

Додаток 1  
до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку

1 "Загальні вимоги до фінансової звітності"

Підприємство	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ОЛЕРОН СТАНДАРТ"	за СДРГІОУ	КОДИ
Територія	ПЕЧЕРСЬКИЙ РАЙОН М. КИСВА	за КОАТУУ	2018 01 01
Організаційно-правова форма господарювання	Акціонерне товариство	за КОПФГ	38980487
Вид економічної діяльності	Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти	за КВЕД	8038200000
Середня кількість працівників <sup>1</sup>	1		230
			64.30

Адреса, телефон 01021, М. КИІВ, КЛОВСЬКИЙ УЗВІЗ, БУДИНОК 5, НЕЖИЛЕ ПРИМІЩЕННЯ № 2, ЛІТЕРА «А», 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 19 р.

Форма N 1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000		
первісна вартість	1001		
накопичена амортизація	1002		
Незавершені капітальні інвестиції	1005	2 452 312	1 922 377
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, які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	60 485	55 292
інші фінансові інвестиції	1035		
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040		
Відстрочені податкові активи	1045		
Гудвіл	1050		
Відстрочені аквізичні витрати	1060		
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065		
Інші необоротні активи	1090		
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>2 512 797</b>	<b>1 977 669</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	53 111	661 242
Виробничі запаси	1101		
Незавершене виробництво	1102		
Готова продукція	1103		
Товари	1104	53 111	661 242
Поточні біологічні активи	1110		
Депозити перестрашування	1115		
Векселі одержані	1120		
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	5 758	710
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130		
з бюджетом	1135	107	40
у тому числі з податку на прибуток	1136		
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140		
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145		
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	1 170	1 460
Поточні фінансові інвестиції	1160	33 214	91 758
Гроші та їх еквіваленти	1165	2 277	17 478
Готівка	1166		
Рахунки в банках	1167	2 277	17 478
Витрати майбутніх періодів	1170		
Частка перестраховика у страхових резервах	1180		
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181		
резервах збитків або резервах належних виплат	1182		
резервах незароблених премій	1183		
інших страхових резервах	1184		
Інші оборотні активи	1190		
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>95 637</b>	<b>772 688</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>		
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>2 608 434</b>	<b>2 750 357</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	130 000	130 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401		
Капітал у дооцінках	1405	942 703	772 567
Додатковий капітал	1410	146 689	186 356
Емісійний дохід	1411	146 689	186 356
Накопичені курсові різниці	1412		
Резервний капітал	1415		
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	1 829 452	1 758 994
Неоплачений капітал	1425	( 100 613 )	( 100 582 )
Видучений капітал	1430	( 1 484 535 )	( 1 535 830 )
Інші резерви	1435		
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>1 463 696</b>	<b>1 211 505</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500		
Пенсійні зобов'язання	1505		
Довгострокові кредити банків	1510		
Інші довгострокові зобов'язання	1515		
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		
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>		
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600		
Векселі видані	1605		
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610		
товари, роботи, послуги	1615	15	105
розрахунками з бюджетом	1620		215
у тому числі з податку на прибуток	1621		
розрахунками зі страхування	1625		
розрахунками з оплати праці	1630		
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635		
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640		80 000
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645		
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650		
Поточні забезпечення	1660		
Доходи майбутніх періодів	1665		
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670		
Інші поточні зобов'язання	1690	1 144 723	1 458 532
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>1 144 738</b>	<b>1 538 852</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>		
<b>V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду</b>	<b>1800</b>		
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>2 608 434</b>	<b>2 750 357</b>

Керівник

Головний бухгалтер

Криворучко В. А.

Посада не передбачена

<sup>1</sup> Визначається в порядку, встановленому уповноваженою державною владою, що реалізує державну політику економічного, соціального та фінансового розвитку України.



Підприємство ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ОЛЕРОН СТАНДАРТ" за ЄДРПОУ  
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2018	01	01
38980487		

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)**

за \_\_\_\_\_ рік 20 19 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	447 807	2 130 836
Чисті зароблені страхові премії	2010		
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( 228 130 )	( 776 998 )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070		
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	219 677	1 353 838
збиток	2095	( )	( )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105		
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110		
Інші операційні доходи	2120	1	
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121		
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122		
Адміністративні витрати	2130	( 3 816 )	( 3 455 )
Витрати на збут	2150	( 1 787 )	( 10 505 )
Інші операційні витрати	2180	( 1 )	( )
Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181		
Витрат від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182		
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	214 074	1 339 878
збиток	2195	( )	( )
Дохід від участі в капіталі	2200		
Інші фінансові доходи	2220		
Інші доходи	2240	91 643	140 811
Дохід від благодійної допомоги	2241		
Фінансові витрати	2250	( )	( )
Втрати від участі в капіталі	2255	( )	( )
Інші витрати	2270	( 37 930 )	( 44 655 )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275		
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	267 787	1 436 034
збиток	2295	( )	( )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	( )	( )
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	267 787	1 436 034
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	-170 136	-648 240
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405		
Накопичені курсові різниці	2410		
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415		
Інший сукупний дохід	2445		
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	<b>-170 136</b>	<b>-648 240</b>
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455		
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	<b>-170 136</b>	<b>-648 240</b>
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>97 651</b>	<b>787 794</b>

## 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		
Інші операційні витрати	2520	5 604	13 960
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>5 604</b>	<b>13 960</b>

## 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	114 624	132 378
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	114 624	132 378
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	2 336.22	10 847.98
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	2 336.22	10 847.98
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 "ОЛЕРОН СТАНДАРТ"  
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2018	01	01
38980487		

за ЄДРПОУ

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)**

за 2019 р.

Форма N 3

Код за ДКУД

1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	836 461	1 077 324
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		
Надходження від повернення авансів	3020	11 347	315 126
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	( 3 619 )	( 17 447 )
Праці	3105	( )	( )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( )	( )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 13 309 )	( 5 301 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 12 912 )	( 4 513 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( )	( )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 397 )	( 788 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 487 809 )	( 660 308 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 14 807 )	( 13 549 )
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	( 672 )	( 606 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>327 592</b>	<b>695 239</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	8 675	3 549
необоротних активів	3205		

Надходження від отриманих: відсотків	3215		
дивідендів	3220		
Надходження від деривативів	3225	27 685	
Надходження від погашення позик	3230		
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235		
Інші надходження	3250		
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	( 3 451 )	( 76 137 )
необоротних активів	3260	( )	( 85 )
Виплати за деривативами	3270	( 87 799 )	( )
Витрачання на надання позик	3275	( )	( )
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( )	( )
Інші платежі	3290	( 574 )	( )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>-55 464</b>	<b>-72 673</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від: Власного капіталу	3300	39 700	32 865
Отримання позик	3305		
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310		
Інші надходження	3340		2 199
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	( 51 295 )	( 603 266 )
Погашення позик	3350	( )	( )
Сплату дивідендів	3355	( 245 332 )	( 85 755 )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( )	( )
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	( )	( )
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	( )	( )
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	( )	( )
Інші платежі	3390	( )	( 934 )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>-256 927</b>	<b>-654 891</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>15 201</b>	<b>-32 325</b>
Залишок коштів на початок року	3405	2 277	34 602
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410		
Залишок коштів на кінець року	3415	17 478	2 277

Керівник

Головний бухгалтер



Криворучко В.А.

Посада не передбачена

Підприємство

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ОЛЕРОН СТАНДАРТ"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2018 01 01

38980487

## Звіт про власний капітал

за \_\_\_\_\_ рік \_\_\_\_\_ 20 19 р.

Форма N 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстро- ваний капітал	Капітал у дооцін- ках	Додатко- вий капітал	Резерв- ний капітал	Нерозпо- ділений прибуток (непокри- тий збиток)	Неопла- чений капітал	Вилу- чений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	130 000	942 703	146 689		1 829 452	-100 613	-1 484 535	1 463 696
<b>Коригування:</b>									
Зміна облікової політики	4005								
Виправлення помилок	4010								
Інші зміни	4090								
Скоригований залишок на початок року	4095	130 000	942 703	146 689		1 829 452	-100 613	-1 484 535	1 463 696
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100					267 787			267 787
Інший сукупний дохід за звітний період	4110		-170 136						-170 136
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111		-170 136						-170 136
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112								
Накопичені курсові різниці	4113								
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114								
Інший сукупний дохід	4116								
<b>Розподіл прибутку:</b>									
Виплати власникам (дивіденди)	4200					-338 245			-338 245

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								
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240								
Погашення заборгованості з капіталу	4245			39 667			31		39 698
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій (часток)	4260							-51 295	-51 295
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265								
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270								
Вилучення частки в капіталі	4275								
Зменшення номінальної вартості акцій	4280								
Інші зміни в капіталі	4290								
Інші зміни в капіталі	4291								
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>		-170 136	39 667		-70 458	31	-51 295	-252 191
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	130 000	772 567	186 356		1 758 994	-100 582	-1 535 830	1 211 505

Керівник

Головний бухгалтер



Криворучко В.А.

Посада не передбачена

Підприємство

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ОЛЕРОН СТАНДАРТ"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за СДРПОУ

КОДИ		
2018	01	01
38980487		

## 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	1 590 943	113 923		483 687	-100 641	-898 329	1 319 583
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005								
Виправлення помилок	4010								
Інші зміни	4090								
Скоригований залишок на початок року	4095	130 000	1 590 943	113 923		483 687	-100 641	-898 329	1 319 583
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100					1 436 034			1 436 034
Інший сукупний дохід за звітний період	4110		-648 240						-648 240
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111		-648 240						-648 240
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					-90 269			-90 269

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									
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240									
Погашення заборгованості з капіталу	4245			32 766			28		32 794	
<b>Видучення капіталу:</b> Викуп акцій (часток)	4260							-586 206	-586 206	
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265									
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270									
Видучення частки в капіталі	4275									
Зменшення номінальної вартості акцій	4280									
Інші зміни в капіталі	4290									
Інші зміни в капіталі	4291									
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>			-648 240	32 766		1 345 765	28	-586 206	144 113
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>			942 703	146 689		1 829 452	-100 613	-1 484 535	1 463 696

Керівник

Головний бухгалтер



Криворучко В.А.

Посада не передбачена

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

**Код за ЄДРПОУ 38980487**

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

**за період з 01.01.2019 року по 31.12.2019 року згідно вимогам МСФЗ**

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

Фінансова звітність складається з балансу (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2019 року, звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за період з 01.01.2019 року по 31.12.2019 року, звіту про рух грошових коштів за період з 01.01.2019 року по 31.12.2019 року, звіту про власний капітал за період з 01.01.2019 року по 31.12.2019 року, приміток до фінансової звітності за період з 01.01.2019 року по 31.12.2019 року. Одиниця виміру фінансової звітності – тис. грн.

## 1. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ

### Основні відомості про Фонд

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОЛЕРОН СТАНДАРТ», скорочена назва ПАТ «ЗНВКІФ «ОЛЕРОН СТАНДАРТ» (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 «ОЛЕРОН СТАНДАРТ»
Зареєстровано в Єдиному державному реєстрі	15.11.2013 номер запису: 1 069 102 0000 031135
Відомості щодо внесення інституту спільного інвестування до ЄДРІСІ	Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №00268 Дата внесення інституту спільного інвестування до ЄДРІСІ 31.12. 2013р.
Реєстраційний код за ЄДРІСІ	13300268
Тип Фонду	Закритий
Вид Фонду	Недиверсифікований
Реєстрація випуску акцій	Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 00700 від 18.12.2014р.
Строк діяльності інвестиційного фонду	20 років з дати внесення до ЄДРІСІ.
Поточні рахунки, грн	№ 26501004039202 ПАТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 26502003039202 ПАТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 26503002039202 ПАТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 26504001039202 ПАТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 26509006039202 ПАТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050

	2650400154213 ПАТ "КБ "ГЛОБУС", м. Київ МФО 380526 2650100454213 ПАТ "КБ "ГЛОБУС", м. Київ МФО 380526 2650300254213 ПАТ "КБ "ГЛОБУС", м. Київ МФО 380526 2650200354213 ПАТ "КБ "ГЛОБУС", м. Київ МФО 380526
Поточний рахунок (євро)	26504001039202 ПАТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050
Місцезнаходження	01021, м. Київ, Кловський узвіз, буд. 5, нежиле приміщення №2, літера «А», 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	Петренко К.І.

Фондом було випущено 130 000 000 простих іменних акцій номіналом 10 гривень.

Станом на 31.12.2019 року було розміщено 104 998 акцій:

Учасники Фонду	кількість акцій	відсоток у СК
ТОВ «ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ЛІМІТЕД»	104 998	0.807676

Управління активами Публічного Акціонерного товариства «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОЛЕРОН СТАНДАРТ», здійснює Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ» (надалі КУА), згідно Договору про управління активами корпоративного інвестиційного фонду № 050814-КУА від 05.08.2014 року.

### ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО КОМПАНІЮ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ

Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ» 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.

Дата видачі Ліцензії: 19.09.2013 р.

Офіс Компанії знаходиться: за адресою: 01021, м. Київ, Кловський узвіз, буд. 5, нежиле приміщення №2, літера «А».

## УЧАСНИКИ ТОВ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ»

Станом на 31 грудня 2019 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 %
	<b>Разом</b>	<b>10 025 000,00</b>	<b>100</b>

## 2. ЗАГАЛЬНА ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

### 2.1 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 період з 01.01.2019 року по 31.12.2019 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), в редакції, чинній на 01 січня 2019 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.

Враховуючи положення МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» Фонд є інвестиційним суб'єктом господарювання і не консолідує підприємства, засновником (з часткою володіння 50 і більше відсотків) яких він є.

### 2.2 МСФЗ, які прийняті, та набули чинності.

В складі МСФЗ, офіційно наведених на веб-сайті Міністерства фінансів України, оприлюднено стандарт МСФЗ 16 «Оренда», який набуває чинності з 01 січня 2019 року.

За рішенням керівництва МСФЗ 16 «Оренда» застосовується з 01 січня 2019 року.

Застосування МСФЗ 16 «Оренда» не має суттєвий вплив на фінансову звітність Фонду.

### ***2.3 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.

### ***2.4 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.

### ***2.5 Рішення про затвердження фінансової звітності***

Фінансова звітність Фонду затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником Фонду 26 березня 2020 року. Ні учасники Фонду, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

### ***2.6 Звітний період фінансової звітності***

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається період з 01 січня 2019 по 31 грудня 2019 року.

## **3. СУТТЄВІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ**

### ***3.1 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.

### ***3.2 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».

### ***3.3 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.

### **3.4 Форма та назва фінансових звітів**

Склад комплексу 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».

### **3.5 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.

## **3.6 Облікові політики щодо фінансових інструментів**

### **3.6.1 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.

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

### *3.6.2 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.

### *3.6.3 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 несаєсовно 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.

### *3.6.4. 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 справедливу 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 18.03.2002 № 104 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 справедливу 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 справедливу 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'юнктурі 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. На 31.12.2017р. на балансі Фонду таких акцій не має.

### ***3.6.5 Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.***

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, відносяться облигації, депозити, дебіторська заборгованість, у тому числі позик та векселі.

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

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Фонд використовує ставку 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.

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

Станом на кожну звітну дату Фонд оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Фонд замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Фонд порівнює ризик настання дефолту та фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком зростання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджуючу інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

Фонд може зробити припущення по 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, Фонд оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між 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.

Відносно дебіторської заборгованості у вигляді наданих позик, які є в активах, Фонд використовує ставку рефінансування.

### **3.6.6 Зобов'язання**

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.

### **3.7 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.

### **3.8 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.

### **3.9 Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності**

#### **3.9.1. Доходи та витрати**

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

Дохід – це збільшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді надходження чи збільшення корисності активів або у вигляді зменшення зобов'язань, результатом чого є збільшення чистих активів, за винятком збільшення, пов'язаного з внесками учасників.

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.

Дохід від продажу фінансових інструментів, інвестиційної нерухомості або інших активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

Фонд передав покупцеві суттєві ризики і винагороди, пов'язані з власністю на фінансовий інструмент, інвестиційну нерухомість або інші активи;

За Фондом 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;

Суму доходу можна достовірно оцінити;

Ймовірно, що до Фонду надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;

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

Дохід від надання послуг відображається в момент виникнення незалежно від дати надходження коштів і визначається, виходячи із ступеня завершеності операції з надання послуг на дату балансу.

Дивіденди визнаються доходом, коли встановлено право на отримання коштів.

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів.

Витрати негайно визнаються у звіті про прибутки та збитки, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу.

Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи.

### **3.9.2 Витрати за позиками**

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

### **3.9.3 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.

## **4. ОСНОВНІ ПРИПУЩЕННЯ, ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ**

При підготовці фінансової звітності Фонд здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, грунтуючись 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

відрізнятися 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.

#### **4.1. 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.

#### **4.2. 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».

#### **4.3. 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.

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першого рівня, керівництво планує використовувати оцінки та судження, які базуються на професійній компетенції працівників, досвіді та минулих подіях, а також з використанням розрахунків та моделей вартості фінансових активів.

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

#### **4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримування 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.

#### 4.5 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.

#### 4.6 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.

## 5. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ

### 5.1 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	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий,	Вихідні дані
---	---------------------	-------------------------	--------------

справедливою вартістю		дохідний, витратний)	
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Депозити (крім депозитів до запитання)	Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Подальша оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків	Дохідний (дисконтування грошових потоків)	Ставки за депозитами, ефективні ставки за депозитними договорами
Дебіторська заборгованість	Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Поточні зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

### 5.2 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 31.12.2019р.	На 31.12.2018р.	На 31.12.2019р.	На 31.12.2018р.
Дебіторська заборгованість за за продукцію, товари, роботи, послуги	710	5 758	710	5 758
Дебіторська заборгованість за рахунками з бюджетом	40	107	40	107
Поточні фінансові інвестиції	91 758	33 214	91 758	33 214
Інша поточна дебіторська заборгованість	1460	1 170	1460	1 170
Грошові кошти	17 478	2 277	17 478	2 277

## 6. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЄ СТАТТІ ПОДАНІ У ФІНАНСОВИХ ЗВІТАХ

### 6.1 Довгострокові фінансові інвестиції

Довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств станом на 31.12.2019р. становлять 55 292 тис.грн., та складаються з корпоративних прав:

- ТОВ «ГРАДАН КАПІТАЛ» (код за ЄДРПОУ 40844231) – 51 747 тис.грн.
- ТОВ «АМФІОН-Н» (код 41931218) – 3 515 тис.грн.
- ТОВ «АНДЕРРАЙТЕР» (код 41216644) – 30 тис.грн.

### 6.2 Дебіторська заборгованість

Залишок дебіторської заборгованості на 31.12.2019р. складає 2 210 тис. грн.:

- 710 тис. грн. – договори купівлі продажу об'єктів нерухомості з розстрочкою платежу згідно умов договору.
- 40 тис.грн. - Переплата з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки згідно ПКУ р.ХІ ст.266
- 442 тис.грн - ТОВ «ГРАДАН КАПІТАЛ» (код ЄДРПОУ 40844231) Договір позики №2009/17-ПДФ від 20.09.2017р.;
- 956 тис.грн - ТОВ «ГРАДАН КАПІТАЛ» (код ЄДРПОУ 40844231) Договір позики №210917-1/П від 21.09.2017р.
- 58 тис.грн. - ТОВ «АМФІОН-Н» (код 41931218) Договір позики №150419-П від 15.04.2019р.
- 2 тис.грн. – ТОВ «ІДЦ ГЛОБАД» (код 35093607) аванс за депозитарні послуги
- 2 тис.грн. – ПАТ «НДУ» (код 30370711) аванс за депозитарні послуги

Видані позики, це фінансовий актив, оскільки являє собою контрактне право до отримання грошових коштів в майбутньому. Договір позики є фінансовим інструментом, бо призводить до виникнення фінансового активу у кредитора і фінансового зобов'язання у одержувача.

Фінансові активи 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.

Фонд визначає наступну межу суттєвості для:

- окремих об'єктів обліку, що належать до активів, зобов'язань та власного капіталу Фонду, в розмірі - 5% підсумку всіх активів, зобов'язань і власного капіталу відповідно

Справедлива вартість наданих позик не виходить за межі несуттєвості станом на 31.12.2019р.

(тис. грн.)

Рахунок	на 31.12.2018р.	на 31.12.2019р.
«За продукцію, товари, роботи, послуги» (Рядок 1125 «Звіт про фінансовий стан»)	5 758	710

«Розрахунки з бюджетом» (Рядок 1135 «Звіт про фінансовий стан»)	107	40
«Інша поточна дебіторська заборгованість» (Рядок 1155 «Звіт про фінансовий стан»)	1 170	1 460
<b>Всього</b>	<b>7 035</b>	<b>2 210</b>

Заборгованості з простроченим строком позовної давності немає.

Станом на 31.12.2019р. на балансі Фонду обліковуються товари на суму 661 242 тис.грн. які складаються із нерухомості, передбаченою для продажу.

Рахунок	на 31.12.2018р.	на 31.12.2019р.
«Товари» (Рядок 1104 «Звіт про фінансовий стан»)	53 111	661 242
<b>Всього</b>	<b>53 111</b>	<b>661 242</b>

### 6.3 Грошові кошти

Залишок грошових коштів Фонду в національній валюті станом на 31.12.2019 року склав 17 478 тис. грн. (Рядок 1165 «Звіт про фінансовий стан»).

Рахунок	на 31.12.2018р.	на 31.12.2019р.
«Поточні рахунки в національній валюті»	2 277	17 478
«Інші рахунки у банку в національній валюті» Депозити	0	0
«Поточні рахунки в іноземній валюті»	0	0
<b>Всього</b>	<b>2 277</b>	<b>17 478</b>

Станом на 31.12.2019 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 агентство «ІВІ-Рейтинг» визначені наступні рейтинги АТ «КРИСТАЛБАНК»:

- Довгостроковий кредитний рейтинг: ua A+, прогноз стабільний (дата визначення рейтингу 27.09.2019)
- Рейтинг надійності банківських вкладів АТ «КРИСТАЛБАНК» - 4 (дата визначення рейтингу 12.03.2019)

#### 6.4. Фінансові інвестиції

Станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду наявні поточні фінансові інвестиції на суму 91 758 тис.грн.

Предметом фінансових інвестицій є облігації цільові незабезпечені, бездокументарні, іменні. Емітент цінних паперів - ТОВ «ІБК «Альянс-Груп» (код за ЄДРПОУ 38780682).

Облігації підприємства цільові бездокументарні іменні були придбані за Біржовим контрактом №773433 від 06.06.2018р. №1БО-3/0218 для подальшого перепродажу з метою отримання прибутку.

Продавець ЦП – ТОВ «ІБК «Альянс-Груп» (код за ЄДРПОУ 38780682).

Покупець ЦП – АТ «КРИСТАЛБАНК» (код за ЄДРПОУ 39544699) на підставі заявки №17014020 здійснюючи брокерську діяльність (ліцензія НКЦПФР №Рішення №654 від 09.06.2016р.в інтересах ПАТ ЗНВКІФ «ОЛЕРОН СТАНДАРТ».

Організатор торгів - ПАТ «ФОНДОВА БІРЖА ПФТС».

Первісне визнання було оцінено за справедливою вартістю згідно біржового контракту в сумі 1 250 грн за одну облігацію.

На протязі 2019 року ПАТ ЗНВКІФ«ОЛЕРОН СТАНДАРТ» продано 19 099 шт на суму 23 874 тис.грн. Станом на 31.12.2019р. в активах Фонду знаходиться 7 472 шт. облігацій на суму 9 340 тис.грн.

Станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду обліковуються поточні фінансові інвестиції на суму 82 418 тис.грн. які складаються з Форвардних контрактів, які належать до категорії, утримувані для продажу. Їх облік ведеться по справедливій вартості.

Базовим активом форвардних контрактів є :

- Машиномісця за адресою м.Київ, вул Осокорська,б.2-А
- Машиномісця за адресою м.Київ, вул.Велика Васильківська (Червонозоряна), 11-12
- Житлові приміщення за адресою м.Київ, вул.Зарічна,4-7,4-8,4-9
- Нежитлові приміщення (офіси) за адресою м.Київ, вул.Зарічна,4-7,4-8,4-9

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 — фіксує 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.

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 31.12.2018р.	на 31.12.2019р.
«Поточні фінансові інвестиції» (Рядок 1160 «Звіт про фінансовий стан»)	33 214	91 758
<b>Всього</b>	<b>33 214</b>	<b>91 758</b>

#### 6.5 Необоротні активи.

Станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду обліковуються незавершені капітальні інвестиції в сумі 1 922 377 тис. грн., які складаються з інвестиційної участі Фонду:

- Житлово-офісний комплекс м.Київ,пр.Кленовий,7,7-А, вул.Кіквідзе,41-А,41-43 – 1 264 тис. грн
- Житлово-рекреаційний комплекс з паркінгами між пр.Бажана та вул.Зарічною у Дарницькому р-ні м.Києва – 1 149 271 тис. грн
- Офісно-житловий комплекс м.Київ,пр.Перемоги,5б Шевченківський р-н – 2 280 тис.грн.
- Об'єкти житлового та громадського призначення м.Київ,вул.Велика Васильківська (Червоноармійська),б.137,б.139 – 769 100 тис.грн
- Багатофункціональний комплекс м.Київ,вул.Старокиївська,10 – 395 тис.грн.
- Житлово-офісний комплекс м.Київ, вул.Перемоги,71-А – 67 тис.грн.

Вартість незавершених капітальних інвестицій протягом 2019 року була уцінена на суму 170 136 тис. грн. в зв'язку з передачею третім особам об'єктів нерухомості, шляхом укладення договорів купівлі продажу нерухомого майна. Ця сума обліковується у складі капіталу у дооцінках.

Вартість незавершених капітальних інвестицій протягом 2019 року була зменшена на суму надходження нерухомості від забудовника:

- ТОВ «Декоплюс» згідно акту приймання-передачі в розмірі 257 186 тис.грн.,
  - ТОВ "ІБК "АЛЬЯНС-ГРУП" згідно акту приймання-передачі в розмірі 579 074 тис.грн
- та збільшена на суму інвестиційних внесків забудовникам 487 809 тис.грн

Повернуто інвестиційних внесків забудовнику в сумі 11 348 тис.грн

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2018р.	на 31.12.2019р.
«Незавершені капітальні інвестиції» (Рядок 1005 «Звіт про фінансовий стан»)	2 452 312	1 922 377
<b>Всього</b>	<b>2 452 312</b>	<b>1 922 377</b>

#### **6.6 Довгострокові зобов'язання та забезпечення**

Довгострокові зобов'язання та забезпечення на балансі Фонду станом на 31.12.2019 року відсутні.

#### **6.7 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 31.12.2019 року.

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги станом на 31 грудня 2019 р. складає 105 тис. грн. Це заборгованість перед

- ФОП Пархомчук Ю.Л. (код 2725514337) за послуги, спрямовані на пошук покупців для відчуження (продажу) об'єктів нерухомості в сумі 66 тис.грн.
- ФОП Стельмашук О.В. (код 2760612653) за послуги, спрямовані на пошук покупців для відчуження (продажу) об'єктів нерухомості в сумі 9 тис.грн.
- ТОВ «ДЖИНВЕСТ» (код 30370711) поточна заборгованість за покупка корправ ТОВ "АНДЕРРАЙТЕР" (код 41216644 в сумі 30 тис.грн.
- Кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом станом на 31 грудня 2019 р. складає 215 тис. грн. Це поточна заборгованість з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки згідно ПКУ р.ХІ ст.266, строк якої не настав.

За період 2019 року Фондом були виплачені дивіденди учаснику Фонду ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД

Місцезнаходження: вул. Анніс Комнініс, 4, Солеа Білдінг, офіс 203, 1060, м. Нікосія, Республіка Кіпр  
Ресстраційний 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 №0606/19 від 06.06.2019р. (Протокол №0606/19-НР від 30.01.2019 року) прийнято рішення про виплату дивідендів учасникам Фонду за 2016 рік нарахованих дивідендів складає 135 390 тис. грн.

Згідно Рішення учасника Фонду №2901/19 від 29.01.2019р. (Протокол №3001/19-НР від 06.06.2019р року) прийнято рішення про виплату дивідендів учасникам Фонду за 2017 рік нарахованих дивідендів складає 149 859 тис. грн.

Згідно Рішення учасника Фонду №1112/19 від 11.12.2019р. (Протокол №1212/19-НР від 12.12.2019р року) прийнято рішення про виплату дивідендів учасникам Фонду за 2017 рік в сумі 122 854 тис.грн. згідно Рішення учасника Фонду №2901/19 від 29.01.2019р. (Протокол №3001/19-НР від 06.06.2019р року) та виплати дивідендів учасникам Фонду за 2017 рік в сумі 80 000 тис.грн. Згідно

Рішення учасника Фонду №1112/19 від 11.12.2019р. (Протокол №1212/19-НР від 12.12.2019р року)

Станом на 31.12.2019р. сплачено дивідендів в сумі 258 245 тис.грн з урахуванням податку на репатріацію.

Оподаткування дивідендів здійснено відповідно до норм чинного законодавства.

Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками станом на 31.12.2019р. складає 80 000 тис.грн.

Інші поточні зобов'язання – 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 1 458 531 тис.грн. за адресою:

- Житлово-офісний комплекс м.Київ,пр.Кленовий,7,7-А, вул.Кіквідзе,41-А,41-43
- Житлово-рекреаційний комплекс з паркінгами між пр.Бажана та вул.Зарічною у Дарницькому р-ні м.Києва
- Офісно-житловий комплекс м.Київ,пр.Перемоги,5б Шевченківський р-н.
- Об'єкти житлового та громадського призначення м.Київ,вул.Велика Васильківська (Червоноармійська),б.137,б.139
- Багатофункціональний комплекс м.Київ,вул.Старокиївська,10

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2018р.	на 31.12.2019р.
«Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги» (Рядок 1615 «Звіт про фінансовий стан»)	15	105
«Поточна кредиторська заборгованість з бюджетом» (Рядок 1620 «Звіт про фінансовий стан»)	0	215
«Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками» (Рядок 1640 «Звіт про фінансовий стан»)	0	80 000
«Інші поточні зобов'язання» (Рядок 1690 «Звіт про фінансовий стан»)	1 144 723	1 458 532
<b>Всього</b>	<b>1 144 738</b>	<b>1 538 852</b>

## 6.8 Доходи

За період з 01.01.2019 по 31.12.2019 доходи Фонду склали 2 271 647 тис.грн.

(тис. грн.)

Рахунок	на 31.12.2018р.	на 31.12.2019р.	Примечание
«Чистий дохід від реалізації продукції (товарів,робіт,послуг)» (Рядок 2000 «Звіт про сукупний дохід»)	2 130 836	447 807	Доход від передачі третім особам об'єктів нерухомості, шляхом укладення договорів купівлі продажу нерухомого майна.
«Інші операційні доходи» (Рядок 2120 «Звіт про сукупний дохід»)		1	Дохід від безоплатно одержаних товарів
«Інші доходи» (Рядок 2240 «Звіт про сукупний дохід»)	97 045	8 675	Дохід від продажу частки в статутному капіталі Товариств, власником яких є Фонд
		55 282	Дохід від продажу цільових облігацій, емітентом яких виступає ТОВ «ІБК «Альянс-груп»(38780682)
		27 686	Дохід від продажу деривативів шляхом укладення договорів купівлі продажу
<b>Всього</b>	<b>2 271 647</b>	<b>539 451</b>	

**6.9 Витрати**

Витрати Фонду за період з 01.01.2019 по 31.12.2019 рік:

Витрати Фонду	Сума (тис. грн.)	
	На 31.12.2018 р.	На 31.12.2019 р.
Собівартість реалізованої продукції (товарів,робіт,послуг)	776 998	228 130
Собівартість реалізованих цільових облігацій, емітентом яких виступає ТОВ «ІБК «Альянс-груп»(38780682)	18 940	23 874
Собівартість реалізованих часток в статутному капіталі Товариств, власником яких є Фонд	25 715	8 675
Собівартість реалізованих деривативів	0	5 381
<b>Адміністративні витрати:</b>	<b>3455</b>	<b>3 816</b>
Винагорода депозитарній установі ІСІ	43	70
Винагорода аудиторі ІСІ	15	70
Винагорода оцінювачу майна	0	0
Оренда	5	5
Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки згідно ПКУ р.ХІ ст.266	673	64

Витрати пов'язані із забезпеченням діяльності ІСІ	1 273	2 767
Нотаріальні послуги	999	266
Винагорода КУА	447	574
<b>Витрати на збут:</b>	<b>10 505</b>	<b>1 787</b>
Затрати на комісійне вознаграждение продавцам, торговым агентам	8 134	1 787
Винагорода довіреному	1 592	0
Рекламні послуги	779	0
<b>Інші операційні витрати</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Разом</b>	<b>835 613</b>	<b>271 664</b>

За період з 01 січня по 31 грудня 2019 року Фонд отримав прибуток в розмірі 267 787 тис. грн. Нараховано 338 245 тис. грн. та сплачено дивідендів 258 245 тис. грн.

Нерозподілений прибуток Фонду станом на 31 грудня 2019 року становить 1 758 994 тис. грн..

## 7. 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 31.12.2018 р.	На 31.12.2019 р.
Зареєстрований капітал	130 000	130 000
Капітал у дооцінках	942 703	772 567
Додатковий капітал	146 689	186 356
Емісійний дохід	146 689	186 356
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1 829 452	1 758 994
Неоплачений капітал	(100 613)	(100 582)
Вилучений капітал	(1 484 535)	(1 535 830)
<b>Власний капітал</b>	<b>1 463 696</b>	<b>1 211 505</b>

Пайовий капітал Фонду станом на 31 грудня 2019 року становить 130 000 тис. грн.

Протягом 2019 року відбувалось розміщення 3 105 простих іменних акцій на суму 39 698 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 31.12.2019 року складає 186 356 тис. грн.

У 2019 року здійснено коригування дооцінки необоротних активів на суму – 170 136 тис.грн. за рахунок продажу нерухомого майна – житлової квартири.

Неоплачений капітал обліковується на балансовому рахунку «46» і станом на 31 грудня 2019 року становить 100 613 тис. грн.

Протягом 2019 року Фонд викупив 4147 простих іменних акцій на загальну суму 51 295 тис. грн. Вартість чистих активів у розрахунку на одну акцію на 31.12.2019 року складає 11 538,36 грн.

## 8. 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.

### Довідка про пов'язаних осіб корпоративного інвестиційного 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 статутно му 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				
	І.	ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД	HE 330333	АннісКомнінісСтріт, буд.4 оф.203, СолеаБілдінг, 2 поверх, індекс 1060, м. Нікосія, Республіка Кіпр	100%	0%
В		Голова наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду				
	І.	Петренко Каріна Ігорівна	3039407945	Паспорт серії КО № 112499 виданий Автозаводським РВ КМУ УМВС України в Полтавській області, 19.05.2000 р.	0%	Не належить
		<b>Усього:</b>			<b>100%</b>	

\_\_\_\_\_ \*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, 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 пов'язаної особи, %
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 - аудиторні (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*	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 ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД, НЕ 330333	I	38013456	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "АВІСТО"	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщення № 2, літ. А, кімната 3.	100%
2.	ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД, НЕ 330333	I	38980487	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ОЛЕРОН СТАНДАРТ"	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщення № 2, літ. А, кімната 3.	100%
3.	ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД, НЕ 330333	I	38196948	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КОВЕРНОТ"	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщення № 2, літ. А, кімната 3.	10.38%
4.	ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД, НЕ 330333	I	38901599	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЛІНТЕР"	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщення № 2, літ. А, кімната 3.	100%
5.	ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД, НЕ 330333	I	40406890	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЛІБЕРТІ ІНВЕСТ"	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщення № 2, літ. А, кімната 3.	100%

6.	ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД, НЕ 330333	I	35851116	ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ПРОГРЕС» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "БУДКЕПІТАЛ"	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщення № 2, літ. А.	100%
----	---	---	----------	---	--	------

\* Т - торгівці 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 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 ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД, НЕ 330333	36711120272	Андреус Ясінас	паспорт серії Р № 25050461, виданий 04/06/2019 VILNIUS (01)	45%
2.	ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД 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 ІНВЕСТМЕНТ ФАНД 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 корпоративн	Символ юридичної особи, щодо якої	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі юридичної
-------	---------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	--	--	--

	ого фонду	існує пов'язаність*	якої існує пов'язаність			особи, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	38980487	I	40844231	Товариство з обмеженою відповідальністю «ГРАДАН КАПІТАЛ»	Україна, м.Київ, проспект Відрадний, будинок 103, офіс 407	100%
2.	38980487	I	41931218	Товариство з обмеженою відповідальністю «Амфіон-Н»	Україна, м.Київ, вул. В.Васильківська, буд. 139	100%
3.	38980487	I	41216644	Товариство з обмеженою відповідальністю "АНДЕРРАЙТЕР"	Україна, 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	Ресстраційний 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 ресстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті)	Символ юридичної особи, і, 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.	Петренко Каріна Ігорівна	2812509530	I	38980487	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ОЛЕРОН СТАНДАРТ"	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле при- міщення № 2, літ. А, кімната 3.	0%
	Петренко Каріна Ігорівна	2812509530	I	39670741	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДСТРЕФ-СІСТЕМЗ»	01010, м. Київ, вул. І.Мазепи, буд.10-А, прим.25	0,0001%
2.	Мельник Іван Іванович	3125618795	I	38980487	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ОЛЕРОН СТАНДАРТ"	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле при міщення № 2, літ. А, кімната 3.	0%
	Мельник Іван Іванович	3125618795	I	40406890	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД"ЛІБЕРТІ ІНВЕСТ"	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле при міщення № 2, літ. А, кімната 3.	0%
3.	Жабровець Олександр Сергійович	3177819555	I	38980487	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ОЛЕРОН СТАНДАРТ"	Україна, м. Київ, Кловський узвіз з буд.5, нежилеприми- щення № 2, літ. А, кімната 3.	0%
	Жабровець Олександр Сергійович	3177819555	I	40406890	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЛІБЕРТІ ІНВЕСТ"	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщення № 2, літ. А, кімната 3.	0%
	Жабровець Олександр Сергійович	3177819555	I	39006188	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КИЇВ ІММОБІЛІСН"	01014, м. Київ, вул. Бастіонна, 14 А, кімн. 42	0%
	Жабровець Олександр Сергійович	3177819555	I	38546323	ТОВ «АЛАМО ЮА»	01013, м.Київ, вулиця Набережно- Печерська	0%

						Дорога, будинок 2	
Прямі родичі голови та членів Наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду пов'язаності не мають.							

\* 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 %).

## 9. 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.

### 9.1 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 2018 року Фондом умовні зобов'язання не нараховувались.

## 10. РОЗКРИТТЯ ІНШОЇ ІНФОРМАЦІЇ

### 10.1 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 ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ

### 11.1 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 прогнозні потоки грошових коштів від операційної діяльності.

Станом на 31 грудня 2019 року у Фонду існує поточна заборгованість за товари роботи послуги в розмірі 105 тис. грн. Виходячи з несуттєвості суми заборгованості можна зробити висновок про відсутність ризику ліквідності.

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 31.12.2019р. Фонд не має прострочених або знецінених активів.

Фінансові активи та фінансові зобов'язання Фонду піддаються наступним фінансовим ризикам:

ринковий ризик, який включає ціну, відсоткову ставку та валютні ризики, кредитний ризик і ризик ліквідності.

Для того щоб обмежити вище зазначені 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.

## **12. 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.

## **13. ПОДІЇ ПІСЛЯ ЗВІТНОЇ ДАТИ**

Дата затвердження річної фінансової звітності Фонду – 26 березня 2020р.

Після звітної дати, а саме 31 грудня 2019 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 «Будкепітал»



Криворучко В.А.

## **ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ**

**ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОЛЕРОН СТАНДАРТ»  
за 2019 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 «ОЛЕРОН СТАНДАРТ», скорочена назва ПАТ «ЗНВКІФ «ОЛЕРОН СТАНДАРТ» (далі – Товариство).

Організаційно-правова форма: Публічне акціонерне товариство

Дата державної реєстрації: 15.11.2013 номер запису: 1 069 102 0000 031135

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 «БУДКЕПІТАЛ» (надалі КУА), згідно Договору про управління активами корпоративного інвестиційного фонду № 050814-КУА від 05.08.2014 року, яка має виключну 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 придбання 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 Фонду 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 Фонду можуть повністю складатися з коштів, нерухомості, корпоративних прав, прав вимоги та цінних паперів, що не допущені до торгів на фондовій біржі.

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

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

Права вимоги можуть бути залучені виключно до складу активів Фонду та лише за кредитними договорами. Залучення компанією з управління активами до складу активів Фонду 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 Фонду, якщо сума наданого такій фізичній особі кредиту становить не менше 1500 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі станом на дату укладення такого договору надання кредиту.

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

## 2. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ

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

- Житлово-офісний комплекс м. Київ, пров.Кленовий,7,7-А, вул.Кіквідзе,41-А,41-43
- Житлово-рекреаційний комплекс з паркінгами між пр.Бажана та вул.Зарічною у Дарницькому р-ні м.Києва
- Офісно-житловий комплекс м.Київ, пр.Перемоги,5б Шевченківський р-н
- Об'єкти житлового та громадського призначення м.Київ, вул.Велика Васильківська (Червоноармійська),б.137,б.139
- Багатофункціональний комплекс м.Київ, вул.Старокиївська,10

Загальний інвестиційний заділ ПАТ «ЗНВКІФ «ОЛЕРОН СТАНДАРТ» складає майже 200 тис квадратних метрів нерухомості на різних стадіях готовності.

Фінансування проектів на початковій стадії дає змогу збільшити активи Товариства.

Зростання оборотних активів ПАТ «ЗНВКІФ «ОЛЕРОН СТАНДАРТ» відбулось за рахунок збільшення величини товарних запасів на 608,131 млн.гривень.

Бажана, 1-А	Млн.грн	0,975	0,975
	Кол.	125.100	125.100
Джона Маккейна, 1	Млн.грн		41,473
	Кол.		2 655.100
Джона Маккейна, 1-А	Млн.грн		21,732
	Кол.		1 391.300
Джона Маккейна, 1-Б	Млн.грн		68,622
	Кол.		4 393.200
Джона Маккейна, 3-А	Млн.грн		112,291
	Кол.		7 188.900
Заречная, 1-Б	Млн.грн	7,870	7,870
	Кол.	194.800	194.300
Зарічна, 3-А	Млн.грн	5,056	0,777
	Кол.	530.000	82.100
Осокорська, 2-А	Млн.грн		403,442

	Кол.		29 234.900
Предславинская,40	Млн.грн	5, 336	
	Кол.	442.600	
Предславинская,53	Млн.грн	4, 677	007
	Кол.	389.700	83.900
Предславинская,55	Млн.грн	1, 505	
	Кол.	125.400	
Предславинская,55-А	Млн.грн	4, 608 ,	
	Кол.	384.000	
Предславинская,57	Млн.грн	7, 876	2, 610
	Кол.	656.300	217.500
Шолуденко, 1-А	Млн.грн	9, 053	0,443
	Кол.	842.000	41.200
Шолуденко, 1-В	Млн.грн	6, 154	
	Кол.	572.400	
Итого	Млн.грн	53, 111	661, 242
	Кол.	4 262.300	45 607.500

Компанія провела заходи щодо оптимізації загальної поточної дебіторської заборгованості.

За 2019 рік ПАТ «ЗНВКІФ «ОЛЕРОН СТАНДАРТ» отримало чистого прибутку у розмірі 267,8 млн.гривень.

Показник чистого доходу за 2019 рік становить 447,8 млн.грн., валовий прибуток 219,7 млн.грн, показник EBITDA 214,1 млн.грн.

### 3. ЛІКВІДНІСТЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

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

За 2019 рік грошовий потік від операційної діяльності склав 267,5 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 «ЗНВКІФ «ОЛЕРОН СТАНДАРТ» не має працівників, тому Товариство не розробляло кадрову політику.

## **6. РИЗИКИ**

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 «ЗНВКІФ «ОЛЕРОН СТАНДАРТ» і спрямоване на досягнення нею стратегічних цілей.

Одним з найважливіших завдань ПАТ «ЗНВКІФ «ОЛЕРОН СТАНДАРТ» 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 «ЗНВКІФ «ОЛЕРОН СТАНДАРТ» належить до сфери діяльності тих осіб, які відповідають за досягнення цілей, пов'язаних з цими ризиками. Оцінка ризиків забезпечує стабільну діяльність підприємства.

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

## 7. ДОСЛІДЖЕННЯ ТА ІННОВАЦІЇ

ПАТ «ЗНВКІФ «ОЛЕРОН СТАНДАРТ» 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 «ЗНВКІФ «ОЛЕРОН СТАНДАРТ» вважав за доцільне придбання інших компаній.

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

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
40844231	Товариство з обмеженою відповідальністю «ГРАДАН КАПІТАЛ»	Україна, м.Київ, проспект Відрадний, будинок 103, офіс 407	100%

41931218	Товариство з обмеженою відповідальністю «Амфіон-Н»	Україна, м.Київ, вул. В. Васильківська, буд. 139	100%
41216644	Товариство з обмеженою відповідальністю "АНДЕРРАЙТЕР"	Україна, м.Київ, вулиця Велика Васильківська, будинок 139	100%

Предметом фінансових інвестицій ПАТ «ЗНВКІФ «ОЛЕРОН СТАНДАРТ» є також облігації цільові незабезпечені, бездокументарні, іменні в кількості станом на 31.12.2019р - 7 472 шт. на суму 9 340 тис.грн.. Емітент цінних паперів - ТОВ «ІБК «Альянс-Груп» (код за ЄДРПОУ 38780682).

Облігації підприємства цільові бездокументарні іменні були придбані за Біржовим контрактом №773433 від 06.06.2018р. №1БО-3/0218 для подальшого перепродажу з метою отримання прибутку.

Продавець ЦП – ТОВ «ІБК «Альянс-Груп» (код за ЄДРПОУ 38780682).

Покупець ЦП – АТ «КРИСТАЛБАНК» (код за ЄДРПОУ 39544699) на підставі заявки №17014020 здійснюючи брокерську діяльність (ліцензія НКЦПФР №Рішення №654 від 09.06.2016р.в інтересах ПАТ «ОЛЕРОН СТАНДАРТ».

Організатор торгів - ПАТ «ФОНДОВА БІРЖА ПФТС».

Первісне визнання було оцінено за справедливою вартістю згідно біржового контракту в сумі 1 250 грн за одну облігацію.

Станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду обліковуються поточні фінансові інвестиції на суму 81,4 млн.грн. які складаються з Форвардних контрактів, які належать до категорії, утримувані для продажу. Їх облік ведеться по справедливій вартості.

Базовим активом форвардних контрактів є :

- Машиномісця за адресою м.Київ, вул Осокорська,б.2-А
- Машиномісця за адресою м.Київ, вул.Велика Васильківська (Червонозоряна), 11-12
- Житлові приміщення за адресою м.Київ, вул.Зарічна,4-7,4-8,4-9
- Нежитлові приміщення (офіси) за адресою м.Київ, вул.Зарічна,4-7,4-8,4-9

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 установленій строк передати

майнові права на нерухомість у власність інвестора на визначених умовах (в тому числі — фіксує 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, допоки 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 «ЗНВКІФ «ОЛЕРОН СТАНДАРТ» — впровадження нових сучасних проектів.

ПАТ «ЗНВКІФ «ОЛЕРОН СТАНДАРТ» орієнтоване своєю ринковою стратегією на інвестиції в будівництво житла «комфорт» класу, але останнім часом активно освоює й такий сегмент житла як наприклад «бізнес» класу (ЖК «Французький квартал 2», ЖК «Новопечерська Вежа» 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 «ЗНВКІФ «ОЛЕРОН СТАНДАРТ» 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 «БУДКЕПІТАЛ»



Криворучко В.А.