

1 "Загальні вимоги до фінансової звітності"

Підприємство	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЛІНТЕР"	за ЄДРПОУ	КОДН			
			Дата (рік, місяць, число)	2021	01	01
				38901599		
				803820С000		
Територія	ПЕЧЕРСЬКИЙ РАЙОН М. КИЄВА	за КОАТУУ	230			
Організаційно-правова форма господарювання	Акціонерне товариство	за КОПФГ	64.30			
Вид економічної діяльності	Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти	за КВЕД				

Середня кількість працівників¹ 1
Адреса, телефон 01014, М. КИЇВ, ВУЛ. БОЛСУНОВСЬКА, БУДИНОК 6, ДРУГИЙ ПОВЕРХ, КІМНАТА 3

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):
за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку
за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 20 20 р.

Форма N 1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000		634
первісна вартість	1001		792
накопичена амортизація	1002		158
Незавершені капітальні інвестиції	1005	4 836 702	4 974 148
Основні засоби	1010		
первісна вартість	1011		
знос	1012		
Інвестиційна нерухомість	1015		
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016		
Знос інвестиційної нерухомості	1017		
Довгострокові біологічні активи	1020		
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021		
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022		
Довгострокові фінансові інвестиції:	1030		
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1035	4 790	4 790
інші фінансові інвестиції	1040		
Довгострокова дебіторська заборгованість	1045		
Відстрочені податкові активи	1050		
Гудвіл	1060		
Відстрочені аквізиційні витрати	1065		
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1090		
Інші необоротні активи	1095	4 841 492	4 979 572
Усього за розділом I	1095	4 841 492	4 979 572
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	93 280	161 951
Виробничі запаси	1101		
Незавершене виробництво	1102		
Готова продукція	1103		
Товари	1104	93 280	161 951
Поточні біологічні активи	1110		
Депозити перестраховання	1115		
Векселі одержані	1120		
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125		
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	1130	6 776	361 063
за виданими авансами	1135	224	482
з бюджетом	1136	3	3
у тому числі з податку на прибуток	1140		
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1145		
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1155	176 032	170 986
Інша поточна дебіторська заборгованість	1160	238 055	936 676
Поточні фінансові інвестиції	1165	45 524	61 956
Гроші та їх еквіваленти	1166		
Готівка	1167	45 524	61 956
Рахунки в банках	1170		
Витрати майбутніх періодів	1180		
Частка перестраховика у страхових резервах	1190		
Інші оборотні активи	1195	559 891	1 693 124
Усього за розділом II	1200	5 401 383	6 672 696
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1300	5 401 383	6 672 696
Баланс			

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	130 000	130 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401		
Капітал у дооцінках	1405	512 510	881 979
Додатковий капітал	1410	114 029	120 714
Емісійний дохід	1411	114 029	120 714
Накопичені курсові різниці	1412		
Резервний капітал	1415		
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	702 662	447 86
Неоплачений капітал	1425	(104 437)	(104 430)
Вилучений капітал	1430	(1 008 016)	(1 008 016)
Інші резерви	1435		
Усього за розділом I	1495	346 748	468 108
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500		
Пенсійні зобов'язання	1505		
Довгострокові кредити банків	1510		
Інші довгострокові зобов'язання	1515		587
Довгострокові забезпечення	1520		
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521		
Цільове фінансування	1525		
Благодійна допомога	1526		
Страхові резерви	1530		
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531		
резерв збитків або резерв належних виплат	1532		
резерв незароблених премій	1533		
інші страхові резерви	1534		
Інвестиційні контракти	1535		
Призовий фонд	1540		
Резерв на виплату джек-поту	1545		
Усього за розділом II	1595		587
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600		
Векселі видані	1605		
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610		83
товари, роботи, послуги	1615	2 187	2 47 ^e
розрахунками з бюджетом	1620	24	
у тому числі з податку на прибуток	1621		
розрахунками зі страхування	1625		
розрахунками з оплати праці	1630		
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	4 094 532	5 114 200
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	24 631	44 757
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645		
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650		
Поточні забезпечення	1660		255
Доходи майбутніх періодів	1665		
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670		
Інші поточні зобов'язання	1690	933 261	1 042 192
Усього за розділом III	1695	5 054 635	6 204 301
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700		
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800		
Баланс	1900	5 401 383	6 672 696

Керівник

Головний бухгалтер

Криворучко В.А.

Посада не передбачена

¹ Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

Підприємство ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЛІНТЕР"
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2021	01	01
38901599		

за ЄДРПОУ

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за _____ рік _____ 20 20 р.

Форма N 2

Код за ДКУД

1801003

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	648 699	1 636 074
Чисті зароблені страхові премії	2010		
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(326 074)	(814 280)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070		
Валовий:			
прибуток	2090	322 625	821 794
збиток	2095	()	()
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105		
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110		
Інші операційні доходи	2120		90
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121		
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122		
Адміністративні витрати	2130	(4 720)	(3 179)
Витрати на збут	2150	(3 801)	(5 779)
Інші операційні витрати	2180	(255)	(4)
Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181		
Витрат від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182		
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	313 849	812 922
збиток	2195	()	()
Дохід від участі в капіталі	2200		
Інші фінансові доходи	2220	7 158	11 922
Інші доходи	2240	135 614	
Дохід від благодійної допомоги	2241		
Фінансові витрати	2250	(7 339)	(7 298)
Втрати від участі в капіталі	2255	()	()
Інші витрати	2270	(111 185)	()
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275		
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	338 097	817 546
збиток	2295	()	()
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(16)	(20)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	338 081	817 526
збиток	2355	()	()

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	369 469	-354 836
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405		
Накопичені курсові різниці	2410		
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415		
Інший сукупний дохід	2445		
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	369 469	-354 836
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455		
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	369 469	-354 836
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	707 550	462 690

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500		
Витрати на оплату праці	2505		
Відрахування на соціальні заходи	2510		
Амортизація	2515	158	
Інші операційні витрати	2520	8 618	8 962
Разом	2550	8 776	8 962

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	320 867	600 795
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	320 867	600 795
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	1 053.65	562.72
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	1 053.65	562.72
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник

Головний бухгалтер



Криворучко В.А.

Посада не передбачена

Підприємство

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЛІНТЕР"

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2021	01	01
38901599		

за ЄДРПОУ

(найменування)

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

за 20 20 р.

Форма № 3

Код за ДКУД

1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	60 797	230
Повернення податків і зборів	3005		
у тому числі податку на додану вартість	3006		
Цільового фінансування	3010		
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011		
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	1 911 111	2 214 733
Надходження від повернення авансів	3020	526 222	453 619
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025		
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035		
Надходження від операційної оренди	3040		
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045		
Надходження від страхових премій	3050		
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055		
Інші надходження	3095		
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(823 645)	(20 114)
Праці	3105	()	()
Відрахувань на соціальні заходи	3110	()	()
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(30 864)	(5 241)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(28 652)	(3 794)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	()	()
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(2 212)	(1 447)
Витрачання на оплату авансів	3135	(1 032 258)	(2 008 709)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(111 975)	(19 350)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	()	()
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	()	()
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	()	()
Інші витрачання	3190	(3 746)	(431)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	495 642	614 737
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	61 468	
необоротних активів	3205		

Надходження від отриманих: відсотків	3215	1	1
дивідендів	3220		
Надходження від деривативів	3225		
Надходження від погашення позик	3230	4 967	
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235		
Інші надходження	3250		
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	()	()
необоротних активів	3260	()	()
Виплати за деривативами	3270	()	(237 854)
Витрачання на надання позик	3275	(1 383)	()
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	()	()
Інші платежі	3290	()	(266)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	65 053	-238 119
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300		14 513
Отримання позик	3305		
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310		
Інші надходження	3340		431
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	()	(256 922)
Погашення позик	3350	()	()
Сплату дивідендів	3355	(544 080)	(71 615)
Витрачання на сплату відсотків	3360	()	()
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(183)	()
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	()	()
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	()	()
Інші платежі	3390	()	(38 872)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-544 263	-352 465
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	16 432	24 153
Залишок коштів на початок року	3405	45 524	21 371
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410		
Залишок коштів на кінець року	3415	61 956	45 524

Керівник

Головний бухгалтер



Криворучко В.А.

Посада не передбачена

Підприємство

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЛІНТЕР"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

01 01

38901599

Звіт про власний капітал

за _____ рік _____ 20 19 р.

Форма N 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	130 000	867 346	106 214		-14 848	-104 443	-753 684	230 585
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005								
Виправлення помилок	4010								
Інші зміни	4090								
Скоригований залишок на початок року	4095	130 000	867 346	106 214		-14 848	-104 443	-753 684	230 585
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100					817 526			817 526
Інший сукупний дохід за звітний період	4110		-354 836						-354 836
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111		-354 836						-354 836
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112								
Накопичені курсові різниці	4113								
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114								
Інший сукупний дохід	4116								
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200					-100 016			-100 016

Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205								
--	------	--	--	--	--	--	--	--	--

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Відрахування до резервного капіталу	4210								
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215								
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220								
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225								
Внески учасників: Внески до капіталу	4240								
Погашення заборгованості з капіталу	4245			7 815			6		7 821
Включення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260							-254 332	-254 332
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265								
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270								
Емісія частки в капіталі	4275								
Зменшення номінальної вартості акцій	4280								
Інші зміни в капіталі	4290								
Інші зміни в капіталі	4291								
Разом змін у капіталі	4295		-354 836	7 815		717 510	6	-254 332	116 163
Залишок на кінець року	4300	130 000	512 510	114 029		702 662	-104 437	-1 008 016	346 748

Керівник

Головний бухгалтер



Криворучко В.А.

Посада не передбачена

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ

2021 | 01 | 01

Підприємство

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЛІНТЕР"

за СДРПОУ

38901599

(найменування)

Звіт про власний капітал

за _____ рік _____ 20 20 _____ р.

Форма N 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	130 000	512 510	114 029		702 662	-104 436	-1 008 016	346 749
Керигування:									
Зміна облікової політики	4005								
Виправлення псмилок	4010								
Інші зміни	4090								
С-коригований залишок на початок року	4095	130 000	512 510	114 029		702 662	-104 436	-1 008 016	346 749
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100					338 081			338 081
Інший сукупний дохід за звітний період	4110		369 469						369 469
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111		369 469						369 469
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112								
Накопичені курсові різниці	4113								
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114								
Інший сукупний дохід	4116								
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200					-592 882			-592 882

Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205									
--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Відрахування до резервного капіталу	4210								
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215								
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220								
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225								
Внески учасників: Внески до капіталу	4240			6 685			6		6 691
Погашення зборгованості з капіталу	4245								
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260								
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265								
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270								
Зилучення частки в капіталі	4275								
Зменшення номінальної вартості акцій	4280								
Інші зміни в капіталі	4290								
Інші зміни в капіталі	4291								
Разом змін у капіталі	4295		369 469	6 685		-254 801	6		121 359
Залишок на кінець року	4300	130 000	881 979	120 714		447 861	-104 430	-1 008 016	468 108

Керівник

Головний бухгалтер



Криворучко В.А.

Посада не передбачена

**ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛНТЕР»**

Код за ЄДРПОУ 38901599

**ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
ЗА 2020 РІК, СТАНОМ НА 31.12.2020 РОКУ**

1. Загальні відомості
2. Опис економічного становища, в якому функціонує фонд
3. Загальна основа формування звітності
4. Суттєві положення облікової політики
5. Основні припущення, оцінки та судження
6. Розкриття інформації, щодо використання справедливої вартості
7. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах
8. Власний капітал
9. Інформація про операції з пов'язаними особами
10. Умовні зобов'язання
11. Розкриття іншої інформації
12. Політика управління ризиками
13. Управління капіталом
14. Події після звітної дати

Фінансова звітність складається з балансу (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2020 року, звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2020 рік, звіту про рух грошових коштів за 2020 рік, звіту про власний капітал за 2020 рік, приміток до фінансової звітності за 2020 рік. Одиниця виміру фінансової звітності – тис. грн.

1. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ

Основні відомості про Фонд

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛІНТЕР», скорочена назва ПАТ «ЛІНТЕР» (надалі Фонд) засновано як закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд з метою отримання прибутку шляхом здійснення діяльності зі спільного інвестування.

Створено згідно Закону України «Про господарські товариства», «Про цінні папери та фондовий ринок», «Про інститути спільного інвестування», «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг».

Повне найменування	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛІНТЕР»
Зареєстровано в Єдиному державному реєстрі	16.09.2013 номер запису: 1 067 102 0000 019489
Відомості щодо внесення інституту спільного інвестування до ЄДРІСІ	Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №00254 Дата внесення інституту спільного інвестування до ЄДРІСІ 29.10. 2013р.
Реєстраційний код за ЄДРІСІ	13300254
Тип Фонду	Закритий
Вид Фонду	Недиверсифікований
Реєстрація випуску акцій	Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 00929 від 21.03.2016р.
Строк діяльності інвестиційного фонду	До 29.10.2063р.
Поточні рахунки, грн	№ UA793390500000026501005044166 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA343390500000026505012044166 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA743390500000026500006044166 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA073390500000026509007044166 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA893390500000026503003044166 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA943390500000026507009044166 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA843390500000026502004044166

	<p>АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA393390500000026506011044166</p> <p>АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA023390500000026508008044166</p> <p>АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA023390500000026505001044166</p> <p>АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA943390500000026504002044166</p> <p>АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA443390500000026507010044166</p> <p>АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA243390500000026503014044166</p> <p>АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA293390500000026504013044166</p> <p>АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA163805260000002650900554456</p> <p>АТ "КБ "ГЛОБУС", м. Київ МФО 380526 № UA643805260000002650800654456</p> <p>АТ "КБ "ГЛОБУС", м. Київ МФО 380526 № UA153805260000002650700754456</p> <p>АТ "КБ "ГЛОБУС", м. Київ МФО 380526 № UA133805260000002650000454456</p> <p>АТ "КБ "ГЛОБУС", м. Київ МФО 380526 № UA633805260000002650300154456</p> <p>АТ "КБ "ГЛОБУС", м. Київ МФО 380526 № UA143805260000002650200254456</p> <p>АТ "КБ "ГЛОБУС", м. Київ МФО 380526 № UA623805260000002650100354456</p> <p>АТ "КБ "ГЛОБУС", м. Київ МФО 380526</p>
Поточні рахунки, євро	<p>№ UA023390500000026505001044166</p> <p>АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050</p>
Місцезнаходження	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6, другий поверх, кімната №3
Організаційно-правова форма	Інші організаційно-правові форми
Основний вид економічної діяльності	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
Відомості про органи управління	Загальні збори учасників, Наглядова Рада
Голова Наглядової Ради	Шевчук А.С.

Фондом було випущено 130 000 000 простих іменних акцій номіналом 1 гривня.

Станом на 31.12.2020 року було розміщено 320 447 акцій:

Учасники Фонду	кількість акцій	відсоток у СК
«ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ. ЛТД»	320447	100%

Управління активами Публічного акціонерного товариства «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛІНТЕР», здійснює Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДЖЕПІТАЛ» (надалі КУА), згідно Договору про управління активами корпоративного інвестиційного фонду № 090216-КУА від 09.02.2016 року.

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО КОМПАНІЮ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ

Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДЖЕПІТАЛ» є товариством з обмеженою відповідальністю, створеним 14 квітня 2008 року.

Товариство провадить виключну діяльність із спільного інвестування, яка провадиться в інтересах учасників інституту спільного інвестування та за рахунок інституту спільного інвестування шляхом вкладення коштів спільного інвестування в активи інституту спільного інвестування, на що має відповідну ліцензію НКЦПФР на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами), дата прийняття рішення та номер рішення про видачу ліцензії: 19.09.2013 року № 521.

Строк дії ліцензії: 19.09.2013 року - необмежений.

Місцезнаходження Компанії знаходиться: за адресою: 01014, м. Київ, вул.Болсуновська, буд. 6, другий поверх, кімн.8

УЧАСНИКИ ТОВ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДЖЕПІТАЛ»

Станом на 31 грудня 2020 року зареєстрованими учасниками КУА є фізична особа, яка сукупно володіє 100% у Статутному капіталі:

№ з/п	Назва Учасників	Частка в статутному капіталі, грн.	Питома вага в СК, %
1.	Криворучко Володимир Анатолійович, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2594703793	10 025 000,00	100 %
	Разом	10 025 000,00	100

2. ОПИС ЕКОНОМЧНОГО СТАНОВИЩА, В ЯКОМУ ФУНКЦІОНУЄ ФОНД

Несприятливе зовнішнє середовище в країні в умовах складної політичної ситуації, а також світової кризи у зв'язку зі спалахом захворювання COVID 19 через вірус SARS-COV-2 призвів до введення карантину та різного типу обмежень пересування на території багатьох країн, включаючи найпотужніші економіки світу. Це у свою чергу призвело до скорочення активності у певних секторах економіки (особливо у сфері надання послуг), знизило попит на певні товари та послуги та збільшило ризики сповільнення економічного зростання та рецесії у ключових економіках світу зі всіма негативними наслідками.

На показники діяльності Фонду значно впливають не тільки зовнішні фактори, але й складне середовище в країні. Так, в умовах коливання курсу національної валюти, відсутності чинників покращення інвестиційного клімату, відповідного стану економіки та відсутності активних фінансових ринків в країні, визначити та надати надалі оцінку впливу цих факторів на довгострокові результати діяльності та фінансового стану Фонду досить складно та майже неможливо на поточний момент.

Однак, управлінський персонал при складанні фінансової звітності не ідентифікував суттєвої невизначеності, яка могла б поставити під значний сумнів здатність Фонду безперервно продовжувати діяльність, тому використовував у звітному періоді внутрішню політику обачності у своїй діяльності та припущення про безперервність функціонування, як основи для обліку під час підготовки фінансових звітів.

3. ЗАГАЛЬНА ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

3.1 Достовірне подання та відповідність МСФЗ

Фінансова звітність Фонду є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірно подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Фонду для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Концептуальною основою для фінансової звітності Фонду за 2020 рік, що закінчився 31.12.2020 р. є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції, чинній на 01 січня 2020 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства Фінансів України.

Підготовлена Фондом фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

Ця фінансова звітність була складена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі – «МСФЗ») та чинних нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

Фонд являється інвестиційним суб'єктом господарювання оскільки згідно інвестиційної декларації він відповідає наступним критеріям:

- а) отримує кошти від одного або кількох інвесторів з метою надання такому інвесторові (інвесторам) послуг з управління інвестиціями;
- б) зобов'язується перед своїм інвестором (інвесторами), що мета його бізнесу полягає у тому, щоб інвестувати виключно для отримання доходу від збільшення капіталу, інвестиційного доходу або обох видів доходу;
- в) вимірює та оцінює результативність практично всіх його інвестицій на основі справедливої вартості.

3.2. МСФЗ, які прийняті але ще не набули чинності

Наведені нижче стандарти, поправки та інтерпретації до стандартів були випущені, але не вступили в силу:

- Поправки до МСФЗ 10 та МСФЗ 28 «Продаж або внесок активів в угодах між інвестором та його асоційованою організацією або спільним підприємством» - Рада з МСФЗ перенесла дату набуття чинності даних поправок на невизначений термін;
- МСФЗ 17 «Договори страхування» - набуває чинності з 01 січня 2021 року;

Фонд не очікує, що застосування в майбутніх періодах цих стандартів, поправок та інтерпретацій до стандартів матиме суттєвий вплив на її фінансову звітність.

3.3 Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня, складена у тисячах гривень, округлених до цілих тисяч.

3.4 Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність Фонду підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Фонд не міг продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Керівництво Фонду вважає, що суттєвої невизначеності щодо можливості Фонду продовжувати свою діяльність на період, як мінімум 12 місяців з дати подання цієї фінансової звітності, не існує. Нам не відомі фактори, які могли би свідчити про неможливість продовжувати Фондом свою діяльність у майбутньому. Станом на дату звітності ми не маємо намірів припиняти чи суттєво згортати господарську діяльність Фонду.

3.5 Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Фонду затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником Фонду 22 березня 2021 року. Ні учасники Фонду, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

3.6 Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається період з 01 січня 2020 по 31 грудня 2020 року.

4. СУТТЄВІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

4.1 Основа (або основи) оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та оцінки за справедливою вартістю окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінка за справедливою вартістю». Такі методи оцінки використання біржових котирувань або даних про поточну вартість іншого аналогічного за характеру інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

4.2 Основа формування облікових політик

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика Фонду розроблена та затверджена керівництвом Фонду відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

4.3 Інформація про зміни в облікових політиках

Фонд обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій та умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначати категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

4.4 Форма та назва фінансових звітів

Склад комплекту фінансових звітів та назви форм фінансової звітності Фонду відповідають вимогам, встановленим МСБО 1 «Подання фінансових звітів», НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності».

4.5 Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно МСФЗ та НП(С)БО 1 Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методі "функції витрат" або "собівартості реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність. Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів чи виплат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

4.6 Облікові політики щодо фінансових інструментів

4.6.1 Визнання та оцінка фінансових інструментів

Фонд визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі, тоді і тільки тоді коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку, тобто на дату, коли актив або зобов'язання передаються Фондом (припинення визнання інструменту).

Фінансові активи, Фонд класифікує згідно з МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»:

- Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;

- Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Фонд визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

- Фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;

- Фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Фонд оцінює їх за їхньою справедливою вартістю плюс операційні витрати, які безпосередньо належить до придбання або випуску фінансового активу чи фінансового зобов'язання.

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та

б)отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбається з метою одержання договірних грошових потоків і договірні умови фінансового активу генерують грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Облікова політика щодо подальшої оцінки фінансових інструментів розкривається нижче у відповідних розділах облікової політики.

4.6.2 Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з готівки в касі та коштів на поточних та депозитних (короткострокові до 1 року) рахунках у банках.

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості. Інвестиція визначається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше ніж три місяці з дати придбання.

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводяться в національній валюті та в іноземній валюті.

Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активами.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційними курсами Національного банку України (НБУ).

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках в банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації) ці активи можуть бути класифіковані у складі не поточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

4.6.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить депозити, дебіторську заборгованість, у тому числі позики, облігації та векселі.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка.

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Товариство використовує одну чи кілька ставок дисконту, котрі відповідають переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристики, включаючи кредитну якість інструмента, залишок строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюту, в якій здійснюватимуться платежі.

Товариство оцінює станом на кожну звітну дату резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює:

- 12-місячним очікуваним кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;
- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Товариства за договором; і грошовими потоками, які Товариство очікує одержати на свою користь.

Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за

фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання. Згідно МСФЗ 9 при визначенні дефолту в цілях з'ясування ризику настання дефолту Товариство застосовує визначення дефолту, яке відповідає визначенню, використовуваному в цілях внутрішнього управління кредитним ризиком для відповідного фінансового інструмента, а також, якщо це є доцільним, розглядає якісні показники (наприклад, фінансові умови). Однак, при цьому застосовується спростовне припущення про те, що дефолт настає не пізніше, ніж фінансовий актив стане простроченим на 90 днів, якщо Товариство не має обґрунтовано необхідної та підтвердженої інформації, що доводить доцільність застосування критерію з більшою тривалістю прострочення. Визначення дефолту, що використовується в цих цілях, застосовується послідовно до всіх фінансових інструментів, якщо не стане доступною інформація, яка вказує на доцільність застосування іншого визначення дефолту за конкретним фінансовим інструментом.

Товариство може зробити припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент має низький рівень кредитного ризику станом на звітну дату.

У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але не є придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Товариство оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом. Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

Товариство визнає банківські депозити зі строком погашення від чотирьох до дванадцяти місяців з дати фінансової звітності, в разі, якщо дострокове погашення таких депозитів ймовірно призведе до значних фінансових втрат, в складі поточних фінансових інвестицій.

Товариство відносно банківських депозитів має наступну модель розрахунку збитку від знецінення фінансового активу:

- при розміщенні депозиту в банку з високою надійністю (інвестиційний рівень рейтингу uaAAA, uaAA, uaA, uaBBB та банки, що мають прогноз «стабільний», що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР) на дату розміщення коштів резерв збитків розраховується в залежності від строку та умов розміщення (при розміщенні від 1 до 3-х місяців – розмір збитку складає 0%, від 3-х місяців до 1 року – 1% від суми розміщення, більше 1 року – 2%);
- при розміщенні депозиту в банку з більш низьким кредитним рейтингом (спекулятивний рівень рейтингу, що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР) на дату розміщення коштів резерв збитку розраховується у розмірі від 7% до 20% від суми вкладу в залежності в розміру ризиків.

Відносно дебіторської заборгованості у вигляді наданих позик Товариство використовує модель розрахунку збитку з використанням коефіцієнту співвідношення грошового потоку до загального боргу.

Рівень кредитного збитку визначається в залежності від наявності або відсутності факторів, що приведені в таблицях:

Розрахунок кількості балів за факторами ризику

№пп	Фактор	Бал
1	Внутрішній кредитний рейтинг позичальника (своєчасність виконання зобов'язань в минулих періодах)	
2	Перенесення строків погашення заборгованості	
3	Прибуткова/збиткова діяльність позичальника за попередній рік	
	Загальна сума балів	

У разі відсутності – 0 балів, у разі наявності – 1 бал.

В залежності від загальної суми балів визначається рівень кредитного ризику.

Визначення рівня кредитного ризику

Кількість балів	Рівень кредитного ризику
Від 0 до 1	Низький кредитний ризик
Від 1 до 2	Середній кредитний ризик
Більше 2	Високий кредитний ризик

Недоотриманий грошовий потік залежить від рівня кредитного ризику. Чим вище кредитний ризик, тим більше вірогідність та сума недоотриманих грошових потоків.

Розрахунок недоотриманого грошового потоку

Рівень кредитного ризику	Відсоток недоотриманого грошового потоку від загального грошового потоку	Ризик настання дефолту, %	Договірний грошовий потік, грн	Очікувана сума недоотриманого грошового потоку
1	2	3	4	$5=2*3*4$
Низький кредитний ризик	1,5	0,1	За умовами договору	0,0015
Середній кредитний ризик	3,0	0,1	За умовами договору	0,003
Високий кредитний ризик	5,0	0,1	За умовами договору	0,005

Кредитним збитком є теперішня вартість очікуваної суми недоотримання грошового потоку.

4.6.4 Дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість – це фінансовий актив, який являє собою контрактне право отримати грошові кошти або інший фінансовий актив від іншого суб'єкта господарювання.

Дебіторська заборгованість визнається у звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли Фонд стає стороною контрактних відношень щодо цього інструменту. Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

По терміну погашення дебіторська заборгованість ділиться на поточну та довгострокову.

Після первісного визнання, подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за амортизованою собівартістю із застосуванням методу ефективного відсотка.

Поточна заборгованість оцінюється за сумою первісного рахунку-фактури (акту наданих послуг), якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

Якщо є об'єктивне свідчення того, що відбувся збиток від зменшення корисності, балансова вартість активу зменшується на суму таких збитків.

Сума збитків визнається у прибутку чи збитку. Якщо в наступному періоді сума збитку від зменшення корисності зменшується і це зменшення може бути об'єктивно пов'язаним з подією, яка відбувається після визнання зменшення корисності, то попередньо визнаний збиток від зменшення корисності сторнується. Сума сторнування визнається у прибутку чи збитку.

Дебіторська заборгованість може бути нескасовно призначена як така, що оцінюється за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, якщо таке призначення усуває або значно зменшує невідповідність оцінки чи визнання (яку інколи називають «неузгодженістю обліку»), що інакше виникне внаслідок оцінювання активів або зобов'язань чи визнання прибутків або збитків за ними на різних підставах.

Подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

У разі змін справедливої вартості дебіторської заборгованості, що мають місце на звітну дату, такі зміни визнаються у прибутку (збитку) звітного періоду.

4.6.5 Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться боргові цінні папери, які Фонд не має наміру тримати до дати їх погашення у портфелі до погашення.

Після первісного визнання Фонд оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом організатора торгівлі.

Якщо акції мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, при розрахунку вартості активів такі інструменти оцінюються за курсом на основному ринку для цього активу або, за відсутності основного ринку, на найсприятливішому ринку для нього. За відсутності свідчень на користь протилежного, ринок, на якому Фонд зазвичай здійснює операцію продажу активу, приймається за основний ринок або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок.

При оцінці справедливої вартості активів застосовуються методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливую вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних.

Оцінка акцій, що входять до складу активів Фонду та перебувають у біржовому списку організатора торгівлі і при цьому не мають визначеного біржового курсу на дату оцінки, здійснюється з використанням Положення про порядок оцінки вартості чистих активів інвестиційних фондів і взаємних фондів інвестиційних компаній, затвердженого рішенням НЦКПФР 30.07.2013р № 1336 зі змінами та доповненнями та методичних рекомендацій щодо визначення справедливої вартості інструментів капіталу, що знаходяться у складі активів ІСІ, з урахуванням вимог МСФЗ наданих саморегулювальною організацією професійних учасників фондового ринку (УАІБ).

Для оцінки акцій, що входять до складу активів Фонду та не перебувають у біржовому списку організатора торгівлі, та паїв (часток) господарських товариств за обмежених обставин наближеною оцінкою справедливої вартості може бути собівартість. Це може бути тоді, коли наявної останньої інформації недостатньо, щоб визначити справедливую вартість, або коли існує широкий діапазон можливих оцінок справедливої вартості, а собівартість є найкращою оцінкою справедливої вартості у цьому діапазоні.

Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Фонд визначає справедливую вартість за допомогою інших методів оцінки. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юнктури ринків, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юктурі фондового ринку.

Справедлива вартість акцій, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід. Станом на 31.12.2020р. на балансі Фонду таких акцій не має.

4.6.6 Зобов'язання.

Кредиторська заборгованість визнається як зобов'язання тоді, коли Фонд стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти.

Поточні зобов'язання – це зобов'язання, які відповідають одній або декільком із нижченаведених ознак:

Фонд сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;

Фонд не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

Поточні зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань.

Поточну кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Фонд оцінює за сумою первісного рахунку-фактури, умов договору, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

4.7 Облікові політики щодо нематеріальних активів.

Нематеріальні активи оцінюються за собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації. Нематеріальні активи, які виникають у результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

4.7.1 Зменшення корисності нематеріальних активів.

На кожну звітну дату Товариство оцінює, чи є якась ознака того, що корисність активу може зменшитися. Товариство зменшує балансову вартість активу до суми його очікуваного відшкодування, якщо і тільки якщо сума очікуваного відшкодування активу менша від його балансової вартості. Таке зменшення негайно визнається в прибутках чи збитках, якщо актив не обліковують за переоціненою вартістю згідно з МСБО 16. Збиток від зменшення корисності, визнаний для активу в попередніх періодах, Товариство сторнує, якщо і тільки якщо змінилися попередні оцінки, застосовані для визначення суми очікуваного відшкодування. Після визнання збитку від зменшення корисності амортизації основних засобів коригується в майбутніх періодах з метою розподілення переглянутої балансової вартості необоротного активу на систематичній основі протягом строку корисного використання.

4.8 Облікова політика щодо оренди.

Відповідно до МСФЗ 16 суб'єкт господарювання застосовує цей Стандарт до всіх видів оренди, включаючи оренду активів по праву користування в суборенду.

Підставою для визнання операцій оренди в обліку орендаря і орендодавця є договір оренди або суборенди відповідного майна.

З огляду на МСФЗ 16, договір є орендою або містить оренду, якщо він передає право контролювати використання ідентифікованого активу протягом певного періоду в обмін на компенсацію.

Уклавши договір оренди або договір, що містить її компоненти, Фонд за загальним правилом повинна враховувати кожен компонент оренди в договорі як оренду окремо від неорендних компонентів.

Для Фонду передбачається можливість не застосовувати вимоги МСФЗ 16 про визнання, оцінки та подання інформації до:

- короткострокову оренду (в нашому розумінні - на термін менше 12 місяців);
- оренді, по якій базовий актив є малоцінним

Рішення про звільнення, що стосується короткострокової оренди, застосовується по класах базових активів. При цьому рішення про застосування звільнення щодо активів з низькою вартістю може прийматися Фондом по кожному договору оренди окремо. Під класом базових активів мається на увазі група базових активів, аналогічних за своєю природою і порядку використання в діяльності суб'єкта господарювання..

У разі прийняття рішення про застосування будь-якого з двох згаданих звільнень Фонд визнає орендні платежі згідно з нормами МСФЗ 16 - як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди або на іншій систематичній основі. Фонд застосовує іншу систематичну основу, якщо така основа більш точно відображає модель отримання вигоди.

4.9 Облікова політика щодо інших активів та зобов'язань

Забезпечення визнаються, коли Фонд має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) в наслідок минулих подій, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж не можливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

4.10 Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності

4.10.1. Доходи та витрати

Товариство визнає дохід від надання послуг, коли (або у міру того, як) воно задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи обіцяну послугу (тобто актив) клієнтові. Актив передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує контроль над таким активом.

При визначенні вартості винагороди від управління активами Товариство відповідно до МСФЗ 15 використовує метод оцінювання за результатом. До методу оцінювання за результатом належить, зокрема, аналіз виконання, завершеного на сьогоднішній день, оцінки досягнутих результатів. Враховуючи принцип професійного скептицизму для змінної вартості винагороди розрахунок доходу здійснюється на кінець кожного місяця. Результат визначення розміру винагороди по управлінню активами оформлюється актом виконаних робіт, в якому відображається розрахунок (оцінка) досягнутих результатів на звітну дату.

Дохід від продажу фінансових активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;

б) Товариство передало покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активом;

в) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;

г) суму доходу можна достовірно оцінити;

д) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;

та

е) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

право Товариства на одержання виплат за дивідендами встановлено;

є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Товариства;

суму дивідендів можна достовірно оцінити.

Дохід визнається у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Витрати - зменшення активів або збільшення зобов'язань, наслідком якого є зменшення власного капіталу, крім як унаслідок здійснення розподілу держателів вимог до власного капіталу.

Визнання витрат відбувається одночасно з:

(і) первісним визнанням зобов'язання чи збільшенням балансової вартості зобов'язання; або

(іі) припиненням визнання активу чи зменшенням балансової вартості активу.

4.10.2 Витрати за позиками

Витрати за позиками, які не є частиною фінансового інструменту та не капіталізуються як частина собівартості активів, визнаються як витрати періоду.

4.10.3 Операції з іноземною валютою

Операції в іноземній валюті обліковуються в українських гривнях за офіційним курсом обміну Національного банку України на дату проведення операцій.

Монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземних валютах, перераховуються в гривню за відповідними курсами обміну НБУ на дату балансу. Немонетарні статті, які оцінюються за історичною собівартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату операції, немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату визначення справедливої вартості. Курсові різниці, що виникли при перерахунку за монетарними статтями, визнаються в прибутку або збитку в тому періоді, у якому вони виникають.

5. ОСНОВНІ ПРИПУЩЕННЯ, ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ

При підготовці фінансової звітності Фонд здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у керівництва Фонду інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнятись від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що

характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

5.1. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Фонду застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

- подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Фонду;
- відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;
- є нейтральною, тобто вільною від упереджень;
- є повною в усіх суттєвих аспектах.

Під час здійснення судження керівництво Фонду посилається на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

- вимоги в МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання;
- визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у

Концептуальній основі фінансової звітності.

Операції, що не регламентуються МСФЗ Товариством не здійснювались.

5.2. Судження щодо справедливої вартості активів Фонду

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

5.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Керівництво Фонду вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій;

та вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

Як би керівництво Фонду використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати офerti і коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток та збиток.

Використання різних маркетингових припущень та/або методів оцінки також може мати значний вплив на передбачувану справедливу вартість.

5.4 Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

Керівництво Фонду застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з призупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву Фонду фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

5.5 Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

На кожну звітну дату Керівництво Фонду проводить аналіз дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та інших фінансових активів Фонду на предмет наявності ознак їх знецінення. Збиток від знецінення визнається виходячи з власного професійного судження керівництва Фонду за наявності об'єктивних даних, що свідчать про зменшення передбачуваних майбутніх

грошових потоків за даним активом у результаті однієї або кількох подій, що відбулися після визнання фінансового активу.

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Фонд на дату виникнення фінансових активів та на кожну звітну дату визначає рівень кредитного ризику. Фонд визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою собівартістю, у розмірі кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику/для кредитно-знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника.

Кредитний ризик за фінансовим інструментом вважається низьким, якщо фінансовий інструмент має низький ризик настання дефолту, позичальник має потужний потенціал виконувати свої договірні зобов'язання щодо грошових потоків у короткостроковій перспективі, а несприятливі зміни в економічних і ділових умовах у довгостроковій перспективі можуть знизити, але не обов'язково здатність позичальника виконувати свої зобов'язання щодо договірних грошових потоків.

Фінансові інструменти не вважаються такими, що мають низький кредитний ризик лише на підставі того, що ризик дефолту за ними є нижчим, ніж ризик дефолту за іншими фінансовими інструментами Фонду або ніж кредитний ризик юрисдикції, в якій Фонд здійснює діяльність.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовим інструментом просто на підставі того, що він вважався інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Фонд з'ясовує, чи мало місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба у визнанні очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Фонду щодо кредитних збитків.

5.6 Використання ставок дисконтування.

Ставка дисконту – це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. З економічної точки зору, в ролі ставки дисконту є бажана інвестору ставка доходу на вкладений капітал у відповідності з рівнем ризику подібні об'єкти інвестування, або ставка доходу за альтернативними варіантами інвестицій із зіставлення рівня ризику на дату оцінки. Ставка дисконту має визначатися з урахуванням трьох факторів:

- Вартості грошей у часі;
- Вартості джерел, які залучаються для фінансування інвестиційного проекту, які вимагають різні рівні компенсації;
- Фактору ризику або міри ймовірності отримання очікуваних у майбутньому доходів.

Станом на 31.12.2020 середньозважена ставка за портфелем банківських депозитів у національній валюті в банках, у яких не введено тимчасову адміністрацію або не запроваджено ліквідаційну комісію, становила 17.5 % річних. Інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial> розділ “Вартість строкових депозитів за даними статистичної звітності банків України”.

6. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ

6.1 Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю

Фонд здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 та МСФЗ 13 у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовуються ціни закриття біржового торгового дня. У разі відсутності біржових курсів використовується будь-яка відкрита та доступна інформація.

6.2. Вплив періодичних оцінок справедливої вартості на прибуток або збиток

Вплив періодичних оцінок справедливої вартості на прибуток або збиток у звітному періоді:

- витрати від справедливої вартості наданих позик – 7 278 тис.грн.
- фінансовий дохід від дисконтування – 7 157 тис.грн.
- кредитні збитки недотриманого грошового потоку – 255 тис.грн.

6.3. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

Товариство використовує ієрархію справедливої вартості згідно вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості». Цей МСФЗ встановлює ієрархію справедливої вартості, у якій передбачено три рівня вхідних даних для методів оцінки вартості, що використовуються для оцінки справедливої вартості. Ієрархія справедливої вартості встановлює найвищий пріоритет для цін котирування (нескоригованих) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання (вхідні дані 1-го рівня) та найнижчий пріоритет для закритих вхідних даних (вхідні дані 3-го рівня).

Вхідні дані 1-го рівня - це ціни котирування (нескориговані) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання, до яких суб'єкт господарювання може мати доступ на дату оцінки.

Вхідні дані 2-го рівня - це вхідні дані (окрім цін котирування, віднесених до 1-го рівня), які можна спостерігати для актива чи зобов'язання, прямо або опосередковано. До вхідних даних 2-го рівня належать:

- а) ціни котирування на подібні активи чи зобов'язання на активних ринках;
- б) ціни котирування на ідентичні або подібні активи чи зобов'язання на ринках, які не є активними;
- в) вхідні дані, окрім цін котирування, які можна спостерігати для актива чи зобов'язання, наприклад:
 - (i) ставки відсотка та криві дохідності, що спостерігаються на звичайних інтервалах котирування;
 - (ii) допустима змінність; та
 - (iii) кредитні спреди

Вхідні дані 3-го рівня - це вхідні дані для активу чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі. Закриті вхідні дані слід використовувати для оцінки справедливої вартості, якщо відповідних відкритих даних немає, що передбачається в ситуаціях, коли діяльність ринку для актива або зобов'язання на дату оцінки незначна, або її взагалі немає. Отже, закриті вхідні дані мають відображати припущення, які використовували б учасники ринку, встановлюючи ціну на актив або зобов'язання, в тому числі припущення про ризик.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ціни котирування (нескориговані) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання)	2 рівень (вхідні дані, (окрім цін котирування, віднесених до 1-го рівня), які можна спостерігати для активу чи зобов'язання прямо або опосередковано)	3 рівень (вхідні дані для активу чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі)	Усього
	2020	2020	2020	
Дата оцінки	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Грошові кошти на поточному рахунку	61 956			61 956
Інші фінансові інвестиції			4 790	4 790
Поточні фінансові інвестиції			936 676	936 676

6.4. Переміщення між рівнями ієрархії справедливої вартості

У звітному періоді переведень між рівнями ієрархії справедливої вартості не відбувалось.

6.5 Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

(тис. грн.)

	Балансова вартість до переоцінки		Справедлива вартість	
	На 31.12.2020р.	На 31.12.2019р.	На 31.12.2020р.	На 31.12.2019р.
Інші фінансові інвестиції	4 790	4 790	4 790	4 790
Поточні фінансові інвестиції	936 676	238 055	936 676	238 055
Грошові кошти	61 956	45 524	61 956	45 524

7. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЄ СТАТТІ ПОДАНІ У ФІНАНСОВИХ ЗВІТАХ

7.1 Необоротні активи.

7.1.1 Нематеріальні активи

Станом на 31.12.2020 року на балансі Фонду обліковуються нематеріальні активи в сумі 634 тис. грн.

- Фонд має нематеріальний актив в формі права користування (оренда):

- 634 тис.грн. - офісне приміщення за адресою: Україна, 01021, місто Київ, вулиця Болсуновська, будинок 6, поверх 2, кімната 3, згідно Договору оренди приміщення № 010720/П2-3 від 01.07.2020р. строком до 31.12.2022р. (п.10.2 Приміток)

(тис. грн.)

Рахунок	на 31.12.2020р.	на 31.12.2019р.
«Нематеріальні активи» (Рядок 1000 «Звіт про фінансовий стан»):	634	0
<i>Первісна вартість (Рядок 1001 «Звіт про фінансовий стан»)</i>	792	0
<i>Накопичена амортизація (Рядок 1002 «Звіт про фінансовий стан»)</i>	158	0
Всього	634	0

7.1.2 Незавершені капітальні інвестиції

Станом на 31.12.2020 року на балансі Фонду обліковуються незавершені капітальні інвестиції в сумі 4 974 148 тис. грн., які складаються:

- з інвестиційної участі Фонду:
 - Житлово, готельно-офісний комплекс з наземним та підземним паркінгами м.Київ, Наддніпрянське шосе, 2-А у Голосіївському р-ні – 256 279 тис. грн
 - Житловий комплекс по вул.Глибочицькій,43 у Шевченківському р-ні м.Киева – 107 363 тис. грн
 - Реконструкція майнового комплексу під багатоповерхову забудову з вбудованими приміщеннями громадського призначення м.Київ,вул.Електриків у Подільському р-ні – 106 134 тис.грн.
 - Об'єкти житлового та громадського призначення м.Київ, вул.Зарічна,16 – 592 362 тис.грн
 - Житлові будинки з паркінгом м.Київ,вул.Митрополита Липківського,38 у Соломянському р-ні – 465 767 тис.грн.
 - Житлово-офісний комплекс м.Київ, вул.Каховська,60 у Дніпровському р-ні – 4 881 тис.грн.; очікувана здача об'єкту 2 квартал 2021р
 - Громадський, торговельно-офісний, житловий, готельний комплекс з підземним та наземним паркінгами м.Київ, перетин вул.Борщагівської та просп.Повітрофлотського у Шевченківському р-ні – 1 416 979 тис.грн.
 - Багатоповерхові будинки з об'єктами соціально-побутового призначення м.Київ, вул.Петра Радченка,27-29 у Соломянському р-ні – 189 839 тис.грн.
 - Житловий комплекс з об'єктами соціально-побутового призначення м.Київ, 11 мікрорайон житлового масиву Позняки (Дніпровська набережна, 18) у Дарницькому р-ні – 719 199 тис.грн.
 - Торгівельно-офісний та житлово-громадський комплекс м.Київ, просп.Миколи Бажана, 151-б у дарницькому р-ні – 563 877 тис.грн.
 - Об'єкти житлового та громадського призначення м.Київ,вул.Велика Васильківська (Червоноармійська), б.137,б.139 – 11 034 тис.грн
 - Офісно-житловий комплекс з об'єктами соціально-побутового призначення м.Київ, вул.Шолуденко,30 у Шевченківському р-ні – 7 655 тис.грн.
 - Житлові будинки м.Київ,бульв.Дружби Народів, 2 – 516 235 тис.грн.
 - Житлові будинки з паркінгом та вбудовано-прибудованими адміністративними приміщеннями та закладами громадського харчування, благо устроєм та озелененням території за адресом м.Київ, Подільський р-н , вул.Електриків,28 – 16 544 тис.грн.

Згідно умов інвестиційного договору майнові права на приміщення, визначені в Додатку «Перелік приміщень, які передаються у власність Інвестора» виникають одночасно з підписанням цього додатку.

Зокрема права вимагати передачі Інвестору (далі Фонд) вказаних приміщень після прийняття об'єкту в експлуатацію, отримати об'єкти у власність, на оформлення і державну реєстрацію права власності, право на безперешкодне володіння, користування та розпорядження приміщеннями тощо.

Після первісного визнання незавершені капітальні інвестиції відображаються за переоціненою сумою, яка є його справедливою вартістю на дату переоцінки.

Згідно з аналізу ймовірного ринкового діапазону вартості продажу вартість незавершених капітальних інвестицій протягом 2020 року була дооцінена на суму 403 145 тис. грн.

Вартість незавершених капітальних інвестицій протягом 2020 року була уцінена на суму 33 676 тис. грн. в зв'язку з передачею третім особам об'єктів нерухомості, шляхом укладення договорів купівлі продажу нерухомого майна.

Сума 369 469 тис.грн. обліковується у складі капіталу у дооцінках.

Вартість незавершених капітальних інвестицій протягом 2020 року була зменшена на суму 394 771 тис.грн. в зв'язку з надходженням нерухомості від забудовника згідно актів приймання-передачі:

- ТОВ " ТОВ "СПАР-ІНВЕСТ" (код ЄДРПОУ 39933663) згідно Інвестиційного Договору № 01-30/11-16/Д від 30.11.2016р.в розмірі 341 711 тис.грн.,
- ТОВ "Ріверсайд Девелопмент ЛТД" згідно Інвестиційного договору №Р/4 від 18.11.2016 в розмірі 53 060 тис.грн

та збільшена на суму інвестиційних внесків забудовникам 629 521 тис.грн

Повернуто інвестиційних внесків забудовнику в сумі 466 774 тис.грн.

Рахунок	на 31.12.2020р.	на 31.12.2019р.
«Незавершені капітальні інвестиції» (Рядок 1005 «Звіт про фінансовий стан»)	4 974 148	4 836 702
Всього	4 974 148	4 836 702

(тис.грн.)

7.2 Довгострокові фінансові інвестиції

Довгострокових фінансових інвестицій, які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств станом на 31.12.2020р. не має.

Інші фінансові інвестиції станом на 31.12.2020р. становлять 4 790 тис.грн., та складаються з корпоративних прав:

- ТОВ «ДОМОБУДІВЕЛЬНИЙ КОМБІНАТ ОБЛБУД» (код ЄДРПОУ 41153333) – 100 тис.грн.
- ТОВ «ЯРКУС» (код ЄДРПОУ 40794846) – 4 690 тис.грн.

7.3 Дебіторська заборгованість

Залишок дебіторської заборгованості на 31.12.2020р. складає 532 531 тис. грн.:

- 138 705 тис. грн. – ТОВ «ДОМОБУДІВЕЛЬНИЙ КОМБІНАТ ОБЛБУД» (код ЄДРПОУ 41153333) Договір позики № 8/2 від 08.02.2018р. Позика надається до 05.02.2021р.Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2020р. ТОВ «ДОМОБУДІВЕЛЬНИЙ КОМБІНАТ ОБЛБУД» низький. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2020р. становить 209 тис.грн. Ставка дисконтування 17,5%. Сума дисконту за 2020 рік склала 506 тис.грн.
- 30 297 тис.грн. – ТОВ «ЯРКУС» (код ЄДРПОУ 40794846) Договір позики №230418-1/П від 23.04.2018р. Позика надається до 21.04.2021р.Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2020р. ТОВ «ЯРКУС» низький. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2020р. становить 46 тис.грн. Ставка дисконтування 17,5%. Сума дисконту за 2020 рік склала 438 тис.грн.

- 1 984 тис.грн - АТ "ВЕСТЕРОС" (код ЄДРПОУ 42080680) авансові внески згідно договорів купівлі-продажу деривативів.
- 8 880 тис.грн.- ТОВ «БУДІНТРЕЙД» (код ЄДРПОУ 39750402) Фінансування об'єкта будівництва «Громадсько-житловий комплекс з вбудованими приміщеннями та підземним паркінгом на вул.Зарічній,16 у Дарницькому р-ні м.Києва згідно інвестиційного договору №1-СЛ від 10.02.2016р. згідно Інвестиційного договору № 1-СЛ від 10.02.2016р. з метою отримання Фондом у власність приміщень після прийняття об'єкта в експлуатацію та отримання поштової адреси; очікувана задача об'єкту 2 квартал 2022р.
- 12 260 тис.грн. – ТОВ «ДЕОРБУД» (код ЄДРПОУ 40442478). Фінансування об'єкта будівництва «Житлові будинки з паркінгом та вбудовано-прибудованими адміністративними приміщеннями та закладами громадського харчування, благо устроєм та озелененням території за адресом м.Київ, Соломянський р-н , вул.Митрополита Липківського,38 Інвестиційного Договору № 1-ТМ від 20 квітня 2017 р з метою отримання Фондом у власність приміщень після прийняття об'єкта в експлуатацію та отримання поштової адреси; очікувана задача об'єкту 4 квартал 2021р.
- 45 508 тис.грн. – ТОВ «ДЕОРБУД» (код ЄДРПОУ 40442478). Фінансування об'єкта будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-побутового призначення, підземним паркінгом, благоустроєм на бульварі Дружби Народів,2 у Печерському р-ні м.Києва згідно Інвестиційного Договору №210518/ЛІН/ДН2 від 21 травня 2018 р з метою отримання Фондом у власність приміщень після прийняття об'єкта в експлуатацію та отримання поштової адреси; очікувана задача об'єкту 4 квартал 2022р.
- 26 756 тис.грн. - ТОВ «ДЕОРБУД» (код ЄДРПОУ 40442478). Сплата за квартири за адресою бульварі Дружби Народів,2 у Печерському р-ні м.Києва згідно Інвестиційних Договорів; очікувана задача об'єкту 4 квартал 2022р.
- 1 758 тис.грн. – ТОВ «КАТЕРПІЛЛЕР» (код ЄДРПОУ 40099050) Сплата за купівлю-продаж майнових прав об'єкту будівництва за адресою м.Київ, Печерський район, вул.Предславинська,35 згідно договору №СТ/3/111/КВ-30 від 07.05.20230р. Згідно додаткової угоди №1 від 21.05.2020р. строк повернення авансових внесків за купівлю-продаж майнових прав згідно договору №СТ/3/111/КВ-30 від 07.05.20230р. до 30.04.2021р.
- 151 255 тис.грн. –ТОВ «ЛЕНДСТАЙЛ» (код ЄДРПОУ 40230322) Фінансування об'єкта будівництва «Житлові будинки з паркінгом та вбудовано-прибудованими адміністративними приміщеннями та закладами громадського харчування, благо устроєм та озелененням території за адресом м.Київ, Подільський р-н , вул.Електриків,28 згідно договору №1-ОА/ЛІН від09.01.2019р. з метою отримання Фондом у власність приміщень після прийняття об'єкта в експлуатацію та отримання поштової адреси; очікувана задача об'єкту 4 квартал 2023р.
- 67 610 тис.грн. – ТОВ «МЕЛВІКС» (код ЄДРПОУ 33062336) Фінансування об'єкта будівництва «Громадський, торговельно-офісний, житловий, готельний комплекс з підземними та наземними паркінгами на перетині вул.Борщагівської та просп.Повітрофлотського у Шевченківському р-ні м.Києва згідно Інвестиційного Договору №1-МН від 10.02.2017р. з метою отримання Фондом у власність приміщень після прийняття об'єкта в експлуатацію та отримання поштової адреси; очікувана задача об'єкту 3 квартал 2021р.
- 37 260 тис.грн. – ТОВ «СЛАВУТИЧ-ОСОКОРКИ» (код ЄДРПОУ 40378523) Фінансування об'єкта будівництва «Громадський, торговельно-офісний, житловий, комплекс з підземними та на проспекті Миколи Бажана,151-б у Дарницькому р-ні м.Києва згідно Інвестиційного Договору №1-СЛ/2 від 18.04.2017р. з метою отримання Фондом у власність приміщень після прийняття об'єкта в експлуатацію та отримання поштової адреси; очікувана задача об'єкту 4 квартал 2021р.
- 3 000 тис.грн. – ТОВ «ФАРТПРОЕКТ» (код ЄДРПОУ 42934960) Фінансування об'єкта будівництва житлового комплексу з вбудованими та прибудованими громадськими приміщеннями та паркінгом за адресою м.Київ, вул.Багговутівська,16у Шевченківському р-ні згідно Інвест. Договору №1-БГ/ЛІН від 11 листопада 2020р. з метою отримання Фондом у власність приміщень після прийняття об'єкта в експлуатацію та отримання поштової адреси; очікувана задача об'єкту 3 квартал 2023р.
- 1 680 тис.грн. - АТ "ЗНВКІФ "ФОРУМ-КАПІТАЛ" (код ЄДРПОУ 40736412) сплата за квартири по вул.Каховській,60 м.Київ. очікувана задача об'єкту 2 квартал 2021р.

- 5 096 тис.грн - ТОВ «ЯРКУС» (код ЄДРПОУ 40794846) Забезпечувальний авансовий платіж згідно Поперед.дог. №18/06/19-1 купівлі-продажу квартири від 18.06.2019р.; очікувана здача об'єкту 3 квартал 2021р.
- 479 тис.грн - Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки згідно ПКУ р.ХІ ст.266
- 3 тис.грн. –Податок на прибуток згідно ПКУ;

Надані позики оцінюються за їх справедливою вартістю на кожен день перерахування наступного траншу.

У разі видачі безвідсоткової позики справедлива вартість не буде дорівнювати виданої сумі грошових коштів, тому що сума, отримана сьогодні, варто більше тієї ж суми, отриманої завтра. Знецінення грошових коштів в часі пов'язане з можливістю альтернативних інвестицій, інфляцією, нестабільністю економіки, ризиком неповернення грошей.

Для визначення справедливої вартості застосовується дисконтування застосовуючи поточні процентні ставки по аналогічних боргових інструментів (ставка дисконтування).

В момент видачі позики визнаються витрати у вигляді нарахованих відсотків, які являють собою різницю між номіналом грошових коштів і оцінкою фінансового активу на момент видачі траншу.

Справедлива вартість виданих позик станом на 31.12.2020р.

- 138 497 тис. грн. – ТОВ «ДОМОБУДІВЕЛЬНИЙ КОМБІНАТ ОБЛБУД» (код ЄДРПОУ 41153333) Договір позики № 8/2 від 08.02.2018р.
- 30 250 тис.грн. – ТОВ «ЯРКУС» (код ЄДРПОУ 40794846) Договір позики №230418-1/П від 23.04.2018р.

Після первісного визнання Фонд оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка.

Фонд проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу.

Зміни щодо очікуваних кредитних збитків

Резерв під збитки що оцінюється в сумі, яка дорівнює:	31.12.2019	31.12.2020	Причини змін
12-місячним очікуваним кредитним збиткам, В т.ч.: за депозитами; За дебіторською заборгованістю	0	255	За результатами розрахунку
очікуваним кредитним збиткам протягом строку дії за:			
(і) фінансовими інструментами, за якими кредитний ризик зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, але які не є кредитно-знеціненими фінансовими активами В т.ч.: за депозитами; За дебіторською заборгованістю (позики)		255	
(іі) фінансовими активами, що є кредитно-знеціненими на звітну дату (але не є придбаними або створеними кредитно-			

знеціненими активами) В т.ч.: за депозитами; За дебіторською заборгованістю (позики)				
(iii) торговельною дебіторською заборгованістю, договірними активами або дебіторською заборгованістю за орендою, для яких резерв під збитки оцінюється відповідно до параграфу 5.5.15 МСФЗ 9				
фінансових активів, що є придбаними або створеними кредитно-знеціненими фінансовими активами				
Разом:		255		

Станом на 31 грудня 2020 року загальна сума резерву під очікувані кредитні збитки склала 255 тис. грн.

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2020р.	на 31.12.2019р.
«За продукцію, товари, роботи, послуги» (Рядок 1125 «Звіт про фінансовий стан»)	0	0
«Розрахунки за виданими авансами» (Рядок 1130 «Звіт про фінансовий стан»)	361 063	6776
«Розрахунки з бюджетом» (Рядок 1135 «Звіт про фінансовий стан»)	482	224
«Інша поточна дебіторська заборгованість» (Рядок 1155 «Звіт про фінансовий стан»)	170 986	176032
Всього	532 531	183 032

Заборгованості з простроченим строком позовної давності немає.

Станом на 31.12.2020р. на балансі Фонду обліковуються товари на суму 161 961 тис.грн., які складаються із нерухомості, передбаченою для продажу за адресою:

- м.Київ, вул Електриків, 23-Б,Б.9. – 28 441 тис.грн.
- м.Київ, вул Електриків, 23-Б,Б.3 – 18 248 тис.грн
- м.Київ. вул. Дніпровська набережна, б.16-Г– 57 623 тис.грн.
- м.Київ. вул. Дніпровська набережна, б.16-Д – 57 649 тис.грн

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2020р.	на 31.12.2019р.
«Товари» (Рядок 1104 «Звіт про фінансовий стан»)	161 961	93280
Всього	161 961	93 280

7.4 Грошові кошти

Залишок грошових коштів Фонду в національній валюті станом на 31.12.2020 року склав 61 956 тис. грн. (Рядок 1165 «Звіт про фінансовий стан»).

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2020р.	на 31.12.2019р.
«Поточні рахунки в національній валюті»	61 956	45 424
«Інші рахунки у банку в національній валюті» Депозити	0	100
«Поточні рахунки в іноземній валюті»	0	0
Всього	61 956	45 524

Станом на 31.12.2020 року в складі грошових коштів, обліковуються кошти на поточному рахунку в АТ «КРИСТАЛБАНК», МФО 339050. Грошові кошти розміщені у банку, який є надійним.

Відповідно до даних рейтингового агентства ТОВ «Рейтингове агенство «ІВІ-Рейтинг» визначені наступні рейтинги АТ «КРИСТАЛБАНК»:

- Довгостроковий кредитний рейтинг: за АА-, прогноз в розвитку (дата визначення рейтингу 30.09.2020)
- Рейтинг надійності банківських вкладів АТ «КРИСТАЛБАНК» - 5 (дата визначення рейтингу 30.09.2020)

7.5 Фінансові інвестиції

Станом на 31.12.2020 року на балансі Фонду наявні поточні фінансові інвестиції на суму 936 676 тис.грн. які складаються з Форвардних контрактів (деривативів), які належать до категорії, утримувані для продажу. Їх облік ведеться по справедливій вартості, яка станом на 31.12.2020р.є фіксованою ціною форвардних контрактів.

Базовим активом форвардних контрактів є :

- Машиномісця за адресою м.Київ, вул Осокорська,б.2-А у Дарницькому р-ні
- Машиномісця за адресою м.Київ, вул.Велика Васильківська (Червонозоряна), 11-12 у Печерському р-ні
- Житлові приміщення за адресою м.Київ, вул.Зарічне,4-7,4-8,4-9 у Дарницькому р-ні
- Нежитлові приміщення (офіси) за адресою м.Київ, вул.Зарічна,4-7,4-8,4-9 у Дарницькому р-ні
- Житлові приміщення за адресою м.Київ, бульвар Дружби Народів,2 у Печерському р-ні
- Нежитлові приміщення м.Київ, на перетині вул.Борщагівської та просп.Повітрофлотського у Шевченківському р-ні
- Житлові приміщення за адресою м.Київ, вул.Багговутівська,16 у Шевченківському р-ні
- Житлові приміщення за адресом м.Київ, Подільський р-н , вул.Електриків,28

Серед різних способів інвестування зведення об'єктів нерухомості, інвестування через купівлю деривативу (форвардного контракту) є однією з найбільш безпечних форм інвестування.

Форвардний контракт - є цивільно-правовим договором, який засвідчує зобов'язання Забудовника у майбутньому в установлений строк передати майнові права на нерухомість у власність інвестора на визначених умовах (в тому числі — фіксуючи майбутню ціну), а покупець зобов'язується прийняти в установлений строк ці майнові права і сплатити за них ціну, визначену таким договором.

Сам забудовник не є стороною такого Договору а дериватив підписується між Компанією з управління активами що управляє недиверсифікованим венчурним корпоративним інвестиційним Фондом з якого і фінансується будівництво. Отже, форвардний контракт (купівлі-продажу деривативу)

укладається між КУА, яка є Продавцем, та Покупцем (інвестором). КУА продає контракт, відповідно до якого в майбутньому виникнуть зобов'язальні відносини між Забудовником (набуває зобов'язань відносно третьої сторони — юридичної особи-організатора будівництва) та Покупцем. Такий контракт є гарантією Покупця щодо захисту своїх інтересів, адже, доки об'єкт будівництва не буде завершений і не зданий в експлуатацію, Забудовник не має на нього прав, а отже — не має можливості ним розпорядитись на власний розсуд.

Деривативи відносяться до складу фінансових інструментів, основні принципи обліку яких викладені в Міжнародних стандартах фінансової звітності.

Форвардний контракт визнається фінансовим активом або фінансовим зобов'язанням на дату виникнення зобов'язання щодо придбання або продажу предмета контракту.

Вартість форвардного контакту відображається у балансі як актив у покупця і як зобов'язання у продавця.

Деривативи оцінюються та відображаються в балансі за справедливою вартістю.

Зміна вартості деривативів може бути позитивною (якщо від операції з таким інструментом в поточний момент очікується дохід); в такому разі вона збільшує активи підприємства.

Зміна вартості деривативів може бути від'ємною (якщо від операції з ним в поточний момент очікуються збитки); в такому разі вона зменшує активи (або збільшує зобов'язання) підприємства.

Форвардний контракт визнається фінансовим активом або фінансовим зобов'язанням на дату виникнення зобов'язання щодо придбання або продажу предмета контракту.

Фінансові зобов'язання, призначені для перепродажу, і фінансові зобов'язання за похідними фінансовими інструментами (крім зобов'язання за похідним фінансовим інструментом, яке має бути погашеним шляхом передачі пов'язаного з ним інструмента власного капіталу) на кожну наступну після визнання дату балансу оцінюються за справедливою вартістю.

(тис. грн.)

Рахунок	на 31.12.2020р.	на 31.12.2019р.
«Поточні фінансові інвестиції» (Рядок 1160 «Звіт про фінансовий стан»)	936 676	238055
Всього	936 676	238 055

7.6 Довгострокові зобов'язання та забезпечення

Довгострокові зобов'язання та забезпечення на балансі Фонду станом на 31.12.2020 року складають 587 тис.грн. – довгострокові зобов'язання з суборенди ТОВ «А.М.Альфа Груп» (код ЄДРПОУ 40632479) згідно договору оренди №010720/П2-3 від 01.07.2020р. строком до 31.12.2022р.

7.7 Визнання, облік та оцінка поточних зобов'язань та забезпечень

Визнання, облік та оцінка зобов'язань Фонду відповідають вимогам Наказу про облікову політику та вимогам Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 липня 1999 року (зі змінами та доповненнями) та Наказу про облікову політику.

Короткострокові кредити банків, поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями та векселі видані не обліковуються на балансі Фонду станом на 31.12.2020 року.

Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями на 31.12.2020р. – 83 тис.грн.- зобов'язання з суборенди ТОВ «А.М.Альфа Груп» (код ЄДРПОУ 40632479) згідно договору оренди №010720/П2-3 від 01.07.2020р. строком до 31.12.2022р.

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги станом на 31 грудня 2020 р. складає 2 474 тис. грн. Це заборгованість:

- ТОВ "ДЕОРБУД" (код ЄДРПОУ 40442478) за форвардні контракти (деривативи) згідно договорів купівлі продажу – 2 459 тис.грн.

- ТОВ "Інформаційно-депозитарний центр "Глобал" (код ЄДРПОУ 35093607) за депозитарні послуги – 1 тис.грн.
- ДУ "АРІФРУ"(код ЄДРПОУ 21676262) за інформаційні послуги з оприлюдн.регул. інформації від імені учасників фонд.ринку – 1 тис.грн
- ПН Соболева Вікторія Леонідівна (код 2414815708) за нотаріальні послуги – 3 тис.грн.
- ФОП ПАРХОМЧУК АЛЛА СЕРГІЄВНА (код 2803312261) консалтингові послуги згідно Договору про надання послуг №0617/1 від 17.06.2020р. – 9 тис.грн.
- ФОП Пархомчук Юрій Леонідович (код 2725514337) консалтингові послуги згідно Договору про надання послуг №1 від 10.05.2018р. – 1 тис.грн.

Кредиторська заборгованість за розрахунками с бюджетом станом на 31 грудня 2020 р. відсутня.

Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами - зобов'язання за інвестиційними договорами з третіми особами, щодо реалізації житлових об'єктів, які перейдуть у власність Фонду після здачі об'єкта в експлуатацію та оформлення права власності в сумі 5 114 200 тис.грн. за адресою:

- Житлово, готельно-офісний комплекс з наземним та підземним паркінгами м.Київ, Наддніпрянське шосе, 2-А у Голосіївському р-ні; очікувана здача об'єкту 1 кв 2021р.
- Житловий комплекс по вул.Глибочицькій,43 у Шевченківському р-ні м.Киева; очікувана здача об'єкту 2022р.
- Реконструкція майнового комплексу під багатопверхову забудову з вбудованими приміщеннями громадського призначення м.Київ,вул.Електриків у Подільському р-ні; очікувана здача об'єкту 4 квартал 2023р.
- Об'єкти житлового та громадського призначення м.Київ, вул.Зарічна,16; очікувана здача об'єкту 1 кв 2021р.
- Житлові будинки з паркінгом м.Київ,вул.Митрополита Липківського,38 у Соломянському р-ні; очікувана здача об'єкту 4 квартал 2021р.
- Житлово-офісний комплекс м.Київ, вул.Каховська,60 у Дніпровському р-ні очікувана здача об'єкту 2 кв.2021р.
- Громадський, торговельно-офісний, житловий, готельний комплекс з підземним та наземним паркінгами м.Київ, перетин вул.Борщагівської та просп.Повітрофлотського у Шевченківському р-ні. очікувана здача об'єкту 3 квартал 2021р.;
- Офісно-житловий комплекс м.Київ, просп.Перемоги, 5б у Шевченківському р-ні.; введено в експлуатацію.
- Багатопверхові будинки з об'єктами соціально-побутового призначення м.Київ, вул.Петра Радченка,27-29 у Соломянському р-ні.; очікувана здача об'єкту 1 квартал 2021р
- Житловий комплекс з об'єктами соціально-побутового призначення м.Київ, 11 мікрорайон житлового масиву Позняки (Дніпровська набережна, 18) у Дарницькому р-ні р-ні; очікувана здача об'єкту 4 квартал 2021р
- Торгівельно-офісний та житлово-громадський комплекс м.Київ, просп.Миколи Бажана, 151-б у дарницькому р-ні.; очікувана здача об'єкту 4 квартал 2021р
- Об'єкти житлового та громадського призначення м.Київ,вул.Велика Васильківська (Червоноармійська),б.137,б.139; очікувана здача об'єкту 3 кв.2021р.
- Офісно-житловий комплекс з об'єктами соціально-побутового призначення м.Київ, вул.Шолуденко,30 у Шевченківському р-ні; очікувана здача об'єкту 3 кв.2021р.
- Житлові будинки м.Київ,бульв.Дружби Народів,2; очікувана здача об'єкту 4 квартал 2022р.
- Житловий комплекс з вбудованими та прибудованими громадськими приміщеннями та паркінгом за адресою м.Київ, вул.Багговутівська,16у Шевченківському р-ні; очікувана здача об'єкту 3 квартал 2023р.

За період 2020 року Фондом були виплачені дивіденди учаснику Фонду ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ. ЛТД . Місцезнаходження: вул. Анніс Комнініс, 4, Солеа Білдінг, офіс 203, 1060, м. Нікосія, Республіка Кіпр
Реєстраційний номер: HE 330333

Можливість Фонду оголошувати і виплачувати дивіденди підпадає під регулювання чинного законодавства України.

Дивіденди відображаються у фінансовій звітності як розподіл нерозподіленого прибутку в міру їх оголошення.

Згідно Рішення учасника Фонду №2020/02/11/1 від 11.02.2020р. (Протокол №1102/20-HP від 11.02.2020 року) прийнято рішення про виплату дивідендів учасникам Фонду за 1 півріччя 2019 року. Сума нарахованих дивідендів складає 70 000 тис. грн.

Згідно Рішення учасника Фонду №2020/03/04/1 від 04.03 2020р.(Протокол №0503/20-HP від 05.03.2020р року) прийнято рішення про виплату дивідендів учасникам Фонду за 1 півріччя 2019 рік. Сума нарахованих дивідендів складає 72 882 тис. грн.

Згідно Рішення учасника Фонду №2020/03/25/1 від 25.03 2020р.(Протокол №2603/20-HP від 26.03.2020р року) прийнято рішення про виплату дивідендів учасникам Фонду за 2019 рік. Сума нарахованих дивідендів складає 200 000 тис. грн.

Згідно Рішення учасника Фонду №2020/09/10/1 від 10.09.2020р.(Протокол №1009/20-HP від 10.09.2020р року) прийнято рішення про виплату дивідендів учасникам Фонду за 2019 рік. Сума нарахованих дивідендів складає 250 000 тис. грн.

Станом на 31.12.2020р. протягом року сплачено дивідендів в сумі 572 716 тис.грн з урахуванням податку на репатріацію: 544 080 тис.грн. сплата дивідендів, 28 636 тис.грн. податок на репатріацію.

Оподаткування дивідендів здійснено відповідно до норм чинного законодавства.

Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками станом на 31.12.2020р. складає 44 797 тис.грн.

Інші поточні зобов'язання – зобов'язання в сумі 1 042 192 тис.грн. за:

- договорами купівлі-продажу, щодо реалізації житлових об'єктів за адресою м.Київ, вул.Каховська,60 у Дніпровському р-ні , які перейдуть у власність Фонду після здачі об'єкта в експлуатацію та оформлення права власності в сумі 114 574 тис.грн.; м.Київ, очікувана задача об'єкту 2 кв.2021р.
- ПрАТ ХК «КИЇВМІСЬКБУД» (код 23527052) – отримання відшкодування від поручителя – 927 618 тис.грн.:
- 15 676 тис.грн. згідно договору доручення № 01Р від 01.09.17р. Багатоповерхові будинки з об'єктами соціально-побутового призначення м.Київ, вул.Петра Радченка,27-29 у Солом'янському р-ні.; очікувана задача об'єкту 1 квартал 2021р
- 125 720 тис.грн. згідно договору доручення №1-Г від 03.10.2017р. Житловий комплекс по вул.Глибочицькій,43 у Шевченківському р-ні м.Кієва ; очікувана задача об'єкту 2022р.
- 6 517 тис.грн. згідно договору доручення №1-К від 02.10.2017р. Житлово-офісний комплекс м.Київ, вул.Каховська,60 у Дніпровському р-ні очікувана задача об'єкту 2 кв.2021р.
- 773 872 тис.грн. згідно договору доручення б/н від 13.02.2017р. Громадський, торговельно-офісний, житловий, готельний комплекс з підземним та наземним паркінгами м.Київ, перетин вул.Борщагівської та просп.Повітрофлотського у Шевченківському р-ні. очікувана задача об'єкту 3 квартал 2021р.;
- 5 833 тис.грн. згідно договору доручення б/н від 28.02.2018р. Житлово, готельно-офісний комплекс з наземним та підземним паркінгами м.Київ, Наддніпрянське шосе, 2-А у Голосіївському р-ні ; очікувана задача об'єкту 1 кв 2021р.

З метою збільшення обсягу продажу ТОВ «КУА «Будкепітал», яке діє в інтересах та за рахунок ПАТ «ЛІНТЕР» були укладені договори доручення з ПрАТ «ХК «Київміськбуд» (ідентифікаційний номер 23527052. ПрАТ «ХК «Київміськбуд» (Повірений) на підставі Договору доручення від імені та за рахунок ТОВ «КУА «Будкепітал», яке діє в інтересах та за рахунок ПАТ «ЛІНТЕР»(Довіритель) здійснює юридичні дії, направлені на укладання та виконання правочинів

з реалізації нерухомого майна третім особам на умовах, визначених Довірителем. Право власності на Об'єкти у будинку виникне у Довірителя в майбутньому. Довірителю належать майнові права на підставі Інвестиційних договорів з Забудовником. Після укладання Повіреною від імені та за рахунок Довірителя договорів з Покупцями, такі треті особи в порядку та в строки передбачені договором, здійснюють відповідні платежі. Після отримання сум відповідних платежів Повірений перераховує такі суми платежів Довірителю.

Після укладення ТОВ «КУА «Будкепітал», яке діє в інтересах та за рахунок ПАТ «ЛІНТЕР» кінцевих договорів купівлі-продажу з третіми особами, суми відповідних платежів, перерахованих Довірителем Повіреному зменшується на суму підписаних договорів купівлі-продажу. Зобов'язання фонду складаються з отримання сум відповідних платежів від Повіреного по інвестиційним договорам на нерухоме майно, право власності на яке не переоформлено на третіх осіб згідно договорів купівлі-продажу нерухомого майна.

Поточні забезпечення станом на 31.12.2020р. :

- 255 тис.грн. - Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2020р.

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2020р.	на 31.12.2019р.
«Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями» (Рядок 1610 «Звіт про фінансовий стан»)	83	
«Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги» (Рядок 1615 «Звіт про фінансовий стан»)	2474	2187
«Поточна кредиторська заборгованість з бюджетом» (Рядок 1620 «Звіт про фінансовий стан»)	0	24
«Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами» (Рядок 1635 «Звіт про фінансовий стан»)	5114200	4094532
«Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками» (Рядок 1640 «Звіт про фінансовий стан»)	44797	24631
«Поточні забезпечення» (Рядок 1660 «Звіт про фінансовий стан»)	255	0
«Інші поточні зобов'язання» (Рядок 1690 «Звіт про фінансовий стан»)	1042 192	933261
Всього	6 204 001	5 054 635

7.8 Доходи

За період з 01.01.2020 по 31.12.2020 доходи Фонду склали 791 471 тис.грн.

(тис. грн.)

Рахунок	2020р.	2019р.	Примітки
«Чистий дохід від реалізації продукції (товарів,робіт,послуг)» (Рядок 2000 «Звіт про сукупний дохід»)	648 699	1 636 074	Доход від передачі третім особам об'єктів нерухомості, шляхом укладення договорів купівлі продажу нерухомого майна.
«Інші операційні доходи» (Рядок 2120 «Звіт про сукупний дохід»)	0	90	Штрафні санкції від розриву договору с покупцем
«Інші фінансові доходи» (Рядок 2220 «Звіт про сукупний дохід»)	7158	11 922	Дохід від дисконтування дебіторської заборгованості
«Інші доходи» (Рядок 2240 «Звіт про сукупний дохід»)	135614	0	Доход від продажу деривативів (форвардних контрактів)
Всього	791 471	1 648 086	

7.9 Витрати

Витрати Фонду за період з 01.01.2020 по 31.12.2020 рік:

Витрати Фонду	Сума (тис. грн.)	
	2020 р.	2019 р.
Собівартість реалізованої продукції (товарів,робіт,послуг)	326 074	814280
Собівартість реалізованих деривативів (форвардних контрактів)	111 185	0
Фінансові витрати (витрати від справедливої вартості)	7 278	7298
Відсоткові витрати за зобов'язаннями з оренди	61	
Адміністративні витрати:	4 720	3 179
<i>Винагорода депозитарній установі ІСІ</i>	29	17
<i>Винагорода аудиторів ІСІ</i>	28	20
<i>Винагорода оцінювачу майна</i>	28	24
<i>Оренда</i>	0	5
<i>Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки</i>	1 929	1 256
<i>Нотаріальні послуги</i>	669	1060
<i>Розрахунково-касове обслуговування</i>	1 412	402
<i>Витрати пов'язані із забезпеченням діяльності ІСІ</i>	230	33
<i>Винагорода КУА</i>	395	366
Витрати на збут:	3 801	5 779
<i>Винагорода повіреному</i>	3 717	4806
<i>Інші затрати на збут</i>	84	973
Кредитний збиток	255	0

Податок на прибуток	16	20
Разом	453 390	830 560

За період з 01 січня 2020 по 31 грудня 2020 року Фонд отримав прибуток до оподаткування в розмірі 338 097 тис. грн.

Чистий прибуток станом на 31.12.2020р. складає 338 081 тис.грн.

Нараховано дивідендів 592 882 тис. грн.

Нерозподілений прибуток Фонду станом на 31 грудня 2020 року становить 447 861 тис. грн.

7. 10 Звіт про рух грошових коштів за період з 01.01.2020 р. по 31.12.2020 р.

Звіт про рух грошових коштів за звітний період складено за вимогами МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» за прямим методом, згідно з яким розкривається інформація про основні класи валових надходжень грошових коштів чи валових виплат грошових коштів на нетто-основі. У звіті відображений рух грошових коштів від операційної та фінансової діяльності Фонду.

Надходження коштів у розмірі 2 564 566 тис.грн.:

- 60 797 тис. грн. відбулось в результаті реалізації продукції (товарів)
- 1 911 111 тис.грн. надходження авансів від покупців
- 526 222 тис.грн. повернення авансів
- 61 468 тис.грн. попередня оплата за корпоративні права ТОВ "ЛЕНДСТАЙЛ" (код ЄДРПОУ 40230322)
- 1 тис.грн. надходження відсотків по депозиту
- 4 967 тис.грн. надходження від погашення позик

Витрачання грошових коштів у розмірі 2 548 134 тис.грн.:

- 823 645 тис. грн. здійснено в результаті операційної діяльності на оплату придбання деривативів (форвардних контрактів), витрати на утримання товариства
- 1 032 258 тис.грн. авансові платежі по інвестиційним договорам забудовникам
- 30 864 тис.грн. витрачання на оплату податків і зборів
- 111 975 тис.грн. витрачання на повернення авансів від покупців
- 395 тис.грн оплата винагороди КУА
- 3 351 тис.грн. інші витрати на утримання товариства
- 1 383 тис.грн витрачання на надання позик
- 544 080 тис.грн. витрачання на виплату дивідендів
- 183 тис.грн. сплата за оренду приміщення

8. ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

Статутний капітал сформований звичайними акціями та відображається у складі власних коштів.

Додаткові витрати, безпосередньо пов'язані з випуском звичайних акцій і опціонів на акції визнаються з урахуванням оподаткування як зменшення власних коштів. Дивіденди визнаються як розподіл власних коштів.

У разі викупу акцій, визнаних в якості власних коштів, сплачена сума, включаючи витрати, безпосередньо пов'язані з даним викупом, відображається за вирахуванням оподаткування як зменшення власних коштів.

Викуплені акції класифікуються як власні акції, викуплені в акціонерів, і відображаються як зменшення загальної величини власних засобів. Сума, виручена в результаті подальшого продажу або повторного розміщення власних викуплених акцій, визнається як збільшення власних коштів, а прибуток або збиток, що виникають в результаті даної операції, включаються до складу (виключаються зі складу) нерозподіленого прибутку. Сума перевищення справедливої вартості отриманих коштів над номінальною вартістю долі акціонера відображається як емісійний дохід.

	(тис. грн.)	
	Сума (тис. грн.)	
	На 31.12.2020 р.	На 31.12.2019 р.
Зареєстрований капітал	130 000	130 000
Капітал у дооцінках	881 979	512 510
Додатковий капітал	120 714	114 029
Емісійний дохід	120 714	114 029
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	447 861	702 662
Неоплачений капітал	(104 430)	(104 437)
Вилучений капітал	(1 008 016)	(1 008 016)
Власний капітал	468 108	346 748

Статутний капітал Фонду станом на 31 грудня 2020 року становить 130 000 тис. грн.

Протягом 2020 року Фонд розмістив 6 193 простих іменних акцій на суму 6 691 тис.грн.

У разі розміщення акцій за ціною нижче номінальної вартості, різниця між номінальною вартістю та ціною акцій відноситься на збільшення залишку рахунку «Нерозподілені прибутки (збитки)».

У разі розміщення акцій за ціною вище номінальної вартості, сума неоплаченого капіталу зменшується на суму коштів, отриманих і їх оплату у разі номінальної вартості акцій, а отриманий емісійний дохід відображається, як збільшення капіталу.

Сума перевищення справедливої вартості отриманих коштів над номінальною вартістю випущених акцій відображається як емісійний дохід.

Сума «Емісійного доходу» на 31 грудня 2020 рік складає 120 714 тис. грн.

У 2020 році здійснено коригування дооцінки необоротних активів на суму – 369 469 тис.грн. (п.6.5.1 Приміток)

Неоплачений капітал обліковується на балансовому рахунку «46» і станом на 31 грудня 2020 року становить 104 430 тис. грн.

Вартість чистих активів у розрахунку на одну акцію на 31.12.2020 року складає 1 460,80 грн.

9. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОПЕРАЦІЇ З ПОВ'ЯЗАНИМИ ОСОБАМИ

Пов'язаними сторонами вважаються сторони, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснювати суттєвий вплив на прийняття фінансових та операційних рішень іншою стороною.

Операції між пов'язаними сторонами - передбачають передачу ресурсів або зобов'язань, незалежно від стягування плати.

Спільний контроль – зафіксоване угодою розподілення прав контролю.

Пов'язані сторони Фонду включають акціонерів, ключовий управлінський персонал, підприємства, які мають спільних власників та перебувають під спільним контролем, підприємства, що перебувають під контролем ключового управлінського персоналу, а також компанії, стосовно яких у Фонду є істотний вплив.

Інформація про пов'язаних осіб корпоративного фонду
Інформація про учасників та голову наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду

Група	№ з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного фонду *	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі корпоративного фонду, %**	Належність фізичної особи - учасника до суб'єктів, визначених статтею 3 Закону України «Про запобігання корупції», та/або частка державної чи комунальної власності у юридичній особі - учаснику
1	2	3	4	5	6	7
А		Учасники - фізичні особи	немає	немає	немає	
Б		Учасники - юридичні особи				
	1.	ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ. ЛТД	HE 330333	Анніс Комнініс Стріт, буд.4 оф.203, Солеа Білдінг, 2 поверх, індекс 1060, м. Нікосія, Республіка Кіпр	100%	0%
В		Голова наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду				
	1.	Шевчук Анатолій Сергійович	3036911336	паспорт серії АС № 612451, виданий Луцьким МВ УМВС України у Волинській області, 06.11.1999р	0%	Не належить
		Усього:			100%	

*Для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків, повідомили про це відповідний контролюючий орган та мають відмітку в паспорті, зазначаються серія (за наявності) та номер паспорта.
** Розрахунок відсотка здійснюється відносно акцій корпоративного фонду, що перебувають в обігу.

Інформація про пов'язаних фізичних осіб - учасників, які володіють часткою, що становить не менше 20 % статутного капіталу корпоративного інвестиційного фонду

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, корпоративн	Реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника корпоративного фонду, членів її	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ 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 пов'язаної особи, %
-------	--	--	---	---	--	--	--

	ого фонду, членів її сім'ї та інших пов'язаних осіб	сім'ї та інших пов'язаних осіб*				ь	
1	2	3	4	5	6	7	8
	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні

* Для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків, повідомили про це відповідний контролюючий орган та мають відмітку в паспорті, зазначаються серія (за наявності) та номер паспорта.

** Т - торговці цінними паперами, К - компанії з управління активами, Д - Центральний депозитарій, ДУ - депозитарні установи, З - зберігачі активів інститутів спільного інвестування, О - організатори торгівлі, Н - оцінювачі майна, А - аудитори (аудиторські фірми), І - інше господарське товариство (якщо частка особи чи групи пов'язаних з нею осіб у ньому не менше 20 %).

Інформація про пов'язаних юридичних осіб, у яких беруть участь учасники, які володіють часткою, що становить не менше 20 % статутного капіталу корпоративного інвестиційного фонду

N з/п	Повне найменування, код за ЄДРПОУ учасника корпоративного інвестиційного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність ь*	Код за ЄДРПОУ 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, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ. ЛТД НЕ 330333	I	38013456	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "АВІСТО"	Україна, м. Київ, вул.Болсуновська, буд.6, поверх 2, кімната 9.	100%
2.	ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ. ЛТД НЕ 330333	I	38980487	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ОЛЕРОН СТАНДАРТ"	Україна, м. Київ, вул.Болсуновська, буд.6, поверх 2, кімната 3.	100%
3.	ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ. ЛТД НЕ 330333	I	44069139	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФОРСАЙД"	Україна, м. Київ, вул.Болсуновська, буд.6.	50%
4.	ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ. ЛТД НЕ 330333	I	38901599	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЛІНТЕР"	Україна, м. Київ, вул.Болсуновська, буд.6, поверх 2, кімната 3.	100%
5.	ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ. ЛТД НЕ 330333	I	40406890	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЛІБЕРТІ ІНВЕСТ"	Україна, м. Київ, вул.Болсуновська, буд.6, поверх 2, кімната 1.	100%

6.	ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ. ЛТД НЕ 330333	I	35851116	ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ПРОГРЕС» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДЖЕПІТАЛ»	Україна, м. Київ, вул.Болсуновська, буд.6, поверх 2, кімната 8.	100%
----	---	---	----------	---	---	------

* Т - торговці цінними паперами, К - компанії з управління активами, Д - Центральний депозитарій, ДУ - депозитарні установи, З - зберігачі активів інститутів спільного інвестування, О - організатори торгівлі, Н - оцінювачі майна, А - аудитори (аудиторські фірми), І - інше господарське товариство (якщо частка особи чи групи пов'язаних з нею осіб у ньому не менше 20 %).

Інформація про осіб, які володіють не менше 20% статутного капіталу юридичних осіб - учасників, які володіють часткою, що становить не менше 20% статутного капіталу корпоративного інвестиційного фонду

N з/п	Повне найменування, код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи або реєстраційний номер облікової картки платника податків (або серія та номер паспорта)* фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи або паспортні дані фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі учасника корпоративного фонду, %
1	2	3	4	5	6
1.	ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ. ЛТД НЕ 330333	36711120272	Андреус Ясінас	паспорт серії Р № L00010125, виданий 05/11/2020 орган С.Р.М.Д.	45%
2.	ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ. ЛТД НЕ 330333	-----	Джордж Крістофідіс	паспорт серії Р № K00215086, виданий 24/03/2015, орган С.Р.М.Д.	24%
3.	ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ. ЛТД НЕ 330333	-----	Яннакіс Крістофідіс	паспорт серії Р № K00408546, виданий 23.07.2018, орган С.Р.М.Д.	24%

* Для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків, повідомили про це відповідний контролюючий орган та мають відмітку в паспорті, зазначаються серія (за наявності) та номер паспорта.

Інформація про юридичних осіб, у яких корпоративний фонд бере участь

N з/п	Код за ЄДРПОУ корпоративного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ 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 юридичної особи, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	38901599	I	41153333	Товариство з обмеженою відповідальністю «ДБК «ОБЛБУД»	01032, м.Київ, вулиця Жиланська, будинок 75, літера А, офіс 1	10%
2.	38901599	I	40794846	Товариство з обмеженою відповідальністю «ЯРКУС»	03150, м.Київ, вулиця Велика Васильківська, будинок 139	100%

* Т - торговці цінними паперами, К - компанії з управління активами, Д - Центральний депозитарій, ДУ - депозитарні установи, З - зберігачі активів інститутів спільного інвестування, О - організатори торгівлі, Н - оцінювачі майна, А - аудитори (аудиторські фірми), І - інше господарське товариство (якщо частка особи чи групи пов'язаних з нею осіб у ньому не менше 20 %).

Інформація про пов'язаних осіб голови та членів наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду

N з/п	Прізвище, ім'я, по батькові голови та членів наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду та членів його (їх) сім'ї	Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта фізичної особи (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті)	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ 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 у капіталі пов'язаної особи, %
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Шевчук Анатолій Сергійович	3036911336	I	38901599	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО “ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД “ЛІНТЕР”	Україна, 01014, місто Київ, ВУЛИЦЯ БОЛСУНОВ СЬКА, будинок 6, ПОВЕРХ 2, кімната 3.	0%
			I	40694954	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РІЕЛТ ІНВЕСТ МЕНЕДЖМЕНТ»	Україна, 04050, місто Київ, ВУЛИЦЯ СІЧОВИХ СТРІЛЬЦІВ, будинок 77, офіс 702	0%
			I	30310317	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БСД-1"	Україна, 03150, місто Київ, ВУЛИЦЯ ЧЕРВОНОА РМІЙСЬКА, будинок 114	0%
			I	40263782	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СЕЛТІК ТЪО"	Україна, 01014, місто Київ, ВУЛИЦЯ БОЛСУНОВ СЬКА, будинок 6	0%

			I	42093595	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ГАРАНТ КАПІТАЛ»	Україна, 01014, місто Київ, вул.Болсуно вська, будинки 6	9,09%
			I	26426788	САЛОВЕ ТОВАРИСТВО «ГОРОБИНА»	Україна, 08173, Київська обл., Києво- Святошинсь кий р-н, село Ходосівка, ВУЛИЦЯ ПАНАСА МИРНОГО, будинки 2	0%
2.	Йосипенко Сергій Олександро вич	3193920530	I	38901599	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО “ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАН ИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД “ ЛІНТЕР”	Україна, 01014, місто Київ, ВУЛИЦЯ БОЛСУНОВ СЬКА, будинки 6, ПОВЕРХ 2, кімната 3.	0%
3.	Пан Анастасія Володиміри вна	3261211625	I	38901599	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО “ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАН ИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД “ ЛІНТЕР”	Україна, 01014, місто Київ, ВУЛИЦЯ БОЛСУНОВ СЬКА, будинки 6, ПОВЕРХ 2, кімната 3.	0%

* Т - торговці цінними паперами, К - компанії з управління активами, Д - Центральний депозитарій, ДУ - депозитарні установи, З - зберігачі активів інститутів спільного інвестування, О - організатори торгівлі, Н - оцінювачі майна, А - аудитори (аудиторські фірми), І - інше господарське товариство (якщо частка особи чи групи пов'язаних з нею осіб у ньому не менше 20 %).

10. УМОВНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Умовне зобов'язання це:

- а) можливе зобов'язання, яке виникає внаслідок минулих подій і існування якого підтвердиться лише після того, як відбудеться або не відбудеться одна чи кілька невизначених майбутніх подій, не повністю контрольованих суб'єктом господарювання, або
- б) існуюче зобов'язання, яке виникає внаслідок минулих подій, але не визнається, оскільки:
- і) немає ймовірності, що вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, буде необхідним для погашення зобов'язання, або
- ii) суму зобов'язання не можна оцінити достатньо достовірно.

10.1 Операційна середа, податкове законодавство та умови регулювання в Україні

Уряд України продовжує реформу економічної і комерційної інфраструктури в процесі переходу до ринкової економіки. У результаті законодавство, що впливає на діяльність підприємств, продовжує швидко змінюватися. Ці зміни характеризуються неясними формулюваннями, наявністю різних тлумачень і сформованою практикою винесення довільних рішень з боку влади. Інтерпретація керівництвом такого законодавства стосовно діяльності Фонду може бути оскаржена відповідними контролюючими органами. Зокрема, податкові органи займають фіскальну позицію при інтерпретації законодавства і визначенні розміру податків, і в результаті, можливо, що операції та діяльність, які раніше не оскаржувалися, будуть оскаржені.

У період з 01 січня по 31 грудня 2020 року Фондом умовні зобов'язання не нараховувались.

11. РОЗКРИТТЯ ІНШОЇ ІНФОРМАЦІЇ

11.1 Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

Внаслідок ситуації, яка склалась в економіці України, а також як результат економічної нестабільності, що склалась на дату балансу, існує ймовірність того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності Фонду.

Ступінь повернення цих активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Фонду. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Фонду визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу.

11.2 Оренда

Станом на 31.12.2020р. Фонд має в оренді:

- офісне приміщення за адресою: Україна, 01021, місто Київ, вулиця Болсуновська, будинок 6, поверх 2, кімната 3, згідно Договору суборенди приміщення № 010720/П2-3 від 01.07.2020р. строком до 31.12.2022р.

При переході на новий стандарт даного об'єкту оренди Фонд використовувало модифікований ретроспективний метод переходу з датою застосування 01 липня 2020 року. Відповідно до цього методу стандарт застосовується ретроспективно з кумулятивним ефектом від першого застосування стандарту, визнаного на дату першого застосування даного об'єкту оренди, і без перерахунку порівняльної інформації. Актив в формі права користування та зобов'язання тотожні, тож перехід на новий МСФЗ16 «Оренда» не вплинув на власний капітал Фонду на 01.07.2020р.

У момент отримання активу Фонд визнає на балансі одночасно продискантований актив з урахуванням процентної ставки 20% річних (визначена на рівні вартості кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту), яка публікується на сайті Національного банку України) актив і довгострокове зобов'язання з оренди в сумі 792 тис. грн. Амортизація активу на права користування орендою Фонд нараховує із застосуванням прямолінійного методу, за яким місячна сума амортизації визначається діленням вартості, що амортизується, на строк оренди. Для розрахунку процентних витрат за період та виділення поточної частини платежів складено графік розрахунків за весь період оренди (30 місяців) для визначення поточної частини зобов'язань.

Вхідні дані:

Періодів:30

Місячна ставка: 1,42%

Місячний платіж: 31 553,70 грн.

Товариство відображає :

	Сума (тис.грн) на 31.12.2020р.
Первісна вартість актива (продисконтована) у формі права користування (стр.1001)	791
Амортизація активу у формі права користування	158

відповідно до виду базового активу (стр.1002)	
Вартість актива у формі права користування (стр.1000)	634
Довгострокові зобов'язання з оренди (стр.1515)	587
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями (стр.1610)	83
Відсоткові витрати за зобов'язаннями з оренди (стр.2250 ф.2)	61

12 ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ

12.1 Цілі та політика управління ризиками

Керівництво Фонду визнає, що діяльність Фонду пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись у наслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності.

Управління ризиками Фонд здійснює на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: інший ціновий ризик, валютний ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів. Фонд наражатиметься на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції.

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. Серед методів пом'якшення цінового ризику Фонд використовує диверсифікацію активів та дотримання лімітів на вкладення в акції та інші фінансові інструменти з нефіксованим прибутком.

Відсотковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Керівництво усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Фонду, так і на справедливу вартість чистих активів.

У Фонду відсутні активи чутливі до відсоткового ризику.

Ризик ліквідності – ризик того, що Фонд матиме труднощі при виконанні зобов'язань, пов'язаних із фінансовими зобов'язаннями, що погашаються шляхом поставки грошових коштів або іншого фінансового активу.

Фонд здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Фонд аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, а також прогнози потоків грошових коштів від операційної діяльності.

За період з 01 січня 2020 року по 31 грудня 2020 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	ВСЬОГО
Торговельна кредиторська заборгованість	-	15	2 459	-	-	2 474
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	-	-	-	-	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за	-	-	-	-	-	-

розрахунками зі страхування						
Поточна кредиторська заборгованість з оплати праці	-	-	-	-	-	-
ВСЬОГО	-	15	2 459	-	-	2 474

Кредитний ризик – ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, облігації та дебіторська заборгованість.

Основним методом оцінки кредитних ризиків керівництвом Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання. Товариство використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

ліміти щодо боргових зобов'язань за класами фінансових інструментів;

ліміти щодо боргових зобов'язань перед одним контрагентом (або асоційованою групою);

ліміти щодо вкладень у фінансові інструменти в розрізі кредитних рейтингів за Національною рейтинговою шкалою;

ліміти щодо розміщення депозитів у банках з різними рейтингами та випадки дефолту та неповернення депозитів протягом останніх п'яти років.

Станом на 31.12.2020р. в активах Фонду є позики:

- 138 497 тис. грн. – ТОВ «ДОМОБУДІВЕЛЬНИЙ КОМБІНАТ ОБЛБУД» (код ЄДРПОУ 41153333) Договір позики № 8/2 від 08.02.2018р. Позика надається до 05.02.2021р. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2020р. ТОВ «ДОМОБУДІВЕЛЬНИЙ КОМБІНАТ ОБЛБУД» низький. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2020р. становить 209 тис.грн. Ставка дисконтування 17,5%. Сума дисконту за 2020 рік склала 506 тис.грн.
- 30 250 тис.грн. – ТОВ «ЯРКУС» (код ЄДРПОУ 40794846) Договір позики №230418-1/П від 23.04.2018р. Позика надається до 21.04.2021р. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2020р. ТОВ «ЯРКУС» низький. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2020р. становить 46 тис.грн. Ставка дисконтування 17,5%. Сума дисконту за 2020 рік склала 438 тис.грн.

За результатами проведеного аналізу, враховуючи підходи, затвержені Фондом у межах системи управління ризиками, Керівництво прийшло висновку, що з дати первісного визнання по справедливій вартості кредитний ризик вище наведених позичальників є низьким.

Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2020р. разом становить становить 255 тис.грн.

Сума дисконту станом на 31.12.2020р. складає 943 тис.грн.

Для того щоб обмежити ризики, при виборі фінансових інструментів політика Фонду базується на високому рівні контролю з боку працівників Компанії з управління активами з урахуванням вимог чинного законодавства України. Фонд мінімізує ризики диверсифікацій свого інвестиційного портфелю, аналізує фінансові активи перед їх покупкою і відстежує подальшу інформацію про ці активи, вкладаючи більшість своїх інвестицій з високими рейтингами надійності.

13. УПРАВЛІННЯ КАПІТАЛОМ

Фонд здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей:

- Зберегти спроможність Фонду продовжувати свою діяльність так, щоб воно надалі забезпечувало дохід для учасників Фонду та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- Забезпечити належний прибуток учасникам Фонду завдяки встановленню цін на послуги Фонду, що відповідають рівню ризику.

14. ПОДІЇ ПІСЛЯ ЗВІТНОЇ ДАТИ

Дата затвердження річної фінансової звітності Фонду – 22 березня 2021р.

Після звітної дати, а саме 31 грудня 2020 року, не відбулося жодних подій, які справили б істотний вплив на показники фінансової звітності Фонду та вимагають розкриття інформації в примітках до цієї фінансової звітності.

Директор ТОВ «КУА «Буджетапал»



Криворучко В.А.

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ

**ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛІНТЕР»
за 2020 рік**

ЗМІСТ

- 1. Організаційна структура та опис діяльності підприємства**
- 2. Результати діяльності**
- 3. Ліквідність та зобов'язання**
- 4. Екологічні аспекти**
- 5. Соціальні аспекти та кадрова політика**
- 6. Ризики**
- 7. Дослідження та інновації**
- 8. Фінансові інвестиції**
- 9. Перспективи розвитку**

1. ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА ТА ОПИС ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

Найменування: ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО

«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛНТЕР»

Код за ЄДРПОУ 38901599 , скорочена назва ПАТ «ЛНТЕР» (далі – Товариство).

Організаційно-правова форма: Публічне акціонерне товариство

Дата державної реєстрації: 16.09.2013 номер запису: 1 067 102 0000 019489

Статутний капітал: 130 000 000,00 грн.

Органи Товариства

Загальні збори акціонерів Товариства



Наглядова рада Товариства

На даний час управління активами Товариства здійснює Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДЖЕПІТАЛ» (надалі КУА), згідно Договору про управління активами корпоративного інвестиційного фонду № 050814-КУА від 05.08.2014 року, яка має виключче діяльність - управлінням інститутів спільного інвестування, ліцензія НКЦПФР на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами), дата прийняття рішення та номер рішення про видачу ліцензії: від 19.09.2013 року № 521.

Товариство провадить виключну діяльність із спільного інвестування, яка провадиться в інтересах учасників інституту спільного інвестування та за рахунок інституту спільного інвестування шляхом вкладення коштів спільного інвестування в активи інституту спільного інвестування.

Товариство діє згідно Статуту, Регламенту та Інвестиційної декларації.

Напрямами Інвестиційної діяльності є:

- фінансова та страхова діяльність;
- будівництво;
- паливно-енергетичний комплекс, видобувна та переробна промисловість;
- знаки для товарів та послуг;
- операції з нерухомим майном.

Інвестування буде здійснюватися шляхом гридбаня цінних паперів, корпоративних

прав підприємств, що здійснюють діяльність у вищезазначених напрямках, придбання та/або створення нерухомого майна, придбання майнових прав на нерухоме майно, майнових прав на об'єкти інтелектуальної власності. Інвестування може здійснюватися в інші активи дозволені чинним законодавством України.

Активи Товариства можуть складатися з: грошових коштів, у тому числі в іноземній валюті, на поточних та депозитних рахунках, відкритих у банківських установах, банківських металів, об'єктів нерухомості, цінних паперів, визначених Законом України "Про цінні папери та фондовий ринок", цінних паперів іноземних держав та інших іноземних емітентів, корпоративних прав, виражених в інших, ніж цінні папери, формах, майнових прав і вимог, а також інших активів, дозволених законодавством України, з урахуванням обмежень, встановлених Законом України "Про інститути спільного інвестування".

Активи Товариства можуть повністю складатися з коштів, нерухомості, корпоративних прав, прав вимоги та цінних паперів, що не допущені до торгів на фондовій біржі.

До складу активів Товариства можуть входити боргові зобов'язання. Такі зобов'язання можуть бути оформлені вексями, заставними, договорами відступлення права вимоги, позики та в інший спосіб, дозволені законодавством.

Товариство має право надавати кошти у позику. Позики за рахунок коштів Товариства можуть надаватися тільки юридичним особам за умови, що не менш як 10 відсотків статутного капіталу відповідної юридичної особи належить Товариству.

Права вимоги можуть бути залучені виключно до складу активів Товариства та лише за кредитними договорами. Залучення компанією з управління активами до складу активів Товариства прав вимоги за кредитними договорами здійснюється шляхом укладення з банківською установою договорів відступлення права вимоги. Предметом договору відступлення права вимоги може бути право вимоги за кредитним договором, оцінка вартості якого проведена банківською установою з урахуванням ризиків невиконання боржником своїх зобов'язань та була здійснена не пізніше одного місяця до укладання такого договору.

Право вимоги за кредитним договором, укладеним банківською установою з фізичною особою, може бути залучене до складу активів Товариства, якщо сума наданого такої фізичній особі кредиту становить не менше 1500 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі станом на дату укладення такого договору надання кредиту.

До складу активів Товариства може входити іноземна валюта, у тому числі та, що придбана через банки, які мають відповідну ліцензію.

Показники діяльності Фонду відповідають критеріям, що встановлені Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» для середніх підприємств, що становить суспільний інтерес.

За результатами конкурсу з відбору суб'єкта аудиторської діяльності, який має право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес, призначена компанія для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності, а саме - Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Імона – Аудит», код ЄДРПОУ – 23500277.

2. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ

На даний час ПАТ «ЛІНТЕР» є інвестором в наступних проектах (будівництво первинного житла), а саме:

- Житлово, готельно-офісний комплекс з наземним та підземним паркінгами м.Київ, Наддніпрянське шосе, 2-А у Голосіївському р-ні – 256 279 тис. грн
- Житловий комплекс по вул.Глибочицькій,43 у Шевченківському р-ні м.Києва – 107 363 тис. грн
- Реконструкція майнового комплексу під багатоповерхову забудову з вбудованими приміщеннями громадського призначення м.Київ,вул.Електриків у Подільському р-ні – 106 134 тис.грн.
- Об'єкти житлового та громадського призначення м.Київ, вул.Зарічна,16 – 592 362 тис.грн
- Житлові будинки з паркінгом м.Київ,вул.Митрополита Липківського,38 у Соломянському р-ні – 465 767 тис.грн.
- Житлово-офісний комплекс м.Київ, вул.Каховська,60 у Дніпровському р-ні – 4 881 тис.грн.; очікувана здача об'єкту 2 квартал 2021р
- Громадський, торговельно-офісний, житловий, готельний комплекс з підземним та наземним паркінгами м.Київ, перетин вул.Борщагівської та просп.Повітрофлотського у Шевченківському р-ні – 1 416 979 тис.грн.
- Багатоповерхові будинки з об'єктами соціально-побутового призначення м.Київ, вул.Петра Радченка,27-29 у Солом'янському р-ні – 189 839 тис.грн.
- Житловий комплекс з об'єктами соціально-побутового призначення м.Київ, 11 мікрорайон житлового масиву Позняки (Дніпровська набережна, 18) у Дарницькому р-ні р-ні – 719 199 тис.грн.
- Торгівельно-офісний та житлово-громадський комплекс м.Київ, просп.Миколи Бажана, 151-б у дарницькому р-ні – 563 877 тис.грн.
- Об'єкти житлового та громадського призначення м.Київ,вул.Велика Васильківська (Червоноармійська), б.137,б.139 – 11 034 тис.грн
- Офісно-житловий комплекс з об'єктами соціально-побутового призначення м.Київ, вул.Шолуденко,30 у Шевченківському р-ні – 7 655 тис.грн.
- Житлові будинки м.Київ,бульв.Дружби Народів, 2 – 516 235 тис.грн.
- Житлові будинки з паркінгом та вбудовано-прибудованими адміністративними приміщеннями та закладами громадського харчування, благо устроєм та озелененням території за адресом м.Київ, Подільський р-н , вул.Електриків,28 – 16 544 тис.грн.

Загальний інвестиційний заділ ПАТ «ЛІНТЕР» складає більш 220 тис квадратних метрів нерухомості на різних стадіях готовності.

Фінансування проектів на початковій стадії дає змогу збільшити активи Товариства.

В 2020 році зростання оборотних активів ПАТ «ЛІНТЕР» відбулось за рахунок збільшення величини товарних запасів на 396,746 млн.гривень.

Також 2020 році відбулося зменшення оборотних активів (товарних запасів) ПАТ «ЛІНТЕР» на суму 328,066 млн.грн.в зв'язку з передачею третім особам об'єктів нерухомості, шляхом укладення договорів купівлі продажу нерухомого майна.

Найменування об'єкту		На 31.12.2019р.	Надішло за рік	Вибуло за рік	На 31.12.2020р.
Дніпровська Набережна, 16-Г	Млн.грн		171,805	114,182	57,623
	Кол.		14939,60	9928,9	5010,7
Дніпровська Набережна, 16-Д	Млн.грн		169,906	112,256	57,650
	Кол.		14774,4	9761,4	5013,0
Вул.Електриків (Набережно-Рибальська), 23-Б, б.3	Млн.грн	21,483	14,320	17,556	18,248
	Кол.	1760,9	1173,8	1439,0	1495,7
Вул.Електриків, 23-Б (Набережно-Рибальська), б.9	Млн.грн	27,627	38,723	37,909	28,441
	Кол.	2264,1	3174,0	3106,9	2331,2
Вул.Зарічна,б.2, корп.2	Млн.грн	0,557		0,557	
	Кол.	48,9		48,9	
Вул.Зарічна,б.4, корп.2	Млн.грн	1,139		1,139	
	Кол.	99,9		99,9	
Вул.Каховська,б.58	Млн.грн	0,336		0,336	
	Кол.	140,3		140,3	
Вул.Перемоги,б.5-В	Млн.грн	42,137	1,992	44,130	
	Кол.	3075,5	166,4	3241,9	
Итого	Млн.грн	92,381	396,746	328,066	161,961
	Кол.	7389,6	34228,2	27767,2	13850,6

Зменшення товарних запасів шляхом передачі третім особам об'єктів нерухомості характеризує ПАТ «ЛІНТЕР» надійним підприємством, яке чітко виконує свої обов'язки.

ПАТ «ЛІНТЕР» провело заходи щодо оптимізації загальної поточної дебіторської заборгованості.

Фінансові активи оцінюються за їх справедливою вартістю. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу.

За період з 01 січня 2019 по 31 грудня 2020 року Товариство отримало прибуток до оподаткування в розмірі 338,1 млн. грн.

Чистий прибуток станом на 31.12.2020р. складає 338,1 млн.грн.

Нараховано дивідендів 592,1 млн. грн.

Нерозподілений прибуток Товариства станом на 31 грудня 2020 року становить 447,9 млн. грн.

Показник чистого доходу за 2020 рік становить 648,7 млн.грн., валовий прибуток 322,6 млн.грн, показник EBITDA 338,1 млн.грн.

3. ЛІКВІДНІСТЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

ПАТ «ЛІНТЕР» платоспроможна компанія, яка проводить виважену політику щодо управління ліквідністю та робочим капіталом.

За 2020 рік грошовий потік від операційної діяльності склав 495,6 млн. гривень.

4. ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ

Стандарти серії ISO 14000 щодо систем управління навколишнім середовищем одним

із перших кроків встановлюють вимоги до визначення значних (суттєвих) екологічних аспектів на підприємстві або території, тобто їх виявлення та ранжування для подальшого створення та впровадження планів та процедур управління такими аспектами, найбільш суттєвими в кожному конкретному випадку. Згідно з визначенням, наданим у стандартах серії ISO 14000, екологічний аспект – це елемент діяльності об'єкта, продукт або послуга, що може взаємодіяти з навколишнім природним середовищем (НПС). Екологічний вплив об'єкта – це будь-яка зміна НПС, позитивна або негативна, що частково або повністю є результатом діяльності об'єкта, використання продукції або послуги.

Головним чином, при оцінці вагомості екологічних аспектів повинні братися до уваги наступні параметри: небезпечність аспекту для НПС; ризик нанесення шкоди стану довкілля при аварійних або незапланованих ситуаціях; чутливість природного середовища в локальному, регіональному та глобальному аспектах; кількість, масштаби, частота та зворотність аспектів чи впливів; існування та вимоги дійсного природоохоронного законодавства; важливість для керівництва, працівників та зацікавлених сторін.

Діяльність Товариства переважно пов'язана з операціями з нерухомим майном (купівля та продаж). При оцінці вагомості екологічних аспектів даний вид діяльності не завдає шкоди навколишньому середовищу та здоров'ю людей.

5. СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ ТА КАДРОВА ПОЛІТИКА

Кадрова політика на підприємстві в сучасних умовах є складовою стратегії управління персоналом і розвитку підприємства, повинна бути спрямована на реалізацію стратегічних цілей як працівника, так і підприємства, але ПАТ «ЛІНТЕР» не має працівників, тому Товариство не розробляло кадрову політику.

6. РИЗИКИ

Несприятливе зовнішнє середовище в країні в умовах складної політичної ситуації, а також світової кризи у зв'язку зі спалахом захворювання COVID 19 через вірус SARS-COV-2 призвів до введення карантину та різного тигу обмежень пересування на території багатьох країн, включаючи найпотужніші економіки світу. Це у свою чергу призвело до скорочення активності у певних секторах економіки (особливо у сфері надання послуг), знизило попит на певні товари та послуги та збільшило ризики сповільнення економічного зростання та рецесії у ключових економіках світу зі всіма негативними наслідками.

На показники діяльності Товариства значно впливають не тільки зовнішні фактори, але й складне середовище в країні. Так, в умовах коливання курсу національної валюти, відсутності чинників покращення інвестиційного клімату, відповідного стану економіки та відсутності активних фінансових ринків в країні, визначити та надати надалі оцінку впливу цих факторів на довгострокові результати діяльності та фінансового стану Товариства досить складно та майже неможливо на поточний момент.

Однак, управлінський персонал при складанні фінансової звітності не ідентифікував суттєвої невизначеності, яка могла б поставити під значний сумнів здатність Товариства безперервно продовжувати діяльність, тому використовував у звітному періоді внутрішню політику обачності у своїй діяльності та припущення про безперервність функціонування, як основи для обліку під час підготовки фінансових звітів.

Інвестиційна діяльність Товариства здійснюватиметься Компанією з управління активами та пов'язана з проведенням операцій з цінними паперами, іншими активами та фінансовими інструментами. Компанія з управління активами ретельно вивчатиме та аналізуватиме стан економіки відповідного ринку та його учасників, оперативно реагуватиме

на нову інформацію, що здатна вплинути на складові частини або моделі аналізу та прийняття рішень.

Учасники Товариства розуміють існування та природу виникнення ризиків, пов'язаних із діяльністю Товариства та погоджуються з ними.

Ризики, що пов'язані з інвестуванням підпадають під вплив зовнішніх факторів, в тому числі, що пов'язані з:

- світовими фінансовими кризами;
- можливістю дефолту держави за своїми зобов'язаннями;
- банкрутством емітента;
- змінами світової кон'юнктури на товарних та фінансових ринках;
- діями, що підпадають під статус форс-мажорних обставин;
- будь-які операції Фонду пов'язані з ризиком відхилення фактичних результатів діяльності від запланованих.

Управління ризиками є невід'ємною частиною діяльності ПАТ «ЛІНТЕР» і спрямоване на досягнення нею стратегічних цілей.

Одним з найважливіших завдань ПАТ «ЛІНТЕР» є прогнозування, виявлення та оцінювання ризиків, які можуть впливати на діяльність у коротко- та довготривалій перспективі та реалізацію її стратегії. Відповідальність за ризики та управління ними у ПАТ «ЛІНТЕР» належить до сфери діяльності тих осіб, які відповідають за досягнення цілей, пов'язаних з цими ризиками. Оцінка ризиків забезпечує стабільну діяльність підприємства.

Станом на 31.12.2020р. в активах Товариства є позики:

- 138 497 тис. грн. – ТОВ «ДОМОБУДІВЕЛЬНИЙ КОМБІНАТ ОБЛБУД» (код ЄДРПОУ 41153333) Договір позики № 8/2 від 08.02.2018р. Позику надається до 05.02.2021р. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2020р. ТОВ «ДОМОБУДІВЕЛЬНИЙ КОМБІНАТ ОБЛБУД» низький. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2020р. становить 209 тис.грн. Ставка дисконтування 17,5%. Сума дисконту за 2020 рік склала 506 тис.грн.
- 30 250 тис.грн. – ТОВ «ЯРКУС» (код ЄДРПОУ 40794846) Договір позики №230418-1/П від 23.04.2018р. Позику надається до 21.04.2021р. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2020р. ТОВ «ЯРКУС» низький. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2020р. становить 46 тис.грн. Ставка дисконтування 17,5%. Сума дисконту за 2020 рік склала 438 тис.грн.

За результатами проведеного аналізу, враховуючи підходи, затверджені Фондом у межах системи управління ризиками, Керівництво прийшло висновку, що з дати первісного визнання по справедливій вартості кредитний ризик вище наведених позичальників є низьким.

Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2020р. разом становить становить 255 тис.грн.

Сума дисконту станом на 31.12.2020р. складає 943 тис.грн.

Політика та системи управління ризиками регулярно переглядаються з метою відображення змін ринкових умов та умов діяльності ПАТ «ЛІНТЕР», через засоби навчання, стандарти та процедури управління Компанією з управління активами.

7. ДОСЛІДЖЕННЯ ТА ІННОВАЦІЇ

ПАТ «ЛІНТЕР» у своїй діяльності не проводив дослідження у сфері своєї економічної діяльності та не впроваджував інновації.

Товариство провадить свою діяльність у вузькій спеціалізації та користується послугами фахівців, які провадять ліцензійну діяльність з управління активами Товариства, тому дослідження та інновації не провадились Товариством.

8. ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ

Товариство створене з метою отримання прибутку шляхом зазначеним у Інвестиційній декларації, тому ПАТ «ЛІНТЕР» вважав за доцільне придбання інших компаній.

Інвестиційна діяльність ПАТ «ЛІНТЕР» дозволяє інвестувати в корпоративні права, тому Товариство на даний час володіє частками в статутному капіталі наступних підприємств:

N з/п	Код за ЄДРПОУ корпоративного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ 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 юридичної особи, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	38901599	I	41153333	Товариство з обмеженою відповідальністю «ДБК «ОБЛБУД»	01032, м.Київ, вулиця Жилянська, будинок 75, літера А, офіс 1	10%
2.	38901599	I	40794846	Товариство з обмеженою відповідальністю «ЯРКУС»	03150, м.Київ, вулиця Велика Васильківська, будинок 139	100%

Станом на 31.12.2020 року на балансі Товариства наявні поточні фінансові інвестиції на суму 936 676 тис.грн. які складаються з Форвардних контрактів (деривативів), які належать до категорії, утримувані для продажу. Їх облік ведеться по справедливій вартості, яка станом на 31.12.2020р.є фіксованою ціною форвардних контрактів.

Базовим активом форвардних контрактів є :

- Машиномісця за адресою м.Київ, вул Осокорська,б.2-А у Дарницькому р-ні
- Машиномісця за адресою м.Київ, вул.Велика Васильківська (Червонозоряна), 11-12 у Печерському р-ні
- Житлові приміщення за адресою м.Київ, вул.Зарічна,4-7,4-8,4-9 у Дарницькому р-ні
- Нежитлові приміщення (офіси) за адресою м.Київ, вул.Зарічна,4-7,4-8,4-9 у Дарницькому р-ні
- Житлові приміщення за адресою м.Київ, бульвар Дружби Народів,2 у Печерському р-ні
- Нежитлові приміщення м.Київ, на перетині вул.Борщагівської та просп.Повітрофлотського у Шевченківському р-ні
- Житлові приміщення за адресою м.Київ, вул.Багговутівська,16 у Шевченківському р-ні
- Житлові приміщення за адресом м.Київ, Подільський р-н , вул.Електриків,28

Серед різних способів інвестування зведення об'єктів нерухомості, інвестування через купівлю деривативу (форвардного контракту) є однією з найбільш безпечних форм інвестування.

Форвардний контракт - є цивільно-правовим договором, який засвідчує зобов'язання Забудовника у майбутньому в установлений строк передати майнові права на нерухомість у власність інвестора на визначених умовах (в тому числі — фіксуючи майбутню ціну), а покупець зобов'язується прийняти в установлений строк ці майнові права і сплатити за них ціну, визначену таким договором.

Сам забудовник не є стороною такого Договору а дериватив підписується між Компанією з управління активами що управляє недиверсифікованим венчурним пайовим інвестиційним Фондом з якого і фінансується будівництво. Отже, форвардний контракт (купівлі-продажу деривативу) укладається між КУА, яка є Продавцем, та Покупцем (інвестором). КУА продає контракт, відповідно до якого в майбутньому виникнуть зобов'язальні відносини між Забудовником (набуває зобов'язань відносно третьої сторони — юридичної особи-організатора будівництва) та Покупцем. Такий контракт є гарантією Покупця щодо захисту своїх інтересів, адже, доки об'єкт будівництва не буде завершений і не зданий в експлуатацію, Забудовник не має на нього прав, а отже — не має можливості ним розпорядитись на власний розсуд.

9. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Перспективи розвитку ПАТ «ЛІНТЕР» — впровадження нових сучасних проектів.

ПАТ «ЛІНТЕР» орієнтоване своєю ринковою стратегією на інвестиції в будівництво житла «комфорт» класу (ЖК «Міракс», ЖК «Світлопарк», ЖК «Медовий» та інші), але останнім часом активно освоює й такий сегмент житла як наприклад «бізнес» класу (ЖК «Французький квартал 2», «ЖК Манхетен» та інші)

Компанія завжди реагує на попит не лише гнучкою ціновою політикою, а й бере до уваги побажання покупців у розрізі різних сегментів ринку нерухомості.

Тенденції ринку житла — зменшення загальної площі квартир, оптимізація планувальних рішень, «престижність району» та його особливості, інфраструктура, зупинки громадського транспорту, наявність промислових підприємств чи парків.

Так в сегменті «комфорт» було збільшено долю пропозицій по малогабаритним квартирам та квартирам-студіям, оскільки вони користуються активним попитом.

ПАТ «ЛІНТЕР» почало активну співпрацю з банками щодо іпотечного кредитування фізичних осіб.

Інтерес населення до кредитних програм зростає. Кредитні програми розширюють спектр потенційних покупців житлової нерухомості, надають можливість покупцям з невеликим достатком придбати житло.

Директор ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ»

Криворучко В.А.

