



Товариство з обмеженою відповідальністю
«Аудиторська фірма «БАЛАНС»

код ЄДРПОУ 21451988

03142, м. Київ, вул. Академіка Доброхотова, буд. 17, кв.248

Тел./факс: (044) 404-00-05

e-mail: audit@afbalance.com

**АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК (ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)
щодо фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року
ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ
ФОНД «ДЕВЕЛОПМЕНТ КАПІТАЛ»**

активи якого перебувають в управлінні Товариства з обмеженою відповідальністю
«Компанія з управління активами – Адміністратор пенсійних фондів «Укрсоц - Капітал»

*Інвесторам Публічного акціонерного товариства «Закритий
недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд
«ДЕВЕЛОПМЕНТ КАПІТАЛ»*

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Усім іншим зацікавленим особам та користувачам звітів

Звіт щодо фінансової звітності

Ми провели аудит фінансової звітності **Публічного акціонерного товариства
«Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд
«ДЕВЕЛОПМЕНТ КАПІТАЛ»** (далі – Компанія або Фонд), що додається, яка включає:

Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2016 року,

Звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід),

Звіт про рух грошових коштів,

Звіт про власний капітал,

за рік, що закінчився на зазначену дату, та примітки, що містять стислий виклад суттєвих облікових політик та інші пояснення.

Відповідальність управлінського персоналу за фінансову звітність

Управлінський персонал Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами – Адміністратор пенсійних фондів «Укрсоц - Капітал», яке здійснює управління активами Фонду, несе відповідальність за підготовку та достовірне подання цих фінансових звітів у відповідності до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності. Ця відповідальність

включає планування, впровадження та підтримку належного внутрішнього контролю, необхідного для підготовки та достовірного представлення фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки; вибір та застосування відповідної облікової політики; та прийняття облікових оцінок, які відповідають певним обставинам.

Відповідальність аудитора

Нашою відповідальністю є висловлення думки щодо цієї фінансової звітності на основі результатів проведеного нами аудиту. Ми провели аудит у відповідності до Міжнародних стандартів аудиту. Ці стандарти 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 стосовно сум та розкриття 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 Компанією фінансової звітності, з метою розробки аудиторських процедур, які відповідають обставинам, а не з метою висловлення думки щодо ефективності внутрішнього контролю Підприємства. Аудит включає також оцінку відповідності використаних облікових політик, прийнятність облікових оцінок, використаних управлінським персоналом, та оцінку загального представлення фінансової звітності.

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

Основні відомості про корпоративний інвестиційний фонд.

Повне найменування Фонду:	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «ДЕВЕЛОПМЕНТ КАПІТАЛ» (далі за текстом Компанія, Товариство або Фонд)
Реєстраційний код за ЄДРПОУ:	38751178
Державна реєстрація	№1 070 102 0000 050114 від 29.05.2013р.
Орган, що видав свідоцтво	Печерська районна у м. Києві державна адміністрація
Реєстраційний код за ЄДРІСІ:	13300217
Дата та номер свідоцтва про внесення до ЄДРІСІ:	видане Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку України. Дата внесення інституту спільного інвестування до ЄДРІСІ 14.08.2013 р. за №00217
Тип, вид та клас фонду:	закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд
Рішення про створення Фонду:	Рішення одноособового засновника від 22.02.2013р. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВИРОБНИЧЕ ПІДПРИЄМСТВО «ІНВЕСТСЕРВІС-ФЛ», код ЄДРПОУ 34592418.
Строк діяльності Фонду:	25 (двадцять п'ять) років з моменту внесення до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування
Свідоцтво про включення до державного реєстру фінансових установ	Видане Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Реєстраційний номер № 2168. Дата включення в реєстр 04.09.2013 р.
Основні види діяльності (КВЕД)	64.30 - трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
Місцезнаходження Фонду:	01133, м. Київ, бульвар Лесі Українки, буд. 34, оф.214, Телефон (044) 285-77-83
Банківські реквізити:	№2650630804301, ПАТ «БАНК КРЕДИТ ДНІПРО» у м. Києві, МФО 305749
Депозитарна установа:	ТОВ "Фондова компанія "Зенит-ДТ", ЄДРПОУ: 35309589. 01133, м. Київ, бул. Л.Українки, 34, офіс 33. Ліцензія на провадження професійної діяльності на фондовому ринку – депозитарної діяльності, а саме депозитарної діяльності Депозитарної установи цінних паперів, серія АЕ №286578, виданої НКЦПФР ринку 08.10.2013р., строком дії з 12.10.2013р. необмежений. Договір про обслуговування рахунка в цінних паперах №18/14 від 10.06.2014р.

Депозитарій:	ПАТ "Національний депозитарій України", ЄДРПОУ 30370711, 01001, м. Київ, вул. Б. Гринченка, 3. Договір про обслугов. випусків цінних паперів № ОВ-605 від 22.10.2013р.
Оцінювач:	ТОВ «САБО+», ЄДРПОУ 39186270; 01014, м. Київ, вул. Курганська, 3, к.29, Сертифікат субекта оціночної діяльності №655/15, виданий ФДМУ від 19.08.2015р., строк дії з 19.08.2015р. до 19.08.2018р., Договір про надання послуг з оцінки вартості нерухомого майна інституту спільного інвестування №687/16-Д від 01.04.2016р.
Торговець цінними паперами:	ТОВ "Фондова компанія "Зенит-ДТ", ЄДРПОУ: 35309589. 01133, м. Київ, бул. Л.Українки, 34, офіс 33. Ліцензія на провадження професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з торгівлі цінними паперами (брокерської діяльності) АД №075841, видана НКЦПФР 07.09.2012р., строком дії з 08.09.2012 р. необмежений.

Основні відомості про компанію з управління активами.

Повна назва:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ – АДМІНІСТРАТОР ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ «УКРСОЦ - КАПІТАЛ»
Код ЄДРПОУ	33058377
Організаційно-правова форма	товариство з обмеженою відповідальністю
Державна реєстрація	№1 070 102 0000 000241 від 22.07.2004р.
Остання реєстрація	№1 070 105 0029 000241 від 11.03.2014р.
Орган, що видав свідоцтво	Печерська районна у м. Києві державна адміністрація
Місцезнаходження	01133, м. Київ, бульвар Лесі Українки, буд. 34, оф.215
Телефон	(044) 492-95-56; 285-77-83; 285-78-53
Розрахунковий рахунок	2650330456903
МФО	305749
Назва банку	ПАТ «БАНК КРЕДИТ ДНІПРО» у м. Києві
Основні види діяльності	66.30 - управління фондами; 66.19 - інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення; 66.29 - інша допоміжна діяльність у сфері страхування та пенсійного забезпечення.
Ліцензії	професійна діяльність на фондовому ринку - діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), серія АД №075777, видана Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, рішення №667 від 08.08.2012 р. Строк дії ліцензії з 19.08.2012 р. необмежений.
Свідоцтво	Свідоцтво про включення до державного реєстру фінансових установ, які надають фінансові послуги на ринку цінних паперів видане Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Реєстраційний номер № 986. Дата включення в реєстр 08.02.2007 р.
Статут	Відповідно до Протоколу зборів Учасників №1 від 10.07.2004р. було прийнято рішення про створення Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами – Адміністратор пенсійних фондів «Укрсоц – Капітал».
Договір на обслуговування Фонду	Договір про управління активами корпоративного інвестиційного фонду №02/0614-КІФ від 10.06.2014р.

Основні відомості про аудиторську фірму та умови договору

Повна назва:	Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «БАЛАНС»
Код ЄДРПОУ	21451988
Місцезнаходження:	03142, м. Київ, вул. Академіка Доброхотова, буд. 17, кв. 248
Реєстраційні дані:	Зареєстровано Святошинською районною у м. Києві Державною адміністрацією 28 грудня 2000 року за №1 072 120 0000 002648
Номер та дата видачі Свідоцтва про внесення в реєстр аудиторських фірм та аудиторів, які надають аудиторські послуги	Свідоцтво № 0061 видане рішенням Аудиторської палати України від 30 березня 2001 року №100, чинне до 29.10.2020 року (Рішення АПУ про продовження дії свідоцтва від 29.10.2015р. №316/3).
Номер та дата видачі Свідоцтва Аудиторської палати України про відповідність системи контролю якості	Свідоцтво № 240/5 видане рішенням Аудиторської палати України 03.11.2011р. про відповідність стандартам аудиту, нормам професійної етики аудиторів, законодавчим та нормативним вимогам, які регулюють аудиторську діяльність
Номер та дата видачі Свідоцтва про внесення до реєстру аудиторів та аудиторських фірм, що здійснюють діяльність на ринку цінних паперів	Свідоцтво Серії П № 000333 видане рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 28.12.2015 р. термін дії з 28.12.2015 р. до 29.10.2020 р.
Керівник	Зимовець Владислав Вікторович
Інформація про керівника	Сертифікат аудитора - Серії А №003799, виданий на підставі рішення Аудиторської палати України від 02.06.1999 р. №78, термін дії якого продовжено до 02.06.2018р.
Контактний телефон/факс	(044) 404-00-05
Реквізити та строк дії договору	Договір про надання аудиторських послуг № 18/2015 від 26.01.2015р. про надання аудиторських послуг. Протокол №3 від 03.01.2017р.
Дата початку та дата закінчення проведення аудиту	Перевірка проводилась в період з 03.01.2017 р. по 20.01.2017 р.

Висловлення позитивної думки

На нашу думку фінансова звітність ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ДЕВЕЛОПМЕНТ КАПІТАЛ», підготовлена станом на 31 грудня 2016 року та за рік, що закінчився на зазначену дату, достовірно в усіх суттєвих аспектах відображає фінансовий стан та результати діяльності Компанії за 2016 рік відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності та чинного законодавства України.

Звіт про інші правові та регуляторні вимоги

Відповідність вартості чистих активів. Станом на 31 грудня 2016 року вартість чистих активів Компанії складає 338 445 тис. грн. (на 31.12.2015р. 278 567 тис. грн.), розмір Статутного капіталу – 90 000 тис. грн. Вартість чистих активів та розмір Статутного капіталу Компанії перевищують розмір мінімального статутного капіталу, встановленого законодавством України для акціонерних товариств та відповідають вимогам частини третьої статті 155 Цивільного кодексу України.

Вартість однієї акції станом на 31 грудня 2016 року згідно Довідки про вартість чистих активів Компанії складає 15,52 грн. (на 31.12.2015р. – 12,78 грн.). Вартість чистих активів в

розрахунку на одну акцію по відношенню до 2015 фінансового року збільшилася за рахунок прибутків, отриманих Компанією за підсумками 2016 фінансового року (скоригований чистий прибуток на одну акцію 2,75 грн.).

Аналіз фінансового стану.

Показники фінансового стану Компанії наведені в таблиці:

Показники	Формула розрахунку	Нормативне значення показника	Станом на 31.12.2016	Станом на 31.12.2015
1. Коефіцієнт абсолютної ліквідності	$K1 = (p.1160 + p.1165) / p.1695$	(0,2 - 0,3)	137,307	125,54
2. Коефіцієнт загальної ліквідності	$K2 = p.1195 / p.1695$	(1,0 - 2,5)	210,559	508,91
3. Коефіцієнт фінансової незалежності (автономії)	$K3 = p.1495 / p.1300$	(більше 0,5)	0,995	0,998
4. Коефіцієнт покриття зобов'язань власним капіталом	$K4 = (p.1595 + p.1695) / p.1495$	(більше 0,1)	0,005	0,002
5. Коефіцієнт рентабельності активів	$K5 = \Phi. 2 (p.2350) / \phi. 1 ((p.1300, \text{гр. 3} + \text{ряд. 1300, гр. 4}) / 2) \times 100$	(більше 0)	19,34	17,13

Розраховані показники фінансового стану Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «ДЕВЕЛОПМЕНТ КАПІТАЛ» свідчать про покращення фінансового стану Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року. За підсумками 2016 року Компанією отримано прибуток в сумі 59 878 тис. грн. Фінансовий стан на 31 грудня 2016 року можливо характеризувати як стійкий, ліквідність та фінансову незалежність Фонду як високі, наявність власного капіталу для покриття збитків як достатню.

Склад та структура активів Фонду станом на 31.12.2016 р. відповідає вимогам статті 48 Закону «Про інститути спільного інвестування» та Положенню про склад та структуру активів інституту спільного інвестування, затвердженого рішенням НКЦПФР від 10.09.2013 р. № 1753 (із внесеними змінами). До складу активів Фонду входять грошові кошти, цінні папери, корпоративні права та боргові зобов'язання.

Наявність та відповідність системи внутрішнього аудиту (контролю) Компанії, яка здійснює управління активами Фонду. Відповідно до Рішення Загальних зборів учасників Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами – Адміністратор пенсійних фондів «Укрсоц-Капітал» (Протокол № 218 від 24.12.2012 р.) було затверджено Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю). Функції внутрішнього аудиту (контролю) покладено на окрему посадову особу – в період з початку року по 30.11.2016р. Мельник Дмитро Вячеславович ПІН 2640511431 (звільнено за угодою сторін, Протокол № 345 від 30.11.2016 р.); в період з 01.12.2016р. Косташ Дмитро Сергійович ПІН 3393913354, призначено Рішенням Загальних зборів учасників Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами – Адміністратор пенсійних фондів «Укрсоц-Капітал» (Протокол № 345 від 30.11.2016 р.).

Створена система внутрішнього аудиту (контролю) є адекватною та повністю усіх суттєвих аспектах відповідає вимогам Положення про особливості організації та проведення внутрішнього аудиту (контролю) в професійних учасниках фондового ринку, затвердженого рішенням НКЦПФР від 19.07.2012 р. № 996.

Оцінка ступеню ризику Компанії, яка здійснює управління активами Фонду, на основі аналізу результатів пруденційних показників діяльності. Розраховані показники ступеню ризику Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами – Адміністратор пенсійних фондів «Укрсоц - Капітал» свідчать про постійне дотримання пруденційних нормативів та загальний дуже низький рівень ризику провадження професійної діяльності на фондовому ринку.

Наявності суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією. Суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається емітентом цінних паперів та подається до Комісії разом з фінансовою звітністю при проведенні аудиту не встановлено (МСА 720 «Відповідальність

аудитора щодо іншої інформації в документах, що містять перевірену аудитором фінансову звітність»).

Ідентифікації та оцінки аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства (МСА 240 "Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності"). Інформація, отримана в результаті аудиторських процедур, а саме ідентифікації та оцінки аудитором ризиків, не виявила викривлення фінансової звітності Компанії за 2015 фінансовий рік, згідно вимог МСА 240.

Події після дати балансу. З дати складання фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року (31.12.2016р.) до дати надання Аудиторського звіту незалежного аудитора (20.01.2017р.) суттєвих подій, які б вплинули на інформацію, відображену у фінансовій звітності та фінансовий стан Компанії не відбувалося. Суттєвих змін у господарській діяльності не спостерігається. Змін у складі учасників та посадових осіб не відбувалося.

Директор ТОВ «Аудиторська фірма «Баланс»
(сертифікат серії А №003799, чинний до 02.06.2018 р.)

В. В. Зимовець

« 20 » січня 2017 року