

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА  
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», АКТИВИ ЯКОГО  
ПЕРЕБУВАЮТЬ В УПРАВЛІННІ ТОВАРИСТВА З  
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ  
З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ»,  
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ**

Користувачам фінансової звітності  
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ  
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС»,  
АКТИВИ ЯКОГО ПЕРЕБУВАЮТЬ В УПРАВЛІННІ ТОВАРИСТВА З  
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ  
АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ»  
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку  
Українській асоціації інвестиційного бізнесу

**Розділ I Звіт щодо фінансової звітності**

**ДУМКА зі застереженням**

Ми провели аудит річної фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», (надалі - Фонд або АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС»), активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ» (надалі - Товариство або ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ»), яка включає Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2020 року, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2020 рік, Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2020 рік, Звіт про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності за період з 01.01.2020 року по 31.12.2020 року, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в параграфі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, перевірена фінансова звітність АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», активи

якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ», відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду станом на 31 грудня 2020 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (надалі - МСФЗ).

### **Основа для думки із застереженням**

За результатами аудиторської перевірки фінансової звітності АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» за 2020 рік Аудитор зазначає наступне:

- в Примітках до річної фінансової звітності Фонду за 2020 рік інформація щодо операцій з пов'язаними особами Фонду відповідно до вимог МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони» (в редакції від 30.06.2017 року) розкрита не повному обсязі.

На думку аудитора, вказані зауваження не мають всеохоплюючого характеру та не призвели до суттєвого впливу на фінансову звітність Фонду.

Ми провели аудит відповідно до Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» та «Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг», видання 2016 - 2017 років, (МСА), прийнятих в якості Національних стандартів аудиту рішенням Аудиторської палати України № 361 від 08.06.2018 року, для застосування до завдань, виконання яких буде здійснюватися після 01 липня 2018 року та у відповідності до рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Вимог до аудиторського висновку, що подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації про результати діяльності інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компанії з управління активами», що затверджені Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України № 991 від 11.06.2013 року.

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ», згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

### **Ключові питання аудиту**

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Ми визначили, що ключові питання аудиту, про які необхідно повідомити в нашому Звіті, відсутні.

## **Інша інформація**

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація є інформацією, яка міститься у Звітності до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку за 2020 рік, у Поясненнях управлінського персоналу, у Положеннях Фонду.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту.

Ми можемо зазначити про адекватність системи бухгалтерського обліку, процедур внутрішнього аудиту, внутрішнього контролю та систем управління ризиками в Товаристві.

### **Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності**

Не змінюючи нашої думки щодо фінансової звітності, звертаємо увагу на те, що АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» здійснює свою діяльність в умовах фінансово-економічної та політичної кризи. В результаті нестабільної ситуації в Україні діяльність Фонду супроводжується ризиками.

Світова пандемія коронавірусної хвороби (COVID-19) та запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію її подальшого поширення в Україні, зумовили виникнення додаткових ризиків діяльності суб'єктів господарювання.

Управлінський персонал не ідентифікував суттєвої невизначеності, яка могла б поставити під значний сумнів здатність Фонду безперервно продовжувати діяльність, тому використовував припущення про безперервність функціонування Фонду, як основи для обліку під час підготовки фінансових звітів, не враховуючи зростаючу невизначеність, пов'язану із зміною економічної ситуації та песимістичними прогнозами розвитку світової та національної економіки. Суттєвих суджень управлінського персоналу щодо зміни облікових оцінок через вплив пандемії COVID-19 та запровадження карантинних і обмежувальних заходів на невизначеність оцінки та розкриття у фінансовій звітності Фонду інформації, пов'язаної з відповідними обліковими оцінками, ця фінансова звітність не містить.

Передбачити масштаби впливу ризиків на майбутню діяльність Фонду на даний момент з достатньою достовірністю неможливо. Тому, надана аудиту фінансова звітність АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» не містить коригувань, які могли би бути результатом таких ризиків. Вони будуть відображені у фінансовій звітності, як тільки будуть ідентифіковані і зможуть бути оцінені.

## **Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність**

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

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, за необхідності, питання, пов'язані з безперервністю діяльності, та використовуючи принцип припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Фонд чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом складання фінансової звітності Фонду.

## **Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності**

Метою нашого аудиту є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку.

Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди ідентифікує суттєве викривлення, якщо таке існує.

Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності з іншими викривленнями, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та дотримуємось професійного скептицизму протягом всього аудиту.

Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо та виконуємо аудиторські процедури щодо таких ризиків, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для забезпечення підстав для висловлення нашої думки. Ризик невиявлення суттєвих викривлень внаслідок шахрайства є вищим, ніж ризик невиявлення суттєвого викривлення в результаті помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні упущення, неправильне трактування або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- отримуємо розуміння системи внутрішнього контролю, яка має значення для аудиту, з метою розробки аудиторських процедур, які є прийнятними за даних обставин, але не з метою висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю Товариства;

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і пов'язаних з ними розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

- доходимо висновку щодо прийнятності застосування управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок про те, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Фонду продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити діяльність Фонду на безперервній основі.

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

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

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

## Розділ II Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

Основні відомості про **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС»** наведені в Таблиці 1.

Таблиця 1

№ з/п	Показник	Значення
1	Повне найменування	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС»
2	Скорочене найменування	АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС»
3	Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
4	Код за ЄДРПОУ	41810329
5	Основні види діяльності за КВЕД - 2010	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
6	Номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців та дата проведення державної реєстрації	Номер запису в Єдиному державному реєстрі: 1 074 102 0000 071837 Дата проведення державної реєстрації: 14.12.2017 року

7	Тип, вид та клас Фонду	Закритий, недиверсифікований, венчурний
8	Дата, номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ	Свідоцтво про внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ № 00588 від 09.02.2018 року
9	Реєстраційний код за ЄДРІСІ	13300588
10	Термін, на який створено Фонд	До 09 лютого 2048 року
11	Місцезнаходження	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. , другий поверх, кімната №10

Назва АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС», його організаційно-правова форма господарювання та види діяльності відповідають Статуту та відображені в Статуті достовірно.

У звітному періоді зміни до установчих документів АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» (Статуту, Регламенту та Інвестиційної декларації) не вносилися.

Рішенням засідання Наглядової ради АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС» від 13 березня 2020 року (протокол № 13/03-1) головою Наглядової ради Фонду було обрано Кузьменко Олександр Петрович з 13 березня 2020 року.

Управління активами АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» здійснює Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ», згідно Договору про управління активами корпоративного інвестиційного фонду № 020318-КУА від 02.03.2018 року.

Відповідно до рішення єдиного акціонера від 01 липня 2020 року (рішення №0107/20) Фондом було змінено адресу свого місцезнаходження, а саме: з адреси: 01021, м. Київ, Кловський узвіз, буд. 5, нежиле приміщення №2, літера «А», кімната №3 на адресу: 01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6 другий поверх, кімната №10. Договір суборенди приміщення № 010720/П2-7 від 01.07.2020 року з ТОВ «А.М.АЛЬФА ГРУП» зі строком дії договору до 31.12.2022 року.

Основні відомості про **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ»** наведено в Таблиці 2.

Таблиця 2

№ з/п	Показник	Значення
1	Повне найменування Товариства	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ»
2	Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
3	Код за ЄДРПОУ	35851116
4	Види діяльності за КВЕД-2010	66.30 Управління фондами
5	Місцезнаходження юридичної особи	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6, поверх 2, кімната 8.
6	Керівник	Криворучко Володимир Анатолійович

	реєстраційний номер облікової картки платника податків 2594703793
--	---

Назва Товариства, його організаційно-правова форма господарювання та види діяльності відповідають Статуту та відображені достовірно.

**Щодо можливості (спроможності) Фонду безперервно здійснювати свою діяльність протягом найближчих 12 місяців**

Припущення про безперервність діяльності розглядається аудитором у відповідності до МСА 570 «Безперервність діяльності» (переглянутий) як таке, що Фонд продовжуватиме свою діяльність у близькому майбутньому, не маючи ні наміру, ні потреби ліквідуватися або припиняти її. Фінансова звітність Фонду підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності. Управлінський персонал Товариства планує вживання заходів для покращення показників діяльності та подальшого розвитку Фонду.

Аудитором отримані прийнятні аудиторські докази щодо доречності використання управлінським персоналом Товариства припущення про безперервність діяльності Фонду при складанні фінансової звітності. Використовуючи звичайні процедури та згідно аналізу фінансового стану Фонду ми не знайшли доказів про порушення принципів його функціонування.

Не вносячи додаткових застережень до цього висновку, звертаємо увагу на те, що в Україні існує невпевненість щодо можливого майбутнього напрямку внутрішньої економічної політики, нормативно-правової бази та розвитку політичної ситуації. Ми не маємо змоги передбачити можливі майбутні зміни у цих умовах та їх вплив на фінансовий стан, результати діяльності та економічні перспективи Фонду.

**Щодо відповідності прийнятої управлінським персоналом Товариства облікової політики вимогам законодавства про бухгалтерський облік та фінансову звітність та МСФЗ.**

Концептуальною основою фінансової звітності АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО).

Принципи побудови, методи і процедури застосування облікової політики Фонду, здійснюються згідно Наказу ТОВ «КУА БУДКЕПІТАЛ» «Про затвердження облікової політики згідно з МСФЗ» № 04/01/20/ФЕН від 04 січня 2020 року. Бухгалтерський облік Фонду автоматизований та ведеться за допомогою комп'ютерної програми 1С: Бухгалтерія, версія 8.

Облікова політика Фонду в періоді, який перевірявся, визначає основні засади ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності з дотриманням основних принципів та забезпеченням методів оцінки та реєстрації господарських операцій, які передбачені Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999 року зі змінами та доповненнями (надалі Закон № 996) та Міжнародними стандартами фінансової звітності.

Облікова політика АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» розкриває основи, стандарти, правила та процедури обліку, які використовуються при веденні обліку та складанні звітності відповідно до МСФЗ. Облікова політика встановлює принципи визнання та

оцінки об'єктів обліку, визначення та деталізації окремих статей фінансової звітності Фонду.

### Інформація про активи, зобов'язання та чистий прибуток (збиток)

#### **Інформація щодо видів активів**

Загальний розмір активів АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ», станом на 31.12.2020 року складає 3 098 615 тис. грн.

#### **Нематеріальні активи, незавершені капітальні інвестиції та основні засоби**

Станом на звітну дату на балансі Фонду не обліковуються: основні засоби, інвестиційна нерухомість, довгострокова дебіторська заборгованість та інші необоротні активи.

За результатами аудиту на підставі даних первинних документів, реєстрів аналітичного та синтетичного обліку встановлено, що на балансі АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» станом на 31 грудня 2020 року обліковуються нематеріальні активи, до складу яких включено: права користування об'єктом оренди згідно Договору суборенди приміщення № 010720/П2-7 від 01.07.2020 року (зі строком дії договору до 31.12.2022 року) за залишковою вартістю на суму 634 тис. грн., первісна вартість яких складає 792 тис. грн., а накопичена амортизація – 158 тис. грн.

Згідно вимог МСФЗ 16 «Оренда», Фонд детально відображає в обліку всю інформацію щодо довгострокових договорів оренди, а саме: активи у формі права користування окремо від інших активів, зобов'язання з оренди окремо від інших зобов'язань, амортизацію активів у формі права користування відповідно до виду базового активу, відсоткові витрати за зобов'язаннями з оренди, балансову вартість активів у формі права користування на кінець звітного періоду відповідно до виду базового активу. Інформація щодо довгострокових договорів оренди розкрита Фондом в Примітках до річної фінансової звітності.

Станом на 31 грудня 2020 року на балансі Фонду обліковуються незавершені капітальні інвестиції за справедливою вартістю в сумі 2 082 877 тис. грн., які складаються із інвестиційної участі Фонду у будівництві офісно-житлових комплексів та житлового будинку у м. Києві. Сума дооцінки капітальних інвестицій 179 747 тис. грн. обліковується у складі капіталу у дооцінках. Протягом звітного періоду Фондом були придбані капітальні інвестиції на суму 597 572 тис. грн. та відбулося зменшення капітальних інвестицій у зв'язку з поверненням інвестиційних внесків забудовників на суму 204 128 тис. грн. і розірванням договорів купівлі-продажу майнових прав з ПрАТ "ХК "Київміськбуд" (код ЄДРПОУ 23527052) на суму 17 690 тис. грн.

Інформація щодо незавершених капітальних інвестицій та перелік офісно-житлових комплексів наведений Фондом у Примітках до фінансової звітності.

### **Запаси**

Станом на 31.12.2020 року на балансі Фонду обліковуються товари на суму 21 803 тис. грн., які складаються із нерухомості, передбаченою для продажу, що відповідає первинним документам та даним аналітичного та синтетичного обліку. Перелік нерухомості, передбаченою для продажу, наведений Фондом у Примітках до фінансової звітності.

### **Фінансові інвестиції**

Станом на 31.12.2020 року на балансі Фонду обліковуються довгострокові фінансові інвестиції (інші фінансові інвестиції) у сумі 274 942 тис. грн. та складаються з корпоративних прав товариств з обмеженою відповідальністю (резидентів України), перелік яких наведено в Примітках до річної фінансової звітності за 2020 рік в розділі 7.1 «Довгострокові фінансові інвестиції».

Станом на 31.12.2020 року на балансі Фонду поточні фінансові інвестиції обліковуються за вартістю придбання у сумі 197 119 тис. грн. і складаються з форвардних контрактів, котрі належать до категорії: утримувані для продажу. Їх облік ведеться за справедливою вартістю, яка станом на кінець звітного періоду є фіксованою ціною форвардних контрактів. Базовим активом форвардних контрактів є нежитлові приміщення, перелік яких наведено Фондом у п.7.7. Приміток до фінансової звітності;

### **Дебіторська заборгованість**

Загальна сума дебіторської заборгованості АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» на звітну дату складає 495 965 тис. грн., що відповідає первинним документам та даним бухгалтерського обліку.

Станом на кінець звітного періоду на балансі Фонду обліковується в сумі 95 751 тис. грн. дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами, яка включає заборгованість з інвестиційної участі Фонду в об'єкти будівництва. Перелік об'єктів будівництва наданий Фондом у Примітках до фінансової звітності.

Станом на 31.12.2020 року на балансі Фонду обліковується дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом у сумі 13 тис. грн., яка виникла в результаті переплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Станом на 31.12.2020 року на балансі Фонду обліковується інша поточна дебіторська заборгованість в сумі 400 201 тис. грн., до якої віднесено заборгованість з авансового внеску за депозитарні послуги в сумі 15 тис. грн., заборгованість зі сплати ЄСВ грудень 2020р. в сумі 3 тис. грн., заборгованість з часткової оплати форвардних контрактів в сумі 4 646 тис. грн., заборгованість за виданими позиками в сумі 395537 тис. грн. Після первісного визнання Фонд оцінював видані позики за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективної відсоткової ставки. Для визначення амортизованої собівартості дебіторської заборгованості за виданими позиками Фондом здійснювалось дисконтування заборгованості із застосуванням поточної процентної ставки (ставки дисконтування). Станом на 31.12.2020 року Фондом був нарахований резерв очікуваних кредитних збитків щодо виданих позик у сумі 595 тис. грн., що зменшує іншу поточну дебіторську заборгованість, яка обліковується у рядку 1155 Балансу (400796 тис. грн. - 595 тис. грн.).

Станом на 31.12.2020 року на балансі Фонду не обліковується дебіторська заборгованість за розрахунками за товари, роботи, послуги дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків, дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів.

Прострочена дебіторська заборгованість станом на 31.12.2020 року відсутня.

*На думку аудитора, бухгалтерський облік поточної дебіторської заборгованості відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку. Інформація щодо дебіторської заборгованості розкрита Фондом в Примітках до річної фінансової звітності.*

### **Грошові кошти**

Залишок грошових коштів Фонду в національній валюті на поточних рахунках в АТ «КРИСТАЛБАНК» (МФО 339050) станом на 31.12.2020 року склав 25 275 тис. грн., що відповідає банківським випискам та даним, відображеним в фінансовій звітності Фонду.

### **Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття**

Станом на 31.12.2020 року на балансі Фонду не обліковуються необоротні активи, утримувані для продажу..

*Станом на 31.12.2020 року вартість активів Фонду у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року збільшилась на 579 645 тис. грн. Збільшення вартості активів відбулося в основному за рахунок збільшення поточної дебіторської заборгованості за виданими авансами і іншої поточної дебіторської заборгованості.*

*На думку Аудитора, розкриття інформації за видами активів подано в фінансовій звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС» за 2020 рік в цілому достовірно та повно відповідно до вимог Міжнародних Стандартів фінансової звітності, чинного законодавства України щодо визнання, оцінки та класифікації активів.*

### **Інформація щодо видів зобов'язань**

Загальний розмір зобов'язань АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ», станом на 31.12.2020 року складає 2 592 863 тис. грн.

### **Визнання, облік та оцінка зобов'язань Фонду**

Аудиторами досліджено, що визнання, облік та оцінка зобов'язань Фонду в цілому відповідають вимогам Облікової політики на 2020 рік 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).

Станом на 31 грудня 2020 року на балансі Фонду обліковуються інші довгострокові зобов'язання в сумі 587 тис. грн. за договором суборенди приміщення № 010720/П2-7 від 01.07.2020 року з ТОВ «А.М.АЛЬФА ГРУП» (код ЄДРПОУ 40632479) зі строком дії до 31.12.2022 року. Після визнання активу у вигляді права користування майном та проведених розрахунків було визначено та відображено довгострокове зобов'язання з оренди. Порівняно з даними на початок 2020 року станом на 31.12.2020 року залишок інших довгострокових зобов'язань збільшився на 587 тис. грн..

Короткострокові кредити банків, поточна кредиторська заборгованість за розрахунками зі внутрішніх розрахунків, за розрахунками з учасниками, за розрахунками з бюджетом, за розрахунками з бюджетом, за розрахунками з оплати праці, за розрахунками зі страхування на балансі Фонду станом на 31 грудня 2020 року не обліковуються.

Станом на 31 грудня 2020 року на балансі Фонду обліковується поточна кредиторська заборгованість за розрахунками за товари, роботи, послуги в сумі 22 тис. грн., яка включає заборгованість за агентські, інформаційні та нотаріальні послуги.

Станом на 31 грудня 2020 року на балансі Фонду обліковується поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями в сумі 83 тис. грн., яка включає зобов'язання з оренди ТОВ «А.М.АЛЬФА ГРУП» (код ЄДРПОУ 40632479) згідно договору суборенди приміщення №010720/П2-7 від 01.07.2020 року зі строком дії до 31.12.2022 року.

На кінець звітного періоду на балансі Фонду обліковується поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами в сумі 2 518 023 тис. грн., до якої включені зобов'язання Фонду 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.

Станом на 31 грудня 2020 року на балансі Фонду обліковуються інші поточні зобов'язання в сумі 74 148 тис. грн., до якої включено відшкодування від поручителя ПрАТ «ХК «Київміськбуд» у сумі 74 136 тис. грн. та винагорода повіреного поручителя ПрАТ «ХК «Київміськбуд» у сумі 12 тис. грн. за договорами доручення. Інформація про ці зобов'язання розкрита Фондом в Примітках до річної фінансової звітності.

Прострочена кредиторська заборгованість станом на 31.12.2020 року відсутня.

На думку аудиторів, бухгалтерський облік поточної кредиторської заборгованості відповідає первинним документам та даним реєстрів бухгалтерського обліку. Інформація щодо зобов'язань розкрита Фондом в Примітках до річної фінансової звітності.

*Станом на 31.12.2020 року розмір зобов'язань Фонду у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року збільшився на 731 971 тис. грн.. Збільшення розміру зобов'язань відбулося за рахунок збільшення розміру поточної кредиторська заборгованість за одержаними авансами, поточної кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями, інших довгострокових зобов'язань.*

*На думку Аудитора, розкриття інформації за видами зобов'язань подано в фінансовій звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС» за 2020 рік в цілому достовірно та повно відповідно до вимог Міжнародних Стандартів фінансової звітності та чинного законодавства України.*

## **Розкриття інформації щодо фінансових результатів**

### **Доходи**

Відображення доходів в бухгалтерському обліку Фонду здійснюється на підставі

первинних документів: актів виконаних робіт (послуг), виписок банку, розрахункових відомостей та інших первинних документів, передбачених статтею 9 Закону № 996. За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані відображені в оборотно-сальдових відомостях, наданих аудиторам стосовно доходів Фонду за 2020 рік в цілому відповідають первинним документам.

За результатами діяльності у 2020 році Фондом отримано доходів на загальну суму 389 431 тис. грн., а саме:

- чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) в сумі 47 305 тис. грн., до складу якого включено доходи від передачі третім особам об'єктів нерухомості, шляхом укладення договорів купівлі - продажу нерухомого майна;

- інші фінансові доходи в сумі 7 561 тис. грн., до складу якого включено доходи від дисконтування дебіторської заборгованості;

- інші доходи від продажу деривативів (форвардних контрактів) на суму 334 565 тис. грн..

Сума доходу Фонду за 2020 рік збільшилась у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року на 368 498 тис. грн.

На думку аудиторів, бухгалтерський облік сукупного доходу АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» в усіх суттєвих аспектах ведеться у відповідності до норм Міжнародного стандарту фінансової звітності 15 «Дохід від договорів з клієнтами», який застосовується з 01 січня 2018 року.

### **Витрати**

Загальний розмір витрат АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ», станом на 31.12.2020 року складає 120 477 тис. грн., що у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року збільшено на суму 8 743 тис. грн.

На думку аудиторів, облік витрат Фонду ведеться в цілому відповідно до норм МСБО.

Бухгалтерський облік витрат Фонду за 2020 рік здійснюється на підставі первинних документів. За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані, які відображено в оборотно-сальдових відомостях, наданих аудиторам щодо витрат Фонду, в цілому відповідають даним фінансової звітності АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» за 2020 рік.

За 2020 рік загальна сума витрат Фонду склала 120 477 тис. грн. До складу витрат віднесено:

- Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) - об'єктів нерухомості в сумі 38 958 тис. грн.

- Адміністративні витрати в сумі 1 765 тис. грн., з них: винагорода депозитарній установі ІСІ в сумі 20 тис. грн.; винагорода Товариству в сумі 450 тис. грн.; винагорода аудиторів ІСІ в сумі 23 тис. грн.; винагорода оцінювачу майна в сумі 37 тис. грн., нотаріальні послуги в сумі 329 тис. грн.; винагорода наглядовій раді

в сумі 151 тис. грн.; оренда приміщення в сумі 3 тис. грн., податки в сумі 136 тис. грн., та витрати, пов'язані із забезпеченням діяльності ІСІ в сумі 616 тис. грн.

- Інші операційні витрати в сумі 595 тис. грн., з них: нарахування резерву під очікувані кредитні збитки в сумі 595 тис. грн. та курсові різниці в розмірі 888 тис. грн.

- Витрати на збут в сумі 1 824 тис. грн., з них: витрати винагороди повіреному, витрати на рекламу в сумі 1 824 тис. грн.

- Фінансові витрати в сумі 4 475 тис. грн. - собівартість реалізованих деривативів (форвардних контрактів) в сумі 4 414 тис. грн., відсоткові витрати за зобов'язаннями з оренди в сумі 61 тис. грн.

- Інші витрати в сумі 72 860 тис. грн. - собівартість реалізованих деривативів(форвардних контрактів).

Витрати з податку на прибуток в 2020 році склали 0 тис. грн.

Сума витрат Фонду за 2020 рік збільшилась у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року на 114 015 тис. грн.

Таким чином, за результатами своєї діяльності за 2020 рік з урахуванням доходів отриманих та витрат, понесених, АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ», отримало чистий прибуток в сумі 268 954 тис. грн.

У 2020 року здійснена дооцінка необоротних активів на суму - 179 747 тис. грн..

Таким чином, сукупний дохід АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» за 2020 рік дорівнює 448 701 тис. грн..

У 2020 році за Рішеннями єдиного учасника Турчинова С.В., згідно Протоколу: №02-07/2020 від 01.07.2020 року, було нараховано дивіденди за 2019 рік єдиному учаснику Фонду Турчинову С.В. в сумі 14 200 тис. грн.. Рішенням засідання Наглядової ради №0207/20 від 02.07.2020 року визначено порядок сплати дивідендів. Заборгованості по сплаті нарахованих дивідендів на звітну дату у Фонду не має.

Станом на 31 грудня 2020 року нерозподілений прибуток Фонду становить 268 964 тис. грн.

Аудитори вважають, що Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2020 рік в усіх суттєвих аспектах повно і достовірно відображає величину і структуру доходів та витрат Фонду. Інформація щодо видів доходів та витрат, а також щодо нарахування та сплати дивідендів розкрита Фондом у Примітках до річної фінансової звітності за 2020 рік.

На думку аудиторів, фінансові звіти Фонду відображають справедливо і достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду станом на 31 грудня 2020 року, його фінансові результати у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

#### **Інформація щодо Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом).**

Інформація про грошові потоки Фонду надає користувачам фінансових звітів змогу оцінити спроможність Фонду генерувати грошові кошти та їх еквіваленти, а

також оцінити потреби суб'єкта господарювання у використанні цих грошових потоків.

Фонд не має залишків грошових коштів, які утримуються і є недоступними для використання, не має невикористаних запозичених коштів, що є наявними для майбутньої операційної діяльності і для погашення зобов'язань інвестиційного характеру, до яких існують будь-які обмеження щодо використання.

Залишок грошових коштів та їх еквівалентів станом на 31.12.2020 року на рахунках АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» у АТ «КРИСТАЛБАНК» складає 25 275 тис. грн.

### *Інформація до Звіту про власний капітал (зміни у власному капіталі)*

#### **Власний капітал**

За даними Балансу (Звіту про фінансовий стан) власний капітал Фонду станом на 31 грудня 2020 року складає суму 505 752 тис. грн.

Власний капітал АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» складається із зареєстрованого Статутного капіталу в розмірі 130 000 тис. грн., капіталу у дооцінках в розмірі 231 788 тис. грн., Нерозподіленого прибутку в розмірі 268 964 тис. грн., Неоплаченого капіталу в розмірі 125 000 тис. грн..

Вилученого капіталу на балансі Фонду станом на 31.12.2020 року не має.

*На думку аудиторів, розмір та структура власного капіталу АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» станом на 31 грудня 2020 року в усіх суттєвих аспектах відображені у фінансовій звітності Фонду достовірно. Розкриття інформації про зміни у складі власного капіталу Фонду протягом 2020 року наведено в Примітках до фінансової звітності та Звіті про власний капітал відповідно до Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 1 «Подання фінансової звітності», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 січня 2009 року (зі змінами та доповненнями).*

### **«Звіт про інші правові та регуляторні вимоги»**

#### **Статутний капітал**

Зареєстрований статутний капітал станом на 31 грудня 2020 року становить 130 000 000,00 грн. (сто тридцять мільйонів грн.00 коп.), поділений на 130 000 000 (сто тридцять мільйонів) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 1 (одна) гривня кожна.

Відповідно до статті 3 Статуту АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» ( в редакціях від 13.03.2018 року і від 01.07.2020 року) для забезпечення діяльності Фонду створено початковий статутний капітал у розмірі 5 000 000 гривень (п'ять мільйонів грн.00 коп.). Згідно даних банківської виписки ПАТ «БАНК ВОСТОК» від 13.12.2017 року внесок початкового статутного капіталу становить 5 000 000 (п'ять мільйонів) гривень 00 коп..

Аудитор зазначає, що розмір статутного капіталу відповідає установчим документам і початковий капітал повністю сформовано виключно грошовими коштами єдиного учасника фонду.

Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку 05.12.2017 року (свідоцтво № 001431) зареєстровано випуск акцій АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС» на загальну суму 5 000 000,00 грн. (п'ять мільйонів грн.00 коп.), номінальною вартістю 1 (одна) гривня кожна, простих іменних 5 000 000 (п'ять мільйонів) штук; форма існування акцій – бездокументарна.

13 березня 2018 року єдиним учасником Фонду - Турчіновим Сергієм Вікторовичем прийнято рішення №4 щодо збільшення статутного капіталу на суму 125 000 тис. грн..

Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку 16.04.2018 року (свідоцтво № 001481) зареєстровано випуск акцій АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС» на загальну суму 130 000 000,00 грн. (сто тридцять мільйонів грн.00 коп.), номінальною вартістю 1 (одна) гривня кожна, простих іменних 130 000 000 (сто тридцять мільйонів) штук; форма існування акцій – бездокументарна.

Протягом 2018 року відбулось первісне розміщення Фондом 5 000 000 простих іменних акцій на загальну суму 5 000 тис. грн., що підтверджено відповідними первинними документами. Номінальна вартість розміщених акцій становить 5 000 тис. грн..

Неоплачений капітал станом на 31 грудня 2020 року складається з 125 000 000 штук нерозміщених простих іменних акцій та становить 125 000 тис. грн., що відповідає даним первинних документів та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Станом на 31.12.2020 року сума «Додаткового капіталу» («Емісійного доходу») Фонду становить 0 (нуль) тис. грн..

Протягом 2018 -2020 років Фонд не здійснював викуп акцій, що підтверджується первинними документами.

Вилученого капіталу станом на 31 грудня 2020 року на балансі Фонду не має.

Протягом 2020 року Фондом здійснена дооцінка необоротних активів на суму 179 747 тис. грн. Станом на 31 грудня 2020 року капітал у дооцінках становить 231 788 тис. грн.

*Аудитори зазначають про відповідність розміру статутного капіталу АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» статутним документам. Частка держави в статутному капіталі Фонду відсутня.*

*На думку аудиторів, формування та сплата статутного капіталу Фонду в усіх суттєвих аспектах відповідає вимогам чинного законодавства.*

### **Щодо вартості чистих активів**

**Дотримання вимог нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування**

АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ», у своїй діяльності дотримується вимог нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів.

Вартість чистих активів Фонду станом на 31.12.2020 року становить 505 752 тис. грн., що відповідає підсумку розділу I пасиву Балансу Фонду на вказану дату.

Активи Фонду становлять 3 098 615 тис. грн., з них: необоротні активи – 2 358 453 тис. грн. та оборотні активи – 740 162 тис. грн.

Зобов'язання Фонду становлять 2 592 863 тис. грн.

Власний капітал становить 505 752 тис. грн.

Слід зазначити, що розмір активів Фонду відповідає мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством. Вимоги нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів Фондом дотримуються.

### Склад та структура активів, що перебувають в портфелі Фонду

Відповідність складу та структури активів, що перебувають у портфелі ІСІ, вимогам законодавства, що висуваються до окремих видів ІСІ.

Інформація про вартість чистих активів у розрахунку на одну акцію АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ», який визначається діленням вартості чистих активів фонду (тис. грн.) на кількість акцій, що знаходяться в обігу (штук) становить 101,15 грн. (505 752 тис. грн. / 5 000 тис. штук).

### Склад та структура активів, що перебувають в портфелі Фонду

Таблиця 3

Активи ІСІ	Сума (тис. грн.)	Частка в загальній балансовій вартості активів (%)
Інвестиції в цінні папери (похідні цінні папери)	197 119	6,36
Інвестиції в об'єкти нерухомого майна для продажу	2 105 314	67,94
Грошові кошти на поточному та/або депозитному рахунках	25 275	0,82
Інші фінансові інвестиції	274 942	8,87
Дебіторська заборгованість	495 965	16,01
<b>Усього</b>	<b>3 098 615</b>	<b>100</b>

На думку аудитора, склад та структура активів Фонду відповідає вимогам діючого законодавства та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі вимогам «Положення про склад і структуру активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 10 вересня 2013 року № 1753 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 01 жовтня 2013 року за № 1689/24221, що висуваються до даного виду ІСІ.

### Про суми витрат відшкодованих за рахунок активів Фонду

Дотримання вимог законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ІСІ

На думку аудитора, витрати відшкодовані за рахунок активів Фонду, відповідають вимогам діючого законодавства та нормативних документів НКЦПФР, в тому числі «Положенню про склад та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням НКЦПФР № 1468 від 13.08.2013 року.

## **Відповідність розміру активів ІСІ мінімальному обсягу активів, встановленому законом**

Аудитори підтверджують, що розмір активів АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ», відповідає мінімальному обсягу активів, встановленому законом.

## **Про ступінь ризику ІСІ**

Відповідно до «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженого Рішенням НКЦПФР від 01.10.2015 року № 1597 по венчурним фондам такий розрахунок не здійснюється.

Інформація щодо системи управління ризиками розкрита Фондом у Примітках до фінансової звітності за 2020 рік.

## **Система внутрішнього аудиту (контролю)**

Єдиним Учасником ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ» 20 грудня 2019 року (Наказ № 3-ВА) було затверджено Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю) у новій редакції. Положення є внутрішнім нормативним документом і розроблене згідно з вимогами законодавства України про регулювання ринку цінних паперів і ринку фінансових послуг та Рішення НКЦПФР Про затвердження Положення про особливості організації та проведення внутрішнього аудиту (контролю) в професійних учасниках фондового ринку № 996 від 19.07.2012 року (зі змінами та доповненнями).

Згідно наказу Товариства №3-018 від 01.08.2017 року з 01 серпня 2017 року по 06 листопада 2020 року на посаді внутрішнього аудитора був Брагін Володимир Миколайович, який наказом Товариства № 3-018 від 06.11.2020 року звільнений з посади у зв'язку з припиненням трудового договору за угодою сторін.

Згідно наказу Товариства №3-30 від 06.11.2020 року на посаду внутрішнього аудитора призначено Сутягіну Ярославу Олегівну, яка є внутрішнім аудитором і станом на 31.12.2020 року.

Аудитор зазначає, що в Товаристві існує система внутрішнього аудиту, необхідна для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилок. Ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства (МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності») аудитором не виявлено.

## **Стан корпоративного управління**

На виконання вимог Закону України «Про інститути спільного інвестування» № 5080-IV від 05.07.2012 року (зі змінами та доповненнями), ст. 6, 7 Статуту АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» Фондом з метою захисту законних прав і інтересів своїх учасників, були створені наступні органи управління :

- Загальні збори учасників;
- Наглядова рада.

Загальні збори учасників є вищим органом управління АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС». До складу Наглядової ради входить Голова та два члени Наглядової ради.

Станом на 31.12.2020 року Головою Наглядової ради АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС» є Кузьменко Олександр Петрович.

Функції виконавчого органу для Фонду реалізує ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ» відповідно до Договору про управління активами № 020318-КУА від 02.03.2018 року.

### Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін згідно МСБО 24

Відповідно до вимог МСБО 24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони» та МСА 550 «Пов'язані сторони» ми звертались до управлінського персоналу із запитом щодо надання списку пов'язаних осіб та, за наявності таких осіб, характеру операцій з ними.

Згідно МСФЗ, пов'язаними сторонами вважаються: підприємства, що знаходяться під контролем або значним впливом інших осіб; підприємства або фізичні особи, що прямо або опосередковано здійснюють контроль Фондом або суттєво впливають на його діяльність, а також близькі члени родини такої фізичної особи.

За даними, наданими аудитором управлінським персоналом, станом на 31.12.2020 року пов'язаними сторонами Фонду є:

### Інформація про учасників та голову наглядової ради (представника єдиного учасника-юридичної особи) 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	
А		Учасники - фізичні особи				
		Турчинів Сергій Вікторович	2720810692	Паспорт серії ТГ № 147526, виданий Печерським РВ ГУ ДМС України, 02.03.2013р.	100%	Не належить
Б		Учасники - юридичні особи	немає	немає	немає	

В		Голова наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду				
	1.	Кузьменко Олександр Петрович	2708213831	паспорт з безконтактним електронним носієм № 003283923, дата видачі 23.04.2019, орган що видав 3232	0%	Не належить
		Усього:			100%	

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

N з/п	Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, членів її сім'ї та інших пов'язаних осіб	Реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника корпоративного фонду, членів її сім'ї та інших пов'язаних осіб*	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 псв'язаної особи, %
1	2	3	4	5	6	7	8
	Турчінов Сергій Вікторович	2720810692	I	41810329	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФЕНІКС"	Україна, м. Київ, вул.Болсуновська, буд.6, поверх 2, кімната 10	100%

**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*	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
--	---	---	---	---	---	---

**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 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
	-----	----	---	----	---

**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.	41810329	I	34963693	ТОВ «СПЕЦСТРОЙСТАНДАРТ»	01054, м.Київ, ВУЛИЦЯ ДМИТРІВСЬКА, будинок 33-35, ЛІТЕРА "Б,В"	50%
2.	41810329	I	39716927	ТОВ «СТАРВЕСТ»	02166, м.Київ, ВУЛИЦЯ МАРШАЛА ЖУКОВА, будинок 30, квартири 81	50%
3.	41810329	I	42590677	ТОВ «ТАУЕРГ ГРУПП»	01011, м.Київ, ВУЛИЦЯ ПАНАСА МИРНОГО, будинок 11	11%
4.	41810329	I	32856514	ТОВ «УКРЖИТЛОБУД»	01030, м.Київ, ВУЛИЦЯ БОГДАНА ХМЕЛЬНИЦЬКОГО, будинок 16-22	40%
5.	41810329	I	42771532	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АТРИА БУД"	Україна, 08301, Київська обл., місто Бориспіль, ВУЛИЦЯ ЗАПОРІЗЬКА, будинок 12	10%
6.	41810329	I	43897506	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЕРЕСТЕЙСЬКА	Україна, 04112, місто Київ, вул.Парково-Сирецька, будинок 4-В	100%

				НЕРУХОМІСТЬ'		
7.	41810329	I	42510387	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІ СТЮ "ДЕВЕЛОПЕР КО"	Україна, 03057, місто Київ, ВУЛИЦЯ ОЛЕКСАНДРА ДОВЖЕНКА, будинок 18	75%

**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 капіталі пов'язаної особи, %
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Кузьменко Олександр Петрович	2708213831	I	41810329	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФЕНІКС"	Україна, м. Київ, вул.Болсунівська, буд.6, поверх 2, кімната 10	0%
			I	35789703	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МОНОЛІТ БУД ІНВЕСТ"	Україна, м. Київ, вул.Болсунівська, буд.6, поверх 2, кімната 10	0%
2.	Дудка Юрій Вікторович	3013819139	I	41810329	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ	Україна, м. Київ, вул.Болсунівська, буд.6, поверх 2, кімната 10	0%

					ФОНД "ФЕНІКС"		
3.	Барановська Ірина Анатоліївна	3305308907	I	41810329	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФЕНІКС"	Україна, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6, поверх 2, кімната 10	0%

Прямі родичі голови та членів Наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду пов'язаності не мають.

Аудитори не отримали від управлінського персоналу інформацію щодо характеру (виду) операцій з пов'язаними сторонами.

Операцій з пов'язаними сторонами, що виходять за межі нормальної діяльності, не встановлено.

#### **Дотримання законодавства у разі ліквідації**

Протягом звітного періоду ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ» не планувало та не розпочинало процедури ліквідації АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС».

**Інформацію про наявність та обсяг непередбачених активів та/або зобов'язань, ймовірність визнання яких на балансі є достатньо високою, під час перевірки не виявлено.**

Ймовірність визнання на балансі Фонду непередбачених активів та/або зобов'язань дуже низька.

**Інформація про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ», у майбутньому відсутня.**

**Інформація про наявність подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан.**

По заяві управлінського персоналу, події після дати балансу, що можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Фонду, були відсутні.

**Аудиторські оцінки, щодо виявлення можливого викривлення інформації у фінансовій звітності.**

Для оцінки ризиків можливого суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства, аудитором були виконані процедури оцінки ризиків і пов'язаної з ними діяльності для отримання розуміння суб'єкта господарювання та його середовища, включаючи його внутрішній контроль, як цього вимагає МСА 315 «Ідентифікація та оцінювання ризиків суттєвого викривлення через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища». Під час виконання процедур,

необхідних для отримання інформації, яка використовувалася під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства у відповідності до МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності», нами були подані запити до управлінського персоналу, який на нашу думку, може мати інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки. Нами виконані аналітичні процедури, в тому числі по суті з використанням деталізованих даних, спостереження та інші. Ми отримали розуміння зовнішніх чинників, діяльності суб'єкта господарювання, структуру його власності та управління, структуру та спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризиків, оцінки та огляди фінансових результатів.

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

#### **Пояснення щодо обсягу аудиту та властивих для аудиту обмежень.**

При виконанні завдання з обов'язкового аудиту фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ», за 2020 рік, Аудитом не було включено до звіту незалежного аудитора висловлення думки про надання впевненості щодо майбутньої дієздатності Фонду, фінансова звітність якого перевіряється, а також ефективності або результативності діяльності органів управління або посадових осіб Товариства із провадження господарської діяльності на сьогодні або у майбутньому.

Сторони Аудиту, аудитор і керівництво Фонду, визнають та погоджуються з тим, що внаслідок властивих аудиту обмежень, які є наслідком характеру фінансової звітності, характеру аудиторських процедур, потреби, щоб аудит проводився у межах обґрунтованого періоду часу та за обґрунтованою вартістю, а також внаслідок обмежень, властивих внутрішньому контролю, існує неминучий ризик того, що деякі суттєві викривлення у фінансовій звітності можуть бути не виявлені навіть в тому разі, якщо аудит належно спланований та виконується відповідно до МСА.

#### **Основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності, що провів аудит**

Таблиця 4

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування та ідентифікаційний код юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКО-КОНСАЛТИНГОВА ГРУПА «КИТАЄВА ТА ПАРТНЕРИ», 40131434
2	Включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, дата включення відомостей до Реєстру, номер в Реєстрі	<b>Розділ :</b> Суб'єкти аудиторської діяльності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №4657 від 17.10.18 року); <b>Розділ:</b> Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до

	Свідоцтво Аудиторської палати України про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність	розділу Реєстру №4657 від 13.12.2018 року)  Номер бланку 1591 Рішенням АПУ № 363/5 від 12.07.2018 року
3	Прізвище, ім'я, по батькові генерального директора  Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори»)	Якименко Микола Миколайович  100078
4	Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, який проводив аудиторську перевірку  Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори»)	Риченко Надія Миколаївна  101839
5	Місцезнаходження:	02099, м. Київ, вул. Ялтинська, будинок 5-Б, кімната 12
6	Телефон/ факс	098 473-97-70
7	E-mail	mail@acg.kiev.ua
8	Веб-сайт	www.acg.kiev.ua

**Основні відомості про умови договору на проведення обов'язкового аудиту річної фінансової звітності:**

Згідно з Додатковим договором про проведення аудиту (аудиторської перевірки) № 3 від 22 січня 2021 року до Договору № 19-1/3 від 19.03.2018 року ТОВ «АУДИТОРСЬКО-КОНСАЛТИНГОВА ГРУПА «КИТАЄВА ТА ПАРТНЕРИ» (надалі – Аудитор), що включене до Розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, а саме:

Розділ: Суб'єкти аудиторської діяльності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №4657 від 17.10.2018 року);

Розділ: Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру 4657 від 13.12.2018 року).

Свідоцтво АПУ про відповідність системи контролю якості (Номер бланку 1591 Рішенням АПУ № 363/5 від 12.07.2018 року), провела аудит річної фінансової звітності у складі:

- Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2020 року,
- Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2020 рік,
- Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2020 рік,
- Звіту про власний капітал за 2020 рік,

Приміток до річної фінансової звітності за період з 01.01.2020 року по 31.12.2020 року **АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС»**, активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ», на предмет повноти, достовірності та відповідності чинному законодавству і встановленим нормативам.

Термін проведення аудиту з 22.01.2021 року до 30.03.2021 року.

**Аудитор**

(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори») 101839)



**Риженко Н.М.**

**Директор**

(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори») 100078)

**Якименко М.М.**

**Дата складання Звіту незалежного аудитора:**

**30 березня 2021 року**