



**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
АУДИТОРСЬКА ФІРМА "ПРОФЕСІОНАЛ"**

**КОД ЄДРПОУ 31200292**

**НОМЕР РЕЄСТРАЦІЇ У РЕЄСТРІ АУДИТОРІВ ТА СУБ'ЄКТІВ  
АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ 4388**

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

**ТОВ АФ «ПРОФЕСІОНАЛ»**

**щодо фінансової звітності**

**АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ  
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СТОГРАД-ІНВЕСТ»**

**активи якого перебувають в управлінні**

**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ  
АКТИВАМИ «ЮНІТІ»**

**станом на 31 грудня 2022 року**

**Адресати: Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку  
Власникам та керівництву АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД  
«СТОГРАД-ІНВЕСТ»  
Керівництву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЮНІТІ»**

*Адреса місцезнаходження: Україна, 04070,  
місто Київ, вул.Волоська, будинок 55/57*

## **ДУМКА**

Ми провели аудит фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СТОГРАД-ІНВЕСТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЮНІТІ», (надалі за текстом – Фонд/АТ «ЗНВКІФ «СТОГРАД-ІНВЕСТ»), яка включає: Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2022 р., Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за період з 01.01.2022 по 31.12.2022 року, Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за період з 01.01.2022 по 31.12.2022 року, Звіт про власний капітал за період з 01.01.2022 по 31.12.2022 року, та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан АТ «ЗНВКІФ «СТОГРАД-ІНВЕСТ» станом на 31 грудня 2022 року і складена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

## **ОСНОВА ДЛЯ ДУМКИ**

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до АТ «ЗНВКІФ «СТОГРАД-ІНВЕСТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «ЮНІТІ», згідно з етичними вимогами, а також виконали всі інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог.

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

## **СУТТЄВА НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ ЩОДО БЕЗПЕРЕРВНОСТІ**

Як відомо, 24 лютого 2022 року Російська Федерація здійснила військове вторгнення на територію України. Ми звертаємо увагу на Примітки до фінансової звітності, зокрема розділ «Економічне середовище», де розкрито питання впливу військових подій на діяльність Фонду. Не зважаючи на те, що економіка України вважається ринковою, вона демонструє певні особливості, властиві економіці, що розвивається. Такі особливості характеризуються, але не обмежуються, низьким рівнем ліквідності на ринках капіталу, високою інфляцією та значним дефіцитом балансу державних фінансів та зовнішньої торгівлі. Після значного погіршення через поширення гострої респіраторної хвороби COVID-19 та з початком військового стану з 24.02.2022р відповідно до Указу Президента України №64/2022 від 24.02.2022 року, політична та економічна ситуація в Україні залишається нестабільною, супроводжується втратою в економічному потенціалі, прискоренням інфляції, також має негативний вплив на міжнародні ринки продовольства та енергетики. Відключення електроенергії або її відсутність, через бомбардування Росією енергетичної інфраструктури стало справжнім викликом для бізнесу і населення. Уряд України не полишає спроб проведення комплексних структурних реформ, які мають на меті усунення існуючих дисбалансів в економіці, державних фінансах та управлінні, боротьбу з корупцією, удосконалення судової системи, підтримка та створення сприятливих умов для ведення бізнесу.

Підтримати валютні резерви та видатки з бюджету допомагають гранти та позики міжнародних партнерів. Подальше існування політичної та економічної нестабільності може призвести до непередбачених змін економічної ситуації, які вплинуть на характер операцій Товариства. Невизначеність політичних, юридичних, податкових та нормативно-законодавчих умов функціонування, включаючи можливість змін негативного характеру, може в значній мірі вплинути на можливість Товариства проводити комерційну діяльність.

Ми приймаємо пояснення керівництва, але наголошуємо, що передбачити подальший розвиток подій, тривалість, економічні наслідки війни для Фонду на сьогодні є неможливим, а отже, може незважаючи на прогнози Фонду існувати суттєва невизначеність щодо здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі, пов'язана з тривалістю та інтенсивністю бойових дій в Україні.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

## **КЛЮЧОВІ ПИТАННЯ АУДИТУ**

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за вказаний період. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

## **ІНША ІНФОРМАЦІЯ**

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, але не містить фінансової звітності та нашого звіту аудитора щодо неї.

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

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення. Якщо, на основі проведеної нами роботи, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які б необхідно було включити до звіту.

## **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ТА ТИХ, КОГО НАДІЛЕНО НАЙВИЩИМИ ПОВНОВАЖЕННЯМИ ЗА ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ**

Управлінський персонал АТ «ЗНВКІФ «СТОГРАД-ІНВЕСТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «ЮНІТІ» несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ, та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Фонду.

## **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

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

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

Крім того, ми:

ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Фонд припинити свою діяльність на безперервній основі;

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

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

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

### **ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ**

Цей розділ Аудиторського звіту складено нами у відповідності до «Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку», що затверджені Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України №555 від 22.07.2021 року, інших законодавчих актів України та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

**Основні відомості про Фонд (таблиця 1):**

Таблиця 1

Повна назва Фонду	<b>АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СТОГРАД-ІНВЕСТ»</b>
Скорочена назва Фонду	АТ «ЗНВКІФ «СТОГРАД-ІНВЕСТ»
Код ЄДРПОУ	41550130
Вид діяльності за КВЕД	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
Місцезнаходження	33023, м. Рівне, вул. Кліма Савури, 14-А
№ та дата свідоцтва про внесення до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування	03.10.2017 року, номер свідоцтва про внесення до ЄДРІСІ: 00544
Код ЄДРІСІ	13300544
Тип, вид та клас фонду	Недиверсифікований, закритий
Строк дії фонду	30 років, до 26.10.2047 р.
Кінцевий бенефіціарний власник	ІВАНОВ ОЛЕКСАНДР ЕДУАРДОВИЧ, Україна 33023, Рівненська область, місто Рівне, вул. Кліма Савури, будинок 14А, квартира 6 Тип бенефіціарного володіння: Непрямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 43,46 ФЛІН АНДРІЙ ОЛЕКСАНДРОВИЧ, Україна 33027, Рівненська область, місто Рівне, вул. Буковинська, будинок 38 Тип бенефіціарного володіння: Непрямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 37,06
Контролер/учасник небанківської фінансової групи	Підприємство не є контролером і учасником небанківської фінансової групи
Наявність материнських/дочірніх компаній	Товариство не має материнської компанії. дочірні компанії відсутні.

Підприємство, що становить суспільний інтерес (ПСІ)	Підприємство не відноситься до ПСІ, оскільки не відповідає ознакам ПСІ (ст. 1-2 ЗУ «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність»).
---	--

Основні відомості про компанію з управління активами (таблиця 2)

Таблиця 2

Повна назва підприємства	Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЮНІТІ»
Скорочена назва підприємства	ТОВ «КУА «ЮНІТІ»
Код за ЄДРПОУ	41904500
Дата на номер запису в ЄДР:	№ 1 071 102 0000 040144. Дата запису: 01.02.2018 р.
Внесення змін до установчих документів	Не вносились
Види діяльності за КВЕД:	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти (основний); 65.30 Недержавне пенсійне забезпечення; 66.12 Посередництво за договорами по цінних паперах або товарах; 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення; 66.30 Управління фондами
Ліцензії:	Професійна діяльність на ринках капіталу - діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), строком дії від 31.07.2018 р. на необмежений термін, видана відповідно до рішення НКЦПФР №526 від 31.07.2018 р.
Місцезнаходження:	04086, м. Київ, вулиця Петропавлівська, будинок 50-б
Фонди, які знаходяться в управлінні	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОРІОН» Ідентифікаційний код юридичної особи: 41823343; Код ЄДРІСІ: 13300586;  АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «КАПІТАЛ-ПЛАЗА» Ідентифікаційний код юридичної особи: 43369066; Код ЄДРІСІ: 13300823;  АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ФІНСТРИМ» Ідентифікаційний код юридичної особи: 43563529; Код ЄДРІСІ: 13300885;  АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СТОГРАД-ІНВЕСТ» Ідентифікаційний код юридичної особи: 41550130; Код ЄДРІСІ: 13300544;  АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ГРІН-ІНВЕСТ» Ідентифікаційний код юридичної особи: 43848548; Код ЄДРІСІ: 13301019;  АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ

	<p>ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «РОСТПРО»  Ідентифікаційний код юридичної особи: 43903802;  Код ЄДРІСІ: 13301054;</p> <p>АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АДВАНС ФІНАНС ФОНД»  Ідентифікаційний код юридичної особи: 44035158;  Код ЄДРІСІ: 13301087;</p> <p>АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІНВЕСТ-ЗАХІД»  Ідентифікаційний код юридичної особи: 44289008;  Код ЄДРІСІ: 13301179;</p> <p>АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СТАР КЕПІТАЛ»  Ідентифікаційний код юридичної особи: 44549950;  Код ЄДРІСІ: 13301347;</p> <p>АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «КОР-ВІЖН»  Ідентифікаційний код юридичної особи: 44781741;  Код ЄДРІСІ: 13301470;</p>
Розмір статутного капіталу	7000000,00 грн.
Учасники Товариства	<p>КОВАЛЬЧУК МИКОЛА МИКОЛАЙОВИЧ, Країна громадянства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 08292, Київська обл., місто Буча(пн), ВУЛИЦЯ СТАРО-ЯБЛУНСЬКА, будинок 16, Розмір частки засновника (учасника): 3500000,00</p> <p>МЕГЕРЯ АРТУР ВАЛЕРІЙОВИЧ, Країна громадянства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 50083, Дніпропетровська обл., місто Кривий Ріг, ВУЛИЦЯ УХТОМСЬКОГО, будинок 13, квартира 20, Розмір частки засновника (учасника): 3500000,00</p>
Кінцевий бенефіціарний власник	<p>КОВАЛЬЧУК МИКОЛА МИКОЛАЙОВИЧ, Україна, 08292, Київська обл., Бучанський р-н, місто Буча, вул.Старо-Яблунська, будинок 16.  Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив  Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 50</p> <p>МЕГЕРЯ АРТУР ВАЛЕРІЙОВИЧ, Україна, 50083, Дніпропетровська обл., місто Кривий Ріг, вул. Ухтомського, будинок 13, квартира 20.  Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив  Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі: 50</p>
Контролер/учасник небанківської фінансової групи	Підприємство не є контролером і учасником небанківської фінансової групи
Наявність материнських/дочірніх компаній	Товариство не має материнської компанії. Дочірні компанії відсутні.
Підприємство, що становить суспільний інтерес (ПСІ)	Підприємство не відноситься до ПСІ, оскільки не відповідає ознакам ПСІ (ст. 1-2 ЗУ «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність»).

Думка аудитора щодо повного розкриття юридичною особою (заявником або учасником ринків капіталу та організованих товарних ринків) інформації про кінцевого бенефіціарного власника (у разі

наявності) та структуру власності станом на дату аудиту або огляду, відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року № 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за № 768/3639:

Кінцеві бенефіціарні власники юридичної особи:

ІВАНОВ ОЛЕКСАНДР ЕДУАРДОВИЧ,

Україна 33023, Рівненська область, місто Рівне, вул. Кліма Савури, будинок 14А, квартира 6

Тип бенефіціарного володіння: Непрямий вирішальний вплив

Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 43,46

ФІЛІН АНДРІЙ ОЛЕКСАНДРОВИЧ,

Україна 33027, Рівненська область, місто Рівне, вул. Буковинська, будинок 38

Тип бенефіціарного володіння: Непрямий вирішальний вплив

Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 37,06.

Інформація підтверджена даними з державного реєстру, Товариство у повному обсязі розкрило структуру власності, надали підтверджувальні документи, що відповідають Наказу МФУ №163 від 19.03.2021 року Про затвердження Положення про форму та зміст структури власності. Сумніви щодо неповного розкриття чи наявності порушень при розкритті вказаної інформації – відсутні.

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

АТ «ЗНВКІФ «СТОГРАД-ІНВЕСТ» не має зобов'язань щодо дотримання вимог Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, затвердженого Рішенням НКЦПФР №1597 від 01.10.2015 року.

**Інформація про належність до підприємств, що становлять суспільний інтерес:**

У відповідності до ч. 1 ст. 1 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (далі за текстом - Закон) підприємства, що становлять суспільний інтерес, - підприємства - емітенти цінних паперів, цінні папери яких допущені до торгів на регульованому ринку капіталу або щодо цінних паперів яких здійснено публічну пропозицію, банки, страховики, недержавні пенсійні фонди, інші фінансові установи (крім інших фінансових установ та недержавних пенсійних фондів, що належать до мікропідприємств та малих підприємств) та підприємства, які відповідно до цього Закону належать до великих підприємств.

Згідно з ч. 2 ст. 2 Закону Для цілей цього Закону підприємства (крім бюджетних установ) можуть належати до мікропідприємств, малих, середніх або великих підприємств.

Мікропідприємствами є підприємства, показники яких на дату складання річної фінансової звітності за рік, що передуює звітному, відповідають щонайменше двом із таких критеріїв:

балансова вартість активів - до 350 тисяч євро;

чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) - до 700 тисяч євро;

середня кількість працівників - до 10 осіб.

Малими є підприємства, які не відповідають критеріям для мікропідприємств та показники яких на дату складання річної фінансової звітності за рік, що передуює звітному, відповідають щонайменше двом із таких критеріїв:

балансова вартість активів - до 4 мільйонів євро;

чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) - до 8 мільйонів євро;

середня кількість працівників - до 50 осіб.

Для визначення відповідності критеріям, встановленим у євро, застосовується офіційний курс гривні щодо іноземних валют (середній за період), розрахований на підставі курсів Національного банку, що встановлювалися для євро протягом відповідного року.

За даними Національного Банку України офіційний курс гривні щодо іноземних валют середній станом на 31.12.2022 року становить 38,95 та станом на 31.12.2021 року складає 30,92.

Згідно з річною фінансовою звітністю Фонду, складеною станом на 31.12.2022 та відповідно на 31.12.2021 Товариство має наступні показники:

балансова вартість активів – станом на 31.12.2021 року - 237907 тис. грн. (еквівалент 7694 тисяч євро), станом на 31.12.2022 року 279925 тис.грн. (еквівалент 7187 тисяч євро);

чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) – станом на 31.12.2021 року - 0 тис. грн. (еквівалент 0 тисяч євро) та станом на 31.12.2022 року – 0 тис.грн. (еквівалент 0 тисяч євро);

середня кількість працівників - 0 осіб – 2022 та 2021 рр.

Таким чином, Товариство належить до мікропідприємств та не належить до підприємств, що становлять суспільний інтерес, оскільки не є емітентом, цінні папери яких допущені до торгів на регульованому ринку капіталу або щодо цінних паперів яких здійснено публічну пропозицію.

#### **Розкриття інформації у фінансовій звітності**

#### **Розкриття інформації стосовно активів**

##### **Необоротні активи**

Станом на 31.12.2022 року у складі необоротних активів обліковуються:

**Фінансові інвестиції** – довгострокові інші фінансові інвестиції у сумі 69185 тис.грн. що складається з часток у статутних капіталах інших товариств та обліковується за справедливою вартістю.

Метою придбання часток є їх подальший продаж. Ці інвестиції включено до складу статті балансу «Інші довгострокові фінансові інвестиції».

##### **Оборотні активи**

**Оборотні активи** Товариства представлені в балансі станом на 31.12.2022 року в сумі 210740 тис. грн.

##### **Поточна дебіторська заборгованість**

В складі іншої поточної дебіторської заборгованості Товариства у сумі 112464 тис.грн. обліковуються позики надані суб'єктам господарювання, у яких Товариство володіє не менш як 10 відсотків статутного капіталу відповідних юридичних осіб, на підставі договорів відсоткової позики.

У складі дебіторської заборгованості за виданими авансами відображається сума виданих Товариством авансів на придбання майнових прав на житлову та нежитлову нерухомість згідно договорів купівлі-продажу майнових прав, що становить 55879 тис.грн.

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом становить 10 тис.грн.

Інформація щодо даної дебіторської заборгованості розкрита Товариством в Примітках до річної фінансової звітності.

##### **Грошові кошти та їх еквіваленти**

Грошові кошти Товариства станом на 31.12.2022 року становлять 137 тис.грн., що відповідає банківській виписці та даним, відображеним в фінансовій звітності Товариства.

Товариство не має залишків грошових коштів, які утримуються і є недоступними для використання, не має невикористаних запозичених коштів, що є наявними для майбутньої операційної діяльності і для погашення зобов'язань інвестиційного характеру, до яких існують будь-які обмеження щодо використання.

##### **Інші оборотні активи**

У результаті проведеної перевірки аудиторами встановлено, що станом на 31.12.2022 року на балансі Товариства обліковується інші оборотні активи у розмірі 42250 тис.грн.

До складу інших оборотних активів відносяться об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, що готові до продажу шляхом укладання нотаріальних договорів купівлі-продажу.

##### **Розкриття інформації щодо зобов'язань**

Станом на 31.12.2021 року Фонд має у складі поточних зобов'язань поточну кредиторську заборгованість за товари, роботи, послуги у сумі 2539 тис.грн. Аудитором перевірено інформацію стосовно достовірності даних щодо зобов'язань Фонду.

##### **Доходи та витрати**

Доходи і витрати Фонду класифіковані відповідно до нормативних вимог щодо визначення результатів операційної, фінансової й інвестиційної діяльності та відображені достовірно.

Діяльність Товариства за 2022 рік характеризується наступними основними показниками:

Таблиця 3

<i>Найменування показника</i>	<i>Дані за 2021р., тис. грн.</i>	<i>Дані за 2022р., тис. грн.</i>
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	-	-
Інші операційні доходи	205573	94528
Дохід від участі в капіталі		256
Інші фінансові доходи	2962	13810
Інші доходи	-	-
Адміністративні витрати	2488	1083



Витрати на збут	996	350
Інші операційні витрати	123025	49855
Втрати від участі в капіталі	-	1345
Інші витрати	-	-
Фінансові витрати	2316	12512
<b>Фінансовий результат до оподаткування (рядок 2290 звіту про фінансові результати)</b>	<b>79710</b>	<b>43449</b>

Результатом господарської діяльності Товариства за 2021 рік є отриманий прибуток у сумі 43449 тис.грн.

#### *Розкриття інформації стосовно власного капіталу*

Станом на 31.12.2022 р. загальний розмір власного капіталу АТ «ЗНВКІФ «СТОГРАД-ІНВЕСТ» складає 278817 тис.грн., з яких зареєстрований (статутний) капітал – 80000 тис.грн., додатковий капітал (емісійний дохід) – 5286 тис.грн. та нерозподілений прибуток – 193531 тис.грн. Неоплачений, вилучений та додатковий капітал відсутні.

Згідно реєстру власників цінних паперів станом на 31.12.2022 року, акції Фонду розподілені наступним чином:

ПІБ/Назва власника ЦП та адреса місцезнаходження	Загальна кількість ЦП, шт.	Загальна номінальна вартість, грн.	Загальний відсоток участі, %
ТОВ «СТОГРАД-КАПІТАЛ», код 41674352	80000	80 000 000,00	100
ЦП, оформлені до розподілу	0	0,00	0
ЦП, вилучені емітентом	0	0	0,00
Всього	80000	80 000 000,00	100,00

#### **Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам та інформація щодо повноти формування та сплати статутного капіталу**

Для обліку статутного капіталу Товариство використовує рахунок бухгалтерського обліку 40 «Зареєстрований (пайовий) капітал».

В Товаристві станом на 31 грудня 2021 року зареєстрований статутний капітал становить 80 000 000,00 грн. (Вісімдесят мільйонів грн. 00 коп.).

Товариство було створене 30.08.2017 року. Початковий статутний капітал Товариства становив 4 500 000,00 грн., який було внесено засновником Товариства фізичною особою - Івановим Олександром Едуардовичем на рахунок Товариства №26008924429062 відділення №100/17 АБ «Укргазбанк» м. Рівне у сумі 4500 тис.грн.

Статутний (пайовий) капітал Товариства складається із 80 000 шт. акцій номінальною вартістю 1000,00 грн./шт., на загальну суму 80 000 000,00 (вісімсот мільйонів) грн. 00 коп. Свідцтво про реєстрацію випуску акцій видане Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, реєстраційний № 001369 від 04.12.2017р.

Остання редакція Статуту Товариства затверджена рішенням №4 від 11.10.2017 року.

Станом на 31 грудня 2022 р. статутний капітал Товариства становить 80 млн. грн. Статутний капітал поділяється на 80 000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 1000 гривень кожна. Кількість розміщених акцій станом на 31.12.2022р. складає 80 000 штук.

Формування та сплата статутного капіталу Товариства в усіх суттєвих аспектах відповідає вимогам чинного законодавства.

Аудитори зазначають про відповідність розміру статутного капіталу Товариства установчим документам.

#### **Інформація щодо відповідності стану корпоративного управління частині третій статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки»**

Формування складу органів корпоративного управління Фонду, здійснюється відповідно до Статуту. В звітному періоді в Товаристві функціонували наступні органи корпоративного управління:

- Загальні збори учасників;
- Наглядова Рада.

Отже, наявність та функціонування корпоративного управління Фонду підтверджується:

- Статутними документами;
- Протоколами зборів акціонерів, Наглядової ради;
- Проспектом та Регламентом Фонду;
- Іншими документами, пов'язаними з фінансово-господарською діяльністю.

Товариство не підпадає під критерії підприємства, що зобов'язане складати звіт про корпоративне управління.

**Дотримання вимог нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування (ІСІ)**

Для визначення вартості чистих активів Фонду ТОВ «КУА «ЮНІТІ» (яка управляє активами Фонду) керується «Положенням про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування», затвердженим Рішенням НКЦПФР від 30.07.2013р. за №1336. Чисті активи Фонду на дату балансу складають 278817 тис.грн. При визначенні вартості чистих активів Фонду вимоги вищезазначеного Положення витримано.

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

Склад та структура активів АТ «ЗНВКІФ «СТОГРАД-ІНВЕСТ» станом на 31.12.2022 року повністю відповідають вимогам Рішення НКЦПФР від 10.09.2013 №1753 «Про затвердження Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування» в редакції, яка була чинна на звітну дату.

**Склад та структура активів, що перебувають в портфелі Фонду**

У складі активів обліковуються (таблиця 5):

Таблиця 5		
Активи ІСІ	Сума (тис.грн.)	Відсоток у загальній балансовій вартості активів (%)
Довгострокові фінансові інвестиції (корпоративні права)	69185	24,72
Поточна дебіторська заборгованість	168353	60,14
Гроші та їх еквіваленти	137	0,05
Інші оборотні активи (нерухомість для продажу)	42250	15,09
<b>Усього</b>	<b>279925</b>	<b>100</b>

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

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

Вимоги щодо складу і розміру витрат, які відшкодовуються за рахунок активів АТ «ЗНВКІФ «СТОГРАД-ІНВЕСТ» та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування» у редакції, яка була чинна на звітну дату, дотримані в повному обсязі. Максимальний розмір винагороди ТОВ «КУА «ЮНІТІ» не перевищував лімітів, який допускається вищезазначеним нормативним актом Комісії.

**Відповідність розміру активів ІСІ мінімальному обсягу активів, встановленому законом**

Активи АТ «ЗНВКІФ «СТОГРАД-ІНВЕСТ» відповідають мінімальному обсягу активів, який встановлений чинним законодавством. Згідно Закону України «Про інститути спільного інвестування» (ст. 13) мінімальний обсяг активів фонду становить 1250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації фонду як інституту спільного інвестування. Активи ІСІ станом на 31.12.2022 року перевищують мінімальний обсяг активів Фонду, що відповідає вимогам законодавства.

**Інформація про пов'язаних осіб та операцій з ними, які не були розкриті**

Пов'язаними сторонами вважаються сторони, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснювати суттєвий вплив на прийняття фінансових та операційних рішень іншою стороною.

Пов'язані сторони Товариства включають учасників, ключовий управлінський персонал, підприємства, які мають спільних власників та перебувають під спільним контролем, підприємства, що перебувають під контролем ключового управлінського персоналу, а також компанії, стосовно яких на Товариство є істотний вплив.

Пов'язаними особами Товариства станом на 31.12.2022 р. є:

- ТОВ «КУА «ЮНІТІ» - компанія з управління активами;  
 Директор ТОВ «КУА «Юніті» - Мітін Андрій Геннадійович;  
 ТОВ «СТОГРАД-КАПІТАЛ» -Власник акцій 100%  
 Кінцеві бенефіціарні власники ТОВ «СТОГРАД –КАПІТАЛ»:  
 - Іванов О.Е. (ПІН 2445815453) 43,46 %  
 - Філін А.О. ( ПІН 2680908113) 37,06 %  
 Філін А.О. –Голова наглядової ради АТ  
 ТОВ «МАРКЕТ – СЕРВІС 2» (Код ЄДРПОУ 32203048 )-підприємство часткою якого володіє Фонд (61%)  
 ТОВ «КОМЕРЦ РІЕЛ »(Код ЄДРПОУ 43050933)- підприємство часткою якого володіє Фонд(59%)  
 ТОВ «ЕСТЕТБУД »(Код ЄДРПОУ 44351369)- підприємство часткою якого володіє Фонд(98%)  
 ТОВ «ІКВА-ПРОЕКТ »(Код ЄДРПОУ 44351369)- підприємство часткою якого володіє Фонд(90%)  
 ТОВ «КВІТКОВИЙ БУЛЬВАР »(Код ЄДРПОУ 43224222)- підприємство часткою якого володіє Фонд(52%)  
 ТОВ «РІВНЕЖИТЛОБУДІНВЕСТ» (Код ЄДРПОУ 38288326)- підприємство часткою якого володіє Фонд(48%)  
 ТОВ «С-Капітал» (Код ЄДРПОУ 41158682) )- підприємство часткою якого володіє Фонд(43%).  
 Операції з пов'язаними особами, які не розкриті у фінансовій звітності чи виходять за межі нормальної господарської діяльності, не встановлено.

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

Ми проаналізували інформацію щодо наявності подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Фонду. Керівництво Фонду уважно стежить за розвитком подій пов'язаних з впливом Указу Президента України від 24.02.2022 року №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні» і продовженням війни, що свідчить про існування суттєвої невизначеності, яка може поставити під сумнів здатність Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Керівництво Фонду визнало що ці події не вимагають коригування для фінансової звітності за 2022 рік. Відповідно фінансовий стан на 31.12.2022 року та результати діяльності за рік що закінчився 31 грудня 2022 року, не були скориговані на вплив подій пов'язаних з військовим станом.

В той же час зауважуємо, що керуючись Міжнародним стандартом аудиту 560 «Подальші події» аудитор не несе відповідальності за здійснення процедур або запитів стосовно фінансових звітів після дати аудиторського звіту. Протягом періоду, починаючи з дати надання звіту незалежних аудиторів до дати оприлюднення фінансових звітів, відповідальність за інформування аудитора про факти, які можуть вплинути на фінансові звіти, несе управлінський персонал.

#### Основні відомості про аудиторську фірму:

<b>Таблиця 6</b>	
Повне найменування юридичної особи відповідно до установчих документів:	Товариство з обмеженою відповідальністю Аудиторська фірма «ПРОФЕСІОНАЛ»
Код за ЄДРПОУ:	31200292
Рішення про проходження перевірки з контролю якості	Рішення №79/2 від 27.01.2022 року
Включено до розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності під реєстраційним номером 4388	Розділ: СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ Розділ: СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ЯКІ МАЮТЬ ПРАВО ПРОВОДИТИ ОБОВ'ЯЗКОВИЙ АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
Прізвище, ім'я, по батькові аудиторів, що брали участь в аудиті; номер, серія, дата видачі сертифікатів аудитора, виданих Аудиторською палатою України:	аудитор Гаєва І.В. (номер в реєстрі 100402); аудитор Хамаєва О.Г. (номер в реєстрі 100077)

сайт	<a href="http://www.profaudit.in.ua">http://www.profaudit.in.ua</a>
------	---

**Основні відомості про умови договору на проведення аудиту**

- дата та номер договору	Додаткова угода №1 від 20.02.2023 року до Договору №20/02/23-9 від 20.02.2023 року
- дата початку	20.02.2023 р.
- дата закінчення	21.04.2023 р.

Партнер завдання з аудиту,  
результатом якого є цей звіт незалежного аудитора

О.Г. Хамасва

Директор

ТОВ АФ «ПРОФЕСІОНАЛ»

Адреса аудитора: Україна, 04070, м. Київ, вул. Волоська, 55/57

Дата складання звіту: 21 квітня 2023 року

І.В. Гасва



Підприємство **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СТОГРАД-ІНВЕСТ"** Дата (рік, місяць, число) 2023 01 01 за ЄДРПОУ 41550130

Територія **РІВНЕНЬСЬКА** за КАТОТТГ 1 UA56060470010041018

Організаційно-правова форма господарювання **Акціонерне товариство** за КОПФГ 230

Вид економічної діяльності **Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти** за КВЕД 64.30

Середня кількість працівників 2 0

Адреса, телефон **вулиця Кліма Савури, буд. 14/А, м. РІВНЕ, РІВНЕНЬСЬКА обл., 33023** 0938384511

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
41550130		
UA56060470010041018		
230		
64.30		

v
---

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

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

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	3 552	-
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	41 493	69 185
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>45 045</b>	<b>69 185</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	-	-
виробничі запаси	1101	-	-
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестраховання	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	58 715	55 879
з бюджетом	1135	-	10
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	103 102	112 464
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	2 178	137
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	2 178	137
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	-	-

резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	28 867	42 250
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>192 862</b>	<b>210 740</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>237 907</b>	<b>279 925</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	80 000	80 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	5 286	5 286
емісійний дохід	1411	5 286	5 286
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	150 082	193 531
Неоплачений капітал	1425	( - )	( - )
Вилучений капітал	1430	( - )	( - )
Інші резерви	1435	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>235 368</b>	<b>278 817</b>
<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 належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<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	2 539	1 108
розрахунками з бюджетом	1620	-	-
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	-	-
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>2 539</b>	<b>1 108</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
V. Чиста вартість активів державного пенсійного фонду	1800	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>237 907</b>	<b>279 925</b>

Керівник

Головний бухгалтер



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

<sup>1</sup> Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

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

Підприємство **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ  
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД  
"СТОГРАД-ІНВЕСТ"**

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2023	01	01
41550130		

(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)  
за Рік 2022 р.

Форма № 2 Код за ДКУД **1801003**

**I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	-	-
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
<i>премії підписані, валова сума</i>	2011	-	-
<i>премії, передані у перестраховування</i>	2012	-	-
<i>зміна резерву незароблених премій, валова сума</i>	2013	-	-
<i>зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій</i>	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( - )	( - )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	-	-
збиток	2095	( - )	( - )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
<i>зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	2111	-	-
<i>зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	94 528	205 573
у тому числі:	2121	-	-
<i>дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2122	-	-
<i>дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування</i>	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	( 1 083 )	( 2 488 )
Витрати на збут	2150	( 350 )	( 996 )
Інші операційні витрати	2180	( 49 855 )	( 123 025 )
у тому числі:	2181	-	-
<i>витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2182	-	-
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	43 240	79 064
збиток	2195	( - )	( - )
Дохід від участі в капіталі	2200	256	-
Інші фінансові доходи	2220	13 810	2 962
Інші доходи	2240	-	-
у тому числі:	2241	-	-
<i>дохід від благодійної допомоги</i>			
Фінансові витрати	2250	( 12 512 )	( 2 316 )
Втрати від участі в капіталі	2255	( 1 345 )	( - )
Інші витрати	2270	( - )	( - )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	43 449	79 710
збиток	2295	( - )	( - )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	43 449	79 710
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>43 449</b>	<b>79 710</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	1 083	2 489
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>1 083</b>	<b>2 489</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



Мітін А.Г.

Сміло А.Г.



Підприємство **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ  
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СТОГРАД-ІНВЕСТ"**

Дата (рік, місяць, число)  
за СДРПОУ

КОДИ		
2022	01	01
41550130		

(найменування)

**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	-	-
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	5 631	4 472
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	121 795	34 186
Інші надходження	3095	-	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 1 330 )	( 4 996 )
Праці	3105	( - )	( - )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( - )	( - )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 191 )	( 289 )
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	( - )	( - )
Витрачання на оплату авансів	3135	( - )	( - )
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	( 122 665 )	( 131 278 )
Інші витрачання	3190	( - )	( - )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>3 240</b>	<b>-97 905</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	6 750	2 316
необоротних активів	3205	83 949	204 614
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	( 31 450 )	( 24 928 )
необоротних активів	3260	( 64 549 )	( 88 244 )
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>-5 300</b>	<b>93 758</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	19	21
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>19</b>	<b>21</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>-2 041</b>	<b>-4 126</b>
Залишок коштів на початок року	3405	2 178	6 304
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	137	2 178

Керівник

Головний бухгалтер



*Mosin A. G.*

*Судило А. Г.*

Підприємство

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ  
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СТОГРАД-  
ІНВЕСТ"

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

(найменування)

Звіт про власний капітал  
за Рік 2022 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

КОДИ		
2021	10	01
41550130		

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Залишок на початок року</b>	<b>4000</b>	80 000	-	5 286	-	150 082	-	-	235 368
<b>Коригування:</b>									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Скоригований залишок на початок року</b>	<b>4095</b>	80 000	-	5 286	-	150 082	-	-	235 368
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>	<b>4100</b>	-	-	-	-	43 449	-	-	43 449
<b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>	<b>4110</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Розподіл прибутку:</b>									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
<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>	-	-	-	-	43 449	-	-	43 449
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	80 000	-	5 286	-	193 531	-	-	278 817

Керівник

Головний бухгалтер



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

### АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СТОГРАД-ІНВЕСТ"

За період, що закінчився 31 грудня 2022 року

#### 1. Загальна інформація про венчурний корпоративний інвестиційний фонд.

Найменування: АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ  
ФОНД "СТОГРАД-ІНВЕСТ"

Тип Фонду: закритий

Вид Фонду: недиверсифікований

Належність: венчурний

Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ Товариства: 41550130.

Реєстраційний код за ЄДРІСІ 13300544 Свідоцтво НКЦПФР No 00544 від 03.10.2017р. про внесення до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування.

Термін діяльності Товариства - 30 років з дня внесення відомостей про Товариства в ЄДРІСІ

Місцезнаходження: 33023, Рівненська обл., місто Рівне, вулиця Кліма Савури, будинок 14-А

Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій корпоративного інвестиційного фонду з метою здійснення спільного інвестування No 001369 від 04 грудня 2017 року (Свідоцтво No 001320 від 03 жовтня 2017 року анульовано) на загальну суму 80 000 000,00 (вісімдесят мільйонів) гривень, номінальною вартістю 1000,00 (одна тисяча) гривень, форма існування - бездокументарна, простих іменних акцій - 80 000 (вісімдесят тисяч) штук, номінальна вартість акцій складає 1 000,00 (одна тисяча) гривень.

Кількість розміщених акцій складає 80 000 (вісімдесят тисяч) штук. Власник цінних паперів є ТОВ "СТОГРАД-КАПІТАЛ", ЄДРПОУ 41674352.

Товариство створене як закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд з метою отримання прибутку шляхом здійснення діяльності із спільного інвестування. Діяльність із спільного інвестування здійснюється після внесення Товариства до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування та отримання свідоцтва про внесення Товариства до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування.

Предметом діяльності Товариства є діяльність зі спільного інвестування, пов'язаною із об'єднанням (залученням) та розміщенням (вкладенням) коштів учасників Товариства та доходів, отриманих Товариством від здійснення діяльності із спільного інвестування. Основними напрямками інвестиційної діяльності Товариства є: фінансова та страхова діяльність; будівництво; переробна промисловість. Діяльність із спільного інвестування є виключною діяльністю Товариства.

Вищим органом Товариства є Загальні збори учасників; Наглядова рада. Загальні збори є вищим органом Товариства, вирішує будь-які питання діяльності Товариства. Наглядова рада Товариства є органом, що здійснює захист прав учасників Товариства, та

здійснює нагляд за діяльністю Товариства і виконанням умов регламенту, інвестиційної декларації та договору про управління активами Товариства.

*Економічне середовище, в умовах якого Товариство проводить свою діяльність*

Товариство здійснює свою діяльність в Україні з 2017 року. Не зважаючи на те, що економіка України вважається ринковою, вона демонструє певні особливості, властиві економіці, що розвивається. Такі особливості характеризуються, але не обмежуються, низьким рівнем ліквідності на ринках капіталу, високою інфляцією та значним дефіцитом балансу державних фінансів та зовнішньої торгівлі. Після значного погіршення через поширення гострої респіраторної хвороби COVID-19 та з початком військового стану з 24.02.2022р відповідно до Указу Президента України №64/2022 від 24.02.2022року, політична та економічна ситуація в Україні залишається нестабільною, супроводжується втратою в економічному потенціалі, прискоренням інфляції, також має негативний вплив на міжнародні ринки продовольства та енергетики. Відключення електроенергії або її відсутність, через бомбардування Росією енергетичної інфраструктури стало справжнім викликом для бізнесу і населення. Уряд України не полишає спроб проведення комплексних структурних реформ, які мають на меті усунення існуючих дисбалансів в економіці, державних фінансах та управлінні, боротьбу з корупцією, удосконалення судової системи, підтримка та створення сприятливих умов для ведення бізнесу.

Підтримати валютні резерви та видатки з бюджету допомагають гранти та позики міжнародних партнерів. Подальше існування політичної та економічної нестабільності може призвести до непередбачених змін економічної ситуації, які вплинуть на характер операцій Товариства. Невизначеність політичних, юридичних, податкових та нормативно-законодавчих умов функціонування, включаючи можливість змін негативного характеру, може в значній мірі вплинути на можливість Товариства проводити комерційну діяльність.

*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 за період, що закінчився 30 червня 2022 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2019 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

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

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

### *Звітний період фінансової звітності*

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

Фінансова звітність АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СТОГРАД-ІНВЕСТ" була затверджена до випуску (з метою оприлюднення) затверджена Рішенням Учасника № 27-01 від 27 січня 2023 р. Ні учасник Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

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

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості, за винятком оцінки за справедливою вартістю фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

## **2. Істотні облікові судження, оцінні значення і допущення.**

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

### **2.1. 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:

а) подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства;

б) відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;

- в) є нейтральною, тобто вільною від упереджень;
- г) є повною в усіх суттєвих аспектах.

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

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

Під час здійснення судження керівництво Товариства враховує останні 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.

## *2.2. 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».

## *2.3. 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 офerti і коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток та збиток.

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

## *2.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання 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.

#### *2.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів*

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на дату виникнення фінансових активів та на кожную 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.

#### *2.6. Судження щодо умовних зобов'язань і активів*

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. Судові позови По відношенню до Товариства відсутні пред'явлені судові позови. Оподаткування Податкова система України поступово посилюється та змінюється, але й одночасно характеризується наявністю часто мінливих нормативних документів, які, у багатьох випадках, містять неоднозначні, часом суперечливі формулювання, відкриті для різних інтерпретацій з боку податкових органів. Найчастіше мінливі норми законодавства допускають різні інтерпретації з боку податкових органів, що мають право накладати значні штрафи, нараховувати й стягувати пені.

На думку керівництва, податкові зобов'язання були повністю відображені в даній фінансовій звітності, виходячи з інтерпретації керівництвом чинного податкового законодавства України, офіційних коментарів нормативних документів і роз'яснень податкових та судових органів. Керівництво вважає, що станом на 31 грудня 2022 року в Товаристві не існує потенційних податкових зобов'язань.

Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів Внаслідок ситуації, яка склалась в економіці України, існує ймовірність того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності Товариства.

Ступінь повернення цих 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. Виходячи з наявних обставин та інформації, на думку керівництва Товариства, додатковий резерв під фінансові активи на сьогоднішній день не потрібен.

### **3. Основи підготовки, затвердження і подання фінансової звітності.**

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

#### **3.1. *Форми фінансової звітності***

Товариство визначає форми представлення фінансової звітності у відповідності з МСБО 1 «Подання фінансової звітності», а саме:

- Баланс складається методом поділу активів та зобов'язань на поточні і довгострокові.
- Звіт про фінансові результати складається методом поділу витрат за функціональним визначенням.
- Звіт про зміни у власному капіталі.
- Звіт про рух грошових коштів складається у відповідності МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» прямим методом, в якому розкривається інформація про основні види валових грошових надходжень та витрат.
- Примітка до фінансової звітності складаються у відповідності з обов'язковими вимогами до розкриття інформації, викладених в усіх МСБО/МСФЗ.

Скорочена проміжна фінансова звітність готується Товариством у відповідності до МСБО 34 «Проміжна фінансова звітність».

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за період, що закінчився 30 вересня 2022 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2015 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення

бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

Положення облікової політики, описані нижче, застосовуються послідовно, починаючи з першого звітного періоду 2017 року.

Бухгалтерський облік у Товаристві ведеться відповідно до основних вимог Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі – МСФЗ), які спрямовані на розкриття достовірної та прозорої інформації у фінансовій звітності, прогнозування економічних показників та фінансового аналізу результатів діяльності, а також організацію системи управління ризиками.

На вимогу статті 12 «Застосування міжнародних стандартів» Закону України «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні», починаючи з 30 серпня 2017 року, що є датою створення юридичної особи, Товариство складає фінансову звітність за Міжнародними стандартами фінансової звітності (МСФЗ). Товариство використовує виключно МСФЗ, які викладені державною мовою та офіційно оприлюднені на веб-сторінці центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері бухгалтерського обліку.

Фінансова звітність, що додається, базується на даних бухгалтерського обліку, який ведеться згідно з вимогами МСФЗ та складається у відповідності з принципом обліку по фактичним витратам, за виключенням фінансових інструментів, що оцінюються по справедливій вартості, зміни якої відображаються в складі прибутку або збитку за період, і активів, наявних для продажу, що відображаються по справедливій вартості.

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.

Функціональною валютою Товариства є Українська гривня (далі – гривня), яка є національною валютою України, найкращим чином відображає економічну сутність більшості операцій, що проводяться Товариством, і пов'язаних з ними обставинами, що мають вплив на його діяльність. Гривня є також валютою представлення фінансової звітності за МСФЗ. Звітність складена у тисячах гривень, округлених до цілих тисяч.

#### **4. Суттєві положення Облікової політики.**

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності.

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та оцінки за справедливою вартістю окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю».

В своїй обліковій політиці Товариство керується принципами наступності, достовірності, повноти висвітлення, превалювання сутності над формою, несуперечності, раціональності, відкритості, суттєвості, своєчасності відображення, автономності, обачності, безперервності, нарахування та відповідності доходів та витрат, послідовності та історичної (фактичної) собівартості.

Облікова політика в Товаристві застосовується до подій та операцій з часу їх виникнення.

Товариство обирає та застосовує свою облікову політику послідовно для подібних

операцій, інших подій та умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначити категорії статей, для яких норми такої політики можуть бути доречними.

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності».

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

Згідно МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі, 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, тобто на дату, коли актив або зобов'язання будуть передані Товариству (визнання інструменту), або з якого актив або зобов'язання передаються Товариством (припинення визнання інструменту).

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

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

Під час первісного визнання фінансового активу він оцінюється за справедливою вартістю. Справедливою вартістю фінансового інструмента при первісному визнанні ціна операції. Витрати на операцію, які прямо відносяться до придбання фінансового активу, не включаються до їх вартості при первісній оцінці для таких фінансових активів.

Фінансові активи після первісного визнання повинні оцінюватись за справедливою вартістю. Проте за обмежених обставин наближеною оцінкою справедливої вартості може бути собівартість. Це виникає тоді, коли наявної останньої інформації недостатньо, щоб визначити справедливу вартість, або коли існує широкий діапазон можливих оцінок справедливої вартості, а собівартість є найкращою оцінкою справедливої вартості у цьому діапазоні.

Фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

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

Грошові кошти складаються з коштів на поточних та депозитних рахунках у банках.

Термін МСФЗ «депозит до запитання» відповідає терміну «депозит на вимогу», який застосовується у банківському законодавстві. Відповідно до пункту 1.1 Положення про порядок здійснення банками України вкладних (депозитних) операцій з юридичними і фізичними особами, затвердженого постановою Правління Національного банку України від 03.12.2003 № 516, «вклади (депозити) на вимогу - це грошові кошти або банківські метали, що розміщені вкладниками в банках на умовах видачі вкладу (депозиту) на першу вимогу вкладника або здійснення платежів за розпорядженням власника рахунку».

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 визнаються за умови відповідності критеріям визнання активів.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

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.

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

Фінансові активи, які оцінюються за амортизованою собівартістю, являють собою непохідні фінансові активи з фіксованими або обумовленими платежами та фіксованим терміном погашення, які Товариство твердо має намір і здатний утримувати до строку погашення.

Після первісного визнання Товариство оцінює фінансові активи, які утримуються до погашення, за амортизованою вартістю з використанням методу ефективного відсотка, за вирахуванням збитків від знецінення.

До категорії фінансові активи, які оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство також відносить дебіторську 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, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою собівартістю.

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 валоту, в якій здійснюватимуться платежі.

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

Ставка дисконтування очікуваних грошових потоків – це середньозважена за день вартість у процентах річних строкових депозитів за даними статистичної звітності банків України на дату виникнення фінансового активу.

Для фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю 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.

- До доказів кредитного знецінення, належать наявні дані про такі події:
- (а) значні фінансові труднощі емітента чи позичальника;
  - (б) порушення договору на кшталт дефолту або прострочення;
  - (в) надання кредитором (кредиторами) позичальника поступки (поступок) із економічних чи договірних причин у зв'язку з фінансовими труднощами позичальника, можливість

надання яких в іншому випадку кредитор (кредитори) не розглядали б;  
(г) зростання ймовірності оголошення позичальником банкрутства або іншої фінансової реорганізації;  
(г) зникнення активного ринку для фінансового активу внаслідок фінансових труднощів, в тому числі заборона торгів Державним регулятором.

Ідентифікація єдиної конкретної події може виявитись неможливою, але сукупний вплив кількох подій може призвести до кредитного знецінення фінансових активів.

Витрати від нарахування резерву по кредитному знеціненню відображаються в статті «Інші операційні витрати». Реверсування витрат в разі припинення впливу ознак знецінення відбувається за рахунок статті «Інші операційні доходи».

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.

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

У звітному періоді до фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, Товариство відносило частки в статутному капіталі сторонніх підприємств.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Вказані фінансові інвестиції не обертаються на активному ринку цінних паперів. Справедлива вартість визначається альтернативним методом як частка у власному капіталі об'єкту інвестування.

#### **4.5 Зобов'язання.**

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

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

#### **4.6. Припинення визнання активів та зобов'язань**

Товариство припиняє визнання активів в фінансовому обліку, якщо має місце будь-яка з наступних подій:

- а) актив продається, погашається, списується ( у т. ч. за рахунок створених резервів) або передається без збереження всіх ризиків і винагород від володіння ним;
- б) строк дії прав на грошові потоки від фінансового активу, що визначені умовами договору, закінчується;
- в) відбувається обмін активу на новий за суттєво відмінними умовами (у такому разі разом з припиненням визнання первісного активу в обліку визнається новий актив).

Товариство припиняє визнання зобов'язань в фінансовому обліку, якщо має місце будь-яка з наступних подій:

- а) зобов'язання продається, погашається чи анулюється;
- б) строк дії зобов'язання, визначений умовами договору, закінчується;
- в) відбувається обмін зобов'язання на нове за суттєво відмінними умовами (у такому разі разом з припиненням визнання первісного зобов'язання в обліку визнається нове зобов'язання).

#### **4.7. Згортання фінансових активів та зобов'язань**

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

#### **4.8. Облікові політики щодо оренди**

Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються в орендодавця, класифікується як операційна оренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди.

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

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

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

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

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

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

Згідно пункту ПКУ 141.6.1. звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо).

#### 4.10. Забезпечення

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

#### 4.11. Доходи та витрати

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

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

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

Дохід від продажу фінансових інструментів, інвестиційної нерухомості або інших активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

а) Товариство передало покупцеві суттєві ризики і винагороди, пов'язані з власністю на фінансовий інструмент, інвестиційну нерухомість або інші активи;

б) 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;

в) суму доходу можна достовірно оцінити;

г) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією; та

г) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

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

Дивіденди визнаються доходом, коли встановлено право на отримання коштів.

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



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

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

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

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

#### 4.12. Зміни облікової політики

Товариство вносить зміни до облікової політики лише за наступних умов:

- вимагаються будь-яким МСФЗ;
- приведуть до того, що фінансова звітність буде надавати надійну і більш змістовну (доцільну) інформацію про вплив операцій, інших подій або умов на фінансове становище, фінансові результати або рух грошових коштів Товариства.

### 5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
Грошові кошти та їх еквіваленти, депозити до запитання	Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Частки в статутному капіталі інших підприємств	Первісна оцінка часток в статутному капіталі здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки як частка у власному капіталі об'єкту інвестування.	Витратний	Фінансова звітність
Дебіторська Заборгованість	Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Поточні зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

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

### 6.1. Доходи та витрати

Протягом 2022 року Товариство здійснювало операції, пов'язані з операційною та фінансовою діяльністю. За результатами такої діяльності Товариство отримало доходи та понесло витрати, відображені в наступній таблиці:

Найменування показника	(тис.грн)	
	За аналогічний період попереднього періоду	Звітний період
<i>Операційні доходи та витрати</i>		
в тому числі		
- Інші операційні доходи	205 572	94528
- Адміністративні витрати	(2 489 )	(1083)
- Витрати на збут	(996)	(350)
- Інші операційні витрати	(123 025)	(49855)
<i>Фінансові доходи та витрати</i>		
в тому числі		
- Фінансові доходи	2 962	13810
- Фінансові витрати	(2 316)	(12512)
- Дохід від участі в капіталі		256
- Втрати від участі в капіталі		(1345)
<i>Всього доходів:</i>	208 534	108594
<i>Всього витрат:</i>	(128 826)	(65 145)

В складі «Інших операційних доходів» відображено доходи від продажу інших оборотних активів, а саме житлової та нежитлової нерухомості, а у складі «Інших операційних витрат» відображено їх собівартість.

В складі фінансових доходів відображені відсотки, отримані за транші, які знаходились на депозитному рахунку банку згідно Генерального депозитного договору, відсотки, отримані Товариством за надання в користування позик іншим Товариствам, а також вартість проданих корпоративних прав ( частки в СК ТОВ "Більйон ЛТД" з/г Договору купівлі-продажу частки у Статутному капіталі ТОВ «Більйон ЛТД» від 28.01.2022р, частки в СК ТОВ «РІВНЕ-ІНВЕСТ» з/г Договору купівлі-продажу частки у Статутному капіталі ТОВ «РІВНЕ-ІНВЕСТ» від 17.01.2022р, Договору купівлі-продажу частки у Статутному капіталі ТОВ «РІВНЕ-ІНВЕСТ» від 20.01.2022р, Договорів купівлі-продажу частки у Статутному капіталі ТОВ «РІВНЕ-ІНВЕСТ» від 29.08.2022р, Договору купівлі-продажу частки у Статутному капіталі ТОВ «РІВНЕ-ІНВЕСТ» від 16.09.2022р , Договору купівлі-продажу частки у Статутному капіталі ТОВ «РІВНЕ-ІНВЕСТ» від 03.10.2022р, Договору купівлі-продажу частки у Статутному капіталі ТОВ «РІВНЕ-ІНВЕСТ» від 21.10.2022р, Договору купівлі-продажу частки у Статутному капіталі ТОВ «РІВНЕ-ІНВЕСТ» від 28.10.2022р, Договору купівлі-продажу частки у Статутному капіталі ТОВ «РІВНЕ-ІНВЕСТ» від 29.12.2022р)

.У складі «Фінансових витрат» включені собівартість проданих фінансових інструментів (корпоративних прав).

У складі «Доходів від участі в капіталі» включено суми збільшення балансової вартості фінансових інвестицій для визнання частки інвестора в прибутку об'єкта інвестування .

У складі «Втрат від участі в капіталі » враховано зменшення балансової вартості фінансових інвестицій для визнання частки інвестора в збитку об'єкта інвестування.

Фінансовим результатом від діяльності Товариства у звітному періоді є прибуток у розмірі 43 449 тис. грн., з наростаючим підсумком станом на 31 грудня 2022 року. балансовий прибуток становить 193 531 тис. грн.

### 6.2. Податок на прибуток

Предметом діяльності Товариства в 2022 році було виключно провадження діяльності із спільного інвестування, пов'язаної із об'єднанням (залученням) та розміщенням (вкладенням) грошових коштів учасників (акціонерів) Товариства та доходів, отриманих Товариством від здійснення діяльності із спільного інвестування у цінні папери інших емітентів, корпоративні права, виражені в інших, ніж цінні папери, формах, а також в інші активи, не заборонені чинним законодавством України з урахуванням обмежень, встановлених для недиверсифікованих венчурних корпоративних інвестиційних фондів законодавством України та нормативно-правовими актами Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Згідно статті 141.6.1 звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо). В зв'язку з вище наведеним податок на прибуток в 2022 році не нараховувався.

### 6.3. Нематеріальні активи, незавершені капітальні інвестиції, основні засоби.

Станом на звітну дату Товариство не мало на своєму балансі Незавершені капітальні інвестиції у вигляді отриманих майнових прав на об'єкти житлової та нежитлової нерухомості.

Нематеріальних активів, основних засобів станом звітну дату Товариство на своєму балансі не має

Фінансові активи

Станом на звітну дату Товариство мало на своєму балансі наступні фінансові активи:

Найменування показника	(тис.грн.)	
	01.01.22	31.12.22
Частки і паї у статутному капіталі інших підприємств	41493	69185
Позики надані	103102	105087
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	58715	55879
Гроші та їх еквіваленти	2178	137
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	7377
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	0	10
<b>Всього фінансових активів</b>	<b>205 488</b>	<b>237 675</b>

Станом на звітну дату Товариство володіє частками у статутному капіталі інших товариств, що обліковуються за справедливою вартістю. Метою придбання часток є їх подальший продаж. Ці інвестиції включено до складу статті балансу «Інші довгострокові фінансові інвестиції». Товариство володіє частками у статутному капіталі наступних Товариств:

Об'єкт інвестування	Частка, %	Дата придбання	Вартість придбання, тис. грн
ТОВ "ЕСТЕТБУД"	98	08.07.2021	400
ТОВ "С-КАПІТАЛ"	43	15.12.2018	2 350
ТОВ "РІВНЕЖИТЛОБУДІНВЕСТ"	48	18.09.2019	6 376
ТОВ "МАРКЕТ-СЕРВІС 2"	60	01.06.2021	8 500
ТОВ "КВІТКОВИЙ БУЛЬВАР"	53	29.10.2019	38 572
ТОВ "КОМЕРЦ РІЕЛ"	59	25.05.2021	4 569
ТОВ «ІКВА-ПРОЕКТ»	90	21.07.2022	8 858
ТОВ "РІВНЕ-ІНВЕСТ"	6	01.06.2021	650

Позики надані суб'єктам господарювання, у яких Товариство володіє не менш як 10 відсотків статутного капіталу відповідних юридичних осіб, на підставі договорів відсоткової позики.

Контрагенти	Чиста реалізаційна вартість, тис грн
<b>МАРКЕТ-СЕРВІС 2', ТОВ</b>	
Договір позики б/н від 01.12.2022	1296
Нараховані % по Договору від 01.12.2022	1
Договір позики б/н від 06.01.2022	567
Нараховані % по Договору від 06.01.2022	3
Договір позики б/н від 07.09.2022	2
Нараховані % по Договору від 07.09.2022	-
<b>КВІТКОВИЙ БУЛЬВАР', ТОВ</b>	
Договір позики б/н від 10.01.2022	8192
Нараховані % по Договору від 10.01.2022	165
Договір позики б/н від 15.12.2022	9929
Нараховані % по Договору від 15.12.2022	4

Договір позики б/н від 16.05.2022		4 950
Нараховані % по Договору від 16.05.2022		31
Договір позики б/н від 17.08.2022		971
Нараховані % по Договору від 17.08.2022		3
Договір позики б/н від 05.10.2022		8399
Нараховані % по Договору від 05.10.2022		7
<b>КОМЕРЦ РІЕЛ', ТОВ</b>		
Договір позики б/н від 15.05.2022		6 964
Нараховані % по Договору від 15.05.2022		40
Договір позики б/н від 09.08.2021		1 526
Нараховані % по Договору від 09.08.2021		6
Договір позики б/н від 05.10.2022		5417
Нараховані % по Договору від 05.10.2022		7
Договір позики б/н від 10.01.2022		4182
Нараховані % по Договору від 10.01.2022		41
<b>РІВНЕЖИТЛОБУДІНВЕСТ" ТОВ</b>		
Договір позики б/н від 05.10.2022р		10463
Нараховані % по Договору від 05.10.2022		11
Договір позики б/н від 10.01.2022р		7017
Нараховані % по Договору від 10.01.2022		53
Договір позики б/н від 23.05.2022р		1 500
Нараховані % по Договору від 23.05.2022		9
Договір позики б/н від 09.08.2022р		6 517
Нараховані % по Договору від 09.08.2022		22
<b>С-КАПІТАЛ" ТОВ</b>		
Договір безвідсоткової позики б/н від 28.01.2022		1172
Нараховані % по Договору від 28.01.2022		18

Договір безвідсоткової позики б/н від 25.11.2022		4944
Нараховані % по Договору від 25.11.2022		3
Договір безвідсоткової позики б/н від 10.08.2022		2914
Нараховані % по Договору від 10.08.2022		8
<b>ЕСТЕТБУД ТОВ</b>		
Договір безвідсоткової позики б/н від 10.01.2022		3 159
Нараховані % по Договору від 10.01.2022		32
Договір безвідсоткової позики б/н від 07.09.2022		10881
Нараховані % по Договору від 07.09.2022		19
Договір безвідсоткової позики б/н від 15.05.2022		362
Нараховані % по Договору від 15.05.2022		21

У дебіторській заборгованості за виданими авансами відображається сума виданих авансів на придбання майнових прав на житлову та нежитлову нерухомість згідно договорів купівлі-продажу майнових прав.

Грошові кошти Товариства зберігаються на банківських рахунках. Облік готівкових коштів і розрахунків здійснюється згідно чинного законодавства стосовно ведення касових операцій.

Грошові кошти Товариства складаються із залишку на поточному банківському рахунку.

Звіт про рух грошових коштів за період, що закінчився 31 грудня 2022 року складено за прямим методом. У звіті відображено рух грошових коштів у результаті операційної, інвестиційної та фінансової діяльності Товариства.

Грошові потоки в іноземній валюті відсутні.

#### 6.4. Інші оборотні активи

На балансі Товариства обліковується інші оборотні активи у загальною обліковою вартістю **42 250 тис.грн.** До складу інших оборотних активів відносяться об'єкти житлової та нежитлової нерухомості, що готові до продажу шляхом укладання нотаріальних договорів купівлі-продажу.

#### 6.5. Власний капітал

Станом на звітну дату розмір власного капіталу Товариства становить 278 817 тис. грн. Структура власного капіталу наступна:

Найменування показника	(тис. грн.)	
	01.01.22	31.12.22
Зареєстрований капітал	80 000	80 000
Додатковий капітал (емісійний дохід)	5 286	5 286
Нерозподілений прибуток (Непокритий збиток)	150 082	193 531
Неоплачений капітал	-	-
<i>Всього: власний капітал</i>	<i>235 368</i>	<i>278 817</i>

Станом на звітну дату статутний капітал Товариства становить 80 млн. грн. Статутний капітал поділяється на 80 000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 1000 гривень кожна.

Акції у складі статутного капіталу: зареєстрований Статутний капітал Товариства станом на звітну дату 80 000 штук, номінальна вартість однієї акції складає 1 000 (одна тисяча) грн. Кількість розміщених акцій станом звітну дату складає 80 000 штук.

Дивіденди протягом 2022 року не нараховувались та не сплачувались.

#### 6.6. Зобов'язання

Кредиторська заборгованість – це договірні вимоги, що пред'явлені продавцями і іншими особами на отримання грошових коштів, товарів або послуг.

Зобов'язання Товариства станом звітну дату 2022 становило:

Найменування показника	(тис. грн.)	
	01.01.22.	31.12.22
<i>Поточні зобов'язання:</i>		
- Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи,	2539	1108
- Заборгованість за розрахунками з бюджетом		
<i>Всього:</i>	2539	1108

#### 7. Розкриття іншої інформації.

##### 7.1. Події після дати балансу.

Керівництво Товариства визначає порядок, дату підписання фінансової звітності і осіб уповноважених підписувати звітність.

При складанні фінансової звітності Товариства враховує події, що відбулися після звітної дати і відображує їх у фінансовій звітності відповідно до МСБО 10 «Події після звітного періоду».

Відповідно до засад, визначених МСБО 10 «Події після звітного періоду» щодо подій після дати балансу, події, що потребують коригування активів та зобов'язань Товариства, відсутні.

Товариство повідомляє, що подій, які виникли після звітної дати та які б могли вплинути на фінансовий стан, результати діяльності та рух коштів Товариства між датою балансу і датою затвердження керівництвом фінансової звітності, підготовленої до оприлюднення, не відбувалось.

##### 7.2 Розкриття інформації про пов'язаних осіб

Пов'язаними особами для Товариства є:

- засновники, учасники, голова та члени наглядової ради Товариства;
- учасники, які володіють часткою, що становить не менше 20 % статутного капіталу корпоративного інвестиційного фонду
- особи, які володіють не менше 20 % статутного капіталу юридичних осіб – учасників корпоративного інвестиційного фонду
- юридичні особи, у яких корпоративний фонд бере участь
- пов'язані особи голови та членів наглядової ради корпоративного інвестиційного фонд.

Пов'язаними сторонами АТ «ЗНВКІФ «ІНВЕСТ-ЗАХІД» станом на 31.12.2022р є:

- 1.ТОВ «СТОГРАД-КАПІТАЛ» -Власник акцій 100%
- 2.Кінцеві бенефіціарні власники ТОВ «СТОГРАД –КАПІТАЛ»

- Іванов О.Е. (ПН 2445815453) 43,46 %
- Філін А.О. ( ПН 2680908113) 37,06 %
- 3.Філін А.О. –Голова наглядової ради АТ
- 4.Мітін А.Г.- Директор ТОВ «КУА ЮНІТІ»
- 5.ТОВ «МАРКЕТ – СЕРВІС 2 »(Код ЄДРПОУ 32203048 )-підприємство часткою якого володіє Фонд (61%)
- 6.ТОВ «КОМЕРЦ РІЕЛІ »(Код ЄДРПОУ 43050933)- підприємство часткою якого володіє Фонд(59%)
- 7. ТОВ «ЕСТЕТБУД »(Код ЄДРПОУ 44351369)- підприємство часткою якого володіє Фонд(98%)
- 8. ТОВ «ІКВА-ПРОЕКТ »(Код ЄДРПОУ 44351369)- підприємство часткою якого володіє Фонд(90%)
- 9. ТОВ «КВІТКОВИЙ БУЛЬВАР »(Код ЄДРПОУ 43224222)- підприємство часткою якого володіє Фонд(52%)
- 10. ТОВ «РІВНЕЖИТЛОБУДІНВЕСТ» (Код ЄДРПОУ 38288326)- підприємство часткою якого володіє Фонд(48%)
- 11. ТОВ «С-Капітал» (Код ЄДРПОУ 41158682 )- підприємство часткою якого володіє Фонд(43%)

### 7.3.Управління фінансовими ризиками

Операційний ризик контролюється через вдосконалення процедур стягнення дебіторської заборгованості.

Юридичний ризик контролюється шляхом застосування типових форм угод з клієнтами Товариства з метою формалізації та уникнення ситуацій, які можуть погіршити позицію Товариства у відносинах з клієнтами.

Стратегічний ризик мінімізується шляхом щорічного перегляду та коригування стратегічного плану Товариства з урахуванням макроекономічної ситуації в країні.

Ризик репутації контролюється в процесі постійного моніторингу ЗМІ, оцінки їх впливу на поведінку клієнтів Товариства та своєчасних повідомлень позиції Товариства до клієнтів. Крім того, проводиться моніторинг ринкової позиції Товариства щодо портфелів заборгованості фізичних та юридичних осіб, рейтингу за простроченої заборгованості.

Ризик ліквідності виникає при неузгодженості термінів повернення розміщених ресурсів та виконання зобов'язань Товариства перед кредиторами. Ринок ліквідності контролюється шляхом укладення довгострокових угод для залучення коштів і збільшення строків повернення позикового капіталу.

Директор  
ТОВ «КУА ЮНІТІ»

Бухгалтер  
ТОВ «КУА ЮНІТІ»



*[Handwritten signature]*

Мітін А.Г

*[Handwritten signature]*

Сміла Л.І.





Усього в цьому документі пронумеровано,  
проіндуковано та скріплено: печаткою та  
підписом 12 ( 1286-044776 ) аркушів  
Директор ТОВ АФ «ПРОФ  
СІОНАЛІ»  
І.В. Гас

