

**АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ «МАРИЛЛИОН»**

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
О ДОСТОВЕРНОСТИ ОТЧЕТНОСТИ В ОТНОШЕНИИ ИМУЩЕСТВА,  
СОСТАВЛЯЮЩЕГО  
ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД НЕДВИЖИМОСТИ  
«ЮГРА»,  
И ОПЕРАЦИЙ С ЭТИМ ИМУЩЕСТВОМ**

**ПОД УПРАВЛЕНИЕМ  
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»**

**ЗА 2010 ГОД**

**МАРТ 2011 года**

**г. Москва**

## **СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ**

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Югра» под управлением Открытого акционерного общества «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ».

Правила доверительного управления фондом зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам России от 15.12.2009г. № 1676-94162677 с учетом изменений и дополнений, зарегистрированных ФСФР 19.01.2010 г. № 1676-94162677-1.

Местонахождение: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д.10, корп. 2

## **СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская компания «Мариллион» зарегистрирована Московской регистрационной палатой 07 мая 2001 года за номером 001.019.822, внесено в государственный реестр юридических лиц, зарегистрированных до 1 июля 2002 года, записью от 5 сентября 2002 года, присвоен основной государственный регистрационный номер 1027700190429.

Местонахождение: 125047, г. Москва, ул. Бутырский вал, д.24/13, стр.1.

Телефон: (495) 933-00-05.

ООО «АК «Мариллион» является членом саморегулируемой организации аудиторов – Некоммерческого Партнерства «Аудиторская палата России» (НП «АПР») согласно протоколу Совета НП «АПР» от 31 июля 2009 года (свидетельство о членстве № 4075).

НП «АПР» внесено в государственный реестр саморегулируемых организаций аудиторов за № 1 на основании приказа Минфина РФ № 455 от 1 октября 2009 года. НП «АПР» является ассоциированным членом Международной Федерации бухгалтеров (IFAC).

ООО «АК «Мариллион» присвоен основной регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ) 10401026793.

01 марта 2011 года

Пайщикам  
Закрытого паевого инвестиционного  
фонда недвижимости  
«Югра»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**о достоверности отчетности в отношении имущества, составляющего**  
**Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости**  
**«Югра»,**  
**и операций с этим имуществом под управлением**  
**Открытого акционерного общества**  
**«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ»**  
**за период с момента формирования по 31 декабря 2010 года**

Независимыми аудиторами ООО АК «Мариллион» проведен аудит отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Югра» (далее по тексту Фонд) под управлением Открытого акционерного общества «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЕВРОФИНАНСЫ» (далее по тексту Управляющая компания) за период с момента формирования по 31 декабря 2010 года включительно.

Представленная на аудит отчетность Фонда состоит из:

- Баланса имущества, составляющего Фонд;
- Отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, составляющего Фонд;
- Отчета о вознаграждении управляющей компании Фонда и расходах, связанных с доверительным управлением Фондом;
- Отчета о владельцах инвестиционных паев Фонда;
- Справки о стоимости активов Фонда;
- Справки о стоимости чистых активов Фонда, составленной по состоянию на 31.12.10;
- Отчета об изменении стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;
- Пояснительной записки к справке о стоимости чистых активов;
- Справки о несоблюдении требований к составу и структуре активов на 31.12.10.

Аудиторское заключение составлено аудиторской организацией при следующих обстоятельствах:

- аудит проводился в отношении полного комплекта годовой отчетности Фонда, составленной в соответствии с:
  - Положением об отчетности акционерного инвестиционного фонда и отчетности управляющей компании паевого инвестиционного фонда (утв. Постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 22.10.2003 № 03-41/пс);
  - 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 (утв. Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 15.06.2005 № 05-21/пз-н);
  - Положением о составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов (утв. Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 20.05.2008 № 08-19/пз-н).
- условия аудиторского задания в части ответственности руководства аудируемого лица за отчетность Фонда соответствуют требованиям правил отчетности;
- помимо аудита отчетности Фонда нормативные правовые акты не предусматривают обязанность аудитора провести дополнительные процедуры в отношении этой отчетности.

### **Ответственность аудируемого лица за отчетность Фонда**

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной отчетности Фонда в соответствии с российскими правилами составления такой отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления отчетности Фонда, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

### **Ответственность аудитора**

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности отчетности Фонда на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с Федеральным Законом от 30 декабря 2008 года № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», федеральными правилами (стандартами) аудиторской деятельности, внутрифирменными профессиональными стандартами, применимыми для аудита паевых инвестиционных фондов. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что представленная на аудит отчетность 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 бухгалтерской 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, правил расчета стоимости чистых активов и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством Управляющей компании, а также оценку представления отчетности Фонда в целом.

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

### **Мнение**

По нашему мнению, прилагаемая к настоящему Заключению отчетность Фонда достоверна, то есть подготовлена таким образом, чтобы обеспечить во всех существенных аспектах отражение активов и обязательств Фонда по состоянию на 31 декабря 2010 года, результаты его деятельности за период с момента формирования по 31 декабря 2010 года включительно в соответствии с российскими правилами составления отчетности паевых инвестиционных фондов.

Проведенный нами аудит включал, в том числе, проверку:

- заключенных Управляющей компанией сделок с имуществом, составляющим Фонд, бухгалтерского учета этих операций и составления отчетности в отношении этого имущества;
- состава и структуры активов Фонда;
- стоимости чистых активов Фонда, а также стоимости инвестиционного пая Фонда;
- цен размещения и выкупа инвестиционных паев Фонда.

Стоимость чистых активов и определяемых в процентном отношении к ним резервов определялась в соответствии с 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 (утв. Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 15.06.2005 № 05-21/пз-н) и Правилами Фонда.

Мы подтверждаем, что по состоянию на 31.12.2010 стоимость чистых активов составила 1.832.738.360,83 руб.

Стоимость инвестиционных паев также определялась в соответствии с действующим законодательством, Правилами Фонда.

Мы подтверждаем, что по состоянию на 31.12.2010 стоимость одного инвестиционного пая составила 10.780,81 руб.

Состав и структура активов Фонда определялись на основании Положения о составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых

инвестиционных фондов (утв. Приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 20.05.2008 № 08-19/пз-н).

Мы подтверждаем, что по состоянию на 31.12.2010 по оценочной стоимости денежные средства на банковских счетах составляют – 0,77% активов Фонда; ценные бумаги, не имеющие признаваемую котировку – 51,51% активов; недвижимое имущество – 22,73%; строящиеся и реконструируемые объекты недвижимого имущества – 23,33% активов; дебиторская задолженность – 1,66% активов.

### **Важные обстоятельства**

В соответствии с требованиями приказа Федеральной службы по финансовым рынкам от 15.06.2005 № 05-21/пз-н, в котором периодичность отчета оценщика предусмотрена не реже 1 раза в 6 месяцев, по строкам 700 и 900 Справки о стоимости активов Фонда имущество отражено по стоимости оценки, содержащейся в отчете оценщика на дату составления такого отчета.

Старший менеджер  
Департамента аудита организаций  
финансового сектора  
Пархоменко  
по доверенности № 002-АК-2011 от 18.01.2011

А.С.

Квалификационный аттестат аудитора  
№ А030719 на осуществление деятельности  
в области общего аудита,  
выдан Министерством Финансов РФ  
20.01.2010 на неограниченный срок,  
член НП «АПР», регистрационный  
номер в реестре аудиторов 21001012233