

Закрытое акционерное общество  
«Аудиторская фирма Константа»  
107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 17  
Тел. 8 (499) 9751571  
Факс 8 (499) 9754291  
info@afconstanta.ru  
www.afconstanta.ru



## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**по заданию, обеспечивающему уверенность**

**Владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Реальные инвестиции»**

### **Аудитор**

Наименование: ЗАО «Аудиторская фирма Константа»

Место нахождения: 107078, Россия, г. Москва, Каланчевская ул., д. 17.

ОГРН: 1025003177495

Членство в саморегулируемой организации аудиторов: Саморегулируемая организации аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ 11906111081.

### **Информация о предмете задания**

Предметом задания является:

1) выполнение в отношении Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский» (далее – Фонд) на 30.12.2021 г. установленных Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и (или) в соответствии с ним требований к:

- составу и структуре имущества, составляющего Фонд;
- оценке 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) соблюдение в течение 2021 года управляющей компанией Фонда - ООО «УК «Реальные инвестиции», установленных Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и (или) в соответствии с ним:

- правил ведения учета и составления отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, и операций с этим имуществом;
- требований, предъявляемых к порядку хранения имущества, составляющего паевой Фонд, и документов, удостоверяющих права на имущество, составляющее Фонд;
- требований к сделкам, совершенным с активами паевого инвестиционного фонда.

### **Ответственная сторона**

Ответственной стороной является ООО «УК «Реальные инвестиции» (управляющая компания Фонда, место нахождения: 123022, город Москва, Звенигородская 2-я улица, 13, строение 43, помещение 1, комната 1; ОГРН 1057747030000), которое отвечает за предмет задания:

1) выполнение в отношении Фонда на 30.12.2021 г. установленных Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и (или) в соответствии с ним требований к:

- составу и структуре имущества, составляющего Фонд;
- оценке 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) соблюдение в течение 2021 года управляющей компанией Фонда - ООО «УК «Реальные инвестиции», установленных Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и (или) в соответствии с ним:

- правил ведения учета и составления отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, и операций с этим имуществом;
- требований, предъявляемых к порядку хранения имущества, составляющего паевой Фонд, и документов, удостоверяющих права на имущество, составляющее Фонд;
- требований к сделкам, совершенным с активами паевого инвестиционного фонда.

### **Ответственность аудитора**

Ответственность аудитора состоит в том, чтобы сформировать вывод о предмете задания:

1) вывод о выполнении в отношении Фонда на 30.12.2021 г. установленных Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и (или) в соответствии с ним требований к:

- составу и структуре имущества, составляющего Фонд;
- оценке 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) вывод о соблюдении в течение 2021 года управляющей компанией Фонда - ООО «УК «Реальные инвестиции», установленных Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и (или) в соответствии с ним:

- правил ведения учета и составления отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, и операций с этим имуществом;
- требований, предъявляемых к порядку хранения имущества, составляющего паевой Фонд, и документов, удостоверяющих права на имущество, составляющее Фонд;
- требований к сделкам, совершенным с активами паевого инвестиционного фонда.

### **Работы, выполненные аудитором**

Задание выполнено в соответствии с Международным стандартом заданий, обеспечивающих уверенность 3000 (пересмотренный) "Задания, обеспечивающие уверенность, отличные от аудита и обзорной проверки финансовой информации прошедших периодов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 09.01.2019 № 2н (далее – МСЗОУ 3000).

Наша цель состояла в том, чтобы сформировать вывод относительно результата количественной или качественной оценки предмета задания в форме письменного заключения, в котором содержится выражение разумной уверенности, а также описана основа для вывода.

В рамках выполнения задания аудитор получил понимание оцениваемого предмета задания и других обстоятельств задания в объеме, достаточном для того, чтобы:

- позволить определить и оценить риски существенного искажения информации о предмете задания;



- тем самым обеспечить основу для разработки и выполнения процедур в ответ на оцененные риски и получить разумную уверенность для обоснования вывода.

Для получения понимания оцениваемого предмета задания и других обстоятельств задания аудитор получил понимание системы внутреннего контроля за подготовкой информации о предмете задания, относящегося к заданию. Это включает оценку структуры средств контроля, относящихся к заданию, и определение того, внедрено ли средство контроля в дополнение к запросу персоналу, отвечающему за информацию о предмете задания.

На основании достигнутого понимания аудитор:

- выявил и оценил риски существенного искажения информации о предмете задания;
- разработал и провел процедуры, чтобы в ответ на оцененные риски получить разумную уверенность для обоснования вывода.

Были выполнены, в частности, следующие процедуры по существу:

- проверено соответствие Справки о стоимости чистых активов, в том числе стоимости активов (имущества), акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) данным учета активов и обязательств на 30.12.2021 г.;
- данные Справки о стоимости чистых активов, в том числе стоимости активов (имущества), акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) на 30.12.2021 г. сопоставлены с требованиями Положения о составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов, утв. Приказом ФСФР РФ от 28.12.2010 N 10-79/пз-н (ред. от 31.05.2011);
- фактический порядок определения на 30.12.2021 г. расчетной стоимости одного инвестиционного пая, суммы, на которую выдается один инвестиционный пай, и суммы денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением инвестиционного пая, сопоставлены с Порядком, утвержденным Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом;
- состав отчетности в отношении имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, за 2021 год; порядок организации учета; классификация, оценка и представление в отчетности имущества, обязательств и операций в 2021 г. сопоставлены с Указаниями Банка России от 08.02.2018 № 4715-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» и Указаниями Банка России от 13.01.2021 N 5708-У «Об объеме, 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», иными применимыми нормативными правовыми актами;
- рассмотрены документы, которыми оформлены сделки, совершенные в 2021 г. с активами Фонда, проверено наличие согласия специализированного депозитария, соответствие сделок инвестиционной декларации и применимому законодательству;
- проверено наличие действующего в течение 2021 г. договора со специализированным депозитарием и соблюдение в 2021 г. порядка взаимодействия с ним в части хранения имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и документов, удостоверяющих права на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд.

Аудитор получил достаточные надлежащие аудиторские доказательства для формирования вывода о предмете задания.

## Независимость и контроль качества

Мы соблюдаем требования независимости и профессиональной этики, установленные Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), принятым Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров, которые основаны на фундаментальных принципах честности, объективности, профессиональной компетентности и должной тщательности, конфиденциальности и профессионального поведения.

Мы применяем Международный стандарт контроля качества 1 «Контроль качества в аудиторских организациях, проводящих аудит и обзорные проверки финансовой отчетности, а также выполняющих прочие задания, обеспечивающие уверенность, и задания по оказанию сопутствующих услуг» и соответственно поддерживаем комплексную систему контроля качества, включающую задокументированные правила и процедуры соблюдения этических требований, профессиональных стандартов и требований применимых нормативных правовых актов.

## Выводы

По нашему мнению:

1) в отношении Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Краснопресненский» на 30.12.2021 года соблюдаются установленные Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и (или) в соответствии с ним требования к:

- составу и структуре имущества, составляющего Фонд;
- оценке 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) в течение 2021 года управляющей компанией Фонда - ООО «УК «Реальные инвестиции», соблюдались установленные Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и (или) в соответствии с ним:

- правила ведения учета и составления отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, и операций с этим имуществом;
- требования, предъявляемые к порядку хранения имущества, составляющего паевой Фонд, и документов, удостоверяющих права на имущество, составляющее Фонд;
- требования к сделкам, совершенным с активами паевого инвестиционного фонда.

Руководитель аудиторской организации

Генеральный директор

ЗАО «Аудиторская фирма Константа»

Комов Михаил Анатольевич

ОРНЗ 22006009001



---

Руководитель аудита –

Истратов Александр Михайлович

ОРНЗ 22006009012



30 марта 2022 г.