

Підприємство	Закритий недиверсифікований венчурний пайовий інвестиційний фонд "Прогрес" Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «БУДКВЕПІТАЛ»	Дата (рік, місяць, число)	2018	01	01
Територія	Печерський район м. Києва		КОДИ		
Організаційно-правова форма господарювання	за ЄДРПОУ		35851116		
Вид економічної діяльності	Управління фондами		8038200000		
Середня кількість працівників <sup>1</sup>			за КОПФГ		
Адреса, телефон	01021, м. Київ, Кловський узвіз, буд. 5, нежиле приміщення № 2 в літ. А		за КВЕД		
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)			66.30		

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

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)**  
на 31 грудня 20 18 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	225 493	99 089
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		
інші фінансові інвестиції	1035		
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>225 493</b>	<b>99 089</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	231 971	44 318
Виробничі запаси	1101		
Незавершене виробництво	1102		
Готова продукція	1103		
Товари	1104	231 971	44 318
Поточні біологічні активи	1110		
Депозити перестрахування	1115		
Векселі одержані	1120		
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	510	
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	286 168	77 262
з бюджетом	1135		19
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		2
Поточні фінансові інвестиції	1160	9 562	
Гроші та їх еквіваленти	1165	1 630	3 744
Готівка	1166		
Рахунки в банках	1167	1 630	3 744
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>529 841</b>	<b>125 345</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>		
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>755 334</b>	<b>224 434</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	700 000	700 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401		
Капітал у дооцінках	1405	225 493	33 950
Додатковий капітал	1410	188 153	188 153
Емісійний дохід	1411	188 153	188 153
Накопичені курсові різниці	1412		
Резервний капітал	1415		
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	989 555	1 336 557
Неоплачений капітал	1425	( 328 828 )	( 328 828 )
Вилучений капітал	1430	( 1 440 953 )	( 1 824 058 )
Інші резерви	1435		
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>333 420</b>	<b>105 774</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		
розрахунками з бюджетом	1620	3	
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		
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	421 911	118 660
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>421 914</b>	<b>118 660</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 педержавного пенсійного фонду</b>	<b>1800</b>		
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>755 334</b>	<b>224 434</b>

Керівник

Криворучко В. А.

Головний бухгалтер

Сада не передбачена

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



Підприємство **Закритий недиверсифікований венчурний пайовий інвестиційний фонд "Прогрес" Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «БУДКЕПІТАЛ»** за ЄДРПОУ \_\_\_\_\_  
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2018	01	01
35851116		

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

за \_\_\_\_\_ рік \_\_\_\_\_ 20 18 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	547 333	713 370
Чисті зароблені страхові премії	2010		
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( 187 654 )	( 243 781 )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070		
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	359 679	469 589
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	( 1 855 )	( 2 617 )
Витрати на збут	2150	( 2 076 )	( 1 104 )
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	355 748	465 867
збиток	2195	( )	( )
Дохід від участі в капіталі	2200		
Інші фінансові доходи	2220	557	1 359
Інші доходи	2240	259	
Дохід від благодійної допомоги	2241		
Фінансові витрати	2250	( )	( )
Втрати від участі в капіталі	2255	( )	( )
Інші витрати	2270	( 9 562 )	( )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275		
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	347 002	467 226
збиток	2295	( )	( )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	( )	( )
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	347 002	467 226
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	-191 543	-267 681
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>-191 543</b>	<b>-267 681</b>
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455		
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	<b>-191 543</b>	<b>-267 681</b>
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>155 459</b>	<b>199 545</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	3 931	3 723
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>3 931</b>	<b>3 723</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	-	-
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	-	-
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	-	-
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	-	-
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник

Головний бухгалтер



Криворучко В.А.

Посада не передбачена

Підприємство

Закритий недиверсифікований венчурний пайовий інвестиційний фонд "Прогрес" Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «БУДЖЕПІТАЛ»

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2018	01	01
35851116		

за ЄДРПОУ

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

за 20 18 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	244 391	99 142
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	269 575	130 000
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	259	
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 2 861 )	( 3 282 )
Праці	3105	( )	( )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( )	( )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 441 )	( 573 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( )	( )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( )	( )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 441 )	( 573 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 125 809 )	( 222 383 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 345 )	( 2 577 )
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	( 107 )	( 2 093 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>384 662</b>	<b>-1 766</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200		

необоротних активів	3205		
Надходження від отриманих: відсотків	3215	557	1 359
дивідендів	3220		
Надходження від деривативів	3225		
Надходження від погашення позик	3230		
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235		
Інші надходження	3250		
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	( )	( 9 562 )
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	( )	( )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>557</b>	<b>-8 203</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від: Власного капіталу	3300		
Отримання позик	3305		
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310		
Інші надходження	3340		
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	( 383 105 )	( )
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	( )	( )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>-383 105</b>	
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>2 114</b>	<b>-9 969</b>
Залишок коштів на початок року	3405	1 630	11 599
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410		
Залишок коштів на кінець року	3415	3 744	1 630

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								
Погашення заборгованості з капіталу	4245								
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій (часток)	4260							-383 105	-383 105
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>		-191 543			347 002		-383 105	-227 646
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	700 000	33 985 543			1 336 557	-328 828	-1 824 058	105 774

Керівник

\_\_\_\_\_ Криворучко В.А.

Головний бухгалтер

\_\_\_\_\_ Носада не передбачена





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								
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій (часток)	4260								
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		1 980						1 980
Інші зміни в капіталі	4291								
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>		-265 701			463 597			197 896
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	700 000	225 493	188 153		989 555	-328 828	-1 440 953	333 420

Керівник

Головний бухгалтер



Криворучко В.А.

Посада не передбачена

**ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ  
ФОНД «ПРОГРЕС»**

**Товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ  
«БУДЖЕШТАЛ»**

**Код за ЄДРПОУ 35851116**

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

**за період з 01.01.2018 року по 31.12.2018 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 31.12.2018 року, звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за період з 01.01.2018 року по 31.12.2018 року, звіту про рух грошових коштів за період з 01.01.2018 року по 31.12.2018 року, звіту про власний капітал за період з 01.01.2018 року по 31.12.2018 року, приміток до фінансової звітності за період з 01.01.2018 року по 31.12.2018 року. Одиниця виміру фінансової звітності – тис. грн.

## 1. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ

### Основні відомості про Фонд

**ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ПРОГРЕС»**, скорочена назва ЗНВПФ «ПРОГРЕС» Товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПТАЛ»

(надалі Фонд) засновано як закритий недиверсифікований венчурний пайовий 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	ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ПРОГРЕС» Товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПТАЛ»
Відомості щодо внесення інституту спільного інвестування до ЄДРІСІ	Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №1522-1 Дата внесення інституту спільного інвестування до ЄДРІСІ 08.11. 2010р.
Реєстраційний код за ЄДРІСІ	2331522
Тип Фонду	Закритий
Вид Фонду	Недиверсифікований
Реєстрація випуску акцій	Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 00851 від 08.10.2015р.
Строк діяльності інвестиційного фонду	До 08.11.2030р.
Поточні рахунки, грн	№ 26507001039210 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № 26506002039210 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № 26518001039210 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 26505001030678 АТ "МІСТО БАНК", м.Київ МФО 380593
Місцезнаходження	01021, м. Київ, Кловський узвіз, буд. 5, нежиле приміщення №2, літера «А»

Фондом було випущено 700 000 інвестиційних сертифікатів номіналом 1000 гривень.

Станом на 31.12.2018 року було розміщено 138 інвестиційних сертифікатів.

Учасники Фонду	кількість акцій
ВІНГІС РІАЛ ІСТЕЙТ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД	138

Управління активами ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ПРОГРЕС», здійснює Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДЖЕПТАЛ» (надалі КУА), згідно РЕГЛАМЕНТУ зі змінами та доповненнями, затвердженого загальними зборами (протокол №09/02/2014 від 09.02.2014р.).

## ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО КОМПАНІЮ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ

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

Місцезнаходження Компанії: 01021, м. Київ, Кловський узвіз, буд. 5, нежиле приміщення №2, літера «А».

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

Станом на 31 грудня 2018 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 01.01.2018 року по 31.12.2018 року є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти

бухгалтерського обліку (МСБО) та Глумачення (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, але ще не 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» до дати набуття чинності не застосовується.

Очікується, що застосування МСФЗ 16 «Оренда» не буде мати суттєвий вплив на фінансову звітність.

## ***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 28 березня 2018 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 2018 по 31 грудня 2018 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 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 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 за останньою балансовою вартістю.

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.

### **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 кожен 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 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.

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

#### **3.8.1. 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.

#### **3.8.2 Витрати за позиками**

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

#### **3.8.3 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.

### 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 31.12.2017р.	На 31.12.2018р.	На 31.12.2017р.	На 31.12.2018р.
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	510	0	510	0
Дебіторська заборгованість за рахунками з бюджетом	0	19	0	19

Дебіторська заборгованість за виданими авансами	268168	77262	268168	77262
Поточні фінансові інвестиції	9562	0	9562	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	2	0	2
Грошові кошти	1630	3744	1630	3744

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

### 6.1 Довгострокові фінансові інвестиції

Довгострокові фінансові інвестиції на балансі Фонду відсутні.

### 6.2 Дебіторська заборгованість

Залишок дебіторської заборгованості на 31.12.2018р. складає 77 283 тис. грн.:

- 51 490 тис. грн. – ТОВ «ДЕКОПЛЮС» (код ЄДРПОУ 38727189) договір №5-ФК2 від 15.12.2016р. інвестиційної участі у будівництві Об'єкта житлового та громадського призначення м.Київ, вул.Велика Васильківська (Червоноармійська),б.137,б.139. 15.11.2018р. була підписана Додаткова угода про розірвання інвестиційного договору №5-ФК2 від 15.12.2016р. і кошти частково повернути ТОВ «ДЕКОПЛЮС».
- 25 027 тис.грн. – ПрАТ «ХК «КИЇВМІСЬКБУД» (код ЄДРПОУ 23527052) договора купівлі-продажу майнових прав на квартири в житловому будинку №11 по вул. Лумумби Патріса (вул. Іоанна Павла II), Печерський р-н, м.Киева.
- 745 тис.грн. – ТОВ «МЕЛВІКС» (код ЄДРПОУ 33062336) інвестиційний договір №2-МН від 07.06.2018р. участі в об'єкті будівництва громадського. Торговельно офісного, житлового, готельного комплексу з підземним та наземним паркінгами на перетині вул.Борщагівської та просп.Повітрофлотського у Шевченківському р-ні м.Киева.
- 19 тис.грн. - Переплата з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки згідно ПКУ р.ХІ ст.266
- 2 тис.грн. – ПАТ «НДУ» (код 30370711) аванс за депозитарні послуги

(тис. грн.)

Рахунок	на 31.12.2018р.	на 31.12.2017р.
«За продукцію, товари, роботи, послуги» (Рядок 1125 «Звіт про фінансовий стан»)	0	510
«За виданими авансами» (Рядок 1130 «Звіт про фінансовий стан»)	77 262	286 168
«Розрахунки з бюджетом» (Рядок 1135 «Звіт про фінансовий стан»)	19	0

«Інша поточна дебіторська заборгованість» (Рядок 1155 «Звіт про фінансовий стан»)	2	0
<b>Всього</b>	<b>77 283</b>	<b>286 678</b>

Заборгованості з простроченим строком позовної давності немає.

Станом на 31.12.2018р. на балансі Фонду обліковуються товари на суму **44 318** тис.грн. які складаються із нерухомості, передбаченою для продажу.

	(тис.грн.)
Вул.А.Барбюса (Василя Тютюнника),б.51/1-а м.Київ	12 414
Вул.Анрі Барбюса (Василя Тютюнника),б.53 м.Київ	7 943
Вул.Саперне поле, б.14/55 м.Київ	1 910
Вул.Саперне поле,б.12 м.Київ	13 323
Вул.Філатова Академіка, б. 2/1, м.Київ	8 728

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2018р.	на 31.12.2017р.
«Товари» (Рядок 1104 «Звіт про фінансовий стан»)	44 318	231 971
<b>Всього</b>	<b>44 318</b>	<b>231 971</b>

### 6.3 Грошові кошти

Залишок грошових коштів Фонду в національній валюті станом на 31.12.2018 року склав 3 744 тис. грн. (Рядок 1165 «Звіт про фінансовий стан»).

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2018р.	на 31.12.2017р.
«Поточні рахунки в національній валюті»	3 744	1 630
«Інші рахунки у банку в національній валюті» Депозити	0	0
«Поточні рахунки в іноземній валюті»	0	0
<b>Всього</b>	<b>3 744</b>	<b>1 630</b>

### 6.4 Фінансові інвестиції

На початок 2018 року на балансі Фонду обліковувались акції ПАТ «ІНЖБУДСЕРВІС» у кількості 477 675 шт. балансовою вартістю 20,00 грн за штуку. У відношенні акцій ПАТ «ІНЖБУДСЕРВІС» НЦКПФР були прийняті рішення щодо зупинення внесення змін до системи депозитарного обліку цінних паперів. Зменшення корисності зазначених цінних паперів підтверджується висновком про експертне дослідження №27/08-01 від 29.08.2018р. щодо вартості акцій ПАТ «ІНЖБУДСЕРВІС» на замовлення Служби Безпеки України. Вартість однієї акції ПАТ «ІНЖБУДСЕРВІС» на 30.06.2018 року складає 0,63 грн.

Відповідно до МСФЗ 9 актив вважається знеціненим, коли сума очікуваного відшкодування нижче його балансової вартості.

Враховуючи вище зазначене керівництвом було прийнято рішення знецінити акції ПАТ «ІНЖБУДСЕРВІС» до нульової вартості.

### **6.5 Необоротні активи.**

Станом на 31.12.2018 року на балансі Фонду обліковуються незавершені капітальні інвестиції в сумі 99 089 тис. грн., які складаються з інвестиційної участі Фонду:

- Житлово-офісний комплекс м.Київ, Вул.Саперне поле, б.14/55 м.Київ (дооцінка до справедливої вартості)– 1 844 тис. грн
- Житлово-офісний комплекс м.Київ, Вул.Саперне поле,б.12 (дооцінка до справедливої вартості)– 10 892 тис.грн.
- Житлово-офісний комплекс м.Київ, Вул.Анрі Барбюса (Василя Тютюнника),б.53 (дооцінка до справедливої вартості)– 7 124 тис.грн.
- Житлово-офісний комплекс м.Київ, Вул.Анрі Барбюса (Василя Тютюнника),б.51/1 (дооцінка до справедливої вартості)– 14 090 тис.грн.
- Житлово-офісний комплекс з центром дозвілля та торгівлі, спортивно-оздоровчими приміщеннями та паркінгом у пров.Кленовому,7,7-А,7-Б на вул.Кіквідзе ,41-А,41-43 у Печерському р-ні м.Київ – 65 139 тис.грн.

Вартість незавершених капітальних інвестицій протягом 2018 року була уцінена на суму 191 543 тис. грн. Ця сума обліковується у складі капіталу у дооцінках.

Вартість незавершених капітальних інвестицій протягом 2018 року була збільшена на суму інвестиційних внесків забудовникам 65 139 тис.грн.

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2018р.	на 31.12.2017р.
«Незавершені капітальні інвестиції» (Рядок 1005 «Звіт про фінансовий стан»)	99 089	225 493
<b>Всього</b>	<b>99 089</b>	<b>225 493</b>

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

Довгострокові зобов'язання та забезпечення на балансі Фонду станом на 31.12.2018 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 31.12.2018 року.

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги станом на 31 грудня 2018 р. відсутня.

Станом на 31 грудня 2018 року на бухгалтерських рахунках Фонду поточні зобов'язання відсутні.

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 118 660 тис.грн.

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2018р.	на 31.12.2017р.
«Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги» (Рядок 1615 «Звіт про фінансовий стан»)	0	0
«Поточна кредиторська заборгованість з бюджетом» (Рядок 1620 «Звіт про фінансовий стан»)	0	3
«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»)	118660	421 911
<b>Всього</b>	<b>118 660</b>	<b>421 911</b>

#### 6.8 Доходи

За період з 01.01.2018 по 31.12.2018 доходи Фонду склали 548 тис.грн.

Рахунок	(тис. грн.)		Примітки
	на 31.12.2018р.	на 31.12.2017р.	
«Чистий дохід від реалізації продукції (товарів,робіт,послуг)» (Рядок 2000 «Звіт про сукупний дохід»)	547 333	713 370	Доход від передачі третім особам об'єктів нерухомості, шляхом укладення договорів купівлі продажу нерухомого майна.
«Інші доходи» (Рядок 2240 «Звіт про сукупний дохід»)	557	1 359	Відсотки одержані згідно договорів про банківське обслуговування
	259		Відшкодування витрат з податків на нерухоме майно згідно ПКУ р.ХІ ст.266
«Інші операційні доходи» (Рядок 2120 «Звіт про сукупний дохід»)		1	
<b>Всього</b>	<b>548 149</b>	<b>714 730</b>	

## 6.9 Витрати

Витрати Фонду за період з 01.01.2018 по 31.12.2018 рік:

Витрати Фонду	Сума (тис. грн.)	
	На 31.12.2018 р.	На 31.12.2017 р.
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	187 654	243 781
<b>Адміністративні послуги:</b>	<b>1 855</b>	<b>2 617</b>
Винагорода депозитарній установі ІСІ	4	5
Винагорода аудитору ІСІ	15	8
Винагорода оцінювачу майна	0	0
Оренда	0	0
Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки згідно ПКУ р.ХІ ст.266	419	573
Витрати пов'язані із забезпеченням діяльності ІСІ	119	201
Нотаріальні послуги	357	814
Винагорода КУА	941	1 016
<b>Витрати на збут:</b>	<b>2 076</b>	<b>1 104</b>
Винагорода довіреному	393	97
Рекламні послуги	1683	1 007
<b>Знецінення цінних паперів</b>	<b>9 562</b>	<b>0</b>
<b>Інші операційні витрати</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Разом</b>	<b>201 147</b>	<b>247 504</b>

За період з 01 січня по 31 грудня 2018 року Фонд отримав прибуток в розмірі 347 002 тис. грн.

Нерозподілений прибуток Фонду станом на 31 грудня 2018 року становить 1 336 557 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 31.12.2017 р.	На 31.12.2018 р.
Зареєстрований капітал	700 000	700 000
Капітал у дооцінках	225 493	33 950
Додатковий капітал	188 153	188 153
Емісійний дохід	188 153	188 153
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	989 555	1 336 557
Неоплачений капітал	(328 828)	(328 828)
Вилучений капітал	(1 440 953)	(1 824 058)
<b>Власний капітал</b>	<b>333 420</b>	<b>105 774</b>

Пайовий капітал Фонду станом на 31 грудня 2018 року становить 700 000 тис. грн.

Протягом 2018 року не відбувалось розміщення інвестиційних сертифікатів.

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» станом на 31.12. 2018 рік складає 188 153 тис. грн.

У 2018 року здійснено коригування дооцінки необоротних активів на суму – 191 543 тис.грн. за рахунок продажу нерухомого майна – житлової квартири.

Неоплачений капітал обліковується на балансовому рахунку «46» і станом на 31 грудня 2018 року становить 328 828 тис. грн.

Протягом 2018 року Фонд викупив 502 інвестиційних сертифіката на загальну суму 383 105 тис. грн.

Вартість чистих активів у розрахунку на один інвестиційний сертифікат на 31.12.2018 року складає 766 478,82 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.

Станом на 31.12.2018р. пов'язані особи з Фондом:

фізична особа директор ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ» Криворучко Володимир Анатолійович, частка у статутному капіталі якого складає 100%.

N з/п	Прізвище, ім'я, по батькові голови та членів наглядової ради або представника єдиного учасника юридичної особи корпоративного інвестиційного фонду та членів його (їх) сім'ї	Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта фізичної особи (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті)	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному у капіталі пов'язаної особи, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	Криворучко Володимир Анатолійович	2594703793	35851116	ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ»	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщення № 2, літ. А,	100%

## 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 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.

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 31.12.2018р. Фондом розкрита інформація про знецінені активи.

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 диверсифікації 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 – 28 березня 2018р.

Після звітної дати, а саме 31 грудня 2018 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 «Будкєптал»



Криворучко В.А.

## **ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ**

**ЗАКРИТОГО НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ВЕНЧУРНОГО  
ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ «ПРОГРЕС»  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДЖЕПІТАЛ»  
за 2018 рік**

## ЗМІСТ

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

# 1. ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА ТА ОПИС ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

Найменування: **ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ПРОГРЕС» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДЖЕПТАЛ», скорочена назва ЗНВПФ «ПРОГРЕС» ТОВ «КУА «БУДЖЕПТАЛ» (далі – Товариство).**

Статутний капітал: 700 000 000,00 грн.

## Органи Товариства

Загальні збори акціонерів ТОВ «КУА «БУДЖЕПТАЛ»



ДИРЕКТОР ТОВ «КУА «БУДЖЕПТАЛ»

Управління активами Товариства здійснює Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДЖЕПТАЛ» (надалі КУА), згідно регламенту Товариства, 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 Регламенту та Інвестиційної декларації.

Напрямами Інвестиційної діяльності є:

- будівельно-індустріальний комплекс;
- паливно-енергетичного та агропромислового комплексів;

- шляхом придбання цінних паперів, корпоративних прав підприємств, нерухомість Інвестування може здійснюватися в інші активи дозволені чинним законодавством України.

- боргові зобов'язання можуть бути оформлені векселями, заставними, договорами відступлення права вимоги, позики та в інший спосіб, дозволені законодавством.

## 2. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ

На даний час Товариство є інвестором в наступному проекті (будівництво первинного житла), а саме:

- Житлово-офісний комплекс з центром дозвілля та торгівлі, спортивно-оздоровчими приміщеннями та паркінгом у пров.Кленовому,7,7-А,7-Б на вул.Кіквідзе ,41-А,41-43 у Печерському р-ні м.Київ

Загальний інвестиційний заділ Товариства складає майже 33 тис квадратних метрів нерухомості на різних стадіях готовності.

Фінансування проектів на початковій стадії дає змогу збільшити активи Товариства.

Зменшення оборотних активів ЗНВПФ «ПРОГРЕС» ТОВ «КУА «БУДЖЕПІТАЛ» відбулось за рахунок зменшення величини товарних запасів на 187,6 млн. гривень в зв'язку з реалізацією квартир:

Тис.грн.

Найменування об'єкту	2017 рік	2018 рік
А.Барбюса,51/1-а	52 165	12 414
Анрі Барбюса,б.53	80 348	7 943
Саперне поле, 14/55	35 620	1 910
Саперне поле,12	32 854	13 323
Філатова 2/1, м.Київ	30 983	8 728
Разом	231 971	44 318

Компанія провела заходи щодо оптимізації загальної поточної дебіторської заборгованості.

За 2018 рік ЗНВПФ «ПРОГРЕС» ТОВ «КУА «БУДЖЕПІТАЛ» отримало чистого прибутку у розмірі 347,0 млн. грн.

Показник чистого доходу за 2018 рік становить 347 млн.грн., валовий прибуток 359,7 млн.грн, показник EBITDA 359,7 млн.грн.

### 3. ЛІКВІДНІСТЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

ЗНВПФ «ПРОГРЕС» ТОВ «КУА «БУДЖЕПІТАЛ» платоспроможна компанія, яка проводить виважену політику щодо управління ліквідністю та робочим капіталом.

Показник	Формула розрахунку	Значення показника	
		2017	2018
1	2	3	4
Коефіцієнт ліквідності	$\Phi 1 (p1160+p1165) / \Phi 1 (p1695-p1665-p1660)$	0.02653	0.03155
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	$\Phi 1 p1165 / \Phi 1 p1695$	0.00386	0.03155
Коефіцієнт покриття	$\Phi 1 (p1195-p1170) / \Phi 1 (p1695-p1665-p1660)$	1.2558	1.05633
Коефіцієнт загальної ліквідності	$\Phi 1 (p1195-p1170) / \Phi 1 (p1595-p1520-p1525 + p1695-p1665-p1660)$	1.2558	1.05633
Коефіцієнт фінансової стійкості (платоспроможності, автономії)	$\Phi 1 p1495 / \Phi 1 p1300$	0.44142	0.47129
Коефіцієнт покриття зобов'язань власним капіталом	$\Phi 1 (p1595+p1695) / \Phi 1 p1495$	1.26541	1.12184
Чистий оборотний капітал (тис. грн.)	$\Phi 1 (p1195-p1170) - \Phi 1 (p1695-p1665-p1660)$	107927	6684
Коефіцієнт рентабельності активів	$\Phi 2 p2465 / \Phi 1 (p. 1300 (гр..3) + p. 1300 (гр.. 4)/2)$	0.49403	0.31734
Коефіцієнт фінансової стабільності	$\Phi 1 p1495 / \Phi 1 (p1595-p1520-p1525 + p1695-p1665-p1660)$	0.79026	0.8914
Коефіцієнт забезпеченості власними оборотними засобами	$\Phi 1 (p1495-p1095) / p1195$	0.2037	0.05333

За 2018 рік грошовий потік від операційної діяльності склав 384,7 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 ЗНВПФ «ПРОГРЕС» ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ» 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 ЗНВПФ «ПРОГРЕС» ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ» і спрямоване на досягнення нею стратегічних цілей.

Одним з найважливіших завдань ЗНВПФ «ПРОГРЕС» ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ» 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 Товаристві 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 ЗНВПФ «ПРОГРЕС» ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ», через засоби навчання, стандарти та процедури управління Компанією з управління активами.

## **7. ДОСЛІДЖЕННЯ ТА ІННОВАЦІЇ**

Товариство 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 провадилися Товариством.

## **8. ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ**

Товариство створене з метою отримання прибутку. ЗНВПФ «ПРОГРЕС» ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ» працює у сфері фінансування будівельно-індустріальних комплексів.

## **9. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ**

Перспективи розвитку ЗНВПФ «ПРОГРЕС» ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ» — впровадження нових сучасних проектів.

ЗНВПФ «ПРОГРЕС» ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ» 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», 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.

ЗНВПФ «ПРОГРЕС» ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ» почало активну співпрацю з банками щодо іпотечного кредитування фізичних осіб.

Як показує практика співпраці з банками, інтерес населення до кредитних програм зростає. Кредитні програми розширюють спектр потенційних покупців житлової нерухомості, надають можливість покупцям з невеликим достатком придбати житло.

Директор ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ»



Криворучко В.А.