

ПРИМІТКИ
щодо фінансової звітності
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«СІСТЕМ КЕПІТАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ»
за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року

Примітка 1. Інформація про Компанію.

Компанію створено відповідно до Рішення одноосібного засновника від 25.11.2016р. про намір заснувати АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СІСТЕМ КЕПІТАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ», надалі Компанія/Товариство/Фонд.

Єдиним засновником Компанії є Кононова Анастасія Олександрівна, паспорт громадянина України ТТ №082575, виданий 28.10.2011р. Шевченківським РУ ГУ МВС України в м. Києві; реєстраційний номер облікової картки платника податків 3159623569.

Предметом діяльності Компанії є провадження діяльності зі спільного інвестування, яка проводиться в інтересах і за рахунок засновників Компанії шляхом емісії цінних паперів. Пріоритетним напрямком діяльності є інвестування в будівельну галузь, шляхом залучення коштів в корпоративні права, цінні папери, нерухомість зазначеної галузі з урахуванням обмежень встановлених чинним законодавством України та в інші активи не заборонені законодавством України.

Основними цілями діяльності Компанії є отримання прибутку від здійснення діяльності зі спільного інвестування, забезпечення прибутковості та приросту вкладень грошових коштів акціонерів. Діяльність зі спільного інвестування є виключним видом економічної діяльності Компанії.

Термін діяльності Компанії 50 (п'ятдесят) років з моменту внесення до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування.

Органами управління Компанії є Загальні збори учасників, Наглядова рада, утворення інших органів забороняється.

Відповідно до Рішення одноосібного засновника від 27.12.2016р. було обрано членів Наглядової ради: Нестеренко Віктор Петрович, Кононов Владислав Віталійович, Кондратенко Катерина Володимирівна. Протоколом засідання Наглядової ради №1/2016 від 27.12.2016р. обрано Головою Наглядової ради Нестеренка Віктора Петровича.

Відповідно до Рішення Наглядової ради (Протокол №1/17 від 06.03.2017р. були затверджено текст регламенту та Інвестиційної декларації Компанії. Зареєстровано НКЦПФР 31.03.2017р.

Відповідно до Рішення учасника №7 від 22.11.2019р. було прийнято рішення переобрати склад Наглядової ради Фонду: Нестеренко Віктор Петрович, Кононов Владислав Віталійович, Кондратенко Катерина Володимирівна. Протоколом засідання Наглядової ради №3-1/2019 від 22.11.2019р. обрано Головою Наглядової ради Нестеренка Віктора Петровича.

Примітка 2. Загальні основи формування фінансової звітності.

Компанія за метою створення та виключним видом господарської діяльності є фінансовою установою - інститутом спільного інвестування - корпоративним інвестиційним фондом, діяльність якого регулюється спеціальними нормами Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012р., №5080-VI (із змінами та доповненнями).

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

2.1.1. Концептуальна основа надання фінансової звітності

Компанія застосовує МСФЗ для фінансової звітності згідно норм ст. 12-1 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» N 996-XIV від 16 липня 1999 року (зі змінами та доповненнями).

2.1.2. Компанія складає фінансову звітність відповідно до вимог МСФЗ. Фінансова звітність є складеною відповідно до МСФЗ тільки тоді, якщо відповідає всім вимогам чинних МСФЗ, які є обов'язковими для виконання на дату складання фінансової звітності. Для складання фінансової звітності застосовуються міжнародні стандарти фінансової звітності, які офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України.

2.1.3. Метою фінансової звітності Компанії є надання фінансової інформації, яка є корисною для нинішніх та потенційних інвесторів, позикодавців та інших кредиторів у прийнятті рішень про надання ресурсів Установі.

2.1.4. Фінансова звітність Компанії складається на основі припущення, що Компанія діє на безперервній основі і залишатиметься такою у досяжному майбутньому.

2.1.5. Якісні характеристики корисної фінансової інформації визначають типи інформації, що найімовірніше, є найбільш корисними для нинішніх та потенційних інвесторів, регулюючих органів для прийняття рішень на основі інформації, що надана у фінансовій звітності. Фінансова звітність Компанії базується на наступних характеристиках:

2.1.5.1. Основоположні якісні характеристики:

доречність - доречна фінансова інформація може спричинити відмінності у рішеннях, якщо вона має передбачувану цінність, підтверджувальну цінність або і те, і друге;

суттєвість - інформація є суттєвою, якщо її відсутність або неправильне подання може вплинути на рішення, які приймають користувачі фінансової звітності;

правдиве подання - щоби бути корисною, фінансова інформація повинна не лише подавати відповідні явища, вона повинна також правдиво подавати явища, які вона призначена подавати. Щоби бути досконало правдивим поданням, опис повинен мати три характеристики. Він має бути повним, нейтральним та вільним від помилок.

2.1.5.2. Посилювальні якісні характеристики:

зіставність - дає змогу користувачам ідентифікувати та зрозуміти подібності статей та відмінності між ними;

можливість перевірки - допомагає запевнити користувачів у тому, що інформація правдиво подає економічні явища, які вона призначена подавати;

своєчасність - означає можливість для осіб, які приймають рішення, мати інформацію вчасно, так щоб ця інформація могла вплинути на їхні рішення;

зрозумілість - класифікація, характеристика та подання інформації ясно і стисло робить її зрозумілою.

2.1.6. Фінансові звіти відображають фінансові результати операцій та інших подій, об'єднуючи їх в основні класи згідно з економічними характеристиками тобто, елементи фінансових звітів. Елементами, що безпосередньо пов'язані з визначенням фінансового стану в балансі, є активи, зобов'язання та власний капітал. Активи, зобов'язання та власний капітал – це елементи, які безпосередньо пов'язані з оцінкою фінансового стану. Вони визначаються так:

актив – це ресурс, контрольований Компанією в результаті минулих подій, від якого очікують надходження майбутніх економічних вигід;

зобов'язання – теперішня заборгованість Компанії, яка виникає внаслідок минулих подій і погашення якої, за очікуванням, спричинить вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі майбутні економічні вигоди;

власний капітал – це залишкова частка в активах Компанії після вирахування всіх її зобов'язань. Оцінюючи, чи відповідає стаття визначенню активу, зобов'язання або власного капіталу, Компанія звертає увагу на сутність та економічну реальність, а не лише на їхню юридичну форму.

2.1.7. До спеціального розпорядження керівника Компанії вважати всі активи, які перебувають у власності Компанії, контрольованими й достовірно оціненими на підставі первісної вартості, зазначеної в первинних документах на момент їхнього визнання.

2.1.8. Вважати активами ті об'єкти, які не використовуються в основній діяльності, але від яких очікується одержання економічних вигід у випадку їхньої реалізації третім особам. Об'єкти, які не визнаються активами, затверджуються спеціальним розпорядженням керівника Компанії.

2.1.9. Елементами, які безпосередньо пов'язані з оцінкою діяльності в Звіті про фінансові результати (сукупний дохід), є доходи та витрати:

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 власного капіталу, за винятком збільшення, пов'язаного з внесками учасників;

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

Визначення доходу та витрат ідентифікують їхні основні риси, але не ведуть до встановлення критеріїв, яким вони повинні відповідати перед визнанням їх у Звіті про фінансові результати (сукупний дохід).

2.1.10. Майбутня економічна вигода, втілена в активі, є потенціалом, який може сприяти надходженню (прямо або непрямо) грошових коштів і їх еквівалентів до Компанії. Потенціал може бути продуктивним, тобто частиною операційної діяльності суб'єкта господарювання. Він може набирати також форми конвертованості у грошові кошти або їх еквіваленти або спроможності зменшувати відтік грошових коштів, наприклад, коли альтернативний процес зменшує операційні витрати.

2.1.11. Стаття, яка відповідає визначенню елемента, визнається у фінансовій звітності Компанії, якщо є ймовірність надходження або вибуття будь-якої майбутньої економічної вигоди, пов'язаної зі статтею та стаття має собівартість або вартість, яку можна достовірно визначити.

2.1.12. Для складання фінансової звітності відповідно до МСФЗ керівництво здійснює оцінку активів, зобов'язань, доходів і витрат на основі принципу обачності.

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

Концептуальною основою фінансової звітності Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2019 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 дату складання звітності, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

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

2.2. МСФЗ, які набули чинності з 01 січня 2019 року.

В складі МСФЗ, офіційно наведених на веб-сайті Міністерства фінансів України, оприлюднено стандарт МСФЗ 16 «Оренда», що набув чинності 01 січня 2019 року. Цей стандарт встановлює принципи визнання, оцінки, подання оренди та розкриття інформації про неї. Мета полягає у тому, щоб забезпечити надання орендарями та орендодавцями доречної інформації у такий спосіб, щоб ці операції були подані достовірно. На основі цієї інформації користувачі фінансової звітності можуть оцінити вплив оренди на фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки суб'єкта господарювання. За рішенням керівництва Товариства МСФЗ 16 «Оренда» до дати набуття чинності не застосовувався.

2.3. Вплив МСФЗ, які набули чинності з 01 січня 2019 року, на фінансову звітність.

За оцінкою керівництва Компанії, застосування стандартів не впливає на фінансовий стан Фонду. Узгодження власного капіталу та загального сукупного прибутку на зазначені дати (01.01.2018р., 01.01.2019р.) та прибуток за періоди, що закінчилися цими датами у фінансовій звітності, не мають виправлення помилок та впливу переходу на застосування МСФЗ, що набули чинності з 01.01.2019р.

2.4. 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.

2.5. Припущення про безперервність діяльності.

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

2.6. Рішення про затвердження фінансової звітності.

Початкові залишки (залишки станом на 31 грудня 2018 року) були підтверджені незалежним аудитором ТОВ «Аудиторська фірма «Капітал Плюс». Датою затвердження фінансової звітності до випуску є 10 січня 2020 р.

2.7. Звітний період фінансової звітності.

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, є період з 01 січня по 31 грудня 2019 року включно.

Примітка 3. Суттєві положення облікової політики.

3.1. Основа формування облікових політик.

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим. Облікова політика Компанії розроблена та затверджена керівництвом відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ.

3.2. Інформація про зміни в облікових політиках.

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

3.3. Форма та назви фінансових звітів.

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

3.4. Методи подання інформації у фінансових звітах.

Згідно НП(С)БО 1 Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методі «функції витрат» або «собівартості реалізації», згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність. Проте, оскільки інформація про характер витрат є корисною для прогнозування майбутніх грошових потоків, то ця інформація наведена в цих Примітках.

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

3.5. Облікові політики щодо фінансових інструментів.

Ставка дисконту – це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх грошових потоків в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базовою для визначення ринкової вартості бізнесу. З економічної точки зору, в ролі ставки дисконту є бажана ставка доходу на вкладений капітал у відповідні з рівнем ризику подібні об'єкти інвестування, або – ставка доходу за альтернативними варіантами інвестицій із зіставленням рівня ризику на дату оцінки. За базову ставку дисконту для оцінки активів, за якими не нараховуються відсотки, прийняти дані НБУ по середньозваженій ставці депозитів банків України на дату оцінки, а для оцінки зобов'язань, за якими не нараховуються відсотки, прийняти дані НБУ по середньозваженій ставці кредитів банків України на дату оцінки. За базову ставку дисконту для оцінки активів/зобов'язань, за якими нараховуються відсотки, прийняти дані НБУ облікова ставка мінус півтора процентних пункти на дату оцінки. Прийняти, що ринкова ставка відсотка – це ставка відсотка встановлена договором, якщо вона не відхиляється від базової ставки відсотка більше ніж на три процентних пункти, як в «-», так і в «+».

Дебіторську заборгованість первісно визнавати за ціною операції (тобто справедливою вартістю наданої компенсації на момент визнання або перегляду умов отримання грошових потоків). Справедливу вартість дебіторської заборгованості, за якою не нараховуються відсотки, оцінювати як теперішню вартість усіх майбутніх надходжень грошових коштів, дисконтованих із застосуванням базової ставки відсотка. Справедливу вартість дебіторської заборгованості, за якою нараховуються відсотки, оцінювати як теперішню вартість усіх майбутніх надходжень грошових коштів, дисконтованих із застосуванням ринкової ставки відсотка. Подальший облік дебіторської заборгованості здійснювати за амортизованою вартістю. Оцінку дебіторської заборгованості, на яку нараховуються відсотки за ставкою, що дорівнює або перевищує ринкову, здійснювати за справедливою вартістю, яка дорівнює ціні операції (процентні доходи за договорами позик, ставка за якими перевищує ринкову ставку покривають збитки від зменшення корисності активів).

Зобов'язанням визнавати будь-яке зобов'язання, що є: контрактним зобов'язанням (надані грошові кошти або інший фінансовий актив іншому суб'єктові господарювання, або обмін фінансовими активами або фінансовими зобов'язаннями з іншим суб'єктом господарювання за умов, які є потенційно несприятливими для суб'єкта господарювання); контрактом, розрахунки за яким здійснюватимуться або можуть здійснюватися власними інструментами капіталу. Зобов'язання первісно визнавати за ціною операції (тобто справедливою вартістю отриманої компенсації на момент визнання або перегляду умов виконання зобов'язань). Зобов'язання, за якими не нараховуються відсотки, оцінювати як теперішню вартість усіх майбутніх виплат грошових коштів, дисконтованих із застосуванням базової ставки відсотка. Зобов'язання, за якими нараховуються відсотки, оцінювати як теперішню вартість усіх майбутніх виплат грошових коштів, дисконтованих із застосуванням ринкової ставки відсотка. Подальший облік зобов'язань здійснювати за амортизованою вартістю.

Відсотковий дохід та витрати розраховується з використанням методу ефективної ставки відсотку. Метод ефективної ставки відсотку застосовується до валової балансової вартості довгострокових фінансових активів та зобов'язань, за винятком: придбаних або створених кредитно-знецінених фінансових активів. У випадку таких фінансових активів Компанія повинна застосувати ефективну відсоткову ставку, скориговану з урахуванням кредитного ризику, до амортизованої вартості фінансового активу з моменту первісного визнання; фінансових активів, які не є придбаними або створеними кредитно-знеціненими фінансовими активами. У випадку таких фінансових активів Компанія повинна застосувати ефективну ставку відсотку у наступних звітних періодах. Дисконтування за методом ефективної ставки відсотка застосовується також до поточних фінансових активів та зобов'язань, якщо різниця між продисконтованою та номінальною вартістю перевищує визначений обліковою політикою поріг суттєвості для активів та зобов'язань відповідно.

Облік інвестицій в асоційовані підприємства здійснюється згідно з МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства» МСБО 28 застосовуючи параграф 18 (при класифікації інвестицій в такі асоційовані чи спільні підприємства застосовувати спекулятивну бізнес модель за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку чи збитку відповідно до МСФЗ 9).

Довгострокові фінансові інвестиції в цінні папери українських емітентів та цінні папери іноземних держав та інших іноземних емітентів, корпоративні права, виражені в інших, ніж цінні папери первісно оцінювати за ціною операції з подальшою оцінкою за справедливою вартістю через інший сукупний дохід.

Поточні фінансові інвестиції в цінні папери українських емітентів та цінні папери іноземних держав та інших іноземних емітентів, корпоративні права, виражені в інших, ніж цінні папери первісно оцінювати за ціною операції з подальшим визначенням справедливої вартості через прибутки та збитки.

До складу **грошових коштів** у фінансовій звітності згідно з МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» включати грошові кошти в касі та на поточних рахунках в банках, які необмежені у використанні протягом операційного циклу. Оцінку грошових коштів здійснювати за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості. У випадку наявності прийнятого рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припинити і їх вартість відобразити у складі збитків звітного періоду.

3.6. Визнання очікуваних кредитних збитків.

Компанія визнає суму очікуваних кредитних збитків (або здійснює відновлення корисності), що є необхідною для коригування резерву під збитки, до суми, яка визнана згідно з МСФЗ 9, як прибуток або збиток від зменшення корисності. Оцінює очікувані кредитні збитки за фінансовим активом у спосіб, що відображає: (а) об'єктивну та зважену за ймовірністю суму, визначену шляхом оцінки певного діапазону можливих результатів; (б) часову вартість грошей; і (в) обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію про минулі події, поточні умови та прогнози майбутніх економічних умов, що може бути одержана без надмірних витрат або зусиль станом на дату оцінки. Оцінка кредитного ризику не застосовується до фінансових активів, що утримуються для продажу. Величина резерву очікуваних кредитних збитків визнається у відсотках від суми заборгованості, щодо кожного контрагента, у разі порушення ним умов договору, враховуючи всі нюанси взаємовідносин (відсоток резерву залежить від кількості днів прострочки, 0 днів – 0-1%, до 30 днів – 2%, до 60 днів – 5%, до 90 днів – 10%, до 180 днів – 50%, до 365 днів – 100%). В залежності від бізнес моделі фінансового інструменту резерв під збитки за фінансовим інструментом відображається через прибутки/збитки з подальшим зменшенням балансової вартість активу або через інший сукупний дохід.

3.7. Згорання фінансових активів та зобов'язань.

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

3.8. Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів.

Визнання, оцінку та облік основних засобів, нематеріальних активів здійснювати відповідно до МСБО 16 «Основні засоби» та МСБО 38 "Нематеріальні активи". Одиницею обліку визначити окремий об'єкт основних засобів, малоцінних необоротних матеріальних активів та інших необоротних матеріальних активів, нематеріальних активів. Для відокремлення в складі основних засобів інших необоротних активів встановити вартісну межу у розмірі від 100,01 до 6000,00 грн. Групування в аналітичному обліку провадити згідно з затвердженим до використання Планом рахунків бухгалтерського обліку. Строки корисного використання кожного об'єкта і чинники, що впливають на нього, відображати в акті, складеному інвентаризаційною комісією.

Амортизацію об'єктів нараховувати - прямолінійним методом. Амортизацію починати, коли цей актив стає придатним до використання, тобто коли він доставлений до місця розташування та приведений у стан, у якому він придатний до експлуатації у спосіб, визначений управлінським персоналом. Амортизацію припиняти на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікується як утримуваний для продажу (або включається до ліквідаційної групи), або на дату, з якої припиняється визнання цього активу.

Ліквідаційну вартість об'єктів прийняти рівною нулю. Оцінку об'єктів проводити один раз на рік станом на 31 грудня відповідно до МСБО 36 "Зменшення корисності активів".

3.9. Облікові політики щодо непоточних активів, утримуваних для продажу.

Визнання, оцінку та облік необоротних активів та групи вибуття, утримуваних для продажу, здійснювати відповідно до МСФЗ 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність». Одиницею обліку визначити окремий об'єкт необоротних активів та групи вибуття. Класифікувати непоточний актив як утримуваний для продажу, якщо його балансова вартість буде в основному відшкодовуватися шляхом операції продажу, а не поточного використання. Непоточні

активи, утримувані для продажу, оцінюються і відображаються в бухгалтерському обліку за найменшою з двох величин: балансовою або справедливою вартістю з вирахуванням витрат на операції, пов'язані з продажем. Амортизація на такі активи не нараховується. Збиток від зменшення корисності при первісному чи подальшому списанні активу до справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж, визнавати у звіті про фінансові результати (інший сукупний дохід).

3.10. Облікові політики щодо оренди.

Компанія застосовує МСФЗ 16 «Оренда» до річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2019 року ретроспективно з визнанням кумулятивного наслідку першого застосування. Для оцінки договору оренди враховуються такі характеристики: актив має бути ідентифікованим; іншій особі передається право отримувати практично всі економічні вигоди від використання такого активу; особа отримує право визначати спосіб використання активу виходячи з його властивостей; за орендодавцем залишається право заміни активу з метою ремонту або ТО; користування активом є платним; актив передається на чітко визначений термін. На дату першого застосування (01.01.2019р.) для оренди, що раніше була класифікована як операційна оренда із застосуванням МСБО 17, Компанія визнає: 1) орендні зобов'язання за теперішньою вартістю не сплачених орендних платежів та дисконтує з використанням ставки дисконту (МСФЗ 16 параграф В8а); 2) актив з права користування, що дорівнює орендному зобов'язанню, скоригованому на суму будь-яких сплачених авансом або нарахованих орендних платежів, пов'язаних з цією орендою, визнаних у звіті про фінансовий стан безпосередньо перед датою першого застосування (МСФЗ 16 параграф В8б (ii)).

3.11. Облікові політики щодо податку на прибуток.

Компанія здійснює виключний вид діяльності, є інститутом спільного інвестування та звільняється від оподаткування податком на прибуток відповідно до норм Податкового Кодексу України. У випадку зміни норм діючого законодавства Компанія буде здійснювати нарахування податку на прибуток за наступними принципами: витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітний період. Поточні витрати Компанія за податками розраховує з використанням податкових ставок, чинних на дату балансу. З урахуванням того, що керівництвом Компанії прийнято рішення не проводити коригування фінансового результату в рамках розрахунку податку на прибуток в податковому обліку та в Компанії відсутні тимчасові різниці, відстрочені податки не розраховуються.

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

Резерви. Резерви визнаються при наявності юридичного або фактичного зобов'язання, яке виникає в результаті минулих подій, може бути достовірно визначено та існує ймовірність зменшення економічних вигід внаслідок його погашення. Сума створених резервів переглядається на кожну звітну дату з метою коригування до оптимальної оцінки. Витрати на створення резерву відображаються у Звіті про фінансові результати.

Доходи. Доходи від реалізації активів Компанії визнаються в разі передачі ризиків і вигід, пов'язаних з правом власності на активи, сума доходу може бути достовірно визнана та є впевненість, що в результаті операції відбудеться збільшення економічних вигід. Доходи не визнаються в разі здійснення обміну подібними за призначенням активами, які мають однакову справедливу вартість.

Доходи, які виникають в результаті використання активів Компанії іншими сторонами визнаються у вигляді процентів та дивідендів якщо ймовірно надходження економічних вигід та дохід може бути достовірно оцінений. Проценти та дивіденди відображаються у складі інших фінансових доходів Звіту про фінансові результати. Реалізація фінансових інвестицій відображається у складі інших доходів Звіту про фінансові результати.

Витрати. 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.

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

3.13. Події після звітної дати.

Компанія коригує статті активів і зобов'язань, доходів і витрат, власного капіталу шляхом сторнування та/або додаткових записів в реєстрах бухгалтерського обліку коригуючою проводкою для відображення подій, які вимагають коригування після звітного періоду. Компанія коригує суми, що визнані у звітності на дату балансу, на які вплинули події після дати балансу, та визнає суми, що не були відображені у звітності на дату балансу з певних причин, наприклад:

- отримано інформацію про те, що корисність активу зменшилася на дату балансу або суму раніше визнаного збитку від зменшення корисності цього активу потрібно коригувати;
 - надходження після дати балансу рішення суду, яке підтверджує наявність на дату балансу теперішньої заборгованості, що потребує додаткового коригування або створення резерву під зобов'язання;
 - собівартість придбаних активів або надходження від проданих активів до дати балансу визначена після дати балансу;
 - виявлено порушення або помилки, що свідчать про викривлення даних фінансової звітності тощо.
- Подальші події також беруться в розрахунок за наявності сумніву в достовірності зроблених на звітну дату оцінок щодо оцінки можливих кредитних збитків по фінансових активах згідно п.5.8 цього Наказу. Компанія не здійснює коригування сум, визнаних у її фінансовій звітності для відображення подій, які не вимагають коригування після звітного періоду та вказують на обставини, що виникли після дати балансу згідно п. 22 МСБО 10.

Примітка 4. Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності.

У зв'язку з реєстрацією Компанії в 2016 році (№1 072 102 0000 035502 від 27.12.2016р.) управлінським персоналом Компанії датою застосування МСФЗ обрано початок здійснення господарської діяльності. Звітність станом на 31 грудня 2019 року складена за повний фінансовий рік. При складанні фінансової звітності станом на 31 грудня 2019 року Компанією застосована єдина редакція МСФЗ, що є чинною на зазначену дату.

Примітка 5. Основні припущення, оцінки та судження.

При підготовці фінансової звітності Компанія 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 Компанії інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнитися від цих розрахунків. Области, 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.

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

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

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

Під час здійснення судження керівництво Компанії посилається на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку: вимоги в МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання; визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у Концептуальній основі фінансової звітності.

Під час здійснення судження керівництво Компанії враховує найостанніші положення інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийняті галузеві практики, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

5.2. Судження щодо справедливої вартості активів Компанії.

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

5.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів.

Керівництво Компанії 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:

- вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій;
- вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

Якби керівництво Компанії використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, кредитного рейтингу контрагента, дати офerti і коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток та збиток. Використання різних маркетингових припущень та/або методів оцінки також може мати значний вплив на передбачувану справедливу вартість.

5.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів.

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

5.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів.

На кожен звітну дату Компанія проводить аналіз дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та інших фінансових активів на предмет наявності ознак їх знецінення. Збиток від знецінення визнається виходячи з власного професійного судження керівництва за наявності об'єктивних даних, що свідчать про зменшення передбачуваних майбутніх грошових потоків за даним активом у результаті однієї або кількох подій, що відбулися після визнання фінансового активу.

Примітка 6. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості.

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

Фонд 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)	Вихідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Депозити (крім депозитів до запитання)	Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Подальша оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків	Дохідний (дисконтування грошових потоків)	Ставки за депозитами, ефективні ставки за депозитними договорами
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий, витратний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовується остання балансова вартість, ціни закриття біржового торгового дня

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

тис. грн.

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		
	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017	2019	2018	2017
	31.12.2019	01.01.2019	01.01.2018	31.12.2019	01.01.2019	01.01.2018	31.12.2019	01.01.2019	01.01.2018	31.12.2019	01.01.2019	01.01.2018
Дата оцінки	31.12.2019	01.01.2019	01.01.2018	31.12.2019	01.01.2019	01.01.2018	31.12.2019	01.01.2019	01.01.2018	31.12.2019	01.01.2019	01.01.2018
Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	1	1

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

Упродовж 2017-2019 років переведень між рівнями ієрархії не відбувалося. Зміна вартості активів за рівнями ієрархії відбувалась за рахунок вибуття та набуття у власність нових видів активів.

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

Справедлива вартість фінансових інструментів та зобов'язань в порівнянні з їх балансовою.

Показники	Балансова вартість			Справедлива вартість		
	31.12.2019	01.01.2019	01.01.2018	31.12.2019	01.01.2019	01.01.2018
Фінансові активи, тис. грн.						
Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток	1	1	1	1	1	1
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	483	415	151	483	415	151
Інша поточна дебіторська заборгованість	1 961	1 982	2 100	1 961	1 982	2 100
Грошові кошти та їх еквіваленти	4	1	1	4	1	1
Зобов'язання, тис. грн.						
Торговельна кредиторська заборгованість	20	10	56	20	10	56

Керівництво Компанії 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.

Примітка 7. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах.

7.1. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Станом на 31.12.2019р., на 01.01.2018р., та на 01.01.2017р. вартість фінансових інвестицій в частки у статутному капіталі юридичних осіб складає 500,00 грн. (ТОВ "АВМ БІЛДІНГ ГРУП", код ЄДРПОУ 40355532, частка в капіталі 10%).

Зазначені вище активи призначені для продажу, первісно визнані за ціною операції, подальша оцінка за справедливою вартістю через прибутки та збитки. Встановлені принципи оцінки справедливої вартості відповідають в усіх суттєвих аспектах вимогам МСФЗ, обліковій політиці Компанії та спеціалізованому законодавству в сфері інститутів спільного інвестування.

7.2. Дебіторська заборгованість.

Порівняльна інформація про стан дебіторської заборгованості за видами наведено в таблиці:

Статті балансу	Код рядка	на 31.12.2019р., тис. грн.	на 01.01.2019р., тис. грн.	на 01.01.2018р., тис. грн.
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	1140	483	415	151
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	1 961	1 982	2 100
Разом:		2 444	2 397	2 251

Дебіторську заборгованість було відображено в балансі за умови існування ймовірності отримання Компанією майбутніх економічних вигід, а також за умови достовірного визначення її суми.

Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів станом на 31.12.2019р. включає нараховані, але не сплачені на дату складання фінансової звітності відсотки за позиками в сумі 483 тис. грн., на 01.01.2019р. – 415 тис. грн., на 01.01.2018р. – 151 тис. грн., що не визнаються контрактними активами.

Інша поточна дебіторська заборгованість включає:

- поточну заборгованість:

Стаття	на 31.12.2019р., тис. грн.
відсоткова позика на зворотній основі ТОВ "АВМ БІЛДІНГ ГРУП", ЄДРПОУ 40355532, з правом повернення протягом дії договору (кількість договорів 1, кінцевий строк повернення 30.11.2020р.) Резерв під очікувані кредитні збитки	1 980 (20)
Разом:	1 960

Стаття	на 01.01.2019р., тис. грн.
відсоткова позика на зворотній основі ТОВ "АВМ БІЛДІНГ ГРУП", ЄДРПОУ 40355532, з правом повернення протягом дії договору (кількість договорів 1, кінцевий строк повернення 30.04.2019р.) Резерв під очікувані кредитні збитки	2 002 (20)
Разом:	1 982

Стаття	на 01.01.2018р., тис. грн.
відсоткова позика на зворотній основі ТОВ "АВМ БІЛДІНГ ГРУП", ЄДРПОУ 40355532, з правом повернення протягом дії договору (кількість договорів 1, кінцевий строк повернення 30.04.2018р.)	2 092
Разом:	2 092

- контрактні активи:

Стаття	на 31.12.2019р., тис. грн.	на 01.01.2019р., тис. грн.	на 01.01.2018р., тис. грн.
суми попередньо сплачених грошових коштів за послуги центрального депозитарію, аудиторські послуги	1	-	8
Разом:	1	-	8

Компанія регулярно перевіряє стан торгової дебіторської заборгованості та інших сум до отримання на предмет знецінення, використовуючи власне судження для оцінки сум, будь-яких збитків від знецінення у випадках, коли у контрагента виникають фінансові труднощі. Оцінка проводиться виходячи з історичних даних і об'єктивних ознак знецінення.

Дебіторську заборгованість первісно визнано за ціною операції (тобто справедливою вартістю наданої компенсації на момент визнання), подальший облік заборгованості здійснено за амортизованою вартістю. Відповідно до обраної облікової політики Компанії при визнанні дебіторської заборгованості станом на 31.12.2019р. було використано усю доступну інформацією про показники та діяльність суб'єкта інвестування, враховуючи наступне:

- дебіторська заборгованості у вигляді позики, видана в межах ринкових значень за ставкою 14,5%
- дисконтування за методом ефективної ставки відсотка не відбувалося в зв'язку з тим, що різниця між продисконтованою та номінальною вартістю не перевищує визначений обліковою політикою поріг суттєвості;
- кредитний ризик контрагента не зазнав зростання і є низьким, відсутні факти, які б свідчили про ризик невиконання зобов'язання. Станом на 31.12.2019 року резерв під очікувані кредитні збитки становить 1% від заборгованості за позикою, що становить 20 тис. грн.

7.3. Поточні зобов'язання.

Порівняльну інформацію про зміни у складі поточних зобов'язань Компанії наведено в таблиці.

Стаття балансу	Код рядка	на 31.12.2019р., тис. грн.	на 01.01.2019р., тис. грн.	на 01.01.2018р., тис. грн.
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1615	20	10	56
Всього:		20	10	56

Станом на 31.12.2019р. поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги складає 20 тис. грн., на 01.01.2019р. - 10 тис. грн. та включає заборгованість за послуги компанії з управління активами, що не визнається контрактним зобов'язанням. Заборгованість первісно визнано за ціною операції (тобто справедливою вартістю наданої компенсації на момент визнання), подальший облік зобов'язань здійснено за амортизованою вартістю. Дисконтування за методом ефективної ставки відсотка не застосовано, в зв'язку з тим, що різниця між продисконтованою та номінальною вартістю не

перевищує визначений обліковою політикою поріг суттєвості для відповідних зобов'язань. Заборгованості, за якою сплинув термін позовної давності, Компанія не має.

7.4. Гроші та їх еквіваленти, рух грошових коштів.

Грошові кошти у національній валюті на рахунках Компанії складають:

	на 31.12.2019р., тис. грн.	на 01.01.2019р., тис. грн.	на 01.01.2018р., тис. грн.
- грошові кошти на поточних рахунках	4	1	1

Рух грошових коштів склав:

Статті	2019р., тис. грн.		2018р., тис. грн.	
	Надходження	Витрачання	Надходження	Витрачання
у результаті операційної діяльності	–	(239)	–	(245)
у результаті інвестиційної діяльності	248	(6)	90	(–)
у результаті фінансової діяльності	–	(–)	155	(–)
Чистий рух коштів:	248	(245)	245	(245)
Залишок коштів на початок року	1	X	1	X
Залишок коштів на кінець року	4	-	1	-

Рух коштів в результаті інвестиційної діяльності за 2019р. включає в основному отриману плату за користування позикою, що надавалася на зворотній основі, юридичній особі, часткою в статутному капіталі якої володіє Фонд, інші надходження включають повернуту відсоткову позику.

7.5. Доходи та витрати Компанії. Фінансовий результат.

Порівняльна інформація формування доходів по періодах є наступною:

Елементи доходів	2019р., тис. грн.	2018р., тис. грн.
- доходи від продажу деривативів, базовим активом яких є майнові права на об'єкт нерухомості (житлове приміщення), що стане об'єктом нерухомості після завершення будівництва *кількість (шт.)	7 *4 шт.	–
- проценти по позиках	287	264
Всього:	294	264

Порівняльна інформація формування витрат за елементами по періодах є наступною:

Елементи витрат	2019р., тис. грн.	2018р., тис. грн.
- собівартість реалізованих деривативів, базовим активом яких є майнові права на об'єкт нерухомості (житлове приміщення), що стане об'єктом нерухомості після завершення будівництва *кількість (шт.)	6 *4 шт.	–
- винагорода КУА	220	190
- послуги депозитарію	4	4
- послуги депозитарної установи	1	1
- аудиторські послуги	20	11
- розрахунково-касове обслуговування та інші витрати	3	6
- витрати на створення резерву під очікувані кредитні збитки	–	20
Всього:	254	232

Структура витрат та їх сума відповідають вимогам діючого законодавства щодо сум витрат, які відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування.

Фінансовий результат за 2019р. є прибутковим та складає 40 тис. грн. (Ф.№2 р. 2465). Сума непокритого збитку станом на 31.12.2019р. з урахуванням збитків попередніх звітних періодів складає 97 тис. грн. (Ф.№1 р. 1420). Розподіл прибутку та будь-які інші суттєві зміни у складі нерозподіленого прибутку упродовж 2019р. не відбувалися.

7.6. Інформація про власний капітал.

Склад власного капіталу Компанії по періодах наведено в таблиці:

Стаття балансу	Код рядка	на 31.12.2019р., тис. грн.	на 01.01.2019р., тис. грн.	на 01.01.2018р., тис. грн.
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	125 000	125 000	125 000
Додатковий капітал	1410	-	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(97)	(137)	(157)
Неоплачений капітал	1425	(122 474)	(122 474)	(122 646)
Всього:		2 429	2 389	2 197

Зареєстрований (пайовий) капітал. Наміри про створення Компанії були викладені у Рішенні одноосібного засновника про намір заснувати АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СІСТЕМ КЕПТАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» від 25.11.2016р. Єдиним засновником Компанії є Кононова Анастасія Олександрівна, паспорт громадянина України ТТ №082575, виданий 28.10.2011р. Шевченківським РУ ГУ МВС України в м. Києві; реєстраційний номер облікової картки платника податків 3159623569.

Розмір початкового статутного капіталу Компанії складає 2 175 000 (два мільйона сто сімдесят п'ять тисяч) гривень 00 копійок. Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку проведено реєстрацію та видано тимчасове свідоцтво про реєстрацію випуску акцій:

на загальну суму	2 175 000 (два мільйона сто сімдесят п'ять тисяч) грн.
номінальною вартістю	1000,00 (одна тисяча) гривень кожна
у кількості	2 175 (дві тисячі сто сімдесят п'ять) штук простих іменних
форма випуску	бездокументарна.

Внесено до реєстру випусків цінних паперів інститутів спільного інвестування 12.12.2016р., реєстраційний №001116.

Початковий капітал було внесено одноосібним засновником на тимчасовий поточний рахунок № 2650301836817 в ПАТ "КРЕДОБАНК", МФО 325365, 23.12.2016р. в сумі складає 2 175 000 (два мільйона сто сімдесят п'ять тисяч) гривень 00 копійок, що становить 100% початкового статутного капіталу.

Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку було анульовано тимчасове свідоцтво від 12.12.2016р., реєстраційний №001116 видане постійне за №001190 від 31.03.2017р. що засвідчує випуск акцій:

на загальну суму	2 175 000 (два мільйона сто сімдесят п'ять тисяч) грн.
номінальною вартістю	1000,00 (одна тисяча) гривень кожна
у кількості	2 175 (дві тисячі сто сімдесят п'ять) штук простих іменних
форма випуску	бездокументарна.

Акції прості іменні внесено до реєстру кодів цінних паперів за кодом (ISIN) UA4000196158, випуску надано Національним Депозитарієм України 21.04.2017р.

Установчі документи в редакції від 27.12.2016р. Відповідно до Рішення одноосібного засновника від 27.12.2016р. були прийняті рішення про затвердження статуту Товариства (zareєстровано 27.12.2016р. за №1 072 102 0000 035502).

Установчі документи в редакції від 24.04.2017р. Відповідно до Рішення одноосібного учасника від 24.04.2017р. було прийняті наступні зміни до статуту Товариства шляхом викладення його у новій редакції (zareєстровано 25.04.2017р. за № 99422516622):

- збільшення статутного капіталу Фонду та емісію акцій, що здійснюється з метою спільного інвестування з 2 175 000 (два мільйона сто сімдесят п'ять тисяч) гривень 00 копійок до 125 000 000 (сто двадцять п'ять мільйонів) гривень 00 копійок. Збільшення розміру статутного капіталу Товариства здійснити шляхом емісії простих іменних акцій загальною номінальною вартістю 122 825 000 (сто двадцять два мільйона вісімсот двадцять п'ять тисяч) гривень 00 копійок, що становить 122 825 (сто двадцять дві тисячі вісімсот двадцять п'ять) штук.

Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку було видане свідоцтво за №001229 від 22.05.2017р. що засвідчує випуск акцій:

на загальну суму	125 000 000 (сто двадцять п'ять мільйонів) грн.
номінальною вартістю	1000,00 (одна тисяча) гривень кожна
у кількості	125 000 (сто двадцять п'ять тисяч) штук простих іменних
форма випуску	бездокументарна.

Акції прості іменні внесено до реєстру кодів цінних паперів за кодом (ISIN) UA4000196158, випуску надано Національним Депозитарієм України 26.05.2017р. Проспект емісії акцій zareєстровано НКЦПФР 22.05.2017р.

Розміщення акцій та неоплачений капітал. Зворотного викупу акцій упродовж 2016-2019 років не відбувалося.

Станом на 01.01.2019р. Компанією було розміщено акцій на загальну номінальну вартість 2 526 000 (два мільйона п'ятсот двадцять шість тисяч) гривень у кількості 2 526 (дві тисячі п'ятсот двадцять шість) штук, в тому числі:

- початковий статутний капітал у кількості 2 175 (дві тисячі сто сімдесят п'ять) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 2 175 000 (два мільйона сто сімдесят п'ять тисяч) гривень 00 копійок викуплено одноосібним засновником Компанії Коновою Анастасією Олександрівною;

- акції прості у кількості 351 (триста п'ятдесят одна) штука номінальною вартістю 351 000 (триста п'ятдесят одна тисяча) гривень викуплено одноосібним засновником Компанії Коновою Анастасією Олександрівною за вартістю чистих активів Фонду, що була меншою за номінальну вартість.

Упродовж 2019р. розміщення акцій Фонду не відбувалось.

Загальна номінальна вартість не розміщених акцій за станом на 31.12.2019р. складає 122 474 000 (сто двадцять два мільйона чотириста сімдесят чотири тисячі) гривень 00 копійок та врахована в зменшення I розділу пасиву Балансу (Ф.№1 р.1425). Станом на 31.12.2019р. в обігу знаходиться 2 526 (два тисячі п'ятсот двадцять шість) штук простих акцій власної емісії на загальну номінальну вартість 2 526 000 (два мільйона п'ятсот двадцять шість тисяч) гривень.

Примітка 8. Розкриття іншої інформації.

8.1 Умовні зобов'язання.

Судові позови. Проти Компанії судових позовів не подавалось. Резерви у фінансовій звітності не створювалися.

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 Компанії, ймовірно, що Компанія змушене буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва Компанія сплатила 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 цих активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Компанії. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Товариству визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. На думку керівництва Компанії, додатковий резерв під фінансові активи на сьогоднішній день не потрібен, виходячи з наявних обставин та інформації.

8.2. Розкриття інформації про пов'язаних осіб.

Інформація про осіб, які володіють не менше 20% статутного капіталу юридичних осіб - акціонерів, які володіють часткою, що становить не менше 20% статутного капіталу:

Повне найменування, код за ЄДРПОУ юридичної особи - акціонера КІФ	Місцезнаходження юридичної особи або паспортні дані фізичної особи - акціонера КІФ	Частка в статутному капіталі акціонера КІФ, %
Конова Анастасія Олександрівна, код 3159623569	паспорт громадянина України ТТ №082575, виданий 28.10.2011р. Шевченківським РУ ГУ МВС України в м. Києві	100**

** Зазначена частка стосується розміщеного статутного капіталу

Керівник Компанії – Голова Наглядової Ради - Нестеренко Віктор Петрович, паспорт громадянина України НЕ 054221, виданий Соснівським РВ УМВС України в Черкаській обл. 15.03.2002р., код 3097514393.

Інформація про юридичних осіб, у яких Компанія бере участь:

Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність, код ЄДРПОУ	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі юридичної особи, %
ТОВ "АВМ БІЛДІНГ ГРУП", код ЄДРПОУ 40355532	08160, Київська обл., Києво-Святошинський район, село Гатне, ВУЛИЦЯ ІНСТИТУТСЬКА, будинок 45, офіс 61	10

Упродовж 2019р. з юридичною особою ТОВ "АВМ БІЛДІНГ ГРУП", код ЄДРПОУ 40355532, в якій Компанія бере участь, відбувалися наступні операції:

- нарахована плата за користування позиковими коштами в сумі 287 тис. грн. (включено до звіту про фінансовий результат), сплачено - 219 тис. грн.

Інших суттєвих операцій з пов'язаними особами не відбувалось.

8.3. Цілі та політики управління фінансовими ризиками.

Діяльність Компанії 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 задалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності. Ринковий ризик включає валютний ризик, відсотковий ризик та інший ціновий ризик. Управління ризиками Компанією здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

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

Основним методом оцінки кредитних ризиків є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація (публічна інформація, що розкривається банками щодо звітності тощо) щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання. Компанія використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

- ліміти щодо боргових зобов'язань за класами фінансових інструментів;
- ліміти щодо боргових зобов'язань перед одним контрагентом (або асоційованою групою);
- ліміти щодо вкладень у фінансові інструменти в розрізі кредитних рейтингів за Національною рейтинговою шкалою;
- ліміти щодо розміщення депозитів у банках з різними рейтингами та випадки дефолту та неповернення депозитів протягом останніх п'яти років.

Станом на 31.12.2019р. в активах Фонду є позика, що видана ТОВ "АВМ БІЛДІНГ ГРУП" зі строком повернення 30.11.2020 року в сумі 1 980 тис. грн. За результатами проведеного аналізу, враховуючи підходи затверджені в Товаристві у межах системи управління ризиками. Керівництво прийшло висновку, що з дати первісного визнання (видачі позики) кредитний ризик контрагента не зазнав зростання і є низьким. Відсутні факти, які б свідчили про ризик невиконання зобов'язання. Станом на 31.12.2019р. сума резерву під очікувані кредитні збитки становить 1% від суми заборгованості за позикою - 20 тис. грн.

Станом на 31.12.2019р. відсутні фінансові активи, які або були прострочені, або знецінилися, кредити, як одержаних так і надані, і, відповідно, будь-які застави та інші форми забезпечення.

Ринковий ризик.

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

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

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

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

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

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

Компанія не має активів, розміщених у боргових зобов'язаннях з відсотковою ставкою.

Ризик ліквідності

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

Компанія 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.

8.4. Вплив інфляції.

МСБО 29 «Фінансова звітність в умовах гіперінфляції» слід використовувати за умов, коли економіка країни є гіперінфляційною. У такому випадку фінансова звітність перед здійсненням фактичного перерахунку статей фінансової звітності у валюту представлення підлягає коригуванню з урахуванням інфляції (суми за немонетарними статтями коригуються з урахуванням рівня інфляції на основі зміни загального індексу цін (однак, лише з дати придбання до дати балансу); різниці за монетарними і немонетарними статтями, що виникають в результаті застосування індексу цін на звітну дату розкривають як окрему складову власного капіталу).

Враховуючи те, що активи та зобов'язання Компанії, які обліковуються станом на 31.12.2019р., отримані або виникли наприкінці звітного періоду та оцінені за справедливою вартістю, яка відображає вплив змін конкретних цін на утримувані активи та виражена в одиницях виміру, які діють наприкінці звітного періоду, а також те, що характеристики економічного середовища в країні з гіперінфляцією включають не тільки монетарні, але і психологічні складові, коригування статей фінансової звітності Компанії на індекс інфляції не проведено.

8.5. Управління капіталом.

Товариство здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для акціонерів Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам.

Керівництво Товариства періодично здійснює огляд структури капіталу. При цьому керівництво аналізує вартість капіталу та притаманні його складовим ризики.

8.6. Оренда.

Упродовж 2017-2019 років договори оренди/суборенди Компанією не уклалися. Станом на 31.12.2019р., на 01.01.2019р. відсутні діючі договори оренди/суборенди.

8.7. Вартість чистих активів.

Нижче наведено розрахунок вартості чистих активів Компанії станом на 31.12.2019р. та попередні звітні періоди, а також вартість чистих активів в розрахунку на одну акцію на зазначені дати.

Найменування показника	на 31.12.2019р., тис. грн.	на 01.01.2019р., тис. грн.	на 01.01.2018р., тис. грн.
Активи фонду (рядок 1300 Балансу)	2 449	2 399	2 253
Зобов'язання фонду (р.1595 + р.1695 + р.1700 Балансу)	20	10	56
Вартість чистих активів Компанії	2 429	2 389	2 197
Кількість акцій, що знаходяться в обігу, штук	2 526	2 526	2 354
Вартість чистих активів в розрахунку на одну акцію	0,96165	0,94576	0,933305

Вартість однієї акції станом на 31.12.2019р. згідно Довідки про вартість чистих активів Компанії складає 961,65 грн., та збільшилась в порівнянні з попередніми періодами.

8.8. Аналіз показників фінансового стану.

Показники фінансового стану Компанії наведені в таблиці:

Показники	Формула розрахунку	Нормативне значення показника	Станом на 31.12.2019р.	Станом на 01.01.2019р.	Станом на 01.01.2018р.
1. Коефіцієнт абсолютної ліквідності	$K1 = (p.1160 + p.1165) / p.1695$	(0,2 - 0,3)	0,2500	0,2000	0,0179
2. Коефіцієнт загальної ліквідності	$K2 = p.1195 / p.1695$	(1,0 - 2,5)	122,4500	239,9000	40,2143
3. Коефіцієнт фінансової незалежності (автономії)	$K3 = p.1495 / p.1300$	(більше 0,5)	0,9918	0,9958	0,9751
4. Коефіцієнт покриття зобов'язань власним капіталом	$K4 = (p.1595 + p.1695) / p.1495$	(більше 0,1)	0,0082	0,0042	0,0255
5. Коефіцієнт рентабельності активів	$K5 = \Phi. 2 (p.2350 \text{ або } p.2355) / \Phi. 1 ((p.1300, \text{ гр. 3} + \text{ряд. 1300, гр. 4}) / 2) \times 100$	(більше 0)	1,6502	1,3758	від'ємне значення

Розраховані показники фінансового стану АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СІСТЕМ КЕПІТАЛ ДЕВЕЛОПМЕНТ» на 31.12.2019р. свідчать про поліпшення фінансового стану Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року. Компанією отримано прибуток в сумі 40 тис. грн. Фінансовий

стан на 31.12.2019р. можливо характеризувати як прийнятний, ліквідність та фінансову незалежність Фонду як середні, наявність власного капіталу для покриття збитків як достатню.

8.9. Події після дати балансу.

Датою затвердження фінансової звітності до випуску є 10 січня 2020 р. Після звітної дати (31.12.2019р.) подій, що вплинули на склад активів Компанії, та призвели до змін в її фінансовій звітності не відбулось.

Голова Наглядової ради
АТ "ЗНВКІФ "СІСТЕМ КЕПІТАЛ
ДЕВЕЛОПМЕНТ"

_____ Нестеренко В.П.

Генеральний директор
ТОВ «Укрсоц-Капітал»

_____ Пісний А.І.

Головний бухгалтер
ТОВ «Укрсоц-Капітал»

_____ Пархоменко С.О.