

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 року

ПАТ «ЗНВ КІФ «РІЕЛТІ-АКТИВ»

**1. Інформація про Товариство**

Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті – Актив» засновано 28 березня 2012р. як закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд з метою отримання прибутку шляхом здійснення діяльності зі спільного інвестування.

Товариство отримало свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 08 червня 2012р. №00053 «Про внесення інституту спільного інвестування до Єдиного реєстру інститутів спільного інвестування» та свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 18 червня 2012р. №2057 «Про включення до державного реєстру фінансових установ, які надають фінансові послуги на ринку цінних паперів».

Предметом діяльності Товариства є провадження діяльності із спільного інвестування, пов'язаної із об'єднанням (залученням) та розміщенням (вкладенням) грошових коштів учасників (акціонерів) Товариства та доходів, отриманих Товариством від здійснення діяльності із спільного інвестування у цінні папери інших емітентів, корпоративні права, виражені в інших, ніж цінні папери, формах, а також в інші активи, не заборонені чинним законодавством України з урахуванням обмежень, встановлених для недиверсифікованих венчурних корпоративних інвестиційних фондів законодавством України та нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Вид діяльності за КВЕД-2010 - 64.30: трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти.

Діяльність із спільного інвестування є виключною діяльністю Товариства.

Товариство провадить свою діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Законів України «Про інститути спільного інвестування», «Про цінні папери та фондовий ринок», «Про національну депозитарну систему та особливості електронного обігу цінних паперів в Україні» та чинного законодавства України, нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, Статуту, Регламенту та внутрішніх документів Товариства.

Засновниками товариства є:

1. ТОВ «Компанія «Деметра», код за ЄДРПОУ 35623745
2. ТОВ «Компанія з управління активами «Стратегія розвитку», код за ЄДРПОУ 37833649.

Юридична адреса товариства: м. Київ, вул. Щорса, буд.31.

Органами Товариства є: Загальні збори акціонерів, Наглядова рада.

Управління активами Товариства у 2020 році здійснювали:

- Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Стратегія розвитку» (код ЄДРПОУ 37833649, місцезнаходження: м. Київ, вулиця Щорса, буд.31), яка має ліцензію Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР) на провадження професійної діяльності на фондовому ринку (діяльності з управління активами) серії АД №034311 виданою згідно рішення НКЦПФР від 22.12.2011р. №1166, термін дії ліцензії необмежений. Управління здійснювалось згідно договору про управління активами від 01 грудня 2014 року № 0112/4-УА з 01 грудня 2014 року по 15 вересня 2020 року;

- Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Комплексний фінансовий сервіс» (код ЄДРПОУ 35394082, місцезнаходження: м. Київ, вулиця Бакинська, буд.37-Г, офіс 66), яка має ліцензію Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР) на провадження професійної діяльності на фондовому ринку (діяльності з управління активами) серії АЕ №185408 виданою згідно рішення НКЦПФР від 25.01.2013р., термін дії ліцензії необмежений. Управління здійснювалось згідно договору про управління активами від 16 вересня 2020 року № КІФ-4 з 16 вересня 2020 року по 31 грудня 2020 року.

Власних філій та представництв станом на звітну дату Товариство не має.

**2. Основа складання фінансової звітності**

**2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ**

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

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2020 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Підготовлена Товариством 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.

При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

Враховуючи положення МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» ІСІ є інвестиційним суб'єктом господарювання і не консолідує свої дочірні підприємства.

Дата переходу на МСФЗ 01 січня 2012 року.

## **2.2. МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності**

### **2.2.1. МСФЗ 9 Фінансові інструменти , МСБО 39 Фінансові інструменти: Визнання та оцінка, МСФЗ 7 Фінансові інструменти: Розкриття інформації, МСФЗ 4 Страхові контракти та МСФЗ 16 Оренда.**

У серпні 2020 року Рада з МСФЗ в рамках Реформи ІВОР опублікувала поправки, що доповнюють випущені у 2019 році стандарти та зосереджують увагу на наслідках реформи базового рівня процентних ставок на фінансовій звітності компанії, які виникають, коли, наприклад, базовий показник процентної ставки, який використовується для обчислення процентів за фінансовим активом замінено альтернативною базовою ставкою.

Поправки до фази 2 розглядають питання, які можуть вплинути на фінансову звітність під час реформи базового рівня процентних ставок, включаючи наслідки змін договірних грошових потоків або відносин хеджування, що виникають внаслідок заміни базового рівня процентної ставки з альтернативною базовою ставкою (проблеми із заміною).

На етапі 2 свого проекту Рада внесла зміни до вимог зазначених стандартів, що стосуються:

- зміни договірних грошових потоків - компанії не доведеться припиняти визнання або коригувати балансову вартість фінансових інструментів для змін, що вимагаються реформою, а замість цього оновить ефективну процентну ставку, щоб відобразити зміну до альтернативної базової ставки;
- облік хеджування - компанії не доведеться припиняти облік хеджування виключно тому, що вона вносить зміни, які вимагає реформа, якщо хеджування відповідає іншим критеріям обліку хеджування; і
- розкриття інформації - компанія повинна буде розкривати інформацію про нові ризики, що виникають внаслідок реформи, та про те, як вона управляє переходом до альтернативних ставок.

Поправки до Фази 2 поширюються лише на зміни, які вимагає реформа базового рівня процентних ставок до фінансових інструментів та відносин хеджування.

Поправки застосовуються з 01 січня 2021 року. Поправки достроково не примінені.

**2.2.2. МСБО 16 «Основні засоби».** Поправки забороняють компанії вираховувати з вартості основних засобів суми, отримані від реалізації вироблених предметів, коли компанія

.....  
готує актив до його цільового використання. Натомість компанія визнає такі надходження від продажу та пов'язані з ними витрати у прибутку або збитку. Поправки застосовуються з 01 січня 2022 року, достроково не примінені.

**2.2.3. МСБО 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи».**

Поправки уточнюють, що «витрати на виконання договору» являють собою витрати, безпосередньо пов'язані з договором - тобто або додаткові витрати виконання договору (наприклад, прямі витрати на працю і матеріали), або розподіл інших витрат, які також безпосередньо пов'язані з договором (наприклад, розподіл амортизації об'єкта основних засобів, що використовується при виконанні договору). Поправки застосовуються з 01 січня 2022 року, достроково у звітному році не був примінений.

**2.2.4. МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу».** Актуалізація посилань в МСФЗ (IFRS) 3 на Концептуальні основи підготовки фінансової звітності, не змінюючи вимог до обліку для об'єднання бізнесів.

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 посилається на МСФЗ (IAS) 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи» або на Роз'яснення КТМФЗ (IFRIC) 21 «Збори», а не на Концептуальні засади фінансової звітності 2018 року. Поправки застосовуються з 01 січня 2022 року, достроково у звітному році не примінений.

**2.2.5. Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 1.** Дочірнє підприємство, яке уперше застосувало 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. Застосовується з 01 січня 2022 року, так як Товариство не є дочірнім підприємством, дана поправка не застосовується.

**2.2.6. Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 9.** Комісійна винагорода, що включається в «10-відсотковий» тест при припиненні визнання фінансових зобов'язань. Поправка уточнює характер такої комісійної винагороди - включається тільки винагорода, сплачена між позикодавцем та позичальником, включаючи винагороду, сплачену або отриману від особи інших сторін. Застосовується з 01 січня 2022 року, достроково не примінений.

**2.2.7. Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 16.** Стимулюючі платежі по оренді. 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.

**2.2.8. Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСБО (IAS) 41.** Ефекти оподаткування при визначенні справедливої вартості. Поправка виключає вимогу IAS 41:22, яка вказує, що потоки грошових коштів, пов'язані з оподаткуванням, не включаються до розрахунків справедливої вартості біологічних активів. Поправка призводить до відповідності IAS 41 і IFRS 13. Застосовується з 01 січня 2022 року. У звітному періоді Товариство не мало на балансі біологічних активів, достроково поправка не застосовувалась.

**2.2.9. МСБО 1 «Подання фінансової звітності».** 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.

Сутність поправок:

- 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;
- 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;
- 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 звітнього періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше; і  
роз'яснення вимог до класифікації зобов'язань, які компанія може або може погасити шляхом випуску власних інструментів власного капіталу.

Застосовується з 01 січня 2023 року. Достроково не застосовувався.

**2.2.11. МСФЗ (IFRS) 17 «Страхові контракти».** Виключення деяких видів договорів зі сфери застосування МСФЗ 17.

Спрощене подання активів і зобов'язань, пов'язаних з договорами страхування в звіті про фінансовий стан:

- Вплив облікових оцінок, зроблених в попередніх проміжних фінансових звітах
- Визнання і розподіл аквізиційних грошових потоків
- Зміна у визнанні відшкодування за договорами перестраховання в звіті про прибутки і збитки
- Розподіл маржі за передбачені договором страхування інвестиційні послуги (CSM)
- Можливість зниження фінансового ризику для договорів вхідного перестраховання і непохідних фінансових інструментів
- 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
- Спрощений облік зобов'язань по врегулюванню збитків за договорами, які виникли до дати переходу на МСФЗ 17
- Послаблення в застосуванні технік для зниження фінансового ризику
- Можливість визначення інвестиційного договору з умовами дискреційного участі в момент переходу на новий стандарт, ніж в момент виникнення договору.

Застосовується з 01 січня 2023 року. Товариство не провадить страхову діяльність, стандарт достроково не був примінений.

### **2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення**

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

### **2.4. Припущення про безперервність діяльності**

Фінансова звітність Товариства 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 Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

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

Фінансова звітність Товариства складена 26 січня 2020 року і засвідчена підписами осіб, наділених владними повноваженнями, які підтверджують, що вони несуть відповідальність за цю фінансову звітність.

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску з метою оприлюднення головою наглядової ради Товариства 23 березня 2020 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

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

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2020 року.

### **2.7. Економічне середовище, в умовах якого Товариство проводить свою діяльність**

Свою діяльність Товариство проводить в Україні.

Товариство функціонує в не стабільному середовищі, що пов'язано з економічною кризою, політичною нестабільністю, продовженням збройного конфлікту на сході України, частою зміною процентних ставок. Податкове, валютне та митне законодавство в Україні допускає різні тлумачення та часто змінюється.

У 2020 році розвиток української економіки уповільнився, що привело до зниження реального ВВП. По прогнозам Мінекономіки України на дату складання приміток падіння ВВП у 2020 році складе 4.8%. За рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, рівень інфляції становив 5,0% порівняно з 4,1 % у 2019 році. Протягом 2020 році НБУ чотири рази знижував облікову ставку НБУ з 13,5% на початок року до 6% з 12.06.20р.

З 31 грудня 2019 року розпочалося глобальне розповсюдження COVID-19, яке суттєво вплинуло на економічне становище України. Значна кількість компаній в країні вимушені припинити або обмежувати свою діяльність на невизначений на дату підготовки цієї фінансової звітності час. Заходи, що вживаються країною для стримування поширення вірусу, включаючи обмеження руху транспорту, карантин, соціальні дистанції, призупинення діяльності об'єктів інфраструктури, тощо уповільнюють економічну діяльність.

Керівництво Товариства визначило, що ці події є некоригуючими по відношенню до фінансової звітності за 2020 рік. Відповідно, фінансовий стан на 31.12.2020 та результати діяльності за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, не було скориговано на вплив подій, пов'язаних з COVID-19 та економічною ситуацією в цілому.

Стабільність української економіки в подальшому значною мірою буде залежати від ефективності економічних, фінансових та монетарних заходів, що будуть вживатись Урядом України а також від змін та проведення реформ у податковій, юридичній, регулятивній та політичних сферах.

Водночас не існує чіткого уявлення того, що саме робитиме Уряд для подолання кризи. У зв'язку з цим керівництво Товариства не може достовірно оцінити ефект впливу поточної економічної ситуації на майбутній фінансовий стан Товариства. У результаті виникає невизначеність, яка може вплинути на майбутні операції та можливість збереження вартості його активів. 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.

Керівництво впевнене, що воно вживає та буде вживати всіх необхідних заходів для забезпечення стабільної діяльності

### **3. Суттєві положення облікової політики.**

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

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості або амортизаційної собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

#### **3.2. Загальні положення щодо облікових політик**

##### **3.2.1. Основа формування облікових політик**

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

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена наглядовою радою Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших

чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами», МСФЗ 16 «Оренда».

В своїй обліковій політиці Товариство керується принципами наступності, достовірності, повноти висвітлення, превалювання сутності над формою, несуперечності, раціональності, відкритості, суттєвості, своєчасності відображення, автономності, обачності, безперервності, нарахування та відповідності доходів та витрат, послідовності та історичної (фактичної) собівартості.

Облікова політика в Товаристві застосовується до подій та операцій з часу їх виникнення.

### **3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках**

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

### **3.2.3. Форма та назви фінансових звітів**

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності».

Річна звітність Товариства включає наступні звіти:

- Баланс (Звіт про фінансові результати) на 31 грудня 2020 року
- Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2020 рік
- Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2020 рік
- Звіт про власний капітал за 2020 рік
- Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року.

### **3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах**

Згідно НП(С)БО 1 «Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, оснований 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. Проте, оскільки інформація про характер витрат є корисною для прогнозування майбутніх грошових потоків, то ця інформація наведена в п. 6.1 цих Приміток.

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 їх виплат. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

## **3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів**

### **3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів**

Згідно МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі, коли і тільки 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 будуть передані Товариству (визнання інструменту), або з якого актив або зобов'язання передаються Товариством (припинення визнання інструменту).

За строком виконання фінансові активи та фінансові зобов'язання поділяються на поточні (зі строком виконання зобов'язань до 12 місяців) та довгострокові (зі строком виконання зобов'язань більше 12 місяців).

Товариство класифікує фінансові активи як такі, що оцінюються у подальшому або за амортизованою собівартістю або за справедливою вартістю на основі обох таких чинників:

- а) моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами; та
- б) характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу.

.....

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

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

Товариство 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 Товариство 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.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, який обліковується за амортизованою вартістю.

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

### **3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти**

Грошові кошти складаються з коштів на поточних рахунках у банках та депозитів до запитання.

Термін МСФЗ «депозит до запитання» відповідає терміну «депозит на вимогу», який застосовується у банківському законодавстві. Відповідно до пункту 1.1 Положення про порядок здійснення банками України вкладних (депозитних) операцій з юридичними і фізичними особами, затвердженого постановою Правління Національного банку України від 03.12.2003 № 516, «вклади (депозити) на вимогу – це грошові кошти або банківські метали, що розміщені вкладниками в банках на умовах видачі вкладу (депозиту) на першу вимогу вкладника або здійснення платежів за розпорядженням власника рахунку».

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 активів.

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

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

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

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить дебіторську заборгованість, у тому числі позики та довгострокові векселі, які утримуються до погашення.

При первісному визнанні дані фінансові активи визнаються по справедливій вартості з відображенням у прибутку або збитку.

Після первісного визнання Товариство оцінює фінансові активи 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 збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;

- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструмента, 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.

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.

### ***Дебіторська заборгованість***

Безумовна дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти.

По терміну погашення дебіторська заборгованість ділиться на поточну та довгострокову.

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

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою собівартістю із застосуванням методу ефективного відсотка тільки у випадку коли актив утримується з метою одержання договірних грошових потоків, котрі є суто виплатами основної суми та відсотків на непогашену частку основної суми і які можна чітко та достовірно визначити.

Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

До дебіторської заборгованості відносяться також попередні оплати, перераховані постачальникам за ще не отримані товари або послуги (згідно укладених угод постачання здійснюється в місяці, наступному після оплати).

Облік дебіторської заборгованості ведеться Товариством у розрізі контрагентів та договорів.



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

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться частки господарських товариств та грошові кошти.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість фінансових активів, торгівля якими здійснюється на активних ринках на кожну звітну дату, визначається виходячи з ринкових котирувань.

Фінансові інвестиції у вигляді часток господарських товариств не обертаються на активному ринку цінних паперів. Справедлива вартість їх визначається альтернативним методом як частка у власному капіталі об'єкту інвестування.

**3.3.5. Зобов'язання.**

Кредиторська заборгованість визнається як зобов'язання тоді, коли Товариство 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:

- Товариство сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;
- Товариство 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.

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за амортизованою вартістю.

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

**3.3.6. Припинення визнання активів та зобов'язань**

Товариство припиняє визнання активів в фінансовому обліку, якщо має місце будь-яка з наступних подій:

- а) актив продається, погашається, списується ( у т. ч. за рахунок створених резервів) або передається без збереження всіх ризиків і винагород від володіння ним;
- б) строк дії прав на грошові потоки від фінансового активу, що визначені умовами договору, закінчується;
- в) відбувається обмін активу на новий за суттєво відмінними умовами (у такому разі разом з припиненням визнання первісного активу в обліку визнається новий актив).

Товариство припиняє визнання зобов'язань в фінансовому обліку, якщо має місце будь-яка з наступних подій:

- а) зобов'язання продається, погашається чи анулюється;
- б) строк дії зобов'язання, визначений умовами договору, закінчується;
- в) відбувається обмін зобов'язання на нове за суттєво відмінними умовами (у такому разі разом з припиненням визнання первісного зобов'язання в обліку визнається нове зобов'язання).

**3.3.7. Згорання фінансових активів та зобов'язань**

Фінансові активи та зобов'язання згортаються, якщо Товариство має юридичне право здійснювати залік визнаних у балансі сум і має намір або зробити взаємозалік, або реалізувати актив та виконати зобов'язання одночасно.

**3.4. Облікові політики щодо непоточних активів, утримуваних для продажу**

Товариство класифікує непоточний актив як утримуваний для продажу, якщо його балансова вартість буде в основному відшкодовуватися шляхом операції продажу, а не поточного використання. Непоточні активи, утримувані для продажу, оцінюються і відображаються в бухгалтерському обліку за найменшою з двох величин: балансовою або справедливою вартістю з

.....  
вирахуванням витрат на операції, пов'язані з продажем. Амортизація на такі активи не нараховується. Збиток від зменшення корисності при первісному чи подальшому списанні активу до справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж визнається у звіті про фінансові результати.

### 3.5. Облікові політики щодо оренди

Облік оренди відбувається в Товаристві на основі МСФЗ 16 «Оренда».

МСФЗ 16 «Оренда» встановлює для орендарів єдину модель обліку оренди і немає необхідності визначати класифікацію оренди, всі договори оренди відображаються у звіті про фінансовий стан шляхом визнання активів у формі права користування і зобов'язань з оренди. Товариство здійснює оренду приміщення.

Товариство на дату початку оренди оцінює та визнає на балансі актив у формі права користування за первісною вартістю, яка має включати таке:

- величину первісної оцінки зобов'язання з оренди;
- орендні платежі на дату початку оренди або до такої дати за вирахуванням отриманих знижок;
- будь-які початкові прями витрати, понесені орендарем;
- оцінку витрат, які нестиме орендар у разі демонтажу або відновлення базового активу до стану, який вимагається згідно з умовами оренди.

Одночасно Товариство оцінює зобов'язання з оренди з поступовим зниженням (продисконтовані) вартості орендних платежів, які слід сплатити в період дії договору. За будь-якої форми оренди до витрат періоду відносяться витрати на амортизацію базового активу (зазвичай включаються до витрат операційної діяльності) та фінансові витрати на залишок зобов'язання з оренди (лізингу).

У випадку укладання договору оренди без права викупу, або на короткий термін (менше року) Товариство може прийняти рішення обліковувати активи/зобов'язання поза балансом, а орендні платежі пов'язані з такою орендою, визнавати як витрати за прямолінійним методом протягом строку оренди.

### 3.6. Облікові політики щодо податку на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітний період. Поточні витрати Товариства за податками розраховуються з використанням податкових ставок, чинних (або в основному чинних) на дату балансу.

Відстрочений податок розраховується за балансовим методом обліку зобов'язань та являє собою податкові активи або зобов'язання, що виникають у результаті тимчасових різниць між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі та їх податковою базою.

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються, як правило, щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочені податкові активи визнаються з урахуванням імовірності наявності в майбутньому оподаткованого прибутку, за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату й зменшується в тій мірі, у якій більше не існує ймовірності того, що буде отриманий оподаткований прибуток, достатній, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково.

Відстрочений податок розраховується за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися в періоді реалізації відповідних активів або зобов'язань. Товариство визнає поточні та відстрочені податки як витрати або дохід і включає в прибуток або збиток за звітний період, окрім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу.

Товариство визнає поточні та відстрочені податки у капіталі, якщо податок належить до статей, які відображено безпосередньо у власному капіталі в тому самому чи в іншому періоді.

Згідно пункту ПКУ 141.6.1. звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від

.....  
учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо).

### **3.7. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань**

#### **3.7.1. Забезпечення**

Забезпечення визнаються, коли Товариство має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

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

#### **3.8.1. Доходи та витрати**

Товариство визнає дохід від продажу товарів, коли (або у міру того, як) воно задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи об'єктний товар (тобто актив) клієнтові. Актив передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує контроль над таким активом.

Товариство протягом 2020 року отримувало дохід від продажу квартир. Визнання виручки від продажу здійснюється згідно умов нотаріально посвідчених договорів купівлі-продажу квартир та даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно ([https://kap.minjust.gov.ua/services?product\\_id=1](https://kap.minjust.gov.ua/services?product_id=1)).

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.

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

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

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

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

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

### **4. Основні припущення, оцінки та судження**

При підготовці фінансової звітності Товариство 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 Товариства інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнятись від цих розрахунків. Области, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

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

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Товариства 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 Товариства;
- 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 Товариства посилається на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

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

Під час здійснення судження керівництво Товариства враховує найостанніші положення інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийняті галузеві практики, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

#### **4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства**

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

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

Керівництво Товариства 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:

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

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

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першого рівня, керівництво Товариства планує використовувати оцінки та судження, які базуються на професійній компетенції працівників, досвіді та минулих подіях, а також з використанням розрахунків та моделей вартості фінансових активів. Залучення зовнішніх експертних оцінок щодо таких фінансових інструментів де оцінка, яка базується на професійній компетенції, досвіді та розрахунках є недостатньою, на думку Керівництва є прийнятним та необхідним.

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

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

Керівництво Товариства 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 Товариства фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

#### **4.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів**

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на дату виникнення фінансових активів та на кожен звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних 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 бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

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 Товариства або ніж кредитний ризик юрисдикції, в якій Товариство 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 Товариство з'ясує, 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 Товариства щодо кредитних збитків.

#### **4.6. Використання ставок дисконтування**

Ставка дисконту - це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. З економічної точки зору, в ролі ставки дисконту є бажана інвестору ставка доходу на вкладений капітал у відповідні 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:

- а) вартості грошей у часі;
- б) вартості джерел, які залучаються для фінансування інвестиційного проекту, які вимагають різні рівні компенсації;
- в) фактору ризику або міри ймовірності отримання очікуваних у майбутньому доходів.

Станом на 31.12.2019 середньозважена ставка за всіма інструментами у національній валюті (ставка рефінансування) становила 14,51 % річних. Інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням [https://bank.gov.ua/files/inter\\_r](https://bank.gov.ua/files/inter_r) розділ «Процентні ставки рефінансування банків Національним банком України».

#### **4.7. Судження щодо визнання економіки у стані гіперінфляції, відповідно до положень МСБО 29 «Фінансова звітність в умовах гіперінфляції».**

Відповідно до пункту 3 МСБО 29 «Фінансова звітність в умовах гіперінфляції» показником гіперінфляції є характеристики економічного середовища країни. Ці характеристики є кількісними та якісними.

Щодо аналізу кількісного фактору. Статистичні дані Міністерства статистики України свідчать, що кумулятивний приріст інфляції за останні три роки склав 18,9%. Цей показник не вище за 90%. Товариство очікує, що згідно прогнозів Мінфіну України за результатами 2021 року рівень інфляції порівняно з 2020 роком не зазнає суттєвого росту. Тобто у наступні роки кумулятивний рівень інфляції за останні три роки не буде перевищувати 100%.

Аналіз якісних факторів пункту 3 МСБО 29 також не дає аргументованих доказів того, що економіка України у звітному періоді є гіперінфляційною, а саме:

- немає офіційно підтвердженої інформації, що основна маса населення віддає перевагу збереженню своїх цінностей у формі немонетарних активів або у відносно стабільній іноземній валюті і що суми, утримувані в національній валюті, негайно інвестуються для збереження купівельної спроможності;
- немає офіційно підтвердженої інформації і даних, що основна маса населення розглядає грошові суми не в національній грошовій одиниці, а у відносно стабільній іноземній валюті.
- відсоткові ставки, реальна заробітна плата та ціни формуються ринком (тобто через попит та пропозицію) і не обов'язково індексуються згідно індексу інфляції. Індксації підлягає лише частка заробітної плати і лише при деяких умовах;
- немає офіційно підтвердженої інформації та спостереження, що продаж та придбання на умовах відстрочки платежу підприємствами здійснюється за цінами, які компенсують очікувану втрату купівельної спроможності протягом періоду відстрочки платежу, навіть якщо цей строк є коротким.

До того ж МСБО 29 не встановлює абсолютного рівня, на якому вважається, що виникає гіперінфляція. Необхідність перераховувати показники фінансових звітів, згідно з цим Стандартом, є питанням судження управлінського персоналу підприємства.

Здійснивши аналіз кількісного та якісних факторів, Товариство дійшло висновку щодо недостатності характеристик, які свідчать, що загальний стан економіки країни є гіперінфляційним, в зв'язку з чим управлінським персоналом було прийнято рішення не застосовувати за результатами 2020 року норми МСБО 29 і не здійснювати перерахунок показників фінансової звітності.

Але, поряд з тим, підприємство буде слідкувати за рівнем інфляції протягом 2021 та наступних років, враховуючи, що функціональною валютою підприємства є українська гривня.

## **5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості**

### **5.1. Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю**

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
Грошові кошти, депозити до запитання	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Частки в статутному капіталі інших підприємств	Первісна оцінка часток в статутному капіталі здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки як частка у власному капіталі об'єкту інвестування.	Витратний	Фінансова звітність
Дебіторська заборгованість	Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Поточні зобов'язання	Первісна оцінка поточних зобов'язань здійснюється за справедливою вартістю	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Дата оцінки	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Інвестиції в частки ТОВ	—	—	-	-	77 342	132 961	77 342	132 961

## 5.3. Переміщення між першим та другим рівнями ієрархії справедливої вартості

Переміщення між першим та другим рівнями ієрархії протягом звітного 2020 року та попереднього 2019 року не відбувалось.

## 5.4. Рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю з використанням вихідних даних 3-го рівня ієрархії

Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням 3-го рівня ієрархії	Залишки станом на 31.12.2019 р.	Вибуття	Виникнення	Залишки станом на 31.12.2020р.	Стаття (статті) у прибутку або збитку, у якій прибутки або збитки визнані

Інвестиції в частки ТОВ	132 961	58 800	1 000	77 342	+2191(дохід), (збиток) від зміни справедливої вартості часток	-10
-------------------------	---------	--------	-------	--------	--	-----

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

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю:

	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	2020 р.	2019 р.	2020 р.	2019 р.
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Грошові кошти	154	662	154	662
Інвестиції в частки ТОВ	75 151	122 533	77 342	132 961

\*В даній таблиці балансова вартість – це вартість фінансових інструментів до їх переоцінки за справедливою вартістю.

Товариство 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.

### 6. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах

#### 6.1. Доходи та витрати

Протягом 2020р. Товариство здійснювало операції, пов'язані з операційною, інвестиційною та фінансовою діяльністю. За результатами такої діяльності Товариство отримало доходи та понесло витрати, відображені в наступній таблиці:

Найменування показника	Рядок звіту	2020р.	2019р.
<b>Доходи, всього</b>		<b>90 537</b>	<b>48 962</b>
<i>в тому числі</i>			
Дохід від реалізації товарів	2000	11 877	2 222
Інші операційні доходи	2120	4758	363
Інші фінансові доходи	2220	19 704	18 481
Інші доходи	2240	54 198	27 896
<b>Витрати, всього</b>		<b>76 559</b>	<b>6 342</b>
<i>в тому числі</i>			
Собівартість реалізованих товарів	2050	7 224	933
Адміністративні витрати	2130	456	609
Інші операційні витрати	2180	9 557	4 413
Інші витрати	2270	59 322	387

Доходи та витрати по операціях з фінансовими активами (продаж, переоцінка) у Звіті про фінансові результати не згортаються, а відображаються окремо: в доходах відображено вартість реалізації та дооцінка фінансових активів, в витратах – собівартість реалізації та уцінка фінансових активів.

Дохід від реалізації товарів (рядок 2000) та собівартість реалізованих товарів (рядок 2050) - відповідно дохід та витрати від продажу майнових прав на квартири.

В складі інших операційних доходів (рядок 2120) відображено:

1657 тис. грн. – дохід від продажу необоротних активів, утримуваних для продажу;

409 тис. грн. – дохід, отриманий від продажу деривативів;



6 тис. грн. - дохід, що утворився від коригування резерву сумнівних боргів, на який збільшився фінансовий результат у зв'язку з погашенням у 2020 році дебіторської заборгованості, на яку було нараховано резерв на покриття майбутніх збитків у 2019р.;

7 тис. грн. – відсотки, отримані від банку на залишок грошових коштів;

2679 тис. грн. – амортизація дисконту векселів, утримуваних до погашення.

В складі інших фінансових доходів (рядок 2220) відображено:

16404 тис. грн. - відсотки, нараховані за користування виданими позиками;

3300 тис. грн. - дохід від амортизації дисконту довгострокової дебіторської заборгованості.

В складі інших доходів (рядок 2240) відображено:

43422 тис. грн. – дохід від продажу фінансових інвестицій (корпоративні права);

8137 тис. грн. – дохід від визнання амортизованої вартості довгострокових векселів;

2639 тис. грн. – дохід від визначення справедливої вартості (переоцінка) часток інших товариств, якими володіє фонд.

В складі інших операційних витрат (рядок 2180) відображено:

3488 тис. грн. – собівартість проданих необоротних активів, призначених для продажу;

23 тис. грн. - сплачений податок на нерухоме майно;

5914 тис. грн. - нарахований резерв на покриття майбутніх збитків;

132 тис. грн. – послуги нотаріуса (посвідчення договорів купівлі- продажу нерухомості).

В складі інших витрат (рядок 2270) відображено:

58800 тис. грн. – собівартість реалізованих фінансових інвестицій;

522 тис. грн. – витрати від амортизації премії довгострокових векселів та витрати від визначення справедливої вартості часток інших товариств, якими володіє фонд.

#### **Розшифровка адміністративних витрат:**

<i>Елементи витрат</i>	<i>2020 р.</i>	<i>2019 р.</i>
- винагорода КУА за управління активами	363	514
-витрати на оренду приміщення	36	46
- послуги аудиту	27	25
-послуги депозитарію	13	11
- послуги банку	9	7
- послуги зв'язку, нотаріальні, консультаційні	8	6
<b>Всього: адміністративні витрати</b>	<b>456</b>	<b>609</b>

Доходи Товариства в 2020р. склали 90 537 тис. грн., витрати – 76 559 тис. грн.

Фінансовим результатом від звичайної діяльності Товариства у звітному році є прибуток у розмірі 13 978 тис. грн.

#### **6.2. Податок на прибуток**

Предметом діяльності Товариства в 2020 році було виключно провадження діяльності із спільного інвестування, пов'язаної із об'єднанням (залученням) та розміщенням (вкладенням) грошових коштів учасників (акціонерів) Товариства та доходів, отриманих Товариством від здійснення діяльності із спільного інвестування у цінні папери інших емітентів, корпоративні права, виражені в інших, ніж цінні папери, формах, а також в інші активи, не заборонені чинним законодавством України з урахуванням обмежень, встановлених для недиверсифікованих венчурних корпоративних інвестиційних фондів законодавством України та нормативно-правовими актами Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Згідно статті 141.6.1 Податкового кодексу України звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо). В зв'язку з вище наведеним податок на прибуток у 2020 році не нараховувався.

**6.3. Нематеріальні активи, основні засоби.**

Станом на 31 грудня 2020р. Товариство не мало на своєму балансі нематеріальних активів та основних засобів.

**6.4. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю з відображенням у прибутку або збитку**

Станом на 31 грудня 2020р. Товариство мало на своєму балансі наступні фінансові активи:

1. Частки у статутному капіталі інших підприємств - 77 342 тис. грн.
2. Грошові кошти - 154 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2020 р. Товариство володіє частками в статутному капіталі наступних товариств:

- ТОВ «БЦ «Азимут», код ЄДРПОУ 35046096, частка 3,62%;
- ТОВ «Компанія ГІК», код ЄДРПОУ 40936589, частка 50%;
- ТОВ «Тернопільська металообробна компанія» код ЄДРПОУ 36974356, частка 15,85%.

На кінець звітного періоду частки у статутному капіталі інших підприємств відображено по справедливій вартості з віднесенням дооцінки у розмірі 2191 тис. грн. в склад доходів та уцінки у розмірі 10 тис. грн. у склад витрат. Справедливу вартість визначено альтернативним методом як частку у власному капіталі об'єктів інвестування.

До складу грошових коштів відносяться грошові кошти на рахунках в банку. Товариство має рахунки в національній валюті в ПАТ «Айбокс банк», АТ «Райффайзен Банк Аваль» та ПАТ «КБ «Приватбанк», АТ «Укргазбанк».

	31 грудня 2020	31 грудня 2019
ПАТ «Райффайзен Банк Аваль», грн	95	4 108
АТ «Айбокс банк», грн.	355	1 780
ПАТ «КБ «Приватбанк», грн.	2 220	18 224
АБ «Укргазбанк» (депозитний до запитання «овернайт»)	0	0
АБ «Укргазбанк», грн.	151 436	638 054
<b>Всього</b>	<b>154 106</b>	<b>662 166</b>

Станом на 31 грудня 2020 року Товариство відображає за нульовою вартістю залишок грошових коштів у розмірі 0,2 тис. грн., розміщений в ПАТ «Радикал Банк», оскільки зазначений банк знаходиться в стадії ліквідації.

Залишок грошових коштів у касі станом на 31 грудня 2020р. відсутній.

Звіт про рух грошових коштів за 2020 рік складено за прямим методом. У звіті відображено рух грошових коштів від операційної та інвестиційної діяльності.

У складі статті «Інші витрачання» розділу 1 «Рух коштів у результаті операційної діяльності» відображено комісію банку за проведені платежі та ведення системи «клієнт-банк» у розмірі 9 тис. грн.

Грошові потоки в іноземній валюті відсутні.

**6.5. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю**

Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою вартістю:

	31 грудня 2020 р.	31 грудня 2019 р.
Довгострокова дебіторська заборгованість	53 505	74 888
Дебіторська заборгованість із нарахованих доходів	22 331	15 199
Інша поточна дебіторська заборгованість	122 031	37 777
Очікувані кредитні збитки щодо дебіторської заборгованості	(15 119)	(9 211)

- Дані по дебіторській заборгованості наведено з врахуванням резерву очікуваних збитків

Довгострокова дебіторська заборгованість (рядок звіту 1040) включає вартість довгострокових векселів (емітенти ТОВ «Альтера» та ТОВ «Компанія «Інвестиційні технології»), утримуваних до погашення. Дохід від визначення амортизованої вартості векселів на момент їх

придбання у розмірі 8138 тис. грн. та амортизацію дисконту у розмірі 2680 тис. грн. віднесено в склад доходів; амортизацію премії у розмірі 513 тис. грн. віднесено до складу витрат.

До дебіторської заборгованості за розрахунками з нарахованих доходів (рядок 1140) віднесено заборгованість по нарахованим відсоткам за користування виданими іншим підприємствам позиками у розмірі 22331 тис. грн. Сума нарахованих відсотків за користування виданими Товариством позиками в 2020 році склала 16404 тис. грн., сума отриманих відсотків за користування позиками 9210 тис. грн.

Інша поточна дебіторська заборгованість станом на 31 грудня 2020р. (рядок балансу 1155) становить 122 031 тис. грн. і складається з:

- наданих іншим товариствам короткострокових процентних позик у розмірі 121673 тис. грн., в т. ч. довгострокові позики на суму 82126 тис. грн., які у грудні 2020 року перенесено до складу короткострокових у зв'язку з наближенням у 2021 році терміну розрахунків,
- заборгованості за продані корпоративні права у розмірі 356 тис. грн.,
- заборгованості за сплачені у грудні 2020 року послуги, які будуть отримані Товариством у січні 2021 року.

Протягом звітного року Товариством було видано короткострокових позик на суму 11846 тис. грн.

Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику по кожному дебітору з використанням індивідуального підходу, використовуючи всю наявну інформацію по дебітору та використовуючи своє професійне судження. Станом на 31 грудня 2020р. присутня дебіторська заборгованість з порушенням терміну виплати у розмірі 11087 тис. грн.: ТОВ «Немо-2007» -10351 тис. грн., ТОВ «Торговий дім «Сквирський КХП» - 735 тис. грн., Fosdeno investmens LTD – 1 тис. грн. Дана дебіторська заборгованість на кінець року обліковується по нульовій вартості в зв'язку з нарахуванням резерву на покриття майбутніх збитків у розмірі 100% боргу.

У звітному році нараховано резерв під збитки що оцінюється в сумі, яка дорівнює 12-місячним очікуваним збиткам за дебіторською заборгованістю по виданим позикам та реалізованим корпоративним правам (первісне визнання) у розмірі 78 тис. грн. та очікуваним кредитним збиткам протягом строку дії дебіторської заборгованості у розмірі 5836 тис. грн.

#### 6.6. Запаси

Порядок визнання, первісної оцінки та придбання запасів провадиться згідно з МСБО № 2 «Запаси». Облік запасів ведеться на підставі первинних документів за їх фактичною собівартістю.

Залишок запасів (квартири) на 31.12.2020р. відображено по собівартості (найменша вартість) і складає 1195 тис. грн. Продано запасів (житлова нерухомість) протягом звітного періоду на суму 11877 тис. грн.

Оцінка запасів при їх вибутті протягом 2020 року здійснювалась методом ідентифікованої собівартості відповідної одиниці запасів.

#### 6.7. Власний капітал.

Станом на 31 грудня 2020р. статутний капітал Товариства становить 195 млн. грн. Статутний капітал поділяється на 1 950 000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 100 гривень кожна. В обігу на звітну дату знаходиться 330189 акцій, розміщення та викупу акцій протягом 2020 року не відбувалось.

Станом на 31 грудня 2020р. розмір власного капіталу Товариства становить 275 375 тис. грн. Структура власного капіталу наступна:

	2020 р.	2019 р.
Зареєстрований капітал	195 000	195 000
Додатковий капітал (емісійний дохід)	27 986	27 986
Нерозподілений прибуток	223 019	209 041
Неоплачений капітал	(155 696)	(155 696)
Вилучений капітал	(14 934)	(14 934)
<b>Всього: власний капітал</b>	<b>275 375</b>	<b>261 397</b>

Порівняно з 2019р. власний капітал Товариства збільшився на 13 978 тис. грн.  
 Нерозподілений прибуток збільшився в 2020р. на 13 978 тис. грн.  
 Дивіденди не нараховувались. Інші виплати акціонерам не здійснювались.

#### 6.8. Забезпечення і резерви

Станом на 31 грудня 2020р. залишок резерву «Забезпечення майбутніх витрат та платежів» склав 34 тис. грн. на забезпечення майбутніх витрат (витрати на проведення аудиту та оприлюднення фінансової звітності за 2020р.).

В звітному періоді нараховані та використані резерви становлять:

Резерв	тис. грн.			
	Залишок на 31.12.19 р.	Використано	Нараховано	Залишок на 31.12.20 р.
Забезпечень майбутніх витрат та платежів	28	23	29	34

#### 6.9. Оренда

Протягом звітного року Товариство орендувало офісне нежитлове приміщення, в якому знаходиться офіс, згідно договору оренди без номеру від 27 грудня 2019р. (орендодавець - ТОВ «Печерська нерухомість - ЛТД», ідентифікаційний код 33598864).

Термін дії договору з 01 січня по 31 грудня 2020р.

Договір укладено без права викупу, оренда короткострокова.

Зважаючи на вищенаведене, Товариство прийняло рішення обліковувати в 2020 році активи/зобов'язання поза балансом, а орендні платежі відображати у складі витрат.

Нараховано та сплачено орендних платежів протягом звітного періоду 38 тис. грн.

У звітному періоді майно у фінансову та операційну оренду не надавалось.

#### 6.10. Зобов'язання

Зобов'язання Товариства станом на 31 грудня 2020 р.:

	2020 р.	2019 р.
Кредиторська заборгованість за отримані послуги	5	46
Розрахунки з іншими кредиторами по розрахункам за придбані корпоративні права	15	15
Розрахунки з бюджетом	-	2
Кредиторська заборгованість по попереднім договорам	1 129	3 840
<b>Всього:</b>	<b>1 149</b>	<b>3 903</b>

Вся заборгованість є поточною. Заборгованості з простроченим строком позовної давності немає.

Порівняно з 2019 р. кредиторська заборгованість Товариства зменшилась на 2 754 тис. грн.

#### 6.11. Прибуток (збиток) на одну акцію

Прибуток Товариства за 2020 рік складає	13 978 тис. грн.
Середньорічна кількість простих акцій	330 189 шт.
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	330 189 шт.
Чистий прибуток на одну просту акцію складає	34 грн.36977 коп.
Скоригований чистий прибуток на одну просту акцію складає	34 грн.36977 коп.

### 7. Розкриття іншої інформації

#### 7.1. Умовні зобов'язання.

##### 7.1.1. 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 Товариства.

Ступінь повернення цих активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Товариства. Ступінь повернення дебіторської заборгованості визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. На думку Товариства, додатковий резерв під фінансові активи на сьогоднішній день не потрібен, виходячи з наявних обставин та інформації.

## 7.2 Розкриття інформації про пов'язані сторони

Коло пов'язаних осіб ПАТ «ЗНВ КІФ «Ріелті-Акорд» протягом 2020 року наступне:

- ТОВ «Компанія з управління активами «Стратегія розвитку»
- ТОВ «Компанія з управління активами «Комплексний фінансовий сервіс»
- ТОВ «Глобал Інвест Консалтинг»
- ТОВ «Шедар-2006»
- Петльовський А.Л. - Директор ТОВ «КУА «Стратегія розвитку»
- Кудрицький Р.В. – Директор ТОВ «КУА «»
- Голова наглядової ради Куценко П.В.

Об'єм операцій з пов'язаними особами представлено в таблиці:

	2020р.		2019р.	
	Операції з пов'язаними сторонами	Всього	Операції з пов'язаними сторонами	Всього
1	2	3	4	5
Надано короткострокові позики	11 846	11 846	30 760	30 760
Нараховано відсотки за користування короткостроковими позиками	9 203	9 203	15 785	15 785
Отримано послуг з управління активами	363	363	514	514

Виплати (заробітна плата) протягом звітного року не нараховувались і не виплачувались ні Голові наглядової ради ні її членам.

## 7.3. Управління капіталом

Товариство здійснює управління капіталом з метою отримання прибутку шляхом здійснення діяльності зі спільного інвестування.

Товариство розглядає управління капіталом – як систему принципів і методів розробки і реалізації управлінських рішень, пов'язаних з оптимальним формуванням капіталу з різноманітних джерел, а також забезпеченням ефективного його використання у господарській діяльності підприємства.

Товариство здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей:

- формування достатнього обсягу капіталу, необхідного для забезпечення необхідних темпів економічного розвитку товариства;
- збереження спроможності товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно забезпечувало дохід для учасників Товариства та здійснювало виплати іншим зацікавленим сторонам;
- збереження здатності Товариства продовжувати безперервну діяльність, що передбачає спроможність і надалі забезпечувати доходи для акціонерів та вигоди для інших зацікавлених осіб;
- забезпечення достатнього рівня фінансового контролю над товариством з боку його засновників;
- дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, і забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервного діючого підприємства.

Товариство здійснює огляд структури капіталу щорічно. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансових інвестицій.

За результатами діяльності в 2020 р. власний капітал Товариства збільшився на 13 978 тис. грн. та станом на 31.12.2020р. становить 275 375 тис. грн. (примітка 6.7).

Основними нормативно-правовими актами, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування та порядок, строки подання та склад інформації про результати діяльності та розрахунок вартості чистих активів інститутів спільного інвестування є, відповідно, рішення НКЦПФР від 30.07.2013 р. № 1336 «Про затвердження Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування» та рішення НКЦПФР від 02.10.2012 р. № 1343 «Про затвердження Положення про порядок складання та розкриття інформації компаніями з управління активами та особами, що здійснюють управління активами недержавних пенсійних фондів, та подання відповідних документів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку».

Вартість чистих активів - величина, що визначається як різниця між сумою активів інституту спільного інвестування з урахуванням їх ринкової вартості і розміром зобов'язань інституту спільного інвестування.

Показник	Значення показника станом на	
	31.12.2020 р.	31.12.2019 р.
Сума активів, грн.коп.	276 557 924,92	265 327 925,68
Сума зобов'язань, грн. коп.	1 182 581,47	3 931 397,00
Вартість чистих активів, грн. коп.	275 375 343,45	261 396 528,68
Кількість акцій, що знаходяться у обігу, од.	330 189	330 189
Номінальна вартість однієї акції, грн. коп.	100,00	100,00
Вартість чистих активів Фонду в розрахунку на одну акцію, грн. коп	833,99	791,66

#### 7.4. Цілі та політики управління фінансовими ризиками.

Товариство визнає, що здійснює діяльність в нестабільному ринковому середовищі, що спричинює ризик зміни власного капіталу внаслідок впливу суб'єктивних та об'єктивних чинників, вірогідність і розмір впливу яких заздалегідь визначити з певним ступенем достовірності неможливо. Отже, в ході діяльності Товариства його фінансові активи та зобов'язання можуть зазнавати впливу ризиків, як загальних фінансових, так і специфічних (галузевих), пов'язаних безпосередньо із його діяльністю.

До загальних фінансових ризиків Товариство відносить кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності.

**Кредитний ризик.** Це 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 властивий таким фінансовим інструментам як грошові кошти на поточних та депозитних рахунках в банку, боргові цінні папери та дебіторська заборгованість. Основним підходом до оцінки кредитного ризику в Товаристві є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та інформація щодо фінансових показників діяльності та не фінансова інформація щодо контрагента.

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

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовим інструментом просто на підставі того, що він може визнаватись інструментом із низьким кредитним ризиком у

.....  
попередньому звітному періоді, або на дату придбання, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Товариство з'ясує, 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 Товариства щодо кредитних збитків. 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. Якщо Товариство з'ясує, що кредитний ризик значно зріс до того, як договірні платежі було прострочено більш ніж на 90 днів, то спростовне припущення не застосовується.

Станом на кожну звітну дату Товариство визначає, чи зазнав значного зростання кредитний ризик з моменту первісного використання. У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Товариства за договором та грошовими потоками, які Товариство очікує одержати. Будь-яке коригування визнається у прибутку або збитку від зменшення корисності. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство враховує обґрунтовано необхідну та підтверджувальну інформацію, що вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

Основним методом оцінки кредитних ризиків є оцінка Товариством кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

Грошові кошти розміщено в фінансових установах, які, як вважається, мають мінімальний ризик невиконання зобов'язань на момент внесення коштів. Основна сума коштів розміщена в Банк АТ «Укргазбанк». Рейтинговий комітет РА Експерт-Рейтинг присвоїв кредитний рейтинг ПАТ АБ УКРГАЗБАНК (код ЄДРПОУ 23697280) за національною шкалою на рівні uaAA+.

Станом на 31.12.2020р. кредитний ризик по фінансовим активам, що оцінюються за амортизованою собівартістю, є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату. Детально інформацію про нарахування резерву на покриття збитків вказано у примітці 6.5.

До заходів мінімізації впливу кредитного ризику Товариство відносить:

- встановлення внутрішнього обмеження обсягу дебіторської заборгованості в активах;
- диверсифікацію структури активів;
- аналіз платоспроможності контрагентів;
- здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах Товариства простроченої дебіторської заборгованості.

У Товариства для внутрішньої системи заходів із запобігання та мінімізації впливу ризиків створені: система управління ризиками, внутрішній аудит (контроль).

Товариство використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

- ліміти щодо боргових зобов'язань за класами фінансових інструментів та перед контрагентами;
- 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 трьох років.

**Ринковий ризик.** Це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Цей ризик включає такі види ризику як *ціновий ризик, валютний ризик та відсотковий ризик.*

*Ціновий ризик* - ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок (крім тих, що спричинені відсотковим ризиком чи валютним ризиком), незалежно від того, внаслідок яких чинників вони виникають – характерних для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи такими, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються

операції на ринку. Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. За інвестиційними активами, оціненими за 3-м рівнем ієрархії (примітка б), аналіз чутливості до цінового ризику Товариством не проводився.

*Валютний ризик* - ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін валютних курсів. Валютні ризики виникають у зв'язку з володінням фінансовими інструментами, що номіновані в іноземній валюті. Наразі Товариство не здійснювало і не планує здійснювати інвестування коштів в такі фінансові інструменти, отже цей ризик не має значного впливу на його активи.

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

Усвідомлюючи значні ризики, пов'язані з коливаннями відсоткових ставок у високоінфляційному середовищі, яке є властивим для фінансової системи України, керівництво Товариства контролює частку активів, розміщених у боргових зобов'язаннях у національній валюті з фіксованою відсотковою ставкою. Керівництво Товариства здійснює моніторинг відсоткових ризиків та контролює їх максимально припустимий розмір. У разі зростання відсоткових ризиків Фонд має намір позбуватися боргових фінансових інструментів з фіксованою відсотковою ставкою. Моніторинг відсоткових ризиків здійснюється шляхом оцінки впливу можливих змін відсоткових ставок на вартість відсоткових фінансових інструментів.

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

Основними цілями управління ризиком ліквідності є упередження дефіциту ліквідних коштів для виконання грошових зобов'язань у повному обсязі та в установлені строки, здійснення невідкладних заходів щодо мінімізації негативних наслідків прояву ризику ліквідності.

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

Інформація щодо недисконтованих платежів за фінансовими зобов'язаннями Товариства в розрізі строків погашення представлена наступним чином:

Рік, що закінчився 31 грудня 2020 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Всього
1	2	3	4	5
Торговельна та інша кредиторська заборгованість	5	15	-	20
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	-	-	1129	1129
<b>Всього</b>	<b>5</b>	<b>15</b>	<b>1129</b>	<b>1149</b>

Станом на 31 грудня 2020 року в Товаристві існує кредиторська заборгованість у розмірі 1149 тис. грн., строк оплати якої становить від одного до дев'яти місяців після дати балансу. Аналіз дебіторської заборгованості Товариства показує, що прогнозованим в цей період є надходження грошових коштів в розмірі 5-20 млн. грн., що покриє поточну кредиторську заборгованість у повному обсязі.

Також Товариству, як такому, що проводить діяльність на фондовому ринку, властиві наступні ризики:

- операційний ризик – ризик втрат для Товариства внаслідок неналежних чи помилкових внутрішніх процесів та систем чи зовнішніх подій. До складу операційних ризиків належить правовий ризик (ризик втрат від через порушення або недотримання вимог чинного законодавства, можливість двозначного тлумачення норм законодавства, недостатність правової



.....  
захищеності, в т. ч. внаслідок неочікуваних змін у чинному законодавстві та дій державних органів тощо), інформаційно – технологічний ризик (пов'язаний з недосконалою роботою інформаційних технологій, систем та процесів обробки інформації тощо) та ризик, що пов'язаний із людським фактором в процесі діяльності Товариства;

- ризик репутації – ризик втрат для Товариства через несприятливе сприйняття його репутації або недовіри з боку його учасників, контрагентів, інших осіб, від яких залежить діяльність Товариства, внаслідок внутрішніх чи зовнішніх подій;

- стратегічний ризик - ризик втрат для Товариства, який може виникнути внаслідок взаємної невідповідності стратегічних цілей Товариства, бізнес-стратегій, розроблених для досягнення цих цілей, ресурсів, задіяних для їх досягнення, та якості їх реалізації.

Керівництво компанії з управління активами Товариства вважає, що вживає усіх необхідних заходів для підтримки його стабільної діяльності в умовах, що склалися, та вважає, що вищезазначені ризики за звітний період не вплинули істотно на фінансовий стан Фонду, проте подальше погіршення умов економічного середовища з достатньою вірогідністю підсилить всі вищезазначені ризики, що може мати негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Товариства, визначити який на поточний момент неможливо.

Відповідно до «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженого Рішенням НЦКПФР від 01.10.2015 №1597 (зі змінами та доповненнями), венчурні фонди такий розрахунок не здійснюють.

#### 7.5. Події після Балансу

В періоді, що відбувався після звітної дати (31.12.2020р.) і датою затвердження фінансової звітності, підготовленої для оприлюднення, не сталося подій, які могли б істотно вплинути на фінансовий стан Товариства та привести до значних змін вартості чистих активів.

Голова наглядової ради



Петльовський А.Л.