



صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن شمال غرب
گزارش خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده
در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۳۹۷

به پیوست خالص ارزش هر واحد سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن شمال غرب در تاریخ ۳۱ خرداد ماه ۱۳۹۷ 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

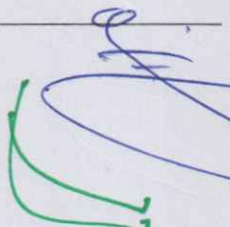

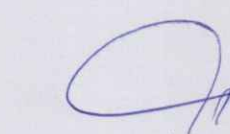
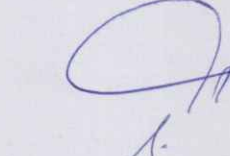
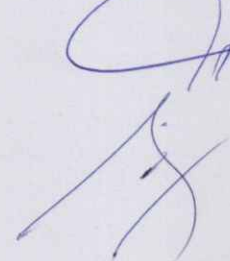
گزارش مذکور براساس مقررات و دستور العمل‌های سازمان بورس و اوراق بهادار تهیه و در تاریخ ۱۳۹۷/۰۵/۱۰ به تائید هیئت مدیره رسیده است.

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 ۳۱ خرداد ماه ۱۳۹۷

۱۳۹۶/۱۲/۲۹		۱۳۹۷/۰۳/۳۱		یادداشت	دارایی‌ها
بهای تمام شده	ارزش روز	بهای تمام شده	ارزش روز		
ریال	ریال	ریال	ریال		
دارایی‌های جاری:					
۱,۲۲۹,۵۳۶,۰۲۹	۱,۲۲۹,۵۳۶,۰۲۹	۱۱,۵۹۱,۶۲۰,۷۳۸	۱۱,۵۹۱,۶۲۰,۷۳۸	۳	موجودی نقد
.	.	۴,۵۵۱,۶۴۶,۹۲۸	۴,۵۵۱,۶۴۶,۹۲۸	۴	سرمایه‌گذاری کوتاه مدت
.	.	۲,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۵	دریافتی‌های تجاری و غیر تجاری
۲۴۱,۱۹۴,۸۱۰,۸۰۰	۲۸۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴۸,۵۵۶,۵۰۶,۳۰۰	۲۴۸,۵۵۶,۵۰۶,۳۰۰	۶	موجودی املاک
۲۲,۹۸۴,۹۴۳,۴۵۴	۲۱,۶۱۸,۱۷۸,۲۰۰	۲۱,۵۳۹,۰۰۴,۳۵۴	۲۱,۵۳۹,۰۰۴,۳۵۴	۷	پیش پرداخت‌ها
۲۶۵,۴۰۹,۲۹۰,۲۸۳	۳۰۴,۵۴۷,۷۱۴,۲۲۹	۲۸۱,۶۳۸,۷۷۸,۳۲۰	۲۸۱,۶۳۸,۷۷۸,۳۲۰		جمع دارایی‌های جاری
دارایی‌های غیر جاری:					
۱,۳۳۴,۵۰۵,۰۵۷	۱,۳۳۴,۵۰۵,۰۵۷	۲,۴۸۸,۷۱۶,۵۶۴	۲,۴۸۸,۷۱۶,۵۶۴		دریافتی‌های بلند مدت
۳۶۶,۷۴۳,۷۹۵,۳۴۰	۳۰۵,۸۸۲,۲۱۹,۲۸۶	۲۹۱,۱۲۷,۴۹۴,۸۸۴	۲۹۱,۱۲۷,۴۹۴,۸۸۴		جمع دارایی‌ها
بدهی‌های جاری:					
۳۶,۰۰۷,۷۱۷,۱۰۱	۳۶,۰۰۷,۷۱۷,۱۰۱	۴۹,۵۷۶,۶۴۷,۵۳۱	۴۹,۵۷۶,۶۴۷,۵۳۱	۸	پرداختی‌های تجاری و غیر تجاری
۳۶,۰۰۷,۷۱۷,۱۰۱	۳۶,۰۰۷,۷۱۷,۱۰۱	۴۹,۵۷۶,۶۴۷,۵۳۱	۴۹,۵۷۶,۶۴۷,۵۳۱		جمع بدهی‌های جاری
بدهی‌های غیر جاری:					
۱۸,۷۶۳,۰۴۶,۵۷۵	۱۸,۷۶۳,۰۴۶,۵۷۵	۲۹,۹۰۵,۵۷۸,۰۸۲	۲۹,۹۰۵,۵۷۸,۰۸۲		تسهیلات مالی بلند مدت
۳,۹۶۳,۳۳۳,۳۳۴	۳,۹۶۳,۳۳۳,۳۳۴	۴,۳۷۳,۳۳۳,۳۳۴	۴,۳۷۳,۳۳۳,۳۳۴	۱۰	ذخیره تصفیه صندوق
۲۲,۷۲۶,۳۷۹,۹۰۹	۲۲,۷۲۶,۳۷۹,۹۰۹	۳۴,۲۷۸,۹۱۱,۴۱۶	۳۴,۲۷۸,۹۱۱,۴۱۶		جمع بدهی‌ها
۵۸,۷۳۴,۰۹۷,۰۱۰	۵۸,۷۳۴,۰۹۷,۰۱۰	۸۳,۸۵۵,۵۵۸,۹۴۷	۸۳,۸۵۵,۵۵۸,۹۴۷		خالص دارایی‌ها
۲۰۸,۰۰۹,۶۹۸,۳۳۰	۲۴۷,۱۴۸,۱۲۲,۲۷۶	۲۰۷,۲۷۱,۹۳۵,۹۳۷	۲۰۷,۲۷۱,۹۳۵,۹۳۷		تعداد واحدهای سرمایه‌گذاری
۲۰,۶۹۷,۴۰۰	۲۰,۶۹۷,۴۰۰	۲۰,۶۹۷,۴۰۰	۲۰,۶۹۷,۴۰۰		خالص دارایی هر واحد سرمایه‌گذاری
۱۰,۰۵۰	۱۱,۹۴۱	۱۰,۰۱۴	۱۰,۰۱۴		

صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان مسکن شمال غرب
یادداشت‌های توضیحی گزارش خالص ارزش واحدهای سرمایه گذاری به بهای تمام شده
در تاریخ ۱۳۹۷/۰۳/۳۱

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 ۵ 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 بهای تمام شده بر اساس ماده ۱۵ اساسنامه و صورتهای مالی حسابرسی شده سال مالی منتهی به ۳۱ خرداد 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 پرداخت‌ها 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 است.

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

صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن شمال غرب

یادداشت‌های توضیحی گزارش خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده

در تاریخ ۱۳۹۷/۰۳/۳۱

۳- موجودی نقد

موجودی نقد به شرح زیر تفکیک می‌شود:

۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۰۳/۳۱
ریال	ریال
۱,۲۱۶,۱۲۲,۲۹۷	۱۱,۵۹۱,۵۷۰,۷۳۸
۵۰,۰۰۰	۵۰,۰۰۰
۱۲,۴۹۸,۵۷۴	۰
۸۶۵,۱۵۸	۰
<u>۱,۲۲۹,۵۳۶,۰۲۹</u>	<u>۱۱,۵۹۱,۶۲۰,۷۳۸</u>

حساب سپرده شماره ۴۲۰۲۲۰۲۰۴۷۲۱ بانک مسکن
حساب کوتاه مدت شماره ۱۶۰۰۰۰۰۰۰۳۸۲ بانک مسکن
سپرده کوتاه مدت به شماره ۰۲۰۳۳۱۸۶۳۰۰۰۱ بانک دی
حساب جاری به شماره ۱۴۰۰۵۲۳۶۷۶۶ بانک مسکن

۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۰۳/۳۱
۰	۴,۵۵۱,۷۱۹,۶۸۳
۰	<u>۴,۵۵۱,۷۱۹,۶۸۳</u>

۴- حساب سرمایه‌گذاریهای کوتاه مدت

سرمایه‌گذاری در اوراق با درآمد ثابت

۵- دریافتنی‌های تجاری و غیر تجاری

۵-۱- دریافتنی‌های کوتاه مدت

۱۳۹۶/۱۲/۲۹	۱۳۹۷/۰۳/۳۱
ریال	ریال
۰	۲,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۰	<u>۲,۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰</u>

غیر تجاری:

حسابهای دریافتنی تجاری

صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن شمال غرب

یادداشت‌های توضیحی گزارش خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده

در تاریخ ۱۳۹۷/۰۳/۳۱

۶- موجودی املاک

موجودی املاک بشرح زیر تفکیک می‌شود:

۱۳۹۶/۱۲/۲۹		۱۳۹۷/۰۳/۳۱		یادداشت	
بهای تمام شده	ارزش روز	بهای تمام شده	ارزش روز		
ریال	ریال	ریال	ریال		
۲۴۱,۱۹۴,۸۱۰,۸۰۰	۲۸۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴۸,۵۵۶,۵۰۶,۳۰۰		۵-۱	املاک در جریان ساخت ۵-۱
۲۴۱,۱۹۴,۸۱۰,۸۰۰	۲۸۱,۷۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۴۸,۵۵۶,۵۰۶,۳۰۰			

۶-۱- گزارش کارشناس رسمی دادگستری به شرح ذیل می‌باشد:

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

۶-۲- اقلام تشکیل دهنده پروژه در جریان ساخت

نوع مخارج	۱۳۹۷/۰۳/۳۱	بهای تمام شده	۱۳۹۶/۱۲/۲۹	بهای تمام شده
	ریال	ریال	ریال	ریال
زمین و پروانه	۱۰۶,۹۷۴,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۶,۹۷۴,۰۰۰,۰۰۰		۱۰۶,۹۷۴,۰۰۰,۰۰۰
اسکلت	۷۰,۲۲۱,۲۷۶,۰۰۰	۷۰,۲۲۱,۲۷۶,۰۰۰		۷۰,۲۲۱,۲۷۶,۰۰۰
سفت کاری و نازک کاری	۴۹,۲۷۹,۱۹۹,۴۰۰	۴۹,۲۷۹,۱۹۹,۴۰۰		۴۴,۲۲۴,۸۶۲,۴۰۰
تجهیز و برچیدن کارگاه	۶,۱۵۶,۶۷۵,۰۰۰	۶,۱۵۶,۶۷۵,۰۰۰		۶,۱۵۶,۶۷۵,۰۰۰
تاسیسات مکانیکی	۸,۰۵۲,۹۳۰,۹۰۰	۸,۰۵۲,۹۳۰,۹۰۰		۶,۴۱۷,۰۱۴,۴۰۰
عملیات خاکی	۴,۶۹۰,۸۰۰,۰۰۰	۴,۶۹۰,۸۰۰,۰۰۰		۴,۶۹۰,۸۰۰,۰۰۰
حق الزحمه ناظر	۹۲۸,۰۰۰,۰۰۰	۹۲۸,۰۰۰,۰۰۰		۷۹۶,۰۰۰,۰۰۰
تاسیسات برقی	۲,۱۵۷,۷۶۸,۰۰۰	۲,۱۵۷,۷۶۸,۰۰۰		۱,۶۱۸,۳۲۶,۰۰۰
عوارض نوسازی	۹۱,۰۰۷,۰۰۰	۹۱,۰۰۷,۰۰۰		۹۱,۰۰۷,۰۰۰
انشعابات	۴,۸۵۰,۰۰۰	۴,۸۵۰,۰۰۰		۴,۸۵۰,۰۰۰
	۲۴۸,۵۵۶,۵۰۶,۳۰۰	۲۴۸,۵۵۶,۵۰۶,۳۰۰		۲۴۱,۱۹۴,۸۱۰,۸۰۰

۶-۳- سایر اطلاعات مربوط به پروژه

شرح	واحد اندازه‌گیری	۱۳۹۷	۱۳۹۶
تعداد واحد	دستگاه	۹۶	۹۶
مترائز قابل فروش	متر مربع	۱۳,۸۳۴	۱۳,۸۳۴
برآورد زمان تکمیل	تاریخ	۱۳۹۷/۰۸/۰۴	۱۳۹۷/۰۸/۰۴
مبلغ برآورد اولیه	میلیون ریال	۲۳۴,۵۴۰	۲۳۴,۵۴۰
برآورد مخارج تکمیل	میلیون ریال	۹۳,۸۸۵	۱۰۱,۱۱۵
درصد تکمیل (۱۳۹۷/۰۲/۳۱)	درصد	۶۲.۲۳%	۵۶.۹۳%

صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان مسکن شمال غرب

یادداشت‌های توضیحی گزارش خالص ارزش واحدهای سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده

در تاریخ ۱۳۹۷/۰۳/۳۱

۷- پیش پرداخت‌ها

پیش پرداخت‌ها عبارت است از:

۱۳۹۶/۱۲/۲۹		۱۳۹۷/۰۳/۳۱	
بهای تمام شده	ارزش روز	بهای تمام شده	ارزش روز
ریال	ریال	ریال	ریال
۲۲,۹۸۴,۹۴۳,۴۵۴	۲۱,۶۱۸,۱۷۸,۲۰۰	۲۱,۵۳۹,۰۰۴,۳۵۴	۲۱,۶۱۸,۱۷۸,۲۰۰
۲۲,۹۸۴,۹۴۳,۴۵۴	۲۱,۶۱۸,۱۷۸,۲۰۰	۲۱,۵۳۹,۰۰۴,۳۵۴	۲۱,۶۱۸,۱۷۸,۲۰۰

مدیر ساخت - شرکت سرمایه‌گذاری مسکن شمال غرب

۷-۱ مبلغ ۲۲,۹۸۴ میلیون ریال پیش پرداخت به مدیر ساخت است که با نرخ ۱۸ درصد سالانه تنزیل شده است.

۸- پرداختنی‌های تجاری و غیر تجاری

۸-۱ پرداختنی‌های کوتاه مدت

۱۳۹۶/۱۲/۲۹		۱۳۹۷/۰۳/۳۱	
بهای تمام شده	ارزش روز	بهای تمام شده	ارزش روز
ریال	ریال	ریال	ریال
۱۳,۴۶۰,۶۹۵,۳۸۰	۱۳,۴۶۰,۶۹۵,۳۸۰	۱۴,۲۳۵,۴۶۴,۹۳۰	۱۴,۲۳۵,۴۶۴,۹۳۰
۱۴,۸۷۷,۳۱۶,۹۷۰	۱۴,۸۷۷,۳۱۶,۹۷۰	۳,۴۰۴,۷۱۷,۰۴۵	۳,۴۰۴,۷۱۷,۰۴۵
۶,۸۴۰,۴۱۴,۵۳۴	۶,۸۴۰,۴۱۴,۵۳۴	۷,۲۲۲,۷۹۹,۳۰۹	۷,۲۲۲,۷۹۹,۳۰۹
۸۱,۰۰۰,۰۰۰	۸۱,۰۰۰,۰۰۰	۹۴,۶۰۰,۰۰۰	۹۴,۶۰۰,۰۰۰
		۲۴,۰۱۷,۷۹۰,۰۰۰	۲۴,۰۱۷,۷۹۰,۰۰۰
۳۵,۲۶۶,۴۲۶,۸۸۴	۳۵,۲۶۶,۴۲۶,۸۸۴	۴۸,۹۷۵,۳۷۱,۲۸۴	۴۸,۹۷۵,۳۷۱,۲۸۴
۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۵۰,۰۰۰,۰۰۰	۶۲,۵۰۰,۰۰۰	۶۲,۵۰۰,۰۰۰
۱۷۹,۷۹۰,۲۱۷	۱۷۹,۷۹۰,۲۱۷	۲۵۶,۲۹۰,۲۱۷	۲۵۶,۲۹۰,۲۱۷
۸۴,۰۰۰,۰۰۰	۸۴,۰۰۰,۰۰۰	۸۴,۰۰۰,۰۰۰	۸۴,۰۰۰,۰۰۰
۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰	.	.
۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰,۰۰۰,۰۰۰	۹۰,۰۰۰,۰۰۰
۳۰,۰۰۰,۰۰۰	۳۰,۰۰۰,۰۰۰	.	.
۷,۵۰۰,۰۰۰	۷,۵۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰	۱۵,۰۰۰,۰۰۰
.	.	۹۳,۴۸۶,۰۳۰	۹۳,۴۸۶,۰۳۰
۷۴۱,۲۹۰,۲۱۷	۷۴۱,۲۹۰,۲۱۷	۶۰۱,۲۷۶,۲۴۷	۶۰۱,۲۷۶,۲۴۷
۳۶,۰۰۷,۷۱۷,۱۰۱	۳۶,۰۰۷,۷۱۷,۱۰۱	۴۹,۵۷۶,۶۴۷,۵۳۱	۴۹,۵۷۶,۶۴۷,۵۳۱

تجاری:

سپرده حسن انجام کار
اشخاص وابسته/مدیر ساخت
سپرده بیمه
اشخاص وابسته/ناظر
پیش دریافت از مشتریان

غیر تجاری:

ذخیره حق الزحمه بازارگردان
اشخاص وابسته/مدیر صندوق
ذخیره حق حضور اعضای هیات مدیره
ذخیره حق الزحمه حسابرسی
اشخاص وابسته/متولی صندوق
ذخیره حق الزحمه کارشناسان
مالیات تکلیفی
ذخیره هزینه نرم افزار

۹- تسهیلات مالی بلند مدت

۱۳۹۶/۱۲/۲۹		۱۳۹۷/۰۳/۳۱	
بهای تمام شده	ارزش روز	بهای تمام شده	ارزش روز
ریال	ریال	ریال	ریال
۱۷,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۱۷,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۷,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰	۲۷,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰
۱,۱۶۳,۰۴۶,۵۷۵	۱,۱۶۳,۰۴۶,۵۷۵	۲,۳۰۵,۵۷۸,۰۸۲	۲,۳۰۵,۵۷۸,۰۸۲
۱۸,۷۶۳,۰۴۶,۵۷۵	۱۸,۷۶۳,۰۴۶,۵۷۵	۲۹,۹۰۵,۵۷۸,۰۸۲	۲۹,۹۰۵,۵۷۸,۰۸۲

تسهیلات

سود دوران ساخت

جمع تسهیلات

۱۰- پرداختنی‌های بلند مدت

۱۳۹۶/۱۲/۲۹		۱۳۹۷/۰۳/۳۱	
بهای تمام شده	ارزش روز	بهای تمام شده	ارزش روز
ریال	ریال	ریال	ریال
۳,۹۶۳,۳۳۳,۳۳۴	۳,۹۶۳,۳۳۳,۳۳۴	۴,۳۷۳,۳۳۳,۳۳۴	۴,۳۷۳,۳۳۳,۳۳۴
۳,۹۶۳,۳۳۳,۳۳۴	۳,۹۶۳,۳۳۳,۳۳۴	۴,۳۷۳,۳۳۳,۳۳۴	۴,۳۷۳,۳۳۳,۳۳۴

ذخیره تصفیه صندوق