

Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «Альфа-Канон»

119180, г. Москва, ул. Б.Полянка, д. 51А/9, эт. 8, пом. I, к. 1, оф. 18

т. (495) 220-8217

Аудиторское заключение
по отчетности в отношении имущества, составляющего
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости
«Финансы и недвижимость» под управлением
Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Прогресс-Финанс»
за 2019 год

Аудиторское заключение составлено аудиторской организацией при следующих обстоятельствах:

Аудит проводился в отношении полного комплекта финансовой отчетности, подготовленной в отношении имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Финансы и недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прогресс-Финанс», паи которого не допущены к организованным торгам. Состав и содержание финансовой отчетности установлены Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и соответствующими нормативными правовыми актами Банка России.

Указанная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с концепцией специального назначения.

Полный комплект финансовой отчетности подготовлен руководством управляющей компанией ООО УК «Прогресс-Финанс» Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Финансы и недвижимость», с целью выполнения требований Федерального закона «Об инвестиционных фондах» и обеспечения соблюдения требований Банка России, о чем сообщается на титульном листе ежемесячной отчетности паевого инвестиционного фонда, в котором указаны нормативные требования в отношении подготовки финансовой отчетности для обеспечения соблюдения требований Банка России. Соответственно, имеются ограничения в отношении использования аудиторского заключения.

Анализ правовых нормативных документов показывает, что применимой концепцией подготовки финансовой отчетности является концепция соответствия; принцип непрерывности деятельности при составлении финансовой отчетности не применяется.

Условия аудиторского задания отражают ответственность руководства за подготовку финансовой отчетности в соответствии с МСА 210.

От аудитора не требуется сообщать информацию о ключевых вопросах аудита в соответствии с МСА 701, и он не принял решение сделать это по каким-либо иным причинам.

На основании полученных аудиторских доказательств аудитор пришел к выводу об обоснованности выражения немодифицированного мнения в аудиторском заключении.

Лицами, ответственными за надзор за составлением финансовой отчетности, является руководство управляющей компании ООО УК «Прогресс-Финанс», ответственное за подготовку финансовой отчетности.

Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» на аудитора возложены, помимо аудита, дополнительные обязанности.

Аудиторское заключение независимого аудитора

Пайщикам ЗПИФ недвижимости
«Финансы и недвижимость»
под управлением
ООО УК «Прогресс-Финанс»,
Банку России

Аудируемое лицо:

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Финансы и недвижимость».

Дата и номер регистрации правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Финансы и недвижимость»:

№ 1513-94110829 от 11.08.2009г., зарегистрированы Федеральной службой по финансовым рынкам.

Управляющая компания: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прогресс-Финанс» (ООО УК «Прогресс-Финанс»).

Лицензия управляющей компании на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00814 от 09.06.2011г. выданы Федеральной службой по финансовым рынкам.

Место нахождения управляющей компании: 105082, г. Москва, ул. Бакунинская, д. 71, стр. 10.

ОГРН 1067746204162.

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Альфа-Канон».

ОГРН 102773932515.

Место нахождения: 119180, г. Москва, ул. Б.Полянка, д. 51А/9, эт. 8, пом. I, к. 1, оф. 18.

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации "Содружество".

ОРНЗ - 11606078428 .

Мнение

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность в отношении имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Финансы и недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прогресс-Финанс», отражает достоверно во всех существенных отношениях стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2019 года и результаты прироста (уменьшения) стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Финансы и недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прогресс-Финанс»,

за январь-декабрь 2019 года, в соответствии с правилами составления отчетности, установленными законодательством Российской Федерации и нормативными документами Банка России.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит финансовой отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Финансы и недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прогресс-Финанс», состоящей из Справки о стоимости чистых активов (имущества) акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) по состоянию на 31 декабря 2019 года, Отчета о вознаграждениях и расходах, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим имущество акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) за 2019 год, Отчетов о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд), 12 отчетов за каждый отчетный месяц 2019 года.

Отчетность подготовлена руководством Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прогресс-Финанс» на основании положений о подготовке финансовой отчетности, представленных в Указаниях Банка России от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев», Указаниях 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», утвержденных в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

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 «Финансы и недвижимость» под управлением ООО УК «Прогресс-Финанс» 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.

Ответственность руководства ООО УК «Прогресс-Финанс» за финансовую отчетность

Руководство ООО УК «Прогресс-Финанс» 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 «Прогресс-Финанс», имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля ООО УК «Прогресс-Финанс»;
- 3) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством ООО УК «Прогресс-Финанс».

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

Руководство управляющей компании ООО УК «Прогресс-Финанс» 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 «Финансы и недвижимость» под управлением ООО УК «Прогресс-Финанс» по состоянию на 31.12.2019г. 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 «Прогресс-Финанс», 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 «Финансы и недвижимость» под управлением ООО УК «Прогресс-Финанс» и Правилами определения стоимости активов ЗПИФ недвижимости «Финансы и недвижимость» под управлением ООО УК «Прогресс-Финанс» и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на 2019 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 «Прогресс-Финанс» в 2019 году передавала специализированному депозитарию 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 «Прогресс-Финанс» в 2019 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 «Финансы и недвижимость» под управлением ООО УК «Прогресс-Финанс», кроме процедур, которые мы сочли необходимыми для целей выражения мнения о том, составлена ли финансовая отчетность ЗПИФ недвижимости «Финансы и недвижимость» под управлением ООО УК «Прогресс-Финанс» по состоянию на 31.12.2019 во всех существенных отношениях в соответствии с требованиями к отчетности инвестиционных фондов, предусмотренными Банком России.

Генеральный директор
ООО «Аудиторская фирма «Альфа-Канон»

М. И. Еременко

Аудитор
(Аттестаты аудитора №№ К 000692, К 016156,
член СРО аудиторов Ассоциации "Содружество",
ОРН-21706027817)

А. Б. Афанасьев

08 апреля 2020 года