

Товариство з обмеженою відповідальністю «АБК - АУДИТ»

01001, Україна, м. Київ, вул. Грушевського, 10, офіс 221, тел. 253-32-78  
п/р 26006301327132 в ПАТ „ОТП Банк”, м. Київ, МФО 300528, код 24744403

25 березня 2016 р. № 1130 (15)

*Публічному акціонерному товариству  
«Закритий недиверсифікований венчурний  
корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті-Актив»*

*Товариству з обмеженою відповідальністю  
«Компанія з управління активами  
«Стратегія розвитку»*

*Національній комісії  
з цінних паперів та фондового ринку*

## **Аудиторський висновок (звіт незалежного аудитора)**

**щодо фінансової звітності  
публічного акціонерного товариства «Закритий  
недиверсифікований венчурний  
корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті - Актив»,  
активи якого перебувають в управлінні  
Товариства з обмеженою відповідальністю  
«Компанія з управління активами «Стратегія розвитку»,  
станом на 31 грудня 2015 року**

### **Розділ 1. Звіт щодо фінансової звітності**

#### **Вступний параграф**

Відповідно до договору на аудиторську перевірку № 1130 від 01.12.2014 р. (Додаток № 1-2016 від 01.03.2016 р.), укладеного між Товариством з обмеженою відповідальністю «АБК-Аудит» та Товариством з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Стратегія розвитку» (надалі – ТОВ «КУА «Стратегія розвитку», «Підприємство»), що діє від імені та за рахунок публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті-Актив» (надалі – «Фонд») проведена перевірка фінансової звітності ПАТ «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті-Актив» станом на 31 грудня 2015 року.

## Основні відомості про Фонд

Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті-Актив» створено відповідно до Закону України «Про інститути спільного інвестування».

Статут затверджений Установчими зборами Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті-Актив» (Протокол №3 від 22 березня 2012 року).

Фонд, ідентифікаційний код № 38148461, зареєстрований Печерською районною у м. Києві державною адміністрацією 28.03.2012 року. Номер запису у реєстрі 10701020000046082.

Місцезнаходження: 01133, м. Київ, вул. Щорса, 31.

Фонд має поточний рахунок - № 26508001579801 в ПАТ «Агрокомбанк», м. Київ, МФО 322302.

Керівником ПАТ «ЗНВ КІФ «Ріелті-Актив» є Голова наглядової ради Куценко П.В.

Засновником Фонду є:

Юридична особа України - Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія «Деметра», ідентифікаційний, код за ЄДРПОУ 35623745;

Юридична особа України - Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Стратегія розвитку», ідентифікаційний, код за ЄДРПОУ 37833649.

ПАТ «ЗНВ КІФ «Ріелті-Актив» є інститутом спільного інвестування закритого типу без зобов'язань щодо викупу емітованих ним цінних паперів до моменту його реорганізації або ліквідації.

Фонд створений на 25 років.

Мета створення Фонду: отримання прибутку шляхом здійснення діяльності зі спільного інвестування.

Діяльність із спільного інвестування є виключною діяльністю Фонду.

Основні види діяльності за КВЕД:

64.30 – трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти;

Фонд внесено до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування 08.06.2012 року, свідоцтво 00053 (реєстраційний код за ЄДРІСІ 13300053).

На протязі 2012-2014 років були внесені декілька зміни до статуту стосовно збільшення статутного фонду та приведення положень статуту до діючого законодавства України. Останні зміни до статуту були зареєстровані 12.12.2014 року, номер запису у реєстр 10701050009046082.

Управління активами Фонду здійснюється ТОВ «Компанія з управління активами «Стратегія розвитку» згідно договору про управління активами корпоративного інвестиційного фонду № 0112/4-УА від 01.12.2014 р., затвердженого Загальними зборами Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті-Актив» (Протокол № 8 від 01 грудня 2014 року).

## Основні відомості про компанію з управління активами

ТОВ «КУА «Стратегія розвитку» засновано згідно з рішенням Установчих зборів учасників від 13.09.2011 р. (Протокол №1).

ТОВ «КУА «Стратегія розвитку» створене згідно з Законами України «Про господарські товариства», «Про цінні папери та фондовий ринок», «Про інститути спільного інвестування», «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг».

Зареєстровано Підприємство Святошинською районною у м. Києві державною адміністрацією 15.09.2011 р., номер запису у єдиному реєстрі 1 072 102 0000 026769.

Останні зміни до статуту були зареєстровані 19 грудня 2014 були зареєстровані Реєстраційною службою управління юстиції м. Києва, номер запису 1 070 105 0015 045968. Зміни до статуту були внесені стосовно приведення положень статуту до діючого законодавства.

В періоді, що перевірявся, зміни в установчі документи не вносилися.

Ідентифікаційний код ЄДРПОУ Підприємства: 37833649.

Місцезнаходження: 01133, м. Київ, вул. Щорса, 31.

Керівником Підприємства є директор – Петльовський А.Л.

Основними видами діяльності Підприємства є:

| Код<br>КВЕД 2010 | Види діяльності  |
|------------------|--|
| 66.19            | Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення |
| 64.99            | Надання інших фінансових послуг  |
| 66.30            | Управління фондами   |

Підприємство має поточний рахунки:

-№ 26500001549301 в ПАТ «Агрокомбанк» у м. Києві, МФО 322302 (основний);

-№ 265082649 в ПАТ «Райффайзенбанк-Аваль» у м. Києві, МФО 380805.

Підприємство не має відокремлених підрозділів.

*Ліцензії та інші дозвільні документи:*

Підприємство має ліцензію Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку на провадження професійної діяльності на фондовому ринку – діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами) серії АД № 034311 (рішення від 22.12.2011 р. № 1166, строк дії ліцензії - необмежений).

Свідоцтво про членство в Українській асоціації інвестиційного бізнесу (протокол № 66л-0/11 від 05.12.2011 року).

## **Облікова політика**

Організація та методологія бухгалтерського обліку господарської діяльності Фонду у періоді, що перевірявся, в цілому відповідала вимогам Закону України „Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні”, та Міжнародним стандартам фінансової звітності і іншим нормативним документам з питань організації бухгалтерського обліку.

Бухгалтерський облік Фонду ведеться у відповідності до "Положення про облікову політику ПАТ "ЗНВ КІФ «Ріелті-Актив» на 2015 рік, затвердженого Наглядовою радою (Протокол №59/1 від 01.12.2014р.). В 2015 році в Положення про облікову політику було внесене зміни стосовно застосування МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Застосування положень цього стандарту не вплинуло на фінансову звітність Фонду.

Бухгалтерський облік в 2015 році вівся у відповідності до норм, викладених в положенні про облікову політику та відповідно до положень Міжнародних стандартів фінансової звітності та Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку.

Окремі положення та вимоги облікової політики, що стосуються конкретних видів активів та зобов'язань, детальніше розкриті в другому розділі аудиторського висновку.

Для обліку операцій, що здійснюються Фондом, використовують План рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій відповідно із затвердженим наказом Міністерства Фінансів України від 30 листопада 1999 року № 291 (з подальшими змінами та доповненнями).

Бухгалтерський облік Фонду ведеться за журнально-ордерною формою обліку з використанням бухгалтерської програми «1С:Підприємство 7.7».

Річна фінансова звітність складена за єдиними формами, встановленими Положенням (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 07.02.2013 р. № 73 (з подальшими змінами та доповненнями).

Річна фінансова звітність Фонду включає:

- Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2015 рік;
- Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2015 рік;
- Звіт про рух грошових коштів (прямий метод) за 2015 рік;
- Звіт про власний капітал за 2015 рік;
- Примітки до річної фінансової звітності за 2015 рік.

Концептуальна основа фінансової звітності Фонду базується на нормах Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та Міжнародних стандартів фінансової звітності.

## **Інформація про перевірку**

Ми провели аудит наступних фінансових звітів Публічного акціонерного товариства „Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті-Актив», що включає повний комплект фінансової звітності вказаний вище.

Аудиторська перевірка проводилась за період з 01.01.2015 року по 31.12.2015 року.

Перевірка проводилась у березні 2016 р. за місцезнаходженням Фонду за адресою: 01133, м. Київ, вул. Щорса, 31.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг та Вимог до аудиторського висновку, що подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації про результати діяльності інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компанії з управління активами, затверджених Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 11 червня 2013 р. № 991.

### **Відповідальність управлінського персоналу за фінансову звітність**

Управлінський персонал несе відповідальність за підготовку та достовірне представлення цих фінансових звітів у відповідності до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та Міжнародних стандартів фінансової звітності. Відповідальність управлінського персоналу охоплює: розробку, впровадження та використання внутрішнього контролю стосовно підготовки та достовірного представлення фінансових звітів, які не містять суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки; вибір та застосування відповідної облікової політики, а також облікових оцінок, які відповідають обставинам.

### **Відповідальність аудитора**

Нашою відповідальністю є висловлення думки щодо цієї фінансової звітності на основі результатів проведеного нами аудиту. Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (далі – МСА), зокрема до МСА 700 «Формулювання думки та надання звіту щодо фінансової звітності», МСА 705 «Модифікація думки у звіті незалежного аудитора», МСА 706 «Пояснювальні параграфи та параграфи з інших питань у звіті незалежного аудитора» та Вимог Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, що до аудиторського висновку інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компанії з управління активами.

Міжнародні стандарти аудиту вимагають від нас дотримання відповідних етичних вимог, а також планування й виконання аудиту для отримання достатньої впевненості, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень.

Аудит передбачає виконання аудиторських процедур для отримання аудиторських доказів щодо сум і розкриттів у фінансовій звітності. Вибір процедур залежить від судження аудитора, включаючи оцінку ризиків суттєвих викривлень фінансової звітності внаслідок шахрайства або помилки. Виконуючи оцінку цих ризиків, аудитор розглядає заходи внутрішнього контролю, що стосуються складання та достовірного подання суб'єктом господарювання фінансової звітності, з метою розробки аудиторських процедур, які відповідають обставинам, а не з метою висловлення думки щодо ефективності внутрішнього контролю суб'єкта господарювання. Аудит включає також оцінку відповідності використаних облікових політик, прийнятність облікових оцінок, виконаних управлінським персоналом, та оцінку загального подання фінансової звітності.

Ми вважаємо, що отримані в результаті проведення аудиторської перевірки річної фінансової звітності Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті-Актив» аудиторські докази відповідно до Міжнародних стандартів аудиту є достатньою та відповідною основою для висловлення умовно-позитивної думки щодо фінансових звітів.

### **Підстава для висловлення умовно-позитивної думки**

Станом на 31.12.2015 року в фінансовій звітності ПАТ «ЗНВ КІФ «Ріелті-Актив» обліковуються фінансові активи:

дебіторська заборгованість по виданим відсотковим короткостроковим позикам в сумі 46 533 тис. грн.

довгострокові векселі - на суму 7 652 тис. грн.

короткострокові векселі на суму 4 657 тис. грн.

При складанні фінансової звітності не було здійснене аналізу фінансового стану позичальника та не здійснено тестування на можливе знецінення цих активів. В результаті цього аудитори не мали змоги визначити, чи існувала потреба в будь-яких коригуваннях вартості активів, а також елементів, що формують звіт про фінансові результати та звіт про зміни у власному капіталі.

### **Висновок (умовно-позитивна думка)**

**На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, про які йдеться у параграфі «Підстава для висловлення умовно-позитивної думки», фінансова звітність, яка додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті-Актив» на 31 грудня 2015 року, його фінансові результати і рух грошових коштів за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Міжнародних стандартів фінансової звітності та чинного законодавства України.**

Не висловлюючи застережень до нашого висновку в цілому, ми звертаємо увагу на той факт, що на даний час неможливо будь-якою мірою впевненості передбачити майбутні зміни економічної ситуації в Україні в зв'язку з наслідками політичної та фінансової кризи та їх потенціальний вплив на фінансовий стан та діяльність Фонду.

## Розділ 2. Звіт про інші правові та регуляторні вимоги

Відповідно до Вимог до аудиторського висновку, що подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації про результати діяльності інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компанії з управління активами, надаємо інформацію щодо окремих компонентів фінансових звітів та іншу інформацію.

### Статутний капітал

Згідно із статутом Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті-Актив», зареєстрованим 28.03.2012 р., статутний капітал Фонду становить 1 500 000,00 грн.

Статутний капітал Товариства поділяється на 15 000 (п'ятнадцять тисяч) штук простих іменних акцій, номінальною вартістю 100,00 грн. (сто гривень 00 копійок) кожна.

Акції випущено у бездокументарній формі.

Перше розміщення акцій для формування початкового статутного капіталу Фонду є виключно закритим (приватним) серед засновників Фонду.

Випуск емісії у сумі 1 500 000,00 грн. був зареєстрований Національною комісією з цінних паперів на фондового ринку 08.06.2012 р., реєстраційний номер 00113.

Акції підлягають розміщенню виключно серед його учасників шляхом приватного розміщення.

Склад засновників та їх частки у статутному капіталі Фонду:

| Засновник                     | Сума         | %      |
|-------------------------------|--------------|--------|
| ТОВ «Компанія «Деметра»       | 50 000,00    | 3,33   |
| ТОВ «КУА «Стратегія розвитку» | 1 450 000,00 | 96,67  |
| Всього:                       | 1 500 000,00 | 100,00 |

Згідно рішення загальних зборів ПАТ «ЗНВ КІФ «Ріелті-Актив» (протокол № 5 від 21.06.2012 р.), були внесені зміни до статуту стосовно збільшення статутного капіталу до 195 000 000 грн. Зміни були зареєстровані Печерською районною у м. Києві державною адміністрацією 03.07.2012 року.

Згідно нової редакції Статуту статутний капітал ПАТ «ЗНВ КІФ «Ріелті-Актив» 195 000 000 грн.

Випуск простих іменних акцій Фонду у кількості 1 950 000 штук, номінальною вартістю 100,00 грн. кожна на загальну суму 195 000 000,00 грн. (форма випуску акцій – бездокументарна) зареєстрований 23.07.2012 року Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку (реєстраційний № 00152).

Згідно із зведеним обліковим реєстром власників цінних паперів станом № 107009зв від 21.03.2016 р., наданим депозитарієм ПАТ «Національний депозитарій України» (код за ЄДРПОУ 3037071), до склад акціонерів та їх частка у статутному капіталі наступні:

| №                          | Акціонери Фонду   | Кількість акцій, шт. | Номінальна вартість акцій, грн. | Частка у статутному капіталі, % |
|----------------------------|---|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Юридичні особи</b>      |   |                      |                                 |                                 |
| 1                          | ТОВ «Шедар-2006»  | 27 801               | 2 780 100,00                    | 1,4257                          |
| 2                          | ТОВ «Київ Енд Ріджінал Девелопмент Холдінг»             | 211 854              | 21 185 400,00                   | 10,8643                         |
| 3                          | Fosdeno Investments LTD (Фосдено Інвестментс ЛТД), Кіпр | 47 085               | 4 708 500,00                    | 2,4146                          |
| 4                          | Фізичні особи   | 19 520               | 1 952 000                       | 1,0010                          |
| <b>Нерозміщено акцій</b>   |   | 1 588 910            | 158 891 000,00                  | 81,4826                         |
| <b>Викуплені емітентом</b> |   | 54 830               | 5 483 000,00                    | 2,8118                          |
| <b>Всього:</b>             |   | <b>1 950 000</b>     | <b>195 000 000,00</b>           | <b>100,0000</b>                 |

Руху коштів по статутному капіталу у періоді, що перевірявся, не було.

Станом на 31.12.2015 р. статутний капітал ПАТ «ЗНВ КІФ «Ріелті-Актив» складає 195 000 тис. грн. Сформований статутний капітал у сумі 30 626 тис. грн. грошовими коштами. Заборгованість по внесенню вкладів до статутного капіталу складає (неоплачений капітал) складає 158 891 тис. грн., що підтверджується даними по бухгалтерському рахунку 46 «Неоплачений капітал». Крім того, на Фонді рахується залишок по рахунку 45 «Вилучений капітал» у сумі 5 500 тис. грн. – викуплені емітентом акції, що рахуються по ціні викупу (5 483 тис. грн. по номінальній вартості). Дані по формуванню статутного капіталу підтверджується даними первинного, аналітичного, синтетичного обліку та записами на бухгалтерському рахунку 40 «Статутний капітал», 46 «Неоплачений капітал», 45 «Вилучений капітал».

## **Розкриття інформації за видами активів та пасивів Фонду**

Під Міжнародними стандартами фінансової звітності в цьому документі слід розуміти як Міжнародні стандарти фінансової звітності, включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку, та інші публікації Ради з Міжнародних стандартів фінансової звітності, надалі – «МСФЗ».

В висновку застосовуються наступні поняття:

- Міжнародні стандарти фінансової звітності (далі – МСФЗ);
- Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (далі – МСБО).

### **Інвентаризація**

ТОВ «КУА «Стратегія розвитку», що здійснює управління активами Фонду провела інвентаризацію активів та зобов'язань з наказом по Підприємству №1-2015/інв від 25.11.2015 р. станом на 01.12.2015 р.

Порядок проведення та відображення результатів річної інвентаризації зазначених статей в обліку відповідають вимогам Положенню по інвентаризацію активів та зобов'язань, затвердженої Міністерством фінансів України.



Підприємством були надані акти інвентаризації активів та зобов'язань. Аудитори не брали участі в інвентаризації матеріальних активів, тому висновки про достовірність та повноту звітності базуються на аналізі представлених Фондом документів з інвентаризації активів, а також первинної документації щодо фінансово-господарської діяльності.

### ***Фінансові інвестиції***

У періоді, що перевірявся, облік фінансових інвестицій Фонду здійснювався відповідно до положень МСБЗ 9 «Фінансові інструменти».

На Фонді стосовно фінансових активів прийнята Бізнес-модель - фінансові інструменти призначені для продажу та що підлягають продажу, облік яких ведеться по справедливій вартості з відображенням переоцінок у доходах-витратах.

Фонд веде аналітичний облік інвестицій за:

- видами поточних фінансових вкладень;
- об'єктами інвестування.

Фінансові інвестиції Фонду розподіляються на довгострокові та поточні.

Станом на 31.12.2015 р. на Фонді рахуються інвестиції - частки в статутному капіталі сторонніх підприємств та векселі на суму 66 394 тис. грн., що підлягають продажу (рахунок 14 «Довгострокові фінансові інвестиції»):

- 58 742 тис. грн. - інвестиції в статутний капітал інших підприємства;
- 7 652 тис. грн. – довгострокові векселі.

Фінансові інвестиції рахуються по справедливій вартості. Фінансова інвестиція в корпоративні права, що обліковується на Фонді є часткою в статутному капіталі товариства з обмеженою відповідальністю та не обертається на активному ринку цінних паперів. Справедлива вартість визначається альтернативним методом як частка у власному капіталі об'єкту інвестування.

Суми переоцінки у Звіті про фінансові результати не згортаються, а відображаються у доходах та витратах у повному обсязі.

В 2015 році фінансові інвестиції в корпоративні права були переоцінені:

- дооцінка склала 861 тис. грн.
- уцінка склала 17 тис. грн.

Фінансова інвестиція в цінні папери - векселі обліковуються на Фонді за амортизованою собівартістю.

На рахунку 35 „Поточні фінансові інвестиції” станом на 31.12.2015 року обліковуються поточні інвестиції в цінні папери. Залишок складає 5 386 тис. грн., з них:

- 4 657 тис. грн. – векселі
- 729 тис. грн. - корпоративні права

Відповідно до прийнятої облікової політики фінансові інвестиції, які обліковуються у складі вищезазначеної статті, класифікуються як поточні та в бухгалтерському обліку відображаються за справедливою вартістю.

Визнання, класифікація та оцінка фінансових інвестицій Фонду відповідає вимогам Міжнародних стандартів фінансової звітності.

### ***Оборотні активи***

У періоді, що перевірявся, порядок визнання та первісної оцінки придбання запасів відповідав МСБО № 2 «Запаси» та була забезпечена незмінність визначених методів оцінки вибуття запасів протягом звітного періоду.

Облік запасів ведеться на підставі первинних документів за їх фактичною собівартістю. Вартість придбаних товарно-матеріальних цінностей підтверджується накладними та актами приймання-передачі.

Оцінка запасів при їх вибутті протягом 2015 року здійснювалась методом ідентифікованої собівартості відповідної одиниці запасів.

Фонд в звітному періоді здійснював продаж житлової нерухомості – квартир. Станом на 31.12.2015 р. на Фонді на рахунку 281 «Товар» залишку не рахується.

Ведення обліку запасів на Фонді в звітному періоді відповідає вимогам Міжнародних стандартів фінансової звітності.

### ***Грошові кошти***

Для здійснення господарських операцій Фондом відкриті поточні рахунки в національній валюті:

- № 26508001579801 в ПАТ «Агрокомбанк» у м. Києві, МФО 322302;
- № 26500001004458 в ПАТ «РадикалБанк» у м. Києві, МФО 319111;
- № 265061631 в АТ «Райффайзен Банк Аваль» у м. Києві, МФО 300335.

Дані виписок по рахункам відповідають даним синтетичного обліку. По всіх операціях, які відображені в виписках банків, підкладені відповідні документи.

Банківські операції ведуться в відповідності з встановленим порядком.

ПАТ «РадикалБанк» в звітному році був визнаний неплатоспроможним. Залишок коштів в цьому банку був списаний.

Залишок коштів станом на 31.12.2015 року на поточних рахунках в національній валюті склав 5 707 721,65 грн., що відповідає банківським випискам і оборотному балансу.

Грошові кошти, відображені в балансі Фонду на кінець звітного періоду (рядок 1165 балансу), складають 5 708 тис. грн.

Ведення обліку грошових коштів Фонду відповідає вимогам діючого законодавства.

### ***Розрахунки з дебіторами***

Визнання та оцінка реальності дебіторської заборгованості у періоді, що перевірявся, проводились відповідно до МСБЗ 9 «Фінансові інструменти».

Залишок дебіторської заборгованості на 31.12.2015 р. по рахункам розрахунків Фонду складає 66 596 тис. грн.

тис. грн.

| Рахунок  | на 31.12.2014 р. | на 31.12.2015 р. |
|--|------------------|------------------|
| 341 «Векселі одержані»                               | 3 387            | -                |
| 371 «Розрахунки за виданими авансами»                | 150              | -                |
| 361 «Розрахунки з покупцями»                         | -                | -                |
| 373 «Розрахунки за нарахованими доходами»            | -                | 3 563            |
| 377 «Розрахунки з іншими дебіторами»                 | 40 394           | 63 030           |
| 631 «Розрахунки з постачальниками» (дебетове сальдо) | -                | 3                |

Дебіторська заборгованість є реальною, заборгованості з простроченим строком позовної давності не має.

Резерв сумнівних боргів не нараховувався у зв'язку з відсутністю сумнівної дебіторської заборгованості.

Порівняно з 2014 роком у звітному періоді поточна дебіторська заборгованість збільшилася на 22 665 тис. грн.

Залишок дебіторської заборгованості на 31.12.2015 р. по статтях балансу:  
 Дебіторська заборгованість за нарахованими доходами - 3 563 тис. грн.  
 Інша поточна дебіторська заборгованість – 63 033 тис. грн.

Ведення обліку дебіторської заборгованості у Фонді в звітному періоді відповідає вимогам Міжнародних стандартів фінансової звітності.

### ***Власний капітал***

Станом на 31.12.2015 року, в розрізі статей власний капітал (137 848 тис. грн.) Фонду характеризується наступними показниками:

|   |                     |
|---|---------------------|
| Зареєстрований капітал                          | – 195 000 тис. грн. |
| Додатково вкладений капітал (емісійний дохід) - | 8 253 тис. грн.     |
| Нерозподілений прибуток                         | – 98 986 тис. грн.; |
| Неоплачений капітал                             | - 158 891 тис. грн. |
| Вилучений капітал                               | - 5 500 тис. грн.   |

Станом на 31.12.2015 р. статутний капітал ПАТ «ЗНВ КІФ «Ріелті-Актив» складає 195 000 тис. грн. Сформований статутний капітал у сумі 30 626 тис. грн. грошовими коштами. Заборгованість по внесенню вкладів до статутного капіталу (неоплачений капітал) складає 158 891 тис. грн., що підтверджується даними по бухгалтерському рахунку 46 «Неоплачений капітал». Крім того, на Фонді рахується залишок по рахунку 45 «Вилучений капітал» у сумі 5 500 тис. грн. – викуплені емітентом акції, що рахуються по ціні викупу (5 483 тис. грн. по номінальній вартості). Дані по формуванню статутного капіталу підтверджується даними первинного, аналітичного, синтетичного обліку та записами на бухгалтерському рахунку 40 «Статутний капітал», 46 «Неоплачений капітал», 45 «Вилучений капітал».

Наростаючим підсумком прибутки Фонду станом на 31.12.2015 р. складають 98 986 тис. грн.

Порівняно з 2014 роком на кінець звітного періоду власний капітал збільшився на 78 005 тис. грн. Збільшення статті «Власний капітал» відбулося за рахунок збільшення

нерозподіленого прибутку.

Ведення бухгалтерського обліку по вищезазначеним статтям відповідає вимогам, викладеним у Міжнародних стандартах фінансової звітності.

### ***Розрахунки з кредиторами***

Визнання, облік та оцінка зобов'язань у періоді, що перевірявся, в цілому відповідають вимогам Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи».

Залишок кредиторської заборгованості станом на 31.12.2015 року по рахункам розрахунків Фонду склав 6 221 тис. грн.

| Рахунок   | тис. грн.        |                  |
|---|------------------|------------------|
|   | на 31.12.2014 р. | на 31.12.2015 р. |
| 361 «Розрахунки з покупцями»                            | 12               | -                |
| 377 „Розрахунки з іншими дебіторами” (кредитове сальдо) | 2 360            | 6 086            |
| 631 „Розрахунки з вітчизняними постачальниками”         | 176              | 115              |
| 641 „Розрахунки з бюджетом”                             | 1                | -                |
| 681 «Розрахунки за одержаними авансами»                 | 448              | -                |
| 685 „Розрахунки з іншими кредиторами”                   | 34               | 20               |

Аналітичний облік розрахунків з кредиторами ведеться окремо по кожному підприємству, організації, установі, з якими здійснюються розрахунки, видами заборгованості, термінами її виникнення і погашення.

Кредиторська заборгованість є реальною, заборгованості з простроченим строком позовної давності немає.

Залишок кредиторської заборгованості на 31.12.2015 р. по статтях балансу:

Кредиторська заборгованість за товари, роботи послуги – 6 221 тис. грн.

Порівняно з 2014 роком у звітному періоді кредиторська заборгованість збільшилася на 3 639 тис. грн.

Ведення обліку кредиторської заборгованості Фонду в звітному періоді відповідає вимогам Міжнародних стандартів фінансової звітності.

### ***Забезпечення наступних витрат та платежів***

В Фонді на рахунку 47 «Забезпечення майбутніх витрат і платежів» ведеться узагальнення інформації про рух коштів, які резервуються для забезпечення майбутніх витрат і платежів і включення їх до витрат поточного періоду.

Згідно з даними бухгалтерського обліку станом на 31.12.2015 р. на рахунку 47 “Забезпечення майбутніх витрат і платежів” рахується сума 15 тис. грн., з них:

- забезпечення майбутніх витрат (витрати на проведення аудиту фінансової звітності за 2015 рік) – 15 тис. грн.

Резерви нараховуються згідно положень облікової політики Фонду.

В звітному періоді нараховані та використані резерви становлять:

| Резерв                                    | Залишок на<br>31.12.14 р. | Використано | Нараховано | тис. грн.                 |   |
|---|---------------------------|-------------|------------|---------------------------|---|
|   |                           |             |            | Залишок на<br>31.12.15 р. |   |
| Забезпечень виплат<br>відпусток персоналу | -                         | -           | -          | -                         | - |
| Забезпечень майбутніх<br>витрат           | 13                        | 12          | 14         | 15                        |   |

Ведення обліку забезпечень Фонду в звітному періоді відповідає вимогам Міжнародних стандартів фінансової звітності.

### **Облік доходів, витрат та чистого прибутку (збитку)**

У періоді, що перевірявся, доходи (виручка) від реалізації продукції (робіт, послуг), визначалася згідно з МСБО № 18 «Доходи». Оцінка доходів та їх класифікація відповідають вимогам згаданого стандарту.

Доходи Фонду у 2015 році характеризуються наступними показниками:

| Найменування доходів   | тис. грн. |         |
|------------------------|-----------|---------|
|                        | 2014 р.   | 2015 р. |
| Дохід від реалізації   | 40 262    | 539     |
| Інші операційні доходи | 7         | 1 357   |
| Інші фінансові доходи  | 2 096     | 7 021   |
| Інші доходи            | 43 381    | 115 816 |

Всього доходів - 124 733 тис. грн.

У періоді, що перевірявся, облік витрат проводився відповідно до Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та Облікової політики Фонду. Невідповідності у формуванні складу витрат не встановлено.

Витрати Фонду у 2015 році характеризуються наступними показниками:

| Найменування витрат               | тис. грн. |         |
|-----------------------------------|-----------|---------|
|                                   | 2014 р.   | 2015 р. |
| Собівартість реалізованих товарів | 32 725    | 1 275   |
| Адміністративні витрати           | 308       | 367     |
| Інші операційні витрати           | 167       | 15      |
| Витрати від участі в капіталі     | 115       |         |
| Інші витрати                      | 43 267    | 45 221  |

Всього витрат – 46 878 тис. грн.

За результатами фінансово-господарської діяльності за 2015 рік Фонд отримав прибуток у сумі 77 855 тис. грн.

Прибуток у 2015 році був в основному отриманий за рахунок продажу цінних паперів та дооцінки фінансових активів.

Наростаючим підсумком, станом на 31.12.2015 року балансова стаття „Нерозподілений прибуток” становить 98 986 тис. грн.

Ведення обліку доходів та витрат відповідає вимогам Міжнародних стандартів фінансової звітності.

### **Активи Фонду**

Товариство з обмеженою відповідальністю «Стратегія розвитку», в управління якого знаходяться активи Фонду, дотримується вимог нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, що регулюють порядок складання та розкриття інформації компаніями з управління активами про результати діяльності та розрахунок вартості чистих активів інститутів спільного інвестування.

Вартість чистих активів Фонду станом на 31.12.2015 року складає 137 848 тис. грн.

Визначення вартості чистих активів здійснюється відповідно до вимог встановлених Законом України «Про інститути спільного інвестування» та Положенням про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування затвердженого Рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Станом на 31.12.2015 року до складу активів Фонду віднесено:

| Активи Фонду   | Сума, тис. грн. | Частка у загальній балансовій вартості активів, % |
|--|-----------------|---|
| -інвестиції в цінні папери                                   | 13038           | 9,05  |
| -інші інвестиції   | 58742           | 40,77   |
| - грошові кошти на поточному рахунку у банківських установах | 5 708           | 3,96  |
| - дебіторська заборгованість                                 | 66 596          | 46,22   |
| Всього активів:  | 144 084         | 100,00  |

Склад та структура активів, що перебувають у портфелі Фонду, відповідають вимогам, що висуваються до недиверсифікованих венчурних корпоративних інвестиційних фондів Законом України «Про інститути спільного інвестування» та нормативним актам Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Склад та розмір витрат, що відшкодовані в звітному періоді за рахунок активів Фонду відповідають вимогам, встановленим чинним законодавством.

### **Відповідність стану корпоративного управління та системи внутрішнього аудиту вимогам законодавства**

Формування складу органів ПАТ «ЗНВКІФ «Ріелті-Актив» здійснюється відповідно до Статуту Фонду.

Протягом 2015 року у Фонді функціонували наступні органи:

- Загальні збори акціонерів,
- Наглядова рада.

Кількісний склад сформованих органів та їх функціонування відповідає вимогам Статуту.

Щорічні загальні збори акціонерів проводились в термін, визначений Статутом та Законом України «Про інститути спільного інвестування».

За результатами виконаних процедур перевірки стану корпоративного управління можна зробити висновок, що прийнята та функціонуюча система корпоративного управління Фонду в цілому відповідає вимогам чинного законодавства України.

Активи Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Акорд-Фінанс» перебувають в управлінні Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Стратегія розвитку». Служба внутрішнього аудиту ТОВ «КУА «Стратегія розвитку» здійснює контроль діяльності Фонду.

Аудиторами проаналізована система внутрішнього аудиту ТОВ «КУА «Стратегія розвитку»

На Підприємстві організована служба внутрішнього аудиту. Служба внутрішнього аудиту здійснює свою діяльність відповідно до нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку та Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю) затвердженого Загальними зборами Учасників ТОВ «КУА «Стратегія розвитку» (Протокол № 7 від 04 січня 2013 р.).

Посадова особа Служби внутрішнього аудиту (аудитор) є професійною, кваліфікованою особою, що володіє базовими знаннями у галузі бухгалтерського обліку і фінансів, права, інформаційних технологій, управління активами та пасивами, фінансового менеджменту.

Система внутрішнього аудиту (контролю) спрямована на упередження, виявлення і виправлення суттєвих помилок, забезпечення захисту і збереження активів, повноти і точності облікової документації та включає адміністративний та бухгалтерський контроль.

Система внутрішнього аудиту (контролю) на Підприємстві відповідає вимогам законодавства України, Положенню про службу внутрішнього аудиту (контролю) та забезпечує виконання заходів необхідних для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень.

Діючи на Підприємстві систему внутрішнього контролю можна вважати задовільною.

Оцінюючи вищенаведене, нами зроблено висновок щодо відповідності системи внутрішнього аудиту (контролю), необхідної для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

### **Пов'язані особи**

Аудитори звернулися до управлінського персоналу із запитом щодо існування відносин і операцій з пов'язаними сторонами (зокрема афілійованими особами).

У процесі виконання процедур аудиту фінансової звітності нами було визначено коло пов'язаних осіб ПАТ «ЗНВКІФ «Ріелті-Актив»:

- ТОВ «Компанія з управління активами «Стратегія розвитку»
- ТОВ «НЕМО-2007»
- ТОВ «Київ енд ріджинел девелопмент»
- Голова наглядової ради Куценко Поліна Володимирівна

Під час аудиторської перевірки аудитори не виявили ознак існування відносин і операцій з пов'язаними сторонами, що виходять за межі нормальної діяльності Фонду, які управлінський персонал раніше не ідентифікував або не розкривав аудиторам.

## **Події після дати балансу**

На нашу думку, в періоді, що відбувався після дати складання фінансової звітності (31.12.2015 р.) до дати аудиторського висновку, не сталося подій, які могли б істотно вплинути на фінансово-господарський стан Фонду та привести к значним змінам вартості його чистих активів.

Аудитором не виявлено існування подій або умов та відповідних ділових ризиків, які можуть поставити під сумнів здатність суб'єкта господарювання продовжувати свою діяльність на безперервній основі ( МСА 570 «Безперервність»).

Ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства не ідентифіковано – немає розбіжностей в облікових записах, не виникло суперечних або відсутніх доказів, відсутні проблемні або незвичайні стосунки між аудитором та управлінським персоналом, облікова політика відповідає виду діяльності Фонду.

## **Пруденційні показники**

Аудитори не наводять інформації про ступінь ризику ІСІ, оскільки пруденційні нормативи, що застосовуються до інститутів спільного інвестування не поширюються на венчурні корпоративні інвестиційні фонди.

## **Основні відомості про аудиторську фірму**

Товариство з обмеженою відповідальністю «АБК-Аудит», код ЄДРПОУ 24744403.

Свідоцтво про внесення ТОВ “АБК-Аудит” в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності від 26.01.2001 р. № 1756, термін дії продовжено до 29.10.2020 р.

Включено до Переліку аудиторських фірм, які відповідають критеріям для проведення обов'язкового аудиту - Свідоцтво НКЦПФР про внесення до Реєстру аудиторських фірм , які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів від 05.02.2013 р. № П 000300 термін дії до 29.10.2020 р.

Місцезнаходження: м. Київ, вул. Грушевського 10, офіс 221, тел./факс 253-32-78.

Сертифікат аудитора Серії А № 002609, виданий Горбачу К.П. (рішення Аудиторської Палати України від 11.07.95 р. № 33), строк дії - до 11.07.2019 р.

Сертифікат аудитора серії А № 005900, виданий Пугачову Ю.О. (рішення Аудиторської Палати України № 73 від 18.12.98 р.), подовжений рішенням Аудиторської Палати України № 261/2 від 29.12.2012 р., строк дії – до 18.12.2017 р.



Аудиторська перевірка фінансової звітності станом на 31 грудня 2015 року здійснена на підставі договору про надання аудиторських послуг № 1130 від 01.12.2014 р. (Додаток № 1-2016 від 01.03.2016 р.), укладеного між Товариством з обмеженою відповідальністю «АБК-Аудит» та Товариством з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Стратегія розвитку», що діє від імені та за рахунок публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті-Актив».

Перевірка проводилась у березні 2016 р. за місцезнаходженням Фонду за адресою: 01133, м. Київ, вул. Щорса, 31.

м. Київ

25 березня 2016 р.

Аудитор

Пугачов Ю.О.

Генеральний директор



Горбач К.П.