

## **ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

щодо річної фінансової звітності

АТ «ЗНВКІФ «СМАРТ ФОНД»,

активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА АПФ «УКРАЇНСЬКІ ФОНДИ»

станом на 31 грудня 2019р.

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Управлінському персоналу та власникам

АТ «ЗНВКІФ «СМАРТ ФОНД»

### **Звіт щодо аудиту фінансової звітності**

#### **Думка з застереженням**

Ми провели аудит фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СМАРТ ФОНД» (далі – «Компанія»), активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ «УКРАЇНСЬКІ ФОНДИ», що складається зі звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2019 року, та звіту про сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням», фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах, фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2019 року, та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності («МСФЗ») та відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо складання фінансової звітності.

#### **Основа для думки із застереженням**

Ми не змогли отримати достатніх аудиторських доказів, що відображення Компанією у звіті про фінансовий стан на 31 грудня 2019 року інших фінансових інвестицій у сумі 4 181 тис.грн. (станом на 31 грудня 2018 року – у сумі 3 881 тис.грн.) відбувається у відповідності до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» в частині визнання їх за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Тому ми не підтверджуємо статтю «Інші фінансові інвестиції» у звіті про фінансовий стан на 31 грудня 2019 року та не можемо визначити, наскільки дана обставина може вплинути на інші показники фінансової звітності Компанії.

Компанія станом на 31 грудня 2019 року не визнала очікувані кредитні збитки від поточної дебіторської заборгованості на загальну суму 269 257 тис.грн. (станом на 31 грудня 2018 року – у сумі 221 535 тис.грн.), що не відповідає вимогам МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» за яким, такі активи мають обліковуватися за амортизованою собівартістю за мінусом резерву під збитки для очікуваних кредитних збитків. Нам не надали даних, які б дозволили нам визначити суттєвість даного відхилення, тому ми не маємо змоги підтвердити статтю «Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги» у звіті про фінансовий стан на 31 грудня 2019 року та не можемо визначити, наскільки дана обставина може вплинути на інші показники фінансової звітності Компанії.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту («МСА»). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Компанії згідно з Кодексом Етики Професійних Бухгалтерів Ради з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів («Кодекс РМСЕБ») та етичними вимогами, застосовними в

Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

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

#### **Пояснювальний розділ**

Ми звертаємо увагу на Примітку 7.3 в фінансовій звітності, що описує значну концентрацію операцій Компанії з пов'язаними сторонами. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

#### **Ключові питання аудиту**

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

#### **Визнання доходів від продажу квартир**

Ми зосередили свою увагу на цій області в якості ключового питання аудиту в зв'язку з галузевими ризиками та тим, що МСА зазначають, що під час ідентифікації та оцінювання ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства аудитор має виходити з припущення, що існують ризики шахрайства у визнанні доходів.

Наші процедури включали, серед іншого: підтвердження оборотів і залишків з клієнтами; перевірка повноти та точності бухгалтерських записів; аналітичні процедури; обговорення можливості та наявності доказів або ознак викривлень у визнанні доходів через шахрайство або помилку з керівництвом компанії. За результатами нашої роботи ми дійшли висновку, що нараховані Компанією доходи від продажу квартир підтверджуються наявними доказами.

Інформація щодо доходів від продажу квартир наведена в Примітці 6.1 до фінансової звітності.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, окрім випадків, коли 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 Компанії.

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

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність в цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, коли 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 МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом всього завдання з аудиту. Окрім того, ми:

- ідентифікуємо та визначаємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо та виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, та 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, невірні 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 Компанії;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок та 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, доходимо висновку, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів здатність Компанії продовжувати 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. Тим не менш, майбутні події або умови можуть примусити Компанію 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 лежать в основі її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

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

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, що ми виконали доречні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їх про всі стосунки та 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. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора окрім випадків, коли законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або коли за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

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

Інші обов'язки щодо звітування були визначені відповідно до розпорядження Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку «Про затвердження Вимог до аудиторського висновку, що подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації про результати діяльності інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компанії з управління активами» від 11.06.2013р. №991.

### **Основні відомості про Компанію**

Повне найменування: АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СМАРТ ФОНД».

Ідентифікаційний код: 40259268.

Види діяльності за КВЕД: 64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти (основний), 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.

Тип, вид та клас фонду: закритий, недиверсифікований, венчурний.

Номер та дата свідоцтва про внесення фонду до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування: №00385 від 12.04.2016р. про внесення відомостей про інститут спільного інвестування до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування (реєстраційний номер в ЄДРПІ 13300385).

Строк діяльності фонду: 5 (п'ять) років з моменту внесення фонду до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування.

Місцезнаходження: 03124, м. Київ, Солом'янський район, бульвар Вацлава Гавела, будинок 6, корпус 17.

Відповідно до Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012р. №5080-VI, рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку «Про затвердження Положення про особливості здійснення діяльності з управління активами інституційних інвесторів» від 06.08.2013р. №1414, активами Компанії від імені, в інтересах та за рахунок останнього на підставі договору №УА-19/2/16 від 19.02.2016р. про управління активами управляє Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ

АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ «УКРАЇНСЬКІ ФОНДИ» (код за ЄДРПОУ 34690716), ліцензія на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку - діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами) серія АГ №580049, видана Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку від 23.12.2011р., строк дії: 23.12.2011р. – необмежений.

#### Основні відомості про Компанію з управління активами

Повне найменування: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ «УКРАЇНСЬКІ ФОНДИ».

Ідентифікаційний код: 34690716.

Види діяльності за КВЕД: 66.30 Управління фондами (основний); 64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти; 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.; 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення; 66.29 Інша допоміжна діяльність у сфері страхування та пенсійного забезпечення; 68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна; 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

Місцезнаходження: 03151, м. Київ, вул. Ушинського, будинок 40.

#### Відомості стосовно формування власного капіталу

Власний капітал Компанії відображається у фінансовій звітності відповідно до вимог МСБО 1 «Подання фінансової звітності». Станом на 31.12.2019р. власний капітал складає 294 271 тис.грн. та має структуру наведену в Таблиці 1.

Таблиця 1

**Структура власного капіталу Компанії**

№ з/п	Елемент власного капіталу	Сума станом на 31.12.2019р., тис.грн.
1	2	3
1	Зареєстрований (пайовий) капітал	522 000
2	Додатковий капітал (емісійний дохід)	7 710
3	Нерозподілений прибуток	255 071
4	Неоплачений капітал	(490 510)
	<b>Всього:</b>	<b>294 271</b>

Загальний розмір статутного капіталу Компанії становить 522 000 000 (п'ятсот двадцять два мільйони) гривень 00 копійок. Статутний капітал Товариства поділений на 52 200 000 (п'ятдесят два мільйони двісті тисяч) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 10 (десять) гривень 00 копійок кожна. Акції випущені в бездокументарній формі і підлягають розміщенню виключно серед його учасників шляхом приватного розміщення. Станом на 31 грудня 2019 року у Компанії є нерозміщені акції в кількості 49 051 020 (сорок дев'ять мільйонів п'ятдесят одна тисяча двадцять) штук за номінальною вартістю 490 510 200 (чотириста дев'яносто мільйонів п'ятсот десять тисяч двісті) гривень 00 копійок.

Станом на 31.12.2019р. учасниками Компанії є:

- Вітько Олександр Миколайович, РНОКПП 2618405095, місце проживання: 03150, м. Київ, вул. Горького, будинок 110, кв. 44, що володіє 39,2423% статутного капіталу Товариства;
- Милобог Євгеній Іванович, РНОКПП 2671510090, місце проживання: 01042, м. Київ, бул. Лесі Українки, будинок 36-В, кв. 59, що володіє 12,5155% статутного капіталу Товариства;
- Вітько Наталя Юріївна, РНОКПП 2682116943, місце проживання: 03150, м. Київ, вул. Горького, будинок 110, кв. 44, що володіє 11,5882% статутного капіталу Товариства;
- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРІНІТІ ТЕЛЕКОМ», код за ЄДРПОУ 39369107, місцезнаходження: 87534, Донецька обл., м. Маріуполь, вул. Грозової, будинок 63, що володіє 5,0399% статутного капіталу Товариства;

- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МЕРЕЖА«ІДК», код за ЄДРПОУ 37788558, місцезнаходження: 02068, м. Київ, вул. Ревуцького, будинок 31, що володіє 3,4171% статутного капіталу Товариства;
- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОН-ЛАЙН СЕРВІС», код за ЄДРПОУ 37117252, місцезнаходження: 03124, м. Київ, бул. Вацлава Гавела, будинок 6, корпус 17, що володіє 1,1179% статутного капіталу Товариства;
- ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «СПЕЦІАЛІЗОВАНЕ РЕМОНТНО-БУДІВЕЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «АЗОВЛІФТ», код за ЄДРПОУ 05433956, місцезнаходження: 87534, Донецька обл., м. Маріуполь, вул. Громової, будинок 63, що володіє 0,5081% статутного капіталу Товариства;
- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРАНСПОРТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВАНТАЖСЕРВІС», код за ЄДРПОУ 34292103, місцезнаходження: 08161, Київська обл., Києво-Святошинський район, с. Тарасівка, вул. Київська, будинок 77/8, що володіє 0,9527% статутного капіталу Товариства;
- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РК «БАРБАРІС», код за ЄДРПОУ 38669164, місцезнаходження: 04071, м. Київ, вул. Верхній Вал, будинок 2, літера А, що володіє 24,8404% статутного капіталу Товариства;
- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАРТ ПРОПЕРТІ», код за ЄДРПОУ 41277382, місцезнаходження: 03124, м. Київ, бул. Вацлава Гавела, будинок 6, корпус 17, що володіє 0,7780% статутного капіталу Товариства.

На нашу думку розкриття інформації про власний капітал відповідає установчим документам та вимогам чинного законодавства України.

#### Звіт про окремі компоненти фінансової звітності

##### Розкриття інформації за видами активів Компанії

Станом на 31.12.2019р. загальна вартість активів Компанії складає 310 041 тис.грн., і в порівнянні з даними на початок року збільшились на 28 579 тис.грн.

##### Облік основних засобів, нематеріальних активів, накопиченої амортизації та інвестиційної нерухомості

Основні засоби, нематеріальні активи, інвестиційна нерухомість станом на 31.12.2019р. у Компанії відсутні, знос вказаних необоротних активів не нараховувався.

##### Облік фінансових інвестицій

Компанією станом на 31.12.2019р. обліковуються інші довгострокові фінансові інвестиції на загальну суму 4 877 тис.грн., зокрема інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі на 996 тис.грн. та інші фінансові інвестиції на 4 181 тис.грн. Дані про види інвестицій та їх перелік в розрізі корпоративних прав наведено в Таблицях 2 та 3.

Таблиця 2

#### Види фінансових інвестицій Компанії

№ з/п	Вид фінансових інвестицій	Сума станом на 31.12.2018р., тис.грн.	Сума станом на 31.12.2019р., тис.грн.
1	2	3	4
1	Обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	996	996
2	Інші фінансові інвестиції	3 881	4 181
	<b>Всього:</b>	<b>4 877</b>	<b>5 177</b>

Таблиця 3

#### Перелік довгострокових фінансових інвестицій Компанії

№ з/п	Об'єкт інвестування	ЄДРПОУ	Вартість фінансової інвестиції, тис.грн.		Метод оцінки
			станом на 31.12.2018р.	станом на 31.12.2019р.	
1	2	3	4	5	6
1	ПП «УКРАЇНСЬКИЙ ВОДНИЙ СЕРВІС»	33092952	45	45	За собівартістю
2	ТОВ «1-А ІКОРНА КОМПАНІЯ»	39738364	60	60	За собівартістю
3	ТОВ «БВ «РОСЬ»	40833743	1 014	1 014	За собівартістю
4	ТОВ «БЕТОН-ЛМ»	33794685	975	975	За собівартістю
5	ТОВ «БЦ «ГЕЛІОС»	38669159	996	996	Участі в капіталі
6	ТОВ «ВВ ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ»	41144182	84	84	За собівартістю

1	2	3	4	5	6
7	ТОВ «ВС ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ»	41144067	83	83	За собівартістю
8	ТОВ «ДАЛЬРИБА»	36972322	45	45	За собівартістю
9	ТОВ «ІННОВАЦІЙНИЙ ЦЕНТР НОВЕ ЖИТТЯ»	32306344	90	90	За собівартістю
10	ТОВ «МЕРЕЖА «ІДК»	37788558	45	45	За собівартістю
11	ТОВ «НЕБЕСНА КРИНИЦЯ ЛТД»	37117315	45	45	За собівартістю
12	ТОВ «ОН-ЛАЙН СЕРВІС»	37117252	38	38	За собівартістю
13	ТОВ «ОТТ УКРАЇНА»	41303621	75	75	За собівартістю
14	ТОВ «ПОДІЛ ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ»	41143938	84	84	За собівартістю
15	ТОВ «РК «БАРБАРІС»	38669164	750	750	За собівартістю
16	ТОВ «ТРАНСПОРТНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ВАНТАЖСЕРВІС»	34292103	397	397	За собівартістю
17	ТОВ «ТРІНІТІ ТЕЛЕКОМ»	39369107	50	50	За собівартістю
18	ТОВ «КІНО СЕРВІС»	42828803	-	300	За собівартістю
<b>Всього:</b>			<b>4 877</b>	<b>5 177</b>	

Інші фінансові інвестиції Компанії, які відображені в рядку 1035 активу балансу (звіту про фінансовий стан) станом на 31.12.2019р. за собівартістю в сумі 4 181 тис.грн., мають обліковуватися за справедливою вартістю. В зв'язку з відсутністю даних стосовно справедливої вартості зазначених фінансових інвестицій ми не маємо змоги визначити на скільки дане питання може вплинути на показники фінансової звітності Компанії.

#### Облік відстрочених податкових активів та зобов'язань

Відстрочені податкові активи та зобов'язання у Компанії станом на 31.12.2019р. відсутні.

#### Облік запасів

Станом на 31.12.2019р. в складі товарів у Компанії обліковується житлова нерухомість (квартири) вартістю 23 179 тис.грн.

#### Облік дебіторської заборгованості

Станом на 31.12.2019р. поточна дебіторська заборгованість у Компанії складає 225 603 тис.грн. Структура дебіторської заборгованості представлена в Таблиці 4.

Таблиця 4

#### **Структура дебіторської заборгованості Компанії**

№ з/п	Вид дебіторської заборгованості	Сума станом на 31.12.2018р., тис.грн.	Сума станом на 31.12.2019р., тис.грн.
1	2	3	4
1	Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	23	97
2	Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	4 045	11 872
3	Інша поточна дебіторська заборгованість	221 535	269 257
<b>Всього:</b>		<b>225 603</b>	<b>281 226</b>

Облік дебіторської заборгованості в цілому здійснюється відповідно до вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» за виключенням того, що Компанія не формує резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків. В зв'язку з відсутністю даних стосовно обґрунтовано необхідної та підтвердженої інформації про минулі події, поточні умови та прогнози майбутніх економічних умов, ми не маємо змоги визначити на скільки дане питання може вплинути на показники фінансової звітності Компанії.

#### Облік грошових коштів

Станом на 31.12.2019р. залишки грошових коштів та їх еквівалентів Компанії становлять 459 тис.грн. Дані про грошові кошти, які є залишком на рахунках в банківській установі та Державному казначействі України, наведена в таблиці 5. Залишки, відображені в облікових реєстрах відповідають даним фінансової звітності та підтверджені виписками банку.

Таблиця 5

#### **Залишки грошових коштів та їх еквівалентів Компанії**

№ з/п	Субрахунок бухгалтерського обліку	Назва банку у якому відкрито рахунок	Номер рахунку	Сума станом на 31.12.2019р., тис.грн.
1	2	3	4	5
1	311	ПАТ «УНІВЕРСАЛ БАНК»	26504510000002	452

1	2	3	4	5
2	311	АБ «УКРГАЗБАНК»	26503924488939	1
3	315	Казначейство України	37512000307925	6
<b>Всього:</b>				<b>459</b>

На нашу думку, за виключенням:

- відображення фінансових інвестицій в рядку 1035 активу балансу (звіту про фінансовий стан) станом на 31.12.2019р. за собівартістю в сумі 4 181 тис.грн., що мають обліковуватися за справедливою вартістю, та
- відображення дебіторської заборгованості в рядку 1155 активу балансу (звіту про фінансовий стан) станом на 31.12.2019р. за амортизованою собівартістю в сумі 269 257 тис.грн., що мають обліковуватися за амортизованою собівартістю за мінусом резерву під збитки для очікуваних кредитних збитків,

розкриття інформації за видами активів подано в фінансовій звітності достовірно та повно, відповідно до встановлених вимог чинного законодавства України.

#### Розкриття інформації про зобов'язання

Зобов'язання Компанії на 31.12.2019р. складають поточні зобов'язання в сумі 15 770 тис.грн., у т.ч.: контрактні зобов'язання перед покупцями житлової нерухомості (квартир) за попередніми договорами, що не оплачені повністю та попередніми договорами, що повністю оплачені проте за якими ще не оформлено основні договори та не відбувся перехід права власності – 15 447 тис.грн., заборгованість за товари (роботи, послуги) – 55 тис.грн., заборгованість по розрахункам з бюджетом – 21 тис.грн., інші зобов'язання (по сплаті за придбані корпоративні права) – 247 тис.грн.

Станом на 31.12.2019р. довгострокові зобов'язання у Компанії відсутні.

На нашу думку, розкриття інформації за видами зобов'язань подано в фінансовій звітності достовірно та повно, визнання, облік та оцінка зобов'язань відповідає МСФЗ.

#### Облік доходів, витрат і фінансових результатів

Фінансові результати діяльності Компанії, відображені у фінансовій звітності за рік, що завершився 31.12.2019р., є реальними. Дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, послуг) визнається в міру того, як Компанія виконує визначені обов'язки до виконання; чіткий обов'язок до виконання має бути притаманний договором купівлі-продажу до того, як дохід може бути визнаний. Сума визнаного доходу буде ґрунтуватися на ціні угоди, це сума, яку Компанія очікує отримати в обмін на передачу товарів або надання послуг клієнту.

Основними видами доходів Компанії є: дохід від реалізації товарів, робіт, послуг; інші фінансові доходи. Структура та обсяг доходів Компанії представлені в Таблиці 6.

Таблиця 6

#### Структура доходів Компанії

№ з/п	Вид доходів	Сума за 2019 рік, тис.грн.
1	2	3
1	Чистий дохід від реалізації (без ПДВ)	54 831
2	Інші операційні доходи	66
3	Інші фінансові доходи	30 628
<b>Всього:</b>		<b>85 526</b>

На нашу думку, облік доходів Компанії здійснюється в цілому відповідно до вимог МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами», МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства». Структура та обсяг витрат Компанії представлені в Таблиці 7.

Таблиця 7

#### Структура витрат Компанії

№ з/п	Вид витрат	Сума за 2019 рік, тис.грн.
1	2	3
1	Собівартість реалізованих товарів, робіт, послуг	(26 127)
2	Адміністративні витрати	(1 064)
3	Інші операційні витрати	(22)
<b>Всього:</b>		<b>(27 213)</b>

На нашу думку, Компанія обліковує витрати в цілому відповідно до вимог МСФЗ.

Фінансовий результат до оподаткування – прибуток, який складає 58 312 тис.грн.

Чистий фінансовий результат, отриманий Компанією за 2019 рік, має позитивне значення 58 312 тис.грн.

Сукупний дохід Компанії, отриманий протягом 2019 року, складає 58 312 тис.грн. (що відповідає рядку 2465 Звіту про фінансові результати).

На нашу думку, Компанія визначає фінансовий результат в цілому відповідно до вимог МСФЗ.

#### **Висловлення думки щодо визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування**

Розмір чистих активів або власного капіталу Компанії, що відображений у фінансовій звітності станом на 31.12.2019р. складає 294 271 тис.грн. (31.12.2018 р.: 235 959 тис.грн.), та збільшився за рік на 58 312 тис.грн.

Перевіркою встановлено, що за винятком впливу питань, описаних в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту фінансова звітність об'єктивно та достовірно розкриває інформацію про вартість чистих активів Компанії на 31.12.2019р., тобто про розмір його статутного капіталу, додаткового капіталу, нерозподіленого прибутку.

Оцінка вартості чистих активів Компанії здійснюється у відповідності з «Положенням про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування», затвердженим рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 30.07.2013р. №1336 із змінами.

#### **Відповідність складу та структури активів, що перебувають у портфелі інституту спільного інвестування**

Склад та структура активів, що перебувають у портфелі Компанії:

- нерухомість з часткою 7,5% у загальній балансовій вартості активів Компанії;
- цінні папери, які не допущені до торгів на фондовій біржі з часткою 1,7% у загальній балансовій вартості активів Компанії;
- позики видані юридичним особам, в яких частка Компанії складає 15-100% статутного капіталу відповідної юридичної особи з часткою 90,7% у загальній балансовій вартості активів Компанії;
- грошові кошти з часткою 0,1% у загальній балансовій вартості активів Компанії.

Склад та структура активів, що перебувають у портфелі Компанії відповідають вимогам законодавства, а саме Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012р. №5080-VI та «Положенню про склад та структуру активів інституту спільного інвестування», затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 10.09.2013р. №1753, а саме розділу II «Загальні вимоги щодо складу та структури активів ІСІ» та розділу та V «Вимоги щодо складу та структури активів недиверсифікованого ІСІ».

#### **Висловлення думки щодо дотримання вимог законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування**

Згідно п.2.10 «Положення про склад та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування», затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 13.08.2013р. №1468 витрати, які сплачуються за рахунок активів інституту спільного інвестування, не повинні перевищувати 5% середньорічної вартості чистих активів інституту спільного інвестування протягом фінансового року. Такий показник 5% середньорічної вартості чистих активів Компанії за 2019 рік становить 13 256 тис.грн. (265 115 тис.грн. × 5% : 100%). Витрати, які сплачуються за рахунок активів Товариства (крім винагороди та премії компанії з управління активами, податків та інших обов'язкових платежів, передбачених чинним законодавством) за 2019 рік складають 191 тис.грн., що не перевищує нормативний показник.

Отже, вимоги законодавства дотримано.

#### **Відповідність розміру активів інституту спільного інвестування мінімальному обсягу активів, встановленому законом**

Мінімальний обсяг активів інституту спільного інвестування – встановлена Законом України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012р. №5080-VI сума активів, що становить 1 250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації Компанії як юридичної особи. Станом на 05.02.2016р. 1250 мінімальних заробітних плат становить 1 722 500 грн. (1 378 грн. × 1250). Активи Компанії станом на 31.12.2019р становлять – 310 041 тис.грн., що більше мінімального обсягу активів, встановленого законом.



### **Інформація про наявність та відповідність системи внутрішнього аудиту**

Відповідно до чинного законодавства в ТОВ «КУА АПФ «УКРАЇНСЬКІ ФОНДИ» створена служба внутрішнього аудиту (контролю), діяльність якої регламентується «Положенням про службу внутрішнього аудиту (контролю)», редакція якого затверджена Загальними зборами учасників (протокол №2/02 від 28.02.2013р.).

Внутрішній аудит (контроль), як система контролю за діяльністю Компанії має на меті оцінку та вдосконалення системи внутрішнього контролю Компанії.

Служба внутрішнього аудиту (контролю) бере участь в удосконаленні системи управління ризиками, внутрішнього контролю і корпоративного управління з метою забезпечення:

- ефективності процесу управління ризиками;
- надійності, адекватності та ефективності системи внутрішнього контролю;
- ефективного корпоративного управління;
- повноти та достовірності фінансової і управлінської інформації;
- дотримання Компанією вимог законодавства України.

Внутрішній аудит (контроль) в Компанії здійснюється особою, призначеною за рішенням Загальних зборів учасників на посаду внутрішнього аудитора ТОВ «КУА АПФ «УКРАЇНСЬКІ ФОНДИ», яка підпорядковується та звітується перед ними.

Наявна система внутрішнього аудиту, розроблена та запроваджена ТОВ «КУА АПФ «УКРАЇНСЬКІ ФОНДИ», відповідає вимогам чинного законодавства, мінімізує ризики, пов'язані з діяльністю Компанії, та є достатньою для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

### Інформація про стан корпоративного управління

Формування складу органів корпоративного управління в Товаристві здійснюється відповідно до статей 5-7 Статуту Компанії, затвердженого 14.04.2017 року.

Протягом звітного року в Компанії функціонували наступні органи корпоративного управління:

- загальні збори учасників;
- наглядова рада.

Загальні збори учасників є вищим органом Компанії.

Наглядова рада Компанії є органом, що здійснює захист прав акціонерів Компанії, і в межах компетенції, визначеної Статутом та регламентом Компанії, забезпечує контроль за належним виконанням умов договору з компанією з управління активами Компанії, зберігачем, депозитарієм, аудитором (аудиторською фірмою) та незалежним оцінювачем майна Компанії.

Кількісний склад сформованих органів корпоративного управління відповідає вимогам Статуту.

Функціонування органів корпоративного управління регламентується положеннями Статуту та регламенту Компанії.

### **Інформація про пов'язаних осіб**

До пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами відносяться:

- підприємства та особи, які прямо або опосередковано, контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Компанією (а);
- асоційовані компанії (б);
- спільні товариства, у яких Компанія є контролюючим учасником (в);
- члени провідного управлінського персоналу Компанії (г);
- близькі родичі особи, зазначеної в а) або г);
- компанії, що контролюють Компанію, або здійснюють суттєвий вплив, або мають суттєвий відсоток голосів у Компанії;

- програми виплат по закінченні трудової діяльності працівників Компанії, або будь-якого іншого суб'єкта господарювання, який є зв'язаною стороною Компанії.

Перелік пов'язаних осіб, характер пов'язаності та операцій з ними, які управлінський персонал Компанії ідентифікував та розкривав аудитору наведений в примітці 7.3. У процесі виконання процедур аудиту фінансової звітності нами не були додатково встановлені пов'язані особи, які управлінський персонал раніше не ідентифікував або не розкривав.

#### Інформація про ступінь ризику інституту спільного інвестування

Інформація про ступінь ризику Компанії згідно аналізу результатів пруденційних показників діяльності Компанії станом на 31.12.2019р.

Відносна зміна вартості чистих активів інституту спільного інвестування у розрахунку на один цінний папір інституту спільного інвестування наведена нижче. Впродовж 2019 року вартість чистих активів Компанії у розрахунку на 1 просту іменну акцію Компанії збільшилась на 24,7% за станом на 31.12.2019р. в порівнянні з 31.12.2018р.

Відповідно до «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01.10.2015р. №1597 (із змінами та доповненнями) оптимальне значення показника відносної зміни вартості чистих активів інституту спільного інвестування у розрахунку на один цінний папір інституту спільного інвестування для інституту спільного інвестування закритого типу – зменшення не більше ніж на 25%.

Динаміка відносної зміни вартості чистих активів Компанії в розрахунку на 1 акцію Компанії знаходиться в межах оптимального значення цього показника.

#### Інформація про наявність інших фактів

Інші факти та обставини, які можуть суттєво вплинути на діяльність Компанії у майбутньому, невідомі.

#### Аналіз показників фінансового стану

Джерелами для розрахунку показників фінансового стану були:

- 1) Баланс (звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2019 року;
- 2) Звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід) за 2019 рік.

Фактичні дані розрахованих коефіцієнтів для Товариства та їх нормативні значення наведені в Таблиці 8.

Таблиця 8

Показники фінансового стану Товариства

№ з/п	Показник	Формула розрахунку показника	Значення показника на 31.12.2018р.	Значення показника на 31.12.2019р.	Нормативне значення показника
1	2	3	4	5	6
1	Коефіцієнт абсолютної ліквідності	$\frac{p.1165\Phi.1 + p.1160\Phi.1}{p.1695\Phi.1}$	0,04	0,03	0,25-0,5
2	Коефіцієнт швидкої ліквідності	$\frac{p.1195\Phi.1 - p.1100\Phi.1 + p.1110\Phi.1}{p.1695\Phi.1}$	4,99	17,86	0,6-0,8
3	Коефіцієнт загальної ліквідності (покриття)	$\frac{p.1195\Phi.1}{p.1695\Phi.1}$	6,08	19,33	1,0-2,0
4	Чистий оборотний капітал	$p.1195\Phi.1 - p.1695\Phi.1$	231 082,1	289 094,2	Більше 0
5	Коефіцієнт фінансової стійкості (платоспроможності)	$\frac{p.1495\Phi.1}{p.1900\Phi.1}$	0,84	0,95	0,25-0,5
6	Коефіцієнт структури капіталу (фінансування)	$\frac{p.1595\Phi.1 + p.1695\Phi.1}{p.1495\Phi.1}$	0,19	0,05	0,5-1,0
7	Коефіцієнт власними засобами забезпеченості оборотними засобами	$\frac{p.1195\Phi.1 - p.1695\Phi.1}{p.1195\Phi.1}$	0,84	0,95	Більше 0,1

За підсумками роботи за рік, що завершився на 31 грудня 2019 року, Компанія отримало чистий прибуток у сумі 58 312 тис.грн.

Станом на 31.12.2019р. значення коефіцієнту абсолютної ліквідності 0,03, що не відповідає нормативному

значенню і свідчить про окремі обмеження в здатності Компанії швидко розрахуватись за своїми зобов'язаннями.

Станом на 31.12.2019р. значення коефіцієнту загальної ліквідності (покриття) 17,86, що вище нормативного значення, та свідчить про те, що оборотні активи Компанії можуть бути профінансовані за рахунок його власних коштів. За даною характеристикою Компанія є незалежною від зовнішніх джерел фінансування.

Компанія має достатній рівень фінансової стійкості, про що свідчить позитивне значення показника забезпеченості власними оборотними засобами станом на 31.12.2019р., який становить 0,95.

В цілому фінансовий стан Компанії станом на 31.12.2019р. оцінюється як стабільний та такий, що в порівнянні з попереднім роком, має тенденцію до покращення.

#### **Додаткова інформація, отримана за результатами аудиту**

Визначення вартості чистих активів. Станом на 31.12.2019р. чисті активи Компанії становлять 294 271 тис.грн., що менше суми зареєстрованого статутного капіталу та є наслідком наявності неоплаченого капіталу в сумі 490 510 тис.грн.

#### **Розкриття інформації про події після дати балансу, що можуть вплинути на показники фінансової звітності Компанії**

Після дати балансу відбулися події, які не вимагають коригування фінансової звітності після звітного періоду у відповідності до МСБО 10 «Події після звітного періоду». Розкриття інформації про зазначені події Компанією належним чином здійснено в розділі 7.7 Приміток до річної фінансової звітності за 2019 рік.

Зокрема, після дати балансу до дати затвердження фінансової звітності було здійснено наступні суттєві операції.

- надано позик на загальну суму 19 683 тис.грн.;
- отримано погашення позик на загальну суму 19 490 тис.грн.

#### **Стан корпоративного управління, у тому числі стан внутрішнього аудиту відповідно до Закону України «Про акціонерні товариства» від 17.09.2008р. №514-VI**

Під час планування і виконання аудиторських процедур ми провели оцінку стану корпоративного управління для висловлення думки щодо його впливу на повноту та відповідність фінансової звітності Компанії, а не з метою висловлення думки щодо відповідності стану корпоративного управління Компанії вимогам чинного законодавства України, відповідно, ми не помітили нічого суттєвого, що могло б змусити нас вважати, що твердження управлінського персоналу Компанії щодо відповідності стану корпоративного управління, у тому числі стану внутрішнього аудиту, у всіх суттєвих аспектах, не відповідає вимогам чинного законодавства.

#### **Ідентифікація та оцінка ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства**

Під час планування і виконання аудиторських процедур ми провели ідентифікацію та оцінку ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства для визначення їх впливу на повноту та відповідність фінансової звітності Компанії шляхом розгляду заходів внутрішнього контролю, а не з метою висловлення думки щодо ефективності внутрішнього контролю Компанії, відповідно, ми не помітили суттєвих проблем, пов'язаних з ідентифікацією та оцінкою ризиків суттєвих викривлень фінансової звітності внаслідок шахрайства, які потребують розкриття в даному звіті незалежного аудитора.

#### **Інші елементи**

##### Основні відомості про аудиторську фірму

Повна назва: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ «П.С.П. АУДИТ».

Місцезнаходження: 04116, м. Київ, Шевченківський район, вул. Довнар-Запольського, буд. 7-А.

Код ЄДРПОУ: 36412992.

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторських фірм та аудиторів: 4276.

Дата і номер рішення Аудиторської палати України про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг: №352/4 від 30.11.2017р.

Основні відомості про умови договору на проведення аудиту: додаткова угода №4 від 02.01.2020р. до договору №19/01/2017 від 01.02.2017р. про надання аудиторських послуг (завдання з надання впевненості).

Розмір винагороди за проведення аудиту: 60 000 (шістдесят тисяч) гривень 00 копійок. Без ПДВ.

Період аудиту: з 03.02.2020р. по 21.02.2020р.

За і від імені фірми ТОВ «АК «П.С.П. АУДИТ»

Директор, ключовий партнер з аудиту

Сушко Дмитро Сергійович

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 100687.



Дата надання звіту незалежного аудитора: 26 лютого 2020 року.

Товариство з обмеженою відповідальністю «АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ «П.С.П. АУДИТ». Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ: 36412992. Місцезнаходження: 04116, м. Київ, Шевченківський район, вул. Довнар-Запольського, буд. 7-А.

ТОВ «АК «П.С.П. АУДИТ» включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності до розділу 3 «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності». Посилання на реєстр: <https://www.apu.com.ua/subjekty-audytorskoi-dijalnosti-jaki-majut-pravo-provodyty-obovjazkovyj-audyt-finansovoi-zvitnosti/>.

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

		Дата (рік, місяць, число)	Коди
			2020   01   01
Підприємство	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СМАРТ ФОНД"	за ЄДРПОУ	40259268
Територія	Солом'янського району міста Києва	за КОАТУУ	8038900000
Організаційно-правова форма господарювання		за КОПФГ	230
Вид економічної діяльності	Трасти, фонди та подібні фінансові об'єкти	за КВЕД	64.30
Середня кількість працівників	1		
Адреса, телефон	03124, м.Київ, бульвар Вацлава Гавела, будинок 6, корпус 17,		
Одиниця виміру:	тис. грн. без десяткового знака		
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 2019 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	-	-
первісна вартість	1001	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
знос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших	1030	996	996
інші фінансові інвестиції	1035	3 881	4 181
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>4 877</b>	<b>5 177</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	49 306	23 179
Товари	1104	49 306	23 179
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	23	97
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	-	-
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	4045	11872
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	221 535	269 257
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	1 675	459
Рахунки в банках	1167	1 675	459
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>276 584</b>	<b>304 864</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>281 461</b>	<b>310 041</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	522 000	522 000
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	7 710	7 710
Емісійний дохід	1411	7 710	7 710
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	196 759	255 071
Неоплачений капітал	1425	(490 510)	(490 510)
Вилучений капітал	1430	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>235 959</b>	<b>294 271</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	243	55
розрахунками з бюджетом	1620	31	21
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	45 228	15 694
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>45 502</b>	<b>15 770</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>			
	1700	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>281 461</b>	<b>310 041</b>

Голова Наглядової Ради

М. Ю. Слісаренко

Головний бухгалтер

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



ПЕРЕВІРЕНО  
АУДИТОРОМ

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

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

Коди		
2020	01	01
40259268		

Підприємство

**АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СМАРТ ФОНД"**  
(найменування)

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)  
за 2019 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	54 831	220 879
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(26 127)	(103 075)
<b>Валовий :</b>			
прибуток	2090	28 704	117 804
збиток	2095	-	-
Інші операційні доходи	2120	66	204
Адміністративні витрати	2130	(1 064)	(1 855)
Витрати на збут	2150	-	-
Інші операційні витрати	2180	(22)	(69)
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	27 684	116 084
збиток	2195	-	-
Доход від участі в капіталі	2200	-	10
Інші фінансові доходи	2220	30 628	23 082
Інші доходи	2240	-	23
Фінансові витрати	2250	-	(23 261)
Втрати від участі в капіталі	2255	-	-
Інші витрати	2270	-	(23)
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	58 312	115 915
збиток	2295	-	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	58 312	115 915
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>58 312</b>	<b>115 915</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	1 086	1924
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>1 086</b>	<b>1924</b>

### 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	3148980	3144840
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	-	-
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	-	-
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	18,51783	36,85867
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Голова Наглядової Ради

М. Ю. Слісаренко

Головний бухгалтер



ПЕРЕВІРЕНО  
АУДИТОРОМ



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

Дата (рік, місяць, число) 2020 01 01  
за ЄДРПОУ 40259268

Підприємство

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СМАРТ ФОНД"  
(найменування)

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)  
за 2019 р.**

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	25 094	212638
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Інші надходження	3095	226	3904
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(1137)	(23 760)
Праці	3105	-	-
Відрахувань на соціальні заходи	3110	-	-
Зобов'язань із податків і зборів	3115	(164)	(565)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(37)	(55)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(127)	(510)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(-)	(2 925)
Інші витрачання	3190	(248)	(520)
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>23 771</b>	<b>188772</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	12952	6648
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	254 203	86894
Інші надходження	3250	-	139
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(135)	(910)
необоротних активів	3260	-	-
Виплати за деривативами	3270	-	-
Витрачання на надання позик	3275	(292 076)	(281 568)
Інші платежі	3290	-	-
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>(25 056)</b>	<b>(188 797)</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	650
Отримання позик	3305	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	-	-
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	-	-
Інші платежі	3390	-	-
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>		<b>650</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>(1 285)</b>	<b>625</b>
Залишок коштів на початок року	3405	1744	1 119
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
<b>Залишок коштів на кінець року</b>	<b>3415</b>	<b>459</b>	<b>1744</b>

Голова Наглядової Ради

Головний бухгалтер

М. Ю. Слісаренко

ПЕРЕВІРЕНА  
АУДИТОРОМ

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

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

Коди		
2020	01	01
40259268		

Підприємство

**АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ  
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СМАРТ"**  
(найменування)

### Звіт про власний капітал за 2019 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
<b>Залишок на початок року</b>	<b>4000</b>	<b>522 000</b>	-	<b>7 710</b>	-	<b>196 759</b>	<b>(490 510)</b>	-	<b>235 959</b>
<b>Коригування :</b>									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Скоригований залишок на початок року</b>	<b>4095</b>	<b>522 000</b>	-	<b>7 710</b>	-	<b>196 759</b>	<b>(490 510)</b>	-	<b>235 959</b>
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>	<b>4100</b>	-	-	-	-	<b>58 312</b>	-	-	<b>58 312</b>
<b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>	<b>4110</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Розподіл прибутку :</b>									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Внески учасників:</b>									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Вилучення капіталу:</b>									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Разом змін в капіталі</b>	<b>4295</b>	-	-	-	-	<b>58 312</b>	-	-	<b>58 312</b>
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	<b>522 000</b>	-	<b>7 710</b>	-	<b>255 071</b>	<b>(490 510)</b>	-	<b>294 271</b>

Голова Наглядової Ради

Головний бухгалтер



М. Ю. Слісаренко

ПЕРЕВІРЕНО  
АУДИТОРОМ

## **ПРИМІТКИ**

### **до фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СМАРТ ФОНД"**

**за рік який закінчився 31 грудня 2019 рік**

#### **Вступ**

З метою забезпечення відповідності звітності вимогам МСФЗ у цих Примітках наводиться фінансова звітність у форматі, що відповідає МСФЗ, у складі:

- Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2019 року;
- Звіт про сукупні доходи за рік, який закінчився 31 грудня 2019 року;
- Звіт про рух грошових коштів за рік, який закінчився 31 грудня 2019 року;
- Звіт про зміни у власному капіталі за рік, який закінчився 31 грудня 2019 року.

## ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН

<u>В тис. грн.</u>	<u>Примітки</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Необоротні активи</b>			
Довгострокові фінансові інвестиції	7.10	5 177	4 877
<b>Всього необоротних активів</b>		<b>5 177</b>	<b>4 877</b>
<b>Оборотні активи</b>			
Товари	7.11	23 179	49 306
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	7.12	281 226	225 603
Грошові кошти та їх еквіваленти	7.13	459	1 744
Резерв під кредитний збиток		-	(69)
<b>Всього оборотних активів</b>		<b>304 864</b>	<b>276 584</b>
<b>ВСЬОГО АКТИВІВ</b>		<b>310 041</b>	<b>281 461</b>
<b>ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>			
<b>Власний капітал</b>			
Зареєстрований капітал	7.14	522 000	522 000
Додатковий капітал	7.15	7 710	7 710
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	7.16	255 071	196 759
Неоплачений капітал	7.17	(490 510)	(490 510)
<b>Всього власного капіталу</b>		<b>294 271</b>	<b>235 959</b>
<b>Поточні зобов'язання та забезпечення</b>			
Торговельна та інша кредиторська заборгованість	7.18	323	357
Контрактні зобов'язання	7.19	15 447	45 145
<b>Всього поточні зобов'язання та забезпечення</b>		<b>15 770</b>	<b>45 502</b>
<b>ВСЬОГО ВЛАСНОГО КАПІТАЛУ ТА ЗОБОВ'ЯЗАНЬ</b>		<b>310 041</b>	<b>281 461</b>

Підписано та затверджено до випуску 21.02.2020 р. від імені АТ "ЗНВКІФ "СМАРТ ФОНД"

Голова Наглядової ради



Слісаренко М. Ю.

**ЗВІТ ПРО СУКУПНІ ДОХОДИ**  
за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року

<u>В тис. грн.</u>	<u>Примітки</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	7.1	54 831	220 879
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	7.2	(26 127)	(103 075)
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>		<b>28 704</b>	<b>117 804</b>
Інші операційні доходи	7.3	66	204
Операційні витрати	7.4	(1 086)	(1 924)
<b>Прибуток (збиток) від операційної діяльності</b>		<b>27 684</b>	<b>116 084</b>
Доход від участі в капіталі	7.5	-	10
Інші фінансові доходи	7.6	30 628	23 082
Інші доходи	7.7	-	23
Фінансові витрати	7.8	-	(23 261)
Інші витрати	7.9	(-)	(23)
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування:</b>		<b>58 312</b>	<b>115 915</b>
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>		<b>58 312</b>	<b>115 915</b>
<b>ВСЬОГО СУКУПНИХ ДОХОДІВ</b>		<b>58 312</b>	<b>115 915</b>

Підписано та затверджено до випуску 21.02.2020 р. від імені АТ "ЗНВКІФ "СМАРТ ФОНД"

Голова Наглядової ради



Слісаренко М. Ю.

## ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ

Найменування статті, в тис. грн.	Примітка	2019	2018
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
<i>Надходження від:</i>			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)		25 094	212 638
Інші надходження		226	3 904
<i>Витрачання на оплату:</i>			
Товарів (робіт, послуг)		(1 137)	(23 760)
Зобов'язань із податків і зборів		(164)	(565)
Витрачання на оплату повернення авансів		(-)	(2 925)
Інші витрачання		(248)	(520)
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>		<b>23 771</b>	<b>188 772</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від отриманих відсотків		12 952	6 648
Надходження від погашення позик		254 203	86 894
Інші надходження		-	139
<i>Витрачання на :</i>			
Придбання фінансових інвестицій		(135)	(910)
Придбання необоротних активів		-	-
Надання позик		(292 076)	(281 568)
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>		<b>(25 056)</b>	<b>(188 797)</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
<i>Надходження від :</i>			
Власного капіталу		-	650
<i>Витрачання на :</i>			
Інші платежі		-	-
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>		<b>-</b>	<b>650</b>
<b>Чистий рух коштів за звітний період</b>		<b>(1 285)</b>	<b>625</b>
Залишок коштів на початок року		1 744	1 119
Залишок коштів на кінець року		459	1 744

Підписано та затверджено до випуску 21.02.2020 р. від імені АТ "ЗНВКІФ "СМАРТ ФОНД"

Голова Наглядової ради



Слісаренко М. Ю.

## ЗВІТ ПРО ЗМІНИ В КАПІТАЛІ

	Примітки	Статутний капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Неоплачений капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Всього
<i>В тис. грн.</i>							
Залишок на 01 січня 2018 року		522 000	-	7 187	(490 637)	80 844	119 394
Зміни облікової політики	7.13					(44)	(44)
Чистий прибуток (збиток) за звітний період		-	-	523	-	115 959	116 482
Дооцінка (уцінка) необоротних активів		-	-	-	-	-	-
Внески до капіталу		-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу		-	-	-	127	-	127
Інші зміни в капіталі		-	-	-	-	-	-
Залишок на 31 грудня 2018 року	7.14-7.17.	522 000	-	7 710	(490 510)	196 759	235 959
Залишок на 01 січня 2019 року		522 000	-	7 710	(490 510)	196 759	235 959
Чистий прибуток (збиток) за звітний період		-	-	-	-	58 312	58 312
Дооцінка (уцінка) необоротних активів		-	-	-	-	-	-
Внески до капіталу		-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу		-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі		-	-	-	-	-	-
Залишок на 31 грудня 2019 року	7.14-7.17.	522 000	-	7 710	(490 510)	255 071	294 271

Підписано та затверджено до випуску 21.02.2020 р. від імені АТ "ЗНВКІФ "СМАРТ ФОНД"

Голова Наглядової ради



Слісаренко М. Ю.

**ПРИМІТКИ** до фінансової звітності  
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СМАРТ ФОНД"  
за рік який закінчився 31 грудня 2019 року

## 1. Інформація про АТ "ЗНВКІФ "СМАРТ ФОНД".

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СМАРТ ФОНД" (надалі – Товариство) (ідентифікаційний код юридичної особи 40259268) зареєстроване 05.02.2016 року (номер запису: 1 073 102 0000 030732) відповідно до чинного законодавства України.

Місцезнаходження: 03124, м.Київ, бульвар Вацлава Гавела, будинок 6, корпус 17.

Основний вид діяльності Товариства за КВЕД 64.30 – Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти.

Вищим органом Товариства є Загальні Збори учасників.

Станом на 31 грудня 2019 р. учасником Товариства є:

- ВІТЬКО ОЛЕКСАНДР МИКОЛАЙОВИЧ, РНОКПП 2618405095, місце проживання: 03150, м. Київ, вул. Горького, будинок 110, кв. 44, що володіє 3,784386 % статутного капіталу Товариства.
- МИЛОБОГ ЄВГЕНІЙ ІВАНОВИЧ, РНОКПП 2671510090, місце проживання: 01042, м. Київ, бул. Лесі Українки, будинок 36-В, кв. 59, що володіє 0,754975% статутного капіталу Товариства.
- ВІТЬКО НАТАЛЯ ЮРІЇВНА, РНОКПП 2682116943, місце проживання: 03150, м. Київ, вул. Горького, будинок 110, кв. 44, що володіє 0,933260% статутного капіталу Товариства.
- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТРІНІТІ ТЕЛЕКОМ", код за ЄДРПОУ 39369107, місцезнаходження: 87534, Донецька обл., м. Маріуполь, вул. Громової, будинок 63, що володіє 0,144352 % статутного капіталу Товариства.
- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПЕЦІАЛІЗОВАНЕ РЕМОНТНО-БУДІВЕЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "АЗОВЛІФТ", код за ЄДРПОУ 05433956, місцезнаходження: 87534, Донецька обл., м. Маріуполь, вул. Громової, будинок 63, що володіє 0,030666 % статутного капіталу Товариства.
- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РК "БАРБАРИС", код за ЄДРПОУ 38669164, місцезнаходження: 04071, м. Київ, вул. Верхній Вал, будинок 2, літера А, що володіє 0,251760% статутного капіталу Товариства.
- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СМАРТ ПРОПЕРТІ", код за ЄДРПОУ 41277382, місцезнаходження: 03124, м. Київ, бул. Вацлава Гавела, будинок 6, корпус 17, що володіє 0,046919% статутного капіталу Товариства.
- ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БЦ РЕКЛАМА", код за ЄДРПОУ 37973133, місцезнаходження: 04071, м. Київ, вул. Верхній Вал, будинок 2, літера А, що володіє 0,086206% статутного капіталу Товариства.

У Товариства немає відокремлених підрозділів та філій.

Загальний розмір статутного капіталу Товариства становить 522 000 000 (п'ятсот двадцять два мільйони) гривень 00 копійок. Статутний капітал Товариства поділений на 52 200 000 (п'ятдесят два мільйони двісті тисяч) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 10 (десять) гривень 00 копійок кожна. Акції випущені в бездокументарній формі. Станом на 31 грудня 2018 року у Товариства є нерозміщені акції в кількості 49 051 020 (сорок дев'ять мільйонів п'ятдесят одна тисяча двадцять) штук за номінальною вартістю 490 510 200 (чотириста дев'яносто мільйонів п'ятсот десять тисяч двісті) гривень 00 копійок.

Товариство внесене до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування відповідно до Свідоцтва Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №00385 від 12.04.2016р., реєстраційний код за ЄДРІСІ 13300385.

Відповідно до Закону України «Про інститути спільного інвестування», Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1414 від 06.08.2013 року «Про затвердження Положення про особливості здійснення діяльності з управління активами інституційних інвесторів» активами Товариства від імені, в інтересах та за рахунок останнього на підставі Договору № УА-19/2/16 від 19.02.2016р. про управління активами та додаткової угоди №1 від 19.02.2019 року управляє ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ ТА АДМІНІСТРУВАННЯ ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ "УКРАЇНСЬКІ ФОНДИ", ідентифікаційний код за ЄДРПОУ: 34690716, (надалі – КУА), Ліцензія на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку - діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами) серія АГ № 580049, видана Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку від 23.12.2011р., строк дії: 23.12.2011р. – необмежений.



## 2. Умови здійснення діяльності Товариства.

Економіка України демонструє ознаки стабілізації після тривалого періоду політичної та економічної напруженості. У 2018 році темп інфляції в Україні у річному обчисленні уповільнився до 9,8%, а ВВП показав подальше зростання на 3,4%. Темп інфляції протягом 2019 року, який закінчився 31 грудня 2019 року, досягнув 3,4%, а ВВП продовжив незначне зростання на 3,3%.

Національний банк України („НБУ“) продовжив реалізацію політики цільового регулювання інфляції, щодозволило стримувати інфляцію на рівні нижче 10%, хоча вартість внутрішнього фінансування значно зросла. НБУ продовжує дотримуватись політики плаваючого валютного курсу гривні.

Щодо валютного регулювання, НБУ продовжив політику зменшення валютних обмежень, і, починаючи з березня 2019 року зменшив обов'язкову частку продажу валютних надходжень від 50% до 30%, та повністю відмінив дане обмеження починаючи з 20 червня 2019 року.

У грудні 2018 року Рада МВФ ухвалила 14-місячну програму кредитування для України Stand-by („SBA“) у загальній сумі 3,9 мільярда доларів США. Україна вже отримала від МВФ та ЄС 2 мільярд доларів США, а також кредитні гарантії від Світового банку на суму 750 мільйонів доларів США. Затвердження програми МВФ істотно підвищило здатність України виконати її валютні зобов'язання у 2019 році, що зрештою сприяло фінансовій та макроекономічній стабільності в країні. Проте подальші переговори з МВФ щодо нової кредитної програми у вересні 2019 року не мали оформленого кінцевого результату.

Окрім того, ступінь невизначеності щодо макроекономічної ситуації в Україні в 2019 році залишався високим, через значні виплати державного боргу призначенні на 2019-2020 роки, що вимагатиме мобілізації суттєвого внутрішнього і зовнішнього фінансування у дедалі складніших умовах кредитування країн, економіка яких розвивається. Крім того, в Україні відбулися президентські вибори в квітні 2019 року та позачергові парламентські вибори в липні 2019 року.

У той же час Україна продемонструвала успішний вихід на ринки зовнішнього фінансування протягом 2019 року, покращуючи макроекономічну стабільність, а скорочений виборчий період зменшив напругу у внутрішньому політичному середовищі. Усі ці позитивні зміни призвели, серед іншого, до покращення рейтингів Fitch, а саме довгострокових рейтингів дефолту емітента в іноземній та національній валюті України від "В-" до "В" з позитивним прогнозом.

Незважаючи на певні покращення протягом 2018 та 2019 років, остаточний результат політичної та економічної ситуації в Україні та її наслідки передбачити вкрай складно, проте вони можуть мати подальший суттєвий вплив на економіку України та діяльність Товариства.

## 3. Загальна основа формування фінансової звітності

### 3.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

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

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції, чинній на 01 січня 2019 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Згідно чинного законодавства Товариство складає звітність за МСФЗ.

Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО станом на 01 січня 2019 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

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

### 3.2. Застосування нових та переглянутих міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Ряд нових стандартів і змін до стандартів набирають чинності для річних періодів, що починаються після 1 січня 2019 року. Нові чи змінені стандарти та тлумачення, подані далі, не мали значного впливу на окрему фінансову звітність Товариства.

- Тлумачення КТМФЗ 23 "Невизначеність щодо правил обчислення податку на прибуток";
- Поправки до МСФЗ (IFRS) 9 – "Умови про дострокове погашення з потенційним негативним відшкодуванням"
- "Довгострокові інвестиції в асоційовані або спільні підприємства» (зміни до МСБО 28);
- "Внесення змін до плану, його скорочення або врегулювання зобов'язань за ним» (зміни до МСБО 19);
- Річні вдосконалення МСФЗ, цикл 2015-2017 років – різні стандарти;

Компанія продовжує оцінювати вплив нових стандартів на її окрему фінансову звітність, проте вона не очікує їх суттєвого впливу на фінансову звітність. Інші нові або переглянуті стандарти чи інтерпретації, які вступають у силу для річних періодів, починаючи з 1 січня 2019 року або після цієї дати, ймовірно не матимуть суттєвого впливу на Компанію.

### 3.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення.

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

### 3.4. Припущення про безперервність діяльності

Відповідно до Регламенту Товариства строк діяльності Товариства складає 5 (п'ять) років з моменту внесення до Єдиного державного реєстру інституту спільного інвестування, тобто з 12.04.2016 року до 11.04.2021 року.

Відповідно до п. 2 ст. 7 ЗУ "Про інститути спільного інвестування" № 5080-VI від 05.07.2012 року строк діяльності Товариства може бути продовжено. Даною можливістю акціонери та керівництво Товариства безумовно скористаються, тому має місце припущення про безперервність діяльності Товариства.

Фінансова звітність Товариства 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 Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

### 3.5. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який сформована фінансова звітність Товариства, є період з 01.01.2019 року по 31.12.2019 року.

### 3.6. Суттєвість показників фінансової звітності

Суттєвість на рівні Товариства в цілому	2 943 тисячі гривень
Як ми її визначили	1 % від загальної суми вартості чистих активів Товариства (власного капіталу)
Обґрунтування застосованого рівнясуттєвості	Ми прийняли рішення використати в якості базового показника для визначення рівня суттєвості вартість чистих активів, оскільки він найбільш коректно відображає результати діяльності Товариства. Суть діяльності товариства – діяльність зі спільного інвестування, мета якої передбачає максимізацію прибутків або доходів акціонерам. Ми застосували цей базовий показник за результатами нашого аналізу спільних інформаційних потреб користувачів фінансової звітності. Ми обрали рівень суттєвості 1% від загальної суми вартості чистих активів, яка, на нашу думку, знаходиться у діапазоні прийнятних кількісних значень порогу суттєвості.

### 3.7. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівництвом Товариства 21.02.2020 року. Ні учасники, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової

звітності після її затвердження до випуску.

#### 4. Суттєві положення облікової політики

##### 4.1. Основа оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості, за винятком оцінки за справедливою вартістю окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та використанням методів оцінки МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості». 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.

##### 4.2. Загальні положення щодо облікових політик

###### 4.2.1. 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 розроблена та затверджена керівництвом відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ.

Протягом звітного періоду Товариство дотримувалось наступних принципів діяльності, обліку та складання фінансової звітності: автономність, безперервність, періодичність, нарахування та відповідності доходів і витрат, повного висвітлення, послідовності, обачності та єдиного грошового вимірника.

###### 4.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

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

З 01 січня 2019 року Товариство застосовує МСФЗ 16 "Оренда" та оцінило очікуваний вплив від переходу на МСФЗ 16 на фінансову звітність, як описано далі.

МСФЗ 16 запроваджує єдину модель обліку орендарями договорів оренди, яка передбачає їх відображення на балансі орендаря. Відповідно до цієї моделі, орендар повинен визнавати актив у формі права користування, що являє собою право використовувати базовий актив, і зобов'язання з оренди, що являє собою обов'язок здійснювати орендні платежі. Передбачені необов'язкові звільнення від вимог стандарту щодо короткострокової оренди та оренди, за якою базовий актив є малоцінним.

МСФЗ 16 замінює вимоги щодо обліку оренди, що містяться у МСБО 17 "Оренда", КТМФЗ 4 "Визначення, чи містить угода оренду", ПКТ-15 "Операційна оренда – заохочення" та ПКТ-27 "Оцінка сутності операцій, які мають юридичну форму угоди про оренду".

###### *Визначення оренди*

При укладанні договору, Товариство визначає чи договір або окрема його частина є договорами оренди. Договором оренди є договір або окрема його частина, яка передає право контролювати використання визначеного активу протягом певного періоду часу в обмін на компенсацію. Товариство повторно оцінює чи є договір або окрема його частина договорами оренди лише у разі перегляду умов договору. Якщо договір або окрема його частина є договорами оренди, Товариство обліковує кожну орендну складову як договір оренди, окремо від неорендованих складових договору.

###### *Зобов'язання з оренди*

На дату початку оренди Товариство визнає зобов'язання з оренди, оцінені за теперішньою вартістю орендних платежів, які будуть здійснені впродовж строку оренди. Орендні платежі включають

фіксовані платежі (в тому числі за суттю фіксовані платежі) за вирахуванням будь-яких стимулюючих платежів за орендою до отримання, змінні орендні платежі, які залежать від індексу або ставки, та суми, які очікуються, будуть сплачені за гарантіями ліквідаційної вартості. Орендні платежі також включають ціну виконання опціону на купівлю, якщо є достатня впевненість в тому, що Товариство виконає цей опціон та виплати штрафів за припинення оренди, якщо строк оренди відображає потенційне виконання Товариством опціону на припинення оренди. Змінні орендні платежі, які не залежать від індексу або ставки, визнаються в якості витрат в тому періоді, в якому настає подія або умова, яка призводить до здійснення таких платежів.

Для розрахунку теперішньої вартості орендних платежів Товариство використовує ставку додаткових запозичень на дату початку оренди, якщо процентна ставка, закладена в договорі оренди не може бути легко визначена. Після дати початку оренди величина зобов'язань з оренди збільшується для відображення нарахування процентів та зменшується для відображення здійснених орендних платежів.

#### *Короткострокова оренда та оренда, за якою базовий актив є малоцінним*

Товариство застосовує звільнення від визнання у відношенні короткострокової оренди до короткострокових договорів оренди (тобто до договорів, в яких на дату початку оренди строк оренди складає не більше 12 місяців та які не містять опціону на купівлю). Товариство також застосовує звільнення від визнання оренди активів з низькою вартістю. Орендні платежі з короткострокової оренди та оренди активів, за якою базовий актив є малоцінним, визнаються витратами з оренди прямолінійним методом впродовж строку оренди.

#### *Товариство як орендодавець*

Порядок обліку для орендодавця відповідно до МСФЗ 16 практично не змінюється порівняно з МСБО 17. Орендодавці будуть продовжувати класифікувати оренду, використовуючи такі самі принципи як і в МСБО 17, виокремлюючи при цьому два види оренди: операційну та фінансову. Таким чином, застосування МСФЗ 16 не спричинило вплив на облік договорів оренди, в яких Товариство є орендодавцем.

#### *Оренда, попередньо класифікована згідно з МСБО 17, за якою Товариство є орендодавцем*

Станом на 1 січня 2019 року у Товариства відсутні діючі договори суборенди, попередньо класифіковані як договори операційної оренди згідно з МСБО 17, за якими Товариство виступає проміжним орендодавцем, належні до класифікації як договори фінансової оренди у зв'язку з впровадженням МСФЗ 16.

Застосування МСФЗ 16 "Оренда" на відображення результатів діяльності не мало суттєвого впливу.

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

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності". Фінансова звітність Товариства за період з 01 січня 2019 року по 31 грудня 2019 року, включає:

- Звіт про фінансовий стан (Баланс, Форма №1);
- Звіт про сукупний дохід (Звіт про фінансові результати, Форма №2);
- Звіт про рух грошових коштів (Форма №3);
- Звіт про власний капітал (Форма № 4);
- Примітки до фінансової звітності підготовлені у відповідності до МСФЗ.

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

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

Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні

класи надходжень грошових коштів чи виплат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

#### 4.2.5. Операції з пов'язаними сторонами

Пов'язана сторона - фізична особа або суб'єкт господарювання, зв'язані з Товариством, а саме:

а) Фізична особа або близький родич такої особи є зв'язаною стороною із Товариством, якщо така особа:

- i) контролює Товариство, або здійснює спільний контроль над ним;
- ii) має суттєвий вплив на суб'єкт господарювання, що звітує;
- iii) є членом провідного управлінського персоналу Товариства.

б) суб'єкт господарювання є зв'язаним із Товариством, якщо виконується будь-яка з таких умов:

i) суб'єкт господарювання та Товариство, є членами однієї групи (а це означає, що кожне материнське підприємство, дочірнє підприємство або дочірнє підприємство під спільним контролем є зв'язані одне з одним);

ii) один суб'єкт господарювання є асоційованим підприємством або спільним підприємством іншого суб'єкта господарювання (або асоційованого підприємства чи спільного підприємства члена групи, до якої належить інший суб'єкт господарювання);

iii) обидва суб'єкти господарювання є спільними підприємствами однієї третьої сторони;

iv) один суб'єкт господарювання є спільним підприємством третього суб'єкта господарювання, а інший суб'єкт господарювання є асоційованим підприємством цього третього суб'єкта господарювання;

v) суб'єкт господарювання є програмою виплат по закінченні трудової діяльності працівників або Товариства, або будь-якого суб'єкта господарювання, який є зв'язаним із Товариством. Якщо Товариство, саме є такою програмою виплат, то працевластивити-спонсори також є зв'язаними із Товариством;

vi) суб'єкт господарювання перебуває під контролем або спільним контролем особи, визначеної в пункті а);

vii) особа, визначена в пункті а)i), має значний вплив на суб'єкт господарювання або є членом провідного управлінського персоналу суб'єкта господарювання (або материнського підприємства суб'єкта господарювання);

viii) суб'єкт господарювання або будь-який член групи, до якої він належить, надає послуги провідного управлінського персоналу Товариству, або материнському підприємству Товариства.

Операція зі зв'язаною стороною - передача ресурсів, послуг або зобов'язань між Товариством, та зв'язаною стороною, незалежно від того, чи призначається ціна.

Операції з пов'язаними сторонами здійснюються за звичайними цінами, переважно такими ж, як і з непов'язаними постачальниками та покупцями.

Непогашені залишки на кінець звітної періоду є незабезпеченими, безвідсотковими, з розрахунком грошовими коштами. Не було надано чи отримано жодних гарантій відносно дебіторської чи кредиторської заборгованості з пов'язаними сторонами.

Товариство не використовує п. 24 МСБО 24 та не розкриває операції з пов'язаними особами сукупно.

Інформацію про операції з пов'язаними сторонами наведено у пункті 8.3 цих Приміток.

### 4.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

#### 4.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, 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.

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

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

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

Товариство визнає такі категорії фінансових інструментів:

- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату

переоцінки у прибутку або збитку;

- фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

- фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;

• фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

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

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та

б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

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

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

У випадку перегляду договірних грошових потоків від фінансового активу або їх модифікації в інший спосіб, коли перегляд або модифікація не призводять до припинення визнання такого фінансового активу, Товариство перераховує валову балансову вартість фінансового активу заново та визнає прибуток або збиток від модифікації в прибутку або збитку. Валова балансова вартість фінансового активу перераховується заново як теперішня вартість переглянутих або модифікованих договірних грошових потоків, дисконтованих за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом (або за відкоригованою на кредитний ризик ефективною ставкою відсотка для придбаних або створених кредитно-знецінених фінансових активів). Балансову вартість модифікованого фінансового активу коригують із урахуванням усіх витрат або комісій, та амортизуються протягом залишку строку погашення модифікованого фінансового активу.

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

#### 4.3.2. Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти складаються з готівки в касі та коштів на поточних 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 проводитися в національній валюті та в іноземній валюті.

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

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

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

Подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за амортизованою собівартістю.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційними курсами НБУ.

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

#### 4.3.3. Дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість – це фінансовий актив, який являє собою контрактне право отримати грошові кошти або інший фінансовий актив від іншого суб'єкта господарювання.

Дебіторська заборгованість визнається у звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли Товариство стає стороною контрактних відносин щодо цього інструменту. Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі

очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Товариство визнає дебіторську заборгованість як такою що утримується до погашення.

#### 4.3.4. Подальша оцінка активів

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

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить грошові кошти, облігації, депозити, векселі, видані позики та дебіторську заборгованість.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю.

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

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

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

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

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

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

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

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

Товариство має у складі своїх фінансових активів частки (паї) інших господарських товариств.

Залежно від розміру (відсотку) володіння подальша оцінка активу здійснюється за наступними умовами:

- до 20 % - оцінка фінансового активу здійснюється по справедливій вартості у відповідності до МСФЗ 9 "Фінансові інструменти";

- від 20 – до 50 % - оцінка інвестицій в асоційоване підприємство за МСБО 28 "Інвестиції в асоційовані підприємства" здійснюється із застосуванням методу участі в капіталі;

- більше 50% - оцінка інвестицій в дочірні підприємства здійснюється відповідно до п. 4В МСФЗ 10 "Консолідована фінансова звітність" Товариство є інвестиційним суб'єктом господарювання та оцінює свої дочірні підприємства за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

#### 4.3.5. Зобов'язання

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

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

- Товариство сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом 12 місяців після звітного періоду;

- Товариство не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше 12 місяців після звітного періоду.

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

У випадку поточних зобов'язань ефект дисконтування вважається несуттєвим і вони оцінюються за первісною вартістю.

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

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

#### **4.4. Облікові політики щодо запасів**

Запаси визнаються підприємством як активи, які:

- а) утримуються для продажу у звичайному ході бізнесу;
- б) перебувають у процесі виробництва для такого продажу або
- в) існують у формі основних чи допоміжних матеріалів для споживання у виробничому процесі або при наданні послуг.

Первісно запаси оцінюються підприємством за собівартістю. Після первісного визнання - за меншою з таких двох величин: собівартість та чиста вартість реалізації.

При списанні запасів підприємство використовує метод ідентифікованої собівартості.

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

Товариство згідно до законодавства є платником податку на прибуток на загальних підставах. Згідно до положень пп. 141.6.1 п 141.6 ст. 146 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).

У зв'язку із цим у Товариства не виникають витрати з податку на прибуток. Визначення поточного та відстроченого податку на прибуток не здійснюється. Податкові різниці, згідно вимог національного податкового законодавства, що не суперечить вимогам МСФЗ, не виникають.

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

##### **Забезпечення**

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

#### **4.7. Облікові політики щодо капіталу**

##### *Статутний (акціонерний) капітал*

Акціонерний капітал Товариства утворений за рахунок реєстрації випуску простих іменних акцій відповідно до Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України. Свідectво про реєстрацію випуску акцій корпоративного інвестиційного фонду з метою здійснення спільного інвестування № 001162 від 24.02.2017 року.

Прості акції класифікуються як власний капітал.

##### *Додатковий капітал*

Додатковий капітал формується за рахунок перевищення справедливої вартості розміщених акцій над номінальною вартістю таких акцій. Справедлива вартість 1-ї акції розраховується як частка від ділення вартості чистих активів на день надходження коштів на банківський рахунок Товариства (під



час розміщення акцій Товариства) на загальну кількість розміщених акцій (акцій, що перебувають у обігу).

#### Неоплачений капітал

Неоплачений капітал – це номінальна вартість акцій Товариства, що залишаються нерозміщеними на звітну дату.

#### Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Прибуток кожного звітного періоду, що доступний для розподілу акціонерам, визначається на основі даних окремої фінансової звітності, підготовленої за Міжнародними стандартами фінансової звітності.

#### Дивіденди

Власники простих акцій мають право на отримання дивідендів по мірі їх оголошення, а також мають право одного голосу на акцію на загальних зборах акціонерів. Згідно із законодавством України, сума нерозподіленого прибутку, що підлягає розподілу, обмежується залишком накопиченого прибутку.

Дивіденди визнаються як зобов'язання та вираховуються з капіталу станом на дату балансу, тільки якщо вони оголошені до чи станом на дату балансу. Інформація про дивіденди розкривається у тому випадку, якщо вони оголошені після дати балансу, але до затвердження фінансової звітності до випуску.

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

#### 4.8.1. Доходи та витрати

Дохід - це збільшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді надходження чи збільшення корисності активів або у вигляді зменшення зобов'язань, результатом чого є збільшення 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.

Відповідно до МСФЗ 15 Товариство застосовує наступну 5-крокову модель визнання доходів:

Крок 1	Ідентифікація договору із замовником	<p>Договір вважається дійсним, якщо виконуються такі умови:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ухвалений сторонами, і всі зобов'язання за ним виконуються;</li> <li>- права кожного учасника договору щодо наданих товарів або послуг можуть бути ідентифікованими;</li> <li>- договір має комерційний сенс;</li> <li>- умови оплати за договором можуть бути ідентифіковані;</li> <li>- цілком імовірно, що кошти за договором будуть отримані.</li> </ul> <p>Якщо Товариство має одночасно два або більше договорів з одним замовником, то їх об'єднання для цілей обліку можливе, якщо виконуються такі умови:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- договори узгоджуються між собою однією комерційною метою;</li> <li>- сума відшкодування за одним договором залежить від ціни або виконання іншого;</li> </ul> <p>або</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- товари та послуги за договорами (хоча б частково) є одним зобов'язанням за договором.</li> </ul>
Крок 2	Визначення виконання зобов'язань за договором	<p>На початковому етапі дії договору підприємство мусить оцінити товар або послуги, які були обіцяні замовнику, та визначити їх зобов'язання до виконання:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- товари або послуги (або їх набір) що відрізняються один від одного;</li> <li>- серія різних товарів чи послуг, які є подібними та мають один і той самий шаблон передачі замовнику.</li> </ul>
Крок 3	Визначення ціни договору	Установлюючи суму угоди, потрібно орієнтуватися на минулу звичайну ділову практику Товариства.
Крок 4	Розподілення ціни операції на зобов'язання, які підлягають виконанню	Товариство має розподілити ціну операції на кожне зобов'язання до виконання в сумі, що відображає величину, за якою підприємство могло продати відповідні товари чи послуги окремо. Якщо договором передбачено комплексну знижку – вона розподілиться пропорційно між зобов'язаннями.
Крок 5	Визнання виручки, коли кожне зобов'язання виконане	<p>Виручка визнається в момент, коли кожне зобов'язання за договором виконано. Товариство може визнавати виручку протягом певного періоду або миттєво.</p> <p>Виручка визнається миттєво, крім випадків, коли одночасно виконуються такі умови:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- клієнт отримує і споживає вигоди від результатів роботи виконавця відповідно до виконаних робіт;</li> <li>- результати роботи виконавця створюють або покращують актив, контрольований замовником;</li> <li>- актив, створюваний у процесі виконання робіт, не може бути використаний</li> </ul>

**ПРИМІТКИ до фінансової звітності**  
**АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ**  
**ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СМАРТ ФОНД"**  
**за рік який закінчився 31 грудня 2019 року**

		виконавцем з іншою метою; - виконавець має право на оплату виконаної на поточну дату частки робіт.
--	--	---

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

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

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

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

г) суму доходу можна достовірно оцінити;

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

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

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

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

Доходи з нарахованих відсотків за позиками оцінюються за методом ефективної ставки відсотка. Так як операції з надання позик здійснюються виключно з пов'язаними особами, Товариство прирівнює номінальні ставки відсотка до ринкових та не здійснює дисконтування за такими операціями.

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.

#### 4.8.2. Умовні зобов'язання та активи

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

### 5. Основні припущення, оцінки та судження

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

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

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Товариства застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних

рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

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

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

а) вимоги в МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання;

б) визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у Концептуальній основі фінансової звітності.

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

Операції, що не регламентуються МСФЗ Товариством не здійснювалися.

## 5.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

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

## 5.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

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

а) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та

б) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

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

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

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

## 5.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

Керівництво КУА застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших

факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з призупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву КУА фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

### 5.5. Використання ставок дисконтування

В Товаристві протягом звітного періоду не обліковувалися активи або зобов'язання, які вимагають дисконтування, внаслідок чого керівництво КУА не здійснювало професійні судження щодо розміру таких ставок станом на кінець звітного періоду.

### 5.6. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

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

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

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

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

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

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

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

## 6. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
Грошові кошти	Первісна оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості. Подальша оцінка здійснюється за амортизованою вартістю.	Ринковий	Офіційні курси НБУ, офіційні дані банківських установ.
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату

	отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.		оцінки, використовується остання балансова вартість, ціни закриття біржового торгового дня
Дебіторська заборгованість	Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, Подальша оцінка здійснюється за амортизованою вартістю.	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Поточні зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення.	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки
Інвестиційна нерухомість	Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Подальша оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий, дохідний	Ціни на ринку нерухомості, дані оцінки професійних оцінювачів

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

Товариство має сформувати закриті вхідні дані, користуючись найкращою інформацією, наявною за даних обставин, яка може включати власні дані Товариства. У процесі формування закритих вхідних даних Товариство може розпочати зі своїх власних даних, але воно має скорегувати ці дані, якщо доступна у розумних межах інформація свідчить про те, що інші учасники ринку використали б інші дані або Товариство має щось особливе, чого немає у інших учасників ринку (наприклад, притаманну Товариству синергію). Товариству не потрібно докладати вичерпних зусиль, щоб отримати інформацію про припущення учасників ринку. Проте, Товариство має взяти до уваги всю інформацію про припущення учасників ринку, яку можна достатньо легко отримати. Закриті вхідні дані, сформовані у спосіб, описаний вище, вважаються припущеннями учасників ринку та відповідають меті оцінки справедливої вартості.

Товариство здійснює безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань із використанням закритих вхідних даних 3-го рівня, які протягом поточного звітного періоду не призвели до зміни розміру прибутку або збитку звітного періоду.

## 6.3. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Всього	
	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19
Кредиторська заборгованість	-	-	-	-	45 502	15 770	45 502	15 770
Дебіторська заборгованість	-	-	-	-	225 603	281 226	225 603	281 226

## 6.4. Переміщення між рівнями ієрархії справедливої вартості

У Товариства за звітний період відсутнє переміщення між 1-м, 2-м та 3-м рівнями ієрархії справедливої вартості.

## 6.5. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 "Оцінка справедливої вартості"

Справедлива вартість активів та зобов'язань в порівнянні з їх балансовою вартістю

	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19
1	2	3	4	5

Довгострокові фінансові інвестиції	4 877	5 177	4 877	5 177
Кредиторська заборгованість	45 502	15 770	45 502	15 770
Дебіторська заборгованість	225 603	281 226	225 603	281 226

Справедливу вартість кредиторської заборгованості неможливо визначити достовірно, оскільки немає ринкового котирування цих активів.

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

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

### 7.1. Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)

	За 2018 рік	За 2019 рік
Доходи від реалізації нерухомості	220 615	54 652
Дохід від надання в оренду нерухомост	264	179

Доходи від реалізації, визнані за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року та 31 грудня 2018 року, яку були включені у залишок контрактних зобов'язань на 31 грудня 2018 року та 31 грудня 2017 року (Примітка 7.19) склали 48 942 тис. грн. та 41 831 тис. грн., відповідно.

### 7.2. Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)

	За 2018 рік	За 2019 рік
Собівартість придбання житлової нерухомості	103 075	26 127

### 7.3. Інші операційні доходи

	За 2018 рік	За 2019 рік
Доходи від операційної оренди	0	0
Дохід від штрафних санкцій за умовами договорів	77	0
Дохід від розміщення коштів на депозиті/доходи від залишків на поточних рахунках	127	66

### 7.4. Операційні витрати

	За 2018 рік	За 2019 рік
Винагорода КУА за управління активами	1 027	778
Розрахунково-касові послуги банку	7	5
Послуги оцінки майна	9	-
Нотаріальні послуги	8	3
Послуги депозитарної установи	15	13
Послуги з оренди	119	41
Розміщення інформації	-	1
Аудиторські послуги	27	45
Послуги, пов'язані з утриманням нерухомості	145	61
Держмити та інші обов'язкові платежі до бюджету	498	117
Витрати з нарахування резерву кредитних збитків	-	-
Інші затрати операційної діяльності	-	22
<b>Всього</b>	<b>1 924</b>	<b>1 086</b>

Операційні витрати Товариства складаються адміністративних та інших операційних витрат.

### 7.5. Доход від участі в капіталі

	За 2018 рік	За 2019 рік
Доходи, отримані від дооцінки довгострокових фінансових	10	0

**ПРИМІТКИ до фінансової звітності**  
**АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ**  
**ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СМАРТ ФОНД"**  
за рік який закінчився 31 грудня 2019 року

інвестицій за методом участі в капіталі		
<b>Всього доходів</b>	10	0

#### 7.6. Інші фінансові доходи

	За 2018 рік	За 2019 рік
Дивіденди отримані	-	4 041
Відсотковий дохід	9 668	16 672
Ефект модифікації	13 414	9 846
Інші	-	69
<b>Всього фінансових доходів</b>	23 082	30 628

#### 7.7. Інші доходи

	За 2018 рік	За 2019 рік
Доходи від реалізації фінансових інвестицій	23	-
<b>Всього доходів</b>	23	-

#### 7.8. Фінансові витрати

	За 2018 рік	За 2019 рік
Збитки внаслідок модифікації договорів позик	23 261	-
<b>Всього витрат</b>	23 261	-

#### 7.9. Інші витрати

	За 2018 рік	За 2019 рік
Собівартість реалізованих фінансових інвестицій	23	-
<b>Всього доходів</b>	23	-

#### 7.10. Довгострокові фінансові інвестиції

Вид фінансової інвестиції	За 2018 рік	За 2019 рік
Обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	996	996
Інші фінансові інвестиції	3 881	4 181
<b>Всього</b>	<b>4 877</b>	<b>5 177</b>

Методи обліку даного фінансового активу зазначено у п. 4.3.4 Приміток.

Корпоративні права (частки) представлені наступними емітентами:

№ з/п	Об'єкт інвестування	ЄДРПОУ	Вартість фінансової інвестиції	
			номінальна	справедлива
1	2	3	4	5
1	ТОВ "БЕТОН-МЛ"	33794685	975	975
2	ТОВ "ДАЛЬРИБА"	36972322	45	45
3	ТОВ "ТРАНСПОРТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВАНТАЖСЕРВІС"	34292103	397	397
4	ТОВ "1-А ІКОРНА КОМПАНІЯ"	39738364	60	60
5	ТОВ "ОН-ЛАЙН СЕРВІС"	37117252	38	38
6	ТОВ"БВ"РОСЬ"	40833743	1 000	1 014
7	ТОВ "ЖК"ВОЛНА"	40922822	100	0
8	ТОВ "МЕРЕЖА "ІДК"	37788558	45	45
9	ТОВ "ПОДІЛ ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ"	41143938	100	84
10	ТОВ "ВВ ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ"	41144182	100	85
11	ТОВ "ВС ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ"	41144067	100	83
12	ТОВ "БЦ "ГЕЛІОС"	38669159	1 000	996
13	ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "УКРАЇНСЬКИЙ ВОДНИЙ СЕРВІС"	33092952	45	45
14	ТОВ "ТРІНІТІ ТЕЛЕКОМ"	39369107	50	50
15	ТОВ "НЕБЕСНА КРИНИЦЯ ЛТД"	37117315	45	45
16	ТОВ "ІННОВАЦІЙНИЙ ЦЕНТР НОВЕ ЖИТТЯ"	32306344	90	90

**ПРИМІТКИ** до фінансової звітності  
**АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СМАРТ ФОНД"**  
за рік який закінчився 31 грудня 2019 року

17	ТОВ "ОТТ УКРАЇНА"	41303621	75	75
18	ТОВ "РК "БАРБАРИС"	38669164	750	750
19	ТОВ "КІНО СЕРВІС"	42828803	300	300
<b>Разом</b>			<b>5 315</b>	<b>5 177</b>

### 7.11. Товари

Вид товарів	Балансова вартість на 31.12.18р.	Балансова вартість на 31.12.19р.
Житлова нерухомість (квартири)	49 306	23 179
- в т. ч. обмежені у використанні	25 421	8 511

### 7.12. Поточна дебіторська заборгованість

Показник	2018 рік	2019 рік
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	23	97
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	4 045	11 872
Інша поточна дебіторська заборгованість	221 535	269 257
<b>Всього</b>	<b>225 603</b>	<b>281 226</b>

Дебіторська заборгованість Товариства не забезпечена.

Товариство застосовує наступний розрахунок резерву сумнівних боргів:

тис. грн.

Групи та коефіцієнти резерву	Станом на 31 грудня 2019 р.	
	Дебіторська заборгованість	Резерв сумнівних боргів
Група 1 (0) строк оплати не настав або прострочено до 90 днів	281 226	-
Група 2 (0,25) прострочено 91-365 днів	-	-
Група 3 (0,50) прострочено 366-730 днів	-	-
Група 4 (1,00) прострочено 731-1095 днів	-	-
<b>Всього</b>	<b>281 226</b>	<b>-</b>

Станом на 31.12.2019 р. інша поточна заборгованість складається з виданих корострокових позик

ТОВ "1-А ІКОРНА КОМПАНІЯ", код за ЄДРПОУ 39738364 на суму 106 405 тис. грн.,

ТОВ "РК "БАРБАРИС", код за ЄДРПОУ 38669164 на суму 45 303 тис. грн.,

ТОВ "БЕТОН-МЛ", код за ЄДРПОУ 33794685 на суму 11 512 тис. грн.,

ТОВ "ТРАНСПОРТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВАНТАЖСЕРВІС", код за ЄДРПОУ 34292103 на суму 13 595 тис. грн.,

ТОВ "ОТТ УКРАЇНА", код за ЄДРПОУ 41303621 на суму 38 205 тис. грн.,

ТОВ "НЕБЕСНА КРИНИЦЯ ЛТД", код за ЄДРПОУ 37117315 на суму 26 426 тис. грн.

ТОВ "ІННОВАЦІЙНИЙ ЦЕНТР НОВЕ ЖИТТЯ", код за ЄДРПОУ 32306344 на суму 765 тис.

грн.

ТОВ "ПОДІЛ ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ", код за ЄДРПОУ 41143938 на суму 234 тис. грн.,

ПП "УКРАЇНСЬКИЙ ВОДНИЙ СЕРВІС", код за ЄДРПОУ 33092952 на суму 26 808 тис. грн.,

та заборгованості (гарантійний платіж за договором) ТОВ "РК "БАРБАРИС", код за ЄДРПОУ 38669164 за договором суборенди приміщення №58/18-К17 від 26.09.18р. суму 3 тис. грн.

а також заборгованість ПАТ "НДУ", код за ЄДРПОУ 30370711 за авансовим платежем у розмірі 1 тис. грн.

### 7.13. Грошові кошти та їх еквіваленти

	2018 рік	2019 рік
Рахунки в банках	1 744	459
в т. ч. резерв кредитних збитків	(69)	-

**ПРИМІТКИ до фінансової звітності**  
**АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ**  
**ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СМАРТ ФОНД"**  
за рік який закінчився 31 грудня 2019 року



<b>Всього</b>	<b>1 675</b>	<b>459</b>
---------------	--------------	------------

Грошові кошти та їх еквіваленти обліковуються Товариством за амортизованою вартістю. Станом на 31 грудня 2019 року грошові кошти перебувають на наступних рахунках: UA343220010000026504510000002, відкритому в ПАТ "УНІВЕРСАЛ БАНК" – 452 тис. грн., UA313204780000026503924488939, відкритому в АБ "УКРГАЗБАНК" – 1 тис. грн., №37512000307925, відкритому в Казначействі України (ел. адм. подат.) – 6 тис. грн.

Внаслідок змін в обліковій політиці Товариство у 2018 році здійснювало нарахування резерву кредитних збитків від знецінення грошових коштів.

У 2019 році Товариством було здійснено розрахунок резерву кредитних збитків від знецінення грошових коштів та прийнято рішення не нараховувати його так як його відображення у результатах діяльності не мало суттєвого впливу.

#### 7.14. Статутний капітал

*Розкриття інформації щодо акціонерного капіталу*  
*Зареєстрований капітал*

	На 31.12.2018 р.	На 31.12.2019 р.
Зареєстрований (акціонерний) капітал	522 000	522 000
Неоплачений капітал	(490 510)	(490 510)

Розмір зареєстрованого капіталу Фонду складає 522 000 тис. грн. (п'ятсот двадцять два мільйони гривень).

Зареєстрований капітал розподілений на 52 200 000 (п'ятдесят два мільйони двісті тисяч) штук простих іменних акцій.

Номінальна вартість однієї акції становить 10,0 грн. (десять гривень). Форма існування акцій – бездокументарна.

*Склад учасників Товариства станом на 31.12.2019р.*

Акціонери	Кількість сплачених (викуплених) акцій, штук	Вартість сплачених (викуплених) акцій, тис. грн.	Частка участі в акціонерному капіталі, %
ТОВ "ТРІНІТІ ТЕЛЕКОМ"	75 352	754	2,39
ТОВ "БЦ РЕКЛАМА"	45 000	450	1,43
ТОВ "СРБП "АЗОВЛІФТ"	16 008	160	0,51
ТОВ "РК "БАРБАРИС"	131 419	1 314	4,17
ТОВ "СМАРТ ПРОПЕРТІ"	24 492	245	0,78
Вітько Олександр Миколайович	1 975 450	19 754	62,73
Милобог Євгеній Іванович	394 097	3 941	12,52
Вітько Наталя Юріївна	487 162	4 872	15,47
<b>ВСЬОГО</b>	<b>3 148 980</b>	<b>31 490</b>	<b>100,00</b>

Дивіденди по акціях не нараховувались та не виплачувались протягом 2019 року.

Протягом 2019 року викуп акцій у учасників не проводився.

#### 7.15. Додатковий капітал

	2018 рік	2019 рік
Емісійний дохід	7 710	7 710
<b>Всього</b>	<b>7 710</b>	<b>7 710</b>

**ПРИМІТКИ** до фінансової звітності  
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СМАРТ ФОНД"  
за рік який закінчився 31 грудня 2019 року

Протягом 2019 року змін у додатковому капітал (емісійному доході) не відбувалося. Розміщення акцій Товариства не здійснювалося.

#### 7.16. Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Станом на 31.12.2019 року нерозподілений прибуток становить 255 071 тис. грн. Протягом 2019 року прибуток не розподілявся та дивіденди не виплачувались.

#### 7.17. Неоплачений капітал

	2018 рік	2019 рік
Неоплачений капітал	(490 510)	(490 510)
<b>Всього</b>	<b>(490 510)</b>	<b>(490 510)</b>

#### 7.18. Поточна кредиторська заборгованість

Вид кредиторської заборгованості	Балансова вартість на 31.12.18р.	Балансова вартість на 31.12.19р.
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	243	55
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	31	21
Інші поточні зобов'язання	83	247
<b>Всього кредиторської заборгованості</b>	<b>357</b>	<b>323</b>

Станом на 31.12.2019р. кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги становить 55 тис. грн. та складається в основному з заборгованості по винагороді за управління активами – 52 тис. грн. та заборгованості по оплаті комунальних послуг за житлову нерухомість, що знаходиться в активах Фонду – 3 тис. грн.

Також інші поточні зобов'язання включають заборгованість по сплаті за придбані корпоративні права та неоплачений статутний капітал - 247 тис. грн.

Середній термін погашення кредиторської заборгованості згідно договорів Товариства становить до 12-и місяців.

Простроченої кредиторської заборгованості за рік, який закінчився 31 грудня 2019 року Товариство не обліковувало та не визнавало дохід від її списання.

#### 7.19. Контрактні зобов'язання

	Балансова вартість на 31.12.18р.	Балансова вартість на 31.12.19р.
Контрактні зобов'язання	45 145	15 447
<b>Всього</b>	<b>45 145</b>	<b>15 447</b>

Дана заборгованість складається із заборгованості перед покупцями житлової нерухомості (квартир) за попередніми договорами, що не оплачені повністю та попередніми договорами, що повністю оплачені проте за якими ще не оформлено основні договора та не відбувся перехід права власності – 15 447 тис. грн. Така кредиторська заборгованість розглядається як заборгованість за запасами (квартирами), які мають обмеження на використання за умовами укладених Попередніх договорів продажу нерухомості (п. 7.11 Приміток).

### 8. Розкриття іншої інформації

#### 8.1. Умовні зобов'язання

##### 8.1.1. Судові позови

Станом на 31.12.2019 р. Товариство від власного імені і за власний рахунок не являється

**ПРИМІТКИ** до фінансової звітності  
**АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СМАРТ ФОНД"**  
 за рік який закінчився 31 грудня 2019 року

учасником судових процесів та проти Товариства не висувалися претензії та відсутні будь-які судові позови.

## 8.2. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

Товариство здійснює свою діяльність в умовах загальної кризи вітчизняного економічного середовища, яка характеризується обмеженістю внутрішнього інвестиційного потенціалу, низькою привабливістю секторів економіки для інвесторів, зниженням конкурентоспроможності національної економіки, низьким рівнем ліквідності на ринках капіталу, відносно високим рівнем інфляції та на яку впливає зниження темпів економічного розвитку у світовій економіці та, більшою мірою, суспільно-політичні події в країні. Керівництво не виключає існування ймовірності того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності Товариства.

## 8.3. Розкриття інформації про пов'язані сторони

До пов'язаних сторін належать:

- підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Товариством;
- асоційовані компанії;
- спільні підприємства, у яких Товариство є контролюючим учасником;
- члени провідного управлінського персоналу Товариства;
- близькі родичі особи управлінського персоналу Товариства;
- компанії, що контролюють Товариство, або здійснюють суттєвий вплив, або мають суттєвий відсоток голосів у Товаристві;

Станом на 31.12.2019 року пов'язаними особами Товариства є:

№ з/п	Об'єкт інвестування	ЄДРПОУ (РНОКПП)	Характер пов'язаності
1	2	3	4
1	ВІТЬКО ОЛЕКСАНДР МИКОЛАЙОВИЧ	2618405095	Учасник Товариства
2	МИЛОБОГ ЄВГЕНІЙ ІВАНОВИЧ	2671510090	Учасник Товариства, член наглядової ради
3	ВІТЬКО НАТАЛЯ ЮРІЇВНА	2682116943	Учасник Товариства
4	ТОВ "БЦ РЕКЛАМА"	37973133	Учасник Товариства, Пов'язана особа Учасника Товариства
5	ТОВ "РК "БАРБАРИС"	38669164	Учасник Товариства, Пов'язана особа Учасника Товариства
6	ТОВ "СРБП "АЗОВЛІФТ"	05433956	Учасник Товариства, Пов'язана особа Учасника Товариства
7	ТОВ "СМАРТ ПРОПЕРТІ"	41277382	Учасник Товариства
8	ТОВ "ТРІНІТІ ТЕЛЕКОМ"	39369107	Учасник Товариства, Асоційоване підприємство
9	ТОВ "ЖК"ВОЛНА"	40922822	Асоційоване підприємство
10	ТОВ"БВ"РОСЬ"	40833743	Асоційоване підприємство
11	ТОВ "ПОДІЛ ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ"	41143938	Асоційоване підприємство
12	ТОВ "ВВ ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ"	41144182	Асоційоване підприємство
13	ТОВ "ВС ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ"	41144067	Асоційоване підприємство
14	ТОВ "БЦ "ГЕЛІОС"	38669159	Асоційоване підприємство
15	ТОВ "КІНО СЕРВІС"	42828803	Асоційоване підприємство
16	СЛІСАРЕНКО МАКСИМ ЮРІЙОВИЧ	2959601351	Голова наглядової ради
17	ДАВИДЕНКО СЕРГІЙ ГРИГОРОВИЧ	2632512290	Член наглядової ради
18	ЗАХАРАШ ТЕТЯНА ІВАНІВНА	2677813349	Генеральний директор КУА
19	МИЛОБОГ ОЛЕНА ОЛЕКСАНДРІВНА	2666303082	Дружина члена наглядової ради
20	ТОВ "ТРАНСПОРТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВАНТАЖСЕРВІС"	34292103	Пов'язана особа члена наглядової ради
21	ТОВ "КДВ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	39384633	Пов'язана особа члена наглядової ради
22	ПРАТ "РЕКЛАМА"	03052138	Пов'язана особа члена наглядової ради
23	ТОВ "НЕБЕСНА КРИНИЦЯ ЛТД"	37117315	Пов'язана особа дружини члена наглядової ради
24	ТОВ "БЕТОН-МЛ"	33794685	Пов'язана особа Учасника Товариства
25	ТОВ "ОН-ЛАЙН СЕРВІС"	37117252	Пов'язана особа Учасника Товариства
26	ТОВ "ІННОВАЦІЙНИЙ ЦЕНТР НОВЕ ЖИТТЯ"	32306344	Пов'язана особа Учасника товариства

**ПРИМІТКИ до фінансової звітності**  
**АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ**  
**ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СМАРТ ФОНД"**  
**за рік який закінчився 31 грудня 2019 року**

27	ПП "УКРАЇНСЬКИЙ ВОДНИЙ СЕРВІС"	33092952	Пов'язана особа Учасника товариства
28	ТОВ "ОТГ УКРАЇНА"	41303621	Пов'язана особа Учасника товариства
29	ТОВ "І-А ІКОРНА КОМПАНІЯ"	39738364	Пов'язана особа Учасника товариства
30	ТОВ "КОНСАЛТИНГОВА КОМПАНІЯ "АУДИТ-ФІНАНС"	37036006	Пов'язана особа Учасника товариства

Заробітна плата Голові наглядової ради Товариства та керівнику КУА не нараховувалась та не виплачувалась протягом 2019 року.

У звітному періоді ТОВ "РК "БАРБАРІС" було отримано за договорами позик грошових коштів у сумі 48 643 тис. грн. та частково погашено отримані позики на суму 36 737 тис. грн.

Нараховано та сплачено за звітний період відсотків 9 004 тис. грн. та 7 867 тис. грн. відповідно.

Нараховано зобов'язання по виплаті дивідендів у сумі 2 233 тис. грн.

Заборгованість на 31.12.2019 року за тілом позики, нарахованими відсотками та дивідендами складає 45 303 тис. грн., 2 280 тис. грн. та 2 233 тис. грн. відповідно.

Також у звітному періоді з ТОВ "РК "БАРБАРІС" мали місце відносини щодо оренди Товариством офісних приміщень та сплати комунальних послуг за договором оренди Товариством офісних приміщень та сплати комунальних послуг за договором суборенди приміщення №58/18-К17 від 26.09.18р. та договором №74/18 КП від 26.09.18 р. на суму 38 тис. грн. та 3 тис. грн. відповідно.

В звітному періоді з учасником Товариства ТОВ "СМАРТ ПРОПЕРТІ" мали місце господарські відносини за Договором оренди нерухомого майна №04-05-17 від 04.05.17р. на суму 2 тис. грн. Станом на 31.12.2019 року існує заборгованість у розмірі 3 тис. грн. за наданими послугами.

У звітному періоді ТОВ "ТРІНІТІ ТЕЛЕКОМ" було отримано за договорами позик грошових коштів у сумі 2 605 тис. грн. та повністю погашено отримані позики на суму 2 605 тис. грн.

Нараховано та сплачено за звітний період відсотків 60 тис. грн. та 60 тис. грн. відповідно.

Заборгованість на 31.12.2019 року за тілом позики та нарахованими відсотками відсутня.

У звітному періоді ТОВ "ЖК"ВОЛНА" було отримано за договорами позик грошових коштів у сумі 70 тис. грн. та повністю погашено отримані позики на суму 4 023 тис. грн.

Нараховано та сплачено за звітний період відсотків 38 тис. грн. та 67 тис. грн. відповідно. Заборгованість на 31.12.2019 року за тілом позики та нарахованими відсотками відсутня.

У звітному періоді ТОВ "ПОДІЛ ПРОПЕРТІ МЕНЕДЖМЕНТ" було отримано за договорами позик грошових коштів у сумі 234 тис. грн. та повністю погашено отримані позики на суму 225 тис. грн.

Нараховано та сплачено за звітний період відсотків 7 тис. грн. та 8 тис. грн. відповідно.

Заборгованість на 31.12.2019 року за тілом позики складає 234 тис. грн.

В звітному періоді відповідно до Рішення Засновника №1 від 18.02.2019 р. було розпочато формування статутного капіталу ТОВ "КІНО СЕРВІС" на суму 80 тис. грн. Заборгованість (зобов'язання) щодо формування статутного капіталу станом на 31.12.2019 року складала 120 тис. грн. Станом на дату затвердження звітності статутний капітал сформований повністю.

У звітному періоді ТОВ "ТРАНСПОРТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВАНТАЖСЕРВІС" було отримано за договорами позик грошових коштів у сумі 14 532 тис. грн. та частково погашено отримані позики на суму 10 913 тис. грн.

Нараховано та сплачено за звітний період відсотків 482 тис. грн. та 465 тис. грн. відповідно.

Заборгованість на 31.12.2019 року за тілом позики та нарахованими відсотками складає 13 595 тис. грн. та 134 тис. грн. відповідно.

У звітному періоді ТОВ "НЕБЕСНА КРИНИЦЯ ЛТД" було отримано за договорами позик грошових коштів у сумі 27 671 тис. грн. та частково погашено отримані позики на суму 21 563 тис. грн.

Нараховано та сплачено за звітний період відсотків 740 тис. грн. та 689 тис. грн. відповідно.

Заборгованість на 31.12.2019 року за тілом позики та нарахованими відсотками складає 26 425 тис. грн. та 204 тис. грн. відповідно.

У звітному періоді ТОВ "БЕТОН-МЛ" було отримано за договорами позик грошових коштів у сумі 11 512 тис. грн. та частково погашено отримані позики на суму 6 200 тис. грн.

Нараховано та сплачено за звітний період відсотків 330 тис. грн. та 144 тис. грн. відповідно.

Заборгованість на 31.12.2019 року за тілом позики та нарахованими відсотками складає 11 512 тис. грн. та 330 тис. грн. відповідно.

У звітному періоді ТОВ "ОН-ЛАЙН СЕРВІС" було нараховано зобов'язання по виплаті дивідендів у сумі 293 тис. грн.

Заборгованість на 31.12.2019 року за дивідендами складає 293 тис. грн.

У звітному періоді ТОВ "ІННОВАЦІЙНИЙ ЦЕНТР НОВЕ ЖИТТЯ" було отримано за договорами позик грошових коштів у сумі 5 065 тис. грн. та погашено отримані та наявні позики на суму 6 265 тис. грн.

Нараховано та сплачено за звітний період відсотків 151 тис. грн. та 180 тис. грн. відповідно.

Нараховано зобов'язання по виплаті дивідендів у сумі 84 тис. грн.

Заборгованість на 31.12.2019 року за тілом позики, нарахованими відсотками та дивідендами складає 765 тис. грн., 71 тис. грн. та 84 тис. грн. відповідно.

У звітному періоді ПП "УКРАЇНСЬКИЙ ВОДНИЙ СЕРВІС" було отримано за договорами позик грошових коштів у сумі 27 428 тис. грн. та погашено позики на суму 21 935 тис. грн.

Нараховано та сплачено за звітний період відсотків 746 тис. грн. та 707 тис. грн. відповідно.

Заборгованість на 31.12.2019 року за тілом позики та нарахованими відсотками складає 26 808 тис. грн. та 212 тис. грн. відповідно.

У звітному періоді ТОВ "ОТТ УКРАЇНА" було отримано за договорами позик грошових коштів у сумі 39 925 тис. грн. та погашено позики на суму 1 720 тис. грн.

Нараховано та сплачено за звітний період відсотків 874 тис. грн. та 563 тис. грн. відповідно.

Заборгованість на 31.12.2019 року за тілом позики та нарахованими відсотками складає 38 205 тис. грн. та 311 тис. грн. відповідно.

У звітному періоді ТОВ "1-А ІКОРНА КОМПАНІЯ" було отримано за договорами позик грошових коштів у сумі 124 495 тис. грн. та погашено отримані та наявні позики на суму 142 274 тис. грн.

Нараховано та сплачено за звітний період відсотків 7 055 тис. грн. та 2 136 тис. грн. відповідно.

Нараховано зобов'язання по виплаті дивідендів у сумі 1 432 тис. грн.

Заборгованість на 31.12.2019 року за тілом позики, нарахованими відсотками та дивідендами складає 106 405 тис. грн., 4 288 тис. грн. та 1 432 тис. грн. відповідно.

Інші операції з пов'язаними особами в звітному періоді не здійснювались.

#### 8.4. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

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

##### 8.4.1. Кредитний ризик

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

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

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

Станом на 31.12.2019 р. у Товариства обліковується дебіторська заборгованість за договорами позики у сумі 269 253 тис. грн.

Враховуючи специфіку діяльності Товариства та структуру пов'язаності, Керівництво прийшло до висновку, що з дати первісного визнання (видачі позики) кредитні ризики позичальників не зазнали зростання та є низькими. Відсутні факти, які свідчили б про ризик невиконання зобов'язання.

#### 8.4.2. Ринковий ризик

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

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

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

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

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

#### 8.4.3 Ризик ліквідності

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

Основними цілями управління ризиком ліквідності є упередження дефіциту ліквідних коштів для виконання грошових зобов'язань у повному обсязі та в установлені строки, здійснення невідкладних заходів щодо мінімізації негативних наслідків прояву ризику ліквідності.

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

#### Аналіз активів та зобов'язань за строками їх погашення

	31.12.19р.		31.12.18р.	
	Менше ніж 15 днів	Більше ніж 15 днів	Менше ніж 15 днів	Більше ніж 15 днів
Грошові кошти та їх еквіваленти	459	-	1 675	-
Інвестиційна нерухомість	-	-	-	-
Фінансові інвестиції	-	5 177	-	4 877
Товари	23 179	-	49 306	-
Дебіторська заборгованість	-	281 226	-	225 603
Усього активів	23 638	286 403	50 981	230 480
Поточні зобов'язання	76	15 694	274	45 228
<b>Розрив (актив мінус зобов'язання)</b>	<b>23 562</b>	<b>270 709</b>	<b>50 707</b>	<b>185 252</b>

#### 8.4.4 Управління ризиком капіталу

Управління ризиком капіталу – метою Товариства у питаннях управління капіталом є захист здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі для того, щоб забезпечити прибутки учасникам та вигоди зацікавленим сторонам, а також забезпечувати виконання вимог українського законодавства та регулятивних вимог НКЦПФР, загальнодержавного регулятивного органу в сфері цінних паперів та фондового ринку.

Товариство повинно виконувати певні вимоги до капіталу, які висувуються до нього зовнішніми організаціями. Згідно з українським законодавством чисті активи акціонерного товариства не повинні бути менше за суму його зареєстрованого початкового капіталу. Станом на 31.12.2019р. Товариство виконує ці вимоги до капіталу.

Відповідно до українського законодавства розмір активів інвестиційного фонду повинен відповідати мінімальному обсягу активів інституту спільного інвестування.

Станом на 31.12.2019р. Товариство відповідає цим вимогам.

#### 8.4.5 Ризик процентних ставок

Ризик процентних ставок – це ризик збитків, який виникає в результаті несприятливих змін процентних ставок (кривих доходності) фінансових інструментів, які придбаються в активи. Товариство не має активів, розміщених у боргових фінансових інструментах.

#### 8.5. Управління капіталом

Товариство здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам Товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику.

Керівництво Товариства планує здійснювати огляд структури капіталу на щорічній основі. При цьому керівництво аналізує вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Товариство буде здійснювати регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик.

#### 8.6. Події після дати Балансу

Після дати балансу відбулися події, які не вимагають коригування після звітного періоду за МСБО 10 "Події після звітного періоду", проте розкриття інформації про такі події необхідно здійснити.

Після дати балансу до дати затвердження фінансової звітності було здійснено наступні операції.

- Надано та погашено позик на загальну суму 19 471 тис. грн. та 19 278 тис. грн. відповідно:

№ з/п	Позичальник, код за ЄДРПОУ	Сума наданих позик, тис. грн.	Сума погашених позик, тис. грн.
1	ПП "УКРАЇНСЬКИЙ ВОДНИЙ СЕРВІС", 33092952	2 755	4 912
2	ТОВ "ОТТ УКРАЇНА", 41303621	2 900	-
3	ТОВ "ІННОВАЦІЙНИЙ ЦЕНТР НОВЕ ЖИТТЯ", 32306344	2 460	-
4	ТОВ "БЕТОН-МЛ", 33794685	2 684	-
5	ТОВ "1-А ІКОРНА КОМПАНІЯ", 39738364, 39738364	350	8 230
6	ТОВ "НЕБЕСНА КРИНИЦЯ ЛТД", 37117315	4 777	2 917
7	ТОВ "ТРАНСПОРТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВАНТАЖСЕРВІС", 34292103	1 408	2 392
8	ТОВ "РК "БАРБАРІС", 38669164	2 010	827
9	ТОВ "ЖК"ВОЛНА", 40922822	127	-
	<b>Всього:</b>	<b>19 471</b>	<b>19 278</b>

- збільшення капіталу або випуск боргових інструментів, таких як випуск нових акцій чи незабезпечених боргових зобов'язань не було, угода про злиття/ліквідацію не була укладена та не планується;
- активи Товариства не були відчужені урядом або знищені стихійними явищами;
- будь-яких подій, що стосуються непередбачених зобов'язань, не було;
- будь-яких незвичайних облікових коригувань не було зроблено та не передбачається;
- будь-яких подій, які ставили під сумнів прийнятність облікових політик, використаних у фінансовій звітності, не відбулося та не відбудуться;
- будь-які події, які стосуються визначення оцінки облікових показників оцінок або забезпечень, зроблених у фінансовій звітності не відбулися;
- будь-які події, які стосуються суми очікуваною відшкодування активів не відбулися.

Голова Наглядової Ради



М. Ю. Слісаренко

ПЕРЕВІРЕНО  
АУДИТОРОМ

**ПРИМІТКИ** до фінансової звітності  
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СМАРТ ФОНД"  
за рік який закінчився 31 грудня 2019 року

Прошито, пронумеровано,  
скріплено підписом та печаткою

47 (сорок сім) аркушів

Директор  
ТОВ «АК «П.С.П. АУДИТ»



Д.С. Сушко