

Україна
ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА
«АРАМА»
вул. Турівська, 32, оф.4
м. Київ
Тел./факс 428-71-29
e-mail 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

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 ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»
станом на 31 грудня 2021 року

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

*Акціонерам і Керівництву 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 2021 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 2021 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 Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Суттєва невизначеність, пов'язана з подальшою безперервною діяльністю

Ми звертаємо увагу на Примітки 1, 2.4, 7.6 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.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Пояснювальний параграф

Згідно з чинним законодавством, станом на дату цього звіту аудитора 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 2021 рік у форматі iXBRL внаслідок обставин, описаних у Примітці 2.1 і планує підготувати та подати звіт у форматі iXBRL протягом 2022 року. Наша думка не є модифікованою щодо цього питання.

Інші питання

Аудит фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, був проведений іншим суб'єктом аудиторської діяльності – ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БЕНТАМС АУДИТ». Аудитором було висловлено немодифіковану думку щодо цієї фінансової звітності 15 березня 2021 року.

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. Ми визначили, що описане нижче питання є ключовим питанням аудиту, яке слід відобразити в нашому звіті.

Ключове питання аудиту	Яким чином наш аудит розглядав ключове питання аудиту
Оцінка довгострокової дебіторської заборгованості (код рядка 1040) 730 тис. грн., дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги (код рядка 1125) 139 тис. грн. та іншої поточної дебіторської заборгованості (код рядка 1155) 26 397 тис. грн.	
Дивіться Примітку 3.3.3 щодо відповідних облікових політик, а також Примітки 5.6, 6.7	
Інша поточна дебіторська заборгованість на 31 грудня 2021 року представлена поточною заборгованістю за договорами купівлі/продажу цінних паперів (облігацій українського емітента), відсоткової позики балансовою вартістю 26 397 тис. грн. Довгострокова дебіторська заборгованість та дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги представлена заборгованістю фізичної особи за реалізований об'єкт житлової нерухомості балансовою вартістю 730 тис. грн. та 139 тис. грн. відповідно. Загальна сума зазначеної дебіторської заборгованості складає 27 266 тис. грн., що становить 31,3% 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, поточна дебіторська заборгованість, пов'язана з основною діяльністю Фонду, є одним з найвпливовіших показників фінансової звітності, які дають уяву про його діяльність за звітний рік.	Наші аудиторські процедури щодо цього питання включали, серед іншого: - поглиблений аналіз документів, що є підставою для визнання та оцінки такої заборгованості; - перевірку суттєвих умов договорів, зокрема термінів виникнення та погашення зазначеної дебіторської заборгованості для виявлення можливого прострочення платежів; - перевірку методології оцінки очікуваних кредитних збитків стосовно іншої поточної дебіторської заборгованості, що використовувало керівництво Товариства; - 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 31.12.2021р., та оцінили модель очікуваних кредитних збитків, що використовується керівництвом для оцінки збитків. 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 2021 року, не є гарантією того, що з настанням 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 край 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 звіту про управління (консолідованого звіту про управління), який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю (консолідованою фінансовою звітністю) за звітний період; про наявність суттєвих викривлень у звіті про управління та їх характер:

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 ПІФ 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:

На основі виконаних процедур та отриманих доказів ніщо не привернуло нашої уваги, що б змусило нас вважати, що ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ» не дотрималося в усіх суттєвих аспектах вимог Положення про форму та зміст структури власності, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року N 163, зареєстрованого 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):

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ» не має материнських/дочірніх компаній.

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):

Згідно «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженого Рішенням НКЦПФР №1597 від 01.10.2015р. не існує обов'язкових до виконання пруденційних нормативів, що використовуються для вимірювання та оцінки ризиків діяльності інститутів спільного інвестування.

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

Розмір статутного капіталу Фонду станом на 31 грудня 2021 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.

Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам підтверджується реєстрами бухгалтерського обліку, даними фінансової звітності, Статутом ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ».

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)

Протягом 2021 року внесення змін до статуту Фонду не відбувалось.

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.

Порядок формування та кількісний склад сформованих органів корпоративного управління відповідає Закону України «Про інститути спільного інвестування» та вимогам Статуту Фонду.

Функціонування органів корпоративного управління регламентується положеннями Статуту.

Загальні збори є вищим органом корпоративного фонду, який функціонує на підставі Статуту, що відповідає вимогам законодавства України щодо корпоративних інвестиційних фондів.

Наглядова рада є органом, що здійснює захист прав учасників Фонду, і в межах компетенції, визначеної Статутом та чинним законодавством України, здійснює нагляд за діяльністю Фонду і

виконанням регламенту, інвестиційної декларації та договору про управління активами Товариством.

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).

Метою виконання аудиторських процедур щодо відповідності складу та структури активів, що перебувають у портфелі Фонду, вимогам законодавства, що висуваються до недиверсифікованого закритого інвестиційного фонду, було отримання доказів, які дозволяють сформулювати судження щодо:

- відповідності складу та структури активів, що перебувають у портфелі Фонду, вимогам розділу V «Вимоги щодо складу та структури активів недиверсифікованого ІСІ» 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).

Метою виконання аудиторських процедур щодо відповідності суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів Фонду вимогам Положення 1468, було отримання доказів, які дозволяють сформулювати судження щодо:

- відповідності розміру винагороди компанії з управління активами порядку, установленому Положенням 1468;
- відповідності розміру витрат Фонду, вимогам визначеним розділом 2 Положення 1468 (крім винагороди та премії компанії з управління активами, податків та зборів, передбачених законодавством України).

Фактичний розмір винагороди компанії з управління активами за 2021 рік не перевищив 10 відсотків середньорічної вартості чистих активів Фонду протягом 2021 фінансового року, відповідно до вимог Положення 1468.

Розмір витрат Фонду не перевищив 5 відсотків середньорічної вартості чистих активів Фонду протягом 2021 фінансового року, що відповідає вимогам, визначеним розділом 2 Положення 1468.

На нашу думку, за результатами виконаних процедур перевірки розміру витрат, які відшкодовуються за рахунок активів Фонду протягом 2021 року, можна зробити висновок про дотримання ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ» вимог законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів фонду:

- розмір винагороди компанії з управління активами Фонду відповідає вимогам, встановленим Положенням 1468;
- розмір витрат Фонду відповідає вимогам, визначеним розділом 2 Положення 1468.

Відповідність розміру активів ІСІ мінімальному обсягу активів, встановленому законом

Відповідно до «Положення про порядок розміщення, обігу та викупу цінних паперів інституту спільного інвестування» від 30.07.2013 року №1338 мінімальний обсяг активів інституту спільного інвестування – це встановлена Законом України «Про інститути спільного інвестування» сума активів, що становить 1250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому

законом на день реєстрації корпоративного фонду як юридичної особи.

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ» створене за Рішенням засновника від 27.12.2005р. Дата запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації Фонду як юридичної особи 10.02.2006р., номер запису: 10691020000006571.

Розмір початково заявленого статутного капіталу склав 440 000,00 (чотириста сорок тисяч гривень 00 коп.) гривень і був повністю сплачений грошовими коштами 24.01.2006р., що підтверджено випискою банку від 24.01.2006р.

1250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації корпоративного фонду як юридичної особи, на 10.02.2006р., становили 437 500,00 (чотириста тридцять сім тисяч п'ятсот) гривень.

Фактично сума сплаченого статутного капіталу Фонду на день реєстрації корпоративного фонду як юридичної особи, становить 1250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації корпоративного фонду як юридичної особи.

На нашу думку, розмір активів Фонду відповідає мініальному обсягу активів, встановленому законодавством України.

Пов'язані сторони та операцій 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 2021 року.

Відомості про суб'єкта аудиторської діяльності:

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «АРАМА»

Ідентифікаційний код юридичної особи:

25409247

Вебсторінка/вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності:

www.arama.com.ua

Дата та номер договору на проведення аудиту:

дод.дог.№1 від 07.12.2021 до дог.№ 07/12/21-ГА від 07.12.2021

Дата початку та дата закінчення проведення аудиту:

07.12.2021р.; 29.08.2022р.

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: 29.08.2022 року

Місце видачі: м. Київ.



Додаток 1

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

Підприємство ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний"
 Територія м.Київ, Оболонський р-н
 Організаційно-правова форма господарювання Акціонерне товариство
 Вид економічної діяльності Трасти, фонди та подібні фін. суб.

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

за КОАТУУ

за КОПФГ

за КВЕД

Коди		
2022	01	01
за ЄДРПОУ		
34044682		
за КОАТУУ		
8038000000		
за КОПФГ		
230		
за КВЕД		
64.30		

Середня кількість працівників 1

Адреса, телефон 04021, м.Київ, вулиця Майорова, будинок № будинок 7, квартира офіс

1064, 380442215024

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 2021 р.

Форма №1 Код за 1801001

Актив	Код примітки	Код рядка	На початок звітного	На кінець звітного періоду
1		2	3	4
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи		1000	-	-
первісна вартість		1001	-	-
накопичена амортизація		1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції		1005	-	-
Основи 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 підприємств		1030	-	-
інші фінансові інвестиції	5.6.	1035	-	17
Довгострокова дебіторська заборгованість	6.7.	1040	54	730
Відстрочені податкові активи		1045	-	-
Інші необоротні активи		1090	-	-
Усього за розділом I		1095	54	747
II. Оборотні активи				
Залишки		1100	-	-
Поточні біологічні активи		1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	6.7.	1125	594	139
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	6.7.	1130	-	12
з виданими авансами				
з бюджетом		1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток		1136	-	-
інша поточна дебіторська заборгованість	6.7.	1155	43 589	26 397
Поточні фінансові інвестиції	6.8.	1160	45 979	59 518
Гроші та їх еквіваленти	6.9.	1165	-	159
Рахунки в банках	6.9.	1167	-	159
Витрати майбутніх періодів		1170	-	-
Інші оборотні активи		1190	-	-
Усього за розділом II		1195	90 162	86 225
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття		1200	-	-
Баланс		1300	90 216	86 972

Пасив	Код рядка	На початок звітного	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Інвестований (пайовий) капітал	6.10.	1400	1 456
Капітал у дооцінках		1405	-
Резервний капітал	6.11.	1410	23 028
Скорочений дохід		1411	23 028
Накопичені курсові різниці		1412	-
Резервний капітал		1415	-
Неподілений прибуток (непокритий збиток)	6.14.	1420	65 847
Резервний капітал	6.10.	1425	(754)

Вилучений капітал		1430	-	-
Інші резерви		1435	-	-
Усього за розділом I	7.5.	1495	89 577	86 961
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
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	-	-
Усього за розділом II		1595	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення				
Короткострокові кредити банків		1600	-	-
Векселі видані		1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:				
довгостроковими зобов'язаннями		1610	-	-
товари, роботи, послуги	6.15.	1615	5	11
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	6.15.	1690	634	-
Усього за розділом III	6.15.	1695	639	11
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами,		1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду		1800	-	-
Баланс		1900	90 216	86 972

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 обліку 1
"Загальні вимоги до фінансової
звітності"

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Коди		
2022	01	01
34044682		

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

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2021 р.

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Форма №2 Код за ДКУД 1801003

Стаття	Код приміт ок	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	-	-
Валовий :				
прибуток		2090	-	-
збиток		2095	-	-
Інші операційні доходи	6.2.	2120	230	-
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою	6.2.	2121	17	-
Адміністративні витрати	6.1.	2130	(241)	(340)
Витрати на збут		2150	-	-
Інші операційні витрати	6.3.	2180	(489)	-
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою		2181	(2)	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:				
прибуток		2190	-	-
збиток		2195	(500)	(340)
Дохід від участі в капіталі		2200	-	-
Інші фінансові доходи	6.4.	2220	23	709
Інші доходи	6.4.	2240	7 896	5 962
Фінансові витрати	6.4.	2250	(201)	-
Витрати від участі в капіталі		2255	-	-
Інші витрати	6.4.	2270	(6 464)	(35 759)
Фінансовий результат до оподаткування:				
прибуток	6.12.	2290	754	-
збиток	6.12.	2295	-	(29 428)
Витрати (дохід) з податку на прибуток		2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування		2305	-	-
Чистий фінансовий результат:				
прибуток	6.12.	2350	754	-
збиток	6.12.	2355	-	(29 428)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

III. СУКУПНИЙ ДОХІД

Найменування показника	Код	За звітний	За аналогічний
1	2	3	4
Відшкодження (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Відшкодження (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Відшкоджені 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)	6.12. 2465	754	-29 428

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Найменування показника	Код	За звітний	За аналогічний
1	2	3	4
Адміністративні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	9	82
Відшкодження на соціальні заходи	2510	2	18
Відшкодження	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	719	240

Разом		2550	730	340
-------	--	------	-----	-----

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



Дата (рік, місяць, число) 2021 12 31
за ЄДРПОУ 34044682

Підприємство

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

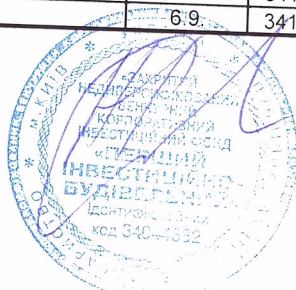
Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) 2021 р.

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код приміток	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1		2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності				
Надходження від:				
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)		3000	-	-
Повернення податків і зборів		3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість		3006	-	-
Цільового фінансування		3010	-	-
Інші надходження		3095	1 078	-
Витрачання на оплату:				
Товарів (робіт, послуг)	6.1.	3100	(206)	(270)
Трансакцій	6.1.	3105	(7)	(66)
Відрахувань на соціальні заходи	6.1.	3110	(2)	(18)
Зобов'язань із податків і зборів	6.13.	3115	(356)	(7 072)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	6.13.	3118	(356)	(7 072)
Витрачання на оплату авансів	6.1.	3135	(12)	-
Інші витрачання	6.1.	3190	(21)	(4)
Чистий рух коштів від операційної діяльності		3195	474	-7 430
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності				
Надходження від реалізації:				
Фінансових інвестицій	6.4.	3200	24 894	74 724
Необоротних активів		3205	-	-
Надходження від отриманих:				
Дивидендів		3215	-	-
Надходження від деривативів		3220	-	-
Інші надходження		3225	-	-
Витрачання на придбання:				
Фінансових інвестицій	6.4.	3255	(20 654)	(7 153)
Необоротних активів		3260	-	-
Виплати за деривативами		3270	-	-
Витрачання на надання позик	6.7.	3275	(1 539)	-
Виплати		3290	-	-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності		3295	2 701	67 571
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності				
Надходження від:				
Власного капіталу		3300	-	-
Отримання позик		3305	-	-
Інші надходження		3340	-	-
Витрачання на:				
Виплати власних акцій		3345	-	-
Отримання позик		3350	-	-
Виплати дивидендів	6.13.	3355	(3 016)	(60 142)
Виплати		3390	-	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності		3395	-3 016	-60 142
Чистий рух грошових коштів за звітний період		3400	159	-1
Грошові кошти на початок року		3405	-	1
Зміна валютних курсів на залишок коштів		3410	-	-
Грошові кошти на кінець року	6.9.	3415	159	-

Зачековано

Заступник бухгалтера



Ткач О.Л.

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

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Коди		
2022	01	01
34044682		

Підприємство

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

Звіт про власний капітал за 2021 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	7.5.	4000	1 456	-	23 028	-	65 847	-754	-	89 577
Коригування :										
Зміна облікової політики		4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок		4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни		4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Коригування залишок на початок року	7.5.	4095	1 456	-	23 028	-	65 847	-754	-	89 577
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	6.12.	4100	-	-	-	-	754	-	-	754
Інший сукупний дохід за звітний період		4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку :										
Виплати власникам (дивіденди)	6.13.	4200	-	-	-	-	-3 370	-	-	-3 370
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		4295	-	-	-	-	-2 616	-	-	-2 616
Залишок на кінець року	7.5.	4300	1 456	-	23 028	-	63 231	-754	-	86 961

Головний бухгалтер

Ткач О.Л.



Прізвище і прізвище ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний"
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДІ		
2021	01	01
34044682		

Звіт про власний капітал
за Рік 2020 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

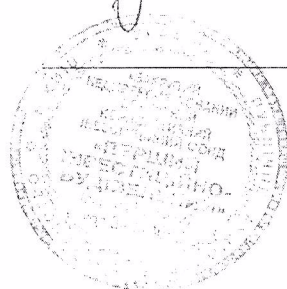
Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Баланс на початок року	4000	1 456	-	23 028	-	162 474	(754)	-	186 204
Коригування:									
до бухгалтерської методики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований баланс на початок року	4095	1 456	-	23 028	-	162 474	(754)	-	186 204
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(29 429)	-	-	(29 429)
Висхідний сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Висхідний сукупний дохід (уника)									
Висхідний сукупний дохід	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Висхідний сукупний дохід (уника)									
Висхідний сукупний дохід інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Висхідний сукупний дохід курсові	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Висхідний сукупний дохід									
Висхідний сукупний дохід	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Висхідний сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Висхідний сукупний дохід									
Висхідний сукупний дохід	4200	-	-	-	-	(67 198)	-	-	(67 198)
Висхідний сукупний дохід									
Висхідний сукупний дохід	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Висхідний сукупний дохід									
Висхідний сукупний дохід	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Висхідний сукупний дохід									
Висхідний сукупний дохід	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Висхідний сукупний дохід									
Висхідний сукупний дохід	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Видучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Видучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	(96 627)	-	-	(96 627)
Залишок на кінець року	4300	17 856	-	23 028	-	65 847	(96 11)	-	10 764

Керівник

БОНДАР ІЛЛЯ МИКОЛАЙОВИЧ

Головний бухгалтер



БОНДАР ІЛЛЯ МИКОЛАЙОВИЧ

(
С
ф
В
Н

Н
К
С
сп
Вр

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

Примітки до фінансової звітності за рік, який закінчився 31 грудня 2021 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.;

(Свідцтво 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 і 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

У 2021 році економічна ситуація в Україні все ще залишається складною. Основними зовнішніми чинниками негативного впливу є ведення війни на території держави, серед внутрішніх можна виділити: відсутності комплексного підходу уряду до покращення макроекономічних показників, зниження платоспроможності споживачів, поєднання і взаємне підсилення яких призводить до негативних ефектів розвитку економіки країни. Враховуючи те, якою широкою є програма необхідних реформ, ключовим питанням залишається здатність уряду

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

впровадити всі необхідні реформи швидко та правильно. Державі доведеться вирішити широкий спектр невідкладних проблем, пов'язаних з розробкою ефективної моделі антикризового регулювання економічних відносин, щоб максимальною мірою пом'якшити наслідки негативних впливів та розбалансованості механізмів регулювання економічної політики.

Податкове, валютне та митне законодавство України може тлумачитися по-різному й часто змінюється. Подальший економічний розвиток України в значній мірі залежить від ефективності економічних, фінансових і монетарних заходів, що вживаються урядом, а також від змін у податковій, юридичній, законодавчій та політичній сферах.

Спалах коронавірусу (COVID-19) та його нових штамів створив нові виклики для бізнес-середовища. Світова пандемія коронавірусної хвороби (COVID-19) та запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію її подальшого поширення в Україні, зумовили виникнення додаткових ризиків діяльності Товариства. Ці події можуть вплинути на подальшу діяльність Товариства та його фінансові результати, і наразі цей вплив неможливо достовірно оцінити.

Керівництво не може передбачити всі тенденції, які могли б вплинути на економіку України, а також те, який вплив вони можуть мати на фінансове положення Товариства. Керівництво впевнене, що в поточній ситуації воно вживає всі необхідні заходи для забезпечення стабільності та подальшого розвитку Товариства.

Оголошення Всесвітньою організацією охорони здоров'я про те, що коронавірус є глобальною надзвичайною ситуацією для здоров'я, було зроблено 30 січня 2020 року. Урядом України були вжиті заходи. Кабінет Міністрів України ухвалив Постанову №1236 від 09.12.2020 року про встановлення карантину та запровадження обмежувальних протиепідемічних заходів з 19 грудня 2020 року до 31 березня 2022 року, продовживши дію карантину, встановленого постановами КМУ: від 11.03.2020 року №211, від 20.05.2020 року №392 та від 22.07.2020 року №641, №889 від 18.08.2021 року, № 954 від 13.09.2021 року, №1236 від 09.12.2021 року, № 1336 від 15.12.2021 року.

Основним зовнішнім ризиком убачається подальше уповільнення росту світової економіки (у тому числі через поширення коронавірусу), та відповідне погіршення умов торгівлі для українських виробників. Багато країн здійснюють жорсткі заходи щодо стримування поширення коронавірусу COVID-19. Ці заходи суттєво впливають на економічну активність та настрої, порушуючи господарські операції компаній у всьому світі.

Керівництво здійснює оцінку впливу від запровадження карантину на діяльність у 2021 році як несуттєву.

24 лютого 2022 року Російська федерація розпочала широкомасштабне військове вторгнення в Україну по всій довжині спільного кордону – з території Росії, Білорусі, а також анексованого Криму. На території України тривають запеклі бойові дії, що призводять до загибелі тисяч мирних жителів. Деякі українські міста зруйновані. Військове вторгнення мало значний негативний вплив на економіку та населення України та, відповідно, на бізнес, фінансовий стан та результати діяльності багатьох підприємств.

Додаткову детальну інформацію наведено у Примітці 2.4.

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

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

Концептуальною основою проміжної фінансової звітності Товариства за період, що закінчився 31 грудня 2021 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2021 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО станом на 01 січня 2021 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

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

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

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

Відповідно до пункту 5 статті 121 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» всі підприємства, які зобов'язані складати фінансову звітність за МСФЗ, складають і подають фінансову звітність на основі таксономії фінансової звітності за МСФЗ в єдиному електронному форматі (далі - iXBRL). Станом на дату випуску цієї консолідованої фінансової звітності таксономію UA XBRL МСФЗ 2021 року ще не опубліковано, і процес подання фінансової звітності за 2021 рік в єдиному електронному форматі ще не ініційовано.

В разі опублікування таксономії UA XBRL МСФЗ 2021 року Керівництво Товариства планує підготувати звіт Фонду у форматі iXBRL та подати його протягом 60 днів після скасування воєнного стану згідно Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей діяльності фінансового сектору у зв'язку із введенням воєнного стану в Україні» від 27 липня № 2463-ІХ.

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

Товариство застосувало такі нові стандарти, тлумачення, зміни до стандартів, включаючи спричинені ними зміни до інших стандартів, з датою початкового застосування 1 січня 2021 року при складанні цієї фінансової звітності:

- **Поступки з оренди, пов'язані з пандемією "covid-19"**

У березні 2021 р Радою з МСФЗ були внесені правки до МСФЗ 16 «Оренда» щодо продовження порядку застосування визнання поступок в орендних платежах, які є наслідком впливу на діяльність підприємств пандемії covid-19 на один рік. Згідно внесених доповнень орендар може не проводити оцінку того, чи є поступка з оренди, що відповідає визначеним умовам модифікацією оренди, а визнавати такі зміни як змінні орендні платежі у складі прибутків та збитків до 30 червня 2022 року. Попередня редакція стандарту передбачала таке застосування до 30 червня 2021 року.

Орендар застосовує документ "Поступки з оренди, пов'язані з пандемією "covid-19" після 30 червня 2021 року (див. пункт В1А) ретроспективно, визнаючи кумулятивний ефект первісного застосування цієї зміни як коригування початкового залишку нерозподіленого прибутку (чи, відповідно до ситуації, іншого компоненту власного капіталу) на початку річного звітного періоду, в якому орендар уперше застосовує зазначену зміну.

Орендареві слід застосовувати ці зміни для річних періодів, що починаються 1 квітня 2021 року або пізніше. Дострокове застосування змін до МСФЗ 16 вітається.

Застосування даного уточнення з 1 січня 2021 року не мало суттєвого впливу на показники фінансової звітності Товариства.

- **Реформа процентної ставки - Етап 2**

27 серпня 2020 року Рада з МСФЗ опублікувала поправки «Реформа процентних ставок» - Етап 2, Поправки до МСФЗ 9, МСБО 39, МСФЗ 7, МСФЗ 4 і МСФЗ 16. Поправки на цьому стосуються наступного: зміни передбачених договором грошових потоків - компанії не доведеться припиняти визнання або коригувати балансову вартість фінансових інструментів з урахуванням змін, необхідних реформою, а замість цього потрібно оновити ефективну процентну ставку, щоб відобразити зміну базової процентної ставки; облік хеджування - компанії не доведеться припиняти облік хеджування тільки тому, що вона вносить зміни, необхідні реформою, якщо хеджування відповідає іншим критеріям обліку хеджування; і розкриття інформації - компанія повинна буде розкрити інформацію про нові ризики, що виникають в результаті реформи, і про те, як вона керує переходом на альтернативні базові ставки. Поправки вступають в силу для річних періодів, що починаються 1 січня 2021 року або після цієї дати, дострокове застосування дозволяється.

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 2022 року:

- МСБО 16 «Основні засоби» - зміни стосуються заборони вираховувати з вартості основних засобів

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

суми, отримані від реалізації вироблених предметів, коли компанія готує актив до його цільового використання

- МСБО 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи» - уточнення, щодо «витрат на виконання договору»
- МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу» - додано виняток щодо зобов'язань і умовних зобов'язань, а також актуалізація посилань в МСФЗ (IFRS)-3 на Концептуальні основи підготовки фінансової звітності, не змінюючи вимог до обліку для об'єднання бізнесів
- Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2021): МСФЗ (IFRS) 1 - Поправка дозволяє дочірньому підприємству, що застосовує IFRS 1: D16 (а) (яке переходить на МСФЗ пізніше своєї материнської компанії), виконати оцінку накопиченого ефекту курсових різниць у складі іншого сукупного доходу - на підставі такої оцінки, виконаної материнською компанією на дату її переходу на МСФЗ
- Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2021): МСФЗ (IFRS) 9 - Поправка уточнює характер комісійної винагороди, що включається в «10-відсотковий» тест при припиненні визнання фінансових зобов'язань
- Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2021): МСФЗ (IFRS) 16 - Поправка уточнює ілюстративний приклад № 13 до МСФЗ (IFRS) 16 шляхом виключення прикладу урахування відшкодування, отриманого орендарем від орендодавця в якості компенсації за понесені витрати на поліпшення об'єкта оренди
- Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2021): МСБО (IAS) 41 - Поправка виключає вимогу IAS 41:22, яка вказує, що потоки грошових коштів, пов'язані з оподаткуванням, не включаються до розрахунків справедливої вартості біологічних активів. Поправка призводить до відповідності IAS 41 і IFRS 13¹

Зміни до стандартів, ефективна дата застосування яких наступає з 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» - внесено 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
- МСФЗ (IFRS) 10 "Консолідована фінансова звітність" та МСБО (IAS) 28 "Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства" «Продаж або внесок активів у угодах між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством» - Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 та МСБО (IAS) 28 застосовуються до випадків продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством

Керівництво Товариства достроково не застосовує зміни до стандартів та вважає, що зазначені зміни не будуть мати суттєвого впливу на фінансову звітність Товариства в майбутньому.

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.

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

Уряд, НБУ, НКЦПФР приймають рішення покликати 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 Товариства. В умовах військового стану компанія з управління активами фонду зберегла професійний кадровий потенціал з організацією віддаленої роботи співробітників та можливістю ефективно управляти активами Товариства. 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, Товариство продовжує свою діяльність, порушень дотримання умов договорів не відбувається.

Керівництво визнає, що майбутній розвиток бойових дій та їх тривалість є єдиним фактором суттєвої невизначеності, який може викликати значні сумніви у спроможності Товариства продовжувати безперервну діяльність. Отже, Товариство 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 Товариство і, таким чином, вважає, що застосування припущення про безперервність діяльності для підготовки цієї фінансової звітності є обґрунтованим.

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

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником КУА 27 серпня 2022 року. Ані учасники ПАТ «ЗНВ КІФ «Перший інвестиційно – будівельний», ані учасники ТОВ «КУА «Профі Ессет Менеджмент», 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 2021 року по 31 грудня 2021 року.

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

ПІВ КІФ «ПЕРІННІЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності

за період з 1 січня по 31 грудень 2021 року та на 31 грудень 2021 року

3.2.1. Основи обліку та облікових політик

Облікова політика Товариства ґрунтується на загальноприйнятих принципах, основах, домовленостях, правилах та практиках, застосованих суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводять облікові політики, які виступають основою, на якій змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про фінансові події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив від їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики: зміни в оцінках, помилки та інші чинники МСФЗ», зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСФЗ 18 «Доходи з 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. 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 НПС(С)БО «Загальні вимоги до фінансової звітності», та форми Приміток, що розроблені у відповідності до МСФЗ.

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

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

Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється 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 витрат 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 є результатом угоди між сторонами контрактних положень щодо фінансового інструмента відповідно до МСФЗ. Операції з придбанням або продажем фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою операції.

За строком виконання фінансові активи та фінансові зобов'язання поділяються на поточні (з 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 змін у переоцінці 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 його за справедливою вартістю.

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

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими інструментами, обліковуватися за амортизованою вартістю.

Облікова політика щодо подальшої оцінки фінансових інструментів розкривається у примітках до фінансової звітності у розділах облікової політики.

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

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 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.

Гривня/1 EURO	-	31.12.2021
Гривня/1 PLN	-	30.9226
		6,7277

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 валюти, 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 інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

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

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

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»

Примітки до фінансової звітності

за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

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.

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

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

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції, облігації, векселі 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.

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

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».

Договір оренди передбачає надання права контролювати використання ідентифікованого активу протягом певного періоду в обмін на компенсацію. Дата початку оренди – дата, з якої орендодавець надає доступ до об'єкта оренди, і Підприємство, як орендар, отримує можливість ним користуватися.

Визнання та первісна вартість: На дату початку оренди орендар визнає актив з права користування та орендне зобов'язання.

Первісна вартість активу з права користування: На початку оренди Підприємство оцінює вартість активу з права користування.

Первісна вартість орендного зобов'язання: На дату початку оренди Підприємство оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі слід дисконтувати, застосовуючи припустиму ставку відсотка в оренді, якщо таку ставку можна легко визначити. Якщо таку ставку не можна легко визначити, то Підприємство застосовує ставку своїх додаткових запозичень.

Подальший облік активу з права користування: Облік активу на правах оренди ведеться за моделлю собівартості відповідно до вимог МСБО 16 «Основні засоби», за вирахуванням накопиченої амортизації та збитків від зменшення корисності.

Облік короткострокової оренди або оренди малоцінних активів: Вимоги, зазначені в попередніх пунктах цього розділу, не застосовуються до:

- короткострокової оренди; і
- оренди малоцінних об'єктів.

Витрати на оренду таких об'єктів визнаються у розмірі орендних платежів, пов'язаних з цією орендою, прямолінійно (або на іншій систематичній основі) протягом терміну оренди.

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 31.12.2022р.

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 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

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

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.

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

3.6.2. 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.

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

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

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.

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.

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

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.

Станом на 31.12.2021 року середньозважена процентна ставка за новими кредитами, надані резидентам у національній валюті (без врахування овердрафту) у національній валюті в банках, у яких не введено тимчасову адміністрацію або не запроваджено ліквідаційну комісію, становила від 8.9% до 34.5% річних. Облікова ставка НБУ станом на 31.12.2020 рік становила 6,0%; у 2021 році облікова ставка почала зростати та станом на 31.12.2021 року становила 9%.

Протягом 2020 та 2021 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 кожную звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 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 (ринковий, дохідний, витратний)	Вхідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Фінансові інструменти	Первісна оцінка фінансових інструментів здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка фінансових інструментів здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки - остання балансова вартість активу

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

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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020		
Дата оцінки								
Довгострокові фінансові інвестиції (корпорації)	-	-	-	-	17	-	17	-
Поточні фінансові	-	-	-	-	59 518	45 979	59 518	45 979

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

інвестиції (цінні папери)								
---------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

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 31.12.2021р.	Придбання (продажі)	Залишки станом на 31.12.2020 р.
Довгострокові фінансові інвестиції (корправа)	17	+17 придбання	-
Поточні фінансові інвестиції (цінні папери)	59 518	- 6 465 продаж - 634 розторгнення договору +20 638 придбання	45 979

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

Протягом 2020 року переведень між рівнями ієрархії не було, як і протягом 2021 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	
	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
I	2	3	4	5
Фінансові активи:				
Довгострокова дебіторська заборгованість	730	54	730	54
Довгострокові фінансові інвестиції (корправа)	17	-	17	-
Поточні фінансові інвестиції (цінні папери)	59 518	45 979	59 518	45 979
Поточна дебіторська заборгованість	26 536	44 183	26 536	44 183
Грошові кошти	159	-	159	-
Фінансові зобов'язання:				
Кредиторська заборгованість	11	639	11	639

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

6.1. Адміністративні витрати	31.12.2021	31.12.2020
Винагорода КУА	103	163
Витрати на аудиторські послуги	40	-
Заробітна плата	11	100
Витрати нотаріальні	13	10
Послуги депозитарні	15	6
Витрати на операційну оренду приміщення	6	6
РКО банків	14	3
Інформатизаційні послуги	15	16
Інші	24	36
Всього адміністративних витрат	241	340
6.2. Інші операційні доходи	31.12.2021	31.12.2020
Списання резерву очікуваних кредитних збитків	205	-

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

Дохід від переоцінки довгострокових фінансових інвестицій	17	-
Курсова різниця	8	-
Всього операційних доходів	230	-
6.3. Інші операційні витрати	31.12.2021	31.12.2020
Нарахування резерву очікуваних кредитних збитків	481	-
Інші витрати (купівля/продаж валюти та ін.)	8	-
Всього операційних витрат	489	-
6.4. Інші доходи та витрати	31.12.2021	31.12.2020
Дохід від реалізації поточних фінансових інвестицій (облігацій українських емітентів)	6 425	5 962
Дохід від переоцінки фінансових інвестицій	1 471	-
Собівартість реалізованих поточних фінансових інвестицій (облігацій українських емітентів)	(6 464)	(35 759)
Результат іншої фінансової діяльності / дохід від дисконтування	23	709
Результат іншої фінансової діяльності / витрати від дисконтування	201	-

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, що по результатами діяльності 2020 року Товариство отримало збитки, пільги не застосовувались.

6.6. Прибуток на акцію

ПРИБУТОК/ЗБУТОК НА АКЦІЮ	31.12.2021	31.12.2020
Середньозважена кількість простих акцій для розрахунку базисного/розбавленого прибутку /збитку на акцію (в штуках)	702 117	702 117
Базисний/розбавлений прибуток/ збиток на акцію	1.07	(42)

6.7. Дебіторська заборгованість

Розкриття інформації щодо дебіторської заборгованості

Вид дебіторської заборгованості	31.12.2021р.	31.12.2020р.
Довгострокова дебіторська заборгованість за операціями продажу об'єктів нерухомості (квартир) за амортизованою вартістю (дисконтована вартість)	738	54
Резерв очікуваних кредитних збитків	(8)	-
Всього довгострокова дебіторська заборгованість	730	54
Поточна дебіторська заборгованість за операціями продажу об'єктів нерухомості (квартир) за амортизованою вартістю (дисконтована вартість)	140	594
Резерв очікуваних кредитних збитків	(1)	-
Всього торговельна дебіторська заборгованість	139	594
Поточна дебіторська заборгованість за операціями купівлі/продажу цінних паперів за амортизованою вартістю, яка відповідає вартості погашення	25 118	43 589
Резерв очікуваних кредитних збитків	(251)	-
Поточна дебіторська заборгованість за виданими позиками за амортизованою вартістю, яка відповідає вартості погашення	1 546	-
Резерв очікуваних кредитних збитків	(15)	-
Всього інша дебіторська заборгованість	26 397	43 589
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	12	-
Всього поточна дебіторська заборгованість	26 548	44 183

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

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

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

4

n.ua

Показник	Період прострочення, дні				Усього
	0	0 - 30	31 - 90	Понад 90	
Задборгованість на 31.12.2021 р., тис. грн.	27 542	0	0	0	27 542
Коефіцієнт очікуваних кредитних збитків (ризик виникнення дефолту) К	0,01	0,015	0,022	0,25	-
Резерв очікуваних кредитних збитків, тис. грн.	276	0	0	0	276
Балансова вартість задборгованості на 31.12.2021 р., тис. грн.	27 266	-	-	-	27 266

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

	31.12.2021р.	31.12.2020р.
На початок звітного періоду	-	-
Збільшення резерву протягом періоду (витрати)	481	-
Зменшення резерву протягом періоду (дохід від погашення задборгованості, на яку раніше був зведений резерв)	205	-
На кінець звітного періоду	276	-

ІЙ»,

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

Інформація щодо поточних фінансових активів

Вид активу	Емітент	Балансова вартість на 31.12.2021р.	Балансова вартість на 31.12.2020р.
Іменні дисконтні облігації	ТОВ «Град Інвест»	59 518	45 979
ВСЬОГО		59 518	45 979

Дисконтні ТОВ «Град Інвест» станом на 31.12.2020 р. та 31.12.2021р. не котируються ні на одній з бірж. Ціна цих інвестицій за справедливою вартістю відноситься до 3-го рівня ієрархії.

Прості іменні ПАТ «РА «Рефей»: Рішенням НКЦПФР від 19.04.2017 за №0261 було зупинено обіг. 2017р. за №897 було зупинено обіг.

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 продовжено зупинення внесення змін до системи депозитарного обліку цінних паперів акцій простих іменних ПАТ «РА «Рефей» та ПАТ «Кінгс Айс».

Грошові кошти та їх еквіваленти

Інформація щодо грошових коштів та їх еквівалентів

	Балансова вартість на 31.12.2021р.	Балансова вартість на 31.12.2020 р.
Грошові кошти на поточних рахунках	159	-
Грошові кошти та їх еквіваленти	159	-

На 31.12.2021 р. грошові кошти представлені виключно грошовими коштами в національній валюті в АТ «Укробанк», МФО 339072.

Зареєстрований капітал

Інформація щодо зареєстрованого капіталу

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

	31.12.2021р.	31.12.2020р.
Зареєстрований (акціонерний) капітал	1 456	1 456
Оплачений зареєстрований капітал	702	702
Неоплачений капітал	(754)	(754)

Розмір зареєстрованого капіталу Товариства складає 1 456 тис. грн. (один мільйон чотириста п'ятдесят шість тисяч гривень).

Зареєстрований капітал розподілений на 1 455 600 (один мільйон чотириста п'ятдесят п'ять тисяч шістсот) штук простих іменних акцій.

Номінальна вартість однієї акції становить 1 грн. (одна гривня). Форма існування акцій – бездокументарна .

Склад власників станом на 31.12.2020р. та 31.12.2021р.

Акціонери	Кількість акцій, штук	Загальна номінальна вартість акцій, тис. грн.	Частка статутному капіталі, %
На рахунку в Депозитарії (НДУ)	753 483	753	51,77
Массальський Андрій Вікторович	351 059	351	24,12
Ткач Олександр Львович	351 058	351	24,11
ВСЬОГО	1 455 600	1 455	100

Порядок та термін викупу акцій компанією з управління активами на вимогу акціонерів визначений Регламентом Товариства. Протягом 2020 року та станом на 31.12.2021 року викуп акцій у акціонерів не проводився

6.11. 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 в 2020 році та станом на 31.12.2021 року не відбувалось.

6.12. Використання прибутку

Товариство по результатами діяльності у 1 півріччі 2020 року отримало збитки у сумі 30 040 тис. грн, за 2020 рік отримало збитки у сумі 29 429 тис. грн., за результатами діяльності за 2021 рік станом на 31.12.2021 року – прибуток у сумі 754 тис. грн.

6.13. Виплата дивідендів

У 2020 році Загальними зборами акціонерів (одноосібним учасником) було прийнято рішення про виплату дивідендів з нерозподіленого прибутку, отриманого ПАТ «ЗНВ КІФ «Перший інвестиційно-будівельний» за 2008 рік у розмірі 67 198 000,00 (шістдесят сім мільйонів сто дев'яносто вісім тисяч гривень 00 коп.) грн., та згідно з Переліком акціонерів, які мають право на отримання дивідендів за акціями/доходу за цінними паперами (№24156 від 27.11.2020 року) станом на 26.11.2020 року право на отримання дивідендів мали наступні акціонери: **Сидорик Олег Васильович**, що в сукупності володів 702 117 (сімсот дві тисячі сто сімнадцять) штуками простих іменних акцій ПАТ «ЗНВ КІФ «Перший інвестиційно-будівельний», загальною номінальною вартістю 702 117,00 грн. (сімсот дві тисячі сто сімнадцять гривень 00 коп.), що становить 100% акцій ПАТ «ЗНВ КІФ «Перший інвестиційно-будівельний», що перебували в обігу станом на 26.11.2020 року.

Дивіденди нараховані та сплачені протягом 2020 року. Заборгованість з нарахованих дивідендів станом на 01.01.2020р. та 31.12.2020р. відсутня.

У 2021 році Загальними зборами акціонерів було прийнято рішення про виплату дивідендів з нерозподіленого прибутку, отриманого ПАТ «ЗНВ КІФ «Перший інвестиційно-будівельний» за 2008 рік у розмірі 3 370 161,60 (три мільйони триста сімдесят тисяч сто шістдесят одна гривня 60 коп.) грн., та згідно з Переліком акціонерів, які мають право на отримання дивідендів за акціями/доходу за цінними паперами (№54362 від 06.12.2021 року) станом на 06.12.2021 року право на отримання дивідендів мали наступні акціонери:

Массальський Андрій Вікторович, що в сукупності володіє 351 059 (триста п'ятдесят одна тисяча п'ятдесят дев'ять) штуками простих іменних акцій ПАТ «ЗНВ КІФ «Перший інвестиційно-будівельний», загальною номінальною вартістю 351 059,00 грн. (триста п'ятдесят одна тисяча п'ятдесят дев'ять гривень 00 коп.), що становить 24,12% акцій ПАТ «ЗНВ КІФ «Перший інвестиційно-будівельний», що перебували в обігу станом на 06.12.2021 року;

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

Ткач Олександр Львович, що в сукупності володіє 351 058 (триста п'ятдесят одна тисяча п'ятдесят вісім) штуками простих іменних акцій ПАТ «ЗНВ КІФ «Перший інвестиційно-будівельний», загальною номінальною вартістю 351 058,00 грн. (триста п'ятдесят одна тисяча п'ятдесят вісім гривень 00 коп.), що становить 24,11% акцій ПАТ «ЗНВ КІФ «Перший інвестиційно-будівельний», що перебували в обігу станом на 06.12.2021 року.

Дивіденди нараховані та сплачені протягом 2021 року. Заборгованість з нарахованих дивідендів станом на 01.01.2021р. та 31.12.2021р. відсутня.

6.14. Нерозподілений прибуток

Нерозподілений прибуток Товариства в сумі 65 847 тис. грн. визначений на основі фінансової звітності, підготовленої відповідно до МСФЗ станом на 31.12.2020 р., станом на 31.12.2021 р. у сумі 63 231 тис. грн.

6.15. Кредиторська заборгованість

Розкриття інформації щодо кредиторської заборгованості:

Вид кредиторської заборгованості	Балансова вартість на 31.12.2021р.	Балансова вартість на 31.12.2020 р.
Поточна кредиторська заборгованість за іншими операціями з постачальниками за амортизованою вартістю, яка відповідає вартості погашення	11	5
Інші поточні зобов'язання	-	634
ВСЬОГО поточна кредиторська заборгованість	11	639

Середній термін погашення кредиторської заборгованості за цінні папери згідно договорів Товариства становив 365 днів. Станом на 31.12.2021 року та 31.12.2020 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 2020 року та 31 грудня 2021 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 на 31.12.2020 р.

Найменування (П.І.Б.) пов'язаних осіб	Статус пов'язаної особи
Масальський Андрій Вікторович	Акціонер (24.12 %)
Бездітко Володимир Антонович	Акціонер (24.11%)
Бондар Ілля Миколайович	Голова Наглядової Ради фонду
ТОВ «КУА «Київ Капітал»	Компанія з управління активами
Стасовська Юлія Володимирівна	Директор ТОВ КУА «КИЇВ КАПІТАЛ»
Рибченко Лариса Василівна	Головний бухгалтер ТОВ КУА «КИЇВ КАПІТАЛ»

Операції з пов'язаними сторонами за 2020 рік

Найменування пов'язаної сторони	Сума операцій за 2020 рік, тис. грн.	Суть операцій
ТОВ «КУА «Київ Капітал»	163	Виплата винагороди за управління активами фонду (Нараховано за 2020р. 163 тис.грн.)

Перелік основних пов'язаних сторін по відношенню до Товариства станом на 31.12.2021 р.

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

C
of. 4

-30
com.ua

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

Таблиця з пов'язаними сторонами станом на 31.12.2021 року

Найменування пов'язаної сторони	Сума операцій на 31.12. 2021р , тис. грн.	Суть операції
КУА «Профі Ессет Менеджмент»	48	Нарахована винагороди за управління активами
	43	Виплачена винагороди за управління активами
Spolka z Ograniczona Odpowiedzialnoscia	1 550	Видана % позика (екв. 50 тис. євро)

визнаних протягом періоду щодо безнадійних або сумнівних боргів пов'язаних сторін у звітному році не
 ведення господарської діяльності із пов'язаними сторонами визначаються на основі умов, характерних для
 договору або операції.

НИЙ»,

22 Витрати на персонал і виплати працівникам

Товариства до вересня 2020 року нараховувалася щомісячна заробітна плата, а також оплачувалася
 відпустка. З вересня 2020 року щомісячна заробітна плата не нараховується.

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

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

середньоблікова чисельність персоналу за 2020 рік –	1
витрати на управлінський персонал за 2020 рік	82 тис. грн.
єдиного соціального внеску	18 тис. грн.

Товариства до грудня 2021 року не нараховувалася щомісячна заробітна плата, а також щорічна
 3 08 грудня 2021 року нараховується щомісячна заробітна плата.

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

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

середньоблікова чисельність персоналу за 2021 рік –	1
витрати на управлінський персонал за 2021 рік	9 тис. грн.
єдиного соціального внеску	2 тис. грн.

Умовні зобов'язання

Позови

на 31 грудня 2021 року судові позови, так само як і станом на 31 грудня 2020 року, а також процеси та
 в яких Товариство виступає відповідачем або позивачем відсутні.

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

Оподаткування

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи довільно тлумачать аспекти економічної діяльності, у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва економічної діяльності Товариства, ймовірно, що 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 склалася в економіці України, а також як результат економічної нестабільності, що склалася на дату балансу, існує ймовірність того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності Товариства.

Ступінь повернення активів 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%.

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 31.12.2021р. 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 2021 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 %. Товариством сформований резерв під очікувані кредитні збитки станом на 31.12.2021 р. в сумі 276 тис. грн.

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»

Примітки до фінансової звітності

за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

Станом на 31.12.2021р. у складі дебіторської заборгованості наявна дебіторська заборгованість трьох контрагентів, частка яких у загальній сумі заборгованості становить 22% (за наданими позиками) та 68% (за придбані облігації).

Товариство станом на 31 грудня 2021 року має грошові кошти у сумі 159 тис. грн. на поточних рахунках відкритих в АТ «РВС БАНК».

На засіданні Рейтингового комітету від 12.11.2021 р. Національне рейтингове агентство «Рюрік» підтвердило АТ «РВС БАНК» довгостроковий кредитний рейтинг позичальника на рівні uaAA+ інвестиційної категорії з прогнозом «стабільний».

(<http://www.rurik.com.ua/documents/visnovki/RWSBK-KRP-003-OH-visnovok.pdf>).

Відповідно до Національної рейтингової шкали, затвердженої постановою Кабміну № 665 від 26.04.2007 р., позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaAA+ 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-provnovazhenykh-reitynhovyykh-agentstv>), даний банк має кредитний рейтинг інвестиційного рівня uaAA+ (більш детальний аналіз наведено у примітці 7.3. Кредитний ризик визначений як низький. Очікуваний кредитний збиток Товариством визнаний 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;
- 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 Національною рейтинговою шкалою;
- ліміти щодо розміщення депозитів у банках з різними рейтингами.

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

Максимальна сума кредитного ризику

	Балансова вартість	
	31.12.2021	31.12.2020
Довгострокова дебіторська заборгованість	730	54
Короткострокова дебіторська заборгованість	26 536	44 183
Грошові кошти	159	-

Ринковий ризик

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

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
На 31.12.2020р.					
Облігації ТОВ «Град Інвест»	45 980	10	10	+4598	-4 598
На 31.12.2021 р.					
Облігації ТОВ «Град Інвест»	59 518	10	10	+5951	-5 951

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.

Активи номіновані в іноземній валюті, тис. грн	31 грудня 2021	31 грудня 2020
Довгострокові фінансові інвестиції (корпора), PLN	17	-
Поточна дебіторська заборгованість за виданою позикою, EURO	1 546	-
Всього	1 563	-

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 ± 156 тис. грн. станом на 31.12.2021р.

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.

Активи, 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.

ПАТ «ЗНВ КІФ «ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ»
Примітки до фінансової звітності
за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

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 31.12.2020 року та станом на 31 грудня 2021 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.

Мінімальний обсяг активів Товариства на дату 31.12.2021 року відповідає вимогам, встановленим п.1 ст.13 Закону України "Про інститути спільного інвестування". А саме :

«Мінімальний розмір статутного капіталу корпоративного фонду становить 1250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації фонду як юридичної особи.»

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

	31.12.2021	31.12.2020
Зареєстрований капітал	1456	1456
Додатковий капітал	23028	23028
Нерозподілений прибуток	63231	65847
Неоплачений капітал	(754)	(754)
Власний капітал	86961	89577

7.6 Події після Балансу

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

Після дати Балансу фінансових операцій, зборів учасників, операцій з активами або рішень КУА щодо купівлі/продажу активів Товариства не було. Вимоги кредиторів, судові позови або штрафи відсутні.

24 лютого 2022 року Росія розпочала повномасштабне військове вторгнення в Україну.

Станом на дату випуску цієї звітності Товариство продовжує здійснювати діяльність без жодних обмежень. Керівництво зберігає контроль над усією діяльністю. Співробітники компанії з управління активами та Товариства працюють дистанційно.

Додаткову детальну інформацію наведено у Примітці 2.4.

Голова
Наглядової ради



Ткач О.Л.

С
of. 4

30
com.ua

НИЙ»,

Прошито, пронумеровано та
скріплено підписом і печаткою
39 (Тринадцять десяти) аркушів

Директор ТОВ «АФ «АРАМА»
Л.І. Антупенко (Антупенко Л.І.)

