Общество с ограниченной ответственностью «АСТ-АУДИТ»
191119, Санкт-Петербург, ул. Боровая, 12, пом. 7Н
ИНН 7840443240, КПП 784001001, ОГРН 1109847030787
E-mail: ast-audit@peterlink.ru
тел/факс (812) 320-06-33

Банк России
Исполнительному органу ОАО «УК «Арсагера»
Владельцам паев ЗПИФ недвижимости «Арсагера –ЖД»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

АУДИРУЕМОЕ ЛИЦО: Открытое акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера», Доверительный управляющий Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Арсагера – жилые дома».
Основной государственный регистрационный номер 1047855067633 (Свидетельство серии 78 № 005475747 о внесении в ЕГР от 23 августа 2004 г.).
Место нахождения: Санкт-Петербург, ул. Шателена, д. 26 А, пом. 1Н.
Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Арсагера – жилые дома» зарегистрированы ФСФР 14 июня 2007 года в реестре за № 0852-75409273.

АУДИТОР: Общество с ограниченной ответственностью «АСТ-АУДИТ»
Основной государственный регистрационный номер 1109847030787 (Свидетельство серии 78 № 008137302 о внесении в ЕГРЮЛ от 13.12.2010)
Место нахождения: 191119, Санкт-Петербург, ул. Боровая, дом 12-7Н.
Член СРО Некоммерческое партнерство «Российская Коллегия аудиторов», за № 1254-ю.
Основной регистрационный номер записи в Реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов 11105019810.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
об отчетности, составленной по специальным правилам

Мы провели аудит прилагаемой отчетности ОАО «УК «Арсагера» относительно имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Арсагера – жилые дома», состоящей из:

специальных форм отчетности, составленной в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", 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, утвержденным приказом Федеральной службы по финансовым рынкам от 15 июня 2005 г. N 05-21/пз-н, Положением об отчетности акционерного инвестиционного фонда и отчетности управляющей компании паевого инвестиционного фонда, утвержденным постановлением Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг от 22 октября 2003 г. N 03-41/пс: справки о стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда на 31 декабря 2014 г., отчета об изменении стоимости чистых активов за период с 01 января по 31 декабря 2014 г., пояснительной записки к справке о стоимости чистых активов Фонда; баланса имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, справки о стоимости активов паевого инвестиционного фонда, отчета о владельцах инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда, справка о несоблюдении требований к составу и структуре активов паевого инвестиционного фонда, составленных на 31 декабря 2014 г. последний рабочий день календарного года; отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, за период с 01 января по 31 декабря 2014 г., отчета о вознаграждении управляющей компании и расходах, связанных с управлением, составленного за период с 01 января по 31 декабря 2014 года.

Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

Руководство аудируемого лица ОАО «УК «Арсагера» в лице Председателя Правления и главного бухгалтера несут ответственность за организацию бухгалтерского учёта, организацию хранения первичных учётных документов, регистров бухгалтерского учёта и бухгалтерской отчётности, а также за соблюдение законодательства при выполнении хозяйственных операций, состава и структуры активов имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд; оценки расчетной стоимости одного инвестиционного пая; соблюдения требований, предъявляемых к порядку хранения имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и документов, удостоверяющих права на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд; сделок, совершенных с активами акционерного инвестиционного фонда и активами паевого инвестиционного фонда, за формирование учётной политики, ведение бухгалтерского учёта, своевременное составление и представление полной и достоверной отчётности, а также за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности отчетности на основе проведенного нами аудита. 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 отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в 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 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 отчетности в целом.

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

Мнение

По нашему мнению, отчетность Открытого акционерного общества «Управляющая компания «Арсагера» относительно имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Арсагера – жилые дома», составленная в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах", отражает достоверно во всех существенных отношениях стоимость имущества по состоянию на 31 декабря 2014 года и результаты прироста/уменьшения стоимости имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд за период с 01 января по 31 декабря 2014 года, в соответствии с правилами, установленными нормативными актами в области финансовых рынков.

Важные обстоятельства

Отмечаем, что неиспользованный в течение календарного года остаток резерва на выплату вознаграждения управляющей компании, специализированному депозитарию, реестродержателю, аудитору, оценщику в сумме 120 772,42 руб. восстановлен и отражен при первом определении стоимости чистых активов 30 января 2015 года. Данная сумма завышена на расходы, осуществленные в 2014 году в размере 10 500 руб., отнесенные в состав расходов 2015 года.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах"

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств в отношении:

- ведения учета в отношении имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и операций с этим имуществом;
- состава и структуры активов имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд;
- оценки расчетной стоимости одного инвестиционного пая, цены размещения и суммы, на которую выдается один инвестиционный пай, и суммы денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением инвестиционного пая;
- соблюдения требований, предъявляемых к порядку хранения имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и документов, удостоверяющих права на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд;
- сделок, совершенных с активами паевого инвестиционного фонда.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения по этим областям аудита.

Мнение

По нашему мнению, порядок ведения учета в отношении имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Арсагера – жилые дома» и операций с этим имуществом; порядок оценки расчетной стоимости одного инвестиционного пая; состав и структура; определение суммы, на которую выдается один инвестиционный пай, и суммы денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением инвестиционного пая; соблюдение требований, предъявляемых к порядку хранения имущества, составляющего Фонд, и документов, удостоверяющих права на имущество, составляющее Фонд; сделки, совершенные с активами Фонда, во всех существенных отношениях, соответствуют требованиям Закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», а также нормативно-правовым актам в сфере финансовых рынков.

Генеральный директор ООО «АСТ-АУДИТ» О. А. Сударикова

г. Санкт-Петербург
«27» марта 2015 года