

АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК

(звіт незалежного аудитора) щодо річної фінансової звітності
**АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КАЙЗЕР",**
активи якого перебувають в управлінні Товариства з обмеженою
відповідальністю "Компанія з управління активами "ХОК КЕПІТАЛ" станом
на 31 грудня 2020 року

Адресат:

- Національна Комісія з цінних паперів та фондового ринку
- Керівництво компанії з управління активами
- Загальним зборам та наглядовій раді АТ "КАЙЗЕР"

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності Акціонерного товариства "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд "КАЙЗЕР" (в подальшому АТ "КАЙЗЕР", Товариство або Фонд), що складається зі звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2020 р., звіту про сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан АТ "КАЙЗЕР" на 31 грудня 2020 р., та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV щодо складання фінансової звітності».

Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Фонду 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.

Ми визначили, що немає ключових питань аудиту, інформацію щодо яких слід надати в нашому звіті.

Пояснювальний параграф

Не змінюючи нашої думки щодо фінансової звітності, звертаємо увагу на те, що Фонд здійснює свою діяльність в умовах фінансово-економічної та політичної кризи, що відбуваються в країні, та поширення пандемії вірусу COVID-19 у світовому масштабі, що на момент складення аудиторського звіту привело до призупинення виробництва у багатьох галузях економіки у всьому світі. Враховуючи зазначене та у зв'язку з нестабільною ситуацією в Україні, діяльність Фонду супроводжується ризиками. Передбачити на даний час масштаби впливу ризиків на майбутню діяльність Фонду з достатньою достовірністю неможливо. Тому фінансова діяльність Фонду не містить коригувань, які могли б бути результатами таких ризиків. Вони будуть відображені у фінансовій звітності, як тільки будуть ідентифіковані і зможуть бути оцінені.

Інформація, що не є фінансовою звітністю та звітом аудитора щодо неї

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію, а саме: розкриття інформації щодо «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», затвердженого Рішенням від 02.10.2012 року № 1343, зі змінами та доповненнями.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію і 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, коли вона буде нам надана, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення.

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

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

Управлінський персонал 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, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи 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 фінансового звітування 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, коли воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо

окремо або в сукупності, 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 професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, що може поставити під значний сумнів здатність Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні повернути увагу в нашому 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 Фонд припинити свою діяльність 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 подання.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, разом з іншими питаннями 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 застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що були найбільш значущими під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в нашому звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або коли за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

Звіт про інші правові та регуляторні вимоги

Іншою відповідальністю аудитора є опис питань і висновки, яких дійшов аудитор щодо питань, визначених Вимогами до аудиторського висновку, що подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації про результати діяльності інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компанії з управління активами, затвердженими рішенням НКЦПФР № 991 від 11.06.2013 р. (із змінами), а саме:

Основні відомості про інвестиційний фонд

Повне найменування	Акціонерне товариство "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд "КАЙЗЕР"
Код за ЄДРПОУ	40952820
Тип, вид та клас фонду	Закритий, недиверсифікований, венчурний корпоративний
Дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ	28.11.2016 р.; № 00456
Реєстраційний код за ЄДРІСІ	13300456
Строк діяльності інвестиційного фонду	50 (п'ятдесят) років з моменту внесення до ЄДРІСІ
Місцезнаходження	01033, м Київ, вул. Паньківська, буд.27/78

Основні відомості про компанію з управління активами

Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю "Компанія з управління активами "ХОК КЕПТАЛ"
Код за ЄДРПОУ	41848078
Види діяльності за КВЕД	66.30 Управління фондами (основний); 64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти; 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.; 66.11 Управління фінансовими ринками; 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення
Місцезнаходження	01033, м Київ, вул. Паньківська, буд.27/78

Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам

Статутний капітал сформований згідно з вимогами Закону України «Про інститути спільного інвестування», інших законодавчих актів та Статуту товариства.

Станом на 31.12.2020 року розмір статутного капіталу Фонду становить 130 000 000 (сто тридцять мільйонів) гривень 00 копійок, який складається виключно з простих іменних акцій та поділених на 130 000 000 (сто тридцять мільйонів) штук, номінальною вартістю 1 (одна) гривня, що відповідає Статуту Фонду, зареєстрованому приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу в реєстрі за №5993 від 27.08.2018 р.

Розмір статутного капіталу (фонду) згідно з перевіреними бухгалтерськими документами (перевірка шляхом тестування доказів, які підтверджують суми й розкриття інформації у бухгалтерських документах) відповідає установчим документам.

Формування та сплата статутного капіталу у встановлені законодавством терміни

Розмір початкового статутного капіталу Фонду становить 1 900 000 (один мільйон дев'ятсот тисяч) гривень 00 копійок. На дату державної реєстрації Статуту Фонду початковий статутний капітал сплачений в повному обсязі, виключно грошовими коштами.

Початковий статутний капітал поділяється на 1 900 000 (один мільйон дев'ятсот тисяч) штук простих іменних акцій, номінальною вартістю 1 (одна) гривня 00 копійок кожна. Акції випущено у бездокументарній формі.

28 листопада 2016 року Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку видане свідоцтво за реєстраційним номером 001098 про реєстрацію випуску простих іменних акцій Фонду на загальну суму 1 900 000 (один мільйон дев'ятсот тисяч) гривень 00 копійок номінальною вартістю 1 (одна) гривня у кількості 1 900 000 (один мільйон дев'ятсот тисяч) штук. Акції Товариства випущені в бездокументарній формі. Випуск внесений до ЄДРІСІ. Тимчасове свідоцтво про реєстрацію випуску акцій від 18 жовтня 2016 року №001072 анульоване.

Оплачений розмір початкового Статутного капіталу Товариства становить 1 900 000 (один мільйон дев'ятсот тисяч) гривень 00 копійок.

21.09.2017 року Шевченківською районною в місті Києві державною адміністрацією було зареєстровано нову редакцію Статуту Фонду, згідно якої розмір статутного капіталу Фонду становить 130 000 000 (сто тридцять мільйонів) гривень 00 копійок. Статутний капітал Фонду поділений на 130 000 000 (сто тридцять мільйонів) штук простих іменних акцій, номінальною вартістю 1 (одна) гривня 00 копійок кожна. Акції випущено у бездокументарній формі.

10 жовтня 2017 року Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку видане свідоцтво за реєстраційним номером 001325 про реєстрацію випуску простих іменних акцій Фонду на загальну суму 130 000 000 (сто тридцять мільйонів) гривень 00 копійок номінальною вартістю 1 (одна) гривня у кількості 130 000 000 (сто тридцять мільйонів) штук. Акції Товариства випущені в бездокументарній формі. Випуск внесений до ЄДРІСІ. Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій від 28 листопада 2016 року №001098 анульоване.

Таким чином, станом на 31.12.2020 року статутний капітал Фонду сформований у відповідності до вимог чинного законодавства України.

Станом на 31.12.2020 року розмір сплаченого статутного капіталу Фонду становить 26 110 966,00 (Двадцять шість мільйонів сто десять тисяч дев'ятсот шістдесят шість) гривень 00 копійок.

Статтю 1425 Балансу формує вартість простих іменних акцій, які не розміщені серед акціонерів у сумі 103 889 тис. грн. станом на 31.12.2020 р.

З використанням тестів контролю перевірено інформацію, що підтверджує сплату до статутного капіталу відповідно до чинного законодавства України.

Формування статутного капіталу було здійснено відповідно до діючого законодавства.

Склад та структура активів визначається регламентом та проспектом емісії акцій Фонду відповідно до вимог чинного законодавства, а саме до вимог «Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування» затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 10.09.2013 № 1753.

За перевірений період дивіденди по Товариству нараховані та виплачені в сумі 23 000 тис.грн.

По результатам перевірки встановлено, що формування резервного капіталу не було.

Викуп власних акцій Товариство не здійснювало.

Надана документація відображає реальний стан статутного капіталу суб'єкта перевірки.

Опис питань і висновки, яких дійшов аудитор щодо:

інформації про активи, зобов'язання та чистий прибуток (збиток)

Загальна сума активів АТ "КАЙЗЕР" станом на 31.12.2020 становить 684 969 тис. грн., проти 588 937 тис. грн. на початок звітної періоду, зростання відбулося за рахунок збільшення запасів (нерухомість для продажу) на 25 131 тис.грн., збільшення інвестиційної нерухомості на 3404 тис.грн. та поточних фінансових інвестицій (ОВДП) на 96501 тис.грн. В структурі активів Фонду значну більшість (68,4%) займають надані позики та нараховані відсотки по ним.

Довгострокові зобов'язання Фонду станом на 31.12.2020 на балансі Фонду не обліковуються.

Поточні зобов'язання Фонду станом на 31.12.2020 становлять 11 174 тис. грн.:

- Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом в сумі 111 тис.грн. (податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки та податок за оренду землі);

- Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами в сумі 158 тис.грн. (передплата за оренду нежитлових приміщень);

- Інші поточні зобов'язання в сумі 10 905 тис.грн. представлені поточною заборгованістю Фонду перед КУА по винагороді за управління активами (75 тис.грн.), поточні зобов'язання за послуги (109 тис.грн) та податковим кредитом оплачених та не отриманих послуг в сумі 127 тис.грн, в т.ч., який сформувався за рахунок оплат по довгостроковому договору (38 тис.грн.) та зобов'язання у вигляді передплат за нерухоме майно (10594 тис. грн.).

У порівнянні з попереднім звітним періодом зобов'язання збільшилися на 14 647 тис. грн.

Сума чистого прибутку Фонду за звітний період, що закінчився 31.12.2020 р., становить 182 677 тис.грн. проти 171 849 тис. грн. за 2019 рік.

Доходи Фонду у 2020 р. представлені:

- Інші операційні доходи в розмірі 278 997 тис.грн., отримані від реалізації нерухомості, здачі в оренду нерухомості, відсотків на залишок коштів на поточному рахунку, доходу від курсових різниць, доходу від коригування резерву сумнівних боргів і нарахування премії та дисконту дебіторської заборгованості;

- Інші фінансові доходи в розмірі 74 253 тис.грн., доходи від нарахованих відсотків по наданих позиках та відсотки від вкладів Овернайт;

- Інші доходи в розмірі 55 545 тис.грн., отримані від реалізації фінансових інвестицій, які представлені облігаціями внутрішньої державної позики, нарахування амортизації дисконту за платежами по довгостроковим договорам та доходу від неопераційних курсових різниць.

Витрати Фонду складаються з адміністративних витрат в сумі 2 414 тис.грн., інших операційних витрат в сумі 180 197 тис.грн. (собівартість реалізованих запасів, операційні курсові різниці, витрат від зміни вартості активів (відображення ризиків від знецінення фінансових активів) та резерву очікуваних збитків), фінансових витрат в сумі 8 904 тис.грн., та інших витрат в сумі 34 603 тис.грн. (собівартості реалізованих фінансових інвестицій, витрат від неопераційних курсових різниць).

Ми підтверджуємо достовірність, повноту та відповідність чинному законодавству даних щодо визнання, класифікації та оцінки активів та зобов'язань відповідно до застосованих Міжнародних стандартів фінансової звітності.

порядок визначення вартості чистих активів

Оцінка вартості чистих активів АТ "КАЙЗЕР" на звітну дату здійснена ТОВ «КУА «ХОК КЕПТАЛ» у відповідності до «Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування», затвердженого Рішенням НКЦПФР № 1336 від 30.07.2013 р.

При проведенні аналізу фінансового стану була розрахована вартість чистих активів ІСІ, яка на кінець звітної періоду складає 673 794 460,48 грн.

Станом на 31.12.2020 вартість чистих активів Фонду в розрахунку на один інвестиційний

сертифікат становить 25,81 грн. проти 19,69 грн. на початок звітного періоду.

відповідність складу та структури активів

Склад та структура активів АТ "КАЙЗЕР" цілком задовольняють вимогам Закону України «Про інститути спільного інвестування».

суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ІСІ

Операційні витрати, пов'язані із забезпеченням діяльності АТ "КАЙЗЕР", що відшкодовуються за рахунок активів Фонду, не перевищують граничних розмірів встановлених Регламентом нормативів.

дотримання законодавства в разі ліквідації ІСІ

Порядок ліквідації корпоративного інвестиційного фонду регламентується статтею 39 Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 № 5080-VI.

Станом на 31 грудня 2020 року Фонд не знаходиться на стадії ліквідації.

відповідність розміру активів ІСІ

Розмір активів Фонду відповідає вимогам щодо мінімального обсягу активів інституту спільного інвестування встановленого Положенням про порядок розміщення, обігу та викупу цінних паперів інституту спільного інвестування, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №1338 від 30.04.2013р.

наявність та відповідність системи внутрішнього аудиту (контролю)

Система внутрішнього аудиту (контролю) АТ "КАЙЗЕР", необхідна для складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки, відповідає вимогам чинного законодавства України та діє згідно з Положенням про службу внутрішнього аудиту (контролю), затвердженого Протоколом загальних зборів ТОВ "КУА "ХОК КЕПІТАЛ" №3 від 02.04.2018 року. Відповідальність покладено на внутрішнього аудитора, посадові обов'язки і права якого визначені Посадовою інструкцією.

У результаті нашої роботи не було виявлено фактів, що свідчать про недотримання Компанією вимог, щодо організації внутрішнього аудиту та контролю, встановлених Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 19.07.2012 №996 «Про затвердження Положення про особливості організації та проведення внутрішнього аудиту (контролю) у фінансових установах, що здійснюють професійну діяльність на фондовому ринку», станом на 31 грудня 2020 року.

стан корпоративного управління відповідно до законодавства України

Метою виконання аудиторських процедур щодо стану корпоративного управління було отримання доказів, які дозволяють сформулювати судження щодо відповідності системи корпоративного управління у Товаристві вимогам Закону України «Про інститути спільного інвестування» та вимогам Статуту.

Формування складу органів корпоративного управління Товариства здійснюється відповідно до Закону України «Про інститути спільного інвестування» та Статуту Товариства.

Органами Товариства є Загальні збори та Наглядова рада. Утворення інших органів управління Товариством забороняється.

Протягом звітного року Голова Наглядової ради Товариства здійснював поточне управління його діяльністю в межах повноважень, які встановлено Статутом Товариства.

За результатами виконаних процедур перевірки стану корпоративного управління можна зробити висновок, що система корпоративного управління в цілому відповідає вимогам Статуту та Закону України «Про інститути спільного інвестування».

Допоміжна інформація

інформація про перелік пов'язаних осіб

Перевірені в процесі виконання процедур аудиту фінансової звітності документи не містять ознак існування відносин і операцій з пов'язаними сторонами (зокрема афілійованими особами), що виходять за межі нормальної діяльності.

Інформація про пов'язаних осіб, які були встановлені аудитором у процесі виконання процедур аудиту фінансової звітності:

N з/п	Повна назва юридичної особи - власника, ім'я, по батькові фізичної особи – власника (учасника) та посадової особи КУА	Ідентифікаційний код юридичної особи – власника, або реєстраційний номер облікової картки платників податків* (за наявності)	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, про яку подається інформація	Частка в статутному капіталі Товариства, %
1	Голова Наглядової Ради ІСІ та Учасник Ніколаєнко Андрій Анатолійович	2726311879	Паспорт № 004211506, орган, що видав 3511 від 18.11.2019 р	20,09
2	Член наглядової ради Фонду Ніколаєнко Олена Вікторівна	2821415269	Паспорт серія НС №450135, Виданий Канівським МРВ УМВС України в Черкаській області., 28.04.1998 р.	0
3	Член наглядової ради Фонду Покатілова Світлана Василівна	2916100149	Паспорт серія ЕА №124290, Виданий Новоукраїнським РВ УМВС України в Кіровоградській області., 09.07.1996 р.	0
4	Директор та Учасник ТОВ "КУА "ХОК КЕПТАЛ" Братаніч Василь Васильович	2972522399	Паспорт серії ТТ 006435, виданий Дарницьким РУ ГУ МВС України в м. Києві 02.07.2010 року.	-
5	Учасник ТОВ "КУА "ХОК КЕПТАЛ" Ратушнюк Олександр Володимирович	2986210171	Паспорт серії СН813524 виданий Радянським РУ ГУ МВС України в м. Києві 28.05.1998	-

Перевіркою документів на ознаки існування відносин і операцій з пов'язаними сторонами (зокрема афілійованими особами), встановлено, що АТ «КАЙЗЕР» від імені, за рахунок та інтересах якого, на підставі Договору № 28/08/2018-1 про управління активами корпоративного інвестиційного фонду від 28.08.2018 р. діє ТОВ "КУА "ХОК КЕПТАЛ" протягом 2020 року надавало позики:

(грн.)

Контрагент	Сальдо	Позика		Сальдо
	Станом на 01.01.2020 р.	Видано	Погашено	Станом на 31.12.2020 р.
ТОВ «АЛЬФА ГРАУНД»	0,00	5980100,00	0,00	5980100,00
ТОВ "ДЖІ ПІ СОЛАР"	166804700,00	300000,00	50000,00	167054700,00
ТОВ «ЕКО ПІГЛЕТС»	0,00	41150000,00		41150000,00
ТОВ "ЕМАЙДІ ГРУП"	71154444,00	0,00	0,00	71154444,00
ТОВ "ЗЛАТОМЕД-ЕКСПОРТ"	24500000,00	2050000,00	26550000,00	0,00
ТОВ "КДМ СОЛАР»	13230000,00	1475000,00	0,00	14705000,00
ТОВ "СЕРВІСНІ АПАРТАМЕНТИ"	5111200,00	2542200,00	0,00	7653400,00
ТОВ "ФАМІЛІА МЕДІКУС"	72190385,00	14531850,00	0,00	86722235,00
Всього	352 990 729,00	68 029 150,00	26 600 000,00	394 419 879,00

Інформація щодо існування відносин і операцій з пов'язаними сторонами (зокрема афілійованими особами), що виходять за межі нормальної діяльності, які управлінський персонал раніше не ідентифікував або не розкривав аудитору, відсутня.

Події після дати балансу

Подій після дати балансу, які не відображені у фінансовій звітності АТ "КАЙЗЕР", проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Фонду, на дату підписання аудиторського звіту не встановлено.

Інформація про ступінь ризику ІСІ на основі аналізу результатів пруденційних показників діяльності таких ІСІ

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 № 1597 від 01.10.2015 року, компанія з управління активами не повинна здійснювати управління ризиками портфелів венчурних ІСІ, що знаходяться в управлінні Компанії.

Основні відомості про аудиторську фірму

Повне найменування аудиторської фірми відповідно до установчих документів	Товариство з обмеженою відповідальністю "ТОТАЛ АУДИТ"
код за ЄДРПОУ	40960805
Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	№ 4688, Розділи "Суб'єкти аудиторської діяльності" та Розділ "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності"
Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, що проводив аудит; номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	Корнієнков Андрій Васильович, Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності Розділ "Аудитори" 101616
Місцезнаходження	01004, Україна, м. Київ, Крутий узвіз, буд. 6/2/літера А/

Основні відомості про умови договору на проведення аудиту

- Дата та номер договору на проведення аудиту: Додаткова угода № 4 від 19.02.2021 р. до Договору № 18-54 про надання аудиторських послуг від 28.08.2018 р.
- Дата початку проведення аудиту – 19 лютого 2021 року
- Дата закінчення проведення аудиту – 29 березня 2021 року

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Корнієнков Андрій Васильович.

Аудитор

ТОВ «ТОТАЛ АУДИТ»

Директор

ТОВ «ТОТАЛ АУДИТ»

(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності Розділ "Аудитори" 101616)

Адреса аудитора: м. Київ, Крутий узвіз, буд. 6/2/літера А/

Дата складання аудиторського висновку – 29 березня 2021 року

Корнієнков Андрій Васильович

Корнієнков Андрій Васильович



Підприємство **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КАЙЗЕР"** Дата (рік, місяць, число) **2021 01 01**
Територія **Голосіївський район** за ЄДРПОУ **40952820**
Організаційно-правова форма господарювання **Інші організаційно-правові форми** за КОАТУУ **8036100000**
Вид економічної діяльності **Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти** за КОПФГ **900**
Середня кількість працівників **1 0** за КВЕД **64.30**
Адреса, телефон **вулиця Паньківська, буд. 27/78, м. КИЇВ, 01033** **2290576**

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №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 2020 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	-
первісна вартість	1001	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	-	6 387
первісна вартість	1011	-	6 388
знос	1012	-	1
Інвестиційна нерухомість	1015	68 710	72 114
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	68 710	72 114
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	19	6 022
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	-	-
Усього за розділом I	1095	68 729	84 523
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	4 798	29 929
Виробничі запаси	1101	-	-
Незавершене виробництво	1102	-	-
Готова продукція	1103	-	-
Товари	1104	4 798	29 929
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	345	561
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	7	-
з бюджетом	1135	5 511	6 515
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	22 695	20 191
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	415 885	395 234
Поточні фінансові інвестиції	1160	49 696	146 197
Гроші та їх еквіваленти	1165	10 851	1 744
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	10 851	1 744
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-

резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	10 420	75
Усього за розділом II	1195	520 208	600 446
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	588 937	684 969

Пасив	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	130 000	130 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	130 790	130 790
Емісійний дохід	1411	130 790	130 790
Накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	357 217	516 894
Неоплачений капітал	1425	(103 889)	(103 889)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	514 118	673 795
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	48 998	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
Благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань			
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	-	-
Усього за розділом II	1595	48 998	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	-	-
розрахунками з бюджетом	1620	93	111
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	13 965	158
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	11 763	10 905
Усього за розділом III	1695	25 821	11 174
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	588 937	684 969

Керівник

Директор ТОВ "КУА "ХОК КЕПІТАЛ" Братаніч В.В.

Головний бухгалтер

Головний бухгалтер ТОВ "КУА "ХОК КЕПІТАЛ" Западловська Н.В.

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



Підприємство **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КАЙЗЕР"**

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2021	01	01
40952820		

(найменування)
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за Рік 2020 р.

Форма N2 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	-	-
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
премії підписані, валова сума	2011	-	-
премії, передані у перестраховування	2012	-	-
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(-)	(-)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	-	-
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	278 997	252 337
у тому числі:	2121	9 598	1 597
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(2 414)	(2 140)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(180 197)	(144 569)
у тому числі:	2181	59 373	-46 778
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	96 386	105 628
збиток	2195	(-)	(-)
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	74 253	67 057
Інші доходи	2240	55 545	42 407
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	(8 904)	(3 136)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(34 603)	(40 107)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	182 677	171 849
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	182 677	171 849
збиток	2355	(-)	(-)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	182 677	171 849

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	-	-
Відрахування на соціальні заходи	2510	-	-
Амортизація	2515	1	-
Інші операційні витрати	2520	181 610	146 709
Разом	2550	181 611	146 709

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	26110966	24416943
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	26110966	24416943
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	6,99618	7,03810
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	6,99618	7,03810
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник

Головний бухгалтер

Директор ТОВ "КУА "ХОК КЕПІТАЛ" Братаніч В.В.

Головний бухгалтер ТОВ "КУА "ХОК КЕПІТАЛ" Западловська Н.



Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

за **Рік 2020** р.

Форма №3 Код за ДКУД **1801004**

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	-	-
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	552	-
Надходження від повернення авансів	3020	-	2
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	216	1 344
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	3 683	1 821
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(3 597)	(1 881)
Праці	3105	(-)	(-)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(-)	(-)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(3 197)	(3 681)
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	(3 197)	(3 681)
Витрачання на оплату авансів	3135	(-)	(7)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(13 966)	(11 034)
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	(78)	(17)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-16 387	-13 453
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	39 236	35 804
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	77 036	6 278
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	26 600	78 558
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	142 925	245 101

Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(131 710)	(88 932)
необоротних активів	3260	(-)	(-)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(68 029)	(228 772)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)
Інші платежі	3290	(58 322)	(154 317)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	27 736	-106 280
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	114 554
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	(20 585)	(20 585)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-)
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-20 585	93 969
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	-9 236	-25 764
Залишок коштів на початок року	3405	10 851	36 662
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	129	(47)
Залишок коштів на кінець року	3415	1 744	10 851

Керівник

Головний бухгалтер



Директор ТОВ "КУА "ХОК КЕПІТАЛ"
Братаніч В.В.

Головний бухгалтер ТОВ "КУА "ХОК
КЕПІТАЛ" Западловська Н.В.

Дата (рік, місяць, число)

Підприємство **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КАЙЗЕР"** за ЄДРПОУ

(найменування)

Звіт про власний капітал

за Рік 2020 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

КОДИ		
2021	01	01
40952820		

Стаття	Код ряд- ка	Зареє- строван- ний (пайовий) капітал	Капітал у дооцін- ках	Додат- ковий капітал	Резер- вний капітал	Нерозпо- ділений прибуток (непокри- тий збиток)	Нео- пла- чений капітал	Вилу- чений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	130 000	-	130 790	-	357 217	(103 889)	-	514 118
Коригування: Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований зали- шок на початок року	4095	130 000	-	130 790	-	357 217	(103 889)	-	514 118
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	182 677	-	-	182 677
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	(23 000)	-	-	(23 000)
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: 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	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	159 677	-	-	159 677
Залишок на кінець року	4300	130 000	-	130 790	-	516 894	(103 889)	-	673 795

Керівник

Головний бухгалтер



Директор ТОВ "КУА "ХОК КЕПІТАЛ" Братаніч В.В.

Головний бухгалтер ТОВ "КУА "ХОК КЕПІТАЛ"
Западловська Н.В.

Підприємство **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КАЙЗЕР"** за ЄДРПОУ
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2020	01	01
40952820		

Звіт про власний капітал
за **Рік 2019** р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код ряд- ка	Зареє- строван- ний (пайовий) капітал	Капітал у дооцін- ках	Додат- ковий капітал	Резер- вний капітал	Нерозпо- ділений прибуток (непокри- тий збиток)	Нео- пла- чений капітал	Вилу- чений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	130 000	-	24 285	-	208 368	(111 938)	-	250 715
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	130 000	-	24 285	-	208 368	(111 938)	-	250 715
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	171 849	-	-	171 849
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	(23 000)	-	-	(23 000)
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	106 505	-	-	8 049	-	114 554
Вилучення капіталу: 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	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	106 505	-	148 849	8 049	-	263 403
Залишок на кінець року	4300	130 000	-	130 790	-	357 217	(103 889)	-	514 118

Керівник

Головний бухгалтер



Директор ТОВ "КУА "ХОК КЕПІТАЛ" Братаніч В.В.

Головний бухгалтер ТОВ "КУА "ХОК КЕПІТАЛ"
Западловська Н.В.

Примітки до фінансової звітності
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «КАЙЗЕР» за 2020 рік,
що закінчився 31.12.2020 року

1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «КАЙЗЕР» - Фонд) було створено та зареєстровано відповідно до законодавства України Шевченківською районною у м. Києві державною адміністрацією 10 листопада 2016 року, номер запису 10741020000063125. Місцезнаходження Фонду: 03033, м. Київ, вул.Паньківська, буд.27/78

Ідентифікаційний код юридичної особи: 40952820.

Реєстраційний код за ЄДРІСІ: 13300456.

Скорочене найменування: АТ «КАЙЗЕР».

Філій Фонд не має.

Предметом діяльності Фонду є діяльність зі спільного інвестування, яка провадиться в інтересах і за рахунок учасників Фонду шляхом емісії цінних паперів Фонду з метою отримання прибутку від вкладання коштів, залучених від їх розміщення у цінні папери інших емітентів, корпоративні права, нерухомість та інші активи, дозволені законодавством України та нормативно-правовими актами. Діяльність зі спільного інвестування є виключною діяльністю Фонду.

Основний склад власників акцій (в обігу) Фонду представлений нижче:

Власники акцій	31 грудня 2020 року	31 грудня 2019 року
Ніколаєнко Андрій Анатолійович	100%	100%

Бухгалтерський облік здійснює Компанія з управління активами ТОВ «КУА «ХОК КЕПІТАЛ» (далі — Компанія), з якою підписаний договір на управління активами від 28.08.2018 р. № 28/08/2018-1.

2. ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

2.1. Загальна основа підготовки формування фінансової звітності

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

Концептуальною основою фінансової звітності Фонду 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, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Підготовлена фінансова звітність Фонду 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 Фонд керувався також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

З 10 листопада 2016 року Фонд прийняв МСФЗ (IFRS) 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності», та була складена перша фінансова звітність Фонду у відповідності до МСФЗ, станом на 31 грудня 2016 року.

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, що Фонд не зможе дотримуватися принципу безперервності діяльності.

Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Фонду затверджена до випуску (з метою оприлюднення) 26 лютого 2021 року. Ні учасники Фонду, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

Звітний період фінансової звітності

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

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, крім випадків, де вказано інше.

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

Нижче наводяться стандарти та роз'яснення, які були випущені, але ще не набули чинності на дату випуску фінансової звітності Товариства. Товариство має намір застосувати ці стандарти з дати їх вступу в силу.

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата
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	<p>У серпні 2020 року Рада з МСФЗ в рамках Реформи IBOR опублікувала поправки, що доповнюють випущені у 2019 році 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.</p> <p>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).</p> <p>На етапі 2 свого проекту Рада внесла зміни до вимог зазначених стандартів, що стосуються:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>Поправки до Фази 2 поширюються лише на зміни, які вимагає реформа базового рівня процентних ставок до фінансових інструментів та відносин хеджування.</p>	1 січня 2021 року

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата
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.	01 січня 2022 року
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).	1 січня 2022 року
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 посилатися 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.	1 січня 2022 року
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 - воно включає тільки винагороду, сплачене між позикодавцем і займополучателем, включаючи винагороду, сплачене або отримане від особи інших сторін.	1 січня 2022 року
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.	
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: <ul style="list-style-type: none"> • 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; 	01 січня 2023 року

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата
	<ul style="list-style-type: none"> 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 роз'яснення вимог до класифікації зобов'язань, які компанія може або може погасити шляхом випуску власних інструментів власного капіталу. 	
МСФЗ 17 Страхові контракти	<ul style="list-style-type: none"> 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 звітностях Визнання і розподіл аквізиційних грошових потоків Зміна у визнанні відшкодування за договорами перестрахування в звіті про прибутки і збитки Розподіл маржі за передбачені договором страхування інвестиційні послуги (CSM) Можливість зниження фінансового ризику для договорів вхідного перестрахування 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 	1 січня 2023 року

2.3. Умови здійснення діяльності, ризики

Стабільність економіки України значною мірою залежатиме від політики та дій Уряду щодо адміністративних, фіскальних, правових та економічних реформ. Кінцевий результат розвитку та наслідки політичної та економічної кризи важко спрогнозувати, однак вони можуть мати подальший серйозний негативний вплив на економіку України.

З грудня 2019 року розпочалося глобальне розповсюдження COVID-19, яке суттєво сильно вплинуло на економічне становище як України, так і компанії в Україні. Значна кількість компаній в країні вимушені припиняти або обмежувати свою діяльність на невизначений на дату підготовки цієї фінансової звітності час.

Керівництво Фонду визначило, що ці події є некорируючими 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.

Тривалість та вплив пандемії COVID-19, а також ефективність державної підтримки на дату підготовки цієї фінансової звітності залишаються невизначеними, що не дозволяє з

достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Фонду в майбутніх періодах.

Хоча керівництво Фонду вважає, що вживає належні заходи на підтримку стабільності діяльності Фонду, необхідні за існуючих обставин, подальша нестабільність ситуації у діловому середовищі може спричинити негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Фонду, характер та наслідки на поточний момент визначити неможливо.

3. СУТТЄВІ ОБЛІКОВІ СУДЖЕННЯ, ОЦІНОЧНІ ЗНАЧЕННЯ ТА ДОПУЩЕННЯ

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості активів та справедливої або амортизаційної вартістю 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 справедливої вартості як ціни, яка б була отримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, використанням 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.

3.1. 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.

Інформація про зміни в облікових політиках

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

З 1 січня 2018 року Фонд застосовує МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

З 1 січня 2018 року МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» має нову редакцію, яка серед іншого передбачає зміну підходів до зменшення корисності фінансових інструментів. Враховуючи класифікацію фінансових активів, що використовується Фондом, розрахунок очікуваних кредитних збитків застосовується до фінансових активів, що оцінюються за амортизованою вартістю. В даних Примітках надалі розкривається інформація про облікові політики щодо очікуваних кредитних збитків.

3.2. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно МСФЗ та враховуючи НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» 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.

Форма та назви фінансових звітів

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», та форми Приміток, що розроблені у відповідності до МСФЗ.

3.3. Визнання доходу

Дохід визнається в тому випадку, якщо отримання економічних вигод оцінюється Фондом як вірогідне, і якщо виручка може бути надійно оцінена. Дохід оцінюється за справедливою вартістю отриманої винагороди, за вирахуванням знижок, зворотних знижок, а також або мита з продажу. Для визнання виручки також виконуватися наступний критерій:

Судження щодо справедливої вартості фінансових інструментів

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції та паї (частки) господарських товариств.

Після первісного визнання Фонд оцінює їх за справедливою вартістю

У випадках, коли справедлива вартість фінансових інструментів і фінансових зобов'язань, визнаних у балансі не може бути визначена на підставі даних активних активних ринків, вона визначається з використанням методу оцінки, включаючи модель дисконтованих грошових потоків.

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».

Керівництво Фонду вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають відношення 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.

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

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
Депозити (крім депозитів до запитання)	Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Подальша оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків	Дохідний (дисконтування грошових потоків)	Ставки за депозитами, ефективні ставки за депозитними договорами

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
Інвестиційна нерухомість	Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Подальша оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий, дохідний	Ціни на ринку нерухомості, дані оцінки професійних оцінювачів
Боргові цінні папери (ОВДП)	Первісна оцінка боргових цінних паперів як фінансових активів здійснюється за справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка боргових цінних паперів здійснюється за справедливою вартістю.	Ринковий, дохідний	Справедлива вартість цінних паперів, які приймаються Національним банком України як забезпечення виконання зобов'язань (https://bank.gov.ua/markets/ovdp/fair-value). Офіційні курси НБУ
Дебіторська заборгованість	Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Поточні та/або довгострокові зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за справедливою вартістю	Ринковий	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

Чисті зміни у справедливій вартості фінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток

Стаття включає в себе зміни у справедливій вартості, призначених для торгівлі, або фінансових активів, віднесених при первісному визнанні в категорію переоцінюваних за справедливою вартістю через прибуток або збиток, і виключає процентний дохід.

Продажі

Виручка від продажу в обліку та фінансовій звітності визнається згідно положень МСФЗ 15 «Виручка за договорами з покупцями», коли істотні ризики і вигоди від володіння переходять до покупця.

Процентний дохід

Виручка визнається у відповідності до нарахування відсотків (за методом ефективної процентної ставки). Процентний дохід включається до складу інших фінансових доходів в Звіті про прибутки і збитки.

5.6. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

На кожну звітну дату Фонд проводить аналіз дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та інших фінансових активів на предмет наявності ознак їх знецінення. Збиток від знецінення визнається виходячи з власного професійного судження керівництва 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.

Фінансові активи оцінюються активи, за якими кредитний ризик значно збільшився, до того, як вони будуть фактично знецінені.

Фонд 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. 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 Фонду 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 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.

Будь-яке коригування визнається у в прибутку або збитку від зменшення корисності. При виконанні такої оцінки Фонд замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструменту.

Відносно банківських депозитів Фонд має наступну модель розрахунку збитку від знецінення фінансового активу:

При розміщенні коштів на депозит (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 <https://www.nssmc.gov.ua/rating-agencies/>) на дату розміщення коштів резерв збитків розраховується в залежності від строку та умов розміщення. При розміщенні на овернайт розмір збитку складає 0% від суми розміщення, на короткостроковий депозит від 0% до 3%.

3.4. Податки

Відносно інтерпретації складного податкового законодавства, а також сум і термінів отримання майбутнього оподаткованого доходу існує невизначеність. З урахуванням різноманіття операцій Фонду, а також характеру і складності наявних договірних відносин,

різниця, яка виникає між фактичними результатами і прийнятими припущеннями, або майбутні зміни таких припущень можуть спричинити за собою майбутні коригування вже відображених у звітності сум витрат або доходів з податку на прибуток.

Податкові ставки та податкове законодавство, що застосовуються для розрахунків - це ставки і законодавство, прийняті або фактично прийняті на звітну дату, у країнах, в яких Фонд веде свою діяльність і створює оподатковуваний дохід. Поточні витрати Фонду за податками розраховуються з використанням податкових ставок, чинних на дату балансу.

3.5. Визнання витрат

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 сукупний дохід на основі прямого зв'язку між понесеними витратами і доходами конкретних статей доходу.

Коли передбачається, що економічні вигоди виникнуть в декількох звітних періодах, витрати визначаються у Звіті про сукупний дохід на основі процедури систематичного і раціонального розподілу.

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.

Витрати, пов'язані з використанням активів, наприклад, знос і амортизація, визнаються в звітних періодах, в яких були отримані економічні вигоди, пов'язані з цими об'єктами.

Курсові різниці, що виникли при перерахунку за монетарними статтями, визнаються в Звіті про прибутки або збитки в тому періоді, у якому вони виникають.

3.6. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операцій, іншої події або умови, Фонд 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 Фонд посиляється на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

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

3.7. 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.

Товариством при дисконтуванні використовуються ставки отримані з офіційного сайту НБУ в розділі «4. Фінансові ринки», зокрема інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial#2fs> у розділі Статистика фінансових ринків - Щомісячні дані - Процентні ставки за кредитами та депозитами. Цінні папери резидентів. Індекс ПФТС - вкладка 4.1.3.3.

4.ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

Далі наведено основні принципи облікової політики, що були застосовані під час підготовки фінансової звітності.

Зміни до облікової політики Фонду вносяться лише за наявності наступних умов:

- вимагаються будь-яким МСФЗ;

- приведуть до того, що фінансова звітність буде надавати більш доцільну і надійну інформацію про вплив операцій, подій або умов на фінансове становище, фінансові результати або рух грошових коштів Фонду.

4.1. Облікові політики щодо фінансових інструментів

4.1.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Фонд визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, тоді і тільки тоді воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку.

До фінансових інструментів Фонд класифікує: дебіторську заборгованість, грошові кошти, позики, а також кредиторську заборгованість та іншу кредиторську заборгованість.

Позики, дебіторську заборгованість та депозити Фонд визнає на дату їх видачі / виникнення. Первісне визнання всіх інших фінансових активів (включаючи активи, визначені в категорію фінансових інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю з відображенням переоцінки як прибутку або збитку за період) здійснюється на дату укладення угоди, в результаті якої підприємство стає стороною за договором, що являє собою фінансовий інструмент.

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

Фонд 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.

Фонд 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.

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.

Усі фінансові активи підлягають розгляду на предмет знецінення принаймні на кожну звітну дату для визначення на наявність об'єктивних ознак знецінення фінансового активу або групи фінансових активів. Різні критерії для визначення категорій застосовуються для кожної категорії фінансових активів, які описані нижче.

Фінансові активи списуються з обліку, коли договірні права на грошові потоки від фінансового активу закінчуються, або коли фінансовий актив і всі істотні ризики і вигоди передані. Фінансове зобов'язання припиняється в разі його виконання, скасування або закінчення терміну.

Всі доходи і витрати, що відносяться до фінансових активів, які визнаються у складі прибутку або збитку за період, представлені у фінансових витратах, фінансових доходах та інших фінансових показниках, за винятком знецінення дебіторської заборгованості, яка представлена в складі інших операційних витрат.

Позики та дебіторська заборгованість після первісного визнання оцінюються за амортизованою вартістю із застосуванням методу ефективної відсоткової ставки.

Дисконтування застосовується у випадку, коли ефект від дисконтування є суттєвим.

Фонд 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.

4.1.2. Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти та їх еквіваленти в звіті про фінансовий стан включають кошти на поточних рахунках у банках.

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.

Облік грошових коштів ведеться в розрізі валют та в розрізі банків, в яких відкриття рахунки.

Монетарні активи і зобов'язання, виражені в іноземній валюті, перераховуються за валютним курсом, що діє на звітну дату.

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.

4.1.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

У звітному періоді фінансовими активами, що оцінюються за амортизованою собівартістю Фонд відносить депозити, дебіторську заборгованість, у тому числі позики, облігації.

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

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.

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Фонд 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 валюту, в якій здійснюватимуться платежі.

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

Відносно дебіторської заборгованості у вигляді наданих позик Фонд використовує для розрахунку резерву під кредитні ризики наявну інформацію з відкритих джерел даних щодо фіктивності дебітора, банкрутства, відкритих проваджень по посадових особах дебітора, своєчасності розрахунків за існуючими Договорами.

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 за рахунок коригування резервів. Сума сторнування визнається у прибутку чи збитку. У разі неможливості повернення дебіторської заборгованості вона списується за рахунок створеного резерву на покриття збитків від зменшення корисності.

Для фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю 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 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 Фонду за договором і грошовими потоками, які Фонд очікує одержати.

Станом на кожну звітну дату Фонд оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Фонд замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Фонд порівнює ризик настання дефолту (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.

Фонд 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, Фонд 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.

Фонд 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.

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

Бізнес-модель, що обумовлює оцінку за справедливою вартістю через прибуток або збиток, є та, в якій Фонд управляє фінансовими активами з метою реалізації грошових потоків через продаж активів. Фонд ухвалює рішення на основі справедливої вартості активів та здійснює управління ними з метою реалізації цієї справедливої вартості. У цьому випадку досягнення мети Фонду зазвичай буде пов'язане з активним здійсненням операцій купівлі-продажу.

Фонд зосереджує свою увагу на відомостях про справедливу вартість і використовує їх для оцінювання показників ефективності активів та ухвалення рішень. Крім того, портфель фінансових активів, що відповідає визначенню «утримуваних для торгівлі», утримується не для одержання договірних грошових потоків і не для одержання договірних грошових потоків та продажу фінансових активів. Для таких портфельів одержання договірних грошових потоків є лише супутнім чинником у досягненні мети бізнес-моделі.

Отже, такі портфелі фінансових активів мають оцінюватися за справедливою вартістю через прибуток або збиток

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

Справедлива вартість є ціною, яка була б отримана при продажу активу або виплачена за передачу зобов'язання в рамках угоди, що укладається в звичайному порядку між учасниками ринку на дату оцінки.

Справедлива вартість фінансових інструментів, торгівля якими здійснюється на активних ринках на кожну звітну дату, визначається виходячи з ринкових котирувань або котирувань дилерів (котирування на покупку для довгих позицій і котирування на продаж для коротких позицій), без врахування витрат по угоді. Для фінансових інструментів, торгівля якими не здійснюється на активному ринку, справедлива вартість визначається шляхом застосування відповідної методики оцінки, як вимагається МСФЗ 9 та МСФЗ 13, на кінець кожного звітного періоду. Такі методики можуть включати використання цін нещодавно проведених на комерційній основі угод, використання поточної справедливої вартості аналогічних інструментів; аналіз грошових потоків або інші моделі оцінки. Фінансові активи, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, враховуються у Звіті про фінансовий стан за справедливою вартістю, а зміни справедливої вартості визнаються у складі доходів від фінансування або витрат з фінансування у Звіті про сукупний дохід.

Вибір методу оцінювання фінансового інструменту у вигляді корпоративних прав буде залежати:

1. Від ступеню впливу інвестора на господарську діяльність об'єкта інвестування;
2. Від класифікації самої інвестиції – поточна (для продажу) чи довгострокова (утримується для отримання дивідендів чи інших вигод).

Інвестиції в асоційовані підприємства оцінюються Фондом по справедливій вартості з відображенням результату переоцінки у прибутку чи збитку відповідно до МСФЗ 9.

4.1.5. 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:

- Керівництво Фонду сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;
- Керівництво Фонду не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

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

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

Подальша оцінка зобов'язань здійснюється за амортизованою собівартістю.

4.2. Взаємозалік фінансових інструментів

Фінансові активи та фінансові зобов'язання підлягають взаємозаліку, коли є здійснення в цей момент юридичне право на взаємозалік визнаних у балансі сум, а також намір провести розрахунок на нетто-основі або реалізувати активи і одночасно з цим погасити зобов'язання.

4.3. Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів

4.3.1. Визнання та оцінка основних засобів

Фонд визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 14 000,00 грн.

Первісно Фонд оцінює основні засоби за собівартістю. У подальшому основні засоби оцінюються за їх собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. Сума накопиченої амортизації на дату переоцінки виключається з валової балансової вартості активу та чистої суми, перерахованої до переоціненої суми активу. Дооцінка, яка входить до складу власного капіталу, переноситься до нерозподіленого прибутку, коли припиняється визнання відповідного активу.

4.3.2. Подальші витрати

Фонд не визнає в балансовій вартості об'єкта основних засобів витрати на щоденне обслуговування, ремонт та технічне обслуговування об'єкта. Ці витрати визнаються в прибутку чи збитку, коли вони понесені. В балансовій вартості об'єкта основних засобів визнаються такі подальші витрати, які задовольняють критеріям визнання активу.

Списання основних засобів з балансу відбувається при їх вибутті або у випадку, якщо в майбутньому не очікується отримання економічних вигод від використання або вибуття даного активу. Дохід або витрати, що виникають в результаті списання активу (розраховані як різниця між чистими надходженнями від вибуття та балансовою вартістю активу), включаються до Звіту про сукупний дохід за звітний рік, в якому актив був списаний.

Ліквідаційна вартість, термін корисного використання та методи амортизації переглядаються і при необхідності коректуються в кінці кожного звітного періоду.

4.3.3. Амортизація основних засобів

Амортизація основних засобів Фонду нараховується прямолінійним методом.

Строки корисної експлуатації і метод амортизації дійсні для всіх нових основних засобів.

Земля	Не амортизується
Будівля	10 років
Основні засоби в стадії виробництва	Не амортизується
Машини та обладнання	5 років
Меблі та офісне обладнання	5 років
Покращення орендованих основних засобів	Залежно від строку оренди
Необоротні активи для продажу	Не амортизується
Інші	12 років

Капітальні вкладення в орендовані приміщення амортизуються протягом терміну їх корисного використання. Амортизацію активу починають, коли він стає придатним для використання. Амортизацію активу припиняють на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу, або на дату, з якої припиняють визнання активу.

Станом на 31 грудня 2020 рік основні засоби в Фонді обліковуються у вигляді земельних ділянок та електроустановки, яка знаходиться на одній із земельних ділянок. Станом на 31 грудня 2019 року в фінансовій звітності не обліковувались основні засоби.

4.4. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості

4.4.1. Визнання інвестиційної нерухомості

До інвестиційної нерухомості Фонд відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності або згідно з угодою про фінансову оренду з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для: (а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або (б) продажу в звичайному ході діяльності.

Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли: (а) є ймовірність того, що Фонд отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю, (б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

Якщо будівлі включають одну частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та другу частину для використання у процесі діяльності Фонду або для адміністративних цілей, в бухгалтерському обліку такі частини об'єкту нерухомості оцінюються та відображаються окремо, якщо вони можуть бути продані окремо.

4.4.2. Первісна та послідовна оцінка інвестиційної нерухомості

Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Витрати на операцію включаються до первісної вартості. Собівартість придбаної інвестиційної нерухомості включає ціну її придбання та будь-які витрати, які безпосередньо віднесені до придбання. Безпосередньо віднесені витрати охоплюють, наприклад, винагороди за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію.

Оцінка після визнання здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки. Прибуток або збиток від зміни в справедливій вартості інвестиційної нерухомості визнається в прибутку або збитку. Амортизація на такі активи не нараховується.

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості визначається з аналізу ринку, пропозиції та попиту на аналогічний товар.

Періодичність перегляду справедливої вартості зумовлюється суттєвими для обліку коливаннями цін на ринку подібної нерухомості. Справедлива вартість незавершеного будівництва дорівнює вартості завершеного об'єкта за вирахуванням витрат на закінчення будівництва.

Якщо оцінити справедливую вартість неможливо, Фонд обирає для оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості модель оцінки за собівартістю відповідно до МСБО 16 та застосовує такий підхід до всієї інвестиційної нерухомості, при цьому розкриваються причини, з яких не використовується справедлива вартість.

Станом на 31 грудня 2020 року інвестиційна нерухомість представлена житловими та нежитловими приміщеннями, що здаються в оренду.

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості у 2020 не змінювалась, так як Керівництвом було проведено аналіз актуальних даних з відкритих інформаційних джерел і встановлено, що об'єкт нерухомості, який знаходиться в інвестиційній нерухомості не має аналогів серед нерухомості міста Кропивницький (місцезнаходження об'єкту). Встановити у порівнянні справедливую вартість неможливо, тому прийнято рішення продовжувати вважати справедливою вартістю - балансову.

4.5. Облікові політики щодо оренди

Фонд орендує нежитлове приміщення, в якому знаходиться офіс, згідно Договору оренди нежитлового приміщення. Договори оренди де Фонд є стороною договору є короткостроковими і Фонд їх оцінює як сервісні договори, тому Фонд протягом 2020 року не визнавав Договір оренди активами у формі права користування. Фонд не застосовував вимоги до визнання орендних активів та зобов'язань, згідно МСФЗ 16 «Оренда», так як в договорі вказано строк дії до 31.07.21 р., тобто короткострокова оренда, щодо якої Стандарт передбачає звільнення від визнання для орендарів.

В даному випадку Товариство визнає орендні платежі за угодою про операційну оренду як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди.

4.6. Акціонерний капітал і дивіденди

Статутний капітал Фонду сформовано простими іменними акціями в бездокументарній формі та відображається в звітності у складі власних коштів. На дату Балансу зареєстрований капітал поділяється на 130 000 000 шт. (Сто тридцять мільйонів штук) простих акцій номінальною вартістю 1,00 гривня кожна.

Станом на 31 грудня 2020 року єдиним власником цінних паперів Фонду, згідно Реєстру власників іменних цінних паперів, є:

Інвестори	Кількість ЦП у власності інвестора (штук) станом на 31.12.2020 року	Відсоток у Статутном у капіталі
Ніколаєнко Андрій Анатолійович (реєстраційний номер облікової картки платника податків: 2726311879)	26 110 966	20,09%
Разом кількість цінних паперів що знаходяться в обігу	26 110 966	20,09%

Разом кількість цінних паперів, що оформлені глобальним сертифікатом до розподілу за власниками, та знаходяться на емітентському рахунку Фонду	103 889 034	86,11%
Всього	130 000 000	100%

Номинальна вартість зареєстрованих, але не розміщених акцій Фонду відображається в звітності як неоплачений капітал.

Розміщення акцій Фонду здійснюється за розрахунковою вартістю.

Сума перевищення справедливої вартості отриманих коштів над номінальною вартістю акцій відображається як емісійний дохід.

При вторинному розміщенні акцій здійснюється зменшення розміру вилученого капіталу на суму балансової вартості розміщених вторинно акцій.

Облік викуплених цінних паперів ІСІ здійснюється за ціною викупу, визначеною відповідно до чинного законодавства.

Викуплені акції класифікуються як власні акції, викуплені в акціонерів, і відображаються в звітності Фонду як зменшення загальної величини власного капіталу. Сума, виручена в результаті подальшого продажу або повторного розміщення власних викуплених акцій, визнається як збільшення власних коштів.

Власний капітал Фонду на дату Балансу включає:

	<i>31 грудня 2020 року</i>	<i>31 грудня 2019 року</i>
Зареєстрований (пайовий) капітал	130 000	130 000
Додатковий капітал	130 790	130 790
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	516 894	357 217
Неоплачений капітал	(103 889)	(103 889)
ВСЬОГО:	673 795	514 118

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.

Фонд нараховує дивіденди учасникам, і визнає їх як зобов'язання на звітну дату лише в тому випадку, якщо вони були оголошені до звітної дати включно.

Протягом 2020 року Фонд частково виплатив дивіденди в сумі 23 000 тис. грн з чистого прибутку по результатам 9 місяців 2020 року.

4.7. Податки та відстрочені податкові активи

Податкові активи та зобов'язання з поточного податку на прибуток за поточні роки оцінюються в сумі, що передбачається до відшкодування податковими органами або що передбачається до сплати податковим органам. Податкові ставки та податкове законодавство, що застосовуються для розрахунку цієї суми — це ставки і законодавство, фактично прийняті на звітну дату.

Витрати з податку на прибуток відображаються у фінансовій звітності Фонду відповідно до МСБО 12 «Податки на прибуток». Поточний податок на прибуток визначаються виходячи з оподатковуваного прибутку за рік, розрахованого згідно норм податкового законодавства України. Враховуючи специфіку діяльності Фонду та законодавчі обмеження щодо діяльності Фонду (Фонд є Інститутом спільного інвестування), станом на 31 грудня 2020 року заборгованість з податку на прибуток відсутня.

Відстрочені податкові активи визнають для всіх тимчасових різниць, що враховують при визначенні об'єкта оподаткування, якщо існує ймовірність наявності оподатковуваного прибутку, за рахунок якого можуть бути утилізовані збитки. Суттєві оцінки керівництва необхідні для визначення суми відстрочених податкових активів, які можуть бути визнані виходячи з ймовірних строків і розміру майбутнього оподатковуваного прибутку і стратегій податкового планування в майбутньому.

За розрахунками Фонду, враховуючи специфіку діяльності та специфіку оподаткування Фонду, станом на 31 грудня 2020 року сума податкового активу (зобов'язання) дорівнює нулю.

4.8. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

4.8.1. Забезпечення

Забезпечення визнаються, коли Фонд 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.

4.8.2. Умовні зобов'язання та активи.

Фонд не визнає умовні зобов'язання в Звіті про фінансовий стан Фонду. Інформація про умовне зобов'язання розкривається, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою. Фонд не визнає умовні активи. Стисла інформація про умовний актив розкривається, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

5. ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ

Фінансова звітність має достовірно подавати фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки суб'єкта господарювання. Достовірне подання вимагає правдивого подання впливу операцій, інших подій та умов відповідно до визначень та критеріїв визнання для активів, зобов'язань, доходу та витрат, наведених у Концептуальній основі.

Фінансова звітність Фонду представлена у відповідності з МСБО 1 «Подання фінансової звітності»:

- Баланс складається методом поділу активів та зобов'язань на поточні і довгострокові.
- Звіт про фінансові результати складається методом поділу витрат за функціональним визначенням.
- Звіт про рух грошових коштів складається у відповідності з МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» прямим методом, в якому розкривається інформація про основні види валових грошових надходжень та витрат.
- Звіт про зміни у власному капіталі складається в розгорнутій формі і представляє інформацію про зміни у капіталі Фонду за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року.
- Примітки до фінансової звітності складаються у відповідності з обов'язковими вимогами до розкриття інформації, викладених в усіх МСБО/МСФЗ.

Визнання доходів та витрат

Всі статті доходів та витрат, визнані у звітних періодах, включено до Звіту про фінансові результати.

Доходи визнаються, якщо існує висока вірогідність того, що Фонд отримає економічні вигоди і суму таких доходів може бути достовірно визначено.

Доходи Фонду визнаються на основі принципу нарахування і визначаються як збільшення економічних вигод протягом звітного періоду у формі надходжень або збільшення чи зменшення зобов'язань, що приводить до збільшення капіталу, не пов'язаного з внесками учасників капіталу. Дохід Фонду включає доходи від продажу приміщень в об'єктах нерухомості, цінних паперів та корпоративних прав, нараховані відсотки, тощо.

При визначенні вартості винагороди від управління активами Фонд 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 надання послуг відображається в момент виникнення незалежно від дати надходження коштів і визначається виходячи із ступеня завершеності операції з надання

послуг на дату балансу. Дохід від продажу фінансових активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

- Фонд передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;

- Фонд передав покупцеві суттєві ризики та переваги від володіння, пов'язані з власністю на фінансовий інструмент, інвестиційну нерухомість або інші активи;

- за Фондом не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;

- суму доходу можна достовірно оцінити;

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

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

Дивіденди визнаються доходом, коли встановлено право на отримання коштів.

Відсотковий дохід признається у тому періоді, до якого він відноситься виходячи з принципу нарахування.

Визнання доходів і витрат за звітний період наступним чином відображено в Звіті про фінансові результати, статі якого розкрито нижче.

Інші примітки до річного фінансового звіту

Фонд станом на 31 грудня 2020 року дочірніх підприємств не має, тому консолідована фінансова звітність не складається, застосування МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» не відбувалась. Протягом 2020 року не приймалось рішень про утворення філій, або представництв.

5.1. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах Звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід)

5.1.1. Інші операційні доходи	31.12.2020	31.12.2019
Реалізація запасів (нерухомість)	187 093	197 880
% на поточний рахунок	216	1 343
Дохід від здачу в оренду нерухомості (в т.ч. відшкодування комунальних)	4 293	2 151
Дохід від курсових різниць	557	31
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	9 598	1 597
Сума коригування (зменшення) резервів для відшкодування майбутніх витрат	30 299	1 710
Дисконт по дебіторській заборгованості	44 502	41 168
Дохід (премія) від переоцінки довгострок.заборг.	3 426	6 816
Податкові зобов'язання	(987)	(359)
Всього	278 997	252 337
5.1.2. Адміністративні витрати	31.12.2020	31.12.2019
Винагорода КУА	(903)	(1 055)
РКО	(38)	(17)
Податки	(660)	(382)
Інші витрати (оренда, інформ.-консультаційні, винагорода аудитору, повіреному, обслуговування нерухомості)	(812)	(686)
Амортизація	(1)	0
Всього	(2 414)	(2 140)
5.1.3. Витрати на збут	31.12.2020	31.12.2019
Витрати на збут	0	(0)
Всього	0	(0)

5.1.4. Інші операційні витрати	31.12.2020	31.12.2019
Собівартість реалізованих запасів (нерухомість)	(84 038)	(49 244)
Витрати на утримання ін.необоротних активів	(894)	(180)
Витрати від курсових різниць	(526)	(468)
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються по справедливій вартості і амортизованій	(59 373)	(46 778)
Резерв очікуваних збитків	(35 366)	(47 899)
Всього	(180 197)	(144 569)

5.1.5. Інші фінансові доходи та витрати	31.12.2020	31.12.2019
% по виданим позикам	74 240	66 378
% по овернайту	13	679
Фінансові витрати	(8 904)	(3 136)
Всього	65 349	63 921

5.1.6. Інші доходи та інші витрати	31.12.2020	31.12.2019
Дохід від продажу інвестицій	25 726	35 804
Дохід від неоперційної курсової різниці	21 001	1 138
Інші доходи (амортизація дисконту)	8 777	5 465
Дооцінка	17	0
Інший дохід	24	0
Собівартість продажу інвестицій	(25 668)	(40 062)
Витрати від неопераційної курсової різниці	(8 751)	(9)
Уцінка	(17)	0
Інші витрати	(167)	(36)
Всього	20 942	2 300

Звіт про фінансовий стан

5.1.7. Основні засоби	31.12.2020	31.12.2019
Земельні ділянки	6 373	0
Електроустановка	15	0
Знос	(1)	0
Всього	6 387	0

5.1.8. Необоротні активи	31.12.2020	31.12.2019
Фінансові інвестиції	6 022	19
Інвестиційна нерухомість	72 114	68 710
Всього	78 136	68 729

Станом на 31.12.2020 р. в активах Фонду обліковуються фінансові інвестиції у вигляді корпоративних прав. Корпоративні права обліковуються з врахуванням фінансового стану господарських товариств, наявної інформації стосовно діяльності даних контрагентів за номінальною вартістю.

Оцінка справедливої вартості буде проведена в періоді отримання від товариств фінансової звітності за період 2020 року, так як фінансова звітність до контролюючих органів подається в однакові строки.

5.1.9. Оборотні активи	31.12.2020	31.12.2019
Нерухомість для продажу	29 929	4 798
Всього	29 929	4 798

5.1.10. Поточна дебіторська заборгованість	31.12.2020	31.12.2019
Дебіторська заборгованість за послуги	561	345

Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0	7
Дебіторська заборгованість з бюджетом	6 515	5 511
З нарахованих доходів	20 191	22 695
За виданими позиками та іншим фінансуванням	395 234	415 885
Всього	422 501	444 443

5.1.11. Поточні фінансові інвестиції	31.12.2020	31.12.2019
	146 197	49 696
Всього	146 197	49 696

Фінансові інвестиції Фонду представлені облігаціями внутрішньої державної позики, емітент – Міністерство Фінансів України ОВДП оцінюються по справедливій вартості з використанням даних доступних на офіційному сайті НБУ.

5.9.12. Грошові кошти на поточному рахунку в банку в національній валюті та їх еквіваленти	31.12.2020	31.12.2019
Рахунки в національній валюті	1 744	10 851
Рахунки в іноземній валюті	0	0
Всього	1 744	10 851

5.1.13. Інші оборотні активи	31.12.2020	31.12.2019
	75	10 420
Всього	75	10 420

У звітному періоді Фонд розміщував грошові кошти в національній валюті на овернайт. У Фонда відкрито поточні рахунки в банках, які характеризуються безперебійною роботою з проведення повного спектру банківських операцій.

5.2. Зобов'язання.

5.2.1. Інші довгострокові зобов'язання	31.12.2020	31.12.2019
	0	48 998
Всього	0	48 998

5.2.2. Поточна дебіторська заборгованість	31.12.2020	31.12.2019
За товари, роботи, послуги	0	0
З бюджетом	111	93
За одержаними авансами	158	13 965
Інші поточні зобов'язання	10 905	11 763
Всього	11 174	25 821

Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами в сумі 158 тис.грн. (передплата за оренду нежитлових приміщень).

Інші поточні зобов'язання в сумі 10 905 тис.грн. представлені поточною заборгованістю Фонду перед КУА по винагороді за управління активами (75 тис.грн), зобов'язання у вигляді передплат за нерухоме майно становлять 10 594 тис.грн, та інших поточних зобов'язань у вигляді поточних зобов'язань за послуги (109 тис.грн.) та податкового кредиту оплачених та не отриманих послуг в сумі 127, в тому числі, який сформувався за рахунок оплат по довгостроковому договору (38 тис.грн.).

5.3. Власний капітал	31.12.2020	31.12.2019
Зареєстрований власний капітал	130 000	130 000
Емісійний дохід	130 790	130 790
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	516 894	357 217
Неоплачений капітал	(103 889)	(103 889)
Всього	673 795	514 118

Сума чистого прибутку Фонду за звітний період, що закінчився 31.12.2020 р., становить

182 677 тис. грн. За 2019 рік сума становила 171 849 тис.грн.

6. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПО ПОВ'ЯЗАНИМ СТОРОНАМ

На вимогу МСБО 24 «Розкриття інформації щодо зв'язаних сторін» надається наступна інформація про суми дебіторської або кредиторської заборгованості, що утворилась в результаті операцій з пов'язаними сторонами.

До пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами належать:

- підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Товариством;
- асоційовані компанії;
- спільні підприємства, у яких Товариство є контролюючим учасником;
- члени провідного управлінського персоналу Товариства;
- близькі родичі особи, зазначеної вище;
- компанії, що контролюють Товариства, або здійснюють суттєвий вплив, або мають суттєвий відсоток голосів у Товаристві;
- програми виплат по закінченні трудової діяльності працівників Товариства або будь-якого іншого суб'єкта господарювання, який є пов'язаною стороною Товариства.

Для цілей цієї фінансової звітності сторони вважаються пов'язаними, якщо одна з них має можливість контролювати іншу сторону або чинить істотний вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових та операційних рішень. При розгляді взаємовідносин з кожною можливою пов'язаною стороною особлива увага приділяється сутності відносин, а не лише їх юридичній формі.

Інформація про пов'язаних осіб Фонду

з/п	Повна назва юридичної особи - власника, ім'я, по батькові фізичної особи – власника (учасника) та посадової особи КУА	Ідентифікаційний код юридичної особи – власника, або реєстраційний номер облікової картки платників податків* (за наявності)	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, про яку подається інформація	Частка в статутном у капіталі Товариства, %
1	Голова Наглядової Ради Фонду та Учасник Фонду Ніколаєнко Андрій Анатолійович	2726311879	Паспорт № 004211506, орган, що видав 3511 від 18.11.2019 р	20,09
2	Член наглядової ради Фонду Ніколаєнко Олена Вікторівна	2821415269	Паспорт серія НС №450135, Виданий Канівським МРВ УМВС України в Черкаській області., 28.04.1998 р.	0
3	Член наглядової ради Фонду Покатілова Світлана Василівна	2916100149	Паспорт серія ЕА №124290, Виданий Новоукраїнським РВ УМВС України в Кіровоградській області., 09.07.1996 р.	0
4	Директор та Учасник ТОВ "КУА "ХОК КЕПТАЛ" Братаніч Василь Васильович	2972522399	Паспорт серії ТТ 006435, виданий Дарницьким РУ ГУ МВС України в м. Києві 02.07.2010 року.	0
5	Учасник ТОВ "КУА "ХОК КЕПТАЛ" Ратушнюк Олександр Володимирович	2986210171	Паспорт серії СН813524 виданий Радянським РУ ГУ МВС України в м. Києві 28.05.1998	0

Інформація про юридичних осіб, в яких Фонд бере участь

№з/п	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Ідентифікаційний код юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі, %	Предмет заборгованості	Сума заборгованості на 31.12.20 р., грн. (з рахуванням заборгованості з % по позикам)	Сума заборгованості на 31.12.19 р., грн. (з рахуванням заборгованості з % по позикам)
1	2	3	4	5	6		
1	i	41458452	ТОВ «ЕМАЙДІ ГРУП»	10	Договір відсоткової позики	88 563 589,39	91 223 511,74
2	i	41829003	ТОВ «ФАМІЛІЯ МЕДІКУС»	10	Договір відсоткової позики	111 310 468,02	88 003 891,25
3	i	40217390	ТОВ «КАДІУМ-БУД»	10	Договір відсоткової позики	0	0
4	i	42024851	ТОВ «СЕРВІСНІ АПАРТАМЕНТИ»	10	Договір відсоткової позики	8 079 174,22	5 668 661,09
5	i	42017247	ТОВ «ДЖІ ПІ СОЛАР»	10	Договір відсоткової позики	195 858 013,11	199 102 311,35
6	i	43031203	ТОВ «ЗЛАТОМЕД-ЕКСПОРТ»	10	Договір відсоткової позики	1 128 173,22	26 451 101,93
7	i	43031110	ТОВ «КДМ СОЛАР»	10	Договір відсоткової позики	16 207 247,47	14 215 393,96
8	i	43648544	ТОВ «ЕКО ПІГЛЕТС»	40	Договір відсоткової позики	41 588 409,80	0
9	i	43550745	ТОВ «АЛЬФА ГРАУНД»	10	Договір відсоткової позики	6 129 679,39	0
10	i	43617029	ТОВ "ЕКОЕНЕРГІЯ РАДУШНЕ"	10	-	0	0
11	i	43620136	ТОВ "РАДУШНЕ СОЛАР ПАРК"	10	-	0	0
12	i	41608248	ТОВ "КАДІУМ-СЕРВІС"	10	Договір оренди нежитл. приміщення	126 190,64	40 884,00

* т - торговці цінними паперами, р - незалежні реєстратори, к - компанії з управління активами інституційних інвесторів, д - депозитарії, з - зберігачі, о - організатори торгівлі, н -

незалежні оцінювачі майна, а - аудитори, і - інше господарське товариство (якщо частка особи в ньому перевищує 5 %).

Станом на 31 грудня 2020 року безнадійної заборгованості за операціями з пов'язаними особами немає. Прострочена дебіторська заборгованість виникла у зв'язку з невчасно сплаченими відсотками нарахованими по виданим позикам. У зв'язку з чим нараховується резерв під очікувані кредитні збитки.

Заробітна плата членам наглядової ради за період 01.01.2020 р. по 31.12.2020 р. не виплачувалась (Член Наглядової ради здійснює свої повноваження на безоплатній основі, згідно договору).

7. ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ

Основний фінансові зобов'язання Фонду включають торгіву та іншу кредиторську заборгованість. Основною метою даних фінансових зобов'язань є залучення коштів для фінансування операцій Фонду та отримання спектру специфічних послуг, які необхідні для здійснення діяльності інституту спільного інвестування. Фонд має дебіторську заборгованість, грошові кошти, надає відсоткові позики, що надає можливість отримання процентного доходу, здійснює операції покупки та продажу нерухомості. Фонд також утримує інвестиції, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Фонд має схильність до ринкового ризику, кредитного ризику та ризику ліквідності. Ризик є невід'ємною частиною економічної діяльності учасників ринку. Фонд прагне до визначення, оцінки, моніторингу та управління кожним видом у своїй діяльності відповідно до визначеної політикою і процедурами.

Керівництво Фонду контролює процес управління цими ризиками та стежить за тим, щоб діяльність Фонду, яка пов'язана з фінансовими ризиками, здійснювалася згідно з політикою та процедурами, а визначення, оцінка фінансових ризиків та управління ними відбувалися згідно з політикою Фонду та готовності приймати на себе ризики. Інформація про дані ризики наведена нижче.

Ринковий ризик

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: валютний ризик, відсотковий ризик та інший ціновий ризик, наприклад, ризик зміни цін на інструменти капіталу або непоточні активи, утримувані для продажу. Фінансові інструменти, схильні до ринкового ризику включають в себе інвестиції. Фонд наражатиметься на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції, облігації та інші фінансові інструменти.

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.

Котирувані і некотирувані цінні папери Фонду схильні до ризику, зумовленого невизначеністю щодо майбутньої вартості інвестиційних цінних паперів та корпоративних прав компаній. Фонд управляє ризиком зміни цін на інструменти капіталу, диверсифікуючи вкладення і встановлюючи ліміти для окремих інструментів і інструментів в цілому.

На основі аналізу історичної волатильності фондового індексу ПФТС керівництво Фонду визначило, що ціновий ризик для акцій українських підприємств становить +/-40,4% (у попередньому році +/-70,7%). Потенційна зміна цін визначена на спостереженнях історичної волатильності дохідностей цього класу активів. Потенційна волатильність визначається як така, що відповідає стандартному відхиленню річних дохідностей акцій протягом останніх 5 років. Якщо ринкові ціни змінюватимуться за таким сценарієм, це може впливати на вартість чистих активів. В портфелі Фонду на 31 грудня 20 року не обліковуються акції.

Валютний ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів.

Валютні ризики у Фонду можуть виникати у зв'язку з володінням фінансовими інструментами, номінованими в іноземній валюті.

Для мінімізації та контролю за валютними ризиками Фонд контролює частку активів, номінованих в іноземній валюті, у загальному обсягу активів. Оцінка валютних ризиків здійснюється на основі аналізу чутливості.

Визначення порогу чутливості керівництво Фонду здійснювало на основі статистичних даних НБУ щодо динаміки курсу гривні до іноземних валют, на основі яких була розрахована історична волатильність курсу, що визначається як стандартне відхилення річної дохідності від володіння іноземною валютою за період.

Валютні ризики Фонду виникають у зв'язку з володінням фінансовими інструментами, номінованими в іноземній валюті. В складі активів Фонду наявні ОВДП, номінальна вартість яких в доларах США та грошові кошти в доларах США. Сума збитків та сума прибутку за ОВДП прив'язана до долара США. Вплив валютного ризику на Фонд відносно даних збитків та прибутків виникає внаслідок зміни валютних курсів. Фонд визначив, що обґрунтовано можливим є коливання валютного курсу в межах +10%/-10%, в порівнянні з 2019 +16,1%/-9,2%.

Тип активу	Вартість (тис. грн)	Потенційний вплив на чисті активи компанії в разі зміни валютного курсу	
		на 31.12.2020 р.	
		Сприятливі зміни (зростання вартості)	Несприятливі зміни (-)
Можливі коливання дол.США	28,2746	31,1	25,4
Державні облігації у іноземній валюті ISIN4000204069 (дол.США)	19 358	1 935	-1 968
Державні облігації у іноземній валюті ISIN4000204853 (дол.США)	29 273	2 925	-2 976
Державні облігації у іноземній валюті ISIN4000204861 (дол.США)	3 412	341	-347
Державні облігації у іноземній валюті ISIN4000205736 (дол.США)	59 854	5 982	-6 085
Державні облігації у іноземній валюті ISIN4000211114 (дол.США)	21 260	2 124	-2 162
Державні облігації у іноземній валюті ISIN4000211502 (дол.США)	13 040	1 303	-1 326
Грошові кошти в іноземній валюті (дол.США)	1 563	115	-192
Разом	147 760	14 725	-15 056

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

Фонд станом на 31.12.2020 рік має активи, які наражаються на відсоткові ризики у вигляді ОВДП.

Для оцінки можливих коливань відсоткових ставок Фонд використовував історичну волатильність відсоткових ставок за строковими депозитами (до 1 року) за останні три роки за оприлюдненою інформацією НБУ.

Можлива зміна справедливої вартості боргових фінансових інструментів з фіксованою відсотковою ставкою розрахована як різниця між дисконтованими грошовими потоками за чинною ставкою та дисконтованими грошовими потоками у разі зміни відсоткової ставки за кожним фінансовим інструментом.

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, облігації та інші фінансові інструменти.

Кредитний ризик

Кредитний ризик - ризик того, що Фонд понесе фінансові збитки, оскільки контрагенти не виконують свої зобов'язання за фінансовим інструментом або клієнтським договором. Фонд схильний до кредитного ризику, пов'язаного насамперед з його фінансовою діяльністю.

Фонд 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 31.12.2020 р. 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.

До заходів мінімізації впливу кредитного ризику Фонд відносить:

- встановлення внутрішнього обмеження обсягу дебіторської заборгованості в активах;

- диверсифікацію структури активів;

- аналіз платоспроможності контрагентів;

- здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах Фонду простроченої дебіторської заборгованості.

Кредитні ризики, пов'язані з торговою та іншою дебіторською заборгованістю:

Управління кредитним ризиком, пов'язаним з клієнтами, здійснюється у відповідності з політикою, процедурами і системою контролю, встановленими Фондом. На підставі критеріїв внутрішнього рейтингу для всіх клієнтів встановлюються ліміти на здійснення операцій у кредит.

Кредитна якість клієнта оцінюється на основі докладної форми оцінки кредитного рейтингу. Здійснюється регулярний моніторинг непогашеної дебіторської заборгованості клієнтів та нараховується в бухгалтерському обліку резерв очікуваних збитків.

Кредитний ризик, пов'язаний з фінансовими інструментами та грошовими коштами:

Управління кредитним ризиком, обумовленим залишками коштів на рахунках у банках та фінансових організаціях, здійснюється у відповідності з рішеннями органів управління Фонду. Надлишки коштів інвестуються лише в затверджених контрагентів і в рамках кредитних лімітів, встановлених для кожного контрагента. Кредитні ліміти, встановлені для контрагентів щоквартально аналізуються Фондом і можуть бути змінені протягом року.

Станом на 31.12.2020 року в наявності Фонду є облігації внутрішньої державної позики, що становлять частку в розмірі 21,34% від активів Фонду.

На кінець звітного періоду використовувались данні НБУ
(<https://bank.gov.ua/markets/ovdp/fair-value>
<https://bank.gov.ua/ua/markets/exchangerates?date=31.12.2020&period=daily>). та

На даний час в Україні діють чотири рейтингові міжнародні компанії: «Fitch Ratings» (Fitch), «Standart & Poor's (S&P)», «Moody's Investors Service» (Moody's), Rating and Investment Information, Inc.* (R&I), які визначають кредитні рейтинги боргових зобов'язань України.

За опублікованими даними вище зазначених рейтингових компаній, оприлюднених на сайті Міністерства фінансів України станом на 14 вересня 2020 року, кредитні рейтинги боргових зобов'язань є наступними (https://mof.gov.ua/uk/credit_ratings_2019-345):

Рейтингове агентство	Рейтинг боргових зобов'язань в іноземній валюті		Рейтинг боргових зобов'язань в національній валюті		Прогноз	Дата рейтингової дії
	Довгострокові зобов'язання	Короткострокові зобов'язання	Довгострокові зобов'язання	Короткострокові зобов'язання		
“Fitch Ratings” (Fitch)	B	B	B-	B	Позитивний	4 вересня 2020 р. – підтверджено рейтинг та прогноз
“Standard & Poor's” (S&P)	B	B	B	B	Стабільний	11 вересня 2020 р. – підтверджено рейтинг та прогноз
“Moody's Investors Service” (Moody's)	B3/ Ca	-	B3	-	Стабільний	12 червня 2020 р. – підвищено рейтинг та змінено прогноз
Rating and Investment Information, Inc.* (R&I)	B+				Стабільний	3 вересня 2020 р. – підвищено рейтинг та змінено прогноз

Данні цінні папери мають характеристику довгострокових в іноземній валюті та мають рейтинг B, B+ та B3/Ca з прогнозом стабільний та позитивний. В порівнянні з 2019 роком рейтинг понижено, проте ОВДП залишаються бути найбільш надійними цінними паперами в Україні.

Облігації внутрішньої державної позики характеризуються високою ліквідністю на ринку цінних паперів України. Цінні папери можна продати у будь який час за ринковою вартістю.

Міністерство фінансів гарантує своєчасне погашення та виплату за облігаціями внутрішнього державного боргу відповідно до умов випуску та незалежно від розміру суми вкладень.

На даний момент валютні ОВГЗ є кращою альтернативою аніж депозити у валюті, оскільки мають вищий рівень доходності.

Ризик ліквідності

Фонд здійснює контроль за ризиком дефіциту грошових коштів, використовуючи інструмент планування поточної ліквідності та майбутніх грошових потоків.

Для Фонду існує ризик того, що в результаті дострокового виконання позичальником зобов'язань за позику виникне недоотриманий дохід за наданими позичальнику коштами за взаємною письмово оформленою згодою сторін.

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

Таким чином, Фонд несе ризик ліквідності в обмеженому обсязі.

Управління капіталом

Капітал включає в себе капітал, що припадає на учасників Фонду.

Основною метою Фонду щодо управління капіталом є забезпечення стабільної кредитоспроможності та адекватного рівня капіталу для ведення діяльності Фонду та максимізації прибутку учасників.

Фондом виконуються встановлені законодавчі вимоги до розміру мінімального обсягу активів, що становить 1 250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації корпоративного фонду як юридичної особи.

За рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, не було внесені зміни до цілей, політики та процедур управління капіталом.

Фонд здійснює огляд структури капіталу на щорічній основі. При цьому аналізу підпадає вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Фонд здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів.

Фінансові інструменти

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 Фонду фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів. Нижче представлено порівняння балансової та справедливої вартості фінансових інструментів Фонду, поданих у фінансовій звітності за категоріями з врахуванням резервів по заборгованості.

	Балансова вартість (договірна) 31.12.20	Справедлива вартість 31.12.20
Фінансові активи		
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	74 445	20 191
Інша поточна дебіторська заборгованість	395 339	395 234
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 744	1 744
Фінансові зобов'язання		
Торгова та інша кредиторська заборгованість	10 905	10 905

Фонд 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.

Ієрархія джерел оцінки справедливої вартості

Фонд 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:

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

в) 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

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

Якби керівництво Фонду використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати офери 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.

Фонд використовує наступну ієрархію для визначення справедливої вартості фінансових інструментів і розкриття інформації про неї в розрізі моделей оцінки:

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
Корпоративні права	-	-	6 022	19	-	-	6 022	19
Фінансові інвестиції (ОВДП)	146 197	49 696	-	-	-	-	146 197	49 696

Протягом звітного 2020 року не було переміщень між рівнями ієрархії справедливої вартості.

7.5. Події після Балансу

Між датою складання та затвердження фінансової звітності жодних подій, які б могли вплинути на показники фінансової звітності та економічні рішення користувачів, не відбувалося, окрім цього, не приймалось рішення про розподіл прибутку Фонду шляхом виплати дивідендів.

Директор
ТОВ «КУА «ХОК КЕПІТАЛ»

Братаніч В.В.

Головний бухгалтер
ТОВ «КУА «ХОК КЕПІТАЛ»

Западловська Н.В.



47 (copy in -

_____ / apkyliv

Директор ТОВ "ТОТАЛ АУДИТ"
Корнієнков А.В.

