کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	**نماد: نگین**	**شماره اطلاعیه : ۱۲۷۵۶۹۱**	**کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵**	**سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال**
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ (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 سرمايه گذاري زمين و ساختمان نگين شهرري شامل صورت وضعيت مالي به تاريخ 31 شهريور 1403 و صورتهاي سود و زيان، تغييرات در حقوق مالكانه و جريانهاي نقدي براي دوره مالي منتهي به تاريخ مزبور يادداشتهاي توضيحي 1 تا 24، 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 مي شود. اطمينان معقول، سطح بالايي از 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 مي باشند، زماني با اهميت تلقي مي شوند كه به طور منطقي انتظار رود، به تنهايي يا در مجموع، بتوانند بر تصميمات اقتصادي استفاده كنندگان كه بر مبناي صورتهاي مالي اتخاذ مي شود، 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 تقلب مي تواند 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 مي شود.

•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 مي شود اگر چنين نتيجه‌گيري 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 مي گردد. نتيجه‌گيريها 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 گونه‌اي در صورتهاي مالي منعكس شده‌اند 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 مي‌شود.

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 سرمايه گذاري زمين و ساختمان نگين شهرري در تاريخ 31 شهريور 1403 و عملكرد مالي و جريانهاي نقدي آن را براي دوره شش ماهه منتهي به تاريخ مزبور، از تمام جنبه‌هاي با اهميت، طبق استانداردهاي حسابداري، به نحو منصفانه نشان مي‌دهد.

تاكيد بر مطالب خاص

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	**نماد: نگین**	**شماره اطلاعیه : ۱۲۷۵۶۹۱**	**کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵**	**سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال**
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)			**سال مالی منتهی به: ۱۴۰۳/۱۲/۳۰**	**سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال**

5. به شرح يادداشت توضيحي 22، (الف) برگ مطالبه جرايم موضوع ماده 169 قانون مالياتهاي مستقيم براي سالهاي 1399 و 1400 جمعا به مبلغ 3.840 ميليون ريال و براي سال 1401 به مبلغ 16.939 ميليون ريال به صندوق ابلاغ و مور اعتراض قرار گرفته است. (ب) در سال مالي قبل، برگ تشخيص ماليات نقل و انتقال املاک سالهاي 1399 و 1400 جمعا به مبلغ 6.944 ميليون ريال و براي سال مالي 1401 مبلغ 17.833 ميليون ريال به صندوق ابلاغ شده که مورد اعتراض قرار گرفته و در جريان رسيدگي مي‌باشد. (ج) ماليات عملکرد سال 1401 جمعا به مبلغ1.681 ميليون ريال به صندوق ابلاغ شده که در مهلت مقرر مورد اعتراض قرار گرفته و در هيات حل اختلاف بدوي در جريان رسيدگي است. (د) برگ مط ماليات حقوق سال 1400 به مبلغ 1.811 ميليون ريال و براي سال 1401 به مبلغ 300 ميليون ريال به صندوق ابلاغ و در مهلت مقرر مورد اعتراض قرار گرفته که در جريان رسيدگي توسط مراجع مالياتي است. مفاد بند فوق، تاثيري بر اظهارنظر اين موسسه نداشته است.

گزارش در مورد ساير الزامات قانونی و قراردادی

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	نماد: نگین	شماره اطلاعیه : ۱۲۷۵۶۹۱	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

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:

رديفمرجعموضوعموارد عدم رعايت

6-112010007ارايه گزارشات ادواري نهادهاي مالي ثبت شده نزد سازمانانتشار و ارسال صورتهاي مالي سه و شش ماهه حداكثر 20 روز پس از تاريخ مقاطع مذكور به سازمان

6-212010034نحوه ارسال گزارشهاي عملكرد و صورتهاي مالي توسط صندوقهاي سرمايه گذاري ثبت شده نزد سازمان بورس و اوراق بهادار از طريق سامانه كدال (سيستم جامع اطلاع رساني ناشران)انتشار صورتهاي مالي سه و شش ماهه حداكثر 20 روز پس از تاريخ مقاطع مذكوردر تارنماي صندوق

6-312020192تعيين الزامات صاحبان امضاي مجاز صندوقهاي سرمايه گذاريتعيين صاحبان امضا مجاز اعضاي هيات مديره و مدير عامل مدير صندوق (آقايان محمدعلي رستگار و رمضان علي سلماني نژاد)

6-4ماده 47 اساسنامهتاخير در ارسال صورتجلسات شماره‌هاي 100،99،97،96،95 هيات مديره ظرف هفت روز پس از تشكيل جلسهارسال صورتجلسات هيات مديره هفت روز پس از تشكيل جلسه به سازمان

6-5بند 2-4 ماده 15 اساسنامهتاخير در ارزيابي كارشناس رسمي موضوع ارزش جايگزيني هر يک از داراييهاي ثابت مشهود و نامشهود مربوط به دوره مالي منتهي به ۳۱ شهريور ۱۴۰۳ ارايه گزارش كارشناس ظرف مدت 7 روز كاري

6-6ماده 46 اساسنامهبرنامه تشكيل جلسات هيات مديره صندوقبرنامه‌اي مدون و مصوب براي تشكيل جلسات هيات مديره در ابتداي سال مالي

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 31 شهريور 1403 صندوق سرمايه گذاري زمين و ساختمان نگين شهري مورد بررسي اين موسسه قرار گرفته است 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 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 . 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 موسسه مورد ارزيابي قرار گرفته، كه موارد عدم رعايت، به مركز اطلاعات مالي وزارت امور اقتصادي و دارايي ارسال شده است.

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	نماد: نگین	شماره اطلاعیه : ۱۲۷۵۶۹۱	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

تاریخ تهیه گزارش ۲۸آبان۱۴۰۳

موسسه حسابرسی هشیار بهمند

سمت	امضا کننده	شماره عضویت	زمان
شریک موسسه هشیار بهمند	رویا مهدی زاده	۸۴۱۳۶۸	۱۴۰۳/۰۹/۰۵ ۱۹:۰۷:۱۱
شریک موسسه هشیار بهمند	مصطفی فضلی	۹۵۲۲۵۶	۱۴۰۳/۰۹/۰۵ ۱۹:۰۸:۵۰
مدیر موسسه هشیار بهمند	محمد سخایی فر	۸۱۱۰۲۲	۱۴۰۳/۰۹/۰۵ ۱۹:۱۲:۵۱

صورت خالص دارایی‌ها

شرح	در تاریخ ۱۴۰۳/۰۶/۳۱	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 : ۱۲۷۵۶۹۱	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۳/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۳/۱۲/۳۰	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

صورت گردش دارایی ها

شرح	۱۴۰۳/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۲/۱۲/۲۹	
	تعداد	قیمت	تعداد	قیمت	تعداد	قیمت
□□□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□	۱□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□	۲□□□□□□□□□□