



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

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

Ідентифікаційний код юридичної особи/
Entity Identification No.: 23500277

Банківські реквізити/ Bank account:
IBAN UA 75 380805 0000000026007435483
Назва банку/Bank Name:
АТ «РАЙФФАЙЗЕН БАНК»/
Public JSC «RAIFFEISEN BANK»

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ»,
АКТИВИ ЯКОГО ПЕРЕБУВАЮТЬ В УПРАВЛІННІ ТОВАРИСТВА З
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ
АКТИВАМИ «РІЧМОНД»,
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2022 РОКУ**

**Користувачам фінансової звітності
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ»
НАЦІОНАЛЬНІЙ КОМІСІЇ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ**

**I. Звіт щодо аудиту фінансової звітності
Думка із застереженням**

Ми провели аудит фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» (код за ЄДРПОУ 43731050) (надалі – Фонд, або Товариство), активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РІЧМОНД», яка включає Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2022 року, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом), Звіт про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, описаних в Розділі «Основа для думки із застереженням» нашого Звіту, фінансова звітність АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РІЧМОНД», що долається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду станом на 31 грудня 2022 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Основа для думки із застереженням

На думку аудитора, до висловлення думки із застереженням призвів вплив коригувань, що могли б бути потрібними, з наступних питань:

У результаті проведеної перевірки аудиторами встановлено, що станом на 31.12.2022 року на балансі Фонду обліковується інвестиційна нерухомість балансовою вартістю 128 056 тис. грн.

Згідно МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» - нерухомість (земля чи будівлі або частина будівлі або їх поєднання), утримувана власником або орендарем згідно з угодою про фінансову оренду з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для використання у виробництві чи при постачанні товарів та наданні послуг.

Відповідно до облікової політики Товариства оцінка інвестиційної нерухомості на дату балансу проводиться за справедливою вартістю, що підтверджується Звітами про незалежну оцінку майна.

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості станом на 31.12.2022 року становила 128 056 тис. грн.

Інформація щодо інвестиційної нерухомості наведена Товариством в Примітках до фінансової звітності. Однак, слід зазначити, що в розділі 5 «Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості» в Примітках до фінансової звітності не наведена інформація щодо того, що облік інвестиційної нерухомості проводиться за справедливою вартістю, і відповідно, не зазначено до якого рівня ієрархії відноситься цей клас активів. А ця інформація може бути важливою для користувачів фінансової звітності Товариства.

Це є підставою для висловлення думки із застереженням.

Дебіторська заборгованість Фонду за товари, роботи, послуги станом на 31.12.2022 року складає 32 566 тис. грн., що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку. До складу дебіторської заборгованості Фонду за товари, роботи, послуги станом на 31.12.2022 року відноситься заборгованість за послуги оренди ТОВ «МІСТ МЕНЕДЖМЕНТ» (код за ЄДРПОУ 43865008), дебіторська заборгованість за послуги оренди ТОВ «РЕНТ ПМ» (код за ЄДРПОУ 44761070) та інша заборгованість. Станом на 31.12.2022 року сума резерву під очікувані кредитні збитки по цій заборгованості склала 163 тис. грн.

Товариство оцінює, що імовірність дефолту дебіторській заборгованості протягом найближчих 12 місяців, не значна. Керівництво Товариства за поясненням Управлінського персоналу проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу.

МСФЗ 9 вимагає створення резервів під очікувані кредитні збитки, тобто збитки від знецінення, навіть з мінімальною ймовірністю. Резерви під кредитні збитки створюються з моменту первісного визнання активу.

На думку аудитора, вплив зміни в оцінках при іншому підході до оцінки рівня кредитного ризику при формуванні резервів під очікувані кредитні збитки може бути значним, проте не всеохоплюючим для фінансової звітності Товариства.

Дебіторська заборгованість Фонду за розрахунками з бюджетом станом на 31.12.2022 року складає 4 348 тис. грн., що відповідає даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку. Інформація щодо цієї дебіторської заборгованості не розкрита в Примітках до фінансової звітності. Ця інформація може бути важлива для користувачів фінансової звітності.

Дебіторська заборгованість Фонду за розрахунками з нарахованих доходів станом на 31.12.2022 року складає 182 тис. грн., що відповідає даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку. Протягом 2022 року відсотки на надану позику не нараховувалися.

Інша поточна дебіторська заборгованість Фонду (дебіторська заборгованість за наданими позиками ТОВ «РА ДЕВ'ЯТА ПЛАНЕТА» (код за ЄДРПОУ43390433) станом на 31.12.2022 року складає 30 610 тис. грн., що відповідає даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку. Строк повернення за договором 12 місяців .

відсоткова ставка за користування 30% річних.

Резерв очікуваних кредитних збитків по іншій дебіторській заборгованості станом на 31.12.2022 року складає 154 тис. грн. Сума резерву не переглядалася, погашення не відбувалося, договір пролонгації на розгляд аудиторів надано не було.

Слід зазначити, що відповідно до договору про розірвання від 01.07.2021 року припинено нарахування відсотків на цю заборгованість, встановлено строк погашення до 31.12.2023 року. Товариство не переглядало збільшення резерву очікуваних кредитних збитків під вказану заборгованість, оскільки за поясненням управлінського персоналу має можливість контролювати фінансову діяльність контрагента завдяки володінню часткою в його статутному капіталі у розмірі 60%, що надає впевненість в погашенні цієї дебіторської заборгованості.

На думку аудитора, вплив зміни в оцінках при іншому підході до оцінки рівня кредитного ризику при формуванні резервів під очікувані кредитні збитки може бути значним, проте не всеохоплюючим для фінансової звітності Товариства.

Інформація щодо кредиторської заборгованості Товариства станом на 31.12.2022 року наведена в Примітках до фінансової звітності не в повному обсязі. Ця інформація може бути важлива для користувачів фінансової звітності.

Інформація про пов'язаних осіб та про операції з пов'язаними особами розкрита Товариством не в повному обсязі в Примітках до річної фінансової звітності.

На думку аудитора, до висловлення аудиторської думки із застереженням призвели наступні питання:

Міжнародними стандартами фінансової звітності встановлені вимоги щодо інформації, яка розкривається у фінансовій звітності. Так, зокрема, розкриттю підлягають:

- розкриття інформації по кожному типу ризику, пов'язаному з фінансовими інструментами, обумовлено МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», а саме:

- а) схильність до ризику та причини його виникнення;
- б) цілі організації, політику та процеси управління ризиками, а також методи, які використовувалися для оцінки ризику;
- в) будь-які зміни в попередніх пунктах з минулого року;
- г) вартісні розрахунки відповідних ризиків.

Слід зазначити, що така інформація розкрита в Примітках до фінансової звітності Товариства не в повному обсязі що, на думку аудитора, може бути важливим для користувачів фінансової звітності.

Ми провели аудит відповідно до Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» та відповідно до «Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг та 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 № 555 від 22.07.2021 року, інших законодавчих актів України та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та

етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали 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 із застереженням.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядались у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Ми визначили, що ключові питання аудиту, про які необхідно повідомити в нашому Звіті, відсутні.

Пояснювальний параграф

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

Як зазначено в Примітках до річної фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» несприятливе зовнішнє та внутрішнє середовище у зв'язку з військовою агресією російської федерації та введенням в Україні воєнного стану, в умовах складної політичної ситуації, коливання курсу національної валюти, відсутність чинників покращення інвестиційного клімату в сукупності створюють суттєву невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі та яка може вплинути на майбутні операції та можливість збереження вартості його активів. Вплив такої майбутньої невизначеності зараз неможливо оцінити.

Ця фінансова звітність АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» за 2022 рік не включає жодних коригувань, які можуть виникнути в результаті такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Передбачити масштаби впливу ризиків на майбутню діяльність Товариства 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.

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» не ідентифікувало у фінансовій звітності за 2022 рік суттєвої невизначеності, яка виникла у зв'язку з військовим вторгненням російської федерації на територію України та яка могла б поставити під значний сумнів здатність Товариства безперервно продовжувати діяльність, тому використовував припущення про безперервність функціонування Товариства, як основи для обліку під час підготовки фінансових звітів, про що викладено в Примітках до річної фінансової звітності за 2022 рік.

Товариство ухвалило рішення надалі спостерігати за ситуацією, яка виникла в наслідок воєнних дій, а також введених обмежень, та готове буде внести коригування до фінансової звітності, за необхідності, щойно зможе оцінити вплив.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Доречність використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку при складанні фінансової звітності

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

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

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

Окрім іншого, наші процедури включали наступне:

- ми обговорили з управлінським персоналом Товариства оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, з урахуванням виявлених управлінським персоналом Товариства подій та умов, що окремо або в сукупності можуть поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.
- ми обговорили плани управлінського персоналу Товариства, за виявленими подіями та умовами, що окремо або в сукупності можуть поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, щодо їх усунення.
- ми отримали запевнення управлінського персоналу Товариства, щодо оцінки безперервності здійсненою управлінським персоналом Товариства;
- ми оцінили повноту розкриття розширеної інформації стосовно припущення про безперервність діяльності згідно нашого розуміння бізнесу.

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

В аудиторському звіті за результатами обов'язкового аудиту відповідно до пункту 5 частини третьої статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-VIII від 21 грудня 2017 року (зі змінами і доповнення) має наводитися інформація про узгодженість Звіту про управління (консолідованого звіту про управління), який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю

(консолідованою фінансовою звітністю) за звітний період; про наявність суттєвих викривлень у звіті про управління та їх характер. Слід зазначити, що Звіт про управління 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». Від подання звіту про управління звільняються мікропідприємства та малі підприємства.

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» не складає Звіт про управління за 2022 рік відповідно до вимог чинного законодавства.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація є інформацією, яка міститься у Звітності до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку за 2022 рік, у Поясненнях управлінського персоналу, у Положеннях Товариства.

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

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

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

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

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

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

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, за необхідності, питання, пов'язані з безперервністю діяльності, та використовуючи принцип припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство 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, який містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо таке існує.

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

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

Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик не виявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння системи внутрішнього контролю, що стосується 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 продовжити 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 Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також те, чи розкриває фінансова звітність операції та події, покладені в основу їх складання, так, щоб було забезпечено їхнє достовірне 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 значні недоліки системи 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 застосовано, щодо відповідних застережних заходів.

II. Звіт щодо вимог інших законодавчих і 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 № 555 від 22.07.2021 року, інших законодавчих актів України та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Основні відомості про АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» наведені в Таблиці 1.

Таблиця 1

| № п/п | Показник | Значення |
|-------|--|---|
| 1 | Повне найменування Фонду | АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» |
| 2 | Ідентифікаційний код юридичної особи | 43731050 |
| 3 | КВЕД-2010 | 64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти (основний). |
| 4 | Номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань та дата проведення державної реєстрації | Номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців 1 073 102 0000 042839; Дата проведення державної реєстрації 28.07.2020 року |
| 5 | Тип, вид та клас Фонду | Закритий, недиверсифікований, венчурний |
| 6 | Дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ | Свідоцтво № 00968 Дата внесення відомостей про ІСІ до ЄДРІСІ 19.08.2020 року |
| 7 | Код за ЄДРІСІ | 13300968 |
| 8 | Строк діяльності | 30 років з дня внесення відомостей до ЄДРІСІ |
| 9 | Місцезнаходження юридичної особи | Україна, 03067, м. Київ, бульвар Вацлава Гавела, будинок 7 В, приміщення 92 |

Відповідно до Закону України «Про інститути спільного інвестування», Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1414 від 06.08.2013 року «Про затвердження Положення про особливості здійснення діяльності з управління активами інституційних інвесторів» активами Товариства від імені, в інтересах та за рахунок останнього на підставі Договору про внесення змін № 1 до Договору № 29/07-2020-1 від 29.07.2020 року про управління активами АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» від 07.10.2020 року, управляє ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РІЧМОНД», ідентифікаційний код за ЄДРІОУ: 40829391, Ліцензія на здійснення професійної діяльності на ринках капіталу - діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), № 384 від 30.05.2017 року, строк дії з 30.05.2017 року – необмежений.

Основні відомості про ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РІЧМОНД» наведені в Таблиці 2.

| № п/п | Показник | Значення |
|-------|--------------------------------------|---|
| 1 | Повне найменування Товариства | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РІЧМОНД» |
| 2 | Ідентифікаційний код Товариства | 40829391 |
| 3 | Основні види діяльності за КВЕД-2010 | 66.30 Управління фондами (основний); 64.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення; 64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти |
| 4 | Ліцензія | Ліцензія на здійснення професійної діяльності на ринку ринках капіталу – діяльності з управління активами інституційних інвесторів; дата прийняття та номер рішення про видачу ліцензії : 30.05.2017 року № 384 |
| 5 | Місцезнаходження Товариства | Україна, 01054, місто Київ, вулиця Дмитрівська, будинок 56-Б, поверх 11 |
| 6 | Керівник | КОСЕНКО ОЛЕКСІЙ ГРИГОРОВИЧ |

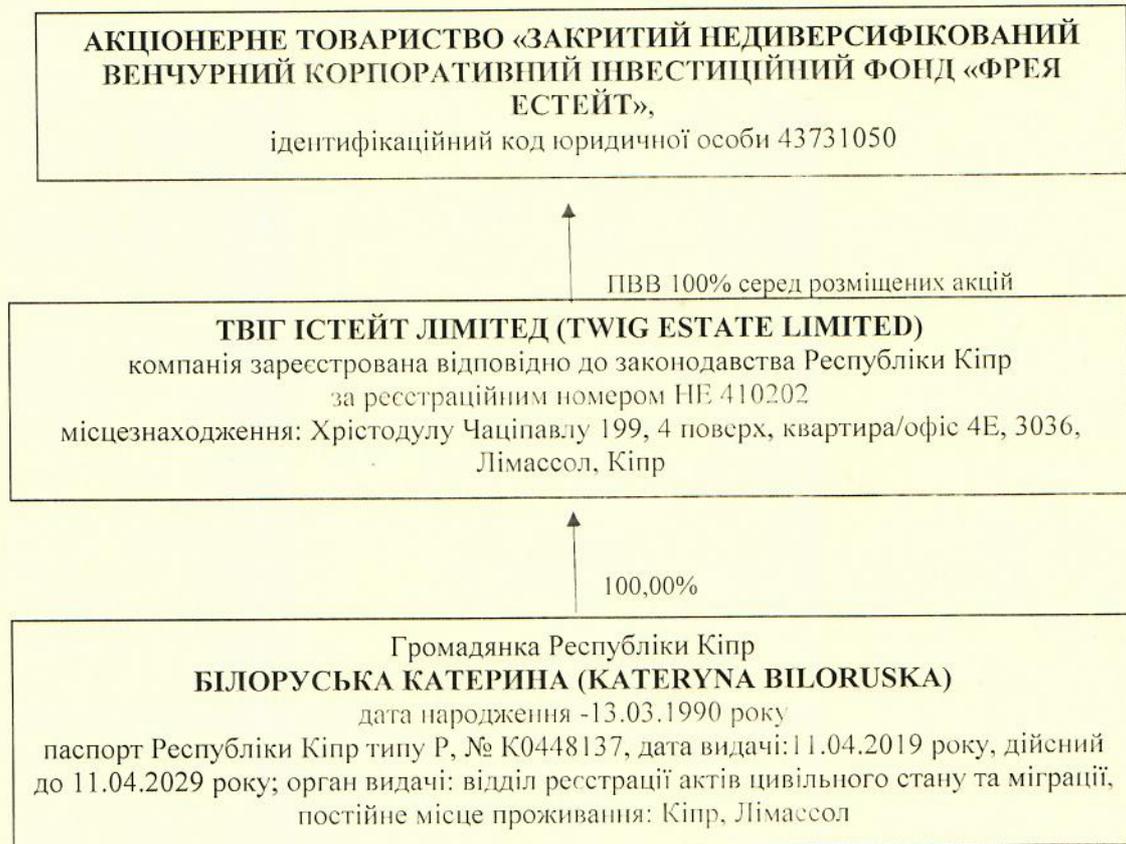
Думка аудитора щодо повного розкриття юридичною особою (заявником або учасником ринків капіталу та організованих товарних ринків) інформації про кінцевого бенефіціарного власника (у разі наявності) та структуру власності станом на дату аудиту або огляду, відповідно до вимог, встановлених Положенням про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

На думку аудитора, станом на 31.12.2022 року, АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» в повному обсязі розкрито інформація про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності відповідно до вимог чинного законодавства.

Кінцевим бенефіціарним власником АТ «ЗНВКІФ «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» є:

Громадянка Республіки Кіпр **БІЛОРУСЬКА КАТЕРИНА (KATERYNA BILORUSKA)**, дата народження -13.03.1990 року, паспорт Республіки Кіпр типу Р, № K0448137, дата видачі:11.04.2019 року, дійсний до 11.04.2029 року; орган видачі: відділ реєстрації актів цивільного стану та міграції, постійне місце проживання: Кіпр, Лімасол.

**Схематичне зображення структури власності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» станом на 31.12.2022 року**



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

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» не є
контролером/учасником небанківської фінансової групи; та не є підприємством, що
становить суспільний інтерес відповідно до норм Закону України «Про бухгалтерський
облік та фінансову звітність в Україні».

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

Дочірні компанії відсутні.

Компанія ТВИГ ІСТЕЙТ ЛІМІТЕД (TWIG ESTATE LIMITED) (компанія
зареєстрована відповідно до законодавства Республіки Кіпр за реєстраційним номер HE
410202) володіє 100,00% серед розміщених акцій Фонду.

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

Відповідно до «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності
на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженого

Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 01.10.2015 року № 1597 (зі змінами та доповненнями) венчурні фонди такий розрахунок не здійснюють.

Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам

Відповідно до нової редакції Статуту Товариства для забезпечення діяльності Товариства створюється статутний капітал у розмірі 298 000 000,00 (двісті дев'яносто вісім мільйонів) гривень, поділений на 2 980 000,00 (два мільйони дев'ятсот вісімдесят тисяч) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 100,00 гривня кожна.

Розмір початкового статутного капіталу Товариства складає 6 100 000,00 (шість мільйонів сто тисяч) грн., поділений на 61 000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 100,00 гривня кожна.

Статут Товариства (нова редакція) було затверджено Рішенням Учасників АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» (Рішення № 34 від 28.07.2021 року).

Аудитори зазначають про відповідність розміру статутного капіталу Товариства установчим документам.

Повнота формування та слати статутного капіталу

Зареєстрований (пайовий) капітал

Для обліку статутного капіталу Товариство використовує рахунок бухгалтерського обліку 401 «Статутний капітал». У Товариства станом на 31.12.2022 року, зареєстрований статутний капітал становить 298 000 000,00 (двісті дев'яносто вісім мільйонів) гривень, поділений на 2 980 000,00 (два мільйони дев'ятсот вісімдесят тисяч) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 100,00 гривня кожна.

Станом на 31.12.2022 року розміщено та повністю сплачено 1 952 016 акцій загальною номінальною вартістю 195 201 600,00 грн.

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

Таблиця 3

| № п/п | Засновник Товариства | Дані про Засновника | Загальна сума внеску (грн.) | Кількість акцій (шт.) | Частка в статутном у капіталі (%) |
|-------|--|---|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| 1 | Товариство з обмеженою відповідальністю «СІГМА ПРОПЕРТІ» | Є юридичною особою за законодавством України; код ЄДРПОУ 43626206 | 6 100 000,00 | 61 000 | 100,00 |
| | ВСЬОГО: | | 6 100 000,00 | 61 000 | 100,00 |

Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій видано АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, що засвідчує випуск акцій на загальну суму 6 100 000 гривень 00 копійок, номінальною вартістю 100,00 грн. за 1 акцію; простих іменних акцій 61 000 штук; форма існування акцій – бездокументарна.

Реєстраційний № 002446; дата реєстрації 19.08.2020 року.

Рішенням Учасника АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» (Рішення № 7 від 06.10.2020 року) було затверджено рішення про здійснення додаткової емісії акцій АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» в кількості 1 389 000 штук простих іменних акцій загальною номінальною вартістю 138 900 000,00 грн. та внесення відповідних змін до Статуту Товариства.

Відповідно до нової редакції Статуту Товариства статутний капітал становить 145 000 000,00 (сто сорок п'ять мільйонів) гривень, поділений на 1 450 000,00 (один мільйон чотириста п'ятдесят тисяч) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 100,00 гривня кожна. Розмір початкового статутного капіталу Товариства складає 6 100 000,00 (шість мільйонів сто тисяч) грн., поділений на 61 000 штук акцій номінальною вартістю 100,00 гривня кожна.

Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій видано АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, що засвідчує випуск акцій на загальну суму 145 000 000 гривень 00 копійок, номінальною вартістю 100,00 грн. за 1 акцію; простих іменних акцій 1 450 000 штук; форма існування акцій – бездокументарна.

Реєстраційний № 002668; дата реєстрації 27.11.2020 року.

Акції додаткової емісії розміщалися між ТВИГ ІСТЕЙТ ЛІМІТЕД (TWIG ESTATE LIMITED) (компанія зареєстрована відповідно до законодавства Республіки Кіпр за реєстраційним номером HE 410202).

Станом на 31.12.2020 року було розміщено та повністю сплачено 604 596 акцій загальною номінальною вартістю 60 459 600,00 грн., що підтверджено в Звіті попереднього незалежного аудитора (Товариства з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «БЛИСКОР», код за ЄДРПОУ 30116289, включено до Розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності під реєстраційним номером 1992) щодо річної фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» станом на 31.12.2020 року.

Станом на 31.12.2020 року сума неоплаченого капіталу складала 84 540 тис. грн.

Рішенням Учасника АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» (Рішення № 33 від 15.07.2021 року) було затверджено рішення про здійснення додаткової емісії акцій АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» в кількості 1 530 000 штук простих іменних акцій загальною номінальною вартістю 153 000 000,00 грн. та внесення відповідних змін до Статуту Товариства.

Відповідно до нової редакції Статуту Товариства статутний капітал становить 298 000 000,00 (двісті дев'яносто вісім мільйонів) гривень, поділений на 2 980 000,00 (два мільйони дев'яносто вісімдесят тисяч) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 100,00 гривня кожна. Розмір початкового статутного капіталу Товариства складає 6 100 000,00 (шість мільйонів сто тисяч) грн., поділений на 61 000 штук акцій номінальною вартістю 100,00 гривня кожна.

Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій видано АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, що засвідчує випуск акцій на загальну суму 298 000 000 гривень 00 копійок, номінальною вартістю 100,00 грн. за 1 акцію; простих іменних акцій 2 980 000 штук; форма існування акцій – електронна.

Реєстраційний № 003390; дата реєстрації 28.09.2021 року.

Протягом 2021 року відбувалося розміщення власних акцій Товариства в кількості 983 949 штук номінальною вартістю 98 394 900,00 грн. за ціною розміщення 94 216 тис. грн., що підтверджено відповідними первинними документами та банківськими виписками.

Сума, на яку вартість розміщення була меншою, ніж номінальна вартість акцій, в розмірі 4 178 тис. грн. віднесена на зменшення нерозподіленого прибутку.

Протягом 2022 року відбувалося розміщення власних акцій Товариства в кількості 363 471 штук номінальною вартістю 36 347 100,00 грн. за ціною розміщення 40 000 тис. грн., що підтверджено відповідними первинними документами та банківською випискою від 10.02.2022 року по рахунку UA753510050000026500642265382 в АТ «УКРСИББАНК», м. Київ, код банку 351005.

Сума, на яку вартість розміщення була більшою, ніж номінальна вартість акцій, в розмірі 3 653 тис. грн. віднесена до складу додаткового капіталу (емісійного доходу).

Слід зазначити, що надходження грошових коштів від Учасника відбулося 07.09.2022 року (банківська виписка по рахунку UA753510050000026500642265382 від 07.09.2022 року АТ «УКРСИББАНК», м. Київ, код банку 351005), а розміщення акцій відбулося в 2023 році.

У складі іншої поточної кредиторської заборгованості Фонду станом на 31.12.2022 року обліковується заборгованість Фонду перед Учасником за отриману передоплату за акції Фонду в сумі 20 000 тис. грн. за Договором №2022/0209-ФЕ-1.

Неоплачений капітал Товариства станом на 31.12.2022 року складає 102 798 тис. грн..

Відповідно до даних реєстру власників іменних цінних паперів АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» станом на 31.12.2022 року акції розміщені наступним чином:

Таблиця 4

| № п./п | Акціонер Товариства | Кількість акцій | Сума, грн.. | % відношення до загальної кількості акцій |
|--------|---|------------------|-----------------------|---|
| 1 | ТВИГ ІСТЕЙТ ЛІМІТЕД (TWIG ESTATE LIMITED) (компанія зареєстрована відповідно до законодавства Республіки Кіпр за реєстраційним номером HE 410202) | 1 952 016 | 195 201 600,00 | 65,503892 |
| | ВСЬОГО: | 1 952 016 | 195 201 600,00 | 65,503892 |

Відповідно до Реєстру власників іменних цінних паперів, складеного Депозитарієм ПАТ «НДУ» станом на 31.12.2022 року, залишки на рахунках в Депозитарії складають:

- Цінні папери, викуплені емітентом 0 штук;
- Цінні папери, оформлені ГС до розподілу за власниками 1 027 984 штук.

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

Аудитори зазначають про відповідність розміру статутного капіталу Товариства установчим документам.

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

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

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

Зібрані докази та аналіз діяльності Фонду не дають аудиторам підстав сумніватись в здатності Товариства безперервно продовжувати свою діяльність.

Використовуючи звичайні процедури та згідно аналізу фінансового стану Фонду ми не знайшли доказів про порушення принципів функціонування Фонду.

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

Щодо відповідності прийнятої управлінським персоналом Товариства облікової політики вимогам законодавства про бухгалтерський облік та фінансову звітність та МСФЗ.

Концептуальною основою фінансової звітності Фонду за рік, що закінчився 31 грудня 2022 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 Товариства, здійснюються згідно Наказу «Про організацію бухгалтерського обліку та облікову політику товариства».

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 Товариство використовує при веденні обліку та складання звітності відповідно до МСФЗ. Облікова політика встановлює принципи визнання та оцінки об'єктів обліку, визначення та деталізації окремих статей фінансової звітності Фонду.

Розкриття інформації у фінансовій звітності.

Розкриття інформації стосовно активів

Необоротні активи

У результаті проведеної перевірки аудиторами встановлено, що станом на 31.12.2022 року на балансі Фонду обліковується інвестиційна нерухомість балансовою вартістю 128 056 тис. грн.

Згідно МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» - нерухомість (земля чи будівлі або частина будівлі або їх поєднання), утримувана власником або орендарем згідно з угодою про фінансову оренду з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для використання у виробництві чи при постачанні товарів та наданні послуг.

Відповідно до облікової політики Товариства оцінка інвестиційної нерухомості на дату балансу проводиться за справедливою вартістю, що підтверджується Звітами про незалежну оцінку майна.

Оцінка справедливої вартості інвестиційної нерухомості станом на 31 грудня 2022 року виконало ТОВ «ОЦІНЮВАЧ ЕКСПЕРТ» (сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 519/2022 від 28.10.2022 року), що є незалежним оцінювачем та ТОВ «МЕТРСТАТ ГРУПП» (сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 654/21 від 31.08.2021 року), що є незалежним оцінювачем.

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості станом на 31.12.2022 року становила 128 056 тис. грн.

Інформація щодо інвестиційної нерухомості наведена Товариством в Примітках до фінансової звітності. Однак, слід зазначити, що в розділі 5 «Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості» в Примітках до фінансової звітності не наведена інформація щодо того, що облік інвестиційної нерухомості проводиться за справедливою вартістю, і відповідно, не зазначено до якого рівня ієрархії відноситься цей клас активів. А ця інформація може бути важливою для користувачів фінансової звітності Товариства.

Це є підставою для висловлення думки із застереженням.

Дебіторська заборгованість

Станом на 31.12.2022 року на балансі Фонду не обліковується довгострокова дебіторська заборгованість.

Дебіторська заборгованість Фонду за товари, роботи, послуги станом на 31.12.2022 року складає 32 566 тис. грн., що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку. До складу дебіторської заборгованості Фонду за товари, роботи, послуги станом на 31.12.2022 року відноситься заборгованість за послуги оренди ТОВ «МІСТ МЕНЕДЖМЕНТ» (код за ЄДРПОУ 43865008), дебіторська заборгованість за послуги оренди ТОВ «РЕНТ ПМ» (код за ЄДРПОУ 44761070) та інша заборгованість. Станом на 31.12.2022 року сума резерву під очікувані кредитні збитки по цій заборгованості склала 163 тис. грн.

Товариство оцінює, що імовірність дефолту дебіторській заборгованості протягом найближчих 12 місяців, не значна. Керівництво Товариства за поясненням Управлінського персоналу проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу.

МСФЗ 9 вимагає створення резервів під очікувані кредитні збитки, тобто збитки від знецінення, навіть з мінімальною ймовірністю. Резерви під кредитні збитки створюються з моменту первісного визнання активу.

На думку аудитора, вплив зміни в оцінках при іншому підході до оцінки рівня кредитного ризику при формуванні резервів під очікувані кредитні збитки може бути значним, проте не всеохоплюючим для фінансової звітності Товариства.

Дебіторська заборгованість Фонду за розрахунками з бюджетом станом на 31.12.2022 року складає 4 348 тис. грн., що відповідає даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку. Інформація щодо цієї дебіторської заборгованості не розкрита в Примітках до фінансової звітності. Ця інформація може бути важлива для користувачів фінансової звітності.

Дебіторська заборгованість Фонду за розрахунками з нарахованих доходів станом на 31.12.2022 року складає 182 тис. грн., що відповідає даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку. Протягом 2022 року відсотки на надану позику не нараховувалися.

Інша поточна дебіторська заборгованість Фонду (дебіторська заборгованість за наданими позиками ТОВ «РА ДЕВ'ЯТА ПЛАНЕТА» (код за ЄДРПОУ43390433) станом на 31.12.2022 року складає 30 610 тис. грн., що відповідає даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку. Строк повернення за договором 12 місяців. Відсоткова ставка за користування 30% річних.

Резерв очікуваних кредитних збитків по іншій дебіторській заборгованості станом на 31.12.2022 року складає 154 тис. грн. Сума резерву не переглядалася, погашення не відбувалося, договір пролонгації на розгляд аудиторів надано не було.

Слід зазначити, що відповідно до договору про розірвання від 01.07.2021 року припинено нарахування відсотків на цю заборгованість, встановлено строк погашення до 31.12.2023 року. Товариство не переглядало збільшення резерву очікуваних кредитних збитків під вказану заборгованість, оскільки за поясненням управлінського персоналу має можливість контролювати фінансову діяльність контрагента завдяки володінню часткою в його статутному капіталі у розмірі 60%, що надає впевненість в погашенні цієї дебіторської заборгованості.

На думку аудитора, вплив зміни в оцінках при іншому підході до оцінки рівня кредитного ризику при формуванні резервів під очікувані кредитні збитки може бути значним, проте не всеохоплюючим для фінансової звітності Товариства.

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

Інші оборотні активи Товариства станом на 31.12.2022 року складають 157 тис. грн.

Фінансові інвестиції

За наслідками проведеного аудиту на підставі даних первинних документів, реєстрів аналітичного та синтетичного обліку встановлено, що станом на 31.12.2022 року на балансі Товариства не обліковуються довгострокові фінансові інвестиції.

Станом на 31.12.2022 року на балансі Товариства обліковуються поточні фінансові інвестиції в сумі 7 тис. грн., а саме, інвестиції в корпоративні права, які оцінюються відповідно до облікової політики за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку чи збитку відповідно до МСФЗ 9. В складі поточних фінансових інвестицій обліковуються корпоративні права ТОВ «РА ДЕВ'ЯТА ПЛАНЕТА» (код за ЄДРПОУ43390433) (частка в статутному капіталі 60,00 %) в сумі 6 тис. грн. та корпоративні права ТОВ «МБК» (код за ЄДРПОУ 44744139) (частка в статутному капіталі 60,00 %) в сумі 1 тис. грн.

Керівництво Товариства вважає, що частки Товариств обліковуються на балансі Товариства за справедливою вартістю.

Ринкові котирування по зазначеним фінансовим інвестиціям не доступні, що є ключовим джерелом невизначеності справедливої вартості таких фінансових інвестицій.

На думку аудитора вплив зміни в оцінках може бути не значним для фінансової звітності Фонду, тому ми не виказуємо з цього питання застереження.

Грошові кошти

Залишок грошових коштів Фонду станом на 31.12.2022 року на рахунках склав 40 519 тис. грн., що відповідає банківським випискам та даним, відображеним в фінансовій звітності Фонду.

Грошові кошти Товариства розміщені на поточному рахунку в АБ «Південний», м. Одеса в сумі 484 тис. грн. та ПАТ «УКРСИББАНК», м. Київ в сумі 32 613 тис. грн. та на депозитному рахунку в ПАТ «УКРСИББАНК» в сумі 7 422 тис. грн.

Інформація щодо грошових коштів наведена в Примітках до фінансової звітності не в повному обсязі.

Розкриття інформації щодо зобов'язань

Визнання, облік та оцінка зобов'язань Фонду

Аудиторами досліджено, що визнання, облік та оцінка зобов'язань Товариства в цілому відповідають вимогам Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (МСБО) та застосовується з 01 липня 1999 року (зі змінами та доповненнями).

Довгострокові кредити банків на балансі Фонду станом на 31.12.2022 року не обліковуються.

Інші довгострокові зобов'язання на балансі Фонду станом на 31.12.2022 року відсутні.

Станом на 31.12.2022 року на бухгалтерських рахунках Фонду обліковується поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги в сумі 222 тис. грн.

Станом на 31.12.2022 року на бухгалтерських рахунках Фонду поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом складають 363 тис. грн., що відповідає даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Інша поточна кредиторська заборгованість станом на 31.12.2022 року на балансі Фонду обліковується в сумі 20 134 тис. грн., що відповідає даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку. У складі іншої поточної кредиторської заборгованості Фонду станом на 31.12.2022 року обліковується заборгованість Фонду перед Учасником за отриману передоплату за акції Фонду в сумі 20 000 тис. грн. за Договором №2022/0209-ФЕ-1. Надходження коштів відбулося 07.09.2022 року (банківська виписка по рахунку UA753510050000026500642265382 від 07.09.2022 року АТ «УКРСИББАНК», м. Київ, код банку 351005), а розміщення акцій відбулося 14.03.2023 року.

Інформація щодо кредиторської заборгованості наведена в Примітках до фінансової звітності не в повному обсязі. Ця інформація може бути важлива для користувачів фінансової звітності.

Розкриття інформації щодо фінансових результатів

Доходи

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

За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані відображені в журналах – ордерах та оборотно – сальдових відомостях, наданих аудиторам стосовно доходів Фонду за 2022 рік відповідають первинним документам.

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

Згідно даних бухгалтерського обліку та звітності величина чистого доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) Фонду за 2022 рік склала 8 264 тис. грн.

Інші фінансові доходи Фонду за 2022 рік складають 3 тис. грн.

Інформація щодо доходів наведена Товариством в Примітках до фінансової звітності не в повному обсязі.

Витрати

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

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

За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані, які відображено в журналах-ордерах та оборотно-сальдових відомостях, наданих аудиторам, в основному відповідають первинним документам та даним фінансової звітності Фонду за 2022 рік.

Адміністративні витрати Фонду за 2022 рік склали 3 620 тис. грн., інші операційні витрати складають 160 тис. грн.

Елементи операційних витрат за 2022 рік

Таблиця 5

| Витрати діяльності Фонду | Сума (тис. грн.) |
|----------------------------------|------------------|
| Матеріальні витрати | - |
| Витрати на оплату праці | - |
| Відрахування на соціальні заходи | - |
| Амортизація | - |
| Інші операційні витрати | 3 780 |
| Разом | 3 780 |

Таким чином, з урахуванням доходів отриманих та витрат, понесених Фондом за 2022 рік, фінансовим результатом діяльності Фонду став прибуток у розмірі 4 487 тис. грн.

Аудитори вважають, що звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2022 рік в усіх суттєвих аспектах повно і достовірно відображає величину і структуру доходів та витрат Фонду.

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

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

Залишок грошових коштів станом на 31.12.2022 року на рахунках у банках складає 40 519 тис. грн.

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

За даними Балансу власний капітал Фонду станом на 31 грудня 2022 року складає суму 215 726 тис. грн.

Він складається із зареєстрованого (пайового) капіталу в розмірі 298 000 тис. грн., додаткового капіталу (емісійного доходу) в сумі 3 653 тис. грн., суми нерозподіленого прибутку в розмірі 16 871 тис. грн. та суми неоплаченого капіталу в розмірі 102 798 тис. грн.

Розкриття інформації про зміни у складі власного капіталу Фонду за 2022 рік наведено Товариством в Звіті про власний капітал відповідно до Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 1 «Подання фінансової звітності», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 січня 2009 року (зі змінами та доповненнями).

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

Стан корпоративного управління

На виконання вимог Закону України «Про інститути спільного інвестування» № 5080-VI від 05.07.2012 року (зі змінами та доповненнями) Товариством з метою захисту законних прав і інтересів акціонерів Товариства повноваження Наглядової ради та Голови Наглядової ради виконує представник Єдиний учасник Товариства.

Учасником АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» (Рішення № 6 від 06.10.2020 року) було затверджено рішення про припинення повноваження представника Єдиного учасника Шкваруна Олександра Івановича, на якого були покладені повноваження Наглядової ради та Голови Наглядової ради, та було прийнято рішення покласти повноваження Наглядової ради та Голови Наглядової ради АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» у порядку, передбаченому частиною 6 статті 33 Закону України «Про інститути спільного інвестування» на представника єдиного Учасника Товариства Дружиніну Катерину Олексіївну з 06.10.2020 року.

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

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

Власний капітал

За даними Балансу власний капітал Фонду станом на 31 грудня 2022 року складає суму 215 726 тис. грн.

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

Учасником Товариства є інвестор – юридична особа.

Щодо вартості чистих активів

Вартість чистих активів Фонду станом на 31 грудня 2022 року становить 215 726 тис. грн., що відповідає підсумку розділу I пасиву Балансу Фонду на вказану дату.

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

Відповідність складу та структури активів, що перебувають у портфелі ІСІ, вимогам законодавства, що висуваються до окремих видів ІСІ

Склад та структура активів, що перебувають в портфелі Фонду

Інформацію про склад і структуру активів, що перебувають в портфелі Фонду наведено в Таблиці 6.

Таблиця 6

| Активи ІСІ | Станом на 31.12.2022 року | |
|--|---------------------------|--|
| | Сума (тис. грн.) | Відсоток у загальній балансовій вартості активів (%) |
| Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги | 32 566 | 13,77 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів | 182 | 0,08 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом | 4 348 | 1,84 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 30 610 | 12,95 |
| Грошові кошти | 40 519 | 17,14 |
| Поточні фінансові інвестиції | 7 | 0,00 |
| Інші оборотні активи | 157 | 0,07 |
| Інвестиційна нерухомість | 128 056 | 54,15 |
| Усього | 236 445 | 100,00 |

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

Про суми витрат відшкодованих за рахунок активів Фонду

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

Дотримання законодавства в разі ліквідації ІСІ

Щодо дотримання законодавства у разі ліквідації Фонду: під час проведення перевірки ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РІЧМОНД» не приймало жодних рішень щодо ліквідації Фонду та аудиторами не встановлено жодних підстав для прийняття рішення щодо ліквідації Фонду.

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 корпоративного фонду як юридичної особи.

Мінімальний розмір статутного капіталу корпоративного фонду становить 1250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації фонду як юридичної особи. АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» було зареєстровано як юридичну особу 28.07.2020 року. Станом на 28.07.2020 року розмір мінімальної заробітної плати становив 4 723,00 грн. Тобто мінімальний розмір статутного капіталу мав становити не менше 5 903 750,00 грн. Станом на 28.07.2020 року мінімальний розмір початкового статутного капіталу Фонду становив 6 100 000,00 (шість мільйонів сто тисяч) гривень, що відповідає встановленим нормам.

Система внутрішнього аудиту (контролю)

Відповідно до вимог чинного законодавства компанією з управління активами - ТОВ «КУА «РІЧМОНД» запроваджено Систему внутрішнього аудиту (контролю) в складі окремої посадової особи та затверджено Положення про Службу внутрішнього аудиту (контролю) (Протокол № 9 Позачергових загальних зборів учасників Товариства від 02.04.2018 року), з метою складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилок.

Про ступінь ризику ІСІ

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

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

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

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

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

Інформація про пов'язаних осіб

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

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

Інформація про учасників та голову наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду

Таблиця 7

| Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду | Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного фонду | Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація | Частка в статутному капіталі корпоративного фонду, % (від розміщених акцій) |
|--|--|---|---|
| Учасники – юридичні особи | | | |
| ТВИГ ЕСТЕЙТ ЛІМІТЕД/TWIG ESTATE LIMITED | компанія зареєстрована відповідно до законодавства Республіки Кіпр за реєстраційним номером HE 410202 | Хрїстодулу Чаціпавлу 199, 4 поверх, квартира/офіс 4Е, 3036, Лімасол, Кіпр | 100,00 |
| Голова Наглядової ради Фонду | | | |
| Учасником АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» (Рішення № 6 від 06.10.2020 року) було затверджено рішення покласти повноваження Наглядової ради та Голови Наглядової ради Фонду у порядку, передбаченому частиною 6 статті 33 Закону України «Про інститути спільного інвестування» на представника єдиного Учасника Товариства Дружиніну Катерину Олексіївну з 06.10.2020 року | 3136417085 | Паспорт серії ТТ № 184973, виданий Оболонським РВ ГУДМС України в м. Києві 19.09.2013 року | 0,00 |
| Усього: | | | 100,00 |

Станом на 31 грудня 2022 року безнадійної або простроченої заборгованості за операціями з пов'язаними особами немає.

Слід зазначити, що операцій з пов'язаними особами, які виходять за межі нормальної діяльності Товариства, аудиторам не виявлено.

Протягом 2022 року відбувалося розміщення власних акцій Товариства в кількості 363 471 штук номінальною вартістю 36 347 100,00 грн. за ціною розміщення 40 000 тис. грн., що підтверджено відповідними первинними документами та банківською випискою від 10.02.2022 року по рахунку UA753510050000026500642265382 в АТ «УКРСИББАНК», м. Київ, код банку 351005.

Сума, на яку вартість розміщення була більшою, ніж номінальна вартість акцій, в розмірі 3 653 тис. грн. віднесена до складу додаткового капіталу (емісійного доходу).

Слід зазначити, що надходження грошових коштів від Учасника відбулося 07.09.2022 року (банківська виписка по рахунку UA753510050000026500642265382 від 07.09.2022 року АТ «УКРСИББАНК», м. Київ, код банку 351005), а розміщення акцій відбулося в 2023 році.

У складі іншої поточної кредиторської заборгованості Фонду станом на 31.12.2022 року обліковується заборгованість Фонду перед Учасником за отриману передоплату за акції Фонду в сумі 20 000 тис. грн. за Договором №2022/0209-ФЕ-1.

Інформація про пов'язаних осіб та про операції з пов'язаними особами розкрита Товариством не в повному обсязі в Примітках до річної фінансової звітності.

Про дотримання вимог нормативно – правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку

Під час перевірки фактів порушення вимог нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, інформація про жодні порушення не надана.

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

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

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

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

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

Ймовірність визнання на балансі Товариства непередбачених активів та/або зобов'язань дуже низька.

Інформація про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ», у майбутньому наступна:

У зв'язку з військовим вторгненням 24 лютого 2022 року російської федерації на територію України був введений військовий стан, в тому числі різного типу обмеження.

Перебіг воєнних дій може суттєво вплинути на операційне середовище в країні, призвести до скорочення активності у певних секторах економіки, знизити попит на окремі товари та послуги, а також підвищити ризик сповільнення економічного зростання та рецесії у ключових економіках України та світу.

Оцінивши всі ризики, Управлінський персонал Товариства приходить до висновку про обмежений вплив факторів, які можуть вплинути на безперервність діяльності Товариства. З урахуванням загального впливу на економіку України, подій що відбуваються та частково можуть вплинути на обсяг доходу Товариства протягом 2023 року, у Товариства відсутні очікування та підстави на основі яких, можливо було би стверджувати про те, що існує суттєва невизначеність стосовно подій чи умов, що можуть поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність безперервно.

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

Ідентифікації та оцінки аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства

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

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

Інші питання

Основні відомості про аудиторську фірму та умови договору на проведення аудиту

Основні відомості про аудиторську фірму наведені в Таблиці 8.

Таблиця 8

| № п/п | Показник | Значення |
|-------|---|--|
| 1 | Повне найменування та ідентифікаційний код юридичної особи | Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Імона-Аудит», 23500277 |
| 2 | Включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, дата включення відомостей до Реєстру, номер в Реєстрі | Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності» 24.10.2018, №0791; Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності» 13.12.2018, №0791; Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес» 13.12.2018, №0791 |
| | Свідоцтво Аудиторської палати України про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність | Номер бланку №0751, затверджене Рішенням АПУ від 25.01.2018 року №354/3 |

| | | |
|---|--|--|
| 3 | Прізвище, ім'я, по батькові генерального директора Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори») | Величко Ольга Володимирівна 100092 |
| 4 | Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, який проводив аудиторську перевірку Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори») | Голуб Жанна Григорівна 100083 |
| 5 | Місцезнаходження: | 01030, м. Київ, вул. Пирогова, 2/37 |
| 6 | Фактичне місце розташування | 02140, м. Київ, проспект М. Бажана, 26, оф. 95 |
| 7 | Телефон/ факс | 044 333-77-07 |
| 8 | E-mail | mail@imona-audit.ua |
| 9 | Веб-сайт | www.imona-audit.ua |

Згідно з Додатковим договором № 2 від 10 лютого 2023 року про проведення аудиту (аудиторської перевірки) до Договору № 17-1/12 від 17 грудня 2021 року про аудиторське обслуговування Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Імона – Аудит», що включене до Розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, а саме:

Розділ: Суб'єкти аудиторської діяльності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №0791 від 24.10.18 року);

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

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

Свідоцтво АПУ про відповідність системи контролю якості (номер бланку №0751, Рішення АПУ від 25.01.2018 року №354/3), провело незалежну аудиторську перевірку первинних та установчих документів, бухгалтерського обліку та фінансових звітів АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» у складі: Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2022 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2022 рік, Звіту про рух грошових коштів за 2022 рік, Звіту про власний капітал за 2022 рік і Приміток до фінансової звітності за 2022 рік на предмет повноти, достовірності та відповідності чинному законодавству і встановленим нормативам.

Фінансова звітність АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» затверджена керівником Товариства 16 лютого 2023 року.

Період проведення перевірки: з 10 лютого 2023 року по 15 лютого 2024 року.

Аудитор

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



Голуб Ж.Г.

Директор

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

Величко О.В.

Дата складання Звіту незалежного аудитора

15 лютого 2024 року

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

| | | | | |
|--|---|---------------------------|------------|-------|
| | | Дата (рік, місяць, число) | Коди | |
| Підприємство | АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФРЕЯ ЕСТЕЙТ" | за ЄДРПОУ | 2023 | 01 01 |
| Територія | СОЛОМ'ЯНСЬКИЙ РАЙОН | за КОАТУУ | 8038900000 | |
| Організаційно-правова форма господарювання | ІНШІ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ФОРМИ | за КОПФГ | 240 | |
| Вид економічної діяльності | Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти (основний) | за КВЕД | 64.30 | |
| Середня кількість працівників | 1 | | | |
| Адреса, телефон | 03067, м.Київ, бульвар Вацлава Гавела, будинок 7 В, приміщення 92, | | | |

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

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

| |
|---|
| v |
|---|

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2022 р.**

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

| Актив | Код рядка | На початок звітного періоду | На кінець звітного періоду |
|---|-------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. Необоротні активи | | | |
| Нематеріальні активи | 1000 | - | - |
| первісна вартість | 1001 | - | - |
| накопичена амортизація | 1002 | - | - |
| Незавершені капітальні інвестиції | 1005 | - | - |
| Основні засоби | 1010 | - | - |
| первісна вартість | 1011 | - | - |
| знос | 1012 | - | - |
| Інвестиційна нерухомість | 1015 | 107 991 | 128 056 |
| первісна вартість інвестиційної нерухомості | 1016 | 107 991 | 128 056 |
| Довгострокові біологічні активи | 1020 | - | - |
| Довгострокові фінансові інвестиції: | | | |
| які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств | 1030 | - | - |
| інші фінансові інвестиції | 1035 | - | - |
| Довгострокова дебіторська заборгованість | 1040 | - | - |
| Відстрочені податкові активи | 1045 | - | - |
| Інші необоротні активи | 1090 | - | - |
| Усього за розділом I | 1095 | 107 991 | 128 056 |
| II. Оборотні активи | | | |
| Зпаси | 1100 | - | - |
| Поточні біологічні активи | 1110 | - | - |
| Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги | 1125 | 23 862 | 32 566 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | | | |
| за виданими авансами | 1130 | - | - |
| з бюджетом | 1135 | - | 4 348 |
| у тому числі з податку на прибуток | 1136 | - | - |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів | 1140 | 189 | 182 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 1155 | 30 610 | 30 610 |
| Поточні фінансові інвестиції | 1160 | 6 | 7 |
| Гроші та їх еквіваленти | 1165 | 9 723 | 40 519 |
| Рахунки в банках | 1167 | 9 723 | 40 519 |
| Витрати майбутніх періодів | 1170 | - | - |
| Інші оборотні активи | 1190 | - | 157 |
| Усього за розділом II | 1195 | 64 390 | 108 389 |
| III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття | 1200 | - | - |
| Баланс | 1300 | 172 381 | 236 445 |

| Пасив | Код рядка | На початок звітнього періоду | На кінець звітнього періоду |
|--|-------------|------------------------------|-----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. Власний капітал | | | |
| Зареєстрований (пайовий) капітал | 1400 | 298 000 | 298 000 |
| Капітал у дооцінках | 1405 | - | - |
| Додатковий капітал | 1410 | - | - |
| Емісійний дохід | 1411 | - | - |
| Резервний капітал | 1415 | - | 3 653 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | 1420 | - | - |
| Неоплачений капітал | 1425 | 12 384 | 16 871 |
| Вилучений капітал | 1430 | (139 146) | (102 798) |
| Усього за розділом I | 1495 | 171 238 | 215 726 |
| II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення | | | |
| Відстрочені податкові зобов'язання | 1500 | - | - |
| Довгострокові кредити банків | 1510 | - | - |
| Інші довгострокові зобов'язання | 1515 | - | - |
| Довгострокові забезпечення | 1520 | - | - |
| Цільове фінансування | 1525 | - | - |
| Усього за розділом II | 1695 | - | - |
| III. Поточні зобов'язання і забезпечення | | | |
| Короткострокові кредити банків | 1600 | - | - |
| Поточна кредиторська заборгованість за: | | | |
| довгостроковими зобов'язаннями | 1610 | - | - |
| товари, роботи, послуги | 1615 | - | - |
| розрахунками з бюджетом | 1620 | 176 | 222 |
| у тому числі з податку на прибуток | 1621 | 967 | 363 |
| розрахунками зі страхування | 1625 | - | - |
| розрахунками з оплати праці | 1630 | - | - |
| Поточні забезпечення | 1660 | - | - |
| Доходи майбутніх періодів | 1665 | - | - |
| Інші поточні зобов'язання | 1690 | - | 20 134 |
| Усього за розділом III | 1695 | 1 143 | 20 134 |
| IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вивуцтя | | | |
| Баланс | 1700 | - | - |
| | 1900 | 172 381 | 236 445 |

Представник єдиного учасника

Дружиніна К.О.

Директор ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Косенко О.Г.

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Попова С.В.



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

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

| Коди | | |
|----------|----|----|
| 2023 | 01 | 01 |
| 43731050 | | |

Підприємство

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФРЕЯ
ЕСТЕЙТ"

(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за 2022 р.

Форма №2 Код за ДКУД 1801003

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

| Стаття | Код рядка | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|---|-----------|-------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) | 2000 | 8 264 | 20 065 |
| Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) | 2050 | - | - |
| Валовий : | | | |
| прибуток | 2090 | 8 264 | 20 065 |
| збиток | 2095 | - | - |
| Інші операційні доходи | 2120 | - | - |
| Адміністративні витрати | 2130 | (3 620) | (1 877) |
| Витрати на збут | 2150 | - | - |
| Інші операційні витрати | 2180 | (160) | (50) |
| Фінансовий результат від операційної діяльності: | | | |
| прибуток | 2190 | 4 484 | 18 138 |
| збиток | 2195 | - | - |
| Доход від участі в капіталі | 2200 | - | - |
| Інші фінансові доходи | 2220 | 3 | 3 280 |
| Інші доходи | 2240 | - | - |
| Фінансові витрати | 2250 | - | - |
| Втрати від участі в капіталі | 2255 | - | - |
| Інші витрати | 2270 | - | - |
| Фінансовий результат до оподаткування: | | | |
| прибуток | 2290 | 4 487 | 21 418 |
| збиток | 2295 | - | - |
| Витрати (дохід) з податку на прибуток | 2300 | - | - |
| Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування | 2305 | - | - |
| Чистий фінансовий результат: | | | |
| прибуток | 2350 | 4 487 | 21 418 |
| збиток | 2355 | - | - |

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

| Найменування показника | 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 | 4 487 | 21 418 |

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

| Найменування показника | 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 | - | 168 |
| Амортизація | 2515 | - | (18) |
| Інші операційні витрати | 2520 | 3 783 | 1 777 |
| Разом | 2550 | 3 783 | 1 927 |

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 | - | - |

Представник єдиного учасника

Директор ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Дружиніна К.О.

Косенко О.Г.

Попова С.В.



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

Дата (рік, місяць, число)

| | | |
|------|----|----|
| 2022 | 12 | 31 |
|------|----|----|

за ЄДРПОУ

| |
|----------|
| 43731050 |
|----------|

Підприємство АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФРЕЯ ЕСТЕЙТ"
(найменування)

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за 2022 р.

Форма №3 Код за ДКУД

| |
|---------|
| 1801004 |
|---------|

| Стаття | Код рядка | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|---|-------------|-------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. Рух коштів у результаті операційної діяльності | | | |
| Надходження від: | | | |
| Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) | 3000 | 1 314 | 216 |
| Повернення податків і зборів | 3005 | - | - |
| у тому числі податку на додану вартість | 3006 | - | - |
| Цільового фінансування | 3010 | - | - |
| Надходження авансів від покупців і замовників | 3015 | - | - |
| Надходження від отримання роялті, авторських винагород | 3045 | - | - |
| Інші надходження | 3095 | - | - |
| Витрачання на оплату: | | | |
| Товарів (робіт, послуг) | 3100 | (1 848) | (52 442) |
| Праці | 3105 | - | - |
| Відрахувань на соціальні заходи | 3110 | - | (512) |
| Зобов'язань із податків і зборів | 3115 | (4 493) | (7 310) |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість | 3117 | - | (3 277) |
| Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів | 3118 | - | (4 033) |
| Витрачання на оплату повернення авансів | 3140 | - | - |
| Інші витрачання | 3190 | (9) | (6) |
| Чистий рух коштів від операційної діяльності | 3195 | (5 036) | (60 054) |
| II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності | | | |
| Надходження від реалізації: | | | |
| Фінансових інвестицій | 3200 | - | - |
| необоротних активів | 3205 | - | - |
| Надходження від отриманих: | | | |
| відсотків | 3215 | 10 | 3 265 |
| дивідендів | 3220 | - | - |
| Надходження від деривативів | | | |
| Інші надходження | 3250 | - | - |
| Витрачання на придбання: | | | |
| Фінансових інвестицій | 3255 | - | - |
| необоротних активів | 3260 | (24 178) | (23 067) |
| Виплати за деривативами | 3270 | - | - |
| Інші платежі | 3290 | - | - |
| Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності | 3295 | (24 168) | (19 802) |
| III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності | | | |
| Надходження від: | | | |
| Власного капіталу | 3300 | 60 000 | 94 217 |
| Отримання позик | 3305 | - | 10 554 |
| Інші надходження | 3340 | - | - |
| Витрачання на: | | | |
| Викуп власних акцій | 3345 | - | - |
| Погашення позик | 3350 | - | (20 455) |
| Сплату дивідендів | 3356 | - | - |
| Інші платежі | 3390 | - | - |
| Чистий рух коштів від фінансової діяльності | 3395 | 60 000 | 84 316 |
| Чистий рух грошових коштів за звітний період | 3400 | 30 796 | 4 460 |
| Залишок коштів на початок року | 3405 | 9 723 | 5 263 |
| Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів | 3410 | - | - |
| Залишок коштів на кінець року | 3415 | 40 519 | 9 723 |

Представник єдиного учасника

Дружніна К.О.

Директор ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Косенко О.Г.

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Попова С.В.



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

| | | | |
|--|----------|----|----|
| Дата (рік, місяць, число) за ЄДРПОУ | Коди | | |
| | 2023 | 01 | 01 |
| | 43731050 | | |

Підприємство АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ФРЕЯ
ЕСТЕЙТ"
(найменування)

Звіт про власний капітал
за 2022 р.

Форма №4 Код за ДКУД 1801005

| Стаття | Код рядка | Зареєстрований (найовий) 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 | 298 000 | - | - | - | 12 384 | (139 146) | - | 171 238 |
| Коригування : | | | | | | | | | |
| Зміна облікової політики | 4005 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Виправлення помилок | 4010 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Інші зміни | 4090 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Скоригований залишок на початок року | 4095 | 298 000 | - | - | - | 12 384 | (139 146) | - | 171 238 |
| Чистий прибуток (збиток) за звітний період | 4100 | - | - | - | - | 4 487 | - | - | 4 487 |
| Інший сукупний дохід за звітний період | 4110 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Розподіл прибутку : | | | | | | | | | |
| Виплати власникам (дивіденди) | 4200 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу | 4205 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Відрахування до резервного капіталу | 4210 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Внески учасників: | | | | | | | | | |
| Внески до капіталу | 4240 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Погашення заборгованості з капіталу | 4245 | - | - | 3 653 | - | - | 36 348 | - | 40 001 |
| Вилучення капіталу: | | | | | | | | | |
| Викуп акцій (часток) | 4260 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Перепродаж викуплених акцій (часток) | 4265 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Анулювання викуплених акцій (часток) | 4270 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Вилучення частки в капіталі | 4275 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Інші зміни в капіталі | 4290 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Разом змін в капіталі | 4295 | - | - | 3 653 | - | 4 487 | 36 348 | - | 44 488 |
| Залишок на кінець року | 4300 | 298 000 | - | 3 653 | - | 16 871 | (102 798) | - | 215 726 |

Представник єдиного учасника

Дружиніна К.О.

Директор ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Косенко О.Г.

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Цюпова С.В.



ПРИМІТКИ
до фінансової звітності
**АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ»**

за рік, що закінчився 31.12.2022р.

Вступ

З метою забезпечення відповідності звітності вимогам МСФЗ, які неможливо виконати, використовуючи встановлений загальнодержавний формат фінансової звітності, у цих Примітках наводиться фінансова звітність у форматі, що відповідає МСФЗ, у складі:

- Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2022 року;
- Звіт про сукупні доходи за рік, який закінчився 31 грудня 2022 року;
- Звіт про рух грошових коштів за рік, який закінчився 31 грудня 2022 року;
- Звіт про зміни у власному капіталі за рік, який закінчився 31 грудня 2022 року.

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН
на 31.12.2022 року

| <i>В тис. грн.</i> | <u>Примітки</u> | <u>31.12.2022р.</u> | <u>31.12.2021р.</u> |
|---|-----------------|---------------------|---------------------|
| АКТИВИ | | | |
| Необоротні активи | | | |
| <i>Незавершені капітальні інвестиції</i> | | - | - |
| <i>Інвестиційна нерухомість</i> | 6.5 | 128 056 | 107 991 |
| <i>Первісна вартість інвестиційної нерухомості</i> | | | |
| <i>Знос інвестиційної нерухомості</i> | | | |
| Усього необоротних активів | | 128 056 | 107 991 |
| Оборотні активи | | | |
| <i>Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги</i> | 6.3 | 32 566 | 23 862 |
| <i>Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом</i> | 6.4 | 4 348 | - |
| <i>Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів</i> | | 182 | 189 |
| <i>Поточні фінансові інвестиції</i> | 6.6 | 7 | 6 |
| <i>Гроші та їх еквіваленти</i> | 6.1 | 40 519 | 9 723 |
| <i>Інша поточна дебіторська заборгованість</i> | 6.2 | 30 610 | 30 610 |
| <i>Інші оборотні активи</i> | | 157 | - |
| Всього оборотних активів | | 108 389 | 64 390 |
| ВСЬОГО АКТИВІВ | | 236 445 | 172 381 |
| ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ | | | |
| Власний капітал | | | |
| <i>Зареєстрований капітал</i> | 6.7 | 298 000 | 298 000 |
| <i>Емісійний дохід</i> | 6.8 | 3 653 | - |
| <i>Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)</i> | 6.8 | 16 871 | 12 384 |
| <i>Неоплачений капітал</i> | 6.9 | (102 798) | (139 146) |
| Всього власного капіталу | | 215 726 | 171 238 |
| Поточні зобов'язання та забезпечення | | | |
| <i>Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги</i> | 6.10 | 222 | 176 |
| <i>Розрахунками з бюджетом</i> | | 363 | 967 |
| <i>Інші поточні зобов'язання</i> | | 20 134 | - |
| Всього поточні зобов'язання та забезпечення | | 20 719 | 1 143 |
| ВСЬОГО ВЛАСНОГО КАПІТАЛУ ТА ЗОБОВ'ЯЗАНЬ | | 236 445 | 172 381 |

Підписано та затверджено до випуску 16.02.2023р. від імені АТ «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ»

Представник єдиного учасника

Дружиніна К.О.

Директор ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Косенко О.Г.

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Попова С.В.



ЗВІТ ПРО СУКУПНІ ДОХОДИ

за 2022 рік

| <i>В тис. грн.</i> | <u>Примітки</u> | <u>2022р.</u> | <u>2021р.</u> |
|--|-----------------|---------------|---------------|
| Дохід від реалізації послуг | | 8 264 | 20 065 |
| Собівартість послуг | | - | - |
| Валовий прибуток (збиток) | | 8 264 | 20 065 |
| Адміністративні витрати | 6.12 | (3 620) | (1 877) |
| Інші операційні витрати | | (160) | (50) |
| Інші операційні доходи | | - | - |
| Інші фінансові доходи | 6.13 | 3 | 3 280 |
| Прибуток (збиток) до оподаткування: | | 4 487 | 21 418 |
| Витрати (дохід) з податку на прибуток | | - | - |
| Чистий прибуток (збиток) | | 4 487 | 21 418 |
| Інший сукупний дохід до оподаткування | | - | - |
| ВСЬОГО СУКУПНИХ ДОХОДІВ | | 4 487 | 21 418 |

Підписано та затверджено до випуску 16.02.2023 р. від імені АТ «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ»

Представник єдиного учасника

Директор ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РІЧМОНД»



Дружиніна К.О.

Косенко О.Г.

Попова С.В.

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ
за 2022 рік

| Найменування статті, в тис. грн. | Примітка | 2022р. | 2021р. |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| I. Рух коштів у результаті операційної діяльності | | | |
| Находження від реалізації товарів (робіт, послуг) | | 1 314 | 216 |
| Витрачання на оплату товарів (робіт, послуг) | | (1 848) | (52 442) |
| Відрахування на соціальні заходи | | - | (512) |
| Зобов'язань з податків та зборів | | (4 493) | (7 310) |
| Інші витрачання | | (9) | (6) |
| Чистий рух коштів від операційної діяльності | | (5 036) | (60 054) |
| II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності | | | |
| Находження від отриманих відсотків | | 10 | 3 265 |
| Витрачання на придбання необоротних активів | | (24 178) | (23 067) |
| Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності | | (24 168) | (19 802) |
| III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності | | | |
| Находження від власного капіталу | | 60 000 | 94 217 |
| Отримання позик | | - | 10 554 |
| Погашення позик | | - | (20 455) |
| Чистий рух коштів від фінансової діяльності | | 60 000 | 84 316 |
| Чистий рух коштів за звітний період | | 30 796 | 4 460 |
| Залишок коштів на початок року | | 9 723 | 5 263 |
| Вплив зміни валютних курсів на залишки коштів | | - | - |
| Залишок коштів на кінець періоду | | 40 519 | 9 723 |

Підписано та затверджено до випуску 16.02.2023 р. від імені АТ «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ»

Представник єдиного учасника

Дружиніна К.О.

Директор ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Косенко О.Г.

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Попова С.В.



ЗВІТ ПРО ЗМІНИ В КАПІТАЛІ
за 2022 рік

| | Примітки | Статутний капітал | Додатковий капітал | Неоплачений капітал | Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | Всього |
|--|----------|-------------------|--------------------|---------------------|---|---------|
| <i>В тис. грн.</i> | | | | | | |
| Залишок на 31 грудня 2020 року | | 145 000 | - | (84 540) | (4 856) | 55 604 |
| Чистий прибуток (збиток) за звітний період | | - | - | - | 21 418 | 21 418 |
| Внески до капіталу | | 153 000 | - | (153 000) | - | - |
| Погашення заборгованості з капіталу | | - | - | 98 394 | (4 178) | 94 216 |
| Залишок на 31 грудня 2021 року | | 298 000 | - | (139 146) | 12 384 | 171 238 |
| Чистий прибуток (збиток) за звітний період | | - | - | - | 4 487 | 4 487 |
| Внески до капіталу | | - | - | - | - | - |
| Погашення заборгованості з капіталу | | - | 3 653 | 36 348 | | 40 001 |
| Залишок на 31 грудня 2022 року | | 298 000 | 3 653 | (102 798) | 16 871 | 215 726 |

Підписано та затверджено до випуску 16.02.2023 р. від імені АТ «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ»

Представник єдиного учасника



Дружиніна К.О.

Директор ТОВ «КУА «РІЧМОНД»



Косенко О.Г.

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Попова С.В.

1. Інформація про АТ «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ».

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» (надалі – Товариство) (ідентифікаційний код юридичної особи 43731050) зареєстроване 28.07.2020 року (номер запису: 1 073 102 0000 042839) відповідно до чинного законодавства України.

Місцезнаходження: 03067, м.Київ, бульвар Вацлава Гавела, будинок 7В, приміщення 92.

Основний вид діяльності Товариства за КВЕД 64.30 – Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти. Вищим органом Товариства є Загальні Збори учасників.

Станом на 31 грудня 2022 р. згідно з реєстром кінцевий бенефіціарний власник (контролер) в учасника (засновника) юридичної особи, у тому числі відомості про юридичних осіб, через яких здійснюється опосередкований вплив на юридичну особу Білоруська Катерина, Кіпр, 4531, Лімасол, Мутаяка, Амагунтос Авеню, 8, кв. 602, що володіє 100 % від загальної кількості голосуючих акцій Товариства, тип володіння – не пряме.

Відомості про юридичних осіб, через яких здійснюється опосередкований вплив на юридичну особу ТВИГ ЕСТЕЙТ ЛІМІТЕД/TWIG ESTATE LIMITED HE 410202, Країна: Кіпр

У Товариства немає відокремлених підрозділів та філій.

У Товариства станом на 31 грудня 2022 року, зареєстрований статутний капітал становить 298 000 000,00 (двісті дев'яносто вісім мільйонів) гривень, поділений на 2 980 000 (два мільйони дев'ятсот вісімдесят тисяч) штук акцій номінальною вартістю 100,00 гривень.

Загальний розмір оплаченого статутного капіталу Товариства становить 195 201 600,00 гривень 00 копійок. Статутний капітал Товариства поділений на 2 980 000 (два мільйони дев'ятсот вісімдесят тисяч) штук акцій номінальною вартістю 100,00 гривень кожна. Акції випущені в бездокументарній формі.

Відповідно до Закону України «Про інститути спільного інвестування», Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1414 від 06.08.2013 року «Про затвердження Положення про особливості здійснення діяльності з управління активами інституційних інвесторів» активами Товариства від імені, в інтересах та за рахунок останнього на підставі Договору про внесення змін №1 до договору № 29/07-2020-1 від 29.07.2020 р. про управління активами АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФРЕЯ ЕСТЕЙТ» від 07.10.2020 року, управляє ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РІЧМОНД», ідентифікаційний код за ЄДРПОУ: 40829391, (надалі – КУА), Ліцензія на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку - діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), № 384 від 30.05.2017 року, строк дії з 30.05.2017 року – необмежений.

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.2. 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 значень.

2.3. Припущення про безперервність діяльності

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

З кінця 2019 року розпочалося поширення нового коронавірусу, який отримав назву COVID-19, здатного викликати важкі наслідки, що призводять до загибелі людини. На кінець 2019 р Всесвітня організація охорони здоров'я повідомляла про обмежене число випадків зараження COVID-19, але 31 січня 2020 року оголосила надзвичайну ситуацію в області охорони здоров'я, а 13 березня 2020 року - про початок пандемії з зв'язку зі стрімким поширенням COVID-19 в Європі та інших регіонах. Заходи, що вживаються по всьому світу з метою боротьби з поширенням COVID-19, призводять до необхідності обмеження ділової активності, що впливає на Товариство, а також до необхідності профілактичних заходів, спрямованих на запобігання поширенню інфекції. Для зменшення ризику щодо впливу подій на фінансову діяльність Товариства, пов'язаних зі сполохом коронавірусу COVID-19, Товариство вживає належні заходи на підтримку стабільності та безперервності його діяльності. Зазначені вище події, не є такими

що мають суттєвий вплив на діяльність і розвиток Товариства, не є такими, що спричиняють будь-які невизначеності щодо безперервної діяльності Товариства, і не потребують коригування або розкриття у проміжній фінансовій звітності, та примітках до неї.

24 лютого 2022 року російська федерація розпочала широкомасштабне військове вторгнення в Україну по всій довжині спільного кордону – з території росії, білорусі, а також анексованого Криму. На території України тривають запеклі бойові дії, що призводять до загибелі тисяч мирних жителів. Деякі українські міста зруйновані. Із прийняттям Закону України «Про затвердження Указу Президента України "Про продовження строку дії воєнного стану в Україні" від 16.11.2022 № 2738-ІХ, продовжено дію воєнного стану із 05 години 30 хвилин 21 листопада 2022 року строком на 90 діб.

Керівництво Товариства не володіє інформацією про намір ліквідувати Товариство, чи припинити діяльність та не має реальної альтернативи таким заходам. Оцінюючи доречність припущення про безперервність, управлінський персонал бере до уваги всю наявну інформацію щодо майбутнього – щонайменше на 12 місяців з кінця звітної періоду, але не обмежуючись цим періодом.

Водночас, існує суттєва невизначеність, яка пов'язана, з не прогнозованим подальшим впливом військової агресії на території України, щодо припущень, які лежать в основі оцінок керівництва, що може поставити під сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі і, відповідно, реалізувати активи Товариства та погасити зобов'язання за звичайного перебігу господарської діяльності.

2.4. Економічне середовище, в якому працює Товариство

24 лютого 2022 року російська федерація розпочала широкомасштабне військове вторгнення в Україну. Початок війни росії проти України став причиною невизначеності щодо подальшого розвитку бізнесу. Тим не менш, слід зауважити, що на сьогоднішній день відбувається поступове відновлення діяльності на територіях, де бойові дії не відбувались або не були занадто руйнівними і критична інфраструктура не зазнала великих ушкоджень. Багато бізнесів провадять релокацію в більш безпечні і не зачеплені війною регіони країни. Таким чином, вплив війни на бізнес залежить від розвитку подій на фронтах.

Указом Президента України від 24.02.2022р. № 64/2022 в Україні введено воєнний стан з 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року строком на 30 діб, 15 березня Верховна Рада затвердила Указ Президента України «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні». Йдеться про продовження дії воєнного стану ще на 30 днів – з 05 години 30 хв. 26 березня до 24 квітня 2022 року включно. 21 квітня 2022 року Верховна Рада прийняла Закон України «Про затвердження Указу Президента України «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні» від 19.04.2022 № 7300, за яким воєнний стан в Україні продовжують з 05:30 25 квітня 2022 року строком на 30 діб – до 25 травня 2022 року. Відповідно до пункту 31 частини першої статті 85 Конституції України, Закону України «Про правовий режим воєнного стану» Верховна Рада України постановляє затвердити Указ Президента України від 17 травня 2022 року № 341/2022 «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні» строком на 90 діб - до 23 серпня 2022 року. Відповідно до Закону України «Про затвердження Указу Президента України «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні» від 15.08.2022 № 2500-ІХ (далі — Закон № 2500). Закон № 2500 затверджує Указ Президента «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні» від 12.08.2022 № 573/2022, за яким воєнний стан в Україні продовжують з 05:30 23 серпня 2022 року строком на 90 діб, — до 21 листопада 2022 року. Згідно із Законом України «Про затвердження Указу Президента України "Про продовження строку дії воєнного стану в Україні" від 16.11.2022 р. № 2738-ІХ строк дії воєнного стану в Україні продовжується з 05 години 30 хвилин 21 листопада 2022 р. строком на 90 діб, - до 19 лютого 2023 року.

Президентом України підписано закони України від 03 березня 2022 року № 2115-ІХ «Про захист інтересів суб'єктів подання звітності та інших документів у період дії воєнного стану або стану війни» та №2118-ІХ «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо особливостей оподаткування та подання звітності у період дії воєнного стану» (далі – Закон № 2118). Закон передбачає надання можливості фізичним особам, ФОП, юридичним особам подати податкові, облікові, фінансові, бухгалтерські, розрахункові,

аудиторські звіти та будь-які інші документи, подання яких вимагається відповідно до норм чинного законодавства в документальній та (або) в електронній формі, через 90 календарних днів після припинення чи скасування воєнного стану за весь період неподання звітності чи обов'язку подати документи. Граничні строки подання звітності в період воєнного стану продовжено.

У зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України та введенням воєнного стану в Україні, Торгово-промислова палата визнала військову агресію російської федерації проти України форс-мажорними обставинами. Зазначені обставини є форс-мажорними (надзвичайними, невідворотними) з 24 лютого 2022 року до їх офіційного закінчення для всіх без винятку суб'єктів господарювання.

Згідно статті 8 Закону України «Про правовий режим воєнного стану», передбачається що на період введення воєнного стану, як особливого правового режиму, можуть бути введені тимчасові, обумовлені загрозою, обмеження прав і законних інтересів юридичних осіб із зазначенням строку дії цих обмежень.

Уряд, НБУ, НКЦПФР прийняли рішення покликати мінімізувати негативний вплив наслідків військової агресії російської федерації проти України та сприяти стабільності економіки і ринків капіталу.

Рішенням НКЦПФР № 136 від 24.02.2022 року «Про тимчасове обмеження проведення операцій на ринках капіталу» тимчасово з 11:00 24 лютого 2022 року компаніям з управління активами було зупинено проведення операцій з активами ІСІ.

Рішенням НКЦПФР № 144 від 08.03.2022 року «Про упорядкування проведення операцій на ринках капіталу на період дії воєнного стану», відповідно до пункту 13 статті 8 Закону України «Про державне регулювання ринків капіталу та організованих товарних ринків», у зв'язку з введенням воєнного стану відповідно до Указу Президента України №64/2022 від 24.02.2022р., з урахуванням рішень Комісії №136 – 143, прийнятих в період дії воєнного стану, з метою мінімізації негативного впливу наслідків військової агресії російської федерації проти України та сприяння стабільності ринків капіталу затверджено перелік операцій, що можуть проводитись з активами ІСІ, на період дії воєнного стану, а саме:

1. Дозволено проведення зберігачам активів ІСІ та компаніям з управління активами наступних операцій з активами ІСІ, управління активами яких здійснюють такі компанії:

1) придбавати за рахунок активів ІСІ державні цінні папери, що мають міжнародний ідентифікаційний код цінних паперів відповідно до додатку №3 до цього рішення;

2) укладання нових договорів щодо розміщення коштів на депозитних рахунках банків замість тих договорів, дія яких завершилась, в розмірі не більше основної суми депозиту за договором, дія якого завершилась;

3) пролонгація дії чинних договорів щодо розміщення коштів на депозитних рахунках банків;

4) виплати доходів за цінними паперами ІСІ.

При розрахунку вартості активів та чистої вартості активів ІСІ мають враховуватися кошти, отримані в результаті отримання пасивних доходів на активи ІСІ.

2. Дозволено здійснення за рахунок активів ІСІ оплати послуг компанії з управління активами, зберігача активів такого ІСІ, а також членів наглядової ради такого ІСІ за умови дотримання таких вимог:

1) Рішення про виплату винагороди прийнято відповідно до вимог встановлених регламентом такого ІСІ;

2) Розмір винагороди не перевищує середньомісячного розміру винагороди за попередні 12 місяців.

Дозволено за рахунок активів ІСІ здійснення витрат пов'язаних із обслуговуванням активів, що входять до складу активів такого ІСІ, та проведення операцій з ними.

3. Дозволено компаніям з управління активами, які діючи в інтересах венчурних ІСІ мають договори, укладені до 24.02.2022 із забудовниками, відповідно до яких забудовник зобов'язується збудувати один або декілька об'єктів будівництва, що розташовані на території наступних областей: Вінницька область; Волинська область; Закарпатська область; Івано-Франківська область; Львівська область; Тернопільська область; Рівненська область; Хмельницька область; Чернівецька область; Житомирська область; Полтавська область;

Чернігівська область; Черкаська область, Кіровоградська область; здійснювати за рахунок активів таких ІСІ операції, передбачені цими договорами із забудовниками, операції щодо зазначених об'єктів будівництва та майнових прав на них.

Рішенням НКЦПФР № 1053 від 04.08.2022 року «Про впорядкування провадження професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках у період дії воєнного стану» з 08 серпня Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку зняла майже всі обмеження на здійснення операцій на ринках капіталу та організованих товарних ринках, які були введені у зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України. Встановлено, що у період дії воєнного стану заборонено:

1) професійним учасникам ринків капіталу та організованих товарних ринків встановлення ділових відносин та/або вчинення правочинів з особами, щодо яких встановлені заборони, передбачені Законом України "Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення", та особами, пов'язаними з державою-агресором – російською федерацією та/або республікою білорусь, або на їх користь та/або здійснення дій щодо активів чи пасивів таких осіб, та/або здійснення виплат доходів, сум погашення на користь таких осіб, а саме: фізичних осіб, які є громадянами російської федерації або республіки білорусь, крім тих, які проживають на території України на законних підставах;

юридичних осіб, зареєстрованих за законодавством російської федерації або республіки білорусь;

юридичних осіб, засновниками та/ або учасниками (акціонерами), опосередкованими власниками істотної участі яких є громадяни російської федерації, республіки білорусь, крім тих, які проживають на території України на законних підставах, та/ або юридичні особи, зареєстровані за законодавством російської федерації, республіки білорусь;

юридичних осіб, засновниками та/ або учасниками (акціонерами), опосередкованими власниками істотної участі яких є російська федерація, республіка білорусь;

осіб, включених до переліку осіб, пов'язаних з провадженням терористичної діяльності або стосовно яких застосовано міжнародні санкції;

осіб, до яких застосовані спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до статті 5 Закону України «Про санкції», які унеможливають вчинення вказаних в цьому абзаці правочинів/дій;

Зважаючи на подібні рішення НКЦПФ Товариство планує у 2023 році здійснення своєї діяльності в рамках вказаних операцій.

Україна вперше має перспективу стати членом Європейського союзу, заручившись беспрецедентною підтримкою країн-партнерів. Вперше з часів Другої світової війни погоджена програма ленд-лізу щодо військової підтримки України. Багато аналітиків сходяться у твердженнях, що Україна має великі шанси на перемогу у війні. Тому, не дивлячись на активні бойові дії, Україна вже отримує від міжнародної спільноти пропозиції щодо відновлення економіки і відбудови інфраструктури. На міжнародному рівні обговорюється новий план Маршалла, в якому бажають прийняти участь провідні економіки світу. За деякими оцінками, після війни Україна стане однією з найбільш перспективних країн для інвестицій. Це зумовлено не тільки масовим виходом міжнародних інвесторів з росії і білорусі, через введення руйнівних економічних і політичних санкцій, а й потребою відбудови України. Деякі міста будуть побудовані «з нуля». Це дозволить випробувати і застосувати на практиці всі новітні технології у будівництві, логістиці, виробництві, медицині, освіті, технологіях та ін., що є дуже цікавим для інвесторів.

Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінського персоналу щодо впливу умов здійснення діяльності в Україні на операційну діяльність та фінансовий стан Товариства. Майбутні умови здійснення діяльності можуть відрізнятись від оцінок управлінського персоналу.

2.5. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який сформована фінансова звітність Товариства, є період з 01.01.2022 року по 31.12.2022 року.

2.6. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівництвом Товариства 16.02.2023 року. Ні учасники, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

3. Суттєві положення облікової політики.

3.1. Основа оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості, за винятком оцінки за справедливою вартістю окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості». Такі методи оцінки включають 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 розроблена та затверджена керівництвом відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ.

Протягом звітного періоду Товариство дотримувалось наступних принципів діяльності, обліку та складання фінансової звітності: автономність, безперервність, періодичність, нарахування та відповідності доходів і витрат, повного висвітлення, послідовності, превалювання сутності над формою та єдиного грошового вимірника.

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

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

З 01 січня 2020 року Товариство застосовує зміни до МСБО 8 «Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки», зміни до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», зміни до МСФЗ 7 «Фінансові інструменти : розкриття інформації», зміни до МСБО 39 «Фінансові інструменти : визнання та оцінка».

Також з 01 січня 2020 року Товариство застосовує доповнення до МСБО 23 «Витрати на позики», зміни до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» та зміни до МСБО 1 «Подання фінансової звітності».

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

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

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методі «функції витрат» або «собівартості реалізації», згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність.

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

Підходи до розкриття в фінансовій звітності інформації про витрати, які визначені МСБО 1 «Подання фінансової звітності», передбачають необхідність окремого розкриття статей доходів і витрат та неприпустимість їх згортання, за виключенням випадків коли того вимагає або дозволяє МСФЗ. Наприклад, дозволеним МСФЗ є згортання статей доходів та витрат за групами подібних операцій, зокрема операції з купівлі-продажу валюти, операції з визнання курсових різниць, операції з реалізації фінансових інструментів, тощо. Згортання доходів та витрат є можливим за умови, коли таке згортання відображає сутність господарської операції. У цьому випадку суб'єкт господарювання розкриває на нетто-основі прибутку або збитку від групи подібних операцій шляхом зменшення доходу на суму пов'язаних з ними витрат, які виникають при здійсненні тієї самої операції. Відображення на нетто-

основі передбачає включення до звітності результату групи подібних операцій, отриманого шляхом віднімання від доходів сум витрат, бруто-основа передбачає окреме представлення в звітності доходів та витрат за групами операцій. Таким чином, операції з визнання курсових різниць, операції з купівлі-продажу валюти будуть представлені в фінансовій звітності на нетто-основі. Операції з реалізації необоротних активів, утримуваних для продажу, реалізації фінансових інструментів будуть представлені в фінансовій звітності на бруто-основі.

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, коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку.

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

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

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

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;
- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю з переоцінкою в іншому сукупному прибутку;
- фінансовий актив, що оцінюється за амортизованою собівартістю.

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

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

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

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

3.3.2. Грошові кошти та їх еквіваленти

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

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно 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 на три місяці з дати придбання.

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

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

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

Подальша оцінка еквівалентів грошових коштів, представлених депозитами, здійснюється за 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 у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації), ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

3.3.3. Фінансовий актив, що оцінюється за амортизованою собівартістю

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

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить облігації, депозити, дебіторські заборгованість, у тому числі позики, та векселі.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи

метод ефективного відсотка.

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

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

- 12-місячним очікуваним кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;
- Очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструмента, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс з моменту первісного визнання.

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

Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконання такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язання) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту 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 не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент має низький рівень кредитного ризику станом на звітну дату.

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

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

Дебіторська заборгованість

Безумовна дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли Товариство стає стороною договору та внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти.

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю. Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

3.3.4. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю з переоцінкою в іншому сукупному прибутку

Фінансовий актив оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід у разі одночасного дотримання обох зазначених нижче умов:

- фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, мета якої досягається як шляхом одержання договірних грошових потоків, так і шляхом продажу фінансових активів;
- договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Товариство може на власний розсуд прийняти під час первісного визнання певних інвестицій в інструменти власного капіталу, які в іншому випадку оцінювалися б за справедливою вартістю через прибуток або збиток, безвідкличне рішення про відображення подальших змін справедливої вартості в іншому сукупному доході.

Товариство на власний розсуд приймає безвідкличне рішення про відображення в іншому сукупному доході змін у справедливій вартості інвестицій в інструмент власного капіталу, що не утримується для торгівлі. Таке рішення приймається на рівні кожного інструмента. Відповідні суми, відображені в іншому сукупному доході, після цього в прибуток або збиток не передаються. Натомість

Товариство може передати кумулятивний прибуток або збиток у власному капіталі. Дивіденди на такі інвестиції визнаються в прибутку або збитку крім випадків, коли дивіденди явно являють собою відшкодування частини собівартості інвестицій.

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

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції, паї (частки) господарських товариств, облігації підприємств, які Товариство утримує для продажу або є похідними інструментами.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Оцінка фінансових активів, що оцінюються за офіційним біржовим курсом організатора торгівлі.

Оцінка вартості фінансових активів, що внесені до біржового списку організатора торгівлі, проводиться за офіційним біржовим курсом, оприлюдненим відповідно до вимог законодавства.

Оцінка вартості фінансових інвестицій, що обертаються більш як на одній фондовій біржі, проводиться за найменшим з біржових курсів.

Оцінка фінансових активів, що не внесені до біржового списку організатора торгівлі

Для оцінки акцій, що входять до складу активів Товариства та не перебувають у біржовому списку організатора торгівлі, та паїв (часток) господарських товариств за обмежених обставин наближеною оцінкою справедливої вартості може бути собівартість. Це може бути тоді, коли наявної останньої інформації недостатньо, щоб визначити справедливу вартість, або коли існує широкий діапазон можливих оцінок справедливої вартості, а собівартість є найкращою оцінкою справедливої вартості у цьому діапазоні.

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

Для оцінки балансової вартості таких акцій та паїв (часток) Товариство аналізує дані підтверджені ринком та фінансову звітність емітента офіційно оприлюднену або надану емітентом.

Оцінка фінансових активів обіг яких зупинено та/або щодо яких прийнято рішення про зупинення внесення змін до системи реєстру та цінних паперів, які включені до списку емітентів, що мають ознаки фіктивності

Товариство проводить аналіз щодо строків відновлення обігу фінансових активів емітентів, обіг яких зупинено, у тому числі фінансових активів емітентів, які включені до списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, перевіряє інформацію щодо подання фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, аналізує ймовірність надходження майбутніх економічних вигід.

Якщо відсутня ймовірність відновлення обігу таких фінансових активів, не можливо отримати фінансову звітність і перевірити результати діяльності емітента, для оцінки ймовірності надходження економічних вигід таких фінансові активи оцінюються за нульовою вартістю.

Оцінка фінансових активів у разі ліквідації та/або визнання емітента/векселедавця банкрутом та відкриття щодо нього ліквідаційної процедури

Фінансові активи, обіг яких на дату оцінки не зупинено та реєстрація випуску яких не скасована, але емітент/векселедавець таких фінансових активів ліквідований та/або був визнаний банкрутом та щодо нього відкрито ліквідаційну процедуру за рішенням суду, оцінюються за нульовою вартістю.

3.3.6. Зобов'язання

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

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

- Товариство сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом 12 місяців після звітного періоду;

- Товариство не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше 12 місяців після звітного періоду.

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

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

3.3.7. Згорання фінансових активів та зобов'язань

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

зобов'язання одночасно.

3.4. Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів

3.4.1. Визнання та оцінка основних засобів

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше шести тисяч гривень.

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. У подальшому основні засоби оцінюються за їх собівартістю 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, технічне обслуговування об'єкта. Ці витрати визнаються в прибутку чи збитку, коли вони понесені. В балансовій вартості об'єкта основних засобів визнаються тільки такі подальші витрати, які задовольняють критеріям визнання активу.

3.4.3. Амортизація основних засобів.

Амортизація основних засобів Товариства нараховується прямолінійним методом.

Товариство застосовує наступні терміни корисного використання основних засобів для розрахунку амортизації:

| Клас основних засобів | Строк планової корисної експлуатації ОЗ, (років) |
|-----------------------|--|
| Земля | Не амортизується |
| земля та будівлі | від 15- 20 років |
| машини та обладнання | від 5-10 років |
| транспортні засоби | від 5-10 років |
| меблі та приладдя | від 4-10 років |
| офісне обладнання | від 4-10 років |

Капітальні вкладення в орендовані приміщення амортизуються протягом терміну їх корисного використання. Амортизацію активу починають коли він стає придатним для використання.

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 із застосуванням прямолінійного методу.

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.

Товариство зменшує балансову вартість активу до суми його очікуваного відшкодування, 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 податку на прибуток

Згідно до положень пп. 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.

3.6. 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 інших активів та зобов'язань

3.7.1. Забезпечення

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

Товариство створює резерв забезпечень на виплату відпусток працівникам. Величину забезпечення на виплату відпусток визначається як добуток фактично нарахованої працівникам заробітної плати й норми резервування, обчисленої як відношення річної планової суми на оплату відпусток до загального річного планового фонду оплати праці, плюс відповідні внески на соціальне страхування.

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

3.8.1. Доходи та витрати

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

При визначенні вартості послуги 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.

Результат надання послуги оформлюється актом виконаних робіт, в якому відображається розрахунок (оцінка) досягнутих результатів на звітну дату.

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 ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активом;
- 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 лише у разі, якщо:

- право Товариства на одержання виплат за дивідендами встановлено;
- є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Товариства;
- суму дивідендів можна достовірно оцінити.

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

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виконання 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 випадку, коли виникають зобов'язання без визнання активу.

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

3.8.2. 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.

3.8.3. Операції з іноземною валютою

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

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.

Товариство протягом звітного періоду не проводило операцій з іноземною валютою.

3.8.4. Умовні зобов'язання та активи

Товариство не визнає умовні активи та 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.

3.8.5 Застосування нових і перегляд МСФЗ

Товариство відповідно до Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" відноситься до підприємств, що складають фінансову звітність за міжнародними стандартами фінансової звітності.

Першим звітним періодом подання фінансової звітності на основі таксономії фінансової звітності за міжнародними стандартами в єдиному електронному форматі був 2021 рік.

Нові МСФЗ, прийняті станом на 31.12.2022, ефективна дата яких не настала:

| <i>МСФЗ та правки до них</i> | <i>Основні вимоги</i> | <i>Ефективна дата</i> | <i>Дострокове застосування</i> | <i>Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2022 р.</i> |
|---|---|-----------------------|--------------------------------|--|
| МСБО 1 «Подання фінансової звітності» (липень 2020) | Поправки роз'яснюють критерій у МСБО 1 для класифікації зобов'язання як довгострокового: вимога до суб'єкта господарювання мати право відкласти погашення зобов'язання принаймні на 12 місяців після звітного періоду. Сутність поправок: уточнено, що зобов'язання класифікується як довгострокове, якщо у організації є право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців, а право компанії на відстрочку розрахунків має існувати на кінець звітного періоду; класифікація залежить тільки від наявності такого права і не залежить від ймовірності того, чи планує компанія скористатися цим правом - на класифікацію не впливають наміри чи очікування керівництва щодо того, чи компанія реалізує своє право на відстрочку розрахунків; роз'яснення впливу умов кредитування на класифікацію - якщо право відстрочити врегулювання зобов'язання залежить від виконання організацією певних умов, то дане право існує на дату закінчення звітного періоду тільки в тому випадку, якщо організація виконала ці умови на дату закінчення звітного періоду. Організація повинна виконати ці умови на | 01 січня 2023 року | Дозволено | Прийнято рішення достроково не застосовувати. Проводиться дослідження щодо потенційного впливу на фінансову звітність |

| | | | | |
|--|--|--------------------|-----------|---|
| | <p>дату закінчення звітної періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше; і «урегулювання» визначається як погашення зобов'язань грошовими коштами, іншими ресурсами, що представляють собою економічні вигоди, або власними дольовими інструментами, які класифікуються як капітал. Поправки повинні застосовуватися ретроспективно.</p> | | | |
| <p>МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Практичні рекомендації (IFRS PS) 2 «Формування суджень про суттєвість» (лютий 2021)</p> | <p>У лютому 2021 року Рада з МСФЗ опублікувала поправки до МСБО (IAS) 1 та Практичного керівництва з МСФЗ (IFRS) 2 "Визначення суттєвості".</p> <p>Поправки включають:</p> <p>Заміна вимог до компаній розкривати свої «основні положення» облікової політики (significant accounting policies) вимогою розкривати «суттєві положення» облікової політики (material accounting policies); і</p> <p>Додавання керівництва про те, як компаніям слід застосовувати концепцію суттєвості при прийнятті рішень щодо розкриття облікової політики.</p> <p>Інформація про облікову політику є суттєвою, якщо, розглядаючи разом з іншою інформацією, включеною до фінансової звітності, вона за обґрунтованими очікуваннями могла б вплинути на рішення, які основні користувачі фінансової звітності загального призначення роблять на основі цієї звітності.</p> <p>Хоча операція, інша подія або умова, з якою пов'язана інформація про облікову політику, може бути суттєвою (сама по собі), це не обов'язково означає, що відповідна інформація про облікову політику є суттєвою для фінансової звітності.</p> <p>Розкриття несуттєвої інформації про облікову політику може бути прийнятним, хоч і не вимагається.</p> <p>Поправки до МСБО 1 застосовуються до річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 року або після цієї дати, з можливістю дострокового застосування. Оскільки поправки до ПКТ 2 надають необов'язкове керівництво щодо застосування визначення суттєвості до інформації про облікову політику, дата набрання чинності для цих поправок не є обов'язковою.</p> | 01 січня 2023 року | Дозволено | <p>Прийнято рішення достроково не застосовувати.</p> <p>Проводиться дослідження щодо потенційного впливу на фінансову звітність</p> |
| <p>МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» (лютий 2021)</p> | <p>У лютому 2021 року Рада з МСФЗ опублікувала поправки до МСФЗ (IAS) 8, в яких вводять визначення "облікових оцінок". До появи цих поправок, МСФЗ (IAS) 8 включав визначення облікової політики та визначення зміни у бухгалтерських оцінках. Поєднання визначення одного поняття (облікова політика) з іншим визначенням змін (зміна у бухгалтерських оцінках) приховує різницю між обома поняттями. Щоб зробити цю відмінність більш ясною, Рада з МСФЗ вирішила замінити визначення зміни у бухгалтерських оцінках визначенням бухгалтерських оцінок.</p> <p>Поправки замінюють визначення змін у бухгалтерських оцінках визначенням бухгалтерських оцінок. Згідно з новим визначенням, бухгалтерські оцінки - це «грошові суми у фінансовій звітності, оцінка яких пов'язана з невизначеністю» (monetary amounts in financial statements that are subject to measurement uncertainty).</p> <p>Компанія здійснює бухгалтерську оцінку задля досягнення мети, поставленої в облікової політиці. Виконання бухгалтерських оцінок включає використання суджень чи припущень з урахуванням останньої доступної надійної інформації.</p> <p>Ефекти зміни вихідних даних або методу оцінки, використаних для виконання бухгалтерської оцінки, є</p> | 1 січня 2023 року | Дозволено | <p>Прийнято рішення достроково не застосовувати.</p> <p>Проводиться дослідження щодо потенційного впливу на фінансову звітність</p> |

| | | | | |
|--|---|-------------------|-----------|---|
| | <p>змiнами в бухгалтерських оцiнках, якщо вони не є результатом виправлення помилок попереднього перiоду.</p> <p>Поправки набувають чинності для рiчних звітних перiодiв, що починаються 1 сiчня 2023 року або пiсля цієї дати, i застосовуються до змiн в облiковiй полiтицi та змiн в облiкових оцiнках, якi відбуваються на початку цього перiоду або пiсля нього.</p> | | | |
| МСБО 12 «Податки на прибуток» (травень 2021) | <p>У травнi 2021 року Рада з МСФЗ опублiкувала поправки до МСФЗ (IAS) 12, якi звужують сферу застосування винятку щодо первiсного визнання винятку щодо первiсного визнання вiдповiдно до МСБО 12, так що вiн бiльше не застосовується до операцiй, якi призводять до однакових тимчасових рiзниць, що пiдлягають оподаткуванню та вирахуванню.</p> <p>Операцiя, яка не є облiданням бiзнесiв, може призвести до початкового визнання активу та зобов'язання та на момент її здiйснення не впливати нi на бухгалтерський прибуток, нi на оподатковуваний прибуток. Наприклад, на дату початку оренди орендар, як правило, визнає зобов'язання з оренди та включає ту саму суму у початкову вартiсть активу у формi права користування. Залежно вiд застосовного податкового законодавства при первiсному визнаннi активу та зобов'язання щодо такої операцiї можуть виникнути рiвновеликi оподатковуванi та тимчасовi рiзницi, що вiднiмаються. Звильнення, передбачене пунктами 15 i 24, не застосовується до таких тимчасових рiзниць, i тому органiзацiя визнає вiдкладене податкове зобов'язання та актив, що виникло.</p> <p>Компанiя, що застосовує поправку вперше, має на дату початку самого раннього з представлених порiвняльних перiодiв:</p> <p>(а) визнати вiдстрочений податковий актив – тiєю мiрою, в якiй є ймовiрним наявнiсть у майбутньому оподаткованого прибутку, проти якого можна зарахувати цю вiд'ємну тимчасову рiзницю,</p> <p>вiдкладене податкове зобов'язання щодо всiх тимчасових рiзниць, що вiднiмаються та оподатковуються, пов'язаних:</p> <p>(i) з активами у формi права користування та зобов'язаннями з оренди; i</p> <p>(ii) з визнаними зобов'язаннями щодо виведення обл'ктiв з експлуатацiї, вiдновлення навколишнього середовища та аналогiчними зобов'язаннями та iз сумами цих зобов'язань, включених до первiсної вартостi вiдповiдного активу;</p> <p>(b) визнати сумарний ефект первинного застосування цих поправок як коригування вступного сальдо нерозподiленого прибутку (або iншого компонента власного капiталу, залежно вiд ситуацiї) на зазначену дату.</p> <p>Поправки повиннi застосовуватися до операцiй, якi відбуваються на дату або пiсля початку найбільш раннього з представлених порiвняльних перiодiв. Крім того, на початок найбільш раннього з представлених порiвняльних перiодiв вiдстрочений податковий актив (за умови наявностi достатнього оподаткованого прибутку) i вiдстрочене податкове зобов'язання також повиннi бути визнанi для всiх тимчасових рiзниць, що пiдлягають вирахуванню та оподаткуванню, пов'язаних з орендою та зобов'язаннями з виведення активiв з експлуатацiї.</p> | 1 сiчня 2023 року | Дозволено | <p>Прийнято рiшення достроково не застосовувати.</p> <p>Проводиться дослiдження щодо потенцiйного впливу на фiнансову звітнiсть</p> |
| МСФЗ 17 Страховi контракти | <p>У травнi 2017 року Рада з МСФЗ випустила МСФЗ (IFRS) 17 "Страховi контракти" (МСФЗ (IFRS) 17), новий всеосяжний стандарт бухгалтерського облiку для договорiв страхування, що охоплює визнання та оцiнку, подання та розкриття</p> | 1 сiчня 2023 року | Дозволено | <p>Не застосовується, ефект впливу на фiнансову</p> |

| | | | | |
|---|--|---------------------------|------------------|--|
| <p>(липень, червень 2020)</p> | <p>інформації. Після набуття чинності МСФЗ (IFRS) 17 замінити МСФЗ (IFRS) 4 "Страхові контракти" (МСФЗ (IFRS) 4), випущений у 2005 році. МСФЗ (IFRS) 17 застосовується до всіх видів договорів страхування (тобто страхування життя, страхування, відмінне від страхування життя, пряме страхування та перестрахування), незалежно від типу організації, яка їх випускає, а також до певних видів договорів страхування. випускають їх, а також до певних гарантій та фінансових інструментів з ознаками дискреційної участі. Ключові зміни стандарту:</p> <p>Виключення деяких видів договорів зі сфери застосування МСФЗ 17</p> <p>Спрощене подання активів і зобов'язань, пов'язаних з договорами страхування в звіті про фінансовий стан</p> <p>Вплив облікових оцінок, зроблених в попередніх проміжних фінансових звітностях</p> <p>Визнання і розподіл аквізційних грошових потоків</p> <p>Зміна у визнанні відшкодування за договорами перестрахування в звіті про прибутки і збитки</p> <p>Розподіл маржі за передбачені договором страхування інвестиційні послуги (CSM)</p> <p>Можливість зниження фінансового ризику для договорів вхідного перестрахування і непохідних фінансових інструментів</p> <p>Перенесення дати вступу в силу МСФЗ 17, а також продовження періоду звільнення від застосування МСФЗ (IFRS) 9 для страхових компаній до 1 січня 2023 року</p> <p>Спрощений облік зобов'язань по врегулюванню збитків за договорами, які виникли до дати переходу на МСФЗ 17</p> <p>Послаблення в застосуванні технік для зниження фінансового ризику</p> <p>Можливість визначення інвестиційного договору з умовами дискреційного участі в момент переходу на новий стандарт, ніж в момент виникнення договору</p> | | | <p>звітність не очікується, оскільки у Фонду на дату складання фінансової звітності відсутні вказані операції</p> |
| <p>МСФЗ 16 «Оренда» (вересень 2022)</p> | <p>У вересні 2022 року Рада з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (IASB) випустила документ «Зобов'язання щодо оренди при продажу та зворотній оренді», який вносить зміни до МСФЗ 16 «Оренда» додаванням параграфу</p> <p>102A.</p> <p>Якщо операція продажу з зворотною орендою кваліфікується як операція продажу згідно з МСФЗ (IFRS) 15 "Виручка за договорами з клієнтами", продавець-орендар повинен згодом оцінити своє зобов'язання з оренди за операцією продажу з зворотною орендою таким чином, щоб не визнавати прибуток або збиток, пов'язаний з правом користування, яке він зберігає.</p> <p>Правки встановлюють наступне:</p> <p>Зобов'язання з оренди, первісно визнане продавцем-орендарем за операцією продажу з подальшою орендою, включає змінні орендні платежі, які не залежать від індексу або ставки, якщо їх можна обґрунтовано оцінити. Різниця між фактично здійсненими змінними орендними платежами та оціненими змінними орендними платежами, визнаними як частина первісного орендного зобов'язання, визнається у прибутку чи збитку в періоді, в якому вони були понесені. Якщо оренда не є частиною операції продажу з подальшою орендою, зобов'язання з оренди не включають такі змінні платежі, які натомість відносяться на витрати у складі прибутку чи збитку в тому періоді, в якому відбувається подія або умова, що спричиняє такі платежі.</p> <p>Продавець-орендар застосовує ці зміни для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2024 р. або пізніше 1 січня 2024 року. Допускається дострокове застосування. Якщо продавець-орендар застосовує ці поправки для більш раннього періоду, він повинен розкрити цей факт.</p> <p>Продавець-орендар застосовує зобов'язання з оренди при продажу та зворотній оренді (див. параграф В1Г) ретроспективно відповідно до МСБО 8 до операцій з</p> | <p>01 січня 2024 року</p> | <p>Дозволено</p> | <p>Не застосовується, ефект впливу на фінансову звітність не очікується, оскільки у Фонду на дату складання фінансової звітності відсутні вказані операції</p> |

| | | | | |
|--|--|---|-----------|---|
| | продажу та зворотної оренди операцій, укладених після дати першого застосування. | | | |
| МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Практичні рекомендації (IFRS PS) 2 «Формування суджень про суттєвість» (жовтень 2022) | <p>У жовтні 2022 року Рада з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (МСБО) випустила стандарт "Довгострокові зобов'язання з певними умовами", який вніс зміни до МСБО 1 "Подання фінансової звітності". Поправки вдосконалили інформацію, яку надає компанія, коли її право відкласти погашення зобов'язання принаймні на дванадцять місяців залежить від дотримання кovenантів. Поправки також стали відповіддю на занепокоєння зацікавлених сторін щодо класифікації такого зобов'язання як поточного або довгострокового.</p> <p>Відповідно до поправок на класифікацію зобов'язання як поточного або довгострокового впливають лише ті кovenанти, які компанія повинна виконати на звітну дату або до неї.</p> <p>Кovenанти, яких компанія повинна дотримуватися після звітної дати (тобто майбутні кovenанти), не впливають на класифікацію зобов'язання на цю дату. Однак, якщо довгострокові зобов'язання підлягають виконанню в майбутньому, компанії тепер повинні будуть розкривати інформацію, яка допоможе користувачам зрозуміти ризик того, що ці зобов'язання можуть бути погашені протягом 12 місяців після звітної дати.</p> <p>Поправки також роз'яснюють, як компанія класифікує зобов'язання, яке може бути погашене власними акціями, наприклад, конвертований борг.</p> <p>Якщо зобов'язання включає опціон контрагента на конвертацію, який передбачає передачу власних дольових інструментів компанії, опціон на конвертацію визнається або як капітал, або як зобов'язання, окремо від основного зобов'язання згідно з МСФЗ (IAS) 32 "Фінансові інструменти": Подання". Рада з МСФЗ роз'яснила, що коли компанія класифікує основне зобов'язання як поточне або довгострокове, вона може ігнорувати лише ті опціони на конвертацію, які визнаються як власний капітал.</p> | 01 січня 2024 року | Дозволено | <p>Прийнято рішення достроково не застосовувати.</p> <p>Проводиться дослідження щодо потенційного впливу на фінансову звітність</p> |
| МСФЗ (IFRS) 10 "Консолідована фінансова звітність" та МСБО (IAS) 28 "Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства" «Продаж або внесок активів у угодах між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством» | <p>Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 та МСБО (IAS) 28 застосовуються до випадків продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством. Зокрема, поправки роз'яснюють, що прибутки або збитки від втрати контролю над дочірньою організацією, яка не є бізнесом, в угоді з асоційованою організацією або спільним підприємством, які враховуються методом участі в капіталі, визнаються у складі прибутків або збитків материнської компанії лише у частці інших непов'язаних інвесторів у цій асоційованій організації чи спільному підприємстві. Аналогічно, прибутки чи збитки від переоцінки до справедливої вартості решти частки в колишній дочірній організації (яка класифікується як інвестиція в асоційовану організацію або спільне підприємство і враховується методом участі в капіталі) визнаються колишньою материнською компанією тільки в частці незв'язаних інвесторів у нову асоційовану організацію або спільне підприємство.</p> | Дата набуття чинності має бути визначена Радою МСФЗ | Дозволено | <p>Прийнято рішення достроково не застосовувати.</p> <p>Проводиться дослідження щодо потенційного впливу на фінансову звітність</p> |

Товариство достроково не застосовувало будь-які стандарти, поправки та тлумачення, які ще не набрали чинності.

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

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Товариства застосовує судження під час розроблення та застосування облікової

політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

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

Під час здійснення судження керівництво Товариства 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 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.

Операції, що не регламентовані МСФЗ Товариством не здійснювались.

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 відрізнитися від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

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

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

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

Під час здійснення судження керівництво Товариства 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 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.

Операції, що не регламентовані МСФЗ Товариством не здійснювались.

4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

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

4.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Керівництво Товариства вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають 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 використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати оферти 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.

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першого рівня, Керівництво Товариства планує використовувати оцінки та судження які базуються на професійній компетенції працівників Товариства, досвіді та минулих подіях, а також з використанням розрахунків та моделей вартості фінансових активів. Залучення зовнішніх експертних оцінок щодо таких фінансових інструментів де оцінка, яка базується на професійній компетенції, досвіді та розрахунках є недостатньою, на думку керівництва є прийнятним та необхідним.

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

4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримування фінансових інструментів

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

4.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

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

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

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

Кредитний ризик за фінансовим інструментом вважається низьким, якщо фінансовий інструмент має низький ризик настання дефолту, позичальник має потужний потенціал виконувати свої 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 звітність позичальника виконувати свої зобов'язання щодо договірних грошових потоків.

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

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовими інструментами просто на підставі того, що він вважається 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.

4.6. Використання ставок дисконтування

В Товаристві протягом звітнього періоду не обліковувалися активи або зобов'язання, які вимагають дисконтування, внаслідок чого керівництво Товариство не здійснювало професійні судження щодо розміру таких ставок станом на кінець звітнього періоду.

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 звітнього періоду.

| Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю | Методики оцінювання | Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний) | Вихідні дані |
|---|---|--|---|
| Грошові кошти | Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості | Ринковий | Офіційні курси НБУ |
| Депозити (крім депозитів до запитання) | Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Подальша оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків | Дохідний (дисконтування грошових потоків) | Ставки за депозитами, ефективні ставки за депозитними договорами |
| 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 |

5.2. Вплив використання закритих вхідних даних (3-го рівня) для періодичних оцінок справедливої вартості на прибуток або збиток

Товариство здійснює безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань із використанням закритих вхідних даних 3-го рівня, які протягом поточного звітнього періоду не призвели до зміни розміру прибутку або збитку звітнього періоду.

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

| Класи активів та зобов'язань, | 1 рівень | 2 рівень | 3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є | Всього |
|-------------------------------|----------|----------|---|--------|
| | | | | |

| оцінених за справедливою | (ті, що мають котирування, та спостережувані) | | (ті, що не мають котирувань, але спостережувані) | | спостережуваними) | | | | |
|---|---|-----------|--|-----------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Дата оцінки | 31.12.22р | 31.12.21р | 31.12.22р | 31.12.21р | 31.12.22р | 31.12.21р | 31.12.22р | 31.12.21р |
| Грошові кошти | 40 519 | 9 723 | - | - | - | - | 40 519 | 9 723 | |
| Поточні фінансові інвестиції, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток | - | - | - | - | 7 | 6 | 7 | 6 | |
| Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги | - | - | - | - | 32 566 | 23 862 | 32 566 | 23 862 | |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів | - | - | - | - | 182 | 189 | 182 | 189 | |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом | - | - | - | - | 4 348 | - | 4 348 | - | |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | - | - | - | - | 30 610 | 30 610 | 30 610 | 30 610 | |

5.4. Переміщення між рівнями ієрархії справедливої вартості

У Товариства за звітний період відсутнє переміщення між 2-м та 3-м рівнями ієрархії справедливої вартості.

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

Справедлива вартість активів та зобов'язань в порівнянні з їх балансовою вартістю

тис. грн.

| 1 | Балансова вартість | | Справедлива | |
|---|--------------------|-----------|-------------|-----------|
| | 31.12.22р | 31.12.21р | 31.12.22р | 31.12.21р |
| 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Грошові кошти | 40 519 | 9 723 | 40 519 | 9 723 |
| Поточні фінансові інвестиції, що обліковуються за справедливою вартістю через прибуток або збиток | 7 | 6 | 7 | 6 |
| Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги | 32 566 | 23 862 | 32 566 | 23 862 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів | 182 | 189 | 182 | 189 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом | 4 348 | - | 4 348 | - |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 30 610 | 30 610 | 30 610 | 30 610 |

Керівництво 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. Грошові кошти

| | <i>тис. грн.</i> | |
|----------------------------|------------------|--------------|
| | 31.12.22р | 31.12.21р |
| Поточний рахунок в банку | 40 519 | 9 723 |
| Резерв під кредитні збитки | - | - |
| Всього | 40 519 | 9 723 |

Грошові кошти Товариства розміщені на поточному рахунку в АБ "Південний", м.Одеса та ПАТ "УКРСИББАНК", м.Київ.

6.2. Інша поточна дебіторська заборгованість

| | <i>тис. грн.</i> | |
|---|------------------|---------------|
| | 31.12.22р | 31.12.21р |
| Дебіторська заборгованість за наданими позиками РА ДЕВ'ЯТА ПЛАНЕТА, ТОВ ЄДРПОУ43390433 | 30 764 | 30 764 |
| Резерв очікуваних кредитних збитків | (154) | (154) |
| Інша дебіторська заборгованість | - | - |
| Всього | 30 610 | 30 610 |

Товариство надало фінансову позику ТОВ "РА ДЕВ'ЯТА ПЛАНЕТА" (ЄДРПОУ 43390433).

Строк повернення за договором 12 місяців . відсоткова ставка за користування 30% річних.

Під дебіторську заборгованість сформований резерв очікуваних кредитних збитків.

Дебіторська заборгованість за відсотками за користування позицією складає 189т.грн.

Відповідно до договору про розірвання від 01.07.2021р. припинено нарахування відсотків, встановлено строк погашення 31.12.2023р. Товариство не переглядало збільшення резерву очікуваних кредитних збитків під вказану заборгованість оскільки має можливість контролювати фінансову діяльність контрагента завдяки володінню часкою в його статутному капіталі у розмірі 60%, що надає впевненість в погашенні цієї дебіторської заборгованості.

6.3. Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги

| | <i>тис. грн.</i> | |
|---|------------------|--------------|
| | 31.12.22р | 31.12.21р |
| Дебіторська заборгованість за послуги оренди МІСТ МЕНЕДЖМЕНТ ТОВ ЄДРПОУ 43865008 | 32 025 | 23 862 |
| Дебіторська заборгованість за послуги оренди РЕНТ ПМ ТОВ ЄДРПОУ 44761070 | 512 | - |
| Передплата постачальнику | 192 | - |
| Резерв сумнівних боргів | (163) | - |
| Всього | 32 566 | 23 62 |

6.4. Дебіторська заборгованість з бюджетом

| | <i>тис. грн.</i> | |
|---|------------------|-----------|
| | 31.12.22р | 31.12.21р |
| Розрахунки з податку на додану вартість | 4 348 | - |
| Всього | 4 348 | - |

6.5. Інвестиційна нерухомість

При первісному визнанні Товариство оцінює інвестиційну нерухомість за моделлю собівартості.

Для подальшої оцінки інвестиційної нерухомості Компанія використовує модель обліку за справедливою вартістю відповідно до МСБО 40. Прибуток або збиток від зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості визнається Компанією у прибутку або збитку.

Для визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості Компанія може залучати незалежного оцінювача або здійснювати власну оцінку на підставі відкритих даних. Періодичність перегляду справедливої вартості зазвичай зумовлюється суттєвими для обліку коливаннями цін на ринку подібної нерухомості.

Справедлива вартість об'єктів інвестиційної нерухомості підтверджена звітами про оцінку майна наданими суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «Метрстат Груп».

Доходи отримані від надання в оренду інвестиційної нерухомості за звітний період склали 8264т.грн. Операційні витрати на утримання інвестиційної нерухомості за звітний період склали 152т.грн.

| | <i>тис. грн.</i> | |
|--|------------------|----------------|
| | 31.12.22р | 31.12.21р |
| 3/5 частин нежилых приміщень з №1 по №11 групи приміщень №23, Заг.пл 391,90м2(243,60) (строк корисного використання 50 років, амортизація прямолінійним методом) | 5 485 | 5 485 |
| Будівля 12508,3м2. Київ, пр.Балтійський, 23-А | 34 775 | 34 775 |
| група приміщень №101 (в літ. А), м.Київ, вул.Толстого Льва, б.39, приміщення 101, 149,6м2 | 5 000 | 5 000 |
| квартира Г10-4, Київ, Грушевського, 9-А, з.площ.227,4м2 | 16 800 | 16 800 |
| квартира Д6-6, Київ, Грушевського, 9-Б, з.площ.167,9м2 | 6 769 | 6 769 |
| квартира Д9-3, Київ, Грушевського, 9-Б, з.площ.291,6м2 | 13 746 | 13 746 |
| машиномісце (гараж) №55, на 1 рівні підземного паркінгу, м.Київ, вул.М.Грушевського, б №9-А, 20,8м2 | 449 | 449 |
| машиномісце (гараж) №56, на 1 рівні підземного паркінгу, м.Київ, вул.М.Грушевського, б №9-А, 18,9м2 | 408 | 408 |
| нежитлове приміщення №24 (2 рівень підземної автостоянки), м.Київ, вул.М.Грушевського, б №9-А, 5,2м2 | 205 | 205 |
| нежитлове приміщення №25 (2 рівень підземної автостоянки), м.Київ, вул.М.Грушевського, б №9-А, 5,2м2 | 205 | 205 |
| нежитлове приміщення №26 (2 рівень підземної автостоянки), м.Київ, вул.М.Грушевського, б №9-А, 4,1м2 | 161 | 161 |
| Нежитлові приміщення №1-9 заг площею 2893,7кв м | 23 988 | 23 988 |
| Комбикормовий завод, Тернопільська обл, м.Підгайці, вул.Шевченка, 57 | 12 845 | - |
| машиномісце №14, м.Київ, Л.Толстого, 39, 25.1м2 | 120 | - |
| машиномісце №6, м.Київ, пр-т.М.Бажана, 14-А, 14.1м2 | 28 | - |
| нежилі приміщення з №1 по №26 (групи приміщень №8), ЛІТЕРА А Заг.пл 804,6м2, Бажана 14А | 2 607 | - |
| нежилі приміщення з №1 по №33 (групи приміщень №9), з №1 по №31 (групи пр Заг.пл 1485,7м2, Баж14А | 4 465 | - |
| Всього | 128 056 | 107 991 |

6.6. Поточні фінансові інвестиції

тис. грн.

| | 31.12.22р | 31.12.21р |
|--|-----------|-----------|
| частка 60% кор.прав ТОВ "Ра Дев"ята планета" ЄДРПОУ 43390433 | 6 | 6 |
| частка 60% кор.праа МБК, ТОВ ЄДРПОУ 44744139 | 1 | - |
| Всього | 7 | 6 |

6.7. Інші оборотні активи

тис. грн.

| | 31.12.22р | 31.12.21р |
|-------------------------------|------------|-----------|
| Податковий кредит неотриманий | 157 | - |
| Всього | 157 | - |

6.8. Статутний капітал

Станом на 31.12.2022 р. зареєстрований статутний капітал складає 298 000 тис. грн.

6.9. Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Прибуток поточного періоду склав 4487 тис. грн. Товариство отримало прибуток за рахунок надання послуг оренди нерухомого майна. Товариство отримало емісійний прибуток 3653 тис. грн. при розміщенні акцій.

6.10. Неоплачений капітал

Станом на 31.12.2022 р. неоплачений капітал складає 102798 тис. грн.

6.11. Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги тис. грн.

| | 31.12.22р | 31.12.21р |
|--|------------|------------|
| Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги | 222 | 176 |
| Всього | 222 | 176 |

6.11. Розрахунками з бюджетом тис. грн.

| | 31.12.22р | 31.12.21р |
|--|------------|------------|
| Поточні розрахунки з ПДВ | - | 706 |
| Поточні розрахунки з податку на нерухоме майно | 363 | 261 |
| Всього | 363 | 967 |

Прострочена кредиторська заборгованість станом на 31.12.2021р. у Товариства не обліковується.

6.12. Адміністративні витрати тис. грн.

| | 2022р. | 2021р. |
|----------------------------------|--------------|--------------|
| Витрати на аудиторські послуги | 40 | 40 |
| Витрати на банківські послуги | 7 | 6 |
| Витрати на винагороду КУА | 650 | 506 |
| Витрати на депозитарні послуги | 32 | 25 |
| Витрати на комунальні послуги | 786 | 152 |
| Витрати на нотаріальні послуги | 171 | 1 |
| Витрати на податки | 1932 | 1147 |
| Інші витрати | 2 | 2 |
| Всього операційних витрат | 3 620 | 1 877 |

6.13. Інші фінансові доходи тис. грн.

| | 2022р. | 2021р. |
|---|----------|--------------|
| Відсотки нараховані за наданою позикою | - | 3 280 |
| Відсотки на залишки коштів на поточному рахунку | 3 | - |
| Всього | 3 | 3 280 |

7. Розкриття іншої інформації

7.1. Судові позови

Станом на 31.12.2022р. Товариство від власного імені і за власний рахунок не являється учасником судових процесів та проти Товариства не висувалися претензії та відсутні будь-які судові позови.

7.2. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

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

Ступінь повернення активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Товариства. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Товариству визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. На думку керівництва Товариства, виходячи з наявних обставин та інформації, кредитний ризик для фінансових активів Товариством визначений як дуже низький.

7.3. Розкриття інформації про пов'язані сторони

У звітному періоді пов'язаними особами Товариства були:

- єдиний учасник юридична особа Товариство з обмеженою відповідальністю "СІГМА ПРОПЕРТІ" (код ЄРПОУ 43626206), Україна, 01032, місто Київ, вул.Жулянська, будинок 118, ПОВЕРХ 9, офіс 409, який володіє 100 % від загальної кількості голосуючих акцій Товариства, у період до 08.10.2020р.
- єдиний учасник іноземна юридична особа ТВИГ ЕСТЕЙТ ЛІМІТЕД/TWIG ESTATE LIMITED HE 410202, Кіпр, Лімасол, який володіє 100 % від загальної кількості голосуючих акцій Товариства, у період з 08.10.2020р. по теперішній час.
- представник єдиного учасника, на якого покладені повноваження Наглядової ради та Голови Наглядової ради - Шкварун Олександр Іванович (ПІН 2708607638), Україна, м.Київ, вул. Курчатова Академіка, буд.6 кв. 75, у період до 08.10.2020р.
- представник єдиного учасника, на якого покладені повноваження Наглядової ради та Голови Наглядової ради - Дружиніна Катерина Олексіївна (реєстраційний номер облікової картки платника податків 3136417085) у період з 08.10.2020р. по теперішній час.
- Керівник ТОВ «КУА «РІЧМОНД» - Косенко Олексій Григорович, який володіє 0 % від загальної кількості голосуючих акцій Товариства.

Заробітна плата представнику єдиного учасника, на якого покладені повноваження Наглядової ради та Голови Наглядової ради не нараховувалась та не виплачувалась протягом звітного періоду.

Станом на 31.12.2022р. дебіторська та кредиторська заборгованість з пов'язаними особами відсутня.

Операції з пов'язаними особами, що виходять за межі нормальної діяльності, за звітний період не здійснювались.

7.4. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Контроль за належним управлінням ризиками Товариства відповідно до інвестиційної декларації та інших документів, що регламентують управління активами Товариства, здійснює КУА.

При управлінні ризиками КУА забезпечує відповідність вартості та структури активів Товариства вимогам законодавства, інвестиційній декларації та іншим документам, що регламентують управління активами Товариства.

Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства 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 фінансових ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності.

Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

Управління ризиками Товариства включає:

- виявлення (ідентифікація) ризиків, визначення профілю ризиків;
- якісний аналіз та кількісне вимірювання ризиків, оцінка ризиків;
- організація та здійснення заходів з управління ризиками;
- постійний моніторинг ризиків, контроль за прийнятним для Товариства рівнем ризику.

7.4.1. Кредитний ризик

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

Основним методом оцінки кредитних ризиків керівництвом Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація (публічна інформація, що розкривається банками щодо звітності тощо) щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

До заходів мінімізації впливу кредитного ризику Товариство відносить:

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

Станом на 16.02.2023 р. кредитний ризик визначається як низький.

При визначенні рівня кредитного ризику фінансових активів, у вигляді грошових коштів, що знаходяться на поточному рахунку враховувався кредитний рейтинг банківської установи на рівні uaAAA Національним рейтинговим агентством «Рюрік».

7.4.2. Ринковий ризик

Ринковий ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: інший ціновий ризик, валютний ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів. Товариство наражатиметься на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції, облігації та інші фінансові інструменти.

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

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

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

Валютні ризики Товариства виникають у зв'язку з володінням фінансовими інструментами, номінованими в іноземній валюті. Товариство у звітньому періоді не інвестувало кошти в банківські депозити в іноземній валюті та в цінні папери, номіновані в доларах США.

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

Товариство немає активів, розміщених у боргових зобов'язаннях з відсотковою ставкою.

7.4.3. Ризик ліквідності

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

Основними цілями управління ризиком ліквідності є упередження дефіциту ліквідних коштів для виконання грошових зобов'язань у повному обсязі та в установлені строки, здійснення невідкладних заходів щодо мінімізації негативних наслідків прояву ризику ліквідності.

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

7.5. Управління капіталом

Товариство здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам Товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику.

Керівництво Товариства планує здійснювати огляд структури капіталу на щорічній основі, при цьому керівництво аналізує вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Товариство буде здійснювати регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик.

7.6. Події після дати Балансу

24 лютого 2022 року у зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України Указом Президента України № 64/2022 введено воєнний стан із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року строком на 30 діб. Також, «24 лютого 2022 року у зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України Указом Президента України № 64/2022 введено воєнний стан із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року строком на 30 діб. Крім того, додатково повідомляємо, що, в зв'язку із прийняттям Закону України «Про затвердження Указу Президента України «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні» від 07.02.2023 № 2915-IX, продовжено дію воєнного стану із 05 години 30 хвилин 19 лютого 2023 року строком на 90 діб.»

Зазначені вище події, є такими що мають суттєвий вплив на діяльність і розвиток Товариства, та можуть спричинити невизначеності щодо безперервної діяльності Товариства.

Економічні наслідки війни можуть вплинути на бухгалтерській облік та звітність Товариства, хоча Товариство не залежить від російського чи білоруського ринків, не має дочірніх компаній або активів в росії, білорусі або в зоні бойових дій та не має пов'язаності з особами, що перебувають під санкціями.

На цей час керівництво Товариства здійснює оцінку впливу зазначених подій на подальшу діяльність Товариства, та очікує на прийняття рішень НКЦПФР, щодо можливості здійснення операцій з активами ІСІ.

Керівництво Товариство вважає що не існувало інших подій після звітної дати, які необхідно розкрити в даних Примітках.

Представник єдиного учасника

Директор ТОВ «КУА «РІЧМОНД»

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «РІЧМОНД»



Дружиніна К.О.

Косенко О.Г.

Попова С.В.

Рішення АПУ

від 25.01.2018 № 354/3



Свідоцтво про включення до
Реєстру аудиторських фірм
та аудиторів

№ 0791

АУДИТОРЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про відповідність системи контролю якості
видане

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

м. Київ, код ЄДРПОУ 23500277

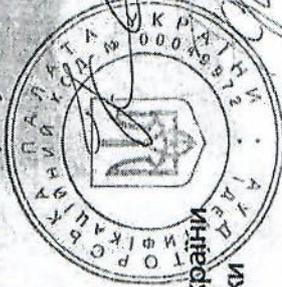
про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики аудиторів та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність

Голова
Аудиторської палати України

Голова Комісії Аудиторської палати України
з контролю якості та професійної етики

Т.О. Каменська

К.Л. Рафальська



№ 0751

чинне до 31.12.2023

Пропито, пронумеровано та
скріплено підписом і печаткою
вн (шифр) аркушів

Ген. директор Величко О. В.

