



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

КОД ЄДРПОУ 31200292

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

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

ТОВ АФ «ПРОФЕСІОНАЛ»

щодо річної фінансової звітності

**ПАЙОВИЙ ВЕНЧУРНИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ЗАКРИТИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС»,**

активи якого перебувають в управлінні

**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ
АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

станом на 31 грудня 2024 року

Адресати: Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

**Власникам та керівництву ПАЙОВИЙ ВЕНЧУРНИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ЗАКРИТИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС»
Керівництву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

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

ДУМКА

Ми провели аудит фінансової звітності ПАЙОВИЙ ВЕНЧУРНИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ЗАКРИТИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ», (надалі за текстом – Фонд/ПВНЗІФ «ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС»), що складається зі Звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2024 р., Звіту про сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, перевірена фінансова звітність ПВНЗІФ «ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС» відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2024 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає вимогам законодавства України, що регулює питання бухгалтерського обліку та 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 ПВНЗІФ «ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ» згідно з етичними вимогами, а також виконали всі інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог.

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

ПОЯСНОВАЛЬНИЙ ПАРАГРАФ

Як відомо, 24 лютого 2022 року Російська Федерація здійснила військове вторгнення на територію України. У примітках у п. 2.4 Припущення про безперервність діяльності до фінансової звітності у п. 2.4 Припущення про безперервність діяльності досліджено питання можливого впливу військових подій на діяльність Фонду. Під час складання фінансової звітності керівництво Фонду розглянуло вплив війни на безперервність діяльності та провело аналіз чутливості кількох можливих сценаріїв, задля визначення існування суттєвої невизначеності щодо здатності Фонду продовжувати діяльність на безперервній основі.

Фінансова звітність Фонду 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 Фонд був не в змозі продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Фонд здійснює свою діяльність в Україні. 24 лютого 2022 року росія розпочала широкомасштабне вторгнення на територію незалежної України, завдавши серію ракетних ударів та активізувавши наземний наступ як зі сторони спільного кордону, так і з території Білорусі й анексованого Криму.

Під час складання фінансової звітності Фонду Товариство розглянуло вплив війни на безперервність діяльності та провело аналіз чутливості кількох можливих сценаріїв, задля визначення існування суттєвої невизначеності щодо здатності Фонду продовжувати діяльність на безперервній основі.

Товариство зобов'язане складати фінансову звітність Фонду на підставі даних бухгалтерського обліку. Бухгалтерський облік та фінансова звітність ґрунтуються на принципах, визначених застосовною концептуальною основою. Війна станом на 31.12.2024 року не вплинула на здатність уповноважених осіб забезпечити організацію ведення бухгалтерського обліку та фіксування фактів здійснення всіх господарських операцій. Економічні наслідки війни станом на 31.12.2024 р. не вплинули на бухгалтерський облік та звітність Фонду. Діяльність Фонду не залежить від російського чи білоруського ринків; відсутні дочірні компанії або активи в росії, білорусі або в зоні бойових дій; відсутні пов'язаності з особами, що перебувають під санкціями.

Цей вплив регулярно переглядається, оскільки подальший розвиток, тривалість та наслідки воєнного стану неможливо передбачити. Товариство повністю дотримується застосовних стандартів бухгалтерського обліку стосовно розгляду подій після звітного періоду та оцінки безперервності діяльності.

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

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

КЛЮЧОВІ ПИТАННЯ АУДИТУ

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

ІНША ІНФОРМАЦІЯ

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

Звіт керівництва (звіт про управління) за 2024 рік не складався, тому ми не робимо висновку про узгодженість фінансової інформації у звіті про управління та фінансової звітності Фонду за 2024 рік.

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

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

В той же час, ми можемо зазначити про адекватність системи бухгалтерського обліку, процедур внутрішнього аудиту, внутрішнього контролю та систем управління ризиками Фонду, встановлених компанією з управління активами.

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

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

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

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

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

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

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

Крім того, ми:

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

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

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

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

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

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

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

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

На виконання вимог частини третьої статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 року до Звіту наводимо наступну інформацію:

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

Звіт про управління Фондом не подається у відповідності до п.7 ст. 11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року, оскільки Фонд не є юридичною особою, не належить до категорії середніх або великих підприємств, тому ми не робимо висновку про узгодженість інформації у звіті про управління та фінансовою звітністю Фонду.

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

Основні відомості про Фонд (таблиця 1):

Таблиця 1

Повна назва Фонду	ПАЙОВИЙ ВЕНЧУРНИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ЗАКРИТИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС»
Скорочена назва Фонду	ПВНЗІФ «ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС»
Місцезнаходження	32300, Хмельницька область, м. Кам'янець-Подільський, вул. Князів Коріатовичів, 25
№ та дата свідоцтва про внесення до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування	№00656 від 31.08.2018 року
Код ЄДРІСІ	23300656
Строк дії фонду	20 (двадцять) років з моменту внесення Фонду до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування

Тип, вид та клас фонду	Недиверсифікований, закритий
Розмір пайового капіталу	5 000 000,00 грн.
Кінцевий бенефіціарний власник	відсутні
Контролер/учасник небанківської фінансової групи	Фонд не є контролером і учасником небанківської фінансової групи
Наявність материнських/дочірніх компаній	Фонд не має материнської компанії. дочірні компанії відсутні.
Підприємство, що становить суспільний інтерес (ПСІ)	Фонд не відноситься до ПСІ, оскільки не відповідає ознакам ПСІ (ст. 1-2 ЗУ «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність»).

Основні відомості про компанію з управління активами (таблиця 2)

Таблиця 2

Повна назва підприємства	Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ 3 УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»
Скорочена назва підприємства	ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»
Код за ЄДРПОУ	41933505
Дата на номер запису в ЄДР:	№ 1 676 102 0000 004694. Дата запису: 09.02.2018 р.
Внесення змін до установчих документів	Протокол №38/1 від 16.12.2019 року
Види діяльності за КВЕД:	66.30 Управління фондами (основний)
Ліцензії:	Професійна діяльність на фондовому ринку-діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), строком дії від 31.07.2018 р. на необмежений термін, видана відповідно до рішення НКЦПФР №524 від 31.07.2018 р.
Місцезнаходження:	32300, Хмельницька область, м. Кам'янець-Подільський, вулиця Князів Коріатовичів, будинок, 25
Фонди, які знаходяться в управлінні	ПВНЗІФ «ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС», код ЄДРІСІ 23300656
Розмір статутного капіталу	7150000,00 грн.
Учасники Товариства	КОВАЛЬСЬКИЙ ІГОР ЮРІЙОВИЧ, Країна громадянства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 32300, Хмельницька обл., місто Кам'янець-Подільський, ПРОВУЛОК ЛАГЕРНИЙ, будинок 27, Розмір частки засновника (учасника): 5005000,00 ТВЕРДОХЛІБ АНАТОЛІЙ ОЛЕКСАНДРОВИЧ, Країна громадянства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 32300, Хмельницька обл., місто Кам'янець-Подільський, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРИАТОВИЧИВ, будинок 25/2, квартира 29, Розмір частки засновника (учасника): 2145000,00
Кінцевий бенефіціарний власник	Ковальський Ігор Юрійович, Україна, Україна, 32302, Хмельницька обл., Кам'янець-Подільський р-н, місто Кам'янець-Подільський, пров.Лагерний, будинок 27. Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 70 Твердохліб Анатолій Олександрович, Україна, Україна, 32302, Хмельницька обл., Кам'янець-Подільський р-н, місто Кам'янець-Подільський, вул.Князів Коріатовичів, будинок 25/2, квартира 29. Тип бенефіціарного володіння: Прямий вирішальний вплив

	Відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 30
Контролер/учасник небанківської фінансової групи	Підприємство не є контролером і учасником небанківської фінансової групи
Наявність материнських/дочірніх компаній	Товариство не має материнської компанії. дочірні компанії відсутні.
Підприємство, що становить суспільний інтерес (ПСІ)	Підприємство не відноситься до ПСІ, оскільки не відповідає ознакам ПСІ (ст. 1-2 ЗУ «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність»).

Думка аудитора щодо повного розкриття юридичною особою (заявником або учасником ринків капіталу та організованих товарних ринків) інформації про кінцевого бенефіціарного власника (у разі наявності) та структуру власності станом на дату аудиту або огляду, відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року № 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за № 768/3639:

Пайовий інвестиційний Фонд не є юридичною особою, отже дія вказаного положення на нього не розповсюджується. Згідно з частиною першою статті 41 Закону України «Про інститути спільного інвестування» пайовий інвестиційний фонд – сукупність активів, що належать учасникам такого фонду на праві спільної часткової власності, перебувають в управлінні компанії з управління активами та обліковуються нею окремо від результатів її господарської діяльності.

Крім того, відповідно до частини третьої статті 41 вищевказаного Закону пайовий інвестиційний фонд не є юридичною особою і не може мати посадових осіб.

Таким чином, враховуючи визначення кінцевого бенефіціарного власника (контролера), визначеного в статті 1 Закону (яке стосується лише юридичних осіб), в пайових інвестиційних фондах відсутній кінцевий бенефіціарний власник (контролер).

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

ПВНЗІФ «ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС» не має зобов'язань щодо дотримання вимог Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, затвердженого Рішенням НКЦПФР №1597 від 01.10.2015 року Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку прийняла рішення №153 від 15.02.2023 року «Щодо застосування деяких рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку на період дії воєнного стану», яким тимчасово, на період дії воєнного стану, зупинено дію рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01 жовтня 2015 року № 1597 «Про затвердження Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 28 жовтня 2015 року за № 1311/27756 (зі змінами). Натомість діє Рішення НКЦПФР від 29.09.2022 р. № 1221 «Щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках». Фонд не розраховує та не подає норматив ліквідності.

Інформація про належність до підприємств, що становлять суспільний інтерес:

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

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

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

балансова вартість активів - до 350 тисяч євро;

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

середня кількість працівників - до 10 осіб.

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

балансова вартість активів - до 4 мільйонів євро;

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

середня кількість працівників - до 50 осіб.

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

За даними Національного Банку України офіційний курс гривні щодо іноземних валют середній станом на 31.12.2024 року складає 43,45, станом на 31.12.2023 року складає 39,56.

Згідно з річною фінансовою звітністю Фонду, складеною станом 31.12.2023 та станом на 31.12.2024 Фонд має наступні показники:

балансова вартість активів – 53586 тис.грн. (еквівалент 1355 тисячі євро) – 2023, 93983 тис.грн. (еквівалент 2163 тисяч євро) – 2024;

чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) - 2400 тис. грн. (еквівалент 55 тисяч євро) – 2024, 1200 тис. грн. (еквівалент 30 тисяч євро) - 2023;

середня кількість працівників 2023, 2024 - 0 осіб.

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

Розкриття інформації у фінансовій звітності

Інформація щодо активів

При проведенні перевірки обліку активів Товариства, станом на 31.12.2024р., на підставі наданої інформації, встановлено, що на балансі Фонду у складі необоротних активів обліковується інвестиційна нерухомість у сумі 295 тис.грн. довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі у капіталі інших підприємств (корпоративні права) у сумі 5340 тис.грн. та довгострокова дебіторська заборгованість у сумі 66359 тис.грн.

У складі оборотних активів обліковуються дебіторська заборгованість за товари, роботи послуги у сумі 4869 тис.грн., за виданими авансами у сумі 1 тис.грн., за розрахунками з нарахованих доходів у сумі 54 тис.грн., поточні фінансові інвестиції у сумі 3089 тис.грн. та грошові кошти на рахунках у сумі 13976 тис.грн.

Загальна вартість активів станом на 31.12.2024 року становить 93983 тис.грн.

Інформація щодо зобов'язань

Станом на 31.12.2024 року на балансі Фонду довгострокова кредиторська заборгованість не обліковується. Фонд має поточні зобов'язання у сумі 181 тис.грн. (винагорода компанії з управління активами становить 180 тис.грн. та інші зобов'язання у сумі 1 тис.грн.).

Доходи

Чистий дохід від реалізації товарів, робіт, послуг станом на 31.12.2024 рік становить 2400 тис.грн. (роялті). Інші операційні доходи становлять 21 тис.грн. Дохід від участі в капіталі – 206 тис.грн. Інші фінансові доходи складають 14630 тис.грн. Інші доходи – 226157 тис.грн. (реалізація фінансових інвестицій).

Витрати

Адміністративні витрати за 2024 рік складають 1235 тис. грн., інші операційні витрати складають 65 тис.грн., фінансові витрати – 24756 тис.грн., втрати від участі в капіталі – 246 тис.грн. та інші витрати – 130134 тис.грн.

Обсяг чистого прибутку за звітний період складає 86978 тис. грн. Інформацію щодо обсягу чистого прибутку (збитку) відображено у формі №2 Звіт про фінансові результати (розкриття сум отриманих доходів, понесених витрат та формування прибутку).

Розкриття інформації стосовно власного капіталу

Власний капітал ПВНЗІФ «ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС» станом на 31.12.2024 року становить 93802 тис.грн., що складається із зареєстрованого капіталу в розмірі 5000 тис.грн. та нерозподіленого прибутку у сумі 88802 тис.грн.

Пайовий капітал ПВНЗІФ «ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС» складає 5000 тис.грн., який представлений випуском інвестиційних сертифікатів.

Кількість інвестиційних сертифікатів в обігу – 5000 штук.

Станом на 31 грудня 2024р. інвестиційні сертифікати розміщені наступним чином (таблиця 3):

Таблиця 3

Власники інвестиційних сертифікатів Фонду:	31.12.2024 року
	шт
Ковальський Ігор Юрійович	5000
Всього	5000

Згідно договору купівлі-продажу цінних паперів №БВ-240521-0001 від 21 травня 2024 року власником інвестиційних сертифікатів Твердохлібом А.О., було продано Ковальському Ігорю Юрійовичу сертифікати в кількості 2500 шт, за участю ТзОВ БТС «БРОКЕР» (Ліцензія НКЦПФР Професійна діяльність на ринках капіталу з торгівлі фінансовими інструментами, що передбачає брокерську діяльність, Рішення НКЦПФР №112 від 16.02.2017 року, строк дії необмежений).

На думку аудитора, розмір та структура власного капіталу Фонду відображені у фінансовій звітності станом на 31.12.2024 року достовірно.

У 2024 році були виплачені дивіденди у сумі 41307 тис.грн., включно з податками та зборами у сумі 46153 тис.грн.

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

Для визначення вартості чистих активів Фонду ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ» (яка управляє активами Фонду) керується «Положенням про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування», затвердженим Рішенням НКЦПФР від 30.07.2013р. за №1336. Чисті активи Фонду на дату балансу складають 93802 тис. грн. При визначенні вартості чистих активів Фонду вимоги вищезазначеного Положення витримано.

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

Склад та структура активів ПВНЗІФ «ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС» станом на 31.12.2024 року повністю відповідають вимогам Рішення НКЦПФР від 10.09.2013 №1753 «Про затвердження Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування» в редакції, яка була чинна на звітну дату.

Склад та структура активів, що перебувають в портфелі Фонду

У складі активів обліковуються (таблиця 4):

Таблиця 4

Активи ІСІ	Сума (тис.грн.)	Відсоток у загальній балансовій вартості активів (%)
Довгострокові фінансові інвестиції (корпоративні права)	5340	5,6819
Інвестиційна нерухомість	295	0,3139
Дебіторська заборгованість	71283	75,8467
Поточні фінансові інвестиції	3089	3,2868
Гроші та їх еквіваленти	13976	14,8708
Усього	93983	100

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

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

Вимоги щодо складу і розміру витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ПВНЗІФ «ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС», які встановлені Рішенням ДКЦПФР від 13.08.2013 року №1468 «Про затвердження

Положення про склад та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування» у редакції, яка була чинна на звітну дату, дотримані в повному обсязі. Максимальний розмір винагороди ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ» не перевищував лімітів, який допускається вищезазначеним нормативним актом Комісії.

Відповідність розміру активів ІСІ мінімальному обсягу активів, встановленому законом

Активи ПВНЗІФ «ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС» відповідають мінімальному обсягу активів, який встановлений чинним законодавством. Згідно Закону України «Про інститути спільного інвестування» (ст. 41 п.2.) мінімальний обсяг активів пайового фонду становить 1250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації фонду як інституту спільного інвестування. Активи ІСІ станом на 31.12.2024 року перевищують мінімальний обсяг активів Фонду, що відповідає вимогам законодавства.

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

Система управління Фонду в основному відповідає вимогам законодавства. Управління активами Фонду здійснює управлінський персонал ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ».

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

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

Пов'язаними сторонами вважаються сторони, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснювати суттєвий вплив на прийняття фінансових та операційних рішень іншою стороною. Пов'язані сторони Фонду включають учасників, ключовий управлінський персонал, підприємства, які мають спільних власників та перебувають під спільним контролем, підприємства, що перебувають під контролем ключового управлінського персоналу, а також компанії, стосовно яких на Фонд є істотний вплив.

Пов'язаними особами Фонду станом на 31.12.2024 р. є:

Ковальський Ігор Юрійович – власник інвестиційних сертифікатів у кількості 5000 штук, що становить 100% пайового капіталу;

ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ» - компанія з управління активами;

Директор ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ» – Матусевич Ольга Анатоліївна.

Операції з пов'язаними особами здійснюються в межах звичайної повсякденної діяльності Фонду і розкриті у примітках до фінансової звітності. Нашої уваги не привернули жодні пов'язані сторони та операції з ними, які не були розкриті у фінансовій звітності.

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

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

За записами керівництва, події після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан, не відбувалися.

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

Основні відомості про аудиторську фірму:

Таблиця 6

Повне найменування юридичної особи відповідно до установчих документів:	Товариство з обмеженою відповідальністю Аудиторська фірма «ПРОФЕСІОНАЛ»
Код за ЄДРПОУ:	31200292
Рішення про проходження перевірок з контролю якості	Рішення №79/2 від 27.01.2022 року

Включено до розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності під реєстраційним номером 4388	Розділ: СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ Розділ: СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ЯКІ МАЮТЬ ПРАВО ПРОВОДИТИ ОБОВ'ЯЗКОВИЙ АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
Прізвище, ім'я, по батькові аудиторів, що брали участь в аудиті; номер, серія, дата видачі сертифікатів аудитора, виданих Аудиторською палатою України:	аудитор Саса Н.А. (номер в реєстрі 100392)
сайт	http://www.profaudit.in.ua

Основні відомості про умови договору на проведення аудиту

- дата та номер договору	Додаткова угода №3 від 27.02.2025 року до Договору №1/2 від 10.11.2022 року
- дата початку	27.02.2025 р.
- дата закінчення	27.03.2025 р.

Директор

ТОВ АФ «ПРОФЕСІОНАЛ»

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

Дата складання звіту: 27 березня 2025 року



Н.А. Саса

Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ" Найвищою наглядовою
недиференційований закритий інвестиційний фонд "ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТИРС" код ЄДРРСІ 23300656

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ

2025 01 0

Територія

КАМ'ЯНЕЦЬ-ПОДІЛЬСЬКИЙ

за ЄДРРПОУ

Організаційно-правова форма господарювання

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

за КАТОТТГ

UA6802010010097

Вид економічної діяльності

Управління фондами

за КОПФ

240

Середня кількість працівників

0

за КВЕД

65.30

Адреса, телефон

Україна, 32300, Хмельницька обл., місто Кам'янець-Подільський, вулиця КОЛЯЗІВ
КОРІАТОВИЧІВ, будинок 25

+380384950754

Одиниця виміру: тис. грн. без десятичного знаку (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід)
(форма №2), грошові показники якого надаються в гривнях з копійками)

Складено (зроблено позначку "у" у відповідній клітинці):

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31.12.2024 р.

А К Т И В		Форма №1 Код за ДКУД		1801001
1	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	
2	3	4		
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи	1000			
первісна вартість	1001			
накопичена амортизація	1002			
Незавершені капітальні інвестиції	1005			
Основи засоби:				
первісна вартість	1010			
знош	1011			
Інвестиційна нерухомість	1012			
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1015	291	295	
знош інвестиційної нерухомості	1016	291	295	
Довгострокові біологічні активи	1017			
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1020			
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1021			
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	5380	5340	
інші фінансові інвестиції	1035			
Зобов'язаність за внесками до статутного капіталу інших підприємств	1036			
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040			
Відстрочені податкові активи	1045	14580	66359	
Гудвіл	1050			
Відстрочені амортизаційні витрати	1060			
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065			
Інші необоротні активи	1090			
Усього за розділом I	1095	20251	71994	
II. Оборотні активи				
Залишки	1100			
вироблені залишки	1101			
незавершене виробництво	1102			
товари продукції	1103			
товари	1104			
Поточні біологічні активи	1110			
Депозити переуступлення	1115			
Векселі одержані	1120			
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	9537	4869	
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
за видання авансів	1130		1	
з бюджетом	1135			
з тим же чи іншим підприємством	1136			
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	20	54	
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145			
Інші поточна дебіторська заборгованість	1155			
Поточні фінансові інвестиції	1160	9147	3089	
Гроші та їх еквіваленти	1165	14631	13976	
Інші оборотні активи	1166			

рахунок в банках	1167	14631	1397
Витрати майбутніх періодів	1170		
Частка перестраховика у страхових резервах	1180		
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181		
резервах збитків або резервах наплачених виплат	1182		
резервах незароблених премій	1183		
інших страхових резервах	1184		
інші оборотні активи	1190		
Усього за розділом II	1196	33335	2198
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200		
Баланс	1300	53586	9393

Пасив	Код рядка	На початок літнього періоду	На кінець літнього періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	5000	5000
Внески до зареєстрованого статутного капіталу	1401		
Капітал у дооцінках	1405		
Додатковий капітал	1410		
емісійний дохід	1411		
викотителів курсові різниці	1412		
Резервний капітал	1415		
Переоцінковий прибуток (непокритий збиток)	1420	47977	88802
Насичений капітал	1425	()	()
Витучений капітал	1430	()	()
Інші резерви	1435		
Усього за розділом I	1495	52977	93802
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500		
Пенсійні зобов'язання	1505		
Довгострокові кредити банків	1510		
Інші довгострокові зобов'язання	1515	418	
Довгострокові забезпечення	1520		
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521		
Цільове фінансування	1525		
Безвідплатна допомога	1526		
Страхові резерви	1530		
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531		
резерв збитків або резерв наплачених виплат	1532		
резерв незароблених премій	1533		
інші страхові резерви	1534		
Інвестиційні контракти	1535		
Презонний фонд	1540		
Резерв на виплату дивиденду	1545		
Усього за розділом II	1595	418	
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600		
Векселі видані	1605		
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	1610		
товари, роботи, послуги	1615	190	180
розрахунками з бюджетом	1620		
у тому числі з податку на прибуток	1621		
розрахунками зі страхування	1625		
розрахунками з оплати праці	1630		
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635		
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640		
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645		
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650		
Поточні забезпечення	1660		
Доходи майбутніх періодів	1655		
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670		
Інші поточні зобов'язання	1690	1	1
Усього за розділом III	1695	191	181
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
	1700		
Усього за розділом IV	1800		
Баланс	1900	53586	93933



Handwritten signature and date 30/07/2019

МАТУСЕВИЧ ОЛЬГА АНАТОЛІЙВНА

Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ" Пайовий венчурний
недиференційований фонд "ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС" код ЄДРРЄІ 23300656

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2025 01 01

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за 2024 р.

Форма №2

Код за ДКУД

1801003

І. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
І	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	2400	1200
Числі зароблені страхові премії	2010		
премії підписані, валова сума	2011		
премії, передані у перестрахування	2012		
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013		
зміна частки перестраховика у резерві незароблених премій	2014		
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	()	()
Числі понесені збитки за страховими випадками	2070		
Валовий: прибуток	2090	2400	1200
збиток	2095	()	()
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105		
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110		
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111		
зміна частки перестраховика в інших страхових резервах	2112		
Інші операційні доходи	2120	21	1130
в тому числі: дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	3	10
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122		
дохід від використання коштів, вилучених від оновлення	2123		
Адміністративні витрати	2130	(1235)	(858)
Витрати на збут	2150	()	()
Інші операційні витрати	2180	(65)	(204)
в тому числі: витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181		
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182		
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток	2190	1121	1268
збиток	2195	()	()
Дохід від участі в капіталі	2200	206	
Інші фінансові доходи	2220	14630	4817
Інші доходи	2240	226157	164142
в тому числі: дохід від благодійної допомоги	2241		
Фінансові витрати	2250	(24756)	(15621)
Витрати від участі в капіталі	2255	(246)	()
Інші витрати	2270	(130134)	(107629)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275		
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток	2290	86978	46977
збиток	2295	()	()
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300		
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		
Чистий фінансовий результат: прибуток	2350	86978	46977
збиток	2355	()	()

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Довідка (уцінка) необоротних активів	2400		
Довідка (уцінка) фінансових інструментів	2405		
Накопичені курсові різниці	2410		
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415		
Інший сукупний дохід	2445		
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450		
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455		
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460		
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	86978	46977

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500		
Витрати на оплату праці	2505		
Відрахування на соціальні заходи	2510		
Амортизація	2515		
Інші операційні витрати	2520	1300	1062
Разом	2580	1300	1062

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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



Керівник

Головний бухгалтер

(підпис)

(підпис)

МАТУСЕВИЧ ОЛЬГА АНАТОЛІВНА

(підпис, прізвище)

(підпис, прізвище)

Ідентифікаційний код ЄДРПОУ

41933505

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ

2025

01

01

Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЛІВІНГ
ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ" Пайовий
венчурний недиверсифікований закритий
інвестиційний фонд "ЛІВІНГ ПАРК
ІНВЕСТОРС" код ЄДРІСІ 23300656

за ЄДРПОУ

41933505

(найменування)

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

за 2024 р.

Форма № 3

Код за ДКУД

1801004

Стаття	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	0	0
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	0	0
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	0	0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	0	0
Надходження від повернення авансів	3020	0	0
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	0	0
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	0	0
Надходження від операційної оренди	3040	0	0
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	2400	1200
Надходження від страхових премій	3050	0	0
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	0	0
Інші надходження	3095	0	0
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(1230)	(714)
Праці	3105	(0)	(0)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(0)	(0)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(4846)	(972)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(4846)	(972)
Витрачання на оплату авансів	3135	(1)	(1)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(0)	(0)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(0)	(0)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(0)	(0)
Інші витрачання	3190	(15)	(18)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-3692	-505
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	162574	133321
необоротних активів	3205	0	0
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	2203	516
дивідендів	3220	291	472
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	0	0

Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	0	0
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(120724)	(114299)
необоротних активів	3260	(0)	(0)
Виплати за деривативами	3270	(0)	(0)
Витрачання на надання позик	3275	(0)	(0)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(0)	(0)
Інші платежі	3290	0	0
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	44344	20010
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	0	0
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	0	0
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(0)	(0)
Погашення позик	3350	(0)	(0)
Сплату дивідендів	3355	(41307)	(8285)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(0)	(0)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(0)	(0)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(0)	(0)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(0)	(0)
Інші платежі	3390	(0)	(0)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-41307	-8285
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	-655	11220
Залишок коштів на початок року	3405	14631	3411
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	13976	14631



[Signature]
(підпис)
[Signature]
(підпис)

МАТУСЕВИЧ ОЛЬГА АНАТОЛІВНА

(прізвище)

(прізвище)

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

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Коди		
2024	01	01

Підприємство

Пайовий венчурний недиверсифікований закритий інвестиційний фонд
"ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС"
(наименование)

Звіт про власний капітал за 2023 р.

Форма №4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєст- ований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатко- вий капітал	Резерв- ний капітал	Нерозподі- лений прибуток (непокри- тий збиток)	Неопла- чений капітал	Вилуче- ний капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	5 000	-	-	-	10 257	-	-	15 257
Коригування :									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	5 000	-	-	-	10 257	-	-	15 257
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	46 977	-	-	46 977
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку :									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	(9 257)	-	-	(9 257)
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 змів в капіталі	4295	-	-	-	-	37 720	-	-	37 720
Залишок на кінець року	4300	5 000	-	-	-	47 977	-	-	52 977

Керівник

Головний бухгалтер



Дата (рік, місяць, число)

Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЛІВІНГ
ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ" Пайовий
венчурний недиверсифікований закритий
інвестиційний фонд "ЛІВІНГ ПАРК
ІНВЕСТОРС" код ЄДРІСІ 23300656

за ЄДРПОУ

41933505

(об'єднання)

Звіт про власний капітал

за 2024 р.

Форма № 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у доданках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Чистий прибуток (чисті витрати)	Чистий прибуток (чисті витрати)	Власний капітал	Всього
Відомості на початок року	4000	5000	0	0	0	47977	0	0	52977
Каргуювання:									
Витрати обслуговування	4005	0	0	0	0	0	0	0	0
Витрати на рекламу	4010	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші витрати	4090	0	0	0	0	0	0	0	0
Скорочення капіталу за початок року	4095	5000	0	0	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (витрати) за звітний період	4100	0	0	0	0	47977	0	0	52977
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	0	0	0	0	80578	0	0	80978
Доходів (виплат) на оборотних активах	4111	0	0	0	0	0	0	0	0
Доходів (виплат) фінансових інструментів	4112	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопичений курсовий різниця	4113	0	0	0	0	0	0	0	0
Частка (частки) суми доходу акціонерів (співласників підприємства)	4114	0	0	0	0	0	0	0	0
Інший сукупний дохід	4116	0	0	0	0	0	0	0	0
Результат прибутку:									
Надходження власності (дивіденди)	4200	0	0	0	0	-46153	0	0	-46153
Скорочення прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	0	0	0	0	0	0	0	0
Відрахування до резервного капіталу	4210	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку, віднесена до балансу відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума частки прибутку на створення спеціальних (резервних) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума частки прибутку на матеріальне забезпечення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
Витрати на управління:									
Витрати на капітал	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Позначення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
Відрахування капіталу:									
Витрати на капітал (чисті)	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Витрати на управління капіталом (чисті)	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Витрати на управління капіталом (чисті)	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Витрати на частку в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Витрати на номінальну частку в капіталі	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші витрати в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибуток (тривалий) на балансовий період в порядку розподілу	4295	0	0	0	0	0	0	0	0
Результат прибутку	4305	0	0	0	0	48825	0	0	48825
Відомості на кінець року	4390	5000	0	0	0	85002	0	0	92802

Керівник:

Головний бухгалтер:

(підпис)

(підпис)

МАТУСЕВИЧ ОЛЬГА АНАТОЛІВНА

(прізвище)

(прізвище)



**ПАЙОВИЙ ВЕНЧУРНИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ЗАКРИТИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС»**

Примітки до фінансової звітності за період, що закінчився 31 грудня 2024 року

1. Інформація про фонд

ПАЙОВИЙ ВЕНЧУРНИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ЗАКРИТИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС» («Фонд») (код ЄДР ІСІ 23300656) зареєстрований 31 серпня 2018 року відповідно до чинного законодавства України. Місцезнаходження Товариства: вул. Князів Коріатовичів, 25, м. Кам'янець-Подільський, Хмельницька область, 32302, Україна.

У звітному періоді управління активами ПВНЗІФ «ЛІВІНГ ПАРК ІНВЕСТОРС» здійснювало Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ» («Товариство»), код ЄДРПОУ 41933505.

Фонд зареєстрував випуск інвестиційних сертифікатів у кількості 5000 (п'ять тисяч) штук загальною вартістю 5 000,00 тис.грн.

Станом на 31 грудня 2024 р. інвестиційні сертифікати розміщені наступним чином:

Учасники товариства:	31.12.2024	31.12.2023
	шт	шт
Твердохліб Анатолій Олександрович	-	2500
Ковальський Ігор Юрійович	5000	2500
Всього	5000	5000

Учасником товариства, Твердохлібом Анатолієм Олександровичем, згідно договору купівлі-продажу цінних паперів №БВ-240521-0001 від 21 травня 2024 року власником інвестиційних сертифікатів, було продано Ковальському Ігорю Юрійовичу сертифікати в кількості 2500 шт, за участю ТЗОВ БТС «БРОКЕР» (Ліцензія НКЦПФР Професійна діяльність на ринках капіталу з торгівлі фінансовими інструментами, що передбачає брокерську діяльність, Рішення НКЦПФР №112 від 16.02.2017 року, строк дії необмежений).

Перехід права власності на цінні папери здійснювався в депозитарній системі обліку фінансових інструментів, згідно «Положення про провадження депозитарної діяльності», затвердженого рішенням Національної комісії з фінансових інструментів та фондового ринку від 23.04.2013 р. № 735.

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

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

Концептуальною основою фінансової звітності Фонду за період, що закінчився 31 грудня 2024 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 1 січня 2024 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України.

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

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

2.2. МСФЗ, які прийняті та набули чинності

З 01 січня 2024 року та пізніше набирають чинності такі зміни до МСФЗ:

- Зміни до МСБО (IAS) 1 "Подання фінансової звітності" – "Класифікація зобов'язань як поточні та непоточні";
- Зміни до МСБО (IAS) 1 "Подання фінансової звітності" – "Непоточні зобов'язання із спеціальними умовами";
- Зміни до МСФЗ (IFRS) 16 "Оренда" – "Орендні зобов'язання в операціях продажу та зворотної оренди";
- Зміни до МСБО (IAS) 7 та МСФЗ (IFRS) 7 – "Угоди про фінансування постачальника";
- Зміни до МСБО (IAS) 21 "Вплив змін валютних курсів" – "Відсутність конвертованості".

Зміни до МСБО 1 "Подання фінансової звітності" – "Класифікація зобов'язань як поточні та непоточні".

Уточнено, що зобов'язання класифікується як непоточне, якщо суб'єкт господарювання має право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців – це право має існувати на дату закінчення звітного періоду. Право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців після закінчення звітного періоду має бути реальним і має існувати на дату закінчення звітного періоду, незалежно від того, чи суб'єкт господарювання планує скористатися цим правом.

Якщо право відстрочити врегулювання зобов'язання залежить від виконання суб'єктом господарювання певних умов, то таке право існує на дату закінчення звітного періоду тільки в тому випадку, якщо суб'єкт господарювання виконав ці умови на дату закінчення звітного періоду. Необхідно виконати ці умови на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше. На класифікацію зобов'язання не впливає ймовірність того, що суб'єкт господарювання використає своє право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців після закінчення звітного періоду.

Зміни до МСБО 1 "Подання фінансової звітності" – "Непоточні зобов'язання із спеціальними умовами" передбачають, що, суб'єкт господарювання може класифікувати зобов'язання, що виникають за кредитною угодою, як непоточні, якщо право суб'єкта господарювання відстрочити погашення цих зобов'язань обумовлене виконанням суб'єктом господарювання спеціальних умов протягом дванадцяти місяців після завершення звітного періоду.

Зокрема, в примітках необхідно буде розкрити інформацію, що дає змогу користувачам фінансової звітності зрозуміти ризик того, що зобов'язання можуть стати такими, що підлягають поверненню протягом 12 місяців після завершення звітного періоду:

а) інформацію про спеціальні умови (включно з характером спеціальних умов і тим, коли від суб'єкта господарювання вимагається їх виконувати) та балансову вартість пов'язаних зобов'язань;

б) факти та обставини, якщо такі існують, які вказують на те, що суб'єктові господарювання може бути складно виконувати спеціальні умови: наприклад, про те, що суб'єкт господарювання протягом звітного періоду чи після його завершення вчинив дії, спрямовані на уникнення чи обмеження наслідків потенційного порушення.

Зміни до МСФЗ 16 "Оренда" пояснюють, як суб'єкт господарювання відображає в обліку продаж і зворотню оренду після дати операції.

Операція продажу з подальшою орендою – це операція, за якою суб'єкт господарювання продає актив і орендує той самий актив у нового власника на певний період часу.

Внесені зміни доповнюють вимоги МСФЗ 16 щодо продажу та зворотної оренди, тим самим підтримуючи послідовне застосування цього стандарту. А саме, змінами уточнено, що орендар-продавець не визнає ніякої суми прибутку або збитку, що стосується права користування, збереженого за орендарем-продавцем. Разом з тим, це не позбавляє орендаря-продавця права визнавати у прибутку або збитку будь-який прибуток або збиток, пов'язаний з частковим або повним припиненням такої оренди.

Змінами до МСФЗ 7 "Звіт про рух грошових коштів" та МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації" – "Угоди фінансування постачальників" передбачено вимоги до розкриття інформації про свої угоди фінансування постачальників, яка надає користувачам фінансової звітності можливість оцінювати вплив таких угод на зобов'язання та рух грошових коштів суб'єкта господарювання та його експозицію щодо ризику ліквідності.

Ключові зміни до МСФЗ 7 та МСБО 7 включають вимоги до розкриття:

- умов угод про фінансування;
- балансової вартості фінансових зобов'язань, що є частиною угод про фінансування постачальників та статті, в яких відображені ці зобов'язання;
- балансової вартості фінансових зобов'язань, за якими постачальники вже отримали оплату від постачальників фінансових послуг;
- діапазону строків оплати як за фінансовими зобов'язаннями, які є частиною цих угод.

Згідно з змінами, суб'єкти господарювання мають розкривати тип та вплив негрошових змін балансової вартості фінансових зобов'язань, які є частиною угоди про фінансування постачальників.

Зміни набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2024 року або після цієї дати, протягом першого року порівняльна інформація не потрібна.

Зміни до МСБО 21 "Вплив змін валютних курсів" – "Відсутність конвертованості" є обов'язковими до застосування з 01.01.2025. Раннє застосування дозволено.

Зміни стосуються визначення конвертованої (обмінюваної) валюти. Стандарт доповнено визначенням, що таке конвертована валюта, настановами, як визначити чи є валюта конвертованою, як визначити спот-курс, якщо валюта не є конвертованою, та як розкрити це у фінансовій звітності.

Необхідно визначити, чи обмінюється валюта на інші. Якщо валюта не є конвертованою/обмінюваною, суб'єкт господарювання оцінює спот-курс та розкриває інформацію, яка дає змогу користувачам фінансової звітності зрозуміти, як валюта, що не обмінюється на іншу валюту, впливає або очікується, що впливатиме, на фінансові результати діяльності, фінансовий стан та грошові потоки суб'єкта господарювання.

Для досягнення цієї мети суб'єкт господарювання розкриває інформацію про:

- а) характер і фінансові наслідки того, що валюта не є конвертованою;
- б) використаний(і) спот-курс(и);
- в) процес оцінки;
- г) ризики, на які наражається суб'єкт господарювання через те, що валюта не є конвертованою.

У червні 2023 року Радою зі сталого розвитку були випущені стандарти фінансової звітності зі сталого розвитку:

МСФЗ S1 "Загальні вимоги до розкриття фінансової інформації, пов'язаної зі сталим розвитком" (IFRS S1 General Requirements for Disclosure of Sustainability-related Financial Information) (далі – МСФЗ S1);

МСФЗ S2 “Розкриття інформації, пов’язаної з кліматом” (IFRS S2 Climate-related Disclosures) (далі МСФЗ S2).

Стандарти МСФЗ S1 та МСФЗ S2 набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються з 1 січня 2024 року. Ці стандарти встановлюють вимоги до розкриття інформації про ризики та можливості, пов’язані зі сталим розвитком та зміною клімату, які можуть вплинути на грошові потоки суб’єкта господарювання, доступ до фінансування або вартість капіталу короткостроковій, середньостроковій або довгостроковій перспективі.

У січні 2023 року вступила у силу ДИРЕКТИВА (ЄС) 2022/2464 ЄВРОПЕЙСЬКОГО ПАРЛАМЕНТУ І РАДИ від 14 грудня 2022 року про внесення змін до Регламенту (ЄС) № 537/2014 Директиви 2004/109/ЄС, Директиви 2006/43/ЄС і Директиви 2013/34/ЄС щодо корпоративної звітності зі сталого розвитку (Corporate Sustainability Reporting Directive, або CSRD) (далі – Директива 2022/2464/ЄС). Її вимоги поширюються на більшу кількість суб’єктів господарювання резидентів та нерезидентів ЄС, вона замінить директиву 2014/95/EU вже з січня 2025 року.

Директива 2022/2464/ЄС потребує імплементації в законодавство України, її основним вимогами є:

впровадження Звіту зі сталого розвитку (стаття 19a);

розроблення Комісією стандартів звітності зі сталого розвитку (стаття 29b);

єдиний електронний формат звітності (стаття 29d);

окремі вимоги до аудиту звіту зі сталого розвитку (в т. ч. зміни до Директиви 2006/43/ЄС).

Директива 2013/34/ЄС імplementована в законодавство України шляхом внесення змін до Закону України “Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні”, а Директива 2006/43/ЄС шляхом внесення змін до Закону України “Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність” відповідно.

Розкриття інформації у Звіті сталого розвитку відносяться в цілому до діяльності суб’єкта господарювання, зокрема така інформація:

опірність бізнес-моделі та стратегії підприємства до ризиків, пов’язаних із питаннями сталого розвитку;

опис ролі, яку адміністративні органи, органи управління та нагляду відіграють щодо питань сталого розвитку, їхніх експертних знань і навичок, що потрібні для виконання цієї ролі, або наявність у таких органів доступу до зазначених експертних знань і навичок;

інформація про існування схем заохочення, пов’язаних із питаннями сталого розвитку, які пропонується членам адміністративних органів, органів управління та нагляду;

опис основних ризиків для підприємства, зумовлених питаннями сталого розвитку та інше.

Також змінені вимоги до аудиту, зокрема в частині надання впевненості щодо звітності зі сталого розвитку та окремі вимоги до кваліфікації аудиторів.

Звіт зі сталого розвитку може бути частиною Звіту про корпоративне управління.

Оскільки перші звіти про сталий розвиток відповідно до Директиви 2022/2464/ЄС мають бути подані у 2025 році – для суб’єктів господарювання, фінансовий рік яких закінчується 31 грудня 2024 року, Керівництво Товариства вже зараз оцінює готовність до їх запровадження.

У грудні 2023 року опубліковано ДЕЛЕГОВАНИЙ РЕГЛАМЕНТ КОМІСІЇ (ЄС) 2023/2772 від 31 липня 2023 року – доповнення Директиви 2013/34/ЄС Європейського Парламенту та Ради щодо стандартів звітності у сфері сталого розвитку, який має застосовуватися з 1 січня 2024 року. Цей Регламентом затверджено Європейські стандарти звітності зі сталого розвитку (ESRS). Вони охоплюють як вимоги до розкриття інформації про суб’єкт господарювання, так і основні положення щодо впливу діяльності суб’єкта господарювання на екологію, соціальну сферу, а також питання управління всередині суб’єкта господарювання.

На сьогодні в законодавстві України відсутні вимоги щодо складання та подання Звіту про сталий розвиток, проте питання перебуває на стадії опрацювання, тому Керівництво Товариства розпочало підготовчу роботу щодо вивчення та аналізу інформації, необхідної для складання Звіту про сталий розвиток.

При підготовці фінансової звітності за звітний період застосовуються всі стандарти та правки, чинні в звітному періоді. Стандарти, які прийняті, але ще не набули чинності, за рішенням керівництва Товариства – не застосовуються достроково. Вплив застосування цих стандартів на фінансову звітність за майбутні періоди в даний час оцінюються керівництвом.

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

Фінансова звітність Фонду 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 Фонд був не в змозі продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

З кінця 2019 року розпочалося глобальне розповсюдження COVID-19, яке суттєво вплинуло на економічне становище України. Значна кількість компаній в країні вимушені були припинити або обмежувати свою діяльність на невизначений час. Заходи, що вживалися для стримування поширення вірусу, включаючи обмеження руху транспорту, карантин, не вплинули на економічне становище Фонду.

Фонд здійснює свою діяльність в Україні. 24 лютого 2022 року росія розпочала широкомасштабне вторгнення на територію незалежної України, завдавши серію ракетних ударів та активізувавши наземний наступ як зі сторони спільного кордону, так і з території Білорусі й анексованого Криму.

У зв'язку із цим Указом Президента України № 64/2022 з 5.30 ранку 24 лютого було введено воєнний стан на всій території України строком на 30 діб. Пізніше Указом Президента України від 14.03.2022 р. № 133/2022 строк дії воєнного стану в Україні продовжено ще на 30 діб, від 18 квітня 2022 року № 259/2022 затвердженням Закон України від 21 квітня 2022 року № 2212-IX) продовжено строк дії воєнного стану в Україні строком на 90 діб, згідно закону №2500-IX від 15.08.2022р продовжено термін дії воєнного стану з 23.08.2022р ще на 90 діб по 21 листопада 2022р, згідно Указу Президента від 07.11.2022р, №757/2022 затверджено ЗУ від 16.11.2022р №2738-IX про продовження воєнного стану з 21 листопада 2022року по 19 лютого 2023 року, згідно Указу Президента від 06.02.2023р, №58/2023 затверджено ЗУ від 07.02.2023р №2915-IX про продовження воєнного стану з 19 лютого 2023 року по 20 травня 2023року, згідно Указу Президента від 01.05.2023р, №254/2023 затверджено ЗУ від 02.05.2023р №3057-IX про продовження воєнного стану з 20 травня 2023року по 18 серпня 2023 року; згідно Указу Президента від 26.07.2023 №451/2023 затверджено ЗУ від 27.07.2023 №3275-IX про продовження воєнного стану з 05.30 18 серпня 2023 р по 05.30 16 листопада 2023 р.; згідно Указу президента від 06.11.2023 №734/2023 затверджено ЗУ від 08.11.2023 №3429-IX про продовження воєнного стану по 05.30 14 лютого 2024 року. Згідно Указу президента від 05.02.2024 №49/2024 затверджено ЗУ від 06.02.2024 №3564-IX про продовження воєнного стану по 05.30 14 травня 2024 року. Згідно Указу президента від 06.05.2024 №271/2024 затверджено ЗУ від 08.05.2024 №3684-IX про продовження воєнного стану по 05.30 12 серпня 2024 року. Згідно Указу президента від 23.07.2024 №469/2024 затверджено ЗУ від 23.07.2024 №3891-IX про продовження

воєнного стану на 90 діб. Згідно Закону України від 29.10.2024 р, №4024-IX "затвердження Указа Президента України "Про продовження строку дії воєнного стану в Україні" до 08.02.2025 року 05.3 тобто на 90 діб.

З 24 лютого 2022 року було введено низку обмежень щодо роботи банківської системи валютного ринку в умовах воєнного стану по всій території України, у т. ч.:

- призупинено роботу валютного ринку України;
- зафіксовано офіційний курс на 24 лютого 2022 року, який було скориговано НБУ 21 липня 20 року;
- обмежено зняття готівки з рахунка клієнта в обсязі 100 тис. грн на день (не враховуючи виплати заробітної плати й соціальних виплат) тощо;
- значне зменшення обсягів продажів, прибутків, грошових потоків від операційної діяльності.

Мало місце запровадження обмеження експорту окремих соціально-важливих продуктів сировини. Збільшився ризик кібератак як на державні цифрові ресурси, так і на ресурси окремих підприємств.

Рішенням №144 від 08.03.2022 року НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ І ФОНДОВОГО РИНКУ прийняла про упорядкування проведення операцій на ринках капіталу період дії воєнного стану, відповідно до пункту 13 статті 8 Закону України «Про державне регулювання ринків капіталу та організованих товарних ринків», у зв'язку з введенням воєнного стану відповідно до Указу Президента України №64/2022 від 24.02.2022р., з урахуванням рішень Комісії №136 – 143, прийнятих в період дії воєнного стану, з метою мінімізації негативного впливу наслідків військової агресії Російської Федерації проти України та сприяння стабільності ринків капіталу. Але згідно рішення №1053 від 04.08.2022р втратило чинність рішення №144 від 08.03.2022 НАЦІОНАЛЬНОЇ КОМІСІЇ з цінних паперів та фондового ринку.

Під час складання фінансової звітності Фонду Товариство розглянуло вплив війни на безперервність діяльності та провело аналіз чутливості кількох можливих сценаріїв, задля визначення існування суттєвої невизначеності щодо здатності Фонду продовжувати діяльність на безперервній основі.

Товариство зобов'язане складати фінансову звітність Фонду на підставі даних бухгалтерського обліку. Бухгалтерський облік та фінансова звітність ґрунтуються на принципах, визначених застосовною концептуальною основою. Війна станом на 31.12.2024 року не вплинула на здатність уповноважених осіб забезпечити організацію ведення бухгалтерського обліку та фіксування фактів здійснення всіх господарських операцій. Економічні наслідки війни станом на 31.12.2024 р. не вплинули на бухгалтерський облік звітності Фонду. Діяльність Фонду не залежить від російського чи білоруського ринку відсутні дочірні компанії або активи в росії, білорусі або в зоні бойових дій; відсутня пов'язаність з особами, що перебувають під санкціями.

Цей вплив регулярно переглядається, оскільки подальший розвиток, тривалість та наслідки воєнного стану неможливо передбачити. Товариство повністю дотримується застосовних стандартів бухгалтерського обліку стосовно розгляду подій після звітного періоду та оцінки безперервності діяльності.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Фонду затверджена до випуску керівником Товариства 05 лютого 2025 року. Ні учасники Фонду, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після затвердження до випуску.

2.6. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається період з 01 січня по 31 грудня 2024 року.

3. Суттєві положення облікової політики

3.1. Основи оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

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

3.2. Загальні положення щодо облікових політик

3.2.1. Основа формування облікових політик

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

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

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

Товариство обирає та застосовує 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.

У зв'язку зі створенням та початком ведення господарської діяльності Фондом у періоді, що охоплений цими примітками, керівництвом Товариства було розроблено та затверджено облікову політику відповідно до МСФЗ. На підставі професійної компетенції та досвіду керівництва Товариства нами були обрані такі облікові політики та оцінки, які, на нашу думку, дозволяють розкривати повно та достовірно всю фінансову інформацію щодо діяльності Фонду, а також забезпечують всі якісні характеристики фінансової звітності відповідно до МСФЗ.

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

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

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно МСФЗ та враховуючи 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.

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 Фонду 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 Фонду відповідно МСФЗ, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструменту. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку датою розрахунку.

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

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

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

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

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

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

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

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

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

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

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

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

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

3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить *облігації до погашення, депозити, дебіторську заборгованість, у тому числі позики, та векселі.*

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

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Товариство використовує одну чи кілька ставок дисконту, котрі відповідають переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристики, включаючи кредитну якість інструмента, залишок строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюту, в якій здійснюватимуться платежі.

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

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

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

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

Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

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

У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Товариство оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом. Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

Товариство визнає банківські депозити зі строком погашення від чотирьох до дванадцяти місяців з дати фінансової звітності, в разі, якщо дострокове погашення таких депозитів ймовірно призведе до значних фінансових втрат, в складі поточних фінансових інвестицій.

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

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

Відносно дебіторської заборгованості у вигляді наданих позик Товариство використовує модель розрахунку збитку з використанням коефіцієнту співвідношення грошового потоку до загального боргу.

Дебіторська заборгованість

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

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

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

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

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

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

Фінансові інвестиції у вигляді ОВДП – це інструмент отримання короткострокового прибутку, який може бути проданий в будь-який момент за сприятливих обставин. Це означає, що б цілі моделю для цілей МСФЗ 9 є утримання для продажу, а отже, такі інвестиції оцінюються за справедливою вартістю з відображенням сум переоцінки у прибутку або збитку.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

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

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

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

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

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

3.3.5. Зобов'язання.

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

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

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

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

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за амортизованою вартістю.

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

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

3.4.1 Доходи та витрати

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

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

а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;

б) Товариство передало покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовими активами;

в) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами інвестиційною нерухомістю або іншими активами;

г) суму доходу можна достовірно оцінити;

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

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

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

- право Фонду на одержання виплат за дивідендами встановлено;
- є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Фонду;
- 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 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 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 перестают відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан.

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

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

3.4.2. Витрати за позиками

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

3.4.3. Операції з іноземною валютою

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

Монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземних валютах, перераховуються в гривню відповідними курсами обміну НБУ на дату балансу. Немонетарні статті, які оцінюються за історичними

собівартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату операції, немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату визначення справедливої вартості. Курсові різниці, що виникли при перерахунку за монетарними статтями, визнаються в прибутку або збитку в тому періоді, у якому вони виникають.

3.4.3. Умовні зобов'язання та активи.

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

4. Основні припущення, оцінки та судження

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

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

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

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

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

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

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

Операції, що не регламентуються МСФЗ Товариством не здійснювались.

4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Фонду

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних

майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

4.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Керівництво Товариства вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

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

Якби керівництво Товариства використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати офери та коригувань час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у 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 входних даних щодо справедливої вартості першого ринку, Керівництво Товариства планує використовувати оцінки та судження, які базуються на професійній компетенції працівників Підприємства, досвіді та минулих подіях, а також з використанням розрахунків та моделей вартості фінансових активів. Залучення зовнішніх експертних оцінок у разі таких фінансових інструментів, де оцінка, яка базується на професійній компетенції, досвіді розрахунків є недостатньою, на думку Керівництва є прийнятним та необхідним.

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

4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримування фінансових інструментів

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

4.5. Використання ставок дисконтування

Ставка дисконту - це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. З економічної точки зору, в ролі ставки дисконту бажана інвестору ставка доходу на вкладений капітал у відповідні з рівнем ризику події об'єкти інвестування, або - ставка доходу за альтернативними варіантами інвестицій 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 31.12.2024р. середньозважена ставка за портфелем банківських депозитів національній валюті в банках, у яких не введено тимчасову адміністрацію або і

запроваджено ліквідаційну комісію, становила 8,5 % річних для депозитів строком до 1 року; 11,3% річних для депозитів строком до 2 років; 11,7 % річних для депозитів строком більше 2 років. Інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial#2fs> розділ «Процентні ставки за новими депозитами не фінансових корпорацій у розрізі видів валют і строків погашення» (4.1.3.3).

4.6. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

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

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику/для кредитно-знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

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

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

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

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

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

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

Облігації, що утримуються з метою продажу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовуються ціни закриття біржового торгового дня
Корпоративні права (пайова участь)	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовуються ціни закриття біржового торгового дня
Інвестиційна нерухомість	Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Подальша оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий, дохідний	Ціни на ринку нерухомості, дані оцінки професійних оцінювачів

5.2. Вплив періодичних оцінок справедливої вартості на прибуток або збиток

Зміни справедливої вартості активів та зобов'язань Фонду між датою первісного визнання датою 31.12.2024р відбувались, та відображались у фінансовому результаті за відповідний звітний період.

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

В складі активів Фонду обліковуються грошові кошти на поточних рахунках банків.

В подальшому Товариство буде використовувати ієрархію справедливої вартості згідно вимог МСФЗ 13 Оцінка справедливої вартості. Цей МСФЗ встановлює ієрархію справедливої вартості, у якій передбачено три рівня входних даних для методів оцінки вартості, що використовуються для оцінки справедливої вартості. Ієрархія справедливої вартості встановлює найвищий пріоритет для котирування (нескоригованих) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання (вхідні дані 1-го рівня) та найнижчий пріоритет для закритих входних даних (вхідні дані 3-го рівня).

Вхідні дані 1-го рівня - це ціни котирування (нескориговані) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання, до яких суб'єкт господарювання може мати доступ на дату оцінки.

Вхідні дані 2-го рівня - це вхідні дані (окрім цін котирування, віднесених до 1-го рівня), які можна спостерігати для актива чи зобов'язання, прямо або опосередковано. До вхідних даних 2-го рівня належать:

- а) ціни котирування на подібні активи чи зобов'язання на активних ринках;
- б) ціни котирування на ідентичні або подібні активи чи зобов'язання на ринках, які не є активними;
- в) вхідні дані, окрім цін котирування, які можна спостерігати для актива чи зобов'язання, наприклад:
 - (i) ставки відсотка та криві дохідності, що спостерігаються на звичайних інтервалах котирування;
 - (ii) допустима змінність; та
 - (iii) кредитні спреди

Вхідні дані 3-го рівня - це вхідні дані для актива чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі. Закриті вхідні дані слід використовувати для оцінки справедливої вартості, якщо відповідних відкритих даних немає, що передбачається в ситуаціях, коли діяльність ринку для актива або зобов'язання на дату оцінки незначна, або її взагалі немає. Отже, закриті вхідні дані мають відображати припущення, які використовували б учасники ринку, встановлюючи ціну на актив або зобов'язання, в тому числі припущення про ризик.

Тис.грн

Класи активів, 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	
	На кінець звітного періоду 31.12.2024 року	На початок звітного періоду 01.01.2024 року	На кінець звітного періоду 31.12.2024 року	На початок звітного періоду 01.01.2024 року	На кінець звітного періоду 31.12.2024 року	На початок звітного періоду 01.01.2024 року	На кінець звітного періоду 31.12.2024	На початок звітного періоду 01.01.2024 року
Поточна дебіторська заборгованість	-	-	-	-	4869	9537	4869	9537
Інвестиційна нерухомість	-	-	-	-	295	291	295	291
Грошові кошти та їх еквіваленти	-	-	13976	14631	-	-	13976	14631
Усього фінансові активи оцінені за справедливою вартістю	-	-	13976	14631	5164	9828	19140	24459

Тис.грн

Класи активів, 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	
	На кінець звітного періоду 31.12.2023 року	На початок звітного періоду 01.01.2023 року	На кінець звітного періоду 31.12.2023 року	На початок звітного періоду 01.01.2023 року	На кінець звітного періоду 31.12.2023 року	На початок звітного періоду 01.01.2023 року	На кінець звітного періоду 31.12.2023 року	На початок звітного періоду 01.01.2023 року
Поточна дебіторська заборгованість	-	-	-	-	9537	301	9537	301
Інвестиційна нерухомість	-	-	-	-	291	281	291	281
Грошові кошти та їх еквіваленти	-	-	14631	3411	-	-	14631	3411
Усього фінансові активи оцінені за справедливою вартістю	-	-	14631	3411	9828	582	24459	3993

Тис.грн

Найменування	Балансова вартість			Справедлива вартість		
	На кінець звітного періоду 31.12.2024 року	На кінець звітного періоду 31.12.2023 року	На кінець звітного періоду 01.01.2022 року	На кінець звітного періоду 31.12.2024 року	На кінець звітного періоду 31.12.2023 року	На кінець звітного періоду 01.01.2022 року

Поточна дебіторська заборгованість	4869	9537	301	4869	9537	301
Інвестиційна нерухомість	295	291	281	295	291	281
Грошові кошти та їх еквіваленти	13976	14631	3411	13976	14631	3411
Усього фінансові активи оцінені за справедливою вартістю	19140	24459	3993	19140	24459	3993

5.4. Переміщення між 2-м та 3-м рівнями ієрархії справедливої вартості

У звітному періоді переведень між рівнями ієрархії справедливої вартості не було.

5.5. Рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю з використанням вихідних даних 3-го рівня ієрархії. У звітному періоді, який закінчився 31.12.2024 року, рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю, в межах рівня ієрархії не відбувався.

Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням 3-го рівня ієрархії	Залишки станом на 31.12.2023 р.	Придбання (продажі)	Залишки станом на 31.12.2024 р.	Стаття (статті) у прибутку або збитку, у якій прибутки або збитки визнані
Інвестиційна нерухомість	291		295	4

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

Справедлива вартість грошових коштів в порівнянні з їх балансовою вартістю не відрізняється.

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

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

6.1. Баланс (Звіт про фінансовий стан)

6.1.1. Поточні фінансові інвестиції, які обліковуються за справедливою вартістю.

На балансі Фонду у складі поточних фінансових інвестицій обліковуються корпоративні права саме пай, як частка члена Кооперативу в пайовому фонді Кооперативу, які є корпоративними правами, вираженими в іншій, ніж цінні папери, формі та інвестиційним активом члена Кооперативу.

Фінансові інвестиції представлені частками в пайовому фонді у кооперативах ОК ЖБК «Но Будова-2» (код ЄДРПОУ 40231953), ОК ЖБК «НОВА ЛЕНД» (код ЄДРПОУ 45078758), ОК ЖБК «НОВА ЛЕНД-2» (код ЄДРПОУ 45047253), ОК ЖБК «НОВА ЛЕНД-3» (код ЄДРПОУ 45072232)

	31 грудня 2024	31 грудня 2023
Корпоративні права (пайова участь у кооперативі)	3089	9147
Всього:	3089	9147

6.1.2. Довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі

Облік довгострокових фінансових інвестицій фонду здійснюється Товариством згідно з МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства». Оцінка інвестицій на дату балансу здійснюється за методом участі у капіталі. Відповідно до цього методу первісне визнання інвестиції в асоційоване або спільне підприємство визнається за собівартістю і згодом її балансова вартість збільшується або зменшується для визнання частки інвестора в прибутку або збитку об'єкта інвестування після дати придбання. Довгострокові інвестиції станом на 31.12.2024 р. в сумі 5340 тис грн., які представлені часткою в статутному капіталі ТДВ «Нова будова «Сіті», код ЄДРПОУ 14152191, сума 2595 тис грн, які були зменшені на суму 245 тис грн, за фінансовим результатом 2024 року, та часткою в статутному капіталі ТОВ «ФІТ СІП», код ЄДРПОУ 41995624 2745 тис грн, які були збільшені за фінансовим результатом 2024 року на суму 205 тис.грн.

Станом на 31.12.2023 року довгострокові інвестиції в сумі 5380 тис грн, були представлені часткою в статутному капіталі ТДВ «Нова будова «Сіті», код ЄДРПОУ 14152191, сума 2840 тис грн, та часткою в статутному капіталі ТОВ «ФІТ СІП», код ЄДРПОУ 41995624 2540 тис грн.

6.1.3. Грошові кошти

Станом на 31.12.2024 р. на поточних рахунках у наступних банках обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму : АТ «СЕНС БАНК» 2882 тис. грн.; АТ «ОТП БАНК» 799 тис. грн.; АТ «Ощадбанк» ТББВ№10011/0140 філія Хмельницького обласного управління 749 тис. грн., АТ «ПУМБ» 7699 тис. грн.; АБ «Укргазбанк» 1204 тис грн; в ПАТ «Кредобанк» 642 тис.грн.

Станом на 31.12.2024 року еквіваленти грошових коштів на суму 1 тис грн розміщена в АТ «ПУМБ».

Грошові кошти на поточних рахунках розміщені у банках, які є, на нашу думку, надійними.

6.1.4. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

Дебіторська заборгованість

	31 грудня 2024	31 грудня 2023
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	54	20
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	1	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	66359	14580
Короткострокова дебіторська заборгованість	4869	9537
Балансова вартість всього:	71283	24137

Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів на залишки коштів на поточних банківських рахунках станом на звітну дату 31.12.2024 р склала 54 тис грн. Довгострокова та короткострокова дебіторська заборгованість, в сумах 66359 тис. грн та 4869 тис. грн відповідно, включає заборгованість за корпоративні права (частки в пайовому фонді. (Пай, як частка члена Кооперативу в пайовому фонді Кооперативу, є корпоративними правами, вираженими в іншій, ніж цінні папери, формі та інвестиційним активом члена Кооперативу). Дебіторська заборгованість з нарахованих

доходів на залишки коштів на поточних банківських рахунках станом на 31.12.2023 р складала 2 грн. Довгострокова та короткострокова дебіторська заборгованість, в сумах 14580 тис. грн та тис. грн відповідно, включає заборгованість за корпоративні права.

Дебіторська заборгованість Фонду не має забезпечення. Прострочена дебіторська заборгова відсутня. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використання індивідуального підходу.

6.1.5. Власний капітал

Станом на 31 грудня 2024 року зареєстрований та сплачений капітал складав 5 000 тис. сформований виключно грошовими коштами. Станом на 31 грудня 2024 року сума нерозподіленого прибутку становить 88802 тис грн, станом на 31 грудня 2023 року становила 47977 тис грн.

Структура власного капіталу:

Найменування статті	Станом на 31.12.2024р.	Станом на 31.12.2023р.
Статутний капітал	5000	5000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	88802	47977
Всього власний капітал	93802	52977

6.1.6. Торговельна та інша кредиторська заборгованість

	31 грудня 2024	31 грудня 2023
Торговельна кредиторська заборгованість	180	190
Довгострокові зобов'язання	-	418
Інші поточні зобов'язання	1	1
Всього кредиторська заборгованість	181	609

Кредиторська заборгованість у сумі 180 тис. грн станом на 31.12.2024 р. та 190 тис. грн станом на 31.12.2023 р. представлена поточною заборгованістю за винагороду компанії з управління активами. Довгострокові зобов'язання включають заборгованість за корпоративні права (частки в пайовому фонді) станом на 31.12.2024 р погашені та станом на 31.12.2023 р становили 418 тис грн. Інші поточні зобов'язання станом на 31.12.2024 р і за порівняльний період станом на 31.12.2023 становлять 1 тис.грн представлені заборгованістю за послуги НДУ.

6.2. Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 12 місяців 2024р.

6.2.1. Дохід від реалізації

	12 місяців 2024	12 місяців 2023
Дохід від роялті	2400	1200
Всього доходи від реалізації	2400	1200

Дохід від реалізації представлений як дохід отриманий від роялті в сумі 2400 тис. грн станом на 31.12.2024р та 1200 тис. грн за аналогічний період 2023 року.

6.2.2. Інші операційні доходи, інші операційні витрати

Інші доходи	12 місяців 2024	12 місяців 2023
Інші операційні доходи	21	1130
Інші доходи	226157	164142
Всього доходи	226178	165272
Інші витрати	130199	107833
Інші операційні витрати	65	204
Інші витрати	130134	107629

6.2.3. Адміністративні витрати

	12 місяців 2024	12 місяців 2023
Інші	1235	858
Всього адміністративних витрат	1235	858

6.2.4. Фінансові доходи та витрати

	12 місяців 2024	12 місяців 2023
Фінансові доходи	14836	4817
Відсотки на депозитному рахунку в банку	2237	357
Дохід від участі в капіталі	206	-
Інші фінансові доходи	12393	4460
Фінансові витрати	24756	15621
Витрати від участі в капіталі	246	-

Інші операційні доходи та інші операційні витрати включають суми зменшення та нарахування резерву на дебіторську заборгованість за 12 місяців 2024 року 21 тис грн та 12 місяців 2023 року 1130 тис. грн відповідно.

Інші доходи та інші витрати за 12 місяців 2024 р. включають суми доходу від реалізації фінансових інвестицій у сумі 226157 тис. грн та їх собівартість, що складає 130134 тис. грн., за 12 місяців 2023 року інші доходи та інші витрати склали 164142 тис. грн та 107629 тис грн відповідно.

Адміністративні витрати Фонду за 12 місяців 2024 р. включають винагороду компанії з управління активами у сумі 1120 тис. грн, витрати за оцінку майна 3 тис грн.; банківське обслуговування у сумі 15 тис. грн.; послуги НДУ в сумі 7 тис. грн.; витрата на проведення аудиту 37 тис. грн.; послуга за невиключну субліцензію на використання знаку для товарів та послуг в сумі 50 тис. грн, 3 тис грн склали витрати на придбання ліцензій для доступу до програм для подання звітності.. Відповідно витрати за 12 місяців 2023 року включають винагороду компанії з управління активами 750 тис.грн, 2 тис грн витрати на оцінку майна ;витрати за зміну проспекту емісії 7 тис.грн; банківське обслуговування у сумі 11 тис. грн.; послуги НДУ в сумі 3 тис. грн.; витрата на проведення аудиту 35 тис. грн.; послуга за невиключну субліцензію на використання знаку для товарів та послуг в сумі 50 тис. грн.

Інші фінансові доходи включають суми доходів при оцінці активів за амортизованою собівартістю, та відсотки на залишки на рахунках в банках, за 12 місяців 2024р інші фінансові доходи становлять 14836 тис грн, в тому числі відсотки банків 2237 тис грн, дохід від участі в капіталі становить 206 тис.грн; дохід від оцінки активів склав 12393 тис. грн та фінансові витрати, які влючають первинне нарахування дисконту становлять 24756 тис грн; та витрати від участі в капіталі склали 246 тис.грн. За

порівняльний аналогічний період 12 місяців 2023 року інші фінансові доходи становлять 4817 тис грн, тому числі відсотки банків 357 тис грн, дивіденди отримані від участі в капіталі 472 тис грн, дохід оцінки активів 3988 тис. грн, а фінансові витрати 15621 тис. грн.

6.3. Звіт про рух грошових коштів за 12 місяців 2024 р.

Звіт про рух грошових коштів за звітний період складено за вимогами МСБО 7 за прямим методом згідно з яким розкривається інформація про основні класи валових надходжень грошових коштів валових виплат грошових коштів на нетто-основі. У звіті відображений рух грошових коштів операційної, інвестиційної та фінансової діяльності Фонду.

6.3.1. Рух коштів у результаті операційної діяльності

	12 місяців 2024	12 місяців 2023
Надходження від отримання роялті	2400	1200
Надходження від повернення авансів	-	-
Витрачання на оплату товарів, робіт, послуг	1230	714
Витрачання на оплату податків та зборів	4846	972
Витрачання на оплату авансів	1	1
Інші витрачання	15	18
Чистий рух коштів від операційної діяльності	-3692	-505

Рух коштів Фонду в результаті операційної діяльності за 12 місяців 2024 р. та 12 місяців року складається з надходження від отримання роялті в сумі 2400 тис грн, та 1200 тис грн відповідно, а також витрачання на оплату товарів, послуг включає в себе: виплату винагороди компанії управління активами за 12 місяців 2024 року та 12 місяців 2023 року в сумі 1130 тис грн та 621 тис грн відповідно; на оплату за оцінку майна 3 тис грн та 2 тис грн відповідно; оплату послуг аудиторської компанії 37 тис. грн, та 35 тис грн відповідно у вказаних періодах; на оплату послуг 7 тис. грн. та 2 тис грн вказаних періодах відповідно; оплата послуги за суб. ліцензію на використання знаку для товарів та послуг в сумі 50 тис. грн в обох вказаних періодах відповідно; оплата за програму забезпечення за 12 місяців 2024 склала 3 тис грн., авансова оплата в обох порівняльних періодах АРИФРУ ДУ становила 1 тис грн.

До інших витрачань Фонду віднесені витрати на банківські послуги, які склали 15 тис грн за 12 місяців 2024 року та 11 тис грн за 12 місяців 2023 року. За 12 місяців 2023 року було понесено витрати на зміну проспекту емісії у сумі 7 тис грн. Витрачено на сплату податків та зборів кошти за 12 місяців 2024 р 4846 тис. грн, а за 12 місяців 2023 року у сумі 972 тис грн при виплаті дивідендів.

Чистий рух грошових коштів від операційної діяльності за 12 місяців 2024 р. складає (-3692) тис. грн., за 12 місяців 2023 р. (-505) тис. грн.

6.3.2. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності

	12 місяців 2024	12 місяців 2023
Надходження від реалізації фінансових інвестицій	162574	133321
Надходження від отриманих відсотків	2203	516
Надходження від отриманих дивідендів	291	472
Витрачання на придбання фінансових інвестицій	120724	114299
Інші надходження		
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	44344	20010

Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності за 12 місяців 2024 року представлено надходженням коштів від реалізації фінансових інвестицій у сумі 162574 тис грн, надходженням від отриманих відсотків на залишки коштів на розрахункових рахунках та строкових депозитів у сумі 2203 тис грн, надходженням від отриманих дивідендів у сумі 291 тис. грн, та витрачанням на придбання фінансових інвестицій у сумі 120724 тис грн; за аналогічний період 2023 року рух коштів у результаті інвестиційної діяльності представлено надходженням коштів від реалізації фінансових інвестицій у сумі 133321 тис грн, надходженням від отриманих відсотків на залишки коштів на розрахункових рахунках у сумі 516 тис грн, надходження від отриманих дивідендів у сумі 472 тис грн та витрачанням на придбання фінансових інвестицій у сумі 114299 тис грн.

Чистий рух грошових коштів від інвестиційної діяльності за 12 місяців 2024 р. складає 44344 тис. грн., за 12 місяців 2023 р. 20010 тис. грн.

6.3.3. Рух коштів у результаті фінансової діяльності

	12 місяців 2024	12 місяців 2023
Витрачання на виплату дивідендів	41307	8285
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	-41307	-8285

Рух коштів у результаті фінансової діяльності у звітному 12 місяців 2024 року рух коштів представлено виплатою дивідендів у сумі 41307 тис грн., за 12 місяців 2023 року рух коштів представлено виплатою дивідендів у сумі 8285 тис грн.

Чистий рух грошових коштів у результаті фінансової діяльності за 12 місяців 2024 р. складає (-41307 тис. грн.), за 12 місяців 2023 р. (-8285 тис. грн).

Залишок коштів станом на початок 2024 року становить 14631 тис. грн, чистий рух грошових коштів за звітний період 12 місяців 2024 року склав (-655 тис грн.) залишок коштів станом на 31.12.2024 року склав 13976 тис. грн. Залишок коштів станом на початок 2023 року становить 3411 тис. грн, чистий рух грошових коштів за аналогічний звітному період становив +11220 тис грн, залишок коштів на 31.12.2023 року склав 14631 тис.грн.

6.4. Звіт про власний капітал за 12 місяців 2024р.

Облік Статутного капіталу та прибутку (непокритого збитку) здійснюється відповідно до чинного законодавства. Вартість статей Власного капіталу, яка відображена у звіті про Власний капітал відповідає Балансу та статутним документам товариства.

	12 місяців 2024	12 місяців 2023
Статутний капітал	5000	5000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	88802	47977
Власний капітал Товариства	93802	52977

Статутний капітал за 12 місяців 2024 року та 12 місяців 2023 року становить 5000 тис грн, сума нерозподіленого прибутку 88802 тис грн та 47977 тис грн відповідно. В звітному періоді 12 місяців 2024 року відбувся розподіл прибутку, виплачено дивідендів у сумі 46153 тис грн, з них сплачено податків на суму 4846 тис грн; у порівняльному періоді 12 місяців 2023 року виплачено дивідендів 9257 тис грн, з них сплачено податків 972 тис грн. Власний капітал у звітному періоді 12 місяців 2024 року становить 93802 тис. грн та 52977 тис грн у аналогічному періоді 2023 року.

7. Розкриття іншої інформації

7.1 Умовні зобов'язання.

7.1.1. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

Внаслідок ситуації, що спричинена повномасштабним вторгненням росії на територію України також як результат економічної нестабільності, що склалась на дату балансу, існує ймовірність, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності Товариства.

Ступінь повернення активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Товариства. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Фонду визначено 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 Товариства **визначений як дуже низький**, тому кредитний збиток не був визнаний при оцінці цих активів. Враховуючи той факт, що грошові кошти, які розміщені на рахунку ОВЕРНАЙТ після закінчення операційного дня повертаються на рахунок до початку наступного операційного банківського дня, очікуваний кредитний збиток Товариством визнаний при оцінці цих фінансових активів становить «0».

7.2. Розкриття інформації про пов'язані сторони.

Пов'язаними особами Фонду станом на 31.12.2024 р. є:

Ковальський Ігор Юрійович – власник інвестиційних сертифікатів у кількості 5000 штук, що становить 100% пайового капіталу.

Пов'язаними особами Фонду станом на 31.12.2023 р. були:

Ковальський Ігор Юрійович – власник інвестиційних сертифікатів у кількості 2500 штук, що становило 50% пайового капіталу;

Твердохліб Анатолій Олександрович – власник інвестиційних сертифікатів у кількості 2500 штук, що становило 50% пайового капіталу.

ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ» - компанія з управління активами;

Директор ТОВ «КУА «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ» – Матусевич Ольга Анатоліївна.

Пов'язані особи Учасників Товариства – фізичних осіб:

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - власника записки та її прізвище, ім'я, по батькові пов'язаних осіб (ступінь родинного зв'язку)	Регістраційний номер облікової картки платника податків*	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність**	Ідентифікаційний код юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	К	41933505	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»	32300, Хмельницька обл., місто Кам'янець-Подільський, вулиця КНЯЗІВ КОРАТОВИЧІВ, будинок 25	70
2	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	І	38307262	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БУДВЕЛЬНА	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО	100

					КОМПАНІЯ "НОВА БУДОВА-2012"	КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРИАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25		
3	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	1	35441011	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "НОВА БУДОВА"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРИАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	100	-
4	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	1	37368384	ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "НОВА БУДОВА-ІНВЕСТ"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРИАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	100	Директор
5	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	1	37368583	ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "НОВА БУДОВА "ТАРАНТ"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРИАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	100	Директор
6	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	1	23652521	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АЗІАТ"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРИАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	33,33	-
7	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	1	41905624	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІТСПІ"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРИАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25/8	36,7	-
8	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	1	32472178	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АГРОПРОМТЕХНІКА - АВТОПАРК"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРИАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	-	Директор
9	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	1	32472141	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АГРОПРОМТЕХНІКА - ЕЛЕКТРОЦЕХ"	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРИАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	100	-
10	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	1	36588135	ЖИТЛОВО- БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НОВА БУДОВА «ВІКТОРИЯ»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ-	-	Голова правління

						ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25		
11	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	1	37368630	ЖИТЛОВО- БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НОВА БУДОВА «ГЛОРІЯ»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	-	Гол права
12	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	1	37368604	ЖИТЛОВО- БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НОВА БУДОВА «ВЕСТА»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	-	Гол права
13	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	1	14152191	ТОВАРИСТВО З ДОДАТКОВОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВА БУДОВА СПІ»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	16,28	
14	Ковальський Ігор Юрійович	2623203014	1	45271515	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НОВА СМАРТ ЛАЙФ»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	100	Кер
15	Ковальський Валерій Ігоревич (дочка)	3377633663	1	41995624	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІТСПІ»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25/8	-	Доч
16	Ковальський Вадим Ігоревич (син)	3685403155	1	45569339	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛАЙФ ТАЙМ-1»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	100	Кер
17	Ковальський Вадим Ігоревич (син)	3685403155	1	45545370	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЛАЙФ ТАЙМ-2»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ,	100	Кер

						БУДИНОК 25		
Інші првні родні Ковальського ЕО, пов'язаності не мають								
18	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	К	41933505	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ЛІВІНГ ПАРК ДЕВЕЛОПМЕНТ»	32300, Хмельницька обл., місто Кам'янець- Подільський, вулиця КНЯЗІВ КОРИАТОВИЧІВ, будинки 25	30	-
19	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	І	41566533	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СВРОШІНОМОНТАЖ СТО»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ ПІВНІЧНА, БУДИНОК 85 А	100	-
20	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	І	34639107	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЗПІ-ПРОФІ»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛ.ПЕРШОТРАВНЕВА, БУДИНОК 6	33,33	-
21	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	І	21316753	ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО ФІРМА « ОНІКС»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРИАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	100	Директор
22	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	І	23652521	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЗІАТ»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРИАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	33,33	Керівник
23	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	І	32265099	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІЖРЕГІОНАЛЬНА МАШИННО- ТЕХНОЛОГІЧНА СТАНЦІЯ-АГРО»	13600, ЖИТОМИРСЬКА ОБЛ., РУЖИНСЬКИЙ РАЙОН, СЕЛО БЕРЕЗЯНКА, ВУЛ. ШКІЛЬКА, БУДИНОК 3	22,0	-
24	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	І	34865387	ОБ'ЄДНАННЯ СПІВВЛАСНИКІВ БАГАТОКВАРТИРНОГО БУДИНКУ «ЖИТЛОБУД- 2007»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛ.КНЯЗІВ КОРИАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25/2	-	Керівник
25	Твердохліб Анатолій Олександрович	2382418299	І	32472178	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АГРОПРОМТЕХНІКА - АВТОПАРК»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРИАТОВИЧІВ,	100	-

						БУДИНОК 25	
26	Твардохіб Анатолій Олександрович	2382418299	I	35280984	ЖИТЛОВО- БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «ЖИТЛОБУДСЕРВІС- 2008»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	
27	Твардохіб Анатолій Олександрович	2382418299	I	35440903	ЖИТЛОВО- БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «КОТЕДЖБУД-2008»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	
28	Твардохіб Анатолій Олександрович	2382418299	I	37749882	ЖИТЛОВО- БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НОВА БУДОВА «ГРІНПАРІС»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	
29	Твардохіб Анатолій Олександрович	2382418299	I	35605600	ЖИТЛОВО- БУДІВЕЛЬНИЙ КООПЕРАТИВ «НОВА БУДОВА-1»	32300, ХМЕЛЬНИЦЬКА ОБЛ., МІСТО КАМ'ЯНЕЦЬ- ПОДІЛЬСЬКИЙ, ВУЛИЦЯ КНЯЗІВ КОРІАТОВИЧІВ, БУДИНОК 25	
Ім'я прамі родичі Твардохіба А.О. пов'язаності не мають							

7.3. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

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

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

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

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

7.3.1. Кредитний ризик

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

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

Станом на 31.12.2024 р. кредитний ризик по фінансовим активам, що оцінюються за амортизованою собівартістю, є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату.

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 Фонду простроченої дебіторської заборгованості.

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

Товариство 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

7.3.2. Ринковий ризик

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

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

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

Визначення порогу чутливості керівництво Товариства здійснювало на основі статистичних даних НБУ щодо динаміки курсу гривні до іноземних валют, на основі яких була розрахована історична волатильність курсу, що визначається як стандартне відхилення річної дохідності від волатильності іноземною валютою за період.

Аналіз чутливості до валютних ризиків проводиться на основі історичних даних волатильності курсів іноземних валют.

7.3.3. Ризик ліквідності

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

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

Інформація щодо недисконтованих платежів за фінансовими зобов'язаннями Фонду в наступні строки погашення представлена наступним чином:

Період, що закінчився 31 грудня 2024 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
Торговельна та інша кредиторська заборгованість		180				180
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями						
Інші поточні зобов'язання						
Всього		180				180
Рік, що закінчився 31 грудня 2023 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
1	2	3	4	5	6	7
Торговельна та інша кредиторська заборгованість		190				190
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями					418	418
Інші поточні зобов'язання		1				1
Всього		191	-	-	418	609

7.4. Управління капіталом

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

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

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей:

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

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

Склад власного капіталу на дату фінансової звітності :

- Зареєстрований капітал (оплачений капітал) 5000 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) 88802 тис. грн.

Вартість чистих активів Фонду на кінець звітного періоду складає 93802 тис. грн, що в розрахунку на один цінний папір, що знаходяться в обігу – 18760 грн.

7.5. 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.

Дата затвердження фінансової звітності до випуску 05 лютого 2025 року.

Керівник

Головний бухгалтер

Усього в цьому документі пронумеровано ,
прошнуровано та скріплено печаткою та
підписом 32 (тридцять два) аркушів

Директор ТОВ АФ «ПРОФЕСІОНАЛ»

Н.А. Саса

