



ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА
«ІМОНА-АУДИТ»
01030, м. Київ, вул. Пирогова, 2/37
Телефон (044) 333-77-07, (044) 333-99-95
LLC AUDIT FIRM "IMONA-AUDIT"
01030, Kyiv City, 2/37 Pyrogova Str.,
Tel.(044) 333-77-07, (044) 333-99-95
www.imona-audit.ua

Ідентифікаційний код юридичної особи/
Entity Identification No.: 23500277
Банківські реквізити/ Bank account:
IBAN UA 75 380805 000000026007435483
Назва банку/Bank Name:
АТ «Райффайзен Банк Аваль» /
Public JSC "Raiffeisen Bank Aval"

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛОУДСТАР»,
активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ
«КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2021 РОКУ**

Користувачам фінансової звітності:

АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛОУДСТАР», активи
якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку (далі – НКЦПФР)
Українській асоціації інвестиційного бізнесу
Державній податковій службі України

РОЗДІЛ I «ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ»

Аудиторська думка

Ми провели аудит річної фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛОУДСТАР» (надалі – Фонд або АТ «ЛОУДСТАР»), активи
якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» (надалі
– КУА або ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»), що складається з балансу
(звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2021 року, звіту про фінансові результати
(звіт про сукупний дохід) за 2021 рік, звіту про власний капітал за 2021 рік, звіту про рух
грошових коштів (за прямим методом) за 2021 рік та приміток до фінансової звітності за
рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, включаючи стислий виклад значущих облікових
політик.

На нашу думку, фінансова звітність АТ «ЛОУДСТАР» відображає достовірно, в
усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду на 31 грудня 2021 року, його фінансові
результати і грошові потоки за 2021 рік відповідно до Міжнародних стандартів фінансової
звітності (МСФЗ).

Основа для висловлення думки

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 застосовується в
якості національних стандартів аудиту згідно із рішенням Аудиторської палати України

№ 361 від 08.06.2018 року та у відповідності до рішень НКЦПФР в тому числі «Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку», що затверджені Рішенням НКЦПФР № 555 від 22.07.2021 року, та інших законодавчих та нормативних актів України.

Нашу відповідальність згідно цих стандартів викладено в розділі нашого звіту «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності». Ми є незалежними по відношенню до Фонду згідно з Кодексом Етики Професійних бухгалтерів Ради з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів («Кодекс РМСЕБ») та етичними вимогами, застосованими в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконували інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

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

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які, згідно з нашим професійним судженням, були найбільш значущими для 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 ключові питання аудиту, про які необхідно повідомити в нашому Звіті, відсутні.

Узгодженість звіту про управління, який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю за звітний період; про наявність суттєвих викривлень у звіті про управління та їх характер

Згідно вимог ч. 3 ст.14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-УІІ від 21.12.2017 року (надалі- Закон № 2258) до Аудиторського звіту наводиться інформація про узгодженість звіту з управління, який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю за звітний період та про наявність викривлень у звіті про управління та їх характер.

Враховуючи відсутність приналежності, у відповідності до п. 7 ст. 11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999 року, до категорії середніх та великих підприємств, Звіт з управління АТ «ЛОУДСТАР» не складається та не подається.

Пояснювальний параграф

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

Управлінський персонал ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» не може передбачити з достатньою вірогідністю врегулювання воєнних дій, тенденції, які можуть впливати на фінансовий сектор та інші галузі економіки, а також те, який вплив вони можуть мати на майбутній фінансовий стан Фонду. Інформація про оцінку такого впливу розкрито у п. 2.4 Приміток до річної фінансової звітності за 2021 рік.

ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» не ідентифікувало у фінансовій звітності Фонду за 2021 рік суттєвої невизначеності, яка виникла у зв'язку з військовим вторгненням Російської федерації на територію України та яка могла б поставити під значний сумнів здатність Фонду безперервно продовжувати діяльність, тому використовує припущення про безперервність функціонування Фонду, як основи для обліку під час підготовки фінансових звітів, про що викладено в п. 2.4 «Припущення про безперервність діяльності» Приміток до річної фінансової звітності за 2021 рік.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Інша інформація

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

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 Фонду.

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

Управлінський персонал КУА несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності Фонду відповідно до МСФЗ, та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

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

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

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

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

Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо та виконуємо аудиторські процедури щодо таких ризиків, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для

забезпечення підстав для висловлення нашої думки. Ризик не виявлення суттєвих викривлень внаслідок шахрайства є вищим, ніж ризик не виявлення суттєвого викривлення в результаті помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні упушення, неправильне трактування або нехтування заходами внутрішнього контролю;

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

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і пов'язаного з ними розкриття інформації, зробленого управлінським персоналом;

- доходимо висновку щодо прийнятності застосування управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок про те, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Фонду продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідного розкриття інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Фонд припинити свою діяльність на безперервній основі;

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

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

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

Розділ II. Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів

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

Основні відомості про АТ «ЛОУДСТАР», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», наведені в Таблиці № 1.

Таблиця № 1

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування Фонду	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛОУДСТАР»
2	Скорочене найменування	АТ «ЛОУДСТАР»
3	Ідентифікаційний код юридичної особи	41788990

4	Види діяльності за КВЕД	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти (основний) 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.
5	Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи – у разі, коли державна реєстрація юридичної особи була проведена після набрання чинності Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців»	Дата запису: 07.12.2017 Номер запису: 1 074 102 0000 071608
6	Тип, вид та клас Фонду	Закритий, недиверсифікований, венчурний
7	Дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ	Свідоцтво № 00583 Дата внесення відомостей про ІСІ до ЄДРІСІ 09.01.2018 року
8	Код за ЄДРІСІ	13300583
9	Строк діяльності	30 років з дня внесення відомостей до ЄДРІСІ
10	Місцезнаходження юридичної особи	Україна, 01010, м. Київ, вул. Московська, буд. 8

Нова редакція Регламенту та Інвестиційної декларації АТ «ЛОУДСТАР» затверджені Протоколом Наглядової ради Товариства (Протокол № 25-06-2021-01 від 25.06.2021 року).

Управління активами АТ «ЛОУДСТАР» здійснює ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ».

Основні відомості про ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» наведені в Таблиці № 2.

Таблиця № 2

№	Показник	Значення
1	Повне найменування Товариства	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»
2	Скорочене найменування	ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»
3	Код ЄДРПОУ	33943393
4	Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи – у разі, коли державна реєстрація юридичної особи була проведена після набрання чинності Законом України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців»	Дата запису: 08.12.2005 Номер запису: 10721020000005730
5	Види діяльності	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти (основний); 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.; 66.11 Управління фінансовими ринками; 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення; 66.30 Управління фондами
6	Місцезнаходження Товариства	01010, місто Київ, вул. Московська, будинок 8
7	Ліцензія	Ліцензія НКЦПФР на право здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами) затверджена рішенням НКЦПФР № 117 від 02.02.2016 року
8	Свідоцтво про включення до державного реєстру фінансових установ, які надають фінансові послуги на ринку цінних паперів	№ 85 від 26.06.2006
9	Перелік інституційних інвесторів, активи яких перебувають в управлінні Товариства станом на 31.12.2021 року	- ПВІФ «ІнтергалБудІнвест» НЗ (ЄДРІСІ 2331641); - ПВІФ «Інтергал-Буд» (ЄДРІСІ 233405); - ПВІФ «ІнтергалБудАктив» НЗ (ЄДРІСІ 23300285); - АТ «ЛОУДСТАР» (ЄДРІСІ 13300583); - АТ «ТОЛЕДО» (ЄДРІСІ 13300897); - АТ «АНТЕЙ» (ЄДРІСІ 13301141).
10	Керівник	Кулаков Валерій Едуардович

Договір про управління активами АТ «ЛОУДСТАР» № 27/04/2018-1 від 27 квітня 2018 року, укладений з ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», затверджений Рішенням єдиного учасника АТ «ЛОУДСТАР» (Рішення № 27/04/2018-1 від 27.04.2018), з урахуванням змін внесених Договором про внесення змін № б/н від 21 вересня 2020 року (затверджені Рішенням учасника № 21/09/2020-1 від 21.09.2020) та Договором про внесення змін № б/н від 15 квітня 2020 року (затверджені Рішенням учасника № 15/04/2020-1 від 15.04.2020).

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

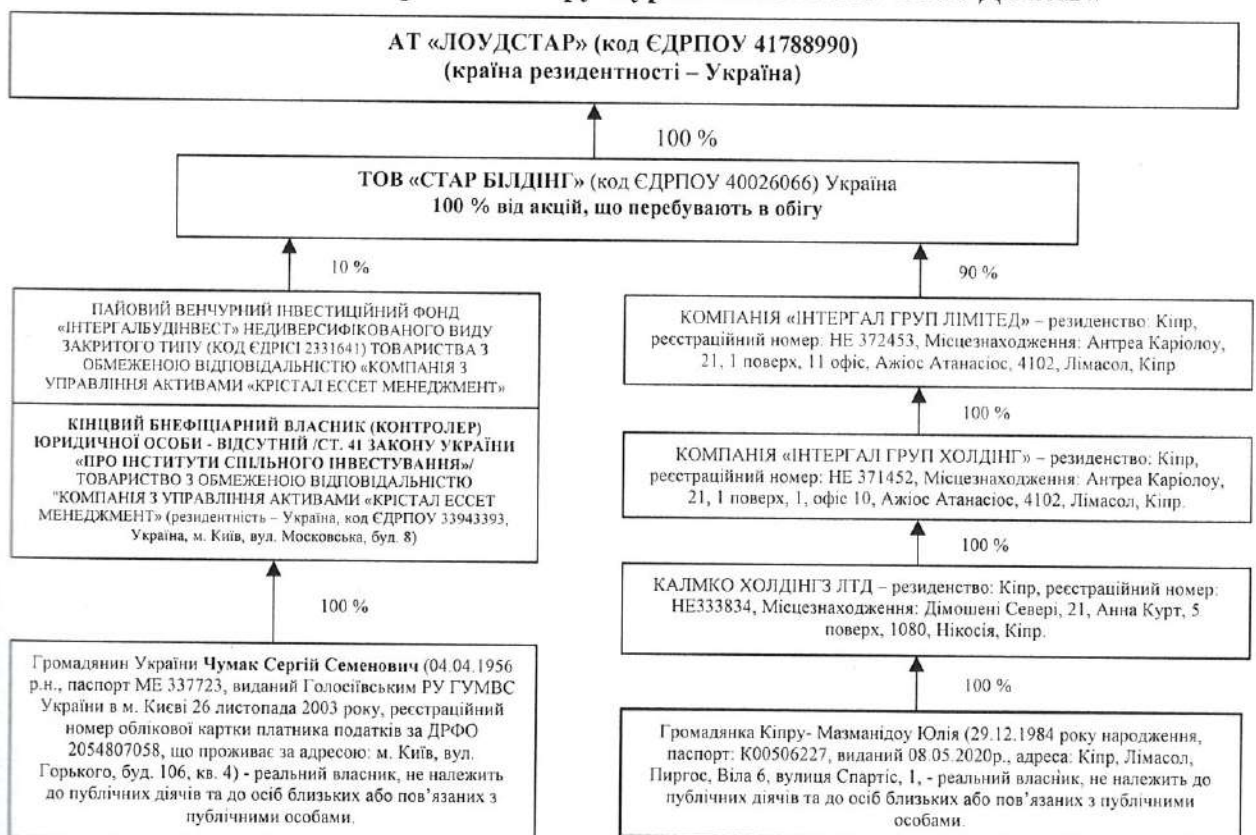
На думку аудитора, станом на дату аудиту, АТ «ЛОУДСТАР», в повному обсязі розкрито інформація про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року № 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за № 768/36390.

Кінцевим бенефіціарним власником АТ «ЛОУДСТАР» є:

1. МАЗМАНІДУ ЮЛІЯ (29.12.1984 р. н., громадянка Кіпру, паспорт: K00506227, виданий 08.05.2020р., адреса: Кіпр, Лімасол, Пиргос, Віла 6, вулиця Спартіс, 1, - реальний власник, не належить до публічних діячів та до осіб близьких або пов'язаних з публічними особами).

Тип бенефіціарного володіння: Не прямий вирішальний вплив. Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 90. Відомості про юридичних осіб, через яких здійснюється опосередкований вплив на юридичну особу: ТОВ «СТАР БІЛДІНГ» (код ЄДРПОУ 40026066)

Схематичне зображення структури власності АТ «ЛОУДСТАР»



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

АТ «ЛОУДСТАР» не є контролером/учасником небанківської фінансової групи та не являється підприємством, що становить суспільний інтерес згідно Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».

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

АТ «ЛОУДСТАР» не має материнських/дочірніх компаній.

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

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

Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам

Відповідно до нової редакції Статуту Фонду для забезпечення діяльності створюється статутний капітал у розмірі 1 200 000 000 (один мільярд двісті мільйонів) гривень 00 копійок, поділений на 1 200 000 000 (один мільярд двісті мільйонів) штук простих іменних акцій, номінальною вартістю 1 (одна) гривня 00 копійок кожна.

Розмір початкового статутного капіталу Фонду складає 4 100 000 (чотири мільйони сто тисяч) гривень 00 копійок, який поділено на 4 100 000 (чотири мільйони сто тисяч) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 1 (одна) гривня 00 копійок кожна.

Статут Фонду (нова редакція) затверджено Рішенням Учасника АТ «ЛОУДСТАР» (Рішення № 25-06-2021/1 від 25 червня 2021 року).

Аудитори зазначають про відповідність розміру статутного капіталу Фонду установчим документам.

Повнота формування та сплати статутного капіталу

Зареєстрований (пайовий) капітал

Для обліку статутного капіталу Фонд використовує рахунок бухгалтерського обліку 401 «Статутний капітал».

Рішенням Засновника АТ «ЛОУДСТАР» (Рішення Засновника № 1 від 30.09.2017 року) затверджено рішення про створення АТ «ЛОУДСТАР» із початковим статутним капіталом в розмірі 4 100 000 (чотири мільйони сто тисяч) гривень 00 копійок, який поділено на 4 100 000 (чотири мільйони сто тисяч) штук акцій номінальною вартістю 1 (одна) гривня 00 копійок за 1 акцію та затверджено Проект Статуту Товариства.

Відповідно до Проекту Статуту АТ «ЛОУДСТАР» для забезпечення діяльності Товариства створюється початковий статутний капітал у розмірі 4 100 000 (чотири мільйони сто тисяч) гривень 00 копійок. Початковий статутний капітал поділено на 4 100 000,00 простих іменних акцій номінальною вартістю 1 (одна) гривня 00 копійок за одну акцію.

27 листопада 2017 року Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку видане тимчасове свідоцтво за реєстраційним номером 001361 про реєстрацію випуску акцій Фонду з метою формування початкового статутного капіталу Товариства та зареєстровано вищезазначений випуск простих іменних акцій Фонду на загальну суму 4 100 000 (чотири мільйони сто тисяч) гривень 00 копійок, який поділено на 4 100 000 (чотири мільйони сто тисяч) штук акцій номінальною вартістю 1 (одна) гривня 00 копійок

за 1 акцію. Акції товариства випущені в бездокументарній формі. Випуск внесений до ЄДРІСІ.

Інформація щодо засновників на дату реєстрації Товариства 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 ПАРТНЕРИ»	С юридичною особою згідно із законодавством України, код ЄДРПОУ 36136431, місцезнаходження: Україна, 01001, м. Київ, вул. Велика Житомирська, будинок 6/11	4 100 00,00	4 100 00,00	100,00
ВСЬОГО:			4 100 000,00	4 100 000,00	100,00

Початковий розмір Статутного капіталу Товариства сплачено ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНІ ПАРТНЕРИ» у повному обсязі грошовими коштами до державної реєстрації Товариства та його Статуту Реєстраційною службою Головного управління юстиції у м. Києві 07.12.2017, номер запису 1 074 102 0000 071608 (Рішення Засновника № 1 від 06.12.2017 р.), що відповідає вимогам ч. 3 ст. 9 Закону України «Про інститути спільного інвестування».

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», код ЄДРПОУ 36136431	Виписка з поточного рахунку № 26003010524473 за період з 05.12.2017 року до 31.12.2017 року відкритому в ПАТ «Банк Восток» м. Дніпро, МФО 307123 (платіжне доручення № 855 від 05 грудня 2017 року)	4 100 000,00
ВСЬОГО:		4 100 000,00

09 січня 2018 року Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку видане свідоцтво за реєстраційним номером 001399 про реєстрацію випуску простих іменних акцій Товариства на загальну суму 4 100 000 (чотири мільйони сто тисяч) гривень 00 копійок номінальною вартістю 1 (одна) гривня 00 копійок у кількості 4 100 000 (чотири мільйони сто тисяч) штук. Акції Товариства випущені в бездокументарній формі. Випуск внесений до ЄДРІСІ. Тимчасове свідоцтво про реєстрацію випуску акцій від 27 листопада 2017 року № 001361 анульоване.

Акції Товариства у кількості 4 100 000 (чотири мільйони сто тисяч) штук загальною номінальною вартістю у розмірі 4 100 000 (чотири мільйони сто тисяч) гривень 00 копійок розміщені у повному обсязі на юридичну особу Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Інвестиційні партнери».

Рішенням учасника № 1/1 від 09.02.2018 року змінено склад учасників Товариства у зв'язку з продажем акцій Товариства у кількості 4 100 000 (чотири мільйони сто тисяч) штук компанії ТОВ «СТАР БІЛДІНГ» (код ЄДРПОУ 40026066).

Рішенням Учасника АТ «ЛОУДСТАР» (Рішення № 1 від 29.03.2018 року), затверджено рішення про збільшення Статутного капіталу Товариства на 695 900 000 (шістсот дев'яносто п'ять мільйонів дев'ятсот тисяч) гривень 00 копійок шляхом додаткової емісії акцій Товариства, з метою спільного інвестування та випуску 695 900 000 (шістсот дев'яносто п'ять мільйонів дев'ятсот тисяч) штук простих акцій Товариства номінальною

вартістю 1 (одна) гривня 00 копійок за одну акцію, на загальну суму по номінальній вартості 695 900 000 (шістсот дев'яносто п'ять мільйонів дев'ятсот тисяч) гривень 00 копійок.

До Статуту затверджені відповідні зміни. Відповідно до нової редакції Статуту Товариства, розмір Статутного капіталу товариства становить 700 000 000 (сімсот мільйонів) гривень 00 копійок, поділений на 700 000 000 (сімсот мільйонів) штук акцій номінальною вартістю 1 (одна) гривня 00 копійок кожна, з урахуванням розміру початкового статутного капіталу Товариства, що складає 4 100 000 (чотири мільйони сто тисяч) гривень 00 копійок.

Статут Товариства (нова редакція) затверджено Рішенням Учасника АТ «ЛОУДСТАР» № 27/04/2018-2 від 27.04.2018 року.

Рішенням учасника № 1 від 06 квітня 2018 року затверджено Проспект емісії цінних паперів Товариства.

04 травня 2018 року Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку видане свідоцтво за реєстраційним номером 001503 про реєстрацію випуску акцій Товариства з метою здійснення спільного інвестування та зареєстровано випуск простих іменних акцій Фонду на загальну суму 700 000 000 (сімсот мільйонів) гривень 00 копійок номінальною вартістю 1 (одна) гривня у кількості 700 000 000 (сімсот мільйонів) штук. Акції Товариства випущені в бездокументарній формі. Випуск внесений до ЄДРІСІ. Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій від 09 січня 2018 року № 001399 анульоване.

Рішенням Учасника АТ «ЛОУДСТАР» (Рішення № 25-06-2021/1 від 25.06.2021 року), затверджено рішення про збільшення Статутного капіталу Товариства на 500 000 000 (п'ятсот мільйонів) гривень 00 копійок шляхом додаткової емісії акцій Товариства, з метою спільного інвестування та випуску 500 000 000 (п'ятсот мільйонів) штук простих акцій Товариства номінальною вартістю 1 (одна) гривня 00 копійок за одну акцію, на загальну суму по номінальній вартості 500 000 000 (п'ятсот мільйонів) гривень 00 копійок.

До Статуту затверджені відповідні зміни. Відповідно до нової редакції Статуту Фонду для забезпечення діяльності створюється статутний капітал у розмірі 1 200 000 000 (один мільярд двісті мільйонів) гривень 00 копійок, поділений на 1 200 000 000 (один мільярд двісті мільйонів) штук простих іменних акцій, номінальною вартістю 1 (одна) гривня 00 копійок кожна.

Розмір початкового статутного капіталу Фонду складає 4 100 000 (чотири мільйони сто тисяч) гривень 00 копійок, який поділено на 4 100 000 (чотири мільйони сто тисяч) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 1 (одна) гривня 00 копійок кожна.

Статут Фонду (нова редакція) затверджено Рішенням Учасника АТ «ЛОУДСТАР» (Рішення № 25-06-2021/1 від 25 червня 2021 року).

Державну реєстрацію змін проведено 25.06.2021 року.

Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій видано АТ «ЛОУДСТАР» Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, що засвідчує випуск акцій на загальну суму 1 200 000 000 (один мільярд двісті мільйонів) гривень 00 копійок, номінальною вартістю 1 (одна) гривня 00 копійок за 1 акцію; простих іменних акцій 1 200 000 000 (один мільярд двісті мільйонів) штук; форма існування акцій – електронна.

Реєстраційний № 003228; дата реєстрації 29.07.2021 року.

Аудитори зазначають про відповідність розміру статутного капіталу Фонду установчим документам.

Протягом 2021 року викуп власних акцій Фонд не здійснював.

Протягом 2021 року Фондом розміщено з метою спільного інвестування 539 336 204 штук акцій загальною номінальною вартістю 539 336 204 (п'ятсот тридцять дев'ять мільйонів триста тридцять шість тисяч двісті чотири) гривні 00 копійок.

Купівля-продажу цінних паперів інституту спільного інвестування підтверджена відповідними первинними документами та банківськими виписками.

Отже, станом на 31 грудня 2021 року, зареєстрований Статутний капітал Фонду становить 1 200 000 000 (один мільярд двісті мільйонів) гривень, поділений на 1 200 000 000 (один мільярд двісті мільйонів) штук акцій номінальною вартістю 1 (одна) гривня кожна.

Неоплачений капітал Фонду станом на 31 грудня 2021 року відсутній.

Відповідно до даних реєстру власників іменних цінних паперів АТ «ЛОУДСТАР» станом на 31.12.2021 року акції розміщені наступним чином:

Таблиця № 5

№ п./п	Акціонер Товариства (Фонду)	Кількість акцій	Сума, грн.	% відношення до загальної кількості акцій
1	ТОВ «СТАР БІЛДІНГ» (код ЄДРПОУ 40026066)	1 200 000 000	1 200 000 000,00	100 %
-	ВСЬОГО:	1 200 000 000	1 200 000 000,00	100 %

Відповідно до Реєстру власників іменних цінних паперів, складеного Депозитарієм ПАТ «НДУ» станом на 31.12.2021 року, залишки на рахунках в Депозитарії складають:

- Цінні папери, викуплені емітентом 0 штук;
- Цінні папери, оформлені ГС до розподілу за власниками 0 штук.

На думку аудиторів, формування статутного капіталу Фонду в усіх суттєвих аспектах відповідає вимогам чинного законодавства.

На думку аудиторів, формування та сплата статутного капіталу Фонду в усіх суттєвих аспектах відповідає вимогам чинного законодавства. Аудитори зазначають про відповідність розміру статутного капіталу Фонду установчим документам.

Аудитори зазначають про відповідність розміру статутного капіталу Фонду установчим документам.

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

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

Аудитором отримані прийнятні аудиторські докази у достатньому обсязі щодо доречності використання управлінським персоналом 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.

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

Щодо відповідності прийнятої управлінським персоналом ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» облікової політики Фонду вимогам законодавства про бухгалтерський облік та фінансову звітність та МСФЗ

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

Принципи побудови, методи і процедури застосування облікової політики Фонду,

здійснюються згідно Наказу ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» від 05.01.2005 № 2/15 «Про організацію облікової політики ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» у відповідності з міжнародними стандартами фінансової звітності» (із змінами та доповненнями).

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

Облікова політика Фонду розкриває основи, стандарти, правила та процедури обліку, які КУА використовує при веденні обліку та складання звітності відповідно до МСФЗ. Облікова політика встановлює принципи визнання та оцінки об'єктів обліку, визначення та деталізації окремих статей фінансової звітності Фонду.

РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ У ФІНАНСОВІЙ ЗВІТНОСТІ

Розкриття інформації щодо активів

Необоротні активи – 634 818 тис. грн., у т. ч.:

- інвестиційна нерухомість – 625 765 тис. грн.;
- довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств – 1 тис. грн.;
- інші фінансові інвестиції – 9 052 тис. грн.

Оборотні активи, всього: 727 583 тис. грн., у т. ч.:

- дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги – 2 022 тис. грн.;
- дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 58 556 тис. грн.;
- дебіторська заборгованість за розрахунками нарахованих доходів – 1 406 тис. грн.;
- інша поточна дебіторська заборгованість – 651 252 тис. грн.;
- поточні фінансові інвестиції – 10 350 тис. грн.;
- рахунки в банках – 2 265 тис. грн.;
- інші оборотні активи – 1 732 тис. грн.

Нематеріальні активи, довгострокові біологічні активи, довгострокова дебіторська заборгованість, інші необоротні активи

У результаті проведеної перевірки аудитором встановлено, що станом на 31.12.2021 року на балансі Фонду не обліковуються нематеріальні активи, довгострокові біологічні активи, довгострокова дебіторська заборгованість, інші необоротні активи, що відповідає даним облікових реєстрів.

Дебіторська заборгованість

Станом на 31 грудня 2021 року у складі активів Фонду обліковуються наступна дебіторська заборгованість:

(тис. грн.)

Найменування	2021 рік	2020 рік
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	2 022	686
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	58 556	9 089
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1 406	499
Інша поточна дебіторська заборгованість	651 252	196 640
Всього	713 236	206 914

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги у сумі 2 022 тис. грн. складається з поточної заборгованості дебіторську заборгованість контрагентів за орендними, комунальними платежами та яка була погашена протягом місяця від звітної дати (у січні 2022 року).

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом відображає дебетове сальдо субрахунку 6412 «Розрахунки за ПДВ» в сумі 58 556 тис. грн.

Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів складається із нарахованих, та не сплачених відсотків за виданими позиками, що станом на 31 грудня 2021 року становить 1 406 тис. грн., що складається з відсотків за позиками у сумі 1 443 тис. грн. та дисконту у сумі 37 тис. грн.

Інша поточна дебіторська заборгованість, що станом на 31 грудня 2021 року становить 651 252 тис. грн., в балансі Фонду відображено як чиста сума дебіторської заборгованості, що становить 668 286 тис. грн., зменшену на суму дисконту за договорами наданих позик у сумі 10 810 тис. грн. та на суми резервів очікуваних кредитних збитків (резерву сумнівних боргів) за договорами позик у сумі 4 168 тис. грн., за договорами організації будівництва у сумі 508 тис. грн. та за договором купівлі-продажу майнових прав у сумі 1 548 тис. грн.

Відповідно до положень Облікової політики Фонду, при розрахунку резерву сумнівних боргів використовується метод розрахунку сум резерву, а саме застосування коефіцієнта сумнівності. Сума резерву при такому методі розрахована як добуток коефіцієнта сумнівності на суму залишку дебіторської заборгованості на початок періоду.

На думку керівництва ТОВ «КУА» КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», виходячи з наявних обставин та інформації, кредитний ризик для фінансових активів Фонду визначений як дуже низький, тому кредитний збиток визначається як 1 % від договірної вартості активів.

Інша поточна дебіторська заборгованість складається із поточної заборгованості за:
- договорами позик виданих ТОВ «ВК-ІнвестБуд» та ТОВ «Проперті Трейд» на загальну суму 427 623 тис. грн.;

- договором купівлі-продажу майнових прав укладеного з ТОВ «Марс Девелопмент» на загальну суму 154 792 тис. грн.;

- договорами організації будівництва укладених з ТОВ «ВП Підряд», ТОВ «СПБ Інвест» та ТОВ «ТД «Оріон-Експорт» на загальну суму 50 810 тис. грн.;

та іншої поточної дебіторської заборгованості пов'язаної із забезпеченням наданих послуг та власних потреб на загальну суму 35 061 тис. грн.

Відповідно до облікової політики Фонду фінансові активи обліковуються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки, за вирахуванням збитків від знецінення. Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконтів або премій при придбанні, а також комісійних або витрат, які є невід'ємною частиною ефективної процентної ставки. Амортизація на основі використання ефективної процентної ставки включається до складу доходів від фінансування у Звіті про сукупний дохід. Витрати, обумовлені знеціненням, визнаються у Звіті про сукупний дохід в складі операційних витрат.

Станом на 31 грудня 2021 року вартість дебіторської заборгованості, що оцінюються за справедливою вартістю, становить 284 991 тис. грн. В фінансовій звітності Фонду за 2021 рік від переоцінки дебіторської заборгованості за справедливою вартістю визнано витрати від знецінення на суму 22 640 тис. грн. Доходи від амортизації дисконту склали 17 256 тис. грн. Доходи від відновлення договірної вартості активу за дебіторською заборгованістю, які були зменшені на розмір кредитного ризику, визнано в сумі 4 492 тис. грн.

Простроченої дебіторської заборгованості під час проведення аудиту не встановлено. Інформація щодо дебіторської заборгованості розкрита в Примітках до річної фінансової звітності Фонду в повному обсязі.

Фінансові інвестиції

За наслідками проведеного аудиту на підставі даних первинних документів, реєстрів аналітичного та синтетичного обліку встановлено, що на балансі Фонду станом на 31 грудня 2021 року обліковуються наступні фінансові інвестиції:

Найменування	(тис. грн.)	
	2021 рік	2020 рік
Довгострокові фінансові інвестиції які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1	1

Інші фінансові інвестиції	9 052	9 052
Поточні фінансові інвестиції	10 350	-
Всього		9 053

За наслідками проведеного аудиту на підставі даних первинних документів, реєстрів аналітичного та синтетичного обліку встановлено, що станом на 31.12.2021 року на балансі Фонду обліковуються довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств, а саме:

Назва підприємства	код ЄДРПОУ	% в СК	Справедлива вартість, тис. грн.	
			на 31.12.2021	на 31.12.2020
ТОВ «Проперті Трейд»	43820737	100 %	1	1
РАЗОМ:			1	1

Довгострокові фінансові інвестиції Фонд оцінює за справедливою вартістю через інший сукупний дохід відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Оцінку справедливої вартості визначає МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості». Цей МСФЗ визначає справедливу вартість як ціну, яка була б отримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки.

Фінансові активи, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, враховуються у Звіті про фінансовий стан за справедливою вартістю, а зміни справедливої вартості визнаються у складі операційних доходів або операційних витрат у Звіті про сукупний дохід.

Корпоративні права ТОВ «Проперті Трейд» (становлять більше 20 % статутного капіталу емітента), оцінюються по справедливій вартості шляхом проведення оцінки незалежним оцінювачем станом на кінець року.

Так, відповідно до Звіту про оцінку корпоративних прав пропорційних 100 % часток у статутному капіталі ТОВ «Проперті Трейд», проведеного ТОВ «Терра Футура» ринкова вартість таких прав становить 1 тис. грн.

В фінансовій звітності Фонду за 2021 рік витрати від переоцінки вартості фінансових інвестицій не визнавалися.

До складу інших фінансових інвестицій у дольові інструменти (корпоративні права) у загальній сумі 9 052 тис. грн., віднесені корпоративні права наступних підприємств.

Назва підприємства	код ЄДРПОУ	% в СК	Договірна вартість, тис. грн.	
			на 31.12.2021	на 31.12.2020
ТОВ «ВК-Інвестбуд»	32000954	10	9 051	9 051
ТОВ «БК «Інтер-Білдинг»	42353736	11	1	1
РАЗОМ:			9 052	9 052

Станом на 31 грудня 2021 року поточні фінансові інвестиції Фонду, а саме деривативи (форвардні контракти) відображені наступним чином:

Форвардні контракти	На 01.01.2021	Надійшло	Вибуло	На 31.12.2021
Загальна сума (тис. грн.)	-	68 491,64	58 141,64	10 350,00
Загальна кількість (шт.)	-	82	81	1

За наслідками проведеного аудиту на підставі даних первинних документів, реєстрів аналітичного та синтетичного обліку встановлено, що станом на 31.12.2021 року на балансі Фонду обліковуються поточні фінансові інвестиції до яких віднесені Форвардні контракти придбані за договорами купівлі-продажу Деривативів, базовим активом яких є майнові права на житлові та нежитлові приміщення.

Фонд обліковує форвардні контракти за договірною вартістю, яка є справедливою. Усі договори реєструється на товарній біржі в порядку біржових торгів на аукціоні. Вартість такого контракту відображається в протоколах аукціонів та оприлюднюється товарною біржою на веб-ресурсі у вільному доступі.

Аудитор підтверджує, що активи відображені на балансі Фонду за достовірно визначеною оцінкою та в майбутньому очікуються економічні вигоди, пов'язані з їх використанням. На підставі вищенаведеного аудитор робить висновок про відповідність розкриття Фондом інформації за видами активів вимогам МСФЗ. Інформація щодо фінансових інвестицій наведена в Примітках до фінансової звітності Фонду.

Грошові кошти

Залишок грошових коштів та їх еквівалентів Фонду станом на 31.12.2021 року на рахунках склав 2 265 тис. грн., що розміщені у наступних банківських установах:

Назва Банківської установи	Вид рахунку	Валюта	Кредитний рейтинг станом на 31.12.2021	Залишок коштів (тис. грн.)	Частка у загальних активах, %
АТ «ОТП БАНК»	поточний	гривня	uaAAA	43	0,00
АТ «УКРСИББАНК»	поточний	гривня	uaAAA	2 221	0,16
Всього грошових коштів на рахунках				2 265	0,16

Враховуючи той факт, що кошти розміщені на поточних рахунках та є обіговими і не перебувають довгостроково на рахунках, очікуваний кредитний збиток при оцінці цього фінансового активу відсутній.

При виборі обслуговуючих банків, було проаналізовано показники їх діяльності та кредитні рейтинги. Грошові кошти, використання яких обмежено, відсутні.

Інформація щодо грошових коштів розкрито у Примітках до річної фінансової звітності Фонду.

Розкриття інформації щодо зобов'язань

Визнання, облік та оцінка зобов'язань

Аудиторами досліджено, що визнання, облік та оцінка зобов'язань Фонду в цілому відповідають вимогам МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи».

Станом на 31 грудня 2021 року у складі зобов'язань обліковуються:

Найменування	2021 рік	2020 рік
Інші довгострокові зобов'язання	758	-
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1 945	248
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	521	331
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	151 090	2 018
Інші поточні зобов'язання	55 936	10 659
Всього	209 492	13 256

До інших довгострокових зобов'язань у сумі 758 тис. грн. віднесено передплати контрагентів за попередніми договорами купівлі-продажу житлової та нежитлової нерухомості.

Дана довгострокова заборгованість відображена по справедливій вартості шляхом дисконтування з урахуванням методу ефективної відсоткової ставки. У результаті дисконтування даної кредиторської заборгованості нараховується премія, що відображається в дохідних рахунках, та амортизується у витратну частину на кожну звітну дату з урахуванням наступних показників: строк закінчення, сума, та ставка ефективного відсотку.

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги у сумі 1 945 тис. грн. складається із короткострокової заборгованості за послуги з управління активами, комунальні, експлуатаційні послуги, тощо.

Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом станом на 31 грудня 2021 року становить 521 тис. грн. та складається із нарахованого податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами у сумі 151 090 тис. грн., у основній масі, складається із одержаних авансів у вигляді забезпечувальних платежів згідно договору купівлі-продажу нерухомого майна.

Станом на 31 грудня 2021 року на бухгалтерських рахунках Фонду обліковуються інші поточні зобов'язання у сумі 55 936 тис. грн., що складаються з авансових платежів згідно договорів оренди об'єктів нерухомості та неспідтверджених податкових зобов'язань з ПДВ рахунку 6441.

На думку Аудиторів, розкриття інформації за видами зобов'язань подано у

фінансовій звітності за 2021 рік достовірно та відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Розкриття інформації щодо фінансових результатів

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.

За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані, відображені в журналах-ордерах та оборотно-сальдових відомостях, наданих аудиторам стосовно доходів Фонду за 2021 рік, відповідають первинним документам.

Структуру доходів Фонду за даними Звіту про фінансові результати за 2021 рік та даними облікових реєстрів та первинних документів наведено в Таблиці № 6.

Таблиця № 6

Доходи Фонду	Сума (тис. грн.)	
	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	52 287	-
Інші операційні доходи	5 296	11 379
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	592	-
Інші фінансові доходи	2 452	712
Інші доходи	17 256	16 043
Разом	77 883	28 134

На думку аудиторів бухгалтерський облік сукупного доходу Фонду в усіх суттєвих аспектах ведеться у відповідності до норм Міжнародного стандарту фінансової звітності 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

Інформація щодо доходів розкрита в Примітках до фінансової звітності.

Витрати

На думку аудиторів, облік витрат Фонду ведеться в цілому відповідно до норм МСБО. Бухгалтерський облік витрат 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 2021 рік.

Структуру витрат Фонду за даними Звіту про фінансові результати за 2021 рік та даними облікових реєстрів та первинних документів наведено Таблицях № 7 та № 8.

Структура витрат Фонду

Таблиця № 7

Витрати діяльності Фонду	Сума (тис. грн.)	
	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	-	1
Адміністративні витрати	18 569	5 564
Інші операційні витрати	30 990	24 362
- витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	22 640	-
Фінансові витрати	17	-
Разом	49 576	29 927

Елементи операційних витрат

Таблиця № 8

Витрати діяльності Фонду	Сума (тис. грн.)	
	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Відрахування на соціальні заходи	-	3
Амортизація	-	10
Інші операційні витрати	49 559	29 913
Разом	49 559	29 926

Таким чином, з урахуванням доходів отриманих та витрат, понесених Фондом за 2021 рік, фінансовим результатом діяльності став прибуток у сумі 27 715 тис. грн.

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

Інформація до Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом).

Інформація про грошові потоки Фонду надає користувачам фінансових звітів змогу оцінити спроможність Фонду генерувати грошові кошти та їх еквіваленти, а також оцінити потреби суб'єкта господарювання у використанні цих грошових потоків.

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

Залишок грошових коштів станом на 31.12.2021 року на рахунках у банках складає 2 265 тис. грн.

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

За даними Балансу власний капітал Фонду станом на 31 грудня 2021 року становить 1 152 151 тис. грн. та складається з зареєстрованого (пайового) капіталу у сумі 1 200 000 тис. грн. та непокритого збитку у сумі 47 849 тис. грн.

Капіталу у дооцінках, додаткового, емісійного, резервного, вилученого та неоплаченого капіталу станом на 31 грудня 2021 року Фонд не має.

На думку аудитора, розмір та структура власного капіталу відображені у фінансовій звітності Фонду станом на 31.12.2021 року достовірно.

Розкриття інформації про зміни у складі власного капіталу Фонду станом на 31.12.2021 року наведено Фондом в Звіті про власний капітал.

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

Стан корпоративного управління

На виконання вимог Закону України «Про інститути спільного інвестування» № 5080-VI від 05.07.2012 року (зі змінами та доповненнями) з метою захисту законних прав і інтересів акціонерів товариства було створено Наглядову раду Фонду.

Рішенням учасника АТ «ЛОУДСТАР» (Рішення № 26/03/2020-2 від 26 березня 2020 року) достроково припинено повноваження члена Наглядової ради Товариства: Клименка Ігоря Владиславовича та цим же Рішенням обрано члена Наглядової ради Товариства: Нечаєву Людмилу Миколаївну.

Станом на 31 грудня 2021 року склад Наглядової ради АТ «ЛОУДСТАР» складається із: голови Наглядової ради: Лаєвської Анни Валеріївни, секретаря Наглядової ради: Єрмоленко Євгена Васильовича та члена Наглядової ради: Нечаєвої Людмили Миколаївна.

Особливості подання та оприлюднення регулярної інформації інститутами спільного інвестування встановлюються законодавством.

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

Власний капітал

За даними Балансу власний капітал Фонду станом на 31 грудня 2021 року складає суму 1 152 151 тис. грн.

Він складається із статутного капіталу в розмірі 1 200 000 тис. грн. та непокритого збитку у сумі 47 849 тис. грн.

Капіталу у дооцінках, додаткового, емісійного, резервного, вилученого та неоплаченого капіталу станом на 31 грудня 2021 року Фонд не має.

На думку аудиторів, порядок формування корпоративного фонду відповідає вимогам чинного законодавства нормативам та регламенту Фонду.

Учасником Фонду є інвестор – юридична особи.

На думку аудитора, розмір та структура власного капіталу відображені у фінансовій звітності Фонду станом на 31.12.2021 року достовірно.

Розкриття інформації про зміни у складі власного капіталу Фонду станом на 31.12.2021 року наведено Фондом у Звіті про власний капітал відповідно до Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 1 «Подання фінансової звітності».

Щодо вартості чистих активів

Вартість чистих активів Фонду станом на 31 грудня 2021 року становить 1 152 151 тис. грн., що відповідає підсумку розділу I пасиву Балансу Фонду на вказану дату.

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

Щодо відповідності складу та структури активів Фонду вимогам 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., іншим засадам чинного законодавства, що висуваються до даного виду ІСІ:

На думку аудитора, склад та структура активів Фонду, в цілому відповідає вимогам діючого законодавства, та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1753 від 10.09.2013 року, що висуваються до даного виду ІСІ.

Дотримання вимог законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ІСІ

Інформацію про суму витрат, фактично відшкодованих за рахунок активів Фонду наведено в таблиці № 9.

Таблиця № 9

№ п/п	Стаття витрат	Разом (тис. грн.)
Витрати на винагороду		
1	Винагорода КУА	264,6
2	Винагорода зберігачу	1,2
3	Винагорода аудитору	50,4
4	Винагорода оцінювачу майна	-
5	Винагорода торговцю цінними паперами	-
Разом витрат на винагороду		316,2
Операційні витрати		
6	Ресстраційні послуги	23,6
7	Розрахунково-касове обслуговування банком	19,6
8	Нотаріальні послуги	125,8
9	Послуги депозитарію	37,7
10	Оплата вартості публікації обов'язкової інформації	0,5
11	Оплата послуг фондової біржі	-
12	Інформаційні послуги	326,4
13	Орендна плата	-
14	Фонд оплати праці членам наглядової ради	-
15	Рекламні послуги, пов'язані з виготовленням та розповсюдженням реклами щодо Фонду	237,5

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	15 136
18	Судові витрати пов'язані з діяльністю Фонду	-
19	Податки та збори, передбачені законодавством України	2 345
Разом операційних витрат		18 252
Всього витрат		18 569

На думку аудитора витрати, відшкодовані за рахунок активів Фонду, в цілому 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 року.

Дотримання законодавства в разі ліквідації ІСІ

Щодо дотримання законодавства у разі ліквідації Фонду: під час проведення перевірки КУА не приймало жодних рішень щодо ліквідації Фонду та аудиторами не встановлено жодних підстав для прийняття рішення щодо ліквідації Фонду.

Відповідність розміру активів ІСІ мініальному обсягу активів, встановленому законодавством

Відповідно до Положення про порядок розміщення, обігу та викупу цінних паперів інституту спільного інвестування, затвердженого рішенням НКЦПФР № 1338 від 30.07.2013 року (із змінами та доповненнями), мінімальний обсяг активів інституту спільного інвестування - встановлена Законом України «Про інститути спільного інвестування» сума активів, що становить 1 250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації корпоративного фонду як юридичної особи.

Мінімальний розмір статутного капіталу корпоративного фонду становить 1250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації фонду як юридичної особи. АТ «ЛОУДСТАР» зареєстровано як юридичну особу 07.12.2017 року. Станом на 07.12.2017 року розмір мінімальної заробітної плати становив 3 200,00 грн. Тобто мінімальний розмір статутного капіталу мав становити не менше 4 000 000,00 грн. Станом на 07.12.2017 року розмір статутного капіталу Фонду становив 4 100 000 (чотири мільйони сто тисяч) гривень 00 копійок, що відповідає встановленим нормам.

Система внутрішнього аудиту (контролю)

Служба внутрішнього аудиту за Статутом ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», в управлінні якого перебувають активи АТ «ЛОУДСТАР» – це структурний підрозділ (або визначена окрема посадова особа), що проводить внутрішній аудит (контроль) Товариства, яка утворюється (призначається) за рішенням Загальних зборів Товариства, підпорядковується та звітує перед ними.

Служба внутрішнього аудиту (контролю) Товариства не залежить від інших підрозділів Товариства.

Діяльність служби внутрішнього аудиту (контролю), здійснюється на підставі Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю) Товариства, яке визначає статус, функціональні обов'язки та повноваження служби внутрішнього аудиту (контролю).

Служба внутрішнього аудиту – Товариства, в особі внутрішнього аудитора – Буряк О.А., яка призначена на посаду з 01.02.2020 року (наказ № 31-01-20/1 від 31.01.2020 року) протягом 2021 року діяла на підставі Положення про службу внутрішнього аудиту

(контролю), остання редакція якого затверджена Протоколом № 31-07-14/ВА Загальних зборів учасників ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» від 31.07.2014 року.

Аудиторами не було ідентифіковано викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства. За результатами виконаних процедур перевірки стану відповідності системи внутрішнього аудиту (контролю) можна зробити висновок, що система відповідає вимогам, необхідним для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства.

Інформація про пов'язаних осіб

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

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

Інформація

про учасників та голову Наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду

Таблиця № 10

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
Г	2	3	4	5	6	7
А		Учасники - фізичні особи	немає	немає	-	-
Б		Учасники - юридичні особи				
	1	Товариство з обмеженою відповідальністю «СТАР БЛДІНГ»	40026066	Україна, 01010, місто Київ, вул. Московська (Печерський р-н), будинок 8	100	-
В		Голова наглядової ради				
	1	Лаєвська Анна Валеріївна	3248908800	паспорт серії МЕ № 676297, виданий Оболонським РУ ГУ МВС України в місті Києві, 28 квітня 2005 року	-	-
		Усього:	-	-	100	-

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

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

**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**

Таблиця № 11

№ з/п	Повне найменування, код за ЄДРПОУ учасника корпоративного інвестиційного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі, %
1	2	3	4	5	6	7
1	Товариство з обмеженою відповідальністю «СТАР БІЛДІНГ», код за ЄДРПОУ 40026066	I	41788990	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛОУДСТАР»	Україна, 01010, місто Київ, вул. Московська (Печерський р-н), будинок 8	100
2	Товариство з обмеженою відповідальністю «СТАР БІЛДІНГ», код за ЄДРПОУ 40026066	I	41079763	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МОДЕРН ІНВЕСТ БУД» (ТОВ «МОДЕРН ІНВЕСТ БУД»)	Україна, 01010, місто Київ, вул. Московська (Печерський р-н), будинок 8	89

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

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

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	2	3	4	5	6
1	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СТАР БІЛДІНГ», ідентифікаційний код юридичної особи - 40026066	HE 372453	Компанія ІНТЕРГАЛ ГРУП ЛІМІТЕД	Кіпр, Темістоклі Дерві, 3, ДЖУЛІЯ ХАУС, 1066, Нікосія	90%

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

Інформація про юридичних осіб, в яких корпоративний фонд бере участь

Таблиця № 13

№ 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	41788990	I	43820737	ТОВ «Проперті Трейд»	Україна, 04080, місто Київ, вул. Терьохіна Олексія, будинок 8 А	100

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

Інформація

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

Таблиця № 14

№ п/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	Ласвська Анна Валеріївна (Голова Наглядової ради)	3248908800	I	41788990	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЛОУДСТАР"	01010, м. Київ, вул. Московська, 8	0
2	Ласвська Анна Валеріївна (Голова Наглядової ради)	3248908800	I	44153865	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "АНТЕЙ"	01010, м. Київ, вул. Московська, 8	0
3	Ласвська Анна Валеріївна (Голова Наглядової ради)	3248908800	I	32847128	Товариство з обмеженою відповідальністю «УКРАЇНО-ГРЕЦЬКЕ СПІЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ТОРГОВИЙ ДІМ «УНІВЕРСАЛІНТЕРТРЕЙД»	03069, м. Київ, вул. Кіровоградська, буд. 38/58, офіс. 10	50
4	Єрмоленко Євген Васильович (Секретар Наглядової ради)	2546706316	I	41788990	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЛОУДСТАР"	01010, м. Київ, вул. Московська, 8	0
5	Єрмоленко Євген Васильович (Секретар Наглядової ради)	2546706316	A	32864473	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ЮРАУДИТСЕРВІС»	31055, Луганська обл., м. Луганськ, вул. Дзержинського, буд.33	75
6	Нечасва Людмила Миколаївна (Член Наглядової ради)	3085518988	I	40026066	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СТАР БІЛДІНГ»	03150, м. Київ, вул. Андрі Барбюса, 28-Б	0
7	Нечасва Людмила Миколаївна (Член Наглядової ради)	3085518988	I	44153865	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "АНТЕЙ"	01010, м. Київ, вул. Московська, 8	0
8	Нечасва Людмила Миколаївна (Член Наглядової ради)	3085518988	I	44210198	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕГА БУД ЛАД»	03150, м. Київ, вул. Тютюнника Василя, буд.28-Б	0

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

Операції із пов'язаними сторонами протягом звітного періоду: винагорода ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» за управління активами в сумі 265 тис. грн.

Станом на 31.12.2021 р. безнадійної або простроченої заборгованості за операціями з пов'язаними особами немає.

Операції з пов'язаними особами, які б виходили за рамки звичайної господарської діяльності, протягом звітного періоду не здійснювалися.

Інформація щодо пов'язаних осіб наведена в Примітках до фінансової звітності Фонду.

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

Після закінчення звітного періоду 24 лютого 2022 року через напад Російської федерації на території України був введений військовий стан.

Для стримування деструктивного впливу війни на економіку Урядом України прийнято ряд Законів, направлених на спрощення ведення та підтримку бізнесу. Окрім того, керівництвом КУА проаналізовано фінансовий стан, ймовірні ризики та загрози діяльності Фонду.

За заявою управлінського персоналу Товариства події після дати балансу, що можуть мати оцінений суттєвий вплив на фінансовий стан КУА не знайшли відображення у фінансовій звітності, - були відсутні.

Детальна інформація про події, що виникли у ході підготовки звітності, наведена Товариством у п. 7.5 Приміток до фінансової звітності.

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

Інформація про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність АТ «ЛОУДСТАР», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», у майбутньому за поясненнями управлінського персоналу відсутня.

Ідентифікації та оцінки аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства

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

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

Інші питання

Основні відомості про аудиторську фірму та умови договору на проведення аудиту наведені в Таблиці № 15.

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування та ідентифікаційний код юридичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Імона-Аудит», 23500277
2	Включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, дата включення відомостей до Реєстру, номер в Реєстрі Свідоцтво Аудиторської палати України про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність	Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності» 24.10.2018, №0791; Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності» 13.12.2018, № 0791; Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес» 13.12.2018, № 0791 Номер бланку № 0751, затверджене Рішенням АПУ від 25.01.2018 року № 354/3
3	Прізвище, ім'я, по батькові генерального директора Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори»)	Величко Ольга Володимирівна 100092
4	Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, який проводив аудиторську перевірку Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори»)	Величко Ольга Володимирівна 100092
5	Місцезнаходження:	01030, м. Київ, вул. Пирогова, 2/37
6	Фактичне місце розташування	02140, м. Київ, проспект М. Бажана, 26, оф. 95
7	Телефон/ факс	044 565-77-22, 565-99-99
8	E-mail	mail@imona-audit.ua
9	Веб-сайт	www.imona-audit.ua

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

Згідно з Додатковою угодою № 1 від 01 травня 2022 року до Додаткового договору № 2 від 17 січня 2022 року про проведення аудиту (аудиторської перевірки) до Договору № 25-1/06 від 25 червня 2021 року про комплексне аудиторське обслуговування, ТОВ «Аудиторська фірма «Імона – Аудит» (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 № 0791 від 24.10.18 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 № 0791 від 13.12.18 року).

Розділ: Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру № 0791 від 13.12.18 року).

Свідоцтво АПУ про відповідність системи контролю якості (номер бланку № 0751, Рішення АПУ від 25.01.2018 року № 354/3), провела незалежну аудиторську перевірку первинних та установчих документів, бухгалтерського обліку та фінансових звітів АТ «ЛОУДСТАР», у складі:

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

Фінансова звітність АТ «ЛОУДСТАР» затверджена керівником Товариства 18 січня 2022 року та уточнена 25.07.2022 року (некоригуючі зміни) з урахуванням військового стану в Україні.

Дата початку проведення аудиту: 17.01.2022 року.

Дата закінчення проведення аудиту: 28.12.2022 року.

Аудитор

(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори») 100092)

Генеральний директор

(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори») 100092)



Величко О.В.

аудиторської діяльності

Величко О.В.

аудиторської діяльності

Дата складання Звіту незалежного аудитора:

28 грудня 2022 року

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЛОУДСТАР"
м. Київ, Печерський р-н.

Дата (рік, місяць, число) 2022 01 01

за ЄДРПОУ 41788990

за КОАТУУ¹ UA8000000000062477

за КОПФГ² 230

за КВЕД 64.30

Трести, фонди та подібні фінансові суб'єкти

вулиця Московська, буд. 8, м. КИЇВ, 01010

355-36-37

визначається в гривнях з копійками)

(зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

стандартами бухгалтерського обліку

стандартами фінансової звітності

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 20 21 р.

Форма N 1 Код за ДКУД 1801001

V

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	-
Матеріальна вартість	1001	-	-
Накопичена амортизація	1002	-	-
Невласні капітальні інвестиції	1005	-	-
Фінансові засоби	1010	-	-
Матеріальна вартість	1011	52	52
Інвестиційна нерухомість	1012	52	52
Матеріальна вартість інвестиційної нерухомості	1015	412 322	625 765
Матеріальна вартість інвестиційної нерухомості	1016	412 322	625 765
Довгострокові біологічні активи	1017	-	-
Матеріальна вартість довгострокових біологічних активів	1020	-	-
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1021	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:	1022	-	-
Визначаються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	1	1
Фінансові інвестиції	1035	9 052	9 052
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Податкові активи	1045	-	-
Витрати на придбання	1050	-	-
Витрати на придбання	1060	-	-
Витрати на придбання	1065	-	-
Необоротні активи	1090	-	-
Сума за розділом I	1095	421 375	634 818
II. Оборотні активи			
Заборгованість за продукцією	1100	-	-
Виробниче виробництво	1101	-	-
Продукція	1102	-	-
Біологічні активи	1103	-	-
Біологічні активи	1104	-	-
Перестраховання	1110	-	-
Одержані	1115	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	1125	686	2 022
Виданими авансами	1130	-	-
Бюджетом	1135	9 089	58 556
Числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	499	1 406
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Заточна дебіторська заборгованість	1155	196 640	651 252
Фінансові інвестиції	1160	-	10 350
та їх еквіваленти	1165	25	2 265
в банках	1166	-	-
майбутніх періодів	1167	25	2 265
перестрахованих у страхових резервах	1170	-	-
числі в:	1180	-	-
довгострокових зобов'язань	1181	-	-
збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
незароблених премій	1183	-	-
страхових резервах	1184	-	-
оборотні активи	1190	850	1 732
Сума за розділом II	1195	207 789	727 583
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття			
	1200	-	-
	1300	629 164	1 362 401

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал			
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1400	700 000	1 200 000
Капітал у дооцінках	1401	-	-
Додатковий капітал	1405	-	-
Емісійний дохід	1410	-	-
Накопичені курсові різниці	1411	-	-
Резервний капітал	1412	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1415	-	-
Неоплачений капітал	1420	(44 756)	(47 849)
Вилучений капітал	1425	(39 336)	(-)
Інші резерви	1430	(-)	(-)
Усього за розділом I	1435		
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання			
Пенсійні зобов'язання	1500	-	-
Довгострокові кредити банків	1505	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1510	-	-
Довгострокові забезпечення	1515	-	758
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1520	-	-
Цільове фінансування	1521	-	-
Благодійна допомога	1525	-	-
Страхові резерви	1526	-	-
у тому числі:	1530	-	-
резерв довгострокових зобов'язань	1531	-	-
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1545		
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків			
Векселі видані	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:	1605	-	-
довгостроковими зобов'язаннями			
товари, роботи, послуги	1610	-	-
розрахунками з бюджетом	1615	248	1 945
у тому числі з податку на прибуток	1620	331	521
розрахунками зі страхування	1621	-	-
розрахунками з оплати праці	1625	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1635	2 018	151 090
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1645	-	-
Поточні забезпечення	1650	-	-
Доходи майбутніх періодів	1660	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1670	-	-
Усього за розділом III	1690	10 659	55 936
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1695	13 256	209 492
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1700		
Баланс	1800		
	1900	629 164	1 362 401

Голова наглядової ради
АТ "ЛОУДСТАР"

Директор
ТОВ "КУА "Кристал Ессет Менеджмент"

Головний бухгалтер
ТОВ "КУА "Кристал Ессет Менеджмент"



Ласвська А.В.

Кулаков В.Е.

Бала Л.Я.

¹ Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад

² Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

Підприємство

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

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2022	01	01
41788990		

за ЄДРПОУ

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за 2021 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	52 287	-
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
Премії підписані, валова сума	2011	-	-
Премії, передані у перестраховання	2012	-	-
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(-)	(1)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	52 287	-
збиток	2095	(-)	(1)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	5 296	11 379
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	592	-
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
Адміністративні витрати	2130	(18 569)	(5 564)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(30 990)	(24 362)
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	22 640	19 448
Витрат від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	8 024	-
збиток	2195	(-)	(18 548)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	2 452	712
Інші доходи	2240	17 256	16 043
Дохід від благодійної допомоги	2241	-	-
Фінансові витрати	2250	(17)	(-)
Витрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(-)	(-)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	27 715	-
збиток	2295	(-)	(1 793)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	27 715	-
збиток	2355	(-)	(1 793)

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	27 715	(1 793)

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	-	3
Амортизація	2515	-	10
Інші операційні витрати	2520	49 559	29 913
Разом	2550	49 559	29 926

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	-	-
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	-	-
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	-	-
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	-	-
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Голова наглядової ради
АТ "ЛОУДСТАР"

Директор
ТОВ "КУА "Крістал Ессет Менеджмент"

Головний бухгалтер
ТОВ "КУА "Крістал Ессет Менеджмент"



Ласвська А.В.

Кулаков В.Е.

Бала Л.Я.

Підприємство

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

Дата (рік, місяць, число)

за СДРПОУ

КОДИ

2022 | 01 | 01

41788990

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за 2021 рік**

Форма № 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	70 943	-
Повернення податків і зборів	3005	6 726	55 000
з тому числі податку на додану вартість	3006	6 726	55 000
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	252 784	-
Надходження від повернення авансів	3020	410	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	150	64
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	726 690	377 483
Інші надходження	3095	2	358
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(53 211)	(395 541)
Праці	3105	(-)	(-)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(-)	(-)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(1 704)	(2 994)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(1 704)	(2 994)
Витрачання на оплату авансів	3135	(257 459)	(-)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(101 115)	(147)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(984 563)	(520 982)
Інші витрачання	3190	(781)	(88)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(341 128)	(486 847)
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
Фінансових інвестицій	3200	1	13 014
Необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
Відсотків	3215	-	-
Дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	9	1 782

Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(-)	(2
необоротних активів	3260	(40 354)	(-
Виплати за деривативами	3270	(68 492)	(-
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-
Інші платежі	3290	(56 324)	(-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	(165 160)	14 794
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	508 528	472 010
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	(-)	(-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	508 528	472 010
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	2 240	(43
Залишок коштів на початок року	3405	25	68
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	2 265	25

Голова наглядової ради
АТ "ЛОУДСТАР"

Директор
ТОВ "КУА "Крістал Ессет Менеджмент"

Головний бухгалтер
ТОВ "КУА "Крістал Ессет Менеджмент"



Ласвська А.В.

Кулаков В.Е.

Бала Л.Я.

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	500 000	-	-	-	-	(500 000)	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	(30 808)	539 336	-	508 528
Вилучення 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	500 000	-	-	-	(3 093)	39 336	-	536 243
Залишок на кінець року	4300	1 200 000	-	-	-	(47 849)	-	-	1 152 151

Голова наглядової ради
АТ "ЛОУДСТАР"

Директор
ТОВ "КУА "Крістал Ессет Менеджмент"

Головний бухгалтер
ТОВ "КУА "Крістал Ессет Менеджмент"



Ласвська А.В.

Кулаков В.Е.

Бала Л.Я.

ПРИМІТКИ

до фінансової звітності за 2021 рік, станом на 31 грудня 2021 року, АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛОУДСТАР» (код ЄДРПОУ 41788990), активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» (код ЄДРПОУ 33943393)

1.1. Загальна інформація

Акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «ЛОУДСТАР» (далі – Товариство, Фонд або АТ «ЛОУДСТАР»), код ЄДРПОУ 41788990 є Акціонерним товариством та створена 07.12.2017 року, номер запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи 1 074 102 0000 071608. Товариство внесене до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування 09 січня 2018 року за реєстраційним номером 13300583, Свідоцтво НКЦПФР № 00583.

Станом на кінець звітного періоду компанією з управління активами товариства є Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Крістал Ессет Менеджмент», код ЄДРПОУ 33943393 (далі за текстом – КУА або ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент»), що діє від імені, за рахунок та в інтересах АТ «ЛОУДСТАР» на підставі Договору про управління активами корпоративного інвестиційного фонду № 27/04/2018-1 від 27.04.2018 р. строком дії від 05.05.2018р.

Станом на 31.12.2021 року склад Наглядової ради Товариства наступний:

- Голова Наглядової ради: Лаєвська Анна Валеріївна;
- Секретар Наглядової ради: Ермоленко Євген Васильович;
- Член Наглядової ради: Нечасва Людмила Миколаївна.

1.2. Скорочена назва Фонду: АТ «Лоудстар».

1.3. Місцезнаходження, та юридична адреса: Україна, 01010, м. Київ, вул. Московська, буд. 8.

1.4. Строк діяльності: 30 років з дати реєстрації в Єдиному державному реєстрі інститутів спільного інвестування (далі – ЄДРІСІ)

1.5. Реєстраційний код за ЄДРІСІ: 13300583

1.6. Дата внесення Фонду до ЄДРІСІ: 09 січня 2018 року.

1.7. Відомості про проголошену емісію цінних паперів:

1.7.1 Вид цінних паперів: акції.

1.7.2 Спосіб розміщення випуску цінних паперів - Приватне розміщення.

1.7.3 Загальна номінальна вартість цінних паперів: 1 200 000 000,00 (Один мільярд двісті тисяч) гривень 00 копійок.

1.7.4 Номінальна вартість акції - 1,00 (одна гривня) 00 копійок.

1.7.5 Кількість акцій – 1 200 000 000 (Один мільярд двісті тисяч) штук.

1.7.6 Форма існування цінних паперів - Бездокументарна.

1.7.7 Форма існування цінних паперів - Прості іменні.

1.8. Інформація про учасників фонду на 31 грудня 2021 року

Учасниками Фонду можуть бути юридичні та фізичні особи, які є власниками акцій Товариства станом на кінець звітного періоду у відповідності до реєстру власників іменних цінних паперів.

Станом на 31 грудня 2021 року єдиним власником цінних паперів Товариства згідно Реєстру власників іменних цінних паперів, є:

Інвестори	Кількість ЦП у власності інвестора (штук) станом на 31.12.2021 року	Відсоток у Статутному капіталі
ТОВ «Стар Білдінг» (Україна), код за ЄДРПОУ: 40026066	1 200 000 000	100
Разом кількість цінних паперів що знаходяться в обігу	1 200 000 000	100

1.9. Основні відомості про Компанію з управління активами

Повна назва юридичної особи:	Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Крістал Ессет Менеджмент»
------------------------------	--

ЄДРПОУ:	33943393
Місцезнаходження:	Україна, 01010 м. Київ, вул. Московська, буд. 8
Дата та місце реєстрації:	08 грудня 2005 року Святошинською районною державною адміністрацією м. Києва, номер запису 10721050003005730, свідоцтво серії А00 № 075733
Види діяльності:	Діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами) 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.; 66.11 Управління фінансовими ринками; 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення; 66.30 Управління фондами
Орган управління, у віданні якого перебуває Компанія:	Компанія є самостійною, не перебуває у віданні органів управління
Середня кількість працівників за 2021 року	15 осіб
Звітна дата та звітний період:	Звітна дата – станом на кінець дня 31 грудня 2021 року. Звітний період 01.01.2021 р. - 31.12.2021 р.
Функціональна валюта звітності та одиниці її виміру:	Функціональна валюта звітності – гривня. Одиниці виміру – тисячі гривень.

1.9.1 Учасники Товариства

Учасником ТОВ «Компанія з управління активами «Крістал Ессет Менеджмент», станом на 31 грудня 2021 року, є фізична особа, громадянин України, Чумак Сергій Семенович:

№ п/п	Учасники	Внесок до статутного фонду (капіталу), грн	% у статутному фонді (капіталі)
1	2	3	4
1	Чумак Сергій Семенович	10 400 000,00	100 %
	Всього	10 400 000,00	100 %

1.9.2 Інформація про види господарської діяльності

ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» відповідно до довідки серії АБ № 695612 про включення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України від 10.07.2013 р., виданої Головним управлінням статистики у м. Києві:

Статистичні коди	Види діяльності
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.
66.11	Управління фінансовими ринками
66.19	Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення
66.30	Управління фондами

1.9.3 Мета діяльності згідно Статуту

Метою діяльності Товариства є одержання прибутку шляхом надання послуг по управлінню активами інституційних інвесторів.

1.10. Інформація про види господарської діяльності АТ «Лоудстар»

Видами діяльності Товариства є:

Статистичні коди	Види діяльності
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.

1.11. Мета діяльності згідно Статуту

Товариство створено як закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд, цілями діяльності якого є отримання прибутку від проведення діяльності щодо спільного інвестування, забезпечення прибутковості вкладень та приросту вкладених коштів учасників Товариства.

1.12. Інформація про реєстрацію АТ «ЛОУДСТАР» як фінансової установи

Товариство включене до переліку фінансових установ, що надають фінансові послуги на ринку цінних паперів за реєстраційним номером № 2472 від 09.01.2018 р.

1.13. Викуп цінних паперів Фонду

У відповідності до Закону України «Про інститути спільного інвестування» та нормативно-правових актів НКЦПФР, викуп цінних паперів Фонду, крім випадку ліквідації, здійснюється, виходячи з розрахункової вартості цінного папера Фонду на день зарахування таких цінних паперів на рахунок (достроковий викуп).

Облік фактичної вартості викуплених цінних паперів Фонду здійснюється на рахунку 45 «Вилучений капітал».

1.14. Вторинне розміщення раніше викуплених цінних паперів Фонду

При вторинному розміщенні цінних паперів Фонду здійснюється зменшення розміру вилученого капіталу на суму балансової вартості розміщених вторинно цінних паперів Фонду.

У разі вторинного розміщення цінних паперів Фонду:

- за ціною вище їх балансової вартості (вартості викупу) емісійний дохід (різниця між балансовою вартістю та ціною вторинного розміщення цих цінних паперів) відображається на субрахунку 425 «Інший додатковий капітал» рахунку 42 «Додатковий капітал»;

- за ціною нижче їх балансової вартості (вартості викупу) різниця між ціною вторинного розміщення та балансовою вартістю цих цінних паперів відображається на субрахунку 425 «Інший додатковий капітал» рахунку 42 «Додатковий капітал», в частині наявного накопиченого залишку на цьому субрахунку. Різниця між ціною вторинного розміщення та балансовою вартістю цих цінних паперів, непокрита залишком субрахунку 425 «Інший додатковий капітал» рахунку 42 «Додатковий капітал», відображається на субрахунку 442 «Непокриті збитки» рахунку 44 «Нерозподілені прибутки (непокриті збитки)».

1.2. Економічне середовище, у якому Фонд здійснює свою діяльність

Українська економіка знаходиться в затяжній кризі та в умовах повномасштабного військового вторгнення РФ проти України.

Стабілізація ситуації в Україні в значній мірі залежатиме від дій уряду, спрямованих, насамперед, на вирішення військового конфлікту та проведення реформ у фінансовій, адміністративній, фіскальній та правовій системах країни. З цією метою уряд країни запроваджує жорсткі та непопулярні заходи, проведення яких може як позитивно, так і негативно вплинути на економіку України.

КУА постійно стежить за поточним станом подій, зміною законодавства і вважає, що вживає всіх необхідних заходів з метою ведення сталої діяльності Фонду з надання депозитарних послуг та отримання прибутків. Однак наразі невідомо, як буде у подальшому розвиватися ситуація у країні в цілому та, відповідно, неможливо визначити, як це може вплинути на результати діяльності та фінансовий стан Фонду.

Крім цього, на початку 2021 року у світі став швидко поширюватися новий штам коронавірусу (COVID-19), що призвело до того, що Всесвітня організація охорони здоров'я («ВООЗ») протягом 2021 року оголошувала про продовження пандемії. Заходи, які вживають багато країн для стримування поширення COVID-19, призводять до значних операційних складнощів для багатьох компаній і завдають істотного впливу на світові фінансові ринки. Оскільки ситуація швидко розвивається, COVID-19 може істотно вплинути на діяльність багатьох компаній у різних секторах економіки, включно, але не обмежуючись, порушенням операційної діяльності у результаті призупинення або закриття виробництва, порушенням ланцюгів постачань, карантинном персоналу, зниженням попиту та труднощами з отриманням фінансування. Окрім того, КУА може зіштовхнутися з іще більшим впливом COVID-19 у результаті його негативного впливу на глобальну економіку та основні фінансові ринки. Істотність впливу COVID-19 на операційну діяльність Фонду великою мірою залежить від тривалості та поширення впливу вірусу на світову та українську економіку.

Суттєвих змін щодо загальної стратегії Фонду у зв'язку з умовами ведення бізнесу в умовах карантину не відбулося.

24 лютого 2022р, війська російської федерації віроломно напали на незалежну Україну. Президент України оголосив про введення воєнного стану з 05 годин 30 хвилин 24 лютого 2022 року. На момент підписання даної звітності воєнний стан введено до 21 листопада 2022р.

Дана фінансова звітність не включає коригування, які могли б мати місце, якби Фонд не зміг продовжувати свою діяльність у майбутньому.

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. 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 фінансової звітності Товариства за період, що закінчився 30 вересня 2021 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України.

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

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

2.2. МСФЗ, які прийняті, актуалізовані, та набули чинності протягом звітного періоду

Таксономія фінансової звітності.

9 квітня 2021 року на засіданні Комітету з управління системою фінансової звітності, створеного відповідно до Меморандуму було схвалено електронний формат Таксономії UA XBRL МСФЗ 2020 року (v.1.2) для використання суб'єктами звітування при складанні фінансової звітності в електронному форматі за 2020 рік та проміжної фінансової звітності в 2021 році.

Електронний формат Таксономії UA XBRL МСФЗ 2020 року (v.1.2) оприлюднений на офіційних сайтах НКЦПФР (www.nssmc.gov.ua), НБУ (www.bank.gov.ua) та на офіційному сайті Системи фінансової звітності (www.frs.gov.ua).

На інформаційному веб-сайті Системи фінансової звітності (www.frs.gov.ua) розміщена Таксономія UA XBRL МСФЗ та методичні матеріали, які стосуються складання фінансової звітності в єдиному електронному форматі.

Вперше фінансову звітність на основі Таксономії МСФЗ за міжнародним стандартом XBRL Товариство готувало та подавало в 2021 році за звітний 2020 рік, а також Проміжну Фінансову звітність 2021 року.

Товариство застосовує всі МСФЗ, які набули чинності до, або з 01.01.2021 року. Поправки та зміни до МСФЗ, що внесені, не вплинули на фінансову звітність за 2021 рік.

2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

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

2.4. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариства не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності. Але події після 24 лютого 2022 року, а саме військовий стан та повномасштабне вторгнення РФ проти України, не дає гарантій фізичної безпеки та змушує Компанію працювати в нестабільному середовищі, яке склалось не тільки на території України, а й у всьому світі. Наразі неможливо оцінити вплив повномасштабного вторгнення країни-агресора на територію України на діяльність Товариства в осяжному майбутньому, враховуючи економічну ситуацію, що склалася, та прогнози розвитку як світової так і національної економіки. Товариство не здійснює діяльність з особами, які знаходяться в санкційних списках Державної служби фінансового моніторингу (особи-резиденти Росії та Білорусії). Керівництво оцінюють діяльність Товариства як таку, що може здійснюватися й надалі, очевидно військові дії вплинуть на господарську діяльність, але Товариство готове до змін і буде працювати далі.

Економіка України функціонує в умовах світової пандемії гострої респіраторної хвороби COVID-19. З метою мінімізації імовірних негативних наслідків від поширення хвороби країною, від 12 березня 2020 року Уряд запровадив перші карантинні заходи, які згодом декілька разів переглядалися у бік посилення, що значним чином відобразилось на економічній активності в Україні, спричинивши значне скорочення випуску товарів та послуг більшості секторів економіки, яке призвело до зростання безробіття. Як наслідок – в Україні скоротився експорт та імпорт поряд із падінням внутрішнього споживання. Що призвело до зниження податкових надходжень до

державного бюджету. Разом з тим, турбулентність на світовому фінансовому ринку сприяла відтоку інвестицій з країни та призвела до ускладнення залучення коштів до державного бюджету.

Таким чином, майбутній економічний розвиток України чутливий до зовнішніх факторів і заходів внутрішнього характеру, проявляє деякі характерні особливості. Внаслідок цього, здійснення інвестиційної діяльності в країні пов'язане з ризиками що є нетиповими для інших країн.

З урахуванням вищезазначеного, керівництвом Товариства було розглянуто, чи існують події або умови, які можуть поставити під значний сумнів здатність Товариства безперервно продовжувати діяльність, оцінені висловлення управлінського персоналу щодо здатності Товариства безперервно продовжувати діяльність згідно вимог МСА 570 «Безперервність» (переглянутого), та визначено, що не існує суттєвої невизначеності, що стосується подій або умов, які окремо або в сукупності можуть поставити під значний сумнів здатність Товариства безперервно продовжувати діяльність. Несприятливе зовнішнє середовище в країні в умовах складної політичної ситуації, коливання курсу національної валюти, відсутність чинників покращення інвестиційного клімату можуть надалі мати негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Товариства, характер якого на поточний момент визначити неможливо.

Керівництво КУА не ідентифікувало суттєвої невизначеності, яка могла б поставити під значний сумнів здатність Товариства безперервно продовжувати діяльність, тому використовувало припущення про безперервність функціонування Товариства, як основи для обліку під час підготовки фінансових звітів. Суттєвих суджень Керівництва щодо облікових оцінок впливу повномасштабного військового вторгнення РФ, пандемії COVID-19 та запровадження карантинних та обмежувальних заходів на невизначеність оцінки та розкриття у фінансовій звітності Товариства інформації пов'язаної з відповідними обліковими оцінками ця фінансова звітність не містить, так як складена до настання цих подій.

Зважаючи на те, що згідно з МСБО 29 проведення перерахунку фінансової звітності є питанням судження КУА приймає рішення щодо не проведення перерахунку показників фінансової звітності Товариства за звітний період.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску керівником Товариства 18 січня 2022 року та уточнена 25.07.2022 року (некоригуючі зміни) з урахуванням військового стану в Україні. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

2.6. Звітний період фінансової звітності

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

3. Суттєві положення облікової політики

3.1. Основи оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості, а також інвестиційна нерухомість, яка відображається за справедливою вартістю відповідно до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість», та оцінки за справедливою вартістю окремих фінансових інструментів відповідно 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. Зокрема, використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

3.2. Загальні положення щодо облікових політик

3.2.1. Основа формування облікових політик

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим. Облікова політика Товариства розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ,

зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» з урахуванням МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю» та МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

Облікова політика визначає:

- основні принципи ведення бухгалтерського (фінансового) обліку та формування статей звітності;
- єдині методи оцінки активів, зобов'язань та інших статей балансу;
- порядок нарахування доходів та витрат;
- порядок формування та використання спеціальних резервів;
- методи оцінки фінансового результату діяльності Товариства та сплати ним податків;
- вимоги та вказівки щодо обліку окремих операцій.

Бухгалтерський облік Товариства ґрунтується на таких принципах:

- обачність - застосування в бухгалтерському обліку методів оцінки, які повинні запобігати заниженню оцінки зобов'язань та витрат і завищенню оцінки активів і доходів Товариства;
- повне висвітлення - фінансова звітність повинна містити всю інформацію про фактичні та потенційні наслідки господарських операцій та подій, здатних вплинути на рішення, що приймаються на її основі;
- автономність - Товариство розглядається як юридична особа, відокремлена від її власників, у зв'язку з чим особисте майно та зобов'язання власників не повинні відображатися у фінансовій звітності Товариства;
- послідовність - постійне (із року в рік) застосування Товариством обраної облікової політики. Зміна облікової політики можлива лише у випадках, передбачених міжнародними стандартами бухгалтерського обліку, і повинна бути обґрунтована та розкрита у фінансовій звітності;
- безперервність - оцінка активів та зобов'язань Товариства здійснюється виходячи з припущення, що його діяльність буде тривати далі;
- нарахування та відповідність доходів і витрат - для визначення фінансового результату звітного періоду необхідно порівняти доходи звітного періоду з витратами, що були здійснені для отримання цих доходів. При цьому доходи і витрати відображаються в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності в момент їх виникнення, незалежно від дати надходження або сплати грошових коштів;
- превалювання сутності над формою - операції обліковуються відповідно до їх сутності, а не лише виходячи з юридичної форми;
- історична (фактична) собівартість - пріоритетною є оцінка активів Товариства, виходячи з витрат на їх виробництво та придбання;
- єдиний грошовий вимірник - вимірювання та узагальнення всіх господарських операцій Товариства у його фінансовій звітності здійснюється в єдиній грошовій одиниці;
- періодичність - можливість розподілу діяльності Товариства на певні періоди часу з метою складання фінансової звітності.

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

Відповідно до параграфу 14 МСБО 8 Товариство змінює облікову політику, тільки якщо така зміна:

- вимагається МЗФЗ;
- приводить до того, що фінансова звітність надає достовірну та доречнішу інформацію про вплив операцій, інших подій або умов на фінансовий стан, фінансові результати діяльності або грошові потоки Товариства.

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.

Облікові політики застосовуються протягом кожного періоду та в проміжок часу від одного періоду до іншого, щоб користувачі фінансової звітності мали змогу порівняти фінансову звітність Товариства через якийсь час для визначення тенденцій у фінансову стані, фінансових результатах діяльності та грошових потоках.

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

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

Склад звітності: «Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2021р., Звіт про фінансові результати за рік 2021, «Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за рік 2021, «Звіт про власний капітал» за рік 2021 та Примітки, що розроблені у відповідності до МСФЗ.

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно МСФЗ та враховуючи 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. Інформація що відображається у Звіті про фінансовий стан та Звіті про фінансові результати дозволяє користувачам фінансової звітності отримати дані про результати діяльності Товариства за звітний період.

Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів чи виплат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, 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.

До фінансових інструментів Товариство класифікує: дебіторська заборгованість за надані послуги та інша дебіторська заборгованість, грошові кошти та їх еквіваленти, позики, а також кредиторську заборгованість за надані послуги та іншу кредиторську заборгованість.

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

За строком виконання фінансові активи та 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.

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

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

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

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

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

Дебіторська заборгованість підпадає під клас знецінення тоді, коли є підстави вважати контрагента по договору (фінансовому інструменту) таким, що має ознаки підвищеного кредитного ризику та/або є прострочення по даній дебіторській заборгованості.

Фінансові активи оцінюються за справедливою вартістю з відображенням переоцінки у прибутку або збитку.

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

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

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.

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

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

3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти

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

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

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

Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта, яка визначена в п. 2.3 цих Приміток.

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

Подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Подальша оцінка еквівалентів грошових коштів, представлених депозитами, здійснюється за справедливою собівартістю.

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

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

3.3.3. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю

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

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю, застосовуючи метод дисконтування.

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

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

- 12-місячним очікуваним кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;

- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструмента, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

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

Станом на кожен 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 підтверджувану інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

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

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 контрактною вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом. Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

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

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

- при розміщенні депозиту в банку з високою надійністю (інвестиційний рівень рейтингу uaAAA, uaAA, uaA, uaBBB та банки, що мають прогноз «стабільний», що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР) на дату розміщення коштів резерв збитків розраховується в залежності від строку та умов розміщення (при розміщенні від 1 до 3-х місяців – розмір збитку складає 0 %, від 3-х місяців до 1 року – 1 % від суми розміщення, більше 1 року – 2 %);

- при розміщенні депозиту в банку з більш низьким кредитним рейтингом (спекулятивний рівень рейтингу, що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР) на дату розміщення коштів резерв збитку розраховується у розмірі від 7 % до 20 % від суми вкладу в залежності в розміру ризиків.

Дебіторська заборгованість

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

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

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю із застосуванням методу ефективного відсотка.

Щодо такої дебіторської заборгованості Товариства, як винагорода від управління інвестиційними фондами, що обліковується згідно МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами», прийнято рішення не застосовувати дисконтування перші три місяці з дня виникнення дебіторської заборгованості.

Дисконтування не застосовується, коли ефект від дисконтування є несуттєвим.

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

Товариство регулярно проводить оцінку дебіторської заборгованості та передплат виданих постачальникам. Резерв на покриття збитків від зменшення корисності визначається як різниця між контрактною вартістю та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків. Визначення суми резерву на покриття збитків від зменшення корисності відбувається на основі аналізу дебіторів та відображає суму, яка, на думку керівництва, достатня для покриття понесених збитків. Фактори, які Товариство розглядає при визначенні того, чи є у нього об'єктивні свідчення наявності збитків від

зменшення корисності, включають інформацію про тенденції непогашення заборгованості у строк, ліквідність, платоспроможність боржника. Для групи дебіторів такими факторами є негативні зміни у стані платежів позичальників у групі, таких як збільшення кількості прострочених платежів; негативні економічні умови у галузі або географічному регіоні.

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

Сума збитків визнається у прибутку чи збитку. Якщо в наступному періоді сума збитку від зменшення корисності зменшується і це зменшення може бути об'єктивно пов'язаним з подією, яка відбувається після визнання зменшення корисності, то попередньо визнаний збиток від зменшення корисності сторнується за рахунок коригування резервів. Сума сторнування визнається у прибутку чи збитку. У разі неможливості повернення дебіторської заборгованості вона списується за рахунок створеного резерву на покриття збитків від зменшення корисності.

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

Подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю із застосуванням методу ефективного відсотка.

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

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

Після первісного 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.

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

Від ступеню впливу інвестора на господарську діяльність об'єкта інвестування;

Від класифікації самої інвестиції – поточна (для продажу) чи довгострокова (утримується для отримання дивідендів чи інших вигід).

Долю інвестора в статутному капіталі можна охарактеризувати як несуттєву, якщо інвестор володіє менше 20 % статутного капіталу об'єкту інвестування – п. 5 МСБО 28.

Паї/частки господарських товариств оцінюються згідно МСБО 28.

3.3.5. Зобов'язання

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

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

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.

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за справедливою вартістю.

3.3.6. Згортання фінансових активів та зобов'язань

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

3.4. Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів

3.4.1. Визнання та оцінка основних засобів

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 20 000 грн. Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю.

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

3.4.2. Подальші витрати.

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

3.4.3. Амортизація основних засобів.

Амортизація основних засобів Товариства нараховується прямолінійним методом.

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

Земля	Не амортизується
Будівлі	20 років
Споруди	15 років
Передавальні пристрої	5 років
Основні засоби в стадії виробництва	Не амортизується
Машини та обладнання	2 роки
Транспортні засоби	2 роки
Меблі та офісне обладнання	5 років
Покращення орендованих основних засобів	Залежно від строку оренди
Необоротні активи для продажу	Не амортизується
Інші	5 років

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

3.4.4. Нематеріальні активи

Нематеріальні активи оцінюються за собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності.

Амортизація нематеріальних активів здійснюється прямолінійним методом (постійні відрахування протягом строку корисної експлуатації) із застосуванням очікуваного строку корисного використання 5 років. При цьому, корисні строки корисного використання та метод нарахування амортизації аналізується на кінець кожного звітного року та всі зміни в оцінках відображаються в обліку і звітності на наступні періоди.

Нематеріальні активи, які виникають у результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

3.4.5. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів

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

3.5. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості

3.5.1. Визнання інвестиційної нерухомості

До інвестиційної нерухомості Товариство відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання, об'єкти незавершеного будівництва, що планується утримувати з метою здачі в оренду, та інші активи які можуть бути первісно визнані згідно МСФЗ 40), утримувану на правах власності або згідно з угодою про фінансову оренду з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для: (а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або (б) продажу в звичайному ході діяльності.

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

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

3.5.2. Первісна та посліуюча оцінка інвестиційної нерухомості

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

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

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

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

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

3.6. Облікові політики щодо непоточних активів, утримуваних для продажу

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

3.7. Облікові політики щодо оренди

Фінансова оренда - це оренда, за якою передаються в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив. Товариство як орендар на початку строку оренди визнає

фінансову оренду як активи та зобов'язання за сумами, що дорівнюють справедливій вартості орендованого майна на початок оренди або (якщо вони менші за справедливу вартість) за теперішньою вартістю мінімальних орендних платежів. Мінімальні орендні платежі розподіляються між фінансовими витратами та зменшенням непогашених зобов'язань. Фінансові витрати розподіляються на кожен період таким чином, щоб забезпечити сталу періодичну ставку відсотка на залишок зобов'язань. Непередбачені орендні платежі відображаються як витрати в тих періодах, у яких вони були понесені. Політика нарахування амортизації на орендовані активи, що амортизуються, узгоджена із стандартною політикою Товариства щодо подібних активів.

Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються в орендодавця, класифікується як операційна оренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди. Дохід від оренди за угодами про операційну оренду Товариство визнає на прямолінійній основі протягом строку оренди. Затрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються як витрати.

Товариство проводить свою діяльність в нежитловому приміщенні, яке знаходиться у власності АТ «Лоудстар».

3.8. Облікові політики щодо податку на прибуток

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

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

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

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

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

Згідно до положень п. п. 141.6.1 п. 141.6 ст. 146 Податкового кодексу України, звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо).

У зв'язку із цим у Товариства не виникають витрати з податку на прибуток. Визначення поточного та відстроченого податку на прибуток не здійснюється. Податкові різниці, згідно вимог національного податкового законодавства, що не суперечить вимогам МСФЗ, не виникають.

3.9. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.9.1. Забезпечення

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

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

3.10.1 Доходи та витрати

Дохід та витрати визнаються за методом нарахування.

Дохід – це збільшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді надходження чи збільшення корисності активів або у вигляді зменшення зобов'язань, результатом чого є збільшення чистих активів, за винятком збільшення, пов'язаного з внесками учасників.

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

При визначенні вартості винагороди від управління активами Товариство відповідно до МСФЗ 15 використовує метод оцінювання за результатом. До методу оцінювання за результатом належить, зокрема, аналіз виконання, завершеного на сьогоднішній день, оцінки досягнутих результатів. Враховуючи принцип професійного скептицизму для змінної вартості винагороди розрахунок доходу здійснюється на кінець кожного місяця.

Результат визначення розміру винагороди по управлінню активами оформлюється актом виконаних робіт, в якому відображається розрахунок (оцінка) досягнутих результатів на звітну дату.

Дохід від надання послуг відображається в момент виникнення незалежно від дати надходження коштів і визначається виходячи із ступеня завершеності операції з надання послуг на дату балансу.

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

- Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;
- Товариство передало покупцеві суттєві ризики та переваги від володіння, пов'язані з власністю на фінансовий інструмент, інвестиційну нерухомість або інші активи;
- 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;
- суму доходу можна достовірно оцінити;
- ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;
- витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дивіденди визнаються доходом, коли встановлено право на отримання коштів.

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

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

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

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

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

3.10.2. Витрати за позиками

Витрати за позиками, які не є частиною фінансового інструменту та не капіталізуються як частина собівартості активів, визнаються як витрати періоду. Товариство капіталізує витрати на позики, які безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, як частина собівартості цього активу.

3.10.3. Операції з іноземною валютою

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

Монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземних валютах, перераховуються в гривню за відповідними курсами обміну НБУ на дату балансу. Немонетарні статті, які оцінюються за історичною собівартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату операції, немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату визначення справедливої вартості. Курсові різниці, що виникли при перерахунку за монетарними статтями, визнаються в прибутку або збитку в тому періоді, у якому вони виникають.

Офіційний курс НБУ на дату балансу наступний:

31.12.2021 – Гривня/1 долар США 27,2782

3.10.4. 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. 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.

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

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

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

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

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

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

4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

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

4.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

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

- а) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та
- б) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

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

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

4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

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

4.5. Використання ставок дисконтування

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

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

Товариством при дисконтуванні використовуються ставки отримані з офіційного сайту НБУ в розділі «4. Фінансові ринки», зокрема інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням https://bank.gov.ua/files/4-Financial_markets.xlsx у розділі «Процентні ставки за новими депозитами нефінансових корпорацій у розрізі видів валют і строків погашення».

Станом на 31.12.2021 розміри середньозважених ставок, що використовувалися Товариством протягом звітного періоду, за розділом «Процентні ставки за новими депозитами не фінансових корпорацій у розрізі видів валют і строків погашення», становили:

- 5,3 % річних строком до 1 року;
- 3,8 % річних строком від 1 року до 2 років;
- 5,0 % річних строком більше 2 років.

4.6. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

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

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

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. 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.

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вхідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Депозити (крім депозитів до запитання)	Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Подальша оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків	Дохідний (дисконтування грошових потоків)	Ставки за депозитами, ефективні ставки за депозитними договорами
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовуються ціни закриття біржового торгового дня
Інвестиційна нерухомість	Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Подальша оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий, дохідний	Ціни на ринку нерухомості, дані оцінки професійних оцінювачів
Дебіторська заборгованість	Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Поточні та/або довгострокові зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за справедливою вартістю	Ринковий	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

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

Для цілей фінансової звітності оцінки справедливої вартості розподіляються за категоріями на Рівні 1, 2 або 3 у залежності від того, наскільки вхідні дані, використані для оцінок справедливої вартості, піддаються спостереженню і важливості таких вхідних даних для оцінки справедливої вартості у цілому, які можна викласти таким чином:

Рівень 1 – відносяться дані, що мають котирування на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання, до яких керівництво може мати доступ на дату оцінки;

Рівень 2 – відносяться вхідні дані (окрім цін котирування, віднесених до Рівня 1), які можна спостерігати для активу чи зобов'язання прямо чи опосередковано.

Рівень 3 – відносяться вхідні дані для активу чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Дата оцінки	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21
Грошові кошти	–	–	25	2 265	–	–	25	2 265
Інші фінансові інвестиції (інструменти капіталу)	–	–	–	–	9 053	9 053	9 053	9 053
Інвестиційна нерухомість	–	–	412 322	625 765	–	–	412 322	625 765
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	–	–	686	2 022	–	–	686	2 022
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	–	–	9 089	58 556	–	–	9 089	58 556
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	–	–	499	1 406	–	–	499	1 406
Інша поточна дебіторська заборгованість	–	–	196 640	651 252	–	–	196 640	651 252
Поточні фінансові інвестиції	–	–	–	10 350	–	–	–	10 350
Інші необоротні активи	–	–	850	1 732	–	–	850	1 732
Інші довгострокові зобов'язання	–	–	–	758	–	–	–	758
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	–	–	248	1 945	–	–	248	1 945
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	–	–	331	521	–	–	331	521
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	–	–	2 018	151 090	–	–	2 018	151 090
Інші поточні зобов'язання	–	–	10 659	55 936	–	–	10 659	55 936

5.3. Переміщення між 2-м та 3-м рівнями ієрархії справедливої вартості

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

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

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

Фінансові інструменти	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021
1	2	3	4	5
Грошові кошти	25	2 265	25	2 265
Інші фінансові інвестиції (інструменти капіталу)	9 053	9 053	9 053	9 053
Інвестиційна нерухомість	412 322	625 765	412 322	625 765
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	686	2 022	686	2 022
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	9 089	58 556	9 089	58 556
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	499	1 406	499	1 406
Інша поточна дебіторська заборгованість	196 640	651 252	196 640	651 252
Поточні фінансові інвестиції	–	10 350	–	10 350
Інші необоротні активи	850	1 732	850	1 732
Інші довгострокові зобов'язання	–	758	–	758
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	248	1 945	248	1 945
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	331	521	331	521
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	2 018	151 090	2 018	151 090
Інші поточні зобов'язання	10 659	55 936	10 659	55 936

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.

Інформація про грошові кошти та їх еквіваленти розкрита у пункті 6.6 даних приміток.

Інструменти капіталу містять інформацію про довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі та інші фінансові інвестиції, детальна інформація наведена в п. 6.5 приміток.

Інформація про інвестиційну нерухомість розкрита у пункті 6.4 даних приміток.

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги в сумі 2 022 тис. грн. відображає дебіторську заборгованість контрагентів за оренду, комунальні платежі які погашені протягом місяця від звітної дати. Заборгованість в розрізі контрагентів:

Контрагент	Сума, тис. грн.
ПЗО «ГАТНЕНСЬКИЙ ЛІЦЕЙ «АСТОР»	472
ТОВ «БЕСТ-ТАЙМ»	2
ТОВ «Галерея-Центр»	53
ФОП Горб Данійл Олегович	2
ТОВ «Груп Ком»	41
ДП «Інтергал-Буд» ТОВ «Фірма «Інтергал»	17
ТОВ «ЕКОМЕД»	8
ТОВ «Змова Артс»	7
ТОВ «БК «Інтергал-Буд»	89
ТОВ «ІНФРАСТРУКТУРНА КОМПАНІЯ	1
ТОВ «Мак Форус»	2
ППІ «МакДональдз Юкрейн Лтд»	1 042
ТОВ «МЕТІНВЕСТ-СМЦ»	2
ТОВ «МОДЕРН ІНВЕСТ БУД»	5
ТОВ «Некслайн Обджект»	5
АТ КБ «ПРИВАТБАНК»	14
ТОВ «РІДО ГРУП»	161
ТОВ «СІТІМАМА»	7
ТОВ «СКО ГРУП»	2
ТОВ «Старонаводницький парк»	2
ТОВ «ФІЛІП МОРРІС СЕЙЛЗ ЕНД ДИСТРИБ'ЮШН»	82
ТОВ «XXI Століття Брокерідж»	6

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом відображає дебетове сальдо субрахунку 6412 «Розрахунки за ПДВ» в сумі 58 556 тис. грн.

Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів показує суму нарахованих та не сплачених відсотків за виданими позиками станом на кінець звітної року. Залишок на дату балансу склав 1 406 тис. грн., а саме 1 443 тис. грн. – відсотки по позиках (субрах. 3731) та 37 тис. грн. – сума дисконту (субрах. 3739).

Інша поточна дебіторська заборгованість відображає суму виданих позик станом на кінець звітної періоду та суми фінансування за договорами організації будівництва. Балансова вартість дебіторської заборгованості включає договірну вартість, суму дисконту та суму кредитного ризику. Заборгованість відображається за справедливою вартістю шляхом нарахування дисконту. Дисконтування обраховується залежно від суми, дати закінчення та ставки дисконтування. Станом на кінець звітної періоду сума дисконту зменшує балансову вартість активу, що відображається в обліку на субрахунках 3779 в сумі 10 810 тис. грн. (Табл. 1)

Кредитний ризик по дебіторській заборгованості обліковуються по кредиту субрахунку 3861 та на кінець звітної періоду становить 6 224 тис. грн. (табл. 1, табл. 2 та табл. 3), що зменшує балансову вартість переоцінених активів згідно МСФЗ 9.

Видані позики за звітний період відображені наступним чином:

Таблиця 1, грн

Контрагент	Договір, №, дата	Строк погашення	Відсоткова ставка, %	Сальдо станом на 01.01.2021 р.	Позика видана за звітний період	Позика погашена за звітний період	Сальдо станом на 31.12.2021 р.	Сальдо по нарахов-му дисконту за договорами позик на звітну дату	Розмір очікуваних кредитних збитків на звітну дату
ТОВ «ВК-ІнвестБуд»	№ 280/20 від 26.08.2020	25.08.2021	1	168 227 000,00	155 970 000,00	324 197 000,00	-	-	-
	№ 311/21 від 11.08.2021	10.08.2022	1	-	828 555 185,00	400 969 201,00	427 585 984,00	10 810 088,01	4 167 758,96
ТОВ «Проперті Трейд»	№ 107/21 від 15.03.2021	14.03.2022	1	-	37 500,00	-	37 500,00	285,85	372,14
Всього:				168 227 000,00	984 562 685,00	725 166 201,00	427 623 484,00	10 810 373,86	4 168 131,11

Договори організації будівництва з контрагентами відображені наступним чином:

Таблиця 2, грн

Контрагент	№ та дата договору	Строк погашення	Сальдо станом на 01.01.2020 р., грн	Профінансовано протягом звітного періоду 2021р., грн	Передано об'єктів нерухомості, грн	Дт Сальдо станом на 31.12.2021 р., грн	Розмір очікуваних кредитних збитків на звітну дату
ТОВ «ВК Підряд»	№ 04-05/20 від 24.09.2020	30.09.2021	1 100 000,00	-	-	1 100 000,00	11 000,00
ТОВ «ВК Підряд»	№ 24-09/20 від	15.05.2022	-	44 746 570,22	44 746 570,22	-	-

	04.05.2020						
ТОВ «СПБ-ІНВЕСТ»	№ 15-10/20 від 15.10.2020	31.12.2021	34 117 320,00	12 698 000,00	-	46 815 320,00	468 153,20
ТОВ «ТД «Оріон Експорт»	№ 01-10/19 від 01.10.2019	30.06.2022	-	30 000 000,00	27 105 000,00	2 895 000,00	28 950,00
ТОВ «ТЕРМОГАЛЬВАНІЧНИЙ ЗАВОД»	№ 12-04/21 від 12.04.2021	31.12.2021	-	15 222 201,00	15 222 201,00	-	-
РАЗОМ:	-	-	35 217 320,00	102 666 771,22	87 073 771,22	50 810 320,00	508 103,20

До іншої дебіторської заборгованості в сумі 154 792 тис. грн. товариство відносить оплату згідно договору купівлі-продажу майнових прав:

Таблиця 3, грн

Контрагент	№ та дата договору	Строк погашення	Сальдо станом на 01.01.2020 р., грн	Профінансовано протягом звітного періоду 2021р., грн	Передано майнових прав, грн	Дт Сальдо станом на 31.12.2021 р., грн	Розмір очікуваних кредитних збитків на звітну дату
ТОВ «Марс Девелопмент»	№ 28-10/2021 від 28.10.2021	30.03.2022	-	154 792 045,86	-	154 792 045,86	1 547 920,46
РАЗОМ:	-	-	-	154 792 045,86	-	154 792 045,86	1 547 920,46

До іншої дебіторської заборгованості в сумі 35 061 тис. грн. товариство також відносить заборгованість, пов'язану із забезпеченням наданих послуг та для власних потреб, а саме:

- ПАТ «СК «АРКС» - 77 тис. грн.;
- ПАТ «ДТЕК КИЇВСЬКІ ЕЛЕКТРОМЕРЕЖІ» - 6 тис. грн.;
- ТОВ «БК «Інтергал-Буд» - 33 307 тис. грн.;
- АТ «КИЇВГАЗ» - 3 тис. грн.;
- ТОВ «КИЇВГАЗТРЕЙД» - 1 332 тис. грн.;
- ТОВ «Київські Енергетичні Послуги» - 332 тис. грн.;
- ПАТ «Національний депозитарій України» - 2 тис. грн.;
- Шляхово-ремонтне підприємство Галицького р-ну ЛКП в сумі 2 тис. грн.

Дана дебіторська заборгованість є короткострокова строком до 3 місяців, тому вона не дисконтується та первісно визнається за договірною вартістю.

Отже, підсумовуючи вищенаведену інформацію інша поточна дебіторська заборгованість дорівнює $427\,623 - 10\,810 - 4\,168 + 50\,810 - 508 + 154\,792 - 1\,548 + 35\,061 = 651\,252$ тис. грн.

Інші необоротні активи відображають податкові зобов'язання Товариства по отриманим авансовим платежам від контрагентів згідно договорів оренди об'єктів нерухомості.

Інші довгострокові зобов'язання представлені в сумі 758 тис. грн. та відображають передплати контрагентів за попередніми договорами купівлі-продажу житлової та нежитлової нерухомості. Дана довгострокова заборгованість відображена по справедливій вартості шляхом дисконтування з урахуванням методу ефективної відсоткової ставки. У результаті дисконтування даної кредиторської заборгованості нараховується премія, що відображається в дохідних рахунках, та амортизується у витратну частину на кожну звітну дату з урахуванням наступних показників: строк закінчення, сума, та ставка ефективного відсотку.

Амортизація премії здійснюється до кінця строку дії договорів та відображена на витратних рахунках. При визначенні погашення іншої кредиторської заборгованості Товариство на кожну звітну дату проводить аналіз сум кредиторської заборгованості з вирахуванням термінів її обліку на балансі, та термінів позовної давності за період з дати виникнення заборгованості та до звітної дати.

Станом на 31.12.2021 року на балансі Товариства обліковується поточна кредиторська заборгованість за товари роботи, послуги в сумі 1 945 тис. грн., строк погашення якої не більше одного місяця від звітної дати, а саме:

- Державне підприємство завод «Арсенал» - 23 тис. грн.;
- КПСП «АРСЕНАЛ» - 64 тис. грн.;
- ДП «Інтергал-Буд» ТОВ «Фірма «Інтергал» - 17 тис. грн.;
- ПАТ «ДТЕК КИЇВСЬКІ ЕЛЕКТРОМЕРЕЖІ» - 5 тис. грн.;
- ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» - 34 тис. грн.;
- ТОВ «Львівенергозбут» - 21 тис. грн.;
- Львівобленерго ЛМКП - 146 тис. грн.;
- ТОВ «НИВКИ СІТІ СЕРВІС» - 661 тис. грн.;
- ТОВ «ВК Підряд» - 486 тис. грн.;
- ТОВ «ТД «Оріон Експорт» - 150 тис. грн.;
- ТОВ «ТЕРМОГАЛЬВАНІЧНИЙ ЗАВОД» - 338 тис. грн.

Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями за розрахунками з бюджетом відображає інформацію про нарахований податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки станом на 31.12.2021р.

Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами містить інформацію про отримані кошти у вигляді забезпечувальних платежів згідно договору купівлі-продажу об'єкту нерухомого майна за адресою: м. Київ, Московська, 8.

Інші поточні зобов'язання представляють собою кредиторську заборгованість Товариства по отриманим авансовим платежем від контрагентів згідно договорів оренди об'єктів нерухомості та непідтвержені податкові зобов'язання з ПДВ рахунку 6441.

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.

Справедливу вартість дебіторської та кредиторської заборгованості, а також інвестицій, доступних для продажу неможливо визначити достовірно, оскільки немає ринкових котирувань на дані активи.

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

6.1. Доходи Товариства

Доходи	Станом на 31.12.2021	Станом на 31.12.2020
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	52 287	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	-	1
Інші операційні доходи	5 296	11 379
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	592	-
Інші фінансові доходи	2 452	712
Інші доходи	17 256	16 043
Сукупний дохід	77 291	28 135

Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) відображає дохід від оренди інвестиційної нерухомості та обліковуються на субрахунку 713 в сумі 52 287 тис. грн.

До інших операційних доходів Товариства відноситься дохід, який виникає в результаті переоцінки інвестиційної нерухомості згідно МСБО 40 та обліковується на субрахунку 710 в сумі 592 тис. грн. Також інші операційні доходи Товариства включають суми відновлення договірної вартості активу за рахунок виконання договірних зобов'язань за дебіторською заборгованістю, які були зменшені на розмір кредитного ризику, та відображаються в обліку на субрахунку 716 в сумі 4 492 тис. грн. Інші операційні доходи Товариства відображають суму нарахованої премії за кредиторської заборгованістю та відображаються в обліку на субрахунку 719 в сумі 62 тис. грн. станом на кінець звітного періоду. Сплачені відсотки банками на залишок коштів на поточних рахунках Товариства в сумі 150 тис. грн відносяться до інших операційних доходів.

Інші фінансові доходи містять інформацію про нараховані відсотки за договорами позик протягом року, в обліку відображаються на субрахунку 732 в сумі 2 452 тис. грн.

Контрагент	Номер, дата позики	Відсоток, %	31.12.2021
ТОВ «ВК-ІНВЕСТБУД»	№ 280/20 від 26.08.2020р.	1	1 009
ТОВ «ВК-ІНВЕСТБУД»	№ 311/21 від 11.08.2021р.	1	1 443
ТОВ «Проперті Трейд»	№ 107/21 від 15.03.2021	1	0,1
Всього	-	-	2 452

Інші доходи відображають амортизацію дисконту по договорам позик, нарахованих відсотків за цими Договорами та обліковуються на субрахунку 740 в сумі 17 256 тис. грн.

6.2. Витрати Товариства

Основні витрати Товариства, що пов'язані із здійсненням господарської діяльності є адміністративні витрати. Загальний розмір цих витрат за звітний період склав 18 569 тис. грн., які розподіляються за характером наступним чином:

Адміністративні витрати Товариства	Сума (тис. грн.)	
	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Винагорода компанії з управління активами	265	116
Послуги аудитора	50	61
Послуги депозитарію	38	25
Послуги банків	20	15
Нотаріальні послуги	126	29
Юридичні послуги	50	-
Витрати, пов'язані із забезпеченням діяльності Фонду	18 020	5 318
Разом	18 569	5 564

Інші витрати Товариства	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Інші операційні витрати	30 990	24 362
Фінансові витрати	17	-
Разом	31 007	24 362

Інші операційні витрати відображають суму дисконтування за договорами позик та по нарахованих відсотках згідно цих договорів позик, що обліковуються на субрахунку 940 в сумі 22 640 тис. грн. До інших операційних витрат також відносяться нарахування кредитного ризику за даними договорами та відображаються в обліку на субрахунку 944 в сумі 9 088 тис. грн. станом на кінець звітного періоду. На 949 рахунку відображається дані про річний перерахунок ПДВ, внаслідок якого відбулося зменшення інших операційних витрат на суму 738 тис. грн.

Фінансові витрати Товариства містять інформацію про амортизацію премії нарахованої при дисконтування кредиторської заборгованості та відображається на субрахунку 952 в сумі 17 тис. грн. станом на кінець звітного періоду.

6.3. Нематеріальні активи

Станом на 31.12.2021 року нематеріальні активи відсутні.

6.4. Інвестиційна нерухомість

Інвестиційна нерухомість - нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання), утримувана (власником або орендарем згідно з угодою про фінансову оренду) з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для:

а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або

б) продажу в звичайному ході діяльності.

АТ «Лоудстар» інвестиційна нерухомість утримується з метою отримання орендної плати або збільшення капіталу, або в їх поєднанні.

Інвестиційна нерухомість	31.12.2020	Надійшло	Вибуло	Дооцінка до справедливої вартості	31.12.2021
Споруда Банку (м. Львів, вул. Гнатюка, 2)	133 472	-	-	960	134 433
Нежитлове приміщення № 3-1 (м. Київ, вулиця Воскресенська, 18)	1 232	-	-	-	1 232
Нежитлове приміщення № 1-1 (пр-т Перемоги, буд. 67-А)	960	-	-	-	960
Нежитлове приміщення № 2-1 (Гатне, Бульвар Приозерний, 1-Б)	830	-	-	-	830
Нежитлове приміщення № 3-4 (Гатне, Бульвар Приозерний, 1)	827	-	-	592	1 418
Нежитлові приміщення механо-промислового корпусу № 3а (м. Київ, вул. Московська, будинок 8)	275 000	-	275 000	-	-
Н/п загальною площею 1391,5 кв. м., в складі: № 13, з № 31 по № 33 (м. Київ, вул. Московська, будинок 8)	-	32 798	32 798	-	-
Н/п загальною площею 49,4 кв. м., в складі: № 12, № 13 (група приміщень № 10а) (м. Київ, вул. Московська, будинок 8)	-	830	830	-	-
Громадський будинок літера «А» (м. Київ, пр-т Перемоги, буд. 65-Я)	-	12 685	-	-	12 685
Нежитлова будівля корпусу № 3а (літера «Б»), (м. Київ, вул. Московська, будинок 8)	-	308 628	-	1 116	309 744
Ділячий садок (с. Гатне, Бульвар Приозерний, 3-Б)	-	37 289	-	-	37 289
Торговий центр літера «В» (м. Київ, вул. Пчілки Олени, буд. 7-Б)	-	22 588	-	-	22 588
Всього	412 322	414 818	308 628	2 668	521 179

При первісному визнанні вартість об'єкту інвестиційної нерухомості визнається за її собівартістю, що включає вартість придбання та всі прямі затрати по угоді. В подальшому Товариство використовує модель оцінки інвестиційної нерухомості по справедливій вартості.

За період використання об'єкту інвестиційної нерухомості Нежитлового приміщення № 3-1, що знаходиться за адресою: м. Київ, вулиця Воскресенська, 18, Товариство постійно отримує дохід від здачі в оренду, у зв'язку з чим класифіковано як інвестиційна нерухомість.

Споруда Банку, що знаходиться за адресою: м. Львів, вул. Гнатюка, 2 станом на 31.12.2021р. перебуває на стадії покращення. Станом на звітну дату частина приміщення здається в оренду, а саме 1 017,6 кв. м., при цьому загальна площа 1 996,2 кв. м., на вакантні квадратні метри підшукується орендарі, та ці приміщення планується здавати в оренду, у зв'язку з чим класифіковано як інвестиційна нерухомість.

Нежитлове приміщення № 1-1 (за адресою: пр-т Перемоги, буд. 67-А) станом на звітну дату надається в оренду, у зв'язку з чим класифіковано як інвестиційна нерухомість. Товариство постійно, з моменту набуття права власності на дане приміщення отримує дохід від здачі в оренду.

Нежитлове приміщення № 2-1 (за адресою: Гатне, Бульвар Приозерний, 1-Б) станом на звітну дату не надається в оренду, дане приміщення є вакантне та планується надаватися в оренду, у зв'язку з чим класифіковано як інвестиційна нерухомість.

Нежитлове приміщення № 3-4 (за адресою: Гатне, Бульвар Приозерний, 1) станом на звітну дату надається в оренду, у зв'язку з чим класифіковано як інвестиційна нерухомість.

Нежитлові приміщення механо-промислового корпусу № 3а (за адресою: м. Київ, вул. Московська, будинок 8) належить Товариству на праві власності, при цьому, на звітну дату дані нежитлові приміщення було об'єднано з н/п загальною площею 49,4 кв. м., в складі: № 12, № 13 (група приміщень № 10а) (м. Київ, вул. Московська, будинок 8) та н/п загальною площею 1 391,5 кв. м., в складі: № 13, з № 31 по № 33 (м. Київ, вул. Московська, будинок 8), які були придбані у звітному періоді, внаслідок чого на балансі Товариства обліковує Нежитлова будівля корпусу № 3а (літера «Б»), (м. Київ, вул. Московська, будинок 8) загальною площею 17 789,7 кв. м. Від площ, які здаються в оренду, Товариство систематично отримує дохід, площі які є вакантні також плануються під здачу в оренду, у зв'язку з чим класифіковано як інвестиційна нерухомість.

Громадський будинок літера «А» (за адресою: м. Київ, пр-т. Перемоги, буд. 65-Я) збудовано згідно договору організації будівництва та передано АТ «Лоудстар». У звітному періоді нерухомість надається в оренду, у зв'язку з чим класифіковано як інвестиційна нерухомість.

Дитячий садок (за адресою: с. Гатне, Бульвар Приозерний, 3-Б) збудовано згідно договору організації будівництва та передано АТ «Лоудстар». У звітному періоді нерухомість надається в оренду, у зв'язку з чим класифіковано як інвестиційна нерухомість.

Торговий центр літера «В» (за адресою: м. Київ, вул. Пчілки Олени, буд. 7-Б) збудовано згідно договору організації будівництва та передано АТ «Лоудстар». У звітному періоді нерухомість надається в оренду, у зв'язку з чим класифіковано як інвестиційна нерухомість.

Збільшення вартості інвестиційної нерухомості відбулося у зв'язку з придбанням, оскільки усі витрати по придбанням були понесені продавцем, тому справедлива вартість дорівнює ціні придбання.

Обмежень щодо реалізації та можливості здачі в оренду нерухомості у Товариства відсутні, приміщення готові до використання за цільовим призначенням. Можливий вплив макроекономічних факторів, які не є значними на даний момент та не впливають на можливе отримання прибутку від використання об'єктів нерухомості у майбутньому.

Щодо нерухомості чи її частини, яка є у власності товариства, відсутні контрактні зобов'язання купити, збудувати чи забудувати, провести ремонт, обслуговування чи поліпшення.

У відповідності до рішення Товариства переоцінка інвестиційної нерухомості проводиться на дату формування річної звітності.

На протязі звітного періоду Товариство придбало на загальну суму 104 586 тис. грн. майнові права на об'єкти незавершеного будівництва (житлові приміщення). Товариством було прийняте рішення класифікувати такі майнові права як об'єкти утримувані не для продажу, а такі як утримуються з метою подальшої здачі в оренду, тобто визнаються інвестиційною нерухомістю.

6.5. Фінансові інвестиції

Станом на 31 грудня 2021 року фінансові інвестиції, а саме частки участі в статутних капіталах юридичних осіб, що обліковуються в активах Фонду відображені наступним чином:

Фінансові Інвестиції (корпоративні права)	Відсоток у статутному капіталі, %	Станом на 31.12.2021 року (тис. грн.)
ТОВ «ВК-Інвестбуд»	10	9 051
ТОВ «БК «Інтербїлдінг»	11	1
ТОВ «Проперті Трейд»	100	1

У разі, якщо Товариство володіє корпоративними правами до 20 % у статутному капіталі емітента, то такі фінансові інвестиції обліковуються як інвестиції не пов'язаним сторонам, по балансовій вартості.

Якщо корпоративні права становлять більше 20 % статутного капіталу емітента, то такі фінансові інвестиції оцінюються по справедливій вартості шляхом проведення оцінки незалежним оцінювачем станом на кінець року.

Корпоративні права ТОВ «Проперті Трейд» становлять 100 % статутного капіталу емітента, тому на кінець звітного 2021 року проводилася оцінка незалежним оцінювачем ТОВ «Терра Футура», відповідно до звіту про оцінку корпоративних прав справедлива вартість не змінилася та становить 1 тис. грн.

До поточних фінансових інвестицій відносять Форвардні контракти придбані за договорами купівлі-продажу Деривативів. Вони обліковуються на субрахунку 3524 за договірною вартістю, яка є справедливою, та такий договір реєструється на товарній біржі в порядку біржових торгів на аукціоні. Вартість такого контракту відображається в протоколах аукціонів та оприлюднюється біржою на сайті у вільному доступі.

Форвардний контракт – двостороння угода за стандартною (типовою) формою, яка засвідчує зобов'язання особи придбати (продати) базовий актив у визначений час та на визначених умовах у майбутньому, з фіксацією цін такого продажу під час укладення форвардного контракту. (Постанова КМУ від 19 квітня 1999 р. № 632 «Про затвердження Положення про вимоги до стандартної (типової) форми деривативів» — надалі «Постанова № 632»).

Відповідно до п. 14.1.45 Податкового кодексу України, дериватив - документ, що засвідчує право та/або зобов'язання придбати чи продати у майбутньому цінні папери.

До деривативів належить Форвард, або форвардний контракт - цивільно-правовий договір, за яким продавець зобов'язується у майбутньому в установлений строк передати базовий актив у власність покупця на визначених умовах, а покупець зобов'язується прийняти в установлений строк базовий актив і сплатити за нього ціну, визначену таким договором. Форвардний контракт виконується шляхом постачання базового активу та його оплати коштами або проведення між сторонами контракту грошових розрахунків без постачання базового активу.

Усі умови форварду визначаються сторонами контракту під час його укладення.

Укладення форвардів та їх обіг здійснюються поза організатором торгівлі стандартизованими строковими контрактами.

В активах фонду обліковуються Форвардні контракти придбані за Договорами купівлі-продажу Деривативів з метою їх подальшого перепродажу.

Форвардний контракт, який відноситься до деривативів, посвідчує в першу чергу права сторони придбати певний актив за певною ціною у майбутньому. при цьому Форвардний контракт, є окремим предметом продажу, на балансі Фонду він обліковується як фінансовий інструмент та оцінюється за договірною вартістю.

Таким чином, станом на 31 грудня 2021 року фінансові інвестиції Фонду, а саме деривативи (форвардні контракти) відображені наступним чином:

	На 01.01.2021	Надійшло	Вибуло	На 31.12.2021
Загальна сума, грн.	-	68 491,64	58 141,64	10 350,00
Загальна кількість, шт.	-	82	81	1

6.6. Грошові кошти

Станом на 31 грудня 2021 р. у Товариства на рахунках у банках обліковувалося за номінальною вартістю грошові кошти на суму 2 265 тис. грн.

Із них на звітну дату на поточних рахунках було 2 265 тис. грн.

У розрізі банків грошові кошти на поточних рахунках станом на 31 грудня 2021 року були розподілені наступним чином:

- АТ «УКРСИББАНК» 2 221 тис. грн.

- АТ «ОТП БАНК» - 43 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2021 року грошові кошти в АТ «УКРСИББАНК» та АТ «ОТП БАНК» утримуються на розрахунковому рахунку Товариства.

Грошові кошти розміщені в банках що є надійними.

За даними рейтингу надійності банків, що здійснюється рейтинговим агентством «Експерт-Рейтинг», яке внесене до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР, UKRSIBBANK BNP Paribas Group має довгостроковий кредитний рейтинг на рівні uaAAA за національною українською шкалою, що означає дуже високий рівень кредитоспроможності. На підставі вищезазначеного, кредитний ризик визначений як низький, а АТ «ОТП БАНК» https://www.credit-rating.ua/ru/rate_history/21/682 має рейтинг на рівні uaAAA за національною українською шкалою, що означає найвищий рівень кредитоспроможності. На підставі вищезазначеного, кредитний ризик визначений як низький. Враховуючи той факт, що кошти розміщені на поточних рахунках та є обіговими і не перебувають довгостроково на рахунках, очікуваний кредитний збиток Товариством визнаний при оцінці цього фінансового активу становить «0».

6.7. Власний капітал

Станом на 31 грудня 2021 року зареєстрований капітал складав 1 200 000 тис. грн.

Структура власного капіталу:

Найменування статті	Станом на 31.12.2020	Станом на 31.12.2021
Зареєстрований (пайовий) капітал	700 000	1 200 000
Резервний капітал	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(44 756)	(47 849)
Неоплачений капітал	(39 336)	-
Всього власний капітал	615 908	1 152 151

Протягом звітного 2021 року було здійснено розміщення Акцій в кількості 539 336 204 шт.

За звітний період Товариство отримало прибуток від операційної/інвестиційної діяльності в сумі 27 715 тис. грн., збиток внаслідок розміщення акцій за вартістю нижче номінальної становив 30 808 тис. грн. В результаті цього нерозподілений прибуток (непокритий збиток) за звітний період становив (3 093) тис. грн.

6.8. Гранти та субсидії

Станом на 31 грудня 2021 року в Товариством не отримувалися гранти та субсидії.

6.9. Короткострокові забезпечення

Короткострокові забезпечення станом на звітну дату відсутні.

6.10. Короткострокові позики

Короткострокові позики станом на звітну дату відсутні.

6.11. Фінансова оренда

Фінансова оренда станом на звітну дату на балансі Товариства не обліковується.

6.12. Пенсії та пенсійні плани.

У Товариства не має недержавної пенсійної програми. Соціальне забезпечення працівників здійснюється відповідно до чинного законодавства.

7.1. Розкриття іншої інформації

7.1.1. Оподаткування

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи довільно тлумачать аспекти економічної діяльності, у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва економічної діяльності Товариства, ймовірно, що Товариство змушене буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва Товариство сплатило усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

7.1.2. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

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

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

На думку керівництва Товариства, виходячи з наявних обставин та інформації, кредитний ризик для фінансових активів Товариством визначений як дуже низький, тому кредитний збиток визначається як 1 % від договірної вартості активів.

7.2. Розкриття інформації про пов'язані сторони

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

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

Операцій з пов'язаними сторонами, які потребують окремого розкриття згідно МСБО 24 протягом звітного періоду не було.

Станом на 31.12.2021р. до пов'язаних сторін належать:

Інформація про пов'язаних осіб корпоративного фонду
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	-	-
Б	-	Учасники - юридичні особи	-	-	-	-
	1	Товариство з обмеженою відповідальністю «СТАР БІЛДІНГ»	40026066	Україна, 01010, місто Київ, вул. Московська (Печерський р-н), будинок 8	100	-
В		Голова наглядової ради				-
	1	Ласвська Анна Валеріївна	3248908800	паспорт серії МЕ № 676297, виданий Оболонським РУ ГУ МВС України в місті Києві, 28 квітня 2005 року	-	-
		Усього:	-	-	100	-

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

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

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, код за ЄДРПОУ учасника корпоративного інвестиційного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі, %
1	2	3	4	5	6	7
1	Товариство з обмеженою відповідальністю «СТАР БІЛДІНГ», код за ЄДРПОУ 40026066	I	41788990	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЛОУДСТАР"	Україна, 01010, місто Київ, вул. Московська (Печерський р-н), будинок 8	100
2	Товариство з обмеженою відповідальністю «СТАР БІЛДІНГ», код за ЄДРПОУ 40026066	I	41079763	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МОДЕРН ІНВЕСТ БУД" (ТОВ "МОДЕРН ІНВЕСТ БУД")	Україна, 01010, місто Київ, вул. Московська (Печерський р-н), будинок 8	89

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

Інформація

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

№ 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,	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, %
-------	--	--	---	--	---

		щодо якої існує пов'язаність*	пов'язаність		
1	2	3	4	5	6
1	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СТАР БІЛДІНГ», ідентифікаційний код юридичної особи - 40026066	HE 372453	Компанія ІНТЕРГАЛ ГРУП ЛІМІТЕД	Кіпр, Темістоклі Дерві, 3, ДЖУЛІЯ ХАУС, 1066, Нікосія	90%

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

Інформація про юридичних осіб, в яких корпоративний фонд бере участь

N з/п	Код за ЄДРПОУ корпоративного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі юридичної особи, %
1	2	3	4	5	6	7
1	41788990	i	43820737	ТОВ «Проперті Трейд»	Україна, 04080, місто Київ, вул. Терьохіна Олексія, будинок 8 А	100

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

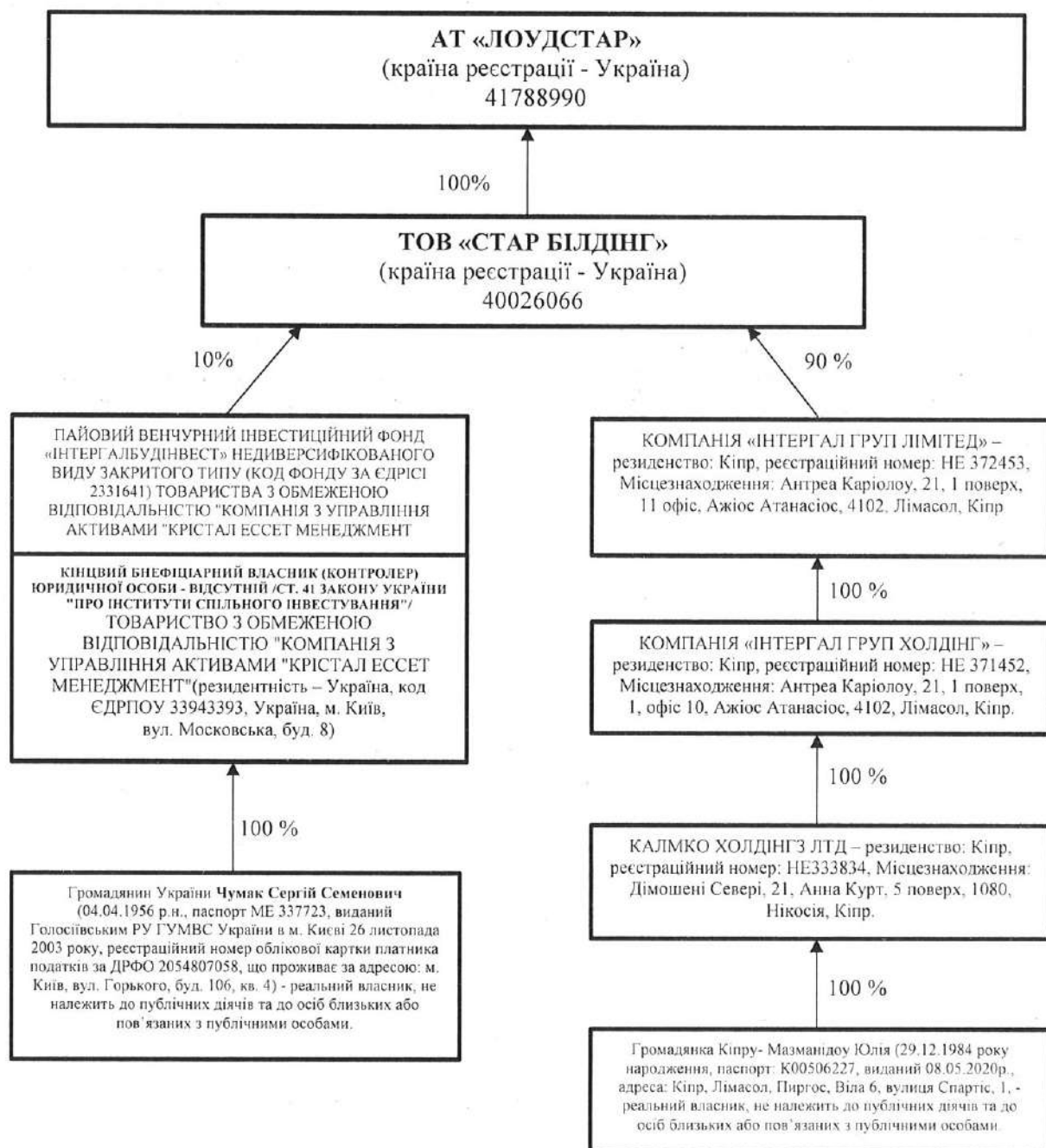
Інформація про пов'язаних осіб голови та членів наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові голови та членів наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду та членів його (їх) сім'ї	Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та номер паспорта фізичної особи (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті)	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ласвська Анна Валеріївна (Голова Наглядової ради)	3248908800	i	41788990	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЛОУДСТАР"	01010, м. Київ, вул. Московська, 8	0
2	Ласвська Анна Валеріївна (Голова Наглядової ради)	3248908800	i	44153865	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "АНТЕЙ"	01010, м. Київ, вул. Московська, 8	0
3	Ласвська Анна Валеріївна (Голова Наглядової ради)	3248908800	i	32847128	Товариство з обмеженою відповідальністю «УКРАЇНО-ГРЕЦЬКЕ СПІЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ТОРГОВИЙ ДІМ «УНІВЕРСАЛІНТЕРТРЕЙД»	03069, м. Київ, вул. Кіровоградська, буд. 38/58, офіс. 10	50
4	Ермоленко Євген Васильович (Секретар Наглядової ради)	2546706316	i	41788990	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЛОУДСТАР"	01010, м. Київ, вул. Московська, 8	0
5	Ермоленко Євген Васильович (Секретар Наглядової ради)	2546706316	A	32864473	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ОРАУДИТСЕРВІС»	31055, Луганська обл., м. Луганськ, вул. Дзержинського, буд.33	75
6	Нечасва Людмила Миколаївна (Член Наглядової ради)	3085518988	i	40026066	Товариство з обмеженою відповідальністю «СТАР БІЛДІНГ»	03150, м. Київ, вул. Андрі Барбюса, 28-Б	0
7	Нечасва Людмила	3085518988	i	44153865	АКЦІОНЕРНЕ	01010, м. Київ, вул.	0

	Миколаївна (Член Наглядової ради)				ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "АНТЕЙ"	Московська, 8	
8	Нечасва Людмила Миколаївна (Член Наглядової ради)	3085518988	1	44210198	Товариство з обмеженою відповідальністю «МЕГА БУД ЛАД»	03150, м.Київ, вул. Тютюнника Василя, буд.28-Б	0

* Т - торговці цінними паперами, К - компанії з управління активами, Д - Центральний депозитарій, ДУ - депозитарні установи, З - зберігачі активів інститутів спільного інвестування, О - організатори торгівлі, Н - оцінювачі майна, А - аудитори (аудиторські фірми), 1 - інше господарське товариство (якщо частка особи чи групи пов'язаних з нею осіб у ньому не менше 20 %).

7.2.1. Схематичне зображення структури власності АТ «ЛОУДСТАР»



7.3. 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.

Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з фінансовими ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких фінансових ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик 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 керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

7.3.1. Кредитний ризик

Кредитний ризик – ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, облігації, дебіторська заборгованість (в т. ч. позики).

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

Товариство використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

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

Станом на 31.12.2021 р. кредитний ризик по фінансовим активам, що оцінюються за амортизованою собівартістю, є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату.

Суми (кількісні показники) очікуваних кредитних ризиків розкрито в пункті 5.4. даних приміток.

До заходів мінімізації впливу кредитного ризику Товариство відносить:

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

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

Товариство використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

- ліміти щодо боргових зобов'язань за класами фінансових інструментів;
- 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.

Щодо депозитів

Станом на 31.12.2021 року компанія не розміщувала кошти на депозитних рахунках.

7.3.2. 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.

Протягом звітного періоду Товариство не володіло фінансовими активами номінованими в іноземній валюті.

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, Товариство протягом звітного періоду не мало активів, розміщених у боргових зобов'язаннях у національній валюті з фіксованою відсотковою ставкою.

7.3.3. 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.

Активи Товариства включають:

Нерухомість, грошові кошти, дебіторська заборгованість за договорами позик та Договорами організації будівництва, корпоративні права інших юридичних осіб.

Нерухомість є високоліквідним та інвестиційно привабливим активом, є потенційно високоліквідним, на ринку спостерігається постійний ріст вартості нерухомості, в тому числі комерційної, тому даний актив є ліквідним та ризик ліквідності є мінімальним.

Грошові кошти є високоліквідним активом, у якого ризик ліквідності прирівнюється до «0».

Дебіторська заборгованість виникає за договорами позик з контрагентами у яких Товариство має частку участі у Статутному капіталі, володіє та моніторить його фінансові показники, та, вважає даний актив високоліквідним.

Дебіторська заборгованість за Договорами організації будівництва передбачає розрахунки нерухомим майном. Даний актив по ліквідності прирівнюється до нерухомого майна, що є однозначно високоліквідним активом.

Корпоративні права що є у активах та становлять більше 10 % частки участі у Статутних у капіталах дозволяють товариству надавати кошти в позику та отримувати відсотки за їх користування.

Корпоративні права ТОВ «Проперті Трейд» в розмірі 100 % призначені для продажу та є ліквідним активом.

7.4. Управління капіталом

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. 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 здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик. Товариство може здійснювати регулювання капіталу шляхом 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:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику;
- дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, і забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервного діючого підприємства.

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

Склад власного капіталу на дату фінансової звітності: 1 152 151 тис. грн.

Зареєстрований капітал: 1 200 000 тис. грн.

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток): (47 849) тис. грн.

7.5. Події після Балансу

Керівництво Товариства встановлює порядок, дату підпису фінансової звітності та осіб, що мають повноваження її підпису. При складанні фінансової звітності Фонд враховує події, що відбулися після звітної дати та відображає їх у фінансовій звітності відповідно до МСБО.

24 лютого 2022 року відбулося військове вторгнення РФ на територію України, яке триває й досі. Наслідки військового нападу відчужаються в усіх сферах життя громадян, функціонуванні підприємств, суспільства та держави в цілому. Проведення бойових дій, які тривають на час надання фінансової звітності Товариства суттєво погіршують економічний стан та поглиблюють кризу в країні. Нацкомісія з цінних паперів та фондового ринку тимчасово зупинила фінансування інвестиційного будівництва, що є основною діяльністю Товариства.

Ці всі події не впливають на фінансові показники звітності Товариства за 2021 рік, вони не коригуючі. Керівництво Товариства вживає всі заходи для відновлення довісного режиму роботи та її обсягів, а також безперервної діяльності.

Генеральний директор
ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент»

Головний бухгалтер
ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент»

Голова Наглядової ради
АТ «Лоудстар»



Кулаков В.Е.

Бала Л.Я.

Лаєвська А.В.

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

10.01.2022 № 01-03-4/3
на № 1 від 05.01.2022

**ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА
«ІМОНА-АУДИТ»**

вул. Пирогова, буд. 2/37, м. Київ, 01030

ІНФОРМАЦІЙНА ДОВІДКА

Секретаріат Аудиторської палати України на запит ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ІМОНА-АУДИТ» повідомляє наступне.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ІМОНА-АУДИТ» (код ЄДРПОУ 23500277) включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (номер реєстрації 0791, дата реєстрації 24.10.2018), який веде Аудиторська палата України відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 № 2258-VIII (зі змінами).

Відомості про ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ІМОНА-АУДИТ» 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»;

«Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес».

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

Довідка видана для подання за місцем вимоги.

Уповноважена особа АПУ –
Начальник відділу реєстрації та звітності



Терещенко С. М.



та аудиторів

№ 0791

АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про відповідність системи контролю якості
видане

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ІМОНА-АУДИТ»

м. Київ, код ЄДРПОУ 23500277

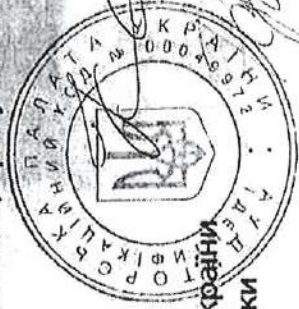
про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг; створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики аудиторів та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність

Голова
Аудиторської палати України

Голова Комісії Аудиторської палати України
з контролю якості та професійної етики

Т.О. Каменська

К.Л. Рафальська



№ 0751

з'являє до 31.12.2023

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

10.01.2022 № 01-03-4/7
№ 2 від 05.01.2021

Аудитору
Величко О.В.

ІНФОРМАЦІЙНА ДОВІДКА

Секретаріат Аудиторської палати України на Ваш запит повідомляє наступне.

Відомості про аудитора Величко Ольгу Володимирівну 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 100092, дата включення у Реєстр 08.10.2018.

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

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

Довідка видана для подання за місцем вимоги.

Уповноважена особа АПУ –
начальник відділу реєстрації

Сергій ТЕРЕЩЕНКО



І прошито, пронумеровано та
скріплено підписом і печаткою
БЗ (шановний) аркушів

Ген. директор _____ В.личко О.В.

