروش ملک طی سال:	۰	۰
ملک پاسداران	۰	(۲,۶۰۱,۹۶۵,۲۹۹,۵۰۰)
مانده در ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۹۸۲,۱۰۸,۶۶۶,۹۱۹	۱,۹۵۲,۷۸۲,۳۸۳,۲۵۵
استهلاک انباشته:	۰	۰
مانده در ۱۴۰۵/۰۱/۰۱	۰	(۳۲,۹۱۶,۵۳۲,۵۱۰)
ملک کامرانیه	۰	(۴۸,۶۳۱,۹۵۰,۷۹۲)
ملک پاسداران	۰	(۱,۵۵۸,۴۳۸,۹۵۶)
ملک پاسداران- واگذار شده	۰	۲,۸۱۱,۸۱۰,۶۷۱
مانده در ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۰	(۸۰,۲۹۵,۱۱۱,۵۸۷)
ارزش دفتری در ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۹۸۲,۱۰۸,۶۶۶,۹۱۹	۱,۸۷۲,۴۸۷,۲۷۱,۶۶۸
ارزش دفتری در ۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۹۸۲,۱۰۸,۶۶۶,۹۱۹	۱,۸۶۰,۰۹۶,۱۱۷,۰۸۳

۱۶-۱- 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.

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

۱۶-۳- ملک آپارتمان های خریداری شده (کامرانیه) دارای اسناد مالکیت تک برگ به مساحت اصلاح شده 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. 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 ، ۲۶۰۳.۲۲۰ میلیون ریال تعیین نموده است.

۱۶-۴- مبلغ ۲۲۲.۶۰۰ میلیون ریال تاکنون صرف بازسازی و نوسازی ساختمان کامرانیه گردیده است.

۱۶-۵- ملک پاسداران بر مبنای گزارش کارشناسی شماره ۱۴۰۳-۲۰۸ مورخ ۱۴۰۳/۱۲/۰۶ توسط هیأت 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.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۱۷- سایر سرمایه گذاری ها

یادداشت	۱۴۰۵/۳/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
	ریال	ریال
۱۷-۱	۳,۸۴۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۲۳۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱۷-۲	۲۳۱,۹۹۴,۰۰۰,۳۶۵۰	۲۱۷,۸۴۳,۶۷۱,۵۱۲
	۴,۰۷۸,۹۹۴,۰۰۰,۳۶۵۰	۲,۴۵۱,۸۴۳,۶۷۱,۵۱۲

سپرده های بلندمدت بانکی

سرمایه گذاری در واحدهای صندوق های سرمایه گذاری

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

تاریخ سپرده گذاری	تاریخ سررسید	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
		ریال		ریال	
مختلف	مختلف	۶۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱/۱۲	۴,۲۳۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۶/۱۵
مختلف	مختلف	۳,۷۷۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۲	-	-
		۳,۸۴۷,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۲/۵۹	۴,۲۳۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۶/۱۵

بانک صادرات

بانک پاسارگاد

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

بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد از کل دارایی ها	بهای تمام شده	خالص ارزش فروش	درصد از کل دارایی ها
ریال	ریال		ریال	ریال	
۷,۵۶۹,۹۹۹,۹۹۵	۱۲,۷۷۱,۹۳۴,۶۱۱	-/۳۱	۷,۵۶۹,۹۹۹,۹۹۵	۱۱,۷۶۸,۵۲۲,۷۵۶	-/۱۸
۳۵,۰۰۲,۶۵۷,۷۶۵	۲۸,۸۴۳,۳۳۲,۳۷۷	-/۸۱	۳۵,۰۰۲,۶۵۷,۷۶۵	۴۴,۸۷۹,۰۳۹,۷۴۹	-/۷۰
۲۲,۸۷۵,۹۹۲,۴۲۴	۲۴,۹۴۸,۳۱۸,۰۵۳	-/۵۸	۲۲,۸۷۵,۹۹۲,۴۲۴	۲۲,۳۲۰,۲۳۷,۵۱۶	-/۵۰
۲۲,۶۹۲,۳۸۷,۰۱۹	۲۵,۰۴۱,۶۹۰,۶۰۹	-/۵۸	۲۲,۶۹۲,۳۸۷,۰۱۹	۲۲,۳۵۶,۳۲۲,۱۲۶	-/۵۰
۱۹,۸۹۱,۷۷۸,۳۷۰	۳۱,۱۵۲,۸۰۸,۱۶۴	-/۵۱	۱۹,۸۹۱,۷۷۸,۳۷۰	۲۸,۷۳۲,۶۰۰,۹۴۵	-/۴۵
۶۷,۸۷۴,۴۵۴,۰۹۳	۶۹,۲۳۵,۹۱۹,۸۳۶	۱/۱۴	۶۷,۸۷۴,۴۵۴,۰۹۳	۶۷,۸۸۷,۰۲۷,۲۲۰	۱/۰۶
۱۷۵,۹۰۷,۲۶۹,۶۱۶	۲۳۱,۹۹۴,۰۰۰,۳۶۵۰	۳/۸۳	۱۷۵,۹۰۷,۲۶۹,۶۱۶	۲۱۷,۸۴۳,۶۷۱,۵۱۲	۳/۴۰

می.سی.درآمد ثابت اطمینان هیوا-د

می.سی.درآمد ثابت اکسپون-د

می.سی.درآمد ثابت کارآمد-د

می.سی.درآمد ثابت زمره کوروش-د

می.سی.درآمد ثابت ستاره سپهر-د

می.سی.درآمد مشترک گنجینه مهر-د

۱۸- حساب های دریافتنی

تسریل نشده	نرخ تسریل	مبلغ تسریل	تسریل شده	تسریل شده
ریال	درصد	ریال	ریال	ریال
-	۲۵	-	-	۴۳,۱۷۵,۱۸۵,۷۲۷
۱,۰۴۷,۳۸۶,۳۸۴	۲۵	۲,۰۸۹,۲۶۱-	۱,۰۲۶,۲۹۳,۶۲۳	-
۷۲,۹۵۳,۱۵۰,۶۷۴	۲۵	۵۹۲,۱۱۳,۲۸۲-	۷۲,۳۶۱,۰۲۷,۱۹۲	-
۷۴,۰۰۰,۵۳۶,۹۵۸	-	۶۱۳,۰۰۶,۱۴۳-	۷۳,۳۸۷,۵۳۰,۸۱۵	۴۳,۱۷۵,۱۸۵,۷۲۷

سود دریافتنی سپرده بلند مدت بانک مسکن

سود دریافتنی سپرده بلند مدت بانک صادرات

سود دریافتنی سپرده بلند مدت بانک پاسارگاد

۱۹- سایر دارایی ها

ماده در ابتدای سال	مخارج اضافه شده طی سال	استهلاک طی سال	ماده در پایان سال	ماده در پایان سال
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
۴۸۷	-	-	۴۸۷	۴۸۷
۲۹,۷۴۹,۳۵۵,۷۹۷	-	۲,۵۶۸,۸۸۵,۸۹۲-	۲۷,۱۸۰,۴۶۹,۹۰۰	۲۹,۷۴۹,۳۵۵,۷۹۷
۹۰	-	-	۹۰	۹۰
۲۹,۷۴۹,۳۵۶,۳۷۴	-	(۲,۵۶۸,۸۸۵,۸۹۲)	۲۷,۱۸۰,۴۷۰,۴۷۷	۲۹,۷۴۹,۳۵۶,۳۷۴

هزینه نرم افزار

کارمزد متعهد پذیره نویسی

خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری

۱۹-۱- طبق ماده ۱۴ بند ح امیدنامه صندوق، کارمزد متعهد پذیره نویسی پرداخت شده به متعهد پذیره نویسی در ابتدای تاسیس و شروع فعالیت صندوق طی عمر صندوق مستهلک می گردد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۲۰- موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
	ریال	ریال
سپرده های بانکی	۹,۸۵۸,۵۸۲,۸۴۱	۳,۴۹۸,۰۹۵,۴۴۹
	۹,۸۵۸,۵۸۲,۸۴۱	۳,۴۹۸,۰۹۵,۴۴۹

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

نوع سپرده	تاریخ سپرده گذاری	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
		ریال		ریال	
بانک مسکن	قرض الحسنه	مختلف	۰/۰۰	۵,۶۴۰,۰۰۰	۰/۰۰
بانک مسکن	کوتاه مدت	مختلف	۰/۰۰	۴۳,۳۶۸,۷۰۱	۰/۰۲
تجارت	کوتاه مدت	مختلف	۰/۰۰	۴۵,۱۲۴,۱۰۰	۰/۰۰
صادرات	کوتاه مدت	مختلف	۰/۱۴	۸,۱۹۴,۱۸۵,۶۲۸	۰/۰۳
خاورمیانه	کوتاه مدت	مختلف	۰/۰۰	۶۳,۸۵۱,۹۱۲	۰/۰۱
پاسارگاد	کوتاه مدت	مختلف	۰/۰۲	۱,۵۰۶,۴۱۲,۵۰۰	۰/۰۰
		۹,۸۵۸,۵۸۲,۸۴۱	۰/۱۶	۳,۴۹۸,۰۹۵,۴۴۹	۰/۰۵

۲۱- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها
ارکان:

یادداشت	۱۴۰۵/۰۳/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
	ریال	ریال
مدیر- تامین سرمایه بانک مسکن	۱۷,۶۵۰,۹۹۵,۸۴۳	۹,۷۱۱,۷۱۶,۰۱۵
مدیر بهره برداری- تامین سرمایه بانک مسکن	۱۵,۸۷۸,۵۴۹,۷۳۶	۱۹,۴۳۸,۷۳۳,۴۴۵
بازارگردان- تامین سرمایه بانک مسکن	۷,۹۳۹,۲۷۹,۸۲۸	۹,۷۱۹,۳۶۶,۶۹۰
متولی - موسسه حسابرسی سامان پندار	۸۵۴,۷۹۴,۵۱۴	۹۵۶,۷۱۲,۳۲۰
حسابرس - موسسه حسابرسی ارقام نگر آریا	۵۰۹,۱۰۳,۵۷۸	۱,۰۰۰,۹۹۹,۵۶۶
	۴۲,۸۳۲,۷۲۳,۴۸۹	۴۰,۸۳۷,۵۲۸,۰۳۶
سایر:		
ذخیره هزینه تصفیه	۱,۰۰۴,۵۶۶,۲۰۹	۱,۰۰۴,۵۶۶,۲۰۹
ذخیره هزینه نرم افزار	۱,۶۶۰,۱۰۳,۰۴۶	۱,۶۱۷,۳۳۸,۰۳۲
ذخیره برگزاری مجمع	۳۵,۱۰۸,۰۰۰	۳۵,۱۰۸,۰۰۰
بدهی به مدیر بهره برداری	۲۸,۵۶۶,۳۳۰,۴۰۶	۴۷,۶۵۰,۶۴۴,۴۱۱
پرداختنی به سرمایه گذاران بابت تقسیم سود صندوق	۱,۱۵۹,۷۹۹,۸۱۲	۶۵۷,۹۲۶,۱۳۶
مالیات بر ارزش افزوده	۱۶۶,۰۱۰,۲۷۱	۲۹۳,۰۱۷,۳۹۶
بدهی به مدیر بابت امور صندوق	۱,۰۰۰,۰۰۰	-
	۳۲,۵۹۲,۹۱۷,۷۴۴	۵۱,۲۵۸,۵۰۰,۰۸۴
	۷۵,۴۲۵,۶۴۱,۲۳۳	۹۲,۰۸۶,۰۳۸,۱۲۰

۲۱-۱- از مبلغ مذکور مبلغ ۱۵,۲۵۲,۱۷۵,۸۷۶ ریال بابت ۱۰٪ حسن انجام کار ، ۵٪ درصد بیمه کسر شده از قرارداد مدیر بهره برداری صندوق با پیمانکار (شرکت شالوده سازان) طبق اعلام مدیر بهره برداری می باشد که پس از تحویل قطعی و ارائه مقاصد حساب بیمه توسط پیمانکار پرداخت میشود و مابقی مبلغ بابت هزینه های انجام شده توسط مدیر بهره برداری طبق صورت وضعیت های اعلامی برای ملک کامرانیه می باشد که در دوره های آتی بعد پرداخت می گردد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۲۲- خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

۱۴۰۴/۱۲/۲۹		۱۴۰۵/۰۳/۳۱		
درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	تعداد
	ریال		ریال	
۴	۲۵۲,۳۴۶,۷۰۲,۱۰۵	۴	۲۳۸,۹۶۳,۶۴۲,۵۴۵	۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۰/۵	۳۱,۵۴۳,۳۲۷,۷۶۳	۰/۵۰	۲۹,۸۷۰,۴۵۵,۳۱۸	۲,۵۰۰,۰۰۰
۰/۵	۳۱,۵۴۳,۳۲۷,۷۶۳	۰/۵۰	۲۹,۸۷۰,۴۵۵,۳۱۸	۲,۵۰۰,۰۰۰
۵	۳۱۵,۴۳۳,۳۷۷,۶۳۱	۵	۲۹۸,۷۰۴,۵۵۳,۱۸۲	۲۵,۰۰۰,۰۰۰

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

واحدهای سرمایه گذاری عادی

درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	تعداد
	ریال		ریال	
۹۵	۵,۹۹۳,۲۳۴,۱۷۴,۹۸۹	۹۵	۵,۶۷۵,۳۸۶,۵۱۰,۴۵۱	۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰	۶,۳۰۸,۶۶۷,۵۵۲,۶۲۰	۱۰۰	۵,۹۷۴,۰۹۱,۰۶۳,۶۳۳	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰

سایر سرمایه گذاران عادی

۲۴- نقد حاصل از عملیات

سه ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۳/۳۱	سه ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۳/۳۱
ریال	ریال
۴۶۷,۳۳۸,۷۱۵,۰۳۴	۳۰۶,۹۲۳,۵۱۱,۰۱۳
(۷,۲۹۱,۳۶۹,۲۱۰)	(۱۴,۱۵۰,۳۳۲,۱۳۸)
۸,۶۵۴,۶۴۲,۸۷۹	۱۲,۳۹۱,۱۵۴,۵۸۵
۴۶۸,۷۰۱,۹۸۸,۷۰۳	۳۰۵,۱۶۴,۳۳۳,۴۶۰
۱۲,۱۰۸,۱۰۲,۳۹۰	۰
۲,۶۰۱,۹۶۵,۳۹۹,۵۰۰	۰
(۴۵۷,۹۲۴,۴۷۷)	۲,۵۶۸,۸۸۵,۸۹۷
(۲,۱۷۲,۸۶۱,۵۷۰,۴۶۰)	(۳۰,۲۱۲,۳۴۵,۰۷۸)
(۳۹۷,۹۳۳,۲۶۱,۶۱۴)	(۱۶,۶۶۰,۳۸۶,۸۸۸)
۴۲,۸۲۰,۶۴۵,۲۳۹	(۴۴,۳۰۳,۸۴۶,۰۶۹)
۵۱۱,۵۲۲,۶۳۳,۹۴۲	۲۶۰,۸۶۰,۴۸۷,۳۹۱

سود خالص
تعدیلات:
سود تغییر ارزش سرمایه گذاری
استهلاک

افزایش (کاهش) پیش دریافت ها
(افزایش) کاهش سرمایه گذاری در ملک
(افزایش) کاهش سایر دارایی ها
(افزایش) حساب دریافتنی
افزایش (کاهش) پرداختنی های عملیاتی

نقد حاصل از عملیات

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۲۵- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۲۵-۱- عوامل ریسک

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

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

۲۵-۱-۲- ریسک افزایش هزینه های بهره برداری

مدیر بهره برداری، بهره برداری از مستغلات صندوق را با هزینه های قابل پیش بینی معین در امیدنامه تقبل نموده است. با این حال ممکن است در شرایط استثنایی هزینه های بهره برداری و نیز هزینه های بازسازی دوره ای املاک و مستغلات از قبیل هزینه های تأسیسات و تجهیزات ساختمانی به طور غیرمنتظره ای افزایش یابند در این صورت ممکن است هزینه های بهره برداری به تأیید مدیر و مجمع صندوق افزایش یابند، در صورتی که قیمت مستغلات در تملک صندوق یا واحدهای سرمایه گذاری متناسب با این افزایش هزینه افزوده نشود بازده سرمایه گذاری در صندوق کاهش خواهد یافت.

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

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

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

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

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

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

۲۵-۱-۶- 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 میان دوره ای

دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

۲۵-۱-۷-ریسک نوسانات نرخ بهره

در صورتی که نرخ بازده بدون ریسک (نظیر) سود علی الحساب اوراق مشارکت (دولتی افزایش یابد به احتمال زیاد قیمت اوراق مشارکت و سایر اوراق بهاداری که سود حداقل یا ثابتی برای آنها تعیین شده است در بازار کاهش می یابد. اگر صندوق در این نوع اوراق بهادار سرمایه گذاری کرده باشد بازده آن تحت تاثیر قرار خواهد گرفت همچنین نوسانات نرخ بهره در شرایطی که بخش قابل 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.

۲۵-۱-۸-ریسک نقد شوندگی

پذیرش واحدهای سرمایه گذاری صندوق در بورس مربوطه و مسئولیت ها و وظایفی که بازارگردان صندوق پذیرفته است خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق را تسهیل کرده و این امکان را برای سرمایه گذاران فراهم میکند تا در هر موقع که تمایل داشته باشند واحدهای سرمایه گذاری خود را به قیمت منصفانه فروخته و تبدیل به نقد نمایند با این حال مسئولیت های بازارگردان علی الخصوص در شرایط ایجاد صف در سقف یا کف دامنه نوسان محدود است و امکان تبدیل به نقد کردن دارایی های صندوق نیز همواره تابع شرایط بازار خواهد بود از طرف دیگر خرید و فروش واحدهای سرمایه گذاری صندوق، تابع مقررات بورس می باشد و ممکن است براساس این، مقررات معاملات صندوق تعلیق یا متوقف گردد که در این شرایط، سرمایه گذاران نمی توانند واحدهای سرمایه گذاری خود را به نقد تبدیل کنند.

۲۵-۱-۹-ریسک نکول اوراق بهادار

اوراق بهادار شرکتها بخش کوچکی از دارایی های 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.

۲۵-۱-۱۰-ریسک تغییر قوانین و مقررات

بدیهی است هر کسب و کاری با ریسک تغییر قوانین و مقررات مواجه باشد گرچه تغییرات قوانین و مقررات می تواند در جهت منافع سرمایه گذاران باشد. لیکن سرمایه گذاران باید متوجه باشند که تغییرات قوانین میتواند بازده سرمایه گذاری در واحدهای صندوق را تحت تاثیر قرار دهد. از جمله قوانین و مقرراتی که میتواند بازده صندوق را تحت تاثیر قرار دهد تغییر قوانین مالیات بر درآمد اجاره قوانین مالیات بر نقل و انتقال مستغلات قوانین مالیات بر سود سرمایه ای این صندوقها یا قوانین بیمه و مالیات در معاملات با شرکتهای پیمانکاری و و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با مقررات افشا، دستورالعمل، معامله و... است.

۲۵-۱-۱۱-مدیریت ریسک نقدینگی

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

۲۵-۱-۱۲-ریسک جنگ

باتوجه به آغاز جنگ تحمیلی رمضان در اسفند ۱۴۰۴ ، در صورت ادامه درگیری به استثنای ریسک مربوط به تخریب احتمالی ساختمان کامرانیه سایر سرمایه گذاری های صندوق در معرض ریسک نمی باشد.

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵

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

نام	نوع وابستگی	دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۵				دوره سه ماهه منتهی به ۳۱ خرداد ۱۴۰۴	
		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	۲۶۰,۴۴۸,۵۰۲	۵۲٪	۲۵۱,۷۳۳,۲۱۱	۵۰٪	۵۰٪
شرکت تامین آتیه مسکن	سهامدار ممتاز و عادی	ممتاز	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪	۰/۱۵٪
		عادی	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۳٪	۱۶۵,۰۰۰,۰۰۰	۳٪	۳٪
شرکت گروه خدمات بازار سرمایه آرمان آتی	سهامدار ممتاز	ممتاز	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪	۲,۵۰۰,۰۰۰	۱٪	۰/۱۵٪
گروه مالی بانک مسکن	وابسته به مدیر صندوق	عادی	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲٪	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲٪	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	۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۵/۰۳/۳۱
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر، مدیر بهره برداری، بازارگردان و متعهدپذیره نویس	کارمزدارکان	۳۴,۳۲۶,۰۰۵,۲۷۹	۳۴,۹۵۷,۹۸۳,۵۵۸	۳۴,۹۵۷,۹۸۳,۵۵۸
موسسه حسابرسی سامان پندار	متولی	کارمزدارکان	۸۵۴,۲۹۴,۵۱۴	۸۷۴,۵۲۰,۵۴۰	۸۷۴,۵۲۰,۵۴۰
موسسه حسابرسی ارقام نگر	حسابرس	کارمزدارکان	۵۰۹,۱۰۴,۰۱۲	۵۹۵,۳۹۶,۶۶۲	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 تأیید صورت های مالی اتفاق افتاده و مستلزم تعدیل اقلام صورت های مالی و یا افشا در یادداشت های توضیحی باشد وجود نداشته است.