

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА  
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
ЗАКРИТОГО ПАЙОВОГО НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО  
ВЕНЧУРНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ  
«РОЗВИТОК ІНФРАСТРУКТУРИ ТА НЕРУХОМОСТІ»,  
АКТИВИ ЯКОГО ПЕРЕБУВАЮТЬ В УПРАВЛІННІ  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ  
«ПРОФЕСІОНАЛ ЕСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»  
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2021 РОКУ**

**НАЦІОНАЛЬНІЙ КОМІСІЇ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ**

**Керівництву та учасникам  
ЗАКРИТОГО ПАЙОВОГО НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО  
ВЕНЧУРНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ  
«РОЗВИТОК ІНФРАСТРУКТУРИ ТА НЕРУХОМОСТІ»,  
активи якого перебувають в управлінні  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ  
«ПРОФЕСІОНАЛ ЕСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»**

**ЗВІТ ЩОДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

**ДУМКА**

Ми провели аудит фінансової звітності Закритого пайового недиверсифікованого венчурного інвестиційного фонду «Розвиток інфраструктури та нерухомості» (надалі – ІСІ), активами якого управляє ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФЕСІОНАЛ ЕСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» (надалі – Товариство, або КУА), що складається з:

- Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2021р.,
- Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2021 рік,
- Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2021 рік,
- Звіту про власний капітал за 2021 рік
- Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик за 2021 рік, що закінчився зазначеною датою.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ІСІ на 31 грудня 2021р., фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно МСФЗ та відповідає вимогам законодавства України, що регулює питання бухгалтерського обліку та фінансової звітності.

**ОСНОВА ДЛЯ ДУМКИ**

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (видання 2016-2017 років), надалі – МСА. Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до ІСІ згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали

іші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

## **КЛЮЧОВІ ПИТАННЯ АУДИТУ**

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядались у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

### *Ризики обходу механізмів внутрішніх контролерів управлінським персоналом*

Міжнародні стандарти аудиту вимагають від нас під час кожного аудиту розглядати ризик обходу механізмів внутрішніх контролів управлінським персоналом як значний ризик.

Управлінський персонал є у виключному положенні для можливості здійснення шахрайства через його здатність маніпулювати бухгалтерськими записами внаслідок обходу контролів, які за інших умов працюють ефективно.

Ми оцінили порядок затвердження операцій, що здійснює ІСІ. Ми також оцінили дотримання законів і нормативно-правових актів, які є релевантними для цілей аудиту. Завдяки цій роботі ми розробили відповідні аудиторські процедури для усунення цього ризику.

Ми оцінили ризик та проаналізували наявність будь-яких доказів необ'єктивності управлінського персоналу або значну зміну підходу до суттєвих облікових оцінок та суджень, які стосуються окремої фінансової звітності, порівняно з попереднім роком.

Ми робили запити працівникам на різних рівнях організаційної структури, щоб переконатись у послідовності тверджень, які ми отримали від керівництва, як усно так і у письмовій формі.

Ми протестували акти звірок з третіми сторонами та отримали від них листи підтвердження (в тому числі від банків, окремих постачальників та клієнтів, зовнішніх юридичних консультантів), проаналізувавши ціни й інші умови контрактів та порівняли їх з ринковими. Серед інших процедур, ми провели перевірку визнання доходів від реалізації та перевірку сутності потенційного нестандартних і одноразових значних операцій, щоб переконатись у тому, що такі операції були належним чином затвердженні і правильно відображені в обліку та розкриті в окремій фінансовій звітності.

Ми включили до плану аудиту процедури, які неможливо було передбачити, проаналізували бухгалтерські проводки, щоб визначити, що вони відповідають комерційній сутності та обґрунтованості.

Ми провели наші процедури на вибірковій основі у відповідності до свого професійного судження та методології аудиту.

## **ПОЯСНЮВАЛЬНИЙ ПАРАГРАФ**

1. Російська Федерація здійснила військове вторгнення на територію України 24 лютого 2022 р. Ураховуючи те, що перебіг війни може суттєво вплинути на операційне середовище в країні, а остаточне врегулювання неможливо передбачити з достатньою вірогідністю, Товариство, ІСІ ухвалило рішення надалі спостерігати за ситуацією та готове внести коригування до фінансової звітності, за необхідності, щойно зможе оцінити вплив.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

2. Ми звертаємо увагу на наслідки впливу на діяльність ІСІ пандемії Коронавірусної хвороби (COVID-19) та пов'язаних з цим обмежувальних заходів. У зв'язку з неможливістю спрогнозувати подальший перебіг подій, визначити заходи, які буде застосовано керівництвом країни, терміни дії обмежувальних заходів, в також достовірно оцінити ефект впливу поточної ситуації на діяльність Компанії та її контрагентів, а також на економічне середовище в цілому, ми не можемо достовірно оцінити ефект впливу цих обставин на окрему фінансову звітність ІСІ за рік, що закінчився 31 грудня 2021 та на спроможність ІСІ продовжувати діяльність в подальшому. У випадку суттєвих змін у діяльності ІСІ, або у випадку введення надзвичайного стану в державі, або настання інших подій, які суттєво вплинуть на діяльність ІСІ, керівництво ІСІ буде оцінювати вплив цих подій на діяльність, а також приймати рішення про необхідність коригування даних і фінансової звітності та оприлюднення такої інформації. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

## **ІНША ІНФОРМАЦІЯ**

Управлінський персонал Товариства, ІСІ несе відповідальність за іншу інформацію, підготовлену станом та за рік, що закінчився 31.12.2021 року. Наша думка щодо фінансової звітності ІСІ не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї

іншої інформації. У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, ідентифікованою вище та при цьому розглянути, чи існує суттєва відповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

Стосовно наявності суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю та іншою інформацією (МСА 720 «Відповідальність аудитора щодо іншої інформації в документах, що містять перевірену аудитором фінансову звітність»).

Аудитори ознайомилися з іншою інформацією, оскільки існує можливий вплив на фінансову звітність виявлених викривлень, які є не всеохоплюючими між перевіреною аудитором фінансовою звітністю та іншою інформацією, та не ставлять під сумнів достовірність перевіреної аудитором фінансової звітності ІСІ.

## **ІНШІ ПИТАННЯ**

Аудит фінансової звітності ІСІ проведено ТОВ «Міжнародна група аудиторів», яким 22 січня 2021р. висловлено думку без застережень щодо цієї фінансової звітності.

## **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ТА ТИХ, КОГО НАДІЛЕНО НАЙВИЩИМИ ПОВНОВАЖЕННЯМИ, ЗА ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ**

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ, стандартів фінансової звітності та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності ІСІ продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати ІСІ чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому. Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування ІСІ.

## **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик не виявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідного розкриття інформації, зроблених управлінським персоналом;

- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість ІСІ продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідного розкриття інформації у фінансовій звітності або, якщо таке розкриття

інформації є неналежним, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських висновках, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Тим не менше, майбутні події або умови можуть змусити ІСІ припинити свою діяльність на безперервній основі.

- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг часу проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їх про всі зв'язки та інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовано, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора, крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за край виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

## **ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ АКТІВ**

### **ВСТУПНИЙ ПАРАГРАФ**

На виконання вимог Рішення НКЦПФР «Про затвердження Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку» №555 від 22.07.2021р., повідомляємо:

Повне найменування: Закритий пайовий недиверсифікований венчурний інвестиційний фонд «Розвиток інфраструктури та нерухомості».

Згідно з частиною першою статті 41 Закону України «Про інститути спільного інвестування» пайовий інвестиційний фонд – сукупність активів, що належать учасникам такого фонду на праві спільної часткової власності, перебувають в управлінні компанії з управління активами та обліковуються нею окремо від результатів її господарської діяльності. Відповідно до частини третьої статті 41 вищенаведеного Закону пайовий інвестиційний фонд не є юридичною особою і не може мати посадових осіб. Таким чином, в пайових інвестиційних фондах відсутній кінцевий бенефіціарний власник (контролер) і відсутній обов'язок подання інформації про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності, оскільки такий обов'язок передбачено тільки для юридичних осіб.

ІСІ не є контролером/учасником небанківської фінансової групи/

ІСІ становить суспільний інтерес.

ІСІ не має материнських/дочірніх компаній.

### **ЩОДО ПРУДЕНЦІЙНИХ НОРМАТИВНИХ ПОКАЗНИКІВ**

Щодо інформації про ступінь ризику Фонду на основі аналізу результатів пруденційних показників діяльності Фонду, Аудитор повідомляє, що згідно норм Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01.10.2015 року №1597, компанія з управління активами не зобов'язана здійснювати управління ризиками портфелів венчурних інститутів спільного інвестування, в тому числі на підставі оцінки динаміки вартості чистих активів інституту спільного інвестування.

### **ЩОДО ДОДАТКОВИХ ВИМОГ РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ІСІ:**

повне найменування (у розумінні Цивільного кодексу України) та ідентифікаційний код юридичної особи компанії з управління активами, яка управляє активами ІСІ на звітну дату: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ПРОФЕСІОНАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" (ТОВ "КУА"ПЕМ"), ідентифікаційний код юридичної особи – 35369323.  
Тип, вид та клас фонду: закритий, строковий, недиверсифікований, венчурний, пайовий.

Дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування: 26.08.2011р., № 1681.

Реєстраційний код за Єдиним державним реєстром інститутів спільного інвестування: 2331681.

Строк діяльності інвестиційного фонду: з 26.08.2011р. – до 26.08.2031р.

#### **ЩОДО ДОТРИМАННЯ ВИМОГ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТИВ НКЦПФР, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ ПОРЯДОК ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЧИСТИХ АКТИВІВ ІСІ**

Вартість чистих активів ІСІ визначається згідно з нормами, визначеними у Законі України «Про інститути спільного інвестування» та у порядку, передбаченому «Положенням про визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування», затвердженим Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України від 30.07.2013 року №1336. Опис методів оцінки активів ІСІ у та розрахунку їх вартості викладено в обліковій політиці компанії з управління активами інвестиційного фонду відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

#### **ЩОДО ВІДПОВІДНОСТІ СКЛАДУ ТА СТРУКТУРИ АКТИВІВ, ЩО ПЕРЕБУВАЮТЬ У ПОРТФЕЛІ ІСІ, ВИМОГАМ ЗАКОНОДАВСТВА, ЩО ВИСУВАЮТЬСЯ ДО ОКРЕМИХ ВИДІВ ІСІ**

Активи ІСІ формуються з додержанням вимог, визначених в Законі України «Про інститути спільного інвестування», Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування, яке затверджене Рішенням НКЦПФР від 10.09.2013р. №1753.

#### **ЩОДО ДОТРИМАННЯ ВИМОГ ЗАКОНОДАВСТВА ЩОДО СУМИ ВИТРАТ, ЯКІ ВІДШКОДОВУЮТЬСЯ ЗА РАХУНОК АКТИВІВ ІСІ**

ІСІ дотримувався вимог законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ІСІ, визначені Положенням про склад і розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування, яке затверджене Рішенням НКЦПФР №1468 від 13.08.2013р.

#### **ЩОДО ВІДПОВІДНОСТІ РОЗМІРУ АКТИВІВ ІСІ МІНІМАЛЬНОМУ ОБСЯГУ АКТИВІВ, ВСТАНОВЛЕНОМУ ЗАКОНОДАВСТВОМ**

Загальний розмір активів ІСІ відповідав мінімальному розміру активів ІСІ, визначеному в Законі України «Про інститути спільного інвестування» станом на 31.12.2021р. Станом на 31 грудня 2021 року вартість чистих активів ІСІ складала 3 338тис.грн.

#### **ЩОДО ПОВ'ЯЗАНИХ СТОРІН ТА ОПЕРАЦІЙ З НИМИ, ЯКІ НЕ БУЛИ РОЗКРИТІ**

Інформація про перелік пов'язаних осіб, які були встановлені аудитором у процесі виконання процедур аудиту фінансової звітності:

Інформація про юридичних осіб, в яких власники ІСІ - юридичні особи беруть участь:

Ідентифікаційний код юридичної особи власників	Ідентифікаційний код юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутном у капіталі, %
23499508	31746520	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ФОНДОВИЙ ДІЛЕР»	03127, м. Київ, пр-т 40-річчя Жовтня, буд.120, корп.1	20,15
23499508	35369323	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФЕСІОНАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»	02225, м. Київ, вул. Бальзака, 12	70,00

Інформація про юридичних осіб, у яких ІСІ бере участь:

Ідентифікаційний код компанії з управління активами	Ідентифікаційний код юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі, %
35369323	31746520	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ	03127, м. Київ, пр-т	5,9

		ТОВАРИСТВО «ФОНДОВИЙ ДІЛЕР»	40-річчя Жовтня, буд.120, корп.1	
--	--	-----------------------------	----------------------------------	--

Інформація про пов'язаних осіб керівника Товариства, ІСІ:

Прізвище, ім'я, по батькові керівника компанії з управління активами та його прямих родичів	Реєстраційний номер облікової картки платника податків *	Ідентифікаційний код юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повна назва юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %	Посада у пов'язаній особі
Кухлик Олег Петрович	2693608955	35369323	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФЕСІОНАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»	02225, м. Київ, вул. Бальзака, 12	-	Директор
Кухлик Олег Петрович	2693608955	23499508	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ВИРОБНИЧО-КОМЕРЦІЙНА ФІРМА "ЕВЕРЕСТ"	03151, м. Київ, пр. Повітрофлотський, будинок 47	45,0307	-
Кухлик Олег Петрович	2693608955	25402981	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОМЕНЕРГОРЕСУРС»	01133, м. Київ, вул. Кіквідзе, 26	51	Директор
Кухлик Олег Петрович	2693608955	31746520	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ФОНДОВИЙ ДІЛЕР»	03127, м. Київ, пр-т 40-річчя Жовтня, буд.120, корп.1	0,00525	-

Протягом періоду, що перевірявся, операцій з пов'язаними особами не було.

#### ДОДАТКОВА ІНФОРМАЦІЯ ДЛЯ ПІДПРИЄМСТВ, ЩО СТАНОВЛЯТЬ СУСПІЛЬНИЙ ІНТЕРЕС

Відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 11.12.2017 № 2258- VIII, із змінами та доповненнями надаємо додаткову інформацію.

#### НАЙМЕНУВАННЯ ОРГАНУ, ЯКИЙ ПРИЗНАЧИВ СУБ'ЄКТА АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ НА ПРОВЕДЕННЯ ОBOB'ЯЗКОВОГО АУДИТУ

Загальні збори учасників.

#### ДАТА ПРИЗНАЧЕННЯ СУБ'ЄКТА АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ЗАГАЛЬНА ТРИВАЛІСТЬ ВИКОНАННЯ АУДИТОРСЬКОГО ЗАВДАННЯ

ТОВ «ЛУКАС АУДИТ» вперше призначено для обов'язкового аудиту фінансової звітності Закритого пайового недиверсифікованого венчурного інвестиційного фонду «Розвиток інфраструктури та нерухомості», активами якого управляє ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФЕСІОНАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ». На проведення аудиту фінансової звітності за 2021 рік сторонами укладено договір 5-Л/22 про надання аудиторських послуг від 08 лютого 2022 року.

Загальна тривалість виконання завдання аудиту фінансової звітності становить один рік.

## **АУДИТОРСЬКІ ОЦІНКИ ОПИС ТА ОЦІНКИ РИЗИКІВ ЩОДО СУТТЄВОГО ВИКРИВЛЕННЯ ІНФОРМАЦІЇ У ФІНАНСОВІЙ ЗВІТНОСТІ, ЩО ПЕРЕВІРЯЄТЬСЯ, ЗОКРЕМА ВНАСЛІДОК ШАХРАЙСТВА**

Згідно з МСА 315 «Ідентифікація та оцінка ризиків суттєвих викривлень через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища» ми виконали процедури, необхідні для отримання інформації, яка використовувалася під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок помилки, а також внаслідок шахрайства у відповідності до МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності».

Ми отримали розуміння зовнішніх чинників діяльності Товариства, ІСІ структуру його власності та корпоративного управління, структуру та спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризиків, оцінки та огляди фінансових результатів.

Під час планування аудиту ми визначили, що завдання з аудиту фінансової звітності ІСІ супроводжується аудиторським ризиком, складовими якого є: бізнес-ризик ІСІ та притаманний йому обліковий ризик.

За нашими аудиторськими оцінками бізнес-ризик полягав у:

- фінансових ризиках, у тому числі ризику ліквідності, притаманних діяльності ІСІ;
- операційних ризиках;
- ризиках, пов'язаних з економічною невизначеністю, результат якої залежить від подій, що не є

під безпосереднім контролем Товариства, ІСІ.

Серед ідентифікованих нами облікових ризиків значущі ризики, які потребували нашої особливої уваги і призвели до модифікації нашої думки, викладені в розділі «Основа для думки із застереженням».

Інформація щодо оцінки ризиків суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності внаслідок шахрайства наведена у підрозділі «Основні застереження щодо ризиків суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності» цього розділу нашого Звіту незалежного аудитора.

## **ПОСИЛАННЯ НА ІНФОРМАЦІЮ У ФІНАНСОВІЙ ЗВІТНОСТІ ДЛЯ ОПИСУ ТА ОЦІНКИ РИЗИКУ СУТТЄВОГО ВИКРИВЛЕННЯ ІНФОРМАЦІЇ У ФІНАНСОВІЙ ЗВІТНОСТІ**

Інформація щодо бізнес-ризиків діяльності ІСІ наведена у Примітках №5 до фінансової звітності.

## **ОПИС ЗАХОДІВ, ВЖИТИХ ДЛЯ ВРЕГУЛЮВАННЯ ІДЕНТИФІКОВАНИХ РИЗИКІВ СУТТЄВОГО ВИКРИВЛЕННЯ ІНФОРМАЦІЇ У ФІНАНСОВІЙ ЗВІТНОСТІ**

На підставі ідентифікованих та оцінених нами ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності ми провели наступні аудиторські процедури:

- підвищили рівень професійного скептицизму (тобто, підвищили уважність до документації та необхідність у підтвердженні пояснень чи заяв управлінського персоналу Товариства, ІСІ);
- призначили відповідний до цих обставин персонал для виконання обов'язкового аудиту, у тому числі, було призначено відповідального за огляд контролю якості виконання завдання;
- досліджували чи були наявні істотні і/чи незвичні операції, що відбулися близько перед закінченням року та на початку наступного року;
- оцінили прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованості облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності, зроблених управлінським персоналом Товариства, ІСІ;
- здійснили оцінку загального подання, структури та змісту фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також того, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного їх відображення;
- проаналізували висновок щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку на основі отриманих аудиторських доказів. Період оцінки безперервної діяльності охоплював період не менше дванадцяти місяців від дати затвердження фінансової звітності;
- проаналізували інформацію про те, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства, ІСІ продовжити безперервну діяльність.

## **ОСНОВНІ ЗАСТЕРЕЖЕННЯ ЩОДО РИЗИКІВ СУТТЄВОГО ВИКРИВЛЕННЯ ІНФОРМАЦІЇ У ФІНАНСОВІЙ ЗВІТНОСТІ**

Основним застереженням є застереження щодо ризику шахрайства. Відповідно до вимог МСА 240 під час планування аудиту ми розглядали схильність Товариства, ІСІ до шахрайства, з урахуванням бізнес-

середовища, а також засобів і методів контролю, встановлених і підтримуваних управлінським персоналом, а також характером угод, активів і зобов'язань, відображених в бухгалтерському обліку.

Під час нашого аудиту ми здійснювали запити управлінському персоналу Товариства, ІСІ щодо наявності у нього інформації про будь-які знання про фактичні випадки шахрайства, які мали місце, підозрюване шахрайство, яке має вплив на Товариство, ІСІ. У відповідь на такі запити управлінський персонал надав письмову оцінку ризику шахрайства компанії, згідно з якою ризик шахрайства є низьким.

Проте, основна відповідальність за запобігання і виявлення шахрайства лежить саме на управлінському персоналі Товариства, який не повинен покладатися на проведення аудиту для уникнення своїх обов'язків, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю, які внаслідок властивих для аудиту обмежень можуть бути невиявлені. Властиві аудиту обмеження викладені у параграфі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» цього Звіту незалежного аудитора.

#### **ПОЯСНЕННЯ ЩОДО РЕЗУЛЬТАТИВНОСТІ АУДИТУ В ЧАСТИНІ ВИЯВЛЕННЯ ПОРУШЕНЬ, ЗОКРЕМА ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ ШАХРАЙСТВОМ**

Відповідно до МСА 450 «Оцінка викривлень, ідентифікованих під час аудиту» нами розглянуто питання щодо вибору та застосування облікової політики та облікових оцінок щодо визначення їх впливу на звітність в цілому. Нами оцінено їх вплив на звітність, що перевірялася. Нами також проведені аналітичні процедури щодо аналізу показників ліквідності та платоспроможності. Ми провели тестування системи внутрішнього контролю з метою отримання висновків щодо її надійності та дієвості. На нашу думку, система внутрішнього контролю Товариства, ІСІ є ефективною для обсягів реалізації послуг, що надає Товариство, для запобігання фактам шахрайства.

Масштаби нашої перевірки не були обмежені будь-яким способом та нам надали доступ до всієї необхідної інформації.

Ми не ідентифікували факти шахрайства та не отримали доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що фінансова звітність містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства.

#### **ПІДТВЕРДЖЕННЯ ТОГО, ЩО АУДИТОРСЬКИЙ ЗВІТ УЗГОДЖЕНИЙ З ДОДАТКОВИМ ЗВІТОМ ДЛЯ АУДИТОРСЬКОГО КОМІТЕТУ**

Ми підтверджуємо, що аудиторський звіт узгоджений зі звітом для органу, наділеному повноваженнями аудиторського комітету.

#### **ТВЕРДЖЕННЯ ПРО НЕНАДАННЯ ПОСЛУГ, ЗАБОРОНЕНИХ ЗАКОНОДАВСТВОМ, І ПРО НЕЗАЛЕЖНІСТЬ КЛЮЧОВОГО ПАРТНЕРА З АУДИТУ ТА СУБ'ЄКТА АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ВІД ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ ПРИ ПРОВЕДЕНІ АУДИТУ**

ТОВ «ЛУКАС АУДИТ» здійснює свою діяльність у відповідності до вимог Закону «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність», з дотриманням інших нормативно-правових актів з питань аудиту та професійних стандартів аудиту. Політика та процедури запроваджені ТОВ «ЛУКАС АУДИТ» унеможливають надання послуг, заборонених законодавством України.

Під час проведення аудиту нами не встановлено жодних фактів або питань, на які ми б хотіли звернути Вашу увагу, і ми підтверджуємо, що ключовий партнер з аудиту ТОВ «ЛУКАС АУДИТ» є незалежним від Товариства, ІСІ та здатний висловити об'єктивну думку про те, чи складена фінансова звітність у всіх суттєвих аспектах відповідно до застосовної концептуальної основи фінансового звітування.

#### **ІНФОРМАЦІЯ ПРО ІНШІ НАДАНІ АУДИТОРОМ ПОСЛУГИ, КРІМ ПОСЛУГ З ОБОВ'ЯЗКОВОГО АУДИТУ, ЩО НЕ РОЗКРИТА У ЗВІТІ ПРО УПРАВЛІННЯ АБО У ФІНАНСОВІЙ ЗВІТНОСТІ**

ТОВ «ЛУКАС АУДИТ» не надавало Товариству, ІСІ послуги, зазначені у частині четвертій статті 6 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність».

#### **ПОЯСНЕННЯ ЩОДО ОБСЯГУ АУДИТУ ТА ВЛАСТИВИХ ДЛЯ АУДИТУ ОБМЕЖЕНЬ**

Обсяг аудиту визначено нами таким чином, щоб ми могли виконати роботу в достатньому обсязі для висловлення нашої думки щодо фінансової звітності ІСІ процесів обліку та засобів контролю, які використовуються ІСІ, а також з урахуванням специфіки галузі, в якій ІСІ здійснює свою діяльність.

Ми визначили, що ІСІ підлягає обов'язковому аудиту як підприємство, що становить суспільний інтерес, згідно Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року № 996-XIV (із змінами та доповненнями).



При визначенні нашої загальної стратегії аудиту ми враховували значущість статей фінансової звітності, а також оцінку ризиків по кожній статті та загальне покриття операцій ІСІ нашими процедурами.

Ми визначили, який вид роботи по кожній статті повинні виконати, щоб мати змогу зробити висновок, чи отримані достатні та прийнятні аудиторські докази для обґрунтування нашої думки щодо фінансової звітності ІСІ в цілому. Це забезпечило нам докази, необхідні для того, щоб висловити думку щодо фінансової звітності ІСІ в цілому.

Обсяг аудиту викладений у параграфі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» цього Звіту незалежного аудитора.

Через властиві для аудиту обмеження разом із властивими обмеженнями системи внутрішнього контролю існує неминучий ризик того, що деякі суттєві викривлення можна не виявити, навіть якщо аудит належно спланований і виконаний відповідно до МСА.

## ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО СУБ'ЄКТА АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Повне найменування: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛУКАС АУДИТ».

Місцезнаходження: 02125, м. Київ, пр.-кт Визволителів, буд. 3, к. 20

Поштова адреса: 01001, м. Київ, а/с В-208

Код ЄДРПОУ: 19029087;

Номер реєстрації в Реєстрі суб'єктів аудиторської діяльності – 1000.

Сайт: <https://www.lucasua.com/>

Ключовим партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є директор Олексієнко Дмитро Володимирович, якого включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності під № 100147.

Ключовий партнер завдання з аудиту

директор

ТОВ «ЛУКАС АУДИТ»



Дмитро ОЛЕКСІЄНКО

Адреса складання: 02125, м. Київ, пр.-кт Визволителів, буд. 3, к. 20.

Дата складання аудиторського звіту: «18» жовтня 2018 р.