

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: صندوق سرمایه گذاری زمین ساختمان نگین شهر ری(□□□)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه: ۶۵۴۶۰۹	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۸/۱۲/۲۹		سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

گزارش حسابرس مستقل

صندوق سرمایه گذاری زمین ساختمان نگین شهر ری(□□□)

به مجمع عمومی صاحبان سهام

گزارش نسبت به صورت های مالی

بند مقدمه

1. 1- صورتهای مالی صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان نگین شهر ری شامل صورت وضعیت مالی به تاریخ 29 اسفندماه 1398 و صورتهای سودوزیان، تغییرات در حقوق مالکانه و جریان های نقدی برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور و یادداشت های توضیحی 1 تا 22 توسط این مؤسسه، حسابرسی شده است.

بند مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

2. 2- مسئولیت تهیه صورتهای مالی یاد شده طبق استانداردهای حسابداری و دستورالعمل ها و ضوابط مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار با هیئت مدیره و مدیر صندوق است. این مسئولیت شامل طراحی، اعمال و حفظ کنترلهای داخلی

مربوط به تهیه صورتهای مالی است به گونه ای که این صورتهای، عاری از تحریف بااهمیت ناشی از تقلب یا اشتباه باشد.

بند مسئولیت حسابرس

3. 3- مسئولیت این مؤسسه، اظهار نظر نسبت به صورتهای مالی یادشده براساس حسابرسی انجام شده طبق استانداردهای حسابرسی است. استانداردهای مزبور ایجاب می کند این مؤسسه الزامات آئین رفتار حرفه ای را رعایت و حسابرسی را به گونه ای برنامه ریزی و اجرا کند که از نبود تحریف بااهمیت 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 خطر ها، کنترلهای داخلی مربوط به تهیه و ارائه صورتهای مالی به منظور طراحی روشهای حسابرسی مناسب شرایط موجود، و نه به قصد اظهار نظر نسبت به اثربخشی کنترلهای داخلی صندوق بررسی می شود. حسابرسی همچنین شامل ارزیابی مناسب بودن رویه های حسابداری استفاده شده و معقول بودن برآوردهای حسابداری انجام شده توسط هیئت مدیره صندوق و نیز ارزیابی کلیت ارائه صورتهای مالی است.

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

همچنین این مؤسسه مسئولیت دارد موارد عدم رعایت الزامات و مقررات ناظر بر فعالیت صندوق های سرمایه گذاری زمین و ساختمان، مفاد اساسنامه و امیدنامه صندوق را گزارش کند.

اظهار نظر

4. 4- به نظر این مؤسسه، صورتهای مالی یادشده در بالا، وضعیت مالی صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان نگین شهر ری در تاریخ 29 اسفندماه 1398 و عملکرد مالی و جریان های نقدی آن را برای سال مالی منتهی به تاریخ مزبور از تمام جنبه های بااهمیت، طبق استانداردهای حسابداری به نحو مطلوب نشان می دهد.

تاکید بر مطالب خاص

شرکت: صندوق سرمایه گذاری زمین ساختمان نگین شهر ری (□□□)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه: ۶۵۴۶۰۹	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده: * میلیون ریال	

5. 5-به شرح توضیحات ذیل یادداشت 2-19، براساس مصوبه هیأت مدیره مورخ 10/4/1398 و با استناد به رویه پیش فروش/ فروش واحدهای ساختمانی صندوق مصوب هیأت مدیره مورخ 22/2/1398، تعداد 18 واحد از آپارتمانهای پروژ

اعمال تخفیف 10 درصد به دلیل خرید گروهی بالاتر از 10 واحد به شرکت واسپاری آباد مسکن و تعداد 25 واحد دیگر با اعمال 4 درصد تخفیف بابت تهاتر واحدها در ازای طلب مازاد بر 10 درصد تخفیف خرید گروهی به شرکت سرمایه-گذا مسکن تهران (مدیر ساخت) واگذار شده است. معاملات یادشده از قیمت پایه طبق نظر کارشناسان رسمی در زمان انجام معامله بیشتر بوده است.

6. 6-به شرح یادداشت-های توضیحی 2-4-1-6 و 2-1-12، به موجب مصوبه مجمع مورخ 17/4/1398 مخارج ساخت از مبلغ 290 میلیارد ریال به 750 میلیارد ریال افزایش یافته و تاریخ تکمیل پروژه از سررسید تیرماه سال 1398 به فرو سال 1400 برآورد گردیده است. ضمناً به شرح توضیحات ذیل یادداشت 2-12 ارزش منصفانه پروژه برای پایان سال 1398 براساس نظر هیأت کارشناسان رسمی به مبلغ 555 میلیارد ریال تعیین شده است.

سایر بندهای توضیحی

7. 7-صورتهای مالی سال مالی منتهی به 29 اسفندماه 1397 صندوق، توسط مؤسسه حسابرسی دیگری مورد حسابرسی قرار گرفته و در گزارش مورخ- 11 اردیبهشت 1398 آن مؤسسه نسبت به صورتهای مالی مزبور، نظر "مقبول" اظهار شده 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: ۶۵۴۶۰۹۰	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

8- اهم موارد مربوط به عدم رعایت مفاد اساسنامه، امیدنامه و مقررات ناظر بر فعالیتهای صندوقهای سرمایه گذاری زمین و ساختمان به شرح زیر است:

ردیفمرجعموضوع

1)تبصره 1 و 2 ماده 15 اساسنامهمدم بارگزاری و افشای گزارش مربوط به خالص ارزش هر واحد سرمایه گذاری به بهای تمام شده و ارزش روز برای دوره سه ماهه منتهی به 29/12/1398 حداکثر 45 روز پس از پایان دوره در تارنمای صندوق.

2)بند 4-2 ماده 15 اساسنامهتأخیر در ارسال گزارش هیأت 3 نفره کارشناسان رسمی دادگستری جهت تعیین ارزش جایگزینی پروژه ظرف مهلت 7 روز پس از ارائه درخواست به هیأت کارشناسی.

3)تبصره 2 ماده 24 اساسنامهتأخیر در ارسال صورتجلسه مجمع مورخ 29/4/1398 به سازمان بورس و اوراق بهادار ظرف مدت 7 روز کاری و عدم ثبت و آگهی مجمع مذکور در اداره ثبت شرکتها.

4)ماده 32 اساسنامهتأخیر در تهیه گزارش های دوره ای پیشرفت پروژه براساس صورت وضعیت های تأیید شده حداکثر 10 روز پس از پایان هر ماه برای مرداد و شهریور 1398 توسط ناظر.

5)ماده 47 اساسنامهتأخیر در ارسال صورتجلسات هیئت مدیره ظرف یک هفته پس از تشکیل به سازمان بورس و اوراق بهادار.

6)بند الف ماده 51 اساسنامهتأخیر در تهیه صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی حداقل هر ماه یکبار توسط مدیر ساخت و ارسال آن به ناظر در ماههای تیر و مرداد 1398.

7)بند ب ماده 51 اساسنامهتأخیر در تأیید صورت وضعیت پیشرفت فیزیکی پروژه توسط ناظر ظرف 5 روز کاری در ماههای مرداد و شهریور 1398.

ردیفمرجعموضوع

8)بند (د) ماده 51 اساسنامهپرداخت صورت وضعیت های تأیید شده ظرف مهلت 10 روز پس از تأیید آنها و تسویه مطالبات مدیر ساخت از طریق واگذاری واحدهای ساختمانی پروژه به شرح بند (5) این گزارش.

9)ماده 57 اساسنامهتأخیر در پرداخت های انجام شده به ارکان صندوق حداقل 90 درصد مبلغ بدهی به صورت 3 ماه یکبار.

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: صندوق سرمایه گذاری زمین ساختمان نگین شهر ری(□□□)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه: ۶۵۴۶۰۹۰	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

10)بند (2) ماده 59 اساسنامه تأخیر در بارگزاری گزارش پیشرفت ماهانه پروژه براساس صورت وضعیت های تأیید شده حداکثر یک روز پس از تأیید توسط ناظر در ماههای فروردین و اردیبهشت 1398.

8. 11)بند (ح) ماده 7-3 امیدنامه محاسبه جریمه ماهانه ناشی از عدم پرداخت بموقع هزینه ها، کارمزدها و حق الزحمه های تعلق گرفته به ارکان.

12)بخشنامه 12010034 تأخیر در ارائه صورتهای مالی سال 1398 حداکثر طی 20 روز کاری به حسابرس.

13)ابلاغیه 120200130 ثبت تغییرات اعضای هیأت مدیره صندوق و صورتجلسه مجمع مورخ 17/4/1398 نزد ثبت شرکتها و درج در روزنامه رسمی و روزنامه کثیرالانتشار.

9. 9-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 اظهار

این مؤسسه درمورد محاسبه ارزش خالص هر واحد سرمایه گذاری به تفکیک بهای تمام شده و ارزش روز براساس دستورالعمل مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار در گزارش جداگانه ای ارائه شده است.

10. 10-براساس مفاد بند 2 ماده 41 اساسنامه، گزارش فعالیت مدیر صندوق درباره وضعیت و عملکرد سال مالی منتهی به 29 اسفند 1398 صندوق سرمایه گذاری زمین و ساختمان نگین شهرری مورد بررسی این مؤسسه قرار گرفته است. ب

توجه به بررسی های انجام شده، نظر این مؤسسه به موارد بااهمیت دیگری که حاکی از مغایرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب هیأت مدیره و مدیر صندوق باشد، جلب نگردیده است.

11. 11-در اجرای 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 لیستهای ابلاغی مرجع ذیربط و استانداردهای حسابرسی، مو

ارزیابی قرار گرفته و مواردی که طبق قوانین و مقررات یادشده و با توجه به ماهیت فعالیت های صندوق انجام آن امکان پذیر بوده، شامل معرفی مسئول مبارزه با پولشویی به مراجع ذیصلاح توسط مدیر صندوق بوده است.

تاریخ تهیه گزارش ۲۵ تیر ۱۳۹۹

موسسه حسابرسی بهمند

سمت	امضا کننده	شماره عضویت	زمان
شریک موسسه بهمند	احمدرضا شریفی قزوینی	۸۷۱۵۸۱	۱۹:۱۷:۲۹ ۱۳۹۹/۰۴/۲۵
شریک موسسه بهمند	علی مشرقی آرائی	۸۰۰۷۳۵	۱۹:۲۱:۵۸ ۱۳۹۹/۰۴/۲۵
مدیر موسسه بهمند	هومن هشی	۸۷۱۵۷۳	۱۹:۲۴:۵۷ ۱۳۹۹/۰۴/۲۵

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: صندوق سرمایه گذاری زمین ساختمان نگین شهر ری(□□□)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه: ۶۵۴۶۰۹	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

صورت خالص دارایی ها		
شرح	در تاریخ ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	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: ۶۵۴۶۰۹	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۸/۱۲/۲۹		سرمایه ثبت نشده: * میلیون ریال

درصد تغییر	واقعی سال مالی		صورت سود و زیان
	حسابرسی شده منتهی به ۱۳۹۷/۱۲/۲۹	حسابرسی شده منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹	
--	*	۱۰۴,۹۵۵	درآمد فروش املاک
--	*	(۶۹,۴۲۰)	بهای تمام شده املاک فروخته شده
--	*	۳۵,۵۳۵	سود ناویژه
--	*	*	برگشت زیان کاهش ارزش (زیان کاهش ارزش)
--	*	۳۵,۵۳۵	سود ناخالص
۵۷	(۴,۷۳۱)	(۷,۴۳۹)	هزینه های فروش، اداری و عمومی
--	(۴,۷۳۱)	۲۸,۰۹۶	سود عملیاتی
--	*	*	هزینه های مالی
(۸۸)	۱,۳۳۹	۱۵۶	سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی
(۸۸)	۱,۳۳۹	۱۵۶	جمع سایر درآمدها و هزینه های غیر عملیاتی و هزینه های مالی
--	(۳,۳۹۲)	۲۸,۲۵۲	سود خالص
--			سود هر واحد سرمایه گذاری
--	(۱۷۵)	*	عملیاتی
--	۵۰	*	غیر عملیاتی
--	(۱۲۵)	*	سود هر واحد سرمایه گذاری
--	(۳,۳۹۲)	۲۸,۲۵۲	سود خالص
۱۵۵	(۲,۱۹۳)	(۵,۵۸۵)	سود انباشته ابتدای سال
--	*	*	تعدیلات سنواتی
۱۵۵	(۲,۱۹۳)	(۵,۵۸۵)	سود انباشته ابتدای سال - تعدیل شده
--	(۵,۵۸۵)	۲۲,۶۶۷	سود انباشته پایان سال

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: صندوق سرمایه گذاری زمین ساختمان نگین شهر ری (□□□)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه: ۶۵۴۶۰۹	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۸/۱۲/۲۹		سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

[illegible]

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: صندوق سرمایه گذاری زمین ساختمان نگین شهر ری (□□□)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه: ۶۵۴۶۰۹	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی ۱۲ ماهه منتهی به ۱۳۹۸/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)		سال مالی منتهی به: ۱۳۹۸/۱۲/۲۹		سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

صورت جریان وجوه نقد

شرح	واقعی دوره ۱۲ ماهه حسابرسی شده منتهی به ۲۹/۱۲/۱۳۹۸	واقعی دوره ۱۲ ماهه حسابرسی شده منتهی به ۲۹/۱۲/۱۳۹۷	درصد تغییر
فعالیت‌های عملیاتی			---
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های عملیاتی	۴,۴۸۵	(۱۱,۷۵۶)	---
بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تأمین مالی			---
سود پرداختی بابت تسهیلات مالی	۰	۰	---
سود دریافتی بابت سرمایه‌گذاری‌ها	۱۵۷	۱,۳۳۹	(۸۸)
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از بازده سرمایه‌گذاری‌ها و سود پرداختی بابت تأمین مالی	۱۵۷	۱,۳۳۹	(۸۸)
فعالیت‌های سرمایه‌گذاری			---
وجوه پرداختی بابت تحصیل سرمایه‌گذاری‌ها	۰	۰	---
وجوه دریافتی بابت فروش سرمایه‌گذاری‌ها	۰	۵,۰۰۰	---
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های سرمایه‌گذاری	۰	۵,۰۰۰	---
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد قبل از فعالیت‌های تأمین مالی	۴,۴۴۲	(۵,۴۱۷)	---
فعالیت‌های تأمین مالی			---
وجوه حاصل از افزایش سرمایه	۰	۰	---
دریافت تسهیلات مالی	۰	۰	---
بازپرداخت اصل تسهیلات مالی	۰	۰	---
جریان خالص ورود (خروج) وجه نقد ناشی از فعالیت‌های تأمین مالی	۰	۰	---
خالص افزایش (کاهش) در وجه نقد	۴,۴۴۲	(۵,۴۱۷)	---
موجودی نقد در ابتدای سال	۲,۷۳۳	۸,۱۵۰	(۶۶)
موجودی نقد در پایان سال	۷,۳۷۵	۲,۷۳۳	۱۷۰
مبادلات غیرنقدی	۰	۰	---