

ІМОНА

аудит

ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА
«ІМОНА-АУДИТ»
01030, м. Київ, вул. Пирогова, 2/37
Телефон (044) 565-77-22

Ідентифікаційний код юридичної особи: 23500277
Банківські реквізити:
IBAN UA 75 380805 0000000026007435483 в ПАТ
«Райффайзен Банк Аваль»

**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 «ПРОФІНВЕСТ»,
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2019 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 «ПРОФІНВЕСТ»
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку
Українській асоціації інвестиційного бізнесу

Розділ I «Звіт щодо фінансової звітності»

ДУМКА із 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 «ПРОФІНВЕСТ» (надалі – Товариство або ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ»), яка включає Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2019 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 01.01.2019 року по 31.12.2019 року, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питань, описаних в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, перевірена фінансова звітність ПАТ «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ», відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах інформацію про фінансовий стан Фонду на 31 грудня 2019 року, фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

За результатами аудиторської перевірки фінансової звітності ПАТ «ІСТЕЙТ» за 2019 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 дебіторської заборгованості за договором з ТОВ «ФІЛІКІ ЕТЕРІЯ» (код ЄДРПОУ 36858568) № 20141230/1-ПФД про надання поворотної фінансової допомоги від 30.12.2014 року за справедливою вартістю, а саме, за амортизованою собівартістю. Так, на балансі ПАТ «ІСТЕЙТ» станом на 31.12.2019 року за первинними даними бухгалтерського обліку вказана дебіторська заборгованість відображається за сумою первісного рахунку в розмірі 72 478 тис. грн. Визначити дисконтовану вартість цієї дебіторської заборгованості не можливо, тому що договором не визначено строк повернення позики. Ринкові котирування по зазначеним фінансовим інструментам не доступні, що є ключовим джерелом невизначеності оцінок вказаної дебіторської заборгованості. Станом на 31.12.2019 року для зменшення визнаного кредитного ризику за фінансовим інструментом Фондом був створений резерв сумнівних боргів на суму 11 097 тис. грн.;

- станом на 31.12.2019 року на балансі ПАТ «ІСТЕЙТ» обліковується інша поточна дебіторська заборгованість за Договором №10802-15 про відступлення права вимоги від 10.02.2015 року з ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «АКЦЕПТ» (код ЄДРПОУ 38451090) на суму 7 452 тис. грн. та за договором № 20141230/1-ПФД про надання поворотної фінансової допомоги від 30.12.2014 року з ТОВ «ФІЛІКІ ЕТЕРІЯ» (код ЄДРПОУ 36858568) на суму 72 478 тис. грн., які, на думку аудитора, потрібно відображати у фінансовій звітності як довгострокову дебіторську заборгованість у рядку 1040 Балансу (Звіті про фінансовий стан).

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 (надалі НКЦПФР), 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 «ПРОФІНВЕСТ», 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.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Несприятливе зовнішнє середовище в країні в умовах складної політичної ситуації, а також світової кризи у зв'язку зі спалахом захворювання COVID 19 через вірус SARS-COV-2 призвів до введення карантину та різного типу обмежень пересування на території багатьох країн, включаючи найпотужніші економіки світу. Це у свою чергу призвело до скорочення активності у певних секторах економіки (особливо у сфері надання послуг), знизило попит на певні товари та послуги та збільшило ризики сповільнення економічного зростання та рецесії у ключових економіках світу зі всіма негативними наслідками.

На показники діяльності Фонду як інституту спільного інвестування значно впливають не тільки зовнішні фактори, але й складне середовище в країні. Так, в умовах коливання курсу національної валюти, відсутності чинників покращення інвестиційного клімату, відповідного стану економіки та відсутності активних фінансових ринків в країні, визначити та надати надалі оцінку впливу цих факторів на довгострокові результати діяльності та фінансового стану Фонду досить складно та майже неможливо на поточний момент.

Управлінський персонал станом на звітну дату не мав намірів припиняти чи суттєво згортати господарську діяльність Фонду та 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 2019 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 невиявлення суттєвих викривлень внаслідок шахрайства є вищим, ніж ризик невиявлення 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 розкриттів 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 розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити 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 II «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	01033, Україна, м. Київ, вул. Саксаганського, буд. 40/85

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

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» у звітному періоді здійснювали: включно до 04.02.2019 року - Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДЖЕПІТАЛ» згідно Договору про управління активами корпоративного інвестиційного фонду №101115 – КУА від 10.11.2015 року, а з 05.02.2019 року по теперішній час - Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ» згідно Договору про управління активами ПАТ «ІСТЕЙТ» №05022019 – КУА від 05.02.2019 року. Зміна Компанії з управління активами відбулася за Рішенням єдиного учасника Фонду за №04/02-1 від 04.02.2019 року.

У звітному періоді були внесені Зміни до Проспекту емісії цінних паперів (надалі Проспект) та до Регламенту ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», які затверджено Наглядовою радою Фонду 05 лютого 2019 року (Протокол засідання Наглядової ради №05/02-19). - Зміни були внесені до п.1. Проспекту щодо даних нової Компанії з управління активами та відомостей про посадових осіб і до п.п.2.4. Проспекту щодо місцезнаходження Фонду. До Регламенту Фонду були внесені зміни до п.п.1.7. також щодо місцезнаходження Фонду. Про вказані Зміни до Проспекту та до Регламенту ПАТ «ІСТЕЙТ» було проінформовано 09.04.2019 року департамент ліцензування професійних учасників фондового ринку НКЦПФР.

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

Таблиця 2

№ з/п	Показник	Значення
1	Повне найменування Товариства	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ»
2	Код за ЄДРПОУ	42000385
3	Види діяльності за КВЕД-2010	66.30 Управління фондами
4	Місцезнаходження юридичної особи	Україна, 01014, місто Київ, вул. Болсуновська, буд. 6, офіс 120.
5	Директор Товариства	Терещенко Людмила Сергіївна

ТОВ КУА «ПРОФІНВЕСТ» має виключну діяльність - управлінням інститутів пільного 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 13.11.2018 року № 795.

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 2019 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 Положення Про облікову політику та організацію бухгалтерського обліку ПАТ «ІСТЕЙТ» (нова редакція), яке затверджене Рішенням Голови Наглядової ради Фонду № 1-ОП від 02.01.2019 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 (надалі Закон № 996) 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 ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ» станом на 31.12.2019 року складає 768 294 тис. грн..

Необоротні активи

У результаті проведеної перевірки аудитором встановлено, що станом на 31 грудня 2019 року на балансі Фонду не обліковуються нематеріальні активи, незавершені капітальні інвестиції, основні засоби, інвестиційна нерухомість, довгострокова дебіторська заборгованість та інші необоротні активи, що в відповідає даним облікових регістрів.

Станом на 31 грудня 2019 року на балансі Фонду обліковуються основні засоби, до складу яких включено актив на право користування об'єктом оренди за балансовою вартістю в сумі 50 тис. грн. Цей актив створено Фондом за Договором оренди нежилого приміщення від 05.02.2019 року у формі права користування об'єктом оренди за дисконтованою вартістю майбутніх орендних платежів до кінця строку дії договору оренди у сумі 96 тис. грн., сума нарахованого із застосуванням прямолінійного методу зносу станом на 31.12.2019 року склала 46 тис. грн.

Запаси

Станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду обліковуються товари на суму 139 954 тис. грн., які складаються із нерухомості, придбаної у власність за актами приймання-передачі від 25.10.19 року за інвестиційним договором №2-ЗЧ від 01.04.2015 року після завершення будівництва житлових будинків та передбачені для продажу, що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку. Раніше визнану суму дооцінки цих активів в розмірі 29 871 тис. грн. Фондом віднесено до нерозподіленого прибутку.

Фінансові інвестиції

За даними проведеного аудиту на підставі даних первинних документів, регістрів аналітичного та синтетичного обліку встановлено, що на балансі Фонду станом на 31.12.2019 року обліковуються довгострокові інші фінансові інвестиції в сумі 1 тис. грн., до яких включена частка у статутному капіталі ТОВ «ОІЛСІ» (код за ЄДРПОУ 38825424) в розмірі 50%. Частка в капіталі ТОВ «ОІЛСІ» придбана згідно Рішення засідання Наглядової ради Фонду від 02.12.2019 року (Протокол № 02/12/2019) та за Договором купівлі-продажу частки №б/н від 06.12.2019 року.

До складу довгострокових фінансових інвестицій Фонду включена також частка у статутному капіталі ТОВ «ФІЛКІ ЕТЕРІА» (код за ЄДРПОУ 36858568). За розрахунком справедливої вартості цього інструменту капіталу станом на звітну дату вона дорівнює нулю. Інформація щодо справедливої вартості частки ТОВ «ФІЛКІ ЕТЕРІА» наведена Фондом у Примітках до фінансової звітності.

Станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду обліковуються поточні фінансові інвестиції на загальну суму 36 450 тис. грн., які складаються з фінансових інвестицій у прості векселі за первісною вартістю на суму 80 851 тис. грн. та які оцінюються на звітну дату за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка. Станом на 31.12.2019 року сума дисконту склала 45 083 тис. грн., а сума дооцінки векселів – 608 тис. грн. Крім простих векселів, до складу поточних фінансових інвестицій включені деривативи на суму 74 тис. грн.

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

Детальна інформація щодо фінансових інвестицій, які обліковуються на балансі станом на 31 грудня 2019 року, розкрита Фондом в Примітках до річної фінансової звітності за 2019 рік.

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».

Грошові кошти

Залишок грошових коштів Фонду в національній валюті станом на 31 грудня 2019 року склав 48 586 тис. грн., що відповідає банківським випискам та даним, відображеним в фінансовій звітності Фонду.

Дебіторська заборгованість

Станом на 31 грудня 2019 року поточна дебіторська заборгованість Фонду за товари, роботи, послуги та за розрахунками з бюджетом відсутня, що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Дебіторська заборгованість Фонду за розрахунками за виданими авансами станом на 31.12.2019 року становить 480 060 тис. грн. Перелік контрагентів, яким Фонд сплатив аванс, наданий у Примітках до фінансової звітності. Вказана дебіторська заборгованість не є фінансовим активом у розумінні МСФЗ. МСФЗ не вимагає дисконтування цієї заборгованості на звітну дату.

Станом на 31.12.2019 року інша поточна дебіторська заборгованість становить 62 881 тис. грн., до складу якої включена: сума дебіторської заборгованості за двома договорами про надання поворотної фінансової допомоги - 55 429 тис. грн. (з урахуванням резерву сумнівних боргів в розмірі 18 549 тис. грн.) та сума дебіторської заборгованості за договором про відступлення права вимоги в розмірі 7 452 тис. грн., яка оцінюється за справедливою вартістю на кожен день перерахування наступного траншу.

Станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду також обліковується дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів в сумі 312 тис. грн., до якої включені нараховані відсотки АТ «КРИСТАЛБАНК» на залишок коштів на поточних рахунках за грудень місяць 2019 року.

Інформація щодо дебіторської заборгованості розкрита ПАТ «ІСТЕЙТ» в Примітках до річної фінансової звітності за 2019 рік.

На думку Аудитора, розкриття інформації за видами активів подано в фінансовій звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ» за 2019 рік достовірно та повно відповідно до вимог Міжнародних Стандартів фінансової звітності, чинного законодавства України щодо визнання та оцінки активів.

Вартість активів Фонду станом на 31.12.2019 року збільшилась у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року на 271 231 тис. грн..

Інформація щодо видів зобов'язань

Загальний розмір зобов'язань ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ», станом на 31.12.2019 року складає 624 319 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 2019 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 і забезпечення станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду не обліковуються, що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

На кінець звітного періоду на балансі Фонду обліковується поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями в сумі 60 тис. грн. за Договором суборенди між ПАТ «ІСТЕЙТ» та ТОВ «ЮФ «ПРОКОПЕНКО, ЧУЙКО ТА ПАРТНЕРИ» (код ЄДРПОУ 35830227) від 05.02.2019 року.

Станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду поточні зобов'язання з кредиторської заборгованості за товари, роботи та послуги обліковуються у сумі 127 тис. грн. за агентські послуги, що відповідає первинним документам.

На балансі Фонду станом на 31.12.2019 року обліковується поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, яка складає 130 тис. грн. за податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки.

Станом на 31.12.2019 року поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами становить 594 310 тис. грн. та складається з авансів, отриманих від фізичних осіб згідно попередніх договорів купівлі-продажу квартир. Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами як і інші поточні зобов'язання не є фінансовим зобов'язанням у розумінні МСФЗ та не вимагає іншого її розкриття.

Станом на 31.12.2019 року на балансі ПАТ «ІСТЕЙТ» обліковуються інші поточні зобов'язання в сумі 19 886 тис. грн. як аванси, отримані від фізичних осіб згідно договорів купівлі-продажу деривативів.

Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками Фонду на кінець звітного періоду становить 9 806 тис. грн. та являє собою заборгованість за виплатою дивідендів учасникам Фонду.

На балансі ПАТ «ІСТЕЙТ» станом на 31.12.2019 року не обліковуються: короткострокові кредити банків, поточні зобов'язання за розрахунками зі страхування, поточні зобов'язання за розрахунками з оплати праці та поточні зобов'язання із внутрішніх розрахунків, що в цілому відповідає даним первинних документів та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Детальна інформація щодо поточної кредиторської заборгованості розкрита Фондом у Примітках до фінансової звітності.

Розмір зобов'язань Фонду станом на 31.12.2019 року збільшився у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року на 281 724 тис. грн.

На думку Аудитора, розкриття інформації за видами зобов'язань подано в фінансовій звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ» за 2019 рік, 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 2019 рік та даними облікових реєстрів і первинних документів наведено в Таблиці 3.

Структура доходів Фонду за 2019 рік

Таблиця 3

Доходи Фонду	Сума (тис. грн.)
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), а саме: дохід від реалізації об'єктів нерухомості (квартир) шляхом укладення договорів купівлі продажу нерухомого майна	145 507
Інші операційні доходи, які включають курсові різниці	899
Інші фінансові доходи, які включають відсотки на залишок коштів на поточних рахунках	312
Інші доходи від реалізації фінансових інвестицій	53 361
Всього дохід	200 079

Сума доходів Фонду у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року збільшилася на 164 258 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 2019 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 2019 рік.

Структуру витрат Фонду за даними Звіту про фінансові результати за 2019 рік та даними облікових реєстрів та первинних документів наведено в таблицях 4 і 5:

Структура витрат Фонду за 2019 рік

Таблиця 4

Витрати діяльності Фонду	Сума (тис. грн.)
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг): квартир	78 231
Адміністративні витрати	2 411
Витрати на збут: агентські послуги	2 946
Інші операційні витрати: кредитний збиток (резерв сумнівних боргів)	18 760
Фінансові витрати	44 488
Інші витрати: собівартість реалізованих фінансових інвестицій)	140
Разом	146 976

Адміністративні витрати Фонду за 2019 рік

Таблиця 5

Адміністративні витрати діяльності Фонду	Сума (тис. грн.)
Винагорода депозитарній установі ІСІ	26
Винагорода аудитору ІСІ	70
Оренда	46
Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної	194
Нотаріальні послуги	15
Витрати пов'язані із забезпеченням діяльності ІСІ	1 028
Винагорода КУА	1 032
Разом	2 411

До фінансових витрат Фонду в сумі 44 488 тис. грн. включені відсотки за орендним зобов'язанням в сумі 13 тис. грн. та сума нарахованого дисконту векселів в розмірі 44 475 тис. грн.

Сума витрат Фонду у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року збільшилася на 137 210 тис. грн.

За 2019 рік Фондом отримано прибуток в сумі 53 103 тис. грн. Витрати з податку на прибуток в 2019 році склали 5 тис. грн..

Таким чином, за 2019 рік ПАТ «ІСТЕЙТ» отримало чистий прибуток у сумі 53 098 тис. грн., а сукупний дохід Фонду, з урахуванням суми уцінки необоротних активів в розмірі 58 562 тис. грн., має від'ємне значення в розмірі (5 464) тис. грн. (58 562 тис. грн. – 53 098 тис. грн.)

Згідно Рішення учасника Фонду №1103/19-1 від 11.03.2019 року розмір нарахованих дивідендів за 2016 рік складає 36 762 тис. грн. Станом на 31.12.2019 року сплачено дивідендів в сумі 26 956 тис. грн..

Станом на 31.12.2019 року нерозподілений прибуток Фонду становить 387 354 тис. грн.

Аудитор вважає, що звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2019 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 2019 рік.

На думку аудитора, фінансові звіти ПАТ «ІСТЕЙТ» відображають справедливо і достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду станом на 31 грудня 2019 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 31.12.2019 року на рахунках у банках складає 48 586 тис. грн.

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

Власний капітал

За даними Балансу (Звіту про фінансовий стан) власний капітал Фонду станом на 31.12.2019 року складає суму 143 975 тис. грн.

Таблиця 6

Структура власного капіталу	Сума
Зареєстрований (пайовий) капітал	130 000
Капітал в дооцінках	-
Додатковий капітал.	24 472
Емісійний дохід	24 472
Резервний капітал	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	387 354
Неоплачений капітал	(51 498)
Вилучений капітал	(346 353)
Разом власний капітал	143 975

Капіталу у дооцінках станом на 31.12.2019 року на балансі Фонду не має.

Розмір власного капіталу у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року зменшився на 10 493 тис. грн. в цілому за рахунок зменшення суми капіталу у дооцінках.

На думку аудитора, розмір та структура власного капіталу станом на 31.12.2019 року в усіх суттєвих аспектах відображені у фінансовій звітності Фонду достовірно. Розкриття інформації про зміни у складі власного капіталу Фонду протягом 2019 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).

«Звіт про інші правові та регуляторні вимоги»

Статутний капітал

Зареєстрований статутний капітал Фонду станом на 31.12.2019 року становить 130 000 000,00 грн. (Сто тридцять мільйонів гривень 00 копійок), поділений на 130 000 000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 1(одна) гривня за 1 акцію.

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 7

№ 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 грн. (Сто тридцять мільйонів гривень 00 копійок), номінальною вартістю 1(одна) грн. кожна, простих іменних акцій 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 та 2018 року не відбувалось розміщення простих іменних акцій.

Станом на 31.12.2018 року Емісійний дохід Фонду становить 24 472 тис. грн.

Неоплачений капітал станом на 31.12.2018 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.

Протягом 2019 року не відбувалось розміщення простих іменних акцій.

Таким чином, за результатами аудиторської перевірки встановлено, що станом на 31.12.2019 року зареєстрований статутний капітал Фонду становить 130 000 тис. грн., поділений на 130 000 000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 1(одна) грн. за 1 акцію.

Неоплачений капітал станом на 31.12.2019 року становить 51 498 тис. грн.

Вилучений капітал станом на 31.12.2019 року становить 346 353 тис. грн.

Аудитор зазначає про відповідність розміру статутного капіталу ПАТ «ІСТЕЙТ» статутним документам. Частка держави в статутному капіталі Фонду відсутня.

На думку аудитора, формування та сплата статутного капіталу Фонду в усіх суттєвих аспектах відповідає вимогам чинного законодавства

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 «ПРОФІНВЕСТ», у своїй діяльності дотримується вимог нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів.

Вартість чистих активів Фонду станом на 31.12.2019 року становить 143 975 тис. грн., що відповідає підсумку розділу I пасиву Балансу Фонду на вказану дату.

Активи Фонду становлять 768 294 тис. грн.

Зобов'язання Фонду становлять 624 319 тис. грн.

Власний капітал становить 143 975 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 58,75 грн. (143 975 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	36 450	4,74
Запаси	139 954	18,22
Грошові кошти на поточному та/або депозитному рахунках	48 586	6,32
Інвестиції в банківські метали	-	-
Інші інвестиції	51	0,01
Дебіторська заборгованість	543 253	70,71
Усього	768 294	100

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 «ПРОФІНВЕСТ» 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.

Система внутрішнього аудиту (контролю)

Рішенням Загальних зборів засновників ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ» від 30 травня 2018 року (протокол № 25/05) було створено Службу внутрішнього аудиту (контролю) Товариства, затверджено Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю) та призначено посадовою особою служби внутрішнього аудиту (контролю) Сігорських Ірину Сергіївну. Станом на 31.12.2019 року Сігорських Ірина Сергіївна також є посадовою особою служби внутрішнього аудиту (контролю) Товариства.

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, яка є Головою Наглядової ради і

станом на 31.12.2019 року. Членами Наглядової ради Фонду на вказану дату є Кузьменко Олексій Петрович та Кобзарев Євген Володимирович.

Функції виконавчого органу реалізує ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ» 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.

Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін згідно МСБО 24

Відповідно до вимог МСБО 24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони» та МСА 550 «Пов'язані сторони» ми звертались до управлінського персоналу із запитом щодо надання списку пов'язаних осіб та, за наявності таких осіб, характеру операцій з ними.

За даними, наданими аудитору управлінським персоналом, станом на 31.12.2019 року пов'язаними сторонами Фонду є:

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

Таблиця 9

№ з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного фонду *	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі корпоративного фонду, %**	Належність фізичної особи - учасника до суб'єктів, визначених <u>статтею 3</u> Закону України «Про запобігання корупції», та/або частка державної чи комунальної власності у юридичній особі - учаснику
	Учасники - фізичні особи				
	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає
	Учасники - юридичні особи				
1.	АКСІОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД	HE 332056	вул. Анніс Комнініс, 4, Солеа Білдінг, офіс 203, 1060, м. Нікосія, Республіка Кіпр	100,00	Не належить
	Голова Наглядової ради				
1.	Луценко Марина Володимирівна	2962217820	Паспорт серія ТТ № 221425, виданий Шевченківським РВ ГУДМС України в місті Києві, 12.03.2014 року	0,00	Не належить

	Усього:			100,00	
--	---------	--	--	--------	--

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

Таблиця 10

Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника корпоративного фонду, членів її сім'ї та інших пов'язаних осіб	Реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника корпоративного фонду, членів її сім'ї та інших пов'язаних осіб*	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, %
Немає	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає

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

Таблиця 11

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, %
АКСІОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД, НЕ 332081	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІСТЕЙТ"	01033, м. Київ, вул. Саксаганського, буд.40/85	100,00

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

Повне найменування, код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи або реєстраційний номер облікової картки платника податків 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, %
Немає	Немає	Немає	Немає	Немає

Інформація про юридичних осіб, у яких Фонд бере участь

Таблиця 13

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,

					%
38901562	I	38825424	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОІЛСІ»	01001, місто Київ, вул. Велика Житомирська, будинок 20	50,00
38901562	I	36858568	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІЛКІ ЕТЕРІА»	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, буд. 9, ЛІТЕРА А	100,00

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

Таблиця 14

Прізвище, ім'я, по батькові голови та членів наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду та членів його (їх) сім'ї	Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) 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 контролюючий орган 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, %
Луценко Марина Володимирівна (Голова Наглядової ради)	2962217820	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІСТЕЙТ"	01033, м. Київ, вул. Сакаганського, буд.40/85	0,00
Луценко Марина Володимирівна (Акціонер)	2962217820	I	35961236	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПЛЕКС РИБАЛЬСЬКИЙ"	04176, м. Київ, вул. Електриків, буд. 23	25,00
Луценко Марина Володимирівна (Керівник)	2962217820	I	22971282	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "Л. С. І. ЛТД"	03067, м. Київ, проспект Перемоги, буд. 51-А	0,00
Луценко Марина Володимирівна (Керівник)	2962217820	I	39562959	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РЕКРЕАЦІЙНО-ОЗДОРОВЧИЙ ЦЕНТР "ОЛІМПЕЦЬ"	01014, м. Київ, вул. Командарма Каменева, буд. 4-А, прим. 11	0,00

Кузьменко Олексій Петрович (Член Наглядової ради)	2431812937	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІСТЕЙТ"	01033, м. Київ, вул. Саксаганського, буд.40/85	0,00
Кузьменко Олексій Петрович (Голова Наглядової ради)	2431812937	I	38980529	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЕРІДА МЕНЕДЖМЕНТ"	01033, м. Київ, вул. Саксаганського, буд.40/85	100,00
Кузьменко Олексій Петрович (Акціонер)	2431812937	I	30777473	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СПАРТА»	03049, м. Київ, проспект Повітрофлотський, будинок 16	100,00
Кузьменко Олексій Петрович (Керівник)	2431812937	I	40098345	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІЛАТЕЛЬ"	01042, м. Київ, вул. Академіка Філатова, будинок 2/1, приміщення 285	0,00
Кобзарев Євген Володимирович (Член Наглядової ради)	2856510378	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІСТЕЙТ"	01033, м. Київ, вул. Саксаганського, буд.40/85	0,00
Кобзарев Євген Володимирович (Керівник)	2856510378	I	39599596	АСОЦІАЦІЯ "БУДІВЕЛЬНА ГРУПА " БУД ДЕВЕЛОПМЕНТ"	01042, м. Київ, вул. Академіка Філатова, буд.2/1, прим. 285	0,00

Інші прями родичі Голови та членів Наглядової ради пов'язаності 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.

Протягом 2019 року ПАТ «ІСТЕЙТ» проводило наступні операції з пов'язаними особами - з АКсіОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД :

Вид операції	Сума операції (тис.грн.)
Нарахування дивідендов за 2019 рік	36 762
Виплата дивідендів у 2019 році	26 956

Дотримання законодавства у разі ліквідації

Протягом звітного періоду ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ» не планувало та 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 «ПРОФІНВЕСТ», 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.

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

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 ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», який є емітентом простих іменних акцій :

За показниками своєї діяльності у 2018 році Фонд відповідав визнанню та критеріям, що встановлені Законом України Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні № 996-ХІV від 16 липня 1999 року (в редакції від 05.10.2017 року № 2164-VІІІ) для підприємств, що становлять суспільний інтерес.

У 2019 році ПАТ «ІСТЕЙТ» є також підприємством, що становить суспільний інтерес, згідно до вимог ст.2 вище вказаного Закону, а саме: «... Якщо підприємство однієї з наведених категорій за показниками річної фінансової звітності протягом двох років поспіль не відповідає наведеним критеріям, воно відноситься до відповідної категорії підприємств. Для визначення відповідності критеріям, встановленим у євро, застосовується офіційний курс гривні щодо іноземних валют (середній за період), розрахований на підставі курсів Національного банку, що встановлювалися для євро протягом відповідного року." { До статті 2 включено частину другу згідно із Законом N 2164-VІІІ від 05.10.2017 }.

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 «ПРОФІНВЕСТ», Рішенням єдиного учасника Фонду (юридичної особи - АКсіОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ 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, виконання другого завдання з обов'язкового аудиту відбувалось з 10.02.2020 року по 27.03.2020 року. Аудиторські завдання виконувались 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 внаслідок 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 – 27.03.2020 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 розкриті у звіті про управління або у фінансовій звітності:

- аудитор зазначає, що крім послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Фонду за 2019 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 станом на 31.12.2019 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 визначеною датою, та Приміток до фінансової звітності за період з 01.01.2019 року по 31.12.2019 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 «ПРОФІНВЕСТ», за 2019 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
2	Номер та дата Свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого АПУ Свідоцтво Аудиторської палати України про відповідність системи контролю якості	Свідоцтво № 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 №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

	Номер, серія, дата видачі свідоцтво про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів, видане НКЦПФР Номер реєстру Суб'єкту аудиторської діяльності для здійснення обов'язкового аудиту	діяльність Реєстраційний номер Свідоцтва: 341 від 25.01.2016 року (Серія та номер Свідоцтва П 000341), свідоцтво дійсне до 24.09.2020 року Четвертий
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:	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
8	E-mail	mail@imona-audit.ua
9	Веб-сайт	www.imona-audit.ua

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

Згідно з Додатковим договором № 1 від 10.02.2020 року до Договору про надання аудиторських послуг № 05-1/02 від 05.02.2019 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 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 2019 року,
- Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2019 рік,
- Звіту про рух грошових коштів за 2019 рік,
- Звіту про власний капітал за 2019 рік,
- Приміток до річної фінансової звітності за період з 01.01.2019 по 31.12.2019 року

ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ», на

предмет повноти, достовірності та відповідності чинному законодавству і встановленим нормативам.

Термін проведення аудиту з 10.02.2020 року по 27.03.2020 року.

Ключовий партнер- аудитор

сертифікат аудитора серія А № 006129,

виданий рішенням Аудиторської палати України № 165 від 30.06.2006 року



І.М. Перепечкіна

Генеральний директор

сертифікат аудитора серія А № 005182,

виданий рішенням Аудиторської палати України № 109 від 23.04.2002 року

О.В. Величко

Дата складання Звіту незалежного аудитора:

27 березня 2020 року

Підприємство	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІСТЕЙТ"	Дата (рік, місяць, число)	КОДИ		
		за ЄДРПОУ	2020	01	01
		за КОАТУУ	38901562		
		за КОПФГ	8038200000		
Територія	Голосієвський р-н М. КИСВА	за КВЕД	230		
Організаційно-правова форма господарювання	Акціонерне товариство		64.30		
Вид економічної діяльності	Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти				
Середня кількість працівників ¹	1				

Адреса, телефон 01033, Україна, м. Київ, вул.Саксаганського,буд.40/85, 044 3534952

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 2019 р.

Форма N 1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи			
первісна вартість	1000		
накопичена амортизація	1001		
Незавершені капітальні інвестиції	1002		
Основні засоби	1005	336 731	
первісна вартість	1010		50
знос	1011		96
Інвестиційна нерухомість	1012		46
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1015		
Знос інвестиційної нерухомості	1016		
Довгострокові біологічні активи	1017		
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1020		
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1021		
Довгострокові фінансові інвестиції:	1022		
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030		
інші фінансові інвестиції	1035		1
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		
Усього за розділом I	1095	336 731	51
II. Оборотні активи			
Запаси			
Виробничі запаси	1100	13 811	139 954
Незавершене виробництво	1101		
Готова продукція	1102		
Товари	1103		
Поточні біологічні активи	1104	13 811	139 954
Депозити перестраховування	1110		
Векселі одержані	1115		
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1120		
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	1125		
за виданими авансами			
з бюджетом	1130		480 060
у тому числі з податку на прибуток	1135	47	
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1136		
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1140		312
Інша поточна дебіторська заборгованість	1145		
Поточні фінансові інвестиції	1155	59 757	62 881
Гроші та їх еквіваленти	1160	81 065	36 450
Готівка	1165	5 652	48 586
Рахунки в банках	1166		
Витрати майбутніх періодів	1167	5 652	48 586
Частка перестраховика у страхових резервах	1170		
Інші оборотні активи	1180		
Усього за розділом II	1190		
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1195	160 332	768 243
Баланс	1200	497 063	768 294

Пасив	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	130 000	130 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401		
Капітал у дооцінках	1405	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	339 285	387 354
Неоплачений капітал	1425	(51 498)	(51 498)
Вилучений капітал	1430	(346 353)	(346 353)
Інші резерви	1435		
Усього за розділом I	1495	154 468	143 975
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
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		
Усього за розділом II	1595		
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600		
Векселі видані	1605		
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610		60
товари, роботи, послуги	1615	10	127
розрахунками з бюджетом	1620		130
у тому числі з податку на прибуток	1621		
розрахунками зі страхування	1625		
розрахунками з оплати праці	1630		
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	330 571	594 310
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	5 820	9 806
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	6 194	19 886
Усього за розділом III	1695	342 595	624 319
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700		
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800		
Баланс	1900	497 063	768 294

Голова Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ»

Директор ТОВ "КУА
"ПРОФІНВЕСТ"

Терещенко Л.С.

Головний бухгалтер ТОВ
"КУА "ПРОФІНВЕСТ"

Залевська С.А.

Визначається в порядку, встановленому центральним органом
статистичної служби України, що реалізує державну політику у сфері статистики.

Підприємство

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

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2020	01	01
38901562		

за ЄДРПОУ

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за рік 20 19 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	145 507	20 527
Чисті зароблені страхові премії	2010		
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(78 231)	(6 610)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070		
Валовий:			
прибуток	2090	67 276	13 917
збиток	2095	()	()
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105		
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110		
Інші операційні доходи	2120	899	
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121		
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122		
Адміністративні витрати	2130	(2 411)	(399)
Витрати на збут	2150	(2 946)	()
Інші операційні витрати	2180	(18 760)	()
Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181		
Витрат від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182		
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	44 058	13 518
збиток	2195	()	()
Дохід від участі в капіталі	2200		
Інші фінансові доходи	2220	312	
Інші доходи	2240	53 361	15 294
Дохід від благодійної допомоги	2241		
Фінансові витрати	2250	(44 488)	(2 723)
Втрати від участі в капіталі	2255	()	()
Інші витрати	2270	(140)	(34)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275		
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	53 103	26 055
збиток	2295	()	()
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(5)	()
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	53 098	26 055
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	-56 700	
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-1 862	1 862
Накопичені курсові різниці	2410		
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415		
Інший сукупний дохід	2445		
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-58 562	1 862
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455		
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-58 562	1 862
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	-5 464	27 917

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	46	
Інші операційні витрати	2520	24 071	399
Разом	2550	24 117	399

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	2 450 811	2 451 948
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	2 450 811	2 451 948
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	21,67	10,63
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	21,67	10,63
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Голова Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ»

Луценко М.В.

Директор ТОВ "КУА
"ПРОФІНВЕСТ"

Терещенко Л.С.

Головний бухгалтер ТОВ
"КУА "ПРОФІНВЕСТ"

Залевська С.А.



Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2020	01	01
38901562		

Підприємство

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

за ЄДРПОУ

(найменування)

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

за 20 19 р.

Форма N 3

Код за ДКУД

1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Находження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	69 080	18 691
Повернення податків і зборів	3005		
з тому числі податку на додану вартість	3006		
Цільового фінансування	3010		
Находження від отримання субсидій, дотацій	3011		
Находження авансів від покупців і замовників	3015	411 536	56 041
Находження від повернення авансів	3020	2 599	3 854
Находження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	246	
Находження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035		
Находження від операційної оренди	3040		
Находження від отримання роялті, авторських винагород	3045		
Находження від страхових премій	3050		
Находження фінансових установ від повернення позик	3055		
Інші надходження	3095		
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(5 157)	(471)
Пропі	3105	()	()
Відрахувань на соціальні заходи	3110	()	()
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(1 660)	(814)
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	(1 660)	(63)
Витрачання на оплату авансів	3135	(348 164)	(45 822)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(4 051)	(1 034)
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	(136)	(88)
Всього рух коштів від операційної діяльності	3195	124 293	30 357
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Находження від реалізації:			
Фінансових інвестицій	3200		
Необоротних активів	3205		

Надходження від отриманих:			
відсотків	3215		
дивідендів	3220		
Надходження від деривативів	3225		
Надходження від погашення позик	3230	2 150	3 450
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235		
Інші надходження	3250		
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(28 500)	()
необоротних активів	3260	()	()
Виплати за деривативами	3270	()	()
Витрачання на надання позик	3275	(23 823)	(15 940)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	()	()
Інші платежі	3290	()	()
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-50 173	-12 490
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
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)
Погашення позик	3350	()	()
Сплату дивідендів	3355	(30 989)	(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	(49)	()
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-31 038	-15 961
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	43 082	1 906
Залишок коштів на початок року	3405	5 652	3 746
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-148	
Залишок коштів на кінець року	3415	48 586	5 652

Голова Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ»

Директор ТОВ "КУА
"ПРОФІНВЕСТ"

Головний бухгалтер ТОВ
"КУА "ПРОФІНВЕСТ"



 Терещенко Л.С.



 Залевська С.А.



Підприємство

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

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2020 01 01

38901562

(найменування)

Звіт про власний капітал

за _____ рік 20 19 р.

Форма N 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстро- ваний капітал	Капітал у дооцін- ках	Додатко- вий капітал	Резерв- ний капітал	Нерозпо- ділений прибуток (непокри- тий збиток)	Неопла- чений капітал	Вилу- чений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	130 000	58 562	24 472		339 285	-51 498	-346 353	154 468
Змінювання:									
зміна облікової політики	4005								
виправлення помилок	4010								
зміна	4090								
Зареєстрований залишок на початок року	4095	130 000	58 562	24 472		339 285	-51 498	-346 353	154 468
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100					53 098			53 098
Чистий сукупний збиток за звітний період	4110		-58 562			31 733			-26 829
Відсоток (уцінка) оборотних активів	4111		-56 700			29 871			-26 829
Відсоток (уцінка) фінансових інструментів	4112		-1 862			1 862			
Накопичені курсові різниці	4113								
Частка іншого сукупного доходу від асоційованих і пов'язаних підприємств	4114								
Чистий сукупний збиток	4116								
Виподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200					-36 762			-36 762
Відрахування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Зберігання до власного капіталу	4210								
Зміна чистого прибутку, належна до балансу відповідно законодавства	4215								
Зміна чистого прибутку на зменшення спеціальних (резервових) фондів	4220								
Зміна чистого прибутку на матеріальне зменшення	4225								
Внески учасників: внески до капіталу	4240								
Зменшення ліквідності з капіталу	4245								
Включення капіталу: прикуп акцій (часток)	4260								
Відпродаж прикуплених акцій (часток)	4265								
Відчуження прикуплених акцій (часток)	4270								
Включення частки в капіталі	4275								
Зменшення номінальної вартості акцій	4280								
Відомі зміни в капіталі	4290								
Відомі зміни в капіталі	4291								
Відомі зміни у капіталі	4295		-58 562			48 069			-10 493
Відомі зміни у капіталі на кінець року	4300	130 000				387 354	-51 498	-346 353	143 975



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

Директор ТОВ "КУА
"ПРОФІНВЕСТ"

Терещенко Л.С.

Головний бухгалтер ТОВ
"ПРОФІНВЕСТ"

Залевська С.А.

Підприємство

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

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2019 01 01

38901562

(найменування)

Звіт про власний капітал

за _____ рік _____ 20 18 р.

Форма N 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	130 000	56 700	24 472		334 061	-51 498	-344 653	149 082
Вирігування:									
Зміна облікової політики	4005								
Виправлення помилок	4010								
Інші зміни	4090								
Вирігований залишок на початок року	4095	130 000	56 700	24 472		334 061	-51 498	-344 653	149 082
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100					26 055			26 055
Чистий сукупний збиток за звітний період	4110		1 862						1 862
Оцінка (уцінка) оборотних активів	4111								
Оцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112		1 862						1 862
Накопичені курсові різниці	4113								
Частина іншого сукупного доходу (збитку) реінвестованих і інших підприємств	4114								
Чистий сукупний збиток	4116								
Поділ прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200					-20 831			-20 831
Враховування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205								

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								
Внески учасників: Внески до капіталу	4240								
Погашення боргованості з капіталу	4245								
Видлучення капіталу: Випуск акцій (часток)	4260							-1 700	-1 700
Перепродаж приданих акцій (часток)	4265								
Випуск нових акцій (часток)	4270								
Видлучення частки в капіталі	4275								
Зменшення номінальної вартості акцій	4280								
Зміна в капіталі	4290								
Зміна в капіталі	4291								
Загальний зміну капіталі	4295		1 862			5 224		-1 700	5 386
Відшкодування за рік	4300	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
"ПРОФІНВЕСТ"



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

Терещенко Л.С.

Залевська С.А.

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за період з 01.01.2019 року по 31.12.2019 року згідно вимогам МСФЗ

Публічне Акціонерне Товариство

**«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД**

«ІСТЕЙТ»

Фінансова звітність складається з балансу (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2019 року, звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2019 рік, звіту про рух грошових коштів за 2019 рік, звіту про власний капітал за 2019 рік, приміток до фінансової звітності за період з 01.01.2019 року по 31.12.2019 року. Одиниця виміру фінансової звітності – тис. грн.

1. Основні відомості про Фонд

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», скорочена назва ПАТ «ІСТЕЙТ» (надалі Товариство) 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 інституті 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	UA083390500000026508002039564, АТ «КРИСТАЛБАНК»,

	м. Київ МФО 339050 UA953390500000026506004039564, АТ «КРИСТАЛБАНК», м. Київ МФО 339050 UA033390500000026507003039564, АТ «КРИСТАЛБАНК», м. Київ МФО 339050 UA133390500000026509001039564, АТ «КРИСТАЛБАНК», м. Київ МФО 339050
Поточний рахунок (євро)	UA133390500000026509001039564, АТ «КРИСТАЛБАНК», м. Київ МФО 339050
Місцезнаходження	01033, Україна, м. Київ, вул. Саксаганського, буд.40/85
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 31.12.2019 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	1,885239

Управління активами Публічного Акціонерного товариства «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», здійснює Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ» (надалі КУА), згідно Договору про управління активами корпоративного інвестиційного фонду №05022019-КУА від 05.02.2019 року.

Інформація про компанію з управління активами (КУА)

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ» зареєстровано 15.03.2018 року за номером запису в Єдиному державному реєстрі юридичних та фізичних осіб - підприємців 1 070 102 0000 074089.

Країна реєстрації - Україна

Ідентифікаційний код суб'єкта підприємницької діяльності в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України: 42000385.

Місцезнаходження Товариства: Україна, 01014, місто Київ, вулиця Болсуновська, будинок 6, офіс 120.

E-mail: kua.profinvest@gmail.com

Тел./факс (044)353-49-52

Основний вид діяльності за КВЕД-2010 є:

66.30 Управління фондами

Основним видом діяльності ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ» є надання послуг з управління активами інституційних інвесторів.

Ліцензія на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами), видана ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ»»; Дата прийняття рішення та номер рішення про видачу ліцензії: 13.11.2018 року № 795.

2. Опис економічного середовища, в якому функціонує Товариство

У попередніх роках, в наслідок складної внутрішньої та зовнішньої політичної та економічної ситуації, економіка України переживала період глибокої інвестиційної кризи, що характеризувався згортанням інвестиційної діяльності практично усіма національними суб'єктами господарювання та пасивністю іноземних інвесторів у вкладанні коштів у її розбудову. Станом на дату створення Товариства, відповідно до макроекономічних показників за 2019 року, економічне середовище характеризується деякими позитивними тенденціями: це швидке сповільнення інфляційних показників, зростання реальних доходів населення, зростання внутрішнього валового продукту в цілому, та зростання виробництва та попиту у деяких секторах економіки, відносна стабільність національної валюти. На думку Керівництва Товариства, 2019 рік є саме тим роком, коли негативні тенденції минулих періодів можуть бути змінені на період довгострокового зростання економіки України. Такий час є особливо вигідним для проведення інвестиційної діяльності.

Проте, не заважаючи на позитивні макроекономічні тенденції, економіка України є достатньо не стабільною та характеризується не великими об'ємами. В такий ситуації керівництво вважає, що воно вживає та буде вживати усіх необхідних заходів для підтримки економічної стабільності Товариства в умовах, що склалися.

3. Загальна основа формування фінансової звітності

3.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

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

Концептуальною основою для фінансової звітності за період з 01.01.2019 року по 31.12.2019 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 2019 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства Фінансів України.

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

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 протирічать вимогам МСФЗ.

Товариство являється інвестиційним суб'єктом господарювання. Оскільки згідно проспекту емісії та інвестиційної декларації він відповідає наступним критеріям:

а) отримує кошти від одного або кількох інвесторів з метою надання такому інвесторові (інвесторам) послуг з управління інвестиціями;

б) зобов'язується перед своїм інвестором (інвесторами), що мета його бізнесу полягає у тому, щоб інвестувати виключно для отримання доходу від збільшення капіталу, інвестиційного доходу або обох видів доходу;

в) вимірює та оцінює результативність практично всіх його інвестицій на основі справедливої вартості.

Тому Товариство як інвестиційний суб'єкт господарювання на підставі п.31 МСФЗ 10 не консолідує свої дочірні підприємства Натомість, Фонд оцінює інвестиції в дочірні підприємство за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку відповідно до МСФЗ 9.

3.2. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

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

3.3. Припущення про безперервність діяльності

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

Керівництво Товариства вважає, що суттєвої невизначеності щодо можливості Товариства 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 Товариством свою діяльність у майбутньому. Станом на дату звітності ми не маємо намірів припиняти чи суттєво згортати господарську діяльність Товариства.

3.4. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається період з 01 січня 2019 року по 31 грудня 2019 року.

3.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску керівником Товариства 10 лютого 2020 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

4. Суттєві положення облікової політики

4.1. Основа (або основи) оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основні історичної собівартості та справедливої або амортизованої вартості фінансових інструментів до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б отримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки.

4.2. Загальні положення щодо облікових політик

4.2.1. Основа формування облікових політик

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

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена Рішенням Голови Наглядової ради №1-ОП від 02.01.19р., у новій редакції з 02.01.19р. відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами», МСФЗ 16 «Оренда».

4.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших події або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними. Товариство з 01.01.19 року застосовує стандарт МСФЗ 16 «Оренда».

4.2.3. Форма та назви фінансових звітів

Склад комплексу фінансових звітів та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим МСБО 1 «Подання фінансових звітів», НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності».

4.2.4. 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 Товариства.

4.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

4.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

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

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

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

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

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

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

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

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

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

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

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

б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання)

визнають у прибутку або збитку.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбається 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.

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

4.3.2. Грошові кошти та їх еквіваленти

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

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний ризик зміни вартості. Інвестиція визначається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення 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 здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Подальша оцінка еквівалентів грошових коштів, які представлені грошовими коштами на депозитних рахунках, здійснюється за амортизованою вартістю.

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

4.3.3. Дебіторська заборгованість та інші фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю Товариство відносить дебіторську заборгованість.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але не є придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Товариство оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних 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.

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

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, можуть відноситись акції та паї (частки) господарських товариств та інші поточні фінансові інвестиції, які утримуються в рамках бізнес-моделі, мета якої досягається шляхом продажу фінансових активів і які не оцінюються за амортизованою вартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід.

Після первинного визнання Товариство 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 Товариство зазвичай здійснює операцію продажу активу, приймається за основний ринок або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок.

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

Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Товариство визначає 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'юктурі фондового ринку.

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

4.3.5. Зобов'язання

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

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

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

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

Подальша оцінка поточних фінансових зобов'язань відбувається за амортизованою вартістю.

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

4.3.6. Згорання фінансових активів та зобов'язань

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

4.4. Облікові політики щодо оренди (МСФЗ 16 «Оренда»)

Товариство (орендар) застосовує МСФЗ 16.

На дату початку оренди орендар визнає актив з права користування та орендне зобов'язання.

На дату початку оренди орендар оцінює актив з права користування за собівартістю.

Собівартість активу з права користування складається з:

- а) суми первісної оцінки орендного зобов'язання;
- б) будь-яких орендних платежів, здійснених на, або до дати початку оренди, за вирахуванням отриманих стимулів до оренди;
- в) будь-які первісні прямі витрати, понесені орендарем; та
- г) оцінку витрат, які будуть понесені орендарем у процесі демонтажу та переміщення базового активу, відновлення місця, на якому він розташований, або відновлення базового активу до стану, що вимагається умовами оренди, окрім випадків, коли такі витрати здійснюються з метою виробництва запасів. Орендар несе зобов'язання за такими витратами або до дати початку оренди, або внаслідок використання базового активу протягом певного періоду.

На дату початку оренди орендар оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі слід дисконтувати, застосовуючи припустиму ставку відсотка.

Після дати початку оренди орендар оцінює актив з права користування, застосовуючи модель собівартості.

Після дати початку оренди орендар оцінює орендне зобов'язання,

- а) збільшуючи балансову вартість з метою відобразити процент за орендним зобов'язанням;
- б) зменшуючи балансову вартість з метою відобразити здійснені орендні платежі; та
- в) переоцінюючи балансову вартість з метою відобразити будь-які переоцінки або модифікації оренди, або з метою відобразити переглянуті по суті фіксовані орендні платежі.

Процентом за орендним зобов'язанням у кожному періоді протягом строку оренди є сума, яка продукує постійну періодичну ставку відсотка за відповідним залишком орендного зобов'язання.

Після дати початку оренди орендар визнає у прибутку або збитку – окрім випадків, коли ці витрати включаються в балансову вартість іншого активу, застосовуючи інші відповідні стандарти, – такі обидві складові:

- а) проценти за орендним зобов'язанням; та
- б) змінні орендні платежі, не включені в оцінку орендного зобов'язання у тому періоді, у якому сталася подія чи умови, які спричинили здійснення таких платежів.

Амортизація активу з права користування об'єктом оренди нараховується Товариством протягом періоду очікуваного використання активу. Періодом очікуваного використання активу є строк оренди. Амортизації активу з права користування об'єктом оренди нараховується прямолінійним методом.

4.5. Облікові політики щодо податку на прибуток

Згідно чинного законодавства, а саме, п. 141.6 ст. 141 Податкового кодексу України від 02.12.2010 № 2755-VI зі змінами та доповненнями (далі – ПКУ) встановлено особливості оподаткування інститутів спільного інвестування.

Так, відповідно до пп. 141.6.1 п. 146.1 ст. 146 ПКУ звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо)

4.6. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

4.6.1. Забезпечення

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

4.6.2. Виплати працівникам

Товариство не нараховує, не сплачує винагороду Голові та членам Наглядової ради.

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

4.7.1 Доходи та витрати

Товариство визнає дохід від звичайної діяльності, коли (або у міру того, як) воно задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи обіцяний актив клієнтові. Актив передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує контроль над таким активом.

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

- а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу
- б) Товариство передало покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активів;
- в) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;
- г) суму доходу можна достовірно оцінити;
- д) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;
- е) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

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

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

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

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

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

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

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

4.7.2. Умовні зобов'язання та активи

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

4.7.3. Резерви та забезпечення

Резерви відображаються у звіті про фінансовий стан в тому випадку, коли у Товариства виникає юридичне або обґрунтоване зобов'язання в результаті події, що відбулася та існує ймовірність того, що виникне необхідність відволікання коштів для виконання такого зобов'язання.

4.7.4. Запаси

Первісна вартість запасів включає всі витрати на придбання, переробку та інші витрати, які необхідні для доведення запасів до їх теперішнього стану та транспортування до місця їх теперішнього знаходження.

Вартість матеріалів при їх вибутті визначається із застосуванням методу ФІФО. Після первісного визнання запаси відображаються за найменшою з двох оцінок - собівартістю або чистою вартістю реалізації.

Облік та відображення у фінансовій звітності запасів здійснюється відповідно до МСБО 2 «Запаси».

5. Основні припущення, оцінки та судження

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

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

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

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

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

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

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

Операції, що не регламентовані МСФЗ, в звітному періоді не здійснювались.

5.2. Судження щодо справедливої вартості фінансових активів Товариства

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

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

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

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

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

5.3. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

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

5.4. 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 відповідні 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:

- а) вартості грошей у часі;
- б) вартості джерел, які залучаються для фінансування інвестиційного проекту, які вимагають різні рівні компенсації;
- в) фактору ризику або міри ймовірності отримання очікуваних у майбутньому доходів.

Товариство у звітному періоді використовувало ставку дисконту на рівні 18% ,15,2% - вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту).

5.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

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

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

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

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

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

випадку Товариство з'ясовує, чи мало місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба у визнанні очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

6. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

Товариство здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості» у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду. Товариство відбирає вхідні дані, які відповідають характеристикам активу чи зобов'язання, що їх брали б до уваги учасники ринку в операції з активом чи зобов'язанням.

Активи, що оцінюються за справедливою вартістю, Товариство поділяє на нижчезазані класи активів, яким притаманні відповідні методики та методи оцінювання.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вхідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовуються ціни закриття біржового торгового дня. У разі відсутності біржових курсів використовується будь-яка відкрита та доступна інформація.

У складі активів, які обліковуються за справедливою вартістю на звітну дату, є грошові кошти, паї (частки) господарських товариств.

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

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

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Дата оцінки	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Грошові кошти на поточних рахунках	48 586	5 652	-	-	-	-	48 586	5 652
Інструменти капіталу (частки, акції)		-	-	-	1	0	1	0

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

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

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

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

6.3. Переміщення між рівнями ієрархії справедливої вартості

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

Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням 3-го рівня ієрархії	Залишки станом на 31.12.18 р.	Придбання (продажі)	Залишки станом на 31.12.19 р.	Стаття (статті) у прибутку або збитку, у якій прибутки або збитки визнані
Інструменти капіталу (частки, акції)	0	1	1	

6.4. Розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

тис. грн.

	Балансова вартість	Справедлива вартість
	31.12.19	31.12.19
Інструменти капіталу (частка ТОВ «ОІЛСІ», 50%)	1	1
Інструменти капіталу (частка ТОВ «ФІЛІКІ ЕТЕРІА», 100%)	0	0
Грошові кошти	48 586	48 586

Згідно Договору купівлі-продажу частини частки б/н від 06.12.2019р. Товариство придбало частину частки в іншому товаристві - ТОВ «ОІЛСІ» (код ЄДРПОУ 38825424). Керівництво Товариства вважає, що справедлива вартість цієї частки дорівнює сумі первісного рахунка, тобто ціні придбання, оскільки частка була придбана наприкінці звітного періоду.

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

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

Товариство далі наводить додаткову інформацію, яка необхідна для кращого розуміння результатів діяльності Товариства.

7.1. Звіт про фінансовий стан (Баланс)

Станом на 31.12.2019 року в складі активів обліковуються:

7.1.1. Актив на право користування об'єктом оренди

На дату укладання Договору оренди нежитлового приміщення 05.02.2019 Товариство створило актив у формі права користування об'єктом оренди за дисконтованою вартістю майбутніх орендних платежів до кінця строку дії договору оренди у сумі – 96 тис. грн. Амортизацію активу на права користування орендою Товариство нараховує із застосуванням прямолінійного методу, за яким місячна сума амортизації визначається діленням вартості, що амортизується, на строк оренди. Сума амортизації на 31.12.19 р. дорівнює – 46 тис. грн.

Станом на 31.12.19 балансова вартість активу на право користування об'єктом оренди обліковується у складі необоротних активів в розмірі 50 тис. грн., яка відображена в рядку 1010 Балансу.

7.1.2. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображення переоцінки у прибутку та збитку

тис. грн.

	31.12.2019	31.12.2018
Інструменти капіталу (частка ТОВ «ОІЛСІ», 50%)	1	-
Інструменти капіталу (частка ТОВ «ФІЛІКІ ЕТЕРІА», 100%)	0	0
Всього	1	0

Справедлива вартість частки ТОВ «ФІЛІКІ ЕТЕРІА» була визначена згідно «Методичних рекомендації щодо визначення справедливої вартості інструментів капіталу, що знаходяться у складі активів ІСІ, з урахуванням вимог МСФЗ», затверджених Рішенням Ради УАІБ 09 вересня 2019 року. Для визначення справедливої вартості частки у ТОВ «ФІЛІКІ ЕТЕРІА» були використані дані з форм фінансової звітності ТОВ «ФІЛІКІ ЕТЕРІА» за два повних роки – 2017, 2018 р. та за дев'ять місяців 2019 р. За остаточне значення справедливої вартості суб'єкта господарювання як 100-відсоткового інтересу Товариства вирішило прийняти значення, що отримане на базі витратного підходу. Таким чином, остаточне значення справедливої вартості інструменту капіталу дорівнює 0 грн.

7.1.3. Запаси

Станом на 31.12.19 року до складу активів Товариства належать об'єкти нерухомості, що були отримані у власність за актами приймання-передачі від 25.10.19р. до інвестиційного договору №2-ЗЧ від 01.04.15р. після завершення будівництва житлових будинків та утримуються для продажу.

	тис. грн	
	31.12.2019	31.12.2018
Нерухомість (житлові квартири для продажу)	139 954	13 811
Всього	139 954	13 811

Первісна балансова вартість активів дорівнює історичній собівартості, що сформована під час трансформації цих активів з необоротних активів до складу запасів (окремих об'єктів нерухомості). Товариство раніше визнану суму дооцінки активів в сумі 29 871 тис. грн. списує до нерозподіленого прибутку. Таким чином сума дооцінки трансформується у прибуток всередині власного капіталу Товариства та не відображається у звіті про прибутки та збитки (Звіт про фінансові результати (Ф№2)).

7.1.3. Дебіторська заборгованість

	тис. грн.	
Склад дебіторської заборгованості	31.12.2019	31.12.2018
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	312	-
З бюджетом	-	47
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	480 060	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	81 430	59 757
Всього	561 802	59 804

312 тис. грн. – нараховані відсотки АТ «КРИСТАЛБАНК» на залишок коштів на поточних рахунках за грудень місяць 2019 р., які будуть сплачені 03.01.20 р.

Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами станом на 31.12.19р.:

167 716 тис. грн. - аванс , сплачений на ТОВ "ІБК "АЛЬЯНС-ГРУП" (код ЄДРПОУ 38780682) за Інвестиційним договором №2-ЗЧ від 01.04.15р. Предметом цього Договору є отримання в майбутньому у власність приміщень після завершення будівництва та прийняття об'єкта (житлові квартири) в експлуатацію.

122 109 тис. грн. - аванс , сплачений на ТОВ "ІНТЕРПРОЕКТ" (код ЄДРПОУ 32211457) за Інвестиційним договором 01-02/09-19/ІД від 02.09.19. Предметом цього Договору є отримання в

майбутньому у власність приміщень після завершення будівництва та прийняття об'єкта (житлові квартири) в експлуатацію.

55 460 тис. грн. - аванс , сплачений на ТОВ "КИЄВМЕТБУДІНВЕСТ" (код ЄДРПОУ 42166317) за Інвестиційним договором №01-12/11-18/ІД від 12.11.18р. Предметом цього Договору є отримання в майбутньому у власність приміщень після завершення будівництва та прийняття об'єкта (житлові квартири) в експлуатацію.

2 519 тис. грн. - аванс , сплачений на ТОВ " КРУАЗЕТ" (код ЄДРПОУ 39125087) за Інвестиційним договором № 3-ІД/ІР від 24.01.19р. Предметом цього Договору є отримання в майбутньому у власність приміщень після завершення будівництва та прийняття об'єкта (житлові квартири) в експлуатацію.

131 806 тис. грн. - аванс , сплачений на ТОВ "УКРБУД СПЕЦМОНТАЖ"" (код ЄДРПОУ 39942058) за Інвестиційним договором № ДН 03/12-ІС від 03.12.18р., № 011019/1-ФК від 01.10.19 ,№ Гр/011019/1-ФК від 01.11.19 Предметом цих Договорів є отримання в майбутньому у власність приміщень після завершення будівництва та прийняття об'єкта (житлові квартири) в експлуатацію.

450 тис. грн. – аванс, сплачений на ТОВ "ДІБРОВА ПАРК" (код ЄДРПОУ 43187207) за надання агентських послуг згідно Догов. № 030919/А-Д/1 від 03.09.19 р.

Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами не є фінансовими активами у розумінні МСФЗ. МСФЗ не вимагає дисконтування цієї заборгованості та обчислення кредитних ризиків.

Інша поточна дебіторська заборгованість станом на 31.12.19р. представлена наступним чином :

7 452 тис. грн – ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «АКЦЕПТ» (код ЄДРПОУ 38451090) Договір №10802-15 про відступлення права вимоги від 10.02.2015р.

72 478 тис. грн. – ТОВ «ФІЛІКІ ЕТЕРІЯ» (код ЄДРПОУ 36858568) Договір про надання поворотної фінансової допомоги №20141230/1-ПФД від 30.12.14р.

1500 тис. грн - ТОВ «ФІЛІКІ ЕТЕРІЯ» (код ЄДРПОУ 36858568) Договір про надання поворотної фінансової допомоги № 06022018-ПФД від 06.02.18р.

Позика надається до моменту вимоги Товариства про повернення позики. Цю дебіторську заборгованість Товариство оцінює за амортизованою собівартістю. Визначить дисконтовану вартість іншої дебіторської заборгованості не можливо, тому що не визначено строк повернення позики, заборгованість відображається за сумою первісного рахунку. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу. Станом на звітну дату Товариство дійшло висновку, що кредитний ризик за фінансовим інструментом зазнав значного зростання з моменту первісного визнання. Відповідно до обраної моделі кредитний ризик за фінансовими інструментами Товариством був визначений як високий.

тис. грн.

	Кредитний збиток на 31.12.19р.	Кредитний збиток на 31.12.18р.
ТОВ «ФІЛІКІ ЕТЕРІЯ» (позика)	11 097	1 876
ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «АКЦЕПТ»	7 452	847
Всього	18 549	2 723

Таким чином, станом на 31.12.19 р. Товариство створило резерв сумнівних боргів по іншій дебіторській заборгованості у сумі 18 549 тис. грн. , що зменшує іншу дебіторську заборгованість (рядок 1155 Балансу).

7.1.4. Грошові кошти та їх еквіваленти

тис. грн.

	31.12.2019	31.12.2018
Грошові кошти на поточних рахунках в національній валюті	48 586	5 652
Всього	48 586	5 652

Станом на 31.12.2019 року в складі грошових коштів, обліковуються кошти на поточних рахунках в АТ «КРИСТАЛБАНК»(МФО 339050). Грошові кошти розміщені у банку, який є надійним. Розкриття інформації щодо надійності банку наведено у розділі 9 цих приміток.

7.1.5. Поточні фінансові інвестиції

тис. грн.

	31.12.2019	31.12.2018
Векселі, а саме: ТОВ «СУЧАСНІ РИНКОВІ ІНОВАЦІЇ» (код за ЄДРПОУ 37617450), ТОВ «ПРОМІНЬ» (код за ЄДРПОУ 30630920):		
- Первісна вартість	80851	78 989
- Дооцінка	608	1 862
- Дисконт векселів	(45 083)	
- Справедлива вартість	36 376	80 851
Форвардні контракти	74	214
Всього	36 450	81 065

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить векселі. Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка. На 31.12.19 р. Товариство визнало суму дисконту, яка буде амортизуватися до погашення векселів, дисконт склав – 45 083 тис. грн. У фінансовій звітності дооцінка та дисконт векселів на 31.12.19р. відображено згорнуто – 44 475 тис. грн.

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

- Векселя прості. Векседавець - ТОВ «СУЧАСНІ РИНКОВІ ІНОВАЦІЇ» (код за ЄДРПОУ 37617450) на суму 7 500 тис.грн. Договір 2-270916-БВ від 27.09.2016р
- Векселя прості. Векседавець - 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.

Деривативи – «форвардні контракти» документарні з поставкою базового активу були придбані згідно Договору купівлі-продажу деривативу №050918-001 від 05.09.2018р. для подальшого перепродажу з метою отримання прибутку. Справедлива вартість форвардних контрактів дорівнює сумі первісного рахунку.

7.1.6. Необоротні активи

Станом на 31.12.2018 року на балансі Товариства обліковувались незавершені капітальні інвестиції в сумі 336 731 тис. грн., які склалися з інвестиційної участі Товариства:

- 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 Солом'янському р-ні– 620 тис. грн.
- Житлово-рекреаційний комплекс з паркінгами між пр. Бажана та вул. Зарічною у Дарницькому р-ні м. Києва – 332 871 тис. грн.

	тис. грн.	
	на 31.12.2019р.	на 31.12.2018р.
«Незавершені капітальні інвестиції» (Рядок 1005 «Звіт про фінансовий стан»)	0	336 731

Згідно Акту №1/Б6 передачі-приймання від 25.10.19р. до Інвестиційного договору №2-ЗЧ від 01.04.15р. – сума у розмірі 204 356 тис. грн. була трансформована з необоротних активів до складу запасів (окремих об'єктів нерухомості).

За результатами річної інвентаризації активів була сторнована сума дооцінки у розмірі 26 829 тис. грн. – дооцінка проданих м2 у 2018 році, що не була списана раніше.

Сума у розмірі 105 546 тис. грн. – це аванси – сплачені грошові кошти за інвестиційними договорами, були перенесені у дебіторську заборгованість за розрахунками за виданими авансами (рядок 1130 Балансу).

Тому станом на 31.12.19р. стаття - Незавершені капітальні інвестиції (рядок Балансу 1005) дорівнює 0 грн.

7.1.7. Власний капітал

	Сума (тис. грн.)	
	на 31.12.2019 р.	на 31.12.2018 р.
Зареєстрований капітал	130 000	130 000
Капітал у дооцінках	-	58 562
Додатковий капітал	24 472	24 472
Нерозподілений прибуток	387 354	339 285
Неоплачений капітал	(51 498)	(51 498)
Вилучений капітал	(346 353)	(346 353)
Власний капітал	143 975	154 468

За даними Балансу власний капітал Товариства станом на 31.12.2019 року складає 143 975 тис. грн.

7.1.8. Зобов'язання

7.1.8.1. Поточні зобов'язання

тис. грн.

Найменування	31.12.2019	31.12.2018
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги (за агентські послуги)	127	10
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	130	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	594 310	330 571
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	9 806	5 820
Інші поточні зобов'язання	19 886	6 194
Всього:	624 259	342 595

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги є фінансовими зобов'язаннями Товариства, які відповідно до вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та облікової політики обліковуються за амортизованою вартістю.

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги 127 тис. грн – це поточна кредиторська заборгованість, яку станом на 31.12.19р. Товариство оцінює за сумою первісного рахунка фактури, тому що вплив дисконтування є несуттєвим.

Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом 130 тис. грн. – заборгованість по податку на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки за 4 квартал 2019р.

Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами -594 310 тис. грн. – це аванси отримані від фізичних осіб згідно попередніх договорів купівлі-продажу квартир.

Інші поточні зобов'язання 19 886 тис. грн. - це аванси отримані від фізичних осіб згідно договорів купівлі-продажу деривативів.

Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами та інші поточні зобов'язання не є фінансовим зобов'язанням у розумінні МСФЗ. МСФЗ не вимагає іншого її розкриття.

9 806 тис. грн. - зобов'язання з виплати дивідендів учасникам Товариства. Можливість Товариства 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 Товариства №1103/19-1 від 11.03.2019р. прибуток, який був нерозподіленим за 2016р. розподілити у сумі 36 762 тис. грн. Оподаткування дивідендів здійснено відповідно до норм чинного законодавства.

7.1.8.2. Зобов'язання по оренді

05 лютого 2019 року між ПАТ «ІСТЕЙТ» (орендар) та ТОВ «ЮФ «ПРОКОПЕНКО, ЧУЙКО ТА ПАРТНЕРИ» (орендодавець) (код ЄДРПОУ 35830227) укладено Договір суборенди №05/02-19-1 від 05.02.2019р., строк дії до 31.12.2020р.

На дату первинного визнання 01.01.19 р. було визнане зобов'язання по оренді за дисконтованою вартістю майбутніх орендних платежів до кінця строку дії договору оренди у сумі – 96 тис. грн. Ставка дисконтування застосовувалась на рівні 18%, вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту).

Зобов'язання по оренді відображено у балансі як поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями.

тис. грн.		
Найменування	31.12.2019	31.12.2018
Інші поточні зобов'язання (зобов'язання по оренді), Код рядка Балансу 1610	60	-
Всього:	60	-

7.2. Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за період з 01.01.2019 р. по 31.12.2019 р.

Визнання доходів і витрат за звітний період відображено в Звіті про фінансові результати :

тис. грн.		
	31.12.19	31.12.18
Дохід від реалізація продукції (товарів, робіт, послуг) ,а саме реалізація квартир	145 507	20 527
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг), А саме квартир	(78 231)	(6 610)
Інші операційні доходи (курсові різниці)	899	-
Адміністративні витрати:		
Винагорода депозитарній установі ІСІ	(26)	(21)
Амортизація активу оренда	(46)	-
Аудиторські послуги	(70)	(15)
Винагорода КУА	(1 032)	(185)

Нотаріальні послуги	(15)	-
Банківські послуги, ЖЕК, інш.	(1 028)	(101)
Податок на нерухомість	(194)	(77)
Всього адміністративних витрат:	(2 411)	(399)
Витрати на збут (агентські послуги)	(2 946)	-
Інші операційні витрати (кредитний збиток)	(18 760)	-
Інші фінансові доходи (відсотки на рахунку)	312	-
Інші доходи (від реалізації фінансових інвестицій)	53 361	15 294
Фінансові витрати (відсотки за орендним зобов'язанням - 13 тис. грн, дисконт векселів – 44 475 тис. грн)	(44 488)	(2 723)
Інші витрати (себ-ть реалізованих фін інв.)	(140)	(34)
Фінансовий результат до оподаткування	53 103	26 055
Витрати (дохід) з податку на прибуток	(5)	-
Чистий фінансовий результат	53 098	26 055

Всі статті доходів і витрат, визнані у звітному періоді включено до складу Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід).

За 2019 рік Товариством отримано дохід у сумі – 200 079 тис. грн., витрати Товариства за 2019 рік склали – 146 981 тис. грн. Чистий фінансовий результат Товариства за 2019 рік склав 53 098 тис. грн.

Товариство раніше визнану суму дооцінки активів в сумі 29 871 тис. грн. списує до нерозподіленого прибутку. Таким чином сума дооцінки трансформується у прибуток всередині власного капіталу Товариства. За результатами річної інвентаризації активів була сторнована сума дооцінки у розмірі 26 829 тис. грн. – дооцінка проданих м2 у 2018 році, що не була списана раніше, уцінка фінансових інвестицій склала 1 862 тис. грн. Таким чином, сукупний дохід Товариства за 2019 р. дорівнює – (5 464 тис. грн.)

7.3. Звіт про рух грошових коштів за період з 01.01.2019 р. по 31.12.2019 р.

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

	тис. грн.	
	31.12.2019	31.12.2018
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт,	69 080	18 691

послуг), (деривативи)		
Надходження авансів від покупців і замовників (аванси отримані від фізичних осіб згідно попередніх договорів купівлі-продажу квартир)	411 536	56 041
Надходження від повернення авансів (повернення авансу за інвестиційним договором)	2 599	3 854
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	246	-
Витрачання на оплату (товарів, робіт, послуг) , а саме: (депоз.посл.-31 тис. грн., аудит-70тис.грн., ЖЕК - 136тис.грн., нотаріальні – 15 тис. грн., винагорода КУА – 1 031 тис. грн., агентські – 3 326 тис. грн., ін.- 548 тис грн)	(5 157)	(471)
Зобов'язань з податків і зборів	(1 660)	(814)
Витрачання на оплату авансів (аванси за інвестиційними договорами)	(348 164)	(45 822)
Витрачання на оплату повернення авансів	(4 051)	(1 034)
Інші витрачання (РКО)	(136)	(88)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	-	30 357
Надходження від погашення позик	2 150	3 450
Витрачання на придбання фін інвестицій (придбання форвардних контрактів)	(28 500)	-
Витрачання на надання позик	(23 823)	(15 940)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	(50 173)	(12 490)
Викуп власних акцій	-	(1 700)
Сплата дивідендів	(30 989)	(14 261)
Інші платежі (орендні платежі)	(49)	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	(31 038)	(15 961)
Залишок коштів на початок року	5 652	3 746
Чистий рух грошових коштів за звітний період	43 082	1 906
Вплив зміни валютних курсів	(148)	-
Залишок коштів на кінець року	48 586	5 652

7.4. Звіт про власний капітал за період з 01.01.2019 р. по 31.12.2019 р.

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

	Сума (тис. грн.)	
	На 31.12.2019 р.	На 31.12.2018 р.
Зареєстрований капітал	130 000	130 000
Капітал у дооцінках	-	58 562
Додатковий капітал	24 472	24 472
Емісійний дохід	24 472	24 472
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	387 354	339 285
Неоплачений капітал	(51 498)	(51 498)
Вилучений капітал	(346 353)	(346 353)
Власний капітал	143 975	154 468

Пайовий капітал Товариства станом на 31.12.2019 року становить 130 000 тис. грн.

Протягом 2019 року не відбувалось розміщення простих іменних акцій.

Неоплачений капітал станом на 31.12.2019 року становить 51 498 тис. грн.

Вартість чистих активів у розрахунку на одну акцію на 31.12.2019 року складає 58,75 грн.

8. Розкриття іншої інформації

8.1. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

Внаслідок ситуації, яка склалась в економіці України, а також як результат економічної нестабільності, що склалася на дату балансу, керівництво розглядає ймовірність того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності Товариства.

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

8.2. Умовні зобов'язання

8.2.1. Оподаткування

Товариство не має заборгованості зі сплати податків, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

8.2.2. Судові позови

Станом на 31 грудня 2019 року Товариство не виступає у судових процесах ні в якості позивача до третіх осіб, ні в якості відповідача.

8.3. Розкриття інформації про пов'язані сторони згідно МСБО 24

**Інформація
про учасників та голову наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду**

Група	№ з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного фонду *	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі корпоративного фонду, %**	Належність фізичної особи - учасника до суб'єктів, визначених статтею 3 Закону України «Про запобігання корупції», та/або частка державної чи комунальної власності у юридичній особі - учаснику
А		Учасники - фізичні особи				
		Немає	Немає	Немає	Немає	Немає
Б		Учасники - юридичні особи				
	1.	АКСІОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД	HE 332056	вул. Анніс Комнініс, 4, Солеа Білдінг, офіс 203, 1060, м. Нікосія, Республіка Кіпр	100,00	Не належить
В		Голова Наглядової ради				
	1.	Луценко Марина Володимирівна	2962217820	Паспорт серія ТТ № 221425, виданий Шевченківським РВ ГУДМС України в місті Києві, 12.03.2014 року	0,00	Не належить
		Усього:			100,00	

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

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

	фонду, членів її сім'ї та інших пов'язаних осіб*		пов'язаність			%
	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає

Інформація

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

№ 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.	АКСІОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД, НЕ 332081	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІСТЕЙТ"	01033, м. Київ, вул. Саксаганського, буд.40/85	100,00

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

№ 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 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.	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає

Інформація

про юридичних осіб, у яких корпоративний фонд бере участь

№ 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, %
	38901562	I	38825424	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОІЛСІ»	01001, місто Київ, вул. Велика Житомирська, будинок 20	50,00
	38901562	I	36858568	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІЛІКІ ЕТЕРІА»	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, буд. 9, ЛІТЕРА А	100,00

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

№ з/п	Прізвище, ім'я, по батькові голови та членів наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду та членів його (їх) сім'ї	Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія (за наявності) 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 контролюючий орган 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.	Луценко Марина Володимирівна (Голова Наглядової ради)	2962217820	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІСТЕЙТ"	01033, м. Київ, вул. Саксаганського, буд.40/85	0,00
2.	Луценко Марина Володимирівна (Акціонер)	2962217820	I	35961236	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПЛЕКС РИБАЛЬСЬКИЙ"	04176, м. Київ, вул. Електриків, буд. 23	25,00
3.	Луценко Марина Володимирівна (Керівник)	2962217820	I	22971282	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "Л. С. І. ЛТД"	03067, м. Київ, проспект Перемоги, буд. 51-А	0,00
4.	Луценко Марина Володимирівна (Керівник)	2962217820	I	39562959	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "РЕКРЕАЦІЙНО-ОЗДОРОВЧИЙ ЦЕНТР "ОЛІМПІСЦЬ"	01014, м. Київ, вул. Командарма Каменєва, буд. 4-А, прим. 11	0,00
	Кузьменко Олексій Петрович (Член Наглядової ради)	2431812937	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІСТЕЙТ"	01033, м. Київ, вул. Саксаганського, буд.40/85	0,00
	Кузьменко Олексій Петрович (Голова Наглядової ради)	2431812937	I	38980529	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ЕРІДА МЕНЕДЖМЕНТ"	01033, м. Київ, вул. Саксаганського, буд.40/85	10,00
	Кузьменко Олексій Петрович (Акціонер)	2431812937	I	30777473	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СПАРТА»	03049, м. Київ, проспект Повітрофлотський, будинок 16	10,00

8.	Кузьменко Олексій Петрович (Керівник)	2431812937	I	40098345	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІЛАТЕЛЬ"	01042, м. Київ, вул. Академіка Філатова, будинок 2/1, приміщення 285	0,0 0
9.	Кобзарев Євген Володимирович (Член Наглядової ради)	2856510378	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІСТЕЙТ"	01033, м. Київ, вул. Сакаганського, буд.40/85	0,0 0
10.	Кобзарев Євген Володимирович (Керівник)	2856510378	I	39599596	АСОЦІАЦІЯ "БУДІВЕЛЬНА ГРУПА " БУД ДЕВЕЛОПМЕНТ"	01042, м. Київ, вул. Академіка Філатова, буд.2/1, прим. 285	0,0 0

Інші прямі родичі Голови та членів Наглядової ради пов'язаності не мають.

Протягом періоду з 01.01.19 по 31.12.19р. у Товариства виникали операції з пов'язаними сторонами, а саме з АКсіОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД

тис. грн.

	Операції з пов'язаними сторонами	Всього
Дивіденди (нараховані)	36 762	36 762
Дивіденди (сплачені)	26 956	26 956

Зазначені операції не виходять за межі нормальної діяльності Товариства. Оцінка можливої наявності проведення операцій з пов'язаними сторонами проводиться Товариством в кожному фінансовому році за допомогою аналізу балансу відповідної пов'язаної сторони та стану ринку, на якому така сторона веде діяльність.

9. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Управління ризиками має першочергове значення для ведення бізнесу Товариства і є важливим елементом її діяльності. Політика управління ризиками сконцентрована на непередбачуваності фінансових ринків і націлена на мінімізацію потенційного негативного впливу на фінансові показники Товариства. Оперативний і юридичний контроль має на меті забезпечувати належне функціонування внутрішньої політики та процедур з метою мінімізації операційних і юридичних ризиків. Діяльність Товариства пов'язана з різними фінансовими ризиками: операційним ризиком, ринковим ризиком, кредитний ризиком і ризиком ліквідності.

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

Управління ризиками Товариства здійснюється Компанією з управління активами (КУА) на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

Для Товариства суттєвим є кредитний ризик:

9.1. Кредитний ризик – являє собою ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не може виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони.

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.

До заходів з мінімізації впливу кредитного ризику Товариство відносить:

- встановлення внутрішнього обмеження обсягу дебіторської заборгованості в активах установи;
- диверсифікацію структури дебіторської заборгованості установи;
- аналіз платоспроможності контрагентів;
- здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах Товариства простроченої дебіторської заборгованості.

Станом на 31.12.2019 р. кредитний ризик по фінансовим активам, що оцінюються за амортизованою собівартістю, є високим, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату. Максимальна схильність кредитному ризику станом на 31 грудня 2019 р. представлена балансовою вартістю кожного класу фінансових активів, наведених нижче.

Клас фінансових активів	31.12.19	31.12.18
Грошові кошти та їх еквіваленти	48 586	5 652
Інша поточна дебіторська заборгованість	62 881	59 757
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	312	-
Разом	111 779	65 409

Кредитний ризик виникає у разі дефолту покупців або інших контрагентів Товариства за їх зобов'язаннями. Кредитний ризик Товариства пов'язаний передусім з дебіторською заборгованістю, що виникає в ході операційної діяльності, а також грошовими коштами у банках.

Кредитний ризик Товариства за грошовими коштами та їх еквівалентами пов'язаний з дефолтом банків по їх зобов'язанням та обмежений сумою депозитів, грошових коштів та їх еквівалентів, розміщених на банківських рахунках. Керівництво Товариства вважає, що банки, в яких розміщено грошові кошти, мають мінімальну ймовірність невиконання зобов'язань, та здійснює постійний моніторинг фінансового стану цих банків.

З метою управління кредитним ризиком за дебіторською заборгованістю у Товариства використовується кредитна політика щодо покупців та здійснюється постійний моніторинг кредитоспроможності покупців. Більшість продажів Товариства здійснюються споживачам, що

мають прийнятну кредитну історію, або на основі попередньої оплати. Товариство не вимагає надання застави стосовно своїх фінансових активів.

Необхідність визнання знецінення аналізується на кожен звітний дату. Ставки резерву встановлюються Товариством згідно з обраною моделлю розрахунку очікуваних кредитних збитків. Зокрема, до уваги береться внутрішній кредитний рейтинг позичальника, перенесення строків погашення та прибуткова/збиткова діяльність позичальника за попередній рік.

Кредитний ризик, пов'язаний з фінансовими інструментами та грошовими коштами:

Управління кредитним ризиком, обумовленим залишками коштів на рахунках у банках та фінансових організаціях, здійснюється у відповідності з рішеннями органів управління Товариства. Надлишки коштів інвестуються лише в затверджених контрагентів і в рамках кредитних лімітів, встановлених для кожного контрагента. Кредитні ліміти, встановлені для контрагентів щоквартально аналізуються Товариством і можуть бути змінені протягом року. Ліміти встановлюються з метою мінімізації концентрації ризиків і, таким чином, зменшують фінансові збитки, що виникають в результаті потенційного банкрутства контрагента.

Кредитні ризики, пов'язані з торговою та іншою дебіторською заборгованістю:

Управління кредитним ризиком, пов'язаним з клієнтами, здійснюється у відповідності з політикою, процедурами і системою контролю, встановленими Товариством. На підставі критеріїв внутрішнього рейтингу для всіх клієнтів встановлюються ліміти на здійснення операцій у кредит.

Кредитна якість клієнта оцінюється на основі докладної форми оцінки кредитного рейтингу. Здійснюється регулярний моніторинг непогашеної дебіторської заборгованості клієнтів.

Станом на 31 грудня 2019 р. Товариство формувало резерв очікуваних кредитних збитків для іншої дебіторської заборгованості (прим.7.1.3)

Щодо надійності та стабільності банку, в якому розміщено грошові кошти в розмірі 2 300 тис. грн.

Відповідно до даних рейтингового агентства ТОВ «РА «ІВІ-Рейтинг» визначено кредитний рейтинг АТ «КРИСТАЛБАНК»:

- https://crystalbank.com.ua/images/data/rating/2019.09.27_kredytniy-reyting.pdfhttps://crystalbank.com.ua/images/data/rating/2019.09.27_kredytniy-reyting.pdf (дата визначення рейтингу 27.09.2019)

РА «Кредит-Рейтинг» оновлено рейтинг надійності банківських вкладів АТ «КРИСТАЛБАНК»:

- https://crystalbank.com.ua/images/data/rating/2019.03.12_depozytniy-reyting.pdf - 4 (дата визначення рейтингу 12.03.2019)

Враховуючи проведений аналіз, керівництво Товариства дійшло висновку, що банк є достатньо надійним.

Враховуючи проведений аналіз, керівництво Товариства дійшло висновку, що банк є достатньо надійним.

9.2. Ринковий ризик

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: інший ціновий ризик, валютний ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок

та валютних курсів. Товариство наражатиметься на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції, облігації та інші фінансові інструменти.

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

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

Валютний ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів.

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

Валютні ризики Товариства виникають у зв'язку з володінням фінансовими інструментами, номінованими в іноземній валюті.

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

Станом на 31 грудня 2019 р. та 2018 р. кредити банків не було залучено Товариством під фіксовані ставки, в свою чергу, депозити також не були розміщені під фіксовані ставки. Оскільки ризик зміни процентних ставок пов'язаний передусім із інструментами з плаваючою ставкою, процентний ризик не був притаманний для діяльності Товариства на звітну дату.

Усвідомлюючи значні ризики, пов'язані з коливаннями відсоткових ставок у високоінфляційному середовищі, яке є властивим для фінансової системи України, керівництво Товариства контролює частку активів, розміщених у боргових зобов'язаннях у національній валюті з фіксованою відсотковою ставкою. Керівництво Товариства здійснює моніторинг відсоткових ризиків та контролює їх максимально припустимий розмір. У разі зростання відсоткових ризиків Товариство має намір позбуватися боргових фінансових інструментів з фіксованою відсотковою ставкою. Моніторинг відсоткових ризиків здійснюється шляхом оцінки впливу можливих змін відсоткових ставок на вартість відсоткових фінансових інструментів.

Також в Товаристві для внутрішньої системи заходів із запобігання та мінімізації впливу ризиків створені: система управління ризиками, внутрішній аудит (контроль), корпоративне управління.

9.3. Ризик ліквідності

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

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

Інформація щодо недисконтованих платежів за фінансовими зобов'язаннями Товариства в розрізі строків погашення представлена наступним чином:

Рік, що закінчився 31 грудня 2019 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 6 місяців	Від 6 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
1	2	3	4	5	6	7
Поточна заборгованість за товари, роботи послуги		127				127
Всього	-	127	-	-	-	127

10. Управління капіталом Товариства

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

Управлінський персонал КУА здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. Товариство може здійснювати регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу та зміни структури капіталу. Система управління капіталом може коригуватись з урахуванням змін в операційному середовищі, тенденціях ринку або стратегії розвитку

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей: дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, і забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервного діючого підприємства.

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

Склад власного капіталу на дату фінансової звітності:

- Статутний капітал	130 000 тис. грн.:
- Додатковий капітал	24 472 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	387 354 тис. грн.
- Неоплачений капітал	(51 498) тис. грн.
- Вилучений капітал	(346 353) тис. грн.
Всього:	143 975 тис. грн.

11. Події після звітного періоду


Між датою складання 31 грудня 2019р. та датою затвердження фінансової звітності 10 лютого 2020р. не відбулося жодних подій, які справили б істотний вплив на показники фінансової звітності Фонду та вимагають розкриття інформації в примітках до цієї фінансової звітності.

Голова Наглядової Ради  Луценко 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 2019 рік

ЗМІСТ

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

1. ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА ТА ОПИС ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

Найменування: ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», скорочена назва ПАТ «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 2019 році управління активами Товариства здійснювало:

- до 05.02.2019 року Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «БУДКЕПТАЛ», 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,

- з 05.02.2019 року Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОІНВЕСТ» (надалі КУА), згідно Договору про управління активами корпоративного інвестиційного фонду № 050219-КУА від 05.02.2019 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 13.11.2018 року № 795.

Після звітної дати, а саме 31 грудня 2019 року, ПАТ «ІСТЕЙТ» змін в управлінні не відбувалось.

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 та отримання доходів від реалізації даних активів.

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 інститути 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 векселями, 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 «ІСТЕЙТ» є інвестором в наступних проектах (будівництво первинного житла), а саме:

- житлового комплексу у складі проекту «Будівництво житлового комплексу з об'єктами соціально-побутового призначення», за адресою: пров. Заводський, 1, 1/2, 2, вул. Причальна, 1/5, 5 у Дарницькому районі м. Києва),
- житлових будинків у складі будівництва житлово-рекреаційного комплексу з паркінгами між просп. Миколи Бажана та вул. Зарічною у Дарницькому районі м. Києва, та/або
- житлового будівництва між вул. Новомостицькою та вул. Замковецькою у Подільському районі м. Києва, та/або
- житлових будинків по проспекту Повітрофлотському, 56 в м. Києві, та/або
- житлових будинків за адресою: проспект Правди (навпроти з проспектом Василя Порики) у Подільському районі м. Києва.

Загальний інвестиційний заділ ПАТ «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 «ІСТЕЙТ» відбулось за рахунок збільшення інвестиційних внесків будівництва первинного житла.

Вартість активів Товариства станом на 31.12.2019 року збільшилась у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року на 271,2 млн. грн.

Компанія провела заходи щодо оптимізації загальної поточної дебіторської заборгованості.

За 2019 рік ПАТ «ІСТЕЙТ» отримало чистого прибутку у розмірі 53,1 млн. грн.

Показник чистого доходу за 2019 рік становить 53,1 млн. грн., валовий прибуток 67,3 млн. грн, показник EBITDA 53,1 млн. грн.

3. ЛІКВІДНІСТЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

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

За 2019 рік грошовий потік від операційної діяльності склав 124,3 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 «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 «ІСТЕЙТ» і спрямоване на досягнення нею стратегічних цілей.

Одним з найважливіших завдань ПАТ «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 «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 «ІСТЕЙТ», через засоби навчання, стандарти та процедури управління Компанією з управління активами.

7. ДОСЛІДЖЕННЯ ТА ІННОВАЦІЇ

ПАТ «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 провадилися Товариством.

8. ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ

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

Інвестиційна діяльність ПАТ «ІСТЕЙТ» дозволяє інвестувати в корпоративні права, тому Товариство на 31.12.2019 року володіло частками в наступних підприємств:

№ 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
1.	38901562	I	38825424	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОІЛСІ»	01001, місто Київ, вул. Велика Житомирська, будинок 20	50,00
2.	38901562	I	36858568	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІЛІКІ ЕТЕРІА»	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, буд. 9, ЛІТЕРА А	100,00

9. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Перспективи розвитку ПАТ «ІСТЕЙТ» — впровадження нових сучасних проектів.

ПАТ «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 «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.

Директор ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ»



Терещенко Л.С.



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
Рішенням 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)
М.П.

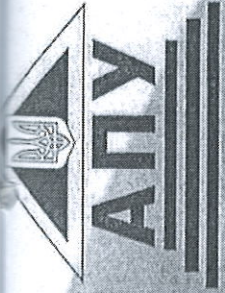
Рішенням Аудиторської палати України
від
термін чинності Свідоцтва продовжено
до

Голова АПУ
Зав. Секретаріату АПУ
М.П.

Рішенням Аудиторської палати України
від
термін чинності Свідоцтва продовжено
до

Голова АПУ
Зав. Секретаріату АПУ
М.П.

№00819



АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про відповідність системи контролю якості
видане

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

м. Київ, код ЄДРПОУ 23500277

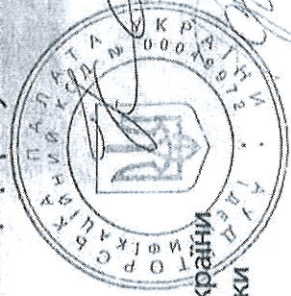
про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики аудиторів та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність

Голова
Аудиторської палати України

Голова Комісії Аудиторської палати України
з контролю якості та професійної етики

Т.О. Каменська

К.Л. Рафальська



58

АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ АУДИТОРА

Серія А № 006129

Громадянин(ці)

Тереза Рішнік
Тетяна Михайлівна

на підставі Закону України "Про аудиторську діяльність"

рішенням Аудиторської палати України № 165

віа "30" червня 2006 р.

присвоєна кваліфікація аудитора.

Сертифікат чинний до "30" червня 2011 р.

М. П. Голова комісії

Завідувач Секретаріату

В. Соко
В. Соко
В. Соко
(В. Соко)
(В. Соко)
(Т. Довбуш)

1. Рішенням Аудиторської палати України № 232/4

віа "30" червня 2011 р.

термін дії сертифіката продовжено до

"30" червня 2016 р.

М. П. Голова комісії

Завідувач Секретаріату

Ш. Ш.
В. Соко
В. Соко
(В. Соко)
(Т. Довбуш)

2. Рішенням Аудиторської палати України № 325/2

віа "26" червня 2016 р.

термін дії сертифіката продовжено до

"30" червня 2021 р.

М. П. Голова комісії

Завідувач Секретаріату

В. Соко
В. Соко
В. Соко
(В. Соко)
(Т. Довбуш)

Пронумеровано, пронумеровано
і скріплено печаткою

87 (Величко О. В.) Даркушів

Ген. директор Величко О. В.

