



## **Аудиторское заключение независимого аудитора**

Владельцам инвестиционных паев  
Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости  
«Уральская недвижимость 2»  
под управлением ООО УК «Надежное управление»,  
Банку России

### **Заключение по результатам аудита финансовой отчетности**

#### **Мнение**

Мы провели аудит финансовой отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 2» под управлением общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» (ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» под управлением ООО УК «Надежное управление», ОГРН управляющей компании ООО УК «Надежное управление» — 1077759414281, место нахождения управляющей компании ООО УК «Надежное управление» — 115432, Российская Федерация, г. Москва, пр-кт Андропова, д. 18, корп. 1, пом. VI; правила доверительного управления Фондом зарегистрированы ФСФР России 16.11.2010 в реестре за номером 1977-94172411), состоящей из:

1. Ежемесячных справок о стоимости чистых активов, в том числе о стоимости имущества паевого инвестиционного фонда, составленных на последний рабочий день каждого месяца 2017 года: 31.01.2017, 28.02.2017, 31.03.2017, 28.04.2017, 31.05.2017, 30.06.2017, 31.07.2017, 31.08.2017, 29.09.2017, 31.10.2017, 30.11.2017, 29.12.2017.
2. Ежемесячных отчетов о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, за каждый месяц 2017 года: за январь, февраль, март, апрель, май, июнь, июль, август, сентябрь, октябрь, ноябрь, декабрь 2017 года.
3. Отчета о вознаграждениях и расходах, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд за 2017 год.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» под управлением ООО УК «Надежное управление» по состоянию на 31 декабря 2017 года составлена во всех существенных отношениях в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и требованиями к отчетности инвестиционных фондов, предусмотренными Банком России в следующих документах:

- 1) в отношении ежемесячных справок о стоимости чистых активов, составленных на последний рабочий день каждого месяца с января по июль 2017 года, ежемесячных отчетов о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, за каждый месяц с января по июль 2017 года:

в Указаниях Банка России от 16.12.2015 № 3901-У «О сроках и порядке составления

и представления в Банк России отчетности акционерного инвестиционного фонда и отчетности управляющей компании инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов»;

2) в отношении ежемесячных справок о стоимости чистых активов, составленных на последний рабочий день каждого месяца с августа по декабрь 2017 года, ежемесячных отчетов о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, за каждый месяц с августа по декабрь 2017 года, отчета о вознаграждениях и расходах, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд за 2017 год:

в Указаниях Банка России от 24.03.2017 № 4323-У «О формах, порядке и сроках составления и представления в Банк России отчетов акционерными инвестиционными фондами, управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов».

### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» под управлением ООО УК «Надежное управление» в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### **Важные обстоятельства — принципы учета и ограничение в отношении использования**

Мы обращаем внимание на информацию, изложенную на титульном листе ежемесячной отчетности ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» под управлением ООО УК «Надежное управление», в котором указаны нормативные требования в отношении подготовки финансовой отчетности для обеспечения соблюдения требований Банка России. Финансовая отчетность подготовлена с целью соблюдения требований Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и требований к отчетности инвестиционных фондов, предусмотренных Банком России. Следовательно, данная финансовая отчетность может быть непригодна для иной цели. Мы не модифицируем наше мнение в связи с этим обстоятельством.

### **Ответственность руководства ООО УК «Надежное управление» за финансовую отчетность**

Руководство ООО УК «Надежное управление» несет ответственность за подготовку и представление указанной финансовой отчетности в соответствии с правилами составления финансовой отчетности, установленными Банком России, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

## **Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- 1) выявляем и оцениваем риски существенного искажения финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- 2) получаем понимание системы внутреннего контроля ООО УК «Надежное управление», имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля ООО УК «Надежное управление»;
- 3) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством ООО УК «Надежное управление».

### **Отчет о результатах проверки в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»**

Руководство управляющей компании ООО УК «Надежное управление» несет ответственность за выполнение требований, установленных Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами Банка России, в отношении имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, его учета и хранения, а также операций с этим имуществом.

В соответствии со ст. 50 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» дополнительно к нашему аудиту финансовой отчетности ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» под управлением ООО УК «Надежное управление» по состоянию на 31.12.2017 мы провели проверку:

- 1) оценки расчетной стоимости одного инвестиционного пая, суммы, на которую выдается один инвестиционный пай, и суммы денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением инвестиционного пая;
- 2) соблюдения требований, предъявляемых к порядку хранения имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и документов, удостоверяющих права на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд;
- 3) сделок, совершенных с активами паевого инвестиционного фонда.

Указанная проверка ограничивалась такими выбранными на основе нашего суждения процедурами, как запросы, анализ, изучение документов, сравнение внутренних требований, порядков и методологий, утвержденных ООО УК «Надежное управление», с требованиями, установленными Банком России, а также пересчет и сравнение числовых значений и иной информации.

В результате проведенной нами проверки установлено следующее:

1) в части проверки расчетной стоимости одного инвестиционного пая, суммы, на которую выдается один инвестиционный пай, и суммы денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением инвестиционного пая:

расчет стоимости одного инвестиционного пая, суммы, на которую выдается один инвестиционный пай, и суммы денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением инвестиционного пая осуществляется в соответствии с Правилами доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» под управлением ООО УК «Надежное управление» (далее — Правилами Фонда) и Правилами определения стоимости активов ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» под управлением ООО УК «Надежное управление» и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на 2017 год

2) в части проверки соблюдения требований, предъявляемых к порядку хранения имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и документов, удостоверяющих права на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд:

управляющая компания ООО УК «Надежное управление» в 2017 году передавала специализированному депозитарию имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, для учета и (или) хранения, а также копии всех первичных документов в отношении имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд;

3) в части проверки сделок, совершенных с активами паевого инвестиционного фонда:

управляющая компания ООО УК «Надежное управление» в 2017 году совершала сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего, с учетом требований Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативных актов Банка России и Правил Фонда.

Мы не проводили каких-либо процедур в отношении данных бухгалтерского учета имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» под управлением ООО «УК «Надежное управление», кроме процедур, которые мы сочли необходимыми для целей выражения мнения о том, составлена ли финансовая отчетность ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» под управлением ООО УК «Надежное управление» по состоянию на 31.12.2017 во всех существенных отношениях в соответствии с требованиями к отчетности инвестиционных фондов, предусмотренными Банком России.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

Т.В. Колесникова

Аудиторская организация:

ЗАО «Гориславцев и К. Аудит»

ОГРН 1027700542858

125009, г. Москва, Б. Никитская, д. 17, стр. 2

член саморегулируемой организации аудиторов

Ассоциации «Содружество»

ОРНЗ 11506040133

«28» марта 2018 года