



صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن شمال غرب
گزارش خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده
در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۶

به پیوست خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به ارزش روز و بهای تمام شده صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن شمال غرب در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۶ به همراه اجزای تشکیل دهنده آن به شرح زیر تقدیم می‌گردد.

شماره صفحه

۲

۳

۴-۶

خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده
تاریخچه و موضوع گزارش
یادداشت‌های توضیحی

گزارش مذکور براساس مقررات و دستور العمل‌های سازمان بورس و اوراق بهادار تهیه و در تاریخ ۱۳۹۷/۰۲/۰۱ به تأیید هیئت مدیره رسیده است.

امضاء

سمت

نام نماینده اشخاص حقوقی

اعضای هیأت مدیره

رئیس هیئت مدیره

محمدرضا امینی

شرکت مشاور سرمایه‌گذاری ارزش پرداز آریان

نایب رئیس هیئت مدیره

محمد مهدی نادری نورعینی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

عضو هیئت مدیره

فرهاد یاسمی

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب

عضو هیات مدیره

سید مسعود مروج جهرمی

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز

عضو هیات مدیره

مهدی شهریاری

شرکت پارس مسکن سامان



صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن شمال غرب
گزارش خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده
در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۶

به پیوست خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به ارزش روز و بهای تمام شده صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن شمال غرب در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۶ به همراه اجزای تشکیل دهنده آن به شرح زیر تقدیم می‌گردد.

شماره صفحه
۲
۳
۴-۶

خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده
تاریخچه و موضوع گزارش
یادداشت‌های توضیحی

گزارش مذکور براساس مقررات و دستور العمل‌های سازمان بورس و اوراق بهادار تهیه و در تاریخ ۱۳۹۷/۰۲/۰۱ به تائید هیئت مدیره رسیده است.

امضاء	سمت	نام نماینده اشخاص حقوقی	اعضای هیأت مدیره
	رئیس هیئت مدیره	محمد رضا امینی	شرکت مشاور سرمایه‌گذاری ارزش پرداز آریان
	نایب رئیس هیئت مدیره	محمد مهدی نادری نورعینی	شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن
	عضو هیئت مدیره	فرهاد یاسمی	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب
	عضو هیات مدیره	سید مسعود مروج جهرمی	شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز
	عضو هیات مدیره	مهدی شهریاری	شرکت پارس مسکن سامان



صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن شمال غرب
گزارش خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده
در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۶

به پیوست خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به ارزش روز و بهای تمام شده صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن شمال غرب در تاریخ ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۶ به همراه اجزای تشکیل دهنده آن به شرح زیر تقدیم می‌گردد.

شماره صفحه

۲

۳

۴-۶

خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده
تاریخچه و موضوع گزارش
یادداشت‌های توضیحی

گزارش مذکور براساس مقررات و دستور العمل‌های سازمان بورس و اوراق بهادار تهیه و در تاریخ ۱۳۹۷/۰۲/۰۱ به تأیید هیئت مدیره رسیده است.

امضاء

سمت

نام نماینده اشخاص حقوقی

اعضای هیأت مدیره

رئیس هیئت مدیره

محمد رضا امینی

شرکت مشاور سرمایه‌گذاری ارزش پرداز آریان

نایب رئیس هیئت مدیره

محمد مهدی نادری نورعینی

شرکت گروه سرمایه‌گذاری مسکن

عضو هیئت مدیره

فرهاد یاسمی

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب

عضو هیات مدیره

سید مسعود مروج جهرمی

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن البرز

عضو هیات مدیره

مهدی شهریاری

شرکت پارس مسکن سامان

صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن شمال غرب

گزارش خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به ارزش روز و به بهای تمام شده

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۶

۱۳۹۵/۱۲/۳۰		۱۳۹۶/۱۲/۲۹		یادداشت	دارایی‌ها
بهای تمام شده	ارزش روز	بهای تمام شده	ارزش روز		
ریال	ریال	ریال	ریال		
					دارایی‌های جاری:
۶,۴۸۱,۹۱۷,۱۵۷	۶,۴۸۱,۹۱۷,۱۵۷	۱,۲۲۹,۵۳۶,۰۲۹	۱,۲۲۹,۵۳۶,۰۲۹	۳	موجودی نقد
۱۲۳,۵۵۴,۹۹۸	۱۲۳,۵۵۴,۹۹۸	.	.	۴	دریافتی‌های تجاری و غیر تجاری
۱۸۵,۷۱۶,۰۳۱,۲۰۰	۱۵۱,۴۴۹,۶۷۳,۲۵۳	۲۴۱,۱۹۴,۸۱۰,۸۰۰	۲۸۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵	موجودی املاک
۳۳,۹۷۰,۳۲۷,۹۷۴	۳۳,۹۷۰,۳۲۷,۹۷۴	۲۲,۹۸۴,۹۴۳,۴۵۴	۲۱,۶۱۸,۱۷۸,۲۰۰	۶	پیش پرداخت‌ها
۲۲۶,۲۹۱,۸۳۱,۳۲۹	۱۹۲,۰۲۵,۴۷۳,۳۸۲	۲۶۵,۴۰۹,۲۹۰,۲۸۳	۳۰۴,۵۴۷,۷۱۴,۲۲۹		جمع دارایی‌های جاری
					دارایی‌های غیر جاری:
۲۲۶,۲۹۱,۸۳۱,۳۲۹	۱۹۲,۰۲۵,۴۷۳,۳۸۲	۲۶۵,۴۰۹,۲۹۰,۲۸۳	۳۰۴,۵۴۷,۷۱۴,۲۲۹		جمع دارایی‌ها
					بدهی‌های جاری:
۱۲,۷۰۳,۹۱۴,۲۱۳	۱۲,۷۰۳,۹۱۴,۲۱۳	۳۶,۰۳۸,۶۱۷,۱۰۱	۳۶,۰۳۸,۶۱۷,۱۰۱	۷	پرداختی‌های تجاری و غیر تجاری
۱۲,۷۰۳,۹۱۴,۲۱۳	۱۲,۷۰۳,۹۱۴,۲۱۳	۳۶,۰۳۸,۶۱۷,۱۰۱	۳۶,۰۳۸,۶۱۷,۱۰۱		جمع بدهی‌های جاری
					بدهی‌های غیر جاری:
۲,۳۲۳,۳۳۳,۳۳۴	۲,۳۲۳,۳۳۳,۳۳۴	۳,۹۶۳,۳۳۳,۳۳۴	۳,۹۶۳,۳۳۳,۳۳۴	۸	ذخیره تصفیه صندوق
۱۵,۰۲۷,۲۴۷,۵۴۷	۱۵,۰۲۷,۲۴۷,۵۴۷	۴۰,۰۰۱,۹۵۰,۴۳۵	۴۰,۰۰۱,۹۵۰,۴۳۵		جمع بدهی‌ها
۲۱۱,۳۶۴,۵۸۳,۷۸۲	۱۷۶,۹۹۸,۲۲۵,۸۳۵	۲۲۵,۴۰۷,۳۳۹,۸۴۸	۲۶۴,۵۴۵,۷۶۳,۷۹۴		خالص دارایی‌ها
۲۰,۶۹۷,۴۰۰	۲۰,۶۹۷,۴۰۰	۲۰,۶۹۷,۴۰۰	۲۰,۶۹۷,۴۰۰		تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری
۱۰,۲۰۷	۸,۵۵۲	۱۰,۸۹۱	۱۲,۷۸۲		خالص دارایی هر واحد سرمایه‌گذاری

صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان مسکن شمال غرب

یادداشت‌های توضیحی گزارش خالص ارزش واحدهای سرمایه گذاری به ارزش روز و بهای تمام شده

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفندماه ۱۳۹۷

۱- تاریخچه و فعالیت

۱-۱- تاریخچه

صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان مسکن شمال غرب از مصادیق صندوق‌های سرمایه گذاری موضوع بند ۲۱ ماده ۱ قانون بازار اوراق بهادار و بند ه ماده ۱ قانون توسعه ابزارها و نهادهای مالی جدید، محسوب می‌گردد. این صندوق، طی شماره ۳۶۱۹۳ در تاریخ ۹۴/۰۳/۲۷ نزد مرجع ثبت شرکت‌ها و موسسات غیرتجاری تهران و در تاریخ ۱۳۹۴/۰۶/۲۸ تحت شماره ۱۱۳۷۱ نزد سازمان بورس و اوراق بهادار به ثبت رسیده و از انواع صندوق‌های قابل معامله در بورس می‌باشد که واحدهای سرمایه گذاری آن با نماد صغرب در فرابورس ایران معامله می‌گردد. مدت فعالیت صندوق به موجب ماده (۵) اساسنامه، ۳۶ ماه است. مرکز اصلی صندوق در تهران و نشانی آن: بلوار میرداماد، میدان مادر، خیابان شاه نظری، شماره ۸ می‌باشد و در تاریخ ۹۴/۰۸/۰۳ مجوز تاسیس و فعالیت را از سازمان بورس و اوراق بهادار اخذ نموده است.

۱-۲- موضوع گزارش

گزارش خالص هر واحد سرمایه گذاری به ارزش روز و بهای تمام شده بر اساس ماده ۱۵ اساسنامه و صورتهای مالی حسابرسی شده سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۷ تهیه شده است.

۲- مفروضات تهیه گزارش

۲-۱- موجودی نقد معادل ارزش دفتری در تاریخ ترازنامه

۲-۲- دارایی‌های جاری شامل پیش پرداخت و دریافتی‌های تجاری و غیر تجاری با نرخ ۱۸٪ سالانه تنزیل شده است.

۲-۳- پروژه در جریان ساخت، معادل ارزش تعیین شده توسط کارشناس رسمی دادگستری می‌باشد.

۲-۴- بدهی‌ها معادل ارزش دفتری در تاریخ ترازنامه می‌باشد.

صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن شمال غرب

یادداشت‌های توضیحی گزارش خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۶

۳- موجودی نقد

موجودی نقد بشرح زیر تفکیک می‌شود:

۱۳۹۵/۱۲/۳۰		۱۳۹۶/۱۲/۲۹
بهای تمام شده	ارزش روز	بهای تمام شده
ریال	ریال	ریال
.	.	۱,۲۱۶,۱۲۲,۲۹۷
۶,۴۷۰,۴۶۷,۱۵۷	۶,۴۷۰,۴۶۷,۱۵۷	۱۲,۴۹۸,۵۷۴
۱,۴۵۰,۰۰۰	۱,۴۵۰,۰۰۰	۸۶۵,۱۵۸
.	.	۵۰,۰۰۰
۱۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰,۰۰۰,۰۰۰	.
۶,۴۸۱,۹۱۷,۱۵۷	۶,۴۸۱,۹۱۷,۱۵۷	۱,۲۲۹,۵۳۶,۰۲۹

حساب سپرده شماره ۴۲۰۲۲۰۲۰۴۷۲۱ بانک مسکن
 سپرده کوتاه مدت به شماره ۰۲۰۳۳۱۸۶۳۰۰۰۱ بانک دی
 حساب جاری به شماره ۱۴۰۰۵۲۳۶۷۶۶ بانک مسکن
 حساب کوتاه مدت شماره ۱۶۰۰۰۰۰۰۰۲۸۲ بانک مسکن
 حساب جاری به شماره ۰۱۰۳۴۳۰۸۹۷۰۰۱ بانک دی

۴- دریافتنی‌های تجاری و غیر تجاری

۴-۱- دریافتنی‌های کوتاه مدت

۱۳۹۵/۱۲/۳۰		
بهای تمام شده	ارزش روز	بهای تمام شده
ریال	ریال	ریال
۱۲۳,۵۵۴,۹۹۸	۱۲۳,۵۵۴,۹۹۸	.
۱۲۳,۵۵۴,۹۹۸	۱۲۳,۵۵۴,۹۹۸	.

غیر تجاری:

سود سپرده دریافتنی
 انتقال به خریداران

صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن شمال غرب

یادداشت‌های توضیحی گزارش خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری به ارزش روز و به بهای تمام شده

سال مالی منتهی به ۲۹ اسفند ماه ۱۳۹۶

۵- موجودی املاک

موجودی املاک بشرح زیر تفکیک می‌شود:

۱۳۹۵/۱۲/۳۰		۱۳۹۶/۱۲/۲۹		یادداشت
بهای تمام شده	ارزش روز	بهای تمام شده	ارزش روز	
ریال	ریال	ریال	ریال	
۱۸۵,۷۱۶,۰۳۱,۲۰۰	۱۹۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴۱,۱۹۴,۸۱۰,۸۰۰	۲۸۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵-۱
۱۸۵,۷۱۶,۰۳۱,۲۰۰	۱۵۱,۴۴۹,۶۷۳,۲۵۳	۲۴۱,۱۹۴,۸۱۰,۸۰۰	۲۸۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	

املاک در جریان ساخت

۵-۱- گزارش کارشناس رسمی دادگستری به شرح ذیل می‌باشد:

نام کارشناس	شماره گزارش	تاریخ گزارش	برآورد ارزش روز پروژه	حق الزحمه کارشناسی
ریال	ریال	ریال	ریال	ریال
آقای ایوب احمدی	۹۸ ک ۹۷	۱۳۹۷/۰۱/۱۷	۲۸۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰,۰۰۰

۵-۲- اقلام تشکیل دهنده پروژه در جریان ساخت

نوع مخارج	بهای تمام شده ۱۳۹۶/۱۲/۲۹	بهای تمام شده ۱۳۹۵/۱۲/۳۰
ریال	ریال	ریال
زمین و پروانه	۱۰۶,۹۷۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۶,۹۷۴,۰۰۰,۰۰۰
اسکلت	۷۰,۲۲۱,۲۷۶,۰۰۰	۵۵,۷۰۳,۲۵۰,۰۰۰
سفت کاری و نازک کاری	۴۴,۲۴۴,۸۲۲,۴۰۰	۱۱,۸۵۱,۳۰۶,۲۰۰
تجهیز و برچیدن کارگاه	۶,۱۵۶,۶۷۵,۰۰۰	۶,۱۵۶,۶۷۵,۰۰۰
تاسیسات مکانیکی	۶,۴۱۷,۰۱۴,۴۰۰	۰
عملیات خاکی	۴,۶۹۰,۸۰۰,۰۰۰	۴,۶۹۰,۸۰۰,۰۰۰
حق الزحمه ناظر	۷۹۶,۰۰۰,۰۰۰	۳۴۰,۰۰۰,۰۰۰
تاسیسات برقی	۱,۶۱۸,۳۲۶,۰۰۰	۰
عوارض ساخت	۹۱,۰۰۷,۰۰۰	۰
انشعابات	۴,۸۵۰,۰۰۰	۰
	۲۴۱,۱۹۴,۸۱۰,۸۰۰	۱۸۵,۷۱۶,۰۳۱,۲۰۰

۵-۳- سایر اطلاعات مربوط به پروژه

شرح	واحد اندازه‌گیری	۱۳۹۶	۱۳۹۵
تعداد واحد	دستگاه	۹۶	۹۶
مترائ قابل فروش	متر مربع	۱۴,۰۷۷	۱۴,۰۷۷
برآورد زمان تکمیل	تاریخ	۱۳۹۷/۰۸/۰۳	۱۳۹۷/۰۸/۰۳
مبلغ برآورد اولیه	میلیون ریال	۲۳۴,۵۴۰	۲۳۴,۵۴۰
برآورد مخارج تکمیل	میلیون ریال	۱۰۱,۱۱۵	۱۵۵,۸۱۸
درصد تکمیل	درصد	۵۶/۹۳٪	۳۴/۰۴٪

