



АУДИТ КОНСАЛТИНГ ОЦІНКА

Товариство з обмеженою відповідальністю "Аудиторська компанія

"ЗЕЛЛЕР"

Свідоцтво про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 2904,  
видане за рішенням Аудиторської палати України № 109 від 23.04.2002 року

# ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

(АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК)

ЩОДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ

ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД

«КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА»

КОД ЗА ЄДРПОУ 40468695,

активи якого перебувають в управлінні

ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

"КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА

АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ

"ДАЛІЗ-ФІНАНС"

КОД ЗА ЄДРПОУ 34938583

станом на 31 грудня 2017 року

**Адресат:**

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Учасникам АТ «ЗНВКІФ «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА» та Керівництву ТОВАРИСТВА З  
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА  
АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ "ДАЛІЗ-ФІНАНС"

2018 рік

## **В аудиторському Звіті відображено наступну інформацію:**

### **I. Звіт з аудиту фінансової звітності**

1. 1. Думка із застереженням

1.2. Основа для думки із застереженням

1.3. Інша інформація

1.3.1. Відомості про Фонд

1.3.2. Основні відомості про Товариство

1.3.3. Опис аудиторської перевірки та опис важливих аспектів облікової політики

1.3.4. Ключові питання аудиту

1.3.5. Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність

1.3.6. Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

### **II Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів**

2.1. Розкриття інформації про Статутний капітал

2.2. Розкриття інформації про Власний капітал

2.3 Розкриття інформації про облік основних засобів, нематеріальних активів та їх зносу

2.4. Розкриття інформації про облік коштів і розрахунків

2.5. Розкриття інформації про облік розрахунків з дебіторами

2.6. Розкриття інформації про облік поточних фінансових інвестицій

2.7. Розкриття інформації про необоротні активи, утримувані для продажу, та групи

вибуття

2.8. Розкриття інформації про облік розрахунків з кредиторами

2.9. Розкриття інформації про облік фінансових результатів

2.10. Розкриття інформації про рух грошових коштів, власний капітал, приміток до річної фінансової звітності

2.11. Розрахунок вартості чистих активів

2.12. Розкриття інформації про дії, які відбулися протягом звітного періоду та можуть вплинути на фінансово-господарський стан

2.13. Ідентифікації та оцінки аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства

2.14. Наявності суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається емітентом цінних паперів та подається до Комісії разом з фінансовою звітністю

2.15. Додаткова та допоміжна інформація

2.16. Події після дати Балансу

### **III. Основні відомості про аудиторську фірму**

**I. ЗВІТ З АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**  
**АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ**  
**ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД**  
**«КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА»**

**КОД ЗА ЄДРПОУ 40468695,**

**активи якого перебувають в управлінні**

**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**  
**"КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА**  
**АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ**

**"ДАЛІЗ-ФІНАНС"**

**КОД ЗА ЄДРПОУ 34938583**

**станом на 31 грудня 2017 року**

м. Київ

«26» березня 2018 року

**1.1. Думка із застереженням**

Ми провели аудит фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА" (далі – АТ "ЗНВКІФ "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА", або Фонд), активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ "ДАЛІЗ-ФІНАНС" (далі – ТОВ "КУА АПФ "ДАЛІЗ-ФІНАНС", або Товариство), що складається з Балансу (Звіт про фінансовий стан) станом на кінець дня 31.12.2017 року, Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом), Звіту про власний капітал за рік, що закінчився на зазначену дату, стислий виклад суттєвих облікових політик та інші пояснювальні примітки (далі – річна фінансова звітність, фінансові звіти).

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду станом на 31 грудня 2017 року, та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився 31 грудня 2017 року, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

**1.2. Основа для думки із застереженням**

В ході аудиту ми не в повному обсязі отримали зовнішні підтвердження сум заборгованостей і зобов'язань, відображених на балансі товариства станом на 31.12.2017 року.

Висновки про достовірність та повноту фінансового звіту ми базували на аналізі наданих Товариством документів по інвентаризації активів і зобов'язань, первинної документації щодо фінансово-господарської діяльності Товариства.

Ми провели аудит відповідно до МСА. Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до компанії згідно з етичними вимогами, застосовними до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали 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 із застереженням.

### 1.3. Інша інформація

#### 1.3.1. Відомості про Фонд

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА» (надалі – Фонд) (ідентифікаційний код юридичної особи 40468695) зареєстроване Святошинською районною у м. Києві державною адміністрацією 06.05.2016 року (номер запису 1 065 102 0000 02310) відповідно до чинного законодавства.

Відповідно до Статуту Товариства предметом діяльності Фонду є діяльність зі спільного інвестування, яка провадиться в інтересах і за рахунок учасників Фонду шляхом емісії простих іменних акцій. Пріоритетним є інвестування в будівельну галузь народного господарства, шляхом залучення коштів в майнові права, в тому числі майнові права на квартири, корпоративні права, цінні папери, нерухомість підприємств зазначеної галузі з урахуванням обмежень встановлених чинним законодавством України та в інші активи не заборонені чинним законодавством України. Діяльність із спільного інвестування є виключною діяльністю Фонду.

Управління активами, в тому числі ведення бухгалтерського обліку здійснює Компанія з управління активами, з якою підписаний договір на управління активами.

01.06.2016 року Фонд внесено до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування, реєстраційний код за ЄДРІСІ 13300406.

02.06.2016 року Фонд внесено до державного реєстру фінансових установ, які надають фінансові послуги на ринку цінних паперів за реєстраційним №2327.

#### Детальна інформація про Фонд

Повне найменування юридичної особи та скорочене у разі його наявності	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА" (АТ "ЗНВКІФ "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА")
Повне та скорочене найменування юридичної особи англійською мовою у разі їх наявності	JOINT STOCK COMPANY "CLOSED NON-DIVERSIFIED VENTURE CORPORATE INVESTMENT FUND "KNYAGINIYA YAROSLAVNA" (JSC "CNVCIF "KNYAGINIYA YAROSLAVNA")
Організаційно-правова форма	ІНШІ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ФОРМИ
Назва юридичної особи	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА"
Ідентифікаційний код юридичної особи	40468695
Місцезнаходження юридичної особи	01042, м.Київ, ВУЛИЦЯ САПЕРНЕ ПОЛЕ, будинок 14/55, офіс 12
Перелік засновників (учасників) юридичної особи,	КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК

у тому числі частки кожного із засновників (учасників); прізвище, ім'я, по батькові, якщо засновник – фізична особа; найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код юридичної особи, якщо засновник – юридична особа	(КОНТРОЛЕР) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ- ВІДСУТНІЙ, АКЦІЇ ПЕРЕБУВАЮТЬ У ВІЛЬНОМУ ОБІГУ  УЧАСНИКИ ЗГІДНО З РЕЕСТРОМ Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 300000000.00
Дані про розмір статутного капіталу (статутного або складеного капіталу) та про дату закінчення його формування	Розмір (грн.): 300000000.00
Види діяльності	Код КВЕД 64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти (основний)
Відомості про органи управління юридичної особи	ЗАГАЛЬНІ ЗБОРИ АКЦІОНЕРІВ, НАГЛЯДОВА РАДА
Прізвище, ім'я, по батькові, дата обрання (призначення) осіб, які обираються (призначаються) до органу управління юридичної особи, уповноважених представляти юридичну особу у правовідносинах з третіми особами, або осіб, які мають право вчиняти дії від імені юридичної особи без довіреності, у тому числі підписувати договори та дані про наявність обмежень щодо представництва від імені юридичної особи	СТІЦЕНКО ВЛАДИСЛАВ ІГОРОВИЧ - керівник
Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи – у разі, коли державна реєстрація юридичної особи була проведена після набрання чинності Законом України "Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців"	Дата запису: 06.05.2016 Номер запису: 1 065 102 0000 022575
Місцезнаходження реєстраційної справи	Печерська районна в місті Києві державна адміністрація
Дата та номер запису про взяття та зняття з обліку, назва та ідентифікаційні коди органів статистики, Міндоходів, Пенсійного фонду України, в яких юридична особа перебуває на обліку:	<b>ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ РЕГІОНАЛЬНОЇ СТАТИСТИКИ:</b> Ідентифікаційний код органу: 21680000; Дата взяття на облік: 06.05.2016  <b>ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА ІНСПЕКЦІЯ У ПЕЧЕРСЬКОМУ РАЙОНІ ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ ДФС У М.КИЄВІ:</b> Ідентифікаційний код органу: 39669867; Відомості про відомчий реєстр: (дані про взяття на облік як платника податків); Дата взяття на облік: 06.05.2016; Номер взяття на облік: 265116082419  <b>ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА ІНСПЕКЦІЯ У ПЕЧЕРСЬКОМУ РАЙОНІ ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ ДФС У М.КИЄВІ:</b> Ідентифікаційний код органу: 39669867; Відомості про відомчий реєстр: (дані про взяття на облік як платника єдиного внеску); Дата взяття на облік: 06.05.2016; Номер взяття на облік: 10000000621000
Дані органів статистики про основний вид	Код КВЕД 64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові

економічної діяльності юридичної особи, визначений на підставі даних державних статистичних спостережень відповідно до статистичної методології за підсумками діяльності за рік	суб'єкти
Дані про реєстраційний номер платника єдиного внеску, клас професійного ризику виробництва платника єдиного внеску за основним видом його економічної діяльності	Дані про реєстраційний номер платника єдиного внеску: 10000000621000
Інформація про здійснення зв'язку з юридичною особою	Телефон 1: +380445961720
№ та дата свідоцтва про внесення до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування	№ 13300406 від 01.06.2016 р.
Проспект емісії інвестиційних сертифікатів	<p>Затверджено Рішенням єдиного акціонера АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА" № 2 від 10.05.2016 року, зареєстровано 01.06.2016 р. НКЦПФР</p> <p>Зміни до Проспекту емісії інвестиційних сертифікатів Затверджено Рішенням єдиного акціонера АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА" № 3 від 12.07.2016 року, зареєстровано 29.07.2016 р. НКЦПФР</p> <p>Зміни до Проспекту емісії інвестиційних сертифікатів Затверджено Рішенням Наглядової ради АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА" № 15 від 23.03.2017 року, зареєстровано 14.04.2017 р. НКЦПФР</p> <p>Нова редакція Проспекту емісії акцій Затверджено Рішенням єдиного акціонера АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА" № 3 від 14.11.2017 року, зареєстровано 19.12.2017 р. НКЦПФР</p>
Регламент	<p>Регламент Затверджено Рішенням Наглядової ради АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА" № 2 від 10.05.2016 року, зареєстровано 01.06.2016 р. НКЦПФР</p> <p>Зміни до регламенту затверджено Рішенням Наглядової ради АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА" № 4 від 12.07.2016 року, зареєстровано 29.07.2016 р. НКЦПФР</p> <p>Нова редакція Регламенту Затверджено Рішенням Наглядової ради АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА" № 66 від 15.11.2017 року, зареєстровано 19.12.2017 р. НКЦПФР</p>

### 1.3.2. Відомості про Товариство

Детальна інформація про юридичну особу:

Повне найменування юридичної особи та скорочене у разі його наявності	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ "ДАЛІЗ-ФІНАНС" (ТОВ "КУА АПФ "ДАЛІЗ-ФІНАНС")
Організаційно-правова форма	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
Назва юридичної особи	"КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ "ДАЛІЗ-ФІНАНС"
Ідентифікаційний код юридичної особи	34938583
Місцезнаходження юридичної особи	01024, м. Київ, ВУЛИЦЯ БОГОМОЛЬЦЯ, будинок 7/14, приміщення 182
Перелік засновників (учасників) юридичної особи, у тому числі частки кожного із засновників (учасників); прізвище, ім'я, по батькові, якщо засновник – фізична особа; найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код юридичної особи, якщо засновник – юридична особа	<p>ТІНУС ТАМАРА МИКОЛАЇВНА          Адреса засновника: 02091, м. Київ, Дарницький район, ХАРКІВСЬКЕ ШОСЕ, будинок 170, квартира 225          Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 15000000.00</p> <p>КІНЦЕВИЙ ВИГОДООДЕРЖУВАЧ - ТІНУС ТАМАРА МИКОЛАЇВНА, УКРАЇНА, М. КИЇВ, ХАРКІВСЬКЕ ШОСЕ, БУД. 170, КВ. 225          Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 0.00</p>
Дані про розмір статутного капіталу (статутного або складеного капіталу) та про дату закінчення його формування	Розмір (грн.): 15000000.00
Види діяльності	<p>Код КВЕД 64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти;          Код КВЕД 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.;</p> <p>Код КВЕД 66.30 Управління фондами (основний);          Код КВЕД 70.21 Діяльність у сфері зв'язків із громадськістю;          Код КВЕД 70.22 Консультування з питань комерційної діяльності й керування;          Код КВЕД 73.20 Дослідження кон'юнктури ринку та виявлення громадської думки</p>
Відомості про органи управління юридичної особи	ЗАГАЛЬНІ ЗБОРИ
Прізвище, ім'я, по батькові, дата обрання (призначення) осіб, які обираються (призначаються) до органу управління юридичної особи, уповноважених представляти юридичну особу у правовідносинах з третіми особами, або осіб, які мають право	ТІНУС ЮРІЙ ВІКТОРОВИЧ - керівник

вчиняти дії від імені юридичної особи без довіреності, у тому числі підписувати договори та дані про наявність обмежень щодо представництва від імені юридичної особи	
Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи – у разі, коли державна реєстрація юридичної особи була проведена після набрання чинності Законом України "Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців"	Дата запису: 19.03.2007 Номер запису: 1 070 102 0000 027021
Місцезнаходження реєстраційної справи	Печерська районна в місті Києві державна адміністрація
Дата та номер запису про взяття та зняття з обліку, назва та ідентифікаційні коди органів статистики, Міндоходів, Пенсійного фонду України, в яких юридична особа перебуває на обліку:	<b>ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ РЕГІОНАЛЬНОЇ СТАТИСТИКИ:</b> Ідентифікаційний код органу: 21680000; Дата взяття на облік: 23.03.2007  <b>ДПІ У ПЕЧЕРСЬКОМУ РАЙОНІ ГУ ДФС У М.КИЄВІ:</b> Ідентифікаційний код органу: 39669867; Відомості про відомчий реєстр: (дані про взяття на облік як платника податків); Дата взяття на облік: 20.03.2007; Номер взяття на облік: 44238  <b>ДПІ У ПЕЧЕРСЬКОМУ РАЙОНІ ГУ ДФС У М.КИЄВІ:</b> Ідентифікаційний код органу: 39669867; Відомості про відомчий реєстр: (дані про взяття на облік як платника єдиного внеску); Дата взяття на облік: 22.03.2007; Номер взяття на облік: 10-048589
Дані органів статистики про основний вид економічної діяльності юридичної особи, визначений на підставі даних державних статистичних спостережень відповідно до статистичної методології за підсумками діяльності за рік	Код КВЕД 66.30 Управління фондами
Дані про реєстраційний номер платника єдиного внеску, клас професійного ризику виробництва платника єдиного внеску за основним видом його економічної діяльності	Дані про реєстраційний номер платника єдиного внеску: 10-048589; Дані про клас професійного ризику виробництва платника єдиного внеску за основним видом його економічної діяльності: 5
Інформація про здійснення зв'язку з юридичною особою	Телефон 1: 0442782082
Розрахунковий рахунок Товариства	26501006036001
МФО	339072
Назва банку	ПАТ «РВС БАНК»
Середньооблікова чисельність працівників	8



Товариство має Ліцензію на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку: діяльності з управління активами, а саме: діяльності з управління активами інституційних інвесторів, що видана Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку 09.12.2014 року серія АЕ № 294609. Строк дії ліцензії з 18.05.2013 року, строк дії необмежений.

Товариство є дійсним членом Української Асоціації інвестиційного бізнесу – свідомство від 18.04.2008 року (протокол № 20л-0/08).

ТОВ «КУА АПФ «ДАЛІЗ-ФІНАНС» зареєстроване відповідно до Господарського та Цивільного Кодексів, Законів України «Про господарські товариства», «Про зовнішньоекономічну діяльність» та інших законодавчих актів.

Товариство є юридичною особою, має самостійний баланс, рахунки в банках, печатки та штампи зі своїм найменуванням.

У своїй діяльності Товариство керується чинним законодавством, іншими внутрішніми нормативними документами, рішеннями.

Станом на 31.12.2017 року відокремлених підрозділів у Товариства немає.

### **1.3.3. Опис аудиторської перевірки та опис важливих аспектів облікової політики**

Ми провели аудит у відповідності з вимогами та положеннями Закону України «Про аудиторську діяльність», інших законодавчих актів України та у відповідності з вимогами Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (далі - МСА) Міжнародної федерації бухгалтерів, видання 2015 року, (далі - МСА), прийнятих в якості Національних стандартів аудиту затверджених при виконанні завдань з 1 червня 2017 року рішенням Аудиторської палати України від 04.05.2017 р. №344, в т.ч. до МСА 700 (переглянутий) «Формування думки та надання звіту щодо фінансової звітності», МСА 701 «Повідомлення інформації з ключових питань аудиту в звіті незалежного аудитора», МСА 705 (переглянутий) «Модифікації думки у звіті незалежного аудитора», МСА 706 (переглянутий) «Пояснювальні параграфи та параграфи з інших питань у звіті незалежного аудитора», МСА 710 «Порівняльна інформація – відповідні показники і порівняльна фінансова звітність», МСА 720 (переглянутий) «Відповідальність аудитора щодо іншої інформації», МСА 250 «Розгляд законодавчих та нормативних актів при аудиту фінансової звітності», МСА 550 «Пов'язані сторони», МСА 610 «Використання роботи внутрішніх аудиторів», та інших стандартів, що стосуються підготовки аудиторського висновку.

Концептуальною основою для підготовки фінансової звітності АТ «ЗНВКІФ «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА» за 2017 рік є Міжнародні стандарти фінансової звітності (далі - МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Глумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2017 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

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

Фінансова звітність АТ «ЗНВКІФ «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА» за 2017 року є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Фонду для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Фінансова звітність підготовлена на підставі правил обліку та оцінки об'єктів обліку за історичною собівартістю.

При підготовці фінансової звітності за МСФЗ, як на початок, так і на кінець звітного періоду, використано такі самі облікові політики, тобто Фондом не здійснювалось зміни в обліковій політиці та оцінці, включаючи методи визначення собівартості, які вплинули б на

звітний період. У наступному звітному періоді також не передбачено зміни в обліковій політиці та оцінці.

Об'єктом перевірки за період з 01 січня 2017 року по 31 грудня 2017 року є повний комплект фінансової звітності складений відповідно до МСБО 1 «Подання фінансової звітності». Всі фінансові звіти повного комплексу фінансової звітності подаються з однаковою значимістю.

Оскільки, дозволено використовувати інші назви для звітів, ніж ті, що використовуються у МСБО 1, перелік та назви форм фінансової звітності Фонду відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності»:

- Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31.12.2017 року (Ф. №1);
- Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2017 року (Ф. №2);
- Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2017 року (Ф. №3);
- Звіт про власний капітал за 2017 року (Ф. №4);

- Примітки до річної фінансової звітності за 2017 року, які містять короткий виклад облікової політики та інших пояснень.

Крім того, були оцінені бухгалтерські принципи, які використовувались на підприємстві, були розглянуті принципи оцінки матеріальних статей балансу, які були застосовані керівництвом підприємства, а також фінансова звітність в цілому.

Товариство, щодо Фонду не застосовувало зміни в облікових політиках в 2017 році порівняно із обліковими політиками, які використовувались для складання фінансової звітності за період, що закінчився 31 грудня 2017 року.

Річна фінансова звітність складена на підставі даних бухгалтерського обліку АТ «ЗНВКІФ «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА» за станом на кінець останнього дня звітного року.

Підготовка фінансової звітності вимагає від керівництва розрахунків та припущень, що впливають на суми активів та зобов'язань, відображених у фінансовій звітності, а також на суми доходів та витрат, що відображаються у фінансових звітах протягом звітного періоду.

#### **1.3.4. Ключові питання аудиту**

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

Аудит проводився шляхом вибіркової перевірки наявності і відсутності суттєвих розбіжностей між даними наданих первинних документів, матеріалів синтетичного і аналітичного обліку та показниками фінансової звітності, складеної, відповідно до чинних в Україні Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Нами було розглянуто, чи існують події або умови, які можуть поставити під значний сумнів здатність суб'єкта господарювання безперервно продовжувати діяльність, оцінені оцінки управлінського персоналу щодо здатності суб'єкта господарювання безперервно продовжувати діяльність згідно з вимог МСА 570 «Безперервність» та визначено, що не існує суттєва невизначеність, що стосується подій або умов, які окремо або в сукупності можуть поставити під значний сумнів здатність суб'єкта господарювання безперервно продовжувати діяльність.

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

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за фінансову звітність Фонду, за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності 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 АТ «ЗНВКІФ «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА» 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 АТ «ЗНВКІФ «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА».

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за фінансову звітність Фонду:

Директор Товариства – Тінус Юрій Вікторович з початку перевіряемого періоду до кінця перевіряемого періоду;

Головний бухгалтер - ТОВ «Бюро бухгалтерських послуг» (договір № 0404-14/1 про надання послуг з ведення бухгалтерського обліку професійного учасника фондового ринку) з початку перевіряемого періоду до кінця перевіряемого періоду,

а також:

*за достовірність наданої інформації та вихідних даних, за поточні залишки на рахунках бухгалтерського обліку, за правомочність (легітимність, законність) здійснюваних господарських операцій, за доказовість, повноту та юридичну силу первинних облікових документів, за методологію та організацію ведення бухгалтерського та податкового обліків, за управлінські рішення, договірне забезпечення та іншу адміністративну документацію.*

Для здійснення аудиту фінансової звітності були використані наступні документи:

- Статут, Свідоцтво про реєстрацію Товариства;
- Свідоцтво про внесення ІСІ до ЄДРІСІ;
- Свідоцтво про реєстрацію випуску інвестиційних сертифікатів;
- Регламент;
- Прспект емісії;
- Баланс, звіт про фінансові результати;
- Оборотно-сальдові відомості;
- Банківські документи;
- Первинні документи;
- Договори та угоди.

### 1.3.6. 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, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

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

- ✓ ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для

викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- ✓ отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- ✓ оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- ✓ доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість 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 Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі.
- ✓ оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

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

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

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту.

## **II Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних вимог**

### **2.1. Розкриття інформації про Статутний капітал**

Відповідно до Рішення № 2 від 29 квітня 2016 року та Статуту АТ «ЗНВКІФ «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА» зареєстрованого 06 травня 2016 року розмір Статутного капіталу складає 1 820 000 (один мільйон вісімсот двадцять тисяч) грн. 00 коп. Статутний капітал поділений на 1 820 000 (один мільйон вісімсот двадцять тисяч) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 1 (одна) гривня кожна.

Відповідно до Рішення № 3 від 12 липня 2016 року та Статуту АТ «ЗНВКІФ «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА» (нова редакція) зареєстрованого 13 липня 2016 року розмір Статутного капіталу збільшено до 2 000 000 (два мільйони) грн. 00 коп. Статутний капітал поділений на 2 000 000 (два мільйони) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 1 (одна) гривня кожна.

Станом на 01 січня 2017 року зареєстрований статутний капітал становить 2 000 тис. грн. Сплачений початковий статутний капітал складає 1 820 тис. грн. Неоплачений статутний капітал становить 180 тис. грн.

Кількість розміщених акцій всього складає 1 820 000 шт.

Відповідно до Рішення № Звід 14.11.2017 року та Статуту АТ «ЗНВКІФ «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА» (нова редакція) зареєстрованого 15.11.2017 року розмір Статутного капіталу збільшено до 300 000 000 (триста мільйонів) грн. 00 коп. Статутний капітал поділений на 300 000 000 (триста мільйонів) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 1 (одна) гривня кожна. Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій корпоративного інвестиційного фонду видане Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку від 19 грудня 2017 року, реєстраційний номер 001381.

Сплачений початковий статутний капітал складає 1 820 тис. грн. Неоплачений статутний капітал становить 298 000 тис. грн.

Кількість випущених акцій складає 2 000 000 штук, номінальна вартість акції складає 1,00 грн. Кількість розміщених акцій всього складає 2 000 000 шт.

На момент створення Фонду Засновниками були:

Товариство з обмеженою відповідальністю «СПЕЦБУДІНВЕСТ-17».

Аналітичний облік Статутного капіталу ведеться на бухгалтерському рахунку 40 «Статутний капітал». Порядок формування Статутного капіталу відповідає діючому законодавству.

## 2.2. Розкриття інформації про Власний капітал

Перший розділ пасиву балансу Фонду характеризує джерела формування власного капіталу.

Власний капітал, тис. грн.

	01.01.2017 р.	31.12.2017 р.
Зареєстрований (пайовий) капітал	2 000	300 000
Додатковий капітал	-	13 774
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	53 452	171 181
Неоплачений капітал	(180)	(298 000)
Вилучений капітал	(-)	(-)
<b>Всього власний капітал</b>	<b>55 272</b>	<b>186 955</b>

Станом на 01.01.2017 р. нерозподілений збиток Фонду становив 53 452 тис. грн. За результатами діяльності в 2017 році Фондом отримано прибуток у розмірі 117 729 тис. грн.

Дані про величину власного капіталу Фонду, що відображені в балансі станом на 31 грудня 2017 року, підтверджуються даними синтетичних та аналітичних регістрів бухгалтерського обліку.

## 2.3 Розкриття інформації про облік основних засобів, нематеріальних активів та їх зносу

Станом на 31 грудня 2017 року необоротні активи складають 12 680 тис. грн.

	01.01.2017 р.	31.12.2017 р.
Нематеріальні активи, тис. грн.		
Майнові права на квартири	35 276	12 680
<b>Всього</b>	<b>35 276</b>	<b>12 680</b>

До складу нематеріальних активів входять майнові права на квартири. Дані нематеріальні активи з невизначеним строком корисного використання, і амортизація не нараховується.

#### 2.4. Розкриття інформації про облік коштів і розрахунків

Операції по розрахунковим рахункам здійснюються з дотриманням вимог «Інструкції про безготівкові розрахунки в Україні в національній валюті», затвердженої Постановою Правління НБУ від 21.01.2004 року №22. Станом на 31.12.2017 року залишок коштів на рахунках АТ «ЗНВКІФ «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА» складає 2 тис. грн. в національній валюті.

Грошові кошти та їх еквіваленти, тис. грн.	01.01.2017 р.	31.12.2017 р.
Готівка	-	-
Рахунки в банках	39 478	68 281
<b>Разом</b>	<b>39 478</b>	<b>68 281</b>

Обмежень щодо володіння грошовими коштами, що обліковуються на балансі не має.

#### 2.5. Розкриття інформації про облік розрахунків з дебіторами

Станом на 31 грудня 2017 року дебіторська заборгованість в складі оборотних активів становить 1 201 506 тис. грн.

Дебіторська заборгованість відображена в балансі за історичною вартістю.

Дебіторська заборгованість, тис. грн.	01.01.2017 р.	31.12.2017 р.
за товари, роботи, послуги:	-	4 337
(чиста реалізаційна вартість)	-	4 337
- первісна вартість	-	-
- резерв сумнівних боргів	-	-
Дебіторська заборгованість з розрахунків:		
- за виданими авансами	682 288	1 201 506
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	301	395
<b>Всього дебіторська заборгованість</b>	<b>682 589</b>	<b>1 026 238</b>

Дебіторська заборгованість Фонду не має забезпечення.

Справедлива вартість торговельної дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та авансів виданих відповідає її балансовій вартості через те, що, як очікується, вона буде погашена у найближчому майбутньому.

На 31 грудня 2017 року до складу торговельної дебіторської заборгованості входить заборгованість фізичних осіб за квартири, які передано в іпотеку. Аванси видані включають передоплати за майнові права на забудовників та аванси за фінансові інструменти. Основними дебіторами є ТОВ «Бориспільміськбуд», ТОВ «Міськбуд Інжиніринг», ТОВ «НІКА ЛТД», ТОВ «БУД-ІНВЕСТ-ІНДАСТРІ».

## 2.6. Розкриття інформації про облік поточних фінансових інвестицій

До складу поточних фінансових інвестицій входять векселі ТОВ «НІКА ЛТД» балансовою вартістю 5 037 тис. грн.

Вартість акцій, обіг яких зупинено згідно рішення НКЦПФР, а саме акції наступних емітентів: ПАТ «ІНЖБУДСЕРІС» та ПАТ «АГРОФІНАНС» була знецінено до 0,00 грн. та відображено через збиток поточного періоду.

## 2.7. Розкриття інформації про необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття

До складу активів утримуваних для продажу відносяться квартири. Станом на 01 січня 2017 року загальна балансова вартість активів доступних для продажу становила 15 708 тис. грн., на 31 грудня 2017 року - 29 862 тис. грн.

## 2.8. Розкриття інформації про облік розрахунків з кредиторами

Станом на 31 грудня 2017 року поточні зобов'язання на балансі Фонду становлять 955 143 тис. грн.

Дані про величину зобов'язань, що відображені в балансі Фонду станом на 31 грудня 2017 року, підтверджуються даними облікових регістрів і первинних документів.

Поточна кредиторська заборгованість, тис. грн.	01.01.2017 р.	31.12.2017 р.
за товари, роботи, послуги	13 053	12 622
з бюджетом	-	-
в т.ч. з податку на прибуток	-	-
з страхування	-	-
з оплати праці	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	704 722	942 516
поточні забезпечення	-	-
Інші поточні зобов'язання	4	5
<b>Всього кредиторська заборгованість</b>	<b>717 779</b>	<b>955 143</b>

Сума кредиторської заборгованості є короткостроковою, тому вплив змін на справедливую вартість є несуттєвий. В фінансовій звітності показники заборгованості відображені по вартості виникнення заборгованості.

На 31 грудня 2017 року торговельна кредиторська заборгованість включає заборгованість за придбання акцій в ТОВ «ІССО» в сумі 4 043 тис. грн. та придбані векселі в ТОВ «СПЕЦБУДІНВЕСТ-17» в сумі 8 507 тис. грн. Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами включає оплати від фізичних осіб за договорами відступлення (заміни сторони) майнових прав.

## 2.9. Розкриття інформації про облік фінансових результатів

Визначення фінансових результатів діяльності Фонду протягом звітного періоду проводилось у відповідності до вимог Положенні про облікову політику та організацію бухгалтерського обліку Товариства на 2017 рік.

Чистий фінансовий результат: прибуток за 2017 рік склав 117 729 тис. грн., що підтверджується даними балансу, синтетичних та аналітичних регістрів.

Дані Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) про балансовий прибуток співставні з даними балансу. Фінансовий результат забезпечується операційною та фінансовою діяльністю Фонду.

## 2.10. Розкриття інформації про рух грошових коштів, власний капітал, приміток до річної фінансової звітності

Відображені у Звіті про рух грошових коштів за 2017 рік обіг грошових коштів внаслідок операційної, інвестиційної та фінансової діяльності в повній мірі відповідають вимогам Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 7 «Звіт про рух грошових коштів» та обліковій політиці Товариства, первинним обліковим регістрам. Сума грошових коштів Товариства станом на 31.12.2017 року становить 68 281 тис. грн.

Звіт про власний капітал за 2017 рік, складений відповідно до Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та облікової політики Товариства достовірно відображає дані бухгалтерського обліку. Власний капітал станом на 31.12.2017 року становить 186 955 тис. грн.

Примітки до річної фінансової звітності за 2017 рік Товариства в повній мірі розкривають додаткову інформацію про дані фінансової звітності та бухгалтерського обліку.

## 2.11. Розрахунок вартості чистих активів

Під вартістю чистих активів Фонду розуміється величина, яка визначається шляхом вирахування із суми активів, прийнятих до розрахунку, суми його зобов'язань, прийнятих до розрахунку.

Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування, затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 30.07.2013 року №1336 (із змінами і доповненнями).

Станом на 31.12.2017 року чисті активи АТ «ЗНВКІФ «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА» складають:

Рядок		Сума на кінець звітного періоду, тис. грн..
1.	<b>АКТИВИ</b>	
1.2	Необоротні актив	12 680
1.3	Оборотні активи	1 099 556
1.4	Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	29 862
1.5	<i>Усього активів</i>	<i>1 142 098</i>
2.	<b>ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>	
2.1	Довгострокові зобов'язання і забезпечення	-
2.2	Поточні зобов'язання і забезпечення	955 143
2.3	Зобов'язання пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	-
2.4	Чиста вартість активів Фонду	-
2.5	<i>Усього зобов'язань</i>	<i>955 143</i>
3.	<b>ЧИСТІ АКТИВИ (рядок 1.5 – рядок 2.5)</b>	<b>186 955</b>

Кількість розміщених інвестиційних сертифікатів 2 000 000 шт., форма існування – бездокументарна, форма випуску – іменні, номінальна вартість складає 1,00 грн. за одиницю.

Таким чином, станом на 31.12.2017 року чисті активи АТ «ЗНВКІФ «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА» дорівнюють **186 955 тис. грн.**, що становить 93,47715 на один розміщений інвестиційний сертифікат.

Товариство дотримувалося вимог нормативно-правових актів Національної Комісії з цінних паперів та фондового ринку в 2017 році.



Під час планування і виконання аудиторських процедур, ми провели оцінку Фонду, щодо дотримання Товариством вимог Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 року для висловлення думки щодо його впливу на повноту та відповідність фінансової звітності Фонду. Відповідно, ми не помітили нічого суттєвого, що могло б змусити нас вважати, що твердження управлінського персоналу Товариства щодо дотримання Фондом вимог нормативно-правових актів, що регулюють порядок складання та розкриття інформації ІСІ в усіх суттєвих аспектах, не відповідає б вимогам чинного законодавства.

Товариство, щодо Фонду, за період з 01.01.2017 року по 31.12.2017 року дотримувалося обмежень діяльності ІСІ.

## **2.12. Розкриття інформації про дії, які відбулися протягом звітного періоду та можуть вплинути на фінансово-господарський стан**

### **Судові позови**

Станом на 31.12.2017 року проти Фонду не відкрито судових проваджень та протягом 2017 року Фонд не мав судових спорів.

## **2.13. Ідентифікації та оцінки аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства**

Під час виконання процедур оцінки ризиків і пов'язаної з ними діяльності для отримання розуміння суб'єкта господарювання та його середовища, включаючи його внутрішній контроль, як цього вимагає МСА 315 «Ідентифікація та оцінка ризиків суттєвих викривлень через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища», аудитор виконав процедури необхідні для отримання інформації, яка використовуватиметься під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства. Аудитором були подані запити до управлінського персоналу та інших працівників суб'єкта господарювання, які на думку аудитора, можуть мати інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки. Аудитором були проведені аналітичні процедури. Аудитором були виконані спостереження та перевірка. Аудитор отримав розуміння, зовнішніх чинників, діяльності суб'єкта господарювання, структуру його власності та корпоративного управління, структуру та спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризиків, оцінки та огляди фінансових результатів.

У своїй поточній діяльності Фонд наражається на зовнішні та внутрішні ризики.

Загальну стратегію управління ризиками в Фонді визначає Товариство, а загальне керівництво управлінням ризиками здійснює Керівник Фонду.

*Аудитор не отримав доказів стосовно суттєвого викривлення Фонд фінансової звітності внаслідок шахрайства.*

## **2.14. Наявності суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається емітентом цінних паперів та подається до Комісії разом з фінансовою звітністю**

Під час виконання завдання аудитор здійснив аудиторські процедури щодо виявлення наявності суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається емітентом у відповідності з МСА 720 «Відповідальність аудитора щодо іншої інформації в документах, що містять перевірену аудитором фінансову звітність».

*Аудитор не отримав аудиторські докази того, що фінансова звітність була суттєво викривлена, у зв'язку з інформацією, що розкривається емітентом цінних паперів та подається до Комісії.*

## 2.15. Додаткова та допоміжна інформація

У 2017 році АТ «ЗНВКІФ «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА» дотримувалось вимог нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, що регулюють порядок складання та розкриття інформації компаніями з управління активами, які здійснюють управління активами інституційних інвесторів.

У відповідності до Положення про особливості організації та проведення внутрішнього аудиту (контролю) в професійних учасників фондового ринку, затвердженого рішенням НКЦПФР №996 від 19.07.2012 року (у редакції рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 29 квітня 2014 року N 577) рішенням Загальних зборів учасників ТОВ "КУА АПФ "ДАЛІЗ-ФІНАНС" протоколом № 21 від 16 червня 2014 року затверджено Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю).

Система внутрішнього аудиту (контролю), відповідає вимогам законодавства України і забезпечує необхідний контроль для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

Стан корпоративного управління відповідає законодавству України.

До пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами відповідно до вимог МСБО 24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони» належать:

- підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Фондом;
- асоційовані компанії;
- спільні підприємства, у яких Фонд є контролюючим учасником;
- компанії, що контролюють Фонд, або здійснюють суттєвий вплив, або мають суттєвий відсоток голосів у Фонді.

Пов'язаними сторонами Фонду є:

1. Директор Товариства Тінус Юрій Вікторович, учасник Товариства Тінус Тамара Миколаївна.
2. Голова Наглядової ради Фонду Стіценко Владислав Ігорович; Член Наглядової ради - Коваль Антон Борисович; Член Наглядової ради - Руденко Юлія Олександрівна;
3. Акціонер Фонду ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦБУДІНВЕСТ-17", код за ЄДРПОУ засновника: 33157360, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, Дарницький район, вулиця Бориспільська, будинок 26-Ж, офіс 6-14;
4. Учасники ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦБУДІНВЕСТ-17":
  - БОНДАРЕЦ АНДРІЙ ВОЛОДИМИРОВИЧ, Адреса засновника: 02091, м. Київ, Дарницький район, ХАРКІВСЬКЕ ШОСЕ, будинок 148, квартира 239;
  - РУДЕНКО ОЛЕКСАНДР БОРИСОВИЧ, Адреса засновника: 03048, м. Київ, Солом'янський район, ВУЛИЦЯ ІВАНА ПУЛЮЯ, будинок 1, квартира 246
5. Юридичні особи, з якими Фонд перебуває під спільним володінням:
  - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦМЕХБУД 21", код за ЄДРПОУ 34424723, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, вулиця Бориспільська, будинок 26-3, офіс 179;
  - ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА", код за ЄДРПОУ 32980889, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, вулиця Бориспільська, будинок 26-В, офіс 210;
  - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУД-ІНВЕСТ-ІНДАСТРІ", код за ЄДРПОУ 38605032, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, вулиця Бориспільська, будинок 26, корпус К офіс 12;

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "КАПІТАЛ ІНВЕСТ ГРУП", код за ЄДРПОУ 32828079, місцезнаходження юридичної особи: 01023, м. Київ, вул. Мечникова, будинок 16 ЛІТ А;

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЖЕК 2617", код за ЄДРПОУ 34424807, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, вулиця Бориспільська, будинок 26;

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТОЛИЦЯ ІНВЕСТБУД-3", код за ЄДРПОУ 33791003, місцезнаходження юридичної особи: 01135, м. Київ, вулиця Павла Пестеля, будинок 11;

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ОДЕСА МІСЬКБУД", код за ЄДРПОУ 40066250, місцезнаходження юридичної особи: 03061, м. Київ, вулиця Шепелєва Миколи, будинок 5, офіс 191

6. Пов'язані особи Голови та Членів Наглядової ради Фонду:

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МІСЬКБУД ІНЖИНІРІНГ", код за ЄДРПОУ 39486576, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, вулиця Бориспільська, будинок 26-Ж, офіс 6-10;

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "НІКА" ЛТД, код за ЄДРПОУ 16399955, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, вулиця Бориспільська, будинок 26-Ж, офіс 6-5

Протягом 2017 року Фондом було сплачено на пов'язаних осіб за майнові права, а саме на ТОВ «БУД-ІНВЕСТ-ІНДАСТРІ» 19 103 тис. грн., ТОВ "МІСЬКБУД ІНЖИНІРІНГ" – 137 457 тис. грн., ТОВ "НІКА" ЛТД – 280 231 тис. грн., за цінні папери ТОВ "СПЕЦБУДІНВЕСТ-17" – 2 575 тис. грн. Майнові права придбані у пов'язаних осіб були переоформлені на право власності на об'єкти нерухомого майна, а саме квартири на загальну балансову вартість 26 981 тис. грн. В ТОВ «СПЕЦБУДІНВЕСТ-17» в 2017 році Фондом було придбано цінних паперів на суму 33 610 тис. грн.

На 31 грудня 2017 році дебіторська заборгованість з пов'язаними особами становила 687 086 тис. грн., кредиторська заборгованість – 443 931 тис. грн.

В 2017 році ТОВ «КУА АПФ «ДАЛІЗ-ФІНАНС» було нараховано винагороди компанії з управління активами 460 тис. грн.

Усі операції з пов'язаними сторонами здійснені без шкоди для фінансового стану Фонду.

## 2.16. Події після дати Балансу

16 лютого 2018 року було розміщено 3 481 870 штук акцій простих іменних номінальною вартістю 1,00 грн. по ціні 95,15 грн. за 1 (одну) акцію.

Аналіз показників фінансового стану (Додаток № 1 даного Звіту) показують що загальний фінансовий стан Товариства є позитивним в зв'язку з його високою ліквідністю та фінансовою незалежністю.

## III. Основні відомості про аудиторську фірму

Повна назва:	Товариство з обмеженою відповідальністю "Аудиторська компанія "ЗЕЛЛЕР".
Код ЄДРПОУ	31867227
Місцезнаходження:	01103 м. Київ, Бульвар Дружби Народів, 10
Реєстраційні дані:	Зареєстровано Печерською районною в м. Києві Державною адміністрацією 19 лютого 2002 р. за N 1 070 120 0000 017608.
Номер та дата видачі Свідоцтва про внесення в Реєстр аудиторських фірм та аудиторів, які надають	Свідоцтво N 2904 видане за рішенням Аудиторської палати України від 23 квітня 2002 р. за N 109, терміном чинності до 22.12.2021 року. Свідоцтво про відповідність системи контролю якості, видане рішенням АПУ від 24.04.2014 р. № 293/4 про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов

аудиторські послуги	зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики аудиторів та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність. Свідоцтво про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів, Серія та номер – П000398 від 21.12.2016 року, термін дії до 22 грудня 2021 року. Свідоцтво про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ, номер – 0175 від 04.04.2017 року, термін дії до 22 грудня 2021 року, відповідно до розпорядження Нацкомфінпослуг від 04.04.2017 року № 874.
Керівник	Ганенко Андрій Васильович
Інформація про аудитора	Ганенко Андрій Васильович - сертифікат аудитора Серія «А» N 003610, виданий на підставі рішення Аудиторської палати України від 29 січня 1999 р. за N 74, термін дії сертифікату продовжено на підставі рішення Аудиторської палати України від 30 листопада 2017 року за N 252/2, термін дії – до 29 січня 2023 року. Сивук Людмила Антонівна - сертифікат аудитора Серія «А» N 005629, виданий на підставі рішення Аудиторської палати України від 25 грудня 2003 р. за N 130, термін дії сертифікату продовжено на підставі рішення Аудиторської палати України від 28 листопада 2013 року за N 283/2, термін дії – до 25 грудня 2018 року.
Контактний телефон	(067) 465-33-44, (050) 203-52-66

### Основні відомості про умови договору на проведення аудиту:

Дата и номер договору на проведення аудиту **Договір № 56-03/18 від 07.03.2018 року.**  
Дата початку і дата закінчення проведення аудиту **«07» березня 2018 року – «26» березня 2018 року.**

Перевірка проводилась з 07.03.2018 року по 26.03.2018 року за адресою: 01042, м. Київ, вулиця Саперне поле, будинок 14/55, офіс 12 та 01103 м. Київ, Бульвар Дружби Народів, 10.

*Звіт незалежного аудитора (Аудиторський висновок), складений українською мовою на 20 аркушах (Додаток – Фінансова звітність АТ "ЗНВКІФ "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА" за 2017 рік, Додаток № 1 «Аналіз показників фінансового стану» на 2 аркушах, Довідка «Розкриття інформації про Фонд» на 1 аркуші, Довідка «Про пов'язані сторони Фонду» на 2 аркушах) надано адміністрації АТ "ЗНВКІФ "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА", активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ "ДАЛІЗ-ФІНАНС" в двох екземплярах 26 березня 2018 року.*

**Аудитор**  
(Сертифікат серії А  
№ 005629 від 25.12.2003 р.)

**Керівник ТОВ «АК «ЗЕЛЛЕР»**  
сертифікат серії А № 003610, виданий  
рішенням Аудиторської палати України № 74  
від 29.01.1999 року, дійсний до 29.01.2023  
року



**Л. А. Сивук**

**А. В. Ганенко**

**Аналіз показників фінансового стану**  
**показники платоспроможності та фінансової стабільності**  
**АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ**  
**КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА», активи якого**  
**перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**  
**"КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ**  
**ФОНДІВ "ДАЛІЗ-ФІНАНС" станом на 31.12.2017 року**

Показники (формула для розрахунку)	на 01.01.2017 року	на 31.12.2017 року	Примітки: (теоретичне значення)
	<u>Значення</u> Розрахунок (тис. грн.)	<u>Значення</u> Розрахунок (тис. грн.)	
Коефіцієнт загальної ліквідності (коефіцієнт покриття)  ф.1 р. 1195/ф.1 р. 1695	0,01	1,15	1,0-2,0
	722067/717779	1099556/955143	
Коефіцієнт абсолютної ліквідності  ф.1(р.1160+р.1165)/ф.1 р.1695	0,06	0,08	0,25-0,5
	39478/717779	73318/955143	
Коефіцієнт фінансової стійкості (або платоспроможності або автономії)  ф.1 р. 1495/ф.1 р.1900	0,07	0,16	Більше 0,5
	55272/773051	186955/1142098	
Коефіцієнт покриття зобов'язань власним капіталом  ф.1(р.1595+р.1695)/ф.1 р.1495	12,99	5,11	0,5-1,0
	717779/55272	955143/186955	
Коефіцієнт фінансової залежності  ф.1 р.1900/ф.1 р.1495	13,99	6,11	Більше 0,5
	773051/55272	1142098/186955	
Чистий оборотний капітал  ф.1 р.1195-ф.1 р.1695	4288	144413	Більше 0
	722067-717779	1099556-955143	
Коефіцієнт рентабельності активів Ф2 р.2350, або 2355/(ф1 р. 1300 (гр.3) + р. 1300 (гр.4))/2	0,07	0,12	Більше 0,14
	53452/773051	117729/957574,5	
Коефіцієнт фінансової стабільності ф.1 р.1495/ф.1(р.1595+р.1695)	0,08	0,2	Більше 1,0
	55272/717779	186955/955143	

1. Коефіцієнт загальної ліквідності (покриття) станом на 31.12.2017 року дорівнює 1,15. Цей показник свідчить про високу спроможність покриття своїх боргів протягом звітного періоду за рахунок мобілізації коштів. Даний коефіцієнт відповідає нормативному значенню. Одночасно це свідчить, що наявні грошові ресурси не запуснені в обіг.

2. Коефіцієнт абсолютної ліквідності на 31.12.2017 року дорівнює 0,08. Коефіцієнт абсолютної ліквідності свідчить про можливість Товариства погашати поточні зобов'язання за рахунок грошових коштів та їх еквівалентів.

3. Коефіцієнт фінансової стійкості свідчить про питому вагу власного капіталу у структурі балансу. Станом на 31.12.2017 року цей показник дорівнює 0,16. Даний коефіцієнт менший нормативного значення.

4. Коефіцієнт фінансування (коефіцієнт покриття зобов'язань власним капіталом) станом на 31.12.2017 року дорівнює 5,11. Даний коефіцієнт більший нормативного значення.

5. Коефіцієнт фінансової залежності на 31.12.2016 року становить 6,11. Даний коефіцієнт більший нормативного значення і говорить про те, що Товариство по відношенню до його зобов'язань фінансово незалежне.

6. Чистий оборотний капітал на 31.12.2017 року становить 144 413 тис. грн. Даний коефіцієнт відповідає нормативному значенню і говорить про те, що Товариство спроможне оплатити за рахунок оборотних активів свої короткострокові фінансові зобов'язання.

7. Коефіцієнт рентабельності активів на 31.12.2017 року становить 0,12. Даний коефіцієнт говорить про те, що у Товариства протягом періоду рентабельність активів підвищилась, але не відповідає нормативному значенню.

8. Коефіцієнт фінансової стабільності на 31.12.2017 року становить 0,2. Даний коефіцієнт не відповідає нормативному значенню і характеризує забезпеченість заборгованості підприємства власними коштами. Перевищення власних коштів над позиковими засвідчує фінансову стійкість підприємства.

*Наведені показники свідчать про те, що загальний фінансовий стан Товариства є позитивним в зв'язку з його фінансовою незалежністю та можливістю покриття зобов'язань власним капіталом.*

Аудитор  
(Сертифікат серії А  
№ 005629 від 25.12.2003 р.)

Керівник ТОВ «АК «ЗЕЛЛЕР»  
сертифікат серії А № 003610, виданий  
рішенням Аудиторської палати України № 74  
від 29.01.1999 року, дію сертифікату  
продовжено до 29.01.2023 року



Л. А. Сивук

А. В. Гапенко

**Розкриття інформації**  
**АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ**  
**КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА», активи якого**  
**перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**  
**"КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ**  
**ФОНДІВ "ДАЛІЗ-ФІНАНС"**

про дії, які відбулися протягом звітного 2017 року та можуть вплинути на фінансово-господарський стан Товариства.

Протягом 2017 року дії, що можуть вплинути на фінансово-господарський стан АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ "ДАЛІЗ-ФІНАНС", а саме:

**Судові позови**

Станом на 31.12.2017р. проти Фонду не відкрито судових проваджень та протягом 2017 року Фонд не мав судових спорів.

**Події після дати Балансу**

16 лютого 2018 року було розміщено 870 штук акцій простих іменних номінальною вартістю 1,00 грн. по ціні 95,15 грн за штуку.

Керівник



/Тітус Ю. В./

Головний бухгалтер

Директор

ТОВ «Бюро бухгалтерських послуг»



/Буянова І.А./



Ганюк А.Б.

23.03.2018 року

## Довідка

Розкриття додаткової та допоміжної інформації за вимогами  
 Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку  
**АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ  
 КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА»**, активи якого  
 перебувають в управлінні **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
 «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ  
 ФОНДІВ "ДАЛІЗ-ФІНАНС"**

У 2017 році АТ «ЗНВКІФ «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА» дотримувалось вимог нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, що регулюють порядок складання та розкриття інформації компаніями з управління активами, які здійснюють управління активами інституційних інвесторів.

У відповідності до Положення про особливості організації та проведення внутрішнього аудиту (контролю) в професійних учасників фондового ринку, затвердженого рішенням НКЦПФР №996 від 19.07.2012 року (у редакції рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 29 квітня 2014 року N 577) рішенням Загальних зборів учасників ТОВ «КУА АПФ "ДАЛІЗ-ФІНАНС" протоколом № 21 від 16 червня 2014 року затверджено Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю).

Система внутрішнього аудиту (контролю), відповідає вимогам законодавства України і забезпечує необхідний контроль для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

Стан корпоративного управління відповідає законодавству України.

До пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами відповідно до вимог МСБО 24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони» належать:

- підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Фондом;
- асоційовані компанії;
- спільні підприємства, у яких Фонд є контролюючим учасником;
- компанії, що контролюють Фонд, або здійснюють суттєвий вплив, або мають суттєвий відсоток голосів у Фонді.

Пов'язаними сторонами Фонду є:

1. Директор Товариства Тінус Юрій Вікторович, учасник Товариства Тінус Тамара Миколаївна.
2. Голова Наглядової ради Фонду Стіценко Владислав Ігорович; Член Наглядової ради - Коваль Антон Борисович; Член Наглядової ради - Руденко Юлія Олександрівна;
3. Акціонер Фонду ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦБУДІНВЕСТ-17", код за ЄДРПОУ засновника: 33157360, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, Дарницький район, вулиця Бориспільська, будинок 26-Ж, офіс 6-14;
4. Учасники ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦБУДІНВЕСТ-17":
  - БОНДАРЕЦ АНДРІЙ ВОЛОДИМИРОВИЧ, Адреса засновника: 02091, м. Київ, Дарницький район, ХАРКІВСЬКЕ ШОСЕ, будинок 148, квартира 239;
  - РУДЕНКО ОЛЕКСАНДР БОРИСОВИЧ, Адреса засновника: 03048, м. Київ, Солом'янський район, ВУЛИЦЯ ІВАНА ПУЛЮЯ, будинок 1, квартира 246
5. Юридичні особи, з якими Фонд перебуває під спільним володінням:
  - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦМЕХБУД 21", код за ЄДРПОУ 34424723, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, вулиця Бориспільська, будинок 26-3, офіс 179;



- ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА", код за ЄДРПОУ 32980889, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, вулиця Бориспільська, будинок 26-В, офіс 210;

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУД-ІНВЕСТ-ІНДАСТРІ", код за ЄДРПОУ 38605032, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, вулиця Бориспільська, будинок 26, корпус К офіс 12;

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "КАПІТАЛ ІНВЕСТ ГРУП", код за ЄДРПОУ 32828079, місцезнаходження юридичної особи: 01023, м. Київ, вул. Мечникова, будинок 16 ЛІТ А;

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЖЕК 2617", код за ЄДРПОУ 34424807, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, вулиця Бориспільська, будинок 26;

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТОЛИЦЯ ІНВЕСТБУД-3", код за ЄДРПОУ 33791003, місцезнаходження юридичної особи: 01135, м. Київ, вулиця Павла Пестеля, будинок 11;

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ОДЕСА МІСЬКБУД", код за ЄДРПОУ 40066250, місцезнаходження юридичної особи: 03061, м. Київ, вулиця Шепелева Миколи, будинок 5, офіс 191

6. Пов'язані особи Голови та Членів Наглядової ради Фонду:

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МІСЬКБУД ІНЖИНІРІНГ", код за ЄДРПОУ 39486576, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, вулиця Бориспільська, будинок 26-Ж, офіс 6-10;

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "НІКА" ЛТД, код за ЄДРПОУ 16399955, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, вулиця Бориспільська, будинок 26-Ж, офіс 6-5

Протягом 2017 року Фондом було сплачено на пов'язаних осіб за майнові права, а саме на ТОВ «БУД-ІНВЕСТ-ІНДАСТРІ» 19 103 тис. грн., ТОВ "МІСЬКБУД ІНЖИНІРІНГ" – 137 457 тис. грн., ТОВ "НІКА" ЛТД – 280 231 тис. грн., за цінні папери ТОВ "СПЕЦБУДІНВЕСТ-17" – 2 575 тис. грн. Майнові права придбані у пов'язаних осіб були переоформлені на право власності на об'єкти нерухомого майна, а саме квартири на загальну балансову вартість 26 981 тис. грн. В ТОВ «СПЕЦБУДІНВЕСТ-17» в 2017 році Фондом було придбано цінних паперів на суму 33 610 тис. грн.

На 31 грудня 2017 році дебіторська заборгованість з пов'язаними особами становила 687 086 тис. грн., кредиторська заборгованість – 443 931 тис. грн.

В 2017 році ТОВ «КУА АПФ «ДАЛІЗ-ФІНАНС» було нараховано винагороди компанії з управління активами 460 тис. грн.

Усі операції з пов'язаними сторонами здійснені без шкоди для фінансового стану Фонду.

Керівник

/Гіус Ю. В./

Головний бухгалтер

Директор

ТОВ «Бюро бухгалтерських послуг»



/Буянова І.А./



Головний бухгалтер  
/Зеллер В.В./

Дата (рік, місяць, число)

Коди		
2018	01	01
за ЄДРПОУ 40468695		
за КОАТУУ 8036300000		
за КОПФГ 995		
за КВЕД 64.30		

Підприємство **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА"**  
 Територія **Дарницький район**  
 організаційно-правова форма господарювання **ІНШІ ОРГАНІЗАЦІЙНО-ПРАВОВІ ФОРМИ**  
 вид економічної діяльності **Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти**  
 середня кількість працівників **1**  
 адреса, телефон **01042, м. Київ, вул. Саперне поле, будинок 14/55, офіс 12, (044) 596-17-20**

за ЄДРПОУ  
за КОАТУУ  
за КОПФГ  
за КВЕД

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

v

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)  
на 31 грудня 2017 р.**

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	35 276	12 680
первісна вартість	1001	35 276	12 680
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
знос	1012	-	-
інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>35 276</b>	<b>12 680</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	4 337
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	682 288	1 021 506
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	301	395
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	5 037
Гроші та їх еквіваленти	1165	39 478	68 281
Рахунки в банках	1167	39 478	68 281
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>722 067</b>	<b>1 099 556</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	<b>15 708</b>	<b>29 862</b>
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>773 051</b>	<b>1 142 098</b>

db

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	2 000	300 000
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	13 774
Емісійний дохід	1411	-	13 774
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	53 452	171 181
Неоплачений капітал	1425	(180)	(298 000)
Вилучений капітал	1430	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>55 272</b>	<b>186 955</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>		
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	13 053	12 622
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	704 722	942 516
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	4	5
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>717 779</b>	<b>955 143</b>
<b>IV. Зобов'язання по зобов'язанням з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>		
Баланс	1900	773 051	1 142 098

Директор ТОВ

Тінус Юрій Вікторович

ТОВ "Бюро бухгалтерських послуг"

Буянова Ірина Анатоліївна

1 Визначається згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 14.06.2011 № 1077, якою затверджено Положення про Державний статистичний комітет, що реалізує державну політику у сфері статистики.



Директор  
ТОВ «АК «ЗЕЛЛЕР»

Ганенко А.В.



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

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

Коди		
2018	01	01
40468695		

Підприємство АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ  
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД  
"КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА"  
(найменування)

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)  
за 2017 р.**

Форма №2 Код за ДКУД 1801003

**I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	-	-
<b>Валовий :</b>			
прибуток	2090	-	-
збиток	2095	-	-
Інші операційні доходи	2120	2 577	175
Адміністративні витрати	2130	(5 710)	(259)
Витрати на збут	2150	-	-
Інші операційні витрати	2180	-	-
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	(3 133)	(84)
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	146 754	54 460
Інші доходи	2240	41 025	12 799
Фінансові витрати	2250	(3 470)	-
Втрати від участі в капіталі	2255	-	-
Інші витрати	2270	(63 447)	(13 723)
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	117 729	53 452
збиток	2295	-	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	117 729	53 452
збиток	2355	-	-

**II. СУКУПНИЙ ДОХІД**

Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	-	-
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>117 729</b>	<b>53 452</b>

### III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Найменування показника	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	5 710	259
Разом	2550	5 710	259

### 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	1 847 616	1 273 005
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	1 847 616	1 273 005
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	63,72	41,99
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	63,72	41,99
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Директор ТОВ

ТОВ "Бюро бухгалтерських послуг"



Тінус Юрій Вікторович

Буянова Ірина Анатоліївна

Директор  
ТОВ «АК «ЗЕЛЛЕР»



Ганенко А.В.

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

Дата (рік, місяць, число) за ЄДРПОУ	Коди	
	2017	12   31
	40468695	

Підприємство АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА"  
(найменування)

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)  
за 2017 р.**

Форма №3 Код за ДКУД **1801004**

Стаття 1	Код рядка 2	За звітний період 3	За аналогічний період попереднього року 4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	-	-
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	2 537	175
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	-	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(3 791)	(13 655)
Праці	3105	-	-
Відрахувань на соціальні заходи	3110	-	-
Зобов'язань із податків і зборів	3115	(81)	-
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	-	-
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	-	-
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(81)	-
Витрачання на оплату авансів	3135	(4 392)	-
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	-	-
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	-	-
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	-	-
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	-	-
Інші витрачання	3190	-	-
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>(5 727)</b>	<b>(13 480)</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	12 799
необоротних активів	3205	541 618	90 275
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	749 210
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(45 663)	-
необоротних активів	3260	(444 683)	(745 688)
Виплати за деривативами	3270	-	-
Витрачання на надання позик	3275	-	-

Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	-	-
Інші платежі	3290	(30 696)	(55 458)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	20 576	51 138
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	13 954	1 820
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	-	-
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	-	-
Витрачання на сплату відсотків	3360	-	-
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	-	-
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	-	-
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	-	-
Інші платежі	3390	-	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	13 954	1 820
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	28 803	39 478
Залишок коштів на початок року	3405	39 478	-
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	68 281	39 478

Директор ТОВ "КУА АПФ "Даліз-Фінанс"  
 ТОВ "Бюро бухгалтерських послуг"



Головний бухгалтер: Юрій Вікторович  
 Бондарова Ірина Анатоліївна



Головний бухгалтер: Гануско А.Б.

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

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРГООУ

Коди		
2018	01	01
40468695		

Підприємство

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ  
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КНЯГИНЯ  
ЯРОСЛАВНА"

(найменування)

**Звіт про власний капітал**  
за 2017 р.

Форма №4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	2 000	-	-	-	53 452	(180)	-	55 272
Коригування :									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	2 000	-	-	-	53 452	(180)	-	55 272
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	117 729	-	-	117 729
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	13 774	-	-	-	-	13 774
Розподіл прибутку :									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	298 000	-	-	-	-	(298 000)	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	180	-	180
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін в капіталі	4295	298 000	-	13 774	-	117 729	(297 820)	-	131 683
Залишок на кінець року	4300	300 000	-	-	-	177 181	(298 000)	-	186 955

Директор ТОВ "КУА АПФ "Даліс-Фінанс"

ТОВ "Бюро бухгалтерських послуг"



Директор  
ТОВ «АК «ЗЕЛЛЕР»  
Ганенко А.В.



# ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

## за рік, що закінчився 31 грудня 2017 року

### АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА»

#### ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА» (надалі – Фонд) (ідентифікаційний код юридичної особи 40468695) зареєстроване Святошинською районною у м. Києві державною адміністрацією у поточному 06.05.2016 року (номер запису 1 065 102 0000 02310) відповідно до чинного законодавства.

Місцезнаходження: 01042, м. Київ, вул. Саперне Поле, буд. 14/55, офіс 12.

Скорочене найменування: АТ «ЗНВКІФ «КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА». Філій Фонд не має.

Відповідно до Статуту Товариства предметом діяльності Фонду є діяльність зі спільного інвестування, яка провадиться в інтересах і за рахунок учасників Фонду шляхом емісії простих іменних акцій. Пріоритетним є інвестування в будівельну галузь народного господарства, шляхом залучення коштів в майнові права, в тому числі майнові права на квартири, корпоративні права, цінні папери, нерухомість підприємств зазначеної галузі з урахуванням обмежень встановлених чинним законодавством України та в інші активи не заборонені чинним законодавством України. Діяльність із спільного інвестування є виключною діяльністю Фонду.

Управління активами. в тому числі ведення бухгалтерського обліку здійснює Компанія з управління активами, з якою підписаний договір на управління активами.

01.06.2016 року Фонд внесено до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування, реєстраційний код за ЄДРІСІ 13300406.

Станом на 31.12.2017 року учасниками Фонду є: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СПЕЦБУДІНВЕСТ-17»

Загальний розмір статутного капіталу Фонду становить 300 000 000,00 грн.

#### Інформація про компанію з управління активами

ТОВ «КУА АПФ «ДАЛІЗ-ФІНАНС» (надалі – Товариство) зареєстроване відповідно до Господарського та Цивільного Кодексів, Законів України «Про господарські товариства», «Про зовнішньоекономічну діяльність» та інших законодавчих актів.

Товариство є юридичною особою, має самостійний баланс, рахунки в банках, печатки та штампи зі своїм найменуванням.

У своїй діяльності Товариство керується чинним законодавством, іншими внутрішніми нормативними документами, рішеннями.

Станом на 31.12.2017 р. відокремлених підрозділів у Товариства немає.

#### Основні відомості про Товариство

Повна назва Товариства	Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами та адміністрування пенсійних фондів «Даліз-Фінанс»
Скорочена назва Товариства	ТОВ «КУА АПФ «Даліз-Фінанс»
Організаційно-правова форма Товариства	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ознака особи	Юридична
Форма власності	Приватна
Код за ЄДРПОУ	34938583
Місцезнаходження	01024, м. Київ, вул. Богомольця, будинок 7/14, прим. 182
Дата державної реєстрації	Дата реєстрації 19.03.2007р.
Ліцензії	Професійна діяльність на ринку цінних паперів – діяльність з

[REDACTED]	управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), Рішення № 286 від 14.05.2013р., видане НКЦПФР Серія АЕ № 294609
Номер запису в ЄДР	№ 1 070 102 0000 027021
Основні види діяльності КВЕД [REDACTED]	66.30 Управління Фондами; 64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти; 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.; 70.21 Діяльність у сфері зв'язків із громадськістю; 70.22 Консультування з питань комерційної діяльності й керування; 73.20 Дослідження кон'юнктури ринку та виявлення громадської думки

- Учасниками ТОВ «КУА АПФ «Даліз-Фінанс» є:
  - Тінус Тамара Миколаївна

## 2. Загальна основа формування фінансової звітності

### 2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

Фінансова звітність Фонду є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Фонду.

Фінансова звітність була складена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі - «МСФЗ»), законодавства України та чинних нормативних актів щодо подання річних звітів емітентами і професійними учасниками фондового ринку Національній комісії з цінних паперів і фондового ринку.

На вимогу статті 12 «Застосування міжнародних стандартів» Закону України «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні», починаючи з 06 травня 2016 року Фонд складає фінансову звітність у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), опублікованих Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО).

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

### 2.2. МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності

В складі МСФЗ, офіційно наведених на веб-сайті Міністерства фінансів України, оприлюднені такі стандарти як МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами», які набувають чинності 01 січня 2018 року.

За рішенням керівництва Товариства МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами» до дати набуття чинності не застосовується відносно фінансової звітності Фонду.

Оскільки застосування МСФЗ раніше дати набуття чинності дозволяється, то керівництвом Товариства прийнято рішення про застосування МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» до фінансових звітів Фонду за період, що закінчується 31 грудня 2017 року. МСФЗ 9 впроваджує нові вимоги до класифікації та оцінки фінансових активів і зобов'язань. Тому положення цього стандарту суттєво впливає на фінансову звітність Фонду.

### 2.3. Припущення про безперервність діяльності

При підготовці фінансової звітності Фонду Товариство робить оцінки та припущення, які мають вплив на визначення суми активів та зобов'язань, визначення доходів та витрат звітного періоду, розкриття умовних активів та зобов'язань на дату підготовки фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Фактичні результати можуть відрізнятись від таких оцінок.

Основні припущення стосовно майбутнього та інших ключових джерел виникнення невизначеності оцінок на дату балансу, які мають не значний ризик та не стали причиною

внесення коригувань у балансову вартість активів та зобов'язань протягом наступного фінансового періоду.

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 не міг продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

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

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

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

З метою перевірки і підтвердження правильності річної фінансової звітності Фонд залучає аудиторську фірму для встановлення відповідності зазначеної звітності результатам діяльності Фонду.

Фінансова звітність Фонду затверджується аудиторським висновком. Ні учасники Фонду, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після дати аудиторського висновку.

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

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 06 травня по 31 грудня 2017 року.

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

#### **3.1. Основа (або основи) оцінки, застосована при складанні фінансової звітності**

Облікова політика Фонду в частині оцінки активів Фонду ґрунтується на вимогах Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування, затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 30.07.2013р. №1336 (із змінами і доповненнями).

Щодо питань, які не регламентовано вимогами Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування, затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 30.07.2013р. №1336 (із змінами і доповненнями), облікова політика Фонду ґрунтується на вимогах МСФЗ.

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

#### **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 відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», який застосовується Фондом раніше дати набуття чинності.

В своїй обліковій політиці Фонд керується принципами наступності, достовірності, повноти висвітлення, перевагування сутності над формою, несуперечності, раціональності,

відкритості, суттєвості, своєчасності відображення, автономності, обачності, безперервності, нарахування та відповідності доходів та витрат, послідовності та історичної (фактичної) собівартості.

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

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

Фонд 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.

### **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».

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

Згідно НП(С)БО 1 «Звіт про сукупний дохід» передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методі «функції витрат» або «собівартості реалізації», згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність. Представлення грошових потоків від операційної діяльності у «Звіті про рух грошових коштів» здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів чи виплат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Фонду.

## **3.3. Основні принципи бухгалтерського обліку**

Основні принципи облікової політики за МСФЗ Фонду затверджені Наглядовою Радою Протоколом №3 від 01.06.16р.

Межа суттєвості при застосуванні до активів, зобов'язань та капіталу встановлюється з урахуванням вимог нормативних актів та становить 1% від валюти балансу. При встановлюванні межі Товариство, відносно Фонду, враховує не тільки розмір статті, але і економічну сутність, яка повинна бути проаналізована у відповідності до обставин. Межа суттєвості при складанні фінансової звітності за МСФЗ застосовується тільки до суттєвих статей.

У відповідності до Закону України «Про інститути спільного інвестування» та нормативно-правових актів НКЦПФР, активи ІСІ складаються з грошових коштів, у тому числі в іноземній валюті, на поточних та депозитних рахунках, відкритих у банківських установах, банківських металів, об'єктів нерухомості, цінних паперів, визначених Законом України «Про цінні папери та фондовий ринок», цінних паперів іноземних держав та інших іноземних емітентів, корпоративних прав, виражених в інших, ніж цінні папери, формах, майнових прав і вимог, а також інших активів, дозволених законодавством України, з урахуванням обмежень, установлених Законом України «Про інститути спільного інвестування» безпосередньо для конкретних типів та видів інвестиційних фондів.

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

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

Фонд 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.

Фонд 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 Фонд оцінює їх за їхньою справедливою вартістю плюс операційні витрати, які безпосередньо належить до придбання або випуску фінансового активу чи фінансового зобов'язання.

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

### 3.3.2. Грошові кошти та еквіваленти грошових коштів

Грошовими коштами Фонду є залишки грошових коштів на рахунках в банках. Залишки грошових коштів обліковуються у національній валюті – гривня за номінальною вартістю.

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

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

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

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

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 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. Дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість - це договірні вимоги, що пред'явлені покупцям і іншим особам на отримання грошових коштів, товарів або послуг. Для цілей фінансової звітності дебіторська заборгованість класифікується як поточна (отримання якої очікується протягом поточного року або операційного циклу) або як довгострокова (дебіторська заборгованість, яка не може бути класифікована як поточна). Дебіторська заборгованість класифікується як торгівельна дебіторська заборгованість, що виникає за реалізовані під час здійснення звичайної господарської діяльності товари і послуги, і не торгівельна (інша) дебіторська заборгованість. Первинне визнання дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю переданих активів. У фінансовій звітності короткострокова дебіторська заборгованість оцінюється і відображається за чистою вартістю реалізації.

Довгострокова дебіторська заборгованість (окрім відстрочених податків на прибуток) враховується залежно від її вигляду по тій, що амортизується, або за дисконтованою вартістю.

Позики являють собою непохідні фінансові активи з встановленими або обумовленими виплатами, які не обертаються на активному ринку. Фінансові активи такого роду обліковуються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної ставки, за вирахуванням збитків від знецінення.

Також спеціальним законодавством для ІСІ встановлено заборону створювати будь-які спеціальні або резервні фонди. Відповідно, зменшення балансової вартості фінансового активу відображається в обліку прямо, без застосування рахунку резервів. Збитки від знецінення

визначаються, якщо існують об'єктивні докази того, що частина відсотків, дивідендів або основної суми фінансового активу не буде виплачена повністю. У разі наявності об'єктивного свідчення зменшення корисності фінансового активу по наведеним нижче ознакам знецінення фінансового активу, і, у разі їх виявлення, проводиться переоцінка або припинення визнання фінансового активу.

### **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.

Після первісного визнання Фонд оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом 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 Фонд 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 справедливу вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних.

Оцінка акцій, що входять до складу активів Фонду та перебувають у біржовому списку організатора торгівлі - і при цьому не мають визначеного біржового курсу на дату оцінки, здійснюється за останньою балансовою вартістю.

Для оцінки акцій, що входять до складу активів Фонду та не перебувають у біржовому списку організатора торгівлі, та паїв (часток) господарських товариств за обмежених обставин наближеною оцінкою справедливої вартості може бути собівартість. Це може бути тоді, коли наявної останньої інформації недостатньо, щоб визначити справедливу вартість, або коли існує широкий діапазон можливих оцінок справедливої вартості, а собівартість є найкращою оцінкою справедливої вартості у цьому діапазоні.

Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Фонд визначає справедливу 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'юнктурі фондового ринку.

У разі скасування реєстрації випуску цінних паперів емітентів Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку або за рішенням суду, визнання їх активу припиняється і відображається у складі збитків звітного періоду.

Цінні папери, обіг яких на дату оцінки не зупинено та реєстрація випуску яких не скасована, але емітент/векселедавець таких цінних паперів ліквідований та /або був визнаний банкрутом та щодо нього відкрито ліквідаційну процедуру за рішенням суду, оцінюються за нульовою вартістю.

У разі оприлюднення інформації про порушення справи про банкрутство емітента цінних паперів, господарського товариства, боржника фонду, цінні папери, паї/частки такого господарського товариства, а також дебіторська заборгованість боржника оцінюються враховуючи очікування надходження майбутніх економічних вигід.

Акції українських емітентів, що не мають обігу на організованому ринку та річну фінансову звітність яких отримати неможливо, а також паї/частки господарських товариств, річну фінансову звітність яких отримати неможливо, оцінюються за нульовою вартістю.

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. Цінні папери, обіг яких на дату оцінки не зупинено та реєстрація випуску яких не скасована, але емітент/векселедавець таких цінних паперів ліквідований та /або був визнаний банкрутом та щодо нього відкрито ліквідаційну процедуру за рішенням суду, оцінюються за нульовою вартістю.

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

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю відносяться облігації та векселі. Після первісного визнання Фонд оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка, за вирахуванням збитків від знецінення, якщо вони є.

### **3.3.6. Зобов'язання.**

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

Фонд сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;

Фонд 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.

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

Фонд припиняє визнання активів, якщо має місце будь-яка з наступних подій:

а) актив продається, погашається, списується ( у т. ч. за рахунок створених резервів) або передається без збереження всіх ризиків і винагород від володіння ним;

б) строк дії прав на грошові потоки від фінансового активу, що визначені умовами договору, закінчується;

в) відбувається обмін активу на новий за суттєво відмінними умовами (у такому разі разом з припиненням визнання первісного активу в обліку визнається новий актив).

### **3.3.8. Згорання фінансових активів та зобов'язань**

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

### **3.4. Облікові політики щодо нематеріальних активів**

Нематеріальні активи Фонду враховуються і відображаються в фінансовому звіті згідно МСБО 38 «Нематеріальні активи».

Нематеріальними активами визнаються контрольовані Фондом немонетарні активи, які не мають матеріальної форми та можуть бути ідентифіковані окремо від Фонду на протязі періоду більше 1 року (або операційного циклу) для виробництва, торгівлі, в адміністративних цілях або передачі в оренду іншим особам.

Об'єкти нематеріальних активів класифікуються як майнові права на квартири.

Нематеріальні активи оцінюються по первинній вартості (собівартості), яка включає в себе вартість придбання і витрати пов'язані з доведенням нематеріальних активів до експлуатації.

Наступні витрати на нематеріальні активи збільшують собівартість нематеріальних активів, якщо:

існує вірогідність того, що ці витрати призведуть до генерування активом майбутніх економічних вигід, які перевищать його первинно оцінений рівень ефективності;

ці витрати можна достовірно оцінити і віднести до відповідного активу.

Якщо наступні витрати на нематеріальний актив необхідні для підтримки первинної оціненої ефективності активу, вони визнаються витратами періоду.

Нематеріальні активи з невизначеним строком корисного використання визнаються в тому випадку, якщо не існує обмеження періоду, протягом якого актив генеруватиме надходження чистих грошових потоків.

Нематеріальні активи з невизначеним строком корисного використання не амортизуються.

Згідно з МСБО 36 Фонд повинен тестувати нематеріальні активи з невизначеним строком корисного використання щодо знецінення:

щороку;

щоразу, коли існують ознаки можливого зменшення корисності нематеріального активу.

Строк корисного використання нематеріального активу, який не амортизується, переоцінюється в кожному звітному періоді, щоб визначити, чи підтверджується і надалі оцінка невизначеного строку корисного використання активу. Якщо така оцінка не підтверджується, зміна оцінки строку використання активу з невизначеного на визначений обліковується як зміна в облікових оцінках відповідно до МСБО 8.

Зміна строку корисного використання активу може свідчити про зменшення корисності такого активу. Внаслідок цього суб'єкт господарювання тестує актив на знецінення шляхом порівняння його вартості, що відшкодовується, визначеної відповідно до МСБО 36, з його балансовою вартістю. Якщо балансова вартість перевищує вартість, що відшкодовується, різниця визнається як збиток від знецінення і відображається у Звіті про прибутки і збитки.

### **3.5. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості**

До інвестиційної нерухомості Фонду відноситься нерухомість (земля чи будівлі, або частина будівлі, або їх поєднання), утримувана на правах власності або згідно з угодою про фінансову оренду з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для: (а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або (б) продажу в звичайному ході діяльності.

Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли: (а) є ймовірність того, що Фонд отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю, (б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

Якщо будівлі включають одну частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та другу частину для використання у процесі діяльності Фонду або для адміністративних цілей, в бухгалтерському обліку такі частини об'єкту нерухомості оцінюються та відображаються окремо, якщо вони можуть бути продані окремо.

Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Витрати на операцію включаються до первісної вартості. Собівартість придбаної інвестиційної нерухомості включає ціну її придбання та будь-які витрати, які безпосередньо віднесені до придбання. Безпосередньо віднесені витрати охоплюють, наприклад, винагороди за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію.

Оцінка об'єктів інвестиційної нерухомості після визнання проводиться за моделлю оцінки за собівартістю відповідно до МСБО 16 та застосовується такий підхід до всієї інвестиційної нерухомості.

### **3.6. Облікові політики щодо непоточних активів, утримуваних для продажу**

Фонд класифікує непоточний актив як утримуваний для продажу, якщо його балансова вартість буде в основному відшкодовуватися шляхом операції продажу, а не поточного використання. Непоточні активи, утримувані для продажу, оцінюються і відображаються в бухгалтерському обліку за найменшою з двох величин: балансовою або справедливою вартістю з вирахуванням витрат на операції, пов'язані з продажем. Амортизація на такі активи не нараховується. Збиток від зменшення корисності при первісному чи подальшому списанні активу до справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж визнається у звіті про фінансові результати.



### 3.7. Облікові політики щодо оренди

Фінансова оренда - це оренда, за якою передаються в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив. Фонд як орендатор на початку строку оренди визнає фінансову оренду як активи та зобов'язання за сумами, що дорівнюють справедливій вартості орендованого майна на початок оренди або (якщо вони менші за справедливу вартість) за теперішньою вартістю мінімальних орендних платежів. Мінімальні орендні платежі розподіляються між фінансовими витратами та зменшенням непогашених зобов'язань. Фінансові витрати розподіляються на кожен період таким чином, щоб забезпечити сталу періодичну ставку відсотка на залишок зобов'язань. Непередбачені орендні платежі відображаються як витрати в тих періодах, у яких вони були понесені. Політика нарахування амортизації на орендовані активи, що амортизуються, узгоджена із стандартною політикою Фонду щодо подібних активів.

Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються в орендодавця, класифікується як операційна оренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди. Дохід від оренди за угодами про операційну оренду Фонд визнає на прямолінійній основі протягом строку оренди. Затрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються як витрати.

### 3.8. Податок на прибуток

Податкові активи та зобов'язання з поточного податку на прибуток оцінюються в сумі, що передбачається до відшкодування податковими органами або що передбачається до сплати податковим органам. Податкові ставки та податкове законодавство, що застосовуються для розрахунку цієї суми - це ставки і законодавство, фактично прийняті на звітну дату.

Витрати з податку на прибуток відображаються у фінансовій звітності Фонду відповідно до МСБО 12 «Податки на прибуток». Поточний податок на прибуток визначається виходячи з оподаткованого прибутку за рік, розрахованого згідно норм податкового законодавства України. Фонд є інститутом спільного інвестування. Особливості оподаткування інститутів спільного інвестування визначені статтею 141.6. Податкового кодексу України. Згідно пункту 141.6.1. статті 141.6. Податкового кодексу України звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного Фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо). Станом на 31 грудня 2017 року заборгованість по податку на прибуток відсутня.

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

### 4.1. Доходи та витрати

Доходи та витрати Фонду визнаються за методом нарахування. Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи.

Дохід від дивідендів визнається коли встановлено право на отримання платежу.

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

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

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

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

- а) Фонд передав покупцеві суттєві ризики і винагороди, пов'язані з власністю на фінансовий інструмент, інвестиційну нерухомість або інші активи Фонду;
- б) суму доходу можна достовірно оцінити;
- в) ймовірно, що до Фонду надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;
- та
- г) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дохід у вигляді відсотків, та дивідендів, який виникає в результаті використання третіми сторонами активів Фонду, визнається на такій основі:

- а) відсотки мають визнаватися із застосуванням методу ефективної ставки відсотка, наведеного в МСБО 39, параграф 9 та К35-К38;
- б) дивіденди мають визнаватися, коли встановлюється право Фонду на отримання виплати.

Дивіденди визнаються доходом, коли встановлено право на отримання коштів.

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

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

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

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

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

## **5. Основні припущення, оцінки та судження**

При підготовці фінансової звітності здійснюється оцінка 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 інформації про поточні події Фонду, фактичні результати можуть зрештою відрізнитися від цих розрахунків. Области, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

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

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови Фонду застосовуються судження під час розроблення та застосування облікової політики Фонду, щоб інформація була доречною для потреб учасників Фонду 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, щодо фінансової звітності Фонду посилаються на прийнятність наведених далі джерел та враховують їх у низхідному порядку:

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

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

## **5.2. Судження щодо справедливої вартості активів 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».

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

Облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів Фонду, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

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

Якби використовувались інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати офerti і коригувань під час оцінки інструментів; більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів Фонду у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності Фонду чистий прибуток та збиток.

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

## **5.4. Судження щодо очікуваних термінів утримування фінансових інструментів**

Професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів Фонду 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 фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів Фонду.

## **5.5. Використання ставок дисконтування**

Станом на 31.12.2017р. середньозважена ставка за портфелем банківських депозитів у національній валюті в банках, у яких не введено тимчасову адміністрацію або не запроваджено ліквідаційну комісію, становила 16 % річних.

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

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

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

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

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
Грошові кошти та їх еквіваленти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Депозити (крім депозитів до запитання)	Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Подальша оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків	Дохідний (дисконтування грошових потоків)	Ставки за депозитами, ефективні ставки за депозитними договорами
Боргові цінні папери	Первісна оцінка боргових цінних паперів як фінансових активів здійснюється за справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка боргових цінних паперів здійснюється за справедливою вартістю.	Ринковий, дохідний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, котирування аналогічних боргових цінних паперів, дисконтовані потоки грошових коштів
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий, витратний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовується остання балансова вартість, ціни закриття біржового торгового дня
Інвестиційна нерухомість	Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Подальша оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий, дохідний, витратний	Ціни на ринку нерухомості, дані оцінки професійних оцінювачів
Дебіторська заборгованість	Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки

	очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.		
Поточні зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

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

### 7.1. Доходи та витрати

Інші операційні доходи і витрати	тис. грн.	
	2017	2016
Дохід у вигляді відсотків на залишок грошових коштів на поточних рахунках	81	175
Дохід у вигляді процентів по депозитам	2 158	-
Дохід у вигляді штрафу за невиконання умов договору	41	-

Адміністративні витрати	2017	2016
Послуги банку, розрахунково-касове обслуговування	214	9
Винагорода компанії з управління активами	460	4
Зберігання ЦП, депозитарні послуги, оцінка, послуги Торговця	254	246
Послуги нотаріуса	236	-
Інші витрати	4 540	-
Аудиторські послуги	6	-
<b>Всього</b>	<b>5 710</b>	<b>259</b>

Фінансові доходи та витрати	2017	2016
Дохід від продажу активів утримуваних для продажу	8 016	36 410
Дохід від заміни сторони у договорі	138 739	18 050
Переоцінка фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю	(3 470)	-

Доходи, витрати	2017	2016
Дохід від реалізації фінансових інвестицій	41 025	12 799
Собівартість реалізованих фінансових інвестицій	(40 888)	(13 723)
Знецінення дебіторської заборгованості	(18 495)	-
Знецінення фінансових активів, які обліковуються за справедливою вартістю	(3 031)	-
Втрати від реалізації нематеріальних активів	(5 098)	-

### 7.2. Нематеріальні активи

Нематеріальні активи	тис. грн.	
	31 грудня 2016	31 грудня 2016
Майнові права на квартири	12 680	35 276

До складу нематеріальних активів входять майнові права на квартири. Дані нематеріальні активи з невизначеним строком корисного використання, і амортизація не нараховується.

### 7.3. Грошові кошти та їх еквіваленти.

Станом на 31 грудня 2016 року грошові кошти на поточних рахунках в банку становлять 39 478 тис. грн, на 31 грудня 2017 року – 68 281 тис.грн.

### 7.3. Торговельна та інша дебіторська заборгованість

	тис. грн.	
	31 грудня 2017	31 грудня 2016
Торговельна дебіторська заборгованість	4 337	-
Аванси видані	1 021 506	682 288
Інша поточна дебіторська заборгованість	395	301
<b>Чиста вартість торговельної дебіторської заборгованості</b>	<b>1 026 238</b>	<b>682 589</b>

Дебіторська заборгованість Фонду не має забезпечення.

Справедлива вартість торговельної дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та авансів виданих відповідає її балансовій вартості через те, що, як очікується, вона буде погашена у найближчому майбутньому.

На 31 грудня 2017 року до складу торговельної дебіторської заборгованості входить заборгованість фізичних осіб за квартири, які передано в іпотеку. Аванси видані включають передоплати за майнові права на забудовників та аванси за фінансові інструменти. Основними дебіторами є ТОВ «Бориспільміськбуд», ТОВ «Міськбуд Інжиніринг», ТОВ «НІКА ЛТД», ТОВ «БУД-ІНВЕСТ-ІНДАСТРІ».

### 7.4. Поточні фінансові інвестиції

До складу поточних фінансових інвестицій входять векселі ТОВ «НІКА ЛТД» балансовою вартістю 5 037 тис. грн.

Вартість акцій, обіг яких зупинено згідно рішення НКЦПФР, а саме акції наступних емітентів: ПАТ "ІНЖБУДСЕРІС" та ПАТ «АГРОФІНАНС" була знецінено до 0,00 грн. та відображено через збиток поточного періоду.

### 7.5. Непоточні активи, утримувані для продажу

До складу активів утримуваних для продажу відносяться квартири. Станом на 31 грудня 2016 року загальна балансова вартість активів доступних для продажу становила 15 708 тис. грн., на 31 грудня 2017 року - 29 862 тис. грн.

### 7.6. Торговельна та інша кредиторська заборгованість

	31 грудня 2017	31 грудня 2016
Торговельна кредиторська заборгованість	12 622	13 053
Розрахунки з бюджетом		-
Одержані аванси	942 516	704 722
Інші поточні зобов'язання	5	4
<b>Всього кредиторська заборгованість</b>	<b>955 143</b>	<b>717 779</b>

Сума кредиторської заборгованості є короткостроковою, тому вплив змін на справедливую вартість є несуттєвий. В фінансовій звітності показники заборгованості відображені по вартості виникнення заборгованості.

На 31 грудня 2017 року торговельна кредиторська заборгованість включає заборгованість за придбання акцій в ТОВ «ІССО» в сумі 4 043 тис. грн. та придбані векселі в ТОВ «СПЕЦБУДІНВЕСТ-17» в сумі 8 507 тис. грн. Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами включає оплати від фізичних осіб за договорами відступлення (заміни сторони) майнових прав.

### 7.7. Статутний капітал

Станом на 31 грудня 2016 року зареєстрований статутний капітал становив 2 000 тис. грн., на 31 грудня 2017 року – 300 000 тис. грн. Сплачений початковий статутний капітал складає 1 820 тис. грн. Неоплачений статутний капітал становить 298 000 тис. грн.

Кількість випущених акцій складає 2 000 000 штук, номінальна вартість акції складає 1,00 грн. Кількість розміщених акцій всього складає 2 000 000 шт.

На момент створення Фонду Засновниками були:

Товариство з обмеженою відповідальністю «СПЕЦБУДІНВЕСТ-17»

Власний капітал Фонду станом на 31.12.2016 р. становив 55 272 тис. грн. та складався з: зареєстрований (пайовий) капітал – 2 000 тис. грн.; нерозподілений прибуток (непокритий збиток) – 53 452 тис. грн.; неоплачений капітал – (180) тис. грн.

Станом на 01.01.2017 р. нерозподілений прибуток Фонду становив 53 452 тис. грн. За результатами діяльності в 2017 році Фондом отримано прибуток у розмірі 117 729 тис. грн.

Власний капітал Фонду станом на 31.12.2017 р. становить 186 955 тис. грн. та складається з:

зареєстрований (пайовий) капітал – 300 000 тис. грн.;

емісійний дохід – 13 774 тис. грн.

нерозподілений прибуток (непокритий збиток) – 171 181 тис. грн.;

неоплачений капітал – (298 000) тис. грн.

### 8. Розкриття іншої інформації

Станом на 31.12.2017р. проти Фонду не відкрито судових проваджень та протягом 2017 року Фонд не мав судових спорів.

#### 8.1. Пов'язані особи

До пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами відповідно до вимог МСБО 24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони» належать:

- підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Фондом;
- асоційовані компанії;
- спільні підприємства, у яких Фонд є контролюючим учасником;
- компанії, що контролюють Фонд, або здійснюють суттєвий вплив, або мають суттєвий відсоток голосів у Фонді.

Пов'язаними сторонами Фонду є:

1. Директор Товариства Тінус Юрій Вікторович, учасник Товариства Тінус Тамара Миколаївна.

2. Голова Наглядової ради Фонду Стіценко Владислав Ігорович; Член Наглядової ради - Коваль Антон Борисович; Член Наглядової ради - Руденко Юлія Олександрівна;

3. Акціонер Фонду ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦБУДІНВЕСТ-17", код за ЄДРПОУ засновника: 33157360, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, Дарницький район, вулиця Бориспільська, будинок 26-Ж, офіс 6-14;

4. Учасники ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦБУДІНВЕСТ-17":

- БОНДАРЕЦ АНДРІЙ ВОЛОДИМИРОВИЧ, Адреса засновника: 02091, м. Київ, Дарницький район, ХАРКІВСЬКЕ ШОСЕ, будинок 148, квартира 239;

- РУДЕНКО ОЛЕКСАНДР БОРИСОВИЧ, Адреса засновника: 03048, м. Київ, Солом'янський район, ВУЛИЦЯ ІВАНА ПУЛЮЯ, будинок 1, квартира 246

5. Юридичні особи, з якими Фонд перебуває під спільним володінням:

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦМЕХБУД 21", код за ЄДРПОУ 34424723, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, вулиця Бориспільська, будинок 26-3, офіс 179;

- ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "КНЯГИНЯ ЯРОСЛАВНА", код за ЄДРПОУ 32980889, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, вулиця Бориспільська, будинок 26-В, офіс 210;

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУД-ІНВЕСТ-ІНДАСТРІ", код за ЄДРПОУ 38605032, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, вулиця Бориспільська, будинок 26, корпус К офіс 12;

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "КАПІТАЛ ІНВЕСТ ГРУП", код за ЄДРПОУ 32828079, місцезнаходження юридичної особи: 01023, м. Київ, вул. Мечникова, будинок 16 ЛІТ А;

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЖЕК 2617", код за ЄДРПОУ 34424807, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, вулиця Бориспільська, будинок 26;

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СТОЛИЦЯ ІНВЕСТБУД-3", код за ЄДРПОУ 33791003, місцезнаходження юридичної особи: 01135, м. Київ, вулиця Павла Пестеля, будинок 11;

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ОДЕСА МІСЬКБУД", код за ЄДРПОУ 40066250, місцезнаходження юридичної особи: 03061, м. Київ, вулиця Шепелева Миколи, будинок 5, офіс 191

6. Пов'язані особи Голови та Членів Наглядової ради Фонду:

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МІСЬКБУД ІНЖИНІРІНГ", код за ЄДРПОУ 39486576, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, вулиця Бориспільська, будинок 26-Ж, офіс 6-10;

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "НІКА" ЛТД, код за ЄДРПОУ 16399955, місцезнаходження юридичної особи: 02093, м. Київ, вулиця Бориспільська, будинок 26-Ж, офіс 6-5

Протягом 2017 року Фондом було сплачено на пов'язаних осіб за майнові права, а саме на ТОВ «БУД-ІНВЕСТ-ІНДАСТРІ» 19 103 тис. грн., ТОВ "МІСЬКБУД ІНЖИНІРІНГ" – 137 457 тис. грн., ТОВ "НІКА" ЛТД – 280 231 тис. грн., за цінні папери ТОВ "СПЕЦБУДІНВЕСТ-17" – 2 575 тис. грн. Майнові права придбані у пов'язаних осіб були переоформлені на право власності на об'єкти нерухомого майна, а саме квартири на загальну балансову вартість 26 981 тис. грн. В ТОВ «СПЕЦБУДІНВЕСТ-17» в 2017 році Фондом було придбано цінних паперів на суму 33 610 тис. грн.

На 31 грудня 2017 році дебіторська заборгованість з пов'язаними особами становила 687 086 тис. грн, кредиторська заборгованість – 443 931 тис. грн.

В 2017 році ТОВ «КУА АПФ «Даліз-Фінанс» було нараховано винагороди компанії з управління активами 460 тис. грн.

Усі операції з пов'язаними сторонами здійснені без шкоди для фінансового стану Фонду.

## 8.2. Оподаткування

У зв'язку з неоднозначним тлумаченням податкового законодавства України з боку податкових органів можливі донарахування податків та зборів, нарахування штрафів та пені, які Фонд змушений буде сплатити. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва Товариства, Фонд сплатив усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи довільно тлумачать аспекти економічної діяльності, у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва Товариства економічної діяльності Фонду, ймовірно, що Фонд змушений буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Особливості оподаткування Фонду податком на прибуток визначено в пункті 3.8 цих Приміток.



### **8.3. Нестабільність на міжнародних фондових ринках та фондовому ринку України**

Протягом року економіки багатьох країн відчували нестабільність на фондовому ринку. Внаслідок ситуація, яка склалась в Україні та за кордоном, незважаючи на можливе вживання стабілізаційних заходів Урядом України, на дату затвердження даної фінансової звітності мають місце фактори економічної нестабільності. Як наслідок, існує ймовірність того, що активи Фонду не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю, що вплине на результат його діяльності.

#### ***Економічне середовище.***

Товариство від імені Фонду здійснює свою основну діяльність на території України. Закони та нормативні акти, які впливають на операційне середовище в Україні, можуть швидко змінюватися. Подальший економічний розвиток залежить від спектру ефективних заходів, які вживаються українським урядом, а також інших подій, які перебувають поза зоною впливу Фонду. Майбутнє спрямування економічної політики з боку українського уряду може мати вплив на реалізацію активів Фонду, а також на здатність Фонду сплачувати заборгованості згідно зі строками погашення.

Керівництво Товариства щодо Фонду провело найкращу оцінку щодо можливості повернення та класифікації визнаних активів, а також повноти визнаних зобов'язань. Однак Фонд ще досі знаходиться під впливом нестабільності, вказаної вище.

#### ***Знецінення національної валюти.***

Операції з валютою відсутні.

### **8.4. Цілі та політика управління фінансовими ризиками**

Діяльність Фонду пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо.

Система управління ризиками – це комплекс правових та організаційно-технічних заходів та процедур, який забезпечує надійний процес виявлення, вимірювання, оцінки, контролю та моніторингу всіх видів ризиків Товариства та фондів, що перебувають в управлінні.

Система управління ризиками в Товаристві включає:

управління ризиками, що пов'язані з діяльністю Товариства;

управління ризиками інститутів спільного інвестування (далі - ІСІ), що знаходяться в управлінні Товариства.

Ризики фондів в управлінні Товариства несуть інвестори фондів у зв'язку з розділенням та відокремленим обліком активів фондів та активів Товариства. Товариство несе відповідальність за належне управління ризиками фондів відповідно до інвестиційної декларації та інших нормативних документів, що регламентують управління активами фонду.

Основними ризиками фондів в управлінні Товариства є:

ринковий ризик;

кредитний ризик;

ризик ліквідності;

проектний ризик.

Ринковий ризик – ризик втрат вартості активів фонду внаслідок несприятливих змін ринкових цін цінних паперів, курсів іноземних валют, ринкових цін інших активів, що входять до портфелю фонду.

Кредитний ризик – ризик втрат вартості активів фонду внаслідок повного чи часткового невиконання особою своїх зобов'язань по договору, у тому числі щодо облігацій та/чи інших боргових зобов'язань, а також ризик втрати вартості в результаті погіршення платоспроможності емітента та/чи зменшення його кредитного рейтингу.

Ризик ліквідності – ризик втрат вартості активів фонду внаслідок неможливості продажу активів фонду без значних збитків, у тому числі – ризик збитків для інвесторів (учасників) при реалізації Товариством своїх функцій щодо забезпечення виконання фінансових зобов'язань фондів при настанні відповідного строку.

Проектний ризик – ризик втрат вартості активів фонду, що пов'язані з інвестиціями у об'єкти нерухомості, корпоративні права та цінні паперів, що не допущені до торгів на фондовій біржі, або цінні паперів, які не отримали рейтингової оцінки відповідно до закону.

#### 9. Події після дати Балансу

16 лютого 2018 року було розміщено 3 481 870 штук акцій простих іменних номінальною вартістю 1,00 грн. по ціні 95,15 грн. за 1 (одну) акцію.

ТОВ «КУА АПФ «ДАЛІЗ-ФІНАНС»:

Директор  
Тінус Ю.В.



ТОВ «БЮРО БУХГАЛТЕРСЬКИХ ПОСЛУГ»:

Особа, на яку покладено ведення  
бухгалтерського обліку Фонду  
Буянова І.А.





# АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ:

## С В І Д О Ц Т В О

про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів

№ 2904

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ  
"ЗЕЛЛЕР"  
(ТОВ "АК "ЗЕЛЛЕР")**

Ідентифікаційний код: **31867227**

Суб'єкт господарювання включений  
до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів  
рішенням Аудиторської палати України

вда **23 квітня 2002 р. № 109**



Рішенням Аудиторської палати України

вда **22 грудня 2016 р. № 335/3**

термін чинності: з дня прийняття рішення

до **22 грудня 2021 р.**

Голова АПУ **Ю. Гачківський**

Зав. Секретаріату АПУ **(Т. Куреза)**

МІТ

Рішенням Аудиторської палати України

вда

термін чинності: з дня прийняття рішення

до

Голова АПУ

Зав. Секретаріату АПУ

МІТ

Рішенням Аудиторської палати України

вда

термін чинності: з дня прийняття рішення

до

Голова АПУ **«ЗЕЛЛЕР»**

Зав. Секретаріату АПУ

МІТ

*[Handwritten signature]*

**Ганюшко А.Б.**

№01437

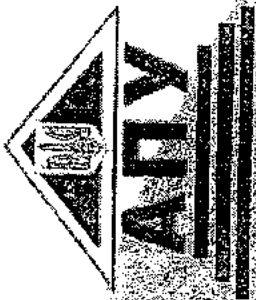
51

Рішення АПУ

від 24.04.2014 № 293/4

Свідоцтво про включення до  
Реєстру аудиторських фірм  
та аудиторів

№ 2904



АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про відповідність системи контролю якості  
видане

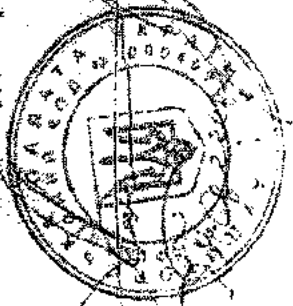
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ «ЗЕЛЛЕР»

м. Київ, код ЄДРПОУ 31867227

про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку  
системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до  
стандартів аудиту, норм професійної етики аудиторів та законодавчих і  
нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність



Голова  
Аудиторської палати України  
Голова Комісії Аудиторської палати України  
з контролю якості та професійної етики



О.В. Гачківський

Н.І. Гаєвська

№ 0619

чинне до 31.12.2019

52



**НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ, ЩО ЗДІЙСНЮЄ ДЕРЖАВНЕ РЕГУЛЮВАННЯ У СФЕРІ РИНКІВ ФІНАНСОВИХ ПОСЛУГ**

**СВІДОЦТВО**

про включення до реєстру аудиторських фірм та аудиторів, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ «ЗЕЛЛЕР»**

(прізвище, ім'я та по батькові аудитора або найменування аудиторської фірми)

**31867227**

(реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи або серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовились від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відповідну відмітку у паспорті) або код за ЄДРПОУ)

**№ 2904, видане 23 квітня 2002 року**

(номер, серія, дата видачі свідоцтва про включення до реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого Аудиторською палатою України)

включений(а) до реєстру аудиторських фірм та аудиторів, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ, відповідно до розпорядження Нацкомфінпослуг від 4 квітня 2017 року № 874.

Реєстраційний номер Свідоцтва **0175**

Строк дії Свідоцтва:  
з **4 квітня 2017 року** до **12 грудня 2021 року** ;

**Член Нацкомфінпослуг**  
(посада уповноваженої особи)

**О. В. Максимчук**  
(ініціали, прізвище)

Відповідно до розпорядження Нацкомфінпослуг від **20** року № **\_\_\_\_\_**

строк дії Свідоцтва продовжено до **20** року

(посада уповноваженої особи)

(ініціали, прізвище)



*[Handwritten signature]*  
**Ганенко А. П.**



НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ З ЦІННИХ  
ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ

# СВІДОЦТВО

про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть  
проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку  
цінних паперів

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ «ЗЕЛЛЕР»  
(ТОВ «АК «ЗЕЛЛЕР»)  
(найменування аудиторської фірми)

31867227

(код за ЄДРПОУ)

№ 2904 від 23 квітня 2002 року

(номер, серія, дата видачі свідоцтва про внесення до реєстру аудиторських фірм,  
виданого Аудиторського пагітою України)

внесено до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити  
аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних  
паперів.

Реєстраційний номер Свідоцтва: 402

Серія та номер Свідоцтва: П 000398

Строк дії Свідоцтва: з 11 січня 2017 року до 22 грудня 2021 року

Т.в.о. Директора  
департаменту  
систематизації та  
аналізу фінансової  
звітності учасників  
ринку цінних паперів  
та емітентів, та  
пруденційного нагляду  
11 січня 2017 року

100200



Лубова О.А.

Гановко А.Р. 59

АУДИТОРЬСКА ПАЛАТА УКРАЇНИ  
**СЕРТИФІКАТ АУДИТОРА**

Серія А № 003610

Громадянину(ці) Тайменку

Андрію Васильовичу

на підставі Закону України "Про аудиторську діяльність"  
рішенням Аудиторської палати України № 74

від 29 " серпня " 1999 р.  
присвоєна кваліфікація аудитора.



АУДИТОРЬСКА ПАЛАТА УКРАЇНИ  
**ПІСЬМАМИШ ДО СЕРТИФІКАТА АУДИТОРА**

№ 003610

Громадянину(ці) Тайменку  
Андрію Васильовичу

рішенням Аудиторської палати України  
№ 31 " серпня " 2013 року № 264/2

термін чинності сертифіката продовжено до  
" 29 " серпня " 2018 року.

М. П. Голова ( Т. Несмачков )  
Заступач Секретаріату ( С. Крижанівська )

1. Рішенням Аудиторської палати України № 117  
від 29 " серпня " 2002 р.

термін дії сертифіката продовжено до

" 29 " серпня " 2007 р.

М. П. Голова комісії ( С. Жура )  
Заступач Секретаріату ( С. Довбова )

2. Рішенням Аудиторської палати України № 182/9

від 27 " серпня " 2007 р.

термін дії сертифіката продовжено до  
" 29 " серпня " 2013 р.

М. П. Голова комісії ( С. Михайл )  
Заступач Секретаріату ( С. Довбова )

Рішенням Аудиторської палати України

від 30 " вересня " 2014 року № 352/2

термін чинності сертифіката продовжено до  
" 29 " серпня " 2023 року.

М. П. Голова ( Т. Несмачков )  
Заступач Секретаріату ( С. Крижанівська )

Рішенням Аудиторської палати України  
від 20 " серпня " 20 року №

термін чинності сертифіката продовжено до  
20 " серпня " 20 року.

М. П. Голова ( )  
Заступач Секретаріату ( 000968 )



АУДИТОРСКА ПАЛАТА УКРАЇНИ  
СЕРТИФІКАТ АУДИТОРА

Серія А № 005629

Громадянин(ці) Сивує

Владислав Дмитрович

на підставі Закону України "Про аудиторську діяльність"

рішенням Аудиторської палати України № 110

від 2003 р.

про визнання

Сертифікатом № 20 від 2003 р.

М. П. Секретаріату (С. Сивує)

Секретаріату Аудиторської палати України

Григоренко А. П.

1. Рішенням Аудиторської палати України № 199/03  
від 2003 р.

термін дії сертифіката продовжено до

2013 р.

Сивує (С. Сивує)  
Секретаріату Аудиторської палати України

2. Рішенням Аудиторської палати України № 283/02  
від 2003 р.

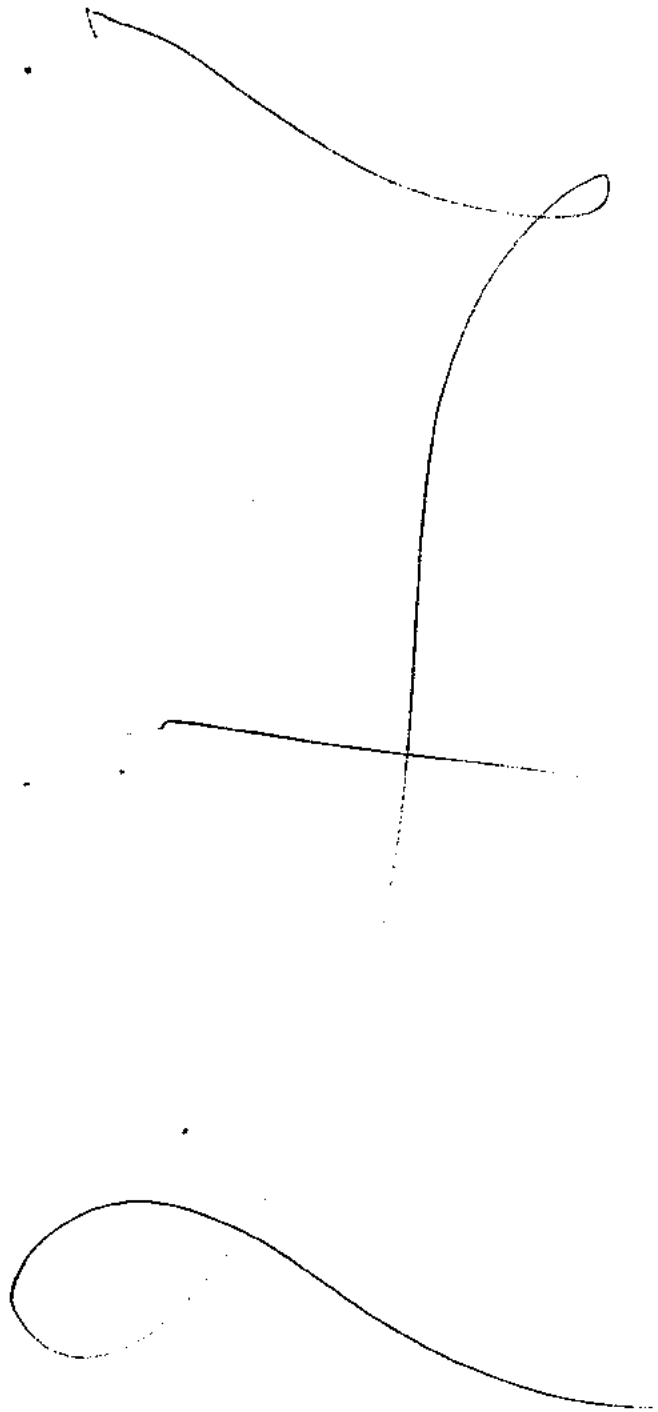
термін дії сертифіката продовжено до

2013 р.

Сивує (С. Сивує)  
Секретаріату Аудиторської палати України

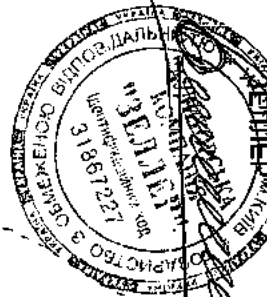
С. Сивує  
Секретаріату Аудиторської палати України





Пронумеровано, пронумеровано  
та скріплено печаткою  
57 (п'ятдесят сім) аркушів

Директор ТОВ "АК



Ганенко А. В.