

01015, Україна, м.Київ-15,
вул.Лейпцизька 2/37
тел/факс: (044) 507-25-56
тел: (044) 254-27-91

2/37 Leiptsz'ka str,
Kyiv, Ukraine
phone/fax: (044) 507-25-56
phone: (044) 254-27-91



Свідоцтво 1575, рішення АПУ 101 від 18.05.2001 р.

*Національній комісії з цінних паперів
та фондового ринку,
Акціонерам та Керівництву Товариства*

АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК (ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)

наданий незалежною аудиторською фірмою

ТОВ «Рада Лтд»

згідно з договором № 2301-1 від 23 січня 2017 року

м. Київ

28 березня 2017 р.

**АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК
(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)
ЩОДО ПІДТВЕРЖДЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
„РІЕЛТІ-АКТИВ”**

За рік, що закінчився 31 грудня 2016 року

Основні відомості про Інвестиційний фонд:

Найменування	Публічне акціонерне товариство "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті-Актив»
Код ЄДРІСІ	13300053
дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ	08 червня 2012 року, свідоцтво НКЦПФР №00053
основні відомості про компанію з управління активами	66.30 Управління фондами 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та фінансового забезпечення), н.в.і.у. 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення
Місцезнаходження	01133, м. Київ, вул. Щорса, 31

Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті-Актив» зареєстрований 28 березня 2012р., номер запису про державну реєстрацію 1070 102 0000 046082.

Фонду присвоєно ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 38148461. Фонд зареєстровано за адресою: м. Київ, вул. Щорса, 31.

Фонд створений з метою отримання прибутку від здійснення діяльності зі спільного інвестування, забезпечення прибутковості вкладень та приросту вкладених коштів учасників Фонду.

Для забезпечення діяльності Фонду створено статутний капітал у розмірі 195 000 000 (сто дев'яносто п'ять мільйонів) гривень, який поділений на 1950000 (один мільйон дев'ятсот п'ятдесят тисяч) простих іменних акцій номінальною вартістю 100 (сто) гривень.

Свідоцтвом про реєстрацію випуску акцій №00152 від 23 липня 2012 року яке видане Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку засвідчено випуск простих іменних акцій номінальною вартістю 100,00 (сто) гривень на загальну суму 195000000 (сто дев'яносто п'ять мільйонів) гривень, форма випуску – бездокументарна.

Станом на 31 грудня 2016 року фактично знаходяться в обігу 306260 акцій номінальної вартістю 30626000 (тридцять мільйонів шістсот двадцять шість тисяч) гривень.

Станом на 31 грудня 2016 року Фонд мав наступні рахунки в банках:

- №265061631 в ПАТ «Райффайзен Банк Аваль», МФО 380805
- №26508001579801 в ПАТ «Айбокс Банк», МФО 322302

Опис аудиторської перевірки

Аудиторська перевірка проводилась нами у період з 23.01.2017р. по 28.03.2017р. на підставі договору про надання аудиторських послуг №2301-1 від 23.01.2017р., та згідно вимог Законів України «Про цінні папери та фондовий ринок», «Про господарські товариства», «Про акціонерні товариства», «Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні», «Про аудиторську діяльність», «Про інститути спільного інвестування», Стандартів аудиту та етики Міжнародної федерації бухгалтерів, що прийняті як Національні стандарти аудиту згідно з рішенням Аудиторської Палати України від 18.04.2003 р. № 122, з урахуванням вимог, викладених у Рішенні Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №1414 від 06.08.2013р. «Про затвердження Положення про особливості здійснення діяльності з управління активами інституційних інвесторів».

При складанні висновку ми керувались вимогами, що викладені у Рішенні Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №991 від 11 червня 2013 року. „Про затвердження 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”.

Метою проведення аудиторської перевірки було висловлення думки незалежного аудитора щодо фінансової звітності **Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті-Актив»** (надалі – Фонд) станом на 31.12.2016р. у складі:

- Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2016 р.
- Звіт про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2016 р.
- Звіт про власний капітал за 2016 р.
- Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2016 р.,
- Приміток до фінансової звітності за 2016р., що додаються.

Концептуальна основа складання фінансової звітності Фонду

Концептуальною основою складання річної фінансової звітності Фонду є Міжнародні стандарти фінансової звітності. Ведення бухгалтерського обліку Фонду здійснюється на підставі облікової політики, яка відповідає вимогам Міжнародних стандартів. Стислий огляд облікової політики стосовно

використаних статей фінансової звітності, розкрито в Примітках до фінансової звітності, які додаються.

Відповідальність управлінського персоналу

Відповідальність за складання звітності несе управлінський персонал Компанії з управління активами. Управлінський персонал несе відповідальність за підготовку та достовірне представлення цих фінансових звітів у відповідності з Міжнародними стандартами 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

Аудит передбачає виконання аудиторських процедур задля отримання аудиторських доказів стосовно сум та розкриття у фінансових звітах. Відбір процедур залежить від судження аудитора. До таких процедур входить і оцінка ризиків суттєвих викривлень фінансових звітів внаслідок шахрайства або помилок. Виконуючи оцінку цих ризиків, аудитор розглядає заходи внутрішнього контролю, що стосуються підготовки та достовірного представлення фінансових звітів, 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 використаної облікової політики, прийнятність облікових оцінок, зроблених управлінським персоналом, та загального представлення фінансових звітів.

Підстава для умовно-позитивної думки

В складі довгострокових фінансових інвестицій Товариства обліковуються корпоративні права в іншій, ніж цінні папери формі, балансовою вартістю 49796 тис. грн. Інвестиції обліковуються за справедливою вартістю, яка визначається за часткою власності у вартості чистих активів емітента. Для оцінки справедливої вартості інвестицій використовується фінансова звітність емітента, яку не підтверджено зовнішнім аудитом. За певних обставин, справедлива вартість таких інвестицій може відрізнятися від їх балансової вартості. На нашу думку, це припущення може мати суттєвий, але обмежений вплив на фінансовий стан Товариства.

Висловлення умовно-позитивної думки

Ми вважаємо, що отримали достатні та відповідні аудиторські докази для висловлення нашої думки.

На нашу думку, за винятком впливу на фінансові звіти питань, про які

Йдеться в параграфі «Підстава для висловлення умовно-позитивної думки», складена Фондом фінансова звітність відображає достовірно у всіх суттєвих аспектах дійсний фінансовий стан звітності **Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті-Актив»** станом на кінець дня 31 грудня 2016 року та викладену у цій звітності інформацію у відповідності з Міжнародними стандартами фінансової звітності із урахуванням нормативних вимог до організації бухгалтерського обліку і звітності в Україні.

Параграф з інших питань

Не вносячи застережень до нашої думки, ми звертаємо Вашу увагу на те, що діяльність і операції Товариства, так само як і діяльність інших компаній в Україні, перебувають і можуть далі перебувати протягом певного часу під впливом триваючої невизначеності в економічному та політичному середовищі України. Наша думка не була модифікована з цього приводу.

ЗВІТ ПРО ІНШІ ПРАВОВІ ТА РЕГУЛЯТОРНІ ВИМОГИ

Станом на 31.12.2016р. згідно реєстру власників розміщено 15,7056% акцій Фонду. Найбільшими акціонерами Фонду є:

№ п/п	Акціонери	Номинальна вартість акцій	Кількість акцій, шт.	Частка у статутному капіталі, %
1	2	3	4	5
1	ТОВ Шедар 2006	29 463 500	294 635	15,109487
2	Інші акціонери - юридичні особи	1 162 500	11 625	0,596155
	Всього	30 626 000,00	306 250	15,7056%

Власний капітал.

Загальна величина власного капіталу Фонду станом на 31 грудня 2016 року за даними Балансу складає – 152254 тис. грн. та за структурою розподіляється на :

- Статутний капітал – 195000 тис. грн.;
- Емісійний дохід – 8253 тис. грн.;
- Нерозподілений прибуток – 113392 тис. грн.;
- Неоплачений капітал – (158891) тис. грн.;
- Вилучений капітал – (5500) тис. грн.

Дані про величину власного капіталу Фонду, що відображені в Балансі станом на 31 грудня 2016 року, підтверджуються даними синтетичних та аналітичних регістрів бухгалтерського обліку.

Величина власного капіталу в порівнянні з минулим періодом збільшилася на 10,4%.

Облік необоротних активів.

Станом на 31 грудня 2016р. в складі довгострокових фінансових інвестицій обліковуються корпоративні права в іншій ніж цінні папери формі, балансовою вартістю 40 314 тис. грн. Корпоративні права оцінюються за справедливою вартістю, яка визначається як вартість чистих активів в власному капіталі емітентів. Для оцінки справедливої вартості інвестицій використовується річна фінансова звітність емітента, яку не підтверджено зовнішнім аудитом. З огляду на суттєвість вартості довгострокових фінансових інвестицій, маємо зазначити, що за певних обставин, справедлива вартість таких інвестицій може відрізнятись від їх балансової вартості.

Крім того, в складі довгострокових інвестицій обліковуються векселі, що обліковуються за амортизованою вартістю, яка станом на 31.12.2016р. становить 9 482 тис.грн.

В складі довгострокової дебіторської заборгованості балансовою вартістю 754 тис.грн. обліковуються довгострокові дебіторські заборгованості за проданий товар (квартири), які обліковуються як теперішня вартість усіх майбутніх надходжень грошових коштів, дисконтованих із застосуванням ставки рефінансування НБУ.

Облік оборотних активів.

Станом на 31 грудня 2016 року в стані запасів обліковується нерухомість, що призначена для продажу. Оцінка запасів здійснюється за собівартістю відповідно до МСБО 2 «Запаси».

Станом на 31 грудня 2016 року загальна сума дебіторської заборгованості за даними Балансу склала 93312 тис. грн. та складається із дебіторської заборгованості із нарахованих доходів 8560 тис.грн., іншої поточної дебіторської заборгованості в сумі 84272 тис.грн., та дебіторської заборгованості за товари (роботи, послуги) 480 тис.грн.. Дані про величину дебіторської заборгованості, що відображена в Балансі станом на 31 грудня 2016 року, підтверджуються даними регістрів аналітичного обліку. Дебіторська заборгованість є реальною та в межах строків погашення.

Дебіторська заборгованість відображена в балансі за чистою вартістю реалізації. На звітну дату сформовано резерв сумнівних боргів в сумі 1588тис.грн.

В складі поточних фінансових інвестицій обліковуються векселі балансовою вартістю 4657тис.грн. із датою погашення в 2017-2018рр. які утримуються для продажу.

Станом на 31 грудня 2016 року залишки грошових коштів в національній валюті складають 6317тис.грн.

Вартість оборотних активів в порівнянні із минулим роком збільшилася приблизно на 40%.

Облік зобов'язань

Станом на 31.12.2016р. зобов'язання Фонду становлять 7247тис.грн. Зобов'язання відображались Фондом у регістрах бухгалтерського обліку та

фінансовій звітності за вартістю погашення. Вартість зобов'язань в порівнянні з минулим роком збільшилися на 1011 тис. грн.

Облік фінансових результатів

В результаті проведеної нами вибіркової перевірки суттєвих відхилень від принципів формування зазначених статей Звіту про фінансові результати та даних облікових реєстрів не встановлено. Чистий прибуток за 2016 рік склав 14406 тис. грн., що підтверджується даними Балансу. Прибуток забезпечується фінансовими доходами та прибутком від операцій із фінансовими інвестиціями.

Чисті активи

Станом на 31 грудня 2016 року вартість чистих активів Фонду, яку розраховано Компанією з управління активами дорівнює 497,14 грн. на одну акцію. Вартість чистих активів визначено із дотриманням нормативно-правових вимог НКЦПФР.

Додаткова та допоміжна інформація за вимогами НКЦПФР

В Компанії, що здійснює управління активами Фонду створено систему внутрішнього аудиту (контролю), необхідну для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

Склад та структура активів, що перебувають в портфелі Фонду відповідають вимогам законодавства.

Відшкодовуються витрат за рахунок активів Фонду здійснюється з дотриманням норм законодавства.

Пов'язаними особами Фонду є:

- ТОВ «Компанія з управління активами «Стратегія розвитку»
- ТОВ «Київ Енд Ріджинел Девелопмент»
- ТОВ «Шедар-2006»
- Голова наглядової ради Куценко П.В.

а також керівництво Компанії, що здійснює управління активами Фонду.

Склад та умови операцій із пов'язаними особами розкрито в Примітках до фінансової звітності Фонду.

Розмір активів Фонду відповідає мінімальному обсягу активів встановленому законодавством.

Події після дати балансу які б суттєво вплинули на фінансовий стан Фонду та підлягали б додатковому розкриттю в складі фінансової звітності не відбувалося.

Відомості про аудиторську фірму

Найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ АУДИТОРСЬКА ФІРМА «РАДА ЛТД»
Код за ЄДРПОУ	20071290
Свідоцтва	- Свідоцтво про включення до реєстру аудиторських фірм та аудиторів №1575, видане згідно рішення Аудиторської палати України №101 від 18.05.2001 р.,

	термін чинності Свідоцтва продовжено до 25 лютого 2021 р. за рішенням АПУ №322/3 від 25.02.2016р. - Свідоцтво про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів серія П №000375, виданого Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, строк дії Свідоцтва з 19.02.2013р. до 25.02.2021р.
Місцезнаходження	01103, м. Київ, Залізничне шосе, буд. 47
Поштова адреса	01015, м. Київ, вул. Лейпцизька, 2/37
Телефон	(044) 507-25-56
Договір на проведення аудиту (номер, дата)	№2301-2 від 23.01.2017р. між ТОВ АУДИТОРСЬКА ФІРМА «РАДА ЛТД» та ПАТ ЗНВКІФ «РІЕЛТІ-АКТИВ», в інтересах якого діє ТОВ «КУА «СТРАТЕГІЯ РОЗВИТКУ»
Строки проведення аудиту	Дата початку робіт 23.01.2017р. - дата закінчення робіт 28.03.2017р.
Аудитор, який проводив аудиторську перевірку (ПІБ, сертифікат аудитора)	Відповідальною особою є аудитор Лобов Павло Іванович - Сертифікат аудитора серія А №003707 від 26.03.1999р., термін чинності Сертифіката продовжено до 26.03.2018р. за рішенням АПУ №265/2 від 28.02.2013р.

Аудитор
ТОВ Аудиторська фірма
«Рада Лтд»
сертифікат А №003707
від 26.03.1999 р.
термін дії продовжено
до 26.03.2018 р.

Лобов П.І.



Директор з питань аудиту
ТОВ Аудиторська фірма
«Рада Лтд»
сертифікат А №005378
від 28.04.1994 р.
термін дії продовжено
до 28.04.2018 р.

Маслова С.М.

«28» березня 2017 р.