

Підприємство	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "АВІСТО"	Дата (рік, місяць, число)	КОДИ
Територія	ПЕЧЕРСЬКИЙ РАЙОН М. КИСВА	за ЄДРПОУ	2018 01 01
Організаційно-правова форма господарювання	Акціонерне товариство	за КОАТУУ	38013456
Вид економічної діяльності	Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти	за КОПФГ	8038200000
Середня кількість працівників <sup>1</sup>	1	за КВЕД	230
Адреса, телефон	01021, М. КИЇВ, КЛОВСЬКИЙ УЗВІЗ, БУДИНОК 5, НЕЖИЛЕ ПРИМІЩЕННЯ № 2 В ЛІТЕРІ «А», КІМНАТА 3		64.30

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			
первісна вартість	1000		
накопичена амортизація	1001		
Незавершені капітальні інвестиції	1002		
Основні засоби	1005	222 864	359 121
первісна вартість	1010	5 508	
знос	1011	5 508	
Інвестиційна нерухомість	1012		
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1015		
Знос інвестиційної нерухомості	1016		
Довгострокові біологічні активи	1017		
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1020		
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1021		
Довгострокові фінансові інвестиції:	1022		
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030		
інші фінансові інвестиції	1035	199 799	177 738
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040		
Відстрочені податкові активи	1045		
Гудвіл	1050		
Відстрочені аквізиційні витрати	1060		
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065		
Інші необоротні активи	1090		
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>428 171</b>	<b>536 859</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси			
Виробничі запаси	1100	58 864	70 159
Незавершене виробництво	1101		
Готова продукція	1102		
Товари	1103		
Поточні біологічні активи	1104	58 864	70 159
Депозити перестраховування	1110		
Векселі одержані	1115		
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1120		
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	1125	580	10 443
за виданими авансами			
з бюджетом	1130	78 004	51 032
у тому числі з податку на прибуток	1135	40	56
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1136		
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1140		
Інша поточна дебіторська заборгованість	1145		
Поточні фінансові інвестиції	1155	44 590	3
Гроші та їх еквіваленти	1160	137 833	
Готівка	1165	3 875	8 061
Рахунки в банках	1166		
Витрати майбутніх періодів	1167	3 875	8 061
Частка перестраховика у страхових резервах	1170		
у тому числі в:	1180		
резервах довгострокових зобов'язань			
резервах збитків або резервах належних виплат	1181		
резервах незароблених премій	1182		
інших страхових резервах	1183		
Інші оборотні активи	1184		
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1190</b>	<b>323 786</b>	<b>139 754</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1195</b>	<b>323 786</b>	<b>139 754</b>
<b>Баланс</b>	<b>1200</b>	<b>751 957</b>	<b>686 105</b>
	<b>1300</b>	<b>751 957</b>	<b>686 105</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
I	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал			
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1400	500 000	500 000
Капітал у дооцінках	1401		
Додатковий капітал	1405		
Емісійний дохід	1410	102 594	142 812
Накопичені курсові різниці	1411	102 594	142 812
Резервний капітал	1412		
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1415		
Неоплачений капітал	1420	263 836	391 293
Вилучений капітал	1425	( )	( )
Інші резерви	1430	( 649 824 )	( 644 593 )
Усього за розділом I	1435		
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання			
Пенсійні зобов'язання	1500		
Довгострокові кредити банків	1505		
Інші довгострокові зобов'язання	1510		
Довгострокові забезпечення	1515		
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1520		
Цільове фінансування	1521		
Благодійна допомога	1525		
Страхові резерви	1526		
у тому числі:	1530		
резерв довгострокових зобов'язань			
резерв збитків або резерв належних виплат	1531		
резерв незароблених премій	1532		
інші страхові резерви	1533		
Інвестиційні контракти	1534		
Призовий фонд	1535		
Резерв на виплату джек-поту	1540		
Усього за розділом II	1545		
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків			
Векселі видані	1600		
Поточна кредиторська заборгованість за:	1605		
довгостроковими зобов'язаннями			
товари, роботи, послуги	1610		
розрахунками з бюджетом	1615	155 941	18 836
у тому числі з податку на прибуток	1620		
розрахунками зі страхування	1621		
розрахунками з оплати праці	1625		
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1630		
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1635		
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1640		
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1645		
Поточні забезпечення	1650		
Доходи майбутніх періодів	1660		
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1665		
Інші поточні зобов'язання	1670		
Усього за розділом III	1690	379 410	277 757
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	535 351	296 593
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду			
Баланс	1800		
	1900	751 957	686 105

Керівник

Головний бухгалтер

Криворучко В.А.

Посада не передбачена

<sup>1</sup> Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики



Підприємство

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

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2018	01	01
38013456		

за ЄДРПОУ

**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	319 666	109 606
Чисті зароблені страхові премії	2010		
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( 189 783 )	( 50 129 )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070		
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	129 883	59 477
збиток	2095	( )	( )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105		
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110		
Інші операційні доходи	2120		
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121		
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122		
Адміністративні витрати	2130	( 1 851 )	( 1 950 )
Витрати на збут	2150	( 973 )	( 507 )
Інші операційні витрати	2180	( 2 )	( )
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	127 057	57 020
збиток	2195	( )	( )
Дохід від участі в капіталі	2200		
Інші фінансові доходи	2220	384	864
Інші доходи	2240	19	10
Дохід від благодійної допомоги	2241		
Фінансові витрати	2250	( )	( )
Втрати від участі в капіталі	2255	( )	( )
Інші витрати	2270	( 1 )	( )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275		
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	127 459	57 894
збиток	2295	( )	( )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	( 2 )	( )
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	127 457	57 894
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		
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>		
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455		
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>		
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	127 457	57 894

## 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	2 826	2 457
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	2 826	2 457

## 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	71 149 517	65 221 643
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	71 149 517	65 221 643
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	1.79140	0.88765
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	1.79140	0.88765
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 "АВІСТО"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ		
2018	01	01
38013456		

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

за 20 19 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	215 841	107 689
Повернення податків і зборів у тому числі податку на додану вартість	3005		
Цільового фінансування	3010		
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011		
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	1 000	64 555
Надходження від повернення авансів	3020	20	71 321
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	18	
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 241 364 )	( 46 872 )
Праці	3105	( )	( )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 240 )	( )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 1 710 )	( 146 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 2 )	( )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( )	( )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 1 708 )	( 146 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 29 340 )	( 135 322 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 3 605 )	( 39 )
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	( 15 )	( 80 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>-59 395</b>	<b>61 106</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	22 789	
необоротних активів	3205		

Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	384	864
дивідендів	3220		
Надходження від деривативів	3225		
Надходження від погашення позик	3230		
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235		
Інші надходження	3250		15 660
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	( 1 )	( 95 400 )
необоротних активів	3260	( )	( )
Виплати за деривативами	3270	( )	( )
Витрачання на надання позик	3275	( )	( )
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( )	( )
Інші платежі	3290	( 1 140 )	( )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	22 032	-78 876
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	66 803	155 825
Отримання позик	3305		
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310		
Інші надходження	3340	19 599	
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	( 21 354 )	( 138 899 )
Погашення позик	3350	( )	( )
Сплату дивідендів	3355	( )	( )
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	( 23 499 )	( )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	41 549	16 926
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	4 186	-844
Залишок коштів на початок року	3405	3 875	4 719
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410		
Залишок коштів на кінець року	3415	8 061	3 875

Керівник

Головний бухгалтер



Криворучко В.А.

Посада не передбачена







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			86 861					86 861
Погашення заборгованості з капіталу	4245								
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій (часток)	4260							-76 431	-76 431
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>			86 861		57 894		-76 431	68 324
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	500 000		102 594		263 836		-649 824	216 606

Керівник

Головний бухгалтер



Криворучко В.А.

Посада не передбачена

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

**Код за ЄДРПОУ 38013456**

**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 проміжної 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 «АВІСТО», скорочена назва ПАТ «АВІСТО» (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 інституті спільного інвестування», «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг».

Повне найменування	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АВІСТО»
Зареєстровано в Єдиному державному реєстрі	24.01.2012 номер запису: 1 067 102 0000 017495
Відомості щодо внесення інституту спільного інвестування до ЄДРІСІ	Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №00004 Дата внесення інституту спільного інвестування до ЄДРІСІ 14.02. 2012р.
Реєстраційний код за ЄДРІСІ	13300004
Тип Фонду	Закритий
Вид Фонду	Недиверсифікований
Реєстрація випуску акцій	Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 00045 від 13.03.2012р.
Строк діяльності інвестиційного фонду	До 14.02.2112р.
Поточний рахунок	№ 26509001039177 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050
Місцезнаходження	01021, місто Київ, Кловський узвіз, будинок 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	Тендітний С.С.

Фондом було випущено 500 000 000 простих іменних акцій номіналом 1 гривня.

Станом на 31.12.2019 року було розміщено 71 872 296 акцій:

Учасники Фонду	кількість акцій	відсоток у СК
HE 330333 ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД (Кіпр)	71 872 296	100

Управління активами Публічного акціонерного товариства «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АВІСТО», здійснює Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ» (надалі КУА), згідно Договору про управління активами корпоративного інвестиційного фонду № 050515-КУА від 05.05.2015 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.

Місцезнаходження Компанії: 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 2018 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 припинити чи суттєво згортати господарську діяльність Фонду.

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

Фінансова звітність Фонду затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником Фонду 27 березня 2020 року. Ні учасники Фонду, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

## ***2.5 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.

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

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

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

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

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

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

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

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

### **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 справедливую вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних.

Оцінка акцій, що входять до складу активів Фонду та перебувають у біржовому списку організатора торгівлі і при цьому не мають визначеного біржового курсу на дату оцінки, здійснюється з використанням Положення про порядок оцінки вартості чистих активів інвестиційних фондів і взаємних фондів інвестиційних компаній, затвердженого рішенням НЦКПФР 30.07.2013р. № 1336 зі змінами та доповненнями та методичних рекомендацій щодо визначення справедливої вартості інструментів

капіталу, що знаходяться у складі активів ІСІ, з урахуванням вимог МСФЗ наданих саморегулювальною організацією професійних учасників фондового ринку (УАІБ).

Для оцінки акцій, що входять до складу активів Фонду та не перебувають у біржовому списку організатора торгівлі, та паїв (часток) господарських товариств за обмежених обставин наближеною оцінкою справедливої вартості може бути собівартість. Це може бути тоді, коли наявної останньої інформації недостатньо, щоб визначити 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 31.12.2019р. на балансі Фонду таких акції не має.

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

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, відносяться облігації, 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 валюти, 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***

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

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

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

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

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

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

### **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, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у керівництва Фонду інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнятись від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

### **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.

Операції, що не регламентуються МСФЗ Фондом не здійснювались.

#### **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 утримання фінансових інструментів**

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

#### **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 справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
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 31.12.2018р.	На 31.12.2019р.	На 31.12.2018р.	На 31.12.2019р.
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	580	10443	580	10443
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	78004	51032	78004	51032
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	40	56	40	56
Інша поточна дебіторська заборгованість	44590	3	44590	3
Грошові кошти	3875	8061	3875	8061

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

### 6.1 Довгострокові фінансові інвестиції

Станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду обліковуються фінансові інвестиції в сумі 177 738 тис.грн., які складаються з внесків в Статутний капітал:

ТОВ «Будстрейф-Сістемз» (код ЄДРПОУ 39670741) - 177 010 тис.грн.

ТОВ «ЛЮКСБЕРИ» (код ЄДРПОУ 36926014) – 728 тис.грн.

Згідно з Протоколом №12/19/1 від 19.12.2018р. та Протоколом № 03/28/1 від 28.03.2019р. Загальних зборів учасників ТОВ «Будстрейф-Сістемз» (код ЄДРПОУ 39670741) Статутний капітал за перевіряємий період зменшено на 22 789 тис.грн.

(тис. грн.)

Рахунок	на 31.12.2018р.	на 31.12.2019р.
«Інші фінансові інвестиції» (Рядок 1035 «Звіт про фінансовий стан»)	199 799	177 738
<b>Всього</b>	<b>199 799</b>	<b>177 738</b>

## 6.2 Незавершені капітальні інвестиції

Станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду обліковуються незавершені капітальні інвестиції в сумі 359 121 тис. грн., які складаються з інвестиційної участі Фонду:

- Житлово-офісний комплекс м.Київ,Іонна Павла II (Патріса Лумумби) , б.11 – 1 529 тис.грн.;
- Житлово-офісний комплекс м.Київ,вул.Причальна ,б.11 – 253 685 тис.грн.;
- Житлово-офісний комплекс м.Київ,вул.Глибочицька,б.43 – 103 907 тис.грн.;

## 6.3 Основні засоби

Станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду не обліковуються основні засоби.

## 6.4 Дебіторська заборгованість

Залишок дебіторської заборгованості на 31.12.2019р. складає 61 534 тис. грн.:

- 38 204 тис. грн. – ПАТ «ХК «Київміськбуд» (код ЄДРПОУ 23527052) - договори купівлі-продажу майнових прав, які передаються Покупцю після отримання Сертифікату відповідності закінченого будівництвом об'єкта та проведення кінцевих розрахунків за фактично збудовану площу, відповідно до технічного паспорту.
- 720 тис.грн. – ТОВ «РАСМУС» (код ЄДРПОУ 38799929). Предметом заборгованості є інвестиційна участь Фонду у будівництві об'єкта офісно-житлового комплексу на проспекті Перемоги у Шевченківському р-ні м. Києва, з метою отримання Фондом у власність приміщень після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію.
- 12 108 тис.грн. – ТОВ «ПРОМЛЕНД ІНВЕСТ» (код ЄДРПОУ 39602493) Предметом заборгованості є інвестиційна участь Фонду у будівництві об'єкта офісно-житлового комплексу на проспекті Відрадний,93/2 у Солом'янському р-ні м. Києва, з метою отримання Фондом у власність приміщень після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію.
- 10 443 тис грн. – поточна дебіторська заборгованість, зв'язана з відстрочкою платежу по договору купівлі-продажу нерухомого майна.
- 56 тис.грн.- дебіторська заборгованість розрахунків з бюджетом виникла в результаті переплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки згідно ПКУ розділ XII, стаття 266.
- 1 тис.грн - авансовий внесок за депозитарні послуги.
- 2 тис.грн. - ПАТ «ХК «Київміськбуд» (код ЄДРПОУ 23527052) виноградора по договорам купівлі-продажу майнових прав, які передаються Покупцю після отримання Сертифікату відповідності закінченого будівництвом об'єкта та проведення кінцевих розрахунків за фактично збудовану площу, відповідно до технічного паспорту.

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2018р.	на 31.12.2019р.
«За продукцію, товари, роботи, послуги» (Рядок 1125 «Звіт про фінансовий стан»)	580	10 443
«Дебіторська заборгованість за виданими авансами» (Рядок 1130 «Звіт про фінансовий стан»)	78 004	51 032
«Розрахунки з бюджетом» (Рядок 1135 «Звіт про фінансовий стан»)	40	56
«Інша поточна дебіторська заборгованість» (Рядок 1155 «Звіт про фінансовий стан»)	44 590	3
<b>Всього</b>	<b>123 214</b>	<b>61 534</b>

Заборгованості з простроченим строком позовної давності немає.

Станом на 31.12.2019р. на балансі Фонду обліковуються товари на суму **70 159** тис.грн. які складаються із нерухомості, передбаченою для продажу.

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2018р.	на 31.12.2019р.
«Товари» (Рядок 1104 «Звіт про фінансовий стан»)	58 864	70 159
<b>Всього</b>	<b>58 864</b>	<b>70 159</b>

Станом на 31.12.2019р. на балансі Фонду обліковуються необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття в сумі 9 492 тис.грн. , які складаються з квартир за адресою м.Київ, вул. Дубініна Володі, б.2, переданих Забудовником ТОВ «Гранд Луол» (ЄДРПОУ 32109850) актом приймання-передачі від 08.08.2019 року . Права власності на данні квартири станом на 31.12.2019р. не оформлені.

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2018р.	на 31.12.2019р.
«Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття» (Рядок 1200 «Звіт про фінансовий стан»)	0	9492
<b>Всього</b>	<b>0</b>	<b>9 492</b>

#### 6.5 Грошові кошти

Залишок грошових коштів Фонду в національній валюті станом на 31.12.2019 року склав 8 061 тис. грн. (Рядок 1165 «Звіт про фінансовий стан»).

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2018р.	на 31.12.2019р.
«Поточні рахунки в національній валюті»	3 875	8 061
«Інші рахунки у банку в національній валюті» Депозити	0	0
<b>Всього</b>	<b>3875</b>	<b>8 061</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 агенство «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)

#### 6.6 Фінансові інвестиції

Станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду поточних фінансових інвестицій не має.

#### 6.7 Інші активи

Інші необоротні активи станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду відсутні.

#### 6.8 Довгострокові зобов'язання та забезпечення

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

### 6.9 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 грудня 2019 року.

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги станом на 31 грудня 2019 р. складає 18 836 тис. грн. Це заборгованість перед

- 18 108 тис.грн.- ТОВ «ДЕКОПЛЮС» (код ЄДРПОУ 38727189) – заборгованість виникла згідно договорів купівлі-продажу квартир за адресою м.Київ, вул.Ломоносова,б.34-А, які призначені для продажу.
- 485 тис.грн. – АТ «ЗНВКІФ «ФОРУМ-КАПІТАЛ» (код ЄДРПОУ 40736412) – заборгованість виникла згідно договору купівлі-продажу частини частки в статутному капіталі ТОВ «ЛЮКСБЕРІ» (код ЄДРПОУ 36926014)
- 243 тис.грн. – Стефанішин Андрій Миколайович (код 2761419518) – заборгованість виникла згідно договору купівлі-продажу частини частки в статутному капіталі ТОВ «ЛЮКСБЕРІ» (код ЄДРПОУ 36926014)

Інші поточні зобов'язання:

- 277 757 тис.грн.- Предметом цієї заборгованості є інвестиційна участь Інвестора у будівництві об'єкта нерухомості з метою отримання у власність після завершення будівництва належну йому частку квадратних метрів приміщень за адресою:
  1. м.Київ, вул.Глибочицька,б.43,б.45;
  2. м.Київ, проспект Відрадний,б.93/2;
  3. м.Київ, вул.Осокорська,б.2-А;
  4. м.Київ, вул.Причальна ,б.11;
  5. м.Київ,Іонна Павла II (Патріса Лумумби) , б.11

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2018р.	на 31.12.2019р.
«Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги» (Рядок 1615 «Звіт про фінансовий стан»)	155 941	18 836
«Поточна кредиторська заборгованість з бюджетом» (Рядок 1620 «Звіт про фінансовий стан»)	0	0
«Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами» (Рядок 1635 «Звіт про фінансовий стан»)	0	0
«Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками» (Рядок 1640 «Звіт про фінансовий стан»)	0	0

«Інші поточні зобов'язання» (Рядок 1690 «Звіт про фінансовий стан»)	379 410	277 757
<b>Всього</b>	<b>535 351</b>	<b>277 757</b>

### 6.10 Доходи

За період з 01.01.2019 по 31.12.2019 доходи Фонду складають 320 069 тис.грн.

Рахунок	(тис. грн.)		Примітки
	2018р.	2019р.	
«Чистий дохід від реалізації продукції (товарів,робіт,послуг)» (Рядок 2000 «Звіт про сукупний дохід»)	109 606	319 666	Доход від передачі третім особам об'єктів нерухомості, шляхом укладення договорів купівлі продажу нерухомого майна.
«Інші фінансові доходи» (Рядок 2220 «Звіт про сукупний дохід»)	864	384	Дохід від отриманих відсотків
Інші доходи (Рядок 2240 «Звіт про сукупний дохід»)	10		Безоплатно отримані послуги
		19	Відшкодування витрат з сплати податку на нерухомість при передачі третім особам об'єктів нерухомості, шляхом укладення договорів купівлі продажу нерухомого майна.
<b>Всього</b>	<b>110 480</b>	<b>320 069</b>	

### 6.9 Витрати

Витрати Фонду за період з 01.01.2019 по 31.12.2019 рік:

Витрати Фонду	Сума (тис. грн.)	
	2018 р.	2019 р.
Собівартість реалізованої продукції (товарів,робіт,послуг)	50129	189 783
<b>Адміністративні витрати:</b>	<b>1 950</b>	<b>1 851</b>
Винагорода депозитарній установі ІСІ	18	20
Винагорода аудиторів ІСІ	15	20
Винагорода оцінювачу майна	0	4

Оренда	5	5
Податки та обов'язкові платежі (податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки згідно ПКУ р.ХІІ ст.266)	141	133
Нотаріальні послуги	439	265
Послуги банку (РКО)	80	8
Витрати пов'язані із забезпеченням діяльності ІСІ	386	256
Винагорода КУА	866	1 140
<b>Витрати на збут:</b>	<b>507</b>	<b>973</b>
Винагорода повіреному (ПАТ «Київміськбуд» за договорами доручення)	185	0
Витрати на маркетинг	322	973
<b>Інші операційні витрати</b> (штрафні санкції згідно акту перевірки КОДП)	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Інші витрати</b> (собівартість реалізованих корпправ)	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Разом</b>	<b>52 586</b>	<b>192 610</b>

За період з 01 січня 2019 по 31 грудня 2019 року Фонд отримав прибуток в розмірі 127 459 тис. грн. В 2019 році був сплачений податок на прибуток за результатами 2018 року в сумі 2 тис.грн. Чистий прибуток за 2019 рік складає 127 457 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.

За даними Балансу власний капітал Фонду станом на 31 грудня 2019 року складає суму 389 512 тис. грн.

	(тис. грн.)	
	Сума (тис. грн.)	
	На 31.12.2018 р.	На 31.12.2019 р.
Зареєстрований капітал	500 000	500 000
Капітал у дооцінках	0	0
Додатковий капітал	102 594	142 812

Емісійний дохід	102 594	142 812
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	263 836	391 293
Неоплачений капітал	0	0
Вилучений капітал	(649 824)	(644 593)
<b>Власний капітал</b>	<b>216 606</b>	<b>389 512</b>

Додатково вкладений капітал станом на 31 грудня 2019 року Фонд складає 142 812 тис.грн.  
У період з 01 січня 2019 по 31 грудня 2019 року виплату дивідендів Фонд не здійснював.

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.

На 31 грудня 2019 року повторно розміщено 18 052 706 штук акцій на суму 66 803 тис. грн. Емісійний дохід від розміщення акцій склав 40 218 тис.грн.

За період з 01.01.2019 року по 31.12.2019 року викуплено 4 738 700 штук акцій на суму 21 354 тис.грн.

Вартість чистих активів у розрахунку на одну акцію на 31.12.2019 року складає 5,42 грн.

Розкриття інформації про зміни у складі власного капіталу Фонду протягом 2019 року наведено Фондом в Звіті про власний капітал відповідно до Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 1 «Подання фінансової звітності», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 січня 2009 року (зі змінами та доповненнями).

## 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.

### Інформація про пов'язаних осіб корпоративного фонду

#### Інформація про учасників та голову наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду

Група	№ з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої	Частка в статутном у капіт	Належність фізичної особи - учасника до суб'єктів, визначених статтею 3 Закону України
-------	-------	--	---	--	----------------------------	--

1	2	корпоративного інвестиційного фонду	фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного фонду *	подається інформація	алі корпоративного фонду, %**	«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	немає
Б		Учасники - юридичні особи				
	І.	ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД	HE 330333	Анніс Комнініс Стріт, буд.4 оф.203, Солеа Білдінг, 2 поверх, індекс 1060, м. Нікосія, Республіка Кіпр	100%	не належить
В		Голова наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду				
	І.	Тендітний Сергій Станіславович	2723215854	КО 108852, виданий Крюківським РВ КМУ УМВС України в Полтавській області, 01.09.2000 р.	0%	не належить
		<b>Усього:</b>			<b>100%</b>	

\* Для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган та мають відмітку у 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*	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	відсутні

\* Для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган та мають відмітку у 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 - аудиторі (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 – юридичні особи, 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 - торговлі 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 - аудиторів (аудиторські фірми), І - інше господарське товариство (якщо частка особи чи групи пов'язаних з нею осіб у ньому не менше 20 %).

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

--	--	--	--	--	--	--

N з/п	Повне найменування, код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи або реєстраційний номер облікової картки платника податків (або серія та номер паспорта)* фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи або паспортні дані фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі учасника корпоративного фонду, %
1	2	3	4	5	6
1.	ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ 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 відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган та мають відмітку у паспорті, зазначаються серія (за наявності) та номер паспорта.

#### Інформація про юридичних осіб, у яких корпоративний фонд бере участь

N з/п	Код за ЄДРПОУ корпоративного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі юридичної особи, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	38013456	I	39670741	Товариство з обмеженою відповідальністю «БУДСТРЕФ-СІСТЕМЗ»	Україна, м. Київ, вул. І.Мазепи, буд. 10А, прим. 25	99,9999%
2.	38013456	I	36926014	Товариство з обмеженою відповідальністю «Люксбері»	Україна, м. Київ, БУЛЬВАР ДРУЖБИ НАРОДІВ, будинок 18/7	10%

\* 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	Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта фізичної особи (для фізичних осіб, які через свої релігійні	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %
-------	--	---	---	---	--	--	--

1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Тендітний Сергій Станіславович	2723215854	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.	0%
2.	Тендітна Андріана Карлівна	2863707662	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.	0%
3.	Несенюк Валерій Іванович	2711213174	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.	0%

Інші прями 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 - аудиторів (аудиторські фірми), І - інше господарське товариство (якщо частка особи чи групи пов'язаних з нею осіб у ньому не менше 20 %).

Станом на 31.12.2019 року безнадійної або простроченої заборгованості за операціями з пов'язаними особами не має.

## 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:

i) 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 2019 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 18 836 тис. грн. Виходячи з того, що Фонд є прибутковим, має ліквідні активи 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, 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 фінансової звітності Фонду – 27 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.