

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: صندوق سرمایه گذاری زمین ساختمان نگین شهر ری(□□□)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه: ۵۸۱۲۷۴	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۸/۱۲/۲۹		سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

گزارش حسابرس مستقل

به هیئت مدیره

گزارش نسبت به صورت های مالی

بند مقدمه

1. صورتهای مالی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان نگین شهر ری شامل صورت وضعیت مالی به تاریخ 31 شهریور 1398 و صورتهای سود و زیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان‌های نقدی آن برای دوره مالی شش‌ماهه منتهی تاریخ مزبور و یادداشت‌های توضیحی 1 تا 23 توسط این موسسه، حسابرسی شده است.

بند مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

2. مسئولیت تهیه صورتهای مالی صندوق سرمایه‌گذاری نگین شهر ری طبق استانداردهای حسابداری و الزامات مقرر توسط سازمان بورس و اوراق بهادار در رابطه با صندوق‌های سرمایه‌گذاری، با مدیر صندوق است. این مسئولیت شامل طراحی، اعمال و حفظ کنترل‌های داخلی، مربوط به تهیه صورتهای مالی است به گونه‌ای که این صورتهای، عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

بند مسئولیت حسابرس

3. مسئولیت این مؤسسه، اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی یاد شده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می‌کند این مؤسسه، الزامات آیین رفتار حرفه‌ای را رعایت و حسابرسی را به گونه‌ای برنامه‌ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف با اهمیت در صورتهای مالی، اطمینان معقول کسب شود.

حسابرسی شامل اجرای روش‌هایی برای کسب شواهد حسابرسی درباره مبالغ و دیگر اطلاعات افشا شده در صورتهای مالی است. انتخاب روش‌های حسابرسی، به قضاوت حسابرس، از جمله ارزیابی خطرهای تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه، در صورتهای مالی بستگی دارد. برای ارزیابی این خطرهای، کنترل‌های داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روش‌های حسابرسی مناسب شرایط موجود و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشی کنترل‌های داخلی صندوق، بررسی می‌شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه‌های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط مدیر صندوق و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است.

این مؤسسه اعتقاد دارد که شواهد حسابرسی کسب شده، برای اظهارنظر نسبت به صورتهای مالی، کافی و مناسب است.

همچنین این مؤسسه مسئولیت دارد موارد عدم رعایت الزامات مقرر توسط سازمان بورس و اوراق بهادار ناظر بر فعالیت صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان، مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق و سایر موارد لازم را به مجمع صندوق گزارش دهد.

اظهار نظر

شرکت: صندوق سرمایه گذاری زمین ساختمان نگین شهر ری (□□□)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه: ۵۸۱۲۷۴	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده: * میلیون ریال

4. به نظر این مؤسسه، صورتهای مالی یاد شده در بالا، وضعیت مالی صندوق سرمایه‌گذاری زمین و ساختمان نگین شهر ری در تاریخ 31 شهریور 1398 و عملکرد مالی و جریان‌های نقدی آن را برای دوره مالی شش‌ماهه منتهی به تاریخ

مزیور، از تمام جنبه‌های بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری، به نحو مطلوب نشان می‌دهد.

تاکید بر مطالب خاص

5. بقرار مندرج در یادداشت‌های همراه 2-4-1-6 و 12-1-2 صورتهای مالی، پروژه نگین شهر ری، در جلسه مجمع عمومی مورخ 17/04/1398 مبلغ 2/750 میلیارد ریال مخارج ساخت برآورد و مورد بازنگری قرار گرفته و تاریخ تکمیل ا

فروردین سال 1400 پیش‌بینی گردیده است.

سایر بندهای توضیحی

6. این موسسه در مورد گزارش ارزش خالص هر واحد سرمایه‌گذاری به تفکیک بهای تمام شده و ارزش روز براساس دستورالعمل مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار در تاریخ 14 آبان 1398 گزارش جداگانه‌ای ارائه نموده است.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و قراردادی

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: صندوق سرمایه گذاری زمین ساختمان نگین شهر ری(□□□)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه: ۵۸۱۲۷۴	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۸/۱۲/۲۹		سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

7. موارد عدم رعایت مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق به شرح زیر می باشد :

ردیفمفادموضوعتوضیحات

1بند 4 ماده 32 اساسنامهتهیه گزارش های دوره ای شرکت توسط ناظر پروژه براساس صورتوضعیت های تأیید شده در هر ماه حداکثر 10 روز کاری پس از پایان هر ماه گزارش دوره ای مربوط به مردادماه با تأخیر توسط ناظر ارسال شده است

2ماده 47 اساسنامهبابت هریک از صورتجلسات هیئت مدیره، باید ظرف مدت یک هفته صورتجلسه ای تنظیم و به امضای اعضای هیئت مدیره برسد و یک نسخه از آن به سازمان و یک نسخه از آن به هریک از ارکان صندوق و یک نسخه از آن

مدارک صندوق نگهداری شود. صورتجلسات تنظیم شده با تأخیر به سازمان و ارکان صندوق ارسال گردیده است.

3بند الف ماده 51

اساسنامهلزوم تهیه صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه حداقل هر ماه یکبار توسط مدیر ساخت و ارسال آن به ناظر صورت وضعیت های منتهی به تیر و مرداد با تأخیر توسط مدیر ساخت به ناظر ارسال شده است.

4بند ب ماده 51 اساسنامهلزوم تأیید صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه توسط ناظر ظرف 5 روز کاری صورت وضعیت های منتهی به ماه های مرداد و شهریور با تأخیر توسط ناظر ارسال شده اند.

5ماده 59

اساسنامهبارگذاری گزارش پیشرفت ماهانه پروژه بر اساس صورت وضعیت های تأیید شده توسط ناظر، حداکثر یک روز کاری پس از تأیید صورت وضعیت های منتهی به ماه های فروردین، اردیبهشت با تأخیر بارگذاری شده است.

8. در اجرای مفاد بند 2 ماده 46 اساسنامه، گزارش فعالیت مدیر صندوق درباره وضعیت و عملکرد صندوق برای دوره مالی شش ماهه منتهی به 31 شهریور 1398 صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان نگین شهر ری که به منظور تقدیم به د

صندوق تنظیم گردیده، مورد رسیدگی این موسسه قرار گرفته است. در حدود رسیدگی های انجام شده توسط این موسسه، به استثنای موارد مندرج در این گزارش به موارد دیگری که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و

مدارک ارائه شده از جانب مدیر صندوق، جلب نگردیده است.

9. محاسبات ارزش خالص هر واحدهای سرمایه گذاری بر مبنای بهای تمام شده و به ارزش روز مورد رسیدگی قرار گرفته است. در این خصوص این موسسه به مورد عمده و اساسی حاکی از وجود ایراد در محاسبات مذکور، برخورد نکرده اسد

10. در اجرای مفاد ماده 33 دستورالعمل اجرایی مبارزه با پولشویی توسط حسابرسان، رعایت مفاد قانون مزبور و آئین نامه ها و دستورالعمل های اجرایی مرتبط، در چارچوب چک لیست های ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، توسط

موسسه مورد ارزیابی قرار گرفته است. در حدود رسیدگی های انجام شده این موسسه به موارد بااهمیتی حاکی از عدم رعایت قوانین و مقررات یاد شده، برخورد نکرده است.

تاریخ تهیه گزارش ۱۴ آبان ۱۳۹۸

دایا رهیافت

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: صندوق سرمایه گذاری زمین ساختمان نگین شهر ری(ش.م.س)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه: ۵۸۱۲۷۴	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۸/۱۲/۲۹		سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

سمت	امضا کننده	شماره عضویت	زمان
شریک موسسه دایا رهیافت	ایرج جمشیدی فر	۸۰۰۲۰۶	۱۷:۳۲:۲۷ ۱۳۹۸/۰۸/۱۴
شریک موسسه دایا رهیافت	خسرو واشقانی فراهانی	۸۰۰۸۶۹	۱۷:۳۶:۰۹ ۱۳۹۸/۰۸/۱۴
مدیر موسسه دایا رهیافت	احمد حسنی	۸۳۱۲۴۴	۱۷:۳۸:۰۷ ۱۳۹۸/۰۸/۱۴

صورت خالص دارایی ها		
شرح	در تاریخ ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	در تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۲۹
□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: صندوق سرمایه گذاری زمین ساختمان نگین شهر ری (□□□)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه: ۵۸۱۲۷۴	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۸/۱۲/۲۹		سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

صورت سود و زیان	واقعی دوره ۶ ماهه		درصد تغییر	واقعی حسابرسی شده سال مالی منتهی به ۱۳۹۷/۱۲/۲۹
	حسابرسی شده منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱	حسابرسی شده منتهی به ۱۳۹۷/۰۶/۳۱		
درآمد فروش املاک	۲۹,۹۰۶	۰	---	۰
بهای تمام شده املاک فروخته شده	(۱۸,۵۵۷)	۰	---	۰
سود ناویژه	۱۱,۳۴۹	۰	---	۰
برگشت زیان کاهش ارزش (زیان کاهش ارزش)	۰	۰	---	۰
سود ناخالص	۱۱,۳۴۹	۰	---	۰
هزینه های فروش، اداری و عمومی	(۲,۴۱۱)	(۳,۲۰۹)	(۲۵)	(۴,۷۳۱)
سود عملیاتی	۸,۹۳۸	(۳,۲۰۹)	---	(۴,۷۳۱)
هزینه های مالی	۰	۰	---	۰
سایر درآمدها و هزینه های غیرعملیاتی	۴۵	۸۹۳	(۹۵)	۱,۳۳۹
جمع سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی و هزینه های مالی	۴۵	۸۹۳	(۹۵)	۱,۳۳۹
سود خالص	۸,۹۸۳	(۲,۳۱۶)	---	(۳,۳۹۲)
سود هر واحد سرمایه گذاری			---	
عملیاتی	۳۳۱	(۱۱۹)	---	(۱۷۵)
غیرعملیاتی	۲	۳۳	(۹۴)	۵۰
سود هر واحد سرمایه گذاری	۳۳۳	(۸۶)	---	(۱۲۵)
سود خالص	۸,۹۸۳	(۲,۳۱۶)	---	(۳,۳۹۲)
سود انباشته ابتدای سال	(۵,۵۸۵)	(۲,۱۹۳)	۱۵۵	(۲,۱۹۳)
تعدیلات سنواتی	۰	۰	---	۰
سود انباشته ابتدای سال - تعدیل شده	(۵,۵۸۵)	(۲,۱۹۳)	۱۵۵	(۲,۱۹۳)
سود انباشته پایان سال	۳,۳۹۸	(۴,۵۰۹)	---	(۵,۵۸۵)

شرکت: صندوق سرمایه گذاری زمین ساختمان نگین شهر ری(□□□)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه: ۵۸۱۲۷۴	کد صنعت: ۴۶۴۳+۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۸/۱۲/۲۹		سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

صورت گردش دارایی ها						
۱۳۹۷/۱۲/۲۹		۱۳۹۷/۰۶/۳۱		۱۳۹۸/۰۶/۳۱		شرح
قیمت	تعداد	قیمت	تعداد	قیمت	تعداد	
۲۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰	۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰۰

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: صندوق سرمایه گذاری زمین ساختمان نگین شهر ری (□□□)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه: ۵۸۱۲۷۴	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال	

صورت جریان وجوه نقد

شرح	واقعی دوره ۶ ماهه حسابرسی شده منتهی به ۳۱/۰۶/۱۳۹۸	واقعی دوره ۶ ماهه حسابرسی شده منتهی به ۳۱/۰۶/۱۳۹۷	درصد تغییر	واقعی دوره ۱۲ ماهه حسابرسی شده منتهی به ۲۹/۱۲/۱۳۹۷
فعالیت‌های عملیاتی			--	
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی	(۱,۵۶۹)	(۸,۸۵۰)	(۸۲)	(۱۱,۷۵۶)
بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تأمین مالی			--	
سود پرداختی بابت تسهیلات مالی	۰	۰	--	۰
سود دریافتی بابت سرمایه‌گذاری‌ها	۴۵	۸۹۳	(۹۵)	۱,۳۳۹
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تأمین مالی	۴۵	۸۹۳	(۹۵)	۱,۳۳۹
فعالیت‌های سرمایه‌گذاری			--	
وجوه پرداختی بابت تحصیل سرمایه‌گذاری‌ها	۰	۰	--	۰
وجوه دریافتی بابت فروش سرمایه‌گذاری‌ها	۰	۰	--	۵,۰۰۰
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	۰	۰	--	۵,۰۰۰
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی	(۱,۵۲۴)	(۷,۹۵۷)	(۸۱)	(۵,۴۱۷)
فعالیت‌های تأمین مالی			--	
وجوه حاصل از افزایش سرمایه	۰	۰	--	۰
دریافت تسهیلات مالی	۰	۰	--	۰
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی	۰	۰	--	۰
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تأمین مالی	۰	۰	--	۰
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد	(۱,۵۲۴)	(۷,۹۵۷)	(۸۱)	(۵,۴۱۷)
موجودی نقد در ابتدای سال	۲,۷۳۳	۸,۱۵۰	(۶۶)	۸,۱۵۰
موجودی نقد در پایان سال	۱,۲۰۹	۱۹۳	۵۲۶	۲,۷۳۳
مبادلات غیرنقدی	۰	۰	--	۰