

**АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК (ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА) ЩОДО  
ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«КОМПАНІЇ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ  
«СІТІ-ІНВЕСТ»»**

м. Київ

26 лютого 2013 р.

Аудиторський висновок наданий для Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «СІТІ-ІНВЕСТ» (надалі – ТОВ КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»), Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України.

**1. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «СІТІ-  
ІНВЕСТ»»**

**1.1. Загальні відомості про ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»»**

Загальні відомості про Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «СІТІ-ІНВЕСТ»» зведені в таблиці 1.1.

Таблиця 1.1

Повне найменування	<b>Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «СІТІ-ІНВЕСТ»»</b>
Скорочена назва	<b>ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»»</b>
Код ЄДРПОУ	37396364
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Місце, дата та номер проведення реєстраційної дії	Товариство зареєстровано Дніпровською районною у м. Києві державною адміністрацією 07.12.2010р., номер запису 1 067 102 0000 016068. Остання реєстраційна дія була здійснена 12.12.2012р. за № 1 067 105 0007 016068.
Ліцензії, номер, дата видачі, строк дії	Ліцензія на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами) серія АВ № 581049 від 25.02.2011р., строк дії до 25.02.2016р.;
Місцезнаходження	Юридична адреса та фактична адреса: 02090, м. Київ, вул. Володимира Сосюри, буд. 6, корпус 5, кімната 203
Тел/факс	(044) 384-24-81
Поточні рахунки	№ 26506022086001 в Глибочицькому відділенні КФ ПАТ «КБ «ПІВДЕНКОМБАНК», МФО 320876
Основна мета діяльності	Отримання прибутку від проведення діяльності з управління активами інституційних інвесторів, забезпечення та реалізація за рахунок отриманого прибутку соціальних та економічних інтересів учасників Товариства
Предмет діяльності	Діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами) становить виключний вид

	професійної діяльності та не може поєднуватись з іншими видами професійної діяльності на фондовому ринку, крім випадків, передбачених чинним законодавством.
Види діяльності	За даними Довідки з Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України АА №762674, наданої Державною службою статистики України, Товариство здійснює наступні види діяльності: - Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти (КВЕД 64.30); - Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення (КВЕД 66.19); - Управління фондами (КВЕД 66.30).
Найменування, місцезнаходження, телефон аудитора (№ свідоцтва, ким і коли виданий). Реквізити і термін дії договору з ним.	Аудитор - ТОВ «ААН „СейЯ-Кірш-аудит”. Код ЄДРПОУ 24263164. Місцезнаходження – 01033, м. Київ, вул. Гайдара, 27, оф. 5, тел./факс (044) 289-53-80; 289-55-64. Внесена до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності Аудиторською палатою України за № 1525. Договір № 379 від 22.12.2010р.

На дату перевірки відповідальними за фінансово-господарську діяльність Товариства є:  
- Директор Кучеренко С.М.;

## 2.ОПИС АУДИТОРСЬКОЇ ПЕРЕВІРКИ

Нами, незалежною аудиторською фірмою ТОВ «ААН «СейЯ-Кірш-аудит» проведено перевірку щодо достовірності, повноти та відповідності встановленим законодавством вимог щодо формування фінансової звітності **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** за 2012 рік станом на 31.12.2012р., що передбачена Законом України «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999р., а саме: баланс (форма № 1), звіт про фінансові результати (форма № 2), звіт про рух грошових коштів (форма №3), звіт про власний капітал (форма №4), примітки до річної фінансової звітності (форма №5).

Аудиторська перевірка проводилася відповідно до Закону України «Про аудиторську діяльність» і Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг Міжнародної федерації бухгалтерів, зокрема з урахуванням вимог міжнародних стандартів аудиту МСА 700 «Формулювання думки та надання звіту щодо фінансової звітності».

Концептуальною основою підготовки фінансової звітності є Положення (стандарти) бухгалтерського обліку. Ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності здійснюється у відповідності до наказу про облікову політику № 6-3 від 01.04.2011р. Важливі аспекти облікової політики наступні:

- Фінансові інвестиції в **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** у відповідності до Положення (стандарту) бухгалтерського обліку № 12 «Фінансові інвестиції» первісно оцінюються та відображаються у бухгалтерському обліку за собівартістю. Собівартість фінансової інвестиції складається з ціни її придбання, комісійних винагород, мита, податків, зборів, обов'язкових платежів та інших витрат, безпосередньо пов'язаних з придбанням фінансової інвестиції.

- Дебіторська заборгованість в **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** обліковується відповідно до Положення (стандарту) бухгалтерського обліку № 10 «Дебіторська заборгованість». Дебіторська заборгованість в **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** визнається активом, якщо існує ймовірність отримання підприємством майбутніх економічних вигод та може бути достовірно визначена її сума.

### **3. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ЗА ПІДГОТОВКУ ТА ДОСТОВІРНЕ ПРЕДСТАВЛЕННЯ ФІНАНСОВИХ ЗВІТІВ**

Управлінський персонал несе відповідальність за складання та достовірність подання цієї фінансової звітності відповідно до Положень (стандартів) бухгалтерського обліку та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та за такий внутрішній контроль, який управлінський персонал визначає за необхідний для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

### **4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА НАДАННЯ ВИСНОВКУ СТОСОВНО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

Ми несемо відповідальність за висловлення думки щодо цієї фінансової звітності на підставі проведеної аудиторської перевірки. Аудит проведений відповідно до Міжнародних стандартів аудиту. Ці стандарти вимагають від аудитора 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 та 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. Аудит включає також оцінку відповідності використаних облікових політик, прийнятність облікових оцінок, виконаних управлінським персоналом, та загального подання фінансової звітності.

Ми вважаємо, що отримали достатні та прийнятні аудиторські докази для висловлення думки аудитора.

### **5.ВИСЛОВЛЕННЯ ПОЗИТИВНОЇ ДУМКИ**

На нашу думку фінансова звітність **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** за рік, що закінчився 31.12.2012р., в цілому складена у всіх суттєвих аспектах відповідно до вимог Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку та законів України.

В Додатку 1 до цього Аудиторського висновку представлена інформація щодо розкриття інформації, наданої у фінансовій звітності Товариства.

В Додатку 2 представлений аналіз результатів фінансово-господарської діяльності **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»**.

### **6.ІНШІ ДОПОМІЖНА ІНФОРМАЦІЯ**

Вартість чистих активів **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** станом на 31.12.2012р. складає 7088,0 тис. грн., що менше вартості статутного капіталу.

Рівень корпоративного управління ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» забезпечує фінансову прозорість, ефективність менеджменту та належний контроль. За результатами ідентифікації та оцінки ризиків шахрайства аудиторі прийшли до висновку, що в Товаристві такі ризики оцінюються як мінімальні.

## **7.ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО АУДИТОРСЬКУ ФІРМУ**

Аудиторська перевірка виконана Товариством з обмеженою відповідальністю «ААН «СейЯ-Кірш-аудит», яка здійснює аудиторську діяльність на підставі Свідоцтва про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 1525, виданого рішенням Аудиторської палати України 26 січня 2001р. за № 98.

ТОВ «ААН «СейЯ-Кірш-аудит» зареєстрована 29.03.1996р. Московською адміністрацією м. Києва.

Місцезнаходження ТОВ «ААН «СейЯ-Кірш-аудит»: 01033, м. Київ, вул. Гайдара, 27, оф. 5, тел./факс 289-53-80, 289-55-64.

Аудиторська перевірка здійснювалась на підставі Договору № 379 від 22.12.2010р. з 13.02.2013р. по 25.02.2013р. аудиторською групою на чолі з незалежним аудитором Зацерковною Т.М. (сертифікат аудитора 000857 від 29.02.1996р.). Період перевірки – 2012 рік.

Генеральний директор - Зацерковна Тетяна Миколаївна (сертифікат аудитора № 000857 від 29.02.96 р., виданий за рішенням АПУ № 42 від 29.02.1996р., дія сертифікату до 28.02.2015р.).

ТОВ «ААН «СейЯ-Кірш-аудит» відповідно до рішення Аудиторської палати України № 264/3 від 31.01.2013р. до Переліку аудиторських фірм, які відповідають критеріям для проведення обов'язкового аудиту.

У відповідності до рішення Аудиторської палати України № 2221/4 від 04.11.2010р. ТОВ «ААН «СейЯ-Кірш-аудит» успішно пройшла зовнішній контроль якості професійних послуг (Свідоцтво №0065).

**Генеральний директор  
ТОВ «ААН «СейЯ-Кірш-аудит»**

**Зацерковна Т.М.**

## ДОДАТОК 1

### 1. РЕЗУЛЬТАТИ ПЕРЕВІРКИ

#### 1.1. Організація бухгалтерського обліку

Організація і методологія бухгалтерського обліку в цілому відповідає вимогам чинного законодавства України, Положенням (стандартам) бухгалтерського обліку в Україні. Бухгалтерський облік в **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** здійснюється у відповідності до наказу «Про організацію бухгалтерського обліку та облікової політики підприємства» № 1 від 01.01.2012р.

Підготовка та складання фінансової звітності здійснювалося своєчасно у відповідності з концептуальною основою, зазначеною Положенням (стандартом) бухгалтерського обліку в Україні.

В результаті аудиторської перевірки фактів нестатутної діяльності **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** не виявлено. Бухгалтерський облік в **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** комп'ютеризований. Аналітичний і синтетичний облік порівняні між собою.

Первинні документи по обліку фінансово-господарської діяльності складені на типових формах, затверджених Міністерством статистики України.

Складання фінансової звітності здійснювалося своєчасно.

Система корпоративного управління **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** забезпечує надійність механізмів управління, контролю, відкритості та прозорості діяльності компанії.

#### 1.2. Аудит власного капіталу

##### 1.2.1. Формування статутного капіталу

Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Сіті-Інвест» створене згідно з рішенням Установчих зборів Учасників (протокол № 1/2010 від 06 грудня 2010р., державна реєстрація Товариства проведена Дніпровською районною у м. Києві державною адміністрацією, номер запису про державну реєстрацію - 1 067 107 0003 016068; дата проведення державної реєстрації - 07.12.2010 р.)

Відповідно до Статуту Товариства (Статут Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Сіті-Інвест» в новій редакції, затверджений загальними зборами учасників 17 листопада 2011 року (Протокол №2/2011 від 17 листопада 2011 р.) зареєстрована Дніпровською районною у м. Києві державною адміністрацією 21.11.2011 р. реєстраційний № 10671050004016068; величина статутного капіталу Товариства складає 7 100 000 (Сім мільйонів сто тисяч) грн. 00 коп. Статутний капітал розділено між учасниками Товариства на наступні частки:

Найменування учасника	Частка в статутному капіталі (%)	Частка в статутному капіталі (грн.)
Товариство з обмеженою відповідальністю «Лендлорд»	100,00	7 100 000,00

Згідно вимог Статуту Товариства вкладками учасників Товариства до статутного капіталу можуть бути виключно грошові кошти.

Статутний капітал Товариства було сформовано в порядку, передбаченому статутними документами Товариства, виключно грошовими коштами, наступним чином:

Відповідно до рішення про створення Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Сіті-Інвест» (протокол № 1/2010 від 06 грудня 2010 р) та статуту Товариства в попередній редакції (затверджено зборами учасників 06 грудня 2010 р., протокол № 1/2010 від 06 грудня 2010 р; дата проведення державної реєстрації - 07.12.2010 р.) величина статутного капіталу Товариства складала 1000 (Одна тисяча) грн. 00 коп. Статутний капітал розділено між учасниками Товариства на наступні частки:

Найменування учасника	Частка в статутному капіталі (%)	Частка в статутному капіталі (грн.)
Фізична особа Журжій А.В.	71,00	710,00
Товариство з обмеженою відповідальністю «Ай Пі Сек'юрітіз»	29,00	290,00

До дати державної реєстрації Товариства Товариством з обмеженою відповідальністю «Ай Пі Сек'юрітіз» до статутного капіталу Товариства були внесені грошові кошти загальною сумою 290 (Двісті дев'яносто) грн 00 коп, що підтверджується платіжним дорученнями № 18 від 07 грудня 2010 року та випискою філії АБ «Південий» по поточному рахунку № 26503301743401; фізичною особою Журжій А.В. до статутного капіталу Товариства були внесені грошові кошти загальною сумою 710 (Сімсот десять) грн 00 коп., що підтверджується платіжним Дорученнями № 798 від 07 грудня 2010 року та випискою філії АБ «Південий» по поточному рахунку № 26503301743401.

Відповідно до рішення зборів учасників Товариства від 09 грудня 2010 року (протокол №1/2010 від 09.12.2010 року) затверджено статут Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Сіті-Інвест» в новій редакції (державна реєстрація змін до Установчих документів проведена 21.12.2010 за № 10671050001016068). Величина статутного капіталу Товариства збільшена до розміру 7 100 000 (Сім мільйонів сто тисяч) грн. 00 коп. Статутний капітал розділено між учасниками Товариства на наступні частки:

Найменування учасника	Частка в статутному капіталі (%)	Частка в статутному капіталі (грн.)
Фізична особа Журжій А.В.	0,01	710,00
Товариство з обмеженою відповідальністю «Ай Пі Сек'юрітіз»	99,99	7 099 290,00

Товариством з обмеженою відповідальністю «Ай Пі Сек'юрітіз» до статутного капіталу Товариства були внесені грошові кошти загальною сумою 7 099 000 (Сім мільйонів дев'яносто дев'ять тисяч) грн 00 коп. що підтверджується платіжним дорученнями № 32 від 20 грудня 2010 року та випискою філії АБ «Південий» по поточному рахунку № 26503301743401 від 20 грудня 2010 року.

Внаслідок угоди продажу частки в статутному капіталі Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Сіті-Інвест», укладеної між Товариством з обмеженою відповідальністю «Ай Пі Сек'юрітіз» та Товариством з обмеженою відповідальністю «Український центр проектування фінансових груп» (код ЄДРПОУ 37293356, м. Київ, 02090, вул. Володимира Сосюри, 6, кім. 303\2), змінився склад учасників Товариства - корпоративні права на частину статутного фонду Товариства у розмірі 99,99 % статутного фонду, що належали Товариству з обмеженою відповідальністю «Ай Пі Сек'юрітіз» передані (відступлені) Товариству з обмеженою відповідальністю «Український центр проектування фінансових груп». В зв'язку з зміною складу учасників Товариства, рішенням учасників Товариства від 21 грудня 2010 року (протокол №2/2010 від 21.12.2010 року), затверджено Статут Товариства в новій редакції. Державна реєстрація змін до установчих документів проведена 22.12.2010 за № 10671050002036068, величина статутного капіталу складає 7 100 000 (Сім мільйонів сто тисяч) грн. 00 коп. Статутний капітал розділено між учасниками Товариства на наступні частки:

Найменування учасника	Частка в статутному капіталі (%)	Частка в статутному капіталі (грн.)
Фізична особа Журжій А.В.	0,01	710,00
Товариство з обмеженою відповідальністю «Український центр проектування фінансових груп»	99,99	7 099 290,00

Внаслідок угоди продажу частки в статутному капіталі Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Сіті-Інвест», укладеної між Товариством з обмеженою відповідальністю «Український центр проектування фінансових груп» та Товариством з обмеженою відповідальністю «Лендлорд» (код ЄДРПОУ 37649099, 07300, Київська обл. Вишгородський р-н, м. Вишгород, вул. Набережна, 7/1, оф. 302) та угоди продажу частки в статутному капіталі Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Сіті-Інвест», укладеної між фізичною особою Журжій А.В. та Товариством з обмеженою відповідальністю «Лендлорд» (код ЄДРПОУ 37649099, 07300, Київська обл. Вишгородський р-н, м. Вишгород, вул. Набережна, 7/1, оф. 302), змінився склад учасників Товариства - корпоративні права на частину статутного фонду Товариства у розмірі 99,99 % статутного фонду, що належали Товариству з обмеженою відповідальністю «Український центр проектування фінансових груп» передані (відступлені) Товариству з обмеженою відповідальністю «Лендлорд», корпоративні права на частину статутного фонду Товариства у розмірі 00,01 % статутного фонду, що належали фізичній особі Журжій А.В. передані (відступлені) Товариству з обмеженою відповідальністю «Лендлорд». В зв'язку зі зміною складу учасників Товариства, рішенням учасників Товариства від 17 листопада 2011 року (протокол №2/2011 від 17.11.2011 року), затверджено Статут Товариства в новій редакції. Державна реєстрація змін до установчих документів проведена 21.11.2011 за №10671050004016068, величина статутного капіталу складає 7 100 000 (Сім мільйонів сто тисяч)грн.. 00 коп. Статутний капітал розділено між учасниками Товариства на наступні частки:

Найменування учасника	Частка в статутному капіталі (%)	Частка в статутному капіталі (грн.)
Товариство з обмеженою відповідальністю «Лендлорд»	100,00	7 100 000,00

Формування Статутного капіталу ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» станом на 31 грудня 2011 року підтверджено аудиторським висновком ТОВ «Аудиторська фірма «Айстра» від 14.02.2012р.

Таким чином, заявлений Статутний капітал Товариства станом на 31.12.2012 р. складає **7 100 000,00 грн.** Сплачений грошовими коштами Статутний капітал Товариства складає **7 100 000,00 грн.**

Згідно Статуту ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» станом на 31.12.2012 р. учасником Товариства є ТОВ «ЛЕНДЛОРД».

### 1.3.Результати діяльності ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»

#### 1.3.1.Резервний та додатковий капітал

Станом на 31.12.2012р. відсутні.

#### 1.3.2. Прибутки (збитки)

В результаті діяльності в 2012 році прибуток компанії складає **47,0 тис. грн.** Загальний розмір непокритого збитку станом на 31.12.2012р. складає **12,0 тис. грн.**

### 1.4.Активи компанії

#### 1.4.1.Необоротні активи

Станом на 31.12.2012р. в ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» первісна вартість основних засобів складає 5,0 тис. грн., знос – 0,0 тис. грн., залишкова (балансова) вартість – **5,0 тис. грн.** Облік основних засобів здійснюється у відповідності до ПСБО № 7 «Основні засоби». Метод нарахування амортизації – прямолінійний, виходячи з строку корисного використання основних засобів.

Нематеріальні активи станом на 31.12.2012р. відсутні.

#### 1.4.2. Оборотні активи

Запаси компанії станом на 31.12.2012р. відсутні.

Дебіторська заборгованість в сумі **99,0 грн.**, яка представлена іншою поточною дебіторською заборгованістю у розмірі 99,0 тис. грн.

ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» станом на 31.12.2012р. має поточні фінансові інвестиції, які представлені векселями, у розмірі **7041,0 тис. грн.**

Грошові кошти в національній валюті в ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» станом на 31.12.2012р. за даними балансу складають **4,0 тис. грн.**

Всі активи відображені в балансі за достовірно визначеною оцінкою. Відносно всіх активів очікуються майбутні економічні вигоди.

### 1.5. Зобов'язання компанії

Зобов'язання ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ» станом на 31.12.2012р. складають

**61,0 тис. грн.**, та представлені іншими поточними зобов'язаннями у розмірі **61,0 тис. грн.**

Протягом звітнього фінансового 2012 року **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** кредитів не отримувало.

Аудитор підтверджує, що зобов'язання відображені на балансі Товариства за достовірно визначеною оцінкою та в майбутньому існує ймовірність їх погашення.

На підставі проведеної перевірки аудитор робить висновок про відповідність розкриття Товариством інформації про зобов'язання національним Положенням (стандартам) бухгалтерського обліку.

#### **1.6.Вартість чистих активів**

Вартість чистих активів **ТОВ «КУА «СІТІ-ІНВЕСТ»** за даними наданої фінансової звітності станом на 31.12.2012 р. складає **7088,0 тис.грн.**

**Генеральний директор  
ТОВ «ААН "СейЯ-Кірш-аудит"»**

**Зацерковна Т.М.**