

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**об отчетности в отношении имущества,  
составляющего Закрытый паевой  
инвестиционный фонд недвижимости  
«СТРОЙПРОЕКТ» под управлением  
Общества с ограниченной ответственностью  
«Управляющая компания «ОРЕОЛ»  
за 2013 год**



**ФИНЭКСПЕРТИЗА**  
АУДИТОРСКО-КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пайщикам Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», иным лицам

### СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ

**Наименование фонда:** Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»)

**Тип фонда:** закрытый

Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 2416 от 23.08.2012.

**Наименование управляющей компании:** Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» (ООО «УК «ОРЕОЛ»)

Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00758, выдана ФСФР России 07.09.2010 года (бессрочно).

**Государственный регистрационный номер:** 1107746237147.

**Место нахождения:** 119334 г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3.

### СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ

**Наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза» (ООО «ФинЭкспертиза»)

**Государственный регистрационный номер:** 1027739127734

**Место нахождения:** 129110, Российская Федерация, г. Москва, проспект Мира, д. 69, стр. 1

**Наименование саморегулируемой организации аудиторов:** Саморегулируемая организация аудиторов Некоммерческое партнерство «Аудиторская Палата России» (свидетельство №4209 от 21 декабря 2009 года)

**Регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций (ОРНЗ):** 10201028038

Мы провели аудит прилагаемой отчетности в отношении имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» на 31 декабря 2013 года, состоящей из:

- баланса имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд;
- отчета о приросте (об уменьшении) стоимости имущества;
- справки о стоимости активов;
- справки о стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;
- отчета об изменении стоимости чистых активов;
- пояснительной записки к справке о стоимости чистых активов.
- справка о несоблюдении требований к составу и структуре активов
- отчета о вознаграждении управляющей компании и расходах, связанных с доверительным управлением паевым инвестиционным фондом;
- отчета о владельцах акций акционерного инвестиционного фонда и владельцах инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда.

Отчетность составлена руководством управляющей компании ООО «УК «ОРЕОЛ» в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 №156-ФЗ и иных нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ОТЧЕТНОСТЬ В ОТНОШЕНИИ ИМУЩЕСТВА, СОСТАВЛЯЮЩЕГО ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД**

Руководство управляющей компании ООО «УК «ОРЕОЛ» несет ответственность за составление и достоверность указанной отчетности в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 №156-ФЗ и иных нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА**

Наша ответственность на основании требований статьи 50 Федерального закона РФ «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 №156-ФЗ заключается в выражении на основе проведенного нами аудита мнения о:

- ведении учета и составлении отчетности в отношении имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и операций с этим имуществом;
- составе и структуре имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд;
- оценке расчетной стоимости одного инвестиционного пая, суммы, на которую выдается один инвестиционный пай, и суммы денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением инвестиционного пая;
- соблюдении требований, предъявляемых к порядку хранения имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и документов, удостоверяющих права на имущество, составляющего паевой инвестиционный фонд;
- сделках, совершенных с активами паевого инвестиционного фонда.

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 указанная 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 управляющей компании ООО «УК «ОРЕОЛ», 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, а также оценку представления отчетности в целом.

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

## МНЕНИЕ

По нашему мнению, ведение учета и составление отчетности в отношении имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» на 31 декабря 2013 года, и операций с этим имуществом; состав и структура имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» на 31 декабря 2013 года; оценка расчетной стоимости одного инвестиционного пая, суммы, на которую выдается один инвестиционный пай, и суммы денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с погашением инвестиционного пая; сделки, совершенные с активами ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» за период с 01 января 2013 по 31 декабря 2013 года, достоверны во всех существенных отношениях в соответствии с требованиями Федерального закона РФ «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 №156-ФЗ и иных нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации.

По результатам проведенных аудиторских процедур, включая тестирование на выборочной основе, мы не выявили фактов несоблюдения требований, предъявляемых к порядку хранения имущества и документов, удостоверяющих права на имущество, составляющего ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» на 31 декабря 2013 года, на которые мы считали бы необходимым обратить внимание.

## ОСНОВА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТНОСТИ

Мы обращаем внимание на то, что отчетность в отношении имущества, составляющего ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» на 31 декабря 2013 года, составлена с целью соблюдения управляющей компанией ООО «УК «ОРЕОЛ» требований, установленных Федеральным законом РФ «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 №156-ФЗ и иными нормативными правовыми актами федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации. Соответственно, отчетность может быть неприменима для иных целей.

Руководитель проектов  
Управления общего, инвестиционного и страхового  
аудита ООО «ФинЭкспертиза»  
действует на основании доверенности №111-07/13 от 01.07.2013  
сроком до 30.06.2014



М.М. Терентьева

«25» мая 2014 г.

**Справка о стоимости чистых активов акционерного инвестиционного фонда (стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда)**

**Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"**

(полное фирменное наименование акционерного инвестиционного фонда либо тип и название паевого инвестиционного фонда)

Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 2416 зарегистрированы 23.08.2012 ФСФР России

(дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом  
Федеральный орган исполнительной власти по рынку ценных бумаг и регистрационный номер)

**Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ"**

(полное фирменное наименование управляющей компании)

Место нахождения Ю: 119334, Москва, г. ул. Вавилова, дом № 5, корпус 3 (495) 2314668.

(Место нахождения, номер телефона управляющей компании)

Лицензия № 21-000-1-00758 от 7 сентября 2010 г. выдана ФСФР России.

(номер и дата предоставления лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами,  
паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, наименование лицензирующего органа)

Дата определения стоимости чистых активов 31.12.2013 (по состоянию на 20:00 МСК)

(Рублей)

(Рублей)

Вид имущества	Код стр.	Сумма (оценочная стоимость) на 31.12.2013 (указывается текущая дата составления справки)	Сумма (оценочная стоимость) на 29.11.2013 (указывается предыдущая дата составления справки)
1	2	3	4
<b>Активы:</b>			
Денежные средства на счетах - всего, в том числе:	010	81 879.92	94 686.25
- в рублях	011	81 879.92	94 686.25
- в иностранной валюте	012	-	-
Денежные средства во вкладах - всего, в том числе:	020	-	-
- в рублях	021	-	-
- в иностранной валюте	022	-	-
Государственные ценные бумаги Российской Федерации	030	-	-
Государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	040	-	-
Муниципальные ценные бумаги	050	-	-
Облигации российских хозяйственных обществ (кроме облигаций с ипотечным покрытием)	060	-	-
Акции российских акционерных обществ	070	-	-
Инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов	080	-	-
Ипотечные ценные бумаги - всего, в том числе:	090	-	-
- облигации с ипотечным покрытием	091	-	-
- ипотечные сертификаты участия	092	-	-
Векселя, выданные российскими хозяйственными обществами	100	-	-
Ценные бумаги иностранных эмитентов - всего, в том числе:	110	-	-
- ценные бумаги иностранных государств	111	-	-
- ценные бумаги международных финансовых организаций	112	-	-
- акции иностранных акционерных обществ	113	-	-
- облигации иностранных коммерческих организаций	114	-	-
Закладные	120	-	-
	130		
Денежные требования по обеспеченным ипотечным обязательствам из кредитных договоров или договоров займа и права залогодержателя по договорам об ипотеке (за исключением удостоверенных закладными)	140	-	-
Денежные требования по обязательствам из кредитных договоров или договоров займа, по которым кредиты (займы) предоставлены для уплаты цены по договорам участия в долевом строительстве объектов недвиж. имущества и права залогодержателя по договорам залога имущественных прав по указ-м договорам			
Доли в российских обществах с ограниченной ответственностью	150	-	-
Недвижимое имущество, находящееся на территории Российской Федерации - всего, в том числе:	160	-	-
- объекты незавершенного строительства	161	-	-
Недвижимое имущество, находящееся на территории иностранных государств - всего, в том числе:	170	-	-
- объекты незавершенного строительства	171	-	-
Имущественные права на недвиж. имущество, находящееся на территории Российской Федерации - всего, в том числе:	180	-	-
- право аренды недвижимого имущества	181	-	-
Имущественные права на недвиж. имущество, находящееся на территории иностранных государств - всего, в том числе:	190	-	-
- право аренды недвижимого имущества	191	-	-
Имущественные права по обязательствам из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества	200	-	-
Имущественные права по обязательствам из инвестиционных договоров	210	-	-
Имущественные права по обязательствам из договоров, на основании которых осуществляется строительство (создание) объектов недвижимости на земельном участке, составляющем активы акционерного инвестиционного фонда или активы паевого инвестиционного фонда	220	-	-
	230		
Имущественные права по обязательствам из договоров, на основании которых осуществляется реконструкция объектов недвижимости, составляющих активы акционерного инв-го фонда или активы паевого инв-го фонда			
Проектно-сметная документация	240	-	-
Иное имущество	250	-	-
Дебиторская задолженность - всего, в том числе:	260	85 000 000.00	85 000 000.00
- средства, находящиеся у профессиональных участников рынка ценных бумаг	261	-	-
- дебиторская задолженность по сделкам купли-продажи имущества	262	85 000 000.00	85 000 000.00
- дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по денежным средствам на счетах и во вкладах, а также по ценным бумагам	263	-	-
- прочая дебиторская задолженность	264	-	-
<b>Итого сумма активов: (строки 010 + 020 + 030 + 040 + 050 + 060 + 070 + 080 + 090 + 100 + 110 + 120 + 130 + 140 + 150 + 160 + 170 + 180 + 190 + 200 + 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)</b>	270	85 081 879.92	85 094 686.25

Обязательства:			
Кредиторская задолженность	300	12 771.14	12 781.33
Резерв предстоящих расходов на выплату вознаграждения	310	939 447.36	841 918.52
Резерв для возмещения предстоящих расходов, связанных с доверительным управлением открытым паевым инвестиционным фондом	320	-	-
<b>Итого сумма обязательств: (строки 300 + 310 + 320)</b>	<b>330</b>	<b>952 218.50</b>	<b>854 699.85</b>
<b>Стоимость чистых активов: (строка 270 - строка 330)</b>	<b>400</b>	<b>84 129 661.42</b>	<b>84 239 986.40</b>
Количество размещенных акций акционерного инвестиционного фонда (количество выданных инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда) - штук	500	834,87287	834,87287
Стоимость чистых активов акционерного инвестиционного фонда в расчете на одну акцию (расчетная стоимость инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда) (строка 400 / строка 500)	600	100 769.43	100 901.57

Генеральный директор

Начальник управления внутреннего учета и отчетности

Представитель специализированного депозитария, ответственный за осуществление контроля за управлением имуществом фонда



Подпись

Суманов Д.В.

Подпись

Туханская И.Л.

Подпись

**ПРИЛОЖЕНИЕ**  
К АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ

ООО «ФИНЭКСПЕРТИЗА»

## ОТЧЕТ

об изменении стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда  
на 31.12.2013

**Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"**

(полное фирменное наименование акционерного инвестиционного фонда либо типа и названия паевого инвестиционного фонда)

Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 2416 зарегистрированы 23.08.2012 ФСФР России

(дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом

Федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг и регистрационный номер)

Общество с ограниченной ответственностью "ОРЕОЛ"

(полное фирменное наименование управляющей компании)

Место нахождения УК: 119334, Москва г, ул. Вавилова, дом № 5, корпус 3 (495) 2314668.

Лицензия № 21-000-1-00758 от 7 сентября 2010 г. выдана ФСФР России.

(номер и дата предоставления лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, наименование лицензирующего органа)

Дата составления отчета 31.12.2013

(руб.)

Причина изменения стоимости чистых активов	Код строки	Сумма
1	2	3
Стоимость чистых активов на начало отчетного периода	010	62 810 423,63
Размещение акций акционерного инвестиционного фонда (выдача инвестиционных паев паевому инвестиционному фонду)	020	23 200 000,00
Выкуп или приобретение акций акционерного инвестиционного фонда (покупка инвестиционных паев паевому инвестиционному фонду)	030	-
Обмен инвестиционных паев данного паевого инвестиционного фонда на инвестиционные паи других паевых инвестиционных фондов	040	-
Обмен инвестиционных паев других паевых инвестиционных фондов на инвестиционные паи данного паевого инвестиционного фонда	050	-
Выплата дохода от доверительного управления закрытым паевым инвестиционным фондом	060	-
Изменение стоимости чистых активов в результате операции с активами акционерного инвестиционного фонда (активами паевого инвестиционного фонда) и изменения стоимости активов фонда	070	-1 880 762,21
Стоимость чистых активов на конец отчетного периода: (строки 010 + 020 + 030 - 040 + 050 - 060 + 070)		84 129 661,42

Генеральный директор

Суманов Д.В.

Начальник управления внутреннего учета и отчетности

Тукачинская И.Л.

Представитель специализированного депозитария, ответственный за осуществление контроля за управлением имуществом фонда



**ПРИЛОЖЕНИЕ**

К АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ

ООО «ФИНЭКСПЕРТИЗА»

**Пояснительная записка  
к Справке о стоимости чистых активов  
по состоянию на 31.12.2013г.**

**Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости  
"СТРОЙПРОЕКТ"**

Правила доверительного управления № 2416 зарегистрированы 23.08.2012 ФСФР России

Управляющая компания: **Общество с ограниченной ответственностью  
"Управляющая компания "ОРЕОЛ"**

Лицензия № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 г.

Место нахождения управляющей компании: 119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5,  
корпус 3,  
тел. 231-46-68

За 4 квартал 2013 года ошибок, приведших к изменению расчетной стоимости инвестиционного пая Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ" (далее – Фонд) на 0,5 и более процентов, допущено не было.

Забалансовых рисков Фонда, включая требования и обязательства Фонда, не включаемые в расчет стоимости чистых активов по опционам, форвардным и фьючерсным контрактам, активов, обремененных залогом, за отчетный период нет.

На определение стоимости чистых активов Фонда за отчетный период оказали существенное влияние следующие события:

- суммы объявленных, но не полученных дивидендов - нет;
- существенные (на 10 и более процентов за отчетный квартал) изменения признаваемых котировок ценных бумаг, составляющих активы Фонда – нет;
- сумма начисленных, но не полученных платежей по обязательствам (выплат по ипотечным сертификатам участия), требования по которым составляют ипотечное покрытие, долю в праве общей собственности на которое удостоверяют ипотечные сертификаты участия, составляющие активы Фонда – нет.

Генеральный директор



\_\_\_\_\_ Сукманов Д.В.

Начальник управления  
внутреннего учета и отчетности

\_\_\_\_\_ Тукачинская И.Л.

Представитель специализированного  
депозитария, ответственный за осуществление  
контроля за управлением имуществом фонда

**ПРИЛОЖЕНИЕ**

К АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ

А



**Баланс имущества,**  
**составляющего паевой инвестиционный фонд на 31.12.2013**  
**Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"**  
**под управлением Обществó с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ"**  
Лицензия ФСФР России № 21-000-0-00758 от 7 сентября 2010 г. Место нахождения управляющей компании: 119334, Москва г., ул. Вавилова, дом № 5, корпус 3  
(495) 2314688.  
Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 2416 зарегистрированы 23.06.2012 ФСФР России

(в тыс. руб.)

Имущество (обязательство)	Код стр.	На начало года	На конец отчетного периода
1	2	3	4
Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд			
Денежные средства на банковских счетах, всего	010	117,96	81,88
в том числе:			
- в рублях	011	117,96	81,88
- в иностранной валюте	012	-	-
Денежные средства в банковских вкладах, всего	020	-	-
в том числе:			
- в рублях	021	-	-
- в иностранной валюте	022	-	-
Ценные бумаги российских эмитентов, имеющие признаваемую котировку, всего	030	-	-
в том числе:			
- акции	031	-	-
- облигации	032	-	-
Ценные бумаги российских эмитентов, не имеющие признаваемую котировку, всего	040	-	-
в том числе:			
- акции	041	-	-
- облигации	042	-	-
- векселя	043	-	-
- иные ценные бумаги	044	-	-
Дебиторская задолженность	050	9 457,63	85 000,00
в том числе:			
- средства, переданные профессиональным участникам рынка ценных бумаг	051	-	-
- дебиторская задолженность по сделкам купли-продажи имущества	052	-	85 000,00
ООО "Чехов Хаус" (Договор перенайма земельного участка от 22.11.2012г.)			62 000,00
ООО "Чехов Хаус" (Договор купли-продажи земельного участка № 2 от 01.07.2013 г.)			12 000,00
ООО "Чехов Хаус" (Договор купли-продажи земельного участка № 1 от 01.07.2013 г.)			11 000,00
- дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по банковским вкладам и ценным бумагам	053	-	-
- прочая дебиторская задолженность	054	9 457,63	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям		9 457,63	-
Инвестиционные пай паевых инвестиционных фондов	060	-	-
Ценные бумаги иностранных эмитентов - всего	070	-	-
в том числе:			
- ценные бумаги иностранных государств	071	-	-
- ценные бумаги международных финансовых организаций	072	-	-
- акции иностранных акционерных обществ	073	-	-
- облигации иностранных коммерческих организаций	074	-	-
Доли в российских обществах с ограниченной ответственностью	080	-	-
Доходные вложения в материальные ценности, всего	090	53 389,83	-
в том числе:			
- объекты недвижимого имущества, кроме строящихся и реконструируемых объектов	091	-	-
- строящиеся и реконструируемые объекты недвижимого имущества	092	-	-
- имущественные права на недвижимое имущество	093	53 389,83	-
пунктов ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийский, ул. Чехова - ул. Острооского - ул. Шевченко - ул. Манюкова		53 389,83	-
- проектно-сметная документация	094	-	-
- прочее имущество	095	-	-
<b>Итого имущество: (строки 010 + 020 + 030 + 040 + 050 + 060 + 070 + 080 + 090)</b>	<b>100</b>	<b>62 965,42</b>	<b>85 081,88</b>
Обязательства, исполнение которых осуществляется за счет имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд			
Кредиторская задолженность	110	8,88	12,77
Резервы на выплату вознаграждений	120	146,12	939,45
Инвестиционные пай	130	62 810,42	84 129,66
<b>Итого обязательства: (строки 110 + 120 + 130)</b>	<b>140</b>	<b>62 965,42</b>	<b>85 081,88</b>

Генеральный директор

Суманов Д.В.

Начальник управления внутреннего учета и отчетности

Тукачинская И.П.

**ПРИЛОЖЕНИЕ**

К АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ

ООО «ФИНЭКСПЕРТИЗА»



Отчет  
о приросте (об уменьшении) стоимости имущества на 31.12.2013  
Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"  
под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ"

Лицензия ФСФР России № 21-000-1-00758 от 7 сентября 2010 г. Местоположение УК: 119334, Москва г, ул. Вавилова, дом № 5, корпус 3 (495) 2314668.  
Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 2416 зарегистрированы 23.08.2012 ФСФР России

(в тыс. руб.)

Наименование показателя	Код стр.	За отчетный период	За соответствующий период прошлого года
1	2	3	4
Выручка от продажи ценных бумаг	010	-	-
Расходы, связанные с продажей ценных бумаг	020	-	-
Результат от продажи ценных бумаг (010 - 020)	030	-	-
Выручка от продажи недвижимого имущества или передачи имущественных прав на недвижимое имущество	040	75 542,37	-
Расходы, связанные с продажей недвижимого имущества или передачей имущественных прав на недвижимое имущество	050	81 400,00	-
Результат от продажи недвижимого имущества или передачи имущественных прав на недвижимое имущество	060	-5 857,63	-
Выручка от продажи иного имущества	070	-	-
Расходы, связанные с продажей иного имущества	080	-	-
Результат от продажи иного имущества	090	-	-
Процентный доход по банковским вкладам и ценным бумагам	100	152,23	171,46
Дивиденды по акциям	110	-	-
Прирост (уменьшение) средств в иностранной валюте	120	-	-
Выручка от сдачи недвижимого имущества в аренду	130	-	-
Прирост (+) или уменьшение (-) стоимости ценных бумаг, имеющих признаваемую котировку, всего	140	-	-
в том числе			
- акции	141	-	-
- облигации	142	-	-
- инвестиционные паи	143	-	-
Прирост (+) или уменьшение (-) стоимости ценных бумаг, не имеющих признаваемую котировку, всего	150	-	-
в том числе			
- акции	151	-	-
- облигации	152	-	-
- векселя	153	-	-
- иные ценные бумаги	154	-	-
Прирост (+) или уменьшение (-) стоимости недвижимого имущества или имущественных прав на недвижимое имущество	160	5 010,17	847,46
Вознаграждения и расходы, связанные с управлением акционерным инвестиционным фондом или доверительным управлением паевым инвестиционным фондом	170	1 331,64	204,17
в том числе резерв на выплату вознаграждений	171	1 240,09	196,42
Прочие доходы	180	146,11	-
Прочие расходы	190	-	4,32
Прирост имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в результате выдачи инвестиционных паев	200	23 200,00	62 000,00
Уменьшение имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, в результате погашения или обмена инвестиционных паев	210	-	-
Итого: прирост (+) или уменьшение (-) стоимости имущества, принадлежащего акционерному инвестиционному фонду, или имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд (030 + 060 + 090 + 100 + 110 + 120 + 130 + 140 + 150 + 160 + 180 + 200 - 170 - 210)		21 319,24	62 810,42

Генеральный директор

Сукманов Д.В.

Начальник управления внутреннего учета и отчетности

Тучкинская И.Л.



ПРИЛОЖЕНИЕ  
К АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ

ООО «ФИНЭКСПЕРТИЗА»

Справка  
о стоимости активов на 31.12.2013

**Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"**

под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ"

Лицензия ФСФР России № 21-000-1-00758 от 7 сентября 2010 г. Местоположение УК: 119334, Москва г, ул. Вавилова, дом № 5, корпус 3 (495) 2314668.

Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 2416 зарегистрированы 23.08.2012 ФСФР России

(в тыс. руб.)

Вид активов	Код стр.	Сумма денежных средств или стоимость иного имущества (тыс. рублей)	Доля от общей стоимости активов (процентов)	Доля от общего количества размещенных (выданных) ценных бумаг (долей) (процентов)
1	2	3	4	5
Денежные средства на банковских счетах, всего	100	81,88	0,10	x
в том числе:				
- в рублях	110	81,88	0,10	x
ПБ (ОАО)		81,88	0,10	x
- в иностранной валюте	120		-	x
Денежные средства в банковских вкладах, всего	200		-	x
в том числе:				
- в рублях	210		-	x
- в иностранной валюте	220		-	x
Ценные бумаги, имеющие признаваемую котировку, всего	300		-	x
в том числе:				
ценные бумаги российских эмитентов, включенные в котировальные списки организаторов торговли на рынке ценных бумаг:	310		-	x
включая				
- государственные ценные бумаги Российской Федерации	311		-	-
- государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	312		-	-
- муниципальные ценные бумаги	313		-	-
- облигации российских хозяйственных обществ	314		-	x
- обыкновенные акции открытых акционерных обществ, за исключением акций акционерных инвестиционных фондов	315		-	-
- обыкновенные акции акционерных инвестиционных фондов	316		-	-
обществ	317		-	x
- инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов	318		-	-
ценные бумаги российских эмитентов, не включенные в котировальные списки организаторов торговли на рынке ценных бумаг:	320		-	x
включая				
- государственные ценные бумаги Российской Федерации	321		-	-
- государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	322		-	-
- муниципальные ценные бумаги	323		-	-
- облигации российских хозяйственных обществ	324		-	x
- обыкновенные акции открытых акционерных обществ, за исключением акций акционерных инвестиционных фондов	325		-	-
- обыкновенные акции акционерных инвестиционных фондов	326		-	-
обществ	327		-	x
- обыкновенные акции закрытых акционерных обществ	328		-	-
- инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов	329		-	-
Ценные бумаги российских эмитентов, не имеющие признаваемую котировку, всего	400		-	x
в том числе:				
- государственные ценные бумаги Российской Федерации	410		-	-
- государственные ценные бумаги субъектов Российской Федерации	420		-	-
- муниципальные ценные бумаги	430		-	-
- облигации российских хозяйственных обществ	440		-	x
- обыкновенные акции открытых акционерных обществ, за исключением акций акционерных инвестиционных фондов	450		-	-
- обыкновенные акции акционерных инвестиционных фондов	460		-	-
- привилегированные акции открытых акционерных обществ	470		-	x
- обыкновенные акции закрытых акционерных обществ	480		-	-
- инвестиционные паи паевых инвестиционных фондов	490		-	-

- векселя	491			-	x
Ценные бумаги иностранных эмитентов, всего	500			-	x
в том числе:					
- ценные бумаги иностранных государств	510			-	
- ценные бумаги международных финансовых организаций	520			-	
- облигации иностранных коммерческих организаций	530			-	
- акции иностранных акционерных обществ	540			-	
Доли в уставных капиталах российских обществ с ограниченной ответственностью	600			-	
Недвижимое имущество	700			-	x
Имущественные права на недвижимое имущество	800			-	x
Строящиеся и реконструируемые объекты недвижимого имущества	900			-	x
Проектно-сметная документация	1000			-	x
Иные доходные вложения в материальные ценности	1100			-	x
Дебиторская задолженность	1200	85 000,00	99,90	x	
в том числе:					
- средства, переданные профессиональным участникам рынка ценных бумаг	1210			-	x
- дебиторская задолженность по сделкам купли-продажи имущества	1220	85 000,00	99,90	x	
- дебиторская задолженность по процентному (купонному) доходу по банковским вкладам и ценным бумагам	1230			-	x
- прочая дебиторская задолженность	1240			-	x
<b>Итого активов: (строки 100 + 200 + 300 + 400 + 500 + 600 + 700 + 800 + 900 + 1000 + 1100 + 1200)</b>	<b>1300</b>	<b>85 081,88</b>	<b>100,00</b>	<b>x</b>	

Генеральный директор

Сукманов Д.В.

Начальник управления внутреннего учета и отчетности

Тукачинская И.Л.



## ПРИЛОЖЕНИЕ

К АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ

ООО «ФИНЭКСПЕРТИЗА»

**Справка о несоблюдении требований к составу и структуре активов  
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"**

(полное фирменное наименование акционерного инвестиционного фонда или тип и название паевого инвестиционного фонда)  
по состоянию на 31.12.2013г.

Полное фирменное наименование  
управляющей компании

**Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ"**

1. Несоблюдение требований к составу активов

Наименование имущества, приобретенного с нарушением требований к составу активов	Оценочная стоимость (тыс. рублей)	Доля в стоимости активов (процентов)	Дата приобретения	Дата отчуждения (предполагаемого отчуждения)
1	2	3	4	5

2. Несоблюдение требований к структуре активов

2.1. Несоблюдение ограничений, установленных в процентах от стоимости активов

Содержание ограничения	Наименование активов, по которым выявлено нарушение или несоответствие	Сумма денежных средств или стоимость иного имущества (тыс. рублей)	Факт. доля в стоимости активов (процентов)	Доля в стоимости активов в соответствии с инвестиционной декларацией (процентов)	Дата возникновения нарушения или несоответствия	Дата устранения нарушения или несоответствия
1	2	3	4	5	6	7
Не менее двух третей рабочих дней в течение одного календарного года оценочная стоимость недвижимого имущества, прав аренды недвижимого имущества, имущественных прав из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества должна составлять не менее 40% стоимости чистых активов.	Недвижимое имущество, право аренды недвижимого имущества, имущественные права из договоров участия в долевом строительстве объектов недвижимого имущества	-	-	не менее 40 процентов	31.12.2013г.	не устранимо

2.2. Несоблюдение ограничений, установленных в процентах от количества размещенных (выданных) ценных бумаг

Содержание ограничения	Наименование активов, по которым выявлено нарушение или несоответствие	Сумма денежных средств или стоимость иного имущества (тыс. рублей)	Факт. доля от количества размещенных (выданных) ценных бумаг (процентов)	Доля от количества размещенных (выданных) ценных бумаг в соответствии с инвестиционной декларацией (процентов)	Дата возникновения нарушения или несоответствия	Дата устранения нарушения или несоответствия
1	2	3	4	5	6	7

Генеральный директор  
(должность)

(подпись)

Суманов Д.В.

Начальник управления внутреннего учета и отчетности  
(должность)

(подпись)

Тукачинская И.Л.



**Отчет о вознаграждении управляющей компании и расходах,  
связанных с управлением акционерным инвестиционным фондом  
и доверительным управлением пассивным инвестиционным фондом  
Закрытый пассивный инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"  
за 2013 год**

(полное фирменное наименование акционерного инвестиционного фонда или тип и название  
пассивного инвестиционного фонда)

Полное фирменное наименование **Общество с ограниченной ответственностью**  
управляющей компании **"Управляющая компания "ОРЕОЛ"**

Наименование показателя	Код строки	Сумма (тыс. рублей)	Доля расходов в среднегодовой стоимости чистых активов (процентов)
Сумма начисленного вознаграждения, всего	010	300,64	0,38
в том числе			
- управляющей компании	011	60,00	0,08
- специализированному депозитарию	012	80,64	0,10
- лицу, осуществляющему ведение реестра владельцев инвестиционных паев пассивного инвестиционного фонда	013		
- оценщику	014	80,00	0,10
- аудитору	015	80,00	0,10
Расходы, связанные с управлением акционерным инвестиционным фондом (доверительным управлением пассивным инвестиционным фондом), всего	020	91,57	0,12
в том числе:			
- комиссии банка	021	0,83	0,00
- расходы по уплате обязательных платежей	022	0,11	0,00
- расходы, связанные со страхованием недвижимого	023	0,65	0,00
- нотариальные расходы	024	7,92	0,01
- расходы на оплату гос. пошлин	025	60,30	0,08
- расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество	026	21,76	0,03
Сформированный резерв на выплату вознаграждений	030	1 240,09	1,58
Превышение (+) или недостаток (-) резерва на выплату вознаграждений	040	939,45	1,20
Итого расходов	050	392,21	0,50
Превышение нормируемых расходов	060	-	-

Генеральный директор  
(должность)

Сукманов Д.В.

Начальник управления  
внутреннего учета и отчетности  
(должность)

Тукачинская И.Л.



ПРИЛОЖЕНИЕ  
к АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ

ООО «ФИНЭКСПЕРТИЗА»

ОТЧЕТ

о владельцах инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда 31.12.2013

Закрýтый паевой инвестиционный фонд недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"  
под управлением Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "ОРЕОЛ"

Лицензия ФСФР России № 21-000-1-00758 от 7 сентября 2010 г. Местоположение УК: 119334, Москва г, ул. Вавилова, дом № 5, корпус 3 (495) 2314668.

Правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом № 2416 зарегистрированы 23.08.2012 ФСФР России

Наименование показателя	Код строки	На начало отчетного года	На отчетную дату
1	2	3	4
Количество размещенных акций акционерного инвестиционного фонда, по которым зарегистрированы отчеты об итогах выпуска (количество выданных инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда), всего	100	619,68698	834,87287
из них			
принадлежащих физическим лицам, место жительства (регистрации) которых находится в Российской Федерации	110	519,79581	734,98170
принадлежащих юридическим лицам, место нахождения постоянно действующего исполнительного органа (юридического лица, которому переданы функции единоличного исполнительного органа) которых находится в Российской Федерации	120	99,89117	99,89117
принадлежащих физическим лицам, место жительства (регистрации) которых находится за пределами территории Российской Федерации	130		
принадлежащих юридическим лицам, место нахождения постоянно действующего исполнительного органа (юридического лица, которому переданы функции единоличного исполнительного органа) которых находится за пределами территории Российской Федерации	140		
находящихся у номинальных держателей	150		
Количество лицевых счетов в реестре акционеров акционерного инвестиционного фонда (реестре владельцев инвестиционных паев паевого инвестиционного фонда), всего	200	7	12
из них			
лицевых счетов физических лиц, место жительства (регистрации) которых находится в Российской Федерации	210	6	11
лицевых счетов юридических лиц, место нахождения постоянно действующего исполнительного органа (юридического лица, которому переданы функции единоличного исполнительного органа) которых находится в Российской Федерации	220	1	1
лицевых счетов физических лиц, место жительства (регистрации) которых находится за пределами территории Российской Федерации	230	-	-
лицевых счетов юридических лиц, место нахождения постоянно действующего исполнительного органа (юридического лица, которому переданы функции единоличного исполнительного органа) которых находится за пределами территории Российской Федерации	240	-	-
лицевых счетов номинальных держателей	250	-	-

Генеральный директор

Сукманов Д.В.

Начальник управления внутреннего учета и отчетности

Тукачинская И.Л.



ПРИЛОЖЕНИЕ

к АУДИТОРСКОМУ ЗАКЛЮЧЕНИЮ

ООО «ФИНЭКСПЕРТИЗА»

Прощуровано, пронумеровано  
и скреплено печатью 13  
ООО «ФинЭкспертиза»  
Начальник канцелярии И.В. Чиркова  
Действует на основании Доверенности  
031-01/12 от 31.01.12 действует до 30.06.15  
25.06.2015

