

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

Підприємство **Публічне акціонерне товариство "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд "Ренессанс Інвестментс"** Дата (рік, місяць, число) **2023 01 01**  
Територія **вулиця Кіквідзе, буд. 3, в.п. 18, ПЕЧЕРСЬКИЙ р-н, м. КИЇВ, 01103** за КАТОГП **1**  
Організаційно-правова форма господарювання **Акціонерне товариство** за КОПФГ  
Вид економічної діяльності **Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти** за КВЕД  
Середня кількість працівників **2 0** **2866155**  
Адреса, телефон **вулиця Кіквідзе, буд. 3, в.п. 18, ПЕЧЕРСЬКИЙ р-н, м. КИЇВ, 01103**  
Одиниця виміру: тис. грн. без десятичного знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)  
Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):  
за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку  
за міжнародними стандартами фінансової звітності

КОДИ		
2023	01	01
38003296		
UA90008000000624772		
230		
64.30		

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

Форма №1 Код за ДКУД 1891001

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	-	-
первісна вартість	1001	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
знос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	25 851	25 807
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>25 851</b>	<b>25 807</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	11 676	9 906
виробничі запаси	1101	-	-
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	11 676	9 906
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестраховування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	53 308	57 746
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	132 460	132 290
з бюджетом	1135	2 382	2 409
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	-
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	43	201
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	43	-
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-

v

резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	3
Усього за розділом II	1195	199 869	202 555
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	1200	-	-
<b>Баланс</b>	1300	225 720	228 362

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	301 701	301 701
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у доцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	35 124	35 124
емісійний дохід	1411	35 124	35 124
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	182 572	184 903
Неоплачений капітал	1425	( 295 046 )	( 295 046 )
Вилучений капітал	1430	( - )	( - )
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	224 351	226 682
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань			
резерв збитків або резерв паєнських виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
	1535	-	-
Інвестиційні контракти	1540	-	-
Призовий фонд	1545	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	450	758
розрахунками з бюджетом	1620	8	4
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	911	918
Усього за розділом III	1695	1 369	1 680
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з оборотними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	1700	-	-
<b>V. Чиста вартість активів незарядного пенсійного фонду</b>	1800	-	-
<b>Баланс</b>	1900	225 720	228 362

Керівник

Головний бухгалтер



Погасій Юлія Федорівна

не передбачено

1 Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

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

Підприємство

Публічне акціонерне товариство "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд "Ренессанс Інвестментс"

(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за

Рік 2022

в

Форма № 2 Код за ДКУД

1801003

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2023 01 01

38003296

## 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	7 899	47 217
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
премії підписані, валова сума	2011	-	-
премії, передані у перестраховування	2012	-	-
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( 1 770 )	( 13 446 )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	6 129	33 771
збиток	2095	( - )	( - )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	38	33
у тому числі:	2121	-	-
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
дохід від використання коштів, звільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	( 841 )	( 808 )
Витрати на збут	2150	( - )	( - )
Інші операційні витрати	2180	( 2 951 )	( 758 )
у тому числі:	2181	-	-
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	2 375	32 238
збиток	2195	( - )	( - )
Дохід від участі в капіталі	2200	87	10
Інші фінансові доходи	2220	-	-
Інші доходи	2240	-	-
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	( - )	( - )
Втрати від участі в капіталі	2255	( - )	( - )
Інші витрати	2270	( 131 )	( 2 )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	2 331	32 246
збиток	2295	( - )	( - )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	2 331	32 246
збиток	2355	( - )	( - )

**II. СУКУПНИЙ ДОХІД**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	-	-
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>2 331</b>	<b>32 246</b>

**III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ**

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	-	-
Відрахування на соціальні заходи	2510	-	-
Амортизація	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	3 792	1 567
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>3 792</b>	<b>1 567</b>

**IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ**

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

Керівник

Головний бухгалтер



Погасій Юлія Федорівна

не передбачено

Підприємство

Публічне акціонерне товариство "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд "Ренессанс Інвестментс"  
(найменування)Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2023	01	01
38003296		

## Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

за Рік 2022 р.

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	871	1 563
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	172	1
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	-	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 849 )	( 974 )
Праці	3105	( - )	( - )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( - )	( - )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 34 )	( 152 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( - )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( - )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 34 )	( - )
Витрачання на оплату авансів	3135	( - )	( 524 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( - )	( - )
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	( - )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	( - )	( - )
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	( - )	( - )
Інші витрачання	3190	( 2 )	( 2 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>158</b>	<b>-88</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-

Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	( - )	( - )
необоротних активів	3260	( - )	( - )
Виплати за деривативами	3270	( - )	( - )
Витрачання на надання позик	3275	( - )	( - )
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( - )	( - )
Інші платежі	3290	( - )	( - )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	-	-
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	( - )	( - )
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	( - )	( - )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( - )	( - )
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	( - )	( - )
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	( - )	( - )
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	( - )	( - )
Інші платежі	3390	( - )	( - )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	-	-
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	158	-88
Залишок коштів на початок року	3405	43	131
Вплив зміни валютного курсу на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	201	43

Керівник

Головний бухгалтер



Погасій Юлія Федорівна

не передбачено



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>	-	-	-	-	2 331	-	-	2 331
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300*</b>	301 701	-	35 124	-	184 903	(295 046)	-	226 682

Керівник \_\_\_\_\_

Головний бухгалтер \_\_\_\_\_



Погасій Юлія Федорівна

не передбачено



## Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

### 1. Інформація про Товариство

Публічне акціонерне товариство "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд "Ренессанс Інвестментс" (код ЄДРПОУ: 38003296, місцезнаходження: м. Київ, вул. Кіквідзе, буд.3, н.п.18) (надалі по тексту – Товариство) створене відповідно до Рішення засновника №1 про створення від 08.11.2011 року строком на 75 (сімдесят п'ять) років для провадження виключно діяльності зі спільного інвестування. Статут Публічного акціонерного товариства "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд "Ренессанс Інвестментс" зареєстрований 23.12.2011 року Печерською РДА у місті Києві за № 10701020000045415 відповідно до Рішення засновника № 2 від 22.12.2011 року.

Товариство при здійсненні фінансово – господарської діяльності керується чинним законодавством України, зокрема Законами України «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)», «Про цінні папери та фондовий ринок», «Про національну депозитарну систему та особливості електронного обігу цінних паперів в Україні», «Про акціонерні товариства» в частині що не суперечить Закону України «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)», Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, Податковим кодексом України, іншими законодавчими актами, в тому числі, нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (далі - НКЦПФР).

Товариство не має дочірніх підприємств, філій та представництв.

Метою діяльності Товариства є провадження виключно діяльності зі спільного інвестування.

Станом на 31 грудня 2022 р. та 31 грудня 2021 р. учасниками Товариства були:

Учасники товариства:	31.12.2022	31.12.2021
	%	%
Овдієнко Михайло Дмитрович	100	100

### Основні відомості про Компанії з управління активами

Управління активами ПАТ "РЕНЕССАНС ІНВЕСТМЕНТС" з 01 січня до 02 червня 2022 року (згідно договору про управління № 30/12 від 30.12.2011 р.) та з 15 липня 2022 року до кінця звітного періоду (згідно договору про управління активами № 15/7 від 15.07.2022 р.) здійснювало ТОВ КУА «Ренессанс Ессет Менеджмент»

Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Ренессанс Ессет Менеджмент» створено відповідно Законів України «Про господарські товариства» та «Про інститути спільного інвестування».

ТОВ «КУА «Ренессанс Ессет Менеджмент» створене відповідно до Загальних зборів учасників протокол №1 про створення від 14.11.2011 року з метою управління активами. Статут Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Ренессанс Ессет Менеджмент» зареєстрований в новій редакції 10.02.2014 року Реєстраційною службою Головного управління юстиції у м. Києві за № 10701050006045101 відповідно до Загальних зборів учасників протокол № 8 від 04 лютого 2014 року.

ТОВ «КУА «Ренессанс Ессет Менеджмент» зареєстроване Печерською районною у м. Києві державною адміністрацією, дата запису 18.11.2011 р., номер запису 1 070 102 0000 045101.

Місцезнаходження ТОВ «КУА «Ренессанс Ессет Менеджмент»: м. Київ, вул. Кіквідзе, буд.3, нежиле приміщення 18.

Керівником ТОВ «КУА «Ренессанс Ессет Менеджмент» є Голубій Ігор Євгенович.

Код за ЄДРПОУ 37956935.

ТОВ «КУА «Ренессанс Ессет Менеджмент» має ліцензію Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР) на право здійснення професійної діяльності на ринках капіталу - діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами) серії АГ №580138, видану 30.12.2011р., згідно рішення НКЦПФР №7, термін дії ліцензії з 30.12.2011р. необмежений.

З 02 червня 2022 року до 14 липня 2022 року управління активами ПАТ "РЕНЕССАНС ІНВЕСТМЕНТС" здійснювало ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ «АКТИВ ПЛЮС» згідно договору з управління активами корпоративного інвестиційного фонду № 21-У від 02.06.2022 р. на основі Рішення акціонера ПАТ "РЕНЕССАНС ІНВЕСТМЕНТС" за № 02-06-1 від 02 червня 2022 року.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ» «АКТИВ ПЛЮС» створено відповідно Законів України "Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю", "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки", "Про інститути спільного інвестування", "Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг", "Про недержавне пенсійне забезпечення", "Про зовнішньоекономічну діяльність", іншими законодавчими актами України.

ТОВ «КУА АПФ «АКТИВ ПЛЮС» створене відповідно до Рішення загальних зборів засновників від 26.04.2004 р. ( Протокол загальних зборів засновників № 1 від 26.04.2004 р.).

ТОВ «КУА АПФ «АКТИВ ПЛЮС» було зареєстроване Солом'янського районного в м. Києві державною адміністрацією 27.05.2004 року, номер запису про включення відомостей про юридичну особу до ЄДРПОУ № 1073120000000393

Статут ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ» «АКТИВ ПЛЮС», зареєстрований у новій редакції 07.06.2019 08:42:48, 10741050034035206 - Приватний нотаріус Сиротюк О.В., відповідно Рішення учасника №01/06-2019 від 06.06.2019 року.

Місцезнаходження ТОВ «КУА АПФ «АКТИВ ПЛЮС»: Україна, 01030, м. Київ, вул. Б. Хмельницького, буд.32, офіс 49.

Керівником ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ «АКТИВ ПЛЮС» є Матієк Анжела Василівна.

Код за ЄДРПОУ 32977421.

ТОВ «КУА АПФ «АКТИВ ПЛЮС» має такі ліцензії:

- Ліцензія серії АБ № 294608 Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку на здійснення Професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами) (Рішення НКЦПФР №1556 від 18.11.2014 р.), дата видачі ліцензії 11.12.2014 р.  
Строк дії: 11.12.2014 р. необмежений
- Ліцензія серії АВ №466735 ДКРРФПУ на провадження діяльності з адміністрування недержавних пенсійних фондів  
Дата прийняття рішення та номер рішення про видачу ліцензії: 10.06.2010 р. №1409-А  
Дата видачі: 28.07.2010 р.  
Строк дії: з 17.06.2010 р. безстроковий.

## 2. Загальна основа формування фінансової звітності

### 2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірно подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства в 2022 році є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції, що офіційно оприлюднена станом на 31 грудня 2022 року на веб-сайті Міністерства фінансів України: [https://mof.gov.ua/uk/translation\\_of\\_international\\_financial\\_reporting\\_standards\\_2022\\_updated-](https://mof.gov.ua/uk/translation_of_international_financial_reporting_standards_2022_updated-576)

576

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

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

## 2.2. Застосування нових та переглянутих Міжнародних стандартів фінансової звітності («МСФЗ»).

Нові прийняті і переглянуті МСФЗ.

*МСБО 1 «Подання фінансової звітності» (липень 2020)*

*Ефективна дата 01 січня 2023р. Дострокове застосування дозволено.*

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 імовірності 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 дату закінчення звітного 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.

*МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Практичні рекомендації (IFRS PS) 2 «Формування суджень про суттєвість» (лютий 2021)*

*Ефективна дата 01 січня 2023р. Дострокове застосування дозволено.*

У лютому 2021 року Рада з МСФЗ опублікувала поправки до МСБО (IAS) 1 та Практичного керівництва з МСФЗ (IFRS) 2 "Визначення суттєвості".

Поправки включають:

- Заміна вимог до компаній розкривати свої «основні положення» облікової політики (significant accounting policies) вимогою розкривати «суттєві положення» облікової політики (material accounting policies); і
- Додавання керівництва про те, як компаніям слід застосовувати концепцію суттєвості при прийнятті рішень щодо розкриття облікової політики.
- 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.
- 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.
- Розкриття несуттєвої інформації про облікову політику може бути прийнятним, хоч і не вимагається.

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.

*МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» (лютий 2021)*

*Ефективна дата 01 січня 2023р. Дострокове застосування дозволено.*

У лютому 2021 року Рада з МСФЗ опублікувала поправки до МСФЗ (IAS) 8, в яких вводить визначення "облікових оцінок". До появи цих поправок, МСФЗ (IAS) 8 включав визначення облікової політики та визначення зміни у бухгалтерських оцінках. Поєднання визначення одного поняття (облікова політика) з іншим визначенням змін (зміна у бухгалтерських оцінках) приховує різницю між обома поняттями. Щоб зробити цю відмінність більш ясною, Рада з МСФЗ вирішила замінити визначення зміни у бухгалтерських оцінках визначенням бухгалтерських оцінок.

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).

Компанія здійснює бухгалтерську оцінку задля досягнення мети, поставленої в обліковій політиці. Виконання бухгалтерських оцінок включає використання суджень чи припущень з урахуванням останньої доступної надійної інформації.

Ефекти зміни вихідних даних або методу оцінки, використаних для виконання бухгалтерської оцінки, є змінами в бухгалтерських оцінках, якщо вони не є результатом виправлення помилок попереднього періоду.

Поправки набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 року або після цієї дати, і застосовуються до змін в обліковій політиці та змін в облікових оцінках, які відбуваються на початку цього періоду або після нього.

*МСБО 12 «Податки на прибуток» (травень 2021)*

*Ефективна дата 01 січня 2023р. Дострокове застосування дозволено.*

У травні 2021 року Рада з МСФЗ опублікувала поправки до МСФЗ (IAS) 12, які звужують сферу застосування винятку щодо первісного визнання винятку щодо первісного визнання відповідно до МСБО 12, так що він більше не застосовується до операцій, які призводять до однакових тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню та вирахуванню.

Операція, яка не є об'єднанням бізнесів, може призвести до початкового визнання активу та зобов'язання та на момент її здійснення не впливати ні на бухгалтерський прибуток, ні на оподатковуваний прибуток. Наприклад, на дату початку оренди орендар, як правило, визнає зобов'язання з оренди та включає ту саму суму у початкову вартість активу у формі права користування. Залежно від застосовного податкового законодавства при первісному визнанні активу та зобов'язання щодо такої операції можуть виникнути рівновеликі оподатковувані та тимчасові різниці, що віднімаються. Звільнення, передбачене пунктами 15 і 24, не застосовується до таких тимчасових різниць, і тому організація визнає відкладене податкове зобов'язання та актив, що виникло.

Компанія, що застосовує поправку вперше, має на дату початку самого раннього з представлених порівняльних періодів:

- (а) визнати відстрочений податковий актив – тією мірою, в якій є ймовірним наявність у майбутньому оподаткованого прибутку, проти якого можна зарахувати цю від'ємну тимчасову різницю, відкладене податкове зобов'язання щодо всіх тимчасових різниць, що віднімаються та оподатковуються, пов'язаних:
  - (i) з активами у формі права користування та зобов'язаннями з оренди; і
  - (ii) з визнаними зобов'язаннями щодо виведення об'єктів з експлуатації, відновлення навколишнього середовища та аналогічними зобов'язаннями та із сумами цих зобов'язань, включених до первісної вартості відповідного активу;
- (б) визнати сумарний ефект первинного застосування цих поправок як коригування вступного сальдо нерозподіленого прибутку (або іншого компонента власного капіталу, залежно від ситуації) на зазначену дату.

Поправки повинні застосовуватися до операцій, які відбуваються на дату або після початку найбільш раннього з представлених порівняльних періодів. Крім того, на початок найбільш раннього з представлених порівняльних періодів відстрочений податковий актив (за умови наявності достатнього оподаткованого прибутку) і відстрочене податкове зобов'язання також повинні бути визнані для всіх тимчасових різниць, що підлягають вирахуванню та оподаткуванню, пов'язаних з орендою та зобов'язаннями з виведення активів з експлуатації.

*МСФЗ 17 Страхові контракти (липень, червень 2020)*

*Ефективна дата 01 січня 2023р. Дострокове застосування дозволено.*

У травні 2017 року Рада з МСФЗ випустила МСФЗ (IFRS) 17 "Страхові контракти" (МСФЗ (IFRS) 17), новий всеосяжний стандарт бухгалтерського обліку для договорів страхування, що охоплює визнання та оцінку, подання та розкриття інформації. Після набуття чинності МСФЗ (IFRS) 17 замінить 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 перестраховування), 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:

- Виключення деяких видів договорів зі сфери застосування МСФЗ 17
- Спрощене подання активів і зобов'язань, пов'язаних з договорами страхування в звіті про фінансовий стан
- Вплив облікових оцінок, зроблених в попередніх проміжних фінансових звітах
- Визнання і розподіл аквізиційних грошових потоків
- Зміна у визнанні відшкодування за договорами перестраховування в звіті про прибутки і збитки
- Розподіл маржі за передбачені договором страхування інвестиційні послуги (CSM)
- Можливість зниження фінансового ризику для договорів вхідного перестраховування і непохідних фінансових інструментів
- 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
- Спрощений облік зобов'язань по врегулюванню збитків за договорами, які виникли до дати переходу на МСФЗ 17
- Послаблення в застосуванні технік для зниження фінансового ризику

Можливість визначення інвестиційного договору з умовами дискреційного участі в момент переходу на новий стандарт, ніж в момент виникнення договору

*МСФЗ 16 «Оренда» (вересень 2022)*

*Ефективна дата 01 січня 2024р. Дострокове застосування дозволено.*

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 102А.

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. Поправки встановлюють наступне:

- 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 нагомість відносяться на витрати у складі прибутку чи збитку в тому періоді, в якому відбувається подія або умова, що спричиняє такі платежі.

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. Продавець-орендар застосовує зобов'язання з оренди при продажу та зворотній оренді (див. параграф ВІГ) ретроспективно

відповідно до МСБО 8 до операцій з продажу та зворотної оренди операцій, укладених після дати першого застосування.

*МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Практичні рекомендації (IFRS PS) 2 «Формування суджень про суттєвість» (жовтень 2022)*

*Ефективна дата 01 січня 2024р. Дострокове застосування дозволено.*

У жовтні 2022 року Рада з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) випустила стандарт "Довгострокові зобов'язання з певними умовами", який вніс зміни до МСБО 1 "Подання фінансової звітності". Поправки вдосконалили інформацію, яку надає компанія, коли її право відкласти погашення зобов'язання принаймні на дванадцять місяців залежить від дотримання ковенантів. Поправки також стали відповіддю на занепокоєння зацікавлених сторін щодо класифікації такого зобов'язання як поточного або довгострокового.

Відповідно до поправок на класифікацію зобов'язання як поточного або довгострокового впливають лише ті ковенанти, які компанія повинна виконати на звітну дату або до неї.

Ковенанти, яких компанія повинна дотримуватися після звітної дати (тобто майбутні ковенанти), не впливають на класифікацію зобов'язання на цю дату. Однак, якщо довгострокові зобов'язання підлягають виконанню в майбутньому, компанії тепер повинні будуть розкривати інформацію, яка допоможе користувачам зрозуміти ризик того, що ці зобов'язання можуть бути погашені протягом 12 місяців після звітної дати.

Поправки також роз'яснюють, як компанія класифікує зобов'язання, яке може бути погашене власними акціями, наприклад, конвертований борг.

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.

*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»*

*Дата набуття чинності має бути визначена Радою МСФЗ. Дострокове застосування дозволено.*

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.

Товариство визначило, що неведені вище нові стандарти, зміни до стандартів та тлумачення не будуть мати суттєвий вплив на фінансову звітність станом на 31.12.2022 року.

Щодо наведених стандартів, змін до стандартів та тлумачень, які ще не набрали чинності, то вплив цих змін на фінансову звітність Товариством вивчається, раннє їх застосування не доцільно.

### **2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення**

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

### **2.4. Припущення про безперервність діяльності**

Ця 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.

Припущення про безперервність діяльності суб'єкта господарювання, що звітує, та про те, що ця діяльність триватиме в передбачуваному майбутньому. Як «передбачуване майбутнє» розглядають щонайменше період у 12 місяців. Таку саму вимогу містить і п.25 МСБО (IAS) 1: складаючи фінансову звітність, управлінський персонал повинен оцінювати здатність суб'єкта господарювання продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

По суті, **безперервність є:**

– по-перше, свідченням того, що підприємство є ліквідним і платоспроможним (здатне генерувати надходження грошових коштів у достатній кількості для погашення зобов'язань перед постачальниками, кредиторами, працівниками, державою тощо);

– по-друге, демонструє відсутність планів та підстав для його ліквідації чи припинення.

24 лютого 2022 року Російська Федерація розпочала широкомасштабне військове вторгнення в Україну по всій довжині спільного кордону – з території Росії, Білорусії, а також анексованого Криму. На території України тривають запеклі бойові дії, що призводять до загибелі тисяч мирних жителів. Деякі українські міста зруйновані.

Початок 24.02.2022 війни Росії проти України вносить велику невизначеність 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.

Уряд, НБУ, НКЦПФР приймають рішення покликати мінімізувати негативний вплив наслідків військової агресії Російської Федерації проти України та сприяти стабільності економіки і ринків капіталу.

У зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України та введенням воєнного стану в Україні відповідно до Указу Президента України від 24 лютого 2022 року №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженого Законом України від 24 лютого 2022 року №2102-IX (який продовжено до 21 листопада 2022 року), Торгово-промислова палата визнає 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.

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 зупинити проведення операцій з активами ІСІ.

Рішенням НКЦПФР № 144 від 08.03.2022 року (із змінами внесеними рішеннями Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 09.03.2022 №151, від 11.03.2022 №157, від 13.03.2022 №162, від 14.03.2022 №163, від 16.03.2022 №175, від 16.03.2022 №176, від 23.03.2022 №196, від 29.03.2022 № 214, від 05.04.2022 № 256, від 20.04.2022 № 311, від 23.04.2022 № 313, від 23.04.2022 № 314, від 27.04.2022 № 318, від 04.05.2022 № 326, від 11.05.2022 № 364, від 16.05.2022 № 381, від 25.05.2022 № 418, від 01.06.2022 № 473, від 06.06.2022 № 515, від 07.06.2022 № 535, від 08.06.2022 № 541, від 13.06.2022 № 623, 08.03.2022 Київ № 144 від 15.06.2022 № 641 від 16.06.2022 № 661 від 22.06.2022 № 707 від 30.06.2022 № 746) «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;

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

4) виплати доходів за цінними паперами ІСІ, які сформовані на 24 лютого 2022 року. 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. Дозволити за рахунок активів ІСІ здійснення витрат, пов'язаних із обслуговуванням активів, що входять до складу активів такого ІСІ, та проведенням 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.

З 08.08.2022 року набуло чинності Рішення НКЦПФР №1053 від 04.08.2022 року (зі змінами), яким, зокрема,

- Визнано таким, що втратило чинність, рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 08 березня 2022 року № 144 «Про упорядкування проведення операцій на ринках капіталу на період дії воєнного стану» (зі змінами).

- Встановлено, що :

розрахунки за другою частиною операції РЕПО за договорами РЕПО щодо цінних паперів, укладеними до 24 лютого 2022 року і строк/термін виконання розрахунків за якими припав/припадає на період до або на дату набрання чинності цим рішенням, мають здійснюватися, починаючи з 22 серпня 2022 року включно, крім випадків надання Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку окремих дозволів на проведення таких розрахунків до 22 серпня 2022 року на відповідний запит учасника ринків капіталу;

виконання емітентом своїх зобов'язань за отриманими ним у період з 24 лютого 2022 року включно від учасників інститутів спільного інвестування відкритого та інтервального типу заявок на викуп належним їм цінних паперів інституту спільного інвестування, має здійснюватися, починаючи з 22 серпня 2022 року включно, крім випадків падання Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку окремих дозволів на здійснення таких дій емітентом до 22 серпня 2022 року на відповідний запит учасника ринків капіталу;

- 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, учасниками (акціонерами), частка яких у статутному капіталі цієї юридичної особи сумарно не менше 10 відсотків, та/або власниками істотної участі



в яких є юридичні особи, зареєстровані за законодавством Російської Федерації, Республіки Білорусь, та/або громадяни Російської Федерації, Республіки Білорусь, крім тих осіб, які:

є громадянами Російської Федерації, Республіки Білорусь, які проживають на території України на законних підставах;

відповідно до закону, рішення Національного банку України, Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку чи іншого відповідного державного органу позбавлені права користування корпоративними правами за акціями/частками у статутних капіталах цих юридичних осіб, що належать таким особам;

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;

2) професійним учасникам депозитарної системи України вносити зміни до системи депозитарного обліку цінних паперів щодо рахунків у цінних паперах депонентів, клієнтів з числа осіб, зазначених у абзацах другому - дев'ятому підпункту 1 цього пункту, за розпорядженнями цих осіб;

3) особам, які провадять діяльність з управління активами інституційних інвесторів, здійснювати операції щодо активів інститутів спільного інвестування, недержавних пенсійних фондів, якщо такі активи пов'язані з особами, зазначеними у абзацах другому - дев'ятому підпункту 1 цього пункту;

Обмеження, встановлені цим пунктом, не застосовуються професійними учасниками ринків капіталу та організованих товарних ринків у разі:

виконання судового рішення;

виконання рішення Ради національної безпеки і оборони України про застосування персональних спеціальних економічних та інших обмежувальних заходів (санкцій);

примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів;

випадків надання Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку окремих дозволів на здійснення певних дій на відповідний запит учасника ринків капіталу.

Зважаючи на подібні рішення НКЦПФ Товариство планує у 2022 році здійснення своєї діяльності в рамках вказаних операцій.

Україна вперше має перспективу стати членом Європейського союзу, заручившись безпрецедентною 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.

Керівництво компанії вважає, що Товариство зможе продовжувати подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Законом 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.

Керівництво Товариства не володіє інформацією про намір ліквідувати Товариство, чи припинити діяльність та не має реальної альтернативи таким заходам.

Водночас, існує суттєва невизначеність, яка пов'язана, з непрогнозованим 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.

## **2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності**

Ця річна фінансова звітність Товариства була затверджена до випуску керівником Товариства 24 лютого 2023 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її остаточного затвердження до випуску.

Міністерство Фінансів України у своєму Інформаційному повідомленні від 11 березня 2022 р. «Щодо подання та оприлюднення фінансової звітності у період дії воєнного стану або стану війни» звернуло увагу на обов'язковість та безперервність ведення бухгалтерського обліку суб'єктами господарювання:

- Бухгалтерський облік є обов'язковим видом обліку, який ведеться підприємством;
- Підприємства зобов'язані складати фінансову звітність на підставі даних бухгалтерського обліку;
- Бухгалтерський облік на підприємстві ведеться безперервно з дня реєстрації підприємства до його ліквідації;
- Господарські операції повинні бути відображені в облікових регістрах у тому звітному періоді, в якому вони були здійснені;
- Питання організації бухгалтерського обліку на підприємстві належать до компетенції його власника (власників) або уповноваженого органу (посадової особи) відповідно до законодавства та установчих документів.

Економічні наслідки війни можуть вплинути на бухгалтерський облік та звітність компанії. Вплив залежить від таких чинників, як:

- залежність від російського чи білоруського ринків – Товариство не має залежності від вказаних ринків;
- наявність дочірніх компаній або активів в Росії, Білорусі або в зоні бойових дій – у Товариства відсутні дочірні компанії або активи в Росії та Білорусії. Зона бойових дій постійно змінюється та розширюється і тому погано підлягає прогнозуванню вплив бойових дій на діяльність Товариства;
- пов'язаність з особами, що перебувають під санкціями – пов'язаність зі вказаними особами у Товариства відсутня.

Цей вплив переглядається, оскільки подальший розвиток, тривалість та вплив війни неможливо передбачити.

## **2.6. Звітний період фінансової звітності**

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається період з 01 січня по 31 грудня 2022 року.

## **2.7. Економічне середовище, в якому працює Товариство**

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

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

Світова пандемія коронавірусної хвороби (COVID-19) та запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію її подальшому поширенню в Україні, зумовили виникнення додаткових ризиків діяльності суб'єктів господарювання, що має враховуватися в фінансової звітності :

- оцінка ризиків, пов'язаних із пандемією COVID-19 та запровадженням карантинних та обмежувальних заходів, а також необхідність перегляду раніше оцінених ризиків;
- управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності під час складання фінансової звітності, враховуючи зростаючу невизначеність пов'язану із зміною економічної ситуації та песимістичними прогнозами розвитку світової та національної економіки. маємо ретельно розглянути вплив такої оцінки на з відповідним розкриттям питання безперервної діяльності.

У зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України та введенням воєнного стану в Україні відповідно до Указу Президента України від 24 лютого 2022 року №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні» та продовженням часом його дії введено ряд обмежень щодо діяльності юридичних та фізичних осіб, а також НКЦПФР прийнято ряд рішень, які значно обмежують діяльність Товариства.

Майбутній економічний розвиток України, в тому числі у сфері інвестицій залежить від зовнішніх факторів та заходів внутрішнього характеру, що будуть вжиті Урядом для підтримки зростання економічних показників, та внесення змін до податкової та іншої нормативної бази.

Керівництво компанії вважає, що Товариство вживає всі необхідні заходи для підтримки та стабільного розвитку діяльності Товариства в сучасних умовах, які склалися в економіці України.

### **3. Суттєві положення облікової політики.**

#### **3.1. Основи оцінки, застосована при складанні фінансової звітності**

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості або амортизаційної собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», а також інвестиційної нерухомості, яка відображається за справедливою вартістю відповідно до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б тримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

#### **3.2. Загальні положення щодо облікових політик**

##### **3.2.1. Основа формування облікових політик**

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

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ.

##### **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.

##### **3.2.3. Форма та назви фінансових звітів**

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

##### **3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах**

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

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

### **3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів**

#### **3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів**

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

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

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

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

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

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

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

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

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

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

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

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.

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

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

#### **3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю**

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить облігації, депозити, дебіторську 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 характеристики, 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 інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із 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 виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

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

У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але не є придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Товариство оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між 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.

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

- при розміщенні депозиту в банку з високою надійністю (інвестиційний рівень рейтингу uaAAA, uaAA, uaA, uaBBB та банки, що мають прогноз "стабільний", що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР) на дату розміщення коштів резерв збитків розраховується в залежності від строку та умов розміщення (при розміщенні від 1 до 3-х місяців – розмір збитку складає 0%, від 3-х місяців до 1 року – 1% від суми розміщення, більше 1 року – 2%);
- при розміщенні депозиту в банку з більш низьким кредитним рейтингом (спекулятивний рівень рейтингу, що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР) на дату розміщення коштів резерв збитку розраховується у розмірі від 7% до 20% від суми вкладу в залежності в розміру ризиків.

**Дебіторська заборгованість.**

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 відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку**

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

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом організатора торгівлі.

Якщо акції мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, при розрахунку вартості активів такі інструменти оцінюються за курсом на основному ринку для цього активу або, за відсутності основного ринку, на найсприятливішому ринку для нього. За відсутності свідчень на користь протилежного, ринок, на якому Товариство зазвичай здійснює операцію продажу активу, приймається за основний ринок або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок.

При оцінці справедливої вартості активів застосовуються методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливую вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних.

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

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

#### **3.3.5. Зобов'язання.**

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

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

- керівництво Товариства сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;
- керівництво Товариства не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

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

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за амортизованою вартістю.

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

### **3.3.6. Згорання фінансових активів та зобов'язань**

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

## **3.4. Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів**

### **3.4.1. Визнання та оцінка основних засобів**

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

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

### **3.4.3. Амортизація основних засобів.**

Основні засоби станом на 31.12 2022 року відсутні.

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

Ліквідаційна вартість активу – це розрахункова сума, яку Товариство отримало б у даний час від вибуття активу, за вирахуванням витрат на вибуття, якби стан і період використання об'єкта основних засобів були такими, які очікуються у кінці терміну його експлуатації. Відповідно до облікової політики Компанії ліквідаційна вартість основних засобів встановлюється на рівні нуля.

### **3.4.4. Нематеріальні активи**

Нематеріальні активи станом на 31.12 2022 року відсутні.

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 з використанням щорічної норми 10%. Нематеріальні активи, які виникають у результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

#### **3.4.5. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів**

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

### **3.5. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості**

#### **3.5.1. Визнання інвестиційної нерухомості**

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

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

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

#### **3.5.2. Первісна та послідовна оцінка інвестиційної нерухомості**

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

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

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості зазвичай визначається із залученням незалежного оцінювача. Періодичність перегляду справедливої вартості зумовлюється суттєвими для обліку коливаннями цін на ринку подібної нерухомості. Справедлива вартість незавершеного будівництва дорівнює вартості завершеного об'єкта за вирахуванням витрат на закінчення будівництва.

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

### **3.6. Облікові політики щодо непоточних активів, утримуваних для продажу**

Товариство класифікує непоточний актив як утримуваний для продажу, якщо його балансова вартість буде в основному відшкодовуватися шляхом операції продажу, а не поточного використання. Непоточні активи, утримувані для продажу, оцінюються і відображаються в бухгалтерському обліку за найменшою з двох величин: балансовою або справедливою вартістю з вирахуванням витрат на операції,



пов'язані з продажем. Амортизація на такі активи не нараховується. Збиток від зменшення корисності при первісному чи подальшому списанні активу до справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж визнається у звіті про фінансові результати.

### 3.7. Облікові політики щодо оренди

Визначення того, чи є угода орендою (містить ознаки оренди) базується на аналізі змісту угоди. Договір у цілому (його окремі компоненти) вважатимуться договором оренди, якщо за ним передають право контролювати використання ідентифікованого активу протягом певного періоду в обмін на відшкодування.

Товариство як орендар

На дату початку оренди підприємство-орендар оцінює актив з права користування за первісною вартістю, куди має входити:

- величина первісної оцінки зобов'язання з оренди;
- орендні платежі на дату початку оренди або до такої дати за вирахуванням отриманих стимулів;
- будь-які первісні прямі витрати, здійснені орендарем;
- оцінка витрат, які здійснить орендар під час демонтажу й переміщення базового активу після закінчення договору.

На дату початку оренди Товариство оцінює зобов'язання з оренди за теперішньою вартістю орендних платежів, які ще не здійснено на цю дату. Орендні платежі дисконтують із використанням відсоткової ставки, передбаченої в договорі оренди. Якщо таку ставку не можна легко визначити, підприємство використовує ефективну відсоткову ставку залучення додаткових позикових коштів у тій самій валюті, розраховану з останньої річної або проміжної звітності, складеної на дату укладання договору.

Подальша оцінка

Після дати початку оренди Товариство, як орендар, оцінює актив з права користування, застосовуючи модель собівартості. Модель собівартості, Товариство оцінює актив з права користування за собівартістю а) з вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків внаслідок зменшення корисності; та б) з коригуванням на будь-яку переоцінку орендного зобов'язання,

Після дати початку оренди Товариство, як орендар, оцінює орендне зобов'язання:

- а) збільшуючи балансову вартість з метою відобразити процент за орендним зобов'язанням;
- б) зменшуючи балансову вартість з метою відобразити здійснені орендні платежі; та
- в) переоцінюючи балансову вартість з метою відобразити будь-які переоцінки або модифікації оренди.

Переоцінка орендного зобов'язання

Товариство переоцінює орендне зобов'язання, дисконтуючи переглянуті орендні платежі з використанням переглянутої ставки дисконту, якщо виконується будь-яка з таких двох умов:

- а) змінився строк оренди. Товариство визначає переглянуті орендні платежі на основі переглянутого строку оренди; або
- б) змінилася оцінка можливості придбання базового активу, оцінена з урахуванням подій та обставин, у контексті можливості придбання. Товариство визначає переглянуті орендні платежі з метою відобразити зміну сум, що мають бути сплачені у разі використання можливості придбання.

Товариство визначає переглянуту ставку дисконту як припустиму ставку відсотка в оренді на решту строку оренди, якщо таку ставку можна легко визначити, або як ставку додаткових запозичень Товариства на дату переоцінки, якщо припустиму ставку відсотка в оренді не можна легко визначити.

Товариство переоцінює орендне зобов'язання шляхом дисконтування переглянутих орендних платежів та використовує незмінену ставку дисконту (окрім випадку, коли зміна орендних платежів сталася внаслідок зміни плаваючих ставок відсотка), якщо/або:

- а) змінилися суми, що, як очікується, будуть сплачені за гарантією ліквідаційної вартості. Товариство визначає переглянуті орендні платежі з метою відобразити зміну сум, що, як очікується, будуть сплачені за гарантією ліквідаційної вартості; або

б) змінилися майбутні орендні платежі внаслідок зміни індексу або ставки, які були використані для визначення таких платежів; в тому числі, наприклад, зміна з метою відобразити зміни ринкових орендних ставок після перегляду ринкових орендних умов. Товариство персоніфіє орендні зобов'язання з метою відобразити ці переглянуті орендні платежі лише тоді, коли змінилися грошові потоки (тобто, коли починає діяти коригування орендних платежів). Товариство визначає переглянуті орендні платежі для решти строку оренди на основі переглянутих договірних платежів.

Товариство не застосовує зазначених вимог для наступних видів оренди:

оренда, яка має строк оренди 12 місяців або менше та не містить можливості придбання та щодо якої немає очікувань про продовження строку;

оренда, вартість базового активу якого є нижчим за 150 тисяч гривень;

оренда наступних базових активів незалежно від вартості: IT-техніка, меблі, інструменти та інвентар.

### **3.8. Облікові політики щодо податку на прибуток**

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

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

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

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

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

### **3.9. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань**

#### **3.9.1. Забезпечення**

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

Товариство також створює резерв витрат на оплату щорічних (основних та додаткових) відпусток. Розрахунок такого резерву здійснюється на підставі правил Облікової політики Товариства. Розмір створеного резерву оплати відпусток підлягає інвентаризації на кінець року. Розмір відрахувань до резерву відпусток, включаючи відрахування на соціальне страхування з цих сум, розраховуються виходячи з кількості днів фактично невикористаної працівниками відпустки та їхнього середньоденного заробітку на момент проведення такого розрахунку. Також можуть враховуватися інші об'єктивні фактори, що впливають на розрахунок цього показника. У разі необхідності робиться коригуюча проводка в бухгалтерському обліку згідно даних інвентаризації резерву відпусток.

#### **3.9.2. Виплати працівникам**

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових

виплат працівникам за відсутність як забезпечення відпусток - під час надання працівниками послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпускних.

### **3.9.3. Пенсійні зобов'язання**

Відповідно до українського законодавства, Товариство нараховує та сплачує єдиний соціальний внесок до Пенсійного фонду на фонд заробітної плати працівників. Поточні внески розраховуються як процентні відрахування на поточні нарахування фонду заробітної платні, такі витрати відображаються у періоді, в якому були надані працівниками послуги, що надають їм право на одержання трудового стажу, та зароблена відповідна заробітна платня.

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

### **3.10.1 Доходи та витрати**

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

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

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

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

- а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;
  - б) Товариство передало покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активом;
  - в) 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;
  - г) суму доходу можна достовірно оцінити;
  - д) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією; та
  - е) 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 зменшення зобов'язань.

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

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

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

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

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

### **3.10.2. Витрати за позиками**

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

### **3.10.3. Операції з іноземною валютою**

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

### **3.10.4. Умовні зобов'язання та активи.**

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

## **4. Основні припущення, оцінки та судження**

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

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

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

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

Під час здійснення судження керівництво Товариства 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 згідно з МСФЗ.

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 регламентуються 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 Підприємства, 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. Використання ставок дисконтування**

Ставка дисконту - це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. Припустима ставка дисконту повинна використовуватися як дисконтний фактор, якщо може бути легко визначений.

Для фінансових зобов'язань Компанія вирішила застосовувати середню ставку банківських запозичень у гривнях на основі статистики НБУ на аналогічний термін, що дата погашення зобов'язань. Для фінансових активів Компанія вирішила застосовувати середньозважену ставку за портфелем банківських депозитів у національній валюті в банках, у яких не введено тимчасову адміністрацію або не запроваджено ліквідаційну комісію.

Станом на 31.12.2022 року середньозважена ставка запозичень у гривнях на основі статистики НБУ, становила 11,5% річних. Інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial>.

Станом на 31.12.2022 року середньозважена ставка за портфелем банківських депозитів у національній валюті в банках, у яких не введено тимчасову адміністрацію або не запроваджено ліквідаційну комісію, становила 5,7% річних. Інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial>.

#### 4.6. Судження щодо ознак знецінення активів

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на дату виникнення фінансових активів та на кожен 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 прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

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

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

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

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

### 5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вхідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за	Ринковий	Офіційні курси НБУ

	справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості		
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. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості.

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

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

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

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

Справедлива вартість станом на 31.12.2022 р., тис. грн.

Класи активів та зобов'язань, що оцінюються за справедливою вартістю	Котирування на активних ринках, Рівень 1		Значні спостережні вхідні дані, Рівень 2		Значні неспостережні вхідні дані, Рівень 3		Всього	
	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22
Дата оцінки	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22
Грошові кошти та її еквіваленти	43	201	-	-	-	-	43	201
Інструменти капіталу	-	-	-	-	25851	25807	25851	25807
Всього	43	201	-	-	25851	25807	25894	26008

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

	Балансова вартість, тис. грн.		Справедлива вартість, тис. грн.	
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
Грошові кошти	43	201	43	201
Довгострокові фінансові інвестиції (частки в статутних капіталах інших суб'єктів господарювання)	25851	25807	25851	25807

Керівництво Товариства вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

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

### 6.1. Дохід від реалізації

	2021 тис. грн.	2022 тис. грн.
Дохід від реалізації товарів, робіт, послуг (об'єктів нерухомості)	47 217	7899
Собівартість реалізованих об'єктів нерухомості	(13 446)	(1770)
<b>Валовий прибуток від реалізації</b>	<b>33 771</b>	<b>6129</b>
<b>6.2. Інші доходи, інші витрати</b>		
<b>Інші доходи</b>	<b>2021 тис. грн.</b>	<b>2022 тис. грн.</b>
Дохід від надання в оренду	3	-
Списання резерву очікуваних кредитних збитків	30	38
<b>Всього</b>	<b>33</b>	<b>38</b>
<b>Інші операційні витрати, інші витрати</b>		
	<b>2021 тис. грн.</b>	<b>2022 тис. грн.</b>
Витрати на комунальне обслуговування машиномісць	601	324
Парахування резерву очікуваних кредитних збитків	155	2627
Штрафи	2	-
<b>Всього</b>	<b>758</b>	<b>2951</b>
<b>6.3. Адміністративні витрати</b>		
	<b>2021 тис. грн.</b>	<b>2022 тис. грн.</b>
Витрати на отримання послуг консультантів, аутсорсингу та оцінювачів нерухомості	30	8
Витрати на аудит	35	40
Винагорода компанії з управління активами	596	738
Податок на нерухоме майно	122	29
Оренда офісу	8	8
Інші	17	18
<b>Всього адміністративних витрат</b>	<b>808</b>	<b>841</b>
<b>6.4. Фінансові доходи</b>		
	<b>2021 тис. грн.</b>	<b>2022 тис. грн.</b>
Дооцінка корпоративних прав	10	87
<b>Всього</b>	<b>10</b>	<b>87</b>
<b>6.5. Фінансові витрати</b>		
	<b>2021 тис. грн.</b>	<b>2022 тис. грн.</b>



Уцінка корпоративних прав	2	131
<b>Всього</b>	<b>2</b>	<b>131</b>

#### 6.6. Податок на прибуток

Доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування звільнюються від оподаткування податком на прибуток підприємств.

#### 6.7. Грошові кошти

Станом на 31.12.2021 р. та 31.12.2022 р. на поточному рахунку у банку обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на відповідно суму 43 тис. грн. та 201 тис. грн. Поточний рахунок відкрито у банках АТ «Ощадбанк» та АТ «Укресімбанк», ПрАТ «КБ «Акордбанк».

#### 6.8. Фінансові активи

Дебіторська заборгованість що оцінюється за амортизованою собівартістю

	31 грудня 2021, тис. грн.	31 грудня 2022, тис. грн.
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	53 793	60 820
Очікувані кредитні збитки щодо торгової дебіторської заборгованості	(485)	(3 074)
Інша дебіторська заборгованість (видані позики)	-	-
Очікувані кредитні збитки щодо іншої дебіторської заборгованості	-	-
<b>Всього:</b>	<b>53 308</b>	<b>57 746</b>

Станом на 31.12.2022 р. кредитний ризик щодо торгової дебіторської заборгованості, що оцінюються за амортизованою собівартістю, встановлено 5% від простроченої заборгованості.

	На 31.12.2021 (тис. грн.)		За 2022 рік (тис. грн.)			На 31.12.2022 (тис. грн.)	
	Заборгованість	Резерв	Повернуто заборгованість	Списано резерв	Нараховано резерв	Заборгованість	Резерв
Рева Д.О. - торгова заборгованість	680	68	-	-	-	680	68
ТОВ "РЕН ІНВЕСТ" - торгова заборгованість	2518	126	-	-	-	2518	126
ТОВ «ІТЕРТЕХ ІНВЕСТ» - торгова заборгованість	5817	291	68	3	394	13 648	682

ФОП Павлюк Т.Г.- торгова заборгованість	24	-	-	-	-	24	-
ПАРК БОТАНІК РЕЗИДЕНС ТОВ - торгова заборгованість	683	-	683	34	34	-	-
ПАРК РЕЗИДЕНС ТОВ- торгова заборгованість	26648	-	120	1	1327	26 528	1326
АВС-ДЕВЕЛОПМЕНТ ТОВ- торгова заборгованість	17422	-	-	-	872	17 422	872
<b>Всього</b>	<b>53 793</b>	<b>485</b>	<b>871</b>	<b>38</b>	<b>2627</b>	<b>60 820</b>	<b>3074</b>

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

Змін в методиці оцінки очікуваних кредитних збитків станом на 31.12.2022 р. та 31.12.2021 р. не було.

#### Інша дебіторська заборгованість

	31 грудня 2021, тис. грн.	31 грудня 2022, тис. грн.
Інша дебіторська заборгованість, в т. ч. за:	134 842	134 699
видані аванси в т.ч.:		
- Ітертех Інвест ТОВ по договорам купівлі нерухомості;	131 585	131 414
- Ітертех ДП за роботи по договору підряду;	875	875
- Інші.	-	1
- податок на додану вартість	2 382	2 409
<b>Всього:</b>	<b>134 842</b>	<b>134 699</b>

#### 6.9. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою собівартістю

##### Фінансові інвестиції

Фінансові інвестиції утримуються Товариством з метою подальшого перепродажу.

Станом на 31 грудня 2022 року фінансові інвестиції були відображені за справедливою вартістю наступним чином:

- довгострокові фінансові інвестиції – 25807 тис. грн.

Оцінку фінансових інвестицій на 31.12.2022 р. було проведено на підставі даних фінансової звітності підприємств станом на 31.12.2022 року з урахуванням частки Товариства у статутному капіталі підприємств та вартості власного капіталу підприємств станом на 31.12.2022 р.

Склад придбаних часток у статутному капіталі підприємств та проведення переоцінки представлені наступним чином:

Код за ЄДРПОУ юридичної особи	Повне найменування юридичної особи	Частка в статутному у капіталі юридичної особи, %	Розмір власного капіталу станом на 31.12.2022 в тис. грн.	Вартість придбання, грн.	Балансова вартість корп. прав станом на 31.12.2021 року, грн.	Балансова вартість корп. прав станом на 31.12.2022 року, грн.	Результат, грн.
42141837	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТТД ІНВЕСТ"	100	12 624,70	12 680 400,00	12 664 700,00	12 624 700,00	-40000,00
42133585	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПРАЙМ Н ІНК"	100	13 180,90	13 191 730,50	13 184 500,00	13 180 900,00	-3 600,00
39346273	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РЕН ІНВЕСТ"	15	-1 941,40	1 500,00	1 500,00	1 500,00	0,00
<b>Всього</b>				<b>25 873 630,50</b>	<b>25 850 700,00</b>	<b>25 807 100,00</b>	<b>-43600,00</b>

#### 6.10. Власний капітал

Станом на 31 грудня 2021 та 31 грудня 2022 року зареєстрований капітал складав 301 701 тис. грн.

Структура власного капіталу:

	31 грудня 2021, тис. грн.	31 грудня 2022, тис. грн.
Зареєстрований капітал	301 701	301 701
Додатковий капітал	35 124	35 124
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	182 572	184 903
Неоплачений капітал	(295 046)	(295 046)
<b>Всього власний капітал</b>	<b>224 351</b>	<b>226 682</b>

#### 6. Торговельна та інша кредиторська заборгованість

	31 грудня 2021, тис. грн.	31 грудня 2022, тис. грн.
Торговельна кредиторська заборгованість, в т. ч.:		
- Ренессанс Ессет Менеджмент КУА ТОВ за управління активами;	434	655
- НАШДІМ СЕРВІС ТОВ за обслуговування машиномісць	16	98
- Резиденція Ботанічний Сад ТОВ за обслуговування машиномісць	-	5
Розрахунки з бюджетом	8	4
Податковий кредит з ПДВ	843	843
Зайчук Людмила Петрівна-заборгованість з орендної плати	68	75
<b>Всього кредиторська заборгованість</b>	<b>1 369</b>	<b>1 680</b>

#### 7. Розкриття іншої інформації

##### 7.1 Умовні зобов'язання.

### 7.1.1. Судові позови

Товариство не є стороною у розгляді судових справ. Керівництво не очікує, що до Товариства будуть пред'явлені будь-які позови.

### 7.1.2. Оподаткування

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

### 7.1.3. Очікування щодо повноти погашення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

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

Ступінь повернення 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 з урахуванням термінів погашення дебіторської заборгованості, визначених в договорах. Станом на 31.12.2022 р. очікувані кредитні збитки складають – 3 074 тис. грн.

### 7.2 Розкриття інформації про пов'язані сторони

Товариство не має материнських та дочірніх підприємств.

Фактичною контролюючою Товариство стороною є фізична особа Овдієнко М.Д.

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

Табл. 1 Інформація про учасників та голову наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду.

Група	№ з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного фонду *	Вид участі (одно-осібно або спільно)	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі корпоративного фонду, %**	Загальний розмір впливу на Товариство
1	2	3	4	5	6	7	8
А		Учасники - фізичні особи					

	1	Овдієнко Михайло Дмитрович	2516904433	одноосібно	Паспорт громадянина України з безконтактним електронним носієм №003113274, орган видачі - 8030, дата видачі 18.03.2019 року	100	100
Б		Учасники - юридичні особи					
		-	-			-	-
В		Голова наглядової ради					
	1	Погасій Юлія Федорівна	2735110489		Паспорт СО 254400 від 24.11.1999 виданий Харківським РУ ГУ МВС України в місті Києві	0	0
		Усього:				100	

Табл.2 Інформація про пов'язаних осіб фізичних осіб - учасників, які володіють часткою, що становить не менше 20 % статутного капіталу корпоративного інвестиційного фонду.

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника корпоративного фонду, членів її сім'ї та інших пов'язаних осіб	Реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника корпоративного фонду, членів її сім'ї та інших пов'язаних осіб*	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність**	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Овдієнко Михайло Дмитрович (Директор)	2516904433	I	38751316	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РЕНЕССАНС ІНВЕСТ"	01103, м. Київ, ВУЛИЦЯ КІКВІДЗЕ, будинок 3, нежиле приміщення 18	99,99
2	Овдієнко Михайло Дмитрович	2516904433	I	39070473	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РЕЗИДЕНЦІЯ РЕНЕССАНС"	01014, м. Київ, ВУЛИЦЯ НОВОСЕЛИЦЬКА, будинок 10	99
3	Овдієнко Михайло Дмитрович (Директор)	2516904433	I	35235360	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ	01014, м. Київ, ВУЛИЦЯ НОВОСЕЛИЦЬКА, будинок 10	100

					"РЕЗИДЕНЦІЯ БОТАНІЧНИЙ САД"		
4	Овдієнко Михайло Дмитрович	2516904433	I	39346273	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РЕН ІНВЕСТ"	01103, м. Київ, ВУЛИЦЯ КІКВІДЗЕ, будинок 3, нежило приміщення 18	84
5	Овдієнко Михайло Дмитрович (Директор)	2516904433	I	38149437	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РЕНЕСАНС АС"	01103, м. Київ, ВУЛИЦЯ КІКВІДЗЕ, будинок 3, нежило приміщення 18	99
6	Овдієнко Михайло Дмитрович	2516904433	I	38003296	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВА НИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "РЕНЕСАНС ІНВЕСТМЕНТС"	01103, м. Київ, ВУЛИЦЯ КІКВІДЗЕ, будинок 3, нежило приміщення 18	100
7	Овдієнко Михайло Дмитрович (Директор)	2516904433	I	37402571	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕРТЕХ ІНВЕСТ"	01014, м. Київ, ВУЛИЦЯ НОВОСЕЛИЦЬК А, будинок 10	100
8	Овдієнко Михайло Дмитрович	2516904433	I	43677381	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТІМ ІНВЕСТПРОЕКТ"	Україна, 01103, місто Київ, ВУЛИЦЯ МИХАЙЛА БОЙЧУКА, будинок 3, нежило приміщення 18	100
9	Овдієнко Михайло Дмитрович (Директор)	2516904433	I	42141837	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТТД ІНВЕСТ"	01014, м. Київ, ВУЛИЦЯ ДОБРОЛЮБОВА , будинок 9/8	0
10	Овдієнко Михайло Дмитрович (Голова правління)	2516904433	I	40892306	ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГ О БУДИНКУ "ТИМІРЯЗЕВСЬКА 28/2"	01014, м. Київ, ВУЛИЦЯ ТИМІРЯЗЕВСЬК А, будинок 28/2	0
11	Овдієнко Михайло Дмитрович (Голова правління)	2516904433	I	40857497	ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГ О БУДИНКУ "НОВОСЕЛИЦЬКА 7"	01014, м. Київ, ВУЛИЦЯ НОВОСЕЛИЦЬК А, будинок 7	0
12	Овдієнко Михайло Дмитрович (Голова правління)	2516904433	I	40857371	ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГ О БУДИНКУ "НОВОСЕЛИЦЬКА 4"	01014, м. Київ, ВУЛИЦЯ НОВОСЕЛИЦЬК А, будинок 4	0
13	Овдієнко Олена Борисівна (дружина Овдієнка)	2815414922	I	19404214	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ФІРМА "АГРОПАКІНВЕСТ"	Україна, 08132, Київська обл., Киево- Святошинський р-н, місто Вишневе, ВУЛ.	33

	Михайла Дмитровича)					КИЇВСЬКА, будинок 8-А	
14	Овдієнко Михайло Дмитрович (Директор)	2516904433	I	44635405	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПАРК БОТАНІК РЕЗИДЕНС"	Україна, 01014, місто Київ, вул. Тимірязевська, будинок 28/2, квартира 5	100
15	Овдієнко Михайло Дмитрович (Директор)	2516904433	I	44525484	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПАРК РЕЗИДЕНС"	Україна, 01014, місто Київ, вул. Тимірязевська, будинок 28/2, квартира 2	100
16	Овдієнко Михайло Дмитрович	2516904433	I	44487994	"АВС- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АВС – ДЕВЕЛОПМЕНТ» ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Україна, 01014, місто Київ, вул. Тимірязевська, будинок 28/2, квартира 12	100
Інші прямі родичі учасників пов'язаності не мають.							

Табл.3. Інформація про юридичних осіб, у яких корпоративний фонд бере участь

№ з/п	Код за ЄДРПОУ корпоративного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі юридичної особи, %
1	2	3	4	5	6	7
1	38003296	I	39346273	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РЕН ІНВЕСТ"	01103, м.Київ, ВУЛИЦЯ КИКВІДЗЕ, будинок 3, нежиле приміщення 18	15
2	38003296	I	42133585	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПРАЙМ Н ІНК"	01014, м.Київ, ВУЛИЦЯ НОВОСЕЛИЦЬКА, будинок 11	100
3	38003296	I	42141837	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТТД ІНВЕСТ"	01014, м.Київ, ВУЛИЦЯ ДОБРОЛЮБОВА, будинок 9/8	100

Табл.4. Інформація про пов'язаних осіб голови та членів наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові голови та членів наглядової ради корпоратив-	Ресстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) та	Символ юридичної особи, щодо якої існує	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %
-------	--	--	---	---	--	--	--

	ного інвестицій- ного фонду та членів його (іх) сім'ї	номер паспорта фізичної особи.	пов'яза- ність*				
1	Погасій Юлія Федорівна – Голова Наглядової ради	2735110489	I	38003296	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "РЕНЕСАНС ІНВЕСТМЕНТС"	Україна, 01103, м.Київ, ВУЛИЦЯ КІКВІДЗЕ, будинок 3, нежиле приміщення 18	0
2	Погасій Юлія Федорівна	2735110489	I	41908107	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СВІТЛОПРОМ"	Україна, 01014, місто Київ, ВУЛИЦЯ ТИМІРЯЗЕВСЬКА, будинок 24	0,99
3	Погасій Юлія Федорівна - Директор	2735110489	I	37641504	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЮРО ОБЛІКУ ТА КОНСАЛТИНГУ"	Україна, 01013, місто Київ, ВУЛИЦЯ ПРОМИСЛОВА, будинок 4	0
4	Коропецький Ігор Анатолійович – Член Наглядової Ради	3002318979	I	38003296	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "РЕНЕСАНС ІНВЕСТМЕНТС"	Україна, 01103, м.Київ, ВУЛИЦЯ КІКВІДЗЕ, будинок 3, нежиле приміщення 18	0
5	Коропецький Ігор Анатолійович – Директор	3002318979	I	39346273	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РЕН ІНВЕСТ"	Україна, 01103, м.Київ, ВУЛИЦЯ КІКВІДЗЕ, будинок 3, нежиле приміщення 18	0
6	Коропецький Ігор Анатолійович – Директор	3002318979	I	39070473	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РЕЗИДЕНЦІЯ РЕНЕСАНС"	Україна, 01014, м.Київ, ВУЛИЦЯ НОВОСЕЛИЦЬКА, будинок 10	0
7	Коропецький Ігор Анатолійович – Директор	3002318979	I	42133585	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПРАЙМ Н ІНК"	Україна, 01014, м.Київ, ВУЛИЦЯ НОВОСЕЛИЦЬКА, будинок 11	0
8	Коропецький Ігор Анатолійович – Директор	3002318979	I	44487994	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АВС-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Україна, 01014, місто Київ, вул.Тимірязевська, будинок 28/2	0
9	Коропецький Ігор Анатолійович – Директор	3002318979	I	44635405	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПАРК БОТАНІК РЕЗИДЕНС"	Україна, 01014, місто Київ, вул.Тимірязевська, будинок 28/2	0
10	Коропецький Ігор Анатолійович – Директор	3002318979	I	44525484	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПАРК РЕЗИДЕНС"	Україна, 01014, місто Київ, вул.Тимірязевська, будинок 28/2	0



11	Коропецький Ігор Анатолійович – Директор	3002318979	1	35235360	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РЕЗИДЕНЦІЯ БОТАНІЧНИЙ САД"	Україна, 01014, місто Київ, вул.Тимірязєвська, будинок 28/2	0
12	Савенко Володимир Анатолійович – Член Наглядової Ради	2800719774	1	38003296	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "РЕНЕСАНС ІНВЕСТМЕНТС"	Україна, 01103, м.Київ, ВУЛИЦЯ КІКВІДЗЕ, будинок 3, нежиле приміщення 18	0
13	Коропецький Ігор Анатолійович – Директор	3002318979	1	39118640	ДОЧІРНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ІТЕРТЕХ АС»	Україна, 01103, місто Київ, ВУЛИЦЯ КІКВІДЗЕ, будинок 3, Н/П 18	0
14	Коропецький Ігор Анатолійович – Директор	3002318979	1	31991340	ДОЧІРНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ІТЕРТЕХ»	Україна, 01103, місто КИЇВ, вулиця КІКВІДЗЕ, будинок 3, приміщення 18	0

Протягом періоду з 01.01.2022 по 31.12.2022 у Товариства виникали операції з пов'язаними сторонами:

Операції, що здійснювались з пов'язаними сторонами	2021 рік тис. грн.	2022 рік тис. грн.
Продаж нерухомості, в т. ч.:	47 340	7899
- ТОВ «ІТЕРТЕХ ІНВЕСТ» (37402571);	2 345	7899
- ТОВ "ПАРК БОТАНІК РЕЗИДЕНС" (44635405);	683	-
- ТОВ "ПАРК РЕЗИДЕНС" (44525484);	26 890	-
- ТОВ « АВС-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (44487994)	17 422	-
Винагорода КУА	596	721

Класифікація сум дебіторської заборгованості пов'язаних сторін	На 31.12.2022 року тис. грн.	Термін погашення
Торгова дебіторська заборгованість	57 746	2023 рік
Дебіторська заборгованість за видаленими авансами	132 290	2023 рік

Класифікація сум кредиторської заборгованості пов'язаних сторін	На 31.12.2022 року тис. грн.	Термін погашення
Кредиторська заборгованість по винагороді КУА	655	2023 рік

Непогашені залишки на кінець звітного періоду є незабезпеченими, безвідсотковими, з розрахунком грошовими коштами.

Не було надано чи отримано жодних гарантій відносно дебіторської чи кредиторської заборгованості з пов'язаними сторонами.

### 7.3. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Управління ризиками має першочергове значення для ведення бізнесу Товариства і є важливим елементом її діяльності. Політика управління ризиками сконцентрована на непередбачуваності фінансових ринків і націлена на мінімізацію потенційного негативного впливу на фінансові показники Товариства. Оперативний і юридичний контроль має на меті забезпечувати належне функціонування внутрішньої політики та процедур з метою мінімізації операційних і юридичних ризиків.

Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з фінансовими ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких фінансових ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності.

Політика з управління ризиками орієнтована на визначення, аналіз і управління ризиками, з якими стикається Товариство, на встановлення контролю за ризиками, а також постійний моніторинг за рівнем ризиків, дотриманням встановлених обмежень та політики управління ризиками.

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

#### 7.3.1. Кредитний ризик

**Кредитний ризик** – ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони.

Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, облігації, дебіторська заборгованість.

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

До заходів мінімізації впливу кредитного ризику Товариство відносить:

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

Станом на 31.12.2022 р. кредитний ризик по фінансовим активам, що оцінюються за амортизованою собівартістю, є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогностичного напрямків зміни умов станом на звітну дату.

При визначенні рівня кредитного ризику фінансового активу у вигляді грошових коштів, розміщених на поточному рахунку в АТ "ОЩАДБАНК" були враховані, в першу чергу, дані НБУ. За даними сайту АТ "ОЩАДБАНК" <http://www.oschadbank.ua/> кредитний рейтинг: uaAA (дуже висока кредитоспроможність), міжнародний кредитний рейтинг: b3 (середній ризик).

Відповідно до цих даних складаються рейтинги банків. За даними рейтингу надійності банків, що здійснюється рейтинговим агентством Міжнародне рейтингове агентство «Moody's Investors Service», яке внесене до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР, базова оцінка кредитоспроможності (Baseline Credit Assessment) АТ "ОЩАДБАНК" на рівні «b3» відображає його

важливе системне значення, взаємозалежність між показниками кредитоспроможності банку та суверена та обмежена суверенним рейтингом. Проте це обмеження наразі пом'якшилось завдяки покращенню кредитоспроможності уряду України (<https://www.oschadbank.ua/ua/press-service/news/mizhnarodne-reytingove-agentstvo-moodys-pidvischilo-reytingi-oschadbanku-0>).

При визначенні рівня кредитного ризику фінансового активу у вигляді еквівалентів грошових коштів, розміщених на поточних рахунках в АТ «Ощадбанк» та АТ «Укрексімбанк» були враховані, в першу чергу, дані НБУ. Відповідно до цих даних складаються рейтинги банків. За даними рейтингу надійності банків, що здійснюється рейтинговим агентством, яке внесене до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР (<https://www.nssmc.gov.ua/rating-agencies/>) АТ «Ощадбанк», АТ «Укрексімбанк» мають високий кредитний рейтинг.

Станом на 31 грудня 2021 року та 31 грудня 2022 року максимальна сума кредитного ризику представлена балансовою вартістю фінансових активів, за вирахуванням суми збитку від зменшення корисності таких активів, становила (тис. грн.):

	31.12.2021	31.12.2022
<b>Торгова дебіторська заборгованість</b>	53 308	57 746
<b>Дебіторська заборгованість за виданими авансами</b>	132 460	132 290
<b>Грошові кошти та їх еквіваленти</b>		
- поточні рахунки	43	201
- банківські депозити	-	-
<b>Всього</b>	<b>185 811</b>	<b>190 237</b>

### 7.3.2. Ринковий ризик

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

**Інший ціновий ризик** – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають внаслідок 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.

Товариство оцінює, що його діяльність не буде наражатиметься на інші цінові ризики у зв'язку з відсутністю інвестицій в акції, облігації та інші фінансові інструменти, які коливатимуться внаслідок змін ринкових цін.

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

Товариство оцінює, що його діяльність не буде наражатиметься на валютний ризик у зв'язку з відсутністю фінансових інструментів виражених в іноземній валюті.

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

Товариство оцінює, що його діяльність не буде наражатиметься на відсотковий ризик, оскільки не має фінансових інструментів, які коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок.

### 7.3.3. Ризик ліквідності

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

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

У зв'язку з відсутністю суттєвих зобов'язань Товариство оцінює, що його діяльність не буде наражатиметься на ризик ліквідності.

Інформація щодо недисконтованих платежів за фінансовими зобов'язаннями Товариства в розрізі строків погашення представлена наступним чином:

Рік, що закінчився 31 грудня 2022 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
Торговельна та інша кредиторська заборгованість	-	-	758	-	-	758
Рік, що закінчився 31 грудня 2021 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
Торговельна та інша кредиторська заборгованість	16	434	-	-	-	450

### 7.4. Управління капіталом

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

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

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей:

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

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

Склад власного капіталу на дату фінансової звітності:

- Зареєстрований капітал (оплачений капітал)	301 701 тис. грн.
- Додатковий капітал	35 124 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	184 903 тис. грн.
- Неоплачений капітал	(295 046) тис. грн.

### 7.5. Події після Балансу

Відповідно до Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 10 "Події після звітного періоду" події після звітної дати можуть бути двох категорій:

а) події, які свідчать про умови, що існували на кінець звітного періоду (події, які вимагають коригування після звітного періоду); та

б) події, які свідчать про умови, що виникли після звітного періоду (події, які не вимагають коригування після звітного періоду).

ПАТ "РЕНЕССАНС ІНВЕСТМЕНТС" оцінило період між датою складання балансу до дати затвердження Керівником звітності. Ця річна фінансова звітність Товариства була затверджена до випуску керівником Товариства 24 лютого 2023 року. Не було виявлено подій, які свідчать про умови, що виникли після звітного періоду, які вимагають коригування фінансової звітності, а також подій, які не вимагають коригування фінансової звітності, але вимагають певних розкриттів.

### Очікуваний вплив на наступний звітний період

Враховуючи вищевикладене, руйнівні наслідки вторгнення Російської Федерації в Україну охоплюють всі сфери життя, економічні наслідки війни матимуть значний вплив на бухгалтерській облік та звітність банків, оскільки ситуація постійно змінюється і виникатиме потреба у постійному та регулярному перегляді бухгалтерських оцінок, відповідних моделей та підходів для відображення актуальної, доречної та правдивої інформації в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності.

Проте внаслідок невизначеності подій, пов'язаних зі вторгненням Росії в Україну, які можуть суттєво вплинути на операційне середовище в країні, Товариство не має практичної можливості точно та надійно оцінити кількісний вплив зазначених подій на фінансовий стан і фінансові результати діяльності Товариства в майбутньому. В теперішній час Товариство уважно слідкує за фінансовими наслідками, викликаними зазначеними подіями



Олег Іванович Яковенко, голова ради ПАТ «Закритий

інвестиційний фонд «Ренессанс

інвестиційний фонд «Ренессанс Інвестментс»

Погасій Ю.Ф..