

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**о годовой отчетности закрытого паевого**  
**инвестиционного фонда недвижимости**  
**«ИнвестСтрой» под управлением общества**  
**с ограниченной ответственностью**  
**«Управляющая компания «Новые**  
**инвестиционные технологии» за 2016 год**

**АДРЕСАТ:** владельцам инвестиционных паев закрытого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии», иным лица

**АУДИРУЕМОЕ ЛИЦО**

Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии»

ОГРН управляющей компании: 1067746722977.

Место нахождения: 124482, г. Москва, г. Зеленоград, Савелкинский проезд, д. 4.

**АУДИТОР**

Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЭК-Аудит»

ОГРН: 1037739091895.

Член Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация),  
ОРНЗ 11603076491

Место нахождения: 127550, г. Москва, ул. Прянишникова, д.5А

Мы провели аудит прилагаемой отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» (далее Фонд), состоящей из:

- баланса имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд за январь 2016 г.;
- отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества за январь 2016 г.;
- справки о стоимости активов за январь 2016 г.;
- справки о стоимости чистых активов акционерного инвестиционного фонда (стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда) за январь 2016 г.;
- отчета об изменении стоимости чистых активов акционерного инвестиционного фонда (стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда) за январь 2016 г.;
- справок о стоимости чистых активов, в том числе стоимости активов (имущества), акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда) (код формы по ОКУД 0420502) с февраля по декабрь 2016 г.;



- отчетов о приросте (об уменьшении) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду (составляющего паевой инвестиционный фонд) (код формы по ОКУД 0420503) с февраля по декабрь 2016 г.;
- отчета о вознаграждениях и расходах, связанных с доверительным управлением имуществом, составляющим активы акционерного инвестиционного фонда (имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд) (код формы по ОКУД 0420505) за 2016 г.

### **Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность**

Руководство общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с установленными правилами составления отчетности управляющей компании паевого инвестиционного фонда и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

### **Ответственность аудитора**

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, 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 в отношении имущества, составляющего Фонд, не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, 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 в отношении имущества, составляющего Фонд, 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 значений, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, в целом.

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

### **Мнение**

По нашему мнению, отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» по состоянию на 31 декабря 2016 года и результаты его финансово-хозяйственной деятельности за 2016 год в соответствии с российскими правилами составления отчетности.

### **Важные обстоятельства**

Не изменяя мнения о достоверности данной отчетности закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «ИнвестСтрой» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии», мы обращаем внимание на следующие обстоятельство, что в состав активов



фонда входят имущественные права по обязательствам из договоров участия в долевом строительстве на квартиры в жилом доме, расположенном в жилом комплексе Врублево, Омская область.

1. Застройщик этого дома ООО «Новые строительные технологии» решением Арбитражного суда Омской области от 14.10.2013 г. по делу № А46-8819/2013 был признан несостоятельным (банкротом) и открыто конкурсное производство. Судебные разбирательства по этому делу не закончены на 31.12.2016 г.

2. По приобретенным имущественным правам существует просроченная кредиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2016 в сумме 21 355 200 руб., возникшая из-за неоплаты Цессионарием закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «ИнвестСтрой» под управлением общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Новые инвестиционные технологии» имущественных прав Цеденту ООО «АвиаКит» по договорам уступки требования (цессии) от апреля-мая 2015 года вследствие отсутствия оригиналов документов по оплате имущественных прав Цессионарием ООО «АвиаКит» Цеденту ООО «Фармацевтическое бюро» по договорам уступки требования (цессии) от 03 марта 2015 года.

### **Заключение**

**в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г.  
№156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»**

Нами также были проверены:

- ведение учета и составление отчетности в отношении имущества, составляющего Фонд, и операций с этим имуществом;
- состав и структура имущества, составляющего Фонд;
- стоимость чистых активов Фонда, а также оценка расчетной стоимости одного инвестиционного пая Фонда;
- 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.

По результатам проведенных процедур мы не обнаружили нарушений Фондом требований действующего законодательства во всех существенных аспектах.

Руководитель проверки  
ООО «ИНТЭК-Аудит»

«21» марта 2017 года



Антонов А.В.