



## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### Адресат:

Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1» и иным пользователям отчетности.

### Аудируемое лицо:

Наименование: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Уральская недвижимость 1» (далее - Фонд).

Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы ФСФР России 16.11.2010 в реестре за номером 1976-94172492.

Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Фондом зарегистрированы ФСФР России 17.03.2011 в реестре за номером 1976-94172492-1, 22.01.2013 в реестре за номером 1976-94172492-2.

Дата завершения формирования Фонда: 17.03.2011.

Наименование управляющей компании: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» (далее – Управляющая компания).

Место нахождения Управляющей компания: 127051, Российская Федерация, г. Москва, Петровский бульвар, д. 12, строение 2.

Лицензия Управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 21.12.2012 № 21-000-1-00932 выдана ФСФР России. Срок действия лицензии – бессрочно.

### Аудитор:

Наименование: ЗАО «Гориславцев и К. Аудит».

Место нахождения: 125009, г. Москва, ул. Б. Никитская, д. 17, стр. 2.

Основной государственный регистрационный номер: 1027700542858.

Наименование саморегулируемого аудиторского объединения, членом которого является аудитор: Некоммерческое партнерство «Институт Профессиональных Аудиторов».

Номер в Реестре аудиторов и аудиторских организаций: 10302000546.

Мы провели аудит прилагаемой отчетности Фонда, состоящей из:

- баланса имущества, составляющего Фонд на 31 декабря 2013 года;
- отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества Фонда на 31 декабря 2013 года;
- справки о стоимости активов Фонда на 31 декабря 2013 года;
- отчета о владельцах инвестиционных паев Фонда на 31 декабря 2013 года;
- отчета о вознаграждении управляющей компании и расходах, связанных с доверительным управлением Фондом, за 2013 год;

- справки о стоимости чистых активов Фонда на 31 декабря 2013 года;
- отчета об изменении стоимости чистых активов Фонда за период с 01 января 2013 года по 31 декабря 2013 года;
- пояснительной записки к справке о стоимости чистых активов Фонда на 31 декабря 2013 года.

#### Ответственность аудируемого лица за отчетность

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

#### Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности отчетности, а также о соответствии требованиям федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг и достоверности ведения учета и составления отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, и операций с этим имуществом на основе проведенного нами аудита.

Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в отчетности 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, а также оценку представления отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности отчетности и соответствии требованиям федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг ведения учета и составления отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, и операций с этим имуществом.

#### Мнение

По нашему мнению, отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях имущество и обязательства Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1» по состоянию на 31 декабря 2013 года и

результаты деятельности за 2013 год в соответствии с установленными правилами составления отчетности Российской Федерации.

Заклучение в соответствии с требованиями  
Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»

Мы провели аудит в отношении:

- ведения учета и составления отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, и операций с этим имуществом;
- состава и структуры имущества, составляющего Фонд;
- расчета стоимости чистых активов Фонда, оценки стоимости одного инвестиционного пая Фонда;
- соблюдения требований, предъявляемых к порядку хранения имущества, составляющего Фонд, и документов, удостоверяющих права на имущество, составляющее Фонд;
- сделок, совершенных с активами Фонда за 2013 год.

Проведенный аудит позволяет сделать вывод о соответствии ведения учета, состава и структуры активов Фонда, совершенных сделок с имуществом, составляющим Фонд, расчетов стоимости чистых активов Фонда, а также расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда требованиям федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и нормативных правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бума, а также Правилам доверительного управления Фондом.

Мнение

По нашему мнению, операции, осуществлявшиеся Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» в отношении имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Уральская недвижимость 1», за период с 01.01.2013 по 31.12.2013 в целом соответствуют требованиям действующих нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе требованиям нормативных правовых актов федерального органа исполнительной власти по рынку ценных бумаг, Правилам доверительного управления Фондом, а также заключенным контрактам и договорам.

**Лицо, уполномоченное руководителем  
на подписание аудиторского заключения  
на основании доверенности № 02/14  
от 10.01.2014, заместитель  
генерального директора по аудиту  
ЗАО «Гориславцев и К. Аудит»**



**/ Т.В. Колесникова**  
**Квалификационный аттестат аудитора**  
**№ 02-000054 от 28.12.2011**  
**ОРН 29802006617**

**«25» марта 2014 года**