

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА  
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», АКТИВИ ЯКОГО  
ПЕРЕБУВАЮТЬ В УПРАВЛІННІ ТОВАРИСТВА З  
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ  
З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ»,  
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2021 РОКУ**

Користувачам фінансової звітності  
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ  
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС»,  
активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ  
«БУДКЕПІТАЛ»

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку  
Українській асоціації інвестиційного бізнесу

**I. Звіт щодо фінансової звітності**

**ДУМКА**

Ми провели аудит річної фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», (надалі - Фонд або АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС»), активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ» (надалі - Товариство або ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ»), яка включає Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2021 року, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2021 рік, Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2021 рік, Звіт про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності за період з 01.01.2021 року по 31.12.2021 року, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в параграфі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, перевірена фінансова звітність АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ», відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду станом на 31 грудня 2021 року, його

фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (надалі - МСФЗ).

Ми провели аудит відповідно до вимог Закону України № 2258-VIII від 21.12.2017 року «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» (з подальшими змінами та доповненнями) та Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг та у відповідності до рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (далі – НКЦПФР), в тому числі, «Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку», що затверджені Рішенням НКЦПФР № 555 від 27.07.2021 року (з урахуванням змін та доповнень, внесених рішеннями НКЦПФР від 28 жовтня 2021 року № 1025 та від 17 листопада 2021 року № 1120).

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

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

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

#### **Ключові питання аудиту**

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

#### **Пояснювальний параграф**

У зв'язку з військовим вторгненням 24 лютого 2022 року російської федерації на територію України був введений військовий стан, в тому числі різного типу обмеження. Перебіг воєнних дій може суттєво вплинути на операційне середовище в країні, призвести до скорочення активності у певних секторах економіки, знизити попит на окремі товари та послуги, а також підвищити ризик сповільнення економічного зростання та рецесії у ключових економіках України та світу.

Як зазначено в Примітках до річної фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ» несприятливе зовнішнє та внутрішнє середовище у зв'язку з військовою агресією російської федерації та введенням в Україні воєнного стану, в умовах складної політичної ситуації, впливу пандемії COVID – 19, запровадження карантинних та обмежувальних заходів, коливання курсу національної валюти, відсутність чинників покращення інвестиційного клімату в сукупності створюють суттєву невизначеність, що може поставити під сумнів здатність АТ ЗНВКІФ «ФЕНІКС» продовжувати свою діяльність

на безперервній основі та яка може вплинути на майбутні операції та можливість збереження вартості його активів. Вплив такої майбутньої невизначеності наразі неможливо оцінити.

Ця фінансова звітність не включає жодних коригувань, які можуть виникнути в результаті такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

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

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДЖЕПІТАЛ», не ідентифікувало у фінансовій звітності за 2021 рік суттєвої невизначеності, яка виникла у зв'язку з військовим вторгненням російської федерації на територію України та яка могла б поставити під значний сумнів здатність Фонду безперервно продовжувати діяльність, тому використовував припущення про безперервність функціонування АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС», як основи для обліку під час підготовки фінансових звітів, про що викладено в Примітках до річної фінансової звітності за 2021 рік.

Управлінським персоналом було прийнято рішення й надалі спостерігати за ситуацією, яка виникла в наслідок воєнних дій, а також введених обмежень, та Товариство готове буде внести коригування до фінансової звітності Фонду, за необхідності, щойно зможе оцінити вплив. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

*Доречність використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку при складанні фінансової звітності*

Згідно з припущенням про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку фінансова звітність складається на основі припущення, що суб'єкт господарювання є діючим на безперервній основі та продовжуватиме свою діяльність в майбутньому. Фінансова звітність загального призначення складається з використанням припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати суб'єкт господарювання чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

У відповідності до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» складаючи фінансову звітність, управлінський персонал повинен оцінювати здатність суб'єкта господарювання продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Суб'єкт господарювання складає фінансову звітність на основі безперервності, якщо тільки управлінський персонал не має намірів ліквідувати суб'єкта господарювання чи припинити діяльність або не має реальної альтернативи таким заходам. Якщо під час оцінювання управлінський персонал знає про суттєві невизначеності, пов'язані з подіями чи умовами, які можуть спричинити значний сумнів щодо здатності суб'єкта господарювання продовжувати діяльність на безперервній основі, суб'єкт господарювання має розкривати інформацію про такі невизначеності.

У зв'язку з військовою агресією російської федерації та введенням в Україні

воєнного стану, в умовах складної політичної ситуації, впливу пандемії COVID – 19 та запровадження карантинних та інших обмежувальних заходів, оцінка здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі вважається важливим.

Оцінюючи доречність припущення про безперервність, нами було досліджено та проаналізовано всю наявну інформацію щодо майбутнього - щонайменше на дванадцять місяців з кінця звітної періоду, але не обмежуючись цим періодом.

Окрім іншого, наші процедури включали наступне:

- ми обговорили з управлінським персоналом Товариства оцінку здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі, з урахуванням виявлених управлінським персоналом Товариства подій та умов, що окремо або в сукупності можуть поставити під значний сумнів здатність Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

- ми обговорили плани управлінського персоналу Товариства, за виявленими подіями та умовами, що окремо або в сукупності можуть поставити під значний сумнів здатність Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі, щодо їх усунення.

- ми отримали запевнення управлінського персоналу Товариства, щодо оцінки безперервності, здійсненою управлінським персоналом Товариства;

- ми оцінили повноту розкриття розширеної інформації стосовно припущення про безперервність діяльності згідно нашого розуміння бізнесу.

Ми вважаємо, що виконані нами аудиторські процедури були прийнятними та достатніми для отримання доказів стосовно використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку при складанні фінансової звітності.

### **Інша інформація**

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація є інформацією, яка міститься у Звітності до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку за 2021 рік, у Поясненнях управлінського персоналу, у Положеннях Товариства.

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

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

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

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

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

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ, та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того,

щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

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

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

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

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

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

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

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

Крім того, ми:

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

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

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

- доходимо висновку щодо прийнятності застосування управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок про те, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Фонду продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними,

модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити діяльність Фонду на безперервній основі.

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

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

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

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

В цьому Розділі наведена інформація, розкриття якої передбачено у відповідності до рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку», що затверджені Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України № 555 від 22.07.2021 року, інших законодавчих актів України та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Основні відомості про Акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «ФЕНІКС» наведені в Таблиці 1.

Таблиця 1

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

7	Тип, вид та клас Фонду	Закритий, недиверсифікований, венчурний
8	Дата, номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ	Свідоцтво про внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ № 00588 від 09.02.2018 року
9	Реєстраційний код за ЄДРІСІ	13300588
10	Термін, на який створено Фонд	До 09 лютого 2048 року
11	Місцезнаходження	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6, другий поверх, кімната № 10

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

У звітному періоді зміни до Статуту АТ «ФЕНІКС» внесені у зв'язку зі змінами у законодавстві та на підставі Рішення єдиного акціонера Фонду № 11/29 від 29 листопада 2021 року. У звітному періоді зміни до таких установчих документів АТ «ЗНВКІФ ФЕНІКС» як Регламент та Інвестиційна декларація, які зареєстровані НКЦПФР 16 квітня 2018 року, внесені 10 серпня 2021 року.

Рішенням Наглядової ради акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «ФЕНІКС» від 13 березня 2020 року (протокол № 13/03-1) головою Наглядової ради Фонду було обрано Кузьменко Олександра Петровича, членами Наглядової ради обрані Дудка Юрій Вікторович та Барановська Ірина Анатоліївна. У звітному періоді склад Наглядової ради не змінився/

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

Договір суборенди приміщення № 010720/П2-7 від 01.07.2020 року з ТОВ «А.М.АЛЬФА ГРУП» зі строком дії договору до 31.12.2022 року.

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

Таблиця 2

1	Повне найменування Товариства	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ»
2	Скорочене найменування Товариства	ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ»
3	Ідентифікаційний код	35851116
4	Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців; дата та номер запису в ЄДР юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців	Дата проведення державної реєстрації: 14.04.2008 року, номер запису в ЄДР юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 1 070 102 0000 032880

5	Види діяльності за КВЕД-2010	66.30 Управління фондами
6	Місцезнаходження юридичної особи	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6, другий поверх, кімната 8
7	Ліцензія	Ліцензія на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами), видана рішенням Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку № 521 від 19.09.2013 року. Строк дії з 19.09.2013 року, необмежений.
8	Перелік інституційних інвесторів, активи яких перебувають в управлінні КУА	У звітному періоді Товариство здійснювало управління активами одного пайового та восьми корпоративних інвестиційних фондів, а саме: 1. ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ПРОГРЕС», код ЄДРІСІ 2331522) 2. ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОЛЕРОН СТАНДАРТ» код ЄДРПОУ 38980487, код ЄДРІСІ 13300268; 3. ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АВІСТО» код ЄДРПОУ 38013456, код ЄДРІСІ 13300004; 4. ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «КОВЕРНОТ», код ЄДРПОУ 38196948, код ЄДРІСІ 13300058; 5. ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛІНТЕР» код ЄДРПОУ 38901599, код ЄДРІСІ 13300254; 6. АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛІБЕРТІ ІНВЕСТ» код ЄДРПОУ 40406890, код ЄДРІСІ 13300387; 7. АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО

		«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», код ЄДРПОУ 41810329, код ЄДРІСІ 13300588; 8. АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРЛАНДО», код ЄДРПОУ 41884170, код ЄДРІСІ 13300596; 9. АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФОРСАЙД», код ЄДРПОУ 44069139, код ЄДРІСІ 13301069
9	Керівник Товариства	Криворучко Володимир Анатолійович

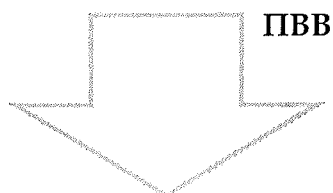
Назва Товариства, його організаційно-правова форма господарювання та види діяльності відповідають Статуту та відображені у фінансовій звітності достовірно.

Думка аудитора щодо повного розкриття юридичною особою (заявником або учасником ринків капіталу та організованих товарних ринків) інформації про кінцевого бенефіціарного власника (у разі наявності) та структуру власності станом на дату аудиту або огляду, відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року № 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за № 768/36390:

На думку аудитора, станом на 31 грудня 2021 року АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» в повному обсязі розкрито інформація про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності відповідно до вимог чинного законодавства.

*Схематичне зображення структури власності*  
**АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ  
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», активи  
якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ» станом на  
31.12.2021року:**

Турчинов Сергій Вікторович,  
країна громадянства -Україна, ПІН 2720810692,  
дата народження- 29 червня 1974 року, місце проживання:  
01001, Україна, м. Київ, вул. Предславинська, буд.57, кв.111



АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ  
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС»  
Код за ЄДРПОУ - 41810329, країна реєстрації Україна, місцезнаходження:  
01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6, пов. 2, кім. 10

Кінцевим бенефіціарним власником АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» є Турчинов Сергій Вікторович, громадянин України, 29 червня 1974 року народження, ПІН 2720810692, паспорт ТТ №147526, виданий Печерським РВ ГУ ДМС України в місті Києві 02.03.2013 року, місце проживання: 01001, Україна, м. Київ, вул. Предславинська, буд.57, кв.111. Відсоток бенефіціарного володіння: частка Турчинова Сергія Вікторовича в статутному капіталі Фонду серед розміщених акцій становить 100,00% - прямий вирішальний вплив.

**Інформація про те, чи є суб'єкт господарювання: контролером/учасником небанківської фінансової групи; підприємством, що становить суспільний інтерес:**

АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» не є контролером/учасником небанківської фінансової групи та не є підприємством, що становить суспільний інтерес відповідно до норм Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».

**Інформація про наявність у суб'єкта господарювання материнських/дочірніх компаній із зазначенням найменування, організаційно-правової форми, місцезнаходження (у разі наявності):**

АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» не має материнських/дочірніх компаній.

**Думка аудитора щодо правильності розрахунку пруденційних показників, встановлених нормативно-правовим актом НКЦПФР для відповідного виду діяльності, за звітний період (для професійних учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків):**

Відповідно до «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 01.10.2015 року № 1597 (зі змінами та доповненнями) Фонд такий розрахунок не здійснює.

*Думка аудитора щодо відповідності розміру статутного та власного капіталу вимогам законодавства України*

*Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам*

Зареєстрований статутний капітал Фонду станом на 31 грудня 2021 року становить 130 000 000 (сто тридцять мільйонів) гривень, поділений на 130 000 000 (сто тридцять мільйонів) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 1 (одна) гривня за 1 акцію.

Відповідно до Статуту АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» для забезпечення діяльності Фонду створено початковий статутний капітал у розмірі 5 000 000 (п'ять мільйонів) гривень, який поділено на 5 000 000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 1 (одна) гривня за 1 акцію.

Форма існування акцій: бездокументарна.

Станом на 31.12.2021 року неоплачений капітал Фонду становить 125 000 тис. грн.

Вилученого капіталу станом на 31.12.2021 року у Фонду немає.

Розмір статутного капіталу Фонду протягом 2021 року не змінювався.

*Аудитори зазначають про відповідність розміру статутного капіталу Фонду установчим документам.*

*Повнота формування та сплати статутного капіталу*

**Статутний капітал**

Для обліку статутного капіталу Фонд використовує субрахунок 401 «Статутний капітал» до рахунку бухгалтерського обліку 40 «Зареєстрований (пайовий) капітал».

Станом на 31 грудня 2021 року Зареєстрований статутний капітал Фонду становить 130 000 000 (сто тридцять мільйонів) гривень, поділений на 130 000 000 (сто тридцять мільйонів) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 1 (одна) гривня за 1 акцію.

Засновником АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» було ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНІ ПАРТНЕРИ», код за ЄДРПОУ 36136431. Рішенням засновника № 1 від 30 вересня 2017 року було прийнято рішення про створення АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС». Державну реєстрацію Фонду проведено 14.12.2017 року, номер запису в Єдиному державному реєстрі № 1 074 102 0000 071837.

Інформація про засновника та про розмір його внеску до статутного капіталу Фонду наведена в Таблиці 3.

Таблиця 3

№ п / п	Повна назва та код за ЄДРПОУ Засновника	Місцезнаходження	Кількість акцій, шт.	Розмір внеску до статутного капіталу Фонду (грн.)	Розмір частки в статутному капіталі Фонду	Форма внеску
1	Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІНВЕСТИЦІЙНІ ПАРТНЕРИ», 36136431	Україна, 01025, м. Київ, вул. Велика Житомирська, буд. 6/11.	5 000 000	5 000 000	100%	Грошові кошти

Для формування початкового статутного капіталу 05.12.2017 року Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку було видане Фонду Тимчасове свідоцтво №001373 про реєстрацію випуску акцій на загальну суму 5 000 000 (п'ять мільйонів) гривень, номінальною вартістю 1 000 (одна) гривня за 1 акцію, простих іменних акцій 5 000 000 штук, форма існування акцій – бездокументарна. Засновник набуває акції шляхом закритого (приватного) розміщення.

Згідно Виписки з реєстру кодів цінних паперів від 12.12.2017 року, яку надав Фонду Національний депозитарій України, акції Фонду були внесені до реєстру кодів цінних паперів за кодом (ISIN): UA4000199715.

Інформація про сплату внесків грошовими коштами Засновником до початкового статутного капіталу Фонду наведена в Таблиці 3.

Таблиця 4

Засновник Фонду	Дата банківської виписки; установа банку одержувача	Сума (грн.)
ТОВ «КУА «ІНВЕСТИЦІЙНІ ПАРТНЕРИ», Код за ЄДРПОУ 36136431	Виписка по особовому рахунку 26501010214434 за 13.12.2017 року; ПАТ «БАНК ВОСТОК», МФО 307123	5 000 000
<b>ВСЬОГО:</b>		<b>5 000 000</b>

09 лютого 2018 року Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку (свідоцтво № 001431) зареєстровано випуск акцій АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС» на загальну суму 5 000 000 (п'ять мільйонів) гривень, номінальною вартістю 1 (одна) гривня за 1 акцію, простих іменних 5 000 000 (п'ять мільйонів) штук, форма існування акцій – бездокументарна. До дати реєстрації випуску акцій початковий статутний капітал Фонду був повністю сплачений грошовими коштами.

13 березня 2018 року єдиним учасником Фонду прийнято рішення № 4 щодо збільшення статутного капіталу на суму 125 000 000 (сто двадцять п'ять мільйонів)

гривень. Спосіб розміщення акцій Фонду: приватне розміщення.

Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку 16.04.2018 року було видане Фонду Свідоцтво № 001481 про реєстрацію випуску акцій АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС» на загальну номінальну вартість загального випуску 130 000 000 (сто тридцять мільйонів) гривень, а на загальну номінальну вартість проголошеного випуску 125 000 000 (сто двадцять п'ять мільйонів) гривень, номінальною вартістю 1 (одна) гривня за 1 акцію, простих іменних акцій загального випуску 130 000 000 (сто тридцять мільйонів) штук; форма існування акцій – бездокументарна.

Протягом періоду з 2019 року по 2021 рік не відбувалось розміщення акцій.

Станом на звітну дату «Додаткового капіталу» («Емісійного доходу») у Фонду немає.

Станом на 31 грудня 2021 року Неоплачений капітал Фонду складається з 125 000 000 штук нерозміщених простих іменних акцій та становить 125 000 тис. грн, що відповідає даним первинних документів та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Протягом 2018 -2021 років Фонд не здійснював викуп акцій. Відповідно, Вилученого капіталу станом на 31 грудня 2021 року на балансі Фонду немає.

Відповідно до даних реєстру власників іменних цінних паперів АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС» станом на 31.12.2021 року акції Фонду розміщені наступним чином:

Таблиця 5

№ п./п	Власники цінних паперів	Кількість акцій (шт.)	Сума, грн.	Відсоток у Статутному капіталі
1	Турчінов Сергій Вікторович, громадянин України, ІПН 2720810692, паспорт ТТ №147526, виданий Печерським РВ ГУ ДМС України в місті Києві 02.03.2013 року, місце проживання: 01001, Україна, м. Київ, вул. Предславинська, буд.57, кв.111.	5 000 000	5 000 000,00	3,846153
	<b>ВСЬОГО:</b>	<b>5 000 000</b>	<b>5 000 000,00</b>	<b>3,846153</b>

Таким чином, відповідно до Реєстру власників іменних цінних паперів, складеного Депозитарієм ПАТ «НДУ» (код за ЄДРПОУ 30370711) за вих.№ 59005 від 31.01.2022 року станом на 31.12.2021 року, залишки на рахунку в Депозитарії складають:

- Цінні папери, що обліковуються на рахунку власника цінних паперів Фонду - 5 000 000 штук;
- Цінні папери, оформлені ГС до розподілу за власниками -125 000 000 штук.

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

*На думку аудиторів, формування та сплата статутного капіталу Фонду в*

*усіх суттєвих аспектах відповідає вимогам чинного законодавства.*

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

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

Зібрані докази та аналіз діяльності Фонду не дають аудитору підстав сумніватись в його здатності безперервно продовжувати свою діяльність протягом найближчих 12 місяців.

Використовуючи звичайні процедури та згідно аналізу фінансового стану Фонду ми не знайшли доказів про порушення принципів функціонування.

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

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

Концептуальною основою фінансової звітності АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО).

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

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

Облікова політика АТ «ФЕНІКС» розкриває основи, стандарти, правила та процедури обліку, які використовуються при веденні обліку та складанні звітності відповідно до МСФЗ. Облікова політика встановлює принципи визнання та оцінки об'єктів обліку, визначення та деталізації окремих статей фінансової звітності Фонду.

## **Розкриття інформації у фінансовій звітності.**

### ***Розкриття інформації стосовно активів***

#### **Нематеріальні активи, незавершені капітальні інвестиції, інвестиційна нерухомість, основні засоби, довгострокова дебіторська заборгованість та інші необоротні активи**

Станом на звітну дату на балансі Фонду не обліковувались: нематеріальні активи, інвестиційна нерухомість, довгострокова дебіторська заборгованість та інші необоротні активи.

Станом на 31 грудня 2021 року на балансі Фонду обліковувались незавершені капітальні інвестиції за справедливою вартістю в сумі 1 355 859 тис. грн, які склалися із інвестиційної участі Фонду у будівництві офісно-житлових комплексів та житлових комплексів у м. Києві. Вартість незавершених капітальних інвестицій протягом 2021 року була зменшена, в основному, в зв'язку з надходженням нерухомості від забудовника згідно актів приймання-передачі вартістю 581 793 тис. грн та у зв'язку з поверненням інвестиційних внесків забудовників на суму 145 628 тис. грн. Інформація щодо незавершених капітальних інвестицій та перелік офісно-житлових комплексів наведений Фондом у Примітках до фінансової звітності, пункт 7.4.

За результатами аудиту на підставі даних первинних документів, реєстрів аналітичного та синтетичного бухгалтерського обліку встановлено, що на балансі АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» станом на 31 грудня 2021 року обліковувались основні засоби, до складу яких включені три земельні ділянки, первісна вартість яких складала 54 039 тис. грн, та право на користування будівлею (Громадський виробничий будинок) вартістю 792 тис. грн. згідно договору оренди. Накопичена амортизація основних засобів станом на 31 грудня 2021 року складала – 475 тис. грн.

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

### **Фінансові інвестиції**

Довгострокові фінансові інвестиції (інші фінансові інвестиції), які склалися з корпоративних прав товариств з обмеженою відповідальністю (резидентів України), перелік яких наведено в Примітках до річної фінансової звітності за 2021 рік в розділі 7.1 «Довгострокові фінансові інвестиції», обліковувались на балансі Фонду станом на 31 грудня 2021 року на суму 364 367 тис. грн. Дооцінка довгострокових фінансових інвестицій за 2021 рік, здійснена на підставі актів дооцінки ТОВ «Столиця-Груп» (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 379/19 від 13.05.2019, строк дії – до 13.05.2022), станом на 31 грудня 2021р. склала 59 760 тис. грн та віднесена до капіталу в дооцінках.

Станом на 31 грудня 2021 року на балансі Фонду обліковувались поточні фінансові інвестиції за вартістю придбання на суму 392 704 тис. грн і склалися з форвардних контрактів, які належать до категорії: утримувані для продажу. Їх облік ведеться за справедливою вартістю, яка станом на кінець звітного періоду є фіксованою ціною форвардних контрактів. Базовим активом форвардних контрактів

є житлові та нежитлові приміщення, перелік яких наведено Фондом у п.7.7. Приміток до фінансової звітності.

### **Запаси**

На балансі Фонду станом на 31 грудня 2021 року обліковувались товари на суму 623 870 тис. грн, які склалися із нерухомості, передбаченої для продажу, що відповідає первинним документам та даним аналітичного та синтетичного обліку. Перелік нерухомості, передбаченої для продажу, з вартістю цих квартир та їх адресою, наведений Фондом у Примітках до фінансової звітності, пункт 7.5.

### **Дебіторська заборгованість**

Загальна сума дебіторської заборгованості Фонду 31 грудня 2021 року складала 2 173 370 тис. грн, що відповідає первинним документам та даним бухгалтерського обліку.

Станом 31 грудня 2021 року на балансі Фонду обліковувалась дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами, яка включає заборгованість з інвестиційної участі Фонду в об'єкти будівництва, в сумі 993 271 тис. грн. Перелік об'єктів будівництва з даними дебіторів, суми заборгованості по виданим авансам, адреси об'єктів будівництва житлових будинків наведений Фондом у Примітках до фінансової звітності, пункт 7.5.

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом у сумі 20 тис. грн станом на 31 грудня 2021 року виникла в результаті переплати податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Інша поточна дебіторська заборгованість зросла з 400 201 тис. грн станом на 31 грудня 2020 року до 1 177 031 тис. грн станом на 31 грудня 2021 року, 91,2% іншої поточної дебіторської заборгованості складає заборгованість за виданими позиками в сумі 1 073 226 тис. грн. Після первісного визнання Фонд оцінював видані позики за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективної відсоткової ставки. Для визначення амортизованої собівартості дебіторської заборгованості за виданими позиками Фондом здійснювалось дисконтування заборгованості із застосуванням поточної процентної ставки (ставки дисконтування). Станом на 31 грудня 2021 року Фондом був нарахований резерв очікуваних кредитних збитків щодо виданих позик у сумі 6 455 тис. грн.

Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів станом на 31 грудня 2021 року складала 3 048 тис. грн, до неї віднесені відсотки, нараховані за виданими позиками.

Станом на 31 грудня 2021 року на балансі Фонду не обліковується дебіторська заборгованість за розрахунками за товари, роботи, послуги, дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків.

Прострочена дебіторська заборгованість станом на 31 грудня 2021 року відсутня.

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

### **Грошові кошти**

Залишок грошових коштів Фонду в національній валюті на поточних та депозитних рахунках в АТ «КРИСТАЛБАНК» (МФО 339050) станом на 31 грудня 2021 року склав 123 259 тис. грн, що відповідає банківським випискам та даним,

відображеним в фінансовій звітності Фонду.

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

- Довгостроковий кредитний рейтинг: ua AA, прогноз у розвитку (дата визначення рейтингу 20.09.2021)

- Рейтинг надійності банківських вкладів АТ «КРИСТАЛБАНК» - 5 (дата визначення рейтингу 20.09.2021)

РА «ІВІ - Рейтинг» у 2022 році повідомляє про підвищення довгострокового кредитного рейтингу АТ «КРИСТАЛБАНК» до рівня ua AA з прогнозом «у розвитку». Також Рейтинговым агентством було визначено рейтинг надійності банківських вкладів АТ «КРИСТАЛБАНК» на рівні 5 (відмінна надійність).

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

Станом на 31 грудня 2021 року на балансі Фонду не обліковуються необоротні активи, утримувані для продажу.

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

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

Аудиторами досліджено, що визнання, облік та оцінка зобов'язань Фонду в цілому відповідають вимогам облікової політики на 2021 рік та вимогам Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 липня 1999 року (зі змінами та доповненнями).

Станом на 31 грудня 2021 року на балансі Фонду обліковуються інші довгострокові зобов'язання в сумі 268 тис. грн за договором суборенди приміщення № 010720/П2-7 від 01.07.2020 року з ТОВ «А.М.АЛЬФА ГРУП» (код ЄДРПОУ 40632479) зі строком дії до 31.12.2022 року. Після визнання активу у вигляді права користування майном та проведених розрахунків було визначено та відображено довгострокове зобов'язання з оренди.

Короткострокові кредити банків, поточна кредиторська заборгованість за розрахунками зі внутрішніх розрахунків, за розрахунками з учасниками, за розрахунками зі страхування на балансі Фонду станом на 31 грудня 2021 року не обліковуються.

Станом на 31 грудня 2021 року на балансі Фонду обліковується поточна кредиторська заборгованість за розрахунками за товари, роботи, послуги в сумі 8 207 тис. грн, яка включає заборгованість за деривативами (форвардними контрактами) в сумі 8 206 тис. грн та за депозитарні послуги в сумі 1 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2021 року на балансі Фонду обліковується поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями в сумі 109 тис. грн, яка включає зобов'язання з оренди ТОВ «А.М.АЛЬФА ГРУП» (код ЄДРПОУ 40632479) згідно договору суборенди приміщення №010720/П2-7 від 01.07.2020 року зі строком дії до 31.12.2022 року.

На кінець звітного періоду на балансі Фонду обліковується поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами в сумі 4 300 608 тис. грн, до якої включені зобов'язання Фонду за інвестиційними договорами з третіми особами, щодо реалізації житлових об'єктів, які перейдуть у власність Фонду після здачі об'єкта в експлуатацію та оформлення права власності.

Станом на 31 грудня 2021 року на балансі Фонду обліковуються інші поточні зобов'язання в сумі 107 697 тис. грн, в тому числі відшкодування від поручителя ПрАТ

«ХК «Київміськбуд» у сумі 75 204 тис. грн.

Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом станом на 31 грудня 2021 року складала 92 тис. грн, в тому числі поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, складає 91 тис. грн. Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці станом на 31 грудня 2021 року складала 4 тис. грн.

Інформація про ці зобов'язання розкрита Фондом в Примітках до річної фінансової звітності, пункт 7.9.

Прострочена кредиторська заборгованість станом на 31.12.2021 року відсутня.

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

На думку Аудитора, розкриття інформації за видами активів та зобов'язань подано в фінансовій звітності акціонерного товариства «закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «ФЕНІКС» за 2021 рік в цілому достовірно та повно відповідно до вимог Міжнародних Стандартів фінансової звітності та чинного законодавства України.

## **Розкриття інформації щодо фінансових результатів**

### **Доходи**

Відображення доходів в бухгалтерському обліку Фонду здійснюється на підставі

первинних документів: актів виконаних робіт (послуг), виписок банку, розрахункових відомостей та інших первинних документів, передбачених статтею 9 Закону № 996. За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані відображені в оборотно-сальдових відомостях, наданих аудиторам стосовно доходів Фонду за 2021 рік в цілому відповідають первинним документам.

За результатами діяльності у 2021 році Фондом отримано доходів на загальну суму 887 318 тис. грн, а саме:

- чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) в сумі 285 235 тис. грн, до складу якого включено доходи від передачі третім особам об'єктів нерухомості, шляхом укладення договорів купівлі - продажу нерухомого майна;

- інші фінансові доходи в сумі 29 051 тис. грн, до складу яких включено доходи від дисконтування дебіторської заборгованості в сумі 23 394 грн та відсотки банку за залишки на рахунках в банку в сумі 5 657 грн;

- інші доходи від продажу деривативів (форвардних контрактів) на суму 573 032 тис. грн.

Сума доходу Фонду за 2021 рік збільшилась у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року на 497 887 тис. грн.

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

### **Витрати**

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

Бухгалтерський облік витрат Фонду за 2021 рік здійснюється на підставі первинних документів. За результатами аудиторської перевірки встановлено, що

дані, які відображено в оборотно-сальдових відомостях, наданих аудиторам щодо витрат Фонду, в цілому відповідають даним фінансової звітності АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» за 2021 рік.

За 2021 рік загальна сума витрат Фонду склала 647 530 тис. грн. До складу витрат віднесено:

- Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) - об'єктів нерухомості в сумі 182 362 тис. грн.
- Адміністративні витрати в сумі 4 522 тис. грн, в тому числі винагорода депозитарній установі ІСІ в сумі 40 тис. грн; винагорода Товариству в сумі 475 тис. грн; винагорода аудитору ІСІ в сумі 30 тис. грн; нотаріальні послуги в сумі 1 250 тис. грн; банківські послуги в сумі 1 508 грн, винагорода наглядовій раді в сумі 369 тис. грн; оренда приміщення в сумі 54 тис. грн, податки в сумі 370 тис. грн, та витрати, пов'язані із забезпеченням діяльності ІСІ в сумі 426 тис. грн.
- Інші операційні витрати в сумі 5 861 тис. грн, в тому числі нарахування резерву під очікувані кредитні збитки в сумі 5 860 тис. грн та штрафні санкції в розмірі 1 тис. грн.
- Витрати на збут в сумі 1 510 тис. грн, до них віднесені витрати винагороди повіреному та витрати на рекламу.
- Фінансові витрати в сумі 59 578 тис. грн, в тому числі втрати від справедливої вартості - 59 492, відсоткові витрати за зобов'язаннями з оренди в сумі 86 тис. грн.
- Інші витрати в сумі 393 697 тис. грн - собівартість реалізованих деривативів (форвардних контрактів).

Витрати з податку на прибуток в 2021 році склали 0 тис. грн.

Таким чином, за результатами своєї діяльності у 2021 році з урахуванням доходів отриманих та витрат понесених, АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ», отримало чистий прибуток в сумі 239 788 тис. грн.

У 2021 року здійснена дооцінка необоротних активів (довгострокових фінансових інвестицій) на суму 59 760 тис. грн.

Так, з урахуванням дооцінки необоротних активів сукупний дохід АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» за 2021 рік дорівнює 299 548 тис. грн.

У 2021 році за Рішеннями єдиного учасника Турчинова С.В. (протокол №2603/21 від 26.03.2021р. року, протокол №3004/21 від 30.04.2021р. року, протокол №0906/21 від 09.06.2021р. року та протокол №0607/21 від 06.07.2021р. року) було нараховано дивіденди за 2020 рік єдиному учаснику Фонду Турчинову С.В. в сумі 134 500 тис. грн. Заборгованості по сплаті нарахованих дивідендів на звітну дату у Фонду не має. В пункті 7.11. Приміток наведена інформація з нарахування, оподаткування та виплати дивідендів.

Станом на 31 грудня 2021 року нерозподілений прибуток Фонду становить 374 252 тис. грн.

Аудитори вважають, що Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2021 рік в усіх суттєвих аспектах повно і достовірно відображає величину і структуру доходів та витрат Фонду. Інформація щодо видів доходів та витрат, а також щодо нарахування та сплати дивідендів розкрита Фондом у Примітках до річної фінансової звітності за 2021 рік.

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

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

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

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

Залишок грошових коштів та їх еквівалентів станом на 31.12.2021 року на рахунках АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» складав 123 259 тис. грн.

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

За даними Балансу (Звіту про фінансовий стан) власний капітал Фонду станом на 31 грудня 2021 року складав суму 670 800 тис. грн.

Власний капітал АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» складається із зареєстрованого статутного капіталу в розмірі 130 000 тис. грн, капіталу у дооцінках в розмірі 291 548 тис. грн, нерозподіленого прибутку в розмірі 374 252 тис. грн та неоплаченого капіталу в розмірі 125 000 тис. грн.

Статутний капітал Фонду станом на 31 грудня 2021 року складав суму 130 000 тис. грн, в тому числі, розмір початкового статутного капіталу – 5 000 тис. грн, станом на 31 грудня 2021 року внески до статутного капіталу склали 5 000 тис. грн, неоплачений капітал, відповідно, склав 125 000 тис. грн.

Нерозподілений прибуток за 2021 рік збільшився на суму прибутку, отриманого за звітний рік в сумі 239 788 тис. грн та зменшився на суму дивідендів, нарахованих та виплачених в розмірі 134 500 тис. грн.

За 2021 рік Фондом були виплачені дивіденди учаснику Фонду Турчінову Сергію Вікторовичу згідно:

Рішення учасника Фонду №26-03/2021 від 26.03.2021р. (Протокол №2603/21 від 26.03.2021р. року) прийнято рішення про виплату дивідендів учаснику Фонду за 2020 рік в сумі 33 500 тис. грн.

Рішення учасника Фонду №30-04/2021 від 30.04.2021р. (Протокол №3004/21 від 30.04.2021р. року) прийнято рішення про виплату дивідендів учаснику Фонду за 2020 рік в сумі 16 000 тис. грн.

Рішення учасника Фонду №09-06/2021 від 09.06.2021р. (Протокол №0906/21 від 09.06.2021р. року) прийнято рішення про виплату дивідендів учаснику Фонду за 2020 рік в сумі 35 000 тис. грн.

Рішення учасника Фонду №06-07/2021 від 06.07.2021р. (Протокол №0607/21 від 06.07.2021р. року) прийнято рішення про виплату дивідендів учаснику Фонду за 2020 рік в сумі 50 000 тис. грн.

Перерахування до бюджету податків згідно чинного законодавства здійснювалось не пізніше дня виплати дивідендів.

Протягом 2018 -2021 років Фонд не здійснював викуп акцій, вилученого капіталу станом на 31 грудня 2021 року на балансі Фонду не має.

Протягом 2021 року Фондом здійснена дооцінка необоротних активів на суму 59 760 тис. грн. Станом на 31 грудня 2021 року капітал у дооцінках становить 291 548 тис. грн.

На думку аудиторів, розмір та структура власного капіталу АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» станом на 31 грудня 2021 року в усіх суттєвих аспектах відображені у фінансовій звітності Фонду достовірно. Розкриття інформації про зміни у складі власного капіталу Фонду протягом 2021 року наведено в Примітках до фінансової звітності та Звіті про власний капітал відповідно до Міжнародного стандарту

бухгалтерського обліку 1 «Подання фінансової звітності», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 січня 2009 року (зі змінами та доповненнями).

## **Відповідність стану корпоративного управління частині третій статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки»**

### **Стан корпоративного управління**

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

- Загальні збори учасників;
- Наглядова рада.

Загальні збори учасників є вищим органом управління АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС».

До складу Наглядової ради входить Голова та два члени Наглядової ради.

Станом на 31.12.2021 року Головою Наглядової ради АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС» є Кузьменко Олександр Петрович згідно Рішення Наглядової ради Товариства від 13 березня 2020 року (протокол № 13/03-1), а членами Наглядової ради обрані Дудка Юрій Вікторович та Барановська Ірина Анатоліївна.

Наглядова рада корпоративного Фонду є органом, що здійснює захист прав учасників АТ «ЗНВКІФ «ФЕНІКС» та здійснює нагляд за діяльністю Фонду і виконання умов регламенту, інвестиційної декларації та договору про управління активами з Товариством.

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

## **Дотримання вимог нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів ІСІ**

### **Щодо вартості чистих активів**

Вартість чистих активів Фонду станом на 31.12.2021 року становить 670 800 тис. грн, що відповідає підсумку розділу I пасиву Балансу Фонду на вказану дату.

Активи Фонду становлять 5 087 785 тис. грн, з них: необоротні активи – 1 774 582 тис. грн. та оборотні активи – 3 313 203 тис. грн.

Зобов'язання Фонду становлять 4 416 985 тис. грн.

Власний капітал становить 670 800 тис. грн.

Аудитори підтверджують достовірність, повноту та відповідність чинному законодавству в усіх суттєвих аспектах даних щодо визнання, класифікації та оцінки активів та зобов'язань.

З урахуванням доходів отриманих та витрат, понесених, фінансовим результатом діяльності Фонду за 2021 рік став прибуток у розмірі 239 788 тис. грн.

Аудитори вважають, що звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2021 рік в усіх суттєвих аспектах повно і достовірно відображає величину і структуру доходів та витрат Товариства.

Інформація про вартість чистих активів у розрахунку на одну акцію Фонду, який визначається діленням вартості чистих активів Фонду (тис. грн.) на кількість акцій, що знаходяться в обігу (штук), становить 134,16 грн. (670 800 тис. грн. / 5 000 000 штук).

Інформація про вартість чистих активів АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ», наведена в Таблиці 5.

Таблиця 6

№ з/п	Найменування показника	Значення показника на 31 грудня 2021 р.
1	Активи фонду, тис. грн. (оцінна вартість)	5 087 785
2	Зобов'язання фонду, тис. грн.	4 416 985
3	Вартість чистих активів фонду, тис. грн. (ряд.1- ряд.2)	670 800

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

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

Інформацію про склад та структура активів, що перебувають в портфелі Фонду станом на 31.12.2021 року наведено в Таблиці 7.

Таблиця 7

Активи ІСІ	Сума (тис. грн.)	Частка в загальній балансовій вартості активів (%)
Інвестиції в цінні папери (похідні цінні папери)	392 704	6,36
Інвестиції в об'єкти нерухомого майна для продажу	1 979 729	67,94
Грошові кошти на поточному та/або депозитному рахунках	123 259	0,82
Інші фінансові інвестиції	364 367	8,87
Дебіторська заборгованість	1 389 043	16,01
<b>Усього</b>	<b>5 087 785</b>	<b>100</b>

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

#### Про суми витрат відшкодованих за рахунок активів Фонду

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

1468 від 13.08.2013 року та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 03 вересня 2013 року за №1516/24048.

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

Єдиним Учасником ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ» 20 грудня 2019 року (Наказ № 3-ВА) було затверджено Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю) у новій редакції. Положення є внутрішнім нормативним документом і розроблене згідно з вимогами законодавства України про регулювання ринку цінних паперів і ринку фінансових послуг.

Згідно наказу Товариства №3-30 від 06.11.2020 року на посаду внутрішнього аудитора призначено Сутягіну Ярославу Олегівну, яка є внутрішнім аудитором і станом на 31.12.2021 року.

Аудитор зазначає, що в Товаристві існує система внутрішнього аудиту, необхідна для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилок.

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

Події після дати балансу, що можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Фонду, по заяві управлінського персоналу відповідно до засад, визначених МСБО 10, були відсутні. Інформація про інші події після дати балансу, а саме, введення воєнного стану в Україні відповідно до Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні від 24.02.2022 року № 64/2022 », надана управлінським персоналом Товариства у р.12 «Події після звітної дати» Приміток до фінансової звітності Фонду.

### **Інформація про пов'язаних осіб**

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

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

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

**Інформація про учасників та голову наглядової ради (представника єдиного учасника-юридичної особи) корпоративного інвестиційного фонду**

Таблиця 8

Група	№ з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного фонду *	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі корпоративного фонду, %**	Належність фізичної особи - учасника до суб'єктів, визначених статтею 3 Закону України «Про запобігання корупції», та/або частка державної чи комунальної власності у юридичній особі - учаснику
1	2	3	4	5	6	
А		Учасники - фізичні особи				
		Турчінов Сергій Вікторович	2720810692	Паспорт серії ТТ № 147526, виданий Печерським РВ ГУ ДМС України, 02.03.2013р.	100%	Не належить
Б		Учасники - юридичні особи	немає	немає	немає	
В		Голова наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду				
	1.	Кузьменко Олександр Петрович	2708213831	паспорт з безконтактним електронним носієм № 003283923, дата видачі 23.04.2019, орган що видав 3232	0%	Не належить
		<b>Усього:</b>			<b>100%</b>	

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

Таблиця 9

N з/п	Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, членів її сім'ї та інших пов'язаних осіб	Реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника корпоративного фонду, членів її сім'ї та інших пов'язаних осіб*	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність**	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %
1	2	3	4	5	6	7	8
	Турчінов Сергій Вікторович	2720810692	I	41810329	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВ АНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФЕНІКС"	Україна, м. Київ, вул.Болсуновська, буд.6, поверх 2, кімната 10	100%

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

Таблиця 10

N з/п	Повне найменування, код за ЄДРПОУ учасника корпоративного інвестиційного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі, %
1	2	3	4	5	6	7
--	---	---	---	---	---	---

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

Таблиця 11

N з/п	Повне найменування, код за ЄДРПОУ юридичної особи – учасника корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи або паспортні дані фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі учасника корпоративного фонду, %
1	2	3	4	5	6
	-----	----	---	----	---

**Інформація про юридичних осіб, у яких корпоративний фонд бере участь**  
**Інформація про пов'язаних осіб голови та членів наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду**

Таблиця 12

N з/п	Прізвище, ім'я, по батькові голови та членів наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду та членів його (їх) сім'ї	Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта фізичної особи (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті)	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Кузьменко Олександр Петрович	2708213831	I	41810329	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФЕНІКС"	Україна, м. Київ, вул.Болсунівська, буд.6, поверх 2, кімната 10	0%
			I	35789703	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МОНОЛІТ БУД ІНВЕСТ"	Україна, м. Київ, вул.Болсунівська, буд.6, поверх 2, кімната 10	0%

2.	Дудка Юрій Вікторович	3013819139	I	41810329	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВА НИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФЕНІКС"	Україна, м. Київ, вул.Болсун овська, буд.6, поверх 2, кімната 10	0%
3.	Барановська Ірина Анатоліївна	3305308907	I	41810329	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВА НИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФЕНІКС"	Україна, м. Київ, вул.Болсун овська, буд.6, поверх 2, кімната 10	0%

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

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

Таблиця 13

N з/п	Код за ЄДРПОУ корпоративного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі юридичної особи, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	41810329	I	34963693	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СПЕЦСТРОЙСТАНДАРТ»	Україна, 03194, місто Київ, пр.Леся Курбаса, будинок 20	50%
2.	41810329	I	39716927	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СТАРВЕСТ»	Україна, 02226, місто Київ, вул.Бальзака Оноре де, будинок 16	50%
3.	41810329	I	42590677	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТАУЕР ГРУПП»	01011, м.Київ, Вулиця Панаса Мирного, будинок 11	11%
4.	41810329	I	32856514	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРЖИТЛОБУД»	01030, м.Київ, Вулиця Богдана Хмельницького, будинок 16-22	40%
5.	41810329	I	42771532	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АТРІА БУД"	Україна, 08301, Київська обл., місто Бориспіль, Вулиця Запорізька, будинок 12	10%
6.	41810329	I	43897506	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЕРЕСТЕЙСЬКА НЕРУХОМІСТЬ"	Україна, 04112, місто Київ, вул.Парково-Сирецька, будинок 4-В	100%

7.	41810329	I	42510387	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ДЕВЕЛОПЕР КО"	Україна, 03057, місто Київ, Вулиця Олександра Довженка, будинок 18	75%
8.	41810329	I	43710622	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВЕГІ ТРЕНД ІНВЕСТ"	Україна, 01015, місто Київ, Вулиця Лейпцизька, будинок 3 А, вхід "Б", офіс 8	11%
9.	41810329	I	40827519	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ДІОСЕСТЕЙТ"	Україна, 01042, місто Київ, Булвар Марії Приймаченко, будинок 1/27, офіс 304	11%
10.	41810329	I	42501105	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕРІДАНА ЛЮКС"	Україна, 01014, місто Київ, вул.Болсуновсь ка, будинок 6, поверх 2	50%
11.	41810329	I	44207695	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЖИТРЕСУРС"	Україна, 01010, місто Київ, пров.Хрестовий , будинок 6	100%
12.	41810329	I	41407497	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІСТБУД"	Україна, 01103, місто Київ, Булвар Дружби Народів, будинок 14-16	17%
13.	41810329	I	43712085	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МЕДІАМЕРЕЖІ.ОДЕС А"	Україна, 01133, місто Київ, Вулиця Мечнікова, будинок 2 ЛІТ. А	11%
14.	41810329	I	37973950	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МЕДІАМЕРЕЖІ"	Україна, 01133, місто Київ, вул. Мечнікова, будинок 2 літера А	11%
15.	41810329	I	38749768	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "НЬЮС НЕТВОРК"	Україна, 01133, місто Київ, вул. Мечнікова, будинок 2 літера А	11%
16.	41810329	I	43895577	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПЕРЕМОГА ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Україна, 01024, місто Київ, вул.Шовковичн а, будинок 46/48	11%
17.	41810329	I	43828762	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПРОМЛЕДС"	Україна, 01010, місто Київ, вул.Лаврська, будинок 6	100%
18.	41810329	I	44220276	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТС РІЕЛТ"	Україна, 03150, місто Київ, вул.Лабораторн а, будинок 33/37	75%
19.	41810329	I	33659151	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕЛЕРАДІОКОМПАНІ Я КЛУБ-ТВ"	Україна, 65026, Одеська обл., місто Одеса, б.Приморський, будинок 7	11%

20.	41810329	I	13676532	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕЛЕРАДІОКОМПАНІЯ "КУПОЛ"	Україна, 01133, місто Київ, вул.Мечнікова, будинок 2 літ. А	11%
21.	41810329	I	44322700	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТРАНСПОРТНА КОМПАНІЯ "ПЕРЛИНА"	Україна, 01024, місто Київ, вул.Шовковична, будинок 38, офіс 26	50%
22.	41810329	I	33400696	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІРМА "ЗЕМЛЯ-КАПІТАЛ"	Україна, 03150, місто Київ, вул.Велика Васильківська, будинок 114	100%
23.	41810329	I	43590285	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДІВНИЦТВО ОСВІТНІХ ЗАКЛАДІВ"	Україна, 01133, місто Київ, вул. Леонтовича, будинок 7, н/п 5-1	11%

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

Таблиця 14

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові голови та членів наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду та членів його (їх) сім'ї	Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта фізичної особи (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті)	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Кузьменко Олександр Петрович	2708213831	I	41810329	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФЕНІКС"	Україна, м. Київ, вул.Болсуновська, буд.6, поверх 2, кімната 10	0%
			I	35789703	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МОНОЛІТ БУД ІНВЕСТ"	Україна, 03045, місто Київ, вул.Новопирогівська, будинок 50	0%

2.	Дудка Юрій Вікторович	3013819139	I	41810329	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО “ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАН ИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД “ФЕНІКС”	Україна, м. Київ, вул.Болсуно вська, буд.6, поверх 2, кімната 10	0%
3.	Барановська Ірина Анатоліївна	3305308907	I	41810329	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО “ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАН ИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД “ФЕНІКС”	Україна, м. Київ, вул.Болсуно вська, буд.6, поверх 2, кімната 10	0%

У звітному періоді Фонд не здійснював операцій з продажу та закупівлі товарів, робіт і послуг між пов'язаними сторонами, які виходять за межі звичайної діяльності.

Оцінка можливої наявності проведення операцій з пов'язаними сторонами проводиться Фондом в кожному фінансовому році за допомогою аналізу балансу відповідної пов'язаної сторони та стану ринку, на якому така сторона веде діяльність.

В процесі перевірки фінансової звітності Фонду, в інформації щодо переліку пов'язаних осіб та операцій з такими особами невідповідностей не встановлено.

#### **Про дотримання вимог нормативно – правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку**

Під час перевірки фактів порушення вимог нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, інформація про жодні порушення не надана.

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

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

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

У зв'язку з військовим вторгненням 24 лютого 2022 року російської федерації на територію України був введений військовий стан, в тому числі різного типу обмеження. Перебіг воєнних дій може суттєво вплинути на операційне середовище в країні, призвести до скорочення активності у певних секторах економіки, знизити попит на окремі товари та послуги, а також підвищити ризик сповільнення економічного зростання та рецесії у ключових економіках України та світу.

Оцінивши всі ризики, Управлінський персонал Товариства приходять до висновку про обмежений вплив факторів, які можуть вплинути на безперервність діяльності Фонду. З урахуванням загального впливу на економіку України, подій що відбуваються та частково можуть вплинути на обсяг доходу Фонду протягом 2022 року, у Товариства відсутні очікування та підстави, на основі яких,

можливо було би стверджувати про те, що існує суттєва невизначеність стосовно подій чи умов, що можуть поставити під значний сумнів здатність Фонду продовжувати свою діяльність безперервно. Інформація щодо системи управління ризиками розкрита Фондом у Примітках до фінансової звітності за 2021 рік.

**Щодо дотримання законодавства у разі ліквідації Фонду:** під час проведення перевірки ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ» не приймала жодних рішень щодо ліквідації Фонду та аудиторами не встановлено жодних підстав для прийняття рішення щодо ліквідації Фонду.

#### **Ідентифікації та оцінки аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства**

Під час виконання процедур оцінки ризиків і пов'язаної з ними діяльності для отримання розуміння суб'єкта господарювання та його середовища, включаючи його внутрішній контроль, як цього вимагає МСА 315 «Ідентифікація та оцінювання ризиків суттєвого викривлення через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища», нами були виконані процедури необхідні для отримання інформації, яка використовувалася під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства у відповідності до МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності». Нами були подані запити до управлінського персоналу та інших працівників Товариства, які на нашу думку, можуть мати інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки. Нами виконані аналітичні процедури, в тому числі по суті з використанням деталізованих даних, спостереження та інші. Ми отримали розуміння зовнішніх чинників, діяльності суб'єкта господарювання, структуру його власності та корпоративного управління, структуру та спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризиків, оцінки та огляди фінансових результатів.

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

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

Таблиця 15

<b>№ п/п</b>	<b>Показник</b>	<b>Значення</b>
1	Повне найменування та ідентифікаційний код юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКО-КОНСАЛТИНГОВА ГРУПА «КИТАЄВА ТА ПАРТНЕРИ», 40131434
2	Включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, дата включення відомостей до Реєстру, номер в Реєстрі	<b>Розділ :</b> Суб'єкти аудиторської діяльності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №4657 від 17.10.18 року); <b>Розділ:</b> Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №4657 від 13.12.2018 року)

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

Згідно з Додатковим договором № 4 від 05 січня 2022 року про проведення аудиту (аудиторської перевірки) до Договору № 19-1/3 від 19.03.2018 року ТОВ «АУДИТОРСЬКО-КОНСАЛТИНГОВА ГРУПА «КИТАЄВА ТА ПАРТНЕРИ» (надалі - Аудитор), що включене до Розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, а саме:

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

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

провело незалежну аудиторську перевірку первинних та установчих документів, бухгалтерського обліку та фінансових звітів АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ» у складі: Балансу (Звіту

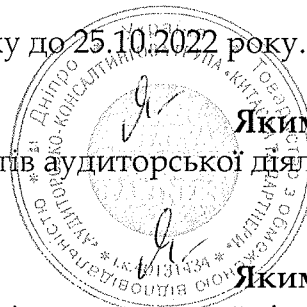
про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2021 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2021 рік, Звіту про рух грошових коштів за 2021 рік, Звіту про власний капітал за 2021 рік і Приміток до фінансової звітності за 2021 рік на предмет повноти, достовірності та відповідності чинному законодавству і встановленим нормативам.

Річна фінансова звітність АТ ЗНВКІФ «ФЕНІКС» за 2021 рік затверджена керівником Товариства 29 січня 2022 року.

Термін проведення аудиту з 19.08.2022 року до 25.10.2022 року.

**Аудитор**

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



**Якименко М.М.**

**Директор**

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

**Якименко М.М.**

Дата складання Звіту незалежного аудитора:

25 жовтня 2022 року

		Дата (рік, місяць, число)		КОДИ	
		2022	01	01	
Підприємство	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФЕНІКС"	за ЄДРПОУ		41810329	
Територія	ПЕЧЕРСЬКИЙ РАЙОН М. КИЄВА	за КАТОТТГ		UA80000000000624772	
Організаційно-правова форма господарювання	Акціонерне товариство	за КОПФГ		230	
Вид економічної діяльності	Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти	за КВЕД		64.30	
Середня кількість працівників <sup>1</sup>	1				

Адреса, телефон 01014, М. КИЇВ, ВУЛ.БОЛСУНОВСЬКА, БУДИНОК 6, ДРУГИЙ ПОВЕРХ, КІМНАТА 10

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 2021 р.

Форма N 1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
I	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	634	
первісна вартість	1001	792	
накопичена амортизація	1002	158	
Незавершені капітальні інвестиції	1005	2 082 877	1 355 859
Основні засоби	1010		54 356
первісна вартість	1011		54 831
знос	1012		475
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	274 942	364 367
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>2 358 453</b>	<b>1 774 582</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	21 803	623 870
Виробничі запаси	1101		
Незавершене виробництво	1102		
Готова продукція	1103		
Товари	1104	21 803	623 870
Поточні біологічні активи	1110		
Депозити перестрахування	1115		
Векселі одержані	1120		
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125		
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	95 751	993 271
з бюджетом	1135	13	20
у тому числі з податку на прибуток	1136		
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140		3 048
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145		
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	400 201	1 177 031
Поточні фінансові інвестиції	1160	197 119	392 704
Гроші та їх еквіваленти	1165	25 275	123 259
Готівка	1166		
Рахунки в банках	1167	25 275	123 259
Витрати майбутніх періодів	1170		
Частка перестраховика у страхових резервах	1180		
Інші оборотні активи	1190		
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>740 162</b>	<b>3 313 203</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>			
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>3 098 615</b>	<b>5 087 785</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	130 000	130 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401		
Капітал у дооцінках	1405	231 788	291 548
Додатковий капітал	1410		
Емісійний дохід	1411		
Накопичені курсові різниці	1412		
Резервний капітал	1415		
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	268 964	374 252
Неоплачений капітал	1425	( 125 000 )	( 125 000 )
Вилучений капітал	1430	( )	( )
Інші резерви	1435		
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>505 752</b>	<b>670 800</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	587	268
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>587</b>	<b>268</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600		
Векселі видані	1605		
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	83	109
товари, роботи, послуги	1615	22	8 207
розрахунками з бюджетом	1620		92
у тому числі з податку на прибуток	1621		
розрахунками зі страхування	1625		
розрахунками з оплати праці	1630		4
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	2 518 023	4 300 608
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	74 148	107 697
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>2 592 276</b>	<b>4 416 717</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>		
<b>V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду</b>	<b>1800</b>		
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>3 098 615</b>	<b>5 087 785</b>

Керівник

Криворучко В.А.

Головний бухгалтер

Посада не передбачена

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

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

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2022	01	01
41810329		

за ЄДРПОУ

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

за \_\_\_\_\_ рік **20 21** 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	285 235	47 305
Чисті зароблені страхові премії	2010		
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( 182 362 )	( 38 958 )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070		
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	102 873	8 347
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	( 4 522 )	( 1 765 )
Витрати на збут	2150	( 1 510 )	( 1 824 )
Інші операційні витрати	2180	( 5 861 )	( 595 )
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	90 980	4 163
збиток	2195	( )	( )
Дохід від участі в капіталі	2200		
Інші фінансові доходи	2220	29 051	7 561
Інші доходи	2240	573 032	334 565
Дохід від благодійної допомоги	2241		
Фінансові витрати	2250	( 59 578 )	( 4 475 )
Втрати від участі в капіталі	2255	( )	( )
Інші витрати	2270	( 393 697 )	( 72 860 )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275		
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	239 788	268 954
збиток	2295	( )	( )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	( )	( )
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	239 788	268 954
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		179 747
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	59 760	
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>	59 760	179 747
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455		
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	59 760	179 747
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	299 548	448 701

## III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

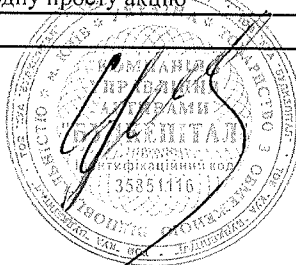
Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500		
Витрати на оплату праці	2505	302	151
Відрахування на соціальні заходи	2510	66	33
Амортизація	2515	317	158
Інші операційні витрати	2520	11 208	3 842
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	11 893	4 184

## 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	5 000 000	5 000 000
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	5 000 000	5 000 000
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	47.96	53.79
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	47.96	53.79
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник

Головний бухгалтер



Криворучко В.А.

Посада не передбачена

Підприємство АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФЕНІКС"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2022	01	01
41810329		

за ЄДРПОУ

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

за 20 21 р.

Форма N 3

Код за ДКУД

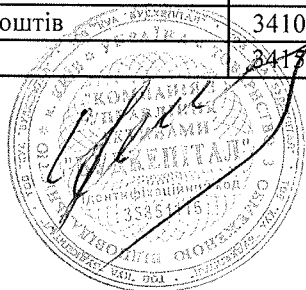
1801004

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	314 283	209 372
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	2 296 612	972 176
Надходження від повернення авансів	3020	202 702	234 947
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025		
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035		
Надходження від операційної оренди	3040		
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045		
Надходження від страхових премій	3050		
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055		
Інші надходження	3095		
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 660 893 )	( 296 589 )
Праці	3105	( 239 )	( 122 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 565 )	( 36 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 16 674 )	( 1 637 )
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	( 16 674 )	( 1 637 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 1 055 634 )	( 724 135 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 12 009 )	( 28 817 )
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	( 2 033 )	( 900 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>1 065 550</b>	<b>364 259</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200		
необоротних активів	3205		

Надходження від отриманих: відсотків	3215	5 657	171
дивідендів	3220		
Надходження від деривативів	3225		
Надходження від погашення позик	3230	204 437	185 435
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235		
Інші надходження	3250		
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	( 65 138 )	( 39 323 )
необоротних активів	3260	( )	( )
Виплати за деривативами	3270	( )	( )
Витрачання на надання позик	3275	( 991 765 )	( 492 137 )
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>-846 809</b>	<b>-345 854</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	( )	( )
Погашення позик	3350	( )	( )
Сплату дивідендів	3355	( 120 378 )	( 12 709 )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( )	( )
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	( 379 )	( 183 )
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>-120 757</b>	<b>-12 892</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>97 984</b>	<b>5 513</b>
Залишок коштів на початок року	3405	25 275	19 762
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410		
Залишок коштів на кінець року	3415	123 259	25 275

Керівник

Головний бухгалтер



Криворучко В.А.

Посада не передбачена

Підприємство

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФЕНІКС"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2022 01 01

41810329

## Звіт про власний капітал

за \_\_\_\_\_ рік \_\_\_\_\_ 20 21 р.

Форма N 4

Код за ДКУД

1801005

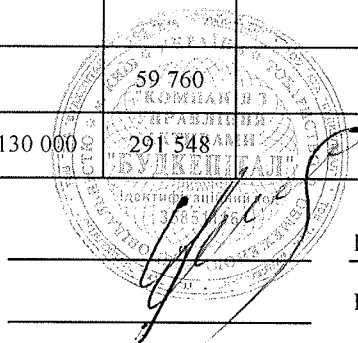
Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	130 000	231 788			268 964	-125 000		505 752
Коригування: Зміна облікової політики	4005								
Виправлення помилок	4010								
Інші зміни	4090								
Скоригований залишок на початок року	4095	130 000	231 788			268 964	-125 000		505 752
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100					239 788			239 788
Інший сукупний дохід за звітний період	4110		59 760						59 760
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111								
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112		59 760						59 760
Накопичені курсові різниці	4113								
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114								
Інший сукупний дохід	4116								
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200					-134 500			-134 500
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205								

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								
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>					105 288			165 048
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	130 000	291 548			374 252	-125 000		670 800

Керівник

Головний бухгалтер



Криворучко В.А.

Посада не передбачена

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2021	01	01
41810329		

Підприємство

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФЕНІКС"

за ЄДРПОУ

(найменування)

## Звіт про власний капітал

за        рік        20 20 р.

Форма N 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	130 000	52 041			14 210	-125 000		71 251
<b>Коригування:</b>									
Зміна облікової політики	4005								
Виправлення помилок	4010								
Інші зміни	4090								
Скоригований залишок на початок року	4095	130 000	52 041			14 210	-125 000		71 251
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100					268 954			268 954
Інший сукупний дохід за звітний період	4110		179 747						179 747
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111		179 747						179 747
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112								
Накопичені курсові різниці	4113								
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114								
Інший сукупний дохід	4116								
<b>Розподіл прибутку:</b>									
Виплати власникам (дивіденди)	4200					-14 200			-14 200
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205								

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

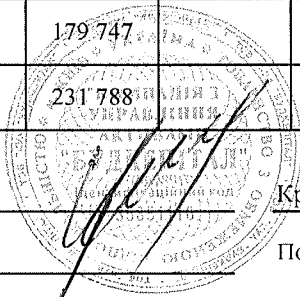
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Відрахування до резервного капіталу	4210								
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215								
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220								
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225								
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240								
Погашення заборгованості з капіталу	4245								
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій (часток)	4260								
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>		179 747			254 754			434 501
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	130 000	231 788			268 964	-125 000		505 752

Керівник

Криворучко В.А.

Головний бухгалтер

Посада не передбачена



АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО  
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС»  
Код за ЄДРПОУ 41810329  
ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
ЗА 2021 РІК, СТАНОМ НА 31.12.2021 РОКУ

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

Фінансова звітність складається з балансу (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2021 року, звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2021 рік, звіту про рух грошових коштів за 2021 рік, звіту про власний капітал за 2021 рік, приміток до фінансової звітності за 2021 рік. Одиниця виміру фінансової звітності – тис. грн.

## 1. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ

### Основні відомості про Фонд

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», скорочена назва АТ «ФЕНІКС» (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	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ФОНД «ЗАКРИТИЙ «ФЕНІКС»
Зареєстровано в Єдиному державному реєстрі	14.12.2017 номер запису: 1 074 102 0000 071837
Відомості щодо внесення інституту спільного інвестування до ЄДРІСІ	Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №00588 Дата внесення інституту спільного інвестування до ЄДРІСІ 09.02.2018р.
Реєстраційний код за ЄДРІСІ	13300588
Тип Фонду	Закритий
Вид Фонду	Недиверсифікований
Реєстрація випуску акцій	Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 001481 від 16.04.2018р.
Строк діяльності інвестиційного фонду	До 09 лютого 2048 року.
Поточні рахунки, грн	№ UA953390500000026500006064061 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA033390500000026501005064061 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA083390500000026502004064061 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA133390500000026503003064061 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA183390500000026504002064061 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA233390500000026505001064061 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA603390500000026506011064061 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA653390500000026507010064061 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA303390500000026500017064061 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA283390500000026509007064061 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA353390500000026501016064061 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA40339050000002650015064061 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA453390500000026503014064061 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 № UA503390500000026504013064061 АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050

	<p>№ UA553390500000026505012064061  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050  № UA033390500000026501005064061  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050  № UA0833905000000265020040640611  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050  № UA133390500000026503003064061  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050  № UA183390500000026504002064061  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050  № UA233390500000026505001064061  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050  № UA303390500000026500017064061  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050  № UA553390500000026508019064061  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050  № UA603390500000026506011064061  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050  № UA653390500000026507010064061  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050  № UA953390500000026500006064061  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050  № UA233390500000026508008064061  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050  № UA0533905000000265080210064061  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050  № UA183390500000026507009064061  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050  № UA453805260000026526502001171050  АТ «КБ «ГЛОБУС» м. Київ МФО 380526  № UA553390500000026508019064061  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050  № UA603390500000026509018064061  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050  № UA873390500000026505023064061  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050  № UA923390500000026506022064061  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050  № UA973390500000026507021064061  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050  № UA283204780000026508924489405  АБ «УКРГАЗБАНК» м. Київ МФО 320478  № UA143204780000026515000001916  АБ «УКРГАЗБАНК» м. Київ МФО 320478  № UA173204780000026512000001964  АБ «УКРГАЗБАНК» м. Київ МФО 320478</p>
Поточний, євро	<p>№ UA233390500000026505001064061  АТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050</p>

Місцезнаходження	01014, м. Київ, вул.Болсуновська, буд.6 , другий поверх, кімната №10
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	Кузьменко Олександр Петрович

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

Станом на 31.12.2021 року було розміщено 5 000 000 акцій:

Учасники Фонду	кількість акцій	відсоток у СК
Турчінов Сергій Вікторович (ідент.код 2720810692)	5 000 000	100%

Управління активами Акціонерного товариства «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФЕНІКС», здійснює Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ» (надалі КУА), згідно Договору про управління активами корпоративного інвестиційного фонду № 020318-КУА від 02.03.2018 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.  
Ідентифікаційний код юридичної особи: 35851116

Види діяльності: 66.30 Управління фондами (основний);

66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення.

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: з 19.09.2013 року - необмежений.

Місце знаходження Товариства за адресою: Україна, 01014, місто Київ, вул. Болсуновська, будинок 6, поверх 2, кімната 8.

#### Відомості про посадових осіб Товариства:

Посада	Прізвище, ім'я, по батькові
Директор	Криворучко Володимир Анатолійович
Особа на яку покладено ведення бухгалтерського обліку	Петренко Ірина Миколаївна
Внутрішній аудитор	Сутягіна Ярослава Олегівна
Ревізор	Іваненко Олег Вікторович

Інші органи Компанії не створювалися, посадові особи не обиралися.

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

Станом на 31.12.2021 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. ОПИС ЕКОНОМЧНОГО СТАНОВИЩА, В ЯКОМУ ФУНКЦІОНУЄ ФОНД

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

У зв'язку з військовим вторгненням 24 лютого 2022 року Російської федерації на територію України був введений *воєнний стан*, в тому числі різного типу обмеження. Перебіг воєнних дій може суттєво вплинути на операційне середовище в країні, призвести до скорочення активності у певних секторах економіки, знизити попит на окремі товари та послуги, а також підвищити ризик сповільнення економічного зростання та рецесії у ключових економіках України та світу.

Слід зазначити, що Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондовому ринку № 136 від 24.02.2022 року, зокрема, зупинено: проведення операцій з активами, в тому числі, недержавних пенсійних фондів; зупинено розміщення, обіг та викуп всіх цінних паперів, а також проведення операцій в системі депозитарного обліку.

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

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

На момент випуску звітності не вбачається загроз продовженню здійснення діяльності Товариству.

Інформацію про оцінку впливу *воєнного стану* розкрито Фондом у п.14 Приміток до річної фінансової звітності за 2021 рік.

### 3. ЗАГАЛЬНА ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

#### 3.1 Достовірне подання та відповідність МСФЗ

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

Концептуальною основою для фінансової звітності Фонду за 2021 рік, що закінчився 31.12.2021 р. є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції, чинній на 01 січня 2021 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства Фінансів України.

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

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

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

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

#### 3.2. МСФЗ, які прийняті але ще не набули чинності

При складанні фінансової звітності Фонд застосовує всі нові і змінені стандарти й інтерпретації, затверджені РМСБО та КМТФЗ, які належать до його операцій і які набули чинності на 01 січня 2021 року. Стандарти, які були випущені, але ще не вступили в силу за поточний період Фондом не застосовувалися.

Нові МСФЗ, прийняті станом на 31.12.2021, ефективна дата яких не настала:

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2021 р. 1
МСБО 16 «Основні засоби»	Поточною редакцією п.17 IAS 16 передбачено, що до первісної вартості об'єкта основних засобів включаються витрати на перевірку активу, зменшені на суму чистих надходжень від продажу виробів, вироблених у процесі доставки та перевірки активу. Наприклад, витрати на тестування обладнання включаються до первісної вартості за мінусом прибутку від продажу зразків, отриманих у процесі тестування, а витрати на випробування свердловини включаються до первісної вартості за мінусом прибутку від продажу нафти та газу, добутих у результаті випробування свердловини. З 1 січня 2022 року забороняється вираховувати з вартості основних засобів суми, отримані від продажу вироблених виробів в періодах, коли компанія готує актив до використання за призначенням. Натомість компанія визнаватиме таку виручку від продажів та відповідні витрати у складі прибутку або збитку.	01 січня 2022 року	

<p>МСБО 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи»</p>	<p>Поточною редакцією п. 68 IAS 37 не уточнюється, які саме витрати слід брати до уваги при оцінці витрат на виконання контракту з метою ідентифікації його обтяжливості. Внаслідок цього існує розбіжність у методиках врахування витрат, що призводить до відмінностей у фінансовій звітності компаній, які мають у своїх портфелях обтяжливі договори. З 1 січня 2022 року до п. 68 IAS 37 внесено зміни, внаслідок яких встановлено, що витрати на виконання договору включають витрати, які безпосередньо пов'язані з цим договором, а також:</p> <p>(а) додаткові витрати на виконання цього договору, наприклад, прямі витрати на оплату праці та матеріали; і</p> <p>(б) розподілені інші витрати, безпосередньо пов'язані з виконанням договорів, наприклад, розподілену частину витрат на амортизацію об'єкта основних засобів, що використовується для виконання в числі інших та даного договору. Поправки уточнюють, що «витрати на виконання договору» являють собою витрати, безпосередньо пов'язані з договором - тобто прямі та розподілені витрати.</p>	<p>1 січня 2022 року</p>	
<p>МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу»</p>	<p>Актуалізація посилань в МСФЗ (IFRS) 3 на Концептуальні основи підготовки фінансової звітності, не змінюючи вимог до обліку для об'єднання бізнесів. IFRS 3 визначає, як компанія повинна враховувати активи та зобов'язання, які вона купує внаслідок об'єднання бізнесу. IFRS 3 вимагає, щоб компанія посилалася на Концептуальні основи фінансової звітності, щоб визначити, що визнається активом чи зобов'язанням. У поточній редакції з метою застосування IFRS 3 замість положень Концептуальних основ, випущених у 2018 році, покупці повинні використовувати визначення активу та зобов'язання та відповідні вказівки, викладені у Концептуальних основах, прийнятих Радою з МСФЗ у 2001 році. З 1 січня 2022 року оновлено посилання відповідно до якого, покупці повинні посилатися на Концептуальні засади, випущені у 2018 році, для визначення того, що складає актив чи зобов'язання. Додано виняток щодо зобов'язань і умовних зобов'язань. Цей виняток передбачає, що стосовно деяких видів зобов'язань і умовних зобов'язань організація, яка застосовує МСФЗ (IFRS) 3, повинна посилатися на МСБО (IAS) 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи» або на Роз'яснення КТМФЗ (IFRIC) 21 «Збори», а не на Концептуальні основи фінансової звітності 2018 року.</p>	<p>1 січня 2022 року</p>	
<p>Щорічні поправки в МСФЗ (IFRS) 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності»</p>	<p>Пункт D16 (а) МСФЗ 1 надає дочірній організації, яка вперше починає застосовувати МСФЗ пізніше, ніж її материнська компанія, звільнення щодо оцінки його активів та зобов'язань. Виняток, передбачений пунктом D16 (а) IFRS 1, не застосовується до компонентів капіталу. Відповідно, до внесення поправки до IFRS 1 від дочірньої організації, яка вперше застосовувала МСФЗ пізніше, ніж її материнська компанія, могли вимагати вести два окремі обліку для накопичених курсових різниць, заснованих на різних датах переходу на МСФЗ. Поправка до IFRS 1 розширює звільнення, передбачене пунктом D16 (а) IFRS 1, на накопичені курсові різниці, щоб скоротити витрати для компаній, що вперше застосовують МСФЗ. Поправка дозволяє дочірньому підприємству, що застосовує IFRS 1: D16 (а) (яке переходить на МСФЗ пізніше своєї материнської компанії), виконати оцінку накопиченого ефекту курсових різниць у складі іншого сукупного доходу - на підставі такої оцінки, виконаної материнською компанією на дату її переходу на МСФЗ.</p>	<p>1 січня 2022 року</p>	

<p>Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти»</p>	<p>Поправка пояснює, які комісії враховує компанія, коли вона застосовує тест «10 відсотків», передбачений пунктом В3.3.6 IFRS 9 для оцінки того, чи є модифікація фінансового інструменту суттєвою і чи слід припинити визнання фінансового зобов'язання. Так, з 1 січня 2022 року при визначенні величини виплат комісійної винагороди за вирахуванням отриманої комісійної винагороди позичальник враховує тільки суми комісійної винагороди, виплата або отримання яких провадилися між цим позичальником та відповідним кредитором, включаючи комісійну винагороду, виплачену від імені один одного.</p> <p>Тобто, комісійна винагорода, що включається в «10-відсотковий» тест при припиненні визнання фінансових зобов'язань, включає тільки винагороду, сплачене між позикодавцем і позикоотримувачем, включаючи винагороду, сплачену або отриману від інших сторін.</p> <p>Якщо заміна одного боргового інструменту на інший або модифікація його умов відображається в обліку як його погашення, всі понесені витрати або виплачена комісійна винагорода визнаються як частина прибутку або збитку від погашення відповідного боргового зобов'язання. Якщо заміна одного боргового інструменту на інший або модифікація його умов не відображається в обліку як погашення, то на суму всіх понесених витрат або виплаченої комісійної винагороди коригується балансова вартість відповідного боргового зобов'язання, і це коригування амортизується протягом строку дії модифікованого зобов'язання, що залишився.</p>	<p>1 січня 2022 року</p>	
<p>Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда»</p>	<p>Поправка стосується стимулюючих платежів з оренди. До внесення поправок до ілюстративного прикладу 13 як частина факторів включалося відшкодування, що стосується поліпшень орендованого майна, при цьому в прикладі недостатньо чітко було представлений висновок про те, чи таке відшкодування відповідатиме визначенню стимулу до оренди. Найпростішим виходом з існуючої плутанини Рада МСБО прийняла рішення виключити з ілюстративного прикладу 13 відшкодування, що стосується поліпшень орендованого майна. Відтак, поправка уточнює ілюстративний приклад № 13 до МСФЗ (IFRS) 16 шляхом виключення прикладу урахування відшкодування, отриманого орендарем від орендодавця в якості компенсації за понесені витрати на поліпшення об'єкта оренди.</p>	<p>Відсутня, оскільки стосується лише прикладу</p>	
<p>Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IAS) 41 «Сільське господарство»</p>	<p>Поправка стосується ефекту оподаткування при визначенні справедливої вартості. В даний час відповідно до пункту 22 IAS 41 при визначенні справедливої вартості шляхом дисконтування грошових потоків компанії виключають із розрахунку грошові потоки з оподаткування. Поправка виключає вимогу IAS 41:22, яка вказує, що грошові потоки, пов'язані з оподаткуванням, не включаються до розрахунків справедливої вартості біологічних активів. Поправка приводить IAS 41 до відповідності IFRS 13.</p> <p>З 1 січня 2022 року вимогу про виключення податкових потоків коштів при оцінці справедливої вартості пункту 22 IAS 41 скасовано.</p>	<p>1 січня 2022 року</p>	

<p>МСБО 1 «Подання фінансової звітності»</p>	<p>Поправки роз'яснюють критерій у МСБО 1 для класифікації зобов'язання як довгострокового: вимога до суб'єкта господарювання мати право відкласти погашення зобов'язання принаймні на 12 місяців після звітного періоду.</p> <p>Сутність поправок:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• уточнено, що зобов'язання класифікується як довгострокове, якщо у організації є право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців, а право компанії на відстрочку розрахунків має існувати на кінець звітного періоду;</li> <li>• класифікація залежить тільки від наявності такого права і не залежить від імовірності того, чи планує компанія скористатися цим правом - на класифікацію не впливають наміри чи очікування керівництва щодо того, чи компанія реалізує своє право на відстрочку розрахунків;</li> <li>• роз'яснення впливу умов кредитування на класифікацію - якщо право відстрочити врегулювання зобов'язання залежить від виконання організацією певних умов, то дане право існує на дату закінчення звітного періоду тільки в тому випадку, якщо організація виконала ці умови на дату закінчення звітного періоду. Організація повинна виконати ці умови на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше; і</li> <li>• «урегулювання» визначається як погашення зобов'язань грошовими коштами, іншими ресурсами, що представляють собою економічні вигоди, або власними дольовими інструментами, які класифікуються як капітал.</li> </ul>	<p>01 січня 2023 року</p>	
<p>МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Практичні рекомендації (IFRS PS) 2 «Формування суджень про суттєвість»</p>	<p>Поправки включають:</p> <p>Заміна вимог до компаній розкривати свої «основні положення» облікової політики (significant accounting policies) вимогою розкривати «суттєві положення» облікової політики (material accounting policies); і</p> <p>Додавання керівництва про те, як компаніям слід застосовувати концепцію суттєвості при прийнятті рішень щодо розкриття облікової політики.</p> <p>Інформація про облікову політику є суттєвою, якщо, розглядаючи разом з іншою інформацією, включеною до фінансової звітності, вона за обґрунтованими очікуваннями могла б вплинути на рішення, які основні користувачі фінансової звітності загального призначення роблять на основі цієї звітності.</p> <p>Хоча операція, інша подія або умова, з якою пов'язана інформація про облікову політику, може бути суттєвою (сама по собі), це не обов'язково означає, що відповідна інформація про облікову політику є суттєвою для фінансової звітності.</p> <p>Розкриття несуттєвої інформації про облікову політику може бути прийнятним, хоч і не вимагається.</p>	<p>01 січня 2023 року</p>	
<p>МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки»</p>	<p>До появи цих поправок, МСФЗ (IAS) 8 включав визначення облікової політики та визначення зміни у бухгалтерських оцінках. Поєднання визначення одного поняття (облікова політика) з іншим визначенням змін (зміна у бухгалтерських оцінках) приховує різницю між обома поняттями.</p> <p>Щоб зробити цю відмінність більш ясною, Рада з МСФЗ вирішила замінити визначення зміни у бухгалтерських оцінках визначенням бухгалтерських оцінок.</p> <p>Поправки замінюють визначення змін у бухгалтерських оцінках визначенням бухгалтерських оцінок. Згідно з новим визначенням, бухгалтерські оцінки - це «грошові суми у фінансовій звітності, оцінка яких пов'язана з невизначеністю» (monetary amounts in financial statements that are subject to measurement uncertainty).</p> <p>Компанія здійснює бухгалтерську оцінку задля досягнення мети, поставленої в обліковій політиці. Виконання бухгалтерських оцінок включає використання суджень чи припущень з урахуванням останньої доступної надійної інформації.</p> <p>Ефекти зміни вихідних даних або методу оцінки, використаних для виконання бухгалтерської оцінки, є змінами в бухгалтерських оцінках, якщо вони не є результатом виправлення помилок попереднього періоду.</p>	<p>1 січня 2023 року</p>	

МСБО 12 «Податки на прибуток»	<p>Операція, яка не є об'єднанням бізнесів, може призвести до початкового визнання активу та зобов'язання та на момент її здійснення не впливати ні на бухгалтерський прибуток, ні на оподатковуваний прибуток. Наприклад, на дату початку оренди орендар, як правило, визнає зобов'язання з оренди та включає ту саму суму у початкову вартість активу у формі права користування. Залежно від застосовного податкового законодавства при первісному визнанні активу та зобов'язання щодо такої операції можуть виникнути рівновеликі оподатковувані та тимчасові різниці, що віднімаються. Звільнення, передбачене пунктами 15 і 24, не застосовується до таких тимчасових різниць, і тому організація визнає відкладене податкове зобов'язання та актив, що виникли.</p> <p>Компанія, що застосовує поправку вперше, має на дату початку самого раннього з представлених порівняльних періодів:</p> <p>(а) визнати відстрочений податковий актив – тією мірою, в якій є ймовірним наявність у майбутньому оподаткованого прибутку, проти якого можна зарахувати цю від'ємну тимчасову різницю,</p> <p>відкладене податкове зобов'язання щодо всіх тимчасових різниць, що віднімаються та оподатковуються, пов'язаних:</p> <p>(i) з активами у формі права користування та зобов'язаннями з оренди; і</p> <p>(ii) з визнаними зобов'язаннями щодо виведення об'єктів з експлуатації, відновлення навколишнього середовища та аналогічними зобов'язаннями та із сумами цих зобов'язань, включених до первісної вартості відповідного активу;</p> <p>(b) визнати сумарний ефект первинного застосування цих поправок як коригування вступного сальдо нерозподіленого прибутку (або іншого компонента власного капіталу, залежно від ситуації) на зазначену дату.</p>	1 січня 2023 року	
МСФЗ 17 Страхові контракти	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Виключення деяких видів договорів зі сфери застосування МСФЗ 17</li> <li>• Спрощене подання активів і зобов'язань, пов'язаних з договорами страхування в звіті про фінансовий стан</li> <li>• Вплив облікових оцінок, зроблених в попередніх проміжних фінансових звітах</li> <li>• Визнання і розподіл аквізичних грошових потоків</li> <li>• Зміна у визнанні відшкодування за договорами перестраховання в звіті про прибутки і збитки</li> <li>• Розподіл маржі за передбачені договором страхування інвестиційні послуги (CSM)</li> <li>• Можливість зниження фінансового ризику для договорів вхідного перестраховання і непохідних фінансових інструментів</li> <li>• Перенесення дати вступу в силу МСФЗ 17, а також продовження періоду звільнення від застосування МСФЗ (IFRS) 9 для страхових компаній до 1 січня 2023 року</li> <li>• Спрощений облік зобов'язань по врегулюванню збитків за договорами, які виникли до дати переходу на МСФЗ 17</li> <li>• Послаблення в застосуванні технік для зниження фінансового ризику</li> <li>• Можливість визначення інвестиційного договору з умовами дискреційного участі в момент переходу на новий стандарт, ніж в момент виникнення договору</li> </ul>	1 січня 2023 року	
МСФЗ (IFRS) 10 "Консолідована фінансова звітність" та МСБО (IAS) 28 "Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства"  «Продаж або внесок активів у угодах між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством»	<p>Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 та МСБО (IAS) 28 застосовуються до випадків продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством. Зокрема, поправки роз'яснюють, що прибутки або збитки від втрати контролю над дочірньою організацією, яка не є бізнесом, в угоді з асоційованою організацією або спільним підприємством, які враховуються методом участі в капіталі, визнаються у складі прибутків або збитків материнської компанії лише у частці інших непов'язаних інвесторів у цій асоційованій організації чи спільному підприємстві. Аналогічно, прибутки чи збитки від переоцінки до справедливої вартості решти частки в колишній дочірній організації (яка класифікується як інвестиція в асоційовану організацію або спільне підприємство і враховується методом участі в капіталі) визнаються колишньою материнською компанією тільки в частці незв'язаних інвесторів у нову асоційовану організацію або спільне підприємство.</p>	Дата набуття чинності має бути визначена Радою МСФЗ	

<sup>1</sup> В цій графі зазначається застосовані чи не застосовані поправки у фінансовій звітності за 2021 рік.

### **3.3 Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення**

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

### **3.4 Припущення про безперервність діяльності**

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

Для стримування негативного впливу війни на економіку країни прийнято ряд Законів, які стимулюють економіку, спрощують та пом'якшують умови ведення бізнесу в країні. НКЦПФР та Національним банком було прийнято низку заходів щодо стабілізації роботи фінансових установ та банків.

Важливу роль у запобіганні занепаду країни відіграють західні партнери, які надають свою фінансову підтримку, яка дає змогу забезпечувати обов'язкові виплати населенню та підтримати армію у боєздатному стані для якнайшвидшого закінчення війни та відновлення економіки країни.

Зважаючи на вищезазначене, на момент випуску звітності не вбачається загроз продовженню здійснення діяльності Фонду, оскільки :

- співробітники Товариства мають можливість виконувати свої обов'язки віддалено.
- ключові партнери та контрагенти Фонду - юридичні особи – на момент випуску звітності не повідомили щодо погіршення свого фінансового становища і відсутні індикатори стосовно такої загрози протягом найближчого звітного періоду

Товариством було вивчено та проаналізовано стан діяльності контрагентів, їх фінансову стабільність та спроможність вести свою діяльність в умовах воєнного стану. Всі контрагенти Товариства здійснюють свою діяльність на територіях, де наразі не ведуться активні бойові дії. Спроможність вести свою діяльність контрагентами та можливість отримання прибутку від такої діяльності суттєво не залежить від обставин, які наразі існують в країні.

Отже, оцінивши всі ризики, Товариство приходять до висновку про обмежений вплив факторів, які можуть вплинути на безперервність 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 згорнути господарську діяльність Фонду.

Світова пандемія коронавірусної хвороби (COVID-19) та запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію її подальшого поширення в Україні, зумовили виникнення додаткових ризиків діяльності суб'єктів господарювання. Першим фактором ризику є розповсюдження коронавірусу та збитки, які він завдає економіці в цілому та діяльності кожного суб'єкта. Товариство не може передбачити з достатньою вірогідністю врегулювання воєнних дій, тенденції, які можуть впливати на фінансовий сектор та інші галузі економіки, а також те, який вплив вони можуть мати на майбутній фінансовий стан Фонду.

Товариство докладає всіх необхідних зусиль для забезпечення стабільної діяльності та розвитку. Товариство визнає, що поточна діяльність Фонду пов'язана з ризиками, які можуть вплинути на, зокрема, вартість чистих активів; на зовнішнє середовище Фонду впливають чинники, напрямок та силу впливу яких заздалегідь передбачити не можливо. До таких ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності. Управління ризиками Фонду здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

У зв'язку з цим управлінським персоналом Товариства були розглянуті ці ризики з точки зору їх управління та застосовано низку заходів з метою зниження впливу цього ризику на висновок Товариства щодо безперервності діяльності Фонду.

Висновок Товариства щодо безперервності діяльності Фонду ґрунтувався на тому, що взаємодія персоналу з представниками клієнтів та обслуговуючих організацій здійснюється здебільшого без особистого контакту, засобами електронного документообігу.

В Фонді наявні достатні грошові кошти для покриття короткострокових потреб та для виконання своїх зобов'язань у встановлені строки. Фонду не потрібно домовлятися з кредиторами про реструктуризацію зобов'язань та не потрібно зменшувати його операційні витрати. Фонду не потрібно звертатись за фінансовою підтримкою до учасників Фонду для забезпечення нормальної діяльності Фонду.

### **3.5 Рішення про затвердження фінансової звітності**

Фінансова звітність Фонду затверджена керівником Фонду 29 січня 2022 року. Ні учасники Фонду, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску з одночасним отриманням аудиторського висновку.

### **3.6 Звітний період фінансової звітності**

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається період з 01 січня 2021 по 31 грудня 2021 року.

## **4. СУТТЄВІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ**

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

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та оцінки за справедливою вартістю окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінка за справедливою вартістю». Такі методи оцінки використання біржових котирувань або даних про поточну вартість іншого аналогічного за характеру інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення

справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

#### **4.2 Основа формування облікових політик**

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

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

#### **4.3 Інформація про зміни в облікових політиках**

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

#### **4.4 Форма та назва фінансових звітів**

Склад 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».

#### **4.5 Методи подання інформації у фінансових звітах**

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

#### **4.6 Облікові політики щодо фінансових інструментів**

##### **4.6.1 Визнання та оцінка фінансових інструментів**

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

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

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

Фонд визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

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

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

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

- а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та
- б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

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

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

##### **4.6.2 Грошові кошти та їхні еквіваленти**

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.6.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

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

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

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

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

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

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

Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання. Згідно МСФЗ 9 при визначенні дефолту в цілях з'ясування ризику настання дефолту Товариство застосовує визначення дефолту, яке відповідає визначенню, використовуваному в цілях внутрішнього управління кредитним ризиком для відповідного фінансового інструмента, а також, якщо це є доцільним, розглядає якісні показники (наприклад, фінансові умови). Однак, при цьому застосовується спростовне припущення про те, що дефолт настає не пізніше, ніж фінансовий актив стане простроченим на 90 днів, якщо Товариство не має обґрунтовано необхідної та підтвердженної інформації, що доводить доцільність застосування критерію з більшою тривалістю прострочення. Визначення дефолту, що використовується в цих цілях, застосовується послідовно до всіх фінансових інструментів, якщо не стане доступною інформація, яка вказує на доцільність застосування іншого визначення дефолту за конкретним фінансовим інструментом.

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

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

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

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

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

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

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

Розрахунок кількості балів за факторами ризику

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

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

В залежності від загальної суми балів визначається рівень кредитного ризику.

Визначення рівня кредитного ризику

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

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

#### Розрахунок недоотриманого грошового потоку

Рівень кредитного ризику	Відсоток недоотриманого грошового потоку від загального грошового потоку	Ризик настання дефолту, %	Договірний грошовий потік, грн	Очікувана сума недоотриманого грошового потоку
1	2	3	4	$5=2*3*4$
Низький кредитний ризик	1,5	0,1	За умовами договору	0,0015
Середній кредитний ризик	15	1	За умовами договору	0,015
Високий кредитний ризик	30	1	За умовами договору	0,3

Кредитним збитком є теперішня вартість очікуваної суми недоотримання грошового потоку.

#### 4.6.4 Дебіторська заборгованість

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

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

По терміну погашення дебіторська заборгованість ділиться на поточну та довгострокову.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Після первісного визнання Фонд оцінює їх за справедливою вартістю.

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

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

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

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

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

Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Фонд визначає 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. Станом на 31.12.2021р. на балансі Фонду таких акцій не має.

#### **4.6.6 Зобов'язання.**

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

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

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

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

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

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

#### **4.7 Облікові політики щодо нематеріальних активів.**

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

##### **4.7. 1 Зменшення корисності нематеріальних активів.**

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

#### **4.8 Облікова політика щодо оренди.**

Відповідно до МСФЗ 16 Фонд 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.

Дата початку оренди - дата, з якої орендодавець надає доступ до об'єкта оренди, і Фонд, як орендар, отримує можливість ним користуватися.

Визнання та первісна вартість.

На дату початку оренди орендар визнає актив з права користування та орендне зобов'язання.

Первісна вартість активу з права користування.

На початку оренди Фонд оцінює вартість активу з права користування. Така вартість включає:

- первісна вартість орендного зобов'язання;
- будь-які орендні платежі, здійснені на початку оренди чи раніше;
- оцінку витрат, які будуть понесені при демонтажі та вилученні базового активу або його до умов, які вимагаються умовами оренди (такі витрати включаються до первісної вартості активу на правах оренди, якщо Фонд бере на себе зобов'язання щодо таких витрат).

Первісна вартість орендного зобов'язання.

На дату початку оренди Фонд оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі слід дисконтувати, застосовуючи припустиму ставку відсотка в оренді, якщо таку ставку можна легко визначити. Якщо таку ставку не можна легко визначити, то Фонд застосовує ставку своїх додаткових запозичень.

Такі орендні платежі включають:

фіксовані платежі, за вирахуванням будь-яких стимулів до оренди, що підлягають отриманню; зміні орендні платежі, які залежать від індексу чи ставки, первісно оцінені з використанням такого індексу чи ставки на дату початку оренди; сум, що, як очікується, будуть сплачені орендарем за гарантіями ліквідаційної вартості; ціну виконання можливості придбання, якщо орендар обґрунтовано впевнений у тому, що він скористається такою можливістю; та

платежі в рахунок штрафів за припинення оренди, якщо строк оренди відображає реалізацію орендарем можливості припинення оренди.

Подальший облік активу з права використання.

Облік активу на правах оренди ведеться за моделлю собівартості відповідно до вимог МСБО 16 «Основні засоби», за вирахуванням накопиченої амортизації та збитків від зменшення корисності.

Нарахування амортизації відбувається протягом коротшого періоду: термін корисного використання об'єкта оренди; термін договору оренди. Амортизації активу з права користування об'єктом оренди нараховується прямолінійним методом.

Подальший облік орендного зобов'язання.

Після дати початку оренди орендар оцінює орендне зобов'язання, збільшуючи балансову вартість з метою відобразити процент за орендним зобов'язанням;

зменшуючи балансову вартість з метою відобразити здійснені орендні платежі; та переоцінюючи балансову вартість з метою відобразити будь-які переоцінки або

модифікації оренди або з метою відобразити переглянуті по суті фіксовані орендні платежі.

Для Фонду передбачається можливість не застосовувати вимоги МСФЗ 16 про визнання, оцінки та подання інформації до: короткострокову оренду (в нашому розумінні - на термін менше 12 місяців); оренді, по якій базовий актив є малоцінним

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

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

#### **4.9 Облікова політика щодо інших активів та зобов'язань**

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

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

##### **4.10.1. Доходи та витрати**

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

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

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

- а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;
  - б) Товариство передало покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активом;
  - в) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;
  - г) суму доходу можна достовірно оцінити;
  - д) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;
- та
- е) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

- право Товариства на одержання виплат за дивідендами встановлено;
- є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Товариства;
- суму дивідендів можна достовірно оцінити.

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

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

Визнання витрат відбувається одночасно з:

- (i) первісним визнанням зобов'язання чи збільшенням балансової вартості зобов'язання; або
- (ii) припиненням визнання активу чи зменшенням балансової вартості активу.

##### **4.10.2 Витрати за позиками**

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

##### **4.10.3 Операції з іноземною валютою**

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

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.

Фонд використовував обмінні курси на дату балансу:

	01.01.2021	31.12.2021
Гривня/1 долар США	28,2746	27,2782
Гривня/1 євро	34,7396	30,9226

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

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

Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

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

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

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

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

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

Операції, що не регламентуються МСФЗ Фондом не здійснювались.

#### **5.2. Судження щодо справедливої вартості активів Фонду**

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

#### **5.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів**

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

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

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

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

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

#### **5.4 Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів**

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

#### **5.5 Судження щодо виявлення ознак знецінення активів**

На кожну звітну дату Керівництво Фонду проводить аналіз дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та інших фінансових активів Фонду на предмет наявності ознак їх знецінення. Збиток від знецінення визнається виходячи з власного професійного судження керівництва Фонду за наявності об'єктивних даних, що свідчать про зменшення передбачуваних майбутніх грошових потоків за даним активом у результаті однієї або кількох подій, що відбулися після визнання фінансового активу.

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

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

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

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

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

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Фонду щодо кредитних збитків.

#### **5.6 Використання ставок дисконтування.**

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

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

Станом на 31.12.2021р. середньозважена ставка за портфелем банківських кредитів у національній валюті в банках, у яких не введено тимчасову адміністрацію або не запроваджено ліквідаційну комісію, становила 13,6 % річних. Інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial> розділ "Вартість строкових кредитів за даними статистичної звітності банків України".

## 6. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ

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

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

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

### 6.2. Вплив періодичних оцінок справедливої вартості на прибуток або збиток

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

- витрати від справедливої вартості наданих позик – 59 491 тис.грн.
- фінансовий дохід від дисконтування – 23 394 тис.грн.
- кредитні збитки недотриманого грошового потоку – 5 859 тис.грн.

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

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

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

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

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

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ціни котирування (нескориговані) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання)	2 рівень (вхідні дані, (окрім цін котирування, віднесених до 1-го рівня), які можна спостерігати для активу чи зобов'язання прямо або опосередковано)	3 рівень (вхідні дані для активу чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі)	Усього
	2021	2021	2021	2021
Дата оцінки	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2021
Грошові кошти на поточному рахунку	123259			123259
Інші фінансові інвестиції			364367	364367
Поточні фінансові інвестиції			392704	392704

#### 6.4. Переміщення між рівнями ієрархії справедливої вартості

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

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

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

(тис. грн.)

	Балансова вартість до переоцінки		Справедлива вартість	
	На 31.12.2021р.	На 31.12.2020р.	На 31.12.2021р.	На 31.12.2020р.
Інші фінансові інвестиції	304607	274942	364367	274942
Поточні фінансові інвестиції	392704	197119	392704	197119
Грошові кошти	123259	25275	123259	25275

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

#### 7.1 Довгострокові фінансові інвестиції

Довгострокові фінансові інвестиції (інші фінансові інвестиції) станом на 31.12.2021р. становлять 364 367 тис.грн. та складаються з корпоративних прав:

- ТОВ «СПЕЦСТРОЙСТАНДАРТ» (код ЄДРПОУ 34963693) – 50% -138 000 тис.грн.
- ТОВ «СТАРВЕСТ» (код ЄДРПОУ 39716927) – 50% - 12 098 тис.грн.
- ТОВ «ТАУЕРГ ГРУПП» (код ЄДРПОУ 42590677) -11% - 9 961 тис.грн.
- ТОВ «УКРЖИТЛОБУД» (код ЄДРПОУ 32856514) – 20% - 102 400 тис.грн.
- ТОВ «ДЕВЕЛОПЕР КО» (код ЄДРПОУ 42510387) – 75% - 519 тис.грн.
- ТОВ «БЕРЕТЕЙСЬКА НЕРУХОМІСТЬ» (код ЄДРПОУ 43897506) – 100% - 26 030 тис.грн.
- ТОВ «АТРИА БУД» (код ЄДРПОУ 42771532) – 10% - 1 000 тис.грн.
- ТОВ "ВЕГІ ТРЕНД ІНВЕСТ" 11% (43710622) – 2 339 тис.грн
- ТОВ "ЖИТРЕСУРС" 100% (44207695) – 5 824 тис.грн.
- ТОВ "ЕРІДАНА ЛЮКС" 50%(42501105) – 11 тис.грн
- ТОВ "МЕДІАМЕРЕЖІ.ОДЕСА" 11%(43712085) – 16 тис.грн
- ТОВ "МЕДІАМЕРЕЖІ" 11%(37973950) – 367 тис.грн
- ТОВ "НЬЮС НЕТВОРК" 11% (38749768) – 19 531 тис.грн
- ТОВ "СТС РЕЛТ" 75% (44220276) – 24 256 тис.грн
- ТОВ "ТЕЛЕРАДИОКОМПАНИЯ КЛУБ-ТВ" 11% (33659151) – 900 тис.грн
- ТОВ "ТЕЛЕРАДИОКОМПАНИЯ КУПОЛ" 11% (13676532) – 650 тис.грн
- ТОВ "ТРАНСПОРТНА КОМПАНИЯ "ПЕРЛИНА" 50% (44322700) – 14 667 тис.грн
- ТОВ "ФІРМА "ЗЕМЛЯ-КАПІТАЛ"" 100% (33400696) – 26 тис.грн.
- ТОВ "ПЕРЕМОГА ДЕВЕЛОПМЕНТ" 11% (43895577) -59 тис.грн.
- ТОВ "ДІОСЕСТЕЙТ" 11% (40827519) – 284 тис.грн.
- ТОВ "ПРОМЛЕДС" 100% (43828762) – 1 тис.грн.
- ТОВ "ІСТБУД 17% (41407497) – 5 427 тис.грн.
- ТОВ "БУДІВНИЦТВО ОСВІТНІХ ЗАКЛАДІВ" 11% (42517843) – 1 тис.грн

Станом на 31.12.2021р. сума дооцінки складає 59 760 тис.грн.

Зазначені корпоративні права обліковуються за справедливою вартістю згідно незалежної оцінки ринкової вартості професійного оцінювача ТОВ «Столиця-Груп» (код ЄДРПОУ 32830397), сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №379/19 від 13.05.2019р., строк дії з 13.05.2019р. по 13.05.2022р..

Керівництво Товариства вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності

### 7.2 Нематеріальні активи

Станом на 31.12.2021р. Товариство мало нематеріальні активи в формі права користування (оренда):

Офісне приміщення за адресою: Україна, 01014, місто Київ, вулиця Болсуновська, будинок 6, поверх 2, кімната 3, згідно Договору суборенди приміщення № 010720/П2-7 від 01.07.2020р. строком до 31.12.2022р	31.12.2021р.	31.12.2020р.
Первісна вартість	0	792
Накопичена амортизація	0	158
<b>Всього</b>	<b>0</b>	<b>634</b>

Згідно з МСФЗ 16

Орендар або подає у звіті про фінансовий стан, або розкриває у примітках

а) активи з права користування окремо від інших активів.

Якщо орендар не подає активи з права користування окремо у звіті про фінансовий стан, то він

- (i) включає активи з права користування у той самий рядок, у якому відповідні базові активи подавалися б, якби вони були власністю орендаря; та
- (ii) розкриває інформацію про те, у які рядки звіту про фінансовий стан включені такі активи з права користування.

З урахуванням вище викладеного керівництво прийняло рішення включати активи з права користування (оренда) в розділ Звіту про фінансовий стан « Основні засоби».

Рахунок	на 31.12.2021р.	на 31.12.2020р
«Нематеріальні активи» (Рядок 1000 «Звіт про фінансовий стан»):	0	634
Первісна вартість (Рядок 1001 «Звіт про фінансовий стан»)	0	792
Накопичена амортизація (Рядок 1002 «Звіт про фінансовий стан»)	0	158
<b>Всього</b>	<b>0</b>	<b>634</b>

### 7.3. Основні засоби

Станом на 31.12.2021р. Товариство має основні засоби в формі права користування (оренда):

Офісне приміщення за адресою: Україна, 01014, місто Київ, вулиця Болсуновська, будинок 6, поверх 2, кімната 3, згідно Договору суборенди приміщення № 010720/П2-7 від 01.07.2020р. строком до 31.12.2022р	31.12.2021р.	31.12.2020р.
Первісна вартість	792	0
Накопичена амортизація	475	0
<b>Всього</b>	<b>317</b>	<b>0</b>

Станом на 31.12.2021року на балансі Фонду обліковуються земельні ділянки загальною сумою

54 039 тис.грн:

-Земельна ділянка №71 - 0,1га, кадастровий номер 8000000000:82:277:0121 за адресою м.Київ, вул. Мічуріна (Печерський р-н) – 19 278 тис.грн.

-Земельна ділянка №72 - 0,1га, кадастровий номер 8000000000:82:277:0122 за адресою м.Київ, вул. Мічуріна (Печерський р-н) – 14 727 тис.грн.

-Земельна ділянка №39 - 0,1га, кадастровий номер 8000000000:82:277:0049 за адресою м.Київ, вул. Мічуріна (Печерський р-н) – 20 034 тис.грн.

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2021р.	на 31.12.2020р
«Основні засоби» (Рядок 1010 «Звіт про фінансовий стан»):	54356	0
Первісна вартість (Рядок 1011 «Звіт про фінансовий стан»)	54831	0
Знос (Рядок 1012 «Звіт про фінансовий стан»)	475	0
<b>Всього</b>	<b>54 356</b>	<b>0</b>

#### 7.4 Незавершені капітальні інвестиції

Станом на 31.12.2021р. на балансі Фонду обліковуються незавершені капітальні інвестиції в сумі 1 355 859 тис.грн., які складаються з

- інвестиційної участі Фонду:

- Житлово-офісний комплекс м.Київ, вул.Шолуденко, 30 Шевченківський р-н – 287 742 тис.грн;
- Житлово-офісний комплекс м.Київ, вул.Дегтярівська, 25-А– 273 041 тис.грн.;
- Житлово-офісний комплекс м.Київ, пров. Заводський 1,1,1/2,2, вул. Причальна 1/5,5 у Дарницькому р-ні – 93 977 тис.грн.;
- Житловий комплекс м.Київ,бул.Дружби Народів, 2 Печерський р-н – 49 407 тис.грн;
- Житлово-офісний комплекс м.Київ,пр.Відрадний, 93/2 Соломянський р-н -84 228 тис.грн;
- Житловий будинок з вбудованими-прибудованими приміщеннями м.Київ, вул.Ломоносова, 33/43– 45 782 тис.грн.;
- Житловий комплекс м.Київ,вул.Каунаська, 27 – 23 142 тис.грн;
- Житлово-офісний комплекс м.Київ,Наддніпрянське шосе, 2А – 16 298 тис.грн;
- Житлово-офісний комплекс м.Київ, пр.Військовий Печерський р-н – 37 154 тис.грн;
- Житловий комплекс м.Київ, вул.Євгена Коновальця,19 Печерський р-н – 115 697 тис.грн.
- Житлово-офісний комплекс м.Київ, вул.Глибочицька,43 – 44 957 тис.грн
- Житловий комплекс м.Київ,вул.Вишгородська,47-ж – 2 738 тис.грн.;
- Житловий комплекс м.Київ,вул.Петра Радченка, 27-29 Соломен.р-н – 108 935 тис.грн.
- Житловий комплекс м.Київ. Вул.Митрополіта Липківського,38 Солм.р-н – 74 892 тис.грн;
- Житловий комплекс м.Київ. Вул.Сортувальна, 5, вул.Канальна, 2, вул.Клеманська,7 – 14 579 тис.грн.
- Майнові права на квартири м.Київ, вул.Генерала Жмаченко,26 – 39 989 тис.грн.
- Реконструкція майнового комплексу м.Київ.вул.Предславинська, 35 – 43 301 тис.грн.

з метою отримання Фондом у власність приміщень після будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію.

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

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

Після первісного визнання незавершених капітальних інвестицій відображається за переоціненою сумою, яка є його справедливою вартістю на дату переоцінки.

Вартість незавершених капітальних інвестицій протягом 2021 року була зменшена на суму 581 793 тис.грн. в зв'язку з надходженням нерухомості від забудовника згідно актів приймання-передачі:

- ТОВ "БУДІНТРЕЙД" (код ЄДРПОУ 39750402) згідно Інвестиційного договору №1804/18-СЛ від 18.04.2018 в розмірі 271 151 тис.грн
- ТОВ "ДЕОРБУД" (код ЄДРПОУ 40442478) згідно Інвестиційного договору №1804/18-ТМ від 18.04.2018 в розмірі 310 642 тис.грн

Повернуто інвестиційних внесків забудовників в сумі 145 628 тис.грн.

Надходження доплати за майнові права на квартири м.Київ, вул.Генерала Жмаченко,26 в сумі 403 тис.грн.

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2021р.	на 31.12.2020р.
«Незавершені капітальні інвестиції» (Рядок 1005 «Звіт про фінансовий стан»)	1355859	2082877
<b>Всього</b>	<b>1 355 859</b>	<b>2 082 877</b>

### 7.5 Дебіторська заборгованість

Залишок дебіторської заборгованості на 31.12.2021р. складає 2 173 370 тис. грн.:

Рядок 1130 «Звіт про фінансовий стан» - 993 271 тис.грн.

- 79 532 тис.грн - ТОВ «ДЕОРБУД» (код ЄДРПОУ 40442478). Фінансування об'єкта будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-побутового призначення, підземним паркінгом, благоустроєм на бульварі Дружби Народів,2 у Печерському р-ні м.Києва згідно Інвестиційного Договору №1-ІД/ФДР від 20 березня 2019 р з метою отримання Фондом у власність приміщень після прийняття об'єкта в експлуатацію та отримання поштової адреси; очікувана здача об'єкту 4 квартал 2022р.
- 22 697 тис.грн. - ЗНВКІФ "АПЕЛІОТ" (код ЄДРПОУ 43471576). - Договора купівлі-продажу права вимоги та заміну сторони в інвестиційному договорі за адресою м.Київ, Шевченківський р-н , вул.Дегтярівська,1 з метою отримання Фондом у власність приміщень після прийняття об'єкта в експлуатацію та отримання поштової адреси; очікувана здача об'єкту 2 квартал 2022р
- 52 501 тис.грн. - ТОВ "Укрбуд Інвест" (код ЄДРПОУ 39534785). Фінансування об'єкта будівництва «Житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями за адресом м.Київ, Голосіївський р-н , вул.Ломоносова,33/43 Інвестиційного Договору № ІД-Л\_33/43-Ф від 18 вересня 2019 р з метою отримання Фондом у власність приміщень після прийняття об'єкта в експлуатацію та отримання поштової адреси; очікувана здача об'єкту 4 квартал 2022р
- 283 670 тис.грн. - ТОВ "Укрбуд Інвест" (код ЄДРПОУ 39534785). Фінансування об'єкта будівництва «Житловий комплекс з підземним паркінгом та наземними паркінгами, адміністративно-офісними приміщеннями за адресом м.Київ, Дніпровський р-н , вул.Каунаська,27 Інвестиційного Договору № КАУ/24/10-Ф від 24 жовтня 2019 р з метою отримання Фондом у власність приміщень після прийняття об'єкта в експлуатацію та отримання поштової адреси; очікувана здача об'єкту 4 квартал 2022р
- 365 800 тис.грн. - ТОВ "УКРБУД СПЕЦМОНТАЖ" (код ЄДРПОУ 39942058). Фінансування об'єкта будівництва житлових будинків з об'єктами соціально-побутового призначення, підземним паркінгом, благоустроєм за адресою м.Київ, пров. Заводський 1,1,1/2,2, вул. Причальна 1/5,5 у Дарницькому р-ні згідно Інвестиційного Договору №ДН 03/12-Ф від 03 грудня 2018р з метою отримання Фондом у власність приміщень після прийняття об'єкта в експлуатацію та отримання поштової адреси; очікувана здача об'єкту 4 квартал 2022р.
- 101 924 тис.грн. - ТОВ "РЕСУРС ПРОЕКТБУД" (код ЄДРПОУ 33599103). Фінансування об'єкта будівництва «Офісно-житловий комплекс з підземним паркінгом, адміністративно-офісними приміщеннями за адресом м.Київ, Шевченківський р-н , вул.Шолуденко,30 Інвестиційного Договору № 1-СТАРТ/Ф від 17 вересня 2018р та інвестиційних договорів на нерухомість з метою отримання Фондом у власність приміщень після прийняття об'єкта в експлуатацію та отримання поштової адреси; очікувана здача об'єкту 3 квартал 2022р.
- 27 474 тис.грн. - ТОВ "Таун Ленд Компані" (код ЄДРПОУ 41050152). Фінансування об'єкта будівництва «Офісно-житловий комплекс з підземним паркінгом, адміністративно-офісними приміщеннями за адресом м.Київ, Шевченківський р-н , вул.Дегтярівська,25-а Інвестиційного Договору № 1-ІД/Д2 від 11 березня 2020р та інвестиційних договорів на нерухомість з метою отримання Фондом у власність приміщень після прийняття об'єкта в експлуатацію та отримання поштової адреси; очікувана здача об'єкту 4 квартал 2024р.
- 29 260 тис.грн. - ТОВ "ЛЕНДСТАЙЛ" (код ЄДРПОУ 40230322). Інвестиційна участь в будівництво згідно інвестиційних договорів з метою отримання Фондом у власність приміщень за адресою м. Київ, вул.Електриків,28 після прийняття об'єкта в експлуатацію та отримання поштової адреси; очікувана здача об'єкту 4 квартал 2024р.
- 1 130 тис.грн - ТОВ "РАСМУС" (код ЄДРПОУ 38799929) Сплата інвестиційної участі в будівництві згідно договору №ІД/АРС/071К від 22.12.2021р.
- 22 584 тис.грн. - ТОВ "ФЛАЙ ДЕВЕЛОПМЕНТ" (код ЄДРПОУ 41406069) Сплата частки в об'єкті будівництва згідно Інвестиційних договорів Житлового комплексу м.Київ, вул.Євгена Коновальця,19 Печерський р-н, очікувана здача об'єкту 2 кв 2022р
- 6 699 тис.грн. - ТОВ "Честнат Холл" (код ЄДРПОУ 41406069) Сплата частки в об'єкті будівництва згідно Інвестиційних договорів Житлового комплексу м.Київ, пр.Військовий Печерський р-н; очікувана здача об'єкту 4 кв 2022р

Рядок 1135 «Звіт про фінансовий стан» - 20 тис.грн.

- 20 тис.грн. - Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки згідно ПКУ р.ХІ ст.266

Рядок 1140 «Звіт про фінансовий стан» - 3 048 тис.грн – нараховані відсотки за надані послуги.

Медіамережі, ТОВ 13/0721-4 (%)	351 тис.грн
Медіамережі.Одеса, ТОВ 13/0721-3 (%)	172 тис.грн
НЬЮС НЕТВОРК, ТОВ 13/0721-5 (%)	1 196 тис.грн
ТЕЛЕРАДІОКОМПАНІЯ КУПОЛ, ТОВ 13/0721-1 (%)	611 тис.грн

ТРК КЛУБ-ТВ, ТОВ  
13/0721-2 (%)  
ТОВ "Вегі Тренд Інвест"  
17/0921-1

350 тис.грн

368 тис.грн.

Рядок 1155 «Звіт про фінансовий стан» - 1 177 031 тис.грн.

- 92 150 тис.грн – ТОВ «СПЕЦСТРОЙСТАНДАРТ» (код ЄДРПОУ 34963693) – договір поворотної фінансової допомоги (позики) №П14/01-2021 від 14.01.2021р. Позика надається до 13.01.2024р. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. ТОВ «СПЕЦСТРОЙСТАНДАРТ» низький. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 138 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 7 929 тис.грн.
- 14 978 - ТОВ «АТРИА БУД» (код ЄДРПОУ 42771532) – договір поворотної фінансової допомоги (позики) №П23/04-2020 від 23.04.20р. Позика надається до 01.02.2022р. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. ТОВ «АТРИА БУД» низький. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 23 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 53 тис.грн.
- 14 134 тис.грн. - ТОВ «СТАРТВЕСТ» (код ЄДРПОУ 39716927) – договір поворотної фінансової допомоги (позики) №П30/04-2020 від 30.04.20р. Позика надається до 29.04.2022р. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. ТОВ «СТАРТВЕСТ» низький. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 21 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 199 тис.грн.
- 1 863 тис.грн. - ТОВ «ДЕВЕЛОПЕР КО» (код ЄДРПОУ 42510387) – договір поворотної фінансової допомоги (позики) №П14/12-2020 від 14.12.20р. Позика надається до 09.12.2021р. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. ТОВ «ДЕВЕЛОПЕР КО» низький. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 3 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 0 тис.грн.
- 3 492 тис.грн. - ТОВ «УКРЖИТЛОБУД» (код ЄДРПОУ 32856514) – договір поворотної фінансової допомоги (позики) №П23/12-2020 від 23.12.20р. Позика надається до 20.12.2021р. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. ТОВ «УКРЖИТЛОБУД» низький. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 5 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 0 тис.грн.
- 572 971 тис.грн. - ТОВ «ТАУЕРГ ГРУПП» (код ЄДРПОУ 42590677) - договір поворотної фінансової допомоги (позики) №111219/П від 11.12.19р. Позика надається до моменту вимоги про повернення позики .Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. становить 861 тис.грн. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 861 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 0 тис.грн.
- 16 274 тис.грн. - ТОВ «ТАУЕРГ ГРУПП» (код ЄДРПОУ 42590677) - договір поворотної фінансової допомоги (позики) №13102021/П від 13.10.2021р. Позика надається до 12.10.2022р .Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. ТОВ «ТАУЕРГ ГРУПП» низький. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 248 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 588 тис.грн
- 170 тис.грн. - ТОВ «ТОВ "ЕРІДАНА ЛЮКС"» (код ЄДРПОУ 42501105) - договір поворотної фінансової допомоги (позики) №19/07-Ф від 19.07.21р. Позика надається до моменту вимоги про повернення позики Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. низький. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 0 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 4 тис.грн.
- 31 870 тис.грн. - ТОВ "Медіамережі" (код ЄДРПОУ 37973950) - договір поворотної відсоткової позики №13/0721-4 від 13.07.21р. Позика надається строком до 12.07.2024р. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. середній. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 447 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 2 546 тис.грн
- 12 240 тис.грн. - ТОВ "Медіамережі.Одеса" (код ЄДРПОУ 43712085) - договір поворотної відсоткової позики №13/0721-3 від 13.07.21р. Позика надається строком до 12.07.2024р. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. середній. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 171 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 978 тис.грн
- 70 514 тис.грн. - ТОВ "НЬЮС НЕТВОРК" (код ЄДРПОУ 38749768) - договір поворотної відсоткової позики №13/0721-5 від 13.07.21р. Позика надається строком до 12.07.2024р. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. низький. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 96 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 5 562 тис.грн
- 33 926 тис.грн. - ТОВ "ТЕЛЕРАДІОКОМПАНІЯ "КУПОЛ" (код ЄДРПОУ 13676532) - договір поворотної відсоткової позики №13/0721-1 від 13.07.21р. Позика надається строком до 12.07.2024р. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. низький. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 46 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 2 676 тис.грн
- 18 072 тис.грн. - ТОВ ТРК "КЛУБ-ТВ" (код ЄДРПОУ 33659151) - договір поворотної відсоткової позики №13/0721-2 від 13.07.21р. Позика надається строком до 12.07.2024р. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. середній. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 253 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 1 444 тис.грн
- 18 586 тис.грн. - ТОВ ТРАНСПОРТНА КОМПАНІЯ "ПЕРЛИНА" (код ЄДРПОУ 44322700) - договір поворотної фінансової допомоги (позики) №П20/07-2021 від 20.07.21р. Позика надається строком до 20.07.2022р. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. низький. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 27 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 455 тис.грн.
- 95 тис.грн. - ТОВ "ЖИТРЕСУРС" (код ЄДРПОУ 44207695) - договір поворотної фінансової допомоги (позики) №П08/09-2021 від 08.09.21р. Позика надається строком до 01.09.2024р. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. середній. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 1 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 10 тис.грн
- 15 426 тис.грн. - ТОВ "Вегі Тренд Інвест" (код ЄДРПОУ 43710622) - договір поворотної відсоткової позики №13/0721-5 від 13.07.21р. Позика надається під 8,5% річних строком до 17.06.2022. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. середній. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 235 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 274 тис.грн
- 38 848 тис.грн. - ТОВ "СТС РІЕЛТ" (код ЄДРПОУ 44220276) - договір поворотної фінансової допомоги (позики) №П06/09-2021 від 06.09.21р. Позика надається строком до 01.09.2026р. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. середній. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 592 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 7084 тис.грн
- 57 820 тис.грн. - ТОВ "Будівництво освітніх закладів" (код ЄДРПОУ 43590285) - договір поворотної фінансової допомоги (позики) №П09/12-2021 від 09.12.21р. Позика надається строком до 08.12.2022р.. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. середній. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 881 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 2027 тис.грн

- 111 460 тис.грн. - ТОВ "ДЮСЕСТЕЙТ" (код ЄДРПОУ 40827519) - договір поворотної фінансової допомоги (позики) №П18/11-2021 від 18.11.21р. Позика надається строком до 17.11.2022р.. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. середній. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 1649 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 3156 тис.грн
- 3 727 тис.грн. - ТОВ "ФІРМА «ЗЕМЛЯ-КАПІТАЛ»" (код ЄДРПОУ 33400696) - договір поворотної фінансової допомоги (позики) №П18/11-2021 від 18.11.21р. Позика надається строком до 17.11.2022р.. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. середній. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 57 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 106 тис.грн
- 45 834 тис.грн. - ТОВ "ІСТБУД" (код ЄДРПОУ 41407497) - договір поворотної фінансової допомоги (позики) №П09/12-2021 від 09.12.21р. Позика надається строком до 08.12.2022р.. Рівень кредитного збитку станом на 31.12.2021р. середній. Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. становить 698 тис.грн. Сума дисконту станом на 31.12.2021р склала 1607 тис.грн
- 1 401 тис.грн - ТОВ "РЕСУРС ПРОЕКТБУД" (код ЄДРПОУ 33599103). –Договір розірвання купівлі-продажу фінансового активу №271119/СТ/Б2/008НП від 27.11.2019р.
- 360 тис.грн. - ТОВ "АРТБУДСЕРВІС" (код ЄДРПОУ 33447451) - розробка містобудівного розрахунку згідно Договору №360-06 від 29.06.2021р.
- 300 тис.грн - КО "КИЄВГЕНПЛАН" (код ЄДРПОУ 26314687) - перевірка функціонального призначення території згідно Договору №105/К П-21 від 29.06.2021р
- 18 тис.грн – нотаріальні послуги
- 350 тис.грн. - ФОП ПШЕЧУК ІГОР ОЛЕКСАНДРОВИЧ (код 3448005756) - Оплата брокерської винагороди згідно Договору № ДН2-1П от 01.10.2021р
- 40 тис.грн. - ДП "Науково-досл.інститут землеустрою" (код ЄДРПОУ 00699773) - Оплата згідно Договору № 907 на створення (передачу) проектно-вишукувальних робіт від 06.09.2021р
- 110 тис.грн. - ТОВ "КРООС РАН" - (код ЄДРПОУ 42614294) - Сплата винагороди за послуги року за Агентським договором № 01/10-Ф від 01.10.2020 р.
- 2 тис.грн. – сплата ЄСВ вересень 2021р.

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

Фінансові активи оцінюються за їх справедливою вартістю на кожен день перерахування наступного траншу.

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

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

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

Сума дисконтування цих заборгованостей станом 31.12.2021р. на становить 59 492 тис.грн.

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

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

Зміни щодо очікуваних кредитних збитків

Резерв під збитки що оцінюються в сумі, яка дорівнює:	31.12.2021	31.12.2020	Причини змін
12-місячним очікуваним кредитним збиткам, В т.ч.: за депозитами; За дебіторською заборгованістю	6 455	595	За результатами розрахунку
очікуваним кредитним збиткам протягом строку дії за:			
(i) фінансовими інструментами, за якими кредитний ризик зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, але які не є кредитно-знеціненими фінансовими активами В т.ч.: за депозитами; За дебіторською заборгованістю (позики)			
(ii) фінансовими активами, що є кредитно-знеціненими на звітну дату (але не є придбаними або створеними кредитно-знеціненими активами) В т.ч.: за депозитами; За дебіторською заборгованістю (позики)	6 455	595	
(iii) торговельною дебіторською заборгованістю, договірними активами або дебіторською заборгованістю за орендою, для яких резерв під збитки оцінюється відповідно до параграфа 5.5.15 МСФЗ 9			
фінансових активів, що є придбаними або створеними кредитно-знеціненими фінансовими			

активами				
Разом:	6 455	595		

Станом на 31.12.2021р. загальна сума резерву під очікувані кредитні збитки склала 6 455 тис. грн.

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2021р.	на 31.12.2020р.
«За продукцію, товари, роботи, послуги» (Рядок 1125 «Звіт про фінансовий стан»)	0	0
«Дебіторська заборгованість за виданими авансами» (Рядок 1130 «Звіт про фінансовий стан»)	993271	95751
«Розрахунки з бюджетом» (Рядок 1135 «Звіт про фінансовий стан»)	20	13
«Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів» (Рядок 1140 «Звіт про фінансовий стан»)	3048	
«Інша поточна дебіторська заборгованість» (Рядок 1155 «Звіт про фінансовий стан»)	1177031	400201
<b>Всього</b>	<b>2 173 370</b>	<b>495 965</b>

Заборгованості з простроченим строком позовної давності немає.

Станом на 31.12.2021р. на балансі Фонду товари обліковуються на сумму 623 870 тис.грн.

- 58 495 тис.грн. – квартири за адресою м.Київ, вул.Зарічна,б.2,корп.1
- 79 661 тис.грн. – квартири за адресою м.Київ, вул.Зарічна,б.4,корп.1
- 242 738 тис.грн. – квартири за адресою м.Київ, вул.Митрополіта В.Липківського,38
- 190 186 тис.грн. – квартири за адресою м.Київ, вул.Митрополіта В.Липківського,38-А
- 50 473 тис.грн. – квартири за адресою м.Київ, вул.Мічуріна,39
- 2 317 тис.грн. - квартири за адресою м.Київ, вул.Набережно-Рибальська,б.9

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2021р.	на 31.12.2020р.
«Товари» (Рядок 1104 «Звіт про фінансовий стан»)	623870	21803
<b>Всього</b>	<b>623 870</b>	<b>21 803</b>

#### 7.6 Грошові кошти

Залишок грошових коштів Фонду в національній валюті станом на 31.12.2021р склав 123 259 тис. грн. (Рядок 1165 «Звіт про фінансовий стан»).

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2021р.	на 31.12.2020р.
«Поточні рахунки в національній валюті»	123259	25275
<b>Всього</b>	<b>123 259</b>	<b>25 275</b>

Станом на 31.12.2021року в складі грошових коштів, обліковуються кошти на поточному рахунку в АТ «КРИСТАЛБАНК», МФО 339050. Грошові кошти розміщені у банку, який є надійним.

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

- Довгостроковий кредитний рейтинг: ua AA, прогноз у розвитку (дата визначення рейтингу 20.09.2021)
- Рейтинг надійності банківських вкладів АТ «КРИСТАЛБАНК» - 5 (дата визначення рейтингу 20.09.2021)

ІВІ-Rating повідомляє про підвищення довгострокового кредитного рейтингу АТ «КРИСТАЛБАНК» до рівня ua AA з прогнозом «у розвитку». Також Рейтинговым агентством було визначено рейтинг надійності банківських вкладів АТ «КРИСТАЛБАНК» на рівні 5 (відмінна надійність).

#### 7.7. Фінансові інвестиції

Станом на 31.12.2021 року на балансі Фонду обліковуються поточні фінансові інвестиції на суму 392 704 тис.грн. та складаються з Форвардних контрактів, які в подальшому будуть продані третій стороні, яка буде набувати права покупця Базового активу. Їх облік ведеться по справедливій вартості, яка станом на 31.12.2021р.є фіксованою ціною форвардних контрактів

Базовим активом форвардних контрактів є :

- Нежитлові приміщення за адресою м.Київ, вул.Шолуденко,30 у Шевченківському р-ні.
- Нежитлові приміщення за адресою пров. Заводський 1,1,1/2,2, вул. Причальна 1/5,5 у Дарницькому р-ні
- Житлові приміщення за адресою м.Київ, Надніпрянське шосе,2-А у Голосіївському р-ні
- Житлові приміщення за адресою м.Київ, вул.Каунаська,27 у Дніпровському р-ні.
- Нежитлові приміщення м.Київ, на перетині вул.Борщагівської та просп.Повітрофлотського у Шевченківському р-ні
- Житлові приміщення за адресою м.Київ, пр.Дружби Народу,б.2 у Печерському р-ні

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2021р.	на 31.12.2020р.
«Поточні фінансові інвестиції» (Рядок 1160 «Звіт про фінансовий стан»)	392704	197119
<b>Всього</b>	<b>392 704</b>	<b>197 119</b>

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

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

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

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

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

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

Деривативи оцінюються та відображаються в балансі за справедливою вартістю.

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

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

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

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

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

Довгострокові зобов'язання та забезпечення на балансі Фонду станом на 31.12.2021р складають 268 тис.грн. – довгострокові зобов'язання з оренди ТОВ «А.М.Альфа Груп» (код ЄДРПОУ 40632479) згідно договору суборенди №010720/П2 від 01.07.2020р. строком до 31.12.2022р.

#### **7.9 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 (МСБО) та застосовується з 01 липня 1999 року (зі змінами та доповненнями) та Наказу про облікову політику.

Короткострокові кредити банків та векселі видані не обліковуються на балансі Фонду станом на 31.12.2021року.

Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями на 31.12.2021р. – 109 тис.грн.- зобов'язання з оренди ТОВ «А.М.Альфа Груп» (код ЄДРПОУ 40632479) згідно договору суборенди №010720/П2 від 01.07.2020р. строком до 31.12.2022р.

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги станом на 31.12.2021р. в сумі 8 207 тис.грн. складається з заборгованості:

- 8 089 тис.грн. - ЗНВКІФ "Хантер" (код ЄДРПОУ 38901468) за деривативи (форвардні контракти) базовим активом є житлові приміщення за адресою м.Київ, пр.Дружби Народу,б.2 у Печерському р-ні

- 117 тис.грн - ТОВ "МЕЛВІКС" (код ЄДРПРОУ 33062336) за деривативи (форвардні контракти) базовим активом є житлові приміщення за адресою м.Київ, на перетині вул. Борщагівської та просп. Повітрофлотського у Шевченківському р-ні 1 тис.грн. – ПАТ «НДУ» (код ЄДРПРОУ 30370711) депозитарні послуги.

Поточна кредиторська заборгованість зі сплати винагороди членам НР:

- з бюджетом – 1 тис.грн.
- страхування складає(ЄСВ) - 0 тис.грн.
- з оплати праці – 4 тис.грн.

Наглядною Радою фонду було прийнято рішення №12-03/2020/1 від 12.03.2020р.про щомісячну виплату винагороди членам Наглядової Ради.

Кредиторська заборгованість за розрахунками с бюджетом станом на 31.12.2021 р. складає 91 тис.грн. та є поточною заборгованістю з Податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки згідно ПКУ р.ХІ ст.266.

Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами станом на 31.12.2021 року складає 4 300 608 тис.грн. Це 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 за адресами:

- Житлово-офісний комплекс м.Київ, вул.Шолуденко,30 Шевченківський р-н; очікувана задача об'єкту 4 кв.2022р.
- Житлово-офісний комплекс м.Київ, вул.Дегтярівська,25-А; очікувана задача об'єкту 4 кв 2024р
- Житлово-офісний комплекс м.Київ, пров.Заводськи1,1,1/2,2, вул Причальна 1/5,5 у Дарницькому р-ні; очікувана задача об'єкту 4 квартал 2022р.
- Житловий комплекс м.Київ,бул.Дружби Народів,2 Печерський р-н; очікувана задача об'єкту 4 квартал 2022р.
- Житлово-офісний комплекс м.Київ,пр.Відрадний,93/2 Соломянський р-н; очікувана задача об'єкту 4 квартал 2022р
- Житловий будинок з вбудованими-прибудованими приміщеннями м.Київ,вул.Ломоносова,33/43; очікувана задача об'єкту 4 квартал 2022р
- Житловий комплекс м.Київ,вул.Каунаська,27; очікувана задача об'єкту 4 квартал 2022
- Житлово-офісний комплекс м.Київ,Наддніпрянське шосе,2А; очікувана задача об'єкту 4 кв 2022р
- Житлово-офісний комплекс м.Київ, пр.Військовий Печерський р-н; очікувана задача об'єкту 4 кв 2022р
- Житловий комплекс м.Київ, вул.Євгена Коновальця,19 Печерський р-н . очікувана задача об'єкту 2 кв 2022р
- Житлово-офісний комплекс м.Київ, вул.Глибочицька,43 очікувана задача об'єкту 2022р.
- Житловий комплекс м.Київ,вул.Петра Радченка,27-29 Соломен.р-н. очікувана задача об'єкту 4 квартал 2022р
- Житлово-офісний комплекс м.Київ, вул.Зарічна,16 Дарницький р-н ; очікувана задача об'єкту 4 кв 2022р.
- Житловий комплекс м.Київ. Вул.Митрополіта Липківського,38 Солом.р-н ; очікувана задача об'єкту 4 квартал 2022р.
- Житловий комплекс м.Київ. Вул.Сортувальна,5,вул.Канальна,2, вул.Клеманська,7 очікувана задача об'єкту 4 квартал 2022р.
- Реконструкція майнового комплексу м.Київ.вул.Предславинська,35. очікувана задача об'єкту 4 кв 2022р

Станом на 31.12.2021 року на бухгалтерських рахунках Фонду обліковуються інші поточні зобов'язання в сумі 107 697 тис.грн.:

75 204 тис.грн - ПрАТ ХК «КИЇВМІСЬКБУД» (код 23527052) – отримання відшкодування від поручителя:

- 11 648 тис.грн. згідно договору доручення № 2-Р від 28.01.2019р. Багатоповерхові будинки з об'єктами соціально-побутового призначення м.Київ, вул.Петра Радченка,27-29 у Соломянському р-ні.; очікувана задача об'єкту 4 квартал 2022р
- 31 559 тис.грн. згідно договору доручення №1-В від 22.02.2019р. Житлово-офісний комплекс м.Київ,пр.Відрадний,93/2 Соломянський р-н; очікувана задача об'єкту 4 квартал 2022р
- 2 022 тис.грн. згідно договору доручення №2-К від 05.12.2018р. Житлово-офісний комплекс м.Київ, вул.Каховська,60 у Дніпровському р-ні очікувана задача об'єкту 4 кв.2022р.
- 29 975 тис.грн. згідно договору доручення 2-П від 05.12.2018. Житлово-офісний комплекс м.Київ, пров.Заводськи1,1,1/2,2, вул Причальна 1/5,5 у Дарницькому р-ні; очікувана задача об'єкту 4 квартал 2022р.

З метою збільшення обсягу продажу ТОВ «КУА «Будкепітал», яке діє в інтересах та за рахунок ПАТ «ЛІНТЕР» були укладені договори доручення з ПрАТ «ХК «Київміськбуд» (ідентифікаційний номер 23527052. ПрАТ «ХК «Київміськбуд» (Повірений) на підставі Договору доручення від імені та за рахунок ТОВ «КУА «Будкепітал», яке діє в інтересах та за рахунок ПАТ «ЛІНТЕР»(Довіритель) здійснює юридичні дії, направлені на укладання та виконання правочинів з реалізації нерухомого майна третім особам на умовах, визначених Довірителем. Право власності на Об'єкти у будинку виникне у Довірителя в майбутньому. Довірителю належать майнові права на підставі Інвестиційних договорів з Забудовником. Після укладання Повіреним від імені та за рахунок Довірителя договорів з Покупцями, такі треті особи в порядку та в строки передбачені договором, здійснюють відповідні платежі. Після отримання сум відповідних платежів Повірений перераховує такі суми платежів Довірителю.

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

17 тис.грн. - КАНЕТРО ХОЛДІНГ ЛТД (HE291675) - покупка доли ТОВ "ІСТБУД 17% (41407497) згідно договору від 07.12.2021р.

32 476 тис.грн. – втрати від справедливої вартості позик

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2021р.	на 31.12.2020 р.
«Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями» (Рядок 1610 «Звіт про фінансовий стан»)	109	83

«Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги» (Рядок 1615 «Звіт про фінансовий стан»)	8207	22
«Поточна кредиторська заборгованість з бюджетом» (Рядок 1620 «Звіт про фінансовий стан»)	1	15
«Поточна кредиторська заборгованість зі страхування» (Рядок 1625 «Звіт про фінансовий стан»)	0	0
«Поточна кредиторська заборгованість з оплати праці» (Рядок 1630 «Звіт про фінансовий стан»)	4	0
«Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами» (Рядок 1635 «Звіт про фінансовий стан»)	4300608	2518023
«Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками» (Рядок 1640 «Звіт про фінансовий стан»)	0	0
«Поточні забезпечення» (Рядок 1660 «Звіт про фінансовий стан»)	0	0
«Інші поточні зобов'язання» (Рядок 1690 «Звіт про фінансовий стан»)	107697	74148
<b>Всього</b>	<b>4 416 717</b>	<b>2 592 276</b>

#### 7.10 Доходи

За період з 01.01.2021 по 31.12.2021 року доходи Фонду складають 887 318 тис.грн..

Рахунок	(тис. грн.)		Примітки
	2021р.	2020р.	
«Чистий дохід від реалізації продукції (товарів,робіт,послуг)» (Рядок 2000 «Звіт про сукупний дохід»)	285235	47305	Доход від передачі третім особам об'єктів нерухомості, шляхом укладення договорів купівлі продажу нерухомого майна.
«Інші фінансові доходи» (Рядок 2220 «Звіт про сукупний дохід»)	23394 5657	7561	Дохід від дисконтування Відсотки одержані від залишків на рахунках
«Інші доходи» (Рядок 2240 «Звіт про сукупний дохід»)	573032	334565	Доход від реалізації деривативів (форвардних контрактів), облігацій
<b>Всього</b>	<b>887 318</b>	<b>389 431</b>	

#### 7.11 Витрати

Витрати Фонду за період з 01.01.2021 по 31.12.2021 рік:

Витрати Фонду	Сума (тис. грн.)	
	2021р.	2020р.
Собівартість реалізованої продукції (товарів,робіт,послуг)	182362	38958
Собівартість реалізованих деривативів (форвардних контрактів),облігацій	393697	72860
Адміністративні витрати	4522	1765
Винагорода депозитарній установі ІСІ	40	20
Винагорода аудиторів ІСІ	30	23
Винагорода оцінювачу майна	0	37
Оренда	54	3
Винагорода Наглядовій Раді	369	151
Податки та обов'язкові платежі	145	33
Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки згідно ПКУ р.ХІ ст.266	225	103
Нотаріальні послуги	1250	329

Банківські послуги (РКО)	1508	450
Витрати пов'язані із забезпеченням діяльності ІСІ	426	166
Винагорода КУА	475	450
Інші операційні витрати	5861	595
Штрафні санкції по акту перевірки ДПСУ	1	0
Кредитний збиток	5860	595
Витрати на збут (винагорода повіреним, витрати на рекламу)	1510	1824
Фінансові витрати	59578	4475
Втрати від справедливої вартості	59492	4414
Відсоткові витрати за зобов'язаннями з оренди	86	61
<b>Разом</b>	<b>647 530</b>	<b>120 477</b>

За період з 01 січня 2021 по 31 грудня 2021 року Фонд отримав прибуток в розмірі 239 788 тис. грн.

За 2021 рік Фондом були виплачені дивіденди учаснику Фонду Турчінову Сергію Вікторовичу (реєстраційний номер облікової картки платника податків: 2720810692; паспорт ТТ №147526, виданий Печерським РВ ГУ УДМС України в м.Києві, 02.03.2013р.)

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

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

Згідно Рішення учасника Фонду №26-03/2021 від 26.03.2021р. (Протокол №2603/21 від 26.03.2021р. року) прийнято рішення про виплату дивідендів учаснику Фонду за 2020 рік сума нарахованих дивідендів складає 33 500 тис. грн. з перерахування до бюджету не пізніше дня виплати дивідендів податків згідно чинного законодавства.

Згідно Рішення учасника Фонду №30-04/2021 від 30.04.2021р. (Протокол №3004/21 від 30.04.2021р. року) прийнято рішення про виплату дивідендів учаснику Фонду за 2020 рік сума нарахованих дивідендів складає 16 000 тис. грн. з перерахування до бюджету не пізніше дня виплати дивідендів податків згідно чинного законодавства.

Згідно Рішення учасника Фонду №09-06/2021 від 09.06.2021р. (Протокол №0906/21 від 09.06.2021р. року) прийнято рішення про виплату дивідендів учаснику Фонду за 2020 рік сума нарахованих дивідендів складає 35 000 тис. грн. з перерахування до бюджету не пізніше дня виплати дивідендів податків згідно чинного законодавства.

Згідно Рішення учасника Фонду №06-07/2021 від 06.07.2021р. (Протокол №0607/21 від 06.07.2021р. року) прийнято рішення про виплату дивідендів учаснику Фонду за 2020 рік сума нарахованих дивідендів складає 50 000 тис. грн. з перерахування до бюджету не пізніше дня виплати дивідендів податків згідно чинного законодавства.

Станом на 31.12.2021р. сплачено дивідендів в сумі 134 500 тис.грн з урахуванням податку на доходи та військовий збір : 120 377 тис.грн. сплата дивідендів, 14 123 тис.грн. податок на доходи та військовий збір.

Оподаткування дивідендів здійснено відповідно до норм чинного законодавства.

Нерозподілений прибуток Фонду станом на 31.12.2021 року становить 374 252 тис. грн.

#### 7. 12 Звіт про рух грошових коштів за період з 01.01.2021 р. по 31.12.2021 р.

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

Надходження коштів у розмірі 3 023 691 тис.грн.:

- 314283 тис. грн. надходження від реалізації товарів
- 2296612 тис.грн. надходження авансів від покупців
- 202702 тис.грн. повернення авансів
- 5657 тис.грн. надходження відсотків по залишкам на банківських рахунках
- 204437 тис.грн. надходження від погашення позик

Витрачання грошових коштів у розмірі 2 925 707 тис.грн.:

- 660893 тис. грн. здійснено в результаті операційної діяльності на оплату придбання деривативів (форвардних контрактів), витрати на утримання товариства
- 1055634 тис.грн. авансові платежі по інвестиційним договорам забудовникам
- 304 тис.грн. витрачання на оплату винагороди членам Наглядової ради

- 16674 тис.грн. витрачання на оплату податків і зборів
- 500 тис.грн. – ПФ по договору купівлі-продажу нерухомості
- 12009 тис.грн. витрачання на повернення авансів від покупців
- 475 тис.грн оплата винагороди КУА
- 1558 тис.грн. послуги банку
- 991765 тис.грн витрачання на надання позик
- 65138 тис.грн. витрачання на придбання фінансових інвестицій
- 120378 тис.грн. витрачання на сплату дивідендів
- 379 тис.грн. сплата за оренду приміщення

## 8. ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

Статутний капітал сформований звичайними акціями та відображається у складі власних коштів. Додаткові витрати, безпосередньо пов'язані з випуском звичайних акцій і опціонів на акції визнаються з урахуванням оподаткування як зменшення власних коштів. Дивіденди визнаються як розподіл власних коштів.

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

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

	(тис. грн.)	
	Сума (тис. грн.)	
	На 31.12.2021 р.	На 31.12.2020 р.
Зареєстрований капітал	130000	130000
Капітал у дооцінках	291548	231788
Додатковий капітал	0	0
Емісійний дохід	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	374252	268964
Неоплачений капітал	(125000)	(125000)
Вилучений капітал	0	0
<b>Власний капітал</b>	<b>670 800</b>	<b>505 752</b>

Зареєстрований капітал Фонду станом на 31.12.2021 року становить 130 000 тис. грн.

Протягом 2021 року не відбувалось розміщення простих іменних акцій.

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.

«Емісійного доходу» на 31.12.2021р. не має.

Неоплачений капітал обліковується на балансовому рахунку «46» і станом на 31.12.2021 року становить 125 000 тис. грн.

Вартість чистих активів у розрахунку на одну акцію на 31.12.2021 року складає 134,16 грн.

## 9. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОПЕРАЦІЇ З ПОВ'ЯЗАНИМИ ОСОБАМИ

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

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

Спільний контроль – зафіксоване угодою розподілення прав контролюю. 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 (представника єдиного учасника-юридичної особи) корпоративного інвестиційного фонду

Група	№ з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного фонду *	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі корпоративного фонду, %**	Належність фізичної особи - учасника до суб'єктів, визначених статтею 3 Закону України «Про запобігання корупції», та/або частка державної чи комунальної власності у юридичній особі - учаснику
1	2	3	4	5	6	
А		Учасники - фізичні особи				
		Турчінов Сергій Вікторович	2720810692	Паспорт серії ТГ № 147526, виданий Печерським РВ ГУ ДМС України, 02.03.2013р.	100%	Не належить
Б		Учасники - юридичні особи	немає	немає	немає	
В		Голова наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду				
	1.	Кузьменко Олександр Петрович	2708213831	паспорт з безконтактним електронним носієм № 003283923, дата видачі 23.04.2019, орган що видав 3232	0%	Не належить
		<b>Усього:</b>			<b>100%</b>	

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

\*\* Розрахунок відсотка здійснюється відносно акцій корпоративного фонду, що перебувають в обігу.

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

N з/п	Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, членів її сім'ї та інших пов'язаних осіб	Реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника корпоративного фонду, членів її сім'ї та інших пов'язаних осіб*	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність**	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %
1	2	3	4	5	6	7	8
	Гурчінов Сергій Вікторович	2720810692	I	41810329	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФЕНІКС"	Україна, м. Київ, вул.Болсунівська, буд.6, поверх 2, кімната 10	100%

\* Для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків, повідомили про це відповідний контролюючий орган та мають відмітку в паспорті, зазначаються серія (за наявності) та номер паспорта.  
 \*\* Т - торговці цінними паперами, К - компанії з управління активами, Д - Центральний депозитарій, ДУ - депозитарні установи, З - зберігачі активів інститутів спільного інвестування, О - організатори торгівлі, Н - оцінювачі майна, А - аудитори (аудиторські фірми), І - інше господарське товариство (якщо частка особи чи групи пов'язаних з нею осіб у ньому не менше 20 %).

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

N з/п	Повне найменування, код за ЄДРПОУ учасника корпоративного інвестиційного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	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
--	---	---	---	---	---	---

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

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

N з/п	Повне найменування, код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи або реєстраційний номер облікової картки платника податків 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
	-----	----	---	----	---

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

Інформація про юридичних осіб, у яких корпоративний фонд бере участь

N з/п	Код за ЄДРПОУ корпоративного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі юридичної особи, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	41810329	I	34963693	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СПЕЦСТРОЙСТАНДАРТ»	Україна, 03194, місто Київ, пр.Леся Курбаса, будинок 20	50%
2.	41810329	I	39716927	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СТАРВЕСТ»	Україна, 02226, місто Київ, вул.Бальзака Оноре де, будинок 16	50%
3.	41810329	I	42590677	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТАУЕР ГРУПП»	01011, м.Київ, Вулиця Панаса Мирного, будинок 11	11%
4.	41810329	I	32856514	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРЖИТЛОБУД»	01030, м.Київ, Вулиця Богдана Хмельницького, будинок 16-22	40%
5.	41810329	I	42771532	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АТРИА БУД"	Україна, 08301, Київська обл., місто Бориспіль, Вулиця Запорізька, будинок 12	10%
6.	41810329	I	43897506	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЕРЕСТЕЙСЬКА НЕРУХОМІСТЬ"	Україна, 04112, місто Київ, вул.Парково-Сирецька, будинок 4-В	100%
7.	41810329	I	42510387	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ДЕВЕЛОПЕР КО"	Україна, 03057, місто Київ, Вулиця Олександра Довженка, будинок 18	75%
8.	41810329	I	43710622	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ВЕГІ ТРЕНД ІНВЕСТ"	Україна, 01015, місто Київ, Вулиця Лейпцизька, будинок 3 А, вхід "Б", офіс 8	11%
9.	41810329	I	40827519	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ДИОСЕСТЕЙТ"	Україна, 01042, місто Київ, Бульвар Марії Приймаченко, будинок 1/27, офіс 304	11%
10.	41810329	I	42501105	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЕРІДАНА ЛЮКС"	Україна, 01014, місто Київ, вул.Болсуновська, будинок 6, поверх 2	50%
11.	41810329	I	44207695	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ	Україна, 01010, місто Київ, пров.Хрестовий	100%

				"ЖИТРЕСУРС"	, будинок 6	
12.	41810329	I	41407497	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІСТБУД"	Україна, 01103, місто Київ, Бульвар Дружби Народів, будинок 14-16	17%
13.	41810329	I	43712085	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МЕДІАМЕРЕЖІ.ОДЕС А"	Україна, 01133, місто Київ, Вулиця Мечнікова, будинок 2 ЛІТ. А	11%
14.	41810329	I	37973950	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МЕДІАМЕРЕЖІ"	Україна, 01133, місто Київ, вул. Мечнікова, будинок 2 літера А	11%
15.	41810329	I	38749768	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "НЬЮС НЕТВОРК"	Україна, 01133, місто Київ, вул. Мечнікова, будинок 2 літера А	11%
16.	41810329	I	43895577	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПЕРЕМОГА ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Україна, 01024, місто Київ, вул.Шовковичн а, будинок 46/48	11%
17.	41810329	I	43828762	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПРОМЛЕДС"	Україна, 01010, місто Київ, вул.Лаврська, будинок 6	100%
18.	41810329	I	44220276	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТС РЕІЛТ"	Україна, 03150, місто Київ, вул.Лабораторн а, будинок 33/37	75%
19.	41810329	I	33659151	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕЛЕРАДІОКОМПАНІ Я КЛУБ-ТВ"	Україна, 65026, Одеська обл., місто Одеса, б.Приморський, будинок 7	11%
20.	41810329	I	13676532	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕЛЕРАДІОКОМПАНІ Я "КУПОЛ"	Україна, 01133, місто Київ, вул.Мечнікова, будинок 2 літ. А	11%
21.	41810329	I	44322700	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТРАНСПОРТНА КОМПАНІЯ "ПЕРЛИНА"	Україна, 01024, місто Київ, вул.Шовковичн а, будинок 38, офіс 26	50%
22.	41810329	I	33400696	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІРМА "ЗЕМЛЯ- КАПІТАЛ"	Україна, 03150, місто Київ, вул.Велика Васильківська, будинок 114	100%
23.	41810329	I	43590285	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДІВНИЦТВО ОСВІТНІХ ЗАКЛАДІВ"	Україна, 01133, місто Київ, вул. Леонтовича, будинок 7, н/п 5-1	11%

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

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

N з/п	Прізвище, ім'я, по батькові голови та членів наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду та членів його (їх) сім'ї	Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта фізичної особи (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті)	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутном у капіталі пов'язаної особи, %
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Кузьменко Олександр Петрович	2708213831	I	41810329	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФЕНІКС"	Україна, м. Київ, вул.Болсуновська, буд.6, поверх 2, кімната 10	0%
			I	35789703	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МОНОЛІТ БУД ІНВЕСТ"	Україна, 03045, місто Київ, вул.Новопирогівська, будинок 50	0%
2.	Дудка Юрій Вікторович	3013819139	I	41810329	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФЕНІКС"	Україна, м. Київ, вул.Болсуновська, буд.6, поверх 2, кімната 10	0%
3.	Барановська Ірина Анатоліївна	3305308907	I	41810329	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФЕНІКС"	Україна, м. Київ, вул.Болсуновська, буд.6, поверх 2, кімната 10	0%

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

\* 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 %).

72

## 10. УМОВНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Умовне зобов'язання це:

- а) можливе зобов'язання, яке виникає внаслідок минулих подій і існування якого підтвердиться лише після того, як відбудеться або не відбудеться одна чи кілька невизначених майбутніх подій, не повністю контрольованих суб'єктом господарювання, або
- б) існуюче зобов'язання, яке виникає внаслідок минулих подій, але не визнається, оскільки:
  - 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.

### 10.1 Операційна середа, податкове законодавство та умови регулювання в Україні

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

У період з 01 січня по 31 грудня 2021 року Фондом умовні зобов'язання не нараховувались.

## 11. РОЗКРИТТЯ ІНШОЇ ІНФОРМАЦІЇ

### 11.1 Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

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

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

### 11.2 Оренда

Станом на 31.12.2021р. Фонд має в оренді:

- офісне приміщення за адресою: Україна, 01021, місто Київ, вулиця Болсуновська, будинок 6, поверх 2, кімната 10, згідно Договору суборенди приміщення № 010720/П2-7 від 01.07.2020р. строком до 31.12.2022р.

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

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

Вхідні дані:

Періодів:30

Місячна ставка: 1,42%

Місячний платіж: 31 553,70 грн.

Товариство відображає :

	Сума (тис.грн)
	на 31.12.2021р.
Первісна вартість актива (продискантована) у формі права користування (стр.1011)	792
Амортизація активу у формі права користування відповідно до виду базового активу (стр.1012)	475
Вартість актива у формі права користування (стр.1010)	317
Довгострокові зобов'язання з оренди (стр.1515)	268
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями (стр.1610)	109
Відсоткові витрати за зобов'язаннями з оренди (стр.2250 ф.2)	86

## 12. ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ

### 12.1 Цілі та політика управління ризиками

Керівництво Фонду визнає, що діяльність Фонду пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись у наслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямом

впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності.

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

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

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

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

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

У Фонду відсутні активи чутливі до відсоткового ризику.

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

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

За період з 01 січня 2021 року по 31 грудня 2021 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	ВСЬОГО
Торговельна кредиторська заборгованість	118	8089	-	-	-	8 207
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	92	-	-	-	-	92
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками зі страхування	-	-	-	-	-	-
Поточна кредиторська заборгованість з оплати праці	4	-	-	-	-	4
<b>ВСЬОГО</b>	<b>214</b>	<b>8 089-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 303</b>

**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 31.12.2021р. в активах Фонду є позики. За результатами проведеного аналізу, враховуючи підходи, затверджені Фондом у межах системи управління ризиками, Керівництво прийшло висновку, що з дати первісного визнання по справедливій вартості кредитний ризик вище наведених позичальників є низьким.

Вартість очікуваної суми недоотриманого грошового потоку по наданим позикам на 31.12.2021р. разом становить становить 6 455 тис.грн.

Сума дисконту станом на 31.12.2021р. складає 59 492 тис.грн.

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.

### 13. УПРАВЛІННЯ КАПІТАЛОМ

Фонд здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей:

- Зберегти спроможність Фонду продовжувати свою діяльність так, щоб воно надалі забезпечувало дохід для учасників Фонду та виплати іншим зацікавленим сторонам;

- Забезпечити належний прибуток учасникам Фонду завдяки встановленню цін на послуги Фонду, що відповідають рівню ризику.

#### 14. ПОДІЇ ПІСЛЯ ЗВІТНОЇ ДАТИ

Дата затвердження річної фінансової звітності Фонду – 29 січня 2022р.

Відповідно до засад, визначених МСБО 10 «Події після звітного періоду», події, що потребують коригувань активів та зобов'язань Фонду, у фінансовій звітності за 2021 рік відсутні.

Після 31 грудня 2021 збройний конфлікт на території Луганської та Донецької областей, який розпочався навесні 2014 року, переріс у повномасштабне військове протистояння після вторгнення збройних сил РФ на територію України 24 лютого 2022 року (Указ України «Про введення воєнного стану в Україні від 24.02.2022р. від № 64/2022 »).

По всій території України на разі запроваджено воєнний стан з відповідними заборонами та обмеженнями військового часу, передбаченими законодавством. Економічна ситуація в Україні значно погіршилась після початку повномасштабного вторгнення. Війна спричинила негативний вплив на всі сфери життя як держави в цілому, так і населення країни та суб'єктів господарювання.

Для стримування негативного впливу війни на економіку країни прийнято ряд Законів, які стимулюють економіку, спрощують та пом'якшують умови ведення бізнесу в країні.

Важливу роль у запобіганні занепаду країни відіграють західні партнери, які надають свою фінансову підтримку, яка дає змогу забезпечувати обов'язкові виплати населенню та підтримати армію у бездатному стані для якнайшвидшого закінчення війни та відновлення економіки країни.

НКЦПФР та Національним банком було прийнято низку заходів щодо стабілізації роботи фінансових установ та банків.

Зважаючи на вищезазначене, на момент випуску звітності не вбачається загроз продовженню здійснення діяльності Фонду, оскільки:

- Співробітники Товариства, в управлінні якої перебувають активи інституційних інвесторів, мають можливість виконувати свої обов'язки віддалено.
- Ключові партнери та контрагенти Фонду - юридичні особи – на момент випуску звітності не повідомили щодо погіршення свого фінансового становища і відсутні індикатори стосовно такої загрози протягом найближчого звітного періоду

Керівництвом Товариства, в управлінні якого перебувають активи інституційних інвесторів, було вивчено та проаналізовано стан діяльності контрагентів, їх фінансову стабільність та спроможність вести свою діяльність в умовах воєнного стану. Всі контрагенти компанії здійснюють свою діяльність на територіях, де наразі не ведуться активні бойові дії. Спроможність вести свою діяльність контрагентами та можливість отримання прибутку від такої діяльності суттєво не залежить від обставин, які наразі існують в країні.

Отже, оцінивши всі ризики, керівництво Товариства, в управлінні якого перебувають активи інституційних інвесторів, приходять до висновку про обмежений вплив факторів, які можуть вплинути на безперервність діяльності Фонду. З урахуванням загального впливу на економіку України, подій що відбуваються та частково можуть вплинути на обсяг доходу Фонду протягом 2022 року, у керівництва Товариства відсутні очікування та підстави, на основі яких, можливо було б стверджувати про те, що існує суттєва невизначеність стосовно подій чи умов, що можуть поставити під значний сумнів продовжувати Фондом свою діяльність безперервно.

Директор ТОВ «КУА «Будкепітал»



Криворучко В.А.

# АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

## орган аудиторського самоврядування

вул. Велика Житомирська, 33, м. Київ, 01601  
Адреса для листування: вул. Стрітенська, 10, оф. 434, м. Київ, 04053  
Тел./факс (044) 279-59-78, 279-59-80  
E-mail: [info@apu.com.ua](mailto:info@apu.com.ua)  
[http:// www.apu.com.ua](http://www.apu.com.ua)  
Код ЄДРПОУ 00049972

---

<u>10.01.2022</u>	№	<u>01-03-4/18</u>
<u>на № 2</u>	від	<u>05.01.2022</u>

### ТОВ «АКГ «КИТАЄВА ТА ПАРТНЕРИ»

вул. Ялтинська, буд. 5-Б, кімната 12, м. Київ, 02099

### ІНФОРМАЦІЙНА ДОВІДКА

Секретаріат Аудиторської палати України на запит ТОВ «АКГ «КИТАЄВА ТА ПАРТНЕРИ» повідомляє наступне.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКО-КОНСАЛТИНГОВА ГРУПА «КИТАЄВА ТА ПАРТНЕРИ» (код ЄДРПОУ 40131434) включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (номер реєстрації 4657), який веде Аудиторська палата України відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 № 2258-VIII (зі змінами).

Відомості про ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКО-КОНСАЛТИНГОВА ГРУПА «КИТАЄВА ТА ПАРТНЕРИ» внесені до таких розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності:

«Суб'єкти аудиторської діяльності»;

«Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності».

Реєстр аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності є публічним, оприлюднюється і підтримується в актуальному стані у мережі Інтернет на вебсторінці Аудиторської палати України за посиланням <https://www.apu.com.ua/2018/10/01/реєстр-аудиторів-та-субєктів-аудитор/>.

Довідка видана для подання за місцем вимоги.

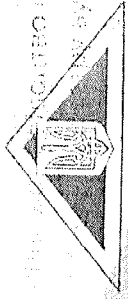
Уповноважена особа АПУ –

Начальник відділу реєстрації та звітності



Терещенко С. М.

Свідоцтво про включення до  
Реєстру аудиторських фірм  
та аудиторів



**АПУ**

№ 4657

**АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ**

**СВІДОЦТВО**

про відповідність системи контролю якості  
видане

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКО-  
КОНСАЛТИНГОВА ГРУПА «КИТАЄВА ТА ПАРТНЕРИ»**

**КОД ЄДРПОУ 40131434**

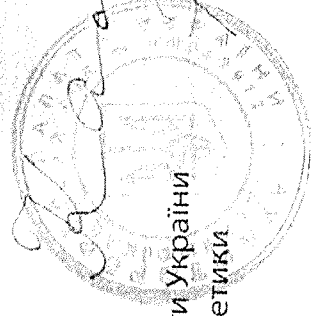
про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики аудиторів та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність

Голова  
Аудиторської палати України

Голова Комісії Аудиторської палати України  
з контролю якості та професійної етики

**Т.О. Каменська**

**К.Л. Рафальська**



№ 1501  
чинне до 31.12.2023

77

# АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

орган аудиторського самоврядування

вул. Велика Житомирська, 33, м. Київ, 01601  
Адреса для листування: вул. Стрітенська, 10, оф. 434, м. Київ, 04053  
Тел./факс (044) 279-59-78, 279-59-80  
E-mail: [info@apu.com.ua](mailto:info@apu.com.ua)  
[http:// www.apu.com.ua](http://www.apu.com.ua)  
Код ЄДРПОУ 00049972

10.01.2022	№	01-03-4/4
№ 1	від	05.01.2022

Аудитору  
Якименку М.М.

## ІНФОРМАЦІЙНА ДОВІДКА

Секретаріат Аудиторської палати України на Ваш запит повідомляє наступне.

Відомості про аудитора Якименка Миколу Миколайовича включені до розділу «Аудитори» Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, що ведеться відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 № 2258-VIII (зі змінами).

Номер реєстрації у Реєстрі 100078, дата включення у Реєстр 08.10.2018.

Реєстр є публічним, оприлюднюється і підтримується в актуальному стані у мережі Інтернет на офіційному вебсайті Аудиторської палати України за посиланням:

<https://www.apu.com.ua/2018/10/01/реєстр-аудиторів-та-субєктів-аудитор/>.

Довідка видана для подання за місцем вимоги.

Уповноважена особа АПУ –  
начальник відділу реєстрації та



Сергій ТЕРЕЩЕНКО



Прошито, пронумеровано та скріплено підписом і  
печаткою *ЯК* (Севдусь) аркушів

Директор ТОВ «АКГ «КИТАЄВА ТА ПАРТНЕРИ

Якименко М.М.

