کلیه مبالغ درج شده به میلیون ریال می باشد

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	**نماد: نگین**	**شماره اطلاعیه :۱۱۱۳۵۶۲**	**کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵**	**سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال**
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)			**سال مالی منتهی به: ۱۴۰۲/۱۲/۲۹**	**سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال**

گزارش حسابرس مستقل

به هیئت مدیره 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 1402 و صورتهاي سود و زيان، تغييرات در حقوق مالكانه و جريانهاي نقدي براي دوره مالي شش ماهه منتهي به تا 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 آن سازمان مفاد اساسنامه، امیدنامه صندوق و مقررات سازمان بورس و اوراق بهادار 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 1402 و عملكرد مالي و جريانهاي نقدي آن را براي دوره مالي شش ماهه منتهي به تاريخ مزبور، از جنبه هاي با 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 :۱۱۱۳۵۶۲	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

5. به شرح يادداشت توضيحي 23، (الف) در سال مالي قبل برگ مطالبه جرايم موضوع ماده 169 قانون مالياتهاي مستقيم به مبلغ 90 ميليون ريال به صندوق ابلاغ و مورد اعتراض قرار گرفته است. توضيح اينكه طبق مندرجات مفاد بخشنامه ش 12030021 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. (ب) در سال مالي قبل، برگ تشخيص ماليات نقل و انتقال املاک به مبلغ 5.383 ميليون ريال به صندوق ابلاغ و مورد اعتراض قرار گرفته که در جريان رسيدگي توسط مراجع مالياتي است. مفاد بند فوق، تاثيري بر اظهارنظر اين موسس نداشته است.

گزارش در مورد سایر الزامات قانونی و قراردادی

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	نماد: نگین	شماره اطلاعیه :۱۱۱۳۵۶۲	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	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 به شرح زير است:

رديفمرجع موضوع

1بند يک تبصره يک ماده 15 و بند 3 ماده 59 اساسنامه به ترتيب در رابطه با تاخير در تهيه گزارش خالص ارزش هر واحد سرمايه گذاري به بهاي تمام شده در دوره سه ماهه منتهي به 31 خرداد 1402 و افشاي آن در تارنماي صندوق

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

3بند الف 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 دوره اي پيشرفت پروژه توسط ناظر بر اساس صورت وضعيتهاي تاييد شده حداکثر 10 روز پس از پايان هر ماه طي دوره مالي مورد گزارش

4تبصره 5 ماده 46 اساسنامه غيبت نماينده عضو هيات مديره (شرکتهاي سرمايه گذاري مسکن البرز و تامين سرمايه بانک مسکن) در بيش از سه جلسه متوالي و عدم جايگزين وي از سوي عضو هيات مديره مربوطه در طول دوره مالي

5ماده 47 اساسنامه تاخير در ارسال صورتجلسات هيات مديره شماره هاي 82، 84 و 85 ظرف 7 روز کاري پس از تشکيل به سازمان بورس و اوراق بهادار و هر يک از ارکان صندوق

6بند ب ماده 51 اساسنامه تاخير در تاييد صورت وضعيت پيشرفت فيزيکي پروژه توسط ناظر ظرف 5 روز کاري در ماه هاي فروردين لغايت مهر 1402

7بند 2 ماده 59 اساسنامه عدم افشاي گزارش پيشرفت ماهانه پروژه بر اساس صورت وضعيتهاي تاييد شده توسط ناظر در تارنماي صندوق حداکثر يک روز کاري پس از تاييد

8تبصره 1 ماده 43 اساسنامه و ابلاغيه 12020118 الزام به داشتن تاييد صلاحيت اعضاي هيات مديره، در اين خصوص برخي از اعضا داراي تاييد صلاحيت سازمان نمي باشند.

9بند 3 ماده 7 اميدنامه عدم رعايت سقف هزينه برگزاري مجامع صندوق طي دوره مالي مورد گزارش

10ساير قوانين مدت ماموريت مديران صندوق از تاريخ 3 اسفند 1399 لغايت 3 اسفند 1401 بوده است که تا تاريخ رسيدگي جلسه اي بابت تمديد يا تغيير مديران صندوق برگزار نگرديده است.

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.

شرکت: زمین و ساختمان نگین شهر ری	نماد: نگین	شماره اطلاعیه :۱۱۱۳۵۶۲	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

8. بر اساس مفاد بند 2 ماده 41 اساسنامه، گزارش فعاليت هيات مديره صندوق درباره وضعيت و عملكرد دوره مالي شش ماهه منتهي به 31 شهريور 1402 صندوق سرمايه گذاري زمين و ساختمان نگين شهرري مورد بررسي اين موسسه قرار گرفته است. با توجه به بررسي هاي 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. اصول و رويه‌هاي كنترلهاي داخلي صندوق جهت اجراي وظايف مندرج در اساسنامه و اميدنامه مورد بررسي اين موسسه قرار گرفته است. بر اساس بررسي‌هاي صورت گرفته به استثناي موارد مندرج در بند (6) گزارش، رويه‌هاي كنترلهاي داخلي از كفايت لازم برخوردار است.

10. صورتهاي مالي و گزارش فعاليت هيات مديره توسط 3 عضو هيات مديره تاييد و امضا شده است.

11. در اجراي ماده 33 دستورالعمل اجرايي مبارزه با پولشويي توسط حسابرسان، رعايت مفاد قانون مزبور و آيين‌نامه‌ها و دستورالعمل‌هاي اجرايي مرتبط، در چارچوب چک ليستهاي ابلاغي مرجع ذيربط (مشتمل بر آيين نامه اجرايي ماده 14 الحاقي قانون مبارزه با پولشويي مصوب 22/07/1398 آذر ماه 1399) و استانداردهاي حسابرسي، توسط اين موسسه مورد ارزيابي قرار گرفته است. در اين خصوص با توجه به مفاد آيين نامه اجرايي ماده 14 الحاقي قانون مزبور، اين موسسه موارد با اهميتي حاكي از عدم رعايت قوانين و مقررات ياد شده برخورد ننموده است.

تاریخ تهیه گزارش ۰۵آذر۱۴۰۲

موسسه حسابرسی هشیار بهمند

سمت	امضا کننده	شماره عضویت	زمان
شریک موسسه هشیار بهمند	رویا مهدی زاده	۸۴۱۳۶۸	۱۴۰۲/۰۹/۰۶ ۱۹:۲۴:۵۲
شریک موسسه هشیار بهمند	مصطفی فضلی	۹۵۲۲۵۶	۱۴۰۲/۰۹/۰۶ ۱۹:۳۰:۱۵
مدیر موسسه هشیار بهمند	محمد سخایی فر	۸۱۱۰۲۲	۱۴۰۲/۰۹/۰۶ ۱۹:۵۱:۰۲

صورت خالص دارایی‌ها

شرح	در تاریخ ۱۴۰۲/۰۶/۳۱	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 :۱۱۱۳۵۶۲	کد صنعت: ۴۶۴۳۰۱۹۵	سرمایه ثبت شده: ۲۷,۰۰۰,۰۰۰ میلیون ریال
اطلاعات و صورتهای مالی میاندوره ای ۶ ماهه منتهی به ۱۴۰۲/۰۶/۳۱ (حسابرسی شده)			سال مالی منتهی به: ۱۴۰۲/۱۲/۲۹	سرمایه ثبت نشده: ۰ میلیون ریال

صورت گردش دارایی ها

شرح	۱۴۰۲/۰۶/۳۱		۱۴۰۱/۰۷/۰۱		۱۴۰۲/۰۱/۰۱	
	تعداد	قیمت	تعداد	قیمت	تعداد	قیمت
□□□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□۱	□□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□	□□□□□□□□□□۲