



ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА
«ІМОНА-АУДИТ»
01030, м. Київ, вул. Пирогова, 2/37
Телефон (044) 333-77-07, (044) 333-
99-95

LLC AUDIT FIRM «IMONA-AUDIT»
01030, Kyiv City, 2/37 Pyrogova Str.,
Tel. (044) 333-77-07, (044) 333-99-95
www.imona-audit.ua

Ідентифікаційний код юридичної особи/
Entity Identification No.: 23500277

Банківські реквізити/ Bank account:
IBAN UA 75 380805 0000000026007435483
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 2023 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»

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 2023 року, Звіту про фінансові результати (звіт про сукупний дохід) за 2023 рік, Звіту про власний капітал за 2023 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2023 рік та Приміток до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2023 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 2023 року, його фінансові результати і грошові потоки за 2023 рік відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Основа для 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

Інститут (МСА) Міжнародної федерації бухгалтерів (видання 2016-2017 років), що використовується 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 підприємств 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 РМСЕБ») та етичними вимогами, застосованими в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконували інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

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

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які, згідно з нашим професійним судженням, були найбільш значущими для нашого аудиту фінансової звітності за звітний період. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності відповідно та враховувалися при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Ми визначили, що ключові питання аудиту, про які необхідно повідомити в нашому Звіті, відсутні.

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

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

Наша думка про фінансову звітність не розповсюджується на Звіт про управління. У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися із 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 № 996-XIV від 16.07.1999 року «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (зі змінами і доповненнями) та Наказу Міністерства фінансів України від 07.12.2018 року № 982 «Про затвердження Методичних рекомендацій зі складання звіту про управління», з фінансовою звітністю Фонду за звітний період та про відсутність суттєвих викривлень у Звіті про управління відповідно до пункту 5 частини третьої статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-УІІІ від 21 грудня 2017 року.

Суттєва невизначеність щодо безперервності діяльності

Річна фінансова звітність ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ, затверджена рішенням КУА 20 березня 2024 року. В Примітках до річної фінансової звітності наведено про вплив військової агресії російської федерації та введення в Україні воєнного стану на подальшу діяльність Фонду.

Згідно з припущенням про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку фінансова звітність складається на основі припущення, що суб'єкт господарювання є діючим на безперервній основі та продовжуватиме свою діяльність в майбутньому. Фінансова звітність загального призначення складається з використанням припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати суб'єкт господарювання чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Як зазначено в Примітках до річної фінансової звітності Фонду існує суттєва невизначеність, пов'язана із непередбачуваним наразі впливом військовим дій на території України, що триває, на припущення, що лежать в основі оцінок керівництва, яка може поставити під значний сумнів здатність Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі, а отже, не зможе реалізувати свої активи та погасити зобов'язання за значного перебігу господарської діяльності.

Разом з тим, незважаючи на таку суттєву невизначеність, прогнози та оцінки КУА щодо результатів діяльності та прогноз розміру резервів під знецінення активів, дають достатньо підстав для підготовки цієї фінансової звітності на основі принципу безперервної діяльності. Станом на дату звітності немає намірів припинити чи суттєво скоротити господарську діяльність Товариства.

Передбачити масштаби впливу ризиків на майбутню діяльність Фонду на даний момент з достатньою достовірністю неможливо. Тому фінансова звітність не містить коригувань, які могли би бути результатом таких ризиків. Вони будуть відображені у фінансовій звітності, як тільки будуть ідентифіковані і зможуть бути оцінені.

У відповідності до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» складаючи фінансову звітність, управлінський персонал повинен оцінювати здатність суб'єкта господарювання продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Суб'єкт господарювання складає фінансову звітність на основі безперервності, якщо тільки управлінський персонал не має намірів ліквідувати суб'єкта господарювання чи припинити діяльність або не має реальної альтернативи таким заходам. Якщо під час оцінювання управлінський персонал знає про суттєві невизначеності, пов'язані з подіями чи умовами, які можуть спричинити значний сумнів щодо здатності суб'єкта господарювання продовжувати діяльність на безперервній основі, суб'єкт господарювання має розкривати інформацію про такі невизначеності.

У зв'язку з військовою агресією російської федерації та введенням в Україні воєнного стану, в умовах складної політичної ситуації, оцінка здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі вважається важливим.

Оцінюючи доречність припущення про безперервність, нами було досліджено та проаналізовано всю наявну інформацію щодо майбутнього - щонайменше на дванадцять місяців з кінця звітного періоду, але не обмежуючись цим періодом.

Окрім іншого, наші процедури включали наступне:

- ми обговорили з управлінським персоналом Товариства оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, з урахуванням виявлених управлінський персонал Товариства події та умови, що окремо або в сукупності можуть поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

- ми обговорили плани управлінського персоналу Товариства, за виявленими ризиками та умовами, що окремо або в сукупності можуть поставити під значний сумнів

можливість Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, щодо їх виконання.

- ми отримали задоволення управлінського персоналу Товариства, щодо оцінки безперервності здійсненою управлінським персоналом Товариства;
- ми оцінили повноту розкриття розширеної інформації стосовно припущення про безперервність діяльності згідно нашого розуміння бізнесу.

Ми вважаємо, що виконані нами аудиторські процедури були прийнятними та достатніми для отримання доказів стосовно використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку при складанні фінансової звітності.

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 2023 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 повідомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва відповідність 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 ПЕФО «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 ПЕФО «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 ліквідувати Фонд чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

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

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

Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо та виконуємо аудиторські процедури щодо таких ризиків, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для забезпечення підстав для висловлення нашої думки. Ризик не виявлення суттєвих викривлень внаслідок шахрайства є вищим, ніж ризик не виявлення суттєвого викривлення в результаті помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні 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 умови можуть примусити Фонд припинити свою діяльність на безперервній основі;

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

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

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

Розділ II. Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів

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

№ з/п	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	Реєстраційний 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 спільного 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 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти (основний); 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.; 66.11 Управління фінансовими ринками; 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення; 66.30 Управління фондами
6	Місцезнаходження Товариства	01010, місто Київ, вул. Острозьких князів, будинок 8
7	Ліцензія	Ліцензія НКЦПФР на право здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами) затверджена рішенням НКЦПФР № 117 від 02.02.2016 року
8	Свідоцтво про включення до державного реєстру фінансових установ, які надають фінансові послуги на ринку цінних паперів	№ 85 від 26.06.2006
9	Перелік інституційних інвесторів, активи яких перебувають в управлінні Товариства станом на 31.12.2023 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). - АТ «ДІНАНТ» (ЄДРІСІ 13301437)
10	Керівник	Кулаков Валерій Едуардович

Думка аудитора щодо повного розкриття юридичною особою (заявником або учасником ринків капіталу та організованих товарних ринків) інформації про кінцевого бенефіціарного власника (у разі наявності) та структуру власності станом на дату аудиту або огляду, відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів

України від 19 березня 2021 року № 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за № 768/3639:

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 31.12.2023 року за показниками своєї діяльності ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ, активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ 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 із 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 Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01.10.2015 № 1597 інвестиційні 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 припиняти її. Фінансова звітність Фонду підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності. Управлінський персонал ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» планує вживання заходів для покращення показників діяльності та подальшого розвитку Фонду.

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

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

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

Концептуальною основою фінансової звітності Фонду за рік, що закінчився 31 грудня 2023 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: 732 422 тис. грн., у т. ч.:

- незавершені капітальні інвестиції – 2 028 тис. грн.;
- основні засоби – 2 482 тис. грн.;
- інвестиційна нерухомість – 380 764 тис. грн.;
- інші фінансові інвестиції – 347 148 тис. грн.

Оборотні активи, всього: 21 214 183 тис. грн., у т. ч.:

- запаси – 612 617 тис. грн.;
- дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги – 1 026 тис. грн.;
- дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 176 879 тис. грн.;
- дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів – 509 699 тис. грн.;
- інша поточна дебіторська заборгованість – 19 664 968 тис. грн.;
- поточні фінансові інвестиції – 92 880 тис. грн.;
- рахунки в банках – 115 299 тис. грн.;
- інші оборотні активи – 40 815 тис. грн.

Довгострокові біологічні активи, інші необоротні активи, довгострокова дебіторська заборгованість

У результаті проведеної перевірки аудитором встановлено, що станом на 31.12.2023 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 реєстрів.

Основні засоби

За результатами аудиту на підставі даних первинних документів, реєстрів аналітичного та синтетичного обліку встановлено, що на балансі Фонду станом на 31 грудня 2023 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 2023 року у складі необоротних активів Фонду обліковується інвестиційна нерухомість, що складається з об'єктів житлової та нежитлової нерухомості загальною вартістю 380 764 тис. грн., або що становить 1,7 % 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 КАУ 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 2023 року на балансі Фонду довгострокова дебіторська заборгованість, дебіторська заборгованість за виданими авансами та із внутрішніх розрахунків не обліковується.

Станом на 31 грудня 2023 року у складі активів Фонду обліковуються наступна дебіторська заборгованість:

(тис. грн.)		
Найменування дебіторської заборгованості	2023 рік	2022 рік
за продукцію, товари, роботи, послуги	1 026	1 668
за розрахунками з бюджетом	176 879	173 137
за розрахунками з нарахованих доходів	509 699	238 337
інша поточна дебіторська заборгованість	19 664 968	18 087 285
Всього	20 352 572	18 500 427

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги у сумі 1 026 тис. грн. складається з поточної заборгованості фізичних та юридичних осіб за договорами оренди об'єктів нерухомого майна.

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом відображає дебетове сальдо субрахунку 6412 «Розрахунки за ПДВ» в сумі 176 879 тис. грн.

Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів складається із нарахованих, та не сплачених відсотків за виданими позиками, що станом на 31 грудня 2023 року становить 509 699 тис. грн., в балансі Фонду відображено як чисту суму дебіторської заборгованості, що складає 528 691 тис. грн. за мінусом суми нарахованого дисконту у сумі 18 992 тис. грн.

Інша поточна дебіторська заборгованість, що станом на 31 грудня 2023 року становить 19 664 968 тис. грн., в балансі Фонду відображено як чиста сума дебіторської заборгованості, що становить 21 522 452 тис. грн., зменшену на суму дисконту за договорами наданих позик у розмірі 649 350 тис. грн., на суму резерву очікуваних кредитних збитків на такі позики у розмірі 1 078 100 тис. грн. та зменшену на суму очікуваних кредитних збитків за договорами організації будівництва у розмірі 130 034 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 зазнав значного зростання з моменту первісного визнання; очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

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 10 %

Інша поточна дебіторська заборгованість складається із поточної заборгованості:

- за договорами позик на загальну суму 17 759 770 тис. грн.;
- за договорами організації будівництва на загальну суму 3 749 537 тис. грн.;
- постачальників перед Фондом за різноманітні послуги, такі як реклама, інвентаризація приміщень та інші на загальну суму 2 145 тис. грн.;

- за договором відступлення прав вимоги в сумі 11 000 тис. грн.

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

Станом на 31 грудня 2023 року суми відновлення договірної вартості активу за рахунок виконання договірних зобов'язань за дебіторською заборгованістю, які були зменшенні на розмір кредитного ризику визнано в сумі 2 292 266 тис. грн.

В наслідок дисконтування за договорами позик та по нарахованих відсотках згідно цих договорів позик визнано витрат в сумі 4 191 279 тис. грн., кредитний ризик за даними договорами визнано в сумі 1 805 152 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 2023 року обліковуються наступні фінансові інвестиції:

(тис. грн.)

Найменування	2023 рік	2022 рік
Довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	-	76 646
Інші фінансові інвестиції	347 148	255 704
Поточні фінансові інвестиції	92 880	286
Всього	440 028	332 636

За наслідками проведеного аудиту на підставі даних первинних документів, реєстрів аналітичного та синтетичного обліку встановлено, що станом на 31.12.2023 року на балансі Фонду обліковуються інші фінансові інвестиції у дольові інструменти (корпоративні права) у загальній сумі 347 148 тис. грн., до складу яких віднесені корпоративні права наступних підприємств.

тис. грн.

Фінансові Інвестиції (Корпоративні права)	Станом на 31.12.2022 року		Станом на 31.12.2023 року	
	% у СК	Вартість	% у СК	Вартість
ДП «Інтергал-Буд» ТОВ «Фірма Інтергал»*	11	7 150	11	7 150
ТОВ «Аполо Інтернешнл Трейд ЛТД»	10	0,02	10	0,02
ТОВ «Ерідан Люкс»	10	0,06	10	0,06
ТОВ «ВК «Підряд»*	10,27	50 779	10,27	50 779
ТОВ «Інвестиційна Технологія»	11	562	11	562
ТОВ «Компанія «Веста-І»*	10,78	0,1	10,1	14 038
ТОВ «Літораль»	10,04	10 520	10,04	10 951
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»*	10,4	18 718	10,4	18 718
ТОВ «Модерн Інвест Буд»	11	0,1	11	0,1
ТОВ «МФК «Едельвейс»	10,99	116	10,99	116
ТОВ «Оріон- Експорт»	10	0,0375	10	0,0375
ТОВ «Рент-Сервіс»	10,385	3 559	10,385	3 559
ТОВ «Розвиток нерухомості»	10	15	10	15
ТОВ «Рома-М»	10	1	10	1
ТОВ «Сан-Сігма»	10	0,1	10	0,1
ТОВ «Сінега-Сервіс»	10	0,1	-	-
ТОВ «Сіті-Форус»	10	0,1	10	0,1
ТОВ «Фірма Інтергал»	10	1	10	1
ТОВ «ТД «Оріон Експорт»	13,2	52 805	13,2	52 805
ТОВ «ТраарІнвестмент»	10	0,1	10	0,1

ТОВ «ВК- Інвестбуд»	12	7 099	12	7 099
ТОВ «Жемчужина»	20,2	39 903	20,2	39 903
ТОВ «Редітум Інвест»	10	8	10	8
ТОВ «СПБ Інвест»	11	10 434	11	10 434
ТОВ «Старонаводницький парк»	11	3 583	11	3 583
ТОВ «Термогальванічний завод»	10	33	10	33
ТОВ «Проінвестсервіс»	12	0,1	12	0,1
ТОВ «Стар Білдінг»	10	0,1	10	0,1
ТОВ «Автостар Девелопмент»	11	3 072	11	3 072
ТОВ «Монтаді»	9	48 760	9	48 760
ТОВ «Піканте»	9	12 259	9	12 259
ТОВ «Прага»	9	4	9	4
ТОВ «Булат»	12,44	19	12,44	19
ТОВ «Нивки Сіті Сервіс »	11	18	11	18
ТОВ «Резерв Плюс»	11	8 955	11	8 955
ТОВ «ГД «Інтертрейдінг»	10	8 857	10	8 857
ТОВ «Юка - Груп»	13	15 114	13	15 114
ТОВ «Інвестбудактив »	15	45	15	45
ТОВ «НЕКСЛАЙН ОБДЖЕКТ»	0,1	484	0,1	484
ТОВ «ЕМ ДЖІ АЙ»	10	10 107	10	10 107
ДП «Інститут генетики репродукції»	10	86	10	86
ТОВ «БУД ПРОДЖЕКТ»	10	310	10	310
ТОВ «МАКСИМУМ ЛЮКС»	10	1 453	-	-
ТОВ «СИРЕЦЬКІ САДИ»	10	8 160	10	8 160
ТОВ «СМАРТ ХАУС ІНВЕСТ»	10	0,1	10	0,1
ТОВ «ФОРТ ЛІМ»	10	0,05	10	0,05
ТОВ «БУДГАРАНТ-2007»	11	2	11	2
ТОВ «ЄВРОДЕРЕВ-2»	10,5	5 549	10,5	5 549
ТОВ «МЕРІГОН»	11	1 499	11	1 499
ТОВ «ПРОФЦЕНТР АРМАДА»	11	2	11	2
ТОВ НВП «ЗАВОД РЯТУВАЛЬНИХ ЗАСОБІВ»	10	10	10	10
ТОВ «БЕСТ-ТАЙМ»	11	2	10	2
ТОВ «ПАРКОВІ»	10	1 296	10	1 296
ТОВ «ЛЕОПОЛІС ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»	-	-	11	1 438
ТОВ «ЛЕОПОЛІС СІТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	-	-	11	340
ТОВ «ПРОПЕРТІ ТРЕЙД»	-	-	12	0,06
ТОВ «ПРОПЕРТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	-	-	10	3
Разом	х	332 350	х	347 148

* в 2022 році в структурі довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств

Загалом протягом 2023 року Товариством в інтересах Фонду були придбані, переоцінені в грошовому еквіваленті фінансові інвестиції на суму 92 913 тис. грн.; продані та переоцінені фінансові інвестиції на суму 1 469 тис. грн.

Поточні фінансові інвестиції обліковуються за вартістю, яка відповідає ціні Договору. Ринкові котирування по зазначеним фінансовим інвестиціям не доступні, що є ключовим джерелом невизначеності відповідності оцінок зазначених фінансових інструментів. На думку аудитора вплив зміни в оцінках може бути не значним та не призводить до висловлення думки із застереженням.

Станом на 31 грудня 2023 року поточні фінансові інвестиції Фонду (цінні папери) відображені наступним чином:

Фінансові інвестиції (цінні папери)	31 грудня 2023 (тис. грн.)		31 грудня 2022 (тис. грн.)	
	Кількість	Вартість	Кількість	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:	х	149,7	х	149,7

КУА оцінює цінні папери за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутках або збитках. У 2023 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 31.12.2023 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 2023 року поточні фінансові інвестиції Фонду, а саме деривативи (форвардні контракти) відображені наступним чином:

Форвардні контракти	На 01.01.2023	Надійшло	Вибуло	На 31.12.2023
Загальна сума, грн.	136 000,00	2 249 400,00	1 325 400,00	1 060 000,00
Загальна кількість, шт.	68	20	64	24

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

Запаси

До складу запасів Фонду станом на 31 грудня 2023 року віднесені об'єкти житлової нерухомості загальною вартістю обліковуються запаси вартістю 612 617 тис. грн., що на 162 043 тис. грн. більше у порівнянні з показником на початок періоду. Запаси представлені нерухомістю, що обліковується на балансі Фонду за первісною вартістю та утримується з метою продажу.

Запаси отримані Фондом 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 31.12.2023 року на рахунках склав 155 299 тис. грн., що розміщені у наступних банківських установах:

Назва Банківської установи	Вид рахунку	Валюта	Кредитний рейтинг станом на 31.12.23	Залишок коштів (тис. грн.)
АТ «СЕНС БАНК»	поточний	гривня	uaAAA	2
АТ «УКРГАЗБАНК»	поточний	гривня	uaAA+	268
АТ «УКРСИББАНК»	поточний	гривня	uaAAA	144
АТ «Ощадбанк»	поточний	гривня	uaAA	114 543
АТ «Універсал Банк»	поточний	гривня	uaAAA	342
АТ «КБ» Глобус»	поточний	гривня	uaAAA	1
Всього грошових коштів на рахунках				115 299

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 2023 року у складі зобов'язань обліковуються:

(тис. грн.)

Найменування зобов'язань та кредиторської заборгованості	2023 рік	2022 рік
Інші довгострокові зобов'язання	10 167 667	11 493 811
за товари, роботи, послуги	13 564	16 183
за розрахунками з бюджетом	1 087	1 228
Інші поточні зобов'язання	138 558	170 362
Всього	10 320 876	11 681 584

Станом на 31 грудня 2023 року на бухгалтерських рахунках Фонду обліковуються інші довгострокові зобов'язання у загальній сумі 10 167 667 тис. грн., що відображає передплати контрагентів за попередніми договорами купівлі-продажу житлової та нежитлової нерухомості. У порівнянні з попереднім звітним періодом довгострокові зобов'язання зменшилися на 1 326 144 тис. грн.

Довгострокові зобов'язання	на 31 грудня 2023	на 31 грудня 2022	Зміни (+,-)
Інші довгострокові зобов'язання	10 167 667	11 493 811	-1 326 144
Всього	10 167 667	11 493 811	-1 326 144

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 1 268 042 тис. грн. протягом звітного періоду.

Станом на 31 грудня 2023 року на бухгалтерських рахунках Фонду обліковується поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги у сумі 13 564 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 довгостроковими зобов'язаннями за розрахунки з бюджетом відображає інформацію про нарахований податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки в сумі 768 тис. грн., терміном сплати до 28.01.2024р., та заборгованість Фонду з податку на прибуток в сумі 308 тис. грн., терміном оплати до 11.03.2024р. та заборгованість із земельного податку в сумі 11 тис. грн. – оплата до 31.01.2024р.

Станом на 31 грудня 2023 року інші поточні зобов'язання у сумі 138 558 тис. грн. представлені кредиторською заборгованістю Фонду за:

- за отриманим авансовим платежем від контрагентів згідно договорів оренди об'єктів нерухомості в сумі 705 тис. грн.;

- кредиторську заборгованість за договорами купівлі-продажу деривативів в сумі 9 793 тис. грн.;

- кредиторську заборгованість за договорами купівлі-продажу частини частки учасника у статному капіталі в сумі 3 078 тис. грн.;

- непідтверджені податкові зобов'язання з ПДВ рахунку 6441 в сумі 124 981 тис. грн.

На думку Аудиторів, розкриття інформації за видами зобов'язань подано у фінансовій звітності за 2023 рік достовірно та відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Розкриття інформації щодо фінансових результатів

Доходи

Відображення доходів в бухгалтерському обліку Фонду здійснюється на підставі наступних первинних документів: актів виконаних робіт (послуг), виписок банку, розрахункових відомостей та інших первинних документів, передбачених статтею 9 Закону № 996.

За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані, відображені в журналах-ордерах та оборотно-сальдових відомостях, наданих аудиторам стосовно доходів Фонду за 2023 рік, відповідають первинним документам.

Структуру доходів Фонду за даними Звіту про фінансові результати за 2023 рік та даними облікових регістрів та первинних документів наведено в Таблиці № 3.

Таблиця № 3

Доходи Фонду	Сума (тис. грн.)	
	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	4 880 447	2 062 828
Інші операційні доходи	3 574 830	3 205 905
Інші фінансові доходи	1 022 171	522 789
Інші доходи	4 323 663	1 796 062
Разом	13 801 111	7 587 584
Допоінка (уцінка) необоротних активів	-	-
Допоінка (уцінка) фінансових інструментів	-	-
Накопичені курсові різниці	-	-
Частина 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 2023 рік.

Структуру витрат Фонду за даними Звіту про фінансові результати за 2023 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 31.12.2023	на 31.12.2022
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2 203 287	1 022 380
Адміністративні витрати	48 302	28 917
Інші операційні витрати	6 034 191	3 647 294
Фінансові витрати	1 268 042	578 466
Витрати від участі в капіталі	-	-
Інші витрати	62 494	967 587
Разом	9 616 316	6 244 644

Елементи операційних витрат

Таблиця № 5

Витрати діяльності Фонду	Сума (тис. грн.)	
	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Інші операційні витрати	6 076 994	3 676 212
Разом	6 076 994	3 676 212

Таким чином, з урахуванням доходів отриманих та витрат, понесених Фондом за 2023 рік, фінансовим результатом діяльності став прибуток у сумі 4 184 155 тис. грн.

Аудитори вважають, що звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2023 рік, в усіх суттєвих аспектах повно і достовірно відображає величину і структуру доходів та витрат Фонду.

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

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

Фонд не має залишків грошових коштів, які утримуються і є недоступними для використання, не має невикористаних запозичених коштів, що є наявними для майбутньої операційної діяльності і для погашення зобов'язань інвестиційного характеру, до яких існують будь-які обмеження щодо використання. Залишок грошових коштів станом на 31.12.2023 року на рахунках у банках складає 115 299 тис. грн.

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

Розмір власного капіталу Фонду станом на 31 грудня 2023 року становить 11 625 729 тис. грн., та має таку структуру:

Таблиця № 6 (тис. грн.)

Структура власного капіталу	31.12.2023 р.	31.12.2022 р.
Зареєстрований (пайовий) капітал	500 000	500 000
Додатковий капітал (емісійний дохід)	2 581 105	2 581 105
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	12 595 637	8 409 104
Неоплачений капітал	-	-
Видучений капітал	(4 051 013)	(3 480 445)
Разом власний капітал	11 625 729	8 009 764

Пайовий капітал Фонду складається з 500 000 штук інвестиційних сертифікатів бездокументарної 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 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 2023 року проведено в кількості 13 305 шт. на загальну суму по номіналу 13 305 тис. грн.

Відповідно до даних реєстру власників іменних цінних паперів ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ станом на 31.12.2023 року, інвестиційні сертифікати розміщені наступним чином:

Таблиця № 7

Інформація про власника		Кількість ЦП у власності інвестора (штук) станом на 31.12.2023 року
Код	Назва	
HE 234983	Аджіндо Лімітед (Кіпр)	17 083
HE 195343	ІСК Інвест Лімітед (Кіпр)	20 007
01-09-403966	ТОВ «Керрумід» УГОРЩИНА	2 241
33194684	ТОВ «КОМПАНІЯ «ВЕСТА-І» (Україна)	11 210
32860384	ТОВ «Максимум» (Україна)	-
32914031	ТОВ «Вторполімери» (Україна)	-
34260291	ТОВ «Торговий Дім «ОРІОН-ЕКСПОРТ» (Україна)	3 705
32162253	ТОВ «Міська Будівельна Компанія» (Україна)	11980
12-09-010344	КТОВ Zoloto Agro УГОРЩИНА	1 125
34667870	ПП «Харон-Вестоіл» (Україна)	31 913
32568603	ДП «Інтергал-Буд» ТОВ «Фірма «Інтергал» (Україна)	30 865
35310615	ТОВ «Стар Білдінг» (Україна)	19 850
32735861	ТОВ «СПБ Інвест» (Україна)	3 153

25199830	ТОВ «Веркон Агрус» (Україна)	7 625
32000954	ТОВ «ВК – ІНВЕСТБУД» (Україна)	4 325
32860353	ТОВ «Бест-Тайм» (Україна)	23 283
HE 87583	Компанія Флекстон Лімітед (Мальта)	750
41882770	ТОВ «ФК «ФІНДІАЛОГ» (Україна)	-
31215780	ТОВ «Фірма «Інтергал» (Україна)	-
41811961	ТОВ «СМАРТ ХАУС ІНВЕСТ» (Україна)	10 440
42657170	ТОВ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "АВРОРА-І" (Україна)	1 360
40546191	ТОВ «ФК «ФІНСОЛЕ» (Україна)	2 190

Відповідно до Реєстру власників іменних цінних паперів, складеного Депозитарієм ПАТ «НДУ» станом на 31.12.2023 року, залишки на рахунках в Депозитарії складають:

- Цінні папери, викуплені емітентом 296 895 штук;
- Цінні папери, оформлені ГС до розподілу за власниками 0 штук.

Протягом 2023 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 2023 року достовірно.

Розкриття інформації про зміни у складі власного капіталу Фонду протягом 2023 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 2023 року становить 11 625 729 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 діючого законодавства, та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1753 від 10.09.2013 року, що висуваються до даного виду ІСІ.

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 та премія КУА	5 216
2	Винагорода професійних учасників депозитарної системи України	8
3	Винагорода інвестиційної фірми	-
4	Винагорода оператора організованого ринку	-
5	Винагорода суб'єкта аудиторської діяльності	134
6	Винагорода оцінювачу майна	-
Разом витрат на винагороду		5 358
Операційні витрати		
7	Оплата послуг з ведення бухгалтерського обліку юридичної особи, з якою укладений договір про здійснення бухгалтерського обліку інституту спільного інвестування	-
8	Оплата вартості адміністративних та нотаріальних послуг	990
9	Оплата послуг банку, передбачених частиною третьою, пунктом 4 частини восьмої та частиною десятою статті 47 Закону України «Про банки та банківську діяльність»	911
10	Оплата послуг з оприлюднення інформації, яка підлягає обов'язковому оприлюдненню	-
11	Витрати за користування публічними електронними реєстрами та базами даних, замовлення платних довідок, витягів тощо	-
12	Оплата послуг зв'язку та передачі даних	-
13	Витрати з розробки, забезпечення підтримки функціонування вебсайту інституту спільного інвестування	-
14	Орендна плата, в тому числі витрати, пов'язані з утриманням та експлуатацією орендованого майна	-
15	Оплата інформаційних послуг, послуг з юридичного представництва, маркетингових послуг (проведення маркетингових досліджень), пов'язаних з визначенням об'єкту інвестування коштів інституту спільного інвестування	-
16	Витрати, пов'язані з придбанням, утриманням, охороною, поліпшенням, ремонтом, експлуатацією та реалізацією активів, що входять до складу активів відповідного інституту спільного інвестування	37 455
17	Оплата рекламних послуг, пов'язаних з виготовленням та розповсюдженням реклами щодо інституту спільного інвестування та активів, що входять до його складу	3 588
18	Витрати на страхування активів інституту спільного інвестування та діяльності із активами	-
19	Сплата відсотків за кредитами, залученими компанією з управління активами відповідно до законодавства для викупу цінних паперів інституту спільного інвестування	-
20	Оплата винагороди особам, які входять до складу наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду	-
21	Витрати на навчання, пов'язані із забезпеченням кваліфікаційного рівня знань осіб, які входять до складу наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду	-
22	Судові витрати, витрати на правову допомогу, послуги колекторської компанії, винагорода приватного виконавця	-
23	Сплата державного мита, податків та зборів, передбачені законодавством України	-
Разом операційних витрат		42 944
Всього витрат		48 302

Вказані витрати, відшкодовані за рахунок активів Фонду, відповідають вимогам діючого 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. (із змінами та доповненнями).

Про відповідність розміру активів ІСІ мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством

Станом на 31.12.2023 року, активи Фонду становлять 21 946 605 тис. грн., які складаються з оборотних активів на суму 732 422 тис. грн. та необоротних активів на суму 21 214 183 тис. грн.

Зобов'язання Фонду на звітну дату становлять 10 320 876 тис. грн., а власний капітал – 11 625 729 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 аудиторами 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 2023 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 31.12.2023 року пов'язаними особами Фонду є посадові особи ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», у тому числі

Група	№ з/п	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	6
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

Операції із пов'язаними сторонами протягом звітного періоду: винагорода ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» за управління активами в сумі 5 216 тис. грн.

Станом на 31.12.2023 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.

Тривалість та вплив війни залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Товариства в майбутніх періодах.

Керівництво Товариства впевнене, що воно вживає та буде вживати усіх необхідних заходів для забезпечення стабільної діяльності Товариства та отримання доходів.

Інші події після дати балансу, що можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Товариства по заяві управлінського персоналу, були відсутні.

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 Товариства, у майбутньому за поясненнями управлінського персоналу у майбутньому наступна:

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

Оцінивши всі ризики, Управлінський персонал Товариства приходять до висновку про обмежений вплив факторів, які можуть вплинути на безперервність діяльності Товариства. З урахуванням загального впливу на економіку України, подій що відбуваються та частково можуть вплинути на обсяг доходу Товариства протягом 2024 року, у Товариства відсутні очікування та підстави на основі яких, можливо було би стверджувати про те, що існує суттєва невизначеність стосовно подій чи умов, що можуть поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність безперервно.

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-ризиків, оцінки та огляди фінансових результатів.

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

Інші питання

Основні відомості про аудиторську фірму та умови договору на проведення аудиту наведені в Таблиці № 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 Свідоцтво Аудиторської палати України про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність	Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності» 24.10.2018, №0791; Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності» 13.12.2018, № 0791; Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес» 13.12.2018, № 0791 Номер бланку № 0751, затверджене Рішенням АПУ від 25.01.2018 року № 354/3
3	Прізвище, ім'я, по батькові генерального директора Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори»)	Величко Ольга Володимирівна 100092
4	Прізвище, ім'я, по батькові 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 Додатковим договором № 3 від 01 лютого 2024 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 2023 року;
- Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2023 рік;
- Звіту про рух грошових коштів за 2023 рік;
- Звіту про власний капітал за 2023 рік та
- Приміток до фінансової звітності за 2023 рік, що закінчився 31 грудня 2023 року на предмет повноти, достовірності та відповідності чинному законодавству і встановленим нормативам.

Фінансова звітність ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ затверджена керівником Товариства 20 березня 2024 року.

Дата початку проведення аудиту: 01.02.2024 року.

Дата закінчення проведення аудиту: 28.03.2024 року.

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

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

Іванська Т.В.
аудиторської діяльності

Величко О.В.
аудиторської діяльності

Дата складання Звіту незалежного аудитора:

28 березня 2024 року

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2024	01	01
33943393		
UA80000000000624772		
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

Регіона м. Київ, Печерський р-н. за КОАТУУ¹
Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю за КОПФГ
Вид економічної діяльності Трести, фонди та подібні фінансові суб'єкти за КВЕД

Кількість працівників² -
Адреса, телефон 01010, м. Київ, вул. Острозьких Князів, буд. 8 (044) 355-36-37

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

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

застосуваннями (стандартами) бухгалтерського обліку

міжнародними стандартами фінансової звітності

V

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31 грудня 20 23 р.

Форма N 1

Код за ДКУД

1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	-
Балансова вартість	1001	-	-
Накопичена амортизація	1002	-	-
Відшковлені капітальні інвестиції	1005	-	2 028
Фінансові засоби	1010	2 482	2 482
Балансова вартість	1011	2 482	2 482
Відшко-	1012	-	-
Відшковлена нерухомість	1015	327 393	380 764
Балансова вартість інвестиційної нерухомості	1016	327 393	380 764
Відшко-	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Балансова вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які здійснюються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	76 646	-
які є фінансові інвестиції	1035	255 704	347 148
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відшковлені податкові активи	1045	-	-
Відшко-	1050	-	-
Відшковлені аквізиційні витрати	1060	-	-
Відшко-	1065	-	-
Відшко-	1090	-	-
Відшко-	1095	662 225	732 422
II. Оборотні активи			
Відшко-	1100	450 574	612 617
Відшко-	1101	-	-
Відшко-	1102	-	-
Відшко-	1103	-	-
Відшко-	1104	450 574	612 617
Відшко-	1110	-	-
Відшко-	1115	-	-
Відшко-	1120	-	-
Відшко-	1125	1 668	1 026
Відшко-	1130	-	-
Відшко-	1135	173 137	176 879
Відшко-	1136	-	-
Відшко-	1140	238 337	509 699
Відшко-	1145	-	-
Відшко-	1155	18 087 285	19 664 968
Відшко-	1160	286	92 880
Відшко-	1165	28 026	115 299
Відшко-	1166	-	-
Відшко-	1167	28 026	115 299
Відшко-	1170	-	-
Відшко-	1180	-	-
Відшко-	1181	-	-
Відшко-	1182	-	-
Відшко-	1183	-	-
Відшко-	1184	-	-
Відшко-	1190	49 810	40 815
Відшко-	1195	19 029 123	21 214 183
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття			
Відшко-	1200	-	-
Відшко-	1300	19 691 348	21 946 605

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	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	2 581 105	2 581 105
Накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	8 409 104	12 595 637
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Видучений капітал	1430	(3 480 445)	(4 051 013)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	8 009 764	11 625 729
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	11 493 811	10 167 667
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
Благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531	-	-
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	11 493 811	10 167 667
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	16 183	13 564
розрахунками з бюджетом	1620	1 228	1 087
у тому числі з податку на прибуток	1621	21	308
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	170 362	138 558
Усього за розділом III	1695	187 773	153 209
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	19 691 348	21 946 605

Керівник

Головний бухгалтер

Кулаков Валерій Едуардович

Бала Леся Яківна

1 Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

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

На кінець звітного періоду
4
500 000
-
-
2 581 105
2 581 105
-
-
12 595 637
(-)
(4 051 013)
-
11 625 729
-
-
10 167 667
-
-
-
-
-
-
-
13 564
1 087
308
-
-
-
-
138 558
153 209
-
-
1 946 605

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2024	01	01
33943393		

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

за ЄДРПОУ

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за _____ рік _____ 20 23 р.

Форма N 2

Код за ДКУД

1801003

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	4 880 447	2 062 828
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
Премії підписані, валова сума	2011	-	-
Премії, передані у перестраховування	2012	-	-
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(2 203 287)	(1 022 380)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	2 677 160	1 040 448
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	3 574 830	3 205 905
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	122 730	9 632
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
Адміністративні витрати	2130	(48 302)	(28 917)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(6 034 191)	(3 647 294)
Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	4 191 279	1 119 904
Витрат від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	169 497	570 142
збиток	2195	(-)	(-)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	1 022 171	522 789
Інші доходи	2240	4 323 663	1 796 062
Дохід від благодійної допомоги	2241	-	-
Фінансові витрати	2250	(1 268 042)	(578 466)
Витрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(62 494)	(967 587)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	4 184 795	1 342 940
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(640)	(244)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	4 184 155	1 342 696
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	4 184 155	1 342 696

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	6 076 994	3 676 212
Разом	2550	6 076 994	3 676 212

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

2024 | 01 | 01

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

33943393

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)за **20 23** р.

Форма N 3 Код за ДКУД

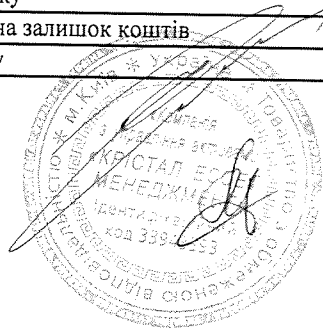
1801004

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	995 924	46 903
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	18	10
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	8 799
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	717 662	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(43 833)	(21 837)
Праці	3105	(-)	(-)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(-)	(-)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(3 710)	(4 632)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(353)	(312)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(3 357)	(4 320)
Витрачання на оплату авансів	3135	(2 596 051)	(723)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(-)	(-)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(-)	(-)
Інші витрачання	3190	(2 496)	(2 022)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(932 486)	26 498
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	847 828
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	22 207	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	83 783	-
Надходження від погашення позик	3230	-	17 793 942
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-

Інші надходження	3250	-	1 207 791
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій необоротних активів	3255	(-)	(255 182
Виплати за деривативами	3270	(112)	(-
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(19 519 646
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-
Інші платежі	3290	(20 140)	(116 380
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	85 738	(41 647
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	21 805 640	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	2 710 417	-
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	(-)	(-
Погашення позик	3350	(23 582 036)	(-
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	934 021	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	87 273	(15 149
Залишок коштів на початок року	3405	28 026	43 175
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	115 299	28 026

Керівник

Головний бухгалтер



Кулаков Валерій Едуардович

Бала Леся Яківна

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	(570 568)	(570 568)
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	2 378	-	-	2 378
Інші зміни в капіталі	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	4 186 533	-	(570 568)	3 615 965
Залишок на кінець року	4300	500 000		2 581 105	-	12 595 637	-	(4 051 013)	11 625 729

Керівник

Головний бухгалтер



Кулаков Валерій Едуардович

Бала Леся Яківна

ПРИМІТКИ

до фінансової звітності за 2023 рік, станом на 31 грудня 2023 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 «Крістал Ессет Менеджмент» (далі – Товариство) створений згідно рішення Загальних зборів учасників Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Крістал 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: Електронна.

1.6.6. Форма випуску інвестиційних сертифікатів: Іменні.

1.7. Інформація про учасників фонду на 31 грудня 2023 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 2023 року власниками інвестиційних сертифікатів Фонду згідно Реєстру власників іменних цінних паперів, є:

Інвестори		Кількість ЦП у власності інвестора (штук) станом на 31.12.2022 року	Кількість ЦП у власності інвестора (штук) станом на 31.12.2023 року
Код	Назва		
HE 234983	Аджіндо Лімітед (Кіпр)	15 783	17 083
HE 195343	ІСК Інвест Лімітед (Кіпр)	17 513	20 007
01-09-403966	ТОВ «Керрумід» УГОРЩИНА	-	2 241
33194684	ТОВ «КОМПАНІЯ «ВЕСТА-1» (Україна)	-	11 210
32860384	ТОВ «Максимум» (Україна)	7 373	-
32914031	ТОВ «Вторполімери» (Україна)	6 919	-
34260291	ТОВ «Торговий Дім «ОРИОН-ЕКСПОРТ» (Україна)	3 705	3 705
32162253	ТОВ «Міська Будівельна Компанія» (Україна)	11980	11 980
02-09-010344	КТОВ Zoloto Agro УГОРЩИНА	-	1 125
34667870	ПП «Харон-Вестоіл» (Україна)	31 913	31 913
32568603	ДП «Інтергал-Буд» ТОВ «Фірма «Інтергал» (Україна)	30 865	30 865
35310615	ТОВ «Стар Білдінг» (Україна)	33 155	19 850
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)	34 028	23 283
HE 87583	Компанія Флекстон Лімітед (Мальта)	-	750
41882770	ТОВ «ФК «ФІНДІАЛОГ» (Україна)	205	-
31215780	ТОВ «Фірма «Інтергал» (Україна)	6 008	-
41811961	ТОВ «СМАРТ ХАУС ІНВЕСТ» (Україна)	1 860	10 440
42657170	ТОВ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "АВРОРА-1" (Україна)	-	1 360
40546191	ТОВ «ФК «ФІНСОЛЕ» (Україна)	-	2 190
Разом кількість ІС що знаходяться в обігу		241 135	203 105
Разом кількість ІС, що оформлені глобальним сертифікатом до розподілу за власниками, та знаходяться на рахунку у Депозитарії		258 865	296 895

Протягом звітнього періоду проведено 3 (три) Договори викупу згідно поданих власника 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. Острозьких Князів, 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 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти (основний); 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.; 66.11 Управління фінансовими ринками; 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування 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	18 осіб
Звітна дата та звітний період:	Звітна дата – станом на кінець дня 31 грудня 2023 року. Звітний період 01.01.2023 р. - 31.12.2023 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 2023 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	Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти (основний)
64.99	Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.;
66.11	Управління фінансовими ринками;
66.19	Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення;
66.30	Управління фондами

1.8.3 Мета діяльності згідно Статуту.

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

Кількість працівників станом на 31 грудня 2023 року становить 18 осіб.

1.9. Економічне середовище, у якому Фонд здійснює свою діяльність.

Товариство здійснює свою діяльність в Україні. Таким чином, на бізнес Товариства впливають економіка і фінансові ринки України, яким притаманні властивості ринку, який на даний час розвивається. Україна продовжує проведення економічних реформ і розвиток свого правового, податкового поля та законодавчої бази відповідно до потреб ринкової економіки, проте вони пов'язані з ризиком неоднозначності тлумачення їх вимог, які до того ж схильні до частих змін, що укупі з іншими юридичними та фіскальними перешкодами створює додаткові проблеми для підприємств, що ведуть бізнес в Україні.

Економічна ситуація протягом останніх років є нестабільною та в багато чому залежить від політичної ситуації в країні. Економічне зростання протягом останніх років було повільним. Зовнішні ризики для України в цілому знизилися. Проте відсутність прогресу у проведенні структурних реформ необхідних для збереження макрофінансової стабільності та продовження програми з МВФ на фоні високих обсягів погашення зовнішніх боргів у наступних роках є суттєвим економічним ризиком.

Низький рівень інвестування призводитиме до зниження ефективності використання наявних факторів виробництва та зниження економічного потенціалу країни.

Ефективність використання та розвитку потенціалу економіки країни цілком і повністю залежить від ефективності державної економічної політики. Минулий рік засвідчив, що рішення державної економічної політики не були оптимальними для умов, в яких опинилася Україна.

Цілей, які ставили на початку року, не було досягнуто, наприкінці року загострилися окремі ризики макроекономічної стабільності.

У зв'язку з повномасштабним вторгненням російської федерації на територію України, в нашій країні введено воєнний стан відповідно до Указу Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні» та визнано Торгово-промисловою палатою України військову агресію російської федерації проти України форс-мажорними обставинами (надзвичайними, невідворотними). З лютого 2022 року до офіційної відміни закінчення військових дій, для всіх без винятку суб'єктів господарювання.

Військова агресія РФ проти України, вплинула на всі сфери життя руйнівними наслідками, але б економічної активності неможливе функціонування держави в умовах воєнного стану.

Саме з цією метою наша Держава почала активно запроваджувати комплексні зміни до законодавства та державних програм, спрямованих на підтримку української економіки.

Ті регіони країни, де не ведуться активні воєнні дії пристосувалися до військового стану, відновили бізнес-процеси. Співробітники повністю або частково повернулися на місця, офіси відновили роботу, деякі компанії перенесли свою роботу із територій де ведуться бойові дії, та з тимчасово окупованих територій в регіони де більш спокійна військова обстановка, та де більш активне бізнес-середовище.

Тривалість і наслідки військової агресії РФ, а також ефективність державної підтримки на даній підготовці цієї фінансової звітності залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Товариства в майбутніх періодах.

Керівництво відстежує поточний стан розвитку подій та вживає всіх необхідних заходів для послаблення можливого впливу негативних чинників та забезпечення підтримки економічної стабільності Товариства в умовах, що склалися.

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 2023 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 за 2021 року.

Товариство застосовує всі МСФЗ, які набули чинності до, або з 01.01.2023 року. Поправки та зміни до МСФЗ, що внесені, не вплинули на фінансову звітність за 2023 рік.

На звітну дату такі стандарти та рекомендації були випущені, але не набрали чинності та наберуть чинності у майбутньому. Товариство має намір застосувати ці стандарти з дати їх вступу в силу.

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Вплив поправок та нових МСФЗ на фінансову звітність
МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» (лютий 2021)	<p>У лютому 2021 року Рада з МСФЗ опублікувала поправки до МСФЗ (IAS) 8, в яких вводить визначення «облікових оцінок». До появи цих поправок, МСФЗ (IAS) 8 включав визначення облікової політики та визначення зміни у бухгалтерських оцінках. Поєднання визначення одного поняття (облікова політика) з іншим визначенням змін (зміна у бухгалтерських оцінках) приховує різницю між обома поняттями. Щоб зробити цю відмінність більш ясною, Рада з МСФЗ вирішила замінити визначення зміни у бухгалтерських оцінках визначенням бухгалтерських оцінок.</p> <p>Поправки замінюють визначення змін у бухгалтерських оцінках визначенням бухгалтерських оцінок. Згідно з новим визначенням, бухгалтерські оцінки – це «грошові суми у фінансовій звітності, оцінка яких пов'язана з невизначеністю» (monetary amounts in financial statements that are subject to measurement uncertainty).</p> <p>Компанія здійснює бухгалтерську оцінку задля досягнення мети, поставленої в обліковій політиці. Виконання бухгалтерських оцінок включає використання суджень чи припущень з урахуванням останньої доступної надійної інформації.</p> <p>Ефекти зміни вихідних даних або методу оцінки, використаних для виконання бухгалтерської оцінки, є змінами в бухгалтерських оцінках, якщо вони не є результатом виправлення помилок попереднього періоду.</p> <p>Поправки набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 року або після цієї дати, і застосовуються до змін в обліковій політиці та змін в облікових оцінках, які відбуваються на початку цього періоду або після нього.</p>	1 січня 2023 року	Передбачається не значний вплив
МСФЗ 16 «Оренда» (вересень 2022)	<p>У вересні 2022 року Рада з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (IASB) випустила документ «Зобов'язання щодо оренди при продажу та зворотній оренді», який вносить зміни до МСФЗ 16 «Оренда» додаванням параграфу 102A.</p> <p>Якщо операція продажу з зворотною орендою кваліфікується як операція продажу згідно з МСФЗ (IFRS) 15 "Виручка за договорами з клієнтами", продавець-орендар повинен згодом оцінити своє зобов'язання з оренди за операцією продажу з зворотною орендою таким чином, щоб не визнавати прибуток або збиток, пов'язаний з правом користування, яке він зберігає.</p> <p>Правки встановлюють наступне:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Зобов'язання з оренди, первісно визнане продавцем-орендарем за операцією продажу з подальшою орендою, включає змінні орендні платежі, які не залежать від індексу або ставки, якщо їх можна обґрунтовано оцінити. Різниця між фактично здійсненими змінними орендними платежами та оціненими змінними орендними платежами, визнаними як частина первісного орендного зобов'язання, визнається у прибутку чи збитку в періоді, в якому вони були понесені. • Якщо оренда не є частиною операції продажу з подальшою орендою, зобов'язання з оренди не включають такі змінні платежі, які натомість відносяться на витрати у складі прибутку чи збитку в тому періоді, в якому відбувається подія або умова, що спричиняє такі платежі. <p>Продавець-орендар застосовує ці зміни для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2024 р. або пізніше 1 січня 2024 року. Допускається дострокове застосування. Якщо</p>	01 січня 2024 року	Передбачається не значний вплив

	продавець-орендар застосовує ці поправки для більш раннього періоду, він повинен розкрити цей факт. Продавець-орендар застосовує зобов'язання з оренди при продажу та зворотній оренді (див. параграф В1Г) ретроспективно відповідно до МСБО 8 до операцій з продажу та зворотної оренди операцій, укладених після дати першого застосування.		
МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Практичні рекомендації (IFRS PS) 2 «Формування суджень про суттєвість» (жовтень 2022)	<p>У жовтні 2022 року Рада з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (МСБО) випустила стандарт «Довгострокові зобов'язання з певними умовами», який вніс зміни до МСБО 1 «Подання фінансової звітності». Поправки вдосконалили інформацію, яку надає компанія, коли її право відкласти погашення зобов'язання принаймні на дванадцять місяців залежить від дотримання ковенантів. Поправки також стали відповіддю на занепокоєння зацікавлених сторін щодо класифікації такого зобов'язання як поточного або довгострокового.</p> <p>Відповідно до поправок на класифікацію зобов'язання як поточного або довгострокового впливають лише ті ковенанти, які компанія повинна виконати на звітну дату або до неї.</p> <p>Ковенанти, яких компанія повинна дотримуватися після звітної дати (тобто майбутні ковенанти), не впливають на класифікацію зобов'язання на цю дату. Однак, якщо довгострокові зобов'язання підлягають виконанню в майбутньому, компанії тепер повинні будуть розкривати інформацію, яка допоможе користувачам зрозуміти ризик того, що ці зобов'язання можуть бути погашені протягом 12 місяців після звітної дати.</p> <p>Поправки також роз'яснюють, як компанія класифікує зобов'язання, яке може бути погашене власними акціями, наприклад, конвертований борг.</p> <p>Якщо зобов'язання включає опціон контрагента на конвертацію, який передбачає передачу власних дольових інструментів компанії, опціон на конвертацію визнається або як капітал, або як зобов'язання, окремо від основного зобов'язання згідно з МСФЗ (IAS) 32 «Фінансові інструменти»: Подання». Рада з МСФЗ роз'яснила, що коли компанія класифікує основне зобов'язання як поточне або довгострокове, вона може ігнорувати лише ті опціони на конвертацію, які визнаються як власний капітал.</p>	01 січня 2024 року	Передбачається не значний вплив

2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

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

2.4. Припущення про безперервність діяльності

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

Наприкінці лютого 2022 року у зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України відповідно до пункту 20 частини першої статті 106 Конституції України, Закону України «Про правовий режим воєнного стану» було постановлено ввести в Україні воєнний стан із 05 години 30 хвилини 24 лютого 2022 року строком на 30 діб та продовжений на даний момент до 14 лютого 2024 року. Закон № 2119-IX, який був опублікований 18 березня 2022 р. у «Голосі України» № 59(7809) набрав чинності.

Економічні наслідки війни безумовно матимуть вплив на діяльність Товариства. Сила впливу військового стану на дату підготовки цієї фінансової звітності залишається невизначеною, що не дозволяє достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Товариства в майбутніх періодах.

До найбільш негативного впливу для діяльності суб'єктів господарювання належать такі чинники, як залежність від російського чи білоруського ринків; наявність дочірніх компаній або активів в російській федерації, республіки білорусь; пов'язаність з особами, що перебувають під санкціями. Жоден з чинників не має відношення до Товариства і таким чином не може впливати на подальшу діяльність.

Також, на момент затвердження цієї фінансової звітності, активні бойові дії не критично вплинули на діяльність Товариства і цілком вдалося організувати дистанційний режим праці співробітників Компанії

управління активами та забезпечити організацію бухгалтерського обліку, фіксування фактів та здійснення всіх господарських операцій.

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

Припущення, що лежать в основі оцінок керівництва щодо безперервності діяльності КУА не враховують зовнішні фактори, які можуть змінитися у майбутньому, а саме: зміни умов діяльності на ринку капіталів в Україні та в цілому у світі, інший та/або макроекономічний вплив, який не врахований в оцінках Товариства, геополітичні зміни, значні зміни у законодавстві, зміни у стандартах звітності та обліку, зміни у податковому законодавстві, а також інші зміни які можуть відбутися у майбутньому та на які Товариство не матиме впливу.

Існує суттєва невизначеність, пов'язана із непередбачуваним наразі впливом військовим дій на території України, що триває, на припущення, що лежать в основі оцінок керівництва, яка може поставити під значний сумнів здатність КУА продовжувати свою діяльність на безперервній основі, а отже, не зможе реалізувати свої активи та погасити зобов'язання за звичайного перебігу господарської діяльності.

Разом з тим, незважаючи на таку суттєву невизначеність, прогнози та оцінки КУА щодо результатів діяльності та прогноз розміру резервів під знецінення активів, дають достатньо підстав для підготовки цієї фінансової звітності на основі принципу безперервної діяльності. Станом на дату звітності немає намірів припинити чи суттєво згорнути господарську діяльність Товариства.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Фонду затверджена до випуску Загальними зборами Товариства 20 березня 2023 року. 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 2023 року по 31 грудня 2023 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». Та методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б отримана за прода 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 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 достовірну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики 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, 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. Змін 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 сплат 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 Фонду відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО «Загальні вимоги до фінансової звітності», та форми Приміток, що розроблені у відповідності до МСФЗ.

Склад звітності: «Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2023р., Звіт про фінансові результати за рік 2023, «Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за рік 2023, «Звіт про власний капітал» за рік 2023 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 інструменту. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за дато 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 фінансового 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 береться за виконання 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 на себе 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 отримає 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 і 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 винятком інвестицій в грошові кошти або еквіваленти грошових коштів (як визначено в МСФЗ 7 «Звіт про рух грошових коштів»), протягом короткого періоду проведення розрахунків від дати отримання грошових коштів до дати необхідного перерахування їх кінцевим одержувачам, при цьому відсотки, зароблені від такої інвестиції, 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 визнання фінансового активу в 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 наведеної 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 приведеної 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 наведеної 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 зобов'язаннями 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 взяті 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 взяті 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 справедливу 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 - утримання 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 розмішувати 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 розмішуються 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 відображає суму, яка, на думку керівництва, достатня для покриття понесених збитків. Фактори, які Товариство розглядає при визначенні того, чи є у нього об'єктивні свідчення наявності збитків від зменшення корисності, включають інформацію про тенденції непогашення заборгованості у строк, ліквідність, платоспроможність боржника. Для групи дебіторів такими факторами є негативні зміни у стані платежів позичальників у групі, таких як збільшення кількості прострочених платежів; негативні економічні умови у галузі або географічному регіоні.

Відносно дебіторської заборгованості у вигляді наданих позик Товариство використовує для розрахунку резерву під кредитні ризики наявну інформацію з відкритих джерел даних щодо фіктивності дебітора, банкрутства, відкритих проваджень по посадових особах дебітора, своєчасності розрахунків за існуючими Договорами. Сума збитків визнається у прибутку чи збитку. Якщо в наступному періоді сума збитку від зменшення корисності зменшується і це зменшення може бути об'єктивно пов'язаним з подією, яка відбувається після визнання зменшення корисності, то попередньо визнаний збиток від зменшення корисності сторнується за рахунок коригування резервів. Сума сторнування визнається у прибутку чи збитку. У разі неможливості повернення дебіторської заборгованості вона списується за рахунок створеного резерву на покриття збитків від зменшення корисності.

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'юктурі фондового ринку.

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

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 права та/або зобов'язання придбати чи продати у майбутньому цінні папери.

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

Усі умови форварду визначаються сторонами контракту під час його укладення.

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

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 ефективної ставки відсотку, та будь-яка різниця між чистими надходженнями та вартістю погашення визнається у прибутках чи збитках протягом періоду дії запозичень із використанням ефективної 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 котируется 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 к 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, подаючи 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 стосовно таких інструментів власного капіталу, які не котируються та мають погашатися при прийнятті цих інструментів, оцінюються за собівартістю.

3.3.6.2 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 індексуються 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 справедливую 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 для припинення визнання або обліковуються із застосуванням МСБО 39 підходу подальшої участі.

3.3.7 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. Списання є подією, що призводить до припинення визнання фінансового активу.

Станом на кожен звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовану 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 придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Товариство оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між контрактною вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом. Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

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

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

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

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

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

3.5. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості

3.5.1. Визнання інвестиційної нерухомості

До інвестиційної нерухомості Товариство відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання, 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 послідовна оцінка інвестиційної нерухомості

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

Оцінка після визнання здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки. Прибуток або збиток

від зміни в справедливій вартості інвестиційної нерухомості 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 справедливу вартість неможливо, Товариство обирає для оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості модель оцінки за собівартістю відповідно до МСБО 16 та застосовує такий підхід до всієї інвестиційної нерухомості, при цьому розкриваються причини, з яких не використовується справедлива вартість.

3.6. Облікові політики щодо непоточних активів, утримуваних для продажу

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

3.7. Облікові політики щодо оренди

Фінансова оренда - це оренда, за якою передаються в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив. Товариство як орендар на початку строку оренди визнає фінансову оренду як активи та зобов'язання за сумами, що дорівнюють справедливій вартості орендованого майна на початок оренди або (якщо вони менші за справедливу вартість) за теперішньою вартістю мінімальних орендних платежів. Мінімальні орендні платежі розподіляються між фінансовими витратами та зменшенням непогашених зобов'язань. Фінансові витрати розподіляються на кожен період таким чином, щоб забезпечити сталу періодичну ставку відсотка на залишок зобов'язань. Непередбачені орендні платежі відображаються як витрати в тих періодах, у яких вони були понесені. Політика нарахування амортизації на орендовані активи, що амортизуються, узгоджена із стандартною політикою Товариства щодо подібних активів.

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

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:

№ 01-08-2022 від 01.08.2022 р.

№ 11-08-2023 від 11.08.2023р.

3.8. Облікові політики щодо податку на прибуток

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

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

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

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

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

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

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

3.9. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.9.1. Забезпечення

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

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

3.10.1 Доходи та витрати

Дохід та витрати визнаються за методом нарахування.

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

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

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

Результат визначення розміру винагороди по управлінню активами оформлюється актом виконання 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, з винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно 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:

	31.12.2022	31.12.2023
Гривня/1 долар США	36,56	38,92

3.10.4. Умовні зобов'язання та активи.

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

4. Основні припущення, оцінки та судження

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

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 відобразитися 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) регламент 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 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.

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)».

4.1.2. 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 розрахункової вартості цінного папера Фонду на день зарахування таких цінних паперів на рахунок (достроковий викуп).

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

4.1.3. 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 обліково

політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень 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 посиляється на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

а) вимоги в МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання;

б) визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат 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 прийнят 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 офери та коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток та збиток.

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

4.5. 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 31.12.2023 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:

- 10,3% річних строком до 1 року;

- 14,1 % річних строком від 1 року до 2 років;
- 11,3% річних строком більше 2 років.

4.6. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

На кожну звітну дату ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» проводить аналіз дебіторськ заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та інших фінансових активів на предмет наявності ознак 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, 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 платежі, 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 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 мале місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба у визнанні очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	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	Ринковий, витратний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовується остання

	справедливою вартістю на дату оцінки.		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	
	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23
Незавершені капітальні інвестиції	-	-	-	2 028	-	-	-	2 028
Основні засоби	-	-	2 482	2 482	-	-	2 482	2 482
Інвестиційна нерухомість	-	-	327 393	380 764	-	-	327 393	380 764
Запаси (товари)	-	-	450 574	612 617	-	-	450 574	612 617
Довгострокові фінансові інвестиції (інструменти капіталу)	-	-	-	-	332 350	347 148	332 350	347 148
Інвестиції доступні для продажу (ЦП)	-	-	286	92 880	-	-	286	92 880
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	-	-	1 668	1 026	-	-	1 668	1 026
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	-	-	238 337	509 699	-	-	238 337	509 699
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	-	-	173 137	176 879	-	-	173 137	176 879
Інша поточна дебіторська заборгованість	-	-	18 087 285	19 664 968	-	-	18 087 285	19 664 968
Гроші та їх еквіваленти	-	-	28 026	115 299	-	-	28 026	115 299
Інші довгострокові зобов'язання	-	-	11 493 811	10 167 667	-	-	11 493 811	10 167 667
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	-	16 183	13 564	-	-	16 183	13 564
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	-	-	1 228	1 087	-	-	1 228	1 087
Інші поточні зобов'язання	-	-	170 362	138 558	-	-	170 362	138 558

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	
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
1	2	3	4	5
Незавершені капітальні інвестиції	-	2 028	-	2 028
Основні засоби	2 482	2 482	2 482	2 482
Інвестиційна нерухомість	327 393	380 764	327 393	380 764
Довгострокові фінансові інвестиції (інструменти капіталу)	332 350	347 148	332 350	347 148
Запаси (товари)	450 574	612 617	450 574	612 617
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1 668	1 026	1 668	1 026
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	173 137	176 879	173 137	176 879

Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	238 337	509 699	238 337	509 699
Інша поточна дебіторська заборгованість	18 087 285	19 664 968	18 087 285	19 664 968
Поточні фінансові інвестиції	286	92 880	286	92 880
Грошові кошти та їх еквіваленти	28 026	115 299	28 026	115 299
Інші довгострокові зобов'язання	11 493 811	10 167 667	11 493 811	10 167 667
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	16 183	13 564	16 183	13 564
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1 228	1 087	1 228	1 087
Інші поточні зобов'язання	170 362	138 558	170 362	138 558

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

Керівництво ТОВ «КУА «Крістал 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 31.12.2023	на 31.12.2022
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	4 880 447	2 062 828
Інші операційні доходи	3 574 830	3 205 905
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	122 730	9 632
Інші фінансові доходи	1 022 171	522 789
Інші доходи	4 323 663	1 796 062
Сукупний дохід	13 801 111	7 587 584

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 4 880 447 тис. грн., що обліковується на рахунку 70;

Інші операційні доходи Фонду включають:

- суми відновлення договірної вартості активу за рахунок виконання договірних зобов'язань за дебіторською заборгованістю, які були зменшенні на розмір кредитного ризику, та відображаються в обліку на субрахунку 716 в сумі 2 292 266 тис. грн.;

- суми нарахованої премії за кредиторською заборгованістю, що відображаються в обліку на субрахунку 719 в сумі 1 151 191 тис. грн.;

- дохід від отриманих штрафів, пені обліковується на субрахунку 715 в сумі 3 459 тис. грн.;

- дохід від списання кредиторської заборгованості на субрахунку 717 в сумі 97 тис. грн.;

- дохід, який виникає в результаті переоцінки інвестиційної нерухомості згідно МСБО 40 відображається на субрахунку 710 в сумі 122 730 тис. грн.;

- від оренди об'єктів нерухомості в сумі 6 111 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 999 964 тис. грн.

- нараховані відсотки на залишки на банківських рахунках, які відображаються в обліку на субрахунку 732 в сумі 22 207 тис. грн.

Інші доходи відображають:

- амортизацію дисконту по договорам позик та по нарахованих відсотках за цими Договорами, що міститься на субрахунку 740 в сумі 4 169 156 тис. грн.;

- від реалізації форвардних контрактів згідно договорів купівлі-продажу Деривативу в сумі 92 903 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 203 287 тис. грн.

Розмір адміністративних витрат за 2023 рік склав 48 302 тис. грн., які розподіляються за характером наступним чином:

Адміністративні витрати Фонду	Сума (тис. грн.)	
	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Винагорода компанії з управління активами	5 216	3 110
Послуги аудитора	134	120
Нотаріальні послуги	990	34

Послуги депозитарію	8	39
Послуги банків	911	61
Реклама	3 588	2 401
Реєстраційні послуги	1 562	628
Інвентаризація приміщень	380	382
Послуги пов'язані з нерухомістю	34 482	21 047
Витрати, пов'язані із забезпеченням діяльності Фонду	1 031	1 095
Разом	48 302	28 917
Інші витрати Фонду	Сума (тис. грн.)	
	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Інші операційні витрати	6 034 191	3 647 294
Фінансові витрати	1 268 042	578 466
Інші витрати	62 494	967 587
Разом	7 364 727	5 193 347

Інші операційні витрати відображають суму дисконтування за договорами позик та по нарахованих відсотках згідно цих договорів позик, що обліковуються на субрахунку 940 в сумі 4 191 279 тис. грн., а також нарахування кредитного ризику за даними договорами, які відображаються в обліку на субрахунку 944 в сумі 1 805 152 тис. грн.

Фінансові витрати Товариства містять інформацію про амортизацію премії нарахованої при дисконтування кредиторської заборгованості та відображається на субрахунку 952 в сумі 1 268 042 тис. грн. протягом звітного періоду.

Інші витрати включають такі витрати як собівартість проданих корпоративних прав протягом 2023 року на загальну суму 1 469 тис. грн; та собівартість фінансових інвестицій, а саме, форвардних контрактів за договорами купівлі-продажу деривативів у сумі 61 025 тис. грн., що відображено на субрахунку 971.

6.3. Збитки від непоточних активів, утримувані для продажу

Станом на 31.12.2023 року Фонд не має непоточних активів, утримуваних для продажу.

6.4. Нематеріальні активи

Станом на 31.12.2023 року Фонд не мав нематеріальних активів на балансі.

6.5. Основні засоби. Інвестиційна нерухомість

Станом на 31 грудня 2023 року на балансі Фонду обліковуються основні засоби. Нерухомість, яка обліковується на рахунку 1002 класифікована та обліковуються в якості інвестиційної нерухомості вартістю 380 764 тис. грн. проти 327 393 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 2023 року фінансові інвестиції, а саме корпоративні права юридичних осіб, що обліковуються в активах Фонду відображені наступним чином:

Фінансові Інвестиції (Корпоративні права)	Станом на 31.12.2022 року		Станом на 31.12.2023 року	
	% у СК	Сума (тис. грн.)	% у СК	Сума (тис. грн.)
ДП «Інтергал-Буд» ТОВ «Фірма Інтергал»	11	7 150	11	7 150
ТОВ «Аполо Інтернешнл Трейд ЛТД»	10	0,02	10	0,02
ТОВ «Ерідан Люкс»	10	0,06	10	0,06
ТОВ «ВК «Підряд»	10,27	50 779	10,27	50 779
ТОВ «Інвестиційна Технологія»	11	562	11	562
ТОВ «Компанія «Веста-І»	10,78	0,1	10,1	14 038
ТОВ «Літораль»	10,04	10 520	10,04	10 951
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»	10,4	18 718	10,4	18 718
ТОВ «Модерн Інвест Буд»	11	0,1	11	0,1
ТОВ «МФК «Едельвейс»	10,99	116	10,99	116
ТОВ «Оріон- Експорт»	10	0,0375	10	0,0375
ТОВ «Рент-Сервіс»	10,385	3 559	10,385	3 559
ТОВ «Розвиток нерухомості»	10	15	10	15
ТОВ «Рома-М»	10	1	10	1
ТОВ «Сан-Сігма»	10	0,1	10	0,1
ТОВ «Сінега-Сервіс»	10	0,1	-	-
ТОВ «Сіті-Форус»	10	0,1	10	0,1
ТОВ «Фірма Інтергал»	10	1	10	1
ТОВ «ТД «Оріон Експорт»	13,2	52 805	13,2	52 805

	10	0,1	10	0,1
НТ»	12	7 099	12	7 099
	20,2	39 903	20,2	39 903
	10	8	10	8
	11	10 434	11	10 434
	11	3 583	11	3 583
ький парк»	10	33	10	33
ний завод»	12	0,1	12	0,1
С»	10	0,1	10	0,1
	11	3 072	11	3 072
ОПМЕНТ»	9	48 760	9	48 760
	9	12 259	9	12 259
	9	4	9	4
	12,44	19	12,44	19
	11	18	11	18
віс »	11	8 955	11	8 955
	10	8 857	10	8 857
дінг»	13	15 114	13	15 114
	15	45	15	45
в »	0,1	484	0,1	484
БДЖЕКТ»	10	10 107	10	10 107
	10	86	10	86
жи репродукції»	10	310	10	310
ЕКТ»	10	1 453	-	-
І ЛЮКС»	10	8 160	10	8 160
АДИ»	10	0,1	10	0,1
С ІНВЕСТ»	10	0,05	10	0,05
	11	2	11	2
-2007»	10,5	5 549	10,5	5 549
-2»	11	1 499	11	1 499
	11	2	11	2
АРМАДА»	10	10	10	10
РЯТУВАЛЬНИХ ЗАСОБІВ»	11	2	10	2
	10	1 296	10	1 296
	-	-	11	1 438
ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»	-	-	11	340
СІТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	-	-	12	0,06
РЕЙД»	-	-	10	3
ЕВЕЛОПМЕНТ»	-	-	-	-
		332 350		347 148

протягом 2023 року Товариством в інтересах Фонду були придбані, переоцінені в грошовому валютному еквіваленті фінансові інвестиції на суму 92 913 тис. грн.; продані та переоцінені фінансові інвестиції на суму 347 148 тис. грн.

на 31 грудня 2023 року поточні фінансові інвестиції Фонду (цінні папери) відображені наступним чином:

Фінансові інвестиції (цінні папери)	31 грудня 2023 (тис. грн.)		31 грудня 2022 (тис. грн.)	
	Кількість	Вартість	Кількість	Вартість
Акції технологій України»	4 327,9	-	4 327,9	-
З «Вугілля»	598,8	149,7	598,8	149,7
МІТ»	2 627,2	-	2 627,2	-
ький РТЗ»	31 000,0	-	31 000,0	-
БО ІНВЕСТМЕНТС»	1 174,0	-	1 174,0	-
дсервіс»	2 288,2	-	2 288,2	-
ЛОГІСТИК»	4 510,7	-	4 510,7	-
КОРД ІНК.»	82,3	-	82,3	-
мне агентство «Рефей»	33 435,6	-	33 435,6	-
БУДЕНЕРГОТЕХНОЛОГІЯ»	7 376,5	-	7 376,5	-
АЙС»	5 606,3	-	5 606,3	-
РЕДИТ-ГАРАНТ ЛТД»	3,2	-	3,2	-
	x	149,7	x	149,7

Рішення НКЦПФР від 07.06.2016р. № 642 «Про зупинення внесення змін до системи обліку цінних паперів» зупинені внесення змін до системи депозитарного обліку цінних паперів (надалі – «Система») щодо акцій Акції ПАТ «Черкаський РТЗ» на строк до усунення порушення.

Рішення НКЦПФР від 19.04.2017р. № 261 «Про зупинення внесення змін до системи обліку цінних паперів» зупинені внесення змін до системи депозитарного обліку цінних паперів (надалі – «Система») щодо акцій ПАТ «Рекламне агентство «Рефей» на строк до усунення порушення.

О ТИПУ,

КМЕНТ»

ФОНДУ
О ТИПУ,
ПЕЖЕНОЮ
АЛ ЕССЕТ

НЧУРНОГО
ЮГО ВИДУ
онд), активи
ІА ЇНІСТІЮ
ІТ» (надалі –
алансу (звіту
ультати (звіт
віту про рух
ї звітності за
их облікових

усіх суттєвих
результати і
ової звітності

ат фінансової
Міжнародних
і та супутніх

Згідно Рішення НКЦПФР від 13.06.2017р. № 440 «Про зупинення внесення змін до системи депозитарного обліку цінних паперів» зупинені внесення змін до системи депозитарного обліку цінних паперів (блоковано) щодо акцій ПАТ «Фондові технології України» та акцій Акції ПАТ «Інжбудсервіс» на строк до усунення порушення.

Згідно Рішення НКЦПФР від 17.10.2017р. № 763 «Про зупинення внесення змін до системи депозитарного обліку цінних паперів» зупинені внесення змін до системи депозитарного обліку цінних паперів (блоковано) щодо облігацій ТОВ «КРЕДИТ-ГАРАНТ ЛТД», акції ПАТ «КОНКОРД ІНК.» та акцій ПрАТ «СКАМТ» на строк до усунення порушення.

Згідно Рішення НКЦПФР від 14.12.2017р. № 897 «Про зупинення внесення змін до системи депозитарного обліку цінних паперів» зупинені внесення змін до системи депозитарного обліку цінних паперів (блоковано) щодо акції ПрАТ «ТУРБО ІНВЕСТМЕНТС» та акцій ПрАТ «УКРБУДЕНЕРГОТЕХНОЛОГІЯ» на строк до усунення порушення.

Згідно Рішення НКЦПФР від 30.01.2018р. № 46 «Про включення ПАТ «ЛІКА ЛОГІСТИК» до списку емітентів, 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 2023 році Товариство 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.

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 2023 року поточні фінансові інвестиції Фонду, а саме деривативи (форвардні контракти) відображені наступним чином:

	На 01.01.2023	Надійшло	Вибуло	На 31.12.2023
Загальна сума, грн.	136 000,00	2 249 400,00	1 325 400,00	1 060 000,00
Загальна кількість, шт.	68	20	64	24

6.7. Інвестиції до погашення

Станом на 31 грудня 2023 року в активах Фонду інвестицій до погашення не має.

6.8. Довгострокові зобов'язання

Станом на 31 грудня 2023 року в активах Фонду довгострокові зобов'язання представлені в сумі 10 167 667 тис. грн. що відображає передплати контрагентів за попередніми договорами купівлі-продажу житлової та нежитлової нерухомості. У порівнянні з попереднім звітним періодом довгострокові зобов'язання зменшилися на 1 326 144 тис. грн.

Довгострокові зобов'язання	на 31 грудня 2022	на 31 грудня 2023	Зміни (+,-)
Інші довгострокові зобов'язання	11 493 811	10 167 667	-1 326 144
Всього	11 493 811	10 167 667	-1 326 144

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 2023 року на балансі обліковуються запаси вартістю 612 817 тис. грн., що на 162 043 тис. грн. більше 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 2023 року в активах Фонду представлена наступним чином:

Дебіторська заборгованість	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
I	2	3	4	5
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	238 337	509 699	238 337	509 699
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	173 137	176 879	173 137	176 879
Дебіторська заборгованість за продукцією, товари, роботи, послуги	1 668	1 026	1 668	1 026
Інша поточна дебіторська заборгованість	18 087 285	19 664 968	18 087 285	19 664 968

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 509 699 тис. грн., а саме 528 691 тис. грн. – відсотки по позиках (субрах. 3731) та 18 992 тис. грн. – сума дисконту (субрах. 3739).

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом відображає дебетове сальдо субрахунку 6412 «Розрахунки за ПДВ» в сумі 176 879 тис. грн.

Дебіторська заборгованість за продукцією, товари, роботи, послуги містить інформацію про заборгованість покушів (фізичних та юридичних осіб) за договорами оренди об'єктів нерухомого майна в сумі 1 026 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 2 145 тис. грн.;

- боржника за договором відступлення прав вимоги в сумі 11 000 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 31.12.2023 сума дисконту на субрах. 3779 (що відноситься до сум наданих позик) становить 649 350 тис. грн. (Табл.1)

Кредитний ризик по дебіторській заборгованості обліковуються по кредиту субрахунку 3861 та на кінець звітного періоду становить 1 208 134 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 01.01.2023 р.	Позики видані	Позики погашені	Сальдо станом на 31.12.2023 р.	Сальдо по нарахованому дисконту за договорами позик на звітну дату	Розмір очікуваних кредитних збитків на звітну дату
ТОВ «АВТОСТАР ДЕВЕЛОП»	1 348 600,00	-	1 348 600,00	-	-	-
ТОВ «АПОЛО ІНТЕРНЕТІЛ ТРЕЙД ЛТД»	35 930 400,00	195 670 500,00	138 420 200,00	93 180 700,00	9 046 836,86	6 281 108,63
ТОВ «БЕСТ-ТАЙМ»	345 580 740,00	1 291 056 100,00	343 588 740,00	1 291 048 100,00	-	12 910 481,00
ТОВ «Леополіс Сіті Девелопмент»	-	7 475 500,00	182 000,00	7 293 500,00	533 543,22	67 599,57
ТОВ «КОМПАНІЯ «ВЕСТА-І»	378 014 000,00	1 595 647 320,00	775 809 719,00	1 197 851 601,00	84 605 219,66	111 379 454,64
ТОВ «ВК-ІНВЕСТБУД»	638 878 500,00	1 332 678 100,00	888 580 700,00	1 082 975 900,00	78 759 091,37	10 609 964,73
ПАТ «КДЕЗ «ВУГІЛЛЯ»	445 644 700,00	328 475 700,00	499 271 300,00	274 849 100,00	9 760 566,03	2 686 575,81
ДП «ІНТЕРГАЗ-БУД» ТОВ «ФІРМА «ІНТЕРГАЗ»	384 872 820,00	1 117 109 000,00	837 832 820,00	664 149 000,00	-	8 005 289,98
ТОВ «МФК «ЕДЕЛЬВЕЙС»	64 077 700,00	66 097 500,00	67 543 700,00	62 631 500,00	3 584 510,48	954 414,89
ТОВ «ЕМ ДЖІ АЙ»	52 200,00	160 600,00	65 200,00	147 600,00	9 465,14	1 381,35
ТОВ «БІРІДАН ЛЮКС»	89 481 300,00	101 783 700,00	94 160 500,00	97 104 500,00	6 409 043,81	3 866 074,67
ТОВ «СВРОДЕРВ-І»	228 300,00	3 993 900,00	1 371 600,00	2 850 600,00	75 303,17	27 752,96
ТОВ «ЖЕМЧУЖИНА»	55 847 100,00	62 052 800,00	56 526 100,00	61 373 800,00	2 805 570,27	585 682,29
ТОВ «ІНВЕСТИЦІЙНА ТЕХНОЛОГІЯ»	62 846 300,00	247 187 900,00	201 106 700,00	108 927 500,00	-	1 960 647,31
ДП «ІНСТИТУТ ГЕНЕТИКИ РЕПРОДУКЦІЇ»	820 400,00	8 421 400,00	899 400,00	8 343 400,00	103 399,52	82 400,00
ТОВ «ТД «ІНТЕРТРЕЙДІНГ»	5 147 000,00	9 041 000,00	10 626 200,00	3 561 800,00	-	35 618,00
ТОВ «НИВКИ СІТІ СЕРВІС»	-	62 277 400,00	61 884 400,00	393 000,00	-	3 930,00
ТОВ «ЛІТОРАЛЬ»	239 340 000,00	627 268 200,00	476 519 614,55	440 090 485,45	-	4 400 904,85

ТОВ «МАК-ФОРУС»	48 571 200,00	54 752 800,00	103 001 630,00	20 422 370,00	1 036 294,28	193 860,75
ТОВ «МАКСИМУМ»	3 854 724 000,00	2 849 586 430,00	5 004 805 330,00	1 799 505 130,00	94 747 184,05	375 728 651,28
ТОВ «МАКСИМУМ-БІД»	10 361 300,00	13 731 400,00	10 460 300,00	13 632 400,00	679 712,64	129 526,87
ТОВ «МЕГА ІНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	115 971 000,00	229 131 600,00	237 709 600,00	107 393 000,00	10 487 888,53	9 690 511,15
ТОВ «ЮКА-ГРУП»	-	23 000,00	-	23 000,00	-	-
ТОВ «МОДЕРН ІНВЕСТ БІД»	987 773 700,00	1 732 766 000,00	1 781 822 700,00	938 717 000,00	-	9 387 170,00
ТОВ «ОРІОН-ЕКСПОРТ»	1 129 200,00	3 509 700,00	1 461 200,00	3 177 700,00	230 558,10	45 661,42
ТОВ «ПАРКОВ»	113 842 550,00	121 106 100,00	118 319 550,00	116 629 100,00	2 973 470,92	11 365 562,92
ТОВ «ВК ПІРЯД»	11 837 400,00	367 143 300,00	204 614 100,00	174 366 600,00	-	4 730 387,71
ТОВ «ПРОІНВЕСТ СЕРВІС»	10 255 900,00	12 633 200,00	11 162 900,00	11 726 200,00	613 457,86	111 127,44
ТОВ «РЕДІТУМ-ІНВЕСТ»	17 763 600,00	18 322 900,00	17 812 600,00	18 273 900,00	785 597,64	174 883,03
ТОВ «РЕЗЕРВ ПЛЮС»	177 654 100,00	316 286 300,00	194 201 100,00	299 739 300,00	15 348 830,80	4 447 827,69
ТОВ «РСНТ- СЕРВІС»	1 888 237 000,00	2 767 705 410,00	2 109 313 119,52	2 546 629 290,48	154 316 090,74	239 328 572,29
ТОВ «РОЗВИТОК НЕРУХОМОСТІ»	130 996 400,00	131 972 200,00	131 094 900,00	131 873 700,00	6 919 149,15	12 495 455,05
ТОВ «РОМА-М»	50 850,00	333 812 100,00	91 418 850,00	242 444 100,00	13 520 657,38	2 289 234,43
ТОВ «САН-СІГМА»	6 190 300,00	6 450 500,00	6 255 300,00	6 385 500,00	381 042,61	600 445,75
ТОВ «СІНЕГА-СЕРВІС»	9 297 800,00	9 764 400,00	19 062 200,00	-	-	-
ТОВ «СІПІ-ФОРУС»	579 139 400,00	775 567 850,00	918 343 057,98	436 364 192,02	33 680 686,76	141 861 798,74
ТОВ «СМАРТ ХАУС ІНВЕСТ»	116 358 700,00	790 744 980,00	175 148 900,00	731 954 780,00	43 380 348,64	6 982 344,30
ТОВ «СПБ ІНВЕСТ»	853 967 800,00	1 089 435 300,00	923 788 600,00	1 019 614 500,00	-	101 961 450,00
ТОВ «СТАР БІЛДІНГ»	2 901 520 376,00	2 937 326 780,00	3 677 233 156,00	2 161 614 000,00	-	21 616 140,00
ТОВ «СТАРОНАВОДНИЦЬКИЙ ПАРК»	495 817 000,00	496 369 200,00	526 301 000,00	465 885 200,00	22 828 881,98	6 092 063,10
ТОВ «ТД «ОРІОН-ЕКСПОРТ»	64 033 800,00	24 280 658,00	64 703 800,00	23 610 658,00	2 226 998,42	4 667 779,30
ТОВ «ТЕРМОГАЛЬВАНІЧНИЙ ЗАВОД»	379 544 227,10	350 794 000,00	466 723 827,10	263 614 400,00	16 087 985,19	7 511 471,10
ТОВ «ТРААРА ІНВЕСТМЕНТ»	10 409 600,00	10 840 300,00	10 415 600,00	10 834 300,00	320 283,19	1 051 401,60
ТОВ «ФІРМА ІНТЕРГАЛ»	281 662 200,00	551 181 400,00	421 705 700,00	411 137 900,00	31 762 060,63	37 962 701,60
ТОВ «ФОРТ ЛМ»	51 000,00	10 000,00	61 000,00	-	-	-
ТОВ «Булат»	-	24 786 000,00	11 494 000,00	13 292 000,00	1 328 897,33	-
ТОВ «Будгарант-2007»	-	503 059 500,00	108 922 000,00	394 137 500,00	-	-
ТОВ «ЮКА-ГРУП»	-	23 000,00	-	23 000,00	1 663,52	213,30
Разом	15 983 373 393,10	23 582 036 928,00	21 805 640 514,15	17 759 769 806,95	649 350 289,89	1 078 100 201,50

Договори організації будівництва з контрагентами відображені наступним чином:

Таблиця 2 грн.

Контрагент	Сальдо станом на 01.01.2023 р.	Профінансовано за звітний період.	Передано об'єктів нерухомості	Дт Сальдо станом на 31.12.2023 р.	Розмір очікуваних кредитних збитків на звітну дату
ТОВ «АКТИВБУДГРУП»	254 500,00	-	-	254 500,00	254 500,00
ТОВ «АПОЛО ІНТЕРНЕТНІЛ ТРЕЙД ЛТД»	177 263 000,00	366 714 000,00	-	543 977 000,00	5 439 770,00
ТОВ «Будівельна компанія «Інтергал-Буд»	185 488 000,00	108 015 000,00	-	293 503 000,00	2 935 030,00
ТОВ «КОМПАНІЯ «ВЕСТА-І»	4 437 426,34	28 214 268,35	32 103 529,83	548 164,86	54 816,50
ТОВ «ВК-ІНВЕСТБУД»	50 182 090,34	244 571 564,95	237 973 990,34	56 779 664,95	567 796,65
ПАТ «КДЕ «ВУЛЦІЛІ»	8 000,00	196 784 001,79	193 222 953,30	3 569 048,49	35 690,48
ДП «Інтергал-Буд» ТОВ «Фірма «Інтергал»	153 972 132,64	3 618 000,00	21 210 135,09	136 379 997,55	75 319,98
ТОВ «МФК «Експрес»	9 694 500,00	26 700 000,00	-	36 394 500,00	363 945,00
ТОВ «Ерідан Логіс»	392 153 630,00	65 642 000,00	161 883 621,34	295 912 008,66	2 663 830,09
ТОВ «ІНВЕСТБУДАКТИВ»	98 644 650,00	-	-	98 644 650,00	986 446,50
ТОВ «ІНВЕСТИЦІЙНА ТЕХНОЛОГІЯ»	86 381 806,92	23 447 000,00	22 691 575,44	87 137 231,48	871 372,31
ТОВ «Максимум»	-	10 395 890,65	10 395 890,65	-	-
ТОВ «Оріон-Експорт»	280 000,00	1 339 000,00	-	1 619 000,00	16 190,00
ТОВ «Патрікс»	166 617 769,32	1 697 518,48	154 444 971,80	13 870 316,00	138 703,16
ТОВ «ВК ПІРЯД»	546 251 168,21	55 763 700,00	303 342 696,51	298 672 171,70	2 986 721,71
ТОВ «РЕЗЕРВ ПЛЮС»	160 392 300,00	-	-	160 392 300,00	1 603 923,00
ТОВ «Рент-Сервіс»	570 825,39	12 012 846,68	11 611 149,09	972 522,98	97 252,30
ТОВ «Сінега-Сервіс»	30 363 279,34	316 743,53	30 680 022,87	-	-
ТОВ «Сіпі-Форус»	1 236 084 578,91	320 995 000,00	541 145 096,84	1 015 934 482,07	101 593 448,20
ТОВ «Соффітрейд»	9 660 000,00	-	-	9 660 000,00	96 600,00
ТОВ «Старонаводницький Парк»	146 708 000,00	19 442 000,00	-	166 150 000,00	1 661 500,00
ТОВ «Торговий дім «Оріон Експорт»	73 644 590,41	48 169 445,13	96 519 901,91	25 294 133,63	2 529 413,36
ТОВ «Термогальванічний завод»	756 651 764,20	243 469 183,03	496 500 251,30	503 620 695,93	5 036 206,96
ТОВ «Фірма «Інтергал»	16 221 855,51	20 548 115,41	36 518 793,80	251 177,12	25 117,71
Разом	4 301 925 867,53	1 850 335 646,00	2 402 724 948,11	3 749 536 565,42	130 033 593,91

Станом на початок 2023 року на балансі Фонду обліковувалася загальна дебіторська заборгованість по Договорах організації будівництва в розмірі 4 301 925 867,53 грн., протягом звітного періоду 2023 року Фондом по укладенням Договорам організації будівництва об'єктів нерухомого майна було профінансовано 1 850 335 646,00 грн. та передано нерухомості загалом на суму 2 402 724 948,11 грн, у зв'язку з чим станом на 31.12.2023 року дебіторська заборгованість зменшилась та становить 3 749 536 565,42 грн.

Отже, підсумовуючи загальну інформацію інша поточна дебіторська заборгованість на 31.12.2023 року, відображена в балансі дорівнює:

17 759 769 - 649 350 - 1 078 100 + 3 749 537 - 130 034 + 11 000 + 2 145 = 19 667 967 тис. грн.

Грошові кошти

	31 грудня 2022 року	31 грудня 2023 року
в банках, в тис. грн.	28 026	115 299
в банках, в дол. США	-	-
в депозитах, в тис. грн.	-	-
в тис. грн.	28 026	115 299

На початок звітнього періоду на поточних рахунках Фонду обліковувалося 28 026 тис. грн., та зміни в статті балансу відбулися в розмірі – 87 273 тис. грн., та на кінець звітнього періоду становлять 115 299 тис. грн.

У розрізі банків грошові кошти на поточних рахунках станом на 31 грудня 2023р. були розподілені таким чином:

- АТ «СЕНС БАНК» - 2 тис. грн.
- АТ «Укргазбанк» - 268 тис. грн.
- АТ «Укрсиббанк» – 144 тис. грн.
- АТ «Ощадбанк» - 114 543 тис. грн.
- АТ «Універсал Банк» - 342 тис. грн.
- АТ «КБ» Глобус» - 1 тис. грн.

Грошові кошти розміщені в банках що є надійними.

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

АТ «СЕНС БАНК» <https://cutt.ly/d15AWLJ> має рейтинг на рівні uaAAA за національною 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.

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

АТ «Універсал Банк» <https://cutt.ly/B0d1B71> має рейтинг на рівні uaAAA за національною шкалою, що означає найвищий рівень кредитоспроможності.

На підставі вищезазначеного, кредитний ризик визначений як низький. Враховуючи той факт, що грошові кошти розміщені на поточних рахунках та є обіговими і не перебувають довгостроково на рахунках, кредитний збиток Товариством визнаний при оцінці цього фінансового активу становить «0».

Власний капітал

Згідно даними Балансу зареєстрований (пайовий) капітал Фонду станом на 31 грудня 2023 року складає 500 000 тис. грн. в кількості 500 000 штук Інвестиційних сертифікатів Фонду. Номінальна вартість Інвестиційного сертифікату становить 1 тис. грн. Інвестиційні сертифікати станом на 31.12.2023 року власний капітал становить 11 625 796 тис. грн. та складається з наступних

складових частин:

Власний капітал	Станом на 31.12.2022 (тис. грн.)	Станом на 31.12.2023 (тис. грн.)
Власний (пайовий) капітал	500 000	500 000
Резерви	-	-
Власний капітал	2 581 105	2 581 105
Власний капітал	2 581 105	2 581 105
Власний капітал	8 409 104	12 595 704
Власний капітал	-	-
Власний капітал	(3 480 445)	(4 051 013)
Власний капітал	8 009 764	11 625 729

Відомо, що протягом звітнього періоду Фонд отримав прибуток від операційної/інвестиційної діяльності в сумі 12 595 704 тис. грн., в результаті цього нерозподілений прибуток за звітний період становив 12 595 704 тис. грн. вилученого капіталу збільшився за рахунок викуплених цінних паперів Фондом.

Короткострокові позики

Станом на 31 грудня 2023 року Фонд не має короткострокових позик.

ПУ,

ІТ»

ЕНДУ
ИПУ,
НОЮ
ССЕТ

РНОГО
О ВИДУ
активи
БНІСТЮ
(надалі –
ісу (звіту
гати (звіт
/ про рух
ітності за
облікових

к суттєвих
зультати і
ї звітності

фінансової
іжнародних
та супутніх

6.14. Фінансова оренда

Станом на 31 грудня 2023 року Фонд не має орендованого обладнання на балансі.

6.15. Поточні зобов'язання

Зобов'язання	31.12.2022, тис. грн.	31.12.2023, тис. грн.	Зміни (+,-), тис. грн.
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями за товари, роботи, послуги	16 183	13 564	-2 619
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями за розрахунки з бюджетом	1 228	1 087	-141
у тому числі з податку на прибуток	21	308	+287
Інші поточні зобов'язання	170 362	138 558	-31 804
Всього	187 773	153 209	-34 277

Станом на 31 грудня 2023 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
ФОП Нікітіна Марія Олександрівна	3117903521	Рекламні послуги	2	18.01.2024р.
ТОВ «КУА «Кристал Ессет Менеджмент»	33943393	За управління активами Фонду	583	31.01.2024р.
ТОВ «Стар Білдінг»	40026066	За послуги, пов'язані з нерухомістю	12 792	28.02.2024р.
Томас Рагібор Валерійович	3195501891	За купівлю корпоративних прав ТОВ «Траара Інвестмент»	1	28.02.2024р.
Компанія «ІСК Інвест Лімітед»	HE 195343	За користування торгівельним знаком	154	28.02.2024р.
ТОВ «ФАВОРИТЛІФТ»	40969965	За ремонт ліфта у будинку, який знаходиться у власності Фонду	11	31.01.2024р.
ТОВ «БТС БРОКЕР»	37686943	Депозитарні послуги	5	31.01.2024р.
Ліщишин Юрій Борисович	2375122239	За частку в ск ТОВ	16	31.01.2024р.
Разом:	-	-	13 564	-

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 768 тис. грн., терміном сплати до 28.01.2024р., та заборгованість Фонду з податку на прибуток в сумі 308 тис. грн., терміном оплати до 11.03.2024р. та заборгованість із земельного податку в сумі 11 тис. грн. – оплата до 31.01.2024р.

Інші поточні зобов'язання представляють собою кредиторську заборгованість Фонду:

- за отриманим авансовим платежем від контрагентів згідно договорів оренди об'єктів нерухомості в сумі 705 тис. грн.;
- кредиторську заборгованість за договорами купівлі-продажу деривативів в сумі 9 793 тис. грн.;
- кредиторську заборгованість за договорами купівлі-продажу частини частки учасника у статному капіталі в сумі 3 078 тис. грн.;
- непідтвержені податкові зобов'язання з ПДВ рахунку 6441 в сумі 124 981 тис. грн.

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

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 доволно 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 перебувають під спільним контролем разом з Товариством;
- асоційовані компанії;
- спільні підприємства, у яких Товариство є контролюючим учасником;
- члени правління 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.

Операції з пов'язаними сторонами, які потребують окремого розкриття згідно МСБО 2 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.

Операції із пов'язаними сторонами протягом звітного періоду:

- винагорода ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» за управління активами в сумі 5 21 тис. грн.

Станом на 31.12.2023 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 «Крістал 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 «Крістал Ессет Менеджмент» базується на високому рівні контролю з боку працівників Компанії з урахуванням вимог чинного законодавства України. Компанія мінімізує ризики диверсифікації 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 «Крістал 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 докладає зусилля для усунення цих ризиків за допомогою системи контролю та моніторингу та реагування на потенційні ризики. Система контролю передбачає ефективно 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 «Крістал 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 «Крістал 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 31.12.2023 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 коливаннями 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 змін 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 Україні та рішень керівництва компанії, проводяться заходи з обмеження валютних ризиків у межах, встановлених 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 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 щоденної 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 лізингу 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 високоліквідним 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 в капіталі у Статутному капіталі, володіє та моніторить його фінансові показники, та, вважає даний актив високоліквідним.

Дебіторська заборгованість за Договорами організації будівництва передбачає розрахунки нерухомим активом. 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 надають 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 папери, 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 з обмеження ризиків інвестування у об'єкти нерухомості, корпоративні права та цінні папери, що не допущені до торгів на фондовій біржі, включаючи вибір інструментів інвестування.

Управління капіталом

ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» розглядає управління капіталом як систему принципів та розробки і реалізації управлінських рішень, пов'язаних з оптимальним формуванням капіталу з різних 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; застосування 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 даних Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або виплати дивідендів та погашення існуючих позик. Товариство може здійснювати регулювання капіталу шляхом зміни структури капіталу. Система управління капіталом може коригуватись у відповідності до 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 учасників та виплати іншим зацікавленим сторонам;
 - забезпечити належний прибуток учасникам завдяки встановленню цін на послуги, що надають 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, зазначеного в балансі.

Склад власного капіталу на дату фінансової звітності: 11 625 729 тис. грн.

Зареєстрований капітал (оплачений капітал): 500 000 тис. грн.

Додатковий капітал (емісійний дохід): 2 581 105 тис. грн.

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток): 12 595 637 тис. грн.

Вилучений капітал: (4 051 013) тис. грн.

Події після Балансу

Події після дати балансу – це сприятливі та несприятливі події, які відбуваються від дати балансу до дати затвердження фінансових звітів до випуску, навіть якщо ці події відбуваються після оприлюднення звіту чи іншої вибіркової фінансової інформації Керівництво Компанії встановлює порядок, дату затвердження фінансової звітності та осіб, що мають повноваження її підпису. При складанні фінансової звітності Товариство враховуються події, що відбулися після звітної дати та відображають їх у фінансовій звітності відповідно до МСБО 10. Корируючі події свідчать про умови, що існували на кінець звітного періоду, але не коригуючі – свідчать про умови, що виникли після закінчення звітного періоду.

Станом на дату затвердження фінансової звітності Товариства події після дати балансу у розумінні МСБО 10 «Події після звітного періоду» відсутні.

Головний директор

ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент»

Головний бухгалтер

ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент»



Кулаков В.Е.

Бала Л.Я.

ИПУ,

ЕНТ»

ОНДУ
ГИПУ,
ЭНОЮ
ЭССЕТ

РНОГО
) ВИДУ
активи
ІНІСТЮ
надалі –
зу (звіту
ати (звіт
про рух
ності за
Блікових

суттєвих
льтати і
звітності

іансової
зародних
супутніх



АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про відповідність системи контролю якості
видане

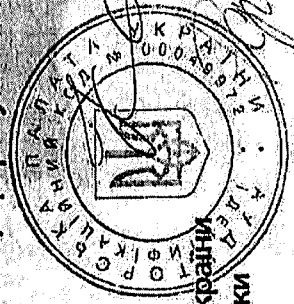
**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ІМОНА-АУДИТ»**

м. Київ, код ЄДРПОУ 23500277

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

Голова
Аудиторської палати України

Голова Комісії Аудиторської палати України
з контролю якості та професійної етики



Т.О. Каменська

К.Л. Рафальська

