

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
О ДОСТОВЕРНОСТИ ОТЧЕТНОСТИ,
СОСТАВЛЕННОЙ ПО СПЕЦИАЛЬНЫМ ПРАВИЛАМ,
Закрытого паевого инвестиционного
Фонда недвижимости
«ЮграФинанс-недвижимость»**

**под управлением
Открытого акционерного общества
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»
за 2013 год**

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ	
Наименование аудируемого лица	Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ЮграФинанс-недвижимость»
Наименование управляющей компании	Открытое акционерное общество «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»
Место нахождения Управляющей компании Фонда в соответствии с Правилами доверительного управления Фонда	119049, Российская Федерация, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2.
Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом	Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮграФинанс-недвижимость», зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 21.07.2009 г. в реестре за № 1478-94157920
СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ	
Наименование аудитора	ЗАО «2К Аудит - Деловые консультации/Морисон Интернешнл»
Место нахождения	127055, Россия, г. Москва, ул. Бутырский вал, д. 68/70, стр. 2
Телефон	(495) 777-08-95, (495) 777-08-94, (495) 626-30-40, (495) 721-14-57
Данные о государственной регистрации	Свидетельство Московской регистрационной палаты № 575281 от 04.03.1994 г.
	Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 г., от 16 июля 2002 г. серия 77 № 007847314, выданное Управлением МНС России по г. Москве
ОГРН	1027700031028
Членство в саморегулируемой организации аудиторов	Член СРО НП «Московская Аудиторская Палата», аккредитованной при Минфине России (Приказ Минфина России от 26.11.2009 г. № 578 «О внесении сведений о некоммерческой организации в государственный реестр саморегулируемых организаций аудиторов»)
ОРНЗ (основной регистрационный номер записи) в реестре аудиторов и аудиторских организаций	10303000547
Членство в профессиональном аудиторском объединении	Член ассоциации независимых консалтинговых и аудиторских компаний Морисон Интернешнл (Morison International)
СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТНОЙ ДАТЕ И ОТЧЕТНОМ ПЕРИОДЕ	
Отчетная дата	31.12.2013 г.
Отчетный период	2013 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Владельцам инвестиционных паев
Закрытого паевого
инвестиционного фонда
недвижимости «ЮграФинанс-
недвижимость»**

**Исполнительному органу ОАО
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ЕВРОФИНАНСЫ»**

Мы провели аудит прилагаемой отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮграФинанс-недвижимость» (далее – Фонд) под управлением ОАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» (далее – Управляющая компания Фонда), составленной по специальным правилам (далее – Отчетность Фонда), состоящей из:

№ п/п	НАИМЕНОВАНИЕ ФОРМЫ ОТЧЕТНОСТИ ФОНДА
1.	Баланс имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд на 31.12.2013 г.
2.	Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества на 31.12.2013 г.
3.	Справка о стоимости активов на 31.12.2013 г.
4.	Справка о стоимости чистых активов акционерного инвестиционного фонда (стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда) на 31.12.2013 г.
5.	Отчет об изменении стоимости чистых активов акционерного инвестиционного фонда (стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда) на 31.12.2013 г.
6.	Справка о несоблюдении требований к составу и структуре активов на 31.12.2013 г.
7.	Отчет о вознаграждении управляющей компании и расходах, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом и доверительным управлением паевым инвестиционным фондом за 2013 год
8.	Отчет о владельцах паев паевого инвестиционного фонда на 31.12.2013 г.
9.	Пояснительная записка за IV квартал 2013 г.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ ЗА ОТЧЕТНОСТЬ ФОНДА

Данная отчетность подготовлена руководством Управляющей компании Фонда в соответствии с нормами, установленными:

- Федеральным законом от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»;
- Положением об отчетности акционерного инвестиционного фонда и отчетности управляющей компании паевого инвестиционного фонда, утвержденным постановлением ФКЦБ России от 22 октября 2003 г. № 03-41/пс;
- Положением о составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов, утвержденным Приказом ФСФР России от 28 декабря 2010 г. № 10-79/пз-н;
- Положением о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну

акцию, утвержденным Приказом ФСФР России от 15 июня 2005 г. № 05-21/пз-н.

Ответственность за составление и достоверность указанной отчетности в соответствии с российскими правилами составления отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, несет руководство Управляющей компании Фонда.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности прилагаемой Отчетности Фонда на основе проведенного нами аудита.

Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности и требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах». Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что Отчетность Фонда не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в Отчетности Фонда и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой Учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством Управляющей компании Фонда, а также оценку представления Отчетности Фонда в целом.

Дополнительно в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» проведенный нами аудит включал проверку на достоверность и соответствие совершенных операций требованиям законодательства Российской Федерации, актов Федеральной службы по финансовым рынкам в Российской Федерации и Банка России и Правил доверительного управления Фондом (далее – Правила доверительного управления Фондом) следующих аспектов:

- ведение учета и составление отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, и операций с этим имуществом;
- состав и структура активов Фонда;
- расчет стоимости чистых активов Фонда;
- оценка расчетной стоимости одного инвестиционного пая, суммы, на которую выдается один инвестиционный пай, и суммы денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением инвестиционного пая;
- соблюдение требований, предъявляемых к порядку хранения имущества, составляющего Фонд, и документов, удостоверяющих права на имущество, составляющее Фонд;
- сделки, совершенные с активами Фонда.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности отчетности Фонда, и позволяют сделать вывод о выполнении Управляющей компанией Фонда требований законодательства Российской Федерации в отношении паевых инвестиционных фондов и Правил доверительного управления Фондом по перечисленным выше в данном разделе аспектам.

МНЕНИЕ

По нашему мнению Отчетность Фонда отражает достоверно во всех существенных отношениях активы и обязательства Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮграФинанс-недвижимость» под управлением ОАО «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» по состоянию на 31 декабря 2013 г. и результаты его деятельности за отчетный период в соответствии со специальными правилами составления отчетности паевых инвестиционных фондов.

По нашему мнению, Управляющей компанией Фонда выполнены в отчетном периоде во всех существенных отношениях требования законодательства Российской Федерации в отношении паевых инвестиционных фондов и Правил доверительного управления Фонда по аспектам, предусмотренным в п. 2 ст. 50 Федерального закона от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ ФОНДА И ОГРАНИЧЕНИЕ НА ЕЁ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Не изменяя нашего мнения о достоверности Отчетности Фонда, обращаем внимание на то, что прилагаемая к настоящему Аудиторскому заключению Отчетность Фонда составлена с целью отражения соблюдения Фондом требований, содержащихся в нормативных документах Федеральной службы по финансовым рынкам в Российской Федерации и Банка России, а следовательно, Отчетность Фонда может быть не применима для иных целей, и круг ее пользователей может быть ограничен.

**Генеральный директор,
кандидат экономических наук
ЗАО «2К Аудит - Деловые
консультации/Морисон Интернешнл»**

Т. А. Касьянова

г. Москва, 31 января 2014 г.

ПРИЛОЖЕНИЯ