کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	**نماد: نگین**	**شماره اطلاعیه :۱۲۰۴۱۷۷**	**کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵**	**سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال**
اطلاعات و صورتهای مالی۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)			**سال مالی منتهی به: ۱۴۰۲/۱۲/۲۹**	**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. صورتهاي مالي صندوق سرمايه گذاري زمين و ساختمان نگين شهرري شامل صورت وضعيت مالي به تاريخ 29 اسفند 1402 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 حرفه اي 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 تحريف هاي با اهميت، در صورت وجود، كشف نشود. تحريف ها 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 حرفه اي و حفظ نگرشترديد حرفه اي 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 مي شود.

•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 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 مي گردد. 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 مي گردد.

افزون بر اين، زمان بندي اجرا و دامنه برنامه ريزي شده كار حسابرسي و يافته هاي 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 سرمايه گذاري زمين و ساختمان نگين شهرري در تاريخ 29 اسفند 1402 و عملكرد مالي و جريانهاي نقدي آن را براي سال مالي منتهي به تاريخ مزبور، از تمام جنبه هاي اهميت، طبق استانداردهاي حسابداري، به نحو منصفانه نشان مي‌دهد.

تاكيد بر مطالب خاص

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	**نماد: نگین**	**شماره اطلاعیه :۱۲۰۴۱۷۷**	**کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵**	**سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال**
اطلاعات و صورتهای مالی۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)			**سال مالی منتهی به: ۱۴۰۲/۱۲/۲۹**	**سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال**

5. به شرح يادداشت توضيحي 23، (الف) برگ مطالبه جرايم موضوع ماده 169 قانون مالياتهاي مستقيم براي سالهاي 1399 و 1400 جمعا به مبلغ 3.840 ميليون ريال به صندوق ابلاغ و مورد اعتراض قرار گرفته است. توضيح اينكه طبق مندرجات مفاد بخشنامه شماره 12010021 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 مر بر عهده مدير صندوق مي‌باشد. (ب) در سال مالي قبل، برگ تشخيص ماليات نقل و انتقال املاک سالهاي 1399 و 1400 جمعا به مبلغ 6.944 ميليون ريال و برگ مطالبه ماليات حقوق سال 1400 به مبلغ 1.811 ميليون ريال به صندوق ابلاغ مورد اعتراض قرار گرفته كه در جريان رسيدگي توسط مراجع مالياتي است. (ج) ماليات عملكرد سال 1401 مورد بررسي مراجع مالياتي قرار گرفته وليكن نتيجه آن به صندوق ابلاغ نشده است. 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 موضوع

1بند 2-4 ماده 15 اساسنامه تاخير در ارزيابي کارشناس رسمي موضوع ارزش جايگزيني هر يک از داراييهاي ثابت مشهود و نامشهود (مربوط به دوره مالي منتهي به 31 شهريور 1402 و سال مالي منتهي به 29 اسفند 1402)

2بند الف و ب ماده 51 و بندهاي 2 و 3 ماده 30 و تبصره 4 ماده 32 اساسنامهتاخير در ارايه صورت وضعيت پيشرفت فيزيکي به ناظر و صورت وضعيت پيشرفت مالي به مدير صندوق در مواعد مقرر و همچنين تاخير در تهيه گزارشهاي دو پيشرفت پروژه توسط ناظر براساس صورت وضعيتهاي تاييد شده حداکثر 10 روز پس از پايان هر ماه طي دوره مالي مورد گزارش و همچنين تاخير در تاييد صورت وضعيت پيشرفت فيزيکي پروژه توسط ناظر ظرف 5 روز کاري طي سال

3تبصره 5 ماده 46 اساسنامه غيبت نمايندگان دو عضو سابق هيات مديره (شرکتهاي سرمايه گذاري مسکن البرز و تامين سرمايه بانک مسکن) در بيش از سه جلسه متوالي و عدم جايگزيني ايشان از سوي اعضاي هيات مديره مربوطه در شش م اول سال

4ماده 47 اساسنامه تاخير در ارسال صورتجلسات هيات مديره شمارههاي 82، 84 و 85 ظرف 7 روز کاري پس از تشکيل به سازمان بورس و اوراق بهادار و هر يک از ارکان صندوق

5بند 2 ماده 59 اساسنامه عدم افشاي گزارش پيشرفت ماهانه پروژه براساس صورت وضعيتهاي تاييد شده توسط ناظر در تارنماي صندوق حداکثر يک روز کاري پس از تاييد

6ابلاغيه 12020260 مورخ 07/06/1402 برگزاري مجمع تغييرات اساسنامه توسط مدير صندوق درخصوص وظايف حسابرس

7ماده 43 اساسنامه به موجب مجمع مورخ 08/07/1402 اعضاي حقوقي هيات مديره انتخاب و در روزنامه رسمي ثبت شده است وليکن انتخاب نمايندگان و سمت آنها در تاريخ 04/02/1403 صورت گرفته که در روزنامه رسمي ثبت نشده اس موارد مزبور در رعايت مفاد ماده 43 اساسنامه مبني بر انتخاب نمايندگان و سمت آنها ظرف 10 روز به استحضار مي رسد.

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 حاکي از وجود ايراد در محاسبات مذکور برخورد نگرديده است. همچنين اظهارنظر اين موسسه در مورد محاسبه ارزش خالص هر واحد سرمايه گذاري به تفکيک بهاي تمام شده و ارزش روز بر اساس دستورالعمل مصوب سازمان بورس و اوراق بهادار در گزارش جداگانه اي ارايه شده است.

8. بر اساس مفاد بند 2 ماده 41 اساسنامه، گزارش فعاليت هيات مديره صندوق درباره وضعيت و عملکرد سال مالي منتهي به 29 اسفند 1402 صندوق سرمايه گذاري زمين و ساختمان نگين شهرري مورد بررسي اين موسسه قرار گرفته است. ب توجه به بررسي هاي انجام شده، نظر اين موسسه به موارد با اهميتي که حاکي از مغايرت اطلاعات مندرج در گزارش مذکور 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 بانکها و ساير مدارک ارايه شده توسط مدير صندوق با رعايت ضوابط مربوطه در چارچوب استانداردهاي حسابرسي، به مواردي حاکي از وجود محدوديت ناشي از تضمين، توثيق يا

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	نماد: نگین	شماره اطلاعیه :۱۲۰۴۱۷۷	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	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. 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 ۰۹خرداد۱۴۰۳

موسسه حسابرسی هشیار بهمند

سمت	امضا کننده	شماره عضویت	زمان
شریک موسسه هشیار بهمند	رویا مهدی زاده	۸۴۱۳۶۸	۱۴۰۳/۰۳/۲۷ ۱۵:۲۵:۳۸
شریک موسسه هشیار بهمند	مصطفی فضلی	۹۵۲۲۵۶	۱۴۰۳/۰۳/۲۷ ۱۵:۲۷:۴۹
مدیر موسسه هشیار بهمند	محمد سخایی فر	۸۱۱۰۲۲	۱۴۰۳/۰۳/۲۷ ۱۵:۳۵:۱۸

صورت خالص دارایی‌ها

شرح	در تاریخ ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	در تاریخ ۱۴۰۲/۰۱/۰۱
□□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□

کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	**نماد: نگین**	**شماره اطلاعیه :۱۲۰۴۱۷۷**	**کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵**	**سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال**
اطلاعات و صورتهای مالی۱۲ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۱۲/۲۹ (حسابرسی شده)			**سال مالی منتهی به: ۱۴۰۲/۱۲/۲۹**	**سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال**

صورت گردش دارایی ها

شرح	۱۴۰۲/۱۲/۲۹		۱۴۰۲/۰۱/۰۱			
	تعداد	قیمت	تعداد	قیمت	تعداد	قیمت
□□□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□۱	□□□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□۲