



**АУДИТОРСЬКА ФІРМА**  
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
**«КВОЛІТІ АУДИТ»**

---

Свідоцтво про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності  
№ 3509 від 17.12.2004р., продовжено рішенням АПУ № 209/4 до 24.12.2014р.  
Україна, м. Київ, вул. Фрунзе 47, тел. 585-32-53, факс. 585-32-54  
п/р № 2600831211 в ПАТ «Діамантбанк», м. Київ, МФО 320854, ЄДРПОУ 33304128

---

**АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК**  
**(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)**

щодо річної фінансової звітності

**ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА**  
**„КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО**  
**ВИДУ ЗАКРИТОГО ТИПУ „ІТТ-НЕРУХОМІСТЬ”**

активи якого перебувають в управлінні  
**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**  
**КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІТТ-МЕНЕДЖМЕНТ»**  
станом на 31 грудня 2013 року

Керівництву, акціонерам Публічного  
акціонерного товариства «Корпоративний  
інвестиційний фонд не диверсифікованого  
виду закритого типу «ІТТ-Нерухомість»,  
НКЦПФР

З аудиторським висновком ознайомлені:

м.Київ

24 березня 2014р.

## **I. ЗВІТ ЩОДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

### ***Основні відомості про Фонд***

Публічне акціонерне товариство „Корпоративний інвестиційний фонд недиверсифікованого виду закритого типу „ІТТ-Нерухомість”, (далі – Фонд).

Код за ЄДРПОУ 35235947.

Види діяльності за КВЕД: 64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти.

Тип: закритий.

Вид: недиверсифікований.

Свідоцтво № 831 про внесення до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування видане 08.11.2007р. Державною Комісією з цінних паперів та фондового ринку, реєстраційний код за ЄДРІСІ 132831.

Строк діяльності Фонду – 100 (сто) років з дня внесення Фонду до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування.

Фонд має поточні рахунки в національній валюті:

- № 26501000119001 (мультивалютний) в ПуАТ «КБ «Акордбанк», МФО 380634;

Місцезнаходження Фонду: Україна, 03150, м. Київ, вул. Фізкультури, буд. 30.

### ***Основні відомості про Компанію з управління активами***

Товариство з обмеженою відповідальністю „Компанія з управління активами “ІТТ-менеджмент” зареєстроване 28 серпня 2003 року Голосіївською районною у м. Києві державною адміністрацією (Свідоцтво про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності – юридичної особи серії А00 № 053418).

Код ЄДРПОУ 32588724.

Товариство має поточний рахунок в національній валюті №2650000057001 в ПуАТ «КБ «Акордбанк», м. Київ, МФО 380634;

Види діяльності :

- 66.30 управління фондами
- 66.19 інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення

ТОВ „Компанія з управління активами “ІТТ-менеджмент” має Ліцензію на впровадження професійної діяльності на фондовому ринку – діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), серія АГ №580036, видана НКЦПФР 30.11.2011 року, строком дії з 30.11.2011 року термін необмежений.

Відповідальні особи ТОВ „КУА „ІТТ-менеджмент”:

- Генеральний директор – Федоров Віктор Анатолійович;
- Головний бухгалтер – Тарасюк Світлана Володимирівна.

Місцезнаходження КУА: 03150 м. Київ, вул. Фізкультури, 30.

### ***Опис аудиторської перевірки***

Відповідно до договору № 17/11 від 28.03.2011р. укладеного ТОВ «АФ «Кваліті Аудит» і ТОВ „Компанія з управління активами “ІТТ-менеджмент” в інтересах Публічного акціонерного товариства «Корпоративний інвестиційний фонд недиверсифікованого виду закритого типу «ІТТ-Нерухомість», проведена незалежна аудиторська перевірка Балансу (Звіту про фінансовий стан) Фонду станом на 31.12.2013 року, а також перевірка відповідних Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів та Звіту про власний капітал за рік, який закінчився цією датою, а також Приміток до фінансової звітності за 2013 рік (далі по тексту – фінансові звіти) на предмет повноти, достовірності та відповідності чинному законодавству, встановленим нормативам. Аудиторська перевірка проведена у відповідності до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг, прийнятих Аудиторською палатою України в якості національних 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, Положення щодо підготовки аудиторських висновків, які подаються до Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації емітентами та професійними учасниками фондового ринку від 19.12.2006р. №1528, Вимоги до аудиторського висновку при розкритті інформації емітентами цінних паперів (крім емітентів облігацій місцевої позики) від 29.09.2011 року №1360.

Концептуальною основою для підготовки фінансової звітності Фонду є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), інші нормативно-правові акти щодо ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, внутрішні положення Фонду.

На основі проведених аудиторами тестів встановлено, що бухгалтерський облік в цілому ведеться у Фонді відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності та інших законодавчих та нормативно – правових документів з питань організації бухгалтерського обліку.

Фонд веде бухгалтерський облік господарських операцій щодо майна і результатів діяльності в натуральних одиницях і в узагальненому грошовому виразі шляхом безперервного документального і взаємопов'язаного їх відображення. Бухгалтерський облік господарських операцій здійснюється методом подвійного запису згідно з Планом рахунків бухгалтерського обліку у відповідних журналах-ордерах та аналітичних відомостях. Облік повністю автоматизований.

Під час перевірки змісту наданих бухгалтерських звітних форм, аудиторами встановлено, що показники в них взаємопов'язані і тотожні між собою, відповідають даним реєстрів бухгалтерського обліку, у фінансовій звітності відображені усі показники, які мають суттєвий вплив на звітність. Під час перевірки розглянуті бухгалтерські принципи оцінки окремих статей балансу, використані керівництвом Фонду, та зроблено оцінку відповідності застосованих принципів нормативним вимогам щодо організації бухгалтерського обліку та звітності в Україні, чинним протягом періоду перевірки. При проведенні перевірки були визначені наступні принципи ведення обліку:

- 1) Фінансові інвестиції обліковуються за справедливою вартістю. Визначення справедливої вартості кожної фінансової інвестиції (цінного паперу) ґрунтується на офіційно опублікованих цінах котирування на біржовому ринку, а в разі відсутності котирувань, згідно договірної вартості, що сформувалась на позабіржовому ринку.
- 2) Оцінка вибуття при списанні фінансових інвестицій з балансу здійснюється за методом середньозваженої собівартості.
- 3) Резерв сумнівних боргів визначається за методом застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості (на підставі аналізу платоспроможності окремих дебіторів).
- 4) Доходом визнається фактичне надання послуг, відвантаження товарів, оформлених відповідними первинними документами.

#### ***Відповідальність управлінського персоналу***

Управлінський персонал несе відповідальність за підготовку та достовірне представлення цих фінансових звітів у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності та чинного законодавства. 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.

Відповідальні особи Публічного акціонерного товариства „Корпоративний інвестиційний фонд недиверсифікованого виду закритого типу „ІТТ-Нерухомість”:

- Керівник: Логінов Михайло Миколайович за період після 02.06.2008р. (призначений на посаду згідно Протоколу Загальних зборів №3 від 02.06.2008р.).

## **Відповідальність аудитора**

Нашою відповідальністю є висловлення думки щодо цих фінансових звітів на основі результатів нашої аудиторської перевірки. Ми провели аудиторську перевірку у відповідності до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг, прийнятих Аудиторською палатою України в якості національних, зокрема Міжнародних стандартів аудиту МСА 705 «Модифікація думки у звіті незалежного аудитора», МСА 706 «Пояснювальні параграфи та параграфи з інших питань у звіті незалежного аудитора». Ці стандарти вимагають від нас дотримання етичних вимог, а також планування і виконання аудиторської перевірки для отримання достатньої впевненості, що фінансові звіти не містять суттєвих викривлень. При проведенні аудиторської перевірки ми також керувались вимогами Закону України «Про аудиторську діяльність».

Аудит передбачає виконання аудиторських процедур задля отримання аудиторських доказів стосовно сум та розкриттів 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.

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

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

Ми не спостерігали за інвентаризацією активів та зобов'язань Фонду станом на 31.12.2013 року, однак за допомогою здійснення інших аудиторських процедур отримали можливість підтвердити суму активів та зобов'язань, відображених в фінансових звітах Фонду за 2013 рік, в межах рівня суттєвості, визначеного відповідно до листа Міністерства фінансів України від 29.07.2003р. №04230-04108.

Ми звертаємо увагу на вплив економічних умов, що склалися в Україні, зокрема на фінансовому ринку. Ці умови вказують на існування ризиків щодо здатності суб'єкта господарювання отримувати прибуток від основної діяльності.

### **Умовно-позитивна думка**

На думку аудиторів, за винятком впливу питання про яке йдеться в параграфі «Підстава для висловлення умовно-позитивної думки», фінансові звіти Публічного акціонерного товариства „Корпоративний інвестиційний фонд недиверсифікованого виду закритого типу „ІТТ-Нерухомість” справедливо і достовірно відображають фінансовий стан Фонду станом на 31 грудня 2013 року, а також результат його діяльності за 2013 рік у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності, чинних станом на 01 січня 2013 року.

Генеральний директор ТОВ «АФ «Кволіті Аудит»  
Сертифікат аудитора сер. А № 005171,  
чинний до 29.03.2016р.



А.О.Савельєв

Адреса аудитора:

м. Київ, вул. Фрунзе 47

24 березня 2014 року

тел. (044) 585-32-53, факс (044) 585-32-54