

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	نماد: نگین	شماره اطلاعیه: ۱۱۱۳۵۶۲	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)	سال مالی منتهی به: ۱۴۰۲/۱۲/۲۹			سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

گزارش حسابرس مستقل

به هیئت مدیره

زمین و ساختمان نگین شهر ری

گزارش نسبت به صورت های مالی

بند مقدمه

1. صورتهای مالی صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان نگین شهرری شامل صورت وضعیت مالی به تاریخ 31 شهریور 1402 و صورتهای سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریانهای نقدی برای دوره مالی شش ماهه منتهی به تا

مژبور، و یادداشتهای توضیحی 1 تا 25، توسط این موسسه، حسابرسی شده است.

بند مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

2. مسئولیت تهیه و ارایه منصفانه صورتهای مالی طبق استانداردهای حسابداری و همچنین طراحی، اعمال و حفظ کنترلهای داخلی لازم برای تهیه صورتهای مالی عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، بر عهده هیات مدیره است.

در تهیه صورتهای مالی، هیات مدیره مسئول ارزیابی توانایی صندوق به ادامه فعالیت و حسب ضرورت، افشای موضوعات مرتبط با ادامه فعالیت و مناسب بودن به کارگیری مبنای حسابداری تداوم فعالیت است، مگر اینکه قصد انحلال صندوق یا

توقف عملیات آن وجود داشته باشد، یا راهکار واقع بینانه دیگری به جز موارد مذکور وجود نداشته باشد.

بند مسئولیت حسابرس

شماره اطلاعیه: ۱۱۱۳۵۶۲	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	نماد: نگین	شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری
سال مالی منتهی به: ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده: * میلیون ریال	اطلاعات و صورتهای مالی میان دوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)		

3. حسابرسی این موسسه طبق استانداردهای حسابرسی انجام شده است. مسئولیتهای موسسه طبق این استانداردها در بخش مسئولیتهای حسابرس در حسابرسی صورتهای مالی توصیف شده است. این موسسه طبق الزامات آیین اخلاق و رفتار حرفه ای حسابداران رسمی، مستقل از صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان نگین شهر ری است و سایر مسئولیتهای اخلاقی را طبق الزامات مذکور انجام داده است. این موسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده به عنوان مبنای اظهار نظر، کافی و مناسب است.

اهداف حسابرس شامل کسب اطمینان معقول از اینکه صورتهای مالی، به عنوان یک مجموعه واحد، عاری از تحریف با اهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه است و صدور گزارش حسابرس شامل اظهار نظر وی می شود. اطمینان معقول، سطح بالایی از اطمینان است، اما حتی با انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی ممکن است همه تحریف های با اهمیت، در صورت وجود، کشف نشود. تحریف ها که ناشی از تقلب یا اشتباه می باشند، زمانی با اهمیت تلقی می شوند که به طور منطقی انتظار رود، به تنهایی یا در مجموع، بتوانند بر تصمیمات اقتصادی استفاده کنندگان که بر مبنای صورتهای مالی اتخاذ می شود، اثر بگذارند.

در چارچوب انجام حسابرسی طبق استانداردهای حسابرسی، به کارگیری قضاوت حرفه ای و حفظ نگرش تردید حرفه ای در سراسر کار حسابرسی ضروری است، همچنین:

- خطر های تحریف با اهمیت صورتهای مالی ناشی از تقلب یا اشتباه مشخص و ارزیابی روشهای حسابرسی در برخورد با این خطر ها طراحی و اجرا، و شواهد حسابرسی کافی و مناسب به عنوان مبنای اظهار نظر کسب می شود. از آنجا که تقلا می تواند همراه تبانی، جعل، حذف عمدی، ارایه نادرست اطلاعات، یا زیر پاگذاری کنترلهای داخلی باشد، خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از تقلب، بالاتر از خطر عدم کشف تحریف با اهمیت ناشی از اشتباه است.
- از کنترلهای داخلی مرتبط با حسابرسی به منظور طراحی روشهای حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهار نظر نسبت به اثربخشی کنترلهای داخلی صندوق، شناخت کافی کسب می شود.
- مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری و موارد افشای مرتبط ارزیابی می شود.

- 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 می تواند تردیدی عمده نسبت به توانایی صندوق به ادامه فعالیت ایجاد کند، نتیجه گیری می شود اگر چنین نتیجه گیری 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 می گردد. نتیجه گیریها مبتنی بر شواهد حسابرسی کسب شده تا تاریخ گزارش حسابرس است. با این حال، رویدادها یا شرایط آتی ممکن است سبب شود صندوق، از ادامه فعالیت باز بماند.
- کلیت ارایه، ساختار و محتوای صورتهای مالی، شامل موارد افشا، و اینکه آیا معاملات و رویدادهای مبنای تهیه صورتهای مالی، به گونه ای در صورتهای مالی منعکس شده اند که ارایه منصفانه حاصل شده باشد، ارزیابی می گردد.

افزون بر این، زمان بندی اجرا و دامنه برنامه ریزی شده کار حسابرسی و یافته های عمده حسابرسی، شامل ضعفهای با اهمیت کنترلهای داخلی که در جریان حسابرسی مشخص شده است، به ارکان راهبري اطلاع رسانی می شود.

همچنین این موسسه مسئولیت دارد موارد عدم رعایت الزامات و مقررات ناظر بر فعالیت صندوقهای سرمایه گذاری، در چارچوب چک لیستهای ابلاغی آن سازمان مفاد اساسنامه، امیدنامه صندوق و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار را گزا کند.

اظهار نظر

4. به نظر این موسسه، صورتهای مالی یاد شده، وضعیت مالی صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان نگین شهر ری در تاریخ 31 شهریور 1402 و عملکرد مالی و جریانهای نقدی آن را برای دوره مالی شش ماهه منتهی به تاریخ مزبور، از جنبه های با اهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو منصفانه نشان می دهد.

تاکید بر مطالب خاص

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	نماد: نگین	شماره اطلاعیه: ۱۱۱۳۵۶۲	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

5. به شرح یادداشت توضیحي 23، (الف) در سال مالي قبل برگ مطالبه جرایم موضوع ماده 169 قانون مالیاتهای مستقیم به مبلغ 90 میلیون ریال به صندوق ابلاغ و مورد اعتراض قرار گرفته است. توضیح اینکه طبق مندرجات مفاد بخشنامه شد

12030021 مورخ 04/05/1391 سازمان بورس و اوراق بهادار، هرگونه خسارت ناشی از عدم رعایت موارد پیش بینی شده در رابطه با تنظیم دفاتر و ارایه اظهارنامه در موعد مقرر طبق قوانین و مقررات مربوطه بر عهده مدیر صندوق

می باشد. (ب) در سال مالي قبل، برگ تشخیص مالیات نقل و انتقال املاک به مبلغ 5.383 میلیون ریال به صندوق ابلاغ و مورد اعتراض قرار گرفته که در جریان رسیدگی توسط مراجع مالیاتی است. مفاد بند فوق، تاثیری بر اظهارنظر این موسس

نداشته است.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و قراردادی

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شماره اطلاعیه: ۱۱۱۳۵۶۲	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	نماد: نگین	شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)		سال مالی منتهی به: ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال	

6. اهم موارد مربوط به مفاد اساسنامه، امیدنامه و مقررات ناظر بر فعالیتهای صندوقهای سرمایه گذاری زمین و ساختمان به شرح زیر است:

ردیفمرجع موضوع

1بند یک تبصره یک ماده 15 و بند 3 ماده 59 اساسنامه به ترتیب در رابطه با تاخیر در تهیه گزارش خالص ارزش هر واحد سرمایه گذاری به بهای تمام شده در دوره سه ماهه منتهی به 31 خرداد 1402 و افشای آن در تارنمای صندوق

2بند 4-2 ماده 15 اساسنامه تاخیر در ارزیابی کارشناس رسمی موضوع ارزش جایگزینی هر یک از داراییهای مشهود و نامشهود (مربوط به دوره مالی منتهی به 31 شهریور 1402)

3بند الف ماده 51 و بندهای 2 و 3 ماده 30 و تبصره 4 ماده 32 اساسنامه تاخیر در ارایه صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی به ناظر و صورت وضعیت پیشرفت مالی به مدیر صندوق در مواعد مقرر و همچنین تاخیر در تهیه گزارشهای دوره ای

پیشرفت پروژه توسط ناظر بر اساس صورت وضعیتهای تایید شده حداکثر 10 روز پس از پایان هر ماه طی دوره مالی مورد گزارش

4تبصره 5 ماده 46 اساسنامه غیبت نماینده عضو هیات مدیره (شرکتهای سرمایه گذاری مسکن البرز و تامین سرمایه بانک مسکن) در بیش از سه جلسه متوالی و عدم جایگزین وی از سوی عضو هیات مدیره مربوطه در طول دوره مالی

5ماده 47 اساسنامه تاخیر در ارسال صورتجلسات هیات مدیره شماره های 82، 84 و 85 ظرف 7 روز کاری پس از تشکیل به سازمان بورس و اوراق بهادار و هر یک از ارکان صندوق

6بند ب ماده 51 اساسنامه تاخیر در تایید صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه توسط ناظر ظرف 5 روز کاری در ماه های فروردین لغایت مهر 1402

7بند 2 ماده 59 اساسنامه عدم افشای گزارش پیشرفت ماهانه پروژه بر اساس صورت وضعیتهای تایید شده توسط ناظر در تارنمای صندوق حداکثر یک روز کاری پس از تایید

8تبصره 1 ماده 43 اساسنامه و ابلاغیه 12020118 الزام به داشتن تایید صلاحیت اعضای هیات مدیره، در این خصوص برخی از اعضا دارای تایید صلاحیت سازمان نمی باشند.

9بند 3 ماده 7 امیدنامه عدم رعایت سقف هزینه برگزاری مجامع صندوق طی دوره مالی مورد گزارش

10سایر قوانین مدت ماموریت مدیران صندوق از تاریخ 3 اسفند 1399 لغایت 3 اسفند 1401 بوده است که تا تاریخ رسیدگی جلسه ای بابت تمدید یا تغییر مدیران صندوق برگزار نگردیده است.

7. محاسبات ارزش خالص هر واحد سرمایه گذاری به بهای تمام شده و به ارزش روز مورد رسیدگی قرار گرفته است. در این خصوص به مورد عمده و اساسی حاکی از وجود ایراد در محاسبات مذکور برخورد نگردیده است. همچنین اظهارنظر

این موسسه در مورد محاسبه ارزش خالص هر واحد سرمایه گذاری به تفکیک بهای تمام شده و ارزش روز بر اساس دستورالعمل مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار در گزارش جداگانه ای ارایه شده است.

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	نماد: نگین	شماره اطلاعیه: ۱۱۱۳۵۶۲	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده: + میلیون ریال

گرفته است. با توجه به بررسی های انجام شده، نظر این موسسه به موارد با اهمیتی که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارایه شده از جانب هیات مدیره صندوق باشد، جلب نگردیده است.

داخلی از کفایت لازم برخوردار است.

10. صورتهای مالی و گزارش فعالیت هیات مدیره توسط 3 عضو هیات مدیره تایید و امضا شده است.

11. در اجرای ماده 33 دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابداران، رعایت مفاد قانون مزبور و آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیستهای ابلاغی مرجع ذیربط (مشمول بر آیین نامه اجرایی ماده 14

الحاقی قانون مبارزه با پولشویی مصوب 22/07/1398 و استانداردهای حسابرسی، توسط این موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در این خصوص با توجه به مفاد آیین نامه اجرایی ماده 14 الحاقی قانون مزبور، این موسسه

موارد با اهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده برخورد ننموده است.

تاریخ تهیه گزارش ۱۴۰۲/۵/۵

موسسه حسابرسی هشیار بهمند

سمت	امضا کننده	شماره عضویت	زمان
شریک موسسه هشیار بهمند	رویا مهدی زاده	۸۴۱۳۶۸	۱۹:۲۴:۵۲ ۱۴۰۲/۰۹/۰۶
شریک موسسه هشیار بهمند	مصطفی فضلی	۹۵۲۲۵۶	۱۹:۳۰:۱۵ ۱۴۰۲/۰۹/۰۶
مدیر موسسه هشیار بهمند	محمد سخایی فر	۸۱۱۰۲۲	۱۹:۵۱:۰۲ ۱۴۰۲/۰۹/۰۶

صورت خالص دارایی‌ها		
شرح	در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	در تاریخ ۱۴۰۲/۰۱/۰۱
□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	نماد: نگین	شماره اطلاعیه: ۱۱۱۳۵۶۲	کد صنعت: ۴۶۴۳+۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)		سال مالی منتهی به: ۱۴۰۲/۱۲/۲۹		سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

صورت گردش دارایی ها						
۱۴۰۲/۰۱/۰۱		۱۴۰۱/۰۷/۰۱		۱۴۰۲/۰۶/۳۱		شرح
قیمت	تعداد	قیمت	تعداد	قیمت	تعداد	
۲۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰