

**БАЛАНС**

консультационная группа

Исходящий № 58

от «21» марта 2023 года

630132, г. Новосибирск, ул. Железнодорожная, 12/1. Тел./факс: (383) 319-18-97.
E-mail: info@balans.ru, http://www.balans.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Владельцам инвестиционных паев
закрытого паевого инвестиционного фонда
недвижимости «Недвижимость пенсионного
фонда»,

Исполняющему обязанности генерального директора
Акционерного общества
Управляющая компания «Брокеркредитсервис»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» под управлением Акционерного общества Управляющая компания «Брокеркредитсервис» (ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» под управлением АО УК «БКС», ОГРН управляющей компании 1025403200020, место нахождения управляющей компании АО УК «БКС» дом 37, ул. Советская, г. Новосибирск, Новосибирская область, 630099; правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России 20.11.2007 г. за № 1084-58229782), состоящей из:

1. Ежемесячных справок о стоимости чистых активов, в том числе о стоимости имущества паевого инвестиционного фонда, составленных на последний рабочий день каждого месяца 2022 года: 31 января 2022, 28 февраля 2022, 31 марта 2022, 29 апреля 2022, 31 мая 2022, 30 июня 2022, 29 июля 2022, 31 августа 2022, 30 сентября 2022, 31 октября 2022, 30 ноября 2022, 30 декабря 2022;

2. Ежемесячных отчетов о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, за каждый месяц 2022 года: за январь, февраль, март, апрель, май, июнь, июль, август, сентябрь, октябрь, ноябрь, декабрь 2022 года;

3. Отчета о вознаграждениях и расходах, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд за 2022 год.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» под управлением Акционерного общества Управляющая компания «Брокеркредитсервис» по состоянию на 30 декабря 2022 года составлена во всех существенных отношениях в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и требованиями к отчетности инвестиционных фондов, предусмотренными Банком России в следующем документе:

в Указании Банка России от 13.01.2021 № 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».

Основание для выражения мнения

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 Закрытому паевому инвестиционному фонду недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» под управлением Акционерного общества Управляющая компания «Брокеркредитсервис» в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), 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.

Важные обстоятельства - принципы учета и ограничение в отношении использования

Мы обращаем внимание на информацию, изложенную на титульном листе ежемесячной отчетности ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» под управлением АО УК «БКС», в котором указаны нормативные требования в отношении подготовки финансовой отчетности для обеспечения соблюдения требований Банка России. Финансовая отчетность подготовлена с целью соблюдения требований Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и требований к отчетности инвестиционных фондов, предусмотренными Банком России. Следовательно, данная финансовая отчетность может быть непригодна для иной цели. Мы не модифицируем наше мнение в связи с этим обстоятельством.

Ответственность руководства и членов совета директоров управляющей компании за финансовую отчетность

Руководство АО УК «БКС» 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.

Члены совета директоров управляющей компании несут ответственность за надзор за подготовкой финансовой отчетности.

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 АО УК «БКС», имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля АО УК «БКС»;

3) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность применяемых оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством АО УК «БКС».

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами совета директоров АО УК «БКС», доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

Руководство управляющей компании АО УК «БКС» 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 «Недвижимость пенсионного фонда» под управлением АО УК «БКС» по состоянию на 30 декабря 2022 года мы провели проверку:

1) соблюдения правил ведения учета и составления отчетности в отношении имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и операций с этим имуществом;

2) состава и структуры имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд;

3) 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;

4) соблюдения требований, предъявляемых к порядку хранения имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и документов, удостоверяющих права на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд;

5) 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 АО УК «БКС», с требованиями, установленными Банком России, а также пересчет и сравнение числовых значений и иной информации.

В результате проведенной нами проверки установлено следующее:

1) ведение учета и составление отчетности в отношении имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и операций с этим имуществом осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Правил доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» под управлением АО УК «БКС»;

2) состав и структура имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд соответствуют требованиям Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Правил доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» под управлением АО УК «БКС»;

3) 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 и Правилами определения стоимости активов ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» под управлением АО УК «БКС» и величины обязательств, подлежащих исполнению за счет указанных активов, на 2022 год;

4) управляющая компания АО УК «БКС» в 2022 году передавала специализированному депозитарию имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, для учета и (или) хранения, а также копии всех первичных документов в отношении имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд;

5) управляющая компания АО УК «БКС» в 2022 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», нормативных актов Банка России и Правил Фонда.

Мы не проводили каких-либо процедур в отношении данных учета имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» под управлением АО УК «БКС», кроме процедур, которые мы сочли необходимыми для целей выражения мнения о том, составлена ли финансовая отчетность ЗПИФ недвижимости «Недвижимость пенсионного фонда» под управлением АО УК «БКС» по состоянию на 30 декабря 2022 года во всех

существенных отношениях в соответствии с требованиями к отчетности инвестиционных фондов, предусмотренными Банком России.

В.В. Кизь
Генеральный директор АО КГ «Баланс»,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21606045107)



Кизь

Аудиторская организация:

Акционерное общество Консультационная группа «Баланс»

ОГРН 1025402453020

630132, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Железнодорожная, 12/1,
подъезд 1, этаж 4

ОРНЗ 11606046546

«21» марта 2023 года