

*Московская Аудиторская Палата*

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
ПО СПЕЦИАЛЬНОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО  
ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ  
«ЮГРАФИНАНС – НЕДВИЖИМОСТЬ 2»  
ПОД УПРАВЛЕНИЕМ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «КАПИТАЛ ИНВЕСТ»  
по итогам деятельности за 2010 год**

*г. Москва  
2011 год*

**Пайщикам  
Закрытого паевого  
инвестиционного фонда  
недвижимости  
«ЮграФинанс –  
Недвижимость 2»**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
ПО СПЕЦИАЛЬНОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗАКРЫТОГО ПАЕВОГО ИНВЕСТИЦИОННОГО  
ФОНДА НЕДВИЖИМОСТИ  
«ЮГРАФИНАНС – НЕДВИЖИМОСТЬ 2»  
ПОД УПРАВЛЕНИЕМ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «КАПИТАЛ ИНВЕСТ»  
по итогам деятельности за 2010 год**

Аудит специальной отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮграФинанс – Недвижимость 2» (далее – Фонд) под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Капитал Инвест» (далее – Управляющая компания) за 2010 год проведен ЗАО «2К Аудит - Деловые консультации/Морисон Интернешнл» в соответствии с договором на проведение аудиторских проверок учета и отчетности, связанных с доверительным управлением паевым инвестиционным фондом, от 22.07.2009 г. № ПИФ-01/220709-1, доп. согл. № 2 от 08.10.2010 г.

<b>Сведения об аудируемом лице</b>	
Наименование аудируемого лица	<b>Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ЮграФинанс – Недвижимость 2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Капитал Инвест», номер в реестре 1531-94110522, дата регистрации 25.08.2009 г.</b>
Место нахождения управляющей компании в соответствии с Правилами доверительного управления Фонда	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2.
Адрес постоянно действующего исполнительного органа Управляющей компании Фонда	119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2.
Данные о государственной регистрации	Правила доверительного управления Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮграФинанс – недвижимость 2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Капитал Инвест», зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам 25.08.2009 г. в реестре за № 1531-94110522.

<b>Сведения об аудиторе</b>	
Наименование аудитора	<b>ЗАО «2К Аудит - Деловые консультации/Морисон Интернешнл»</b>
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 марта 1994 г.
ОГРН	1027700031028
ИНН/КПП	7734000085/773401001
Членство в саморегулируемой организации аудиторов	Член СРО НП «Московская аудиторская Палата», аккредитованной при Минфине РФ (приказ Минфина РФ 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
Данные страхового полиса, подтверждающего страхование профессиональной ответственности аудиторов	Страховщик: ОАО «Военно-страховая компания»; полис № 1086E3700164A-0002 сроком действия с 05.05.2010 г. по 04.05.2011 г.
Членство в профессиональном аудиторском объединении	Член ассоциации независимых консалтинговых и аудиторских компаний Morison International
Состав рабочей группы	Руководитель проверки – старший аудитор Купряшина Оксана Александровна (квалификационный аттестат на право осуществления аудиторской деятельности в области аудита бирж, внебюджетных фондов и инвестиционных институтов № К 030330, ОРНЗ 20303029956)
Период проведения аудита	Аудит проводился в период с 11.01.2011 г. по 14.01.2011 г.

Нами, ЗАО «2К Аудит - Деловые консультации/Морисон Интернешнл», проведен аудит прилагаемой специальной отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮграФинанс – Недвижимость 2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Капитал Инвест» за период с 01 января 2010 года по 31 декабря 2010 года включительно.

<b>Состав аудируемой специальной отчетности:</b>	
Наименование формы отчетности	Количество листов
Баланс имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд за период с 01.01.2010 г. по 31.12.2010 г.	1
Отчет о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд за период с 01.01.2010 г. по 31.12.2010 г.	1
Справка о стоимости активов паевого инвестиционного фонда на 31.12.2010 г.	1

Справка о стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда на 31.12.2010 г.	1
Отчет об изменении стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда на 31.12.2010 г.	1
Справка о несоблюдении требований к составу и структуре активов на 31.12.2010 г.	1
Отчет о вознаграждении управляющей компании и расходах, связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом и доверительным управлением паевым инвестиционным фондом за период с 01.01.2010 г. по 31.12.2010 г.	1
Отчет о владельцах инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда по состоянию на 31.12.2010 г.	1
Пояснительная записка к справке о стоимости чистых активов на 31.12.2010 г.	1

Аудит проводился в отношении полного комплекта годовой специальной отчетности, состав которой установлен в соответствии с Постановлением ФКЦБ РФ от 22.10.2003 г. № 03-41/пс «Об отчетности акционерного инвестиционного фонда и отчетности управляющей компании паевого инвестиционного фонда» и другими нормативными актами Российской Федерации, регулиющими порядок ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА СПЕЦИАЛЬНУЮ ОТЧЕТНОСТЬ**

Ответственность за составление и достоверность указанной специальной отчетности в соответствии с установленными правилами составления специальной отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления специальной отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, несет Руководство управляющей компании в лице Генерального директора – господина Гайдерова А. А.

Ответственность за ведение бухгалтерского учета, своевременное и полное представление достоверной специальной отчетности несет главный бухгалтер Управляющей компании – госпожа Суркова Е.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА**

Наша обязанность заключается в том, чтобы выразить мнение о достоверности во всех существенных отношениях представленной специальной отчетности в отношении имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд и соответствии порядка ведения бухгалтерского учета законодательству Российской Федерации.

Целью работы не являлось выражение мнения о полном соответствии деятельности Фонда законодательству Российской Федерации, оценке эффективности ведения дел руководством.

Наше мнение не может быть рассмотрено как выражение уверенности в непрерывности деятельности Фонда в будущем.

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 специальная отчетность не содержит существенных искажений.

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

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности специальной отчетности.

Проведенный нами аудит также позволяет сделать вывод о соответствии ведения учета и составления отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд и операций с этим имуществом; состава и структуры активов Фонда; расчетной стоимости чистых активов Фонда, а также расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда требованиям ФСФР России и Правилам Фонда.

## **МНЕНИЕ**

По нашему мнению, прилагаемая к настоящему аудиторскому заключению специальная отчетность Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ЮграФинанс – Недвижимость 2» под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Капитал Инвест» отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение на 31 декабря 2010 г., результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2010 год включительно в соответствии с установленными правилами составления специальной отчетности.

*г. Москва, 14 января 2011 г.*

**Генеральный директор,  
кандидат экономических наук**

**Т. А. Касьянова**

(Квалификационный аттестат на право осуществления аудиторской деятельности в области аудита бирж, внебюджетных фондов и инвестиционных институтов № К 001104. Выдан решением ЦАЛАК Минфина России от 27.06.1996 г. № 33. Продлен решением ЦАЛАК Минфина России от 01.10.2002 г. на неограниченный срок. ОРНЗ 29501051681)

**Руководитель проверки,  
старший аудитор**

**О. А. Купряшина**

(Квалификационный аттестат на право осуществления аудиторской деятельности в области аудита бирж, внебюджетных фондов и инвестиционных институтов № К030330. Выдан в соответствии с приказом Минфина России от 30.12.03 г. № 448 на неограниченный срок. ОРНЗ 20303029956)

# ПРИЛОЖЕНИЯ