کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	**نماد: نگین**	**شماره اطلاعیه :۱۳۴۹۲۷۸**	**کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵**	**سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال**
اطلاعات و صورتهای مالی۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ (حسابرسی شده)			**سال مالی منتهی به: ۱۴۰۳/۱۲/۳۰**	**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. صورتهاي مالي صندوق سرمايه‌گذاري زمين و ساختمان نگين شهرري شامل صورت وضعيت مالي به تاريخ 30 اسفند 1403 و صورتهاي سود و زيان، تغييرات در حقوق مالكانه و جريانهاي نقدي براي سال مالي منتهي به تاريخ مزبور، و يادداشتهاي توضيحي 1 تا 25، توسط اين موسسه، حسابرسي شده است.

بند مسئولیت هیئت مدیره در قبال صورتهای مالی

2. مسئوليت تهيه و ارايه منصفانه صورتهاي مالي طبق استانداردهاي حسابداري و همچنين طراحي، اعمال و حفظ كنترلهاي داخلي لازم براي تهيه صورتهاي مالي عاري از تحريف با اهميت ناشي از تقلب يا اشتباه، بر عهده هيات مديره است.

در تهيه صورتهاي مالي، هيات مديره مسئول ارزيابي توانايي صندوق به ادامه فعاليت و حسب ضرورت، افشاي موضوعات مرتبط با ادامه فعاليت و مناسب بودن به كارگيري مبناي حسابداري تداوم فعاليت است، مگر اينكه 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 موسسه طبق استانداردهاي حسابرسي انجام شده است. مسئوليتهاي موسسه طبق اين استانداردها در بخش مسئوليتهاي حسابرس در حسابرسي صورتهاي مالي توصيف شده است. اين موسسه طبق الزامات آيين اخلاق و رفتار حرفه‌اي حسابداران رسمي، مستقل از صندوق سرمايه گذاري زمين و ساختمان نگين شهرري است و ساير مسئوليتهاي اخلاقي را طبق الزامات مذكور انجام داده است. اين موسسه 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 با اهميت ناشي از تقلب يا اشتباه است و صدور گزارش حسابرس شامل اظهار نظر وي مي‌شود. اطمينان معقول، سطح بالايي ا اطمينان است، اما حتي با انجام حسابرسي طبق استانداردهاي حسابرسي ممكن است همه تحريف‌هاي با اهميت، در صورت وجود، كشف نشود. تحريف‌ها كه ناشي از تقلب يا اشتباه مي‌باشند، زماني با اهميت تلقي مي‌شوند كه به طور منطقي انتظار رود، به تنهايي يا در مجموع، بتوانند بر تصميمات اقتصادي استفاده كنندگان كه بر مبناي صورتهاي مالي اتخاذ مي‌شود، اثر بگذارند.

در چارچوب انجام حسابرسي طبق استانداردهاي حسابرسي، به كارگيري قضاوت حرفه‌اي و حفظ نگرشترديد حرفه‌اي در سراسر كار حسابرسي ضروري است، همچنين:

•خطرهاي تحريف با اهميت صورتهاي مالي ناشي از تقلب يا اشتباه مشخص و ارزيابي روشهاي حسابرسي در برخورد با اين خطرها طراحي و اجرا، و شواهد حسابرسي كافي و مناسب به عنوان مبناي اظهارنظر كسب مي شود. از آنجا كه تقل مي‌تواند همراه تباني، جعل، حذف عمدي، ارايه نادرست اطلاعات، يا زير پاگذاري كنترلهاي داخلي باشد، خطر عدم كشف تحريف با اهميت ناشي از تقلب، بالاتر از خطر عدم كشف تحريف با اهميت ناشي از اشتباه است.

•از كنترلهاي داخلي مرتبط با حسابرسي به منظور طراحي روشهاي حسابرسي مناسب شرايط موجود، و نه به قصد اظهارنظر نسبت به اثربخشي كنترلهاي داخلي صندوق، شناخت كافي كسب مي‌شود.

•مناسب بودن رويه هاي حسابداري استفاده شده و معقول بودن برآوردهاي حسابداري و موارد افشاي مرتبط ارزيابي مي‌شود.

•بر مبناي شواهد حسابرسي كسب شده، در مورد مناسب بودن بكارگيري مبناي حسابداري تداوم فعاليت توسط صندوق و وجود يا نبود ابهامي با اهميت در ارتباط با رويدادها يا شرايطي كه مي تواند ترديدي عمده نسبت به توانايي صندوق به ادامه فعاليت ايجاد كند، نتيجه گيري مي‌شود اگر چنين نتيجه گيري شود كه ابهامي با اهميت 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 مي‌گردد. نتيجه گيريها 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 ارايه، 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 ارايه منصفانه حاصل شده باشد، ارزيابي مي‌گردد.

افزون بر اين، زمان بندي اجرا و دامنه برنامه ريزي شده كار حسابرسي و يافته‌هاي عمده حسابرسي، شامل ضعفهاي با اهميت كنترلهاي داخلي كه در جريان حسابرسي مشخص شده است، به اركان راهبري اطلاع رساني مي شود.

همچنين اين موسسه مسئوليت دارد موارد عدم رعايت الزامات و مقررات ناظر بر فعاليت صندوقهاي سرمايه گذاري در چارچوب چک ليستهاي ابلاغي سازمان بورس و اوراق بهادار، مفاد اساسنامه، اميدنامه صندوق و مقررات آن سازمان را گزا كند.

اظهار نظر

4. به نظر اين موسسه، صورتهاي مالي ياد شده، وضعيت مالي صندوق سرمايه‌گذاري زمين و ساختمان نگين شهرري در تاريخ 30 اسفند 1403 و عملكرد مالي و جريانهاي نقدي آن را براي سال مالي منتهي به تاريخ مزبور، از تمام جنبه هاي ا اهميت، طبق استانداردهاي حسابداري، به نحو منصفانه نشان مي دهد.

تاكيد بر مطالب خاص

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	**نماد: نگین**	**شماره اطلاعیه :۱۳۴۹۲۷۸**	**کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵**	**سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال**
اطلاعات و صورتهای مالی۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ (حسابرسی شده)			**سال مالی منتهی به: ۱۴۰۳/۱۲/۳۰**	**سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال**

5. وضعيت ماليات عملكرد، ماليات نقل و انتقال املاک و ماليات بر ارزش افزوده صندوق در يادداشت توضيحي 23 اشاره شده است. با توجه به مباني و مقررات مربوطه، تعيين تكليف موارد اعتراضي صندوق نسبت به ماليات عملكرد، ماليات و انتقال املاک و ماليات بر ارزش افزوده مندرج در يادداشت توضيحي مزبور با مبالغ قابل اعمال توسط مراجع مالياتي، موكول به رسيدگي و اعلام نظر نهايي مقامات مربوطه خواهد بود. همچنين طبق مندرجات مفاد بخشنامه شماره 2010021 مورخ 04/05/1391 سازمان بورس و اوراق بهادار، هرگونه خسارت ناشي از عدم رعايت موارد پيش بيني شده در رابطه با تنظيم دفاتر و ارايه اظهارنامه در موعد مقرر طبق قوانين و مقررات مربوطه بر عهده مدير صندوق مي‌باشد. مفاد بند فوق، تاثيري بر اظهارنظر اين موسسه نداشته است.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و قراردادی

6. اهم موارد مربوط به مفاد اساسنامه، اميدنامه و مقررات ناظر بر فعاليتهاي صندوقهاي سرمايه گذاري زمين و ساختمان در چارچوب چک ليستهاي ابلاغي سازمان بورس و اوراق بهادار به شرح زير است:

رديفمرجع موضوعموارد عدم رعايت

1ماده 15 اساسنامهانتشار گزارش ارزش خالص به بهاي تمام شده و ارزش روز 45 روز پس از مقاطع سه و شش ماههعدم رعايت مهلت مذكور در انتشار گزارش ارزش خالص داراييها در تاريخ 31/06/1403 (به دليل تاخير در دريافت گزارش كارشناس)

2بند 2-4 ماده 15 اساسنامه تاخير در ارزيابي كارشناس رسمي موضوع ارزش جايگزيني موجودي املاک (مربوط به دوره مالي منتهي به 31 شهريور 1403)ارايه گزارش كارشناس ظرف مدت 7 روز كاري

3تبصره 2 ماده 24 اساسنامه ثبت تغييرات اساسنامه و اميدنامه حداكثر يک هفته پس از تغيير آن نزد سازمان بورس عدم رعايت مهلت زماني مذكور در تغييرات اساسنامه (تغيير اساسنامه در تاريخ 18/04/1403 و ثبت آن در تاريخ 05/1403

4تبصره 3 ماده 25 اساسنامه درج مشخصات اركان صندوق در اميدنامه و ثبت آن در سازمان حداكثر يک هفته بعد از تغييرعدم درج مشخصات شركت مشاور سرمايه گذاري اوراق بهادار پاداش به عنوان متولي در اميد نامه و تاخير 24 روزه د ثبت آن نزد سازمان

5

ماده 46 اساسنامهبرنامه تشكيل جلسات هيات مديره صندوقبرنامهاي مدون و مصوب براي تشكيل جلسات هيات مديره در ابتداي سال مالي

6بند 5 ماده 46 اساسنامهتوالي غيبت اعضاي هيات مديره در جلسات هيات مديرهغيبت چهار جلسه غير متوالي آقاي اميرحسين توكل زاده و عدم انتخاب عضو جايگزين

7ماده 47 اساسنامهتاخير در ارسال صورت جلسات شماره 95،96،97،99،100،101،102،105 هيات مديره ظرف هفت روز پس از تشكيل جلسهعدم رعايت ماده 47 اساسنامه مبني بر ارسال صورت جلسات هيات مديره هفت روز پس از تشكيل جلسه به سازمان بورس

8بخشنامه هاي 12010034 و 12010007 و ماده 59 اساسنامه ارسال گزارشهاي عملكرد و صورتهاي مالي از طريق سامانه كدال و تارنماي صندوق تاخير در انتشار صورتهاي مالي حسابرسي نشده و حسابرسي شده شش ماهه منتهي به 31/06/1403 در تارنماي صندوق و سامانه كدال (به دليل تاخير در دريافت گزارش كارشناسي)

7. محاسبات ارزش خالص هر واحد سرمايه گذاري به بهاي تمام شده و به ارزش روز مورد رسيدگي قرار گرفته است. در اين خصوص به مورد عمده و اساسي حاكي از وجود ايراد در محاسبات مذكور برخورد نگرديده است. همچنين اظهارنظر اين موسسه در مورد محاسبه ارزش خالص هر واحد سرمايه گذاري به تفكيک بهاي تمام شده و ارزش روز براساس دستورالعمل مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار در گزارش جداگانهاي ارايه شده است.

8. براساس مفاد بند 2 ماده 41 اساسنامه، گزارش فعاليت هيات مديره صندوق درباره وضعيت و عملكرد سال مالي منتهي به 30 اسفند 1403 صندوق سرمايه گذاري زمين و ساختمان نگين شهرري مورد بررسي اين موسسه قرار گرفته است. بـ توجه به بررسيهاي انجام شده، نظر اين موسسه به موارد با اهميتي كه حاكي از مغايرت اطلاعات مندرج در گزارش مذكور با اسناد و مدارک ارايه شده از جانب هيات مديره صندوق باشد، جلب نگرديده است.

9. با توجه به بررسي تاييديه مديران، تاييديههاي دريافتي از بانكها و ساير مدارک ارايه شده توسط مدير صندوق با رعايت ضوابط مربوطه در چارچوب استانداردهاي حسابرسي، به مواردي حاكي از وجود محدوديت ناشي از تضمين، توثيق يا

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	نماد: نگین	شماره اطلاعیه :۱۳۴۹۲۷۸	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

هرگونه محدوديت ديگر نسبت به داراييهاي صندوق به نفع اشخاص ثالث و ازجمله اركان صندوق (موضوع ابلاغيه شماره 12020260 مورخ 07/06/1402) برخورد نگرديده است.

10. اصول و رويه‌هاي كنترلهاي داخلي صندوق جهت اجراي وظايف مندرج در اساسنامه و اميدنامه مورد بررسي اين موسسه قرار گرفته است. براساس بررسي‌هاي صورت گرفته به استثناي موارد مندرج در بند (6) گزارش، رويه‌هاي كنترلهاي داخلي از كفايت لازم برخوردار است.

11. صورتهاي مالي و گزارش فعاليت هيات مديره توسط 3 عضو از 5 عضو هيات مديره تاييد و امضا شده است.

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

تاریخ تهیه گزارش ۳۰اردیبهشت۱۴۰۴

موسسه حسابرسی هشیار بهمند

سمت	امضا کننده	شماره عضویت	زمان
شریک موسسه هشیار بهمند	رویا مهدی زاده	۸۴۱۳۶۸	۱۴۰۴/۰۳/۰۴ ۱۱:۱۰:۵۰
شریک موسسه هشیار بهمند	مصطفی فضلی	۹۵۲۲۵۶	۱۴۰۴/۰۳/۰۴ ۱۱:۱۳:۲۶
مدیر موسسه هشیار بهمند	محمد سخایی فر	۸۱۱۰۲۲	۱۴۰۴/۰۳/۰۴ ۱۱:۲۴:۵۰

صورت خالص دارایی‌ها

شرح	در تاریخ ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹
□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	نماد: نگین	شماره اطلاعیه :۱۳۴۹۲۷۸	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

صورت گردش دارایی ها

شرح	۱۴۰۳/۱۲/۳۰		۱۴۰۲/۱۲/۲۹			
	تعداد	قیمت	تعداد	قیمت	تعداد	قیمت
□□□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□۱	□□□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□۲

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	**نماد: نگین**	**شماره اطلاعیه :۱۳۴۹۲۷۸**	**کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵**	**سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال**
اطلاعات و صورتهای مالی۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۱۲/۳۰ (حسابرسی شده)			**سال مالی منتهی به: ۱۴۰۳/۱۲/۳۰**	**سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال**

شرکتهای تابعه

نام شرکت