

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА  
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА  
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ»,  
АКТИВИ ЯКОГО ПЕРЕБУВАЮТЬ В УПРАВЛІННІ  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДЖЕПІТАЛ»,  
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2018 РОКУ**

**Користувачам фінансової звітності  
ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ»», активи якого перебувають  
в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПТАЛ»  
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку(надалі – НКЦПФР)  
Українській асоціації інвестиційного бізнесу**

## **Розділ «Звіт щодо фінансової звітності»**

### **ДУМКА зі застереженням**

Ми провели аудит річної фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ» (надалі – Фонд або ПАТ «ІСТЕЙТ»), активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПТАЛ» (надалі – Товариство або ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ), яка включає Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2018 року, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіт про рух грошових коштів(за прямим методом), Звіт про власний капітал за рік що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності за період з 01.01.2018 року по 31.12.2018 року, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, перевірена фінансова звітність ПАТ «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ», відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах інформацію про фінансовий стан Фонду на 31 грудня 2018 року, фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

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

За результатами аудиторської перевірки фінансової звітності ПАТ «ІСТЕЙТ» за 2018 рік Аудитор зазначає наступне:

- до висловлення аудиторської думки із застереженням призвів можливий вплив коригувань, що могли б бути потрібними, якщо б Фонд здійснював подальшу оцінку незавершених капітальних інвестицій, що обліковуються на балансі станом на 31.12.2018 року за справедливою вартістю. Так, за даними фінансової звітності ПАТ «ІСТЕЙТ» на балансі Фонду станом на 31.12.2018 року обліковуються незавершені капітальні інвестиції за балансовою вартістю в сумі 33 003 тис. грн., що становить 67,7% від вартості активів Фонду. До складу цих незавершених капітальних інвестицій віднесена інвестиційна участь Фонду в будівництві об'єктів житлових та житлово-рекреаційних комплексів у м. Києві. Відповідно до вимог МСФЗ і МСБО незавершені капітальні інвестиції мають обліковуватись за справедливою вартістю. Станом на 31.12.2018 року переоцінка цих незавершених капітальних інвестицій не проводилась. Ринкові котирування по зазначеним капітальним інвестиціям не доступні, що є ключовим джерелом невизначеності оцінок зазначених фінансових активів;

- станом на 31.12.2018 року на балансі ПАТ «ІСТЕЙТ» обліковується інша поточна дебіторська заборгованість за договором з ТОВ «  
» (код ЄДРПОУ  
) № 20141230/1-ПФД про надання поворотної фінансової допомоги від 30.12.2014 року на суму 54 000 тис. грн., яку, на думку аудитора, потрібно відображати у фінансовій звітності як довгострокову дебіторську заборгованість;

- у примітках до фінансової звітності не повністю розкрита інформація щодо поточної кредиторської заборгованості за одержаними авансами.

На думку аудитора вплив можливих коригувань може бути значним, проте не всеохоплюючим для фінансової звітності Фонду.

Ми провели аудит відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» і Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (МСА) Міжнародної федерації бухгалтерів (видання 2016 -2017 років), що застосовуються в якості національних стандартів аудиту згідно із рішенням Аудиторської палати України від 08.06.2018 року №361 та у відповідності до рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України, в тому числі «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», що затверджені Рішенням НКЦПФР № 991 від 11.06.2013 року.

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до ПАТ «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ», 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 Кодексу РМСЕБ.

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

### **Ключові питання аудиту**

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалися при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Ми визначили, що відсутні ключові питання аудиту, про які необхідно повідомити в нашому Звіті.

### **Пояснювальний параграф**

Несприятливе зовнішнє середовище в країні в умовах складної політичної ситуації, коливання курсу національної валюти, відсутність чинників покращення інвестиційного клімату можуть надалі мати негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Фонду, характер якого на поточний момент визначити неможливо.

Управлінський персонал не ідентифікував суттєвої невизначеності, яка могла б поставити під значний сумнів здатність ПАТ «ІСТЕЙТ» безперервно продовжувати діяльність, тому використовував припущення про безперервність функціонування Фонду, як основи для обліку під час підготовки фінансових звітів.

### **Інша інформація**

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація є інформацією, яка міститься у Звітності до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку за 2018 рік, у Поясненнях управлінського персоналу, у Положеннях Товариства.

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

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту.

Ми можемо зазначити про адекватність системи бухгалтерського обліку, процедур внутрішнього аудиту, внутрішнього контролю та систем управління ризиками в Товаристві.

На дату звіту аудитора нам не було надано ніякої іншої інформації, крім фінансового звіту, у зв'язку з чим ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо іншої інформації.

### **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 вимог 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 Фонду 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, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Фонд чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

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

Метою нашого аудиту 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 ідентифікує суттєве викривлення, якщо таке існує.

Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності з іншими викривленнями, 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 дотримуємось професійного скептицизму протягом всього аудиту.

Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо та виконуємо аудиторські процедури щодо таких ризиків, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для забезпечення підстав для висловлення нашої думки. Ризик не виявлення суттєвих викривлень внаслідок шахрайства є вищим, ніж ризик не виявлення суттєвого викривлення в результаті помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні упущення, неправильне трактування або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- отримуємо розуміння системи внутрішнього контролю, яка має значення для аудиту, з метою розробки аудиторських процедур, які є прийнятними за даних обставин, але не з метою висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю Товариства;

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і пов'язаних з ними розкритті інформації, зроблених управлінським персоналом;

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

#### Розділ «Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів»

Основні відомості про ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ» наведені в Таблиці 1.

Таблиця 1

№ з/п	Показник	Значення
1	Повне найменування	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ»
2	Код за ЄДРПОУ	38901562
3	Основні види діяльності за КВЕД - 2010	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
4	Номер запису та дата реєстрації у Єдиному державному реєстрі	Номер запису у Єдиному державному реєстрі: 1 067 102 0000 019488, дата реєстрації 16.09.2013 року
5	Тип, вид та клас Фонду	Закритий, недиверсифікований, венчурний
6	Дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ	Свідоцтво про внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ № 00255, дата 29 жовтня 2013 року
7	Реєстраційний код за ЄДРІСІ	13300255
8	Термін, на який створено Фонд	До 29 жовтня 2063 року

9	Місцезнаходження	01021, м. Київ, Кловський узвіз, будинок 5, нежиле приміщення № 2, літера «А», кімната 3
---	------------------	------------------------------------------------------------------------------------------

Рішенням засідання Наглядової ради ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ» від 10 червня 2016 року (протокол № 19) головою Наглядової ради Фонду було обрано Луценко Марину Володимирівну.

Управління активами Публічного Акціонерного товариства «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», здійснює Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДЖЕПІТАЛ» згідно Договору про управління активами корпоративного інвестиційного фонду №101115 – КУА від 10.11.2015 року.

Основні відомості про **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДЖЕПІТАЛ»** (надалі – Товариство) наведено в Таблиці 2.

Таблиця 2

№ з/п	Показник	Значення
1	Повне найменування Товариства	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДЖЕПІТАЛ»
2	Код за ЄДРПОУ	35851116
3	Види діяльності за КВЕД-2010	66.30 Управління фондами
4	Місцезнаходження юридичної особи	01021, м. Київ, Кловський узвіз, буд. 5, нежиле приміщення № 2 в літ. А

Назва Фонду, його організаційно-правова форма господарювання та види діяльності відповідають Статуту та відображені достовірно.

### *Інформація щодо зареєстрованого (пайового) капіталу*

#### **Статутний капітал**

Зареєстрований статутний капітал Фонду станом на 31 грудня 2018 року становить 130 000 000,00 грн. (Сто тридцять мільйонів грн.00 коп.), поділений на 130 000 000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 1,00(одна) гривня за 1 акцію. Аудитор зазначає про відповідність розміру статутного капіталу установчим документам.

Відповідно до Статуту ПАТ «ІСТЕЙТ» для забезпечення діяльності Фондом створений початковий статутний капітал у розмірі 1 970 000,00 гривень (Один мільйон дев'ятсот сімдесят тисяч гривень 00 копійок).

Дані щодо єдиного учасника Фонду наведені у Таблиці 3:

Таблиця 3

№ з/п	Повне найменування юридичної особи	Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ	Місцезнаходження юридичної особи
1.	АКСІОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД	HE 332056	Анніс Комнініс Стріт, буд.4 оф.203, Солеа Білдінг, 2 поверх, індекс 1060, м. Нікосія, Республіка Кіпр

Нова редакція Статуту Фонду затверджена Єдиним учасником ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ» рішенням № 3010\18-1 від 30.10.2018 року.

Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій видано ПУБЛІЧНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ» Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, що засвідчує випуск акцій на загальну суму 130 000 000 гривень 00 копійок, номінальною вартістю 1 грн., простих іменних 130 000 000,00 штук, форма існування акцій – бездокументарна. Реєстраційний № 00611, дата реєстрації 29.04.2014 року.

Протягом 2013 року Фондом проводилося розміщення акцій на суму 1 970 тис. грн., що підтверджено відповідними первинними документами.

Протягом 2014 року Фондом було розміщено 67 859 000 штук акцій на суму 68 176 420,00 грн., що підтверджено відповідними первинними документами. Сума в розмірі 317 420,00 грн., на яку вартість розміщених акцій перевищує їх номінальну вартість, віднесена до складу емісійного доходу.

Протягом 2015 року відбулось розміщення 8 376 907 простих іменних акцій на загальну суму 30 821 тис. грн., що підтверджено відповідними первинними документами. Номінальна вартість розміщених акцій становить 8 377 тис. грн.. У разі розміщення акцій за ціною вище номінальної вартості, різниця між номінальною вартістю та ціною акцій відноситься на збільшення залишку субрахунку «Емісійний дохід» рахунку «Додатковий капітал». Сума, яка віднесена Фондом на збільшення залишку субрахунку «Емісійний дохід», у 2015 році склала 22 444 тис. грн.

Протягом 2016 року відбулось розміщення 288 600 простих іменних акцій на загальну суму 1 999 998 грн., що підтверджено відповідними первинними документами. Номінальна вартість розміщених акцій становить 288 600 грн.. У разі розміщення акцій за ціною вище номінальної вартості, різниця між номінальною вартістю та ціною акцій відноситься на збільшення залишку субрахунку «Емісійний дохід» рахунку «Додатковий капітал». Сума, яка віднесена Фондом на збільшення залишку субрахунку «Емісійний дохід», у 2016 році склала 1 711 398 грн.

Протягом 2017 року не відбувалось розміщення простих іменних акцій.

Протягом 2018 року не відбувалось розміщення простих іменних акцій.

У разі розміщення акцій за ціною нижче номінальної вартості, різниця між номінальною вартістю та ціною акцій відноситься на збільшення залишку рахунку «Нерозподілені прибутки (збитки)».

У разі розміщення акцій за ціною вище номінальної вартості, сума неоплаченого капіталу зменшується на суму коштів, отриманих у їх оплату у разі номінальної вартості акцій, а отриманий емісійний дохід відображається, як збільшення капіталу і станом на 31.12.2018 року становить 24 472 тис. грн.

Неоплачений капітал станом на 31 грудня 2018 року становить 51 498 тис. грн. та складається з 51 498 493 простих іменних акцій, що в цілому відповідає даним первинних документів та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Протягом 2014 року Фондом було викуплено 42 938 025 штук акцій на суму 98 833 801,25 грн., що підтверджено відповідними первинними документами.

Протягом 2015 року Фонд викупив 10 317 605 простих іменних акцій на загальну суму 56 724 тис. грн.

Протягом 2016 року Фонд викупив 21 672 065 простих іменних акцій на загальну суму 155 753 тис. грн.

Протягом 2017 року Фонд викупив 1 095 956 простих іменних акцій на загальну суму 33 342 тис. грн.

Протягом 2018 року Фонд викупив 27 045 штук простих іменних акцій на загальну суму 1 700 тис. грн.

Таким чином, за результатами аудиторської перевірки встановлено, що станом на 31 грудня 2018 року зареєстрований статутний капітал Фонду становить 130 000 тис. грн., поділений на 130 000 000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 1,00 грн. за 1 акцію, в тому числі, розмір початкового статутного капіталу складає 1 970 тис. грн. Неоплачений капітал станом на 31 грудня 2018 року становить 51 498 тис. грн.

Вилучений капітал станом на 31 грудня 2018 року становить 346 353 тис. грн.. Аудитор зазначає про відповідність розміру статутного капіталу Статуту ПАТ «ІСТЕЙТ» і що порядок формування статутного капіталу відповідає вимогам чинного законодавства та регламенту Фонду.

### **Щодо можливості (спроможності) Фонду безперервно здійснювати свою діяльність протягом найближчих 12 місяців**

Припущення про безперервність діяльності розглядається аудитором у відповідності до МСА 570 «Безперервність діяльності» (переглянутий) як таке, що Фонд продовжуватиме свою діяльність у близькому майбутньому, не маючи ні наміру, ні потреби ліквідуватися або припиняти її.

Аудитором отримані прийнятні аудиторські докази у достатньому обсязі щодо доречності використання управлінським персоналом Товариства припущення про безперервність діяльності Фонду при складанні фінансової звітності. Використовуючи звичайні процедури та згідно аналізу фінансового стану Фонду ми не знайшли доказів про порушення принципів його функціонування.

Не вносячи додаткових застережень до цього висновку, звертаємо увагу на те, що в Україні існує невпевненість щодо можливого майбутнього напрямку внутрішньої економічної політики, нормативно-правової бази та розвитку політичної ситуації. Ми не маємо змоги передбачити можливі майбутні зміни у цих умовах та їх вплив на фінансовий стан, результати діяльності та економічні перспективи Фонду.

### **Щодо відповідності прийнятої управлінським персоналом Товариства облікової політики вимогам законодавства про бухгалтерський облік та фінансову звітність та МСФЗ.**

Концептуальною основою фінансової звітності ПАТ «ІСТЕЙТ» за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО).

Принципи побудови, методи і процедури застосування облікової політики Фонду, здійснюються згідно Наказу Про облікову політику ПАТ «ІСТЕЙТ» № 03/01 від 03.01.2018 року.

Облікова політика Фонду в періоді, який перевірявся, визначає основні засади ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності з дотриманням основних принципів та забезпеченням методів оцінки та реєстрації господарських операцій, які передбачені Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999 року зі змінами та доповненнями та Міжнародними стандартами фінансової звітності (надалі МСФЗ).

Облікова політика ПАТ «ІСТЕЙТ» розкриває основи, стандарти, правила та процедури обліку, які використовуються при веденні обліку та складанні звітності відповідно до МСФЗ.



Облікова політика встановлює принципи визнання та оцінки об'єктів обліку, визначення та деталізації окремих статей фінансової звітності Фонду.

## **Інформація про активи, зобов'язання та чистий прибуток (збиток)**

### **Інформація щодо видів активів**

*Загальний розмір активів ПАТ «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ» станом на 31.12.2018 року складає 497 063 тис. грн..*

### **Необоротні активи**

У результаті проведеної перевірки аудитором встановлено, що станом на 31 грудня 2018 року на балансі Фонду не обліковуються нематеріальні активи, основні засоби, інвестиційна нерухомість, довгострокова дебіторська заборгованість та інші необоротні активи, що в відповідає даним облікових реєстрів.

Станом на 31 грудня 2018 року на балансі Фонду обліковуються незавершені капітальні інвестиції в сумі 336 731 тис. грн.. Вартість незавершених капітальних інвестицій протягом 2018 року була збільшена на суму інвестиційних внесків забудовникам 41 968 тис. грн..

### **Запаси**

Станом на 31.12.2018 року на балансі Фонду обліковуються товари на суму 13811 тис. грн. які складаються із нерухомості, передбаченою для продажу, що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

### **Фінансові інвестиції**

За даними проведеного аудиту на підставі даних первинних документів, реєстрів аналітичного та синтетичного обліку встановлено, що на балансі Фонду станом на 31 грудня 2018 року довгострокові фінансові інвестиції не обліковуються.

Станом на 31 грудня 2018 року на балансі Фонду обліковуються поточні фінансові інвестиції на загальну суму 81 065 тис. грн., які складаються з фінансових інвестицій у прості векселя на суму 80 851 тис. грн. (з урахуванням дооцінки векселів у звітному періоді до номінальної вартості в розмірі 1 862 тис. грн.) та фінансових інвестицій у деривативи на суму 214 тис. грн.

Аудитор вважає, що оскільки дата погашення простих векселів у 2025-2027 роках, то їх потрібно відображати як довгострокові фінансові інвестиції.

На думку Аудитора, фінансові інвестиції обліковуються за справедливою вартістю з відображенням змін через прибутки та збитки відповідно до вимог МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСФЗ 13 «Оцінка за справедливої вартості», МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка».

Інформація щодо фінансових інвестицій, які обліковуються на балансі станом на 31 грудня 2018 року, розкрита Фондом в Примітках до річної фінансової звітності.

### **Грошові кошти**

Залишок грошових коштів Фонду в національній валюті станом на 31 грудня 2018 року склав 5 652 тис. грн., що відповідає банківським випискам та даним, відображеним в фінансовій звітності Фонду.

### **Дебіторська заборгованість**

Станом на 31 грудня 2018 року на балансі Фонду довгострокова дебіторська заборгованість не обліковується.

Поточна дебіторська заборгованість Фонду за товари, роботи, послуги станом на 31 грудня 2018 року відсутня, що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Дебіторська заборгованість Фонду за розрахунками з бюджетом станом на 31 грудня 2018 року становить 47 тис. грн..

Станом на 31.12.2018 року інша поточна дебіторська заборгованість становить 59 757 тис. грн., до складу якої включена: сума дебіторської заборгованості за двома договорами про надання поворотної фінансової допомоги та сума дебіторської заборгованості за договором про відступлення права вимоги, яка оцінюється за справедливою вартістю на кожен день перерахування наступного траншу.

Інформація щодо дебіторської заборгованості розкрита ПАТ «ЗНВКІФ «ІСТЕЙТ» в Примітках до річної фінансової звітності.

*На думку Аудитора, розкриття інформації за видами активів подано в фінансовій звітності за 2018 рік ПАТ «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ» достовірно та повно відповідно до вимог Міжнародних Стандартів фінансової звітності, чинного законодавства України щодо визнання та оцінки активів.*

*Вартість активів Фонду станом на 31.12.2018 року збільшилась у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року на 51 815 тис. грн..*

#### **Інформація щодо видів зобов'язань**

*Загальний розмір зобов'язань ПАТ «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ», станом на 31.12.2018 року складає 342 595 тис. грн..*

#### **Визнання, облік та оцінка зобов'язань Фонду**

Аудиторами досліджено, що визнання, облік та оцінка зобов'язань Фонду в цілому відповідають вимогам Облікової політики на 2018 рік, та вимогам Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 липня 1999 року (зі змінами та доповненнями).

Довгострокові зобов'язання станом на 31 грудня 2018 року на балансі Фонду не обліковуються, що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Станом на 31 грудня 2018 року на балансі Фонду поточні зобов'язання з кредиторської заборгованості за товари, роботи та послуги обліковуються у сумі 10 тис. грн. (депозитарні послуги), що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Станом на 31.12.2018 року поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами становить 330 571 тис. грн. та складається із зобов'язань Фонду за інвестиційними договорами з третіми особами, щодо реалізації житлових об'єктів, які перейдуть у власність Фонду після здачі об'єкта в експлуатацію та оформлення права власності. Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками Фонду становить 5 820 тис. грн. та являє собою заборгованість за виплатою дивідендів учасникам Фонду.

Станом на 31.12.2018 року на балансі Фонду обліковуються інші поточні зобов'язання в сумі 6 194 тис. грн., які є сумою дисконтування за договорами поворотної фінансової допомоги.

Станом на 31 грудня 2018 року на бухгалтерських рахунках Фонду не обліковуються:

- короткострокові кредити банків;
- поточні зобов'язання за розрахунками зі страхування;
- поточні зобов'язання за розрахунками з оплати праці;
- поточні зобов'язання із внутрішніх розрахунків;

що в цілому відповідає даним первинних документів та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Розмір зобов'язань Фонду станом на 31.12.2018 року збільшився у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року на 46 429 тис. грн.

На думку Аудитора, розкриття інформації за видами зобов'язань подано в фінансовій звітності за 2018 рік ПАТ «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ», в цілому достовірно та повно відповідно до вимог Міжнародних Стандартів фінансової звітності та чинного законодавства України.

### **Розкриття інформації щодо фінансових результатів**

#### **Доходи**

За результатами аудиторської перевірки встановлено, що відображення доходів в бухгалтерському обліку здійснюється Фондом на підставі первинних документів.

Бухгалтерський облік доходів здійснюється Фондом на відповідних субрахунках класу 7 «Доходи».

Структуру доходів Фонду за даними Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2018 рік та даними облікових реєстрів і первинних документів наведено в Таблиці 4.

#### **Структура доходів Фонду за 2018 рік**

Таблиця 4

<b>Доходи Фонду</b>	<b>Сума (тис. грн.)</b>
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) (дохід від передачі третім особам об'єктів нерухомості, шляхом укладення договорів купівлі продажу нерухомого майна)	20 527
Інші операційні доходи	-
Інші фінансові доходи	-
Інші доходи(дохід від продажу деривативів (форвардних контрактів))	15 294
<b>Всього дохід</b>	<b>35 821</b>

Дохід від дооцінки фінансових інструментів за 2018 рік склав 1 862 тис. грн.

На думку аудиторів бухгалтерський облік сукупного доходу Фонду в усіх суттєвих аспектах ведеться у відповідності до норм Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 15 «Дохід від договорів з клієнтами», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 січня 2018 року.

#### **Витрати**

На думку аудиторів, облік витрат Фонду ведеться в цілому відповідно до норм МСБО. Бухгалтерський облік витрат Фонду за 2018 рік здійснюється на підставі: актів виконаних робіт (послуг), накладних, інших первинних та розрахункових документів. За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані, які відображено в оборотно-сальдових відомостях, наданих аудиторам, в основному відповідають первинним документам та даним фінансової звітності ПАТ «ІСТЕЙТ» за 2018 рік.

Структуру витрат Фонду за даними Звіту про фінансові результати за 2018 рік та даними облікових регістрів та первинних документів наведено в таблицях 5 і 6:

### Структура витрат Фонду за 2018 рік

Таблиця 5

Витрати діяльності Фонду	Сума (тис. грн.)
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	6 610
Адміністративні витрати	399
Витрати на збут	-
Інші операційні витрати	-
Фінансові витрати (втрати від справедливої вартості(дисконтування))	2723
Втрати від участі в капіталі	-
Інші витрати (часткове закриття опціону при продажу деривативів)	34
<b>Разом</b>	<b>9 766</b>

### Адміністративні витрати Фонду за 2018 рік

Таблиця 6

Адміністративні витрати діяльності Фонду	Сума (тис. грн.)
Винагорода депозитарній установі ІСІ	21
Винагорода аудитору ІСІ	15
Оренда	5
Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної	77
Нотаріальні послуги	5
Витрати пов'язані із забезпеченням діяльності ІСІ	91
Винагорода КУА	185
<b>Разом</b>	<b>399</b>

За 2018 рік Фондом отримано прибуток в сумі 26 055 тис. грн. Витрати з податку на прибуток в 2018 році склали 0 тис. грн..

Таким чином, сукупним доходом ПАТ «ІСТЕЙТ» за 2018 рік є чистий прибуток у сумі 26 055 тис грн.

Згідно Рішення учасника Фонду №3010/18-2 від 30.10.2018 року (Протокол №3110/18-1НР від 31.10.2018 року) розмір нарахованих дивідендів за 2016 рік складає 20 831 тис. грн.. Станом на 31.12.2018 року виплачено дивідендів в сумі 15 012 тис. грн..

Станом на 31.12.2018 року нерозподілений прибуток Фонду становить 339 285 тис. грн.

Аудитор вважає, що звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2018 рік в усіх суттєвих аспектах повно і достовірно відображає величину і структуру доходів та витрат Фонду. Інформація щодо видів доходів та витрат розкрита Фондом у Примітках до річної фінансової звітності за 2018 рік.

На думку аудитора, фінансові звіти ПАТ «ІСТЕЙТ» відображають справедливо і достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду станом на 31 грудня 2018 року, його фінансові результати у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

#### **Інформація щодо Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом).**

Інформація про грошові потоки Фонду надає користувачам фінансових звітів змогу оцінити спроможність Фонду генерувати грошові кошти та їх еквіваленти, а також оцінити потреби суб'єкта господарювання у використанні цих грошових потоків.

Фонд не має залишків грошових коштів, які утримуються і є недоступними для використання, не має невикористаних запозичених коштів, що є наявними для майбутньої операційної діяльності і для погашення зобов'язань інвестиційного характеру, до яких існують будь-які обмеження щодо використання.

Залишок грошових коштів та їх еквівалентів на 31.12.2018 року на рахунках у банках складає 5 652 тис. грн.

### «Звіт про інші правові та регуляторні вимоги»

#### *Інформація до Звіту про власний капітал (зміни у власному капіталі)*

##### **Власний капітал**

За даними Балансу (Звіту про фінансовий стан) власний капітал Фонду станом на 31 грудня 2018 року складає суму 154 468 тис. грн.

Таблиця 7

<b>Структура власного капіталу</b>	<b>Сума</b>
Зареєстрований (пайовий) капітал, в т.ч.	130 000
внески до незареєстрованого статутного капіталу	-
Капітал в дооцінках	58 562
Додатковий капітал, в т.ч.	24 472
емісійний дохід	24 472
Резервний капітал	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	339 825
Неоплачений капітал	(51 498)
Вилучений капітал	(346 353)
<b>Разом власний капітал</b>	<b>154 468</b>

На думку аудитора, розмір та структура власного капіталу станом на 31 грудня 2018 року в усіх суттєвих аспектах відображені у фінансовій звітності Фонду достовірно. Розкриття інформації про зміни у складі власного капіталу Фонду протягом 2018 року наведено в Примітках до річної фінансової звітності та Звіті про власний капітал відповідно до Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 1 «Подання фінансової звітності», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 січня 2009 року (зі змінами та доповненнями).

### Щодо вартості чистих активів

**Дотримання вимог нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування**

ПАТ «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПІТАЛ», у своїй діяльності дотримується вимог нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів.

Вартість чистих активів Фонду станом на 31.12.2018 року становить 154 468 тис. грн., що відповідає підсумку розділу I пасиву Балансу Фонду на вказану дату.

Активи Фонду становлять 497 063 тис. грн.

Зобов'язання Фонду становлять 342 595 тис. грн.

Власний капітал 154 468 тис. грн.

Слід зазначити, що розмір активів Фонду відповідає мінімальному обсягу активів, встановленому законом. Вимоги нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів Фонду дотримуються.

### Склад та структура активів, що перебувають в портфелі Фонду

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

Інформація про вартість чистих активів у розрахунку на одну акцію ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», який визначається діленням вартості чистих активів фонду (тис. грн.) на кількість акцій, що знаходяться в обігу (штук) становить 63,027 грн. (154 468 тис. грн. / 2 450 811 штук).

### Склад та структура активів, що перебувають в портфелі Фонду

Таблиця 8

Активи ІСІ	Сума (тис. грн.)	Частка в загальній балансовій вартості активів (%)
Інвестиції в цінні папери	81065	16,31
Запаси	13811	2,78
Грошові кошти на поточному та/або депозитному рахунках	5652	1,14
Інвестиції в банківські метали	-	-
Інші інвестиції	336731	67,74
Дебіторська заборгованість	59804	12,03
<b>Усього</b>	<b>497 063</b>	<b>100</b>

На думку аудитора, склад та структура активів Фонду відповідає вимогам діючого законодавства та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі вимогам «Положення про склад і структуру активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 10 вересня 2013 року № 1753 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 01 жовтня 2013 року за № 1689/24221, що висуваються до даного виду ІСІ.

### Щодо суми витрат відшкодованих за рахунок активів Фонду

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

На думку аудитора, витрати відшкодовані за рахунок активів Фонду, відповідають вимогам діючого законодавства та нормативних документів НКЦПФР, в тому числі «Положенню про склад та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням НКЦПФР № 1468 від 13.08.2013 р. та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 03 вересня 2013 року за № 1516/24048.

**Відповідність розміру активів ІСІ мінімальному обсягу активів, встановленому законом**

Аудитор підтверджує, що розмір активів ПАТ «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ» відповідає мінімальному обсягу активів, встановленому законом.

### Про ступінь ризику ІСІ

Відповідно до «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженого Рішенням НКЦПФР 01.10.2015 № 1597 венчурні фонди такий розрахунок не здійснюють.

Види, цілі та політика управління ризиками наведені Фондом у розділі 11.1. Приміток до фінансової звітності.

### **Система внутрішнього аудиту (контролю)**

Загальними зборами Учасників ТОВ «КУА «БУДЖЕПІТАЛ» від 08 липня 2013 року (протокол № 08/07/13-2) було затверджено Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю) у новій редакції. Згідно наказу Товариства №3-018 від 01.08.2017 року на посаду внутрішнього аудитора призначено Брагіна Володимира Миколайовича.

Аудитор зазначає, що в Товаристві існує система внутрішнього аудиту, необхідна для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилок. Ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства (МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності») аудитором не виявлено.

### **Стан корпоративного управління**

На виконання вимог Закону України «Про інститути спільного інвестування» № 5080-IV від 05.07.2012р. (зі змінами та доповненнями), ст. 6, 7 Статуту ПАТ «ІСТЕЙТ» Фондом з метою захисту законних прав і інтересів своїх учасників, були створені наступні органи управління :

- Загальні збори учасників;
- Наглядова рада.

Загальні збори учасників є вищим органом управління ПАТ «ІСТЕЙТ».

До складу Наглядової ради входить Голова та два члени Наглядової ради. Рішенням засідання Наглядової ради Фонду від 10 червня 2016 року (протокол № 19), Головою Наглядової ради обрано Луценко Марину Володимирівну.

Функції виконавчого органу реалізує ТОВ «КУА «Буджепітал» відповідно до Договору про управління активами.

### **Узгодженість звіту про управління з фінансовою звітністю**

Аудитор висловлює думку, що відповідно до абз.5 п.3 статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-УІІ від 21.12.2017 року (надалі Закон № 2258), Звіт про управління, який надано Аудитору, узгоджений з фінансовою звітністю ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ» за звітний період та не містить суттєвих викривлень.

### **Інформація щодо пов'язаних осіб**

Пов'язаними сторонами Фонду є:

Інформація про учасників та голову наглядової ради (представника єдиного учасника-юридичної особи) Фонду

Таблиця 9

Група	№ з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради або	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника,	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі корпоративного фонду, %**
-------	-------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

		представника єдиного учасника-юридичної особи корпоративного інвестиційного фонду	голови наглядової ради корпоративного фонду або серія та номер паспорта*		
1	2	3	4	5	6
А		Учасники - фізичні особи	немає	немає	немає
Б		Учасники - юридичні особи			
	1.	АКСІОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД	HE 332056	Анніс Комнініс Стріт, буд.4 оф.203, Солеа Білдінг, 2 поверх, індекс 1060, м. Нікосія, Республіка Кіпр	100%
В		Голова наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду			
	1.	Луценко Марина Володимирівна	2962217820	Паспорт серії ТТ № 221425 виданий Шевченківським РВ ГУ ДМС України в Київській області 12.03.2014 р.	0%
		<b>Усього:</b>			<b>100%</b>

Інформація про пов'язаних фізичних осіб - учасників, які володіють часткою, що становить не менше 20 % статутного капіталу Фонду

Таблиця 10

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, членів її сім'ї та інших пов'язаних осіб	Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта фізичної особи - учасника корпоративного фонду*	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність**	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %
1	2	3	4	5	6	7	8
відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні



Інформація про пов'язаних юридичних осіб, у яких беруть участь учасники, які володіють часткою, що становить не менше 20 % статутного капіталу Фонду

Таблиця 11

N з/п	Повне найменування, код за ЄДРПОУ учасника корпоративного інвестиційного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі, %
1	2	3	4	5	6	7
1	АКСІОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД, НЕ 332056	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІСТЕЙТ"	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщення № 2, літ. А, кімната 3.	100%

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

Таблиця 12

N з/п	Повне найменування, код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи або реєстраційний номер облікової картки платника податків (або серія та номер паспорта)* фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи або паспортні дані фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі учасника корпоративного фонду, %
1	2	3	4	5	6
1.	АКСІОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД, НЕ 332056	HE319511	ГУАРДО ХОЛДИНГ ЛІМІТЕД	Анніс Комнініс Стріт, буд.4 оф.203, Солеа Білдінг, 2 поверх, індекс 1060, м. Нікосія, Республіка Кіпр	100%

Інформація про юридичних осіб, у яких Фонд бере участь

Таблиця 13

N з/п	Код за ЄДРПОУ корпоративного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі юридичної особи, %
1	2	3	4	5	6	7
	38901562	I		Товариство з обмеженою відповідальністю « »	Україна, м. Київ, вул. Б.Хмельницького, буд.9	100%

Інформація про пов'язаних осіб голови та членів наглядової ради Фонду

Таблиця 14

N з/п	Прізвище, ім'я, по батькові голови та членів наглядової ради або представника єдиного учасника-юридичної особи корпоративного інвестиційного фонду та членів його (їх) сім'ї	Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта фізичної особи (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган ДПС і мають відмітку у паспорті)	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Луценко Марина Володимирівна	2962217820	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщення № 2, літ.	0%

					КОРПОРАТИВНИ Й ІНВЕСТИЦІЙНИ Й ФОНД “ІСТЕЙТ”	А, кімната 3.	
2.	Кузьменко Олексій Петрович	2431812937	I	3890156 2	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО “ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІК ОВАНІЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИ Й ІНВЕСТИЦІЙНИ Й ФОНД “ІСТЕЙТ”	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщенн я № 2, літ. А, кімната 3.	0%
	Кузьменко Олексій Петрович	2431812937	I	3890159 9	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО “ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІК ОВАНІЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИ Й ІНВЕСТИЦІЙНИ Й ФОНД “ЛІНТЕР”	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщенн я № 2, літ. А, кімната 3.	0%
	Кузьменко Олексій Петрович	2431812937	I	3819694 8	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО “ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІК ОВАНІЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИ Й ІНВЕСТИЦІЙНИ Й ФОНД “КОВЕРНОТ”	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщенн я № 2, літ. А, кімната 3.	0%
3.	Кобзарев Євген Володимир ович	2856510378	I	3890156 2	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО “ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІК ОВАНІЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИ Й ІНВЕСТИЦІЙНИ Й ФОНД	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщенн я № 2, літ. А, кімната 3.	0%

					“ІСТЕЙТ”		
	Кобзарев Євген Володимир ович	2856510378	I	3819694 8	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО “ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІК ОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИ Й ІНВЕСТИЦІЙНИ Й ФОНД “КОВЕРНОТ”	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщенн я № 2, літ. А, кімната 3.	0%

Прямі родичі голови та членів Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ» пов’язаності до Фонду не мають.

Аудитор не отримав від управлінського персоналу інформацію щодо більш розширеного кола пов’язаних осіб та щодо переліку операцій з ними.

Аудитор зазначає про відсутність інформації щодо операцій з пов’язаними особами, що виходять за межі нормальної діяльності Фонду.

#### **Дотримання законодавства у разі ліквідації**

Протягом звітного періоду ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ» не розпочинало процедуру ліквідації ПАТ «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ».

**Інформацію про наявність та обсяг непередбачених активів та/або зобов’язань, ймовірність визнання яких на балансі є достатньо високою, під час перевірки не виявлено.**

Ймовірність визнання на балансі Фонду непередбачених активів та/або зобов’язань дуже низька.

**Інформація про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність ПАТ «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДКЕПТАЛ», у майбутньому відсутня.**

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

По заяві управлінського персоналу після дати балансу інші події, що можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Товариства, були відсутні.

Аудитор зазначає, що ПАТ «ІСТЕЙТ» 04 лютого 2019 року розірвав Договір про управління активами корпоративного інвестиційного фонду № 101115-КУА від 10.11.2015 року з ТОВ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПТАЛ», а 05 лютого 2019 року ПАТ «ІСТЕЙТ» перейшов в управління ТОВ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ» згідно Договору про управління активами №05022019-КУА від 05.02.2019 року. Ці події не справили суттєвий вплив на показники фінансової звітності Фонду за 2018 рік.

**Додаткова інформація за результатами обов'язкового аудиту ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДЖЕПТАЛ»**

Згідно до вимог п.4 ст.14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-УІІ від 21.12.2017 року (надалі Закон № 2258) і роз'яснень НКЦПФР від 26.12.2018 року та УАІБ від 21.01.2018 року, аудитором надається наступна додаткова інформація про ПАТ «ІСТЕЙТ», який є емітентом простих іменних акцій та який за показниками своєї діяльності відповідає критеріям, що встановлені Законом України Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні № 996-ХІV від 16 липня 1999 року (з подальшими змінами та доповненнями) для середніх підприємств.

Таким чином, на підставі вище наведеної інформації, Рішенням Наглядової ради Фонду (Протокол № 01/03/2019 від 03 січня 2019 року) ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ» було визнано підприємством, що становить суспільний інтерес.

**Найменування органу, який призначив суб'єкта аудиторської діяльності на проведення обов'язкового аудиту Фонду:**

- за результатами проведеного конкурсу по відбору суб'єкта аудиторської діяльності для проведення обов'язкового аудиту фінансової звітності ПАТ «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДЖЕПТАЛ», Рішенням єдиного учасника Фонду (юридичної особи - АКсіОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТИМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД) № 12/03-19 від 15 січня 2019 року було обрано в якості Аудитора для ПАТ «ІСТЕЙТ» - Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Імона-Аудит», що включена до розділу 4 Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес.

**Дата призначення суб'єкта аудиторської діяльності:**

- 15 січня 2019 року.

**Загальна тривалість виконання аудиторського завдання:**

- загальна тривалість виконання аудиторського завдання починається з першого року надання послуг з обов'язкового аудиту. Виконання першого завдання з обов'язкового аудиту фінансової звітності Фонду відбувалось з 12.02.2019 року по 28.03.2019 року, аудиторське завдання виконувалось без перерв, без продовження повноважень та повторних призначень.

**Аудиторські оцінки, щодо виявлення можливого викривлення інформації у фінансовій звітності:**

- для оцінки ризиків можливого суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства, аудитором були виконані процедури оцінки ризиків і пов'язаної з ними діяльності для отримання розуміння суб'єкта господарювання та його середовища, включаючи його внутрішній контроль, як цього вимагає МСА 315 «Ідентифікація та оцінювання ризиків суттєвого викривлення через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища». Під час виконання процедур, необхідних для отримання інформації, яка використовувалася під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства у відповідності до МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності, нами були подані запити до управлінського персоналу, який на нашу думку, може мати інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації

ризиків суттєвого викривлення в наслідок шахрайства або помилки. Нами виконані аналітичні процедури, в тому числі по суті з використанням деталізованих даних, спостереження та інші. Ми отримали розуміння зовнішніх чинників, діяльності суб'єкта господарювання, структуру його власності та управління, структуру та спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризиків, оцінки та огляди фінансових результатів.

Ми не отримали доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що фінансова звітність містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства.

**Пояснення щодо результативності аудиту в частині виявлення порушень, пов'язаних із шахрайством:**

- вказані пояснення щодо результативності аудиту, надані аудитором у розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності». Аудитор вважає, що отримані при виконанні аудиторського завдання аудиторські докази є достатніми для зазначення, що в ході перевірки не виявлено порушень, пов'язаних із шахрайством.

**Підтвердження того, що аудиторський звіт узгоджений з додатковим звітом для аудиторського комітету:**

- згідно до вимог ст.35 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-УІІ від 21.12.2017 року, аудитором при наданні Фонду послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності як підприємству, що становить суспільний інтерес, був складений та поданий до Служби внутрішнього аудиту (контролю) Товариства додатковий звіт, у якому розкриті результати виконання завдання з обов'язкового аудиту, надана інформація про застосовану методику перевірки фінансової звітності, рівень суттєвості, що застосовувався під час аудиту, та інша інформація, яка повинна міститися у додатковому звіті відповідно до норм вище вказаного Закону України.

Аудиторський звіт був узгоджений з додатковим звітом для Служби внутрішнього аудиту (контролю) Товариства у день подання аудиторського звіту – 28.03.2019 року.

Ми підтверджуємо, що наша аудиторська думка узгоджується з додатковим звітом аудиторському комітету, функції якого виконує Служба внутрішнього аудиту(контролю) Товариства.

**Твердження про ненадання послуг, заборонених законодавством і про незалежність ключового партнера з аудиту та суб'єкта аудиторської діяльності від юридичної особи при проведенні аудиту:**

суб'єкт аудиторської діяльності - Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Імона-Аудит» стверджує, що відповідно до вимог ст.6 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-УІІ від 21.12.2017 року, аудитором при наданні Фонду послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності як підприємству, що становить суспільний інтерес, не надавались одночасно неаудиторські послуги з:

- складання податкової звітності, розрахунку обов'язкових зборів і платежів;
- консультування з питань управління, розробки і супроводження управлінських рішень;
- ведення бухгалтерського обліку і складання фінансової звітності;
- розробки та впровадження процедур внутрішнього контролю, управління ризиками, а також інформаційних технологій у фінансовій сфері;
- надання правової допомоги у формі: послуг юрисконсульта із забезпечення ведення господарської діяльності; ведення переговорів від імені юридичних осіб;
- кадрове забезпечення юридичних осіб у сфері бухгалтерського обліку, оподаткування та фінансів;

- послуги з оцінки;
- послуги, пов'язані із залученням фінансування, розподілом прибутку, розробкою інвестиційної стратегії, окрім послуг з надання впевненості щодо фінансової інформації.

Крім того, Аудитор зазначає, що проведення обов'язкового аудиту фінансової звітності ПАТ «ІСТЕЙТ» здійснювалось з дотриманням принципів незалежності, визначених ст.28 Закону № 2258.

**Інформація про інші надані аудитором або суб'єктом аудиторської діяльності юридичній особі або контролюваним нею суб'єктам господарювання послуги, крім послуг з обов'язкового аудиту, що не розкрита у звіті про управління або у фінансовій звітності:**

- аудитор зазначає, що крім послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Фонду за 2018 рік, ним не надавались інші послуги ні самому Фонду, як юридичній особі, ні контролюваним Фондом суб'єктам господарювання.

**Пояснення щодо обсягу аудиту та властивих для аудиту обмежень:**

- обсяг аудиту складається з перевірки фінансової звітності Фонду, до якої включені: звіт про фінансовий стан на 31 грудня 2018 року (Ф.1), звіт про сукупний дохід (Ф.2), звіт про рух грошових коштів (Ф.3), звіт про зміни у власному капіталі (Ф.4) за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності за період з 01.01.2018 року по 31.12.2018 року. Крім того, до обсягу аудиту додається випуск звіту незалежного аудитора з наданням аудиторської думки.

Відповідно до положень ст.25 Закону № 2258 щодо обмеження обсягу завдання з обов'язкового аудиту, аудитор надає наступне пояснення:

- при виконанні завдання з обов'язкового аудиту фінансової звітності ПАТ «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «БУДЖЕПІТАЛ», за 2018 рік, Аудитом не було включено до звіту незалежного аудитора висловлення думки про надання впевненості щодо майбутньої дієздатності Фонду, фінансова звітність якого перевіряється, а також ефективності або результативності діяльності органів управління або посадових осіб Товариства із провадження господарської діяльності на сьогодні або у майбутньому;

- сторони Аудиту, аудитор і керівництво Фонду, визнають та погоджуються з тим, що внаслідок властивих аудиту обмежень, які є наслідком характеру фінансової звітності, характеру аудиторських процедур, потреби, щоб аудит проводився у межах обґрунтованого періоду часу та за обґрунтованою вартістю, а також внаслідок обмежень, властивих внутрішньому контролю, існує неминучий ризик того, що деякі суттєві викривлення у фінансовій звітності можуть бути не виявлені навіть в тому разі, якщо аудит належно спланований та виконується відповідно до МСА.

**Основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності, що провів аудит**

Таблиця 15

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування та ідентифікаційний код юридичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Імона-Аудит», 23500277
	Номер та дата Свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів,	Свідоцтво № 0791, видано рішенням Аудиторської палати України від 26.01.2001 року № 98, продовжено рішенням Аудиторської

2	<p>виданого АПУ</p> <p>Свідоцтво Аудиторської палати України про відповідність системи контролю якості</p> <p>Номер, серія, дата видачі свідоцтво про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів, видане НКЦПФР</p> <p>Номер реєстру Суб'єкту аудиторської діяльності для здійснення обов'язкового аудиту</p>	<p>палати України від 24.09.2015 року, № 315/3 до 24.09.2020 року;</p> <p>Свідоцтво №0751, затверджене Рішенням АПУ від 25.01.2018 року №354/3 про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність</p> <p>Реєстраційний номер Свідоцтва: 341 від 25.01.2016 року (Серія та номер Свідоцтва П 000341), свідоцтво дійсне до 24.09.2020 року</p> <p>Четвертий</p>
3	Генеральний директор, серія, номер, дата видачі Сертифіката аудитора, виданого АПУ	Величко Ольга Володимирівна сертифікат аудитора серія А № 0005182, виданий рішенням Аудиторської палати України № 109 від 23.04.2002 року, продовжений рішенням №356/2 від 29.03.2018 року чинний до 23.04.2022 року
4	Ключовий партнер -аудитор, який проводив аудиторську перевірку, та серія, номер, дата видачі Сертифіката аудитора, виданого АПУ	Перепечкіна Ірина Михайлівна сертифікат аудитора серія А № 006129, виданий рішенням Аудиторської палати України № 165 від 30.06.2006 року, продовжений рішення Аудиторської палати України від 26.05. 2016 року за № 325/2, дійсний до 30.06.2021 року
5	Місцезнаходження (юридична адреса)	01030, м. Київ, вул. Пирогова, 2/37
6	Адреса здійснення діяльності	02140, м. Київ, проспект М. Бажана, 26, оф. 95
7	Телефон/ факс	044 565-77-22, 565-99-99

### Основні відомості про умови договору на проведення аудиту річної фінансової звітності:

Згідно Додатків № 6 та 7 від 15.01.2019 року до Договору № 175 від 10.11.2015 року ТОВ «Аудиторська фірма «Імона – Аудит» (надалі – Аудитор), що діє на підставі свідоцтва про внесення до реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 0791, виданого рішенням Аудиторської палати України від 26.01.2001 року № 98, продовжено рішенням Аудиторської палати України №315/3 до 24.09.2020 року, (свідоцтво про внесення в реєстр аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів, видане Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку реєстраційний номер Свідоцтва: 341 від 25.01.2016 року (Серія та номер Свідоцтва П 000341), свідоцтво дійсне до 24.09.2020 року; свідоцтво про включення до реєстру аудиторських фірм та аудиторів, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ відповідно до



розпорядження Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг від 17 вересня 2013 року №3234 (реєстраційний номер свідоцтва 0063) продовжено рішенням № 3109 від 10 грудня 2015 року, строк дії свідоцтва з 17 вересня 2013 року до 24 вересня 2020 року; свідоцтво АПУ про відповідність системи контролю якості (номер бланку №0751, Рішення АПУ від 25.01.2018 року №354/3), провела аудит річної фінансової звітності у складі:

- Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2018 року,
- Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2018 рік,
- Звіту про рух грошових коштів за 2018 рік,
- Звіту про власний капітал за 2018 рік,
- Приміток до річної фінансової звітності за період з 01.01.2018 по 31.12.2018

року ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ», на предмет повноти, достовірності та відповідності чинному законодавству і встановленим нормативам.

Термін проведення аудиту з 12.02.2019 року по 28.03.2019 року.

**Ключовий партнер – аудитор**

(сертифікат аудитора серія А № 006129, виданий рішенням Аудиторської палати України № 165 від 30.06.2006 року, продовжений рішенням Аудиторської палати України від 26.05. 2016 року за № 325/2, дійсний до 30.06.2021 року)



**І.М. Перепечкіна**

**Генеральний директор**

(сертифікат аудитора серія А № 0005182, виданий рішенням Аудиторської палати України № 109 від 23.04.2002 року, продовжений рішенням №356/2 від 29.03.2018 року чинний до 23.04.2022 року)

**О.В. Величко**

**Дата складання Звіту незалежного аудитора:**

**28 березня 2019 року**

Дата (рік, місяць, число)	КОДИ		
	2018	01	01
	38901562		
	8038200000		
230			
64.30			

Підприємство ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІСТЕЙТ" за ЄДРПОУ

Територія ПЕЧЕРСЬКИЙ РАЙОН М. КИЄВА за КОАТУУ

Організаційно-правова форма господарювання Акціонерне товариство за КОПФГ

Вид економічної діяльності Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти за КВЕД

Середня кількість працівників<sup>1</sup> 1 за КВЕД

Адреса, телефон 01021, М. КИЇВ, КЛОВСЬКИЙ УЗВІЗ, БУДИНОК 5, НЕЖИЛЕ ПРИМІЩЕННЯ № 2, ЛІТЕРА «А», КІМНАТА 3

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

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

v
---

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)**  
на 31 грудня 2018 р.

Форма N 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	294 763	336 731
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		
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>294 763</b>	<b>336 731</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	20 421	13 811
Виробничі запаси	1101		
Незавершене виробництво	1102		
Готова продукція	1103		
Товари	1104	20 421	13 811
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		
з бюджетом	1135	62	47
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	47 267	59 757
Поточні фінансові інвестиції	1160	78 989	81 065
Гроші та їх еквіваленти	1165	3 746	5 652
Готівка	1166		
Рахунки в банках	1167	3 746	5 652
Витрати майбутніх періодів	1170		
Частка перестраховика у страхових резервах	1180		
Інші оборотні активи	1190		
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>150 485</b>	<b>160 332</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>			
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>445 248</b>	<b>497 063</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	130 000	130 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401		
Капітал у дооцінках	1405	56 700	58 562
Додатковий капітал	1410	24 472	24 472
Емісійний дохід	1411	24 472	24 472
Накопичені курсові різниці	1412		
Резервний капітал	1415		
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	334 061	339 285
Неоплачений капітал	1425	( 51 498 )	( 51 498 )
Вилучений капітал	1430	( 344 653 )	( 346 353 )
Інші резерви	1435		
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>149 082</b>	<b>154 468</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:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531		
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		10
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	296 092	330 571
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640		5 820
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	74	6 194
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>296 166</b>	<b>342 595</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 недержавного пенсійного фонду</b>	<b>1800</b>		
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>445 248</b>	<b>497 063</b>

Голова Наглядової ради «ТОВ «ПРОФІНВЕСТ»

Терещенко М.В.

Директор ТОВ  
"ПРОФІНВЕСТ"

Терещенко Д.С.

Головний бухгалтер ТОВ  
"КУА "ПРОФІНВЕСТ"

Залевська С.А.

<sup>1</sup> Визначається в порядку делегування центральним органом виконавчої влади, що реалізує функції в сфері статистики.

Підприємство

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІСТЕЙТ"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2018	01	01
38901562		

за ЄДРПОУ

### Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за \_\_\_\_\_ рік 20 18 р.

Форма N 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	20 527	261 822
Чисті зароблені страхові премії	2010		
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( 6 610 )	( 116 425 )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070		
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	13 917	145 397
збиток	2095	( )	( )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105		
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110		
Інші операційні доходи	2120		
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121		
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122		
Адміністративні витрати	2130	( 399 )	( 510 )
Витрати на збут	2150	( )	( )
Інші операційні витрати	2180	( )	( )
Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181		
Витрат від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182		
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	13 518	144 887
збиток	2195	( )	( )
Дохід від участі в капіталі	2200		
Інші фінансові доходи	2220		
Інші доходи	2240	15 294	
Дохід від благодійної допомоги	2241		
Фінансові витрати	2250	( 2 723 )	( )
Втрати від участі в капіталі	2255	( )	( )
Інші витрати	2270	( 34 )	( )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275		
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	26 055	144 887
збиток	2295	( )	( )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	( )	( )
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	26 055	144 887
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		-11 925
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	1 862	
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>	<b>1 862</b>	<b>-11 925</b>
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455		
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	<b>1 862</b>	<b>-11 925</b>
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>27 917</b>	<b>132 962</b>

## 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	399	510
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>399</b>	<b>510</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	2 451 948	2 719 595
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	2 451 948	2 719 595
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	10,63	53,28
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	10,63	53,28
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Голова Наглядової ради ВАТ «СІБІР»  Луценко М.В.

Директор ТОВ «КУА "ПРОФІНВЕСТ"»  Терещенко Л.С.

Головний бухгалтер ТОВ «КУА "ПРОФІНВЕСТ"»  Залевська С.А.



Підприємство ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІСТЕЙТ"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ		
2018	01	01
38901562		

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)**

за 2018 р.

Форма N 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	18 691	
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	56 041	65 350
Надходження від повернення авансів	3020	3 854	
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025		
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035		
Надходження від операційної оренди	3040		
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045		
Надходження від страхових премій	3050		
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055		
Інші надходження	3095		
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 471 )	( 331 )
Праці	3105	( )	( )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( )	( )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 814 )	( 93 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 751 )	( )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( )	( )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 63 )	( 93 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 45 822 )	( 27 418 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 1 034 )	( 5 121 )
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	( 88 )	( 63 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>30 357</b>	<b>32 324</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200		
необоротних активів	3205		

Надходження від отриманих: відсотків	3215		
дивідендів	3220		
Надходження від деривативів	3225		
Надходження від погашення позик	3230	3 450	
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235		
Інші надходження	3250		
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	( )	( )
необоротних активів	3260	( )	( )
Виплати за деривативами	3270	( )	( )
Витрачання на надання позик	3275	( 15 940 )	( )
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>-12 490</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	( 1 700 )	( 33 342 )
Погашення позик	3350	( )	( )
Сплату дивідендів	3355	( 14 261 )	( )
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	( )	( 890 )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>-15 961</b>	<b>-34 232</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>1 906</b>	<b>-1 908</b>
Залишок коштів на початок року	3405	3 746	5 654
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410		
Залишок коштів на кінець року	3415	5 652	3 746

Голова Наглядової ради ПАТ «ІСТЕВІТ»  Гончаренко М.В.

Директор ТОВ  
"ПРОФІНВЕСТ"



Терещенко Л.С.



Головний бухгалтер ТОВ  
"КУА "ПРОФІНВЕСТ"



Залевська С.А.





1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Відрахування до резервного капіталу	4210								
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215								
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цілевих) фондів	4220								
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								
Інші зміни в капіталі	4291							-33 342	-33 342
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>		-11 925			144 887		-33 342	99 620
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	30 000	56 700	24 472		334 061	-51 498	-344 653	149 082

Голова Наглядової ради ПАТ «СТЕЙК»

Гуценко М.В.

Директор ТОВ "КУА  
"ПРОФІНВЕСТ"

Герещенко Л.С.

Головний бухгалтер ТОВ  
"КУА "ПРОФІНВЕСТ"

Залеська С.А.





1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
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								
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240								
Погашення заборгованості з капіталу	4245								
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій (часток)	4260							-1 700	-1 700
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								
Інші зміни в капіталі	4291								
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>		1 862			5 224		-1 700	5 386
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	130 000	58 562	24 472		339 285	-51 498	-346 353	154 468

Голова Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ»

Директор ТОВ "КУА "ПРОФІНВЕСТ"

Головний бухгалтер ТОВ "КУА "ПРОФІНВЕСТ"

Голова МП

Григоренко Л.С.

Залевська С.А.



**ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО  
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ»**

**Код за ЄДРПОУ 38901562**

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

**за період з 01.01.2018 року по 31.12.2018 року згідно вимогам МСФЗ**

1. Загальні відомості
2. Загальна основа формування звітності
3. Суттєві положення облікової політики
4. Основні припущення, оцінки та судження
5. Розкриття інформації, щодо використання справедливої вартості
6. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах
7. Власний капітал
8. Інформація про операції з пов'язаними особами
9. Умовні зобов'язання
10. Розкриття іншої інформації
11. Політика управління ризиками
12. Управління капіталом
13. Події після звітної дати

Фінансова звітність складається з балансу (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2018 року, звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за період з 01.01.2018 року по 31.12.2018 року, звіту про рух грошових коштів за період з 01.01.2018 року по 31.12.2018 року, звіту про власний капітал за період з 01.01.2018 року по 31.12.2018 року, приміток до фінансової звітності за період з 01.01.2018 року по 31.12.2018 року. Одиниця виміру фінансової звітності – тис. грн.

## 1. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ

### Основні відомості про Фонд

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», скорочена назва ПАТ «ІСТЕЙТ» (надалі Фонд) засновано як закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд з метою отримання прибутку шляхом здійснення діяльності зі спільного інвестування.

Створено згідно Закону України «Про господарські товариства», «Про цінні папери та фондовий ринок», «Про інститути спільного інвестування», «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг».

Повне найменування	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ»
Зареєстровано в Єдиному державному реєстрі	16.09.2013 номер запису: 1 067 102 0000 019488
Відомості щодо внесення інституту спільного інвестування до ЄДРІСІ	Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №00255 Дата внесення інституту спільного інвестування до ЄДРІСІ 29.10. 2013р.
Реєстраційний код за ЄДРІСІ	13300255
Тип Фонду	Закритий
Вид Фонду	Недиверсифікований
Реєстрація випуску акцій	Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 00611 від 29.04.2014р.
Строк діяльності інвестиційного фонду	До 29 жовтня 2063 року.
Поточні рахунки, грн	№ 26507003039564 ПАТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 26508002039564 ПАТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050 26509001039564 ПАТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050
Поточний рахунок (євро)	26509001039564 ПАТ «КРИСТАЛБАНК» м. Київ МФО 339050
Місцезнаходження	01021, м. Київ, Кловський узвіз, буд. 5, нежиле приміщення №2, літера «А», кімната №3
Організаційно-правова форма	Інші організаційно-правові форми

Основний вид економічної діяльності	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
Відомості про органи управління	Загальні збори учасників, Наглядова Рада
Голова Наглядової Ради	Луценко М.В.

Фондом було випущено 130 000 000 простих іменних акцій номіналом 1 гривня.

Станом на 31.12.2018 року було розміщено 2 450 811 акцій:

Учасники Фонду	кількість акцій	відсоток у СК
АКСІОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД	2 450 811	100

Управління активами Публічного Акціонерного товариства «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СТЕЙТ», здійснює Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДЖЕПІТАЛ» (надалі КУА), згідно Договору про управління активами корпоративного інвестиційного фонду № 101115-КУА від 10.11.2015 року.

### ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО КОМПАНІЮ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ

Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДЖЕПІТАЛ» є товариством з обмеженою відповідальністю, створеним 14 квітня 2008 року.

Товариство провадить виключну діяльність із спільного інвестування, яка провадиться в інтересах учасників інституту спільного інвестування та за рахунок інституту спільного інвестування шляхом вкладення коштів спільного інвестування в активи інституту спільного інвестування, на що має відповідну ліцензію НКЦПФР на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами), дата прийняття рішення та номер рішення про видачу ліцензії: 19.09.2013 року № 521.

Строк дії ліцензії: 19.09.2013 року - необмежений.

Дата видачі Ліцензії: 19.09.2013 р.

Місцезнаходження Компанії знаходиться: за адресою: 01021, м. Київ, Кловський узвіз, буд. 5, нежиле приміщення №2, літера «А».

### УЧАСНИКИ ТОВ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДЖЕПІТАЛ»

Станом на 31 грудня 2018 року зареєстрованими учасниками КУА є фізична особа, яка сукупно володіє 100% у Статутному капіталі:

№ з/п	Назва Учасників	Частка в статутному капіталі, грн.	Питома вага в СК, %
1.	Криворучко Володимир Анатолійович, реєстраційний номер облікової картки платника податків 2594703793	10 025 000,00	100 %
	<b>Разом</b>	<b>10 025 000,00</b>	<b>100</b>

## **2. ЗАГАЛЬНА ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

### ***2.1 Достовірне подання та відповідність МСФЗ***

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

Концептуальною основою для фінансової звітності Фонду за період з 01.01.2018 року по 31.12.2018 року є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції, чинній на 01 січня 2018 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства Фінансів України.

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

Ця фінансова звітність була складена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі – «МСФЗ») та чинних нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічають вимогам МСФЗ.

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

В складі МСФЗ, офіційно наведених на веб-сайті Міністерства фінансів України, оприлюднено стандарт МСФЗ 16 «Оренда», який набуває чинності з 01 січня 2019 року.

За рішенням керівництва МСФЗ 16 «Оренда» до дати набуття чинності не застосовується.

Очікується, що застосування МСФЗ 16 «Оренда» не буде мати суттєвий вплив на фінансову звітність.

### ***2.3 Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення***

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

### ***2.4 Припущення про безперервність діяльності***

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

Керівництво Фонду вважає, що суттєвої невизначеності щодо можливості Фонду продовжувати свою діяльність на період, як мінімум 12 місяців з дати подання цієї фінансової звітності, не існує. Нам не відомі фактори, які могли би свідчити про неможливість продовжувати Фондом свою діяльність у майбутньому. Станом на дату звітності ми не маємо намірів припинити чи суттєво згорнути господарську діяльність Фонду.

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

Фінансова звітність Фонду затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником Фонду 12 лютого 2019 року. Ні учасники Фонду, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

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

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається період з 01 січня 2018 по 31 грудня 2018 року.

## **3. СУТТЄВІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ**

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

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

### ***3.2 Основа формування облікових політик***

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

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

### ***3.3 Інформація про зміни в облікових політиках***

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

### ***3.4 Форма та назва фінансових звітів***

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



### **3.5 Методи подання інформації у фінансових звітах**

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

### **3.6 Облікові політики щодо фінансових інструментів**

#### **3.6.1 Визнання та оцінка фінансових інструментів**

Фонд визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі, тоді і тільки тоді коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку, тобто на дату, коли актив або зобов'язання передаються Фондом (припинення визнання інструменту).

Фінансові активи, Фонд класифікує згідно з МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»:

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

Фонд визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

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

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

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 взяте зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

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

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

### **3.6.2 Грошові кошти та їхні еквіваленти**

Грошові кошти складаються з готівки в касі та коштів на поточних та депозитних (короткострокові до 1 року) рахунках у банках.

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

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

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

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

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

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

### **3.6.3 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 Фонд стає стороною контрактних відношень щодо цього інструменту. Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

По терміну погашення дебіторська заборгованість ділиться на поточну та довгострокову.

Після первісного визнання, подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за амортизованою собівартістю із застосуванням методу ефективного відсотка.

Поточна заборгованість оцінюється за сумою первісного рахунку-фактури (акту наданих послуг), якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

Якщо є об'єктивне свідчення того, що відбувся збиток від зменшення корисності, балансова вартість активу зменшується на суму таких збитків.

Сума збитків визнається у прибутку чи збитку. Якщо в наступному періоді сума збитку від зменшення корисності зменшується і це зменшення може бути об'єктивно пов'язаним з подією, яка відбувається після визнання зменшення корисності, то попередньо визнаний збиток від зменшення корисності сторнується. Сума сторнування визнається у прибутку чи збитку.

Дебіторська заборгованість може бути нескасовно призначена як така, що оцінюється за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, якщо таке призначення усуває або значно зменшує невідповідність оцінки чи визнання (яку інколи називають «неузгодженістю обліку»), що інакше виникне внаслідок оцінювання активів або зобов'язань чи визнання прибутків або збитків за ними на різних підставах.

Подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

У разі змін справедливої вартості дебіторської заборгованості, що мають місце на звітну дату, такі зміни визнаються у прибутку (збитку) звітного періоду.

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

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться боргові цінні папери, які Фонд не має наміру тримати до дати їх погашення у портфелі до погашення.

Після первісного визнання Фонд оцінює їх за справедливою вартістю.

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

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

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

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

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

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

Справедлива вартість акцій, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід. На 31.12.2018р. на балансі Фонду таких акцій не має.

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

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, відносяться облігації, депозити, дебіторська заборгованість, у тому числі позик та векселі.

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

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

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

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

Фонд може зробити припущення по 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, Фонд оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових

потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом. Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

### **3.6.6 Зобов'язання**

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

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

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

Фонд не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

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

### **3.7 Облікова політика щодо інших активів та зобов'язань**

Забезпечення визнаються, коли Фонд має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) в наслідок минулих подій, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж не можливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

## **3.8 Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності**

### **3.8.1. Доходи та витрати**

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

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

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

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

Фонд передав покупцеві суттєві ризики і винагороди, пов'язані з власністю на фінансовий інструмент, інвестиційну нерухомість або інші активи;

За Фондом 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;

Суму доходу можна достовірно оцінити;

Ймовірно, що до Фонду надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;

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

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.

Дивіденди визнаються доходом, коли встановлено право на отримання коштів.

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

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

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

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

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

### **3.8.2 Витрати за позиками**

Витрати за позиками, які не є частиною фінансового інструменту та не капіталізуються як частина собівартості активів, визнаються як витрати періоду.

### **3.8.3 Операції з іноземною валютою**

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

Монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземних валютах, перераховуються в гривню за відповідними курсами обміну НБУ на дату балансу. Немонетарні статті, які оцінюються за історичною собівартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату операції, немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату визначення справедливої вартості. Курсові різниці, що виникли при перерахунку за монетарними статтями, визнаються в прибутку або збитку в тому періоді, у якому вони виникають.

Фонд використовує обмінні курси валют ( гривня/ 1 євро) на дату проведення операцій купівлі валюти для виплати дивідендів власнику.

## **4. ОСНОВНІ ПРИПУЩЕННЯ, ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ**

При підготовці фінансової звітності Фонд 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 Фонду 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.

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

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

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

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

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

### **4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Фонду**

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

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

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

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

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

Як би керівництво Фонду використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати оферти 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 планує використовувати оцінки та судження, які базуються на професійній компетенції працівників, досвіді та минулих подіях, а також з використанням розрахунків та моделей вартості фінансових активів.

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

#### **4.4 Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів**

Керівництво Фонду 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 Фонду фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

#### **4.5 Судження щодо виявлення ознак знецінення активів**

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

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Фонд на дату виникнення фінансових активів та на кожну звітну дату визначає рівень кредитного ризику. Фонд визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою собівартістю, у розмірі 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 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.

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

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

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовим інструментом просто на підставі того, що він вважався інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Фонд з'ясує, 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 Фонду щодо кредитних збитків.

#### 4.6 Використання ставок дисконтування.

Ставка дисконту – це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. З економічної точки зору, в ролі ставки дисконту є бажана інвестору ставка доходу на вкладений капітал у відповідності з рівнем ризику подібні об'єкти інвестування, або ставка доходу за альтернативними варіантами інвестицій із зіставлення рівня ризику на дату оцінки. Ставка дисконту має визначатися з урахуванням трьох факторів:

- Вартості грошей у часі;
- Вартості джерел, які залучаються для фінансування інвестиційного проекту, які вимагають різні рівні компенсації;
- Фактору ризику або міри ймовірності отримання очікуваних у майбутньому доходів.

## 5. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ

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

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Депозити (крім депозитів до запитання)	Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Подальша оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків	Дохідний (дисконтування грошових потоків)	Ставки за депозитами, ефективні ставки за депозитними договорами
Дебіторська заборгованість	Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Поточні	Первісна та подальша оцінка	Витратний	Контрактні умови,

зобов'язання	поточних зобов'язань здійснюється за погашення	зобов'язань за вартістю	ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки
--------------	------------------------------------------------	-------------------------	---------------------------------------------------------

### 5.2 Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

(тис. грн.)

	Балансова вартість до переоцінки		Справедлива вартість	
	На 31.12.2017р.	На 31.12.2018р.	На 31.12.2017р.	На 31.12.2018р.
Дебіторська заборгованість за за продукцію, товари, роботи, послуги	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за рахунками з бюджетом	62	47	62	47
Поточні фінансові інвестиції	78989	79203	78989	81065
Інша поточна дебіторська заборгованість	47267	59757	47267	57034
Грошові кошти	3746	5652	3746	5652

## 6. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЄ СТАТТІ ПОДАНІ У ФІНАНСОВИХ ЗВІТАХ

### 6.1 Довгострокові фінансові інвестиції

Довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств станом на 31.12.2018р. не має.

### 6.2 Дебіторська заборгованість

Залишок дебіторської заборгованості на 31.12.2018р. складає 59 804 тис. грн.:

- 47 тис.грн. - Переплата з податку на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки згідно ПКУ р.ХІ ст.266
- 52 155 тис.грн. - ТОВ «                    » (код ЄДРПОУ                     ) Договір про надання поворотної фінансової допомоги №20141230/1-ПФД від 30.12.14р.
- 150 тис.грн - ТОВ «                    » (код ЄДРПОУ                     ) Договір про надання поворотної фінансової допомоги №120318-П від 12.03.18р.
- 7 452 тис.грн – ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «АКЦЕПТ» (код ЄДРПОУ 38451090) Договір №10802-15 про відступлення права вимоги від 10.02.2015р.

Видані позики, це фінансовий актив, оскільки являє собою контрактне право до отримання грошових коштів в майбутньому. Договір позики є фінансовим інструментом, бо призводить до виникнення фінансового активу у кредитора і фінансового зобов'язання у одержувача



Фінансові активи оцінюються за їх справедливою вартістю на кожен день перерахування наступного траншу.

У разі видачі безвідсоткової позики справедлива вартість не буде дорівнювати виданої сумі грошових коштів, тому що сума, отримана сьогодні, варто більше тієї ж суми, отриманої завтра. Знецінення грошових коштів в часі пов'язане з можливістю альтернативних інвестицій, інфляцією, нестабільністю економіки, ризиком неповернення грошей.

Для визначення справедливої вартості застосовується дисконтування застосовуючи поточні процентні ставки по аналогічних боргових інструментів (ставка дисконтування).

В момент видачі позики визнаються витрати у вигляді нарахованих відсотків, які являють собою різницю між номіналом грошових коштів і оцінкою фінансового активу на момент видачі траншу.

Справедлива вартість іншої поточної дебіторської заборгованості складає на 31.12.2018р.

- 50 278 тис.грн. - ТОВ «  
» (код ЄДРПОУ ) Договір про надання поворотної фінансової допомоги №20141230/1-ПФД від 30.12.14р.
- 150 тис.грн - ТОВ «  
» (код ЄДРПОУ ) Договір про надання поворотної фінансової допомоги №120318-П від 12.03.18р. – вплив не суттєвий.

Дебіторська заборгованість з відступлення права вимоги з економічної точки зору підпадає під фактор кредитного ризику. Керівництво прийняло рішення про дисконтувати цю заборгованість, використовуючи ставку дисконту. Станом на 31.12.2018р. середньозважена ставка за портфелем банківських депозитів у національній валюті в банках, у яких не введено тимчасову адміністрацію або не запроваджено ліквідаційну комісію, становить 12,6% річних. Інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/control/uk/allinfo> розділ «Вартість строкових депозитів».

- 6 605 тис.грн – ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «АКЦЕПТ» (код ЄДРПОУ 38451090) Договір №10802-15 про відступлення права вимоги від 10.02.2015р.

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2018р.	на 31.12.2017р.
«За продукцію, товари, роботи, послуги» (Рядок 1125 «Звіт про фінансовий стан»)	0	0
«Розрахунки з бюджетом» (Рядок 1135 «Звіт про фінансовий стан»)	47	62
«Інша поточна дебіторська заборгованість» (Рядок 1155 «Звіт про фінансовий стан»)	59757	47267
<b>Всього</b>	<b>59 804</b>	<b>47 329</b>

Заборгованості з простроченим строком позовної давності немає.

Станом на 31.12.2018р. на балансі Фонду обліковуються товари на суму **13 811** тис.грн. які складаються із нерухомості, передбаченою для продажу.

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2018р.	на 31.12.2017р.
«Товари» (Рядок 1104 «Звіт про фінансовий стан»)	13811	20421
<b>Всього</b>	<b>13 811</b>	<b>20 421</b>

### 6.3 Грошові кошти

Залишок грошових коштів Фонду в національній валюті станом на 31.12.2018 року склав 5 652 тис. грн. (Рядок 1165 «Звіт про фінансовий стан»).

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2018р.	на 31.12.2017р.
«Поточні рахунки в національній валюті»	5652	3746
«Інші рахунки у банку в національній валюті» Депозити	0	0
«Поточні рахунки в іноземній валюті»	0	0
<b>Всього</b>	<b>5 652</b>	<b>3 746</b>

Станом на 31.12.2018 року в складі грошових коштів, обліковуються кошти на поточному рахунку в АТ «КРИСТАЛБАНК», МФО 339050. Грошові кошти розміщені у банку, який є надійним.

Відповідно до даних рейтингового агентства ТОВ «КРЕДИТ-РЕЙТИНГ» визначені наступні рейтинги АТ «КРИСТАЛБАНК»:

- Довгостроковий кредитний рейтинг: ua A-, прогноз стабільний (дата визначення рейтингу 25.09.2018)
- Рейтинг надійності банківських вкладів АТ «КРИСТАЛБАНК» - 4 (дата визначення рейтингу 27.12.2018)

### 6.4 Фінансові інвестиції

Станом на 31.12.2018 року на балансі Фонду наявні поточні фінансові інвестиції з урахуванням дооцінки на суму 81 065 тис.грн.

Предметом фінансових інвестицій згідно договорів купівлі-продажу цінних паперів за первісною первісною вартістю є:

- Векселя прості. Векселедавець - ТОВ «СУЧАСНІ РИНКОВІ ІНОВАЦІЇ» (код за ЄДРПОУ 37617450) на суму 7 500 тис.грн. Договір 2-270916-БВ від 27.09.2016р
- Векселя прості. Векселедавець - ТОВ «СУЧАСНІ РИНКОВІ ІНОВАЦІЇ» (код за ЄДРПОУ 37617450) на суму 1 641 тис.грн. Договір 16-081015-БВ від 08.10.2015р.
- Векселя прості. Векселедавець - ТОВ «СУЧАСНІ РИНКОВІ ІНОВАЦІЇ» (код за ЄДРПОУ 37617450) на суму 14 623 тис.грн. Договір 2-061015-БВ від 06.10.2015р.
- Векселя прості. Векселедавець - ТОВ «СУЧАСНІ РИНКОВІ ІНОВАЦІЇ» (код за ЄДРПОУ 37617450) на суму 16 602 тис.грн. Договір 7-040915-БВ від 04.09.2015р.
- Векселя прості. Векселедавець - ТОВ «СУЧАСНІ РИНКОВІ ІНОВАЦІЇ» (код за ЄДРПОУ 37617450) на суму 10 000 тис.грн. Договір 4-180815-БВ від 18.08.2015р
- Векселя прості. Векселедавець - ТОВ «СУЧАСНІ РИНКОВІ ІНОВАЦІЇ» (код за ЄДРПОУ 37617450) на суму 12 548 тис.грн. Договір 2-310315-БВ від 31.03.2015р

- Векселя прості. Векселедавець - ТОВ «ПРОМІНЬ» (код за ЄДРПОУ 30630920) на суму 7 030 тис.грн. Договір 25/02/15-89БВ від 25.02.2015р
- Векселя прості. Векселедавець - ТОВ «ПРОМІНЬ» (код за ЄДРПОУ 30630920) на суму 9 045 тис.грн. Договір 02/02/15-57БВ від 02.02.2015р
- Дериватив «форвардний контракт» з поставкою базового активу згідно Договору купівлі-продажу деривативу №050918-001 від 05.09.2018р. Продавець за форвардним контрактом ТОВ «ІНСТРУМЕНТ ІНВЕСТ» (Код ЄДРПОУ 33550691) на суму 214 тис.грн.

Цінні папери (векселя прості) придбані поза фондовою біржою по цінам нижче номінальної вартості. На дату переходу ці довгострокові цінні папери були відображені по вартості придбання.

В зв'язку з тим, що ТОВ «СУЧАСНІ РИНКОВІ ІНОВАЦІЇ» (код за ЄДРПОУ 37617450) та ТОВ «ПРОМІНЬ» (код за ЄДРПОУ 30630920) згідно даних Державної фіскальної служби (<http://sfs.gov.ua/>) та Міністерства юстиції України (<https://usr.minjust.gov.ua/ua/freesearch>) не перебувають в процесі припинення, не мають податкового боргу, є сумлінними платниками податків і зборів, мають ліквідні активи на балансі підприємства, Керівництво прийшло висновку поступово з урахуванням всього строку до погашення дооцінити ціни папери (векселі прості), емітентами яких є ці товариства до номінальної вартості. Сума дооцінки станом на 31.12.2018р. склала 1 862 тис.грн.

Деривативи – «форвардні контракти» документарні з поставкою базового активу були придбані за згідно Договору купівлі-продажу деривативу №050918-001 від 05.09.2018р. для подальшого перепродажу з метою отримання прибутку.

Первісне визнання було оцінено за справедливою вартістю згідно Договору купівлі-продажу деривативу №050918-001 від 05.09.2018р в сумі опціону 248 тис.грн.

### 6.5 Необоротні активи.

Станом на 31.12.2018 року на балансі Фонду обліковуються незавершені капітальні інвестиції в сумі 336 731 тис. грн., які складаються з інвестиційної участі Фонду:

- Житловий комплекс м.Київ, пров.Заводський, 1, 1/2, 2, вул.Причальна, 1/5, 5 – 3 240 тис. грн
- Об'єкт нерухомості м.Київ, пров.Повітрофлотський, 56 у Солотвинському р-ні – 620 тис. грн
- Житлово-рекреаційний комплекс з паркінгами між пр.Бажана та вул.Зарічною у Дарницькому р-ні м.Киева – 332 871 тис. грн

Вартість незавершених капітальних інвестицій протягом 2018 року була збільшена на суму інвестиційних внесків забудовникам 41 968 тис.грн

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2018р.	на 31.12.2017р.
«Незавершені капітальні інвестиції» (Рядок 1005 «Звіт про фінансовий стан»)	336 731	294 731
<b>Всього</b>	<b>336 731</b>	<b>294 763</b>

### 6.6 Довгострокові зобов'язання та забезпечення

Довгострокові зобов'язання та забезпечення на балансі Фонду станом на 31.12.2018 року відсутні.

### 6.7 Визнання, облік та оцінка поточних зобов'язань та забезпечень

Визнання, облік та оцінка зобов'язань Фонду відповідають вимогам Наказу про облікову політику та вимогам Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та

умовні активи», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 липня 1999 року (зі змінами та доповненнями) та Наказу про облікову політику.

Короткострокові кредити банків, поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями та векселі видані не обліковуються на балансі Фонду станом на 31.12.2018 року.

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги станом на 31 грудня 2018 р. складає 10 тис. грн. за депозитарні послуги за грудень 2018 року ПАТ «Національний депозитарій України»(код ЄДРПОУ 30370711). Це заборгованість є поточною.

Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами станом на 31.12.2018 року складає 330 571 тис.грн. Це зобов'язання за інвестиційними договорами з третіми особами, щодо реалізації житлових об'єктів, які перейдуть у власність Фонду після здачі об'єкта в експлуатацію та оформлення права власності.

Станом на 31 грудня 2018 року на бухгалтерських рахунках Фонду поточні зобов'язання за розрахунками з учасниками складають 5 820 тис. грн. Це зобов'язання з виплати дивідендів учасникам Фонду.

Можливість Фонду оголошувати і виплачувати дивіденди підпадає під регулювання чинного законодавства України.

Дивіденди відображаються у фінансовій звітності як розподіл нерозподіленого прибутку в міру їх оголошення.

Згідно Рішення учасника Фонду №3010/18-2 від 30.10.2018р. (Протокол №3110/18-1НР від 31.10.2018 року) прийнято рішення про виплату дивідендів учасникам Фонду за 2016 рік нарахованих дивідендів складає 20 831 тис. грн.

Станом на 31.12.2018р. виплачено дивідендів в сумі 15 012 тис.грн

Оподаткування дивідендів здійснено відповідно до норм чинного законодавства.

Інші поточні зобов'язання в сумі 6 194 тис.грн. – дисконтування поворотної фінансової допомоги (витрати у вигляді нарахованих відсотків, які являють собою різницю між номіналом грошових коштів і оцінкою фінансового активу на момент видачі траншу за договорами позики) та договору відступки права вимоги ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «АКЦЕПТ» (код ЄДРПОУ 38451090).

Рахунок	(тис. грн.)	
	на 31.12.2018р.	на 31.12.2017р.
«Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги» (Рядок 1615 «Звіт про фінансовий стан»)	10	0
«Поточна кредиторська заборгованість з бюджетом» (Рядок 1620 «Звіт про фінансовий стан»)		0
«Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами» (Рядок 1635 «Звіт про фінансовий стан»)	330 571	296 092
«Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками» (Рядок 1640 «Звіт про фінансовий стан»)	5 820	0
«Інші поточні зобов'язання» (Рядок 1690 «Звіт про фінансовий стан»)	6 194	74
<b>Всього</b>	<b>342 595</b>	<b>2 384 389</b>

## 6.8 Доходи

За період з 01.01.2018 по 31.12.2018 доходи Фонду склали 35 821 тис.грн.

Рахунок	(тис. грн.)		Примітки
	на 31.12.2018р.	на 31.12.2017р.	
«Чистий дохід від реалізації продукції (товарів,робіт,послуг)» (Рядок 2000 «Звіт про сукупний дохід»)	20 527	261 822	Доход від передачі третім особам об'єктів нерухомості, шляхом укладення договорів купівлі продажу нерухомого майна.
«Інші доходи» (Рядок 2240 «Звіт про сукупний дохід»)	15 294		Дохід від продажу деривативів (форвардних контрактів)
<b>Всього</b>	<b>35 821</b>	<b>261 822</b>	

## 6.9 Витрати

Витрати Фонду за період з 01.01.2018 по 31.12.2018 рік:

Витрати Фонду	Сума (тис. грн.)	
	На 31.12.2018 р.	На 31.12.2017 р.
Собівартість реалізованої продукції (товарів,робіт,послуг)	6 610	116 425
Часткове закриття опціону при продажі деривативів	34	0
Винагорода депозитарній установі ІСІ	21	21
Винагорода аудитору ІСІ	15	15
Винагорода оцінювачу майна	0	0
Оренда	5	5
Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки згідно ПКУ р.ХІ ст.266	77	129
Нотаріальні послуги	5	158
Витрати пов'язані із забезпеченням діяльності ІСІ	91	32
Винагорода КУА	185	150
Витрати від справедливої вартості	2 723	0
<b>Разом</b>	<b>9 766</b>	<b>116 935</b>

За період з 01 січня 2018 по 31 грудня 2018 року Фонд отримав прибуток в розмірі 26 055 тис. грн. Нараховано дивідендів 20 831 тис. грн.

Нерозподілений прибуток Фонду станом на 31 грудня 2018 року становить 339 285 тис. грн..

## 7. ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

Статутний капітал сформований звичайними акціями та відображається у складі власних коштів. Додаткові витрати, безпосередньо пов'язані з випуском звичайних акцій і опціонів на акції визнаються з урахуванням оподаткування як зменшення власних коштів. Дивіденди визнаються як розподіл власних коштів.

У разі викупу акцій, визнаних в якості власних коштів, сплачена сума, включаючи витрати, безпосередньо пов'язані з даним викупом, відображається за вирахуванням оподаткування як зменшення власних коштів.

Викуплені акції класифікуються як власні акції, викуплені в акціонерів, і відображаються як зменшення загальної величини власних засобів. Сума, виручена в результаті подальшого продажу або повторного розміщення власних викуплених акцій, визнається як збільшення власних коштів, а прибуток або збиток, що виникають в результаті даної операції, включаються до складу (виключаються зі складу) нерозподіленого прибутку. Сума перевищення справедливої вартості отриманих коштів над номінальною вартістю долі акціонера відображається як емісійний дохід.

(тис. грн.)

	Сума (тис. грн.)	
	На 31.12.2018 р.	На 31.12.2017 р.
Зареєстрований капітал	130 000	130 000
Капітал у дооцінках	58 562	56 700
Додатковий капітал	24 472	24 472
Емісійний дохід	24 472	24 472
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	339 285	334 061
Неоплачений капітал	(51 498)	(51 498)
Вилучений капітал	(346 353)	(344 653)
<b>Власний капітал</b>	<b>154 468</b>	<b>149 082</b>

Пайовий капітал Фонду станом на 31 грудня 2018 року становить 130 000 тис. грн.

Протягом 2018 року не відбувалось розміщення простих іменних акцій.

У разі розміщення акцій за ціною нижче номінальної вартості, різниця між номінальною вартістю та ціною акцій відноситься на збільшення залишку рахунку «Нерозподілені прибутки (збитки)».

У разі розміщення акцій за ціною вище номінальної вартості, сума неоплаченого капіталу зменшується на суму коштів, отриманих і їх оплату у разі номінальної вартості акцій, а отриманий емісійний дохід відображається, як збільшення капіталу.

Сума перевищення справедливої вартості отриманих коштів над номінальною вартістю випущених акцій відображається як емісійний дохід.

Сума «Емісійного доходу» на 31 грудня 2018 рік складає 24 472 тис. грн.

Неоплачений капітал обліковується на балансовому рахунку «46» і станом на 30 грудня 2018 року становить 51 498 тис. грн.

Протягом 2018 року Фонд викупив 27 045 штук простих іменних акцій на загальну суму 1 700 тис. грн.

Вартість чистих активів у розрахунку на одну акцію на 31.12.2018 року складає 63,027 грн.

## 8. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОПЕРАЦІЇ З ПОВ'ЯЗАНИМИ ОСОБАМИ

Пов'язаними сторонами вважаються сторони, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснювати суттєвий вплив на прийняття фінансових та операційних рішень іншою стороною.

Операції між пов'язаними сторонами - передбачають передачу ресурсів або зобов'язань, незалежно від стягування плати.

Спільний контроль – зафіксоване угодою розподілення прав контролю.

Пов'язані сторони Фонду включають акціонерів, ключовий управлінський персонал, підприємства, які мають спільних власників та перебувають під спільним контролем, підприємства, що перебувають під контролем ключового управлінського персоналу, а також компанії, стосовно яких у Фонду є істотний вплив.

### Інформація про учасників та голову наглядової ради (представника єдиного учасника-юридичної особи) корпоративного інвестиційного фонду

Група	№ з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради або представника єдиного учасника-юридичної особи корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного фонду або серія та номер паспорта*	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі корпоративного фонду, %**
1	2	3	4	5	6
А		Учасники - фізичні особи	немає	немає	немає
Б		Учасники - юридичні особи			
	1.	АКСІОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД	HE 332056	Анніс Комнініс Стріт, буд.4 оф.203, Солеа Білдінг, 2 поверх, індекс 1060, м. Нікосія, Республіка Кіпр	100%
В		Голова наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду			
	1.	Луценко Марина Володимирівна	2962217820	Паспорт серії ТТ № 221425 виданий Шевченківським РВ ГУ ДМС України в Київській області 12.03.2014 р.	0%
		<b>Усього:</b>			<b>100%</b>

\* Для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті.

\*\* Розрахунок відсотка здійснюється відносно акцій корпоративного фонду, що перебувають в обігу.

### Інформація про пов'язаних фізичних осіб - учасників, які володіють часткою, що становить не менше 20 % статутного капіталу корпоративного інвестиційного фонду

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, членів її сім'ї	Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта фізичної особи -	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %
-------	------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------

	та інших пов'язаних осіб	учасника корпоративного фонду*				ь	
1	2	3	4	5	6	7	8
відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні	відсутні

\* Для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті.

\*\* Т - торговці цінними паперами, К - компанії з управління активами, Д - Центральний депозитарій, ДУ - депозитарні установи, З - зберігачі активів інститутів спільного інвестування, О - організатори торгівлі, Н - оцінювачі майна, А - аудитори (аудиторські фірми), І - інше господарське товариство (якщо частка особи чи групи пов'язаних з нею осіб у ньому не менше 20 %).

**Інформація про пов'язаних юридичних осіб, у яких беруть участь учасники, які володіють часткою, що становить не менше 20 % статутного капіталу корпоративного інвестиційного фонду**

N з/п	Повне найменування, код за ЄДРПОУ учасника корпоративного інвестиційного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі, %
1	2	3	4	5	6	7
1	АКСІОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД, НЕ 332056	І	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІСТЕЙТ"	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщення № 2, літ. А, кімната 3.	100%

\* Т - торговці цінними паперами, К - компанії з управління активами, Д - Центральний депозитарій, ДУ - депозитарні установи, З - зберігачі активів інститутів спільного інвестування, О - організатори торгівлі, Н - оцінювачі майна, А - аудитори (аудиторські фірми), І - інше господарське товариство (якщо частка особи чи групи пов'язаних з нею осіб у ньому не менше 20 %).

**Інформація про осіб, які володіють не менше 20% статутного капіталу юридичних осіб - учасників, які володіють часткою, що становить не менше 20% статутного капіталу корпоративного інвестиційного фонду**

N з/п	Повне найменування, код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи або реєстраційний номер облікової картки платника податків (або серія та номер паспорта)* фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи або паспортні дані фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі учасника корпоративного фонду, %
1	2	3	4	5	6
1.	АКСІОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД, НЕ 332056	НЕ319511	ГУАРДО ХОЛДИНГ ЛІМІТЕД	Анніс Комнініс Стріт, буд.4 оф.203, Солеа Білдінг, 2 поверх, індекс 1060, м. Нікосія, Республіка Кіпр	100%

\* Для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті.



**Інформація про юридичних осіб, у яких корпоративний фонд бере участь**

N з/п	Код за ЄДРПОУ корпоративного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність *	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі юридичної особи, %
1	2	3	4	5	6	7
	38901562	I		Товариство з обмеженою відповідальністю	Україна, м. Київ, вул. Б.Хмельницького, буд.9	100%

\* Т - торгівці цінними паперами, К - компанії з управління активами, Д - Центральний депозитарій, ДУ - депозитарні установи, З - зберігачі активів інститутів спільного інвестування, О - організатори торгівлі, Н - оцінювачі майна, А - аудиторів (аудиторські фірми), І - інше господарське товариство (якщо частка особи чи групи пов'язаних з нею осіб у ньому не менше 20 %).

**Інформація про пов'язаних осіб голови та членів наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду**

N з/п	Прізвище, ім'я, по батькові голови та членів наглядової ради або представника єдиного учасника-юридичної особи корпоративного інвестиційного фонду та членів його (їх) сім'ї	Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта фізичної особи (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті)	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Луценко Марина Володимирівна	2962217820	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІСТЕЙТ"	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщення № 2, літ. А, кімната 3.	0%
2.	Кузьменко Олексій Петрович	2431812937	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІСТЕЙТ"	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщення № 2, літ. А, кімната 3.	0%
	Кузьменко Олексій Петрович	2431812937	I	38901599	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщення № 2, літ. А, кімната 3.	0%

					ФОНД "ЛІНТЕР"		
	Кузьменко Олексій Петрович	2431812937	I	38196948	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВА НИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КОВЕРНОТ"	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщення № 2, літ. А, кімната 3.	0%
3.	Кобзарев Євген Володимиров ич	2856510378	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВА НИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІСТЕЙТ"	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщення № 2, літ. А, кімната 3.	0%
	Кобзарев Євген Володимиров ич	2856510378	I	38196948	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВА НИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "КОВЕРНОТ"	Україна, м. Київ, Кловський узвіз, буд.5, нежиле приміщення № 2, літ. А, кімната 3.	0%
Прямі родичі голови та членів Наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду пов'язаності не мають.							

\* Т - торговці цінними паперами, К - компанії з управління активами, Д - Центральний депозитарій, ДУ - депозитарні установи, З - зберігачі активів інститутів спільного інвестування, О - організатори торгівлі, Н - оцінювачі майна, А - аудиторів (аудиторські фірми), І - інше господарське товариство (якщо частка особи чи групи пов'язаних з нею осіб у ньому не менше 20 %).

## 9. УМОВНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Умовне зобов'язання це:

- а) можливе зобов'язання, яке виникає внаслідок минулих подій і існування якого підтвердиться лише після того, як відбудеться або не відбудеться одна чи кілька невизначених майбутніх подій, не повністю контрольованих суб'єктом господарювання, або
- б) існуюче зобов'язання, яке виникає внаслідок минулих подій, але не визнається, оскільки:
  - і) немає ймовірності, що вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, буде необхідним для погашення зобов'язання, або
  - ii) суму зобов'язання не можна оцінити достатньо достовірно.

### 9.1 Операційна середа, податкове законодавство та умови регулювання в Україні

Уряд України продовжує реформу економічної і комерційної інфраструктури в процесі переходу до ринкової економіки. У результаті законодавство, що впливає на діяльність підприємств, продовжує швидко змінюватися. Ці зміни характеризуються неясними формулюваннями, наявністю різних тлумачень і сформованою практикою винесення довільних рішень з боку влади. Інтерпретація керівництвом такого законодавства стосовно діяльності Фонду може бути оскаржена відповідними контролюючими органами. Зокрема, податкові органи займають фіскальну позицію при інтерпретації законодавства і визначенні розміру податків, і в результаті, можливо, що операції та діяльність, які раніше не оскаржувалися, будуть оскаржені.

У період з 01 січня по 31 грудня 2018 року Фондом умовні зобов'язання не нараховувались.

## 10. РОЗКРИТТЯ ІНШОЇ ІНФОРМАЦІЇ

### 10.1 Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

Внаслідок ситуації, яка склалась в економіці України, а також як результат економічної нестабільності, що склалась на дату балансу, існує ймовірність того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності Фонду, тому керівництвом було прийнято рішення залишок поворотної фінансової допомоги ТОВ «  
» (код ЄДРПОУ  
) , не повернутої на 31.12.2018р. уцінити до справедливої вартості з використання ставки дисконтування 17,5% річних (середнє значення ставки рефінансування НБУ за 2018 рік <https://index.minfin.com.ua/banks/nbu/refinance/>).

Ступінь повернення цих активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Фонду. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Фонду визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу.

## 11 ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ РИЗИКАМИ

### 11.1 Цілі та політика управління ризиками

Керівництво Фонду визнає, що діяльність Фонду пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись у наслідок 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.

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

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. Фонд наражатиметься на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції.

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 Фонд використовує 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 усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Фонду, так і на справедливу вартість чистих активів.

У Фонду відсутні активи чутливі до відсоткового ризику.

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

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

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 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 31.12.2018р. Фонд не має прострочених активів.

Фінансові активи та фінансові зобов'язання Фонду піддаються наступним фінансовим ризикам: ринковий ризик, який включає ціну, відсоткову ставку, кредитний ризик і ризик ліквідності.

Для того щоб обмежити вище зазначені ризики, при виборі фінансових інструментів політика Фонду базується на високому рівні контролю з боку працівників Компанії з управління активами з урахуванням вимог чинного законодавства України. Фонд мінімізує ризики диверсифікацій свого інвестиційного портфелю, аналізує фінансові активи перед їх покупкою і відстежує подальшу інформацію про ці активи, вкладаючи більшість своїх інвестицій з високими рейтингами надійності.

## 12. УПРАВЛІННЯ КАПІТАЛОМ

Фонд здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей:

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

## 13. ПОДІЇ ПІСЛЯ ЗВІТНОЇ ДАТИ

Дата затвердження річної фінансової звітності Фонду – 28 березня 2019р.

Після звітної дати, а саме 31 грудня 2018 року, ПАТ «ІСТЕЙТ» розірвав 04 лютого 2019 року Договір про управління активами корпоративного інвестиційного фонду № 101115-КУА від 10.11.2015 року. з Товариством з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПІТАЛ»

05 лютого 2019 року ПАТ «ІСТЕЙТ» перейшов в управління ТОВ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ», Договір про управління активами №05022019-КУА від 05.02.2019р.

Ці події не справили істотний вплив на показники фінансової звітності Фонду.

Голова Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ»

  
Буценко М.В.

Директор ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ»

  
Терещенко Л.С.

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ»

  
Залевська С.А.



## **ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ**

**ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ»  
за 2018 рік**

## ЗМІСТ

<b>1. Організаційна структура та опис діяльності підприємства</b>	<b>3 - 5</b>
<b>2. Результати діяльності</b>	<b>5 - 6</b>
<b>3. Ліквідність та зобов'язання</b>	<b>6</b>
<b>4. Екологічні аспекти</b>	<b>6</b>
<b>5. Соціальні аспекти та кадрова політика</b>	<b>6 - 7</b>
<b>6. Ризики</b>	<b>7</b>
<b>7. Дослідження та інновації</b>	<b>8</b>
<b>8. Фінансові інвестиції</b>	<b>8</b>
<b>9. Перспективи розвитку</b>	<b>8 - 9</b>

# 1. ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА ТА ОПИС ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

Найменування: ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ»», скорочена назва ПАТ «ЗНВКІФ «ІСТЕЙТ» (далі – Товариство).

Організаційно-правова форма: Публічне акціонерне товариство

Дата державної реєстрації: 16.09.2013 номер запису: 1 067 102 0000 019488

Статутний капітал: 130 000 000,00 грн.

## Органи Товариства

Загальні збори акціонерів Товариства



Наглядова рада Товариства

В 2018 році управління активами Товариства здійснювало Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПТАЛ» (надалі КУА), згідно Договору про управління активами корпоративного інвестиційного фонду № 050814-КУА від 05.08.2014 року, яка має виключну діяльність - управлінням інститутів спільного інвестування, ліцензія НКЦПФР на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами), дата прийняття рішення та номер рішення про видачу ліцензії: від 19.09.2013 року № 521.

Після звітної дати, а саме 31 грудня 2018 року, ПАТ «ІСТЕЙТ» розірвав 04 лютого 2019 року Договір про управління активами корпоративного інвестиційного фонду № 101115-КУА від 10.11.2015 року. з Товариством з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПТАЛ»

05 лютого 2019 року ПАТ «ІСТЕЙТ» перейшов в управління ТОВ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ», Договір про управління активами №05022019-КУА від 05.02.2019р.

Товариство провадить виключну діяльність із спільного інвестування, яка провадиться в інтересах учасників інституту спільного інвестування та за рахунок інституту спільного інвестування шляхом вкладення коштів спільного інвестування в активи інституту спільного інвестування.

Товариство діє згідно Статуту, Регламенту та Інвестиційної декларації.

Напрямами Інвестиційної діяльності є:

- фінансова та страхова діяльність;
- будівництво;
- знаки для товарів та послуг;
- операції з нерухомим майном.

Інвестування буде здійснюватися шляхом придбання цінних паперів, корпоративних прав підприємств, що здійснюють діяльність у вищезазначених напрямках, придбання та/або створення нерухомого майна, придбання майнових прав на нерухоме майно, майнових прав на об'єкти інтелектуальної власності. Інвестування може здійснюватися в інші активи дозволені чинним законодавством України.

Активи Фонду можуть складатися з: грошових коштів, у тому числі в іноземній валюті, на поточних та депозитних рахунках, відкритих у банківських установах, банківських металів, об'єктів нерухомості, цінних паперів, визначених Законом України "Про цінні папери та фондовий ринок", цінних паперів іноземних держав та інших іноземних емітентів, корпоративних прав, виражених в інших, ніж цінні папери, формах, майнових прав і вимог, а також інших активів, дозволених законодавством України, з урахуванням обмежень, встановлених Законом України "Про інституту спільного інвестування".

Активи Фонду можуть повністю складатися з коштів, нерухомості, корпоративних прав, прав вимоги та цінних паперів, що не допущені до торгів на фондовій біржі.

До складу активів Фонду можуть входити боргові зобов'язання. Такі зобов'язання можуть бути оформлені вексями, заставними, договорами відступлення права вимоги, позики та в інший спосіб, дозволені законодавством.

Фонд має право надавати кошти у позику. Позики за рахунок коштів Фонду можуть надаватися тільки юридичним особам за умови, що не менш як 10 відсотків статутного капіталу відповідної юридичної особи належить Фонду.

Права вимоги можуть бути залучені виключно до складу активів Фонду та лише за кредитними договорами. Залучення компанією з управління



активами до складу активів Фонду прав вимоги за кредитними договорами здійснюється шляхом укладення з банківською установою договорів відступлення права вимоги. Предметом договору відступлення права вимоги може бути право вимоги за кредитним договором, оцінка вартості якого проведена банківською установою з урахуванням ризиків невиконання боржником своїх зобов'язань та була здійснена не пізніше одного місяця до укладання такого договору.

Право вимоги за кредитним договором, укладеним банківською установою з фізичною особою, може бути залучене до складу активів Фонду, якщо сума наданого такій фізичній особі кредиту становить не менше 1500 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі станом на дату укладення такого договору надання кредиту.

До складу активів Фонду може входити іноземна валюта, у тому числі та, що придбана через банки, які мають відповідну ліцензію.

## 2. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ

На даний час ПАТ «ЗНВКІФ «ІСТЕЙТ» є інвестором в наступних проектах (будівництво первинного житла), а саме:

- Житловий комплекс м.Київ, пров.Заводський,1,1/2,2, вул.Причальна,1/5,5
- Об'єкт нерухомості м.Київ, пров.Повітрофлотський,56 у Солом'янському р-ні
- Житлово-рекреаційний комплекс з паркінгами між пр.Бажана та вул.Зарічною у Дарницькому р-ні м.Києва

Загальний інвестиційний заділ ПАТ «ЗНВКІФ «ІСТЕЙТ» складає більше ніж 70 тис квадратних метрів нерухомості на різних стадіях готовності.

Фінансування проектів на початковій стадії дає змогу збільшити активи Товариства.

Зростання оборотних активів ПАТ «ЗНВКІФ «ІСТЕЙТ» відбулось за рахунок збільшення інвестиційних внесків будівництва первинного житла.

Вартість активів Фонду станом на 31.12.2018 року збільшилась у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року на 51,8 млн. грн..

Компанія провела заходи щодо оптимізації загальної поточної дебіторської заборгованості.

За 2018 рік ПАТ «ЗНВКІФ «ІСТЕЙТ» отримало чистого прибутку у розмірі 26,05 млн. гривень.

Показник чистого доходу за 2018 рік становить 26,05 млн.грн., валовий прибуток 13,9 млн.грн, показник EBITDA 26,05 млн.гривень.

### **3. ЛІКВІДНІСТЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ**

ПАТ «ЗНВКІФ «ІСТЕЙТ» платоспроможна компанія, яка проводить виважену політику щодо управління ліквідністю та робочим капіталом.

За 2018 рік грошовий потік від операційної діяльності склав 30,4 млн. гривень.

### **4. ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ**

Стандарти серії ISO 14000 щодо систем управління навколишнім середовищем одним із перших кроків встановлюють вимоги до визначення значних (суттєвих) екологічних аспектів на підприємстві або території, тобто їх виявлення та ранжування для подальшого створення та впровадження планів та процедур управління такими аспектами, найбільш суттєвими в кожному конкретному випадку. Згідно з визначенням, наданим у стандартах серії ISO 14000, екологічний аспект – це елемент діяльності об'єкта, продукт або послуга, що може взаємодіяти з навколишнім природним середовищем (НПС). Екологічний вплив об'єкта – це будь-яка зміна НПС, позитивна або негативна, що частково або повністю є результатом діяльності об'єкта, використання продукції або послуги.

Головним чином, при оцінці вагомості екологічних аспектів повинні братися до уваги наступні параметри: небезпечність аспекту для НПС; ризик нанесення шкоди стану довкілля при аварійних або незапланованих ситуаціях; чутливість природного середовища в локальному, регіональному та глобальному аспектах; кількість, масштаби, частота та зворотність аспектів чи впливів; існування та вимоги дійсного природоохоронного законодавства; важливість для керівництва, працівників та зацікавлених сторін.

Діяльність Товариства переважно пов'язана з операціями з нерухомим майном (купівля та продаж). При оцінці вагомості екологічних аспектів даний вид діяльності не завдає шкоди навколишньому середовищу та здоров'ю людей.

### **5. СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ ТА КАДРОВА ПОЛІТИКА**

Кадрова політика на підприємстві в сучасних умовах є складовою стратегії управління персоналом і розвитку підприємства, повинна бути

спрямована на реалізацію стратегічних цілей як працівника, так і підприємства, але ПАТ «ЗНВКІФ «ІСТЕЙТ» не має працівників, тому Товариство не розробляло кадрову політику.

## 6. РИЗИКИ

Інвестиційна діяльність Товариства здійснюватиметься Компанією з управління активами та пов'язана з проведенням операцій з цінними паперами, іншими активами та фінансовими інструментами. Компанія з управління активами ретельно вивчатиме та аналізуватиме стан економіки відповідного ринку та його учасників, оперативно реагуватиме на нову інформацію, що здатна вплинути на складові частини або моделі аналізу та прийняття рішень.

Учасники Товариства розуміють існування та природу виникнення ризиків, пов'язаних із діяльністю Товариства та погоджуються з ними.

Ризики, що пов'язані з інвестуванням підпадають під вплив зовнішніх факторів, в тому числі, що пов'язані з:

- світовими фінансовими кризами;
- можливістю дефолту держави за своїми зобов'язаннями;
- банкрутством емітента;
- змінами світової кон'юнктури на товарних та фінансових ринках;
- діями, що підпадають під статус форс-мажорних обставин;
- будь-які операції Фонду пов'язані з ризиком відхилення фактичних результатів діяльності від запланованих.

Управління ризиками є невід'ємною частиною діяльності ПАТ «ЗНВКІФ «ІСТЕЙТ» і спрямоване на досягнення нею стратегічних цілей.

Одним з найважливіших завдань ПАТ «ЗНВКІФ «ІСТЕЙТ» є прогнозування, виявлення та оцінювання ризиків, які можуть впливати на діяльність у коротко- та довготривалій перспективі та реалізацію її стратегії. Відповідальність за ризики та управління ними у ПАТ «ЗНВКІФ «ІСТЕЙТ» належить до сфери діяльності тих осіб, які відповідають за досягнення цілей, пов'язаних з цими ризиками. Оцінка ризиків забезпечує стабільну діяльність підприємства.

Політика та системи управління ризиками регулярно переглядаються з метою відображення змін ринкових умов та умов діяльності ПАТ «ЗНВКІФ «ІСТЕЙТ», через засоби навчання, стандарти та процедури управління Компанією з управління активами.

## 7. ДОСЛІДЖЕННЯ ТА ІННОВАЦІЇ

ПАТ «ЗНВКІФ «ІСТЕЙТ» у своїй діяльності не проводив дослідження у сфері своєї економічної діяльності та не впроваджував інновації.

Товариство провадить свою діяльність у вузькій спеціалізації та користується послугами фахівців, які провадять ліцензійну діяльність з управління активами Товариства, тому дослідження та інновації не провадились Товариством.

## 8. ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ

Товариство створене з метою отримання прибутку шляхом зазначеним у Інвестиційній декларації, тому ПАТ «ЗНВКІФ «ІСТЕЙТ» вважав за доцільне придбання інших компаній.

Інвестиційна діяльність ПАТ «ЗНВКІФ «ІСТЕЙТ» дозволяє інвестувати в корпоративні права, тому Товариство на даний час володіє частками в статутному капіталі наступних підприємств:

N з/п	Код за ЄДРПОУ корпоративного фонду	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність *	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі юридичної особи, %
1	2	3	4	5	6	7
	38901562	I		Товариство з обмеженою відповідальністю	Україна, м. Київ, вул. Б.Хмельницького, буд.9	100%

## 9. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Перспективи розвитку ПАТ «ЗНВКІФ «ІСТЕЙТ» — впровадження нових сучасних проєктів.

ПАТ «ЗНВКІФ «ІСТЕЙТ» орієнтоване своєю ринковою стратегією на інвестиції в будівництво житла «комфорт» класу.

Компанія завжди реагує на попит не лише гнучкою ціновою політикою, а й бере до уваги побажання покупців у розрізі різних сегментів ринку нерухомості.

Тенденції ринку житла — зменшення загальної площі квартир, оптимізація планувальних рішень, «престижність району» та його особливості,

інфраструктура, зупинки громадського транспорту, наявність промислових підприємств чи парків.

Так в сегменті «комфорт» було збільшено долю пропозицій по малогабаритним квартирам та квартирам-студіям, оскільки вони користуються активним попитом.

ПАТ «ЗНВКІФ «ІСТЕЙТ» почало активну співпрацю з банками щодо іпотечного кредитування фізичних осіб.

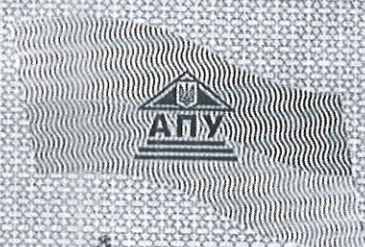
Інтерес населення до кредитних програм зростає. Кредитні програми розширюють спектр потенційних покупців житлової нерухомості, надають можливість покупцям з невеликим достатком придбати житло.

Голова Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ»  Луценко М.В.

Директор ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ»  Терещенко Л.С.

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ»  Залевська С.А.





# АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

## СВІДОЦТВО

про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів

№ 0791

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"АУДИТОРСЬКА ФІРМА  
"ІМОНА-АУДИТ"  
(ТОВ "АУДИТОРСЬКА ФІРМА  
"ІМОНА-АУДИТ")**

Ідентифікаційний код/номер 23500277

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

від 26 січня 2001 р. № 98

Рішенням Аудиторської палати України  
від 24 вересня 2015 р. № 315/3

термін чинності Свідоцтва продовжено  
до 24 вересня 2020 р.

Голова АПУ (І. Нестеренко)  
Зав. Секретаріату АПУ (Т. Куреза)



Рішенням Аудиторської палати України  
від

термін чинності Свідоцтва продовжено  
до

Голова АПУ  
Зав. Секретаріату АПУ  
М.П.

Рішенням Аудиторської палати України  
від

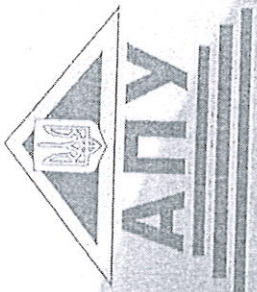
термін чинності Свідоцтва продовжено  
до

Голова АПУ  
Зав. Секретаріату АПУ  
М.П.

Рішення АПУ  
від 25.01.2018 № 354/3

Свідоцтво про включення до  
Реєстру аудиторських фірм  
та аудиторів

№ 0791



АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

# СВІДОЦТВО

про відповідність системи контролю якості  
видане

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ІМОНА-АУДИТ»**

**М. Київ, код ЄДРПОУ 23500277**

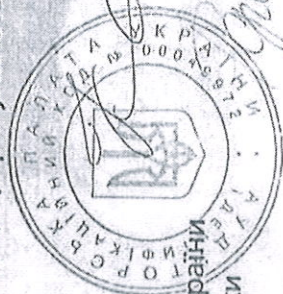
про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики аудиторів та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність

Голова  
Аудиторської палати України

Голова Комісії Аудиторської палати України  
з контролю якості та професійної етики

Т.О. Каменська

К.Л. Рафальська



№ 0751

з 11.12.2023

АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ  
СЕРТИФІКАТ АУДИТОРА

Серія А № 005182

Громадянина(ці) Величко  
Леви Владиславівичі  
на підставі Закону України "Про аудиторську діяльність"  
рішенням Аудиторської палати України № 109  
від "23" "квітня" 2007 р.  
присвоєна кваліфікація аудитора.  
Сертифікат чинний до "23" "квітня" 2007 р.  
М. П. Голова комісії Шульц (Олександр)  
Завідувач Секретаріату Дарчук Т. Довбофук

1. Рішенням Аудиторської палати України № 175/6  
від "29" "березня" 2007 р.  
термін дії сертифіката продовжено до  
"23" "квітня" 2012 р.  
М. П. Голова комісії В. Сороко  
Завідувач Секретаріату Шульц Т. Довбофук  
2. Рішенням Аудиторської палати України № 249/3  
від "26" "квітня" 2012 р.  
термін дії сертифіката продовжено до  
"23" "квітня" 2017 р.  
М. П. Голова комісії В. Несмережко  
Завідувач Секретаріату С. Трушманюк

АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ  
ВКЛАДИШ ДО СЕРТИФІКАТА АУДИТОРА

№ 005182

Громадянина(ці) Величко  
Леви Владиславівичі  
рішенням Аудиторської палати України  
від "29" "березня" 2018 року № 356/2  
термін чинності сертифіката продовжено до  
"23" "квітня" 2022 року.  
М. П. Голова Шульц Т. Несмережко  
Завідувач Секретаріату Шульц Т. Несмережко

Рішенням Аудиторської палати України  
від " " " року №  
термін чинності сертифіката продовжено до  
" " " року.  
М. П. Голова ( )  
Завідувач Секретаріату ( )  
Рішенням Аудиторської палати України  
від " " " року №  
термін чинності сертифіката продовжено до  
" " " року.  
М. П. Голова ( )  
Завідувач Секретаріату ( )  
001540



АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

# СЕРТИФІКАТ АУДИТОРА

Серія А № 006129

Громадянину(ці)

*Сергєєвській*

*Срими Шмаайівні*

на підставі Закону України "Про аудиторську діяльність"

рішенням Аудиторської палати України № 165

від "30" "серпня" 2006 р.

присвоєна кваліфікація аудитора.

Сертифікат чинний до "30" "серпня" 2011 р.

М. П. Голова комісії

*Срими*

Завідувач Секретаріату (В. Соко)

*Срими* (Т. Доборуч)

1. Рішенням Аудиторської палати України № 232/4  
від "30" "серпня" 2011 р.

термін дії сертифіката продовжено до

"30" "серпня" 2016 р.

М. П. Голова комісії

*Срими*

Завідувач Секретаріату

(В. Соко)  
*Срими* (Т. Доборуч)

2. Рішенням Аудиторської палати України № 325/2  
від "30" "серпня" 2016 р.

термін дії сертифіката продовжено до

"30" "серпня" 2021 р.

М. П. Голова комісії

*Срими*

Завідувач Секретаріату

(В. Соко)  
*Срими* (Т. Доборуч)

Протипуоровано, пронумеровано  
і скріплено печаткою

59 (свадворська свадворська)

Ген. директор \_\_\_\_\_ Величко О. В.

