

شُرکت: املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن	نماد: ارزش مسکن	شماره اطلاعیه: ۱۶+۱۱۵۳	کد صنعت: ۸۹۰+۴۴۳۶	سرمایه ثبت شده: ۱۵,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ (حسابرسی شده)		سال مالی منتهی به: ۱۴۰۲/۰۹/۳۰		سرمایه ثبت نشده: * میلیون ریال

3. حسابرسی این مؤسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیت‌های مؤسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیت‌های حسابرس در حسابرسی صورتهای مالی توصیف شده است. این مؤسسه طبق الزامات آیین اخلاق و رفتار

حرفه‌ای حسابداران رسمی، مستقل از صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن است و سایر مسئولیت‌های اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب‌شده به عنوان مبذ

اظهارنظر، کافی و مناسب است. اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورتهای مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر وی

می‌شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف‌های بااهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف‌ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می‌باشند، زمانی بااهمیت

تلقی می‌شوند که بطور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده‌کنندگان که بر مبنای صورتهای مالی اتخاذ می‌شود، اثر بگذارند.

در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، بکارگیری قضاوت حرفه‌ای و حفظ نگرش تردید حرفه‌ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است، همچنین:

• خطرهای تحریف بااهمیت صورتهای مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی می‌شود، روش‌های حسابرسی در برخورد با این خطرهای طراحی و اجرا، و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهارنظر کسب می‌شود. از آن

که تقلب می‌تواند همراه با تبانی، جعل، حذف عمدی، ارائه نادرست اطلاعات، یا زیرپاگذاری کنترل‌های داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف بااهمیت ناشی از اشتباه است.

• از کنترل‌های داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی صندوق، شناخت کافی کسب می‌شود.

• مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می‌شود.

• بر مبنای شواهد حسابرسی کسب شده، در مورد مناسب بودن بکارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت توسط صندوق و وجود یا نبود ابهامی با اهمیت در ارتباط با رویدادها یا شرایطی که می‌تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی صندوق به ادامه

فعالیت ایجاد کند، نتیجه‌گیری می‌شود. اگر چنین نتیجه‌گیری شود که ابهامی با اهمیت وجود دارد باید در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با این موضوع در صورتهای مالی اشاره شود یا، اگر اطلاعات افشا شده کافی نبود، اظهارنظ

حسابرس تعدیل می‌گردد. نتیجه‌گیری‌ها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب‌شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود صندوق، از ادامه فعالیت بازماند.

• کلیت ارائه، ساختار و محتوای صورتهای مالی، شامل موارد افشا، و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورت‌های مالی، به گونه‌ای در صورت‌های مالی منعکس شده‌اند که ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می‌گردد.

افزون بر این، زمان بندی اجرا و دامنه برنامه‌ریزی شده کار حسابرسی و یافته‌های عمده حسابرسی، شامل ضعف‌های بااهمیت کنترل‌های داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبري اطلاع‌رسانی می‌شود.

همچنین این مؤسسه مسئولیت دارد، موارد عدم رعایت الزامات مقرر توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق‌های سرمایه‌گذاری، مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق و سایر موارد لازم را به مجمع صندوق گزارش کند.

اظهار نظر

4. به نظر این مؤسسه، صورت‌های مالی یاد شده، وضعیت مالی صندوق سرمایه‌گذاری املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن در تاریخ 30 آذر 1402 و عملکرد مالی، گردش خالص دارایی‌ها و جریان‌های نقدی آن را برای سال مالی منت

به تاریخ مزبور، از تمام جنبه‌های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری و دستورالعمل اجرایی ثبت و گزارش دهی رویدادهای مالی صندوق‌های سرمایه‌گذاری مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار، به نحو منصفانه نشان می‌دهد.

تاکید بر مطالب خاص

5. به شرح یادداشت توضیحی 2-9، ساختمان موضوع سرمایه‌گذاری به بهای تمام شده 400 میلیارد ریال، دارای مبلغ 385 میلیارد ریال پوشش بیمه‌ای است.

مفاد این بند، تأثیر بر اظهار نظر این مؤسسه نداشته است.

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شُرکت: املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن	نماد: ارزش مسکن	شماره اطلاعیه: ۱۶۰۱۱۵۳	کد صنعت: ۸۹۰۰۴۶۴۳	سرمایه ثبت شده: ۱۵,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ (حسابرسی شده)		سال مالی منتهی به: ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال	

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و قراردادی

6. موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه و امید نامه صندوق و همچنین اطلاعیه ها و بخشنامه های مدیریت نظارت بر نهادهای مالی سازمان بورس و اوراق بهادار، به شرح زیر است:

الف-مفاد بندهای 14 و 15 ماده 26 اساسنامه به ترتیب در خصوص تصویب سیاست‌های کلی در مورد نرخ‌های اجاره بهای سالانه املاک و مستغلات تحت تملک صندوق در ابتدای هر سال مالی و تصویب بودجه بهره برداری عملیاتی سالانه املا و مستغلات.

ب-مفاد ماده 52 اساسنامه در خصوص تشریفات تهیه و تایید صورت وضعیت‌های بهره برداری عملیاتی از املاک و مستغلات .

ج-مفاد ماده 54 اساسنامه در خصوص پرداخت سود تقسیم شده مصوب مجمع عمومی طبق برنامه اعلام شده.

د- الزامات مقرر در امیدنامه بابت گزارش ارزیابی هیئت کارشناسی در خصوص استفاده از دو رویکرد ارزش منصفانه مقایسه ای و ارزش جایگزینی مستهلک شده و افشای مفروضات هر کدام از دو رویکرد ارزش گذاری در ارزیابی املاک مو بهره برداری صندوق.

7. محاسبات ارزش خالص هر واحد سرمایه گذاری به بهای تمام شده و به ارزش روز در پایان سال مالی مورد گزارش(مندرج در یادداشت توضیحی 23) مورد رسیدگی قرار گرفته است. با در نظر گرفتن موارد مندرج در بند 6-د در خصوص ارزیابی املاک، این موسسه به مورد حائز اهمیتی حاکی از عدم صحت محاسبات انجام شده، برخورد نکرده است.

8. اصول و رویه های کنترل های داخلی صندوق جهت اجرای وظایف مندرج در اساسنامه و امید نامه، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. در این ارتباط، نظر این موسسه به مواردی دال بر عدم رعایت اصول و رویه های کنترل‌های داخلی، جلب نشده است.

9. گزارش مدیر صندوق، درباره وضعیت و عملکرد صندوق در سال مالی مورد گزارش، مورد بررسی این موسسه قرار گرفته است. با توجه به رسیدگی های انجام شده، نظر این موسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده باشد، جلب نگردیده است.

10. در اجرای مفاد ماده 33 دستورالعمل اجرایی قانون مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آیین نامه ها و دستورالعمل های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیست ابلاغی آئین نامه اجرایی ماده 14 الحاقی قانون مزبور و استانداردهای حسابرسی، توسط این موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص، این موسسه به موارد با اهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده، برخورد نکرده است.

تاریخ تهیه گزارش ۱۸ بهمن ۱۴۰۲

موسسه حسابرسی هوشیار ممیز

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن	نماد: ارزش مسکن	شماره اطلاعیه: ۱۱۵۳۰۱۶	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۸۹۰	سرمایه ثبت شده: ۱۵,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ (حسابرسی شده)	سال مالی منتهی به: ۱۴۰۲/۰۹/۳۰			سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

سمت	امضا کننده	شماره عضویت	زمان
شریک مؤسسه هوشیار ممیز	سید محمد نوریان رامشه	۹۲۲۰۴۸	۲۰:۲۴:۰۱ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴
شریک مؤسسه هوشیار ممیز	محمدجواد هدایتی املشی	۸۰۰۸۹۶	۲۰:۲۶:۳۶ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴
مدیر مؤسسه هوشیار ممیز	امیرحسین نریمانی خمسه	۸۰۰۸۲۴	۲۰:۳۰:۵۲ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴

صورت خالص دارایی ها		
شرح	در تاریخ ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۳۰
□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: املاک و مستغلات مدیریت ارزش مسکن	نماد: ارزش مسکن	شماره اطلاعیه: ۱۱۵۳+۱۶	کد صنعت: ۴۶۴۳+۸۹۰	سرمایه ثبت شده: ۱۵,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۹/۳۰ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۲/۰۹/۳۰	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

[illegible]