کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری (سهامی خاص)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه : ۱۵۷۸۷۴۳	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

گزارش حسابرس مستقل

به مجمع عمومی صاحبان سهام **زمین و ساختمان نگین شهر ری**

گزارش نسبت به صورت های مالی

بند مقدمه

1. 1-صورتهاي مالي صندوق سرمايه¬گذاري زمين و ساختمان نگين شهري- درحال تصفيه شامل صورت خالص دارايي¬ها به تاريخ 29 اسفندماه 1404 و صورتهاي سودوزيان و گردش خالص داريي¬ها براي سال مالي منتهي به تاريخ مزبور، و يادداشت‌هاي توضيحي 1 تا 19 توسط اين مؤسسه، حسابرسي شده است.

بند مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

2. مسئوليت تهيه و ارائه منصفانه صورتهاي مالي طبق استانداردهاي حسابداري و دستورالعمل اجرايي ثبت و گزارش دهي رويدادهاي مالي صندوق¬هاي سرمايه¬گذاري زمين و ساختمان سازمان بورس و اوراق بهادار و همچنين طراحي، اعمال و حفظ كنترل¬هاي داخلي لازم براي تهيه صورتهاي مالي عاري از تحريف بااهميت ناشي از تقلب يا اشتباه، برعهده مدير صندوق است.

در تهيه صورتهاي مالي، مدير صندوق مسئول ارزيابي توانايي صندوق به ادامه فعاليت و حسب ضرورت، افشاي موضوعات مرتبط با ادامه فعاليت و مناسب بودن بكارگيري مبناي حسابداري تداوم فعاليت است، مگراينكه قصد انحلال صندوق يا توقف عمليات آن وجود داشته باشد، يا راهكار واقع بينانه ديگري به جز موارد مذكور وجود نداشته باشد.

بند مسئولیت حسابرس

3. حسابرسي اين مؤسسه طبق استانداردهاي حسابرسي انجام شده است. مسئوليت¬هاي مؤسسه طبق اين استانداردها در بخش مسئوليت¬هاي حسابرس در حسابرسي صورتهاي مالي توصيف شده است. اين مؤسسه طبق الزامات آيين اخلاق و رفتار حرفه¬اي حسابداران رسمي، مستقل از صندوق سرمايه گذاري زمين و ساختمان نگين شهرري- درحال تصفيه است و ساير مسئوليت¬هاي اخلاقي را طبق الزامات مذكور انجام داده است. اين مؤسسه اعتقاد دارد كه شواهد حسابرسي كسب شده به عنوان مبناي اظهارنظر، كافي و مناسب است.

اهداف حسابرس شامل كسب اطمينان معقول از اينكه صورتهاي مالي، به عنوان يک مجموعه واحد، عاري از تحريف بااهميت ناشي از تقلب يا اشتباه است، و صدور گزارش حسابرس شامل اظهارنظر وي مي¬شود. اطمينان معقول، سطح بالايي از اطمينان است، اما حتي با انجام حسابرسي طبق استانداردهاي حسابرسي ممكن است همه تحريف¬هاي بااهميت، درصورت وجود، كشف نشود. تحريف¬ها كه ناشي از تقلب يا اشتباه مي¬باشند، زماني بااهميت تلقي مي¬شوند كه به طور منطقي انتظار رود، به تنهايي يا در مجموع، بتوانند بر تصميمات اقتصادي استفاده كنندگان كه برمبناي صورتهاي مالي اتخاذ مي¬شود، اثر بگذارند.

در چارچوب انجام حسابرسي طبق استانداردهاي حسابرسي، بكارگيري قضاوت حرفه¬اي و حفظ نگرشترديد حرفه¬اي در سراسر كار حسابرسي ضروري است، همچنين:

-خطرهاي تحريف بااهميت صورتهاي مالي ناشي از تقلب يا اشتباه مشخص و ارزيابي مي¬شود، روش¬هاي حسابرسي در برخورد با اين خطرها طراحي و اجرا، و شواهد حسابرسي كافي و مناسب به عنوان مبناي اظهارنظر كسب مي¬شود. ازآنجاكه تقلب مي¬تواند همراه با تباني، جعل، حذف عمدي، ارائه نادرست اطلاعات، يا زيرپاگذاري كنترل¬هاي داخلي باشد، خطر عدم كشف تحريف بااهميت ناشي از تقلب، بالاتر از خطر عدم كشف تحريف بااهميت ناشي از اشتباه است.

-از كنترل¬هاي داخلي مرتبط با حسابرسي به منظور طراحي روش¬هاي حسابرسي مناسب شرايط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشي كنترل¬هاي داخلي صندوق، شناخت كافي كسب مي¬شود.

-مناسب بودن رويه¬هاي حسابداري استفاده شده و معقول بودن برآوردهاي حسابداري و موارد افشاي مرتبط ارزيابي مي¬شود.

-برمبناي شواهد حسابرسي كسب شده، درمورد مناسب بودن بكارگيري مبناي حسابداري تداوم فعاليت توسط صندوق و وجود يا نبود ابهامي بااهميت درارتباط با رويدادها يا شرايطي كه مي¬تواندترديدي عمده نسبت به توانايي صندوق به ادامه فعاليت ايجاد كند، نتيجه¬گيري مي-شود. اگر چنين نتيجه¬گيري شود كه ابهامي بااهميت وجود دارد بايد در گزارش حسابرس به اطلاعات افشا شده مرتبط با اين موضوع در صورتهاي مالي اشاره شود يا، اگر اطلاعات افشا شده كافي نبود، اظهارنظر حسابرس تعديل مي¬گردد. نتيجه¬گيري¬ها مبتني بر شواهد حسابرسي كسب شده تا تاريخ گزارش حسابرس است. با اين حال، رويدادها يا شرايط آتي ممكن است سبب شود صندوق، از ادامه فعاليت باز بماند.

-كليت ارائه، ساختار و محتواي صورتهاي مالي، شامل موارد افشا، و اينكه آيا معاملات و رويدادهاي مبناي تهيه صورتهاي مالي، به گونه¬اي در صورتهاي مالي منعكس شده اند كه ارائه منصفانه حاصل شده باشد، ارزيابي مي¬گردد.

افزون بر اين، زمان بندي اجرا و دامنه برنامه ريزي شده كار حسابرسي و يافته¬هاي عمده حسابرسي، شامل ضعف¬هاي بااهميت كنترل¬هاي داخلي كه درجريان حسابرسي مشخص شده است، به اركان راهبري اطلاع رساني مي¬شود.

به علاوه، يادداشتي مبني بر رعايت الزامات اخلاقي مربوط به استقلال به اركان راهبري ارائه مي¬شود، و همه روابط و ساير موضوعاتي كه مي¬توان انتظار معقولي داشت بر استقلال اثرگذار باشد، و درموارد مقتضي، تدابير ايمن ساز مربوطه به اطلاع آنها مي¬رسد.

همچنين اين مؤسسه مسئوليت دارد موارد عدم رعايت الزامات و مقررات ناظر بر فعاليت صندوق-هاي سرمايه¬گذاري مشترک، مفاد اساسنامه و اميدنامه صندوق و ساير موارد لازم را گزارش كند.

اظهار نظر

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری (سهامی خاص)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه : ۱۵۷۸۷۴۳	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده:	۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده:	۰ میلیون ریال

4. به نظر اين مؤسسه، صورتهاي مالي يادشده، خالص دارايي¬هاي صندوق سرمايه¬گذاري زمين و ساختمان نگين شهرري- درحال تصفيه به تاريخ 29 اسفندماه 1404 و عملكرد مالي و گردش خالص دارايي¬هاي آن را براي سال مالي منتهي به تاريخ مزبور، از تمام جنبه¬هاي با اهميت طبق استانداردهاي حسابداري و دستورالعمل اجرايي ثبت و گزارش دهي و رويدادهاي مالـي صندوق-هاي سرمايه¬گذاري زمين و ساختمان سازمان بورس و اوراق بهادار، به نحو منصفانه نشان مي¬دهد.

تاکید بر مطالب خاص

5. تأكيد بر مطلب خاص (بدون تاثير در اظهارنظر اين موسسه)

خاتمه عمليات و فعاليت اصلي

به شرح يادداشت توضيحي 9، باتوجه به اتمام دوره ساخت و فروش واحدهاي ساختماني صندوق و طبق بند (2) ماده 62 اساسنامه، از تاريخ 25/1/1404 نقل و انتقال واحدهاي سرمايه¬گذاري متوقف گرديده و براساس مصوبه هيأت مديره مورخ 21/3/1404 صندوق وارد مرحله تصفيه شده و نسبت به پرداخت ارزش خالص روز دارايي¬ها به دارندگان واحدها اقدام گرديده است. دراين شرايط مباني اندازه گيري استفاده شده در تهيه صورتهاي مالي از دوره جاري تا زمان خاتمه تصفيه صندوق درراستاي يادداشت توضيحي 1-1-2 انجام مي¬پذيرد.

6. وضعيت وصول مطالبات

توجه استفاده كنندگان را به مفاد يادداشت¬هاي توضيحي 1-1-6 و 2-1-6 درخصوص وضعيت مطالبات ناشي از فروش واحدهاي ساختماني و پيگيري¬هاي درجريان درخصوص اخذ پايان كار و دريافت اسناد مالكيت واحدهاي ساختماني و به تبع آن وصول باقيمانده مطالبات مربوطه، جلب مي¬نمايد.

گزارش در مورد ساير الزامات قانونی و قراردادی

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری (سهامی خاص)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه : ۱۵۷۸۷۴۳	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده:	۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده:	۰ میلیون ریال

7. 7-اهم موارد مربوط به عدم رعايت مفاد اساسنامه، اميدنامه و مقررات ناظر بر فعاليتهاي صندوقهاي سرمايه¬گذاري زمين و ساختمان به شرح زير است:

رديفمرجعموضوع

1)بند 5 و 6 ماده 62 اساسنامهعدم ارسال صورتهاي مالي و گزارش عملكرد مصوب اركان تصفيه در دوره¬هاي 3 ماهه و به تبع آن عدم دريافت گزارش حسابرسي مرتبط.

2)بند 8 ماده 62 اساسنامه تسويه نشدن بدهي به سهامداران به شرح يادداشت توضيحي 9 .

3)بند ح ماده 7-3 اميدنامهمحاسبه جريمه ماهانه ناشي از پرداخت نشدن به موقع هزينه¬ها، كارمزدها و حق الزحمه هاي تعلق گرفته به اركان.

4)بخشنامه¬هاي 12010034 و 12010007 و ماده 59 اساسنامهتأخير در بارگذاري صورتهاي مالي حسابرسي شده و گزارش فعاليت مدير صندوق ظرف مهلت 20 روز كاري پس از تاريخ پايان سال مالي و دوره 6 ماهه در سامانه كدال و تارنماي صندوق

8. 8-در چارچوب ابلاغيه 12020260 مورخ 7/6/1402 درخصوص اظهارنظر نسبت به تضمين، توثيق يا هرگونه محدوديت نسبت به دارايي¬هاي صندوق به نفع اشخاص ثالث و ازجمله اركان صندوق با رعايت ضوابط مربوطه در چارچوب استانداردهاي حسابرسي و باتوجه به بررسي تأييديه مديران و پاسخ تأييديه¬هاي دريافتي از بانكها و ساير مدارک ارائه شده توسط مدير صندوق، به موردي كه حاكي از وجود محدوديت ناشي از موارد فوق باشد، برخورد نشده است.

9. 9-براساس مفاد بند 2 ماده 41 اساسنامه، گزارش فعاليت مدير صندوق درباره وضعيت و عملكرد سال مالي منتهي به 29 اسفند 1404 صندوق سرمايه¬گذاري زمين و ساختمان نگين شهرري-درحال تصفيه مورد بررسي اين مؤسسه قرار گرفته است. با توجه به رسيدگيهاي انجام شده، نظر اين مؤسسه به مواردي كه حاكي از مغايرت اطلاعات مندرج در گزارش مذكور با اسناد و مدارک ارائه شده از جانب مدير صندوق باشد جلب نگرديده است.

10. 10-در اجراي ماده (4) رويه اجرايي حسابرسان در ارزيابي اجراي مقررات مبارزه با پولشويي و تأمين مالي تروريسم در شركت¬هاي تجاري و موسسات غيرتجاري موضوع ماده (46) آئين نامه اجرايي ماده (14) الحاقي قانون مبارزه با پولشويي، رعايت مفاد قانون و مقررات مذكور در چارچوب چک ليست¬هاي ابلاغي مرجع ذيربط و استانداردهاي حسابرسي، در اين مؤسسه مورد ارزيابي قرار گرفته كه موارد عدم رعايت، به مركز اطلاعات مالي وزارت امور اقتصادي و دارايي ارسال شده است.

تاريخ تهيه گزارش ۲۸خرداد۱۴۰۵

موسسه حسابرسی بهمند

سمت	امضا کننده	شماره عضویت	زمان
شریک موسسه بهمند	احمدرضا شریفی قزوینی	۸۷۱۵۸۱	۱۴۰۵/۰۵/۱۲ ۱۸:۵۱:۱۴
مدیر موسسه بهمند	علی مشرقی آرانی	۸۰۰۷۳۵	۱۴۰۵/۰۵/۱۲ ۱۹:۰۹:۲۹

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری (سهامی خاص)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه : ۱۵۷۸۷۴۳	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

صورت خالص دارایی‌ها

شرح	در تاریخ ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰
□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری (سهامی خاص)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه : ۱۵۷۸۷۴۳	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده:	۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده:	۰ میلیون ریال

دلایل تغییر اطلاعات واقعی دوره منتهی به ۲۹/۱۲/۱۴۰۴ نسبت به اطلاعات قبلی (حسابرسی شده)
به دلیل محدودیت در فرم کدال و عدم دسترسي به صورت گردش خالص دارايي ها- مبلغ 3.796.308 ریال موضوع یادداشت 14 (تقسیم عواید) و مبلغ 427.139 ریال موضوع یادداشت 15 (تعدیلات) ، جمعا به حساب تسویه با سرمایه‌گذاران لحاظ شده است.

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری (سهامی خاص)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه : ۱۵۷۸۷۴۳	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال	
اطلاعات و صورتهای مالی۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال	

صورت گردش دارایی ها

شرح	۱۴۰۴/۱۲/۲۹		۱۴۰۳/۱۲/۳۰			
	تعداد	قیمت	تعداد	قیمت	تعداد	قیمت
□□□□□□□□□□□	۱□□□□□□□□□□□□□	۱□□□□□□□□□□	۲□□□□□□□□□□□□□	۲□□□□□□□□□□	۳□□□□□□□□□□□□□	۳□□□□□□□□□□

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری (سهامی خاص)	نماد: نگین	شماره اطلاعیه : ۱۵۷۸۷۴۳	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده:	۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۴/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۴/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده:	۰ میلیون ریال

شرکتهای تابعه

نام شرکت