



Smart decisions. Lasting value.

**ПАЙОВИЙ ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СІТІ  
ПРОДЖЕКТ»**

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК,  
ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 грудня 2020

та

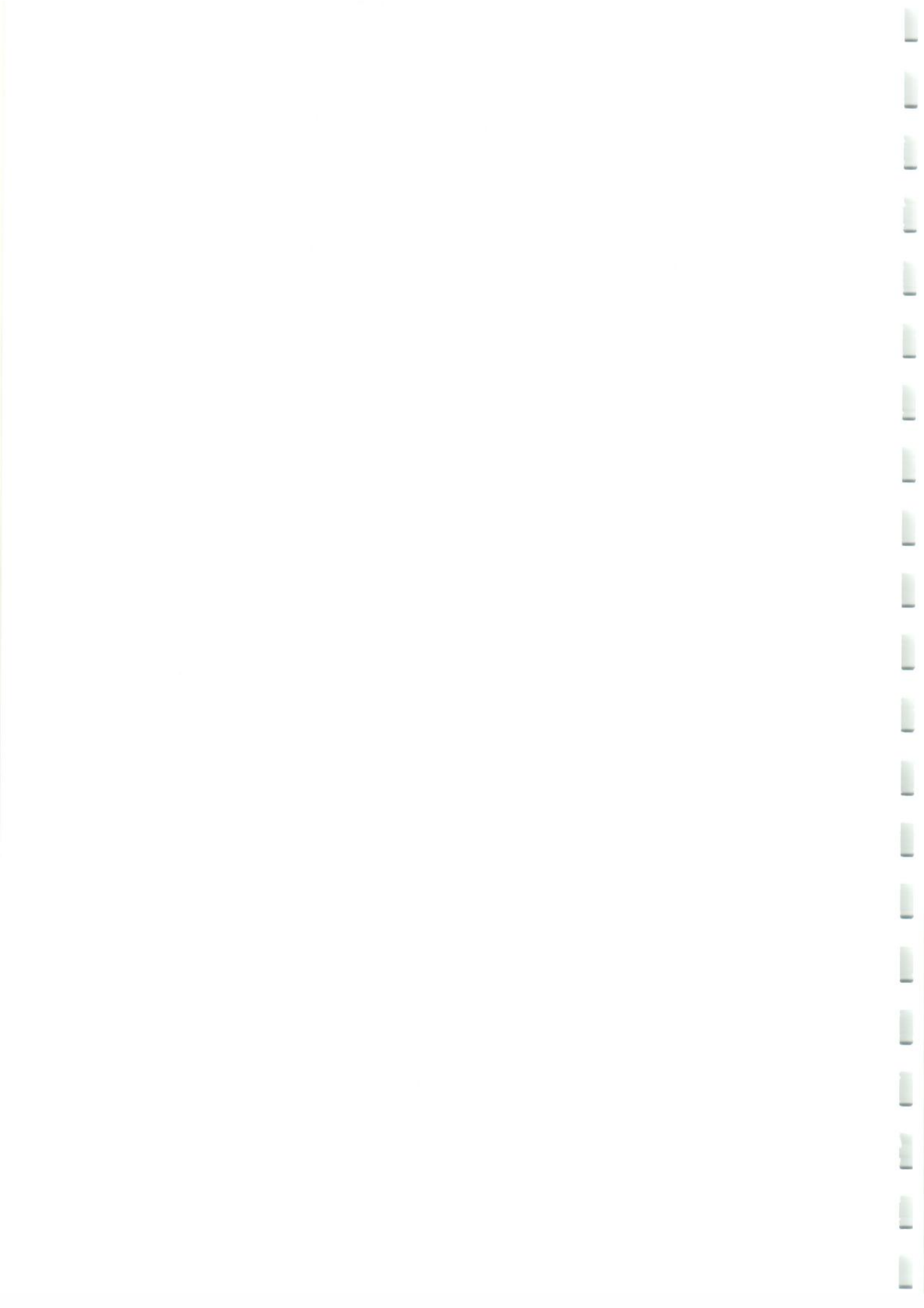
ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

AC Crowe Ukraine

03040 Київ, Україна  
пров. Задорожний, 1а  
тел: +38 044 391 3003  
[office@crowe-ac.com.ua](mailto:office@crowe-ac.com.ua)

Audit / Tax / Advisory





## ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Учасникам ПЗНВІФ «Сіті Проджект»

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

### Звіт щодо аудиту фінансової звітності

#### Думка

Ми провели аудит фінансової звітності Пайового закритого недиверсифікованого венчурного інвестиційного фонду «СІТІ ПРОДЖЕКТ» (надалі - Компанія), що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2020 р., Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про власний капітал та Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за рік, що закінчився зазначеною датою, і приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2020 р., її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

#### Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА).

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Компанії згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включно з Міжнародними стандартами незалежності) 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.

#### 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 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

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

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

#### Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик не виявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити 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 покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

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

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

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

У відповідності до вимог Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (надалі - НКЦПФР), що викладені в Вимогах 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, затверджених Рішенням НКЦПФР від 11.06.2013 №991, аудитори мають надати додаткову інформацію та зробити висновки стосовно окремо визначених аспектів фінансової звітності емітентів та професійних учасників фондового ринку.

Інформація, що викладена нижче, є результатом проведення нами процедур в межах аудиторської перевірки Компанії. Зазначена інформація отримана на основі вибіркового тестування і в обсягах, необхідних для планування та проведення аудиторських процедур відповідно до вимог Міжнародних стандартів аудиту.

При ознайомленні з цим висновком необхідно враховувати обмежений, характер процедур з оцінки питань, пов'язаних з діяльністю Компанії та організацією системи бухгалтерського обліку та внутрішнього контролю. Крім того, потрібно враховувати, що критерії оцінки, застосовані нами, можуть відрізнятися від критеріїв, що застосовуються НКЦПФР.

Отримані результати викладені далі:

*Стосовно відповідності розміру статутного та власного капіталу вимогам законодавства України*

Статутний та власний капітал Компанії станом на 31.12.2020 відповідають вимогам законодавства України.

*Стосовно інформації про активи, зобов'язання та чистий прибуток (збиток) відповідно до застосованих стандартів фінансової звітності*

Нами не виявлено фактів, що свідчать про невідповідність річної фінансової звітності Компанії вимогам МСФЗ в частині розкриття інформації про активи, зобов'язання та чистий прибуток (збиток). Сума активів станом на 31.12.2020, що Компанія розкрила в фінансовій звітності – 989 705 тис. грн., сума зобов'язань станом на 31.12.2020, що Компанія розкрила в фінансовій звітності – 127 120 тис. грн., сума власного капіталу станом на 31.12.2020, що Компанія розкрила в фінансовій звітності – 856 585 тис. грн., сума прибутку за 2020, що Компанія розкрила в фінансовій звітності – 805 207 тис. грн.

*Стосовно формування та сплати статутного капіталу у встановлені законодавством терміни*

Статутний капітал Компанії станом на 31.12.2020 складає 50 000 тис. грн. Статутний капітал сплачено частково у сумі 4 400 тис. грн.

*Стосовно дотримання вимог нормативно-правових актів Комісії, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування (ICI)*

Нами не виявлено фактів, що свідчать про недотримання вимог нормативно-правових актів Комісії, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування.

*Стосовно відповідності складу та структури активів, що перебувають у портфелі ICI, вимогам законодавства, що висуваються до окремих видів ICI*

Нами не виявлено фактів, що свідчать про невідповідність складу та структури активів, що перебувають у портфелі ICI, вимогам законодавства, що висуваються до окремих видів ICI.

*Стосовно дотримання вимог законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ICI*

Нами не виявлено фактів, що свідчать про недотримання вимог законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ICI.

*Стосовно відповідності розміру активів ICI мінімальному обсягу активів, встановленому законом*

Нами не виявлено фактів, що свідчать про невідповідність розміру активів ICI мінімальному обсягу активів, встановленому законом.

*Стосовно наявності та відповідності системи внутрішнього аудиту (контролю), необхідної для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки*

Нами не виявлено фактів, що свідчать про невідповідність системи внутрішнього контролю напрямкам та обсягам діяльності Компанії.

*Стосовно стану корпоративного управління відповідно до законодавства України*

Нами не виявлено фактів, що свідчать про невідповідність стану корпоративного управління Компанії законодавству України.

*Стосовно пов'язаних осіб*

Інформація про пов'язаних осіб Компанії адекватно розкрита в примітках до фінансової звітності.

*Стосовно подій після дати балансу, які не були відображені у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан*

Нами не виявлено подій після дати балансу, які не були відображені у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Компанії.

*Стосовно пруденційних показників діяльності ІСІ*

Нами не виявлено фактів, що свідчать про недотримання пруденційних показників діяльності ІСІ.

*Основні відомості про ІСІ*

Повне найменування

Пайовий закритий недиверсифікований венчурний інвестиційний фонд «СІТІ ПРОДЖЕКТ»

Тип, вид та клас фонду

Закритий, недиверсифікований венчурний фонд

Дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ

25.10.2017, Свідоцтво № 00552

Реєстраційний код за ЄДРІСІ

23300552

Строк діяльності

20 років

Місцезнаходження:

01103, м. Київ, вул. Драгомирова, 5, оф. 144

*Основні відомості про КУА*

Повне найменування

ТОВ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «СІТІ ВАН ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»

Код за ЄДРПОУ

37213181

Вид діяльності за КВЕД

66.30

Серія, номер, дата видачі та термін чинності ліцензії на здійснення професійної діяльності на ринку цінних паперів - діяльності з управління активами інституційних інвесторів

№1286 від 18.08.2015

термін чинності необмежений

Перелік інституційних інвесторів, активи яких перебувають в управлінні КУА

ПЗНВІФ «СІТІ ПРОДЖЕКТ»

АТ «ЗНВКІФ «ЕРІДАН»

АТ «ЗНВКІФ «ПЕГАС»

Місцезнаходження

01103, м. Київ, вул. Драгомирова, 5, оф. 144

*Основні відомості про аудиторську фірму*

Повне найменування юридичної особи відповідно до установчих документів

Код за ЄДРПОУ

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності

Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, що проводив аудит; номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності

Місцезнаходження

Фактичне місце розташування

ТОВ АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ «КРОУ УКРАЇНА»

33833362

3681

Гавриш Віталій Вікторович

номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 100594

03040, м. Київ, пров. Задорожний, 1а

03040, м. Київ, пров. Задорожний, 1а

*Основні відомості про умови договору на проведення аудиту*

Дата та номер договору на проведення аудиту

№21/1095-F від 21.01.2021

Дата початку та дата закінчення проведення аудиту

з 08.02.2021 по 26.03.2021

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Віталій Гавриш.

Директор з аудиту

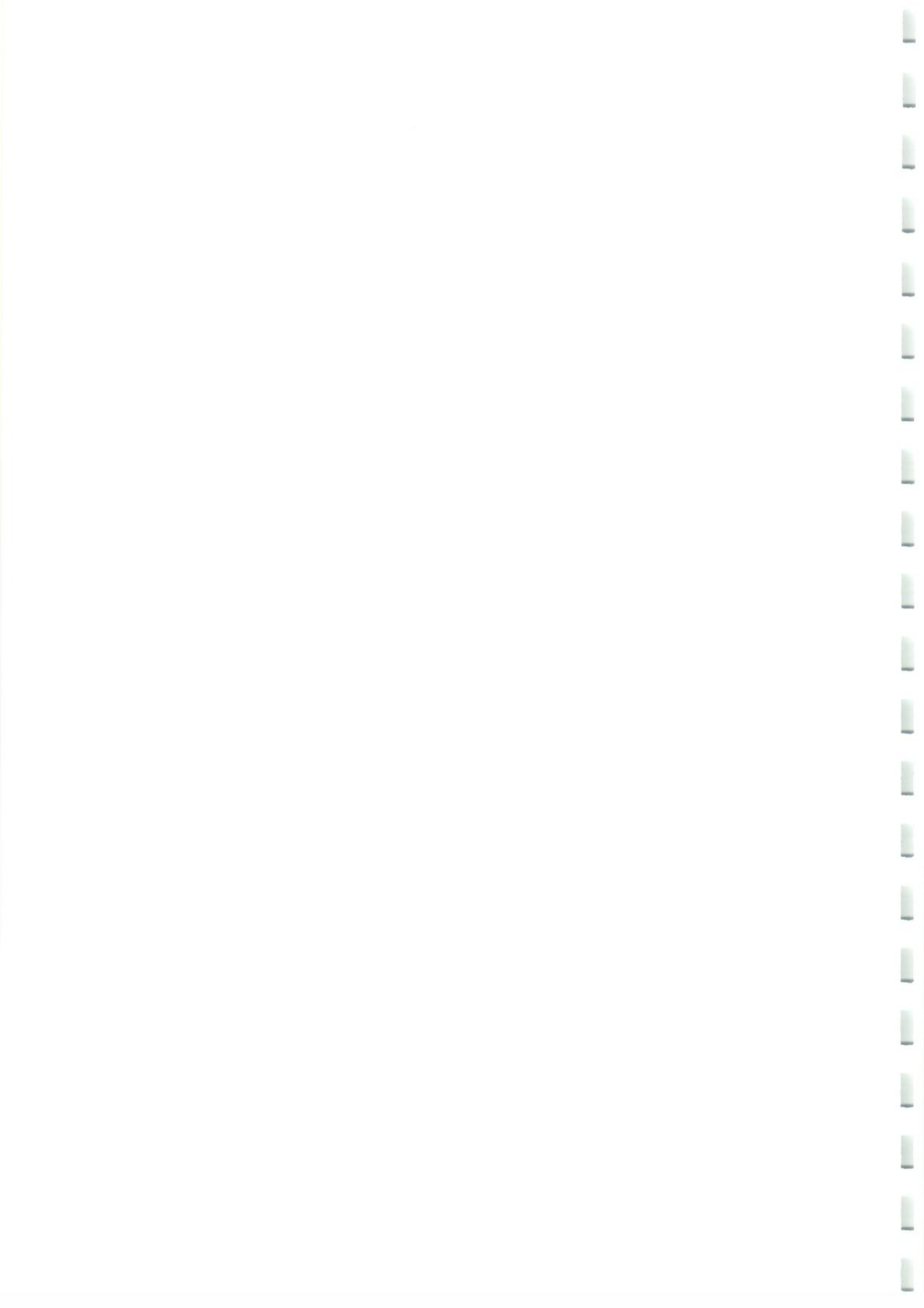
Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 100594



Віталій Гавриш

м. Київ, Україна

26 березня 2021





Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВ.ПІННЯ АКТИВМАН "СІТІ VAN ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" СІТІ ПРОДЖЕКТ** Дата (рік, місяць, число) за СДРПОУ 2021 01 01

Територія **КИЇВСЬКА** за КОАТУУ 8038200000

Організаційно-правова форма господарювання **Товариство з обмеженою відповідальністю** за КОПФГ 240

Вид економічної діяльності **Управління фондами** за КВЕД 66.30

Середня кількість працівників **0**

Адреса, телефон **вулиця Драгомирова Михайла, буд. 5, оф. 144, ПЕЧЕРСЬКИЙ р-н, м. КИЇВ, КИЇВСЬКА обл., 01103** 5280419

КОДИ		
2021	01	01
37213181		
8038200000		
240		
66.30		

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

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):  
за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку  
за міжнародними стандартами фінансової звітності

v
---

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)**  
на **31 грудня 2020** р.

Форма №1 Код за ДКУД **1801001**

А К Т И В	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	-	-
Знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	234 001	657 364
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>234 001</b>	<b>657 364</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	-	-
Виробничі запаси	1101	-	-
Незавершене виробництво	1102	-	-
Готова продукція	1103	-	-
Товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	11 972	154 848
з бюджетом	1135	10	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	2 682	3 801
Поточні фінансові інвестиції	1160	108 482	163 545
Гроші та їх еквіваленти	1165	17 312	4 067
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	17 312	4 067
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-

резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	80
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>140 458</b>	<b>326 341</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>374 459</b>	<b>983 705</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	50 000	50 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
Емісійний дохід	1411	-	-
Накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	74 962	852 185
Неоплачений капітал	1425	( 45 600 )	( 45 600 )
Видучений капітал	1430	( - )	( - )
Інші резерви	1435	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>79 362</b>	<b>856 585</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
Благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань		-	-
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	-	-
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	215 860	25
розрахунками з бюджетом	1620	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	79 176	126 964
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	61	131
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>295 097</b>	<b>127 120</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>	-	-
<b>V. Чиста вартість активів резервного пенсійного фонду</b>	<b>1800</b>	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>374 459</b>	<b>983 705</b>

Керівник

Пашковська Ірина Дмитрівна

Головний бухгалтер

Хрупчик Марія Юхимівна

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

Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "СІТІ ВАН ЕССЕТ  
МЕНЕДЖМЕНТ" СІТІ ПРОДЖЕКТ

(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за Рік 2020 р.

Дата (рік, місяць, число)  
за СДРПОУ

КОДИ		
2021	01	01
37213181		

Форма N2 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	-	-
<i>Чисті зароблені страхові премії</i>	2010	-	-
<i>премії підписані, валова сума</i>	2011	-	-
<i>премії, передані у перестраховування</i>	2012	-	-
<i>зміна резерву незароблених премій, валова сума</i>	2013	-	-
<i>зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій</i>	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( - )	( - )
<i>Чисті понесені збитки за страховими виплатами</i>	2070	-	-
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	-	-
збиток	2095	( - )	( - )
<i>Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань</i>	2105	-	-
<i>Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів</i>	2110	-	-
<i>зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	2111	-	-
<i>зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	5	5
<i>у тому числі:</i>	2121	-	-
<i>дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2122	-	-
<i>дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування</i>	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	( 1 025 )	( 571 )
Витрати на збут	2150	( 374 )	( 245 )
Інші операційні витрати	2180	( 30 )	( - )
<i>у тому числі:</i>	2181	-	-
<i>витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2182	-	-
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	( 1 424 )	( 811 )
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	4 144	1 296
Інші доходи	2240	1 168 593	113 717
<i>у тому числі:</i>	2241	-	-
<i>дохід від благодійної допомоги</i>			
Фінансові витрати	2250	( 968 )	( - )
Втрати від участі в капіталі	2255	( - )	( - )
Інші витрати	2270	( 365 138 )	( 58 116 )
<i>Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті</i>	2275	-	-

<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	805 207	56 086
збиток	2295	( - )	( - )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	805 207	56 086
збиток	2355	( - )	( - )

## II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	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>	805 207	56 086

## III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	-	-
Відрахування на соціальні заходи	2510	-	-
Амортизація	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	1 429	816
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	1 429	816

## IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Керівник

Пашковська Ірина Дмитрівна

Головний бухгалтер

Хрупчик Марія Юхимівна



Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "СІТІ ВАН ЕСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" СІТІ ПРОДЖЕКТДата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2021	01	01
37213181		

(найменування)

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)**  
за **Рік 2020** р.

Форма N3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	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	-	-
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	288 553	169 119
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	5	5
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	7 450	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 1 954 )	( 433 )
Праці	3105	( - )	( - )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( - )	( - )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 3 027 )	( 1 050 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( - )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( 85 )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 2 942 )	( 1 050 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( - )	( - )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 77 )	( 16 )
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	( - )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	( - )	( - )
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	( - )	( - )
Інші витрачання	3190	( 7 461 )	( 15 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>283 489</b>	<b>167 610</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	352 660	8 256
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	168	87
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	8 512	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-

Інші надходження	3250	15	8
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	( 432 204 )	( 141 002 )
необоротних активів	3260	( - )	( - )
Виплати за деривативами	3270	( - )	( - )
Витрачання на надання позик	3275	( 200 838 )	( 11 222 )
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( - )	( - )
Інші платежі	3290	( - )	( - )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>-271 687</b>	<b>-143 873</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	( - )	( - )
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	( 25 047 )	( 8 946 )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( - )	( - )
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	( - )	( - )
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	( - )	( - )
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	( - )	( - )
Інші платежі	3390	( - )	( - )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>-25 047</b>	<b>-8 946</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>-13 245</b>	<b>14 791</b>
Залишок коштів на початок року	3405	17 312	2 521
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	4 067	17 312

Керівник

Пашковська Ірина Дмитрівна

Головний бухгалтер

Хрупчик Марія Юхимівна



Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "СІТІ ВАН ЕСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" СІТІ  
ПРОДЖЕКТ

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2021 01 01

37213181

Звіт про власний капітал  
за Рік 2020 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Залишок на початок року</b>	<b>4000</b>	50 000	-	-	-	74 962	(45 600)	-	79 362
<b>Коригування:</b>									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Скоригований залишок на початок року</b>	<b>4095</b>	50 000	-	-	-	74 962	(45 600)	-	79 362
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>	<b>4100</b>	-	-	-	-	805 207	-	-	805 207
<b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>	<b>4110</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Розподіл прибутку:</b>									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	(27 984)	-	-	(27 984)
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
<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	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>	-	-	-	-	777 223	-	-	777 223
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	-	-	-	-	852 185	(45 600)	-	856 585



Керівник

Пашковська Ірина Дмитрівна

Головний бухгалтер

Хрупчик Марія Юхимівна



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

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ	
2020	01/01
37213181	

Підприємство ТОВ "КУА "СІТІ ВАН ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ"  
(найменування)

**Звіт про власний капітал**  
за 2019 р.

Форма № 4

Код за ДКУД Т801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	50000				28872	(45600)		33272
Коригування :									
Зміна облікової політики	4005								
Виправлення помилок	4010								
Інші зміни	4090					28872	(45600)		33272
Скоригований залишок на початок року	4095	50000							
Чистий прибуток (збиток) звітного періоду	4100					56086			56086
Інший сукупний дохід за звітний період	4110								
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111								
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112								
Накопичені курсові різниці	4113								
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114								
Інший сукупний дохід	4116								
Розподіл прибутку :									
Виплати власникам (дивіденди)	4200					(9996)			(9996)
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205								
Відрахування до резервного капіталу	4210								
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215								
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220								
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225								
Внески учасників :									
Внески до капіталу	4240								
Погашення заборгованості з капіталу	4245								
Вилучення капіталу :									
Викуп акцій (часток)	4260								
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265								
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270								
Вилучення частки в капіталі	4275								
Зменшення номінальної вартості акцій	4280								
Інші зміни в капіталі	4290								
Трибання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291								
Разом змін в капіталі	4295						46090		46090
Залишок на кінець року	4300	50000					74962	(45600)	79362

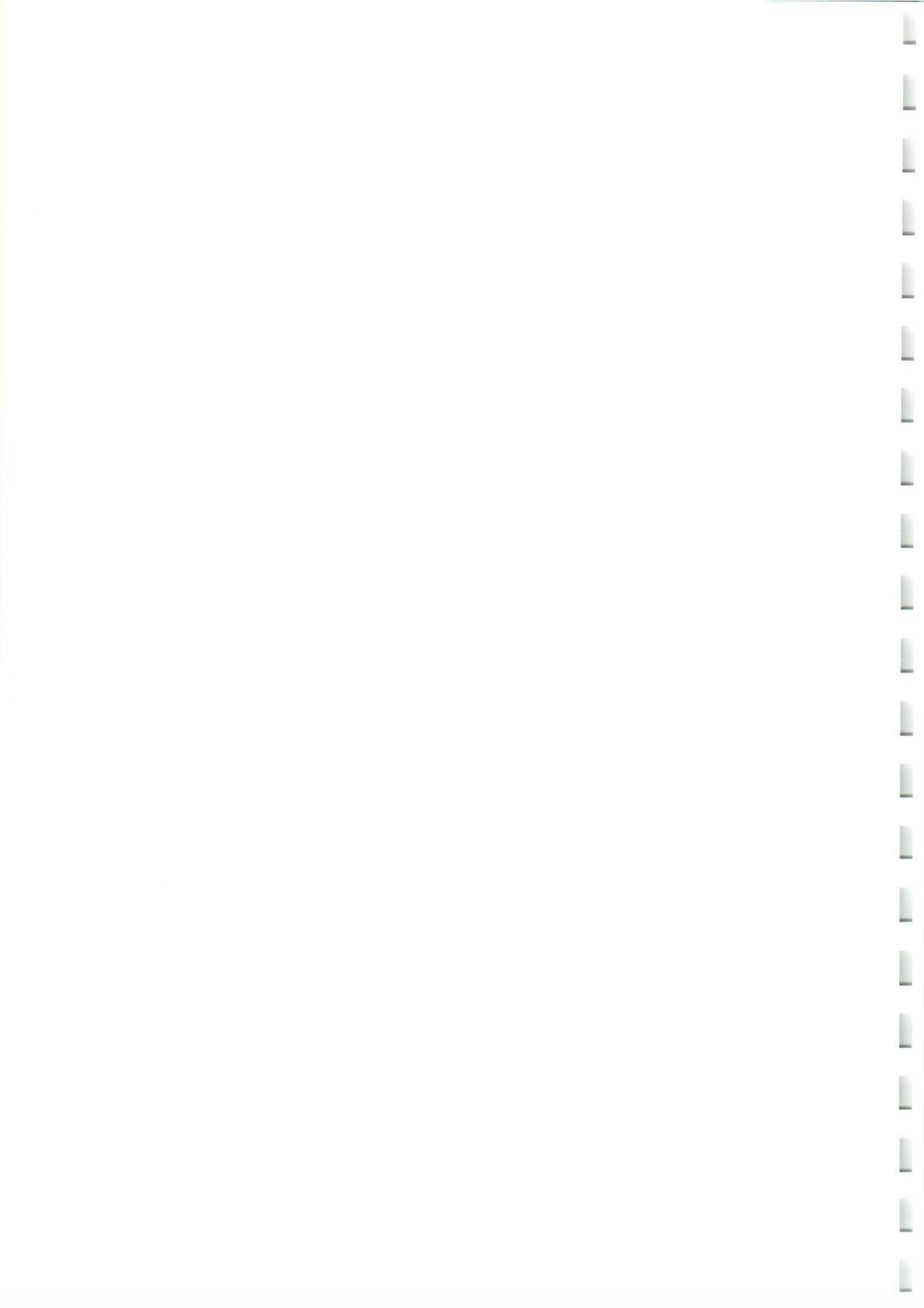
Керівник

Головний бухгалтер

/ Пашковська І. Д. /

/ Хрупчик М. Ю. /





## ПЗНВІФ «Сіті Проджект»

### ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року (в тисячах гривень)

#### 1. Інформація про підприємство та основа підготовки фінансової звітності

Повне найменування пайового фонду: Пайовий закритий недиверсифікований венчурний інвестиційний фонд "СІТІ ПРОДЖЕКТ" (далі – Фонд або Компанія).

Код за ЄДРІСІ 23300552.

Свідоцтво ДКЦПФР № 00552 від 25.10.2017 р. про внесення до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування.

Строк діяльності 20 років.

Компанія з управління активами - Фонд з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «СІТІ ВАН ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» скорочене найменування ТОВ «СІТІ ВАН ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» код ЄДРПОУ 37213181

Ця фінансова звітність була підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) на основі принципу історичної вартості. Фінансова звітність підготовлена на основі припущення безперервності діяльності.

Фінансова звітність фонду за фінансовий рік, який закінчився 31 грудня 2020 року була затверджена 26 березня 2021 року від імені Керівництва ТОВ «КУА «ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ».

#### Бізнес середовище в умовах якого компанія здійснює діяльність

Компанія здійснює свою діяльність в Україні. Попри те, що економіка України вважається ринковою, вона продовжує демонструвати певні особливості, властиві економіці, що розвивається. Такі особливості характеризуються, але не обмежуються, низьким рівнем ліквідності на ринках капіталу, високою інфляцією та значним дефіцитом балансу державних фінансів та зовнішньої торгівлі.

Розвиток подій навколо вірусу COVID-19 з початку 2020 року і до цього часу свідчать про негативний вплив на глобальне економічне зростання через поширення хвороби та внаслідок порушення економічної діяльності. Це може вплинути на нашу здатність генерувати доходи. Нинішня пандемія COVID 19 та її потенційний вплив на економіку можуть вплинути на нашу здатність досягти наших фінансових цілей. Хоча нам ще рано прогнозувати вплив пандемії, що розширюється, на наш бізнес чи наші фінансові цілі, а також дії уряду у відповідь, негативний вплив може бути суттєвим через затяжний спад у місцевій, регіональній чи глобальній економічній сферах.

**Звітна дата та звітний період** - 31.12.2020 р. та 2020 рік.

Функціональною валютою Товариства є українська гривня. Монетарні активи та зобов'язання перераховуються у функціональну валюту за офіційним обмінним курсом НБУ станом на кінець відповідного періоду. Прибутки та збитки, які виникають у процесі такого перерахунку включаються до складу прибутків або збитків за звітний період. Не монетарні статті не перераховуються за курсами на кінець року. Вони оцінюються по первісній вартості. Не монетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, включаючи інвестиції в інструменти капіталу, перераховуються за курсами обміну на дату визначення справедливої вартості. Вплив зміни курсу на не монетарні статті, які оцінені за справедливою вартістю в іноземній валюті, враховуються у складі прибутку або збитку від зміни справедливої вартості. Звітність подано в тисячах гривень.

Курси обміну, які були використані при підготовці цієї фінансової звітності, були наступними:

Валюта	01.01.2020р., грн.	31.12.2020р., грн.
Долар США	23,6862	28,2746

## **ПЗНВІФ «Сіті Проджект»**

### *ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ*

*Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року (в тисячах гривень)*

## **2. Істотні положення облікової політики**

### **2.1. Доходи і витрати**

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування. Дохід від надання послуг відображається в момент виникнення незалежно від дати надходження коштів і визначається, виходячи із ступеня завершеності операції з надання послуг на дату балансу.

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

### **2.2. Фінансові активи та зобов'язання**

Фінансові інструменти - первісне визнання і подальша оцінка

Фінансовим інструментом є будь-який договір, що приводить до виникнення фінансового активу в одній організації і фінансового зобов'язання або інструмента власного капіталу в іншій організації.

#### **Фінансові активи**

##### **Первісне визнання та оцінка**

Фінансові активи при первісному визнанні класифікуються як оцінювані надалі за амортизованою вартістю, за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (ІСД) і за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Класифікація фінансових активів при первісному визнанні залежить від характеристик передбачених договором грошових потоків за фінансовим активом та бізнес-моделі, що застосовується Компанією для управління цими активами. За винятком торгової дебіторської заборгованості, яка не містить вагомого компонента фінансування або по відношенню до якої Компанія застосувала спрощення практичного характеру, Компанія спочатку оцінює фінансові активи за справедливою вартістю, збільшеною у випадку фінансових активів, які оцінюються не за справедливою вартістю через прибуток або збиток, на суму витрат за угодою. Торгова дебіторська заборгованість, яка не містить вагомого компонента фінансування або щодо якої Компанія застосувала спрощення практичного характеру, оцінюється за ціною угоди, визначеної відповідно до МСФЗ (IFRS) 15.

Для того щоб фінансовий актив можна було класифікувати і оцінювати за амортизаційною вартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, необхідно, щоб договірні умови цього активу обумовлювали отримання грошових потоків, які є «суто платежами по рахунку основної суми боргу і відсотків» на непогашену частину основної суми боргу. Така оцінка називається SPPI-тестом і здійснюється на рівні кожного інструменту.

Бізнес-модель, яка використовується Компанією для управління фінансовими активами, описує спосіб, за яким Компанія управляє своїми фінансовими активами з метою генерування грошових потоків. Бізнес-модель визначає, чи будуть грошові потоки наслідком отримання передбачених договором грошових потоків, продажу фінансових активів або і того, і іншого.

Всі операції купівлі або продажу фінансових активів, що вимагають поставки активів у строки, встановлюваний законодавством, або відповідно до правил, прийнятих на конкретному ринку (торгівля на стандартних умовах), визнаються на дату укладення угоди, тобто, на дату, коли Компанія бере на себе зобов'язання купити або продати актив.

##### **Подальша оцінка**

Для цілей подальшої оцінки фінансові активи класифікуються на чотири категорії:

- фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю (боргові інструменти);
- фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід з подальшою рекласифікацією накопичених прибутків і збитків (боргові інструменти);
- фінансові активи, класифіковані за рішенням організації як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід без подальшої рекласифікації накопичених прибутків та збитків в момент припинення визнання (пайові інструменти);
- фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

**Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю (боргові інструменти)**

## **ПЗНВІФ «Сіті Проджект»**

### *ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ*

*Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року (в тисячах гривень)*

Ця категорія є найбільш доречною для Компанії. Компанія оцінює фінансові активи за амортизованою вартістю, якщо виконуються обидві наступні умови:

- фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для отримання передбачених договором грошових потоків; і
- договірні умови фінансового активу обумовлюють отримання в зазначені дати грошових потоків, які є виключно платежами в рахунок основної суми боргу і відсотків на непогашену частину основної суми боргу.

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю, згодом оцінюються з використанням методу ефективної процентної ставки, і до них застосовуються вимоги щодо знецінення. Прибутки або збитки визнаються в прибутку чи збитку в разі припинення визнання активу, його модифікації або знецінення.

До категорії фінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю, Компанія відносить торгову дебіторську заборгованість, а також позику, видану асоційованим підприємством, і позику, надану члену ради директорів, що включені до складу інших необоротних фінансових активів.

#### ***Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (Боргові інструменти)***

Компанія оцінює боргові інструменти за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, якщо виконуються обидві наступні умови:

- фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є як отримання передбачених договором грошових потоків, так і продаж фінансових активів; і
- договірні умови фінансового активу обумовлюють отримання в зазначені дати грошових потоків, які є виключно платежами в рахунок основної суми боргу і відсотків на непогашену частину основної суми боргу.

У разі боргових інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, процентний дохід, переоцінка валютних курсів і збитки від знецінення або відновлення таких збитків визнаються в звіті про прибуток або збиток і розраховуються таким же чином, як і в випадку фінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю. Решта зміни справедливої вартості визнається у складі іншого сукупного доходу. У разі припинення визнання накопичена сума змін справедливої вартості, визнана в складі іншого сукупного доходу, рекласифікується в складі чистого прибутку або збитку.

До категорії боргових інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, Компанія відносить інвестиції в боргові інструменти, які котируються, і включені до складу інших необоротних фінансових активів.

#### ***Фінансові активи, класифіковані на розсуд Компанії як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (пайові інструменти)***

Під час первісного визнання Компанія може на власний розсуд прийняти рішення, без права його подальшого скасування, класифікувати інвестиції в пайові інструменти як ті, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, якщо вони відповідають визначенню власного капіталу згідно з МСБО (IAS) 32 «Фінансові активи: подання» і не призначені для торгівлі. Рішення про таку класифікацію приймається по кожному інструменту окремо.

Прибутки або збитки за такими фінансовими активами ніколи не рекласифікуються до складу прибутку або збитку. Дивіденди визнаються в якості іншого доходу в звіті про прибутки або збитки, коли право на отримання дивідендів встановлено, крім випадків, коли Компанія отримує вигоду від таких надходжень в якості відшкодування частини вартості фінансового активу. В цьому випадку такі прибутки відображаються в складі іншого сукупного доходу. Інструменти капіталу, класифіковані на розсуд Компанії як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, не оцінюються на предмет знецінення.

Компанія прийняла рішення, без права його подальшого скасування, віднести до цієї категорії інвестиції в некотирувані пайові інструменти.

#### ***Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток***

## **ПЗНВІФ «Сіті Проджект»**

### *ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ*

*Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року (в тисячах гривень)*

Категорія фінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, включає фінансові активи, утримувані для продажу, фінансові активи, класифіковані на розсуд Компанії при первісному визнанні як оцінювані за справедливою вартістю через прибуток або збиток, або фінансові активи, в обов'язковому порядку оцінюються за справедливою вартістю. Фінансові активи класифікуються як призначені для реалізації, якщо вони придбані з метою продажу в найближчому майбутньому. Похідні інструменти, включно з відокремленими вбудованими похідними інструментами, також класифікуються як призначені для реалізації, за винятком випадків, коли вони призначені на розсуд Компанії в якості ефективного інструменту хеджування. Фінансові активи, грошові потоки за якими не є виключно платежами в рахунок основної суми боргу і відсотків, класифікуються і оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток незалежно від бізнес-моделі, що використовувалася. Незважаючи на критерії для класифікації боргових інструментів як тих, що оцінювалися за амортизаційною вартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, як описано вище, при первісному визнанні Компанія може на власний розсуд класифікувати боргові інструменти як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, якщо така класифікація усуває або значно зменшує облікову невідповідність.

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, враховуються в звіті про фінансовий стан за справедливою вартістю, а чисті зміни їх справедливої вартості враховуються в звіті про прибуток або збиток.

До даної категорії відносяться похідні інструменти та інвестиції до котируваних пайових інструментів, які Компанія на свій розсуд не класифікувала, без права скасування, як ті що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід. Дивіденди за котируемими пайовими інструментами визнаються як інший дохід у звіті про прибутки та збитки, коли право на отримання дивідендів встановлено.

Похідний інструмент, вбудований в гібридний договір, що включає основний договір, є фінансовим зобов'язанням або нефінансовим інструментом, відділяється від основного договору і враховується як окремий похідний інструмент, якщо: властиві йому економічні характеристики і ризики не є тісно пов'язаними з ризиками і характеристиками основного договору; окремий інструмент, який передбачає ті ж умови, що і вбудований похідний інструмент, відповідав би визначенню похідного інструменту; і гібридний договір не оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Вбудовані похідні інструменти оцінюються за справедливою вартістю, а зміни їх справедливої вартості визнаються в прибутку чи збитку Перегляд порядку обліку відбувається або в разі змін в умовах договору, що призводять до вагомих змін грошових потоків, які потрібні були б в іншому випадку, або в разі рекласифікації фінансового активу і його переведенню з категорії оцінюваних за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Похідний інструмент, вбудований в гібридний договір, що включає основний договір, який є фінансовим активом, не враховується окремо. Основний договір, який є фінансовим активом, необхідно класифікувати разом з вбудованим похідним інструментом як фінансовий актив, що оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

#### **Припинення визнання**

Фінансовий актив (або - де краще застосувати - частина фінансового активу або частина групи аналогічних фінансових активів) припиняє визнаватися (тобто виключається з консолідованого звіту Компанії про фінансовий стан), якщо:

- термін дії прав на отримання грошових потоків від активу минув;
- або Компанія передала свої права на отримання грошових потоків від активу або взяла на себе зобов'язання по виплаті третій стороні одержуваних грошових потоків у повному обсязі і без істотної затримки за «транзитною» угодою; та або (а) Компанія передала практично всі ризики і вигоди від активу, або (б) Компанія не передала, але й не зберігає за собою практично всі ризики і вигоди від активу, але передала контроль над цим активом.

Якщо Компанія передала свої права на отримання грошових потоків від активу або уклала транзитну угоду, вона оцінює, чи зберегла вона ризики і вигоди, пов'язані з правом власності, і, якщо так, в якому обсязі. Якщо Компанія не передала, але й не зберегла за собою практично всі ризики і вигоди від активу, а також не передала контроль над активом, Група продовжує визнавати переданий актив у тій мірі, в якій вона продовжує свою участь в ньому. В цьому випадку Компанія також визнає відповідне зобов'язання. Переданий актив і відповідне зобов'язання оцінюються на основі, яка відображає права та зобов'язання, збережені Компанією.

## ПЗНВІФ «Сіті Проджект»

### ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року (в тисячах гривень)

Подальша участь, яка приймає форму гарантії за переданим активом, оцінюється за найменшою із наступних величин: первісної балансової вартості активу або максимальної суми відшкодування, виплата якої може вимагатися від Компанії.

#### Знецінення фінансових активів

Група визнає оціночний резерв (забезпечення) під очікувані кредитні збитки (ОКЗ) по відношенню до всіх боргових інструментів, оцінюваних не по справедливій вартості через прибуток або збиток. ОКЗ розраховуються на основі різниці між усіма договірними грошовими потоками, що належать Компанії згідно договору, і всіма грошовими потоками, які Компанія очікує одержати, дисконтована з використанням первісної ефективної процентної ставки або її приблизного значення. Очікувані грошові потоки включають грошові потоки від продажу утримуваного забезпечення або від інших механізмів підвищення кредитної якості, які є невід'ємною частиною договірних умов.

ОКЗ визнаються в два етапи. У разі фінансових інструментів, за якими з моменту їх первісного визнання кредитний ризик значно не збільшився, створюється оціночний резерв під збитки щодо кредитних збитків, які можуть виникнути внаслідок дефолтів, можливих протягом наступних 12 місяців (12-місячні очікувані кредитні збитки). Для фінансових інструментів, за якими з моменту первісного визнання кредитний ризик істотно збільшився, створюється оціночний резерв під збитки щодо кредитних збитків, очікуваних протягом строку дії цього фінансового інструменту, незалежно від строків настання дефолту (очікувані кредитні збитки за весь строк).

Відносно торгової дебіторської заборгованості і активів за договором Компанія застосовує спрощений підхід при розрахунку ОКЗ. Отже, Компанія не відслідковує зміни кредитного ризику, а замість цього на кожну звітну дату визнає оціночний резерв (забезпечення) під збитки в сумі, рівній очікуваним кредитним збиткам за весь строк. Компанія використовувала матрицю оціночних резервів, спираючись на свій минулий досвід виникнення кредитних збитків, скоригованих з урахуванням прогнозних факторів, специфічних для позичальників, і загальних економічних умов.

Відносно боргових інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю через ІСД, Компанія застосовує спрощення про низький кредитний ризик. На кожну звітну дату Компанія оцінює, чи є борговий інструмент інструментом з низьким кредитним ризиком, використовуючи всю обґрунтовану і підтверджуючу інформацію, доступну без надмірних витрат або зусиль. При проведенні такої оцінки Компанія переглядає внутрішній кредитний рейтинг боргового інструменту. Крім того, Компанія вважає, що відбулося значне збільшення кредитного ризику, якщо передбачені договором платежі прострочені більш ніж на 30 днів.

Компанія вважає, що за фінансовим активом стався дефолт, якщо передбачені договором платежі прострочені на 90 днів. Однак в певних випадках Компанія також може прийти до висновку, що за фінансовим активом стався дефолт, якщо внутрішня або зовнішня інформація вказує на те, що мало ймовірно, що Компанія отримає, без урахування механізмів підвищення кредитної якості, утримуваних Компанією, всю суму решти виплат, передбачених договором. Фінансовий актив списується, якщо у Компанії немає обґрунтованих очікувань щодо відшкодування передбачених договором грошових потоків.

- **Фінансові зобов'язання**
- **Первісне визнання та оцінка**

Фінансові зобов'язання класифікуються при первісному визнанні відповідно, як фінансові зобов'язання, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, кредити і позики, кредиторська заборгованість або похідні інструменти, класифіковані на розсуд Компанії як інструменти хеджування при ефективному хеджуванні.

Всі фінансові зобов'язання спочатку визнаються за справедливою вартістю, з вирахуванням (у разі кредитів, позик і кредиторської заборгованості) витрат за угодою.

Фінансові зобов'язання Компанії включають торгову та іншу кредиторську заборгованість, кредити та інші позики, включаючи банківські овердрафти, а також похідні фінансові інструменти.

- **Подальша оцінка**

Подальша оцінка фінансових зобов'язань залежить від їх класифікації у такий спосіб:

- **Фінансові зобов'язання, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток**

## ПЗНВІФ «Сіті Проджект»

### ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року (в тисячах гривень)

Категорія «фінансові зобов'язання, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток» включає фінансові зобов'язання, призначені для торгівлі, і фінансові зобов'язання, класифіковані на розсуд Компанії при первісному визнанні як оцінювані за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Фінансові зобов'язання класифікуються як (призначені) утримувані для продажу, якщо вони понесені з метою зворотної купівлі в найближчому майбутньому. Ця категорія також включає похідні фінансові інструменти, в яких Компанія є стороною за договором, не визначені за розсудом Компанії як інструменти хеджування в межах відносин хеджування, як вони визначені в МСФЗ (IFRS) 9. Виділені вбудовані похідні інструменти також класифікуються як утримувані для торгівлі, за винятком випадків, коли вони класифікуються на розсуд Компанії якості ефективного інструменту хеджування.

Прибутки або збитки за зобов'язаннями, призначеним для торгівлі, визнаються в звіті про прибутки або збитки.

Фінансові зобов'язання, класифіковані на розсуд Компанії при первісному визнанні як оцінювані за справедливою вартістю через прибуток або збиток, відносяться до цієї категорії на дату первісного визнання та виключно при дотриманні критеріїв МСФЗ (IFRS) 9. Компанія не має фінансових зобов'язань, класифікованих за її розсудом як оцінювані за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

#### • Кредити та позики

Дана категорія є найвагомішою для Компанії. Після первісного визнання процентні кредити та позики оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки. Прибутки та збитки за такими фінансовими зобов'язаннями визнаються в прибутку чи збитку при припиненні їх визнання, а також у міру нарахування амортизації з використанням ефективної процентної ставки.

Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконтів або премій при придбанні, а також комісійних або витрат, які є невід'ємною частиною ефективної процентної ставки. Амортизація ефективної процентної ставки включається до складу витрат по фінансуванню в звіті про прибуток або збиток.

#### • Припинення визнання

Визнання фінансового зобов'язання припиняється, якщо зобов'язання погашено, анульовано, або строк його дії закінчився. Якщо наявне фінансове зобов'язання замінюється іншим зобов'язанням перед тим самим кредитором на суттєво відмінних умовах або якщо умови наявного зобов'язання значно змінені, така заміна або зміни враховуються як припинення визнання первісного зобов'язання та початок визнання нового зобов'язання, а різниця в їх балансовій вартості визнається в звіті про прибуток або збиток.

#### • Взаємозалік фінансових інструментів

Фінансові активи і фінансові зобов'язання підлягають взаємозаліку, а нетто-сума поданням в консолідованому звіті про фінансовий стан, якщо є юридично захищене на даний момент право на взаємозалік визнаних сум і коли є намір провести розрахунок на нетто-основі, реалізувати активи та одночасно з цим погасити зобов'язання.

### 2.3. Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з рахунків у банках.

### 2.4. Податок на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітний період. Поточні витрати Товариства за податками розраховуються з використанням податкових ставок, чинних на дату балансу.

Оподатковуваний прибуток розраховується, виходячи з фінансового результату до оподаткування (прибутку або збитку), визначеного у фінансовій звітності підприємства відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності, протягом безперервної сукупності років в кожному з яких, річний дохід (за вирахуванням непрямих податків), визначений за правилами бухгалтерського обліку за останній річний звітний (податковий) період не перевищує двадцяти мільйонів гривень (згідно пп. 134.1.1 Податкового кодексу України (далі –ПКУ).



Якщо в будь-якому наступному році річний дохід (за вирахуванням непрямих податків), визначений за правилами бухгалтерського обліку за останній річний звітний (податковий) період перевищує двадцять мільйонів гривень, то об'єкт оподаткування визначається починаючи з такого року шляхом коригування фінансового результату до оподаткування на усі різниці, визначені відповідно до положень розділу III ПКУ.

Відстрочений податок розраховується за балансовим методом обліку зобов'язань та являє собою податкові активи або зобов'язання, що виникають у результаті тимчасових різниць між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі та їх податковою базою.

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються, як правило, щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочені податкові активи визнаються з урахуванням ймовірності наявності в майбутньому оподаткованого прибутку за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату й зменшується в тій мірі, у якій більше не існує ймовірності того, що буде отриманий оподаткований прибуток, достатній, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково.

Відстрочений податок розраховується за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися в періоді реалізації відповідних активів або зобов'язань. Товариство визнає поточні та відстрочені податки як витрати або дохід і включає в прибуток або збиток за звітний період, окрім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу.

### **3. Нові стандарти, роз'яснення та поправки до чинних стандартів і роз'яснень**

Компанія вперше застосувала деякі стандарти і поправки, які вступають в силу до річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2020 року або після цієї дати. Компанія не застосовувала достроково стандарти, роз'яснення або поправки, які були випущені, але ще не вступили в силу.

#### **• Поправки до МСФЗ (IFRS) 3 - «Визначення бізнесу»**

У поправках до МСФЗ (IFRS) 3 пояснюється, що, щоб вважатися бізнесом, інтегрована сукупність видів діяльності та активів повинна включати як мінімум внесок і принципово вагомий процес, які разом значною мірою можуть сприяти створенню віддачі. При цьому пояснюється, що бізнес не обов'язково повинен включати всі внески та процеси, необхідні для створення віддачі. Дані поправки не вплинули на фінансову звітність Компанії, але можуть бути застосовні в майбутньому, якщо Компанія проведе операцію по об'єднанню бізнесів.

#### **• Поправки до МСФЗ (IFRS) 7, МСФЗ (IFRS) 9 і МСБО (IAS) 39 - «Реформа базової процентної ставки»**

Поправки до МСФЗ (IFRS) 7, МСФЗ (IFRS) 9, МСБО (IAS) 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» передбачають ряд звільнень, які застосовуються до всіх відносин хеджування, на які реформа базової процентної ставки безпосередньо впливає. Реформа базової процентної ставки впливає на відносини хеджування, якщо в результаті її застосування виникають невизначеності щодо термінів виникнення та/або величини грошових потоків, що базуються на базовій процентній ставці, за об'єктом хеджування або за інструментом хеджування. Дані поправки не вплинули на фінансову звітність Компанії, оскільки у неї відсутні відносини хеджування, що базуються на процентних ставках.

#### **• Поправки до МСБО (IAS) 1 і МСБО (IAS) 8 - «Визначення суттєвості»**

Поправки пропонують нове визначення суттєвості, згідно з яким «інформація є суттєвою, якщо можна обґрунтовано очікувати, що її пропуск, спотворення або маскування вплинуть на рішення основних користувачів фінансової звітності загального призначення, які прийняті ними на основі даної фінансової звітності, що надає фінансову інформацію про конкретну організацію, яка звітує».

У поправках пояснюється, що суттєвість буде залежати від характеру або кількісної важливості інформації (взятої окремо або в сукупності з іншою інформацією) в контексті фінансової звітності, що розглядається в цілому. Спотворення інформації є суттєвим, якщо можна обґрунтовано очікувати, що це вплине на рішення основних користувачів фінансової звітності. Дані поправки не вплинули на фінансову звітність Компанії, і очікується, що в майбутньому вплив також буде відсутній.

- **«Концептуальні основи подання фінансових звітів», випущені 29 березня 2018 р.**

Концептуальні основи не є стандартом, і жодне з положень Концептуальних основ не має переважної сили над будь-яким положенням або вимогою стандарту. Цілі Концептуальних основ полягають в наступному: сприяти Раді з МСФЗ в розробці стандартів; сприяти тим, хто готує фінансові звіти, в розробці положень облікової політики, коли жоден з стандартів не регулює певну операцію або іншу подію; і сприяти всім сторонам в розумінні та інтерпретації стандартів. Даний документ вплине на організацію, які розробляють свою облікову політику відповідно до положень Концептуальних основ.

Переглянута редакція Концептуальних основ містить кілька нових концепцій, оновлені визначення активів і зобов'язань і критерії для їх визнання, а також пояснює деякі суттєві положення. Перегляд даного документа не вплинув на фінансову звітність Компанії.

- **Поправки до МСФЗ (IFRS) 16 - «Поступки з оренди, пов'язані з пандемією COVID-19»**

28 травня 2020 року Рада з МСФЗ випустила поправку до МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда» - «Поступки з оренди, пов'язані з пандемією COVID-19». Дана поправка передбачає звільнення для орендарів від застосування вимог МСФЗ (IFRS) 16 в частині обліку модифікацій договорів оренди в разі поступок з оренди, які виникають в якості прямого наслідку пандемії COVID-19. Як спрощення практичного характеру орендар може прийняти рішення не аналізувати, чи є поступка з оренди, надана орендодавцем у зв'язку з пандемією COVID-19, модифікацією договору оренди. Орендар, який приймає таке рішення, повинен враховувати будь-які зміни орендних платежів, обумовлені поступкою з оренди, пов'язаною з пандемією COVID-19, аналогічно тому, як це зміна відображалась б в обліку відповідно до МСФЗ (IFRS) 16, якщо б воно не було модифікацією договору оренди.

Дана поправка застосовується до річних звітних періодів, що починаються 1 червня 2020 року або після цієї дати. Допускається дострокове застосування. Дана поправка не вплинула на фінансову звітність Компанії.

#### **4. Стандарти, які були випущені, але ще не набули чинності**

Нижче наводяться нові стандарти, поправки та роз'яснення, які були випущені, але ще не вступили в силу на дату випуску фінансової звітності Компанії. Компанія має намір застосувати ці стандарти, поправки і роз'яснення, у разі необхідності, з дати їх вступу в силу.

- **МСФЗ (IFRS) 17 "Страхові контракти"**

В травні 2017 року Рада з МСФЗ випустила МСФЗ (IFRS) 17 «Договори страхування», новий всеосяжний стандарт фінансової звітності для договорів страхування, який розглядає питання визнання та оцінки, подання та розкриття інформації. Коли МСФЗ (IFRS) 17 вступить в силу, він замінить собою МСФЗ (IFRS) 4 "Страхові контракти", який був випущений в 2005 році. МСФЗ (IFRS) 17 застосовується до всіх видів договорів страхування (тобто страхування життя і страхування, відмінне від страхування життя, пряме страхування і перестраховання) незалежно від виду організації, яка випускає їх, а також до певних гарантій і фінансових інструментів з умовами дискреційної участі. Існують декілька винятків зі сфери застосування. Основна мета МСФЗ (IFRS) 17 полягає в наданні моделі обліку договорів страхування, яка є більш ефективною і послідовною для страховиків. На відміну від вимог МСФЗ (IFRS) 4, які в основному базуються на попередніх місцевих облікових політиках, МСФЗ (IFRS) 17 надає всебічну модель обліку договорів страхування, охоплюючи всі доречні аспекти обліку. В основі МСФЗ (IFRS) 17 лежить загальна модель, доповнена наступним:

- Певні модифікації для договорів страхування з умовами прямої участі (метод змінної винагороди).
- Спрощений підхід (підхід на основі розподілу премії) в основному для короткострокових договорів.

МСФЗ (IFRS) 17 набуває чинності щодо звітних періодів, які починаються з 1 січня 2023 року або після цієї дати, при цьому необхідно надати порівняльну інформацію. Допускається дострокове застосування за умови, що організація також застосовує МСФЗ (IFRS) 9 і МСФЗ (IFRS) 15 на дату першого застосування МСФЗ (IFRS) 17 або до неї. Даний стандарт не застосовний до Компанії.

## ПЗНВІФ «Сіті Проджект»

### ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року (в тисячах гривень)

- **Поправки до МСБО (IAS) 1 - «Класифікація зобов'язань як короткострокових або довгострокових»**

У січні 2020 року Рада з МСФЗ випустила поправки до пунктів 69-76 МСБО (IAS) 1, в яких пояснюються вимоги щодо класифікації зобов'язань як короткострокових або довгострокових. У поправках пояснюється наступне:

- що розуміється під правом відкласти врегулювання зобов'язань;
- право відкласти врегулювання зобов'язань повинно існувати на кінець звітного періоду;
- на класифікацію зобов'язань не впливає ймовірність того, що організація виконає своє право відкласти врегулювання зобов'язання;
- умови зобов'язання не впливатимуть на його класифікацію, тільки якщо похідний інструмент, який входить в конвертоване зобов'язання, сам по собі є інструментом власного капіталу.

Дані поправки вступають в силу до річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 року або після цієї дати, і застосовуються ретроспективно. На даний момент Компанія аналізує можливий вплив цих поправок на поточну класифікацію зобов'язань.

- **Поправки до МСФЗ (IFRS) 3 - «Посилання на Концептуальні основи»**

У травні 2020 року Рада з МСФЗ випустила поправки до МСФЗ (IFRS) 3 «Об'єднання бізнесів» - «Посилання на концептуальні основи». Мета даних поправок –замінити посилання на «Концепцію підготовки та подання фінансової звітності», випущену в 1989 році, на посилання на «Концептуальні основи подання фінансових звітів», випущені в березні 2018 року, без внесення значних змін у вимоги стандарту.

Рада також додала виключення з принципу визнання в МСФЗ (IFRS) 3, щоб уникнути виникнення потенційних прибутків або збитків «2-го дня», для зобов'язань і умовних зобов'язань, які б відносились до сфери застосування МСБО (IAS) 37 або Роз'яснення КТМФЗ (IFRIC) 21 «Обов'язкові платежі», якби вони виникали в рамках окремих операцій.

В той же час Рада вирішила роз'яснити існуючі вимоги МСФЗ (IFRS) 3 щодо умовних активів, на які заміна посилань на «Концепцію підготовки та подання фінансової звітності» не вплине.

Дані поправки вступають в силу до річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2022 р. або після цієї дати, і застосовуються перспективно.

- **Поправки до МСБО (IAS) 16 - «Основні засоби: надходження до використання за призначенням»**

У травні 2020 року Рада з МСФЗ випустила документ «Основні засоби: надходження до використання за призначенням», який забороняє організаціям віднімати з первісної вартості об'єкта основних засобів будь-які надходження від продажу виробів, вироблених в процесі доставки цього об'єкта до місця розташування та приведення його у стан, який потрібен для його експлуатації відповідно до вимог керівництва. Замість цього організація визнає надходження від продажу таких виробів, а також вартість виробництва цих виробів в прибутку чи збитку.

Дані поправки вступають в силу до річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2022 року або після цієї дати, і повинні застосовуватися ретроспективно до тих об'єктів основних засобів, які стали доступними для використання на дату початку (або після неї) найранішого з представлених в фінансової звітності періоду, в якому організація вперше застосовує дані поправки.

Очікується, що дані поправки суттєво не вплинуть на Компанію.

- **Поправки до МСБО (IAS) 37 - «Обтяжливі контракти - витрати на виконання договору»**

У травні 2020 року Рада з МСФЗ випустила поправки до МСБО (IAS) 37, в яких роз'яснюється, які витрати організація повинна враховувати при оцінці того, чи є договір обтяжливим або збитковим.

Поправки передбачають застосування підходу, який базується на «витратах, безпосередньо пов'язаних з договором». Витрати, безпосередньо пов'язані з договором на надання товарів або послуг, включають як додаткові витрати на виконання цього договору, так і розподілені витрати, безпосередньо пов'язані з

## ПЗНВІФ «Сіті Проджект»

### ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року (в тисячах гривень)

виконанням договору. Загальні і адміністративні витрати не пов'язані безпосередньо з договором і, отже, виключаються, окрім випадків, коли вони явно підлягають відшкодуванню контрагентом за договором.

Дані поправки вступають в силу для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2022 року або після цієї дати. Компанія буде застосовувати дані поправки до договорів, за якими ще не виконані всі обов'язки на дату початку річного звітного періоду, в якому вперше застосовуються дані поправки.

- **Поправка до МСФЗ (IFRS) 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності» - дочірня організація, вперше застосовує Міжнародні стандарти фінансової звітності**

В рамках процесу щорічних удосконалень МСФЗ, період 2018-2020 років, Рада з МСФЗ випустила поправку до МСФЗ (IFRS) 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності». Відповідно до даної поправки дочірня організація, яка вирішує застосувати пункт D16 (a) МСФЗ (IFRS) 1, має право оцінювати накопичені курсові різниці з використанням сум, відображених у фінансовій звітності материнського підприємства, виходячи з дати переходу материнського підприємства на МСФЗ. Дана поправка також може бути застосована до асоційованих організацій та спільних підприємств, які вирішують застосовувати пункт D16 (a) МСФЗ (IFRS) 1.

Дана поправка набирає чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2022 року або після цієї дати. Допускається дострокове застосування.

- **Поправка до МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти» - комісійна винагорода під час проведення «тесту 10%» в разі припинення визнання фінансових зобов'язань**

В рамках процесу щорічних удосконалень МСФЗ, період 2018-2020 років, Рада з МСФЗ випустила поправку до МСФЗ (IFRS) 9. В поправці пояснюються суми комісійної винагороди, які організація враховує при оцінці того, чи суттєво відрізняються умови нового або модифікованого фінансового зобов'язання від умов первісного фінансового зобов'язання. До таких сум відносяться тільки ті комісійні винагороди, які були виплачені або отримані між певним кредитором і позичальником, включаючи комісійну винагороду, виплачену або отриману кредитором або позичальником від імені іншої сторони. Організація повинна застосовувати дану поправку щодо фінансових зобов'язань, які були модифіковані або замінені на дату початку (або після неї) річного звітного періоду, в якому організація вперше застосовує дану поправку.

Дана поправка набирає чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2022 року або після цієї дати. Допускається дострокове застосування. Компанія застосує цю поправку щодо фінансових зобов'язань, які були модифіковані або замінені на дату початку (або після неї) річного звітного періоду, в якому вперше застосовується дана поправка.

Очікується, що дана поправка суттєво не вплине на Компанію.

- **Поправка до МСБО (IAS) 41 «Сільське господарство» - оподаткування при оцінці справедливої вартості**

В рамках процесу щорічних удосконалень МСФЗ, період 2018-2020 років, Рада з МСФЗ випустила поправку до МСБО (IAS) 41 «Сільське господарство». Дана поправка виключає вимогу в пункті 22 МСБО (IAS) 41 про те, що організації не включають до розрахунку грошові потоки, пов'язані з оподаткуванням, при оцінці справедливої вартості активів, що належать до сфери застосування МСБО (IAS) 41.

Організація повинна застосовувати дану поправку перспективно щодо оцінки справедливої вартості на дату початку (або після неї) першого річного звітного періоду, починається 1 січня 2022 року або після цієї дати. Допускається дострокове застосування.

Очікується, що дана поправка суттєво не вплине на Компанію.

**ПЗНВІФ «Сіті Проджект»**

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року (в тисячах гривень)

**5. Гроші та їх еквіваленти**

(в тисячах гривень)	31 грудня 2020	31 грудня 2019
Поточні рахунки	3 655	16 908
Інші рахунки в банку	412	404
<b>Всього</b>	<b>4 067</b>	<b>17 312</b>

**6. Дебіторська заборгованість**

(в тисячах гривень)	31 грудня 2020	31 грудня 2019
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	154 848	11 972
Інша поточна дебіторська заборгованість	3 801	2 682
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	-	10
<b>Всього</b>	<b>158 649</b>	<b>14 664</b>

Дебіторська заборгованість не забезпечена заставою.

Дебіторська заборгованість є безвідсоткова і погашається в ході звичайної господарської діяльності Товариства.

**7. Інша поточна дебіторська заборгованість**

(в тисячах гривень)	31 грудня 2020	31 грудня 2019
Розрахунки за нарахованими відсотками в національній валюті	4 147	179
Розрахунки за іншими операціями	621	3
Резерв сумнівних боргів	(967)	-
Розрахунки з постачальниками та підрядниками	-	2 500
<b>Всього</b>	<b>3 801</b>	<b>2 682</b>

**8. Статутний капітал**

(в тисячах гривень)	31 грудня 2020	31 грудня 2019
Зареєстрований статутний капітал	50 000	50 000
<b>Всього</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

Формування статутного капіталу Компанії здійснюється виключно грошовими коштами відповідно до вимог чинного законодавства.

Відповідно до рішень загальних зборів та договорів купівлі і продажу частки у статутному капіталі Компанії, учасниками Фонду володіють наступними частками:

	31 грудня 2020	31 грудня 2019
ПЗНВІФ "СІТІ ПРОДЖЕКТ" ТОВ "КУА "СІТІ ВАН ЕССЕТ МЕ	45 600	45 600
Кодецький Валерій Іванович	4 400	4 400
<b>Всього</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**ПЗНВІФ «Сіті Проджект»**

*ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ*

*Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року (в тисячах гривень)*

**9. Поточні фінансові інвестиції**

<i>(в тисячах гривень)</i>	<b>31 грудня 2020</b>	<b>31 грудня 2019</b>
Цінні папери Серія F	77 620	-
Цінні папери Серія С	75 151	94 738
Цінні папери Серія Е	9 988	12 958
Цінні папери Серія А	786	786
<b>Всього</b>	<b>163 545</b>	<b>108 482</b>

**10. Кредиторська заборгованість за основною діяльністю та інша кредиторська заборгованість**

Станом на 31 грудня кредиторська заборгованість за основною діяльністю та інша кредиторська заборгованість мали наступну структуру (в тис. грн.):

	<b>31 грудня 2020</b>	<b>31 грудня 2019</b>
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	126 964	79 176
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	25	215 860
<b>Всього</b>	<b>126 989</b>	<b>295 097</b>

Прострочена кредиторська заборгованість на звітну дату відсутня.

**11. Податок на прибуток**

Фонд не є платником податку на прибуток.

**12. Адміністративні витрати**

<i>(в тисячах гривень)</i>	<b>31 грудня 2020</b>	<b>31 грудня 2019</b>
Основна діяльність	861 430	430 000
Загально корпоративні витрати	152 170	112 750
Послуги банків	10 827	15 106
Інформаційні послуги	500	125
Інші господарські витрати	-	13 500
<b>Всього</b>	<b>1 024 927</b>	<b>571 481</b>

**13. Інші доходи**

<i>(в тисячах гривень)</i>	<b>31 грудня 2020</b>	<b>31 грудня 2019</b>
Справедлива вартість корпоративних прав	575 246	-
Продаж корпоративних прав	340 840	-
Операції по цінним паперам	252 507	111 421

**ПЗНВІФ «Сіті Проджект»**

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року (в тисячах гривень)

Інше	-	2 295
<b>Всього</b>	<b>1 168 593</b>	<b>113 717</b>

**14. Інші фінансові доходи**

Інші фінансові інвестиції Компанії відображають нараховані відсотки по позиках.

**15. Інші витрати**

Інші витрати Компанії включають витрати на купівлю цінних паперів.

	<b>31 грудня 2020</b>	<b>31 грудня 2019</b>
Цінні папери серії С	182 654	47 621
Цінні папери серії Е	120 365	3 960
Цінні папери серії F	49 450	-
Цінні папери серії G	12 670	-
Цінні папери серії J	-	4 146
Цінні папери серії D	-	2 388
<b>Всього</b>	<b>365 138</b>	<b>58 116</b>

**16. Справедлива вартість**

Всі активи і зобов'язання, які оцінюються у фінансовій звітності за справедливою вартістю або справедлива вартість яких розкривається у фінансовій звітності, класифікуються в рамках описаної нижче ієрархії справедливої вартості на основі вихідних даних найнижчого рівня, які є значними для оцінки справедливої вартості в цілому:

- Рівень 1 - Цінові котирування активних ринків для ідентичних активів або зобов'язань;
- Рівень 2 - Моделі оцінки, в яких істотні для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до найбільш низького рівня ієрархії, є прямо або побічно спостерігаються на ринку;
- Рівень 3 - Моделі оцінки, в яких істотні для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до найбільш низького рівня ієрархії, не є спостережуваними на ринку.

Аналіз активів і зобов'язань за справедливою вартістю, за рівнями її оцінки станом на 31.12.2020:

**ПЗНВІФ «Сіті Проджект»**

*ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ*

*Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року (в тисячах гривень)*

	Справедлива вартість за різними моделями оцінки			Всього справедлива вартість	Всього балансова вартість
	Рівень I	Рівень II	Рівень III		
<i>Активи, які оцінюються за справедливою вартістю</i>					
Цільові облигації	-	163 545	-	<b>163 545</b>	<b>163 545</b>
<i>Активи, справедлива вартість яких розкривається</i>					
Грошові кошти та короткострокові депозити	4 067	-	-	<b>4 067</b>	<b>4 067</b>
<i>-Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається</i>					
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	-	25	<b>25</b>	<b>25</b>

Нижче представлені значні неспостережувані вихідні дані, які використовуються для оцінок справедливої вартості, віднесених до Рівню 3 ієрархії справедливої вартості, разом з кількісним аналізом чутливості на 31 грудня 2020:

	Модель оцінки	Значні неспостережувані вихідні дані	Чутливість справедливої вартості до вихідних даних
Інвестиційні сертифікати	Модель DCF	Середнє зважена вартість нерухомості	Збільшення (зменшення) вартості на 5% - призведе до збільшення (зменшення) СВ на 8 177 тис. грн.

У 2020 році переведення між Рівнем 1 і Рівнем 2 ієрархії справедливої вартості не здійснювалися.



**ПЗНВІФ «Сіті Проджект»**

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року (в тисячах гривень)

Аналіз активів і зобов'язань за справедливою вартістю, за рівнями її оцінки станом на 31.12.2019:

	Справедлива вартість за різними моделями оцінки			Всього справедлива вартість	Всього балансова вартість
	Рівень I	Рівень II	Рівень III		
<i>Активи, які оцінюються за справедливою вартістю</i>					
Цільові облигації	-	108 482	-	108 482	108 482
<i>Активи, справедлива вартість яких розкривається</i>					
Грошові кошти та короткострокові депозити	17 312	-	-	17 312	17 312
<i>Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається</i>					
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	-	215 860	215 860	215 860

У 2019 році переведення між Рівнем 1 і Рівнем 2 ієрархії справедливої вартості не здійснювалися.

Керівництво визначило, що справедлива вартість грошових коштів та короткострокових депозитів, дебіторської заборгованості, виданих кредитів та кредиторської заборгованості приблизно дорівнює їх балансовій вартості, головним чином, з огляду на нетривалі терміни погашення даних інструментів.

Для визначення справедливої вартості використовувалися наступні методи та припущення:

- Справедлива вартість інвестиційних сертифікатів визначається з використанням моделі, що базується на поточних цінах на нерухомість.

Нижче представлені значні неспостережувані вихідні дані, які використовуються для оцінок справедливої вартості, віднесених до Рівню 3 ієрархії справедливої вартості, разом з кількісним аналізом чутливості на 31 грудня 2019:

	Модель оцінки	Значні неспостережувані вихідні дані	Чутливість справедливої вартості до вихідних даних
Інвестиційні сертифікати	Модель DCF	Середнє зважена вартість нерухомості	Збільшення (зменшення) вартості на 5% - призведе до збільшення (зменшення) СВ на 5 424 тис. грн.

**17. Ризики**

Функція управління ризиками здійснюється Компанією у відношенні фінансових ризиків, операційних ризиків та юридичних ризиків.

Фінансові ризики включають ринковий ризик, кредитний ризик і ризик ліквідності.

Основними цілями управління фінансовими ризиками є: 1) визначення лімітів ризику; 2) переконання, що схильність до ризиків залишається в цих межах. Управління операційними та юридичними ризиками має забезпечувати належне дотримання внутрішніх регламентів і процедур з метою мінімізації операційних та юридичних ризиків.

## **ПЗНВІФ «Сіті Проджект»**

### *ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ*

*Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року (в тисячах гривень)*

*Ринковий ризик.* Компанія приймає на себе ринковий ризик. Ринковий ризик, пов'язаний з відкритими позиціями по: (а) іноземним валютам, (б) процентним активами й зобов'язаннями і (в) змін в ціні. Керівництво встановлює ліміти щодо рівня ризиків, які можуть бути прийняті.

Чутливості до ринкових ризиків включені нижче, засновані на зміні факторів, за умови, що всі інші фактори сталі.

#### *Валютний ризик*

Компанія не має відкритої валютної позиції та, відповідно, не є вразливою до валютного ризику.

#### *Процентний ризик.*

Компанія не володіє фінансовими інструментами з плаваючою процентною ставкою та, відповідно, не є вразливою до процентного ризику.

#### *Кредитний ризик.*

Компанія бере на себе кредитний ризик, а саме ризик того, що одна сторона фінансового інструменту призведе до фінансових втрат іншої сторони внаслідок невиконання зобов'язання за договором. Кредитний ризик виникає в результаті продажу товарів на умовах кредиту та інших угод з контрагентами, внаслідок яких виникають фінансові активи.

Керівництво Компанії контролює рівні кредитного ризику при розгляді ризику по відношенню до контрагентів або груп контрагентів на індивідуальній основі.

Керівництво Компанії аналізує дебіторську заборгованість на предмет знецінення і стежить за простроченими залишками.

Компанія є вразливою до кредитного ризику в сумі балансової вартості фінансових активів.

#### *Ризик ліквідності.*

Ризик ліквідності являє собою ризик того, що терміни погашення активів та зобов'язань не збігаються. Розбіжність даних позицій потенційно підвищує прибутковість, але може також збільшити ризик виникнення збитків. Компанія має процедури з метою мінімізації таких втрат, а саме, таких як підтримка достатньої кількості грошових коштів. У разі недостатньої або надлишкової ліквідності Компанія реалізує переміщення ресурсів і коштів для досягнення оптимального фінансування потреб бізнесу.

## **18. Управління капіталом**

Компанія управляє своїм капіталом для забезпечення безперервної діяльності підприємства в майбутньому і одночасної максимізації прибутку засновників за рахунок оптимізації співвідношення позикових і власних коштів. Керівництво Компанії регулярно переглядає структуру свого капіталу.

Керівництво Компанії оцінило вплив цих ризиків та визнало його несуттєвим.

## **19. Події після дати балансу**

Після 31 грудня 2020 року до дати затвердження керівництвом фінансової звітності не відбувалося подій, які могли б вплинути на фінансовий стан Товариства.