

تاریخ:.....
شماره:.....
پیوست:.....



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات
مالک آتیه مسکن
شماره ثبت ۵۷-۵۳ شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۱۴۳

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵



maskanamfund.ir

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



صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت: ۵۷۰۵۳ شناسه ملی: ۱۴۰۱۳۱۱۴۲

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 شهریور 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
۵-۲۰	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 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 ۱۴۰۵/۰۷/۲۰ به تایید ارکان زیر رسیده است:

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده	امضاء
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	محمد ابراهیم محمدپورزنگی	
متولی صندوق	موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت سامان پندار	محمدعلی خلایق (مدیران ری) A C P A سازمان مدیریت و برنامه ریزی شماره ثبت: ۱۳۳۹	



maskanamfund.ir

آدرس: تهران - سعادت آباد - بلوار فرهنگ - خیابان داوود رشیدی - شماره ۱۳ - طبقه ۶

کد پستی: ۱۹۹۷۷۴۳۷۸۱ | تلفن: ۰۲۱۲۲۰۹۶۱۳۲ | فکس: ۰۲۱۲۲۰۹۶۳۶۷

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت سود و زیان

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

(مبالغ به ریال)

یادداشت	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
درآمدهای عملیاتی:		
۶ درآمد اجاره املاک و مستغلات	.	۴۸,۰۵۱,۵۳۲,۹۰۰
۷ سود فروش اوراق بهادار	۳,۱۹۹,۴۰۰,۸۲۰	۴۹,۴۹۴,۱۱۹,۴۸۶
۸ سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار و املاک	۳,۱۲۲,۷۸۳,۵۵۰,۵۴۰	۱۷,۲۲۴,۵۱۴,۷۸۸
۹ سود حاصل از سرمایه گذاری در صندوق های سرمایه گذاری	۸,۱۶۱,۷۳۵,۰۰۰	۱۰,۳۴۹,۶۵۰,۰۰۰
۱۰ سود سپرده بانکی	۶۷۹,۹۲۹,۰۱۲,۳۳۹	۲۶۶,۱۹۱,۰۰۵,۱۸۹
۱۱ سود فروش املاک و مستغلات	.	۳۶۴,۲۸۸,۰۷۲,۲۱۵
۱۲ سایر درآمدها	۶۵۵,۴۷۱,۷۱۹	۱۰,۰۴۸,۶۹۵
جمع درآمدها	۳,۸۱۴,۷۲۹,۱۷۰,۳۱۸	۷۵۵,۶۰۸,۹۴۳,۲۷۳
هزینه های عملیاتی		
۱۳ حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد	(۷۱,۵۹۲,۴۳۸,۸۸۸)	(۶۵,۷۲۲,۲۵۳,۴۱۵)
۱۴ سایر هزینه های عملیاتی	(۱۸,۳۵۸,۹۴۳,۱۰۵)	(۳۴,۳۷۵,۲۸۰,۳۲۶)
جمع هزینه های عملیاتی	(۸۹,۹۵۱,۳۸۱,۹۹۳)	(۱۰۰,۰۹۷,۵۳۳,۷۴۱)
سود خالص	۳,۷۲۴,۷۷۷,۷۸۸,۳۲۵	۶۵۵,۵۱۱,۴۰۹,۵۳۲
سود هر واحد سرمایه گذاری	۷,۴۵۰	۱,۳۱۱



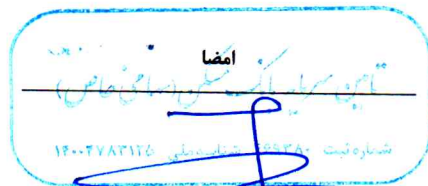
صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳

شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳

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



نماینده

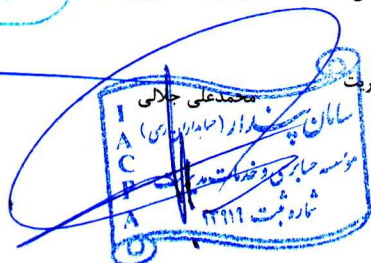
محمدابراهیم محمدپورزند

شخص حقوقی

شرکت تامین سرمایه بانک مسکن

ارکان صندوق

مدیر صندوق



موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت
سامان پندار

متولی صندوق

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

صورت خالص دارایی ها

به تاریخ ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

(مبالغ به ریال)

یادداشت	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
دارایی ها:		
سرمایه گذاری در املاک و مستغلات	۴,۹۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۸۷۲,۴۸۷,۲۷۱,۶۶۸
سایر سرمایه گذاری ها	۴,۳۲۷,۲۱۳,۴۵۰,۴۰۸	۴,۴۵۱,۸۴۳,۶۷۱,۵۱۲
حساب های دریافتی تجاری	۷۶,۲۷۷,۲۱۹,۷۰۲	۴۳,۱۷۵,۱۸۵,۷۳۷
سایر دارایی ها	۲۴,۶۶۶,۸۲۸,۸۶۱	۲۹,۷۴۹,۳۵۶,۳۷۴
موجودی نقد	۶,۳۴۶,۹۰۰,۹۳۸	۳,۴۹۸,۰۹۵,۴۴۹
جمع دارایی ها	۹,۴۰۴,۵۰۴,۳۹۹,۹۰۹	۶,۴۰۰,۷۵۳,۵۸۰,۷۴۰
بدهی ها:		
پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها	۵۷,۰۵۹,۰۵۸,۹۶۴	۹۲,۰۸۶,۰۲۸,۱۲۰
جمع بدهی ها	۵۷,۰۵۹,۰۵۸,۹۶۴	۹۲,۰۸۶,۰۲۸,۱۲۰
خالص دارایی ها	۹,۳۴۷,۴۴۵,۳۴۰,۹۴۵	۶,۳۰۸,۶۶۷,۵۵۲,۶۲۰
خالص دارایی های هرواحد سرمایه گذاری	۱۸,۶۹۵	۱۲,۶۱۷

صورت گردش خالص دارایی ها

شش ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
تعداد واحدهای سرمایه گذاری	تعداد واحدهای سرمایه گذاری
ریال	ریال
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۰۷,۲۶۲,۶۷۷,۸۶۱
۰	(۵۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۰	۶۵۵,۵۱۱,۴۰۹,۵۳۲
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵,۷۷۴,۷۷۴,۰۸۷,۳۹۳
مبلغ	مبلغ
ریال	ریال
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶,۳۰۸,۶۶۷,۵۵۲,۶۲۰
۰	(۶۸۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)
۰	۳,۷۲۴,۷۷۷,۷۸۸,۳۲۵
۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۹,۳۴۷,۴۴۵,۳۴۰,۹۴۵

مانده خالص دارایی ها در ابتدای دوره

سودتقسیمی بین دارندگان واحدهای سرمایه گذاری

سودخالص

خالص دارایی ها در پایان دوره

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

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
صورت جریان های نقدی
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۱,۳۳۶,۱۹۶,۱۶۳,۵۸۴	۵۳۸,۹۴۷,۷۶۲,۱۷۶	۲۳
۱,۳۳۶,۱۹۶,۱۶۳,۵۸۴	۵۳۸,۹۴۷,۷۶۲,۱۷۶	
(۴,۸۴۳,۰۵۰,۶۱۷,۸۰۹)	(۴,۲۹۶,۱۹۸,۹۵۶,۶۸۸)	
۴,۰۹۳,۴۳۵,۶۸۳,۱۰۸	۴,۴۴۶,۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	
(۷۴۹,۶۱۴,۹۳۴,۷۰۱)	۱۴۹,۹۰۱,۰۴۳,۳۱۲	
۵۸۶,۵۸۱,۳۲۸,۸۸۳	۶۸۸,۸۴۸,۸۰۵,۴۸۸	
(۵۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۶۸۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	
(۵۸۸,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	(۶۸۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰)	
(۱,۴۱۸,۷۷۱,۱۱۷)	۲,۸۴۸,۸۰۵,۴۸۸	
۱۰,۳۵۰,۳۳۲,۲۶۳	۳,۴۹۸,۰۹۵,۴۴۹	
۸,۹۳۱,۴۶۱,۱۴۶	۶,۳۴۶,۹۰۰,۹۳۸	

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

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات

مالک آتیه مسکن

شماره ثبت ۵۷۰۵۳

شناسه ملی ۱۴۰۱۳۱۳۱۱۴۳

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

ارکان صندوق	شخص حقوقی	نماینده
مدیر صندوق	شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	امضا محمدابراهیم محمدپورزندى ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵
متولی صندوق	موسسه حسابرسي و خدمات مدیریت سامان پندار	محمدرضا علی جلالی ۱۴۰۰۴۷۸۳۱۲۵

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن
یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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 شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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
	۲۵.۰۰۰.۰۰۰	۱۰۰

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 ۱۰۱۰۵۲۵۰۶۹ نزد مرجع ثبت شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی متولی عبارت است از: تهران بلوار آفریقا، خیابان عاطفی غربی، برج صبا، پلاک ۱۵۲ طبقه ۱۲ واحد ۱۲۳.

۲-۴- حسابرس صندوق

حسابرس صندوق؛ موسسه حسابرسی و خدمات مدیریت ارقام نگر آریا که در تاریخ ۱۳۸۱/۰۴/۰۸ به شماره ثبت ۱۴۰۸۶ و شناسه ملی ۱۰۱۰۵۳۰۰۵۴ نزد مرجع ثبت شرکت های تهران به ثبت رسیده است. نشانی حسابرس عبارت است از: تهران، خیابان ستارخان، خیابان باقرخان، پلاک ۸۷.

۳- اهمیت رویه های حسابداری

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

با توجه به تغییرات در نحوه ارزش گذاری ملک، طبق اطلاعیه شماره ۱۲۰۳۰۱۰۸ سازمان بورس و اوراق بهادار، املاک صندوق هر شش ماه یکبار براساس آخرین گزارش کارشناسان رسمی بازننگری شده و تغییرات ناشی از آن در دفاتر و صورت های مالی اعمال می شود، با توجه به تغییر رویه های حسابداری و اصلاح روش های ثبت اطلاعات مالی، صندوق اکنون شفاف تر، دقیق تر و با ماهیت واقعی دارایی ها همخوانی بیشتری دارد. لازم به ذکر است در دوره مالی جاری کلیه درآمدهای ناشی از تفاوت بین (ارزش منصفانه) و (بهای تمام شده) دارایی ها به

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

کامل شناسایی ثبت و در صورت های مالی افشا شده است. همچنین ارزش دفتری و استهلاک انباشته کلیه دارایی های که تا تاریخ خالص دارایی های فروخته شده تا پایان سال ۱۴۰۴، از حساب های مربوط خارج شده است.

۳-۲- درآمد عملیاتی

۳-۲-۱- درآمد عملیاتی به ارزش منصفانه ما به ازای دریافتی و به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات اندازه گیری می شود.

۳-۲-۲- درآمد سرمایه گذاری در املاک، به ارزش منصفانه ما به ازای دریافتی یا دریافتی به کسر مبالغ برآوردی از بابت برگشت از فروش و تخفیفات شناسایی می شود و تابع تشریفات فروش املاک و مستغلات مندرج در اساسنامه و امیدنامه صندوق است.

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

۳-۳- سرمایه گذاری در املاک

سرمایه گذاری در املاک و مستغلات به جهت ارزش بالقوه ای که از نظر سرمایه گذاری دارد (افزایش ارزش و اجاره) و نه به قصد استفاده یا فروش در روال عادی فعالیت های تجاری توسط صندوق نگهداری می شود، با توجه به تغییرات در نحوه ارزش گذاری ملک، طبق اطلاعیه شماره ۱۲۰۳۰۱۰۸ سازمان بورس و اوراق بهادار، املاک صندوق هر شش ماه یکبار براساس آخرین گزارش کارشناسان رسمی بازنگری شده و تغییرات ناشی از آن در دفاتر و صورت های مالی اعمال می شود.

۳-۴- سایر سرمایه گذاری ها

۳-۴-۱- در هنگام تحویل به بهای تمام شده و در اندازه گیری های بعدی به خالص ارزش فروش طبق دستورالعمل نحوه تعیین قیمت خرید و فروش اوراق بهادار در صندوق های سرمایه گذاری مصوب ۱۳۸۶/۱۱/۳۰ هیئت مدیره سازمان بورس اوراق بهادار می باشد.

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

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 ۱۴۰۵/۰۶/۲۸ 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.

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

۷-۳- 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 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 بازرگدان	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 ۶,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰ 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 ۰.۰۰۰۰۵
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

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

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.

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 میان دوره ای
دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۶-درآمد اجاره املاک و مستغلات

یادداشت	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
	ریال	ریال
۶ ۱	۰	۴۸,۰۵۱,۵۳۲,۹۰۰
اجاره واحدهای ساختمان پاسداران	۰	۴۸,۰۵۱,۵۳۲,۹۰۰

۷-سود فروش اوراق بهادار

یادداشت	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
	ریال	ریال
۷ ۱	۰	۹۷,۳۴۷,۰۷۲
بابت فروش امتیاز تسهیلات مسکن	۳,۱۹۹,۴۰۰,۸۲۰	۴۹,۳۹۶,۷۷۲,۴۱۴
بابت فروش واحدهای صندوق های سرمایه گذاری	۳,۱۹۹,۴۰۰,۸۲۰	۴۹,۴۹۴,۱۱۹,۴۸۶

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

تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد	سود فروش سهام	سود فروش سهام
	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
۰	۰	۰	۰	۰	۹۷,۳۴۷,۰۷۲
۰	۰	۰	۰	۰	۹۷,۳۴۷,۰۷۲

امتیاز تسهیلات مسکن سال ۱۴۰۴

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

تعداد	بهای فروش	ارزش دفتری	کارمزد	سود فروش واحد صندوق	سود فروش واحد صندوق
	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
۰	۰	۰	۰	۰	۴۹,۳۳۸,۹۵۲,۹۶۵
۰	۰	۰	۰	۰	۱۴۳,۶۳۲,۰۹۴
۸۹۵,۰۰۰	۱۷,۴۹۱,۸۸۰,۰۰۰	(۱۴,۸۳۸,۱۰۱,۶۳۴)	(۶,۴۵۰,۱۰۹)	۲,۶۴۷,۳۲۸,۴۵۷	۰
۲,۰۰۱,۰۰۰	۲۷,۵۴۱,۷۶۴,۰۰۰	(۲۶,۹۷۹,۵۳۵,۶۲۸)	(۱۰,۱۵۶,۰۰۰)	۵۵۲,۰۷۲,۳۶۲	۱۴,۱۸۷,۳۵۵
۰	۴۵,۰۳۳,۶۴۴,۰۰۰	(۴۱,۸۱۷,۶۳۷,۰۶۲)	(۱۶,۶۰۶,۱۱۸)	۳,۱۹۹,۴۰۰,۸۲۰	۴۹,۳۹۶,۷۷۲,۴۱۴

س.س زمین و ساختمان نگین شهری

س.س درآمد ثابت اطمینان هیواد

س.س درآمد ثابت اکسپژن-د

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 شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۸- سود تحقق نیافته نگهداری اوراق بهادار و املاک

یادداشت	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
۸-۱	ریال ۳,۰۹۷,۵۱۲,۷۲۸,۳۳۲	ریال -
۸-۲	۲۵,۲۷۰,۸۲۲,۲۰۸	۱۷,۲۲۶,۵۲۲,۴۲۰
۸-۳	-	(۲,۰۰۷,۶۴۲)
	۳,۱۲۲,۷۸۳,۵۵۰,۵۴۰	۱۷,۲۲۴,۵۱۴,۷۸۸

خالص سود تحقق نیافته نگهداری املاک

خالص سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری

خالص (زیان) تحقق نیافته نگهداری سهام

۸-۱- سود تحقق نیافته نگهداری و سرمایه گذاری در املاک به شرح ذیل می باشد:

یادداشت	ارزش بازار	بهای تمام شده	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱
۸-۱-۱	ریال ۴,۹۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ریال (۱,۸۷۲,۶۸۷,۲۷۱,۶۶۸)	سود تحقق نیافته نگهداری ریال ۳,۰۹۷,۵۱۲,۷۲۸,۳۳۲

مالک کارکنان

۸-۱-۱- بر اساس اطلاعاتی شماره ۱۲۰۳۰۱۰۸ سازمان بورس و اوراق بهادار، آثار ناشی از به روز رسانی ارزش املاک و مستغلات بر اساس آخرین گزارش کارشناسی هیات کارشناسی در دفاتر صندوق و صورت های مالی شناسایی و افشا گردید.

۸-۲- سود تحقق نیافته نگهداری صندوق های سرمایه گذاری به شرح ذیل می باشد:

نشی ماهه منتهی به ۱۴۰۶/۰۶/۳۱		نشی ماهه منتهی به ۱۴۰۶/۰۶/۳۱		نشی ماهه منتهی به ۱۴۰۶/۰۶/۳۱	
تعداد	ارزش بازار	ارزش دفتری	کارمزد	سود (زیان) تحقق نیافته نگهداری	سود تحقق نیافته نگهداری
	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
ص.س. درآمد ثابت اقسوسان-د	۱,۸۱۲,۰۰۰	۳۵,۵۲۷,۸۱۶,۰۰۰	(۳,۰۰۴,۹۴۸,۳۱۶)	(۱۳,۱۰۸,۲۵۷)	۵,۴۹۳,۷۶۹,۴۲۷
مستأق.ق. ص.س. درآمد ثابت اقسوسان هیا-د	۷۵۷,۰۰۰	۱۳,۹۲۱,۹۸۷,۰۰۰	(۱۱,۶۶۸,۵۲۲,۷۵۴)	(۵,۱۳۳,۷۳۵)	۲,۱۴۸,۳۳۰,۵۱۱
ص.س. درآمد ثابت کارمزد-د	۴,۰۶۲,۰۰۰	۳۸,۰۴۱,۸۳۸,۰۰۰	(۳۳,۲۲۰,۳۳۷,۵۱۶)	(۱۴,۰۲۷,۹۲۸)	۵,۷۰۷,۵۷۲,۵۵۶
ص.س. درآمد ثابت زمره کفوش-س	۲,۱۱۹,۰۰۰	۳۸,۰۸۹,۰۲۵,۰۰۰	(۳۲,۲۵۶,۳۳۳,۱۲۶)	(۱۴,۰۴۵,۳۲۸)	۵,۸۱۸,۷۲۶,۵۴۶
ص.س. درآمد ثابت مستأق. سیفر-د	۱,۵۵۰,۰۰۰	۳۳,۸۷۶,۸۰۰,۰۰۰	(۲۸,۷۳۲,۶۰۰,۹۴۵)	(۱۲,۴۹۲,۰۷۰)	۵,۱۳۱,۷۰۶,۹۸۵
ص.س. درآمد ثابت مشترک گنجینه سیفر-د	۴,۰۲۴,۰۰۰	۴۱,۹۲۶,۸۴۶,۰۰۰	(۴۰,۹۰۷,۵۰۱,۷۹۳)	(۱۵,۴۶۰,۵۲۴)	۱,۰۰۳,۸۸۳,۶۸۳
ص.س. درآمد ثابت مستأق. آروین-د	۴,۵۰۰,۰۰۰	۴۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	(۴۵,۰۱۶,۵۹۳,۷۵۰)	(۱۶,۵۹۳,۷۵۰)	(۳۳,۱۸۷,۵۰۰)
	۲۴۶,۴۰۴,۳۱۲,۰۰۰	(۲۲۱,۰۴۲,۶۲۸,۲۰۰)	(۹۰,۸۶۱,۵۹۲)	۲۵,۲۷۰,۸۲۲,۲۰۸	۱۷,۲۲۶,۵۲۲,۴۲۰

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

۸-۳- (زبان) تحقق نیافته نگهداری سهام به شرح ذیل می باشد:

شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	تعداد	ارزش بازار	ارزش دفتری	کارمزد	مالیات	سود (زیان) تحقق نیافته نگهداری	(زیان) تحقق نیافته نگهداری
(۲,۰۰۷,۶۳۲)	-	-	-	-	-	-	-	(۲,۰۰۷,۶۳۲)
(۲,۰۰۷,۶۳۲)	-	-	-	-	-	-	-	(۲,۰۰۷,۶۳۲)

سهام امتیاز تسهیلات مسکن سال ۱۴۰۴

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

یادداشت	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
سود تقسیمی ماهانه صندوق های سرمایه گذاری	ریال ۸,۱۶۱,۷۳۵,۰۰۰	ریال ۱۰,۳۴۹,۶۵۰,۰۰۰
۹-۱		

۹-۱- مبلغ مذکور بابت سود تقسیمی ماهانه صندوق سرمایه گذاری مشترک گنجینه مهر می باشد.

۱۰- سود سپرده بانکی

یادداشت	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
سود سپرده بانکی	ریال ۶۷۹,۹۲۹,۰۱۲,۲۳۹	ریال ۲۶۶,۱۹۱,۰۰۵,۱۸۹
۱۰-۱		
	۶۷۹,۹۲۹,۰۱۲,۲۳۹	۲۶۶,۱۹۱,۰۰۵,۱۸۹

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

نام	سجل اسمی	تاریخ سرمایه گذاری	مبلغ سود	هزینه تنزیل	خالص سود	خالص سود
			ریال	ریال	ریال	ریال
بانک خاورمیانه	۸۵,۱۱۱,۷۴۲	مختلف	۴,۹۳۵,۷۱۷	-	۴,۹۳۵,۷۱۷	۳۱۶,۱۷۴
بانک صادرات	۳,۲۴۰,۹۲۶,۷۲۳	مختلف	۲۷۹,۶۲۲,۸۰۸,۲۴۷	-	۲۷۹,۶۲۲,۸۰۸,۲۴۷	۲۴۰,۳۰۸,۸۳۲,۰۹۵
بانک مسکن	۳۹,۳۷۸,۳۳۶	مختلف	۱۵,۷۶۵,۵۱۶	-	۱۵,۷۶۵,۵۱۶	۲۵,۸۱۷,۳۰۷,۹۶۱
بانک پاسارگاد	۳,۸۱۹,۹۴۷,۳۱۳,۱۷۹	مختلف	۳۹۰,۷۹۳,۰۵۸,۱۸۵	(۵۹۸,۵۱۶,۴۶۰)	۳۹۰,۱۹۵,۵۴۱,۷۲۵	-
بانک تجارت	۱۸۷,۲۳۴,۵۸۸,۲۹۸	مختلف	۸,۷۴۷,۲۱۹,۲۴۲	(۱۷,۹۷۲,۱۸۸)	۸,۷۲۹,۲۴۷,۰۵۴	۳,۵۴۷,۹۵۹
بانک گردشگری	۷۶,۶۹۹,۵۸۳,۶۶۰	مختلف	۱,۳۷۴,۲۴۶,۵۶۰	(۱۳,۵۳۲,۵۸۰)	۱,۳۶۰,۷۱۳,۹۸۰	-
	۴,۰۸۷,۲۴۶,۹۰۰,۹۳۸		۶۸۰,۵۵۹,۰۳۳,۴۶۷	(۶۳۰,۰۴۱,۲۲۸)	۶۷۹,۹۲۹,۰۱۲,۲۳۹	۲۶۶,۱۹۱,۰۰۵,۱۸۹

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

۱۱- سود فروش املاک و مستغلات

شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱		شش ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	
سود فروش	ریال	سود فروش	ریال
۳۶۴,۲۸۸,۰۷۲,۲۱۵		.	
۳۶۴,۲۸۸,۰۷۲,۲۱۵		.	

ملک پاسداران

۱۲- سایر درآمدها

شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱		شش ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	
ریال		ریال	
۱۰,۰۴۸,۶۹۵		۶۵۵,۴۷۱,۷۱۹	
۱۰,۰۴۸,۶۹۵		۶۵۵,۴۷۱,۷۱۹	

درآمد تنزیل سود بانکی

۱۳- حق الزحمه ارکان و اشخاص طرف قرارداد

شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱		شش ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	
ریال		ریال	
۱۴,۵۹۷,۸۲۴,۹۷۳		۱۵,۷۰۲,۱۵۳,۷۰۳	
۲۹,۱۹۵,۶۵۰,۰۶۱		۳۱,۴۰۴,۳۰۷,۵۲۶	
۸۴۵,۲۳۶,۴۲۲		۱,۳۳۱,۷۰۷,۹۸۴	
۱,۳۴۷,۹۴۵,۱۹۲		۲,۳۶۹,۵۸۹,۰۳۶	
۱۴,۵۹۷,۸۲۴,۹۷۳		۱۵,۷۰۲,۱۵۳,۷۰۳	
۵,۱۳۷,۷۷۱,۷۹۴		۵,۰۸۲,۵۲۶,۹۳۶	
۶۵,۷۲۲,۲۵۳,۴۱۵		۷۱,۵۹۲,۴۳۸,۸۸۸	

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 نویس-شرکت تامین سرمایه بانک مسکن

صندوق سرمایه گذاری املاک و مستغلات مالک آتیه مسکن

یادداشت های توضیحی صورت های مالی میان دوره ای

دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۱۴- سایر هزینه های عملیاتی

یادداشت	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
	ریال	ریال
هزینه استهلاک	-	۱۹,۸۷۰,۳۱۹,۶۷۹
هزینه های جاری ساختمان کامرانیه	۱۴-۱	۹,۵۵۱,۰۲۸,۱۶۷
هزینه نرم افزار	۴,۳۸۴,۳۱۹,۷۱۳	۲,۸۷۳,۳۸۶,۵۸۹
هزینه بیمه حوادث	-	۱,۰۵۲,۴۹۱,۰۰۰
هزینه کارشناسی املاک و مستغلات	۹۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۵۰,۰۰۰,۰۰۰
هزینه خدمات سپرده گذاری و نگهداری اوراق	۱۵۹,۰۰۰,۰۹۰	۵۶,۴۱۷,۱۱۲
کارمزد بانکی	۳۳,۷۸۳,۶۶۰	۱۷,۰۷۱,۵۷۰
هزینه تصفیه	-	۴,۵۶۶,۳۰۹
	۱۸,۳۵۸,۹۴۳,۱۰۵	۳۴,۳۷۵,۳۸۰,۳۲۶

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

	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱
	ریال	ریال
سود خالص	۳,۷۲۴,۷۷۷,۷۸۸,۳۲۵	۶۵۵,۵۱۱,۴۰۹,۵۳۲
تعداد واحدهای سرمایه گذاری	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰
سود هر واحد سرمایه گذاری	۷,۴۵۰	۱,۳۱۱

۱۶- سرمایه گذاری در املاک مستغلات

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	جمع	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	زمین (ارزش منصفانه)	ساختمان (ارزش منصفانه)
بهای تمام شده	ریال	ریال	ریال	ریال
۴,۵۵۴,۷۴۷,۶۸۲,۷۵۵	۴,۹۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۹۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۴۷۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مانده در ۱۴۰۵/۰۱/۰۱
(۲,۶۰۱,۹۶۵,۲۹۹,۵۰۰)	-	-	-	فروش ملک طی سال:
۱,۹۵۲,۷۸۲,۳۸۳,۲۵۵	۴,۹۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۹۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۴۷۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ملک پاسداران
(۳۲,۹۱۶,۵۳۲,۵۱۰)	-	-	-	مانده در ۱۴۰۵/۰۶/۳۱
(۴۸,۶۳۱,۹۵۰,۷۹۲)	-	-	-	استهلاک انباشته:
(۱,۵۵۸,۴۳۸,۹۵۶)	-	-	-	مانده در ۱۴۰۵/۰۱/۰۱
۲,۸۱۱,۸۱۰,۶۷۱	-	-	-	ملک کامرانیه
(۸۰,۴۹۵,۱۱۱,۵۸۷)	-	-	-	ملک پاسداران
۱,۸۷۲,۴۸۷,۲۷۱,۶۶۸	۴,۹۷۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱,۴۹۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳,۴۷۹,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	ملک پاسداران- واگذار شده
				مانده در ۱۴۰۵/۰۶/۳۱

۱۶-۱- ساختمان کامرانیه تا سقف مبلغ ۲/۰۰۰ میلیارد ریال از پوشش بیمه ای کافی به میزان ارزش روز خالص دارایی ها شامل آتش سوزی، صاعقه، جنگ، انفجار، زلزله و آتشفشان برخوردار می باشد.

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 کارشناسان رسمی دادگستری به شرح نامه شماره ۰۱ / ۴۷- گ مورخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۹ طی مزایده بانک مسکن در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۰۸ انجام و اسناد مالکیت آپارتمان های مذکور در تاریخ ۱۴۰۳/۰۵/۱۶ به نام صندوق انتقال یافته است. همچنین بر این اساس، هیأت کارشناسی طبق گزارش به شماره ۱۴۰۵-۳۶۰ مورخ ۱۴۰۵/۰۶/۲۸، ارزش ملک کامرانیه را در تاریخ ۱۴۰۵/۰۶/۳۱، ۴,۹۷۰,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال تعیین نموده است.

۱۶-۴- مبلغ ۲۲,۶۰۰ میلیون ریال تاکنون صرف بازسازی و نوسازی ساختمان کامرانیه گردیده است.

۱۶-۵- باتوجه به تغییرات در نحوه ارزش گذاری ملک، طبق اطلاعیه شماره ۱۲۰۳۰۱۰۸ سازمان بورس و اوراق بهادار، املاک صندوق هر شش ماه یکبار براساس آخرین گزارش کارشناسان رسمی بازنگری شده و تغییرات ناشی از آن در دفاتر و صورت های مالی اعمال می شود، همچنین مبالغی که بابت ذخیره استهلاک و ناب شدن دارایی های ثابت ثبت شده اند، متوقف گردیده است.

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

۱۷- سایر سرمایه گذاری ها

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	یادداشت
ریال	ریال	
۴,۳۳۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۴,۰۸۰,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷-۱
۲۱۷,۸۲۳,۶۷۱,۵۱۲	۲۲۶,۳۱۳,۴۵۰,۴۰۸	۱۷-۲
۴,۵۵۱,۸۲۳,۶۷۱,۵۱۲	۴,۳۰۷,۲۱۳,۴۵۰,۴۰۸	

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:

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	تاریخ سررسید	مبلغ	درصد از کل دارایی ها	مبلغ	درصد از کل دارایی ها
ریال	ریال					
۶۶.۱۵	۰	مختلف	۰	۰.۰۰	۰	۰.۰۰
۰	۳,۸۱۹,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مختلف	۳,۸۱۹,۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۰.۶۲	۰	۰.۰۰
۰	۱۸۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مختلف	۱۸۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱.۹۷	۰	۰.۰۰
۰	۷۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	مختلف	۷۶,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۰.۸۱	۰	۰.۰۰
۶۶.۱۵	۴,۰۸۰,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰		۴,۰۸۰,۹۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۲.۳۹	۴,۳۳۴,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۶.۱۵

بانک صادرات
بانک پاسارگاد
بانک تجارت
بانک گردشگری

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

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	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		ریال	ریال	
۰.۱۸	۱۳,۹۱۶,۸۵۳,۴۶۷	۷,۵۶۹,۹۹۹,۹۹۵	۱۳,۹۱۶,۸۵۳,۴۶۷	۰.۱۵	۰	۰	۰.۰۰
۰.۷۰	۳۵,۵۳۴,۷۰۰,۷۷۴۲	۳۵,۰۰۲,۶۵۷,۷۶۵	۳۵,۵۳۴,۷۰۰,۷۷۴۲	۰.۳۸	۲۴,۳۲۹,۹۲۸,۲۸۵	۲۴,۳۲۹,۹۲۸,۲۸۵	۰.۲۶
۰.۵۰	۳۸,۰۰۲,۷۸۱,۰۰۰,۷۲	۳۲,۸۷۵,۹۹۲,۴۲۴	۳۸,۰۰۲,۷۸۱,۰۰۰,۷۲	۰.۴۰	۲۲,۸۷۵,۹۹۲,۴۲۴	۲۲,۸۷۵,۹۹۲,۴۲۴	۰.۲۴
۰.۵۰	۳۸,۰۷۹,۹۷۹,۶۷۲	۳۲,۶۹۲,۳۸۷,۰۰۱۹	۳۸,۰۷۹,۹۷۹,۶۷۲	۰.۴۰	۲۲,۶۹۲,۳۸۷,۰۰۱۹	۲۲,۶۹۲,۳۸۷,۰۰۱۹	۰.۲۴
۰.۴۵	۳۳,۸۶۴,۳۰۰,۷,۹۳۰	۱۹,۸۹۱,۷۷۸,۳۷۰	۳۳,۸۶۴,۳۰۰,۷,۹۳۰	۰.۳۶	۱۹,۸۹۱,۷۷۸,۳۷۰	۱۹,۸۹۱,۷۷۸,۳۷۰	۰.۲۱
۱.۰۰۶	۴۱,۹۱۱,۳۸۵,۴۷۵	۶۷,۸۷۴,۴۵۲,۰۰۳۲	۴۱,۹۱۱,۳۸۵,۴۷۵	۰.۴۵	۶۰,۸۹۹,۹۱۹,۴۷۷	۶۰,۸۹۹,۹۱۹,۴۷۷	۰.۶۵
۰	۴۴,۹۸۲,۴۰۰,۶,۲۵۰	۰	۴۴,۹۸۲,۴۰۰,۶,۲۵۰	۰.۴۸	۲۵,۰۰۱,۶۵۳,۷۵۰	۲۵,۰۰۱,۶۵۳,۷۵۰	۰.۲۶
۳.۴۰	۲۲۶,۳۱۳,۴۵۰,۴۰۸	۱۷۵,۹۰۷,۴۶۹,۶۱۶	۲۲۶,۳۱۳,۴۵۰,۴۰۸	۲.۶۲	۱۸۲,۳۷۶,۵۹۹,۱۲۰	۱۸۲,۳۷۶,۵۹۹,۱۲۰	۱.۹۰

م.س. درآمد ثبت انحصاری
م.س. درآمد ثبت انحصاری
م.س. درآمد ثبت انحصاری
م.س. درآمد ثبت انحصاری
م.س. درآمد ثبت انحصاری
م.س. درآمد ثبت انحصاری
م.س. درآمد ثبت انحصاری

۱۸- حساب های دریافتنی

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	تجزیل نشده	تجزیل شده	تجزیل شده	تجزیل شده
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
۴۳,۱۷۵,۱۸۵,۷۳۷	۰	۰	۰	۰	۰
۰	۷۲,۶۷۸,۶۵۷,۹۳۶	۰	۷۲,۶۷۸,۶۵۷,۹۳۶	۰	۷۲,۶۷۸,۶۵۷,۹۳۶
۰	۱,۸۵۴,۳۲۶,۹۳۴	۰	۱,۸۵۴,۳۲۶,۹۳۴	۰	۱,۸۵۴,۳۲۶,۹۳۴
۰	۱,۳۷۴,۲۲۶,۵۶۰	۰	۱,۳۷۴,۲۲۶,۵۶۰	۰	۱,۳۷۴,۲۲۶,۵۶۰
۴۳,۱۷۵,۱۸۵,۷۳۷	۷۶,۹۰۷,۴۴۰,۴۲۰	۰	۷۶,۹۰۷,۴۴۰,۴۲۰	۰	۷۶,۹۰۷,۴۴۰,۴۲۰

سود دریافتنی سپرده بلند مدت بانک مسکن
سود دریافتنی سپرده بلند مدت بانک پاسارگاد
سود دریافتنی سپرده بلند مدت بانک تجارت
سود دریافتنی سپرده بلند مدت بانک گردشگری

۱۹- سایر دارایی ها

۱۴۰۴/۱۲/۲۹	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	میانگین ارزش دوره	استهلاک طی دوره	مانده در پایان دوره	مانده در ابتدای دوره
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
۴۸۷	۰	۰	۰	۰	۴۸۷
۲۹,۷۴۹,۳۵۵,۷۹۷	۲۴,۶۶۶,۸۲۸,۸۶۱	۲۴,۶۶۶,۸۲۸,۸۶۱	۵,۰۸۲,۵۲۶,۹۳۶	۰	۲۹,۷۴۹,۳۵۵,۷۹۷
۹۰	۰	۰	۰	۰	۹۰
۲۹,۷۴۹,۳۵۵,۷۹۷	۲۴,۶۶۶,۸۲۸,۸۶۱	۲۴,۶۶۶,۸۲۸,۸۶۱	۵,۰۸۲,۵۲۶,۹۳۶	۰	۲۹,۷۴۹,۳۵۵,۷۹۷

۱۹.۱

در زمینه نرم افزار
کارمزد مستخدم پذیره نویسی
خدمات سپرده گذاری و نگهداری واحدهای سرمایه گذاری

۱۹-۱- طبق ماده ۱۴ سند ح امیدنامه صندوق، کارمزد مستخدم پذیره نویسی پرداخت شده به مستخدم پذیرد نویس در ابتدای تأسیس و شروع فعالیت صندوق طی عمر صندوق مستهنگ می گردد.

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

۲۰- موجودی نقد

یادداشت	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
	ریال	ریال
سپرده های بانکی	۶,۳۴۶,۹۰۰,۹۳۸	۳,۴۹۸,۰۹۵,۴۴۹
	۶,۳۴۶,۹۰۰,۹۳۸	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	۳۳,۷۳۸,۳۳۶	۰.۰۲
تجارت	کوتاه مدت	مختلف	۰.۰۲	۲,۲۳۴,۵۸۸,۲۹۸	۰.۰۰
صادرات	کوتاه مدت	مختلف	۰.۰۳	۳,۲۴۰,۹۲۶,۷۲۳	۰.۰۳
خاورمیانه	کوتاه مدت	مختلف	۰.۰۰	۸۵,۱۱۱,۷۴۲	۰.۰۱
پاسارگاد	کوتاه مدت	مختلف	۰.۰۰	۴۷,۳۱۳,۱۷۹	۰.۰۰
کردشگری	کوتاه مدت	مختلف	۰.۰۱	۶۹۹,۵۸۳,۶۶۰	۰.۰۰
			۰.۰۷	۶,۳۴۶,۹۰۰,۹۳۸	۰.۰۶

۲۱- پرداختنی های تجاری و سایر پرداختنی ها

ارکان:

یادداشت	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
	ریال	ریال
مدیر- تامین سرمایه بانک مسکن	۸,۵۵۶,۸۰۱,۸۵۸	۹,۷۱۱,۷۱۶,۰۱۵
مدیر بهره برداری-تامین سرمایه بانک مسکن	۱۷,۱۱۳,۵۹۳,۷۷۳	۱۹,۴۳۸,۷۳۳,۴۴۵
بارار گردان-تامین سرمایه بانک مسکن	۸,۵۵۶,۸۰۱,۸۵۸	۹,۷۱۹,۳۶۶,۶۹۰
متولی - موسسه حسابرسی سامان پندار	۱,۱۸۴,۷۹۴,۵۱۸	۹۵۶,۷۱۳,۳۲۰
حسابرس - موسسه حسابرسی ارقام بگر آریا	۱,۳۳۱,۷۰۷,۵۵۰	۱,۰۰۰,۹۹۹,۵۶۶
	۳۶,۷۴۳,۶۹۹,۵۵۷	۴۰,۸۲۷,۵۲۸,۰۳۶
سایر:		
ذخیره هزینه تصفیه	۱,۰۰۴,۵۶۶,۲۰۹	۱,۰۰۴,۵۶۶,۲۰۹
ذخیره هزینه نرم افزار	۲,۵۵۸,۲۰۵,۹۰۹	۱,۹۱۰,۲۵۵,۳۲۸
ذخیره برگزاری مجمع	۳۵,۱۰۸,۰۰۰	۳۵,۱۰۸,۰۰۰
بدهی به مدیر بهره برداری	۱۵,۵۲۵,۱۷۵,۸۷۶	۴۷,۶۵۰,۶۴۴,۴۱۱
پرداختنی به سرمایه گذاران بابت تقسیم سود صندوق	۱,۱۹۲,۳۰۳,۴۱۳	۶۵۷,۹۲۶,۱۳۶
	۲۰,۳۱۵,۳۵۹,۴۰۷	۵۱,۲۵۸,۵۰۰,۰۸۴
	۵۷,۰۵۹,۰۵۸,۹۶۴	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 یا پیمانکار(شرکت شالوده سازان) طبق اعلام مدیر بهره برداری می باشد که پس از تحویل قطعی و ارائه مقابله 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.

۲۱-۲- مبالغ درج شده تحت عنوان پرداختنی به سرمایه گذاران بابت تقسیم سود صندوق، مربوط به آن دسته از سهامدارانی است که به دلیل عدم ثبت نام در سامانه سجام یا انسداد حساب بانکی و عدم اسکان واریز وجه، سود ایشان به حساب های بانکی واریز نگردیده است. در همین راستا، اطلاعات هویتی و مبالغ متعلق به این سهامداران به تمامی شعب بانک صادرات در سراسر کشور ابلاغ شده است؛ لذا این گروه از سهامداران می توانند با مراجعه حضوری به شعب مذکور، نسبت به دریافت سود متعلقه اقدام نمایند.

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

۲۲- خالص دارایی ها

واحدهای سرمایه گذاری ممتاز

۱۴۰۴/۱۲/۲۹		۱۴۰۵/۰۶/۳۱		تعداد
درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	
	ریال		ریال	
۴.۰۰	۲۵۲,۳۴۶,۷۰۲,۱۰۵	۴.۰۰	۳۷۳,۸۹۷,۸۱۳,۶۳۸	۲۰,۰۰۰,۰۰۰
۰.۵۰	۳۱,۵۴۳,۳۳۷,۷۶۳	۰.۵۰	۴۶,۷۳۷,۲۲۶,۷۰۵	۲,۵۰۰,۰۰۰
۰.۵۰	۳۱,۵۴۳,۳۳۷,۷۶۳	۰.۵۰	۴۶,۷۳۷,۲۲۶,۷۰۵	۲,۵۰۰,۰۰۰
۵.۰۰	۳۱۵,۴۳۳,۳۷۷,۶۳۱	۵.۰۰	۴۶۷,۳۷۲,۴۶۷,۰۴۷	۲۵,۰۰۰,۰۰۰
درصد	مبلغ	درصد	مبلغ	تعداد
	ریال		ریال	
۹۵	۵,۹۹۳,۲۳۴,۱۷۴,۹۸۹	۹۵	۸,۸۸۰,۰۷۳,۰۷۳,۸۹۸	۴۷۵,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰	۶,۳۰۸,۶۶۷,۵۵۲,۶۲۰	۱۰۰	۹,۳۴۷,۴۴۵,۳۴۰,۹۴۵	۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰

واحدهای سرمایه گذاری عادی

سایر سرمایه گذاران عادی

۲۳- نقد حاصل از عملیات

شش ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۰۶/۳۱	شش ماهه منتهی به ۱۴۰۵/۰۶/۳۱
ریال	ریال
۶۵۵,۵۱۱,۴۰۹,۵۲۲	۳,۷۲۴,۷۷۷,۷۸۸,۳۲۵
(۱۷,۲۲۴,۵۱۴,۷۸۸)	(۳,۱۲۲,۷۸۳,۵۵۰,۵۴۰)
۶۳۸,۲۸۶,۸۹۴,۷۴۴	۶۰۱,۹۹۴,۲۳۷,۷۸۵
(۴۰۲,۴۱۴,۹۳۸,۹۳۸)	.
۲,۶۲۰,۵۸۲,۲۴۷,۴۶۴	.
۳,۰۰۲,۲۸۰,۴۸۶	۵,۰۸۲,۵۲۷,۵۱۳
(۱,۵۲۱,۱۹۷,۱۴۱,۴۷۳)	(۳۳,۱۰۲,۰۳۳,۹۶۵)
(۲,۰۶۳,۱۹۸,۶۹۹)	(۳۵,۰۲۶,۹۶۹,۱۵۷)
۶۹۷,۹۰۹,۲۶۸,۸۴۰	(۶۳,۰۴۶,۴۷۵,۶۰۹)
۱,۳۳۶,۱۹۶,۱۶۳,۵۸۴	۵۳۸,۹۴۷,۷۶۲,۱۷۶

سود خالص

تعدیلات:

سود تغییر ارزش سرمایه گذاری

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 شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۲۴- مدیریت سرمایه و ریسک ها

۲۴-۱- عوامل ریسک

۲۴-۱-۱- 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.

۲۴-۱-۲- 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.

۲۴-۱-۳- 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.

۲۴-۱-۴- 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.

۲۴-۱-۵- 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 مواعد 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.

۲۴-۱-۶- 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 بیانجامد 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 شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

۷-۱-۲۴-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.

۸-۱-۲۴-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.

۹-۱-۲۴-ریسک نکل اوراق بهادار

اوراق بهادار شرکتها بخش کوچکی از داراییهای صندوق را تشکیل میدهد گرچه صندوق در اوراق بهاداری سرمایه گذاری می کند که سود حداقل برای آنها تعیین و پرداخت سود و اصل سرمایه گذاری آن توسط یک مؤسسه معتبر تضمین شده است یا برای پرداخت اصل و سود سرمایه گذاری در آنها، وثایق معتبر و کافی وجود دارد؛ ولی این احتمال وجود دارد که ناشر و ضامن به تعهدات خود در پرداخت به موقع سود و اصل اوراق بهادار، عمل نمایند یا ارزش وثایق به طرز قابل توجهی کاهش یابد به طوری که پوشش دهنده ی اصل سرمایه گذاری و سود متعلق به آن نباشند وقوع این اتفاقات می تواند باعث تحمیل ضرر به صندوق و متعاقباً سرمایه گذاران شوند.

۱۰-۱-۲۴-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.

۱۱-۱-۲۴-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.

۱۲-۱-۲۴-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 شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵

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

نام	نوع وابستگی	دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور ۱۴۰۵				دوره شش ماهه منتهی به ۳۱ شهریور 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، بازار گردان و متعهد پذیره نویس و سهامدار ممتاز	ممتاز	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴٪	۲۰,۰۰۰,۰۰۰	۴٪	۴٪
		عادی	۱۰۷,۵۰۷,۲۸۲	۲۲٪	۲۹۵,۴۵۷,۱۸۵	۵۹٪	۵۹٪
		ممتاز	۳,۵۰۰,۰۰۰	۱٪	۳,۵۰۰,۰۰۰	۰.۵٪	۰.۵٪
شرکت تامین آتیه مسکن	سهامدار ممتاز و عادی	عادی	۱۶,۵۰۰,۰۰۰	۳٪	۱۶,۰۰۰,۰۰۰	۳٪	۳٪
		ممتاز	۳,۵۰۰,۰۰۰	۱٪	۳,۵۰۰,۰۰۰	۰.۵٪	۰.۵٪
شرکت گروه خدمات بازار سرمایه آرمان آبی	سهامدار ممتاز	عادی	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲٪	۶۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۲٪	۱۲٪
گروه مالی بانک مسکن	وابسته به مدیر صندوق						

۲۶- معاملات با اشخاص وابسته و مانند حساب:

طرف معامله	نوع وابستگی	شرح معامله		مانده طلب (بدهی) - ریال	مانده طلب (بدهی) - ریال
		ارزش معامله (ریال)	تاریخ معامله		
شرکت تامین سرمایه بانک مسکن	مدیر، مدیر بهره برداری، بازار گردان و متعهد پذیره نویس	کارمزد ارکان	۶۷,۸۹۱,۱۴۱,۸۶۸	۱۴۰۵/۰۶/۳۱	۱۴۰۴/۱۲/۲۹
مؤسسه حسابرسی سامان پندار	مشاوری	کارمزد ارکان	۳,۳۶۹,۵۸۹,۰۳۶	۱,۱۸۴,۷۹۴,۵۱۸	(۸۷۴,۵۲۰,۵۴۰)
مؤسسه حسابرسی ارقام نگر	حسابرسی	کارمزد ارکان	۱,۳۴۱,۷۰۷,۹۸۴	۱,۳۳۱,۷۰۷,۵۵۰	(۵۹۵,۳۹۶,۶۶۲)

۱-۲۷- کلیه معاملات با ارکان و اشخاص وابسته بر اساس ارزش منصفانه انجام گرفته است.

۲۷- 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.

۲۸- 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.