

ТОВ "АУДИТОРСЬКА
ФІРМА "СОВА"
"AUDIT COMPANY "SOVA" LTD
Україна, 03028, м. Київ
вул. Саперно- Слобідська,
б. 10 оф. 137
(044) 334 43 14
(050) 401 95 88
(067) 401 95 88



AUDITING COMPANY
"AUDIT COMPANY
"SOVA" LTD
Ukraine, 03028, Kyiv
Saperno- Slobidska str.
h. 10, of. 137
(044) 334 43 14
(067) 401 95 88
(050) 401 95 88

[http:// www.sova-audit.com](http://www.sova-audit.com)

**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 2024 РОКУ (за 2024 рік)**

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)
Іншим зацікавленим сторонам

РОЗДІЛ І «ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ»

Думка

Ми провели аудит річної фінансової звітності ПАЙОВОГО ВЕНЧУРНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ВИДУ ЗАКРИТОГО ТИПУ, реєстраційний код за ЄДРІСІ 2331641 (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 2024 року, Звіту про фінансові результати (звіт про сукупний дохід) за 2024 рік, Звіту про власний капітал за 2024 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2024 рік та Приміток до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність Фонду, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ станом на 31.12.2024 року, його фінансові результати і грошові потоки за 2024 рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі - МСФЗ) та відповідає в усіх суттєвих аспектах вимогам законодавства України, що регулює питання бухгалтерського обліку та фінансової звітності.

Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до вимог Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (МСА) та у відповідності до

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

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

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

Пояснювальний параграф

Суттєва невизначеність щодо безперервності діяльності

Звертаємо увагу на примітки 1.9 та 2.4, де зазначено про наявність суттєвої невизначеності, яка пов'язана із непередбачуваним наразі впливом військових дій на території України на припущення, що лежать в основі оцінок керівництва, та 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 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 припиняти чи суттєво згортати господарську діяльність Фонду.

Передбачити масштаби впливу ризиків на майбутнє діяльності 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.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Інші питання

1. Аудит фінансової звітності Фонду за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року, був проведений іншим аудитором ТОВ «Аудиторська фірма «Імона-Аудит», код 23500277, який 28 березня 2024 року висловив немодифіковану думку щодо цієї фінансової звітності.

2. Відповідно до пункту 5 статті 12¹ Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999, підприємства, які зобов'язані складати фінансову звітність за МСФЗ, складають і подають фінансову звітність на основі таксономії фінансової звітності за МСФЗ в єдиному електронному форматі (iXBRL). Станом на дату випуску цієї фінансової звітності таксономію UA XBRL МСФЗ 2024 року ще не надано аудиторам. Керівництво Товариства планує підготувати та подати пакет звітності у форматі iXBRL після оприлюднення цього аудиторського звіту. Після отримання та ознайомлення фінансової звітності Фонду у форматі iXBRL за 2024 рік, якщо ми дійдемо висновку, що в ній існує суттєве викривлення, ми повідомимо про це осіб наділених найвищими повноваженнями.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які, згідно з нашим професійним судженням, були найбільш значущими для нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалися при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки

щодо цих питань. Ми визначили, що крім питання, описаного у пункті «Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності» Пояснювального параграфа, відсутні інші ключові питання аудиту, про які необхідно повідомити в нашому Звіті.

Інша інформація

Управлінський персонал ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» несе відповідальність за іншу інформацію:

Інша інформація, отримана на дату цього звіту аудитора є інформацією, яка міститься у Звіті про управління за 2024 рік, складеного у відповідності до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999.

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

Наша думка про фінансову звітність не розповсюджується на Звіт про управління. У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися зі Звітом про управління та при цьому розглянути, чи існує суттєва неузгодженість між Звітом про управління і фінансовою звітністю ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ, активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», за 2024 рік, 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», за 2024 рік, 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 Товариства за звітний період та про відсутність суттєвих викривлень у Звіті про управління.

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

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

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

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано

очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в нашому звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Фонд припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного подання.

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

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

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:

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»:

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	Дата запису: 08.12.2005 Номер запису: 10721020000005730
5	Види діяльності	64.30 Траси, фонди та подібні фінансові суб'єкти (основний); 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.; 66.11 Управління фінансовими ринками; 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення; 66.30 Управління фондами
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 31.12.2024 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:

Фонд не є юридичною особою та не має кінцевого бенефіціарного власника. На Фонд не розповсюджуються вимоги щодо розкриття інформації про кінцевого бенефіціарного власника (у разі наявності) та структуру власності відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року № 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за № 768/3639.

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

ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ станом на 31.12.2024 не є контролером/учасником небанківської фінансової групи.

Фонд станом на 31.12.2024 належить до підприємств, що становлять суспільний інтерес, як емітент інвестиційних сертифікатів ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ, цінні папери якого були допущені до торгів на фондових біржах протягом 2024 року.

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

ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ станом на 31.12.2024 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):

Нормативно – правовими актами НКЦПФР для сфери діяльності, в якій функціонує Фонд, не встановлені пруденційні показники, тому думка аудитора щодо правильності розрахунку відповідних пруденційних показників не висловлюється.

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 2024 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 05.01.2015 № 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.

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

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

На нашу думку, визначення вартості чистих активів Фонду, що здійснювалося ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», відповідає вимогам Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 30.07.2013 № 1336.

Вартість чистих активів Фонду станом на 31 грудня 2024 року становить 14 045 984 тис. грн., що відповідає підсумку розділу І пасиву Балансу Фонду на вказану дату.

Вимоги нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів Фонду дотримуються.

Відповідність складу та структури активів, що перебувають у портфелі ІСІ, вимогам законодавства

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

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

На нашу думку, склад та розмір витрат, які відшкодовуються за рахунок активів Фонду, відповідають вимогам Положення про склад та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 13.08.2013 № 1468.

Про відповідність розміру активів ІСІ мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством

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

Станом на дату реєстрації пайового фонду як інституту спільного інвестування 20.06.2011 року розмір мінімальної заробітної плати становив 960,00 грн. Тобто мінімальний розмір активів Фонду має становити не менше 1 200 000,00 грн.

Розпорядженням № 220-СІ від 22 листопада 2011 року НКЦПФР постановила: визнати ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» таким, що відповідає вимогам мінімального обсягу активів ІСІ.

Станом на 31.12.2024 року, активи Фонду становлять 21 751 287 тис. грн., які складаються з необоротних активів на суму 1 152 848 тис. грн. та оборотних активів на суму 20 598 439 тис. грн.

Зобов'язання Фонду на звітну дату становлять 7 705 303 тис. грн., а власний капітал – 14 045 984 тис. грн.

Таким чином, 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 2024 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

На нашу думку, в пункті 7.2. «Розкриття інформації про пов'язані сторони» приміток до фінансової звітності Фонду за звітний рік інформацію про пов'язані сторони розкрито повною мірою у відповідності до вимог МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони».

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

Події після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Фонду, відсутні.

Інформація про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність Фонду, у майбутньому та оцінку ступеня їх впливу

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 приходить до висновку про обмежений вплив факторів, які можуть вплинути на безперервність діяльності Фонду. З урахуванням загального впливу на економіку України подій, що відбуваються та частково можуть вплинути на обсяг доходу Фонду 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 Фонду продовжувати свою діяльність безперервно.

Додаткова інформація, передбачена частиною четвертою статті 14 «Аудиторський звіт та інші офіційні документи» Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-VIII від 21.12.2017р.

Найменування органу, який призначив суб'єкта аудиторської діяльності на проведення обов'язкового аудиту:

Рішення учасника ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» № 28/01/2025-01 від 28 січня 2025 року за результатами проведеного конкурсу по відбору суб'єкта аудиторської діяльності для проведення обов'язкового аудиту фінансової звітності КУА та її Фондів, активи яких перебувають в управлінні КУА.

Дата призначення суб'єкта аудиторської діяльності та загальна тривалість виконання аудиторського завдання

29 січня 2025 року, договір про проведення аудиту (аудиторської перевірки) № 51 від 29 січня 2025 року. Тривалість виконання аудиторського завдання - 1 рік (аудит за 2024 рік), початок та закінчення надання послуг: з 29.01.2025 по 24.09.2025.

Аудиторські оцінки

Аудитор виконав процедури оцінки ризиків з метою забезпечення основи для ідентифікації й оцінки ризиків суттєвого викривлення на рівні фінансової звітності та тверджень для класів операцій, залишків рахунків і розкриттів інформації.

Під час виконання процедур оцінки ризиків і пов'язаної з ними діяльності для отримання розуміння Товариства та його середовища, включаючи його внутрішній контроль, аудитор виконав наступні процедури, з метою отримання інформації, яка використовувалася під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення, зокрема внаслідок шахрайства:

- Запити управлінському персоналу, особам, відповідальним за внутрішній аудит та іншим працівникам, щодо власної оцінки ризику шахрайства та встановлених заходів контролю для запобігання й виявлення шахрайства;

- Проведено обговорення, ознайомлення з протоколами засідань та здійснено запити тим, кого наділено найвищими повноваженнями, для розуміння того, як вони здійснюють: ідентифікацію ризиків шахрайства та вживання дій у відповідь на них, та внутрішній контроль, який установлений для зменшення ризиків суттєвого викривлення.

- Проведено аналітичні процедури, які виконані як процедури оцінки ризиків, включати як фінансову, так і нефінансову інформацію.

- Здійснено спостереження та інспектування операцій Товариства, документів - записів та інструкцій з внутрішнього контролю, проміжної фінансової звітності, протоколів засідань.

За результатами виконання процедур аудитор не виявив будь-якої інформації, яка свідчила б про можливі ризики шахрайства, або про можливі викривлення фінансової звітності чи факти привласнення активів внаслідок шахрайства.

Внаслідок професійних, етичних, процедурних чинників та законодавства України, в т. ч. процесуального, та обмежень властивих внутрішньому контролю, можливість існування неідентифікованого шахрайства не виключається, хоча необхідні аудиторські процедури проведено.

Основні ризики та застереження щодо можливого суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності ідентифіковані при формуванні та обліку резерву збитків. Це пов'язано із здійсненням складних та об'ємних розрахунків та необхідністю використання суттєвих суджень.

При вирішенні цього питання нами було проаналізовано процеси та принципи облікової політики, пов'язані з оцінкою величини резерву збитків, а також оцінено структуру та впровадження систем і засобів контролю, пов'язаних із цим процесом.

Окрім іншого, наші процедури включали, зокрема, перевірку цілісності та точності вхідних даних, аналіз припущень, використаних управлінським персоналом; оцінку загального представлення резерву збитків в фінансовій звітності Фонду.

Ми вважаємо, що виконані нами аудиторські процедури були прийнятними та достатніми для отримання доказів стосовно відображення резерву збитків в фінансовій звітності Фонду.

Пояснення щодо результативності аудиту в частині виявлення порушень, зокрема пов'язаних із шахрайством

Інформація щодо результативності аудиту наведена в підрозділі «Аудиторські оцінки» розділу «Додаткова інформація, передбачена частиною четвертою статті 14 «Аудиторський

звіт та інші офіційні документи» Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-VIII від 21.12.2017р.» нашого звіту.

Для оцінки ризиків суттєвих викривлень внаслідок шахрайства ми використовували своє професійне судження. Протягом виконання аудиторських процедур ми отримали розуміння систем контролю, які були розроблені та впроваджені управлінським персоналом Товариства для запобігання та виявлення шахрайства.

Під час аудиту ми не знайшли фактів та тверджень про шахрайство, які б могли привернути нашу увагу. На нашу думку, заходи контролю, які застосував та яких дотримувався управлінський персонал Товариства для запобігання й виявлення шахрайства, є відповідними та ефективними.

Підтвердження того, що аудиторський звіт узгоджений з додатковим звітом для аудиторського комітету

Згідно вимог ст. 35 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-УІІ від 21.12.2017 року, аудитором при наданні Фонду послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності як підприємству, що становить суспільний інтерес, був складений та поданий до Служби внутрішнього аудиту (контролю) Товариства додатковий звіт, у якому розкриті результати виконання завдання з обов'язкового аудиту, надана інформація про застосовану методику перевірки фінансової звітності, рівень суттєвості, що застосовувався під час аудиту, та інша інформація, яка повинна міститися у додатковому звіті відповідно до норм вище вказаного Закону України.

Аудиторський звіт узгоджений з додатковим звітом для Служби внутрішнього аудиту (контролю) ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» у день подання аудиторського звіту – 24 вересня 2025 року.

Ми підтверджуємо, що наша аудиторська думка узгоджується з додатковим звітом аудиторському комітету, функції якого виконує Служба внутрішнього аудиту (контролю) Товариства.

Твердження про ненадання послуг, заборонених законодавством, і про незалежність ключового партнера з аудиту та суб'єкта аудиторської діяльності від юридичної особи при проведенні аудиту

Суб'єкт аудиторської діяльності - Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська Фірма «СОВА» AUDIT COMPANY «SOVA» LTD стверджує, що відповідно до вимог ст. 6 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-УІІ від 21.12.2017 року, аудитором при наданні Товариству послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності як підприємству, що становить суспільний інтерес, не надавались одночасно неаудиторські послуги з:

- складання податкової звітності, розрахунку обов'язкових зборів і платежів;
- консультування з питань управління, розробки і супроводження управлінських рішень;
- ведення бухгалтерського обліку і складання фінансової звітності;
- розробки та впровадження процедур внутрішнього контролю, управління ризиками, а також інформаційних технологій у фінансовій сфері;
- надання правової допомоги у формі: послуг юрисконсульта із забезпечення ведення господарської діяльності; ведення переговорів від імені юридичних осіб;
- кадрове забезпечення юридичних осіб у сфері бухгалтерського обліку, оподаткування та фінансів;
- послуги з оцінки;
- послуги, пов'язані із залученням фінансування, розподілом прибутку, розробкою інвестиційної стратегії, окрім послуг з надання впевненості щодо фінансової інформації.

Крім того, Аудитор зазначає, що проведення обов'язкового аудиту фінансової звітності ПВІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ, здійснювалось з дотриманням принципів незалежності, визначених ст. 28 Закону № 2258.

Інформація про інші надані аудитором або суб'єктом аудиторської діяльності юридичній особі або контролюваним нею суб'єктам господарювання послуги, крім послуг з обов'язкового аудиту, що не розкрита у звіті про управління або у фінансовій звітності

Аудитор та суб'єкт аудиторської діяльності, крім послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Фонду за 2024 рік, не надавав Фонду або контролюваним ним суб'єктам господарювання будь-яких послуг, заборонених законодавством.

Пояснення щодо обсягу аудиту та властивих для аудиту обмежень

Аудит проведено в обсязі, який передбачає отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує.

Аудитор не може отримати абсолютну впевненість у тому, що фінансова звітність не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки. Причина полягає в тому, що існуючі властиві обмеження аудиту, призводять до того, що більшість аудиторських доказів, на основі яких аудитор сформував висновки та на яких ґрунтується аудиторська думка, є швидше переконливими, ніж остаточними.

Сторони Аудиту, аудитор і керівництво Товариства, визнають та погоджуються з тим, що внаслідок властивих аудиту обмежень, які є наслідком характеру фінансової звітності, характеру аудиторських процедур, потреби, щоб аудит проводився у межах обґрунтованого періоду часу та за обґрунтованою вартістю, а також внаслідок обмежень, властивих внутрішньому контролю, існує неминучий ризик того, що деякі суттєві викривлення у фінансовій звітності можуть бути не виявлені навіть в тому разі, якщо аудит належно спланований та виконується відповідно до МСА.

Основні відомості про аудитора

Повне найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська Фірма «СОВА» «AUDIT COMPANY «SOVA» LTD.

Ідентифікаційний код юридичної особи: 32825565.

Місцезнаходження: Україна, 03028, місто Київ, вул. Саперно-Слобідська, будинок 10, квартира 137.

Вебсторінка/вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності: <https://sova-audit.com/>

Реєстровий номер у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: № 3391.

Дата внесення реєстрової інформації у Реєстр аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 25.10.2018 року.

Дата внесення реєстрової інформації до розділу «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності» Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 27.01.2022 року.

Дата внесення реєстрової інформації до розділу «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес» Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 04.02.2022 року.

Основні відомості про умови договору на проведення аудиту

Дата та номер договору на проведення аудиту: Договір №51 від 29 січня 2025р.

Дата початку проведення аудиту: 29 січня 2025р., дата закінчення проведення аудиту: «24» вересня 2025р.

Директор ТОВ «АФ «Сова»
«AUDIT COMPANY «SOVA» LTD
(реєстровий номер: № 100210)



Радченко О.О.

Дата складання аудиторського звіту: 24.09.2025 року

м. Київ

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2025	01	01
33943393		
UA80000000000624772		
240		
64.30		

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

Територія м. Київ, Печерський р-н. за КОАТУУ ¹
Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю за КОПФГ
Вид економічної діяльності Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти за КВЕД

Середня кількість працівників ² -
Адреса, телефон 01010, м. Київ, вул. Острозьких Князів, буд. 8 (044) 355-36-37

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

Складено (зробити позначку "✓" у відповідній клітинці):
за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку
за міжнародними стандартами фінансової звітності

✓

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 20 24 р.

Форма N 1

Код за ДКУД

1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
I	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	-
первісна вартість	1001	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	2 028	1 768
Основи засобів	1010	2 482	-
первісна вартість	1011	2 482	-
знос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	380 764	775 446
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	380 764	775 446
Знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:	1030	-	-
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1035	347 148	375 634
інші фінансові інвестиції	1040	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1045	-	-
Враховані податкові активи	1050	-	-
Враховані аквізиційні витрати	1060	-	-
Відшкодування витрат у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	732 422	1 152 848
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	612 617	807 003
Виробничі запаси	1101	-	-
Незавершене виробництво	1102	-	-
Готова продукція	1103	-	-
Товари	1104	612 617	807 003
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	1 026	52 750
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	1130	-	-
за виданими авансами	1135	176 879	123 102
з бюджетом	1136	-	-
з тому числі з податку на прибуток	1140	509 699	622 073
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахований доходів	1145	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1155	19 664 968	18 926 988
Інша поточна дебіторська заборгованість	1160	92 880	18
Поточні фінансові інвестиції	1165	115 299	7 785
Гроші та їх еквіваленти	1166	-	-
Потівка	1167	115 299	7 785
Рахунки в банках	1170	-	-
Витрати майбутніх періодів	1180	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1181	-	-
з тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1182	-	-
резервах збитків або резервах платежних виплат	1183	-	-
резервах незароблених премій	1184	-	-
інших страхових резервах	1190	40 815	58 720
Інші оборотні активи	1195	21 214 183	20 598 439
Усього за розділом II	1200	-	-
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1300	21 946 605	21 751 287
Баланс			

12

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Виділений (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	-	-
Неподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	12 595 637	16 806 180
Виплачений капітал	1425	(-)	(-)
Відчужений капітал	1430	(4 051 013)	(5 841 301)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	11 625 729	14 045 984
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Касові зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	10 167 667	7 397 731
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Довгове фінансування	1525	-	-
Благочинна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
з чого числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531	-	-
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
фактичні контракти	1535	-	-
Поворотний фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	10 167 667	7 397 731
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Фактична кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	13 564	994
розрахунками з бюджетом	1620	1 087	2 258
з чого числі з податку на прибуток	1621	308	313
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Фактична кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
Фактична кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Фактична кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Фактична кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	138 558	304 320
Усього за розділом III	1695	153 209	307 572
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами,			
затримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	21 946 605	21 751 287

Керівник

Головний бухгалтер

Кулаков Валерій Едуардович

Бала Леся Яківна

Знак «фактор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад».

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

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

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ		
2025	01	01
33943393		

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за рік 20 24 р.

Форма N 2

Код за ДКУД

1801003

І. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
I	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	5 357 980	4 880 447
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
Премії підписані, валова сума	2011	-	-
Премії, передані у перестрахування	2012	-	-
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(2 351 004)	(2 203 287)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	3 006 976	2 677 160
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	3 989 948	3 574 830
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	534 004	122 730
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
Адміністративні витрати	2130	(104 540)	(48 302)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(3 581 849)	(6 034 191)
Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	2 315 224	4 191 279
Витрат від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	3 310 535	169 497
збиток	2195	(-)	(-)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	1 385 122	1 022 171
Інші доходи	2240	2 293 406	4 323 663
Дохід від благодійної допомоги	2241	-	-
Фінансові витрати	2250	(2 672 608)	(1 268 042)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(104 764)	(62 494)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	4 211 691	4 184 795
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(1 148)	(640)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	4 210 543	4 184 155
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	4 210 543	4 184 155

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	-	-
Відрахування на соціальні заходи	2510	-	-
Амортизація	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	3 686 389	6 076 994
Разом	2550	3 686 389	6 076 994

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

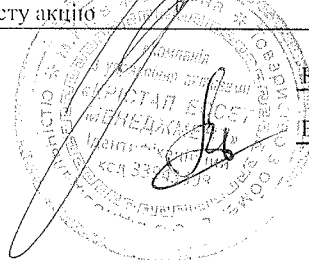
Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	-	-
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	-	-
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	-	-
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту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

Керівник

Кулаков Валерій Едуардович

Головний бухгалтер

Бала Леся Яківна



Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ 3
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" яке діє від свого
імені, в інтересах учасників та за рахунок ПВІФ "ІНТЕРГАЛБІДІНВЕСТ" НЗ
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2025	01	01
33943393		

за ЄДРПОУ

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

за 20 24 р.

Форма N 3

Код за ДКУД

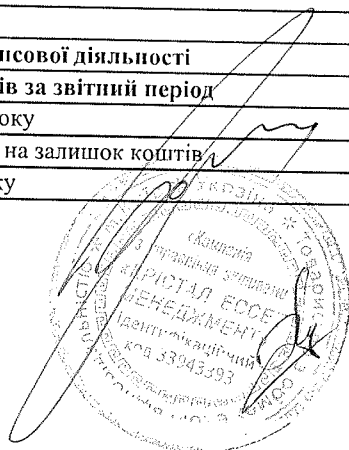
1801004

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	1 065 884	995 924
Повернення податків і зборів	3005	-	-
з 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	913	18
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
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	70	717 662
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(109 710)	(43 833)
Прці	3105	(-)	(-)
Витрачувань на соціальні заходи	3110	(-)	(-)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(8 897)	(3 710)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(-)	(353)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(-)	(3 357)
Витрачання на оплату авансів	3135	(-)	(2 596 051)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(2 802 005)	(-)
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	(2 489)	(2 496)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(1 856 234)	(932 486)
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	1 272 825	22 207
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	11 027	83 783
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-

Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(-)	(-)
необоротних активів	3260	(-)	(-)
Виплати за деривативами	3270	(762)	(112)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)
Інші платежі	3290	(24 794)	(20 140)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	1 258 296	85 738
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	24 694 020	21 805 640
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	1 374 620	2 710 417
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	(25 145 872)	(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	(432 344)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	490 424	934 021
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	(107 514)	87 273
Залишок коштів на початок року	3405	115 299	28 026
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	7 785	115 299

Керівник

Головний бухгалтер



Кулаков Валерій Едуардович

Бала Леся Яківна

Підприємство

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

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2025 01 01

33943393

Звіт про власний капітал

за _____ рік 20 24 р.

Форма N 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстро- ваний капітал	Капітал у дооцін- ках	Додатко- вий капітал	Резерв- ний капітал	Нерозпо- ділений прибуток (непокри- тий збиток)	Неопла- чений капітал	Вилу- чений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	500 000	-	2 581 105	-	12 595 637	-	(4 051 013)	11 625 729
Вирігування: Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилки	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Залишок на початок року	4095	500 000	-	2 581 105	-	12 595 637	-	(4 051 013)	11 625 729
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	4 210 543	-	-	4 210 543
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) оборотних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Випук акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	(1 790 288)	(1 790 288)
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	4 210 543	-	(1 790 288)	2 420 255
Залишок на кінець року	4300	500 000	-	2 581 105	-	16 806 180	-	(5 841 301)	14 045 984

Керівник

Головний бухгалтер

Кулаков Валерій Едуардович

Бала Леся Яківна

КОДИ		
2024	01	01
33943302		
ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО		

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

ТОВ «КУА «КРИСТАЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», яке діє від свого імені, в інтересах учасників та за рахунок ПФІФ «ІНТЕРГАЛБУДІНВЕСТ» НЗ

(найменування)

Звіт про власний капітал
за Рік 2023 Р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	500 000	-	2 581 105	-	8 409 104	-	(3 480 445)	8 009 764
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	500 000	-	2 581 105	-	8 409 104	-	(3 480 445)	8 009 764
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	4 184 155	-	-	4 184 155
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	(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
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	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

Кулаков Валерій Едуардович

Головний бухгалтер

Бала Лєся Яківна



ЕП Бала Лєся
Яківна

ПРИМІТКИ

до фінансової звітності за 2024 рік, станом на 31 грудня 2024 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 2024 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 2024 року власниками інвестиційних сертифікатів Фонду згідно Реєстру власників іменних цінних паперів, є:

Інвестори		Кількість ЦП у власності інвестора (штук) станом на 31.12.2023 року	Кількість ЦП у власності інвестора (штук) станом на 31.12.2024 року
Код	Назва		
BE 234983	Аджіндо Лімітед (Кіпр)	17 083	16 818
BE 195343	ISK Інвест Лімітед (Кіпр)	20 007	3 804
BE-49-403966	ТОВ «Керрумід» УГОРЩИНА	2 241	-
33194684	ТОВ «КОМПАНІЯ «ВЕСТА-І» (Україна)	11 210	-
40309525	ТОВ "ФК "ЕНЕРДЖІ КЕПІТАЛ" (Україна)	-	1 063
45591982	ТОВ «ФУНДАМЕНТ ГАРАНТ» (Україна)	-	42 630
34264291	ТОВ «Торговий Дім «ОРІОН-ЕКСПОРТ» (Україна)	3 705	5 460
33162253	ТОВ «Міська Будівельна Компанія» (Україна)	11 980	11 980
02-04-010344	КТОВ Zoloto Agro УГОРЩИНА	1 125	-
34067870	ПП «Харон-Вестоіл» (Україна)	31 913	12 453
33268603	ДП «Інтергал-Буд» ТОВ «Фірма «Інтергал» (Україна)	30 865	25 633
33310615	ТОВ «Стар Білдинг» (Україна)	19 850	12 028
32735861	ТОВ «СПБ Інвест» (Україна)	3 153	4 953
35199830	ТОВ «Веркон Агрус» (Україна)	7 625	7 625
33100954	ТОВ «БК – ІНВЕСТБУД» (Україна)	4 325	-
33160353	ТОВ «Бест-Тайм» (Україна)	23 283	20 344
BE 17583	Компанія Флекстон Лімітед (Мальта)	750	750
40182770	ТОВ «ФК «ФІНДІАЛОГ» (Україна)	-	-
34215780	ТОВ «Фірма «Інтергал» (Україна)	-	-
40121961	ТОВ «СМАРТ ХАУС ІНВЕСТ» (Україна)	10 440	11 800
40257170	ТОВ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "АВРОРА-І" (Україна)	1 360	-
40546191	ТОВ «ФК «ФІНСОЛЕ» (Україна)	2 190	-
Разом кількість ІС що знаходяться в обігу		241 135	177 341
Разом кількість ІС, що оформлені глобальним сертифікатом до власників, та знаходяться на рахунку у Депозитарії		258 865	322 659

Протягом звітнього періоду проведено 3 (три) Договори викупу згідно поданих власниками інвестиційних сертифікатів Фонду заявок та враховуючи вимоги чинного законодавства.

Розміщення протягом звітнього періоду не проводилось.

1.8. Основні відомості про Компанію з управління активами

Повна назва юридичної особи:	Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Крістал Ессет Менеджмент»
ЄДРПОУ:	33943393
Місцезнаходження:	Україна, 01010 м. Київ, вул. 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 та пенсійного забезпечення; 66.30 Управління фондами
Орган управління, у віданні якого перебуває Компанія:	Компанія є самостійною, не перебуває у віданні органів управління
Середня кількість працівників протягом звітнього періоду	18 осіб
Звітна дата та звітний період:	Звітна дата – станом на кінець дня 31 грудня 2024 року. Звітний період 01.01.2024 р. - 31.12.2024 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 2024 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 управлінню активами інституційних інвесторів.

Кількість працівників станом на 31 грудня 2024 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 24 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 без 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, та 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 дату підготовки цієї фінансової звітності залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності 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 2024 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 Нові стандарти та тлумачення, які набули чинності та стали обов'язковими до застосування до періодів, що починаються з 01 січня 2024 року та пізніше

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

Фонд застосовує всі МСФЗ, які набули чинності до, або з 01.01.2024 року. Поправки та зміни до МСФЗ, що внесені, не вплинули на фінансову звітність за 2024 рік.

Нижче наведені нові стандарти та тлумачення, які набули чинності та стали обов'язковими до застосування до періодів, що починаються з 01 січня 2025 року, з поясненнями впливу застосування цих стандартів на облік та фінансову звітність фонду.

Назва нового МСФЗ	Характер наступної зміни або змін в обліковій політиці	Дата, з якої вимагається застосування МСФЗ	Дата, на яку Фонд планує вперше застосувати МСФЗ	Аналіз впливу
Поправки до МСБО 21 «Відсутність можливості обміну»	Уточнення підходів до оцінки валют, які не є вільно конвертованими, а також критеріїв оцінки курсів обміну при відсутності активного ринку	1 січня 2025 р.	фонд планує застосувати зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2025 року	Компанія не планує змінювати облікову політику та вважає, що вплив нових вимог є незначним
Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 «Контракти на відновлювану електроенергію»	Поправки регулюють облік фінансових інструментів, пов'язаних з електроенергією, залежною від погодних умов або інших природних факторів	1 січня 2026 р.	Фонд планує застосувати зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2026 року	Фонд не має контрактів, які стосуються відновлюваної електроенергії або електроенергії, залежної від природних факторів. Таким чином, зміни не матимуть суттєвого впливу на фінансову звітність Фонду
Щорічні покращення до МСФЗ – випуск 11 (МСФЗ 10, МСФЗ 9, МСФЗ 1, МСБО 7, МСФЗ 7)	Покращення спрямовані на уточнення та вдосконалення стандартів для підвищення зрозумілості та узгодженості облікових підходів	1 січня 2026 р.	Фонд планує застосувати зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2026 року	Фонд провів аналіз зазначених змін та дійшов висновку, що вони не матимуть суттєвого впливу на його фінансову звітність, оскільки поточні облікові підходи вже відповідають принципам, уточненим у щорічних покращеннях. Відповідно, фонд не очікує змін у своїй обліковій політиці чи у фінансових показниках
Поправки до класифікації та оцінки фінансових інструментів (поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7)	Оновлення критеріїв класифікації фінансових інструментів для врахування складних фінансових продуктів	1 січня 2026 р.	Фонд планує застосувати зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2026 року	Фонд провів оцінку потенційного впливу змін та дійшов висновку, що зміни не матимуть суттєвого впливу на його фінансову звітність. Поточна класифікація фінансових інструментів відповідає оновленим критеріям, тому зміни не потребують перегляду облікової політики або додаткових розкриттів
МСФЗ 19 «Дочірні підприємства без публічної»	Фонд не є дочірнім підприємством без публічної підзвітності, тому впровадження	1 січня 2027 р.	Не застосовується, оскільки Фонд не підпадає під	Фонд не очікує жодного впливу від впровадження МСФЗ 19, оскільки він не є дочірнім підприємством

підзвітності: розкриття»	МСФЗ 19 не матиме впливу на облікову політику компанії		дію МСФЗ 19	без публічної підзвітності і не має наміру змінювати підходи до розкриття інформації.
--------------------------	--	--	-------------	---

Назва нового МСФЗ

МСФЗ 18 «Подання та розкриття у фінансовій звітності».

Характер наступної зміни або змін в обліковій політиці

Впровадження МСФЗ 18 передбачає фундаментальні зміни у підході до структури та подання фінансової звітності. Новий стандарт встановлює єдині вимоги до класифікації, подання та розкриття фінансової інформації, що включає:

- Упорядкування подання фінансових звітів для забезпечення підвищеної прозорості та узгодженості.
- Встановлення єдиного підходу до групування статей у звітах.
- Уніфікацію форматів розкриття для покращення порівнянності фінансової звітності між компаніями.
- Вимогу до розкриття суттєвих облікових політик та ключових суджень більш детально та структуровано.
- Посилення вимог щодо розкриття інформації, яка є критичною для прийняття рішень користувачами фінансової звітності.

Дата, з якої вимагається застосування МСФЗ

1 січня 2027 року.

Дата, на яку компанія планує вперше застосувати МСФЗ

Фонд планує застосувати стандарт з дати його обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2027 року.

Аналіз впливу

Впровадження МСФЗ 18 суттєво вплине на фінансову звітність компанії, зокрема:

- **Необхідність перегляду облікової політики** з метою узгодження з новими вимогами стандарту. Це включає зміну підходу до подання статей у звітах про фінансовий стан, сукупний дохід, зміни у власному капіталі та рух грошових коштів.
- **Перекласифікація деяких елементів звітності**, щоб відповідати новим правилам групування та розкриття інформації.
- **Розширення обсягу приміток** до фінансової звітності для забезпечення прозорості та відповідності новим вимогам щодо розкриття суттєвих суджень, оцінок та ризиків.
- **Збільшення обсягу підготовчої роботи**, включаючи адаптацію систем фінансової звітності, навчання персоналу та розробку нових внутрішніх процедур для збору необхідної інформації.
- **Вплив на прийняття рішень інвесторами та іншими зацікавленими сторонами**, оскільки оновлена звітність забезпечуватиме краще розуміння діяльності компанії та фінансового стану.

Фонд усвідомлює значний вплив МСФЗ 18 на її діяльність та фінансову звітність і докладає всіх зусиль для підготовки до його ефективного застосування.

Фондом не приймалось рішення про дострокове застосування наведених поправок в МСФЗ, що були випущені, але не набули чинності.

2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

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

2.4. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність Фонду підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Фонд не міг 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 хвилин 24 лютого 2022 року строком на 30 діб та продовжений на даний момент до 9 травня 2025 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 Фонду. Сила впливу військового стану на дату підготовки цієї фінансової звітності залишається невизначеною, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Фонду в майбутніх періодах.

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 Фонду і таким чином не може впливати на подальшу діяльність.

Також, на момент затвердження цієї фінансової звітності, активні бойові дії не критично вплинули на діяльність Фонду і цілком вдалося організувати дистанційний режим праці співробітників Компанії з управління активами та забезпечити організацію бухгалтерського обліку, фіксування фактів та здійснення всіх господарських операцій.

У Товариства та Фонду 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 Фонду 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 Фонду, 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 Фонд 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 Фонду 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 Фонду 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 припиняти чи суттєво згортати господарську діяльність Фонду.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Фонду затверджена до випуску Рішенням учасника Товариства 20 лютого 2025 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 2024 року по 31 грудня 2024 року.

2.7. Розкриття у звітності виконання вимог щодо таксономії

Відповідно до пункту 5 статті 12 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» підприємства, які зобов'язані складати фінансову звітність за МСФЗ, складають і подають фінансову звітність на основі таксономії фінансової звітності за МСФЗ в єдиному електронному форматі (iXBRL). Станом на дату випуску цієї фінансової звітності таксономію UA XBRL МСФЗ 2024 року ще не опубліковано і Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку України ще не ініціювала процес подання фінансової звітності за 2024 рік в єдиному електронному форматі. Керівництво Товариства планує підготувати звіт iXBRL та подати його за доступності актуального формату.

3. Суттєві положення облікової політики

3.1. Основи оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості або амортизованої собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», а також інвестиційна нерухомість, яка відображається за справедливою вартістю відповідно

до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б отримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

3.2. Загальні положення щодо облікових політик

3.2.1. Основа формування облікових політик

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

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» з урахуванням МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю» та МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

Облікова політика визначає:

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

Бухгалтерський облік Товариства ґрунтується на таких принципах:

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

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

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

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

грошові потоки Товариства.

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

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

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

Склад звітності: «Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2024р., Звіт про фінансові результати за рік 2024, «Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за рік 2024, «Звіт про власний капітал» за рік 2024 та Примітки, що розроблені у відповідності до МСФЗ.

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно МСФЗ та враховуючи НП(С)БО 1 Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методі "функції витрат" або "собівартості реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність. Інформація що відображається у Звіті про сукупний дохід та Звіті про фінансовий стан дозволяє користувачам фінансової звітності отримати дані про результати діяльності Фонду за звітний період.

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

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

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

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

3.3.2. Припинення визнання фінансових активів та зобов'язань

3.3.2.1 Припинення визнання фінансових активів

Товариство припиняє визнання фінансово активу тільки тоді, коли:

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

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

Товариство передає фінансовий актив тільки тоді, коли:

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

- зберігає контрактні права на одержання грошових потоків від фінансового активу, але бере контрактне 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 контрактне 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 в заставну первісний актив, за винятком передачі його кінцевим одержувачем в якості забезпечення зобов'язання виплатити їй грошові кошти.

- У Товариства є зобов'язання перераховувати грошові кошти, що збираються від імені кінцевих одержувачів, без істотних затримок. Крім того, у Товариства немає права реінвестувати такі кошти, за 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 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 обґрунтовані можливі зміни чистих потоків грошових коштів, при цьому більше значення надається тим результатам, імовірність виникнення яких вище.

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

3.3.2.2 Передачі, що задовольняють вимогам для припинення визнання

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

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

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

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

Якщо переданий актив становить частину більшого фінансового активу (наприклад, якщо суб'єкт господарювання передає грошові потоки від відсотків, що є частиною боргового інструмента) і передана частина відповідає критеріям для припинення визнання повністю, то попередню балансову вартість більшого фінансового активу розподіляють між частиною, визнання якої продовжується, та частиною, визнання якої припиняється, на основі відносної справедливої вартості цих частин на дату передачі. З цієї

метою збережений актив, пов'язаний з обслуговуванням, розглядають як частину, визнання якої продовжується. Різницю між

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

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

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

3.3.2.3 Передачі, які не відповідають критеріям для припинення визнання

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

3.3.2.4 Припинення визнання фінансових зобов'язань

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

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

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

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

3.3.2.5 Згортання фінансових активів та зобов'язань

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

3.3.3 Класифікація фінансових активів та зобов'язань

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

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

Класифікація фінансових активів здійснюється на підставі обох таких критеріїв:

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

3.3.3.1 Фінансовий актив, що обліковується за амортизованою собівартістю

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

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

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

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

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

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

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

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

Грошові кошти та їхні еквіваленти

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

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

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

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

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

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

Подальша оцінка еквівалентів грошових коштів, представлених депозитами (зі строком погашення більше трьох місяців) здійснюється за амортизованою собівартістю.

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

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

Дебіторська заборгованість – це фінансовий актив, який являє собою контрактне право отримати грошові кошти або інший фінансовий актив від іншого суб'єкта господарювання. Дебіторська заборгованість визнається у звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли Товариство стає стороною контрактних відношень щодо цього інструменту. Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за амортизованою собівартістю із застосуванням методу ефективного відсотка. Дисконтування не застосовується, коли ефект від дисконтування є несуттєвим. Якщо є об'єктивне свідчення того, що відбувся збиток від зменшення корисності, балансова вартість активу зменшується на суму таких збитків із застосуванням рахунку резервів.

Товариство регулярно проводить оцінку дебіторської заборгованості та передплат виданих постачальникам. Резерв на покриття збитків від зменшення корисності визначається як різниця між балансовою вартістю та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків. Визначення суми резерву на покриття збитків від зменшення корисності відбувається на основі аналізу дебіторів та 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 ліквідності, платоспроможність боржника. Для групи дебіторів такими факторами є негативні зміни у стабільності 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 існуючими Договорами. Сума збитків визнається у прибутку чи збитку. Якщо в наступному періоді сукупного 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 та 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 справедливую 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 справедливую вартість за допомогою інших методів оцінки. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юнктури ринків, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юктурі фондового ринку.

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

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

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

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

Паї/частки господарських товариств оцінюються згідно МСБО 28.

Форвардний контракт – двостороння угода за стандартною (типовою) формою, яка засвідчує зобов'язання особи придбати (продати) базовий актив у визначений час та на визначених умовах майбутньому, з фіксацією цін такого продажу під час укладення форвардного контракту. (Постанова КМВ 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»;

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 директорів.

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

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

- Керівництво Товариства сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;

- Керівництво Товариства не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

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

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за справедливою вартістю.

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

3.3.4 Перекласифікація фінансових активів та зобов'язань

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

Якщо Товариство здійснює перекласифікацію фінансового активу з категорії тих, що оцінюються за амортизованою собівартістю, до категорії тих, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, то його справедлива вартість оцінюється станом на дату перекласифікації. Будь-який прибуток або збиток, що виник із різниці між попередньою амортизованою собівартістю фінансового активу та його справедливою вартістю, визнається в прибутку або збитку.

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

собівартістю, то його справедлива вартість станом на дату перекласифікації стає його новою валовою балансовою вартістю.

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

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

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

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

3.3.5 Первісна оцінка фінансових активів та зобов'язань

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

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

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

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

3.3.6 Подальша оцінка фінансових активів та зобов'язань

3.3.6.1 Подальша оцінка фінансових активів

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

- а) фінансові активи за справедливою вартістю з відображенням переоцінки як прибутку або збитку;
- б) інвестиції, утримувані до погашення;
- в) позики та дебіторська заборгованість;
- г) фінансові активи, доступні для продажу.

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

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

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: 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 агентств);

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 соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більший одного року та вартість яких більше 20 000 грн. Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю.

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

3.4.2. Подальші витрати

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

3.4.3. Амортизація основних засобів

Амортизація основних засобів Товариства нараховується прямолінійним методом. Строки корисної експлуатації і метод амортизації дійсні для всіх нових основних засобів.

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

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

3.4.4. Нематеріальні активи

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

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

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

3.4.5. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів

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

3.5. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості

3.5.1. Визнання інвестиційної нерухомості

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

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

3.5.2. Первісна та послідуоча оцінка інвестиційної нерухомості

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

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

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

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

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

3.6. Облікові політики щодо непоточних активів, утримуваних для продажу

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

3.7. Облікові політики щодо оренди

Фінансова оренда - це оренда, за якою передаються в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив. Товариство як 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 справедливую вартість) за теперішньою вартістю мінімальних орендних платежів. Мінімальні орендні платежі розподіляються між фінансовими витратами та зменшенням непогашених зобов'язань. Фінансові витрати розподіляються на кожен період таким чином, щоб забезпечити сталу періодичну ставку відсотка на залишок зобов'язань. Непередбачені орендні платежі відображаються як витрати в тих періодах, у яких вони були понесені. Політика нарахування амортизації на орендовані активи, що амортизуються, узгоджена із стандартною політикою Товариства щодо подібних активів.

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

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

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

№ 11-08-2023 від 11.08.2023р.;

№ 01-07-2024 від 01.07.2024р.

3.8. Облікові політики щодо податку на прибуток

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

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

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

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

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

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

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

3.9. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.9.1. Забезпечення

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

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

3.10.1 Доходи та витрати

Дохід та витрати визнаються за методом нарахування.

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

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

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

Результат визначення розміру винагороди по управлінню активами оформлюється актом виконаних

робіт, в якому відображається розрахунок (оцінка) досягнутих результатів на звітну дату.

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

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

- Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;
- Товариство передало покупцеві суттєві ризики та переваги від володіння, пов'язані з власністю на фінансовий інструмент, інвестиційну нерухомість або інші активи;
- за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;
- суму доходу можна достовірно оцінити;
- ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;
- витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дивіденди визнаються доходом, коли встановлено право на отримання коштів.

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

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

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

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

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

3.10.2. Витрати за позиками

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

3.10.3. Операції з іноземною валютою

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

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

Офіційний курс НБУ на дату балансу наступний:

	31.12.2023	31.12.2024
Гривня/1 долар США	38,92	42,04

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 кожну дату складання звітності з тим, щоб визначити, чи повинні збитки від знецінення відображатися у звіті про прибутки і збитки. Зокрема, керівництво Компанії застосовує судження, оцінюючи розмір і терміни майбутніх грошових потоків для визначення суми збитку від знецінення. Такі оцінні значення засновані на припущеннях про ряд факторів, і фактичні результати можуть відрізнятись від оціночних, що призведе до майбутніх змін у резервах.

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

4.1.1. Випуск та первинне розміщення цінних паперів Фонду

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

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

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

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

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

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

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

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

У разі розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду:

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

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

4.1.2. Вкуп 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 «Вилучени 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 «Непокриті збитки» рахунку 44 «Нерозподілені прибутки (непокриті збитки)».

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

Операції, що не регламентовані МСФЗ відсутні.

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

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

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

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

б) визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у Концептуальній основі фінансової звітності.

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

4.3. Судження щодо справедливої вартості активів Фонду

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

4.4. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

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

а) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та

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

Якби керівництво Товариства в інтересах Фонду використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати офerti і 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 поток 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 альтернативним варіантами інвестицій із зіставлення рівня ризику на дату оцінки. Ставка дисконту має визначатися 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 «Фінансові ринки», зокрема інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержан з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/control/uk/allinfo> у розділі «Процентні ставки з новими депозитами нефінансових корпорацій у розрізі видів валют і строків погашення».

Станом на 31.12.2024 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:

- 8,8 % річних строком до 1 року;
- 12,1 % річних строком від 1 року до 2 років;
- 10,2 % річних строком більше 2 років.

4.6. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

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

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

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу. Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

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

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

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовим інструментом просто на підставі того, що він вважався інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Товариство з'ясовує, чи мало місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба у визнанні очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

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 справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий, витратний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовується остання балансова вартість, ціни закриття біржового торгового дня
Інвестиційна нерухомість	Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Подальша оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий, дохідний, витратний	Ціни на ринку нерухомості, дані оцінки професійних оцінювачів

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	
	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24	31.12.23	31.12.24
Дата оцінки								
Незавершені капітальні інвестиції	-	-	-	-	2 028	1 768	2 028	1 768
Основні засоби	-	-	-	-	2 482	-	2 482	-
Інвестиційна нерухомість	-	-	-	-	380 764	775 446	380 764	775 446
Запаси (товари)	-	-	-	-	612 617	807 003	612 617	807 003
Довгострокові фінансові інвестиції (інструменти капіталу)	-	-	-	-	347 148	375 634	347 148	-
Інвестиції доступні для продажу (ЦП)	-	-	-	-	92 880	18	92 880	18
Гроші та їх еквіваленти			115 299	7 785	-	-	115 299	7 785
Інші оборотні активи	-	-	-	-	40 815	58 720	40 815	58 720

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	
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
1	2	3	4	5
Незавершені капітальні інвестиції	2 028	1 768	2 028	1 768
Основні засоби	2 482	807 003	2 482	807 003
Інвестиційна нерухомість	380 764	775 446	380 764	775 446

Довгострокові фінансові інвестиції (інструменти капіталу)	347 148	375 634	347 148	375 634
Запаси (товари)	612 617	807 003	612 617	807 003
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1 026	52 750	1 026	52 750
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	176 879	123 102	176 879	123 102
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	509 699	622 073	509 699	622 073
Інша поточна дебіторська заборгованість	19 664 968	18 926 988	19 664 968	18 926 988
Поточні фінансові інвестиції	92 880	18	92 880	18
Грошові кошти та їх еквіваленти	115 299	7 785	115 299	7 785
Інші оборотні активи	40 815	58 720		58 720
Інші довгострокові зобов'язання	10 167 667	7 397 731	10 167 667	7 397 731
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	13 564	994	13 564	994
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1 087	2 258	1 087	2 258
Інші поточні зобов'язання	138 558	304 320	138 558	304 320

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 31.12.2024	на 31.12.2023
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	5 357 980	4 880 447
Інші операційні доходи	3 989 948	3 574 830
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	534 004	122 730
Інші фінансові доходи	1 385 122	1 022 171
Інші доходи	2 293 406	4 323 663
Суккупний дохід	13 560 460	13 801 111

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 5 357 980 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 1 518 587 тис. грн.;

- суми нарахованої премії за кредиторською заборгованістю, що відображаються в обліку на субрахунку 719 в сумі 1 856 614 тис. грн.;

- дохід від отриманих штрафів, пені обліковується на субрахунку 715 в сумі 6 379 тис. грн.;

- дохід, який виникає в результаті переоцінки інвестиційної нерухомості згідно МСБО 40 відображається на субрахунку 710 в сумі 534 004 тис. грн.;

- від оренди об'єктів нерухомості в сумі 9 389 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 1 376 313 тис. грн.

- нараховані відсотки на залишки на банківських рахунках, які відображаються в обліку на субрахунку 732 в сумі 8 809 тис. грн.

Інші доходи відображають:

- амортизацію дисконту по договорах позик та по нарахованих відсотках за цими Договорами, що міститься на субрахунку 740 в сумі 2 176 838 тис. грн.;

- від реалізації форвардних контрактів згідно договорів купівлі-продажу Деривативу в сумі 116 760 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 2 351 004 тис. грн.

Розмір адміністративних витрат за 2024 рік склав 104 540 тис. грн., які розподіляються за характером наступним чином:

Адміністративні витрати Фонду	Сума (тис. грн.)	
	на 31.12.2024	на 31.12.2023

Винагорода компанії з управління активами	5 971	5 216
Послуги аудитора	132	134
Нотаріальні послуги	2 047	990
Послуги депозитарію	-	8
Послуги банків	120	911
Реклама	25 988	3 588
Реєстраційні послуги	2 112	1 562
Інвентаризація приміщень	186	380
Послуги пов'язані з нерухомістю	56 276	34 482
Витрати, пов'язані із забезпеченням діяльності Фонду	11 708	1 031
Разом	104 540	48 302
Інші витрати Фонду	Сума (тис. грн.)	
	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Інші операційні витрати	3 581 849	6 034 191
Фінансові витрати	2 672 608	1 268 042
Інші витрати	104 764	62 494
Разом	6 359 221	7 364 727

Інші операційні витрати відображають суму дисконтування за договорами позик та по нарахованих відсотках згідно цих договорів позик, що обліковуються на субрахунку 940 в сумі 2 315 224 тис. грн., а також нарахування кредитного ризику за даними договорами, які відображаються в обліку на субрахунку 944 в сумі 1 216 379 тис. грн.

Фінансові витрати Товариства містять інформацію про амортизацію премії нарахованої при дисконтування кредиторської заборгованості та відображається на субрахунку 952 в сумі 2 672 608 тис. грн. протягом звітного періоду.

Інші витрати включають такі витрати як собівартість проданих корпоративних прав протягом 2024 року на загальну суму 11 609 тис. грн; та собівартість фінансових інвестицій, а саме, форвардних контрактів за договорами купівлі-продажу деривативів у сумі 39 105 тис. грн., облігації внутрішньої державної позики на суму 53 900 тис. грн., акції в сумі 150 тис. грн., що відображено на субрахунку 971.

6.3. Збитки від непоточних активів, утримувані для продажу

Станом на 31.12.2024 року Фонд не має непоточних активів, утримуваних для продажу.

6.4. Нематеріальні активи

Станом на 31.12.2024 року Фонд не мав нематеріальних активів на балансі.

6.5. Інвестиційна нерухомість

Станом на 31 грудня 2024 року на балансі Фонду обліковуються необоротні активи. Нерухомість, яка обліковується на рахунку 1002 класифікована та обліковуються в якості інвестиційної нерухомості вартістю 775 446 тис. грн. проти 380 764 тис. грн. на початок звітного року. Інвестиційна нерухомість, яка обліковується на балансі Фонду більше 11 місяців переоцінюється по справедливій вартості.

Тис. грн							
№	Назва об'єкту	Сальдо на початок	Надходження за період	Дооцінка за період	Вибуття за період	Уцінка за період	Сальдо на кінець
1	Квартири в оренді	380 763	184 970	534 004	264 445	59 848	775 446
	Всього	380 763	184 970	534 004	264 445	59 848	775 446

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості базується на оцінці, проведеній незалежним оцінювачем, який є визнаним фахівцем відповідної кваліфікації та має досвід оцінювання інвестиційної нерухомості, що розташована в подібній місцевості та належить до подібної категорії. А також визначається кваліфікованим фахівцем, який є у штаті, та використовує ринкові дані.

Суми, визнані у звіті про прибутки чи збитки, щодо прямих операційних витрат, що виникають від інвестиційної нерухомості, яка генерує дохід від оренди протягом періоду:

-прибуток 534 004 тис. грн.;

-збиток 59 848 тис. грн.

Зміни у справедливій вартості, визнаних у прибутку або збитку після продажу інвестиційної нерухомості з пулу активів, для якого застосовується модель собівартості, до пулу активів, які відображаються за моделлю справедливої вартості – відсутні.

Обмеження щодо спроможності реалізувати інвестиційну нерухомість або перевести дохід і надходження від вибуття – відсутні.

Контрактні зобов'язання купити, збудувати або поліпшити інвестиційну нерухомість або провести ремонт, технічне обслуговування чи посилення – відсутні.

Чисті прибутки або збитки від коригування справедливої вартості: дооцінка за 2024р. -534 004 тис. грн., уцінка за 2024р. - 59 848 тис. грн.

Переведення до (із) запасів та нерухомості, зайнятої власником не було.

6.6. Фінансові інвестиції

Станом на 31 грудня 2024 року фінансові інвестиції, а саме корпоративні права юридичних осіб, що обліковуються в активах Фонду відображені наступним чином:

Фінансові Інвестиції (Корпоративні права)	Станом на 31.12.2023 року		Станом на 31.12.2024 року	
	% у СК	Сума (тис. грн.)	% у СК	Сума (тис. грн.)
ДП «Інтергал-Буд» ТОВ «Фірма Інтергал»	11	7 150	11	8 369
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»	10,1	14 038	10,1	14 038
ТОВ «Літораль»	10,04	10 951	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	3 516
ТОВ «Розвиток нерухомості»	10	15	10	15
ТОВ «Рома-М»	10	1	10,05	23 037
ТОВ «Сан-Сігма»	10	0,1	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	60 000
ТОВ «ТрааралІнвестмент»	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	10,13	12 438
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 «Прата»	9	4	9	4
ТОВ «Булат»	12,44	19	12,44	31
ТОВ «Нивки Сіті Сервіс »	11	18	11	28
ТОВ «Резерв Плос»	11	8 955	11	8 955
ТОВ «ТД «Інтертрейдинг»	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	-	-
ДП «Інститут генетики репродукції»	10	86	10	86
ТОВ «БУД ПРОДЖЕКТ»	10	310	10	310
ТОВ «СИРЕЦЬКІ САДИ»	10	8 160	10	8 160
ТОВ «СМАРТ ХАУС ІНВЕСТ»	10	0,1	10	0,1
ТОВ «ФОРТ ЛМ»	10	0,05	-	-
ТОВ «БУДГАРАНТ-2007»	11	2	-	-
ТОВ «ЄВРОДЕРЕВ-2»	10,5	5 549	10,5	5 549
ТОВ «МЕРІГОН»	11	1 499	-	-
ТОВ «ПРОФЦЕНТР АРМАДА»	11	2	11	2
ТОВ НВП «ЗАВОД РЯТУВАЛЬНИХ ЗАСОБІВ»	10	10	10	10
ТОВ «БЕСТ-ТАЙМ»	10	2	10	2
ТОВ «БК «ІНТЕРГАЛ-БУД»	-	-	10	4 552
ТОВ «ПАРКОВІ»	10	1 296	10	1 296
ТОВ «ЛЕОПОЛІС ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»	11	1 438	11	1 438
ТОВ «ЛЕОПОЛІС СІТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	11	340	11	340
ТОВ «ПРОПЕРТІ ТРЕЙД»	12	0,06	12	0,06
ТОВ «ПРОПЕРТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	10	3	10	3

ТОВ «ПРОДЖЕКТ БУД ІНЖИНІРИНГ»	-	-	10	310
Разом	-	347 148	-	375 634

Загалом протягом 2024 року Товариством в інтересах Фонду були придбані, переоцінені в грошовому еквіваленті фінансові інвестиції на суму 40 095 тис. грн.; продані та переоцінені фінансові інвестиції на суму 11 608 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2024 року поточні фінансові інвестиції Фонду (цінні папери) відображені наступним чином:

Фінансові інвестиції (цінні папери)	31 грудня 2024 (тис. грн.)		31 грудня 2023 (тис. грн.)	
	Кількість	Вартість	Кількість	Вартість
Акції ПАТ «Фондові технології України»	4 327,9	-	4 327,9	-
Акції ПрАТ «КДЕЗ «Вугілля»	598,8	-	598,8	-
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 агентство «Рефей»	33 435,6	-	33 435,6	-
Акції ПрАТ «УКРБУДЕНЕРГОТЕХНОЛОГІЯ»	7 376,5	-	7 376,5	-
Акції ПАТ «КІНГ АЙС»	5 606,3	-	5 606,3	-
Облігації ТОВ «КРЕДИТ-ГАРАНТ ЛТД»	3,2	-	3,2	-
Всього:	x	x	x	x

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

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

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 «СКАМІТ» 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.

Згідно Рішення НКЦПФР № 1232 від 06.11.2023 «Про зупинення внесення змін до системи депозитарного обліку цінних паперів» зупинені внесення змін до системи депозитарного обліку цінних паперів (блоковано) щодо акцій ПрАТ «КДЕЗ «Вугілля» на строк до усунення порушення.

Товариство оцінює цінні папери за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутках або збитках. У 2024 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 18 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2024 року поточні фінансові інвестиції Фонду, а саме деривативи (форвард контракти) відображені наступним чином:

	На 01.01.2024	Надійшло	Вибуло	На 31.12.2024
Загальна сума, грн.	1 060 000,00	290 754,60	1 332 754,60	18 000,00
Загальна кількість, шт.	24	15	30	9

6.7. Інвестиції до погашення

Станом на 31 грудня 2024 року в активах Фонду інвестицій до погашення не має.

6.8. Довгострокові зобов'язання

Станом на 31 грудня 2024 року в активах Фонду довгострокові зобов'язання представлені в сумі 7 397 731 тис. грн. що відображає передплати контрагентів за попередніми договорами купівлі-продажу житлової та нежитлової нерухомості. У порівнянні з попереднім звітним періодом довгострокові зобов'язання зменшились на 2 769 936 тис. грн.

Довгострокові зобов'язання	на 31 грудня 2023	на 31 грудня 2024	Зміни (+,-)
Інші довгострокові зобов'язання	10 167 667	7 397 731	-2 769 936
Всього	10 167 667	7 397 731	-2 769 936

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 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 2024 року на балансі обліковуються запаси вартістю 807 003 тис. грн., що на 194 386 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 оцінюють за меншою з таких двох величин: собівартість та чиста вартість реалізації. Собівартість запасів включає всі витрати на придбання та інші витрати, понесені під час приведення їх у теперішній стан.

№	Назва запасу	Сальдо на початок 2024р.	Надходження за період	Дооцінка за період	Вибуття за період	Уцінка за період	Сальдо на кінець 2024р.
1	Нерухомість для продажу	612 616	2 569 438	11 577	2 345 176	42 832	805 623
	Всього	612 616	2 569 438	11 577	2 345 176	42 832	805 623

Балансова вартість запасів, відображених за справедливою вартістю за вирахуванням витрат на продаж, суттєво не відрізняється від справедливої вартості.

Сума запасів, визнаних як витрати протягом 2024р у зв'язку з продажем- 2 569 438 тис. грн.

Суму будь-якого списання запасів, визнану як витрати періоду (зменшення вартості, уцінка)- 42 832 тис. грн.

Балансова вартість запасів, переданих у заставу як забезпечення зобов'язань – відсутні.

6.10. Торговельна та інша дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість за станом на 31 грудня 2024 року в активах Фонду представлена наступним чином:

Дебіторська заборгованість	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
1	2	3	4	5
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	509 699	622 073	509 699	622 073
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	176 879	123 102	176 879	123 102
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1 026	52 750	1 026	52 750
Інша поточна дебіторська заборгованість	19 664 968	18 926 988	19 664 968	18 926 988

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

622 073 тис. грн., а саме 640 987 тис. грн. – відсотки по позиках (субрах. 3731) та 18 914 тис. грн. – сума дисконту (субрах. 3739).

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом відображає дебетове сальдо субрахунку 6412 «Розрахунки за ПДВ» в сумі 123 102 тис. грн.

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги містить інформацію про заборгованість покупців (фізичних та юридичних осіб) за договорами оренди об'єктів нерухомого майна в сумі 52 750 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 3 973 тис. грн.;

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

- за інвестиційними договорами в сумі 23 056 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 31.12.2024 сума дисконту на субрах. 3779 (що відноситься до сум наданих позик) становить 693 900 тис. грн. (Табл.1)

Кредитний ризик по дебіторській заборгованості обліковуються по кредиту субрахунку 3861 та на кінець звітного періоду становить 905 925 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 01.01.2024 р.	Позики видані	Позики погашені	Сальдо станом на 31.12.2024 р.	Сальдо по нарахованому дисконту за договорами позик на звітну дату	Розмір очікуваних кредитних збитків на звітну дату
ТОВ «БК Інтергал-Буд»		599 943 439,11	348 833 500,00	251 109 939,11	15 776 857,68	2 355 473,72
ТОВ «АПОЛО ІНТЕРНЕТІНЛ ТРЕЙД ЛТД»	93 180 700,00	203 209 445,00	138 208 400,00	158 181 745,00	11 428 499,85	1 476 106,25
ТОВ «БЕСТ-ТАЙМ»	1 291 048 100,00	2 316 895 980,00	1 327 939 100,00	2 280 004 980,00	-	22 800 049,80
ТОВ «Леополіс Сіті Девелопмент»	7 293 500,00	103 355 700,00	8 976 500,00	101 672 700,00	6 316 510,29	952 301,74
ТОВ «КОМПАНІЯ «ВЕСТА-І»	1 197 851 601,00	1 774 582 477,37	1 703 319 141,00	1 269 114 937,37	66 456 432,40	120 124 571,96
ТОВ «ВК-ІНВЕСТБУД»	1 082 975 900,00	950 080 589,60	1 181 811 400,00	851 245 089,60	55 281 130,49	7 943 549,56
ПАТ «КДЕЗ «ВУГІЛЛЯ»	274 849 100,00	105 005 800,00	336 820 870,00	43 034 030,00	1 726 136,16	412 571,51
ДП «ІНТЕРГАЛ-БУД» ТОВ «ФІРМА «ІНТЕРГАЛ»	664 149 000,00	1 190 510 580,00	753 300 800,00	1 101 358 780,00	-	11 016 753,80
ТОВ «МФК «ЕДЕЛЬВЕЙС»	62 631 500,00	197 233 421,92	68 162 200,00	191 702 721,92	10 862 022,64	1 793 467,39
ТОВ «ЕМ ДЖІ АЙ»	147 600,00	36 434 800,00	36 582 400,00	-	-	-
ТОВ «ЕРІДАН ЛЮКС»	97 104 500,00	164 566 985,00	102 648 800,00	159 022 685,00	9 008 300,80	12 540 055,55
ТОВ «СВРОДЕРЕВ-2»	2 850 600,00	8 115 419,95	2 850 600,00	8 115 419,95	376 140,45	77 299,91
ТОВ «ЖЕМЧУЖИНА»	61 373 800,00	65 035 634,09	61 560 800,00	64 848 634,09	2 452 433,07	623 190,06
ТОВ «ІНВЕСТИЦІЙНА ТЕХНОЛОГІЯ»	108 927 500,00	86 897 000,00	129 734 000,00	66 090 500,00	-	721 310,00
ДП «ІНСТИТУТ ГЕНЕТИКИ РЕПРОДУКЦІЇ»	8 343 400,00	16 339 000,00	15 735 900,00	8 946 500,00	644 033,58	82 935,37
ТОВ «ТД «ІНТЕРТРЕЙДІНГ»	3 561 800,00	13 665 300,00	14 220 800,00	3 006 300,00	-	30 063,00
ТОВ «НИВКИ СІТІ СЕРВІС»	393 000,00	63 473 100,00	23 877 300,00	39 988 800,00	1 858 791,86	380 873,10
ТОВ «ЛІТОРАЛЬ»	440 090 485,45	887 435 900,00	811 859 385,45	515 667 000,00	34 095 262,51	4 810 506,63
ТОВ «МАК-ФОРУС»	20 422 370,00	77 270 600,00	23 569 570,00	74 123 400,00	4 069 603,29	699 738,46
ТОВ «МАКСИМУМ»	1 799 505 130,00	2 904 014 230,00	2 273 395 130,00	2 430 124 230,00	137 944 020,76	263 048 630,55
ТОВ «МАКСИМУМ-БУД»	13 632 400,00	14 416 300,00	13 785 400,00	14 263 300,00	515 698,71	137 320,82
ТОВ «МЕГА ІНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	107 393 000,00	107 828 300,00	167 666 000,00	47 555 300,00	3 630 350,79	4 395 662,95
ТОВ «ЮКА-ГРУП»	23 000,00	11 000,00	34 000,00	-	-	-
ТОВ «МОДЕРН ІНВЕСТ БУД»	938 717 000,00	902 524 300,00	1 841 241 300,00	-	-	-
ТОВ «ОРІОН-ЕКСПОРТ»	3 177 700,00	9 362 100,00	3 177 700,00	9 362 100,00	370 323,59	86 939,72
ТОВ «ПАРКОВІ»	116 629 100,00	116 363 200,00	126 829 467,17	106 462 832,83	947 532,42	10 509 400,32
ТОВ «ВК «ПІДРЯД»	174 366 600,00	245 448 858,00	412 543 458,00	7 272 000,00	620 198,88	61 010,49
ТОВ «ПРОІНВЕСТ СЕРВІС»	11 726 200,00	13 281 433,14	11 726 200,00	13 281 433,14	492 447,12	127 733,18
ТОВ «РЕДІТУМ-ІНВЕСТ»	18 273 900,00	18 580 300,00	18 295 900,00	18 558 300,00	614 366,77	179 215,03
ТОВ «РЕЗЕРВ ПЛЮС	299 739 300,00	322 614 400,00	347 829 669,00	274 524 031,00	12 362 365,02	2 617 822,97
ТОВ «РСНТ- СЕРВІС»	2 546 629 290,48	2 134 380 394,47	3 039 959 328,90	1 641 050 356,05	94 230 355,23	153 951 274,87
ТОВ «РОЗВІТОК	131 873 700,00	130 083 200,00	131 882 200,00	130 074 700,00	4 656 318,10	12 526 413,29

НЕРУХОМОСТІ»						
ТОВ «РОМА-М»	242 444 100,00	476 572 960,00	719 017 060,00	-	-	-
ТОВ «САН-СІГМА»	6 385 500,00	7 464 765,27	6 405 500,00	7 444 765,27	348 764,29	708 802,6
ТОВ «Профцентр Армада»	-	1 586 167,80	1 586 167,80	-	-	-
ТОВ «СІТІ-ФОРУС»	436 364 192,02	686 448 693,00	1 115 124 085,02	7 688 800,00	655 746,03	36 858,4
ТОВ «СМАРТ ХАУС ІНВЕСТ»	731 954 780,00	836 835 300,00	841 974 880,00	726 815 200,00	42 535 476,14	6 835 145,6
ТОВ «СПБ ІНВЕСТ»	1 019 614 500,00	1 093 574 876,00	1 345 413 380,00	767 775 996,00	-	76 781 299,6
ТОВ «СТАР БІЛДІНГ»	2 161 614 000,00	2 503 828 270,00	2 272 699 800,00	2 392 742 470,00	-	23 956 424,7
ТОВ «СТАРОНАВОДНИЦЬКИЙ ПАРК»	465 885 200,00	504 533 100,00	507 232 101,00	463 186 199,00	22 910 929,29	4 374 226,2
ТОВ «ТД «ОРІОН-ЕКСПОРТ»	23 610 658,00	426 062 608,18	23 610 658,00	426 062 608,18	32 127 358,78	39 350 844,0
ТОВ «ТЕРМОГАЛЬВАНІЧНИЙ ЗАВОД»	263 614 400,00	1 040 252 112,00	559 506 100,00	744 360 412,00	59 322 528,53	6 823 679,2
ТОВ «ТРААРА ІНВЕСТМЕНТ»	10 834 300,00	69 629 600,00	10 848 300,00	69 615 600,00	4 867 906,39	6 467 635,9
ТОВ «ФІРМА ІНТЕРГАЛ»	411 137 900,00	853 311 100,00	634 682 700,00	629 766 300,00	46 735 138,81	18 883 359,8
ТОВ «Будлат»	13 292 000,00	45 335 300,00	30 976 000,00	27 651 300,00	1 691 541,98	280 485,0
ТОВ «Будгарант-2007»	394 137 500,00	351 344 700,00	745 482 200,00	-	-	-
ТОВ «ПРОДЖЕКТ БУД ІНЖИНІРИНГ»	-	507 665 771,69	439 245 771,69	68 420 000,00	5 968 348,49	623 852,1
Разом	17 759 769 806,95	25 183 404 511,59	24 732 181 923,03	18 210 992 395,51	693 899 871,19	821 607 728,17

Договори організації будівництва з контрагентами відображені наступним чином:

Таблиця 2 грн.

Контрагент	Сальдо станом на 01.01.2024 р.	Профінансовано за звітний період.	Передаю об'єктів нерухомості	Дт Сальдо станом на 31.12.2024 р.	Розмір очікуваних кредитних збитків на звітну дату
ТОВ «АКТИВБУДГРУП»	254 500,00	-	-	254 500,00	254 500,00
ТОВ «АПОЛО ІНТЕРНЕШНЛ ТРЕЙД ЛТД»	543 977 000,00	36 587 750,00	70 662 240,00	509 902 510,00	5 099 025,10
ТОВ «Будівельна компанія «Інтергал-Буд»	293 503 000,00	23 920 000,00	87 869 452,16	229 553 547,84	2 295 535,48
ТОВ «КОМПАНІЯ «ВЕСТА-І»	548 164,86	7 896 544,73	7 700 419,90	744 289,69	74 428,97
ТОВ «ВК-ІНВЕСТБУД»	56 779 664,95	411 781 440,78	443 817 419,72	24 743 686,01	247 436,86
ПАТ «КДЕ «ВУГІЛЛЯ»	3 569 048,49	229 185 863,39	219 937 481,76	12 817 430,12	128 174,30
ДП «Інтергал-Буд» ТОВ «Фірма «Інтергал»	136 379 997,55	13 586 000,00	114 955 779,81	35 010 217,74	350 102,18
ТОВ «МФК «Едельвейс»	36 394 500,00	36 935 000,00	-	73 329 500,00	733 295,00
ТОВ «Ерідан Люкс»	295 912 008,66	26 004 000,00	249 761 262,48	72 154 746,18	721 547,46
ТОВ «ІНВЕСТБУДАКТИВ»	98 644 650,00	-	52 933 320,00	45 711 330,00	464 003,70
ТОВ «ІНВЕСТИЦІЙНА ТЕХНОЛОГІЯ»	87 137 231,48	4 748 841,19	91 886 072,67	-	-
ТОВ «Максимум»	-	1 890 264,50	1 890 264,50	-	-
ТОВ «Оріон-Експорт»	1 619 000,00	-	930 000,00	689 000,00	6 890,00
ТОВ «Патріакон»	13 870 316,00	30 660,00	13 900 976,00	-	-
ТОВ «ВК ПДРЯД»	298 672 171,70	75 247 000,00	267 511 805,63	106 407 366,07	1 064 073,67
ТОВ «РЕЗЕРВ П Л І О С»	160 392 300,00	80 336 669,00	226 831 592,87	13 897 376,13	138 973,76
ТОВ «Рент-Сервіс»	972 522,98	11 612 600,89	10 016 986,11	2 568 137,76	256 813,78
ТОВ «Сіті-Форус»	1 015 934 482,07	102 433 353,97	452 299 471,14	666 068 364,90	66 606 836,49
ТОВ «Соффітрейд»	9 660 000,00	-	-	9 660 000,00	96 600,00
ТОВ «Старонаводницький Парк»	166 150 000,00	1 386 000,00	-	167 536 000,00	1 675 360,00
ТОВ «Торговий дім «Оріон Експорт»	25 294 133,63	5 325 493,62	19 104 627,25	11 515 000,00	1 151 500,00
ТОВ «Термогальванічний завод»	503 620 695,93	99 920 255,69	308 312 267,08	295 228 684,54	2 952 286,84
ТОВ «Фірма «Інтергал»	251 177,12	5 735 455,01	5 986 632,13	-	-
ПП Харон-Вестойл	-	9 716 859,60	9 716 859,60	-	-
Разом	3 749 536 565,42	1 184 280 052,37	2 656 024 930,81	2 277 791 686,98	84 317 383,59

Станом на початок 2024 року на балансі Фонду обліковувалася загальна дебіторська заборгованість по Договорах організації будівництва в розмірі 3 749 536 565,42 грн., протягом звітного періоду 2024 року Фондом по укладеним Договорах організації будівництва об'єктів нерухомого майна було профінансовано 1 184 280 052,37грн. та передано нерухомості загалом на суму 2 656 024 930,81 грн, у зв'язку з чим станом на 31.12.2024 року дебіторська заборгованість зменшилась та становить 2 277 791 686,98 грн.

Отже, підсумовуючи загальну інформацію інша поточна дебіторська заборгованість на 31.12.2024 року, відображена в балансі дорівнює:

$$18\,210\,992 + 2\,277\,792 - 693\,900 - 821\,608 - 84\,317 + 11\,000 + 3\,973 + 23\,056 = 18\,926\,988 \text{ тис. грн.}$$

6.11. Грошові кошти

	31 грудня 2023 року	31 грудня 2024 року
Рахунки в банках, в тис. грн.	115 299	7 785
Рахунки в банках, в дол. США	-	-
Банківські депозити, в тис. грн.	-	-
Всього тис. грн.	115 299	7 785

На початок звітного періоду на поточних рахунках Фонду обліковувалося 115 299 тис. грн., та зміни в даній статті балансу відбулися в розмірі – 107 514 тис. грн., та на кінець звітного періоду становлять 7 785 тис. грн.

У розрізі банків грошові кошти на поточних рахунках станом на 31 грудня 2024р. були розподілені

наступним чином:

- АТ «СЕНС БАНК» - 79 тис. грн.
- АТ «Скай Банк» - 3 тис. грн.
- АТ «Укргазбанк» - 102 тис. грн.
- АТ «Укрсиббанк» - 1 тис. грн.
- АТ «Ощадбанк» - 7 004 тис. грн.
- АТ «Універсал Банк» - 85 тис. грн.
- АТ «ОТП Банк» - 511 тис. грн.

Грошові кошти розміщені в банках що є надійними.

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

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

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

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

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

АТ «Універсал Банк» <https://cutt.ly/B0dIB71> має рейтинг на рівні uaAAA за національною українською шкалою, що означає найвищий рівень кредитоспроможності.

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

6.12. Статутний капітал

За даними Балансу зареєстрований (пайовий) капітал Фонду станом на 31 грудня 2024 року складає суму 500 000 тис. грн. в кількості 500 000 штук Інвестиційних сертифікатів Фонду. Номінальна вартість одного інвестиційного сертифікату становить 1 тис. грн. Інвестиційні сертифікати станом на 31.12.2024 року розміщені в кількості 177 341 штук.

Станом 31.12.2024 року власний капітал становить 14 045 984 тис. грн. та складається з наступних рядків:

Власний капітал	Станом на 31.12.2023 (тис. грн.)	Станом на 31.12.2024 (тис. грн.)
Зареєстрований (пайовий) капітал	500 000	500 000
Капітал у дооцінках	-	-
Додатковий капітал	2 581 105	2 581 105
Емісійний дохід	2 581 105	2 581 105
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	12 595 704	16 806 180
Неоплачений капітал	-	-
Вилучений капітал	(4 051 013)	(5 841 301)
Усього Власний капітал	11 625 729	14 045 984

Протягом звітного періоду Фонд отримав прибуток від операційної/інвестиційної діяльності в сумі 4 210 476 тис. грн., в результаті цього нерозподілений прибуток за звітний період становив 16 806 180 тис. грн. Розмір вилученого капіталу збільшився за рахунок викуплених цінних паперів Фондом.

6.13. Короткострокові позики

Станом на 31 грудня 2024 року Фонд не має короткострокових позик.

6.14. Фінансова оренда

Станом на 31 грудня 2024 року Фонд не має орендованого обладнання на балансі.

6.15. Поточні зобов'язання

Зобов'язання	31.12.2023, тис. грн.	31.12.2024, тис. грн.	Зміни (+,-), тис. грн.
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями за товари, роботи, послуги	13 564	994	-12 570
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями за розрахунки з бюджетом	1 087	2 258	+1 171
у тому числі з податку на прибуток	308	313	+5
Інші поточні зобов'язання	138 558	304 320	+165 762
Всього	153 209	307 885	+154 368

Станом на 31 грудня 2024 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 Полішук Ольга Олександрівна	3823710645	Рекламні послуги	50	10.01.2025р
ФОП Ромашева Катерина Олександрівна	3029411904	Рекламні послуги	35	03.01.2025р
ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент»	33943393	За управління активами Фонду	208	31.01.2025р
АТ СКАЙ БАНК	09620081	Комісійна винагорода	492	21.01.2025р
Томас Ратібор Валерійович	3195501891	За купівлю корпоративних прав ТОВ «Траара Інвестмент»	1	28.02.2025р
Компанія «ІСК Інвест Лімітед»	HE 195343	За користування торгівельним знаком	181	28.02.2025р
ТОВ «ФАВОРИТЛІФТ»	40969965	За ремонт ліфта у будинку, який знаходиться у власності Фонду	11	31.01.2025р
Ліщишин Юрій Борисович	2375122239	За частку в ск ТОВ	16	31.01.2025р
Разом:	-	-	994	-

Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями за розрахунки з бюджету відображає інформацію про нарахований податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки в сумі 1 945 тис. грн., терміном сплати до 28.01.2025р., та заборгованість Фонду з податку на прибуток в сумі 31 тис. грн., терміном оплати до 11.03.2025р.

Інші поточні зобов'язання представляють собою кредиторську заборгованість Фонду:

- за отриманим авансовим платежем від контрагентів згідно договорів оренди об'єктів нерухомості сумі 988 тис. грн.;

- кредиторську заборгованість за договорами викупів власних інвестиційних сертифікатів в сумі 223 483 тис. грн.;

- непідтверджені податкові зобов'язання з ПДВ рахунку 6441 в сумі 79 849 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 довільно тлумачать аспекти економічної діяльності, у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва економічної діяльності Товариства ймовірно, що Товариство змушене буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва Товариство сплатило усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

7.1.2. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

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

7.2. Розкриття інформації про пов'язані сторони

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

- підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Товариством;
- асоційовані компанії;
- спільні підприємства, у яких Товариство є контролюючим учасником;
- члени провідного управлінського персоналу Товариства;
- близькі родичі особи, зазначеної вище;
- компанії, що контролюють Товариства, або здійснюють суттєвий вплив, або мають суттєвий відсоток голосів у Товаристві;

програми виплат по закінченні трудової діяльності працівників Товариства або будь-якого іншого суб'єкта господарювання, який є пов'язаною стороною Товариства.

Операцій з пов'язаними сторонами, які потребують окремого розкриття згідно МСБО 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 5 971 тис. грн.

Станом на 31.12.2024 р. безнадійної або простроченої заборгованості за операціями з пов'язаними особами немає.

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

7.3. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Керівництво ТОВ «КУА» Кристал Ессет Менеджмент» в інтересах Фонду визнає, що діяльність Фонду пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків віднесено операційний ризик, ризик репутації, стратегічний ризик, кредитний ризик, ринковий ризик, ризик ліквідності та проектний ризик.

Управління ризиками здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення. Для того щоб обмежити вище зазначені ризики, при виборі фінансових інструментів політика ТОВ «КУА «Кристал Ессет Менеджмент» базується на високому рівні контролю з боку працівників Компанії з урахуванням вимог чинного законодавства України. Компанія мінімізує ризики 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 «Кристал Ессет Менеджмент» та фондів в управлінні внаслідок неналежних чи помилкових внутрішніх процесів та систем Компанії, дій співробітників Компанії чи зовнішніх подій. У випадку неможливості здійснення управління операційними ризиками, наявність таких ризиків може завдати шкоди репутації Компанії, мати правові наслідки або призвести до фінансових втрат.

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

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

Керівництвом Товариства побудовано помірковану інформаційну політику, включаючи процедури, процеси та організаційне забезпечення інформування заінтересованих сторін про діяльність Компанії.

Розроблено стандарти роботи з клієнтами (учасниками, акціонерами фондів), контрагентами, органами державної влади та іншими зовнішніми сторонами. Налагоджено процеси контролю за репутацією компанії та її контрагентів, включно із регулярним моніторингом засобів масової інформації. Моніторинг подій, 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 фінансового стану, якості її активів, структури капіталу, виникнення або значне зростання збитків від 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 можливі вплив ризиків на можливості 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 31.12.2024 р. кредитний ризик по фінансовим активам, що оцінюються за амортизованою собівартістю, є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату.

Суми (кількісні показники) очікуваних кредитних ризиків розкрито в пункті 6.10. даних приміток.

До заходів мінімізації впливу кредитного ризику Товариство відносить:

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

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

Товариство використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

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

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: відсотковий ризик, валютний ризик та інший ціновий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів.

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

Керівництво ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» усвідомлює, що відсоткові ставки можуть

змінюватись і це впливатиме як на доходи Компанії, так і на справедливую вартість чистих активів. Ризик зміни ринкових процентних ставок відноситься, насамперед, до довгострокових активів і зобов'язаннями Компанії з плаваючою процентною ставкою.

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

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

Станом на 31.12.2024 року:

Станом на 31.12.2024 року:			тис. грн	
Тип активу	Вартість	Середньозважена ставка	Вплив на власний капітал в разі зміни відсоткової ставки	
Можливі коливання ринкових ставок			+ 4,0% пункти	- 4,0% пункти
Дебіторська заборгованість за відсотковими позиками	18 210 992	11	+728 440	-728 440

Станом на 31.12.2023 року:

Станом на 31.12.2023 року.

Тип активу	Вартість	Середньозважена ставка	Вплив на власний капітал в разі зміни відсоткової ставки	
Можливі коливання ринкових ставок			+ 4,0% пункти	- 4,0% пункти
Дебіторська заборгованість за відсотковими позиками	17 759 770	11	+710 391	-710 391

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

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

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

Активи Фонду включають:

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

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

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

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

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

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

Аналіз фінансових активів та зобов'язань за термінами погашення станом на 31 грудня 2024 року був представлений таким чином:

Активи та Зобов'язання	тис.грн			
	До 3 міс	До 1 року	До 3 років	Більше 3 років
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги		52 750		
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів		622 073		

Інша поточна дебіторська заборгованість	3 973	18 923 015		
Гроші та їх еквіваленти	7 785			
Інші довгострокові зобов'язання				7 397 731
Інші поточні зобов'язання	300 260	988	3 072	

Аналіз фінансових активів та зобов'язань за термінами погашення станом на 31 грудня 2023 року був представлений таким чином:

Активи та Зобов'язання	До 3 міс	До 1 року	До 3 років	Більше 3 років
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги		1 062		
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів		509 699		
Інша поточна дебіторська заборгованість	886	19 664 082		
Гроші та їх еквіваленти	115 299			
Інші довгострокові зобов'язання				10 167 667
Інші поточні зобов'язання	134 780	705	3 072	

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 щодо обмеження ризиків інвестування у об'єкти нерухомості, корпоративні права та цінні папери, що не допущені до торгів на фондовій біржі, включаючи вибір інструментів інвестування.

7.4. Управління капіталом

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

Управлінський персонал здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик. Товариство може здійснювати регулювання капіталу шляхом зміни структури капіталу. Система управління капіталом може коригуватись з урахуванням змін в операційному середовищі, тенденціях ринку або стратегії розвитку.

Управління капіталом спрямовано на досягнення наступних цілей:

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

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

Склад власного капіталу на дату фінансової звітності: 14 045 984 тис. грн.

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

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

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток): 6 806 180 тис. грн.

Вилучений капітал: (5 841 301) тис. грн.

Зовнішні вимоги до розміру власного капіталу Фонду відсутні.

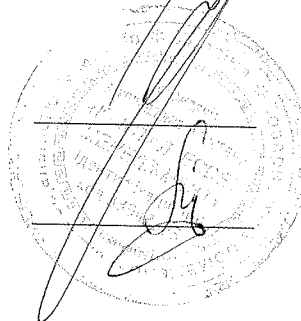
7.5. Події після Балансу

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 прибутку чи іншої вибіркової фінансової інформації Керівництво Компанії встановлює порядок, дати підпису 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, 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.

Генеральний директор
ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент»

Головний бухгалтер
ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент»



Кулаков В.Е.

Бала Л.Я.

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ

**Пайового венчурного інвестиційного фонду «ІнтергалБудІнвест»
недиверсифікованого виду закритого типу**

активи якого перебувають в управлінні

**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «КРІСТАЛ
ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»**

за 2024 рік

ЗМІСТ

1. Організаційна структура та опис діяльності підприємства	3
2. Результати діяльності	3
3. Ліквідність та зобов'язання	3
4. Екологічні аспекти	5
5. Соціальні аспекти та кадрова політика	5
6. Ризики	5
7. Дослідження та інновації	8
8. Фінансові інвестиції	8
9. Перспективи розвитку	10

Цей Звіт про управління складено відповідно до вимог ст. 11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV.

1) ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА ТА ОПИС ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

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.

Місцезнаходження Товариства: Україна, 01010, м. Київ, вул. Острозьких князів, 8.

Учасниками ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент», станом на 31 грудня 2024 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%

Метою діяльності Фонду є залучення коштів спільного інвестування від інвесторів на фінансування інвестиційних проектів або формування (придбання) інвестиційно привабливих активів з ціллю збереження та примноження капіталу шляхом ефективного управління активами пайового фонду.

Керівництво ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент»:

Генеральний директор Кулаков В.Е.

Головний бухгалтер Бала Л.Я.

2) РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ

Фінансово-господарська діяльність Фонду протягом звітного 2024 року є прибутковою.

Рік	Фінансовий результат до оподаткування	Податок на прибуток	Чистий фінансовий результат
2024	4 211 691	1 148	4 210 543
2023	4 184 795	640	4 184 155

В порівнянні з 2023роком чистий фінансовий результат збільшився на 26 388 тис. грн., що у відносному значенні складає – 101% (темپ приросту за рік) Економіка України функціонує в умовах військового стану в Україні, у зв'язку із чим протягом року, постраждав бізнес та відповідно доходи громадян, купівельна спроможність яких значно впала, що в свою чергу вплинуло на доходи та розвиток Фонду.

3) ЛІКВІДНІСТЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

У короткостроковій перспективі критерієм оцінки фінансового стану підприємства виступає його ліквідність і платоспроможність. Термін «ліквідний» передбачає безперешкодне перетворення майна в кошти платежу. Чим менше час, необхідний для перетворення окремого виду активів, тим вища його ліквідність. Таким чином, ліквідність підприємства- це його здатність перетворити свої активи в кошти платежу для погашення короткострокових зобов'язань.

Оцінку ліквідності підприємства виконують за допомогою системи фінансових коефіцієнтів, які дозволяють зіставити вартість поточних активів, що мають різний ступінь ліквідності, із сумою поточних зобов'язань. До них належать:

- Коефіцієнт загальної ліквідності (Коефіцієнт покриття);
- Коефіцієнт поточної ліквідності (Коефіцієнт швидкої ліквідності);
- Коефіцієнт абсолютної ліквідності;
- Чистий робочий капітал (оборотний капітал).

Коефіцієнт загальної ліквідності (Коефіцієнт покриття)

Характеризує здатність підприємства забезпечити свої короткострокові зобов'язання найбільше легко реалізованої частини активів – оборотних коштів. Цей коефіцієнт дає найбільш загальну оцінку ліквідності активів. Оскільки поточні зобов'язання підприємства погашаються в основному за рахунок поточних активів, для забезпечення нормального рівня ліквідності необхідно, щоб вартість поточних активів перевищувала суму поточних зобов'язань. Нормальним значенням даного коефіцієнта вважається 1,5...2,5, але не менше. Однак на його рівень впливає галузева належність підприємства, структура запасів, стабільність дебіторської заборгованості, тривалість виробничого циклу й інші фактори.

Розрахунок коефіцієнта загальної ліквідності проводиться за формулою:

$K_{зл} = \text{Оборотні активи} / \text{Поточні зобов'язання};$

Згідно балансу (Форма №1) на кінець 2024 р.:

$$K_{зл} = \text{ряд. 1195} : \text{ряд. 1695} = 20\,598\,439 / 307\,572 = 66,97$$

Таким чином, значення коефіцієнта значно перевищує нормативні значення, що говорить про те, що Фонд володіє значним обсягом вільних ресурсів, які сформувалися завдяки власним джерелам. З позиції кредиторів підприємства такий варіант формування оборотних коштів є найбільш прийнятним.

Коефіцієнт поточної ліквідності (Коефіцієнт швидкої ліквідності)

Коефіцієнт поточної ліквідності — показує, яку частину поточних зобов'язань підприємство спроможне погасити за рахунок найбільш ліквідних оборотних коштів – грошових коштів та їх еквівалентів, фінансових інвестицій та дебіторської заборгованості. Цей показник показує платіжні можливості підприємства щодо погашення поточних зобов'язань за умови своєчасного здійснення розрахунків з дебіторами. Теоретично значення коефіцієнта вважається достатнім, якщо воно перевищує 0,6.

Розрахунок коефіцієнта поточної ліквідності проводиться за формулою:

$K_{пл} = (\text{Оборотні активи} - \text{Запаси}) / \text{поточні зобов'язання};$

Згідно балансу (Форма № 1) на кінець 2024 р.:

$$K_{пл} = (\text{ряд. 1195} - \text{ряд. 1100} - \text{ряд. 1110}) / \text{ряд. 1695} = 20\,598\,439 / 307\,572 = 66,97$$

Розрахований коефіцієнт свідчить про достатню платіжну можливість Фонду.

Коефіцієнт абсолютної ліквідності

Дозволяє визначити частку короткострокових зобов'язань, що підприємство може погасити найближчим часом, не чекаючи оплати дебіторської заборгованості й реалізації інших активів. Теоретичне значення коефіцієнта абсолютної ліквідності, повинне бути не меншим 0,2 – 0,25.

Коефіцієнт абсолютної ліквідності визначається за формулою:

$K_{а.} = \text{Грошові кошти} / \text{Поточні зобов'язання};$

Згідно балансу (Форма №1) на кінець 2024 р.:

$$K_{а.} = \text{ряд. 1165} / \text{ряд. 1695} = 7\,785 / 307\,572 = 0,03$$

Таким чином, розрахувавши коефіцієнт абсолютної ліквідності, можна дійти висновку, що Фонд не здатний негайно погасити свої борги.

Чистий робочий капітал

Для оцінки платоспроможності і фінансової стійкості не тільки розраховують співвідношення між поточними активами і поточними зобов'язаннями, але також визначають і їх різницю. Різниця між поточними активами і поточними зобов'язаннями становить чистий робочий капітал підприємства (Рк).

Наявність чистого робочого капіталу свідчить про те, що підприємство здатне не тільки сплатити поточні борги, але й має в своєму розпорядженні фінансові ресурси для розширення діяльності і здійснення інвестицій.

Розрахунок чистого робочого капіталу проводиться за формулою:

$R_k = \text{Оборотні активи} - \text{Поточні зобов'язання}.$

Згідно балансу (Форма № 1) на кінець 2024 р.:

$$R_k = \text{ряд. 1195} - \text{ряд. 1695} = 20\,598\,439 - 307\,572 = 20\,290\,867$$

4) ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ

Стандарти серії ISO 14000 щодо систем управління навколишнім середовищем одним із перших кроків встановлюють вимоги до визначення значних (суттєвих) екологічних аспектів на підприємстві або території, тобто їх виявлення та ранжування для подальшого створення та впровадження планів та процедур управління такими аспектами, найбільш суттєвими в кожному конкретному випадку. Згідно з визначенням, наданим у стандартах серії ISO 14000, екологічний аспект — це елемент діяльності об'єкта, продукт або послуга, що може взаємодіяти з навколишнім природним середовищем (НПС). Екологічний вплив об'єкта — це будь-яка зміна НПС, позитивна або негативна, що частково або повністю є результатом діяльності об'єкта, використання продукції або послуги.

Головним чином, при оцінці вагомості екологічних аспектів повинні братися до уваги наступні параметри: небезпечність аспекту для НПС; ризик нанесення шкоди стану довкілля при аварійних або незапланованих ситуаціях; чутливість природного середовища в локальному, регіональному та глобальному аспектах; кількість, масштаби, частота та зворотність аспектів чи впливів; існування та вимоги дійсного природоохоронного законодавства; важливість для керівництва, працівників та зацікавлених сторін.

Діяльність Товариства переважно пов'язана з операціями з нерухомим майном (купівля та продаж). При оцінці вагомості екологічних аспектів даний вид діяльності не завдає шкоди навколишньому середовищу та здоров'ю людей.

5) СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ ТА КАДРОВА ПОЛІТИКА

Кадрова політика на підприємстві в сучасних умовах є складовою стратегії управління персоналом і розвитку підприємства. Одним з вирішальних факторів успішної діяльності Товариства, безумовно, є його персонал — злагоджений колектив професіоналів, здатний до постійного розвитку та освоєння передового досвіду, ініціативного вирішення завдань, що стоять перед ним.

Керівництво Товариства дотримується вимогам кадрової політики, а саме:

- узгодження зі стратегією розвитку підприємства;
- достатньо гнучка;
- економічно обґрунтована, виходить з реальних фінансових можливостей підприємства.

А також забезпечує індивідуальний підхід до своїх працівників. Таким чином принципами кадрової політики Товариства є:

- демократизм управління, від якого залежить готовність до співробітництва;
- розуміння окремих людей та їхніх потреб;
- справедливість дотримання рівності й послідовності.

6) РИЗИКИ

Керівництво ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» визнає, що діяльність Фонду пов'язана із залученням коштів спільного інвестування від інвесторів, яка 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 диверсифікацій свого інвестиційного портфелю, аналізує фінансові активи перед їх покупкою і відстежує подальшу інформацію про ці активи, вкладаючи більшість своїх інвестицій з високими рейтингами надійності.

Операційний ризик — це ризик втрат для ТОВ «КУА «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 ефективне розділення обов'язків, прав доступу, процедури затвердження та звірки, навчання персоналу та оцінки процесів.

Ризик репутації (репутаційний ризик) – ризик втрат для Фонду 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, облигації, 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 31.12.2024 р. кредитний ризик по фінансовим активам, що оцінюються за амортизованою собівартістю, є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують

специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату.

Суми (кількісні показники) очікуваних кредитних ризиків розкрито в пункті 6.10. даних приміток.

До заходів мінімізації впливу кредитного ризику Товариство відносить:

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

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

Товариство використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

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

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: відсотковий ризик, валютний ризик та інший ціновий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів.

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

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

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

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

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

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

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

Активи Фонду включають:

Нематеріальні активи, основні засоби, грошові кошти, дебіторська заборгованість за договорами позики, інвестування будівництва.

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

Дебіторська заборгованість виникає за договорами позики, інвестування будівництва. Товариство володіє та моніторить фінансовими показниками Фонду, та, вважає даний актив високоліквідним.

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

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

7). ДОСЛІДЖЕННЯ ТА ІННОВАЦІЇ

ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент» у своїй діяльності Фонду не проводило дослідження у сфері своєї економічної діяльності та не впроваджувало інновації.

Фонд провадить свою діяльність у вузькій спеціалізації та користується послугами фахівців, які провадять ліцензійну діяльність з управління активами Товариства, тому дослідження та інновації не провадились Товариством.

8). ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ

Товариство створене з метою збереження та примноження капіталу шляхом ефективного управління активами пайового фонду. Фінансові інвестиції у Товариства представлені форвардними контрактами на нерухоме майно.

9). ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Перспективи розвитку Фонду напряму залежать від залучення коштів спільного інвестування від інвесторів на фінансування інвестиційних проектів.

Фонд орієнтований своєю ринковою стратегією на інвестиції в будівництво житла «комфорт» класу, але останнім часом активно освоює й такий сегмент житла як наприклад «бізнес» класу.

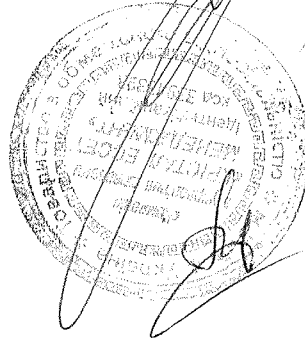
Компанія завжди реагує на попит не лише гнучкою ціновою політикою, а й бере до уваги побажання покупців у розрізі різних сегментів ринку нерухомості.

Тенденції ринку житла — зменшення загальної площі квартир, оптимізація планувальних рішень, «престижність району» та його особливості, інфраструктура, зупинки громадського транспорту, наявність промислових підприємств чи парків.

Так в сегменті «комфорт» було збільшено долю пропозицій по малогабаритним квартирам та квартирам-студіям, оскільки вони користуються активним попитом.

Генеральний директор
ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент»

Головний бухгалтер
ТОВ «КУА «Крістал Ессет Менеджмент»



Кулаков В.Е.

Бала Л.Я.