

Україна  
ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА  
«АРАМА»  
вул. Турівська, 32, оф.4  
м. Київ  
Тел./факс 428-71-29  
e-mail [info@arama.com.ua](mailto:info@arama.com.ua)



Ukraine  
AUDIT FIRM  
«ARAMA» LLC  
Tyrivska Str., 32, of. 4  
Kyiv  
Tel./fax 428-71-30  
e-mail [info@arama.com.ua](mailto:info@arama.com.ua)

Включена до «Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності»  
до розділу «Суб'єкти аудиторської діяльності» № 1921

---

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**  
щодо річної фінансової звітності  
**ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА**  
**«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ**  
**КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»,**  
активи якого перебувають в управлінні  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІ ЕСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»  
станом на 31 грудня 2023 року

## **ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

**Акціонерам і Наглядовій раді ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»  
Керівництву ТОВ «КУА «ПРОФІ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»  
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку**

### **Розділ «Звіт щодо аудиту фінансової звітності»**

#### **Думка**

Ми провели аудит фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ» (скорочене найменування ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ», надалі Фонд), активи якого знаходяться в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» (надалі Товариство), що складається з балансу (звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2023 року, звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід), звіту про власний капітал та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою і 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 ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ» на 31 грудня 2023 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV щодо складання фінансової звітності».

#### **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 Фонду згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включно з Міжнародними стандартами незалежності) Ради з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

#### **Суттєва невизначеність, пов'язана з подальшою безперервною діяльністю**

Ми звертаємо увагу на Примітки 1.2., 2.4. у фінансовій звітності, в яких зазначається, що з 24 лютого 2022 року на діяльність Фонду значно впливає військове вторгнення в Україну, що триває, а також, що інтенсивність подальшого розвитку подій та строки їх припинення є факторами невизначеності. Як зазначено у Примітці 2.4., ці події та умови свідчать про існування суттєвої невизначеності, яка може викликати суттєві сумніви у спроможності Фонду продовжувати подальшу безперервну діяльність. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

#### **Пояснювальний параграф**

Згідно з чинним законодавством, фінансова звітність Фонду, складена відповідно до МСФЗ, повинна бути підготовлена в єдиному електронному форматі (iXBRL). Станом на дату цього звіту аудитора управлінський персонал Товариства не мав можливості підготувати звіт Фонду за 2023 рік у форматі iXBRL внаслідок обставин, описаних у Примітці 2.1. і планує підготувати та подати звіт у форматі iXBRL у встановлені законодавством терміни. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

#### **Ключові питання аудиту**

Ключові питання аудиту – це питання, які на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Додатково до питання, описаного в розділі «Суттєва невизначеність, пов'язана з подальшою безперервною діяльністю», ми визначили, що описані нижче питання є ключовими питаннями аудиту, які слід відобразити в нашому звіті.

Ключове питання аудиту	Яким чином наш аудит розглядав ключове питання аудиту
<p><b>Оцінка довгострокової дебіторської заборгованості (код рядка 1040) 500 тис. грн., дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги (код рядка 1125) 888 тис. грн. та іншої поточної дебіторської заборгованості (код рядка 1155) 33 367 тис. грн.</b></p>	
<p>Дивіться Примітку 3.3.3 щодо відповідних облікових політик, а також Примітки 5.6, 6.7</p>	
<p>Інша поточна дебіторська заборгованість на 31 грудня 2023 року представлена поточною заборгованістю за договорами купівлі/продажу цінних паперів (облігацій українського емітента), відсоткової позики балансовою вартістю 33 367 тис. грн. Довгострокова дебіторська заборгованість та дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги представлена заборгованістю фізичної особи за реалізований об'єкт житлової нерухомості балансовою вартістю 500 тис. грн. та 888 тис. грн. відповідно. Загальна сума зазначеної дебіторської заборгованості складає 34 755 тис. грн., що становить 39,8% активів Фонду. Фінансовий вплив первісного визнання та подальшої оцінки дебіторської заборгованості як фінансового інструменту є суттєвим, і припущення, які використовуються при оцінці справедливої вартості при первісному визнанні, подальшому обліку за амортизованою вартістю та розрахунку очікуваних кредитних збитків за дебіторською заборгованістю, вимагають значних оцінок та суджень, а отже, облік та оцінка фінансових інструментів розглядається як ключове питання аудиту. Ми приділили особливу увагу оцінці резерву очікуваних кредитних збитків за дебіторською заборгованістю в зв'язку з тим, що процес оцінки є складним і передбачає застосування значних суджень керівництвом. На думку аудиторів, дебіторська заборгованість, пов'язана з основною діяльністю Фонду, є одним з найвпливовіших показників фінансової звітності, які дають уяву про його діяльність за звітний рік.</p>	<p>Наші аудиторські процедури щодо цього питання включали, серед іншого:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- поглиблений аналіз документів, що є підставою для визнання та оцінки такої заборгованості;</li> <li>- перевірку суттєвих умов договорів, зокрема термінів виникнення та погашення зазначеної дебіторської заборгованості для виявлення можливого прострочення платежів;</li> <li>- перевірку методології оцінки очікуваних кредитних збитків стосовно іншої поточної дебіторської заборгованості, що використовувало керівництво Товариства;</li> <li>- щодо створеного резерву під очікувані кредитні збитки, перевірили припущення, використані керівництвом Товариства щодо повернення дебіторської заборгованості, що лежать в основі виявлення ознак знецінення та кількісної оцінки станом на 31 грудня 2023 року, та оцінили модель очікуваних кредитних збитків, що використовується керівництвом для оцінки збитків.</li> </ul> <p>Крім того, ми перевірили відповідність інформації щодо дебіторської заборгованості, розкритої в звітності та Примітках. Прийнятність поточних оцінок керівництва Товариства щодо поточної дебіторської заборгованості при підготовці фінансової звітності Фонду за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року, не є гарантією того, що з настанням майбутніх подій, які за своєю суттю є невизначеними, дані оцінки не зазнають значних змін.</p>
<p><b>Оцінка поточних фінансових інвестицій (код рядка 1160), 52 610 тис. грн.</b></p>	
<p>Дивіться Примітку 3.3. щодо відповідних облікових політик, а також Примітки 4, 5, 6.8.</p>	
<p>Поточні фінансові інвестиції на 31 грудня 2023 року представлені дисконтними облігаціями ТОВ «Град Інвест» балансовою вартістю 52 610 тис. грн. і становлять 60,6% загальних активів Товариства. Зазначені фінансові інвестиції утримуються Фондом в бізнес-моделі, яка передбачає отримання грошових потоків виключно від продажу фінансового активу та класифікує як фінансові активи за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки як прибутку або збитку (торговий портфель). У зв'язку з істотним обсягом поточних фінансових інвестицій та невизначеністю, що притаманна оцінці справедливої вартості фінансових інвестицій, віднесених до 3-го рівня ієрархії справедливої вартості, тобто таких що не мають котирувань і не є спостережуваними, це питання є ключовим питанням аудиту.</p>	<p>Наші аудиторські процедури щодо цього питання включали, серед іншого:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ознайомлення з історією формування поточних фінансових інвестицій;</li> <li>-аналіз суджень управлінського персоналу щодо вхідних даних, використаних у моделі оцінки;</li> <li>-оцінка прийнятності застосування обраного методу оцінки для визначення справедливої вартості фінансових інвестицій;</li> <li>-перевірка наявності ознак можливого знецінення поточних фінансових інвестицій;</li> <li>-оцінка належного розкриття у фінансовій звітності інформації щодо справедливої вартості поточних фінансових інвестицій. Прийнятність поточних оцінок керівництва Товариства щодо справедливої вартості поточних фінансових інвестицій Фонду при підготовці фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року, не є гарантією того, що з настанням</li> </ul>

майбутніх подій, які за своєю суттю є невизначеними, дані оцінки не зазнають значних змін.
--

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

Управлінський персонал ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ» відповідно до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал Товариства визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності Фонду управлінський персонал Товариства несе відповідальність за оцінку здатності Фонду 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 Фонд чи припинити його діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями (Наглядова рада Фонду), несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Фонду.

### **Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності**

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

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

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

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

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

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась управлінському персоналу, ми визначили ті, що були найбільш значущими під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в нашому звіті аудитора окрім випадків, коли законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або коли за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його користь для інтересів громадськості.

#### **Розділ «Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів»**

***Відповідно до вимог, встановлених у статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21 грудня 2017 року № 2258-VIII (Закон 2258) аудиторського звіту, наводимо наступну інформацію, яка вимагається на додаток до вимог Міжнародних стандартів аудиту.***

*Інформація про узгодженість фінансової інформації у звіті про управління (консолідованому звіті про управління), який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю (консолідованою фінансовою звітністю) за звітний період та/або з іншою інформацією, отриманою аудитором під час аудиту, а за наявності суттєвих викривлень у звіті про управління наводиться опис таких викривлень та їх характер:*

Відповідно до критеріїв, встановлених ЗУ «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (надалі Закон), ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ» віднесено до мікро підприємств. Законом встановлено, що від подання звіту про управління звільняються мікропідприємства та малі підприємства.

***Відповідно до вимог, встановлених рішенням Комісії від 22.07.2021р. № 555 «Вимоги 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», наводимо наступну інформацію.***

#### ***Вступний параграф***

*Повне найменування (у розумінні Цивільного кодексу України) та ідентифікаційний код юридичної особи компанії з управління активами, яка управляє ІСІ на звітну дату:*

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»; 35876984;

*Повне найменування (у розумінні Цивільного кодексу України) юридичної особи (щодо заявника або учасника ринків капіталу та організованих товарних ринків) (для ПФ та КІФ):*

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»;

*Тип, вид та клас фонду:*

*Тип:* закритий

*Вид:* недиверсифікований

*Клас:* немає

*Дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування:*

29.04.2011 року №335-1 (свідоцтво від 22.03.2006 року №335 анульовано);

*Реєстраційний код за Єдиним державним реєстром інститутів спільного інвестування:*  
133335;

*Строк діяльності інвестиційного фонду:*

з 22.03.2006 року по 22.03.2056 року (50 (п'ятдесят) років з дати внесення фонду до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування);

*Думка/висновок аудитора щодо повного розкриття юридичною особою (заявником або учасником ринків капіталу та організованих товарних ринків) інформації про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності станом на дату аудиту, відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року N 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за N 768/36390:*

Під час проведення аудиту ніщо не привернуло нашої уваги, що б змусило нас вважати, що ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ» не повністю розкрило інформацію про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року N 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за N 768/36390.

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

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ» не є:

- контролером/учасником небанківської фінансової групи;
- підприємством, що становить суспільний інтерес.

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

У ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ» відсутні материнські/дочірні компанії.

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

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

***Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам (при розкритті інформації про діяльність КІФ)***

Розмір статутного капіталу Фонду станом на 31 грудня 2023 року становить 1 455 600,00 (один мільйон чотириста п'ятдесят п'ять тисяч шістсот) гривень у відповідності зі статутом Фонду. Статутний капітал поділений на 1 455 600,00 (один мільйон чотириста п'ятдесят п'ять тисяч шістсот) штук простих іменних акцій, номінальною вартістю 1,00 (одна) гривень кожна.

*На нашу думку, розмір статутного капіталу відповідає установчим документам ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ».*

***Повнота формування та сплати статутного капіталу (для КІФ при внесенні змін до його статуту)***

Зареєстрований Статутний капітал ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ» станом на 31 грудня 2023 року сформований у відповідності до законодавства України та установчим документам Фонду і складає 1 455 600,00 (один мільйон чотириста п'ятдесят п'ять тисяч шістсот) гривень.

Формування та сплата Статутного капіталу здійснені у встановлені законодавством терміни.

Статутний капітал сплачувався виключно грошовими коштами.

Статутний капітал ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ» не повністю сплачений.

*Сплачена частина статутного капіталу становить 702 117,00 (сімсот дві тисячі сто сімнадцять) гривень.*

*Неоплачений капітал складає 753 483,00 (сімсот п'ятдесят три тисячі чотириста вісімдесят три) гривні.*

*На нашу думку, повнота формування та сплати статутного капіталу Фонду у встановлені законодавством терміни відповідає вимогам чинного законодавства.*

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

Фонд не складає звіт керівництва (звіт про управління) та звіт про корпоративне управління через відсутність законодавчих та нормативних вимог щодо їх складання.

Протягом звітного року у Фонді функціонували наступні органи корпоративного управління:

- Загальні збори;
- Наглядова рада.

Розподіл повноважень органів управління визначено Статутом та внутрішніми документами ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ». Збори учасників відбуваються у строки та в порядку, який відповідає статутним документам та законодавству України.

*На нашу думку, стан корпоративного управління Фонду, відповідає вимогам чинного законодавства України та вимогам Статуту.*

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

Вартість чистих активів Фонду визначена відповідно до вимог «Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування» від 30.07.2013 року №1336 шляхом вирахування із суми активів ІСІ з урахуванням їх ринкової вартості, прийнятих до розрахунку, суми його зобов'язань, прийнятих до розрахунку.

*На нашу думку, Фонд дотримується вимог Положення 1336, що регулює порядок визначення вартості чистих активів ІСІ.*

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

Склад та структура активів, що перебувають у портфелі ІСІ визначаються регламентом ІСІ та проспектом емісії інвестиційних сертифікатів Фонду відповідно до вимог «Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування» від 10.09.2013 № 1753 (Положення №1753).

*На нашу думку, склад та структура активів, що перебувають у портфелі Фонду, відповідають вимогам розділу V «Вимоги щодо складу та структури активів недиверсифікованого ІСІ» Положення 1753.*

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

Склад та розмір витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ІСІ регламентується «Положенням про склад і розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування» від 13.08.2013 № 1468 (далі Положення 1468).

*На нашу думку, Фонд дотримується вимог законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів Фонду, встановлених Положенням 1468;*

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

Для корпоративних інвестиційних фондів вимоги щодо мінімального розміру активів не встановлені законодавством України.

***Пов'язані сторони та операції з ними, які не були розкриті***

Ми не виявили пов'язаних сторін Фонду та/або операцій з пов'язаними сторонами, які не були розкриті у фінансовій звітності ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ» за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року.

Відомості про суб'єкта аудиторської діяльності:

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «АРАМА», яке включене до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за номером реєстрації 1921.

Ідентифікаційний код юридичної особи:

25409247

Місцезнаходження: 04070, м. Київ, вул. Турівська, буд.32, оф.4;

Вебсторінка/вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності:

[www.arama.com.ua](http://www.arama.com.ua)

Дата та номер договору на проведення аудиту:

дод. дог. №3 від 11.11.2023 до дог. № 07/12/21-ГА від 07.12.2021

Дата початку та дата закінчення проведення аудиту:

11.12.2023р.; 18.03.2024р.

Ключовий партнер завдання з аудиту,

результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є

Антипенко Тетяна Олексіївна

Номер реєстрації аудитора у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: № 100477

Дата складання аудиторського звіту: 18.03.2024 року

Місце видачі: м. Київ.





**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

---

**Примітки до фінансової звітності за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року**

**1. Загальна інформація про підприємство**

Повна назва підприємства: ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ» (надалі – «Товариство»);

Скорочена назва підприємства: ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»;

Код за Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України: 34044682;

Дата державної реєстрації: 10.02.2006р.;

Юридична та фактична адреса: 04159, м. Київ, вул. Калнишевського Петра, буд.7, офіс 1064;

Організаційно-правова форма: Публічне акціонерне товариство;

Країна реєстрації: Україна;

Код за Єдиним державним реєстром інститутів спільного інвестування: 133335;

Дата внесення до ЄДРІСІ: 22.03 2006 р.;

(Свідоцтво про внесення інституту спільного інвестування до ЄДРІСІ № 335-1);

Строк діяльності складає 50 (п'ятдесят) років з дати внесення до ЄДРІСІ;

Вид венчурного корпоративного інвестиційного фонду: недиверсифікований;

Тип венчурного корпоративного інвестиційного фонду: закритий

Бухгалтерський облік Товариства здійснює Компанія з управління активами (надалі- КУА) , з якою підписаний договір на управління активами.

За період з 01 січня 2021 року по 19 квітня 2021 року включно управління активами та бухгалтерський облік здійснювала ТОВ «КУА «Київ Капітал» на підставі Договору №3 про управління активами корпоративного інвестиційного фонду від 23.07.2015 року.

За період з 20 квітня 2021 року по теперішній час управління активами та бухгалтерський облік здійснює ТОВ «КУА «Профі Ессет Менеджмент» на підставі Договору №1 про управління активами венчурного корпоративного інвестиційного фонду від 22.04.2021 року.

Офіційна сторінка в Інтернеті, на якій доступна інформація про підприємство:

<http://pem.uaфин.net> ;

Адреса електронної пошти: 35876984@ukr.net .

**1.1. Характеристика основних напрямків діяльності, сфер бізнесу підприємства**

Товариство створене як закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд для провадження діяльності із спільного інвестування, пов'язаної із об'єднанням (залученням) та розміщенням (вкладенням) грошових коштів учасників фонду та доходів, отриманих фондом 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 венчурних недиверсифікованих корпоративних інвестиційних фондів законодавством України та нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

**1.2. Опис економічного середовища, в якому функціонує підприємство**

24 лютого 2022 року Російська Федерація розпочала широкомасштабне військове вторгнення в Україну по всій довжині спільного кордону – з території Росії, Білорусі, а також анексованого Криму. Початок війни Росії проти України вніс велику невизначеність щодо подальшого розвитку бізнесу, вплив війни на бізнес й наразі залежить від розвитку подій на фронтах.

У зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України та введенням воєнного стану в Україні відповідно до Указу Президента України від 24 лютого 2022 року №64/2022 «Про введення воєнного стану в

**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

Україні», затвердженого Законом України від 24 лютого 2022 року №2102-ІХ, Торгово-промислова палата визнає військову агресію Російської Федерації проти України форс-мажорними обставинами. Зазначені обставини є форс-мажорними (надзвичайними, невідворотними) з 24 лютого 2022 року до їх офіційного закінчення для всіх без винятку суб'єктів господарювання.

15 березня 2022 року Верховна рада України внесла певні зміни до податкового законодавства і прийняла Закон України №2120-ІХ «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період воєнного стану». 30 червня ВРУ прийняла у II читанні законопроект №8401. Набрання чинності ним відбулося 1 серпня 2023 року. Тож з 1 серпня було скасовано воєнні податкові пільги та спецгрупу ЄП. До того ж розпочалися перевірки ДПС, що стало ще одним тягарем для бізнесу в умовах воєнного стану.

Логістичні та інші проблеми, пов'язані з війною, продовжують створювати навантаження на економіку, зокрема пов'язані з роботою портів, транспортних мереж та енергетичної інфраструктури. Втім, прогнози експертів є досить обережними на тлі значної невизначеності в умовах руйнівної війни, що цілком зрозуміло. Попри все Україна зберегла свій незалежний стан, а економіка країни продовжує функціонувати як цілісна система, Уряд зберігає повноту влади та всі можливості для прийняття і реалізації політичних рішень. Україна отримує економічну допомогу від інших країн, та рівень цієї допомоги складає близько 85% ВВП щороку. Окрім економічної допомоги, залучено великий обсяг військової та інших допомог. У 2023 році Україна узгодила з МВФ пакет програмного фінансування ЕФФ загальним обсягом 15,6 млрд доларів США, з яких в поточному році отримано 4,5 млрд доларів. Україна старанно виконує структурні маяки та індикативні цілі, визначені програмними зобов'язаннями. Продовження програмної співпраці з МВФ важливе для розширення фінансування з боку інших міжнародних організацій та приватних інвесторів, ознака якості та результативності проведених ринкових реформ. Інфляція наприкінці 2023 р. знизилася до 5% в річному вимірі, тоді як ще рік тому її значення сягало майже 30%. Поточний рівень інфляції відповідає цільовому діапазону НБУ (5 +/-1%), однак не відповідає минулорічним прогнозам НБУ (21%). НБУ своїм Рішенням знизив облікову ставку, яка на кінець звітного періоду складає 15%.

Втім обсяги воєнного виробництва залишаються недостатніми, щоб задовольнити потреби ЗСУ. Військове господарство так і не стало ключовою сферою економічного життя країни. Підприємства стикаються з такими проблемами, як руйнування виробничих ліній внаслідок воєнних ударів, відтік робочої сили внаслідок вимушеної еміграції та мобілізації, недостатнє виробниче оснащення для відновлення пошкодженої техніки, необхідність адаптації обладнання до випуску озброєнь систем НАТО.

Передбачити наслідки впливу війни на економіку з достовірною точністю практично неможливо. Наслідком ескалації воєнних дій може бути додаткове скорочення виробничого потенціалу країни та втрати трудових ресурсів. Це руйнуватиме продуктивні сили економіки та підірватиме можливості для її відновлення. Зниження обсягів та порушення ритмічності міжнародної підтримки України через політичні процеси в країнах-партнерах може заподіяти суттєву шкоду як фінансовій стабільності, так і обороноздатності країни. Продовження блокади вантажних перевезень на Західному кордоні та обмеження морських транспортних шляхів негативно впливатиме на зовнішньоторговельний баланс, що генеруватиме ризики для валютної стабільності. Внаслідок ударів російських окупантів по об'єктах критичної цивільної інфраструктури загострюються ризики виникнення аварій, що потребуватиме додаткових витрат бюджетних коштів та знижуватиме продуктивність економіки. Можливе загострення протестних настроїв у суспільстві у зв'язку із високим рівнем безробіття, труднощами знаходження достатніх засобів для існування та психологічним зламом значної кількості людей внаслідок воєнного стану.

На тлі воєнних дій ситуація з коронавірусом відійшла на другий план. Ситуація в країні стабільна, та поки не зареєстровано випадків захворювання на новий штам коронавірусу ХВВ.1.5. Постановою КМУ від 27 червня 2023 року №651 було відмінено з 30 червня 2023 р. на всій території України карантин, встановлений з метою запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2.

Операційне середовище. Наявність умов для впровадження професійної діяльності на фондовому ринку.

Протягом останніх років в Україні відбувались політичні та економічні зміни, які впливали на діяльність фінансового ринку. Стабільність економіки України значною мірою залежить від політики та дій уряду, спрямованих на реформування адміністративної, фіскальної та правової систем, а також економіки в цілому. Фонд є фінансовою установою, що працює на фондовому ринку, тому має високу ступінь залежності від законодавчих та економічних обмежень. Враховуючи складну економічну ситуацію, аналіз конкурентного середовища, вплив зовнішніх та внутрішніх факторів, прогнози щодо розвитку ринку фінансових послуг України, керівництвом

**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

Товариства обрала стратегія якісного розвитку. Керівництво Товариства і надалі спрямовуватиме свої зусилля на залучення та ефективне розміщення фінансових ресурсів інвесторів, підтримку довготривалих партнерських відносин з контрагентами та забезпечення економного та раціонального використання коштів Фонду.

Рішенням НКЦПФР № 144 від 08.03.2022 року «Про упорядкування проведення операцій на ринках капіталу на період дії воєнного стану», з урахуванням змін, прийнятих в період дії воєнного стану, з метою мінімізації негативного впливу наслідків військової агресії Російської Федерації проти України та сприяння стабільності ринків капіталу затверджено виключний перелік операцій, що можуть проводитись з активами ІСІ, на період дії воєнного стану.

З 08 серпня ринки капіталу та товарні ринки відновили свою роботу. НКЦПФР 04.08.2022 ухвалила рішення № 1053, що скасувало майже всі обмеження на роботу на ринку капіталів і товарних ринків, запроваджені з початком повномасштабного російського вторгнення. Зокрема, визнається нечинним рішення НКЦПФР від 08.03.2022 № 144, яким з 24 лютого 2022 року був зупинений вітчизняний фондовий ринок (за винятком торгів військовими облігаціями). Відповідно, Національний депозитарій України відновив роботу в штатному режимі, були зняті обмеження на операції з активами інститутів спільного інвестування та скасовуються решта обмежень, встановлених рішенням НКЦПФР від № 144.

З початком війни ринок капіталу та організовані товарні ринки були зупинені для протистояння панічним настроям населення, що могли б обвалити ринки та унеможливити їх повноцінну роботу в майбутньому. Окрім того, “заморожування” ринків дозволило знайти активи, пов’язані з агресорами — рф та білоруссю, та обмежити можливості таких компаній вести бізнес в Україні. Проте після понад п’яти місяців війни НКЦПФР оцінила готовність учасників фондового ринку до розбудови фінансового сектору та “відпустила” ручний режим функціонування ринку.

Разом з тим, згідно з Рішенням № 1053 у період дії воєнного стану зберігаються заборони професійним учасникам ринків капіталу та організованих товарних ринків на операції з особами, пов’язаними із державою-агресором, а також з особами, щодо яких встановлені заборони згідно із законом про запобігання відмиванню грошей. До прикладу, встановлювати ділові відносини або вчиняти правочини із громадянами рф/білорусі заборонено, за винятком тих, що проживають на території України на законних підставах.

Крім того, розрахунки з другої частини операції РЕПО за договорами РЕПО щодо цінних паперів, укладеними до початку війни, строк виконання за якими припадає на період з 8 серпня 2022 року, а також виконання емітентом зобов’язань за заявками на викуп від учасників інститутів спільного інвестування відкритого та інтервального типу дозволено здійснювати лише з 22 серпня 2022 року. Для більш ранніх розрахунків (до 22 серпня 2022 року) потрібні окремі дозволи НКЦПФР, видані на відповідний запит учасника ринків капіталу.

Отже, Фонд продовжує функціонувати в умовах невизначеності. Керівництво Товариства не може передбачити всі тенденції, які можуть впливати на фінансовий сектор та інші галузі економіки, а також те, який вплив (за наявності такого) вони можуть мати на майбутній фінансовий стан Фонду. Керівництво впевнене, що воно вживає та буде вживати всіх необхідних заходів для забезпечення стабільної діяльності, розвитку Фонду та зменшення суттєвого впливу перелічених ризиків на балансову вартість активів, зобов’язань.

## **2. Загальна основа формування фінансової звітності**

### **2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ**

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

Концептуальною основою фінансової звітності Фонду за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ (IFRS), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності, в редакції офіційно оприлюдненій станом на 31 грудня 2023 року на веб-сайті Міністерства фінансів України

[https://mof.gov.ua/uk/translation\\_of\\_international\\_financial\\_reporting\\_standards\\_of\\_2023-718](https://mof.gov.ua/uk/translation_of_international_financial_reporting_standards_of_2023-718).

Підготовлена Товариством фінансова звітність Фонду 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.

**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

---

При формуванні фінансової звітності Фонду Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не суперечать вимогам МСФЗ, та нормативних актів Національної Комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Враховуючи положення МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність», Фонд є інвестиційним суб'єктом господарювання і не консолідує свої дочірні підприємства.

***Відповідність вимогам складання звітності***

Відповідно до п.5 ст.12-1 Закону України «Про бухгалтерський облік та звітність в Україні», підприємства, які згідно з законодавством зобов'язані готувати фінансову звітність за МСФЗ, повинні складати та подавати свою фінансову звітність на основі таксономії фінансової звітності за МСФЗ в єдиному електронному форматі (iXBRL). На дату випуску цієї фінансової звітності таксономія UA XBRL за МСФЗ за 2023 рік ще не опублікована та процес подання фінансової звітності за 2023 рік в єдиному електронному форматі ще не розпочато. Керівництво Товариства планує підготувати звіт iXBRL Фонду та подати його у встановлені законодавством терміни..

Керівництво Товариства планує підготувати звіти Фонду у форматі iXBRL та подати їх не порушуючи строки подання фінансової звітності за таксономію UA XBRL МСФЗ 2022-2023 регламентовані НКЦПФР.

**2.2. Вплив на облікову політику змін до діючих МСФЗ та набуття чинності новими**

**Вплив на облікову політику Фонду змін до діючих МСФЗ та набуття чинності новими**

Товариство застосувало всі нові стандарти, тлумачення, зміни до стандартів, включаючи спричинені ними зміни до інших стандартів, з датою початкового застосування 01 січня 2023 року при складанні цієї фінансової звітності Фонду.

***Зміни до стандартів, ефективна дата застосування яких настала 01 січня 2023 року:***

МСБО 1 «Подання фінансової звітності» - Поправки роз'яснюють критерій у МСБО 1 для класифікації зобов'язання як довгострокового: вимога до суб'єкта господарювання мати право відкласти погашення зобов'язання принаймні на 12 місяців після звітного періоду

МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Практичні рекомендації (IFRS PS) 2 «Формування суджень про суттєвість» - Поправки включають: Заміна вимог до компаній розкривати свої «основні положення» облікової політики вимогою розкривати «суттєві положення» облікової політики; і Додавання керівництва про те, як компаніям слід застосовувати концепцію суттєвості при прийнятті рішень щодо розкриття облікової політики

МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» - Поправки замінюють визначення змін у бухгалтерських оцінках визначенням бухгалтерських оцінок.

МСБО 12 «Податки на прибуток» - додані правки до розрахунку деяких тимчасових різниць

МСФЗ 17 Страхові контракти - Поправки стосуються виключення деяких видів договорів зі сфери застосування МСФЗ 17, Спрощене подання активів і зобов'язань, пов'язаних з договорами страхування в звіті про фінансовий стан та інших змін

Застосування цих стандартів не має суттєвого впливу на цю фінансову звітність.

**МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності**

***Зміни до стандартів, ефективна дата застосування яких наступає з 01 січня 2024 року:***

МСФЗ 16 «Оренда» - доданий параграф 102А, який має застосовувати Продавець-орендар для річних звітних періодів. Правки встановлюють, що якщо операція продажу з зворотною орендою кваліфікується як операція продажу згідно з МСФЗ (IFRS) 15 "Виручка за договорами з клієнтами", продавець-орендар повинен згодом оцінити своє зобов'язання з оренди за операцією продажу з зворотною орендою таким чином, щоб не визнавати прибуток або збиток, пов'язаний з правом користування, яке він зберігає.

Компанія не застосувала зміни щодо класифікації зобов'язань як поточні або непоточні та нові вимоги щодо операцій з продажу зі зворотною орендою у фінансовій звітності за 2023 рік.

**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

---

МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Практичні рекомендації (IFRS PS) 2 «Формування суджень про суттєвість» - Поправки вдосконалили інформацію, яку надає компанія, коли її право відкласти погашення зобов'язання принаймні на дванадцять місяців залежить від дотримання ковенантів. Поправки також роз'яснюють, як компанія класифікує зобов'язання, яке може бути погашене власними акціями, наприклад, конвертований борг.

Компанія не застосувала зміни щодо класифікації зобов'язань як поточні або непоточні та нові вимоги щодо подання непоточних зобов'язань із спеціальними умовами у фінансовій звітності за 2023 рік.

**МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів», МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»** - поправки уточнюють вимоги до розкриття інформації з метою посилення чинних вимог, які покликані допомогти користувачам фінансової звітності зрозуміти вплив фінансових угод з постачальниками на зобов'язання, грошові потоки та схильність до ризику ліквідності. Поправки роз'яснюють характеристики угод про фінансування постачальників. За цими угодами один або декілька постачальників фінансових послуг сплачують суми, які організація заборгувала своїм постачальникам. При цьому організація погоджується погасити ці суми постачальникам фінансування відповідно до умов та положень угод, або на ту саму дату, або на пізнішу дату, ніж та, на яку фінансові постачальники розраховуються з постачальниками суб'єкта господарювання. Поправки вимагають, щоб організація надавала інформацію про вплив угод про фінансування постачальників на зобов'язання та грошові потоки, включаючи строки та умови таких угод, кількісну інформацію про зобов'язання угод, кількісну інформацію про зобов'язання, пов'язані з цими угодами пов'язаних з цими угодами, на початок і кінець звітного періоду, а також тип і вплив негрошових змін у балансовій вартості цих угод. Інформація про такі угоди має бути агрегована, за винятком випадків, коли окремі угоди мають відмінні або унікальні умови та умови. У контексті кількісного ризику ліквідності розкриття інформації, що вимагається МСФЗ 7, угоди про фінансування постачальників включені як приклад інших факторів, які можуть бути доречно розкрити.

Поправки набувають чинності для річних звітних періодів що починаються 1 січня 2024 року або після цієї дати. Дострокове застосування дозволяється, але необхідно буде розкрити інформацію про це. Поправки надають деякі перехідні пільги щодо порівняльної та кількісної інформації на початок річного звітного періоду та проміжних розкриттях.

Товариства не застосувало зміни щодо розкриття інформації про угоди фінансування постачальників у фінансовій звітності за 2023 рік.

***Зміни до стандартів, ефективна дата застосування яких настає з 01 січня 2025 року:***

**МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів»** - Поправка до МСБО 21 роз'яснює, як суб'єкт господарювання повинен оцінювати, чи є валюта конвертованою, і як він повинен визначати спот-курс обміну, якщо конвертованість відсутня. Валюта вважається конвертованою в іншу валюту, якщо суб'єкт господарювання може отримати іншу валюту протягом періоду часу, що враховує звичайну адміністративну затримку, а також за допомогою ринкового або біржового механізму, при якому операція обміну створює юридично забезпечені права та зобов'язання. Якщо валюту не можна обміняти на іншу валюту, суб'єкт господарювання повинен оцінити спот-курс обміну на дату оцінки. Метою суб'єкта господарювання при оцінці спот-курсу обміну є відображення курсу, за яким на дату оцінки відбулася б звичайна операція обміну між учасниками ринку за переважаючих економічних умов. Поправки зазначають, що суб'єкт господарювання може використовувати спостережуваний обмінний курс без коригування або іншого методу оцінки. Якщо суб'єкт господарювання оцінює спот-курс, оскільки одна валюта не обмінюється на іншу валюту, він розкриває інформацію, яка дає змогу користувачам фінансової звітності зрозуміти, як ця валюта, що не обмінюється на іншу валюту, впливає або, як очікується, вплине на фінансові результати діяльності, фінансовий стан і грошові потоки суб'єкта господарювання.

Поправки набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2025 року або після цієї дати. Дострокове застосування дозволяється, але необхідно буде розкрити інформацію про це. При застосуванні поправок організація не повинна перераховувати порівняльну інформацію.

Керівництво Товариства не застосувало зміни щодо відсутності можливості обміну валюти у фінансовій звітності за 2023 рік.

***Зміни до стандартів, дата набуття чинності має бути визначена Радою МСФЗ:***

**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

---

**МСФЗ (IFRS) 10 "Консолідована фінансова звітність" та МСБО (IAS) 28 "Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства"** - застосовуються до випадків продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством. Зокрема, Поправки вирішують конфлікт між МСФЗ (IFRS) 10 "Консолідована фінансова звітність" та МСБО (IAS) 28 "Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства" в частині, що стосується втрати контролю над дочірньою компанією, яка продається або вноситься в асоційовану компанію або спільне підприємство. Поправки роз'яснюють, що прибуток або збиток визнається в повному обсязі, якщо передача асоційованій компанії або спільному підприємству стосується бізнесу, як визначено в МСФЗ (IFRS) 3 "Об'єднання бізнесу". Прибуток або збиток від продажу або внеску активів, які не є бізнесом, визнається лише в межах часток непов'язаних інвесторів в асоційованому або спільному підприємстві.

Керівництво Товариства не застосувало зміни щодо продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством у фінансовій звітності за 2023 рік.

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

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

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

Початок повномасштабного військового вторгнення Росії в Україну 24.02.2022 року вносить велику невизначеність щодо подальшого розвитку бізнесу. Тим не менш, слід зауважити, що на сьогоднішній день відбувається поступове відновлення діяльності на територіях, де бойові дії не відбувались або не були занадто руйнівними і критична інфраструктура не зазнала великих ушкоджень. Багато бізнесів провадять переміщення в більш безпечні і не зачеплені війною регіони країни. Таким чином, вплив війни на бізнес залежить від розвитку подій на фронтах.

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

Керівництво продовжує стежити за потенційним впливом цих подій і вживає всіх можливих заходів для пом'якшення будь-яких негативних наслідків на діяльність Фонду. В умовах військового стану компанія з управління активами фонду зберегла професійний кадровий потенціал з організацією віддаленої роботи співробітників та можливістю ефективно управляти активами Фонду. У зв'язку із введенням воєнного стану, більшість підприємств припинило свою роботу на територіях ведення бойових дій. Товариство не належить до такої групи підприємств, не знаходиться в зоні проведення бойових дій, не має втрати активів або припинення діючих договорів внаслідок агресії. Незважаючи на важку ситуацію у зв'язку із введенням воєнного стану, законодавчими обмеженнями та інше, Фонд продовжує свою діяльність, порушень дотримання умов договорів не відбувається.

Керівництво Товариства визнає, що майбутній розвиток бойових дій та їх тривалість є єдиним фактором суттєвої невизначеності, який може викликати значні сумніви у спроможності Фонду продовжувати безперервну діяльність. Отже, Фонд може втратити здатність реалізовувати свої активи та виконувати свої зобов'язання у ході нормального ведення бізнесу. Попри єдину суттєву невизначеність, пов'язану з війною в Україні, керівництво продовжує вживати заходів для мінімізації впливу на Фонд і, таким чином, вважає, що застосування припущення про безперервність діяльності для підготовки цієї фінансової звітності є обґрунтованим.

**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

---

Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, коли Фонд не мало змогу в подальшому продовжувати діяльність відповідно до принципів безперервності.

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

Фінансова звітність Фонду затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником Товариства **15 березня 2024** року. Ані учасники Фонду, ані учасники Товариства, так само як і інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

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

Звітним періодом, за який формується проміжна фінансова звітність, вважається період з 01 січня 2023 року по 31 грудня 2023 року.

#### **2.7. Порівняльна інформація**

Порівняльна інформація у фінансовій звітності Фонду представлена за період, що розпочався 01 січня 2022 року та завершився 31 грудня 2022 року. В фінансовій звітності Фонду розкривається інформація стосовно попереднього періоду щодо всіх сум, наведених у фінансовій звітності поточного періоду, крім випадків, коли МСФЗ дозволяють чи вимагають інше.

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

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

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

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

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

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

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

##### **3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках**

Облікові політики Товариства обрані та застосовані послідовно для операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

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

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

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

## **ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**

### **Примітки до фінансової звітності**

*за рік, який закінчився 31 грудня 2022 року (у тисячах українських гривень)*

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

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

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

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

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

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

Товариство класифікує фінансові активи як такі категорії фінансових активів/ зобов'язань:

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

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

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

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

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

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

Грошові кошти складаються з поточних рахунків у банках.

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

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

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

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

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

Монетарні активи і зобов'язання, виражені в іноземній валюті, перераховуються за валютним курсом, що діє на звітну дату.

Прибутки, або збитки, які виникають у результаті розрахунків по операціях в іноземній валюті і від перерахунку монетарних активів і зобов'язань у функціональну валюту за офіційним обмінним курсом



**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

Національного Банку України на кінець звітного періоду включають до складу прибутку або збитку (як прибуток або збитки від курсових різниць). Перерахунок по обмінним курсом на кінець періоду не застосовується до немонетарних статей.

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Гривня/1 EURO	42,2079	38,9510
Гривня/1 PLN	9,7333	8,2984

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

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить дебіторську заборгованість.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка.

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Товариство використовує ставку дисконту, що відповідає 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 валюту, в якій здійснюватимуться платежі. Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

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

- 12-місячним очікуваним кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;

- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструмента, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

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

Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента Товариства. 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.

### **Дебіторська заборгованість**

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

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

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

**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

---

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

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

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

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

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

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

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

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

### **3.3.5. Зобов'язання**

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

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

- 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.

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за амортизованою вартістю.

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

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

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

## **3.4. Облікові політики щодо оренди**

Облік операцій з оренди регулюється МСФЗ 16 «Оренда».

**Вплив застосування МСФЗ 16.** Товариство орендує частину нежитлового приміщення площею 2 кв. м., в якому знаходиться офіс, згідно Договору оренди частини нежитлового приміщення, строк оренди за яким закінчується 21.12.2024р.

Товариство скористалося дозволеними виключеннями, тому не визнає на балансі активи з права користування щодо договорів оренди, за якими базовий актив має низьку вартість. Товариство відносить орендні платежі за такими договорами на витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди або на

**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

іншій систематичній основі, якщо остання більшою мірою відображає модель отримання Товариством вигід від використання предмета оренди.

Станом на дату першого застосування МСФЗ 16 у Товариства відсутні договори оренди, належні до класифікації та подальшого обліку згідно з вимогами МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість».

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

Витрати з оподаткування відображаються у звітності в сумі, визначеній відповідно до законодавства України.

Товариство є інститутом спільного інвестування та проводить виключно діяльність із спільного інвестування згідно Закону України «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)».

Згідно Податкового кодексу України, пп. 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). Враховуючи це, доходи не відображаються в Податковій декларації з податку на прибуток підприємства.

Відповідно до п.2 Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27.12.2010 р. № 1233 «Про затвердження Порядку обліку сум податків та зборів, не сплачених суб'єктом господарювання до бюджету у зв'язку з отриманням податкових пільг», суб'єкт господарювання, який не сплачує податки та збори у зв'язку з отриманням податкових пільг, веде облік сум таких пільг та складає звіт про суми податкових пільг.

Інші податки та збори, які Товариство сплачує в процесі діяльності включаються до складу операційних витрат в момент нарахування.

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

#### **3.6.1. Забезпечення**

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

#### **3.6.2. Виплати працівникам**

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутність як забезпечення відпусток - під час надання працівниками фонду послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпускних.

#### **3.6.3. Пенсійні зобов'язання**

Відповідно до українського законодавства, Товариство нараховує внески на заробітну плату працівників до Пенсійного фонду. Поточні внески розраховуються як встановлений законодавством відсоток від поточних нарахувань заробітної плати. Такі витрати відображаються у періоді, в якому були надані працівниками послуги, що надають їм право на одержання внесків, та зароблена відповідна заробітна плата.

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

#### **3.7.1. 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.

**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

---

Дохід від продажу фінансових інструментів 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 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

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

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Операції, що не регламентуються МСФЗ Товариством не здійснювались.

**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (в тисячах українських гривень)**

#### **4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства**

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

#### **4.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів**

Товариство 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 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 Товариство 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.

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

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

#### **4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів**

Товариство застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. 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 Товариству фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

#### **4.5. Судження щодо використання ставок дисконтування**

Ставка дисконту - це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. З економічної точки зору, в ролі ставки дисконту є бажана інвестору ставка доходу на вкладений капітал у відповідні з рівнем ризику подібні об'єкти інвестування, або - ставка доходу за альтернативними варіантами інвестицій із зіставлення рівня ризику на дату оцінки. Ставка дисконту має визначатися з урахуванням трьох факторів:

- а) вартості грошей у часі;
- б) вартості джерел, які залучаються для фінансування інвестиційного проекту, які вимагають різні рівні компенсації;
- в) фактору ризику або міри ймовірності отримання очікуваних у майбутньому доходів.

Протягом 2023 та 2022 років ставки дисконтування Товариством застосовувались у розмірі 7,75%-9,0%

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

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

**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

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.

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

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

## **5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості**

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

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки	Вхідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовуються ціни закриття біржового торгового дня; показники фінансової звітності
Дебіторська заборгованість	Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за амортизованою вартістю	Ринковий	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Поточні зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення	Ринковий	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

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

Балансова вартість дебіторської та кредиторської заборгованості приймається справедливою вартістю, оскільки немає ринкового котирування цих.

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

**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Дата оцінки								
Довгострокові фінансові інвестиції (корправа)	-	-	-	-	24	21	24	21
Поточні фінансові інвестиції (облігації українського емітенту)	-	-	-	-	52 610	52 934	52 610	52 934

**5.4. Рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю з використанням вихідних даних 3-го рівня ієрархії**

Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням 3-го рівня ієрархії	Залишки станом на 31.12.2023р.	Придбання (продажі), зміна вартості	Залишки станом на 31.12.2022 р.
Довгострокові фінансові інвестиції (корправа)	24	+3 вплив зміни валютних курсів	21
Поточні фінансові інвестиції (облігації українського емітенту)	52 610	- 28 941 продаж +28 618 придбання	52 934

**5.5. Переміщення між 1-м та 2-м рівнями ієрархії справедливої вартості**

Протягом 2023 року переведень між рівнями ієрархії не було, як і протягом 2022 року.

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

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
1	2	3	4	5
<b>Фінансові активи:</b>				
Довгострокова дебіторська заборгованість	500	736	500	736
Довгострокові фінансові інвестиції (корправа)	24	21	24	21
Поточні фінансові інвестиції (облігації українського емітенту)	52 610	52 934	52 610	52 934
Поточна дебіторська заборгованість	34 255	33 795	34 255	33 795
Грошові кошти	3	79	3	79
<b>Фінансові зобов'язання:</b>				
Кредиторська заборгованість	8	6	8	6

Справедлива вартість фінансових активів та фінансових зобов'язань, які не обліковуються за справедливою вартістю належить до 3-го рівня ієрархії справедливої вартості.

Справедливу вартість дебіторської та кредиторської заборгованості неможливо визначити достовірно, оскільки немає ринкового котирування цих інструментів.

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

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

<b>6.1. Адміністративні витрати</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Винагорода КУА	60	60
Витрати на аудиторські послуги	65	65

**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

Заробітна плата	190	182
Витрати нотаріальні	-	4
Послуги депозитарні	13	12
Витрати на операційну оренду приміщення	-	1
РКО банків	4	6
Інформатизаційні послуги	11	14
Інші	6	4
<b>Всього адміністративних витрат</b>	<b>349</b>	<b>348</b>
<b>6.2. Інші операційні доходи</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Списання резерву очікуваних кредитних збитків	123	7
Дохід від переоцінки довгострокових фінансових інвестицій	22	240
Дохід від дисконтування дебіторської заборгованості	30	120
Курсова різниця	397	616
<b>Всього операційних доходів</b>	<b>572</b>	<b>983</b>
<b>6.3. Інші операційні витрати</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Нарахування резерву очікуваних кредитних збитків	372	74
Курсова різниця	229	198
Інші витрати (витрати від переоцінки довгострокових фінансових інвестицій та ін.)	4	51
<b>Всього операційних витрат</b>	<b>605</b>	<b>323</b>
<b>6.4. Інші доходи та витрати</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Дохід від реалізації поточних фінансових інвестицій (облігацій українських емітентів)	12 016	6 925
Собівартість реалізованих поточних фінансових інвестицій (облігацій українських емітентів)	(11 941)	(6 766)
<b>6.5. Інші фінансові доходи та витрати</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Дохід від відсотків за наданою позикою	60	53
Результат іншої фінансової діяльності / дохід від дисконтування	70	78
<b>Всього інших фінансових доходів</b>	<b>130</b>	<b>131</b>

### 6.5. Податок на прибуток

Згідно Податкового кодексу України, пп. 141.6.1. п. 141.6 ст.141 р. III 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). Враховуючи це, доходи Товариства в 2023 році звільнені від оподаткування.

### 6.6. Дебіторська заборгованість

*Розкриття інформації щодо дебіторської заборгованості*

<b>Вид дебіторської заборгованості</b>	<b>31.12.2023р.</b>	<b>31.12.2022р.</b>
Довгострокова дебіторська заборгованість за операціями продажу об'єктів нерухомості (квартир) за амортизованою вартістю (дисконтована вартість)	500	736
Резерв очікуваних кредитних збитків	-	-
<b>Всього довгострокова дебіторська заборгованість</b>	<b>500</b>	<b>736</b>
Поточна дебіторська заборгованість за операціями продажу об'єктів нерухомості (квартир) за амортизованою вартістю (дисконтована вартість)	888	532
Резерв очікуваних кредитних збитків	-	-
<b>Всього торговельна дебіторська заборгованість</b>	<b>888</b>	<b>532</b>
Поточна дебіторська заборгованість за операціями купівлі/продажу цінних паперів за амортизованою вартістю, яка відповідає вартості погашення в т.ч. з пов'язаними сторонами	31 715 203	31 593 550
Резерв очікуваних кредитних збитків	(317)	(316)
Поточна дебіторська заборгованість за виданими позиками за амортизованою вартістю, яка відповідає вартості погашення	2 110 2 110	1 954 1 954



**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

<i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i>		
<i>Резерв очікуваних кредитних збитків</i>	(21)	(20)
Поточна дебіторська заборгованість за нарахованими відсотками за виданими позиками за амортизованою вартістю, яка відповідає вартості погашення	127	59
<i>в т.ч. з пов'язаними сторонами</i>	127	59
<i>Резерв очікуваних кредитних збитків</i>	(1)	-
<i>Резерв очікуваних кредитних збитків за дебіторська заборгованість за операціями продажу об'єктів нерухомості (квартир)</i>	(252)	(7)
Інша дебіторська заборгованість	6	-
<b>Всього інша дебіторська заборгованість</b>	<b>33 367</b>	<b>33 263</b>
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	2	4
<b>Всього поточна дебіторська заборгованість</b>	<b>34 257</b>	<b>33 799</b>

Поточна дебіторська заборгованість має наступні строки погашення: строк погашення до 1 року.

У складі дебіторської заборгованості обліковується заборгованість (в євро) за наданою позикою та нарахованими відсотками нерезиденту пов'язаній стороні. Строк повернення позики та - до 31 січня 2027 року з можливістю дострокового повернення частинами або в повному обсязі. Строк повернення нарахованих відсотків (3% річних) – до кінця календарного року, в якому буде повністю повернена позика.

**Резерв під кредитні збитки за дебіторською заборгованістю** оцінюється способом класифікації дебіторської заборгованості за строками непогашення.

Показник	Період прострочення, дні				Усього
	0	0 - 30	31 - 90	Понад 90	
Заборгованість на 31.12.2023 р., тис. грн.	34 452	0	0	888	35 340
Коефіцієнт очікуваних кредитних збитків (ризик виникнення дефолту) К	0,01	0,015	0,022	0,2775	-
Резерв очікуваних кредитних збитків, тис. грн.	345	0	0	246	591
Балансова вартість заборгованості на 31.12.2023 р., тис. грн.	34 107	-	-	642	34 749
Заборгованість на 31.12.2022 р., тис. грн.	34 138	0	0	0	34 138
Коефіцієнт очікуваних кредитних збитків (ризик виникнення дефолту) К	0,01	0,015	0,022	0,25	-
Резерв очікуваних кредитних збитків, тис. грн.	343	0	0	0	343
Балансова вартість заборгованості на 31.12.2022 р., тис. грн.	33 795	-	-	-	33 795

Інформація про рух резерву під очікувані кредитні збитки представлена наступним чином:

	31.12.2023р.	31.12.2022р
<b>На початок звітного періоду</b>	<b>343</b>	<b>276</b>
Зміни резерву протягом періоду (витрати)	372	74
Зміни резерву протягом періоду (дохід від погашення заборгованості, на яку раніше був нарахований резерв)	123	7

**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

На кінець звітного періоду	591	343
----------------------------	-----	-----

**6.7. Фінансові активи (за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку)**

*Розкриття інформації щодо довгострокових фінансових активів*

Вид активу	Емітент	Балансова вартість на 31.12.2023р.	Балансова вартість на 31.12.2022р.
Частка у статутному капіталі, 50%	RRE Spolka z Ograniczona Odpowiedzialnoscia	24	21
<b>ВСЬОГО</b>		<b>24</b>	<b>21</b>

Частки в статутному капіталі були придбані в 2021 році.

*Розкриття інформації щодо поточних фінансових активів*

Вид активу	Емітент	Балансова вартість на 31.12.2023р.	Балансова вартість на 31.12.2022р.
Іменні дисконтні облигації	ТОВ «Град Інвест»	52 610	52 934
<b>ВСЬОГО</b>		<b>52 610</b>	<b>52 934</b>

Облігації дисконтні ТОВ «Град Інвест» станом на 31.12.2023р. та 31.12.2022р. не котируються ні на одній з бірж. Оцінка цих інвестицій за справедливою вартістю відноситься до 3-го рівня ієрархії, справедлива вартість визнана за ціною угоди.

Акції прості іменні ПАТ «РА «Рефей»: Рішенням НКЦПФР від 19.04.2017 за №0261 було зупинено обіг. 14.12.2017р. за №897 було зупинено обіг.

Акції прості іменні ПАТ «Кінгс Айс»: Рішенням НКЦПФР від 22.11.2016р. за №1133 було зупинено обіг.

Рішенням НКЦПФР від 14.12.2017р. за №897 було подовжено зупинення внесення змін до системи депозитарного обліку цінних паперів акцій простих іменних ПА Т «РА «Рефей» та ПАТ «Кінгс Айс».

**6.8. Грошові кошти та їх еквіваленти**

*Розкриття інформації щодо грошових коштів та їх еквівалентів*

Вид активу	Балансова вартість на 31.12.2023р.	Балансова вартість на 31.12.2022 р.
Грошові кошти на поточних рахунках	3	79
<b>Всього грошових коштів та їх еквівалентів</b>	<b>3</b>	<b>79</b>

Станом на 31.12.2023 р. грошові кошти представлені виключно грошовими коштами в національній валюті в АТ «РВС Банк», МФО 339072.

**6.9. Зареєстрований капітал**

*Розкриття інформації щодо зареєстрованого капіталу*

	31.12.2023р.	31.12.2022р.
Зареєстрований (акціонерний) капітал	1 456	1 456
Оплачений зареєстрований капітал	702	702
Неоплачений капітал	(754)	(754)
<p>Розмір зареєстрованого капіталу Товариства складає 1 456 тис. грн. (один мільйон чотириста п'ятдесят шість тисяч гривень).</p> <p>Зареєстрований капітал розподілений на 1 455 600 (один мільйон чотириста п'ятдесят п'ять тисяч шістсот) штук простих іменних акцій.</p> <p>Номінальна вартість однієї акції становить 1 грн. (одна гривня). Форма існування акцій – бездокументарна .</p>		

**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

<b>Склад власників станом на 31.12.2023р. та 31.12.2022р.</b>			
<b>Акціонери</b>	<b>Кількість акцій, штук</b>	<b>Загальна номінальна вартість акцій, тис. грн.</b>	<b>Частка статутному капіталі, %</b>
На рахунку в Депозитарії (НДУ)	753 483	753	51,77
Масальський Андрій Вікторович	351 059	351	24,12
Ткач Олександр Львович	351 058	351	24,11
<b>ВСЬОГО</b>	<b>1 455 600</b>	<b>1 455</b>	<b>100</b>

Порядок та термін викупу акцій компанією з управління активами на вимогу акціонерів визначений Регламентом Товариства. Протягом 2023 та 2022 років викуп акцій у акціонерів не проводився

#### **6.10. Додатковий капітал**

Додатковий капітал Товариства в сумі 23 028 тис. грн. складається з емісійного доходу, отриманого за результатами розміщення інструментів власного капіталу, а саме 1 455 600 штук акцій номінальною вартістю 1 456 тис. грн. Зміни додаткового капіталу протягом 2023 та 2022 років не відбувалось.

#### **6.11. Використання прибутку**

Товариство за результатами діяльності за 2023 рік отримало збиток у сумі 176 тис. грн., за результатами діяльності за 2022 рік – прибуток у сумі 602 тис. грн.

#### **6.12. Виплата дивідендів**

Дивіденди у 2023 році не нараховувались та не виплачувались. Дивіденди у 2022 році не нараховувались та не сплачувались.

#### **6.13. Нерозподілений прибуток**

Нерозподілений прибуток Товариства визначений на основі фінансової звітності, підготовленої відповідно до МСФЗ станом на 31.12.2023 р. в сумі 63 657 тис. грн., станом на 31.12.2022 р. в сумі 63 833 тис. грн.

#### **6.14. Кредиторська заборгованість**

*Розкриття інформації щодо кредиторської заборгованості:*

<b>Вид кредиторської заборгованості</b>	<b>Балансова вартість на 31.12.2023р.</b>	<b>Балансова вартість на 31.12.2022р.</b>
Поточна кредиторська заборгованість за іншими операціями з постачальниками за амортизованою вартістю, яка відповідає вартості погашення	8	6
<b>ВСЬОГО поточна кредиторська заборгованість</b>	<b>8</b>	<b>6</b>

**Середній термін погашення** кредиторської заборгованості за цінні папери згідно договорів Товариства становив 365 днів. Станом на 31.12.2023 року та 31.12.2022 року кредиторська заборгованість за цінні папери погашена повністю.

**Термін погашення** кредиторської заборгованості за іншими операціями з постачальниками складає 1 місяць та погашається в строки.

**Простроченої** кредиторської заборгованості за період, який закінчився 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2022 року, Товариство не обліковувало та, відповідно, не здійснювало операцій зі списання кредиторської заборгованості через її відсутність.

### **7. Розкриття іншої інформації**

#### **7.1 Розкриття операцій з пов'язаними сторонами**

Для цілей цієї фінансової звітності сторони вважаються пов'язаними, якщо одна із сторін має можливість контролювати іншу сторону або здійснювати істотний вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових або операційних рішень. Під час розгляду взаємовідносин з кожною можливою пов'язаною стороною увага приділяється сутності відносин, а не їхній юридичній формі.

**Перелік основних пов'язаних сторін по відношенню до Товариства станом на 31.12.2023 р.**

**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

Найменування (П.І.Б.) пов'язаних осіб	Статус пов'язаної особи
Массальський Андрій Вікторович	Акціонер (24.12 %)
Ткач Олександр Львович	Акціонер (24.11%), Голова Наглядової Ради фонду
ТОВ «КУА «Профі Ессет Менеджмент»	Компанія з управління активами
Матусевич Лілія Володимирівна	Директор ТОВ «КУА «Профі Ессет Менеджмент»
Гончарук Тетяна Анатоліївна	Головний бухгалтер ТОВ «КУА «Профі Ессет Менеджмент»
RRE Spolka z Ograniczona Odpowiedzialnoscia	Придбання Фондом 50% акцій нерезидента

**Операції з пов'язаними сторонами станом на 31.12.2023 року**

Найменування пов'язаної сторони	Сума операції на 31.12.2023р., тис. грн.	Сальдо заборгованості на 31.12.2023р., тис. грн.	Суть операції
ТОВ «КУА «Профі Ессет Менеджмент»	60 55	5	Нарахована винагороди за управління активами Виплачена винагороди за управління активами
RRE Spolka z Ograniczona Odpowiedzialnoscia	77 -	127 2 110	Нараховані % за позикою Дебіторська заборгованість за виданою позикою
Ткач Олександр Львович	6 008 5 805	203	Реалізація облігацій Оплата за реалізовані облігації
Массальський Андрій Вікторович	6 008 6 108	-	Реалізація облігацій Оплата за реалізовані облігації

**Перелік основних пов'язаних сторін по відношенню до Товариства станом на 31.12.2022 р.**

Найменування (П.І.Б.) пов'язаних осіб	Статус пов'язаної особи
Массальський Андрій Вікторович	Акціонер (24.12 %)
Ткач Олександр Львович	Акціонер (24.11%), Голова Наглядової Ради фонду
ТОВ «КУА «Профі Ессет Менеджмент»	Компанія з управління активами
Матусевич Лілія Володимирівна	Директор ТОВ «КУА «Профі Ессет Менеджмент»
Гончарук Тетяна Анатоліївна	Головний бухгалтер ТОВ «КУА «Профі Ессет Менеджмент»
RRE Spolka z Ograniczona Odpowiedzialnoscia	Придбання Фондом 50% акцій нерезидента

**Операції з пов'язаними сторонами станом на 31.12.2022 року**

Найменування пов'язаної сторони	Сума операції на 31.12.2022р., тис. грн.	Сальдо заборгованості на 31.12.2022р., тис. грн.	Суть операції
ТОВ «КУА «Профі Ессет Менеджмент»	60 65	-	Нарахована винагороди за управління активами Виплачена винагороди за управління активами
RRE Spolka z Ograniczona Odpowiedzialnoscia	62 -	59 1 954	Нараховані % за позикою Дебіторська заборгованість за виданою позикою
Массальський Андрій Вікторович	-	100	Дебіторська заборгованість за реалізовані облігації

Інформацію щодо виплат ключовому управлінському персоналу (голови Наглядової ради Товариства) наведено в примітці 7.2.

Витрат, визнаних протягом періоду щодо безнадійних або сумнівних боргів пов'язаних сторін у звітному році не було.

Умови ведення господарської діяльності із пов'язаними сторонами визначаються на основі умов, характерних для кожного договору або операції.

**7.2 Витрати на персонал і виплати працівникам**

**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

---

В 2023 році Товариство здійснювало обов'язкові нарахування і сплату єдиного соціального внеску в розмірі 22 % від суми нарахованої заробітної плати за місяць.

Нарахування єдиного соціального внеску розраховуються на основі нарахованої заробітної плати кожного працівника і відносяться на витрати в періоді нарахування.

Середньооблікова чисельність персоналу за 2023 рік –	1	
Витрати на оплату праці ключовому управлінському персоналу за 2023 рік		156 тис. грн.
єдиний соціальний внесок	34 тис. грн.	

В 2022 році Товариство здійснювало обов'язкові нарахування і сплату єдиного соціального внеску в розмірі 22 % від суми нарахованої заробітної плати за місяць.

Нарахування єдиного соціального внеску розраховуються на основі нарахованої заробітної плати кожного працівника і відносяться на витрати в періоді нарахування.

Середньооблікова чисельність персоналу за 2022 рік –	1	
Витрати на оплату праці ключовому управлінському персоналу за 2022 рік		153 тис. грн.
єдиний соціальний внесок	33 тис. грн.	

### **7.3 Умовні зобов'язання**

#### **Судові позови**

Станом на 31 грудня 2023 року судові позови, так само як і станом на 31 грудня 2022 року, а також процеси та стягнення, в яких Товариство виступає відповідачем або позивачем відсутні.

#### **Оподаткування**

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

#### **Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів**

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

Ступінь повернення активів Товариства у звичайній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Товариства. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Товариства визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. На думку керівництва Товариства, виходячи з наявних обставин та інформації, кредитний ризик для фінансових активів у вигляді дебіторської заборгованості, яка не є простроченою, Товариством визначений як низький. За експертною оцінкою управлінського персоналу ймовірність дефолту при оцінці дебіторської заборгованості визнана в розмірі 1% та 27,75%. Інформацію щодо резерву очікуваних кредитних збитків наведено в примітці 6.6.

### **7.4 Цілі та політики управління фінансовими ризиками**

Діяльність Товариства пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності. Ринковий ризик включає відсотковий, валютний та інший ціновий ризик. Управління ризиками Товариство здійснює на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

#### **7.4.1. Кредитний ризик**

**Кредитний ризик** являє собою ризик того, що клієнти можуть не виконати повністю або частково свої зобов'язання перед Товариством вчасно, що призведе до фінансових збитків Товариства. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні рахунки в банках, дебіторська заборгованість.

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

Товариство не має офіційно затвердженої кредитної політики для клієнтів Товариства.

Станом на 31.12.2023р. кредитний ризик по фінансовим активам, що оцінюються за амортизованою собівартістю (дебіторська заборгованість), є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату. Товариство оцінює ймовірність дефолту за дебіторською заборгованістю як дуже незначну.

На звітну дату, 31 грудня 2023 року Товариство вважає, що відсутні факти, які свідчать про існування збільшення кредитного ризику. Товариство оцінює, що ймовірність дефолту за дебіторською заборгованістю протягом найближчих 12 місяців дорівнює 1 % за непростроченою заборгованістю та 27,75% за простроченою понад 90 днів заборгованістю. Товариством сформований резерв під очікувані кредитні збитки станом на 31.12.2023 р. в сумі 591 тис. грн.

Станом на 31.12.2023р. у складі дебіторської заборгованості наявна дебіторська заборгованість двох контрагентів (за релізовані облігації), частка кожного з яких у загальній сумі заборгованості становить більше 10%, а саме 17% та 73%.

Товариство станом на 31 грудня 2023 року має грошові кошти у сумі 3 тис. грн. на поточних рахунках відкритих в АТ «РВС БАНК».

На засіданні Рейтингового комітету від 29.12.2023 р. Національне рейтингове агентство «Рюрік» підтвердило АТ «РВС БАНК» довгостроковий кредитний рейтинг позичальника на рівні uaAAA інвестиційної категорії з прогнозом «в розвитку» (<https://www.rurik.com.ua/uk/news/12877-11012024-nra-riurik-povidomliaie-pro-ovlennia-reitynhiv-at-rvs-bank>).

Відповідно до Національної рейтингової шкали, затвердженої постановою Кабміну № 665 від 26.04.2007 р., позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaAAA характеризується дуже високою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Знак «+» вказує на проміжний рівень рейтингу відносно основних рівнів. Прогноз «стабільний» вказує на відсутність передумов для зміни рівня рейтингу в найближчій перспективі.

Кредитний рейтинг позичальника визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери «ua» у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику країни та призначена для використання на внутрішньому фінансовому ринку України.

За даними рейтингу надійності банків, що здійснюється рейтинговим агентством, яке внесене до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР (<https://www.nssmc.gov.ua/derzhavnyi-reiestr-rovnovazhenykh-reitynhovykh-ahentstv>), даний банк має кредитний рейтинг інвестиційного рівня uaAAA (більш детальний аналіз наведено у примітці 7.3. Кредитний ризик визначений як низький. Очікуваний кредитний збиток визнаний Товариством при оцінці цього фінансового активу становить «0»). Оскільки грошові кошти на поточних рахунках Товариство може використати в будь який момент та сума не є значною (в межах валюти балансу), Товариство вважає рівень кредитного ризику дуже низьким.

До заходів мінімізації впливу кредитного ризику Товариство відносить:

- встановлення внутрішнього обмеження обсягу дебіторської заборгованості в активах;
- диверсифікацію структури активів;

**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

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

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

КУА використовує наступні методи управління кредитними ризиками Товариства:

- ліміти щодо боргових зобов'язань за класами фінансових інструментів;
- ліміти щодо вкладень у фінансові інструменти в розрізі кредитних рейтингів за Національного рейтинговою шкалою;
- ліміти щодо розміщення депозитів у банках з різними рейтингами.

Фінансові інструменти, які потенційно можуть призвести до істотної концентрації кредитного ризику Товариства, складаються в основному із грошових коштів у банку та дебіторської заборгованості.

**Максимальна сума кредитного ризику**

	Балансова вартість	
	31.12.2023	31.12.2022
Довгострокова дебіторська заборгованість	500	736
Поточна дебіторська заборгованість	34 255	33 795
Грошові кошти	3	79

**7.4.2. Ринковий ризик**

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

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

Товариством був проведений аналіз щодо цінового ризику для облігацій, що знаходяться у портфелі Товариства: так, при будь-яких змінах відсоток відхилення може становити приблизно 10% так само як і в минулому році.

Активи, які наражаються на цінові ризики

Тип активу	Балансова вартість	Стандартне відхилення, % (зміни)		Потенційний вплив на чисті активи Товариства	
		+	-	Сприятливі зміни (зростання вартості)	Несприятливі зміни (зменшення вартості)
На 31.12.2023р.					
Облігації ТОВ «Град Інвест»	52 610	10	10	+5 261	-5 261
На 31.12.2022 р.					
Облігації ТОВ «Град Інвест»	52 934	10	10	+5 293	-5 293

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

Для мінімізації та контролю за валютними ризиками Товариство контролює частку активів, номінованих в іноземній валюті, у загальному обсязі активів. Оцінка валютних ризиків здійснюється на основі аналізу чутливості.

**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

Активи номіновані в іноземній валюті, тис. грн	31 грудня 2023	31 грудня 2022
Довгострокові фінансові інвестиції (корправа), PLN	24	21
Поточна дебіторська заборгованість за виданою позикою, EURO	2 110	1 954
Поточна дебіторська заборгованість за нарахованими % за виданою позикою, EURO	127	59
<b>Всього</b>	<b>2 261</b>	<b>2 034</b>

Аналіз чутливості до валютних ризиків проведено на основі історичних даних щодо волатильності курсів іноземних валют. Керівництво визначило, що обґрунтовано можливим є коливання валютного курсу на  $\pm 10,0$  відсотків, що може привести до потенційного сприятливого або несприятливого впливу на активи Товариства в сумі  $\pm 226$  тис. грн. станом на 31.12.2023р.

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

Усвідомлюючи значні ризики, пов'язані з коливаннями відсоткових ставок у високоінфляційному середовищі, яке є властивим для фінансової системи України, Товариство контролює частку активів, розміщених у боргових зобов'язаннях у національній валюті з фіксованою відсотковою ставкою. Товариство здійснює моніторинг відсоткових ризиків та контролює їх максимально припустимий розмір. У разі зростання відсоткових ризиків Товариство має намір позбуватися боргових фінансових інструментів з фіксованою відсотковою ставкою. Моніторинг відсоткових ризиків здійснюється шляхом оцінки впливу можливих змін відсоткових ставок на вартість відсоткових фінансових інструментів.

Фінансові інструменти, які можуть наражатись на відсоткові ризики відсутні.

#### 7.4.3. Ризик ліквідності

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

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

Вся кредиторська заборгованість станом на 31.12.2023 року та станом на 31 грудня 2022 року має строк погашення до 1 місяця.

#### 7.5 Управління капіталом

Товариство здійснює управління капіталом з метою зберегти спроможність продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам.

Товариство здійснює огляд структури капіталу на щорічній основі. При цьому аналізується вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів.

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

	31.12.2023	31.12.2022
Зареєстрований капітал	1 456	1 456
Додатковий капітал	23 028	23 028
Нерозподілений прибуток	63 657	63 833
Неоплачений капітал	(754)	(754)
<b>Власний капітал</b>	<b>87 386</b>	<b>87 563</b>

#### 7.6 Події після дати Балансу

Внаслідок невизначеності і тривалості подій, пов'язаних з військовими діями, та ще не закінченим сполохом коронавірусу COVID-19, Товариство не має практичної можливості точно та надійно оцінити кількісний вплив зазначених подій на фінансовий стан і фінансові результати діяльності Фонду в 2024 році.



**ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»**  
**Примітки до фінансової звітності**  
**за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року (у тисячах українських гривень)**

В теперішній час Товариство уважно слідкує за фінансовими наслідками, викликаними зазначеними подіями. Станом на дату випуску цієї звітності Фонд продовжує здійснювати діяльність без жодних обмежень. Керівництво Товариства зберігає контроль над усією діяльністю Фонду.

Між датою складання та затвердження фінансової звітності жодних подій, які б могли вплинути на показники фінансової звітності та економічні рішення користувачів, не відбувалося.

Будь які події після дати Балансу, які необхідно розкривати в даних примітках відсутні, в тому числі, але не виключено відсутні:

- об'єднання бізнесу після звітного періоду;
  - припинення або прийняття рішення про припинення діяльності;
  - істотні придбання активів, інші вибуття активів або експропріація значних активів урядом;
  - прийняття рішення про значну реструктуризацію або про початок її запровадження;
  - значні операції зі звичайними акціями та операції з потенційними звичайними акціями після звітного періоду;
  - надзвичайно великі зміни після звітного періоду в цінах на активи або в курсах обміну іноземних валют;
  - зміни ставок податків або податкового законодавства, прийнятих або оголошених після звітного періоду, які значно впливають на поточні та відстрочені податкові активи та зобов'язання;
  - прийняття значних зобов'язань або умовних зобов'язань;
- та
- початок великого судового процесу, що виник виключно внаслідок подій, які відбулися після звітного періоду.

Голова  
Наглядової ради



Ткач О.Л.

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

Підприємство ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний"  
Територія БОБЛОНСЬКИЙ  
Організаційно-правова форма господарювання Акціонерне товариство  
Вид економічної діяльності Трасти, фонди та подібні фін. суб.  
Середня кількість працівників 1 1  
Адреса, телефон 04021, м. Київ, вулиця Майорова, будинок № будинок 7, квартира офіс  
1064, 380442215024

Коди	
Дата (рік, місяць, число)	2024 01 01
за ЄДРПОУ	34044682
за КОАТУУ	8038000000
за КОПФГ	230
за КВЕД	64.30

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками).  
Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):  
за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку  
за міжнародними стандартами фінансової звітності

V
---

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)**  
на 31 грудня 2023 р.

Форма №1 Код за 1801001

Актив	Код приміто	Код рядка	На початок	На кінець
			звітного періоду	звітного періоду
1	2	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>				
Нематеріальні активи		1000	-	-
первісна вартість		1001	-	-
накопичена амортизація		1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції		1005	-	-
Основні засоби		1010	-	-
первісна вартість		1011	-	-
знос		1012	-	-
Інвестиційна нерухомість		1015	-	-
Довгострокові біологічні активи		1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших		1030	-	-
інші фінансові інвестиції	6.7	1035	21	24
Довгострокова дебіторська заборгованість	6.6	1040	736	500
Відстрочені податкові активи		1045	-	-
Інші необоротні активи		1090	-	-
<b>Усього за розділом I</b>		<b>1095</b>	<b>757</b>	<b>524</b>
<b>II. Оборотні активи</b>				
Запаси		1100	-	-
Поточні біологічні активи		1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	6.6	1125	532	888
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
за виданими авансами	6.6	1130	4	2
з бюджетом		1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток		1136	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	6.6	1155	33 263	33 367
Поточні фінансові інвестиції	6.8	1160	52 934	52 610
Гроші та їх еквіваленти	6.8	1165	79	3
Рахунки в банках	6.8	1167	79	3
Витрати майбутніх періодів		1170	-	-
Інші оборотні активи		1190	-	-
<b>Усього за розділом II</b>		<b>1195</b>	<b>86 812</b>	<b>86 870</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>				
		1200	-	-
<b>Баланс</b>		<b>1300</b>	<b>87 569</b>	<b>87 394</b>

Пасив	Код	Код	На початок	На кінець
			звітного періоду	звітного періоду
1	2	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>				
Зареєстрований (паювий) капітал	6.9	1400	1 456	1 456
Капітал у дооцінках		1405	-	-
Додатковий капітал	6.10	1410	23 028	23 028
Емісійний дохід		1411	23 028	23 028
Накопичені курсові різниці		1412	-	-
Резервний капітал		1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	6.13	1420	63 833	63 657
Неоплачений капітал	6.9	1425	(754)	(754)

Вилучений капітал		1430	-	-
Інші резерви		1435	-	-
<b>Усього за розділом I</b>		<b>1495</b>	<b>87 563</b>	<b>87 386</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 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>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	6.14	1615	6	8
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		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>6.14</b>	<b>1695</b>	<b>6</b>	<b>8</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами,</b>		<b>1700</b>	-	-
<b>V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду</b>		<b>1800</b>	-	-
<b>Баланс</b>		<b>1900</b>	<b>87 569</b>	<b>87 394</b>

Керівник

Ткач О.Л.

Головний бухгалтер



1 Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері

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

та (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

Коди		
2024	01	01
34044682		

Підприємство ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний"  
(найменування)

## Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2023 р.

Форма №2од за ДКУД 1801003

### I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код приміток	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1		2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)		2000	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)		2050	-	-
<b>Валовий :</b>				
прибуток		2090	-	-
збиток		2095	-	-
Інші операційні доходи	6.2	2120	572	983
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою		2121	52	360
Адміністративні витрати	6.1	2130	(349)	(348)
Витрати на збут		2150	-	-
Інші операційні витрати	6.3	2180	(605)	(323)
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю		2181	(4)	(48)
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>				
прибуток		2190	-	312
збиток		2195	(382)	-
Доход від участі в капіталі		2200	-	-
Інші фінансові доходи	6.4	2220	130	131
Інші доходи	6.4	2240	12 016	6 925
Фінансові витрати		2250	-	-
Втрати від участі в капіталі		2255	-	-
Інші витрати	6.4	2270	(11942)	(6 766)
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>				
прибуток	6.11	2290	-	602
збиток		2295	(177)	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток		2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування		2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>				
прибуток	6.11	2350	-	602
збиток	6.11	2355	(177)	-

### II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Найменування показника	Код	За звітний	За аналогічний
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	6.11	2465	-177
			602

### III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Найменування показника	Код	За звітний	За аналогічний
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	156	152
Відрахування на соціальні заходи	2510	34	33
Амортизація	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	764	486

Разом

2550

954

671

#### IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті	Код	За звітний	За аналогічний
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

Ткач О.Л.

Головний бухгалтер



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

Дата (рік, місяць, число) 

2023	12	31
------	----	----

  
за ЄДРПОУ 

34044682
----------

Підприємство ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний"  
(найменування)

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)**  
2023 р.

Форма № Код за ДКУД 

1801004
---------

Стаття	Код приміток	Код рядка	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 повернення авансів		3020	-	-
Інші надходження		3095	-	-
Витрачання на оплату:				451
Товарів (робіт, послуг)		3100	(134)	(155)
Праці		3105	(126)	(123)
Відрахувань на соціальні заходи		3110	(40)	(33)
Зобов'язань із податків і зборів		3115	(30)	(29)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів		3118	(30)	(29)
Витрачання на оплату авансів		3135	(16)	(4)
Витрачання на оплату повернення авансів		3140	-	-
Інші витрачання		3190	(4)	(6)
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>		<b>3195</b>	<b>-350</b>	<b>101</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>				
Надходження від реалізації:				
фінансових інвестицій		3200	11 913	-
необоротних активів		3205	-	-
Надходження від отриманих:				
відсотків		3215	-	-
дивідендів		3220	-	-
Надходження від деривативів		3225	-	-
Інші надходження		3250	-	-
Витрачання на придбання:				
фінансових інвестицій		3255	(11 638)	(181)
необоротних активів		3260	-	-
Виплати за деривативами		3270	-	-
Інші платежі		3290	-	-
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>		<b>3295</b>	<b>275</b>	<b>-181</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>				
Надходження від:				
Власного капіталу		3300	-	-
Отримання позик		3305	-	-
Інші надходження		3340	-	-
Витрачання на:				
Викуп власних акцій		3345	-	-
Погашення позик		3350	-	-
Сплату дивідендів		3355	-	-
Інші платежі		3390	-	-
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>		<b>3395</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>		<b>3400</b>	<b>-75</b>	<b>-80</b>
Залишок коштів на початок року				
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	6.8	3405	79	159
Залишок коштів на кінець року		3410	-	-
	6.8	3415	3	79

Керівник

Головний бухгалтер

Ткач О.Л.



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

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

Коди		
2024	01	01
34044682		

Підприємство

ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний"  
(найменування)

### Звіт про власний капітал за 2023 р.

Форма №4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код приміток	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1		2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	6.9	4000	1 456	-	23 028	-	63 833	-754	-	87 563
Коригування :										
Зміна облікової політики		4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок		4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни		4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	6.9	4095	1 456	-	23 028	-	63 833	-754	-	87 563
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	6.11	4100	-	-	-	-	-177	-	-	-177
Інший сукупний дохід за звітний період		4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку :										
Виплати власникам (дивіденди)		4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу		4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу		4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:										
Внески до капіталу		4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу		4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:										
Викуп акцій (часток)		4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)		4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)		4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі		4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі		4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін в капіталі	6.11	4295	-	-	-	-	-	-	-	-
Залишок на кінець року	6.9	4300	1 456	-	23 028	-	63 656	-754	-	87 386

Керівник

Ткач О.Л.

Головний бухгалтер



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

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

Коди		
2023	01	01
34044682		

Підприємство

ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний"  
(найменування)

### Звіт про власний капітал за 2022 р.

Форма №4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код приміток	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Залишок на початок року	6.10	4000	1 456	-	23 028	-	63 231	-754	-	86 961
Коригування :										
Зміна облікової політики		4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок		4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни		4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	6.10	4095	1 456	-	23 028	-	63 231	-754	-	86 961
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	6.12	4100	-	-	-	-	602	-	-	602
Інший сукупний дохід за звітний період		4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку :										
Виплати власникам (дивіденди)		4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу		4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу		4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:										
Внески до капіталу		4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу		4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:										
Викуп акцій (часток)		4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)		4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)		4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі		4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі		4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін в капіталі	6.12	4295	-	-	-	-	-	-	-	-
Залишок на кінець року	6.10	4300	1 456	-	23 028	-	63 833	-754	-	87 563

Керівник

Ткач О.Л.

Головний бухгалтер

