

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ВЕСТЕРОС",
АКТИВИ ЯКОГО ПЕРЕБУВАЮТЬ В УПРАВЛІННІ
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ
«ПРОФІНВЕСТ»
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ

Користувачам фінансової звітності
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ВЕСТЕРОС»
АКТИВИ ЯКОГО ПЕРЕБУВАЮТЬ В УПРАВЛІННІ ТОВАРИСТВА З
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ»
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку
Українській асоціації інвестиційного бізнесу

Розділ «Звіт щодо фінансової звітності»

Думка із застереженнями

Ми провели аудит річної фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ВЕСТЕРОС», АКТИВИ ЯКОГО ПЕРЕБУВАЮТЬ В УПРАВЛІННІ ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ» (надалі - Фонд, або Товариство), що складається зі звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2020 р., звіту про сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі, звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, описаних в розділі «*Основа для думки із застереженням*» нашого звіту, перевірена фінансова звітність, що додається, складена в усіх суттєвих аспектах відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Основа для думки із застереженням

За результатами аудиторської перевірки фінансової звітності Фонду за 2020 рік Аудитор зауважив наступне:

- В складі активів Фонду обліковуються довгострокові фінансові інвестиції, що відповідно до Облікової політики та вимог МСФЗ, мають обліковуватись за справедливою вартістю, до їх складу віднесені придбані Фондом корпоративні права загальною балансовою вартістю станом на 31.12.2020 року 1 025 тис. грн., однак слід зазначити, що переоцінка їх станом на 31.12.2020 року проведено на підставі вхідної інформації третього рівня ієрархії, а саме фінансової звітності об'єктів інвестування, що є ключовим джерелом невизначеності оцінок зазначених фінансових інструментів. На думку аудитора вплив зміни в оцінках може бути значним (кількісне визначення фінансового впливу на практиці є неможливим без залучення Фондом фахових оцінювачів) проте не всеохоплюючим для фінансової звітності Товариства;
- В складі активів Фонду обліковуються інша поточна дебіторська заборгованість балансовою вартістю 60 962 тис. грн., до складу якої віднесено видані позики ТОВ «А.М. АЛЬФА ГРУП» номінальною вартістю 27 951 060,04 грн., ТОВ «Сенс Буд» номінальною вартістю 36 866 400,00 грн. та ТОВ «РЕДУ» номінальною вартістю 409 027,18 грн. Згідно вимог МСФЗ 9, зазначена дебіторська заборгованість являється фінансовим активом, що має обліковуватись за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної ставки відсотку. Про те у зв'язку з тим, що договорами про надання позик передбачено їх повернення «за вимогою позикодавця» встановити дату очікуваного надходження коштів не можливо і відповідно

розрахунок амортизованої собівартості виданих позик провести не можна. Позики на балансі обліковуються за номінальною вартістю за мінусом сформованих резервів під очікувані кредитні ризики. Все вищевикладене є ключовим джерелом невизначеності оцінок зазначених фінансових активів.

Ми провели аудит відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» №2258-VIII від 21.12.2017 року і Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (МСА) Міжнародної федерації бухгалтерів (видання 2016-2017 років), що застосовуються в якості національних стандартів аудиту згідно із рішенням Аудиторської палати України від № 361 від 08.06.2018 року та у відповідності до рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України в тому числі «Вимог 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», що затверджені Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України № 991 від 11.06.2013 року.

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до компанії згідно з етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалися при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Ми визначили, що відсутні ключові питання аудиту, про які необхідно повідомити в нашому висновку.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація є інформацією, яка міститься у Звітності до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку за 2020 рік, у Поясненнях управлінського персоналу, у Положеннях Товариства.

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

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

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

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

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до вимог 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 компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування компанії.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Аудит річної фінансової звітності Фонду станом на 31.12.2020 року проведено Аудитором, відповідно до умов Додаткового договору №3 від 18.01.2021 року на надання професійних аудиторських послуг до Договору №27-1/11 від 27 листопада 2018 року, у строк з 18.01.2021 до 17.02.2021р.

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, який містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо таке існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, 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 не виявлення 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, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити компанію припинити свою діяльність на безперервній основі.

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

Розділ «Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів»

Основні відомості про АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ВЕСТЕРОС» активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ» наведені в Таблиці 1.

Таблиця 1

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування Фонду	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ВЕСТЕРОС"
2	Ідентифікаційний код юридичної особи	42080680
3	КВЕД-2010	64.30 Трести, фонди та подібні фінансові суб'єкти (основний); 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.
4	Тип, вид та клас Фонду	Закритий, недиверсифікований, венчурний
5	Дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ	Свідоцтво №00628. Дата внесення відомостей про ІСІ до ЄДРІСІ 23.05.2018 року.
6	Код за ЄДРІСІ	13300628
7	Строк діяльності	30 років з дня внесення відомостей до ЄДРІСІ
8	Місцезнаходження юридичної особи	Україна, 01014, місто Київ, вулиця Болсуновська, будинок 6

Основні відомості про ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ» (надалі – Товариство) наведені в Таблиці 2.

Таблиця 2

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування Товариства	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ»
2	Ідентифікаційний код Товариства	42000385
3	Основні види діяльності за КВЕД-2010	66.30 Управління фондами;
4	Місцезнаходження Товариства	01014, м. Київ, вулиця Болсуновська, будинок 6

Статутний капітал

Для обліку статутного капіталу Товариство використовує рахунок бухгалтерського обліку 401 «Статутний капітал». У Товариства станом на 31 грудня 2020 року, зареєстрований статутний капітал становить 130 000 000,00 (сто тридцять мільйонів) гривень, поділений на 130 000 000,00 (сто тридцять мільйонів) штук акцій номінальною вартістю 1,00 гривня. Станом на 31.12.2020 року розміщено та повністю сплачено 129 239 147 акцій загальною номінальною вартістю 129 239 147,00 (сто двадцять дев'ять мільйонів двісті тридцять дев'ять тисяч сто сорок сім) грн. 00 коп. Розмір початкового статутного капіталу Товариства складає 5 000 000,00 (п'ять мільйонів) гривень, який поділено на 5 000 000 штук акцій номінальною вартістю 1 гривня за 1 акцію.

Установчими зборами **АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ВЕСТЕРОС»** (Рішення засновника № 1 від 28.02.2018 року) було затверджено рішення про створення **АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ВЕСТЕРОС»** із початковим статутним капіталом в розмірі 5 000 000,00 (п'ять мільйонів) гривень 00 копійок та затверджено Проект Статуту Товариства.

Відповідно до Проекту Статуту Товариства для забезпечення діяльності Товариства створюється початковий статутний капітал у розмірі 5 000 000,00 (п'ять мільйонів) гривень 00 копійок. Початковий статутний капітал поділено на 5 000 000 простих іменних акцій номінальною вартістю 1,00 грн. за одну акцію.

Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій видано **АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ВЕСТЕРОС»** Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, що засвідчує випуск акцій на загальну суму 5 000 000,00 (п'ять мільйонів) гривень 00 копійок, номінальною вартістю 1,00 грн. за 1 акцію; простих іменних акцій 5 000 000 штук; форма існування акцій – бездокументарна. Реєстраційний № 001529; дата реєстрації 23.05.2018 року.

Засновник набуває акції шляхом закритого (приватного) розміщення.

Засновником Товариства є особа, інформація про яку наведена в Таблиці 3.

Таблиця 3

№ п/п	Засновник Товариства	Дані про Засновника	Загальна сума внеску (грн.)	Кількість акцій (шт.)	Частка в статутному капіталі (%)
1	ТОВ «КУА ІНВЕСТИЦІЙНІ І ПАРТНЕРИ»	Є юридичною особою за законодавством України; Ідентифікаційний код юридичної особи : 36136431	5 000 000,00	5 000 000	100,00
ВСЬОГО:			5 000 000,00	5 000 000	100,00

Інформація про сплату внесків грошовими коштами Засновником до статутного капіталу Товариства наведена в Таблиці 4.

Таблиця 4

Засновник Товариства	Дата банківської виписки; установа банку одержувача	Сума (грн.)
ТОВ «КУА ІНВЕСТИЦІЙНІ ПАРТНЕРИ» Ідентифікаційний код юридичної особи : 36136431	Виписка по особовому рахунку № 26007010554892 за 19.04.2018 року; ПАТ «БАНК ВОСТОК»; МФО 307123	5 000 000,00
ВСЬОГО:		5 000 000,00

Згідно наведених даних, Засновник Товариства до дати державної реєстрації зробив внесок 100% від розміру свого вкладу у вигляді грошових коштів на рахунок, що був відкритий в ПАТ «БАНК ВОСТОК» у м. Києві.

Загальними зборами акціонерів АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ВЕСТЕРОС» (Рішення одноособового засновника №1 від 19.04.2018 року) було затверджено рішення про результати приватного розміщення акцій Товариства та Затверджено Статут. Державну реєстрацію Товариства проведено 20.04.2018 року.

Загальними зборами акціонерів АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ВЕСТЕРОС» (Рішення учасника №5 від 20.07.2018 року) було затверджено рішення про збільшення на 125 000 000,00 грн. статутний капітал Товариства шляхом додаткового випуску з метою спільного інвестування 125 000 000,00 простих іменних акцій, номінальною вартістю 1,00 грн. за одну акцію, на загальну суму по номінальній 125 000 000,00 грн.

Були затверджені зміни до Статуту. Відповідно до нової редакції Статуту Товариства для забезпечення діяльності Товариства створюється Статутний капітал у

розмірі 130 000 000,00 (Сто тридцять мільйонів) гривень, поділений на 130 000 000 акцій номінальною вартістю 1,00 гривня за 1 акцію. Розмір початкового статутного капіталу Товариства складає 5 000 000,00 (п'ять мільйонів) гривень, який поділено на 5 000 000 штук акцій номінальною вартістю 1,00 гривня за 1 акцію. Початковий статутний капітал повністю сплачений грошовими коштами. Державну реєстрацію змін проведено 24.07.2018 року.

Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій видано **АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ВЕСТЕРОС»** Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, що засвідчує випуск акцій на загальну суму 130 000 000,00 (сто тридцять мільйонів) гривень 00 копійок, номінальною вартістю 1,00 грн. за 1 акцію; простих іменних акцій 130 000 000 штук; форма існування акцій – бездокументарна. Реєстраційний № 001633; дата реєстрації 08.11.2018 року.

Свідоцтво №001529 від 23.05.2018 року, що видане Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, втратило чинність.

В 2018 році Фондом було здійснено розміщення акцій додаткової емісії на суму 20 275 900,00 грн. в кількості 21 120 729 штук, розміщення проведено за ціною нижче номінальної вартості в результаті чого отримано збиток в сумі 844 829,00 грн., викупу власних акцій Товариство не здійснювало.

В 2019 році Фондом було здійснено розміщення акцій додаткової емісії на суму 51 372 940,80 грн. в кількості 53 513 480 штук, розміщення проведено за ціною нижче номінальної вартості в результаті чого отримано збиток в сумі 2 140 539,20 грн., викупу власних акцій Товариство не здійснювало.

В 2020 році Фондом було здійснено розміщення акцій додаткової емісії на суму 65 959 496,96 грн. в кількості 49 604 938,00 штук, розміщення проведено за ціною вище номінальної вартості в результаті чого отримано емісійний дохід в сумі 16 354 558,95 грн., викупу власних акцій Товариство не здійснювало.

Отже, станом на 31 грудня 2020 року, зареєстрований Статутний капітал Товариства складає 130 000 000,00 (Сто тридцять мільйонів) гривень, поділений на 130 000 000 штук акцій номінальною вартістю 1,00 гривня за 1 акцію. Неоплачений капітал Товариства становить 760 853,00 грн.

Розмір початкового статутного капіталу Товариства складає 5 000 000,00 (п'ять мільйонів) гривень, який поділено на 5 000 000 штук акцій номінальною вартістю 1,00 гривня за 1 акцію. Початковий статутний капітал повністю сплачений грошовими коштами, що відповідає вимогам чинного законодавства.

Формування та сплата статутного капіталу Товариства в усіх суттєвих аспектах відповідає вимогам чинного законодавства.

Аудитори зазначають про відповідність розміру статутного капіталу Товариства установчим документам.

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

Нематеріальні активи

У результаті проведеної перевірки аудиторами встановлено, що станом на 31 грудня 2020 року на балансі Фонду нематеріальні активи не обліковуються.

Основні засоби

За даними фінансової звітності Товариства станом на 31 грудня 2020 року на балансі основні засоби не обліковуються.

Відповідно до Наказу про облікову політику нарахування амортизації на основні засоби здійснюється прямолінійним методом. Аудитори зазначають про незмінність визначеного методу протягом звітного періоду.

Дані фінансової звітності Товариства стосовно основних засобів та інших необоротних матеріальних активів в цілому відповідають даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку Товариства та первинним документам, наданим на розгляд аудиторам; склад основних засобів та інших необоротних матеріальних активів, достовірність і повнота їх оцінки в цілому відповідають вимогам Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 16 «Основні засоби», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 січня 2005 року (зі змінами та доповненнями).

Інформація щодо основних засобів розкрита Товариством в Примітках до річної фінансової звітності.

Інвестиційна нерухомість

За даними фінансової звітності Фонду станом на 31 грудня 2020 року на балансі інвестиційна нерухомість обліковується в сумі 72 500 тис. грн. До її складу віднесено об'єкт нежитлової нерухомості загальною площею 6499,2 кв.м. що розташований в м. Києві на вул. Болсуновська, 6, та був отриманий Фондом згідно акту приймання передачі до Інвестиційного договору від 29.05.2020 року. Вартість за якою було придбано інвестиційну нерухомість становить 87 000 000,00 грн. в тому числі ПДВ 14 500 000,00 грн. Об'єкт утримується з метою отримання орендних платежів. облік його здійснюється за справедливою вартістю згідно вимог МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість».

Фінансові інвестиції

За наслідками проведеного аудиту на підставі даних первинних документів, реєстрів аналітичного та синтетичного обліку встановлено, що станом на 31 грудня 2020 року на балансі Товариства поточні фінансові інвестиції не обліковуються.

Довгострокові фінансові інвестиції станом на 31 грудня 2020 р. складають 1 025 тис. грн., що відповідно до Облікової політики та вимог МСФЗ і МСБО, мають обліковуватись за справедливою вартістю, до їх складу віднесені корпоративні права загальною балансовою вартістю станом на 31.12.2020 року 1 025 тис. грн. Однак слід зазначити, що переоцінка їх станом на 31.12.2020 року проведено на підставі вхідної інформації третього рівня ієрархії, а саме фінансової звітності об'єктів інвестування, що є ключовим джерелом невизначеності оцінок зазначених фінансових інструментів.

Облік фінансових інвестицій ведеться Товариством в цілому у відповідності з вимогами Міжнародного стандарту фінансової звітності 9 «Фінансові інструменти», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується Товариством з 01 січня 2015 року.

Облік запасів

За даними фінансової звітності Фонду станом на 31 грудня 2020 року виробничі запаси на балансі не обліковуються, що в цілому відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Станом на 31 грудня 2020 року на балансі Фонду готова продукція не обліковується, що в цілому відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Товари станом на 31 грудня 2020 року на балансі Фонду не обліковуються, що в цілому відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Придбані (отримані) запаси зараховуються на баланс Фонду за первісною вартістю. Первісна вартість запасів визначається згідно з Міжнародним стандартом бухгалтерського обліку 2 «Запаси», який виданий Радою з Міжнародних стандартів

бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 січня 2005 року (зі змінами та доповненнями).

При вибутті запасів оцінка їх здійснюється за собівартістю перших за часом надходження запасів (ФІФО).

Списання матеріалів проводиться на підставі актів на списання, які підписані уповноваженими особами Товариства та затверджені в установленому порядку.

Аналітичний облік запасів ведеться Фондом у відомостях по кожному виду запасів окремо у розрізі найменувань.

Облік запасів Фонду здійснюється в цілому у відповідності із вимогами Облікової політики та вимогами Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 2 «Запаси», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 січня 2005 року (зі змінами та доповненнями).

Необоротні активи, утримувані для продажу

За даними фінансової звітності Фонду станом на 31 грудня 2020 року необоротні активи, утримувані для продажу обліковуються в сумі 7 760 тис. грн. До їх складу віднесено об'єкти нерухомості, що утримуються з метою реалізації.

Дебіторська заборгованість

Станом на 31 грудня 2020 року на балансі Фонду довгострокова дебіторська заборгованість не обліковується.

Поточна дебіторська заборгованість Фонду за товари, роботи, послуги станом на 31 грудня 2020 року обліковується в сумі 3 060 тис. грн., що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку. До її складу віднесено заборгованість згідно договору оренди з ТОВ «А.М.Альфа Груп» від 17.06.2020 року, номінальною вартістю 3 600 тис. грн. Резерв під очікувані кредитні збитки сформовано в сумі 540 тис. грн.

Суми дебіторської заборгованості за розрахунками з бюджетом станом на 31 грудня 2020 року не обліковується.

Поточна дебіторська заборгованість Фонду за розрахунками з нарахованих доходів станом на 31 грудня 2020 року обліковується в сумі 3 тис. грн., що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Дебіторська заборгованість за виданими авансами обліковується в сумі 28 685 тис. грн., що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку. До складу дебіторської заборгованості за виданими авансами віднесено заборгованість згідно додаткового договору від 09.06.2020 року про розірвання попереднього договору на придбання квартир № 29052020-3 від 29.05.2020 року з-ПАТ «КОВЕРНОТ», номінальною вартістю 31 441 тис. грн. Облік зазначеної заборгованості здійснюється за амортизованою собівартістю. Сума нарахованого дисконту станом на 31.12.2020 року складає 2 699 тис. грн. Резерв під очікувані кредитні збитки сформовано в сумі 57 тис. грн.

Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків Фонду станом на 31 грудня 2020 року відсутня, що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Інша поточна дебіторська заборгованість Фонду станом на 31 грудня 2020 року обліковується в сумі 60 962 тис. грн., що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку. До складу іншої поточної дебіторської заборгованості віднесено видані Товариством позики, а саме:

Позика ТОВ «А.М. Альфа Груп» згідно Договору позики №150119-1/П від 15.01.19р. згідно договору позика є безвідсотковою, дата погашення позики за вимогою.

Відповідно до обраної моделі кредитний ризик за фінансовим інструментом Товариством був визначений як високий, резерв під очікувані кредитні збитки сформовано в сумі 4 192 тис. грн.

Позика ТОВ «СЕНС БУД» згідно Договору позики №150319/П від 15.03.19р. згідно договору позика є безвідсотковою, дата погашення позики за вимогою. Відповідно до обраної моделі кредитний ризик за фінансовим інструментом Товариством був визначений як високий, резерв під очікувані кредитні збитки сформовано в сумі 27 тис. грн.

Позика ТОВ «СЕНС БУД» згідно Договору позики №310820/СП2 від 31.08.20р. згідно договору позика є безвідсотковою, дата погашення позики за вимогою. Відповідно до обраної моделі кредитний ризик за фінансовим інструментом Товариством був визначений як високий, резерв під очікувані кредитні збитки дорівнює 47 тис. грн.

Позика ТОВ «РЕДУ» згідно Договору позики №21042020-П від 21.04.20р. згідно договору позика є безвідсотковою, дата погашення позики 31.12.2021 року. Відповідно до обраної моделі кредитний ризик за фінансовим інструментом Товариством був визначений як низький, резерв під очікувані кредитні збитки не нараховувався так як сума таких кредитних збитків є не суттєвою для фінансової звітності Товариства.

Бухгалтерський облік поточної дебіторської заборгованості здійснюється Фондом в усіх суттєвих аспектах відповідно до вимог Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та фінансової звітності.

Інформація щодо дебіторської заборгованості розкрита Фондом в Примітках до річної фінансової звітності.

Грошові кошти

Залишок грошових коштів Фонду станом на 31.12.2020 року становить 154 тис. грн., що відповідає банківським випискам та даним, відображеним в фінансовій звітності Фонду.

Визнання, облік та оцінка зобов'язань Фонду

Аудиторами досліджено, що визнання, облік та оцінка зобов'язань Фонду в цілому відповідають вимогам Облікової політики АТ «ВЕСТЕРОС» на 2020 рік, та вимогам Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 липня 1999 року (зі змінами та доповненнями).

Довгострокові зобов'язання станом на 31 грудня 2020 року на балансі Фонду не обліковуються, що в цілому відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Станом на 31 грудня 2020 року на балансі Фонду поточні зобов'язання з кредиторської заборгованості за товари, роботи та послуги обліковуються в сумі 4 тис. грн., що в цілому відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Станом на 31 грудня 2020 року на бухгалтерських рахунках Фонду обліковуються:

- поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів в сумі 1984 тис. грн.;
- поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом в сумі 214 тис. грн.;
- поточні зобов'язання за розрахунками зі страхування в сумі 0 тис. грн.;
- поточні зобов'язання за розрахунками з оплати праці в сумі 0 тис. грн.;
- поточні зобов'язання за розрахунком з учасниками в сумі 0 тис. грн.;
- поточні зобов'язання із внутрішніх розрахунків в сумі 0 тис. грн.;
- інші поточні зобов'язання в сумі 2 726 тис. грн.,

що в цілому відповідає даним первинних документів та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Доходи

Відображення доходів в бухгалтерському обліку Фонду здійснюється на підставі наступних первинних документів: актів виконаних робіт (послуг), виписок банку, розрахункових відомостей та інших первинних документів, передбачених статтею 9 Закону № 996 «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року.

За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані відображені в журналах – ордерах та оборотно – сальдових відомостях, наданих аудиторам стосовно доходів Фонду за 2020 рік в цілому відповідають первинним документам.

Структуру доходів Фонду за даними Звіту про фінансові результати за 2020 рік та даними облікових реєстрів та первинних документів наведено в Таблиці 5.

Структура доходів Фонду за 2020 рік

Таблиця 5

Доходи Фонду	Сума (тис. грн.)
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	-
Інші операційні доходи	5 112
Доход від участі в капіталі	
Інші фінансові доходи	109
Інші доходи	12 851
Разом	18 072
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	
Накопичені курсові різниці	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	-
Інший сукупний дохід	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	-

Бухгалтерський облік сукупного доходу Фонду в усіх суттєвих аспектах ведеться у відповідності до норм Міжнародного стандарту фінансової звітності 15 «Дохід від договорів з клієнтами», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 січня 2018 року, Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 16 «Основні засоби», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 січня 2005 року (зі змінами та доповненнями).

Витрати

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

- Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 2 «Запаси», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 січня 2005 року (зі змінами та доповненнями),
- Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 16 «Основні засоби», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку

(РМСБО) та застосовується з 01 січня 2005 року (зі змінами та доповненнями),

- Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 36 «Зменшення корисності активів», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 31 березня 2004 року (зі змінами та доповненнями),
- Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 19 «Виплати працівникам», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 січня 1999 року (зі змінами та доповненнями).

Відображення витрат Фонду за 2020 рік здійснювалось на відповідних рахунках обліку витрат згідно Плану рахунків бухгалтерського обліку та Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань та господарських операцій підприємств і організацій, затвердженою наказом Міністерства фінансів України від 30.11.1999 р. № 291 (зі змінами і доповненнями).

Бухгалтерський облік витрат Фонду за 2020 рік здійснюється на підставі наступних первинних документів: актів виконаних робіт (послуг), накладних, інших первинних та розрахункових документів.

За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані, які відображено в оборотно-сальдових відомостях, наданих аудиторам, в основному відповідають первинним документам та даним фінансової звітності Фонду за 2020 рік.

Структуру витрат Фонду за даними Звіту про фінансові результати за 2020 рік та даними облікових реєстрів та первинних документів наведено Таблицях 6,7.

Структуру витрат Фонду за 2020 рік

Таблиця 6

Витрати діяльності Фонду	Сума (тис. грн.)
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	-
Адміністративні витрати	339
Витрати на збут	-
Інші операційні витрати	5 365
Фінансові витрати	2 843
Витрати від участі в капіталі	-
Інші витрати	5 840
Разом	14 387

Елементи операційних витрат за 2020 рік

Таблиця 7

Витрати діяльності Фонду	Сума (тис. грн.)
Матеріальні витрати	-
Витрати на оплату праці	-
Відрахування на соціальні заходи	-
Амортизація	22
Інші операційні витрати	5 682
Разом	5 705

За 2020 рік Товариство отримало прибуток в розмірі 3 685 тис. грн., витрати з податку на прибуток в 2020 році склали 0 тис. грн. Інший сукупний дохід в 2020 році

склав 0 тис. грн. Таким чином сукупний дохід Товариства за 2020 рік є прибуток у розмірі 3 685 тис. грн. з урахуванням сум нерозподіленого прибутку станом на 31.12.2019 року в розмірі 19 942 тис. грн., сума нерозподіленого прибутку станом на 31.12.2020 року становить 23 627 тис. грн.

Фінансові звіти Товариства відображають справедливо і достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2020 року, його фінансові результати у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Розмір власного капіталу **АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ВЕСТЕРОС»** станом на 31 грудня 20120 року становить **169 221** тис. грн.

Власний капітал

За даними Балансу власний капітал Фонду станом на 31 грудня 2020 року складає суму 169 221 тис. грн.

Він складається із статутного капіталу в розмірі 130 000 тис. грн., суми нерозподіленого прибутку в розмірі 23 627 тис. грн., емісійного доходу в розмірі 16 355 тис. грн. та неоплаченого капіталу в сумі 761 тис. грн. Додатково вкладеного капіталу, іншого додаткового капіталу, вилученого капіталу та резервного капіталу станом на 31 грудня 2020 року Товариство не має.

Протягом 2020 року виплата дивідендів не здійснювалася.

Статутний капітал Товариства обліковується на балансовому рахунку «401».

Протягом 2020 року було розміщено акцій додаткової емісії на 65 959 496,96 грн. в кількості 49 604 938,00 штук, розміщення проведено за ціною вище номінальної вартості в результаті чого отримано емісійний дохід в сумі 16 354 558,95 грн. грн

Протягом 2020 року викуп власних акцій Товариство не здійснювало.

Порядок формування корпоративного фонду відповідає вимогам чинного законодавства нормативам та регламенту Товариства. Учасниками Товариства є інвестори – юридичні особи.

Розмір та структура власного капіталу відображені у фінансовій звітності Товариства станом на 31.12.20120 року достовірно.

Нерозподілений прибуток (Непокритий збиток)

За даними фінансової звітності Фонду станом на 31 грудня 2020 року сума нерозподіленого прибутку складає 23 627 тис. грн.

Щодо вартості чистих активів

Вартість чистих активів Фонду станом на 31.12.2020 року становить 169 221 тис. грн., що відповідає підсумку розділу I пасиву Балансу Фонду на вказану дату.

Вартість чистих активів більша розміру статутного капіталу Фонду станом на 31.12.2020 року.

Активи Фонду становлять 174 149 тис. грн. в тому числі: необоротні активи 73 525 тис. грн., оборотні активи 92 864 тис. грн., необоротні активи утримувані для продажу 7 760 тис. грн.

Зобов'язання Фонду становлять 4 928 тис. грн.

Власний капітал 169 221 тис. грн.

Склад та структура активів, що перебувають в портфелі Фонду

Інформацію про склад і структуру активів, що перебувають в портфелі Фонду наведено в таблиці 8

Активи ІСІ	Станом на 31.12.2019		Станом на 31.12.2020	
	Сума (тис. грн.)	Відсоток у загальній балансовій вартості активів (%)	Сума (тис. грн.)	Відсоток у загальній балансовій вартості активів (%)
Основні засоби за залишковою вартістю (актив у формі права користування орендованим майном)	53	0,04	-	-
Інвестиційна нерухомість			72 500	41,63
Довгострокові фінансові інвестиції (корпоративні права)	615	0,48	1 025	0,59
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (заборгованість за реалізовані фінансові активи, та по договору оренди нерухомого майна)	15 301	11,96	3 060	1,76
Дебіторська заборгованість за виданими авансами (аванс за інвестиційним договором)	-	-	28 685 -	16,47
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів (відсотки по залишку коштів на рахунку)			3	0,00
Інша поточна дебіторська заборгованість (видані позики)	104 186	81,44	60 962	35,01
Гроші та їх еквіваленти	7	0,01	154	0,09
Необоротні активи утримувані для продажу (нерухомість, що утримується з метою продажу)	7 760	6,07	7 760	4,45
Усього	127 922	100	174 149	100

Склад та структура активів Фонду, відповідає вимогам чинного законодавства, та нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Положення про склад і структуру активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1753 від 10.09.2013 р., що висуваються до даного виду ІСІ.

Слід зазначити, що склад та структура активів Фонду в порівнянні з попереднім 2019 роком зазнала суттєвих змін, а саме:

- Фондом було придбано об'єкт нежитлової нерухомості загальною вартістю 72 500 тис. грн. Оскільки зазначений об'єкт утримується з метою отримання орендних платежів, облік його здійснюється у складі інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю згідно вимог МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість».
- Фондом було придбано корпоративні права 30% статутного капіталу ТОВ «Реду» загальною балансовою вартістю 476 тис. грн, та проведено уцінку решти корпоративних прав на суму 66 тис. грн. Все вищевикладене призвело до збільшення залишків за статтею довгострокові фінансові інвестиції.
- Зміни в складі дебіторської заборгованості за товари, роботи і послуги в порівнянні з попереднім роком відбулися у зв'язку з тим що ТОВ «Дарвін Україна» в повному обсязі виконав свої зобов'язання по договору купівлі корпоративних прав на суму 15 300 997,90 грн. Станом на 31.12.2020 року в складі дебіторської заборгованості за товари, роботи і послуги, обліковується заборгованість ТОВ «Альфа Груп А.М.» за договором оренди нерухомого майна балансовою вартістю 3 060 тис. грн.;
- До складу дебіторської заборгованості за виданими авансами віднесено заборгованість згідно додаткового договору від 09.06.2020 року про розірвання попереднього договору на придбання квартир № 29052020-3 від 29.05.2020 року з-ПАТ «КОВЕРНОТ», номінальною вартістю 31 441 тис. грн. Облік зазначеної заборгованості здійснюється за амортизованою собівартістю. Сума нарахованого дисконту станом на 31.12.2020 року складає 2 699 тис. грн. Резерв під очікувані кредитні збитки сформовано в сумі 57 тис. грн.
- За результатами діяльності в 2020 році, Фондом було отримано чистий прибуток в сумі 3 685 тис. грн., отриманню якого сприяло проведення операцій з купівлі продажу деривативів, а також отримання доходу від оренди нерухомого майна;
- Фондом залучено кошти від розміщення власних акцій в сумі 65 959 496,96 грн.

Про суми витрат, відшкодованих за рахунок активів Фонду

Інформацію про суму витрат, відшкодованих за рахунок активів Фонду наведено в Таблиці 9

Таблиця 9

№ п/п	Стаття витрат	Разом за рік грн.
Витрати на винагороду		
1	Винагорода КУА	46 121,40
2	Винагорода зберігачу	
3	Винагорода аудиторю	20 000,00
4	Винагорода оцінювачу майна	

5	Винагорода торговцю цінними паперами	
Разом витрат на винагороду		66 121,40
Операційні витрати		
6	Реєстраційні послуги	
7	Розрахунково-касове обслуговування банком	3 430,70
8	Нотаріальні послуги	9 000,00
9	Послуги депозитарію	24 550,00
10	Оплата вартості публікації обов'язкової інформації	
11	Оплата послуг фондової біржі	
12	Інформаційні послуги	3 760,00
13	Орендна плата	22 239,55
14	Фонд оплати праці членам наглядової ради	
15	Рекламні послуги, пов'язані з виготовленням та розповсюдженням реклами щодо Фонду	
16	Витрати, пов'язані з обслуговуванням обігу ЦП та учасників (акціонерів) у тому числі витрати на сплату відсотків за позику та кредити залучені КУА для викупу ЦП	
17	Витрати пов'язані з придбанням, утриманням та реалізацією нерухомого майна, що входить до складу активів не диверсифікованих ІСІ	41 000,00
18	Судові витрати пов'язані з діяльністю Фонду	
19	Податки та збори, передбачені законодавством України	169 255,68
Разом операційних витрат		273 235,93
Всього витрат		339 357,33

Витрати, відшкодовані за рахунок активів Фонду, відповідають вимогам діючого законодавства, та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Положенню про склад і розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1468 від 13.08.2013 р.

Система внутрішнього аудиту (контролю)

Товариством створена служба внутрішнього аудиту (контролю). Загальними зборами учасників ТОВАРИСТВА ЗОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ» (протокол №25/05 від 30.05.2018 року), затверджено положення «Про службу внутрішнього аудиту (контролю), з метою складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилок.

Стан корпоративного управління

На виконання вимог Закону України «Про інститути спільного інвестування» № 5080- IV від 05.07.2012 р. (зі змінами та доповненнями) Товариством з метою захисту законних прав і інтересів акціонерів товариства, відповідно до рішення одноособового засновника Товариства №1 від 19.04.2018 року, було створено Наглядову раду Товариства.

Про пов'язаних осіб

В ході проведення аудиторської перевірки аудиторам була надана інформація про пов'язаних осіб Товариства:

Таблиця 10

Інформація про учасників та голову наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду

Група	№ з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного фонду *	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі корпоративного фонду, %**	Належність фізичної особи - учасника до суб'єктів, визначених статтею 3 Закону України «Про запобігання корупції», та/або частка державної чи комунальної власності у юридичній особі - учаснику
1	2	3	4	5	6	7
А		Учасники - фізичні особи				
		Немає	Немає	Немає	Немає	Немає
Б		Учасники - юридичні особи				
	1.	А-РІАЛТІ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД	HE 332081	вул. Анніс Комнініс, 4, Солеа Білдінг, офіс 203, 1060, м. Нікосія, Республіка Кіпр	100,00	Немає
В		Голова наглядової ради				
	1.	Кузьменко Микита Олексійович	3209016170	Паспорт серії СМ №590868, виданий 31.01.2004 року Києво-Святошинським РВ ГУ МВС України в Київській області	0,00	Немає

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

№ з/п	Повне найменування та ідентифікаційний код за ЄДРПОУ корпоративного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі юридичної особи, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	А-РІАЛТІ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД, НЕ 332081	I	42080680	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ВЕСТЕРОС	01033, м. Київ, вул. Саксаганського, буд.40/85	100,00

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

Таблиця 12

№ з/п	Повне найменування, код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи або паспортні дані фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі учасника корпоративного фонду, %
1	А-РІАЛТІ АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ. ЛТД, НЕ 332081	Відсутній	Андреус Ясінас	Паспорт громадянина Республіки Кіпр: тип Р номер L0010125, виданий 05.11.2020, дійсний до 05.11.2030, орган що видав: С.Р.М.Д	45,00
2	А-РІАЛТІ АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ. ЛТД, НЕ 332081	Відсутній	Джордж Крістофідіс	Паспорт громадянина Республіки Кіпр: тип Р номер K00215086, виданий 24.03.2015,	24,00

				дійсний до 24.03.2025, орган що видав: С.Р.М.Д	
3	A-PIALTI AIF VI.SI.AY.SI. LTD, HE 332081	Відсутній	Пан Яннакіс Крістофідіс	Паспорт громадянина Республіки Кіпр: тип Р номер K00408546, виданий 23.07.2018, дійсний до 23.07.2028, орган що видав: С.Р.М.Д	24,00

Таблиця 13

Інформація про юридичних осіб, у яких корпоративний фонд бере участь

№ з/п	Код за ЄДРПОУ корпоративного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі юридичної особи, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	42080680	I	39358116	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНО Ю ВІДПОВІДАЛЬ НІСТЮ «СЕНС.БУД»	01033, м. Київ, вул. Саксаганського, будинок 40/85	50 %
2.	42080680	I	40632479	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНО Ю ВІДПОВІДАЛЬ НІСТЮ «А.М. АЛЬФА ГРУП»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, будинок 6	50 %
3	42080680	I	41216644	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНО Ю ВІДПОВІДАЛЬ НІСТЮ «РЕДУ»	03061, м. Київ, проспект Відрадний, буд. 97	30 %

Інформація

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

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові голови та членів наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду та членів його (їх) сім'ї	Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта фізичної особи (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті)	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %
1.	Кузьменко Микита Олексійович (Голова Наглядової ради)	3209016170	I	42080680	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ВЕСТЕРОС"	01033, м. Київ, вул. Саксаганського, буд.40/85	0,00
2	Кузьменко Олексій Петрович (батько Кузьменка Микити)	2431812937	I	38980529	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, 6	25,00

	Олексійовича , Секретар Наглядової ради)				ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВ НИЙ ІНВЕСТИЦІЙН ИЙ ФОНД «ЕРІДА МЕНЕДЖМЕН Т»		
3	Кузьменко Олексій Петрович (батько Кузьменка Микити Олексійовича , Керівник)	2431812937	I	30777473	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬ НІСТЮ «СПАРТА»	03049, м. Київ, проспект Повітрофлотський, будинок 16	100,00
4	Прокопенко Олексій Юрійович (Секретар Наглядової ради)	2823716774	I	42080680	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО" ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФ ІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВ НИЙ ІНВЕСТИЦІЙН ИЙ ФОНД "ВЕСТЕРОС"	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, 6	0,00
5.	Прокопенко Олексій Юрійович (Директор)	2823716774	I	40447696	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬ НІСТЮ «ЮРИДИЧНА КОМПАНІЯ «ПРОКОПЕНК О ТА ПАРТНЕРИ"	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	100,00
6.	Прокопенко Олексій Юрійович (Учасник)	2823716774	К	42000385	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬ НІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ »	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	99,99
7.	Прокопенко Олексій Юрійович (Керуючий партнер)	2823716774	I	43502581	АДВОКАТСЬК Е ОБ'ЄДНАННЯ «ПРОКОПЕНК О ТА ПАРТНЕРИ»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	50,00
8.	Прокопенко Олексій Юрійович (Директор)	2823716774	I	39599596	АСОЦІАЦІЯ «БУДІВЕЛЬНА ГРУПА «БУД ДЕВЕЛОПМЕН Т»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	0,00
9.	Прокопенко Тетяна	2337809466	I	43502581	АДВОКАТСЬК Е	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	50,00

	Юрїївна (рідна сестра Прокопенка Олексія Юрїйовича, учасник)				ОБ'ЄДНАННЯ «ПРОКОПЕНК О ТА ПАРТНЕРИ»		
10	Прокопенко Тетяна Юрїївна (рідна сестра Прокопенка Олексія Юрїйовича, Секретар Наглядової ради)	2337809466	I	43985031	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФ ІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВ НИЙ ІНВЕСТИЦІЙН ИЙ ФОНД «СЕНДЛЕР»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	100,00
11	Прокопенко Тетяна Юрїївна (рідна сестра Прокопенка Олексія Юрїйовича, Голова Наглядової ради)	2337809466	I	44069139	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФ ІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВ НИЙ ІНВЕСТИЦІЙН ИЙ ФОНД «ФОРСАЙД»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	100,00
12	Прокопенко Тетяна Юрїївна (рідна сестра Прокопенка Олексія Юрїйовича, Секретар Наглядової ради)	2337809466	I	43954181	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФ ІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВ НИЙ ІНВЕСТИЦІЙН ИЙ ФОНД «БЛУМБЕР»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	100,00
13	Прокопенко Тетяна Юрїївна (рідна сестра Прокопенка Олексія Юрїйовича, акціонер)	2337809466	I	44057742	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФ ІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВ НИЙ ІНВЕСТИЦІЙН ИЙ ФОНД «НЕОН ІНВЕСТ»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	100,00
14	Карась Володимир Олександров ич (Член Наглядової ради)	2897317531	I	42080680	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФ ІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВ НИЙ ІНВЕСТИЦІЙН	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	0,00

					ИИ ФОНД «ВЕСТЕРОС»		
15	Карась Володимир Олександров ич (Член Наглядової ради)	2897317531	I	38980529	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФ ІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВ НИЙ ІНВЕСТИЦІЙН ИЙ ФОНД «ЕРІДА МЕНЕДЖМЕН Т»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	15.
16	Карась Володимир Олександров ич (Директор)	2897317531	I	40802888	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬ НІСТЮ «ТРОПУС-Н»	03150, м. Київ, вул Велика Васильківська, буд. 139	16.
17	Карась Володимир Олександров ич (Директор)	2897317531	I	41931218	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬ НІСТЮ «АМФІОН-Н»	03150, м. Київ, вул Велика Васильківська, буд. 139	17.

Однак слід зазначити, що операцій з пов'язаними особами, які виходять за межі нормальної діяльності Товариства, аудиторами не виявлено.

Події після дати балансу

Після звітної дати 31.12.2020 року до дати надання аудиторського висновку, відбулися події, що мають вплив на фінансовий стан Товариства про те не потребують коригувань фінансової звітності в саме:

- 20.01.2021 року відбулось розміщення акцій Фонду в кількості 760 850 шт. згідно Договору купівлі продажу акцій №7-Р від 20.01.2021 року, та 25.01.2021 року згідно Акту від 25.01.2021 року акції в кількості 760 850 шт. були списані на користь А-РІАЛТІ АІФ ВІ.СІ.ФІ.СІ ЛТД. Відповідно сума неоплаченого капіталу станом на 25.01.2021 року становить 0,00 грн.
- Рішенням учасника №03/02/21-1 АТ «ВЕСТЕРОС» від 03.02.2021 року було прийнято рішення про збільшення статутного капіталу Товариства на 570 000 000,00 (п'ятсот сімдесят мільйонів) гривень 00 копійок, шляхом додаткового випуску, для здійснення діяльності зі спільного інвестування, простих іменних акцій у кількості 570 000 000 (п'ятсот сімдесят мільйонів) штук номінальною вартістю 1 (одна) гривня 00 коп. та затверджено статут у новій редакції. Розмір статутного капіталу Товариства становить 700 000 000 ,00 (сімсот мільйонів) гривень 00 копійок.

Про ступінь ризику ІСІ

Відповідно до «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками)», затвердженого Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 01.10.2015 № 1597 венчурні фонди такий розрахунок не здійснюють.

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

Аудитором отримані прийнятні аудиторські докази у достатньому обсязі щодо доречності використання управлінським персоналом Фонду припущення про безперервність діяльності при складанні фінансової звітності. Фонд продовжуватиме свою діяльність у близькому майбутньому, не маючи ні наміру, ні потреби ліквідуватися або припиняти її.

Основні відомості про аудиторську фірму наведені в Таблиці 15.

Таблиця 15

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування та ідентифікаційний код юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКО-КОНСАЛТИНГОВА ГРУПА «КИТАЄВА ТА ПАРТНЕРИ», 40131434
2	Включено до Розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності Свідоцтво АПУ про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність	Розділ : Суб'єкти аудиторської діяльності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №4657 від 17.10.18 року); Розділ: Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №4657 від 13.12.18 року) Номер бланку 1591 Рішенням АПУ № 363/5 від 12.07.2018 року,
3	Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, який проводив аудиторську перевірку Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори»)	Якименко Микола Миколайович 100078
4	Прізвище, ім'я, по батькові директора Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори»)	Якименко Микола Миколайович 100078

5	Місцезнаходження (юридична адреса)	02099, м. Київ, вул. Ялтинська, будинок 5-Б, кімната 12
6	Телефон/ факс	098 473-97-70
7	e-mail	mail@acg.kiev.ua
8	веб-сайт	www.acg.kiev.ua

Основні відомості про умови договору на проведення аудиту річної фінансової звітності:

Згідно з Додатковим договором №3 від 18.01.2021 року до договору № 27-1/11 від 27 листопада 2018 року про надання професійних аудиторських послуг ТОВ «АКГ «КИТАЄВА ТА ПАРТНЕРИ» (надалі – Аудитор), що включене до Розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, а саме:

Розділ : Суб'єкти аудиторської діяльності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №4657 від 17.10.18 року);

Розділ: Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №4657 від 13.12.18 року).

Свідоцтво АПУ про відповідність системи контролю якості (номер бланку №1591, Рішення АПУ від 12.07.2018 року №363/5), провела аудит річної фінансової звітності у складі:

- Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2020 року,
- Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2020 рік,
- Звіту про рух грошових коштів за 2020 рік,
- Звіту про власний капітал за 2020 рік,
- Приміток до річної фінансової звітності за 2020 рік

АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ВЕСТЕРОС» на предмет повноти, достовірності та відповідності чинному законодавству і встановленим нормативам.

Термін проведення аудиту 18.01.2021 р. - 17.02.2021 р.

Директор

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

Якименко М.М.

Аудитор

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

Якименко М.М.

Дата складання Звіту незалежного аудитора:

17 лютого 2021 року



Додаток 1
до Європейського положення (стандарту) бухгалтерського
обліку
I "Загальні вимоги до фінансової звітності"

Дата (рік, місяць, число)	КОДИ		
	2021	01	01
	42080680		
	8039100000		
	230		
	64.30		

Підприємство **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАННИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ВЕСТЕРОС"** за ЄДРПОУ

Територія **Шевченківський р-н, м.Києва** за КОАТУУ
 Організаційно-правова форма господарювання **Акціонерне товариство** за КОПФГ
 Вид економічної діяльності **Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти** за КВЕД

Середня кількість працівників **0**

Адреса, телефон **Україна, 01014, місто Київ, вулиця Болеуновська, будинок 6, 044 3534952**

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку
 за міжнародними стандартами фінансової звітності

X

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на **31 грудня 20 20** р.

Форма N 1 Код за ДКУД **1801001**

Актив	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	53	
первісна вартість	1011	62	
знос	1012	9	
Інвестиційна нерухомість	1015		72500
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016		72500
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	615	1025
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040		
Відстрочені податкові активи	1045		
Гудвіл	1050		
Відстрочені аквізичні витрати	1060		
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065		
Інші необоротні активи	1090		
Усього за розділом I	1095	668	73525
II. Оборотні активи			
Запаси	1100		
Виробничі запаси	1101		
Незавершене виробництво	1102		
Готова продукція	1103		
Товари	1104		
Поточні біологічні активи	1110		
Депозити перестраховання	1115		
Векселі одержані	1120		
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	15301	3060
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130		28685
з бюджетом	1135		
у тому числі з податку на прибуток	1136		
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140		3
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145		
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	104186	60962
Поточні фінансові інвестиції	1160		
Гроші та їх еквіваленти	1165	7	154
Готівка	1166		
Рахунки в банках	1167	7	154
Витрати майбутніх періодів	1170		
Частка перестраховика у страхових резервах	1180		
Інші оборотні активи	1190		
Усього за розділом II	1195	119494	92864
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття			
Баланс	1200	7760	7760
	1300	127922	174149

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	130000	130000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401		
Капітал у дооцінках	1410		16355
Додатковий капітал	1411		16355
Емісійний дохід	1412		
Накопичені курсові різниці	1415		
Резервний капітал	1420	19942	23627
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1425	(50366)	(761)
Неоплачений капітал	1430	()	()
Вилучений капітал	1435		
Інші резерви	1495	99576	169221
Усього за розділом I			
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500		
Пенсійні зобов'язання	1505		
Довгострокові кредити банків	1510		
Інші довгострокові зобов'язання	1515	4	
Довгострокові забезпечення	1520		
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521		
Цільове фінансування	1525		
Благодійна допомога	1526		
Страхові резерви	1530		
Інвестиційні контракти	1535		
Призовий фонд	1540		
Резерв на виплату джек-поту	1545		
Усього за розділом II	1595	4	
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600		
Векселі видані	1605		
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	55	
товари, роботи, послуги	1615	5	4
розрахунками з бюджетом	1620	10	214
у тому числі з податку на прибуток	1621		
розрахунками зі страхування	1625		
розрахунками з оплати праці	1630		
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	23984	1984
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	2084	
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645		
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650		
Поточні забезпечення	1660		
Доходи майбутніх періодів	1665		
Відстрочені податкові зобов'язання від перестраховиків	1670		
Інші поточні зобов'язання	1690	2204	2726
Усього за розділом III	1695	28342	4928
IV. Зобов'язання, які визнаються оборотними активами, утримуваними для продажу, та групими вибуття	1700		
V. Чиста вартість акцій державного пенсійного фонду	1800		
Баланс	1900	127922	174149

Голова Наглядової Ради _____ М.О. Зьменко

Директор ТОВ "КУА "ПРОФІНВЕСТ" _____ Л.С. Шешенко

Головний бухгалтер ТОВ "КУА "ПРОФІНВЕСТ" _____ С.А. Завеська

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



Підпр
Чистий
Чисті за
Собівар
Чисті по
Валови
прибу
збиток
Дохід (в
Дохід (в
Інші опе
Дохід від
Дохід від
продукц
Адмініст
Витрати
Інші опе
Витрат в
Витрат в
продукці
Фінансо
прибут
збиток
Дохід від
Інші фіна
Інші дохо
Дохід від
Фінансов
Втрати від
Інші витр
Прибуток
Фінансов
прибут
збиток
Витрати
Прибуток
Чистий ф
прибут
збиток

КОДИ		
2021	01	01
42080680		

Дата (рік, місяць, число)

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

(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2020 рік

Форма № 2 Код за ДКУД **1801003**

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000		6120
Чисті зароблені страхові премії	2010		
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	()	(2644)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070		
Валовий:			3476
прибуток	2090		
збиток	2095	()	()
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105		
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110		
Інші операційні доходи	2120	5112	525
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121		
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122		
Адміністративні витрати	2130	(339)	(413)
Витрати на збут	2150	()	()
Інші операційні витрати	2180	(5365)	(337)
Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181		
Витрат від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182		
Фінансовий результат від операційної діяльності:			3251
прибуток	2190		
збиток	2195	(592)	()
Дохід від участі в капіталі	2200		
Інші фінансові доходи	2220	109	172
Інші доходи	2240	12851	42700
Дохід від благодійної допомоги	2241		
Фінансові витрати	2250	(2843)	(6)
Втрати від участі в капіталі	2255	()	()
Інші витрати	2270	(5840)	(22958)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275		
Фінансовий результат до оподаткування:		3685	23159
прибуток	2290		
збиток	2295	()	()
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300		
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		
Чистий фінансовий результат:		3685	23159
прибуток	2350		
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	3685	23159

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	22	55
Інші операційні витрати	2520	5682	695
Разом	2550	5704	750

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	104 933 719	50 997 965
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	104 933 719	50 997 965
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	0,0351	0,4541
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	0,0351	0,4541
Дивіденди на одну просту акцію	2650		

Голова Наглядової Ради

Директор ТОВ "КУА "ПРОФІНВЕСТ"

Головний бухгалтер ТОВ "КУА "ПРОФІНВЕСТ"

Кузьменко М.О.

Черешенко Л.С.

Залевська С.А.



Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2021	01	01
42080680		

Підприємство АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАННИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ВЕСТЕРОС" за ЄДРПОУ

(найменування)

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за 2020 рік**

Форма N 3

Код за ДКУД

1801004

Стаття	Код рядка	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	2200	
Повернення податків і зборів	3005	14317	
у тому числі податку на додану вартість	3006	14317	
Цільового фінансування	3010		
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011		
Надходження авансів від покупців і замовників	3015		20000
Надходження від повернення авансів	3020	10	23111
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	83	
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035		
Надходження від операційної оренди	3040		
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045		
Надходження від страхових премій	3050		
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055		
Інші надходження	3095		
Витрачання на оплату:			
Зарплат (робіт, послуг)	3100	(156)	(148)
Праці	3105	()	()
Відрахувань на соціальні заходи	3110	()	()
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(748)	(26)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	()	()
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(636)	()
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(112)	(26)
Витрачання на оплату авансів	3135	(31441)	(1166)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(22000)	(7570)
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	(3)	(5)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-37738	34196
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	26951	35503

необоротних активів	3205		
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215		
дивідендів	3220		
Надходження від деривативів	3225		
Надходження від погашення позик	3230	119062	2050
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235		
Інші надходження	3250		
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(5061)	(23177)
необоротних активів	3260	(87000)	()
Виплати за деривативами	3270	()	()
Витрачання на надання позик	3275	(79907)	(106445)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	()	()
Інші платежі	3290	()	()
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-25955	-92069
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	63875	53457
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	()	()
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	(35)	(55)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	63840	53402
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	147	-4471
Залишок коштів на початок року	3405	7	4478
Вплив зміни валютних курсів на звітний період	3410		
Залишок коштів на кінець року	3415	154	7

Голова Наглядової Ради

Кузьменко М.О.

Директор ТОВ "КУА "ПРОФІНВЕСТ"

Горещенко Л.С.

Головний бухгалтер ТОВ "КУА "ПРОФІНВЕСТ"

Савицька С.А.



Дата (рік, місяць, число)

КОДИ

2020 01 01

Підприємство

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

за ЄДРПОУ

42080680

(найменування)

Звіт про власний капітал
за 2019 рік.

Форма N 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок періоду	4000	130000				-1077	-103879		25044
Зміни:									
Зміна облікової політики	4005								
Виправлення помилок	4010								
Інші зміни	4090								
Скоригований залишок на початок року	4095	130000				-1077	-103879		25044
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100					23159			23159
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								
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Відрахування до резервного капіталу	4210								
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215								
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220								
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225								
Внески учасників: Внески до капіталу	4240								
Погашення заборгованості з капіталу	4245					-2140	53513		51373
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								
Інші зміни в капіталі	4295								
Разом змін у капіталі						21019	53513		74532
Залишок на кінець періоду						19942	-50366		99576



Голова Наглядової Р:

Директор ТОВ "КУА "ПРОФІНВЕСТ"

Головний бухгалтер ТОВ "КУА "ПРОФІНВЕСТ"

Кузьменко М.О.

Ферещенко Л.С.

Залевська С.А.

Підприємство

Стаття

1

Залишок на початок періоду
 Конфігурація: зміна облікової політики
 Виправлення помилок
 Інші зміни
 Скоригований залишок на початок року
 Чистий прибуток (збиток) за звітний період
 Інший сукупний дохід за звітний період
 Дооцінка (уцінка) необоротних активів
 Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів
 Змінені курсові різниці
 Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств
 Інший сукупний дохід
 Розподіл прибутку
 Виплати власникам (дивіденди)
 Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Відрахування до резервного капіталу	4210								
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215								
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220								
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225								
Внески учасників: Внески до капіталу	4240								
Погашення заборгованості з капіталу	4245			16355			49605		65960
Видучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260								
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265								
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270								
Видучення частки в капіталі	4275								
Зменшення номінальної вартості акцій	4280								
Інші зміни в капіталі	4290								
Інші зміни в капіталі	4291								
Разом змін у капіталі	4295			16355		3685	49605		69645
Залишок на кінець періоду	4300			16355		23627	-761		169221



Голова Наглядової ради
 Директор ТОВ "КУА "ПРОФІНВЕСТ"
 Головний бухгалтер ТОВ "КУА "ПРОФІНВЕСТ"

Кузьменко М.О.

Терещенко Л.С.

Заєць С.А.

К
(в
ін
ін

ри
ри

Відс
спіл
Ре

Р
Строк
М
Органі

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за період з 01.01.2020 року по 31.12.2020 року згідно вимогам МСФЗ

Акціонерне Товариство

«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД

«ВЕСТЕРОС»

Фінансова звітність складається з балансу (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2020 року, звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за період з 01.01.2020 року по 31.12.2020 року, звіту про рух грошових коштів за період з 01.01.2020 року по 31.12.2020 року, звіту про власний капітал за період з 01.01.2020 року по 31.12.2020 року, приміток до фінансової звітності за період з 01.01.2020 року по 31.12.2020 року. Одиниця виміру фінансової звітності – тис. грн.

1. Основні відомості про Фонд

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ВЕСТЕРОС», скорочена назва АТ «ВЕСТЕРОС» (надалі Товариство) засновано як закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд з метою отримання прибутку шляхом здійснення діяльності зі спільного інвестування.

Створено згідно Закону України «Про господарські товариства», «Про цінні папери та фондовий ринок», «Про інституті спільного інвестування», «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг».

Повне найменування	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ВЕСТЕРОС»
Зареєстровано в Єдиному державному реєстрі	20.04.2018 номер запису: 1 074 102 0000 074776
Відомості щодо внесення інституту спільного інвестування до ЄДРІСІ	Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №00628 Дата внесення інституту спільного інвестування до ЄДРІСІ 23.05. 2018р.
Реєстраційний код за ЄДРІСІ	13300628
Тип Фонду	Закритий
Вид Фонду	Недиверсифікований
Реєстрація випуску акцій	Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 001633 від 08.11.2018р.
Строк діяльності інвестиційного фонду	30 років з дати внесення до ЄДРІСІ
Поточний рахунок	№ 26509001067473 ПАТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050
Місцезнаходження	01014, м.Київ, вул. Болсуновська, буд. 6
Організаційно-правова форма	Інші організаційно-правові форми

Основний вид економічної діяльності	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
Відомості про органи управління	Загальні збори учасників, Наглядова Рада
Голова Наглядової Ради	Кузьменко Микита Олексійович

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

Станом на 31.12.2020 року було розміщено 129 239 147 акцій:

Учасники Фонду	кількість акцій	відсоток у СК, %
А-Риалти Інвестмент Фанд ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД (Кіпр)	129 239 147	100%

Управління активами Акціонерного товариства «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ВЕСТЕРОС», здійснює Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ» (надалі КУА), згідно Договору про управління активами корпоративного інвестиційного фонду № 27112018-КУА від 27.11.2018 року.

Інформація про компанію з управління активами (КУА)

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ» зареєстровано 15.03.2018 року за номером запису в Єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб - підприємців 1 070 102 0000 074089.

Країна реєстрації - Україна

Ідентифікаційний код суб'єкта підприємницької діяльності в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України: 42000385.

Місцезнаходження Товариства: Україна, 01014, місто Київ, вулиця Болсуновська, будинок 6.

E-mail: kua.profinvest@gmail.com

Тел./факс (044)353-49-52

Основний вид діяльності за КВЕД-2010 с:

66.30 Управління фондами

Основним видом діяльності ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ» є надання послуг з управління активами інституційних інвесторів.

2. Опис економічного середовища, в якому функціонує Товариство

Товариство є фінансовою установою, тому має високу ступень залежності від законодавчих та економічних обмежень. Нещодавня глобальна фінансова криза та бойові дії на сході країни мають суттєвий вплив на економіку України. Стабілізація економічної ситуації знаходиться в прямій залежності від зусиль українського уряду, при цьому подальший розвиток економічної та політичної ситуації неможливо передбачити.

Попри те, що економіка України вважається ринковою, вона продовжує демонструвати певні особливості, властиві економіці, що розвивається. Такі особливості характеризуються, але не обмежуються, низьким рівнем ліквідності на ринках капіталу, достатньо високою інфляцією та значним дефіцитом балансу державних фінансів та зовнішньої торгівлі. Від початку 2020 року зберігалася макроекономічна стабільність, тому в фінансовій сфері

закріплювалися позитивні тенденції попередніх періодів. Керівництво Товариства стежить за станом розвитку поточної ситуації і вживає заходів, за необхідності, для мінімізації будь-яких негативних наслідків наскільки це можливо. Негативний розвиток подій у політичній ситуації, макроекономічних умовах та /або умовах зовнішньої торгівлі є можливим і може негативно впливати на фінансовий стан та результати діяльності Товариства у майбутньому у такий спосіб, що наразі не може бути визначений. Однак, керівництво Товариства вважає, що воно вживає та буде вживати усіх необхідних заходів для підтримки економічної стабільності Товариства в умовах, що склалися.

3. Загальна основа формування фінансової звітності

3.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

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

Концептуальною основою для фінансової звітності за період з 01.01.2020 року по 31.12.2020 року є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції, чинній на 01 січня 2020 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства Фінансів України.

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

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

Товариство являється інвестиційним суб'єктом господарювання. Оскільки згідно проспекту емісії та інвестиційної декларації він відповідає наступним критеріям:

а) отримує кошти від одного або кількох інвесторів з метою надання такому інвесторові (інвесторам) послуг з управління інвестиціями;

б) зобов'язується перед своїм інвестором (інвесторами), що мета його бізнесу полягає у тому, щоб інвестувати виключно для отримання доходу від збільшення капіталу, інвестиційного доходу або обох видів доходу;

в) вимірює та оцінює результативність практично всіх його інвестицій на основі справедливої вартості.

Тому Товариство як інвестиційний суб'єкт господарювання на підставі п.31 МСФЗ 10 не консолідує свої дочірні підприємства Натомість, Фонд оцінює інвестиції в дочірні підприємство за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку відповідно до МСФЗ 9.

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

Наведені нижче стандарти, поправки та інтерпретації до стандартів були випущені, але не вступили в силу станом на 31.12.2020 року:

- Поправки до МСФЗ 10 та МСФЗ 28 «Продаж або внесок активів в угодах між інвестором та його асоційованою організацією або спільним підприємством» - Рада з МСФЗ перенесла дату набуття чинності даних поправок на невизначений термін;
- МСФЗ 17 «Договори страхування» - набуває чинності з 01 січня 2021 року;

Товариство не очікує, що застосування в майбутніх періодах цих стандартів, поправок та інтерпретацій до стандартів матиме суттєвий вплив на її фінансову звітність.

3.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

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

3.4. Припущення про безперервність діяльності

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

Світова пандемія коронавірусної хвороби (COVID-19) та запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію її подальшого поширення в Україні, зумовили виникнення додаткових ризиків діяльності суб'єктів господарювання. Для багатьох суб'єктів господарювання пандемія COVID-19 та запровадження карантинних та обмежувальних заходів може спричинити прямий та непрямий фінансовий вплив на їх діяльність. Прямий вплив може проявлятися через знецінення необоротних активів, суттєву зміну їх справедливої вартості, зміни очікуваних кредитних збитків щодо фінансових активів, знецінення дебіторської заборгованості тощо. Непрямий – через вплив на покупців та постачальників, що може призвести до зростання витрат чи зниження доходів, необхідності перерахунку забезпечень.

Персоналом Компанії з управління активами (КУА) були уважно розглянуті всі ризики з точки зору їх управління у зв'язку із світовою пандемією коронавірусної хвороби (COVID-19) та запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію її подальшого поширення в Україні та оцінює здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Так, персонал КУА переведений на віддалену роботу, організовано електронний документооборот Товариства з контрагентами де це можливо. Дане істотно не позначилось на роботу Товариства.

В Товариства наявні достатні грошові кошти для покриття короткострокових потреб та наявні відповідні договори, по яких кошти в майбутньому будуть отримані для генерації достатніх грошових потоків для виконання своїх зобов'язань у встановлені строки. Товариству не потрібно домовлятися з кредиторами про реструктуризацію зобов'язань та не потрібно зменшувати його операційні витрати. Товариству не потрібно звертатись за фінансовою підтримкою до учасників Товариства для забезпечення нормальної діяльності Товариства.

Товариство регулярно здійснює аналіз економічної ситуації в країні та, зокрема, на ринку будівництва як пріоритетному напрямку його інвестиційної діяльності. Керівництво

Товариства вважає, що суттєвої невизначеності щодо можливості Товариства продовжувати свою діяльність на період, як мінімум 12 місяців з дати подання цієї фінансової звітності, не існує. Нам не відомі фактори, які могли би свідчити про неможливість продовжувати Товариством свою діяльність у майбутньому. Станом на дату звітності ми не маємо намірів припиняти чи суттєво згортати господарську діяльність Товариства.

3.5. Звітний період фінансової звітності

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

3.6. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником Товариства 15 лютого 2021 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

4. Суттєві положення облікової політики

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

Ця фінансова звітність підготовлена на основні історичної собівартості та справедливої або амортизованої вартості фінансових інструментів до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б отримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки.

4.2. Загальні положення щодо облікових політик

4.2.1. Основа формування облікових політик

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

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена керівництвом Товариства 19.12.19 р. відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами», МСФЗ 16 «Оренда» та нових Концептуальних основ фінансової звітності.

4.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

Товариство 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.

4.2.3. Форма та назви фінансових звітів

Склад комплексу фінансових звітів та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим МСБО 1 «Подання фінансових звітів», НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності».

4.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

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

4.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

4.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

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

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

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

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

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

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

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

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

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю.

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

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

б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання)

визнають у прибутку або збитку.

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

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

Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти складаються з готівки в касі та коштів на поточних рахунках у банках.

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

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

Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активами. Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Подальша оцінка еквівалентів грошових коштів, які представлені грошовими коштами на поточних рахунках, здійснюється за амортизованою вартістю.

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках у банках (наприклад, 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 за звітний період.

Дебіторська заборгованість та інші фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю Товариство включає дебіторську заборгованість.

Безумовна дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли Товариство 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 вартістю.

Для встановлення аналізу дисконтованих грошових потоків, Товариство використовує одну чи декілька 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 змінюється, а також залишок строку до погашення основної суми та валюти, в якій

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

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 Товариства за договором; і грошовими потоками, які Товариство очікує одержати.

Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання. Згідно параграфу 5.5.37 МСФЗ 9 При визначенні дефолту в цілях з'ясування ризику настання дефолту Товариство застосовує визначення дефолту, яке відповідає визначенню, використовуваному в цілях внутрішнього управління кредитним ризиком для відповідного фінансового інструмента, а також, якщо це є доцільним, розглядає якісні показники (наприклад, фінансові умови). Однак, при цьому застосовується спростовне припущення про те, що дефолт настає не пізніше, ніж фінансовий актив стане простроченим на 90 днів, якщо Товариство не має обґрунтовано необхідної та підтвердженої інформації, що доводить доцільність застосування критерію з більшою тривалістю прострочення. Визначення дефолту, що використовується в цих цілях, застосовується послідовно до всіх фінансових інструментів, якщо не стане доступною інформація, яка вказує на доцільність застосування іншого визначення дефолту за конкретним фінансовим інструментом.

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

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

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

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції та паї (частки) господарських товариств та інші поточні фінансові інвестиції, які утримуються в рамках бізнес-моделі, мета якої досягається шляхом продажу фінансових активів і які не оцінюються за амортизованою вартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід.

Після первинного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю. Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом організатора торгівлі.

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

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

Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Товариство визначає справедливу вартість за допомогою інших методів оцінки. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юнктури ринків, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юктурі фондового ринку.

Справедлива вартість акцій, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід.

4.3.5. Зобов'язання

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

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

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

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

Подальша оцінка поточних фінансових зобов'язань відбувається за амортизованою метою.

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

Згортання фінансових активів та зобов'язань

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

Облікові політики щодо непоточних активів, утримуваних для продажу

Товариство класифікує непоточний актив як утримуваний для продажу, якщо його балансова вартість буде в основному відшкодовуватися шляхом операції продажу, а не поточного використання. Непоточні активи, утримувані для продажу, оцінюються і відображаються в бухгалтерському обліку за найменшою з двох величин: балансовою або справедливою вартістю з урахуванням витрат на операції, пов'язані з продажем. Амортизація на такі активи не нараховується. Зменшення вартості від зменшення корисності при первісному чи подальшому списанні активу до справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж визнається у звіті про фінансові результати.

Облікові політики щодо оренди

Товариство (орендар) застосовує МСФЗ 16.

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

На дату початку оренди орендар оцінює актив з права користування за собівартістю.

Вартість активу з права користування складається з:

а) вартості первісної оцінки орендного зобов'язання;

б) суми витрат на будь-яких орендних платежів, здійснених на, або до дати початку оренди, за вирахуванням отриманих стимулів до оренди;

в) суми витрат на будь-які первісні прямі витрати, понесені орендарем; та

г) суми витрат, які будуть понесені орендарем у процесі демонтажу та переміщення активу, відновлення місця, на якому він розташований, або відновлення базового стану до стану, що вимагається умовами оренди, окрім випадків, коли такі витрати здійснюються з метою виробництва запасів. Орендар несе зобов'язання за такими витратами з дати початку оренди, або внаслідок використання базового активу протягом певного періоду.

На дату початку оренди орендар оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі слід дисконтувати, використовуючи припустиму ставку відсотка.

На дату початку оренди орендар оцінює актив з права користування, застосовуючи собівартість.

На дату початку оренди орендар оцінює орендне зобов'язання.

вншуючи балансову вартість з метою відобразити здійснені орендні платежі; та
переоцінюючи балансову вартість з метою відобразити будь-які переоцінки або
фіксації оренди, або з метою відобразити переглянуті по суті фіксовані орендні платежі.

ентом за орендним зобов'язанням у кожному періоді протягом строку оренди є сума,
родукує постійну періодичну ставку відсотка за відповідним залишком орендного
язання.

дати початку оренди орендар визнає у прибутку або збитку – окрім випадків, коли ці
ти включаються в балансову вартість іншого активу, застосовуючи інші відповідні
арти, – такі обидві складові:

оценти за орендним зобов'язанням; та

інні орендні платежі, не включені в оцінку орендного зобов'язання у тому періоді, у
у сталася подія чи умови, які спричинили здійснення таких платежів.

мортизація активу з права користування об'єктом оренди нараховується Товариством
гом періоду очікуваного використання активу. Періодом очікуваного
истання активу є строк оренди. Амортизації активу з права користування об'єктом
ди нараховується прямолінійним методом.

Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості

ри організації обліку об'єктів інвестиційної нерухомості Товариство керується
тами МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». Об'єкти інвестиційної нерухомості
уються з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для
нення обох цілей, а не для: (а) використання у виробництві чи при постачанні товарів,
наданні послуг чи для адміністративних цілей, або (б) продажу в звичайному ході
ності, обліковуються за справедливою вартістю, яка визначається незалежною оцінкою
кта оціночної діяльності.

міна справедливої вартості відображається у складі фінансових результатів.
тиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли:

є ймовірність того, що Товариство отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з
інвестиційною нерухомістю,

собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити. Первісна оцінка
тиційної нерухомості здійснюється за собівартістю.

итрати на операцію включаються до первісної вартості. Собівартість придбаній
тиційної нерухомості включає ціну її придбання та будь-які витрати, які безпосередньо
сені до придбання (винагороди за надання професійних юридичних послуг, податки,
зані з передачею права власності, та інші витрати на операцію). Оцінка після визнання
нюється за справедливою вартістю на дату оцінки. Прибуток або збиток від зміни в
едливої вартості інвестиційної нерухомості визнається в прибутку або збитку.

амортизація на такі активи не нараховується. Справедлива вартість інвестиційної
омості зазвичай визначається із залученням незалежного оцінювача. Періодичність
гляду справедливої вартості зумовлюється суттєвими для обліку коливаннями цін на
у подібної нерухомості. Справедлива вартість незавершеного будівництва дорівнює
сті завершеного об'єкта за вирахуванням витрат на закінчення будівництва.

4.6. Облікові політики щодо податку на прибуток

Згідно чинного законодавства, а саме, п. 141.6 ст. 141 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI зі змінами та доповненнями (далі – ПКУ) встановлено особливості оподаткування інститутів спільного інвестування.

Так, відповідно до пп. 141.6.1 п. 146.1 ст. 146 ПКУ звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо)

4.7. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

4.7.1. Забезпечення

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

4.7.2. Виплати працівникам

Товариство не нараховує, не сплачує винагороду Голові та членам Наглядової ради.

4.8. Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності

4.8.1 Доходи та витрати

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

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

а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу

б) Товариство передало покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активом;

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

г) суму доходу можна достовірно оцінити;

д) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;

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

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

- право Товариства на одержання виплат за дивідендами встановлено;

- є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Товариства;
- суму дивідендів можна достовірно оцінити.

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

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

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

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

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

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

4.8.2. Умовні зобов'язання та активи

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

4.8.3. Резерви та забезпечення

Резерви відображаються у звіті про фінансовий стан в тому випадку, коли у Товариства виникає юридичне або обґрунтоване зобов'язання в результаті події, що відбулася та існує ймовірність того, що виникне необхідність відволікання коштів для виконання такого зобов'язання.

5. Основні припущення, оцінки та судження

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

Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

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

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

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

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

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

Операції, що не регламентовані МСФЗ, в звітному періоді не здійснювались.

Судження щодо справедливої вартості фінансових активів Товариства

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо очікуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, пов'язаних з різними фінансовими інструментами, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ «Оцінка справедливої вартості».

Керівництво Товариства вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим елементом 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.

Возуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості на звітну дату, керівництво Товариства планує використовувати оцінки та судження, які

зовнішніх експертних оцінок щодо таких фінансових інструментів, де оцінка, яка базується на професійній компетенції, досвіді та розрахунках є недостатньою, на думку керівництва є прийнятним та необхідним.

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

5.3. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

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

5.4. Використання ставок дисконтування

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

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

Станом на 31.12.2020 Національний Банк України встановив облікову ставку на рівні 6%. Облікова ставка НБУ це ключова процентна ставка, яка є основним індикатором змін у грошово-кредитній політиці та орієнтиром вартості залучених та розміщених грошових коштів в національній валюті України для банків та інших суб'єктів грошово-кредитного ринку. Інформація, що використана для визначення облікової ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://www.bank.gov.ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial#lms> розділ «Вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту)».

5.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

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

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику/для кредитно-знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

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

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

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовим інструментом просто на підставі того, що він вважався інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Товариство з'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 Товариства щодо кредитних збитків.

6. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

Товариство здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості» у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду. Товариство відбирає вхідні дані, які відповідають характеристикам активу чи зобов'язання, що їх брали б до уваги учасники ринку в операції з активом чи зобов'язанням.

Активи, що оцінюються за справедливою вартістю, Товариство поділяє на нижческазані класи активів, яким притаманні відповідні методики та методи оцінювання.

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

нерухомість	нерухомості здійснюється за собівартістю. Подальша оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	дохідний	нерухомості, дані оцінки професійних оцінювачів
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------	-------------------------------------------------

У складі активів, які обліковуються за справедливою вартістю на звітну дату, є грошові кошти та паї (частки) господарських товариств.

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

6.2. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)	2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)	3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)	Усього
Дата оцінки	31.12.2020	21.12.2020	31.12.2020	31.12.2020
Корпоративні права	-	-	1 025	1 025

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

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

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

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

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

6.3. *Переміщення між рівнями ієрархії справедливої вартості*

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

6.4. *Розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»*

	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
1	2	3	4	5
Інструменти капіталу (50% частка ТОВ «А.М.Альфа Груп»)	0	0	0	0
Інструменти капіталу (50% частка ТОВ «Сенс.Буд»)	548,7	615	548,7	615
Інструменти капіталу (30% частка ТОВ «РЕДУ»)	475,9	0	475,9	0

В звітному 2020 році Фондом було проведено переоцінку інструментів капіталу (корпоративних прав) на підставі Фінансової звітності об'єктів інвестування (дані 3-го рівня ієрархії) було визнано уцінку частки в статутному капіталі ТОВ «СЕНС БУД» на суму 66,2 тис. грн., що сумарно зменшило прибуток Фонду за звітний 2020 рік на 66,3 тис. грн. Також 07.04.2020 було придбано частку в ТОВ «РЕДУ» в кількості 30% що становить 6 тис.грн, а 24.12.2020 СК товариства було збільшено, таким чином станом на 31.12.2020 балансова вартість частки в СК ТОВ «РЕДУ» становить 475,9 тис.грн

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

7. *Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах*

Товариство далі наводить додаткову інформацію, яка необхідна для кращого розуміння результатів діяльності Товариства.

7.1. *Звіт про фінансовий стан (Баланс)*

Станом на 31.12.2020 року в складі активів обліковуються:

7.1.1. *Інвестиційна нерухомість*

16.06.2020 року Товариство отримало на баланс інвестиційну нерухомість загальною площею 6499,2 кв.м. що розташована в м. Києві на вул. Болсуновська, 6 згідно акту приймання передачі до Інвестиційного договору від 29.05.2020 року вартість за якою було придбано інвестиційну нерухомість становить 72 500 000,00 грн.

Станом на 31.12.2020 року згідно незалежної оцінки вартість об'єкта інвестиційної нерухомості складає 72 530 000,00 грн. Розрахунок справедливої вартості частки був виконаний відповідно до Законів України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», «Про цінні папери та фондовий ринок», «Про інститути спільного інвестування», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про господарські товариства», «Про акціонерні товариства», «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю», відповідних вимог міжнародних стандартів фінансової звітності, НС 1, НС 3, МСО 2017, із змінами та доповненнями, «Методичних рекомендацій щодо визначення справедливої вартості інструментів капіталу, що знаходяться у складі

активів ІСІ, з урахуванням вимог МСФЗ», затверджених Рішенням Ради УАІБ 09 вересня 2019 року. Для відображення справедливої вартості інвестиційної нерухомості АТ ВЕСТЕРОС була замовлена незалежна оцінка у суб'єкта оціночної діяльності ТОВ «Консалтингвий центр «СТОЛИЦЯ-ГРУП».

Об'єкт оцінки: Інвестиційна нерухомість загальною площею 6499,2 кв.м. що розташована в м. Києві на вул. Болсуновська, 6

Мета оцінки: Визначення ринкової вартості об'єкту оцінки з метою відображення у бухгалтерському обліку та прийняття управлінських рішень.

Дата оцінки: 31.12.2020 р.

Дата звіту: 15.02.2021

Методичні підходи, що використовувалися: майновий.

Висновок: Ринкова вартість Інвестиційної нерухомості загальною площею 6499,2 кв.м. що розташована в м. Києві на вул. Болсуновська, 6, 50% якої належать АТ «ВЕСТЕРОС», станом на 31.12.2020 року склала без ПДВ:

72 530 000,00

(сімдесят два мільйони п'ятсот тридцять тисяч гривень 00 копійок)

Балансова вартість інвестиційної нерухомості станом на 31.12.2020 складає 72 500 000,00 грн, що відрізняється лише на 30 тис.грн від оціночної вартості. Враховуючи несуттєвість для даних статей балансу за остаточне значення справедливої вартості інвестиційної нерухомості як 100-відсоткового інтересу КУА вирішила прийняти значення, що дорівнює його балансовій вартості.

Балансова вартість інвестиційної нерухомості станом на 31.12.2020 складає 72 500 000,00 грн.

7.1.2. Інші фінансові інвестиції

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

(тис. грн.)

	31.12.2020	31.12.2019
Частка в СК ТОВ «А.М.Альфа Груп», 40632479 (50%)	0	0
Частка в СК ТОВ «Сенс.Буд», 39358116 (50%)	548,7	615
Частка в СК ТОВ «РЕДУ», 41216644 (30%)	475,9	0
Всього	1 025	615

Для визначення справедливої вартості частки в СК ТОВ «Сенс Буд» було застосовано витратний підхід. Розрахунок виконаний відповідно до Законів України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», «Про цінні папери та фондовий ринок», «Про інститути спільного інвестування», «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні», «Про господарські товариства», «Про акціонерні товариства», «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю», відповідних вимог міжнародних стандартів фінансової звітності, НС 1, НС 3, МСО 2017, із змінами та доповненнями, «Методичних рекомендації щодо визначення справедливої вартості інструментів капіталу, що знаходяться у складі активів ІСІ, з урахуванням вимог МСФЗ», затверджених Рішенням Ради УАІБ 09 вересня 2019 року.

1. Вхідні дані

Треба визначити справедливу вартість довгострокових фінансових інвестицій – інструменту капіталу у формі частки в статутному капіталі ТОВ.

Дата реєстрації 20.08.2014р.

Розмір частки – 50 % статутного капіталу ТОВ.

Статутний капітал ТОВ складає 3 022,0 тис.грн.

Балансова вартість частки складає 614,9 тис.грн.

Дата визначення справедливої вартості – 31.12.2020р.

Для розрахунку були використані дані з форм фінансові звітності ТОВ Баланс та Звіт про фінансові результати за 3 повних роки 2017р., 2018р., 2019р.

2. Визначення справедливої вартості на базі техніки витратного підходу

$FV (МП 100\%) = 10\,641,0 \text{ (ряд. (1300))} - 0 \text{ (ряд. (1595))} - 9\,543,7 \text{ (ряд. (1695))} - 0 \text{ (ряд. (1700))} = 1\,097,3 \text{ тис. грн.}$

На підставі вищенаведеного, власний капітал ТОВ має позитивне значення

1 097,3 тис.грн.

07.04.2020 Підприємство придбано частку в ТОВ «РЕДУ» в кількості 30%, що становить 6 тис.грн, а 24.12.2020 СК товариства було збільшено, таким чином станом на 31.12.2020 балансова вартість частки в СК ТОВ «РЕДУ» становить 475,9 тис.грн

Таким чином, остаточне значення справедливої вартості інструменту капіталу з урахуванням розміру частки в СК = 50,0%, складе 548,7 тис.грн.

Враховуючі вищенаведені розрахунки, справедлива вартість довгострокових фінансових інвестицій – інструменту капіталу АТ ВЕСТЕРОС у формі частки в статутному капіталі ТОВ «СЕНС БУД» складає 548,7 тис.грн.

7.1.3 Дебіторська заборгованість

Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

Станом на 31.12.2020 року в складі фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, обліковується дебіторська заборгованість за виданими позиками номінальною вартістю 65 226 тис. грн., щодо всіх цих фінансових активів кредитний ризик не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання.

Станом на 31.12.2020 року в складі іншої поточної дебіторської заборгованості, обліковується дебіторська заборгованість за виданими безвідсотковими позиками номінальною вартістю 104 186 тис. грн. з терміном погашення за вимогою позикодавця. Оскільки очікувана дата погашення не встановлена, розрахувати вплив дисконтування не можливо відповідно в фінансовій звітності він не відображений.

Оскільки всі зазначені позики видані юридичним особам в яких Фонд володіє щонайменше 10 % статутного капіталу, та за результатами проведеного аналізу встановлено що зазначені юридичні особи мали фінансові показники діяльності, що відповідають встановленим нормативам на дату надання цих позик резерв збитків розраховувався в залежності від строку на який надається позики При розрахунку розміру резерву кредитних збитків Підприємство застосовувало ставку 2% так як позики надані ТОВ «А.М.Альфа Груп» та ТОВ «СенсБУД» не мають граничного терміну повернення.

Дебіторська заборгованість за виданими позиками станом на 31.12.2019 року представлена наступним чином

Склад дебіторської заборгованості	31.12.2019
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (надання в оренду приміщення)	3 060,0
- заборгованість згідно договору	3 600,0
- кредитний ризик	(540,0)
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів (за банківським вкладом)	3,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами (ПАТ «КОВЕРНОТ», НДУ)	28 685,0
- заборгованість згідно договору ПАТ «КОВЕРНОТ»	31 441
- дисконт	(2 699)
- кредитний ризик	(57)
-заборгованість НДУ	2
Інша поточна дебіторська заборгованість, а саме:	60 960
- позика ТОВ «А.М.Альфа Груп»	27 951
кредитний ризик (високий)	(4 192)
- позика ТОВ «СЕНС БУД»	13 509
кредитний ризик (низький)	(27)
- позика ТОВ «СЕНС БУД»	23 357
кредитний ризик (низький)	(47)
- позика ТОВ «РЕДУ»	409

Станом на 31.12.2020 на балансі Товариства немає безнадійної або простроченої дебіторської заборгованості.

Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів – 3 тис. грн. – нараховані відсотки за банківським вкладом, сплачені 04.01.21р.

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги – 3 600 тис. грн. - заборгованість згідно договору оренди с А.М.Альфа Груп від 17.06.2020 року. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу. Відповідно до обраної моделі кредитний ризик за фінансовим інструментом Товариством був визначений як низький, резерв під очікувані кредитні збитки дорівнює 540 тис. грн.

Дебіторська заборгованість за виданими авансами – 31 441 тис. грн.- заборгованість згідно додаткового договору від 09.06.2020 року про розірвання попереднього договору на придбання квартир № 29052020-3 від 29.05.2020 року. Цим додатковим договором встановлено строк повернення коштів 31.12.2020р. Станом на кінцеву дату кошти не були повернуті, та підписана додаткова угода від 04.02.2021р про повернення коштів до 31.12.2021р. Цю заборгованість Товариство оцінює за амортизованою собівартістю. Визначена дисконтована вартість дебіторської заборгованості, дисконт дорівнює 2 699 тис. грн. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу. Відповідно до обраної моделі кредитний ризик за фінансовим інструментом Товариством був визначений як низький, резерв під очікувані кредитні збитки дорівнює 57 тис. грн.

Інша поточна дебіторська заборгованість – 65 226 тис. грн. – це надані у 2020 році позики:

ТОВ «А.М. Альфа Груп» згідно Договору позики №150119-1/П від 15.01.19р. згідно договору позика є безвідсотковою, дата погашення позики за вимогою. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу. Відповідно до обраної моделі кредитний ризик за фінансовим інструментом Товариством був визначений як високий, резерв під очікувані кредитні збитки дорівнює 4 192 тис. грн.

ТОВ «СЕНС БУД» згідно Договору позики №150319/П від 15.03.19р. згідно договору позика є безвідсотковою, дата погашення позики за вимогою. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу. Відповідно до обраної моделі кредитний ризик за фінансовим інструментом Товариством був визначений як високий, резерв під очікувані кредитні збитки дорівнює 27 тис. грн. та згідно Договору позики №310820/СЛ2 від 31.08.20р. згідно договору позика є безвідсотковою, дата погашення позики за вимогою. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу. Відповідно до обраної моделі кредитний ризик за фінансовим інструментом Товариством був визначений як високий, резерв під очікувані кредитні збитки дорівнює 47 тис. грн.

ТОВ «РЕДУ» згідно Договору позики №21042020-П від 21.04.20р. згідно договору позика є безвідсотковою, дата погашення позики 31.12.2021 року. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу. Відповідно до обраної моделі кредитний ризик за фінансовим інструментом Товариством був визначений як низький, резерв під очікувані кредитні збитки не нараховувався так як сума таких кредитних збитків є не суттєвою для Підприємства.

Станом на 31 грудня 2020 року загальна сума резерву під очікувані кредитні збитки склала 4 864 тис. грн.

7.1.3. Грошові кошти та їх еквіваленти

(тис. грн.)

	31.12.2020	31.12.2019
Грошові кошти на поточному рахунку в національній валюті	154	7
Всього	154	7

Станом на 31.12.2020 року в складі грошових коштів, обліковуються кошти на поточному рахунку в АТ «КРИСТАЛБАНК», МФО 339050. Грошові кошти розміщені у банку, який є надійним. Розкриття інформації щодо надійності банку наведено у розділі 9 цих приміток.

7.1.4. Непоточні активи, утримувані для продажу

В складі непоточних активів, утримуваних для продажу обліковуються готові квартири:

	31.12.2019	31.12.2019
м.Київ, вулиця Лук'янівська, будинок 16, квартира 10	4 485	4 485
м.Київ, вулиця Лук'янівська, будинок 14-А, квартира 9	1 928	1 928
м.Київ, вулиця Лук'янівська, будинок 14-А, квартира 7	1 140	1 140
м.Київ пр.М. Бажана,буд.1-а, квартира 107	207	207
Всього	7 760	7 760

7.1.5. Власний капітал

За даними Балансу власний капітал Товариства станом на 31 грудня 2020 року складає 169 221 тис. грн.

Власний капітал Товариства представлений статутним капіталом в розмірі 130 000 тис. грн., додатковим капіталом (емісійний дохід) в сумі 16 355, сумою нерозподіленого прибутку в розмірі 23 627 тис. грн., сумою неоплаченого капіталу в розмірі 761 тис. грн. Іншого додаткового капіталу та резервного капіталу станом на 31 грудня 2020 року Товариство не має.

7.1.6. Зобов'язання

Поточні зобов'язання

Найменування	31.12.2019	31.12.2019
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги (депозитарні послуги, оренда)	4	5
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями		55
Кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1 984	23 984
Кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками		2 084
Кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	214	10
Інші поточні зобов'язання	2 726	2 204
Всього:	4 928	28 342

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги є фінансовими зобов'язаннями Товариства, які відповідно до вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та облікової політики обліковуються за амортизованою вартістю.

В інших поточних зобов'язаннях – 2 726 тис. грн. заборгованість номінована в іноземній валюті (дол США). Курсові різниці від зміни курсу валют визначаються на кожну дату балансу та відображається у складі інших доходів (витрат).

Кредиторська заборгованість за одержаними авансами у розмірі 1 984 тис. грн. повинна бути погашена протягом 5 місяців. Таким чином, періодом амортизації станом на 31.12.2020р. визначений строк в 5 місяці. Ефективна ставка відсотка відповідно до облікової політики Товариства визначена на рівні облікової ставки НБУ. Станом на 31.12.2020р. облікова ставка НБУ визначена на рівні 6% річних (https://bank.gov.ua/control/uk/publish/article?art_id=53647). У фінансовій звітності дисконт не відображаємо, тому що його сума не перевищує поріг суттєвості для статей фінансової звітності, визначений обліковою політикою Товариства.

Станом на 31 грудня 2020 року на бухгалтерських рахунках Товариства кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги складає 4 тис. грн.. – це заборгованість по винагороді КУА, яка буде сплачена до 31.01.2021р.

Кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом в розмірі 214 тис.грн. складаються з податку на нерухоме майно та зобов'язання з ПДВ які будуть сплачені до 31.01.2021 в строк

7.2. Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за період з 01.01.2020 р. по 31.12.2020 р.

Визнання доходів і витрат за звітний період відображено в Звіті про фінансові результати :

(тис. грн.)

	31.12.2020	31.12.2019
Дохід від реалізація продукції (товарів, робіт, послуг) – послуги управління активами		6 120
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)		(2 644)
Валовий прибутоу		3 476
Інші операційні доходи	5 112	525
Адміністративні витрати:		
Винагорода депозитарній установі ІСІ	23	20
Винагорода КУА	46	79
Банківські послуги, нотаріальні, аудиторські, інформаційно- консультац. Послуги. податок на нерухомість.	270	314
Всього адміністративних витрат:	(339)	(413)
Інші операційні витрати	(5 365)	(337)
Фінансовий результат від операційної діяльності	(592)	3 251

Інші фінансові доходи	109	172
Інші доходи	12 851	42 700
Фінансові витрати	(2 843)	(6)
Інші витрати	(5 840)	(22 958)
Фінансовий результат до оподаткування	3 685	23 159
Чистий фінансовий результат	3 685	23 159

Всі статті доходів і витрат, визнані у звітному періоді включено до складу Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід).

7.3. Звіт про рух грошових коштів за період з 01.01.2020 р. по 31.12.2020 р.

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

(тис. грн.)

	31.12.2020	31.12.2019
Реалізація продукції (товарів, робіт, Послуг)	2 200	
Повернення податків і зборів	14 317	
у тому числі податку на додану вартість	14 317	
Надходження авансів від покупців і замовників		20 000
Надходження від повернення авансів	10	23 111
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	83	
Витрачання на оплату (товарів, робіт, послуг)	(156)	(148)
Податки, збори	(748)	(26)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	(636)	
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	(112)	
Витрачання на оплату авансів	(31 441)	(1 166)
Витрачання на повернення авансів	(22 000)	(7 570)
Інші витрачання	(3)	(5)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	(37 738)	34 196

Надходження від реалізації фінансових інвестицій	26 951	35 503
Надходження від погашення позик	119 062	2 050
Інші надходження		
Витрачання на придбання фінансових інвестицій	(5 061)	(23 177)
Витрачання на придбання необоротних активів	(87 000)	
Витрачання на надання позик	(79 907)	(106 445)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	(25 955)	(92 069)
Надходження від власного капіталу	63 875	53 457
Інші платежі	(35)	(55)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	63 840	53 402
Чистий рух грошових коштів за період	147	(4 471)
Залишок коштів на початок року	7	4 478
Залишок коштів на кінець року	154	7

7.4. Звіт про власний капітал за період з 01.01.2020 р. по 31.12.2020 р.

Облік Статутного капіталу та прибутку (непокритого збитку) здійснюється відповідно до чинного законодавства. Вартість статей власного капіталу, яка відображена у звіті про власний капітал відповідає Балансу та статутним документам Товариства:

	31.12.2020	31.12.2019
Зареєстрований капітал	130 000	130 000
Додатковий капітал (Емісійний дохід)	16 355	
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	23 627	19 942
Неоплачений капітал	(761)	(50 366)
Вилучений капітал		
Власний капітал	169 221	99 576

Резервного капіталу, іншого додаткового капіталу станом на 31 грудня 2020 року Товариство не має. Протягом 2020 року виплату дивідендів Фонд не здійснював.

Станом на 31.12.2020 року, зареєстрований статутний капітал Фонду складає 130 000 тис.грн., згідно Свідоцтва про реєстрацію випуску акцій НКЦПФР, Реєстраційний №001633 від 08.11.2018р. (акції номінальною вартістю 1 грн., форма існування: бездокументарна, форма випуску: іменні, кількість: 130 000 тис. шт.). Впродовж 2020 року змін в статутному капіталі не відбувалося.

Продовж 2020 року відбулось розміщення акцій фонду. Кількість акцій, що знаходиться в обігу станом на 31.12.2020 року становить 129 239 шт., що дорівнює 99,41461%

Неоплачений капітал Товариства станом на 31 грудня 2020 року становить 761 тис. грн.

8. Розкриття іншої інформації

8.2. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

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

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

8.3. Умовні зобов'язання

8.3.1. Оподаткування

Товариство не має заборгованості зі сплати податків, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

8.3.2. Судові позови

Станом на 31 грудня 2020 року Товариство не виступає у судових процесах ні в якості позивача до третіх осіб, ні в якості відповідача.

8.4. Розкриття інформації про пов'язані сторони згідно МСБО 24

Інформація про учасників та голову наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду

Група	№ з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного фонду *	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі корпоративного фонду, %**	Належність фізичної особи - учасника до суб'єктів, визначених статтею 3 Закону України «Про запобігання корупції», та/або частка державної чи комунальної власності у юридичній особі - учаснику
1	2	3	4	5	6	7
А		Учасники - фізичні особи				
		Немає	Немає	Немає	Немає	Немає
Б		Учасники - юридичні особи				
	1.	А-РІАЛТІ ІНВЕСТМЕНТ	HE 332081	вул. Анніс Комнініс, 4,	100,00	Немає

	ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД		Солеа Білдінг, офіс 203, 1060, м. Нікосія, Республіка Кіпр		
В	Голова наглядової ради				
	І. Кузьменко Микита Олексійович	3209016170	Паспорт серії СМ №590868, виданий 31.01.2004 року Києво- Святошинським РВ ГУ МВС України в Київській області	0,00	Немає

Інформація

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

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи – учасника корпоративного фонду, членів її сім'ї та інших пов'язаних осіб	Реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи – учасника корпоративного фонду, членів її сім'ї та інших пов'язаних осіб*	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %
1	2	3	4	5	6	7	8
Немає	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає

Інформація

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

№ з/п	Повне найменування та ідентифікаційний код за ЄДРПОУ корпоративного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі юридичної особи, %
1	2	3	4	5	6	7
І.	А-РІАЛТІ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД, НЕ 332081	1	42080680	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО “ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД “ВЕСТЕРОС	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	100,00

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

№ з/п	Повне найменування, код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи або паспортні дані фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі учасника корпоративного фонду, %
1	2	3	4	5	6
1	А-РІАЛТІ АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ. ЛТД, НЕ 332081	Відсутній	Андреус Ясінас	Паспорт громадянина Республіки Кіпр: тип Р номер L0010125, виданий 05.11.2020, дійсний до 05.11.2030, орган що видав: С.Р.М.Д	45.00
2	А-РІАЛТІ АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ. ЛТД, НЕ 332081	Відсутній	Джордж Крістофідіс	Паспорт громадянина Республіки Кіпр: тип Р номер K00215086, виданий 24.03.2015, дійсний до 24.03.2025, орган що видав: С.Р.М.Д	24.00
3	А-РІАЛТІ АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ. ЛТД, НЕ 332081	Відсутній	Пан Яннакіс Крістофідіс	Паспорт громадянина Республіки Кіпр: тип Р номер K00408546, виданий 23.07.2018, дійсний до 23.07.2028, орган що видав: С.Р.М.Д	24.00

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

№ з/п	Код за ЄДРПОУ корпоративного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі юридичної особи, %
1	2	3	4	5	6	7
1.	42080680	I	39358116	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СЕНС.БУД»	01033, м. Київ, вул. Саксаганського, будинок 40/85	50 %
2.	42080680	I	40632479	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «А.М. АЛЬФА ГРУП»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, будинок 6	50 %
3	42080680	I	41216644	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РЕДУ»	03061, м. Київ, проспект Відрадий, буд. 97	30.00

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

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові голови та членів наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду та членів його (їх) сім'ї	Ресстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта фізичної особи (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття ресстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті)	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Кузьменко Микита Олексійович (Голова)	3209016170	I	42080680	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО З АКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІК	01033, м. Київ, вул. Саксаганського, буд.40/85	0.00

	Наглядової ради)				ОВАНІЙ ВЕНЧУРНІЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ВЕСТЕРОС"		
2	Кузьменко Олексій Петрович (батько Кузьменка Микити Олексійовича, Секретар Наглядової ради)	2431812937	I	38980529	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІК ОВАНІЙ ВЕНЧУРНІЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЕРІДА МЕНЕДЖМЕНТ»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, 6	25,00
3	Кузьменко Олексій Петрович (батько Кузьменка Микити Олексійовича, Керівник)	2431812937	I	30777473	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІ СТЮ «СПАРТА»	03049, м. Київ, проспект Повітрофлотський, будинок 16	100,00
4	Прокопенко Олексій Юрійович (Секретар Наглядової ради)	2823716774	I	42080680	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО З АКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІК ОВАНІЙ ВЕНЧУРНІЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ВЕСТЕРОС"	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, 6	0,00
5.	Прокопенко Олексій Юрійович (Директор)	2823716774	I	40447696	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІ СТЮ «ЮРИДИЧНА КОМПАНІЯ «ПРОКОПЕНКО ТА ПАРТНЕРИ»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	100,00
6.	Прокопенко Олексій Юрійович (Учасник)	2823716774	К	42000385	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІ СТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	99,99
7.	Прокопенко Олексій Юрійович (Керуючий партнер)	2823716774	I	43502581	АДВОКАТСЬКЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ПРОКОПЕНКО ТА ПАРТНЕРИ»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	50,00
8.	Прокопенко Олексій Юрійович (Директор)	2823716774	I	39599596	АСОЦІАЦІЯ «БУДІВЕЛЬНА ГРУПА «БУД ДЕВЕЛОПМЕНТ»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	0,00
9.	Прокопенко Тетяна Юріївна (рідна сестра Прокопенка Олексія)	2337809466	I	43502581	АДВОКАТСЬКЕ ОБ'ЄДНАННЯ «ПРОКОПЕНКО ТА ПАРТНЕРИ»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	50,00

	Юрійовича, учасник)						
10.	Прокопенко Тетяна Юріївна (рідна сестра Прокопенка Олексія Юрійовича, Секретар Наглядової ради)	2337809466	I	43985031	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВ АНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СЕНДЛЕР»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	100,00
11.	Прокопенко Тетяна Юріївна (рідна сестра Прокопенка Олексія Юрійовича, Голова Наглядової ради)	2337809466	I	44069139	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВ АНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФОРСАЙД»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	100,00
12.	Прокопенко Тетяна Юріївна (рідна сестра Прокопенка Олексія Юрійовича, Секретар Наглядової ради)	2337809466	I	43954181	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВ АНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «БЛУМБЕР»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	100,00
13.	Прокопенко Тетяна Юріївна (рідна сестра Прокопенка Олексія Юрійовича, акціонер)	2337809466	I	44057742	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВ АНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «НЕОН ІНВЕСТ»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	100,00
14.	Карась Володимир Олександрович (Член Наглядової ради)	2897317531	I	42080680	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВ АНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ВЕСТЕРОС»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	0,00
15.	Карась Володимир Олександрович (Член Наглядової ради)	2897317531	I	38980529	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВ АНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЕРІДА МЕНЕДЖМЕНТ»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	15.
16.	Карась Володимир Олександрович (Директор)	2897317531	I	40802888	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІ СТЮ «ТРОПУС-Н»	03150, м. Київ, вул Велика Васильківська, буд. 139	16.
17.	Карась Володимир	2897317531	I	41931218	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІ	03150, м. Київ, вул Велика Васильківська,	17.

Олександрович (Директор)			СТЮ «АМФІОН-Н»	буд. 139	
-----------------------------	--	--	-------------------	----------	--

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

9. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Управління ризиками має першочергове значення для ведення бізнесу Товариства і є важливим елементом її діяльності. Політика управління ризиками сконцентрована на непередбачуваності фінансових ринків і націлена на мінімізацію потенційного негативного впливу на фінансові показники Товариства. Оперативний і юридичний контроль має на меті забезпечувати належне функціонування внутрішньої політики та процедур з метою мінімізації операційних і юридичних ризиків. Діяльність Товариства пов'язана з різними фінансовими ризиками: операційним ризиком, ринковим ризиком, кредитний ризиком і ризиком ліквідності.

Політика з управління ризиками орієнтована на визначення, аналіз і управління ризиками, з якими стикається Товариство, на встановлення контролю за ризиками, а також постійний моніторинг за рівнем ризиків, дотриманням встановлених обмежень та політики управління ризиками.

Управління ризиками Товариства здійснюється Компанією з управління активами (КУА) на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

Для Товариства суттєвим є кредитний ризик:

9.1. Кредитний ризик – являє собою ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не може виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони.

Кредитний ризик виникає у разі дефолту покупців або інших контрагентів Товариства за їх зобов'язаннями. Кредитний ризик Товариства пов'язаний передусім з дебіторською заборгованістю, що виникає в ході операційної діяльності, а також грошовими коштами у банках.

Кредитний ризик Товариства за грошовими коштами та їх еквівалентами пов'язаний з дефолтом банків по їх зобов'язанням та обмежений сумою депозитів, грошових коштів та їх еквівалентів, розміщених на банківських рахунках. Керівництво Товариства вважає, що банки, в яких розміщено грошові кошти, мають мінімальну ймовірність невиконання зобов'язань, та здійснює постійний моніторинг фінансового стану цих банків.

З метою управління кредитним ризиком за дебіторською заборгованістю у Товариства використовується кредитна політика щодо покупців та здійснюється постійний моніторинг кредитоспроможності покупців. Більшість продажів Товариства здійснюються споживачам, що мають прийнятну кредитну історію, або на основі попередньої оплати. Товариство не вимагає надання застави стосовно своїх фінансових активів.

Необхідність визнання знецінення аналізується на кожну звітну дату. Ставки резерву встановлюються Товариством згідно з обраною моделлю розрахунку очікуваних кредитних збитків. Зокрема, до уваги береться внутрішній кредитний рейтинг позичальника,

перенесення строків погашення та прибуткова/збиткова діяльність позичальника за попередній рік.

Основним методом оцінки кредитних ризиків керівництвом Товариства є оцінка кредитоспроможності клієнтів, для чого використовується будь-яка доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

Товариство використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

- ліміти щодо боргових зобов'язань за класами фінансових інструментів;
- ліміти щодо боргових зобов'язань перед одним контрагентом (або асоційованою групою);
- ліміти щодо вкладень у фінансові інструменти в розрізі кредитних рейтингів за Національною рейтинговою шкалою;
- ліміти щодо розміщення депозитів у банках з різними рейтингами та випадки дефолту та неповернення депозитів протягом останніх п'яти років.

До заходів з мінімізації впливу кредитного ризику Товариство відносить:

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

Щодо надійності та стабільності банку, в якому розміщено грошові кошти в розмірі 154 тис. грн.

Відповідно до даних рейтингового агентства ТОВ «РА «ІВІ-Рейтинг» визначено кредитний рейтинг АТ «КРИСТАЛБАНК». ТОВ «РА «ІВІ-Рейтинг» повідомляє про підтвердження довгосрочного кредитного рейтинга АО «КРИСТАЛБАНК» на рівні **uaAA-** з прогнозом **«в розвитку»**. Також Рейтинговим агентством був підтверджений рейтинг надійності банківських вкладів АО «КРИСТАЛБАНК» на рівні **5 (отличная надежность)**.

- <http://ibi.com.ua/RU/press-release/ibi-rating-pidtvrdilo-kreditnij-rejting-at-kristalbank-na-rivni-uaaa.html> (дата визначення рейтингу 23.09.2020)

РА «Кредит-Рейтинг» оновлено рейтинг надійності банківських вкладів АТ «КРИСТАЛБАНК»:

- https://www.crystalbank.com.ua/images/data/rating/2020.09.18_kredytniy-reyting.pdf (дата визначення рейтингу 18.09.20)

Враховуючи проведений аналіз, керівництво Товариства дійшло висновку, що банк є достатньо надійним.

Кредитні ризики, пов'язані з дебіторською заборгованістю:

Управління кредитним ризиком, пов'язаним з клієнтами, здійснюється у відповідності з політикою, процедурами і системою контролю, встановленими Товариством. 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.

Станом на 31 грудня 2020 р. Товариство формувало резерв очікуваних кредитних збитків для дебіторської заборгованості (прим.7.1.3)

9.2. 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: інший ціновий ризик, валютний ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів. Товариство 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.

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

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

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

Визначення порогу чутливості керівництво Товариства 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 Товариства виникають у зв'язку з володінням фінансовими інструментами, номінованими в іноземній валюті. Товариство має інші поточні зобов'язання, номіновані в доларах США.

Товариство визначило, що обґрунтовано можливим є коливання валютного курсу на $\pm 39,5$ відсотка.

Чутливі до коливань валютного курсу фінансові інструменти

Фінансові інструменти номіновані в іноземній валюті	31.12.2020	31.12.2019
Інші поточні зобов'язання	2 726	2 204
Всього		
Частка в активах Товариства, %	1,56%	1,72%

Аналіз чутливості до валютних ризиків проведено на основі історичних даних щодо волатильності курсів іноземних валют.

Валютні ризики

Валюта	Сума	Стандартне відхилення, % (зміни)		Потенційний вплив на активи Товариства	
		+	-	Сприятливі зміни (зростання вартості)	Несприятливі зміни
На 31.12.2019 р.					
Долар США	2 204	39,5		+871	-871
На 31.12.2019р.					
Долар США	2 726	39,5		+1077	-1077

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

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

Також в Товаристві для внутрішньої системи заходів із запобігання та мінімізації впливу ризиків створені: система управління ризиками, внутрішній аудит (контроль), корпоративне управління.

9.3. Ризик ліквідності

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

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

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

Рік, що закінчився 31 грудня 2018 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
1	2	3	4	5	6	7
Поточна заборгованість за товари, роботи, послуги		4				5
Поточна кредиторська заборгованість по розрахунках з бюджетом	214					214
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами			1 984			1 984
Інші поточні зобов'язання			2 726			2 726

10. Управління капіталом Товариства

Товариство розглядає управління капіталом як систему принципів та методів розробки і реалізації управлінських рішень, пов'язаних з оптимальним формуванням капіталу з різноманітних джерел, а також забезпеченням ефективного його використання у діяльності Товариства. Ключові питання та поточні рішення, що впливають на обсяг і структуру капіталу, а також джерела його формування, розглядаються управлінським персоналом Компанії з управління активами (КУА). Механізм управління капіталом передбачає чітку постановку цілей і завдань управління капіталом, а також контроль за їх дотриманням у звітному періоді; удосконалення методики визначення й аналізу використання усіх видів капіталу; розроблення загальної стратегії управління капіталом.

Управлінський персонал КУА здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. Товариство може здійснювати регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу та зміни структури капіталу. Система управління капіталом може коригуватись з урахуванням змін в операційному середовищі, тенденціях ринку або стратегії розвитку.

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей: дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, і забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервного діючого підприємства.

Керівництво КУА вважає, що загальна сума капіталу, управління яким здійснюється, дорівнює сумі капіталу, відображеного в балансі.

Склад власного капіталу на дату фінансової звітності	169 221 тис. грн.:
- Зареєстрований капітал	130 000 тис. грн.
- Додатковий капітал (емісійний дохід)	16 355 тис. грн.

- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) 23 627 тис. грн.
- Неоплачений капітал (761) тис. грн.

11. Події після звітного періоду

20.01.2021 року відбулось розміщення акцій Фонду в кількості 760 850 шт. згідно Договору купівлі продажу акцій №7-Р від 20.01.2021 року, та 25.01.2021 року згідно Акта від 25.01.2021 року акції в кількості 760 850 шт. були списані на користь А-РІАЛТІ АІФ ВІ.СІ.ФЙ.СІ ЛТД

Рішенням учасника №03/02/21-1 АТ «ВЕСТЕРОС» від 03.02.2021 року було прийнято рішення про збільшення статутного капіталу Товариства на 570 000 000,00 (п'ятсот сімдесят мільйонів) гривень 00 копійок, шляхом додаткового випуску, для здійснення діяльності зі спільного інвестування, простих іменних акцій у кількості 570 000 000 (п'ятсот сімдесят мільйонів) штук номінальною вартістю 1 (одна) гривня 00 коп. та затверджено статут у новій редакції. Розмір статутного капіталу Товариства становить 700 000 000 ,00 (сімсот мільйонів) гривень 00 копійок.

У зв'язку із збільшенням статутного капіталу Товариства 03 лютого 2021 року проведена Державна реєстрація нової редакції Статуту Товариства.

Інших подій, які справили б істотний вплив на показники фінансової звітності Товариства та вимагають розкриття інформації в примітках до цієї фінансової звітності між датою складання 31 грудня та датою затвердження фінансової звітності 15.02.2021 не відбулося.



Голова Наглядової Ради

Директор

ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ»

Головний бухгалтер

ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ»



Кузьменко М.О.

Черещенко Л.С.

Залевська С.А.

АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

орган аудиторського самоврядування

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

01.02.2020 № 01-03-4/25
на № 1 від 28.01.2021

ТОВ «АКГ «КИТАЄВА ТА ПАРТНЕРИ»

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

ІНФОРМАЦІЙНА ДОВІДКА

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

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

«Суб'єкти аудиторської діяльності»;

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

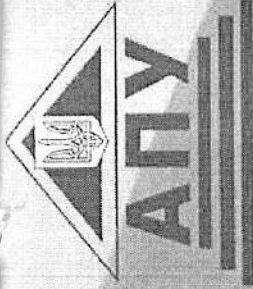
Реєстр аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності є публічним, оприлюднюється і підтримується в актуальному стані у мережі Інтернет на вебсторінці Аудиторської палати України за посиланням <https://www.apu.com.ua/2018/10/01/реєстр-аудиторів-та-суб'єктів-аудитор/>.

Довідка видана для подання за місцем вимоги.

Уповноважена особа АПУ –
Начальник відділу реєстрації та звітності



Терещенко С. М.



Свідоцтво про включення до
Реєстру аудиторських фірм
та аудиторів

№ 4657

АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

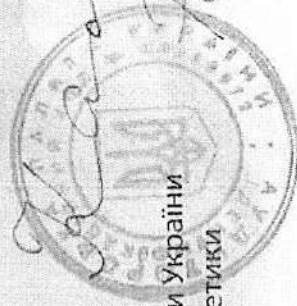
ХІД ОЦТВО

повідність системи контролю якості
видане

Ю ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКО-
ГРУПА «КИТАЄВА ТА ПАРТНЕРИ»

ЄДРПОУ 40131434

кт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку
якість аудиторських послуг, створеної відповідно до
пту, норм професійної етики аудиторів та законодавчих і
вних вимог, що регулюють аудиторську діяльність



палати України
ної етики

Т.О. Каменська

К.Л. Рафальська

АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

орган аудиторського самоврядування

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

<u>01.02.2021</u>	№	<u>01-03-4/22</u>
<u>№ 2</u>	від	<u>28.01.2021</u>

Аудитору
Якименку М.М.

ІНФОРМАЦІЙНА ДОВІДКА

Секретаріат Аудиторської палати України на Ваш запит повідомляє наступне.

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

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

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

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

Довідка видана для подання за місцем вимоги.

Уповноважена особа АПУ -
Начальник відділу реєстрації та звітності



Терещенко С.М.

овано, пронумеровано, скріплені
до 73 (Сирська Рені) аркушів

р ТОВ «АКТ «КИТАЄВА ТА ПАРТНЕРИ

Якименко М.М.

