



ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА
«ІМОНА-АУДИТ»
01054, 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»/
Public JSC "RAIFFEISEN BANK"

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
ПАЙОВОГО ВЕНЧУРНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ
«ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ВИДУ ЗАКРИТОГО ТИПУ,
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:

Учасникам ПАЙОВОГО ВЕНЧУРНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ
«ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ВИДУ ЗАКРИТОГО ТИПУ,
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 ПАЙОВОГО ВЕНЧУРНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ВИДУ ЗАКРИТОГО ТИПУ (надалі – ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ або Фонд), 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 Фонду 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 ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Наглядова 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 ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ згідно з Кодексом Етики Професійних бухгалтерів Ради з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів («Кодекс ЕТИКЕСБ») 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 ЕТИКЕСБ.

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 звітний 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-VIII 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.

Наша думка про фінансову звітність не розповсюджується на Звіт про управління. У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися зі Звітом про управління та при цьому розглянути, чи існує суттєва неузгодженість між Звітом про управління і фінансовою звітністю ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ, активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», та чи цей Звіт про управління виглядає таким, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєва невідповідність між Звітом про управління і фінансовою звітністю та/або цей Звіт про управління виглядає таким, що містить суттєве неправильне твердження, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до Звіту.

Ми зазначаємо про узгодженість Звіту про управління ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ, активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», який складається відповідно до Закону України № 986-XIV від 16.07.1999 року «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (зі змінами і доповненнями) та Наказу Міністерства фінансів України від 12.12.2018 року № 982 «Про затвердження Методичних рекомендацій зі складання звіту

управління», з фінансовою звітністю Фонду за звітний період та про відсутність суттєвих викривлень у Звіті про управління відповідно до пункту 5 частини третьої статті 24 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-III від 21 грудня 2017 року.

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 окремих 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 використовував 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 ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» 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 Товариства.

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

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

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

Ми можемо зазначити про адекватність системи бухгалтерського обліку, процедур внутрішнього аудиту, внутрішнього контролю та систем управління ризиками ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ.

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

Управлінський персонал ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ відповідно до МСФЗ, та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб

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

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, за необхідності, питання, пов'язані з безперервністю діяльності, та використовуючи принцип припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує закрити 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 вважається, 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, системні упущення, 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;

- 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 змови 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 викладені 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, які 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 з рішеннями Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Вимоги щодо 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 ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ наведені в таблиці

Таблиця № 1

№	Показник	Значення
1	Повне найменування	ПАЙОВИЙ ВЕНЧУРНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ВИДУ ЗАКРИТОГО ТИПУ
2	Тип, вид та належність Фонду	Закритий, недиверсифікований, венчурний
3	Дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ	№ 1614 від 20.06.2011р.
4	Регістраційний код за ЄДРІСІ	2331641
5	Термін закінчення діяльності Фонду	До 20.06.2061 р. (50 років з дати реєстрації у ЄДРІСІ)

ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ створений згідно рішення Загальних зборів учасників ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» № 18-05-2011 від 18 травня 2011 року, та у відповідності до статті 42 Закону України «Про інститути спеціального інвестування» № 5080-VI від 5 липня 2012 року.

Основні відомості про ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «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 Траси, 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
Місцезнаходження Товариства	01010, місто Київ, вул. Московська, будинок 8
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
Свідоцтво про включення до державного реєстру фінансових установ, які надають фінансові послуги на ринку цінних паперів	№ 85 від 26.06.2006
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).
Керівник	Кулаков Валерій Едуардович

Думка аудитора щодо повного розкриття юридичною особою (заявником або учасником ринків капіталу та організованих товарних ринків) інформації про наявного 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:

Пайовий інвестиційний Фонд не є юридичною особою, отже дія вказаного Положення на нього не розповсюджується.

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

ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ не є контролером/учасником небанківської фінансової групи.

Станом на 31.12.2021 року за показниками своєї діяльності ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ, активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА КРИСТАЛ ЕСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», відповідає критеріям та вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та являється підприємством, що становить суспільний інтерес.

Інформація про наявність у суб'єкта господарювання материнських/дочірніх компаній (у разі наявності, зазначенням найменування, організаційно-правової форми, місцезнаходження (у разі наявності)): ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ 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 Наглядової комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01.10.2015 № 1597 інституційні фонди такий розрахунок не здійснюють.

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 припинити 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 припинити 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, всього: 1 698 888 тис. грн., у т. ч.:

- основні засоби – 2 482 тис. грн.;
- інвестиційна нерухомість – 398 349 тис. грн.;
- довгострокові фінансові інвестиції які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств – 1 031 702 тис. грн.;
- інші фінансові інвестиції – 266 355 тис. грн.

Оборотні активи, всього: 18 070 697 тис. грн., у т. ч.:

- запаси (товари) – 291 394 тис. грн.;
- дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги – 120 тис. грн.;
- дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 155 000 тис. грн.;
- дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів – 266 715 тис.

грн.;

- інша поточна дебіторська заборгованість – 17 258 390 тис. грн.;
- поточні фінансові інвестиції – 160 тис. грн.;
- рахунки в банках – 43 175 тис. грн.;
- інші оборотні активи – 55 743 тис. грн.

Довгострокові біологічні активи, інші необоротні активи, довгострокова дебіторська заборгованість

У результаті проведеної перевірки аудиторами встановлено, що станом на 31.12.2021 року на балансі Фонду не обліковуються необоротні активи, у тому числі довгострокові біологічні активи, довгострокова дебіторська заборгованість та інші необоротні активи, що відповідає даним облікових регістрів.

Основні засоби

За результатами аудиту на підставі даних первинних документів, регістрів аналітичного та синтетичного обліку встановлено, що на балансі Фонду станом на 31 грудня 2021 року обліковуються основні засоби у вигляді двох земельних ділянок розташованих за адресою: м. Київ, вул. Землянська, 8 площею 0,0574 га та 0,0803 га.

Земельні ділянки обліковуються за первісною вартістю, що становить 2 482 тис. грн. Амортизація на земельні ділянки не нараховується.

Під час проведення аудиту встановлено, що станом на 31 грудня 2021 року у складі необоротних активів Фонду обліковується інвестиційна нерухомість, що складається з об'єктів житлової та нежитлової нерухомості загальною вартістю 398 349 тис. грн., або що становить 2 % валюти балансу.

При первісному визнанні вартість об'єкту інвестиційної нерухомості визнається за її собівартістю, що включає вартість придбання та всі прямі затрати по угоді. В подальшому КАУА використовує модель оцінки інвестиційної нерухомості по справедливій вартості. Інвестиційна нерухомість, яка обліковується на балансі Фонду більше 11 місяців переоцінюється по справедливій вартості.

Дебіторська заборгованість

Станом на 31 грудня 2021 року на балансі Фонду довгострокова дебіторська заборгованість, дебіторська заборгованість за виданими авансами та із внутрішніх розрахунків не обліковується.

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

(тис. грн.)

Найменування дебіторської заборгованості	2021 рік	2020 рік
за продукцію, товари, роботи, послуги	120	131
за розрахунками з бюджетом	155 000	104 673
за розрахунками з нарахованих доходів	266 715	53 670
інша поточна дебіторська заборгованість	17 258 390	13 527 418
Всього	17 680 225	13 685 892

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги у сумі 120 тис. грн. складається з поточної заборгованості покупців (фізичних та юридичних осіб) за договорами оренди об'єктів нерухомого майна в сумі 120 тис. грн.

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом відображає дебетове сальдо субрахунку 6412 «Розрахунки за ПДВ» в сумі 155 000 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 266 715 тис. грн., в балансі Фонду відображено як чисту суму дебіторської заборгованості, що складає 270 281 тис. грн. за мінусом суми нарахованого дисконту у сумі 3 566 тис. грн.

Інша поточна дебіторська заборгованість, що станом на 31 грудня 2021 року

становить 17 258 390 тис. грн., в балансі Фонду відображено як чиста сума дебіторської заборгованості, що становить 19 154 032 тис. грн., зменшену на суму дисконту за договорами наданих позик у сумі 350 290 тис. грн., на суму резерву очікуваних кредитних збитків (резерву сумнівних боргів) на такі позики у сумі 1 377 385 тис. грн. та зменшену на суму очікуваних кредитних збитків (резерву сумнівних боргів) за договорами організації будівництва 202 287 тис. грн.

Відповідно до положень Облікової політики Фонду, при розрахунку резерву сумнівних боргів використовується персональний метод. Фонд 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 мав значного зростання з моменту первісного визнання; очікуваним кредитним збиткам на весь строк дії фінансового інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

КУА використовує метод розрахунку сум резерву, а саме застосування коефіцієнта сумнівності. Сума резерву розрахована як добуток коефіцієнта сумнівності на суму залишку дебіторської заборгованості на початок періоду. Коефіцієнт сумнівності визначається як класифікація дебіторської заборгованості за термінами погашення.

На думку керівництва ТОВ «КУА» КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», виходячи з наявних обставин та інформації, кредитний ризик для значної частини фінансових активів Фонду визначений як дуже низький, тому кредитний збиток визначається як 1 % від договірної вартості активів. На іншу частину фінансових активів кредитний ризик визначений як середній на рівні від 10 % до 25 %.

Інша поточна дебіторська заборгованість складається із поточної заборгованості:

- за договорами позик на загальну суму 14 455 999 тис. грн.;
- за договорами організації будівництва на загальну суму 4 716 810 тис. грн.;
- постачальників перед Фондом за різноманітні послуги, такі як реклама, інвентаризація приміщень та інші на загальну суму 1 125 тис. грн.;
- за договором купівлі-продажу частини частки учасника у статному капіталі в сумі 3 072 тис. грн.;
- покупців (фізичних осіб) перед Фондом за договорами купівлі-продажу деривативів в сумі 321 тис. грн.;
- за договором відступлення прав вимоги в сумі 11 000 тис. грн.
- інша заборгованість 25 тис. грн.

Відповідно до облікової політики Фонду фінансові активи обліковуються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки, за зарахуванням 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 14 455 999 тис. грн. В фінансовій звітності Фонду за 2021 рік від переоцінки дебіторської заборгованості (за договорами ризик та по нарахованих відсотках за цими Договорами) за справедливою вартістю визнано витрати від знецінення на суму 754 176 тис. грн, доходи від амортизації дисконту зараховано у сумі 592 312 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:

(тис. грн.)

Найменування	2021 рік	2020 рік
Довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1 031 702	1 066 239
Інші фінансові інвестиції	266 355	230 865
Поточні фінансові інвестиції	160	439
Всього	1 298 217	1 297 543

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 у загальній сумі 1 031 702 тис. грн., до складу яких віднесені корпоративні права наступних підприємств:

Назва підприємства	код ЄДРПОУ	% в СК	Договірна вартість, тис. грн.	
			на 31.12.2021	на 31.12.2020
ПП «Інтергал-Буд» ТОВ «Фірма Інтергал»	32568603	100	65 000	65 000
ПП «ХАРОН-ВЕСТОЛ»	34667870	100	320 950	350 000
ТОВ «ВК «Підряд»	05744194	98,27	485 883	491 350
ТОВ «Інвестиційна Технологія»	33103749	100	5 108	5 108
ТОВ «Мега Інвест Девелопмент»	41080475	85,4	153 702	153 702
ТОВ «МФК «Едельвейс»	37144595	99,99	1 060	1 080
РАЗОМ:			1 066 239	1 031 702

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 інші фінансові інвестиції у дольові інструменти (корпоративні права) у загальній сумі 266 355 тис. грн., до складу яких віднесені корпоративні права наступних підприємств.

тис. грн.

Фінансові Інвестиції (Корпоративні права)	код ЄДРПОУ	на 31.12.2020 року		на 31.12.2021 року	
		% в СК	Вартість	% в СК	Вартість
ТОВ «Аполо Інтернешнл Трейд ЛТД»	43444305	15	0,03	15	0,03
ТОВ «Ерідан Люкс»	40151230	10	0,06	10	0,06
ТОВ «Дискурс»	35721619	1	47	-	-
ТОВ «Компанія «Веста-І»	33194684	10,78	0,1	10,78	0,1
ТОВ «Левадія»	32711922	10	0,1	10	0,1
ТОВ «Літораль»	31723443	12,04	0,1	10,04	10 520
ТОВ «МАК-ФОРУС»	39146510	10	0,1	10	0,1
ТОВ «Максимум-Буд»	39045316	11	0,1	11	0,1
ТОВ «Максимум»	32860384	11	1 001	11	1 001
ТОВ «Міська Будівельна Компанія»	32162253	14,2	2	14,2	2
ТОВ «Модерн Інвест Буд»	41079763	11	0,1	11	0,1
ТОВ «Оріон-Експорт»	23884757	10	0,0375	10	0,0375
ТОВ «Рент-Сервіс»	35917915	10,005	3 433	10,385	3 559
ТОВ «Розвиток нерухомості»	35968671	10	15	10	15
ТОВ «Рома-М»	30707102	10	1	10	1
ТОВ «Марс Девелопмент»	36757578	11	13 083	-	-
ТОВ «Сан-Сігма»	40856086	10	0,1	10	0,1
ТОВ «Сінега-Сервіс»	40856053	10	0,1	10	0,1
ТОВ «Сіті-Форус»	38546894	10	0,1	10	0,1
ТОВ «Фірма Діброва»	16465965	11,17	0,1	-	-
ТОВ «Фірма Інтергал»	31215780	10	1	10	1
ТОВ «ТД «Оріон Експорт»	34260291	13,2	52 805	13,2	52 805
ТОВ «ГраарІнвестмент»	40619877	10	0,1	10	0,1
ТОВ «ВК-Інвестбуд»	32000954	12	7 099	12	7 099
ТОВ «Жемчужина»	31631066	20	39 637	20,2	39 903
ТОВ «Редітум Інвест»	41220933	10	8	10	8
ТОВ «СПБ Інвест»	32735861	11	10 434	11	10 434
ТОВ «Старонаводницький парк»	32104940	14	4 560	14	4 560

ТОВ «Тепличне господарство «Веркон-Агрис»	25199830	10	16	10	16
ТОВ «Термогальванічний завод»	24581125	10	33	10	33
ТОВ «Проінвест Сервіс»	38259164	12	0,1	12	0,1
ТОВ «Стар Білдінг»	40026066	10	0,1	10	0,1
ТОВ «Автостар Девелопмент»	42268709	11	3 072	11	3 072
ТОВ «Монтаді»	42744430	9	48 760	9	48 760
ТОВ «Піканте»	41970505	9	12 259	9	12 259
ТОВ «Прага»	43049306	9	4	9	4
ТОВ «Булат»	23739682	-	19	12,44	19
ТОВ «Нивки Сіті Сервіс»	37394676	13	21	13	21
ТОВ «Резерв ПЛ Ю С»	38205779	13	10 583	13	10 583
ТОВ «Резерв ПЛ Ю С»	33347727	10	8 857	10	8 857
ТОВ «ТД «Інтертрейдінг»	35310950	13	15 114	13	15 114
ТОВ «Юка - Груп»	41426331	15	0,15	15	45
ТОВ «Інвестбудактив»	43800134	-	-	0,1	484
ТОВ «НЕКСЛАЙН ОБДЖЕКТ»	41171750	-	-	10	10 107
ТОВ «ЕМ ДЖІ АЙ»	25392417	-	-	10	86
ІПІ «Інститут генетики репродукції»	43132294	-	-	10	310
ТОВ «БУД ПРОДЖЕКТ»	41751096	-	-	10	10 000
ТОВ «МАГ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	43751721	-	-	10	1 453
ТОВ «МАКСИМУМ ЛЮКС»	44339598	-	-	10	8 160
ТОВ «СИРЕЦЬКІ САДИ»	41811961	-	-	10	0,1
ТОВ «СМАРТ ХАУС ІНВЕСТ»	40109765	-	-	10	0,05
ТОВ «ФОРТ ЛМ»	34925904	-	-	11	2
ТОВ «БУДГАРАНТ-2007»	44286583	-	-	10,5	5 549
ТОВ «ЄВРОДЕРЕВ-2»	39919481	-	-	11	1 499
ТОВ «МЕРІГОН»	30116074	-	-	11	2
ТОВ «ПРОФІЦЕНТР АРМАДА»	34663394	-	-	10	10
ТОВ НВП «ЗАВОД РЯТУВАЛЬНИХ ЗАСОБІВ»		-	-	10	10
Разом			1 297 104		1 298 057

Загалом протягом 2021 року КУА в інтересах Фонду були придбані, переоцінені в грошовому еквіваленті фінансові інвестиції на суму 48 619 тис. грн.; продані та переоцінені фінансові інвестиції на суму 47 666 тис. грн. Переоцінка фінансових інвестицій здійснювалася на основі звітів незалежного оцінювача.

Станом на 31.12.2021 року в обліку Фонду за нульовою вартістю обліковуються наступні фінансові інструменти (акції прості іменні вітчизняних підприємств):

(тис. грн.)

Фінансові інвестиції (цінні папери)	31 грудня 2021		31 грудня 2020	
	Кількість (штук)	Вартість	Кількість (штук)	Вартість
Акції ПАТ «Фондові технології України»	4 327,9	-	4 327,9	-
Акції ПрАТ «КДЕЗ «Вугілля»	598,8	149,7	598,8	149,7
Акції ПрАТ «СКАМІТ»	2 627,2	-	2 627,2	-
Акції ПАТ «Черкаський РТЗ»	31 000,0	-	31 000,0	-
Акції ПрАТ «ТУРБО ІНВЕСТМЕНТС»	1 174,0	-	1 174,0	-
Акції ПАТ «Інжбудсервіс»	2 288,2	-	2 288,2	-
Акції ПАТ «ЛІКА ЛОГІСТИК»	4 510,7	-	4 510,7	-
Акції ПАТ «КОНКОРД ІНК.»	82,3	-	82,3	-
Акції ПАТ «Рекламне агенство «Рефей»	33 435,6	-	33 435,6	-
Акції ПрАТ «УКРБУДЕНЕРГОТЕХНОЛОГІЯ»	7 376,5	-	7 376,5	-
Акції ПАТ «КІНГ АЙС»	5 606,3	-	5 606,3	-
Облігації ТОВ «КРЕДИТ-ГАРАНТ ЛТД»	3,2	-	3,2	-
Всього:	x	149,7	x	149,7

КУА оцінює цінні папери за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутках або збитках. У 2021 році КУА не визнавало прибутку або збитку від переоцінки акцій.

Уцінка, а отже і результати від зміни справедливої вартості з відповідними визнанням прибутку або збитку зазначених інструментів відбулася у попередніх періодах.

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.

КУА 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.

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, грн.	289 200,00	58 400,00	337 600,00	10 000,00
Загальна кількість, шт.	132	29	156	5

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 вищевказаного аудитор робить висновок про відповідність розкриття Фондом інформації за видами активів вимогам МСФЗ. Інформація щодо фінансових інвестицій наведена в Примітках до фінансової звітності Фонду.

Запаси

До складу товарів Фонду станом на 31 грудня 2021 року віднесені об'єкти житлової нерухомості отримані в якості частки інвестиційної участі в Об'єктах будівництва з метою подальшої їх реалізації. Придбані (отримані) запаси зараховуються на баланс Фонду за первісною вартістю. Первісна вартість запасів визначається згідно з Міжнародним стандартом бухгалтерського обліку 2 «Запаси». Аналітичний облік запасів Фонду ведеться у відомостях по кожному виду запасів окремо у розрізі найменувань.

Облік запасів на Фонду здійснюється в цілому у відповідності із вимогами Облікової політики та вимогами Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 2 «Запаси».

Грошові кошти

Залишок грошових коштів та їх еквівалентів Фонду станом на 31.12.2021 року на рахунках склав 43 175 тис. грн., що розміщені у наступних банківських установах:

Назва Банківської установи	Вид рахунку	Валюта	Кредитний рейтинг станом на 31.12.21	Залишок коштів (тис. грн.)	Частка у загальних активах, %
АТ «Альфа Банк»	поточний	гривня	uaAAA	785	0,004
АТ «ОТП БАНК»	поточний	гривня	uaAAA	37 832	0,191
АТ «УКРГАЗБАНК»	поточний	гривня	uaAA+	88	0,000
АТ «УКРСИББАНК»	поточний	гривня	uaAAA	4 190	0,021
АТ «Ошадбанк»	поточний	гривня	uaAA	169	0,001
АТ «Універсал Банк»	поточний	гривня	uaAAA	110	0,001
АТ «КБ» Глобус»	поточний	гривня	uaAAA	1	0,000
Всього грошових коштів на рахунках				43 175	0,218

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 зобов'язань та кредиторської заборгованості	2021 рік	2020 рік
Довгострокові зобов'язання	12 635 387	9 287 339
Товари, роботи, послуги	16 618	11 003

(тис. грн.)

з розрахунками з бюджетом	1 032	1 564
інші поточні зобов'язання	197 940	149 275
Всього	12 850 977	9 449 181

Станом на 31 грудня 2021 року на бухгалтерських рахунках Фонду обліковуються інші довгострокові зобов'язання у загальній сумі 12 635 387 тис. грн., що відображає передплати контрагентів за попередніми договорами купівлі-продажу житлової та нежитлової нерухомості. У порівнянні з попереднім звітним періодом довгострокові зобов'язання збільшилися на 3 348 048 тис. грн.

Довгострокові зобов'язання	на 31 грудня 2020	на 31 грудня 2021	Зміни (+,-)
інші довгострокові зобов'язання	9 287 339	12 635 387	+ 3 348 048
Всього	9 287 339	12 635 387	+ 3 348 048

Довгострокова заборгованість відображається за амортизаційною вартістю 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 та складає 678 937 тис. грн. протягом звітного періоду.

Станом на 31 грудня 2021 року на бухгалтерських рахунках Фонду обліковується поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги у сумі 16 618 тис. грн., що відповідає даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку, та в основному складається з поточної заборгованості за послуги пов'язані з нерухомістю.

Поточна кредиторська заборгованість за розрахунки з бюджетом станом на 31 грудня 2021 року становить 1 032 тис. грн. та відображає інформацію про нарахований податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки в сумі 935 тис. грн. (термін сплати до 28.01.2022), заборгованість з податку на прибуток в сумі 89 тис. грн. (термін сплати до 11.03.2022) та заборгованість із земельного податку в сумі 9 тис. грн. (термін сплати до 31.01.2022).

Станом на 31 грудня 2021 року інші поточні зобов'язання у сумі 197 940 тис. грн. представлені кредиторською заборгованістю Фонду за:

- отриманим авансовим платежем від контрагентів згідно договорів оренди об'єктів нерухомості в сумі 734 тис. грн.;
- договором організації будівництва перед ТОВ «Патриаком» - 49 тис. грн.;
- ТОВ «ВК Підряд» - 4 992 тис. грн.; ПП «Харон-Вестоіл» в сумі 17 239 тис. грн.;
- договорами купівлі-продажу деривативів в сумі 7 818 тис. грн.;
- договорами купівлі-продажу частини частки учасника у статному капіталі в сумі 4 710 тис. грн.;
- непідтверджені податкові зобов'язання з ПДВ рахунку 6441 в сумі 162 397 тис.

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, банківських рахункових 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 регістрів та первинних документів наведено в Таблиці № 3.

Таблиця № 3

Доходи Фонду	Сума (тис. грн.)	
	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3 154 137	4 152 490
Інші операційні доходи	2 366 111	1 307 509
Інші фінансові доходи	503 697	227 332
Інші доходи	620 607	1 753 227
Разом	6 644 552	7 440 558
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	-	-
Накопичені курсові різниці	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	-	-
Інший сукупний дохід	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	-	-

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 регістрів та первинних документів наведено Таблицях № 4 та № 5.

Структура витрат Фонду

Таблиця № 4

Витрати діяльності Фонду	Сума (тис. грн.)	
	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	1 498 946	1 856 306
Адміністративні витрати	185 347	141 782
Інші операційні витрати	3 178 438	1 747 570
Фінансові витрати	678 937	1 450 561
Витрати від участі в капіталі	34 537	313 547
Інші витрати	13 314	633
Разом	5 589 519	9 296 864

Елементи операційних витрат

Таблиця № 5

Витрати діяльності Фонду	Сума (тис. грн.)	
	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Інші операційні витрати	3 363 785	1 889 534
Разом	3 363 785	1 889 534

Таким чином, з урахуванням доходів отриманих та витрат, понесених Фондом за 2021 рік, фінансовим результатом діяльності став прибуток у сумі 1 054 579 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 з'ясувати спроможність Фонду генерувати грошові кошти та їх еквіваленти, а також з'ясувати 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 не вносять будь-які обмеження щодо використання.

Залишок грошових коштів станом на 31.12.2021 року на рахунках у банках складає 175 тис. грн.

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

Розмір власного капіталу Фонду станом на 31 грудня 2021 року становить 6 918 608 тис. грн., та має таку структуру:

Таблиця № 6 (тис. грн.)

Структура власного капіталу	31.12.2021 р.	31.12.2020 р.
Власний (пайовий) капітал	500 000	500 000
Залишковий капітал	2 581 105	2 581 105
Накопичений прибуток (непокритий збиток)	7 066 408	6 011 829
Випущений капітал	-	-
Випущений капітал	(3 228 905)	(2 741 736)
Всього власний капітал	6 918 608	6 351 198

Пайовий капітал Фонду складається з 500 000 штук інвестиційних сертифікатів документальної форми існування, номінальною вартістю 1 000,00 грн. кожний, на загальну суму 500 000 000 (п'ятсот мільйонів) грн. 00 копійок. Свідоцтво про реєстрацію випуску інвестиційних сертифікатів видане Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, реєстраційний № 2212 від 01 серпня 2011 року.

Формування та сплата пайового капіталу Фонду станом на 31 грудня 2020 року підтверджено висновком попереднього аудитора (звіт незалежного аудитора ТОВ «Джі Пі Ей УКРАЇНА» за 2020 рік, код за ЄДРПОУ 21994619, Свідоцтво про включення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 1988).

Зворотний викуп інвестиційних сертифікатів Фонду протягом 2021 року проведено в кількості 16 725 шт. на загальну суму по номіналу 16 725 тис. грн.

Відповідно до даних реєстру власників іменних цінних паперів ТОВ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ станом на 31.12.2021 року інвестиційні сертифікати реєстровані наступним чином:

Таблиця № 7

№	Інформація про власника	ЄДРПОУ або код країни резидента	Кількість ІС	Сума, грн.
1	Аджиндо Лімітед (Кіпр)	HE 234983	19 704	19 704 000,00
2	ІСК Інвест Лімітед (Кіпр)	HE 195343	31 838	31 838 000,00
3	ТОВ «Максимум» (Україна)	32860384	7 373	7 373 000,00
4	ТОВ «Вторполімери» (Україна)	32914031	1 835	1 835 000,00
5	ТОВ «Торговий Дім «ОРІОН-ЕКСПОРТ» (Україна)	34260291	3 705	3 705 000,00
6	ТОВ «Міська Будівельна Компанія» (Україна)	32162253	11 980	11 980 000,00
7	ПП «Харон-Вестойл» (Україна)	34667870	31 913	31 913 000,00
8	ДП «Інтергал-Буд» ТОВ «Фірма «Інтергал» (Україна)	32568603	30 865	30 865 000,00
9	ТОВ «Стар Білдинг» (Україна)	35310615	33 155	33 155 000,00
10	ТОВ «СПБ Інвест» (Україна)	32735861	3 153	3 153 000,00
11	ТОВ «Веркон Агрус» (Україна)	25199830	7 625	7 625 000,00
12	ТОВ «ВК – ІНВЕСТБУД» (Україна)	32000954	4 325	4 325 000,00
13	ТОВ «Бест-Тайм» (Україна)	32860353	34 773	34 773 000,00
14	Компанія Флекстон Лімітед (Мальта)	HE 87583	1 835	1 835 000,00
15	ТОВ «ФК «ФІНДІАЛОГ» (Україна)	41882770	331	331 000,00
Всього:			224 410	224 410 000

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 275 590 штук;
- Цінні папери, оформлені ГС до розподілу за власниками 0 штук.

Протягом 2021 року дивіденди не нараховувалися та не сплачувалися.

На думку аудиторів, порядок формування пайового фонду відповідає вимогам чинного законодавства, нормативно-правових актів НКЦПФР та Регламенту Фонду.

На думку аудитора розмір та структура власного капіталу відображені у фінансовій звітності Фонду станом на 31 грудня 2021 року достовірно.

Розкриття інформації про зміни у складі власного капіталу Фонду протягом 2021 року наведено в Примітках до фінансової звітності та Звіті про власний капітал відповідно до МСБО 1 «Подання фінансової звітності».

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) особливості функціонування пайового фонду визначаються його регламентом. Пайовий фонд - сукупність активів, що належать учасникам такого фонду на праві спільної часткової власності, перебувають в управлінні компанії з управління активами та обліковуються нею окремо від результатів її господарської діяльності. Пайовий фонд не є юридичною особою та не має посадових осіб. Наглядова Рада в Пайових фондах не створюється.

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

Вартість чистих активів Фонду станом на 31 грудня 2021 року становить 6 918 608 тис. грн., що відповідає підсумку розділу I пасиву Балансу Фонду на вказану дату.

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 чинного 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.

Про суми витрат, що відшкодовуються за рахунок активів Фонду

Інформацію про суму витрат, відшкодованих за рахунок активів Фонду наведено в таблиці № 8.

Таблиця № 8

№ п/п	Стаття витрат	Разом (тис. грн.)
Витрати на винагороду		
1	Винагорода КУА	5 057
2	Винагорода зберігачу	7
3	Винагорода аудитору	353
4	Винагорода оцінювачу майна	128
5	Винагорода торговцю цінними паперами	-

Разом витрат на винагороду		5 585
Операційні витрати		
6	Реєстраційні послуги	1 099
7	Розрахунково-касове обслуговування банком	91
8	Нотаріальні послуги	434
9	Послуги депозитарію	40
10	Оплата вартості публікації обов'язкової інформації	-
11	Оплата послуг фондової біржі	5
12	Інформаційні послуги	27
13	Орендна плата	-
14	Фонд оплати праці членам наглядової ради	-
15	Рекламні послуги, пов'язані з виготовленням та розповсюдженням реклами щодо Фонду	22 999
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	151 303
18	Судові витрати пов'язані з діяльністю Фонду	-
19	Податки та збори, передбачені законодавством України	3 764
20	Витрати на сплату відсотків за кредити, залучені КУА для венчурного інституту спільного інвестування	-
Разом операційних витрат		179 762
Всього витрат		185 347

Вказані витрати, відшкодовані за рахунок активів Фонду, відповідають вимогам Регламенту Фонду (затверджений рішенням Загальних зборів учасників ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» згідно Протоколу № 22-04-14/2 від 22.04.2014 року), цього законодавства, нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Положенню про склад і розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування», затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1468 від 13.08.2013 р.

Про відповідність розміру активів ІСІ мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством

Станом на 31.12.2021 року, активи Фонду становлять 19 769 585 тис. грн., які складаються з оборотних активів на суму 18 070 697 тис. грн. та необоротних активів на суму 1 698 888 тис. грн.

Зобов'язання Фонду на звітну дату становлять 12 850 977 тис. грн., а власний капітал – 6 918 608 тис. грн.

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

Дотримання законодавства в разі ліквідації ІСІ

Щодо дотримання законодавства у разі ліквідації Фонду: під час проведення перевірки Компанія не приймала жодних рішень щодо ліквідації Фонду та аудиторамі не встановлено жодних підстав для прийняття рішення щодо ліквідації Фонду.

Система внутрішнього аудиту (контролю)

Служба внутрішнього аудиту за Статутом ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», в управлінні якого перебувають ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ – 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.

Станом на 31.12.2021 року пов'язаними особами Фонду є посадові особи ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», у тому числі

№	№ зп	Повне найменування юридичної особи - власника (акціонера, учасника) заявника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - власника (акціонера, учасника) та посадової особи заявника	Ідентифікаційний код юридичної особи - власника заявника або реєстраційний номер облікової картки платника податків* (за наявності)	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, про яку подається інформація (серія і номер паспорта, дата видачі та найменування органу, що його видав)	Частка в статутному капіталі компанії з управління активами, %
	2	3	4	5	6
Власники - фізичні особи					
А		Чумак Сергій Семенович	2054807058	МЕ337723 Голосіївським РУГУ МВС в місті Києві 26.11.2003р.	100
Власники - юридичні особи					
Керівник компанії з управління активами					
Б		Кулаков Валерій Едуардович	2465202076	КС 100017 28 серпня 2002 року виданий Галицьким РВ ЛМУ УМВС України у Львівській області	0
		Усього:			100

Операції із пов'язаними сторонами протягом звітного періоду: винагорода ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» за управління активами в сумі 5 057 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 цього, 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 Фонду, 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 внаслідок шахрайства або помилки. Нами виконані аналітичні процедури, в тому числі по суті з використанням деталізованих даних, спостереження та інші. Ми отримали розуміння зовнішніх чинників, діяльності суб'єкта господарювання, структуру його власності та корпоративного управління, структуру та спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризики, 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 № 9.

№ 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	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

	Свідоцтво Аудиторської палати України про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність	Номер бланку № 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 ключового партнера - аудитора, який проводив аудиторську перевірку Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори»)	Іванська Таїсія Василівна 100107
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 № 1 від 17 січня 2022 року про проведення аудиту (аудиторської перевірки) до Договору № 17-1/01 від 17 січня 2022 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 ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ, 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.

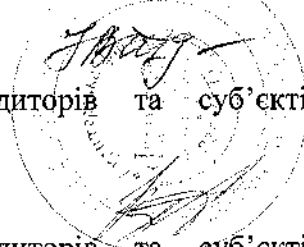
Фінансова звітність ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ затверджена керівником Товариства 18 січня 2022 року та уточнена 08.08.2022 року (некоригуючі зміни) з урахуванням військового стану в Україні.

Дата початку проведення аудиту: 17.01.2022 року.

Дата закінчення проведення аудиту: 30.12.2022 року.

Ключовий партнер - аудитор

(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів (Розділ «Аудитори») 100107)



Іванська Т.В.

аудиторської діяльності

Генеральний директор

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

Величко О.В.

аудиторської діяльності

Дата складання Звіту незалежного аудитора:

30 грудня 2022 року

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2022	01	01
33943393		
UA8000000000624772		
240		
64.30		

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "КРИСТАЛ ЕСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" яке діє від свого імені, в інтересах учасників та за за ЄДРПОУ рахунок ПВІФ "ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ" НЗ

м. Київ, Печерський р-н.

права форма господарювання

Товариство з обмеженою відповідальністю

за КОАТУУ¹

за КОПФГ

діяльності

Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти

за КВЕД

кількість працівників²

01010, м. Київ, вул. Московська, буд. 8

(044) 355-36-37

тис. грн. без десятичного знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого виведені з копійками)

знаки позначку "V" у відповідній клітинці):

(стандартами) бухгалтерського обліку

стандартами фінансової звітності

V

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31 грудня 20 21 р.

Форма N 1

Код за ДКУД

1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Необоротні активи	1000	-	-
Незалежність	1001	-	-
Незалежність амортизація	1002	-	-
Незалежність капітальні інвестиції	1005	-	-
Незалежність	1010	2 482	2 482
Незалежність	1011	2 482	2 482
Незалежність	1012	-	-
Незалежність нерухомість	1015	375 491	398 349
Незалежність нерухомість інвестиційної нерухомості	1016	375 491	398 349
Незалежність нерухомість інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Незалежність біологічні активи	1020	-	-
Незалежність довгострокових біологічних активів	1021	-	-
Незалежність амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Незалежність фінансові інвестиції:			
Незалежність за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	1 066 239	1 031 702
Незалежність інвестиції	1035	230 865	266 355
Незалежність дебіторська заборгованість	1040	-	-
Незалежність дебіторські активи	1045	-	-
Незалежність	1050	-	-
Незалежність витрати	1060	-	-
Незалежність у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Незалежність активи	1090	-	-
Незалежність у розділі I	1095	1 675 077	1 698 888
II. Оборотні активи			
Незалежність	1100	349 350	291 394
Незалежність	1101	-	-
Незалежність виробництво	1102	-	-
Незалежність	1103	-	-
Незалежність	1104	349 350	291 394
Незалежність активи	1110	-	-
Незалежність страхування	1115	-	-
Незалежність	1120	-	-
Незалежність заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	131	120
Незалежність заборгованість за розрахунками:			
Незалежність авансами	1130	-	-
Незалежність	1135	104 673	155 000
Незалежність з податку на прибуток	1136	-	-
Незалежність заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	53 670	266 715
Незалежність заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Незалежність дебіторська заборгованість	1155	13 527 418	17 258 390
Незалежність фінансові інвестиції	1160	439	160
Незалежність еквіваленти	1165	20 920	43 175
Незалежність	1166	-	-
Незалежність банках	1167	20 920	43 175
Незалежність майбутніх періодів	1170	-	-
Незалежність страховика у страхових резервах	1180	-	-
Незалежність в:			
Незалежність довгострокових зобов'язань	1181	-	-
Незалежність збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
Незалежність зароблених премій	1183	-	-
Незалежність резервах	1184	-	-
Незалежність активи	1190	68 701	55 743
Незалежність у розділі II	1195	14 125 302	18 070 697
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття			
	1200	-	-
	1300	15 800 379	19 769 585

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	500 000	500 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	2 581 105	2 581 105
Емісійний дохід	1411	2 580 553	2 581 105
Накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	6 011 829	7 066 408
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Видучений капітал	1430	(2 741 736)	(3 228 905)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	6 351 198	6 918 608
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	9 287 339	12 635 387
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
Благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань	1532	-	-
резерв збитків або резерв належних виплат	1533	-	-
резерв незароблених премій	1534	-	-
інші страхові резерви	1535	-	-
Інвестиційні контракти	1540	-	-
Призовий фонд	1545	-	-
Резерв на виплату джек-пота	1595	9 287 339	12 635 387
Усього за розділом II	1600	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1605	-	-
Векселі видані	1610	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:	1615	-	-
довгостроковими зобов'язаннями	1615	11 003	16 608
товари, роботи, послуги	1620	1 564	1 082
розрахунками з бюджетом	1621	582	84
у тому числі з податку на прибуток	1625	-	-
розрахунками зі страхування	1630	-	-
розрахунками з оплати праці	1635	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1650	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1660	-	-
Поточні забезпечення	1665	-	-
Доходи майбутніх періодів	1670	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1690	149 275	15 000
Інші поточні зобов'язання	1695	161 842	215 000
Усього за розділом III	1700	-	-
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1800	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1900	15 800 379	19 000 000
Баланс			

Керівник

Головний бухгалтер

Кулаков Валерій Едуардович

Бала Леся Яківна

1 Колефіатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.
2 Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики

КОДИ		
2022	01	01
33943393		

Дата (рік, місяць, число)

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "КРИСТАЛ ЕСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" яке діє від свого
імені, в інтересах учасників та за рахунок ПФВФ "ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ" ІЗ
Чайка (найменування)

за ЄДРПОУ

1801003

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за рік 20 21 р.

Форма № 2 Код за ДКУД

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	3 154 137	4 152 490
Відсотки зароблені страхові премії	2010	-	-
Премії підписані, валова сума	2011	-	-
Премії, передані у перестраховування	2012	-	-
Валова резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
Валова частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Відбуток (витрати) реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(1 498 946)	(1 856 306)
Відсотки понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	1 655 191	2 296 184
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
Валова частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	2 366 111	1 307 509
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	66 697	74 928
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
Адміністративні витрати	2130	(185 347)	(141 782)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(3 178 438)	(1 747 570)
Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	754 176	1 031 883
Витрат від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	657 517	1 714 341
збиток	2195	(-)	(-)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	503 697	227 332
Інші доходи	2240	620 607	1 753 227
Дохід від благодійної допомоги	2241	-	-
Фінансові витрати	2250	(678 937)	(1 450 561)
Втрати від участі в капіталі	2255	(34 537)	(313 547)
Інші витрати	2270	(13 314)	(633)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	1 055 033	1 930 159
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(454)	(998)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	1 054 579	1 929 161
збиток	2355	(-)	(-)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	1 054 579	1 929 161

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	-	-
Відрахування на соціальні заходи	2510	-	-
Амортизація	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	3 363 785	1 889 534
Разом	2550	3 363 785	1 889 534

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	-	-

Керівник

Кулаков Валерій Едуардович

Головний бухгалтер

Бала Леся Яківна

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ

2022 01 01

33943393

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З

УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "КРИСТАЛ ЕСSET МЕНЕДЖМЕНТ" яке діє від свого

за ЄДРПОУ

імені, в інтересах учасників та за рахунок ПВІФ "ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ" НЗ

(найменування)

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

за 20 21 р.

Форма N 3

Код за ДКУД

1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	61 020	55 705
повернення податків і зборів	3005	-	-
з чого числі податку на додану вартість	3006	-	-
цільового фінансування	3010	-	-
надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
надходження авансів від покупців і замовників	3015	6 634 751	3 981 176
надходження від повернення авансів	3020	725	9 399
надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	3 858	-
надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	2 515	-
надходження від операційної оренди	3040	-	-
надходження від отримання роєлті, авторських винагород	3045	-	-
надходження від страхових премій	3050	-	-
надходження фінансових установ від повернення позик	3055	14 731 246	-
інші надходження	3095	117 208	3 562
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(159 704)	(1 922 882)
Праці	3105	(-)	(-)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(-)	(-)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(4 749)	(3 839)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(948)	(416)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(-)	(3 423)
Витрачання на оплату авансів	3135	(2 279 953)	(-)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(6 246)	(25 954)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(18 546 925)	(-)
Інші витрачання	3190	(37 948)	(23 161)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	515 798	2 074 006
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	47	213 523
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	327 450
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	40 331	174 834
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-

Інші надходження	3250	289	10 665 711
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(46 981)	(64 378)
необоротних активів	3260	(-)	(-)
Виплати за деривативами	3270	(60)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)
Інші платежі	3290	(-)	(13 217 920)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	(6 374)	(1 900 780)
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(487 169)	(218 367)
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	(487 169)	(218 367)
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	22 255	(45 141)
Залишок коштів на початок року	3405	20 920	66 061
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	43 175	20 920

Керівник

Головний бухгалтер

Кулаков Валерій Едуардович

Бала Леся Яківна

ПРИМІТКИ

до фінансової звітності за 2021 рік, станом на 31 грудня 2021 року, Пайового венчурного інвестиційного фонду «ІнтергалБудІнвест» недиверсифікованого виду закритого типу активи якого перебувають в управлінні
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»
(код ЄДРПОУ 33943393)

1.1. Загальна інформація

Пайовий венчурний інвестиційний фонд «ІнтергалБудІнвест» недиверсифікованого виду закритого типу (далі – Фонд) Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Кристал Ессет Менеджмент» (далі – Товариство) створений згідно рішення Загальних зборів учасників Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Кристал Ессет Менеджмент» № 18-05-2011 від 18 травня 2011 року, яка і здійснює управління активами Фонду.

1.2. Скорочена назва Фонду: ПВІФ «ІнтергалБудІнвест» НЗ.

1.3. Строк діяльності: 50 років з дати реєстрації в Єдиному державному реєстрі інститутів спільного інвестування (далі – ЄДРІСІ).

1.4. Реєстраційний код за ЄДРІСІ: 2331641.

1.5. Дата внесення Фонду до ЄДРІСІ: 20 червня 2011 року.

1.6. Відомості про проголошену емісію інвестиційних сертифікатів:

1.6.1. Спосіб розміщення випуску інвестиційних сертифікатів Фонду: Приватне розміщення.

1.6.2. Загальна номінальна вартість інвестиційних сертифікатів: 500 000 000,00 (п'ятсот мільйонів) гривень 00 копійок.

1.6.3. Номінальна вартість інвестиційного сертифікату: 1 000,00 (одна тисяча) гривень 00 копійок.

1.6.4. Кількість інвестиційних сертифікатів: 500 000 (п'ятсот тисяч) штук.

1.6.5. Форма існування інвестиційних сертифікатів: Бездокументарна.

1.6.6. Форма випуску інвестиційних сертифікатів: Іменні.

1.7. Інформація про учасників фонду на 31 грудня 2021 року

Учасником Фонду можуть бути юридичні та фізичні особи, які є власниками інвестиційних сертифікатів цього Фонду та перебувають у переліку осіб серед яких будуть розміщуватися інвестиційні сертифікати Фонду згідно Проспекту емісії інвестиційних сертифікатів Фонду.

Фізична особа може бути учасником Фонду за умови придбання інвестиційних сертифікатів Фонду в кількості, яка за номінальною вартістю цих інвестиційних сертифікатів складає суму не менше ніж 1500 мінімальних заробітних плат.

Станом на 31 грудня 2021 року власниками інвестиційних сертифікатів Фонду згідно Реєстру власників іменних цінних паперів, є:

Інвестори		Кількість ЦП у власності інвестора (штук) станом на 31.12.2020 року	Кількість ЦП у власності інвестора (штук) станом на 31.12.2021 року
Код	Назва		
HE 234983	Адживіо Лімітед (Кіпр)	18 833	19 704
HE 195343	ІСК Інвест Лімітед (Кіпр)	35 579	31 838
35917915	ТОВ «РЕНТ-СЕРВІС» (Україна)	19 704	-
33194684	ТОВ «КОМПАНІЯ «ВЕСТА-1» (Україна)	22 747	-
32860384	ТОВ «Максимум» (Україна)	7 373	7 373
32914031	ТОВ «Вторполімери» (Україна)	-	1 835
34260291	ТОВ «Торговий Дім «ОРИОН-ЕКСПОРТ» (Україна)	3 705	3 705
32162253	ТОВ «Міська Будівельна Компанія» (Україна)	11 980	11 980
05744194	ТОВ «ВК Підряд» (Україна)	14 014	-
34667870	ПП «Харон-Вестойл» (Україна)	31 913	31 913
32568603	ДП «Інтергал-Буд» ТОВ «Фірма «Інтергал» (Україна)	30 865	30 865
35310615	ТОВ «Стар Білдінг» (Україна)	29 319	33 155
32735861	ТОВ «СПБ Інвест» (Україна)	3 153	3 153
25199830	ТОВ «Веркон Агрус» (Україна)	7 625	7 625
32000954	ТОВ «ВК – ІНВЕСТБУД» (Україна)	4 325	4 325
32860353	ТОВ «Бест-Тайм» (Україна)	-	34 773
HE 87583	Компанія Флекстон Лімітед (Мальта)	-	1 835
41882770	ТОВ «ФК «ФІНДІАЛОГ» (Україна)	-	331
Разом кількість ІС що знаходяться в обігу		241 135	224 410
Разом кількість ІС, що оформлені глобальним сертифікатом до розподілу за власниками, та знаходяться на рахунку у Депозитарії		258 865	275 590

Протягом звітного періоду проведено 4 (чотири) Договори викупу згідно поданих власниками інвестиційних сертифікатів Фонду заявок та враховуючи вимоги чинного законодавства.

Розміщення протягом звітнього періоду не проводилось.

1.8. 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 Траси, 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 протягом звітнього періоду	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.

1.8.1 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%

1.8.2 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	Траси, 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

1.8.3 Мета діяльності згідно Статуту.

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

Кількість працівників станом на 31 грудня 2021 року становить 16 осіб.

1.9. 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 зітхнутися з ще 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

Згідно діючих норм законодавства, а саме, бухгалтерський та податковий облік операцій і результатів діяльності із спільного інвестування, які проводяться компанією з управління активами через пайовий фонд, здійснюється компанією з управління активами окремо від обліку операцій та результатів її господарської діяльності інших інститутів спільного інвестування, активи яких перебувають в її управлінні.

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

Концептуальною основою фінансової звітності Фонду за звітний період, 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), в чинній редакції, що офіційно оприлюдненні 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 вебсайті 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 Фонду 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 Фонду підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Фонд не зміг 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 Фонду в осяжному майбутньому, враховуючи економічну ситуацію, що склалася, та прогнози розвитку як світової так і національної економіки. Фонд не здійснює діяльність з особами, які знаходяться в санкційних списках Державної служби фінансового моніторингу (особи-резиденти Росії та Білорусії). Керівництво оцінює діяльність Фонду як таку, що може здійснюватися й надалі, очевидно військові дії вплинуть на господарську діяльність, але Фонд готовий 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 Фонду безперервно продовжувати діяльність, оцінені висловлення управлінського персоналу щодо здатності Фонду 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 Фонду 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 Фонду, характер якого на поточний момент визначити неможливо.

Керівництво Товариства не ідентифікувало суттєвої невизначеності, яка могла б поставити під значний сумнів здатність Фонду безперервно продовжувати діяльність, тому використовувало припущення про безперервність функціонування Фонду, 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 Фонду 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 Товариство приймає рішення щодо не проведення перерахунку показників фінансової звітності Фонду за звітний період.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Фонду затверджена до випуску Загальними зборами Товариства 18 січня 2022 року та уточнена 08.08.2022 року (некоригуючі зміни) з урахуванням військового стану в Україні. Ні інвестори Фонду, 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 рік, тобто період з 01 січня 2021 року 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 та справедливої вартості або амортизованої собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові

інструменти», а також інвестиційна нерухомість, яка відображається за справедливою вартістю відповідно до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість. 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 МСФЗ;

- 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.

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 сукупний дохід та Звіті про фінансовий стан дозволяє користувачам фінансової звітності отримати дані про результати діяльності Фонду 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 Фонду.

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 Фонду 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.

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).

3.3.2. Припинення визнання фінансових активів та зобов'язань

3.3.2.1 Припинення визнання фінансових активів

Товариство припиняє визнання фінансово активу тільки тоді, коли:

- закінчується термін дії договірних прав на потоки грошових коштів від цього фінансового активу, або;

- воно передає фінансовий актив і при цьому передача задовольняє вимогам припинення визнання відповідно до цієї облікової політики.

Товариство передає фінансовий актив тільки тоді, коли:

- передає договірні права на одержання грошових потоків від фінансового активу; або
- зберігає контрактні права на одержання грошових потоків від фінансового активу, але бере контракте зобов'язання виплатити ці грошові потоки одному або кільком одержувачам після досягнення відповідної домовленості.

Якщо Товариство зберігає контрактні права на одержання грошових потоків від цього фінансового активу («первісного активу»), але бере контракте зобов'язання виплатити ці грошові потоки одному або кільком підприємствам («кінцевим одержувачам»), Товариство розглядає дану операцію як передачу фінансового активу лише тоді, коли виконуються всі три наступні умови:

- Товариство не має зобов'язання виплатити суми кінцевим одержувачам, якщо вона не отримас еквівалентні суми за первісним активом. Видача Товариством короткострокових авансів з правом повного відшкодування виданої суми плюс нараховані відсотки за ринковою ставкою, що не порушує цю умову.

- Умовами договору з передачі грошових коштів Товариства забороняється продавати або віддавати в заставну первісний актив, за винятком передачі його кінцевим одержувачем в якості забезпечення зобов'язання виплатити їй грошові кошти.

- У Товариства є зобов'язання перераховувати грошові кошти, що збираються від імені кінцевих одержувачів, без істотних затримок. Крім того, у Товариства немає права реінвестувати такі кошти, за

інвестицій в грошові кошти або еквіваленти грошових коштів (як визначено в МСФЗ 7 «Звіт про грошові потоки»), протягом короткого періоду проведення розрахунків від дати отримання грошових коштів до дати необхідного перерахування їх кінцевих одержувачам, при цьому відсотки, зароблені від грошових коштів, передаються кінцевим одержувачам.

Коли Товариство передає фінансовий актив, йому слід оцінити ступінь, в якій зберігає ризики і вигоди, пов'язані з володінням фінансовим активом. У цьому випадку:

1. Якщо Товариство передає в основному всі ризики та вигоди, пов'язані з володінням фінансовим активом, то Товариство повинно припинити визнання фінансового активу і визнати окремо як активи або зобов'язання, які були створені або збережені при передачі;

2. Якщо Товариство зберігає практично всі ризики і вигоди, пов'язані з володінням фінансовим активом, то повинно продовжувати визнавати фінансовий актив;

3. Якщо Товариство не передає і не зберігає практично всі ризики і вигоди, пов'язані з володінням фінансовим активом, то повинно визначити, чи збережений контроль над фінансовим активом. У цьому випадку:

- Якщо Товариство не зберегло контроль, то воно повинно припинити визнання фінансового активу і визнати окремо як активи або зобов'язання будь-які права і зобов'язання, які були створені або збережені при передачі;

- Якщо Товариство зберегло контроль, то воно повинно продовжувати визнавати фінансовий актив у тій мірі, в якій він продовжує брати участь у фінансовому активі.

Передача ризиків і вигод оцінюється шляхом порівняння ризику зміни сум і термінів чистих грошових потоків від переданого активу, якому схильно Товариство до і після його передачі. Товариство зберегло практично всі ризики і вигоди, пов'язані з володінням фінансовим активом, якщо ризик зміни введеної вартості майбутніх чистих грошових потоків від фінансового активу, якому піддається Товариство, істотно не змінюється в результаті передачі. Товариство передало практично всі ризики і вигоди, пов'язані з володінням фінансовим активом, якщо ризик цих змін більш не є значним по відношенню до загальних можливих змін введеної вартості майбутніх грошових потоків, пов'язаних з фінансовим активом.

У багатьох випадках буває очевидним, що Товариство передало або зберегло практично всі ризики і вигоди, пов'язані з володінням фінансовим активом, і немає необхідності у виконанні будь-яких розрахунків. В інших випадках необхідно розрахувати і порівняти ризики Товариства, пов'язані зі зміною введеної вартості майбутніх чистих грошових потоків до і після передачі. Розрахунок і порівняння робляться з використанням в якості ставки дисконтування відповідної поточної ринкової процентної ставки. До уваги приймаються всі обґрунтовано можливі зміни чистих потоків грошових коштів, при цьому більше значення надається тим результатам, імовірність виникнення яких вище.

Збереження Товариством контролю над переданим активом залежить від можливості приймаючої сторони продати актив. Якщо приймаюча сторона має реальну можливість продати весь актив непов'язаній третій стороні, і при цьому приймаюча сторона може використовувати таку можливість в односторонньому порядку, без необхідності накладати додаткові обмеження на таку передачу, то Товариство не зберегло контроль.

3.3.2.2 Передачі, що задовольняють вимогам для припинення визнання

Якщо Товариство передає фінансовий актив у передачі, яка відповідає критеріям для припинення визнання повністю та зберігає право обслуговувати фінансовий актив за плату, то Товариство визнає або актив, пов'язаний з обслуговуванням, або зобов'язання, пов'язане з обслуговуванням, для такого контракту на обслуговування. Якщо не очікується, що плата, яка підлягає отриманню, адекватно компенсуватиме Товариству виконання обслуговування, то зобов'язання, пов'язане з обслуговуванням, за прийнятими обов'язками з обслуговування, визнається за його справедливою вартістю. Якщо очікується, що плата, яка підлягає отриманню, перевищуватиме адекватну компенсацію за обслуговування, то актив, пов'язаний з обслуговуванням, визнається для права обслуговування за сумою, визначеною на основі розподілу балансової вартості більшого фінансового активу.

Якщо внаслідок передачі, визнання фінансового активу припиняється повністю, але передача приводить до отримання Товариством нового фінансового активу або прийняття нового фінансового зобов'язання чи зобов'язання, пов'язаного з обслуговуванням, тоді Товариство визнає за справедливою вартістю новий фінансовий актив, фінансове зобов'язання або зобов'язання, пов'язане з обслуговуванням.

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

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

Якщо переданий актив становить частину більшого фінансового активу (наприклад, якщо суб'єкт господарювання передає грошові потоки від відсотків, що є частиною боргового інструмента) і передана

частина відповідає критеріям для припинення визнання повністю, то попередню балансову вартість більшого фінансового активу розподіляють між частиною, визнання якої продовжується, та частиною, визнання якої припиняється, на основі відносної справедливої вартості цих частин на дату передачі. З цією метою збережений актив, пов'язаний з обслуговуванням, розглядають як частину, визнання якої продовжується. Різницю між

- балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання), розподіленою на частину, визнання якої припиняється, та

- компенсацією, отриманою за частину, визнання якої припиняється (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

Якщо Товариство розподіляє попередню балансову вартість більшого фінансового активу між частиною, визнання якої продовжується, та частиною, визнання якої припиняється, треба визначити справедливую вартість частини, визнання якої продовжується. Якщо Товариство у минулому продало частини, подібні до частини, визнання якої продовжується (або є інші ринкові операції для таких частин), то останні ціни фактичних операцій надають найкращу оцінку її справедливої вартості. Якщо немає котирувань цін або останніх ринкових операцій для підтвердження справедливої вартості частини, визнання якої продовжується, то найкращою оцінкою справедливої вартості є різниця між справедливою вартістю більшого фінансового активу в цілому та компенсацією, отриманою від сторони, якій передається частина, визнання якої припиняється.

3.3.2.3 Передачі, які не відповідають критеріям для припинення визнання

Якщо передача не приводить до припинення визнання, оскільки Товариство зберегло в основному всі ризики та винагороди від володіння переданим активом, то Товариство продовжує визнавати переданий актив повністю та визнає фінансове зобов'язання за отриману компенсацію. У подальших періодах Товариство визнає будь-який дохід від переданого активу та будь-які витрати, понесені за фінансовим зобов'язанням.

3.3.2.4 Припинення визнання фінансових зобов'язань

Товариство вилучає фінансове зобов'язання (або частину фінансового зобов'язання) зі свого звіту про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли його погашають, тобто коли зобов'язання, визначене у контракті, виконано, анульовано або строк його дії закінчився.

Обмін борговими інструментами між існуючим позичальником та позикодавцем на суттєво відмінних умовах обліковують як погашення первісного фінансового зобов'язання та визнання нового фінансового зобов'язання. Подібно до цього, значну зміну умов існуючого фінансового зобов'язання або його частини (незалежно від того, чи відбувається вона внаслідок фінансових труднощів боржника) обліковують як погашення первісного фінансового зобов'язання та визнання нового фінансового зобов'язання.

Різницю між балансовою вартістю фінансового зобов'язання (або частини фінансового зобов'язання), погашеного або переданого іншій стороні, та сплаченою компенсацією (включаючи будь-які передані негрошові активи та прийняті зобов'язання) визнають у прибутку чи збитку.

При викупі частини фінансового зобов'язання, Товариство розподіляє попередню балансову вартість фінансового зобов'язання між частиною, визнання якої продовжується, та частиною, визнання якої припиняється, на основі відповідної справедливої вартості цих частин на дату викупу. Різницю між а) балансовою вартістю, розподіленою на частину, визнання якої припинено, та б) сплаченою компенсацією, включаючи будь-які передані негрошові активи або прийняті зобов'язання, щодо частини, визнання якої припинено, визнають у прибутку чи збитку.

3.3.2.5 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.

3.3.3 Класифікація фінансових активів та зобов'язань

Згідно МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» використовуються наступні категорії фінансових активів:

1. Фінансові активи, що обліковуються за амортизованою вартістю;
2. Фінансові активи, що обліковуються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід;
3. Фінансові активи, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток.

Класифікація фінансових активів здійснюється на підставі обох таких критеріїв:

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

3.3.3.1 Фінансовий актив, що обліковується за амортизованою собівартістю

Фінансовий актив оцінюють за амортизованою собівартістю, якщо виконуються обидві такі умови:

а) актив утримують в моделі бізнесу, мета якої - утримування активів задля збирання контрактних грошових потоків;

б) контрактні умови фінансового активу передбачають у певні дати надходження грошових потоків, які є лише погашенням основної суми та сплатою відсотків на непогашену основну суму.

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство відносить :

- облігації;
- депозити;
- дебіторську заборгованість (у тому числі позики, та векселі).

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

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, товариство використовує 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 фіксована. А також залишок строку до погашення основної суми та валюту, в якій здійснюватимуться платежі.

Облігація – це цінний папір, що посвідчує внесення його власником грошей, визначає відносини позики між власником облігації та емітентом, підтверджує зобов'язання емітента повернути власникові облігації її номінальну вартість у передбачений строк та виплатити дохід за облігацією. Облігації можуть існувати виключно у бездокументарній формі. Емітенти можуть розміщувати відсоткові, цільові та дисконтні облігації. Відсоткові облігації – це облігації, за якими передбачається виплата відсоткових доходів. Цільові облігації – це облігації, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі товарів та/або надання послуг, а також шляхом сплати коштів власнику таких облігацій. Дисконтні облігації – це облігації, що розміщуються за ціною, нижчою, ніж їхня номінальна вартість. Різниця між ціною придбання та номінальною вартістю облігації, яка виплачується власнику облігації під час її погашення, становить дохід (дисконт) за облігацією.

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 (зі строком погашення більше трьох місяців) здійснюється за амортизованою 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.

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 амортизованою собівартістю із застосуванням методу ефективного відсотка. 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

балансовою вартістю та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків. Визначення суми резерву на покриття збитків від зменшення корисності відбувається на основі аналізу дебіторів та зображає 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.

3.3.3.2 Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток.

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

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'юнктурі фондового ринку.

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

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

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

Долю інвестора в статутному капіталі можна охарактеризувати як несуттєву, якщо інвестор володіє менше 20 % статутного капіталу об'єкту інвестування – п. 6 МСБО 28.

Паї/частки господарських товариств оцінюються згідно МСБО 28.

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 установленний строк передати базовий актив у власність покупця на визначених умовах, а покупець зобов'язується прийняти в установленний 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.

3.3.3.3 Класифікація фінансових зобов'язань

Товариство класифікує всі фінансові зобов'язання як такі, що у подальшому оцінюються за амортизованою собівартістю, користуючись методом ефективного відсотка, за винятком таких:

а) фінансові зобов'язання за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку. Такі зобов'язання, в тому числі похідні фінансові інструменти, які є зобов'язаннями, у подальшому оцінюються за справедливою вартістю;

б) фінансові зобов'язання, що виникають, коли передача фінансового активу не відповідає критеріям для припинення визнання або коли застосовується підхід подальшої участі;

в) контракти фінансової гарантії. Після первісного визнання емітент такого у подальшому оцінює його за більшою з таких двох величин:

i) сума, визначена відповідно до МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи»;

та

ii) сума, визнана первісно, мінус, у відповідних випадках, кумулятивна амортизація, визнана відповідно до МСБО 18 «Дохід».

г) зобов'язання надати позику за відсотковою ставкою, нижчою ніж ринкова. Після первісного визнання емітент такого зобов'язання у подальшому оцінює його за більшою з таких двох величин:

i) сума, визначена відповідно до МСБО 37;

та

ii) сума, визнана первісно (параграф 1 підпункту 4.4.4), мінус, у відповідних випадках, кумулятивна амортизація, визнана відповідно до МСБО 18;

д) короткострокова кредиторська заборгованість.

Товариство може при первісному визнанні нескасовно призначити фінансове зобов'язання як таке, що оцінюється за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, або якщо результатом такого призначення є доречніша інформація, оскільки або:

а) воно усуває чи значно зменшує неузгодженість оцінки чи визнання (які іноді називають «неузгодженістю обліку»), що в іншому випадку виникає внаслідок оцінювання активів або зобов'язань чи визнання прибутків або збитків за ними на різних основах; або

б) управління групою фінансових зобов'язань або фінансових активів та фінансових зобов'язань та оцінка їх показників здійснюється на основі справедливої вартості, відповідно до задокументованої стратегії управління ризиками або інвестиційною стратегією, і інформація про таку групу надається для внутрішнього використання на цій основі вищому управлінському персоналові суб'єкта господарювання (як визначено в МСБО 24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони»), наприклад, раді директорів суб'єкта господарювання або його виконавчому директоріві.

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.

Суми довгострокових фінансових зобов'язань після первісного визнання відображаються за амортизованою вартістю за методом ефективною ставки відсотку, та будь-яка різниця між чистими надходженнями та вартістю погашення визнається у прибутках чи збитках протягом періоду дії запозичень із використанням ефективною ставки відсотка.

3.3.4 Перекласифікація фінансових активів та зобов'язань

Перекласифікація повинна бути істотною для операцій Товариства і доказова зовнішнім сторонам. Будь-яка перекласифікація повинна враховуватися перспективно.

Якщо Товариство здійснює перекласифікацію фінансового активу з категорії тих, що оцінюються за амортизованою собівартістю, до категорії тих, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток

або збиток, то його справедлива вартість оцінюється станом на дату перекласифікації. Будь-який прибуток або збиток, що виник із різниці між попередньою амортизованою собівартістю фінансового активу та його справедливою вартістю, визнається в прибутку або збитку.

Якщо Товариство здійснює перекласифікацію фінансового активу з категорії тих, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, до категорії тих, що оцінюються за амортизованою собівартістю, то його справедлива вартість станом на дату перекласифікації стає його новою валовою балансовою вартістю.

Якщо Товариство здійснює перекласифікацію фінансового активу з категорії тих, що оцінюються за амортизованою собівартістю, до категорії тих, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, то його справедлива вартість оцінюється станом на дату перекласифікації. Будь-який прибуток або збиток, що виник із різниці між попередньою амортизованою собівартістю фінансового активу та його справедливою вартістю, визнається в іншому сукупному доході. Ефективна ставка відсотка та оцінка очікуваних кредитних збитків у результаті перекласифікації коригуванню не підлягають.

Якщо Товариство здійснює перекласифікацію фінансового активу з категорії тих, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, в категорію тих, що оцінюються за амортизованою собівартістю, то фінансовий актив перекласифіковується за своєю справедливою вартістю станом на дату перекласифікації. Однак, кумулятивний прибуток або збиток, що був раніше визнаний в іншому сукупному доході, виключається з власного капіталу та відповідно коригується справедлива вартість фінансового активу станом на дату перекласифікації. Внаслідок цього фінансовий актив оцінюється станом на дату перекласифікації так, ніби він завжди оцінювався за амортизованою собівартістю. Таке коригування впливає на інший сукупний дохід, але не позначається на прибутку або збитку, а тому не є коригуванням перекласифікації. Ефективна ставка відсотка та оцінка очікуваних кредитних збитків у результаті перекласифікації коригуванню не підлягають.

Якщо Товариство здійснює перекласифікацію фінансового активу з категорії тих, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, у категорію тих, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, то фінансовий актив і надалі оцінюється за своєю справедливою вартістю.

Якщо Товариство здійснює перекласифікацію фінансового активу з категорії тих, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, у категорію тих, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, то фінансовий актив і надалі оцінюється за своєю справедливою вартістю. Кумулятивний прибуток або збиток, що був раніше визнаний в іншому сукупному доході, перекласифіковується з власного капіталу в прибуток або збиток як коригування перекласифікації станом на дату перекласифікації.

3.3.5 Первісна оцінка фінансових активів та зобов'язань

За винятком торговельної дебіторської заборгованості, Товариство під час первісного визнання оцінює фінансовий актив або фінансове зобов'язання за його справедливою вартістю плюс або мінус (у випадку фінансового активу або фінансового зобов'язання, що не оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток) витрати на операцію, що можуть бути безпосередньо віднесені на придбання або випуск фінансового активу або фінансового зобов'язання.

Найкращим підтвердженням справедливої вартості фінансового інструменту при первісному визнанні є ціна операції. Якщо справедлива вартість операції відрізняється від ціни операції, Товариство повинно враховувати цей інструмент таким чином:

- за справедливою вартістю, підтвердженою ціною, що котирується на ідентичний актив або зобов'язання на відкритому ринку, або заснованої на моделі оцінки з використанням даних спостережуваного ринку. Товариство повинно визнавати різницю між справедливою вартістю при первісному визнанні та ціною операції в прибутку чи збитку;
- у всіх інших випадках у сумі оцінки справедливої вартості, скоригованої, щоб відстрочити різницю між справедливою вартістю при первісному визнанні та ціною операції. Товариство повинно визнавати цю відкладену різницю як прибуток або збиток тільки в тій мірі, в якій вона виникає в результаті зміни фактору, який учасники ринку враховували б при встановленні ціни активу або зобов'язання.

При первісному визнанні Товариство оцінює торговельну дебіторську заборгованість за ціною операції згідно з визначенням, наведеним у МСФЗ 15.

3.3.6 Подальша оцінка фінансових активів та зобов'язань

3.3.6.1 Подальша оцінка фінансових активів

Для оцінки фінансових активів після первісного визнання фінансові активи класифікують за чотирма категоріями:

- а) фінансові активи за справедливою вартістю з відображенням переоцінки як прибутку або збитку;

- б) інвестиції, утримувані до погашення;
- в) позики та дебіторська заборгованість;
- г) фінансові активи, доступні для продажу.

Ці категорії застосовуються до оцінки та визнання прибутку або збитку згідно з МСБО 39. Товариство може використовувати інші ідентифікаційні ознаки для цих категорій або інші класифікації, включаючи інформацію у фінансових звітах.

Після первісного визнання Товариство оцінює фінансові активи (включаючи похідні інструменти, які є активами) за їхньою справедливою вартістю без будь-яких вирахувань щодо витрат на операцію, які він може понести при продажу або іншому вибутті за винятком таких фінансових активів:

- а) позики та дебіторська заборгованість оцінюється за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка;
- б) інвестиції, утримувані до погашення, оцінюються за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка;
- в) інвестиції в інструменти власного капіталу, які не мають ринкової ціни котирування на активному ринку і справедливу вартість яких не можна достовірно оцінити, та похідні інструменти, індексовані відносно таких інструментів власного капіталу, які не котируються та мають погашатися при прийнятті цих інструментів, оцінюються за собівартістю.

3.6.2 Подальша оцінка фінансових зобов'язань

Після первісного визнання Товариство оцінює всі фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка за винятком:

- а) фінансових зобов'язань за справедливою вартістю з відображенням переоцінки як прибутку або збитку. Такі зобов'язання, включаючи похідні інструменти, які є зобов'язаннями, слід оцінювати за справедливою вартістю, за винятком зобов'язань за похідними фінансовими інструментами, які індексується щодо (та мають погашатися при прийнятті) інструмента власного капіталу, для якого відсутня ціна котирування на активному ринку для ідентичного інструменту (вхідні дані 1-го рівня), і чію справедливу вартість не можна достовірно оцінити, а отже, слід оцінювати за собівартістю;
- б) фінансових зобов'язань, які виникають під час передачі фінансового активу і не кваліфікуються на припинення визнання або обліковуються із застосуванням МСБО 39 підходу подальшої участі.

3.6.3 Зменшення корисності фінансових активів

Товариство безпосередньо зменшує балансову вартість фінансового активу, якщо відсутні обґрунтовані очікування щодо відшкодування фінансового активу в повному обсязі або його частини. Зменшення є подією, що призводить до припинення визнання фінансового активу.

Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство зважає на зміну суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

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

У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але не є знеціненим 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 витрат, 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.

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 аналізуються 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 кожен 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, 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.

3.5.2. Первісна та послідуоча 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 орендатор 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 справедливую 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.

Застосування МСФЗ 16 «Оренда» не має суттєвого впливу на фінансову звітність ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент». Всі договори на офісне приміщення заключенні на строк менший ніж один рік.

Таким чином протягом року ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» орендувало нежитлове приміщення згідно договорів:

№ 21-09-2020 від 21.09.2021 р. (строк дії договору з 21.09.2020 по 31.08.2021);

№ 01-09-2021 від 01.09.2021 р. (строк дії договору з 01.09.2021 по 31.07.2022).

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,

згаліз 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 тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді т

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 заявній 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.

Якщо справедлива вартість фінансових активів та фінансових зобов'язань, відображених у звіті про фінансовий стан, не може бути визначена на підставі цін на активному ринку, вона визначається з використанням різних моделей оцінок. Вихідні дані для таких моделей визначаються на підставі спостережуваного ринку, якщо таке можливо; в іншому випадку, для визначення справедливої вартості застосовуються судження. Судження проводяться з урахуванням ліквідності та інших даних, що використовуються в моделі, таких як волатильність довгострокових похідних фінансових інструментів і ставок дисконтування, припущень щодо рівня дострокових платежів і не сплат з цінних паперів, забезпечених активами. Збитки від знецінення дебіторської заборгованості та авансів компанія переглядає індивідуально значимі заборгованості та аванси на кожен дату складання звітності з тим, щоб визначити, чи повинні збитки від знецінення відображатися у звіті про прибутки і збитки. Зокрема, керівництво Компанії застосовує судження, оцінюючи розмір і терміни майбутніх грошових потоків для визначення суми збитку від знецінення. Такі оцінні значення засновані на припущеннях про ряд факторів, і фактичні результати можуть відрізнятись від оціночних, що призведе до майбутніх змін у резервах.

4.1. Облікові політики щодо випуску, розміщення та викупу цінних паперів Фонду

4.1.1. Випуск та первинне розміщення цінних паперів Фонду

У відповідності до статті 42 Закону України «Про інститути спільного інвестування» пайовий інвестиційний фонд створюється компанією з управління активами.

Бухгалтерський облік операцій і результатів діяльності Фонду ведеться з дня його створення (реєстрації Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку (далі - НКЦПФР) регламенту фонду та внесення відомостей про пайовий інвестиційний фонд до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування) до його ліквідації.

Реєстрація випуску інвестиційних сертифікатів Фонду (формування та збільшення капіталу Фонду, яке здійснюється шляхом випуску інвестиційних сертифікатів цього фонду) в сумі номінальної вартості зареєстрованих інвестиційних сертифікатів, відображається на субрахунку 402 «Пайовий капітал» рахунку 40 «Зареєстрований (пайовий) капітал», на підставі відомостей про отримання свідоцтва про реєстрацію випуску інвестиційних сертифікатів Фонду.

При цьому номінальна вартість зареєстрованих, але не розміщених інвестиційних сертифікатів Фонду відображається на рахунку 46 «Неоплачений капітал».

До дня, що настає за днем отримання Товариством повідомлення НКЦПФР про відповідність Фонду вимогам щодо мінімального обсягу активів інституту спільного інвестування, розміщення цінних паперів Фонду здійснюється за ціною, що визначається, виходячи з їх номінальної вартості.

При первинному розміщенні інвестиційних сертифікатів Фонд, після набуття права власності на розміщені інвестиційні сертифікати, сума відображеного неоплаченого капіталу зменшується на суму коштів, отриманих в їх оплату від інвесторів у розмірі номінальної вартості інвестиційних сертифікатів.

Після отримання Товариством повідомлення НКЦПФР про відповідність Фонду вимогам щодо мінімального обсягу активів інституту спільного інвестування, розміщення інвестиційних сертифікатів здійснюється за розрахунковою вартістю відповідно до статті 56 Закону України «Про інститути спільного інвестування».

При розміщенні інвестиційних сертифікатів Фонду, після набуття права власності на розміщені інвестиційні сертифікати, сума відображеного неоплаченого капіталу зменшується на суму коштів, отриманих в їх оплату від інвесторів у розмірі номінальної вартості інвестиційних сертифікатів.

У разі розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду:

- за ціною вище номінальної вартості, отриманий емісійний дохід (сума перевищення ціни розміщення над номінальною вартістю) відображається на субрахунку 425 «Інший додатковий капітал» рахунку 42 «Додатковий капітал»;

- за ціною нижче номінальної вартості різниця між номінальною вартістю та ціною розміщення інвестиційних сертифікатів фонду відноситься на зменшення залишку субрахунку 425 «Інший додатковий капітал» рахунку 42 «Додатковий капітал». Сума різниці між номінальною вартістю та ціною розміщення цих цінних паперів, непокрита залишком субрахунку 425 «Інший додатковий капітал» рахунку 42 «Додатковий капітал», відображається на субрахунку 442 «Непокріті збитки» рахунку 44 «Нерозподілені прибутки (непокріті збитки)».

4.2. 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 балансової вартості цінного папера Фонду на день зарахування таких цінних паперів на рахунок строковий викуп).

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

4.3. 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 «Непокріті збитки» рахунку 44 «Нерозподілені прибутки (непокріті збитки)».

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

Операції, що не регламентовані МСФЗ відсутні.

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

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

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

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

Під час здійснення судження керівництво Товариства в інтересах Фонду 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.

4.3. Судження щодо справедливої вартості активів Фонду

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

4.4. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

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

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 в інтересах Фонду використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати офerti і

зригувань 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 частий прибуток та збиток.

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

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.

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/control/uk/allinfo> 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 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 кожну звітну дату ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» 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 як 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 Фонд здійснює діяльність.

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

3 Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
Грошові кошти та їх еквіваленти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів 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
Боргові цінні папери	Первісна оцінка боргових цінних паперів як фінансових активів здійснюється за справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка боргових цінних паперів здійснюється за справедливою вартістю.	Ринковий, дохідний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, котирування аналогічних боргових цінних паперів, дисконтовані потоки грошових коштів
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, витратний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовується остання балансова вартість, 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, витратний	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 зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення	Витратний	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	
	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21
Основні засоби	-	-	2 482	2 482	-	-	2 482	2 482
Інвестиційна нерухомість	-	-	375 491	398 349	-	-	375 491	398 349
Запаси (товари)	-	-	349 350	291 394	-	-	349 350	291 394
Довгострокові фінансові інвестиції (інструменти капіталу)	-	-	-	-	1 297 104	1 298 057	1 297 104	1 298 057

Інвестиції доступні для продажу (ЦП)	-	-	439	160			439	160
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	-	-	131	120	-	-	131	120
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	-	-	53 670	266 715	-	-	53 670	266 715
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	-	-	104 673	155 000	-	-	104 673	155 000
Інша поточна дебіторська заборгованість	-	-	13 527 418	17 258 390	-	-	13 527 418	17 258 390
Гроші та їх еквіваленти			20 920	43 175	-	-	20 920	43 175
Інші довгострокові забезпечення			9 287 339	12 635 387			9 287 339	12 635 387
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги			11 003	16 618			11 003	16 618
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом			1 564	1 032			1 564	1 032
Інші поточні зобов'язання			149 275	197 940			149 275	197 940

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
Основні засоби	2 482	2 482	2 482	2 482
Інвестиційна нерухомість	375 491	398 349	375 491	398 349
Довгострокові фінансові інвестиції (інструменти капіталу)	1 297 104	1 298 057	1 297 104	1 298 057
Запаси (товари)	349 350	291 394	349 350	291 394
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	131	120	131	120
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	104 673	155 000	104 673	155 000
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	53 670	266 715	53 670	266 715
Інша поточна дебіторська заборгованість	13 527 418	17 258 390	13 527 418	17 258 390
Поточні фінансові інвестиції	439	160	439	160
Грошові кошти та їх еквіваленти	20 920	43 175	20 920	43 175
Інші довгострокові зобов'язання	9 287 339	12 635 387	9 287 339	12 635 387
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	11 003	16 618	11 003	16 618
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1 564	1 032	1 564	1 032
Інші поточні зобов'язання	149 275	197 940	149 275	197 940

Справедлива вартість дебіторської та кредиторської заборгованості, а також інвестицій, доступних для продажу, неможливо визначити достовірно, оскільки немає ринкового котирування цих активів.

Керівництво ТОВ «КУА» Кристал Ессет Менеджмент» в інтересах Фонду вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

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

6.1. Доходи Фонду

Доходи Фонду	Сума станом на (тис. грн.)	
	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3 154 137	4 152 490
Інші операційні доходи	2 366 111	1 307 509
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	66 697	74 928
Інші фінансові доходи	503 697	227 332
Інші доходи	620 607	1 753 227
Сукупний дохід	6 644 552	7 440 558

Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) відображає дохід за вирахуванням прямих податків від провадження наступних видів діяльності:

- від продажу об'єктів нерухомого майна в сумі 3 154 137 тис. грн., що обліковується на рахунок 70;

Інші операційні доходи Фонду 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 за субрахунку 716 в сумі 1 464 973 тис. грн.;

- суми нарахованої премії за кредиторською заборгованістю, що відображаються в обліку на субрахунку 719 в сумі 827 794 тис. грн.;

- дохід від отриманих штрафів, пені обліковується на субрахунку 715 в сумі 2 524 тис. грн.;

- дохід, який виникає в результаті переоцінки інвестиційної нерухомості згідно МСБО 40 відображається на субрахунку 710 в сумі 66 697 тис. грн.

- від оренди об'єктів нерухомості в сумі 4 123 тис. грн., який обліковується на субрахунку 713.

Інші фінансові доходи містять інформацію про:

- нараховані відсотки за договорами позик, які відображаються в обліку на субрахунку 732 в сумі 394 431

тис. грн.

- нарахований одноразовий платіж в сумі 109 266 тис. грн. (субрах. 733) ТОВ «Стар Білдінг» (Позичальник) за використання коштів отриманих за договором поворотної процентної позики у вигляді фіксованого проценту, що дорівнює 5 % від суми фактично отриманих коштів за цим Договором. Нарахування платежу відбувається станом на кінець місяця в якому кошти згідно цього Договору перераховані.

Інші доходи відображають:

- амортизацію дисконту по договорах позик та по нарахованих відсотках за цими Договорами, що міститься на субрахунку 740 в сумі 592 312 тис. грн.;

- дохід від продажу корпоративних прав протягом року в сумі 48 тис. грн.;

- від реалізації форвардних контрактів згідно договорів купівлі-продажу Деривативу в сумі 28 248 тис. грн., що в обліку відображаються на субрахунку 741.

6.2. Витрати Фонду

До витрат Товариства, що пов'язані із здійсненням господарської діяльності відносяться собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг), адміністративні витрати та інші витрати.

Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) відображає собівартість проданих об'єктів нерухомого майна та обліковується на субрахунку 902 в сумі 1 498 946 тис. грн.

Розмір адміністративних витрат за 2021 рік склав 185 347 тис. грн., які розподіляються за характером наступним чином:

Адміністративні витрати Фонду	Сума (тис. грн.)	
	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Винагорода компанії з управління активами	5 057	4 248
Послуги аудитора	353	45
Нотаріальні послуги	434	190
Послуги депозитарію	40	29
Послуги банків	14 717	6 129
Реклама	22 999	19 604
Реєстраційні послуги	1 099	1 260
Інвентаризація приміщень	1 145	199
Послуги пов'язані з нерухомістю	133 969	104 687
Витрати, пов'язані із забезпеченням діяльності Фонду	5 534	5 391
Разом	185 347	141 782
Інші витрати Фонду	Сума (тис. грн.)	
	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Інші операційні витрати	3 178 438	1 747 570
Фінансові витрати	678 937	1 450 561
Витрати від участі в капіталі	34 537	313 547
Інші витрати	13 314	633
Разом	3 905 226	3 654 093

Інші операційні витрати відображають суму дисконтування за договорами позик та по нарахованих відсотках згідно цих договорів позик, що обліковуються на субрахунку 940 в сумі 754 176 тис. грн., а також нарахування кредитного ризику за даними договорами, які відображаються в обліку на субрахунку 944 в сумі 2 419 277 тис. грн. До інших операційних витрат в сумі 4 985 тис. грн. відносяться витрати, що відображають суми коригування податкових зобов'язань за договорами організації будівництва, які виникають в результаті відхилення інформації, зазначеній в проектній документації від фактичної.

Фінансові витрати Товариства містять інформацію про амортизацію премії нарахованої при дисконтування кредиторської заборгованості та відображається на субрахунку 952 в сумі 678 937 тис. грн. протягом звітного періоду.

Інші витрати від участі в капіталі містять інформацію про витрати від проведеної уцінки корпоративних прав (доля частки більше 20 %) у сумі 34 537 тис. грн., які були проведені незалежним оцінювачем ТОВ «ГЛОУБ ТРЕНІНГ ГРУП» та наведені у відповідному звіті.

Інші витрати включають такі витрати як собівартість проданих корпоративних прав протягом 2021 року на загальну суму 47 тис. грн; витрати від проведеної уцінки корпоративних прав (доля частки менше 20 %) у сумі 13 083 тис. грн., які були проведені незалежним оцінювачем ТОВ «ТЕРРА ФУТУРА» та заведені у відповідному звіті; та уцінку фінансових інвестицій, а саме, форвардних контрактів за договорами купівлі-продажу деривативів внаслідок курсових коливань у сумі 184 тис. грн., що відображено на субрахунку 975.

6.3. Збитки від непоточних активів, утримувані для продажу

Станом на 31.12.2021 року Фонд не має непоточних активів, утримуваних для продажу.

6.4. Нематеріальні активи

Станом на 31.12.2021 року Фонд не мав нематеріальних активів на балансі.

6.5. Основні засоби. Інвестиційна нерухомість

Станом на 31 грудня 2021 року на балансі Фонду обліковуються основні засоби. Нерухомість, яка обліковується на рахунку 1002 класифікована та обліковуються в якості інвестиційної нерухомості вартістю 398 349 тис. грн. проти 375 491 тис. грн. на початок звітного року. Інвестиційна нерухомість, яка обліковується на балансі Фонду більше 11 місяців переоцінюється по справедливій вартості.

Окрім цього на балансі Фонду є земельні ділянки, що не амортизуються та обліковуються по первісній вартості, в сумі 2 482 тис. грн.

6.6. Фінансові інвестиції

Станом на 31 грудня 2021 року фінансові інвестиції, а саме корпоративні права юридичних осіб, що обліковуються в активах Фонду відображені наступним чином:

Фінансові Інвестиції (Корпоративні права)	Станом на 31.12.2020 року		Станом на 31.12.2021 року	
	% у СК	Сума (тис. грн.)	% у СК	Сума (тис. грн.)
ДП «Інтергал-Буд» ТОВ «Фірма Інтергал»	100	65 000	100	65 000
ТОВ «Аполо Інтернешнл Трейд ЛТД»	15	0,03	15	0,03
ПП «ХАРОН-ВЕСТОЛ»	100	350 000	100	320 950
ТОВ «Ерідан Люкс»	10	0,06	10	0,06
ТОВ «ВК «Підряд»	98,27	491 350	98,27	485 883
ТОВ «Дискурс»	1	47	-	-
ТОВ «Інвестиційна Технологія»	100	5 108	100	5 108
ТОВ «Компанія «Веста-І»	10,78	0,1	10,78	0,1
ТОВ «Левадія»	10	0,1	10	0,1
ТОВ «Літораль»	12,04	0,1	10,04	10 520
ТОВ «МАК-ФОРУС»	10	0,1	10	0,1
ТОВ «Максимум-Буд»	11	0,1	11	0,1
ТОВ «Максимум»	11	1 001	11	1 001
ТОВ «Мега Інвест Девелопмент»	85,4	153 702	85,4	153 702
ТОВ «Міська Будівельна Компанія»	14,2	2	14,2	2
ТОВ «Модерн Інвест Буд»	11	0,1	11	0,1
ТОВ «МФК «Едельвейс»	99,99	1 080	99,99	1 060
ТОВ «Оріон- Експорт»	10	0,0375	10	0,0375
ТОВ «Рент-Сервіс»	10,005	3 433	10,385	3 559
ТОВ «Розвиток нерухомості»	10	15	10	15
ТОВ «Рома-М»	10	1	10	1
ТОВ «Марс Девелопмент»	11	13 083	-	-
ТОВ «Сан-Сігма»	10	0,1	10	0,1
ТОВ «Сінега-Сервіс»	10	0,1	10	0,1
ТОВ «Сіті-Форус»	10	0,1	10	0,1
ТОВ «Фірма Діброва»	11,17	0,1	-	-
ТОВ «Фірма Інтергал»	10	1	10	1
ТОВ «ТД «Оріон Експорт»	13,2	52 805	13,2	52 805
ТОВ «ГраарІнвестмент»	10	0,1	10	0,1
ТОВ «ВК- Інвестбуд»	12	7 099	12	7 099
ТОВ «Жемчужина»	20	39 637	20,2	39 903
ТОВ «Редітум Інвест»	10	8	10	8
ТОВ «СПБ Інвест»	11	10 434	11	10 434
ТОВ «Старонаводницький парк»	14	4 560	14	4 560
ТОВ «Тепличне господарство «Веркон Агрос»	10	16	10	16
ТОВ «Термогальванічний завод»	10	33	10	33
ТОВ «Проінвестсервіс»	12	0,1	12	0,1

паперів (блоковано) щодо акції ПрАТ «ТУРБО ІНВЕСТМЕНТС» та акцій ПАТ «УКРБУДЕНЕРГОТЕХНОЛОГІЯ» на строк до усунення порушення.

Згідно Рішення НКЦПФР від 30.01.2018р. № 46 «Про включення ПАТ «ЛІКА ЛОГІСТИК» до списку контрагентів, що мають ознаки фіктивності» зупинені внесення змін до системи депозитарного обліку цінних паперів (блоковано) щодо ПАТ «ЛІКА ЛОГІСТИК» на строк до усунення порушення.

Згідно Рішення НКЦПФР № 1133 «Про зупинення внесення змін до системи депозитарного обліку цінних паперів» зупинені внесення змін до системи депозитарного обліку цінних паперів (блоковано) щодо акції ПАТ «КІНГ АЙС» на строк до усунення порушення.

Товариство оцінює цінні папери за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутках або збитках. У 2021 році Товариство не визнавало прибутку або збитку від переоцінки акцій. Переоцінка, а отже і результати від зміни справедливої вартості з відповідними визнанням прибутку або збитку означених інструментів відбулася у попередніх періодах.

До поточних фінансових інвестицій також відносять Форвардні контракти придбані за договорами купівлі-продажу Деривативів, що утримуються з метою продажу в короткостроковій перспективі. 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.

Станом на звітну дату в активах Фонду обліковуються Форвардні контракти загальною вартістю 10 тис. грн.

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

	На 01.01.2021	Надійшло	Вибуло	На 31.12.2021
Загальна сума, грн.	289 200,00	58 400,00	337 600,00	10 000,00
Загальна кількість, шт.	132	29	156	5

6.7. Інвестиції до погашення

Станом на 31 грудня 2021 року в активах Фонду інвестицій до погашення не має.

6.8. Довгострокові зобов'язання

Станом на 31 грудня 2021 року в активах Фонду довгострокові зобов'язання представлені в сумі 12 635 387 тис. грн. що відображає передплати контрагентів за попередніми договорами купівлі-продажу житлової та нежитлової нерухомості. У порівнянні з попереднім звітним періодом довгострокові зобов'язання збільшилися на 3 348 048 тис. грн.

Довгострокові зобов'язання	на 31 грудня 2020	на 31 грудня 2021	Зміни (+,-)
Інші довгострокові зобов'язання	9 287 339	12 635 387	+ 3 348 048
Всього	9 287 339	12 635 387	+ 3 348 048

Дана довгострокова заборгованість відображається за амортизаційною вартістю 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.

6.9. Запаси

За даними фінансової звітності Фонду станом на 31 грудня 2021 року на балансі обліковуються запаси вартістю 291 394 тис. грн., що на 57 956 тис. грн. менше у порівнянні з показником на початок періоду. Запаси представлені нерухомістю, що обліковується на балансі Фонду за первісною вартістю та утримується з метою продажу.

6.10. Торговельна та інша дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість за станом на 31 грудня 2021 року в активах Фонду представлена наступним чином:

Дебіторська заборгованість	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021
1	2	3	4	5
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	53 670	266 715	53 670	266 715
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	104 673	155 000	104 673	155 000
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	131	120	131	120
Інша поточна дебіторська заборгованість	13 527 418	17 258 390	13 527 418	17 258 390

Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів показує суму нарахованих та не сплачених відсотків за виданими позиками станом на кінець звітного року. Залишок на дату балансу склав 266 715 тис. грн., а саме 270 281 тис. грн. – відсотки по позиках (субрах. 3731) та 3 566 тис. грн. – сума дисконту (субрах. 3739).

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом відображає дебетове сальдо субрахунку 6412 «Розрахунки за ПДВ» в сумі 155 000 тис. грн.

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги містить інформацію про заборгованість покупців (фізичних та юридичних осіб) за договорами оренди об'єктів нерухомого майна в сумі 120 тис. грн.

До іншої поточної дебіторської заборгованості відноситься заборгованість:

- постачальників перед Фондом за різноманітні послуги, такі як реклама, інвентаризація приміщень та інші на загальну суму 1 125 тис. грн.;
- Фонду за договором купівлі-продажу частини частки учасника у статному капіталі в сумі 3 072 тис. грн.; Дані заборгованості планується погасити протягом 3-х звітних місяців.
- покупців (фізичних осіб) перед Фондом за договорами купівлі-продажу деривативів в сумі 321 тис. грн.;
- боржника за договором відступлення прав вимоги в сумі 11 000 тис. грн.
- інша заборгованість 25 тис. грн.

Інша поточна дебіторська заборгованість також відображає суму виданих позик станом на кінець звітного періоду та суми фінансування за договорами організації будівництва, інвестиційними договорами. Позики надаються компаніям, у яких Товариство володіє 10 і більше відсотків у статутному капіталі (п. 6.6 Приміток).

Балансова вартість дебіторської заборгованості по позиках та договорах організації будівництва включає договірну вартість, суму дисконту та суму кредитного ризику. Заборгованість відображається за амортизованою вартістю застосовуючи метод ефективного відсотка. Дисконтування обраховується залежно від суми, дати закінчення та ставки дисконтування. Сума дисконту зменшує балансову вартість активу.

Станом на 31.12.21 сума дисконту на субрах. 3779 (що відноситься до сум наданих позик) становить 350 290 тис. грн. (Табл.1)

Кредитний ризик по дебіторській заборгованості обліковуються по кредиту субрахунку 3861 та на кінець звітного періоду становить 1 579 673 тис. грн. (табл.1 та табл.2), що зменшує балансову вартість переоцінених активів згідно МСФЗ 9.

Позики за звітний період відображені наступним чином:

Таблиця 1 грн.

Контрагент	Сальдо станом на 01.01.2021 р.	Позики вилані	Позики погашені	Сальдо станом на 31.12.2021 р.	Сальдо по нарахованому дисконту за договорами позик на звітну дату	Розмір очікуваних кредитних збитків на звітну дату
ТОВ «АВТОСТАР ДЕВЕЛОП»	-	2 745 500,00	-	2 745 500,00	87 320,26	26 581,80
ТОВ «АПОЛО ІНТЕРНЕТШІЛ ТРЕЙД ЛТД»	8 466 000,00	43 709 191,00	10 968 310,00	41 206 881,00	664 279,43	405426,00
ТОВ «ТЕПЛИЧНЕ ГОСПОДАРСТВО «ВЕРКОН-АГРУС»	166 000,00	287 254 820,00	255 071 820,00	32 349 000,00	-	323 490,00
ТОВ «КОМПАНІЯ «ВЕСТА-І»	528 537 300,00	572 785 234,00	628 262 110,00	473 060 424,00	17 849 044,59	42594620,44
ТОВ «ВК-ІНВЕСТБУД»	1 026 968 705,00	1 474 392 415,49	1 586 881 010,00	914 480 110,49	25 922 877,85	8885572,32
ПАТ «КДЕЗ «ВУГІЛЛЯ»	281 805 560,00	432 282 920,00	299 583 360,00	414 505 120,00	9 491 395,30	7106966,60
ТОВ «ФІРМА ДІБРОВА»	25 298 300,00	461 580,00	25 759 880,00	-	-	-
ДП «ІНТЕРГАЛ-БУД» ТОВ «ФІРМА «ІНТЕРГАЛ»	431 900 000,00	470 764 500,00	534 206 280,00	368 458 220,00	3 064 047,39	3653941,74
ТОВ «МФК «ЕДЕЛЬВЕЙС»	4 335 650,00	40 760 220,00	5 383 570,00	39 712 300,00	1 407 676,33	383046,23
ТОВ «ЕМ ДЖІ АЙ»	-	6 612 000,00	6 566 000,00	46 000,00	1 313,07	446,86
ТОВ «ЕРІДАН ЛЮКС»	87 904 000,00	155 279 608,64	154 074 119,80	89 109 488,84	3 421 059,99	856884,29
ТОВ «ЄВРОДЕРЕВ-2»	-	220 000,00	-	220 000,00	9 680,13	2 103,19
ТОВ «ЖЕМЧУЖИНА»	22 594 530,00	45 435 201,00	24 487 830,00	43 541 901,00	1 211 803,98	423 300,98
ТОВ «ІНВЕСТИЦІЙНА ТЕХНОЛОГІЯ»	13 074 674,00	53 169 320,00	22 735 824,00	43 508 170,00	1 469 802,79	420383,67
ДП «ІНСТИТУТ ГЕНЕТИКИ РЕПРОДУКЦІЇ»	-	702 000,00	-	702 000,00	23 883,50	6 781,16
ТОВ «ТД «ІНТЕРТРЕЙДІНГ»	-	23 456 010,00	253 000,00	23 203 010,00	-	222969,80
ТОВ «ЛЕВАДІЯ»	57 540 000,00	54 920 000,00	61 720 000,00	50 740 000,00	-	507 400,00
ТОВ «ЛІТОРАЛЬ»	314 108 875,00	350 220 924,00	375 085 855,00	289 243 944,00	3 915 255,37	2 853 286,91
ТОВ «МАГ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	-	2 000,00	-	2 000,00	84,81	19,15
ТОВ «МАК-ФОРУС»	48 499 030,00	75 463 296,00	53 276 030,00	70 686 296,00	2 264 364,95	684 219,31
ТОВ «МАКСИМУМ»	3 088 868 341,00	4 833 809 280,11	3 662 038 770,50	4 260 638 850,61	129 519 981,70	910498598,70
ТОВ «МАКСИМУМ-БУД»	9 770 300,00	13 338 063,00	12 842 903,00	10 265 460,00	436 522,25	98 289,38
ТОВ «МАРС ДЕВЕЛОПМЕНТ»	87 015 100,00	166 974 980,00	253 990 080,00	-	-	-

ТОВ «МЕГА ІНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	37 625 000,00	216 858 100,00	130 718 800,00	123 764 300,00	5 078 126,34	11 868 617,38
ТОВ «МІСЬКА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ»	71 000,00	564 183 000,00	520 901 570,00	43 352 430,00	1 876 768,64	414 756,62
ТОВ «МОДЕРН ІНВЕСТ БУД»	67 093 680,00	1 058 749 806,00	111 747 226,00	1 014 096 260,00	38 639 786,97	9 754 564,72
ТОВ «ОРІОН-ЕКСПОРТ»	-	1 065 000,00	-	1 065 000,00	40 855,28	10241,45
ТОВ «ВК «ПІДРЯД»	6 228 000,00	92 109 360,00	89 742 760,00	8 594 600,00	353 124,99	82414,75
ТОВ «ПРОІНВЕСТ СЕРВІС»	8 567 950,00	10 908 870,00	9 472 640,00	10 004 180,00	334 817,55	96 693,62
ТОВ «РЕДІТУМ-ІНВЕСТ»	15 540 300,00	18 625 451,00	16 519 040,00	17 646 711,00	560 993,26	170 857,17
ТОВ «РЕЗЕРВ ПЛЮС»	43 907 210,00	128 430 580,00	49 239 710,00	123 098 080,00	3 229 034,46	1198690,49
ТОВ «РСНТ- СЕРВІС»	1 746 984 500,00	1 853 257 679,72	1 753 987 445,00	1 846 254 734,72	47 190 139,33	179906459,56
ТОВ «РОЗВИТОК НЕРУХОМОСТІ»	63 450 000,00	234 194 050,00	254 298 580,00	43 345 470,00	1 690 804,41	4 165 466,55
ТОВ «РОМА-М»	98 251 280,00	107 492 830,00	200 897 310,00	4 846 800,00	203 004,22	46 437,96
ТОВ «САН-СІГМА»	4 412 900,00	6 212 946,00	5 085 280,00	5 540 566,00	185 520,62	535 504,54
ТОВ «СІНЕГА-СЕРВІС»	8 450 000,00	9 912 380,00	8 577 000,00	9 785 380,00	410 052,25	937532,78
ТОВ «СІПІ-ФОРУС»	297 583 443,08	626 163 533,25	368 021 134,08	555 725 842,25	17 433 472,43	53829236,98
ТОВ «СМАРТ ХАУС ІНВЕСТ»	-	4 508 000,00	-	4 508 000,00	170 811,74	43 371,88
ТОВ «СПБ ІНВЕСТ»	544 527 811,65	742 152 707,00	550 382 241,65	736 298 277,00	-	73564858,97
ТОВ «СТАР БІЛДІНГ»	667 424 081,16	2 368 087 557,00	1 525 476 091,16	1 510 035 547,00	-	15 100 355,47
ТОВ «СТАРОНАВОДНИЦЬКИЙ ПАРК»	214 032 209,97	540 532 270,00	271 313 479,97	483 251 000,00	12 967 361,44	4702836,38
ТОВ «ТД «ОРІОН-ЕКСПОРТ»	66 021 350,00	56 351 960,00	70 326 540,00	52 046 770,00	1 178 994,87	5 086 777,50
ТОВ «ТЕРМОГАЛЬВАНІЧНИЙ ЗАВОД»	297 001 050,00	499 528 940,00	399 763 922,00	396 766 068,00	13 318 450,31	3834476,19
ТОВ «ТРААРА ІНВЕСТМЕНТ»	123 450,00	10 137 800,00	141 550,00	10 119 700,00	215 464,63	990 423,54
ТОВ «ФІРМА ІНТЕРГАЛ»	241 300 000,00	287 385 443,00	241 300 000,00	287 385 443,00	4 450 748,47	28293469,45
ТОВ «ФОРТ ЛМ»	-	4 536 000,00	4 492 150,00	43 850,00	1 664,39	42,86
ПП «ХАРОН-ВЕСТОЛ»	-	780 000,00	780 000,00	-	-	-
ТОВ «ЮКА ГРУП»	-	2 000,00	2 000,00	-	-	-
Разом	10 465 447 580,86	18 546 925 326,21	14 556 373 222,16	14 455 999 684,91	350 290 390,29	1 377 385 129,15

Договори організації будівництва з контрагентами відображені наступним чином:

Таблиця 2 грн.

Контрагент	№ та дата договору	Сальдо станом на 01.01.2021 р.	Профінансовано за звітний період.	Передано об'єктів нерухомості	Дт Сальдо станом на 31.12.2021 р.	Розмір очікуваних кредитних збитків на звітну дату
ТОВ «АКТИВБУДГРУП»	10-07/19 від 10.07.19р.	254 500,00	-	-	254 500,00	2 545,00
ТОВ «АПОЛО ІНТЕРНЕТІЛ ТРЕЙД ЛТД»	07-07/20 від 07.07.20р.	3 055 000,00	145 250 000,00	-	148 305 000,00	1 483 050,00
ТОВ «Будівельна компанія «Інтергал-Буд»	21-05/19 від 21.05.20р.	15 321 000,00	151 552 000,00	-	166 873 000,00	1 668 730,00
ТОВ «КОМПАНІЯ «ВЕСТА-І»	14-11/17 від 14.11.17р.	-	8 614 341,66	8 614 341,66	-	-
	28-02/18 від 28.02.18р.	65 573 000,00	930 000,00	-	66 503 000,00	6 650 300,00
	14-07/17 від 14.07.17р.	-	4 578 106,98	4 578 106,98	-	-
	18-07/16 від 18.07.16р.	17 826,20	392 222,65	410 048,85	-	-
	19-07/16 від 19.07.16р.	8 801 302,27	-	3 786 349,97	5 014 952,30	501 495,23
ТОВ «ВК-ІНВЕСТБУД»	11-02/19 від 11.02.19р.	-	6 906 000,00	-	6 906 000,00	69 060,00
	12-07/18 від 12.07.18р.	-	795 000,00	-	795 000,00	7 950,00
	13-04/17 від 13.04.17р.	-	94 400 000,00	94 265 198,33	134 801,67	1 348,02
	16-07/18 від 16.07.18р.	-	700 000,00	-	700 000,00	7 000,00
	18-01-2021 від 18.01.21р.	-	11 978 000,00	-	11 978 000,00	119 780,00
	22-01/20 від 22.01.20р.	-	10 940 000,00	-	10 940 000,00	109 400,00
	22-07/19 від 22.07.19р.	-	5 390 000,00	-	5 390 000,00	53 900,00
	23-10/17 від 23.10.17р.	-	32 600 000,00	31 298 912,61	1 301 087,39	13 010,87
ПАТ «КДЕ «ВУГІЛЛЯ»	11-06/19 від 11.06.19р.	-	8 000,00	-	8 000,00	80,00
ДП «Інтергал-Буд» ТОВ «Фірма «Інтергал»	02-07/18 від 02.07.18р.	55 389 800,00	88 348 000,00	-	143 737 800,00	1 437 378,00
ТОВ «МФК «Едельвейс»	15/11/21 від 15.11.21р.	-	9 559 000,00	-	9 559 000,00	95 590,00
ТОВ «МФК «Едельвейс»	05-11/18 від 05.11.18р.	9 669 500,00	-	-	9 669 500,00	96 695,00
ТОВ «Ердан Люкс»	29-07/19 від 29.07.19р.	181 006 180,00	188 463 450,00	-	369 469 630,00	3 694 696,30
ТОВ «ІНВЕСТБУДАКТИВ»	28/05-2018 від 28.05.18р.	94 560 650,00	4 084 000,00	-	98 644 650,00	986 446,50
ТОВ «ІНВЕСТИЦІЙНА ТЕХНОЛОГІЯ»	20-11/17 від 20.11.17р.	100 991 392,00	59 069 000,00	52 590 984,37	107 469 407,63	1 054 058,03
ТОВ «Максимум»	14-11/16 від 14.11.16р.	-	7 261 547,05	7 261 547,05	-	-
	18-05/16 від 18.05.16р.	-	2 414 812,67	2 394 812,67	20 000,00	4 900,00
	27-10/15 від 18.05.15р.	-	930 767,39	930 767,39	-	-
ТОВ «Оріон-Експорт»	18/06/21 від 18.06.21р.	-	280 000,00	-	280 000,00	2 800,00
ТОВ «Патриак»	01/03-19 від 01.03.19р.	22 669 890,00	5 039 670,00	27 709 560,00	-	-
	04/02-20 від 04.02.20р.	28 739 263,80	78 775 476,00	-	107 514 739,80	1 075 147,40
	04/11-19 від 04.11.19р.	62 425 724,00	14 181 000,00	65 785 740,00	10 820 984,00	108 209,84
	13/03-17 від 13.03.17р.	-	1 387 614,00	1 387 614,00	-	-
	13/03-18 від 13.03.18р.	679 760,00	219 820,00	899 580,00	-	-
	17/06-20 від 17.06.20р.	5 160 000,00	62 525 582,00	-	67 685 582,00	676 855,82
	20-06/17 від 20.06.17р.	69 360,00	99 708,00	217 686,00	-	-
	20/12-18 від 20.12.18р.	-	5 157 000,00	5 157 000,00	-	-

	27-09-18 від 27.09.18р.	118 411 552,00	18 928 706,00	137 340 258,00	-	-
	01-07/16 від 01.07.16р.	3 083 533,52	-	42 570,00	3 040 963,52	30 409,64
ТОВ «ВК Підряд»	05-03/18 від 05.03.18р.	81 072 700,00	22 081 950,00	108 146 914,71	-	-
	08-07/19 від 08.07.19р.	58 703 000,00	29 896 000,00	-	88 599 000,00	885 990,00
	10-01/20 від 10.01.20р.	49 341 000,00	11 759 000,00	-	61 100 000,00	611 000,00
	10-02/20 від 10.02.20р.	3 540 000,00	2 310 000,00	-	5 850 000,00	58 500,00
	10-06/19 від 10.06.19р.	104 163 000,00	36 678 000,00	-	140 841 000,00	1 408 410,00
	11-02/20 від 11.02.20р.	8 299 000,00	17 361 400,00	-	25 660 400,00	256 604,00
	12-02/20 від 12.02.20р.	685 000,00	5 318 000,00	-	6 003 000,00	60 030,00
	12-06/19 від 12.06.19р.	59 285 000,00	17 458 000,00	545 068,72	76 197 931,28	761 979,31
	01-02/17 від 01.02.17р.	49 558 060,28	690 000,00	10 927 734,45	39 320 325,83	393 203,26
	02-09/16 від 02.09.16р.	20 278 106,73	-	7 224 140,42	13 053 966,31	130 539,66
	27-08/18 від 27.08.18р.	140 783 400,00	11 225 000,00	2 065 193,59	149 943 206,41	1 499 432,06
	30-08/16 від 30.08.16р.	14 977 054,77	5 143 000,00	4 679 184,88	15 440 869,89	154 408,70
	31-08/16 від 31.08.16р.	8 961 394,21	-	2 358 743,48	6 602 650,73	66 026,51
ТОВ «РЕЗЕРВ П Л Ю С»	15/04-21 від 15.04.21р.	-	24 565 000,00	-	24 565 000,00	245 650,00
	16/02-21 від 16.02.21р.	-	4 166 000,00	-	4 166 000,00	41 660,00
	24/11-20 від 24.11.20р.	2 312 000,00	54 839 300,00	-	57 151 300,00	571 513,00
ТОВ «Рент-Сервіс»	10-08/18 від 10.08.18р.	111 903 000,00	5 020 000,00	67 986 603,69	48 936 396,31	4 893 639,63
	14-09/15 від 14.09.15р.	2 176 422,26	1 629 653,57	3 806 075,83	-	-
	14-12/16 від 14.12.16р.	34 029 103,13	17 751 939,73	51 781 042,86	-	-
ТОВ «Сінега-Сервіс»	07-04/17 від 07.04.17р.	222 348 056,00	4 937 000,00	16 371 297,42	210 913 758,58	21 091 375,86
ТОВ «Сіті-Форус»	02-11/20 від 02.11.20р.	-	41 964 000,00	-	41 964 000,00	4 196 400,00
	04-09/17 від 04.09.17р.	173 407 880,00	33 445 000,00	-	206 852 880,00	20 685 288,00
	07-07/21 від 07.07.21р.	-	848 000,00	-	848 000,00	84 800,00
	08-12/16 від 08.12.16р.	71 993 769,26	426 000,00	60 726 368,50	11 693 400,76	1 169 340,08
	11-03/19 від 11.03.19р.	148 169 000,00	116 685 000,00	-	264 854 000,00	26 485 400,00
	15-10/20 від 15.10.20р.	-	55 106 000,00	-	55 106 000,00	5 510 600,00
	20-12/18 від 20.12.18р.	199 965 000,00	217 519 000,00	-	417 484 000,00	41 748 400,00
ТОВ «Соффітрейд»	28-05/18 від 28.05.18р.	193 536 000,00	46 934 000,00	-	240 470 000,00	24 047 000,00
ТОВ «Старонавницький Парк»	06/06-2019 від 06.06.19	8 657 600,00	359 000,00	-	9 016 600,00	90 166,00
	01-10/20 від 01.10.20р.	-	38 503 000,00	-	38 503 000,00	385 030,00
	03-06/21 від 03.06.21р.	-	28 320 000,00	-	28 320 000,00	283 200,00
ТОВ «Торговий дім «Оріон Експорт»	29-11/19 від 29.11.19р.	-	54 845 000,00	-	54 845 000,00	548 450,00
	08-11/17 від 08.11.17р.	216 250 966,00	4 991 970,00	160 170 855,32	61 072 080,68	6 107 208,07
	11-05/18 від 11.05.18	30 068 280,00	3 445 000,00	-	33 513 280,00	3 351 328,00
	22-12/15 від 22.12.15р.	288 513,32	3 226 699,48	3 515 212,80	-	-
	24-05/16 від 24.05.16р.	11 667 646,16	-	3 073 276,80	8 594 369,36	859 436,94
ТОВ «Термогальванічний завод»	30-11/15 від 30.11.15р.	26 234 157,10	-	635 626,09	25 598 531,01	2 559 853,10
	01-03/16 від 01.03.16р.	19 625 749,92	-	16 485 952,06	3 139 797,86	31 397,98
	01-03/18 від 01.03.18р.	164 177 115,00	6 698 000,00	340 640,65	170 534 474,35	1 705 344,74
	08-08/18 від 08.08.18р.	131 222 800,00	8 600 000,00	-	139 822 800,00	1 398 228,00
	10-04/20 від 10.04.20р.	3 135 000,00	89 033 000,00	-	92 168 000,00	921 680,00
	14-06/19 від 14.06.19р.	132 473 000,00	93 817 000,00	-	226 290 000,00	2 262 900,00
	14-08/17 від 14.08.17р.	51 257 910,78	25 000,00	48 899 422,42	2 383 488,36	23 834,88
	14-12/16 від 14.12.16р.	68 180 752,14	9 501 829,06	77 682 581,20	-	-
	15-11/17 від 15.11.17р.	180 950 000,00	10 349 728,85	191 299 728,85	-	-
	24-01/20 від 24.01.20р.	31 816 000,00	45 256 309,00	-	77 072 309,00	770 723,09
	26-11/18 від 26.11.18р.	143 912 500,00	11 310 000,00	-	155 222 500,00	1 552 225,00
	30-11/15 від 30.11.15р.	21 338 793,53	8 832 111,31	30 170 904,84	-	-
ТОВ «Фірма «Інтергал»	16-05/17 від 16.05.17р.	116 505 637,24	17 340 000,00	110 213 609,96	23 632 027,28	2 363 202,73
ТОВ «Фірма «Інтергал»	17-03/16 від 17.03.16р.	869 907,40	-	420 235,23	449 672,17	44 967,22
ПП «Харон-Вестойл»	06-07/16 від 06.07.16р.	26 812 432,68	37 984 164,42	82 035 488,80	-	-
РАЗОМ:	-	3 920 810 941,70	2 279 952 879,82	1 506 232 981,45	4 716 810 614,48	202 287 345,52

Станом на початок 2021 року на балансі Фонду обліковувалася загальна дебіторська заборгованість по Договорах організації будівництва в розмірі 3 920 810 941,70 грн., протягом звітного періоду 2021 року Фондом по укладеним Договорах організації будівництва об'єктів нерухомого майна було профінансовано 2 279 952 879,82 грн. та передано нерухомості загалом на суму 1 506 232 981,45 грн, у зв'язку з чим станом на 31.12.2021 року дебіторська заборгованість збільшилася на суму 795 999 672,78 грн та становить 4 716 810 614,48 грн.

Отже, підсумовуючи загальну інформацію інша поточна дебіторська заборгованість на 31.12.2021 року, відображена в балансі дорівнює 1 125 + 3 072 + 321 + 11 000 + 14 455 999 – 350 290 – 1 377 385 – 202 287 + 4 716 810 + 25 = 17 258 390 тис. грн.

6.11. Грошові кошти

	31 грудня 2020 року	31 грудня 2021 року
Рахунки в банках, в тис. грн.	20 920	43 175
Рахунки в банках, в дол. США	-	-
Банківські депозити, в тис. грн.	-	-
Всього тис. грн.	20 920	43 175

На початок звітнього періоду на поточних рахунках Фонду обліковувалося 20 920 тис. грн., та зміни в даній статті балансу відбулися в розмірі +22 255 тис. грн., та на кінець звітнього періоду становлять 43 175 тис. грн.

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

- АТ Альфа Банк - 785 тис. грн.
- АТ «ОТП БАНК» - 37 832 тис. грн.
- АТ «Укргазбанк» - 88 тис. грн.
- АТ «Укрсиббанк» – 4 190 тис. грн.
- АТ «Ощадбанк» - 169 тис. грн.
- АТ «Універсал Банк» - 110 тис. грн.
- АТ «КБ» Глобус» - 1 тис. грн.

Грошові кошти розміщені в банках що є надійними.

За даними рейтингу надійності банків, що здійснюється рейтинговою агенцією «Експерт-рейтинг» які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР:

АТ «Альфа Банк» <https://cutt.ly/d15AWLJ> має рейтинг на рівні uaAAA за національною українською шкалою, що означає найвищий рівень кредитоспроможності

АТ «Укргазбанк» <https://cutt.ly/T15AU01>, має рейтинг на рівні uaAA+ за національною українською шкалою, що означає дуже високий рівень кредитоспроможності.

АТ «Урсиббанк» <https://cutt.ly/R15ASvB> має рейтинг на рівні uaAAA за національною українською шкалою, що означає найвищий рівень кредитоспроможності.

АТ «КБ «Глобус» <https://cutt.ly/R15ASvB> має рейтинг на рівні uaAAA за національною українською шкалою, що означає найвищий рівень кредитоспроможності.

За даними рейтингу надійності банків, що здійснюється рейтинговою агенцією «Кредит-рейтинг» які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР:

АТ «ОТП БАНК» <https://cutt.ly/c0dlFGF> має рейтинг на рівні uaAAA за національною українською шкалою, що означає найвищий рівень кредитоспроможності.

АТ «Універсал Банк» <https://cutt.ly/B0dlB71> 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».

6.12. Статутний капітал

За даними Балансу зареєстрований (пайовий) капітал Фонду станом на 31 грудня 2021 року складає суму 500 000 тис. грн. в кількості 500 000 штук Інвестиційних сертифікатів Фонду. Номінальна вартість одного інвестиційного сертифікату становить 1 тис. грн. Інвестиційні сертифікати станом на 31.12.2021 року розміщені в кількості 224 410 штук.

Станом 31.12.2021 року власний капітал становить 6 810 229 тис. грн. та складається з наступних рядків:

Власний капітал	Станом на 31.12.2020., тис. грн.	Станом на 31.12.2021., тис. грн.
Зареєстрований (пайовий) капітал	500 000	500 000
Капітал у дооцінках	-	-
Додатковий капітал	2 581 105	2 581 105
Емісійний дохід	2 580 553	2 581 105
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	6 011 829	7 066 408
Неоплачений капітал	-	-
Вилучений капітал	(2 741 736)	(3 228 905)
Усього Власний капітал	6 351 198	6 918 608

Протягом звітнього періоду Фонд отримав прибуток від операційної/інвестиційної діяльності в суму 1 054 579 тис. грн., в результаті цього нерозподілений прибуток за звітний період становив 7 066 408 тис. грн. Розмір вилученого капіталу збільшився за рахунок викуплених цінних паперів Фондом.

6.13. Короткострокові позики

Станом на 31 грудня 2021 року Фонд не має короткострокових позик.

6.14. Фінансова оренда

Станом на 31 грудня 2021 року Фонд не має орендованого обладнання на балансі.

6.15. Поточні зобов'язання

Зобов'язання	31.12.2020, тис. грн.	31.12.2021, тис. грн.	Зміни (+,-), тис. грн.
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями за товари, роботи, послуги	11 003	16 618	+ 5 615
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями за розрахунки з бюджетом	1 564	1 032	-532
у тому числі з податку на прибуток	582	89	-493
Інші поточні зобов'язання	149 275	197 940	+48 665
Всього	161 842	215 590	+53 748

Станом на 31 грудня 2021 року Фонд не мав простроченої та сумнівної іншої кредиторської заборгованості. Балансова вартість іншої кредиторської заборгованості дорівнює її справедливій вартості.

Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями за товари, роботи, послуги відображає кредиторську заборгованість Фонду перед наступними контрагентами:

Контрагент	Код за ЄДРПОУ/ДРФО	Предмет заборгованості	Сума, тис. грн	Строк погашення
ТОВ «Управляюча компанія «Зразкове Місто»	43080477	Послуги за утримання будинку та прибудинкової території	14	18.01.2022р.
ТОВ «МАКСИМУМ-АУДИТ»	35812433	За аудиторські послуги	83	20.01.2022р.
ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент»	33943393	За управління активами Фонду	370	31.01.2022р.
ТОВ «Стар Білдинг»	40026066	За послуги, пов'язані з нерухомістю	16 013	28.02.2022р.
Томас Ратібор Валерійович	3195501891	За купівлю корпоративних прав ТОВ «Траара Інвестмент»	1	28.02.2022
ФОП Кузьмич В.С.	3366118894	За інвентаризацію приміщень багатоповерхового будинку	27	04.01.2022р.
Компанія «ІСК Інвест Лімітед»	HE 195343	За користування торгівельним знаком	79	28.02.2022р.
ОСББ «Семицвіт-16»	43750644	Послуги за утримання будинку та прибудинкової території	4	31.01.2022р.
ОСББ «Семицвіт-18»	44335846	Послуги за утримання будинку та прибудинкової території	4	31.01.2022р.
ОСББ «Семицвіт-7»	44002908	Послуги за утримання будинку та прибудинкової території	1	31.01.2022р.
ОСББ «СІПІ»	43074395	Послуги за утримання будинку та прибудинкової території	17	31.01.2022р.
ТОВ «Про Капітал Сек'юритіз»	37815436	За обслуговування рахунку ЦП	1	31.01.2022р.
ТОВ «ФАВОРИТЛІФТ»	40969965	За ремонт ліфта у будинку, який знаходиться у власності Фонду	4	31.01.2022р.
Разом:	-	-	16 618	-

Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями за розрахунки з бюджетом відображає інформацію про нарахований податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки в сумі 935 тис. грн., терміном сплати до 28.01.2022р. До даної заборгованості також відноситься заборгованість Фонду з податку на прибуток в сумі 89 тис. грн., терміном оплати до 11.03.2022р. та заборгованість із земельного податку в сумі 9 тис. грн. – оплата до 31.01.2022р.

Інші поточні зобов'язання представляють собою кредиторську заборгованість Фонду:

- за отриманим авансовим платежем від контрагентів згідно договорів оренди об'єктів нерухомості в сумі 734 тис. грн.;
- кредиторську заборгованість за договором організації будівництва перед ТОВ «Патриакон» -49 тис. грн.; ТОВ «ВК Підряд» - 4 992 тис. грн.; ПП «Харон-Вестоіл» в сумі 17 239 тис. грн.;
- кредиторську заборгованість за договорами купівлі-продажу деривативів в сумі 7 818 тис. грн.;
- кредиторську заборгованість за договорами купівлі-продажу частини частки учасника у статному капіталі в сумі 4 710 тис. грн.;
- непідтвержені податкові зобов'язання з ПДВ рахунку 6441 в сумі 162 397 тис. грн.

При визначенні погашення іншої кредиторської заборгованості Фонд на кожен звітну дату проводить аналіз сум кредиторської заборгованості з вираховуванням термінів її обліку на балансі, та термінів позовної давності за період з дати виникнення заборгованості та до звітної дати.

7. 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

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

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.

Інформація про власників та пов'язаних осіб Товариства

Інформація про власників та керівника Товариства

Група	Повне найменування юридичної особи - власника (акціонера, учасника) заявника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - власника (акціонера, учасника) та посадової особи заявника	Ідентифікаційний код юридичної особи - власника заявника або реєстраційний номер облікової картки платника податків* (за наявності)	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, про яку подається інформація (серія і номер паспорта, дата видачі та найменування органу, що його видав)	Частка в статутному капіталі компанії з управління активами. %
1	2	3	4	5
А	Власники - фізичні особи Чумак Сергій Семенович	2054807058	МЕ337723 Голосіївським РУГУ МВС в місті Києві 26.11.2003р.	100
Б	Власники - юридичні особи	-	-	-
В	Керівник компанії з управління активами Кулаков Валерій Едуардович	2465202076	КС 100017 28 серпня 2002 року виданий Галицьким РВ ЛМУ УМВС України у Львівській області	0
	Усього:			100

* Для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків, офіційно повідомили про це відповідний орган державної податкової служби та мають відмітку в паспорті, зазначаються серія та номер паспорта.

Інформація про юридичних осіб, в яких Фонд бере участь

N з/п	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	3	4	5	6	7
1	І	32568603	ДП «Інтергал-Буд «ТОВ «Фірма «Інтергал»	01010, місто Київ, вул. Московська буд. 8	100
2	І	34667870	ПП «Харон-Вестойл»	18016, Черкаська обл., місто Черкаси, вулиця Паризької Комуні, будинок 65-А	100
3	І	05744194	ТОВ «ВК ПІДРЯД»	01010, місто Київ, вул. Московська буд. 8	98,27
4	І	33103749	ТОВ «ІНВЕСТИЦІЙНА ТЕХНОЛОГІЯ»	01010, місто Київ, вул. Московська буд. 8	100
5	І	41080475	ТОВ «Мега Інвест Девелопмент»	01010, місто Київ, вул. Московська буд. 8	85,4
6	І	37144595	ТОВ «МФК «Едельвейс»	01010, місто Київ, вул. Московська буд. 8	99,99

* т - торговці цінними паперами, р - незалежні реєстратори, к - компанії з управління активами інституційних інвесторів, д - депозитарії, з - зберігачі, о - організатори торгівлі, н - незалежні оцінювачі майна, а - аудитори, і - інше господарське товариство (якщо частка особи в ньому перевищує 5 %).

Операції із пов'язаними сторонами протягом звітного періоду:

- винагорода ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» за управління активами в сумі 5 057 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.

7.3. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Керівництво ТОВ «КУА» Кристал Ессет Менеджмент» в інтересах Фонду визнає, що діяльність Фонду пов'язана з 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 ризиків віднесено операційний ризик, ризик репутації, стратегічний ризик, кредитний ризик, ринковий ризик, ризик ліквідності та проектний ризик.

Управління ризиками здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення. Для того щоб обмежити вище зазначені ризики, при виборі фінансових інструментів політика ТОВ «КУА «Кристал Ессет Менеджмент» базується на високому рівні контролю з боку працівників Компанії з урахуванням вимог чинного законодавства України. Компанія мінімізує ризики диверсифікацій свого інвестиційного портфелю, аналізує фінансові активи перед їх покупкою і відстежує подальшу інформацію про ці активи, вкладаючи більшість своїх інвестицій з високими рейтингами надійності.

Операційний ризик – це ризик втрат для ТОВ «КУА «Кристал Ессет Менеджмент» та фондів в управлінні внаслідок неналежних чи помилкових внутрішніх процесів та систем Компанії, дій співробітників Компанії чи зовнішніх подій. У випадку неможливості здійснення управління операційними ризиками, наявність таких ризиків може завдати шкоди репутації Компанії, мати правові наслідки або призвести до фінансових втрат.

Компанія не може розраховувати, що всі операційні ризики будуть усунуті, але докладє зусилля для усунення цих ризиків за допомогою системи контролю та моніторингу та реагування на потенційні ризики. Система контролю передбачає ефективне розділення обов'язків, прав доступу, процедури затвердження та звірки, навчання персоналу та оцінки процесів.

Ризик репутації (репутаційний ризик) – ризик втрат для Компанії через несприятливе сприйняття репутації ТОВ «КУА «Кристал Ессет Менеджмент» або недовіри до неї з боку інвесторів фондів, акціонерів (учасників), контрагентів, інших осіб, від яких залежить Компанія, внаслідок внутрішніх чи зовнішніх подій, у тому числі застосування державними органами заходів впливу, передбачених законодавством.

Керівництвом Товариства побудовано помірковану інформаційну політику, включаючи процедури, процеси та організаційне забезпечення інформування заінтересованих сторін про діяльність Компанії. Розроблено стандарти роботи з клієнтами (учасниками, акціонерами фондів), контрагентами, органами державної влади та іншими зовнішніми сторонами. Налагоджено процеси контролю за репутацією компанії та її контрагентів, включно із регулярним моніторингом засобів масової інформації. Моніторинг подій, що можуть негативним чином вплинути на репутацію компанії. Діє система звітності перед Керівництвом Компанії щодо репутації компанії та подій, які могли на неї вплинути.

Стратегічний ризик – ризик втрат для Компанії, який виникає через неправильні (неефективні) управлінські рішення, неналежну реалізацію прийнятих рішень і неадекватне реагування на зміни у бізнес-середовищі. Цей ризик виникає внаслідок взаємної невідповідності стратегічних цілей Компанії, бізнес-стратегій, розроблених для досягнення цих цілей, ресурсів, задіяних для їх досягнення, та якості їх реалізації. Дана категорія включає ризик втрат, пов'язаних з інвестиціями коштів ТОВ «КУА «Кристал Ессет Менеджмент» у активи фондів в управлінні. Може спричинити загальний фінансовий ризик (ризик банкрутства) Компанії – ризик неможливості продовження діяльності Компанії через суттєве погіршення її фінансового стану, якості її активів, структури капіталу, виникнення або значне зростання збитків від її діяльності при перевищенні витрат над доходами.

Керівництвом Товариства налагоджено процес стратегічного планування, що враховує характер ризиків діяльності Компанії і метою якого є створення стратегічного плану, що визначає стратегічні цілі, засоби їх досягнення, потреби Компанії у фінансових, технологічних та кадрових ресурсах та можливий вплив ризиків на можливість досягнення стратегічних цілей. Процедури оцінки нових стратегічних ініціатив з точки зору їх впливу на ризики діяльності Компанії та моніторингу їх виконання

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.

ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» 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 6.10. 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.

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

Відсотковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок.

Керівництво ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Компанії, так і на справедливу вартість чистих активів. Ризик зміни ринкових процентних ставок відноситься, насамперед, до довгострокових активів і зобов'язаннями Компанії з плаваючою процентною ставкою.

Валютний ризик – це ризик того, що справедлива вартість майбутніх грошових потоків за фінансовим інструментом коливатиметься внаслідок змін у валютних курсах.

Розробляються та використовуються правила та процедури визначення лімітів валютних позицій та контролю за їх дотриманням у відповідності до законодавства, інвестиційних декларацій фондів в управлінні та рішень керівництва компанії, проводяться заходи з обмеження валютних ризиків у межах, дозволених законодавством та інвестиційною декларацією фонду.

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.

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

ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» 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 Фонду 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 Фонд 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.

Проектний ризик – ризик втрат вартості активів фонду, що пов'язані з інвестиціями у об'єкти нерухомості, корпоративні права та цінні папери, що не допущені до торгів на фондовій біржі, або цінні паперів, які не отримали рейтингової оцінки відповідно до закону.

ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» здійснює аналіз проектів інвестування у об'єкти нерухомості, корпоративні права та цінні папери, що не допущені до торгів на фондовій біржі, проводить моніторинг та оцінку ефективності виконання проектів, у які інвестовані кошти фонду, проводить заходи щодо обмеження ризиків інвестування у об'єкти нерухомості, корпоративні права та цінні папери, що не допущені до торгів на фондовій біржі, включаючи вибір інструментів інвестування.

7.4. Управління капіталом

ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» 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 спрямовано на досягнення наступних цілей:

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

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

7.5. Події після Балансу

Керівництво Фонду 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.

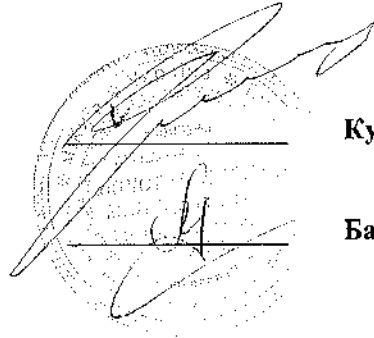
24 лютого 2022 року відбулося військове вторгнення РФ на територію України, яке триває й досі. Наслідки військового нападу відчуються в усіх сферах життя громадян, функціонуванні підприємств, суспільства та держави в цілому. Проведення бойових дій, які тривають на час надання фінансової звітності Фонду 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 Фонду.

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

**Генеральний директор
ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент»**

**Головний бухгалтер
ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент»**



Кулаков В.Е.

Бала Л.Я.

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.

Рішення АПУ
ВІД 25.01.2018 № 354/3



Свідоцтво про включення до
Реєстру аудиторських фірм
та аудиторів

№ 0791

АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про відповідність системі контролю якості
видане

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

М. Київ, код ЄДРНОУ 23500277

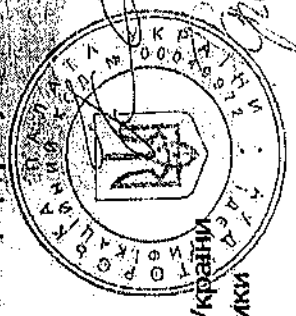
про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку
системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до
стандартів аудиту, норм професійної етики аудиторів та законодавчих
нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність

Голова
Аудиторської палати України

Голова Комісії Аудиторської палати України
з контролю якості та професійної етики

Т.О. Каменська

К.Л. Рафальська



(Signature)

№ 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

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	№	01-03-4/14
№ 2	від	05.01.2022

Аудитору
Іванській Т.В.

ІНФОРМАЦІЙНА ДОВІДКА

Секретаріат Аудиторської палати України на Ваш запит повідомляє наступне.

Відомості про аудитора Іванську Таїсію Василівну 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 100107, 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-суб'єктів-аудитор/>.

Довідка видана для подання за місцем вимоги.

Уповноважена особа АПУ –
начальник відділу реєстрації та ліцензування

Сергій ТЕРЕЩЕНКО



Значно, пропумеровано та
вручено підруком і нечаконі
друкути

Ген директор Веліко О. В.